

東松島市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年（2025 年）3 月

東松島市

目 次

序章 計画の背景・目的等	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画の位置づけ等	1
3 計画概要と対象住宅	2
第1章 公営住宅等ストックの状況	4
1 本市の人口及び世帯の状況	4
2 公営住宅管理状況	7
3 公営住宅入居者の状況	15
第2章 入居者意識調査	21
1 意識調査の概要	21
2 調査票の回答状況	21
3 意識調査の結果	33
第3章 公営住宅等ストックの課題	42
第4章 長寿命化に関する基本方針	43
1 点検・修繕実施及びデータ管理の方針	43
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	43
第5章 計画対象と事業手法の選定	44
1 将来ストック数の設定	45
(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計	46
(2) 将来の公営住宅等ストック量の設定	49
2 団地別・住棟別事業手法の選定	52
(1) 団地・住棟の事業手法の仮設定【1次判定】	52
(2) 団地・住棟の事業手法の仮設定【2次判定】	59
(3) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】	61
第6章 劣化状況の把握	62
第7章 点検の実施方針	69
1 点検の実施状況	69
2 点検の実施方針	69
3 点検の実施項目	70

第 8 章 計画修繕の実施方針	72
1 計画修繕の実施状況	72
2 計画修繕の実施方針	72
3 修繕周期と修繕予定時期の設定	73
第 9 章 改善事業の実施方針	76
1 改善事業の実施状況	76
2 改善事業の実施方針	76
3 改善事業の類型区分と改善内容	76
第 10 章 建替事業等の実施方針	79
第 11 章 用途廃止・譲渡の実施方針	80
1 用途廃止の実施方針	80
2 譲渡（払下げ）の実施方針	81
第 12 章 長寿命化のための事業実施予定	82
1 長期的な管理の見通し（30 か年長期見通し）	82
2 公営住宅等長寿命化計画（10 か年計画）	82
第 13 章 ライフサイクルコスト縮減の取組	88

序章 計画の背景・目的等

1 計画の背景・目的

ア 計画改定の背景

東松島市（以下、「本市」という。）は、平成 17 年 4 月 1 日に旧矢本町と旧鳴瀬町が合併し、平成 19 年 3 月に策定した「東松島市総合計画」のもとで各種のまちづくりを進めてきました。しかし、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災はこれまでに経験したことのない被害をもたらしました。その後、平成 23 年 12 月に「東松島市復興まちづくり計画」を策定し、復旧・復興を目指した取組とともに、将来的な発展に向けたまちづくりの一環として、内陸部や高台への防災集団移転とともに、公営住宅等の整備を進めてきました。

本市では、令和 6 年 11 月 1 日現在、既設公営住宅 8 団地（270 戸）、災害公営住宅 17 団地（1,101 戸）を管理しています。このうち既設公営住宅 4 団地 74 戸（木造 20 戸、準耐火 22 戸、耐火 32 戸）が耐用年限（木造 30 年、準耐火 45 年、耐火 70 年）を経過するなど老朽化が進んでおり、安心・快適な住生活を確保する観点から適切な対応を図ることが課題となっています。

また、今後ますます高齢化の進行が見込まれることなど社会経済情勢の変化等を踏まえ、居住に配慮すべき困窮者等のための住宅受け皿の確保が求められることから、計画的・効率的に公営住宅等ストックを管理していくための計画が必要となっています。

イ 計画改定の目的

本計画は、東日本大震災の後の災害公営住宅建設により総管理戸数が増加したことから、現状の管理戸数、管理状況等を反映した計画への見直しを行なうものです。

また、本市が管理する公営住宅等のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく効率的かつ円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、公営住宅等の良好な居住環境を確保することを目的として本計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ等

ア 計画の位置づけ

本計画は、「東松島市第 2 次総合計画（平成 28 年 1 月）」を上位計画、「東松島市公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月）」を関連計画として策定するものです。また、策定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年、国土交通省）」に即して公営住宅等の計画的な管理・修繕等の対策の推進内容について定めるものです。

なお、公営住宅整備事業等補助要領（平成 8 年 8 月 30 日建設省住備発第 83 号）において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、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」と規定されることから、本計画は、当該事業に対する交付金や補助金の前提となるものです。

イ 計画の期間

本市が管理する公営住宅等の管理・修繕等の事業化を着実に推進するためには、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、本計画における計画期間を令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。

なお、本計画に基づく事業の実施状況や今後の財政事情を取り巻く社会変化等を勘案し、適宜計画の見直しを図るものとします。

3 計画概要と対象住宅

ア 計画概要

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成28年8月改定）が示す計画策定の手順に基づき、以下の構成内容により改定します。

○計画の背景・目的等	○点検の実施方針
○公営住宅ストックの状況	○計画修繕の実施方針
○入居者意識調査	○改善事業の実施方針
○公営住宅等ストックの課題	○建替事業等の実施方針
○長寿命化に関する基本方針	○用途廃止・譲渡の実施方針
○計画対象と事業手法の選定	○長寿命化のための事業実施予定
○劣化状況の把握	○ライフサイクルコスト縮減の取組

イ 対象住宅

本計画の対象住宅は、本市が管理する既設公営住宅8団地（270戸）、災害公営住宅17団地（1,101戸）とします。各住宅の概要は以下の通りです。

図表-1 計画の対象住宅（既設公営住宅）

番号	住宅名	所在地	構造		階数	棟数	管理戸数	建設年度
			建築基準法	公営住宅法				
1	北浦アパート 【R7～R8解体予定】	矢本字栄町18(1号館)、 寿町1(2号館)	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	2	32	昭和28
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所) 【R6解体】	牛網字別当19-6(戸建)、 関下27(長屋)	木造、成形コンクリートパネル造	木造	1F	令和6年10月 全棟解体済		昭和38～48
3	小松住宅 【R7～R8解体予定】	小松字上前柳268-5	組積・鉄筋コンクリート造併用	準耐火	1F	5	22	昭和39～43
4	小野新道住宅	小野字中央28-17	成形コンクリートパネル造	木造	1F	5	20	昭和41～43
5	下浦住宅	矢本字下浦191	1～3号棟 鉄筋コンクリート造	耐火	4F	3	72	昭和47～48
			4号棟 鉄筋コンクリート造	耐火	4F	1	24	昭和58
6	五味倉住宅	大曲字前畑57-2	木造	木造	2F	24	48	平成6～9
7	川前住宅	赤井字川前三番169-13	木造	木造	2F	4	8	平成16
8	小野駅前住宅	牛網字駅前1-53-1、 1-54-1、1-58-1	木造	木造	1F,2F	31	44	平成16～18
計						75	270	

令和6年11月1日現在

図表-2 計画の対象住宅（災害公営住宅）

番号	住宅名	所在地	構造		階数	棟数	管理戸数	建設年度
			建築基準法	公営住宅法				
1	小野中央住宅	小野字中央3-1	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	1	21	平成25
2	小野駅前北住宅	牛網字駅前1-47-1、 1-47-6、1-46-1	木造	木造	1F,2F	14	23	平成25
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)	小松字谷地170-1	軽量鉄骨造	耐火	3F	12	156	平成25
4	川前二住宅	赤井川前二255-1	軽量鉄骨造	(1号棟)木造 (2号棟)準耐火	2F	2	16	平成25
5	川前四番住宅	赤井川前四番139-1	軽量鉄骨造	(1,3,5,6号棟) 準耐火、(2,4号 棟)木造	1F,2F	6	38	平成25
6	あおい住宅 (あおい住宅集会所)	【Ⅰ期】あおい1-1-1～1- 3-10(戸建)、1-8-6(2戸 1、A棟)	木造	木造	1F,2F	39	47	平成26
		【Ⅱ期】あおい2-4-1	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	2	77	平成27
		【Ⅲ、Ⅳ期】あおい1-4-1 ～2-1-8、2-2-1～3-6- 1、3-8-1(2戸1、D棟)	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	138	147	平成28
		【Ⅳ期】あおい1-9-1(2戸 1、B棟)、あおい2-6-1(2 戸1、C棟)	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	18	36	平成28
7	町浦住宅	矢本字町浦142	鉄筋コンクリート造	耐火	2F	2	20	平成26
8	矢本西住宅	矢本字二反走330-1～ 331-16	木造	木造	1F,2F	39	40	平成27
9	小野駅前東住宅	牛網字駅前東50-1～54-5	木造	木造	1F	28	29	平成27
10	室浜住宅	宮戸字鹿島1-3-7～22	木造	木造	1F	13	13	平成27
11	大浜住宅	宮戸字大浜台7-11～7-15	木造	木造	1F	5	5	平成27
12	月浜住宅	宮戸字月浜1-2-22～25	木造	木造	1F	4	4	平成27
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)	赤井字南一158-1～74	軽量鉄骨造	木造	1F,2F	73	85	平成27
14	小野駅前南住宅 (小野駅前南住宅集会所)	牛網字駅前2-33-1	木造	木造	1F,2F	30	30	平成27
15	沢田前住宅	小松字沢田前2-2～45-33	木造	木造	1F,2F	44	44	平成27
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅中央集会所)	【Ⅰ期】野蒜ヶ丘1-14- 1(低層集合)、野蒜ヶ丘3- 21-1～3-25-13	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	66	82	平成29
		【Ⅱ期】野蒜ヶ丘2-13- 9(低層集合)、2-7-1～2- 16-9	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	81	88	平成29
17	柳の目西住宅 (柳の目西住宅集会所)	赤井字南一76-1ほか	木造	木造	1F,2F	100	100	平成30
計						717	1,101	

令和6年11月1日現在

第1章 公営住宅等ストックの状況

1 本市の人口及び世帯の状況

ア 本市の概要

本市は、宮城県東部に位置し、仙台市から北東に約 30 km の距離にあり、東は石巻市、西は松島町、北は美里町と接し、南は太平洋に面しています。

市域面積は 101.30 km² で、気候は年間平均気温が約 11℃、年間降水量が約 1,000mm、降雪は少なく、東北地方では比較的温暖な地域にあります。

市域の東部は、肥沃な田園が広がる平坦な地形、中央部には四方を一望できる桜の名所「滝山」を中心とする丘陵地、西部は、一級河川鳴瀬川・吉田川が太平洋に注ぐとともに、南西部には風光明媚な日本三景「特別名勝松島」を有し、変化に富んだ美しい自然景観を有しています。

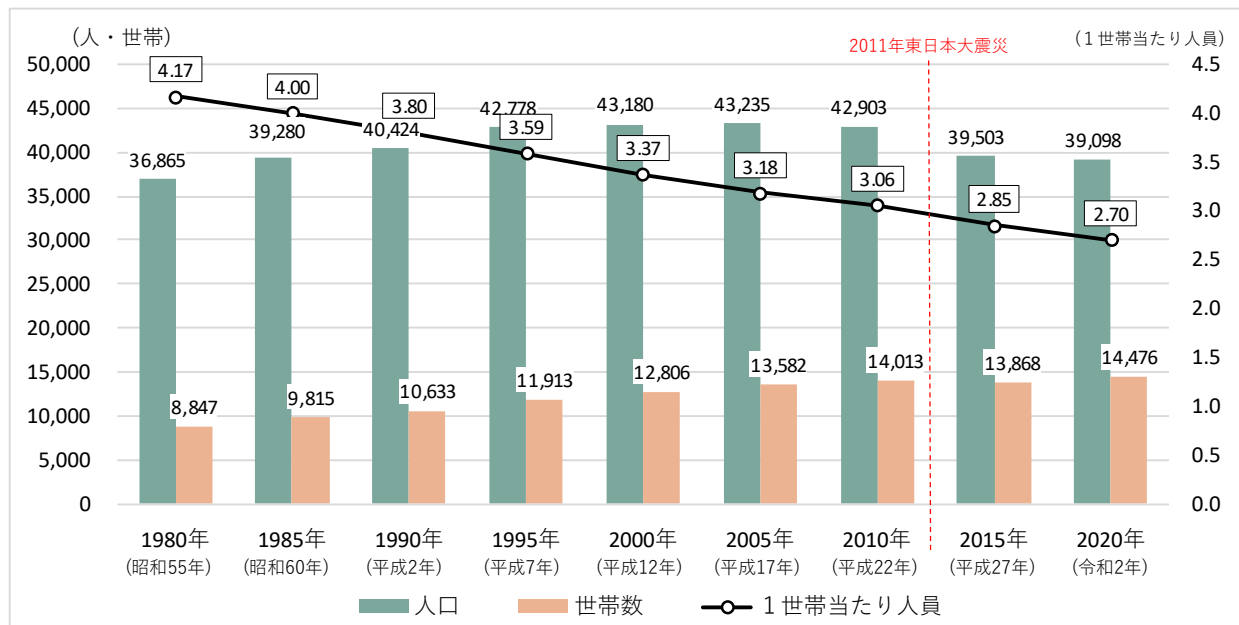
平成 23（2011）年 3 月 11 日の東日本大震災では、大津波により市街地の約 65% が浸水し、1,000 人を超える尊い人命が失われるという大きな被害を受けました。

イ 人口と世帯の推移

本市の人口は、平成 17（2005）年まで増加が続いていましたが、東日本大震災が発生した平成 23（2011）年以降減少に転じ、令和 2（2020）年現在 39,098 人となっています。

一方、世帯数は令和 2（2020）年現在 14,476 世帯と増加傾向、また、世帯当たり人員は 2.70 人と減少傾向にあります。

図表-3 人口と世帯の推移



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

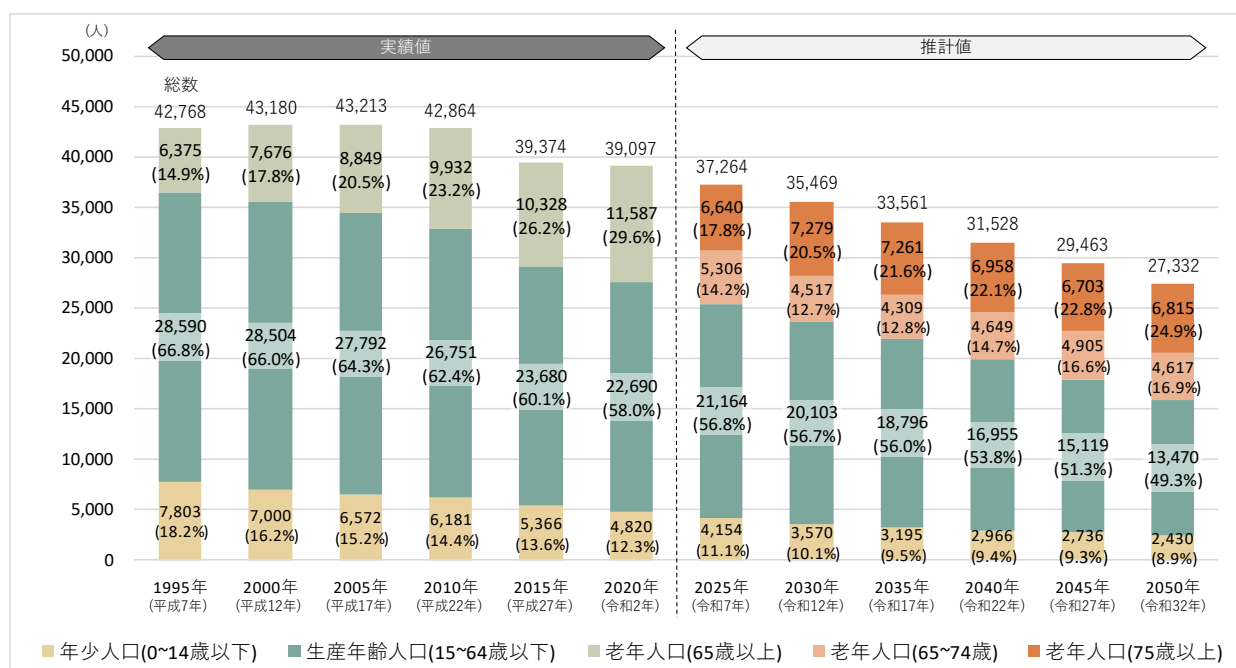
ウ 人口の将来見通し

本市の人口は、2005 年まで増加していたものの、2005 年から 2015 年にかけて減少に転じています。2020 年までは本市へ東日本大震災に係る移転先から戻る人々が存在するため、微減に留まると見込まれましたが、2025 年以降は、減少傾向に転じる見込みです。2050 年の人口は、27,332 人になると推計されます。

年齢別に見ると本市の老年人口は、2015 年まで増加傾向で推移しています。2025 年以降は減少傾向を示す見込みとなっています。

生産年齢人口及び年少人口は、1995 年から一貫して減少傾向で推移する見込みとなっています。

図表-4 人口の将来見通し



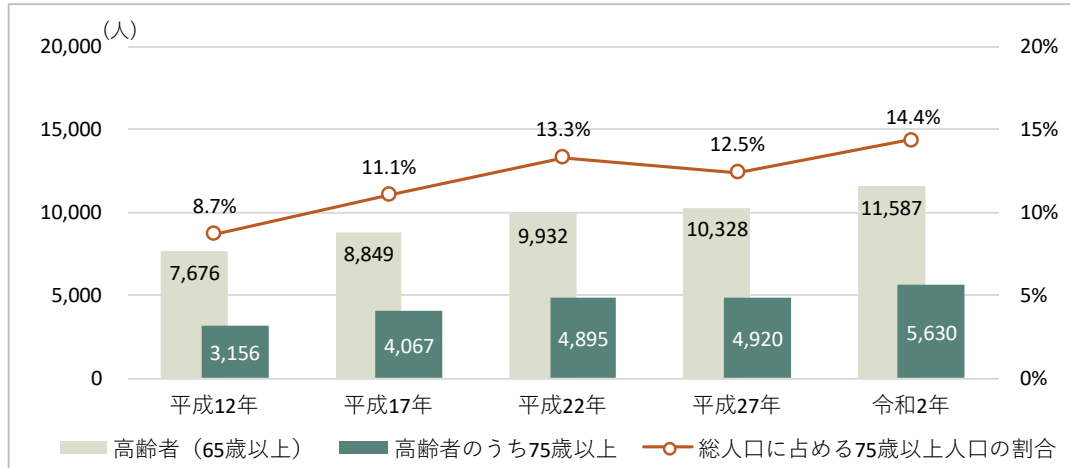
【資料】国勢調査（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（令和5(2023)年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

※国勢調査の総数に年齢不詳は含まない。

エ 高齢者人口の推移

本市の高齢者人口について「65 歳以上人口」と「75 歳以上人口」（後期高齢者）に分けて平成 12 年以降の推移をみると、「65 歳以上人口」は平成 12 年の 7,676 人から令和 2 年の 11,587 人へと約 1.5 倍に増加しています。一方、後期高齢者は平成 12 年の 3,156 人から令和 2 年の 5,630 人へと約 1.8 倍に増加し、総人口に占める後期高齢者の割合は 8.7% から 14.4% へと高まっています。

図表-5 高齢者人口の推移



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

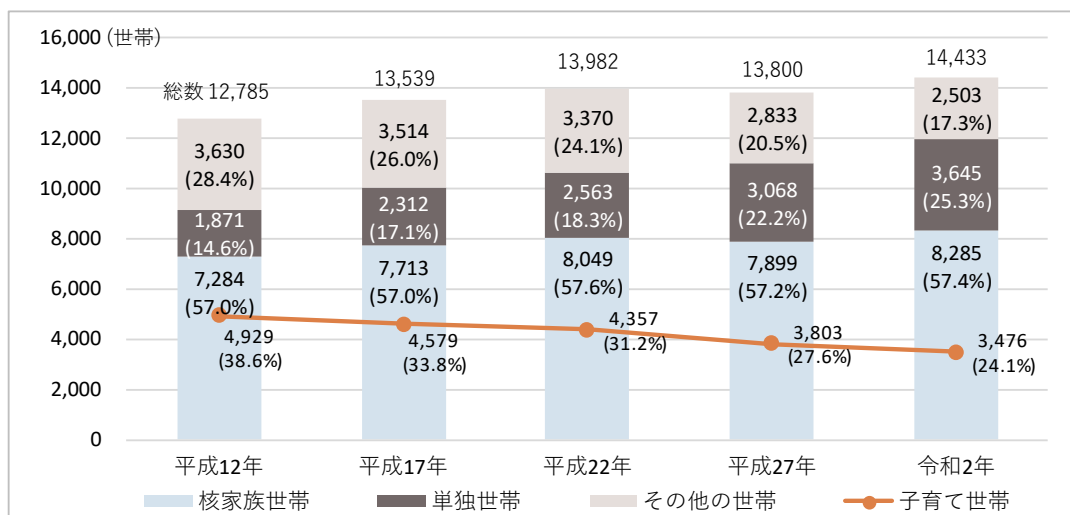
※総人口に年齢不詳を含む。

オ 世帯構成の推移

本市の世帯構成について、平成12年から令和2年にかけての推移をみると、「核家族世帯」は1,001世帯増加し、「単独世帯」（統計上の名称、一般的には「単身世帯」という。）は1,774世帯増加しています。総世帯数において「核家族世帯」が占める割合は57%台で横ばいに推移しているのに対し、「単独世帯」が占める割合は14.6%から25.3%へと増加傾向にあります。

また、「核家族世帯」と「その他の世帯」の一部に含まれる「子育て世帯」（ここでは、「18歳未満の子どもがいる世帯」と定義。）については、我が国全体が少子化傾向を強めるなか、平成12年から令和2年にかけて1,453世帯の減少がみられ、総世帯数に占める「子育て世帯」の割合は38.6%から24.1%へと減少が続いています。

図表-6 世帯構成の推移



【資料】国勢調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※1 その他の世帯：核家族以外の親族のみの世帯、非親族を含む世帯、世帯の家族類型「不詳」の世帯。

※2 子育て世帯：18歳未満の子どもがいる世帯。

2 公営住宅管理状況

ア 敷地面積、建設年度等の状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、計 8 団地 270 戸を管理しています。このうち、矢本地域の北浦アパート及び下浦住宅、鳴瀬地域の牛網別当住宅及び小野駅前住宅については、ＪＲ仙石線各駅の概ね徒歩圏にあり交通利便性が比較的高い立地性を有しています。

また、立地する地域の法規制については、用途地域の指定（商業地域、第一種住居地域）のある地域に 5 団地 192 戸（管理戸数 270 戸の約 71％）、用途地域の指定のない地域に 3 団地 78 戸（同約 29％）が立地しています。

建設年度については、昭和年代（昭和 28 年～昭和 58 年）の建設が 5 団地 170 戸（同約 63％）、平成年代（平成 6 年～平成 18 年）の建設が 3 団地 100 戸（同約 37％）となっています。

なお、牛網別当住宅については令和 6 年度に解体済み、北浦アパート及び小松住宅については令和 7 年度以降に解体予定となっています。

図表-7 敷地面積、建設年度等の状況（既設公営住宅）

番号	住宅名	所在地		敷地面積 (㎡)	法規制	建設年度	管理戸数	入居戸数
1	北浦アパート 【R7～R8解体予定】	矢本字栄町18(1号館)、 寿町1(2号館)		2,217.39	商業地域	昭和28 (1953)	32	4
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所) 【R6解体】	牛網字別当19-6(戸建)、 関下27(長屋)		11,197.90	第一種住居地域	昭和38～48 (1963～1973)	令和6年10月 全棟解体済	
3	小松住宅 【R7～R8解体予定】	小松字上前柳268-5		18,627.93	用途地域の指定のない地域	昭和39～43 (1964～1968)	22	6
4	小野新道住宅	小野字中央28-17		3,980.21	第一種住居地域	昭和41～43 (1966～1968)	20	19
5	下浦住宅	矢本字下浦191	1～3号棟	8,683.04	第一種住居地域	昭和47～48 (1972～1973)	72	36
			4号棟		第一種住居地域	昭和58(1983)	24	16
6	五味倉住宅	大曲字前畑57-2		10,594.40	用途地域の指定のない地域	平成6～9 (1994～1997)	48	40
7	川前住宅	赤井字川前三番169-13		2,072.63	用途地域の指定のない地域	平成16(2004)	8	8
8	小野駅前住宅	牛網字駅前1-53-1、 1-54-1、1-58-1		7,782.89	第一種住居地域	平成16～18 (2004～2006)	44	42
計				65,156.39			270	171

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、計 17 団地 1,101 戸を管理しており、その所在地は矢本地域に 9 団地 806 戸（管理戸数 1,101 戸の約 73％）、鳴瀬地域に 8 団地 295 戸（同約 27％）となっています。

このうち、矢本地域のあおい住宅、柳の目東住宅、柳の目西住宅など、また、鳴瀬地域の小野駅前の各住宅及び野蒜ヶ丘住宅については、ＪＲ仙石線各駅の概ね徒歩圏にあり交通利便性が比較的高い立地性を有しています。

また、立地する地域の法規制については、用途地域の指定（第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域）のある地域に 10 団地 810 戸（同約 74%）、用途地域の指定のない地域に 7 団地 291 戸（同約 26%）が立地しています。

建設年度については、平成 25～26 年度の建設が 7 団地 321 戸（同約 29%）、平成 27～28 年度の建設が 9 団地 510 戸（同約 46%）、平成 29～30 年度の建設が 2 団地 270 戸（同約 25%）となっています。

図表-8 敷地面積、建設年度等の状況（災害公営住宅）

番号	住宅名	所在地	敷地面積 (㎡)	法規制	建設年度	管理戸数	入居戸数
1	小野中央住宅	小野字中央3-1	2,321.00	準工業地域	平成25(2013)	21	21
2	小野駅前北住宅	牛網字駅前1-47-1、 1-47-6、1-46-1	3,858.71	第一種住居地域	平成25 (2013)	23	23
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)	小松字谷地170-1	19,729.76	近隣商業地域	平成25 (2013)	156	153
4	川前二住宅	赤井川前二255-1	1,910.04	第一種住居地域	平成25(2013)	16	15
5	川前四番住宅	赤井川前四番139-1	6,345.78	第一種低層住居専用地域	平成25(2013)	38	38
6	あおい住宅 (あおい住宅集会所)	【Ⅰ期】あおい1-1-1～1- 3-10(戸建)、1-8-6(2戸 1、A棟)	8,066.33	第一種住居地域	平成26 (2014)	47	47
		【Ⅱ期】あおい2-4-1	7,927.46	第一種住居地域	平成27(2015)	77	71
		【Ⅲ、Ⅳ期】あおい1-4-1 ～2-1-8、2-2-1～3-6- 1、3-8-1(2戸1、D棟)	31,972.42	第一種住居地域	平成28 (2016)	147	140
		【Ⅳ期】あおい1-9-1(2戸 1、B棟)、あおい2-6-1(2 戸1、C棟)		第一種住居地域	平成28 (2016)	36	35
7	町浦住宅	矢本字町浦142	2,361.02	第二種住居地域	平成26(2014)	20	18
8	矢本西住宅	矢本字二反走330-1～ 331-16	6,806.34	用途地域の指定のない地域	平成27 (2015)	40	40
9	小野駅前東住宅	牛網字駅前東50-1～54-5	6,819.25	第一種住居地域	平成27(2015)	29	29
10	室浜住宅	宮戸字鹿島1-3-7～22	3,155.12	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	13	13
11	大浜住宅	宮戸字大浜台7-11～7-15	1,064.79	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	5	4
12	月浜住宅	宮戸字月浜1-2-22～25	799.47	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	4	4
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)	赤井字南一158-1～74	39,169.63	用途地域の指定のない地域	平成27 (2015)	85	81
14	小野駅前南住宅 (小野駅前南住宅集会所)	牛網字駅前2-33-1	6,546.13	第一種住居地域	平成27(2015)	30	29
15	沢田前住宅	小松字沢田前2-2～45-33	9,776.13	用途地域の指定のない地域	平成27(2015)	44	44
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅中央集会所)	【Ⅰ期】野蒜ヶ丘1-14- 1(低層集合)、野蒜ヶ丘3- 21-1～3-25-13	15,921.42	第一種住居地域	平成29 (2017)	82	77
		【Ⅱ期】野蒜ヶ丘2-13- 9(低層集合)、2-7-1～2- 16-9	17,771.35	第一種住居地域	平成29 (2017)	88	87
17	柳の目西住宅 (柳の目西住宅集会所)	赤井字南一76-1ほか	37,419.98	用途地域の指定のない地域	平成30(2018)	100	98
計			229,742.13			1,101	1,067

令和6年11月1日現在

イ 構造、住戸形式等の状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

既設公営住宅の構造をみると、全 8 団地のうち、木造住宅は牛網別当住宅（令和 6 年 10 月全棟解体済み）・小野新道住宅・五味倉住宅・川前住宅・小野駅前住宅の 5 団地 120 戸（管理戸数 270 戸の約 44%）、準耐火住宅は小松住宅（解体予定）の 1 団地 22 戸（同約 8%）、耐火住宅は北浦アパート（解体予定）・下浦住宅の 2 団地 128 戸（同約 47%）となっています。

また、住戸形式・規模をみると、かつて 2 つの住戸を 1 つにする 2 戸 1 化改善を実施した北浦アパートでは、住戸形式 4K、戸当たり延床面積 70 ㎡台を確保しましたが、牛網別当住宅（令和 6 年 10 月全棟解体済み）・小松住宅・小野新道住宅は、住戸形式 2K～3K、戸当たり延床面積 30 ㎡台の低水準にとどまっています。

昭和 50 年代後半から平成年代にかけて建設された下浦住宅については、住戸形式 3K～4K、戸当たり延床面積 40～70 ㎡台を確保しましたが、近年の居住ニーズの変化等に対応して住戸改善を含む大規模改修事業を実施し、現在は住戸形式 2LDK～3LDK 等に改善しています。

五味倉住宅・川前住宅については、住戸形式 3K～4K、戸当たり延床面積 60～70 ㎡台、また、小野駅前住宅については、住戸形式 2LDK～4K、戸当たり延床面積 70～80 ㎡を確保しています。

図表-9 構造、住戸形式等の状況（既設公営住宅）

番号	住宅名		構造		建て方	階数	棟数 (棟)	管理戸 数(戸)	住戸形式	戸当たり延 床面積(㎡)
			建築基準法	公営住宅法						
1	北浦アパート 【R7～R8解体予定】		鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	4F	2	32	4K	72.8
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所) 【R6解体】		木造、成形コンクリートパネル造	木造	長屋 戸建て	1F	令和6年10月 全棟解体済		2K,3K	31.3～39.4
3	小松住宅 【R7～R8解体予定】		組積・鉄筋コンクリート造併用	準耐火	長屋	1F	5	22	2K,3K	32.1～37.3
4	小野新道住宅		成形コンクリート パネル造	木造	長屋	1F	5	20	2K,3K	31.4～36.5
5	下浦住宅	1～3号棟	鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	4F	3	72	2LDK	43.5～44.6
		4号棟	鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	4F	1	24	3LDK,3DK	60.5～72.2
6	五味倉住宅		木造	木造	長屋(2戸1)	2F	24	48	3K,4K	66.0～77.0
7	川前住宅		木造	木造	長屋(2戸1)	2F	4	8	4K	78.1
8	小野駅前住宅		木造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F,2F	31	44	2LDK,3DK, 3LDK,4K	77.0～80.0
計							75	270		

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

災害公営住宅の構造をみると、全 17 団地のうち、耐火構造の住宅は小野中央住宅・あおい住宅の一部・町浦住宅の 3 団地 118 戸（管理戸数 1,101 戸の約 11%）であり、その他の住宅は木造による平屋住宅もしくは 2 階建て住宅が主体となっています。

管理戸数のすべてが平成25年度以降に建設された住宅であり、住戸形式は多様な家族構成に対応した1LDKから4Kまでの住戸が用意されています。また、戸当たり延床面積は概ねすべての住戸において40～80㎡程度の居住面積水準が確保されています。

図表-10 構造、住戸形式等の状況（災害公営住宅）

番号	住宅名		構造		建て方	階数	棟数 (棟)	管理戸 数(戸)	住戸形式	戸当たり延 床面積(㎡)
			建築基準法	公営住宅法						
1	小野中央住宅		鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	5F	1	21	2LDK,3LDK	60.2～72.1
2	小野駅前北住宅		木造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F,2F	14	23	1LDK,2LDK, 3LDK	40.5～80.0
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)		軽量鉄骨造	耐火	共同住宅	3F	12	156	1LDK,2LDK, 3LDK	39.7～70.0
4	川前二住宅		軽量鉄骨造	木造,準耐火	共同住宅	2F	2	16	2LDK,3LDK	64.4～73.2
5	川前四番住宅		軽量鉄骨造	木造,準耐火	長屋(平屋、 メゾネット)	1F,2F	6	38	1LDK,2LDK, 3LDK	40.0～74.7
6	あおい住宅 (あおい住宅 集会所)	I期	木造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F,2F	39	47	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	40.5～79.4
		II期	鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	5F	2	77	1LDK,2LDK, 3LDK	46.1～72.2
		III,IV期	木造 軽量鉄骨造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F,2F	138	147	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	63.4～79.4
		IV期	木造 軽量鉄骨造	木造	長屋(2戸1)	1F,2F	18	36	1LDK,2LDK, 3LDK	40.5～76.1
7	町浦住宅		鉄筋コンクリート造	耐火	共同住宅	2F	2	20	1LDK,2LDK	50.6～66.6
8	矢本西住宅		木造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F,2F	39	40	1LDK,2LDK, 3LDK	41.1～81.1
9	小野駅前東住宅		木造	木造	戸建て 長屋(2戸1)	1F	28	29	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	39.3～74.3
10	室浜住宅		木造	木造	戸建て	1F	13	13	2LDK,3LDK	69.5～74.5
11	大浜住宅		木造	木造	戸建て	1F	5	5	2LDK,3LDK	69.5～74.5
12	月浜住宅		木造	木造	戸建て	1F	4	4	2LDK,3LDK	69.5～74.5
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)		軽量鉄骨造	木造	戸建て 長屋	1F,2F	73	85	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	41.7～78.8
14	小野駅前南住宅 (小野駅前南住宅集会所)		木造	木造	戸建て	1F,2F	30	30	2LDK,3LDK, 4LDK	63.7～78.6
15	沢田前住宅		木造	木造	戸建て	1F,2F	44	44	2LDK,3LDK	63.4～77.5
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅 中央集会所)	I期	木造 軽量鉄骨造	木造	戸建て 長屋	1F,2F	66	82	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	41.4～81.2
		II期	木造 軽量鉄骨造	木造	戸建て、長屋 長屋(2戸1)	1F,2F	81	88	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	41.4～81.2
17	柳の目西住宅 (柳の目西住宅集会所)		木造	木造	戸建て	1F,2F	100	100	1LDK,2LDK, 3LDK,4K	46.4～83.1
計							717	1,101		

令和6年11月1日現在

ウ 共同施設、給排水処理等の状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

既設公営住宅の共用施設の状況をみると、全 8 団地のうち、集会室・集会所を設置しているのは下浦住宅など 2 団地、公園・児童遊園を設置しているのは下浦住宅・五味倉住宅など 4 団地、また、駐車場を設置しているのは下浦住宅・小野駅前住宅など 5 団地となっています。

供給処理のうち給水設備の状況をみると、北浦アパート・下浦住宅では受水槽（高架）を設置していましたが、このうち下浦住宅では改善事業にあわせて高架水槽を撤去し、ポンプ圧送による上水道設備に更新しました。その他の団地では上水道に直結しています。排水設備については、牛網別当住宅・小松住宅を除き、全ての団地で公共下水道となっています。ガス設備については、北浦アパート・下浦住宅・川前住宅・小野駅前住宅は集中 LP ガスを設置しており、その他 4 団地は個別 LP を設置しています。

高齢者等対応の状況をみると、北浦アパート・下浦住宅では階段室に手すりを設置していますが、エレベーターやスロープは設置していません。

図表-11 共同施設、給排水処理等の状況（既設公営住宅）

番号	住宅名	共用施設				供給処理等				高齢者等対応		
		集会所	公園 児童遊園	駐車場	駐輪場	給水	排水	ガス	3箇所 給湯	手すり 等	エレベーター (基)	スロープ
1	北浦アパート	-	-	-	-	受水槽 (高架)	公共下水道	集中LP	-	有	-	-
2	牛網別当住宅 (別当住宅集会所)	有	-	-	-	上水道直結	汲取り	個別LP	-	-	-	-
3	小松住宅	-	有	有	-	上水道直結	汲取り 公共下水道	個別LP	-	-	-	-
4	小野新道住宅	-	-	-	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	1 箇所 (風呂)	-	-	-
5	下浦住宅	有 (県管理)	有	有	有	受水槽	公共下水道	集中LP	有	有	-	-
6	五味倉住宅	-	有	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	-
7	川前住宅	-	有	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	-
8	小野駅前住宅	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	-

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

災害公営住宅の共用施設の状況をみると、全 17 団地のうち、集会室・集会所を設置しているのは小松南住宅・あおい住宅・野蒜ヶ丘住宅など 6 団地、公園・児童遊園を設置しているのは小松南住宅・あおい住宅・柳の目東住宅など 5 団地となっています。また、駐車場は 17 団地すべてに設置しており、駐輪場は小松南住宅・あおい住宅など 6 団地に設置しています。

供給処理のうち給水設備の状況をみると、小松南住宅では受水槽（地上）を設置しており、その他の団地では上水道に直結しています。排水設備については、17 団地すべてが公共下水道となっています。ガス設備については、矢本西住宅・沢田前住宅など 5 団地で個別 L P ガスを設置しており、その他 12 団地では集中 L P を設置しています。

高齢者等対応の状況をみると、17 団地すべてにおいて手すりやスロープを設置しています。エレベーターについては、小野中央住宅（5 階・1 棟）・あおい住宅の一部（5 階・2 棟）、小松南住宅（3 階・12 棟）においてそれぞれ 1 棟当たり 1 基を設置しています。

図表-12 共同施設、給排水処理等の状況（災害公営住宅）

番号	住宅名		共用施設				供給処理等				高齢者等対応		
			集会所	公園 児童遊園	駐車場	駐輪場	給水	排水	ガス	3箇所 給湯	手すり 等	エレベーター (基)	スロープ
1	小野中央住宅		-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	1基	有
2	小野駅前北住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
3	小松南住宅 (小松南住宅集会所)		有	有	有	有	受水槽	公共下水道	集中LP	有	有	12基	有
4	川前二住宅		-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
5	川前四番住宅		-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
6	あおい住宅 (あおい住宅 集会所)	I 期	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
		II 期	有	有	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	2基	有
		III 期	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
		IV 期	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
7	町浦住宅		-	-	有	有	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
8	矢本西住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	有
9	小野駅前東住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
10	室浜住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	有
11	大浜住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	有
12	月浜住宅		-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	有
13	柳の目東住宅 (柳の目東住宅集会所)		有	有	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
14	小野駅前南住宅 (小野駅前南住宅集会所)		有	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有
15	沢田前住宅		-	有	有	-	上水道直結	公共下水道	個別LP	有	-	-	有
16	野蒜ヶ丘住宅 (野蒜ヶ丘住宅 中央集会所)	I 期	-	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
		II 期	有	-	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	有	-	有
17	柳の目西住宅 (柳の目西住宅集会所)		有	有	有	-	上水道直結	公共下水道	集中LP	有	-	-	有

令和6年11月1日現在

オ 耐用年限の経過状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

既設公営住宅の耐用年限の経過状況をみると、全 8 団地のうち募集停止中の 3 団地と小野新道住宅、五味倉住宅については、計画期間において耐用年限を経過しており、用途廃止の実施検討段階にあります。

下浦住宅については、すでに耐用年限 70 年の 2 分の 1（35 年）を経過していますが、公営住宅等ストック総合改善事業を実施中であり、引き続き住宅ストックとして有効活用が期待されます。

川前住宅、小野駅前住宅についても、計画期間において耐用年限 30 年の 2 分の 1（15 年）を経過しており、用途廃止の検討段階を迎えています。

図表-13 耐用年限の経過状況（既設公営住宅）

番号	住宅名称	建設年度	構造		階数	耐用 年限	建設後 経過年数 (R6時点)	管理 戸数	耐用年限を経 過する住宅 (戸)	耐用年限の 2 分の 1 を経過 する住宅(戸)	耐用年限の 2 分 の 1 を経過して いない住宅(戸)
			建築基準法	公営住宅法							
1	北浦アパート	昭和28	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	70年	71年	32	32	-	-
2	牛網別当住宅	昭和38～48	木造、成形コンクリートパネル造	木造	1F	30年	51～61年	令和6年10月 全棟解体済			
3	小松住宅	昭和39～43	組積・鉄筋コンクリート造併用	準耐火	1F	45年	55～60年	22	22	-	-
4	小野新道住宅	昭和41～43	成形コンクリートパネル造	木造	1F	30年	56～58年	20	20	-	-
5	下浦住宅	昭和47～48,58	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	70年	41,51-52年	96	-	96	-
6	五味倉住宅	平成6～9	木造	木造	2F	30年	27～30年	48	48	-	-
7	川前住宅	平成16	木造	木造	2F	30年	20年	8	-	8	-
8	小野駅前住宅	平成16～18	木造	木造	1F,2F	30年	18～20年	44	-	44	-
計								270	122	148	0

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

災害公営住宅の耐用年限の経過状況については、すべての住宅が建設後 5～11 年と比較的経過年数が浅いことから、今後も中長期にわたって住宅ストックの有効活用が求められます。

図表-14 耐用年限の経過状況（災害公営住宅）

番号	住宅名称	建設年度	構造		階数	耐用 年限	建設後 経過年数 (R6時点)	管理 戸数	耐用年限を経 過する住宅 (戸)	耐用年限の 2 分の 1 を経過 する住宅(戸)	耐用年限の 2 分 の 1 を経過して いない住宅(戸)
			建築基準法	公営住宅法							
1	小野中央住宅	平成25	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	70年	11年	21	-	-	21
2	小野駅前北住宅	平成25	木造	木造	1F,2F	30年	11年	23	-	-	23
3	小松南住宅	平成25	軽量鉄骨造	耐火	3F	70年	11年	156	-	-	156
4	川前二住宅	平成25	軽量鉄骨造	(1号棟)木造	2F	30年	11年	16	-	-	16
				(2号棟)準耐火	2F	45年					
5	川前四番住宅	平成25	軽量鉄骨造	(1,3,5,6号棟) 準耐火	1F,2F	45年	11年	38	-	-	38
				(2,4号棟)木造		30年					
6	あおい住宅	平成26,28	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	30年	8,10年	230	-	-	230
		平成27	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	70年	9年	77	-	-	77
7	町浦住宅	平成26	鉄筋コンクリート造	耐火	2F	70年	10年	20	-	-	20
8	矢本西住宅	平成27	木造	木造	1F,2F	30年	9年	40	-	-	40
9	小野駅前東住宅	平成27	木造	木造	1F	30年	9年	29	-	-	29
10	室浜住宅	平成27	木造	木造	1F	30年	9年	13	-	-	13
11	大浜住宅	平成27	木造	木造	1F	30年	9年	5	-	-	5
12	月浜住宅	平成27	木造	木造	1F	30年	9年	4	-	-	4
13	柳の目東住宅	平成27	軽量鉄骨造	木造	1F,2F	30年	9年	85	-	-	85
14	小野駅前南住宅	平成27	木造	木造	1F,2F	30年	9年	30	-	-	30
15	沢田前住宅	平成27	木造	木造	1F,2F	30年	9年	44	-	-	44
16	野蒜ヶ丘住宅	平成29	木造 軽量鉄骨造	木造	1F,2F	30年	7年	170	-	-	170
17	柳の目西住宅	平成30	木造	木造	1F,2F	30年	5年	100	-	-	100
計								1,101	0	0	1,101

令和6年11月1日現在

3 公営住宅入居者の状況

ア 入居世帯の構成等の状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、既設公営住宅 8 団地 270 戸のうち入居世帯数は 171 戸であり、空き家は 99 戸（管理戸数 270 戸の約 37%）となっています。

入居世帯をみると、世帯主が高齢者（年齢 65 歳以上）の世帯が 71 戸（約 42%）、75 歳以上の世帯が 34 戸（約 20%）となっています。高齢者のいる二人以内の世帯は 45 戸（約 26%）であり、このうち高齢単身世帯は 36 戸（約 21%）を占めています。また、入居世帯のうち、親と子ども（18 歳未満）の世帯は 63 戸（約 37%）で、このうちひとり親の世帯は 28 戸（約 16%）となっています。

なお、入居世帯のうち 16 戸（約 9%）は収入超過の世帯となっています。

図表-15 入居世帯の構成、世帯主の年齢等の状況（既設公営住宅）

番号	住宅名称	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	世帯人員別の世帯数				世帯主年齢別の世帯数				親と子ども(18歳未満)の世帯				高齢者(65歳以上)のみ世帯				収入超過 (世帯)
				単身	2人	3人	4人以上	40歳未満	40～64歳	65～74歳	75歳以上	夫婦と子どもの世帯	ひとり親と子どもの世帯	夫婦と子どもの世帯	ひとり親と子どもの世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯	
				(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	
1	北浦アパート	32	4	2	1	0	1	0	2	1	1	0	0.0	1	25.0	0	0.0	0	0.0	0
2	牛網別当住宅	令和6年10月 全棟解体済																		
3	小松住宅	22	6	2	4	0	0	0	1	1	4	0	0.0	0	0.0	2	33.3	2	33.3	1
4	小野新道住宅	20	19	10	4	4	1	0	6	9	4	2	10.5	0	0.0	9	47.4	0	0.0	4
5	下浦住宅	96	52	24	15	7	6	4	27	14	7	8	15.4	5	9.6	13	25.0	1	1.9	2
6	五味倉住宅	48	40	8	15	10	7	6	19	5	10	8	20.0	7	17.5	3	7.5	4	10.0	4
7	川前住宅	8	8	2	2	2	2	0	5	1	2	3	37.5	3	37.5	1	12.5	0	0.0	1
8	小野駅前住宅	44	42	14	12	10	6	6	24	6	6	14	33.3	12	28.6	8	19.0	2	4.8	4
計		270	171	62	53	33	23	16	84	37	34	35	20.5	28	16.4	36	21.1	9	5.3	16
既設公営住宅に入居する全世帯の状況		空き家 99戸 空き家率 36.7%		単身世帯 36.3%				世帯主が65歳以上の世帯 41.5% 世帯主が75歳以上の世帯 19.9%				親と子ども(18歳未満)の世帯 36.8% うち、ひとり親の世帯 16.4%				高齢者(65歳以上)のいる二人以内の世帯 26.3% うち、高齢単身世帯 21.1%				収入超過 9.4%

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、災害公営住宅 17 団地 1,101 戸のうち入居世帯数は 1,067 戸であり、空き家は 34 戸（管理戸数 1,101 戸の約 3%）となっています。

入居世帯をみると、世帯主が高齢者（年齢 65 歳以上）の世帯が 594 戸（約 56%）、75 歳以上の世帯が 328 戸（約 31%）となっています。高齢者のいる二人以内の世帯は 446 戸（約 42%）であり、このうち高齢単身世帯は 329 戸（約 31%）を占めています。

また、入居世帯のうち、親と子ども（18 歳未満）の世帯は 223 戸（約 21%）で、このうちひとり親の世帯は 90 戸（約 8%）となっています。

なお、入居世帯のうち 5 戸（0.5%）は収入超過の世帯となっています。

図表-16 入居世帯の構成、世帯主の年齢等の状況（災害公営住宅）

番号	住宅名称	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	世帯人員別の世帯数				世帯主年齢別の世帯数				親と子ども(18歳未満)の世帯				高齢者(65歳以上)のみ世帯				収入超過 (世帯)
				単身	2人	3人	4人	40歳	40～	65～	75歳	夫婦と	ひとり親と	夫婦と	ひとり親と	高齢単身	高齢夫婦	夫婦と	ひとり親と	
				(世帯)	(世帯)	(世帯)	(世帯)	未満	64歳	74歳	以上	子どもの世帯	子どもの世帯	子どもの世帯	子どもの世帯	世帯	世帯	(世帯)	(%)	
1	小野中央住宅	21	21	8	5	4	4	7	5	4	5	7	33.3	4	19.0	7	33.3	0	0.0	0
2	小野駅前北住宅	23	23	8	8	4	3	2	8	5	8	5	21.7	2	8.7	7	30.4	2	8.7	0
3	小松南住宅	156	153	91	36	16	10	9	53	37	54	12	7.8	3	2.0	52	34.0	7	4.6	1
4	川前二住宅	16	15	7	4	0	4	1	10	2	2	2	13.3	1	6.7	3	20.0	1	6.7	0
5	川前四番住宅	38	38	11	15	6	6	7	21	5	5	10	26.3	7	18.4	8	21.1	1	2.6	0
6	あおい住宅	307	293	128	100	42	23	19	93	83	98	31	10.6	25	8.5	100	34.1	40	13.7	1
7	町浦住宅	20	18	16	2	0	0	0	5	4	9	0	0.0	1	5.6	12	66.7	0	0.0	0
8	矢本西住宅	40	40	18	9	9	4	4	9	13	14	6	15.0	2	5.0	15	37.5	5	12.5	1
9	小野駅前東住宅	29	29	20	5	4	0	4	7	7	11	2	6.9	2	6.9	16	55.2	1	3.4	0
10	室浜住宅	13	13	8	5	0	0	1	1	3	8	0	0.0	0	0.0	7	53.8	3	23.1	0
11	大浜住宅	5	4	0	3	1	0	0	1	0	3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	25.0	0
12	月浜住宅	4	4	1	2	1	0	0	1	0	3	0	0.0	0	0.0	1	25.0	1	25.0	0
13	柳の目東住宅	85	81	29	26	12	14	6	39	20	16	12	14.8	6	7.4	19	23.5	11	13.6	0
14	小野駅前南住宅	30	29	12	9	3	5	1	10	8	10	6	20.7	2	6.9	9	31.0	5	17.2	0
15	沢田前住宅	44	44	13	14	8	9	6	17	13	8	8	18.2	5	11.4	11	25.0	2	4.5	0
16	野蒜ヶ丘住宅	170	164	70	62	24	8	11	49	43	61	14	8.5	11	6.7	47	28.7	30	18.3	0
17	柳の目西住宅	100	98	31	38	17	12	17	49	19	13	18	18.4	19	19.4	15	15.3	7	7.1	2
計		1,101	1,067	471	343	151	102	95	378	266	328	133	12.5	90	8.4	329	30.8	117	11.0	5
災害公営住宅に入居する全世帯の状況		空き家 34戸 空き家率 3.1%		単身世帯 44.1%				世帯主が65歳以上の世帯 55.7% 世帯主が75歳以上の世帯 30.7%				親と子ども(18歳未満)の世帯 20.9% うち、ひとり親の世帯 8.4%				高齢者(65歳以上)のいる二人以内の世帯 41.8% うち、高齢単身世帯 30.8%				収入超過 0.5%

令和6年11月1日現在

イ 入居世帯の収入状況等

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、既設公営住宅 8 団地 270 戸のうち、入居する 171 世帯の収入状況等を把握すると、収入基準内のうち本来階層が 153 世帯（入居世帯 171 世帯の約 89%）、裁量階層が 2 世帯（同約 1%）となっています。

収入超過世帯は 16 世帯（同約 9%）ありますが、高額所得者はいません。

図表-17 入居世帯の収入状況等（既設公営住宅）

番号	住宅名称	管理 戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	収入基準内		収入超過 (世帯)	収入超過 世帯率 (%)	高額所得者 (認定件数)	高額所得者 に対する明 渡請求件数	収入未申告 者数
				本来階層 (世帯)	裁量階層 (世帯)					
1	北浦アパート	32	4	4	0	0	0.0%	0	0	0
2	牛網別当住宅	入居者なし（令和6年10月 全棟解体済）								
3	小松住宅	22	6	5	0	1	16.7%	0	0	0
4	小野新道住宅	20	19	15	0	4	21.1%	0	0	0
5	下浦住宅	96	52	49	1	2	3.8%	0	0	0
6	五味倉住宅	48	40	35	1	4	10.0%	0	0	0
7	川前住宅	8	8	7	0	1	12.5%	0	0	0
8	小野駅前住宅	44	42	38	0	4	9.5%	0	0	0
計		270	171	153	2	16	9.4%	0	0	0

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

令和 6 年 11 月 1 日現在、災害公営住宅 17 団地 1,101 戸のうち、入居する 1,067 世帯の収入状況等を把握すると、収入基準内のうち本来階層が 1,043 世帯（入居世帯 1,067 世帯の約 98%）、裁量階層が 19 世帯（同約 2%）となっています。

収入超過世帯は 5 世帯（同 0.5%）ありますが、高額所得者はいません。

図表-18 入居世帯の収入状況等（災害公営住宅）

番号	住宅名称	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	収入基準内		収入超過 (世帯)	収入超過 世帯率 (%)	高額所得者 (認定件数)	高額所得者 に対する明 渡請求件数	収入未申告 者数
				本来階層 (世帯)	裁量階層 (世帯)					
1	小野中央住宅	21	21	21	0	0	0.0%	0	0	0
2	小野駅前北住宅	23	23	21	2	0	0.0%	0	0	0
3	小松南住宅	156	153	150	2	1	0.7%	0	0	0
4	川前二住宅	16	15	15	0	0	0.0%	0	0	0
5	川前四番住宅	38	38	37	1	0	0.0%	0	0	0
6	あおい住宅	307	293	287	5	1	0.3%	0	0	0
7	町浦住宅	20	18	18	0	0	0.0%	0	0	0
8	矢本西住宅	40	40	39	0	1	2.5%	0	0	0
9	小野駅前東住宅	29	29	28	1	0	0.0%	0	0	0
10	室浜住宅	13	13	13	0	0	0.0%	0	0	0
11	大浜住宅	5	4	4	0	0	0.0%	0	0	0
12	月浜住宅	4	4	4	0	0	0.0%	0	0	0
13	柳の目東住宅	85	81	78	3	0	0.0%	0	0	0
14	小野駅前南住宅	30	29	28	1	0	0.0%	0	0	0
15	沢田前住宅	44	44	44	0	0	0.0%	0	0	0
16	野蒜ヶ丘住宅	170	164	162	2	0	0.0%	0	0	0
17	柳の目西住宅	100	98	94	2	2	2.0%	0	0	0
計		1,101	1,067	1,043	19	5	0.5%	0	0	0

令和6年11月1日現在

ウ 退去世帯の状況

既設公営住宅（8 団地 270 戸）

既設公営住宅における退去の状況をみると、管理戸数 270 戸から募集停止（用途廃止）の北浦アパート、牛網別当住宅、小松住宅を除いた 5 団地 216 戸において過去 5 か年で計 81 世帯が退去しており、管理戸数に対する年平均退去率は 7.5%となっています。

住宅別では、川前住宅と小野駅前住宅が年平均退去率 10.0%であり、退去が比較的多く発生しています。

図表-19 退去世帯の状況（既設公営住宅）

番号	住宅名称	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	5か年退去 世帯総数	退去世帯数（世帯）					管理戸数に対する年平均退去率（%）
					令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
1	北浦アパート	32	4	16	2	1	0	3	10	（用途廃止）
2	牛網別当住宅	0	0	41	3	2	4	16	16	（用途廃止）
3	小松住宅	22	6	30	3	3	3	11	10	（用途廃止）
4	小野新道住宅	20	19	5	1	0	1	1	2	5.0%
5	下浦住宅	96	52	35	5	9	4	8	9	7.3%
6	五味倉住宅	48	40	15	5	2	2	3	3	6.3%
7	川前住宅	8	8	4	0	0	1	1	2	10.0%
8	小野駅前住宅	44	42	22	6	5	4	4	3	10.0%
計		270	171	168	25	22	19	47	55	12.4%
用途廃止を除く計		216	161	81	17	16	12	17	19	7.5%

令和6年11月1日現在

災害公営住宅（17 団地 1,101 戸）

災害公営住宅における退去の状況をみると、管理戸数 1,101 戸において過去 5 か年で計 152 世帯が退去しており、管理戸数に対する年平均退去率は 2.8%と、既設公営住宅に比べると退去割合は低い状況にあります。

住宅別では、小野駅前北住宅（年平均退去率 5.2%）、矢本西住宅（同 5.5%）などにおいて、退去割合がやや高くなっています。

図表-20 退去世帯の状況（災害公営住宅）

番号	住宅名称	管理戸数 (戸)	入居世帯 (世帯)	5か年退去 世帯総数	退去世帯数（世帯）					管理戸数に対する年平均退去率（%）
					令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	
1	小野中央住宅	21	21	4	0	0	1	2	1	3.8%
2	小野駅前北住宅	23	23	6	3	1	1	0	1	5.2%
3	小松南住宅	156	153	22	6	5	2	4	5	2.8%
4	川前二住宅	16	15	1	0	0	0	0	1	1.3%
5	川前四番住宅	38	38	9	2	2	2	0	3	4.7%
6	あおい住宅	307	293	29	0	0	14	6	9	1.9%
7	町浦住宅	20	18	7	0	0	1	3	3	7.0%
8	矢本西住宅	40	40	11	2	3	2	1	3	5.5%
9	小野駅前東住宅	29	29	4	1	0	1	1	1	2.8%
10	室浜住宅	13	13	1	0	0	1	0	0	1.5%
11	大浜住宅	5	4	1	1	0	0	0	0	4.0%
12	月浜住宅	4	4	1	0	0	0	0	1	5.0%
13	柳の目東住宅	85	81	17	5	3	3	2	4	4.0%
14	小野駅前南住宅	30	29	1	1	0	0	0	0	0.7%
15	沢田前住宅	44	44	3	1	0	0	2	0	1.4%
16	野蒜ヶ丘住宅	170	164	25	2	3	5	8	7	2.9%
17	柳の目西住宅	100	98	10	0	0	2	6	2	2.0%
計		1,101	1,067	152	24	17	35	35	41	2.8%

令和6年11月1日現在

第2章 入居者意識調査

現在居住する住宅の居住環境や今後の居留意識、修繕・改善要望や住宅整備のあり方に対する意見・要望等を把握し、計画への反映を図るため、既設公営住宅及び災害公営住宅に入居する世帯の世帯主を対象として意識調査を実施します。

1 意識調査の概要

ア 意識調査の実施要領

意識調査の対象者及び実施方法等については以下の通りとしました。

図表-21 意識調査の実施要領

意識調査の対象	○調査票（共通）：下記調査票（A）、（B）以外の住宅 903 世帯 ○調査票（A）既設公営住宅のうち用途廃止の検討対象住宅： 既設公営住宅から一部住宅（※）を除いた住宅 97 世帯 ○調査票（B）災害公営住宅のうち払下げ意向調査未実施住宅： 柳の目西住宅、野蒜ヶ丘住宅のうち戸建て住宅 147 世帯 （※解体済みの牛網別当住宅、解体予定の北浦アパート・小松住宅、改善事業を実施中の下浦住宅は、意識調査の対象外とした。）
調査方法	郵送によるアンケートの配布・回収
記入方式	記名回答方式
調査期間	令和7年1月9日（木）調査票配布 ～ 1月31日（金）回答期限

2 調査票の回答状況

意識調査を実施した結果、回答状況は以下の通り調査全体で48.8%の回答率となりました。前回の調査（平成30年度）では、全体の回答率が59.6%であったことから、前回調査に比べて10%程度低い結果となりました。

図表-22 調査票の回答状況

調査対象	配布数	回答数	回答率
調査票（共通）	903 世帯	418 世帯	46.3%
調査票（A）既設公営住宅のうち用途廃止の検討対象住宅	97 世帯	51 世帯	52.6%
調査票（B）災害公営住宅のうち払下げ意向調査未実施住宅	147 世帯	91 世帯	61.9%
合 計	1,147 世帯	560 世帯	48.8%

令和 7 年 1 月

公営住宅入居者 各位

東松島市長 渥美 巖

東松島市公営住宅アンケート調査のお願い

平素より市勢発展のために、ご協力いただきありがとうございます。

この度、本市では、公営住宅にお住まいの皆様の意識を把握し、住宅管理の基礎資料とするため、アンケート調査を実施いたします。

公営住宅にお住まいの皆様が日頃から感じていることやご意見、ご意向をお聞かせいただきたいと考えておりますので、ご多用のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査にご協力をお願いいたします。

アンケートの調査結果は、住宅管理の基礎資料以外には利用しませんので、率直なご意見をご記入ください。また、アンケートはご記名のうえお答えください。

なお、ご回答によって、住宅の改修や移転等へ直接つながるものではないことをあらかじめご承知おきください。

ご回答期限 令和 7 年 1 月 31 日（金）まで

ご記入が終わりましたら、同封の『返信用封筒』に入れてご投函ください。

ご記入にあたってのお願い

- ① このアンケートは、入居者ご本人様がお答えください。ただし、事情によりご本人様にご記入できない場合は、ご本人様のご意向をご家族の方がご確認のうえご記入ください。
- ② お住まいの「住宅名」と「お名前（名義人）」をお書きいただき、各問のお答えは、選択肢の中から該当するものをお選びください。
- ③ ご記入いただきました内容について、入居者の方に不利益が生じることはありませんので、率直なお考えをご記入ください。

お問い合わせ先

〒981-0303 東松島市小野字新宮前 5 番地

東松島市 建設部 建築住宅課（住宅係：遠藤、菅野、黒田）

電 話 0225-82-1111（内線 2262）

ファクシミリ 0225-87-3119

電子メール jyutaku@city.higashimatsushima.miyagi.jp

調査票（共通） アンケート回答用紙

【問1】 お住まいの「住宅名」と「お名前（名義人）」をお書きください。

住宅名： _____ 住宅 _____ 号棟（号室）

お名前（名義人）： _____

【問2】 いっしょにお住まいになっているご家族は、あなたを含めて何人ですか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|-------------|---------|-------|
| 1. 1人（自分だけ） | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人以上 | |

【問3】 名義人の方の年齢はおいくつですか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 40歳未満 | 2. 40～49歳 | 3. 50～59歳 |
| 4. 60～64歳 | 5. 65～74歳 | 6. 75～84歳 |
| 7. 85歳以上 | | |

【問4】 いっしょにお住まいになっているご家族のうち、お子さまの年齢はおいくつですか。該当する番号をすべて選び、○を付けてください。

- | | | |
|------------|----------|----------|
| 1. 6歳未満 | 2. 6～17歳 | 3. 18歳以上 |
| 4. 子どもはいない | | |

【問5】 緊急時等に連絡が取れる親族等はいいますか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|--------------|-------|-----------------|
| 1. 親族（3親等以内） | 2. 友人 | 3. その他〔 _____ 〕 |
|--------------|-------|-----------------|

【問6】 福祉支援についてお尋ねします。どのようなサービスに興味がありますか。該当する番号を3つ以内で選び、○を付けてください。

- | | | |
|-----------------|------------|---------|
| 1. 子育て相談 | 2. 生活相談 | 3. 健康相談 |
| 4. 介護相談 | 5. 見守りサービス | |
| 6. その他〔 _____ 〕 | | |

[illegible]

住まいの評価項目（それぞれお答えください）		満 足	ほぼ満足	やや不満	不 満
（記入例）		1	2	3	4
住宅内の満足度	①住宅全体の広さ	1	2	3	4
	②部屋の数	1	2	3	4
	③押し入れや収納の使いやすさ	1	2	3	4
	④玄関回りの使いやすさ	1	2	3	4
	⑤台所の広さや設備	1	2	3	4
	⑥浴室の広さや設備	1	2	3	4
	⑦トイレの広さや設備	1	2	3	4
	⑧室内の手すりや段差への配慮	1	2	3	4
	⑨騒音	1	2	3	4
	⑩日当たり、風通しの良さ	1	2	3	4
	⑪断熱性の良さ	1	2	3	4
	⑫防犯性（玄関や窓）の良さ	1	2	3	4
	⑬住宅の傷み具合	1	2	3	4
周辺環境の満足度	①静かさ	1	2	3	4
	②治安の良さ	1	2	3	4
	③植栽や清掃状況	1	2	3	4
	④買い物の便利さ	1	2	3	4
	⑤通勤・通学の便利さ	1	2	3	4
	⑥病院・福祉施設への行きやすさ	1	2	3	4
	⑦公共交通機関の利用しやすさ	1	2	3	4

1. 今後もこのまま住み続けたい

2. 転居する予定である（2年以内）

3. いずれは転居したい（3年以上先）

4. 転居したいが今は見通しが立たない

5. わからない

6. その他〔 〕

【問 10】 集合住宅にお住まいの方にお尋ねします。共用部（廊下・団地内通路・花壇等）の設備で改善して欲しいことはありますか。

記入欄：

【問 11】 公営住宅についてご意見などを自由にご記入ください。

記入欄：

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

調査票（A） アンケート回答用紙

【問1】 お住まいの「住宅名」と「お名前（名義人）」をお書きください。

住宅名： _____ 住宅 _____ 号棟（号室）

お名前（名義人）： _____

【問2】 いっしょにお住まいになっているご家族は、あなたを含めて何人ですか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|-------------|---------|-------|
| 1. 1人（自分だけ） | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人以上 | |

【問3】 名義人の方の年齢はおいくつですか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 40歳未満 | 2. 40～49歳 | 3. 50～59歳 |
| 4. 60～64歳 | 5. 65～74歳 | 6. 75～84歳 |
| 7. 85歳以上 | | |

【問4】 いっしょにお住まいになっているご家族のうち、お子さまの年齢はおいくつですか。該当する番号をすべて選び、○を付けてください。

- | | | |
|------------|----------|----------|
| 1. 6歳未満 | 2. 6～17歳 | 3. 18歳以上 |
| 4. 子どもはいない | | |

【問5】 緊急時等に連絡が取れる親族等はいいますか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

- | | | |
|--------------|-------|-----------------|
| 1. 親族（3親等以内） | 2. 友人 | 3. その他〔 _____ 〕 |
|--------------|-------|-----------------|

【問6】 福祉支援についてお尋ねします。どのようなサービスに興味がありますか。該当する番号を3つ以内で選び、○を付けてください。

- | | | |
|-----------------|------------|---------|
| 1. 子育て相談 | 2. 生活相談 | 3. 健康相談 |
| 4. 介護相談 | 5. 見守りサービス | |
| 6. その他〔 _____ 〕 | | |

【問7】 自転車、バイク（原付・二輪自動車）、自動車の保有状況をお尋ねします。該当する番号すべてに○を付け、〔 〕内に保有台数を記入してください。

1. 自転車〔 台〕	2. バイク（原付・二輪自動車）〔 台〕
3. 自動車〔 台〕	4. いずれも持っていない
5. その他〔 〕	

【問 8】 現在のお住まいの満足度はいかがですか。住まいの評価項目それぞれについて、1～4のうち該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

住まいの評価項目（それぞれお答えください）		満 足	ほぼ満足	やや不満	不 満
（記入例）		1	2	3	4
住宅内の満足度	①住宅全体の広さ	1	2	3	4
	②部屋の数	1	2	3	4
	③押し入れや収納の使いやすさ	1	2	3	4
	④玄関回りの使いやすさ	1	2	3	4
	⑤台所の広さや設備	1	2	3	4
	⑥浴室の広さや設備	1	2	3	4
	⑦トイレの広さや設備	1	2	3	4
	⑧室内の手すりや段差への配慮	1	2	3	4
	⑨騒音	1	2	3	4
	⑩日当たり、風通しの良さ	1	2	3	4
	⑪断熱性の良さ	1	2	3	4
	⑫防犯性（玄関や窓）の良さ	1	2	3	4
	⑬住宅の傷み具合	1	2	3	4
周辺環境の満足度	①静かさ	1	2	3	4
	②治安の良さ	1	2	3	4
	③植栽や清掃状況	1	2	3	4
	④買い物の便利さ	1	2	3	4
	⑤通勤・通学の便利さ	1	2	3	4
	⑥病院・福祉施設への行きやすさ	1	2	3	4
	⑦公共交通機関の利用しやすさ	1	2	3	4

【問 9】 現在のお住まいに今後も住みたいですか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

1. 今後もこのまま住み続けたい

2. 転居する予定である（2年以内）

3. いずれは転居したい（3年以上先）

4. 転居したいが今は見通しが立たない

5. わからない

6. その他〔 〕

【問 10】 集合住宅にお住まいの方にお尋ねします。共用部（廊下・団地内通路・花壇等）の設備で改善して欲しいことはありますか。

記入欄：

以下、市営住宅の用途廃止（取り壊し）についてのアンケートになります。

お住いの市営住宅が今後、耐用年数等を理由に、取り壊し等を行う必要がでてきた場合の皆さまのお考えを把握するため、以下の設問にもご回答をお願いいたします。

なお、ご回答の結果は、現状のお考えを統計的に把握し、今後の計画に反映するためのものであり、ご希望についてお約束するものではないことをご承知おきください。

【問 11】 仮に、現在お住いの住宅が用途廃止（取り壊し）になった場合、その後のお住まいについてどのように考えますか。該当する番号を1つ選び、○を付けてください。

1. 同じ地区の公営住宅に移転したい	2. 別の地区の公営住宅に移転したい
3. 民間の賃貸住宅に移転したい	4. マイホーム（持ち家）を取得したい
5. わからない	
6. その他〔	〕

【問 12】 仮に、現在お住いの住宅が用途廃止（取り壊し）になった場合、住み替え先の条件としてもっとも希望することは何ですか。該当する番号を2つ以内で選び、○を付けてください。

1. 現在の場所から近いこと	2. 買い物・病院・交通が便利であること
3. 築年数の新しい住宅であること	4. エレベーターのある住宅であること
5. 建物の1階の住宅であること	6. 建物が戸建てか長屋であること
7. その他〔	〕

【問 13】 公営住宅についてご意見などを自由にご記入ください。

記入欄：

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

調査票（B） アンケート回答用紙

【問 1】 お住まいの「住宅名」と「お名前（名義人）」をお書きください。

住宅名： _____ 住宅 _____ 号棟（号室）

お名前（名義人）： _____

【問 2】 いっしょにお住まいになっているご家族は、あなたを含めて何人ですか。該当する番号を 1 つ 選び、○を付けてください。

- | | | |
|--------------|----------|--------|
| 1. 1 人（自分だけ） | 2. 2 人 | 3. 3 人 |
| 4. 4 人 | 5. 5 人以上 | |

【問 3】 名義人の方の年齢はおいくつですか。該当する番号を 1 つ 選び、○を付けてください。

- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 1. 4 0 歳未満 | 2. 4 0 ～ 4 9 歳 | 3. 5 0 ～ 5 9 歳 |
| 4. 6 0 ～ 6 4 歳 | 5. 6 5 ～ 7 4 歳 | 6. 7 5 ～ 8 4 歳 |
| 7. 8 5 歳以上 | | |

【問 4】 いっしょにお住まいになっているご家族のうち、お子さまの年齢はおいくつですか。該当する番号を すべて 選び、○を付けてください。

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| 1. 6 歳未満 | 2. 6 ～ 1 7 歳 | 3. 1 8 歳以上 |
| 4. 子どもはいない | | |

【問 5】 緊急時等に連絡が取れる親族等はいいますか。該当する番号を 1 つ 選び、○を付けてください。

- | | | |
|---------------|-------|-----------------|
| 1. 親族（3 親等以内） | 2. 友人 | 3. その他〔 _____ 〕 |
|---------------|-------|-----------------|

【問 6】 福祉支援についてお尋ねします。どのようなサービスに興味がありますか。該当する番号を 3 つ以内 で選び、○を付けてください。

- | | | |
|-----------------|------------|---------|
| 1. 子育て相談 | 2. 生活相談 | 3. 健康相談 |
| 4. 介護相談 | 5. 見守りサービス | |
| 6. その他〔 _____ 〕 | | |

1. 自転車〔 台〕
2. バイク（原付・二輪自動車）〔 台〕
3. 自動車〔 台〕
4. いずれも持っていない
5. その他〔 〕

住まいの評価項目（それぞれお答えください）		満 足	ほぼ満足	やや不満	不 満
（記入例）		1	2	3	4
住宅内の満足度	①住宅全体の広さ	1	2	3	4
	②部屋の数	1	2	3	4
	③押し入れや収納の使いやすさ	1	2	3	4
	④玄関回りの使いやすさ	1	2	3	4
	⑤台所の広さや設備	1	2	3	4
	⑥浴室の広さや設備	1	2	3	4
	⑦トイレの広さや設備	1	2	3	4
	⑧室内の手すりや段差への配慮	1	2	3	4
	⑨騒音	1	2	3	4
	⑩日当たり、風通しの良さ	1	2	3	4
	⑪断熱性の良さ	1	2	3	4
	⑫防犯性（玄関や窓）の良さ	1	2	3	4
	⑬住宅の傷み具合	1	2	3	4
周辺環境の満足度	①静かさ	1	2	3	4
	②治安の良さ	1	2	3	4
	③植栽や清掃状況	1	2	3	4
	④買い物の便利さ	1	2	3	4
	⑤通勤・通学の便利さ	1	2	3	4
	⑥病院・福祉施設への行きやすさ	1	2	3	4
	⑦公共交通機関の利用しやすさ	1	2	3	4

1. 今後もこのまま住み続けたい

2. 転居する予定である（2年以内）

3. いずれは転居したい（3年以上先）

4. 転居したいが今は見通しが立たない

5. わからない

6. その他〔 〕

以下、災害公営住宅の譲渡（払下げ）についてのアンケートになります。

災害公営住宅は、入居者が希望し、かつ、譲渡の対価の支払い能力がある場合、国の承認のもと譲渡（払下げ）を行うことができます。本市では、災害公営住宅のうち戸建て住宅について譲渡（払下げ）を検討しております。

※払下げ参考価格（令和4年2月 時点）

・野蒜ヶ丘地区（間取り4K）、土地面積174.40㎡

土地代約 4,238,000円
家屋代約 9,402,800円（うち消費税等854,800円含む）
合 計 13,640,800円

・柳の目西地区（間取り4K）、土地面積176.44㎡

土地代約 2,911,000円
家屋代約 10,356,500円（うち消費税等941,500円含む）
合 計 13,267,500円

※上記は目安の金額となります。

実際の払下げ価格については、1筆1棟ごとの不動産鑑定評価により算定され、金額が変動する場合がありますので、ご注意願います。

なお、消費税は家屋の売買にのみ課税されます。土地の売買についての消費税は非課税となります

【問 10】 本アンケートへの記入について、お尋ねします。
（該当する箇所に ☒（チェック）を入れてください。）

【問 10-1】 本アンケートへの記入者は以下のどちらですか。

☐ 名義人（契約者）本人	→ 【問 11】 へ進んでください。
☐ 名義人（契約者）以外	→ 【問 10-2】 へ進んでください。

【問 10-2】 上の**【問 10-1】**で「名義人（契約者）以外」を選択された場合、どなたがご記入されたかお知らせください。（該当する箇所に ☒（チェック）を入れてください。）

氏 名	
名義人（契約者）との続柄	
居 所	☐ 名義人（契約者）と同じ ☐ 別に居住〔 県 市〕
電話番号	自宅（ - - ） 携帯（ - - ）

【問 11】 災害公営住宅の払下げ参考価格での払下げを希望しますか。
（該当する箇所に ☒（チェック）を入れてください。）

☐ 希望する	→ 【問 11-1】 へ進んでください。
☐ 金額次第で希望する	→ 【問 11-1】 へ進んでください。
☐ 希望しない	→ 【問 11-2】 へ進んでください。
☐ 未定	

【問 11-1】 **【問 11】** で「希望する」または「金額次第で希望する」と回答した方に、支払いするための資金計画をお尋ねします。（該当する箇所に ☒（チェック）を入れてください。）

- ☐ 貯金・自己資産
- ☐ 金融機関からの資金借り入れ
- ☐ 親族などからの資金借り入れ
- ☐ その他（内容を下記にご記入ください）

記入欄：

【問 11-2】 **【問 11】** で「希望しない」と回答した方に、その理由をお尋ねします。（該当する箇所に ☒（チェック）を入れてください。）

- ☐ 災害公営住宅に家賃を支払って住み続けたいから
- ☐ いずれ他の場所（住宅）に転居する予定であるから
- ☐ 現時点では資金計画の用途がたたないため
- ☐ その他（内容を下記にご記入ください）

記入欄：

【問 12】 払い下げを「希望する」または「金額次第で希望する」と回答した方にお尋ねします。払い下げにおいて不安事項などがありますか。自由にご記入ください。

記入欄：

【問 13】 公営住宅についてご意見などを自由にご記入ください。

記入欄：

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

3 意識調査の結果

回収したアンケート調査票に基づき、集計・分析を行いました。

調査結果の分析にあたっては、設問ごとの単純集計のほか、一部設問については既設公営住宅・災害公営住宅の別に集計を実施しました。

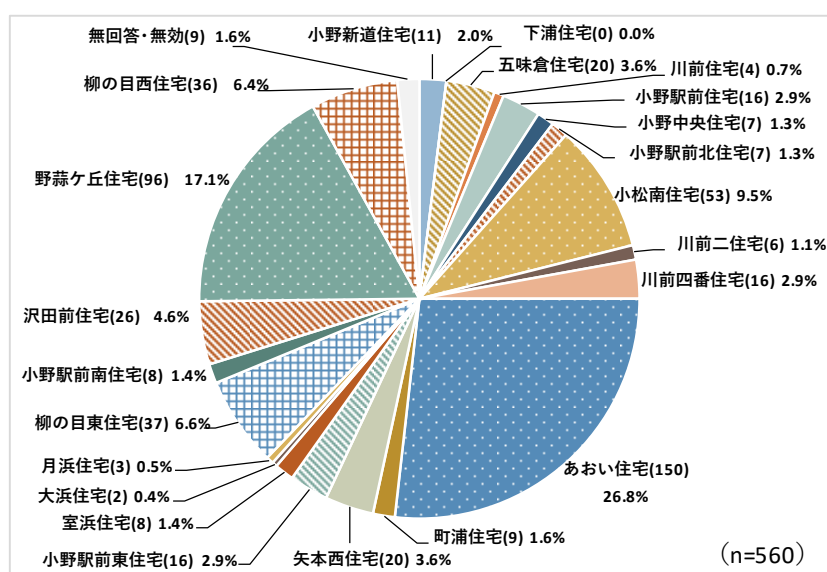
ア 全調査票（共通、A、B）による共通設問

お住まいの住宅

意識調査の対象となる全世帯（解体済みの牛網別当住宅、解体予定の北浦アパート・小松住宅、改善事業を実施中の下浦住宅等を除く）にお住まいの皆さまに対し、お住まいの住宅名を伺ったところ、

「あおい住宅」(150 世帯、26.8%)が最も多く、次いで「野蒜ヶ丘住宅」(96 世帯、17.1%)、「小松南住宅」(53 世帯、9.5%)の順になっています。

回答者のうち、既設公営住宅が 51 世帯（9.1%）、災害公営住宅が 509 世帯（90.9%）となっています。

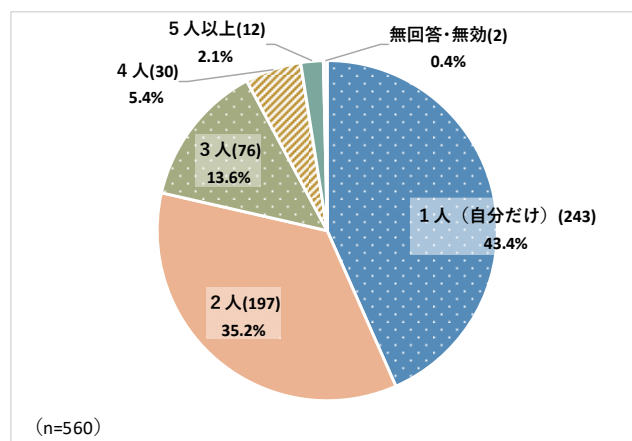


同居家族の人数

意識調査に回答した全世帯（以下、「全回答者」という。）に同居家族の人数を伺ったところ、「1 人（自分だけ）」(43.4%)との回答が最も多く、次いで「2 人」(35.2%)、「3 人」(13.6%)となっています。

単身もしくは夫婦のみ家族など 2 人以下の世帯が全回答者の約 8 割(78.6%)を占めています。

前回の調査（平成 30 年度）では、1 人世帯が既設公営住宅で 35.4%、災害公営住宅で 39.3%であったことから、ここ数年で単身世帯の占める割合が大きくなっている状況が明らかになりました。

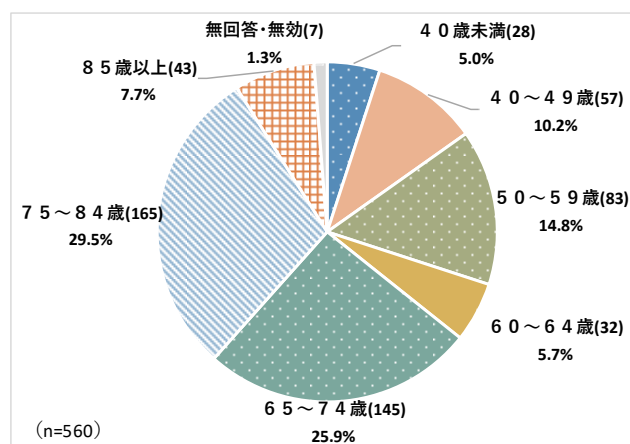


居住者（名義人）の年齢

全回答者に居住者（名義人）の方の年齢を伺ったところ、「60～64 歳」(5.7%)、「65～74 歳」(25.9%)、「75～84 歳」(29.5%)、「85 歳以上」(7.7%)となっています。

全回答者のうち、60 歳以上の世帯が約 7 割 (68.8%)、このうち 65 歳以上の高齢者の世帯が約 6 割(63.0%)、また、75 歳以上の後期高齢者の世帯が約 4 割(37.1%)を占めています。

前回の調査（平成 30 年度）では、60 歳以上の方がいる世帯が既設公営住宅で 50.6%、災害公営住宅で 67.6%であったことから、ここ数年で特に既設公営住宅において高齢化の進行が顕著になっている状況が明らかになりました。

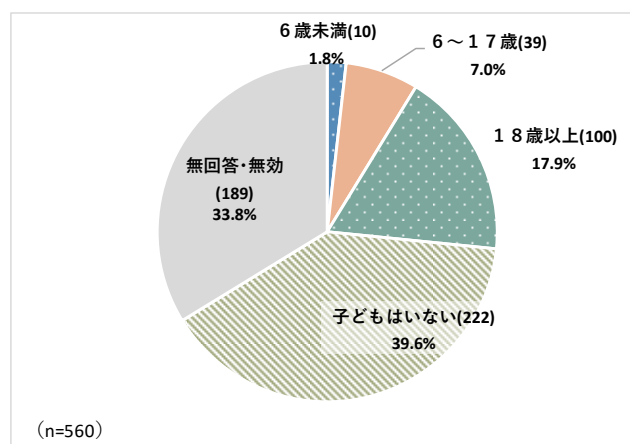


同居する子どもの年齢

全回答者に同居する子どもの年齢を伺ったところ、「6 歳未満」(1.8%)、「6～17 歳」(7.0%)、「18 歳以上」(17.9%)となっています。

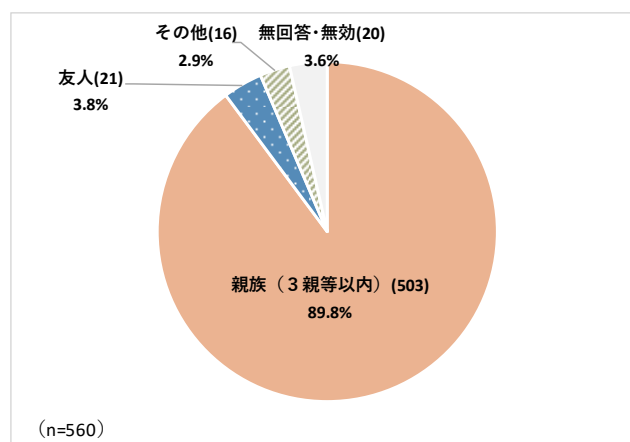
18 歳以下の子供のいる世帯が全回答者の約 3 割(26.6%)にとどまっています。

前回の調査（平成 30 年度）では、18 歳以下の子供のいる世帯が既設公営住宅で 22.5%、災害公営住宅で 14.7%であったことから、ここ数年で子育て世帯の占める割合はわずかに増加しています。



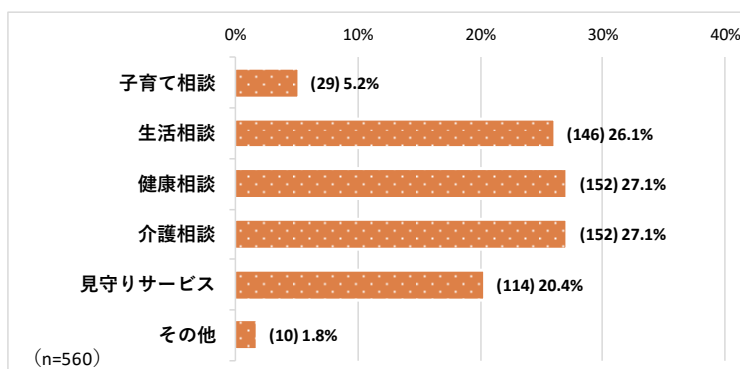
急時等に連絡が取れる人

緊急時等に連絡が取れる人については、回答者のほとんどが「親族（3 親等以内）」(89.8%)と答え、「友人」(3.8%)、「その他」(2.9%)はわずかでした。



必要な福祉サービス（複数回答）

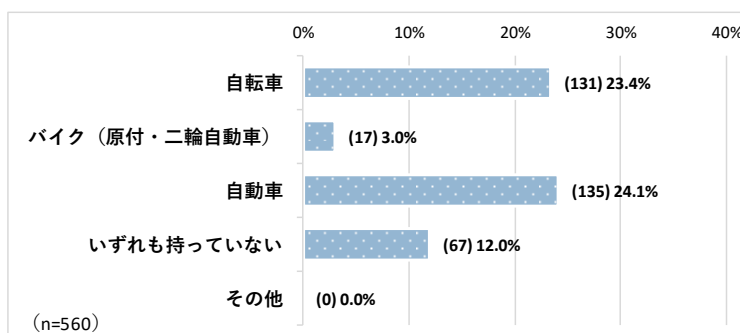
必要な福祉サービスとしては、全回答者の約3割が「生活相談」(26.1%)、「健康相談」(27.1%)、「介護相談」(27.1%)に関心を寄せています。「見守りサービス」を望む声も約2割(20.4%)ほどみられます。



車両の保有状況（複数回答）

車両の保有状況については、全回答者の約2割が「自転車」(23.4%)、「自動車」(24.1%)を保有しています。一方、全回答者の約1割(12.0%)は、自転車、バイク、自動車の「いずれも持っていない」状況にあります。

前回の調査（平成30年度）では、自動車を保有する世帯が既設公営住宅で72.5%、災害公営住宅で77.0%であったことから、ここ数年で自動車を保有する世帯が著しく減少している状況が明らかになりました。



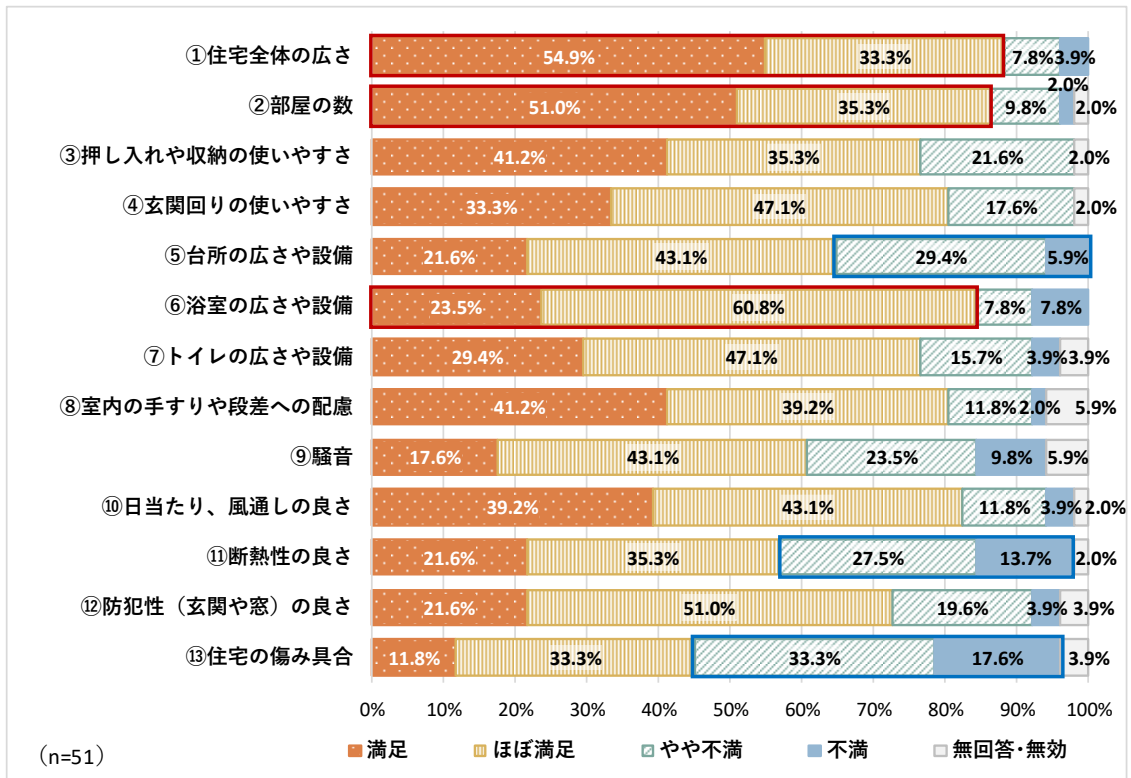
住まいの満足度

お住まいの皆さまに、現在のお住まいの満足度について伺いました。（以下、「満足」と「ほぼ満足」を合わせた割合を「満足度」、「不満」と「やや不満」を合わせた割合を「不満度」といいます。）

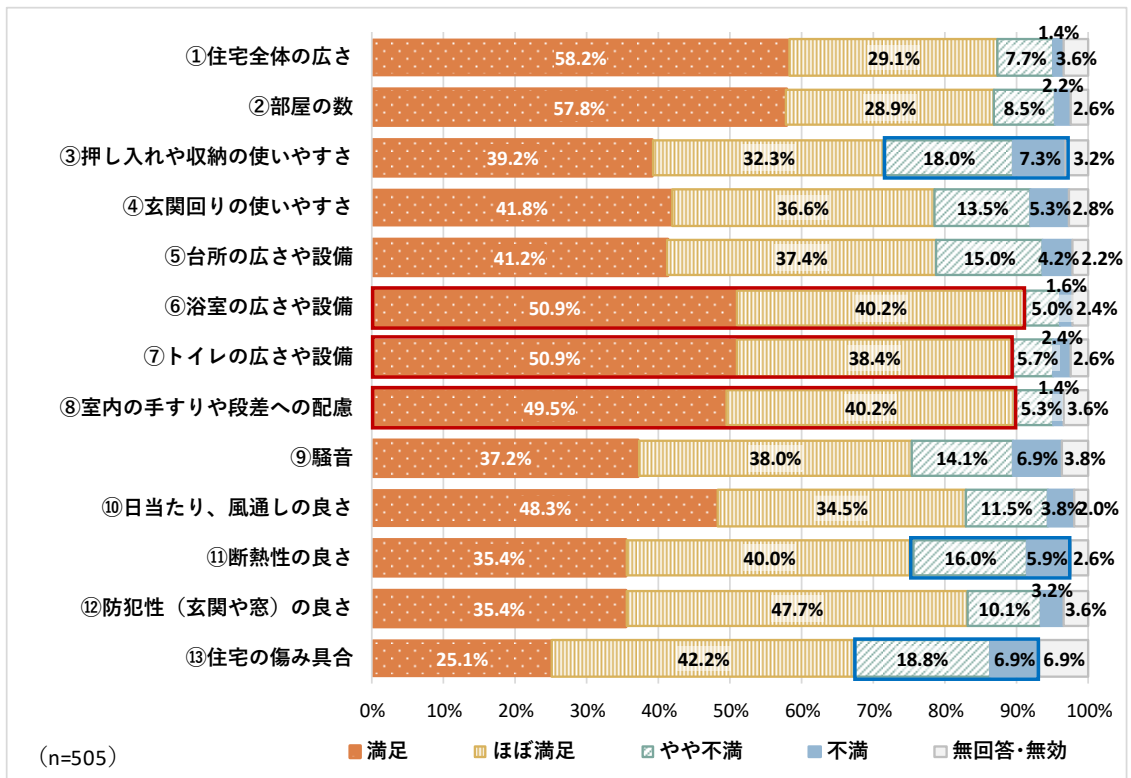
既設公営住宅にお住まいの方は、「住宅全体の広さ」（満足度 88.2%）、「部屋の数」（同 86.3%）、「浴室の広さや設備」（同 84.3%）に満足である一方、「住宅の傷み具合」（不満度 51.0%）、「断熱性の良さ」（同 41.2%）、「台所の広さや設備」（同 35.3%）に不満を感じています。

同様に、災害公営住宅にお住まいの方は、「浴室の広さや設備」（満足度 91.1%）、「室内の手すりや段差への配慮」（同 89.7%）、「トイレの広さや設備」（同 89.3%）に満足である一方、「住宅の傷み具合」（不満度 25.7%）、「押し入れや収納の使いやすさ」（同 25.3%）、「断熱性の良さ」（同 22.0%）に不満を感じています。

住宅内の満足度（既設公営住宅）



住宅内の満足度（災害公営住宅）



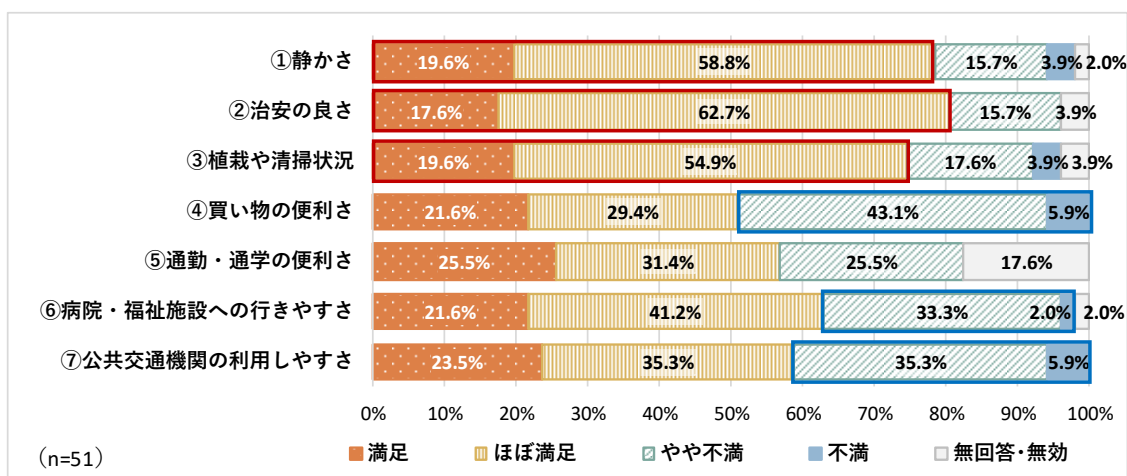
周辺環境の満足度

お住まいの皆さまに、周辺環境の満足度について伺いました。

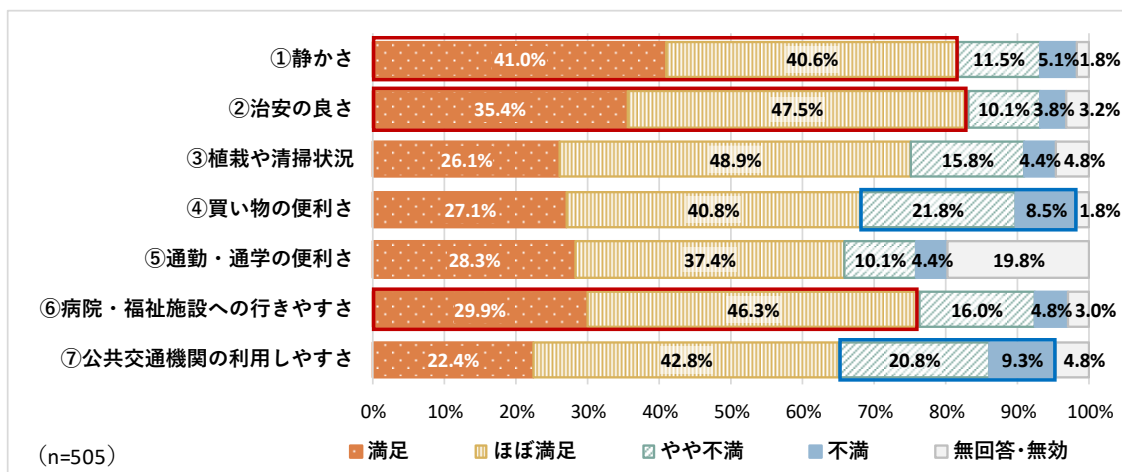
既設公営住宅にお住まいの方は、「治安の良さ」（満足度 80.4%）、「静かさ」（同 78.4%）、「植栽や清掃状況」（同 74.5%）に満足である一方、「買い物の便利さ」（不満度 49.0%）、「公共交通機関の利用しやすさ」（同 41.2%）、病院・福祉施設への行きやすさ」（同 35.3%）に不満を感じています。

同様に、災害公営住宅にお住まいの方は、「治安の良さ」（満足度 83.0%）、「静かさ」（同 81.6%）、「病院・福祉施設への行きやすさ」（同 76.2%）に満足である一方、「買い物の便利さ」（不満度 30.3%）、「公共交通機関の利用しやすさ」（同 30.1%）に不満を感じています。

周辺環境の満足度（既設公営住宅）



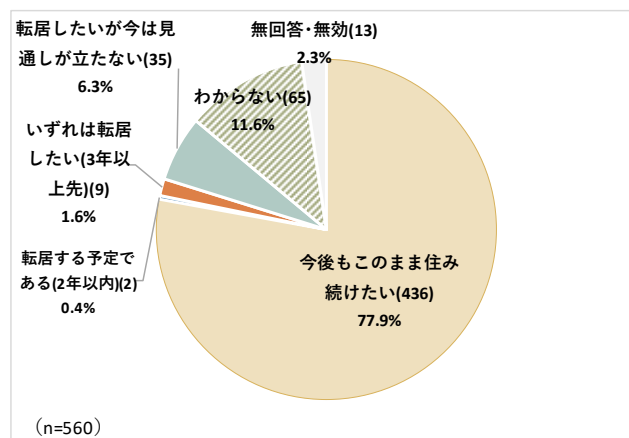
周辺環境の満足度（災害公営住宅）



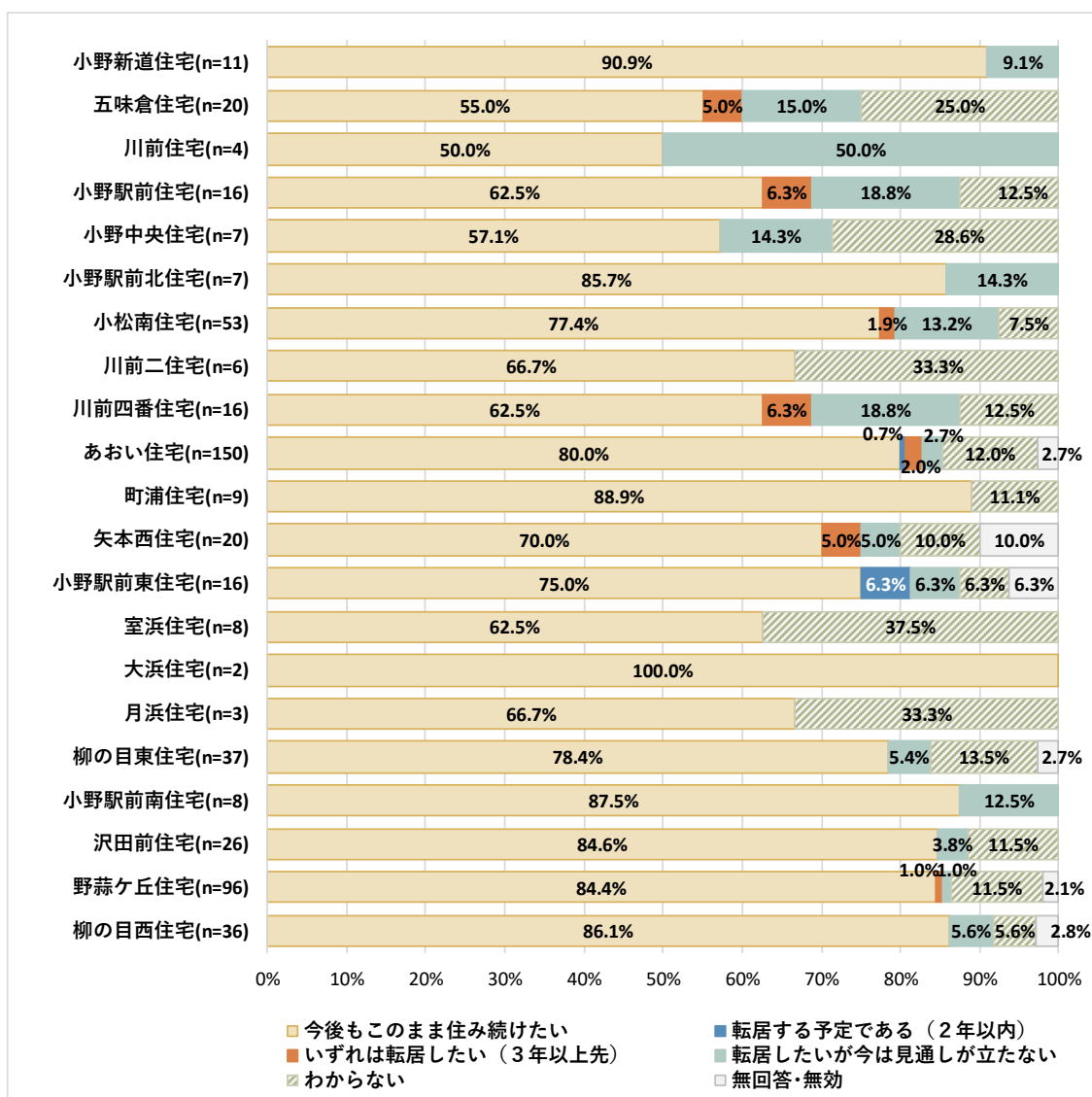
居住継続の意向

現在のお住まいに今後も住み続けたいですかとの問いに対しては、全回答者の約8割(77.9%)が「今後もこのまま住み続けたい」と考えています。今後の居住について「わからない」という方も約1割(11.6%)みられます。

「今後もこのまま住み続けたい」と考えている方の占める割合を住宅別にみると（回答者数10件未満の住宅は除く）、小野新道住宅(90.9%)、柳の目西住宅(86.1%)、沢田前住宅(84.6%)、野蒜ヶ丘住宅(84.4%)、あおい住宅(80.0%)の順で居住継続の意向が強くみられます。一方、五味倉住宅(55.0%)、小野駅前住宅(62.5%)においては居住継続の意向がやや低くなっています。



今後の居住意向（住宅別）



共用部の改善要望（集合住宅、要点抜粋）

（共用空間の管理と安全性の問題）

- ・共用部の草取り作業が行き届いていない。担い手が少ない、もしくは限られている。2～3階の人は協力してくれない。草取り作業を外部に依頼できないか。
- ・雨が降ると廊下が滑りやすい、水はけが悪い。雪で凍結するとスロープも危険。廊下の汚れも長い間、放置されているので清掃できないか。外階段に屋根がないと雪で滑って危険。
- ・玄関まわりに植木など置かないようにルールが必要。
- ・地震の影響でエレベーターホールに段差ができた。エレベーター内の管理・清掃は誰が行うべきか不明。

（駐車スペースの問題）

- ・駐車スペースを増やしてほしい。来客用の駐車スペースを確保してほしい。

（防災・防犯対策の問題）

- ・消火器や火災報知器のチェックなど定期的な点検をしてほしい。
- ・敷地内外で外灯が少ない。防犯カメラを設置してほしい。防犯面を考慮して外構を整備してほしい。

（その他共有設備等の問題）

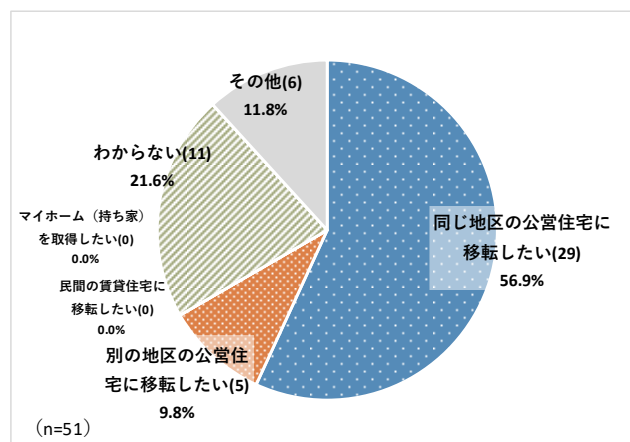
- ・暴風・防雪のために外構整備の工夫が必要。
- ・ベンチの木材に苔が生え、劣化して汚れている。
- ・戸外の物置の使い勝手が悪く、内部が錆びている。住宅によって物置のサイズが異なるので改善してほしい。

イ 調査票（A）による設問（既設公営住宅のうち用途廃止の検討対象住宅）

用途廃止になった場合の居住意向

既設公営住宅のうち、用途廃止の検討対象住宅（小野新道、五味倉、川前、小野駅前）にお住まいの皆さま 51 世帯に限定して、仮に、用途廃止（取り壊し）になった場合の居住意向を伺いました。

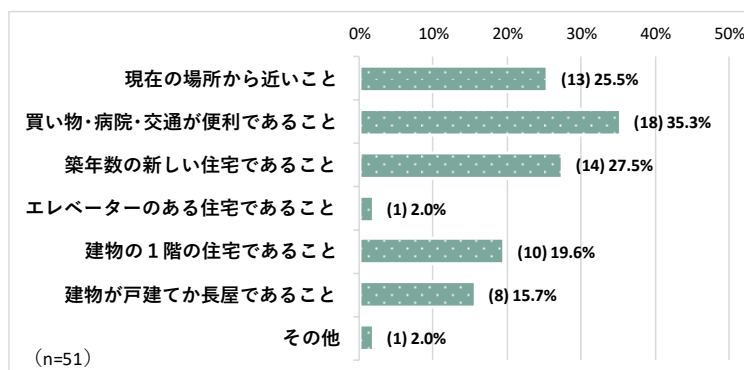
回答の結果は、「同じ地区の公営住宅に移転したい」という方が約 6 割(56.9%)、「別の地区の公営住宅に移転したい」という方が約 1 割(9.8%)となりましたが、「わからない」という方も約 2 割(21.6%)みられました。



用途廃止になった場合の住み替え先の条件（複数回答）

上記の設問と同じ対象者に、仮に、用途廃止（取り壊し）になった場合の住み替え先の条件（希望）を伺いました。

住み替え先の条件として、「買い物・病院・交通が便利であること」(35.3%)、「築年数の新しい住宅であること」(27.5%)、「現在の場所から近いこと」(25.5%)といった希望が挙げられました。

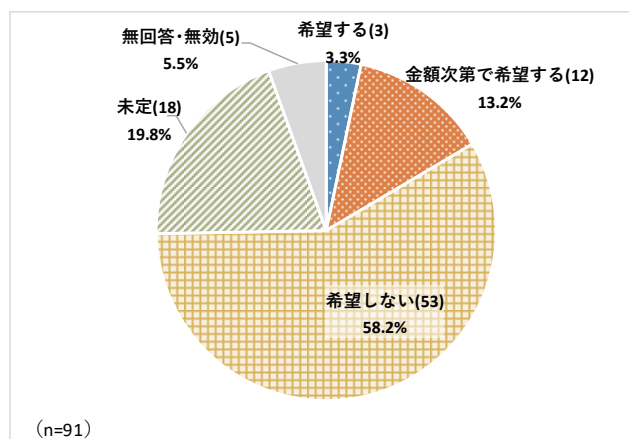


ウ 調査票（B）による設問（災害公営住宅のうち払下げ意向調査未実施住宅）

参考価格での払下げ希望

災害公営住宅のうち、これまで払下げ意向調査を未実施の住宅（柳の目西住宅、野蒜ヶ丘住宅の戸建て住宅）にお住まいの皆さま 91 世帯に限定して、参考価格（アンケート票を参照）での払下げ希望について伺いました。

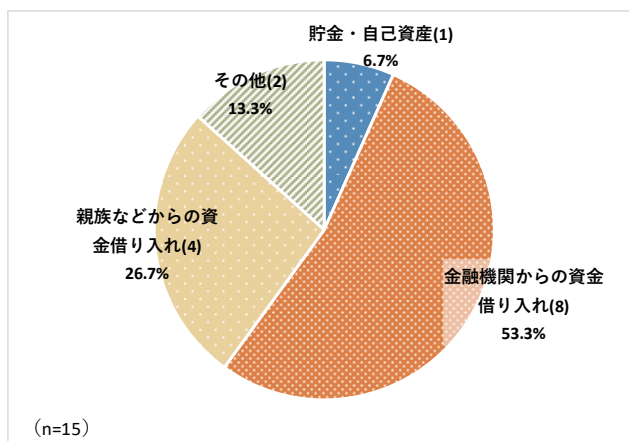
払下げについては「希望しない」方が約 6 割 (58.2%)を占め、「希望する」(3.3%)、「金額次第で希望する」(13.2%)方は少数（計 15 世帯）にとどまっています。



払下げ希望する場合の資金計画

払下げを「希望する」、「金額次第で希望する」と回答した 15 世帯の皆さんに、支払いするための資金計画について伺いました。

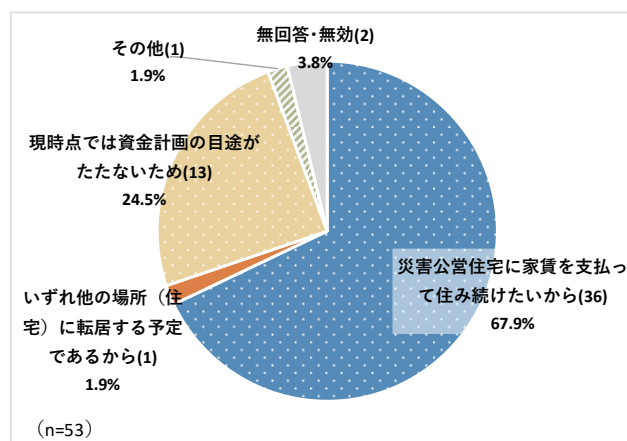
回答の結果は、「貯金・自己資産」(1 世帯、6.7%)、「金融機関からの資金借入れ」(8 世帯、53.3%)、「親族などからの資金借入れ」(4 世帯、26.7%)によって、それぞれ払下げの資金を賄うとの意向でした。「その他」(2 世帯、13.3%)の方は、払下げを希望しつつも資金確保は困難との見通しであり、実質的に資金計画のもとで払下げによる住宅取得が可能な世帯は 13 世帯という結果になりました。



希望しない場合の理由

払下げを「希望しない」と回答した 53 世帯の皆さんに、希望しない理由について伺いました。

回答の結果、払下げを「希望しない」方の約 7 割(67.9%)が「災害公営住宅に家賃を支払って住み続けたいから」、約 2 割(24.5%)が「現時点では資金計画の目途がたたないため」といった理由を挙げています。



払い下げにおける不安事項（要点抜粋）

- ・高齢者のためローンが組めるかどうかなど資金調達が心配。
- ・払下げの時期がはっきりしていないことが不安。
- ・払下げをするのが自分だけだった場合、周辺が賃貸のままというのは不自然。

エ 全調査票（共通、A、B）による自由意見

自由意見（要点抜粋）

（住戸内の劣化、構造上の問題等について）

- ・震災後に壁にひびが入り、サッシ枠の不具合が生じたままになっている。住戸内のプランや避難経路に改善の余地がある。
- ・押し入れの湿度がひどい。夏は部屋中が暑くて大変。冬は窓の断熱性がなく浴室が寒い。給湯器が凍結することがある。
- ・キッチンコンロが老朽化したので、任意で交換できるようにしてほしい。
- ・風あたりが強く玄関ドアが重いので、体を挟まれそうになって危険。

（入居者のコミュニティについて）

- ・入居と入退が続き、隣人同士のつながりがなくなっている。交流する機会が必要。
- ・高齢化が進み自治会運営が困難になっている。若い人の担い手もない。
- ・一人暮らしの人が多くなっているのが不安。

（入居者のルールについて）

- ・来客用の駐車スペースを個人的に独占利用している人がいるので禁止してほしい。
- ・ペット禁止のはずなのに飼っている人がいる。

（住宅廃止について）

- ・住宅を廃止しないでほしい。廃止になる場合は、次の住宅探しや片付けのため 5 年以上前に知らせてほしい。

第3章 公営住宅等ストックの課題

公営住宅等の管理状況および入居状況、入居者意識調査の結果を踏まえ、以下の通り公営住宅等ストックの課題を整理します。

ア 公営住宅等の現状を踏まえた課題

- ・既に法定耐用年限を経過している北浦アパート、牛網別当住宅（令和6年10月全棟解体済）、小松住宅については、既に耐用年数を経過し老朽化が進み、現在、用途廃止に向けて募集停止していることから、今後、計画的に解体事業を実施することが課題です。
- ・小野新道住宅についても法定耐用年限を経過していますが、平成23年度の災害復旧工事により修繕を図り住宅困窮世帯の需要に対応してきました。今後は五味倉住宅、川前住宅、小野駅前住宅とあわせて用途廃止に向けた検討が課題です。
- ・下浦住宅については、各住棟について屋上防水、外壁改修、住戸改善等を一体的に行う改善事業を実施中であり、事業終了後の戻り移転の後は、一般募集を再開し住戸の有効活用を図ることが課題です。
- ・災害公営住宅全般について、建設後の経過年数が浅いことから、各住宅において定期的な点検の実施に努めるとともに、必要に応じた計画修繕等の実施により住宅ストックの有効活用を図ることが課題です。

イ 入居世帯の現状を踏まえた課題

- ・既設公営住宅、災害公営住宅ともに全体的に高齢の世帯主（単身高齢者や高齢夫婦のみ世帯）が多くを占めていることから、引き続き居住者の事情や意向等を踏まえた住宅の確保に努めることが課題です。
- ・老朽化した既設公営住宅の居住者については、バリアフリー化対応の住環境を確保するために災害公営住宅をあっせんする等、居住者の実情を踏まえた住み替えの支援が課題です。
- ・ひとり親と子（18歳未満）の世帯については、世帯構成に応じた居住水準や団地の世代バランスにも配慮しつつ、子育て環境としての安全性や住宅環境を考慮した住宅確保の支援が課題です。

ウ 入居者の意識を踏まえた課題

- ・居住者の意識として今後も住み続けたいと考える方が約8割を占める一方で、住宅の評価として、住宅の傷み具合や断熱性、台所設備、収納スペース等に改善を求める意見が比較的多いことから、これらの問題を改善していくことが課題です。
- ・居住者の高齢化や単身化がここ数年でさらに顕著になっており、生活相談や健康相談、介護相談等への関心が寄せられていることから、福祉と居住の一体的な支援が課題です。
- ・既設公営住宅で仮に用途廃止になった場合、約7割の方が別の公営住宅への移転を希望しており、住み替え後の買い物・通院・交通利便や、住み替えに伴う家賃負担の激変緩和等を考慮した居住の安定化が課題です。
- ・災害公営住宅（戸建て）において、資金計画のもとで払下げによる住宅取得が可能とみられる世帯はごく一部居住者に限られ、自身の高齢化や資金繰り等の不安要素も見受けられることから、引き続き居住者の事情や意向を踏まえた対応が課題です。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 点検・修繕実施及びデータ管理の方針

ア ストックの状態把握の方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年劣化による躯体の劣化や入居者の意識にみられるような居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要になります。

このため、ストックの状況を把握する定期点検を継続的に実施するとともに、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

イ 日常的な維持管理の方針

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

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

ア 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じた適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

なお、長寿命化に当たっては、入居者の一時転居や再入居など事業実施に伴う必要な対策や周辺環境に対する影響等について十分配慮します。

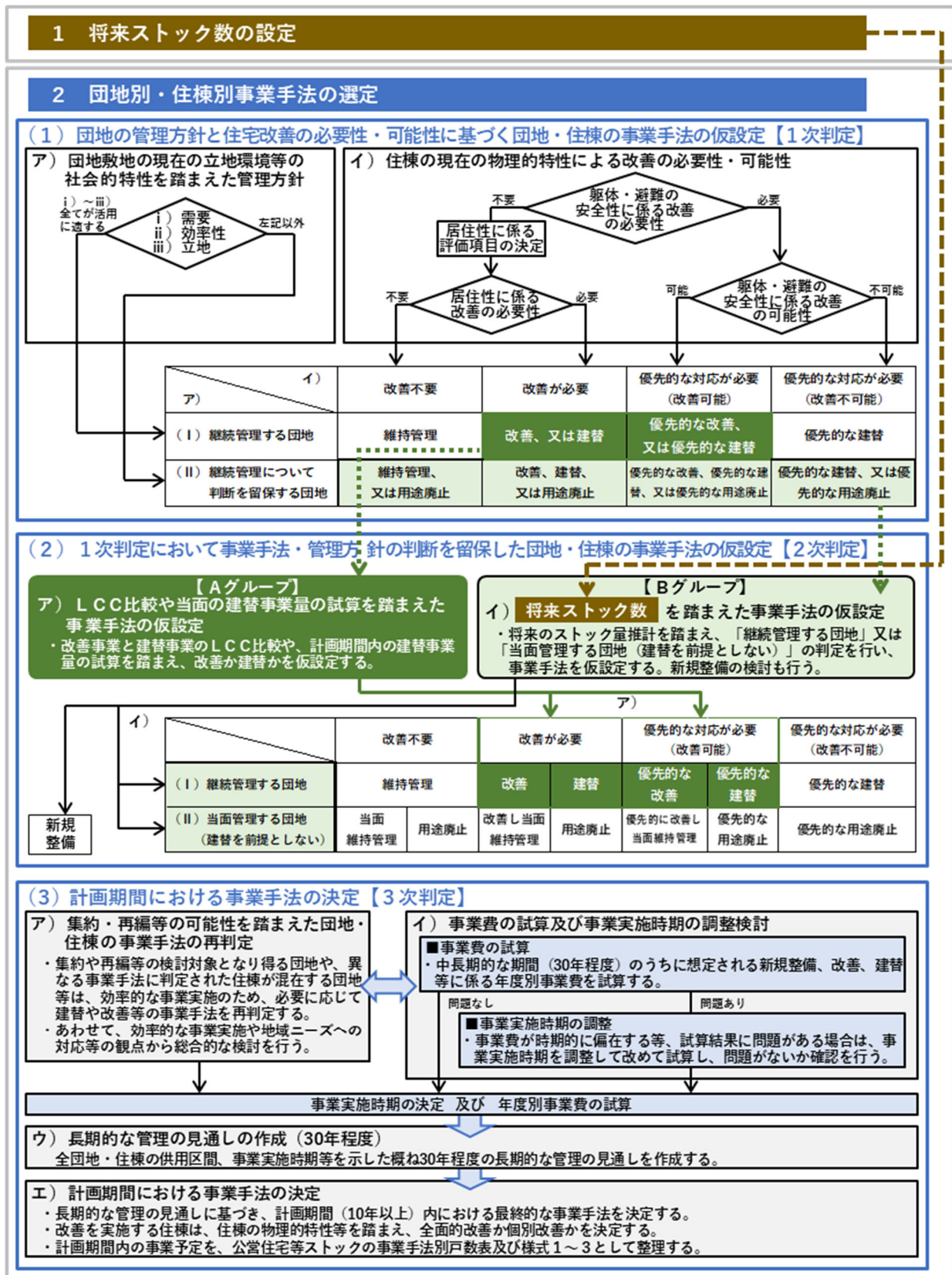
イ ライフサイクルコストの縮減に関する方針

団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要する「ライフサイクルコスト」（「新築時の建築費や設備費等のイニシャルコスト」＋「修繕事業経費をはじめとする維持管理費等のランニングコスト」の総額）について縮減を図ります。

第5章 計画対象と事業手法の選定

平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」〔国土交通省住宅局〕（以下、「策定指針」という。）が示す手順に基づき、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計を行うとともに、その結果を踏まえ団地・住棟別に事業手法の選定を行います。

図表-23 事業手法の選定に関するフロー



1 将来ストック数の設定

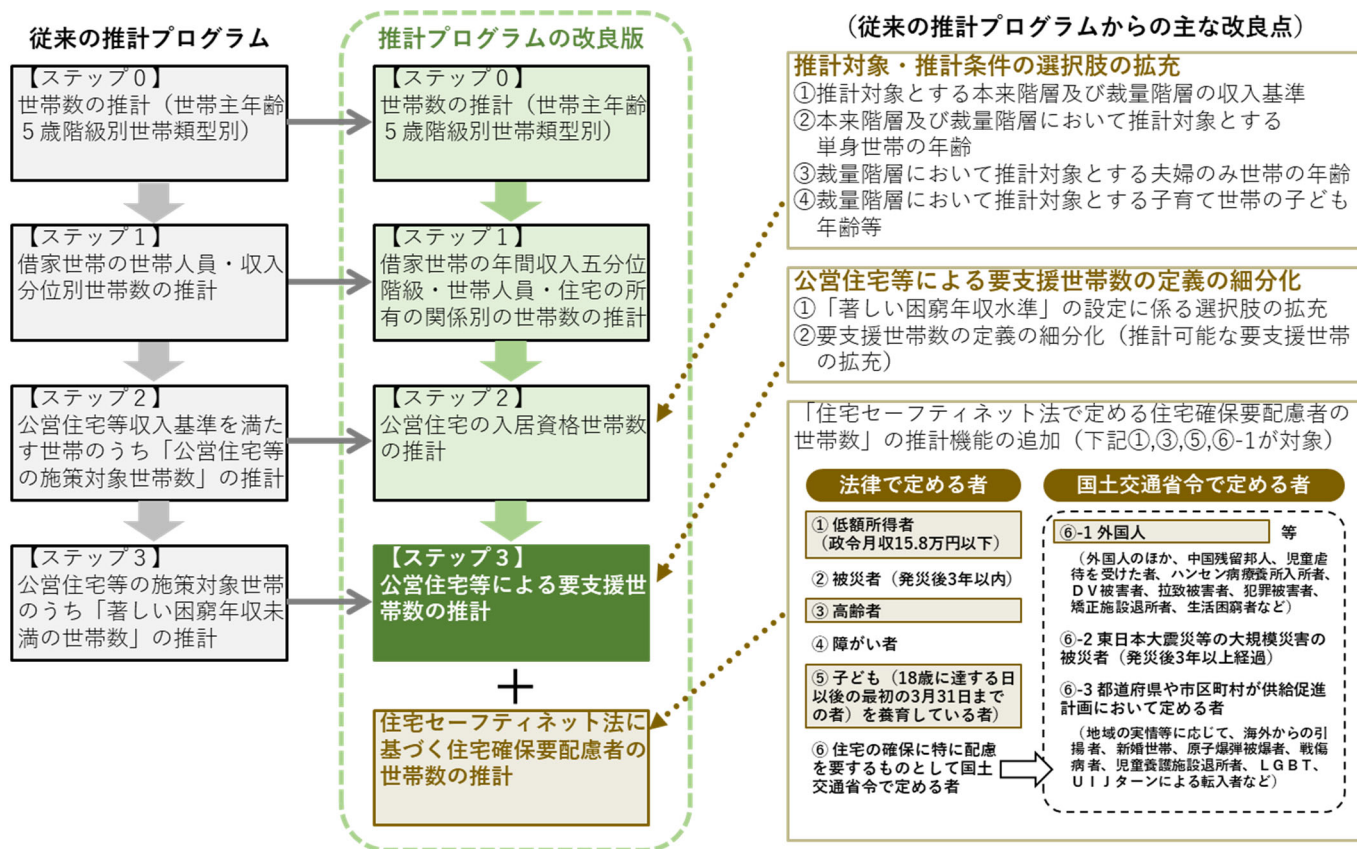
長期的な観点から公営住宅等の必要戸数を把握するため、令和3年10月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」〔国土交通省・国土技術政策総合研究所〕により、公営住宅への入居資格を有する低所得者世帯等のうち、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅に困窮している世帯（以下「要支援世帯」という。）の数について検討します。

このプログラムは、住宅・土地統計調査や国勢調査、家計調査〔総務省統計局〕のほか、日本の地域別将来推計人口（都道府県、市区町村）〔国立社会保障・人口問題研究所〕等のデータを活用して算定を行うものです。

【住宅確保要配慮者世帯数推計に関するデータの表記について】

住宅確保要配慮者世帯数推計において、図表に記載した世帯数が単位未満の数値（小数点以下の数値）を四捨五入処理した場合、表記上の数値の計が必ずしも合計値と一致しません。

図表-24 目標時点における公営住宅等による要支援世帯数および住宅確保要配慮者世帯数の推計フロー



(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

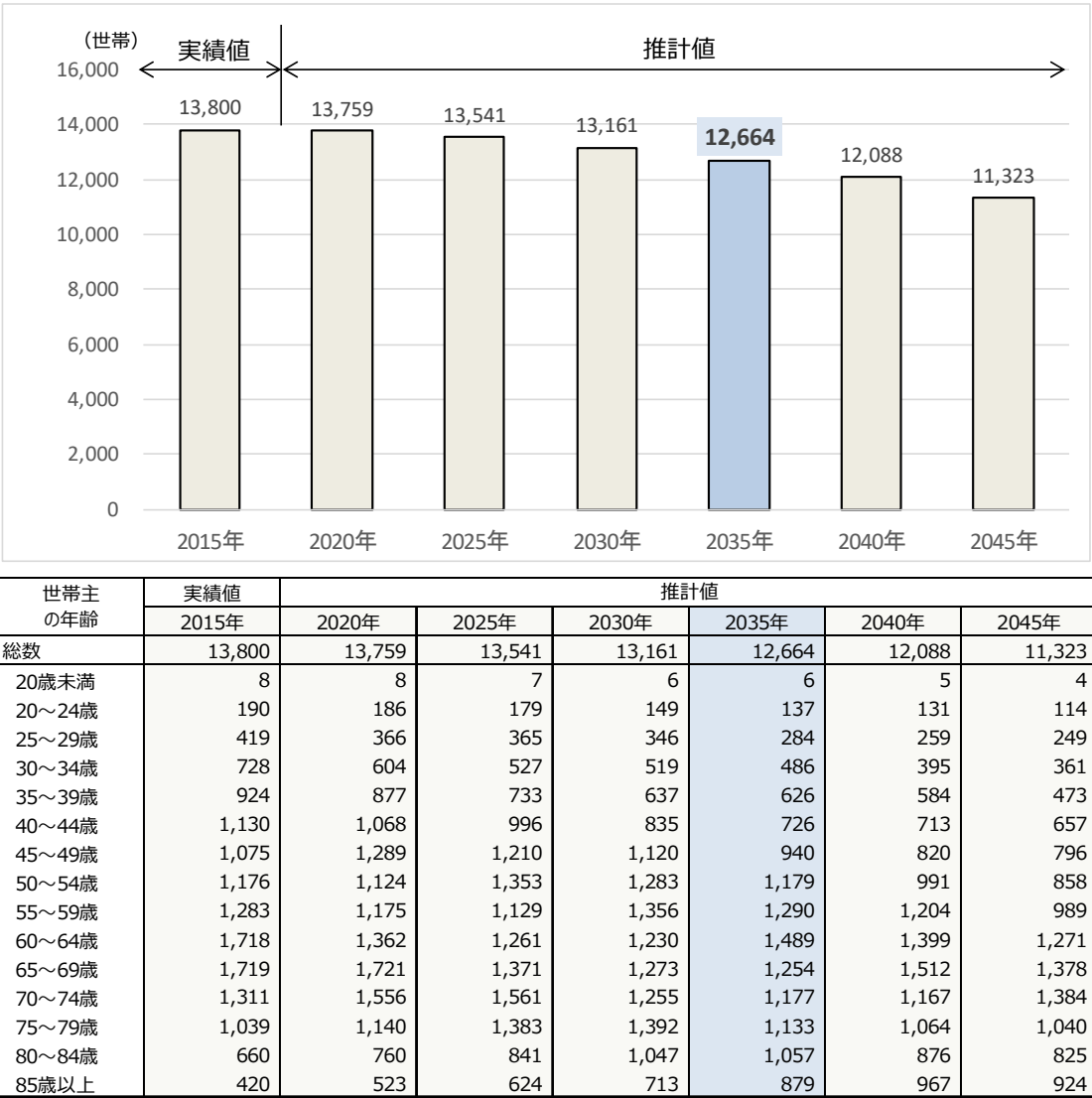
公営住宅等の長期的な必要戸数について把握するため、令和3年10月に公開された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」〔国土交通省・国土技術政策総合研究所〕を用い、公営住宅への入居資格を有する低所得者世帯等のうち、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅に困窮している世帯数を推計します。

ア 世帯主年齢5歳階級別の世帯数の推計【ステップ0】

世帯主年齢5歳階級別の世帯数は、世帯主率法を用い、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数（すなわち世帯数）を推計します。

推計の結果として、世帯数は2015年の13,800世帯から、以降は減少に転じ本計画期間終了後の2035年には12,664世帯、さらにその10年後の2045年には11,323世帯まで減少する見通しとなっています。

図表-25 世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計



イ 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計【ステップ1】

住宅・土地統計調査（2003年、2008年、2013年および2018年の各年）の結果に基づき、借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数から各世帯数の構成割合を算出し、目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数を近似式により推計します。

図表-26 借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数（※2035年度時点の推計値）

住宅の 所有の 関係	世帯人員, 借家の所有の関係	総 数	世帯の年間収入階級					
			300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
借家 総数	合計	4,100	2,153	1,316	439	151	26	14
	1人	1,608	998	400	159	39	13	0
	2人	1,365	899	325	135	0	7	0
	3人	557	161	314	45	36	0	0
	4人	383	88	174	95	24	2	0
	5人	144	0	98	6	40	0	0
	6人	19	0	0	0	0	5	14
	7人以上	23	6	5	0	12	0	0

図表-27 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数（※2035年度時点の推計値）

住宅の 所有の 関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家 総数	1人	766	311	267	210	54	1,608
	2人	689	273	217	177	8	1,365
	3人	124	100	210	87	37	557
	4人	68	55	116	117	27	383
	5人	0	19	66	19	40	144
	6人以上	5	2	3	1	31	42
	合 計	1,652	761	879	611	197	4,100

上記表中の各収入分位に記した数値は、例えば第Ⅱ分位であれば、年間の世帯収入が230万円～340万円の階級（金額は収入分位の境界値を近似式により推計したもの）であることを示す。なお、これ以降の図表についても同様。

ウ 公営住宅の入居資格世帯数の推計【ステップ2】

公営住宅入居資格である収入基準に基づき、本来階層および裁量階層それぞれについて基準年収以下となる世帯の割合を年間収入五分位階級・世帯人員別に算出し、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数を近似式により推計します。

図表-28 本来階層の世帯数（※2035年度時点の推計値）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	235	57	0	0	0	291
	2人	689	273	21	0	0	984
	3人	124	100	103	0	0	326
	4人	68	55	95	0	0	218
	5人	0	19	66	2	0	87
	6人以上	5	2	3	0	0	11

図表-29 裁量階層の世帯数（※2035 年度時点の推計値）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	0	38	33	0	0	71
	2人	0	0	36	0	0	36
	3人	0	0	52	2	0	54
	4人	0	0	12	20	0	31
	5人	0	0	0	5	0	5
	6人以上	0	0	0	0	0	0

図表-30 公営住宅の入居資格世帯数（※2035 年度時点の推計値）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	235	95	33	0	0	363
	2人	689	273	56	0	0	1,019
	3人	124	100	155	2	0	381
	4人	68	55	107	20	0	249
	5人	0	19	66	7	0	92
	6人以上	5	2	3	0	0	11
	合計	1,120	545	420	29	0	2,115

エ 著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計【ステップ3】

住宅・土地統計調査の結果に基づき、民営借家の1㎡当たり平均家賃の推計を行い、その推計値に「住生活基本計画（全国計画）」で定められている世帯人員別の最低居住面積水準を乗じて、将来の各年における世帯人員別の最低居住面積水準を満たす民間借家の1ヶ月当たり平均家賃を推計します。

また、著しい困窮年収水準を設定するため、平均家賃の民間借家に居住するために必要な年間収入を算定し、地域性を考慮した家賃負担限度率により目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合を推計します。

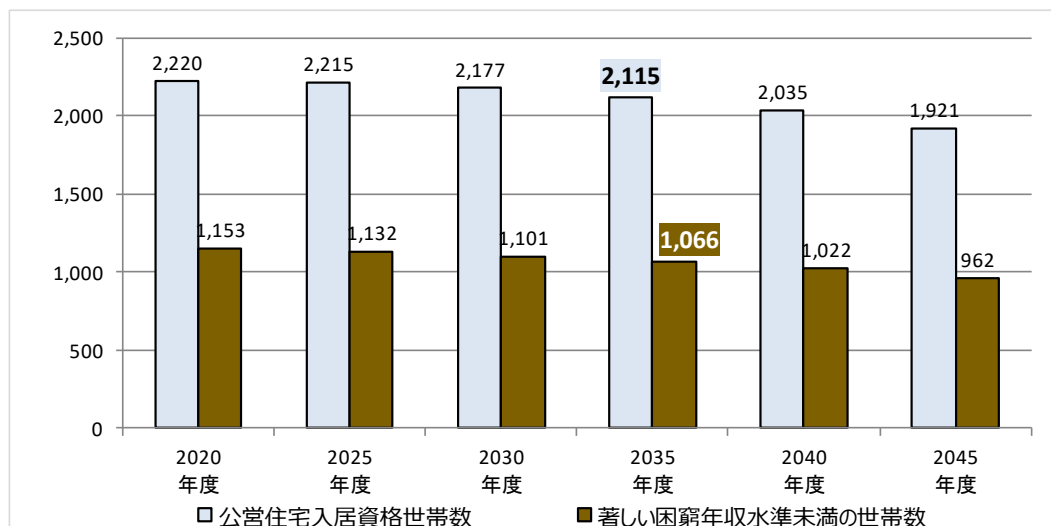
なお、家賃負担限度率については、「第七期住宅建設5箇年計画検討資料」において年間収入五分位階級・世帯人員別の家賃負担限度率（全国共通値）が示されています。この全国共通値の標準限度率に、公営住宅の家賃算定に用いられている市町村立地係数（東松島市の場合0.7）を乗じた家賃負担限度率を算出します。

前述の【ステップ2】で推計した目標時点における公営住宅の入居資格世帯数に、上記で推計した将来の各年における著しい困窮年収水準未満の世帯の割合を乗じて、年間収入五分位階級・世帯人員別の著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計します。

図表-31 公営住宅入居資格世帯のうち、著しい困窮年収水準未満の世帯数（※2035 年度時点の推計値）

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	136	0	0	0	0	136
	2人	605	0	0	0	0	605
	3人	124	35	0	0	0	159
	4人	68	55	0	0	0	123
	5人	0	19	14	0	0	34
	6人以上	5	2	2	0	0	10
	合計	937	112	16	0	0	1,066

図表-32 公営住宅入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数



	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅入居資格世帯数	2,220	2,215	2,177	2,115	2,035	1,921
著しい困窮年収水準未満の世帯数	1,153	1,132	1,101	1,066	1,022	962

(2) 将来の公営住宅等ストック量の設定

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯年収および居住面積の困窮状況（特定ニーズ）に応じた4つの類型別に要支援世帯数を推計します。推計に当たっては、住宅・土地統計調査の結果から推計された借家世帯における最低居住面積水準の達成状況を踏まえ（最低居住面積水準未満の世帯の割合、最低居住面積水準以上の世帯の割合を用い）類型別の要支援世帯数を算定します。

本計画期間終了後、2035年度時点の推計値によれば、公営住宅を必要とする優先度の高い要支援世帯を、図表（次ページ以降）に示す「A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」を基本として、これに「B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数」、「C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数」を加えた範囲で想定すると、要支援対象はおよそ150～220世帯の範囲と推計することができます。

図表-33 要支援世帯数の推計（特定ニーズA～Bの計とA～Cの計の比較）

要支援世帯 157 世帯			= (A) 57 世帯 + (B) 100 世帯		
			著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	
要支援世帯 216 世帯			= (A) 57 世帯 + (B) 100 世帯 + (C) 59 世帯		
			著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満

令和6（2024）年11月1日現在、市内の公営住宅等は1,561戸（既設公営住宅270戸、災害公営住宅1,101戸、県営住宅190戸）ありますが、このうち本計画期間終了時点で耐用年限を経過している住宅114戸（市営74戸、県営40戸）を除いたとしても、引き続き1,447戸を確保する見通しです。これら既存ストックについて、県・市の連携のもと将来にわたって維持管理および有効利用を図ることにより、要支援世帯における居住ニーズの多くに対応していくことが可能と考えられます。

図表-34 最低居住面積水準の達成状況を踏まえた要支援世帯数（※2035 年度時点の推計値）

A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	5	0	0	0	0	5
	2人	26	0	0	0	0	26
	3人	8	2	0	0	0	11
	4人	6	5	0	0	0	11
	5人	0	2	2	0	0	4
	6人以上	1	0	0	0	0	1
	合計	45	10	2	0	0	57

B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	12	0	0	0	0	12
	2人	53	0	0	0	0	53
	3人	13	4	0	0	0	16
	4人	8	7	0	0	0	15
	5人	0	2	0	0	0	3
	6人以上	0	0	0	0	0	1
	合計	86	13	0	0	0	100

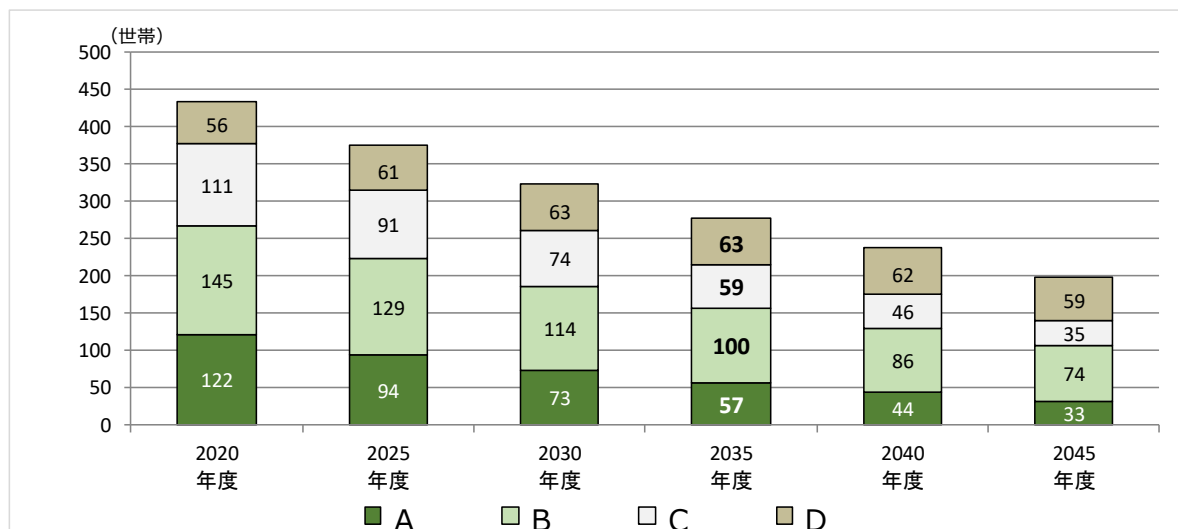
C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	3	3	1	0	0	8
	2人	4	12	2	0	0	18
	3人	0	4	11	0	0	15
	4人	0	0	9	2	0	11
	5人	0	0	6	1	0	7
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	7	19	30	3	0	59

D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

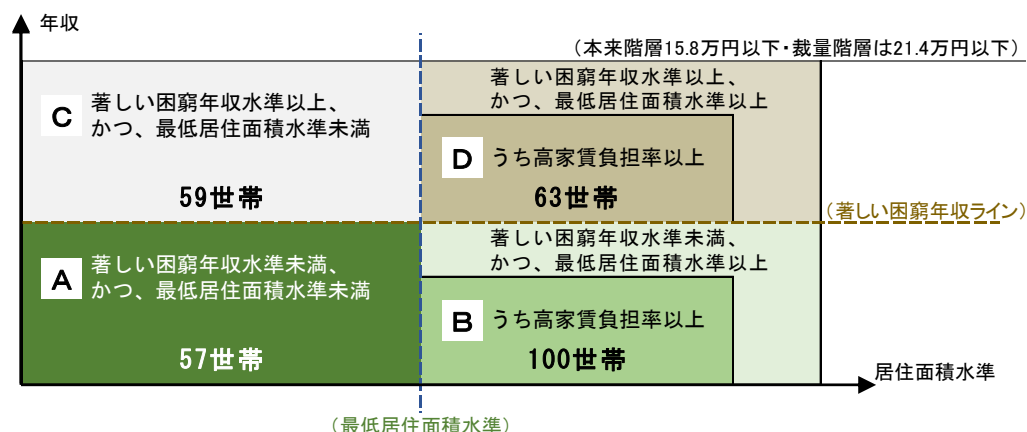
住宅の所有の関係	世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
		0 ～ 230	230 ～ 340	340 ～ 473	473 ～ 697	697 ～	
借家総数	1人	8	8	0	0	0	17
	2人	7	25	1	0	0	33
	3人	0	7	3	0	0	10
	4人	0	0	2	0	0	2
	5人	0	0	1	0	0	1
	6人以上	0	0	0	0	0	0
	合計	16	40	7	0	0	63

図表-35 目標時点における世帯年収および居住面積の困窮状況別の要支援世帯数



要支援世帯数	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	122	94	73	57	44	33
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	145	129	114	100	86	74
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	111	91	74	59	46	35
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	56	61	63	63	62	59
A + B 合計	267	223	187	157	130	106
A + C 合計	233	185	147	116	90	67
A + B + C 合計	378	315	261	216	176	141
A ~ D 合計	434	376	324	279	238	199

図表-36 世帯年収および居住面積の困窮状況による類型区分（※世帯数は2035年度時点）



【世帯年収および居住面積の困窮状況（特定ニーズ）への対応】

- A : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 → **＜最も優先度が高い類型＞** (100%対象とすることが必須)
- B : 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
 → **＜優先度が高い類型＞** (100%対象とすることが理想)
- C : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 → **＜優先度が高い類型＞** (100%対象とすることが理想)
- D : 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
 (若年世代の定住や子育て世帯への経済的支援など地域の実情や政策ニーズ等に応じて対象とする)

2 団地別・住棟別事業手法の選定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省）」の「事業手法の選定に関するフロー」（図表-23 参照）に基づき、1次判定（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）、2次判定（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）、3次判定（計画期間における事業手法の決定）を行い、判定結果をもとに長期的な管理の見通しを作成した上で、計画期間における活用手法を決定します。

（1）団地・住棟の事業手法の仮設定【1次判定】

＜団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定＞

【1次判定】は、以下のア、イの2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針【1次判定-ア】

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

検討内容（判定基準）

【i】需要

- ・入居率の状況等により住宅需要について評価します。
- ・入居率が70%未満の団地は需要が低いものと判定します。
- ・下浦住宅については、実施中の改善事業が終了後に募集を再開する予定であることから、現状の入居率にかかわらず需要があるものとします。
- ・募集停止の団地は需要判定の対象外（需要なし）とします。

【ii】効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。
- ・対象団地のうち用途地域が指定されている団地は効率性が高いものと判定します。
- ・対象団地のうち敷地規模が5,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定する。

【iii】立地性

- ・対象団地のうち利便性が高い（交通機関、生活利便施設等が近接する）場合は、公営住宅立地として適しているものと判定します。
- ・ハザードマップにおいて、1m以上の津波浸水深が想定される区域に立地している場合は、新たな住宅立地を制限すべきものと判定します。

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

図表-37 【1次判定-ア】の検討結果（既設公営住宅）

番号	住宅名称	建設年度	構造		階数	需要				効率性			立地			1次判定 (ア) 判定結果
			建築 基準法	公営 住宅法		管理 戸数	入居 戸数	入居率	判定	用途地域	敷地面積	判定	利便性	津波 浸水深	判定	
1	北浦アパート	昭和28	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	32	4	12.5%	-	商業地域	2,217.39	-	矢本駅 徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
2	牛網別当住宅	昭和38～48	木造、成形コンクリートパネル造	木造	1F	令和6年10月 全棟解体済			-	第一種住居地域	11,197.90	○	陸前小野駅 徒歩圏内	3～5m	-	全棟解体済のため判定対象から除外
3	小松住宅	昭和39～43	組積・鉄筋コンクリート造併用	準耐火	1F	22	6	27.3%	-	用途地域の指定のない地域	18,627.93	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
4	小野新道住宅	昭和41～43	成形コンクリートパネル造	木造	1F	20	19	95.0%	○	第一種住居地域	3,980.21	-	-	1～3m	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
5	下浦住宅 (1～3号棟)	昭和47～48	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	72	36	50.0%	○	第一種住居地域	8,683.04	○	東矢本駅 徒歩圏内	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
	下浦住宅 (4号棟)	昭和58	鉄筋コンクリート造	耐火	4F	24	16	66.7%	○				東矢本駅 徒歩圏内	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
6	五味倉住宅	平成6～9	木造	木造	2F	48	40	83.3%	-	用途地域の指定のない地域	10,594.40	-	東矢本駅 徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
7	川前住宅	平成16	木造	木造	2F	8	8	100.0%	○	用途地域の指定のない地域	2,072.63	-	陸前赤井駅 徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
8	小野駅前住宅	平成16～18	木造	木造	1F 2F	44	42	95.5%	-	第一種住居地域	7,782.89	○	陸前小野駅 徒歩圏内	3～5m	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地

令和6年11月1日現在

※「需要」について、下浦住宅は改善事業終了後に募集再開予定。

図表-38 【1次判定-ア】の検討結果（災害公営住宅）

番号	住宅名称	建設年度	構造		階数	需要				効率性			立地			1次判定 (ア) 判定結果
			建築 基準法	公営 住宅法		管理 戸数	入居 戸数	入居率	判定	用途地域	敷地面積	判定	利便性	津波 浸水深	判定	
1	小野中央住宅	平成25	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	21	21	100.0%	-	準工業地域	2,321.00	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
2	小野駅前北住宅	平成25	木造	木造	1F 2F	23	23	100.0%	○	第一種住居地域	3,858.71	-	陸前小野駅徒歩圏内	1～3m	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
3	小松南住宅	平成25	軽量鉄骨造	耐火	3F	156	153	98.1%	○	近隣商業地域	19,729.76	○	商業施設近接	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
4	川前二住宅	平成25	軽量鉄骨造	木造 準耐火	2F	16	15	93.8%	○	第一種住居地域	1,910.04	-	陸前赤井駅徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
5	川前四番住宅	平成25	軽量鉄骨造	木造 準耐火	1F 2F	38	38	100.0%	○	第一種低層住居専用地域	6,345.78	○	陸前赤井駅徒歩圏内	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
6	あおい住宅	平成26～28	木造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造	木造	1F 2F 5F	307	293	95.4%	○	第一種住居地域	47,966.21	○	東矢本駅徒歩圏内	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
7	町浦住宅	平成26	鉄筋コンクリート造	耐火	2F	20	18	90.0%	○	第二種住居地域	2,361.02	-	矢本駅・東矢本駅徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
8	矢本西住宅	平成27	木造	木造	1F 2F	40	40	100.0%	○	用途地域の指定のない地域	6,806.34	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
9	小野駅前東住宅	平成27	木造	木造	1F	29	29	100.0%	○	第一種住居地域	6,819.25	○	陸前小野駅徒歩圏内	3～5m	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
10	室浜住宅	平成27	木造	木造	1F	13	13	100.0%	-	用途地域の指定のない地域	3,155.12	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
11	大浜住宅	平成27	木造	木造	1F	5	4	80.0%	-	用途地域の指定のない地域	1,064.79	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
12	月浜住宅	平成27	木造	木造	1F	4	4	100.0%	○	用途地域の指定のない地域	799.47	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
13	柳の目東住宅	平成27	軽量鉄骨造	木造	1F 2F	85	81	95.3%	○	用途地域の指定のない地域	39,169.63	-	石巻あゆみ野駅徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
14	小野駅前南住宅	平成27	木造	木造	1F 2F	30	29	96.7%	○	第一種住居地域	6,546.13	○	陸前小野駅徒歩圏内	3～10m	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
15	沢田前住宅	平成27	木造	木造	1F 2F	44	44	100.0%	○	用途地域の指定のない地域	9,776.13	-	-	-	-	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地
16	野蒜ヶ丘住宅	平成29	木造 軽量鉄骨造	木造	1F 2F	170	164	96.5%	○	第一種住居地域	33,692.77	○	野蒜駅徒歩圏内	-	○	(Ⅰ)継続管理する団地
17	柳の目西住宅	平成30	木造	木造	1F 2F	100	98	98.0%	○	用途地域の指定のない地域	37,419.98	-	石巻あゆみ野駅徒歩圏内	-	○	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地

令和6年11月1日現在

イ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性【1次判定-イ】

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

検討内容（判定基準）

【i】躯体の安全性

- ・昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟であっても、既に診断を行い耐震性が確認されたもの、耐震改修工事を実施済みの住棟については耐震性を有するものとします。
- ・躯体のひび割れ・モルタル剥離、材料劣化による漏水・雨水進入など、建物の経年劣化が著しい住棟については、躯体の安全性が劣るものと評価します。

【ii】避難の安全性

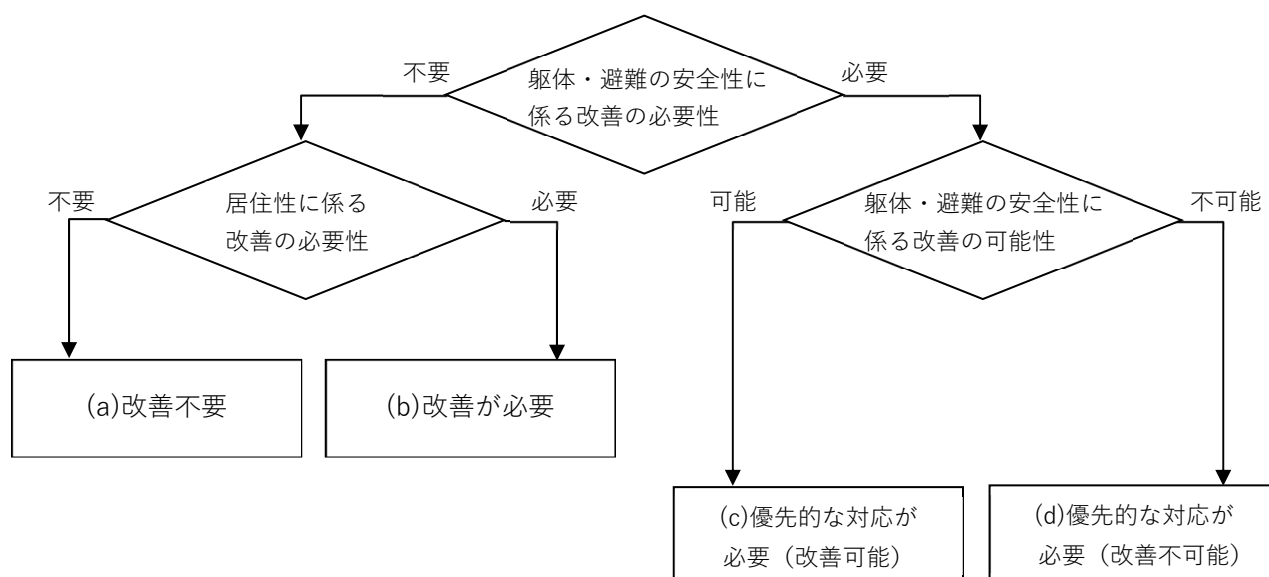
- ・災害時等の二方向避難が可能な住棟は、避難の安全性が確保されているものと判定します。

【iii】居住性

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。
 - ⇒住戸面積：住生活基本計画（全国計画）が定める「最低居住面積水準」（単身世帯 25 m²、2人世帯 30 m²、3人世帯 40 m²を目安）を踏まえ、40 m²以上の住宅
 - ⇒住戸内の設備状況：浴室設置、3箇所給湯設置の住宅

上記の検討項目から、次のフローに示す4区分に分類します。

図表-39 【1次判定-イ】の検討フロー



図表-40 【1次判定-Ⅰ】の検討結果（既設公営住宅）

番号	住宅名称	構造		階数	躯体の安全性				避難の安全性		居住性						1次判定 (イ) 判定結果
		建築 基準法	公営 住宅法		建設年度	耐震性	経年 劣化	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		住戸形式		住戸設備		
											面積	判定	住戸形式	判定	3給湯	判定	
1	北浦アパート	鉄筋コン リート造	耐火	4F	昭和28	-	有	-	可	○	72.8㎡	○	4K	-	-	-	(d)優先的な対応 が必要（改善不 可能）
2	牛網別当住宅	木造、成形 コンクリー トパネル造	木造	1F	昭和38～48	-	有	-	可	○	31.3～ 39.4㎡	-	2K,3K	-	-	-	全棟解体済のた め判定対象から 除外
3	小松住宅	組積・鉄筋 コンクリー ト造併用	準耐火	1F	昭和39～43	-	有	-	可	○	32.1～ 37.3㎡	-	2K,3K	-	-	-	(d)優先的な対応 が必要（改善不 可能）
4	小野新道住宅	成形コン リートパネ ル造	木造	1F	昭和41～43	-	有	○	可	○	31.4～ 36.5㎡	-	2K,3K	-	-	-	(c)優先的な対応 が必要（改善可 能）
5	下浦住宅 (1～3号棟)	鉄筋コン リート造	耐火	4F	昭和47～48	耐震改 修実施 済	-	○	可	○	43.5～ 44.6㎡	○	2LDK	○	有	○	(a)改善不要
	下浦住宅 (4号棟)	鉄筋コン リート造	耐火	4F	昭和58	有	-	○	可	○	60.5～ 72.2㎡	○	3LDK,3DK	○	有	○	(a)改善不要
6	五味倉住宅	木造	木造	2F	平成6～9	有	有	-	可	○	66.0～ 77.0㎡	○	3K,4K	-	有	○	(b)改善が必要
7	川前住宅	木造	木造	2F	平成16	有	-	○	可	○	78.1㎡	○	4K	-	有	○	(b)改善が必要
8	小野駅前住宅	木造	木造	1F 2F	平成16～18	有	-	○	可	○	77.0～ 80.0㎡	○	2LDK,3DK, 3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要

令和6年11月1日現在

図表-41 【1次判定-イ】の検討結果（災害公営住宅）

番号	住宅名称	構造		階数	躯体の安全性				避難の安全性		居住性						1次判定 (イ) 判定結果
		建築 基準法	公営 住宅法		建設年度	耐震性	経年 劣化	判定	2方向 避難	判定	住戸面積		住戸形式		住戸設備		
											面積	判定	住戸形式	判定	3給湯	判定	
1	小野中央住宅	鉄筋コンクリート造	耐火	5F	平成25	有	-	○	可	○	60.2～72.1	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
2	小野駅前北住宅	木造	木造	1F 2F	平成25	有	-	○	可	○	40.5～80.0	○	1LDK,2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
3	小松南住宅	軽量鉄骨造	耐火	3F	平成25	有	-	○	可	○	39.7～70.0	○	1LDK,2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
4	川前二住宅	軽量鉄骨造	木造 準耐火	2F	平成25	有	-	○	可	○	64.4～73.2	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
5	川前四番住宅	軽量鉄骨造	木造 準耐火	1F 2F	平成25	有	-	○	可	○	40.0～74.7	○	1LDK,2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
6	あおい住宅	木造、軽量鉄骨造、鉄筋コンクリート造	木造	1F 2F 5F	平成26～28	有	-	○	可	○	40.5～79.4	○	1LDK,2LDK,3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要
7	町浦住宅	鉄筋コンクリート造	耐火	2F	平成26	有	-	○	可	○	50.6～66.6	○	1LDK,2LDK	○	有	○	(a)改善不要
8	矢本西住宅	木造	木造	1F 2F	平成27	有	-	○	可	○	41.1～81.1	○	1LDK,2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
9	小野駅前東住宅	木造	木造	1F	平成27	有	-	○	可	○	39.3～74.3	○	1LDK,2LDK,3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要
10	室浜住宅	木造	木造	1F	平成27	有	-	○	可	○	69.5～74.5	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
11	大浜住宅	木造	木造	1F	平成27	有	-	○	可	○	69.5～74.5	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
12	月浜住宅	木造	木造	1F	平成27	有	-	○	可	○	69.5～74.5	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
13	柳の目東住宅	軽量鉄骨造	木造	1F 2F	平成27	有	-	○	可	○	41.7～78.8	○	1LDK,2LDK,3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要
14	小野駅前南住宅	木造	木造	1F 2F	平成27	有	-	○	可	○	63.7～78.6	○	2LDK,3LDK,4LDK	○	有	○	(a)改善不要
15	沢田前住宅	木造	木造	1F 2F	平成27	有	-	○	可	○	63.4～77.5	○	2LDK,3LDK	○	有	○	(a)改善不要
16	野蒜ヶ丘住宅	木造 軽量鉄骨造	木造	1F 2F	平成29	有	-	○	可	○	41.4～81.2	○	1LDK,2LDK,3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要
17	柳の目西住宅	木造	木造	1F 2F	平成30	有	-	○	可	○	46.4～83.1	○	1LDK,2LDK,3LDK,4K	○	有	○	(a)改善不要

令和6年11月1日現在

ウ 1次判定結果のまとめ

以上の【1次判定】ア) (団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針) および【1次判定】イ) (住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性) の検討結果に基づき、下表の通り事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」について引き続き【2次判定】を実施します。

図表-42 【1次判定】結果の分類

【1次判定-イ】 【1次判定-ア】	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要 (改善可能)	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
(Ⅰ)継続管理する住棟	継続管理	改善、または建替	優先的な改善、または優先的な建替	優先的な建替
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住棟	維持管理、または用途廃止	改善、建替、または用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	優先的な建替、または優先的な用途廃止

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する住棟」のうち、「(b)改善が必要」または「(c)優先的な対応が必要 (改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き【2次判定】を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住棟」については、引き続き【2次判定】を実施し、「継続管理する住棟」か「当面管理する住棟 (建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

図表-43 【1次判定】結果のまとめ (事業手法の仮設定)

【1次判定-イ】 【1次判定-ア】	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要 (改善可能)	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
(Ⅰ)継続管理する住棟	継続管理	改善、または建替	優先的な改善、または優先的な建替	優先的な建替
	(既)5 下浦住宅 ----- (災)3 小松南住宅 (災)5 川前四番住宅 (災)6 あおい住宅 (災)16 野蒜ヶ丘住宅	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住棟	維持管理、または用途廃止・譲渡	改善、建替、または用途廃止・譲渡	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	優先的な建替、または優先的な用途廃止
	(既)8 小野駅前住宅 ----- (災)1 小野中央住宅 (災)2 小野駅前北住宅 (災)4 川前二住宅 (災)7 町浦住宅 (災)8 矢本西住宅 (災)9 小野駅前東住宅 (災)10 室浜住宅 (災)11 大浜住宅 (災)12 月浜住宅 (災)13 柳の目東住宅 (災)14 小野駅前南住宅 (災)15 沢田前住宅 (災)17 柳の目西住宅	(既)6 五味倉住宅 (既)7 川前住宅	(既)4 小野新道住宅	(既)1 北浦アパート (既)3 小松住宅 --- (既)2 牛網別当住宅 →(全棟解体済のため 検討対象から除外)

※団地名称の前の番号は住宅番号、(既)は既設公営住宅、(災)は災害公営住宅を示す。

(2) 団地・住棟の事業手法の仮設定【2次判定】

＜1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定＞

【2次判定】では、【1次判定】において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、以下のア、イの2段階の検討から事業手法を設定します。

ア ライフサイクルコスト（LCC）の比較を踏まえた事業手法の仮設定

【1次判定】において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討対象団地（Aグループ）

（該当なし）

イ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

【1次判定】において「Bグループ」と判定された団地については、「継続管理する団地」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。（牛網別当住宅は解体済のため検討対象から除外します。）

検討対象団地（Bグループ）

（既設公営住宅）	（災害公営住宅）	
1 北浦アパート	1 小野中央住宅	10 室浜住宅
3 小松住宅	2 小野駅前北住宅	11 大浜住宅
4 小野新道住宅	4 川前二住宅	12 月浜住宅
6 五味倉住宅	7 町浦住宅	13 柳の目東住宅
7 川前住宅	8 矢本西住宅	14 小野駅前南住宅
8 小野駅前住宅	9 小野駅前東住宅	15 沢田前住宅
		17 柳の目西住宅

検討内容（判定基準）

- 【2次判定-イ-1】 対象団地について、需要、効率性、立地等を総合的に勘案しつつ、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計を踏まえた今後のストック確保の観点から、「継続管理する団地」、または「当面管理する団地（建替の検討を当面留保）」を判定します。
 - ・「継続管理する団地」：耐震改修不要または実施済みの団地であり、長期的にストックを有効活用すべき団地
 - ・「当面管理する団地（建替の検討を当面留保）」：敷地面積の規模など団地再整備の効率性の観点から事業手法の検討を当面留保する団地
- 【2次判定-イ-2】 「当面管理する団地（建替の検討を当面留保）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、既に法定耐用年限を経過している住棟、計画期間において法定耐用年限を迎える住棟については「用途廃止」とし、それ以外は「当面維持管理」とします。

ウ 2次判定結果のまとめ

以上の【2次判定】を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

図表-44 【2次判定】結果のまとめ

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する住棟	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	(既)5 下浦住宅 ----- (災)3 小松南住宅 (災)5 川前四番住宅 (災)6 あおい住宅 (災)16 野蒜ヶ丘住宅	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
(Ⅱ)当面管理する住棟 (建替の検討を当面 留保)	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	(既)8 小野駅前住宅 ----- (災)1 小野中央住宅 (災)4 川前二住宅 (災)7 町浦住宅 (災)8 矢本西住宅 (災)9 小野駅前東住宅 (災)13 柳の目東住宅 (災)17 柳の目西住宅	(該当なし)	(該当なし)	(既)1 北浦アパート (既)3 小松住宅 --- (既)2 牛網別当住宅 →(全棟解体済のため 検討対象から除外)
	譲渡（戸建住宅のみ）	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(災)2 小野駅前北住宅 (災)6 あおい住宅 (災)8 矢本西住宅 (災)9 小野駅前東住宅 (災)10 室浜住宅 (災)11 大浜住宅 (災)12 月浜住宅 (災)13 柳の目東住宅 (災)14 小野駅前南住宅 (災)15 沢田前住宅 (災)17 柳の目西住宅	(既)6 五味倉住宅 (既)7 川前住宅	(既)4 小野新道住宅	
新規整備	(将来ストック量を勘案し新規整備は想定しない)			

※団地名称の前の番号は住宅番号、(既)は既設公営住宅、(災)は災害公営住宅を示す。

（３）計画期間における事業手法の決定【３次判定】

以上の【１次判定】および【２次判定】の結果を踏まえ、【３次判定】を実施します。【３次判定】では、以下の「ア」～「ウ」について検討し、計画期間に実施する事業手法を決定します。

ア 長期的な管理の見通しに基づく検討

公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（第５章参照）のもと「長期的な管理の見通し」（第１２章参照）を踏まえ、耐用年限を経過した住宅（用途廃止に向けて募集停止とした住宅）を除き、計画期間において基本的には全ての市営住宅について引き続き維持管理に努めるものとします。

特に、建設後の経過年数からみて、今後、耐用年限までの残存期間が少なくなる住宅については、必要に応じて耐用年限までの計画的な維持管理を図ります。

既設公営住宅については、屋上防水や外壁塗装、給排水設備など経年劣化が懸念される箇所について、各箇所の修繕周期に基づき劣化状況等に対応した修繕等を図ります。

災害公営住宅については、耐用年限までの期間が長い住棟であっても、今後、中長期にわたって有効活用が可能となるよう予防保全の観点から計画的に修繕等を図ります。

以上の取組により住宅ストックを適正に維持管理し、単身化や高齢化が進む居住者の実情やニーズに対応した住宅の提供に努めます。

イ 事業費規模および事業実施時期の想定

公営住宅の維持管理において想定される財政負担等を考慮し、修繕項目それぞれの事業実施時期について検討・実施を図るものとします。

事業費規模は、団地の規模・構造等の条件や実施する修繕項目によって格差が生じることが考えられます。このため、修繕等事業を中長期にわたって計画的・継続的に進めていくことが可能となるよう事業実施時期の調整を図ります。

事業費規模の調整に当たっては、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないよう各年度において事業費規模が平準化されるよう事業実施時期について調整を図ります。

ウ 計画期間における事業手法の決定

以上の検討に基づき、全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを示した「長期的な管理の見通し」を踏まえ、計画期間における事業手法を決定します。

また、「長期的な管理の見通し」のもと、本計画の期間 10 か年〔令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度〕において実施する事業を決定します。（第 12 章参照）

第6章 劣化状況の把握

事業手法の選定において、「維持管理」と設定した住宅を対象に、目視による現地調査（一部住宅において住戸内の調査）を行い、劣化状況を把握します。

ア 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断する必要があります。

そのため、公営住宅等の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、団地や住棟ごとの状況等について把握することを目的として調査を実施します。

イ 調査の方法

団地ごとに築年数、住戸タイプ等を踏まえ主要な住棟を抽出し、施設の躯体、主要設備等の状況を目視等により調査します。

調査対象団地及び主な調査項目は以下の通りとします。

図表-45 現地調査の対象団地

公営住宅の区分		住宅名	調査箇所
既設公営住宅	耐火	(既5) 下浦住宅（改善事業実施前・後）	外観、住戸内
	木造	(既4) 小野新道住宅 (既6) 五味倉住宅 (既7) 川前住宅 (既8) 小野駅前住宅	外観、住戸内
災害公営住宅	耐火	(災1) 小野中央住宅 (災3) 小松南住宅 (災7) 町浦住宅	外観
	木造 準耐火	(災2) 小野駅前北住宅 (災4) 川前二住宅 (災5) 川前四番住宅 (災8) 矢本西住宅 (災9) 小野駅前東住宅 (災13) 柳の目東住宅 (災14) 小野駅前南住宅 (災16) 野蒜ヶ丘住宅	外観

図表-46 現地調査における主な調査項目

調査区分	主な調査項目
躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

図表-47 公営住宅の現況及び劣化状況等

(既4) 小野新道住宅



災害復旧工事が実施された住宅



段差の大きな玄関(手摺なし)



修繕済みの居室内



勝手口に通じる台所と浴室(段差あり)



給水管とガス管、汚水処理設備



修繕済みの台所

(既5) 下浦住宅 (改善事業実施前)



外壁の塗装剥離、ひび割れ



階段室壁の塗装剥がれ



屋上アスファルト防水のひび割れ

(既5) 下浦住宅 (改善事業実施後)



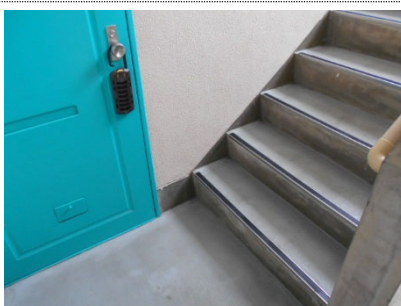
改善事業工事中の様子



改善事業実施後の住棟



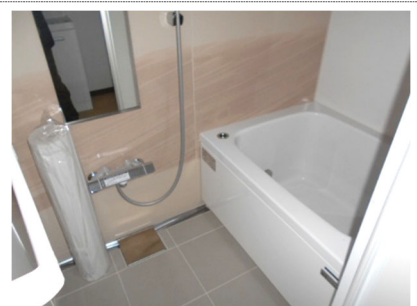
改善事業実施後のバルコニー



改善事業実施後の階段室



住戸改善後のキッチン

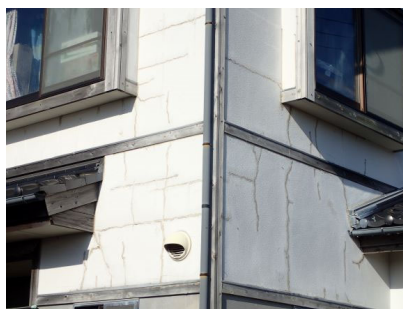


住戸改善後の浴室

(既6) 五味倉住宅



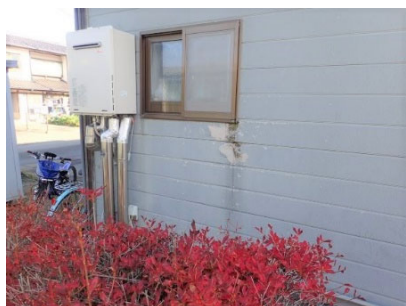
五味倉住宅の全景



外壁ひび割れの補修跡



雨どい排水管の劣化



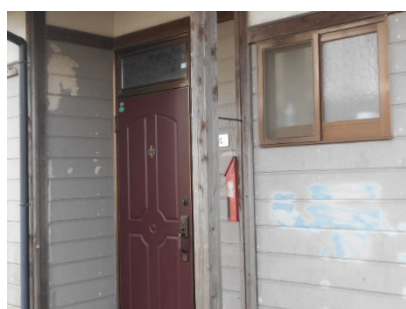
窓枠の結露跡と外壁の塗装剥がれ



表面結露によって生じた外壁の汚れ



外壁のひび割れ



玄関壁面の塗装剥離



玄関柱の劣化、塗装剥離



玄関柱の劣化、床面の亀裂

(既7) 川前住宅



川前住宅の前景



玄関とスロープ



外壁に設置されたガス給湯器



基礎部分に生じたコンクリート剥離



住戸別に設置された物置



LPガス容器置場

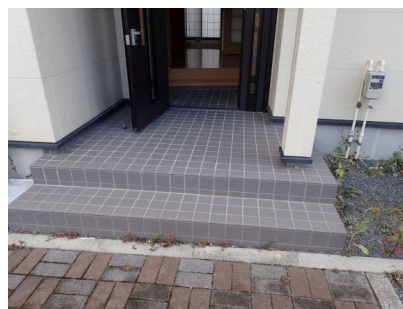
(既8) 小野駅前住宅



長屋住宅(2戸1、木造2階)



戸建て住宅(木造平屋)



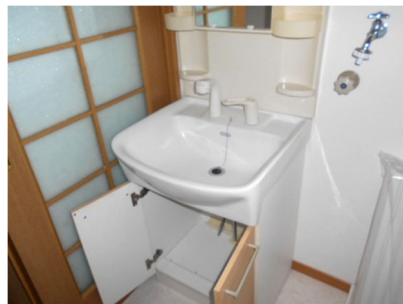
玄関の段差(手摺、スロープなし)



手摺付き浴室(ユニットバス)



住戸内(流し台)



洗面所(流し台、浴室とともに3か所給湯)



玄関前の地盤面のずれ



屋根トタン(亜鉛メッキ鋼板)の錆、汚れ

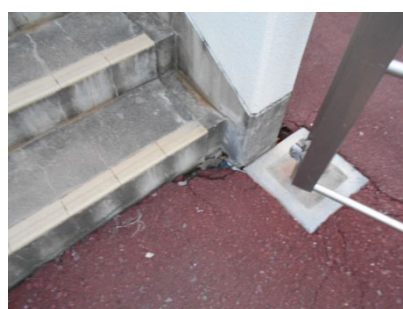
(災1) 小野中央住宅



小野中央住宅の全景



エレベーターホール(バリアフリー)



外階段下アスファルトの浮き



排水管の劣化



屋上のソーラーパネル



屋上目地の劣化箇所

(災2) 小野駅前北住宅



戸建て住宅(木造平屋)



長屋住宅(2戸1、木造平屋)



長屋住宅(2戸1、木造2階)



段差のない玄関とスロープ



北側外壁面の汚れ等劣化



外壁材パネルの経年劣化

(災3) 小松南住宅



小松南住宅の全景



廊下・階段室側



物置と周辺の植栽

(災4) 川前二住宅



川前二住宅の全景



バルコニー側



建材の劣化

(災5) 川前四番住宅



川前四番住宅の全景



バルコニー前の駐車場



玄関前通路床面の歪み

(災7) 町浦住宅



町浦住宅の全景



外階段



エントランスのスロープ

(災8) 矢本西住宅



矢本西住宅の全景



戸建て住宅(木造平屋)



長屋住宅(2戸1、木造平屋)

(災9) 小野駅前東住宅



小野駅前東住宅の全景



戸建て住宅(木造平屋)

(災 13) 柳の目東住宅



戸建て住宅(木造平屋)



長屋住宅(木造平屋)



柳の目東住宅集会所

(災 14) 小野駅前南住宅



戸建て住宅(木造平屋)



小野駅前南住宅集会所



(災 16) 野蒜ヶ丘住宅



【Ⅰ期】長屋住宅(2戸1、木造平屋)



【Ⅰ期】長屋住宅(2戸1、木造2階)



【Ⅱ期】戸建て住宅(木造平屋、2階)

第7章 点検の実施方針

事業手法の選定において引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1 点検の実施状況

本市では、法令に基づく公営住宅等の点検を実施しています。法定点検の対象外の住棟においても、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施しています。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施しています。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施のほか、入退去時の修繕工事等に伴う点検、入居者からの報告等を踏まえた点検を随時行っています。

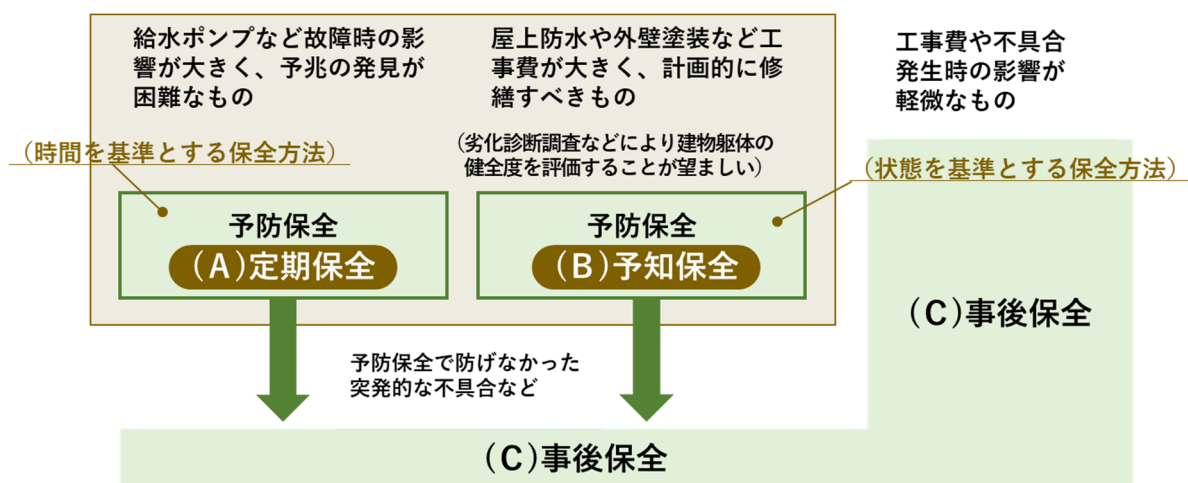
2 点検の実施方針

公営住宅等を長期的に有効活用していくためには、適正な維持管理を図ることにより建築物や設備の短命化につながる事象を未然に防止し対策を講じる必要があります。

下の図表では、点検結果に基づく予防保全の考え方を示しています。例えば、給水ポンプなど故障時の影響が大きく、予兆の発見が困難なものに対しては、整備後の経過年数など「時間」を基準とする「(A)定期保全」を念頭に点検を行います。また、屋上防水や外壁塗装など工事費が大きく、計画的に修繕すべきものに対しては、整備後の経年劣化など「状態」を基準とする「(B)予知保全」を念頭に点検を行います。このような考え方にに基づき、今後とも点検対象部位に応じた「(A)定期保全」及び「(B)予知保全」に努めるものとします。

なお、「(C)事後保全」（不具合が発生し、機能が失われたり低下してから修繕する保全方法）に至らないよう、定期点検実施の一環として劣化診断等を適宜実施し、建物躯体や設備の健全度を評価するものとします。

図表-48 予防保全と事後保全の関係イメージ



- (A) 修繕周期に達するものについて、不具合が発生しなくても修繕する保全方法。
- (B) 劣化状況に応じて必要な修繕を行う保全方法。（コストの無駄を避けられる可能性、ただし定期点検が必須。）
- (C) 不具合が実際に発生し、機能が失われたり低下してから修繕する保全方法。（不具合に伴う影響が軽微なものを除き、コスト高をもたらす恐れあり。）

3 点検の実施項目

定期点検および日常点検は、以下に示す対象部位別の点検項目（「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）等を参考に設定）に従い実施します。

なお、定期点検については、建築基準法第 12 条に規定される法定点検項目のうち主要な項目を示します。

図表-49 点検の実施項目

敷地及び地盤			
点検部位	点検項目	日常点検	定期点検
地 盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○	○
敷 地	・敷地内の排水の状況	○	○
敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	○	○
塀	・補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	○	○
	・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	○	
擁 壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	○	○
	・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	○	○
屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	○	
屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	○	
通路・車路	・平面駐車場の劣化および損傷の状況	○	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	○	
付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	○	
建築物の外部			
点検部位	点検項目	日常点検	定期点検
基 礎	・基礎の沈下等の状況	○	○
	・基礎の劣化及び損傷の状況	○	○
土 台	・土台の沈下等の状況	○	○
	・土台の劣化及び損傷の状況	○	○
外 壁 (躯体等)	・外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○	○
	・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○	○
	・PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○	
	・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○	○
外 壁 (外装仕上げ材等)	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	○	○ (塗り仕上げ除く)
	・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	○	○
	・コンクリート系パネルの劣化および損傷の状況	○	○
	・シーリングの劣化及び損傷の状況	○	
外 壁 (窓サッシ等)	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	○	○
建 具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	○	
	・メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠や建具の劣化及び損傷の状況	○	
金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	○	
	・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	○	

屋上及び屋根			
点検部位	点検項目	日常点検	定期点検
屋上面	・ 屋上面の劣化及び損傷の状況	○	○
屋上回り（屋上面を除く）	・ パラペットの立ち上り面の劣化及び損傷の状況	○	○
	・ 笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	○	○
	・ 金属笠木の劣化及び損傷の状況	○	○
	・ 排水溝（ドレーンを含む）の劣化及び損傷の状況	○	○
屋 根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	○	○

避難施設等			
点検部位	点検項目	日常点検	定期点検
廊 下 （共用廊下）	・ 物品の放置の状況	○	○
	・ 手摺の劣化及び損傷の状況	○	
	・ 床の劣化及び損傷の状況	○	
	・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	○	
	・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	○	
出入口	・ 物品の放置の状況	○	○
避難上有効なバルコニー	・ 手すり等の劣化及び損傷の状況	○	○
	・ 物品の放置の状況	○	○
	・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	○	
	・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	○	
階 段	・ 物品の放置の状況	○	○
	・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	○	○

給水設備及び排水設備			
点検部位	点検項目	日常点検	定期点検
飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 配管の腐食及び漏水の状況	○	○
飲料用の給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	○	○
排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	○	

第8章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、計画修繕の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施状況

本市ではこれまで、長期的な管理の見通しに立った「長期修繕計画」に基づき、建物・設備等の対象部位別の修繕周期を目安として計画修繕を実施してきました。

計画修繕に当たっては、工事履歴（工事内容、実施時期等）や定期点検の結果に基づく経年劣化等の状況を踏まえ、工事実施の優先性や時期等について団地・住棟間の相互の調整の上、事業を実施しています。また、工事の実施効果や事業費の軽減等について総合的に勘案し、事業を実施しています。

2 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持・管理するためには、予防保全的な観点から計画修繕を着実に実施していく必要があります。このため、将来見込まれる修繕工事の内容や実施時期、必要となる事業費規模等についてあらかじめ想定した「30 か年長期修繕計画」を立案するとともに、その長期見通しのもとで、より具体的な「10 か年修繕実施計画」を策定するものとします。

なお、「30 か年長期修繕計画」と「10 か年修繕実施計画」は、それぞれ以下の通り位置付けます。

図表-50 長期見通しに基づく修繕等計画の策定について

30 か年長期修繕計画	今後 30 年程度の長期的な管理の見通しとして、公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における「計画修繕」等の概ねの実施時期を定めた計画。 将来的に必要となる「計画修繕」に係る事業費規模の把握、各年度の事業費規模の平準化等の検討に基づき、長期にわたって効果的・効率的な「計画修繕」を実施していくための計画。
10 か年修繕等実施計画	本計画の期間（10 か年）における、長寿命化等に関する具体的な事業手法を設定の上、「計画修繕」の実施内容を定めた計画。「計画修繕」は、以下の方針により実施を図る。 【計画修繕の実施方針】 ①対象部位別の修繕周期に基づき、「計画修繕」の内容や実施時期等を検討する。 ②これまでの工事履歴（工事内容、実施時期等）や、定期点検の結果に基づく経年劣化等の状況を踏まえ、工事実施の優先性等を検討する。 ③工事の実施効果や事業費の軽減等について総合的に勘案し、事業を実施する。

3 修繕周期と修繕予定時期の設定

計画修繕に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月、国土交通省住宅局住宅総合整備課）に基づき、対象部位別の修繕周期（公営住宅等の改修工事において通常用いられる設備等の仕様を踏まえた平均的な目安としての修繕周期）を以下の通り設定します。このうち主要な修繕項目について「長期的な管理の見通し」に実施時期を記載します。

なお、修繕周期を考慮した修繕実施時期を検討する際に、あわせて以下の点についても留意することとします。

【修繕実施時期に関する留意点】

- ・修繕予定時期の数年前（概ね 3 年ほど前）から劣化の有無等について経過観察を行い、調査診断を実施のうえあらかじめ工事の要否についての見通しを判断すること。
- ・調査診断の結果、劣化の進行が想定より著しい場合には、修繕実施時期を前倒しして工事の実施を検討すること。
- ・建物躯体や設備の健全度を確認することができ、直ちに修繕を行う必要がないと判断できる場合には、修繕実施時期を延伸すること等を含め再検討すること。
- ・調査診断は、目視調査によることを原則とし、必要に応じて劣化診断を行い、その結果に基づき適切な修繕予定時期を設定すること。
- ・仮設足場を必要とする屋上防水や外壁塗装など、同時に工事を行うことでコストの縮減を図ることが可能な場合には、それぞれの修繕周期について調整を図り、一体的・効率的な工事の実施を検討すること。

図表-51 対象部位別の修繕周期

屋上防水				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24 年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去のうえ下地調整、露出アスファルト防水等
庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット 天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等

外壁塗装等				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天 (上げ裏)、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18 年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ 周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え

鉄部塗装等				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製) 開放廊下・階段、バルコニーの手摺、屋上フェンス、設備機器等	塗替	6 年	下地処理のうえ塗装
鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手摺、照明器具、設備機器等	塗替	6 年	下地処理のうえ塗装

建具・金物等				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
建具関係	窓サッシ、面格子、網戸	点検調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去のうえアルミ製手摺に取替

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

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

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

電気電灯設備、通信設備、昇降機設備				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年	
配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年	
幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年	
避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年	
テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年	
昇降機 (エレベーター)	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年	
	全構成機器	取替	30 年	

消防設備				
修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年	
自動火災報知設備	感知器、発信機、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年	
連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年	

第9章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施状況

本市ではこれまで、建設後40年以上を経過する住棟のうち、一定の居住性が確保され長期的な活用を図るべき住棟について、安全性の向上をはじめ、修繕周期を経過し劣化等が懸念される箇所や、定期点検等を通じて明らかになった問題点の解消を図るため、改善事業を実施してきました。

直近では、令和元年度から令和6年度にかけて、下浦住宅において、耐震補強をはじめ屋上防水・外壁・その他各種設備の改修（長寿命化）、住戸内各種改修（居住性向上）などの事業を一体的に実施しました。

2 改善事業の実施方針

公営住宅等の居住水準の向上と総合的な活用を図るため、住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善等の改善事業を計画的に実施します。

計画期間において建設後40年以上を経過する住棟のうち、一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟について、長寿命化を目指した改善事業の検討対象とします。なお、建設後20～30年程度を経過した住棟については、予防保全を目指した計画修繕を基本とします。

3 改善事業の類型区分と改善内容

改善事業の検討対象となる団地の住戸、共用部分、屋外・外構について、①居住性の向上、②福祉対応、③安全性の確保、④長寿命化、⑤脱炭素社会対応、⑥子育て世帯支援のそれぞれの観点から、団地・住棟別に実施する改善事業の内容を以下の通り設定します。

図表-52 改善事業の類型区分と改善内容

① 居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 ・台所、浴室の改善 など
② 福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 ・住戸内部・開口部の段差解消、共用部の段差解消（スロープ設置等） ・浴室・トイレの高齢者対応（バリアフリー化） ・エレベーター設備の補修・更新 など
③ 安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持する。また、防災性の向上、防犯性や落下・転倒など生活事故の防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の維持・確保 ・防災設備の改善 ・防犯、生活事故防止に配慮した設備の設置・改善 など
④ 長寿命化型	計画期間において建設後 40 年以上を経過する住棟のうち、一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤ 脱炭素社会対応型※1	住宅・建築物における二酸化炭素の排出抑制を図るため、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行う。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓の改修（断熱性の向上） ・再生可能エネルギー設備の設置 など
⑥ 子育て世帯支援型※2	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除去して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※1 「脱炭素社会対応型」については、令和3年12月24日国土交通省住宅局事務連絡に基づき追加

※2 「子育て世帯支援型」については、令和5年12月26日国土交通省住宅局事務連絡に基づき追加

図表-53 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目（参考例示）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置※1 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置※3 ・防災・減災対策※4 等	・耐震改修※2 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置※3、防災キャビネット設置※5 ・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置または主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策※4 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保※3 ・ガスの耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※3 ・防災・減災対策※4 等
④ 長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会対応型	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育て世帯支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転落や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁・床・開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁・床・天井の防汚仕上げへの変更 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転落や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	・キッズスペースの設置 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

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

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

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

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

（上記図表の補足）

- ・公営住宅等ストック総合改善事業は、居住室の床面積の増加、居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化、脱炭素社会対応、子育て世帯支援を目的とした公営住宅等長寿命化計画に基づく既設の公営住宅等の性能水準の向上を図るための工事であれば基本的には対象となる。
- ・なお、ひとつの改善事業が複数の目的にまたがっている（または別の目的として実施する）場合もあり、例えば外壁改修は、安全性確保型や長寿命化型、脱炭素社会対応型のいずれにもなり得る。

第10章 建替事業等の実施方針

公営住宅等の将来的なストック量の確保に向けては、継続管理すべき住宅を中心として計画修繕、改善事業等を図ることにより良好なストックの形成に努めます。

特に、本市においては災害公営住宅の豊富なストック量を有していることから、これら比較的新しい住宅ストックを有効活用することにより、地域における住宅セーフティネットを確保するとともに、既設公営住宅の一部老朽住宅を用途廃止しストック量の縮減を図った場合においても、公営住宅等の必要量が充足されるよう今後の施策に留意します。

以上のとおり施策を図ることを前提として、今後の新たな建替事業は留保します。

第 1 1 章 用途廃止・譲渡の実施方針

1 用途廃止の実施方針

用途廃止の対象住宅は、現在募集を停止している北浦アパート、牛網別当住宅、小松住宅の 3 団地となっています。このうち、牛網別当住宅については令和 6 年度に解体事業が終了し、北浦アパート、小松住宅の 2 団地についても令和 7 年度以降に解体事業を実施する予定としています。

また、現時点で法定耐用年限を経過している小野新道住宅、五味倉住宅、今後法定耐用年限を迎える川前住宅についても、本計画期間において用途廃止を検討すべき住宅として位置づけます。

図表-54 解体事業の概算事業費

解体事業 検討対象住宅	解体事業実施年度	戸数	床面積(㎡)			解体費用(千円)	
			最小	最大	中間	単価(千円/㎡)	合計
北浦アパート	R7～R8実施予定	32	72.80	72.80	72.80	88	205,005
牛網別当住宅	R6全棟解体実施済						
小松住宅	R7～R8実施予定	22	32.10	37.30	34.70	30	22,902
小野新道住宅	-	20	31.40	36.50	33.95	30	20,370
五味倉住宅	-	48	66.00	77.00	71.50	30	102,960
川前住宅	-	8	78.10	78.10	78.10	30	18,744

※ 解体費用の単価は、令和5～6年度の事業実績等を勘案し設定。

※ 北浦アパートについては、杭有り想定、一部アスベスト有り。

2 譲渡（払下げ）の実施方針

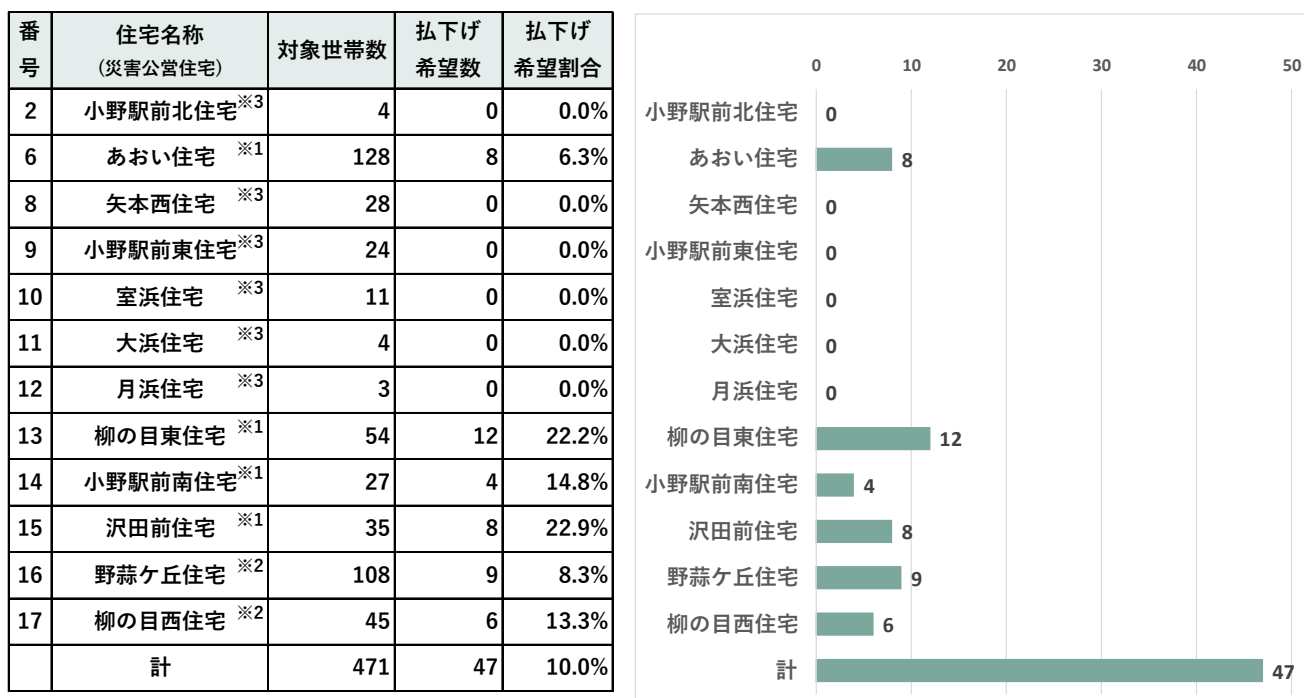
本市における災害公営住宅は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災によって被災し自力で住居の再建が困難な方々の居住の安定化を目的として、平成 25 年度から平成 30 年度にかけて建設されました。

現在は、被災世帯の生活再建等が進むにつれ、若干の空き住戸が生じることもあり、被災世帯以外の方々も入居可能な一般公募を実施するに至っています。

災害公営住宅の供給により、本市における公営住宅等の必要ストック数は長期的に充足する見通しであることから、既設公営住宅のストック数を計画的に縮減するとともに、災害公営住宅の一部（戸建て住宅）についても、入居者の意向を確認のうえ譲渡（払下げ）の実施を検討しているところです。

これまでの調査結果によると、対象世帯 471 世帯のうち払下げを希望する世帯は計 47 世帯（対象世帯 471 戸の約 10%）となっています。引き続き、払下げを希望する世帯の詳細な事情等について協議を進め譲渡の実施を図るものとします。

図表-55 譲渡（払下げ）の希望数



※1 令和 2 年度から令和 5 年度までに調査した払下げ希望数

※2 令和 6 年度のアンケート調査による払下げ希望数

※3 個別折衝による払下げ希望数

第 1 2 章 長寿命化のための事業実施予定

1 長期的な管理の見通し（30 か年長期見通し）

今後の概ね 30 か年〔令和 6（2024）年度～2050 年度〕にわたる展望として、事業実施時期等の見通しを示した「長期的な管理の見通し」を作成します。

2 公営住宅等長寿命化計画（10 か年計画）

「長期的な管理の見通し」に基づき、本計画期間〔令和 6（2024）年度～令和 15（2033）年度〕において実施する計画修繕・改善等の事業実施予定を下記の各様式に整理します。

公営住宅等長寿命化計画（10 か年計画）の各様式

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業および建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

図表-56 長期的な管理の見通し（既設公営住宅）

[illegible]

■…事業実施履歴 ▼…修繕計画

図表-57 長期的な管理の見通し（災害公営住宅）

[illegible]

▼…修繕計画

【様式1】計画修繕・改善事業等の実施予定一覧

事業主体名： 宮城県東松島市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価賃 改良住宅 (公共供給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検 に準じた 点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)				
既設公営住宅																				
北浦アパート		32	耐火	S28			用途廃止	解体事業												
牛網別当住宅		0	木造	S38-48			解体事業													
小松住宅		2	準耐火	S39-43			用途廃止	解体事業												
小野新道住宅		20	木造	S41-43										用途廃止・解体等の検討						
下浦住宅	1-3 号棟	72	耐火	S47-48							(計画期間において事業予定なし)									
下浦住宅	4号棟	24	耐火	S58			防水・外壁・その他各種設備改修 住戸内各種改修等													
五味倉住宅		48	木造	H6-9										用途廃止・解体等の検討						
川前住宅		8	木造	H16										用途廃止・解体等の検討						
小野駅前住宅		44	木造	H16-18										用途廃止・解体等の検討						

表示区分：

公営住宅等ストック総合改善事業

解体事業

計画修繕事業（耐火住宅）

用途廃止・解体等の検討

計画修繕事業（木造・準耐火住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 後に集めた 点検	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)		
災害公営住宅																		
小野中央住宅		21	耐火	H25							給水設備 改修			外壁改修 等		ガス設備 改修		
小野駅前北住宅		23	木造	H25										外壁・屋根 改修等				
小松南住宅		156	耐火	H25							給水設備 改修			外壁改修 等		ガス設備 改修		
川前二住宅		16	木造 準耐火	H25											外壁・屋根 改修等			
川前四番住宅		38	木造 準耐火	H25												外壁・屋根 改修等		
あおい住宅	I期	230	木造	H26, 28											外壁・屋根 改修等			
あおい住宅	II期	77	耐火	H27												外壁改修 等		
あおい住宅	III, IV期	230	木造	H26, 28						(計画期間において事業予定なし)								
町浦住宅		20	耐火	H26								給水設備 改修			外壁改修 等			
矢本西住宅		40	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
小野駅前東住宅		29	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
室浜住宅		13	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
大浜住宅		5	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
月浜住宅		4	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
柳の目東住宅		85	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
小野駅前南住宅		30	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
沢田前住宅		44	木造	H27						(計画期間において事業予定なし)								
野蒜ヶ丘住宅	I, II期	170	木造	H29						(計画期間において事業予定なし)								
柳の目西住宅		100	木造	H31						(計画期間において事業予定なし)								

表示区分：

公営住宅等ストック総合改善事業

解体事業

計画修繕事業（耐火住宅）

用途廃止・解体等の検討

計画修繕事業（木造・準耐火住宅）

【様式 2】新規整備事業および建替事業の実施予定一覧

事業主体名：宮城県東松島市

住宅の区分：公営住宅

特定公共賃貸住宅

地価賃（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	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：宮城県東松島市

住宅の区分：公営住宅

特定公共賃貸住宅

地価賃（公共供給）

改良住宅

その他（）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)		
該当なし																

第13章 ライフサイクルコスト縮減の取組

前計画（令和元年度～令和5年度）から本計画（令和6年度～令和15年度）にかけて、下浦住宅で改善事業を実施（1号棟～3号棟は工事終了）しており、令和6年度現在、同住宅の4号棟で工事を実施中です。

下浦住宅の事業が終了すると、本計画期間において新たに改善事業を実施する予定はありません。このため、本計画においてライフサイクルコスト縮減の検討は行いません。

なお、災害公営住宅のうち耐火住宅について、当面は計画修繕により維持管理を行うこととし、次期計画以降、建設後おおむね30年～40年を経過する段階で、長寿命化対策を念頭にライフサイクルコストの縮減効果を把握のうえ住宅ストックの適正な維持管理に努めることとします。

東松島市公営住宅等長寿命化計画

令和 7 年（2025 年）3 月

発行／宮城県 東松島市

編集／東松島市 建設部 建築住宅課

〒981-0303 宮城県東松島市小野字新宮前 5 番地（鳴瀬庁舎内）

電 話 0225-82-1111 FAX 0225-87-3119

e-mail：jyutaku@city.higashimatsushima.miyagi.jp

jyutaku@city.higashimatsushima.lg.jp（官公庁用）