

多賀城市公営住宅等長寿命化計画
【第3期】

令和7年12月改訂

多賀城市

序章	計画のあらまし	1
1	計画の目的と位置づけ	1
2	計画の概要	3
第1章	住宅ストック等の現状	6
1	住宅ストック等の現状	6
2	上位計画・関連計画	32
3	市営住宅管理状況	36
4	劣化状況調査	47
5	課題・目標	54
第2章	長寿命化に関する基本方針	55
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	55
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	55
第3章	公営住宅等の対象と事業手法の選定	56
1	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	56
2	ストック活用手法の選定	63
第4章	点検の実施方針	75
1	基本方針	75
2	点検内容	76
第5章	計画修繕の実施方針	78
1	基本方針	78
2	計画修繕の実施方針	78
3	対象項目別の修繕周期	78
第6章	改善事業の実施方針	80
1	基本方針	80
2	住宅別改善事業の方針	82
第7章	建替事業等の実施方針	83
1	建替事業の実施方針	83
2	用途廃止の実施方針	83
第8章	長寿命化のための事業実施予定一覧	84
1	計画期間における事業手法の決定	84
2	年次別改善計画	85
第9章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	86
1	新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	87
2	改善事業におけるライフサイクルコストの算出	87

序章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ

(1) 計画策定の背景と目的

ア 背景

近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。その後、4回（平成21年3月、平成23年3月、平成28年3月、令和3年3月）にわたって見直されており、少子高齢化・人口減少社会に直面した新たな住宅施策の方向性が示され、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、これまでの住宅建設を重視した政策から、良質なストックを将来世代へ継承していくことが掲げられました。

ストック重視の社会背景のもと、厳しい財政状況下において更新時期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新と公営住宅の需要に的確に対応することが求められています。

また、平成19年7月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障害者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられています。その後、平成29年10月施行の改正法ではセーフティネット住宅の登録制度が、令和7年10月施行の改正法では居住サポート住宅の認定制度がはじまり、住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。

既存市営住宅は他の公共施設同様に老朽化が進行しており、施設の維持管理及び改修・更新に必要な財源確保が困難になることが懸念されています。このことから、社会構造の変化を見据えた上で適切なマネジメントを実施していくため、市営住宅管理に関する現状及び課題を明らかにし、市の財政状況を踏まえた効率的かつ市営住宅の管理運営を図っていく必要があります。

イ 目的

本計画は、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（以下「策定指針」という。）に基づき、令和3年度に策定した多賀城市公営住宅等長寿命化計画（第3期）（令和3年度～令和12年度）（以下「第3期計画」という。）について、各種統計調査の結果等から算出された将来人口推計、世帯総数等を踏まえて、令和3年度に改良された国土交通省国土技術政策総合研究所開発の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、将来公営住宅ストック量推計を見直すとともに、長寿命化とライフサイクルコスト削減に向けた持続可能な維持管理及び改善整備を位置づけるものです。

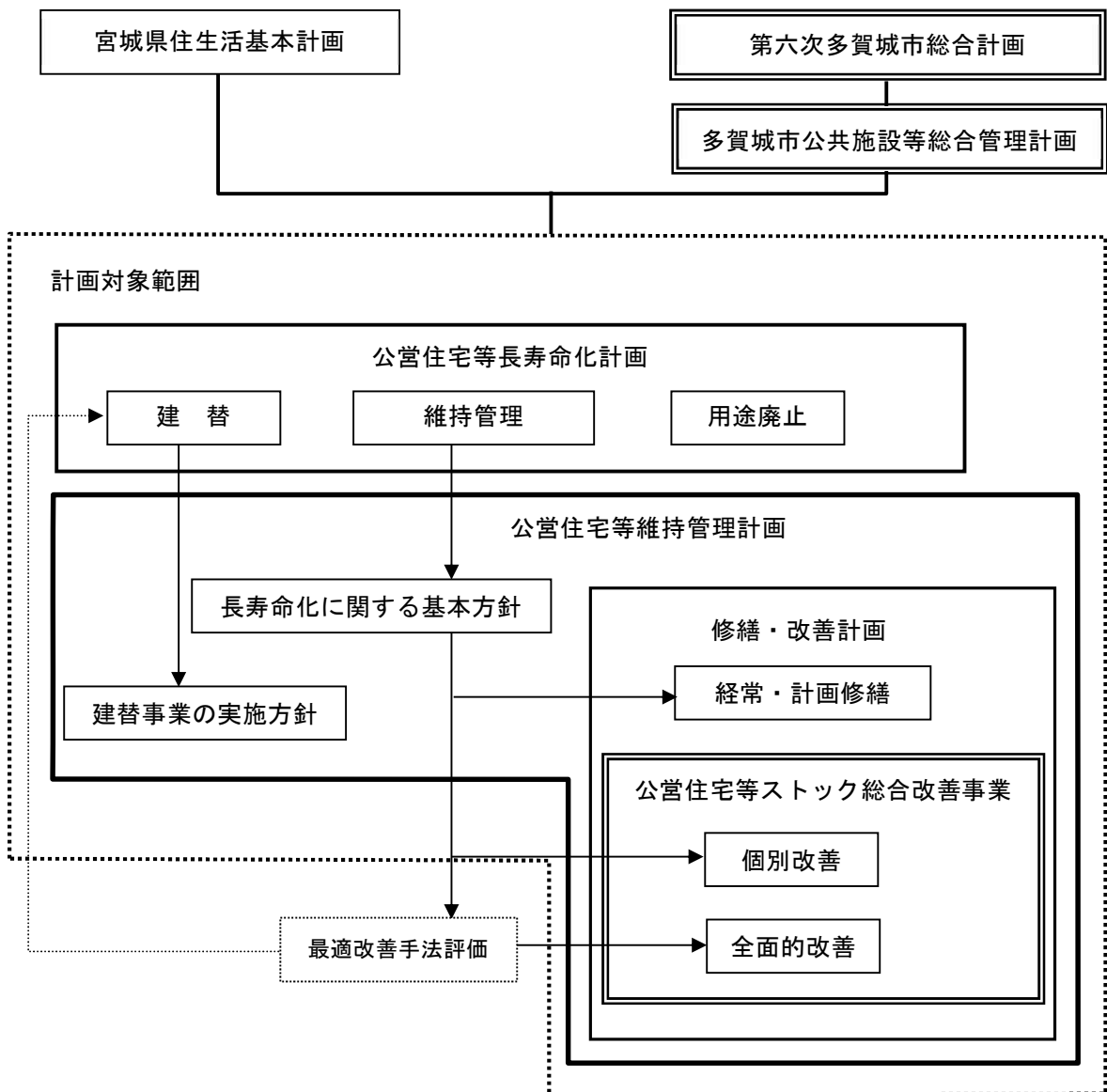
(2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

「第六次多賀城市総合計画」を上位計画とし、公営住宅に係る施策を展開するための指針として位置づけます。

また、本計画は令和6年3月に改訂された「多賀城市公共施設等総合管理計画」に基づく、公営住宅を対象とした個別施設計画に相当します。なお、持続可能な維持管理を図る「縮充」という観点を踏まえることとします。

計画の位置づけ



2 計画の概要

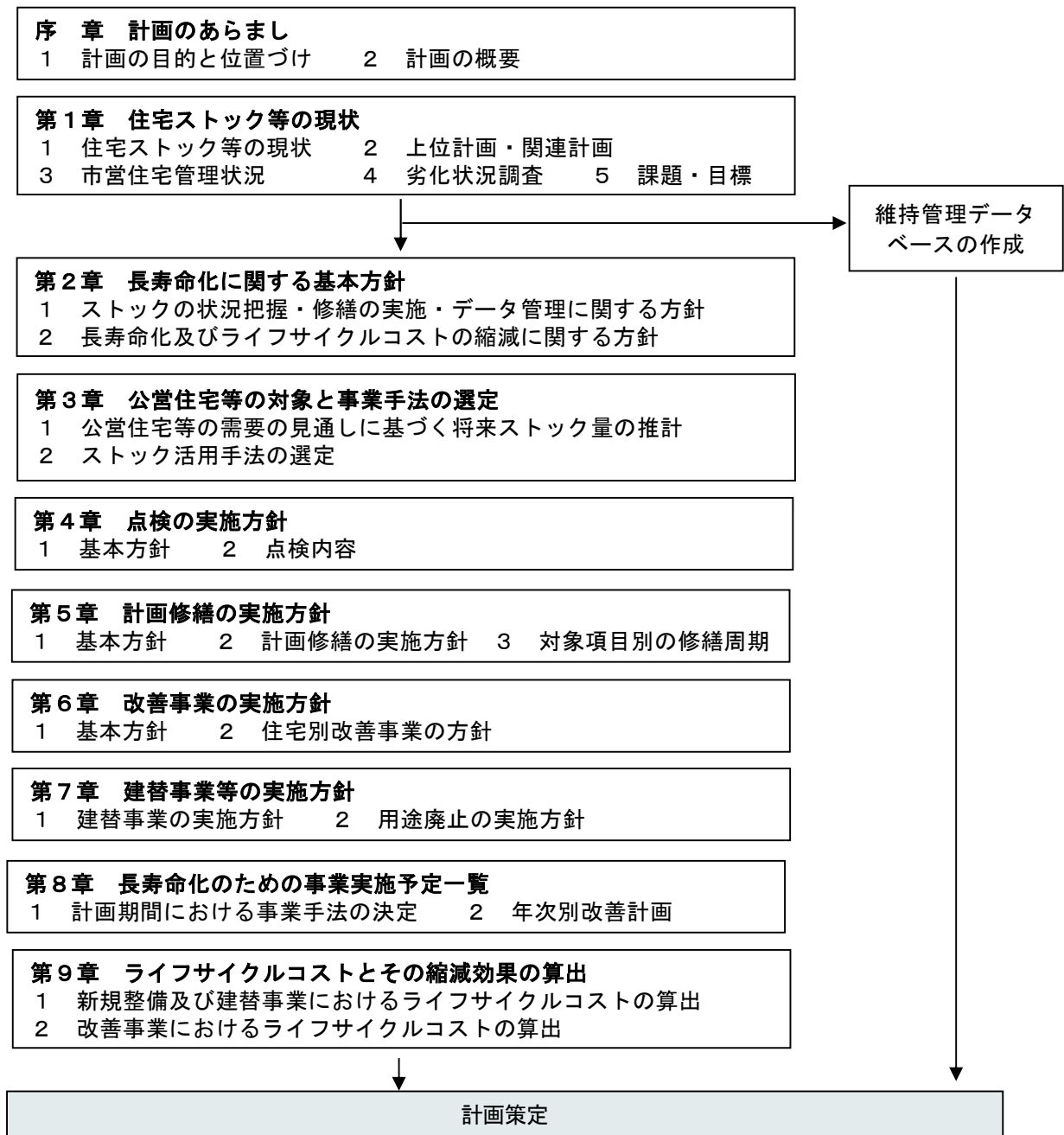
(1) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:令和3(2021)年度～令和12(2030)年度 → 目標年次:令和12(2030)年度

(2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



(3) 対象住宅

本計画は、本市が管理する市営住宅 10 住宅 809 戸を対象とします。

対象住宅一覧

住宅名	棟名	所在地	戸数	竣工年度	構造階数	型式
高崎住宅	1号棟	1号棟:東田中一丁目6-1 2号棟:東田中一丁目6-2	16	昭和57 (1982) 年度	中耐4階建	3DK/3DK(洋室有)/ 4DK(洋室小)
	2号棟		16			2DK/3DK/ 3DK(洋室有)/ 4DK(洋室大)
紅葉山住宅	1号棟	1号棟:中央三丁目22-1 2号棟:中央三丁目22-2	30	昭和63 (1988) 年度	中耐5階建	3DK/3DK(洋室有)/ 4DK
	2号棟		30			2DK/3DK/ 3DK(洋室有)
浮島住宅	1号棟	1号棟:浮島字沢前7番地1 2号棟:浮島字沢前7番地2	12	平成2 (1990) 年度	中耐3階建	2DK/3DK(小) 3DK(大)
	2号棟		12			2DK/3DK(小)/ 3DK(大)
大松住宅	-	笠神三丁目5-1	59	平成5 (1993) 年度	高耐6階建	2DK/2LDK(車いす)/ 2LDK/3DK/3LDK/4DK
留ヶ谷住宅	-	留ヶ谷一丁目38-2	62	平成10 (1998) 年度	高耐9階建	2DK/2LDK/3DK/3LDK
ロングライフ 多賀城	-	高橋四丁目9-5	40	平成22 (2010) 年度	中耐5階建	2DK/2LDK
桜木住宅	1号棟	1号棟:桜木二丁目4-1 2号棟:桜木二丁目4-2 3号棟:桜木二丁目4-3 4号棟:桜木二丁目4-4	21	平成26 (2014) 年度	中耐5階建	1LDK/2DK/3DK
	2号棟		44		高耐6階建	1LDK/2DK/3DK
	3号棟		52		高耐6階建 (一部5階)	1LDK/2DK/3DK/3LDK
	4号棟		43		中耐5階建 (一部4階)	1LDK/2DK/3DK/3LDK
新田住宅	1号棟	1号棟:新田字西後8-1	18	平成27 (2015) 年度	中耐3階建	2DK/3DK/3LDK
	2号棟	2号棟: "	18			1LDK/2DK/3DK
	3号棟	3号棟:新田字西後8-7	12			1LDK/2DK/3LDK
鶴ヶ谷住宅	1号棟	1号棟:鶴ヶ谷三丁目10-1	41	平成27 (2015) 年度	中耐4階建	1LDK/2DK/3DK/3LDK
	2号棟	2号棟:鶴ヶ谷三丁目10-2	85		高耐8階建	1LDK/2DK/3DK
	3号棟	3号棟:鶴ヶ谷三丁目10-3	85		高耐8階建	1LDK/2DK/3DK
	4号棟	4号棟:鶴ヶ谷三丁目10-4	63		高耐6階建	1LDK/2DK/3DK/3LDK
宮内住宅	1号棟	1号棟:宮内一丁目2-57	25	平成28 (2016) 年度	高耐6階建	1LDK/2DK
	2号棟	2号棟:宮内一丁目2-58	25			1LDK/2DK
合計 10 住宅	22 棟		809			

(令和7年12月1日現在)

※大代住宅は、令和7年12月に国土交通省に対して用途廃止報告済のため、今回の見直しの対象外とします。

※構造

中耐：中層（3～5階）耐火建築物

高耐：高層（6階以上）耐火建築物

市営住宅位置図



(4) 見直し内容

第3期計画の中間見直し内容は、以下のとおりです。

- 各種統計調査（国勢調査、住宅・土地統計調査等）の結果を踏まえたデータの時点修正
- 令和3年度に改良された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて真に公営住宅を必要とする住宅確保要配慮者の世帯数を再推計
- 判定結果の内容を各市営住宅の管理方針へ反映
- 公営住宅等ストック総合改善事業の対象追加
- 長寿命化のための事業実施予定一覧の追加

第1章 住宅ストック等の現状

1 住宅ストック等の現状

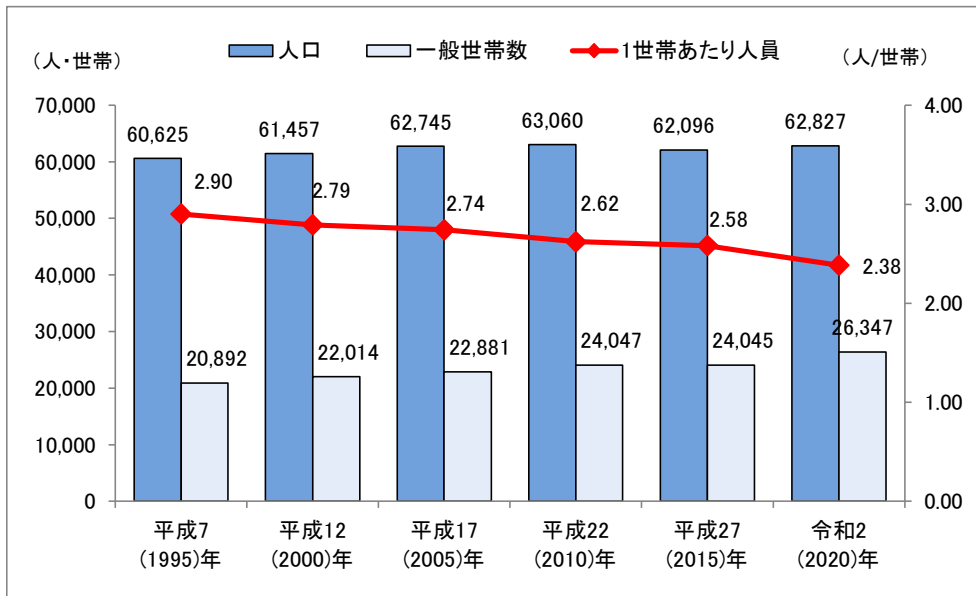
(1) 居住者の状況

ア 人口・総世帯

(ア) 人口

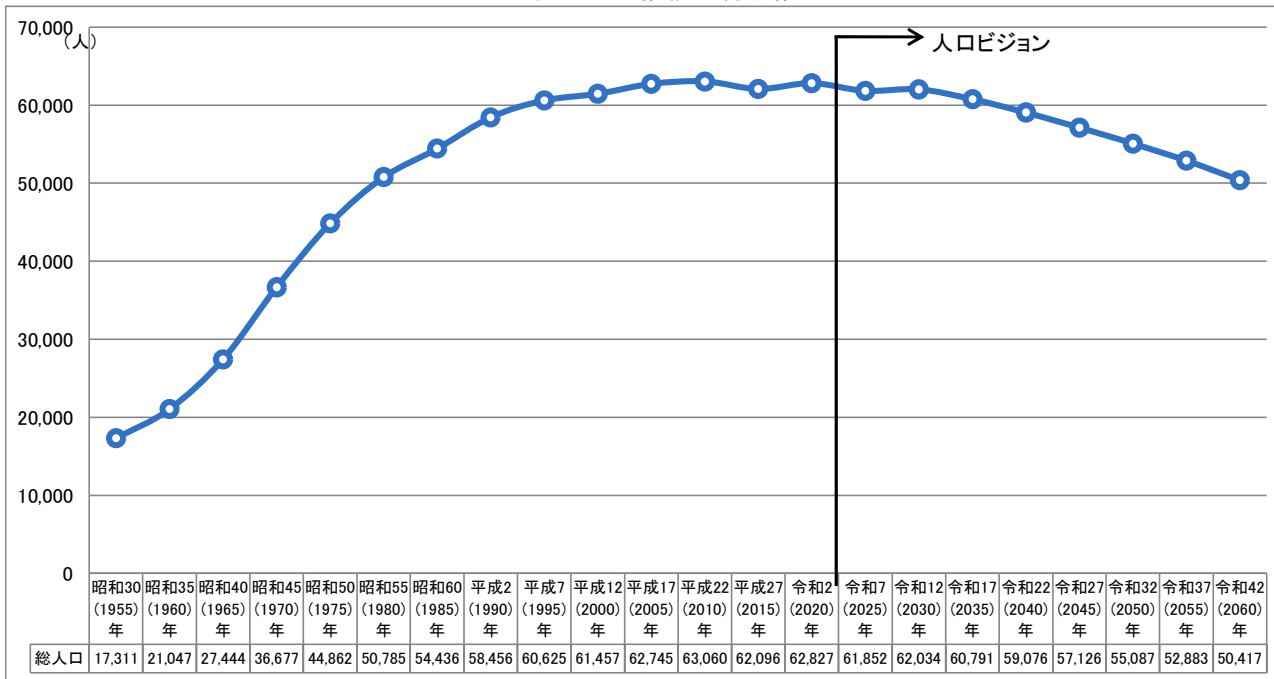
- ・本市の人口は、令和2年で62,827人となっており、横ばいに推移しています。
- ・なお、人口の将来展望を示す令和7年度改訂の「多賀城市人口ビジョン」の長期目標では、『令和42年における人口規模5万人の維持を目指す』こととしています。

人口・世帯数の推移



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

総人口の推移と将来推計



(多賀城市 令和7年度多賀城市人口ビジョン)

※令和2年までの数値は国勢調査、以降の数値は多賀城市人口ビジョンで算出したパターン3(令和7年独自推計出生率維持)を採用しました。

(イ) 総世帯数の推移

・総世帯数は、令和2年で26,347世帯となっており、増加傾向となっています。

(ウ) 世帯当たり人員の推移

・世帯当たり人員は、令和2年で2.38人となっており、減少傾向となっています。

(エ) 近隣市町及び県の人口

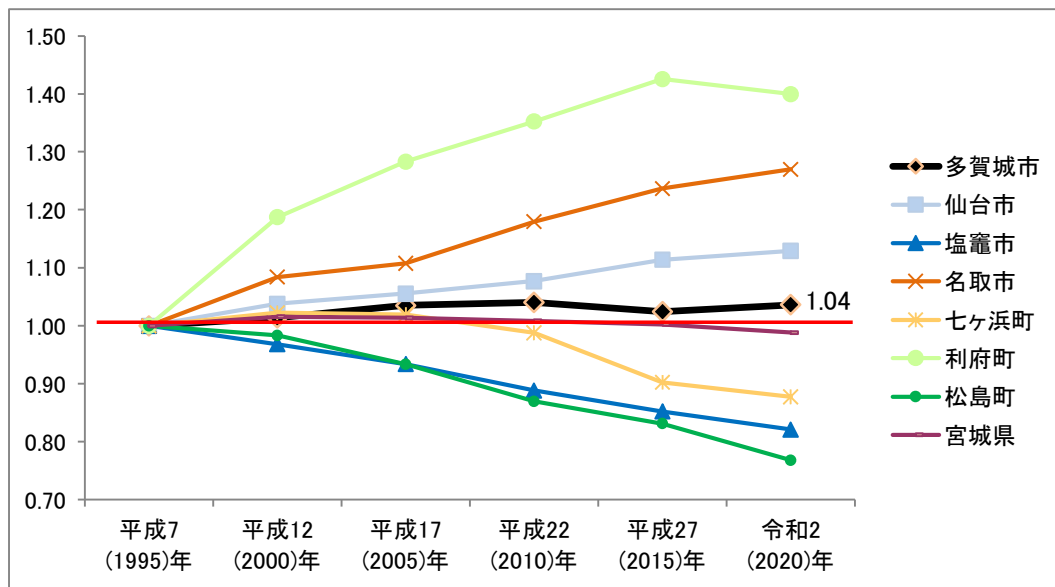
・人口増減割合を比較すると、令和2年で本市が1.04に対し、宮城県が0.99となっており、県の数値を上回っています。

近隣市町及び県の人口の推移

	平成7 (1995)年	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	令和2 (2020)年	増減 〔令和2(2020)年 - 平成7(1995)年〕	増減割合 〔令和2(2020)年 / 平成7(1995)年〕
多賀城市	60,625	61,457	62,745	63,060	62,096	62,827	2,202	1.04
仙台市	971,297	1,008,130	1,025,098	1,045,986	1,082,159	1,096,704	125,407	1.13
塩竈市	63,566	61,547	59,357	56,490	54,187	52,203	△11,363	0.82
名取市	61,993	67,216	68,662	73,134	76,668	78,718	16,725	1.27
七ヶ浜町	20,668	21,131	21,068	20,416	18,652	18,132	△2,536	0.88
利府町	25,135	29,848	32,257	33,994	35,835	35,182	10,047	1.40
松島町	17,344	17,059	16,193	15,085	14,421	13,323	△4,021	0.77
宮城県	2,328,739	2,365,320	2,360,218	2,348,165	2,333,899	2,301,996	△26,743	0.99

(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

人口増減率の比較 (平成7年を1.00とした場合)

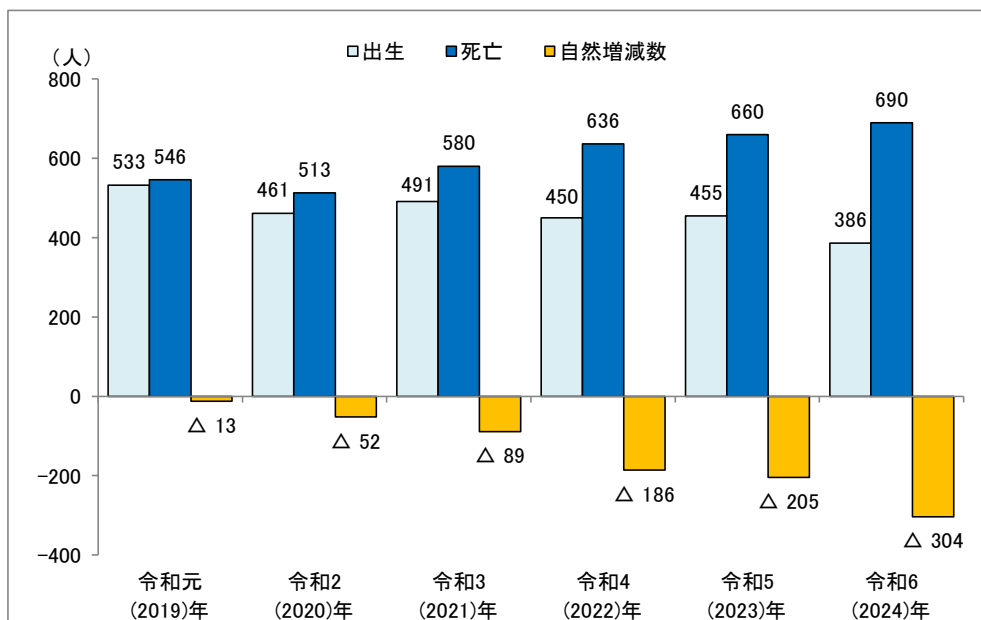


(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

イ 人口の動態

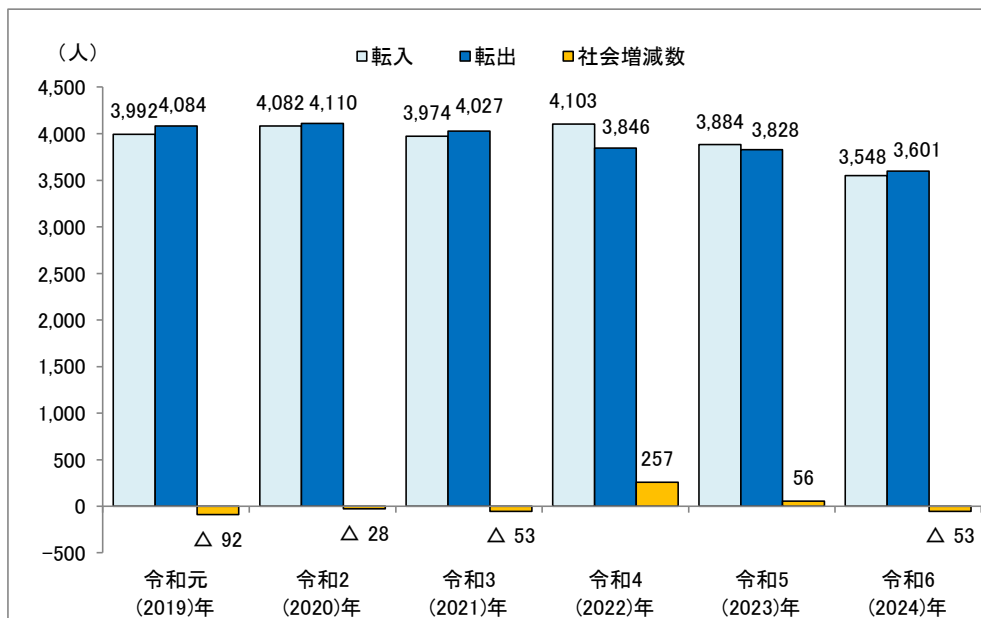
- ・自然動態は、令和元年以降、自然減(死亡数>出生数)の状態となっており、年々減少数が大きくなっています。
- ・社会動態は、令和4年と令和5年以外の各年はいずれも社会減(転入<転出)となっています。

自然動態の推移



(宮城県 過去の宮城県推計人口 (月報))

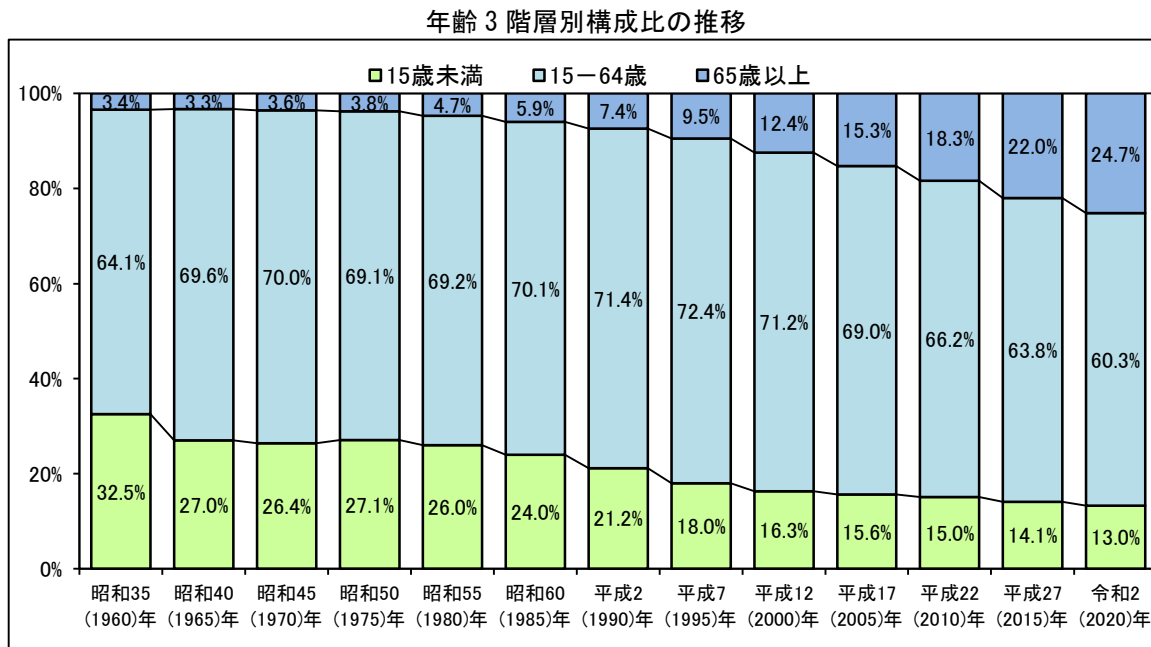
社会動態の推移



(宮城県 過去の宮城県推計人口 (月報))

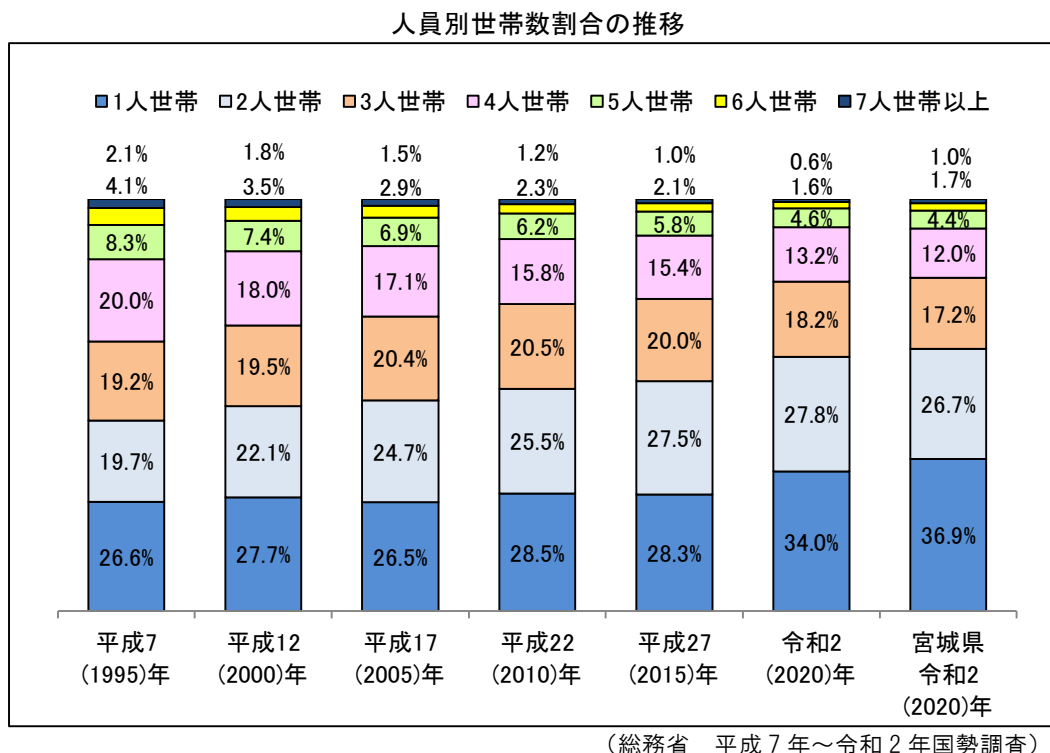
ウ 年齢構成

- ・ 総人口における年少人口（0～14歳）割合は減少傾向にあり、昭和35年の32.5%から令和2年の13.0%に減少しています。
- ・ 老年人口（65歳以上）割合は増加傾向にあり、昭和35年の3.4%から令和2年の24.7%に増加しています。



エ 世帯人員

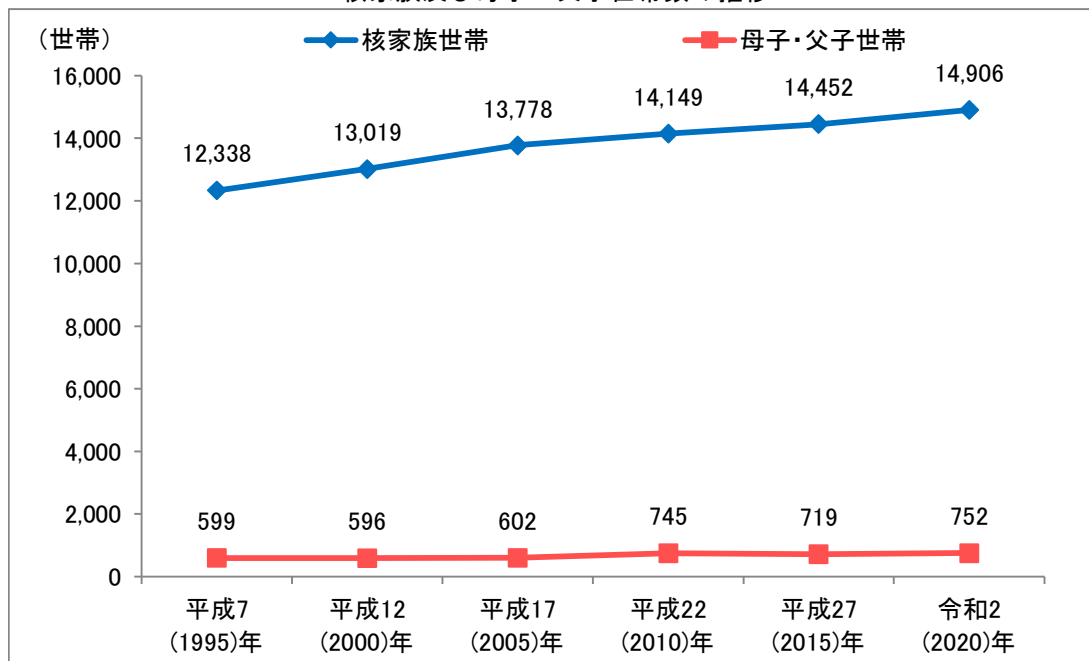
- ・ 平成7年と令和2年の割合を比較すると、1人世帯と2人世帯の割合が増加傾向となっています。
- ・ 令和2年の宮城県の割合と比較すると、1人世帯の割合が低くなっています。



オ 核家族世帯及び母子・父子世帯

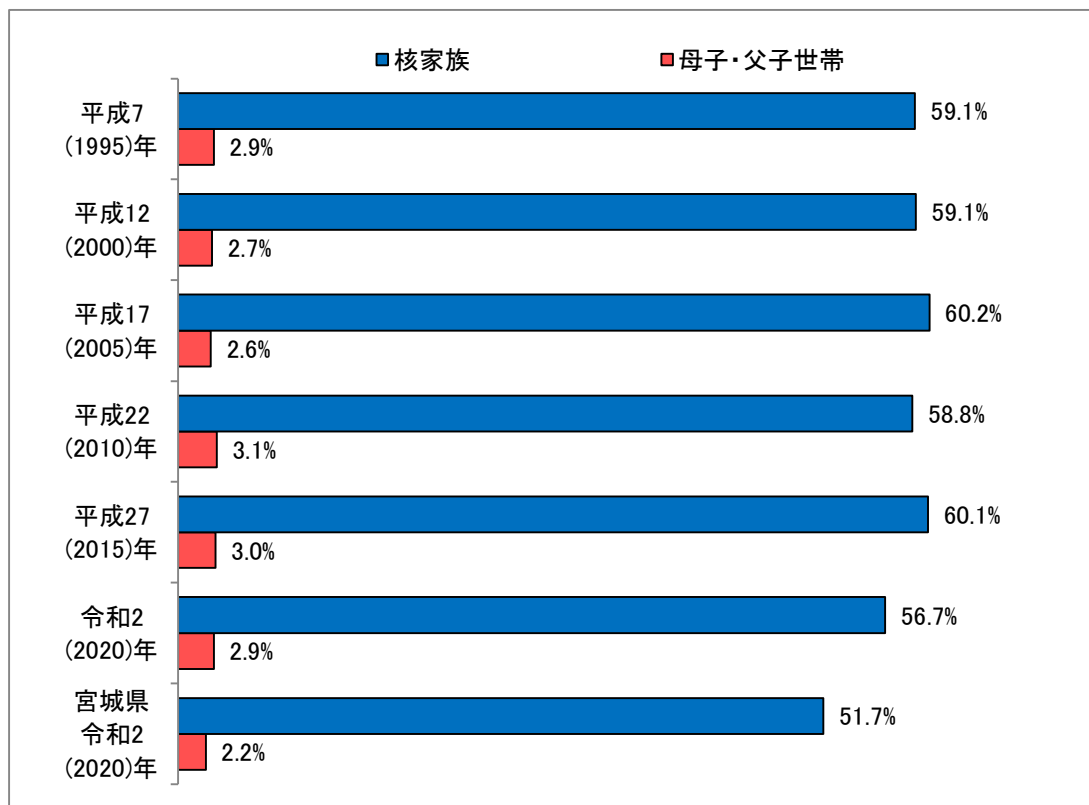
- ・核家族世帯（夫婦と未婚の子、夫婦のみ、父または母と未婚の子）は、増加傾向にあり、令和2年には14,906世帯となっています。
- ・核家族率（核家族が一般世帯に占める割合）は横ばいで推移していましたが、令和2年は減少しています。また、母子・父子世帯率（母子・父子が一般世帯に占める割合）は、ほぼ横ばいの推移であり、いずれの数値も宮城県を上回っています。

核家族及び母子・父子世帯数の推移



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

核家族及び母子・父子世帯率の推移

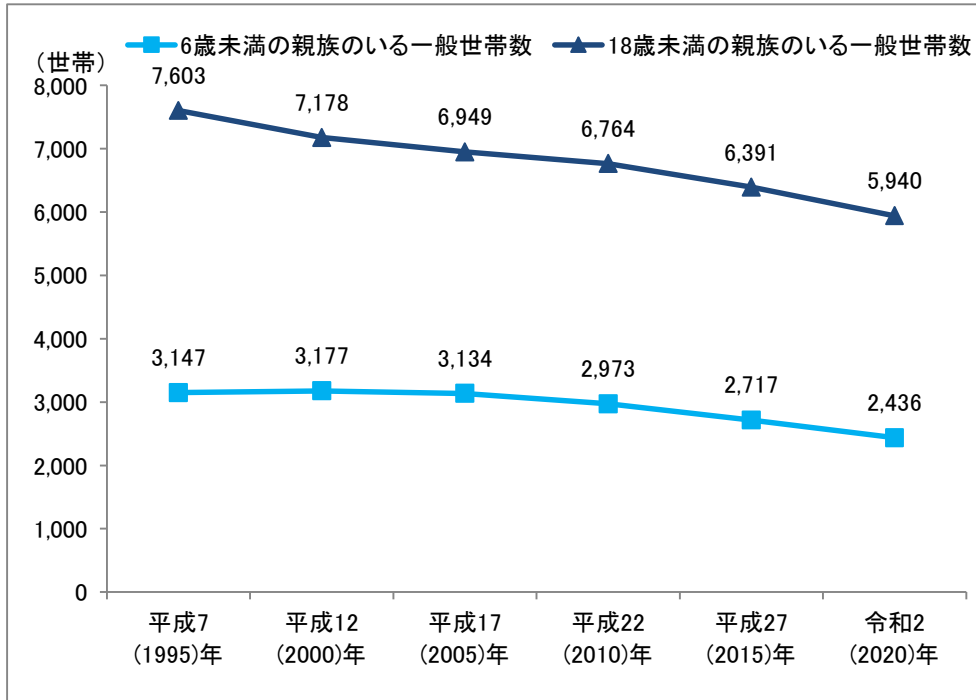


(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

カ 子育て世帯

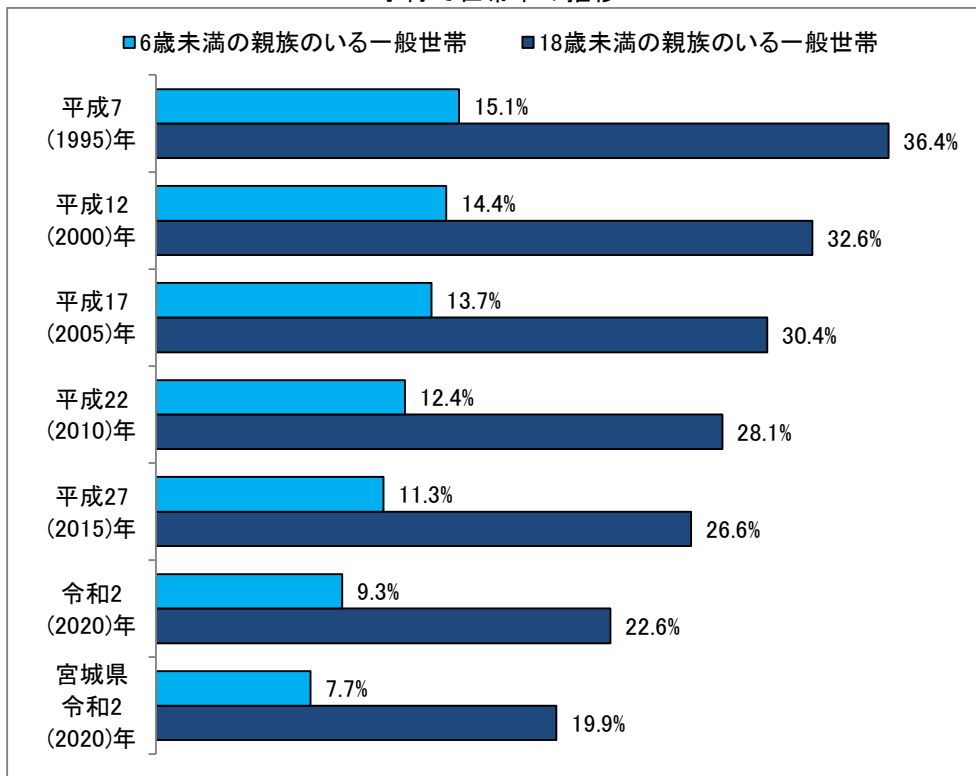
- ・子育て世帯は、令和2年時点で、6歳未満の親族のいる一般世帯が2,436世帯、18歳未満の親族のいる一般世帯が5,940世帯で、共に平成7年から減少しています。
- ・子育て世帯率（子育て世帯が一般世帯に占める割合）は、6歳未満の親族のいる世帯、18歳未満の親族のいる世帯ともに減少しています。
- ・令和2年時点の子育て世帯率は、宮城県の数値よりも高くなっています。

子育て世帯数の推移



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

子育て世帯率の推移

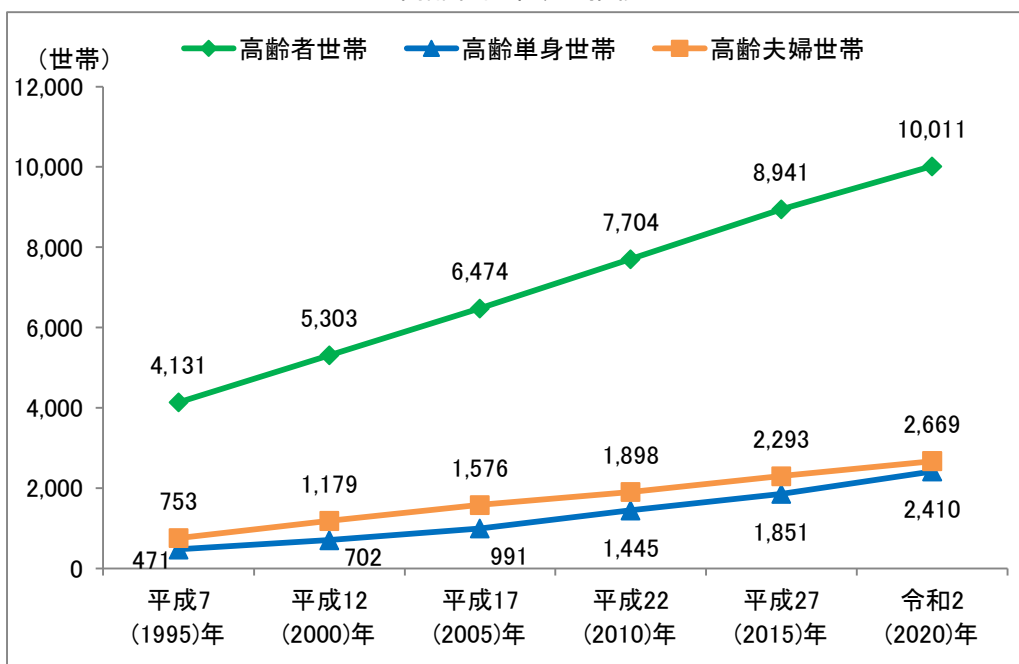


(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

キ 高齢者世帯

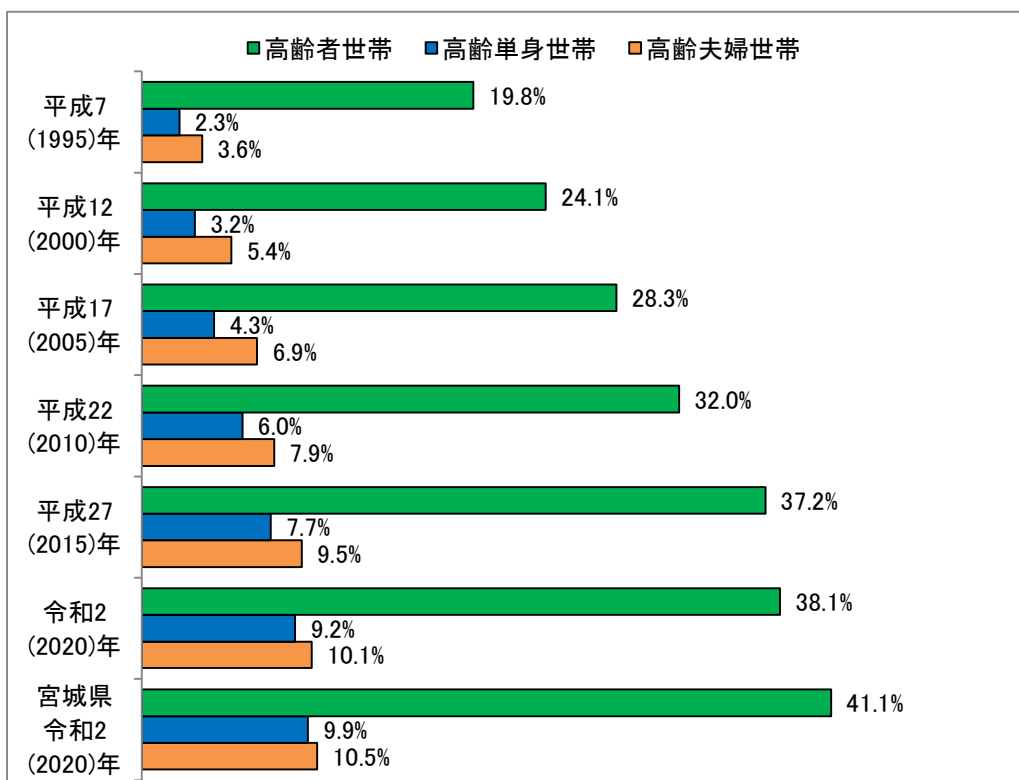
- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、令和2年で10,011世帯、高齢単身世帯（65歳以上）2,410世帯、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上）2,669世帯であり、平成7年からの推移をみるといずれも増加傾向にあります。
- ・ 高齢者世帯が全世帯に占める割合は令和2年で38.1%で、宮城県の41.1%と比較すると低い割合となっています。

高齢者世帯数の推移



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

高齢者世帯割合の推移

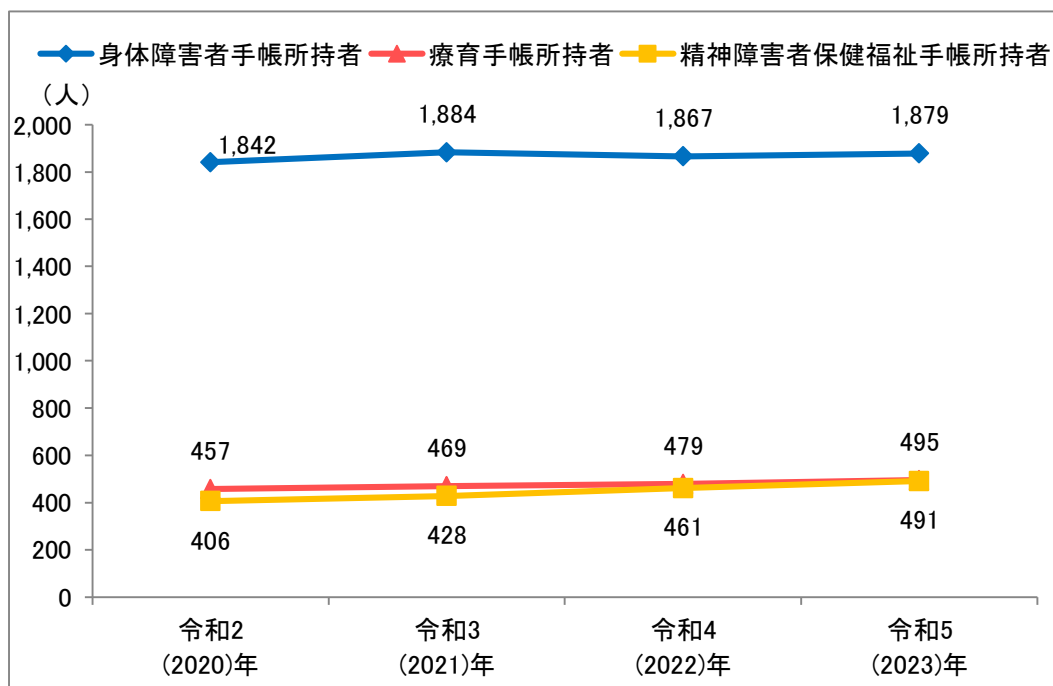


(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

ク 障害者

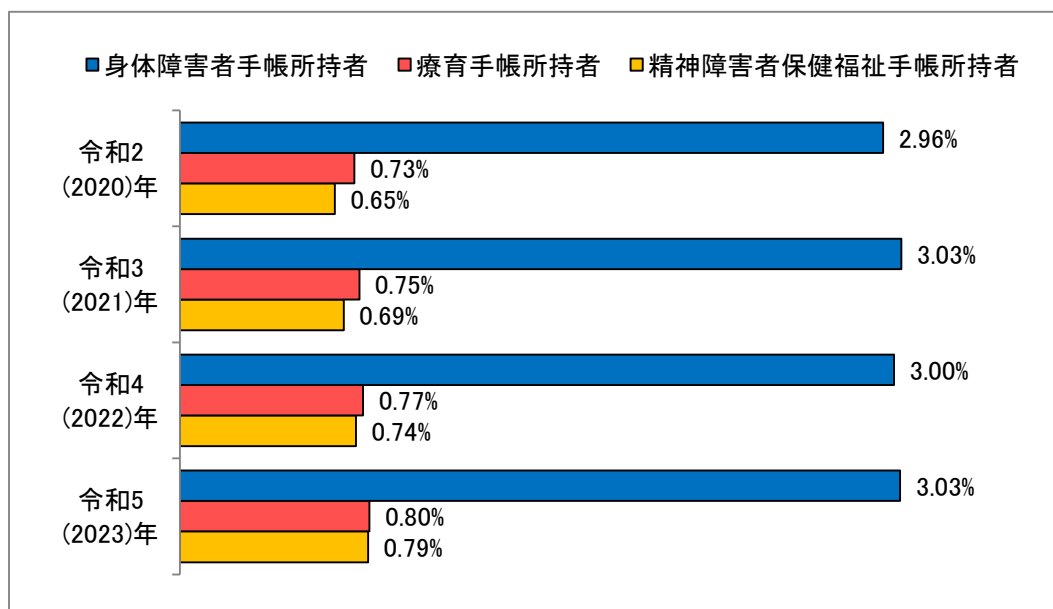
- ・ 障害者(手帳所持者)数は、令和6年時点で身体障害者手帳所持者が1,879人、療育手帳所持者が495人、精神障害者保健福祉手帳所持者が491人です。

障害者数の推移



(多賀城市のふくし (令和6年度版)) 各年4月1日現在

障害者率の推移

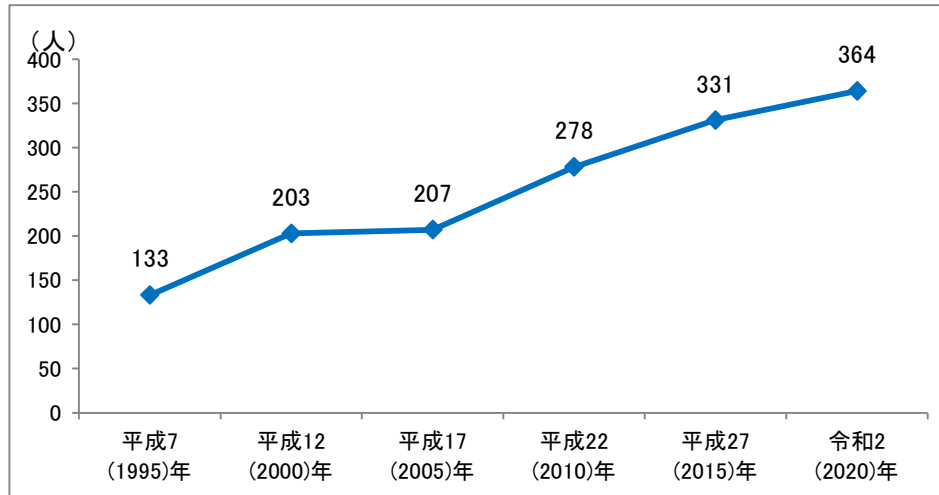


(多賀城市のふくし (令和6年度版)) 各年4月1日現在

ケ 外国人

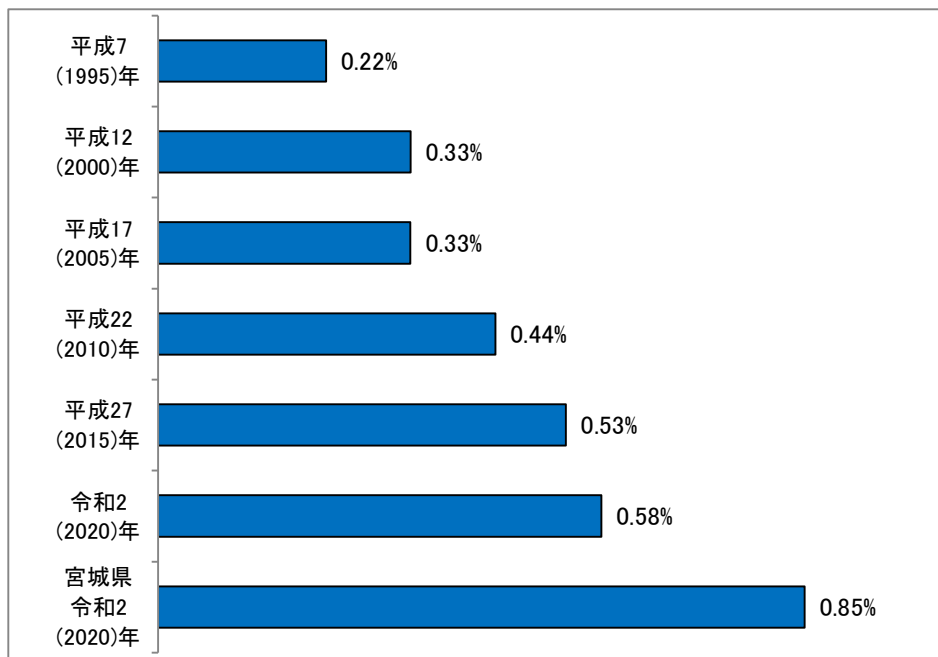
- ・外国人数は、令和2年時点で364人で、平成7年から増加し続けており、外国人が総人口に占める割合も増加しています。
- ・近隣市町では、仙台市が県内の外国人のうち59.2%の割合を占めています。

外国人数の推移



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

外国人が総人口に占める割合



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

本市及び近隣市町の外国人数が県内の外国人数に占める割合(令和2年)

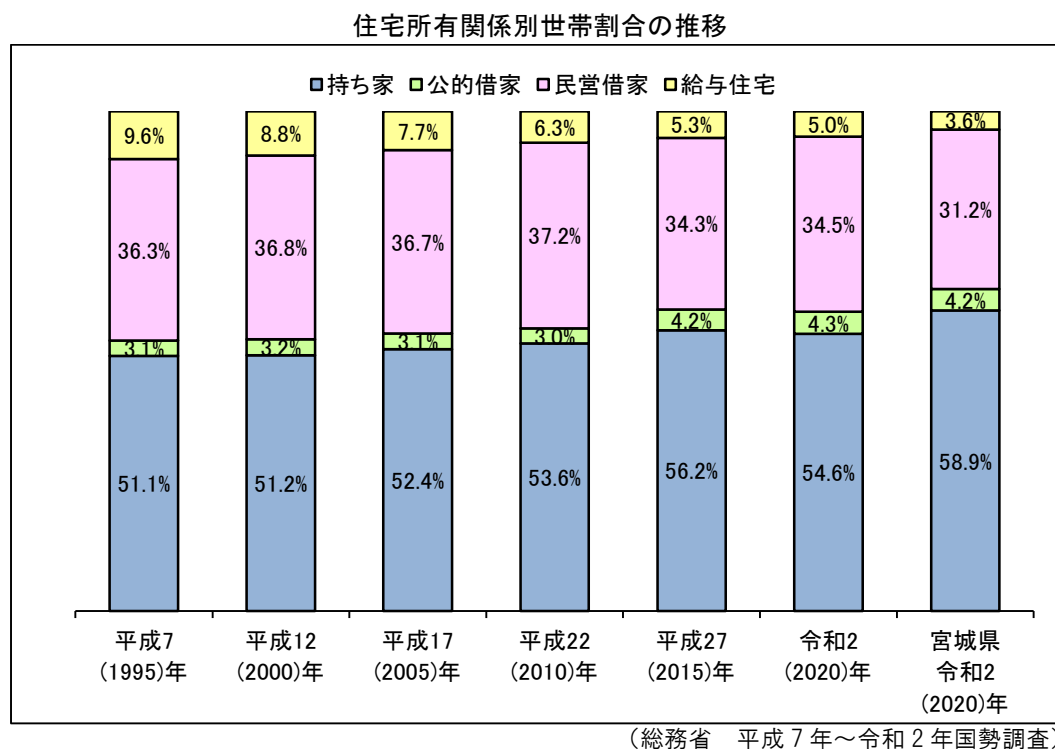


(総務省 令和2年国勢調査)

コ 所有関係

(ア) 全世帯

- ・全世帯の住宅の所有関係は、令和2年で持ち家率が54.6%、公的借家が4.3%、民間借家が34.5%、給与住宅が5.0%となっています。
- ・持ち家が増加傾向となっているほか、災害公営住宅の管理開始により平成27年度以降、公的借家の割合も増えました。
- ・宮城県と比較すると、公的借家、民間借家及び給与住宅の割合が高く、持ち家の割合が低くなっています。



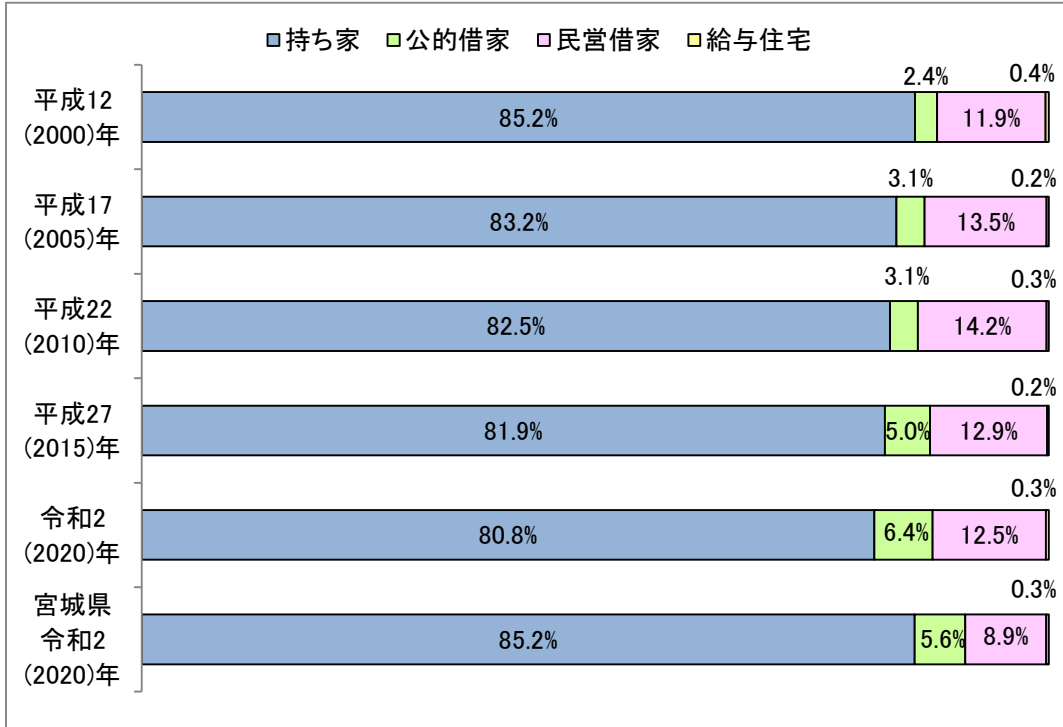
※公的借家：公営、都市機構・公社の借家の合計のことです。

給与住宅：社宅や官舎などで、企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅のことです。

(イ) 高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯は、令和2年で持ち家率が80.8%、公的借家が6.4%、民営借家が12.5%、給与住宅が0.3%となっており、ほとんどが持ち家となっています。
- ・ 宮城県との比較では、持ち家の割合が低く、民営借家の割合が高くなっています。

住宅所有関係別世帯割合の推移（高齢者世帯）



(総務省 平成7年～令和2年国勢調査)

(2) 住宅の状況

ア 住宅総数・空き家

(ア) 住宅総数

・令和5年の住宅総数は30,750戸で、そのうち居住世帯のある住宅が26,970戸(87.7%)です。居住世帯のある住宅の割合は宮城県数値よりも若干高い状態となっています。

(イ) 空き家状況

・空き家は3,660戸で空き家率は11.9%となっており、宮城県の12.4%と比較すると低くなっています。
 ・空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が74.6%で最も高くなっています。次いで、その他の住宅が24.0%で、2次的住宅が0.8%となっています。

住宅数

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし (戸)	空き家 (戸)
多賀城市	30,750	26,970	3,790	3,660
	100.0%	87.7%	12.3%	11.9%
宮城県	1,129,200	983,900	145,300	140,300
	100.0%	87.1%	12.9%	12.4%

(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

空き家内訳

	空き家総数	二次的住宅 ^{※1}	賃貸用住宅	売却用住宅	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 ^{※2}
戸数	3,660	30	2,730	20	880
構成比	100.0%	0.8%	74.6%	0.5%	24.0%

(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

※1 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅のことです。

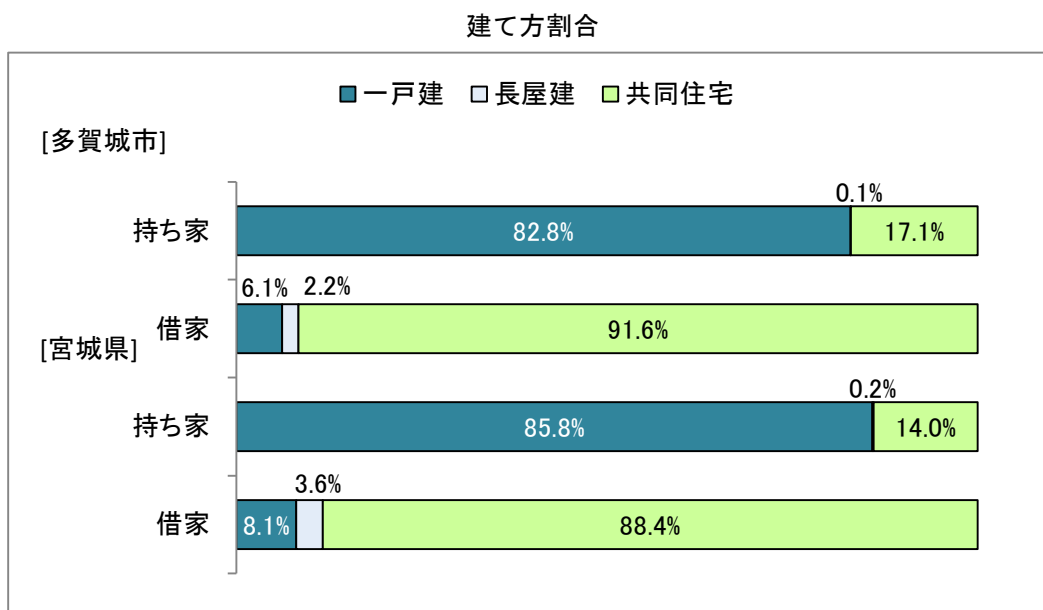
※2 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：

転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅等のことです。

※住宅・土地統計調査は全数調査ではないため、実数との乖離が生じます。

イ 住宅の建て方

- ・宮城県と比較して持ち家の比率はほぼ同水準ですが、借家では一戸建の割合が低くなっています。

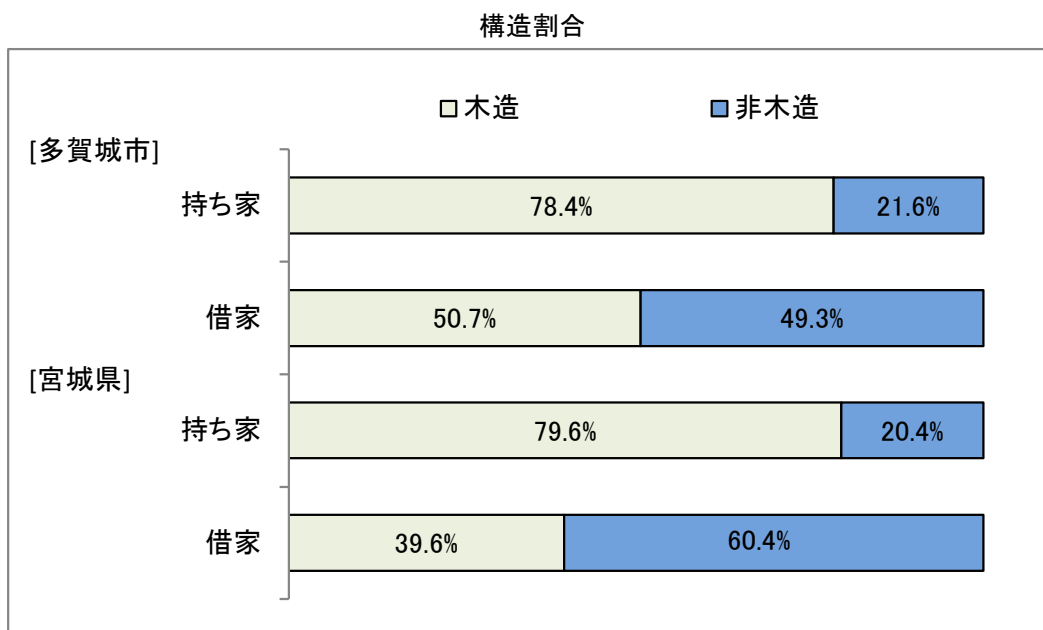


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

※工場や事務所などの一部が住宅となっている場合は除きます。

ウ 住宅の構造

- ・持ち家は78.4%、借家では50.7%が木造となっています。
- ・宮城県と比較して、持ち家の比率はほぼ同水準ですが、借家では木造の割合が高くなっています。

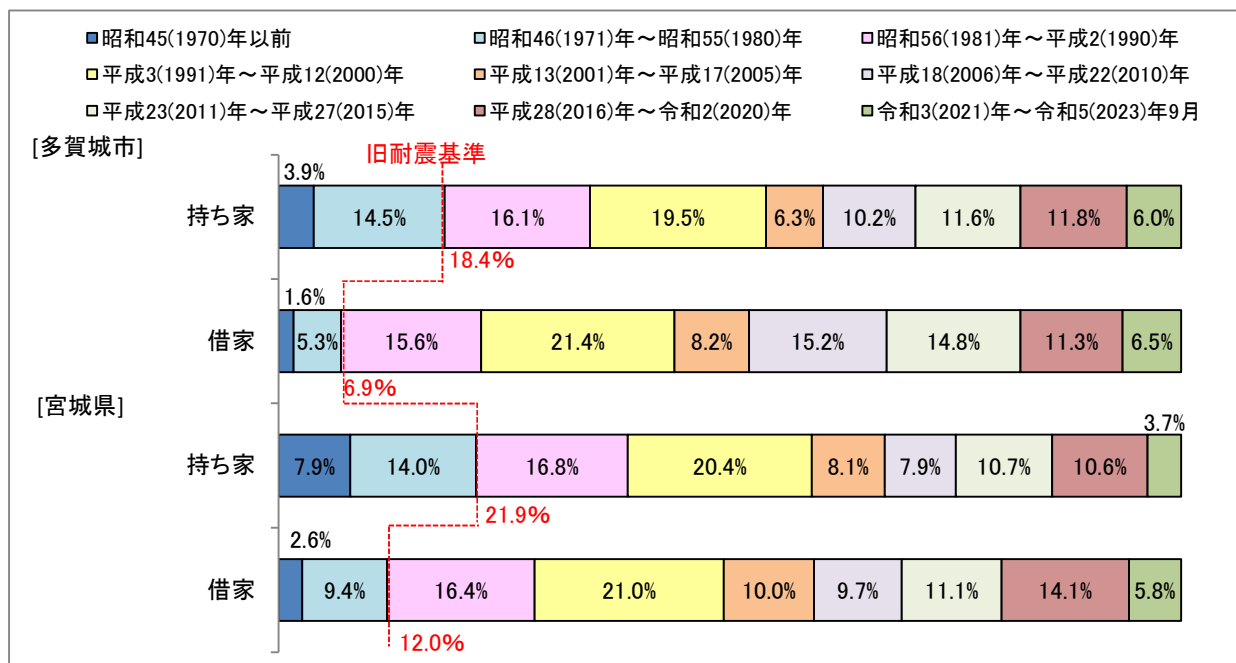


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

エ 住宅の建築時期

- ・住宅の建築時期は持ち家、借家ともに平成3年～平成12年に建築された住宅が最も多くなっています。
- ・昭和55年以前の宮城県の数値（持ち家21.9%、借家12.0%）と比較すると、持ち家、借家ともに下回っています。

建築時期割合



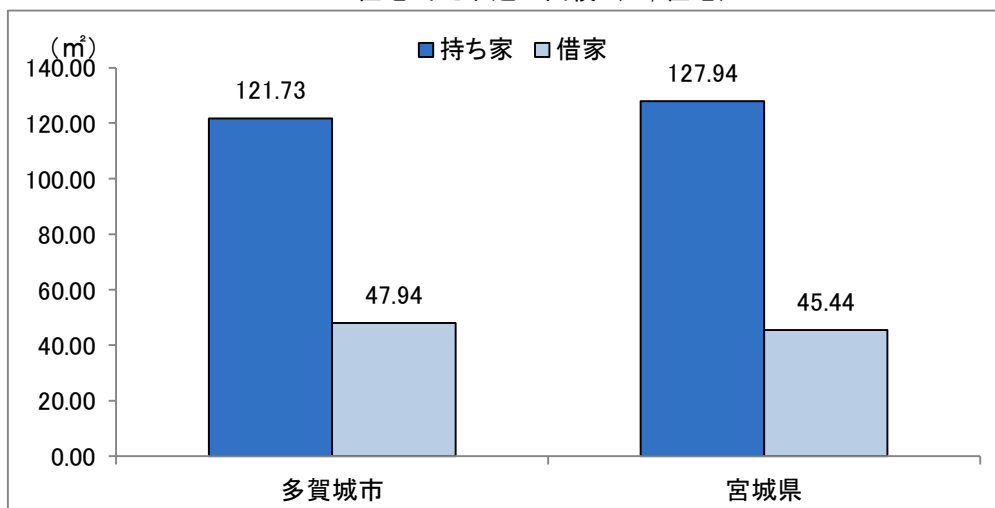
(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

※耐震基準：一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう建築基準法で定めている基準です。昭和56年以前に建築された建物は、建築基準法に定める耐震基準が強化される前の、「旧耐震基準」によって建築され、耐震性が不十分なものが多く存在します。

オ 住宅の規模

- ・持ち家の1住宅当たり延べ面積は121.73㎡であり、宮城県の数値（127.94㎡）を下回っています。
- ・借家については、1住宅当たり延べ面積が47.94㎡で、宮城県の数値（45.44㎡）を上回っています。

1住宅当たり延べ面積（㎡/住宅）

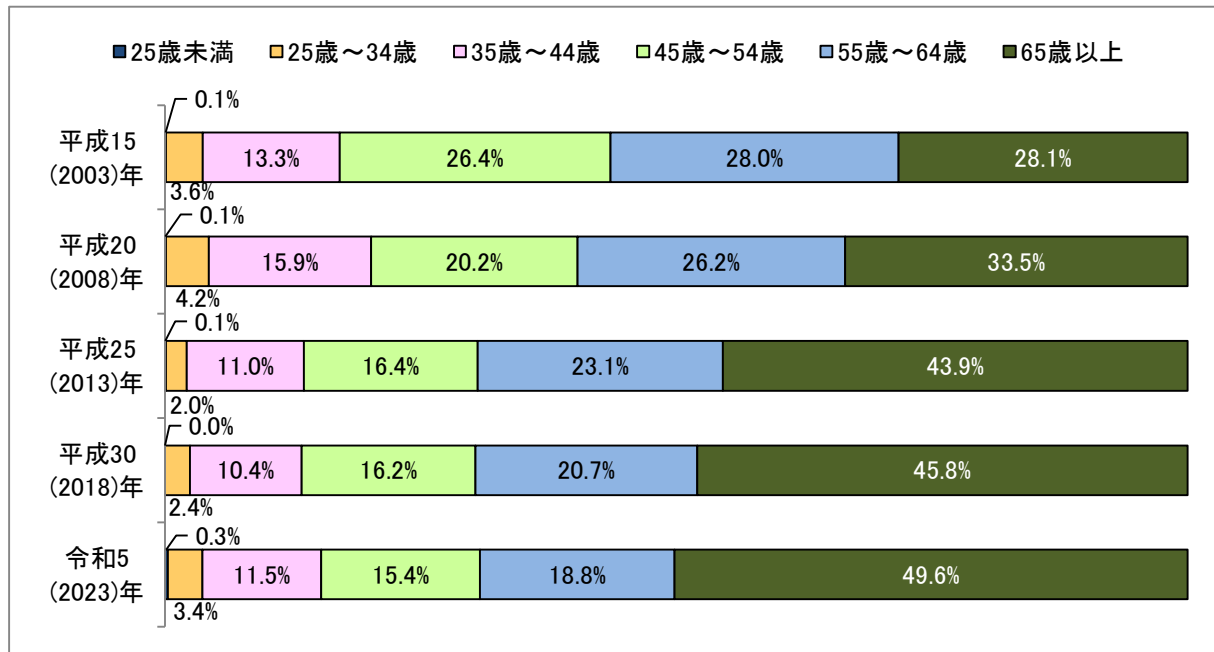


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

カ 持ち家の世帯主の年齢層

- ・持ち家の世帯主の年齢層の比率は65歳以上が最も多く、平成15年の28.1%から令和5年の49.6%まで増加しています。

年齢別の持ち家世帯主率の推移

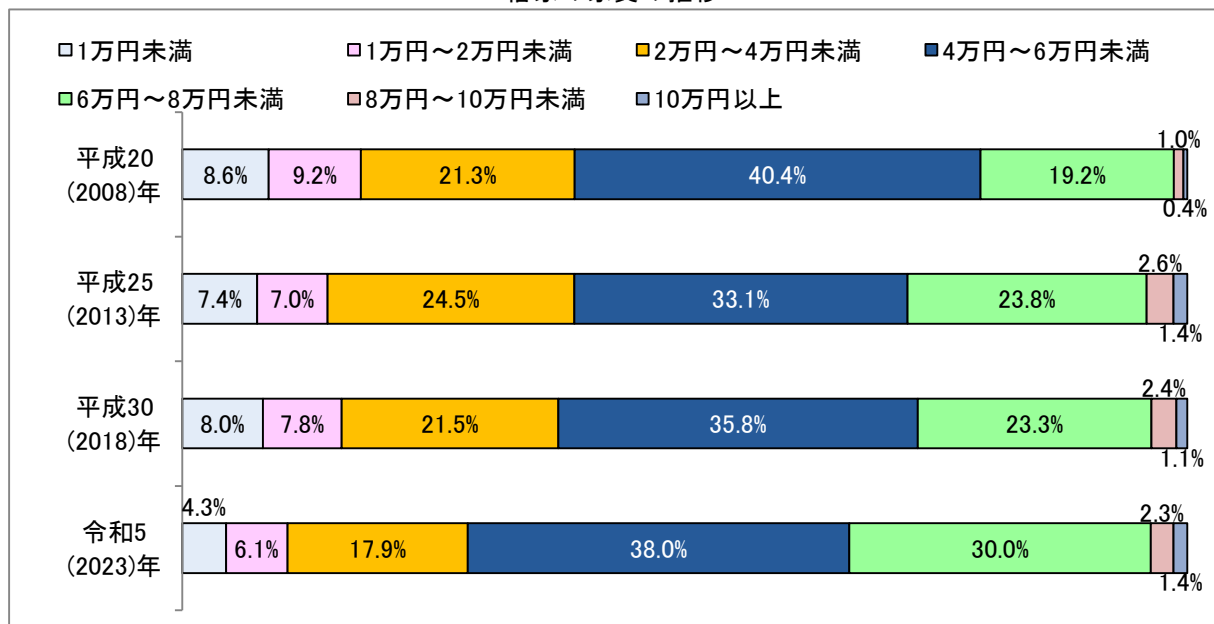


(総務省 平成15年～令和5年住宅・土地統計調査)

キ 借家の家賃

- ・借家の家賃を平成20年と令和5年で比較すると、2万円～4万円未満の住宅と6万円以上の住宅の割合が増加しています。

借家の家賃の推移



(総務省 平成20年～令和5年住宅・土地統計調査)

※不詳は除きます。

借家の家賃別戸数

	総数	1万円未満	1万円～2万円未満	2万円～4万円未満	4万円～6万円未満	6万円～8万円未満	8万円～10万円未満	10万円以上
平成20(2008)年	10,350	890	950	2,200	4,180	1,990	100	40
平成25(2013)年	11,410	850	800	2,800	3,780	2,720	300	160
平成30(2018)年	9,840	790	770	2,120	3,520	2,290	240	110
令和5(2023)年	10,140	440	620	1,820	3,850	3,040	230	140

(総務省 平成20年～令和5年住宅・土地統計調査)

※不詳は除きます。

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理の関係により合計と内訳は必ずしも一致しません。

ク 居住面積水準

	概要	算定式	子どもの係る世帯人数の換算
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	・3歳未満 0.25人
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定します。 【一般型】 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定します。	・3歳以上6歳未満 0.5人 ・6歳以上10歳未満 0.75人
		①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡	
		①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡	

※子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とします。

※世帯人数が4人を超える場合は、5%控除されます。

(国土交通省 住生活基本計画)

世帯人員別の面積(例)

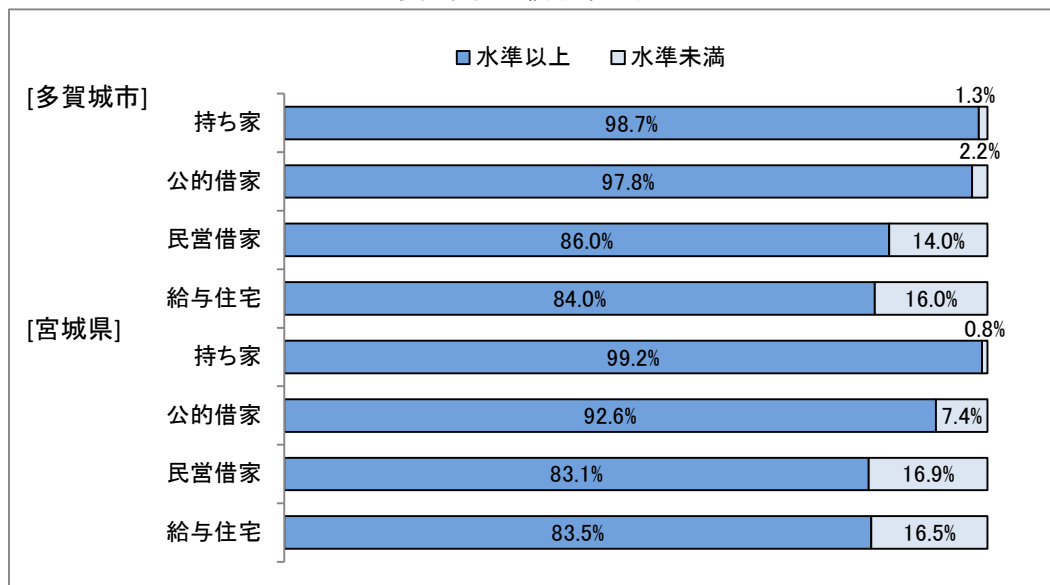
世帯人数	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準 (共同住宅)	一般型 誘導居住面積水準 (一戸建住宅)
単身世帯	25㎡	40㎡	55㎡
2人世帯	30㎡ 【30㎡】	55㎡ 【55㎡】	75㎡ 【75㎡】
3人世帯	40㎡ 【35㎡】	75㎡ 【65㎡】	100㎡ 【87.5㎡】
4人世帯	50㎡ 【45㎡】	95㎡ 【85㎡】	125㎡ 【112.5㎡】

※【 】内は3歳以上6歳未満の子どもが1人いる場合とします。

(ア) 最低居住面積水準

- ・最低居住面積水準未達の割合をみると、給与住宅の16.0%が最も多く、次いで民間借家が14.1%となっています。
- ・宮城県の水準未達の数値と比較すると、持ち家以外で下回っています。

最低居住面積水準の状況

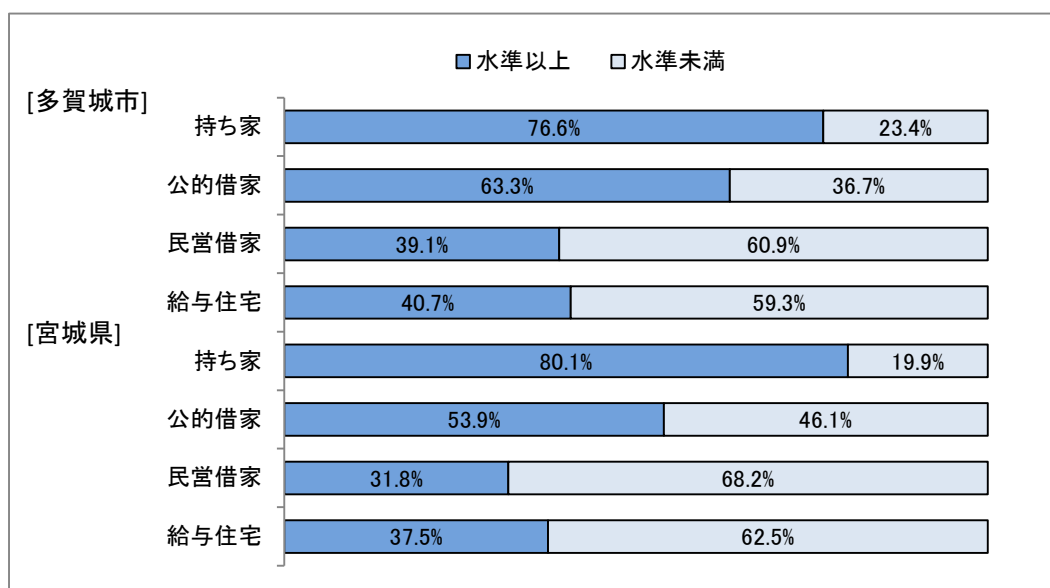


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

(イ) 誘導居住面積水準

- ・誘導居住面積水準未達の割合をみると、最も高いのは民間借家の60.9%であり、次いで給与住宅の59.3%となっています。
- ・持ち家の水準未達の割合が宮城県の数値を上回っています。

誘導居住面積水準の状況

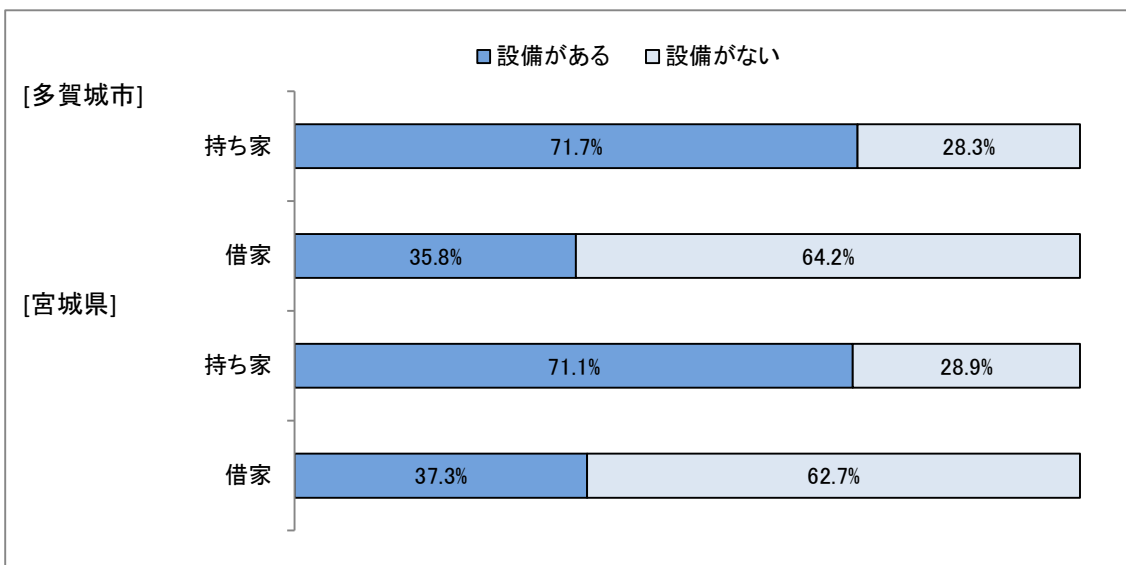


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

ケ 高齢者等のための設備

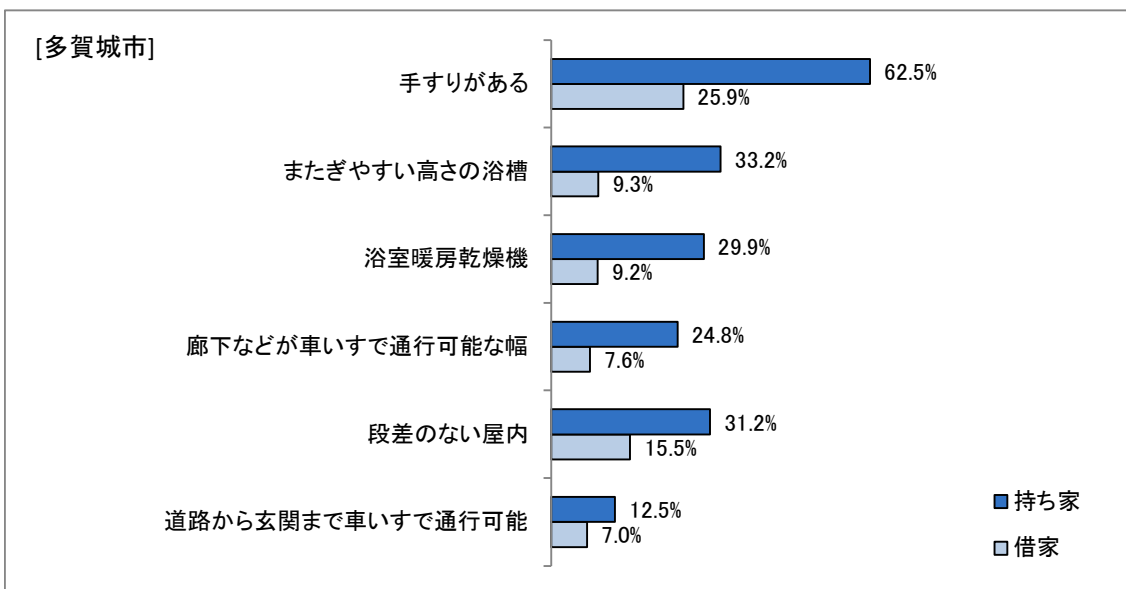
- ・ 高齢者等のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家で71.7%、借家で35.8%であり、いずれも宮城県の数値と同程度となっています。
- ・ 設備の内容としては、持ち家、借家のいずれも「手すりがある」が最も多くなっています。

高齢者等のための設備状況



(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

高齢者等のための設備の内容

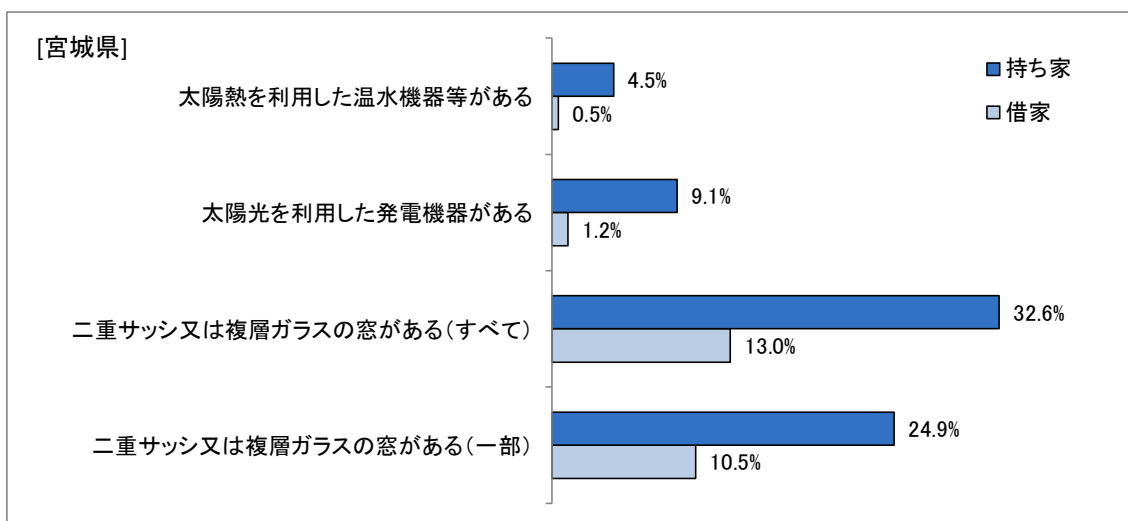
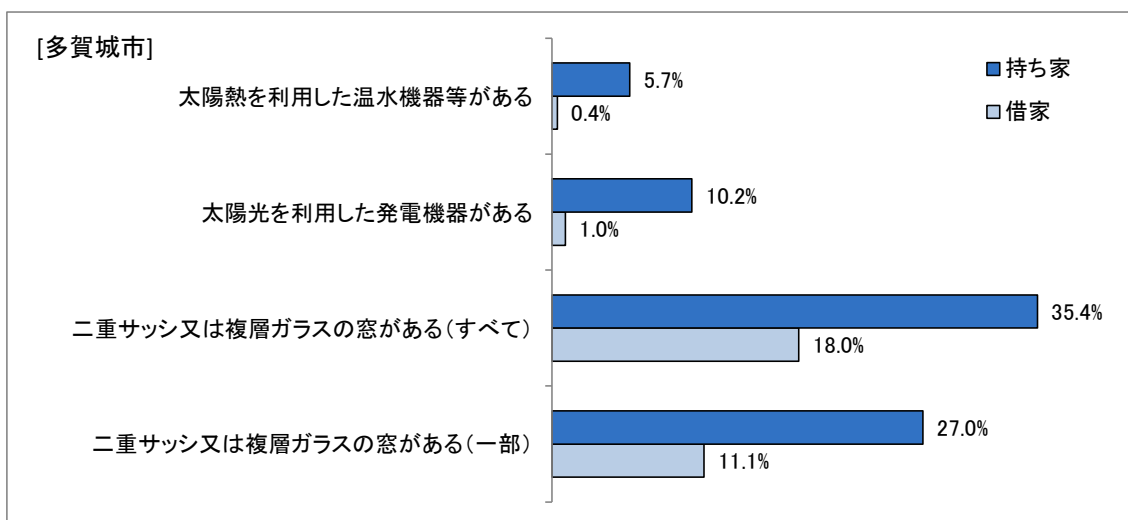


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

コ 住宅の省エネルギー設備

- ・省エネルギー設備の中で最も割合が高いのは、持ち家、借家ともに「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある(すべて)」であり、次いで「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある(一部)」の順となっています。
- ・宮城県の数値と比較すると、項目、割合ともに同程度となっています。

省エネルギー設備等のある住宅割合



(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

サ 住宅耐震化の状況

- ・平成30年度において、耐震性がある住宅は23,770戸に対し、耐震性のない住宅は6,306戸となっているため、耐震化率は86.8%となっています。
- ・令和7年度末までの耐震化率の目標は95.0%としています。

耐震化率の現状と目標

区分	総戸数 A=B+C	昭和56(1981) 年6月1日 以降建築	昭和56(1981) 年5月31日 以前建築	うち耐震性 あり	うち耐震性 なし	耐震化済 戸数 F=B+D	耐震化率 (平成30(2018)年度) G=F/A
		B	C	D	E=C-D		
木造	16,500	13,503	2,997	1,003	1,994	14,506	85.7%
非木造	7,270	5,922	1,359	200	1,159	6,122	84.2%
合計	23,770	19,425	4,356	1,203	6,306	20,628	86.8%
目標とする耐震化率(令和7(2025)年度末)							95.0%

※1 平成30年住宅・土地統計調査によります。

※2 平成30年住宅・土地統計調査では昭和56年から平成2年の10年分の戸数としてまとめられているため、ここでは、統計上昭和56年5月まで分として5/120を計上しています。

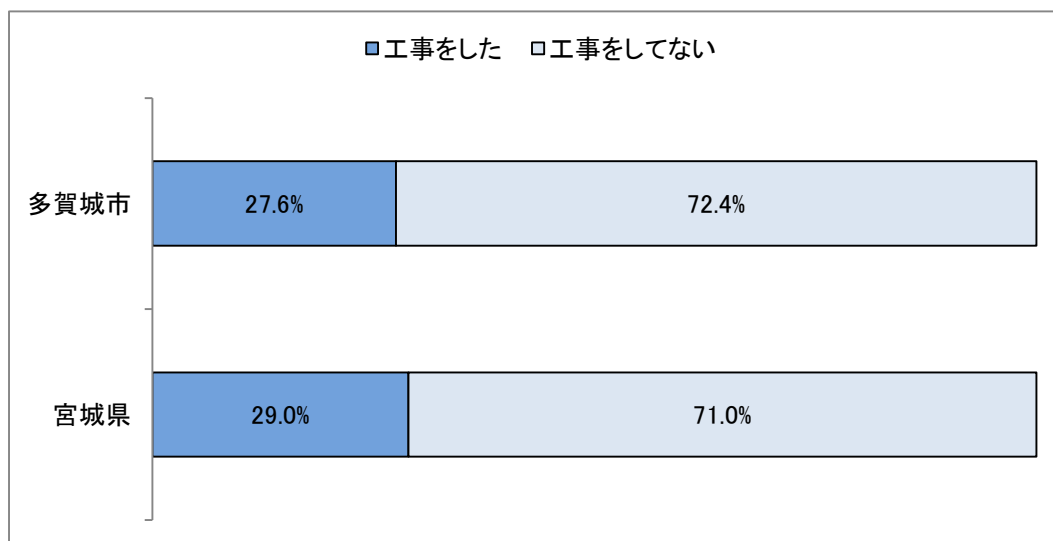
(多賀城市 多賀城市耐震改修促進計画 令和3年4月)

シ 住宅リフォームの状況

(ア) 増改築・改修工事

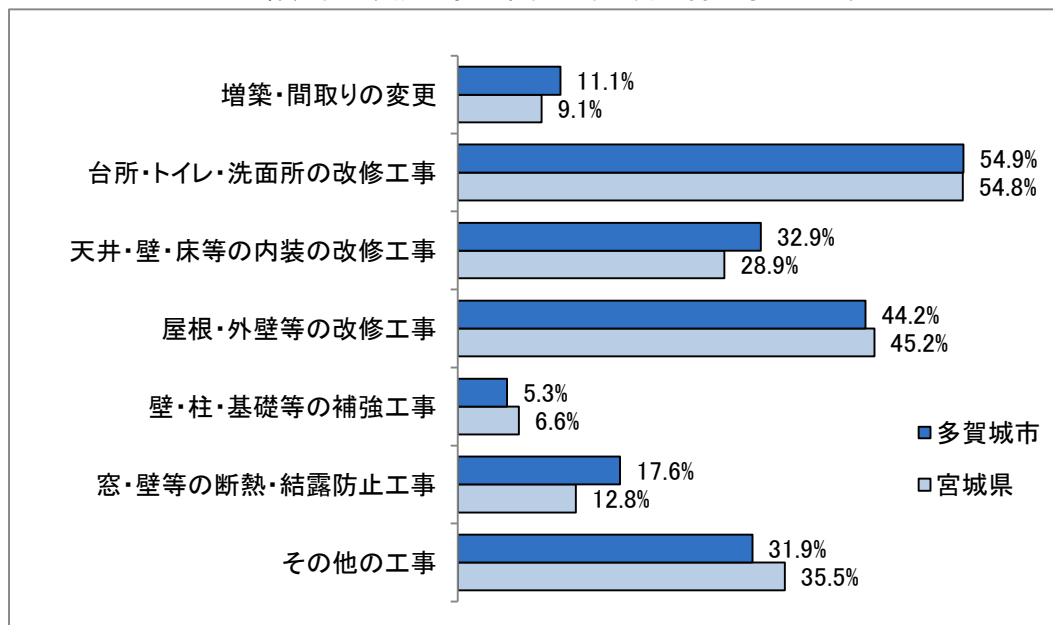
- ・令和元年以降、増改築・改修工事を行った持ち家は27.6%で、宮城県の数値よりも低い割合となっています。
- ・工事の内訳は、「台所・トイレ・洗面所の改修工事」が54.9%で最も高くなっており、次いで「屋根・外壁等の改修工事」が44.2%となっています。
- ・宮城県と比較すると、改修工事に関する工事の割合が高い傾向となっています。

増改築・改修工事（令和元年以降・持ち家）の有無



(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

増改築・改修工事（令和元年以降・持ち家）の内訳

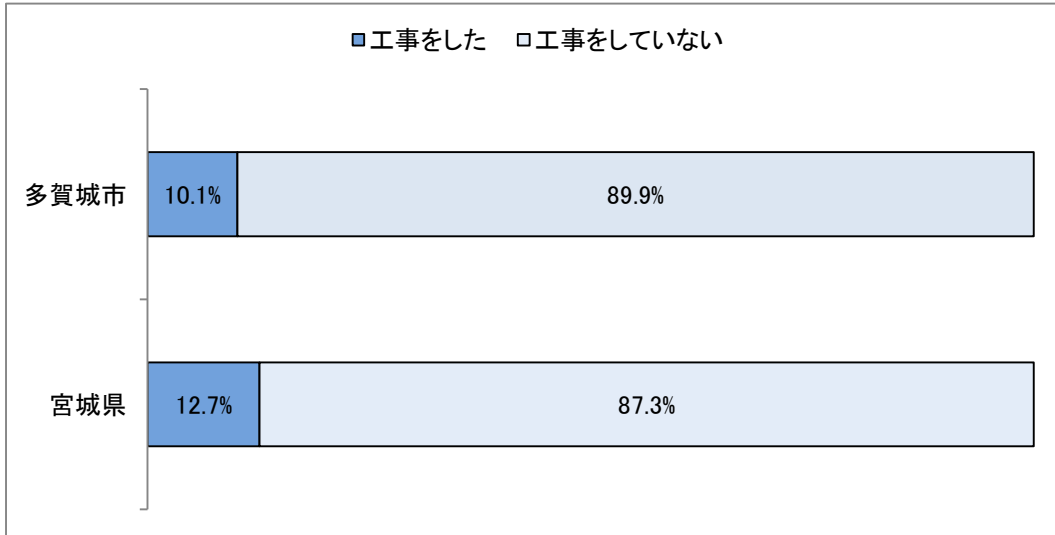


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

(イ) 高齢者等のための工事状況

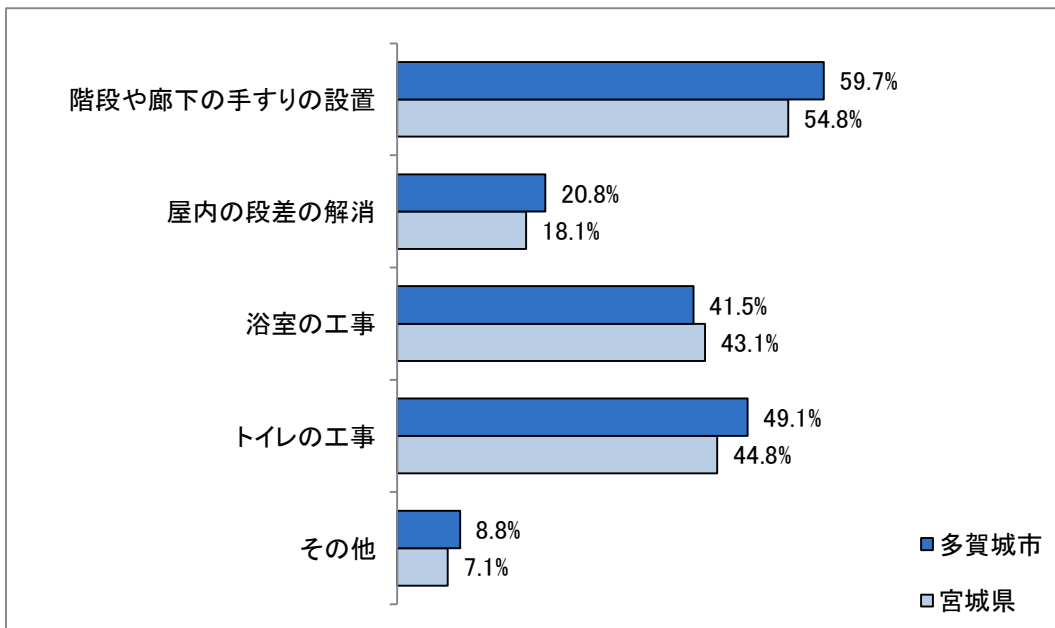
- ・ 高齢者等のための工事を実施した世帯は10.1%で、宮城県の数値よりも低い割合となっています。
- ・ 工事の内訳では、「階段や廊下の手すりの設置」が最も多く、以下「トイレの工事」、「浴室の工事」の順となっています。
- ・ 工事の内訳について、県と比較すると「浴室の工事」以外では宮城県の数値を上回っています。

高齢者等のための工事（令和元年以降・持ち家）の有無



(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

高齢者等のための工事（令和元年以降・持ち家）の内訳

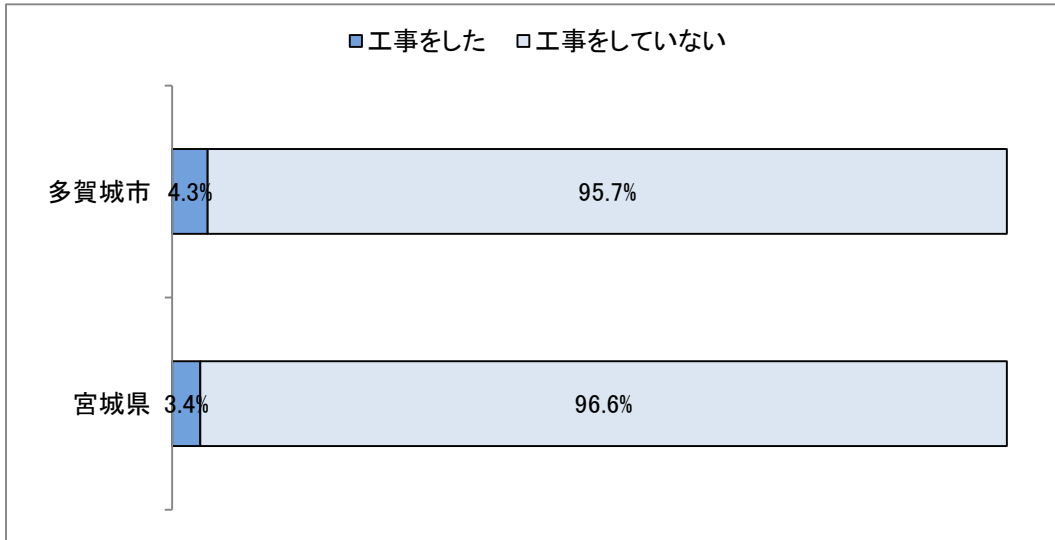


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

(ウ) 耐震工事

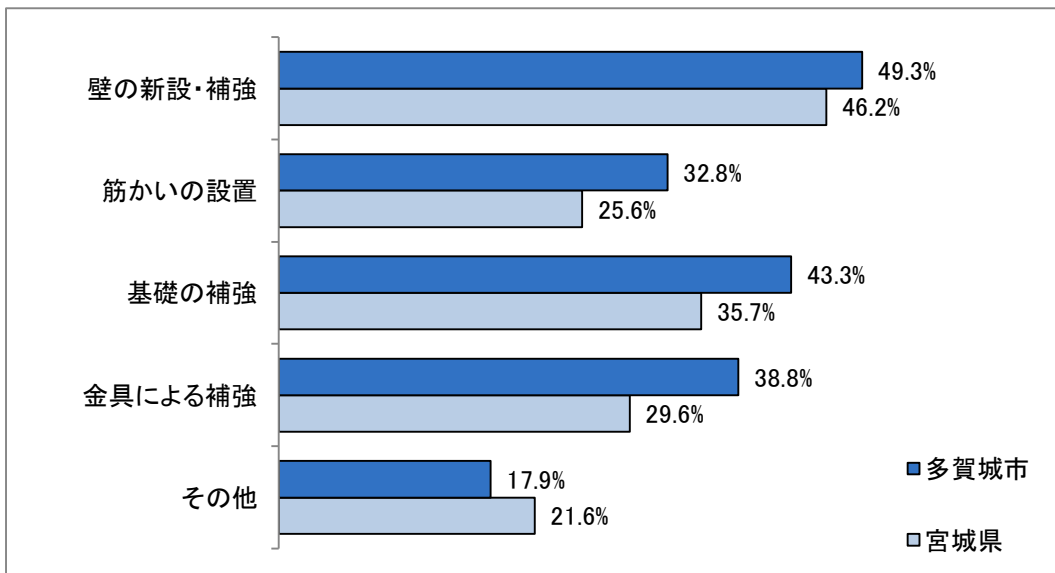
- ・昭和56年以前に建設され、耐震性に不安が残る住宅のうち、住宅の耐震改修工事を行った持ち家は、4.3%であり、この数値は宮城県と同程度の状況です。
- ・耐震工事の内訳をみると、「壁の新設・補強」が49.3%で最も多く、次いで「基礎の補強」「金具による補強」の順になっています。

耐震工事（令和元年以降・持ち家）の有無



(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

耐震工事（令和元年以降・持ち家）の内訳

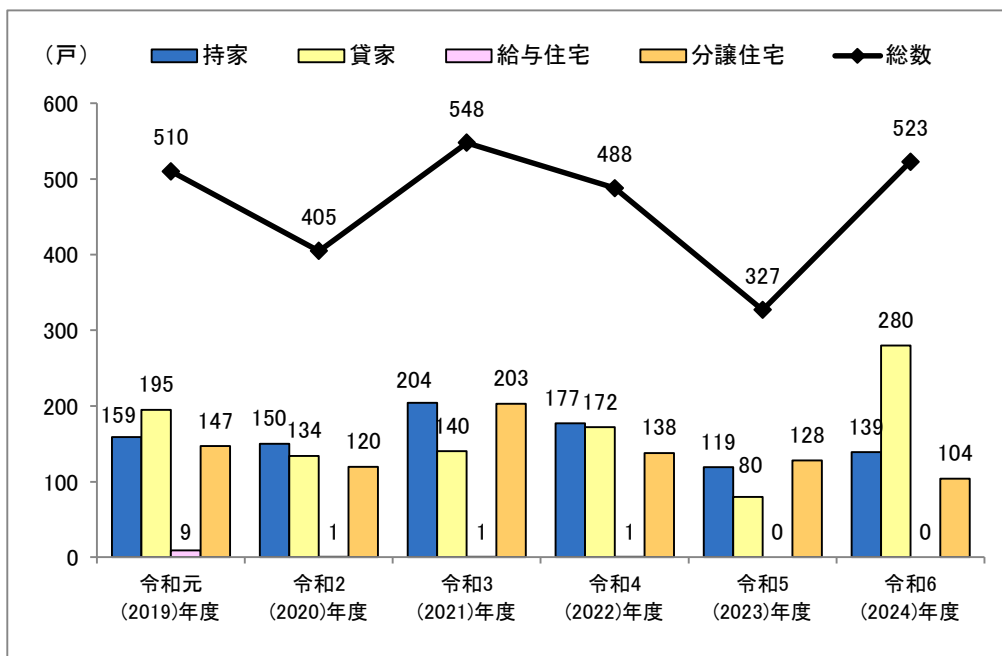


(総務省 令和5年住宅・土地統計調査)

ス 住宅建設の動向

- ・新設住宅着工戸数は、令和6年度において、総数523戸/年となっています。特に貸家が280戸と大きく増加しており、令和元年度以降で最も多くなっています。

新設住宅着工戸数の推移（多賀城市）



(国土交通省 令和元年度～令和6年度建築着工統計調査)

セ 公営住宅等

(ア) 市営住宅

・市営住宅は、10 住宅 22 棟 809 戸あります。

市営住宅

住宅名	所在地	竣工年度	構造階数	棟数	戸数
高崎住宅	1号棟:東田中一丁目6-1 2号棟:東田中一丁目6-2	昭和57 (1982)年度	中耐4階建	2	32
紅葉山住宅	1号棟:中央三丁目22-1 2号棟:中央三丁目22-2	昭和63 (1988)年度	中耐5階建	2	60
浮島住宅	1号棟:浮島字沢前7番地1 2号棟:浮島字沢前7番地2	平成2 (1990)年度	中耐3階建	2	24
大松住宅	笠神三丁目5-1	平成5 (1993)年度	高耐6階建	1	59
留ヶ谷住宅	留ヶ谷一丁目38-2	平成10 (1998)年度	高耐9階建	1	62
ロングライフ多賀城	高橋四丁目9-5	平成22 (2010)年度	中耐5階建	1	40
桜木住宅	1号棟:桜木二丁目4-1 2号棟:桜木二丁目4-2 3号棟:桜木二丁目4-3 4号棟:桜木二丁目4-4	平成26 (2014)年度	中耐5階建	1	21
			高耐6階建	1	44
			高耐6階建 (一部5階)	1	52
			中耐5階建 (一部4階)	1	43
新田住宅	1号棟:新田字西後8-1 2号棟: " " 3号棟:新田字西後8-7	平成27 (2015)年度	中耐3階建	3	48
鶴ヶ谷住宅	1号棟:鶴ヶ谷三丁目10-1 2号棟:鶴ヶ谷三丁目10-2 3号棟:鶴ヶ谷三丁目10-3 4号棟:鶴ヶ谷三丁目10-4	平成27 (2015)年度	中耐4階建	1	41
			高耐8階建	1	85
			高耐8階建	1	85
			高耐6階建	1	63
宮内住宅	1号棟:宮内一丁目2-57 2号棟:宮内一丁目2-58	平成28 (2016)年度	高耐6階建	2	50
合 計				22	809

(イ) 県営住宅

・県営住宅は、4住宅17棟400戸あります。

多賀城市内の県営住宅

住宅名	所在地	建設年	構造階数	棟数	戸数
多賀城八幡住宅	1～3号棟:桜木三丁目10番 A～E号棟:桜木三丁目5番	昭和60 (1985)年	高耐8階建	1	66
		昭和61 (1986)年	中耐3階建	2	36
		昭和34 (1959)年	中耐4階建	1	24
		昭和41 (1966)年	中耐4階建	1	24
		昭和35 (1960)年	中耐4階建	1	24
		昭和36 (1961)年	中耐4階建	1	24
		昭和41 (1966)年	中耐4階建	1	24
多賀城大代住宅	1～3号棟:大代四丁目13番	平成3 (1991)年	中耐4階建	3	48
多賀城中峯元住宅	1～2号棟:大代四丁目5番	昭和50 (1975)年	中耐5階建	2	40
多賀城浮島住宅	1号棟:浮島二丁目20番1 2号棟:浮島二丁目20番2 3号棟:浮島二丁目20番3 4号棟:浮島二丁目20番4	昭和53 (1978)年	中耐5階建	2	50
		昭和54 (1979)年		2	40
合 計				17	400

(宮城県ホームページ、宮城県住宅供給公社)

2 上位計画・関連計画

◇宮城県住生活基本計画（令和3年12月）

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度																																																		
目指す住生活の姿	地域の支え合いを育み 安心できる暮らしをつなぐ みやぎの豊かな住生活																																																		
目標 基本方針 成果指標	<p>目標1 ひとりひとりが安心できる住まい ～住まいのセーフティネットの充実～</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>〈基本方針〉</th> <th>〈主な成果指標〉</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年</td> </tr> <tr> <td>(1) 居住支援体制の充実</td> <td>・住宅セーフティネットの充実</td> </tr> <tr> <td>(2) 公営住宅等の適切な供給</td> <td>【現況値:81.4% 目標値:85%】</td> </tr> <tr> <td>(3) 民間賃貸住宅等による 住宅セーフティネットの充実</td> <td>・高齢者世帯の住まいの満足度の向上</td> </tr> <tr> <td>(4) 高齢者の住まい・住まい方支援</td> <td>【現況値:84.2% 目標値:86%】</td> </tr> <tr> <td>(5) 子育て世帯への居住支援</td> <td>・子育て世帯の住むまちの満足度の向上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【現況値:79.8% 目標値:82%】</td> </tr> </tbody> </table> <p>目標2 豊かさをつないでいく住まい ～次世代に継承できる住宅ストックの形成～</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>〈基本方針〉</th> <th>〈主な成果指標〉</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年</td> </tr> <tr> <td>(1) 長く住み継がれる住まいづくりの推進</td> <td>・既存住宅の流通の促進</td> </tr> <tr> <td>(2) 適切な維持管理・リフォーム等の促進</td> <td>【現況値:11.7% 目標値:15%】</td> </tr> <tr> <td>(3) 計画的・総合的な空き家対策の推進</td> <td>・空き家の増加の抑制</td> </tr> <tr> <td>(4) 既存住宅の流通促進</td> <td>【現況値:50,500戸 目標値:6万戸におさえる】</td> </tr> <tr> <td>(5) 子育て世帯等のニーズに合った 住まいの実現</td> <td>・環境にやさしい住宅の普及</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【現況値:39.8% 目標値:53%】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・住まいの総合的な満足度の向上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【現況値:74.7% 目標値:77%】</td> </tr> </tbody> </table> <p>目標3 備え・支え合う住まいと地域 ～災害に強く持続可能な住まい・まちづくりから</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>〈基本方針〉</th> <th>〈主な成果指標〉</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進</td> <td>・災害に強く持続可能な住まい・まちづくりの推進</td> </tr> <tr> <td>(2) 人口減少・少子高齢化に対応した 地域共生社会の実現</td> <td>【現況値令和2(2020)年:— 目標値令和7(2025)年:65%】</td> </tr> <tr> <td>(3) 頻発・激甚化する災害への備えの 充実</td> <td>・移住・定住の促進</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【現況値 令和元(2019)年度末累計:348人 目標値:1,000人以上 令和3(2021)年からの10年 間の累計】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>・住むまちの総合的な満足度の向上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【現況値 平成30(2018)年:72% 目標値 令和12(2030)年:75%】</td> </tr> </tbody> </table>	〈基本方針〉	〈主な成果指標〉		現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年	(1) 居住支援体制の充実	・住宅セーフティネットの充実	(2) 公営住宅等の適切な供給	【現況値:81.4% 目標値:85%】	(3) 民間賃貸住宅等による 住宅セーフティネットの充実	・高齢者世帯の住まいの満足度の向上	(4) 高齢者の住まい・住まい方支援	【現況値:84.2% 目標値:86%】	(5) 子育て世帯への居住支援	・子育て世帯の住むまちの満足度の向上		【現況値:79.8% 目標値:82%】	〈基本方針〉	〈主な成果指標〉		現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年	(1) 長く住み継がれる住まいづくりの推進	・既存住宅の流通の促進	(2) 適切な維持管理・リフォーム等の促進	【現況値:11.7% 目標値:15%】	(3) 計画的・総合的な空き家対策の推進	・空き家の増加の抑制	(4) 既存住宅の流通促進	【現況値:50,500戸 目標値:6万戸におさえる】	(5) 子育て世帯等のニーズに合った 住まいの実現	・環境にやさしい住宅の普及		【現況値:39.8% 目標値:53%】		・住まいの総合的な満足度の向上		【現況値:74.7% 目標値:77%】	〈基本方針〉	〈主な成果指標〉	(1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進	・災害に強く持続可能な住まい・まちづくりの推進	(2) 人口減少・少子高齢化に対応した 地域共生社会の実現	【現況値令和2(2020)年:— 目標値令和7(2025)年:65%】	(3) 頻発・激甚化する災害への備えの 充実	・移住・定住の促進		【現況値 令和元(2019)年度末累計:348人 目標値:1,000人以上 令和3(2021)年からの10年 間の累計】		・住むまちの総合的な満足度の向上		【現況値 平成30(2018)年:72% 目標値 令和12(2030)年:75%】
〈基本方針〉	〈主な成果指標〉																																																		
	現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年																																																		
(1) 居住支援体制の充実	・住宅セーフティネットの充実																																																		
(2) 公営住宅等の適切な供給	【現況値:81.4% 目標値:85%】																																																		
(3) 民間賃貸住宅等による 住宅セーフティネットの充実	・高齢者世帯の住まいの満足度の向上																																																		
(4) 高齢者の住まい・住まい方支援	【現況値:84.2% 目標値:86%】																																																		
(5) 子育て世帯への居住支援	・子育て世帯の住むまちの満足度の向上																																																		
	【現況値:79.8% 目標値:82%】																																																		
〈基本方針〉	〈主な成果指標〉																																																		
	現況値:平成30(2018)年、目標値:令和12(2030)年																																																		
(1) 長く住み継がれる住まいづくりの推進	・既存住宅の流通の促進																																																		
(2) 適切な維持管理・リフォーム等の促進	【現況値:11.7% 目標値:15%】																																																		
(3) 計画的・総合的な空き家対策の推進	・空き家の増加の抑制																																																		
(4) 既存住宅の流通促進	【現況値:50,500戸 目標値:6万戸におさえる】																																																		
(5) 子育て世帯等のニーズに合った 住まいの実現	・環境にやさしい住宅の普及																																																		
	【現況値:39.8% 目標値:53%】																																																		
	・住まいの総合的な満足度の向上																																																		
	【現況値:74.7% 目標値:77%】																																																		
〈基本方針〉	〈主な成果指標〉																																																		
(1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進	・災害に強く持続可能な住まい・まちづくりの推進																																																		
(2) 人口減少・少子高齢化に対応した 地域共生社会の実現	【現況値令和2(2020)年:— 目標値令和7(2025)年:65%】																																																		
(3) 頻発・激甚化する災害への備えの 充実	・移住・定住の促進																																																		
	【現況値 令和元(2019)年度末累計:348人 目標値:1,000人以上 令和3(2021)年からの10年 間の累計】																																																		
	・住むまちの総合的な満足度の向上																																																		
	【現況値 平成30(2018)年:72% 目標値 令和12(2030)年:75%】																																																		
公営住宅等の供給の目標量	<p>〈公営住宅等供給目標量〉</p> <p>令和3(2021)年度から令和12(2030)年度 21,000戸</p>																																																		

◇県営住宅の集約に伴う移転支援の方針（令和5年3月）

<p>用途廃止と 移転先の 考え方</p>	<p>○用途廃止住宅の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造別用途廃止時期を設定 <table border="1" data-bbox="395 282 1390 327"> <tr> <td>耐火構造：竣工後 70 年</td> <td>準耐火構造：竣工後 55 年</td> <td>木造：竣工後 50 年</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造別用途廃止時期の 10 年前までに公営住宅の需給バランスや建物・入居状況等を勘案しつつ、用途廃止の可否を検討 <p>○移転先の考え方</p> <p>近隣の公営住宅への集約移転</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村との協議 ・ セーフティネット住宅含む民間賃貸住宅等を移転先として検討 ・ 福祉部門との連携 	耐火構造：竣工後 70 年	準耐火構造：竣工後 55 年	木造：竣工後 50 年
耐火構造：竣工後 70 年	準耐火構造：竣工後 55 年	木造：竣工後 50 年		
<p>集約移転に 係る取組方針</p>	<p>○集約移転の基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇入居者への丁寧な対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 団地毎の移転支援プログラムの策定 ・ 入居者説明会や移転先意向調査の実施 ◇関係機関との連絡調整 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村、地元自治会、宮城県住宅供給公社、社会福祉協議会、不動産業者 等 <p>○移転支援の進め方</p> <p>◇移転の基本的な流れ</p> <table border="1" data-bbox="416 981 1390 1104"> <tr> <td>1 年目～ 入居者説明会、移転先意向調査</td> </tr> <tr> <td>2 年目～ 移転支援の実施（意向調査は継続）</td> </tr> <tr> <td>概ね 10 年 移転完了</td> </tr> </table> <p>◇移転支援の主な内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相談窓口の設置 ・ 移転補償の実施（引越費用等の補償） ・ 公営住宅を活用した移転（優先的な入居、移転先家賃負担軽減） ・ 自力での生活が困難な入居者への対応（高齢者や障害者への支援） ・ 移転支援にあたり、配慮する事項（高齢者等、入居者の状況による低層階への入居希望等） 	1 年目～ 入居者説明会、移転先意向調査	2 年目～ 移転支援の実施（意向調査は継続）	概ね 10 年 移転完了
1 年目～ 入居者説明会、移転先意向調査				
2 年目～ 移転支援の実施（意向調査は継続）				
概ね 10 年 移転完了				

◇第六次多賀城市総合計画（令和3年3月）

計画期間	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度										
将来都市像	日々よろこびふくらむまち 史都 多賀城										
政策体系	<p>政策1 みんなの力で減災 安全で安心に暮らせるまちづくり（安全安心）</p> <p>政策2 健やかで優しい 支え合いのあるまちづくり（健康福祉）</p> <p>2-1 地域福祉の推進</p> <p>2-2 健康づくりの推進</p> <p>2-3 子育て支援の充実</p> <p>2-4 高齢者福祉の推進</p> <p>2-5 障害者（児）福祉の推進</p> <p>2-6 社会保障等の充実</p> <p>〈目指す姿〉</p> <p>社会保障制度等により、市民の生活基盤が確保されることで、誰もが安心して暮らすことが安全できています。</p> <p>政策3 夢と希望が輝く 誰もが成長できるまちづくり（教育文化）</p> <p>政策4 都市と自然の環境調和 快適で潤いのあるまちづくり（生活環境）</p> <p>政策5 地域の資源と知恵をいかす 活気あふれるまちづくり（産業活気）</p> <p>政策6 地域の未来を共に創る 絆と誇りを築くまちづくり（地域創生）</p> <p>政策7 縮減社会への対応 持続可能な行財政経営（行財政経営）</p>										
住宅関連施策	<p>【施策2 6-3】公営住宅の適正な運営</p> <p>〈目指す姿〉</p> <p>住宅に困窮している低所得の方に対して、低廉な家賃で住宅が供給されています。</p> <table border="1" data-bbox="403 1160 1382 1308"> <thead> <tr> <th>指標名</th> <th>区分</th> <th>前期基準値</th> <th>前期目標値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>低所得者の入居割合</td> <td>代替</td> <td>90.2% 令和元 (2019)年度</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			指標名	区分	前期基準値	前期目標値	低所得者の入居割合	代替	90.2% 令和元 (2019)年度	—
指標名	区分	前期基準値	前期目標値								
低所得者の入居割合	代替	90.2% 令和元 (2019)年度	—								

◇多賀城市公共施設等総合管理計画（令和6年3月改訂）

計画期間	平成29(2017)年度～令和8(2026)年度
管理に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> 令和4(2022)年1月に改訂した多賀城市公営住宅長寿命化計画（第3期）に基づき、4市営住宅（大代、高崎、紅葉山及び浮島）の用途廃止手続きを進めているとともに、2市営住宅（大松及び留ヶ谷）の大規模修繕を検討しています。なお、用途廃止手続きは、昭和54(1979)年に建設した大代住宅から進めていきます。 いずれの施設においても、老朽化対策など、計画的な維持管理に努めます。

◇多賀城市都市計画マスタープラン（令和6年4月）

目標年次	令和26(2044)年度
都市づくりの理念	地域資源と既存ストックを活かしたまちづくりへ ～先人から受け継いだ歴史ある街を、住みやすい街にして未来に引き継ぐ～
都市の将来像	1 市民が誇りと喜びを感じる都市 2 賑わいが広がる都市 3 快適に暮らせる都市 4 安全・安心に暮らせる都市 5 効率的に運営できる都市
その他都市施設の方針	3-4. 公共施設の方針 ○施設の適正な修繕・改修 市営住宅については、将来の需要見通しを踏まえながら、適正な戸数の維持を図るとともに、施設の老朽化に配慮した修繕・改修を検討します。 その他公共施設については、老朽化に伴う建替等において、環境に配慮した内容を検討します。 【主な施策の方針】 ・市営住宅ストック総合活用計画や公営住宅等長寿命化計画に基づき予防保全的管理の視点で維持管理・修繕等を進めます。 ・公共施設の老朽化に伴う建替や大規模改修の際には、環境に配慮した施設となるよう建替・改修内容を検討します。

◇多賀城市耐震改修促進計画（令和3年4月）

計画期間	令和3(2021)年度～令和7(2025)年度		
耐震化の目標設定	3-1 住宅の耐震化の目標値		
	区分	前回改定時点の耐震化率 平成25(2013)年度	現状の耐震化率 平成30(2018)年度
	住宅	82.5%	86.8%
			目標とする耐震化率 令和7(2025)年度 95%
施策の柱	4-2-1 安心して相談できる環境の整備 (1) 耐震診断や耐震改修等に関する相談や、補助制度、耐震改修促進税制に関する相談、安心して相談できる事業者の紹介や木造住宅の耐震一般診断の実施等、建築物の耐震化に関する相談を総合的に行う窓口を設置し、耐震化に必要な情報を提供することにより、耐震化の需要を掘り起こす助言や普及啓発を進めます。 (2) 各種相談会（「建築士による相談会」等）による耐震改修に関する助言や啓発を行います。 4-2-2 耐震化の必要性の普及・啓発 (1) 普及啓発パンフレット等の配布 (2) 広報誌・ホームページの活用 4-2-3 多賀城市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム 多賀城市耐震改修促進計画の実施計画として、耐震化の目標に向けた各種の取組みや、推進状況の把握と評価の実施、耐震化に係る普及啓発などを積極的に図っていきます。		

3 市営住宅管理状況

(1) 立地及び敷地条件

ア 立地条件

- ・市営住宅は10住宅すべてが市街化区域内に立地しています。用途地域の内訳は、第一種中高層住居専用地域が5住宅、第一種低層住居専用地域が1住宅、第一種住居地域が2住宅、第二種低層住居専用地域が1住宅、工業地域が1住宅となっています。

イ 敷地条件

- ・敷地規模は、2,300～29,000㎡台であり、一番面積が大きいのは鶴ヶ谷住宅の29,090㎡、一番面積が小さいのは浮島住宅の2,344㎡です。
- ・敷地の所有形態は市有地が9住宅で、ロングライフ多賀城のみ借地となっています。

立地条件と敷地条件

住宅名	棟名	所在地	戸数	竣工年度	敷地面積(㎡)	用途地域	所有形態
高崎住宅	1号棟	1号棟:東田中一丁目6-1	16	昭和57 (1982)年度	3,184	第一種中高層住居専用地域	市有地
	2号棟	2号棟:東田中一丁目6-2	16				
紅葉山住宅	1号棟	1号棟:中央三丁目22-1	30	昭和63 (1988)年度	5,247	第一種中高層住居専用地域	市有地
	2号棟	2号棟:中央三丁目22-2	30				
浮島住宅	1号棟	1号棟:浮島字沢前7番地1	12	平成2 (1990)年度	2,344	第一種低層住居専用地域	市有地
	2号棟	2号棟:浮島字沢前7番地2	12				
大松住宅	-	笠神三丁目5-1	59	平成5 (1993)年度	3,771	第一種中高層住居専用地域	市有地
留ヶ谷住宅	-	留ヶ谷一丁目38-2	62	平成10 (1998)年度	6,593	第一種中高層住居専用地域	市有地
ロングライフ多賀城	-	高橋四丁目9-5	40	平成22 (2010)年度	2,487	第一種住居地域	借地
桜木住宅	1号棟	1号棟:桜木二丁目4-1	21	平成26 (2014)年度	16,815	第一種住居地域	市有地
	2号棟	2号棟:桜木二丁目4-2	44				
	3号棟	3号棟:桜木二丁目4-3	52				
	4号棟	4号棟:桜木二丁目4-4	43				
新田住宅	1号棟	1号棟:新田字西後8-1	18	平成27 (2015)年度	3,704	第二種低層住居専用地域	市有地
	2号棟	2号棟: //	18				
	3号棟	3号棟:新田字西後8-7	12				
鶴ヶ谷住宅	1号棟	1号棟:鶴ヶ谷三丁目10-1	41	平成27 (2015)年度	29,090	第一種中高層住居専用地域	市有地
	2号棟	2号棟:鶴ヶ谷三丁目10-2	85				
	3号棟	3号棟:鶴ヶ谷三丁目10-3	85				
	4号棟	4号棟:鶴ヶ谷三丁目10-4	63				
宮内住宅	1号棟	1号棟:宮内一丁目2-57	25	平成28 (2016)年度	3,806	工業地域	市有地
	2号棟	2号棟:宮内一丁目2-58	25				
合計10住宅	22棟		809		77,040		

(令和7年12月1日現在)

(2) 住棟別管理状況

ア 構造階数別状況

- ・構造は10住宅すべて耐火構造で、中層耐火が309戸、高層耐火が500戸となっています。

構造階数別状況

住宅名	棟名	戸数	中層耐火			高層耐火			
			3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階
高崎住宅	1号棟	16		16					
	2号棟	16		16					
紅葉山住宅	1号棟	30			30				
	2号棟	30			30				
浮島住宅	1号棟	12	12						
	2号棟	12	12						
大松住宅	-	59				59			
留ヶ谷住宅	-	62							62
ロングライフ多賀城	-	40			40				
桜木住宅	1号棟	21			21				
	2号棟	44				44			
	3号棟	52				52			
	4号棟	43			43				
新田住宅	1号棟	18	18						
	2号棟	18	18						
	3号棟	12	12						
鶴ヶ谷住宅	1号棟	41		41					
	2号棟	85						85	
	3号棟	85						85	
	4号棟	63				63			
宮内住宅	1号棟	25				25			
	2号棟	25				25			
合計		809	72	73	164	268	0	170	62
構成比		100.0%	8.9%	9.0%	20.3%	33.1%	0.0%	21.0%	7.7%

(令和7年12月1日現在)

※なお、桜木住宅3号棟は一部5階、4号棟は一部4階を含みます。

イ 竣工年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも前に建設された住宅はなく、すべて昭和56年以降に建設されています。

竣工年度別状況

住宅名	棟数	戸数	竣工年度	～昭和55(1980)年		昭和56(1981)年以降	
				棟数	戸数	棟数	戸数
高崎住宅	2	32	昭和57 (1982)年度			2	32
紅葉山住宅	2	60	昭和63 (1988)年度			2	60
浮島住宅	2	24	平成2 (1990)年度			2	24
大松住宅	1	59	平成5 (1993)年度			1	59
留ヶ谷住宅	1	62	平成10 (1998)年度			1	62
ロングライフ多賀城	1	40	平成22 (2010)年度			1	40
桜木住宅	4	160	平成26 (2014)年度			4	160
新田住宅	3	48	平成27 (2015)年度			3	48
鶴ヶ谷住宅	4	274	平成27 (2015)年度			4	274
宮内住宅	2	50	平成28 (2016)年度			2	50
合計	22	809	-	0	0	22	809
構成比	100.0%	100.0%	-	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

(令和7年12月1日現在)

ウ 耐用年数経過状況

- ・耐用年数は、すべての住宅で70年となっており、現時点で耐用年数を経過した住宅、又は計画期間内に耐用年数を経過する住宅はありません。
- ・耐用年数の1/2を経過した住宅は6棟、116戸となっています。

耐用年数経過状況

住宅名	竣工年度	令和7 (2025)年 経過年数	1/2 経過年	70年 経過年	棟数	戸数	1/2 経過		未経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数
高崎住宅	昭和 57 (1982)年度	43	平成 29 (2017)年	令和 34 (2052)年	2	32	2	32		
紅葉山住宅	昭和 63 (1988)年度	37	令和 5 (2023)年	令和 40 (2058)年	2	60	2	60		
浮島住宅	平成 2 (1990)年度	35	令和 7 (2025)年	令和 42 (2060)年	2	24	2	24		
大松住宅	平成 5 (1993)年度	32	令和 10 (2028)年	令和 45 (2063)年	1	59			1	59
留ヶ谷住宅	平成 10 (1998)年度	27	令和 15 (2033)年	令和 50 (2068)年	1	62			1	62
ロングライフ 多賀城	平成 22 (2010)年度	15	令和 27 (2045)年	令和 62 (2080)年	1	40			1	40
桜木住宅	平成 26 (2014)年度	11	令和 31 (2049)年	令和 66 (2084)年	4	160			4	160
新田住宅	平成 27 (2015)年度	10	令和 32 (2050)年	令和 67 (2085)年	3	48			3	48
鶴ヶ谷住宅	平成 27 (2015)年度	10	令和 32 (2050)年	令和 67 (2085)年	4	274			4	274
宮内住宅	平成 28 (2016)年度	9	令和 33 (2051)年	令和 68 (2086)年	2	50			2	50
合 計					22	809	6	116	16	693
構成比					100.0%	100.0%	27.3%	14.3%	72.7%	85.7%

(令和7年12月1日現在)

エ 設備等の状況

- ・エレベーターの整備状況は「あり」が693戸、「なし」が116戸となっています。
- ・浴室の整備状況は、すべての浴室に浴槽が設置されています。
- ・トイレの水洗化は、すべての住戸で整備されています。

住宅の整備状況

住宅名	戸数	階数	エレベーター		浴室		トイレ水洗化	
			あり	なし	浴槽付き	浴室のみ	整備済	未整備
高崎住宅	32	4階		32	32		32	
紅葉山住宅	60	5階		60	60		60	
浮島住宅	24	3階		24	24		24	
大松住宅	59	6階	59		59		59	
留ヶ谷住宅	62	9階	62		62		62	
ロングライフ多賀城	40	5階	40		40		40	
桜木住宅	160	4～6階	160		160		160	
新田住宅	48	3階	48		48		48	
鶴ヶ谷住宅	274	4～8階	274		274		274	
宮内住宅	50	6階	50		50		50	
合計	809	-	693	116	809	0	809	0
構成比	100.0%		85.7%	14.3%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%

(令和7年12月1日現在)

(3) 共同施設等

ア 共同施設

- ・集会室・集会所が設置されている住宅は7住宅(70.0%)、児童遊園が設置されている住宅は6住宅(60.0%)、駐車場と駐輪場はすべての住宅に設置されています。

共同施設の状況

住宅名	集会室・集会所	公園・児童遊園	駐車場	駐輪場
高崎住宅	×	○	○	○
紅葉山住宅	○	○	○	○
浮島住宅	×	○	○	○
大松住宅	○	○	○	○
留ヶ谷住宅	×	○	○	○
ロングライフ多賀城	○	○	○	○
桜木住宅	○	×	○	○
新田住宅	○	×	○	○
鶴ヶ谷住宅	○	×	○	○
宮内住宅	○	×	○	○
合計	7	6	10	10
構成比	70.0%	60.0%	100.0%	100.0%

(令和7年12月1日現在)

イ 供給処理状況

- ・ 給水方式は上水道直結が2住宅（20.0%）、受水槽高架が1住宅（10.0%）、受水槽地上が7住宅（70.0%）となっています。
- ・ 下水処理方式はすべての住宅が公共下水道となっています。
- ・ ガス供給方式はすべての住宅が都市ガスとなっています。

供給処理状況

住宅名	給水方式			下水処理方式			ガス方式		
	上水道直結	受水槽高架	受水槽地上	公共下水道	浄化槽	汲取り	都市ガス	集中LP	個別LP
高崎住宅		○		○			○		
紅葉山住宅			○	○			○		
浮島住宅			○	○			○		
大松住宅			○	○			○		
留ヶ谷住宅			○	○			○		
ロングライフ多賀城	○			○			○		
桜木住宅			○	○			○		
新田住宅	○			○			○		
鶴ヶ谷住宅			○	○			○		
宮内住宅			○	○			○		
合計	2	1	7	10	0	0	10	0	0
構成比	20.0%	10.0%	70.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%

（令和7年12月1日現在）

(4) 入居状況

ア 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は741戸、入居率は91.6%であり、空家戸数は68戸、空家率は8.4%です。
- ・入居世帯の世帯主年齢をみると、70歳代が220世帯(29.7%)と最も多く、世帯主が70歳以上の世帯数は合計で365世帯(49.3%)と約半数となっています。

入居世帯数と世帯主年齢の状況

住宅名	管理戸数	入居戸数	入居率(%)	空家	世帯主年齢					
					39歳以下	40歳～49歳	50歳～59歳	60歳～69歳	70歳～79歳	80歳以上
高崎住宅	32	30	93.8	2	3	5	5	4	8	5
紅葉山住宅	60	49	81.7	11	2	5	9	11	13	9
浮島住宅	24	21	87.5	3	3	2	5	3	7	1
大松住宅	59	54	91.5	5	7	15	9	9	5	9
留ヶ谷住宅	62	58	93.5	4	2	11	10	9	14	12
ロングライフ多賀城	40	37	92.5	3	2	4	5	5	8	13
桜木住宅	160	145	90.6	15	11	15	15	28	51	25
新田住宅	48	46	95.8	2	5	2	7	8	16	8
鶴ヶ谷住宅	274	254	92.7	20	14	25	35	48	81	51
宮内住宅	50	47	94.0	3	1	5	3	9	17	12
合計	809	741	-	68	50	89	103	134	220	145
構成比	100.0%	91.6%	-	8.4%	6.7%	12.0%	13.9%	18.1%	29.7%	19.6%

(令和7年3月31日現在)

イ 世帯構成

- ・入居世帯は、単身の世帯が340世帯（45.9%）で最も多くなっています。
- ・18歳未満の子どもがいる子育て世帯は100世帯（13.5%）となっています。

世帯人員と世帯の型の状況

住宅名	管理戸数	入居戸数	世帯人員			世帯の型						
			単身	2人	3人以上	単身	夫婦のみ	夫婦+子		ひとり親+子		その他
								子が18歳未満	子が18歳未満	子が18歳未満	子が18歳未満	
高崎住宅	32	30	10	14	6	10	3	2	1	6	3	9
紅葉山住宅	60	49	13	22	14	13	8	5	1	7	3	16
浮島住宅	24	21	8	5	8	8	3	3	2	5	3	2
大松住宅	59	54	15	18	21	15	5	9	8	15	9	10
留ヶ谷住宅	62	58	23	20	15	23	9	3	2	10	6	13
ロングライフ多賀城	40	37	21	8	8	21	4	5	1	5	3	2
桜木住宅	160	145	70	49	26	70	25	11	5	21	16	18
新田住宅	48	46	22	14	10	22	6	5	0	7	5	6
鶴ヶ谷住宅	274	254	124	80	50	124	28	28	15	26	16	48
宮内住宅	50	47	34	10	3	34	8	0	0	2	1	3
合計	809	741	340	240	161	340	99	71	35	104	65	127
構成比	100.0%	91.6%	45.9%	32.4%	21.7%	45.9%	13.4%	9.6%	4.7%	14.0%	8.8%	17.1%

（令和7年3月31日現在）

ウ 収入状況

- ・入居世帯のうち、収入基準を超える収入超過世帯は 38 世帯、収入超過世帯率は 5.1% となっています。

収入状況

住宅名	管理戸数	入居戸数	収入基準内世帯			収入超過
			原則階層	裁量階層	計	
高崎住宅	32	30	22	1	23	7
紅葉山住宅	60	49	43	0	43	6
浮島住宅	24	21	16	0	16	5
大松住宅	59	54	51	1	52	2
留ヶ谷住宅	62	58	56	0	56	2
ロングライフ多賀城	40	37	30	1	31	6
桜木住宅	160	145	141	3	144	1
新田住宅	48	46	45	0	45	1
鶴ヶ谷住宅	274	254	242	6	248	6
宮内住宅	50	47	45	0	45	2
合計	809	741	691	12	703	38
構成比	100.0%	91.6%	93.3%	1.6%	94.9%	5.1%

(令和7年3月31日現在)

エ 退去状況

- ・過去5年間の入居世帯の退去世帯数は、全入居世帯809戸に対する年平均退去率は5.2%です。

退去状況

住宅名	入居戸数	令和2 (2020) 年度	令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	合計	平均 退去率
高崎住宅	32	2	2	0	0	0	4	2.7%
紅葉山住宅	60	1	1	6	2	1	11	4.5%
浮島住宅	24	2	2	2	0	1	7	6.7%
大松住宅	59	2	3	3	1	0	9	3.3%
留ヶ谷住宅	62	6	5	3	3	3	20	6.9%
ロングライフ多賀城	40	2	3	2	1	3	11	5.9%
桜木住宅	160	9	8	5	13	6	41	5.7%
新田住宅	48	1	2	2	3	3	11	4.8%
鶴ヶ谷住宅	274	23	6	12	16	13	70	5.5%
宮内住宅	50	1	3	0	1	4	9	3.8%
合計	809	49	35	35	40	34	193	5.2%

(令和7年3月31日現在)

オ 応募状況

- ・ 過去5年間の応募状況をみると、令和2年度の実応募倍率は8.0倍となっていました。令和3年度以降は減少傾向となっており、令和6年度は4.9倍となっています。過去5年間の平均倍率は6.3倍です。

応募状況

住宅名	令和2(2020)年度			令和3(2021)年度			令和4(2022)年度			令和5(2023)年度			令和6(2024)年度			令和2(2020)年度～令和6(2024)年度		
	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
高崎住宅	1	2	2.0	2	4	2.0	3	4	1.3	0	0	-	0	0	-	6	10	1.7
紅葉山住宅	0	0	-	2	5	2.5	3	11	3.7	0	0	-	0	0	-	5	16	3.2
浮島住宅	1	3	3.0	1	4	4.0	1	1	1.0	0	0	-	0	0	-	3	8	2.7
大松住宅	4	5	1.3	5	9	1.8	5	6	1.2	4	3	0.8	7	2	0.3	25	25	1.0
留ヶ谷住宅	0	0	-	2	24	12.0	2	28	14.0	3	13	4.3	3	17	5.7	10	82	8.2
ロングライフ多賀城	1	8	8.0	1	12	12.0	1	15	15.0	0	0	-	2	5	2.5	5	40	8.0
桜木住宅	5	34	6.8	2	12	6.0	3	25	8.3	8	58	7.3	12	57	4.8	30	186	6.2
新田住宅	3	17	5.7	0	0	-	2	16	8.0	2	22	11.0	3	22	7.3	10	77	7.7
鶴ヶ谷住宅	6	105	17.5	4	72	18.0	3	37	12.3	13	104	8.0	18	121	6.7	44	439	10.0
宮内住宅	1	1	1.0	0	0	-	2	16	8.0	2	7	3.5	1	3	3.0	6	27	4.5
合計	22	175	8.0	19	142	7.5	25	159	6.4	32	207	6.5	46	227	4.9	144	910	6.3

(令和7年3月31日現在)

4 劣化状況調査

(1) 概要

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ことが必要となります。

そのため、市営住宅の劣化の傾向や維持管理に向けた課題、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として既存建物の調査を実施しました。

イ 調査の視点と方法

長期的な修繕・改善事業の検討に向け、特に長寿命化型改善の視点から、事業実施に関する可能性を含めた調査を実施しました。

建物の外観及び住戸について、目視による劣化状況や破損状況等について、以下の通り調査を実施しました。

現地調査の項目

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

ウ 調査対象

調査対象は、既存市営住宅 6 団地 9 棟、災害公営住宅 1 団地 1 棟の合計 7 団地 10 棟としました。(竣工後 10 年以下の新田住宅、鶴ヶ谷住宅、宮内住宅を除く)

エ 調査実施日

令和 7 年 9 月 17 日～令和 7 年 9 月 18 日

(2) 調査結果

劣化状況調査による調査結果を次ページより示します。

劣化状況調査結果概要

住宅名称	劣化状況等の要点
高崎住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上では、防水シートの浮きやたわみ、ドレーンの植物繁茂が見られました。 ・ 外壁では、ひび割れや汚れが多数見られました。 ・ 階段室では、入り口で汚れや塗装剥離が見られました。 ・ 避難ハッチやバルコニードレーン、縦どいの留め具にサビが見られました。 ・ 駐輪場の屋根の破損や遊具のサビが見られました。
紅葉山住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁や庇にひび割れや汚れが見られました。 ・ 階段室壁にひび割れや塗装剥離が見られました。 ・ 住戸の扉やパイプスペースの扉では、塗装剥離が見られました。 ・ 物置や駐輪場の屋根にサビや腐食が見られました。
浮島住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根では、屋根材にコケの繁茂が広範囲に見られました。 ・ 外壁では、鉄筋露出やひび割れ、剥離が多数見られました。 ・ 階段室ではノンスリップタイルの破損や踊り場壁の塗装剥離が見られました。 ・ 避難ハッチにサビが見られました。 ・ 駐輪場の屋根や縦どいの留め具にサビが見られました。
大松住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根では、屋根材にコケの繁茂が広範囲に見られました。 ・ 外壁では、ひび割れが多数見られました。 ・ 廊下では、天井に広範囲な塗装剥離や縦どいのまわりにひび割れが多数見られました。 ・ 住戸の扉では、塗装の劣化が見られました。 ・ 縦どいの留め具や駐輪場の屋根にサビが見られました。
留ヶ谷住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁では、ひび割れ、浮きや剥離が見られました。 ・ 廊下では、天井の塗装剥離や縦どいのまわり（排水まわり）にひび割れが多数見られました。 ・ 住戸の扉では、塗装の劣化が見られました。 ・ 駐輪場の屋根にへこみが見られました。
ロングライフ多賀城	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上では、目地の劣化が見られました。 ・ 外壁では、ひび割れが見られました。 ・ 廊下では、天井の補修部分の塗装剥離や白華が見られました。 ・ 駐輪場にサビが見られました。
桜木住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上では、広範囲にわたり押えコンクリートの浮き、剥がれが見られました。また、防水材のひび割れから雨水の染みが確認されました。 ・ 外壁にひび割れが見られました。 ・ 階段や廊下にひび割れが見られました。 ・ 物置にサビが見られました。

高崎住宅（1号棟）



屋上 防水シートの浮き、たわみ



屋上 ドレイン植物繁茂



外壁 ひび割れ、汚れ（多数あり）



バルコニー天井 剥落、ひび割れ



縦どい 留め具のサビ



階段 壁のひび割れ

高崎住宅（2号棟）



屋上 防水シートの劣化



避難ハッチ サビ、ハッチまわり塗装剥離



外壁 浮き



階段室入口 汚れ、塗装剥離



パイプスペース扉 塗装剥離



バルコニー ドレイン サビ

紅葉山住宅（1号棟）



屋上 概ね良好（補修済み）



階段室入口庇 汚れ



外壁 ひび割れ、汚れ



外壁 ひび割れ、サビ汁



検針盤扉 サビ



住戸扉 塗装剥離

紅葉山住宅（2号棟）



屋上 概ね良好（補修済み）



庇 汚れ



外壁 汚れ



階段室入口天井 塗装剥離



階段室壁 ひび割れ、塗装剥離



パイプスペース扉 塗装剥離

浮島住宅（1号棟）



屋根 コケの繁茂



外壁 ひび割れ、浮き



外壁 ひび割れ、鉄筋露出



避難ハッチ サビ



入口 コンクリートたたき ひび割れ



洗面所 壁紙剥がれ、カビ、汚れ

浮島住宅（2号棟）



屋根 コケの繁茂



外壁 鉄筋露出



外壁 塗装剥離



縦どい 留め具サビ



階段 ノンスリップタイル 破損



階段室 踊り場壁 塗装剥離

大松住宅



屋根 コケの繁茂



外壁 ひび割れ、サビ汁



外壁 ひび割れ



廊下天井 塗装剥離 (広範囲)



階段手すり壁 ひび割れ



階段天井 塗装剥離

留ヶ谷住宅



屋根 概ね良好



外壁 塗装剥離 多数あり



廊下天井 ひび割れ、塗装剥離 多数あり



廊下排水まわり ひび割れ、浮き



廊下手すり壁 ひび割れ、塗装浮き



住戸扉 塗装劣化

ロングライフ多賀城



屋根 概ね良好



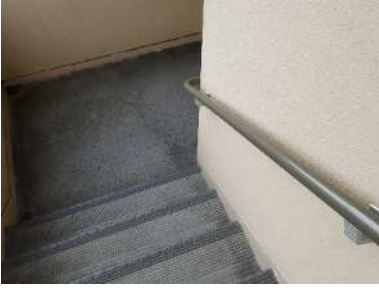
屋上 目地の劣化



外壁 ひび割れ



外壁 ひび割れ



階段 概ね良好



廊下天井 塗装剥離

桜木住宅（2号棟）



屋上 押えコンクリート広範囲の浮き、剥がれ



屋上 防水材のひび割れから雨水の染み



外壁 ひび割れ



階段 ひび割れ



階段手すり下 ひび割れ



廊下 ひび割れ

5 課題・目標

(1) 市営住宅ストックの課題

市営住宅の課題としては、家族形態の変化や高齢化が進んでいることなどから、将来管理すべき住宅戸数を的確に判断する必要があります。また、需要予測を踏まえた上で、維持管理すべき住宅の建物については、長期の利用を図る必要があるため、屋根の防水や給排水設備等の改善のほか、高齢化社会に対応するためのバリアフリー化が必要となっています。さらに、居住性向上のために、浴室、台所、トイレなどの水回りの設備更新が求められています。

(2) 基本目標

市営住宅ストックの課題を踏まえて、今後10年間のストック活用に関する3つの基本的な目標を掲げます。

基本目標1：適切な管理戸数の推計

将来的な市営住宅の管理戸数については、人口や世帯数、人口構造等の動態から推計しますが、人口減少社会の到来などから、長期的には需要の減少が見込まれています。

また、市営住宅は真に住宅に困窮している世帯の受け皿として、公平かつ的確に供給・管理運営する必要があります。

基本目標2：長期利用のための大規模改修と設備更新の決定

平成2年以前に建設された116戸の既存市営住宅は、耐用年数70年の「2分の1」を経過していることから、長期利用を目的とした計画的な大規模修繕が求められています。また、同時に高齢化社会に対応した設備更新が必要となっています。

したがって、全面的改善や設備更新については、将来の維持管理費用や建物更新費用などを試算したうえで決定しますが、比較的小規模な修繕等については、定期的な点検に基づいて実施することとします。

基本目標3：官民の枠を超えた住宅供給の工夫

市営住宅は、民間住宅と比較して建設コスト、維持管理コストが高い傾向があり、公共投資の効率性も低いといわれていることや、本市が導入した「借上げ住宅」の評価が高いことから、官民の枠を超えた住宅供給を工夫して行っていきます。

第2章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) ストックの状況把握及び修繕の方針

- ・点検を実施し、建物の老朽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にストック状況の把握に努めます。
- ・点検結果を踏まえ、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

(2) データ管理に関する方針

- ・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。

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

- ・維持管理においては、これまでの対症療法型から住棟ごとに構築したメンテナンスサイクルに基づき、予防保全型の維持管理を行い、住棟や設備の長寿命化を図っていきます。
- ・ライフサイクルコストについては、住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより縮減を図ります。
- ・点検の実施で発見した住棟や設備の不具合等については、比較的軽微なうちに補修することで修繕費用の圧縮を図り、住棟の老朽化や劣化による事故等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。

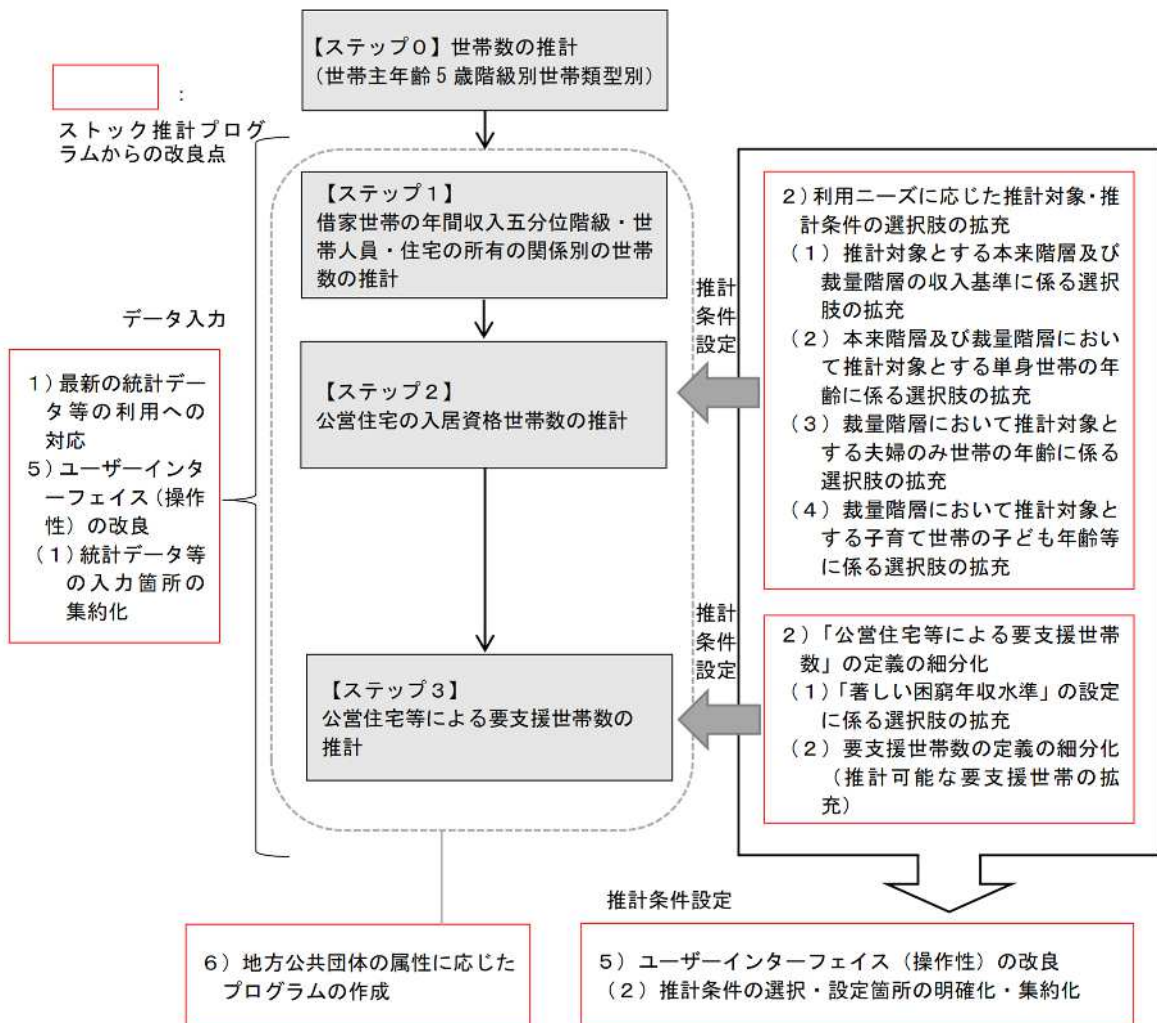
第3章 公営住宅等の対象と事業手法の選定

1 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

国土交通省国土技術政策総合研究所が令和3年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「策定指針」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。これらを用いて「公営住宅の入居資格世帯数」、「著しい困窮年収未満の世帯数」及び「要支援世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の市営住宅のストック量を設定します。

なお、本計画では人口ビジョンや最新の統計データを用いて、市独自の推計をすることとします。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点

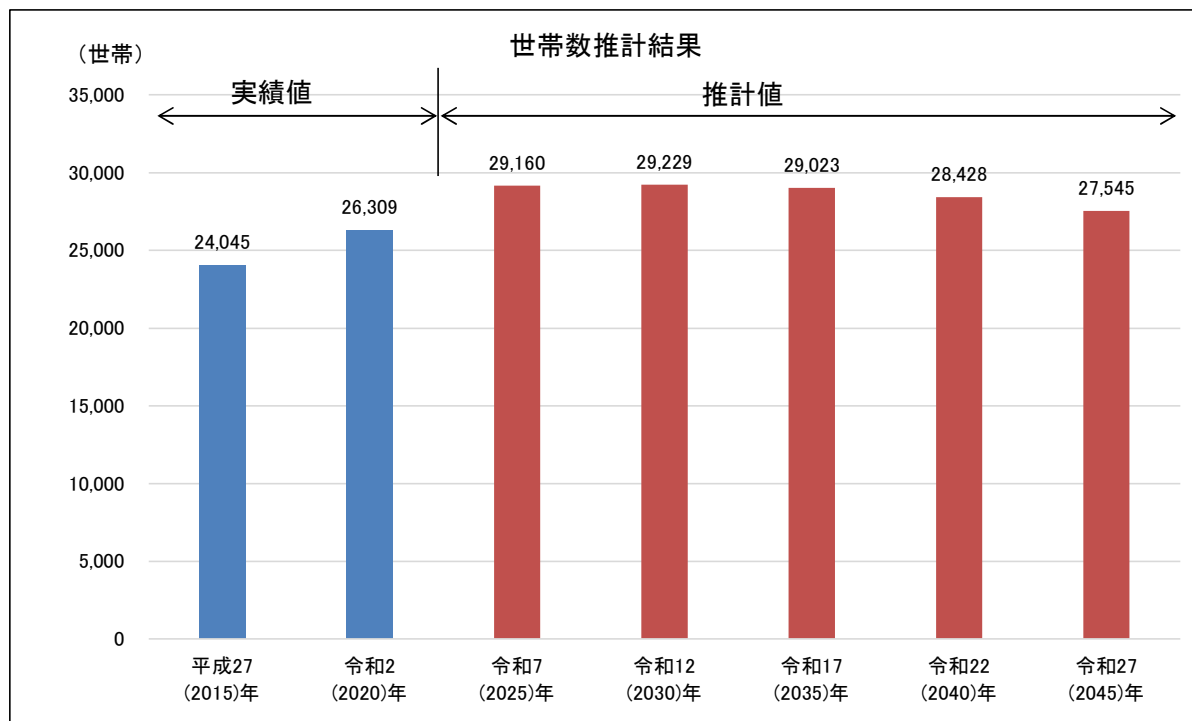


(住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工)

(1) 世帯数の推計

令和7年度改訂の「多賀城市人口ビジョン」のパターン3(令和7年独自推計出生率維持)によると、令和12年の29,229世帯をピークに減少に転じる見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果



(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

- 【ステップ1】 目標時点における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2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



(住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説)

ア 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

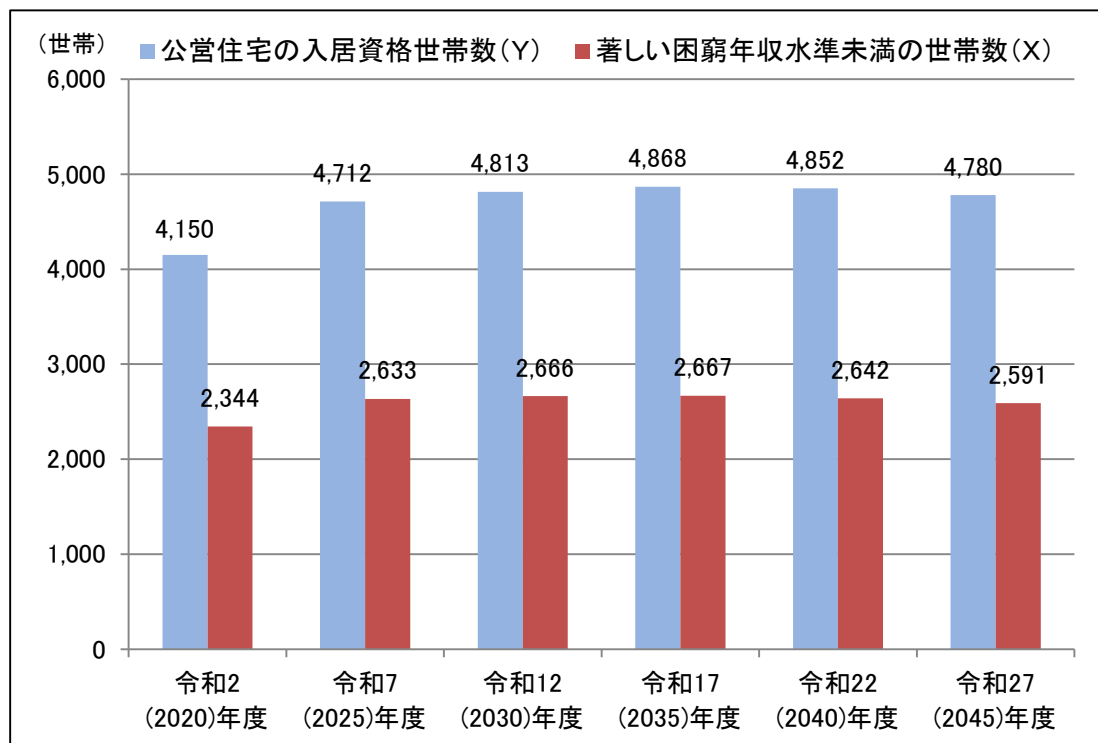
著しい困窮年収水準未満の世帯とは、最低居住水準以上の賃貸住宅の家賃を、国で定める収入分位毎の家賃負担限度率を超えて負担している世帯のことです。著しい困窮年収は下記の算定式によります。

$$\text{【著しい困窮年収水準（年間収入五分位階級別・世帯人員別）】} = \text{【民営借家の1㎡当たり平均家賃】} \times \text{【最低居住面積水準面積】} \div \text{【地域別家賃負担限度率】} \times 12 \text{ヶ月}$$

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、令和17年度の2,667世帯をピークに減少に転じる見通しとなっています。

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果【市独自推計】

	令和2 (2020) 年度	令和7 (2025) 年度	令和12 (2030) 年度	令和17 (2035) 年度	令和22 (2040) 年度	令和27 (2045) 年度
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	4,150	4,712	4,813	4,868	4,852	4,780
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	2,344	2,633	2,666	2,667	2,642	2,591
令和2(2020)年度の著しい困窮年収水準未満の世帯数を100%とした場合の割合	100.0%	112.3%	113.7%	113.8%	112.7%	110.5%

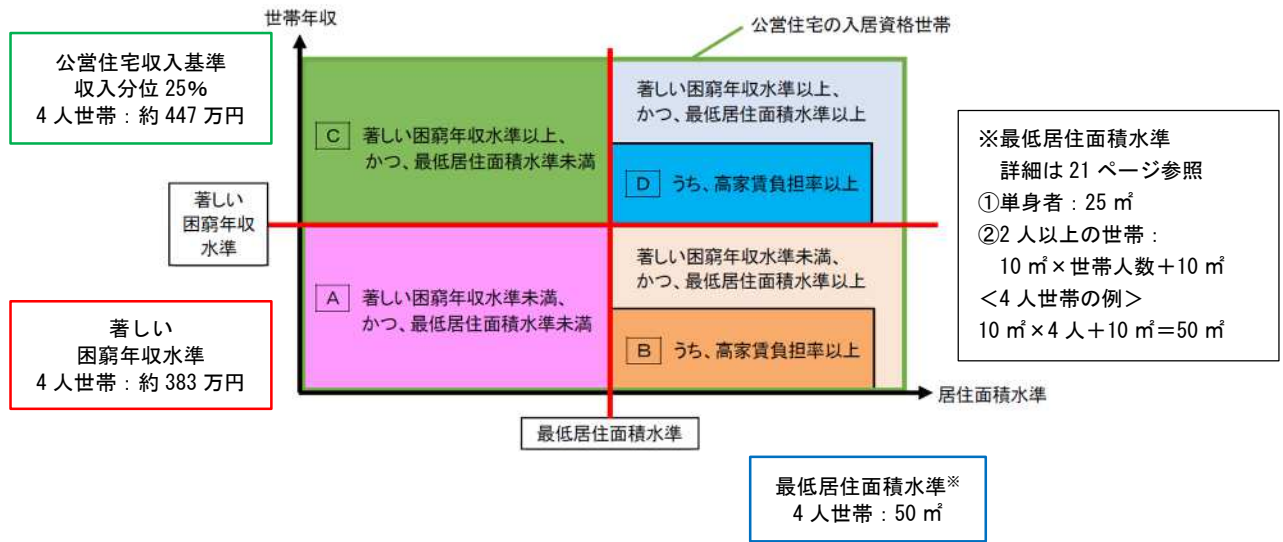


イ 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援世帯数の合計A～Dは、令和12年度の757世帯をピークに減少へ転じる見込みとなっています。

要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型（令和12年・4人世帯・年収分位Ⅲの例）



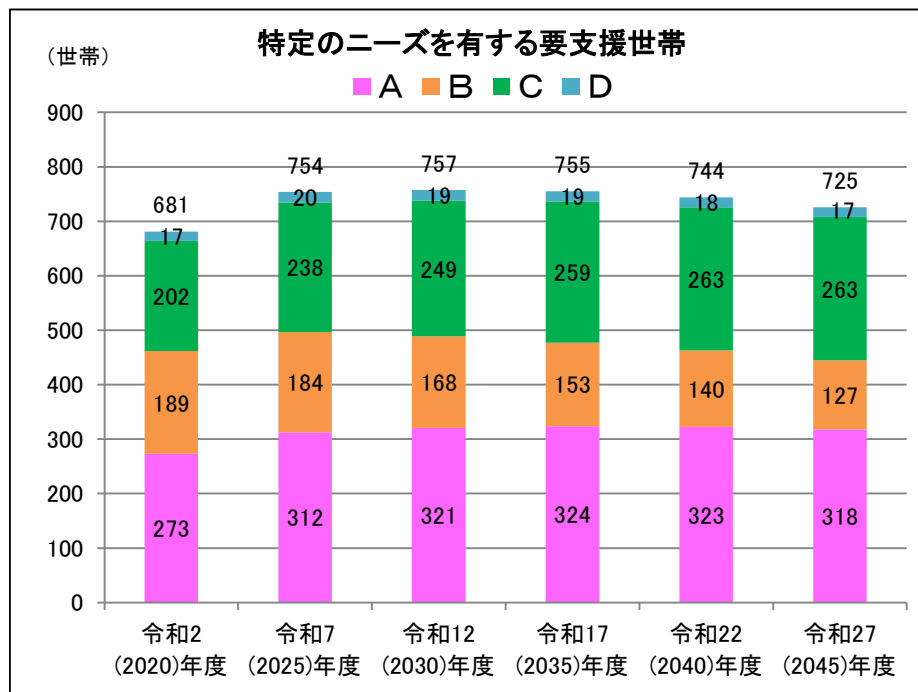
※高家賃負担率：当該地域の民営借家に居住している年収 200 万円未満の世帯の平均家賃負担率のことです。年間収入階級が低い世帯ほど家賃負担率は高くなる傾向にあるため、最も低い年間収入階級である 200 万円未満の世帯の平均家賃負担率を用いて高家賃負担率を推計します（例：令和 12 年 39.5%）。

特定のニーズを有する要支援世帯の概要

A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、A と同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果【市独自推計】

		令和2 (2020) 年度	令和7 (2025) 年度	令和12 (2030) 年度	令和17 (2035) 年度	令和22 (2040) 年度	令和27 (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	A	273	312	321	324	323	318
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	B	189	184	168	153	140	127
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	C	202	238	249	259	263	263
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	D	17	20	19	19	18	17
A+B 合計		462	496	489	477	463	445
A+C 合計		475	550	570	583	586	581
A+B+C 合計		664	734	738	736	726	708
A~D 合計		681	754	757	755	744	725



(3) 推計結果に基づく公営住宅管理戸数

目標年度の令和 12 年度において、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数（A～D）は、757 世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅の管理戸数は、市が管理する市営住宅 809 戸（既存市営住宅＋旧災害公営住宅）、県営住宅 352 戸の合計 1,161 戸が供給されており、令和 12 年度において 404 戸の余剰があることから、管理戸数は充足している状況です。

要支援世帯の推移及びその対応総括表

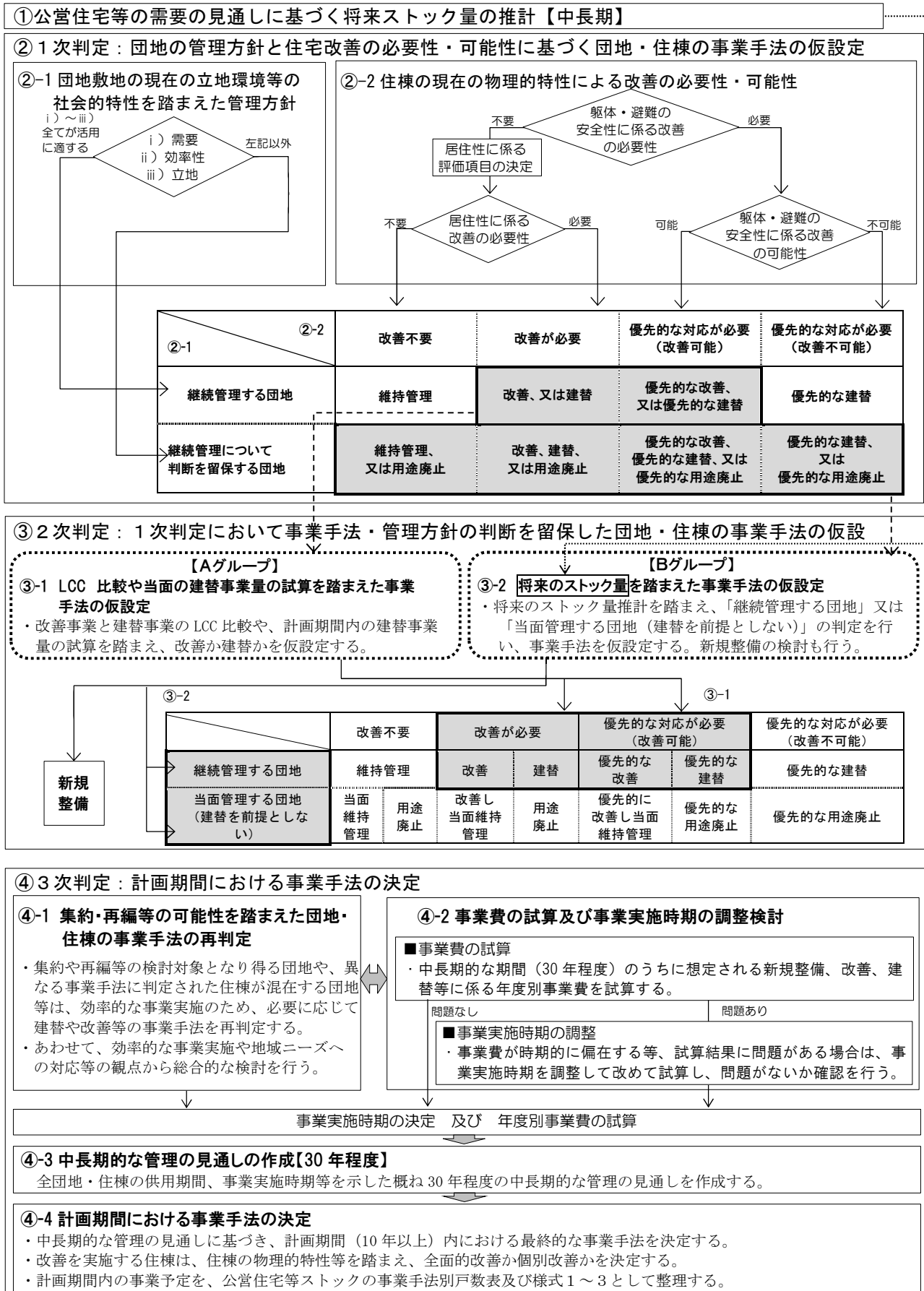
	令和 2 (2020) 年度	令和 7 (2025) 年度	令和 12 (2030) 年度	令和 17 (2035) 年度	令和 22 (2040) 年度	令和 27 (2045) 年度
	第 2 期 計画	第 3 期計画		第 4 期計画		第 5 期 計画
1 要支援世帯数	681	754	757	755	744	725
2 公営住宅管理戸数：(1)+(2)+(3)	1,249	1,209	1,161	1,137	1,089	1,049
(1) 既存市営住宅	317	277	277	277	277	277
(2) 旧災害公営住宅	532	532	532	532	532	532
(3) 県営住宅	400	400	352	328	280	240
公営住宅管理戸数の過不足数：2-1	568	455	404	382	345	324

※既存市営住宅、旧災害公営住宅、県営住宅は耐用年数を迎えた時点で用途廃止すると想定します。なお、大代住宅は令和 7 年度廃止のため反映済みです。

2 スtock活用手法の選定

(1) 判定基準の設定

・公営住宅事業手法の選定は、「策定指針」に示された「事業手法の選定フロー」に沿って行います。



(2) 住宅単位及び住棟単位の判定

ア 1次判定（住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定）

- ・1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(ア) 住宅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

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）※「策定指針」の例による】

(需要)

- ・入居率が80%未満の住宅は需要が低いと判定します。
- ・応募倍率が4.0未満の住宅は需要が低いと判定します。

(効率性)

- ・住宅系以外の用途地域に立地する住宅は、建替事業の効率性が低いと判定します。

(立地)

- ・災害危険区域等内にある場合は、公営住宅立地として適さないと判定します。

- ・上記3項目のうち全てが活用に適する（判定に“×”が1つもない）場合は「継続管理する住宅」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する住宅」とします。

1次判定-1 検討結果

住宅名	需要					効率性		立地			1次判定-1 判定結果
	戸数	入居 戸数	入居率	応募倍率	判定	用途地域	判定	洪水浸水 想定区域	土砂災害 警戒区域	判定	
高崎住宅	32	30	93.8%	1.7	×	—中	○	-	-	○	判断留保
紅葉山住宅	60	49	81.7%	3.2	×	—中	○	-	-	○	判断留保
浮島住宅	24	21	87.5%	2.7	×	—低	○	△	-	△	判断留保
大松住宅	59	54	91.5%	1.0	×	—中	○	-	-	○	判断留保
留ヶ谷住宅	62	58	93.5%	8.2	○	—中	○	-	-	○	継続管理
ロングライフ多賀城	40	37	92.5%	8.0	○	—住	○	△	-	△	継続管理
桜木住宅	160	145	90.6%	6.2	○	—住	○	-	-	○	継続管理
新田住宅	48	46	95.8%	7.7	○	二低	○	△	-	△	継続管理
鶴ヶ谷住宅	274	254	92.7%	10.0	○	—中	○	-	-	○	継続管理
宮内住宅	50	47	94.0%	4.5	○	工業	○	-	-	○	継続管理

立地：浮島住宅、ロングライフ多賀城、桜木住宅、新田住宅及び宮内住宅は洪水浸水想定区域に指定されていますが、浸水想定が0.5m未満で垂直避難が可能であり災害対策が充分にとられている浮島住宅、ロングライフ多賀城、新田住宅の判定は「△」とし、桜木住宅と宮内住宅は、1階部分に住宅がない構造のため判定を「-」とします。

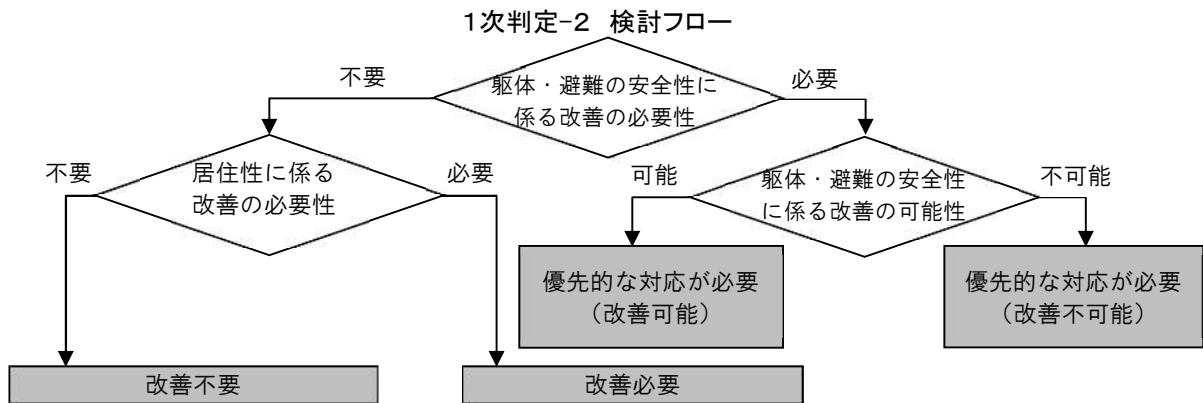
(イ) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

・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）※「策定指針」の例による】

<p>(躯体の安全性の判定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56(1981)年の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施行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、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。 <p>(避難の安全性の判定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が安全に避難できるか、住棟形式により判定します。片廊下型は安全性を有するものとします。 <p>(居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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：40㎡以上(単身用は25㎡以上) →バリアフリー性：エレベーターの設置(5階以上) →住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3箇所給湯設置(風呂、洗面所、台所)

・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。



1次判定-2 検討結果

住宅名	棟名	構造階数	躯体の安全性				避難の安全性		居住性							1次判定-2判定結果	
			竣工年度	耐震性	判定	住棟形式	判定	住戸面積		バリアフリー性		住戸内設備			判定		
								面積	判定	EV設置	判定	浴槽	水洗化	3給湯			判定
高崎住宅	1号棟	耐4	昭和57(1982)年度	有	○	階段室	×	60.6~72.3	○	-	○	有	済	無	×	×	改善不可能
	2号棟		有	○	階段室	×	47.4~77.8	○	-	○	有	済	無	×	×	改善不可能	
紅葉山住宅	1号棟	耐5	昭和63(1988)年度	有	○	階段室	×	60.6~72.3	○	無	×	有	済	無	×	×	改善不可能
	2号棟		有	○	階段室	×	47.6~64.6	○	無	×	有	済	無	×	×	改善不可能	
浮島住宅	1号棟	耐3	平成2(1990)年度	有	○	階段室	×	52.9~63.8	○	-	○	有	済	無	×	×	改善不可能
	2号棟		有	○	階段室	×	52.9~63.8	○	-	○	有	済	無	×	×	改善不可能	
大松住宅	-	耐6	平成5(1993)年度	有	○	片廊下	○	55.5~77.4	○	有	○	有	済	無	×	×	改善必要
留ヶ谷住宅	-	耐9	平成10(1998)年度	有	○	片廊下	○	57.7~80.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
ロングライフ多賀城	-	耐5	平成22(2010)年度	有	○	片廊下	○	53.8~62.7	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
桜木住宅	1号棟	耐5	平成26(2014)年度	有	○	片廊下	○	55.1~67.2	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2号棟	耐6		有	○	片廊下	○	55.1~67.2	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	3号棟	耐6		有	○	片廊下	○	55.1~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	4号棟	耐5		有	○	片廊下	○	55.1~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
新田住宅	1号棟	耐3	平成27(2015)年度	有	○	片廊下	○	56.0~67.2	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2号棟			有	○	片廊下	○	56.0~67.2	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	3号棟			有	○	片廊下	○	56.0~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
鶴ヶ谷住宅	1号棟	耐4	平成27(2015)年度	有	○	片廊下	○	56.0~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2号棟	耐8		有	○	片廊下	○	56.0~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	3号棟	耐8		有	○	片廊下	○	56.0~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	4号棟	耐6		有	○	片廊下	○	55.1~73.0	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
宮内住宅	1号棟	耐6	平成28(2016)年度	有	○	片廊下	○	56.1	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要
	2号棟			有	○	片廊下	○	56.1	○	有	○	有	済	有	○	○	改善不要

- ・「1次判定-1」（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）及び「1次判定-2」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果から、事業手法を仮設定します。
- ・下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

【Aグループ】

- ・「継続管理する住宅」のうち、「改善が必要」又は「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が保留されます。
- ・そこで2次判定を実施し、「改善・建替」又は「優先的な改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

【Bグループ】

- ・「継続管理について判断を留保する住宅」については、2次判定を実施し、将来にわたって「継続管理する住宅」か、建替を前提とせず「当面管理する住宅」か等を改めて判定します。

1次判定結果:事業手法の仮設定

		b 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a 団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方式	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善又は、 優先的な建替	優先的な建替
		留ヶ谷住宅 62戸 ロングライフ多賀城 40戸 桜木住宅1号棟 21戸 桜木住宅2号棟 44戸 桜木住宅3号棟 52戸 桜木住宅4号棟 43戸 新田住宅1号棟 18戸 新田住宅2号棟 18戸 新田住宅3号棟 12戸 鶴ヶ谷住宅1号棟 41戸 鶴ヶ谷住宅2号棟 85戸 鶴ヶ谷住宅3号棟 85戸 鶴ヶ谷住宅4号棟 63戸 宮内住宅1号棟 25戸 宮内住宅2号棟 25戸	大松住宅 59戸	-	-
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
					高崎住宅1号棟 16戸 高崎住宅2号棟 16戸 紅葉山住宅1号棟 30戸 紅葉山住宅2号棟 30戸 浮島住宅1号棟 12戸 浮島住宅2号棟 12戸

Aグループ

Bグループ

イ 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住宅・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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか）を留保した住宅・住棟を対象（A・Bグループ）として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア) ライフサイクルコストLCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定（対象：Aグループ）

- ・1次判定において、Aグループと判定された住宅については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

【検討内容（判定基準）】

- ・改善事業と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、LCCを縮減できる事業手法を仮設定します。

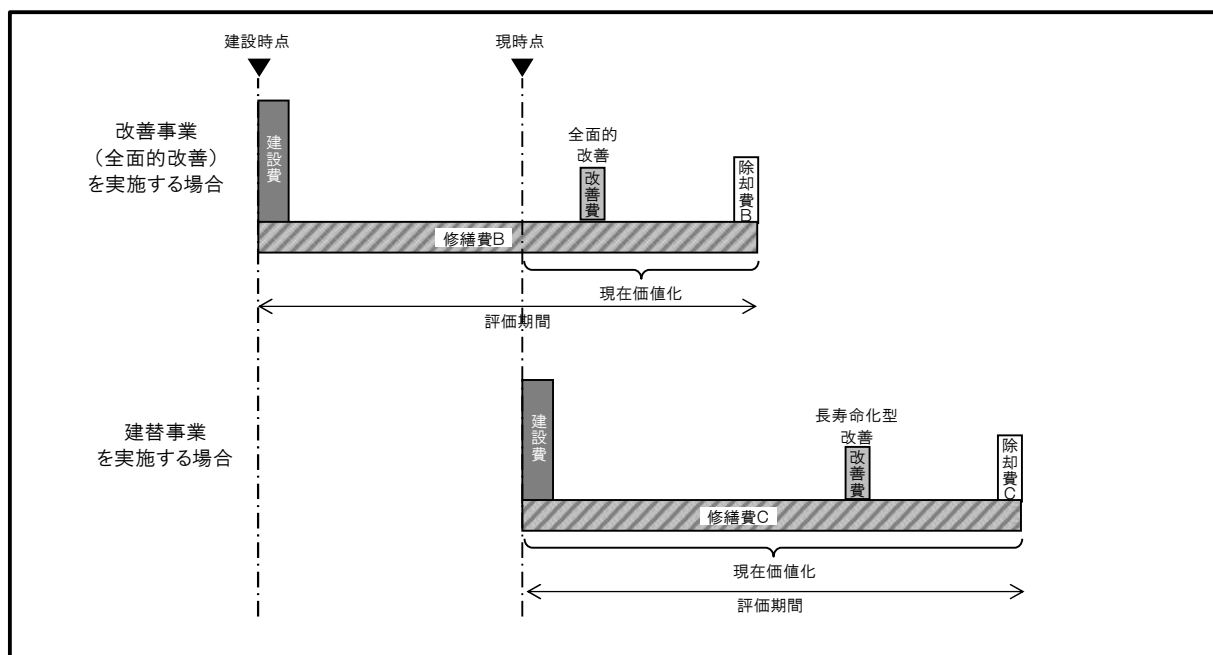
<ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方>

- ・LCCの算出法については、「策定指針」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いることとします。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



2次判定-1 結果

住宅名	棟名	管理戸数	竣工年度	構造階数	耐用年数	LCC算定結果		2次判定-1
						建替の場合	全面的改善の場合	
大松住宅	-	59	平成5 (1993) 年度	高耐6階建	70	267,769円/戸・年	296,147円/戸・年	建替

・LCC算定結果の金額は、国土交通省が示しているLCC算出のために示されている単価（社会的割引率（4%）を適用して現在価値化している）により算出しています。

- ・検討対象団地である大松住宅について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のLCCを比較します。
- ・算定結果により、建替事業を実施した場合のLCCの方が、改善事業を実施した場合のLCCよりも低くなっています。
- ・これを踏まえ、大松住宅の判定結果を「建替」と仮設定します。

(イ) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（対象：Bグループ）

- ・1次判定において、Bグループと判定された住宅については、ストック推計を踏まえて「継続管理する住宅」、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する住宅(建替を前提としない)」の判定を行い、事業手法を仮設定します。
- ・なお、今回は「管理戸数 > 要支援世帯数」となり、充足していることが確認されます（62ページ参照）。

【検討内容（判定基準）※「策定指針」より】

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する住宅」又は「当面管理する住宅(建替を前提としない)」を定めます。（判定①）
- ・「当面管理する住宅(建替を前提としない)」と判定され「改善不可能」である住宅・住棟は「優先的な用途廃止」とします。（判定②）

2次判定-2 結果

住宅名	1次判定-1	1次判定-2	2次判定-2 判定①		2次判定-2 判定②
高崎住宅	継続管理について判断を留保する団地	改善不可能	当面管理 (建替を前提としない)	将来的な活用の優先順位は低い	優先的な用途廃止
紅葉山住宅	継続管理について判断を留保する団地	改善不可能	当面管理 (建替を前提としない)	将来的な活用の優先順位は低い	優先的な用途廃止
浮島住宅	継続管理について判断を留保する団地	改善不可能	当面管理 (建替を前提としない)	将来的な活用の優先順位は低い	優先的な用途廃止

1・2次判定結果(仮設定)

	改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	留ヶ谷住宅 ロングライフ多賀城 桜木住宅1号棟 桜木住宅2号棟 桜木住宅3号棟 桜木住宅4号棟 新田住宅1号棟 新田住宅2号棟 新田住宅3号棟 鶴ヶ谷住宅1号棟 鶴ヶ谷住宅2号棟 鶴ヶ谷住宅3号棟 鶴ヶ谷住宅4号棟 宮内住宅1号棟 宮内住宅2号棟	-	-	-	
		建替	優先的な建替		
		大松住宅	-		
(建替えを前提とする団地) ()	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	
	-	-	-	高崎住宅1号棟 高崎住宅2号棟 紅葉山住宅1号棟 紅葉山住宅2号棟 浮島住宅1号棟 浮島住宅2号棟	
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止		
	-	-	-		

(3) 活用手法の選定 (3次判定)

ア 計画期間における事業手法の決定

(ア) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。
- ・人口減少や空き家の状況などを踏まえながら、集約や再編の検討を行います。ただし、将来ストック数が充足し、耐用年数まで活用できる団地が十分あることから、本計画期間では、建替事業を実施しません。

【検討結果】

- ・2次判定-1において、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地はありません。
- ・紅葉山住宅・浮島住宅は、市営住宅の中でも特に老朽化が進んでいることに加え、エレベーターがないことで高齢者が安全に生活することが難しいため、募集を停止している状況です。また、今後は少子高齢化や社会状況の変化等で他の市営住宅の空き住戸も増加傾向になると予測されるため、1次・2次判定では「優先的な用途廃止」としていましたが、高崎住宅の集約移転を優先し、社会情勢を見据えて進めることとし、「当面維持管理」とします。
- ・大松住宅は募集を行っているため、改善を行い、引き続き維持管理していきます。

○大松住宅：「建替」 ⇒ 3次判定により「改善」

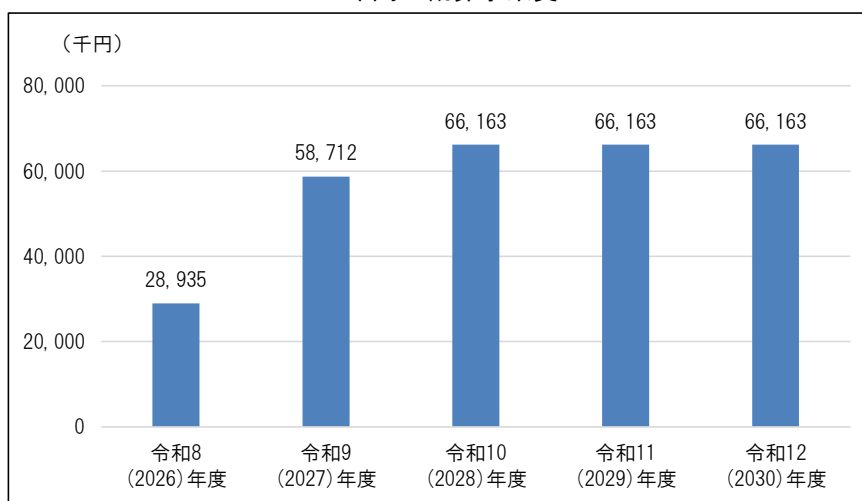
○紅葉山住宅・浮島住宅：「優先的な用途廃止」

⇒ 「当面維持管理（第4期計画で「優先的な用途廃止」）」

(イ) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・公営住宅等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実施時期について調整を図ります。
- ・中長期的な期間（25年間：第3期計画後半～第5期計画）のうち、本計画期間（5年間）の年度別の概算事業費を算定したところ、年平均約57,227千円と試算されました（詳細は85ページ参照）。

5年間の概算事業費



(ウ) 長期的な管理の見通し

- ・全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね30年程度の中長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

長期的な管理の見通し

住宅名	棟名	戸数	竣工年度	構造階数	事業実施時期		
					建替・新設	改善	用途廃止または用途廃止予定
高崎住宅	1号棟	16	昭和57 (1982) 年度	中耐4階建	-	-	第3期計画
	2号棟	16			-	-	第3期計画
紅葉山住宅	1号棟	30	昭和63 (1988) 年度	中耐5階建	-	-	第4期計画
	2号棟	30			-	-	第4期計画
浮島住宅	1号棟	12	平成2 (1990) 年度	中耐3階建	-	第3期計画	第4期計画
	2号棟	12			-	第3期計画	第4期計画
大松住宅	-	59	平成5 (1993) 年度	高耐6階建	-	第3期計画・第4期計画	-
留ヶ谷住宅	-	62	平成10 (1998) 年度	高耐9階建	-	第3期計画～第5期計画	-
ロングライフ多賀城	-	40	平成22 (2010) 年度	中耐5階建	-	-	-
桜木住宅	1号棟	21	平成26 (2014) 年度	中耐5階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	2号棟	44		高耐6階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	3号棟	52		高耐6階建 (一部5階)	-	第3期計画・第4期計画	-
	4号棟	43		中耐5階建 (一部4階)	-	第3期計画・第4期計画	-
新田住宅	1号棟	18	平成27 (2015) 年度	中耐3階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	2号棟	18			-	第3期計画・第4期計画	-
	3号棟	12			-	第3期計画・第4期計画	-
鶴ヶ谷住宅	1号棟	41	平成27 (2015) 年度	中耐4階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	2号棟	85		高耐8階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	3号棟	85		高耐8階建	-	第3期計画・第4期計画	-
	4号棟	63		高耐6階建	-	第3期計画・第4期計画	-
宮内住宅	1号棟	25	平成28 (2016) 年度	高耐6階建	-	第4期計画	-
	2号棟	25			-	第4期計画	-
合計	10住宅	22棟	809				

※第3期計画は令和3年度～令和12年度、第4期計画は令和13年度～令和22年度、第5期計画は令和23年度～令和32年度です。

※ロングライフ多賀城は、民間借上住宅のため改善事業等を民間が計画実施します。

(エ) 最終判定

- ・これまでの1次、2次及び3次判定の結果をまとめると以下のとおりとなります。
- ・なお、「改善不要」と判定された住棟について、劣化が進行し改善が必要な所見がみられる場合は、改善事業を行うこととします（48 ページ参照）。

判定結果のまとめ(事業手法の設定)

	改善不要	改善必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
継続管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替	
	留ヶ谷住宅 ロングライフ多賀城 桜木住宅1号棟 桜木住宅2号棟 桜木住宅3号棟 桜木住宅4号棟 新田住宅1号棟 新田住宅2号棟 新田住宅3号棟 鶴ヶ谷住宅1号棟 鶴ヶ谷住宅2号棟 鶴ヶ谷住宅3号棟 鶴ヶ谷住宅4号棟 宮内住宅1号棟 宮内住宅2号棟	大松住宅	-	-	
		建替		優先的な建替	
(建替を前提とする団地)	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	
	紅葉山住宅1号棟 紅葉山住宅2号棟 浮島住宅1号棟 浮島住宅2号棟	-	-	高崎住宅1号棟 高崎住宅2号棟	
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止		

(オ) 計画期間における事業手法の決定

- ・ 62 ページで先述した目標年度である令和 12 年度の管理戸数は、十分に確保されているものの、将来的には要支援世帯数が減少傾向にあり、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要があることから、将来管理戸数の縮小を検討するものとします。
- ・ 既存市営住宅のうち、募集停止している高崎住宅 32 戸（令和 12 年度までに用途廃止）、紅葉山住宅 60 戸、浮島住宅 24 戸の合計 116 戸を段階的に用途廃止した場合において、令和 12 年度の管理戸数は、要支援世帯に対して十分に供給されていることから、目標管理戸数を 777 戸と設定します。

要支援世帯の推移及びその対応総括表（段階的に116戸を用途廃止した場合）

	令和 2 (2020) 年度	令和 7 (2025) 年度	令和 12 (2030) 年度	令和 17 (2035) 年度	令和 22 (2040) 年度	令和 27 (2045) 年度
	第 2 期 計画	第 3 期計画		第 4 期計画		第 5 期 計画
1 要支援世帯数	681	754	757	755	744	725
2 公営住宅管理戸数：(1)+(2)+(3)	1,249	1,209	1,129	1,045	973	933
(1) 既存市営住宅	317	277 大代廃止	245 高崎廃止	245	161 紅葉山・浮島廃止	161
(2) 旧災害公営住宅	532	532	532	532	532	532
(3) 県営住宅	400	400	352	328	280	240
公営住宅管理戸数の過不足数：2-1	568	455	372	290	229	208
市営住宅の目標管理戸数： (1)+(2)	849	809	777	777	693	693

目標年度における市営住宅管理戸数

令和 7(2025)年度 〔現状〕	令和 12(2030)年度 〔目標年度〕
809 戸	777 戸

(4) 新旧対照表

・第3期計画の見直し内容(新)と当初内容(旧)は下記のとおりです。

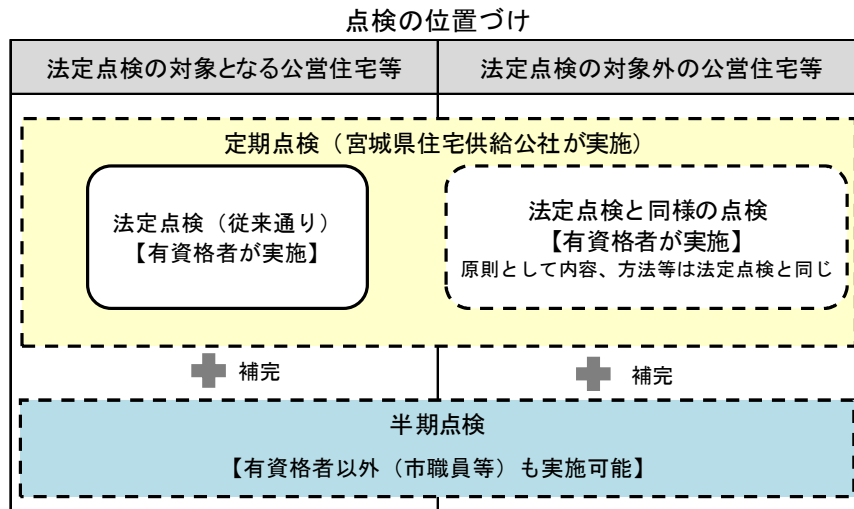
項目	第3期計画の見直し内容(新)	当初内容(旧)																						
計画期間	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度																						
対象住宅	市営住宅 10住宅 22棟 809戸 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>高崎 2棟 32戸</td> <td>ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城</td> </tr> <tr> <td>紅葉山 2棟 60戸</td> <td>桜木 4棟 160戸</td> </tr> <tr> <td>浮島 2棟 24戸</td> <td>新田 3棟 48戸</td> </tr> <tr> <td>大松 1棟 59戸</td> <td>鶴ヶ谷 4棟 274戸</td> </tr> <tr> <td>留ヶ谷 1棟 62戸</td> <td>宮内 2棟 50戸</td> </tr> </table>	高崎 2棟 32戸	ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城	紅葉山 2棟 60戸	桜木 4棟 160戸	浮島 2棟 24戸	新田 3棟 48戸	大松 1棟 59戸	鶴ヶ谷 4棟 274戸	留ヶ谷 1棟 62戸	宮内 2棟 50戸	市営住宅 11住宅 24棟 849戸 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>大代 2棟 40戸</td> <td>ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城</td> </tr> <tr> <td>高崎 2棟 32戸</td> <td>桜木 4棟 160戸</td> </tr> <tr> <td>紅葉山 2棟 60戸</td> <td>新田 3棟 48戸</td> </tr> <tr> <td>浮島 2棟 24戸</td> <td>鶴ヶ谷 4棟 274戸</td> </tr> <tr> <td>大松 1棟 59戸</td> <td>宮内 2棟 50戸</td> </tr> <tr> <td>留ヶ谷 1棟 62戸</td> <td></td> </tr> </table>	大代 2棟 40戸	ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城	高崎 2棟 32戸	桜木 4棟 160戸	紅葉山 2棟 60戸	新田 3棟 48戸	浮島 2棟 24戸	鶴ヶ谷 4棟 274戸	大松 1棟 59戸	宮内 2棟 50戸	留ヶ谷 1棟 62戸	
高崎 2棟 32戸	ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城																							
紅葉山 2棟 60戸	桜木 4棟 160戸																							
浮島 2棟 24戸	新田 3棟 48戸																							
大松 1棟 59戸	鶴ヶ谷 4棟 274戸																							
留ヶ谷 1棟 62戸	宮内 2棟 50戸																							
大代 2棟 40戸	ロングライ 1棟 40戸 フ多賀城																							
高崎 2棟 32戸	桜木 4棟 160戸																							
紅葉山 2棟 60戸	新田 3棟 48戸																							
浮島 2棟 24戸	鶴ヶ谷 4棟 274戸																							
大松 1棟 59戸	宮内 2棟 50戸																							
留ヶ谷 1棟 62戸																								
推計プログラムの結果	◇使用プログラム：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しい困窮年収水準未満の世帯数 2030年度：2,666世帯 ・ 要支援世帯数 2030年度：757世帯 公営住宅で対応し、充足 	◇使用プログラム：ストック推計プログラム <ul style="list-style-type: none"> ・ 著しい困窮年収水準未満の世帯数 2030年度：2,346世帯 公営住宅・低廉な民間賃貸住宅で対応し、充足 																						
団地別方針	<計画修繕> ロングライフ多賀城、宮内 <個別改善> 紅葉山、浮島、大松、留ヶ谷、桜木、新田、鶴ヶ谷 <用途廃止> 高崎	<維持管理(計画修繕)> ロングライフ多賀城、桜木、新田、鶴ヶ谷、宮内 <個別改善> 大松、留ヶ谷 <用途廃止> 大代、高崎、紅葉山、浮島																						
目標管理戸数	777戸(用途廃止32戸)	693戸(用途廃止156戸)																						
事業実施内容	◇紅葉山、浮島 LED改善【脱炭素社会対応】 屋根・外壁補修 ◇大松 排水管改善【長寿命化】 LED改善【脱炭素社会対応】 ◇留ヶ谷 屋根・外壁改善【長寿命化】 LED改善【脱炭素社会対応】 ◇桜木、新田、鶴ヶ谷 住戸内LED改善【脱炭素社会対応】	◇大松 外壁、屋上防水、バルコニー床等改善【長寿命化】 ◇留ヶ谷 外壁、屋上防水、バルコニー床等改善【長寿命化】																						
LCC縮減効果	13,456千円/年	14,153千円/年																						

第4章 点検の実施方針

1 基本方針

- ・法定点検は、引き続き建築基準法第12条に基づき適切に実施します。なお、法定点検の対象外の住棟においても、同規定に準じた同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施します。なお、定期点検は、宮城県住宅供給公社が行います。
- ・半期点検は、職員が現場確認等により現地を訪問した際、「公営住宅等日常点検マニュアル」に記載の項目を参照しつつ任意に点検を行います。

※半期点検：ここでは半年に1回行う点検をいいます。



（国土交通省 平成28年8月 公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）を加工）

法定点検の対象

建築物 （建築基準法12条1項・2項）	昇降機、建築設備 （建築基準法12条3項・4項）
○建築主事を置かない市町村 概ね6ヶ月～3年までの間隔において特定行政庁が定める時期	○建築主事を置かない市町村 概ね6ヶ月～1年までの間隔において特定行政庁が定める時期

（国土交通省 平成28年8月 公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編））

2 点検内容

- ・半期点検は、「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）」を踏まえ、以下の対象部位別の点検内容を参考に実施します。

点検内容の解説（例）

エ) 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

モルタルの表面には塗り仕上げが施されている場合がほとんどである。塗り仕上げは意匠上の理由以外にモルタルおよびコンクリートを保護する目的で施工されているので、はがれ、ふくれの目立つ状態になっていないか確認する。

モルタル部分に発生する劣化のうち、ひび割れ幅が 0.2 mm 以上と大きい場合は鉄筋コンクリートへの浸水につながる恐れがある。また、ひび割れにそって赤褐色の錆び汚れ、又は、エフロレッセンス（白華）がある場合は鉄筋コンクリートに浸水していると考えられるため、これらの状態がないか確認する。

また、モルタルの剥離・浮き・ふくれは、タイルやモルタルの落下につながる恐れがある。また、タイルやモルタルが地上に落下しているのを見つけた場合や大きな面積にわたり浮きが見られる場合などは、モルタルの落下の危険がある。直ちに直下の地面を立入禁止とし、専門技術者等へ連絡を行う。

モルタル表面がタイルまたは石貼りで仕上げされている場合についても、モルタル部分と同様の劣化が発生していないか確認する。

シーリングについては、P.16 を参照のこと。

【点検のポイント】

<塗り仕上げ>

塗り仕上げにはがれ、ふくれが目立っていないか。

<タイル貼り仕上げ・モルタル塗り仕上げ>

幅 0.2 mm 以上または錆び汚れ・エフロレッセンス（白華）のあるひび割れがないか。

タイルやモルタル片の地上への落下がないか、浮き、ふくれが目立っていないか。



●塗り仕上げのはがれ



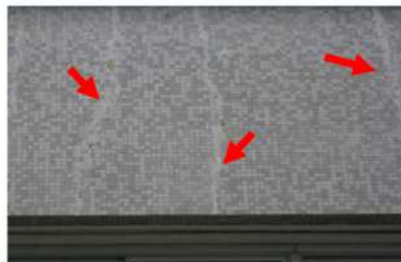
●塗り仕上げのふくれ



●タイルひび割れ



●タイルの剥落



●エフロレッセンス（白華）



●ひび割れからの錆汚れ

ア) 屋上面、屋上回り

■屋上面の劣化及び損傷の状況

屋上防水には防水層の露出している露出防水とコンクリートなどの押え層のある押え防水（保護防水ともいう）がある。露出防水は主としてアスファルト系防水、シート系防水、塗膜系防水がある（※：防水層の種類の見分け方はP.24参照）。防水の種類により劣化現象及び点検のポイントが異なる。防水の種類を設計図書や外観などにより確認してから点検を行う。点検にあたっては、P.2に記載がある通り点検者の安全を最優先し実施する。

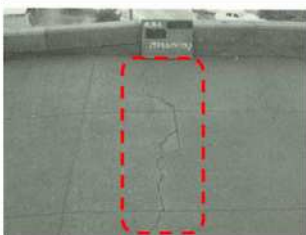
<押え防水>

押え防水は、押え層の損傷等により防水層が露出している、または保護機能が失われている場合、防水層の劣化が進行するため、補修等の早急な対応が必要である。立上り周辺部は押え層のコンクリートなどの倒れや欠損により防水層が露出していないか確認する。平面部は、押え層のコンクリートのひび割れ、欠損、目地部分のせり上がりがないか確認する。

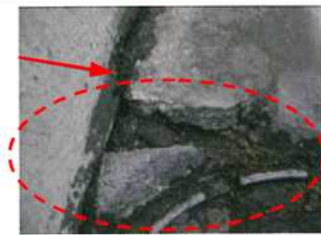
さらに、地上においてから、外壁上部の外周部に横方向の直線状のひび割れがないかを確認する。このひび割れは押え層の膨張・伸縮によるもので外壁を貫通しているため、壁体の劣化を招く原因となる。

【点検のポイント（押え防水）】

- 立上り周辺部の押えの倒れ、欠損がないか。
- 平面部押え層のひび割れ、せり上り、欠損がないか。
- パラペットの押出し（地上から外壁上部の防水外周部にひび割れ）がないか。



●押えコンクリートのひび割れ*2



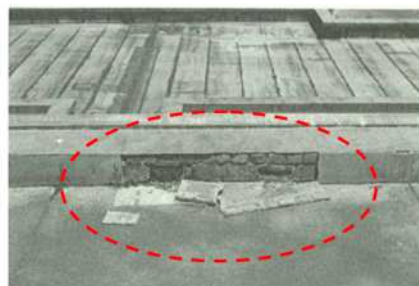
●押えコンクリートの欠損*1



●外壁上部の外周部のひび割れ*2



●押えコンクリートの目地のせり上がり*2



●立上り周辺部の押えコンクリートの倒れ*2



●立上り周辺部の欠損による防水層の露出*1

第5章 計画修繕の実施方針

1 基本方針

- ・市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。
- ・建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

2 計画修繕の実施方針

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ・これまでの修繕履歴（内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ、実施時期を調整する等、修繕の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ・計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、優先順位等を検討します。
- ・計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進捗管理に反映します。

3 対象項目別の修繕周期

- ・計画修繕の実施は、「策定指針」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い検討します（主要な修繕項目を抜粋記載）。

（1）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
①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	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等
③庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等

（2）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
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、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
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
③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上、下地処理、打替え

(3) 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
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	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
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③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	

(4) 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
①雑排水管	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
②汚水管	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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	鑄鉄管
③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
④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	

(5) 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
①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	
②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

第6章 改善事業の実施方針

1 基本方針

- ・改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案のうえ実施します。

改善事業の基本方針

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、団地・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。
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ます。
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団地・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性に留意する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行います。
④長寿命化型	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います。
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示 「策定指針」より

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p>	<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 <p>等</p>
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・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等の設置 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p>
③ 安全性確保型	<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^{※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} <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置^{※3}、防災キャビネット設置^{※5} ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策^{※4} <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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} ・ガス管の耐震性・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} <p>等</p>
④ 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p>	<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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 <p>等</p>
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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） <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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） <p>等</p>
⑥ 子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒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 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 <p>等</p>

※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。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

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

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

※4 公営住宅の防災・減災対策は「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。

2 住宅別改善事業の方針

・本計画期間内に実施する改善事業は以下の通りとします。

(1) 居住性向上型

・本計画期間内に実施する居住性向上型改善はありません。

(2) 福祉対応型

・本計画期間内に実施する福祉対応型改善はありません。

(3) 安全性確保型

・本計画期間内に実施する安全性確保型改善はありません。

(4) 長寿命化型

- ・配管の耐久性向上を目指して、排水管の更新を行う排水管改善を実施し、長寿命化を図ります。
- ・住棟の屋根や外壁について、躯体の耐久性向上を目指して屋根改善及び外壁改善を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

- ・排水管改善（大松住宅）
- ・屋根・外壁改善（留ヶ谷住宅）

(5) 脱炭素社会対応型

- ・住戸内、共用部分、屋外の照明について、蛍光灯が令和9年末までに順次製造・輸出入禁止になることから、LED照明器具への交換を行うことで省エネ性能向上を目指し、脱炭素社会対応を図ります。

【実施内容】

- ・LED改善 住戸内、共用部分、屋外
（紅葉山住宅、浮島住宅、大松住宅、留ヶ谷住宅）
- ・住戸内LED改善（桜木住宅、新田住宅、鶴ヶ谷住宅）

※ただし、紅葉山住宅と浮島住宅では共用部分のLED改善を実施済みのため、住戸内と屋外の実施となります。

(6) 子育て世帯支援型

- ・本計画期間内に実施する子育て世帯支援型改善はありません。

住宅別改善計画

住宅名	屋根・屋上	外壁	排水管	LED
紅葉山住宅	□	□	—	○
浮島住宅	□	□	—	○
大松住宅	—	—	◎	○
留ヶ谷住宅	◎	◎	—	○
桜木住宅	—	—	—	○
新田住宅	—	—	—	○
鶴ヶ谷住宅	—	—	—	○

凡例 ◎：長寿命化型改善 ○脱炭素社会対応型改善 □：その他（修繕対応）

第7章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の実施方針

本計画期間内に建替を実施する住宅はありません。

また、次期計画以降も、前述した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」による将来必要戸数が余剰する見込みであるため、建替事業は実施しない見通しです。なお、社会情勢等の急激な変化により、想定していた需要を大きく上回る状況となった場合には、管理の効率化も図ることができ、かつ、入居世帯にも好評を得ている「ロングライフ多賀城」と同様の、借上げ型をはじめとした官民の枠を超えた住宅の供給を図っていくこととします。

2 用途廃止の実施方針

高崎住宅は、令和12年度の解体・用途廃止を目指します。次期計画以降については、老朽化状況を鑑みて、紅葉山住宅、浮島住宅を順次用途廃止予定とします。

用途廃止に伴う入退去の調整は、災害公営住宅の空室（退去）状況を的確に把握した上で行います。

用途廃止の実施時期

住宅名	棟数	戸数	竣工年度	用途廃止の実施時期
高崎住宅	2	32	昭和57 (1982)年度	令和12(2030)年度
紅葉山住宅	2	60	昭和63 (1988)年度	第4期計画予定
浮島住宅	2	24	平成2 (1990)年度	第4期計画予定

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画期間における事業手法の決定

計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとします。

事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
	令和3(2021)年度～ 令和7(2025)年度	令和8(2026)年度～ 令和12(2030)年度	
公営住宅管理戸数	849	809	777
・新規整備事業予定戸数	0	0	0
・維持管理予定戸数	809	777	777
うち計画修繕対応戸数	809	90	90
うち改善事業予定戸数	0	687	687
個別改善事業予定戸数	0	687	687
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数	0	0	0
・建替事業予定戸数	0	0	0
・用途廃止予定戸数	40	32	72

※1～5年目の用途廃止予定戸数40戸は大代住宅です。

住宅名	棟名	戸数	竣工年度	ストック活用手法
高崎住宅	1号棟	16	昭和57 (1982)年度	用途廃止
	2号棟	16		用途廃止
紅葉山住宅	1号棟	30	昭和63 (1988)年度	個別改善
	2号棟	30		個別改善
浮島住宅	1号棟	12	平成2 (1990)年度	個別改善
	2号棟	12		個別改善
大松住宅	-	59	平成5 (1993)年度	個別改善
留ヶ谷住宅	-	62	平成10 (1998)年度	個別改善
ロングライフ多賀城	-	40	平成22 (2010)年度	計画修繕
桜木住宅	1号棟	21	平成26 (2014)年度	個別改善
	2号棟	44		個別改善
	3号棟	52		個別改善
	4号棟	43		個別改善
新田住宅	1号棟	18	平成27 (2015)年度	個別改善
	2号棟	18		個別改善
	3号棟	12		個別改善
鶴ヶ谷住宅	1号棟	41	平成27 (2015)年度	個別改善
	2号棟	85		個別改善
	3号棟	85		個別改善
	4号棟	63		個別改善
宮内住宅	1号棟	25	平成28 (2016)年度	計画修繕
	2号棟	25		計画修繕

◆計画修繕

ロングライフ多賀城（40戸）、
宮内住宅（50戸）

◆個別改善

紅葉山住宅（60戸）、浮島住宅（24戸）、
大松住宅（59戸）、留ヶ谷住宅（62戸）、
桜木住宅（160戸）、新田住宅（48戸）、
鶴ヶ谷住宅（274戸）

◆用途廃止

高崎住宅（32戸）

2 年次別改善計画

年次別改善計画は以下のとおりとします。

年次別改善計画

住宅名	戸数	構造 階数	竣工 年度	改善事業の内容 (後期)					備考
				令和8 (2026)年度	令和9 (2027)年度	令和10 (2028)年度	令和11 (2029)年度	令和12 (2030)年度	
高崎住宅	32	耐4	昭和57 (1982) 年度						用途廃止
紅葉山住宅	60	耐5	昭和63 (1988) 年度	屋根・外壁 補修(※)	LED改善				
浮島住宅	24	耐3	平成2 (1990) 年度	屋根・外壁 補修(※)	LED改善				
大松住宅	59	耐6	平成5 (1993) 年度		LED改善	排水管改善 (3ヶ年)	排水管改善 (3ヶ年)	排水管改善 (3ヶ年)	
留ヶ谷住宅	62	耐9	平成10 (1998) 年度		LED改善	屋根・外壁 改善 (3ヶ年)	屋根・外壁 改善 (3ヶ年)	屋根・外壁 改善 (3ヶ年)	
ロングライフ 多賀城	40	耐5	平成22 (2010) 年度						借上住宅
桜木住宅	160	耐5.6	平成26 (2014) 年度		住戸内LED改善				
新田住宅	48	耐3	平成27 (2015) 年度		住戸内LED改善				
鶴ヶ谷住宅	274	耐4	平成27 (2015) 年度		住戸内LED改善				
宮内住宅	50	耐6	平成28 (2016) 年度						

改善メニュー凡例：
居住性向上型 福祉対応型 安全性確保型 長寿命化型 脱炭素社会対応型
子育て世帯支援型 ※無着色は交付金対象外

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。また、長寿命化型改善事業を実施する住宅について、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出します。

なお、LCCの算出については、「策定指針」で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

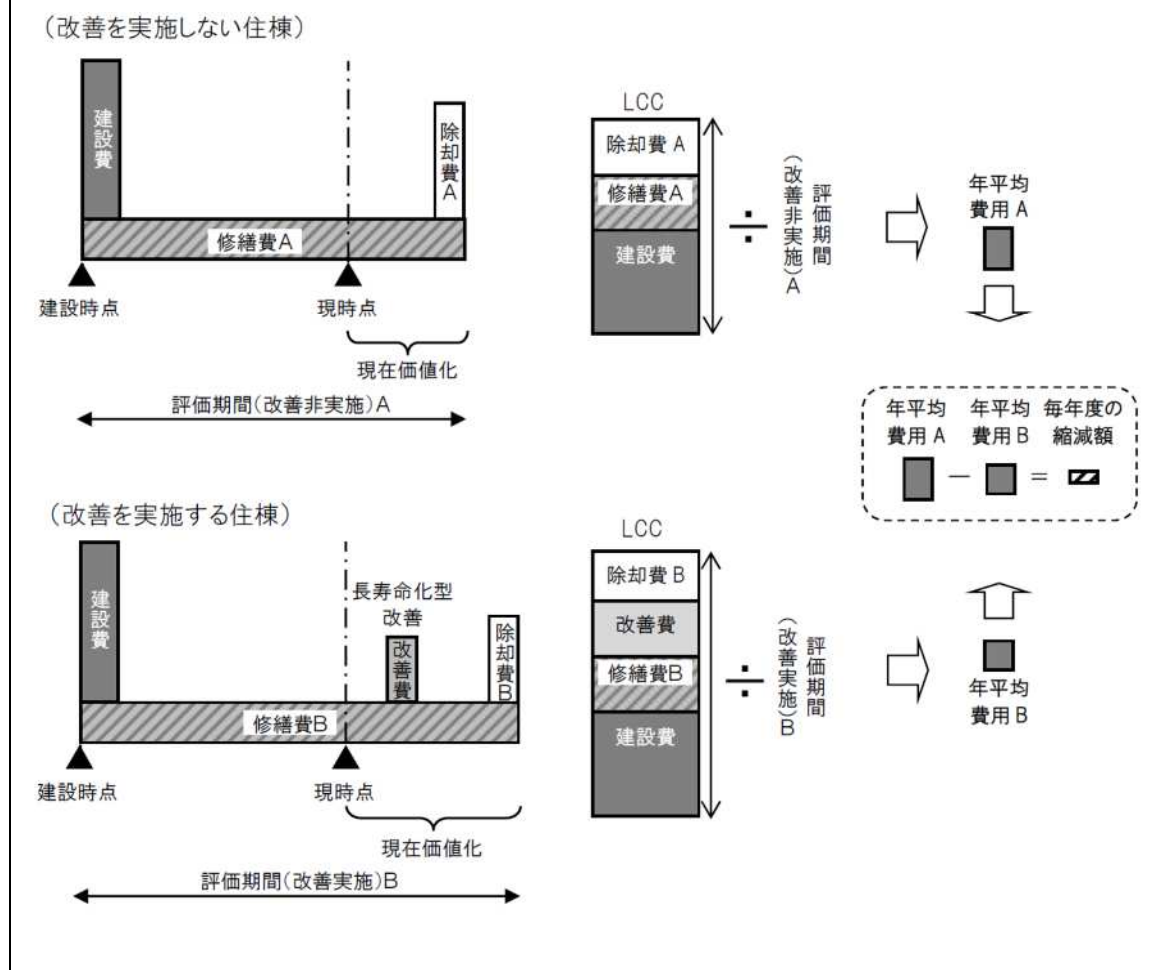
ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

$$LCC \text{ 縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$$

$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均LCC} (\text{計画前}) - \text{年平均LCC} (\text{計画後}) > 0$$

であれば縮減効果があると判断します。



1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

新規整備及び建替事業を実施する住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

本計画期間内に、新規整備及び建替事業する住宅はありません。

2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業を実施する住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 13,456 千円/年の LCC 縮減効果が期待されます。

計画前モデル

住宅名	計画前モデル				
	評価期間	修繕費 A	建設費	除却費 A	LCC
	①	② ③×累積乗率	③	④	⑤ (③+②+④)÷①
	年	千円/戸	千円/戸	千円/戸	千円/戸・年
大松住宅	50	7,735	12,033	954	414
留ヶ谷住宅	50	8,611	14,645	810	481
合計		16,346	26,678	1,764	896

計画後モデル

住宅名	計画後モデル					
	評価期間	修繕費 B	長寿命化型 改善工事費	建設費	除却費 B	LCC
	⑥	⑦ ⑨×累積乗率	⑧ ⑧a+⑧b	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥
	年	千円/戸	千円/戸	千円/年・戸	千円/戸	円/戸・年
大松住宅	70	8,444	1,388	12,033	435	319
留ヶ谷住宅	70	8,730	1,142	14,645	375	356
合計		17,174	2,530	26,678	805	674

LCC縮減効果

住宅名	年平均縮減額	LCC 縮減効果
	⑫ ⑤-⑪	⑬ ⑫×戸数
	千円/戸・年	千円/棟・年
大松住宅	96	5,656
留ヶ谷住宅	126	7,800
合計	222	13,456

※四捨五入のため内訳と合計が合わない場合があります。

多賀城市公営住宅等長寿命化計画
【第3期】

令和7年12月改訂

発行 宮城県多賀城市
編集 多賀城市都市産業部都市計画課
〒985-8531 多賀城市中央二丁目1番1号
TEL 022-368-1141 (代表)
FAX 022-368-9069