
東松島市公営住宅等長寿命化計画

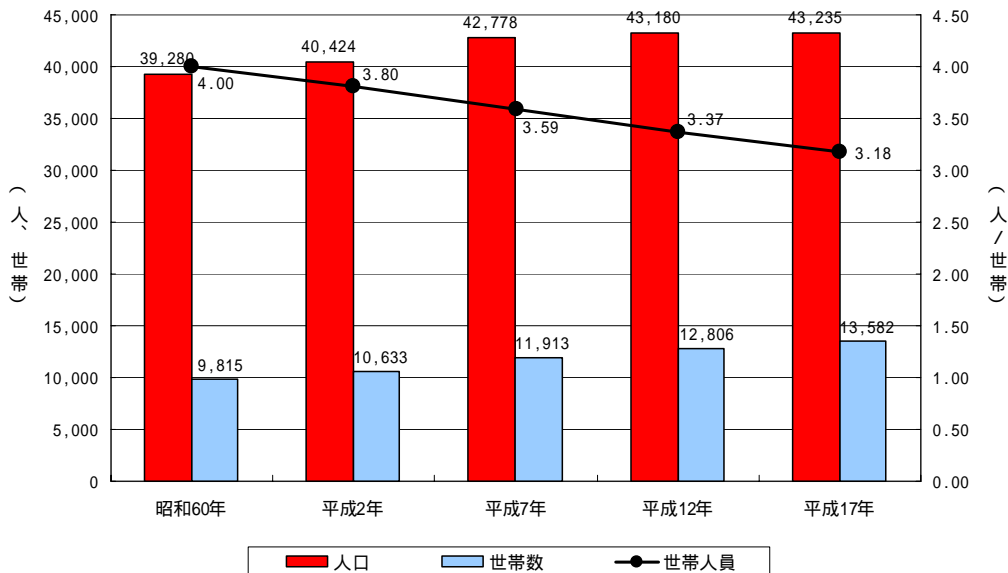
平成22年3月

宮城県 東松島市 建設課

1. 公営住宅等ストックの状況

[人口・世帯の現状]

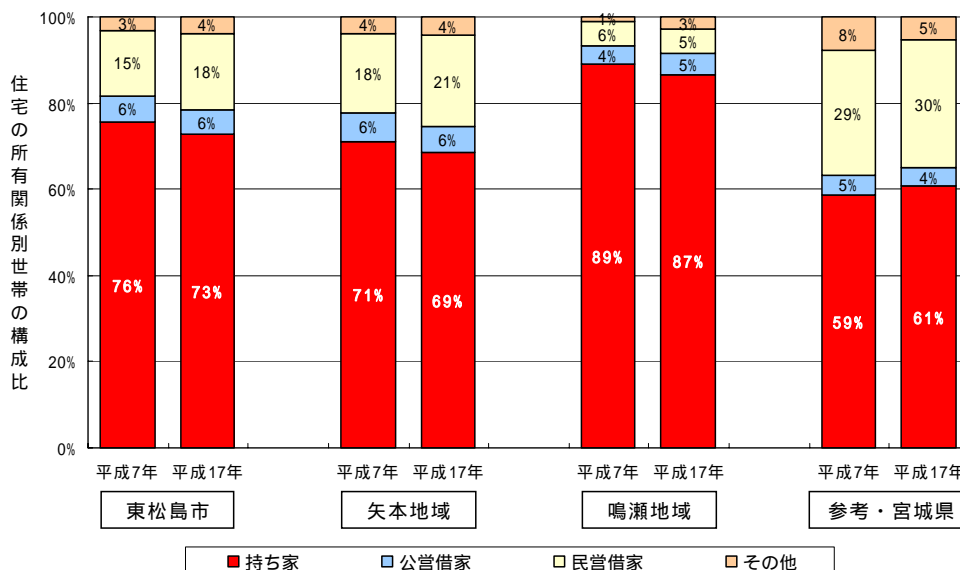
平成17年現在、東松島市の人口は43,235人で、平成12年から平成17年にかけて55人の増加が見られた。しかし、県統計課による平成21年10月1日現在の推計人口は42,945人で、平成17年以降290人の減少となっており、本市の人口動向はすでに減少に転じていると推察される。一方、世帯数は13,582世帯、世帯人員は3.18人で、世帯人員の低下により、世帯数は依然増加を続けている。



[住宅ストック (所有区別世帯数) の現状]

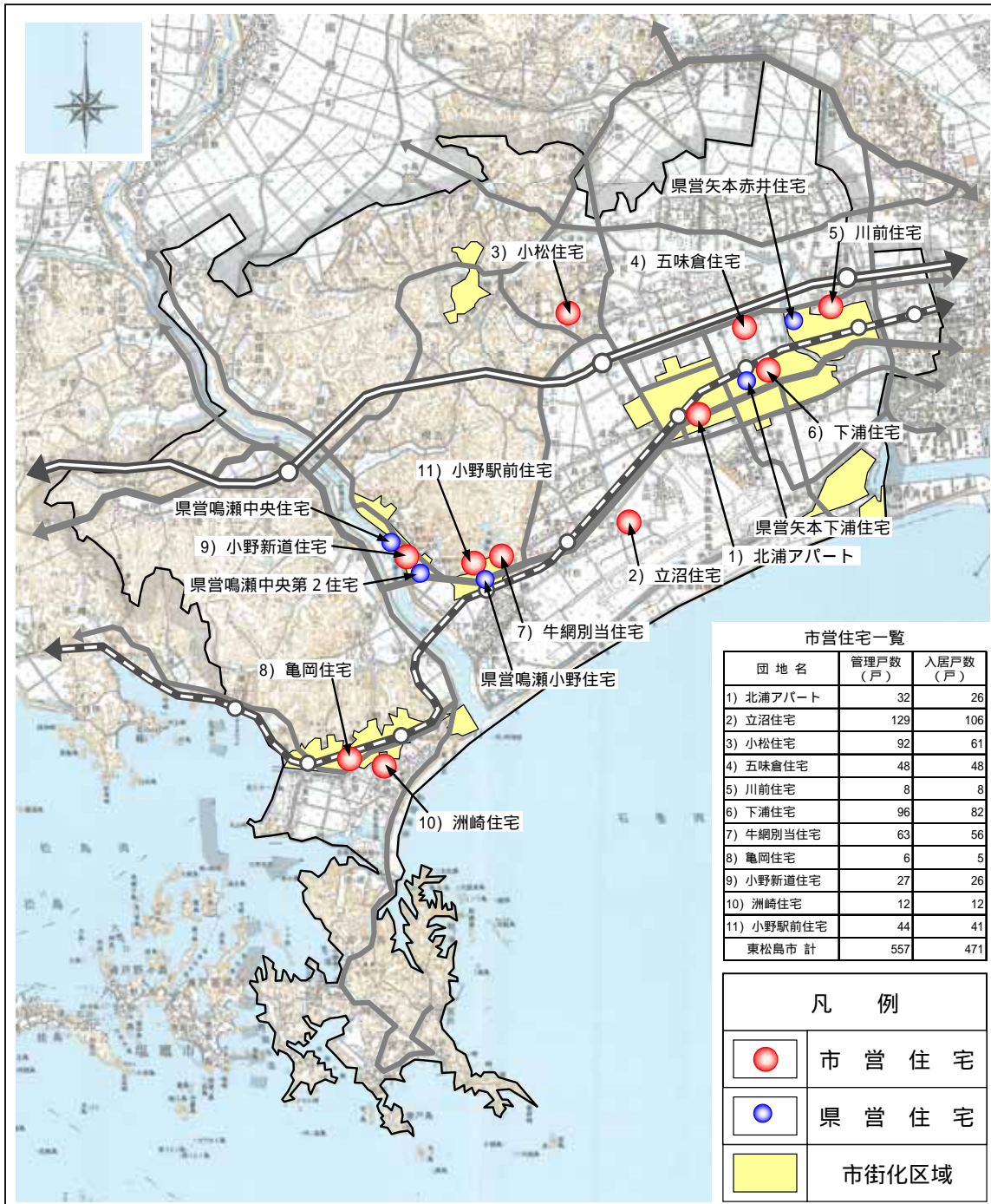
平成17年現在、東松島市全体において最も多いのは持ち家の9,865世帯で、全世帯の72.9%を占めており、これに民間借家の2,390世帯、17.7%が続いている。近年、住宅の所有区別で最もシェアが上昇しているのは民間借家に住む世帯で平成7年から平成17年にかけて2.5%上昇しており、世帯数も590世帯増加している。

また、公営借家に住む世帯は、平成17年現在768世帯で、全体の5.7%を占めている。



[市内における公営住宅の概況]

平成21年度現在、東松島市内には、下図に示すように、計11団地・557戸の市営住宅と、計5団地・190戸の県営住宅がある。



[市営住宅の管理戸数等の状況]

計11団地・管理戸数557戸のうち、本計画の最終計画年度である平成31年度(西暦2019年)には、立沼住宅、小松住宅、牛網別当住宅、亀岡住宅及び小野新道住宅の計5団地・317戸の市営住宅が耐用年限を超過するため、この対応を検討する必要がある。

	市営住宅の管理戸数等の状況									
	部屋番号 棟番号	構造	階数	棟数	管理戸数	住戸形式	戸当たり 延床面積	建設年度	耐用年数	耐用年限
北浦アパート	1～2号棟	耐火	4F	2	32	4K	72.8	1953	70	2023
立沼住宅	1～129	準耐火	1F	27	129	2K、3K	32.1～ 37.3	1968～ 1971	45	2013
小松住宅	1～92	準耐火	1F	22	92	2K、3K	32.1～ 37.3	1964～ 1968	45	2009
五味倉住宅	101～224	木造	2F	24	48	3K、4K	66.0～ 77.0	1994～ 1997	30	2024
川前住宅	101～108	木造	2F	4	8	4K	78.1	2004	30	2034
下浦住宅 (1～3号棟)	1～3号棟	耐火	4F	3	72	3K	43.5～ 44.6	1972～ 1973	70	2042
下浦住宅 (4号棟)	4号棟	耐火	4F	1	24	3K、4K	60.5～ 72.2	1974	70	2044
牛網別当住宅	1～64号	木造	1F	29	63	2K、3K	31.3～ 39.4	1963～ 1973	30	1993
亀岡住宅	1～6号	木造	1F	6	6	2K	32.4	1964	30	1994
小野新道住宅	1～27号	準耐火	1F	9	27	2K、3K	31.4～ 36.5	1966～ 1968	45	2011
洲崎住宅	1～12号	木造	2F	6	12	3DK	73.7	1994～ 1996	30	2024
小野駅前住宅	101～314	木造	1F、2F	31	44	3DK、4DK、 2LDK、3LDK	77.0～ 80.0	2004～ 2006	30	2034
東松島市計	-	-	-	164	557	-	-	-	-	-

[団地別 市営住宅入居者の状況]

471戸の市営住宅が入居済みで空き家は86戸(政策空き家を含む)となっており、また、市営住宅全体の1/3強の世帯に65歳以上の高齢者が住んでおり、14%の世帯が収入超過となっている。

	市営住宅の入居者の状況											
	入居状況			高齢者の入居状況						入居世帯の収入超過の状況		
	入居・空き家戸数		入居率	高齢者の有無				高齢者の 入居率	収入別世帯数			
	入居戸数	空き家数		高齢者 のいる 世帯	単身	夫婦	同居他		高齢者 のいない 世帯	政令月収 158000円 以下	収入超過 世帯	収入超過 世帯比率
北浦アパート	26	6	81.3%	12	3	1	8	14	46.2%	22	4	15.4%
立沼住宅	106	23	82.2%	38	25	4	9	68	35.8%	90	16	15.1%
小松住宅	61	31	66.3%	26	14	2	10	35	42.6%	53	8	13.1%
五味倉住宅	48	0	100.0%	18	5	4	9	30	37.5%	38	10	20.8%
川前住宅	8	0	100.0%	5	2	1	2	3	62.5%	7	1	12.5%
下浦住宅 (1～3号棟)	62	10	86.1%	17	8	3	6	45	27.4%	70	12	14.6%
下浦住宅 (4号棟)	20	4	83.3%	3	0	1	2	17	15.0%			
牛網別当住宅	56	7	88.9%	25	11	6	8	31	44.6%	50	6	10.7%
亀岡住宅	5	1	83.3%	5	3	0	2	0	100.0%	4	1	20.0%
小野新道住宅	26	1	96.3%	12	8	1	3	14	46.2%	21	5	19.2%
洲崎住宅	12	0	100.0%	3	2	0	1	9	25.0%	11	1	8.3%
小野駅前住宅	41	3	93.2%	4	2	1	1	37	9.8%	38	3	7.3%
東松島市計	471	86	84.6%	168	83	24	61	303	35.7%	404	67	14.2%

2. 長寿命化計画の目的

背景

昭和30～40年代に大量供給された市営住宅ストックが更新時期を迎え、早期の建替や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

とくに、十分な安全性や居住性を備えており、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

目的

安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの市営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。

予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、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する。

3. 長寿命化に関する基本方針

ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理するとともに、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、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って、市営住宅等の長寿命化を図る。

修繕標準周期に先だてて定期点検を充実し、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につなげる。

4. 計画期間

10年間 【平成22年度から平成31年度まで】

5. 長寿命化を図るべき公営住宅等

<市営住宅>

(単位：戸)

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	557戸
維持管理予定戸数	450戸
うち修繕対応戸数	366戸
うち改善予定戸数	84戸
建替予定戸数	40戸
用途廃止予定戸数	67戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3) 改善予定戸数には、地デジ対応工事を行う立沼住宅、牛網別当住宅及び亀岡住宅は含んでいない。

[参考1：市営住宅の団地別・活用手法別戸数]

上記の活用手法別管理戸数は、下表に示す団地別の活用計画に基づくものである。

	公営住宅 管理戸数 (戸)	維持管理 予定戸数	うち修繕 対応戸数	うち改善 予定戸数	建 替 予定戸数	用途廃止 予定戸数
北浦アパート	32	32	32	0	0	0
立沼住宅	129	114	114	0	0	15
小松住宅	92	0	0	0	40	52
五味倉住宅	48	48	48	0	0	0
川前住宅	8	8	8	0	0	0
下浦住宅	96	96	24	72	0	0
牛網別当住宅	63	63	63	0	0	0
亀岡住宅	6	6	6	0	0	0
小野新道住宅	27	27	27	0	0	0
洲崎住宅	12	12	0	12	0	0
小野駅前住宅	44	44	44	0	0	0
計	557	450	366	84	40	67

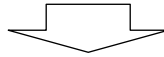
平成32年 市営住宅管理戸数 490戸

[参考 2 : 平成32年における市営住宅管理戸数の推計]

平成32年における市営住宅の管理戸数490戸は、以下の考え・手順に従って推計した。

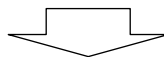
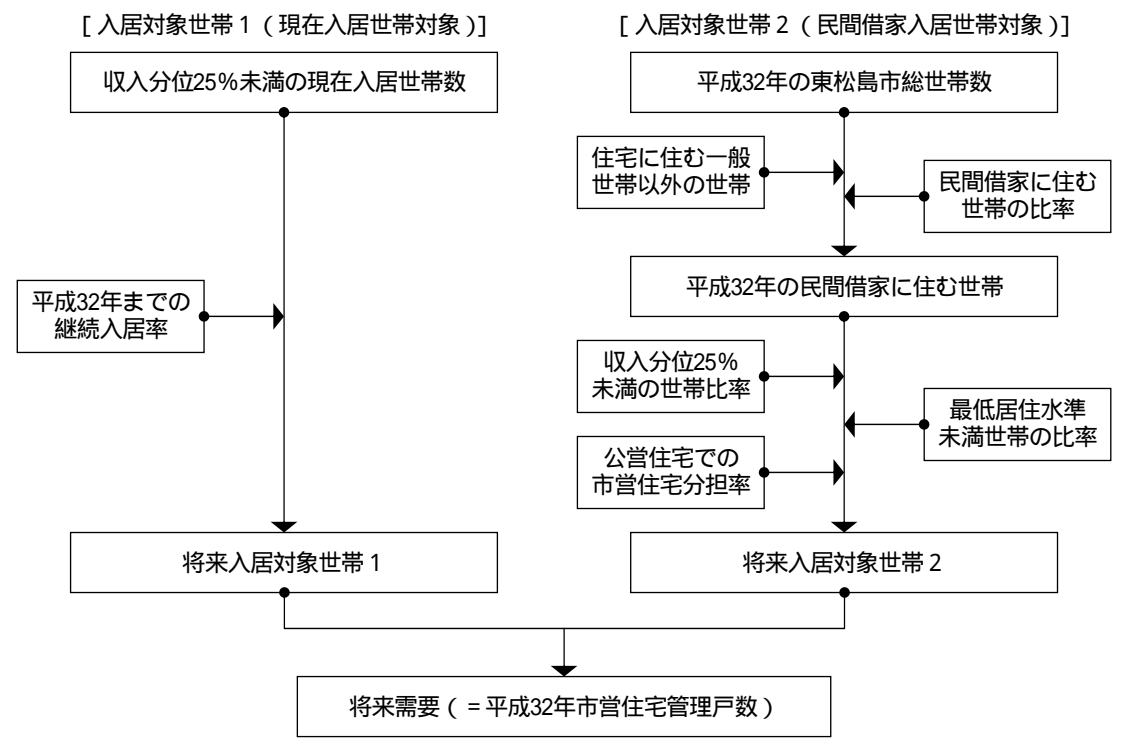
[市営住宅の入居対象者]

- ・現在市営住宅に入居している政令月収15.8万円以下（収入分位25%未満）の世帯及び政令月収21.4万円以下の高齢者や障害者、子育て世帯等の裁量世帯
- ・現在民間借家に入居している政令月収15.8万円以下の世帯及び政令月収21.4万円以下の裁量世帯で、居住面積が最低居住水準未満の世帯



[平成32年の市営住宅管理戸数推計の考え方・手順]

- ・上記に基づき、以下のフローに従って、現在市営住宅に入居している世帯と、民間借家に入居している世帯それぞれにおける将来需要（=平成32年市営住宅管理戸数）を推計する。



[平成32年の市営住宅管理戸数の推計]

- ・上記のフローに基づき、概ね10年後の平成32年における市営住宅管理戸数（=将来需要）を約490世帯と設定する。

	将来入居対象世帯 1 [現入居世帯より]	将来入居対象世帯 2 [民間借家世帯より]	将来需要 (世帯) [平成32年管理戸数]
世帯数	364	128	492

6. 公営住宅等における建替事業の実施方針

厳しい財政状況より、計画期間内に耐用年限を超過した市営住宅の全てを建て替えることは困難なことから、住宅の現状・程度や団地の規模・立地条件等を考慮した、市営住宅の建替プログラム（年度別建替計画）を立て、これに基づき計画的な建替を進めていく。

なお、市営住宅の建替に当たっては、借上公営住宅等の民間活力を導入せず、従来と同様、市で直接対応していくものとし、また、市街化調整区域内にある市営住宅や団地規模の小さな市営住宅については、現地だけでなく、非現地建替についても検討していくものとする。

7. 長寿命化のための維持管理計画

計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

（修繕対応）

標準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・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】定期点検の充実、標準周期をふまえた経常修繕の実施

（居住性向上型）

引き続き活用を図る市営住宅ストックについて、テレビ放送の地上デジタル化への対応や公共下水道の整備にあわせた接続工事等を行い、居住性の向上を図る。

【実施内容】地デジ対応工事、公共下水道接続工事

（安全性確保型）

引き続き活用を図る市営住宅ストックについて、耐震やアスベストの改修工事等を行い、安全性の確保を図る。

【実施内容】耐震補強工事、アスベスト(天井ヒル石吹付)改修工事

（長寿命化型）

一定の居住性や安全性等が確保されており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への影響の低減、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、長寿命化を図る。

【実施内容】外壁の断熱改修、台所給排水管の耐久性向上

住棟単位の修繕・改善事業等一覧

) 修繕・改善に係る事業予定一覧 < 住棟部分 >

様式 1 による。

) 建替えに係る事業予定一覧

様式 2 による。

) 共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >

様式 3 による。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：東松島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地階賃
（公共棟） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容							LCC 削減効果	備考			
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28			H29	H30	H31
北浦アパート	1号棟	16	RC造	S28	H23											-	本計画期間内においては必要となる修繕事業 を行い活用する。
北浦アパート	2号棟	16	RC造	S28	H23											-	同上
立沼住宅	1～129号	129	準耐火	S43～ 46	-	地デジ対応 （居住性）										-	耐用年限を超過しているが、建替又は廃止の 時期・内容は次期計画にて検討していくもの とし、本計画期間内は左記改善事業の他、必 要となる修繕事業を行い活用する。
小松住宅	1～20号	20	準耐火	S39	-											-	耐用年限を超過していることから、平成24年 度に8戸の建替を行う。（なお、12戸は用途 廃止とする。）
小松住宅	21～44号	24	準耐火	S40	-											-	耐用年限を超過していることから、平成25年 度に8戸の建替を行う。（なお、16戸は用途 廃止とする。）
小松住宅	45～60号	16	準耐火	S40～ 41	-											-	耐用年限を超過していることから、平成26年 度に8戸の建替を行う。（なお、8戸は用途 廃止とする。）
小松住宅	61～72号	12	準耐火	S41	-											-	耐用年限を超過していることから、平成27年 度に8戸の建替を行う。（なお、4戸は用途 廃止とする。）
小松住宅	73～92号	20	準耐火	S42～ 43	-											-	耐用年限を超過していることから、平成28年 度に8戸の建替を行う。（なお、12戸は用途 廃止とする。）
五味倉住宅	101～124号	24	木造	H6～9	-											-	本計画期間内においては必要となる修繕事業 を行い活用する。
五味倉住宅	201～224号	24	木造	H6～7	-											-	同上

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：東松島市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容						LCC 削減効果	備考				
						H22	H23	H24	H25	H26	H27			H28	H29	H30	H31
川前住宅	101～108号	8	木造	H16	-												本計画期間内においては必要となる修繕事業を行い活用する。
下浦住宅	1号棟	24	RC造	S47	H23						耐震・実施設計(安全性) 耐震診断(安全性) 外壁改修等(長寿命)		324				
下浦住宅	2号棟	24	RC造	S48	H23						耐震・実施設計(安全性) 耐震診断(安全性) 外壁改修等(長寿命)		324				
下浦住宅	3号棟	24	RC造	S48	H23						耐震・実施設計(安全性) 耐震診断(安全性) 外壁改修等(長寿命)		324				
下浦住宅	4号棟	24	RC造	S49	H23												本計画期間内においては必要となる修繕事業を行い活用する。
牛網別当住宅	1～19号	15	木造	S38～39	-												耐用年数を超過しているが、建替又は廃止の時期・内容は次期計画にて検討していくものとし、本計画期間内は左記改善事業の他、必要となる修繕事業を行い活用する。
牛網別当住宅	20～64号	41	準耐火	S46～48	-												同上
亀岡住宅	1～6号	6	木造	S39	-												同上
小野新道住宅	1～20号	20	準耐火	S41	-												耐用年数を超過しているが、建替又は廃止の時期・内容は次期計画にて検討していくものとし、本計画期間内は必要となる修繕事業を行い活用する。
小野新道住宅	21～27号	7	木造	S43	-												同上

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：東松島市

住宅の区分： 特定公共
賃貸住宅 公営住宅 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容						LCC 削減効果	備考					
						H22	H23	H24	H25	H26	H27			H28	H29	H30	H31	
洲崎住宅	1～12号	12	木造	H6～8	-	地デジ対応 (居住性)												本計画期間内は左記改善事業の他、必要となる修繕事業を行い活用する。
小野駅前住宅	101～210号	24	木造	H16	-													本計画期間内においては必要となる修繕事業を行い活用する。
小野駅前住宅	211～216、 301～304、 308～310号	13	木造	H17	-													同上
小野駅前住宅	305～307、 311～314号	7	木造	H18	-													同上

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：東松島市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定 年度	備考
小松住宅	1～20号	20	準耐火	S39		H24	8戸建替、 12戸用途廃止
小松住宅	21～44号	24	準耐火	S40		H25	8戸建替、 16戸用途廃止
小松住宅	45～60号	16	準耐火	S40～41		H26	8戸建替、 8戸用途廃止
小松住宅	61～72号	12	準耐火	S41		H27	8戸建替、 4戸用途廃止
小松住宅	73～92号	20	準耐火	S42～43		H28	8戸建替、 12戸用途廃止

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >

事業主体名：東松島市

地價算
(公共供
給)

特定公共
賃貸住宅

住宅の区分：公営住宅 ()
 () 改良住宅
 () その他 ()

団地名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										備考			
				H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30				
立沼住宅	立沼住宅集会所	S45															本計画期間内においては必要 となる修繕事業を行い活用す る。
牛網別当住宅	牛網別当住宅 集会所	S50															同上

8．長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から、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る。

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る。

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効率的な維持管理を実施することができる。

9．その他

本計画には、「別冊 資料編 有り」