

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画 (案)

令和3年3月

(令和3年12月改定)

(令和4年9月改定)

(令和5年8月改定)

(令和6年10月改定)

(令和7年11月改定)

(令和8年3月改定予定)

[令和8年1月30日時点版]

秋 田 市

目次

1. はじめに	1
2. 長寿命化計画の目的と位置付け	2
2-1. 計画改定の背景	2
2-2. 計画改定の目的	2
2-3. 計画期間	2
2-4. 計画の位置付け	4
3. 秋田市の概況	5
3-1. 人口・世帯数	5
(1) 人口・世帯の推移	5
(2) 年齢3区分別人口・将来推計人口の推移	6
(3) 人口動態	7
(4) 世帯の構成	7
4. 公営住宅等ストックの状況	10
4-1. 管理状況	10
(1) 公営住宅等の地域別供給状況	10
(2) 市営住宅ストックの状況	12
(3) 特定公共賃貸住宅ストックの状況	14
4-2. 市営住宅居住者の状況	15
(1) 入居世帯数・世帯人員	15
(2) 世帯人員別世帯数	16
(3) 居住者年齢構成	17
4-3. 市営住宅の供給の目標量	18
(1) 推計方法	18
(2) 推計結果	21
(3) 住宅ストック数の今後の方針について	22
(4) 市営住宅の将来ストック量について	24
5. 市営住宅等に係る上位・関連計画	25
(1) 秋田県住生活基本計画(令和4年3月策定)	25
(2) 第14次秋田市総合計画「県都『あきた』創生プラン」(令和3年3月策定)	26
(3) 第7次秋田市総合都市計画(令和3年6月策定)	26
(4) 秋田市公共施設等総合管理計画(令和4年1月改訂)	27

6. 市営住宅等における課題	28
7. 長寿命化に関する基本方針.....	29
(1) 総合的な活用に関する基本方針	29
8. 公営住宅ストックの事業手法の選定	31
8-1. 計画の対象.....	31
8-2. 団地別・住棟別状況の把握.....	31
8-3. 手法選定の考え方.....	35
(1) 事業手法の区分	35
(2) 事業手法選定の流れ	36
8-4. 事業手法の選定.....	37
(1) 1次判定	37
(2) 2次判定	48
(3) 3次判定	52
9. 手法別実施方針.....	59
9-1. 点検の実実施方針.....	59
9-2. 計画修繕の実実施方針.....	59
9-3. 改善事業の実実施方針.....	64
9-4. 建替事業等の実施方針.....	65
(1) 方針	65
(2) 手形山市営住宅について	65
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	66
11. LCC とその縮減効果の算出	78
11-1. LCC の算出方法.....	78
11-2. LCC 縮減効果の算出.....	80

1. はじめに

秋田市営住宅等長寿命化計画は、以下のフローに従って行います。

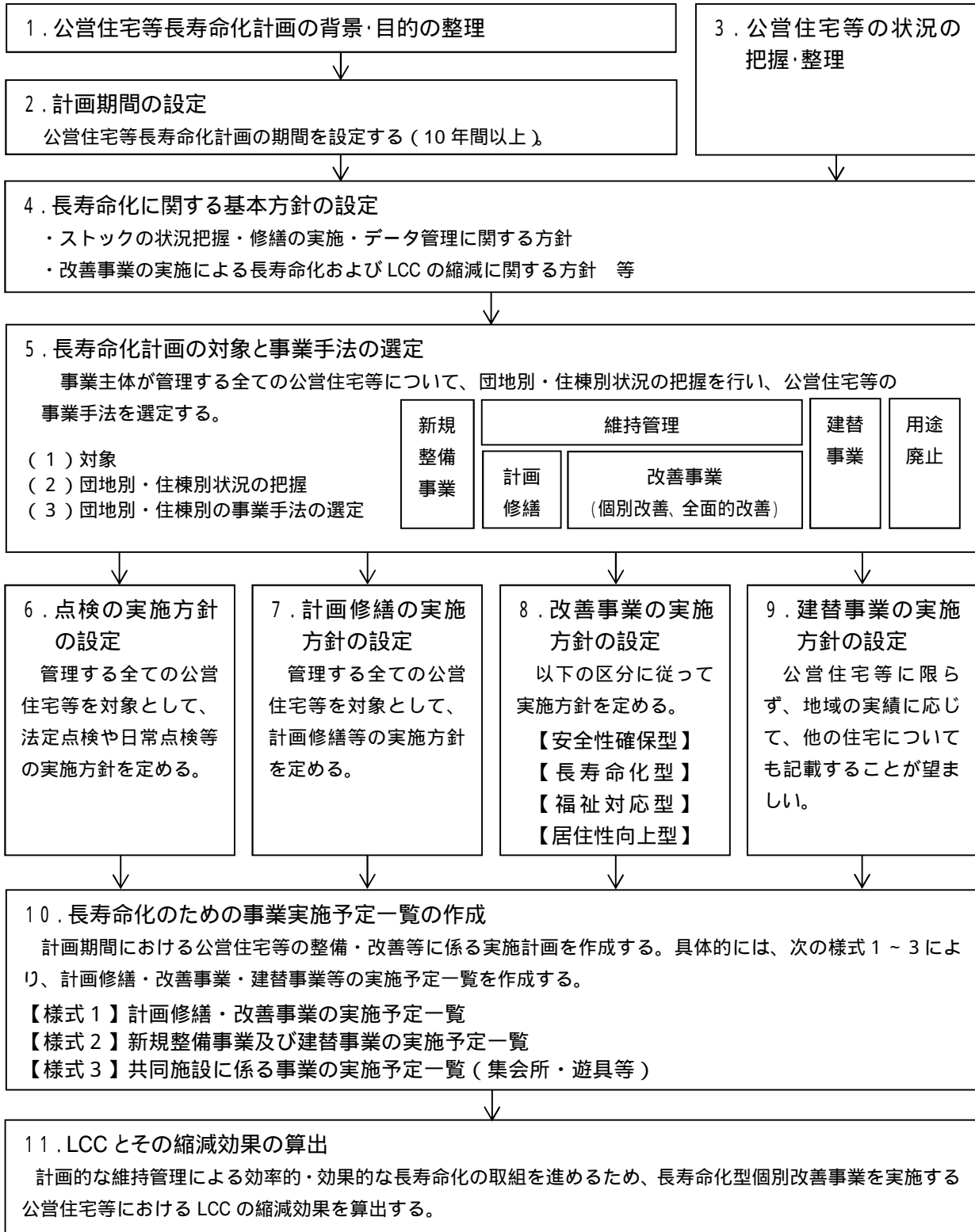


図 1-1 計画策定の方法(フロー図)

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月改定 国土交通省)

2. 長寿命化計画の目的と位置付け

2-1 . 計画改定の背景

本市では、「秋田市営住宅等長寿命化計画」を平成 22 年 3 月に策定後、定期的な見直しを経て、計画に基づく市営住宅等の維持管理を実施してきました。主な取組としては、平成 26 年度までに耐震改修を実施し、すべての市営住宅等において耐震性を確保したほか、平成 27 年から平成 30 年にかけて実施した高梨台市営住宅の建替事業では、子育て世帯や高齢者世帯に対応した住宅の整備を行うなど、ニーズの変化に合わせた取組を実施しています。

一方、市町合併による市域の拡大とともに増加してきた市営住宅等の老朽化が課題となっており、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代前半に建設された簡易耐火構造の手形山市営住宅など、耐用年限を既に迎えている住宅や 5 年以内に耐用年限を迎える住宅が 1 団地・7 棟となっています。さらに、旭南市営住宅をはじめとした、昭和 56 年以前に建設された耐火構造のストックなど、耐用年数の半分以上を経過する住棟が約 7 割（17 団地・121 棟）となっています。

そのような状況のなか、市全体における人口減少等に伴う厳しい財政状況にあっても、十分な安全性や居住性を備えたストックの形成が求められることから、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）」（以下「策定指針」という。）に基づき、団地別・住棟別の適切な事業手法の選定や効率的・効果的な維持管理の検討が必要となるとともに、将来の市営住宅需要の見通し等を踏まえて、中長期的な展望でのライフサイクルコスト（以下、LCC）の縮減および事業量の平準化等の視点による計画の改定が求められています。

2-2 . 計画改定の目的

本市では、令和 7 年度末現在、昭和 45 年度から平成 29 年度までに建設された 23 団地・169 棟・2,384 戸（23 団地・169 棟・2,384 戸　市営住宅：20 団地・152 棟・2,344 戸、特定公共賃貸住宅：3 団地・17 棟・40 戸）の市営住宅等を管理しています。特に市営住宅の入居率は全体では 8 割を超えていますが、8 割を切る市営住宅が散見されます。

今後も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等の活用方法を定め、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、市営住宅等ストックの長寿命化を図り、LCC の縮減につなげるとともに、ストックの有効活用と円滑な更新を図ることを目的とします。

2-3 . 計画期間

本計画は中長期的な視点から今後の公営住宅等の在り方を総合的に捉える必要があることから、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とします。

社会情勢の変化への対応や事業の進捗状況を勘案し、概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うこととします。今回の見直しは、この定期的な見直しに当たるものです。

ライフサイクルコスト（LCC）：建築物において、計画・設計・施工から、その建物の維持管理、解体・廃棄に至る過程（ライフサイクル）に要する費用の総額。



図 2-1 公営住宅等の位置図（令和 7 年 6 月 30 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

2-4 . 計画の位置付け

本計画は、「第2期秋田市住生活基本計画（令和3年3月）」の一部として位置付け、整合を図るものとします。

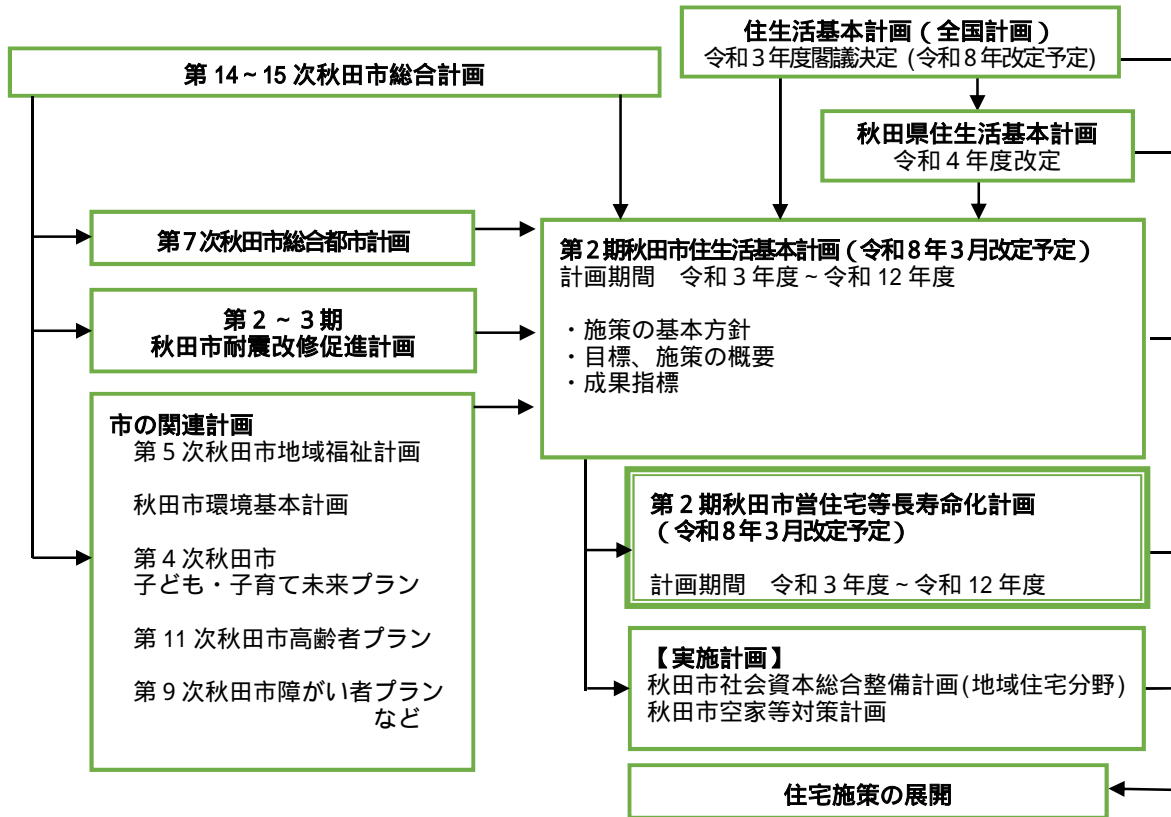


図 2-2 計画の位置付け

3. 秋田市の概況

3-1. 人口・世帯数

(1) 人口・世帯の推移

- ・秋田市の令和6年の人口は 295,598 人となっており、平成 27 年 (315,383 人) から約 20,000 人減少しています。
- ・令和6年の世帯数は 138,716 世帯となっており、令和5年 (138,741 世帯) から減少に転じています。
- ・令和6年の1世帯あたり人員は 2.13 人となっており、平成27年 (2.33 人) と比較して世帯規模は縮小傾向にあります。

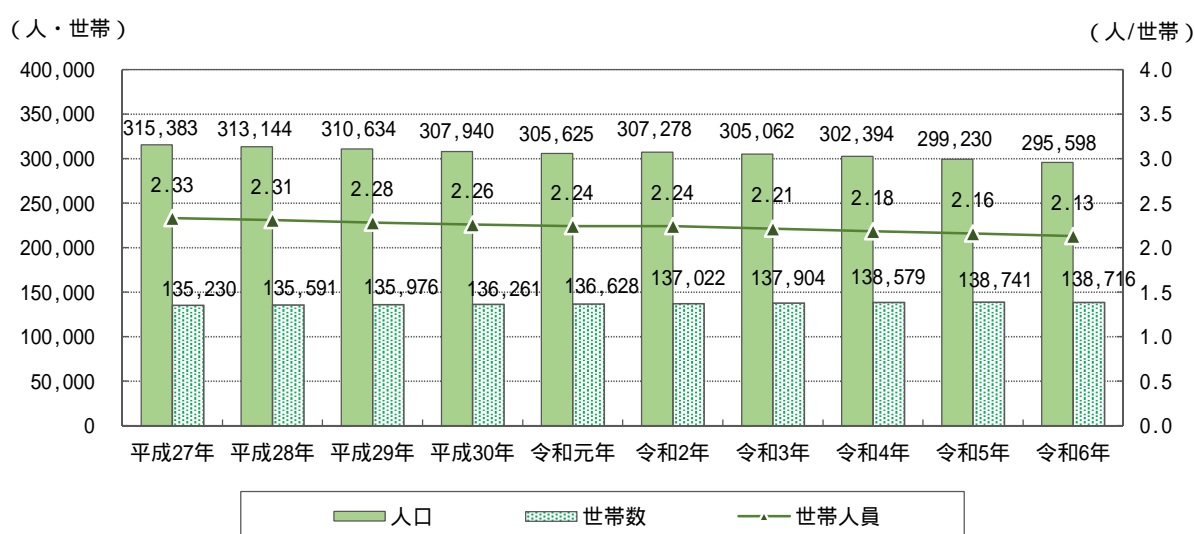


図 3-1 人口と世帯の推移 (各年 12 月 31 日時点)

資料：秋田市 HP (秋田市情報統計課)

(2) 年齢3区分別人口・将来推計人口の推移

- ・平成7年以降の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口(14歳以下)および生産年齢人口(15~64歳)は減少している一方、老年人口(65歳以上)は増加しています。
- ・高齢化率は、平成17年時点で21%を超過し、超高齢化社会を迎えており、市街化調整区域や都市計画区域外のエリアで高い傾向にあります。
- ・将来推計人口は、令和27年には236,543人と、令和2年の約8割にまで減少しています。
- ・高齢化率については、10年後の令和17年には37.5%、20年後の令和27年には42.6%となることが想定されています。

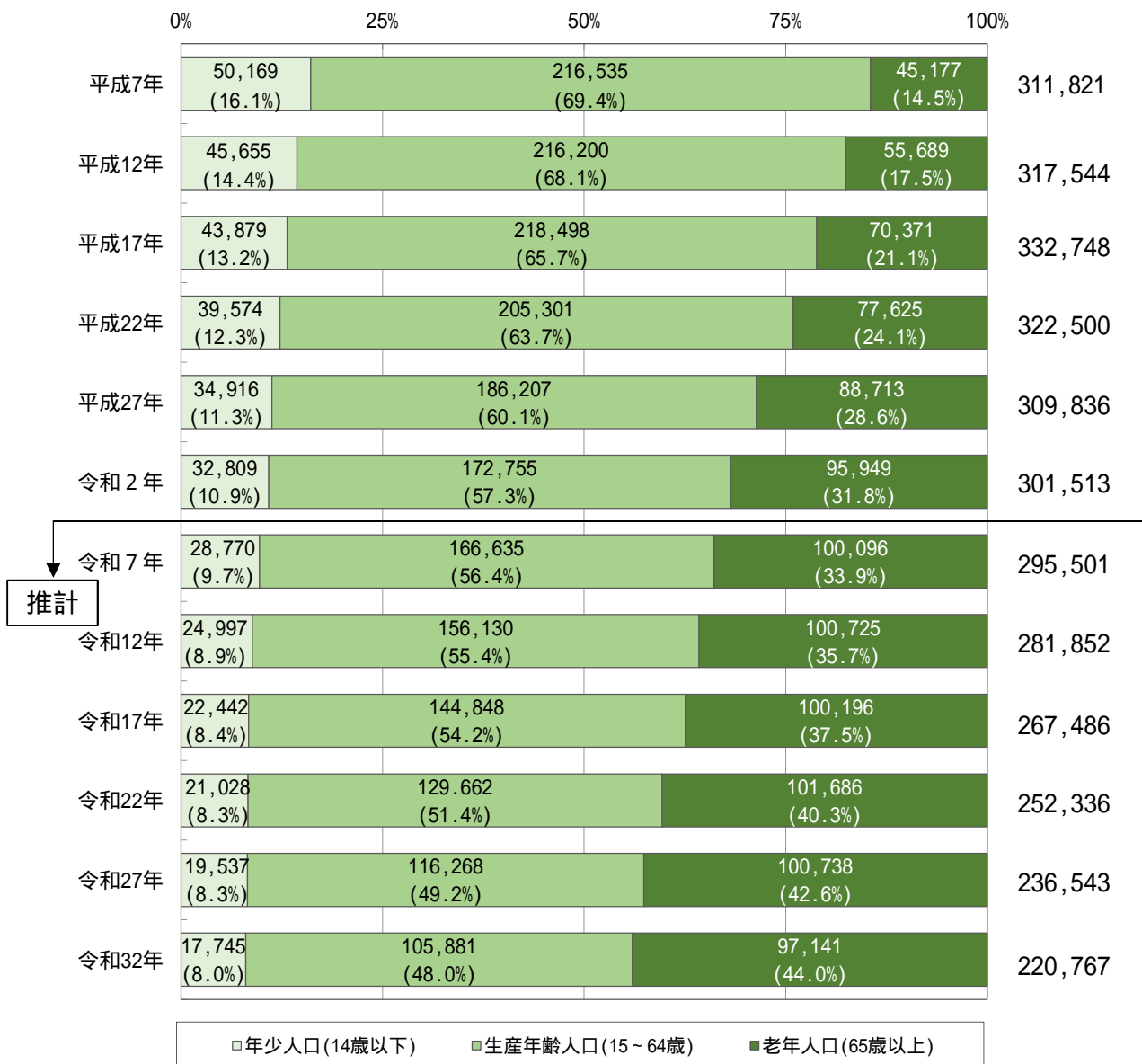


図 3-2 年齢3区分別人口割合の推移

資料：国勢調査（平成7年～令和2年） 総数は年齢不詳を含まない

国立社会保障・人口問題研究所ホームページ（令和7年～令和32年）

(3) 人口動態

- ・人口の社会増減（転入数 - 転出数）では転出超過により社会減が続いており、令和6年では転入者と転出者の差が558人と令和2年と比較すると差が広がっており、減少幅が拡大しています。
- ・自然増減（出生数 - 死亡数）は、年間2,000人以上の自然減が続いており、減少幅が増加傾向にあります。

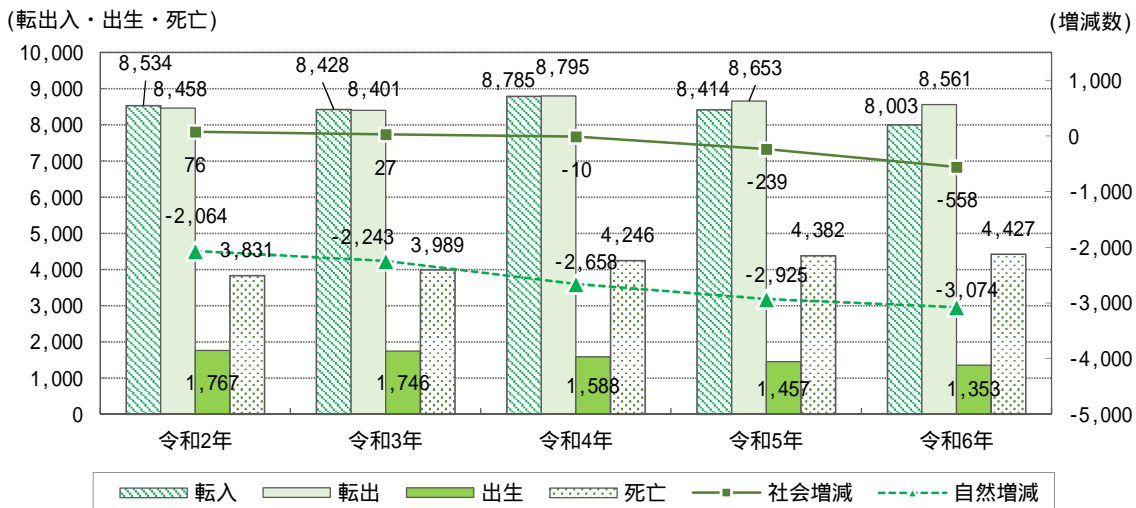


図 3-3 社会・自然増減の推移

資料：秋田市 HP(秋田市情報統計課) (令和2年～令和6年)
各年度の値は年間合計

(4) 世帯の構成

- ・主世帯総数は133,310世帯となっています。家族類型(「その他」を除く)で最も多いのは、「65歳未満の単身」で17.2%(22,940世帯)、次いで、「65歳以上の単身」が14.6%(19,440世帯)、「夫婦と18歳以上の者」が14.2%(18,900世帯)の順となっています。
- ・高齢者のみの世帯は、「65歳以上の単身」と「高齢夫婦のみ」を合わせて、27.3%(36,340世帯)となっています。

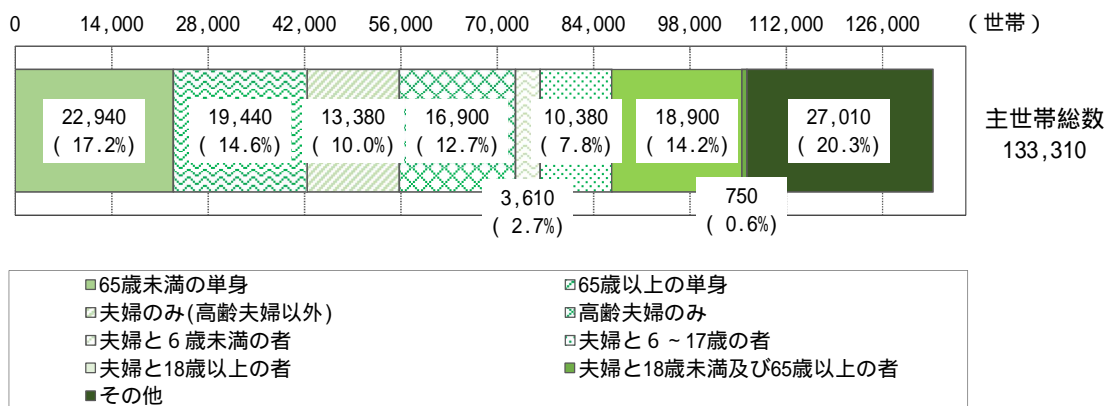


図 3-4 世帯の型別主世帯数

資料：令和5年住宅・土地統計調査

高齢世帯の推移

- ・ 高齢者(65歳以上世帯員)を含む世帯は増加傾向にあり、特に65歳以上単身世帯は19,440世帯と高齢者を含む世帯全体の31.4%を占めており、平成25年の14,480世帯と比較して10年間で1.3倍となっています。
- ・ 65歳以上の夫婦世帯も同様の傾向にあり、高齢者のみの世帯の増加が顕著となっています。

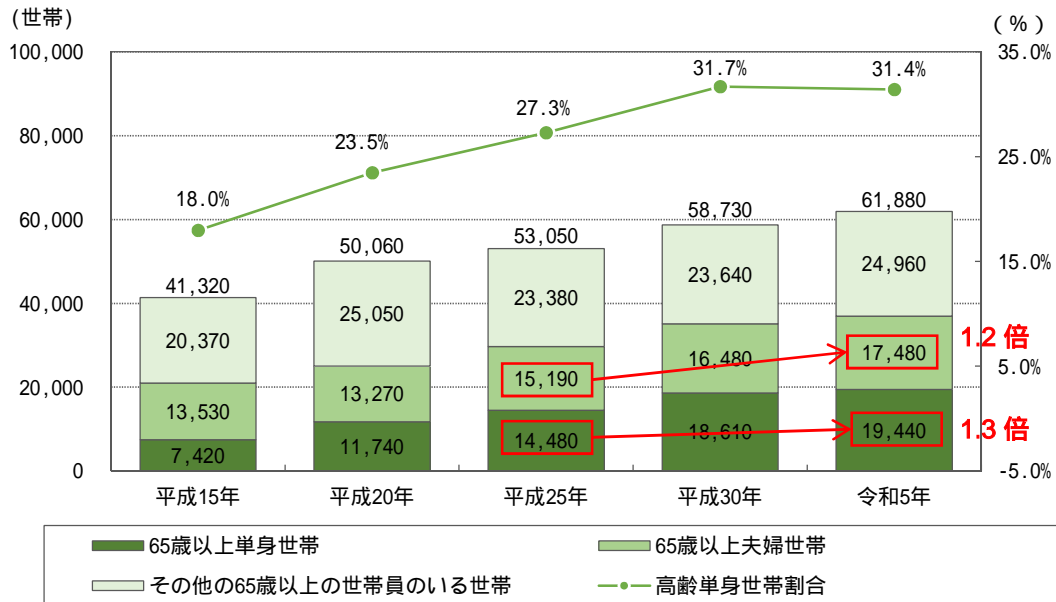


図 3-5 高齢世帯の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成15年～令和5年）

子育て世帯の推移

- ・ 子育て世帯は、世帯数や割合ともに減少傾向にあり、令和2年時点で24,803世帯と全体の18.2%となっています。

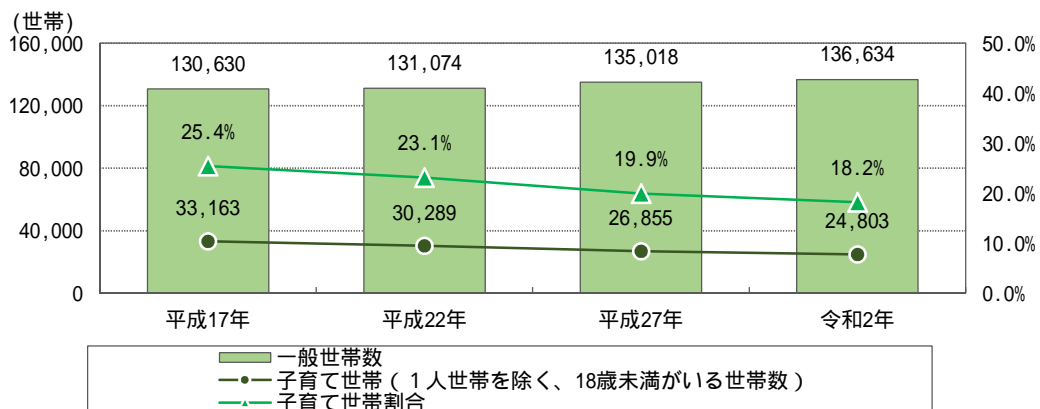


図 3-3 子育て世帯の推移

資料：国勢調査（平成17年～令和2年）

共働き世帯の推移

- ・ 18歳未満の子供がいる共働き世帯は平成17年から平成27年にかけて減少傾向でしたが、令和2年には14,637世帯となっており、平成27年(14,364世帯)と比較すると、増加に転じています。
- ・ そのため、前述の子育て世帯数の減少を踏まえると、子育て世帯に対する共働き世帯の割合は増加していることが考えられます。

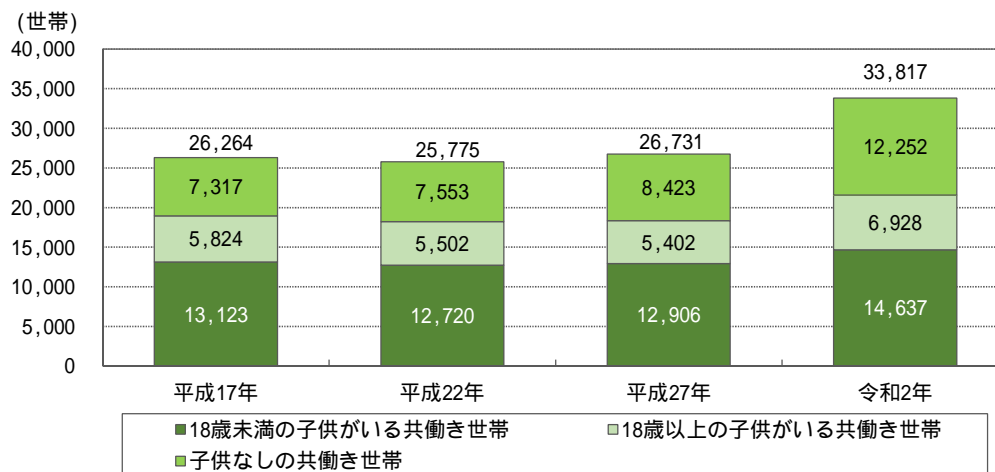


図 3-4 共働き世帯の推移

資料：国勢調査（平成17年～令和2年）

4. 公営住宅等ストックの状況

4-1 . 管理状況

(1) 公営住宅等の地域別供給状況

- ・市内には市営住宅 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 108 戸、合計 4,293 戸の公営住宅等があります。
- ・地域別供給バランスは、市営住宅の地域別割合は北部地域、中央地域、南部地域の順に多くなっています。県営住宅と合わせると、南部地域、東部地域、北部地域の順に多くなっています。
- ・策定当時より改善しているものの公営住宅では最低居住水準未達の世帯が依然一定数存在することから、改善が遅れている状況です。

表 4-1 地域別市営住宅等戸数（単位：戸）（令和 7 年 4 月 1 日時点）

	市営住宅	特定公共 賃貸住宅 （市営）	県営住宅	特定公共 賃貸住宅 （県営）	改良住宅	合計
中央地域	505		89		24	618
東部地域	367		616	12		995
西部地域	326		294		42	662
南部地域	451		718			1,169
北部地域	666		72		42	780
河辺地域	10	28				38
雄和地域	19	12				31
合計	2,344	40	1,789	12	108	4,293

資料：秋田市住宅政策課

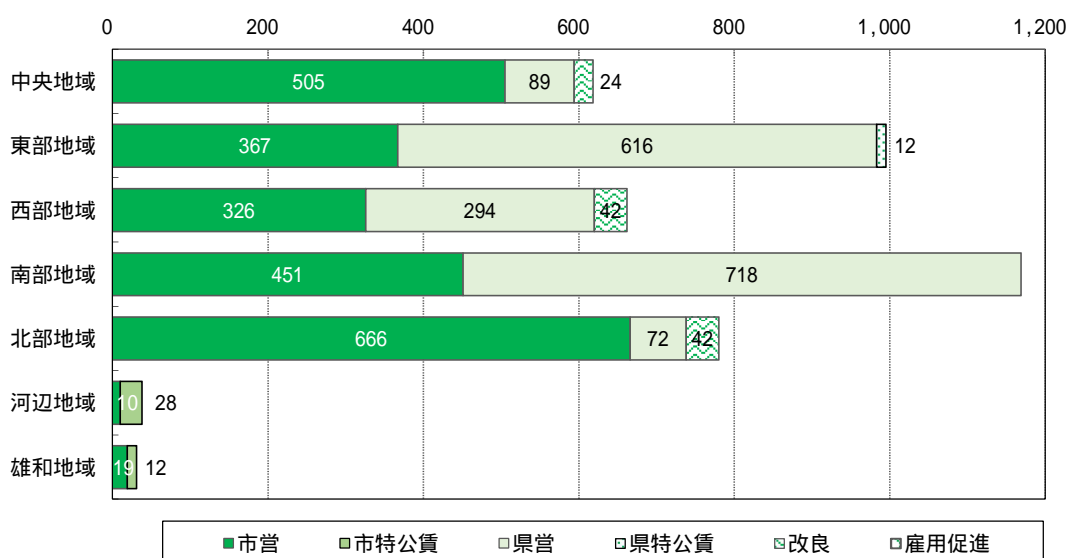


図 4-1 地域別市営住宅等戸数（令和 7 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

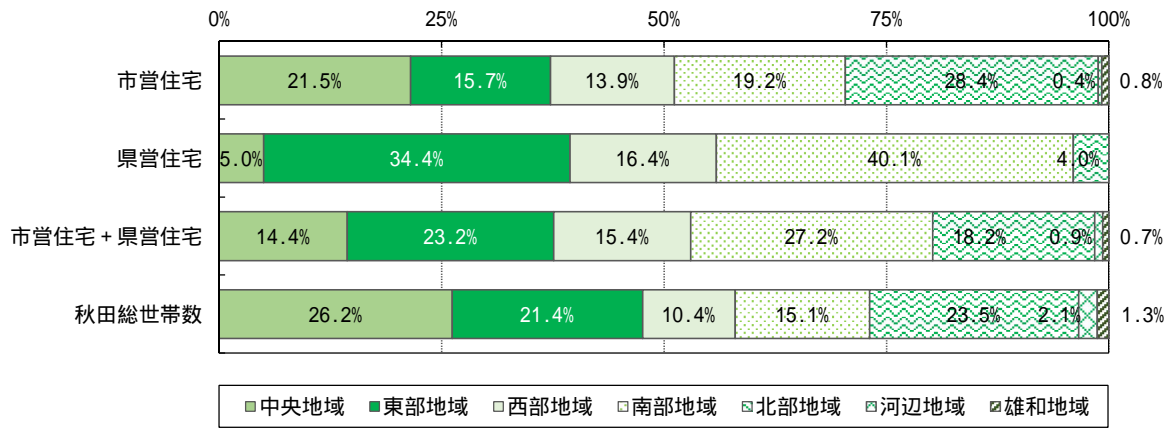


図 4-2 市営住宅・県営住宅の地域別戸数割合と秋田市総世帯数地域別割合の比較（令和 7 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

【公的賃貸住宅数/専用住宅総数】

【公的賃貸住宅数/借家総数】

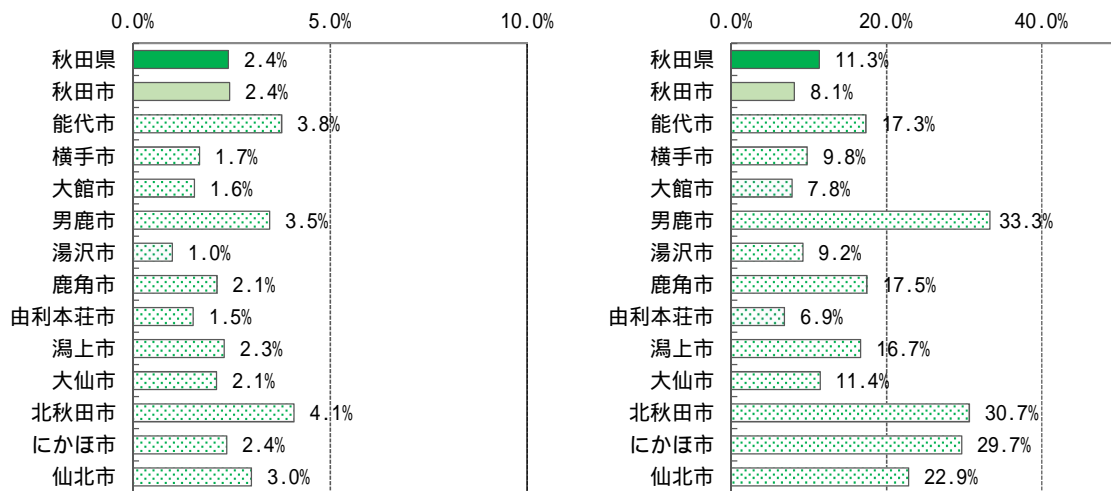


図 4-3 公的賃貸住宅供給状況

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

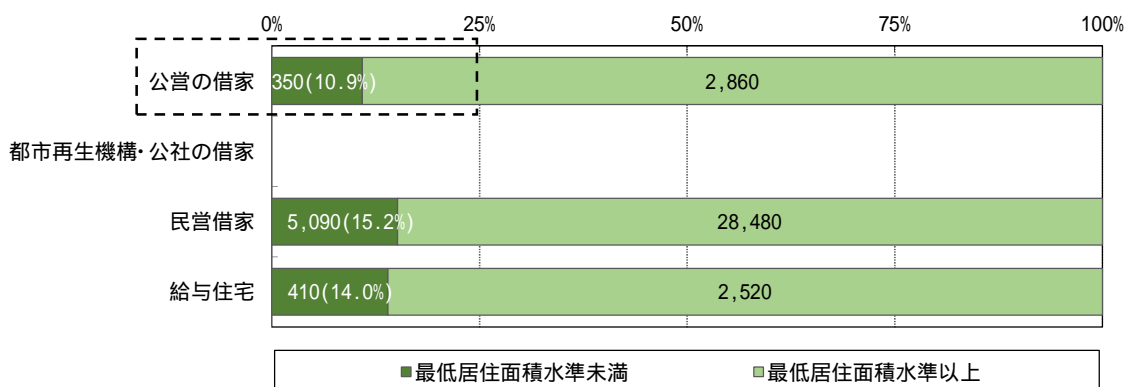


図 4-4 最低居住面積水準未満の世帯数

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

(2) 市営住宅ストックの状況

- ・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。
- ・平成28年から平成30年の建替事業（高梨台団地）により、昭和30年代以前の住宅は一扫されたものの、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。

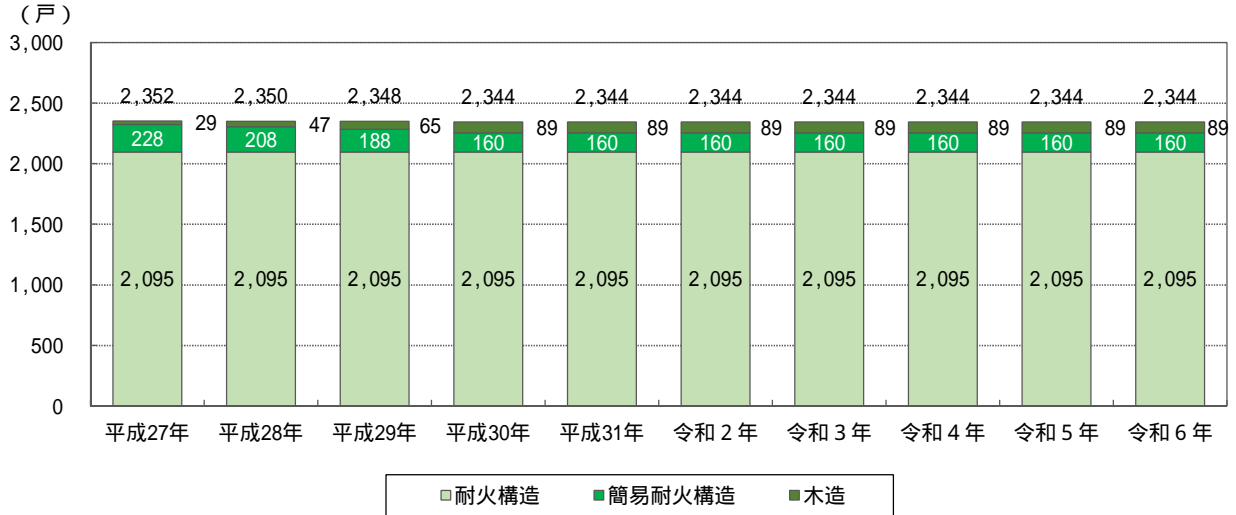


図 4-5 構造別市営住宅数推移（各年4月1日時点）

資料：秋田市住宅政策課

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）

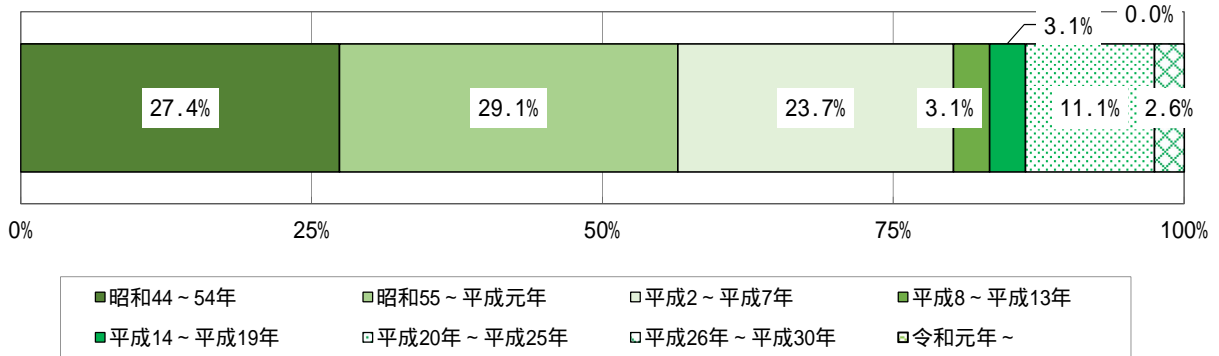


図 4-6 建設時期別の市営住宅管理戸数割合（各年4月1日時点）

資料：秋田市住宅政策課

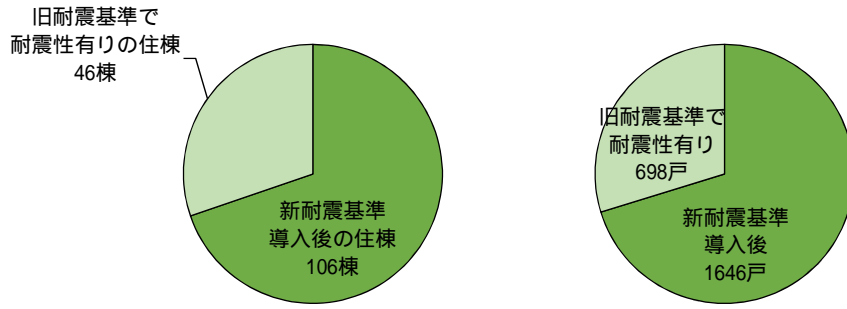


図 4-7 耐震性能の有無の状況（令和 6 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

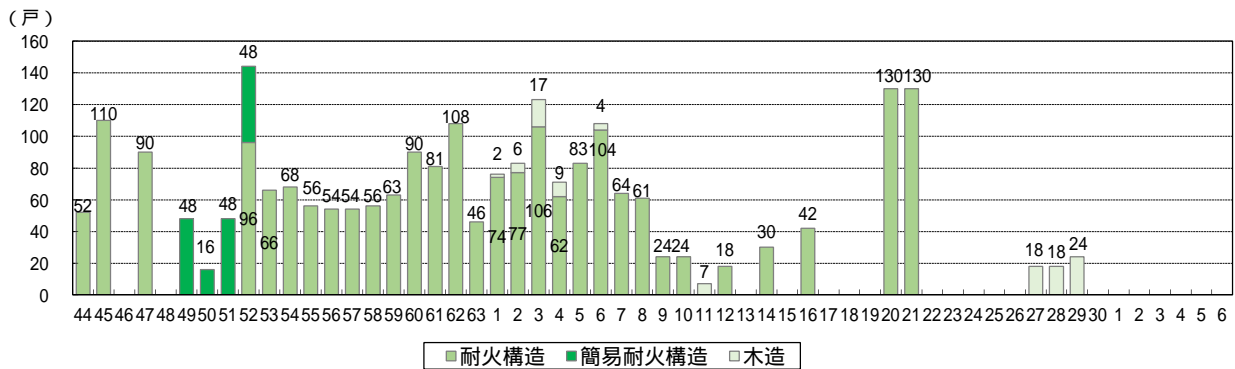


図 4-8 構造別の管理開始年度別管理戸数（住棟別）（令和 7 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課
各年度の値は年間合計

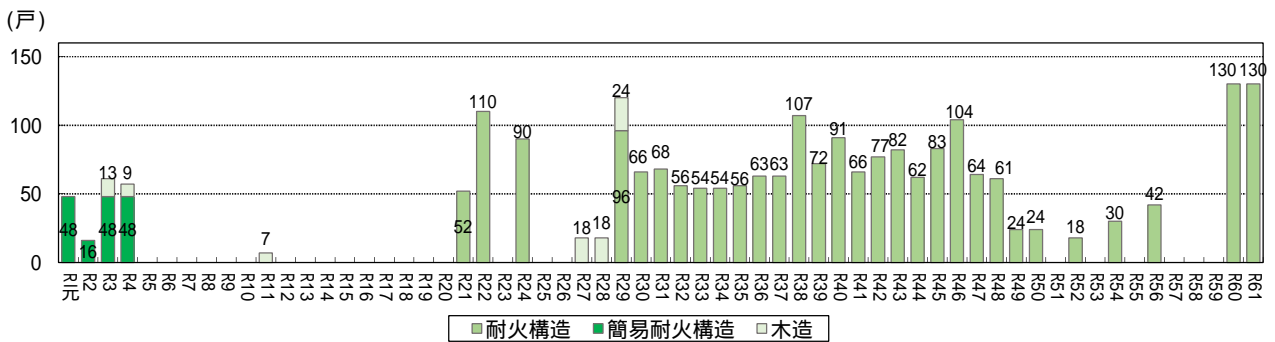


図 4-9 年度別構造別の耐用年数経過戸数（令和 7 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

- ・市営住宅の応募倍率は、需要が高い団地を中心に募集した結果、令和6年度で2.0倍となりましたが、長期間空室の状態で募集を行っていない住戸が多数存在することを踏まえると市営住宅全体としての需要は低下傾向にあります。

表 4-2 募集と応募の状況

	令和4年度			令和5年度			令和6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	25	57	2.3	12	109	9.1	10	28	2.8
東部地域	5	8	1.6	10	7	0.7	9	19	2.1
西部地域	14	43	3.1	19	86	4.5	25	57	2.3
南部地域	68	53	0.8	8	15	1.9	14	35	2.5
北部地域	77	24	0.3	19	9	0.5	18	11	0.6
河辺・雄和地域	1	2	2.0	1	1	1.0	4	6	1.5
市全体	190	187	1.0	69	227	3.3	80	156	2.0

資料：秋田市住宅政策課（令和4年度～令和6年度）
各年度の値は年間合計

（3）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戸です。
- ・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。
- ・松淵单身特定住宅については、関係機関と連携して利用の促進を図っていくこととしています。

表 4-3 特定公共賃貸住宅の状況（令和7年3月31日時点）

住宅名	建築年度	構造	棟	戸	住戸専用面積(m ²)	令和6年度応募数	令和6年度応募数	半年以上の空室戸数	半年以上の空室率
松淵单身	H3	RC4階建	1	24	33.00	18	0	16	66.67%
松淵一般	H6	木造平屋建	4	4	87.58	0	0	0	0.00%
糠塚一般	H1～3	木造2階建	7	12	80.32～108.88	10	0	7	58.33%
合計			12	40		28	0	23	57.50%

資料：秋田市住宅政策課

4-2 . 市営住宅居住者の状況

(1) 入居世帯数・世帯人員

- ・市営住宅入居者は 1,937 世帯となっており、入居率は 82.6%です。世帯人員は 3,600 人で、平均 1 世帯あたりの人員は 1.86 人となっています。
- ・入居率は「四ツ谷団地」「手形山団地」「牛島団地」「高野団地」「高清水団地」を除く全ての市営住宅において 80%以上、全体平均で 82.6%となっており、一定の需要が想定されます。
- ・地域ごとに入居率を比較すると雄和地域が平均で 100.0%、西部地域が平均で 95.7%と高い一方で、北部地域の入居率が平均で 72.5%と低くなっています。

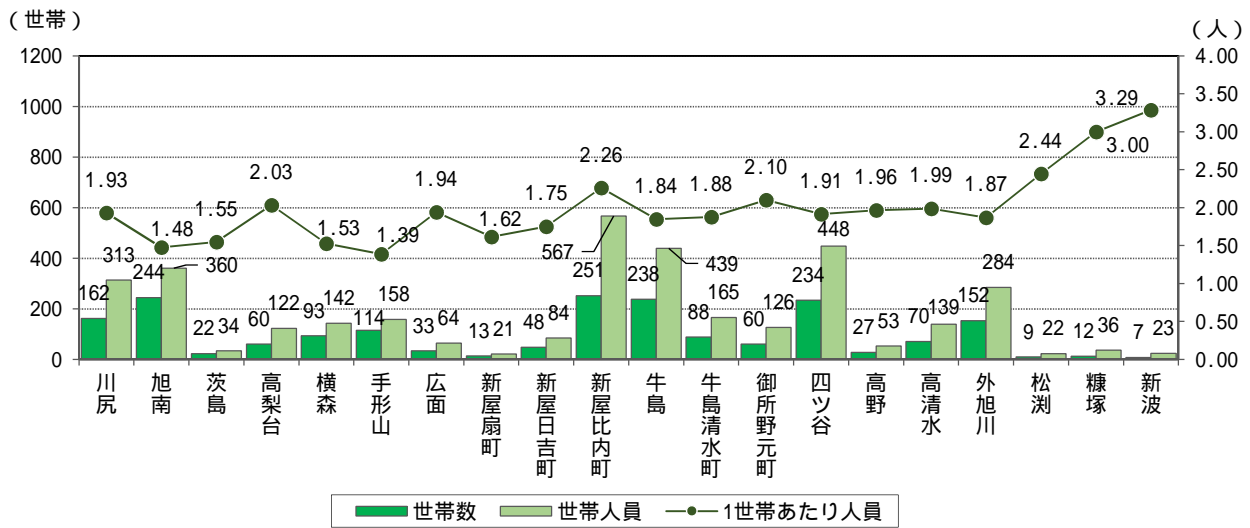


図 4-10 団地別入居世帯数と世帯人員（令和 7 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅政策課

表 4-4 団地別入居世帯数と世帯人員（令和 7 年 4 月 1 日時点）

地域	団地名	建設年	世帯数	世帯人員	1世帯あたりの人員	管理戸数	入居率	地域別入居率
中央	川尻	S60-62・H2	162	313	1.93	189	85.7%	84.8%
	旭南	S44-45・47・H6	244	360	1.48	292	83.6%	
	茨島	S58	22	34	1.55	24	91.7%	
東部	高梨台	H27-29	60	122	2.03	60	100.0%	81.7%
	横森	S52・53	93	142	1.53	111	83.8%	
	手形山	S49-52	114	158	1.39	160	71.3%	
	広面	S55	33	64	1.94	36	91.7%	
西部	新屋扇町	S53	13	21	1.62	15	86.7%	95.7%
	新屋日吉町	H1-2	48	84	1.75	51	94.1%	
	新屋比内町	H20-21	251	567	2.26	260	96.5%	
南部	牛島	S59-H1	238	439	1.84	299	79.6%	85.6%
	牛島清水町	H12・14・16	88	165	1.88	90	97.8%	
	御所野元町	H3・5-6	60	126	2.10	62	96.8%	
北部	四ツ谷	H3-8	234	448	1.91	354	66.1%	72.5%
	高野	S53	27	53	1.96	36	75.0%	
	高清水	S54-55	70	139	1.99	88	79.5%	
	外旭川	S56-58・H9-10	152	284	1.87	188	80.9%	
河辺	松淵	H3-4	9	22	2.44	10	90.0%	90.0%
雄和	糠塚	H3-4	12	36	3.00	12	100.0%	100.0%
	新波	H11	7	23	3.29	7	100.0%	
総計			1,937	3,600	1.86	2,344	82.6%	

資料：秋田市住宅政策課

(2) 世帯人員別世帯数

- ・世帯人員別世帯数は、全体では単身世帯が845世帯と最も多くなっています。
- ・全ての団地において1人世帯と2人世帯の割合が50%を超えています。

表 4-5 団地別入居世帯数と世帯人員（令和7年4月1日時点）

住宅名	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	9人	総計
川尻市営住宅	51	80	24	5	2	0	0	0	0	162
牛島市営住宅	93	100	35	9	1	0	0	0	0	238
牛島清水町市営住宅	36	34	13	3	2	0	0	0	0	88
高梨台市営住宅	23	19	12	5	1	0	0	0	0	60
四ツ谷市営住宅	104	83	21	19	5	1	0	1	0	234
旭南市営住宅	154	69	16	5	0	0	0	0	0	244
横森市営住宅	60	22	6	5	0	0	0	0	0	93
手形山市営住宅	81	24	7	2	0	0	0	0	0	114
高野市営住宅	10	10	5	2	0	0	0	0	0	27
新屋扇町市営住宅	6	6	1	0	0	0	0	0	0	13
高清水市営住宅	30	20	14	4	1	1	0	0	0	70
広面市営住宅	14	11	6	0	2	0	0	0	0	33
外旭川市営住宅	57	68	20	5	1	1	0	0	0	152
茨島市営住宅	13	7	1	1	0	0	0	0	0	22
新屋日吉町市営住宅	22	20	2	4	0	0	0	0	0	48
御所野元町市営住宅	19	27	8	3	2	0	1	0	0	60
松淵市営住宅	1	4	3	1	0	0	0	0	0	9
糠塚市営住宅	0	6	2	2	2	0	0	0	0	12
新波市営住宅	0	4	1	1	0	0	0	1	0	7
新屋比内町市営住宅	71	99	47	20	8	5	1	0	0	251
総計	845	713	244	96	27	8	2	2	0	1,937

資料：秋田市住宅政策課

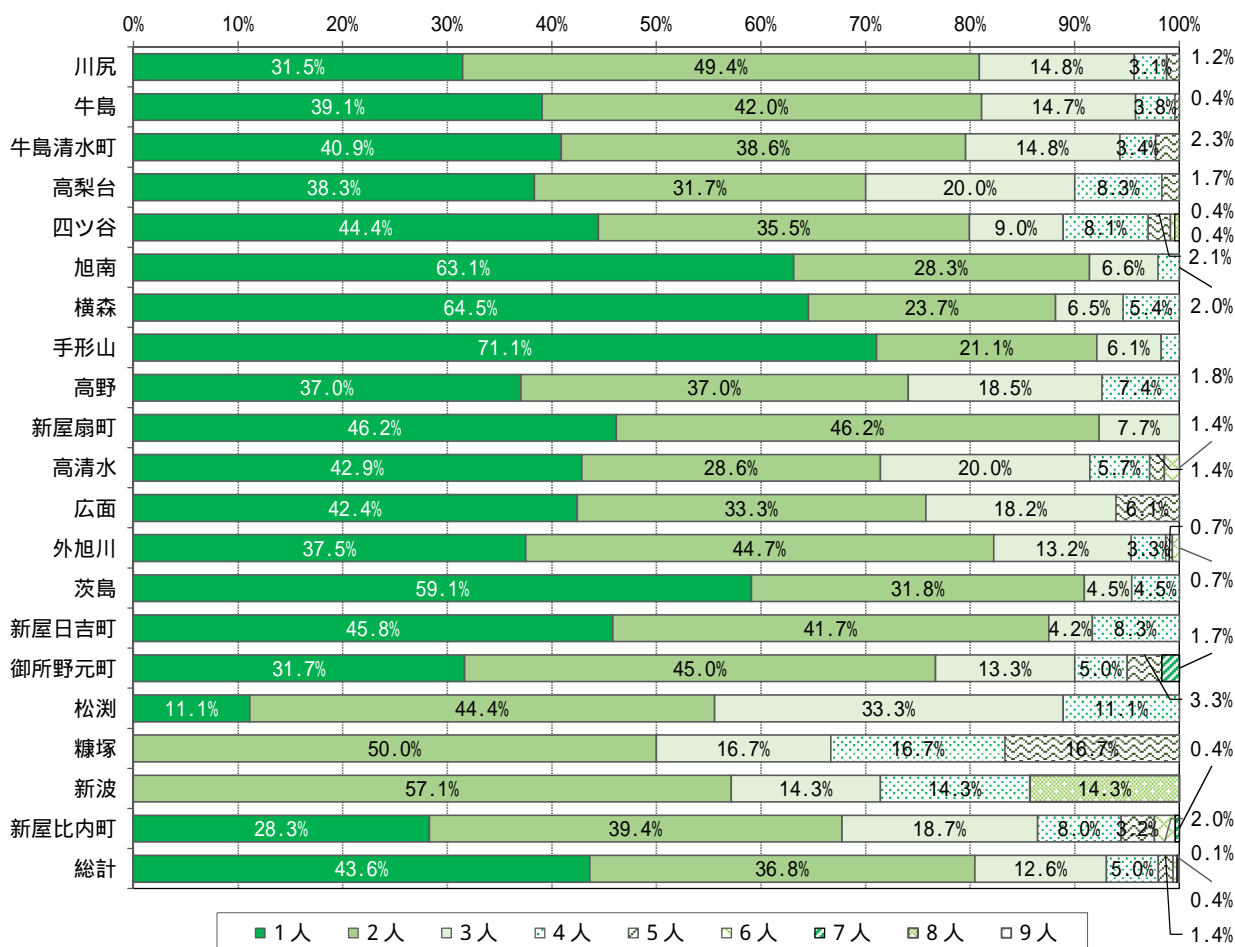


図 4-11 団地別入居世帯数と世帯人員（令和7年4月1日時点）

資料：秋田市住宅政策課

(3) 居住者年齢構成

- ・年齢構成は0～14歳が10.3%、15～64歳が52.1%、65歳以上が37.5%となっており、入居者の高齢化が進んでいます。
- ・65歳以上の割合が、糠塚市営住宅（2.8%）で非常に少なくなっている一方、手形山市営住宅（63.9%）、横森市営住宅（63.4%）、旭南市営住宅（60.3%）で60%を超えるなど年齢構成が異なっています。

表 4-6 団地別居住者年齢構成（令和7年4月1日時点）

住宅名	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
川尻市営住宅	20	6.4%	165	52.7%	128	40.9%
牛島市営住宅	20	4.6%	256	58.3%	163	37.1%
牛島清水町市営住宅	25	15.2%	93	56.4%	47	28.5%
高梨台市営住宅	32	26.2%	56	45.9%	34	27.9%
四ツ谷市営住宅	49	10.9%	263	58.7%	136	30.4%
旭南市営住宅	15	4.2%	128	35.6%	217	60.3%
横森市営住宅	2	1.4%	50	35.2%	90	63.4%
手形山市営住宅	1	0.6%	56	35.4%	101	63.9%
高野市営住宅	6	11.3%	31	58.5%	16	30.2%
新屋扇町市営住宅	1	4.8%	8	38.1%	12	57.1%
高清水市営住宅	14	10.1%	76	54.7%	49	35.3%
広面市営住宅	4	6.3%	27	42.2%	33	51.6%
外旭川市営住宅	22	7.7%	143	50.4%	119	41.9%
茨島市営住宅	0	0.0%	22	64.7%	12	35.3%
新屋日吉町市営住宅	6	7.1%	43	51.2%	35	41.7%
御所野元町市営住宅	20	15.9%	77	61.1%	29	23.0%
松淵市営住宅	5	22.7%	14	63.6%	3	13.6%
糠塚市営住宅	8	22.2%	27	75.0%	1	2.8%
新波市営住宅	3	13.0%	13	56.5%	7	30.4%
新屋比内町市営住宅	119	21.0%	329	58.0%	119	21.0%
総計	372	10.3%	1,877	52.1%	1,351	37.5%

資料：秋田市住宅政策課

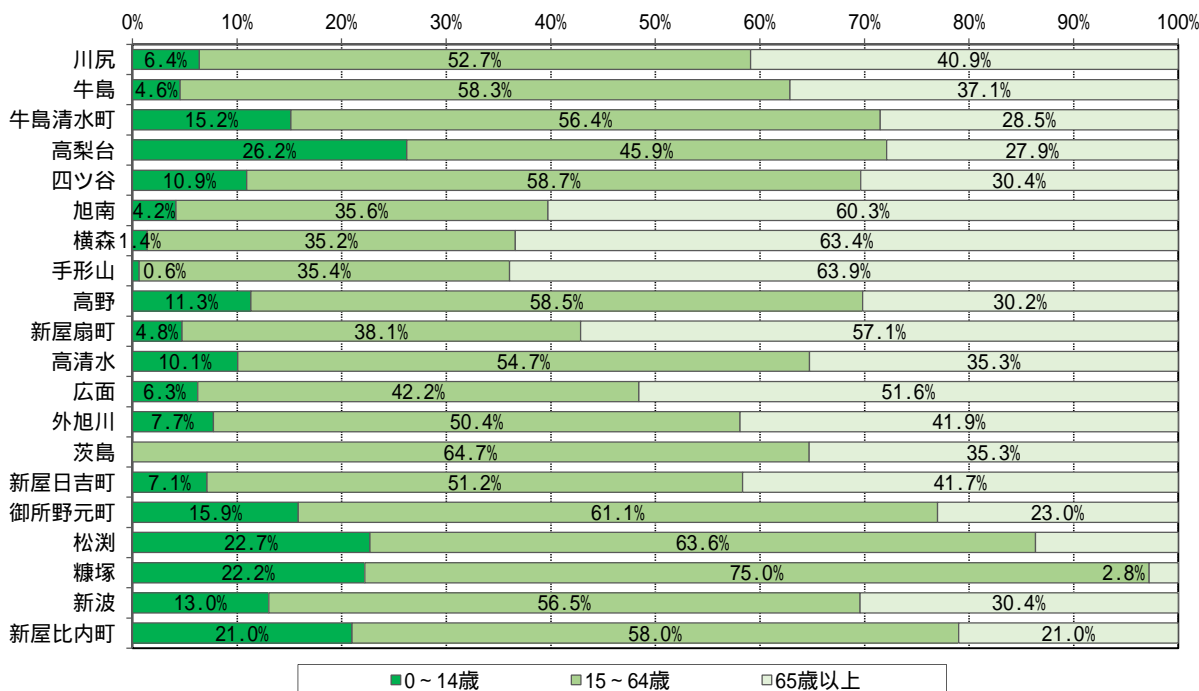


図 4-12 団地別居住者年齢構成（令和7年4月1日時点）

資料：秋田市住宅政策課

4-3 . 市営住宅の供給の目標量

(1) 推計方法

フロー推計プログラムとストック推計プログラムの違い

公営住宅の需要の見通しを立てる際に用いられる推計方法には「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)(国土技術政策総合研究所・令和3年9月)」と「公営住宅供給目標量設定支援プログラム(フロー推計プログラム)(国土交通省・令和3年5月)」の2種類があります。

「フロー推計プログラム」は公営住宅を除く借家に居住する世帯のうち、優先的に配慮する世帯を公営住宅に居住させる場合に必要となる公営住宅の必要戸数を推計するものです。

一方で、今回新たに採用する「ストック推計プログラム」は公営住宅を含む借家に居住する住宅確保要配慮者数を算出し、市内の低廉で一定の質が確保された民間賃貸住宅の活用を見据え、より実態に即した公営住宅の必要戸数を推計するものです。

表 4-7 フロー推計プログラムとストック推計プログラムの違い

	ストック推計プログラム	フロー推計プログラム
最終改定日	令和3年9月(国土技術政策総合研修所)	令和3年5月(国土交通省)
概要	「ストック推計プログラム」は、平成28年8月に公営住宅長寿命化計画策定指針の改定に合わせて、開発されたプログラムであり、公営住宅長寿命化計画の策定に係るストックの管理目標戸数を見定めるために活用されている。	「フロー推計プログラム」は、住生活基本計画(都道府県計画)における、「公営住宅の供給の目標量」の設定を支援するために、開発されたプログラムである。
活用場面・目的	公営住宅長寿命化計画または住生活基本計画(市町村計画)の策定に係るストックの管理目標戸数の見定め。 住宅セーフティネット施策の推進に係る住宅確保要配慮者数の把握。 中長期的な公営住宅等の管理戸数や、民間空家等を活用したセーフティネット住宅の必要戸数の判断に活用。	住生活基本計画(都道府県計画)において、『公営住宅の供給の目標量』の設定のための需要把握。 公営住宅長寿命化計画の策定に係るストックの管理目標戸数の見定め。 住宅セーフティネット施策の推進に係る住宅確保要配慮者数の把握。 計画期間内に発生する公営住宅の需要に対して、計画期間内における供給目標量(空家募集を含む)で、公営住宅への入居機会を提供できるかどうかの判断に活用。
推計単位	都道府県単位、市区町村単位	都道府県
推計対象	各目標時点における借家(公営住宅を含む)に居住する要支援世帯数。 	計画期間に新規に発生する、公営住宅を除く借家に居住する公営住宅入居資格者の世帯数。
推計期間	2020年から5年ごとの時点(世帯数推計が可能な時点まで)	5年間又は10年間。
パラメータの扱い	実績値をもとにしたトレンド推計で算出した各目標時点の推計値を適用して、需要を推計。	起首時点の値を固定的に適用して、需要を推計。

引用：公営住宅供給目標量設定支援プログラム活用ガイド(国土交通省・令和3年5月)

推計プログラムの変更について

現行計画策定時はフロー推計プログラムの前身である、「住宅セーフティネット供給量算定プログラム（SN 供給算定プログラム）」を採用していました。

今回の計画改定においては、「市町村住生活基本計画の手引き（国土交通省・令和4年5月）」において使用を推奨され、かつ、現行計画策定後の令和3年9月に実施されたプログラム改定により、活用可能な民間賃貸住宅戸数等の情報を反映した、より実態に即した推計が可能となった「ストック推計プログラム」を採用します。

表 4-8 フロー推計プログラム（元の SN 供給算定プログラム）とストック推計プログラムの推計対象

フロー推計プログラム （元の SN 供給算定プログラム）	計画期間に新規に発生する、公営住宅を除く借家に居住する公営住宅入居資格者の世帯数を推計することで公営住宅の必要戸数を算出。
ストック推計プログラム	公営住宅だけではなく低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストック量も考慮して、公営住宅の必要戸数を算出する。

SN 供給算定プログラムとストック推計プログラムの対象世帯範囲について

現行計画で採用している「SN 供給算定プログラム」では、「ストック推計プログラム」で「C」「D」に該当する世帯について考慮されていませんでした。

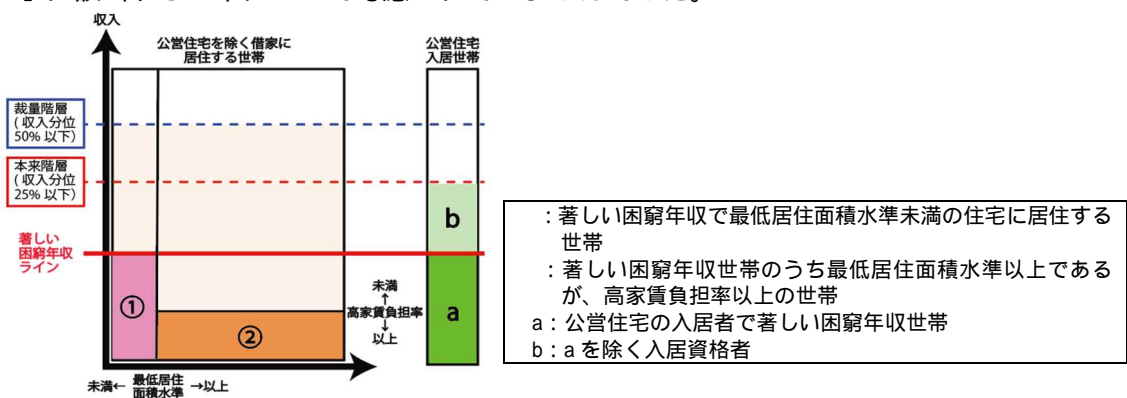


図 4-13 SN 供給算定プログラムの対象世帯範囲

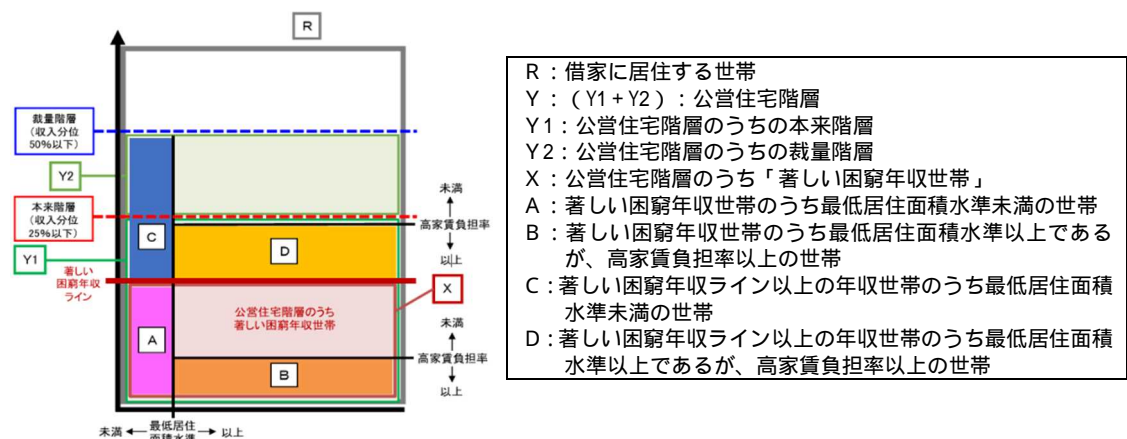


図 4-14 ストック推計プログラムの対象世帯範囲

資料：公営住宅供給目標量設定支援プログラム活用ガイド（国土交通省・令和3年5月）

推計条件

公営住宅等の需要見通しの推計(将来ストック推計)は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)以下「策定指針」という。)に示されている考え方を踏まえ、「ストック推計プログラム」を利用し、下記の推計条件に基づいて推計しました。

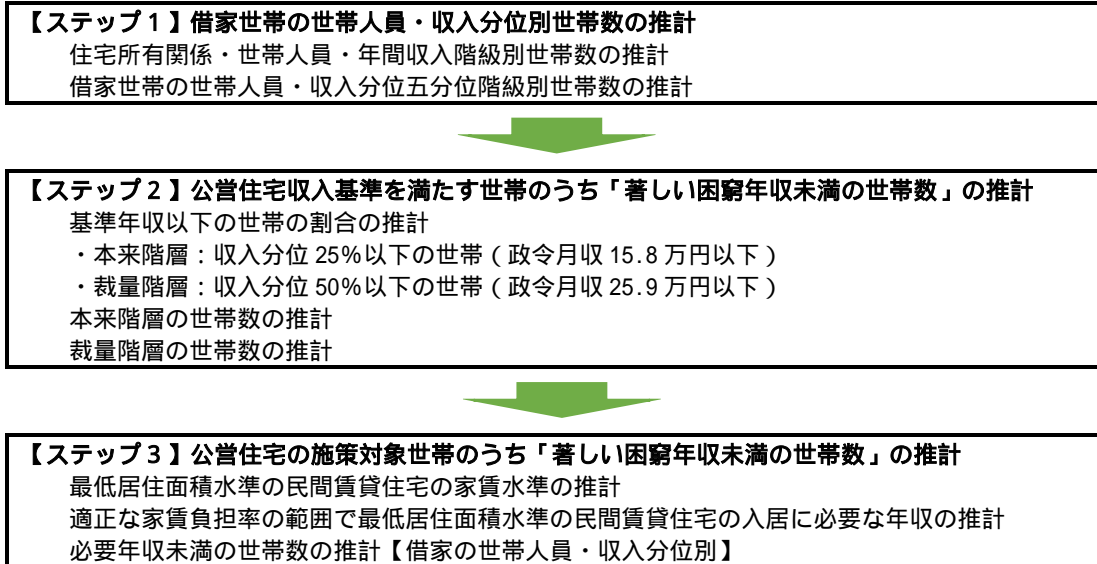


図4-13 著しい困窮年収未満の世帯数の推計の流れ

1 - 3. 借家世帯 住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計 ・借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比の推計方法	対数近似によるトレンド推計	を適用
1 - . 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計 ・年間収入五分位階級の境界値の推計方法	対数近似によるトレンド推計	を適用
2 - . 1. 公営住宅収入基準 ・本来階層の収入分位の上限値; ・裁量階層の収入分位の上限値;	本来階層 : 政令月収 15.8 万円以下 裁量階層 : 政令月収 15.8 万円超 25.9 万円以下	
2 - . 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」; ・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2 - . 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」; ・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	60歳以上 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
2 - . 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等) ・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」; ・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	子どもが6歳未満 を対象 対数近似によるトレンド推計	を適用
3 - . 著しい困窮年収世帯 ・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	を適用
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準 ・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下 地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の推計 ・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い ・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法	誘導居住面積水準達成世帯を除く 対数近似によるトレンド推計	を適用 を適用

図4-14 推計条件

(2) 推計結果

「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果は以下の通りとなり、2030年度央の公営住宅の入居資格世帯数が14,678世帯、著しい困窮年収水準未満の世帯数は8,776世帯となりました。

表 4-7 公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
公営住宅の入居資格世帯数	14,939	14,832	14,678	14,397	13,928	13,211
著しい困窮年収水準未満の世帯数	9,245	9,009	8,776	8,498	8,135	7,659

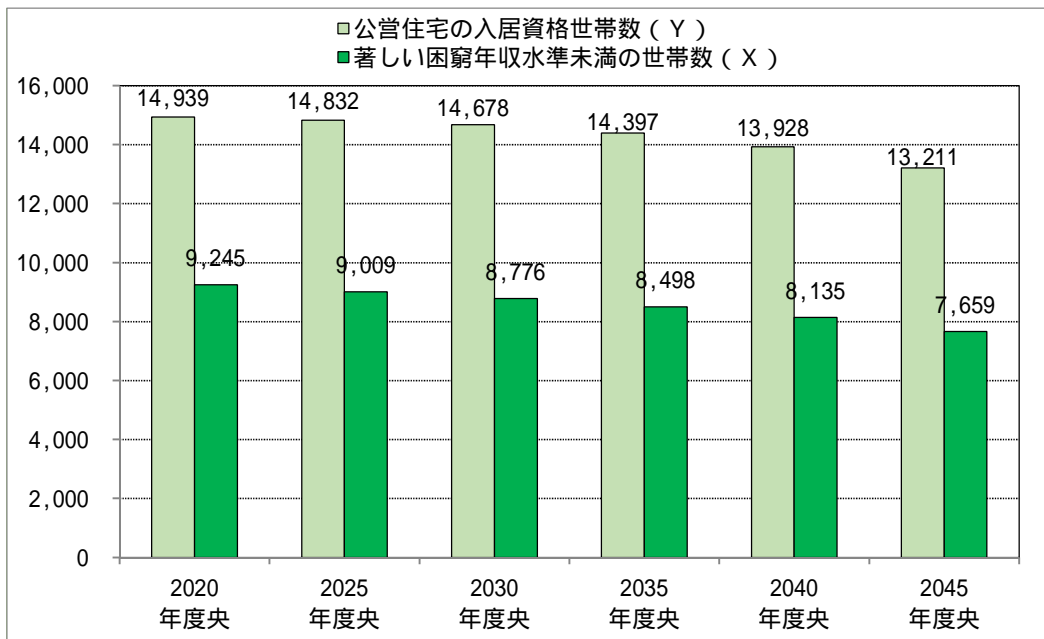


図 4-15 推定条件

表 4-8 公営住宅等による要支援世帯数の推計結果

	2020年度央	2025年度央	2030年度央	2035年度央	2040年度央	2045年度央
1人・60歳以上	2,419	2,662	2,861	3,009	3,093	3,095
2人	3,640	3,594	3,511	3,385	3,213	2,997
3人	1,707	1,477	1,281	1,105	944	792
4人	1,168	1,041	919	810	709	611
5人	236	162	134	124	113	101
6人以上	76	73	70	66	64	62
合計	9,245	9,009	8,776	8,498	8,135	7,659

「特定のニーズを有する要支援世帯」とは、それぞれの地域の状況に応じて、世帯の困窮度や住宅面積水準、家賃負担率の状況等を勘案して、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯をいいます。

「特定のニーズを有する要支援世帯」の推計結果は以下の通りとなり、2030 年度中に 2,837 世帯、2045 年度中に 2,485 世帯となると推計されています。

表 4-9 特定のニーズを有する要支援世帯数

		2020 年度中	2025 年度中	2030 年度中	2035 年度中	2040 年度中	2045 年度中
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	667	588	528	477	429	381
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	1,748	1,752	1,748	1,725	1,678	1,600
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	356	326	301	276	251	223
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	211	239	260	275	282	281
A～D 合計		2,982	2,905	2,837	2,753	2,640	2,485

(3) 住宅ストック数の今後の方針について

本市では、公営住宅（県営住宅と市営住宅）に加え、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅も活用することで、公営住宅等需要世帯が居住する住宅ストックを確保します。

現在の市営住宅の管理戸数（2,344 戸）を 2045 年度中まで維持すると仮定し、供給推計の条件に基づいて推計した結果を「表 4-10 現在の市営住宅の管理戸数を維持した場合の供給推計結果」に整理しました。

2023 年度中（実績値）をみると、公営住宅は 4,241 戸、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等は 5,153 戸であり、住宅ストックの合計は 9,394 戸でした。

2025 年度中以降の推計値をみると、住宅ストックの合計は公営住宅等需要世帯数に対して 2025 年度中時点では不足していますが、2030 年度中以降に充足し、時間経過とともに供給過多になることが見込まれる結果となりました。

以上から、計画期間内である 2030 年度中までは現在の管理戸数を維持します。一方、2035 年度中以降は、市営住宅の老朽化や需要の変化等の状況を踏まえつつ、計画的に市営住宅の管理戸数を削減することを検討します。検討に際しては、限られた予算の中で市営住宅の質と量を最適化することや県営住宅の供給方針に留意しつつ、修繕・改善、建替、用途廃止等の手法を適切に選択します。

低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅とは

「秋田市の住宅扶助費一般基準上限額」の金額内で 30 m²以上（単身者の最低居住面積水準：25 m²以上）の民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設されたもの。

低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅それぞれの建設年が分からないため、民間賃貸住宅のうち昭和 56 年以降に建設された民間賃貸住宅の割合を低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の戸数に掛けて算出している。

本計画では低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のうち、居住者がいる住宅を「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」、居住者がいない住宅を、「低廉かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家」と表記する。

供給推計の条件

県営住宅の推計値は、将来的な県営住宅の供給戸数（用途廃止・新設等の予定）が不明のため、令和 7 年度央の管理戸数から変動しないものとしている。

「低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の推計値は「世帯数推計プログラム」で算出した総世帯の推計値の変化率に合わせて変動したと仮定している。

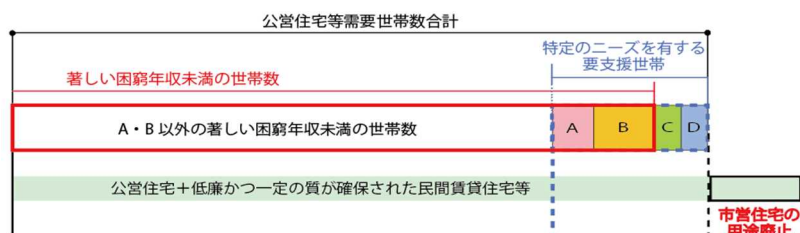
表 4-10 現在の市営住宅の管理戸数を維持した場合の供給推計結果

(単位・世帯)	実績値		推計値			
	2023 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅等需要世帯数 (著しい困窮年収未満世帯 + C + D)	-	9,574	9,337	9,049	8,668	8,163
特定のニーズを有する要支援世帯 (A ~ Dの合計)	-	2,905	2,837	2,753	2,640	2,485
公営住宅の合計 (A)	4,241	4,241	4,241	4,241	4,241	4,241
市営住宅	2,344	2,344	2,344	2,344	2,344	2,344
県営住宅	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897
低家賃かつ一定の質が確保された 民間賃貸住宅等 (D) = (B) + (C)	5,153	5,165	5,125	5,011	4,814	4,524
低家賃かつ一定の質が確保された 民間賃貸住宅 (B)	3,754	3,762	3,733	3,649	3,507	3,295
低家賃かつ一定の質が確保された 賃貸用の空き家 (C)	1,400	1,403	1,392	1,361	1,308	1,229
住宅ストックの合計 (A) + (D)	9,394	9,406	9,366	9,252	9,055	8,765
住宅ストック合計-公営住宅等需要世帯数合計 (現状維持の場合)	-	-168	29	203	387	602

不足 充足

【住宅ストック数の今後の方針】

公営住宅と低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等を活用することを想定し、「公営住宅等需要世帯数」に対して「住宅ストックの合計」が不足する場合は、現在の管理戸数を維持する。また、余剰する場合は、余剰分を市営住宅のストック削減戸数の目安にする。



(4) 市営住宅の将来ストック量について

住宅ストック数の今後の方針に基づいて供給推計結果を、「表 4-11 市営住宅の将来ストック量」に整理しました。

なお、2035 年度央以降の市営住宅の管理戸数に関しては、需要の減少を考慮しつつ、計画的に削減していくこととし、本検討では各年度央で需要と供給のバランスが保たれるように、削減していくとします。

市営住宅の管理戸数は 2030 年度央までは現状の 2,344 戸を維持し、その後 2045 年度央にかけて 1,742 戸まで削減することとします。

公営住宅の合計(A)と特定のニーズを有する要支援世帯数を比較すると、2030 年度央から 2045 年度央において公営住宅の合計(A)が特定のニーズを有する要支援世帯数を上回っていることから、公営住宅のみで特定のニーズを有する要支援世帯の居住の安定を図ることが出来ます。

なお、2035 年度央以降の市営住宅の将来ストック量については、入居者の居住状況や需要等を踏まえ、適宜見直すこととします。

表 4-11 市営住宅の将来ストック量

	実績値		推計値			
	2023 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅等需要世帯数 (著しい困窮年収未満世帯+C+D)	-	9,574	9,337	9,049	8,668	8,163
特定のニーズを有する要支援世帯 (A~Dの合計)	-	2,905	2,837	2,753	2,640	2,485
公営住宅の合計(A)	4,241	4,241	4,241	4,038	3,854	3,639
市営住宅	2,344	2,344	2,344	2,141	1,957	1,742
県営住宅	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(D) = (B) + (C)	5,153	5,165	5,125	5,011	4,814	4,524
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(B)	3,754	3,762	3,733	3,649	3,507	3,295
低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の空き家(C)	1,400	1,403	1,392	1,361	1,308	1,229
住宅ストックの合計(A) + (D)	9,394	9,406	9,366	9,049	8,668	8,163



図 4-16 供給推計結果のイメージ

5. 市営住宅等に係る上位・関連計画

本計画の策定にあたり、整合性に配慮する必要のある上位・関連計画の概要を次に整理します。

(1) 秋田県住生活基本計画(令和4年3月策定)

主体	秋田県
計画期間	令和3年度から令和12年度まで
目標	<p>「いつまでも、豊かに安心して暮らせる、秋田の住まいづくり」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり 2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり 3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり 4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり 5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり 6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり
基本目標と基本的な施策(抜粋)	
1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり	
<p>近年、自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、住宅の耐震化や地域における防災・減災対策を総合的に進め、県民の誰もが安全・安心に暮らせる住まいづくり・まちづくりを推進します。また、少子高齢化の進行が著しい本県においては、高齢者が住み慣れた地域や自宅で安全で安心して暮らすことができるよう、福祉施策と連携を図りながら高齢者の住まいを確保するとともに、高齢期における良好な居住環境を備えた住まいづくりを促進します。</p>	
2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり	
<p>低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する方(以下「住宅確保要配慮者」という。)が安定した住生活を営むことができるよう、公営住宅の適確な供給や、民間賃貸住宅への円滑な入居等、それぞれのニーズにあった住まいの確保と重層的な住宅セーフティネットの構築により、安定して暮らせる住まいづくりの実現を目指します。</p>	
3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり	
<p>住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、良質な住宅が次の世代に承継されていく住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成により、県民が健康で快適に住み続けられる住まいづくりの実現を目指します。</p>	
4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり	
<p>環境負荷の低減に資する住宅の普及を促進し、森林資源の循環利用に資する木材の利用を促進することで、2050年までに温室効果ガスの排出量と吸収量の差をゼロにする「2050年カーボンニュートラル」の実現に貢献し、自然にやさしく環境に配慮した住まいづくりの実現を目指します。</p>	
5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり	
<p>秋田の気候・風土や歴史・文化を活かした住まいづくり・まちづくりを推進します。また、地域における主体的な取り組みの支援による、地域特性を活かした魅力ある住まいづくり・まちづくりを推進します。</p>	
6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり	
<p>多様な居住ニーズに柔軟に対応するとともに、住宅を安心して購入・賃借のできる住宅市場の整備を促進します。また、子育て世帯に対する支援や秋田への移住・定住支援により、地域コミュニティの沈滞化を防ぐとともに、街なか居住による賑わいの創出、多世代による活力と魅力のある住まいづくり・まちづくりを推進します。</p>	

(2) 第14次秋田市総合計画「県都『あきた』創生プラン」(令和3年3月策定)

主体	秋田市
計画期間	令和3年度から令和7年度まで
基本理念	ともにづくり ともに生きる 人・まち・暮らし ～ 元気と豊かさを次世代に 人口減少を乗り越えて ～
将来都市像	1 豊かで活力に満ちたまち 2 緑あふれる環境を備えた快適なまち 3 健康で安全安心に暮らせるまち 4 家族と地域が支えあう元気なまち 5 人と文化をはぐくむ誇れるまち
取組の方向性(抜粋)	
2 緑あふれる環境に備えた快適なまち 政策2 都市基盤の確立	
住宅 住宅ストックの質の向上と有効活用を促進し、まちなかへの居住誘導を推進するなど、良好な住環境の形成を目指します。 また、市営住宅等については、計画的な更新や適切な維持管理を行うとともに、多様なニーズに応え、誰もが安心して住み続けられる環境の確保に努めます。	

(3) 第7次秋田市総合都市計画(令和3年6月策定)

主体	秋田市
計画期間	令和3年度から令和12年度まで
まちづくりの基本的な視点	(1) 視点1 持続可能な都市構造の形成 (2) 視点2 コンパクトな市街地を基本としたにぎわいのある拠点の形成 (3) 視点3 風土・文化・自然環境をいかし環境に配慮した緑豊かな都市づくり (4) 視点4 市民の暮らしを守る安全・安心な都市づくり
まちづくりの基本理念	暮らしの豊かさを次世代につむぐ 持続可能な活力ある都市 ～ 「市民の生活」や「地域の文化」を守り、未来へ引き継ぐまちづくり～
まちづくりの目標	(1) 目標1 市民生活を支える持続可能な多核集約型コンパクトシティの形成 (2) 目標2 環境の保全・創造による低炭素型まちづくり (3) 目標3 多様な資源をいかした緑豊かな都市環境の形成 (4) 目標4 安全・安心な暮らしを守る生活環境の形成
将来都市構造	(1) 「ゾーン」の形成 (2) 都心機能や居住機能が集積した「都心・中心市街地」「地域中心」の形成 (3) 「選択と集中」や「既存ストックの活用」による拠点間連携交通網の形成
関連施策(抜粋)	
目標2 環境の保全・創造による低炭素型まちづくり	
(分野) 住環境・市街地整備	・ 予防保全の観点による公共施設等の計画的な維持管理・修繕等

(4) 秋田市公共施設等総合管理計画(令和4年1月改訂)

主体	秋田市
計画期間	平成29年度から令和8年度まで
公共施設等マネジメント基本方針	課題：老朽化の進行 基本方針：計画的な維持保全 課題：厳しい財政状況 基本方針：効率的な施設運営 課題：市民ニーズの変化 基本方針：適切な施設サービス
公共施設等マネジメント実施方針	(1) 計画的な維持保全 ・点検、診断の継続実施 ・計画保全による公共施設等の長寿命化 計画保全型の管理と長寿命化の推進 防災、環境負荷低減技術等の導入による機能向上 (2) 効率的な施設運営 ・運用方法の見直し 人員配置や施設使用料の見直し、国、県、近隣市町との連携推進 PPP / PFIの活用検討、市民協働による管理運営の効率化 ・施設保有量の見直し 公共施設の集約化、複合化の推進、未利用施設の活用や除却の推進 ランニングコスト削減の推進 (3) 適切な施設サービス ・市民ニーズの把握 バリアフリー化による機能向上 利用状況や市民ニーズを踏まえたサービス提供 ・施設の再編 地域ニーズを見据えた機能の導入、施設の再配置 まちづくりと連動した再配置
施設分類別の現状と今後の方向性 (抜粋)	公営住宅 今後の方向性 ・市営住宅等の活用方法を定めた、令和3年3月改定の「第2期秋田市営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存ストックを最大限活用し、住宅確保要配慮者への配慮も踏まえ、適切な維持管理及び修繕を図るほか、修繕や改善では対応できない著しく老朽化が進んだ住宅については建替え等を行う。

6. 市営住宅等における課題

本市の現況や、市営住宅等の管理状況および入居者状況を踏まえ、市営住宅等に関する課題を整理します。

1) 市営住宅等の老朽化への対応

市営住宅等の老朽化が進んでおり、手形山住宅など、既に耐用年限を迎えている住宅や計画期間内である今後5年以内に耐用年限を迎える住宅が存在しており、安全性および居住性の面での早急な対応が必要となることから、将来的に必要なストック量や団地・住棟の劣化状況等に基づき、建替や用途廃止等について検討を行う必要があります。

一方、耐用年限まで期間がある団地については、既存ストックの長期的な活用を目指し、改善や維持管理について事業手法の選定を行い、耐用年限までの活用を図る必要があります。

2) 多様なニーズへの対応

引き続き、増加する高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者に対応するための住宅の適切な確保が求められているとともに、高齢化や子育て環境の改善等への対応が必要となっています。

特に、高齢化のさらなる進行や高齢者のみの世帯が増加していることから、バリアフリー化への対応や、低層階への高齢入居者の移転等による移動負担の軽減のための取組が必要です。

また、建替や改修を行う際は、子育て世帯向けや高齢者向けの住戸の確保等について検討するとともに、子育て世代や高齢者世代等の多様な世代が共生できるような環境（交流スペース等）の導入を検討するなど、多様なニーズへの対応について配慮する必要があります。

7. 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

市営住宅等の主な役割

総合的な活用にあたり、市営住宅等の主な役割を次のように位置付けます。

1) 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、高齢化により増加する高齢者世帯や障がい者、子育て世帯、外国人等、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。

2) 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、市営住宅等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付けます。

3) 既存市営住宅等の有効活用

既存市営住宅等のストックを最大限有効活用することとしており、経過年数等により老朽化が進む住宅の適切な修繕や最小限の建替を行っていきます。

総合的な活用の基本的な方針

市営住宅等の主な役割を踏まえ、総合的な活用の基本的な方針を次のように定めます。

1) 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、修繕・改善、建替、用途廃止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、建替や改善の際は、広さ、設備面での一定の水準が確保できるよう配慮するとともに、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。

2) 計画的な修繕等による長期活用

市営住宅等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。

3) 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。

4) 継続的・効率的な住宅団地の管理

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。

また、市営住宅等の需要や立地バランス、まちづくり等の施策等に配慮しつつ、効率的な市営住宅等の管理および建替の実現を目指します。

5) 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。

6) 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、恒常的に空き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。

長寿命化に関する基本方針

ストックの状況の適切な把握や修繕、データ管理のための方針と、改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコスト(LCC)の縮減に関する方針を次のように定めます。

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。
- ・市営住宅等の老朽化や劣化による事故等を未然防止に向けて、定期点検および日常保守点検を行い、長期的な視点に立った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。

2) 改善事業の実施による長寿命化およびLCC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、市営住宅等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、LCC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、修繕や改善の計画的な実施につなげます。

8. 公営住宅ストックの事業手法の選定

8-1 . 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅等は、市が管理する市営住宅等(23 団地・169 棟・2,384 戸
市営住宅：20 団地・152 棟・2,344 戸、特定公共賃貸住宅：3 団地・17 棟・40 戸)および、
団地に付属する集会所等の共同施設とします。

8-2 . 団地別・住棟別状況の把握

令和2年4月1日時点の団地別・住棟別の基礎的項目を次頁に示します。公営住宅ストックの事業手法の選定においては、団地別・住棟別の基礎的項目を用いることとします。

表 8-1 団地別・住棟別の基礎的項目 (R2年時点) (1/3)

団地名	所在地	棟数	住棟番号	建築年次・構造					敷地状況				入居率	住戸の状況			設備状況					長寿命化形改善必要性		
				建築年次	構造	戸数	耐火	耐用年数	残年数	階数	敷地面積 (m ²)	地域区分 建ぺい率/ 容積率		住戸専用面積 (m ²)	住戸内の段差解消	住戸内の手すり (浴室)	住戸内の手すり (階段)	浴槽	3点給湯	外壁改善	屋上防水	直結式給水整備	有	有
川尻	秋田市川尻上野町1	7	1	S 60	34	27	耐火	70	36	5	16,205	第一種住居地域 60/200	94.7%	58.30	x	x		x	x	有	有	無		
			2	S 61	33	27	耐火	70	37	5				61.50	x	x		x	x	有	有	無		
			3	H 2	29	27	耐火	70	41	5				58.30	x	x		x	x	有	有	無		
			4	H 2	29	27	耐火	70	41	5				58.30	x	x		x	x	有	有	無		
			5	S 62	32	36	耐火	70	38	5				61.50	x	x		x	x	有	有	無		
			6	S 62	32	27	耐火	70	38	5				58.30	x	x		x	x	有	無	無		
			7	S 62	32	18	耐火	70	38	5				61.50	x	x		x	x	有	無	無		
旭南	秋田市旭南一丁目15、11、12、8	12	1	S 44	50	12	耐火	70	20	3	15,965	第一種住居地域 60/200	95.2%	37.10	x	x		x	無	無	有			
			2	S 44	50	24	耐火	70	20	4				37.10	x	x		x	有	無	有			
			3	S 44	50	16	耐火	70	20	4				33.80	x	x		x	有	無	有			
			4	S 45	49	30	耐火	70	21	5				36.70	x	x		x	無	無	有			
			5	S 45	49	30	耐火	70	21	5				40.70	x	x		x	有	無	有			
			6	S 45	49	30	耐火	70	21	5				40.70	x	x		x	有	無	有			
			7	S 45	49	20	耐火	70	21	5				42.80	x	x		x	有	無	有			
			8	S 47	47	30	耐火	70	23	5				42.80	x	x		x	有	無	有			
			9	S 47	47	30	耐火	70	23	5				42.80	x	x		x	有	無	有			
			10	S 47	47	30	耐火	70	23	5				37.30	x	x		x	有	無	有			
			11	H 6	25	17	耐火	70	45	3				67.20	x	x			有	有	有			
			12	H 6	25	23	耐火	70	45	8				55.60	x	x			有	有	有			
茨島	秋田市茨島六丁目8-5	1	1	S 58	36	24	耐火	70	34	4	1,942	第一種住居地域 60/200	95.8%	58.70	x	x		x	x	無	無	無		
手形山	秋田市手形山西町2	22	1	S 49	45	8	簡二	45	0	2	19,684	第一種中高層住居専用地域 60/150	83.8%	49.60	x	x	x	x	x	有	有	無		
			2	S 49	45	8	簡二	45	0	2				49.60	x	x	x	x	x	有	有	無		
			3	S 49	45	8	簡二	45	0	2				49.60	x	x	x	x	x	有	有	無		
			4	S 51	43	6	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			5	S 51	43	6	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			6	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			7	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			8	S 49	45	8	簡二	45	0	2				46.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			9	S 49	45	8	簡二	45	0	2				46.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			10	S 49	45	8	簡二	45	0	2				46.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			11	S 50	44	8	簡二	45	1	2				46.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			12	S 50	44	8	簡二	45	1	2				46.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			14	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			15	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			16	S 51	43	8	簡二	45	2	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			17	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			18	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			19	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			20	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			21	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	x	x	x	x	x	有	有	無		
			22	S 52	42	4	簡二	45	3	2				58.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			23	S 52	42	4	簡二	45	3	2				58.10	x	x	x	x	x	有	有	無		
			横森	秋田市横森五丁目6	5	1	S 52	42	24	耐火				70	28	4	6,618	第一種中高層住居専用地域 60/150	94.6%	43.80	x	x		x
2	S 52	42				24	耐火	70	28	4	43.80	x	x		x	x				有	無	有		
3	S 52	42				24	耐火	70	28	4	43.80	x	x		x	x				有	無	有		
4	S 52	42				24	耐火	70	28	4	40.40	x	x		x	x				有	無	有		
5	S 53	41				15	耐火	70	29	3	57.40	x	x		x	x				有	無	有		
高梨台	秋田市新藤田高梨台173	13	1	H 27	4	5	木造	30	26	2	10,050	第二種低層住居専用地域 40/60	96.7%	60.50						無	無	無		
			2	H 27	4	5	木造	30	26	2				60.50						無	無	無		
			3	H 28	3	5	木造	30	27	2				60.50						無	無	無		
			4	H 28	3	5	木造	30	27	2				60.50						無	無	無		
			5	H 29	2	5	木造	30	28	2				60.50						無	無	無		
			6	H 29	2	5	木造	30	28	2				60.50						無	無	無		
			7	H 27	4	4	木造	30	26	1				38.50						無	無	無		
			8	H 27	4	4	木造	30	26	1				38.50						無	無	無		
			9	H 28	3	4	木造	30	27	1				38.50						無	無	無		
			10	H 28	3	4	木造	30	27	1				38.50						無	無	無		
			11	H 29	2	4	木造	30	28	1				38.50						無	無	無		
			12	H 29	2	6	木造	30	28	2				69.60						無	無	無		
			13	H 29	2	4	木造	30	28	2				69.60						無	無	無		

表 8-2 団地別・住棟別の基礎的項目 (R2年時点) (2/3)

団地名	所在地	棟数	住棟番号	建築年次・構造						敷地状況		入居率	住戸の状況				長寿命化形成改善必要性				
				建築年次	構造	戸数	耐火	耐用年数	残年数	階数	敷地面積 (m ²)		地域区分 建ぺい率/ 容積率	住戸規模	住戸内の 段差 解消	住戸内の 手すり (浴室)	住戸内の 手すり (階段)	浴槽	3点給湯	外壁改善	屋上防水
広面	秋田市広面字蓮沼41	2	1	S 55	44	18	耐火	70	26	3	3,047	第一種住居地域 60/200	100.0%	61.30	×	×	×	×	無	無	無
			2	S 55	44	18	耐火	70	26	3				58.60	×	×	×	×	無	無	無
新屋比内町	秋田市浜田字家後184、新屋比内町7-1、7-2	12	1	H 20	16	23	耐火	70	54	4	25,600	第一種中高層住居専用地域 60/150	95.8%	53.62					無	無	無
			2	H 20	16	18	耐火	70	54	4				53.62					無	無	無
			3	H 20	16	21	耐火	70	54	5				53.62					無	無	無
			4	H 20	16	30	耐火	70	54	6				53.62					無	無	無
			5	H 20	16	24	耐火	70	54	6				53.62					無	無	無
			6	H 20	16	14	耐火	70	54	5				53.62					無	無	無
			7	H 21	15	22	耐火	70	55	5				53.62					無	無	無
			8	H 21	15	30	耐火	70	55	5				68.19					無	無	無
			9	H 21	15	20	耐火	70	55	5				53.62					無	無	無
			10	H 21	15	12	耐火	70	55	4				61.85					無	無	無
			11	H 21	15	19	耐火	70	55	5				68.19					無	無	無
			12	H 21	15	27	耐火	70	55	5				68.19					無	無	無
新屋日吉町	秋田市新屋日吉町43	4	1	H 1	35	12	耐火	70	35	3	6,771	第一種中高層住居専用地域 60/150	88.2%	64.00	×	×	×	×	有	有	無
			2	H 1	35	16	耐火	70	35	3				63.40	×	×	×	×	有	有	無
			3	H 2	34	12	耐火	70	36	3				62.40	×	×	×	×	有	有	無
			4	H 2	34	11	耐火	70	36	3				63.10	×	×	×	×	有	有	無
新屋扇町	秋田市新屋扇町12-10	1	1	S 53	46	15	耐火	70	24	3	2,245	商業地域 80/400	93.3%	54.80	×	×	×	×	有	有	無
御所野元町	秋田市御所野元町一丁目1	3	1	H 3	33	20	耐火	70	37	3	10,900	第一種中高層住居専用地域 60/200	98.4%	62.40	×	×	×	×	有	無	無
			2	H 5	31	21	耐火	70	39	3				62.40	×	×	×	×	有	無	無
			3	H 6	30	21	耐火	70	40	3				62.90	×	×	×	×	有	無	無
牛島	秋田市牛島西二丁目10、4	11	1	S 59	40	27	耐火	70	30	5	26,238	第二種中高層住居専用地域 60/200	91.3%	61.90	×	×	×	×	有	有	無
			2	S 59	40	36	耐火	70	30	5				58.50	×	×	×	×	有	有	無
			3	S 60	39	27	耐火	70	31	5				61.90	×	×	×	×	有	有	無
			4	S 60	39	36	耐火	70	31	5				58.50	×	×	×	×	有	有	無
			5	S 61	38	27	耐火	70	32	5				61.90	×	×	×	×	有	有	無
			6	S 61	38	27	耐火	70	32	5				58.50	×	×	×	×	有	有	無
			7	S 62	37	27	耐火	70	33	5				58.50	×	×	×	×	有	有	無
			8	S 63	36	23	耐火	70	34	5				67.60	×	×	×	×	有	有	無
			9	S 63	36	23	耐火	70	34	5				67.40	×	×	×	×	有	有	無
			10	H 1	35	23	耐火	70	35	5				67.60	×	×	×	×	有	有	無
			11	H 1	35	23	耐火	70	35	5				67.40	×	×	×	×	有	有	無
牛島清水町	秋田市牛島西四丁目29-1、29-2、29-3	3	1	H 12	24	18	耐火	70	46	3	10,142	第一種中高層住居専用地域 60/150	95.6%	63.50					無	無	無
			2	H 14	22	30	耐火	70	48	3				63.50					無	無	無
			3	H 16	20	42	耐火	70	50	4				51.05					無	無	無
四ッ谷	秋田市將軍野壠越8	12	1	H 3	33	25	耐火	70	37	4	36,501	第一種中高層住居専用地域 60/150	82.2%	67.40	×	×	×	×	有	無	無
			2	H 3	33	37	耐火	70	37	5				67.50	×	×	×	×	有	無	無
			3	H 4	32	25	耐火	70	38	4				67.20	×	×	×	×	有	無	無
			4	H 4	32	37	耐火	70	38	5				63.80	×	×	×	×	有	無	無
			5	H 5	31	25	耐火	70	39	4				67.20	×	×	×	×	有	有	無
			6	H 5	31	37	耐火	70	39	5				67.50	×	×	×	×	有	有	無
			7	H 6	30	18	耐火	70	40	4				67.20	×	×	×	×	有	有	無
			8	H 6	30	25	耐火	70	40	4				63.80	×	×	×	×	有	有	無
			9	H 8	28	32	耐火	70	42	5				63.80	×	×	×	×	無	有	無
			10	H 8	28	29	耐火	70	42	4				67.20	×	×	×	×	無	無	無
			11	H 7	29	32	耐火	70	41	5				63.80	×	×	×	×	有	有	無
			12	H 7	29	32	耐火	70	41	5				63.80	×	×	×	×	有	有	無
高清水	秋田市將軍野南二丁目3-45	4	1	S 54	45	16	耐火	70	25	4	7,271	第一種中高層住居専用地域 60/200	89.8%	59.40	×	×	×	×	無	無	有
			2	S 54	45	24	耐火	70	25	4				59.40	×	×	×	×	無	無	有
			3	S 54	45	28	耐火	70	25	4				56.70	×	×	×	×	無	無	有
			4	S 55	44	20	耐火	70	26	4				58.60	×	×	×	×	無	有	有
高野	秋田市寺内見桜三丁目12-17、12-20	2	1	S 53	46	24	耐火	70	24	4	4,059	第一種住居地域 60/200	80.6%	57.50	×	×	×	×	無	無	無
			2	S 53	46	12	耐火	70	24	3				54.80	×	×	×	×	無	有	無
外旭川	秋田市外旭川字鳥谷場109、134、133	9	1	S 56	43	18	耐火	70	27	3	23,429	第一種中高層住居専用地域 60/150	88.8%	61.70	×	×	×	×	無	無	無
			2	S 56	43	18	耐火	70	27	3				62.70	×	×	×	×	無	無	無
			3	S 56	43	18	耐火	70	27	3				63.70	×	×	×	×	無	無	無
			4	S 57	42	18	耐火	70	28	3				64.70	×	×	×	×	無	無	無
			5	S 57	42	18	耐火	70	28	3				65.70	×	×	×	×	無	無	無
			6	S 57	42	18	耐火	70	28	3				66.70	×	×	×	×	無	無	無
			7	S 58	41	32	耐火	70	29	4				67.70	×	×	×	×	無	無	無
			8	H 9	27	24	耐火	70	43	3				63.10					無	無	無
			9	H 10	26	24	耐火	70	44	3				63.10					無	無	無

表 8-3 団地別・住棟別の基礎的項目 (R2年時点) (3/3)

団地名	所在地	棟数	建築年次・構造							敷地状況		入居率	住戸の状況									
			住棟番号	建築年	築年数	戸数	耐火	耐用年数	残年数	階数	敷地面積 (㎡)		地域区分 建ぺい率/ 容積率	住戸規模		バリアフリー		設備状況		長寿命化形改善必要性		
														住戸専用面積 (㎡)	住戸内の段差解消	住戸内の手すり (浴室)	住戸内の手すり (階段)	浴槽	3点給湯	外壁改善	屋上防水	直結式給水整備
松測	秋田市河辺松測字川原田家 /後1-2	10	1	H 3	33	1	木造	30	0	1	3,163	指定なし 70/200	90.0%	80.97	×	×	×			有	有	無
			2	H 3	33	1	木造	30	0	1				80.97	×	×	×			有	有	無
			3	H 3	33	1	木造	30	0	1				80.97	×	×	×			有	有	無
			4	H 3	33	1	木造	30	0	1				80.97	×	×	×			有	有	無
			5	H 3	33	1	木造	30	0	1				80.97	×	×	×			有	有	無
			6	H 4	32	1	木造	30	0	1				77.66	×	×	×			有	有	無
			7	H 4	32	1	木造	30	0	1				77.66	×	×	×			有	有	無
			8	H 4	32	1	木造	30	0	1				77.66	×	×	×			有	有	無
			9	H 4	32	1	木造	30	0	1				77.66	×	×	×			有	有	無
			10	H 4	32	1	木造	30	0	1				77.66	×	×	×			有	有	無
糠塚	秋田市雄和妙法字糠塚43 -6 他	12	6A	H 4	32	1	木造	30	0	2	2,336	指定なし 70/200	83.3%	81.51	×	×	×			有	有	無
			6B	H 4	32	1	木造	30	0	2				81.51	×	×	×			有	有	無
			7A	H 4	32	1	木造	30	0	2				81.51	×	×	×			有	有	無
			7B	H 4	32	1	木造	30	0	2				81.51	×	×	×			有	有	無
			A	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
			B	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
			C	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
			D	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
			E	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
			F	H 3	33	1	木造	30	0	1				62.81	×	×	×			有	無	無
G	H 3	33	1	木造	30	0	1	66.11	×	×	×			有	無	無						
H	H 3	33	1	木造	30	0	1	66.11	×	×	×			有	無	無						
新波	秋田市雄和新波字樋口48 -4 他	7	1	H 11	25	1	木造	30	5	1	1,658	都市計画区域外	100.0%	81.59	×	×			無	無	無	
			2	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.59	×	×			無	無	無	
			3	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.59	×	×			無	無	無	
			4	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.59	×	×			無	無	無	
			5	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.33	×	×			無	無	無	
			6	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.33	×	×			無	無	無	
			7	H 11	25	1	木造	30	5	1				81.33	×	×			無	無	無	
河辺松測 一般特定	秋田市河辺松測字川原田家 /後1-3	4	11	H 6	30	1	木造	30	0	1	1,717	指定なし 70/200	100.0%	87.58	×	×	×			有	有	無
			12	H 6	30	1	木造	30	0	1				87.58	×	×	×			有	有	無
			13	H 6	30	1	木造	30	0	1				87.58	×	×	×			有	有	無
			14	H 6	30	1	木造	30	0	1				87.58	×	×	×			有	有	無
河辺松測 単身特定	秋田市河辺松測字街道北1 7-1	1	1	H 3	33	24	耐火	70	37	4	2,132	第一種住居地域 60/200	45.8%	33.00	×	×	×			有	有	無
雄和糠塚 一般特定	秋田市雄和妙法字糠塚43 -7、43-5、56-2	12	1-A	H 2	34	1	木造	30	0	2	2,087	指定なし 70/200	66.7%	80.32	×	×	×			有	有	無
			1-B	H 2	34	1	木造	30	0	2				80.32	×	×	×			有	有	無
			2-A	H 2	34	1	木造	30	0	2				80.32	×	×	×			有	有	無
			2-B	H 2	34	1	木造	30	0	2				80.32	×	×	×			有	有	無
			3-A	H 2	34	1	木造	30	0	2				80.32	×	×	×			有	有	無
			3-B	H 2	34	1	木造	30	0	2				80.32	×	×	×			有	有	無
			4-A	H 3	33	1	木造	30	0	2				81.15	×	×	×			有	有	無
			4-B	H 3	33	1	木造	30	0	2				81.15	×	×	×			有	有	無
			5-A	H 3	33	1	木造	30	0	2				81.15	×	×	×			有	有	無
			5-B	H 3	33	1	木造	30	0	2				81.15	×	×	×			有	有	無
			6	H 1	35	1	木造	30	0	2				108.88	×	×	×			有	無	無
			7	H 1	35	1	木造	30	0	2				108.88	×	×	×			有	無	無

8-3 . 手法選定の考え方

(1) 事業手法の区分

各団地・住棟の事業手法は、以下から選定を行います。

表 8-4 事業手法の区分

手法		内容
建替		公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の地域に新たに公営住宅等を建設するもの。なお、公営住宅等を別の敷地に移転する場合や、別の公営住宅等と併せて建設する統合建替、公営住宅等の用途を廃止し別の敷地で建設する非現地建替等についても建替とする。
用途廃止		公営住宅等としての用途を廃止するもの。
改善	全面的改善	次に掲げる改善の全てを行うもの。 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（居住性向上型、福祉対応型） 共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） 屋外・外構改善（福祉対応型）
	個別改善	次に掲げるいずれかの改善を行うもの。 居住性向上型（公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善） 福祉対応型（高齢者、障がい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） 安全性確保型（公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善） 長寿命化型（公営住宅等の劣化防止、耐久性向上および維持管理の容易化のための設備等の改善）

(2) 事業手法選定の流れ

事業手法の選定は、策定指針に基づいて、立地環境や居住性、安全性等に基づく改善や維持管理の必要性等を踏まえ総合的に検討を行います。

■事業手法の選定フロー

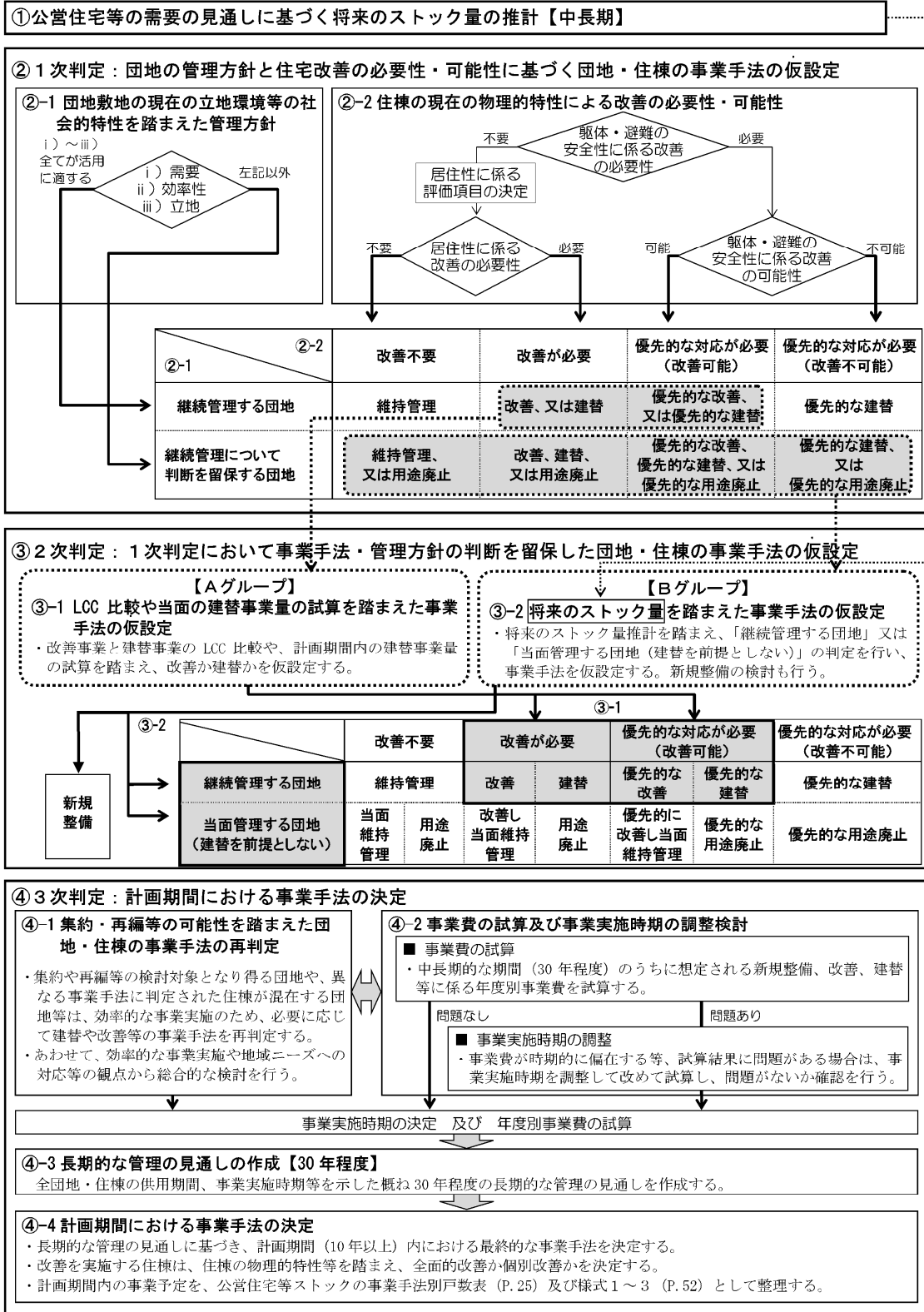


図 8-1 手法選定のフロー

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (平成 28 年 8 月改定 国土交通省)

8-4 . 事業手法の選定

(1) 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から「維持管理」「改善」「建替」「用途廃止」を仮設定します。

- 1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
- 2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

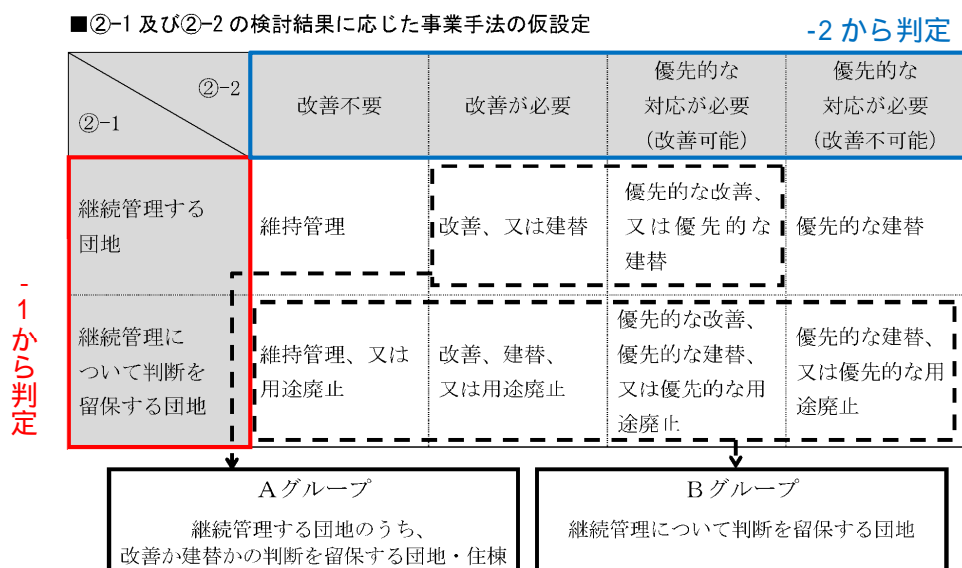


図 8-2 -1 および -2 の結果に応じた事業手法の仮設定

-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

判定フロー

以下のフローに従い「) 需要、) 効率性、) 立地」による評価を行い、「継続管理する団地」「継続管理について判断を留保する団地」の対象とする住棟を判定します。

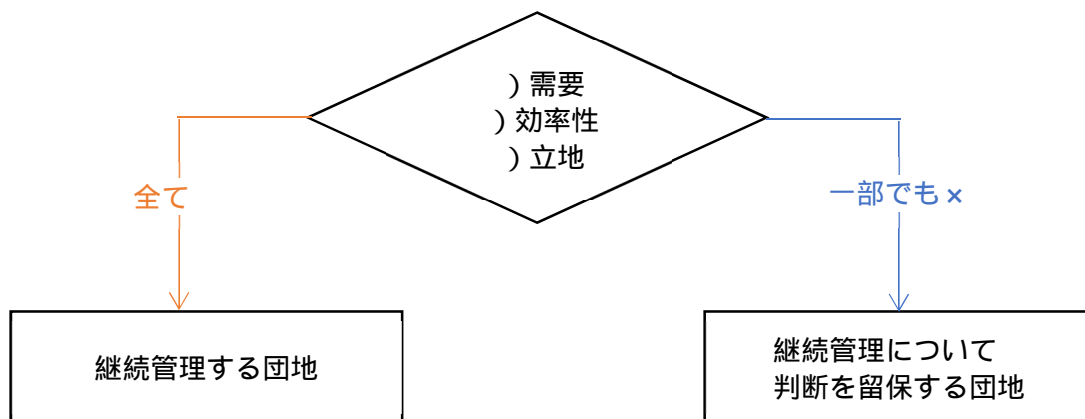


図 8-3 1次判定フロー

判定基準

）需要

- ・入居率が現在、将来において 80%以上の団地は、一定の需要を満たすものとして団地を継続管理することに適するものと評価する。将来の入居率は、総世帯数の推計値の変化（R2 R12 で 3.3%減少）を考慮して全団地において一律で減少するものとする。

入居状況（入居率）

- ：入居率が 80%以上
- ×：入居率が 80%未満

）効率性

- ・敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価する。
- ・団地に係る法規制、団地の敷地規模および形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価とする。

法規制（用途地域）

- ：敷地面積が 1,500 m²以上、かつ市街化区域内
- ×：敷地面積が 1,500 m²未満、又は市街化調整区域・都市計画区域外

）立地

* 利便性

- ・鉄道駅・バス停等の公共交通機関および医療施設や商業施設等の生活サービス施設が近接しているなど、利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

生活利便性（駅（JR）：800m圏内 または バス停：300m圏内、医療施設等:800m圏内）

- ：4つ以上の指標が当てはまる
- ×：4つ以上の指標が当てはまらない

* 地域バランス

- ・市内7地域において、各地域の世帯数に対する公営住宅戸数の割合が、市全域の平均（3.2%）と比較して多い場合は、地域バランス上偏りがあることが想定されるため、継続管理を留保する団地と評価する。ただし、入居率が高い団地は地域の公営住宅需要を支える団地として継続管理する。

地域バランス（7地域それぞれの世帯数に対する公営住宅戸数の割合）

- ：世帯数に対する公営住宅戸数の割合が市全域の平均と比較して少ない場合
- ：世帯数に対する公営住宅戸数の割合が市全域の平均と比較して多いが、団地の入居率が 90%を超えており、一定の需要が見込まれる場合
- ×：世帯数に対する公営住宅戸数の割合が市全域の平均と比較して多く、団地の入居率が 90%未満の場合

* 災害危険区域等の内外

- ・団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域およびその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に係らず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

災害危険区域等の有無

- ：災害危険区域等外
- ×：災害危険区域等内

< 立地の評価 >

- ：各指標の評価が全て
- ×：各指標の評価が一部 ×

-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

判定フロー

以下のフローに従い「躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」「居住性に係る改善の必要性」による評価を行い、「改善不要」「改善が必要」「優先的な対応が必要（改善可能）」「優先的な対応が必要（改善不可能）」の対象とする住棟を判定します。

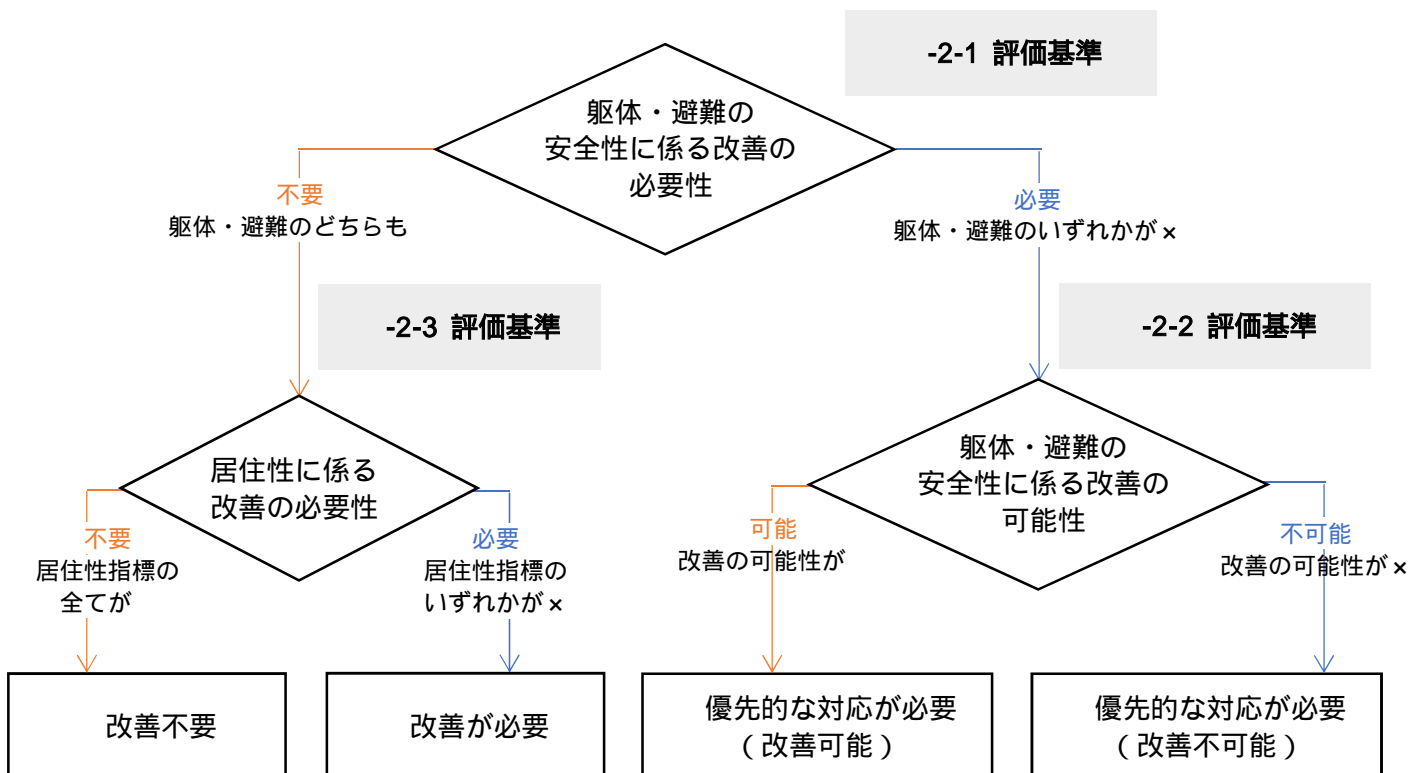


図 8-4 2次判定フロー

-2-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

* 躯体の安全性

- ・「躯体の安全性に係る改善の必要性」は、耐震性の有無と耐用年限の残年数から評価を行う。
なお、耐用年限の残年数は耐震性の有無に係らず評価するものとする。

耐震性の有無

- ：新耐震基準（昭和 56 年設定）に基づき設計・施工された住棟
- ：新耐震基準に基づかない住棟だが、耐震性が確認済み、又は補強済みの住棟
- ×：新耐震基準に基づかない住棟で、耐震上問題がある住棟

耐用年限の残年数

- ：計画期間（令和 3 年度～令和 12 年度）以降に耐用年限が過ぎる住棟
- ×：計画期間（令和 3 年度～令和 12 年度）内に耐用年限が過ぎる住棟

* 避難の安全性

- ・設計図書等により二方向避難および防火区画の確保の状況の評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難および防火区画の確保の可能性を判断する。

二方向避難（確保状況）

- ：二方向避難が確保されている
- ×：二方向避難が確保されていない

防火区画（確保状況）

- ：防火区画が確保されている
- ×：防火区画が確保されていない

< 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 >

- 各指標の評価が全て 〇：不要 -2-3 居住性に係る改善の必要性の判定へ
- 各指標の評価が一部 ×：要 -2-2 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定へ

-2-2 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定基準

- ・「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」は、躯体の安全性に係る改善の必要性がある（「耐震性の有無」「耐用年限の残年数」のいずれかが×）と判断されたものについて、改善の可能性を評価する。なお、改善は大規模改善を想定し、その可能性について評価を行う。

躯体の構造

- ：木造の住棟
- ×：木造以外の住棟

< 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性 >

- 指標の評価が 〇：優先的な対応が必要（改善可能）
- 指標の評価が ×：優先的な対応が必要（改善不可能）

-2-3 居住性の判定基準

*居住性

- ・「居住性」は、躯体の安全性に係る改善の必要性がない（「耐震性の有無」「耐用年限の残年数」の全てが○）と判断されたものについて、以下の項目で評価を行う。

住居規模（最低居住面積水準）

- ：40 m²以上（3人相当以上） 単身住宅の場合は25 m²以上
- ×：40 m²未満（3人相当未満）

省エネルギー性（建設時期、日照・通風・採光の確保状況）

建設時期は、「公営住宅等整備基準」の技術的助言（平成14年国土交通省告示第三百五十二号）において、公営住宅等整備の際は「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）」に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）のうち「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」の断熱性等級3の基準を満たすことを原則としていることを参考に、平成11年以降の建設住戸は省エネルギー性が確保されているものと判断。

- ：平成11年以降の建設住戸で日照、通風、採光がいずれも確保されている
- ×：平成10年以前の建設住戸又は日照、通風、採光のいずれかが確保されていない

バリアフリー性（EVの有無、住戸内の段差・手すりの有無、高齢化対応の有無）

EVは「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年法律第115号）」に基づき、3階建て以上を評価対象とする。

- ：2階建て以下、又は3階建て以上でEVが設置されており、住戸内の段差解消、手すり（浴室・トイレ・階段）の設置、高齢化対応がいずれも図られている
- ×：3階建て以上でEVが設置されていない、もしくは住戸内の段差解消、手すり（浴室・トイレ・階段）の設置、高齢化対応のいずれかが図られていない

設備状況（浴槽・3点給湯の状況）

- ：浴槽・3点給湯が全て設置されている
- ×：浴槽・3点給湯のいずれかが設置されていない

改善の必要性

長寿命化型改善必要性（外壁改善・屋上防水・直結式給水設備の必要性）

外壁・屋根の改善について、前回の改善履歴から一般的な改善周期（25年）以上の経過がみられる場合は必要性有。また、直結式給水設備について整備が可能であるが未整備の場合は必要性有とする。

- 無：外壁改善・屋上防水・直結式給水設備の整備の必要性がない
- 有：外壁改善・屋上防水・直結式給水設備の整備の必要性がある

その他改善の必要性（周期に基づく計画期間内の改善）

- 無：周期に基づく計画期間内の改善の必要性がない
- 有：周期に基づく計画期間内の改善の必要性がある

- ：長寿命化型改善必要性やその他改善の必要性の全ての項目が「無」
- ×：長寿命化型改善必要性やその他改善の必要性のいずれかの項目が「有」

<居住性に係る改善の可能性>

- 各指標の評価が全て ○：改善不要
- 各指標の評価の一部 ×：改善が必要

【1次判定結果】

-1「団地敷地の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と -2「住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定結果から、以下のように1次判定の結果を整理します。

なお、1次判定の結果、Aグループ又はBグループに分類される住棟は2次判定を行います。

表 8-5 1次判定の判定結果

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">高梨台 【1～6・12・13棟】</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">川尻【全棟】 旭南【全棟】 茨島【全棟】 横森【全棟】 高梨台【7～11棟】 広面【全棟】 新屋比内町【全棟】 新屋扇町【全棟】 御所野元町【全棟】 牛島【全棟】 牛島清水町【全棟】 高清水【全棟】 外旭川【全棟】</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">該当なし</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">該当なし</div>
Aグループ				
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">該当なし</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">新屋日吉町【全棟】 四ツ谷【全棟】 高野【全棟】 松淵单身【全棟】</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">松淵【全棟】 糠塚【全棟】 新波【全棟】 松淵一般【全棟】 糠塚一般【全棟】</div>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">手形山【全棟】</div>
Bグループ				

【参考】1次判定②-1の流れ

団地名	所在地	■需要		■効率性			■立地										1次判定 ②-1 結果				
		入居率		評価	敷地面積(m ²)	法規制	公共交通機関 駅(圏域800m) バス停留所(圏域 300m)	利便性					評価	地域バランス				災害危険区域等		評価	
		現在 (R2)	将来予測 (R12)					地域区分 建ぺい率/容積率	生活サービス施設					対象地 域	対象地域の 世帯に対する 公営住宅戸 数割合	評価		災害危険 区域等	評価		
									利用圏域800m	医療施設	通所系高 齢者福祉 施設	商業施設									子育て支 援施設
駅・バス停留所が 利用圏域内	医療施設	通所系高 齢者福祉 施設	商業施設	子育て支 援施設	教育施設	評価	対象地 域	対象地域の 世帯に対する 公営住宅戸 数割合	評価	災害危険 区域等	評価										
川尻	秋田市川尻上野町1	94.7%	91.9%	○	16,205	第一種住居地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	中央	1.6%	○	×	○	○	継続管理する団地	
旭南	秋田市旭南一丁目15、11、1 2、8	95.2%	92.3%	○	15,965	第一種住居地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	中央	1.6%	○	×	○	○	継続管理する団地	
茨島	秋田市茨島六丁目8-5	95.8%	93.0%	○	1,942	第一種住居地域 60/200	○	○	○	○	○	×	○	中央	1.6%	○	×	○	○	継続管理する団地	
手形山	秋田市手形山西町2	83.8%	81.2%	○	19,684	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	○	○	○	東部	4.0%	×	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地	
横森	秋田市横森五丁目6	94.6%	91.8%	○	6,618	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	○	○	○	東部	4.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
高梨台	秋田市新藤田高梨台173	96.7%	93.8%	○	10,050	第二種低層住居専用地域 40/60	○	×	○	○	×	○	○	東部	4.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
広面	秋田市広面字蓮沼41	100.0%	97.0%	○	3,047	第一種住居地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	東部	4.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
新屋比内町	秋田市浜田字家後184、新屋 比内町7-1、7-2	95.8%	92.9%	○	25,600	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	×	×	○	西部	4.8%	○	×	○	○	継続管理する団地	
新屋日吉町	秋田市新屋日吉町43	88.2%	85.6%	○	6,771	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	○	○	○	西部	4.8%	×	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地	
新屋扇町	秋田市新屋扇町12-10	93.3%	90.5%	○	2,245	商業地域 80/400	○	○	○	○	○	×	○	西部	4.8%	○	×	○	○	継続管理する団地	
御所野元町	秋田市御所野元町一丁目1	98.4%	95.4%	○	10,900	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	南部	6.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
牛島	秋田市牛島西二丁目10、4	91.3%	88.6%	○	26,238	第二種中高層住居専用地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	南部	6.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
牛島清水町	秋田市牛島西四丁目29-1、2 9-2、29-3	95.6%	92.7%	○	10,142	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	×	○	○	×	○	南部	6.0%	○	×	○	○	継続管理する団地	
四ッ谷	秋田市将軍野堰越8	82.2%	79.7%	×	36,501	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	○	○	○	北部	2.4%	○	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
高清水	秋田市将軍野南二丁目3-45	89.8%	87.1%	○	7,271	第一種中高層住居専用地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	北部	2.4%	○	×	○	○	継続管理する団地	
高野	秋田市寺内児桜三丁目12-1 7、12-20	80.6%	78.1%	×	4,059	第一種住居地域 60/200	○	○	○	○	○	○	○	北部	2.4%	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
外旭川	秋田市外旭川字鳥谷場109、1 34、133	88.8%	86.2%	○	23,429	第一種中高層住居専用地域 60/150	○	○	○	○	○	×	○	北部	2.4%	○	×	○	○	継続管理する団地	
松淵	秋田市河辺松淵字川原田家ノ 後1-2	90.0%	87.3%	○	3,163	指定なし 70/200	×	○	○	×	○	×	○	河辺	1.3%	○	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
糠塚	秋田市雄和妙法字糠塚43-6 他	83.3%	80.8%	○	2,336	指定なし 70/200	×	○	×	×	×	×	×	雄和	1.6%	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	
新波	秋田市雄和新波字樋口48-4 他	100.0%	97.0%	○	1,658	都市計画区域外	×	○	○	×	○	×	○	雄和	1.6%	○	×	○	×	継続管理について判断を留保する団地	
河辺松淵一 般特定	秋田市河辺松淵字川原田家ノ 後1-3	100.0%	97.0%	○	1,717	指定なし 70/200	×	○	○	×	○	×	○	河辺	1.3%	○	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
河辺松淵単 身特定	秋田市河辺松淵字街道北17- 1	45.8%	44.5%	×	2,132	第一種住居地域 60/200	○	○	○	×	○	×	○	河辺	1.3%	○	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地	
雄和糠塚一 般特定	秋田市雄和妙法字糠塚43- 7、43-5、56-2	66.7%	64.7%	×	2,087	指定なし 70/200	×	○	×	×	×	×	×	雄和	1.6%	○	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟（【Aグループ】改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、【Bグループ】将来にわたって継続管理するのか、建替を前提とせず当面管理するのか）を対象として、事業手法を仮設定します。

【Aグループ】

-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定で【Aグループ】（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、LCC比較等の実施により、改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、事業手法を仮設定します。

LCCは当該建物の劣化状況によるものとし、各住棟の点検結果を確認すると、本計画では耐用年限の2分の1を経過しない住棟又は木造の住棟は、大きな劣化状況がみられないことから「改善後のLCC」<「建替を行った場合のLCC」（事業手法は改善を選択）となることを想定し、耐用年限の2分の1を経過した住棟（木造の住棟を除く）は「改善後のLCC」>「建替を行った場合のLCC」（事業手法は建替を選択）となることを想定します。

また、市の財政負担を考慮し、建替事業は国の交付金が活用可能な公営住宅法に基づく建替（法定建替）による実施を想定するものとし、要件となる耐用年限の2分の1を経過しない住棟は、法定建替とならない（国の交付金が活用できない）ことから、建替を選択することは適当ではないものとします。

表 8-6 Aグループの建替又は改善の判断を留保した住棟の事業手法の仮設定方法

	事業手法の仮設定
耐用年限の2分の1を経過しない住棟又は木造の住棟（=LCCが「改善後」<「建替」）	「改善」
耐用年限の2分の1を経過した住棟（木造の住棟を除く）（=LCCが「改善後」>「建替」）	「建替」

表 8-7 Aグループにおける事業手法の仮設定結果

団地・住棟名	耐用残年数	構造	LCC	事業手法の仮設定
川尻【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
旭南【1~10 棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
旭南【11,12 棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
茨島【全棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
横森【全棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
高梨台【7~11 棟】	1/2 以上	木造	「改善後」<「建替」	改善
広面【全棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
新屋比内町【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
新屋扇町【全棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
御所野元町【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
牛島【1,2 棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
牛島【3~11 棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
牛島清水町【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
高清水【全棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
外旭川【1~7 棟】	1/2 未満	耐火	「改善後」>「建替」	建替
外旭川【8,9 棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善

【Bグループ】

-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定で【Bグループ】となった団地を対象として、将来的に必要なストック量の推計結果を踏まえ、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行います。

【Bグループ】の事業手法の仮設定は、ストック推計プログラムに基づき行った、計画期間（10年間）に発生する公営住宅等による要支援世帯数の推計結果（＝公営住宅需要の見通し）を踏まえて実施します。

住宅ストック数の今後の方針を踏まえ、計画期間においては、現状の公営住宅戸数を維持することとし、真に住宅に困窮する世帯へ適切に供給するために、高額所得者や収入超過者の住替え促進および適正な管理と入居の推進を図るものとし、

一方、中長期的にみると、将来的な人口減少に伴う必要な公営住宅戸数の減少が想定されることから、計画期間後の中長期見通しにおいて用途廃止等の検討を行うものとし、特に近年の多発化する災害の状況を踏まえ、災害危険区域等に含まれる団地（高野、糠塚、糠塚一般）について優先的な用途廃止の検討を行うものとし、

表 8-8 市営住宅供給の目標量の推計結果（再掲）

	実績値	推計値				
	2023 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末
公営住宅等需要世帯数 (著しい困窮年収未満世帯+C+D)	-	9,574	9,337	9,049	8,668	8,163
特定のニーズを有する要支援世帯 (A~Dの合計)	-	2,905	2,837	2,753	2,640	2,485
公営住宅の合計(A)	4,241	4,241	4,241	4,038	3,854	3,639
市営住宅	2,344	2,344	2,344	2,141	1,957	1,742
県営住宅	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897	1,897
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等(D) = (B) + (C)	5,153	5,165	5,125	5,011	4,814	4,524
低家賃かつ一定の質が確保された 民間賃貸住宅(B)	3,754	3,762	3,733	3,649	3,507	3,295
低家賃かつ一定の質が確保された 賃貸用の空き家(C)	1,400	1,403	1,392	1,361	1,308	1,229
住宅ストックの合計(A) + (D)	9,394	9,406	9,366	9,049	8,668	8,163

そのため、市が管理する公営住宅は、基本的に「継続管理する団地」としますが、災害危険区域等に含まれる団地(高野、糠塚、糠塚一般)については「当面管理する団地(建替を前提としない)」とし、計画期間後に用途廃止の検討を行うものとします。

また、「継続管理する団地」のうち、1次判定 -2 において、「改善が必要」又は「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定された団地は、改善事業を実施するのか、建替事業を実施するのか、LCC 比較により判定を行います。

判定は2次判定 -1 同様、当該建物の劣化状況によるものとし、耐用年限の2分の1を経過しない住棟又は木造の住棟は、「改善後のLCC」<「建替を行った場合のLCC」(事業手法は改善を選択)となることを想定し、耐用年限の2分の1を経過した住棟(木造の住棟を除く)は「改善後のLCC」>「建替を行った場合のLCC」(事業手法は建替を選択)となることを想定します。

なお、「継続管理する団地」のうち、1次判定 -2 において、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定された手形山住宅は「優先的な建替」となります。

表 8-9 Bグループ「当面管理する団地(建替を前提としない)」事業手法の仮設定結果

1次判定結果	団地・住棟名	事業手法の仮設定
改善、建替、又は用途廃止	高野【全棟】	改善し当面維持管理
優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	糠塚【全棟】	優先的に改善し当面維持管理
	糠塚一般【全棟】	優先的に改善し当面維持管理

表 8-10 Bグループのうち「継続管理する団地」事業手法の仮設定結果

1次判定 -2	1次判定結果	団地・住棟名	耐用残年数	構造	LCC	事業手法の仮設定
「改善が必要」 又は 「優先的な対応が必要 (改善可能)」	改善、建替、 又は用途廃止	新屋日吉町【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
		四ツ谷【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
		松淵単身【全棟】	1/2 以上	耐火	「改善後」<「建替」	改善
	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止	新波【全棟】	1/2 以上	木造	「改善後」<「建替」	優先的な改善
		松淵【全棟】	1/2 以上	木造	「改善後」<「建替」	優先的な改善
		松淵一般【全棟】	1/2 以上	木造	「改善後」<「建替」	優先的な改善
「優先的な対応 が必要 (改善不可能)」	優先的な建替 又は優先的な 用途廃止	手形山【全棟】				優先的な建替

【2次判定結果】

表 8-11 2次判定の判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	高梨台 【1~6・12・13棟】		川尻 【全棟】 旭南 【11・12棟】 高梨台 【7~11棟】 新屋比内町 【全棟】 新屋日吉町 【全棟】 御所野元町 【全棟】 牛島 【3~11棟】 牛島清水町 【全棟】 四ツ谷 【全棟】 外旭川 【8,9棟】 松 淵 単 身 【全棟】	旭南 【1~10棟】 茨島 【全棟】 横森 【全棟】 広面 【全棟】 新屋扇 町 【全棟】 牛島 【1,2棟】 高清水 【全棟】 外旭川 【1~7棟】	新波 【全棟】 松淵 【全棟】 松淵 一般 【全棟】	該当なし	手形山 【全棟】
当面管理する団地（建替を前提としない）	当面維持管理 該当なし	用途廃止 該当なし	改善し当面維持管理 高野 【全棟】	用途廃止 該当なし	優先的に改善し当面維持管理 糠塚 【全棟】 糠塚一般 【全棟】	優先的な用途廃止 該当なし	優先的な用途廃止 該当なし

(3) 3次判定

3次判定においては、1次判定および2次判定の結果を基本とし、効率性等の総合的な検討を図るとともに、事業実施時期の調整検討等により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、効率性やまちづくりの視点、地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

「維持管理」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「維持管理」と判断された住棟は、いずれも木造住宅で築年数が2～4年となっていることから、 <u>計画期間の事業手法は「維持管理」とするが、計画期間後の中長期的な期間において耐用年限を迎えることから、需要等の状況を勘案し、長寿命化型改善の実施や建替等について検討を行うものとする。</u>
「改善」「優先的な改善」「改善し当面維持管理」「優先的に改善し当面維持管理」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「改善」「優先的な改善」「改善し当面維持管理」「優先的に改善し当面維持管理」と判断された住棟は、改善周期や緊急性に基づき事業実施の優先順位を決定することとし、 <u>計画期間において改善を実施する必要がある住棟は、計画期間の事業手法を「改善」とする。その他の住棟については、計画期間の事業手法を「維持管理」とし、計画期間後の中長期的な期間において改善を実施することとする。ただし、「当面維持管理」としている場合は、改善を実施せず、用途廃止等の検討を行うものとする。また、計画期間内に耐用年限を迎える木造住宅については、一定の需要がみられることから、計画期間後の中長期的な期間において建替や用途廃止等の検討を行うものとする。</u>
「建替」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「建替」と判断された住棟は、いずれも耐用年限までの残年数が約20年以上となっていることから、「改善」「優先的な改善」と判断された住棟と同様に、 <u>長寿命化型改善の実施等により、少なくとも耐用年限を目標とした管理を行うこととする。よって、計画期間において改善を実施する必要がある住棟は、計画期間の事業手法を「改善」とし、その他の住棟については、計画期間の事業手法を「維持管理」とする。なお、いずれの住棟についても、計画期間後の中長期的な期間において建替等の検討を行うものとする。</u>
「優先的な建替」と判断された住棟に係る検討
2次判定で「優先的な建替」と判断された住棟は、既に耐用年限を迎えている住棟となっているが、「4-3.市営住宅の供給の目標量」を踏まえ、 <u>計画期間の事業手法を「当面維持管理」とし、計画期間後の中長期的な期間において建替等について検討を行うものとする。</u>

-2 事業費の試算および事業実施時期の調整検討

2次判定に基づき、令和3年度～令和32年度(30年程度)までの中長期的な期間のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量および事業費が時期的に偏在する場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施期間を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

以上より、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

なお、事業実施時期設定に係る留意事項は以下のとおりとし、それに基づき作成した長期的な管理の見通しを次頁に示します。

【留意事項】

- ・事業費試算に計上する改善は、長寿命化型改善の主な事業である「外壁改善」「屋上防水」(木造は「屋根改修」「屋根・外壁塗装」)「上水道直結整備」とします。
- ・前回改善から更新周期の25年以上が経過している住棟のうち、計画期間において長寿命化型改善を実施しない住棟は、計画期間後の中期(2031～2040年)で長寿命化型改善を実施することとします。また、現時点では前回改善から25年以上経過しないものについては、長期(2041～2050年)で長寿命化型改善を実施することとします。
- ・中長期的な期間において、建替および除却・用途廃止を検討するものについては、必要最低限の改善の実施後は、建替等までの期間を「当面維持管理(必要最低限の修繕)」とします。

表 8-12 事業費試算に使用する単価

事業種別		事業費の単価	更新周期	参考資料
建替	建設	26,240 千円/戸	-	「R7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく(戸当たり附帯工事費 中層耐火構造3～5階建(豪雪・地域3))
改善	外壁改修	2,847 千円/戸	25年	過去実績
	屋上防水	808 千円/戸	25年	過去実績
	水道直結整備	574 千円/戸	-	過去実績
	受水槽 ポンプ交換	359 千円/戸	-	過去実績
	屋根改修	2,856 千円/戸	25年	過去実績(木造)
	屋根・外壁塗装	2,493 千円/戸	15年	過去実績(木造)
除却	非木造	47 千円/m ²	-	「R7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限
	木造	33 千円/m ²	-	「R7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について(国土交通省)」に基づく除却費上限

建替事業費は除却費を除く。

団地No.	団地名称	住棟番号	建築年度	築年数	戸数	耐火	耐用年数	残年数	残年数1/2以上または木造	階数	1次判定②-1結果	1次判定②-2結果	判定結果				長寿命化型改善の事業スケジュール(予定)								
													1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果		計画期間(事業費: R3-R7の実績値の平均)				中期		長期		
															計画期間判定結果	中長期判定結果	2021~2025(R3~R7)		2026~2030(R8~R12)		2031~2040(R13~R22)		2041~2050(R23~R32)		
																	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	事業項目	事業費(千円)	
7	広面	1	S	55年	1980年	39年	18	耐火	70年	31年	×	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善	建替(検討)	維持管理	維持管理	建替等について検討	建替等について検討		
		2	S	55年	1980年	39年	18	耐火	70年	31年	×	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善	建替(検討)	維持管理	維持管理	建替等について検討	建替等について検討		
8	新屋比内町	1	H	20年	2008年	11年	23	耐火	70年	59年	○	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)	維持管理	維持管理	維持管理	外壁・屋根	81,923	
		2	H	20年	2008年	11年	18	耐火	70年	59年	○	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					64,114	
		3	H	20年	2008年	11年	21	耐火	70年	59年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					74,799	
		4	H	20年	2008年	11年	30	耐火	70年	59年	○	6年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					106,856	
		5	H	20年	2008年	11年	24	耐火	70年	59年	○	6年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					85,485	
		6	H	20年	2008年	11年	14	耐火	70年	59年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					49,866	
		7	H	21年	2009年	10年	22	耐火	70年	60年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					78,361	
		8	H	21年	2009年	10年	30	耐火	70年	60年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					106,856	
		9	H	21年	2009年	10年	20	耐火	70年	60年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					71,238	
		10	H	21年	2009年	10年	12	耐火	70年	60年	○	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					42,743	
		11	H	21年	2009年	10年	19	耐火	70年	60年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					67,676	
		12	H	21年	2009年	10年	27	耐火	70年	60年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					96,171	
9	新屋日吉町	1	H	1年	1989年	30年	12	耐火	70年	40年	○	3年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)	維持管理	維持管理	外壁・屋根	維持管理	42,743	
		2	H	1年	1989年	30年	16	耐火	70年	40年	○	3年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					56,990	
		3	H	2年	1990年	29年	12	耐火	70年	41年	○	3年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					42,743	
		4	H	2年	1990年	29年	11	耐火	70年	41年	○	3年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					39,181	
10	新屋扇町	1	S	53年	1978年	41年	15	耐火	70年	29年	×	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善	建替(検討)	維持管理	維持管理	建替等について検討	建替等について検討		
11	御所野元町	1	H	3年	1991年	28年	20	耐火	70年	42年	○	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)	維持管理	維持管理	外壁	屋根	56,938	
		2	H	5年	1993年	26年	21	耐火	70年	44年	○	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					59,785	
		3	H	6年	1994年	25年	21	耐火	70年	45年	○	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)					59,785	
12	牛島	1	S	59年	1984年	35年	27	耐火	70年	35年	×	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善(長寿命化型)	建替(検討)	維持管理	外壁・屋根	98,687	維持管理	建替等について検討	建替等について検討
		2	S	59年	1984年	35年	36	耐火	70年	35年	×	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善	建替(検討)						
		3	S	60年	1985年	34年	27	耐火	70年	36年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	維持管理						
		4	S	60年	1985年	34年	36	耐火	70年	36年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善(長寿命化型)	維持管理						
		5	S	61年	1986年	33年	27	耐火	70年	37年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	維持管理						
		6	S	61年	1986年	33年	27	耐火	70年	37年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	維持管理						
		7	S	62年	1987年	32年	27	耐火	70年	38年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善(長寿命化型)	維持管理						
		8	S	63年	1988年	31年	23	耐火	70年	39年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善(長寿命化型)	維持管理						
		9	S	63年	1988年	31年	23	耐火	70年	39年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)						
		10	H	1年	1989年	30年	23	耐火	70年	40年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	維持管理						
		11	H	1年	1989年	30年	23	耐火	70年	40年	○	5年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)						
13	牛島清水町	1	H	12年	2000年	19年	18	耐火	70年	51年	○	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)	維持管理	維持管理	維持管理	外壁・屋根	維持管理	64,114
		2	H	14年	2002年	17年	30	耐火	70年	53年	○	3年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)						106,856
		3	H	16年	2004年	15年	42	耐火	70年	55年	○	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	改善	改善	改善(長寿命化型)						149,599
14	四ツ谷	1	H	3年	1991年	28年	25	耐火	70年	42年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)	維持管理	維持管理	外壁	屋根	71,173	
		2	H	3年	1991年	28年	37	耐火	70年	42年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					105,336	
		3	H	4年	1992年	27年	25	耐火	70年	43年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					71,173	
		4	H	4年	1992年	27年	37	耐火	70年	43年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					105,336	
		5	H	5年	1993年	26年	25	耐火	70年	44年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					89,047	
		6	H	5年	1993年	26年	37	耐火	70年	44年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					131,789	
		7	H	6年	1994年	25年	18	耐火	70年	45年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					64,114	
		8	H	6年	1994年	25年	25	耐火	70年	45年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					89,047	
		9	H	8年	1996年	23年	32	耐火	70年	47年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					113,980	
		10	H	8年	1996年	23年	29	耐火	70年	47年	○	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					103,294	
		11	H	7年	1995年	24年	32	耐火	70年	46年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					113,980	
		12	H	7年	1995年	24年	32	耐火	70年	46年	○	5年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善	改善	改善(長寿命化型)					113,980	
15	高清水	1	S	54年	1979年	40年	16	耐火	70年	30年	×	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善(長寿命化型)	建替(検討)	維持管理	給排水施設	維持管理	建替等について検討	建替等について検討	5,747
		2	S	54年	1979年	40年	24	耐火	70年	30年	×	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善(長寿命化型)	建替(検討)						8,620
		3	S	54年	1979年	40年	28	耐火	70年	30年	×	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善(長寿命化型)	建替(検討)						10,057
		4	S	55年	1980年	39年	20	耐火	70年	31年	×	4年	継続管理する団地	改善が必要	改善、又は建替	A	建替	改善(長寿命化型)	建替(検討)						7,184
16	高野	1	S	53年	1978年	41年	24	耐火	70年	29年	×	4年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	用途廃止(検討)	維持管理 (必要最低限の修繕)	当面維持管理 (必要最低限の修繕)	除却または用途廃止 について検討	除却または用途廃止 について検討		
		2	S	53年	1978年	41年	12	耐火	70年	29年	×	3年	継続管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	用途廃止(検討)						

-4 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年間)内に実施を想定する事業を以下のように決定します。また、次頁に事業手法別の戸数を整理します。

表 9-13 3次判定の結果まとめ(計画期間内の事業手法)

維持管理	改善	建替	用途廃止
1団地 / 8棟 / 40戸 高梨台【1~6・12・13棟】	長寿命化型改善 5団地 / 30棟 / 753戸 川尻【全棟】 旭南【1~10棟】 横森【全棟】 牛島【1,4,7,8棟】 高清水【全棟】	計画期間は該当なし	計画期間は該当なし
	その他改善 20団地 / 131棟 / 1,591戸 旭南【11~12棟】 茨島【全棟】 手形山【全棟】 高梨台【7~11棟】 広面【全棟】 新屋比内町【全棟】 新屋日吉町【全棟】 新屋扇町【全棟】 御所野元町【全棟】 牛島 【2,3,5,6,9~11棟】 牛島清水町【全棟】 四ツ谷【全棟】 高野【全棟】 外旭川【全棟】 松淵【全棟】 糠塚【全棟】 新波【全棟】 河辺松淵一般【全棟】 河辺松淵単身【全棟】 雄和糠塚一般【全棟】		

表 9-14 公営住宅等の事業手法の戸数

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,384 戸	2,384 戸	戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	2,384 戸	2,384 戸	戸
うち計画修繕対応戸数 ¹	1,684 戸	1,562 戸	戸
うち改善事業予定戸数	466 戸	588 戸	1,054 戸
個別改善事業予定戸数	466 戸	588 戸	1,054 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数 ²	234 戸	234 戸	戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止検討戸数 ³	0 戸	0 戸	0 戸

- 1：計画期間において維持管理を行う予定の住戸は計画修繕対応とする。
- 2：中長期において用途廃止の検討を行う住戸は、計画期間では当面維持管理（必要最低限の修繕）とし、「その他戸数」に含む。
- 3：計画期間内に用途廃止の検討を行う住戸を「用途廃止検討戸数」とする。

9. 手法別実施方針

9-1 . 点検の実施方針

公営住宅等は、長寿命化のみならず、入居者の安全性や居住性の確保を図るため、予防保全の観点で定期的な点検等を行うことが重要であることから、引き続き、法定点検および日常点検を実施することとします。なお、法定点検の実施時期については、建築物は3年以内ごと、建築設備等は1年以内ごとに実施することとします。また、点検結果は修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

9-2 . 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、策定指針に示される修繕項目別の修繕周期表を参考に、法定点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕を実施します。

なお、修繕周期を超過している住棟については、点検結果等を踏まえつつ、優先的に修繕を実施する等の対応を行うこととしますが、事業実施時期の平準化についても考慮します。

また、修繕を実施する際は、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整するなど、工事の効率化・コストの軽減等に努めるとともに、改善事業と合わせた実施など、実施予定事業の関連性を意識して適時適切な修繕を実施します。

【参考】公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定 国土交通省）の修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③		○			
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③		○			
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③		○			
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③		○			
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③		○			
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラベット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③		○			
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②		○			
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○	○			
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○	○			○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○	○			○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○	○			
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メータボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鋳鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④	○				
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝 困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等 埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	補修	20年		①			○	○	
		取替	20年		①	○			○	
		取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所 植栽	取替	20年		①				○	
		整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

9-3 . 改善事業の実施方針

団地・住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型ごとの実施方針を以下のとおりとします。

本計画では、今後も継続管理を行う住棟を耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善の実施が喫緊の課題と捉え、過去の改善履歴等に基づく優先順位で、順次改善を実施します。また、高齢化に対応し、共用部を中心としたバリアフリー化を進めますが、3階以上の住棟にあたっては、エレベーターの設置は行わず、低層階への住替えや住戸内設備のバリアフリー化等による対応を検討することとします。

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。

【実施内容】受水槽・ポンプ設備改修工事、上水道直結工事、
水道メーター取替工事（水道メーター取替修繕）、エレベーター改修工事

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。

【実施内容】共用部バリアフリー改修工事、住戸内部バリアフリー改修工事

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。

【実施内容】PS 外装材改修工事、火災警報器取替工事（火災警報器取替修繕）、ガス管更新工事

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。

【実施内容】外壁塗装工事、屋上防水改修工事、屋根改修・塗装工事（木造）、
上水道直結工事、給排水管改修工事、受水槽・ポンプ設備交換工事

9-4 . 建替事業等の実施方針

(1) 方針

市営住宅等の建替については、既存住宅のストックを最大限有効活用することとし、経過年数等により老朽化が進み、修繕や改善では対応できない住棟について最小限の建替を行っていくこととします。

(2) 手形山市営住宅について

手形山市営住宅は、昭和 49 年～昭和 51 年にかけて建築された簡易耐火構造 2 階建て住宅で、令和元年～令和 4 年に耐用年限を迎えており、現在、新規の入居募集を停止し、必要最低限の修繕を実施しながら管理を継続しています。

これまでは、著しい老朽化へ対応するため計画期間内に現在と同規模（160 戸）での建替事業の実施を予定しておりましたが、「4-3.市営住宅の供給の目標量」へ記載したとおり、計画期間終了時点の 2030 年度以降、県営住宅を含めた公営住宅全体の供給が公営住宅等需要世帯数を上回る見込みであることを踏まえ、事業手法や管理方針について再検討することとします。

このことから、これまで本計画に記載していた計画期間内の建替事業の実施については見送ることとし、今後、他団地との集約や用途廃止を含めた事業手法の検討を進めるものとします。

なお、事業手法や管理方針が定まるまでの期間は新規の入居募集を停止し、必要最低限の修繕を実施しながら管理を継続します。

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

策定指針で示される以下様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

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 公営住宅 改善住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期 法定点検 または築 年が経過した点検後	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (千円/年)	備考		
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12					
横森	横-4	24	耐火	S52	R9	火災警報器取替工事 外壁塗装						上下水道配管工事				水道メーター取替 修繕		1,620		
横森	横-5	15	耐火	S53	R9	火災警報器取替工事			外壁塗装			上下水道配管工事				【水道メーター取替 修繕】		1,194		
広面	広-1	18	耐火	S55	R9			火災警報器取替工事							共用廊等バリアフリー 改修					
広面	広-2	18	耐火	S55	R9			火災警報器取替工事							共用廊等バリアフリー 改修					
新屋比内町	比内-1	23	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事											火災警報器取替修繕	
新屋比内町	比内-2	18	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事												火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-3	21	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事												火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-4	30	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事												火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-5	24	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事												火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-6	14	耐火	H20	R9			水道メーター取替工 事												火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-7	22	耐火	H21	R9								水道メーター取替修 繕							火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-8	30	耐火	H21	R9								水道メーター取替修 繕							火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-9	20	耐火	H21	R9								水道メーター取替修 繕							火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-10	12	耐火	H21	R9								水道メーター取替修 繕							火災警報器取替修繕
新屋比内町	比内-11	19	耐火	H21	R9								水道メーター取替修 繕							火災警報器取替修繕

注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 居：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 秋田市

住宅の区分： (公営住宅) 賃貸住宅 (民間) 改修住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOG 削減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 異時点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
四ツ谷	四-8	25	耐火	H6	R9		PS外装材改修工事			火災警報器取替修繕					共用部等ハリアフ リ-改修	PS外装材改修工事		
四ツ谷	四-9	32	耐火	H8	R9			PS外装材改修工事		火災警報器取替修繕					共用部等ハリアフ リ-改修	PS外装材改修工事		
四ツ谷	四-10	29	耐火	H8	R9				火災警報器取替修繕						共用部等ハリアフ リ-改修	PS外装材改修工事		
四ツ谷	四-11	32	耐火	H7	R9				火災警報器取替修繕						共用部等ハリアフ リ-改修			
四ツ谷	四-12	32	耐火	H7	R9			PS外装材改修工事		火災警報器取替修繕					共用部等ハリアフ リ-改修			
高清水	高清-1	16	耐火	S54	R9												1,178	
高清水	高清-2	24	耐火	S54	R9												1,767	
高清水	高清-3	28	耐火	S54	R9												2,028	
高清水	高清-4	20	耐火	S55	R9												1,302	
高野	高野-1	24	耐火	S53	R9										共用部等ハリアフ リ-改修			
高野	高野-2	12	耐火	S53	R9										共用部等ハリアフ リ-改修			
外旭川	外-1	18	耐火	S56	R9													
外旭川	外-2	18	耐火	S56	R9													
外旭川	外-3	18	耐火	S56	R9													
外旭川	外-4	18	耐火	S57	R9													

注) 表中の改善事業の凡例 長：長寿命化型改善 屈：居住性向上型改善 安：安全性確保型改善

11. LCC とその縮減効果の算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、「ライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラム」に基づき、LCC の縮減効果を算出します。

11-1 . LCC の算出方法

長寿命化型改善事業による LCC の縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」と「実施しない場合」について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位の年平均費用で比較を行います。

なお、LCC 縮減効果は、「長寿命化型改善を実施する場合」の LCC が「長寿命化型改善を実施しない場合」の LCC を下回った場合に、改善による LCC の縮減効果があると判定されます。

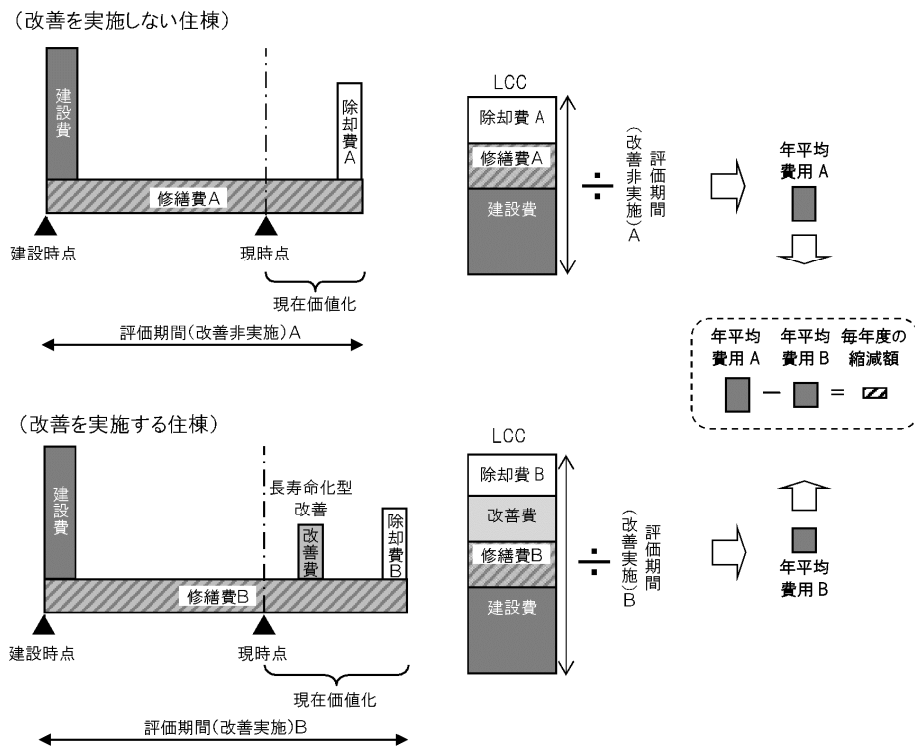


図 11-1 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

$$1 \text{ 棟の L C C 縮減効果} = \text{L C C (計画前)} - \text{L C C (計画後)}$$

〔単位 千円/棟・年〕

$$\text{L C C (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

* (建設費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

- ・建設費：推定再建築費
- ・修繕費：建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費 ()
- ・除却費：評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費 ()
- ・評価期間 (改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

$$\text{L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

〔単位 千円/棟・年〕

* (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。

- ・建設費： の記載と同じ
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費および公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ()
- ・修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 ()
- ・除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 ()
- ・評価期間 (改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) および公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)

現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

11-2 . LCC 縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を行った場合の LCC 縮減効果は以下のとおりです。

算定の結果、計画期間内の長寿命化型改善事業予定住棟の LCC は全てプラスであり、LCC 縮減効果があると判定されました。

表 11-1 公営住宅等の活用手法の戸数（事業費過去 5 年平均）

団地名称	住棟番号	建築年度	築年数	戸数	耐火	耐用年数	残年数	改善前LCC (千円/棟・年)	改善後LCC (千円/棟・年)	LCC縮減効果 (千円/棟・年)	
川尻	1	S 60年	1985年	40年	27	耐火	70年	30年	10,336	8,163	2,173
	2	S 61年	1986年	39年	27	耐火	70年	31年	10,418	8,177	2,240
	3	H 2年	1990年	35年	27	耐火	70年	35年	8,688	7,083	1,605
	4	H 2年	1990年	35年	27	耐火	70年	35年	8,688	7,112	1,576
	5	S 62年	1987年	38年	36	耐火	70年	32年	13,491	10,833	2,658
	6	S 62年	1987年	38年	27	耐火	70年	32年	10,077	7,978	2,099
	7	S 62年	1987年	38年	18	耐火	70年	32年	6,746	5,307	1,438
旭南	1	S 44年	1969年	56年	12	耐火	70年	14年	2,674	1,965	709
	2	S 44年	1969年	56年	24	耐火	70年	14年	5,348	3,931	1,417
	3	S 44年	1969年	56年	16	耐火	70年	14年	3,518	3,201	317
	4	S 45年	1970年	55年	30	耐火	70年	15年	6,954	5,122	1,833
	5	S 45年	1970年	55年	30	耐火	70年	15年	7,063	5,157	1,906
	6	S 45年	1970年	55年	30	耐火	70年	15年	7,063	6,268	795
	7	S 45年	1970年	55年	20	耐火	70年	15年	4,746	4,160	586
	8	S 47年	1972年	53年	30	耐火	70年	17年	8,237	5,876	2,361
	9	S 47年	1972年	53年	30	耐火	70年	17年	8,237	6,947	1,290
	10	S 47年	1972年	53年	30	耐火	70年	17年	8,094	6,943	1,150
横森	1	S 52年	1977年	48年	24	耐火	70年	22年	8,604	6,947	1,657
	2	S 52年	1977年	48年	24	耐火	70年	22年	8,604	6,916	1,688
	3	S 52年	1977年	48年	24	耐火	70年	22年	8,604	6,978	1,625
	4	S 52年	1977年	48年	24	耐火	70年	22年	8,547	6,927	1,620
	5	S 53年	1978年	47年	15	耐火	70年	23年	5,667	4,473	1,194
牛島	1	S 59年	1984年	41年	27	耐火	70年	29年	10,475	8,268	2,208
	4	S 60年	1985年	40年	36	耐火	70年	30年	13,785	10,964	2,821
	7	S 62年	1987年	38年	27	耐火	70年	32年	10,079	8,005	2,074
	8	S 63年	1988年	37年	23	耐火	70年	33年	8,090	5,889	2,201
高清水	1	S 54年	1979年	46年	16	耐火	70年	24年	5,752	4,574	1,178
	2	S 54年	1979年	46年	24	耐火	70年	24年	8,628	6,861	1,767
	3	S 54年	1979年	46年	28	耐火	70年	24年	10,016	7,988	2,028
	4	S 55年	1980年	45年	20	耐火	70年	25年	7,126	5,823	1,302

算出の際の評価期間は、改善前を 50 年、改善後を 70 年と設定した。

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画（令和8年●月改定）

発行日：令和8年●月

発行・企画：秋田市 都市整備部 住宅政策課

〒010-8560

秋田市山王一丁目1番1号

TEL：018-888-5770

FAX：018-888-5771

e-mail：ro-cshs@city.akita.lg.jp