

令和3年3月17日

秋田市長 穂積 志 様

秋田市住生活基本計画等策定委員会
委員長 山口 邦 雄

第2期秋田市住生活基本計画および第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の策定に関する提言について

秋田市住生活基本計画等策定委員会において、第2期秋田市住生活基本計画および第2期秋田市営住宅等長寿命化計画について、別紙のとおり両計画策定の方向性や内容の検討を行い提言書としてまとめました。また、併せて両計画案を検討しましたので、下記の同計画案および参考資料を添えて提言いたします。

秋田市におかれましては、本案を基本に計画を策定され、本市が目指す多核集約型コンパクトシティ形成の推進による、まちなかへの居住誘導を進めるとともに、災害への対策等により、持続可能な都市の実現と居住環境の向上を図りながら、誰もが安心して住みたい、住み続けたいとおもう住まい・まちづくりを目指し、その実現を主眼とした住宅政策を推進されますことを期待します。

記

1 計画案

- (1) 第2期秋田市住生活基本計画（案）
- (2) 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画（案）

2 参考資料

- (1) 秋田市住生活基本計画等策定委員会開催経過
- (2) 秋田市住生活基本計画等策定委員会委員名簿
- (3) 第1回～第3回秋田市住生活基本計画等策定委員会議要旨
および会議録
- (4) パブリックコメントの結果について

提 言 書

秋田市住生活基本計画等策定委員会（以下「策定委員会」という。）は、第2期秋田市住生活基本計画および第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、次のとおり提言する。

1 第2期秋田市住生活基本計画に関する提言

(1) 策定の目的（計画案P1）

現行の秋田市住生活基本計画については、策定から10年が経過し、令和2年度で計画期間が完了することから、人口減少や高齢化の進行に対応した持続可能な都市の形成、自然災害の多発化への対応、多様なライフスタイルやニーズの変化等による「住まう」形態の多様化など、住環境を取り巻く社会情勢の大きな変化に対応することを目的とした第2期目の計画を策定することが適切である。

(2) 計画期間について（計画案P1）

計画期間は、現計画と同様の10年間とし、令和3年度から令和12年度までの期間で計画を推進することが適切である。

なお、社会情勢の変化に的確に対応するため、概ね5年後に計画の見直しを行うことが適切である。

(3) 現行計画の検証について（計画案P2～P10）

現行計画では、将来像である「秋田らしさ みらいに引き継ぐ 住まいまちづくり」の実現を目指し、5つの目標を掲げ、計画にある施策を推進している。

それぞれの目標の指標の達成度や施策の実施状況等を評価したところ、総合評価B（概ね好調）としたものは2つ、総合評価C（さらなる取組が必要）としたものは2つ、総合評価D（より一層の取組が必要）としたものは1つであった。

特に重点的な目標であった「目標1エイジフレンドリーシティを実現する住まい・まちづくり」や「目標2安全安心に暮らせる住まい・まちづくり」では、高齢者世帯や障がい者世帯などへのバリアフリーや居住環境の向上に資する支援、多世帯同居・近居への支援などによる子育てしやすい住環境の推進、長く使用できる長期優良住宅の普及促進、空き家バンク制度や空き家の改修費への支援、旧耐震の木造住宅への耐震診断や耐震改修などの支援を行ってきたが、成果指標である「一定のバリアフリー化率」、「最低居住面積水準未満率の解消」、「長期優良住宅の認定率」や「住宅の新耐震基準適合率」など、計画策定から一定の向上は見られるものの目標達成に至っていない。

このため、次期計画策定にあたっては、これらの評価を踏まえ、エイジフレンドリーシティを目指すための人口減少や少子高齢化に対応した住宅施策の継続的推進や、住宅の耐震化などの災害に強い住まいづくり、空き家対策の強化など、住宅施策の検討とさらなる推進が必要と考えられる。

このほか目標を達成していない事項や実施に至っていない取組などについては、次期計画に向けて内容を再検討する必要がある。

(4) 住宅・住環境に係る現況等について

ア 住宅・住環境に係る現況（計画案P11～P61）

住宅・住環境に係る現況として、人口や世帯の状況では、人口減少・少子高齢化の進展と加速、高齢者の単身又は夫婦世帯の増加、子育て世帯の減少、共働き子育て世帯の増加傾向など、人口減少や少子高齢化の影響により、世帯構成などの変化が考えられる。

住宅ストックの状況では、空き家等の増加や7階以上のマンションの老朽化の進行などが考えられるほか、居住環境の状況としては、秋田市立地適正化計画による居住誘導区域の指定や津波や洪水浸水想定区域などのハザード区域の状況から、洪水等の自然災害への備えの必要性が考えられる。

また、市営住宅等の状況としては、耐用年数を超過又は間近の団地が残存しており、これらの維持管理や更新の必要性が考えられる。

イ 市民アンケート調査について（計画案P62～P67）

市では、第2期秋田市住生活基本計画の策定にあたり、市民の「住まい」に関する考え方や意見を計画に反映させるための基礎資料とすることを目的に、20歳以上の市民2,000人および市民100人会に対し、アンケート調査を行った（1,105人が回答、回収率52.6%）。

調査結果としては、住宅や住宅地への満足度は高いものの、バリアフリー化などへの支援、管理不全の空き家への対応、災害対策およびサービス付き高齢者向け住宅の整備など高齢期の住まい方への関心も高い。

このため、これまで以上に高齢者や子育て世帯が住み慣れた地域で住み続けるためのリフォームやバリアフリーなどへの支援をはじめ、関心が高い空き家や災害への対策も強化していく必要があると捉えており、計画の各目標の方向性や施策に反映する必要があると考えられる。

ウ 上位・関連計画の整理（計画案P68～P79）

第2期秋田市住生活基本計画の策定にあたり、全国や秋田県の住生活基本計画、令和3年6月策定予定の秋田市総合計画や秋田市総合都市計画等との上位・関連計画等と十分に整合性を図るべきである。

(5) 人口・住宅等の課題について（計画案P80～P81）

これまでの住宅・住環境に係る現況等から、居住者からの視点（人や住まい方について）、住宅ストックからの視点（住宅や住環境について）、まちづくりからの視点（人や住宅を取り巻く環境について）の3つの視点から課題を整理した。

居住者からの視点での課題としては、出生率の低下や子育て世帯の減少高齢者のみ世帯が増加している中で、子育てしやすい住まい・住環境の形成や高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境の形成が課題と考えられ

る。また、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築が課題であり、市営住宅を中心として、民間賃貸住宅や空き家の活用等、総合的な整備により居住の安定を図ることが重要であると考えられる。

住宅ストックからの視点での課題としては、住宅ストックにおける質の向上と利活用の促進が課題であり、特に増加する空き家への対策、バリアフリー化や省エネルギー化等による住宅の質の向上、老朽化が懸念される既存マンションの適切な維持管理に向けた支援等が必要であると考えられる。

また、市営住宅についても機能更新や長寿命化のための改修等を進めるとともに、市営住宅戸数の確保と居住者ニーズを的確にとらえた生活の質の向上に向けた支援を進める必要があると考えられる。

まちづくりからの視点での課題としては、多核集約型コンパクトシティ形成の推進や住宅地の生活サービスの維持・確保、多発化する自然災害等に対応した防災・防犯に向けた安全な住環境の形成、市民や事業者との協働による脱炭素社会の実現、まちの資源を活かした居住環境づくりが課題として考えられる。

以上のように整理し、次期計画では、これらの住生活を取り巻く課題を解決するための施策や取組について検討し、推進するべきである。

(6) 住生活の将来像および基本目標について（計画案P82～P85）

① 住生活の将来像について

人口減少や少子高齢化の進行・加速により都市全体の生活利便性の低下が懸念されるとともに、近年多発化する自然災害への対策が急務である。また、高齢単身世帯の増加や子育て世帯の減少、若者の転出傾向等に対応するため、多様なニーズに応じた住宅の質の向上や地域資源を活用した魅力向上等も課題である。

これらの課題に対応するため、多核集約型コンパクトシティの形成を推進し、まちなかへの居住誘導を進めるとともに、災害に対応したハード・ソフト対策等により、持続可能な都市の実現と居住環境の向上を図ることによって、市民はもとより県外からの移住希望者など誰もが安心して住みたい、住み続けたいと思っただけのような住まい・まちづくりを、本市の住生活の将来像として目指していくべきである。

② 基本目標について

課題を解決しながら住生活の将来像の実現に向けて、現行計画の基本目標を継承しつつ、特に災害対策、空き家対策、多核集約型コンパクトシティの形成に向けた居住の誘導などを強化し、以下の5つの目標とそれぞれの目標に対する基本方針を設定し、各目標を達成するための施策を検討し展開するべきである。

◎ 設定する基本目標と基本方針

ア【目標1】安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

(基本方針)

- ・災害に強い住まい・まちづくり
- ・犯罪を未然に防止できる住まい・まちづくり

イ【目標2】誰もが快適に住み続けられる住まい・まちづくり

(基本方針)

- ・エイジフレンドリーシティを実現する住まい・まちづくり
- ・ライフスタイルに応じて快適に暮らせる住まい・まちづくり
- ・既存住宅を活用して多様なニーズに対応した住まい・まちづくり

ウ【目標3】地域のなかで住み続けられる住まい・まちづくり

(基本方針)

- ・多核集約型コンパクトシティ形成の実現に向けた持続可能な住まい・まちづくり
- ・市民それぞれが選択した地域のなかで住み続けられる住まい・まちづくり
- ・都市のスポンジ化対策を推進する住まい・まちづくり

エ【目標4】「環境立市あきた」を実現する住まい・まちづくり

(基本方針)

- ・脱炭素社会を実現する住まい・まちづくり

オ【目標5】自然と都市が調和した秋田らしい住まい・まちづくり

(基本方針)

- ・多様な住まい方を実現する住まい・まちづくり

(7) 基本目標の実現に向けた施策展開について（計画案P86～P111）

基本目標の実現に向けて、対策が急務となっている人口減少・高齢化や多発化する自然災害、多様なニーズへの対応など、本市の住環境を取り巻く様々な情勢の変化に対応すべく、以下の取組を中心とした施策の推進を行うべきと考える。

特に災害対策、空き家対策、多核集約型コンパクトシティの形成に向けた居住の誘導などについては、重点的に取り組む施策として強化すべきと考えるため、次の取組の実施について検討するべきである。

なお、委員からは、災害対策として重要である住宅の耐震化について、新耐震基準ではあるが、耐震性に不安がある昭和56年6月以降の住宅についても、耐震診断の支援を拡充できないかとの意見があった。他市町村においても支援の対象を拡充している事例もあるため、意見を踏まえて、計画期間での実施に向けて、拡充を検討するべきである。

また、今後検討する施策等については、実現を見据えた検討となるよう進めるべきである。

【重点的に推進すべき取組】

① 災害に強い住まいづくりの推進

- ・木造住宅耐震診断支援事業の推進（継続）
- ・木造住宅耐震改修等補助事業の推進（継続）
- ・がけ地近接等危険住宅移転事業の推進（継続）

- ・洪水浸水想定区域等住宅移転事業の検討（新規）
- ・小学校の通学路に面する危険なブロック塀等の解消を促進（新規・実施中）
- ・防災イベントの開催（新規・実施中） 等

② 空き家対策の強化と活用の促進

- ・空き家対策基本方針の見直し又は空き家等対策計画の策定（新規）
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施（新規・実施中）
- ・特定空き家認定および空家特措法に基づく措置の検討（新規）
- ・空き家所有者等無料相談会の実施（新規・実施中）
- ・老朽危険空き家等解体撤去補助金の交付（継続）
- ・空き家バンク制度活用の推進（継続）
- ・住宅利活用に向けたセミナー等の開催（新規）
- ・ランドバンク事業実施の可能性についての検討（新規）
- ・空き家の地域の活性化等に寄与する施設としての活用の検討（新規）
- ・空き家の様々な活用方法に対する支援の検討（新規） 等

③ 多核集約型コンパクトシティ形成の実現に向けた住環境の整備

- ・空き家定住推進事業の推進（継続）
- ・居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討（新規）
- ・優良建築物等整備事業による都市機能誘導の促進（新規・実施中）
- ・優良建築物等整備事業を活用した共同住宅整備による居住誘導の促進（新規・実施中）
- ・サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導（新規） 等

(8) 成果指標について（計画案P112～P113）

設定した目標に対する達成度を分かりやすく示すため、目標ごとに成果指標を設定すべきであり、目標は、住宅施策とともに他の施策との連携によって達成できるものであることから、関連計画等との整合を図り、10年後の目標値を示すことが適切である。

設定する成果指標については、現行計画で目標を達成できていない「住宅の新耐震基準適合率」や「最低居住面積水準未満率」などは、これらの目標達成に対応した施策を強化して実施すべきであることから、継続して設定すべきである。

また、新たに重点的に取り組む災害対策、空き家対策および居住誘導については、それらに対応した以下の指標を新たに設定し、目標達成に向けて施策を推進するべきである。

【新たに設定する指標】

① 災害対策

- ・がけ地近接等危険住宅移転事業活用件数

② 空き家対策

- ・空き家相談会参加件数

- ・老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数
- ・空き家バンク登録物件数

③ 居住誘導の促進

- ・居住誘導区域の人口密度

(9) 市営住宅の供給の目標量について（計画案P114～P116）

「住宅セーフティネット供給量算定プログラム（国土交通省）」に基づき、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を推計した結果、住宅確保要配慮者世帯数は現状と同程度の世帯数で推移されると想定されるため、計画期間における市営住宅の供給目標量を、現状の市営住宅戸数を維持し、2,344戸と設定することが適切である。

また、長期的な既存ストックの有効活用を図るため、市営住宅の維持管理や修繕および計画的な建替を適切に行うべきである。

(10) 住宅・住環境整備水準について（計画案P117～P120）

現行計画の水準を維持することが適切である。

(11) パブリックコメントの結果について（参考資料参照）

市では、令和3年1月8日から1月28日にかけて、本計画素案のパブリックコメントを実施し、本計画素案については、4名の市民の方からご意見があった。

ご意見の内容については、すべて計画の推進や施策の検討にあたっての参考とするべきである。

(12) 策定委員会委員からのその他の意見等について（参考資料参照）

その他、策定委員会委員からは以下のとおり意見があった。意見については、計画の内容や施策等に反映されないものであっても、意見の内容を尊重し、計画や施策を推進する上での参考とするべきである。

詳細な内容については、議事録を参照されたい。

【主な意見】

- ・市が空き家を借り上げ、改修を行い住まいとして活用してはどうか
- ・風力電力の将来的な利用の仕方などを検討して欲しい。
- ・バリアフリー化や建物の整備だけではなく、まちづくりの観点で整備して欲しい。
- ・費用の関係で市街地に家を建築できない現状を視野に入れてほしい。
- ・新たな交通手段を検討する際には、経済的負担も含めて検討して欲しい。
- ・火災の際の高齢者の避難経路などの啓発手法を検討してはどうか。 等

2 第2期秋田市営住宅等長寿命化計画に関する提言

(1) 見直しの目的について（計画案P1～P2）

現行の秋田市営住宅等長寿命化計画については、令和2年度で計画期間が終了することから、人口減少や少子高齢化の進展に対応した市営住宅等の今

後の修繕、改善、建替などの活用方法を定め、長期的な維持管理の実現とストックの有効活用を図ることを目的として、第2期目の計画を策定することが適切である。

(2) 計画期間について（計画案P2）

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間の期間とし、市営住宅の長寿命化を図ることが適切である。

(3) 市営住宅等の現況について（計画案P5～P17）

秋田市の市営住宅等管理戸数2,344戸については、令和2年4月1日現在の全体の入居率は91%、すべての団地において入居率は80%を超えており、一定の需要があるものと考えられる。

また、市営住宅は全ての団地・住棟で耐震性が確保されているが、耐用年数を超える住宅や間近となっている住宅が残存しており、今後これらへの対応の検討が必要であると考えられる。

(4) 市営住宅の供給の目標量について（計画案P18～P20）

1の第2期秋田市住生活基本計画に関する提言の(7)にあるとおり、計画期間における市営住宅の供給目標量を、現状の市営住宅戸数を維持し、2,344戸と設定することが適切である。

また、長期的な既存ストックの有効活用を図るため、本計画に基づき、市営住宅の維持管理や修繕および計画的な建替を適切に行うべきである。

(5) 上位・関連計画の整理について（計画案P21～P23）

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の策定にあたり、第2期秋田市住生活基本計画、秋田県住生活基本計画、秋田市公共施設等総合管理計画等と十分に整合性を図るべきである。

(6) 市営住宅等における課題について（計画案P24）

市営住宅の老朽化が進んでおり、手形山市営住宅など、すでに耐用年限を迎えている住宅や今後10年間以内に耐用年限を迎える住宅が残存しており、将来的に必要となるストック量や団地・住棟の劣化状況等に基づき、建替や用途廃止等についての検討を行う必要があると考えられる。

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ると考えられる。

また、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考えられ、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を行う必要があると考えられる。

さらに、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、多様な世代が共生できるような環境（交流スペース等）の導入を検討し、多様なニーズへの対応について配慮する必要があると考えられる。

(7) 長寿命化の基本方針について（計画案P24～P26）

市営住宅等について、総合的な活用に関する基本方針を次のように設定し、計画を策定して市営住宅等の長寿命化を推進するべきである。

① 市営住宅等の主な役割

- ・住宅困窮者への住まいの提供
- ・家族形成期にある若い世代の本市への定住促進
- ・既存市営住宅等の有効活用

② 総合的な活用の基本的な方針

- ・入居者の安全性、居住水準の確保
- ・計画的な修繕等による長期活用
- ・高齢者・子育て世帯等の入居者への適切な設備等の対応
- ・継続的・効率的な住宅団地の管理
- ・入居者の適正化
- ・特定公共賃貸住宅の有効活用

③ 長寿命化に関する基本方針

- ・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
- ・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

(8) 公営住宅ストックの事業手法の選定について（計画案P26～P52）

事業手法の選定は、「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）」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するべきである。

また、選定フローや判定基準に基づいて、団地および住棟毎に事業手法の判定を行い、30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、適切な修繕、改善を実施しながら、既存住宅のストックを最大限活用するとともに、修繕等では対応できない部分については、最小限の建替を検討するべきである。

(9) 手法別実施方針について（計画案P53～P59）

事業手法の選定にあたり、点検、計画修繕、改善事業および建替事業等の実施方針を定め、計画的に実施するべきである。

改善事業については、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、順次改善を実施するべきである。なお、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ることが望ましいと考えられるが、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に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についても検討が必要であるとされる。

また、建替事業については、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う方針とすることが望ましいと考えられるが、耐用年限を超過する手形山市営住宅の160戸については、現状戸数を維持し、建替の方針で検討が必要であるとされる。なお、建替にあたっては、高

齡者への対応のほか、単身世帯の増加への対応や子育て世帯向け住戸の確保、多様な世代が共生できるような環境（交流スペース等）の導入も検討が必要であると考えられる。

(10) 長寿命化のための事業実施予定一覧について（計画案P60～P71）

「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）」で示される様式に基づき、計画期間内の事業実施予定を整理し、計画的に事業を進めるべきである。

(11) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出について

（計画案P72～P74）

長寿命化を図るための改善事業を実施するにあたり、ライフサイクルコストの縮減を図るように努めるべきである。

(12) パブリックコメントの結果について（参考資料参照）

第2期秋田市住生活基本計画と同様に、本計画素案のパブリックコメントを実施し、本計画素案については、1名の市民の方からご意見があった。

ご意見の内容については、すべて計画の推進や施策の検討にあたっての参考とするべきである。

以 上