

秋田市営住宅等長寿命化計画 概要版

計画期間 平成 23 年度 ～ 平成 32 年度

計画策定の目的と位置付け

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に位置づけられ、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、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。

公営住宅のストック状況

- 市営住宅 2,352 戸、特定公共賃貸住宅（市営）40 戸、県営住宅 1,789 戸、特定公共賃貸住宅（県営）12 戸、改良住宅（県営）108 戸、雇用促進住宅 540 戸、合計 4,841 戸の公営住宅等があります。
- 中高層耐火構造の市営住宅を対象に平成 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した。平成 26 年度までに耐震改修を実施しており、中高層耐火構造の市営住宅の耐震化率は 100%になっています。
- その他の市営住宅については、解体・建替予定 16 棟（耐震診断未実施）を除き耐震性が確認されています。

公営住宅等ストック活用の基本方針

(1)総合的な活用に関する基本方針

①市営住宅の主な役割

住宅困窮者への住まいの提供と家族形成期にある若い世代の本市への定住促進および既存市営住宅を有効活用します。

②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
- ・特定公共賃貸住宅の有効活用
- ・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
- ・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
- ・計画的な修繕等による長期活用
- ・高齢者・子育て世帯等の入居者への適切な設備等の対応
- ・入居者の適正化

(2)長寿命化に関する基本方針

①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。

②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。

活用手法の判定

次の 3 段階で活用手法の判定を行いました。

- 1 次判定：経過年数や需要の状況等、団地及び住棟単位での社会的特性による判定
- 2 次判定：躯体や避難の安全性、居住性等の住棟単位での物理的特性による判定
- 3 次判定：1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、まちづくりの観点や他の事業主体との連携等に対する団地単位の総合的な検討

判定結果(団地活用プログラム(裏面)参照)

修繕対応

判定結果 10 団地 83 棟 654 戸

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。

個別改善

判定結果 18 団地 68 棟 1670 戸

居住性確保型	13 団地 49 棟 1176 戸
居住性確保型＋長寿命化型	2 団地 5 棟 146 戸
居住性確保型＋安全性確保型	2 団地 7 棟 148 戸
安全性確保型	1 団地 7 棟 200 戸

[居住性確保型]

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]

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を進めます。

[安全性確保型]

耐震改修等により躯体の安全性を高めるほか、避難設備や経路の整備・確保を行います。

[長寿命化型]

耐久性向上、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。

建替え

判定結果 高梨台団地 15 棟 60 戸

ライフサイクルコストの縮減とバリアフリーに配慮し、地元資材の活用をコンセプトとします。

用途廃止

判定結果 手形山団地 1 棟 8 戸

団地活用プログラム

団地 No.	団地 名称	住棟 番号	棟数	戸数	構造	耐用 年数	建築年次	活用手法	修繕・改善事業の内容					備考	
									H28	H29	H30	H31	H32		
1	川尻	1~7	7	189	耐火	70	S61~H1	居住性確保型							
2	旭南	1~3	3	52	耐火	70	S45	居住性確保型+安全性確保型					上水道直結 受水槽撤去		
		4~6	3	90			S46	安全性確保型						上水道直結 受水槽撤去	
		7~10	4	110			S47	安全性確保型							
		11~12	2	40	耐火	70	H5	居住性確保型							
3	茨島	1	1	24	耐火	70	S58	居住性確保型							
4	手形山	1~12 14~23	22	160	簡二	45	S49~S52	修繕対応	ガス管入替						
5	横森	1~2	2	48	耐火	70	S48	居住性確保型+安全性確保型	共用部 照明LED化	上水道直結 受水槽撤去					
		3~4	2	48			S48	居住性確保型+安全性確保型	共用部 照明LED化		上水道直結 受水槽撤去				
		5	1	15			S53	居住性確保型	共用部 照明LED化		上水道直結 受水槽撤去				
6	高梨台	1~15	15	60	簡平	40	S41	建替							
7	広面	1~2	2	36	耐火	70	S55~S56	居住性確保型	共用部 照明LED化						
8	比内町	1~12	12	260	耐火	70	H20~H21	修繕対応							
9	日吉町	1~4	4	51	耐火	70	S63~H1	修繕対応	共用部 照明LED化						
10	扇町	1	1	15	耐火	70	S53	居住性確保型	共用部 照明LED化	上水道直結 受水槽撤去					
11	御所野元町	1~3	3	62	耐火	70	H2~H5	居住性確保型	共用部 照明LED化						
12	牛島	1~4	4	126	耐火	70	S59~S60	居住性確保型+長寿命化型						外壁 屋上防水 給水管改修	
		5~10	6	150			S61~S63	居住性確保型							
		11	1	23	耐火	70	S63	居住性確保型							
13	清水町	1~3	3	90	耐火	70	H11~H15	修繕対応	共用部 照明LED化						
14	四ッ谷	1~12	12	354	耐火	70	H2~H7	居住性確保型	共用部 照明LED化						
15	高清水	1	1	16	耐火	70	S54	居住性確保型	共用部 照明LED化	屋上防水 改修					
		2	1	24	耐火	70	S54	居住性確保型	共用部 照明LED化		屋上防水 改修				
		3	1	28	耐火	70	S54	居住性確保型	共用部 照明LED化						
		4	1	20	耐火	70	S55	居住性確保型+長寿命化型	共用部 照明LED化			屋上防水 改修			
16	高野	1~2	2	36	耐火	70	S53	居住性確保型	上水道直結 受水槽撤去 共用部 照明LED化						
17	外旭川	1~7	7	140	耐火	70	S56~S58	居住性確保型	共用部 照明LED化						
		8~9	2	48			H8~H9	修繕対応	共用部 照明LED化						
18	松測	1~10	10	10	木造	30	H4~H5	修繕対応							
19	糠塚	6A~7B	4	4	木造	30	H5	修繕対応							
		A~H	8	8			H2	修繕対応							
20	新波	1~7	7	7	木造	30	H11	修繕対応							
21	河辺松測一般特定	11~14	4	4	木造	30	H3	修繕対応							
22	河辺松測単身特定	1	1	24	耐火	70	H5	居住性確保型							
23	雄和糠塚一般特定	1-A~4-A	7	12	木造	30	H3~H4	修繕対応							
合計			166	2,384											

