

多賀城市公営住宅等長寿命化計画

平成23年3月（第1回改訂版）

宮城県多賀城市 建設部都市計画課

目 次

1	公営住宅等ストックの状況.....	1
2	長寿命化計画の目的.....	12
3	長寿命化に関する基本方針.....	13
4	計画期間.....	15
5	長寿命化を図るべき公営住宅等.....	16
6	公営住宅等における建替事業の実施方針.....	19
7	長寿命化のための維持管理計画.....	21
8	長寿命化のための維持管理による効果.....	25
	資 料.....	26
	別紙・様式 1 維持・改善に係る事業予定一覧	
	別紙・様式 2 建替えに係る事業予定一覧	
	別紙・様式 3 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>	

1 公営住宅等ストックの状況

- ・多賀城市が管理する市営住宅は、平成 22 年度末現在、7 団地、11 棟、317 戸あります。そのうち市が建設したものが 6 団地 10 棟、277 戸、借上げによるものが 1 団地 1 棟 40 戸です。

●市が管理する住宅

(表-1)

団地 NO	団地名	所在(住居表示)	敷地面積 (㎡)	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	構造・階数
1	大代住宅	笠神 5 丁目 20 番	4,906	2	40	S53	耐火造 4 階
2	高崎住宅	東田中 1 丁目 6 番	3,184	2	32	S57	耐火造 4 階
3	紅葉山住宅	中央 3 丁目 22 番	5,247	2	60	S62	耐火造 5 階
4	浮島住宅	浮島字沢前 7 番地	2,344	2	24	H2	耐火造 3 階
5	大松住宅	笠神 3 丁目 5 番 1	3,771	1	59	H5	耐火造 6 階
6	留ヶ谷住宅	留ヶ谷 1 丁目 38 番 2	6,593	1	62	H10	耐火造 9 階
市が建設したものの計				10	277		
7	ロングライフ多賀城	高橋 4 丁目 9 番 5	2,487	1	40	H22	耐火造 5 階
借上げによるものの計				1	40		
合 計				11	317		

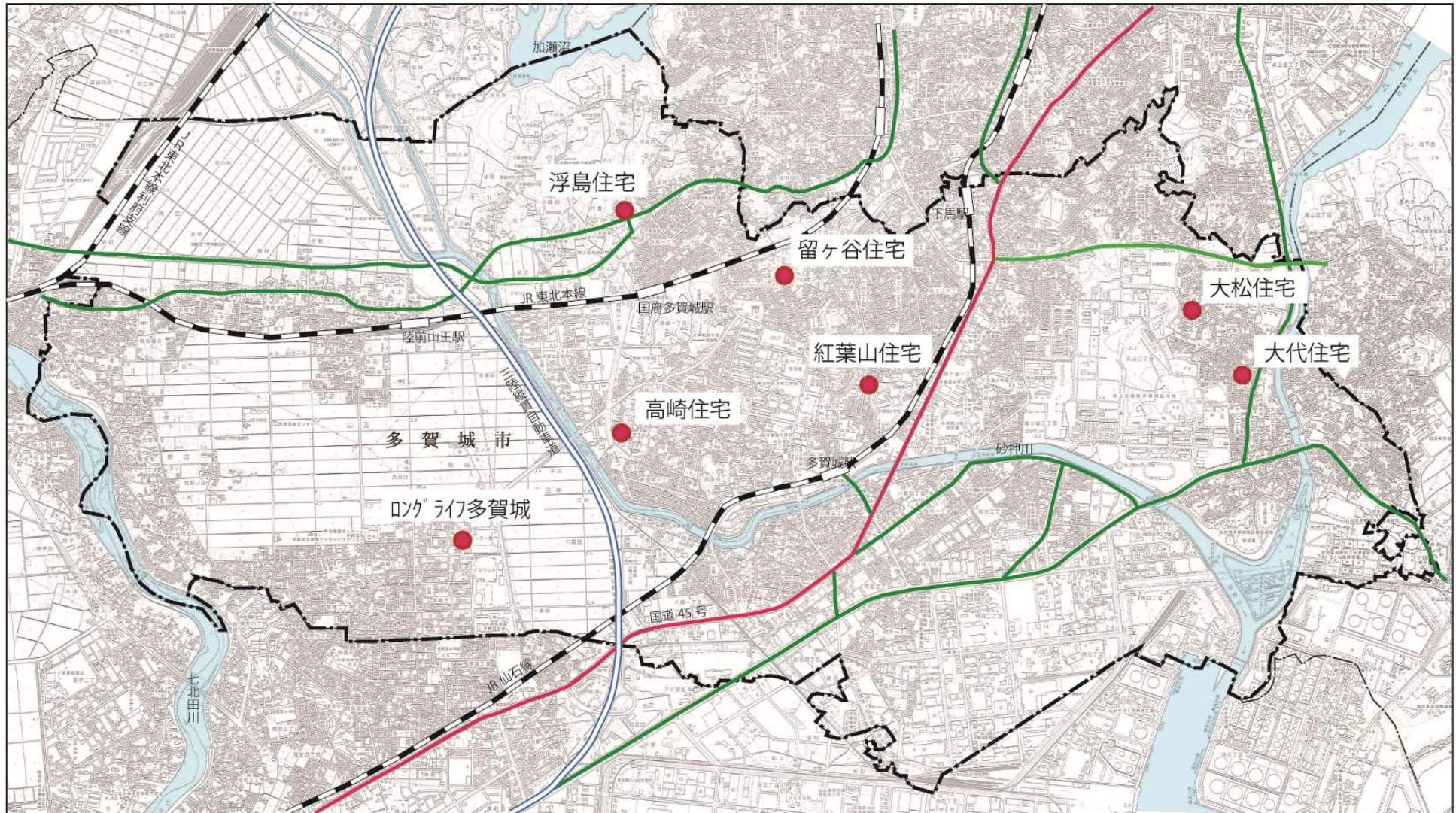
(1) 市営住宅の管理状況

①立地の状況

- ・市営住宅は 7 団地あり、基盤整備が進み、生活関連施設が集積する利便性の高い市街地に立地しています。
- ・平成 20 年度には、県内で初めて借上市営住宅制度に関する実施要綱を策定し、22 年度には西部の新市街地に借上市営住宅が完成しています。

●市営住宅位置図

(図-1)



②建設年度と戸数の状況

- ・市営住宅は、昭和 53 年度から平成 22 年度に建設されたものです。昭和 43 年度に建設された山王住宅（40 戸）については、平成 22 年 10 月に用途廃止しましたが、借上市営住宅が完成していることから管理戸数には変化はありません。
- ・用途廃止した山王住宅の居住者は借上げ住宅に移転しています。

③規模と構造の状況

- ・市営住宅の規模は、大きいもので 60 戸前後であり、留ヶ谷住宅（62 戸）や紅葉山住宅（60 戸）、大松住宅（59 戸）などがあります。小さいものでは浮島住宅の 24 戸です。
- ・構造は全て耐火造です。
- ・階数は、中層の 3 階建から高層 9 階建の住宅があります。大松住宅（6 階建）、留ヶ谷住宅（9 階建）、ロングライフ多賀城（5 階建）についてはエレベーター付となっています。

④住戸の間取りと規模の状況

- ・住戸の間取りは、DK タイプを主流としていますが、大代住宅、大松住宅、留ヶ谷住宅では、DK タイプに加えて LDK タイプが供給されています。
- ・住戸の規模は、2DK が 47～57 ㎡、2LDK が 66 ㎡前後、3DK が 55～71 ㎡、3LDK が 59～80 ㎡、4DK が 77 ㎡前後であり、多様な規模の住戸が供給されています。

●住戸の規模・間取り

（表-2）

団地 NO	団地名	住棟名	延床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	戸数 (戸)	1戸当専有面積 (㎡)	間取り
1	大代住宅	1号棟	1,079	269.7	16	59.3	3LDK
		2号棟	1,533	383.2	24	55.9	3DK
2	高崎住宅	1号棟	1,118	279.6	16	60.6・72.3	3DK・4DK
		2号棟	1,088	271.7	16	47.4・64.6・77.8	2DK～4DK
3	紅葉山住宅	1号棟	2,078	415.6	30	60.6・64.6・72.3	3DK～4DK
		2号棟	1,955	390.9	30	47.6・60.6・64.6	2DK・3DK
4	浮島住宅	1号棟	881	311.5	12	52.9・61.3・63.8	2DK・3DK
		2号棟	881	311.5	12	52.9・61.3・63.8	2DK・3DK
5	大松住宅	—	4,552	869.1	59	55.5～77.4	2DK～4DK
6	留ヶ谷住宅	—	4,852	685.5	62	57.7～80.0	2DK～3LDK
7	ロングライフ多賀城	—	2,676	743.6	40	56.8・62.7	2DK・2LDK

⑤共同施設及び住棟設備

- ・共同施設としての集会所は、大代住宅、紅葉山住宅、大松住宅、ロングライフ多賀城で整備されています。また、駐車場や児童遊園は全ての団地で整備されています。
- ・住棟設備としては、駐輪場、物置、受水槽、ポンプ室などがあり、これらは全ての団地で整備されています。なお、物置については、大代住宅、高崎住宅、紅葉山住宅で住棟の外に設置されています。浮島住宅、大松住宅、留ヶ谷住宅、ロングライフ多賀城では住棟内物置が確保されています。
- ・エレベーターについては、大松住宅、留ヶ谷住宅及びロングライフ多賀城に1基ずつ設置されていますが、その他の住棟については設置されていません。また、留ヶ谷住宅及びロングライフ多賀城には管理人がおり、エレベーター等関係機器の異常警報の対応等を行っています。

●共同施設及び住棟設備

(表-3)

団地NO	団地名	集会所	駐車場(台)	児童遊園	駐輪場	物置	受水槽	高架水槽	ポンプ室	エレベーター(基)	備考
1	大代住宅	○	41	○	○	住棟外	○	ポンプ直送	○		
2	高崎住宅	無	32	○	○	住棟外	○	○	○		
3	紅葉山住宅	○	55	○	○	住棟外	○	○	○		
4	浮島住宅	無	24	○	○	住棟内	○	ポンプ直送	○		電波障害対策施設有
5	大松住宅	○(住棟付属)	59	○	○	住棟内	○	○	○	1	スロープ有電波障害対策施設有
6	留ヶ谷住宅	無	76	○	○	住棟内	○	ポンプ直送	○	1	スロープ有電波障害対策施設有
7	ロングライフ多賀城(借上げ)	○(住棟付属)	44	○	○	住棟内	ポンプ直送	無	○	1	スロープ有、オートロック

注) 共同施設は、公営住宅法第2条第9号で定義されており、児童遊園、共同浴場、集会所を上げている。また、省令で定めるものとしては、管理事務所、広場及び緑地、通路、立体遊歩道及び人工地盤施設、高齢者生活相談所、駐車場がある。(公営住宅法施行規則第1条)

住宅の共用部分としては、廊下及び階段、エレベーター及びエレベーターホール、特殊基礎、機械室、避難設備、消火設備及び警報設備並びに監視装置、避雷設備及び電波障害防除設備がある。(公営住宅法施行規則第3条)

さらに、管理者に修繕義務がある附帯施設としては、給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵かき処理施設及び道とされている。(公営住宅法施行規則第9条)

上記の表では主な共同施設・共用部分、附帯施設を取り上げた。

(2) 市営住宅耐用年数経過状況

- ・ 公営住宅法施行令では、耐火構造の耐用年限は 70 年と定められていますが、耐用年限の 1/2 を経過している場合には、国の補助を受けて建替事業を実施することができます。
- ・ 平成 22 年 12 月末時点で、住宅の耐用年限の 1/2 である 35 年を経過している住宅はありませんが、本計画の最終年度である平成 32 年度においては、大代住宅（2 棟）と高崎住宅（2 棟）の 72 戸が、耐用年限の 1/2 を経過することになります。
- ・ 紅葉山住宅（2 棟・60 戸）については、平成 32 年度時点で 33 年を経過することになります。

●経過年数別住宅戸数

(表-4)

平成 23 年 3 月末現在

住棟名	戸数	建設年度	構造	平成 22 年時点経過年数	平成 32 年時点経過年数	耐用年限比較	今後 10 年間の動向										耐用年限を経過する年度	
							23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		
大代1号棟	16 戸	S53	中耐4	32	42	1/2	➔		1/2	■						➔	H60 (2048)	
大代2号棟	24 戸	S53	中耐4	32	42	1/2	➔		1/2	■						➔	H60 (2048)	
高崎1号棟	16 戸	S57	中耐4	28	38	1/2	➔							1/2	■		➔	H64 (2052)
高崎2号棟	16 戸	S57	中耐4	28	38	1/2	➔							1/2	■		➔	H64 (2052)
紅葉山1号棟	30 戸	S62	中耐5	23	33	1/2 未満	➔										➔	H69 (2057)
紅葉山2号棟	30 戸	S62	中耐5	23	33	1/2 未満	➔										➔	H69 (2057)
浮島1号棟	12 戸	H2	中耐3	20	30	1/2 未満	➔										➔	H72 (2060)
浮島2号棟	12 戸	H2	中耐3	20	30	1/2 未満	➔										➔	H72 (2060)
大松住宅	59 戸	H5	高耐6	17	27	1/2 未満	➔										➔	H75 (2063)
留ヶ谷住宅	62 戸	H10	高耐9	12	22	1/2 未満	➔										➔	H80 (2068)
ロングライフ多賀城	40 戸	H22	中耐5	0	10	1/2 未満	➔										➔	H92 (2080)

(3) 市営住宅の改善・修繕

①改善の状況

- ・これまでの市営住宅の改善事業としては、階段室型の住棟について、階段室への樹脂製の手すりを設置する事業を実施したほか、留ヶ谷住宅及びロングライフ多賀城を除くすべての住宅について、地上デジタル放送対応設備の整備、住宅用火災警報器の設置を行っています。

②修繕の状況

- ・修繕については、大代住宅について、平成 6～8 年度にかけて屋上防水や外壁塗装、住戸内改修（ユニットバス交換・便座交換・洗面流し台交換）を実施しました。
- ・大代住宅と高崎住宅で物置交換、紅葉山住宅で屋上防水修理といった修繕を実施してきました。（下表参照）

●住棟別改善・修繕の状況

(表-5)

団地 NO	団地名	住棟名	改善の状況	修繕の状況
1	大代住宅	1号棟	H12 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	H6～8 年屋上防水、外壁塗装、住戸内改修(ユニットバス交換・便座交換・洗面流し台交換等) H16 年物置交換
		2号棟	H12 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	H6～8 年屋上防水、外壁塗装、住戸内改修(ユニットバス交換・便座交換・洗面流し台交換等) H16 年物置交換
2	高崎住宅	1号棟	H13 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	H12 年物置交換
		2号棟	H13 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	H12 年物置交換
3	紅葉山住宅	1号棟	H12 年廊下・階段室手すり設置 H16 年ケーブルテレビへの切り替え(地デジ対応) H18 年住宅用火災警報器設置	H16 年屋上防水修理
		2号棟	H12 年廊下・階段室手すり設置 H16 年ケーブルテレビへの切り替え(地デジ対応) H18 年住宅用火災警報器設置	H18 年屋上防水修理
4	浮島住宅	1号棟	H13 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	
		2号棟	H13 年廊下・階段室手すり設置 H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	
5	大松住宅	—	H18 年住宅用火災警報器設置 H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	
6	留ヶ谷住宅	—	H20 年テレビ共聴設備一部改修(地デジ対応)	
7	ロングライフ多賀城	—		

(4) 市営住宅入居の状況

- ・市の市営住宅管理戸数 317 戸のうち、平成 22 年 12 月末現在では 315 世帯が入居しており、大松住宅の 2 戸が入居準備中です。

①世帯主の年齢構成の状況

- ・入居世帯の世帯主の年齢構成をみると、40 歳代が 68 人 (21.6%)、50 歳代が 64 人 (20.3%) とそれぞれ全体の 2 割を超えています。
- ・年齢が 60 歳以上の世帯主は 132 人 (41.9%) であり、全体の 4 割以上を占めています。特に、大代住宅やロングライフ多賀城では半数以上の世帯主が 60 歳以上となっています。

●団地別世帯主の年齢構成

(表-6)

平成 22 年 12 月末現在

団地 No.	団地名	入居世帯数	世帯主の年齢別人数(人)							60 歳以上の割合 (%)
			20~29 歳	30~39 歳	40~49 歳	50~59 歳	60~64 歳	65~74 歳	75 歳以上	
1	大代住宅	40	2	4	4	8	9	9	4	55.0
2	高崎住宅	32	0	4	7	10	4	5	2	34.4
3	紅葉山住宅	60	0	7	12	15	10	12	4	43.3
4	浮島住宅	24	0	3	7	6	5	2	1	33.3
5	大松住宅	57	1	13	16	11	3	5	8	28.1
6	留ヶ谷住宅	62	1	9	16	10	3	11	12	41.9
7	ロングライフ多賀城	40	2	5	6	4	6	10	7	57.5
合計		315	6	45	68	64	40	54	38	41.9
構成比 (%)		100	1.9	14.3	21.6	20.3	12.7	17.1	12.1	-

資料：都市計画課

②長期入居（20年以上）

- ・20年以上の長期入居世帯は87世帯で、全体の27.6%を占めています。その内訳をみると、世帯主の年齢が60歳未満の一般世帯（以下「一般世帯」という）では25世帯ですが、世帯主の年齢が60歳以上の世帯（以下「高齢者世帯」という。）では62世帯が長期入居です。
- ・長期入居世帯の割合が高い団地は、大代住宅（47.5%）、高崎住宅（46.9%）、ロングライフ多賀城（42.5%）です。ロングライフ多賀城は、旧山王団地から移転して引き続き市営住宅に入居している世帯がいることから長期入居世帯の割合が高くなっています。

③生活保護世帯

- ・生活保護世帯は30世帯で、入居世帯全体の9.5%となります。
- ・内訳は、一般世帯が10世帯、高齢者世帯が20世帯であり、高齢者世帯が2/3を占めています。高齢者世帯の生活保護世帯率は15.2%となります。

④世帯構成

- ・20歳未満の子どもがいる母子世帯は63世帯で、全体の20%を占めています。一般世帯だけで見ると母子世帯の割合は35.0%となります。
- ・世帯人員の合計は832人で、1世帯当たりの人員は平均2.6人となります。一般世帯では3.1人/世帯、高齢者世帯では2.0人/世帯です。
- ・単身世帯は58世帯であり、全体の18.4%ですが、高齢者世帯の単身世帯は44世帯であり、高齢者世帯の33.3%を占めており、高齢者世帯の3世帯に1世帯が単身世帯という状況です。

●団地別世帯構成状況

(表-7)

平成 22 年 12 月末現在

団地名	世帯主年齢区分	入居世帯	長期入居世帯(20年以上)	同割合(%)	生活保護世帯	同割合(%)	母子世帯	同割合(%)	入居人員(人)	世帯人員(人/世帯)	構成別世帯数(世帯)				
											単身	同割合(%)	夫婦のみ	同割合(%)	その他
大代住宅	一般	18	4 (22.2)	0 (0.0)	6 (33.3)	52	2.9	3 (16.7)	1 (5.6)	8 (44.4)					
	高齢者	22	15 (68.2)	1 (4.5)	0 (0.0)	41	1.9	7 (31.8)	5 (22.7)	10 (45.5)					
	計	40	19 (47.5)	1 (2.5)	6 (15.0)	93	2.3	10 (25.0)	6 (15.0)	18 (45.0)					
高崎住宅	一般	21	7 (33.3)	1 (4.8)	6 (28.6)	63	3.0	3 (14.3)	2 (9.5)	10 (47.6)					
	高齢者	11	8 (72.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	23	2.1	1 (9.1)	5 (45.5)	5 (45.5)					
	計	32	15 (46.9)	1 (3.1)	6 (18.8)	86	2.7	4 (12.5)	7 (21.9)	15 (46.9)					
紅葉山住宅	一般	34	6 (17.6)	4 (11.8)	10 (29.4)	106	3.1	2 (5.9)	1 (2.9)	21 (61.8)					
	高齢者	26	15 (57.7)	3 (11.5)	0 (0.0)	54	2.1	7 (26.9)	8 (30.8)	11 (42.3)					
	計	60	21 (35.0)	7 (11.7)	10 (16.7)	160	2.7	9 (15.0)	9 (15.0)	32 (53.3)					
浮島住宅	一般	16	3 (18.8)	1 (6.3)	4 (25.0)	50	3.1	2 (12.5)	0 (0.0)	10 (62.5)					
	高齢者	8	4 (50.0)	3 (37.5)	0 (0.0)	20	2.5	3 (37.5)	0 (0.0)	5 (62.5)					
	計	24	7 (29.2)	4 (16.7)	4 (16.7)	70	2.9	5 (20.8)	0 (0.0)	15 (62.5)					
大松住宅	一般	41	0 (0.0)	1 (2.4)	16 (39.0)	136	3.3	2 (4.9)	0 (0.0)	23 (56.1)					
	高齢者	16	6 (37.5)	4 (25.0)	0 (0.0)	26	1.6	8 (50.0)	4 (25.0)	4 (25.0)					
	計	57	6 (10.5)	5 (8.8)	16 (28.1)	162	2.8	10 (17.5)	4 (7.0)	27 (47.4)					
留ヶ谷住宅	一般	36	0 (0.0)	2 (5.6)	13 (36.1)	119	3.3	1 (2.8)	3 (8.3)	19 (52.8)					
	高齢者	26	2 (7.7)	3 (11.5)	0 (0.0)	53	2.0	8 (30.8)	4 (15.4)	14 (53.8)					
	計	62	2 (3.2)	5 (8.1)	13 (21.0)	172	2.8	9 (14.5)	7 (11.3)	33 (53.2)					
ロングライフ多賀城	一般	17	5 (29.4)	1 (5.9)	8 (47.1)	47	2.8	1 (5.9)	0 (0.0)	8 (47.1)					
	高齢者	23	12 (52.2)	6 (26.1)	0 (0.0)	42	1.8	10 (43.5)	4 (17.4)	9 (39.1)					
	計	40	17 (42.5)	7 (17.5)	8 (20.0)	89	2.2	11 (27.5)	4 (10.0)	17 (42.5)					
合計	一般	183	25 (13.7)	10 (5.5)	63 (34.4)	573	3.1	14 (7.7)	7 (3.8)	99 (54.1)					
	高齢者	132	62 (47.0)	20 (15.2)	0 (0.0)	259	2.0	44 (33.3)	30 (22.7)	58 (43.9)					
	計	315	87 (27.6)	30 (9.5)	63 (20.0)	832	2.6	58 (18.4)	37 (11.7)	157 (49.8)					

注 1) 世帯主年齢区分の「高齢者」は世帯主年齢が 60 歳以上のものである。

注 2) 構成別世帯数は母子世帯を含めて入居世帯と一致する。

注 3) 各項目の世帯数右の () 内の数字は、その世帯数の入居世帯数に占める割合。各項目の割合は、四捨五入していることから、合計が 100%にならない場合がある。

資料：都市計画課

⑤世帯人員別状況

- ・ 団地全体では、2人世帯が109世帯と多く、次いで3人世帯が76世帯、1人世帯が58世帯となっています。1人世帯と2人世帯を合わせると167世帯となり、全体の53%を占めることとなり、小規模な世帯が多い状況です。
- ・ 高齢者世帯では、132世帯中105世帯が1人世帯または2人世帯であり、これらの世帯が高齢者世帯全体に占める割合は79.5%と多くなります。
- ・ 団地別では、大松住宅で高齢者の小規模な世帯の割合が87.5%と高く、次いで大代住宅(86.4%)、高崎住宅(81.8%)、紅葉山住宅(80.8%)などとなっています。

●団地別世帯人員の状況

(表-8)

平成22年12月末現在

団地 No.	団地名	世帯主年齢区分	入居世帯	人員別世帯					
				1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
1	大代住宅	一般	18	3	4	5	4	2	0
		高齢者	22	7	12	2	1	0	0
		計	40	10	16	7	5	2	0
2	高崎住宅	一般	21	3	7	3	5	1	2
		高齢者	11	1	8	2	0	0	0
		計	32	4	15	5	5	1	2
3	紅葉山住宅	一般	34	2	10	8	10	4	0
		高齢者	26	7	14	2	2	1	0
		計	60	9	24	10	12	5	0
4	浮島住宅	一般	16	2	2	6	4	2	0
		高齢者	8	3	2	2	0	0	1
		計	24	5	4	8	4	2	1
5	大松住宅	一般	41	2	8	17	7	5	2
		高齢者	16	8	6	2	0	0	0
		計	57	10	14	19	7	5	2
6	留ヶ谷住宅	一般	36	1	11	11	5	6	2
		高齢者	26	8	11	5	2	0	0
		計	62	9	22	16	7	6	2
7	ロングライフ多賀城	一般	17	1	6	7	2	1	0
		高齢者	23	10	8	4	1	0	0
		計	40	11	14	11	3	1	0
	合計	一般	183	14	48	57	37	21	6
		高齢者	132	44	61	19	6	1	1
		計	315	58	109	76	43	22	7

注) 世帯主年齢区分の「高齢者」は世帯主年齢が60歳以上のものである。

資料：都市計画課

⑥収入超過世帯

- ・市営住宅の入居にあたって収入が基準内となっている世帯は 293 世帯で入居世帯の 93.0%であり、基準となる収入を超えた世帯（収入超過世帯）が 21 世帯あります。
- ・一般世帯では 15 世帯、高齢者世帯でも 6 世帯が収入超過世帯となっています。

●団地別収入超過世帯の状況

(表-9)

平成 22 年 12 月末現在

団地 No.	団地名	世帯主年齢区分	入居世帯	基準内世帯	未申告世帯	収入超過世帯	人員別世帯					
							1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
1	大代住宅	一般	18	17	0	1	0	1	0	0	0	0
		高齢者	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	40	39	0	1	0	1	0	0	0	0
2	高崎住宅	一般	21	17	1	3	0	1	1	1	0	0
		高齢者	11	10	0	1	0	0	1	0	0	0
		計	32	27	1	4	0	1	2	1	0	0
3	紅葉山住宅	一般	34	31	0	3	0	2	0	1	0	0
		高齢者	26	24	0	2	0	2	0	0	0	0
		計	60	55	0	5	0	4	0	1	0	0
4	浮島住宅	一般	16	13	0	3	0	0	2	1	0	0
		高齢者	8	7	0	1	0	0	1	0	0	0
		計	24	20	0	4	0	0	3	1	0	0
5	大松住宅	一般	41	38	0	3	0	1	1	0	1	0
		高齢者	16	15	0	1	0	0	1	0	0	0
		計	57	53	0	4	0	1	2	0	1	0
6	留ヶ谷住宅	一般	36	36	0	0	0	0	0	0	0	0
		高齢者	26	25	0	1	0	1	0	0	0	0
		計	62	61	0	1	0	1	0	0	0	0
7	ロングライフ多賀城	一般	17	15	0	2	0	0	2	0	0	0
		高齢者	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	40	38	0	2	0	0	2	0	0	0
合計	合計	一般	183	167	1	15	0	5	6	3	1	0
		高齢者	132	126	0	6	0	3	3	0	0	0
		計	315	293	1	21	0	8	9	3	1	0

注) 世帯主年齢区分の「高齢者」は世帯主年齢が 60 歳以上のものである。

資料：都市計画課

2 長寿命化計画の目的

(1) 背景

- ・多賀城市は、平成 14 年度に策定した「多賀城市公営住宅ストック総合活用計画」（H15～24 年度）に基づき、市営住宅の建替事業、改善事業、維持保全等の取組を進めてきました。
- ・耐用年限（30 年）を経過した山王住宅については、建替事業及び民間活力を導入した借上げ住宅の整備を計画し、平成 20 年度には「多賀城市借上市営住宅制度」（実施要綱）による市西部の新市街地における事業者を募集しました。その結果、平成 22 年度に借上げによる市営住宅 40 戸が完成し、山王住宅居住者の移転が実現しました。
- ・しかし、建設後 20 年以上を経過した多くの住宅で外壁塗装や屋上防水の劣化、鉄部の錆、住宅設備の老朽化、結露によると思われる室内でのカビの発生などが問題となっています。
- ・こうした状況に対しては、住宅部位や設備等の更新時期を考慮し、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものを判定し、効率的・効果的な事業計画に基づく維持管理の実施が求められています。

(2) 目的

- ・本計画は、多賀城市内の市営住宅等を安全で快適な住まいとして、長きにわたって確保するため、修繕、改善、建替えなどの活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的観点から修繕や改善計画を定め、長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るために策定するものです。
- ・本計画は、「多賀城市公営住宅ストック総合活用計画」を引き継ぐものであり、今後の公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善に係る国の補助制度の活用にあたっては、原則として「多賀城市公営住宅等長寿命化計画」に基づいて行います。

3 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・多賀城市が管理する公営住宅等について適切な維持管理（ストックマネジメント）を実施するためには、公営住宅等の状況を的確に把握し管理することが重要です。
- ・これらを基礎とし、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進します。

そのため、以下の対策を実施します。

- ① 公営住宅等の整備・管理データを住棟ごとに整理します。

本調査において作成した「市営住宅カルテ」については、現況を住棟ごとに把握しており、今後、定期点検や修繕・改善などに関する履歴を加えていきます。

- ② 公営住宅等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します。

維持管理すべき住宅について、定期点検を実施します。また、点検結果に基づき、必要に応じて修繕対応を図るとともに、改善の必要性を検討します。

- ③ 公営住宅等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備します。

住棟単位の、実施した修繕履歴を整理し、追加入力するとともに、履歴を確認できる検索システムを整備します。施工図面などについても画像データとして保存できるシステムとします。

(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

- ・公営住宅等のストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。
- ・予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実により公営住宅等のストックの長寿命化を図ることは、従来の短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコストの縮減を目指すものです。

そのため、以下の対策を実施します。

- ① 従来の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などを図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。

- ② 外壁の断熱性向上や給排水管などの仕様のアップグレードなどによる耐久性向上を図り、予防保全的な維持管理の実践によって、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ③ 修繕標準周期に先って定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下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ます。

(3) 公営住宅等の目標

- ・「多賀城市公営住宅ストック総合活用計画」では、市営住宅のみを対象として平成 24 年度の公営住宅需要数を 553 戸に設定していましたが、本計画では将来の人口・世帯数の変化を考慮しつつ、県営住宅の戸数も含めて新たに平成 32 年度の公営住宅需要数を設定しました。
- ・公営住宅の需要については、借家に住んでいる世帯の中で、①収入分位が基準内（1人世帯（60歳以上）については月収 214,000 円以下、それ以外については月収 158,000 円以下）であること、②最低居住水準を満たしていないことを条件に推計しました。
- ・その結果、平成 32 年度の公営住宅需要数は 695 戸となります。
- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき建設されたもので、多賀城市内には、県営住宅 400 戸と市営住宅 317 戸の合計 717 戸があります。
- ・県営住宅の戸数を現状維持とすると、市営住宅の管理戸数 317 戸を適正に維持管理することで、将来の需要量を満たすことができます。
- ・そこで、本計画では、平成 32 年度の市営住宅のストック数を 317 戸と設定します。

●公営住宅の需要量推計結果

(表-10)

世帯人員別	H22 世帯数	H22 公営住宅 需要数 注 1)	公営住宅 需要率	H32 世帯数 見通し 注 2)	H32 公営住宅 需要数
1人(60歳以上)	1,721	117	6.80%	2,680	182
2人	6,449	97	1.50%	8,354	125
3人	4,994	131	2.62%	5,913	155
4人	3,763	158	4.20%	3,662	154
5人	1,508	71	4.71%	1,426	67
6人以上	877	17	1.94%	616	12
合計	19,312	591	3.06%	22,651	695

注 1) H22 の公営住宅需要数は推計値。また、1人世帯の需要数は 60 歳以上の高齢者世帯を対象にしている。

注 2) 平成 32 年度の世帯人員別世帯数は、平成 7 年～平成 17 年の国勢調査結果を基にトレンド推計し、国勢調査速報値で調整した。(資料参照)

●公営住宅の将来ストック数

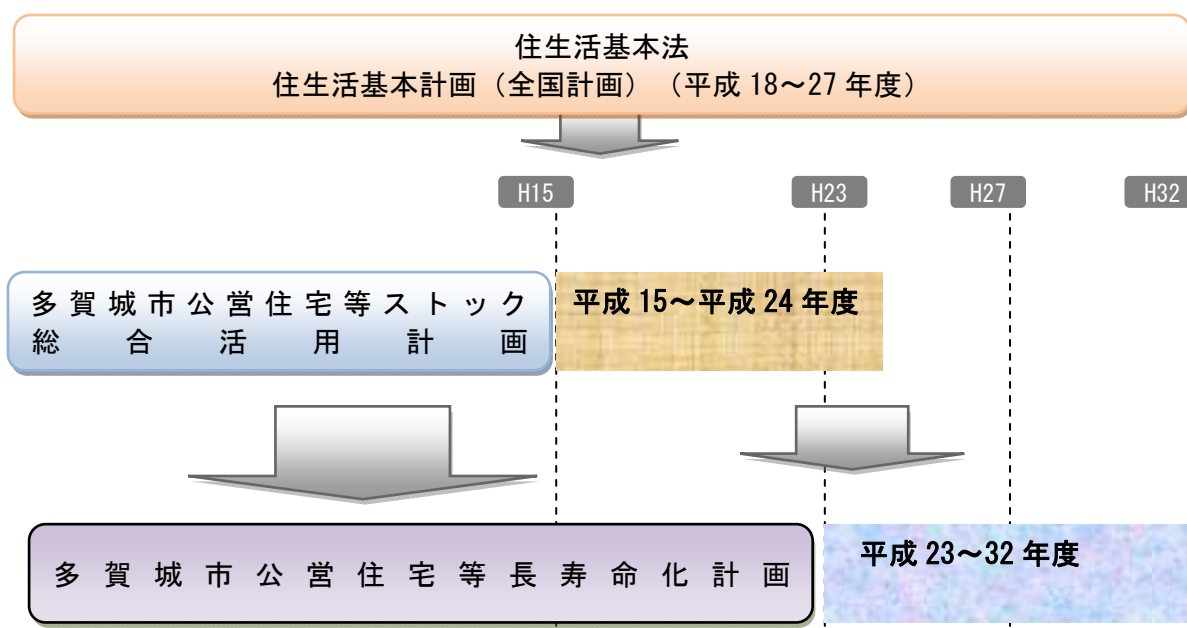
(表-11)

公営住宅区分	平成 22 年度現在の 管理戸数	H32 年度に耐用年限を超え るもの	H32 年度のストック数
市営住宅	317	0	317
県営住宅	400	0	400
合計	717	0	717

4 計画期間

- ・多賀城市公営住宅等長寿命化計画は、予防保全的な維持管理を計画的に実施し、公営住宅等のストックを長期にわたって有効に活用することを目的として策定するものであることから、本計画は中長期的な方針を打ち出す必要があります。
- ・こうした趣旨を計画に反映させるためには、管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があります。
- ・そこで、本計画の期間は、平成23年度から平成32年度までの10年間とします。
- ・本計画は、今後の事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に柔軟に対応するため、随時見直しを含め、最低5年ごとに定期的に見直しを図るものとします。
- ・平成24年度を計画年次としている「多賀城市公営住宅ストック総合活用計画」は、本計画が引き継ぐものとします。

(図-2)



5 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 対象

- ・多賀城市公営住宅等長寿命化計画では、市が管理している市営住宅及び集会所などの共同施設すべてを対象とします。
- ・対象となる市営住宅等は、7団地、11棟、317戸及び集会所や駐車場などの共同施設となります。

●計画対象の市営住宅等の団地・棟数・戸数 (表-12)

団地名	棟数(棟)	管理戸数(戸)
大代住宅	2	40
高崎住宅	2	32
紅葉山住宅	2	60
浮島住宅	2	24
大松住宅	1	59
留ヶ谷住宅	1	62
ロングライフ多賀城(借上げ)	1	40
合計	11	317

注1：市営住宅等には共同施設を含みます。

注2：ロンググラフ多賀城の修繕・改善については、住宅の所有者が実施することになっています。

(2) 団地別・住棟別状況把握

- ・多賀城市公営住宅等長寿命化計画を策定するにあたり、対象となる公営住宅等について個々の状況を把握しました。
- ・公営住宅等の把握においては、平成14年度に策定した「多賀城市公営住宅ストック総合活用計画」、同「団地別カルテ」、大代市営住宅耐震診断、関係図面などを参考とし、市が建設した全ての団地及び住棟を対象に現地調査（外観目視による調査、テストハンマーによる調査等）を行いました。
- ・計画修繕や改善事業の計画を検討するための住棟調査においては、自治会長の協力のもと、入居者へのインタビューを実施したほか、一部居住者の協力を得て室内目視調査を実施しました。

(3) 団地別・住棟別活用計画

- ・公営住宅については、本計画期間内に市が管理すべき戸数は317戸です。維持管理予定戸数も317戸です。
- ・修繕対応戸数は161戸とします。これは、既存の公営住宅で周期的修繕対応となる大松住宅、留ヶ谷住宅、ロングライフ多賀城の戸数です。
- ・改善予定戸数は156戸とし、機能向上に向けた個別改善を計画します。
- ・計画期間内で建替え及び用途廃止を予定する戸数はありません。

●公営住宅ストック活用手法別住宅

(表-13)

(単位：戸)

対 象	合 計	備 考
公営住宅管理戸数	317	
・維持管理予定戸数	317	
うち修繕対応戸数	161	定期点検、周期的修繕
うち改善予定戸数	156	機能向上のための改善対応
・建替え及び用途廃止予定戸数	0	
・新規整備予定戸数	0	

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。

●修繕対応対象住宅

(表-14)

住棟名	戸数 (戸)	建設年 度	経過年数 (平成 22 年 時点)	経過年数 (平成 32 年 時点)	耐用年限 比較	構造	ストック活用 計画	本計画の 活用方針
大松住宅	59	H5	17	27	1/2 未満	高耐6	維持保全	維持保全
留ヶ谷住宅	62	H10	12	22	1/2 未満	高耐9	維持保全	維持保全
ロングライフ 多賀城	40	H22	0	10	1/2 未満	中耐5	—	維持保全

●個別改善対象住宅

(表-15)

住棟名	戸数	建設年 度	経過年数 (平成 22 年 時点)	経過年数 (平成 32 年 時点)	耐用年限 比較	構造	ストック活用 計画	本計画の 活用方針
大代1号棟	16	S53	32	42	1/2	中耐4	個別改善	個別改善
大代2号棟	24	S53	32	42	1/2	中耐4	個別改善	個別改善
高崎1号棟	16	S57	28	38	1/2	中耐4	個別改善	個別改善
高崎2号棟	16	S57	28	38	1/2	中耐4	個別改善	個別改善
紅葉山 1号棟	30	S62	23	33	1/2 未満	中耐5	個別改善	個別改善
紅葉山 2号棟	30	S62	23	33	1/2 未満	中耐5	個別改善	個別改善
浮島1号棟	12	H2	20	30	1/2 未満	中耐3	個別改善	個別改善
浮島2号棟	12	H2	20	30	1/2 未満	中耐3	個別改善	個別改善

6 公営住宅等における建替事業の実施方針

- ・多賀城市では、公営住宅の将来の必要数が確保されていることから、当面新たな住宅の新築は行いません。
- ・しかし、既存のストックについて、現地調査を行った結果、まもなく耐用年限の1/2を経過する住宅やエレベーターがなく福祉型改善の対応が困難な場合には計画的な建替えを検討する必要があります。
- ・公営住宅の建替え検討にあたっては、多世代にわたって使用可能な質の高い住宅ストックとして整備します。

(1) 建替事業の基本的な視点

公営住宅等の建替えにあたっては、以下3つの基本的な視点に基づいて計画します。

- ①急速に向かっている高齢化社会に対応した住宅とします
- ②地球温暖化対策として、省エネ対応などあらゆる面での地球環境対策に対応した住宅とします。
- ③建物の長寿命化に対応して限りある資源の有効利用、市財政の効率的な運用などを目指します。そのための建物の高耐久性、管理の容易性に対応した住宅とします。

(2) 建物構造の考え方

建物の構造に関する基本的方針は以下の通りです。

- ①原則として耐火構造とし、住戸内及び共用部分について、高齢者対応を重視したバリアフリー化を図ります。
- ②階数は5階建て以上とし、利便性を図るためエレベーターを設置します。

(3) 地域風土に対応した省エネルギー対策

- ①二重サッシや複層ガラスの使用など高断熱高気密住宅とします。
- ②外断熱住宅とし高断熱材で建物全体を覆うことでコンクリートを保護します。
- ③バルコニーの設置にあたっては、点接触型バルコニー付とし、躯体との熱交換に配慮する構造とします。
- ④廊下は内廊下型とし、結露などの未然防止を図ります。さらに、できるだけ凸凹のない整形の平面計画とし、工事費、施工性の面での費用の低減を図ります。

(4) 間取りや設備更新が容易に変更できる構造・設備の活用

構造や設備においても、多様な世帯が地域に居住するコミュニティミックスの形成に配慮します。

- ①構造躯体の耐久性の確保や配管の点検、維持管理の容易性といった物理的耐用性はもちろん、社会的耐用性として、家族形態の変化に伴う将来の間取り変更や設備の更新の容易性に配慮します。
- ②構造躯体は、内装や設備の更新・交換が容易となるような工夫をしつつ、長期の耐久性を備えたものとします。具体的には、鉄筋コンクリート造における二重床設備配管、外部に面した形式の縦配管とすることにより、更新が容易となるよう計画します。
- ③内装・設備については、一定程度の間取りの可変性があるプランを計画します。具体的には、住戸間界壁位置の可変性、水周り位置の可変性を確保した計画とします。

(5) 環境問題への対応及びエネルギー創出型住宅

地球温暖化対策として省エネ、クリーンエネルギーの創出を目指した住宅とします。

- ①住生活におけるエネルギーコストを削減するとともに、高齢化にも対応するため、IHヒーター、エコキュートの導入などオール電化仕様を検討します。
- ②太陽発電パネルの設置によりエネルギーの創出型の住宅を計画します。なお、共同住宅の廊下など共用スペースには、LEDランプを採用し、ランニングコストの削減と省エネルギー化を図ります。
- ③庇の建築化、建物緑化による日照の制御、効果的な通風経路の確保により、夏場のエネルギー効率の向上を図ることとします。

7 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

- ・多賀城市の公営住宅等について、老朽化した設備等（原価償却部分等）を修復することにより原状回復する工事等は修繕事業として位置づけます。
- ・従前の仕様と比較して性能が向上することが求められる工事等は改善事業として位置づけます。
- ・こうした建物の長寿命化を目指し、中長期的な修繕事業や改善事業のうち建物の耐久性が向上する仕様等にすることで、長寿命化の効果が高いものについては「長寿命化型改善事業」として位置づけます。

長寿命化型改善事業を定義すると、以下のいずれかに該当するものです。

- ①従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
- ②従前の仕様等と比して躯体の損傷等の影響が低減されるものであること。
- ③従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。

修繕事業及び改善事業類型ごとの実施方針は以下のとおりです。

【修繕事業】

- ・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、長期的に活用します。

<対 象>

- ・すべての市営住宅

<実施内容>

- ・定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施等
- ・雨漏り等居住上の問題が発生した場合には、随時屋根の修繕等の経常修繕

【改善事業】

A 居住性向上型改善事業

- ・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とします。

<実施内容>

- ・間取りの改修、電気容量のアップ、開口部の断熱サッシ化等

B 福祉対応型改善事業

- ・高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部分、屋外のバリアフリー化を進めます。

<実施内容>

- ・住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

C 安全性確保型改善事業

- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。また、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います。

<実施内容>

- ・屋外通路等の避難経路の設備、防犯に配慮した建物部品の設置等

D 長寿命型改善事業

- ・一定の居住性や安全性が確保されており、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ます。

<実施内容>

- ・外壁または内壁の断熱性向上、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

●修繕・改善事業内容

(表-16)

内容	1. 住戸改善	2. 共用部分改善	3. 屋外・外構改善
A 居住性向上型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・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の改修も含む) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・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の改修も含む) ・集会所の整備、増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B 福祉対応型改 善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具への改修 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置、機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロックの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C 安全性確保型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除却等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・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 ・ガス管の耐震性、対食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D 長寿命化型 改善事業	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体、屋上、外壁、配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事 等

資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局 平成21年3月）

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

i) 修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分>

別紙様式1による。

ii) 建替えに係る事業予定一覧

別紙様式2による。建替え予定はない。

iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

別紙様式3による。

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、定期的な点検を実施して公営住宅等のストック状況を把握したうえで、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、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。
- ・大代住宅1号棟の場合の効果は、ベランダ手すりや外壁・屋上防水改善工事を長寿命化型改善として今後10年間に1戸当たり220万円をかけて行った場合、50年で建て替えた場合と比べ、1戸あたりの年間のライフサイクルコスト削減効果が約17,900円と算定できました。住棟全体は16戸であることから、年間の削減効果は28.7万円となります。
- ・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、公営住宅等の安全性が確保されます。その効果は、大松住宅の場合、屋根防水や外壁、雨樋改修、内装仕上げ改修など修繕周期に対応した外部改善を実施した上で、その後定期点検を行うことで安全性が確認され、団地全体のLCC効果も年平均約133.8万円と試算しました。
- ・LCCの削減効果額の合計は、平成22年に建築された借上げ住宅ロングライフ多賀城を除くと年間526.9万円となります。
- ・厳しい財政状況にある中で、市内の公営住宅について、建設年度や立地等を踏まえ、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ます。

■住棟諸元 (表-17)

No.1 大代住宅1号棟		
長寿命化型改善項目		
・定期点検等	500,000	円
・ベランダ・外壁・屋上防水工事	1,700,000	円

■計画前モデル

(表-18)

	項目	費用等		備考
①	使用年数	50	年	
②	累積修繕費	7,519,080	円	現在価値化しない費用
③	建替工事費	15,000,000	円	
④	LCC(計画前)	450,382	円/年	

■計画後モデル

(表-19)

	項目	費用等		備考
⑤	使用年数	70	年	
⑥	累積修繕費	10,569,435	円	現在価値化しない費用
⑦	長寿命化型改善工事費	2,200,000	円	長寿命化型改善工事費の合計
⑧	建替工事費	15,000,000	円	
⑨	LCC(計画後)	396,706	円/年	

■LCC改善効果

(表-20)

	項目	費用等		備考
⑩	年平均改善額	53,675	円/年・戸	現在価値化しない費用
⑪	累積改善額 (70年・現在価値化)	1,255,710	円/戸	⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%により現在価値化し、70年の累積改善額を算出
⑫	年平均改善額(現在価値化)	17,939	円/年・戸	
	16戸/棟	287	千円/年・棟	

資 料

別紙・様式 1 維持・改善に係る事業予定一覧

別紙・様式 2 建替えに係る事業予定一覧

別紙・様式 3 共同施設部分に係る事業予定一覧〈共同施設部分〉