

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画 概要版

計画期間 令和3年度～令和12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として位置付け、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 2,344 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、合計 4,293 戸の公営住宅等があります。
- 市営住宅は全ての団地・住棟で耐震性が確保（新耐震又は耐震性有）されていますが、耐用年限を超える住宅や間近となっている住宅が残存しています。
- 入居率は全ての市営住宅において 80.0%以上、全体平均で 91.0%以上となっており、一定の需要が想定されます。

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
- ・ 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
- ・ 継続的・効率的な住宅団地の管理
- ・ 入居者の適正化
- ・ 特定公共賃貸住宅の有効活用

(2)長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

管理している市営住宅等の整備・管理に関する情報のデータベース化、修繕履歴データの整備等について団地・住棟単位で実施します。

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:需要・立地等の団地単位の社会的特性や、躯体・避難の安全性や居住性等の住棟単位の物理的特性による判定
- 2次判定:改善事業と建替事業の LCC 比較、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
- 3次判定:効率性や地域ニーズへの対応等の観点や中長期的な管理の見通しを踏まえた計画期間の事業手法の決定

判定結果

(修繕・改善事業等の実施予定一覧(裏面)参照)

維持管理

判定結果 高梨台団地 13 棟 60 戸 (平成 30 年度完成)

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。

改善

判定結果 21 団地 134 棟 2,164 戸*

長寿命化型改善を含む改善 5 団地 32 棟 825 戸

その他改善 19 団地 102 棟 1,339 戸

*各住棟で「長寿命化型改善を含む改善」と「その他改善」の両方を含む団地があるため、各改善の団地の合計とは異なる。

[長寿命化型改善]

長期的活用を図るべき住棟において、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

[居住性向上改善]

住戸・住棟設備の機能充実を行い、居住性向上を進めます。

[福祉対応型改善]

高齢者等が安全・安心に居住できるよう、共用部等のバリアフリー化を進めます。

[安全性確保型改善]

居住者が安全・安心に居住できるよう、住棟の安全性を高めます。

建替

判定結果 手形山団地 22 棟 160 戸
(令和 9 年度から建替工事)

利便性の高さを活かし、多様な世代へのニーズに対応できるような環境の整備について検討します。

用途廃止

判定結果 計画期間は該当なし

修繕・改善事業等の実施予定一覧

団地 No.	団地名称	住棟番号	棟数	戸数	構造	耐用年数	建設年度	活用手法	修繕・改善事業等の内容												備考
									R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
1	川尻	1, 4	2	54	耐火	70	S61, H2	改善(長寿命化型含む)		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修		外壁塗装 屋上防水								
		2, 5	2	63	耐火	70	S62, H1	改善(長寿命化型含む)		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修	外壁塗装 屋上防水									
		3	1	27	耐火	70	H2	改善(長寿命化型含む)		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修		外壁塗装 屋上防水								
		6	1	27	耐火	70	S63	改善(長寿命化型含む)		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修		外壁塗装								
		7	1	18	耐火	70	S63	改善(長寿命化型含む)		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修		外壁塗装								
2	旭南	1~2	2	36	耐火	70	S45	改善(長寿命化型含む)	水道メーター取替工事		共用部等バリアフリー改修、上水道直結工事		火災警報器取替工事								
		3	1	16	耐火	70	S45	改善(長寿命化型含む)	外壁塗装、水道メーター取替工事		共用部等バリアフリー改修		火災警報器取替工事								
		4~5	2	60	耐火	70	S46	改善(長寿命化型含む)	水道メーター取替工事		共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事	火災警報器取替工事								
		6	1	30	耐火	70	S46	改善(長寿命化型含む)	外壁塗装、水道メーター取替工事		共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事	火災警報器取替工事								
		7, 9	2	50	耐火	70	S47	改善(長寿命化型含む)		外壁塗装	共用部等バリアフリー改修、水道メーター取替工事		火災警報器取替工事、上水道直結工事								
		8	1	30	耐火	70	S47	改善(長寿命化型含む)			共用部等バリアフリー改修、水道メーター取替工事		火災警報器取替工事、上水道直結工事								
		10	1	30	耐火	70	S47	改善(長寿命化型含む)	外壁塗装	火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修、水道メーター取替工事		火災警報器取替工事、上水道直結工事								
11~12	2	40	耐火	70	H6	改善					火災警報器取替工事	水道メーター取替工事									
3	茨島	1	1	24	耐火	70	S58	改善			火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修									
4	手形山	1~23	22	160	簡二	45	S49	建替						建替工事予定(R9~)							
5	横森	1	1	24	耐火	70	S48	改善(長寿命化型含む)	火災警報器取替工事	外壁塗装		共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事			(水道メーター取替工事)					
		2	1	24	耐火	70	S48	改善(長寿命化型含む)	火災警報器取替工事		外壁塗装	共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事			(水道メーター取替工事)					
		3	1	24	耐火	70	S48	改善(長寿命化型含む)	外壁塗装、火災警報器取替工事			共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事			(水道メーター取替工事)					
		4	1	24	耐火	70	S48	改善(長寿命化型含む)	火災警報器取替工事	外壁塗装		共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事			(水道メーター取替工事)					
		5	1	15	耐火	70	S53	改善(長寿命化型含む)	火災警報器取替工事		外壁塗装	共用部等バリアフリー改修	上水道直結工事			(水道メーター取替工事)					
6	高梨台	1~13	13	60	木造	30	H27~H29	維持管理													
7	広面	1~2	2	36	耐火	70	S55	改善		火災警報器取替工事	共用部等バリアフリー改修										
8	新屋比内町	1~6	6	130	耐火	70	H20	改善			水道メーター取替工事		火災警報器取替工事								
		7~12	6	130	耐火	70	H21	改善				水道メーター取替工事	火災警報器取替工事								
9	新屋日吉町	1~4	4	51	耐火	70	H1~H2	改善		共用部等バリアフリー改修											
10	新屋扇町	1	1	15	耐火	70	S53	改善		共用部等バリアフリー改修、火災警報器取替工事											
11	御所野元町	1~3	3	62	耐火	70	H3, H5, H6	改善				共用部等バリアフリー改修	火災警報器取替工事								
12	牛島	1, 4, 7	3	90	耐火	70	S59, S60, S62	改善(長寿命化型含む)				共用部等バリアフリー改修	外壁塗装 屋上防水								
		2, 5	2	63	耐火	70	S59, S61	改善(長寿命化型含む)				共用部等バリアフリー改修	外壁塗装 屋上防水								
		3, 6	2	54	耐火	70	S60, S61	改善(長寿命化型含む)				共用部等バリアフリー改修	外壁塗装 屋上防水								
		8	1	23	耐火	70	S63	改善(長寿命化型含む)	屋上防水			共用部等バリアフリー改修		外壁塗装							
		10	1	23	耐火	70	H1	改善(長寿命化型含む)				共用部等バリアフリー改修		外壁塗装 屋上防水							
9, 11	2	46	耐火	70	S63, H1	改善				共用部等バリアフリー改修											
13	牛島清水町	1~3	3	90	耐火	70	H12, H14, H16	改善	火災警報器取替工事												
14	四ッ谷	1~5	5	149	耐火	70	H3~H5	改善			火災警報器取替工事		共用部等バリアフリー改修								
		6	1	37	耐火	70	H5	改善	PS外装材改修工事	火災警報器取替工事			共用部等バリアフリー改修								
		7, 11	2	50	耐火	70	H6, H7	改善			火災警報器取替工事		共用部等バリアフリー改修								
		8~9	2	57	耐火	70	H6, H8	改善	PS外装材改修工事	火災警報器取替工事			共用部等バリアフリー改修								
		10, 12	2	61	耐火	70	H8, H7	改善	PS外装材改修工事	火災警報器取替工事			共用部等バリアフリー改修								
15	高清水	1~3	3	68	耐火	70	S54	改善		受水槽、ポンプ設備改修	共用部等バリアフリー改修		水道メーター取替工事								
		4	1	20	耐火	70	S55	改善(長寿命化型含む)	屋上防水	受水槽、ポンプ設備改修	共用部等バリアフリー改修		水道メーター取替工事								
16	高野	1~2	2	36	耐火	70	S53	改善			共用部等バリアフリー改修										
17	外旭川	1~7	7	140	耐火	70	S56~S58	改善		共用部等バリアフリー改修			火災警報器取替工事								
		8, 9	2	48	耐火	70	H9~H10	改善					火災警報器取替工事								
18	松濶	1~10	10	10	木造	30	H3~H4	改善	屋根改修	屋根塗装	屋根塗装				火災警報器取替工事						
19	糠塚	6~7	4	4	木造	30	H4	改善				屋根塗装			火災警報器取替工事						
		A~H	8	8	木造	30	H3	改善						火災警報器取替工事							
20	新波	1~7	7	7	木造	30	H11	改善						火災警報器取替工事							
21	河辺松洲一般特定	11~14	4	4	木造	30	H6	改善		屋根塗装	屋根塗装			火災警報器取替工事							
22	河辺松洲単身特定	1	1	24	耐火	70	H3	改善		水道メーター取替工事	共用部等バリアフリー改修			火災警報器取替工事							
23	雄和糠塚一般特定	1~7	12	12	木造	30	H1	改善				屋根塗装	屋根塗装	火災警報器取替工事							

