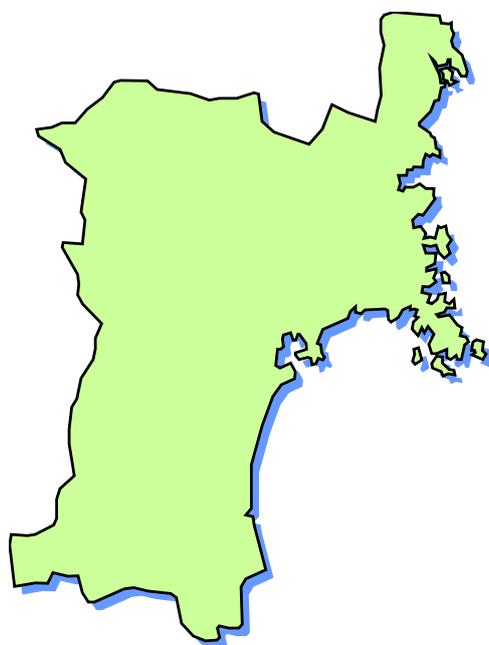


宮城県県営住宅ストック総合活用計画  
(宮城県公営住宅等長寿命化計画)



平成27年3月

宮城県土木部住宅課

第1章 計画策定の目的等 .....	1
1-1 計画策定の背景と目的 .....	1
1-2 計画の位置付け .....	2
1-3 計画の対象と期間 .....	3
第2章 公営住宅等ストックの状況 .....	4
2-1 公営住宅を取り巻く社会情勢の変化 .....	4
2-2 公営住宅の現状 .....	10
2-3 公営住宅の課題 .....	15
2-4 県営住宅の現況 .....	17
2-5 県営住宅の課題 .....	31
第3章 県営住宅活用の基本方針 .....	33
(1) 既存ストックの長寿命化の推進 .....	33
(2) 適切な維持管理の推進 .....	33
(3) 今後の社会情勢の変化への対応 .....	34
第4章 ストック活用手法の選定 .....	35
4-1 ストック活用の手法 .....	35
4-2 ストック活用の手法の選定結果 .....	36
第5章 県営住宅活用の取り組み .....	40
5-1 長期的活用の取り組み .....	40
5-2 長期的活用の具体的取り組み .....	43
5-3 管理に関する取り組み .....	47

## 第1章 計画策定の目的等

### 1-1 計画策定の背景と目的

本県では、平成13(2001)年3月に「宮城県住宅マスタープラン」を策定し、住宅政策を展開してきました。その後、平成18(2006)年6月に「住生活基本法」が施行されたことから、同法に基づき、平成19(2007)年3月に、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として「宮城県住生活基本計画」を策定し、同プランを廃止しました。

一方、県営住宅に関しては、平成14(2002)年3月に「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」(以下「本計画」という。)を策定し、県営住宅のストック改善等、総合的な活用に努めてきました。その後、平成18(2006)年4月に、本県の社会資本整備に関する方針として「みやぎ型ストックマネジメントガイドライン」を策定し、さらに、本計画を「宮城県住生活基本計画」の関連計画に位置付けました。平成20(2008)年3月には、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、同ガイドラインとの整合性を図りながら、本計画の見直しを行いました。

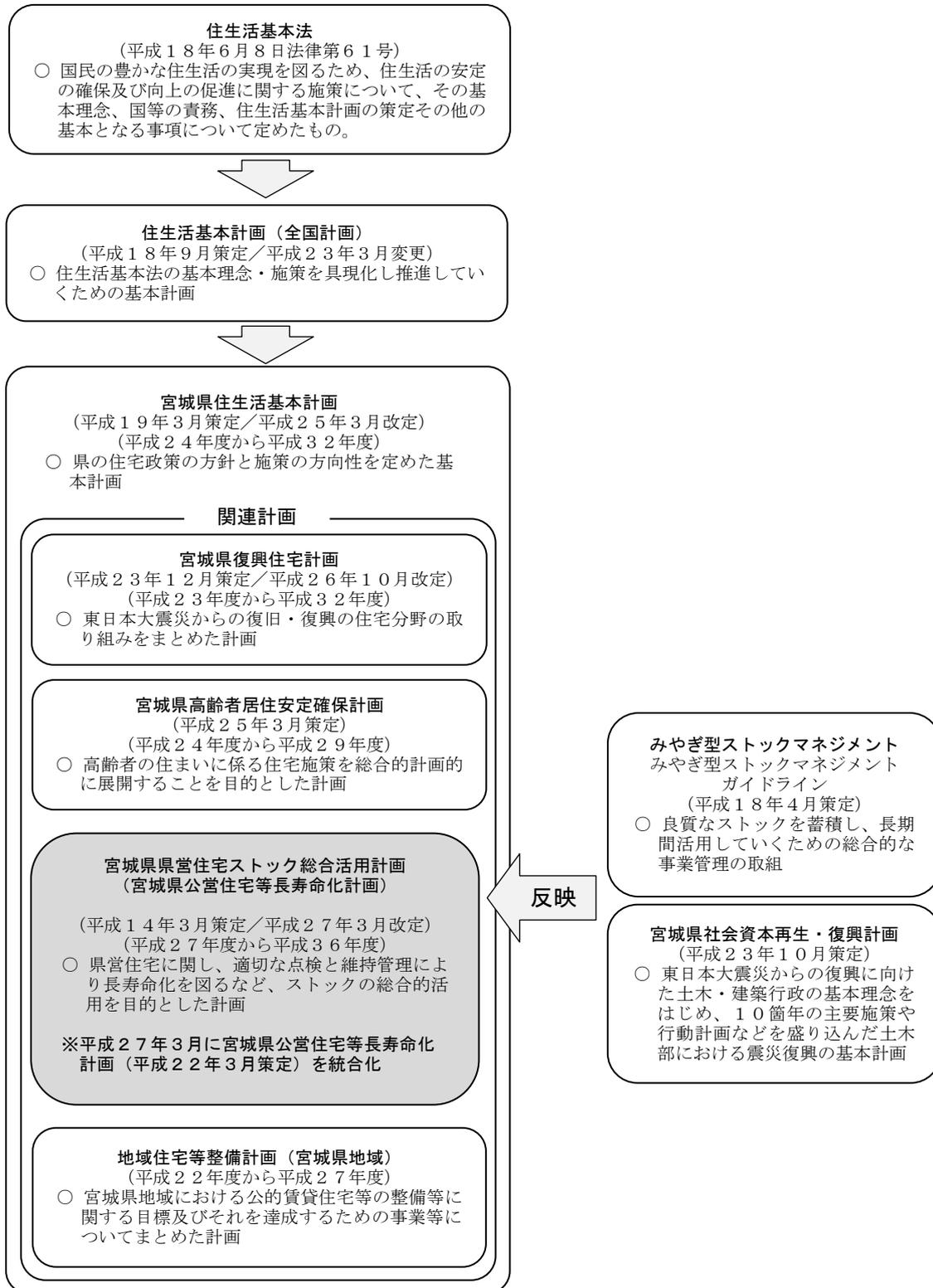
また、平成21(2009)年に、国から公営住宅等における確実な点検の実施及びその点検結果に基づく維持管理によるライフサイクルコストの縮減を目的とした「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が示されました。本県では、これを踏まえ、予防保全的な維持管理や長寿命化に資する改善を推進していくため、平成22(2010)年3月に「宮城県公営住宅等長寿命化計画」を策定し、あわせて、本計画の見直しを実施しました。

その後、東日本大震災などの大きな社会情勢の変化があり、平成23(2011)年12月には、東日本大震災からの復興に向けて、快適で安心できる良好な住宅を早期かつ円滑に整備することを目的に、「宮城県復興住宅計画」を策定しました。この中で、災害公営住宅については、約15,500戸の建設が予定されており、既存の約29,500戸と合わせると、本県内の公営住宅は計約45,000戸となる見込みになっています。

今回の改定では、前回の改定から5年目を迎えること、また、この間に、公営住宅を取り巻く環境が大きく変化していること等を踏まえて、所要の見直しを行うとともに、「宮城県公営住宅等長寿命化計画」を本計画に統合し、本計画の中で長寿命化の推進などストックの総合的な活用を一体的に進めることとしました。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、宮城県住生活基本計画における関連計画に位置付けられています。



### 1-3 計画の対象と期間

#### (1) 計画の対象

本計画の対象は、県が設置・管理している公営住宅、改良住宅及び特定公共賃貸住宅（以下、県営住宅という）の101団地548棟9,048戸（平成27(2015)年3月末時点）とします。

#### (2) 計画の期間

計画期間 平成27年度から平成36年度までの10年間
----------------------------

本計画の期間は、平成27(2015)年度から平成36(2024)年度までの10年間を計画期間とし、市町の災害公営住宅整備による公営住宅管理戸数の増大、東日本大震災からの復興の進捗、少子高齢化・人口減少のさらなる進展など、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化が想定されることから、平成31(2019)年度を目処に見直しを行うものとします。

なお、本計画に含まれる「宮城県公営住宅等長寿命化計画」の策定指針である国土交通省住宅局の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、計画期間を10年以上、最低5年ごとに見直しを行うこととなっています。

## 第2章 公営住宅等ストックの状況

### 2-1 公営住宅を取り巻く社会情勢の変化

#### (1) 住宅政策の経緯

昭和26(1951)年6月に、戦後の混乱期における住宅難に対処するため公営住宅法が制定され、低所得の住宅困窮者に向けた住宅対策が開始されました。当初は、木造や低層の簡易耐火構造（ブロック造）の住宅を中心に建設されましたが、昭和27(1952)年になると、構造を耐火とする、いわゆる「不燃化」が大原則として打ち出されました。

昭和41(1966)年に住宅建設計画法が打ち出され、急激な生産年齢人口の増加に対処し、国、地方公共団体及び民間住宅建設を含む総合的な住宅建設計画の策定が進められました。

昭和48(1973)年には全ての都道府県において住宅数が世帯数を上回りましたが、量産された中層耐火構造住宅の床面積は狭小なものであり、昭和50年代以降の公営住宅政策は、「量から質」へと政策の転換が図られ、まちづくりへの参加、アイデンティティを求める地域型公営住宅の供給及び既存団地の再生等に移行しました。

平成8(1996)年には、高齢化社会への本格的な対応と経済情勢の変化への即応など、社会情勢の変化に対応することをねらいとして、公営住宅法の大幅な改正が行われました。さらに、平成17(2005)年6月の公営住宅法改正において、地方公共団体及び地方住宅供給公社は、事業主体に代わって公営住宅の管理を行える管理代行制度が導入されています。

平成18(2006)年6月には、本格的な少子高齢化や人口減少という大きな社会情勢の変化を背景に国民の豊かな住生活を実現するため、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へ政策の転換を図ることとし、従来の住宅建設計画法を廃止して新たに住生活基本法が制定され、同年9月に住生活基本計画（全国計画）が策定されました。

平成21(2010)年には、予防保全的な維持管理を推進することにより公営住宅等ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図るため、公営住宅等長寿命化計画の策定を推進していくこととなりました。

平成23(2011)年3月には、東日本大震災が発生し、沿岸部においては、津波による多数の住宅の流失や全半壊等多大な被害があり、内陸部においても、地震による全半壊等の住宅被害が多く発生しました。また、高齢者の居住の安定の確保を目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」制度がはじまり、平成26(2014)年には、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等に問題があり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに対応するため、空家等対策の推進に関する特別措置法が成立しました。

## (2) 多様化する社会的な要請

### ① 少子高齢化と人口減少の進展

国勢調査によると、本県の総人口は、平成12(2000)年にピークを迎えており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後も減少が続き平成32(2020)年頃には平成12(2000)年現在の84%程度にまで減少すると予想されています。

一方、県内の世帯数は、増加傾向にあります。一方、人口減少の影響から減少に転じると推計されています。

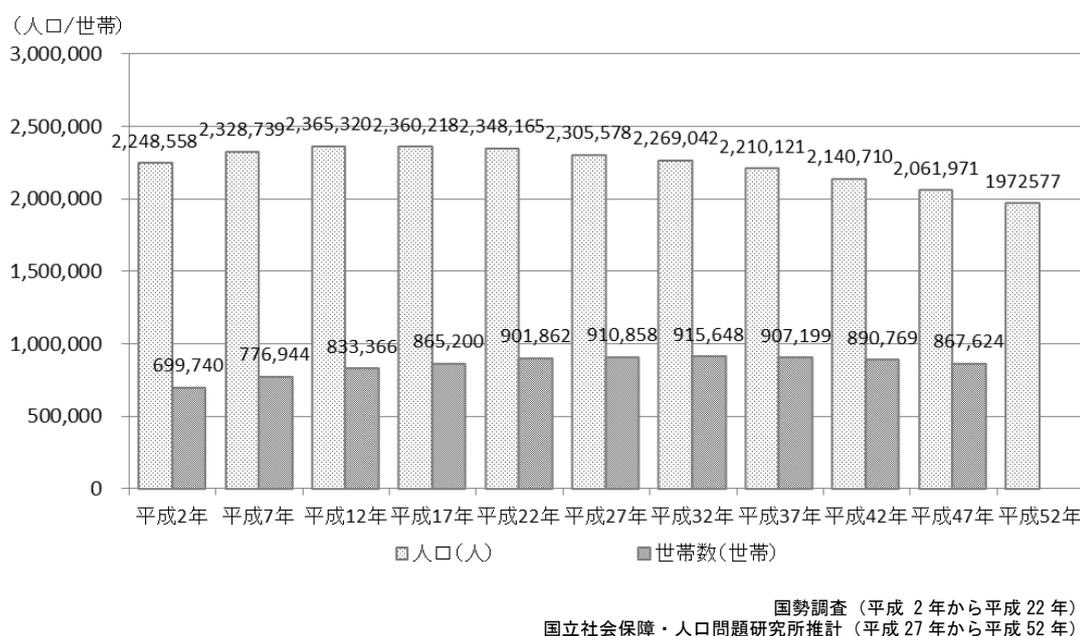


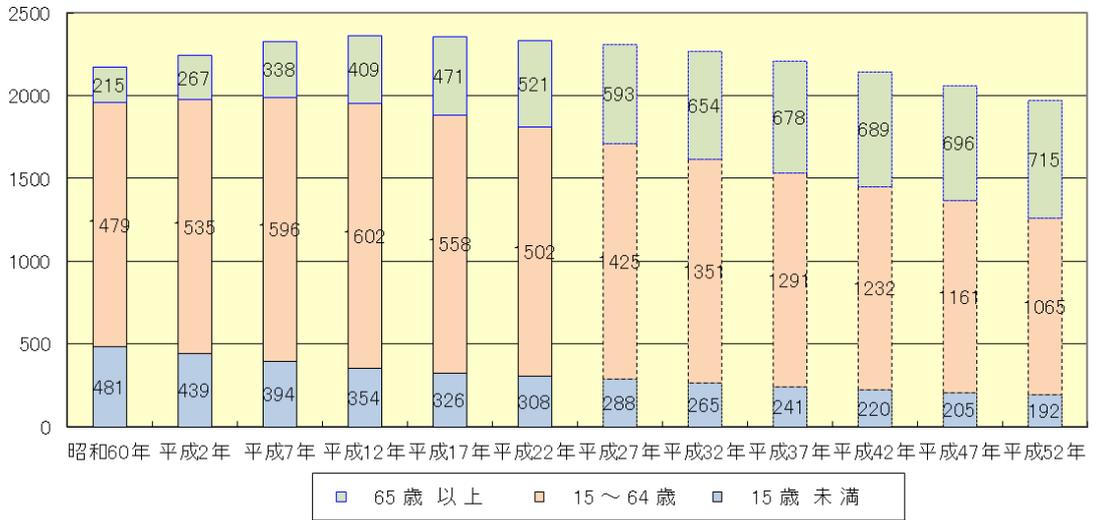
図 宮城県人口の推移

平成22(2010)年の15歳未満の人口は、平成17(2005)年に比較して約1万8千人減少し、総人口に占める割合も低下してきています。

一方、65歳以上の人口は、増加が続いており、平成22(2010)年には全体の22.3%となっています。今後も、増加傾向が続き、平成37(2025)年には全体の30%を超えると予想されています。

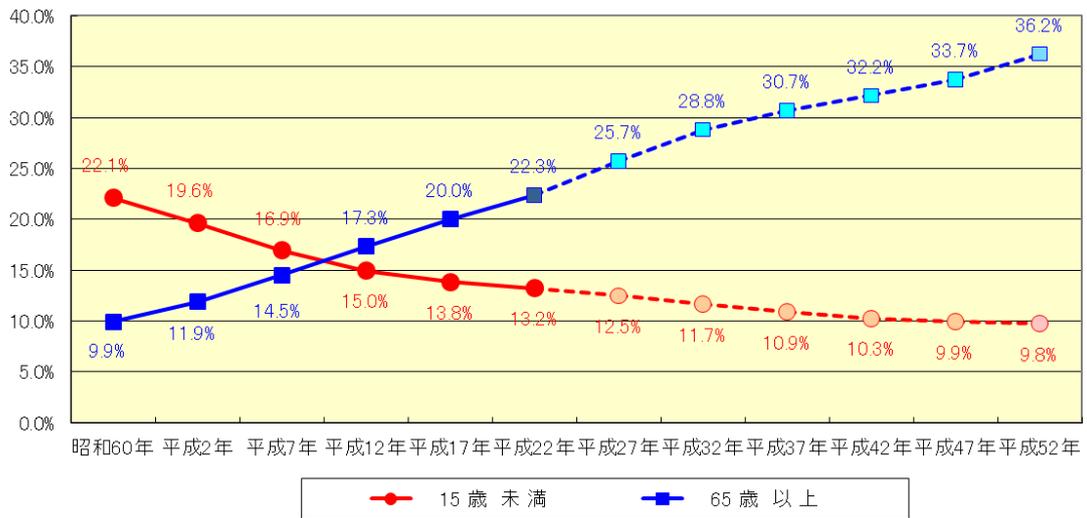
また、平成12(2000)年には、既に65歳以上の割合が15歳未満の割合を上回っており、その後もその差は開き続けると予想されています。

千人



国勢調査（平成2年から平成22年）  
 国立社会保障・人口問題研究所推計（平成27年から平成52年）

図 宮城県の年齢別人口構成の推移



国勢調査（平成2年から平成22年）  
 国立社会保障・人口問題研究所推計（平成27年から平成52年）

図 宮城県の人口に対する15歳未満と65歳以上の人口の割合の推移

## ② まち・ひと・しごと創生総合戦略（総合戦略）

日本は「人口減少・超高齢社会」を迎えており、直面する人口減少克服・地方創生という構造的な課題に取り組むために、国において、平成26(2014)年9月にまち・ひと・しごと創生本部が設置されました。

同年12月に政府は、日本の人口の現状と将来の姿を示し、今後目指すべき将来の方向を提示する「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン（長期ビジョン）」及びこれを実現するため、今後5か年の目標や施策の基本的な方向、具体的な施策を提示する「まち・ひと・しごと創生総合戦略（総合戦略）」が閣議決定されました。

## ③ コンパクトなまちづくりへの都市再生特別措置法の改正

今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

都市再生特別措置法は、こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むため、改正され、平成26(2014)年8月に施行されました。

## ④ 省エネルギーの推進

国は、平成25(2013)年6月の「日本再興計画」において、住宅・ビルの省エネ基準の段階的適合義務化、既存住宅・ビルの省エネ改修の促進、トップランナー制度の適用拡充、ネット・ゼロ・エネルギー化等を図るとともに、生活の質を向上させつつエネルギー消費量を削減するライフスタイルの普及を進めることとしています。

本県では、環境に関する施策を総合的・計画的に推進するため、平成18(2006)年4月に環境基本条例に基づき「宮城県環境基本計画」を策定し、その分野別計画である「再生可能エネルギー等の導入促進及び省エネルギーの促進に関する基本的な計画」は、再生可能エネルギー等導入、省エネルギーによるエネルギー消費量の削減などが目標とされており、住宅としては、エネルギー効率の高い住宅・建築物や既存住宅の高断熱化、高气密化が挙げられています。

## ⑤ 財政再建への取り組み

「みやぎ財政運営戦略」では、平成26(2014)年度から平成29(2017)年度までの4年間で計画期間とし、「財政の健全化と持続可能な財政運営の実現」及び「迅速かつ創造的な復興のための予算の重点配分の実現」を目標に定め、健全財政の度合いを示す、健全化判断

比率及びプライマリー・バランスの動向に配慮しながら、歳入面での確保対策や歳出面での抑制対策に取り組むとともに、復旧・復興についての予算の重点化や財源の有効活用などの取組を進めることとしています。

### (3) 東日本大震災からの復旧・復興

#### ① 東日本大震災と宮城県震災復興計画

平成23(2011)年3月11日に本県を襲った東北地方太平洋沖地震は、我が国観測史上最大規模の地震であり、大きな揺れとその後に続いた大津波により、本県沿岸部を中心に極めて甚大な被害を及ぼしました。

復興計画として、同年10月に策定された宮城県震災復興計画は、計画期間を10年間とし、平成32年度を復興の目標に定めています。さらに、全体で10年間の計画期間を3期に区分し、「復旧期」3年間(平成23～25年度)、「再生期」として4年間(平成26～29年度)、「発展期」として3年間(平成30～32年度)が設定され、復旧・復興への取組を進めています。

#### ② 宮城県社会資本再生・復興計画と宮城県復興住宅計画

県では、東日本大震災からの復興に向け、「宮城県震災復興計画」を策定し、これを受け、土木・建築行政分野における部門別計画として「宮城県社会資本再生・復興計画」を平成23(2011)年10月に策定しました。

また、住宅分野における復興の取り組み等をまとめた「宮城県復興住宅計画」を平成23(2011)年12月に策定しました。この計画では、復興に向けて快適で安心できる良好な居住空間を備えた恒久的な住宅を早期かつ円滑に整備することとします。

### (4) 国土強靱化とインフラ老朽化対策の推進

#### ① 国土強靱化(防災・減災)の推進

国は、国土の強靱化に向けた取組を地方公共団体や民間とも連携して総合的に推進するために、平成25(2013)年4月に国土強靱化推進に向けた考え方を公表しました。

#### ② インフラ老朽化対策の推進

国においては、インフラの老朽化対策に関し、必要な施策を検討・推進するため、平成25(2013)年11月に「インフラ長寿命化基本計画」がとりまとめられました。今後、基本計画に基づき、国、自治体レベルで行動計画の策定を進めることで、全国のあらゆるインフラの安全性の向上と効率的な維持管理を実現することとされています。

### ③ 公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進

国及び地方公共団体ともに公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっており、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。

平成26(2014)年4月に、国は、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）を策定するよう各地方公共団体に要請し、宮城県においても策定に向けて準備が始まっているところです。

## 2-2 公営住宅の現状

### (1) 公的賃貸住宅の戸数

平成27(2015)年3月末現在、公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅及び事業主体営住宅の管理戸数は、県営 9,048 戸、市町村営 20,313 戸となっており、合計 29,361 戸となっています。

県営の割合は 30.8%、仙台市営は 29.5%、その他の市町村営は 39.7%となっています。

平成23(2011)年3月の東日本大震災により災害公営住宅約 15,500 戸の建設が予定されており、震災前からの公営住宅と合わせると県内の公営住宅は約 45,000 戸となる見込みです。

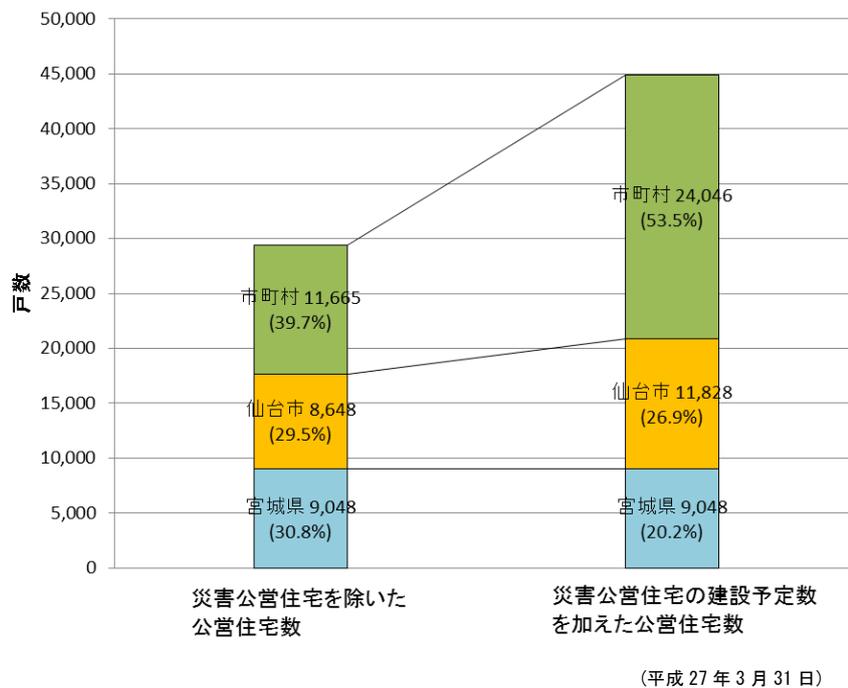


図 事業主体別の戸数

## 市町村営住宅等の管理戸数及び災害公営住宅

(平成27年3月31日)

市町村名	市町村営住宅 (災害公営除く)	県営住宅	小計	災害公営住宅 (計画戸数)	計
仙台市	8,648	4,606	13,254	3,180	16,434
石巻市	1,280	648	1,928	4,000	5,928
塩竈市	535	558	1,093	420	1,513
気仙沼市	449	102	551	2,168	2,719
白石市	533	60	593	0	593
名取市	362	573	935	716	1,651
角田市	529	18	547	0	547
多賀城市	317	400	717	532	1,249
岩沼市	304	722	1,026	210	1,236
登米市	793	42	835	84	919
栗原市	795	102	897	15	912
東松島市	399	190	589	1,010	1,599
大崎市	1,526	219	1,745	170	1,915
蔵王町	101	36	137	0	137
七ヶ宿町	17	0	17	0	17
大河原町	267	42	309	0	309
村田町	173	20	193	0	193
柴田町	401	215	616	0	616
川崎町	138	0	138	0	138
丸森町	235	16	251	0	251
亘理町	202	130	332	477	809
山元町	175	0	175	484	659
松島町	164	0	164	52	216
七ヶ浜町	0	135	135	212	347
利府町	125	0	125	25	150
大和町	187	18	205	0	205
大郷町	102	0	102	3	105
富谷町	100	0	100	0	100
大衡村	150	0	150	0	150
色麻町	110	0	110	0	110
加美町	392	36	428	0	428
涌谷町	267	48	315	48	363
美里町	314	112	426	40	466
女川町	87	0	87	945	1,032
南三陸町	136	0	136	770	906
計	20,313	9,048	29,361	15,561	44,922

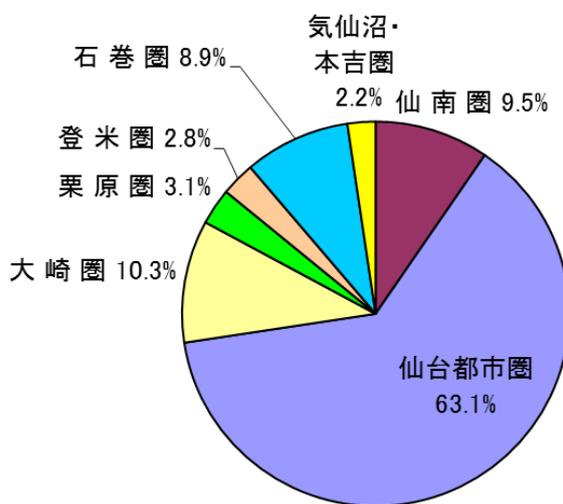
※災害公営住宅は宮城県復興住宅計画の戸数であり、今後の市町の調査や計画等により変更の可能性があります。

## (2) 圏域別の現状

平成27(2015)年3月末現在、県内の公営住宅の戸数は29,361戸であり、内訳は県営9,048戸、市町村営20,313戸です。

圏域別では、仙台都市圏が63.1%と最も高く、次いで大崎圏10.3%、仙南圏9.5%、石巻圏8.9%となっています。公営住宅のうち県営住宅の占める割合は、仙台都市圏で39.0%と最も高く、次いで石巻圏32.2%と続いています。

百世帯当たりの戸数は、全県平均3.1戸であるが、東日本大震災に伴う災害公営住宅が完成すると、全県平均4.7戸となる見込みです。全県平均4.7戸を圏域別にみると、石巻圏は11.0戸、気仙沼・本吉圏は11.9戸であり、沿岸部における供給が顕著になることがわかります。



(平成27年3月31日)

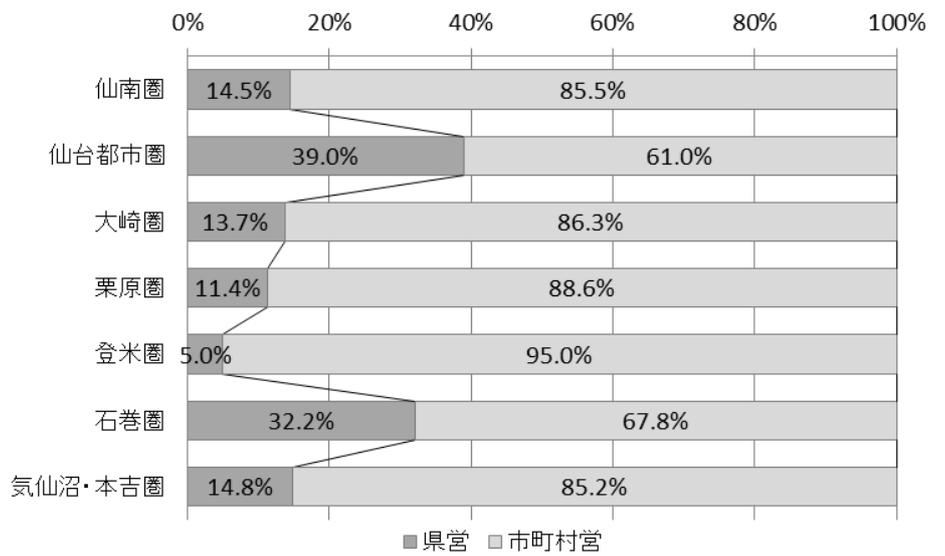
図 圏域別の割合

### 広域圏別構成市町村

区分	構成市町村名
仙南圏	白石市、角田市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町(2市7町)
仙台都市圏	仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、亶理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、富谷町、大衡村(5市8町1村)
大崎圏	大崎市、色麻町、加美町、涌谷町、美里町(1市4町)
栗原圏	栗原市(1市)
登米圏	登米市(1市)
石巻圏	石巻市、東松島市、女川町(2市1町)
気仙沼・本吉圏	気仙沼市、南三陸町(1市1町)

(平成27年3月31日)





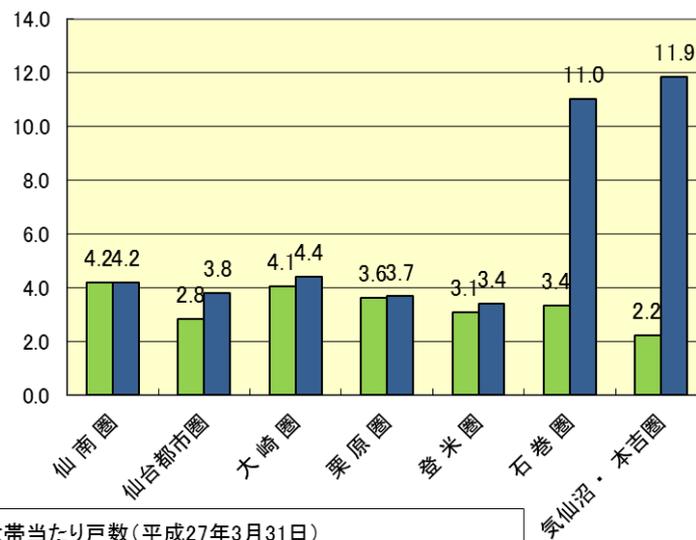
(平成27年3月31日)

図 圏域別事業主体別割合

### 圏域別の状況

(平成27年3月31日)

#### 百世帯当たり戸数



■ 百世帯当たり戸数(平成27年3月31日)  
 ■ 百世帯当たり戸数(災害公営住宅整備後の見込み)

図 圏域別の百世帯当たり戸数

所在市町村別公営住宅戸数と世帯数

(平成27年3月31日)

圏域	所在する市町村名	管理戸数			県営住宅の割合(%)	住民基本台帳世帯数	百世帯当たり戸数	災害公営住宅(計画戸数)	百世帯当たり戸数
		市町村営	県営	計					
仙南圏	白石市	533	60	593	10.1	14,086	4.2	0	4.2
	角田市	529	18	547	3.3	11,109	4.9	0	4.9
	蔵王町	101	36	137	26.3	4,366	3.1	0	3.1
	七ヶ宿町	17	0	17	0.0	669	2.5	0	2.5
	大河原町	267	42	309	13.6	9,249	3.3	0	3.3
	村田町	173	20	193	10.4	3,891	5.0	0	5.0
	柴田町	401	215	616	34.9	15,028	4.1	0	4.1
	川崎町	138	0	138	0.0	3,276	4.2	0	4.2
	丸森町	235	16	251	6.4	5,093	4.9	0	4.9
計	2,394	407	2,801	14.5	66,767	4.2	0	4.2	
仙台圏	仙台市	8,648	4,606	13,254	34.8	483,936	2.7	3,180	3.4
	塩竈市	535	558	1,093	51.1	22,811	4.8	420	6.6
	名取市	362	573	935	61.3	27,985	3.3	716	5.9
	多賀城市	317	400	717	55.8	25,132	2.9	532	5.0
	岩沼市	304	722	1,026	70.4	16,615	6.2	210	7.4
	亘理町	202	130	332	39.2	11,522	2.9	477	7.0
	山元町	175	0	175	0.0	4,587	3.8	484	14.4
	松島町	164	0	164	0.0	5,576	2.9	52	3.9
	七ヶ浜町	0	135	135	100.0	6,455	2.1	212	5.4
	利府町	125	0	125	0.0	12,489	1.0	25	1.2
	大和町	187	18	205	8.8	10,258	2.0	0	2.0
	大郷町	102	0	102	0.0	2,724	3.7	3	3.9
	富谷町	100	0	100	0.0	17,816	0.6	0	0.6
大衡村	150	0	150	0.0	1,848	8.1	0	8.1	
計	11,371	7,142	18,513	38.6	649,754	2.8	6,311	3.8	
大崎圏	大崎市	1,526	219	1,745	12.6	49,470	3.5	170	3.9
	色麻町	110	0	110	0.0	2,078	5.3	0	5.3
	加美町	392	36	428	8.4	8,068	5.3	0	5.3
	涌谷町	267	48	315	15.2	5,967	5.3	48	6.1
	美里町	314	112	426	26.3	8,754	4.9	40	5.3
	計	2,609	415	3,024	13.7	74,337	4.1	258	4.4
栗原圏	栗原市	795	102	897	11.4	24,775	3.6	15	3.7
	計	795	102	897	11.4	24,775	3.6	15	3.7
登米圏	登米市	793	42	835	5.0	27,032	3.1	84	3.4
	計	793	42	835	5.0	27,032	3.1	84	3.4
石巻圏	石巻市	1,280	648	1,928	33.6	59,517	3.2	4,000	10.0
	東松島市	399	190	589	32.3	14,906	4.0	1,010	10.7
	女川町	87	0	87	0.0	3,234	2.7	945	31.9
	計	1,766	838	2,604	32.2	77,657	3.4	5,955	11.0
気仙沼・本吉圏	気仙沼市	449	102	551	18.5	25,846	2.1	2,168	10.5
	南三陸町	136	0	136	0.0	4,723	2.9	770	19.2
	計	585	102	687	14.8	30,569	2.2	2,938	11.9
合計	20,313	9,048	29,361	30.8	950,891	3.1	15,561	4.7	

※災害公営住宅は宮城県復興住宅計画の戸数であり、今後の市町の調査や計画等により変更の可能性があります。

※市町村営住宅は災害公営住宅除く。

## 2-3 公営住宅の課題

### (1) 住宅政策上の課題

公営住宅は、低額所得者、被災者、高齢者、障害者など住宅の確保に特に配慮を要する方の居住の安定を確保するため、住宅セーフティネットとしての責任を果たして行くとともに、住生活の質の向上が求められており、住宅ストックを有効に活用しながら、ライフスタイルやライフステージの各段階における多様なニーズの変化に適切に対応していく必要があります。

平成17(2005)年には、公営住宅等の建設や居住環境整備等について、地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら、地方公共団体が主体となり総合的かつ計画的に推進するために地域住宅交付金制度が創設され、さらに、平成21(2009)年には、「公営住宅等長寿命化計画」の策定が導入され、ストックの長寿命化と維持管理費の縮減を推進することが求められています。

また、平成23(2011)年の東日本大震災により供給される災害公営住宅においても、中長期的には、一般の公営住宅と同様の入居募集が行われることから、地域の住宅事情などを継続的に把握する必要があります。

### (2) ストック長寿命化の課題

公営住宅は、効率的かつ円滑な需要への対応が必要ですが、厳しい財政状況により、新規供給や建替え、修繕等に係る費用が十分に確保されず、限られた予算の中で老朽化した大量のストックの改善と適切な維持保全を推進することが課題となっています。

ストック重視の社会的背景のもと、ストックの長期的活用が求められており、長寿命化計画等に基づく予防保全的管理と適切な改善を行っていくことが課題となっています。

### (3) 少子高齢化・人口減少の進展等に伴う課題

本格的な少子高齢社会への移行に伴い、高齢者や子育て世帯の生活に対応した住宅の供給を中心に、さらに、障害者及びDV被害者等多様化する住宅困窮者が安心して生活できる住宅を確保することが、重要な課題となっています。

中心市街地では、活力が低下する中で子育て世帯や高齢者世帯等が安心して暮らせる住環境を確保し、まちづくりと一体となった良好な居住環境を形成することが求められています。

地域の多様なニーズに対応するためには、地域の実情をもっとも的確に把握できる市町村が主体となって、住宅政策に取り組むことが求められています。

#### (4) 耐震化の課題

本県では、耐震性の確保が確認されている公営住宅は 61.0%、県営を除くと 55.1%と低い値となっており、昭和 56 (1981)年 5 月 31 日以前のいわゆる旧耐震基準で建築された住棟も含め、公営住宅で耐震性能の確認と、耐震性の確保が課題となっています。

#### (5) 環境問題からみた課題

住まい方における省エネルギー化や、住宅建築に係る原材料の省資源化・リサイクル化、住宅の耐久性向上による建設廃材の減少、自然エネルギーの活用等に努めるとともに、自然環境の保護に配慮して総合的に環境対策を推進することが求められています。

公営住宅においても、暖房による石油消費の減少等による二酸化炭素の排出を抑制し省エネルギー化を図るため、断熱性能の向上が課題となっています。

限りある資源を有効に活用するため、公営住宅を長期的に活用することだけでなく、建設及び解体時においては、発生抑制 (Reduce)、再使用 (Reuse)、再利用 (Recycle) の推進が求められています。

## 2-4 県営住宅の現況

### (1) 管理戸数・圏域別の状況

平成27(2015)年3月末現在、県営住宅は、101団地548棟9,048戸となっています。  
圏域別では仙台都市圏が78.9%と最も高く、次いで石巻圏9.3%、大崎圏4.6%となっており、登米圏が0.5%と最も低くなっています。

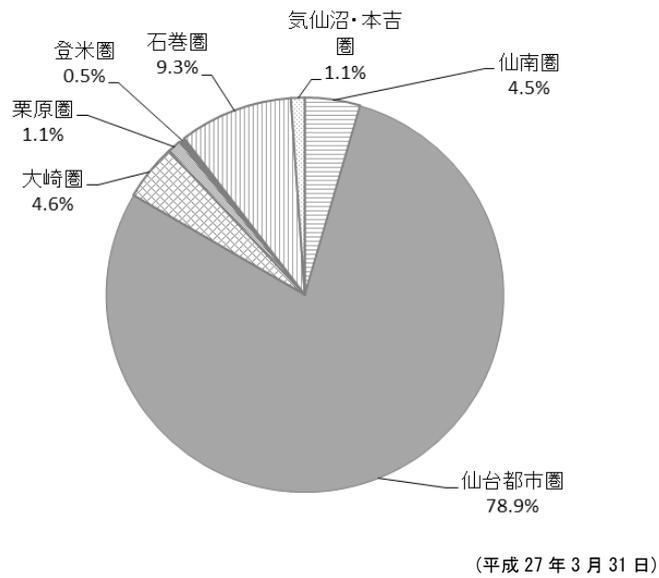


図 圏域別県営住宅管理戸数の割合

県営住宅管理戸数

(平成27年3月31日)

圏域	所在する市町村名	公営住宅		改良住宅		特定公共		合計	
		団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数
仙南圏	白石市	1	60					1	60
	角田市	1	18					1	18
	蔵王町	1	36					1	36
	七ヶ宿町							0	0
	大河原町	2	42					2	42
	村田町	1	20					1	20
	柴田町	3	215					3	215
	川崎町							0	0
	丸森町	1	16					1	16
計		10	407	0	0	0	0	10	407
仙台圏	仙台市	29	4,295	3	311			32	4,606
	塩竈市	5	558					5	558
	名取市	6	537			1	36	7	573
	多賀城市	4	400					4	400
	岩沼市	3	722					3	722
	亘理町	1	130					1	130
	山元町							0	0
	松島町							0	0
	七ヶ浜町	2	135					2	135
	利府町							0	0
	大和町	1	18					1	18
大郷町							0	0	
大富町							0	0	
大衡村							0	0	
計		51	6,795	3	311	1	36	55	7,142
大崎圏	大崎市	5	219					5	219
	色麻町							0	0
	加美町	2	36					2	36
	涌谷町	3	48					3	48
	美里町	1	112					1	112
計		11	415	0	0	0	0	11	415
栗原圏	栗原市	6	102					6	102
	計	6	102	0	0	0	0	6	102
登米圏	登米市	2	42					2	42
	計	2	42	0	0	0	0	2	42
石巻圏	石巻市	10	648					10	648
	東松島市	5	190					5	190
	女川町							0	0
計		15	838	0	0	0	0	15	838
気仙沼・本吉圏	気仙沼市	2	102					2	102
	南三陸町							0	0
計		2	102	0	0	0	0	2	102
合計		97	8,701	3	311	1	36	101	9,048

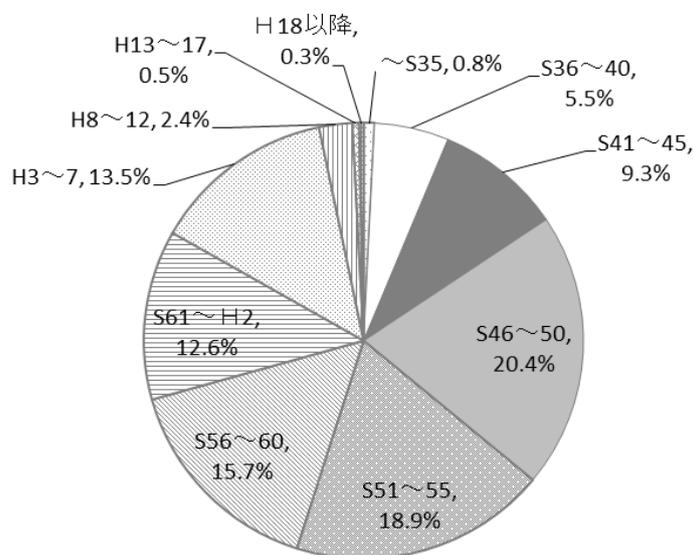
## (2) 県営住宅の整備状況

### ① 建築時期の状況

現在管理している県営住宅の96.8%は、昭和41(1966)年度から平成7(1995)年までの30年間で整備されています。昭和55(1980)年度以前に建築された住宅が54.9%と、半数以上を占めています。

準耐火構造の住宅は、「工業化住宅の普及」を目的に昭和41(1966)年度から50(1975)年度の間で建築されています。

木造の住宅は、昭和58(1983)年度から平成9(1997)年度までに建築されており、「地場産材の活用」がその時代背景にあります。



(平成27年3月31日)

図 圏域別県営住宅管理戸数の割合

県営住宅の建設時期

(平成27年3月31日)

時期	公営住宅			改良住宅	特定公共賃貸住宅	計	累計
	耐火	準耐火	他	耐火	耐火		
~ 1960 年度 ( ~ S35 年度 )	72	0	0	0	0	72	72
1961 ~ 1965 年度 ( S36 ~ S40 年度 )	192	0	0	303	0	495	567
1966 ~ 1970 年度 ( S41 ~ S45 年度 )	828	0	9	8	0	845	1,412
1971 ~ 1975 年度 ( S46 ~ S50 年度 )	1,805	42	0	0	0	1,847	3,259
1976 ~ 1980 年度 ( S51 ~ S55 年度 )	1,710	0	0	0	0	1,710	4,969
1981 ~ 1985 年度 ( S56 ~ S60 年度 )	1,403	0	20	0	0	1,423	6,392
1986 ~ 1990 年度 ( S61 ~ H2 年度 )	1,028	0	111	0	0	1,139	7,531
1991 ~ 1995 年度 ( H3 ~ H7 年度 )	1,086	0	100	0	36	1,222	8,753
1996 ~ 2000 年度 ( H8 ~ H12 年度 )	197	0	24	0	0	221	8,974
2001 ~ 2005 年度 ( H13 ~ H17 年度 )	44	0	0	0	0	44	9,018
2006 ~ 年度 ( H18 ~ )	30	0	0	0	0	30	9,048
合計	8,395	42	264	311	36	9,048	-

※建設時期は、竣工年度による。

## ② 構造の状況

構造別では、中層と高層を合わせた耐火構造が 8,742 戸であり、全体の 96.6%となっており、ほぼ全体を占めています。

構造別管理戸数 (平成27年3月31日)

圏域	管理戸数	木造	簡平	簡耐	中耐	高耐
仙南圏	407	64	0	0	280	63
仙台都市圏	7,142	0	9	42	6,024	1,067
大崎圏	415	97	0	0	230	88
栗原圏	102	30	0	0	72	0
登米圏	42	6	0	0	36	0
石巻圏	838	50	0	0	692	96
気仙沼・本吉圏	102	8	0	0	94	0
合計	9,048	255	9	42	7,428	1,314
構成割合	100.0%	2.8%	0.1%	0.5%	82.1%	14.5%

## ③ 耐用年限の経過状況

耐用年限を超える住宅の割合は、平成27(2015)年3月末で 0.3%であり、このまま推移した場合、10年後の平成37(2025)年3月末には 3.1%となります。

また、耐用年限の1/2を超える住宅の割合は、平成27(2015)年3月末で 56.3%であり、平成37(2024)年3月末には 82.9%となります。特に、気仙沼・本吉圏では 102 戸すべてが耐用年限の1/2を超えることとなります。

圏域別耐用年限経過戸数 (平成27年3月31日)

圏域	管理戸数	耐用年限経過			耐用年限1/2経過		
		H26年度末	H31年度末	H36年度末	H26年度末	H31年度末	H36年度末
仙南圏	407	16	36	64	186	218	250
仙台都市圏	7,142	9	51	51	4,047	5,196	6,138
大崎圏	415	0	37	81	249	297	297
栗原圏	102	0	8	30	30	54	54
登米圏	42	0	0	6	6	6	6
石巻圏	838	0	26	42	472	580	652
気仙沼・本吉圏	102	0	8	8	102	102	102
合計	9,048	25	166	282	5,092	6,453	7,499

圏域別耐用年限経過戸数割合 (平成27年3月31日)

圏域	管理戸数	耐用年限経過			耐用年限1/2経過		
		H26年度末	H31年度末	H36年度末	H26年度末	H31年度末	H36年度末
仙南圏	407	3.9%	8.8%	15.7%	45.7%	53.6%	61.4%
仙台都市圏	7,142	0.1%	0.7%	0.7%	56.7%	72.8%	85.9%
大崎圏	415	0.0%	8.9%	19.5%	60.0%	71.6%	71.6%
栗原圏	102	0.0%	7.8%	29.4%	29.4%	52.9%	52.9%
登米圏	42	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%
石巻圏	838	0.0%	3.1%	5.0%	56.3%	69.2%	77.8%
気仙沼・本吉圏	102	0.0%	7.8%	7.8%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	9,048	0.3%	1.8%	3.1%	56.3%	71.3%	82.9%

#### ④ 階数の状況

県営住宅は、棟数では、低層（2階建て以下）が176棟で32.1%、中層（3階から5階建て）が350棟で63.9%、高層（6階建て以上）が22棟で4.0%となっています。戸数では、低層が306戸で3.4%、中層が7,428戸で82.1%、高層が1,314戸で14.5%となっています。

県営住宅の階数 (平成27年3月31日)

	1階建	2階建	3階建	4階建	5階建	6階建	7階建	8階建	9階建	10階建	11階建	12階建	13階建	14階建	計
棟数	10	166	117	95	138	3	1	6	4	4	0	2	0	2	548
戸数	17	289	1,745	1,970	3,713	64	48	505	197	290	0	104	0	106	9,048

#### ⑤ 住戸規模の状況

県営住宅は、40㎡以上～70㎡未満を中心に整備されており、全体の85.7%を占めています。

建築時期をみると、昭和40(1965)年度までは、専用床面積50㎡未満の住戸を供給してきましたが、それ以降は、多様な規模の住戸を幅広く供給しています。

構造別住戸規模の状況 (平成27年3月31日)

住戸 専用面積	公営住宅			特定公共 賃貸	改良住宅	計
	耐火	準耐火	他	耐火	耐火	
～30㎡未満	0	0	0	0	173	173
30㎡以上～40㎡未満	199	9	0	0	138	346
40㎡以上～50㎡未満	2,246	0	0	0	0	2,246
50㎡以上～60㎡未満	2,437	0	0	6	0	2,443
60㎡以上～70㎡未満	2,889	42	129	7	0	3,067
70㎡以上～80㎡未満	550	0	126	23	0	699
80㎡以上～	74	0	0	0	0	74
計	8,395	51	255	36	311	9,048

建築時期別住戸規模の状況 (平成27年3月31日)

住戸 専用面積	～ S40年度	S41～ S50年度	S51～ S60年度	S61～ H7年度	H8年度 ～	計
～30㎡未満	173	0	0	0	0	173
30㎡以上～40㎡未満	202	139	0	0	5	346
40㎡以上～50㎡未満	192	1,976	45	33	0	2,246
50㎡以上～60㎡未満	0	494	1,638	265	46	2,443
60㎡以上～70㎡未満	0	54	1,260	1,585	168	3,067
70㎡以上～80㎡未満	0	23	169	431	76	699
80㎡以上～	0	6	21	47	0	74
計	567	2,692	3,133	2,361	295	9,048

## ⑥ 住宅供給の状況

県営住宅の目的別内訳は、多家族向住宅が 992 戸、身体障がい者向（車椅子専用）住宅が 35 戸、平成 8 (1996)年度からシルバーハウジングプロジェクトによって整備されたシルバー向住宅は、35 戸となっています。

目的別住宅戸数		管理戸数	割合
目的			
公営住宅	一般向	7,639	84.4%
	多家族向	992	11.0%
	身体障がい者向	35	0.4%
	シルバー向	30	0.3%
	シルバー向(ケア付)	5	0.1%
特定公共賃貸住宅		36	0.4%
改良住宅		311	3.4%
計		9,048	100.0%

※多家族向住宅は、入居世帯員が原則5人以上となっている。

## ⑦ 耐震化の状況

県営住宅は、耐震性能を確認し、平成 1 9 (2007)年度までに耐震基準を満たしていなかった 6 棟の耐震改修を行い、全ての住棟の安全性が確保されています。

## ⑧ バリアフリーの状況

### ■エレベーターの状況

エレベーター設置は原則 6 階建て以上が対象でしたが、平成 7 (1995)年に整備基準が改正され、以降は 3 階建て以上が対象となり、エレベーターが設置されている住棟は、27 棟となっています。

	棟数		
	対象棟数	利用可能棟数	割合
公営住宅	356	27	7.6%
特定公共賃貸住宅	2	0	0.0%
改良住宅	14	0	0.0%
計	372	27	7.3%

※3階建以上の棟を対象としています

※利用可能とは、各階の一部でも利用が可能な棟としています

### ■共用階段手摺の状況

共用階段に手摺が設置されている住棟は、372 棟で、対象住棟の 100%となっています。

	棟数		
	対象棟数	整備済	割合
公営住宅	356	356	100.0%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%
改良住宅	14	14	100.0%
計	372	372	100.0%

※3階建以上の棟を対象としています

## ■住戸内手摺の状況

住戸内のトイレ、浴室等に2箇所以上手摺を設置した住戸は、1,289戸で、全体の14.2%となっています。

	管理戸数	設置個所			2個以上	
		トイレ	浴室	玄関	戸数	割合
公営住宅	8,701	1,128	1,139	75	1,080	12.4%
特定公共賃貸住宅	36	36	36	0	36	100.0%
改良住宅	311	173	173	0	173	55.6%
計	9,048	1,337	1,348	75	1,289	14.2%

## ⑨ 断熱化の状況

### ■外壁断熱化の状況

外壁断熱が図られている住棟は、384棟で、全体の70.1%となっています。

	管理棟数	整備済		未整備		断熱化割合
		当初	整備済	部分断熱	未施工	
公営住宅	532	286	96	65	85	71.8%
特定公共賃貸住宅	2	2	0	0	0	100.0%
改良住宅	14	0	0	0	14	0.0%
計	548	288	96	65	99	70.1%

### ■窓断熱化の状況

窓の断熱化が図られている住棟は、27棟で、全体の4.9%となっています。

	管理棟数	整備済	割合	管理戸数	整備済	割合
公営住宅	532	27	5.1%	8,701	405	4.7%
特定公共賃貸住宅	2	0	0.0%	36	0	0.0%
改良住宅	14	0	0.0%	311	0	0.0%
計	548	27	4.9%	9,048	405	4.5%

## ⑩ 浴室等の状況

浴室が設置されている住戸は、8,875戸で、98.1%となっています。

浴槽が設置されている住戸は、2,625戸で、29.0%、給湯設備がある住戸は、2,428戸、26.8%となっています。

	管理戸数	浴室		浴槽		給湯	
		設置済	割合	設置済	割合	設置済	割合
公営住宅	8,701	8,701	100.0%	2,589	29.8%	2,392	27.5%
特定公共賃貸住宅	36	36	100.0%	36	100.0%	36	100.0%
改良住宅	311	138	44.4%	0	0.0%	0	0.0%
計	9,048	8,875	98.1%	2,625	29.0%	2,428	26.8%

### ⑪ 給水管の状況

ライニング鋼管を使用している住棟は、当初整備済と整備済をあわせて、524棟で、95.6%となっています。

	管理棟数	当初整備済	整備済	未整備	使用割合
公営住宅	532	453	55	24	95.5%
特定公共賃貸住宅	2	2	0	0	100.0%
改良住宅	14	0	14	0	100.0%
計	548	455	69	24	95.6%

### ⑫ 集会所の状況

集会所は、住棟内に設置されているものも含め 60 団地に設置されており、全体の 59.4%となっています。

	団地数	集会有り	割合
公営住宅	97	57	58.8%
特定公共賃貸住宅	1	(1)	100.0%
改良住宅	3	2	66.7%
計	101	60	59.4%

※特定公共賃貸住宅は公営住宅と共同使用している。

### ⑬ 物置の状況

物置は、住棟共用部に設置されているものも含め 8,967 戸分が設置されており、全体の 99.1%となっています。そのうち鋼製物置は 5,422 戸で全体の 59.9%となっています。

	住棟内	別棟				計	管理戸数	割合
		RC造	CB造	W造	S造			
公営住宅	2,274	411	104	457	5,374	8,620	8,701	99.1%
特定公共賃貸住宅	36	0	0	0	0	36	36	100.0%
改良住宅	0	0	0	263	48	311	311	100.0%
計	2,310	411	104	720	5,422	8,967	9,048	99.1%

### ⑭ 駐車場の状況

駐車場は、93 団地に設置されており、6,284 区画となっています。そのうち、53 団地では、管理戸数以上の駐車場を確保しています。

設置率	団地数	管理戸数	区画数
0%	8	376	0
0% 超～ 25%未満	1	96	20
25%以上～ 50%未満	7	1,090	434
25%以上～ 75%未満	20	3,379	1,901
75%以上～100%未満	12	1,480	1,268
100%以上	53	2,627	2,661
計	101	9,048	6,284

※設置率：管理戸数に対する区画数の割合をいう。

⑮ 遊園施設の状況

遊園施設が隣接又は近接している団地は、94 団地で、93.1%となっています。

	団地数	有	近接・隣接	割合
公営住宅	97	84	8	94.8%
特定公共賃貸住宅	1	1	0	100.0%
改良住宅	3	0	1	33.3%
計	101	85	9	93.1%

⑯ 公共下水道の状況

公共下水道に接続されている団地は、94 団地で 93.1%となっています。

	団地数	下水道接続	割合
公営住宅	97	90	92.8%
特定公共賃貸住宅	1	1	100.0%
改良住宅	3	3	100.0%
計	101	94	93.1%

### (3) 入居世帯の状況

#### ① 居住年数の状況

居住年数別世帯数の割合について、「5年未満」と「5年から9年」の合計は、平成21(2009)年3月で51.1%であったが、平成26(2014)年3月では、41.2%となっており、減少しています。「20年から29年」と「30年以上」は、平成21(2009)年3月で18.4%、平成26(2014)年3月で25.0%となっており、増加していることから、入居期間の長期化の傾向となっています。

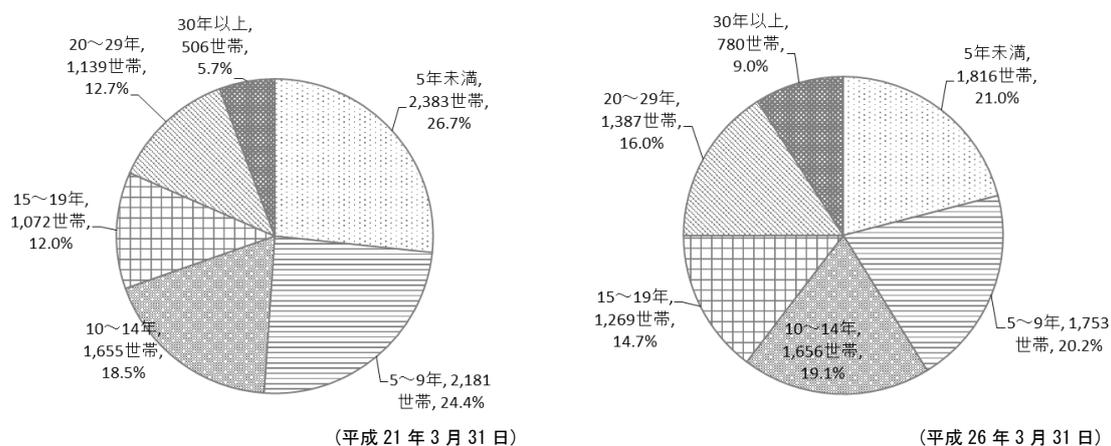


図 居住年数別世帯数の割合

#### ② 世帯主年齢の状況

世帯主年齢別世帯数の割合について、「30歳未満」と「30歳から39歳」の合計は、平成21(2009)年3月で28.8%であったが、平成26(2014)年3月では、19.2%となっており、減少しています。「60歳から69歳」と「70歳以上」は、平成21(2009)年3月で30.5%、平成26(2014)年3月で40.9%となっており、増加していることから、入居世帯の高齢化の傾向となっています。

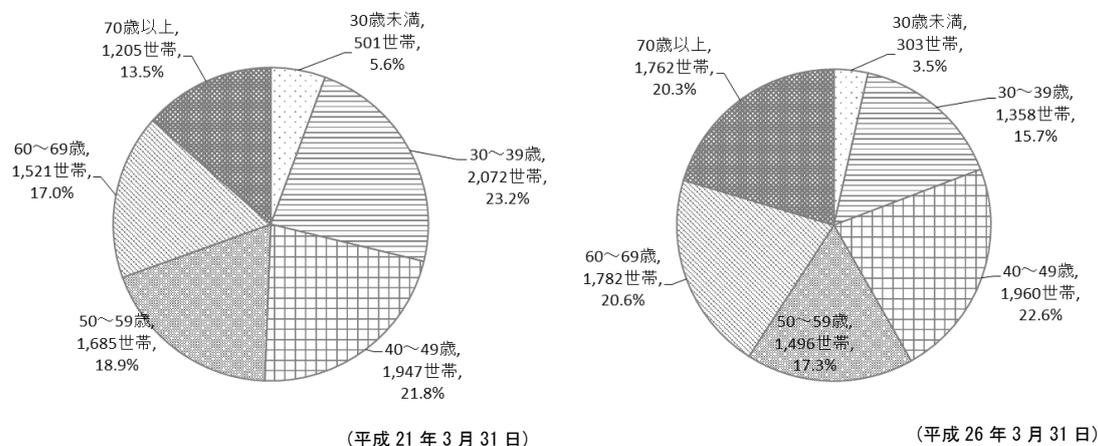


図 世帯主年齢別世帯数の割合

### ③ 高齢者世帯の状況

入居世帯に対する高齢者を含む世帯の割合は、33.4%、高齢者のみの世帯は、21.7%、高齢者単身の世帯は、14.9%となっています。\*

仙台都市圏で、高齢者を含む世帯、高齢者のみの世帯、高齢者単身世帯が多いことが分かります。

※管理戸数は、平成26(2014)年3月31日時点(平成27(2015)年3月31日時点では管理戸数9,048戸)

◆高齢者世帯の状況 (平成26年3月31日)

圏域	管理戸数	入居世帯数	高齢者を含む世帯数		高齢者のみの世帯数		高齢者単身世帯数	
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
仙南圏	407	392	78	19.9%	48	12.2%	24	6.1%
仙台都市圏	7,274	6,859	2,482	36.2%	1,638	23.9%	1,140	16.6%
大崎圏	415	397	90	22.7%	46	11.6%	35	8.8%
栗原圏	102	96	19	19.8%	10	10.4%	4	4.2%
登米圏	42	40	2	5.0%	2	5.0%	1	2.5%
石巻圏	838	784	207	26.4%	124	15.8%	79	10.1%
気仙沼・本吉圏	102	93	19	20.4%	10	10.8%	6	6.5%
計	9,180	8,661	2,897	33.4%	1,878	21.7%	1,289	14.9%

※高齢者:65歳以上

### ④ 世帯人員の状況

世帯人員について、「1人」と「2人」の合計は、平成21(2009)年3月で46.9%であったが、平成26(2014)年3月では、53.3%となっており、増加しています。「4人」、「5人」、「6人以上」の合計は、平成21(2009)年3月で31.2%、平成26(2014)年3月で25.1%となっており、減少していることから、世帯人員は減少の傾向となっています。

◆世帯人員の状況 (平成21年3月31日)

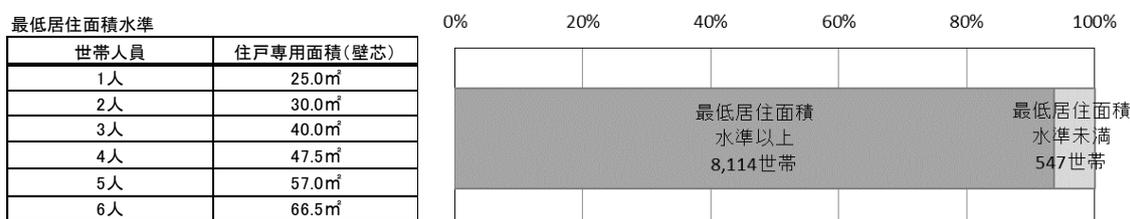
世帯人員	世帯数	割合
1人	1,699	19.0%
2人	2,492	27.9%
3人	1,959	21.9%
4人	1,931	21.6%
5人	671	7.5%
6人以上	184	2.1%
計	8,936	100.0%

◆世帯人員の状況 (平成26年3月31日)

世帯人員	世帯数	割合
1人	2,061	23.8%
2人	2,555	29.5%
3人	1,878	21.7%
4人	1,427	16.5%
5人	550	6.4%
6人以上	190	2.2%
計	8,661	100.0%

### ⑤ 居住水準の状況

住生活基本計画で定める最低居住面積水準について見ると、8,114世帯が水準を満たしており、全体の93.7%となっています。



※住生活基本計画による。

◆最低居住面積水準の世帯状況 (平成26年3月31日)

世帯人員	世帯数	水準以上 世帯数	水準未満	
			世帯数	割合
1人	2,061	2,061	0	0.0%
2人	2,555	2,524	31	1.2%
3人	1,878	1,853	25	1.3%
4人	1,427	1,201	226	15.8%
5人	550	410	140	25.5%
6人以上	190	65	125	65.8%
計	8,661	8,114	547	6.3%

### ⑥ 世帯人員別の住戸型式戸数の状況

住戸型式と世帯人員の状況を見ると、室数が多い住戸に1人又は2人で入居しているなど、住戸型式と世帯人員のバランスがくずれている世帯が多数見受けられます。

◆住戸型式別の入居状況 (平成26年3月31日)

住戸型式	世帯人員							計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
1DK,1LDK,2DK,2K	526	146	47	25	6	2	0	752
2LDK,3DK,3K	1,259	1,706	1,196	837	287	59	23	5,367
3LDK,3UDK,4DK,4K	264	669	606	522	230	61	24	2,376
4LDK	12	34	29	43	27	16	5	166
計	2,061	2,555	1,878	1,427	550	138	52	8,661

### ⑦ 世帯収入の状況

一般向けの入居基準である月当たりの所得が214千円以下の世帯が91.7%を占め、214千円超は6.7%で、そのうち397千円\*を超える高額所得者世帯は0.8%となっています。

\*平成26年度からは、所得が313千円を超える世帯が高額所得者世帯となっている。

◆収入階層別世帯数 (平成26年3月31日)

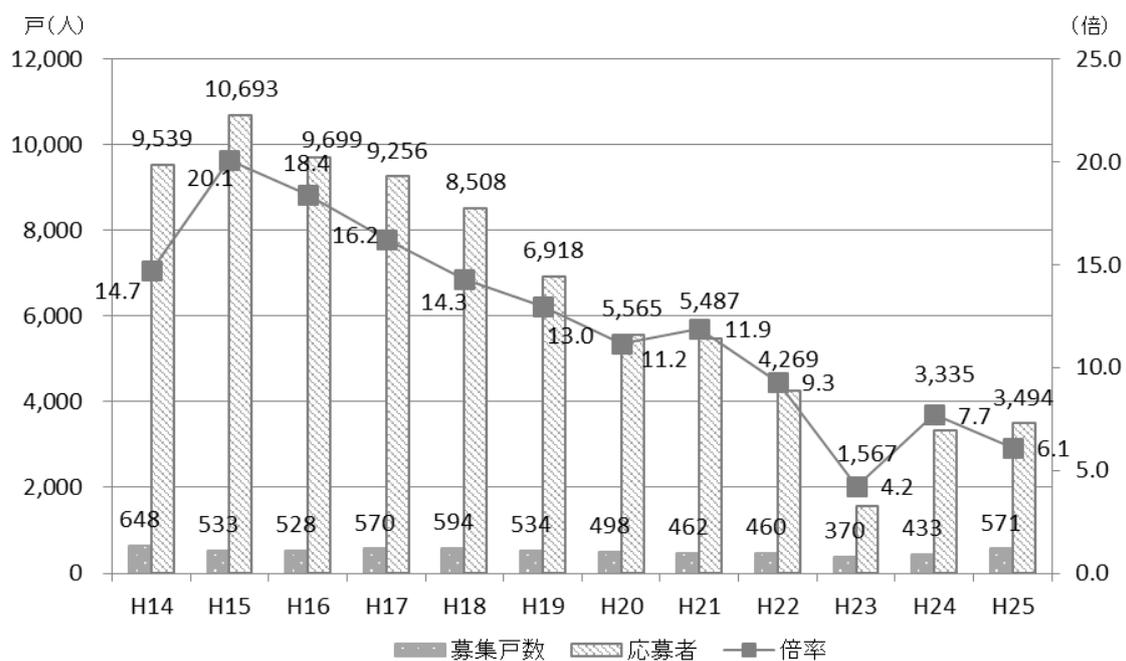
収入区分(月収)	世帯数	割合
~214,000円	7,650	91.7%
214,001円~397,000円	493	5.9%
397,001円~	66	0.8%
収入未申告	132	1.6%
計	8,341	100.0%

※普通県営住宅の入居者のみを対象としている。

(4) 供給管理の状況

① 入居者募集の状況

入居者募集戸数に対する応募者の割合は、平成15(2001)年度をピークに年々減少しており、平成25年度は571戸の入居者募集に対し、3,494人の応募があり、その倍率は6.1倍でした。



(平成26年3月31日)

図 入居者募集の状況

## ② 空家の状況

管理戸数に対する政策空家や応急仮設住宅として利用している戸数を除いた実質空家戸数の割合は、近年は1%台の低い水準にあります。

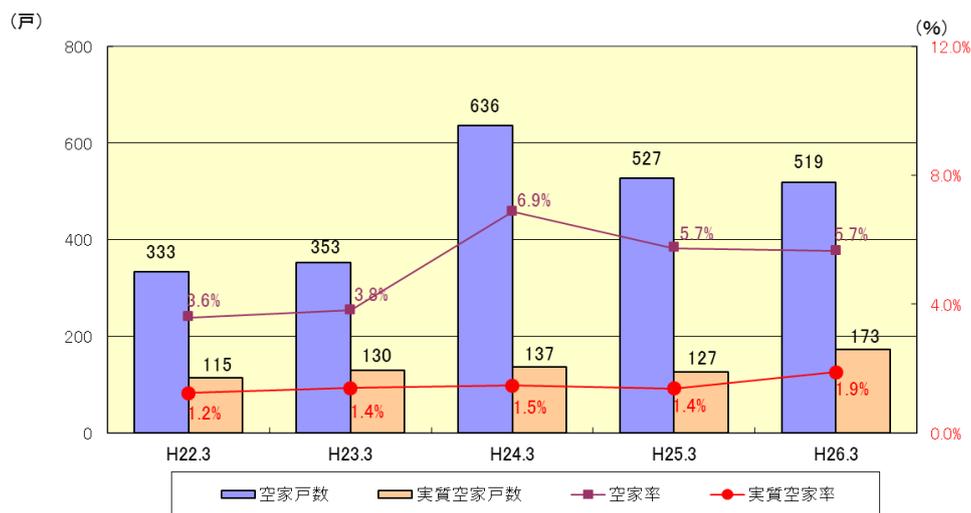


図 空家の状況

## ③ 入居戸数の状況

管理戸数に対する入居戸数の割合は、90%以上の高い水準のまま推移しています。

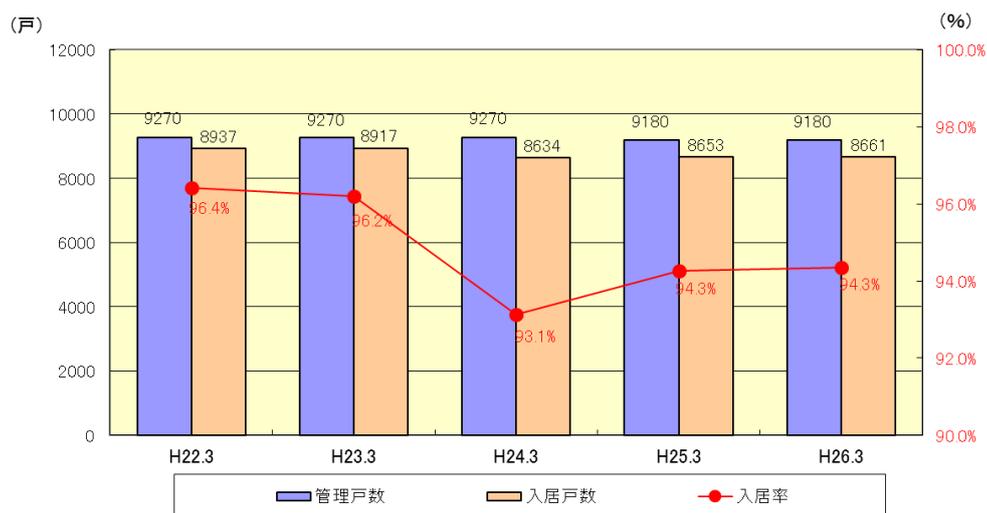


図 入居戸数の状況

## 2-5 県営住宅の課題

### (1) 社会情勢の変化からみた課題

#### ① 省エネルギー対策の課題

地球温暖化防止京都議定書の目標達成に向け、省エネルギー対策が強く求められています。平成18(2006)年4月には、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」が改正され、床面積が2,000㎡を超える住宅は、新たに省エネルギー対策が義務付けられました。

本県では、既存県営住宅の外壁断熱化を外壁改修に併せて実施しているところですが、断熱性能の向上が課題となっています。

#### ② 少子高齢化対策の課題

「宮城県住生活基本計画」の指標として、ユニバーサルデザイン化の推進や高齢者への配慮が掲げられています。

住戸内への手摺の設置、段差の解消を図る等、ベビーカー、車椅子利用者及び高齢者等が快適に、かつ、安全に行動することができる施設の整備が課題となっています。

なお、今後、高齢者の入居割合が高くなり、後期高齢者(75歳以上)の割合も急速に増加することが予想されるため、介護サービスや生活支援等の福祉施策との連携が重要となっています。

#### ③ 今後の社会情勢の変化に対する課題

市町の災害公営住宅整備による公営住宅管理戸数の増大、東日本大震災からの復興の進捗、少子高齢化・人口減少のさらなる進展など、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化が想定されることから、今後も継続的に県営住宅ストック活用の検討を行うこととします。

### (2) ストック状況からみた課題

#### ① 既存ストックの長寿命化の課題

ストックの有効活用とライフサイクルコストの縮減という観点から、県営住宅の長期的活用を図って行く必要があります。また、長期的な活用を踏まえた計画的な維持保全の推進が求められています。また、ストックの老朽化状況、厳しい財政状況、少子高齢化・人口減少などを考慮した効果的なストックの長寿命化が求められます。

予防保全的な維持管理を推進するためには、定期的な点検を実施すると共に住棟単位で現状を把握するなど、基礎的な情報を整理し、更新していくことが課題となっています。

## ② ストックの質の向上の課題

県営住宅の長期的活用を図るには、計画的な保全を行うと共にストックの質の向上を図る必要があります。住宅性能水準の確保や社会情勢の変化や多様なライフステージに対応するための改善が課題となっています。

## ③ 適切な維持管理の課題

昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に大量に供給されたストックの老朽化が進行してきており、予算の平準化と修繕内容の優先度を考慮しながら計画的に維持修繕を行っていくことが求められますが、入居者が住みながらの工事による制約などが課題となっています。

### (3) 管理状況からみた課題

#### ① 住戸規模と世帯規模の課題

住戸規模と世帯人員のバランスが崩れている状況が多く見られることから、これらのミスマッチを解消し、適正な居住面積水準を確保することが課題となっています。

#### ② 市町村との連携の課題

公営住宅は、地域社会に対するセーフティネットとしての役割とともに、地域の住宅ニーズや特性、社会情勢の変化等を踏まえ、地域で直面する福祉施策やまちづくり施策上の課題の解決に役立てるよう、効率的に供給管理されることが必要であり、市町村が主体となって行うことが求められています。

県営住宅と市町村営住宅が隣接している場合などについては、市町村と連携を図り、適切かつ効率的に管理運営することが課題となっています。

### 第3章 県営住宅活用の基本方針

背景、課題を踏まえ、本計画で、取り組むべき県営住宅のストック活用の基本方針を次のとおりとします。

#### (1) 既存ストックの長寿命化の推進

公営住宅の供給は、市町村が地域ニーズに基づき主体的に取り組むことを基本とし、県営住宅の新たな建設及び建替えについては行わず、適切な維持保全や改善等による耐久性や住宅性能水準の向上により、長期的活用を図ります。

##### ① 改善事業の実施

今後も長期的な活用を図る住宅について、耐久性の向上を目的とした長寿命化型改善事業や安全性能を確保するための改善事業など、既存ストックの長寿命化に資する事業を実施します。

##### ② ライフサイクルコストの縮減

長期的活用を図る県営住宅は、適切な時期に維持保全を行います。ライフサイクルコスト\*の増大を抑えることが求められます。そこで、個々の棟ごとにライフサイクルコストの縮減効果を検証し、維持保全計画に反映させていくこととします。

##### ※ライフサイクルコスト

建設時点から、維持管理、修繕等を経て建替えまでに要するコスト

#### (2) 適切な維持管理の推進

耐用年限までの期間が短い住宅や老朽化の著しい住宅などについては、入居者の安全・安心を確保するための適切な維持管理を実施することとし、将来的には用途廃止なども視野に入れます。

##### ① 安全・安心の確保

建築基準法、消防法及びその他関連法令等への適合を原則とし、耐震性能や防災機能を確保するとともに、老朽化した設備等の維持管理を適切に行うことにより、入居者の安全を確保します。

##### ② 将来的な用途廃止などの検討

老朽化が著しい住宅や建物機能維持が困難な住宅などについては、入居状況を考慮しながら、将来的な用途廃止などを検討します。

### (3) 今後の社会情勢の変化への対応

市町の災害公営住宅整備による公営住宅管理戸数の増大、東日本大震災からの復興の進捗、少子高齢化・人口減少のさらなる進展など、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化に対応したストック活用を図ります。

#### ① 住宅事情等の把握

人口や世帯数の推移、災害公営住宅の入居状況、県営住宅の入居募集に対する応募状況など、住宅事情等を継続的に把握し、本計画の適切な運用を図ります。

## 第4章 ストック活用手法の選定

### 4-1 ストック活用の手法

ストック活用の手法については、公営住宅の需要の動向、役割等を総合的に勘案し、次に掲げるものとします。

#### ■ストック活用手法

活用手法	概要
維持管理	住宅の機能を維持・向上するために行う保守点検、修繕及び改善等
個別改善	住宅の質の向上の為に行う改善
居住性確保型	居住性を向上させるための改善
福祉対応型	高齢者、障害者等の円滑な利用に供するための改善
安全性確保型	安全性能を確保するための改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善
維持修繕	老朽化した設備等の原状回復を図るもの
用途廃止	県営住宅の用途を廃止し、除却を行うもの
事業主体の変更	住宅の管理を市町村に移管・譲渡し、市町村営住宅とするもの
建替え	住宅を除却し、その土地の区域に新たに住宅を建設するもの又は用途を廃止し、他の場所に新たに住宅を建設するもの

## 4-2 ストック活用の手法の選定結果

手法の選定にあたっては、築年数、構造、耐用年限、住棟の改善履歴の状況等から、以下のとおり選定しました。

なお、特別な理由等により再検討が必要と考えられる場合は、個別に検討を行い、手法の選定を行うこととします。

耐用年限は、木造30年、簡易耐火構造45年、耐火構造70年とします。

### (1) 活用手法別の状況

#### <公営住宅>

管理戸数	8,701 戸	100.0%
維持管理	8,692 戸	99.9%
	うち個別改善	6,925 戸 79.6%
	うち維持修繕	1,767 戸 20.3%
用途廃止	9 戸	0.1%

#### <改良住宅>

管理戸数	311 戸	100.0%
維持管理	311 戸	100.0%
	うち個別改善	281 戸 90.4%
	うち維持修繕	30 戸 9.6%
用途廃止	0 戸	0.0%

#### <特定公共賃貸住宅>

管理戸数	36 戸	100.0%
維持管理	36 戸	100.0%
	うち個別改善	36 戸 100.0%
	うち維持修繕	0 戸 0.0%
用途廃止	0 戸	0.0%

#### <全体>

管理戸数	9,048 戸	100.0%
維持管理	9,039 戸	99.9%
	うち個別改善	7,242 戸 80.0%
	うち維持修繕	1,797 戸 19.9%
用途廃止	9 戸	0.1%

(2) 活用手法別・対象団地一覧

各団地の住棟ごとの活用手法は、以下のとおりです。

① 個別改善

個別改善とする住宅は、築年数が耐用年限の2分の1以下の住宅、交付金等を活用した改善履歴から長期的な活用を行う住宅、及び交付金等を活用した改善により居住者の安全性確保等を図る住宅を基本とします。

①-1 築年数が耐用年限の2分の1以下の住宅

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	角田横倉住宅	1号棟	角田市	中耐	3階	1	18	H5
2	公営	蔵王井戸井住宅	1,2号棟	蔵王町	中耐	3階	2	36	H4,H6
3	公営	柴田船迫住宅	3~7号棟	柴田町	中耐	4階	5	88	S56~H4
4	公営	柴田榎木住宅	1~3号棟	柴田町	中耐	4,6,10階	3	79	H9
5	公営	亘理下茨田住宅	5,6号棟	亘理町	中耐	3,4階	2	34	S61,S63
6	公営	岩沼相の原住宅	16,17号棟	岩沼市	中耐	5階	12	340	S56
7	公営	岩沼千貫住宅	2~5号棟	岩沼市	中耐	3階	4	72	S60
8	公営	名取飯野坂住宅	1~4号棟	名取市	中耐	3,4階	4	87	H4
9	公営	名取名取が丘四丁目住宅	1,3号棟	名取市	中耐	3,4階	2	42	H7
10	特定	名取名取が丘四丁目住宅	2,4号棟	名取市	中耐	3,4階	2	36	H7
11	公営	名取谷津山住宅	1~3号棟	名取市	中耐	3,4階	3	68	H5
12	公営	名取手倉田第二住宅	1,2号棟	名取市	中耐	5階	2	50	S56,H25
13	公営	名取増田住宅	1~8号棟	名取市	中耐	3,4,5階	8	120	S60~H3
14	公営	梶の杜住宅	1~9号棟	仙台市 宮城野区	中耐	4,5,6,9,10,12階	9	242	S57
15	公営	蒲生住宅	1,2号棟	仙台市 宮城野区	中耐	4,5階	2	36	S57,S58
16	公営	岩切住宅	1~4号棟	仙台市 宮城野区	中耐	3階	4	66	S58
17	公営	燕沢住宅	1~5号棟	仙台市 宮城野区	中耐	3階	5	72	S59
18	公営	中倉住宅	1,2号棟	仙台市 若林区	高耐	4,7階	2	72	S55
19	公営	六丁目住宅	1~3号棟	仙台市 若林区	中耐	4階	3	56	S57
20	公営	六丁目東住宅	1号棟	仙台市 若林区	高耐	8階	1	102	S61
21	公営	支倉住宅	1,2号棟	仙台市 青葉区	高耐	9階	2	114	H2
22	公営	新坂住宅	B号棟	仙台市 青葉区	高耐	10階	1	80	H4
23	公営	折立住宅	6~12号棟	仙台市 青葉区	中耐	3,4階	7	118	H6~H9
24	公営	広瀬住宅	1~24号棟	仙台市 青葉区	中耐	3,4階	24	339	S59~S63
25	公営	黒松第一住宅	7号棟	仙台市 青葉区	中耐	5階	1	24	H2
26	公営	黒松第四住宅	1号棟	仙台市 泉区	中耐	3階	1	18	H1
27	公営	将監第五住宅	45~49号棟	仙台市 泉区	中耐	4,5階	5	130	S58
28	公営	加茂住宅	1~10号棟	仙台市 泉区	中耐	3,5階	10	164	S55,S57
29	公営	加茂第二住宅	1~4号棟	仙台市 泉区	中耐	3,4階	4	66	S58~S63
30	公営	加茂第三住宅	1~3号棟	仙台市 泉区	中耐	3階	3	36	H1
31	公営	虹の丘住宅	1~4号棟	仙台市 泉区	中耐	3階	4	60	S61
32	公営	七北田住宅	1号棟	仙台市 泉区	高耐	10階	1	136	S63
33	公営	松陵住宅	1~7号棟	仙台市 泉区	高耐	3,14階	7	172	H3~H6
34	公営	大和吉岡南住宅	1号棟	大和町	中耐	3階	1	18	H5
35	公営	多賀城八幡住宅	1~3号棟	多賀城市	中耐	3,8階	3	102	S59,S61
36	公営	多賀城大代住宅	1~3号棟	多賀城市	中耐	4階	3	48	H3
37	公営	七ヶ浜松ヶ浜住宅	1,2号棟	七ヶ浜町	中耐	3,8階	2	95	H2,H4
38	公営	塩釜清水沢住宅	7~10号棟	塩竈市	中耐	4階	4	72	H1~H4
39	公営	塩釜天満崎住宅	1~5号棟	塩竈市	中耐	5階	5	120	S56
40	公営	塩釜舟入住宅	1号棟	塩竈市	高耐	8階	1	94	S62
41	公営	古川李塚住宅	1~3号棟	大崎市	中耐	3,9,12階	3	118	H4~H14
42	公営	小牛田峯山住宅	5,6号棟	美里町	中耐	3階	2	24	S56
43	公営	涌谷中島住宅	1,2号棟	涌谷町	中耐	3階	2	24	S56
44	公営	河南鹿又住宅	1号棟	石巻市	中耐	3階	1	12	S58
45	公営	石巻蛇田住宅	1~12号棟	石巻市	中耐	3階	12	126	H5,H6
46	公営	石巻門脇住宅	1,2号棟	石巻市	中耐	3階	2	36	S63
47	公営	石巻黄金浜住宅	1,2号棟	石巻市	中耐	3階	2	36	H1
48	公営	石巻西境谷地住宅	1,2号棟	石巻市	中耐	3階	2	36	H4
49	公営	石巻吉野住宅	1号棟	石巻市	高耐	8階	1	96	S59
50	公営	石巻渡波住宅	1号棟	石巻市	中耐	3階	1	24	H9
51	公営	築館萩沢住宅	1号棟	栗原市	中耐	4階	1	24	S56
52	公営	築館久伝住宅	1号棟	栗原市	中耐	3階	1	18	H4
53	公営	若柳川南住宅	1号棟	栗原市	中耐	3階	1	30	H7
54	公営	迫萩洗住宅	1,2号棟	登米市	中耐	3階	2	36	H4,H6
						計	198	4,362	

①-2 築年数が耐用年限の2分の1を経過した住宅であるが、交付金等を活用した改善履歴があり、長期的な活用を行う住宅

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	柴田船迫住宅	1~2号棟	柴田町	中耐	4階	2	32	S54
2	公営	岩沼亀塚住宅	B4,B5号棟	岩沼市	中耐	5階	2	40	S49
3	公営	岩沼相の原住宅	1~12号棟	岩沼市	中耐	5階	2	50	S50~S51
4	公営	岩沼千貫住宅	1,6号棟	岩沼市	中耐	3階	2	30	S54
5	公営	太白住宅	1~8号棟	仙台市 太白区	中耐	4.5階	8	168	S52,S53
6	公営	新坂住宅	A号棟	仙台市 青葉区	高耐	8階	1	70	S54
7	公営	折立住宅	1~5号棟,A~D号棟	仙台市 青葉区	中耐	5階	9	270	S44
8	公営	黒松第二住宅	1~4号棟	仙台市 泉区	中耐	4階	4	96	S38~S41
9	改良	幸町住宅	1~6号棟	仙台市 宮城野区	中耐	4階	6	138	S39~S41
10	公営	多賀城浮島住宅	1~4号棟	多賀城市	中耐	5階	4	90	S52,S53
11	公営	七ヶ浜遠山住宅	1,2号棟	七ヶ浜町	中耐	5階	2	40	S49
12	公営	小牛田峯山住宅	1~4号棟	美里町	中耐	4階	4	88	S53,S54
13	公営	石巻水押住宅	1~3号棟	石巻市	中耐	4階	3	80	S49,S50
						計	49	1,192	

①-3 築年数が耐用年限の2分の1を経過した住宅であるが、交付金等を活用して改善し、居住者の安全性確保等を図る住宅

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	大河原上谷住宅	1号棟	大河原町	中耐	5階	1	30	S49
2	公営	亘理下茨田住宅	1~4号棟	亘理町	中耐	4階	4	96	S52~S60
3	公営	岩沼亀塚住宅	A1~B3号棟	岩沼市	中耐	5階	7	190	S47,S49
4	公営	黒松第二住宅	5~10号棟	仙台市 泉区	中耐	4階	6	120	S38~S41
5	公営	将監第一住宅	2~5,8号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	5	145	S45
6	公営	将監第二住宅	12~25号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	14	420	S45,S46
7	公営	将監第三住宅	30~36号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	7	190	S47,S49
8	公営	将監第四住宅	37~44号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	8	240	S47
9	改良	中江東住宅	1~2号棟	仙台市 青葉区	中耐	3.4階	2	47	S36~S38
10	改良	中江南住宅	1~4号棟	仙台市 青葉区	中耐	4階	4	96	S38,S39
11	公営	塩釜庚塚住宅	1,2号棟	塩竈市	中耐	5階	2	50	S53,S54
12	公営	鹿島台福戸住宅	1~3号棟	大崎市	中耐	4階	3	64	S49,S51
						計	63	1,688	

合計 310棟 7,242 戸

② 維持修繕

維持修繕とする住宅は、築年数が耐用年限の2分の1を経過している住宅、及び木造の住宅を基本とします。

②-1 築年数が耐用年限の2分の1を経過している住宅

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	白石寿山住宅	1,2号棟	白石市	中耐	5階	2	60	S49
2	公営	名取田高住宅	1~5号棟	名取市	中耐	5階	5	170	S51
3	公営	桜ヶ丘住宅	1~12号棟	仙台市 青葉区	中耐	3階	12	168	S51,S52
4	公営	黒松第三住宅	1~6号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	6	170	S42,S43
5	公営	将監第一住宅	1,6,7号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	3	51	S45
6	公営	将監第二住宅	26,27号棟	仙台市 泉区	中耐	5階	2	33	S45,S46
7	公営	将監第五住宅	A1~C5号棟	仙台市 泉区	簡耐	2階	21	42	S49
8	改良	中江東住宅	3,4号棟	仙台市 青葉区	中耐	3.4階	2	30	S36~S38
9	公営	多賀城八幡住宅	A~E号棟	多賀城市	中耐	4階	5	120	S33~S41
10	公営	多賀城中峯元住宅	1,2号棟	多賀城市	中耐	5階	2	40	S49
11	公営	塩釜清水沢住宅	1~6号棟	塩竈市	中耐	5階	6	152	S50
12	公営	塩釜北浜住宅	1~3号棟	塩竈市	中耐	5階	3	70	S54
13	公営	矢本下浦住宅	1~6号棟	東松島市	中耐	5階	6	150	S49~S53
14	公営	石巻鹿妻住宅	1~5号棟	石巻市	中耐	4.5階	5	192	S51~S53
15	公営	気仙沼鹿折住宅	1~3号棟	気仙沼市	中耐	4.5階	3	94	S51,S53
						計	83	1,542	

②-2 木造の住宅

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	大河原結ヶ丘住宅	1~12号棟	大河原町	低木	2階	12	12	H6
2	公営	村田石生住宅	1~10号棟	村田町	低木	2階	10	20	S58.S60
3	公営	柴田東船岡住宅	1~8号棟	柴田町	低木	2階	8	16	H4
4	公営	丸森神明住宅	1~8号棟	丸森町	低木	2階	8	16	S63.H1
5	公営	中新田田川住宅	1~8号棟	加美町	低木	1.2階	8	12	H4
6	公営	中新田羽場住宅	1~12号棟	加美町	低木	2階	12	24	H5.H8
7	公営	松山金谷住宅	1~6号棟	大崎市	低木	2階	6	12	H4
8	公営	三本木西浦住宅	1~5号棟	大崎市	低木	2階	5	10	H1
9	公営	古川福浦住宅	1~15号棟	大崎市	低木	2階	15	15	S63
10	公営	涌谷田町裏住宅	1~6号棟	涌谷町	低木	2階	6	12	S62
11	公営	涌谷下町住宅	1~6号棟	涌谷町	低木	2階	6	12	H5
12	公営	鳴瀬小野住宅	1~6号棟	東松島市	低木	2階	6	12	S61.S62
13	公営	鳴瀬中央住宅	1~4号棟	東松島市	低木	2階	4	8	S63
14	公営	鳴瀬中央第二住宅	1~4号棟	東松島市	低木	2階	4	8	H8
15	公営	矢本赤井住宅	1~6号棟	東松島市	低木	2階	6	12	H2.H3
16	公営	桃生中津山住宅	1~5号棟	石巻市	低木	2階	5	10	S62.H2
17	公営	鶯沢柳沢住宅	1~12号棟	栗原市	低木	2階	12	12	H2.H3
18	公営	若柳新堤下住宅	1~5号棟	栗原市	低木	2階	5	10	H4
19	公営	若柳川南第二住宅	1~4号棟	栗原市	低木	2階	4	8	H1
20	公営	登米前舟橋住宅	1~3号棟	登米市	低木	2階	3	6	H3
21	公営	本吉大沢住宅	1~8号棟	気仙沼市	低木	1.2階	8	8	H1
						計	153	255	

合計 236棟 1,797 戸

③ 用途廃止

No.	種別	団地名	住棟名	所在地	構造	階数	棟数	戸数	建設年度
1	公営	安養寺住宅	1.2号棟	仙台市 宮城野区	簡平	1階	2	9	S44.S45
						計	2	9	

合計 2棟 9 戸

## 第5章 県営住宅活用の取り組み

### 5-1 長期的活用の取り組み

#### (1) みやぎ型ストックマネジメントの取り組み

本県では、社会資本整備に当たり、新たに建設する施設を含めた公共土木建築施設全般について、保有する機能を最大限有効に活用できるよう総合的な事業管理を行うことにより、次世代に引き継ぐことのできる持続可能な県土づくりを目指す「みやぎ型ストックマネジメント」を推進しています。

本計画においても、「みやぎ型ストックマネジメント」に取り組むものとしします。

#### (2) 劣化状況の把握

##### ① 定期点検の実施

県営住宅の長期的活用を図る前提として、劣化状況を把握するため、定期的な点検を実施すると共に、必要に応じてコンクリート強度等の確認を行います。

##### ② 定期点検の概要

定期点検は、3年に1回、計画的に実施します。

- 調査方法 目視及び打診等により実施する。
- 調査対象 全548棟及び団地内施設を対象とする。
- 調査項目 敷地及び地盤、外構、建築物の躯体、屋上・屋根、避難施設及び各種設備等とする。

### (3) 住棟カルテによる情報の蓄積

県営住宅の各種情報を記載した住棟カルテを随時更新し、情報の蓄積を行い、計画的保全業務の基礎として活用します。

蓄積する情報は、基礎的な情報を整理するとともに、改修履歴、修繕履歴、クレーム等の管理情報を団地及び住棟毎に整理します。

住棟カルテの情報収集項目

項目	内 容	備 考
基礎データ	住所、建設年次、構造、階数、戸数等	・ 建設時、改修時のデータ
性能データ	材料、材質、仕上げ等	・ 建設時、改修時のデータ
改修履歴データ	県発注工事履歴	・ 建設時、改修時のデータ
	空家修繕	・ 管理者からの定期的な報告とデータの提出
	緊急修繕	・ 管理者からの定期的な報告とデータの提出
	小規模工事	・ 管理者からの定期的な報告とデータの提出
劣化度調査データ	定期調査	・ 敷地及び地盤、外構、建築物の躯体、屋上・屋根、避難施設及び各種設備等の劣化状況データ
	コンクリート劣化状況の確認	・ 建設年度が古い建物や地震等により被害があった場合等、必要に応じて実施する ・ コンクリート圧縮強度、中性化、塩分濃度等を確認する
管理データ	苦情(クレーム)情報	・ 県や管理者の蓄積情報を共有する。
	被災情報	・ 地震、台風等での被害データ ・ 管理者からの報告書とデータの提出

※管理者:管理代行者、指定管理者

#### (4) 長寿命化のための維持管理

##### ① 年次維持保全計画

住棟カルテに基づき団地及び住棟の部位単位毎に優先順位を付け、事業量及び事業費等の調整を行って、全体の年次ごとの維持保全計画を作成します。

なお、必要により計画の見直しを行うものとします。

##### ② 優先順位の設定

入居者の安全性に関する事項、法律により義務づけられている事項を最優先とし、長期的な活用を図る住宅の利用状況を踏まえながら、劣化状況、地域特性、建物特性、苦情、改修履歴、各部位毎の計画的保全サイクル及びコスト縮減等を勘案し、優先度を考慮します。

- |               |  |
|---------------|--|
| ○安全確保に関する事項   | 入居者の安全性に関すること<br>例 外壁改修、エレベーター改修等  |
| ○義務的な事項       | 法律により義務づけられていること<br>例 消防設備等の更新、量水器の交換等                                     |
| ○住環境の向上に関する事項 | 住環境の向上に関すること<br>例 省エネルギー対策、バリアフリー化等  |
| ○その他の事項       | その他の必要な改善・修繕については、緊急性、劣化状況、地域特性、建物特性、苦情、改修履歴、各部位毎の計画的保全サイクルを勘案し、優先度を考慮します。 |

## 5-2 長期的活用の具体的取り組み

### (1) 居住性能確保型

居住性を向上させるための改善で、以下の取り組みを行います。

#### ① 断熱化改修

省エネルギー化を推進し、また、居住性能の向上を図るため、建物の断熱化を実施します。「公営住宅等整備基準」で求められている断熱性能が確保されていない耐火構造の建築物について、段階的に断熱性能の向上を図ります。

##### ○外壁の断熱化

外壁の断熱化を計画的に実施します。

外壁の南面は、開口部がほとんどを占めることから、基本的に北面、妻面の断熱化を計画的に行い、外壁改修と鉄部塗装改修を合わせて実施します。

##### ○屋上の断熱化

屋上の断熱化は、原則、屋上防水改修に合わせて実施します。

#### ② 電気容量の向上

電気容量が20アンペアの住戸について、電気容量を30アンペアに増量します。

### (2) 福祉対応型

高齢者又は障害者等の円滑な利用に供するための改善で、共用階段への手摺設置は完了しており、以下の取り組みを行います。

#### ① 団地内の段差解消

駐車場や道路、集会所から各住棟の入口まで、車椅子やベビーカーでの通行が可能となるよう段差解消や通路幅の確保等を行います。

#### ② 住戸内の手摺設置

住戸内において、高齢者等が安全で快適な生活を送ることができるよう、トイレ、玄関及び浴室等に2箇所以上の手摺を設置するバリアフリー化を推進します。

### (3) 安全性確保型

安全性能を確保するための改善で、以下の取り組みを行います。

#### ① 耐震性の確保

平成19(2007)年度までに耐震改修工事を完了し、必要な耐震性能が確保されていますが、今後は建設年度が古い住棟や地震等により被害があった住棟等については、コンクリートの劣化状況等を継続的に確認するなど、必要に応じた対応を行います。

#### ② 外壁改修

外壁仕上材の劣化による落下防止を図るため、計画的な点検を行い、構造的な問題であるクラックの処理や防水性を確保するための改修を行います。

また、外壁断熱化が必要な住棟については、外壁断熱化改修にあわせて実施します。

#### ③ バルコニーの手摺の改修

転落防止を確保するため、鋼製手摺の腐食が著しいものは、耐久性に優れたアルミ製に取替えることとし、腐食に至らないが劣化が著しいものは、必要に応じ、部分修繕を行います。

#### ④ 分電盤の改善

分電盤内の開閉器がカットアウトスイッチ（ヒューズ式）タイプのもの又は漏電遮断器が設置されていないものを、ブレーカータイプのものに取り替えると共に、漏電遮断機を設置します。

#### ⑤ 住宅用防災警報器の更新

消防法で設置が義務づけられている住宅用防災警報器について、所要の時期に更新を行います。

#### ⑥ ガス管の耐震性・耐食性の向上

全体的に劣化が著しいもの等を優先的に実施します。既存の白ガス管等については、耐震性の高い材料及び伸縮可動性継手等に取り替えます。

#### ⑦ エレベーター設備の改修

設置後35年を経過するエレベーターを計画的に更新するとともに、機能の向上を図ります。

#### (4) 長寿命化型

劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした改善で、以下の取り組みを行います。

##### ① 外壁改修

外壁仕上材については、劣化状況を見ながら、防水性及び耐久性を向上させる改修を行います。

##### ② 屋上・屋根の改修

屋上・屋根については、劣化状況を見ながら、防水性及び耐久性を向上させる改修を行います。

##### ③ 鉄部塗装

鉄部は、腐食を防止するため定期的に塗装を行うことが必要であり、改修時には、既存仕様よりも耐久性が高い仕様とします。

劣化の状況を踏まえながら、外部鉄骨階段やベランダの手摺等を中心に実施します。

##### ④ 設備配管の改修

設備配管については、劣化状況を見ながら、耐食性及び耐久性を向上させる改修を行います。

#### (5) 維持修繕

住宅の機能を維持するために行う修繕等で、以下の取り組みを行います。

##### ① 木造住宅の改修

外壁及び屋根について、劣化状況等を踏まえ、住棟を改修します。

##### ② 屋上・屋根の改修

屋上・屋根については、劣化状況等を踏まえ、改修等適切な措置を行います。

##### ③ 物置の改修

劣化状況等を踏まえ、塗装等適切な措置を行うと共に、劣化が著しい鋼製物置については更新を進めます。

#### ④ 自転車置場の改修

自転車置場については、劣化状況等を踏まえ、塗装等適切な措置を行います。

#### ⑤ 共用灯の改修

全体的に腐食や絶縁劣化等が見られるものや、非常用照明器具の蓄電池容量が低下しているものを交換します。

#### ⑥ 住宅用防災警報器の交換

設置済みの住宅用防災警報器は、必要な時期に更新を行います。

#### ⑦ 量水器の交換

水道の量水器については、計量法により有効期間が8年（多賀城市は条例により7年）となっており、有効期間に合わせ交換を行います。

また、量水器は、市町村による設置・管理が進められており、市町村に帰属することで、メンテナンスや交換の費用が無くなることから、帰属を進めることとします。

量水器の市町村への帰属化対象団地

No.	団地名	住棟名	所在地	構造	棟数	戸数	建設年度
1	角田横倉住宅団地	1号棟	角田市	PC、3階	1	18	H5
2	岩沼亀塚住宅団地	A1-B5号棟	岩沼市	RC、5階	9	230	S47.49
3	岩沼相の原住宅団地	1-12.16-17号棟	岩沼市	RC/PC、5階	14	390	S50-51.56
4	岩沼千貫住宅団地	1-6号棟	岩沼市	RC/PC、3階	6	102	S54.60
5	黒松第二住宅団地	1-10号棟	仙台市	RC、4階	10	216	S38.40.41
6	黒松第三住宅団地	1-6号棟	仙台市	RC、5階	6	170	S42-43
7	将監第一住宅団地	1-8号棟	仙台市	RC/PC、4-5階	8	196	S45
8	将監第二住宅団地	12-27号棟	仙台市	RC、5階	16	453	S45-46
9	将監第三住宅団地	30-36号棟	仙台市	RC/PC、5階	7	190	S46.47.49
10	将監第四住宅団地	37-44号棟	仙台市	RC、5階	8	240	S47
11	将監第五住宅団地	47-48号棟	仙台市	RC、5階	3	90	S49
12	大和町吉岡住宅団地	1号棟	大和町	RC、3階	1	18	H5
13	多賀城八幡住宅団地	1-3号棟	多賀城市	SRC/RC、8/3階	3	102	S59.61
14	多賀城大代住宅団地	1-3号棟	多賀城市	RC、4階	3	48	H3
15	多賀城浮島住宅団地	1-4号棟	多賀城市	RC/PC、5階	4	90	S52-53
16	小牛田峯山住宅団地	1-6号棟	美里町	RC、3-4階	6	112	S53-54.56
17	涌谷中島住宅団地	1-2号棟	涌谷町	RC、3階	2	24	S56
計					107	2,689	

#### ⑧ 給湯設備の改修

県で設置している給湯器と風呂釜について、劣化状況を踏まえ、必要に応じ交換します。

#### ⑨ 設備配管の改修

配管の腐食等で漏水事故や詰まりが多い住棟の改修を優先的に行います。

#### ⑩ 遊具の修繕

劣化が著しいものについては、必要な対応を行います。

### 5-3 管理に関する取り組み

#### (1) 用途廃止

計画期間内に以下の用途廃止を進めます。

##### 対象団地

No.	団地名	住棟名	所在地	構造	棟数	戸数	建設年度
1	安養寺住宅団地	1-2号棟	仙台市	PC、1階	2	9	S44-45
計					2	9	

#### ○ 安養寺住宅団地について

職住近接型の重度障害者向け公営住宅として整備された安養寺住宅団地については、作業所が平成21(2009)年3月で廃止となりました。

また、耐用年限を経過しており、県営住宅の建替えは行わないことなどから、入居者に配慮しながら用途廃止を進めます。

宮城県住生活基本計画  
宮城県県営住宅ストック総合活用計画  
(宮城県公営住宅等長寿命化計画)

平成27年3月発行

宮城県土木部住宅課

〒980-8570

宮城県仙台市青葉区本町三丁目8番1号