

秋田市営住宅等長寿命化計画

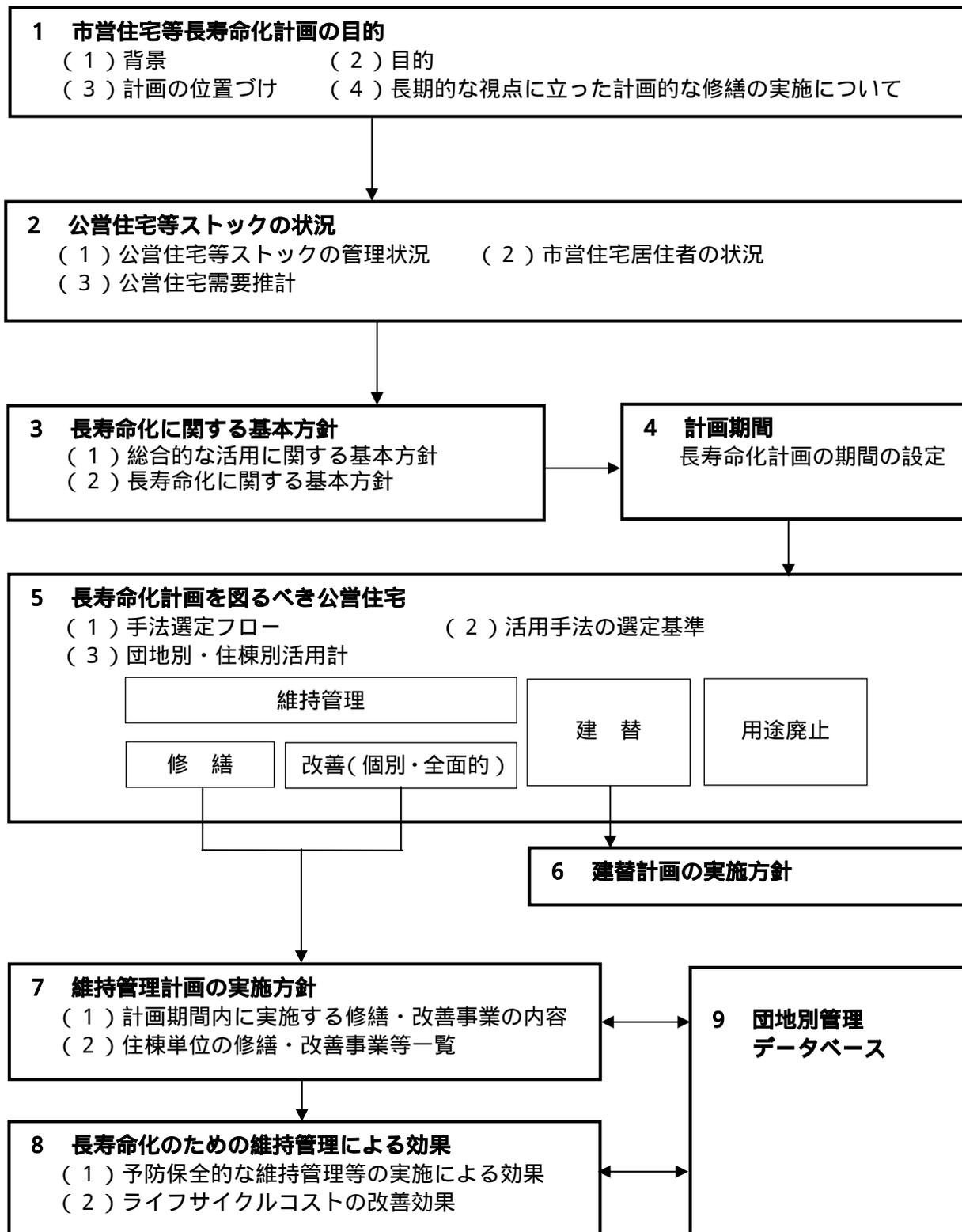
平成23年4月

秋 田 市

はじめに

秋田市営住宅長寿命化計画は、以下のフローに従って行います。

調査策定フロー



1 市営住宅等長寿命化計画の目的

(1) 背景

秋田市では、「秋田市営住宅長寿命化計画」を平成 22 年 3 月に策定し、この計画に基づき市営住宅の維持管理等を実施してきました。

市町村合併を経て、市域の拡大とともに市営住宅管理戸数も増加し、新たな役割の検討と市営住宅ストックの有効活用の検討が必要になっています。さらに、計画の推進・実施は、厳しい財政状況等に影響を受けており、必要な経常修繕を予定通り実施していく方策を検討しなければならない状況にあります。

市営住宅の現状としては、平成 19 年から平成 22 年にかけて新屋比内町市営住宅の建替事業を行ったことから、昭和 30 年代以前の住宅は一掃されたものの、耐用年数に達した住宅（昭和 40 年代に建設）も残っています。

また、昭和 50 年以前に建設された耐火構造のストックは、耐用年数の半分(35 年)以上を経過し、建替、長寿命化型改善等、効率的・効果的な事業の検討が必要になっています。

そのため、老朽化が進む住棟の早期更新、長期的な活用を図るべき住棟の予防保全的観点による中長期的な維持管理計画のもとに、十分な安全性や居住性を備えたストック形成が求められています。

(2) 目的

安全で快適な住宅を長期にわたって安定的に確保するため、修繕、改善、建替などの市営住宅の活用方法を定め、長期的な維持管理を実現します。

また、予防保全的な修繕や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図ることを目的とします。

(3) 計画の位置づけ

秋田市営住宅等長寿命化計画は秋田市住生活基本計画の一部として位置づけます。また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の活用にあたっては、原則として本計画に基づいて実施します。

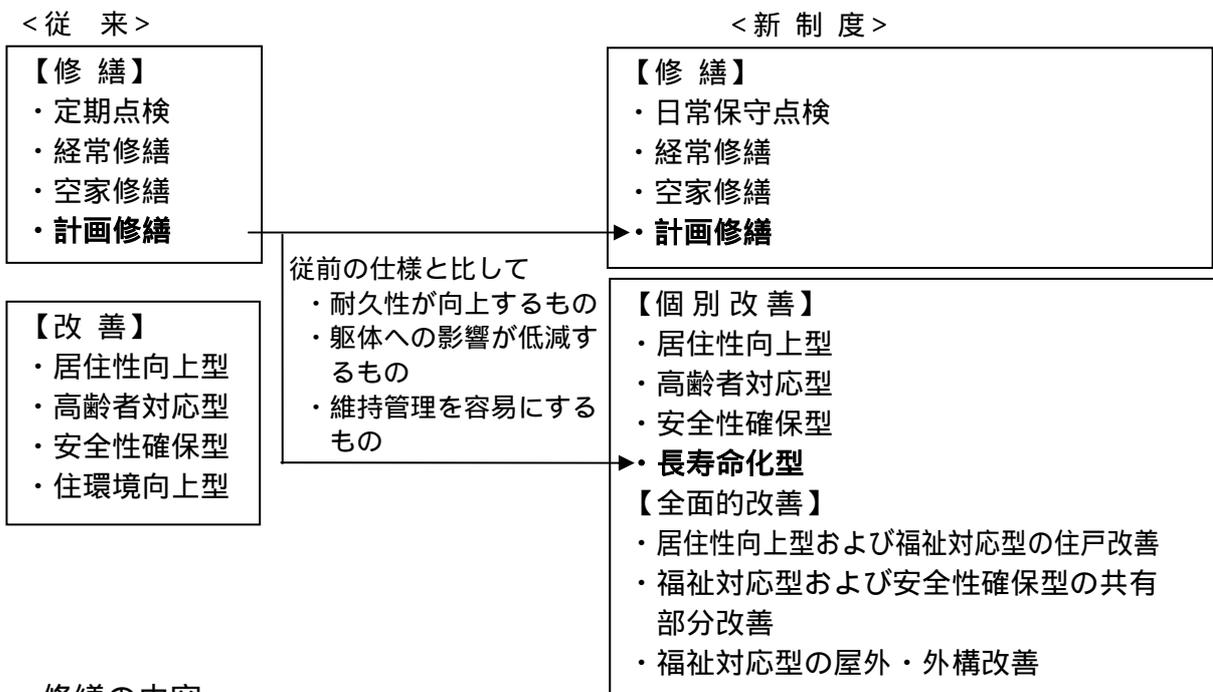
(4) 長期的な視点に立った計画的な修繕の実施について

公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的管理、長寿命化に資する改善を着実に実施していくためには、長期的な視点に立った計画的な修繕を実施することが重要です。そのためには、予め想定される修繕事項を整理し、それらを計画的に取り組むことができるような実施体制・環境・予算を準備しておくことが必要です。

長期的な視点に立った計画的な修繕実施の基礎は、中長期的な「計画修繕」を計画することである。そのためには、標準的な住棟における計画修繕周期を設定することが重要です。

また、「定期点検」の充実は、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができます。上述の計画修繕周期は、あくまでも劣化が生じると想定される標準的な周期の目安を示したものであり、適切な時期に調査・点検等を行った上で、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の時期を必要に応じて延ばすことも考えられます。

公営住宅等長寿命化計画における用語の定義（公営住宅等長寿命化計画策定指針）



修繕の内容

日常保守点検	日常的な保守点検
経常修繕	水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
空家修繕	空家となった住戸に行う空家修繕
計画修繕	外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

上記は交付金対象となる事項に関わらず計画的に必要な内容を示す。

個別改善の内容

居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
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

個別改善事業の施行要件

1	<p>公営住宅等ストック総合改善事業のうち、事業主体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。</p>
2	<p>原則として、平成2年度(共用部分改善のうち耐震改修は昭和56年度、住戸改善および共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善は平成6年度、住戸改善、共用部分改善および屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は平成12年度、住戸改善、共用部分改善および屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度、共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものは平成14年度)以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものであること。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 長寿命化型 ロ 福祉対応型(障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善) ハ 福祉対応型(高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善) ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
3	<p>規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。</p>
4	<p>耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。</p>
5	<p>対象団地の全戸数のうち、収入超過者が入居する戸数の割合が、原則として5割以下であること。</p>
6	<p>次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> イ 集会所(公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。) ロ 児童遊園 ハ 屋外消火栓 ニ その他イからハまでに掲げる施設および排水処理施設の整備に関連して整備することが必要であるものとして国土交通大臣が認めた施設

全面的改善の内容

全面的改善事業は、少なくとも以下の1から3の全ての改善を行うものとする（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む）。

1	居住性向上および福祉対応型	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善。
2	福祉対応型および安全性確保型	共用部分改善で行うもの。 （福祉対応型）4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。 （安全性確保型）最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。
3	福祉対応型	屋外・外構改善で行うもの。

全面的改善事業の施行要件

1	公営住宅等ストック総合改善事業のうち、事業主体が行う全面的改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。
2	対象団地の全戸数のうち、収入超過者が入居する戸数の割合が、原則として5割以下であること。 次に掲げる施設の整備を伴う場合にあつては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。 イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。） ロ 児童遊園 ハ 屋外消火栓 ニ その他イからハまでに掲げる施設および排水処理施設の整備に関連して整備することが必要であるものとして国土交通大臣が認めた施設
3	原則として昭和56年度（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る。）以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて建設されたものであること。
4	原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅であること。
5	当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること。
6	全面的改善事業を施行するに際して、最適改善手法評価を行い、全面的改善事業が適切な改善手法であると判定されたものであること。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	<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 ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・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の改修も含む) 等 	<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の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	<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) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・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) ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・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) 等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・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 等 	<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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「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。

*2 公営住宅の耐震改修については、「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については、「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日国住備発第110号）」を参照。

長寿命化型改善の具体例

部位毎の整理

部 位	概要（工事例）	備 考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事 	
屋上およびこれに付随する部分（「屋上等」という）	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 ・屋上等の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消化管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装・塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性を向上させる工事 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性を向上させる工事 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性を向上させる工事 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性を向上させる工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎の整理

工 事	概要（工事例）
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事

住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備 考
IC タグ化による履歴情報の作成	<ul style="list-style-type: none"> ・改善事業の実施にあわせ、部材等に IC タグを設置することを想定

計画修繕周期（参考）

区分	部位	部材	修繕周期(年)	区分	部位	部材	修繕周期(年)						
主体工事	建築主体 共用部分	屋根	木下地	15	主体工事	建築主体 専用部分	内装 その他	物干し金物	鋼製(塗装)	3			
			長尺カラー鉄板葺					アルミ(取替)	18				
			鉄骨下地					30		バルコニー 手摺	鋼製(塗装)	3	
			長尺カラー鉄板葺						鋼製(取替)		18		
			カラスステンレス シーム溶接						アルミ(支持部分の補強)			40	
			アスファルト本防水						22		浴室 扉		(取替)
	アスファルト断熱防水(シグター)	アルミ(取替)	40										
	外壁	珪外塗		18			浴室 ユニット(取替)	25					
			タイル張り						18				
			PC目地							12			
	床	珪外 仕上 コン クリ ート 打放 し	共用廊下 ウレタン塗床	20			屋内 設備	屋内 衛生	量水器		検針盤	8	
			階段室 防水モルタル						18				
			バルコニー 防水モルタル							18	給水管	塩ビ(VP)管	25
	建具	木製 建具	枠塗装	10					ビニールライニング鋼管 (ポリライニング鋼管)		25		
			戸車取替						20				
			アルミ製建具に取替							40	ステンレス鋼管	35	
			アルミ建具						40		さや管		45
	外装 その他	集合 郵便 受箱	(鋼製)下地ケレンの上、塗 装	3						排水管	配管用炭素鋼鋼管(白)(流し)	18	
			(鋼製)ステンレス製に取替						20		配管用炭素鋼鋼管(白)(その他)		30
			(ステンレス製)ステンレス製に取替								40	排水用硬化塩化ビニール管(屋外露 出)	
		階段室揭示板の取替	18	排水用硬化塩化ビニール管(屋内)					30				
		外回り鉄部その他の塗装(自転 車置場)		3							鋳鉄管	50	
		給湯・ 暖房											
	給湯・ 暖房			配管用炭素鋼鋼管(温水暖房)						30			
				銅管								30	
				ステンレス鋼管						35			
				さや管								45	
暖房放熱器				20									
浴室換気乾燥機					20								
換気 設備	換気扇			20									

区分		部位	部材	修繕周期(年)	区分	部位	部材	修繕周期(年)			
主体工事	屋内設備	衛生・その他	ロ-タンク方式に取替	-	屋内設備	電灯設備	共用灯(KST)仕様取替	10			
			強制換気設備の新設	-			共用灯(S59~)(KST)同様仕様取替	14			
		熱源機器	BF釜	15			照明器具(住戸)ホリカーボネート樹脂以外	12			
			給湯	15			照明器具(内蔵蓄電池)	5			
		浴槽	ホ-ロ-浴槽	15			室内コンセント(祢端子式)	15			
			ユニットバス(樹脂製)	20			室内コンセント(祢なし端子式)	25			
		屋外設備	給水管	亜鉛メッキ鋼管			18	引込開閉器等の端子締付け調整	2		
				鋳鉄管			18	各戸分電盤(カットスイッチをNFBに取替)	15		
				ダクタイル鋳鉄管(内面マルチライニング)			40	各戸分電盤(NFB)同形式に取替	30		
				ビニールライニング鋼管			25	ゴム絶縁電線(ビニールに取替)	20		
	ホリフレイン管			40		ビニール絶縁電線(同形式に取替)	40				
	水道用硬質塩化ビニール管			30		電力量計(同形式に取替又は検定)	10				
	屋外ガス		配管用炭素鋼管(白)	22		テレビ受信設備	受信用アンテナ(同形式に取替)	6			
			内外面被覆鋼管又はホリフレイン管	50			増幅器(同形式に取替)	10			
	給水ポンプ		ポンプ・モーター	15			各戸アンテナ方式(S47以前共聴化)	-			
			給水施設	給水補器類(圧力タンク等)		20	電話配管	配管なし(S36以前配管設置)	-		
	水槽類	20		屋外設備		屋外電氣		屋外灯設備	照明器具(同形式に取替)	10	
	高架水槽	20					動力設備	制御盤(同形式に取替)	16		
	改良	給水施設	地下式受水槽	30		E.V設備	EV設備	かご等(同形式に取替)	20		
			6面点検受水槽(FRP製)	20				三方枠(塗装及びSUS板取付)	20		
	屋内設備	消防設備	消防設備	配管用炭素鋼管		50	構築物	屋外土木	土木	道路修繕(アスファルトの打替)	20
				消火用圧力鋼管(溶接)		50			その他	ヒューム管の全面取替	20
			配管用炭素鋼管(屋外埋設)	18		外棚修繕(金網棚)			20		
外面被覆鋼管(屋外埋設)			35	屋外造園	造園	道路修繕(コンクリート平板をアスファルトに取替)		20			
消火用ポンプ・モーター			15		その他	ヒューム管の全面取替		20			
						遊戯施設取替	20				
						団地案内板取替	20				

2 公営住宅等ストックの状況

(1) 公営住宅等ストックの管理状況

公営住宅等の地域別供給状況

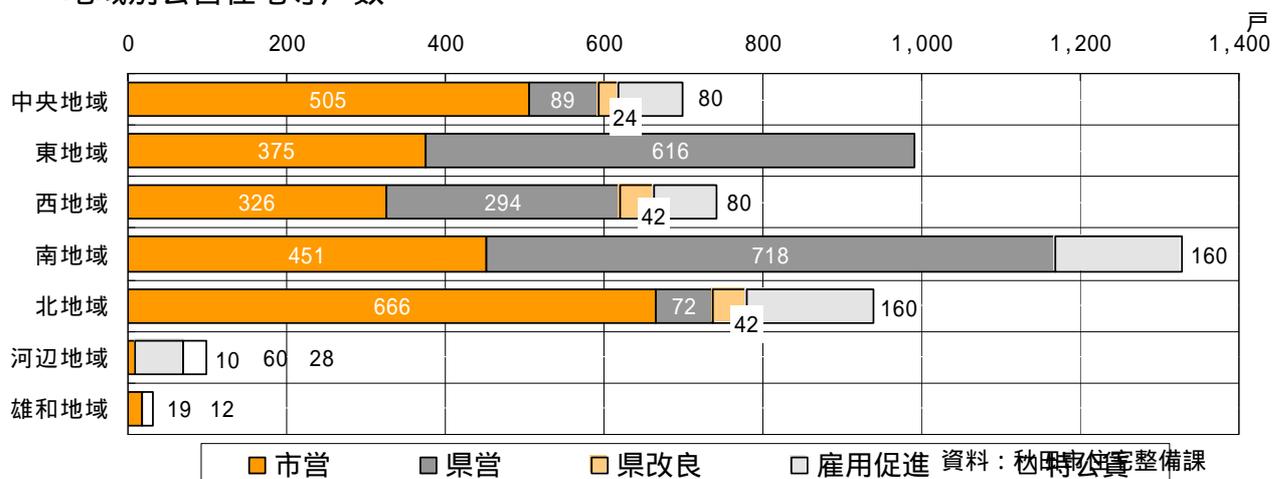
- ・ 市内には市営住宅 2,352 戸、県営住宅 1,789 戸、改良住宅（県営）108 戸、雇用促進住宅 540 戸、特定公共賃貸住宅(市営)40 戸、合計 4,829 戸の公営住宅等があります。
- ・ 地域別供給バランスは、総世帯数の地域別割合と市営住宅の地域別割合がほぼ同様になっています。
- ・ 市全体の専用住宅数に占める公的賃貸住宅は 3.2% で、借家に対しては 9.5% となっています。
- ・ 公営住宅では最低居住水準未達の世帯も依然多く、改善が遅れている状況が伺えます。

地域別公営住宅等戸数

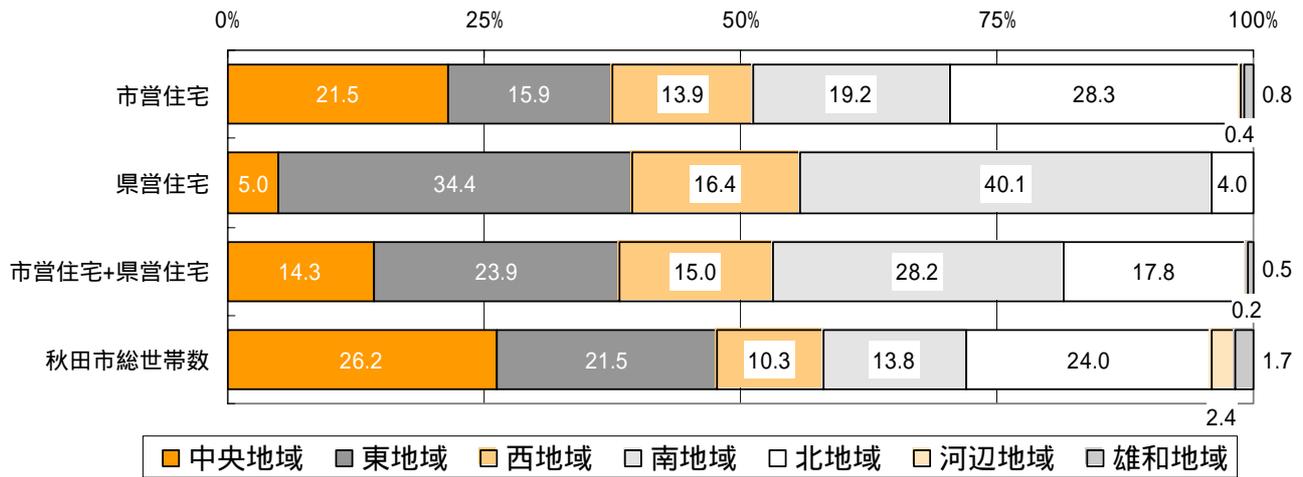
	市営	県営	県改良	雇用促進	市特公賃	合計
中央地域	505	89	24	80		698
東部地域	375	616				991
西部地域	326	294	42	80		742
南部地域	451	718		160		1,329
北部地域	666	72	42	160		940
河辺地域	10			60	28	98
雄和地域	19				12	31
合計	2,352	1,789	108	540	40	4,829

資料：秋田市住宅整備課

地域別公営住宅等戸数



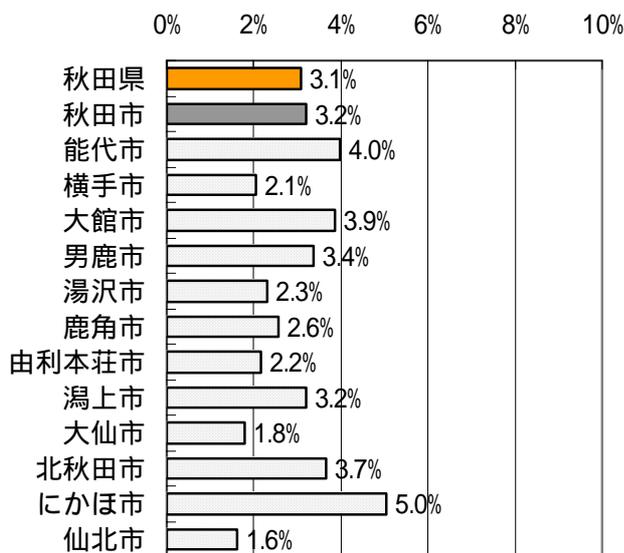
地域別市営住宅・県営住宅の戸数割合と秋田市総世帯数割合の比較



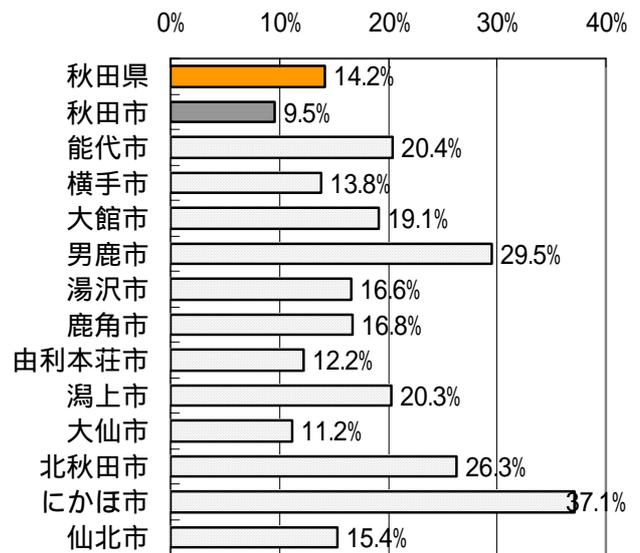
資料：秋田市住宅整備課

公的賃貸住宅供給状況

【公的賃貸住宅数/専用住宅総数】

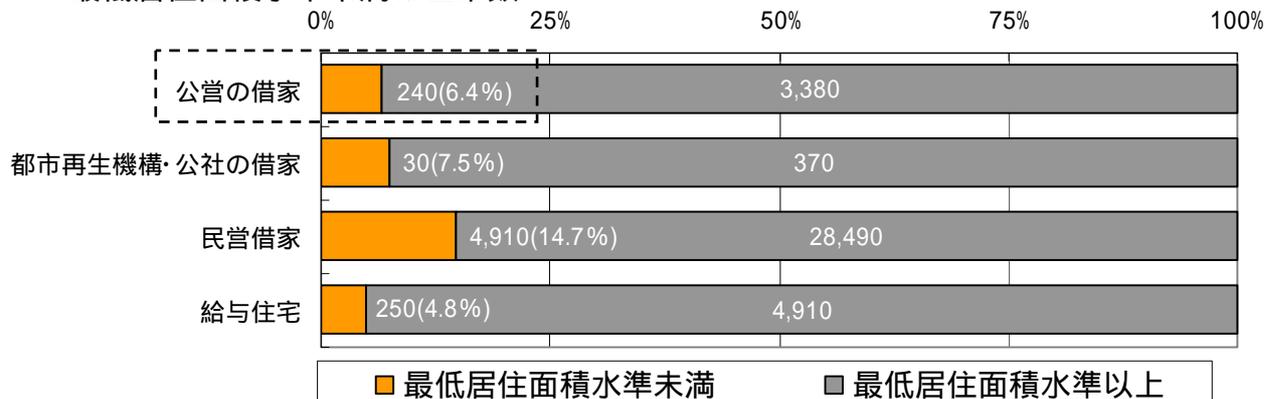


【公的賃貸住宅数/借家総数】



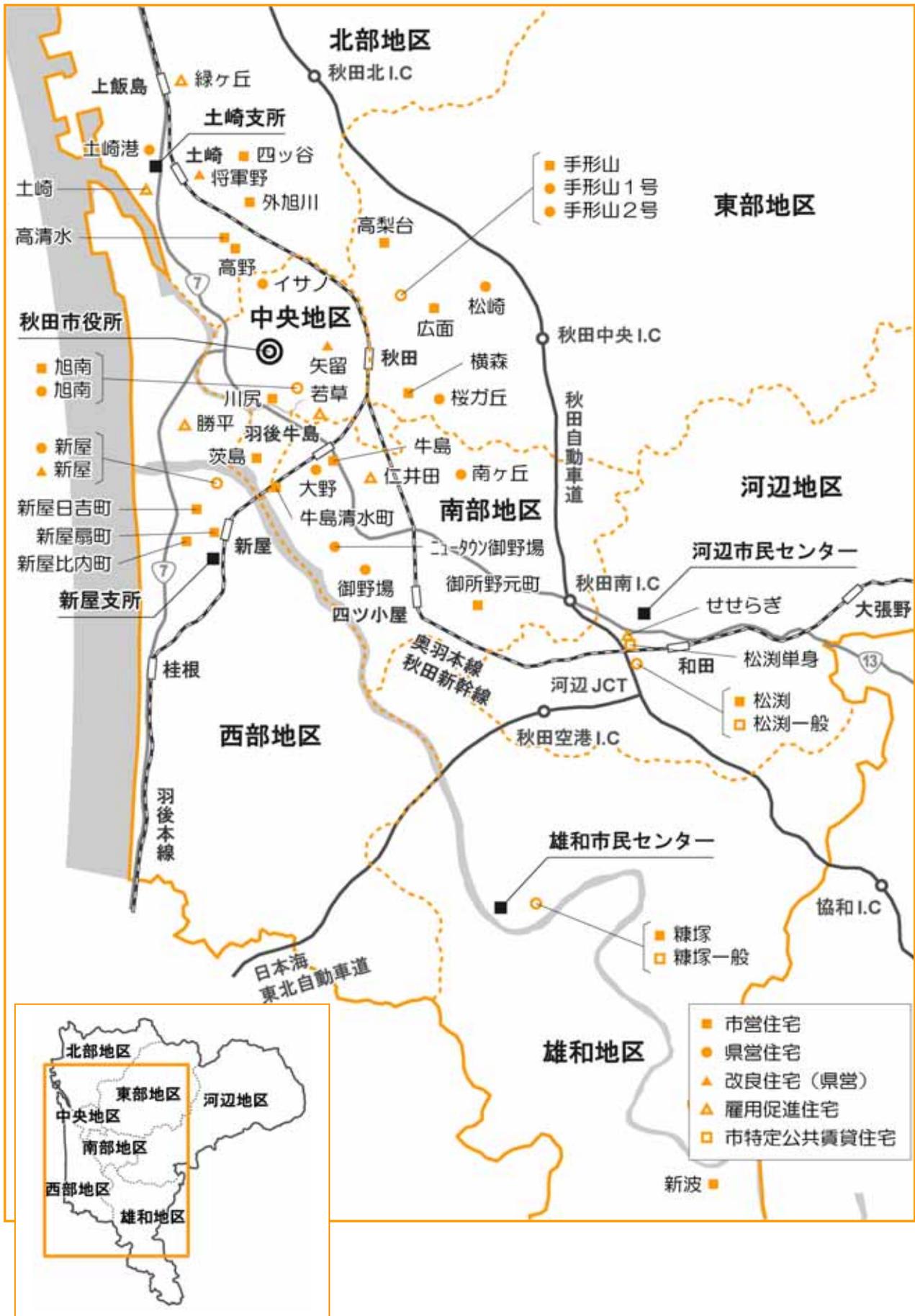
資料：平成20年住宅・土地統計調査

最低居住面積水準未満の世帯数



資料：平成20年住宅・土地統計調査

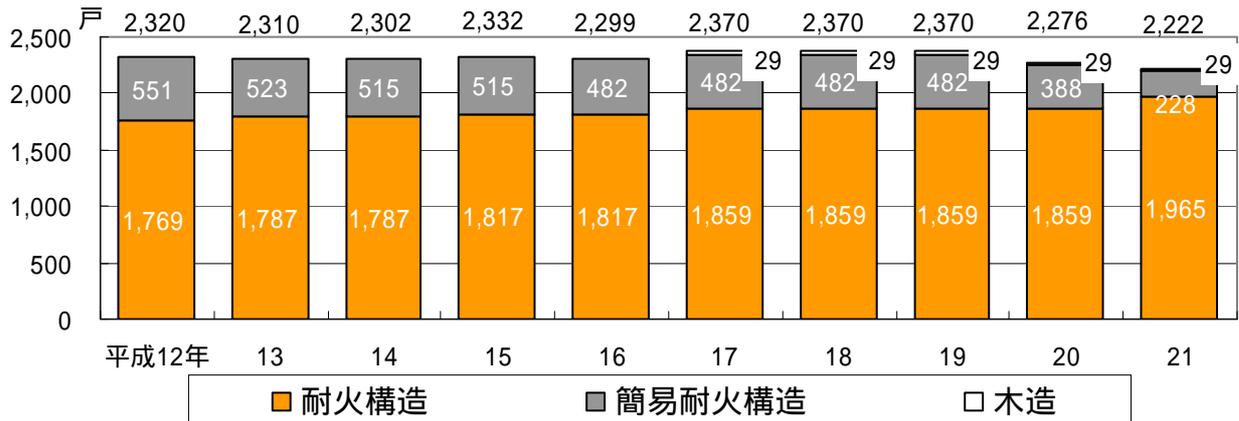
公営住宅等の位置図



市営住宅ストックの状況

- ・平成 19 年から平成 22 年にかけて新屋比内町市営住宅建替事業を行ったことから、昭和 30 年代以前の住宅は一掃されたものの、耐用年限が間近となっている住宅（昭和 40 年代に建設）も残っています。
- ・市営住宅は平成 21 年度から 22 年度に 6 団地 24 棟の耐震診断を行った結果、2 団地 14 棟の耐震改修が必要となっています。
- ・市営住宅の応募倍率は年間平均 7 倍前後で、地域別に差があります。

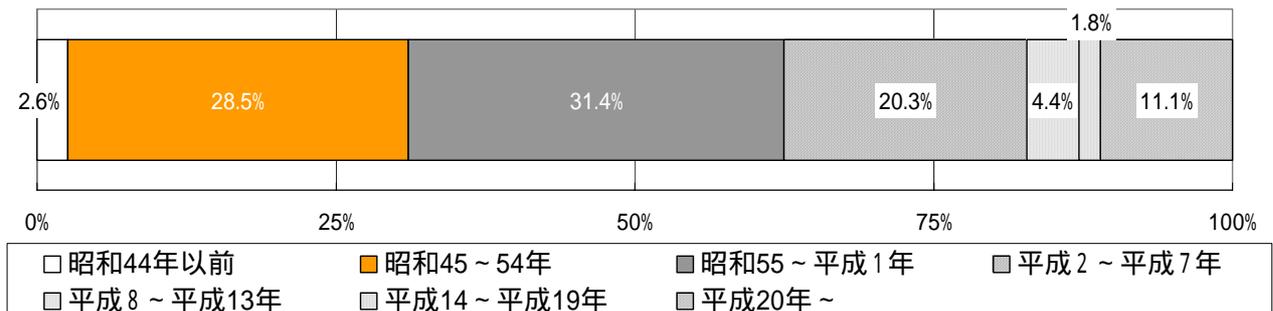
構造別市営住宅数推移



資料：秋田市住宅整備課

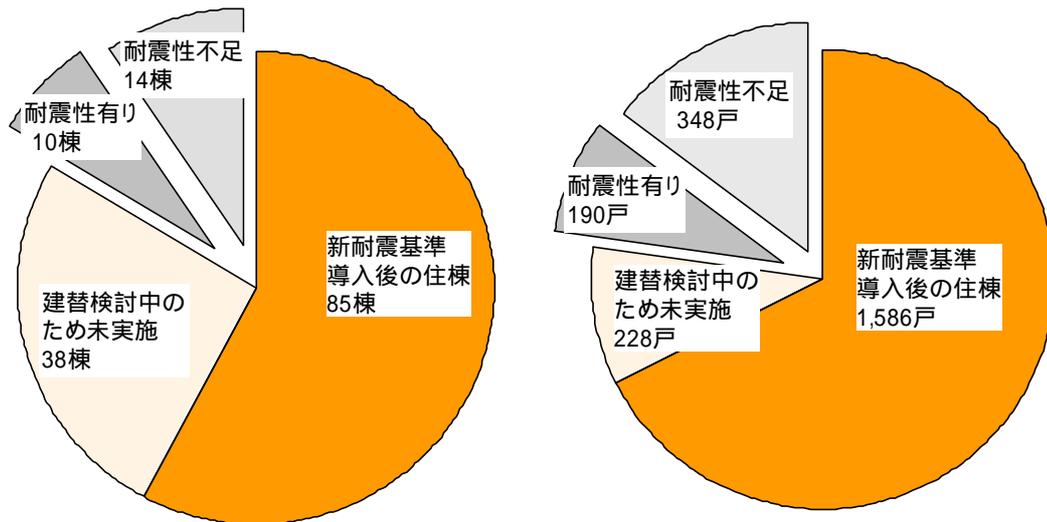
耐火構造：公営住宅法施行令第 1 条により建築基準法第 2 条 5 号もしくは 9 号に定める規定のもの。
 簡易耐火構造：公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成 5 年政令第 209 号）による改正前の公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 条 2 号に定める構造。改正後は「準耐火構造」に改められた。（構造区分は公営住宅施行令による）

建設時期別の市営住宅管理戸数割合



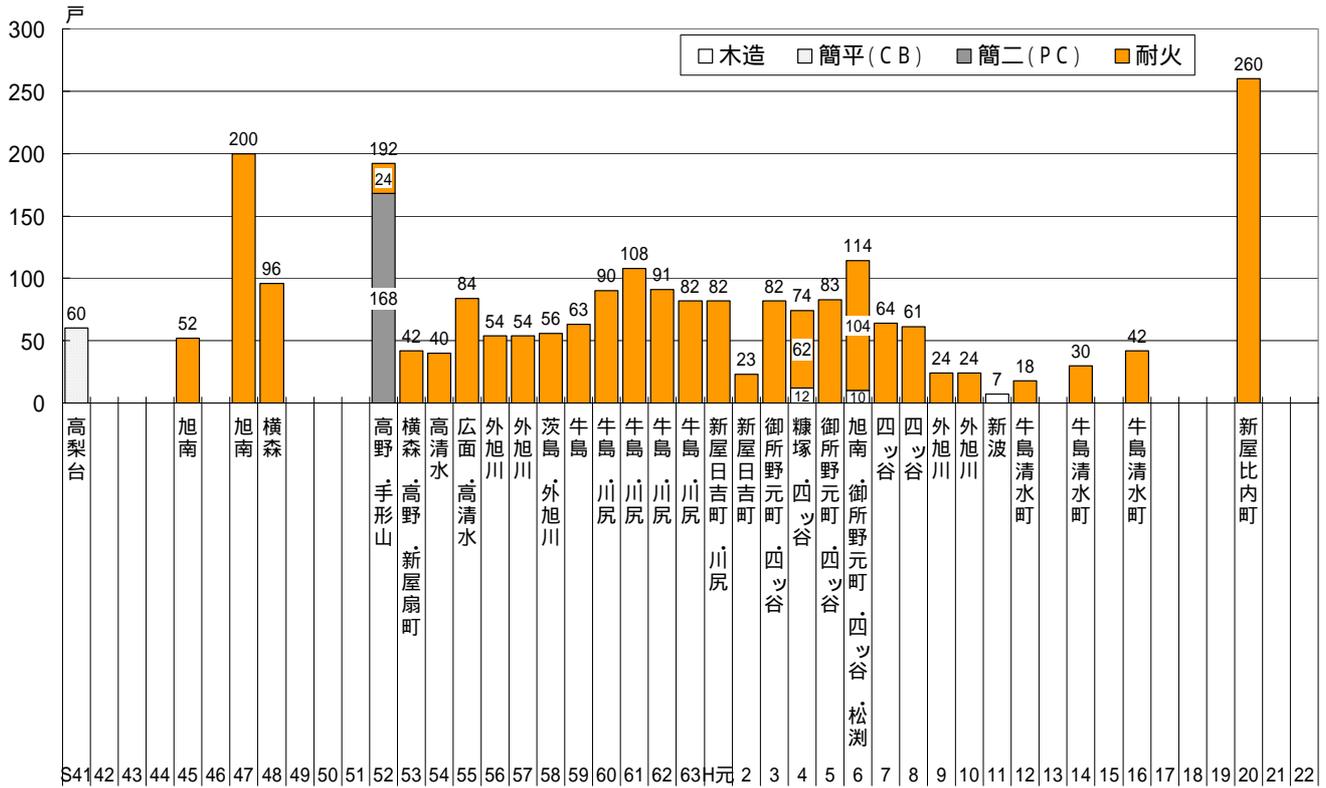
資料：秋田市住宅整備課

耐震性能の有無の状況



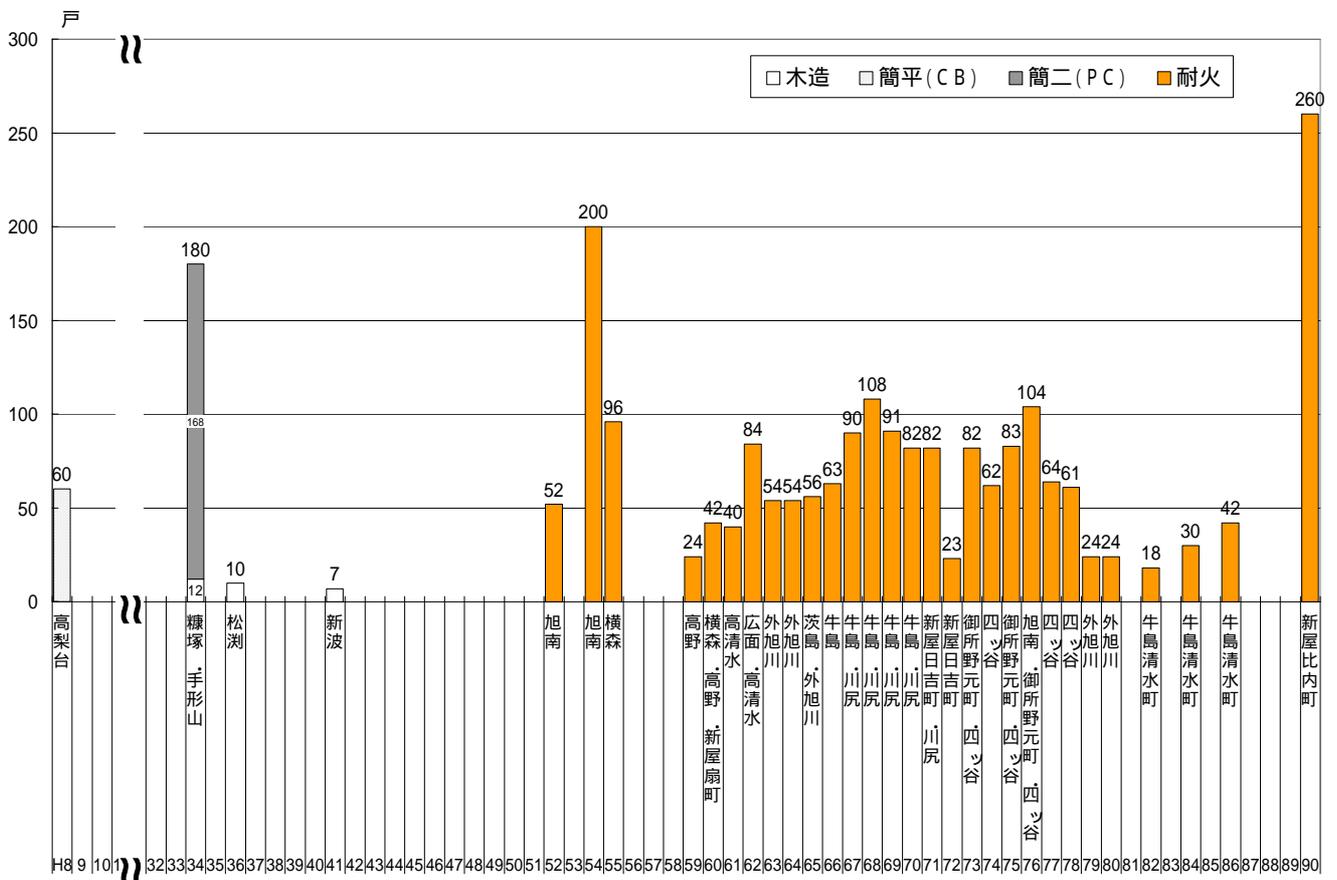
資料：秋田市住宅整備課

構造別の管理開始年度別戸数



資料：秋田市住宅整備課

年度別構造別の耐用年数経過戸数



資料：秋田市住宅整備課

募集と応募の状況

	平成 21 年度			平成 20 年度			平成 19 年度		
	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率	募集戸数	応募者数	倍率
中央地域	24	157	6.5	19	199	10.5	19	220	11.6
東部地域	23	61	2.7	13	59	4.5	18	56	3.1
西部地域	21	112	5.3	71	227	3.2	3	16	5.3
南部地域	21	157	7.5	20	180	9.0	25	200	8.0
北部地域	24	167	7.0	35	291	8.3	45	274	6.1
河辺・雄和地域	2	3	1.5	1	1	1.0	5	20	4.0
市全体	115	657	5.7	159	957	6.0	115	786	6.8

資料 秋田市住宅整備課

特定公共賃貸住宅ストックの状況

- ・現在、12 棟 40 戸の中堅所得者向けの特定賃貸住宅を管理しています。(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)第18条の規定に基づき、整備した住宅9棟14戸、条例上、特定公共賃貸住宅扱いしている住宅(3棟26戸))
- ・松淵单身特定住宅を除いた一般ファミリー向けの住宅の、住戸専用面積は80㎡以上となっています。
- ・半年以上空家となっている住戸が20%であることから、既存ストックの有効活用が必要です。

特定公共賃貸住宅の状況

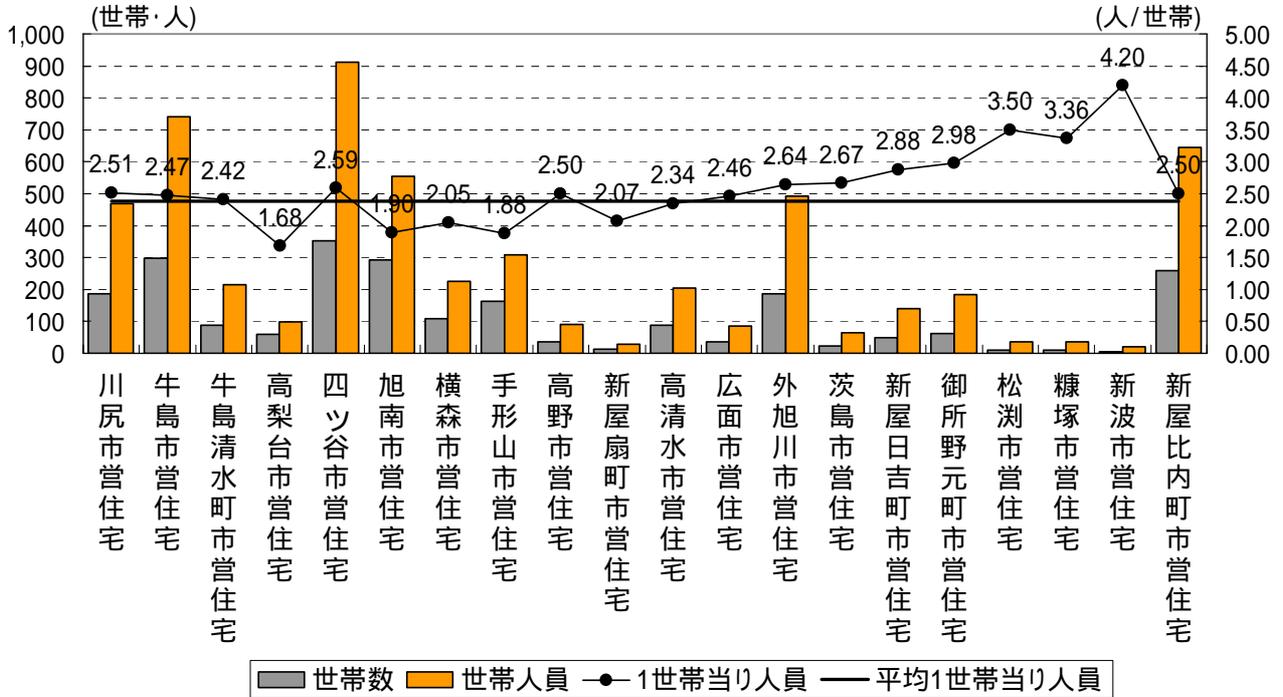
住宅名	建築年度	構造	棟	戸	住戸専用面積(㎡)	平成21年度募集数	平成21年度応募数	半年以上の空家戸数	半年以上の空家率
松淵单身	H3	R C 4階建	1	24	33.00	6	0	6	25.00%
松淵一般	H5	木造 平屋建	4	4	87.58	0	0	0	0.00%
糠塚一般	H2 ~ H6	木造 1~2屋建	7	12	80.32 ~ 108.88	2	0	2	17.00%
合 計			12	40		8	0	8	20.00%

(2) 市営住宅居住者の状況(平成 22 年 6 月現在)

入居世帯数・世帯人員

・市営住宅入居者は平成 22 年 6 月現在 2,330 世帯となっており、入居率は 99.1%となっている。人口は 5,553 人で、平均 1 世帯当り人員は 2.38 人となっています。

団地別入居世帯数と世帯人員

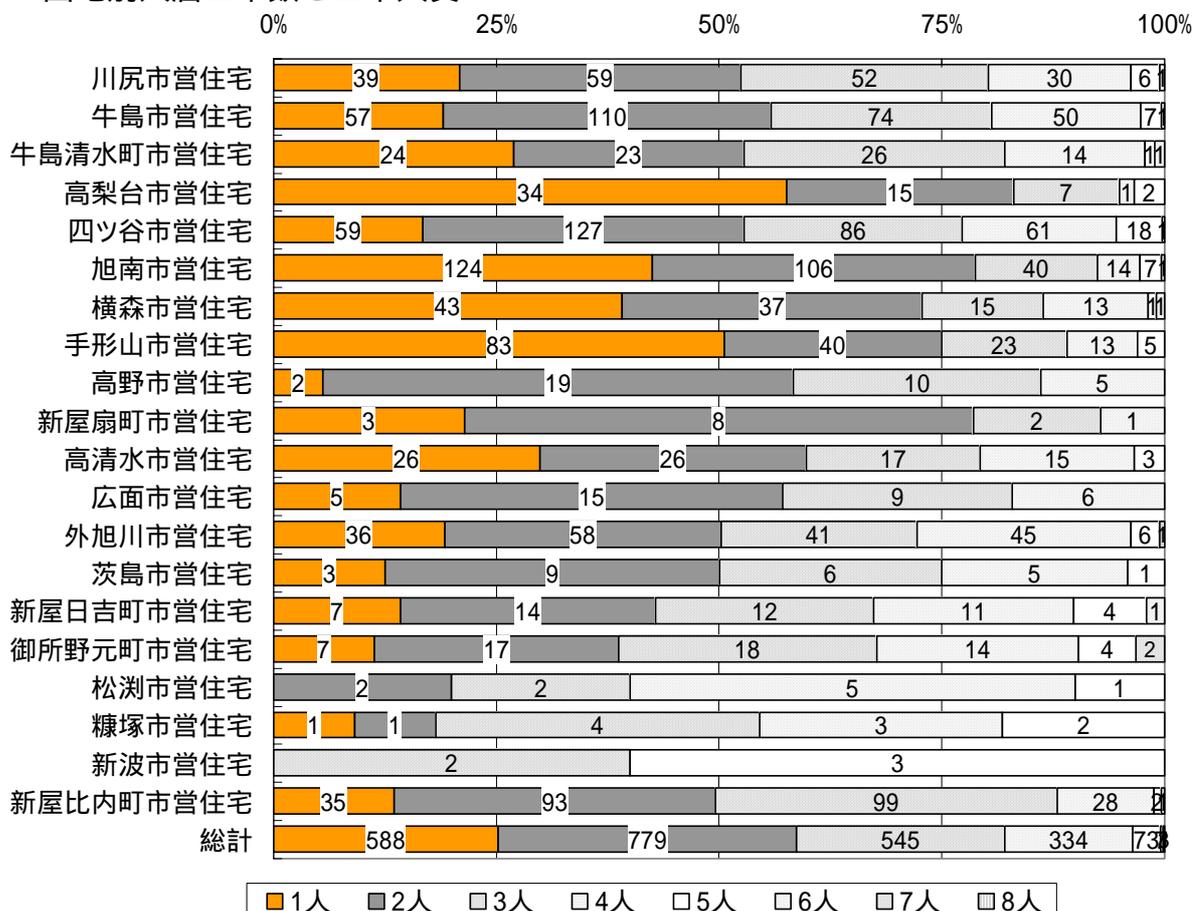


住宅名	世帯数	世帯人員	1世帯当り人員	管理戸数	入居率(%)
川尻市営住宅	187	469	2.51	189	98.9
牛島市営住宅	299	740	2.47	299	100.0
牛島清水町市営住宅	89	215	2.42	90	98.9
高梨台市営住宅	59	99	1.68	60	98.3
四ツ谷市営住宅	352	911	2.59	354	99.4
旭南市営住宅	292	554	1.90	292	100.0
横森市営住宅	110	225	2.05	111	99.1
手形山市営住宅	164	309	1.88	168	97.6
高野市営住宅	36	90	2.50	36	100.0
新屋扇町市営住宅	14	29	2.07	15	93.3
高清水市営住宅	87	204	2.34	88	98.9
広面市営住宅	35	86	2.46	36	97.2
外旭川市営住宅	187	493	2.64	188	99.5
茨島市営住宅	24	64	2.67	24	100.0
新屋日吉町市営住宅	49	141	2.88	51	96.1
御所野元町市営住宅	62	185	2.98	62	100.0
松淵市営住宅	10	35	3.50	10	100.0
糠塚市営住宅	11	37	3.36	12	91.7
新波市営住宅	5	21	4.20	7	71.4
新屋比内町市営住宅	258	646	2.50	260	99.2
総計	2,330	5,553	2.38	2,352	99.1

世帯人員別世帯数

- ・世帯人員別世帯数は、全体では2人世帯が最も多くなっており、団地別では1人、2人世帯が50%を超える団地が20団地のうち、14団地となっています。

団地別入居世帯数と世帯人員

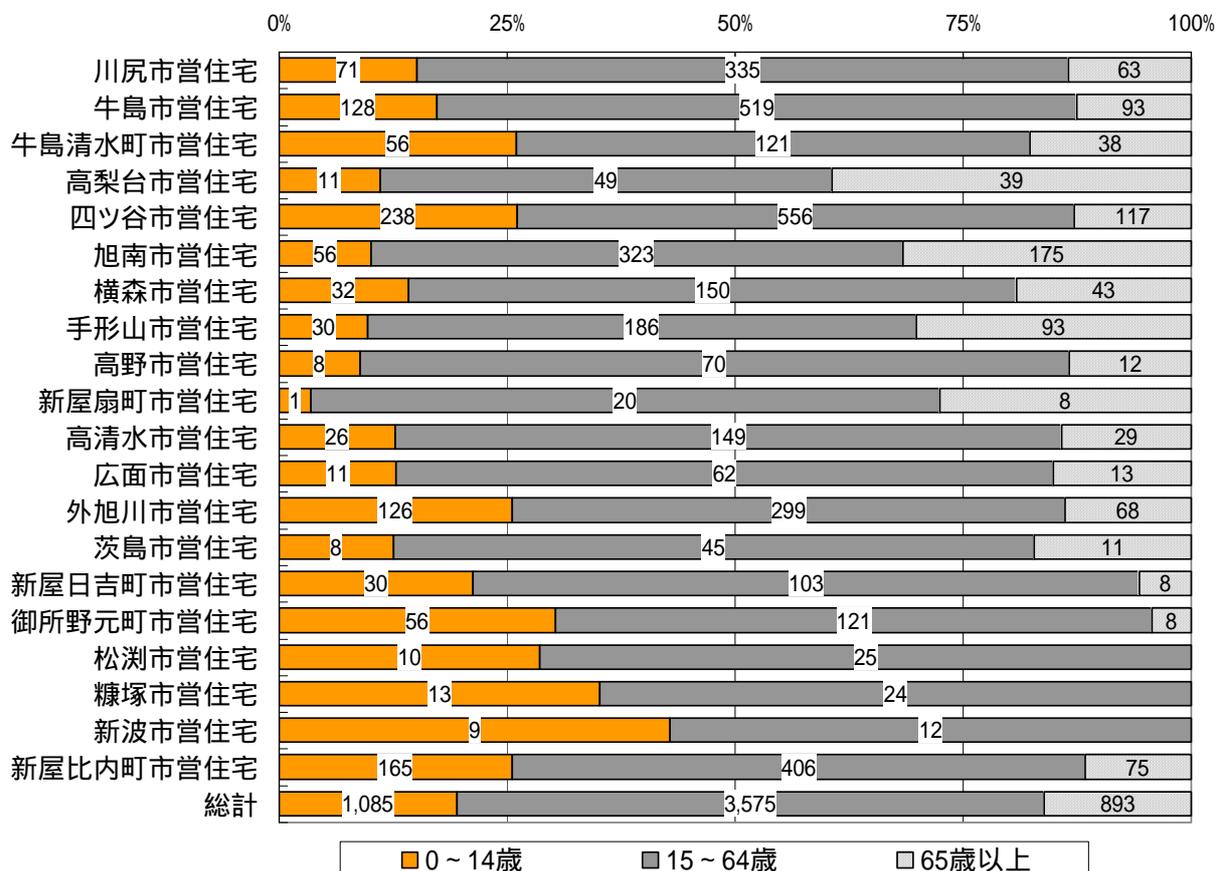


住宅名	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	総計
川尻市営住宅	39	59	52	30	6	1			187
牛島市営住宅	57	110	74	50	7	1			299
牛島清水町市営住宅	24	23	26	14	1	1			89
高梨台市営住宅	34	15	7	1	2				59
四ツ谷市営住宅	59	127	86	61	18	1			352
旭南市営住宅	124	106	40	14	7		1		292
横森市営住宅	43	37	15	13	1	1			110
手形山市営住宅	83	40	23	13	5				164
高野市営住宅	2	19	10	5					36
新屋扇町市営住宅	3	8	2	1					14
高清水市営住宅	26	26	17	15	3				87
広面市営住宅	5	15	9	6					35
外旭川市営住宅	36	58	41	45	6		1		187
茨島市営住宅	3	9	6	5	1				24
新屋日吉町市営住宅	7	14	12	11	4	1			49
御所野元町市営住宅	7	17	18	14	4		2		62
松濶市営住宅		2	2	5	1				10
糠塚市営住宅	1	1	4	3	2				11
新波市営住宅			2		3				5
新屋比内町市営住宅	35	93	99	28	2	1			258
総計	588	779	545	334	73	7	3	1	2,330

年齢3区分別人口

- ・年齢構成は0～14歳が19.5%、15～64歳が64.4%、65歳以上が16.1%となっており、団地によっては0～14歳の子供が多く、65歳以上の高齢者がいなかったり、一方で高齢者が40%近いなど年齢構成が異なっています。

団地別居住者年齢構成

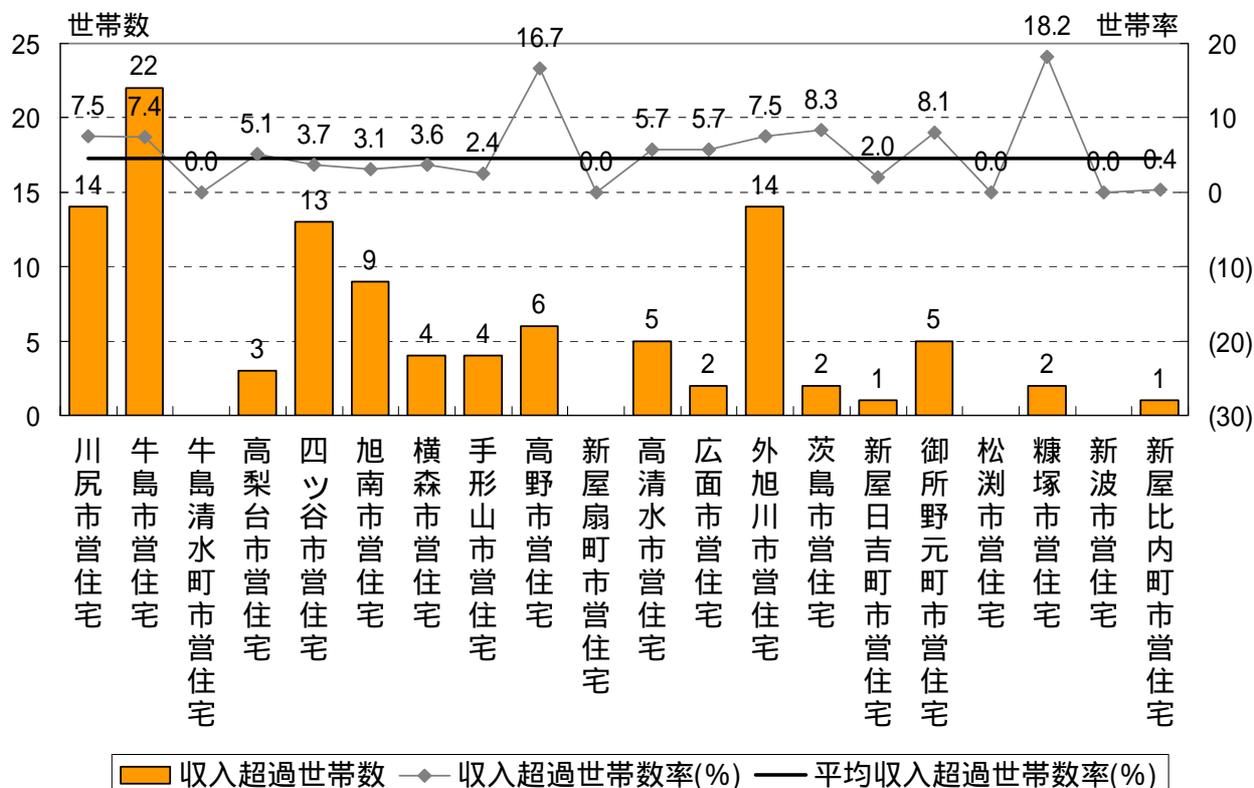


住宅名	0～14歳	15～64歳	65歳以上
川尻市営住宅	15.1	71.4	13.4
牛島市営住宅	17.3	70.1	12.6
牛島清水町市営住宅	26.0	56.3	17.7
高梨台市営住宅	11.1	49.5	39.4
四ツ谷市営住宅	26.1	61.0	12.8
旭南市営住宅	10.1	58.3	31.6
横森市営住宅	14.2	66.7	19.1
手形山市営住宅	9.7	60.2	30.1
高野市営住宅	8.9	77.8	13.3
新屋扇町市営住宅	3.4	69.0	27.6
高清水市営住宅	12.7	73.0	14.2
広面市営住宅	12.8	72.1	15.1
外旭川市営住宅	25.6	60.6	13.8
茨島市営住宅	12.5	70.3	17.2
新屋日吉町市営住宅	21.3	73.0	5.7
御所野元町市営住宅	30.3	65.4	4.3
松濶市営住宅	28.6	71.4	0.0
糠塚市営住宅	35.1	64.9	0.0
新波市営住宅	42.9	57.1	0.0
新屋比内町市営住宅	25.5	62.8	11.6
総計	19.5	64.4	16.1

収入超過世帯

- ・収入超過世帯は107世帯となっており、総世帯数の4.6%となっている。団地別では0%から18.2%まであり、適正入居が求められています。

団地別収入超過世帯数

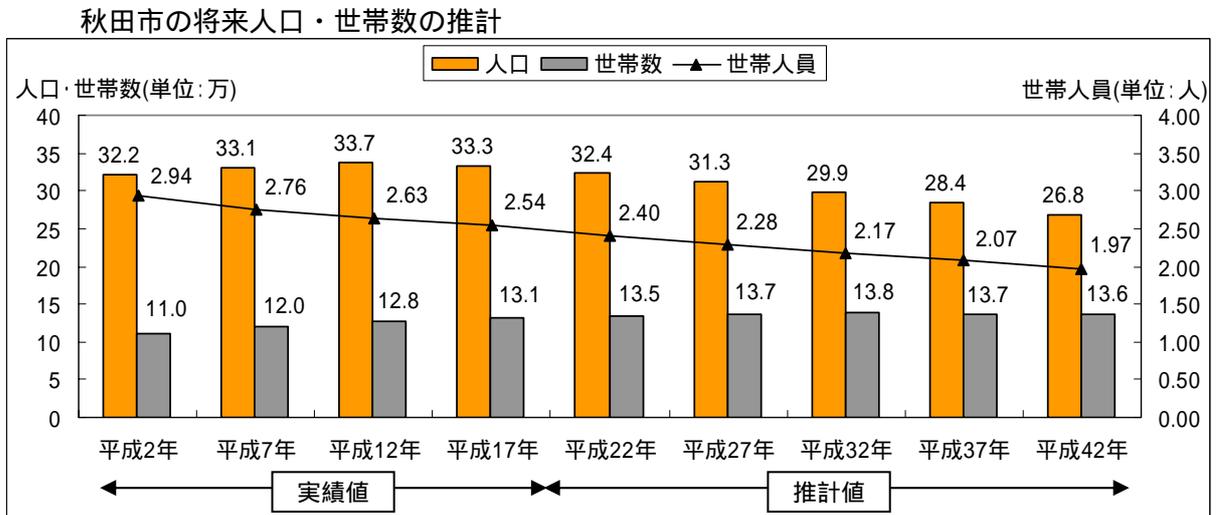


住宅名	世帯数	収入超過世帯数	収入超過世帯数率(%)
川尻市営住宅	187	14	7.5
牛島市営住宅	299	22	7.4
牛島清水町市営住宅	89		0.0
高梨台市営住宅	59	3	5.1
四ツ谷市営住宅	352	13	3.7
旭南市営住宅	292	9	3.1
横森市営住宅	110	4	3.6
手形山市営住宅	164	4	2.4
高野市営住宅	36	6	16.7
新屋扇町市営住宅	14		0.0
高清水市営住宅	87	5	5.7
広面市営住宅	35	2	5.7
外旭川市営住宅	187	14	7.5
茨島市営住宅	24	2	8.3
新屋日吉町市営住宅	49	1	2.0
御所野元町市営住宅	62	5	8.1
松淵市営住宅	10		0.0
糠塚市営住宅	11	2	18.2
新波市営住宅	5		0.0
新屋比内町市営住宅	258	1	0.4
総計	2,330	107	4.6

(3) 公営住宅の需要推計

人口・世帯の将来見通し

計画期間である平成23年度から平成32年度の目標年次における人口は29.9万人、世帯数は13.8万世帯を見込みます。



資料：第6次秋田市総合都市計画（平成22年11月現在）

公営住宅の供給の目標量

平成32年の主な住宅確保要配慮世帯のうち、下の図に示す『公営住宅入居世帯』の3,638世帯(a.+b.)と『公営住宅を除く借家に居住する世帯』の10,402世帯(+ +(-1)+ (-A)+ (-B)+ (-C))を合わせた14,040世帯が公営住宅の原則階層である収入分位25%までの世帯となっています。

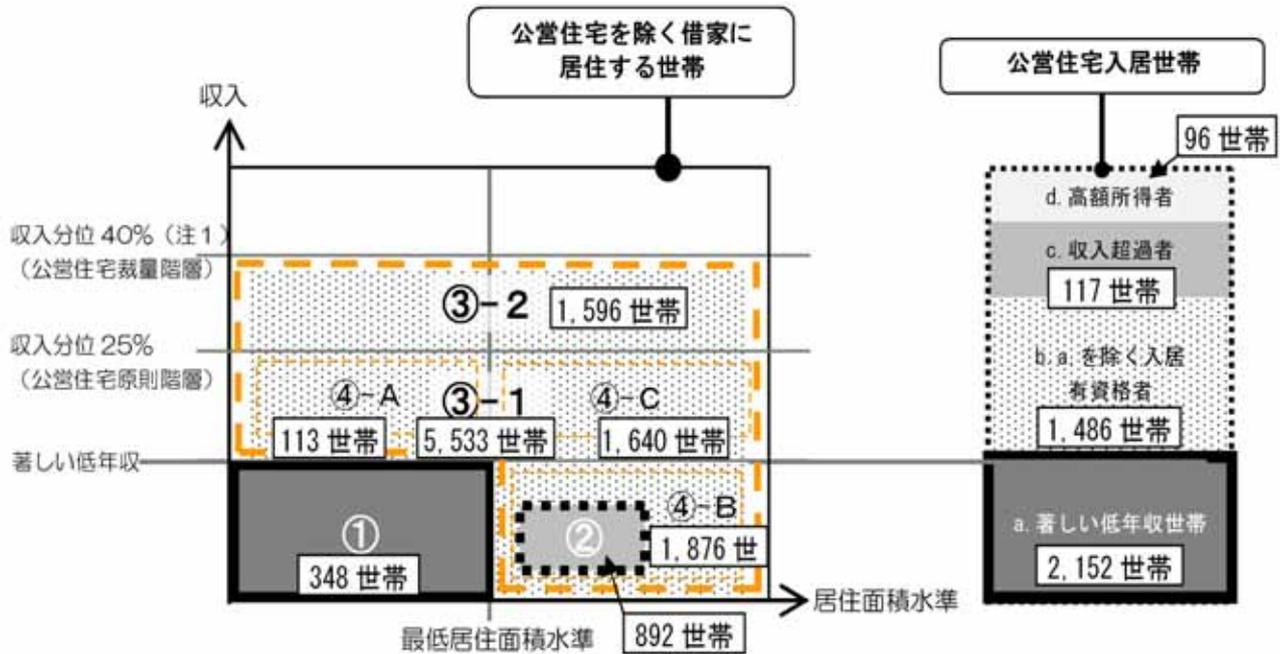
しかし、住宅確保要配慮世帯の属性は幅広く、属性や困窮度が異なる多様な人々が混在し、重層的な構成になっていると考えられることから、まず、真に住宅の確保が困難な「住宅確保要配慮世帯」層を優先的に対応します。

上記を前提とすると、『公営住宅入居世帯』の2,152世帯(a.)と『公営住宅を除く借家に居住する世帯』の1,240世帯(+)を合わせた3,392世帯が優先的に対応する世帯と考えられ、秋田市の現状の公営住宅数は4,249戸でこの数は満たしています。

なお、その他の有資格者においても適切に供給されるよう、長期的な既存ストックの有効活用を図るため、計画的な建替や適切な維持管理を行います。

「平成 32 年の主な住宅確保要配慮者世帯」

(住宅セーフティネット供給量算定プログラムによる)



(注 1) 裁量階層を想定 (収入分位 40%以下で事業主体が条例で定める)

「主な住宅確保要配慮者世帯」(公営住宅以外の借家に居住する世帯の推計)

		平成22年度	平成32年度	
	・ 著しい低年収 かつ 最低居住面積水準未満の世帯	359 世帯	348 世帯	
	・ 著しい低年収 かつ 高家賃負担率により 最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	928 世帯	892 世帯	
- 1	・ 公営住宅入居資格がある、 高齢(単身・夫婦のみ)、 障害者、子育て、 外国人世帯(注)(、 は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	3,347 世帯	3,207 世帯
		障がい者世帯 1・ 3	1,181 世帯	1,355 世帯
		子育て世帯	980 世帯	954 世帯
		外国人世帯 2・ 4	23 世帯	17 世帯
		- 1 合計	5,531 世帯	5,533 世帯
- 2	注：外国人世帯は - 1 のみ該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	1,076 世帯	1,027 世帯
		障がい者世帯 1・ 3	183 世帯	210 世帯
		子育て世帯	369 世帯	359 世帯
		- 2 合計	1,628 世帯	1,596 世帯
- A	・ 著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準未満世帯	119 世帯	113 世帯	
- B	・ 著しい低年収 かつ 最低居住面積水準以上世帯	1,926 世帯	1,876 世帯	
- C	・ 著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準以上	1,768 世帯	1,640 世帯	

公営住宅入居世帯 5

	平成 22 年度	平成 32 年度
a. 著しい低年収世帯	2,169 世帯 (市営住宅対象 1,255 世帯)	2,152 世帯 (市営住宅対象 1,246 世帯)
b. a. を除く入居有資格者	1,497 世帯 (市営住宅対象 867 世帯)	1,486 世帯 (市営住宅対象 860 世帯)
c. 収入超過者	119 世帯 (市営住宅対象 69 世帯)	117 世帯 (市営住宅対象 68 世帯)
d. 高額所得者	96 世帯 (市営住宅対象 55 世帯)	96 世帯 (市営住宅対象 55 世帯)

- 1: 障がい者については、民営借家のみとする
- 2: 単身世帯については、単身高齢者世帯のみを対象として集計
- 3: 障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定
- 4: 永住権のない外国人とする
- 5: 公営住宅居住者については、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている。

推計結果（公営住宅管理戸数が最低限必要となる戸数）

A	市営住宅戸数	2,352 戸
B	県営住宅戸数	1,879 戸
C	公営住宅戸数	4,249 戸
D	公営住宅管理戸数が最低限必要となる戸数 (平成 32 年度 + a .)	3,392 世帯(戸)

3 長寿命化に関する基本方針

(1) 総合的な活用に関する基本方針

市営住宅の主な役割

総合的な活用にあたり、市営住宅の主な役割を次のように位置づけ、基本的な方針を定めます。

- ・住宅困窮者への住まいの提供

公営住宅法の目的を踏まえ、住宅に困窮する低所得世帯の安定した居住の確保のため、一定水準の質が確保された低廉な家賃の住宅を供給します。

- ・家族形成期にある若い世代の本市への定住促進

若い世代の定住化を促進し、本市の定住人口の確保および活力の維持・向上のため、市営住宅を家族形成期にある若年層の持ち家取得を支援する住宅としても位置づけます。

総合的な活用の基本的な方針

- ・入居者の安全性、居住水準の確保

老朽化が進んでいる市営住宅等があるため、建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより入居者の安全性を確保します。

また、広さ、設備面での一定の水準が確保できるよう、建替、改善を行うとともに、多様な入居需要に対応して、家賃負担等に配慮しつつ、過大とならない適切な規模の住宅の確保に留意します。

- ・特定公共賃貸住宅の有効活用

条例上、特定公共賃貸住宅扱いしている住宅(3棟26戸)について、経常的に空家が生じている状態であることから、市営住宅扱いとするなど、既存ストックの有効活用のあり方を検討します。

- ・建替えによる継続的な維持管理ができる家賃収入の確保

経過年数の増大に起因し、家賃収入の減少、修繕費の増大により、維持管理に係る収支悪化の予防・改善のため、適切な建替、用途廃止・団地統合等を実施し、継続的な維持管理ができる家賃収入を確保します。

- ・団地の統廃合による効率的な住宅団地の整備および管理

市営住宅の需要等を勘案しながら、効率的な市営住宅の建替および管理の実現を目指し、立地バランスやまちづくりなどの施策と連携等に配慮し、団地の統廃合を進めます。

- ・計画的な修繕等による長期活用

市営住宅を長期に活用していくため、適切な手法を選択し、計画的な修繕を実施します。

- ・高齢者・子育て世帯等の入居者への適切な設備等の対応

入居者の高齢化等に対応して、団地内、住戸内のバリアフリー化を推進します。また、福祉部門等との連携方法を検討し、必要に応じて高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を促進します。

- ・入居者の適正化

真に住宅に困窮する世帯が入居できるように、収入超過者等に対し、転居先住宅の斡旋支援などを行いつつ、明け渡し等の適切な対応を図ります。また、ひとり親世帯、障がい者等のいる世帯など、民間賃貸住宅で適正な住宅の確保が困難になることが予想される世帯が入居できるよう、適正入居を推進します。

(2) 長寿命化に関する基本方針

ストックの状況の把握および日常的な維持管理の方針

- ・ 管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、データベース化します。
- ・ 市営住宅等の日常保守点検を行うとともに、予防保全的な修繕管理を実施します。
- ・ 市営住宅等の団地・住棟単位の修繕履歴データを整備し、履歴を確認できる仕組みを構築します。

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 対処療法的な修繕から、予防保全的な維持管理および耐久性の向上等に寄与する改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。
- ・ 建物仕様の水準アップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 日常保守点検の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を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。

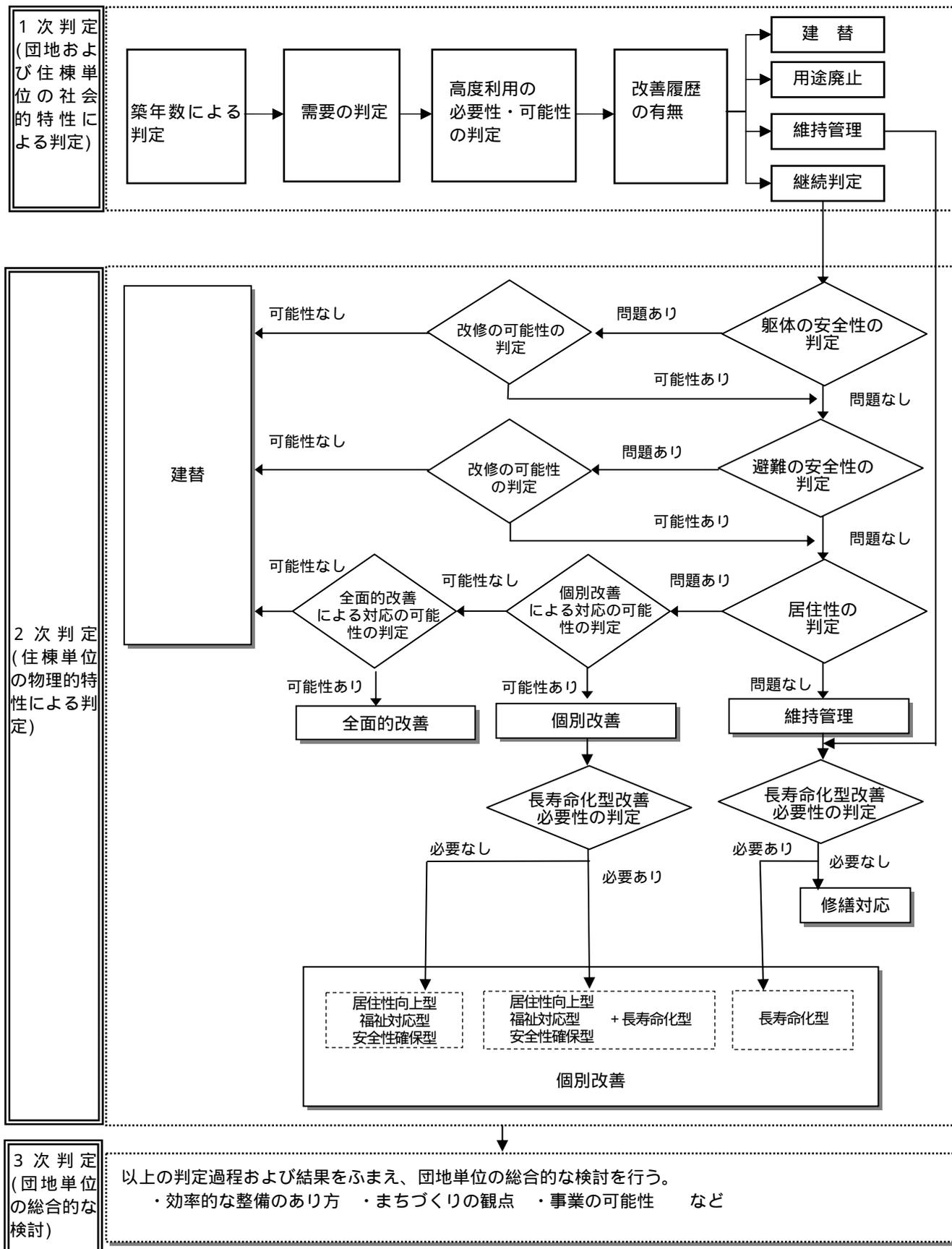
4 計画期間

平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

(1) 手法の選定フロー

活用手法の選定は、次に示す3段階の判定により行いました。



(2) 活用手法の選定基準

1 次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
<p>築年数による判定</p>	<p>構造、築年数から活用手法を選定する。</p> <p>【木造・準耐火(簡易耐火)平屋】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 32 年度(本計画期間内)までに耐用年数を経過する平成 2 年度以前建設の住棟は、原則として【建替】の対象とする。 <p>【準耐火(簡易耐火)二・三階】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 32 年度(本計画期間内)までに耐用年数を経過する昭和 50 年度以前建設の住棟は、原則として【建替】の対象とする。 <p>【耐火】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 32 年度(本計画期間内)までに耐用年数を経過する住棟は、原則として【建替】の対象とする。 <p>【共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 32 年度(本計画期間内)までに建設後 15 年 を経過しない平成 17 年度以降建設の住棟は、原則として【維持管理】の対象とする。 <p>大規模な改善が必要となる外壁等の耐用年数が概ね 15 年であることから建設後 15 年程度は経常修繕をしながら維持管理する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の住棟は継続判定とする。
<p>需要の判定 (団地単位)</p>	<p>需要については(需要予測の結果を元に)全団地で有るものと判定する。</p>
<p>有効活用の可能性の判定</p>	<p>敷地の有効活用の可能性から活用手法を選定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の形状により効率的な建替が図り難い団地を【用途廃止】とする。
<p>改善履歴の有無</p>	<p>改善事業等の有無から活用手法を選定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去に改善事業等が実施され、改善が全て完了し、平成 32 年度(本計画期間内)までに実施後の維持管理年数を経過しない住棟は、【維持管理】の対象とする。 ・また、改善工事を進行中の住棟、あるいは団地は継続判定とする。

2次判定項目と選定基準

判定項目	選定基準
<p>躯体の安全性の判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟は耐震性を有するものとする。 ・耐震診断を行ない、耐震性が確認されたものについては、耐震性を有するものとする。 ・上記以外で耐震に問題があり、早急に対処が必要な場合は個別改善(耐震補強)【安全性確保型】の対象とする
<p>避難の安全性の判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の 2 方向避難確保の有無と、改修の可否を判定し、大規模な工事が必要となる住棟は【建替】とする。
<p>居住性の判定</p>	<p>以下に示す、何れかの個別改善候補がある場合は【個別改善】とし、さらに E V 設置が必要で、かつ可能である場合は【全面的改善】の対象とする。</p> <p>【個別改善】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸当たりの専用面積が 40 m²(最低居住面積水準の 3 人世帯向け)以下。 ・改善工事の継続が必要なもの。 ・高齢化対応として、住戸内の手すりおよび段差。 ・共用部分の高齢化対応として、入り口の段差。 ・共同施設は集会所、児童遊園、駐車場の有無をもって判定する。また、直結式給水が可能であるが未整備。 <p>【全面的改善 (E V 設置)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設年度が昭和 56 年以前で、平成 32 年度 (本計画期間内) までに耐用年数が残り概ね 30 年以上となる住棟で、5 階建て、団地の高齢者人口率が 50% 以上を E V 設置の対象とする。
<p>長寿命化型改善の必要性の判定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期的な修繕計画および日常保守点検等に基づいて、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上に関する改善が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善を行う。 ・上記のような改善について、予防保全的な改善の必要性が認められる場合、他の修繕・改善工事と合わせて合理的・効率的に行うことが適当と認められる場合は、長寿命化型改善を行う。 ・長寿命化型改善の必要性が低いと判断された住棟は、修繕又は長寿命化型改善以外の個別改善とする。

3次判定項目と選定基準

判定項目		選定基準
団地単位での総合的判定	団地単位での効率的ストック活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
	まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等および基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
	地域単位での効率的ストック活用	建替や全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
	周辺道路の整備状況	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する。
	仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
	他事業主体との連携	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する

1 次判定項目と該当団地等

判定項目	選定基準	判定	該当団地等
築年数による判定	平成2年度以前建設の木造、準耐火(簡易耐火)平屋	用途廃止 又は 建替	糠塚(A~H)
	昭和50年度以前建設の準耐火(簡易耐火)二・三階		手形山(1~3,11~13)、高梨台
	平成17年度以降建設	維持管理	新屋比内町
需要の判定 (団地単位)	全団地で有るものとする	-	-
有効活用の可能性の判定	敷地の形状により効率的な建替が図り難い団地	用途廃止 又は 建替	-
改善履歴の有無	過去に改善事業等が実施され、改善が全て完了し、平成32年度(計画期間内)までに実施後の維持管理年数を経過しない住棟	維持管理	-
	改善工事を進行中の住棟、あるいは団地	継続判定	-
	上記のいずれにも該当しない	継続判定	上記以外の団地等

2次判定項目と該当団地等

判定項目	選定基準	判定	該当団地等
躯体の 安全性 の判定	新耐震基準施行以前に設計・施工された住棟等で、耐震診断で耐震性が劣るもの	建替	-
	上記以外で耐震に問題があり、早急に対処が必要	安全性 確保型 改善	旭南(1~10)、横森(1~4)
避難の 安全性 の判定	各住戸の2方向避難確保の有無と、改修の可否を判定し、大規模な工事が必要となる住棟	建替	-
居住性 の判定	一戸当たりの専用面積が40㎡ (最低居住面積水準の3人世帯向け)以下	居住性 確保型 改善 (候補)	旭南(1~4,10)
	改善工事の継続が必要なもの		-
	高齢化対応として、住戸内の手すりおよび段差		川尻、旭南、茨島、手形山(4~7,14~23)、横森、広面、日吉町、扇町、牛島、高清水、高野、外旭川、松淵、糠塚(6A~7B)、新波
	共用部分の高齢化対応として、入り口の段差		川尻、茨島、手形山(4~7,14~23)、横森、広面、日吉町、扇町、御所野、牛島、清水町(1,2)、四ッ谷、高清水、外旭川、松淵、糠塚(6A~7B)、新波
	共同施設は集会所、児童遊園、駐車場の有無をもって判定する。また、直結式給水が可能であるが未整備		川尻、旭南、茨島、扇町、御所野、牛島(1~7)、四ッ谷、高清水、高野、外旭川、松淵単身特定
	平成32年度(本計画期間内)までに耐用年数が残り概ね35年程度となる住棟で5階建て、団地の高齢者人口率が20%以上	全面的 改善 (EV設置 候補)	

判定項目	選定基準	判定	該当団地等
長寿命化型改善の必要性の判定	躯体、屋上、外壁、配管等の耐久性向上	長寿命化型改善(候補)	川尻、旭南(11,12)、茨島、横森(5)、日吉町、御所野、牛島、清水町(3)、四ッ谷、高清水(4)、外旭川、松淵単身特定

3次判定項目と該当団地等

判定項目(団地単位での総合的判定)		該当団地	理由
団地単位での効率的ストック活用	団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する	高梨台	敷地の法規制および接道条件に制約があるが、老朽化が進んでおり、入居率・応募倍率が高いことから、現地建替とする。
まちづくりの観点から見た地域整備への貢献	周辺市街地における公益的施設等および基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する	手形山	老朽化が進んでおり、計画期間内に約43%が耐用年数を経過することから、団地全体で建替とし、地元ニーズに応えた社会福祉施設の併設を検討する。
地域単位での効率的ストック活用	建替や全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する		
周辺道路の整備状況	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保等について検討する		
仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する		
他事業主体との連携	多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地形状の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する		

(3) 団地別・住棟別活用計画

ストック活用手法の選定のフローによる判定を踏まえて、最終結果による市営住宅ストックの活用手法別戸数を示します。

(単位：戸)

対 象	合 計
市営住宅管理戸数	2,352 戸
・維持管理予定戸数	2,124 戸
うち修繕対応戸数	98 戸
うち改善予定戸数	2,026 戸
・建替予定戸数	228 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	40 戸
・維持管理予定戸数	40 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	40 戸
・建替予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸

注1) 計画期間後に建替予定である公営住宅等は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

6 建替計画の方向性の検討

【方針】

昭和 40 年代、昭和 50 年代前半に建設された準耐火(簡易耐火)平屋、二階がある高梨台市営住宅、手形山市営住宅について、以下の理由および地域の需要の動向、敷地の形状などを勘案して建替えを実施します。

- ・ 平成 14 年策定の「公営住宅ストック総合活用計画」において、高梨台市営住宅および手形山市営住宅の 2 団地について「財政状況を勘案し、平成 23 年度以降に現地建替えを検討する」こととしています。
- ・ 高梨台市営住宅(簡平)は既に耐用年数に達しており、手形山市営住宅の一部住棟も計画後期に耐用年数に達することから、第 1 次～第 3 次判定の結果、「建替」となっています。
- ・ 両団地とも、昭和 56 年以前の建物で躯体の安全性が確保されていない恐れがあります。
- ・ 高梨台は、最低居住水準に達していない他、両団地とも、高齢化率が高いが居室内の手すりが設置されてなく、バリアフリーなど居住性に問題があります。
- ・ 両団地とも、老朽化しているものの応募倍率が高く、需要が見込めます。

建替予定団地(手形山、高梨台)の概要

団地名		高梨台市営住宅	手形山市営住宅
棟数(戸数)		15 棟(60 戸)	23 棟(168 戸)
建設年度		S 4 1	S 4 9 ~ S 5 2
敷地条件	用途地域	第 1 種低層住居専用	第 1 種中高層住居専用
	建ぺい率・容積率	40%・60%	60%・150%
入居者状況	H20 応募倍率	1.5 倍	5.4 倍
	団地内高齢化率	40%	28%

【コンセプト】

- ・ 建替えにあたっては、ライフサイクルコストの縮減とバリアフリーに配慮、地元資材の活用をコンセプトとし、手形山では地元ニーズに応えた社会福祉施設を併設します。
- ・ 手形山市営住宅は風致地区で、高梨台市営住宅は第一種低層住居専用地域であり、高さの制限があることと周辺環境の状況から、高層住宅は馴染まないため低層木造住宅を建設します。

【実施内容】

- ・ 両団地とも早期に建替えを行うことが望ましいが、地域単位での効率的なストック活用を行う観点から、平成 24 年度に両団地の建替基本計画を策定するとともに、高梨台団地については基本・実施設計、入居者説明会を実施します。
- ・ 平成 25 年から高梨台団地を 3 期で移転、解体、建設を行い、平成 26 年に手形山団地の実施設計、入居者説明会を実施し、平成 27 年から 5 期で移転、解体、建設を行います。

【事業費等シミュレーション】

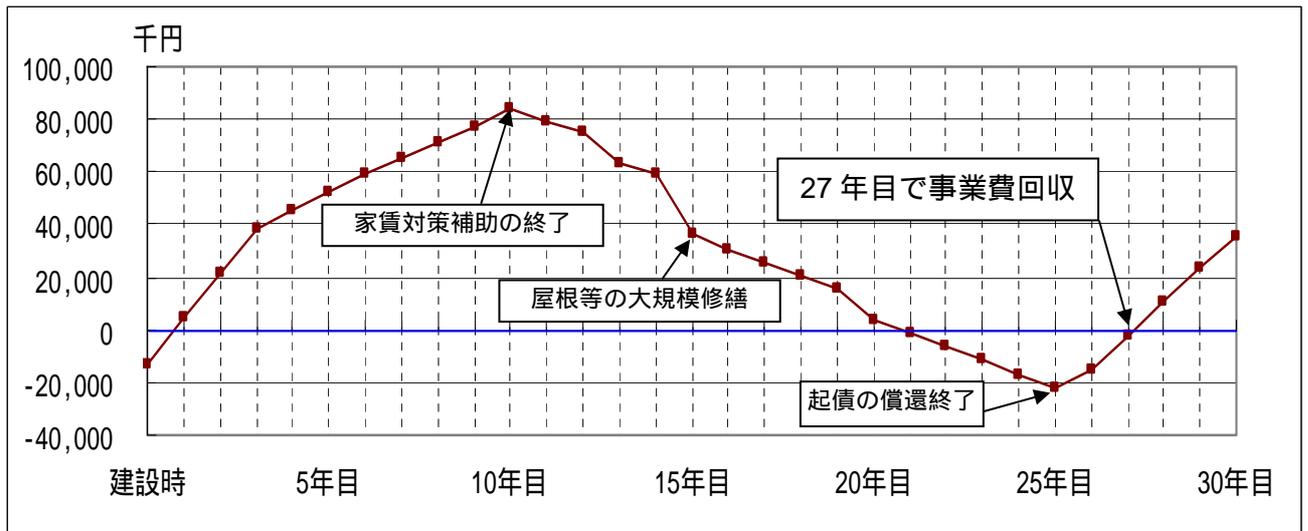
- ・ 「高梨台住宅」60 戸、「手形山住宅」168 戸の木造の建替について、事業費試算を実施します。
- ・ 建替の条件として、他の団地等への仮移転は行わず、団地内ローリングで新規住宅へ移転とします。
- ・ 新規団地は、平均 55 m²の木造平屋建て住棟とし、駐車場を設置します。
- ・ 事業費試算にあたり、公営住宅法の木造の耐用年数である 30 年間維持管理した場合の総事業費収支を想定します。
- ・ 主な支出は、建替事業に係る「起債対象外費用」、「起債返還金」、「経常修繕費」、「改善費」、「保険料」など市負担分とします。
- ・ 主な収入は、建替事業に係る「既存住宅解体費」、「計画・設計費」、「建設費」、「移転費」、「公的賃貸住宅家賃低廉化事業費」(10 年間)に交付金(費用の 45%)を充当、「市負担分に係る起債」、「家賃」、「駐車場代」とします。

事業費の試算

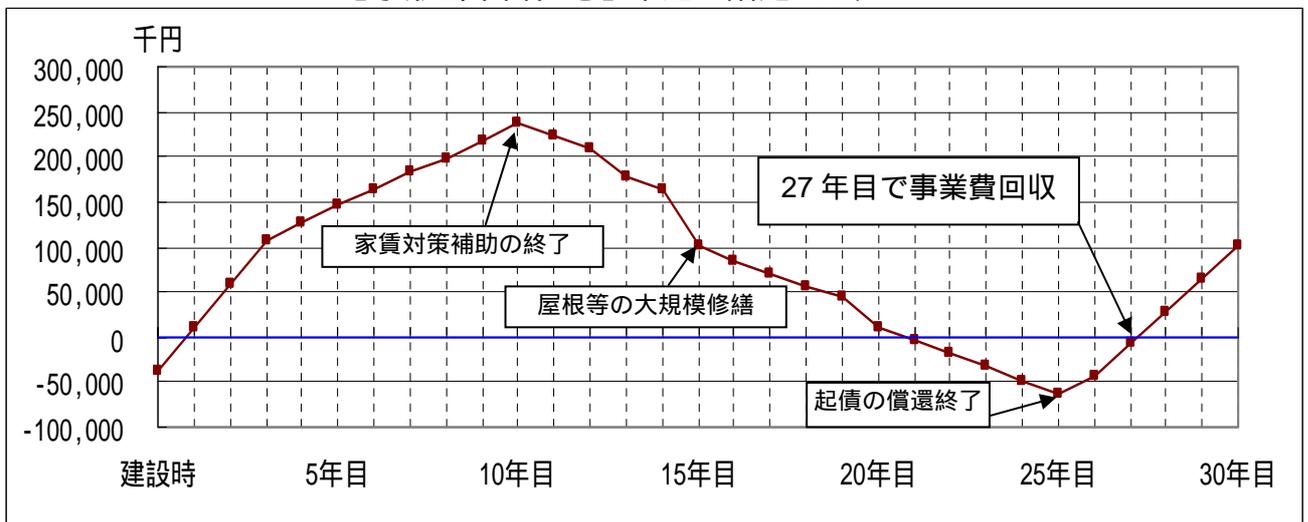
団地名		高梨台市営住宅	手形山市営住宅
建物概要	前提とした建物	木造平屋 60 戸 (平均専用面積 55 m ²) 駐車場 60 台分	木造 2 階建 168 戸 (平均専用面積 55 m ²) 駐車場 168 台分
	建替時期(案)	平成 24 ~ 27 年度	平成 26 ~ 31 年度
建替事業費	総費用(解体費・移転費・設計費含)	569 百万円	1,593 百万円
	交付金(45%)	255 百万円	714 百万円
	起債	301 百万円	842 百万円
	市負担	13 百万円	37 百万円
維持管理期間		30 年	30 年
主な収入		家賃・家賃対策補助 (10 年間) ・ 駐車場代	家賃・家賃対策補助 (10 年間) ・ 駐車場代
主な支出		経常修繕・改善費	経常修繕・改善費

事業費試算

【高梨台市営住宅】木造平屋建 60 戸



【手形山市営住宅】木造 2 階建 168 戸



計画期間の取組案

(単位：千円)

取組内容		前期					後期				
		H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
高梨台	建替基本計画		2,368								
	基本・実施設計、 入居者説明会		17,000								
	移転・解体・建設工事			183,065	183,065	183,065					
手形山	建替基本計画		6,632								
	基本・実施設計、 入居者説明会				48,000						
	移転・解体・建設工事					307,597	307,597	307,597	307,597	307,597	
事業費概算			26,000	183,065	231,065	490,662	307,597	307,597	307,597	307,597	

7 維持管理計画の実施方針

(1) 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

[修繕対応]

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

[居住性向上型]

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上など、居住性の向上を検討します。

[福祉対応型]

引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】

- ・ 共用部の段差の解消（H24～）
- ・ 住戸内部・浴室・トイレに必要な応じて手すり設置（H24～）

[安全性確保型]

耐震性に課題のあるラーメン構造住棟において耐震改修等により躯体の安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行います。

【実施内容】

- ・ 耐震性に課題のある住棟の耐震改修（H23～25）
- ・ 躯体の劣化に伴う爆裂落下などの事故防止のため、外壁改修と合わせた躯体補修（H24～）

[長寿命化型]

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、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。

【実施内容】

- ・ 外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管・ガス管の耐久性の向上（H24～）
- ・ 給水管の耐久性向上および上水道直結工事（H22～）
- ・ 屋外物置建替工事（H22～H24）

(2) 住棟単位の事業一覧

修繕・改善に係る事業予定一覧(住棟部分)……………様式 1 による

様式 1 による事業の他、墨出し用床開口部の調査・補修(平成 22 年度)は、すべての住棟を対象に必要な箇所を実施する。

建替に係る事業予定一覧……………様式 2 による

共同施設部分に係る事業予定一覧……………様式 3 による

8 長寿命化のための維持管理による効果

これまでの対処療法的な維持管理から、定期点検の実施により、適切な時期に予防保全的な修繕および耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

定期点検の実施によって、適切な修繕および改善を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐことができ、市営住宅の安全性が確保されます。

建設年度や立地性等を踏まえ、中長期的な観点から、重要度に応じた維持管理および適切な時期での修繕・改善を実施することで、限られた予算の中で、効率的な維持管理を実施できます。

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価費
(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考		
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32	
高清水	高水 - 1	16	RC	S54	H32												上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)	3,838	
高野	高野 - 1	24	RC	S53	H32												上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)	8,464	
高野	高野 - 2	12	RC	S53	H32												上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)	2,116	
四ッ谷	四 - 7	18	RC	H5	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											4,950	
四ッ谷	四 - 8	25	RC	H5	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											9,549	
四ッ谷	四 - 9	32	RC	H7	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											15,645	
四ッ谷	四 - 10	29	RC	H7	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											12,849	
四ッ谷	四 - 11	32	RC	H6	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											15,645	
四ッ谷	四 - 12	32	RC	H6	H32		上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)											15,645	
旭南	旭 - 4	30	RC	S47	H32		耐震改修 (安全性確 保)											13,560	
旭南	旭 - 5	30	RC	S47	H32		耐震改修 (安全性確 保)											13,560	
旭南	旭 - 6	30	RC	S47	H32		耐震改修 (安全性確 保)											13,560	
旭南	旭 - 10	30	RC	S47	H32		耐震改修 (安全性確 保)											13,560	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価費
(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31			H32
四ッ谷	四 - 1	25	RC	H2	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									9,613	
四ッ谷	四 - 2	37	RC	H2	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									21,056	
四ッ谷	四 - 3	25	RC	H3	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									9,613	
四ッ谷	四 - 4	37	RC	H3	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									21,056	
四ッ谷	四 - 5	25	RC	H4	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									9,613	
四ッ谷	四 - 6	37	RC	H4	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									21,056	
旭南	旭 - 7	20	RC	S47	H32			耐震改修 (安全性確 保)									5,585	
旭南	旭 - 8	30	RC	S47	H32			耐震改修 (安全性確 保)									12,612	
旭南	旭 - 9	30	RC	S47	H32			耐震改修 (安全性確 保)									12,612	
川尻	川 - 1	27	RC	S60	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									11,110	
川尻	川 - 2	27	RC	S61	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									11,110	
川尻	川 - 3	27	RC	H1	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									11,110	
川尻	川 - 4	27	RC	H1	H32			上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)									11,110	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価費
(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果	備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
川尻	川 - 5	36	RC	S63	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)								19,751	
川尻	川 - 6	27	RC	S62	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)								11,110	
川尻	川 - 7	18	RC	S62	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)								4,938	
旭南	旭 - 1	12	RC	S45	H32				耐震改修 (安全性確 保)							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)	2,010	
旭南	旭 - 2	24	RC	S45	H32				耐震改修 (安全性確 保)							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)	7,025	
旭南	旭 - 3	16	RC	S45	H32				耐震改修 (安全性確 保)							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)	3,467	
横森	横 - 1	24	RC	S48	H32				耐震改修 (安全性確 保)							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)	8,031	
横森	横 - 2	24	RC	S48	H32				耐震改修 (安全性確 保)							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)	8,031	
横森	横 - 3	24	RC	S48	H32				耐震改修 (安全性確 保)						上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)		7,913	
横森	横 - 4	24	RC	S48	H32				耐震改修 (安全性確 保)						上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)		7,913	
牛島	牛 - 1	27	RC	S60	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)							外壁、屋 上防水、 給水管改 修	11,179	
牛島	牛 - 2	36	RC	S59	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)							外壁、屋 上防水、 給水管改 修	19,874	
牛島	牛 - 3	27	RC	S60	H32				上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確 保)							外壁、屋 上防水、 給水管改 修	7,350	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価費
(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果	備考
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32		
牛島	牛 - 4	36	RC	S60	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)						外壁、屋 上防水、 給水管改 修	13,067	
牛島	牛 - 5	27	RC	S61	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							11,179	
牛島	牛 - 6	27	RC	S61	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							11,179	
牛島	牛 - 7	27	RC	S61	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							11,179	
外旭川	外 - 1	18	RC	S56	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 2	18	RC	S56	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 3	18	RC	S56	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 4	18	RC	S57	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 5	18	RC	S57	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 6	18	RC	S57	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							4,814	
外旭川	外 - 7	32	RC	S58	H32					上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)							15,874	
御所野元町	御 - 1	20	RC	H3	H32						上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)						5,962	
御所野元町	御 - 2	21	RC	H5	H32						上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確)						6,573	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
賃貸住宅 地価費
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 縮減効果	備考	
						H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32			
御所野元町	御 - 3	21	RC	H6	H32							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確						6,573	
河辺松淵単身特定	河単 - 1	1	RC	H5	H32							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確						14	
扇町	扇 - 1	15	RC	S53	H32							上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確						3,348	
高清水	高清 - 2	24	RC	S54	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確					8,635	
高清水	高清 - 3	28	RC	S54	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確					11,753	
高清水	高清 - 4	20	RC	S55	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確		外壁、屋 上防水、 給水管改 修		5,997		
横森	横 - 5	15	RC	S53	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確					3,306	
広面	広 - 1	18	RC	S55	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確					4,761	
広面	広 - 2	18	RC	S56	H32								上水道直 結、受水 槽撤去 (居住性確					4,761	
全市営住宅	-	-	-	-	-	墨出し用 床開口部 調査補修													
全市営住宅 (年間10ヶ所)	-	10	-	-	-		個別バリ アフリー 改善 (福祉対												
全市営住宅 (年間10ヶ所)	-	10	-	-	-		共用部分 バリアフ リー改善 (福祉対												

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：秋田市

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃(公共供給) 改良住宅 その他()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	建替予定年度	備考
高梨台	1～5	20	簡平	S41		H25	H24基本計画 基本・実施設計
高梨台	6～10	20	簡平	S42～46		H26	
高梨台	11～15	20	簡平	S47～51		H27	
手形山	1～5	36	簡二	S49.51		H27	H24基本計画 H26基本・実施設計
手形山	6～10	38	簡二	S49.51		H28	
手形山	11～15	38	簡二	S50.51		H29	
手形山	16～19	32	簡二	S51.52		H30	
手形山	20～23	24	簡二	S52		H31	

注1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する(住棟番号、戸数を除く)。

【様式：共同施設部分に係る事業予定一覧 < 共同施設部分 >

事業主体名：秋田市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次定期定期点検時期	修繕・改善事業の内容										備考		
				H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31		H32	
外旭川	外部物置	S56～57	H32		外部物置建替 (居住性確保)											外-3,4
外旭川	外部物置	S57	H32			外部物置建替 (居住性確保)										外-5,6
旭南	電波障害共聴設備	S45～47	H32		電波障害共聴設備撤去 (居住性確保)											
川尻	電波障害共聴設備	S62～H1	H32			電波障害共聴設備撤去 (居住性確保)										
茨島	電波障害共聴設備	S58	H32			電波障害共聴設備撤去 (居住性確保)										
牛島	電波障害共聴設備	S63	H32			電波障害共聴設備撤去 (居住性確保)										
四ッ谷	電波障害共聴設備	S63	H32			電波障害共聴設備撤去 (居住性確保)										
御所野	敷地法面	S63	H32	法面改修 (安全性確保)												

注1) 様式3は、Microsoft office Excel形式とする。

注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。