

---

---

南相馬市公営住宅等長寿命化計画(素案)

---

---

平成29年12月

南 相 馬 市



## 目 次

序 章 計画のあらまし	
1 計画の目的と位置づけ	
1) 計画策定の背景と目的 .....	1
2) 計画の位置づけ .....	2
2 計画の概要	
1) 計画期間(目標年次) .....	3
2) 計画策定のフロー .....	3
第1章 南相馬市の現状	
1 住まいを取り巻く状況	
1) 居住者の状況 .....	4
2) 住宅ストックの状況 .....	11
第2章 市営住宅ストックの状況	
1 市営住宅管理状況	
1) 立地条件 .....	16
2) 敷地条件 .....	18
3) 共同施設等 .....	20
4) 住棟別管理状況 .....	22
5) 入居状況 .....	34
2 市営住宅の課題	
1) 管理状況から見た課題 .....	44
2) 入居状況から見た課題 .....	45

### 第3章 市営住宅ストック活用計画

1 公的賃貸住宅等の供給方針	
1) 住宅セーフティネットの考え方	46
2) スtock活用の基本目標	47
2 整備水準	
1) 基本的な整備水準	49
2) 高齢者に配慮した整備水準	50
3 市営住宅目標ストック数	
1) スtock数の考え方	51
2) 将来必要ストック数	51
3) 目標ストック数の設定	51
4 スtock活用手法の選定	
1) スtock活用手法	53
2) 活用手法の選定フロー	54
5 スtock活用計画	
1) 団地別ストック活用方針	55
2) 住棟別ストック活用計画	57
6 建替事業の実施方針	
1) 基本方針	60
2) 建替実施の方針	60

### 第4章 市営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき市営住宅	61
2 長寿命化に関する基本方針	
1) 日常的な維持管理の方針	64
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	64
3 修繕・改善計画	
1) 修繕計画	65
2) 改善計画	67
3) 団地別住棟別改善計画	82
4 長寿命化による効果	
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	70

### 1 計画の目的と位置づけ

#### 1) 計画策定の背景と目的

##### (1) 計画策定の背景

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。

これらの公営住宅等については、厳しい財政状況下において、効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが、南相馬市の課題となっています。

さらには、既存ストック全体の適切な居住環境を保ち、今後も効率的・効果的に長期間にわたって活用していくため、点検の強化及び早期の管理・修繕による更新コストの縮減を目指し、予防保全の観点から各住棟毎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現することが必要です。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」の策定が急務となっています。

## (2) 計画の目的

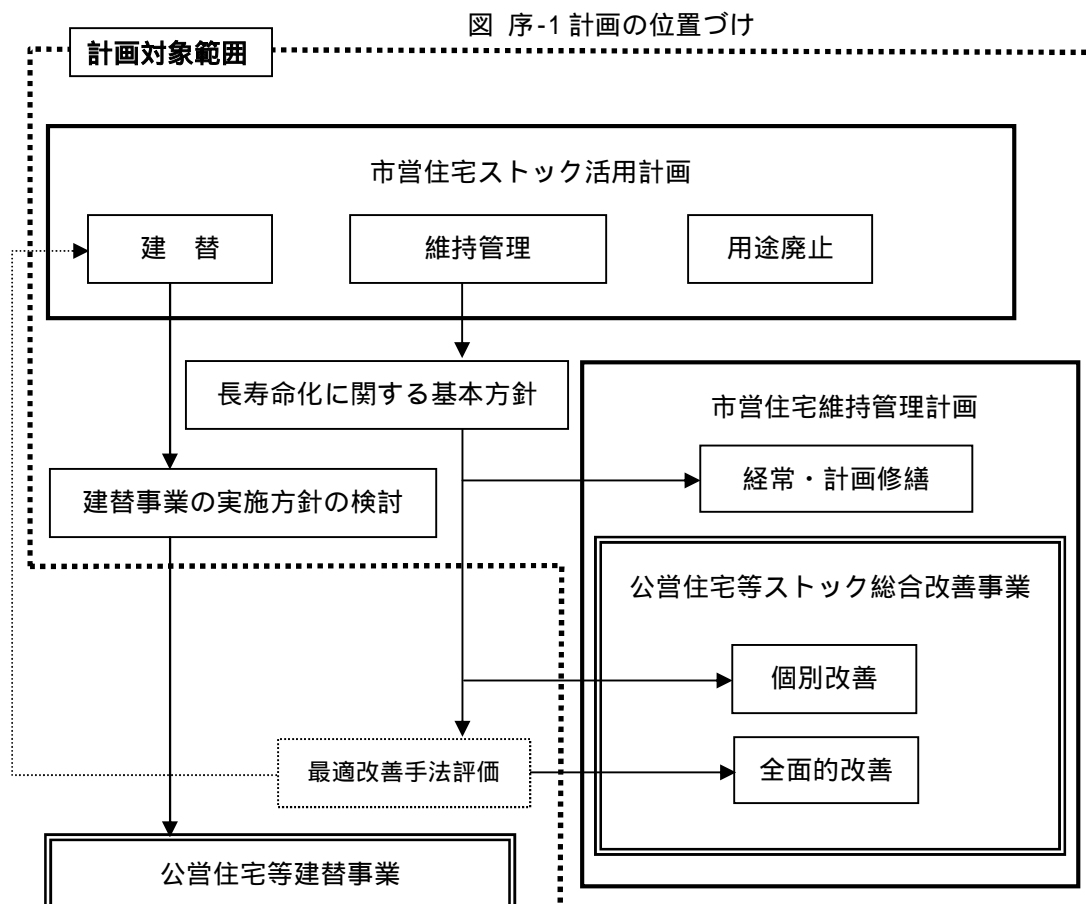
計画策定の背景を踏まえ、南相馬市における住宅施策に係る現状、課題を把握して住宅施策の基本的な方向を検討し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための、総合的な市営住宅の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、中長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

## 2) 計画の位置づけ

本計画は、「南相馬市総合計画」を上位計画とし、市営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

また、市営住宅のストックを総合的に活用するための基本方針及び市営住宅の長寿命化を図るための整備・改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」を定めている「南相馬市公営住宅等長寿命化計画：平成24年度策定」を見直した計画として位置づけられます。

今後は、本計画に基づき、各団地に関する個々の事業計画を作成し、各事業を実現化させていくこととなります。



## 2 計画の概要

### 1) 計画期間(目標年次)

本計画は、平成30年度(2018年度)から平成39年度(2027年度)までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

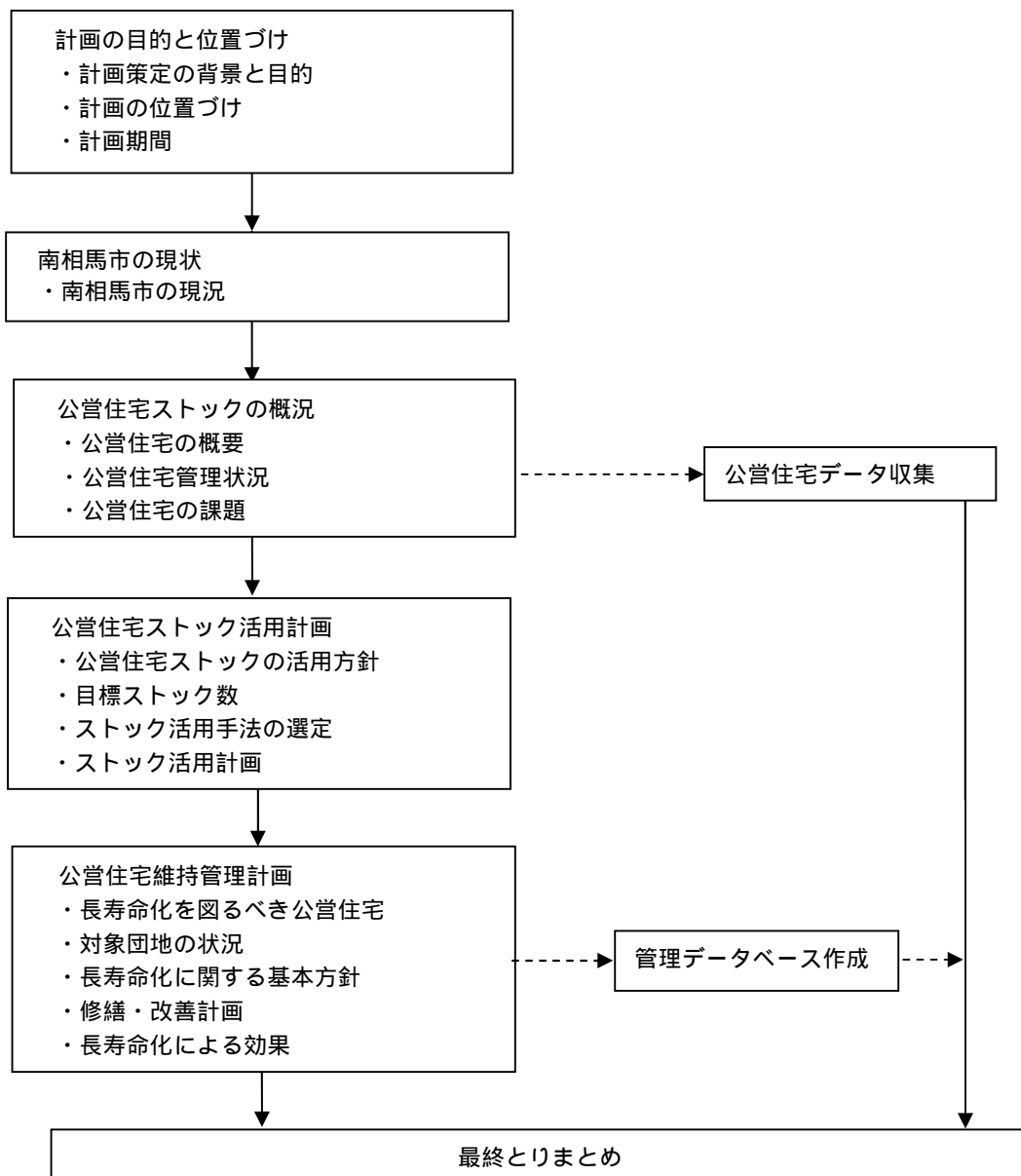
計画期間：平成30年度～平成39年度

目標年次：平成39年度

### 2) 計画策定のフロー

本計画のフローは、以下に示すとおりです。

図 序-2 計画策定のフロー



# 第1章 南相馬市の現状

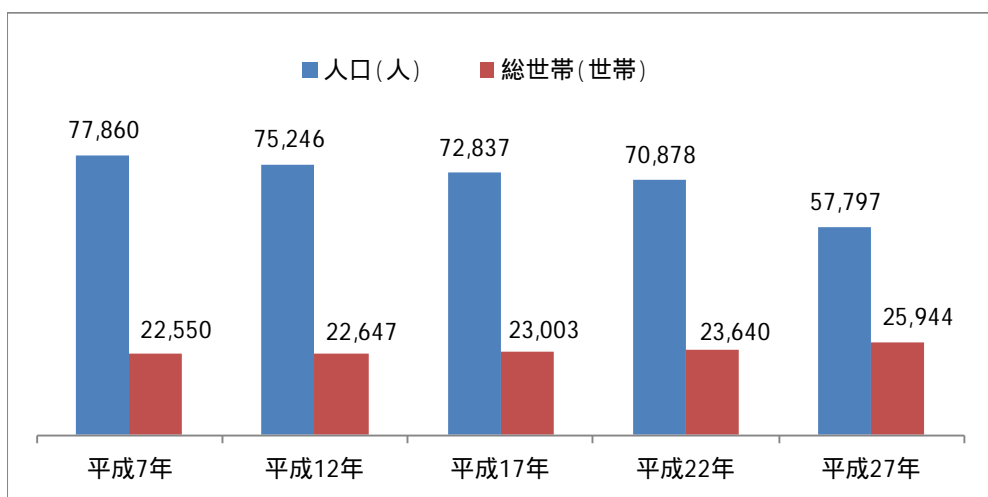
## 1 住まいを取り巻く状況

### 1) 居住者の状況

#### (1) 総人口・総世帯

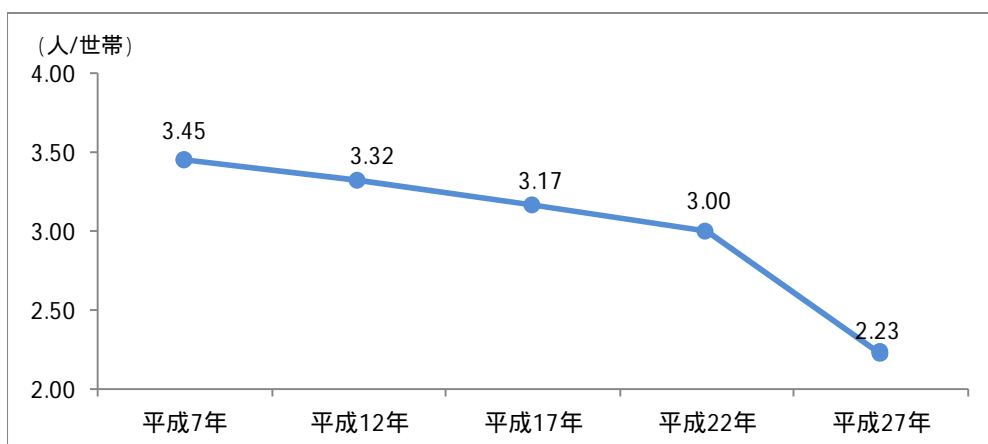
- ・人口は平成27年国勢調査時点で57,797人であり、平成7年以降減少傾向にあります。また、南相馬市復興計画では平成32年に62,000人を目標としています。
- ・総世帯数は平成7年以降も増加傾向にあり、平成27年国勢調査時点には25,944世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、平成22年では3.00人/世帯となりましたが、平成27年には2.23人/世帯に急激に縮小しています。
- ・平成27年の統計状況には、平成23年の東日本大震災の影響があらわれています。

図1-1 人口・総世帯数の推移



(国勢調査)

図1-2 世帯当たり人員の推移



(国勢調査)

\* 総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯

\* 一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。

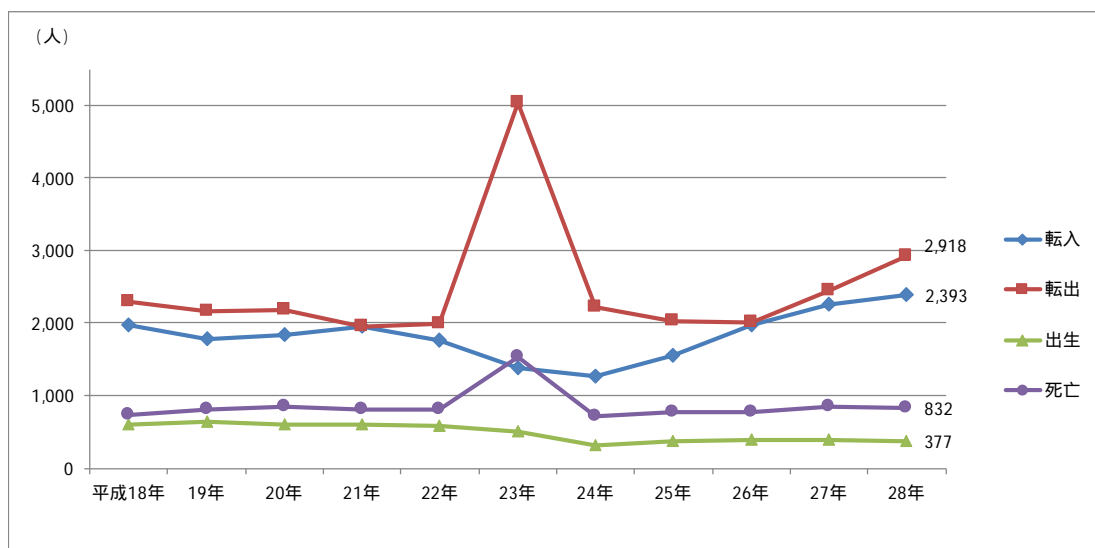
\* 施設等の世帯：病院等の入院や社会施設等の入居者等。



## (2) 人口動態

- ・社会動態においては、復興に向け転入が増加傾向にあります。
- ・しかし、転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、出生数の減少傾向が続き、死亡数も震災後においても微増傾向にあります。
- ・出生数は近年下げ止まり状況にありますが、死亡数が出生数を上回っており、人口減少の一因となっています。
- ・平成23年の急激な変動値は、東日本大震災の影響です。

図 1-3 人口動態の推移

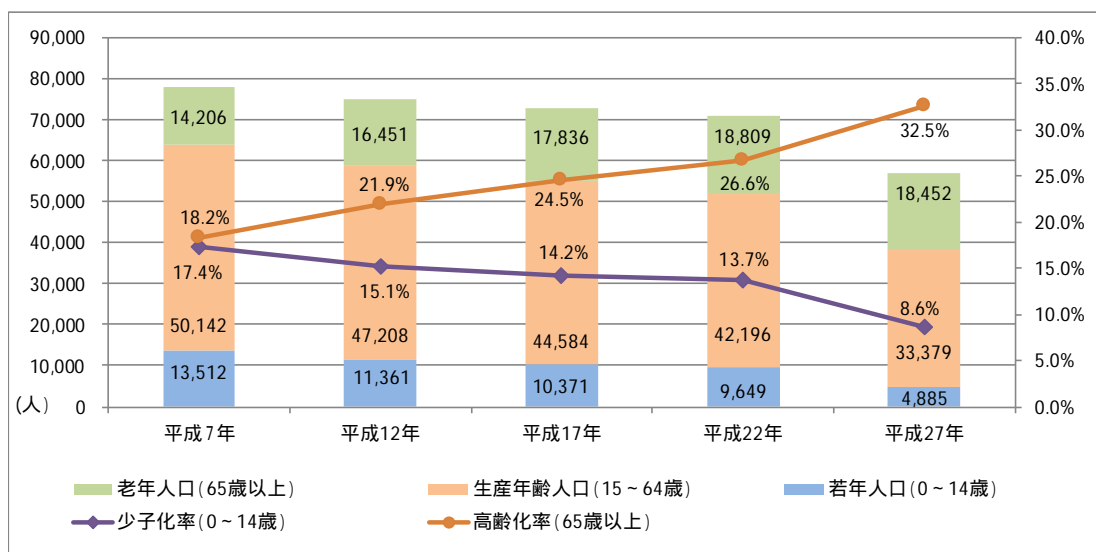


(福島県現住人口調査)

## (3) 年齢構成

- ・年少人口(0~14歳)は、平成27年4,885人で、平成7年17.4%から平成27年8.6%に減少しています。
- ・老年人口(65歳以上)は、平成27年18,452人で、平成7年18.2%から平成27年32.5%に増加しています。

図 1-4 年齢区分別割合の推移

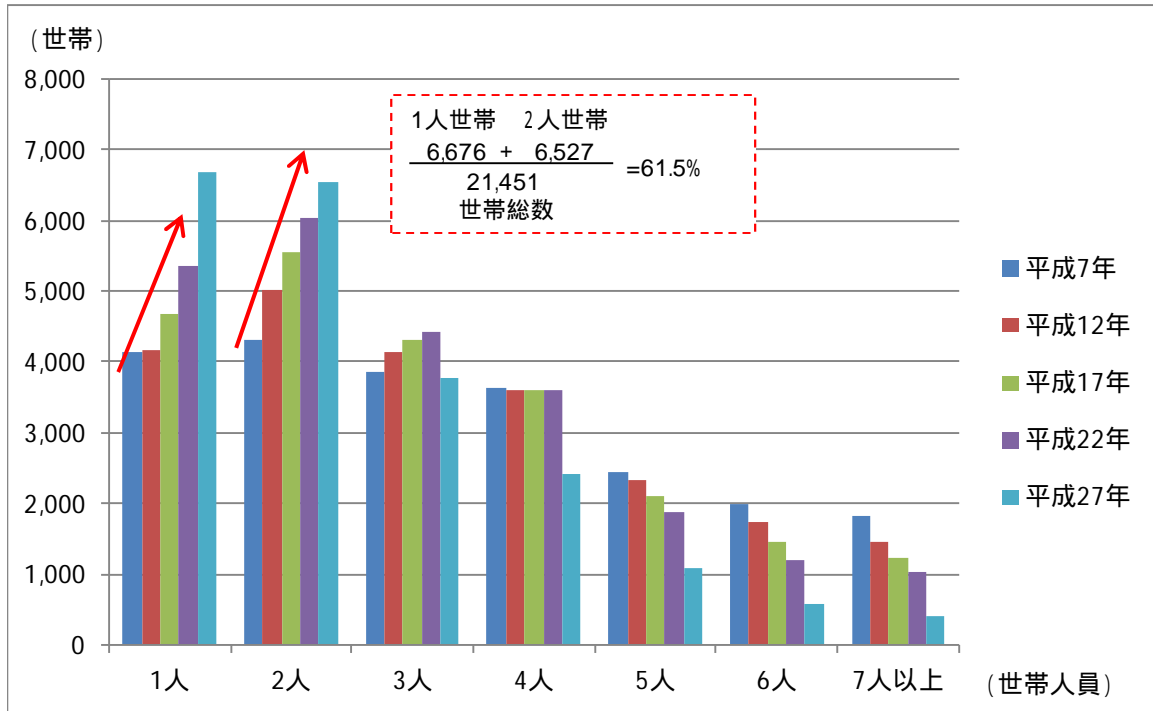


(国勢調査)

(4) 世帯人員

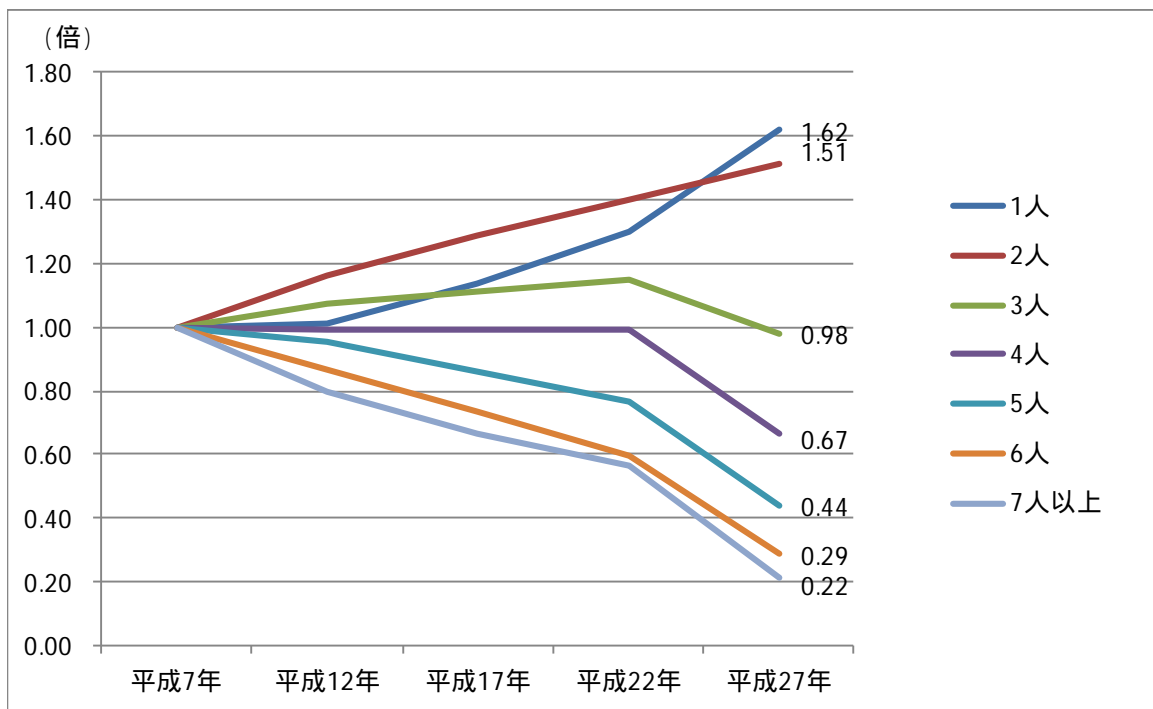
- ・世帯人員については、平成22年までは5人以上の世帯が一貫して減少していましたが、平成27年には3人以上の世帯人員が減少傾向に変わっています。
- ・1人及び2人世帯は急激な増加傾向を示しており、平成27年では1人及び2人世帯合わせて61.5%と6割を超える状況となっています。
- ・人員別世帯数の増減率を見ると、世帯規模の縮小が進み、単身世帯化や夫婦のみ世帯化などの核家族化が進行しています。

図 1-5 人員別世帯数の推移



(国勢調査)

図 1-6 人員別世帯数の増減率

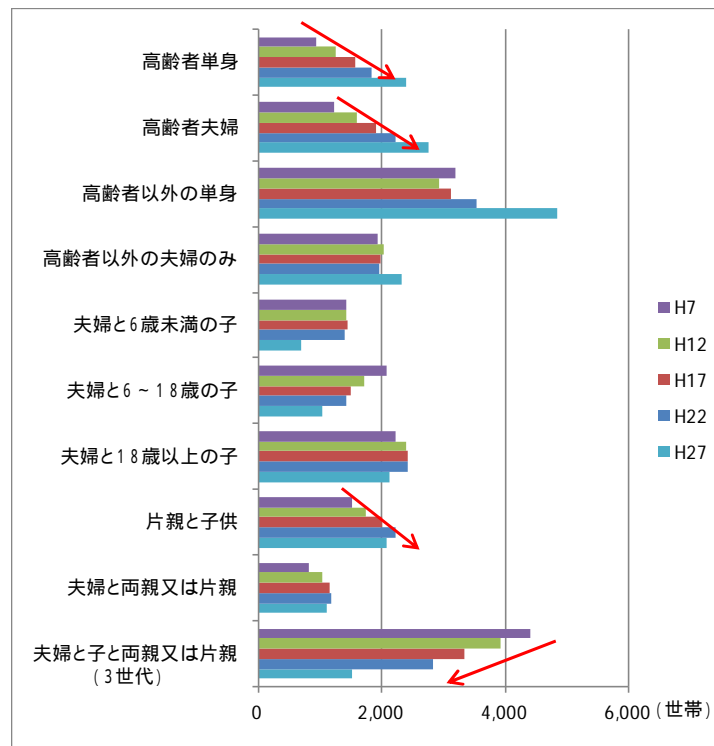


(国勢調査)

( 5 ) 世帯構成

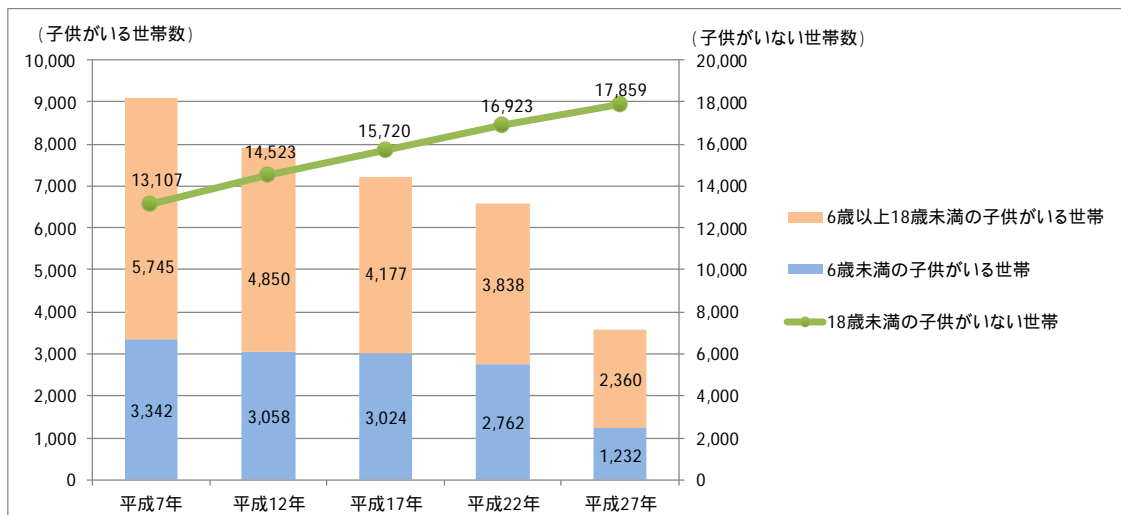
- ・世帯の型別では、単身世帯や片親と子供世帯などの小規模世帯が増加しており、中でも特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯の増加が際だっています。このことから、高齢化の進行とあわせ、3 世代世帯の減少にみられるように同居率の低下がこれら単身世帯の増加を引き起こす要因であると考えられます。
- ・平成 27 年に高齢者以外の単身世帯が増えていますが、東日本大震災関連の影響と考えられます。
- ・一般世帯における 18 歳未満の子供のいる世帯は年々減少傾向にあり、中でも 6 歳未満の子供のいる世帯の減少が将来の少子化に拍車をかける要因となっています。
- ・平成 27 年の子供がいる世帯の急激な現象は、東日本大震災関連の影響と考えられます。

図 1-7 世帯構成別の推移



( 国勢調査 )

図 1-8 子供のいる世帯 いない世帯の推移

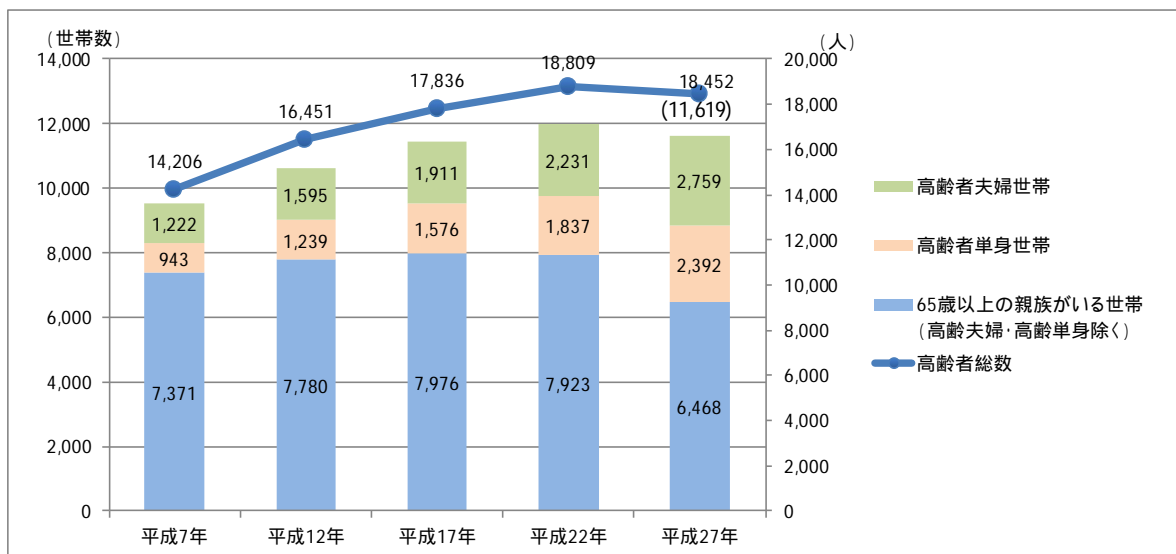


( 国勢調査 )

(6) 高齢者世帯

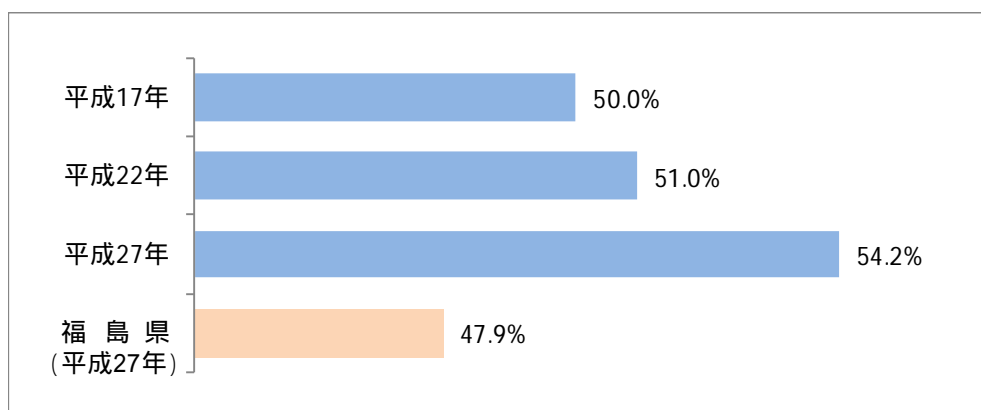
- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、平成27年11,619世帯で減少傾向に転じています。
- ・ しかし、高齢単身世帯及び高齢者夫婦の総数は、平成7年から平成27年の20年間で2.4倍となっています。
- ・ 一般世帯に占める高齢者世帯の割合は平成27年54.2%で、福島県平均の47.9%と比較すると高い割合となっています。

図 1-9 高齢者世帯数の推移



(国勢調査)

図 1-10 高齢者世帯割合の推移

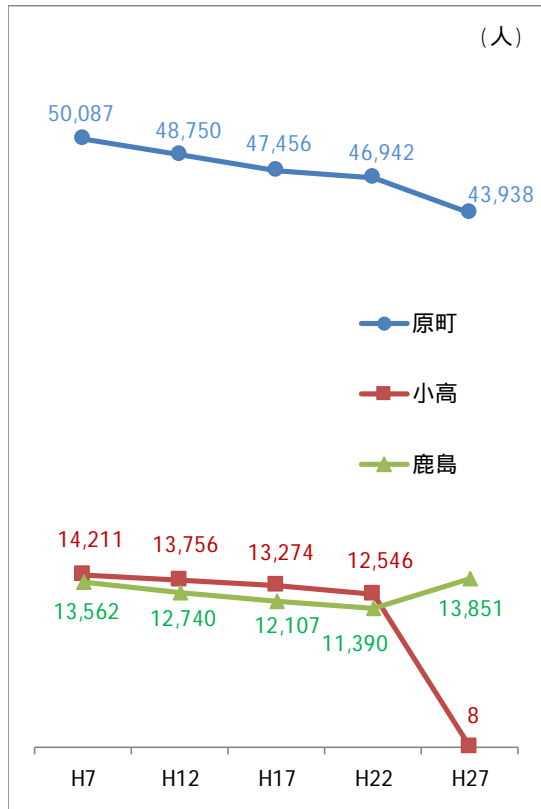


(国勢調査)

(7) 区別人口・世帯

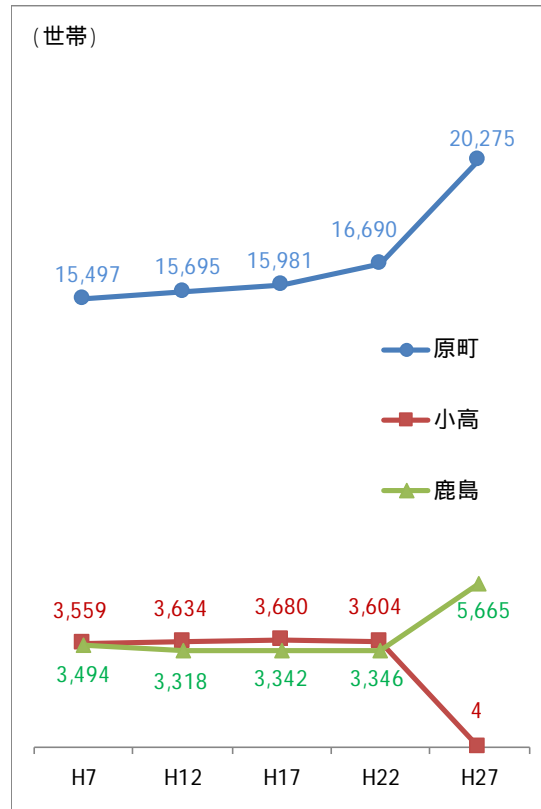
- ・平成 22 年時点の区別人口では、原町区が市全体の 6 割以上を占めており、小高区と鹿島区は同程度の 2 割弱となっていました。東日本大震災の影響で小高区が避難区域に指定されたことから、小高区の人口は以下のように激変しました。
- ・鹿島区は平成 27 年に、人口及び世帯数が増加に転じています。また、原町区の世帯数は平成 27 年に急増しています。
- ・これらの平成 27 年の状況は、明らかに東日本大震災の影響があらわれています。

図 1-11 区別人口の推移



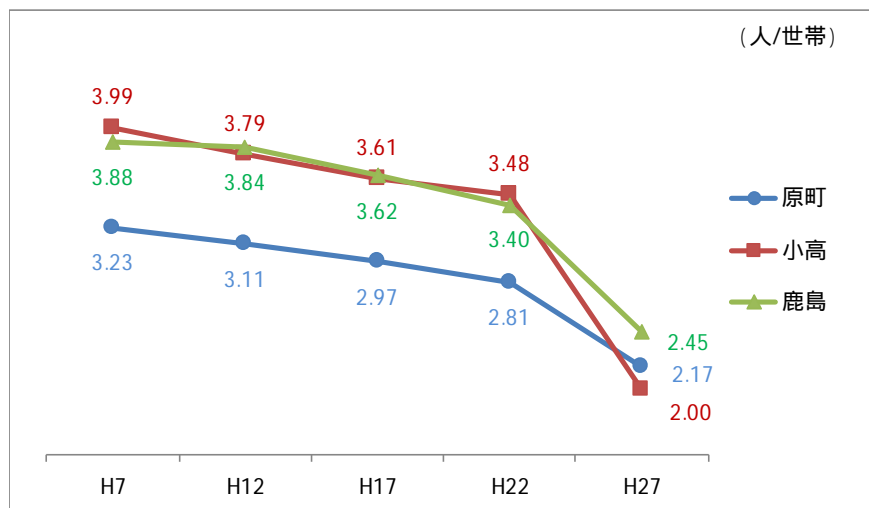
(国勢調査)

図 1-12 区別世帯数の推移



(国勢調査)

図 1-13 区別世帯当たり人員の推移



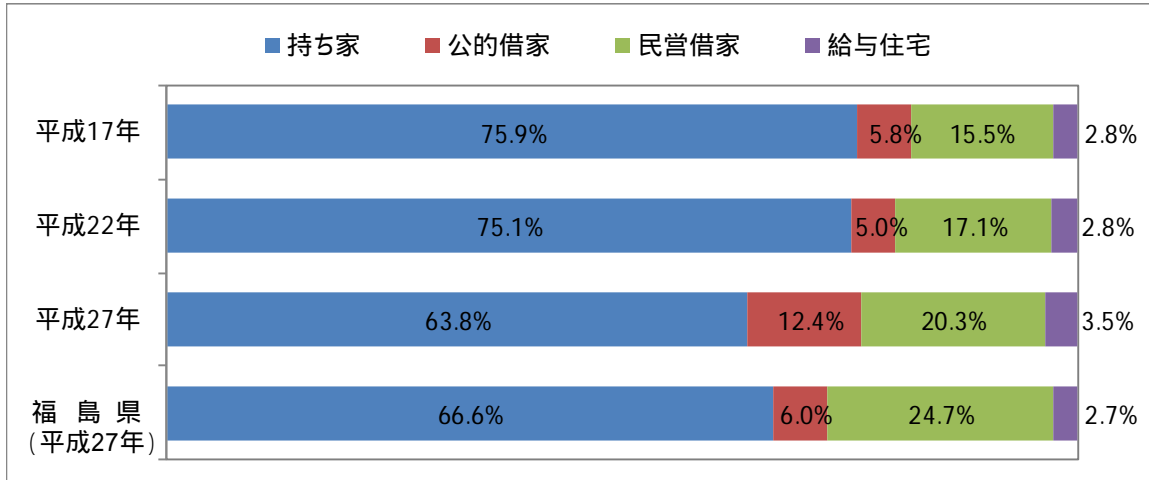
(国勢調査)

( 8 ) 住宅の所有関係

全世帯

- ・住宅の所有関係は、平成 27 年で持ち家が 63.8%、次いで民間借家が 20.3%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、民間借家の割合が低くなっています。
- ・これらの平成 27 年の状況は、明らかに東日本大震災の影響があらわれています。

図 1-14 住宅所有関係別世帯割合の推移（全世帯）



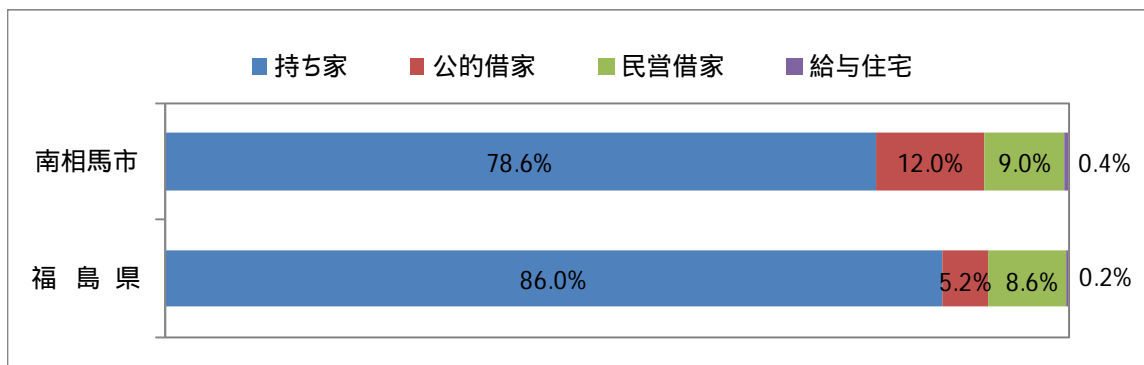
( 国勢調査 )

\* 給与住宅：社宅・公務員住宅などのように、会社・団体・官公庁などが所有又は管理し、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む。）この場合、家賃の支払の有無を問わない。

高齢者世帯

- ・住宅の所有関係は、平成 27 年で持ち家が 78.5%、公的借家が 12.0%、民間借家が 9.0%で、南相馬市全世帯平均より持ち家の割合が高く、公的借家及び民間借家の割合が低くなっています。
- ・しかしながら、東日本大震災以前からは的借家及び民間借家の割合が高まりました。
- ・福島県平均と比較すると、全世帯と同様に持ち家の割合が低く、公的借家及び民間借家の割合が高くなっています。

図 1-15 住宅所有関係別世帯割合（高齢者世帯）



( 平成 27 年国勢調査 )

## 2) 住宅ストックの状況

### (1) 住宅総数・空家

#### 住宅総数

- ・住宅総数は、平成 25 年の住宅・土地統計調査では 24,820 戸であり、東日本大震災の影響を受けたことから、平成 20 年の住宅総数から減少しています。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が 22,240 戸で、居住世帯のない空家が 2,420 戸とその他が 160 戸となっています。

表 1-1 住宅数

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空家	その他
平成 25 年福島県	782,300	686,000	91,800	4,500
	100.0%	87.7%	11.7%	0.6%
平成 25 年南相馬市	24,820	22,240	2,420	160
	100.0%	89.6%	9.8%	0.6%
平成 20 年南相馬市	25,050	22,080	2,890	80
	100.0%	88.2%	11.5%	0.3%

\* その他：一時現在者のみ及び建築中。

(住宅・土地統計調査)

\* 一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

\* 平成 5～15 年は合併前の旧原町市のデータであり、平成 20 年は合併後の南相馬市である。

#### 空家状況

- ・空家は、2,420 戸（住宅総数の 9.8%）ありますが、福島県平均の 11.7%と比較すると低い割合です。
- ・空家の内訳をみると、最も多いのが一戸建のその他住宅の 1,540 戸、次いで、共同住宅他での賃貸用住宅の 380 戸です。

表 1-2 空家の内訳（南相馬市）

(戸)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
一戸建	1,710	40	90	40	1,540
	100.0%	2.3%	5.3%	2.3%	90.1%
共同住宅他	710	30	380	0	300
	100.0%	4.2%	53.5%	0.0%	42.3%
総数	2,420	70	470	40	1,840
	100.0%	2.9%	19.4%	1.7%	76.0%

(平成 25 年住宅・土地統計調査)

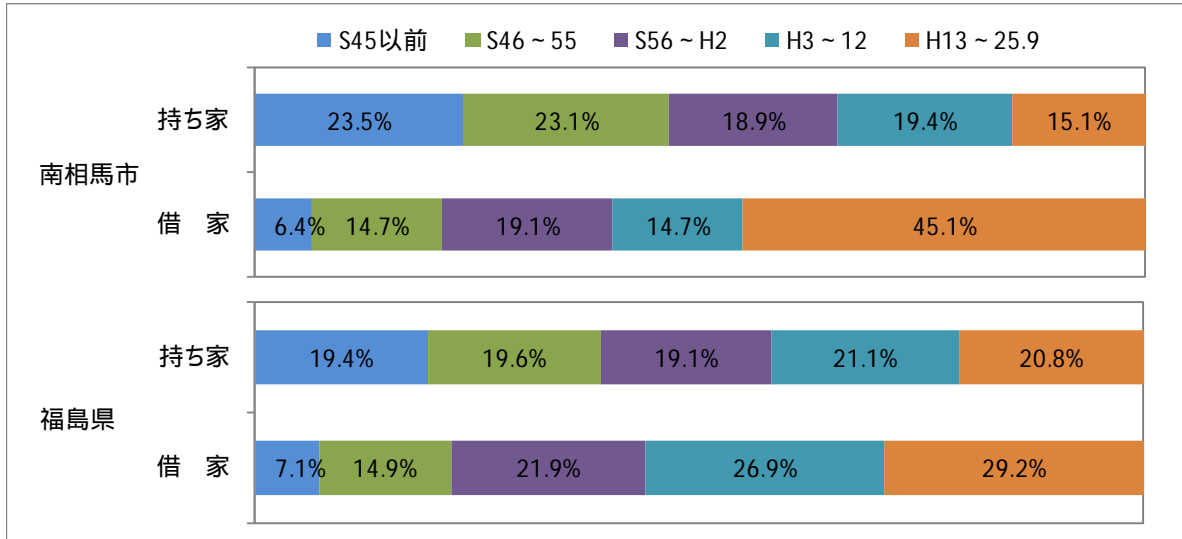
\* 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまたま寝泊まりしている人がいる住宅。

\* その他住宅：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等。

(2) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅は持ち家が46.6%、借家が21.1%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅割合は、持ち家が高くなっています。

図 1-16 建築時期別の割合

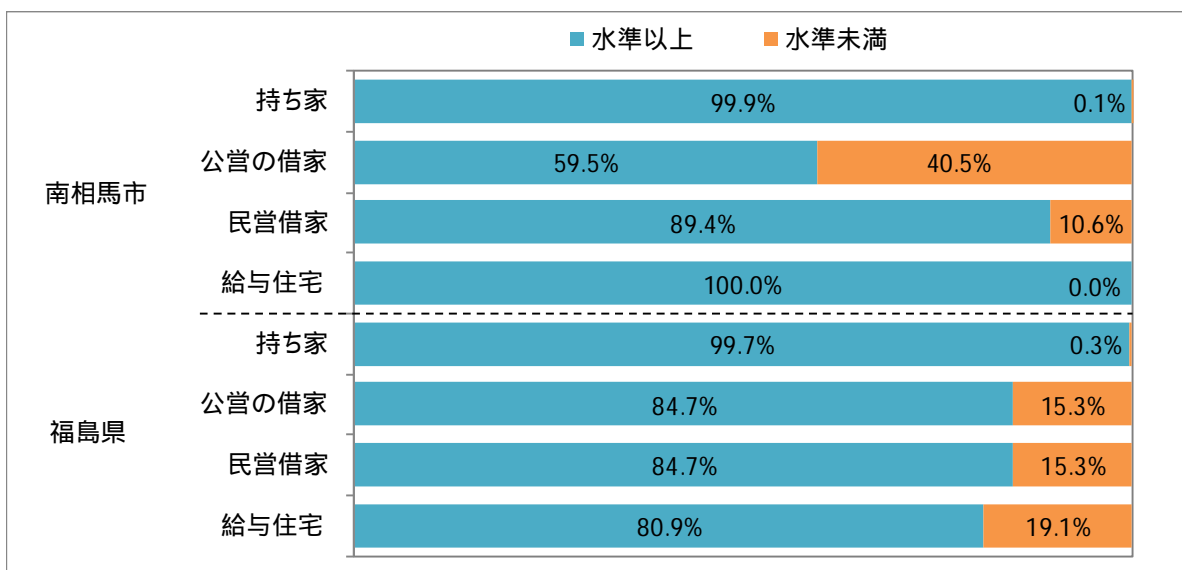


(平成25年住宅・土地統計調査)

(3) 最低居住面積水準

- ・世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する最低居住面積のうち、最低居住面積水準未達の住宅は、公営の借家が40.5%で最も高く、次いで、民営借家の10.6%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、公営の借家以外の居住面積水準未達の割合が低くなっています。

図 1-17 最低居住面積水準の割合



(平成25年住宅・土地統計調査)



(4) 住宅建設の動向

- ・最近 10 年の年間新設住宅数は、東日本大震災後の復興状況に比例して増加傾向にあります。
- ・特に、貸家（公共含む）の建設が顕著で、平成 27 年には 1,492 戸の建設がありました。
- ・個人の持ち家も順調に建設が進んでおり、平成 27 年には 608 戸の建設がありました。
- ・持ち家の戸当たり規模は、平均して約 140 m<sup>2</sup>程度の規模となっています。
- ・貸家（公共含む）の戸当たり規模は、平均して約 55 m<sup>2</sup>程度の規模となっています。

図 1-18 新設住宅戸数の推移

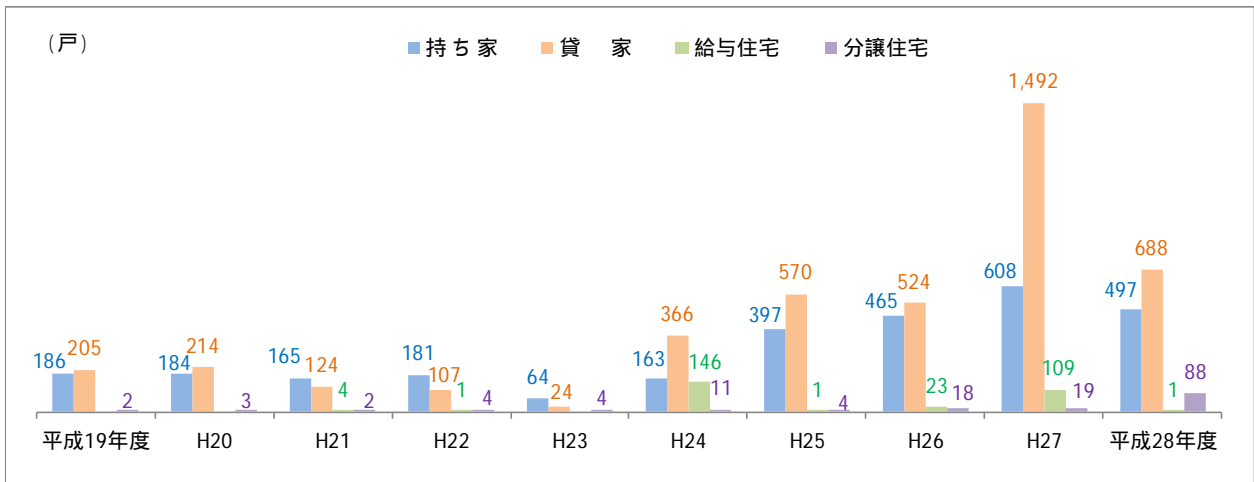
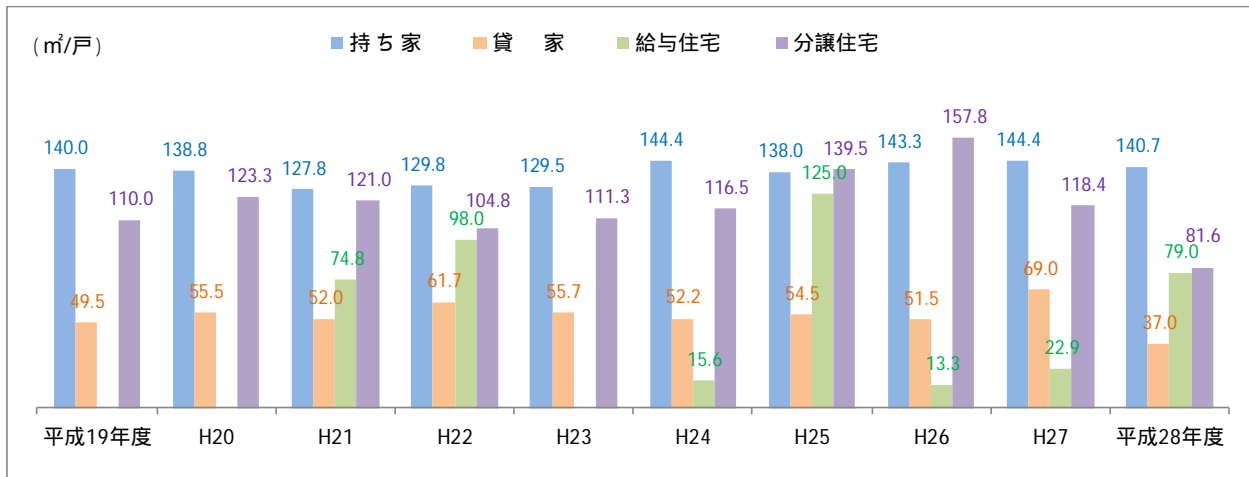


図 1-19 新設住宅戸当たり規模の推移



## (5) 公営住宅等

### 県営住宅

- ・南相馬市内に立地する県営の一般公営住宅は、4団地で7棟128戸あります。
- ・また、県営の復興住宅は、5団地で51棟927戸の建設が進められています。(平成29年度中に100%完了予定)

表 1-3.1 県営公営住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
仲町	公営	1	40	S50	耐5	3K
高松	公営	3	52	S59～61	耐3・耐4	2DK/3DK/2LDK/3LDK/4LDK
小川町東	公営	1	12	H4	耐3	2LDK/3LDK
小川町西	公営	2	24	H5	耐3	2LDK/3LDK
4団地		7	128			

構造階数 耐：耐火構造 (平成29年9月1日現在)

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

表 1-3.2 県営復興住宅の概要

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
西町	復興	25	50	H28	木2	3LDK
北原	復興	8	264	H28	耐3	2LDK・3LDK
上町	復興	7	182	H28	耐3・4	2LDK・3LDK
南町	復興	5	255	H28	耐5	2LDK・3LDK
牛越	復興	6	176	H29	耐4	3LDK
5団地		51	927			

構造階数 耐：耐火構造 (平成29年9月1日現在)

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

### 市営住宅

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。

#### a. 公営住宅

- ・公営住宅は、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で、270棟1,072戸あります。

#### b. 特定公共賃貸住宅

- ・特定公共賃貸住宅は、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で、4棟8戸あります。

#### c. 単独住宅

- ・単独住宅は、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平成4年に建設した住棟を購入した賃貸住宅で、2棟80戸あります。

#### d. 災害公営住宅

- ・災害住宅は、東日本大震災により自宅を失った被災者が仮設住宅から移り住む恒久的な住まいとして、国の補助を受け南相馬市が整備し、自力で自宅を再建できないなど住まいに困る人に安い家賃で貸し出す賃貸住宅で、116棟350戸あります。

表 1-4.1 市営住宅の概要

区	住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
小高	岡田	公営	15	15	S38	木 1	2K
	田町	公営	11	11	S40	木 1	2K
	岩屋堂	公営	25	35	S43・44	木 1・簡 1	2K
	万ヶ廻	公営	31	88	S48～H22	木 2・簡易 1・2	3K・3DK
	飯崎	公営	5	10	S61・62	木 1	3DK
	紅梅	公営	23	46	S63～H12	木 1・2	3DK
		特公賃	4	8	H13・14	木 2	3DK
長廻	公営	3	5	H2	木 1	3DK	
鹿島	大河内第一	公営	5	5	S29・30	木 1	3K
	北畑	公営	17	17	S30・32	木 1	2K
	下館	公営	5	5	S32	木 1	3K
	八郎内	公営	9	9	S35	木 1	2K
	大谷地	公営	26	43	S36～42	木 1・簡 1	2K
	榎内	公営	5	10	S43	簡 1	2K
	大河内第二	公営	11	22	S44～46	簡 1	2K
	西沢田	公営	8	24	S46～48	簡易 1・2	2DK・3DK
	広町第二	公営	4	16	S51・52	簡 2	3DK
	狐畑	公営	10	10	S63・H1・2	木 2	3DK
	前田	公営	6	12	H21・22	木 2	3DK
	定住促進住宅	単独	2	80	H4	耐 5	3DK
原町	北町	公営	12	45	S38・39	簡 1	2K・3K
	日の出町	公営	12	56	S45～47	簡 2	3K
	仲町	公営	9	280	S49～53	耐 5	3K・3DK
	東町	公営	1	12	S51	耐 3	3K
	二見町	公営	2	28	S55	耐 3・4	3DK
	桜井町	公営	2	42	S55・56	耐 3	3K・3DK
	国見町	公営	5	106	S57～61	耐 3・4	3K・3DK
	三島町	公営	3	30	S63・H1	耐 3	3K
	北長野	公営	5	90	H6～9	耐 3	3K・4K・2DK・3DK
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				

構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

D：ダイニング K：キッチン

表 1-4.2 市営住宅の概要[災害公営住宅]

区	住宅名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
小高	万ヶ廻	災害公営	1	2	H27	木 2	3DK
	小高東町	災害公営	20	20	H27	木 1・2	2DK・3DK
	小高上町	災害公営	7	18	H27	木 1・2	2DK・3DK
鹿島	西川原	災害公営	28	28	H25	木 1.2	2DK・3DK
	西町	災害公営	5	30	H26	耐 3	2DK・4DK
	西川原第二	災害公営	4	32	H27	耐 2	2DK・3DK
原町	大町西	災害公営	2	40	H26	耐 5	2DK・3DK
	大町東	災害公営	6	80	H26	耐 5/木 1	2DK・3DK
	大町南	災害公営	2	29	H27	耐 3.5	2DK・3DK
	栄町	災害公営	3	33	H27	耐 3	2DK・3DK
	萱浜	災害公営	38	38	H27	木 1.2	2DK・3DK
災害公営住宅(11団地)	合計	116	350				

構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

D：ダイニング K：キッチン

## 第2章 市営住宅ストックの状況

### 1 市営住宅管理状況

#### 1) 立地条件

- ・ 区別に見ると、北から鹿島区に公営住宅 11 団地、単独住宅団地 1 団地、災害公営住宅団地 3 団地が立地しています。
- ・ 原町区には、公営住宅 9 団地、災害公営住宅団地 5 団地が立地しています。
- ・ 小高区には、公営住宅 7 団地、特公賃住宅団地 1 団地、災害公営住宅団地 3 団地が立地しています。（万ヶ畑団地：公営住宅+災害公営住宅 紅梅団地：公営住宅+特公賃住宅団地）

図 2-1.1 市営住宅位置

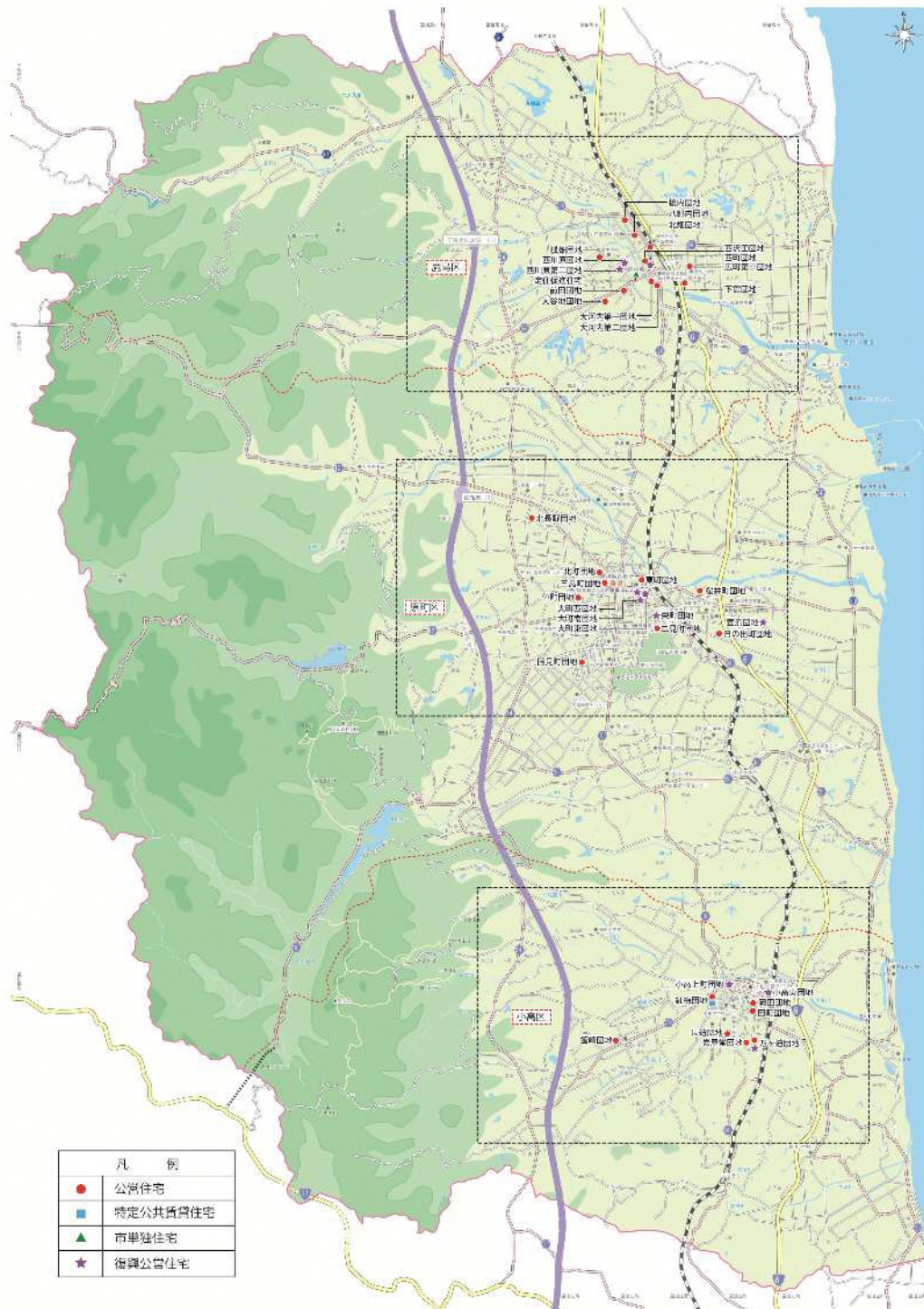


图 2-1.2 市営住宅位置

鹿島区



原町区



小高区



## 2) 敷地条件

- ・規模の大きい10,000㎡以上の団地は、万ヶ畑、紅梅、大谷地、前田、仲町、北長野の6団地です。
- ・敷地の所有形態は、岡田の全敷地が借地であり、万ヶ畑、紅梅、長畑、大河内第二、広町第二、前田が一部借地となっています。
- ・用途地域が指定されている地域における建蔽率及び容積率は、第一種低層住居専用地域の40%・60%から第一種中高層住居専用地域が60%・200%の指定がされています。

表 2-1.1 立地及び敷地条件

(棟・戸)

区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
小高	岡田	15	15	小高区岡田字北ノ内 1	3,285.44	第一住居	借地	60	200
	田町	11	11	小高区田町 2-28	1,856.84	第一中高住専	市有地	60	200
	岩屋堂	25	35	小高区吉名字岩屋堂 134	4,896.33	第一中高住専	市有地	60	200
	万ヶ畑	31	88	小高区岡田万ヶ畑 28	17,026.80	第一中高住専	市有地/借地	60	200
	飯崎	5	10	小高区飯崎字北原 60	3,028.95	都計区域外	市有地	70	400
	紅梅	27	54	小高区西町 2-76 外	19,566.90	第一低住専	市有地/借地	40	60
	長畑	3	5	小高区吉名字長畑 97-1	1,177.59	第一中高住専	市有地/借地	60	200
鹿島	大河内第一	5	5	鹿島区鹿島字大河内 1-1	1,471.17	第一住居	市有地	60	200
	北畑	17	17	鹿島区鹿島字北畑 35	2,776.56	第一住居	市有地	60	200
	下館	5	5	鹿島区鹿島字下館 10	1,359.01	第一中高住専	市有地	60	200
	八郎内	9	9	鹿島区横手字八郎内 80	1,633.12	第一中高住専	市有地	60	200
	大谷地	26	43	鹿島区寺内字大谷地 52	12,228.63	都計区域外	市有地	60	200
	榎内	5	10	鹿島区横手字榎内 11	1,702.25	第一中高住専	市有地	60	200
	大河内第二	11	22	鹿島区鹿島字大河内 63	4,381.43	第一住居	市有地/借地	60	200
	西沢田	8	24	鹿島区西町 1 丁目 42	3,196.14	第一住居	市有地	60	200
	広町第二	4	16	鹿島区鹿島字広町 65	3,557.82	第一中高住専	市有地/借地	60	200
	狐畑	10	10	鹿島区寺内字狐畑 14-1	5,816.30	都計区域外	市有地	60	200
	前田	6	12	鹿島区寺内字前田 96	22,912.00	都計区域外	市有地/借地	60	200
	定住促進住宅	2	80	鹿島区寺内字古川 12-6	6,338.28	都計区域外	市有地	60	200
原町	北町	12	45	原町区北町 144	6,993.00	第一中高住専	市有地	60	200
	日の出町	12	56	原町区日の出町 45-3 外	5,063.43	第一中高住専	市有地	60	200
	仲町	9	280	原町区仲町 3 丁目 1 外	17,007.71	第一中高住専	市有地	60	200
	東町	1	12	原町区東町 2 丁目 31	981.00	第一中高住専	市有地	60	200
	二見町	2	28	原町区二見町 1 丁目 91	3,574.80	第一住居	市有地	60	200
	桜井町	2	42	原町区桜井町 2 丁目 33	4,998.00	第一中高住専	市有地	60	200
	国見町	5	106	原町区国見町 3 丁目 5-21 外	8,615.56	第一中高住専	市有地	60	200
	三島町	3	30	原町区三島町 3 丁目 53-2 外	2,221.63	第一中高住専	市有地	60	200
	北長野	5	90	原町区北長野字南原田 227	15,054.91	区域内無指定	市有地	60	200
合計	276	1,160							

第一低住専：第一種低層住居専用地域

第一中高住専：第一種中高層住居専用地域

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

第一住居：第一種住居地域

第二住居：第二種住居地域

表 2-1.2 立地及び敷地条件[災害公営住宅]

(棟・戸)

区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
小高	万ヶ迫	1	2	小高区岡田万ヶ迫 28	17,026.80	第一種中高層住居専用地域	市有地・借地	60	200
	小高東町	20	20	小高区東町二丁目 29 外	6,907.84	第一種住居地域	市有地	60	200
	小高上町	7	18	小高区上町一丁目 33 外	4,573.95	近隣商業地域	市有地	60	200
鹿島	西川原	28	28	鹿島区鹿島字西川原 76 外	9,219.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	西町	5	30	鹿島区西町一丁目 9 外	3,819.88	第一種住居地域	市有地	60	200
	西川原第二	4	32	鹿島区寺内字中才 36 外	5,841.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
原町	大町西	2	40	原町区大町二丁目 27 外	4,204.00	第二種住居地域	市有地・借地	60	200
	大町東	6	80	原町区大町二丁目 108 外	11,783.68	近隣商業地域	市有地	80	300
	大町南	2	29	原町区大町二丁目 99 外	4,821.48	商業地域	市有地	80	400
	栄町	3	33	原町区栄町三丁目 78-3 外	5,598.78	商業地域/第一種住居地域	市有地	80/60	400/200
	萱浜	38	38	原町区萱浜字巢掛場 45-163 外	10,789.73	都計区域内無指定	市有地	60	200
合 計		116	350		84,586.14				

第一低住専：第一種低層住居専用地域

第一中高住専：第一種中高層住居専用地域

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

第一住居：第一種住居地域

第二住居：第二種住居地域

### 3) 共同施設等

#### (1) 共同施設

- ・全 28 団地（災害公営住宅除く）のうち、集会所が設置されているのは 3 団地(10.7%)、児童遊園が設置されているのは 15 団地(53.6%)です。
- ・全 28 団地（災害公営住宅除く）のうち、駐車場が設置されているのは 12 団地(42.9%)です
- ・災害公営住宅は 11 団地のうち、集会所が設置されているのは 7 団地(63.6%)、駐車場が設置されているのは 8 団地(72.7%)で、児童遊園は設置されていません。

以下、震災前の市営住宅(28 団地)と災害公営住宅(11 団地)について区分して記述します。

表 2-2.1 共同施設設置状況 (団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
3	10.7%	15	53.6%	12	42.9%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

表 2-2.2 共同施設設置状況[災害公営住宅] (団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
7	63.6%	0	0.0%	8	72.7%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

#### (2) 排水処理状況

- ・全 28 団地のうち、公共下水及び農業集落排水で処理しているのは 21 団地(75.0%)であり、合併浄化槽処理は 3 団地(10.7%)となっており水洗化が図られています。残る 6 団地(21.4%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。(万ヶ埴は汲取・合併浄化槽及び公共下水のトリプルカウント。)
- ・災害公営住宅は 11 団地のうち、公共下水で処理しているのは 10 団地(90.9%)であり、個別浄化槽処理は 1 団地(9.1%)となっており、全て水洗化が図られています。

表 2-3.1 排水処理状況 (団地)

公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
19	67.9%	2	7.1%	3	10.7%	6	21.4%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

表 2-3.2 排水処理状況[災害公営住宅] (団地)

公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
10	90.9%	0	0.0%	1	9.1%	0	0.0%

(平成 29 年 9 月 1 日現在)



表 2-4.1 共同施設等

(棟・戸・台)

区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	排水処理
小高	岡田	15	15	無	無	0	公共下水
	田町	11	11	無	無	0	公共下水
	岩屋堂	25	35	無	無	0	公共下水
	万ヶ畑	31	88	無	無	134	汲取・合併浄化槽・公共下水
	飯崎	5	10	無	有	10	合併浄化槽
	紅梅	27	54	無	有	86	公共下水
	長畑	3	5	無	無	5	公共下水
鹿島	大河内第一	5	5	無	無	0	汲取
	北畑	17	17	無	無	0	汲取
	下館	5	5	無	無	0	汲取
	八郎内	9	9	無	無	0	汲取
	大谷地	26	43	有	無	0	汲取
	榎内	5	10	無	有	0	公共下水
	大河内第二	11	22	無	有	0	公共下水
	西沢田	8	24	無	無	0	公共下水
	広町第二	4	16	無	有	0	公共下水
	狐畑	10	10	無	有	0	農業集落排水
	前田	6	12	無	無	24	農業集落排水
	定住促進住宅	2	80	有	有	96	公共下水
原町	北町	12	45	無	有	0	公共下水
	日の出町	12	56	無	有	0	公共下水
	仲町	9	280	無	無	336	公共下水
	東町	1	12	無	有	0	公共下水
	二見町	2	28	無	有	28	公共下水
	桜井町	2	42	無	有	36	公共下水
	国見町	5	106	無	有	106	公共下水
	三島町	3	30	無	有	30	公共下水
北長野	5	90	有	有	90	合併浄化槽	
合計		276	1,160			981	

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

表 2-4.2 共同施設等[災害公営住宅]

(棟・戸・台)

区	団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	排水処理
小高	万ヶ畑	1	2	無	無	4	公共下水
	小高東町	20	20	有	無	0	公共下水
	小高上町	7	18	有	無	36	公共下水
鹿島	西川原	28	28	有	無	0	個別浄化槽
	西町	5	30	有	無	58	公共下水
	西川原第二	4	32	無	無	45	公共下水
原町	大町西	2	40	無	無	53	公共下水
	大町東	6	80	有	無	103	公共下水
	大町南	2	29	無	無	42	公共下水
	栄町	3	33	有	無	60	公共下水
	萱浜	38	38	有	無	0	公共下水
合計		116	350				

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

#### 4) 住棟別管理状況

##### (1) 建設年度別状況

- ・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、186棟(68.9%)、699戸(60.3%)です。
- ・特公賃及び単独住宅は昭和56年以降に建築されていますが、公営住宅は昭和56年以前の老朽化の進んだ住宅の比率が高くなっています。
- ・災害公営住宅は、平成25年度から平成27年度にかけて建設されているため、新耐震設計基準を満足しています。

表 2-5.1 建設年度別棟数・戸数 (棟・戸)

	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	68	103	118	596	84	373
	25.2%	9.6%	43.7%	55.6%	31.1%	34.8%
特公賃	0	0	0	0	4	8
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
単 独	0	0	0	0	2	80
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
市営全体	68	103	118	596	90	461
	24.6%	8.9%	42.8%	51.4%	32.6%	39.7%

(平成29年9月1日現在)

表 2-5.2 建設年度別棟数・戸数[災害公営住宅] (棟・戸)

	平成25年度		平成26年度		平成27年度	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
災害公営	28	28	13	150	75	172
	24.1%	8.0%	11.2%	42.9%	64.7%	49.1%

(平成29年9月1日現在)

##### (2) 構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋が37.0%で最も高く、次いで木造2階が21.7%となっています。
- ・災害公営住宅は、木造平屋が56.9%で最も高く、次いで木造2階が27.6%となっています。

表 2-6.1 構造階数別棟数 (棟)

	木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造5階
	公 営	102	56	58	27	15	3
	37.8%	20.7%	21.5%	10.0%	5.6%	1.1%	3.3%
特公賃	0	4	0	0	0	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	0	0	0	0	0	0	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
市営全体	102	60	58	27	15	3	11
	37.0%	21.7%	21.0%	9.8%	5.4%	1.1%	4.0%

簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐火構造(鉄筋コンクリート造) (平成29年9月1日現在)

表 2-6.2 構造階数別棟数[災害公営住宅] (棟)

	木造平屋	木造2階	簡易耐火	耐火構造2階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造5階
	災害公営	66	32	0	4	9	0
	56.9%	27.6%	0.0%	3.4%	7.8%	0.0%	4.3%

簡易耐火構造(コンクリートブロック造) 耐火構造(鉄筋コンクリート造) (平成29年9月1日現在)

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、50～60㎡未満が43.2%で最も高く、次いで60～70㎡未満が20.5%となっています。
- ・災害公営住宅は、50～60㎡未満が52.6%で最も高く、次いで60～70㎡未満が32.3%となっており50㎡未満の住戸はありません。

表 2-7.1 住戸規模別戸数 (戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公 営	231	149	421	237	34
	21.5%	13.9%	39.3%	22.1%	3.2%
特公賃	0	0	0	0	8
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単 独	0	0	80	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
市営全体	231	149	501	237	42
	19.9%	12.8%	43.2%	20.5%	3.6%

(平成29年9月1日現在)

表 2-7.2 住戸規模別戸数[災害公営住宅] (戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
災害公営	0	0	184	113	53
	0.0%	0.0%	52.6%	32.3%	15.1%

(平成29年9月1日現在)

(4) 耐用年数経過状況

- ・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161棟(58.3%)、290戸(25.0%)であり、約6割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(25.0%)、502戸(43.3%)となっています。さらには、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次には耐用年数を経過する市営住宅の総数は202棟(73.2%)、402戸(34.7%)に達することとなります。
- ・災害公営住宅は、平成25年度から平成27年度にかけて建設されているため、計画期間内でも耐用年数の1/2に達することはありません。

表 2-8.1 耐用年数経過状況 (棟・戸)

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	67	498	41	112	161	290
	24.8%	46.5%	15.2%	10.4%	59.6%	27.1%
特公賃	2	4	0	0	0	0
	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	69	502	41	112	161	290
	25.0%	43.3%	14.9%	9.7%	58.3%	25.0%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成29年9月1日現在)

表 2-8.2 耐用年数経過状況[災害公営住宅] (棟・戸)

	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
災害公営	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成29年9月1日現在)

表 2-9.1 住棟別住戸規模等

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )	
小高	岡田	公営	S38	木 1	15	15	2K	31.3	
	田町	公営	S40	木 1	11	11	2K	33.0	
	岩屋堂	公営	S43	木 1	15	15	2K	31.1	
		公営	S44	簡 1	10	20	2K	31.4	
	万ヶ埞	公営	S48	簡 2	3	19	3K	52.8	
		公営	S50	簡 2	2	12	3K	55.4	
		公営	S51	簡 2	2	8	3K	59.2	
		公営	S51	簡 1	1	3	3K	46.6	
		公営	H16	木 2	3	6	3DK	67.0	
		公営	H17	木 2	3	6	3DK	67.0	
		公営	H18	木 2	3	6	3DK	67.0	
		公営	H19	木 2	4	8	3DK	67.0	
		公営	H20	木 2	4	8	3DK	67.0	
		公営	H22	木 2	6	12	3DK	67.0	
		飯崎	公営	S61	木 1	3	6	3DK	64.2
	公営		S62	木 1	2	4	3DK	64.2	
	紅梅	公営	S63	木 1	5	10	3DK	63.4	
		公営	H7	木 2	3	6	3DK	79.4	
		公営	H8	木 2	3	6	3DK	79.4	
		公営	H9	木 2	3	6	3DK	78.7	
		公営	H10	木 2	2	4	3DK	79.4	
		公営	H10	木 1	1	2	2DK	56.8	
		公営	H11	木 2	3	6	3DK	79.4	
		公営	H12	木 2	3	6	3DK	79.4	
		特公賃	H13	木 2	1	2	3DK	81.1	
		特公賃	H13	木 2	1	2	3DK	79.4	
	特公賃	H14	木 2	2	4	3DK	81.1		
	長埞	公営	H2	木 1	3	5	3DK	64.4	
	鹿島	大河内第一	公営	S29	木 1	4	4	3K	36.3
			公営	S30	木 1	1	1	3K	36.5
		北畑	公営	S30	木 1	8	8	2K	29.7
公営			S32	木 1	7	7	2K	29.7	
公営			S32	木 1	2	2	3K	36.5	
下館		公営	S32	木 1	5	5	3K	36.2	
八郎内		公営	S35	木 1	9	9	2K	34.7	
大谷地		公営	S36	木 1	3	3	3K	34.7	
		公営	S36	木 1	2	4	2K	29.7	
		公営	S40	木 1	6	6	2K	31.4	
		公営	S41	簡 1	10	20	2K	31.3	
		公営	S42	簡 1	5	10	2K	31.5	
榎内		公営	S43	簡 1	5	10	2K	31.5	
大河内第二		公営	S44	簡 1	5	10	2K	36.5	
		公営	S45	簡 1	5	10	2K	36.5	
		公営	S46	簡 1	1	2	2K	36.5	
西沢田		公営	S46	簡 1	4	8	2DK	36.5	
		公営	S47	簡 2	2	8	3DK	42.7	
		公営	S48	簡 2	2	8	3DK	49.6	
広町第二		公営	S51	簡 2	2	8	3DK	59.3	
		公営	S52	簡 2	2	8	3DK	61.3	
狐畑		公営	S63	木 2	5	5	3DK	66.1	
		公営	H1	木 2	2	2	3DK	66.1	
		公営	H2	木 2	3	3	3DK	66.1	
前田		公営	H21	木 2	3	6	3DK	69.7	
		公営	H22	木 2	3	6	3DK	69.7	
定住促進住宅		単独	H4	耐 5	2	80	3DK	53.1	

表 2-9.2 住棟別住戸規模等

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )	
原町	北町	公営	S38	簡1	6	20	2K	32.1	
		公営	S39	簡1	5	20	2K	32.1	
		公営	S39	簡1	1	5	3K	36.4	
	日の出町	公営	S45	簡2	2	10	3K	42.7	
		公営	S45	簡2	1	6	3K	39.3	
		公営	S46	簡2	2	10	3K	42.7	
		公営	S47	簡2	7	30	3K	42.7	
	仲町	公営	S49	耐5	1	40	3K	47.5	
		公営	S49	耐5	1	40	3K	42.2	
		公営	S50	耐5	2	70	3K	50.6	
		公営	S50	耐5	1	30	3K	56.3	
		公営	S50	耐5	1	30	3K	52.9	
		公営	S51	耐5	1	30	3K	56.3	
		公営	S52	耐5	1	20	3K	56.3	
		公営	S53	耐5	1	20	3K	56.4	
	東町	公営	S51	耐3	1	12	3K	50.6	
	二見町	公営	S55	耐3	1	12	3DK	59.9	
		公営	S55	耐4	1	16	3DK	59.9	
	桜井町	公営	S56	耐3	1	18	3DK	59.9	
		公営	S55	耐3	1	24	3K	56.3	
	国見町	公営	S57	耐4	1	32	3K	60.4	
		公営	S58	耐3	1	18	3K	60.4	
		公営	S59	耐4	1	32	3K	60.4	
		公営	S61	耐3	2	24	3DK	63.7	
	三島町	公営	S63	耐3	1	6	3K	61.1	
		公営	H1	耐3	2	24	3K	61.1	
	北長野	公営	H6	耐3	2	42	2DK・他	56.8・他	
		公営	H7	耐3	1	18	3DK・他	59.0・他	
		公営	H8	耐3	1	18	3DK・他	59.0・他	
		公営	H9	耐3	1	12	3DK・他	59.0・他	
	公 営					270	1,072		
	特公賃					4	8		
単 独					2	80			
市営全体					276	1,160			

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成29年9月1日現在)

D：ダイニング K：キッチン

表 2-9.3 住棟別住戸規模等[災害公営住宅]

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )
小高	万ヶ迫	災害公営	H27	木 2	1	2	3DK	
	小高東町	災害公営	H27	木 1	14	14	2DK	54.65
		災害公営	H27	木 2	6	6	3DK	77.83
	小高上町	災害公営	H27	木 2	5	10		
		災害公営	H27	木 1	2	8		
鹿島	西川原	災害公営	H25	木 1	18	18	2LDK	54.66
		災害公営	H25	木 2	10	10	3LDK	77.85
	西町	災害公営	H26	耐 3	1	8		
		災害公営	H26	耐 3	1	6		
		災害公営	H26	耐 3	1	8		
		災害公営	H26	耐 3	1	4		
	西川原第二	災害公営	H27	耐 2	2	16	2DK/3DK	
		災害公営	H27	耐 2	2	16	2DK/3DK	
原町	大町西	災害公営	H26	耐 5	1	20		
		災害公営	H26	耐 5	1	20		
	大町東	災害公営	H26	木 1	4	20		
		災害公営	H26	耐 5	2	60		
	大町南	災害公営	H27	耐 5	1	20		
		災害公営	H27	耐 3	1	9		
	栄町	災害公営	H27	耐 3	1	12		
		災害公営	H27	耐 3	1	12		
		災害公営	H27	耐 3	1	9		
	萱浜	災害公営	H27	木 1	28	28	2DK	
災害公営		H27	木 2	10	10	3DK		
災害公営全体					116	350		

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建 30年・2階建 45年 耐火構造：70年 (平成 29年 9月 1日現在)  
D：ダイニング K：キッチン

表 2-10.1 耐用年数経過状況

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
小高	岡田	公営	S38	木 1	54	15	15					15	15
	田町	公営	S40	木 1	52	11	11					11	11
	岩屋堂	公営	S43	木 1	49	15	15					15	15
		公営	S44	簡 1	48	10	20					10	20
	万ヶ畑	公営	S48	簡 2	44	3	19	3	19	3	19		
		公営	S50	簡 2	42	2	12	2	12	2	12		
		公営	S51	簡 2	41	2	8	2	8	2	8		
		公営	S51	簡 1	41	1	3					1	3
		公営	H16	木 2	13	3	6						
		公営	H17	木 2	12	3	6						
		公営	H18	木 2	11	3	6						
		公営	H19	木 2	10	4	8						
		公営	H20	木 2	9	4	8						
		公営	H22	木 2	7	6	12						
	飯崎	公営	S61	木 1	31	3	6					3	6
		公営	S62	木 1	30	2	4	2	4	2	4		
	紅梅	公営	S63	木 1	29	5	10	5	10	5	10		
		公営	H7	木 2	22	3	6	3	6	3	6		
		公営	H8	木 2	21	3	6	3	6	3	6		
		公営	H9	木 2	20	3	6	3	6				
公営		H10	木 2	19	2	4	2	4					
公営		H10	木 1	19	1	2	1	2					
公営		H11	木 2	18	3	6	3	6					
公営		H12	木 2	17	3	6	3	6					
特公	H13	木 2	16	1	2	1	2						
特公	H13	木 2	16	1	2	1	2						
特公	H14	木 2	15	2	4								
長畑	公営	H2	木 1	27	3	5	3	5	3	5			
鹿島	大河内第一	公営	S29	木 1	63	4	4					4	4
		公営	S30	木 1	62	1	1					1	1
	北畑	公営	S30	木 1	62	8	8					8	8
		公営	S32	木 1	60	7	7					7	7
		公営	S32	木 1	60	2	2					2	2
	下館	公営	S32	木 1	60	5	5					5	5
	八郎内	公営	S35	木 1	57	9	9					9	9
	大谷地	公営	S36	木 1	56	3	3					3	3
		公営	S36	木 1	56	2	4					2	4
		公営	S40	木 1	52	6	6					6	6
		公営	S41	簡 1	51	10	20					10	20
		公営	S42	簡 1	50	5	10					5	10
	榎内	公営	S43	簡 1	49	5	10					5	10
	大河内第二	公営	S44	簡 1	48	5	10					5	10
		公営	S45	簡 1	47	5	10					5	10
		公営	S46	簡 1	46	1	2					1	2
	西沢田	公営	S46	簡 1	46	4	8					4	8
		公営	S47	簡 2	45	2	8	2	8	2	8		
		公営	S48	簡 2	44	2	8	2	8	2	8		
	広町第二	公営	S51	簡 2	41	2	8	2	8	2	8		
公営		S52	簡 2	40	2	8	2	8	2	8			
狐畑	公営	S63	木 2	29	5	5	5	5	5	5			
	公営	H1	木 2	28	2	2	2	2	2	2			
	公営	H2	木 2	27	3	3	3	3	3	3			
前田	公営	H21	木 2	8	3	6							
	公営	H22	木 2	7	3	6							
定住促進住宅	単独	H4	耐 5	25	2	80							

表 2-10.2 耐用年数経過状況

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
原町	北町	公営	S38	簡1	54	6	20					6	20
		公営	S39	簡1	53	5	20					5	20
		公営	S39	簡1	53	1	5					1	5
	日の出町	公営	S45	簡2	47	2	10					2	10
		公営	S45	簡2	47	1	6					1	6
		公営	S46	簡2	46	2	10					2	10
		公営	S47	簡2	45	7	30					7	30
	仲町	公営	S49	耐5	43	1	40	1	40				
		公営	S49	耐5	43	1	40	1	40				
		公営	S50	耐5	42	2	70	2	70				
		公営	S50	耐5	42	1	30	1	30				
		公営	S50	耐5	42	1	30	1	30				
		公営	S51	耐5	41	1	30	1	30				
		公営	S52	耐5	40	1	20	1	20				
	公営	S53	耐5	39	1	20	1	20					
	東町	公営	S51	耐3	41	1	12	1	12				
	二見町	公営	S55	耐3	37	1	12	1	12				
		公営	S55	耐4	37	1	16	1	16				
	桜井町	公営	S56	耐3	36	1	18	1	18				
		公営	S55	耐3	37	1	24	1	24				
	国見町	公営	S57	耐4	35	1	32						
		公営	S58	耐3	34	1	18						
		公営	S59	耐4	33	1	32						
		公営	S61	耐3	31	2	24						
	三島町	公営	S63	耐3	29	1	6						
		公営	H1	耐3	28	2	24						
	北長野	公営	H6	耐3	23	2	42						
		公営	H7	耐3	22	1	18						
		公営	H8	耐3	21	1	18						
		公営	H9	耐3	20	1	12						
公 営						270	1,072	67	498	41	112	161	290
特公賃						4	8	2	4	0	0	0	0
単 独						2	80	0	0	0	0	0	0
市営全体						276	1,160	69	502	41	112	161	290

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成29年9月1日現在)



表 2-10.3 耐用年数経過状況[災害公営住宅]

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現状で経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
小高	万ヶ畑	災害公営	H27	木 2	2	1	2	-	-	-	-	-	-
	小高東町	災害公営	H27	木 1	2	14	14	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	木 2	2	6	6	-	-	-	-	-	-
	小高上町	災害公営	H27	木 2	2	5	10	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	木 1	2	2	8	-	-	-	-	-	-
鹿島	西川原	災害公営	H25	木 1	4	18	18	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H25	木 2	4	10	10	-	-	-	-	-	-
	西町	災害公営	H26	耐 3	3	1	8	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H26	耐 3	3	1	6	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H26	耐 3	3	1	8	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H26	耐 3	3	1	4	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H26	耐 3	3	1	4	-	-	-	-	-	-
	西川原第二	災害公営	H27	耐 2	2	2	16	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	耐 2	2	2	16	-	-	-	-	-	-
	原町	大町西	災害公営	H26	耐 5	3	1	20	-	-	-	-	-
災害公営			H26	耐 5	3	1	20	-	-	-	-	-	-
大町東		災害公営	H26	木 1	3	4	20	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H26	耐 5	3	2	60	-	-	-	-	-	-
大町南		災害公営	H27	耐 5	2	1	20	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	耐 3	2	1	9	-	-	-	-	-	-
栄町		災害公営	H27	耐 3	2	1	12	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	耐 3	2	1	12	-	-	-	-	-	-
		災害公営	H27	耐 3	2	1	9	-	-	-	-	-	-
萱浜		災害公営	H27	木 1	2	28	28	-	-	-	-	-	-
	災害公営	H27	木 2	2	10	10	-	-	-	-	-	-	
災害公営全体						116	350	0	0	0	0	0	0

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建 30年・2階建 45年 耐火構造：70年 (平成 29年 9月 1日現在)

(5) 設備等の状況

浴室設置状況

- ・浴室は、風呂付が12.0%、浴室のみが88.0%となっており、浴室のない住戸はありません。
- ・災害公営住宅は全て風呂付浴室となっています。

給湯設備(3箇所以上)設置状況

- ・3箇所給湯設備が設置されている住戸は9.8%であり、約9割の住戸が3箇所給湯になっていません。
- ・災害公営住宅は全て3箇所給湯となっています。

トイレ水洗化状況

- ・トイレの水洗化が図られている住戸は89.6%であり、121戸(10.4%)については未整備の状態です。
- ・災害公営住宅は全て水洗化が図られています。

表 2-11.1 設備等状況

(戸)

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	131	941	0	1,072	106	966	1,072	951	121	1,072
	12.2%	87.8%	0.0%	100.0%	9.9%	90.1%	100.0%	88.7%	11.3%	100.0%
特公賃	8	0	0	8	8	0	8	8	0	8
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単 独	0	80	0	80	0	80	80	80	0	80
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	139	1,021	0	1,160	114	1,046	1,160	1,039	121	1,160
	12.0%	88.0%	0.0%	100.0%	9.8%	90.2%	100.0%	89.6%	10.4%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

表 2-11.2 設備等状況[災害公営住宅]

(戸)

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
災害公営	350	0	0	350	350	0	350	350	0	350
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

(平成29年9月1日現在)

表 2-12.1 設備等状況

(戸)

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
小高	岡田	公営	S38	15	15		15			15	15	
	田町	公営	S40	11	11		11			11	11	
	岩屋堂	公営	S43	15	15		15			15	15	
		公営	S44	10	20		20			20	20	
	万ヶ迫	公営	S48	3	19		19			19		19
		公営	S50	2	12		12			12		12
		公営	S51	2	8		8			8		8
		公営	S51	1	3		3			3		3
		公営	H16	3	6	6			6		6	
		公営	H17	3	6	6			6		6	
		公営	H18	3	6	6			6		6	
		公営	H19	4	8	8			8		8	
		公営	H20	4	8	8			8		8	
		公営	H22	6	12	12			12		12	
	飯崎	公営	S61	3	6	6				6	6	
		公営	S62	2	4	4				4	4	
	紅梅	公営	S63	5	10	10				10	10	
		公営	H7	3	6	6			6		6	
		公営	H8	3	6	6			6		6	
		公営	H9	3	6	6			6		6	
		公営	H10	2	4	4			4		4	
		公営	H10	1	2	2			2		2	
		公営	H11	3	6	6			6		6	
		公営	H12	3	6	6			6		6	
		特公賃	H13	1	2	2			2		2	
		特公賃	H13	1	2	2			2		2	
	特公賃	H14	2	4	4			4		4		
長迫	公営	H2	3	5	5			0	5	5		
鹿島	大河内第一	公営	S29	4	4		4			4		4
		公営	S30	1	1		1			1		1
	北畑	公営	S30	8	8		8			8		8
		公営	S32	7	7		7			7		7
		公営	S32	2	2		2			2		2
	下館	公営	S32	5	5		5			5		5
	八郎内	公営	S35	9	9		9			9		9
	大谷地	公営	S36	3	3		3			3		3
		公営	S36	2	4		4			4		4
		公営	S40	6	6		6			6		6
		公営	S41	10	20		20			20		20
		公営	S42	5	10		10			10		10
	榎内	公営	S43	5	10		10			10	10	
	大河内第二	公営	S44	5	10		10			10	10	
		公営	S45	5	10		10			10	10	
		公営	S46	1	2		2			2	2	
	西沢田	公営	S46	4	8		8			8	8	
		公営	S47	2	8		8			8	8	
		公営	S48	2	8		8			8	8	
	広町第二	公営	S51	2	8		8			8	8	
		公営	S52	2	8		8			8	8	
	狐畑	公営	S63	5	5		5			5	5	
		公営	H1	2	2		2			2	2	
		公営	H2	3	3		3			3	3	
	前田	公営	H21	3	6	6			6		6	
		公営	H22	3	6	6			6		6	
	定住促進住宅	単独	H4	2	80		80			80	80	

表 2-12.2 設備等状況

(戸)

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
原町	北町	公営	S38	6	20		20			20	20	
		公営	S39	5	20		20			20	20	
		公営	S39	1	5		5			5	5	
	日の出町	公営	S45	2	10		10			10	10	
		公営	S45	1	6		6			6	6	
		公営	S46	2	10		10			10	10	
		公営	S47	7	30		30			30	30	
	仲町	公営	S49	1	40		40			40	40	
		公営	S49	1	40		40			40	40	
		公営	S50	2	70		70			70	70	
		公営	S50	1	30		30			30	30	
		公営	S50	1	30		30			30	30	
		公営	S51	1	30		30			30	30	
		公営	S52	1	20		20			20	20	
		公営	S53	1	20		20			20	20	
	東町	公営	S51	1	12		12			12	12	
	二見町	公営	S55	1	12		12			12	12	
		公営	S55	1	16		16			16	16	
	桜井町	公営	S56	1	18		18			18	18	
		公営	S55	1	24		24			24	24	
	国見町	公営	S57	1	32		32			32	32	
		公営	S58	1	18		18			18	18	
		公営	S59	1	32		32			32	32	
		公営	S61	2	24		24			24	24	
	三島町	公営	S63	1	6		6			6	6	
		公営	H1	2	24		24			24	24	
北長野	公営	H6	2	42	8	34		8	34	42		
	公営	H7	1	18		18			18	18		
	公営	H8	1	18		18			18	18		
	公営	H9	1	12	4	8		4	8	12		
公 営				270	1,072	131	941	0	106	966	951	121
特公賃				4	8	8	0	0	8	0	8	0
単 独				2	80	0	80	0	0	80	80	0
市営全体				276	1,160	139	1,021	0	114	1,046	1,039	121

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

表 2-12.3 設備等状況[災害公営住宅]

(戸)

区	団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化	
						風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
小高	万ヶ畑	災害公営	H27	1	2	2			2		2	
	小高東町	災害公営	H27	14	14	14			14		14	
		災害公営	H27	6	6	6			6		6	
	小高上町	災害公営	H27	5	10	10			10		10	
		災害公営	H27	2	8	8			8		8	
鹿島	西川原	災害公営	H25	18	18	18			18		18	
		災害公営	H25	10	10	10			10		10	
	西町	災害公営	H26	1	8	8			8		8	
		災害公営	H26	1	6	6			6		6	
		災害公営	H26	1	8	8			8		8	
		災害公営	H26	1	4	4			4		4	
		災害公営	H26	1	4	4			4		4	
	西川原第二	災害公営	H27	2	16	16			16		16	
災害公営		H27	2	16	16			16		16		
原町	大町西	災害公営	H26	1	20	20			20		20	
		災害公営	H26	1	20	20			20		20	
	大町東	災害公営	H26	4	20	20			20		20	
		災害公営	H26	2	60	60			60		60	
	大町南	災害公営	H27	1	20	20			20		20	
		災害公営	H27	1	9	9			9		9	
	栄町	災害公営	H27	1	12	12			12		12	
		災害公営	H27	1	12	12			12		12	
		災害公営	H27	1	9	9			9		9	
	萱浜	災害公営	H27	28	28	28			28		28	
災害公営		H27	10	10	10			10		10		
災害公営全体				116	350	350	0	0	350	0	350	0

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

5) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・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。

表 2-13.1 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)

表 2-13.2 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)

表 2-14.1 団地別入居状況

(戸・世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家(緊急含む)		入居世帯		
					内:政策空家	一般	高齢者	合計	
小高	岡田	公営	15	3		12	1	2	3
	田町	公営	11	4		7	1	3	4
	岩屋堂	公営	35	9		26	4	5	9
	万ヶ埴	公営	88	24	24	40	11	13	24
	飯崎	公営	10	1	9		1		1
	紅梅	公営	46	12	34		7	5	12
		特公賃	8	2	6		2		2
長埴	公営	5	3	2		1	2	3	
鹿島	大河内第一	公営	5	5			1	4	5
	北畑	公営	17	15		2	3	12	15
	下館	公営	5	5			2	3	5
	八郎内	公営	9	8	1		0	8	8
	大谷地	公営	43	29	14		10	19	29
	榎内	公営	10	10			3	7	10
	大河内第二	公営	22	18	4		11	7	18
	西沢田	公営	24	23	1		9	14	23
	広町第二	公営	16	15	1		7	8	15
	狐畑	公営	10	10			10		10
	前田	公営	12	10	2		9	1	10
定住促進住宅	単独	80	62	18		53	9	62	
原町	北町	公営	45	40	5		5	35	40
	日の出町	公営	56	35	21		14	21	35
	仲町	公営	280	240	40		144	96	240
	東町	公営	12	12			8	4	12
	二見町	公営	28	24	4		14	10	24
	桜井町	公営	42	37	5		18	19	37
	国見町	公営	106	102	4		69	33	102
	三島町	公営	30	28	2		14	14	28
北長野	公営	90	78	12		61	17	78	
公 営		1,072	800	185	87	438	362	800	
特公賃		8	2	6	0	2	0	2	
単 独		80	62	18	0	53	9	62	
市営全体		1,160	864	209	87	493	371	864	

(平成29年9月1日現在)

表 2-14.2 団地別入居状況[災害公営住宅]

(戸・世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家(緊急含む)		入居世帯		
					内:政策空家	一般	高齢者	合計	
小高	万ヶ埴	災害公営	2	1	1		1		1
	小高東町	災害公営	20	20			3	17	20
	小高上町	災害公営	18	18			6	12	18
鹿島	西川原	災害公営	28	27	1		8	19	27
	西町	災害公営	30	30			16	14	30
	西川原第二	災害公営	32	31	1		10	21	31
原町	大町西	災害公営	40	40			9	31	40
	大町東	災害公営	80	78	2		16	62	78
	大町南	災害公営	29	29			7	22	29
	栄町	災害公営	33	32	1		13	19	32
	萱浜	災害公営	38	37	1		10	27	37
災害公営全体		350	343	7	0	99	244	343	

(平成29年9月1日現在)

(2) 人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が43.8%で最も高くなっていますが、高齢者世帯では、単身世帯が61.2%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。
- ・災害公営住宅の一般世帯では、単身世帯が43.4%で最も高くなっています。また、高齢者世帯では、単身世帯が44.2%で最も高く、2人世帯と合わせると8割以上になっています。

表 2-15.1 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%	99.9%
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%

一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成29年9月1日現在)

高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

表 2-15.2 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%

一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成29年9月1日現在)

高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。



表 2-16.1 団地別人員構成状況

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	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
小高	岡田	公営	15	13	1			1	1		1	2
	田町	公営	11	10		1		1	2	1		3
	岩屋堂	公営	35	30	2	1	1	4	1	2	2	5
	万ヶ畑	公営	88	47	3	6	2	11	4	9		13
	飯崎	公営	10	9			1	1				0
	紅梅	公営	46	43	1	2	4	7	4	1		5
		特公賃	8	8		1	1	2				0
長畑	公営	5	5	1			1	1	1		2	
鹿島	大河内第一	公営	5	5			1	1	4			4
	北畑	公営	17	15	1	1	1	3	5	4	3	12
	下館	公営	5	5	1		1	2	2	1		3
	八郎内	公営	9	8				0	4	3	1	8
	大谷地	公営	43	29	7	1	2	10	13	6		19
	榎内	公営	10	10		1	2	3	3	3	1	7
	大河内第二	公営	22	21	5	4	2	11	4	1	2	7
	西沢田	公営	24	24	2	2	5	9	4	6	4	14
	広町第二	公営	16	16	2	3	2	7	4	3	1	8
	狐畑	公営	10	10	1		9	10				0
	前田	公営	12	6			9	9	1			1
	定住促進住宅	単独	80	43	18	12	23	53	2	5	2	9
原町	北町	公営	45	40	4	1		5	25	8	2	35
	日の出町	公営	56	42	6	4	4	14	14	6	1	21
	仲町	公営	280	240	37	50	57	144	64	24	8	96
	東町	公営	12	11	4	2	2	8	4			4
	二見町	公営	28	26	5	4	5	14	5	5		10
	桜井町	公営	42	36	6	4	8	18	12	4	3	19
	国見町	公営	106	95	15	22	32	69	20	10	3	33
	三島町	公営	30	29	9	2	3	14	13	1		14
	北長野	公営	90	78	8	14	39	61	11	4	2	17
公 営		1,072	800	121	125	192	438	225	103	34	362	
特公賃		8	2	0	1	1	2	0	0	0	0	
単 独		80	62	18	12	23	53	2	5	2	9	
市営全体		1,160	864	138	216	493	227	108	36	371	138	

(平成29年9月1日現在)

表 2-16.2 団地別人員構成状況[災害公営住宅]

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	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
小高	万ヶ畑	災害公営	2	1			1	1				0
	小高東町	災害公営	20	20	1	1	1	3	5	8	4	17
	小高上町	災害公営	18	18	2	1	3	6	5	7		12
鹿島	西川原	災害公営	28	27	1	2	5	8	5	11	3	19
	西町	災害公営	30	30	5	1	10	16	5	6	3	14
	西川原第二	災害公営	32	31	5	2	3	10	11	4	6	21
原町	大町西	災害公営	40	40	4	3	2	9	15	11	5	31
	大町東	災害公営	80	78	7	5	4	16	28	26	8	62
	大町南	災害公営	29	29	4	2	1	7	10	10	2	22
	栄町	災害公営	33	32	8	3	2	13	14	2	3	19
	萱浜	災害公営	38	37	6	3	1	10	10	12	5	27
災害公営全体		350	343	43	23	33	99	108	97	39	244	

(平成29年9月1日現在)

(3) 収入状況

- ・一般公営住宅等の全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で70世帯、高齢者で19世帯となっており、収入超過世帯率は10.3%です。
- ・災害公営住宅は、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で1世帯、高齢者で4世帯となっており、収入超過世帯率は1.5%です。

表 2-17.1 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%

収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(平成29年9月1日現在)

表 2-17.2 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
災害公営	343	98	240	338	1	4	5
	100.0%	28.5%	70.0%	98.5%	0.3%	1.2%	1.5%

収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(平成29年9月1日現在)

表 2-18.1 団地別収入状況

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	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
小高	岡田	公営	15	13	1	2	3			0
	田町	公営	11	10	1	3	4			0
	岩屋堂	公営	35	30	2	5	7	2		2
	万ヶ埴	公営	88	47	11	11	22		2	2
	飯崎	公営	10	9			0	1		1
	紅梅	公営	46	43	7	4	11		1	1
		特公賃	8	8	2		2			0
長埴	公営	5	5	1	2	3			0	
鹿島	大河内第一	公営	5	5		4	4	1		1
	北畑	公営	17	15	2	11	13	1	1	2
	下館	公営	5	5	1	3	4	1		1
	八郎内	公営	9	8		8	8			0
	大谷地	公営	43	29	8	18	26	2	1	3
	榎内	公営	10	10	3	6	9		1	1
	大河内第二	公営	22	21	8	6	14	3	1	4
	西沢田	公営	24	24	7	12	19	2	2	4
	広町第二	公営	16	16	6	7	13	1	1	2
	狐畑	公営	10	10	6		6	4		4
	前田	公営	12	6	9	1	10			0
	定住促進住宅	単独	80	43	49	9	58	4		4
原町	北町	公営	45	40	5	35	40			0
	日の出町	公営	56	42	10	21	31	4		4
	仲町	公営	280	240	122	93	215	22	3	25
	東町	公営	12	11	8	4	12			0
	二見町	公営	28	26	10	7	17	4	3	7
	桜井町	公営	42	36	15	17	32	3	2	5
	国見町	公営	106	95	60	33	93	9		9
	三島町	公営	30	29	12	14	26	2		2
北長野	公営	90	78	57	16	73	4	1	5	
公 営		1,072	800	372	343	715	66	19	85	
特公賃		8	2	2	0	2	0	0	0	
単 独		80	62	49	9	58	4	0	4	
市営全体		1,160	864	423	352	775	70	19	89	

(平成29年9月1日現在)

表 2-18.2 団地別収入状況[災害公営住宅]

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	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
小高	万ヶ埴	災害公営	2	1	1		1			0
	小高東町	災害公営	20	20	3	17	20			0
	小高上町	災害公営	18	18	6	12	18			0
鹿島	西川原	災害公営	28	27	7	15	22	1	4	5
	西町	災害公営	30	30	16	14	30			0
	西川原第二	災害公営	32	31	10	21	31			0
原町	大町西	災害公営	40	40	9	31	40			0
	大町東	災害公営	80	78	16	62	78			0
	大町南	災害公営	29	29	7	22	29			0
	栄町	災害公営	33	32	13	19	32			0
	萱浜	災害公営	38	37	10	27	37			0
災害公営全体		350	343	98	240	338	1	4	5	

(平成29年9月1日現在)

(4) 退去状況

- ・一般公営住宅等入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で70世帯となっており、現入居世帯864世帯に対する退去率は8.1%です。
- ・災害公営住宅でも退去世帯は発生しており、最近3年間の平均で2世帯となっており、現入居世帯343世帯に対する退去率は0.7%です。

表 2-19.1 退去状況

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成26年度	平成27年度	平成28年度	3年間平均退去率
公 営	800	32	34	123	63 ( 7.9%)
特公賃	2	0	0	6	2 (100.0%)
単 独	62	5	4	6	5 ( 8.1%)
市営全体	864	37	38	135	70 ( 8.1%)

(平成29年9月1日現在)

表 2-19.2 退去状況[災害公営住宅]

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成26年度	平成27年度	平成28年度	3年間平均退去率
災害公営	343	0	1	6	2 ( 0.7%)

(平成29年9月1日現在)

表 2-20.1 団地別退去状況

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
小高	岡田	公営	15	13	1	1	7
	田町	公営	11	10	1	1	4
	岩屋堂	公営	35	30	4	2	15
	万ヶ廻	公営	88	47	2	3	23
	飯崎	公営	10	9	1		7
	紅梅	公営	46	43	1	2	33
		特公賃	8	8			6
長廻	公営	5	5		1	1	
鹿島	大河内第一	公営	5	5			
	北畑	公営	17	15	1		2
	下館	公営	5	5			
	八郎内	公営	9	8			
	大谷地	公営	43	29	1		1
	榎内	公営	10	10	1		
	大河内第二	公営	22	21			1
	西沢田	公営	24	24		1	
	広町第二	公営	16	16		1	
	狐畑	公営	10	10			1
	前田	公営	12	6		1	
	定住促進住宅	単独	80	43	5	4	6
原町	北町	公営	45	40		1	6
	日の出町	公営	56	42	4	2	3
	仲町	公営	280	240	11	11	12
	東町	公営	12	11			
	二見町	公営	28	26		1	2
	桜井町	公営	42	36		2	0
	国見町	公営	106	95	2	3	
	三島町	公営	30	29			1
北長野	公営	90	78	2	1	4	
公 営		1,072	800	32	34	123	
特公賃		8	2	0	0	6	
単 独		80	62	5	4	6	
市営全体		1,160	864	37	38	135	

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

表 2-20.2 団地別退去状況[災害公営住宅]

(世帯)

区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
小高	万ヶ廻	災害公営	2	1	-		
	小高東町	災害公営	20	20	-		
	小高上町	災害公営	18	18	-		
鹿島	西川原	災害公営	28	27			
	西町	災害公営	30	30			1
	西川原第二	災害公営	32	31	-		2
原町	大町西	災害公営	40	40			1
	大町東	災害公営	80	78		1	1
	大町南	災害公営	29	29	-		
	栄町	災害公営	33	32	-		1
	萱浜	災害公営	38	37	-		
災害公営全体		350	343	0	1	6	

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

(5) 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、公営住宅は1.76倍、特公賃住宅は1.00倍、単独住宅は4.50倍、全体では2.23倍となっています。
- ・最も応募倍率が高いのは、原町区の三島町団地の5.00倍となっています。
- ・倍率が1を下回る団地は、万ヶ迫、紅梅(公営)、西沢田、日の出町、二見町となっています。
- ・災害公営住宅での募集倍率は全て1.00倍となっています。

表 2-21.1 応募状況(最近3年間)

(戸・世帯)

	戸数	平成26年度			平成27年度			平成28年度			H26~28年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公 営	1,072	56	119	2.13	34	70	2.06	75	102	1.36	165	291	1.76
特公賃	8	0	0	-	0	0	-	1	1	1.00	1	1	1.00
単 独	80	1	26	26.00	23	67	2.91	10	60	6.00	34	153	4.50
市営全体	1,160	57	145	2.54	57	137	2.40	86	163	1.90	200	445	2.23

(平成29年9月1日現在)

表 2-21.2 応募状況(最近3年間)[災害公営住宅]

(戸・世帯)

	戸数	平成26年度			平成27年度			平成28年度			H26~28年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
災害公営	350	30	30	1.00	64	64	1.00	82	82	1.00	176	176	1.00

(平成29年9月1日現在)

表 2-22.1 団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

区	団地名	管理戸数	平成 26 年度			平成 27 年度			平成 28 年度			H26～28 年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
小高	岡田	15												
	田町	11												
	岩屋堂	35												
	万ヶ迫	88							7	4	0.57	7	4	0.57
	飯崎	10												
	紅梅（公営） （特公賃）	46							20	8	0.40	20	8	0.40
		8							1	1	1.00	1	1	1.00
	長迫	5							3	3	1.00	3	3	1.00
鹿島	大河内第一	5												
	北畑	17												
	下館	5												
	八郎内	9												
	大谷地	43												
	榎内	10				1	2	2.00				1	2	2.00
	大河内第二	22												
	西沢田	24							4	1	0.25	4	1	0.25
	広町第二	16												
	狐畑	10							1	1	1.00	1	1	1.00
	前田	12	1	7	7.00				5	18	3.60	6	25	4.17
	定住促進住宅	80	1	26	26.00	23	67	2.91	10	60	6.00	34	153	4.50
原町	北町	45							1	3	3.00	1	3	3.00
	日の出町	56	4	2	0.50	1	1	1.00	2	0	0.00	7	3	0.43
	仲町	280	28	35	1.25	9	13	1.44	19	25	1.32	56	73	1.30
	東町	12	1	2	2.00							1	2	2.00
	二見町	28	2	1	0.50							2	1	0.50
	桜井町	42	2	2	1.00							2	2	1.00
	国見町	106	8	22	2.75	10	28	2.80	4	17	4.25	22	67	3.05
	三島町	30	3	13	4.33	2	11	5.50	1	6	6.00	6	30	5.00
	北長野	90	7	35	5.00	11	15	1.36	8	16	2.00	26	66	2.54
公 営	1,072	56	119	2.13	34	70	2.06	75	102	1.36	165	291	1.76	
特公賃	8	0	0	-	0	0	-	1	1	1.00	1	1	1.00	
単 独	80	1	26	26.00	23	67	2.91	10	60	6.00	34	153	4.50	
市営全体	1,160	57	145	2.54	57	137	2.40	86	163	1.90	200	445	2.23	

（平成 29 年 9 月 1 日現在）

表 2-22.2 団地別応募状況（最近3年間）[災害公営住宅]

（戸・世帯）

区	団地名	管理戸数	平成 26 年度			平成 27 年度			平成 28 年度			H26～28 年度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
小高	万ヶ迫	2	-	-	-	1	1	1.00	10	10	1.00	11	11	1.00
	小高東町	20	-	-	-	4	4	1.00	12	12	1.00	16	16	1.00
	小高上町	18	-	-	-	18	18	1.00	35	35	1.00	53	53	1.00
鹿島	西川原	28												
	西町	30	10	10	1.00				9	9	1.00	19	19	1.00
	西川原第二	32	-	-	-	10	10	1.00	2	2	1.00	12	12	1.00
原町	大町西	40	8	8	1.00							8	8	1.00
	大町東	80	12	12	1.00	5	5	1.00	1	1	1.00	18	18	1.00
	大町南	29	-	-	-	8	8	1.00	3	3	1.00	11	11	1.00
	栄町	33	-	-	-	8	8	1.00	10	10	1.00	18	18	1.00
	萱浜	38	-	-	-	10	10	1.00				10	10	1.00
災害公営全体	350	30	30	1.00	64	64	1.00	82	82	1.00	176	176	1.00	

（平成 29 年 9 月 1 日現在）

## 2 市営住宅の課題

### 1) 管理状況から見た課題

#### 老朽化する市営住宅

- ・昭和 56 年以前に建設された一般市営住宅等の棟数が 68.9%であり、また、耐用年数を経過している住棟が 58.3%あります。
- ・構造別に見ると、8 割を超える木造住宅及び簡易耐火平屋の老朽化が進行しており、このため、老朽化した木造及び簡易耐火構造平屋の一般市営住宅等については、建替えや用途廃止等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。

#### 共同施設等の充実・整備

- ・トイレが水洗化されていない団地は 6 団地 121 戸で 10.4%あるため、合併浄化槽への改善工事や公共下水等が整備されている地区については接続を進める必要があります。
- ・一般市営住宅等全 28 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地 ( 10.7% )、児童遊園が設置されているのは 15 団地 ( 53.6% )、駐車場が設置されているのは 12 団地 ( 42.9% ) で、一般市営住宅等における共同施設の整備は十分ではありません。
- ・集会所、児童遊園はある程度の規模を有する団地に必要であり、駐車場は一戸に一台を確保することが求められています。

#### 住宅設備の充実・整備

- ・浴室のみしか設置されていない住戸が 9 割近くあり、3 箇所給湯設備が未整備の住戸も 9 割以上あります。
- ・一定の居住水準を確保するための住宅設備の充実が求められています。

#### 災害公営住宅の建設に伴う、維持管理住宅の増大

- ・東日本大震災後の復興のため、平成 25 年から 27 年度にかけ、南相馬市では 116 棟 350 戸の災害公営住宅を建設しました。
- ・これらの災害公営住宅は、一般市営住宅数における住棟の 42.0%増、戸数の 30.2%増に相当します。
- ・また、供用開始 10 年後の災害公営住宅は、一般公営住宅としての運用となるため、数多くの公営住宅等のストックを抱えることとなります。



## 2) 入居状況から見た課題

### 老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・入居率は政策空家を除けば8割程度となっていますが、老朽化等による政策空家が7.5%あります。
- ・応募状況をもても、建設年度が古い市営住宅については、倍率が低くなる傾向があり、比較的新しい市営住宅は高倍率となっているため、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅のストック活用が課題となっています
- ・入居募集空家を有する5団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

### 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

- ・一般市営住宅等における入居世帯は、高齢者世帯が42.9%で、このうち、単身世帯が61.2%、2人世帯と合わせると9割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が必要です。

### 適正入居の促進

- ・一般市営住宅等における現入居世帯864世帯(平成29年9月1日現在)に対する退去率は8.1%(最近3年間平均)ですが、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、10.3%となっています。
- ・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが必要です。

### 地域による需要の格差

- ・募集状況及び空家状況を見ると、原町区び鹿島区の一部に需要が偏っている状況がうかがえます。よって、地域の均等あるバランスを保つために、利便性のある団地への建替え等を検討する必要があります。

### 住宅セーフティネットとしての機能強化

- ・東日本大震災からの復興後についても、火災などの一般的な災害被災者用の住戸の確保やDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる住宅セーフティネットとしての機能強化と継続が課題となっています。

### 第3章 市営住宅ストック活用計画

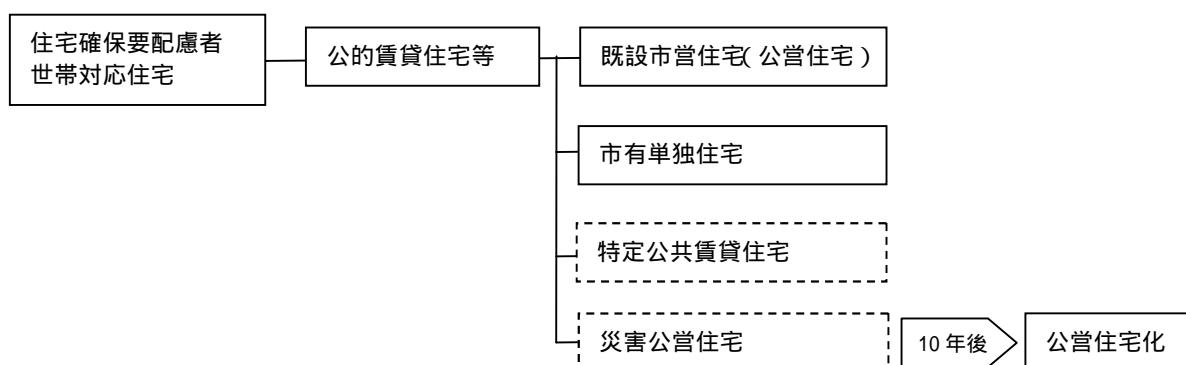
#### 1 公的賃貸住宅等の供給方針

##### 1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「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基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

南相馬市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設市営住宅（公営住宅）、市有単独住宅を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存市営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



##### 特定公共賃貸住宅

中堅所得のファミリー向けに市が直接供給している賃貸住宅のことです。

入居するためには、同居家族などの条件のほかに世帯所得の上限と下限が定まっています。

## 2) ストック活用の基本目標

市営住宅が抱える問題を解決するため、今後 10 年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

### 基本目標 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

#### (1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

#### 最低居住面積水準

単身者	25 m <sup>2</sup>	2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>
-----	-------------------	---------	--

住生活基本計画（全国計画）

#### (2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

#### (3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV 被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

### 基本目標 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

#### (1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を進めて各団地の建替え、用途廃止を行い、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

#### (2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

#### (3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト(LCC) に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

ライフサイクルコスト(LCC)：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

### 基本目標 3 安全で暮らしやすい住宅づくり

#### (1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、オープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

#### (2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

#### (3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

#### (4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

### 基本目標 4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

#### (1) 各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

#### (2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

建替えに合わせ、高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、適正なタイプの住宅供給を図ります。

#### (3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

## 2 整備水準

### 1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「公営住宅等整備基準」(平成 23 年 12 月)に準拠するものとします。ただし、一戸の床面積の合計は、「住生活基本計画(全国計画)」で示す、都市居住型誘導居住面積水準の 40 m<sup>2</sup>以上とします。

表 3-1 基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計(共同住宅は共用部分の床面積を除く)25 m <sup>2</sup> 以上 ・給水、排水及び電気設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

(公営住宅等整備基準)

## 2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成 21 年国土交通省告示)に準拠します。

### 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

#### 指針第2～第4

高齢者が基本生活行為を行うことを容易にするために、住宅の専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路及び出入口の幅員、各室の広さ、設備等の設計上の配慮事項と、住宅の共用部分及び屋外部分に関する設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

#### 指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

### 3 市営住宅目標ストック数

#### 1) ストック数の考え方（一般公営住宅）

市営住宅の目標ストック数は、市営住宅に入居する世帯のうち、著しい低年収未満に対応する住戸数、緊急時等に対応する住戸、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数とします。

表 3-2 市営住宅ストック数の考え方

	考え方
現入居世帯に対応する住戸	公営住宅に入居する世帯のうち、著しい低年収未満 に対応する住戸。
緊急時等に対応する住戸	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸及び老朽化により募集停止する住戸や建替えのための仮移転で政策的に確保する住戸。
要配慮者世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」 で示す主な住宅確保要配慮者 のうち、著しい低年収未満 で最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯及び高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯に対応する住戸。

住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

#### 2) 将来必要ストック数（一般公営住宅）

将来必要ストック数は、次ページ以降に示す算定結果から、以下のようになります。

表 3-3 将来必要ストック数算定結果

対象住戸	算定戸数
現入居世帯に対応する住戸	254 戸
緊急時等に対応する住戸	86 戸
要配慮者世帯に対応する住戸	331 戸
将来必要ストック数	671 戸

#### 3) 目標ストック数の設定

市営住宅の目標ストック数は、将来必要ストック数をふまえ、以下のとおりとします。

表 3-4 目標ストック数と過不足

一般公営住宅管理戸数	1,072 戸	
一般公営住宅目標ストック数	671 戸	
活用手法	維持管理戸数	762 戸
	建替戸数	38 戸
	用途廃止戸数	272 戸
過不足戸数（管理戸数 + 建替 - 目標ストック）	129 戸	

### 現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）におけるセーフティネット供給量算出プログラムを用いて算出した著しい低年収世帯を県営住宅と分担するものとする、以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcccl} \text{現入居世帯に対応する住戸} & & \text{著しい低年収世帯} & & \text{市営住宅率} \\ 254 \text{ 戸} & = & 285 \text{ 世帯} & \times & 89\% \\ & & \text{公営住宅入居世帯} & & \end{array}$$

	平成 39 年度
a. 著しい低年収世帯	285 世帯
b. a.を除く入居有資格者	575 世帯
c. 収入超過者	33 世帯
d. 高額所得者	79 世帯

（セーフティネット供給量算出プログラムによる）

市営住宅率

県営住宅管理戸数（一般公営）	128 世帯
市営住宅管理戸数（一般公営）	1,072 世帯
市営住宅率（市営住宅 ÷ (県営住宅 + 市営住宅)）	89 %

（平成 29 年 9 月 1 日現在）

### 緊急時等に対応する住戸数算定結果

緊急時等に対応する住戸は、市営住宅現管理戸数、緊急対応率から、以下のように算出されます。

$$\begin{array}{rcccl} \text{緊急時等に対応する住戸} & & \text{管理戸数} & & \text{緊急対応率} \\ 86 \text{ 戸} & = & 1,072 \text{ 戸} & \times & 8.0 \% \end{array}$$

ストック数算出データ

一般公営住宅管理戸数	1,027 戸
一般公営住宅募集停止空家数	87 戸
募集停止空家率（緊急対応空家数 ÷ 管理戸数）	8.1 %

（平成 29 年 9 月 1 日現在）

### 要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

一般公営住宅で措置する要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち著しい困窮世帯を市営住宅と県営住宅で分担するものとする、以下のように算出される。

$$\begin{array}{rcccl} \text{要配慮者世帯に対応する市営住宅数} & & \text{要配慮者世帯} & & \text{市営住宅率} \\ 331 \text{ 戸} & = & 372 \text{ 世帯} & - & 89 \% \end{array}$$

市営住宅率（市営公営住宅 ÷ [市営公営住宅 + 県営公営住宅]）	89 %
-----------------------------------	------

（平成 29 年 9 月 1 日現在）



## 4 ストック活用手法の選定

### 1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

表 3-5 ストック活用手法及び内容

手法	内 容	
建 替	<p>公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。</p> <p>【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建：45年 耐火構造：70年</p>	
維持管理	全面的改善	<p>公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。</p> <p>躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型</p> <p>共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) b. 安全性確保型</p> <p>屋外・外構改善 a. 福祉対応型</p> <p>【標準管理期間】改善後30年以上</p>
	個別改善	<p>規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。</p> <p>規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。</p> <p>住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型</p> <p>【標準管理期間】改善後10年以上</p>
	修繕	<p>公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。</p>
用途廃止	<p>以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。</p> <p>公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不適当であると認める場合。</p> <p>耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。</p> <p>国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。</p>	

居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善  
 福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善  
 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善  
 長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

## 2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」(平成 28 年)を踏まえつつ、以下の手順で行います。

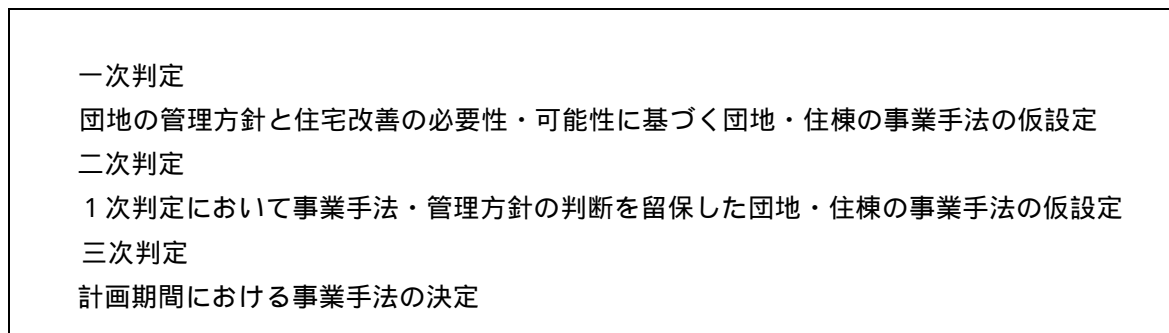
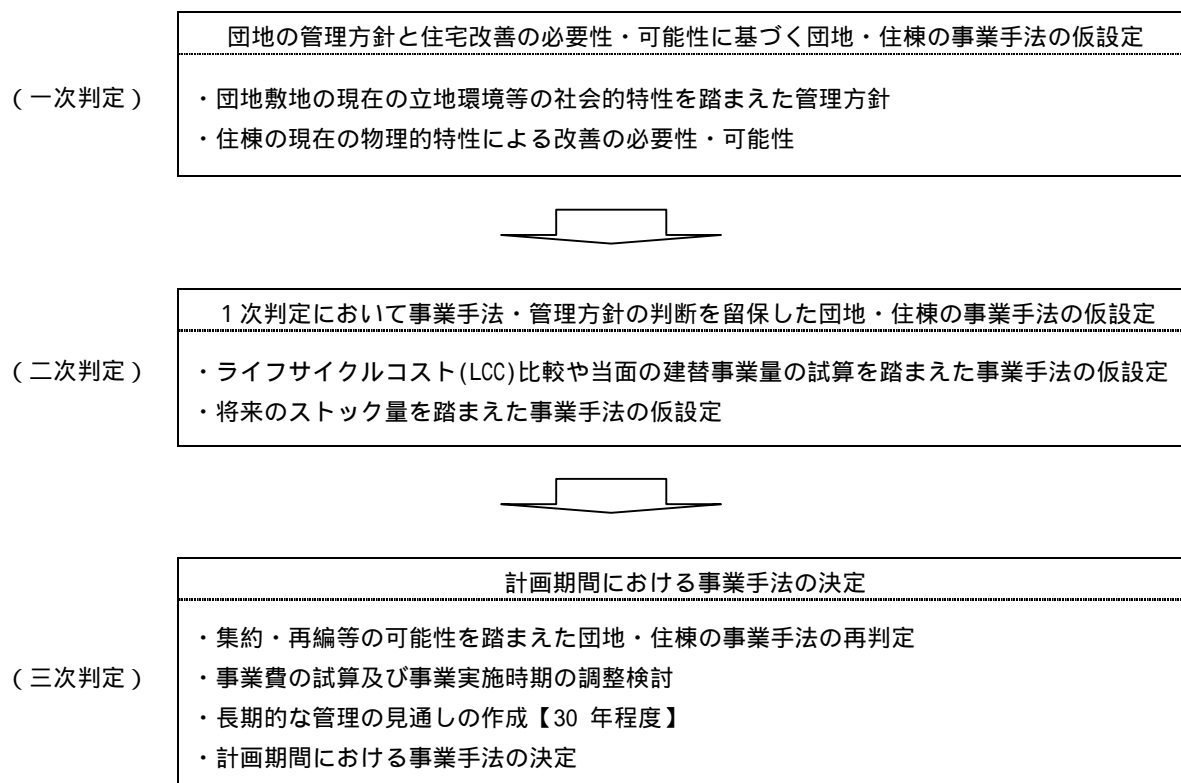


図 3-1 活用手法選定フロー



なお、災害公営住宅については建設間もないことから、選定フローによることなく維持管理対象団地(及び住棟)とします。

## 5 スtock活用計画

### 1) 団地別Stock活用方針

Stock活用手法の選定フローに従い、一般公営住宅団地別のStock活用方針を以下のとおりとします。

表 3-6.1 団地別活用方針

(棟・戸)

区	団地名	棟数	戸数	活 用 方 針
小高	岡田	15	15	敷地は借地であり規模も大きくなく、耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	田町	11	11	敷地規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	岩屋堂	25	35	耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	万ヶ廻	31	88	耐用年数を経過した、簡易耐火平屋及び2階建の住棟8棟を用途廃止とする。耐用年数を経過していない木造住棟23棟は老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	飯崎	5	10	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	紅梅	27	54	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	長廻	3	5	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
鹿島	大河内第一	5	5	都市計画道路の計画区域に係ることと、耐用年数を経過し老朽化が著しいことから用途廃止とする。
	北畑	17	17	耐用年数を経過し老朽化が著しく、水洗化も未整備なことから用途廃止とする。
	下館	5	5	敷地規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しく、水洗化も未整備なことから用途廃止とする。
	八郎内	9	9	敷地規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しく、水洗化も未整備なことから用途廃止とする。
	大谷地	26	43	耐用年数を経過し老朽化が著しく水洗化も未整備なことから、隣接する前田団地への統合建替えを行う。
	榎内	5	10	耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	大河内第二	11	22	耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	西沢田	8	24	計画期間内に耐用年数を経過し、老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	広町第二	4	16	計画期間内に耐用年数を経過し、老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	狐畑	10	10	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	前田	6	12	引き続き建替事業を継続するとともに、老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
定住促進住宅	2	80	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。	
原町	北町	12	45	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	日の出町	12	56	耐用年数を経過し老朽化が進行していることから用途廃止とする。
	仲町	9	280	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	東町	1	12	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	二見町	2	28	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	桜井町	2	42	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	国見町	5	106	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	三島町	3	30	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。
	北長野	5	90	老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。

災害公営住宅のストック活用方針を、以下のとおりとします。

表 3-6.2 団地別活用方針[災害公営住宅]

(棟・戸)

区	団地名	棟数	戸数	活 用 方 針
小高	万ヶ迫	1	2	居住環境維持のための維持管理を行う。
	小高東町	20	20	居住環境維持のための維持管理を行う。
	小高上町	7	18	居住環境維持のための維持管理を行う。
鹿島	西川原	28	28	居住環境維持のための維持管理を行う。
	西町	5	30	居住環境維持のための維持管理を行う。
	西川原第二	4	32	居住環境維持のための維持管理を行う。
原町	大町西	2	40	居住環境維持のための維持管理を行う。
	大町東	6	80	居住環境維持のための維持管理を行う。
	大町南	2	29	居住環境維持のための維持管理を行う。
	栄町	3	33	居住環境維持のための維持管理を行う。
	萱浜	38	38	居住環境維持のための維持管理を行う。

2) 住棟別ストック活用計画

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

表 3-7.1 ストック活用計画

(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	目標年次戸数
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	
	万ヶ埴	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	
長埴	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		

表 3-7.2 ストック活用計画

(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	目標年次戸数
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		
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

表 3-7.2 ストック活用計画[災害公営住宅]

(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	目標年次戸数
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

## 6 建替事業の実施方針

### 1) 基本方針

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、入居者の意向を十分に踏まえ安心して安全な住居の整備を行います。

現入居者の世帯構成に応じて、適切な住宅タイプ(1LDK・2LDK・3LDK等)の整備を行います。

表 3-8 団地別人員構成 (世帯)

団地名	一般世帯(65歳未満)				高齢者世帯(65歳以上)			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
大谷地	7	1	2	10	13	6	0	19

(平成29年9月1日現在)

### 2) 建替実施の方針

#### (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。

表 3-9 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30~34年度	非現地建替(前田団地) 木造2階ほか 38戸建設予定



## 第4章 市営住宅維持管理計画

### 1 長寿命化を図るべき市営住宅

維持管理対象は、26団地、237棟、1,200戸で、このうち、公営住宅が115棟・762戸、特定公共賃貸住宅が4棟・8戸、単独住宅が2棟・80戸、災害公営住宅が116棟・350戸です。

表 4-1.1 計画期間内における市営住宅管理計画<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

表 4-1.2 計画期間内における市営住宅管理計画<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

表 4-1.3 計画期間内における市営住宅管理計画<単独住宅>

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	80 戸
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

表 4-1.4 計画期間内における市営住宅管理計画 < 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

表 4-2.1 維持管理対象団地

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	活用手法	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
小高	万ヶ廻	公営	H16	木 2	30	8	維持管理	3	6	6	
		公営	H17	木 2	30	7	維持管理	3	6	6	
		公営	H18	木 2	30	6	維持管理	3	6	6	
		公営	H19	木 2	30	5	維持管理	4	8	8	
		公営	H20	木 2	30	4	維持管理	4	8	8	
		公営	H22	木 2	30	2	維持管理	6	12	12	
	飯崎	公営	S61	木 1	30	26	維持管理	3	6	6	
		公営	S62	木 1	30	25	維持管理	2	4	4	
	紅梅	公営	S63	木 1	30	24	維持管理	5	10	10	
		公営	H7	木 2	30	17	維持管理	3	6	6	
		公営	H8	木 2	30	16	維持管理	3	6	6	
		公営	H9	木 2	30	15	維持管理	3	6	6	
		公営	H10	木 2	30	14	維持管理	2	4	4	
		公営	H10	木 1	30	14	維持管理	1	2	2	
		公営	H11	木 2	30	13	維持管理	3	6	6	
		公営	H12	木 2	30	12	維持管理	3	6	6	
		特公賃	H13	木 2	30	11	維持管理	1	2	2	
		特公賃	H13	木 2	30	11	維持管理	1	2	2	
	特公賃	H14	木 2	30	10	維持管理	2	4	4		
	長廻	公営	H2	木 1	30	22	維持管理	3	5	5	
鹿島	狐畑	公営	S63	木 2	30	24	維持管理	5	5	5	
		公営	H1	木 2	30	23	維持管理	2	2	2	
		公営	H2	木 2	30	22	維持管理	3	3	3	
	前田	公営	H21	木 2	30	3	維持管理	3	6	6	
		公営	H22	木 2	30	2	維持管理	3	6	6	
定住促進住宅	単独	H4	耐 5	70	20	維持管理	2	80	80		
原町	北町	公営	S38	簡 1	30	49	維持管理	6	20	20	
		公営	S39	簡 1	30	48	維持管理	5	20	20	
		公営	S39	簡 1	30	48	維持管理	1	5	5	
	仲町	公営	S49	耐 5	70	38	維持管理	1	40		40
		公営	S49	耐 5	70	38	維持管理	1	40		40
		公営	S50	耐 5	70	37	維持管理	2	70		70
		公営	S50	耐 5	70	37	維持管理	1	30		30
		公営	S50	耐 5	70	37	維持管理	1	30		30
		公営	S51	耐 5	70	36	維持管理	1	30		30
		公営	S52	耐 5	70	35	維持管理	1	20		20
		公営	S53	耐 5	70	34	維持管理	1	20		20
	東町	公営	S51	耐 3	70	36	維持管理	1	12		12
	二見町	公営	S55	耐 3	70	32	維持管理	1	12		12
		公営	S55	耐 4	70	32	維持管理	1	16		16
	桜井町	公営	S56	耐 3	70	31	維持管理	1	18		18
		公営	S55	耐 3	70	32	維持管理	1	24		24
	国見町	公営	S57	耐 4	70	30	維持管理	1	32		32
		公営	S58	耐 3	70	29	維持管理	1	18		18
		公営	S59	耐 4	70	28	維持管理	1	32		32
		公営	S61	耐 3	70	26	維持管理	2	24		24
三島町	公営	S63	耐 3	70	24	維持管理	1	6		6	
	公営	H1	耐 3	70	23	維持管理	2	24		24	
北長野	公営	H6	耐 3	70	18	維持管理	2	42		42	
	公営	H7	耐 3	70	17	維持管理	1	18		18	
	公営	H8	耐 3	70	16	維持管理	1	18		18	
	公営	H9	耐 3	70	15	維持管理	1	12		12	
公営合計								109	762	174	588
特公賃合計								4	8	8	0
単独合計								2	80	80	0
合 計								115	850	262	588

表 4-2.2 維持管理対象団地

区	団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	活用手法	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
小高	万ヶ廻	災害公営	H27	木 2	30	2	維持管理	1	2	2	
	小高東町	災害公営	H27	木 1	30	2	維持管理	14	14	14	
		災害公営	H27	木 2	30	2	維持管理	6	6	6	
	小高上町	災害公営	H27	木 2	30	2	維持管理	5	10	10	
		災害公営	H27	木 1	30	2	維持管理	2	8	8	
鹿島	西川原	災害公営	H25	木 1	30	4	維持管理	18	18	18	
	西町	災害公営	H25	木 2	30	4	維持管理	10	10	10	
		災害公営	H26	耐 3	70	3	維持管理	1	8	8	
		災害公営	H26	耐 3	70	3	維持管理	1	6	6	
	西川原第二	災害公営	H26	耐 3	70	3	維持管理	1	8	8	
		災害公営	H26	耐 3	70	3	維持管理	1	4	4	
		災害公営	H26	耐 3	70	3	維持管理	1	4	4	
		災害公営	H27	耐 2	70	2	維持管理	2	16	16	
		災害公営	H27	耐 2	70	2	維持管理	2	16	16	
原町	大町西	災害公営	H26	耐 5	70	3	維持管理	1	20	20	
		災害公営	H26	耐 5	70	3	維持管理	1	20	20	
	大町東	災害公営	H26	木 1	30	3	維持管理	4	20	20	
		災害公営	H26	耐 5	70	3	維持管理	2	60	60	
	大町南	災害公営	H27	耐 5	70	2	維持管理	1	20	20	
		災害公営	H27	耐 3	70	2	維持管理	1	9	9	
	栄町	災害公営	H27	耐 3	70	2	維持管理	1	12	12	
		災害公営	H27	耐 3	70	2	維持管理	1	12	12	
		災害公営	H27	耐 3	70	2	維持管理	1	9	9	
	萱浜	災害公営	H27	木 1	30	2	維持管理	28	28	28	
災害公営		H27	木 2	30	2	維持管理	10	10	10		
災害公営合計								116	350	350	0

## 2 長寿命化に関する基本方針

### 1) 日常的な維持管理の方針

#### (1) ストックの状態把握

市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。

#### (2) 日常的な維持管理

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共に、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

#### (1) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、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。

#### (2) ライフサイクルコストの縮減

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。

### 3 修繕・改善計画

#### 1) 修繕計画

##### (1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕

空家となった住戸の空家修繕

外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

##### (2) 修繕計画の内容

修繕周期に基づき、【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本市のストックに対する標準修繕内容を定めます。なお、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

なお、災害公営住宅は、本計画の期間中に修繕周期を迎える該当項目がないため、通常の維持管理を行うこととなります。

表 4-4 標準修繕周期

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	30
		手摺設置・改修	-
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	15
		手摺設置・改修	-
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	15
		分電盤類取替	30
		電気容量のアップ	-
	配管	警報器等の設置・改修	15
		給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	30	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	15
		吹付タイル補修	15
		軒裏補修	15
		庇・笠木補修	15
		雨樋等補修	15
		バルコニー補修	15
		バルコニー防水	15
	屋根	防水性向上等	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口・通路の段差解消	-
		手摺の設置・改修	-
		郵便箱取替	25
	電気等設備	消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
排水管改修		30	
ガス管改修		30	
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	25
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	15
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	-
		屋外灯改修	20
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会)他

上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

## 2) 改善計画

### (1) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

#### 居住性向上型改善

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることができます。

#### 福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めることができます。

#### 安全性確保型改善

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うことができます。

#### 長寿命化型改善

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から改善を行い、建物の長寿命化を図ることができます。

#### 公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び個別改善の種類

##### 対象住宅

##### 公営住宅

##### 特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

##### サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

##### 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

##### 居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

##### 福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

##### 安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

##### 長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱）



## 公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

### 公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

### 建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの）以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

### 上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

### 住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

### 事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

### 収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

### 150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱）

(2) 改善事業の方針

住戸改善

耐火構造の住棟に対して、下記の改善工事を行います。

- ・電気容量のアップ（居住性向上） 共用部の分電盤類取替が必要な場合はそれを含む。
- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

共用部分改善

耐火構造の住棟に対して、下記の改善工事を行います。

- ・屋上、外壁の耐久性向上に資する工事（長寿命化）
- ・バルコニーの手摺のアルミ化（安全性確保）

外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇補修、雨樋補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として外壁工事と一体的に行うとともに、バルコニー手摺のスチールからアルミへの交換工事も外壁工事と一体的に行うものと計画します。

屋外・外構改善

住戸及び共用部分の配管の耐久性に資する工事を行う団地では、下記の改善工事を行います。

- ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事（長寿命化）

表4-5 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
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化</li> <li>・浴室のユニットバス化</li> <li>・浴室の換気扇設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・外壁の断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・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)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul>
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul>
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置(1)</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修(2)</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画の設置</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・エレベーターかご内の防犯カメラ設置(3)</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保(3)</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(3)</li> </ul>
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul>

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。

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日国住備第110号）」を参照。

## 4 長寿命化による効果

### 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

市内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。