

# 角田市公営住宅等長寿命化計画 改定版

【概要版】

令和 8 年 3 月

角 田 市

# 目 次

<b>1 長寿命化計画の背景・目的</b> .....	1
(1) 長寿命化計画の背景.....	1
(2) 長寿命化計画の目的.....	1
(3) 計画期間 .....	1
<b>2 公営住宅ストックの状況</b> .....	2
<b>3 公営住宅需要の推計</b> .....	4
<b>4 長寿命化に関する基本方針</b> .....	5
(1) 適正な将来ストックの確保に向けた方針 .....	5
(2) 住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針.....	5
(3) 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 .....	5
<b>5 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法</b> .....	6
(1) 公営住宅長寿命化計画の対象 .....	6
(2) 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	7

# 1 長寿命化計画の背景・目的

## (1) 長寿命化計画の背景

本市の市営住宅は、1970年代以前に整備され耐用年数を超過したもの、又は耐用年数が近づいたものが多い。また、「角田市公営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」策定後における市営住宅の現状と需要動向も踏まえ、的確な需給関係を検討する必要がある。

さらに、当面の維持補修や建替えについて検討し、十分な安全性や居住性を備えて、長期活用を図るべき住棟については、予防保全の観点からの中長期的な維持管理計画の策定が求められる。

## (2) 長寿命化計画の目的

角田市公営住宅長寿命化計画（以下、本計画という。）は、（1）の背景を踏まえ、以下の目的として策定する。

- ①安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善などの市営住宅の維持・管理手法を定める。
- ②予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図る。
- ③耐用年数を超過した既存市営住宅については、入居者の安全な生活を確保するため、計画的な移転・用途廃止を行う。

## (3) 計画期間

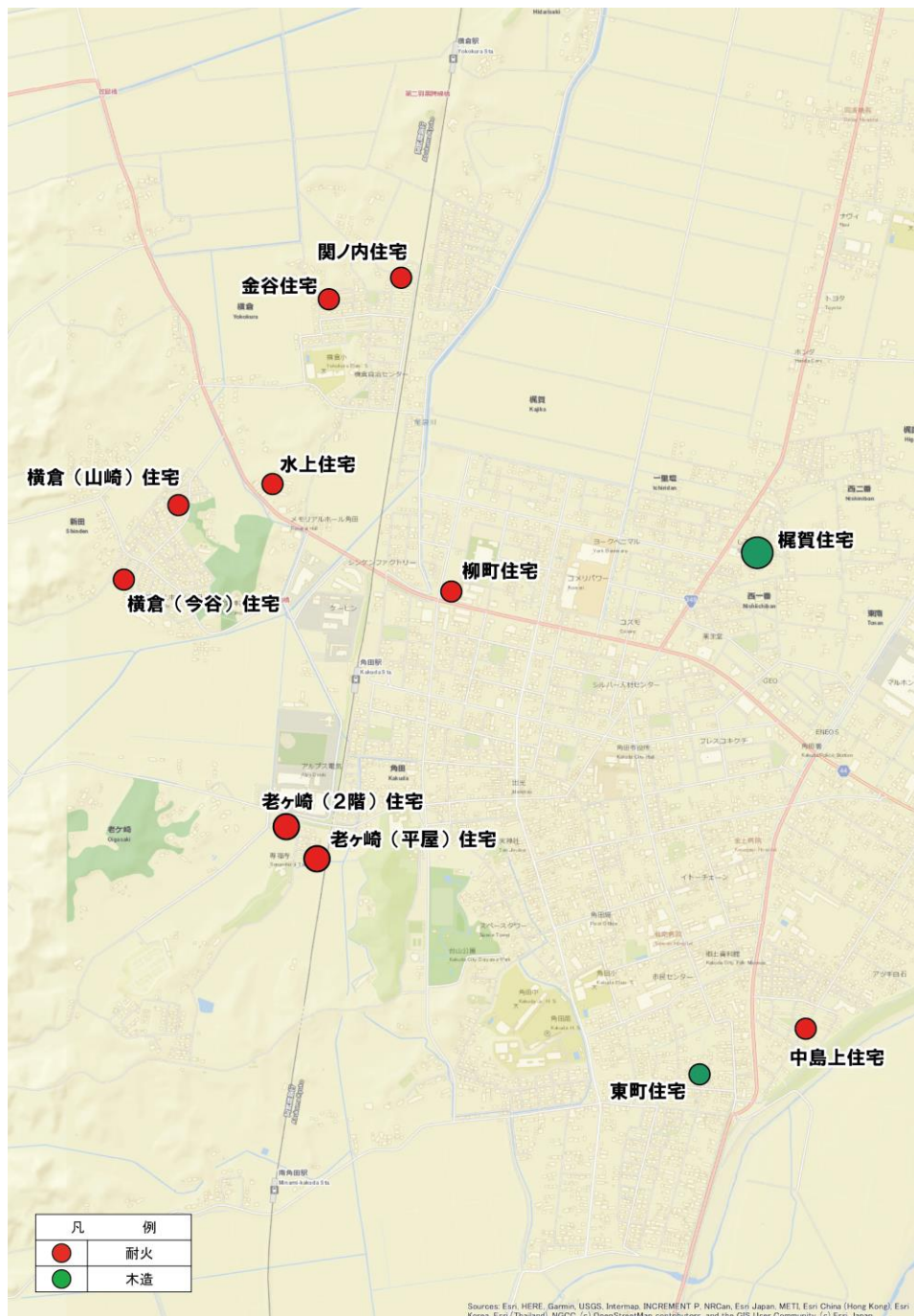
本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間とする。ただし、社会情勢の変化や事業の進捗状況に応じ、随時見直しや5年毎の定期的な見直しを検討する。

## 2 公営住宅ストックの状況

令和7年4月1日現在、本市は9住宅団地443戸の市営住宅を管理している。そのうち、入居戸数は212戸、空き戸数は231戸となっている。

9住宅団地のうち、7住宅団地351戸は1961年～1988年に建設された木造または準耐火平屋建の住宅であり、耐用年数を超過している。

図：公営住宅位置図



住宅団地別にみると、令和7年4月1日現在、金谷住宅、水上住宅の2住宅、関ノ内住宅の一部以外はすべて耐用年数を超過している。超過年数が最も長いのは、東町住宅の34年であり、これに次いで中島上住宅が33年である。

耐用年数未超過の2住宅団地についても、10年後には水上住宅以外のすべての住宅団地が耐用年数を超過することになる。

表：住宅団地別構造、建設年及び現状の築年数と耐用年数との関係

	住宅団地名 称	構造		棟 数	建設年度 (年度)	築後経過 年数(年) (2025年現在)	耐用 年数 (年)	超過年数 (年)	耐用年数 超過状況
		形式	区分						
1	東町住宅	CB	準耐1	1	1961	64	30	34	超過
		W	木造	1	1961	64	30	34	超過
2	中島上住宅	CB	準耐1	12	1962～1965	60～63	30	30～33	超過
		PC	準耐1	6	1964～1965	60～61	30	30～31	超過
3	横倉住宅 (今谷)	PC	準耐1	13	1969～1970	55～56	30	25～26	超過
	横倉住宅 (山崎)	PC	準耐1	11	1971～1972	53～54	30	23～24	超過
4	老ヶ崎住宅 (平屋)	PC	準耐1	6	1974	51	30	21	超過
	老ヶ崎住宅 (2階)	PC	準耐2	7	1976、1978	47、49	45	2、4	超過
5	柳町住宅	PC	準耐2	2	1977	48	45	3	超過
6	関ノ内住宅	PC	準耐2	16	1979～1982	43～46	45	-2～1	超過
7	金谷住宅	PC	準耐2	8	1983～1986	39～42	45	-6～-3	未超過
8	梶賀住宅	W	木造2	24	1987～1988	37～38	30	7～8	超過
9	水上住宅	RC	耐火3	4	1991、 1992、1995	30、33、34	70	-40、-36、 -37	未超過

注)令和7年1月1日現在

※構造形式は以下のとおり

W：木造、CB：コンクリートブロック造、PC：プレキャストコンクリート造

RC：鉄筋コンクリート造

### 3 公営住宅需要の推計

2025年時点の需要世帯に対する公営（市営＋県営）住宅入居率は72.1%となっている。入居率は今後も変わらないものと仮定して、2030年、2035年、2040年、2045年の将来公営住宅需要世帯より、各々の公営住宅の入居想定世帯を算定する。その結果、2030年における市営住宅と県営住宅を合わせた公営住宅の入居想定世帯は205世帯となる。

これより、2030年の市営住宅を確保する目標値は187戸とする。

表：市営住宅のストック推計

公営住宅ストック推計入居率の設定			入居者推計 予測年次	公営住宅将来 需要世帯 (世帯) D	公営住宅 (市営＋県営) 入居想定世帯 (世帯) E=D×C	市営住宅 入居想定世帯 (世帯) F=E-18
公営住宅需要 推計世帯数 (2025年) A(世帯)	公営住宅 (市営＋県営) 入居世帯実績 (2025.04.01) B=212+18(戸)	公営住宅推計 入居率 C=B/A×100				
319	230	72.1%	2030年	284	205	187
			2035年	252	182	164
			2040年	222	160	142
			2045年	191	138	120

## 4 長寿命化に関する基本方針

### (1) 適正な将来ストックの確保に向けた方針

本市の実情を踏まえ以下の方針のもと、公営住宅を維持する。

『将来需給を踏まえた適正で健全な公営住宅を確保する』

- 耐用年数を過ぎ、老朽化した建物の用途廃止を進める。
- 計画的な修繕・改善等により長期的な活用を図る。
- 現代の生活様式に合わせた居住水準の確保を図る。

### (2) 住宅ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

『住宅団地個々の情報をデータベース化することにより、効果的・効率的な計画修繕を実施する』

- 管理する公営住宅の住宅データ、点検データ、修繕データ等を「市営住宅管理データベース」に記録し管理する。
- 定期点検及び日常点検の実施により予防保全的に維持管理を実施する。
- 建物内外装・設備等の経年劣化に応じた計画的な修繕を実施する。

### (3) 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

『予防保全的な維持管理や耐久性を向上させる改善事業により、ストックの長寿命化を進め、ライフサイクルコストの縮減を図る』

- 予防保全的な維持管理や建物の改善事業により建物の長寿命化を図る。
- 建築仕様の向上や予防保全的な維持管理により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

## 5 公営住宅長寿命化計画の対象と事業手法

### (1) 公営住宅長寿命化計画の対象

公営住宅長寿命化計画の対象は、本市が令和7年4月1日現在管理する9団地443戸の公営住宅と付属する共同施設とする。

表：住宅団地別管理戸数

	住宅団地名称	所在地	棟数 (棟)	管理状況(戸)		
				管理 戸数	入居 戸数	空き家 戸数
1	東町住宅	角田市角田字南 89-3	2	5	2	3
2	中島上住宅	角田市角田字中島上 43,57-1	18	72	9	63
3	横倉(今谷)住宅	角田市横倉字今谷 3-1	13	49	15	34
	横倉(山崎)住宅	角田市横倉字山崎 45	11	45	7	38
4	老ヶ崎(平屋)住宅	角田市角田字老ヶ崎 45	6	24	6	18
	老ヶ崎(2階)住宅	角田市角田字老ヶ崎 95-1,122	7	36	14	22
5	柳町住宅	角田市角田字柳町 2	2	12	8	4
6	関ノ内住宅	角田市横倉字関ノ内 36-1	16	84	52	32
7	金谷住宅	角田市横倉字金谷 31-50,31-55	8	44	30	14
8	梶賀住宅	角田市梶賀字西 150,158	24	24	23	1
9	水上住宅	角田市横倉字水上 63-1	4	48	46	2
	合計		111	443	212	231

注)令和7年4月1日現在

表：共同施設一覧

住宅団地名称	種別
老ヶ崎(2階)住宅	集会所、児童遊園
柳町住宅	集会所、駐車場
関ノ内住宅	集会所、駐車場
金谷住宅	駐車場
梶賀住宅	駐車場、児童遊園
水上住宅	集会所、駐車場、自転車置場、児童遊園

注)令和7年4月1日現在

## (2) 住宅団地別・住棟別の事業手法の選定

本市の公営住宅の計画期間（10年間）における事業手法は、関ノ内住宅（解体予定8戸を除く）、金谷住宅、梶賀及び水上住宅の「改善事業」、東町住宅、中島上住宅、横倉（今谷）住宅、横倉（山崎）住宅、老ヶ崎（平屋）住宅、老ヶ崎（2階）住宅、柳町住宅、関ノ内住宅の一部の用途廃止（解体事業）とする。

表：住宅団地の維持管理方針と将来ストックの比較

	継続管理する住宅団地	継続管理について 判断を保留する住宅団地
	長期的な対応が必要	優先的な対応が必要
	改善	用途廃止
対象住宅	関ノ内住宅 (解体予定8戸を除く) 金谷住宅 梶賀住宅 水上住宅	東町住宅 中島上住宅 横倉（今谷）住宅 横倉（山崎）住宅 老ヶ崎（平屋）住宅 老ヶ崎（2階）住宅 柳町住宅 関ノ内住宅の一部
管理戸数	192戸	251戸
将来ストック推計 (2030年市営分)	187戸	