

相馬市公共施設等総合管理計画
個別施設計画
(公営住宅系 公営住宅編)

令和7年3月

相馬市

所管課

建築課

第1章 概要

(1) 目的

本計画は、「相馬市公共施設等総合管理計画」（平成29年3月策定、令和6年3月改訂）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

令和6年度から令和10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PDCA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2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

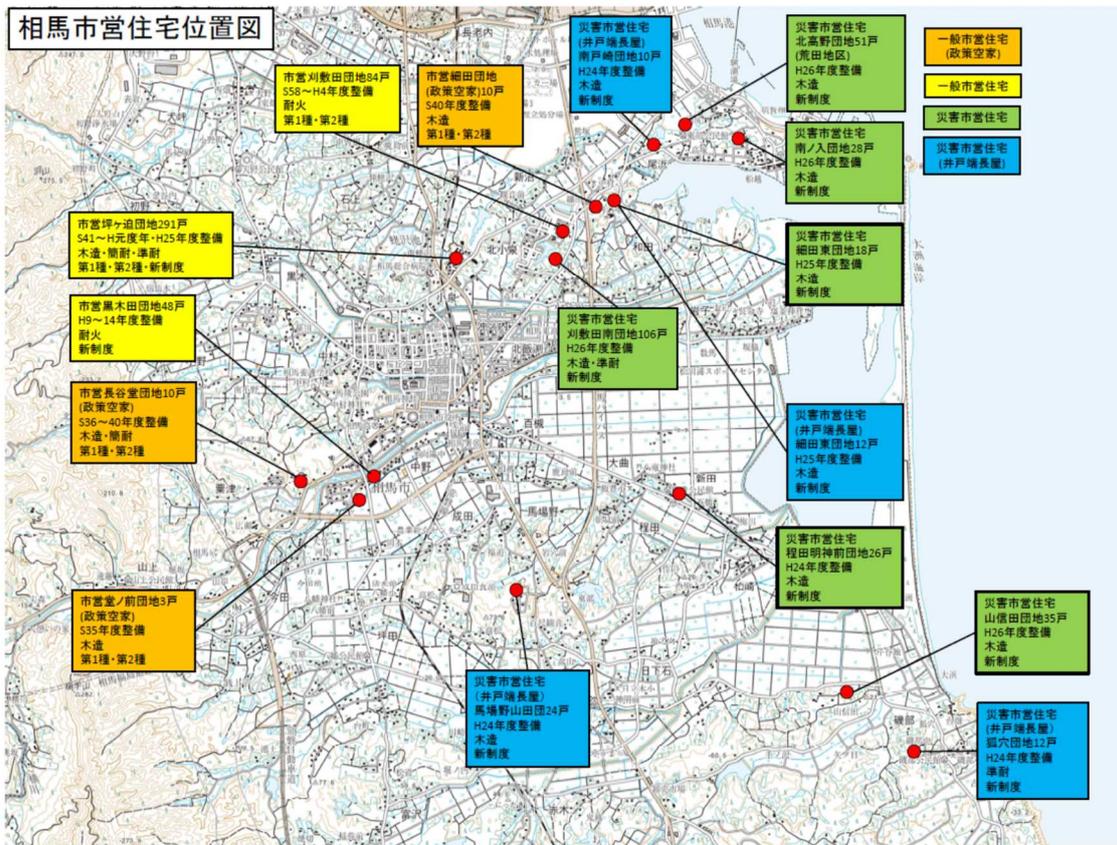
No	施設名称	所管課	運営	所有	建築年度	経過年数	耐用年数	構造	延床面積	耐震	備考
1	堂ノ前団地	建築課	直	市・主	S35	63	22	W	98	×	一般 政策空家
2	長谷堂団地	建築課	直	市・主	S36~40	62~58	22・38	W・CB	134 126	×	一般 政策空家
3	細田団地	建築課	直	市・主	S40	58	22	W	346	×	一般 政策空家
4	坪ヶ迫団地	建築課	直	市・主	S41~H25	57~10	38・47 34・22	CB・PC S・W	12,081 1,909	○	一般
5	刈敷田団地	建築課	直	市・主	S58~H4	40~31	47	RC	6,177	○	一般
6	黒木田団地	建築課	直	市・主	H9~H14	26~21	47	RC	3,851	○	一般
7	馬場野山田団地	建築課	直	市・主	H24	11	22	W	1,699	○	災害
8	南戸崎団地	建築課	直	市・主	H24	11	22	W	818	○	災害
9	狐穴団地	建築課	直	市・主	H24	11	34	S	938	○	災害
10	程田明神前団地	建築課	直	市・主	H24	11	22	W	1,401	○	災害
11	細田東団地	建築課	直	市・主	H25	10	22	W	1,820	○	災害
12	刈敷田南団地	建築課	直	市・主	H26	9	34・22	S・W	6,972	○	災害
13	山信田団地	建築課	直	市・主	H26	9	22	W	1,883	○	災害
14	南ノ入団地	建築課	直	市・主	H26	9	22	W	1,567	○	災害
15	北高野団地	建築課	直	市・主	H26	9	22	W	2,757	○	災害

※令和6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）423 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 291 戸整備しましたが、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。

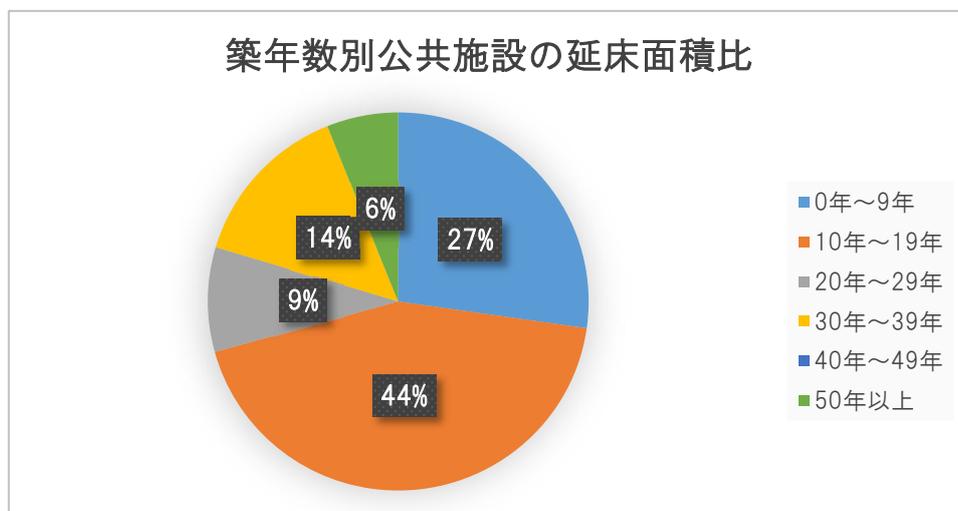
しかし、家賃が低額なことから、新たに入居を希望する方もおり、高齢者や低所得者のセーフティネットの役割も果たしているのが実情です。

そのため、耐用年数を超えた住宅でも、外部や内部改善による長寿命化、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、計画的に給排水設備等を改修し、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 3 団地（堂ノ前団地、長谷堂団地、細田団地）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。



※令和 6 年 3 月 31 日時点

(3) 利用状況・利用見込み

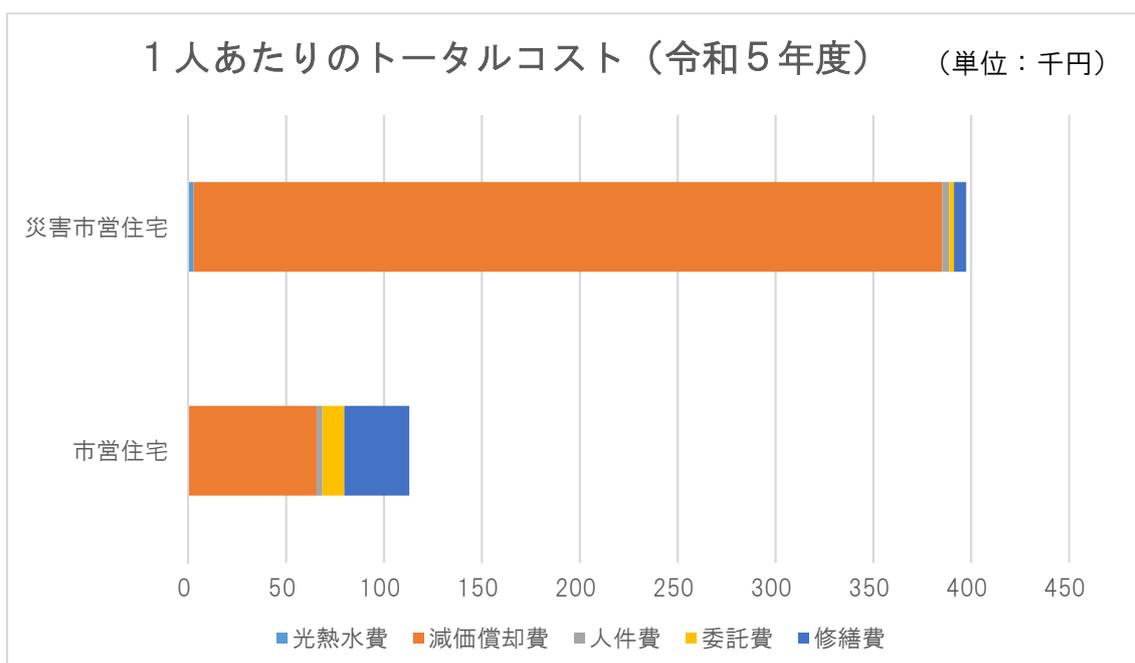
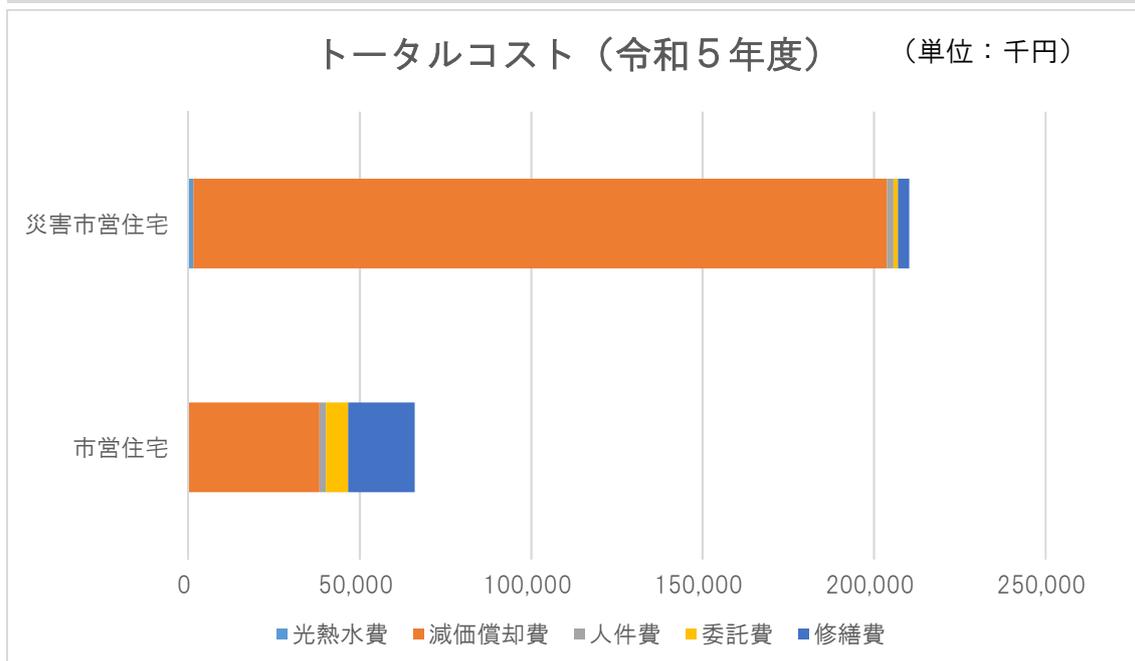
市営住宅の利用状況について、政策空き家は退去後に公募を停止しているため、著しく減少していますが、一般市営住宅は微減でほぼ横ばいとなっています。

また、災害市営住宅は、ほぼ横ばいとなっていますが、一部の災害市営住宅で払い下げを実施したため大幅に減少しています。

したがって、将来入居人数は、政策空き家は著しく減少、一般市営住宅及び災害市営住宅はほぼ横ばいの見込みです。

No.	施設名称	利用状況			将来利用者予測 令和10年度	備考
		令和3年度	令和5年度	増減率		
1	堂ノ前団地	5	3	▲40.0%	0	政策空き家
2	長谷堂団地	14	10	▲28.6%	0	政策空き家
3	細田団地	11	10	▲9.1%	5	政策空き家
4	坪ヶ迫団地	317	303	▲4.4%	290	一般市営住宅
5	刈敷田団地	169	151	▲10.7%	150	一般市営住宅
6	黒木田団地	107	108	0.9%	110	一般市営住宅
7	馬場野山田団地	23	25	8.7%	24	災害市営住宅
8	南戸崎団地	11	12	9.1%	12	災害市営住宅
9	狐穴団地	6	12	100%	12	災害市営住宅
10	程田明神前団地	41	39	▲4.9%	40	災害市営住宅
11	細田東団地	66	59	▲10.6%	60	災害市営住宅
12	刈敷田南団地	204	183	▲10.3%	190	災害市営住宅
13	山信田団地	102	61	▲40.2%	60	災害市営住宅
14	南ノ入団地	55	55	0%	55	災害市営住宅
15	北高野団地	79	83	5.1%	80	災害市営住宅

(4) トータルコスト

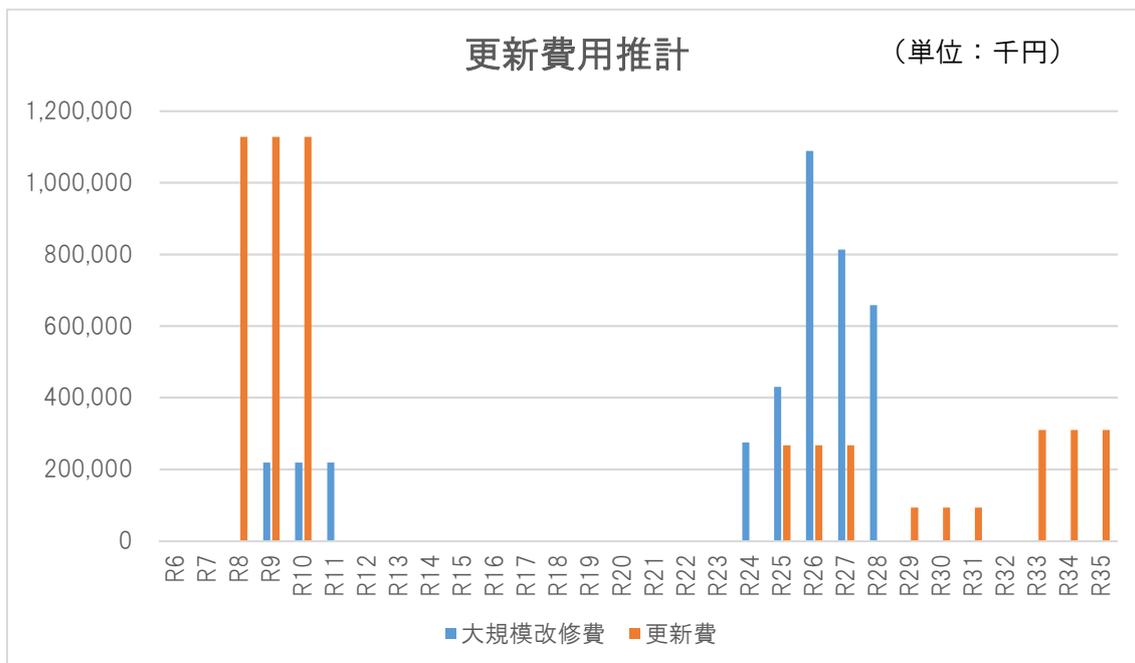


トータルコストとは、建物等の管理・運営に要する経費で、人件費、光熱水費、減価償却費、その他の経費の合計額です。

入居者1人あたりのトータルコストは、[コスト÷利用者]で算出しています。

(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930,000千円となる見込みであり、令和10年度までに要する費用は約380,000千円の見込みです。

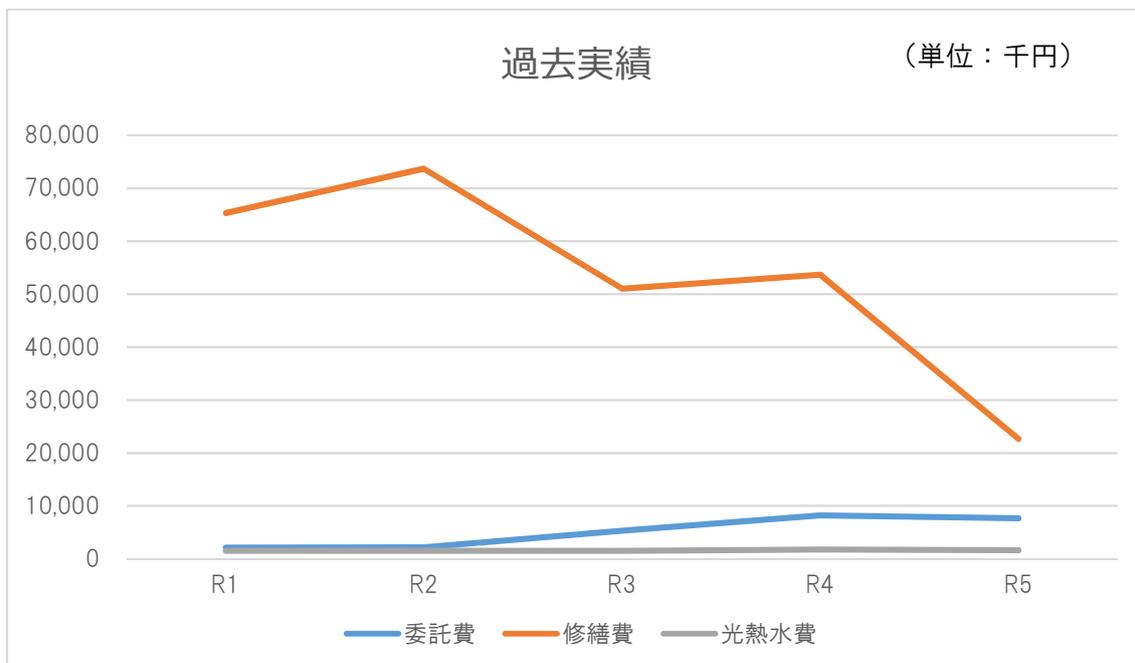


30年間合計額	9,309,907千円 (年平均 310,330千円)
令和6年度～令和10年度までの合計額	3,819,235千円 (年平均 763,847千円)

※更新単価については、総務省により開発された更新費用試算ソフトで用いている単価を使用。具体的な内容は『相馬市公共施設等総合管理計画』P23～P24の「5. 公共施設等の将来における費用の見込み」に掲載しています。

(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、市営住宅 5,209 千円、災害市営住宅 1,220 千円ですが、原材料費の高騰もあり、令和 10 年度までに要する費用は増額となる見込みです。



第3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しています。

(2) 現状と課題

- ① 一般市営住宅 452 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。
- ② 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を 88 戸完了しています。今後も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です。

(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 点検・診断の実施方針
PDCA サイクルに基づき、定期的な点検や診断で得た情報を記録・管理（点検・診断・対応・記録）し、次回の定期的な点検・診断等に活用して必要以上の修繕をなくします。
- ② 維持管理・更新等の実施方針
災害等の突発的な原因による維持補修については、施設の需要を見ながら優先度を明確化して計画的に実施していきます。
- ③ 安全確保の実施方針
施設の老朽化や定期的な点検等で安全性に問題がある場合は、早急に対策を検討し、安全の確保を図ります。

- ④ 長寿命化の実施方針
また、定期的な点検を実行するとともに、早期に改修や更新の計画を立て（予防保全）、特定の年度に費用が集中しないように努めます。
- ⑤ ユニバーサルデザイン化の推進方針
施設の改修や更新の際には、ユニバーサルデザインの考え方に立ち、広く利用者が利用しやすい施設を目指します。
- ⑥ 脱炭素化の推進方針
施設の改修や更新等の際には次のことを実行するよう努めます。
- ・ 冷暖房や給湯・照明機器等の効率化
 - ・ 設備を更新する際は、省エネ性能の高いもの選定
 - ・ 物品、エネルギーを調達する際は、環境に配慮したものを選択
 - ・ 再生エネルギーの活用
- ⑦ 統合や廃止の推進方針
委託費等の運営費や施設の利用状況を総合的に判断し、施設の廃止・統合・複合化・転用を検討します。

(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	堂ノ前団地	継続	B	B	次期計画	政策空き家 計画的な除却を実施
2	長谷堂団地	継続	B	B	次期計画	政策空き家 計画的な除却を実施
3	細田団地	継続	B	B	次期計画	政策空き家 計画的な除却を実施
4	坪ヶ迫団地	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	程田明神前団地	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	細田東団地	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	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
13	山信田団地	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
14	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
15	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	<p>民間活用＝市以外でもサービス提供が可能</p> <p>多機能化＝専門の建物・部屋等が不要</p> <p>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</p> <p>継続＝現状のまま継続</p>
建物	<p>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</p> <p>A＝利用状況がよい</p> <p>B＝利用状況に課題がある</p>
サービス	<p>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> <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	当該施設又は近隣施設の改修・建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。
備 考	決定事項や、記載しておかなくてはならないことを記載