

新秋田市住宅マスタープラン
(公営住宅ストック総合活用計画)

平成 14 年 3 月

秋 田 市

目 次

序 章 計画の目的と構成

1. 公営住宅ストック総合活用計画の目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 計画対象団地	2
5. 計画策定のフロー	3
6. 上位・関連計画	4

第 1 章 公営住宅の現状

1. 市営住宅の状況	21
2. 県営住宅の状況	29

第 2 章 課題の整理

1. 住宅政策全般に関わる問題点・課題	35
2. 市営住宅の役割・課題	38

第 3 章 市営住宅ストック活用の基本方針

1. 基本目標	41
2. ストック活用の手法	44
3. ストック活用の整備水準目標	46
4. 住宅供給フレーム	51

第 4 章 市営住宅ストックの活用計画

1. ストック活用手法の選定基準	60
2. ストック活用の判定	62
3. ストック活用計画	70

目 次

第5章 計画の実現に向けて

- 1. 他の事業主体との連携74
- 2. 円滑な事業実施のための入居者との合意形成75
- 3. 維持管理のための適正修繕75

資料編

- 資料1. 地域別の整備の方向 資-1
-

序章 計画の目的と構成

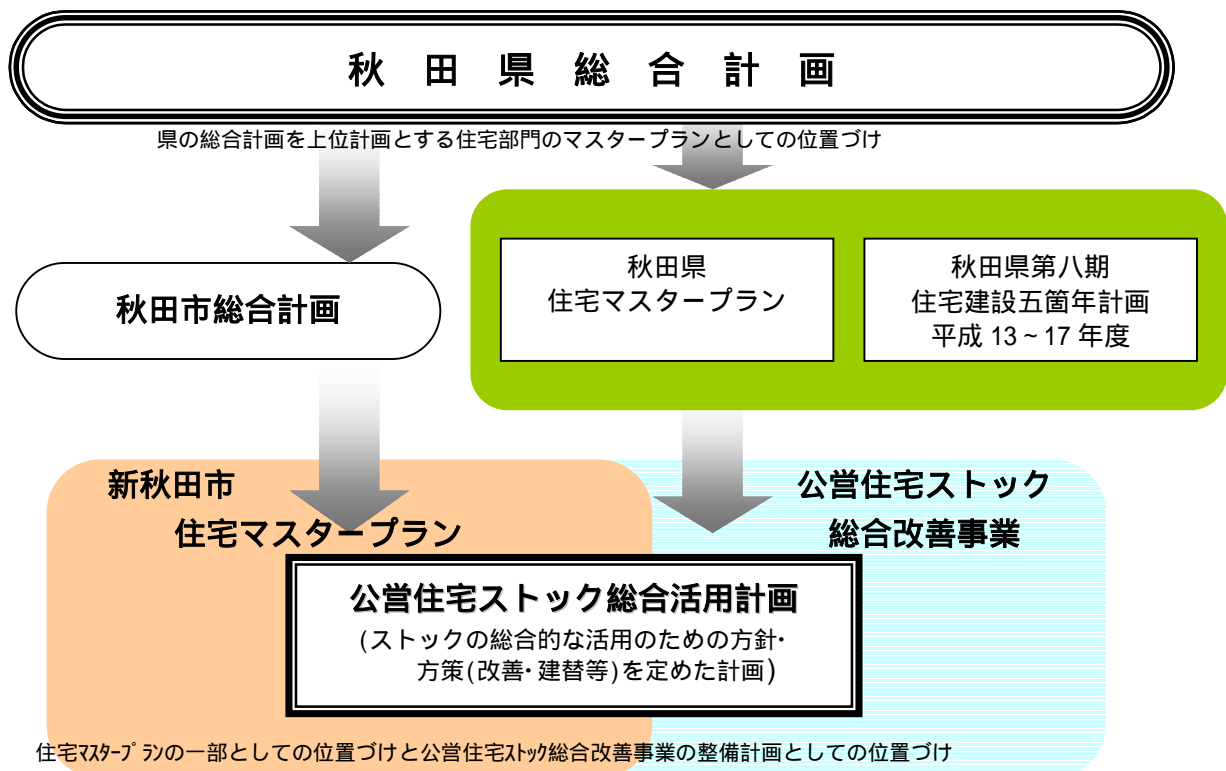
1．公営住宅ストック総合活用計画の目的

市内の公営住宅法に基づく公営住宅は、これまでに約4,200戸のストックが形成されている。このうち市営住宅は約2,300戸であり、その約20%にあたる約480戸が昭和46年以前に建設されている。今後これらが更新時期を迎えることになり、ストックの多様な活用による効率的かつ的確な公営住宅の供給を図っていくことが必要とされている。

このため、地域の公営住宅の実状を踏まえ、地域の実情に応じたストック活用の理念と目標の設定を行い、建替事業、改善事業、維持保全などの適切な手法の選択のもとに、公営住宅ストックを総合的に活用するための計画策定を行うものである。

2．計画の位置づけ

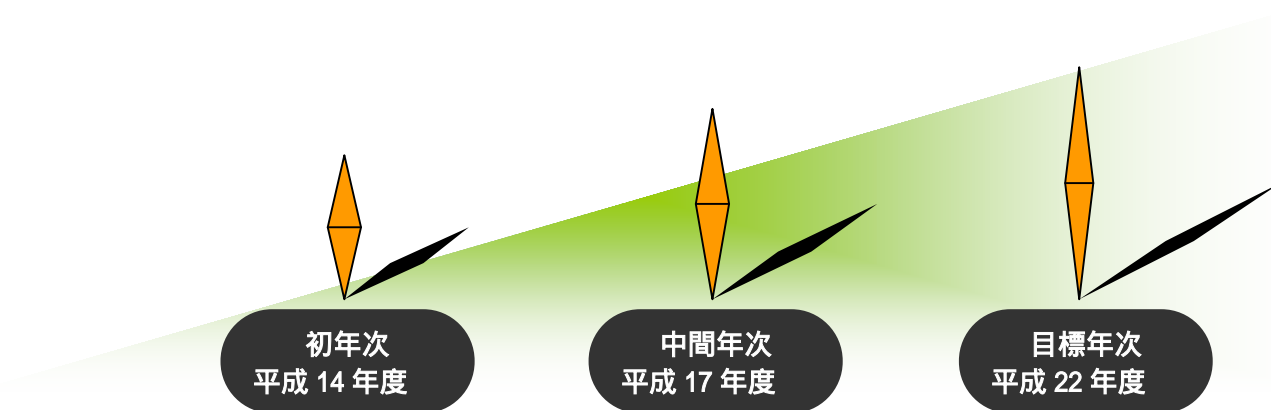
「公営住宅ストック総合活用計画」は新秋田市住宅マスタープランの一部として位置づける。また、公営住宅ストック総合改善事業の整備計画として位置づけ、公営住宅のストックの改善・更新については当計画に基づいて行うことを基本的要件とする。



図序-1 公営住宅ストック総合活用計画の位置づけ

3．計画期間

計画期間は、平成14年度から平成22年度までの概ね10年間とする。また、中間年次を平成17年度とする。



4．計画対象団地

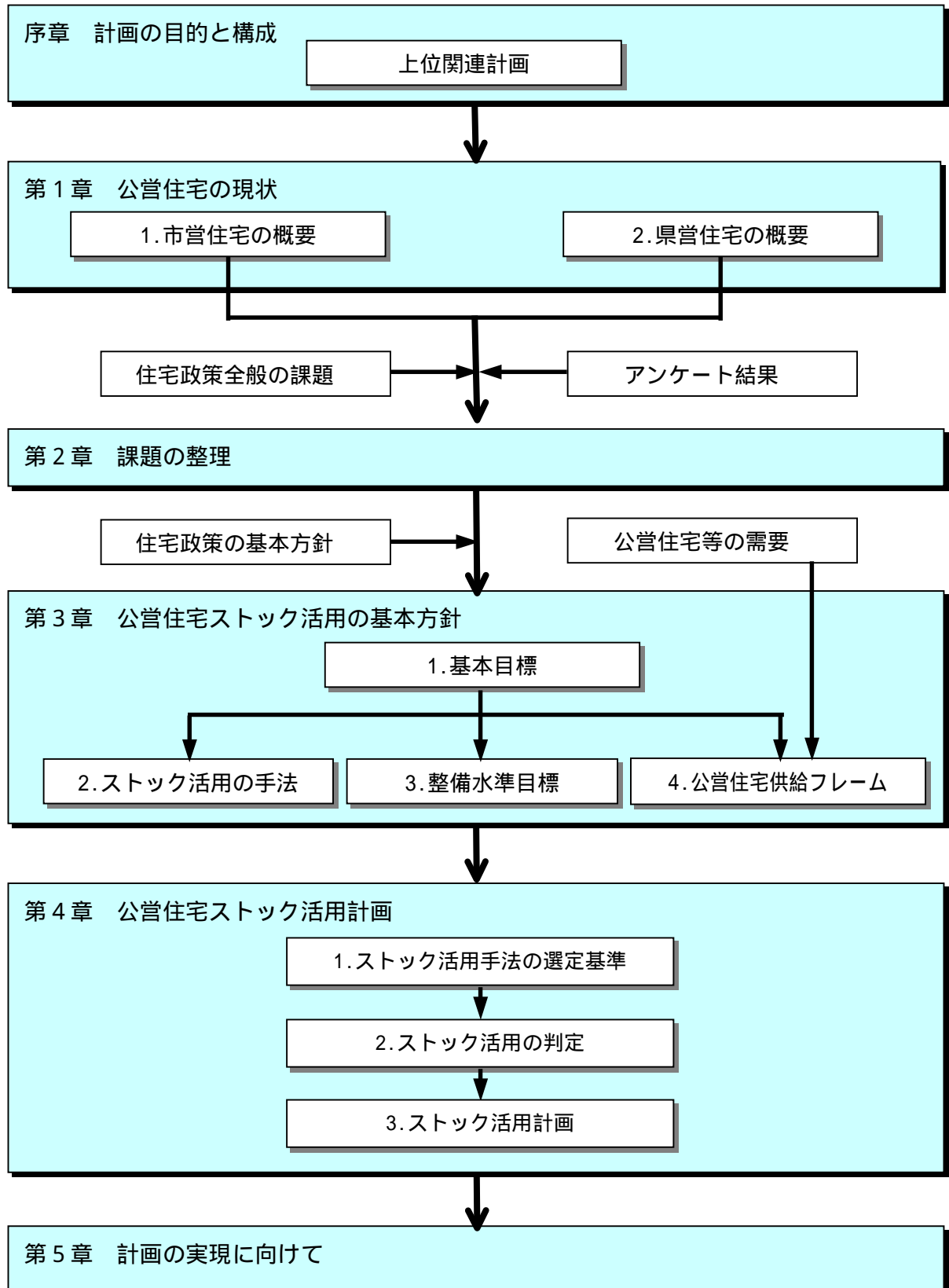
計画対象団地は、以下の21団地、188棟、2,302戸（平成13年度末現在）とする。

表序-1 計画対象団地

NO	団地名称	所在地	総棟数	総戸数
1	旭南市営住宅	旭南一丁目8,11,12,15	12	292
2	金砂町市営住宅	保戸野金砂町4	2	12
3	将軍野市営住宅	将軍野東一丁目5,7	2	16
4	川尻市営住宅	川尻上野町1	7	189
5	割山市営住宅	新屋船場町2、新屋割山町3,5	9	40
6	牛島市営住宅	牛島西二丁目4,10	11	299
7	新屋比内町市営住宅	新屋比内町7,48、浜田字家後130	49	174
8	牛島清水町市営住宅	牛島西四丁目29	10	51
9	高梨台市営住宅	新藤田字高梨台173	16	60
10	四ツ谷市営住宅	将軍野堰越8	12	354
11	横森市営住宅	横森五丁目6	5	111
12	手形山市営住宅	手形山西町2	23	168
13	新屋沖田市営住宅	新屋沖田町12	4	36
14	新屋扇町市営住宅	新屋扇町12-10	1	15
15	高野市営住宅	寺内字高野219-1	2	36
16	高清水市営住宅	将軍野南二丁目3-45	4	88
17	広面市営住宅	広面字蓮沼41	2	36
18	外旭川市営住宅	外旭川字鳥谷場109,133,134	9	188
19	茨島市営住宅	茨島六丁目8-5	1	24
20	新屋日吉町市営住宅	新屋日吉町43	4	51
21	御所野元町市営住宅	御所野元町一丁目1	3	62
【合計】			188	2302

平成13年度末現在

5. 計画策定のフロー



は秋田市住宅マスタープランの考えを受けるもの

6 . 上位・関連計画

6 - 1 上位・関連計画

上位計画、関連計画としては以下の計画が挙げられる。
それぞれの計画について概要をまとめる。

上位計画

- 1 . 第八期住宅建設五箇年計画
- 2 . 2 1 世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について
- 3 . 秋田県第八期住宅建設五箇年計画
- 4 . 秋田県住宅マスタープラン
- 5 . 秋田都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の
「整備、開発又は保全の方針」
- 6 . 秋田市新世紀プラン（第 9 次秋田市総合計画）
- 7 . 第 5 次秋田市総合都市計画 - 都市計画マスタープラン -

関連計画

- 8 . 秋田県公共賃貸住宅建替促進計画
- 9 . 秋田県・秋田市公共賃貸住宅再生マスタープラン
- 10 . 秋田県営住宅管理計画
- 11 . 平成 4 年度秋田県住宅供給計画基礎調査
- 12 . 秋田市高齢者プラン
- 13 . 秋田市エンゼルプラン
- 14 . 秋田市障害者プラン

（１）第八期住宅建設五箇年計画

第八期住宅建設五箇年計画	
策定主体	国土交通省
策定年月	平成13年3月
対象都市	全国
目標年次	平成13年度～平成17年度
施策の概要	国民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備 都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 消費者がアクセスしやすい住宅市場の環境整備の推進
内容	住宅等の質の向上を誘導 居住水準目標の前提として、市場における需要見通しを提示 消費者が安心して取り引きできる中古住宅・賃貸住宅・リフォーム等住宅市場の環境整備に向けて取り組むべき行動計画（アクションプログラム）の策定 住宅市場は民間が主体、公的資金住宅の役割は市場の補完・誘導。 施策の方向として、増改築の重視、高齢者対策の充実等を明示。
今後の住宅施策の方向	ストック重視（良質な住宅ストックへの再生、既存ストックの活用等） 市場重視（市場機能を活用しつつ、公的主体が市場の補完等の施策を推進） 高齢社会への対応（高齢者が安心して居住できる居住環境の整備、住宅のバリアフリー化の推進等） 都市居住・地域活性化への対応（職住近接の良質な住宅供給、田園住宅の整備等）
目標	<p>(1) 居住水準の目標 誘導居住水準 2015年において全世帯の2 / 3（平成10年：約46%） 2010年において大都市圏の半数の世帯の達成（平成10年：約41%） 2015年の住宅ストックの規模別構成 100㎡（共同建80㎡）以上の住宅ストックの割合：5割 （平成10年：3割後半） 50㎡（共同建40㎡）以上の住宅ストックの割合：8割 （平成10年：7割半ば）</p> <p>最低居住水準 早期解消に努める（平成10年：約5%）</p> <p>(2) 住宅性能水準 耐震性、防火性等、住宅性能に係る水準を明示。特にバリアフリー化の目標を設定 2015年の住宅のバリアフリー化の目標： 「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅ストック：2割 居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅：2割 *「手すりの設置」「広い廊下」「段差の解消」を備えた住宅： 約3%（平成10年）</p> <p>(3) 住環境水準 住宅市街地の安全性を確保するための指針として、 「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」を設定 地方公共団体による地域の実情に応じた住環境の改善等を図るため、 「住宅市街地の改善等の指針」を設定</p> <p>(4) 住宅建設戸数 五箇年間ににおける住宅建設の目標量、公的資金による住宅建設の事業量に、新たに増改築の見通しを明示。</p>

一般型誘導居住水準を満たす住戸の規模

世帯人員	居室面積（内法）	住戸専用面積（壁芯）
1人	27.5㎡（16.5畳）	50㎡
1人（中高齢単身）	30.5（18.5）	55
2人	43.0（26.0）	72
3人	58.5（35.5）	98
4人	77.0（47.0）	123
5人	89.5（54.5）	141
5人（高齢単身を含む。）	99.5（60.5）	158
6人	92.5（56.5）	147
6人（高齢夫婦を含む。）	102.5（62.5）	164

- 注 1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
 2. 居室面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）、居間及び余裕室のみを含む。
 3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）、居間、余裕室、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

都市型誘導居住水準を満たす住戸の規模

世帯人員	居室面積（内法）	住戸専用面積（壁芯）
1人	20.0㎡（12.0畳）	37㎡
1人（中高齢単身）	23.0（14.0）	43
2人	33.0（20.0）	55
3人	46.0（28.0）	75
4人	59.0（36.0）	91
5人	69.0（42.0）	104
5人（高齢単身を含む。）	79.0（48.0）	122
6人	74.5（45.5）	112
6人（高齢夫婦を含む。）	84.5（51.5）	129

- 注 1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
 2. 居室面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）及び居間のみを含む。
 3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（または食事室兼台所）、居間、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

最低居住水準を満たす住戸の規模

世帯人員	居室面積（内法）	住戸専用面積（壁芯）
1人	7.5㎡（4.5畳）	18㎡
1人（中高齢単身）	15.0（9.0）	25
2人	17.5（10.5）	29
3人	25.0（15.0）	39
4人	32.5（19.5）	50
5人	37.5（22.5）	56
6人	45.0（27.0）	66

- 注 1. 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
 2. 居室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
 3. 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

第八期住宅建設五箇年計画表

（千戸）

区 分	第八期住宅建設五箇年計画 （平成13～17年度）	第七期住宅建設五箇年計画 （平成8～12年度）
総建設戸数	6,400	7,300
増改築件数	4,300	-
公的資金による住宅建設戸数	3,250(405)	3,525
公営住宅（改良住宅等を含む。）	262 (83)	202
高齢者向け優良賃貸住宅	110 (20)	18
特定優良賃貸住宅	141 (10)	205
公庫住宅	2,185(175)	2,325
公団住宅	125 (50)	105
公的助成民間住宅	90	120
その他の住宅	212 (30)	350
調整戸数	125 (37)	200

注

- （ ）内の数字は増改築件数（加齢に伴う身体機能の低下等に対応した改修工事件数を含む。）であり、公的資金による住宅建設の量の内数である。
- 「公営住宅（改良住宅等を含む。）」の内訳は、公営住宅235（70）千戸、改良住宅等27（13）千戸である。
- 「公営住宅（改良住宅等を含む。）」には、第七期住宅建設五箇年計画で「高齢者向け優良賃貸住宅」に計上されていた公営住宅の高齢者向け改造並びに「その他の住宅」に計上されていた公営住宅の住戸改善及び改良住宅の増改築を含む。
- 加齢に伴う身体機能の低下等に対応した住宅として、「公営住宅（改良住宅等を含む。）」237(58)千戸、「高齢者向け優良賃貸住宅」110(20)千戸、「公庫住宅」2,185(175)千戸の約6割、「公団住宅」95(20)千戸等を見込む。
- 「特定優良賃貸住宅」の戸数141千戸及び「高齢者向け優良賃貸住宅」の戸数110千戸には、住宅金融公庫の融資を受ける90千戸が含まれているため、これを加えた住宅金融公庫の融資を受ける戸数は2,275千戸である。
- 「公庫住宅」には、中古住宅貸付、財形住宅貸付等を含まない。
- 「公営住宅（改良住宅等を含む。）」等には、公団により建設される公共団体施策住宅等5千戸が含まれているため、これを加えた公団住宅の戸数は130千戸である。また、上記戸数の他、公団による再開発、まちづくり等に併せて共同事業方式等により計画的に建設される民間住宅等20千戸がある。
- 「公的助成民間住宅」は、農地所有者等賃貸住宅、住宅市街地整備総合支援事業による住宅等である。
- 「その他の住宅」は、厚生年金住宅、雇用促進住宅、地方公共団体単独住宅等である。

（２）２１世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について

21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について 住宅宅地審議会答申	
今後の住宅宅地政策の課題	<p>現在の住宅宅地ストックを、長期耐用性、環境との共生、長寿社会への対応等に配慮されたものへと再生し、「居住」に関する多様な選択肢を用意すること</p> <p>既存ストックを活用しつつ、自立した個人がその自己実現を支えるニーズに最もふさわしい「居住」が選択できるようにするため、ストックの流動化を実現すること</p>
政策体系の変換にあたっての重要視点	<p>市場重視 国民の価値観、家族形態の多様化に対して、国民生活の基盤である「居住」についても、競争を通じた適正な価格の下で多様な選択が可能となるようにしていくことが必要。これらの多様な選択は市場機能の活用により実現することが最も効率的。その際、外部性等への配慮が要請されることはもちろんであるとともに、市場の歪みにより自由な選択が阻害されている場合にはその阻害要因を除去し選択の幅を広げるなど市場の環境整備のための施策を講じていくことが必要。また、国民の支出能力と住宅宅地価格の動向、民間の供給動向等市場の状態を的確に把握した上で、住宅宅地取得、良質な住宅宅地供給及びそれに対する支援等、市場の誘導や補完に関する施策を講じていくことが必要。</p> <p>ストック重視 従来、住宅宅地は、個々の家族等が生涯所有し続けたり、その直系家族に引き継がれていくことが一般的。 しかし成熟社会においては、自由に住替えを行うことによって、ライフスタイル、ライフステージに応じた適切な住宅宅地を選択したいという要求が強まる。こうした選択を可能にするためには、社会全体に備わっている住宅宅地ストックを有効に活用していくことが必要。 このように、住宅宅地ストックは、社会全体として使用される「社会的資産」としての側面が強まり、「社会的資産」としての住宅宅地ストックを国民が最大限に活用できる制度の整備・活用を図ることが重要な政策課題。</p>
新たな住宅政策の基本的方向	<p>今後の住宅政策の基本的方向は、「市場を通じて国民が共用しうる良質な住宅ストック（社会的な資産）を形成し、管理し、円滑に循環させることのできる新しい居住水準向上システム」の確立を目指していくことである。</p> <p>このため 良質な住宅ストック・居住環境への再生 既存ストック循環型市場の整備による持続可能な居住水準向上システムの構築 少子・高齢社会に対応した「安心居住システム」の確立 ストック重視、市場重視の住宅政策体系を支える計画体系の再編 によって住宅政策体系を再編。</p>
新たな宅地政策の基本的方向	<p>新たな宅地政策の基本的方向は、まちづくりの一環として宅地供給を促進し、消費者・生活者のライフスタイル、ニーズに応え、良好な居住環境と安全性を備えた住宅宅地に係る選択肢を豊富で多様なものとするにあり。</p> <p>このため、 まちづくりと連動した職住近接やゆとりある居住区間実現に資する宅地供給 「所有」から「利用」へのニーズの転換に伴う消費者・生活者の住宅宅地の取得等への支援 良質なストック形成と既存ストックの再生・循環 を新たな宅地政策の基本的方向として整理。併せて宅地政策における税制・金融のあり方についての検討が必要。</p>

（3）秋田県第八期住宅建設五箇年計画

秋田県第八期住宅建設五箇年計画																																																																									
策定主体	秋田県																																																																								
策定年月	平成13年1月																																																																								
対象都市	秋田県																																																																								
目標年次	平成13年度～平成17年度																																																																								
住宅建設の目標	<p>県政運営の長期的、総合的な指針である『あきた21総合計画』で目指す社会「時と豊かに暮らす秋田」を実現するため、県民一人一人が多様な選択肢の中からそれぞれの人生設計にかなった住まい方を選択し、実現できるよう、県民の居住生活の質の向上を目指した政策を推進する。</p> <p>具体的には、良質な住宅ストックを形成し、それを適切に維持管理し、市場の中で円滑に流通させることができるよう、住宅市場の環境整備を図るほか、適切な市場の誘導・補完を行い、併せて福祉・医療施策等関連する分野との連携を強化しつつ、次の基本課題に重点的に取り組む。</p> <p>(1) 県民の多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの整備 (2) いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備 (3) 都市居住の推進と地域活性化に資する住宅・住環境の整備 (4) 消費者が利用しやすい住宅市場の環境整備の推進</p>																																																																								
人口、世帯及び住宅に関する指標	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>総人口</th> <th>普通世帯人口 普通世帯人口率</th> <th>普通世帯数 普通世帯の規模</th> <th>総住宅数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成13年の 4月1日現在</td> <td>1,183,900</td> <td>1,158,600</td> <td>379,600</td> <td>416,750</td> </tr> <tr> <td>平成18年の 3月31日現在</td> <td>1,154,000</td> <td>1,129,700</td> <td>386,600</td> <td>425,650</td> </tr> <tr> <td>計画期間中の 増加率</td> <td>-29,900</td> <td>-28,900</td> <td>7,000</td> <td>9,200</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					総人口	普通世帯人口 普通世帯人口率	普通世帯数 普通世帯の規模	総住宅数	平成13年の 4月1日現在	1,183,900	1,158,600	379,600	416,750	平成18年の 3月31日現在	1,154,000	1,129,700	386,600	425,650	計画期間中の 増加率	-29,900	-28,900	7,000	9,200		-	-	-	-																																												
	総人口	普通世帯人口 普通世帯人口率	普通世帯数 普通世帯の規模	総住宅数																																																																					
平成13年の 4月1日現在	1,183,900	1,158,600	379,600	416,750																																																																					
平成18年の 3月31日現在	1,154,000	1,129,700	386,600	425,650																																																																					
計画期間中の 増加率	-29,900	-28,900	7,000	9,200																																																																					
	-	-	-	-																																																																					
計画期間中の要素の要因別住宅建設必要戸数	<table border="1"> <thead> <tr> <th>需要の要因別</th> <th>住宅数</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>普通世帯数の増加</td> <td>7,000</td> <td rowspan="2">秋田21総合計画における将来人口と、一般世帯に対する普通世帯の割合の時間回帰による推計。</td> </tr> <tr> <td>住宅不足の解消</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>減失住宅の補充</td> <td>30,000</td> <td>最低居住水準未達の「同居・非住宅居住世帯」を全て解消するものとして推計。</td> </tr> <tr> <td>必要空家の増加</td> <td>6,000</td> <td>建築後経過年数に対する減失戸数割合から推計。</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>44,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				需要の要因別	住宅数	備考	普通世帯数の増加	7,000	秋田21総合計画における将来人口と、一般世帯に対する普通世帯の割合の時間回帰による推計。	住宅不足の解消	1,000	減失住宅の補充	30,000	最低居住水準未達の「同居・非住宅居住世帯」を全て解消するものとして推計。	必要空家の増加	6,000	建築後経過年数に対する減失戸数割合から推計。	合計	44,000																																																					
需要の要因別	住宅数	備考																																																																							
普通世帯数の増加	7,000	秋田21総合計画における将来人口と、一般世帯に対する普通世帯の割合の時間回帰による推計。																																																																							
住宅不足の解消	1,000																																																																								
減失住宅の補充	30,000	最低居住水準未達の「同居・非住宅居住世帯」を全て解消するものとして推計。																																																																							
必要空家の増加	6,000	建築後経過年数に対する減失戸数割合から推計。																																																																							
合計	44,000																																																																								
計画期間中の所有関係別建設資金別建設必要戸数	<p>(上段：戸数、下段：件数)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建設資金別</th> <th colspan="4">所有関係別</th> </tr> <tr> <th>総戸数</th> <th>持家</th> <th>借家</th> <th>給与住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総建設戸数</td> <td>44,000</td> <td>31,000</td> <td>11,200</td> <td>1,800</td> </tr> <tr> <td>(その他、増改築)</td> <td>(49,000)</td> <td>(37,000)</td> <td>(10,300)</td> <td>(1,700)</td> </tr> <tr> <td>公的資金による住宅建設戸数</td> <td>19,030</td> <td>16,130</td> <td>2,480</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>(その他、増改築)</td> <td>(2,950)</td> <td>(1,620)</td> <td>(1,150)</td> <td>(180)</td> </tr> <tr> <td>地方公共団体が建設する住宅及び地方公共団体の財政援助にかかる住宅</td> <td>5,545</td> <td>3,550</td> <td>1,850</td> <td>170</td> </tr> <tr> <td>うち、増改築</td> <td>1,150</td> <td>250</td> <td>855</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>その他の公的資金による住宅</td> <td>16,435</td> <td>14,200</td> <td>1,805</td> <td>430</td> </tr> <tr> <td>うち、増改築</td> <td>1,800</td> <td>1,370</td> <td>295</td> <td>135</td> </tr> <tr> <td>民間自力建設住宅</td> <td>24,970</td> <td>14,870</td> <td>8,720</td> <td>1,380</td> </tr> <tr> <td>(その他、増改築)</td> <td>(46,050)</td> <td>(35,380)</td> <td>(9,150)</td> <td>(1,520)</td> </tr> <tr> <td>公的資金による援助率</td> <td>43.3%</td> <td>52.0%</td> <td>22.2%</td> <td>33.3%</td> </tr> <tr> <td>(その他、増改築)</td> <td>(6.0%)</td> <td>(4.4%)</td> <td>(11.2%)</td> <td>(10.6%)</td> </tr> </tbody> </table>				建設資金別	所有関係別				総戸数	持家	借家	給与住宅	総建設戸数	44,000	31,000	11,200	1,800	(その他、増改築)	(49,000)	(37,000)	(10,300)	(1,700)	公的資金による住宅建設戸数	19,030	16,130	2,480	600	(その他、増改築)	(2,950)	(1,620)	(1,150)	(180)	地方公共団体が建設する住宅及び地方公共団体の財政援助にかかる住宅	5,545	3,550	1,850	170	うち、増改築	1,150	250	855	45	その他の公的資金による住宅	16,435	14,200	1,805	430	うち、増改築	1,800	1,370	295	135	民間自力建設住宅	24,970	14,870	8,720	1,380	(その他、増改築)	(46,050)	(35,380)	(9,150)	(1,520)	公的資金による援助率	43.3%	52.0%	22.2%	33.3%	(その他、増改築)	(6.0%)	(4.4%)	(11.2%)	(10.6%)
建設資金別	所有関係別																																																																								
	総戸数	持家	借家	給与住宅																																																																					
総建設戸数	44,000	31,000	11,200	1,800																																																																					
(その他、増改築)	(49,000)	(37,000)	(10,300)	(1,700)																																																																					
公的資金による住宅建設戸数	19,030	16,130	2,480	600																																																																					
(その他、増改築)	(2,950)	(1,620)	(1,150)	(180)																																																																					
地方公共団体が建設する住宅及び地方公共団体の財政援助にかかる住宅	5,545	3,550	1,850	170																																																																					
うち、増改築	1,150	250	855	45																																																																					
その他の公的資金による住宅	16,435	14,200	1,805	430																																																																					
うち、増改築	1,800	1,370	295	135																																																																					
民間自力建設住宅	24,970	14,870	8,720	1,380																																																																					
(その他、増改築)	(46,050)	(35,380)	(9,150)	(1,520)																																																																					
公的資金による援助率	43.3%	52.0%	22.2%	33.3%																																																																					
(その他、増改築)	(6.0%)	(4.4%)	(11.2%)	(10.6%)																																																																					

（４）秋田県住宅マスタープラン

秋田県住宅マスタープラン	
策定主体	秋田県
策定年月	平成8年3月
対象都市	秋田県
目標年次	2005年（平成17年）
基本理念	「誰もが安心して定住できる秋田の家づくり」 ～いつまでも、誰もが安心・快適に住まえる ふるさと秋田の家づくり～
目標	<ul style="list-style-type: none"> （１）厳しい冬と付き合い、四季を快適に過ごせる家づくり 冬の寒冷積雪の厳しい気候と上手に付き合い、健康かつ快適に暮らせる住宅づくり 豊かな自然環境や資源を活用した秋田固有の住宅を育てる 豊かさを実感できる質の高い住宅づくり （２）加齢やライフステージの変化に応じて、健康・快適に過ごせる住まいづくり 加齢や世帯構成の変化など、住み手の変化に対応できる住宅づくり 長寿社会を迎え、お年寄りが健康・快適に生活できる住宅づくり （３）安全に住み続けられる家づくり 地震や風水害等の災害に強く、安心できる住宅づくりを目指す 建物の経年変化に耐え、永く住み続けられる住宅づくりを目指す （４）自らの住宅を取得しやすい環境づくり 秋田に住む人々誰もが、自らの努力によって質の高い住宅を取得できるよう、良質住宅の供給を促し、居住者に対して支援する （５）安心して住まえる良質で多様な借家づくり 居住水準の向上を図ると同時に、公的住宅と民営借家の役割を見直し、良質で多様な借家の実現を目指す （６）住生活をより快適にする自然環境と調和した住環境づくり 安全・快適かつ楽しく生活できる総合的な住環境・都市環境の実現を目指す
施策展開のねらいと推進施策の柱	<p>ねらい１．秋田型２１世紀住宅への取り組み（箱としての住宅） 秋田の気候風土に応じた家づくり 安心して住める家づくり 加齢及び高齢者に配慮した住まいづくり 消費者相談・支援機能の充実 建築技術の向上と情報の共有化</p> <p>ねらい２．県内定住を目指す居住者への支援（居住者対策） 持家取得への取り組み 借家に対する支援</p> <p>ねらい３．豊かな自然環境を楽しむ住環境づくり（住環境づくり） 住宅とまちづくり</p> <p>ねらい４．政策目標実現のための公的住宅の活用（素材としての公的住宅） 公的住宅・公営住宅の新しい取り組み</p>

（５）秋田都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」

秋田都市計画 市街化区域及び市街化調整区域の「整備、開発又は保全の方針」	
策定主体	秋田県
策定年月	平成10年9月
対象都市	秋田県
基本理念	農林漁業との健全な調和、農林漁村との連携を図り健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、地域地区のまちづくりに対する主体的な創意、工夫及び熱意の発揚を助長し、それとあいまって都市整備基盤の積極的な整備を進め、地域地区の特性に応じた計画的で合理的な土地利用の実現を段階的に目指す。
都市計画の目標	人口(平成2年 平成17年 平成27年) 都市計画区域内人口 323,000人 367,000人 400,000人 市街地内人口 291,000人 336,000人 368,000人 産業(平成2年 平成17年 平成27年) 第1次産業就業者数 7,000人 4,000人 3,000人 第2次産業就業者数 36,000人 41,000人 46,000人 第3次産業就業者数 114,000人 131,000人 143,000人 製造業出荷額等 3,238億円 7,307億円 13,401億円 卸小売業販売額 18,209億円 24,324億円 28,933億円 市街地の規模(平成2年D I D内人口、平成2年市街化区域内人口 平成17年市街化区域内人口 平成27年市街化区域内人口) 総人口 250,000人、291,000人 336,000人 368,000人 第1次産業就業人口 3,000人、5,000人 3,000人 2,000人 第2次産業就業人口 23,000人、28,000人 32,000人 35,000人 第3次産業就業人口 88,000人、104,000人 119,000人 130,000人
住宅地の配置方針	秋田市への通勤・通学人口の受け入れ地として昭和町、飯田川町及び天王町の既成市街地での都市基盤整備を推進するとともに、適切な宅地供給を図りつつ、新旧市街地の一体的な居住地形成を図って受け入れの魅力度を高めることを重点とするほか、各市町について以下の方針を設定する。 秋田市 ア．持ち家志向に対応することを基本としつつ、地域の特性及び都市活動の役割に応じた住宅密度の構成を誘導する。 イ．中央、新屋、土崎の都心及び地域中心の周辺に配慮するとともに、市南東部御所野丘陵地における秋田新都市地区内に職住近接の良好な住宅地を引き続き整備する。 ウ．既成市街地においては秋田駅東から広小路、山王大通りにいたる都心軸、土崎及び新屋両駅の周辺地区を計画的な中密度化を図るべき地区として位置づけ、良好な住環境の保全と土地の有効利用を促進する。 また、上述の中密度住宅地の周辺地区は、低密度化を目指す地区に位置づけ、適正な市街地環境の形成に努める。 昭和町 汲田地区、元木田地区、田屋地区、町後地区及び小屋地地区を一体的に整備する。本町地区は密集した市街地を形成しているが、既に事業着手している密集住宅市街地整備促進事業により、良好な住宅地環境の形成を図る。 また、大久保駅の西側の駅周辺では、医療機能等の整備が進むとともに、大久保駅南団地への人口定着がほぼ完了したことから、今後はさらに西側の街道下地区等において住宅地の拡大を図り良好な住宅地環境を整備する。 飯田川町 下虻地区で住環境改善を進め低密度住宅地を形成するとともに、飯塚地区で職住近接型の住宅地を整備する。 天王町 引き続き追分地区、出戸地区で良好な居住地形成を図る。 出戸駅周辺地区においては、土地区画整理事業等の促進を図る。

（ 6 ）秋田市新世紀プラン 第9次秋田市総合計画

秋田市新世紀プラン 第9次秋田市総合計画	
策定主体	秋田市
策定年月	平成13年3月
対象都市	秋田市
計画期間	平成13年度（2001年度）～平成22年度（2010年度）
基本理念	きらめく北の人間都市あきた
策定の基本姿勢	<p>(1) 新世紀の秋田市を築く第一歩であること（政策立案のあり方） 激しく変化する社会情勢の中にあって、透徹した時代認識で時流を受け止め、新しい世紀における一層の市民の幸福に向け、本市の進むべき方向を定める第一歩とする。</p> <p>(2) 新たな秋田市行政のあり方を確立すること（行政体としてのあり方） 行政と市民、企業、各種団体の役割分担を明確化し、互いのパートナーシップを重視しながら、新行政改革大綱と連携して、21世紀の秋田市行政のあるべきスタイルを描く。</p> <p>(3) 市民主体の計画であること（計画のあり方） 市民からの意見聴取や、策定過程の公開といった計画づくりへの市民参加はもとより、計画そのものが体系的にわかりやすく構成され、市民が市の進もうとする方向を充分理解できる、透明性の高い市民主体の計画とする。</p>
将来都市像	<p>1. 環境と調和し快適に暮らす魅力あるまち 環境と調和したバランス良い各種都市基盤の整備につとめ、住み良い都市空間を創出することにより、市民が快適に暮らす、魅力あるまちをめざす。</p> <p>2. 豊かで夢と希望を持って生きる活力あるまち 安定した市民生活の基盤が確保できるよう、各産業の均衡ある発展につとめるとともに、創業を促進することにより、働く場を確保し、あらゆる世代が豊かに暮らせ、将来に夢と希望を持てるまちをめざす。</p> <p>3. 安心して健康に過ごす助け合いのまち 思いやりと助け合いの心を広げ、社会福祉と保険医療を充実し、災害に対する備えを強化した、すべての人が安心して健康に暮らせるまちをめざす。</p> <p>4. 可能性を伸ばし生きがいを持てる充実のまち 充実した学習活動や文化活動およびスポーツに親しめる生涯学習の機会と環境を整え、郷土の歴史と伝統を誇りに、市民が自分の可能性を伸ばし、常に生きがいのある人生を送れるまちをめざす。</p> <p>5. 自ら考え主体となって参加する開かれたまち 市民自治の意識を熟成するとともに、市民自らが郷土の行く末を考え、市民が主体となって地域づくりに参加できる開かれたまちをめざす。</p>
重点テーマ	少子長寿社会への対応 環境と調和したまちづくりの推進 市民共生社会の実現 地方分権推進による市民主体の都市個性づくり 中心市街地再生による秋田の顔づくり 秋田の将来を担う人づくり I T 革命に伴う社会変化への対応

（ 7 ）第 5 次秋田市総合都市計画 - 都市計画マスタープラン -

第 5 次秋田市総合都市計画 - 都市計画マスタープラン -	
策定主体	秋田市
策定年月	平成13年3月
対象都市	秋田市
目標年次	平成13年度（2001年度）～平成32年度（2020年度）
目指すべき都市の姿	にぎわいとうるおいのある快適環境都市あきた
実現に向けたまちづくりの目標	優しさと安全・安心で文化的な生活環境づくり 活力と魅力にあふれた都市空間づくり 人とまちと自然環境が共生するまちづくり
将来人口フレーム	平成32年度における将来人口 33万人
土地利用の方針 - 住宅地 -	<p>1) 中密度住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中密度住宅地は、都市部周辺や各地域中心周辺に配置する。 ・人口密度は概ね70～80人/haを目安として、幹線道路沿道や商業業務地区など周辺環境にも十分配慮し、調和のとれた良好な居住環境の形成を図る。 <p>2) 低密度住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低密度住宅地は、戸建て住宅を中心とした上記以外の住居系市街地とする。 ・人口密度は概ね50～60人/haを目安として、1区画の面積をできるだけ広くとり、地区計画制度等を積極的に活用し、敷地内や塀などの緑化に努め、ゆとりあるうらおいに満ちた居住環境の形成を図る。 <p>2. 都市部の住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市部では、中層マンションの供給や老朽建築物の建て替え、複合化などによる良質な住宅の確保など、土地を有効に活用しながら住宅の誘導を図る。 ・その際、バリアフリー化、十分な居住スペースの確保、周辺環境への配慮を行いながら、誰もが住みやすくゆとりのある居住環境の形成に努める。 <p>3. 多様なニーズに対応した住宅の供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿社会への対応や、障害者等への配慮やライフスタイルの多様化、3世代居住など、様々なニーズに対応した住宅の供給を促進する。 <p>4. うらおいに満ちた住宅地の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間開発などにおいても、多様なニーズに対応した住宅の供給や地域への細かいサービスを可能とする公共施設や地域サービス施設などの導入、まちづくり協定などの住民主導による住環境づくりへの支援・指導を行うなど、整備水準の高い住宅形成を促進する。 ・また秋田市地域住宅計画を基本とした、雪国秋田の気象条件に対応し、地域の素材を使用した住宅や住宅地、また都市景観形成ガイドラインを活用した街並み整備を図る。 <p>5. 集落の居住環境の保全と生活環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の農山村集落周辺においては、市民の価値観や生活様式の多様化に伴い、豊かな自然と調和した田園的環境の住宅地の需要が高まることが予想される。これらの需要に対しては、地区計画制度の活用や開発許可制度の運用により、既存集落の環境を保全するとともに、適切な開発の誘導に努め、良好な居住環境の形成・維持を図る。 ・簡易水道の上水道事業化や農業集落排水事業等の生活環境施設の整備に努めるとともに、農山村生活に必要な行政サービス施設やコミュニティ施設、生活道路などの整備を維持し、総合的な集落環境の向上に努める。

（８）秋田県公共賃貸住宅建替促進計画

秋田県公共賃貸住宅建替促進計画																																																								
策定主体	秋田県																																																							
策定年月	平成6年3月																																																							
対象都市	秋田県																																																							
目標年次	平成13年度																																																							
住宅施策の課題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 快適に長く住み続けることのできる住宅の供給 2. 良好な借家住宅の供給による借家住宅の居住水準向上の誘導 3. 公共賃貸住宅の建設促進と既存ストックの活用 4. 地域人口流出の防止とUターン者の需要に対応した住宅の供給 																																																							
住宅施策の基本方針	<p>人口定住を促進するため、Uターン者等の地方圏への住替えや、若年世帯の定住に応える、ゆとりと潤いのある魅力的な住環境の整備を促進し、大都市圏等への情報提供や住宅取得への援助策等、人口定住化への積極的な施策の展開を図る。</p> <p>高齢化社会の進展に対応するため、医療・福祉施策との連携を図りながら、高齢者の多様な住まい方に応じた住宅の供給や融資などの施策の拡充を図る。また、設計・設備等の面で高齢者や障害者などに配慮した住宅・住環境の整備やその普及・促進を図る。</p> <p>住宅性能の向上と供給の安定を図るため、木造在来工法の生産・供給システムの合理化及び住宅関連産業の振興を促進する。特に、良質な木造住宅の普及を促進するため、大工・公務店等関連業界の経営近代化の促進及び技術力の維持、強化を図る。</p>																																																							
供給方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 県営公営住宅の供給方針 以下の4点を重点目標としつつ、市町村と協力して建設・供給を進めていく。 市町村における公営住宅需要が大きく見込まれ、かつ、市町村の対応力を超える場合において、市町村の住宅建設を補完する役割 大規模プロジェクトなど広域的位置付けから取り組まれる事業に伴い発生する住宅需要に対し、政策的に対応していく役割 市町村に対する指導的機関として住宅政策を提示できるモデル住宅建設の役割 県経済の総合的発展のため、地場産業の育成を推進していく役割 2. 秋田周辺地域 所得水準の低い世帯を対象として、市営住宅における2種住宅の供給を図る必要がある。秋田市における建替事業の促進を支援していくとともに、建替に際して容積率の活用を図り、管理戸数の増加を誘導していく。 持ち家取得までの「ステップ住宅」や実家を相続するまでの「ライフステージ住宅」等の需要に対応するため県営住宅による1種住宅の供給が必要である。人口減少の激しい地域においても秋田市の通勤圏でもあることから、適切な住宅供給がなされることにより、人口減少傾向に対する歯止めとしての役割を果たすことも期待される。 3. その他の地域 社会福祉的視点からの居住水準の向上 地域の社会資本整備としての賃貸住宅の整備 地方定住の核、コミュニティ活性化の核としての住宅地整備 																																																							
建替に関する基本方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 老朽・狭小化した住宅の建替促進 2. 木造仕様の建替推進 3. 高齢者時代・多様化時代に対応した住宅団地の再生 4. 公共賃貸住宅団地の再生による地域住環境の向上 																																																							
建替実績と建替目標	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>H4</th> <th>H5</th> <th>H6</th> <th>H7</th> <th>H8</th> <th>H9</th> <th>H10</th> <th>H11</th> <th>H12</th> <th>H13</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸数</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>175</td> <td>200</td> <td>225</td> <td>250</td> <td>270</td> <td>285</td> <td>295</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td></td> <td>実績</td> <td>平均実績</td> <td>1.17</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> <td>1.67</td> <td>1.80</td> <td>1.90</td> <td>1.97</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td colspan="5">前期計</td> <td colspan="2">900戸</td> <td colspan="3">後期計</td> <td>1,400戸</td> </tr> <tr> <td colspan="8">建替戸数の目標量</td> <td colspan="3">2,300戸</td> </tr> </tbody> </table>	年度	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	戸数	150	150	175	200	225	250	270	285	295	300		実績	平均実績	1.17	1.33	1.50	1.67	1.80	1.90	1.97	2.00	前期計					900戸		後期計			1,400戸	建替戸数の目標量								2,300戸		
年度	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13																																														
戸数	150	150	175	200	225	250	270	285	295	300																																														
	実績	平均実績	1.17	1.33	1.50	1.67	1.80	1.90	1.97	2.00																																														
前期計					900戸		後期計			1,400戸																																														
建替戸数の目標量								2,300戸																																																

（ 9 ）秋田県・秋田市公共賃貸住宅再生マスタープラン

秋田県・秋田市公共賃貸住宅再生マスタープラン - 住みよい公営住宅の建設を目指して -	
策定主体	秋田県・秋田市
策定年月	平成4年3月
対象都市	秋田県・秋田市
目標年次	平成13年度
秋田市内の 公営住宅の課題	<p>建替事業の推進 中堅勤労世帯等に対する公的援助 高齢化時代における公共住宅供給のあり方 周辺住環境との調和を目指した団地環境の改善</p>
公営住宅団地整備 の全体方針	<p>管理戸数の方針 ア) 市内の既存公営住宅については、今後も現況管理戸数以上を確保していく。 イ) 民賃需要が多く、また、利便性もよい市中心部と、新たな都市開発の進む御所野地区において、中間勤労世帯を対象とした住宅施策の展開としての地域特別賃貸住宅の供給を検討していく。</p> <p>配置方針 秋田市内においては、賃貸住宅需要層の立地限定性が高いことから、各ゾーン単位での現況管理戸数を将来も確保することを基本方針とする。</p> <p>住戸・住棟建設の考え方 ア) 住戸規模の想定 80㎡（住居専用面積）程度を目安とした住戸供給を基本方針とし、それぞれの世帯のライフスタイルに応じた型別供給にも積極的に対応する。 住戸内におけるバリアフリーや親子扉の設置など高齢化・加齢に対応した住宅の供給 将来的なエレベーターの設置を考慮 団地コミュニティの維持が可能となるよう、団地全体の世帯構成のバランスを考慮 高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯の低層階への優先入居などの利便を図る</p> <p>イ) 団地の戸数密度及び住棟の階数 今後の団地建替については、中層4F程度までの住棟としていくことを基本方針とし、個別団地の建替基本計画に際して団地ごとの条件に従い具体的検討を行う</p> <p>ウ) 構造について 県営住宅においては、秋田県は日本有数の銘木「秋田杉」の産地であり、地場産材の活用といった点から、今後も木造住宅の多様な形態による供給を進める 市営住宅については、市内の公営住宅需要に対応していくため、中層耐火構造による住戸の確保を図ることを基本としつつ、民間住宅に対するモデルとしての観点から、団地条件に応じて木造住宅による建替えを考慮する。</p>

(10) 秋田県営住宅管理計画

秋田県営住宅管理計画	
策定主体	秋田県建設交通部建築住宅課
策定年月	平成12年6月
対象都市	秋田県
今後の 県営住宅管理	<p>(1) 現有ストックの活用方針の精査 昭和40年代以前に建設された老朽化した狭小住宅の建替えを順次進めており、平成11年度は手形山1号住宅の建替事業について、基本設計・実施設計が完了している。今後は、原則として残りの住宅の建替えを引き続き実施するとともに、当初（50年代）に建替を実施し既に20年近く経過した団地を中心として、時代や入居者の特性にあった住戸に改修するなど住戸改善事業等の推進が急務となっている。また、これらの事業の推進にあたっては、高齢者・障害者の申し込み、入居が増加していることから、エレベーターの設置、段差解消等、バリアフリーという視点から、その内容を再検討していく必要がある。</p> <p>(2) 滞納家賃の解消 昨今の経済雇用情勢を背景として、家賃を滞納する者が増加している。今後はその回収について、事務処理を規範化し、迅速に対応するとともに、各入居者の生活状況の実態に即し、家賃滞納が長期化する以前に減免制度の利用、住み替えの指導等により、生活困窮者への対応を図る等により緻密な取り組みが必要となる。また、合理的な理由がないままに滞納金額が増加し、支払いに関して誠意が見られない者については法的措置を執る必要があり、これについての取扱基準等も精査する必要がある。</p> <p>(3) 入居者と県の日常管理の役割分担の検討 公営住宅の家賃は政策上低廉に抑えられていることから、入居者が支払う家賃に含まれる修繕費相当分のみでは、住宅の維持にかかる費用を確保することは困難である。そのため、退去時における原状回復等の修繕について、秋田県においては、経年変化・通常損耗部分についても、その費用負担を入居者に求めてきた。しかし、民間賃貸住宅の原状回復については、国がガイドラインにおいて、経年変化・通常損耗部分を貸主の負担とするよう指導しており、このことと著しくかけ離れた費用負担の基準を設定することは、県民の理解を得られないことであると思われる。 したがって、公営住宅における家賃と修繕費の関係の特殊性を考慮しながらも、民間賃貸住宅との均衡を失わない範囲で、入居者に過度の負担を求めないような、修繕負担基準を検討する必要がある。 共同施設等の日常管理・環境整備のあり方の検討 入居者の自治的能力の向上の支援 各団地を一つの地域社会と見た場合、共用共同施設の日常的な管理・環境整備等については、県が行うよりも各入居者が協力して行うことにより、それぞれの生活に即した地域社会の形成が可能であると思われる。 そのため、集会所、駐車場、児童遊園その他の入居者の共有部分の管理について、町内会・住宅管理人等が中心となった入居者団体による日常管理を求めていくことが必要である。 しかし、現状では入居者の自治的能力については、団地による差異があり、町内会活動等が停滞している団地等については、県が積極的に支援していく必要がある。そのため具体的な方策を検討する必要がある。</p> <p>(4) 説明責任 上記の方針・運用についての説明、周知のあり方の検討 法改正による家賃制度の複雑化、民間賃貸住宅の原状回復に関するガイドラインの周知等により、入居者は、県の住宅管理の方針のあり方や具体的な運用の根拠等についての情報を求めている。 また、県にとっても、これまでの住宅管理のあり方を踏まえ、改善すべき、または入居者の協力を依頼すべき事柄について、わかりやすい説明を行う責任がある。</p>

(11) 平成4年度秋田県住宅供給計画基礎調査

平成4年度住宅供給計画基礎調査																																																						
策定主体	秋田県																																																					
策定年月	平成5年3月																																																					
対象都市	秋田県																																																					
目標年次	平成15年																																																					
公営住宅供給方針	<p>秋田市周辺 市営住宅における2種住宅の供給 県営住宅による1種住宅の建設 人口減少地域に対する地域振興方策としての公共賃貸住宅の建設</p> <p>秋田市以外の地域 社会福祉視点からの居住水準の向上 地域の社会資本整備としての賃貸住宅の整備 地方定住の核、コミュニティ活性化の核としての住宅地整備 今後の農山村の地域構造の変動への対応の一環としての住宅施策</p>																																																					
圏域別公営住宅需要量	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">圏域名</th> <th colspan="3">公営住宅需要量</th> <th rowspan="2">備考</th> </tr> <tr> <th>1種</th> <th>2種</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鹿角地域</td> <td>10</td> <td>0</td> <td>10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>北秋田地域</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>90</td> <td></td> </tr> <tr> <td>山本地域</td> <td>30</td> <td>60</td> <td>90</td> <td></td> </tr> <tr> <td>秋田周辺地域</td> <td>1,090</td> <td>1,200</td> <td>2,290</td> <td></td> </tr> <tr> <td>由利地域</td> <td>180</td> <td>230</td> <td>410</td> <td></td> </tr> <tr> <td>仙北地域</td> <td>90</td> <td>180</td> <td>270</td> <td></td> </tr> <tr> <td>平鹿地域</td> <td>80</td> <td>130</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>雄勝地域</td> <td>60</td> <td>130</td> <td>190</td> <td></td> </tr> <tr> <td>総計</td> <td>1,570</td> <td>1,990</td> <td>3,560</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>注：公営住宅供給目標量は、建替分を除いた新規供給目標量である。 注：地域振興を目的とした建設量は含んでいない。</p>	圏域名	公営住宅需要量			備考	1種	2種	合計	鹿角地域	10	0	10		北秋田地域	30	60	90		山本地域	30	60	90		秋田周辺地域	1,090	1,200	2,290		由利地域	180	230	410		仙北地域	90	180	270		平鹿地域	80	130	210		雄勝地域	60	130	190		総計	1,570	1,990	3,560	
圏域名	公営住宅需要量			備考																																																		
	1種	2種	合計																																																			
鹿角地域	10	0	10																																																			
北秋田地域	30	60	90																																																			
山本地域	30	60	90																																																			
秋田周辺地域	1,090	1,200	2,290																																																			
由利地域	180	230	410																																																			
仙北地域	90	180	270																																																			
平鹿地域	80	130	210																																																			
雄勝地域	60	130	190																																																			
総計	1,570	1,990	3,560																																																			
総合的な住宅施策の展開	<p>(1) 良質なストックの形成 「良質な住宅をより永く使う」という精神を普及し、県民の意識向上を図る 設計事務所や公務店等建築関係従事者の意識と技術水準の向上を図る 特定優良賃貸住宅の供給に加え、県独自の助成措置の検討 「みんなのための公共住宅」としての意識の普及</p> <p>(2) 高齢化時代への対応 高齢化・加齢に対応した住宅、住宅設備・機器の開発と普及 「良好な居住水準を持つ借家」と水準の高い持家とを組み合わせた総合的な住宅供給を図る</p> <p>(3) 既存ストックのリフォームの推進 既存住宅ストックのリフォームの積極的な奨励 住宅改善のための助成措置や相談窓口の充実</p> <p>(4) Aターン者の受け入れ、地域人口の定着に資する住宅施策の展開 魅力ある住宅、住宅環境の形成 借家供給・入居に際しての助成措置の実施の検討</p> <p>(5) 総合的な住宅施策の展開 地域特性を踏まえ、民営・公営の役割分担に基づく適切な借家施策の推進を図る バランスの取れた総合的な住宅施策の展開</p>																																																					

(12) 秋田市高齢者プラン

秋田市高齢者プラン																																																																																																																																					
策定主体	秋田市																																																																																																																																				
策定年月	平成13年3月																																																																																																																																				
対象都市	秋田市																																																																																																																																				
対象期間	平成12年度～平成16年度																																																																																																																																				
本市における課題	(1) 生きがいと健康づくりの推進 (2) 福祉のまちづくりの推進 (3) 在宅サービスの充実																																																																																																																																				
本市が目指す都市像	安心して健康に過ごす助け合いのまち																																																																																																																																				
基本的な枠組み	<p>1. 生きがいと健康づくりの推進 ふれあいセンターの活用 いこいの家の利用促進 老人クラブ活動の推進 雇用機会の拡大 生涯学習の推進 生涯スポーツの推進 健診体制の充実 健康相談・健康教育の充実 地域保健推進員活動の拡大</p> <p>2. 福祉のまちづくりの推進 社会福祉協議会の機能充実 民生委員活動の充実 ボランティア・NPO 活動の推進 道路の整備と交通安全教育の充実 公園の整備 バリアフリー化の促進 防災・救命体制の充実 福祉施設の整備</p> <p>3. 在宅サービスの充実 相談体制の充実 在宅・施設サービスの充実 配食サービス等の充実 総合的な情報提供 権利の擁護 リハビリテーションの充実 介護予防と生活支援の充実 痴呆性高齢者対策の充実</p>																																																																																																																																				
介護保険制度に移行したサービス	ホームヘルパー派遣事業 デイサービス事業 ショートステイ事業 巡回入浴サービス 高齢者住宅リフォーム補助事業 痴呆症高齢者グループホーム事業																																																																																																																																				
秋田市の人口構成と推移	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成7年 1995</th> <th>平成11年 1999</th> <th>平成12年 2000</th> <th>平成17年 2005</th> <th>単位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td> <td>A</td> <td>311,948</td> <td>316,444</td> <td>318,550</td> <td>324,331</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td>30歳以上女性</td> <td>B</td> <td>105,731</td> <td>110,323</td> <td>111,591</td> <td>118,194</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>33.89</td> <td>34.86</td> <td>35.03</td> <td>36.44</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>40歳以上</td> <td>C</td> <td>155,194</td> <td>164,438</td> <td>166,157</td> <td>173,953</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>49.75</td> <td>51.96</td> <td>52.16</td> <td>53.64</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>65歳以上</td> <td>D</td> <td>45,132</td> <td>53,573</td> <td>55,474</td> <td>63,290</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>14.47</td> <td>16.93</td> <td>17.41</td> <td>19.52</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>70歳以上</td> <td>E</td> <td>28,108</td> <td>35,617</td> <td>37,398</td> <td>45,407</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>9.01</td> <td>11.26</td> <td>11.74</td> <td>14.00</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>75歳以上</td> <td>F</td> <td>16,096</td> <td>20,189</td> <td>21,653</td> <td>28,656</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>5.16</td> <td>6.38</td> <td>6.80</td> <td>8.84</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>高齢化率</td> <td>秋田市</td> <td>D/A</td> <td>14.47</td> <td>16.93</td> <td>17.41</td> <td>19.52</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>秋田県</td> <td></td> <td>19.58</td> <td>-</td> <td>23.46</td> <td>25.97</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>全国</td> <td></td> <td>14.55</td> <td>-</td> <td>17.20</td> <td>19.60</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>後期高齢化率</td> <td>秋田市</td> <td>F/A</td> <td>5.16</td> <td>6.38</td> <td>6.80</td> <td>8.84</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>秋田県</td> <td></td> <td>7.38</td> <td>-</td> <td>9.50</td> <td>12.25</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>全国</td> <td></td> <td>5.71</td> <td>-</td> <td>7.00</td> <td>8.70</td> <td>%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">各年ごとの総人口に占める割合。</p>			平成7年 1995	平成11年 1999	平成12年 2000	平成17年 2005	単位	総人口	A	311,948	316,444	318,550	324,331	人	30歳以上女性	B	105,731	110,323	111,591	118,194	人			33.89	34.86	35.03	36.44	%	40歳以上	C	155,194	164,438	166,157	173,953	人			49.75	51.96	52.16	53.64	%	65歳以上	D	45,132	53,573	55,474	63,290	人			14.47	16.93	17.41	19.52	%	70歳以上	E	28,108	35,617	37,398	45,407	人			9.01	11.26	11.74	14.00	%	75歳以上	F	16,096	20,189	21,653	28,656	人			5.16	6.38	6.80	8.84	%	高齢化率	秋田市	D/A	14.47	16.93	17.41	19.52	%		秋田県		19.58	-	23.46	25.97	%		全国		14.55	-	17.20	19.60	%	後期高齢化率	秋田市	F/A	5.16	6.38	6.80	8.84	%		秋田県		7.38	-	9.50	12.25	%		全国		5.71	-	7.00	8.70	%
		平成7年 1995	平成11年 1999	平成12年 2000	平成17年 2005	単位																																																																																																																															
総人口	A	311,948	316,444	318,550	324,331	人																																																																																																																															
30歳以上女性	B	105,731	110,323	111,591	118,194	人																																																																																																																															
		33.89	34.86	35.03	36.44	%																																																																																																																															
40歳以上	C	155,194	164,438	166,157	173,953	人																																																																																																																															
		49.75	51.96	52.16	53.64	%																																																																																																																															
65歳以上	D	45,132	53,573	55,474	63,290	人																																																																																																																															
		14.47	16.93	17.41	19.52	%																																																																																																																															
70歳以上	E	28,108	35,617	37,398	45,407	人																																																																																																																															
		9.01	11.26	11.74	14.00	%																																																																																																																															
75歳以上	F	16,096	20,189	21,653	28,656	人																																																																																																																															
		5.16	6.38	6.80	8.84	%																																																																																																																															
高齢化率	秋田市	D/A	14.47	16.93	17.41	19.52	%																																																																																																																														
	秋田県		19.58	-	23.46	25.97	%																																																																																																																														
	全国		14.55	-	17.20	19.60	%																																																																																																																														
後期高齢化率	秋田市	F/A	5.16	6.38	6.80	8.84	%																																																																																																																														
	秋田県		7.38	-	9.50	12.25	%																																																																																																																														
	全国		5.71	-	7.00	8.70	%																																																																																																																														

(13) 秋田市エンゼルプラン

秋田市エンゼルプラン																																																																																																																																	
策定主体	秋田市																																																																																																																																
策定年月	平成13年3月																																																																																																																																
対象都市	秋田市																																																																																																																																
対象期間	平成12年度～平成17年度																																																																																																																																
基本理念	男女が共に暮らし、それぞれの生き方を応援し、子育てに夢を持てる社会																																																																																																																																
めざすべき将来都市像	子どもたちの歓声がこだまし、 子育てに喜びと楽しみを実感できる活力あふれるまち																																																																																																																																
整備の方向と市の主な施策	<p>子どもを安心して産み、育てやすい環境づくり 保育所の整備 休日保育 乳幼児健康支援一時預かり事業 生き生き社会の基となる男女共生意識、 企業における子育て支援制度の普及・推進 延長保育 乳幼児医療費の助成 子どもたちを、健やかにはぐくむまちづくり 妊産婦保健 人にやさしいまちづくり 障害のある児童の支援 児童館の整備と活用 心を育てる教育の推進 子育てを、みんなで支える地域づくり ファミリー・サポート・センター 児童虐待への対応 子育て総合センター （地域の子育て、子育て支援、児童相談、子育て情報のP R） 地域福祉の推進 保育所の地域交流</p>																																																																																																																																
人口構成と推移	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>昭和60年 1985年</th> <th>平成2年 1990年</th> <th>平成7年 1995年</th> <th>平成11年 1999年</th> <th>平成17年 2005年</th> <th>単位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>総人口</td> <td>A</td> <td>296,400</td> <td>302,362</td> <td>311,948</td> <td>316,444</td> <td>321,697</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5歳未満</td> <td>B</td> <td>18,548</td> <td>16,115</td> <td>14,779</td> <td>14,285</td> <td>15,177</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6.26</td> <td>5.33</td> <td>4.74</td> <td>4.51</td> <td>4.72</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">10歳未満</td> <td>C</td> <td>39,291</td> <td>34,572</td> <td>31,318</td> <td>29,524</td> <td>29,973</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.26</td> <td>11.43</td> <td>10.04</td> <td>9.33</td> <td>9.32</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">15歳未満</td> <td>D</td> <td>62,690</td> <td>55,508</td> <td>50,169</td> <td>46,875</td> <td>45,246</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.81</td> <td>18.36</td> <td>16.08</td> <td>14.81</td> <td>14.07</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">15～64歳</td> <td>E</td> <td>208,011</td> <td>212,044</td> <td>216,535</td> <td>215,869</td> <td>212,361</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>70.18</td> <td>70.13</td> <td>69.41</td> <td>68.22</td> <td>66.01</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">15～49歳女性</td> <td>F</td> <td>80,322</td> <td>79,370</td> <td>80,150</td> <td>87,223</td> <td>72,207</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>27.10</td> <td>26.25</td> <td>25.69</td> <td>27.56</td> <td>22.45</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">65歳以上</td> <td>G</td> <td>26,631</td> <td>34,509</td> <td>45,117</td> <td>53,573</td> <td>64,090</td> <td>人</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8.98</td> <td>11.41</td> <td>14.46</td> <td>16.93</td> <td>19.92</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">年少人口比率</td> <td>D/A</td> <td>20.81</td> <td>18.36</td> <td>16.08</td> <td>14.81</td> <td>14.07</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>秋田県</td> <td>19.97</td> <td>17.89</td> <td>15.56</td> <td>14.00</td> <td>13.10</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>全国</td> <td>21.51</td> <td>18.19</td> <td>15.94</td> <td>14.80</td> <td>14.30</td> <td>%</td> </tr> </tbody> </table> <p>各年ごとの総人口に占める割合。</p>			昭和60年 1985年	平成2年 1990年	平成7年 1995年	平成11年 1999年	平成17年 2005年	単位	総人口	A	296,400	302,362	311,948	316,444	321,697	人	5歳未満	B	18,548	16,115	14,779	14,285	15,177	人		6.26	5.33	4.74	4.51	4.72	%	10歳未満	C	39,291	34,572	31,318	29,524	29,973	人		13.26	11.43	10.04	9.33	9.32	%	15歳未満	D	62,690	55,508	50,169	46,875	45,246	人		20.81	18.36	16.08	14.81	14.07	%	15～64歳	E	208,011	212,044	216,535	215,869	212,361	人		70.18	70.13	69.41	68.22	66.01	%	15～49歳女性	F	80,322	79,370	80,150	87,223	72,207	人		27.10	26.25	25.69	27.56	22.45	%	65歳以上	G	26,631	34,509	45,117	53,573	64,090	人		8.98	11.41	14.46	16.93	19.92	%	年少人口比率	D/A	20.81	18.36	16.08	14.81	14.07	%	秋田県	19.97	17.89	15.56	14.00	13.10	%	全国	21.51	18.19	15.94	14.80	14.30	%
		昭和60年 1985年	平成2年 1990年	平成7年 1995年	平成11年 1999年	平成17年 2005年	単位																																																																																																																										
総人口	A	296,400	302,362	311,948	316,444	321,697	人																																																																																																																										
5歳未満	B	18,548	16,115	14,779	14,285	15,177	人																																																																																																																										
		6.26	5.33	4.74	4.51	4.72	%																																																																																																																										
10歳未満	C	39,291	34,572	31,318	29,524	29,973	人																																																																																																																										
		13.26	11.43	10.04	9.33	9.32	%																																																																																																																										
15歳未満	D	62,690	55,508	50,169	46,875	45,246	人																																																																																																																										
		20.81	18.36	16.08	14.81	14.07	%																																																																																																																										
15～64歳	E	208,011	212,044	216,535	215,869	212,361	人																																																																																																																										
		70.18	70.13	69.41	68.22	66.01	%																																																																																																																										
15～49歳女性	F	80,322	79,370	80,150	87,223	72,207	人																																																																																																																										
		27.10	26.25	25.69	27.56	22.45	%																																																																																																																										
65歳以上	G	26,631	34,509	45,117	53,573	64,090	人																																																																																																																										
		8.98	11.41	14.46	16.93	19.92	%																																																																																																																										
年少人口比率	D/A	20.81	18.36	16.08	14.81	14.07	%																																																																																																																										
	秋田県	19.97	17.89	15.56	14.00	13.10	%																																																																																																																										
	全国	21.51	18.19	15.94	14.80	14.30	%																																																																																																																										

（14）秋田市障害者プラン

秋田市障害者プラン	
策定主体	秋田市
策定年月	平成14年3月
対象都市	秋田市
目標年次	平成17年
基本的な考え方	<p>(1) 健康作り 健やかでゆとりのある生活ができるように</p> <p>(2) 生きがい作り いきいきと自分らしく生活できるように</p> <p>(3) 社会参加 社会にはばたいて生活できるように</p> <p>(4) 支えあい みんなで支えあい安心して生活できるように</p>
枠組み	<p>(1) 健康作り</p> <p>(2) 生きがい作り</p> <p>(3) 社会参加</p> <p>(4) 支え合い</p> <p>・自分に合ったサービス利用したい（福祉サービスの利用の促進、障害者手帳）</p> <p>・経済的負担を軽くしたい（障害者手当等、医療費の助成）</p> <p>・自分の家でサービスを受けたい（ホームヘルパー、ガイドヘルパー、訪問介護、配食サービス、巡回入浴車の派遣（訪問入浴サービス））</p> <p>・急に何かあったら施設を利用したい（ショートステイ）</p> <p>・日帰りで施設を利用したい（日中活動（デイサービス等）の支援）</p> <p>・自分に合った施設に行きたい（施設整備の推進）</p> <p>・不安なく毎日をすごしたい（防災体制の確立、救急救命体制、緊急通報システム）</p> <p>・快適な住居を確保したい（住環境の整備、住宅リフォーム、グループホーム、通勤寮、福祉ホーム）</p> <p>・安心して街を歩きたい（バリアフリーによる街づくりも促進、道路の整備、公園の整備、公共施設の整備）</p> <p>・住み慣れた地域で暮らし続けたい（地域福祉の推進、生き生き社会の基となる男女共生意識）</p>

第1章 公営住宅の現状

1. 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の分布状況

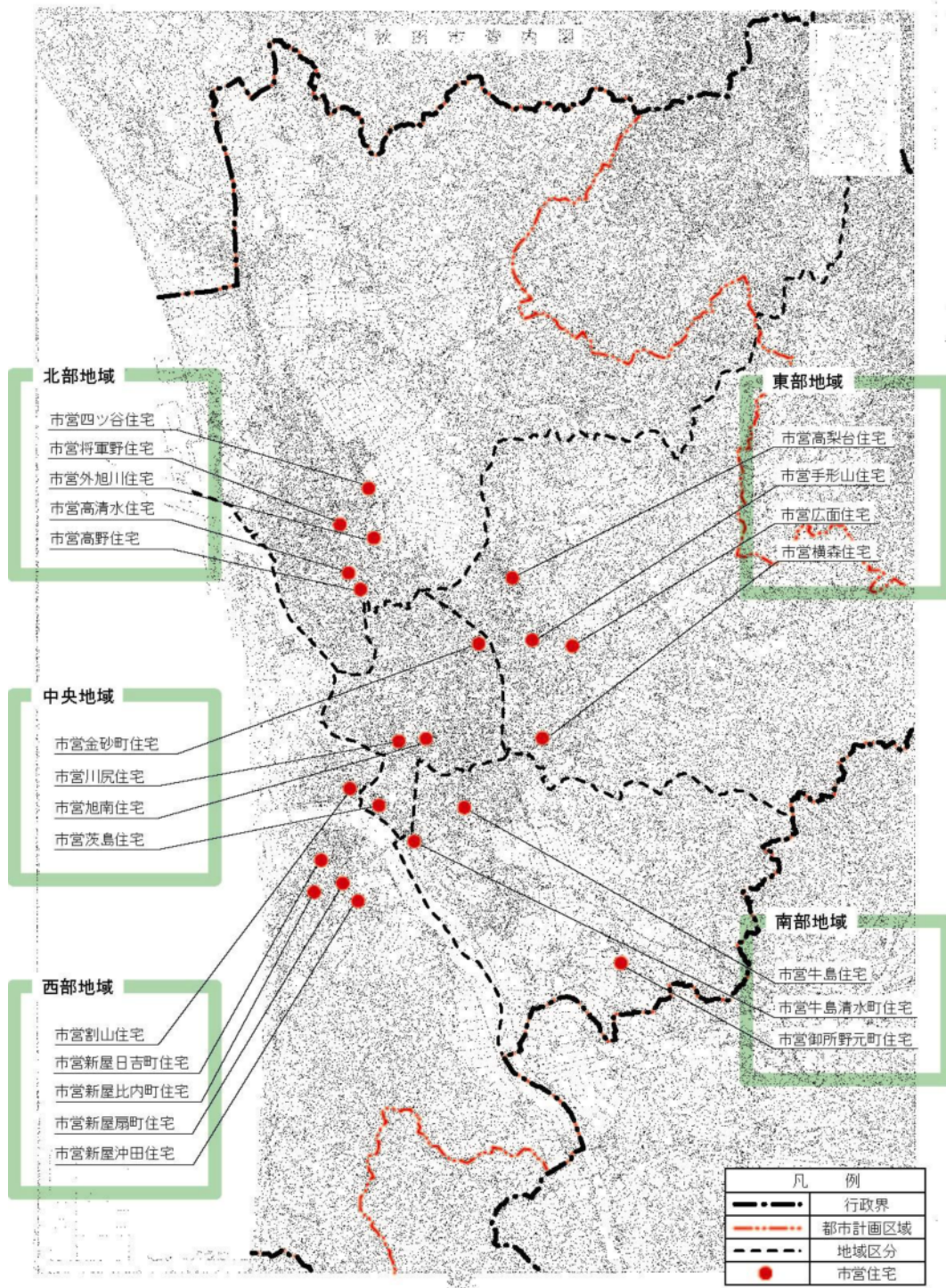


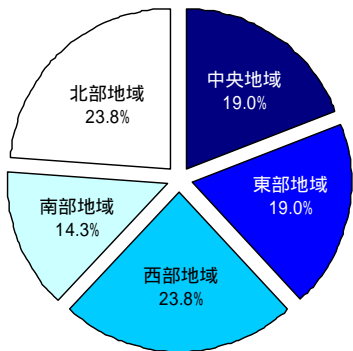
図 1-1-1 市営住宅分布図

（２）団地数・棟数・管理戸数

市営住宅は21団地あり、188棟、2,302戸である。
 西部地域で団地数、棟数、北部地域で戸数が多い。
 地域別に戸数分布をみると、北部地域で682戸（29.6%）、中央地域で517戸（22.5%）、南部地域で412戸（17.9%）である。

【団地数】

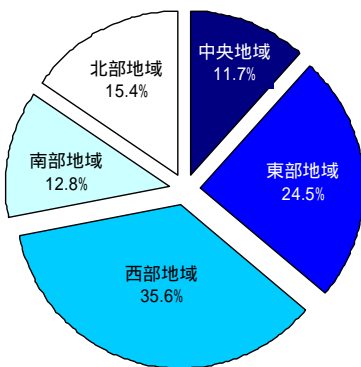
図表 1-1-2 地域別市営住宅団地数



	団地数	割合
中央地域	4	19.0%
東部地域	4	19.0%
西部地域	5	23.8%
南部地域	3	14.3%
北部地域	5	23.8%
合計	21	100.0%

【住棟数】

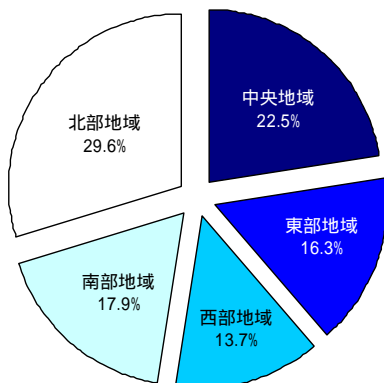
図表 1-1-3 地域別市営住宅棟数



	棟数	割合
中央地域	22	11.7%
東部地域	46	24.5%
西部地域	67	35.6%
南部地域	24	12.8%
北部地域	29	15.4%
合計	188	100.0%

【住戸数】

図表 1-1-4 地域別市営住宅戸数



	戸数	割合
中央地域	517	22.5%
東部地域	375	16.3%
西部地域	316	13.7%
南部地域	412	17.9%
北部地域	682	29.6%
合計	2,302	100.0%

出典：秋田県ストック活用データベース

（3）構造別棟数・戸数

【構造別棟数】

構造別棟数では、簡易耐火構造平屋建が最も多く 83 棟（44.1%）であり、次いで中層耐火構造（73 棟・38.8%）、簡易耐火構造二階建（31 棟 16.5%）となっている。

表 1-1-5 構造別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

上段：棟数 下段：割合

	総数	簡易耐火構造 平屋建	簡易耐火構造 二階建	中層 耐火構造	高層 耐火構造
中央地域	22	0	2	19	1
	100.0	0.0	9.1	86.4	4.5
東部地域	46	16	23	7	0
	100.0	34.8	50.0	15.2	0.0
西部地域	67	58	4	5	0
	100.0	86.6	6.0	7.5	0.0
南部地域	24	9	0	15	0
	100.0	37.5	0.0	62.5	0.0
北部地域	29	0	2	27	0
	100.0	0.0	6.9	93.1	0.0
合計	188	83	31	73	1
	100.0	44.1	16.5	38.8	0.5

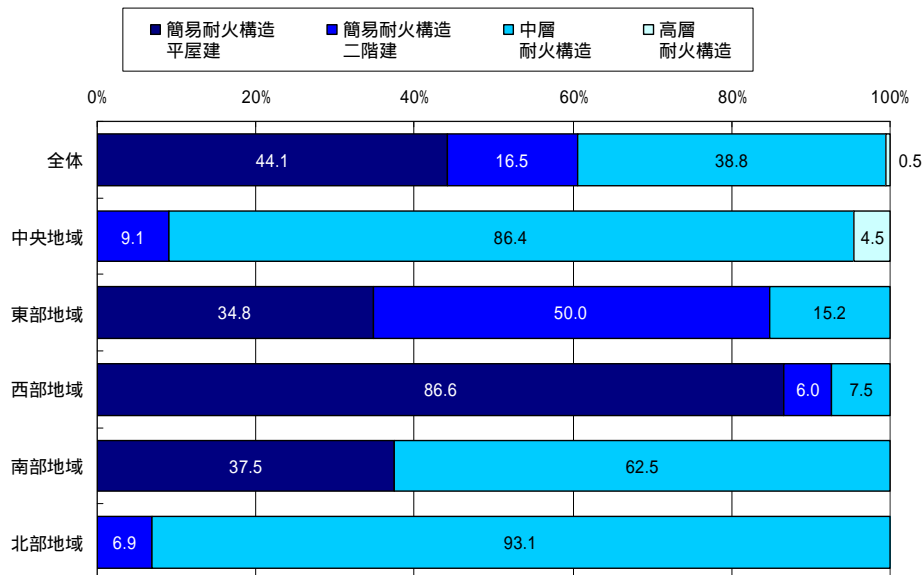


図 1-1-5 構造別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

【構造別戸数】

構造別戸数では、中層耐火構造が最も多く1,740戸（75.6%）であり、次いで簡易耐火構造平屋建（307戸・13.3%）、簡易耐火構造二階建（232戸・10.1%）となっている。

表 1-1-6 構造別地域別戸数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：戸数 下段：割合			
		簡易耐火構造 平屋建	簡易耐火構造 二階建	中層 耐火構造	高層 耐火構造
中央地域	517	0	12	482	23
	100.0	0.0	2.3	93.2	4.4
東部地域	375	60	168	147	0
	100.0	16.0	44.8	39.2	0.0
西部地域	316	214	36	66	0
	100.0	67.7	11.4	20.9	0.0
南部地域	412	33	0	379	0
	100.0	8.0	0.0	92.0	0.0
北部地域	682	0	16	666	0
	100.0	0.0	2.3	97.7	0.0
合計	2,302	307	232	1,740	23
	100.0	13.3	10.1	75.6	1.0

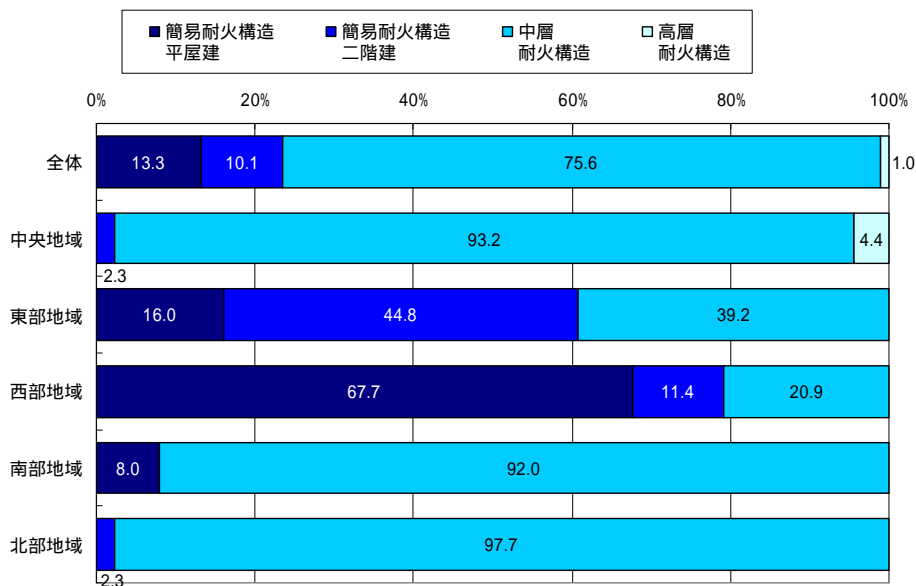


図 1-1-6 構造別地域別戸数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

（４）建築時期別住棟数・戸数

【建築時期別棟数】

建築時期別棟数を本市全体で見ると、昭和39年以前が最も多く62棟（33.0%）であり、次いで昭和57年以降（47棟・25.0%）が多い。

表 1-1-7 建築時期別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：棟数 下段：割合			
		昭和39年以前	昭和40年 ～昭和46年	昭和47年 ～昭和56年	昭和57年以降
中央地域	22	2	6	4	10
	100.0	9.1	27.3	18.2	45.5
東部地域	46	0	16	30	0
	100.0	0.0	34.8	65.2	0.0
西部地域	67	58	0	5	4
	100.0	86.6	0.0	7.5	6.0
南部地域	24	0	9	0	15
	100.0	0.0	37.5	0.0	62.5
北部地域	29	2	0	9	18
	100.0	6.9	0.0	31.0	62.1
合計	188	62	31	48	47
	100.0	33.0	16.5	25.5	25.0

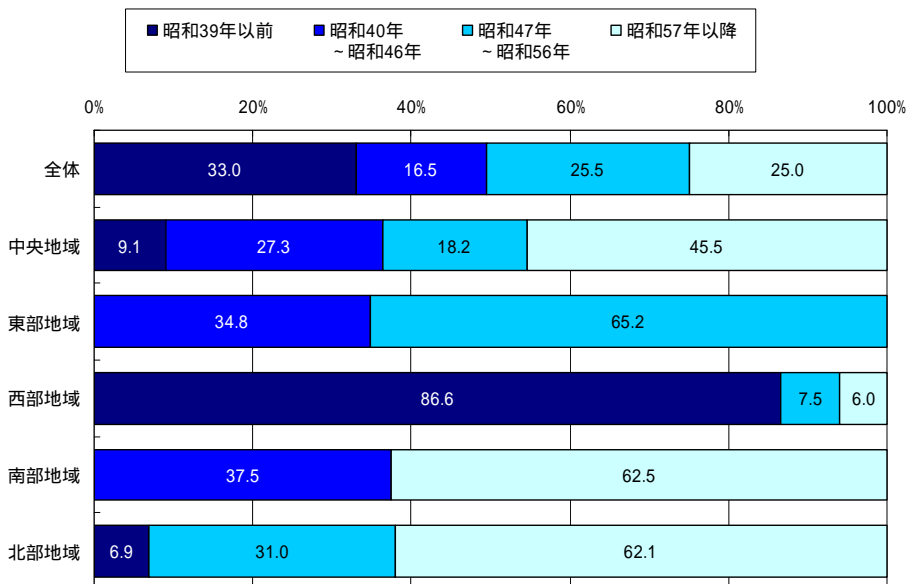


図 1-1-7 建築時期別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

【建築時期別戸数】

建築時期別戸数を本市全体で見ると、昭和 57 年以降が最も多く 1,171 戸（50.9%）であり、次いで昭和 47～56 年（654 戸・28.4%）が多い。

表 1-1-8 建築時期別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：戸数 下段：割合			
		昭和39年以前	昭和40年 ～昭和46年	昭和47年 ～昭和56年	昭和57年以降
中央地域	517	12	142	110	253
	100.0	2.3	27.5	21.3	48.9
東部地域	375	0	60	315	0
	100.0	0.0	16.0	84.0	0.0
西部地域	316	214	0	51	51
	100.0	67.7	0.0	16.1	16.1
南部地域	412	0	33	0	379
	100.0	0.0	8.0	0.0	92.0
北部地域	682	16	0	178	488
	100.0	2.3	0.0	26.1	71.6
合計	2,302	242	235	654	1,171
	100.0	10.5	10.2	28.4	50.9

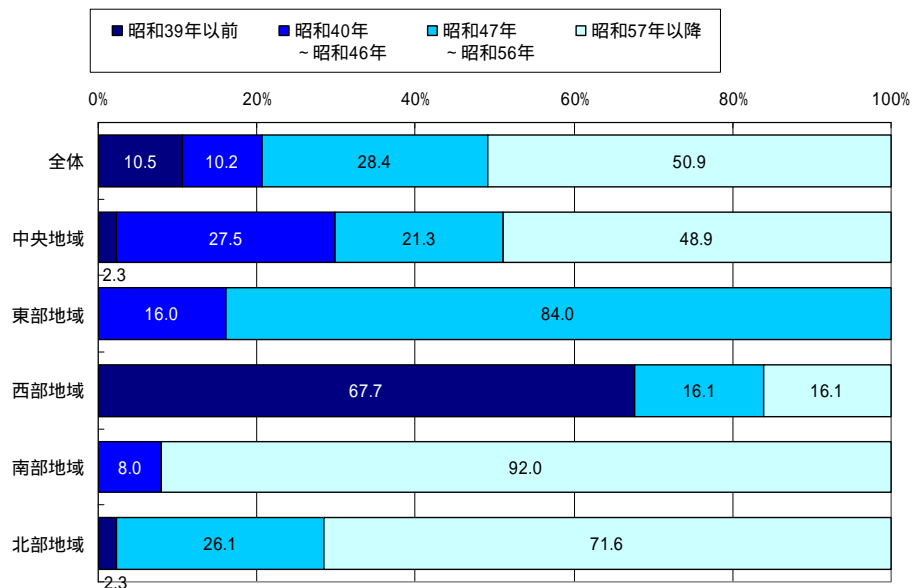


図 1-1-8 建築時期別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

(5) 応募倍率 (%)

本市の平均応募倍率は1,383.1%であり、中央地域、南部地域、北部地域で平均より高く、特に南部地域では1,830.4%と最も高い。

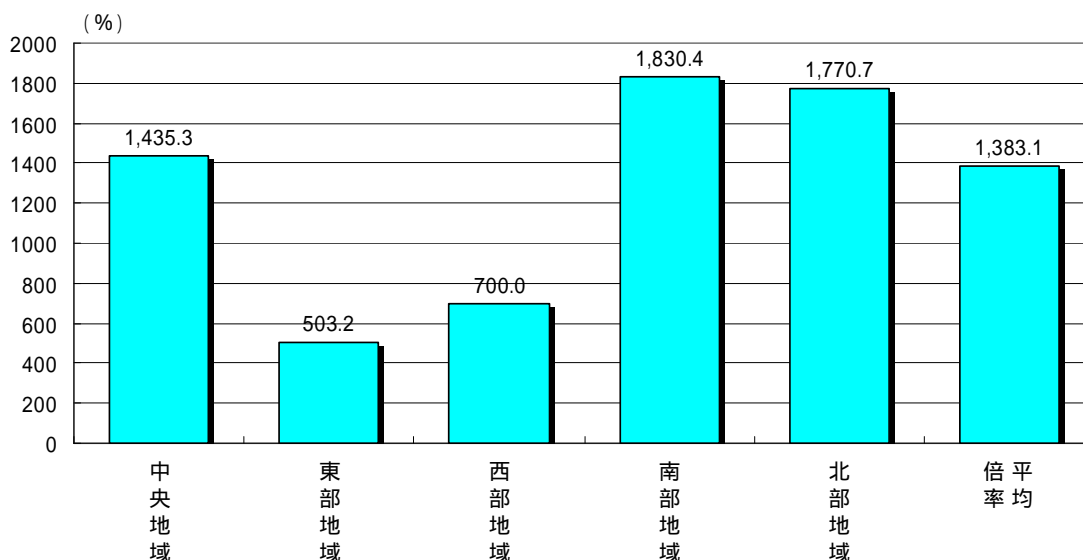


図 1-1-9 地域別市営住宅応募倍率 (出典:平成 13 年度実績)

(6) 床面積別戸数

床面積 60～70㎡が 835 戸 (36.3%) と最も多く、次いで 50～60㎡が 678 戸 (29.5%) となっている。

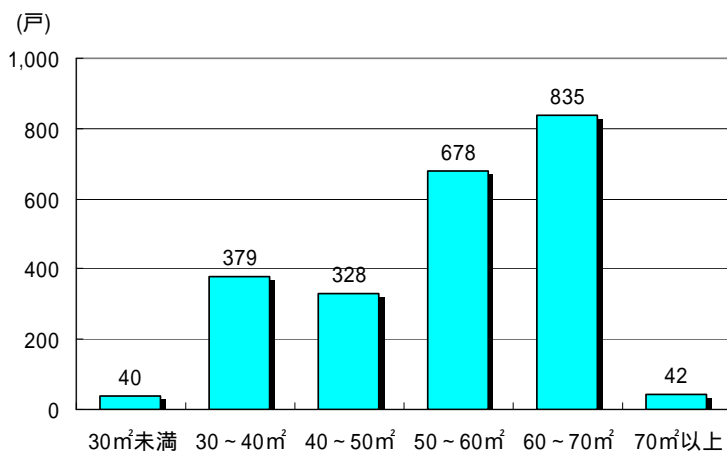


表 1-1-8 床面積別地域別戸数
(出典:秋田県ストック活用データベース)

	総戸数	割合
30㎡未満	40	1.7%
30～40㎡	379	16.5%
40～50㎡	328	14.2%
50～60㎡	678	29.5%
60～70㎡	835	36.3%
70㎡以上	42	1.8%
合計	2,302	100.0%

図 1-1-10 床面積別地域別戸数
(出典:秋田県ストック活用データベース)

（ 7 ） 建設年度別床面積

1970年以前と1980～2000年ではほぼ横ばいであるが、1970～1980年では拡大傾向を示しており、傾向は著しい。
概ね(一次)近似曲線近傍に分布する傾向にある。

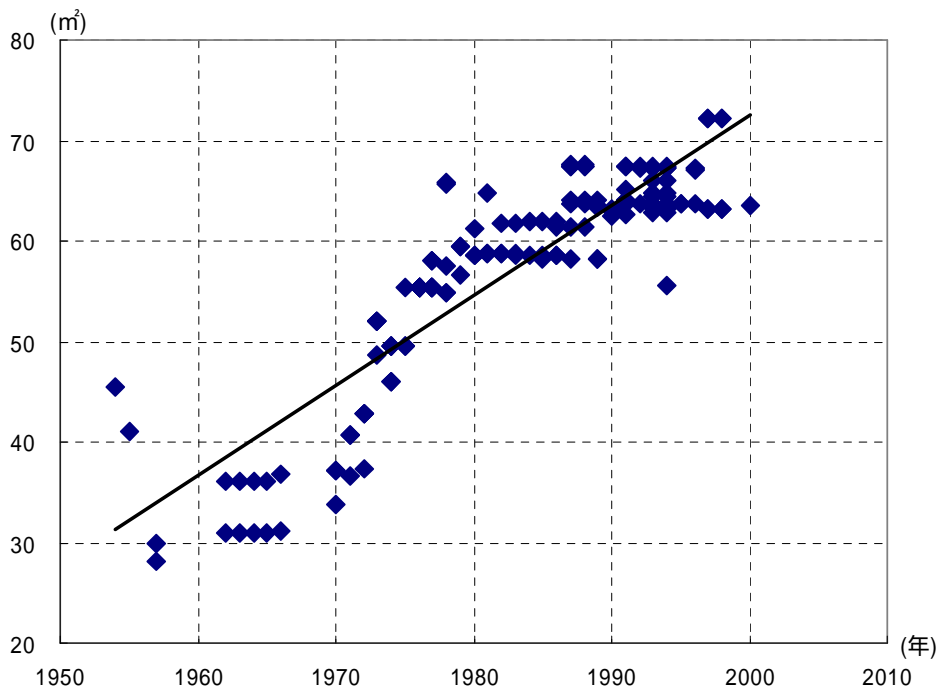


図 1-1-11 建設年度別床面積分布（出典：秋田県ストック活用データベース）

2. 県営住宅の状況

(1) 県営住宅の分布状況

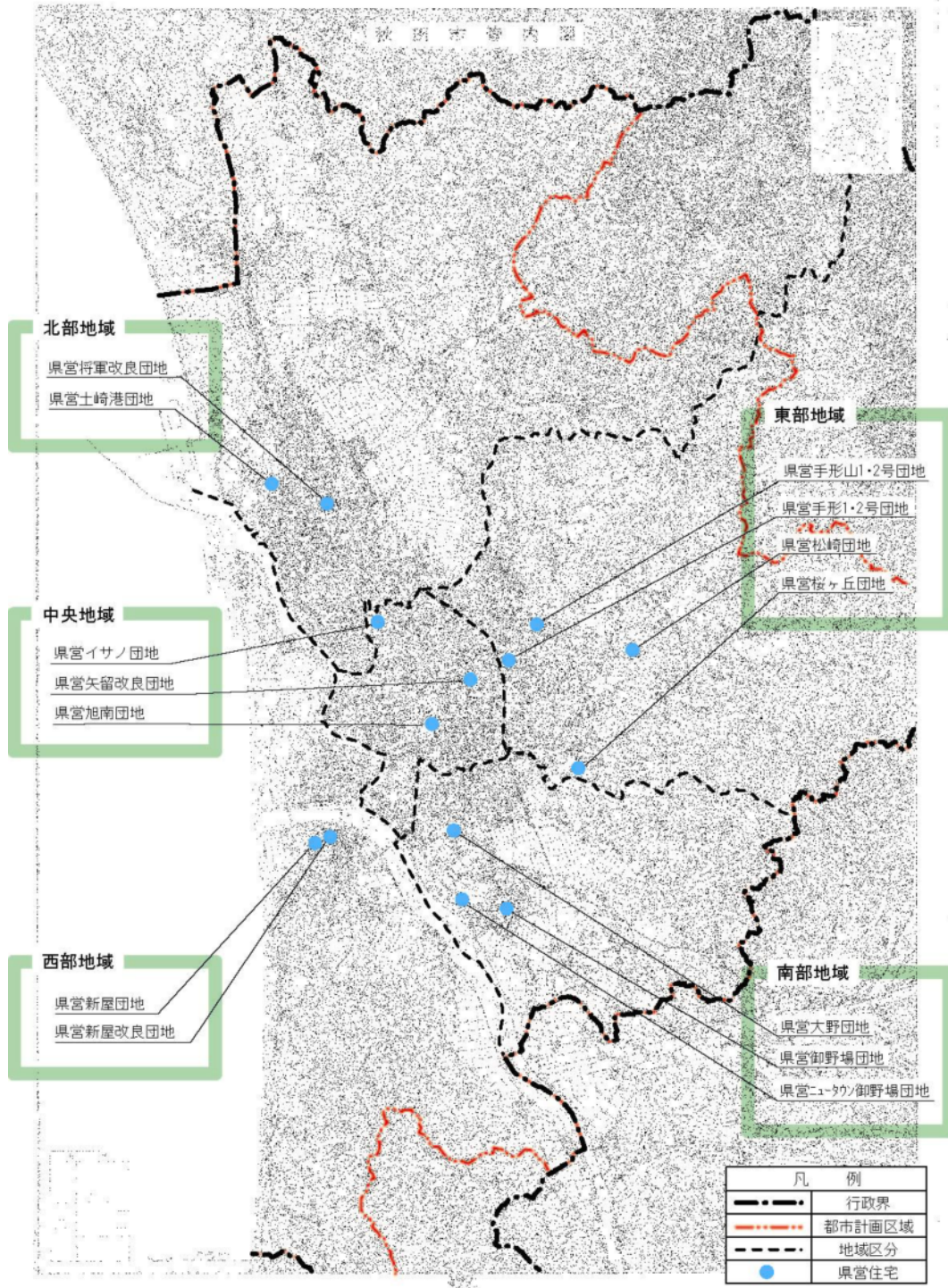
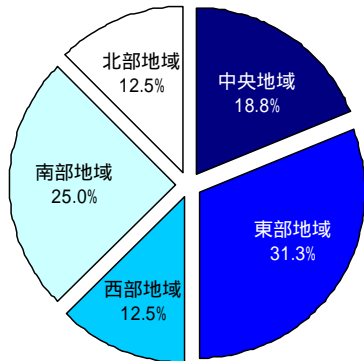


図 1-2-1 県営住宅分布図

（２）団地数・棟数・管理戸数

県営住宅は 16 団地あり、168 棟、1,927 戸である。
 東部地域で団地数、戸数、南部地域で棟数が多い。
 地域別に戸数分布をみると、東部地域で 737 戸（38.2%）、南部地域で 627 戸（32.5%）、
 西部地域で 336 戸（17.4%）である。

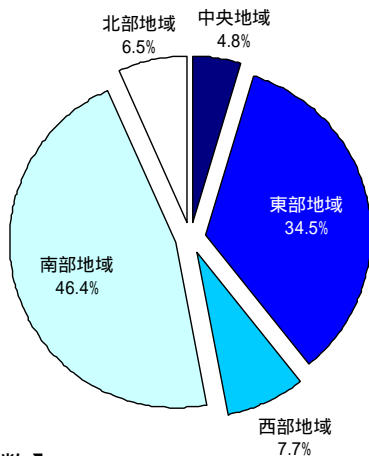
【団地数】



図表 1-2-2 地域別県営住宅団地数

	団地数	割合
中央地域	3	18.8%
東部地域	5	31.3%
西部地域	2	12.5%
南部地域	4	25.0%
北部地域	2	12.5%
合計	16	100.0%

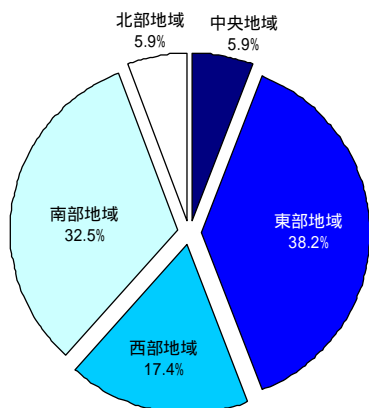
【住棟数】



図表 1-2-3 地域別県営住宅棟数

	棟数	割合
中央地域	8	4.8%
東部地域	58	34.5%
西部地域	13	7.7%
南部地域	78	46.4%
北部地域	11	6.5%
合計	168	100.0%

【住戸数】



図表 1-2-4 地域別県営住宅戸数

	戸数	割合
中央地域	113	5.9%
東部地域	737	38.2%
西部地域	336	17.4%
南部地域	627	32.5%
北部地域	114	5.9%
合計	1,927	100.0%

出典：秋田県ストック活用データベース

（3）構造別棟数・戸数

【構造別棟数】

構造別棟数では、中層耐火構造が最も多く 94 棟（56.0%）であり、次いで簡易耐火構造二階建（42 棟・25.0%）、木造二階建（28 棟・16.7%）となっている。

表 1-2-5 構造別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：棟数 下段：割合				
		木造平屋建	木造二階建	簡易耐火構造 二階建	耐火構造 二階建	中層耐火構造
中央地域	8	0	0	0	3	5
	100.0	0.0	0.0	0.0	37.5	62.5
東部地域	58	0	0	35	0	23
	100.0	0.0	0.0	60.3	0.0	39.7
西部地域	13	0	0	0	0	13
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
南部地域	78	1	28	0	0	49
	100.0	1.3	35.9	0.0	0.0	62.8
北部地域	11	0	0	7	0	4
	100.0	0.0	0.0	63.6	0.0	36.4
合計	168	1	28	42	3	94
	100.0	0.6	16.7	25.0	1.8	56.0

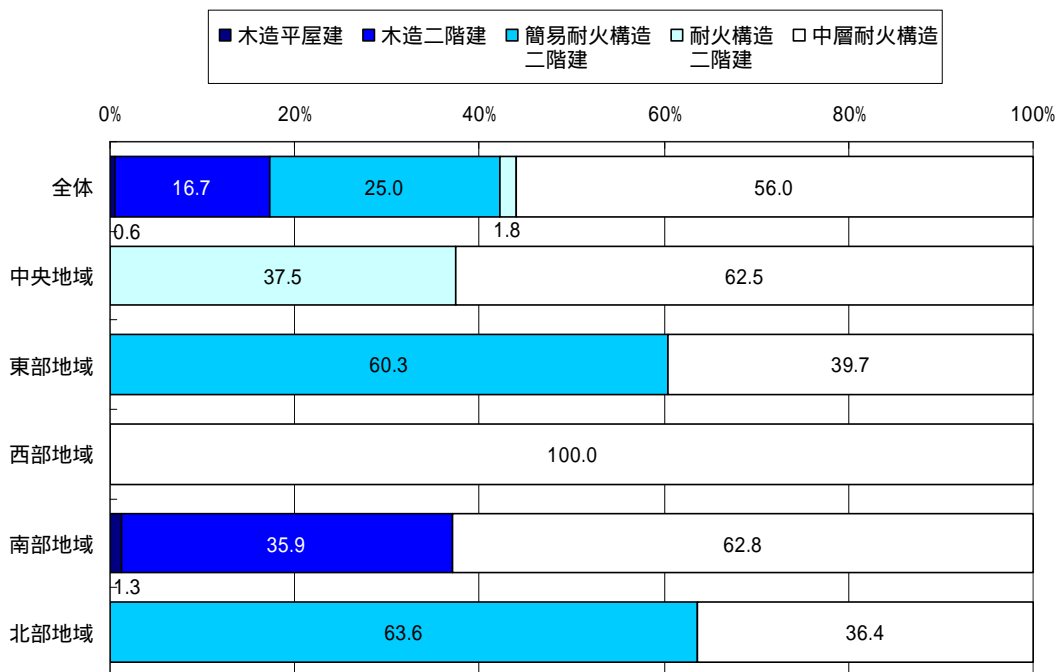


図 1-2-5 構造別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

【構造別戸数】

構造別戸数では、中層耐火構造が最も多く、1,584戸（82.2%）であり、次いで簡易耐火構造二階建（283戸・14.7%）、耐火構造二階建（30戸・1.6%）となっている。

表 1-2-6 構造別地域別戸数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：戸数 下段：割合				
		木造平屋建	木造二階建	簡易耐火構造 二階建	耐火構造 二階建	中層耐火構造
中央地域	113	0	0	0	30	83
	100.0	0.0	0.0	0.0	26.5	73.5
東部地域	737	0	0	241	0	496
	100.0	0.0	0.0	32.7	0.0	67.3
西部地域	336	0	0	0	0	336
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
南部地域	627	2	28	0	0	597
	100.0	0.3	4.5	0.0	0.0	95.2
北部地域	114	0	0	42	0	72
	100.0	0.0	0.0	36.8	0.0	63.2
合計	1,927	2	28	283	30	1,584
	100.0	0.1	1.5	14.7	1.6	82.2

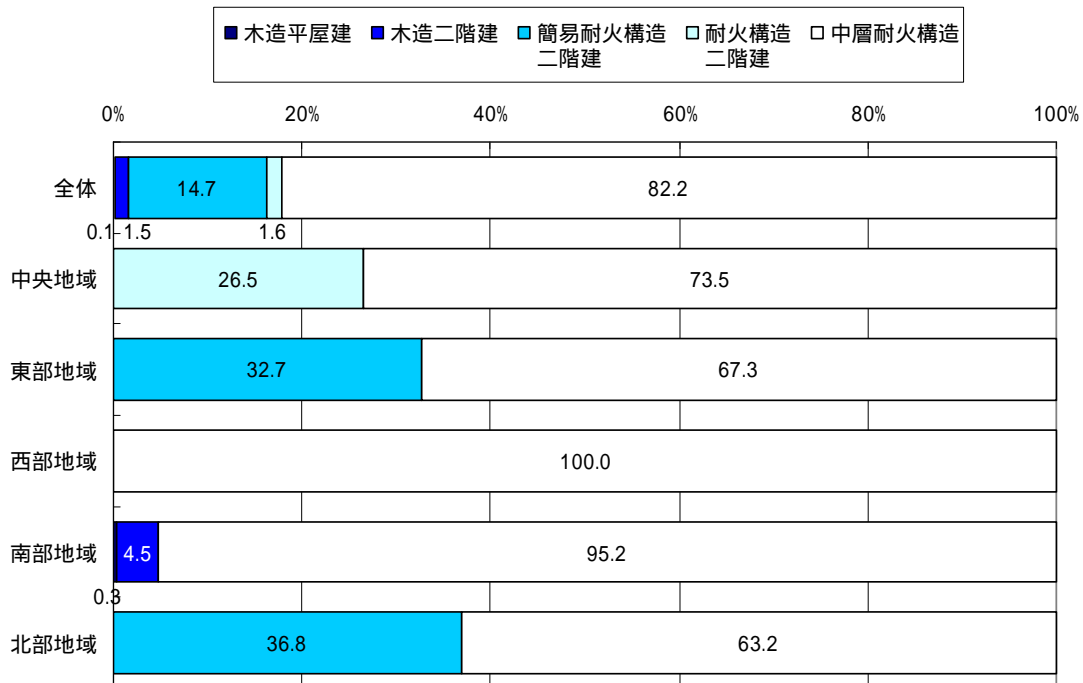


図 1-2-6 構造別地域別戸数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

（４）建築時期別住棟数・戸数

【建築時期別棟数】

建築時期別棟数を本市全体でみると、昭和47～56年が最も多く82棟（53.9%）であり、次いで昭和57年以降（66棟・43.4%）が多い。

表 1-2-7 建築時期別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：棟数 下段：割合			
		昭和39年以前	昭和40年 ～昭和46年	昭和47年 ～昭和56年	昭和57年以降
中央地域	8	0	0	7	1
	100.0	0.0	0.0	87.5	12.5
東部地域	58	4	0	49	5
	100.0	6.9	0.0	84.5	8.6
西部地域	13	0	0	2	11
	100.0	0.0	0.0	15.4	84.6
南部地域	62	0	0	17	45
	100.0	0.0	0.0	27.4	72.6
北部地域	11	0	0	7	4
	100.0	0.0	0.0	63.6	36.4
合計	152	4	0	82	66
	100.0	2.6	0.0	53.9	43.4

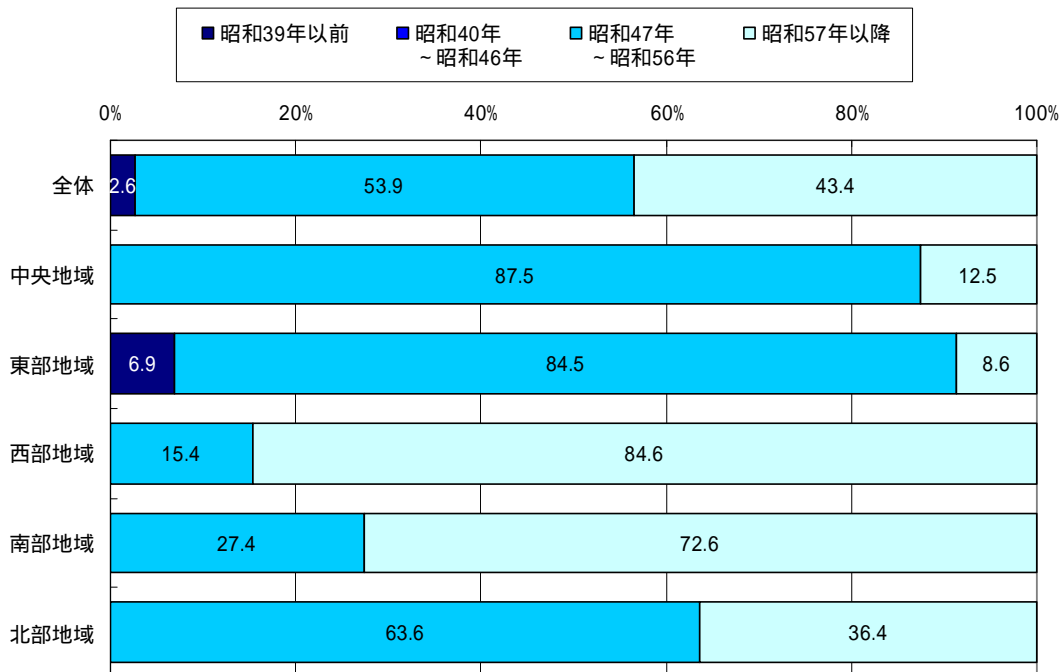


図 1-2-7 建築時期別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

【建築時期別戸数】

建築時期別戸数を本市全体で見ると、昭和 47～56 年が最も多く 997 戸（51.7%）であり、次いで昭和 57 年以降（894 戸・46.4%）が多い。

表 1-2-8 建築時期別地域別棟数（出典：秋田県ストック活用データベース）

	総数	上段：戸数 下段：割合			
		昭和39年以前	昭和40年 ～昭和46年	昭和47年 ～昭和56年	昭和57年以降
中央地域	113	0	0	93	20
	100.0	0.0	0.0	82.3	17.7
東部地域	737	36	0	599	102
	100.0	4.9	0.0	81.3	13.8
西部地域	336	0	0	42	294
	100.0	0.0	0.0	12.5	87.5
南部地域	627	0	0	221	406
	100.0	0.0	0.0	35.2	64.8
北部地域	114	0	0	42	72
	100.0	0.0	0.0	36.8	63.2
合計	1,927	36	0	997	894
	100.0	1.9	0.0	51.7	46.4

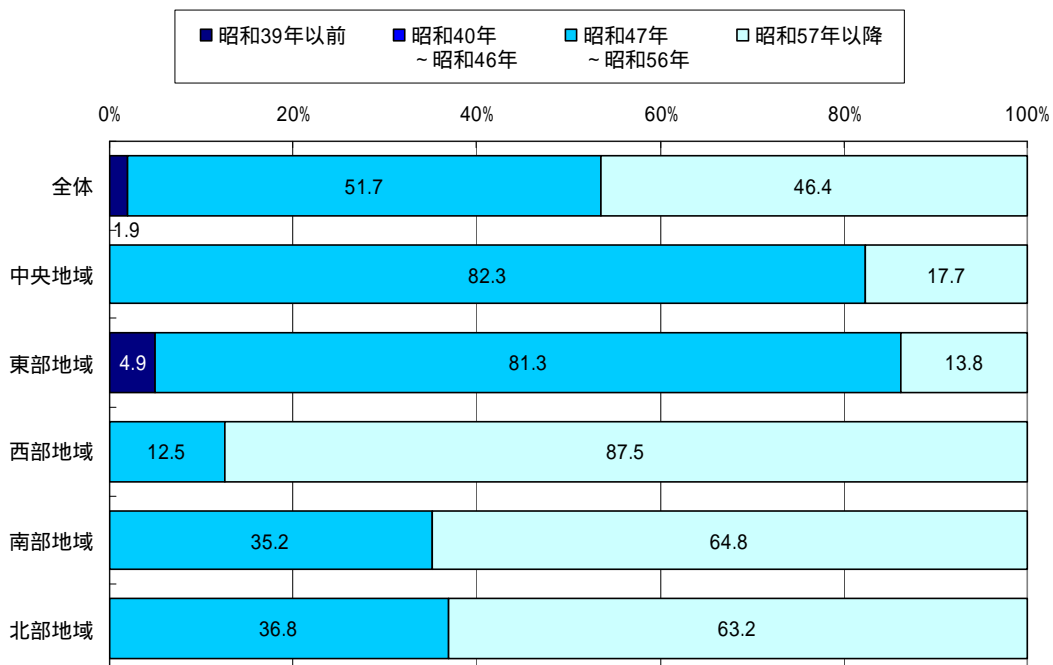


図 1-2-8 建築時期別地域別棟数の構成比（出典：秋田県ストック活用データベース）

第2章 課題の整理

1. 住宅政策全般に関わる問題点・課題

（1）住宅・都市基盤等ストックの有効活用

今後の住宅需要を見通しても市街化区域や開発計画のある区域でカバーできるものと考えられ、新たな住宅系の開発を抑制していく状況にある。利便性の高い住環境づくりを行うにあたっては、既成市街地内における再整備を通して、道路や公園を計画的かつ効率的に整備していくことが望まれる。

また、市街化調整区域内の集落についてもコミュニティの維持が必要なことから、都市化の促進は避けなければならないが、現状人口を維持するために必要な基盤整備を行うことが望ましい。

（2）居住水準の向上

住宅の規模等の拡大

最低居住水準世帯、誘導居住水準世帯の状況については、全国と比較して悪い水準ではないが、最低居住水準未満世帯が全体の2.6%を示していることからその解消に努め、また誘導居住水準以上世帯を増やしていくことが必要である。

持ち家、借家別に見ると借家の居住水準が低い傾向にあることから、特に借家の居住水準の向上が求められる。

暮らしやすさと住宅の質の向上

住宅の満足度に関する市民アンケートでは、住宅の「広さ・部屋数」に比べて「間取り」に関しては満足度が低く、その他でも「手すりの設置や段差の解消」「押し入れ等の収納スペース」などで満足度が低く、暮らしの変化に対応できないことに原因があると思われる。健康で快適な居住空間を確保していくためにも、メンテナンスやリフォームを施し、良質な住まいづくりが必要である。

（3）防災への対応

耐震性の確保

平成7年におきた「阪神・淡路大震災」での、甚大な被害を教訓にして、建築物の耐震性を高めていくことが必要である。この地震で、特に昭和56年以前の旧法に基づいた建物に被害が集中したことから、適切な耐震診断を行い、適切な耐震補強を図ることが求められる。

安全な住宅市街地の形成

住宅密集地など緊急車両の通行が困難な狭隘な道路が残る地区については、防災活動や避難路の安全性確保の観点から、安全な市街地の形成が求められる。

また、高齢化の進展を踏まえ、住宅のバリアフリー化はもちろんのこと、道路を歩行する際の安全性についても配慮が必要である。

（４）長寿社会への対応

住宅のバリアフリー化

高齢者世帯が年々増加しており、特に高齢者夫婦や高齢者単身など高齢者のみの世帯が益々増えると考えられる。誰もがいつまでも、住み慣れた家や近所づきあいのある街で住みつづけられる環境が大切であり、高齢者のみ世帯でも、必要な手助けが得られる福祉サービスの充実や人間関係とともに、高齢者が住宅内で自立した生活がおくれ、家庭内の事故を防止するためにも、既存住宅や新築住宅のバリアフリー化を進めなければならない。

公共施設のバリアフリー化

高齢者や障害者でも安全に安心して歩ける空間づくりのため、道路や公園、公共的施設に加え、医療機関や商店などのバリアフリー化を図っていく必要がある。

在宅福祉やその他の問題への対応

65歳以上の単身世帯者と夫婦世帯は増加傾向にあるが、高齢者のいる世帯の持ち家率が高い傾向にある。今後も高齢化が進行すると考えられること、高齢単身・高齢夫婦のみ世帯が増加すると予想されることを合わせて考えると、在宅福祉のあり方や福祉サイドとの連携が重要になってくる。

（５）多様なニーズへの対応

多様なライフスタイルへの対応

個人の意識や生活様式の変化に伴い、住宅に求める質や形も多様化しており、これら多様なライフスタイルのニーズに対応できる住宅が求められている。このため、住宅の建て替えや間取りの変更を含めたリフォームなどを行い、自分らしい生活を実現できる住宅づくりを行っていく必要がある。

多様なライフステージ（住み替え）への対応

若い時期は賃貸住宅に、子供がある程度大きくなってくると持ち家というように、各世帯のライフステージの変化に対応できる住まいづくりが求められる。また、ライフステージそれぞれの場面に見合った家へと移り住むことも考えられ、円滑な住み替えが可能な市場の形成等も求められる。

（６）都市づくりとの連携

良好な住宅市街地の環境づくり

住宅のほとんどは市民が自ら建設するものであるが、その集合体である住宅市街地や都市が、そこに住む人にとって快適なものであるためには、まちの将来あるべき姿について、市民が互いにイメージを共有しておくことが重要である。

住宅市街地づくりにおいては、予め住宅の建て方や敷地の緑化に関して定めた地区計画や緑地協定等を取り決めておくことが有効で望ましく、都市づくりとの連携が必要である。

中心市街地の活性化に寄与する住宅づくり

中心市街地については、大規模な未利用地が存在し、人口の減少が続いているが、未利用地の有効活用とともに、活性化の一環として人口の誘導（呼び戻し）についても検討していく必要がある。

今後は、都心居住等の需要も踏まえ、かつ、都市機能の再編を図りながら、中心市街地の人口増加に寄与する住宅づくりを検討していく必要がある。

（７）自然環境等との調和

環境負荷の軽減

冷暖房機器や電気製品等の活用にあたっては、地球環境への負荷を軽減するため、住宅の断熱性を高めて冷暖房の効率を向上を図っていく必要がある。また、積極的に太陽熱などクリーンエネルギーを活用していくことが求められる。

冬期の日照時間の確保

冬期は毎日のように降雪がみられることから、できるだけ日照を確保するような住宅づくりを検討していく必要がある。

除雪等の対策

秋田市の気候条件をふまえると、屋根の雪下ろしや敷地内の除雪などに配慮した住宅づくりが必要である。特に、高齢者世帯にとって除雪は大きな問題となっている。

2. 市営住宅の役割・課題

住宅政策全般の問題点・課題を踏まえ、市営住宅が果たすべき役割や、抱えている課題について整理する。

住宅政策全般の課題	市営住宅の果たすべき役割、課題
住宅・都市基盤等ストックの有効活用	市営住宅ストックの建替え、修繕の実施 適切な市営住宅戸数の供給 柔軟な供給方法の検討
居住水準の向上	市営住宅の最低居住水準未済世帯の解消
防災への対応	耐震性の向上、不燃化の推進、敷地内避難路の確保
長寿社会への対応	高齢者・障害者に配慮したストックの改良、入居時の配慮
多様なニーズへの対応	若者層に対する支援の検討
都市づくりとの連携	地区の環境にあわせた住宅づくり
自然環境等との調和	自然環境等との調和

（1）市営住宅ストックの建て替え、修繕の実施

市営住宅については、県営住宅と比べても古い時期に建てられたものが多く、建替え需要の増大が予想される。建替えすべきものについては建替えていくとともに、財政事情も踏まえて、改善や維持保全で対応できるものについては計画的に実施し、できるだけ既存ストックを有効に活用していくことが必要である。

適切な市営住宅戸数の供給

秋田市における公営住宅の需要を見通した上で、県営住宅との役割分担を図りながら市営住宅の供給戸数を設定する必要がある。

柔軟な供給方法の検討

建替えが必要な市営住宅については、居住環境の改善を図るため、あるいは、借地解消による効率的な管理を行うため、非現地建て替えも含めて柔軟な対応を検討する必要がある。

（２）市営住宅の最低居住水準未満世帯の解消

最低居住水準世帯の状況については、全国と比較して低い水準ではないが、最低居住水準未満世帯が全体の3.4%（秋田市全体の2.6%を上回る）であることから、その解消に努めていくことが必要である。

（３）耐震性の向上、不燃化の推進、敷地内避難路の確保

平成7年におきた「阪神・淡路大震災」での、甚大な被害を教訓にして、建築物の耐震性を高めていくことが必要である。この地震で、特に昭和56年以前の旧法に基づいた建物に被害が集中したことから、市営住宅についても耐震診断結果に基づき、適切な耐震補強を図ることが望ましい。

また、建物の不燃化を推進するとともに、敷地内避難路の確保を図るなど、防災性の向上を図っていく必要がある。

（４）高齢者・障害者に配慮したストックの改良、入居時の配慮

高齢者夫婦や高齢者単身など高齢者のみの世帯が益々増えると考えられるが、市営住宅においても高齢者等に対する配慮が必要である。建替えに際しては、バリアフリー住宅とすることはもちろん、既存の住宅についてもバリアフリー化を図っていく必要がある。

また、高齢者・障害者の階段の上り下りを考慮し、入居時にはできるだけ1階の部屋やエレベータ付きの住棟へ入居できるよう配慮していくことが求められる。

（５）若者層に対する支援の検討

少子化問題は、高齢化と同様に大きな問題の一つである。高齢者等についてはバリアフリー化などの対策が実施されているが、少子化対策については住宅政策としてあまり取り組まれていないのが実情である。しかし、社会経済状況が厳しいため、子供をもつ若者層が民間の借家市場において良好な住宅を確保するのは、経済的な負担が大きくなっている。

このようなことから、若者層に対しても、公営住宅の供給が可能かどうか検討していくことが望まれる。

（６）地区の環境にあわせた住宅づくり

良好な住宅市街地の形成に取り組んでいる地区においては、地区計画などの趣旨にあう住宅づくりを行うことが必要である。また、具体的に取り組んでいない地区についても、比較的大きな敷地規模を有し、地区の景観等に影響があることから、地区の良好な環境づくりに配慮していくことが望まれる。

（ 7 ）自然環境等との調和

市営住宅についても、その他の所有関係の住宅と同様、環境負荷の軽減を目指し、断熱性の向上により冷暖房の効率を高め、また、積極的に太陽熱などクリーンエネルギーを活用していくことが求められる。

また、冬期は毎日のように降雪がみられることから、できるだけ日照を確保するような住宅づくりを検討していく必要がある。

第3章 ストック活用の基本方針

1. 基本目標

1-1 基本目標

市営住宅の果たすべき役割・課題を踏まえ、かつ、住宅政策の基本目標「快適体感 しあわせ住まいづくり」に基づき、市営住宅ストック活用に関する基本目標を次の通り定める。

安全で快適な市営住宅ストックの確保

1-2 基本方針

市営住宅ストック活用に関する基本目標は、住宅政策全般の基本目標を踏まえ、次の通りとする。

市営住宅の果たすべき 役割、課題	基本方針
<div data-bbox="272 1104 802 1196">市営住宅ストックの建替え、修繕の実施</div> <div data-bbox="272 1234 802 1326">市営住宅の最低居住水準未達世帯の解消</div> <div data-bbox="272 1364 802 1456">耐震性の向上、不燃化の推進、敷地内避難路の確保</div> <div data-bbox="272 1494 802 1585">高齢者・障害者に配慮したストックの改良、入居時の配慮</div> <div data-bbox="272 1624 802 1715">若者層に対する支援の検討</div> <div data-bbox="272 1753 802 1845">地区の環境にあわせた住宅づくり</div> <div data-bbox="272 1883 802 1975">自然環境等との調和</div>	<div data-bbox="1043 1111 1369 1361"> <p>地域の実情に応じた適切な住宅供給</p> </div> <div data-bbox="1043 1417 1369 1668"> <p>計画的な建て替え、修繕による居住水準の向上</p> </div> <div data-bbox="1043 1724 1369 1975"> <p>地域社会に溶け込む住環境づくり</p> </div>

1 - 3 市営住宅に関する推進施策の展開

（１）地域の実情に応じた適切な住宅供給

今後とも、秋田市の住宅困窮者の需要を勘案し適正な住宅数を供給することを基本とする。その上で、高齢者世帯の増加を鑑み、高齢者が受け入れられやすい仕組みづくりとともに、市の財政事情を勘案し、より効率的な供給方法を検討していくものとする。

適正な住宅数の供給

住宅に困窮する低所得者に対して、低廉な家賃で文化的な生活を営むためにあるという市営住宅の役割を再認識し、地域の実情を踏まえながら適正な住宅戸数を供給していく。

高齢者・障害者に配慮した住宅の整備

だれもが安心して暮らせる住宅・住環境を形成するため、段差の解消など住まいのバリアフリー化への改善を進める。また、高齢者が住み慣れた地域社会で交流しながら暮らしつつけられるよう、高齢者の生活に配慮した設備・構造を推進していく。

また、高齢者・障害者に対しては、市営住宅の１階又はエレベータが設置されている住棟へ優先的に入居させるなど、配慮していく。

財政事情を勘案した供給方法の検討

我が国の経済状況を踏まえ、住宅政策にかけられる予算が縮減している状況を勘案し、より効率的な手法により市営住宅の供給を図っていく。

（２）計画的な建替え、修繕による居住水準の向上

既存ストックの有効活用を図りながら市営住宅の質の向上を図るため、計画的な建替えや適切な維持・修繕を実施していくものとする。

計画的な建替えによる居住水準の向上

最低居住水準未達世帯の解消やバリアフリー化を目指して、計画的な建替えにより着実な質の向上を図っていく。

安全性向上に向けた耐震性の向上

住宅の耐震性の向上を目指して耐震診断を実施し、必要に応じて耐震補強の方法を検討していくものとする。

住宅を長持ちさせる日常の維持管理の充実

住宅を出来るだけ長く使用できるよう、日常の維持管理の充実を図っていく。

（３）地域社会に溶け込む住環境づくり

市営住宅が良好な景観形成や自然環境と共生する住宅づくりのけん引役となるよう住環境形成に努める。

循環型社会の住宅づくり

資源の有効活用の視点から、省エネルギー、自然素材の利用など環境負荷の少ない住宅が注目されている。また、建築廃材を少なくするという観点から、住宅の耐久性を高め、長く使うというテーマも重要である。よって、限りある地球環境を有効に利活用するためにも、建替えや改修時における建築廃材、資源のリサイクル等に配慮する。

また、太陽光や太陽熱等の自然エネルギーの活用、雨水の地下浸透・貯留や緑化の推進等、自然環境との調和に配慮した環境共生化について検討する。

ライフステージとライフスタイルに応じた公営住宅の供給・再生と住み替えの推進

少子化、単身・夫婦世帯のみ家族の増大、高齢化などに対応し、ライフステージ・ライフスタイルに合った多様なタイプの住宅供給を図る。また、世帯人員の増加等において住戸の間取りを変えられるような住宅供給の方式や、適正面積の住戸への住み替えを行うシステムなどを取り入れる。

また、人口定住を促進するため、Aターン等の地方圏への住み替えに対する受け入れ体制の充実など、様々な世帯の定住に応える、ゆとりと潤いのある住宅と住環境の整備を推進する。

2. ストック活用の手法

ストック活用のための手法は、建替、全面的改善、個別改善、維持保全の4つであり、この他に、諸般の実情により、引き続き管理することが不相当と認める団地については、＜用途廃止＞の手法がある。

【住棟改善の手法】

種類	内容	標準管理期間 将来建て替えるものはこの限りでない
建替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる非現地建替を含む）。	耐火構造：70年 準耐火構造：45年 木造：30年
全面的改善	以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの。 イ 住戸改善（居住性向上、高齢者対応） ロ 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（高齢者対応）	概ね30年以上
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善 イ 規模増改善（2戸1、3戸1、増築） ロ 住戸改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、断熱性向上、情報化対応） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） ハ 共用部分改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、断熱性向上、情報化対応、エレベーター設置等） c. 安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） d. 住環境向上（景観の向上等） ニ 屋外・外構改善 a. 居住性向上（設備改修等） b. 高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） c. 安全性確保（避難経路確保、不燃化等） d. 住環境向上（共同施設改善、景観向上）	概ね10年以上
維持保全	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	
＜用途廃止＞	建設後、一定の年月を経て、老朽化が進み、かつ需要が見込めず、将来とも公営住宅として保有する必要がないと認められる団地や、公営住宅建替事業の実施に伴い必要があると認められた場合等について、用途を廃止し、他の公共施設等として活用するもの。（譲渡処分を含む）	

【団地再編の手法】

用途廃止	他公共施設等 への機能転換	民間賃貸住宅需要のバランスを図ることから、他の公共施設等として利用。
	他の公的事業主体 への譲渡	公団・公社等への譲渡により住宅としての機能は維持する。
機能再編	多様な所得階層 の混合の推進	所得階級層等の混合や大規模団地の一部の非現地建替え等
	他機能の導入	政策上の必要性や団地や周辺住民の利便性向上のための福祉施設との合築 商業施設等の公益施設との合築等
	高度利用等	用途地域や周辺条件、地域ニーズなどから見た土地の有効高度利用 小規模団地の統廃合等

【外部空間改善の手法】

環境改善	集会室や児童遊園等の共用施設の改善・整備や、給排水施設などの環境向上に資する施設の改善。
景観改善	住棟の外壁等の仕上げ、共視聴アンテナ設備の設置、団地内通路の舗装、植樹・植栽など、周辺地域の景観との調和を考慮した改善。

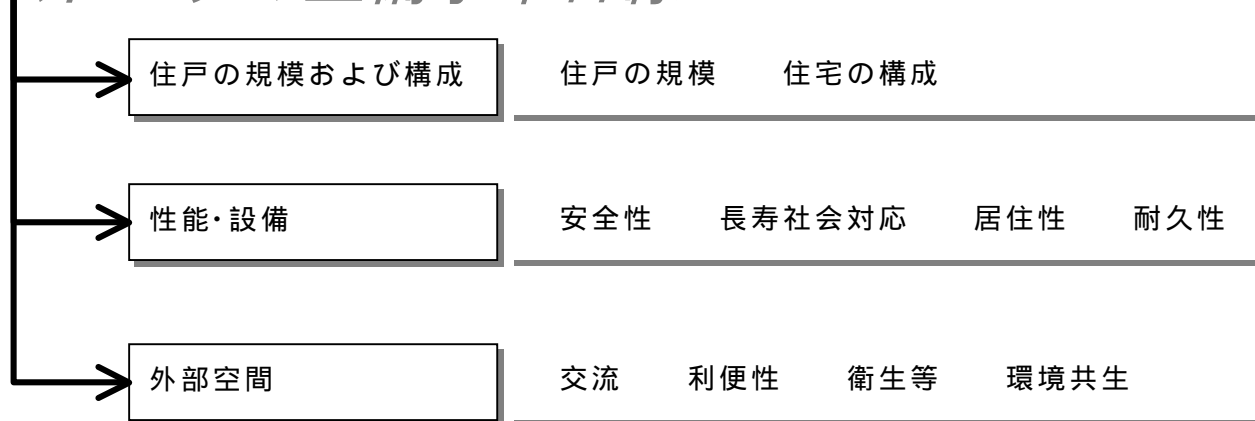
3. ストック活用の整備水準目標

整備水準については、以下の資料を基にして目標整備水準とする。

また、目標整備水準は、地域の特性や再生の手法、及び居住者ニーズ等に応じて、適宜、設定していくものとする。

第八期住宅建設五箇年計画について（平成 13 年 3 月） 国土交通省住宅局
 公営住宅整備基準（平成 10 年 4 月） 建設省令
 公共住宅企画計画指針及び解説（平成 10 年 3 月） 監修：建設省住宅局
 長寿社会対応住宅設計指針（平成 7 年 6 月） 建設省住宅局

ストックの整備水準目標



（ 1 ）住戸の規模及び構成

住戸の規模

【留意点】

各居住室は、第八期住宅建設五箇年計画における最低居住水準以上を確保する。

また、供給時における面積設定は、様々な世帯に対応できるように、目安を 40 m²、50 m²、60 m²、70 m²、90 m²とする。

表 3-3-1 最低居住水準を満たす住戸の規模

世帯人員	室構成	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	1K	7.5m ² (4.5畳)	18m ²
1人(中高齢単身)	1DK	15.0 (9.0)	25
2人	1DK	17.5 (10.5)	29
3人	2DK	25.0 (15.0)	39
4人	3DK	32.5 (19.5)	50
5人	3DK	37.5 (22.5)	56
6人	4DK	45.0 (27.0)	66

注

- 標準的な世帯構成とは、世帯人員3人以上の場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。
- 居住室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。
- 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。

世帯人員の現状や、高齢化の進展に伴う高齢単身・夫婦のみ世帯の増加等に対応できるように、長期的に良質な住宅ストックとして活用できるように住戸規模の可変等に対応できる住戸の構成を行う。

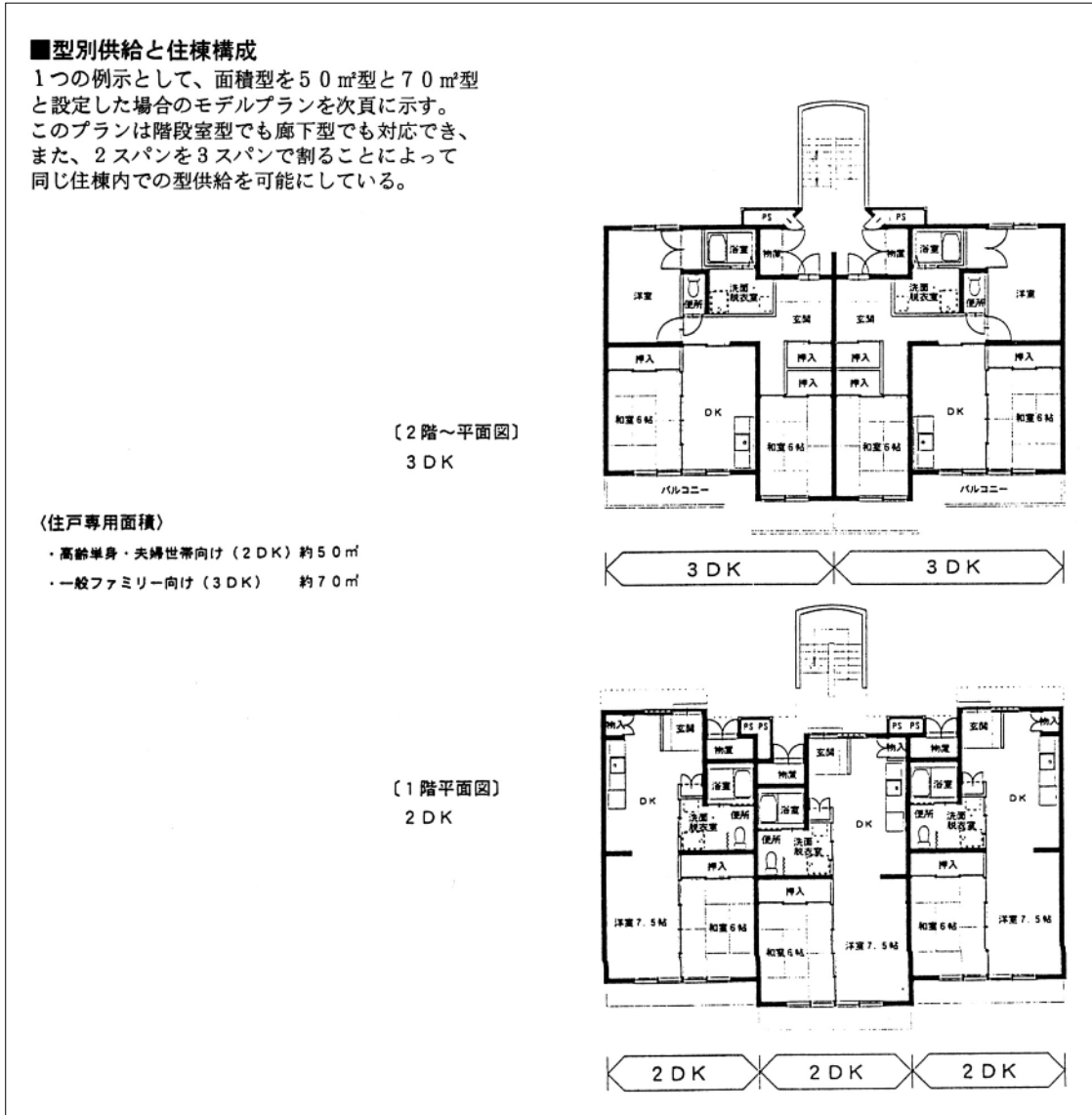


図 3-3-1 可変型住宅の例

住宅の構成

専用の洗面所及び浴室を確保し、世帯構成に応じた適切な収納スペースを確保する。

（２）性能・設備

安全性

【住宅地】

- ・ 緊急車両の動線の確保等、防災対策とともに、防犯の観点から居住者の視線が届かない死角が極力生じないようにする等、居住者の日常の安全性に配慮する。
- ・ 想定される大規模地震・暴風等による加重外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について適正な水準を確保する。
- ・ 火災時の延焼防止及び避難経路の確保について、適正な水準を確保する。

- ・ 緊急車両の動線の確保
- ・ 消防施設等の配置
- ・ 居住者の動線計画、外構の植栽・照明計画において、居住者の自然な監視が期待できるよう配慮
- ・ 耐震性の確保・火災時の安全性の確保

【共用部分】

転倒や落下等の恐れのある部分には、適切な処置を講じ、防火・避難・消防活動において支障のない構造とする。

- ・ 床の段差処置（段差の明示）、水平移動の補助と転落防止の手すりの設置
- ・ エントランスなど上階からの落下物によって危害がある部分への落下防止庇の設置
- ・ 共同廊下における消防設備等の設置
- ・ 避難経路や避難路として適切な廊下と階段構造

【住戸】

- ・ 転落：特に腰窓からの転落防止に留意し、足がかりとならないような高さの設置や転落防止上有効な手すりの設置
- ・ 防犯：共用廊下に面する居室での面格子の設置
- ・ 防災：2方向避難（バルコニー側、廊下側）の確保、ガス漏れ、燃焼ガスによる事故の防止

長寿社会対応

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも、基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すりの設置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。具体的には『長寿社会対応住宅設備指針』（平成6年・建設省住宅局）に準拠する。

- ・玄関、便所、浴室、居間、高齢者等の寝室はできる限り同一階に配置
- ・住戸内の床は原則として段差のない構造
- ・階段、浴室には手すりを設置、玄関、便所、廊下等には手すりの設置又は設置の準備
- ・通路、出入口の幅員は、介助用車いすに配慮した幅員（通路78cm以上、出入り口75cm以上）
- ・階段の勾配、形状等の安全性の考慮
- ・便所、浴室はできる限り介助可能な広さの確保
- ・6階以上の高層住宅にはエレベーターを設置し、できる限り3～5階の中層住宅等にもエレベーターを設ける。

居住性

【断熱性】

「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」（平成4年通商産業省・建設省告示第2号）や、「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計及び施工の指針」（平成4年建設省告示第451号）により断熱性を確保する。

【通風】

地域の気候条件に応じた自然の通風の活用。

【換気】

- ・地域の気候条件や住宅の気密化に応じて適切な換気方式を行う。
- ・清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。

【遮音性】

- ・各住戸を隔てる壁及び床は、日常生活で発生する騒音が隣戸や上下階の住戸に対して日常生活上支障を生じないよう居室の界床及び界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
- ・騒がしい周辺環境の場合は、外部騒音に対する遮音に対する整備を行う。

【省エネルギー性】

- ・暖冷房等に係るエネルギーの使用の合理化が図られるように、結露の防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。

耐久性

- ・ 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- ・ できるだけ耐久性の長い素材用いると共に、使用頻度等によって耐用年数の短い部位については、部品の交換やメンテナンスのし易さに配慮する。

（３）外部空間

交流

集会所や児童遊園、広場、ふれあいの場等、交流のための空間を確保する。

利便性

居住者にとって必要な数を確保した駐車場や駐輪場、物置など、日常生活の利便性の向上に資する空間を確保する。

衛生等

日照や風通し、採光等を総合的に勘案し、衛生上支障のない適正な水準を確保する。また、ごみ置き場や給水方法について適正な水準を確保する。

環境共生

緑地の確保や透水性の舗装など、良好な環境水準を確保する。

4．住宅供給フレーム

4 - 1 基本フレームの設定

(1)人口

平成 22 年の人口については、秋田市新世紀プラン（第 9 次秋田市総合計画）を踏まえ 33 万 1 千人とする。また、平成 13 年及び平成 17 年の人口は、平成 12 年と 22 年の中間値とし、それぞれ 319,000 人、324,000 人とする。

表 3-4-1 人口フレーム

	平成 12 年	現況年次 平成 13 年	中間年次 平成 17 年	目標年次 平成 22 年
人口	317,625 人	319,000 人	324,000 人	331,000 人
根拠等	国勢調査	$H12 + (H22 - H12) \times 1$ 但し千の位で四捨五入	$(H12 + H22) \div 2$ 但し千の位で四捨五入	秋田市新世紀プラン

(2)世帯数

平均世帯人員

平均世帯人員については、過去の実績から求める関数式にあてはめて推計する。設定にあたっては、急激な減少はないものとし、直線式にあてはめて得られる値（平成 17 年 2.47 人 / 世帯、平成 22 年 2.33 人 / 世帯）とする。

表 3-4-2 平均世帯人員の推計

年		世帯人員	直線	指数曲線	ロジスティック 曲線
S55	1980	3.08			
S60	1985	3.03			
H2	1990	2.88			
H7	1995	2.71			
H12	2000	2.58			
H13	2001		2.57	2.52	2.53
H17	2005		2.47	2.32	2.37
H22	2010		2.33	2.01	2.14

採用

世帯数

世帯数については、人口を平均世帯数で除して求め、平成 17 年 131,174 世帯、平成 22 年 142,060 世帯とする。

表 3-4-3 世帯数フレーム

	平成 12 年	現況年次 平成 13 年	中間年次 平成 17 年	目標年次 平成 22 年
人口	122,971 世帯	124,125 世帯	131,174 世帯	142,060 世帯
根拠等	国勢調査	人口 ÷ 平均世帯人員		

4 - 2 住宅フレームの設定

(1) 住宅建設需要（フロー）

世帯数の増加に伴う建設需要

世帯数の増加に伴う建設需要については、先に推計した世帯数に基づき、空き家率の割増分も見込むものとする。平成 17 年で 7,669 戸、平成 22 年で 19,513 戸の建設需要が見込まれる。

表 3-4-4 世帯数の増加に伴う建設需要

	実績	推計			備考
	H12	H13	H17	H22	
世帯数	122,971	124,125	131,174	142,060	
世帯数の増数	-	0	7,049	17,935	対H13
空家率の割増	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%	一定で推移するものとする
住宅需要	-	0	7,669	19,513	

建替え需要

建替え需要については、住宅数に滅失率を乗じて算出する。なお、平成 13 年の住宅数（ストック）は平成 10 年住宅統計調査の値を用いるものとする。

表 3-4-5 滅失率

	平成5年	平成10年	滅失戸数	滅失率
終戦前	2,020	1,300	720	35.64%
終戦時～昭和45年	19,000	17,290	1,710	9.00%
昭和46年～55年	33,420	34,690	-1,270	-3.80%
昭和56年～平成2年	37,390	36,080	1,310	3.50%
平成3年～7年	9,680	14,740	-5,060	*****
平成8～10年9月		8,500	-8,500	*****
小計(終戦前～平成2年)	91,830	89,360	2,470	2.69%
居住世帯あり住宅数	102,670	115,510	単年度滅失率	0.54%
住宅総数	115,100	127,330		

出典:住宅統計調査H5,H10年版

- ・ 平・ 14 平・ ・ 22 平・ ・ ・ ・ 平・ 平
 = 平成 10 年の住宅ストック × 滅失率 × 9 年
 = 127,330 戸 × 0.54% / 年 × 9 年
 = 6,188 戸
- ・ 平・ 14 平・ ・ 17 平・ ・ ・ ・ 平・ 平
 = 平成 10 年の住宅ストック × 滅失率 × 4 年
 = 2,750 戸

住宅建設需要

以上より、住宅建設需要については、世帯数の増加に伴うものと滅失に伴うものとは加算し、次の表の通り平成 22 年までの建設需要が 25,701 戸、平成 17 年までが 10,419 戸となる。

表 3-4-6 住宅建設需要

	平成 14～17 年	平成 14～22 年
世帯数の増加に伴う需要	7,669 戸	19,513 戸
滅失に伴う需要	2,750 戸	6,188 戸
合 計	10,419 戸	25,701 戸

（2）住宅戸数（ストック）

住宅戸数（ストック）については、平成 13 年のストックに、新規需要（世帯数の増加に伴う需要）を加えたものとし、平成 22 年の住宅ストックは 146,843 戸、平成 17 年 134,999 戸となる。

表 3-4-7 住宅建設需要

	平成13年	平成17年	平成22年
		H14 17	H14 22
住宅ストック	127,330	134,999	146,843
新規住宅需要		7,669	19,513

平成13年の住宅ストックはH10住宅統計調査の値とする

4 - 3 公営住宅等フレームの設定

(1) 公営住宅等の供給対象階層の設定

公営住宅等供給対象の考え方

公営住宅は、『健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること』を目的としている。

公営住宅の供給対象世帯は、公営住宅に現在入居する世帯のうち原則階層に属する階層の世帯とする。本市における公営住宅の入居状況をみると、一部で収入超過世帯等の入居が見られることから、民営借家等への転居の誘導を含め入居者の見直しを行うことを基本とする。

また、中心市街地への良好な賃貸住宅の供給を図るため、特定優良賃貸住宅の供給を検討する。特定優良賃貸住宅の供給対象世帯は、原則階層とする。

以上より、本項では、公営住宅及び特定優良賃貸住宅の整備目標量について算定することとする。

表 3-4-8 公共賃貸住宅供給対象階層の考え

収入分位	収入基準	標準世帯年収	公共賃貸住宅供給対象世帯	
			現公営住宅 入居世帯	借家世帯
0～25% 【原則階層】	0～200,000円	0～5,103,999円	■	うち最低 居住未済 世帯 → 公営住宅
25～40% 【裁量階層】	25～50% 【原則階層】	200,000～268,000円		うち政策 判断 → 特定優良 賃貸住宅
		268,001～322,000円		
	50～80% 【裁量階層】	322,001～600,100円		
	80%以上	600,101円以上		
市営住宅	特優賃(特公賃)			

平成 10 年収入階級別所有関係別住宅戸数

H10 住宅土地統計調査における収入階級別所有関係別戸数及び構成比を示す。

表 3-4-9 平成 10 年収入階級別所有関係別住宅戸数、構成比

H10秋田市の収入階級別×所有関係別住宅戸数

秋田市 平成10年住統	合計	持ち家	公営	公団・公社	民営借家	給与住宅
200 万円未満	19,090	7,830	980	10	10,150	120
200 ~ 300 万円未満	17,260	8,920	930	70	7,090	250
300 ~ 400 万円未満	17,420	10,240	810	140	5,630	600
400 ~ 500 万円未満	14,490	9,120	550	100	4,020	700
500 ~ 700 万円未満	18,320	12,010	340	70	4,070	1,830
700 ~ 1000 万円未満	15,450	11,580	50	10	2,090	1,720
1000 ~ 1500 万円未満	7,430	6,310	-	-	760	360
1500 万円以上	2,080	1,910	-	-	50	120
合計(不詳を除く)	111,540	67,920	3,660	400	33,860	5,700

出典：H10住宅土地統計調査

合計については本表の合計を示すため、出典資料とあわないことがある

H10秋田市の収入階級別×所有関係別住宅戸数割合

秋田市 平成10年住統	総数	持ち家	公営	公団・公社	民営借家	給与住宅
200 万円未満	17.1%	7.0%	0.9%	0.0%	9.1%	0.1%
200 ~ 300 万円未満	15.5%	8.0%	0.8%	0.1%	6.4%	0.2%
300 ~ 400 万円未満	15.6%	9.2%	0.7%	0.1%	5.0%	0.5%
400 ~ 500 万円未満	13.0%	8.2%	0.5%	0.1%	3.6%	0.6%
500 ~ 700 万円未満	16.4%	10.8%	0.3%	0.1%	3.6%	1.6%
700 ~ 1000 万円未満	13.9%	10.4%	0.0%	0.0%	1.9%	1.5%
1000 ~ 1500 万円未満	6.7%	5.7%	-	-	0.7%	0.3%
1500 万円以上	1.9%	1.7%	-	-	0.0%	0.1%
合計(不詳を除く)	100.0%	60.9%	3.3%	0.4%	30.4%	5.1%

現況収入階級別所有関係別世帯数の推計（平成 13 年）

平成 10 年の収入階級別所有関係別戸数の構成比、及び、平成 13 年の住宅戸数 127,330 戸（H10 住統の値）を基に、平成 13 年の収入階級別所有関係別世帯数を推計する。なお、公営住宅については、平成 13 年度末現在の管理戸数の値 4,114 戸（市営住宅の政策空き家 115 戸を除く）を適用し前表の H10 住統構成比で按分した。

表 3-4-10 現況収入階級別所有関係別世帯数、構成比の推計

H13秋田市の収入階級別×所有関係別世帯数(推計)

秋田市 平成13年推計	総数	持ち家	先決め			
			公営	公団・公社	民営借家	給与住宅
200 万円未満	21,786	8,943	1,102	11	11,593	137
200 ~ 300 万円未満	19,696	10,188	1,045	80	8,098	286
300 ~ 400 万円未満	19,881	11,696	910	160	6,430	685
400 ~ 500 万円未満	16,540	10,416	618	114	4,591	800
500 ~ 700 万円未満	20,918	13,717	382	80	4,649	2,090
700 ~ 1000 万円未満	17,645	13,226	56	11	2,387	1,965
1000 ~ 1500 万円未満	8,486	7,207	-	-	868	411
1500 万円以上	2,376	2,182	-	-	57	137
合計	127,330	77,575	4,114	457	38,673	6,510

公営住宅入居世帯数については平成13年度末現在の戸数(市営住宅は政策空き家戸数を除く)より先決めし、残りH10住宅統計調査の比率で按分

H13秋田市の収入階級別×所有関係別世帯数割合(推計)

秋田市 平成13年推計	総数	持ち家	公営	公団・公社	民営借家	給与住宅
200 万円未満	17.1%	7.0%	0.9%	0.0%	9.1%	0.1%
200 ~ 300 万円未満	15.5%	8.0%	0.8%	0.1%	6.4%	0.2%
300 ~ 400 万円未満	15.6%	9.2%	0.7%	0.1%	5.1%	0.5%
400 ~ 500 万円未満	13.0%	8.2%	0.5%	0.1%	3.6%	0.6%
500 ~ 700 万円未満	16.4%	10.8%	0.3%	0.1%	3.7%	1.6%
700 ~ 1000 万円未満	13.9%	10.4%	0.0%	0.0%	1.9%	1.5%
1000 ~ 1500 万円未満	6.7%	5.7%	-	-	0.7%	0.3%
1500 万円以上	1.9%	1.7%	-	-	0.0%	0.1%
合計	100.0%	60.9%	3.2%	0.4%	30.4%	5.1%

収入階級の分割による公営住宅等供給対象の設定

表 3-4-10 の現況収入階級別所有関係別世帯数構成比を基に、公営住宅供給対象世帯に合わせた収入階級別所有関係別世帯数構成比への分割を行う。

表 3-4-11 公営住宅等供給対象階層に対応した収入階級別所有関係別構成比の推計

年収	持ち家借別構成比(A)				階層	収入分位	標準世帯年収	持ち家借家再分割構成比(B)			
	合計	持ち家	借家計	うち公営				合計	持ち家	借家計	うち公営
200万円未満	17.1%	7.0%	10.1%	0.9%	公営住宅 原則階層	0～25%	0～ 5,103,999円	17.1%	7.0%	10.1%	0.9%
200～300万円未満	15.5%	8.0%	7.5%	0.8%				15.5%	8.0%	7.5%	0.8%
300～400万円未満	15.6%	9.2%	6.4%	0.7%				15.6%	9.2%	6.4%	0.7%
400～500万円未満	13.0%	8.2%	4.8%	0.5%				13.0%	8.2%	4.8%	0.5%
500～700万円未満	16.4%	10.8%	5.7%	0.3%	公営住宅 裁量階層	25～40%	5,104,000～ 6,123,999円	8.4%	5.5%	2.9%	0.2%
					特公賃 原則階層	40～50%	6,124,000～ 6,893,334円	6.3%	4.1%	2.2%	0.1%
					特優賃 裁量階層	50～80%	6,893,335円～ 8,533,334円	0.9%	0.6%	0.3%	0.0%
700～1,000万円未満	13.9%	10.4%	3.5%	0.0%	高額所得 者階層	80%以上	8,533,335円以上	7.1%	5.3%	1.8%	0.0%
								6.8%	5.1%	1.7%	0.0%
1,000～1,500万円未満	6.7%	5.7%	1.0%	0.0%				6.7%	5.7%	1.0%	0.0%
1,500万円以上	1.9%	1.7%	0.2%	0.0%				1.9%	1.7%	0.2%	0.0%
合計	100.0%	60.9%	39.1%	3.2%				100.0%	60.9%	39.1%	3.2%

四捨五入の関係上、必ずしも合計と一致しない。

公営住宅等の供給対象世帯数の推計（平成 17 年、22 年）

表 3-4-11 の現況収入階級別所有関係別世帯数構成比を基に、将来の収入階級別所有関係別世帯数を推計する。

表 3-4-12 将来収入階級別所有関係別世帯数、構成比の推計
（平成 17 年）

階層	収入分位	標準世帯年収	持ち家借家再分割構成比				持ち家借家再分割構成比			
			合計	持ち家	借家計	うち公営	合計	持ち家	借家計	うち公営
公営住宅原則階層	0～25%	0～5,103,999円	17.1%	7.0%	10.1%	0.9%	22,444	9,213	13,231	1,135
			15.5%	8.0%	7.5%	0.8%	20,291	10,496	9,795	1,077
			15.6%	9.2%	6.4%	0.7%	20,481	12,049	8,433	937
			13.0%	8.2%	4.8%	0.5%	17,039	10,731	6,308	637
			0.9%	0.6%	0.3%	0.0%	1,121	735	386	20
公営住宅裁量階層	25～40%	5,104,000～6,123,999円	8.4%	5.5%	2.9%	0.2%	10,990	7,207	3,783	201
特公賃原則階層	40～50%	6,124,000～6,893,334円	6.3%	4.1%	2.2%	0.1%	8,289	5,436	2,853	151
特優賃裁量階層	50～80%	6,893,335円～8,533,334円	0.9%	0.6%	0.3%	0.0%	1,149	754	396	21
			7.1%	5.3%	1.8%	0.0%	9,291	6,964	2,327	29
高額所得者階層	80%以上	8,533,335円以上	6.8%	5.1%	1.7%	0.0%	8,887	6,661	2,226	28
			6.7%	5.7%	1.0%	0.0%	8,742	7,425	1,318	0
			1.9%	1.7%	0.2%	0.0%	2,447	2,247	200	0
			100.0%	60.9%	39.1%	3.2%	131,173	79,917	51,256	4,237

} 38,153 3,806

四捨五入の関係上、必ずしも合計と一致しない。

（平成 22 年）

階層	収入分位	標準世帯年収	持ち家借家再分割構成比				持ち家借家再分割構成比			
			合計	持ち家	借家計	うち公営	合計	持ち家	借家計	うち公営
公営住宅原則階層	0～25%	0～5,103,999円	16.8%	7.0%	10.1%	0.9%	23,862	9,978	14,329	1,229
			15.5%	8.0%	7.5%	0.8%	21,975	11,367	10,608	1,166
			15.6%	9.2%	6.4%	0.7%	22,181	13,049	9,132	1,015
			13.0%	8.2%	4.8%	0.5%	18,453	11,621	6,832	689
			0.9%	0.6%	0.3%	0.0%	1,214	796	418	22
公営住宅裁量階層	25～40%	5,104,000～6,123,999円	8.4%	5.5%	2.9%	0.2%	11,902	7,805	4,097	217
特公賃原則階層	40～50%	6,124,000～6,893,334円	6.3%	4.1%	2.2%	0.1%	8,977	5,887	3,090	164
特優賃裁量階層	50～80%	6,893,335円～8,533,334円	0.9%	0.6%	0.3%	0.0%	1,245	816	428	23
			7.1%	5.3%	1.8%	0.0%	10,062	7,542	2,520	32
高額所得者階層	80%以上	8,533,335円以上	6.8%	5.1%	1.7%	0.0%	9,625	7,214	2,410	31
			6.7%	5.7%	1.0%	0.0%	9,468	8,041	1,427	0
			1.9%	1.7%	0.2%	0.0%	2,651	2,434	217	0
			100.0%	60.9%	39.1%	3.2%	142,059	86,550	55,509	4,589

} 41,319 4,122

四捨五入の関係上、必ずしも合計と一致しない。

（２）公営住宅戸数の設定

公営住宅の必要量は、公営住宅入居世帯（原則階層）、民間借家に住む世帯のうち最低居住水準未満の世帯とする。

公営住宅入居世帯（原則階層）

公営住宅入居世帯（原則階層）は、下表のとおり、平成 17 年が 3,806 世帯、平成 22 年が 4,122 世帯とする。

民間借家に住む世帯のうち最低居住水準未満の世帯

民間借家に住む世帯のうち最低居住水準未満の世帯は、下表のとおり、平成 17 年が 343 世帯、平成 22 年が 41 世帯とする。

以上の検討の結果、公営住宅の必要量は、下記のとおり、平成 17 年が 4,149 戸、平成 22 年が 4,163 戸とする。

市営住宅の供給戸数

公営住宅戸数のうち県営住宅の戸数については、「秋田県公営住宅ストック総合活用計画」によると、現況の 1,927 戸から 109 戸減少し（用途廃止され）1,818 戸になるとしている。

よって、市営住宅の必要戸数は、下表のとおり平成 17 年が 2,331 戸、平成 22 年が 2,345 戸とする。

表 3-4-13 公営住宅、市営住宅の必要戸数の推計

項 目	平成17年	平成22年	備 考
現公営住宅入居世帯のうち継続して住宅の供給が必要な世帯数 a	3,806	4,122	公営住宅原則階層
民間借家に住む世帯のうち最低居住水準未満の世帯数 b	343	41	民間借家 × 最低居住水準未満世帯数比
公営住宅必要戸数 c=a+b	4,149	4,163	
県営住宅計画戸数 d	1,818	1,818	秋田県公営住宅ストック総合活用計画より
市営住宅必要戸数 e=c-d	2,331	2,345	
市営住宅戸数増分 f	29	43	H13年度末管理戸数2,302戸

最低居住水準未満世帯数比については、表 3-4-14 参照

表 3-4-14 最低居住水準未満世帯数比の推計

	実績値		推計値	
	平成5年	平成10年	平成17年	平成22年
最低居住水準 未満世帯数比	4.2%	2.6%	0.9%	0.1%

推計式は限りなくゼロに近づくものとし、以下の関数式とした

関数式：2次関数 $y = a_1x + a_2x^2 + b$

係数 a_1 -0.26928

係数 a_2 6.67E-05

定数項 b 271.9156

（3）特定優良賃貸住宅建設目標戸数の設定

特定優良賃貸住宅建設目標戸数は、中心市街地において良好な賃貸住宅の供給を促進するため、下表のとおり、平成17年が29戸、平成22年が31戸を目標とする。

表 3-4-15 特定優良賃貸住宅建設目標戸数の推計

項 目	平成17年	平成22年	備 考
民間借家 a	2,853	3,090	特有賃の原則階層世帯数
特有賃転換率 b	1.0%	1.0%	政策目標として民間借家の1% (過去の実績等を勘案)
特有賃建設必要戸数 $c=a*b$	29	31	

第4章 市営住宅ストックの活用計画

1. ストック活用の選定基準

1-1 ストック活用の選定フロー

国による手法の選定フローは、下図のとおりである。

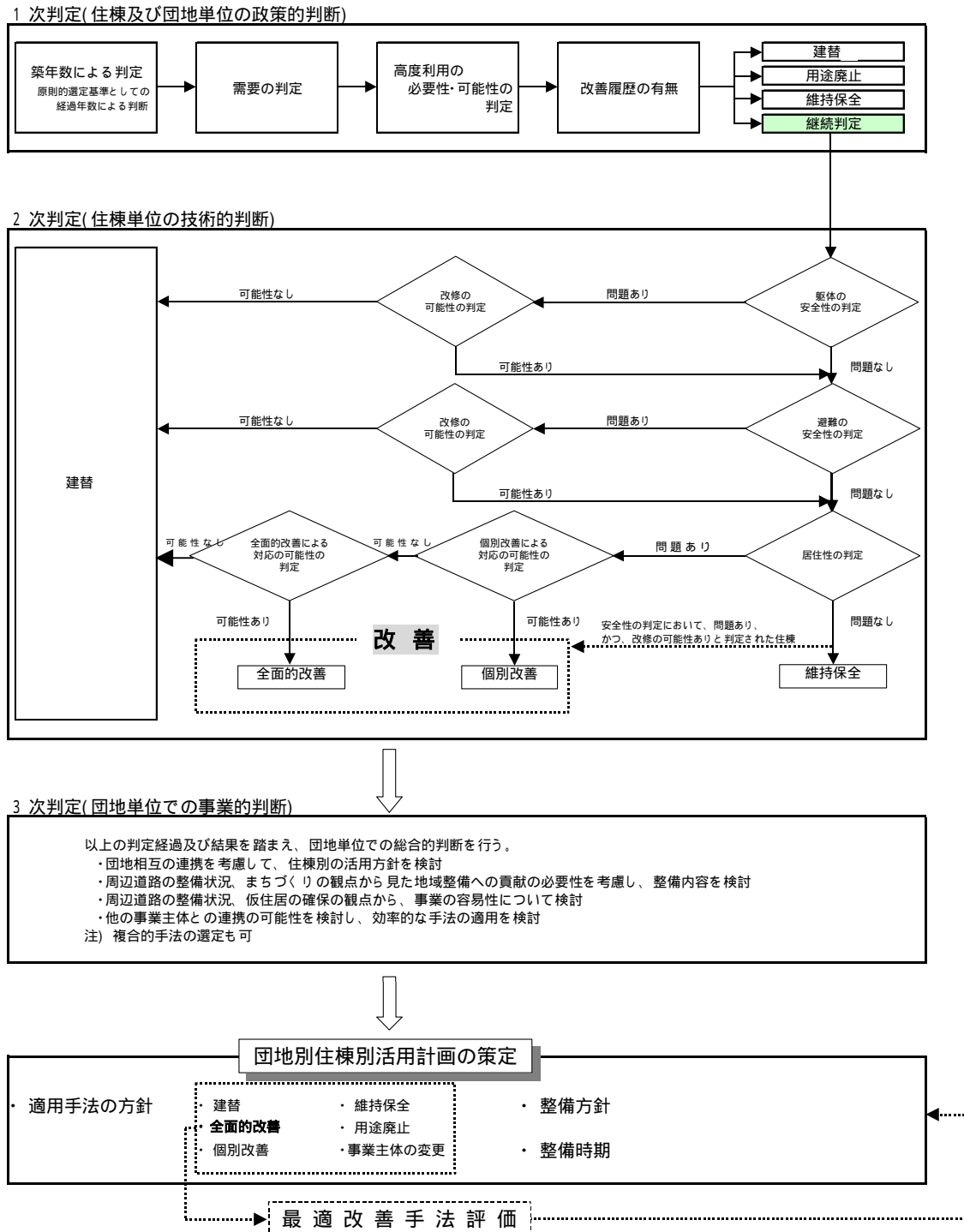


図 4-1-1 手法の選定フロ

1 - 2 活用手法の選定基準

前項の国のフローを踏まえ、秋田市における市営住宅ストック活用手法の判定項目、並びに選定基準は、次のとおりとする。

表 4-1-1 活用手法の選定基準

判定段階		判定項目	判定内容・選定基準
一次判定	の政策的判断 (住棟及び団地単	築年数及び構造による判定	構造別の住棟の経過年数について判定する。
		需要の判定	応募倍率及び空き家率の状況等について判定する。
		高度利用の必要性及び可能性の判定	団地に係る法規制(用途地域、指定容積率)、位置条件、団地の敷地規模及び形状等により高度利用の必要性及び可能性を判定する。
		改善履歴の有無の判定	従前の住棟の改善事業の実施状況について判定する。
二次判定	(住棟単位の技術的判断)	躯体の安全性の判定	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。 既に耐震診断を行い、耐震性が確保されたもの等は、耐震性を有する。 以外は、設計図書と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判定する。
		避難の安全性の判定	二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性について判定する。 未確保の場合、確保の必要の高い場合には、個別改善又は全面的改善により、二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判定する。 措置が可能な場合には、居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には建替えの候補とする。
		居住性の判定	住棟：日照、通風、採光、解放性、プライバシーの確保、騒音について判定する。 住戸：最低居住水準(3人世帯で住戸面積39㎡以上)について判定する。 住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応について判定する。 共用部分：高齢化対応(4階以上の住棟については、エレベーターの有無)について判定する。 付帯施設：自転車置き場・物置・ゴミ置き場の有無、衛生、利便性、居住性に係る問題点の有無について判定する。 共同施設：集会所・幼児遊園の有無、高齢化対応について判定する。
三次判定	(団地単位の事業的判断)	住棟相互の連携の可能性	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。 建替え及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。 建替え、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。 大規模団地等で、多様な所得階層の混合を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的実施を検討する。
		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及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。 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。 団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
		団地相互の連携の可能性	建替えや全面的改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合等は、団地相互の連携による、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。 団地相互での住み替えにより多様な所得階層の混合や事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替)を検討する。
		周辺道路の整備状況	全面的改善もしくは建替え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、資材置き場の確保について検討する。 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
		仮住居の確保	全面的改善もしくは建替え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。 仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。
		他の事業主体との連携	他の事業主体との連携による効果的な手法の適用について検討する。 多様な世帯が居住する多様な所得階層の混合の促進の観点から、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討する。

2. ストック活用の判定

2-1 ストック活用手法の判定

（1）1次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）

前項までに整理した選定フロー及び選定基準に基づき、秋田市における市営住宅の判定を行う。

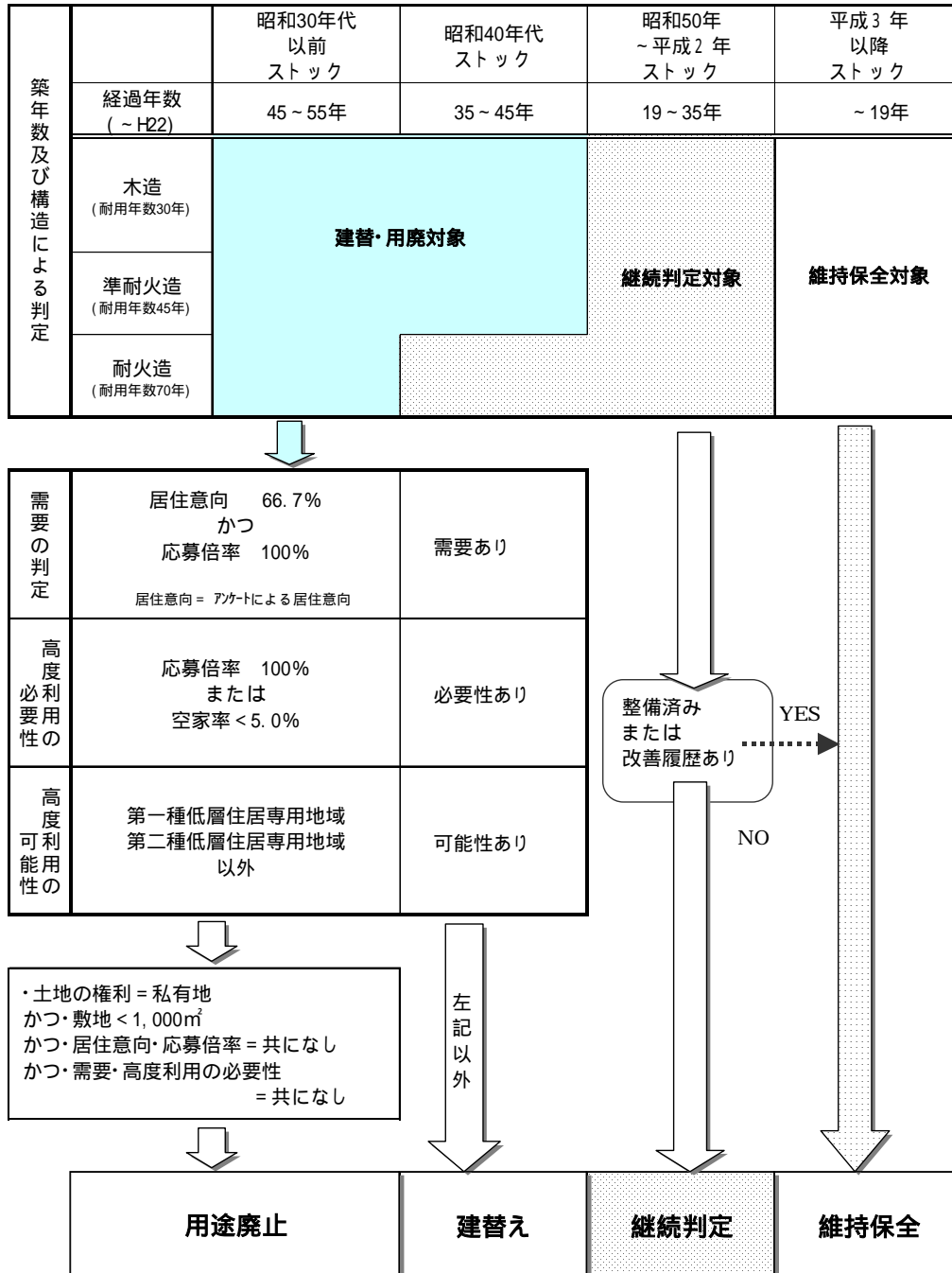


図 4-2-1 1次判定フロー

- （建替えの対象とする住棟）
- ・昭和 30 年代ストック及び昭和 40 年代ストック（準耐火・木造）のうち、今後とも需要があり、又は、高度利用の必要性、高度利用の可能性がある住棟
- （用途廃止の対象とする住棟）
- ・昭和 30 年代ストック及び昭和 40 年代ストック（準耐火・木造）のうち、今後需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、高度利用の可能性が低い住棟
- （維持保全の対象とする住棟）
- ・昭和 40 年代ストック（耐火構造）及び昭和 50 年～平成 2 年ストックのうち、改善事業を実施しており、標準管理期間を経過していない住棟
- （継続判定とする住棟）
- ・上記判定で、建替、用途廃止、維持保全の対象候補とならなかった住棟

（ 2 ） 2 次判定（住棟単位の技術的判断）

1 次判定で継続判定となった団地について、2 次判定を行う。

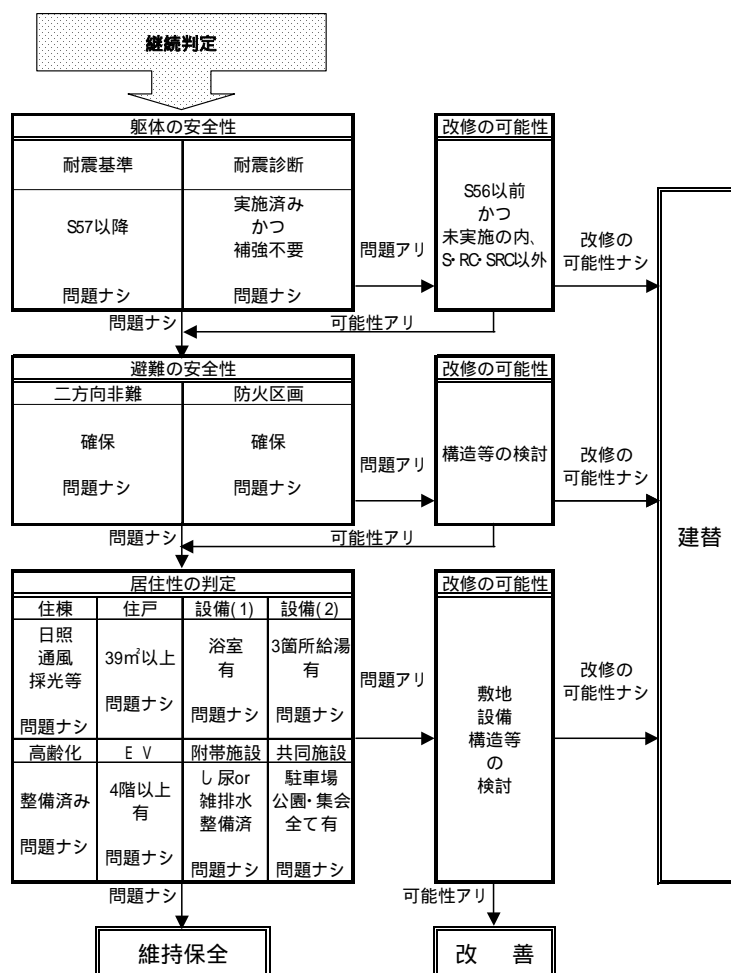


図 4-2-2 2 次判定フロー

（判定表）

（３）３次判定（団地単位での事業的判断）

１次～２次判定の結果を踏まえ、団地単位での事業的判断を行い、各団地の活用手法を判定する。

なお、３次判定にあたっては、下記の事項を基本的要件とする。

A．住棟相互の連携の可能性

建替え及び維持保全と判定された住棟は、原則として判定通りの手法を活用する。

建替え、全面的改善及び個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。

大規模団地等で、多様な所得階層の混合を図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的实施を検討する。

B．まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。

団地及び周辺市街地に係わる都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。

団地敷地に隣接する狭隘道路の拡幅整備を検討する。

C．団地相互の連携の可能性

団地相互での住み替えにより多様な所得階層の混合や事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討する。

高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備（いわゆる非現地建替）を検討する。

D．周辺道路の整備状況

幅員 6 m 未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

E．仮住居の確保

仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

F．他の事業主体との連携

多様な世帯が居住する多様な所得階層の混合の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討する。

（ 3 次判定表 ）

3．ストック活用計画

3 - 1 建替え方針の設定

1次～3次判定の結果が「建替え」となった住棟については、敷地条件等を勘案し、現地建替え、非現地建替え、他団地への統合等について以下の通り設定する。

表 4-3-1 建替え方針の設定

建替え対象団地	建替え方針	具体的方針
金砂	他団地への統合	・他団地の建替えに絡めて統合を図る
将軍野	他団地への統合	・他団地の建替えに絡めて統合を図る
割山	他団地への統合	・他団地の建替えに絡めて統合を図る
新屋比内町	現地建替え	・牛島清水町団地建替え事業が終了後、建替え事業に着手する
牛島清水町 (簡平)	現地建替え	・平成11年より建替え事業実施中であることから、事業を継続して実施する
高梨台	現地建替え	・財政状況を勘案しH23以降に建替えを検討する
手形山	現地建替え	・財政状況を勘案しH23以降に建替えを検討する
新屋沖田	他団地への統合	・他団地の建替えに絡めて統合を図る

3 - 2 改善メニューの設定

1 次～3 次判定の結果が「個別改善」又は「全面的改善」となった住棟については、改善メニューを以下の通り設定する。

表 4-3-2 改善メニューの設定

		改善メニュー	具体的内容
住戸改善	居住性向上	-	-
	高齢者対応	浴室、便所等への手すりの設置	浴室に 2 箇所、便所に 1 箇所の手すりの設置
		流し台、洗面台の更新	流し台、洗面台の更新
	安全性確保	-	-
共用部分改善	居住性向上	給水方式の変更	高架水槽から水道管直結方針、ポンプ圧送方式への変更
	高齢者対応	廊下、階段の手すりの設置	階段室に手すりの設置
	安全性確保	非難設備の設置	バルコニーに手すりの設置
			ハシゴの設置
住環境向上	外壁等の景観向上	外壁防水工事	
外溝改善 屋外・	居住性向上	-	-
	高齢者対応	-	-
	安全性確保	-	-
	住環境向上	その他	駐車場整備

また、改善メニューの適用は、各住棟の整備状況を踏まえ次ページの通りとする。

（改善メニューの設定表）

3 - 3 計画期間における取り組み

計画期間における取り組みについては、以下の通り前期、後期、及び、平成 23 年以降に分けて整理する。

表 4-3-3 計画期間における取り組み

	事業計画期間				H23 年以降
	前期（H14～17 年）		後期（H18～22 年）		
建替え	牛島清水町 （簡平）	33 戸 72 戸	新屋比内町 金砂 将軍野 割山 新屋沖田	174 戸 290 戸 12 戸 0 戸 16 戸 0 戸 40 戸 0 戸 36 戸 0 戸	高梨台 60 戸 60 戸 手形山 168 戸 175 戸
個別改善	階段室に手すりの設置 横森（1～4 号棟） 横森（5 号棟） 高清水 外旭川（1～7 号棟） 外壁防水工事 高野 高清水 広面 外旭川（1～7 号棟） 駐車場整備 横森（1～4 号棟） 横森（5 号棟） 旭南（1～10 号棟） 旭南（11 号棟） 旭南（12 号棟） 新屋扇町 茨島	96 戸 96 戸 15 戸 15 戸 88 戸 88 戸 140 戸 140 戸 36 戸 36 戸 88 戸 88 戸 36 戸 36 戸 140 戸 140 戸 96 戸 96 戸 15 戸 15 戸 252 戸 252 戸 17 戸 17 戸 23 戸 23 戸 15 戸 15 戸 24 戸 24 戸	外壁防水工事 旭南（1～10 号棟） 横森（1～4 号棟） 横森（5 号棟） 茨島 御所野元町 新屋日吉町 駐車場整備 牛島清水町（中耐） その他の改善 財政状況を勘案しながら計画的に取り組む	252 戸 252 戸 96 戸 96 戸 15 戸 15 戸 24 戸 24 戸 62 戸 62 戸 51 戸 51 戸 18 戸 18 戸	
維持保全	計画修繕 外旭川（8,9 号棟）	48 戸 48 戸	計画修繕 外旭川（8,9 号棟）	48 戸 48 戸	
	管理戸数	2,302 戸 2,341 戸	管理戸数	2,341 戸 2,353 戸	

取り組み時期は、事業着手年度を基準としている

第5章 計画の実現に向けて

1. 他の事業主体との連携

他の事業主体との連携については、『県営』『民間』との連携が考えられる。

1-1 県営住宅との連携

市営住宅と県営住宅では、事業主体が別々に空き家募集や、修繕、維持管理等を行っていることから、合理的な利活用が図られていないことが考えられる。また、市営住宅に隣接する県営住宅もあることから、様々な方面での連携が有効である。

これらのことから、市と県が、建替え、全面的改善や個別改善等の事業に取り組む場合、市営住宅入居者の仮移転先、移転先として県営住宅を活用し、空き家の有効的な活用を実施するとともに、計画修繕、その後の維持管理についても連携することで、合理的な公営住宅の運用を進める。

また、市営住宅・県営住宅間での住み替えを推進することにより、適正な居住規模、住環境への移転がスムーズに行える仕組みづくりを実施する。

1-2 民間との連携、民活等の導入による事業実施の検討

公営住宅の建設や管理運営については、海外では既に民間による事業展開が進んでおり、国内においても、取り組みが見られるところである。

しかし、秋田市においては、事業採算性など、実施のメリットを十分勘案した上で行う必要がある。

今後の公営住宅づくりにおいては、社会経済状況を見ながら、民間の活力を取り入れることにより、公営住宅整備に関わるイニシャルコストの低減や適切な管理運営を行うことも選択肢の1つとして検討していく。

2．円滑な事業実施のための入居者との合意形成

建替え、全面的改善や個別改善等の事業実施の際には、従前入居者の仮移転や移転、工事時の騒音発生、住戸内への立ち入りなど、入居者の日常生活に大きな影響を与えることとなる。また、改善後は団地内で生活する入居者のニーズを満足させることが望まれる。

よって、団地の改善を図っていく上で、入居者の理解と協力体制を構築しながら事業を推進することが重要となる。

3．維持管理のための適正修繕

公営住宅の良好な居住環境を維持していくためには、公営住宅ストックについて、適切な管理と維持保全を行うことが必要である。

これまでの建替事業を主眼としたスクラップアンドビルドの展開から、住宅の耐用年数を超えても維持・活用する観点が重要となってくる。

このためには、最低限の修繕ではなく、長期的な予算確保を行いつつ、計画的に適正な修繕を行っていく必要がある。

今後、公営住宅のストック活用を行う上で、適正な修繕計画の重要性が高まっていくことから、長期的かつ計画的な予算の確保と適正な修繕工事の執行を図っていく。

参 考 資 料

資料 1 秋田市の公営住宅等数の妥当性…………… 資-1

資料1 秋田市公営住宅等数の妥当性

ここでは、秋田市と住宅特性の比較的似ている類似都市との比較から、秋田市における現在の公営住宅等（公営・公団・公社の借家）数について、その構成比の法則性を分析する。なお、類似都市としては、住宅規模が全国的に大きく、日本海側の気象条件などを加味し、東北の日本海側および北陸の各県の県庁所在都市と設定した。

1. 秋田市における公営住宅等数比率の類似都市との比較

公営住宅等数の比率が借家の比率によって左右されると考えられる。これを踏まえ、〔公営住宅比率〕と〔公営住宅等比率 / 借家比率〕の関係については、次のような近似式が設定できる。

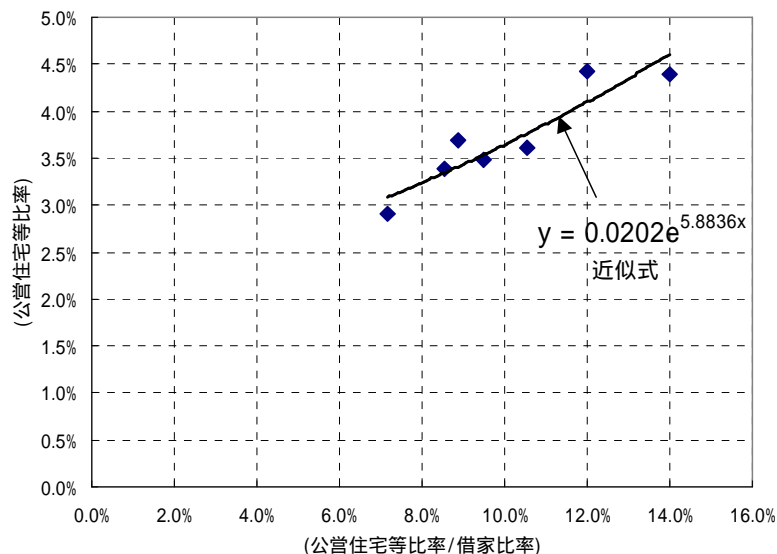
類似都市における近似式

$$y = 0.0202e^{5.8836x} \quad x: \text{公営住宅等比率 / 借家比率} \quad y: \text{公営住宅等比率}$$

表資-1 秋田市と類似都市における公営住宅等数比率の状況

都市名	人口	一般世帯数	公営住宅等比率	借家比率	/
青森市	297,859	112,144	4.4%	36.8%	12.0%
秋田市	317,625	122,728	3.5%	36.6%	9.5%
山形市	255,369	89,854	3.4%	39.6%	8.5%
新潟市	501,431	192,863	2.9%	40.7%	7.1%
富山市	325,700	117,654	4.4%	31.4%	14.0%
金沢市	456,438	174,888	3.7%	41.6%	8.9%
福井市	252,274	85,067	3.6%	34.2%	10.6%

資料: H12国勢調査



図資-1 秋田市と類似都市における〔公営住宅比率〕と〔公営住宅等比率 / 借家比率〕の関係

2 . 秋田市の公営住宅等数の妥当性

類似都市との比較から導かれる近似式に当てはめると、秋田市における公営住宅数比率の理論値は3.5%となり、平成12年の実績値(国勢調査)の3.5%と同じとなる。

類似都市における近似式

$$y = 0.0202e^{5.8836x} \quad x : \text{公営住宅等比率/借家比率} \quad y : \text{公営住宅等比率}$$

これに $x=0.095$ を代入すると、 $y=0.035$ (3.5%) = 実績値

以上より、秋田市における公営住宅等比率は、類似都市との比較から3.5%がおおむね適正な値であり、現況の公営住宅等戸数が適正な値を有していると言える。

新秋田市住宅マスタープラン（公営住宅ストック総合活用計画）

発行日 / 平成14年3月

発行・企画 / 秋田市都市開発部建築指導課・建設部市営住宅課

〒010-8560

秋田市山王一丁目1番1号

TEL：018-866-2153

FAX：018-865-6957

編集 / 株式会社 協和コンサルタンツ
