

相馬市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(公営住宅)

令和2年3月

相馬市

所管課

建築課

第一章 概要

(1) 目的

本計画は、平成 29 年 3 月に策定した「相馬市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設類型ごとに具体的方針を示すものです。

(2) 対象施設

- ① 本計画は「相馬市公共施設等総合管理計画」に定める「公営住宅」の「公営住宅」の全ての住宅を対象とします。
- ② 「公営住宅」は、一般市営住宅と災害市営住宅を対象とします。なお、一般市営住宅のうち、老朽化により退去後、取壊しの方針となっている住宅を政策空家としています。

(3) 計画期間

平成 31 年度から令和 5 年度までの 5 年間とします。

ただし、社会情勢等により、変更が生じた場合は、その都度見直しを行い、本計画へ反映させるものとします。

(4) 計画の進行管理

今後は、本計画に基づき、毎年度 P D C A 管理による計画の進捗管理を図ることにより、施設の見直しや計画的な改修等に努めていきます。

第二章 公共施設等の現況及び将来の見込み

(1) 保有施設の状況

① 施設一覧

No	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積	耐震	備考
1	清水団地	建築課	直	市・主	S31	62	22	W	181	×	一般 政策空家
2	山越団地	建築課	直	市・主	S34	59	22	W	84	×	一般 政策空家
3	堂ノ前団地	建築課	直	市・主	S35	58	22	W	175	×	一般 政策空家
4	長谷堂団地	建築課	直	市・主	S36~40	57~53	22・38	W・CB	381 126	×	一般 政策空家
5	明神前団地	建築課	直	市・主	S38	55	22	W	0	—	一般 政策空家
6	細田団地	建築課	直	市・主	S40	53	22	W	673	×	一般 政策空家
7	坪ヶ迫団地	建築課	直	市・主	S41~H25	52~5	38・47 34・22	CB・PC S・W	12,795 992	○	一般
8	刈敷田団地	建築課	直	市・主	S58~H4	35~26	47	RC	6,137	○	一般
9	黒木田団地	建築課	直	市・主	H9~H14	19~16	47	RC	3,878	○	一般
10	馬場野山田団地	建築課	直	市・主	H24	6	22	W	1,699	○	災害
11	南戸崎団地	建築課	直	市・主	H24	6	22	W	818	○	災害
12	狐穴団地	建築課	直	市・主	H24	6	34	S	938	○	災害
13	程田明神前団地	建築課	直	市・主	H24	6	22	W	2,617	○	災害
14	細田東団地	建築課	直	市・主	H25	5	22	W	5,373	○	災害
15	刈敷田南団地	建築課	直	市・主	H26	4	34・22	S・W	4,737	○	災害
16	山信田団地	建築課	直	市・主	H26	4	22	W	3,130	○	災害
17	南ノ入団地	建築課	直	市・主	H26	4	22	W	1,577	○	災害
18	北高野団地	建築課	直	市・主	H26	4	22	W	4,737	○	災害

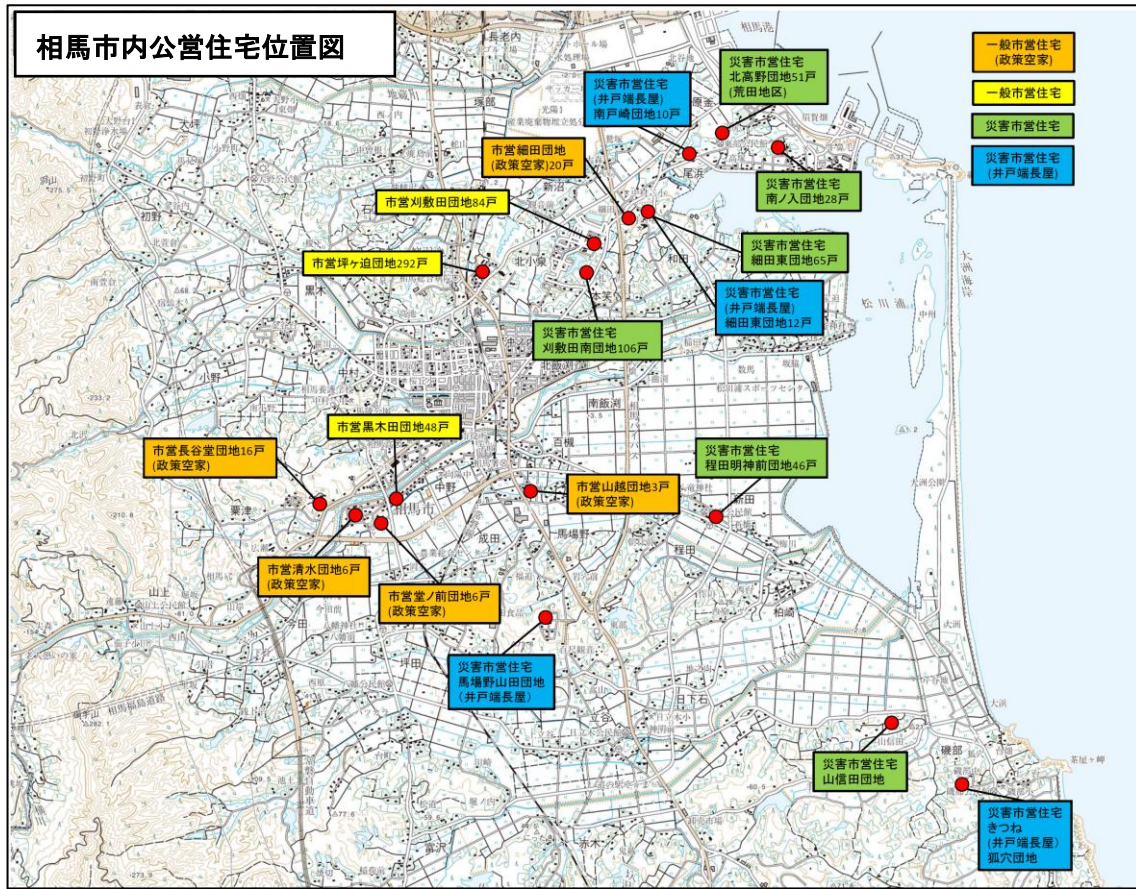
※平成 30 年 3 月 31 日時点

※

【凡例】

運 営	直＝直営 指＝指定管理 委＝運営の一部を委託（指定管理除く）
所 有	市・主＝市所有建物等で単独施設又は複合施設若しくは兼施設主要施設 市・副＝市所有建物等で複合施設又は兼施設で主要施設でないもの 借 ＝市以外が所有する建物等を借用 他 ＝リース、市以外が所有する建物等の入居部分のみ所有している場合等、その他の手法により調達した建物等
建築年度	複数の棟がある場合は、主体となる建物の建築年度を表示
構 造	R C＝鉄筋コンクリート造 S＝鉄鋼造 W＝木造 C B＝コンクリートブロック造 P C＝プレキャストコンクリート造
耐 震	○＝施設の耐震化対象の全ての棟が対応済 △＝施設の耐震化対象の棟のうち一部が未対応 ×＝未対応 ―＝耐震化対象となる棟がない施設
備 考	一般＝一般市営住宅 政策空家＝一般住宅のうち退去後に除却する住宅 災害＝災害市営住宅

② 施設配置図



(2) 老朽化の状況

① 一般市営住宅

用途廃止予定団地を除く一般市営住宅は、3 団地（坪ヶ迫団地、刈敷田団地、黒木田団地）424 戸あります。

そのうち、坪ヶ迫団地は、昭和 41 年から平成 25 年までの間に C B 造平屋建住宅や木造戸建て住宅、S 造集合住宅等、様々な住宅を計 292 戸整備しましたが、団地までの下水道本管整備に時間を要したことや敷地面積が広大であることから、各戸への下水道の整備・接続が一部完了しておらず、一方、C B 造平屋住宅等をはじめ耐用年数を超えている住宅などは、全体的に老朽化が目立つ状況です。

しかし、家賃が低額なことから、新たに入居を希望する方もおり、高齢者や低所得者のセーフティネットの役割も果たしているのが実情です。

そのため、耐用年数を超えた住宅でも、下水道接続による住環境の改善、屋根改修や外壁塗装等の長寿命化、手すり設置や段差解消などのバリアフリー化を継続的に実施しています。

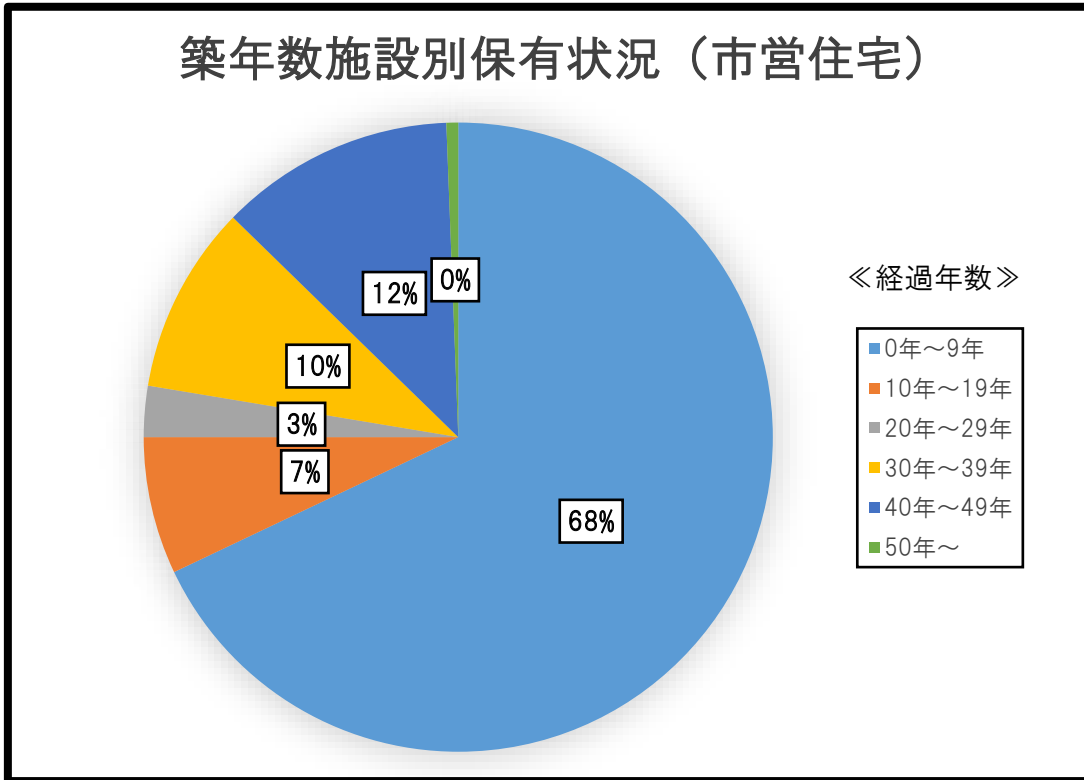
また、刈敷田団地と黒木田団地についても、計画的に屋根や外壁を改修し、適切な維持管理をしています。

なお、修繕等にかかる費用は、一般財源に加え災害市営住宅の払い下げによる譲渡の対価を基金に積み立て、適切かつ計画的に充てていきます。

② 政策空き家

昭和 31 年から 40 年までに整備した 6 団地（清水団地、山越団地、堂ノ前団地、長谷堂団地、明神前団地）は、老朽化が著しいため、用途廃止予定団地に位置付け、平成 12 年度より、社会資本整備総合交付金等の補助事業を活用し、空家となった住宅を政策空き家として優先的に除却しています。

築年数施設別保有状況（市営住宅）



※平成 29 年 3 月 31 日時点

（3） 利用状況・利用見込み

市営住宅の利用状況について、政策空き家は退去後に公募を停止しているため、著しく減少していますが、一般市営住宅は微減でほぼ横ばいとなっています。

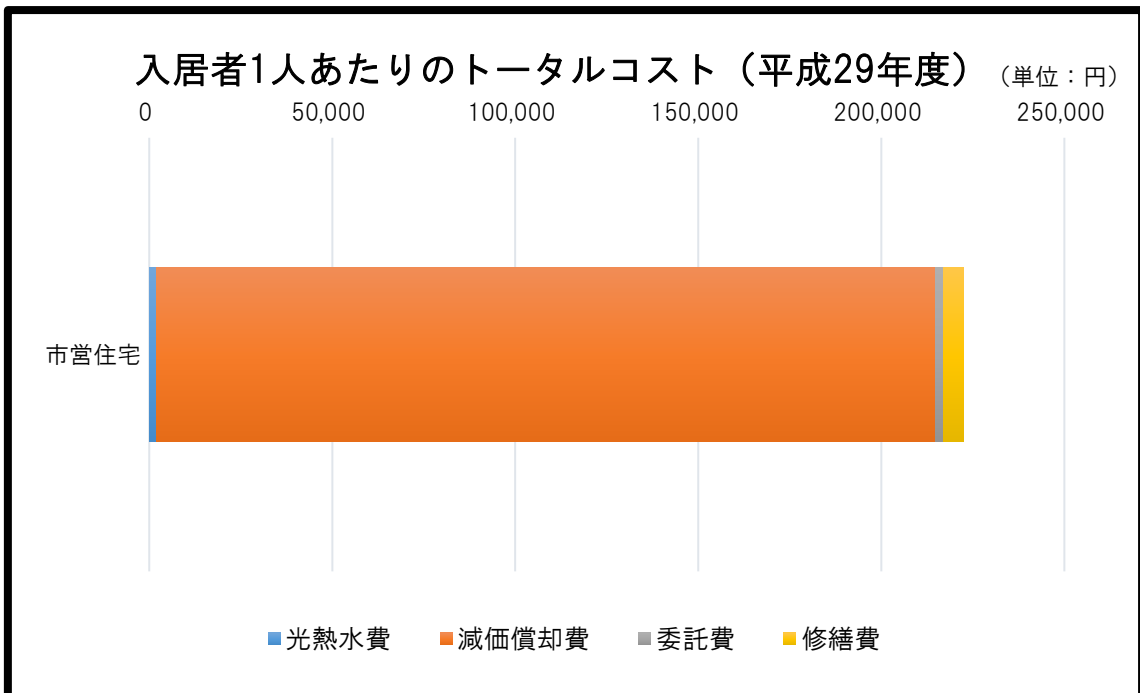
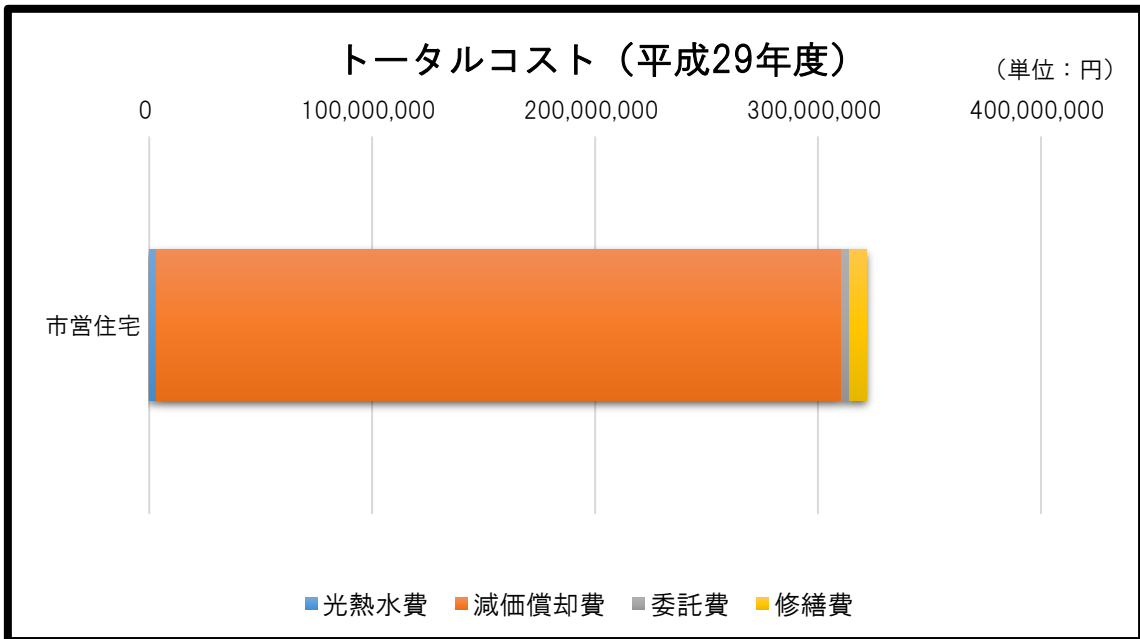
また、災害市営住宅は全て増加傾向にあります。今後、災害市営住宅の一部が払い下げを実施する予定しています。

したがって、将来入居人数は総じて減少する見込みです。

No.	施設名称	利用状況			将来入居人数予想 令和 5 年度	備考
		平成 25 年度	平成 27 年度	増減率		
1	清水団地	9	8	0.89%	8	政策空き家
2	山越団地	3	2	0.67%	2	政策空き家
3	堂ノ前団地	12	6	0.50%	6	政策空き家
4	長谷堂団地	18	12	0.67%	12	政策空き家
5	明神前団地	0	0	0.00%	0	政策空き家

6	細田団地	19	18	0.95%	18	政策空き家
7	坪ヶ迫団地	395	388	0.98%	388	一般市営住宅
8	刈敷田団地	235	217	0.93%	217	一般市営住宅
9	黒木田団地	117	110	0.94%	110	一般市営住宅
10	馬場野山田団地	19	20	1.05%	20	災害市営住宅
11	南戸崎団地	3	7	2.33%	7	災害市営住宅
12	狐穴団地	8	8	1.00%	8	災害市営住宅
13	程田明神前団地	81	84	1.04%	40	災害市営住宅
14	細田東団地	25	147	5.88%	15	災害市営住宅
15	刈敷田南団地	0	205	皆増	205	災害市営 H23 時点未完成
16	山信田団地	0	90	皆増	45	災害市営 H23 時点未完成
17	南ノ入団地	0	42	皆増	42	災害市営 H23 時点未完成
18	北高野団地	0	57	皆増	57	災害市営 H23 時点未完成

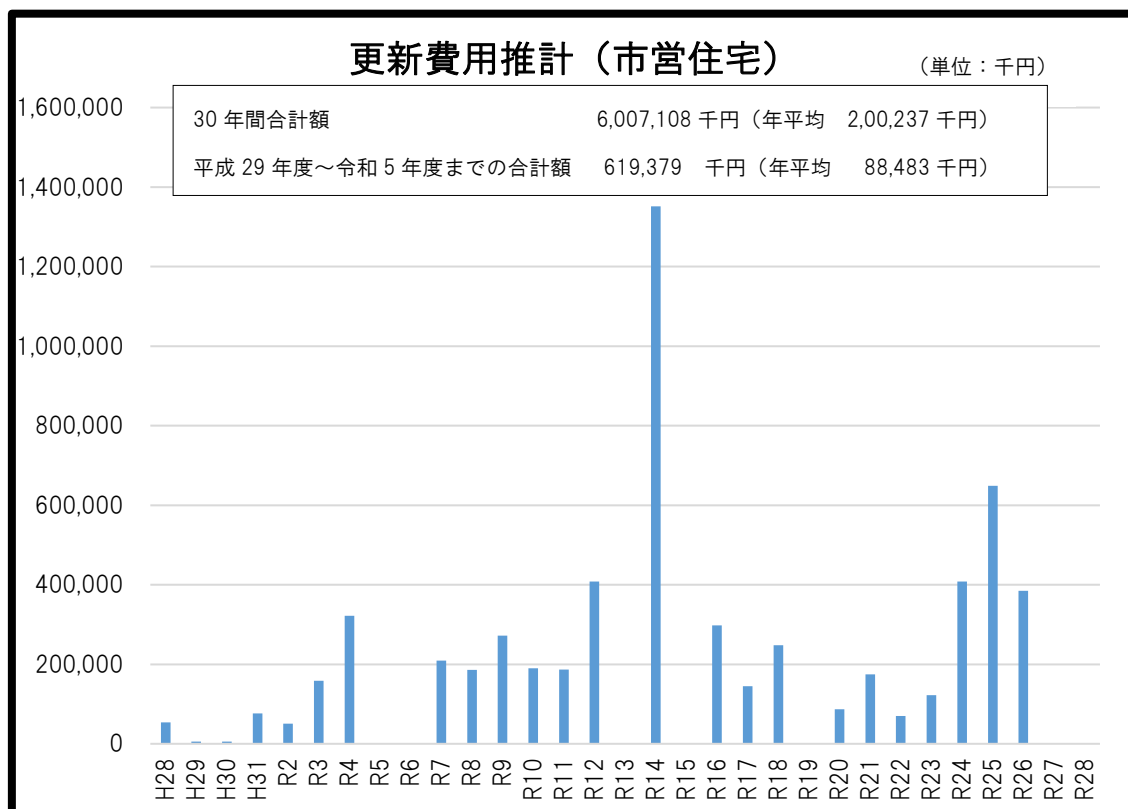
(4) トータルコスト



トータルコストとは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、減価償却費、その他の経費の合計額。

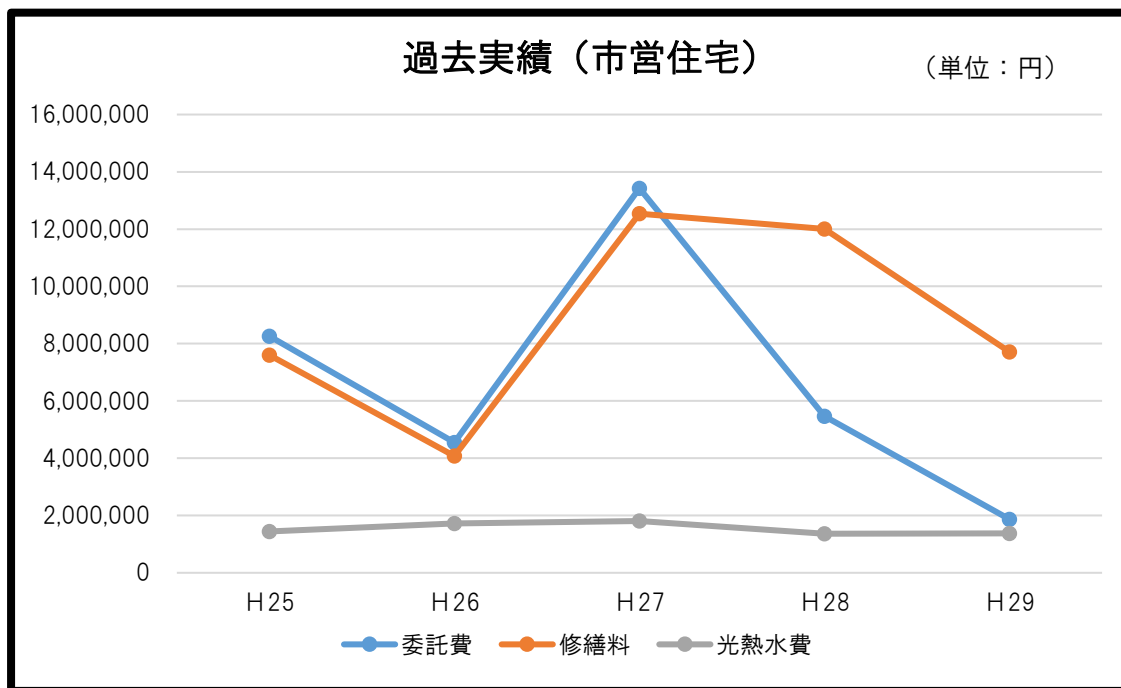
(5) 更新費用の推計

公共施設等総合管理計画策定時点の市営住宅を現状のまま維持し続ける場合に必要な更新費用は、30年間の合計で約60億円となる見込みであり、令和5年度までに要する費用は約6億円の見込みです。



(6) 過去実績（維持管理費）の推移

過去5年間の維持管理費の平均額は、21,311,512円であり、令和5年度までに要する費用も同程度の支出を見込んでいます。



第三章 施設類型別マネジメント方針

(1) 施設の役割

市営住宅は、住宅に困窮している低所得の方や東日本大震災で家屋を失った方のセーフティネットの役割を担う施設であり、大きく分けて一般市営住宅と災害市営住宅とで構成されています。

(2) 現状と課題

一般市営住宅 464 戸に加え、平成 24 年度から平成 26 年度にかけて災害市営住宅 410 戸を整備しました。

東日本大震災にて緊急に災害市営住宅を整備したことにより一般市営住宅と合わせて管理戸数が倍増したため、災害市営住宅の払い下げや一般市営住宅の政策空家の除却を計画的に実施し、適正な管理戸数としていくことが必要。

(3) 今後の施設のあり方

一般市営住宅と災害市営住宅は、住宅管理計画において、「除却するもの」、「維持管理するもの」、「譲渡するもの」の 3 つに区分に基づき適切に管理していきます。

① 施設の長寿命化

法定点検を確実に実施するとともに、日常点検項目を設定の上、実施し、点検結果をもとに効果的なメンテナンスサイクルを構築します。

また、長寿命化にあたっては、点検診断等により得たデータ及び施設老朽化状況をもとに予防保全による計画的な改修を進めます。

なお、公共施設等総合管理計画で設定した築年数 60 年での建替え（改築）を行う場合と大規模改修を実施した上で、詳細診断を実施し、供用年数を 80 年に延ばす長寿命化を実施した場合の将来 30 年での更新費の費用比較は以下の通りです。

試算上 30 年目に大規模改修、60 年目に長寿命化改修を行い、80 年目で建替えすることと設定しています。

目標使用年数	大規模改修時期
60年	30年

長寿命化前の更新費用見込み (全類型合計)	長寿命化後の更新費用見込み (全類型合計)
約462億円	約410億円

※目標使用年数は、公共施設等総合管理計画による。

※大規模改修には、故障等による修繕や設備の交換等を含まない。

② 施設の維持管理コストの縮減及びPPP（官民連携）の推進

施設の改修時期に合わせ、省エネを進めるとともに、業務委託等をはじめとしたPPPを積極的に導入することにより、維持管理コストの縮減を図ります。

また、施設の大規模改修や更新の整備手法を検討する際には、施設の役割を勘案しつつ、PFI等の積極的な導入を検討します。

※PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法。

③ 施設の最適化

一般市営住宅の政策空き家の除却や災害市営住宅を計画的に払い下げることで、管理戸数の最適化を図ります。

④ 利用者の安全確保

バリアフリーに適合していない住宅においては、入居前に手すりの設置等を実施します。

(4) 個別施設方針・検討開始年度

施設の建物・サービスの現状分析を踏まえ、個々の施設の長期的な検討の方向性を示します。具体的な実施方法については、検討開始年度が到来した際に、利用者の意見を聞きながら、検討していきます。

No	施設名称	評価	建物	サービス	検討開始年度	備考
1	清水団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
2	山越団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
3	堂ノ前団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
4	長谷堂団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
5	明神前団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
6	細田団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
7	坪ヶ追団地	継続	B	B	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
8	刈敷田団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
9	黒木田団地	継続	B	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
10	馬場野山田団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
11	南戸崎団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
12	狐穴団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
13	程田明神前団地	継続	A	A	平成 29 年度	H30 払い下げ実施
14	細田東団地	継続	A	A	平成 29 年度	H31 払い下げ実施
15	刈敷田南団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
16	山信田団地	継続	A	A	平成 29 年度	H32 払い下げ実施
17	南ノ入団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中
18	北高野団地	継続	A	A	次期計画	団地の再編や適正規模・適正配置に関する方針については、継続して検討中

【凡例】

評 価	民間活用＝市以外でもサービス提供が可能 多機能化＝専門の建物・部屋等が不要 集約化＝他施設に類似用途の部屋あり又は、独立施設の必要なし 継続＝現状のまま継続
建 物	主体建物お建築年や改修状況、耐震性能の有無等を勘案して判断 A＝利用状況がよい B＝利用状況に課題がある
サ ー ビ ス	類似施設間での施設稼働率や利用者数、地域の人口推移等を勘案して判断

	<p>A＝利用状況が良い</p> <p>B＝利用状況に課題がある</p>
検討開始年度	<p>当該施設又は近隣施設の改修・立替時期や期間終了などの時期に合わせて設定方針については、建物、サービスの状況を調査したうえで、①民間活用、②多機能化、③集約化・複合化、④継続 等、市民や利用者とともに具体的な方針を検討していきます。</p>
備考	<p>決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載</p>