

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

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) 年齢3区分別人口.....	17
4-3. 市営住宅の供給の目標量.....	18
5. 市営住宅等に係る上位・関連計画.....	21
(1) 秋田県住生活基本計画(平成29年3月策定).....	21
(2) 第14次秋田市総合計画「県都『あきた』創生プラン」(基本構想：令和3年3月策定).....	22
(3) 第7次秋田市総合都市計画(令和3年6月策定予定).....	22
(4) 秋田市公共施設等総合管理計画(平成29年3月策定).....	23
6. 市営住宅等における課題	24
7. 長寿命化に関する基本方針	24
(1) 総合的な活用に関する基本方針	24

8. 公営住宅ストックの事業手法の選定.....	26
8-1. 計画の対象.....	26
8-2. 団地別・住棟別状況の把握.....	26
8-3. 手法選定の考え方.....	30
(1) 事業手法の区分.....	30
(2) 事業手法選定の流れ.....	31
8-4. 事業手法の選定.....	32
(1) 1次判定.....	32
(2) 2次判定.....	42
(3) 3次判定.....	46
9. 手法別実施方針.....	53
9-1. 点検の実施方針.....	53
9-2. 計画修繕の実施方針.....	53
9-3. 改善事業の実施方針.....	58
9-4. 建替事業等の実施方針.....	59
(1) 方針.....	59
(2) 手形山市営住宅建替検討.....	59
(3) 手形山市営住宅建替のイメージ（参考）.....	59
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	60
11. LCCとその縮減効果の算出.....	72
11-1. LCCの算出方法.....	72
11-2. LCC縮減効果の算出.....	74

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。

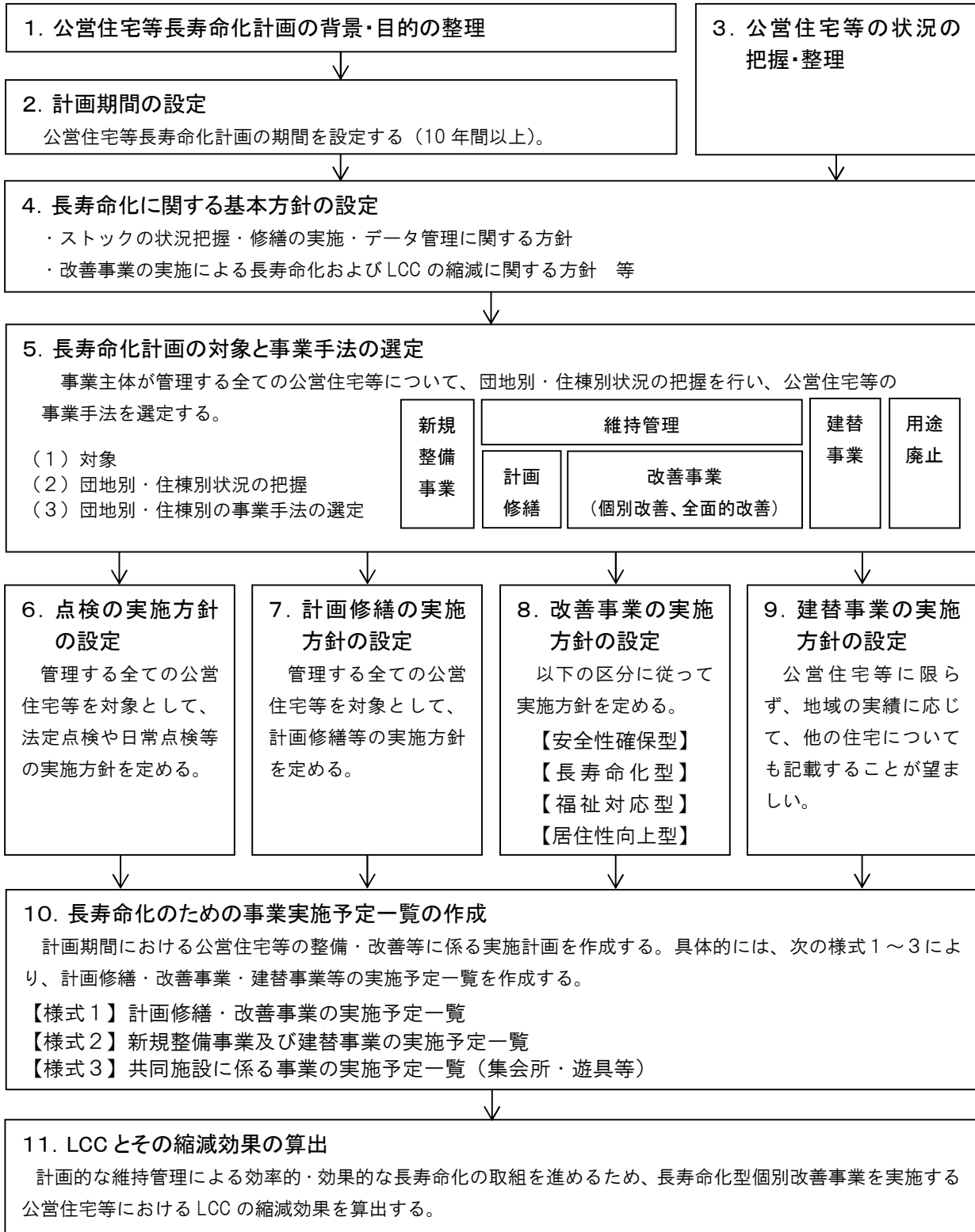


図 1-1 計画策定の方法（フロー図）

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は、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今後 10 年以内に迎える住宅が 6 団地・67 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 50 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（35 年）以上を経過する住棟が約 4 割（9 団地・34 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）」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、令和元年度末現在、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いずれも 8 割を超え、高い水準を維持しています。

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（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間を計画期間とします。

なお、社会情勢の変化への対応や事業の進捗状況を勘案し、必要に応じて概ね 5 年ごとに定期的に見直しを行うものとしします。

※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 2 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅整備課

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。

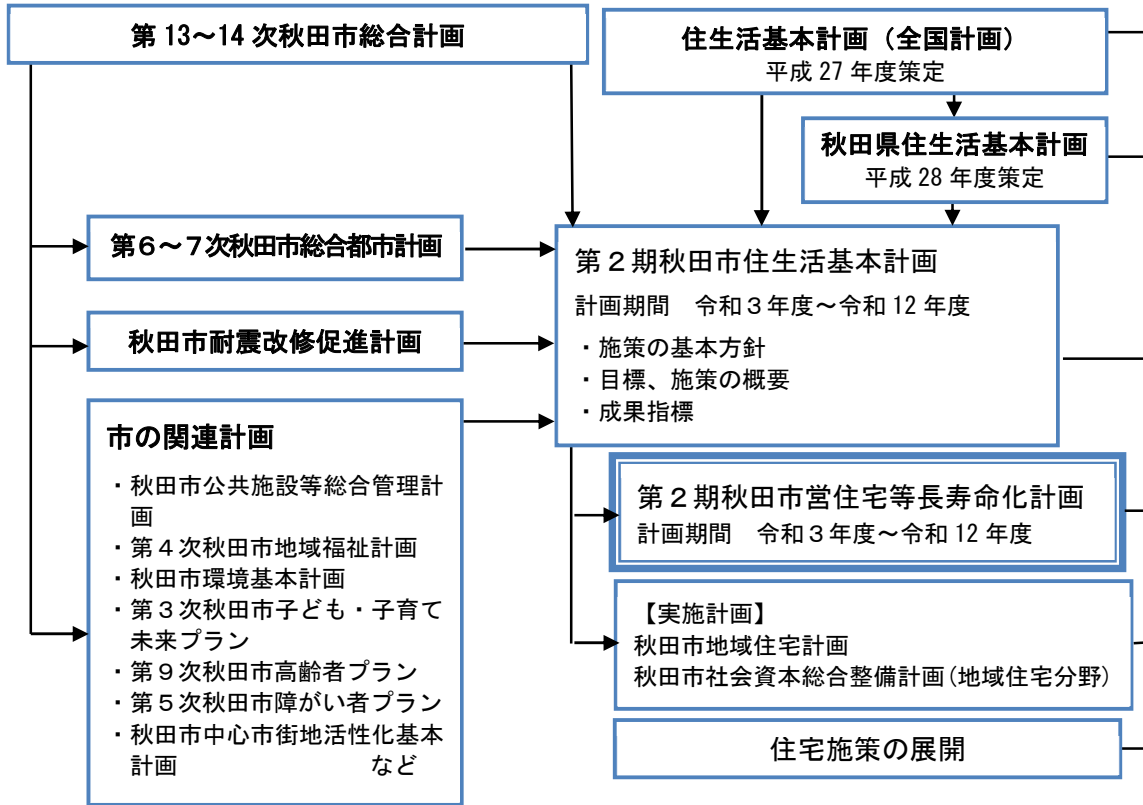


図 2-2 計画の位置付け

3. 秋田市の概況

3-1. 人口・世帯数

(1) 人口・世帯の推移

- ・秋田市の人口は都市化に伴う人口集中により増加してきましたが、近年は減少に転じ、令和元年12月末時点の人口は305,625人となっています。
- ・世帯数は増加傾向にあり、令和元年12月末時点の世帯数は136,628世帯となっています。
- ・世帯数は増加しているものの、1世帯あたり人員は減少していることから、世帯規模は縮小傾向にあります。

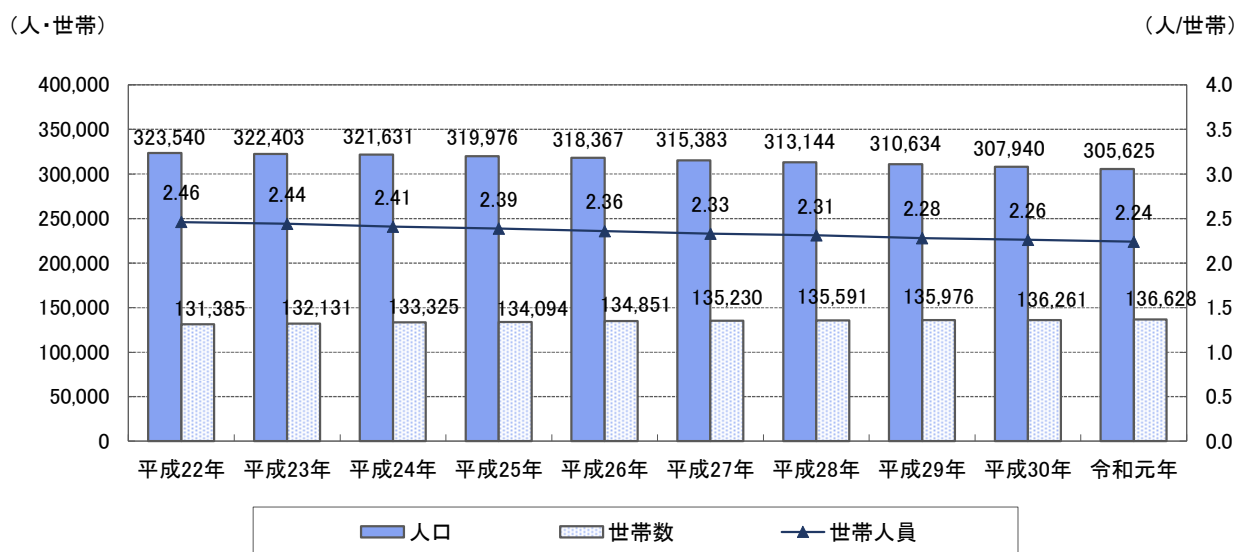


図 3-1 人口と世帯の推移（各年12月31日時点）

資料：秋田市情報統計課

(2) 年齢3区分別人口・将来推計人口の推移

- ・近年の年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）および生産人口（15～64歳）は減少している一方、高齢人口（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。
- ・総人口は今後も減少し続けるものの、本市における人口減少対策の着実な実行を踏まえ、人口の将来展望を示した「秋田市人口ビジョン（令和3年3月改訂）」では、令和27年には249,039人と、平成27年の約8割にまで減少することが想定されています。また、高齢化率については、10年後の令和12年には36.4%、20年後の令和22年には38.9%となることが想定されています。

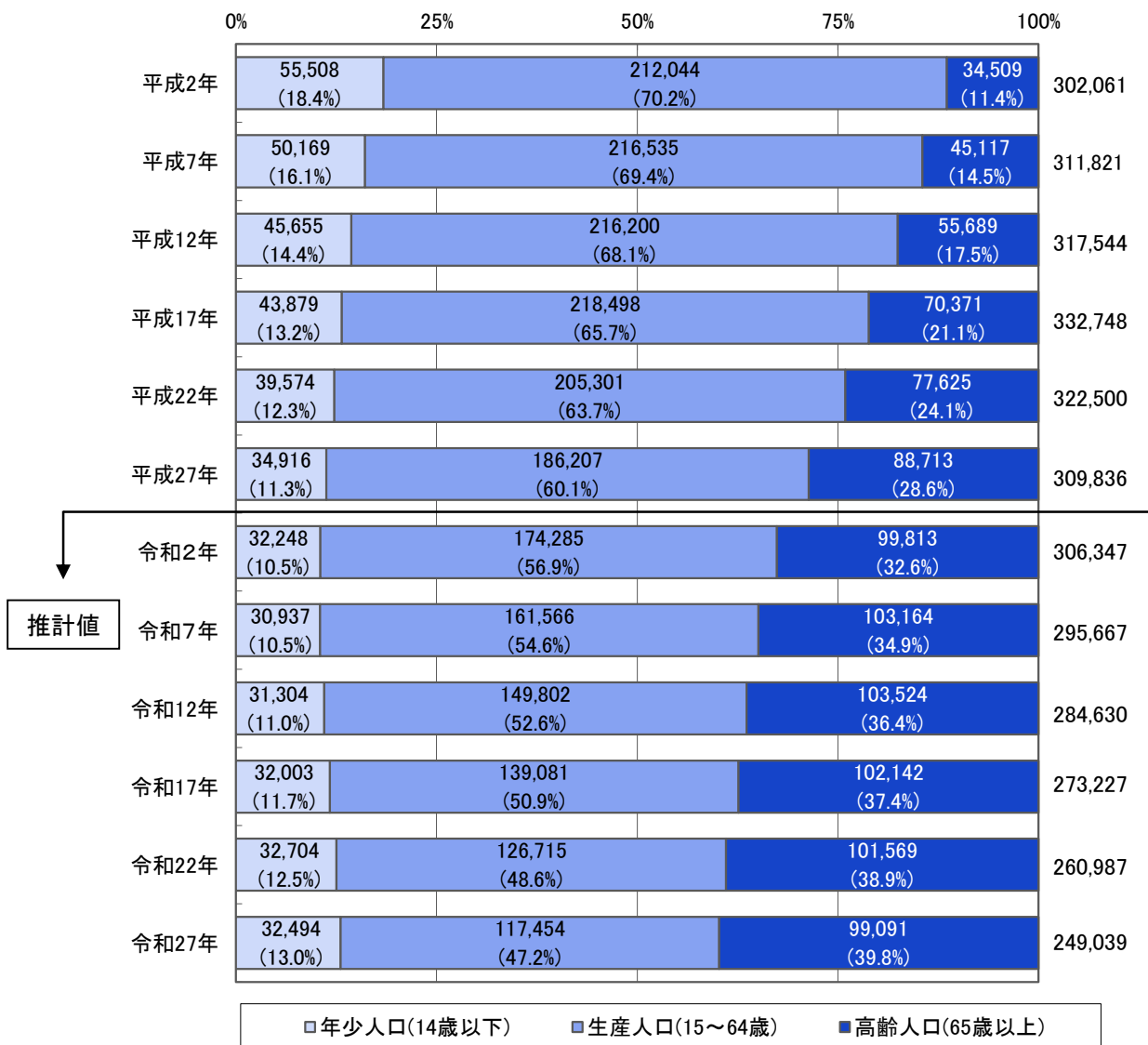


図 3-2 年齢3区分別人口割合の推移

資料：国勢調査（平成2年～平成27年）・秋田市人口ビジョン（令和3年3月改訂）（令和2年～令和27年）
※総数は年齢不詳を含まない

(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いますが、令和元年では転入者と転出者の差が少ないことから、減少幅が縮小しています。
- ・自然増減（出生数－死亡数）は、年間 1,000 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。

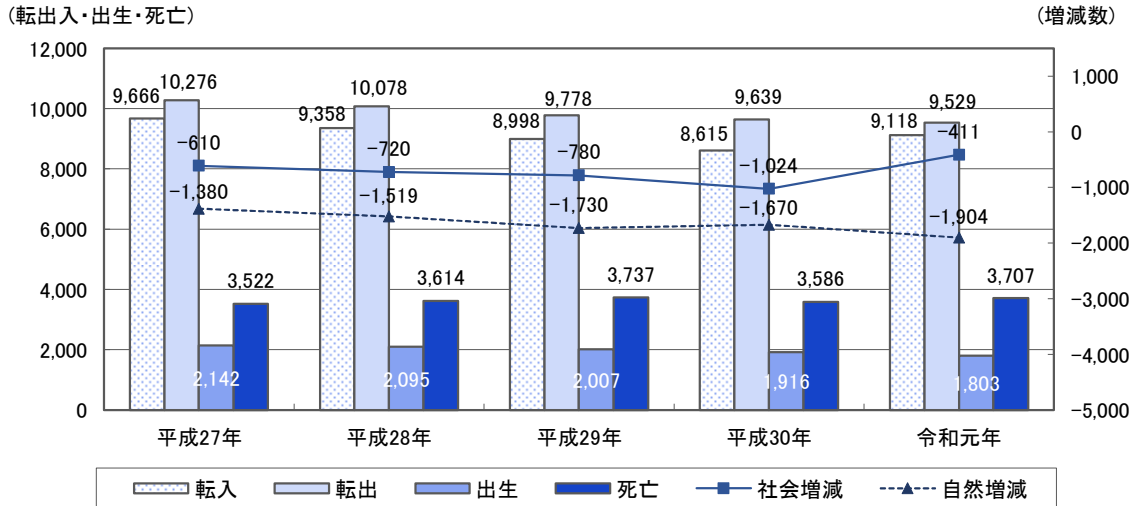


図 3-3 社会・自然増減の推移

資料：秋田市情報統計課（平成 27 年～令和元年）
 ※各年度の値は年間合計

(4) 世帯の構成

- ・主世帯総数は 136,360 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 20.6%（28,070 世帯）、次いで「夫婦と 18 歳以上の者」が 15.0%（20,490 世帯）、「65 歳以上の単身」が 13.6%（18,610 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、25.2%（34,370 世帯）となっています。

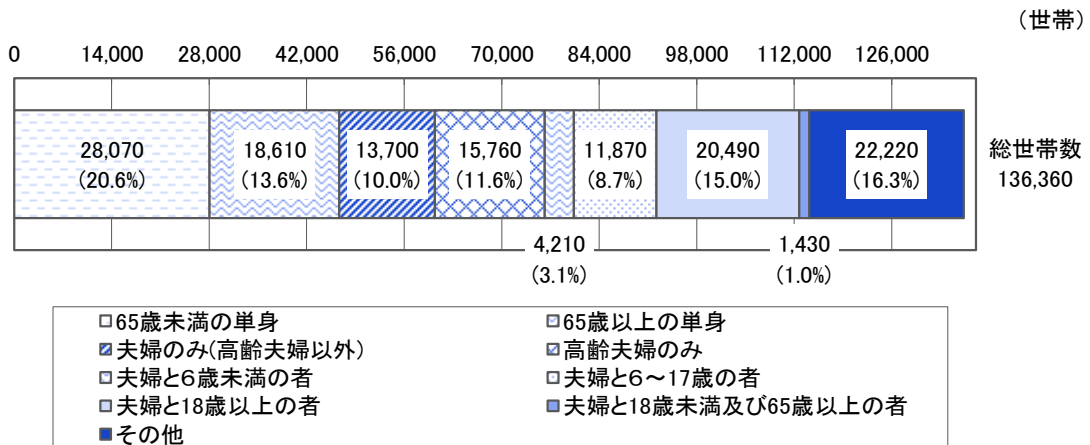


図 3-4 世帯の型別主世帯数

資料：平成 30 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18,610世帯と高齢者を含む世帯全体の31.7%を占めており、平成20年の11,740世帯と比較して10年間で1.6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。

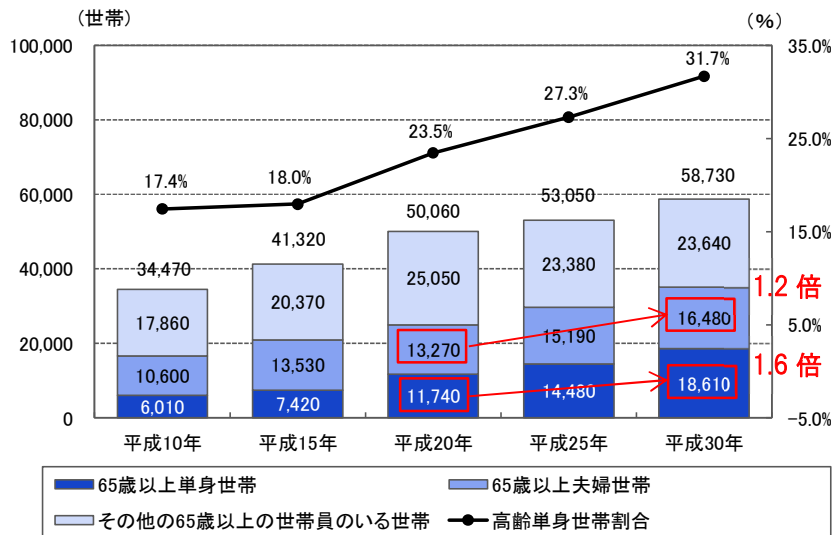


図 3-5 高齢世帯の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30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、平成27年時点で26,855世帯と全体の19.9%となっています。

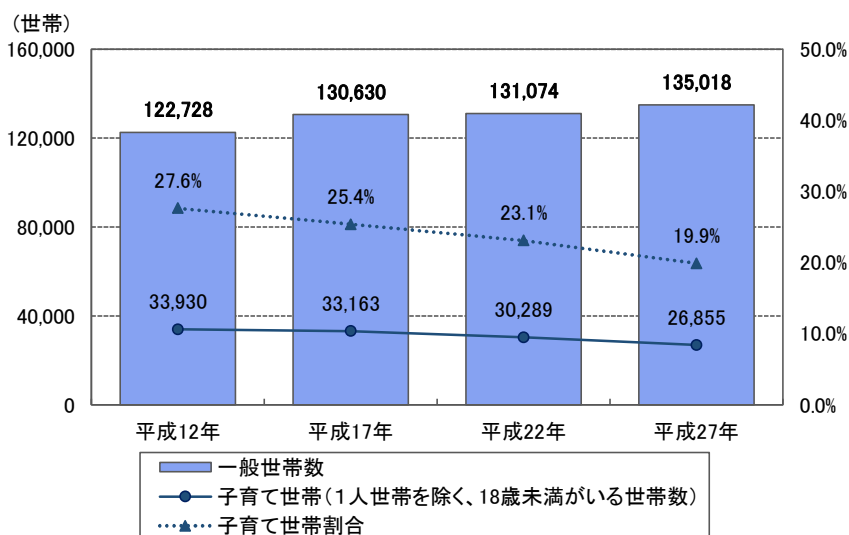


図 3-6 子育て世帯の推移

資料：国勢調査（平成12年～平成27年）

◆共働き世帯の推移

- ・共働きの子育て世帯は平成 27 年時点で 12,906 世帯となっており、平成 12 年の 12,297 世帯と同水準を維持しています。
- ・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。

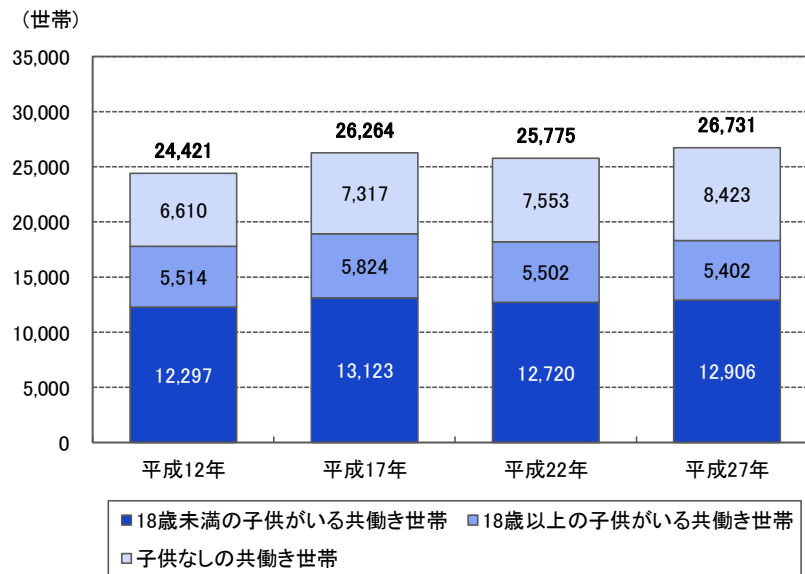


図 3-7 共働き世帯の推移

資料：国勢調査（平成 12 年～平成 27 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（県営）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、総世帯数の地域別割合と市営住宅等の地域別割合がほぼ同様になっています。
- ・また、最低居住水準未達の世帯も 420 世帯（9.8%）と一定数存在することから、改善が遅れている状況が伺えます。

表 4-1 地域別市営住宅等戸数（単位：戸）（令和 2 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 （県営）	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：秋田市住宅整備課

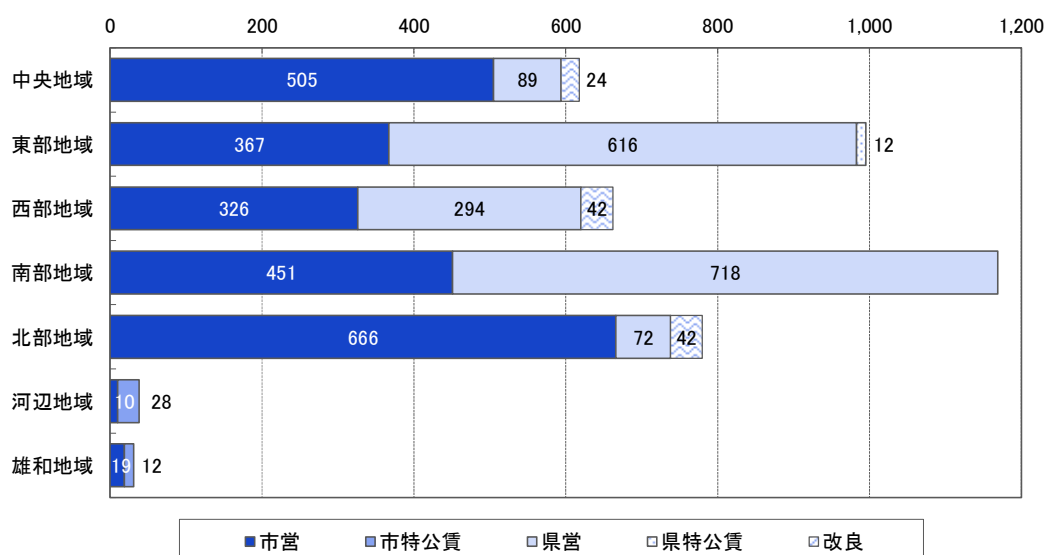


図 4-1 地域別市営住宅等戸数（令和 2 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅整備課

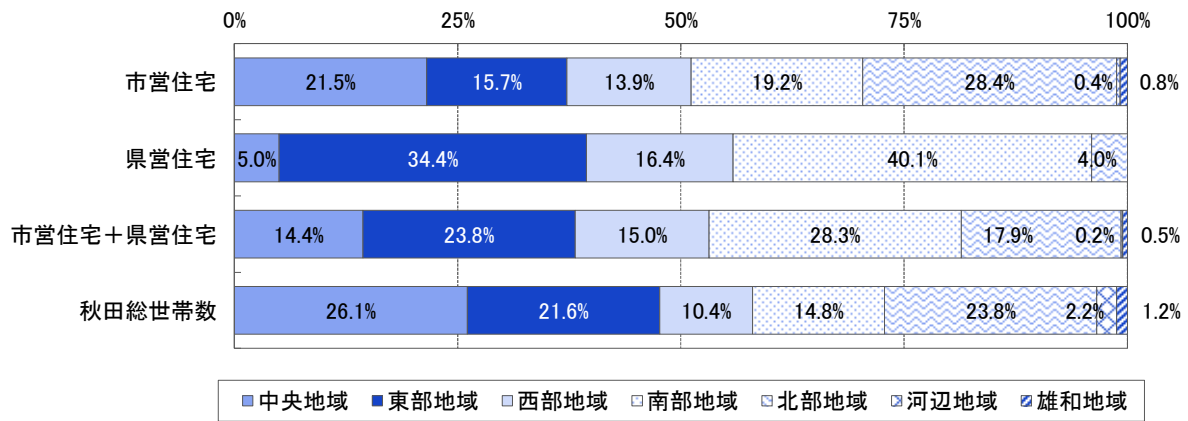


図 4-2 地域別市営住宅・県営住宅の戸数割合と秋田市総世帯数割合の比較（令和2年4月1日時点）

資料：秋田市住宅整備課

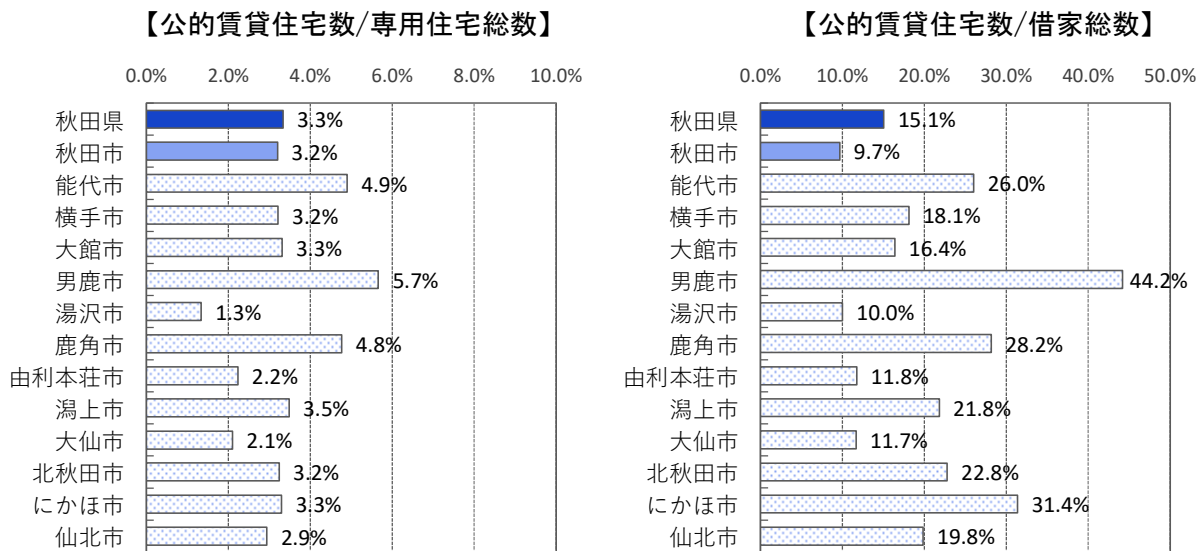


図 4-3 公的賃貸住宅供給状況

資料：平成30年住宅・土地統計調査

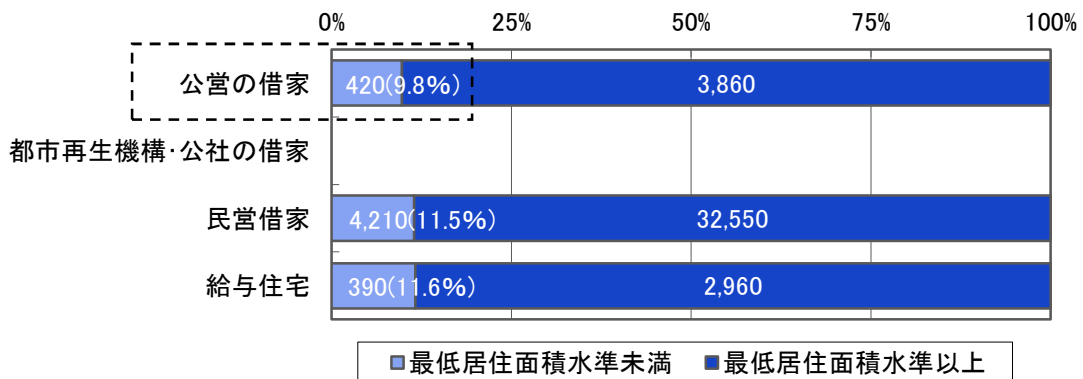


図 4-4 最低居住面積水準未満の世帯数

資料：平成30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（高梨台市営住宅）により、昭和 40 年代前半に建築された準耐火構造の住宅はなくなったものの、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。

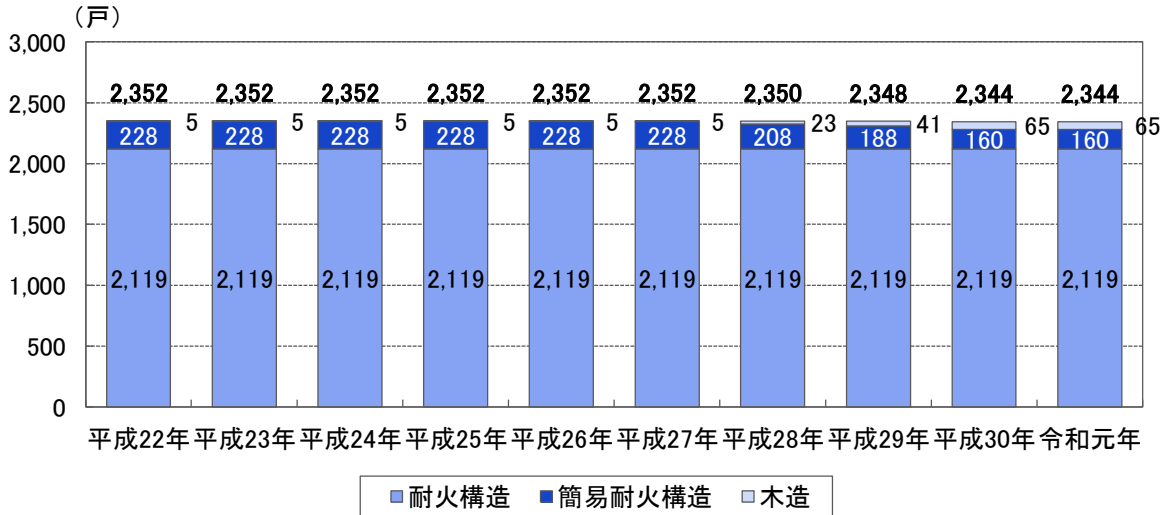


図 4-5 構造別市営住宅数推移 (各年 4 月 1 日時点)

資料：秋田市住宅整備課

※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）

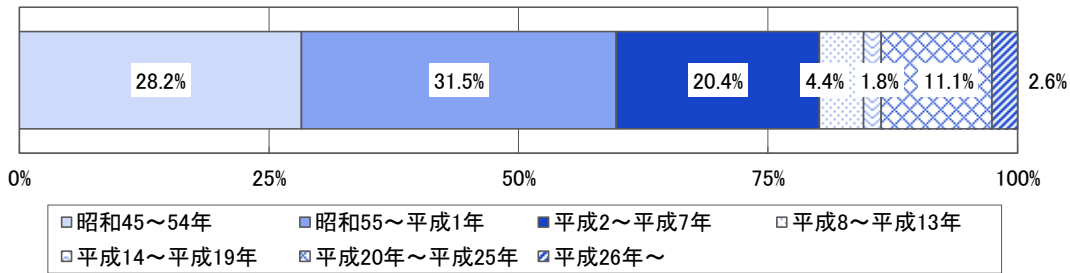


図 4-6 建設時期別の市営住宅管理戸数割合 (各年 4 月 1 日時点)

資料：秋田市住宅整備課

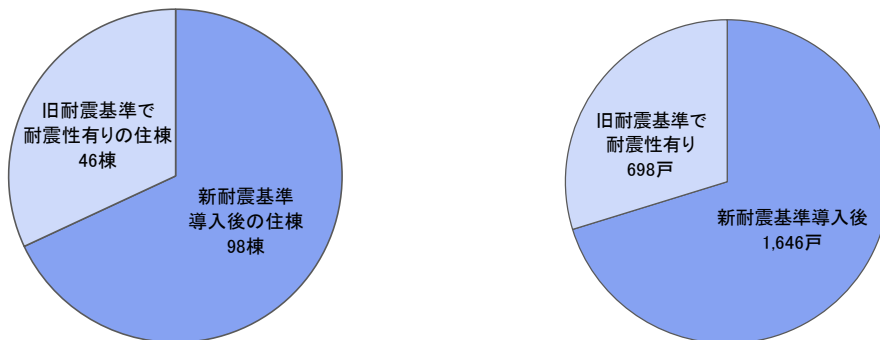


図 4-7 耐震性能の有無の状況 (令和 2 年 4 月 1 日時点)

資料：秋田市住宅整備課

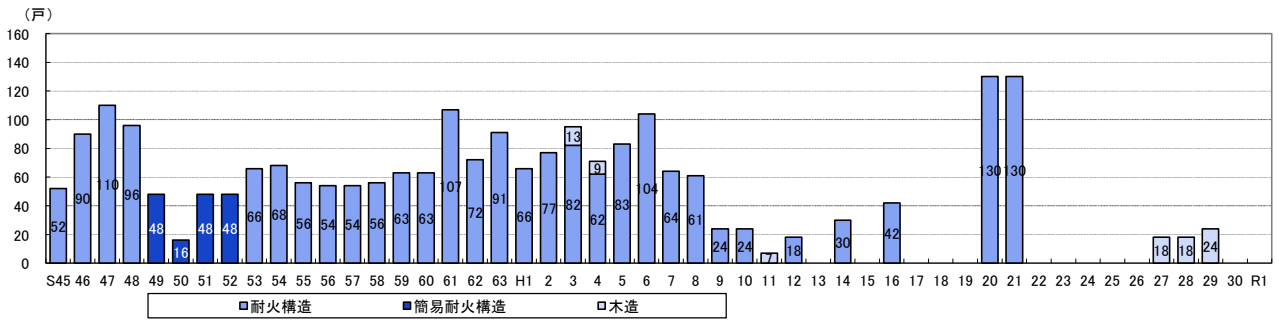


図 4-8 構造別の管理開始年度別管理戸数（住棟別）（令和 2 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅整備課

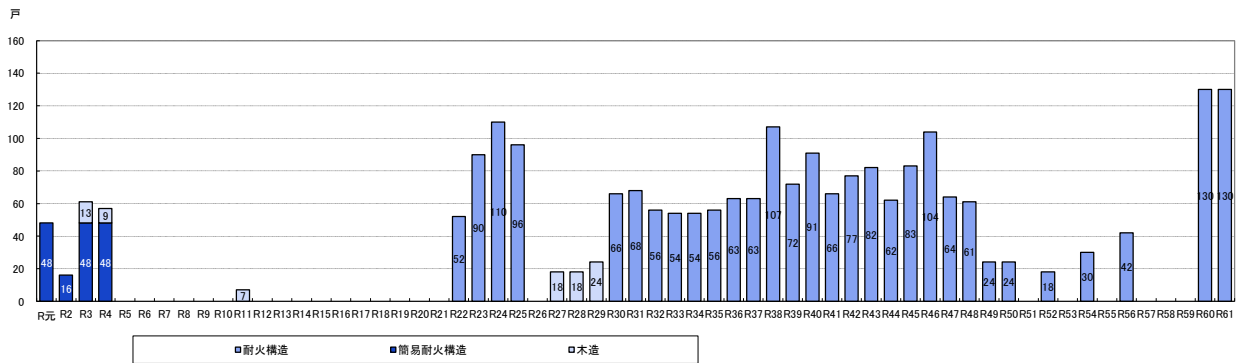


図 4-9 年度別構造別の耐用年数経過戸数（令和 2 年 4 月 1 日時点）

資料：秋田市住宅整備課

- ・市営住宅の応募倍率は年間平均 0.3 倍前後で、地域別に差があります。
- ・入居率は全ての市営住宅において 80%以上、全体平均で 91.0%となっており、一定の需要が想定されますが、他地域と比べて北部地域の入居率が低くなっています。

表 4-2 募集と応募の状況

	平成 29 年度			平成 30 年度			令和元年度		
	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	17	27	1.6	43	41	1.0	20	49	2.5
東部地域	73	41	0.6	83	74	0.9	20	20	1.0
西部地域	20	29	1.5	32	42	1.3	55	22	0.4
南部地域	82	41	0.5	117	18	0.2	105	26	0.2
北部地域	241	24	0.1	259	23	0.1	222	24	0.1
河辺・雄和地域	8	5	0.6	5	1	0.2	6	3	0.5
市全体	441	167	0.4	539	199	0.4	428	144	0.3

資料：秋田市住宅整備課（平成 29 年度～令和元年度）
※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 m²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 2 年 3 月 31 日時点）

住宅名	建設年度	構造	棟	戸	住戸専用面積(m ²)	令和元年度募集数	令和元年度応募数	半年以上の空家戸数	半年以上の空家率
松淵单身	H3	RC4階建	1	24	33.00	55	0	13	54.17%
松淵一般	H5	木造平屋建	4	4	87.58	0	0	0	0.00%
糠塚一般	H2～H6	木造1～2階建	7	12	80.32～108.88	18	0	4	33.33%
合計			12	40		73	0	17	29.17%

資料：秋田市住宅整備課

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2,133世帯となっており、入居率は91.0%です。世帯人員は4,409人で、平均1世帯あたりの人員は2.07人となっています。

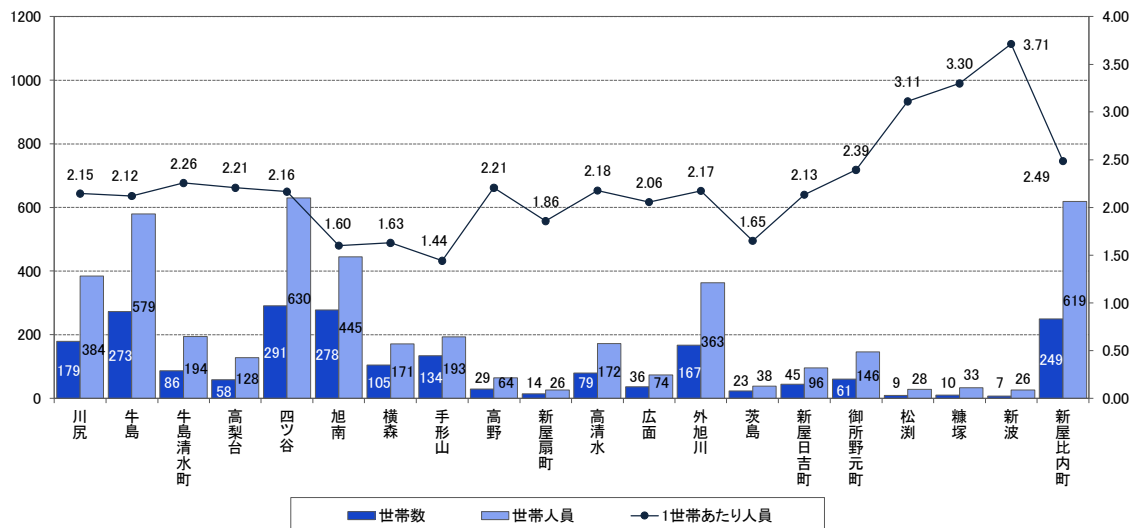


図 4-10 団地別入居世帯数と世帯人員（令和2年4月1日時点）

資料：秋田市住宅整備課

表 4-4 団地別入居世帯数と世帯人員（令和2年4月1日時点）

住宅名	世帯数	世帯人員	1世帯あたりの人員	管理戸数	入居率(%)
川尻	179	384	2.15	189	94.7%
牛島	273	579	2.12	299	91.3%
牛島清水町	86	194	2.26	90	95.6%
高梨台	58	128	2.21	60	96.7%
四ツ谷	291	630	2.16	354	82.2%
旭南	278	445	1.60	292	95.2%
横森	105	171	1.63	111	94.6%
手形山	134	193	1.44	160	83.8%
高野	29	64	2.21	36	80.6%
新屋扇町	14	26	1.86	15	93.3%
高清水	79	172	2.18	88	89.8%
広面	36	74	2.06	36	100.0%
外旭川	167	363	2.17	188	88.8%
茨島	23	38	1.65	24	95.8%
新屋日吉町	45	96	2.13	51	88.2%
御所野元町	61	146	2.39	62	98.4%
松澁	9	28	3.11	10	90.0%
糠塚	10	33	3.30	12	83.3%
新波	7	26	3.71	7	100.0%
新屋比内町	249	619	2.49	260	95.8%
総計	2,133	4,409	2.07	2,344	91.0%

資料：秋田市住宅整備課

(2) 世帯人員別世帯数

- ・世帯人員別世帯数は、全体では2人世帯が793世帯と最も多くなっています。
- ・1人世帯と2人世帯の割合が50%を超える団地は20団地のうち、松淵団地、糠塚団地、新波団地を除く17団地となっています。

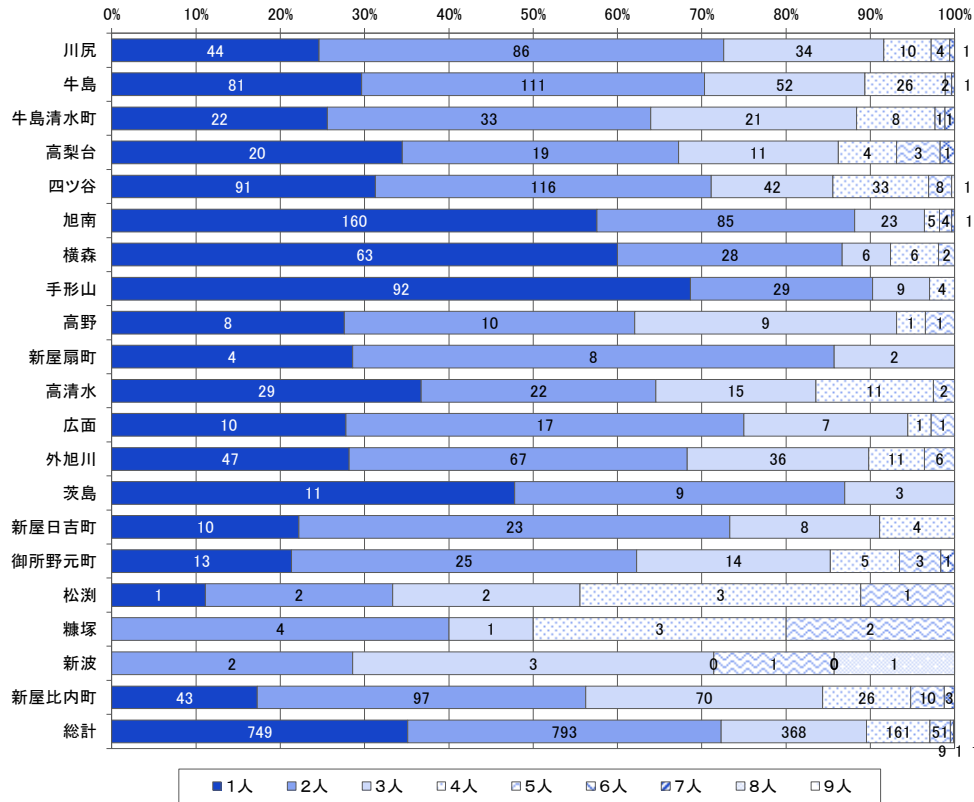


図 4-11 団地別入居世帯数と世帯人員（令和2年4月1日時点）

資料：秋田市住宅整備課

表 4-5 団地別入居世帯数と世帯人員（令和2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	44	86	34	10	4	1	0	0	0	179
牛島市営住宅	81	111	52	26	2	1	0	0	0	273
牛島清水町市営住宅	22	33	21	8	1	1	0	0	0	86
高梨台市営住宅	20	19	11	4	3	1	0	0	0	58
四ツ谷市営住宅	91	116	42	33	8	0	0	0	1	291
旭南市営住宅	160	85	23	5	4	1	0	0	0	278
横森市営住宅	63	28	6	6	2	0	0	0	0	105
手形山市営住宅	92	29	9	4	0	0	0	0	0	134
高野市営住宅	8	10	9	1	1	0	0	0	0	29
新屋扇町市営住宅	4	8	2	0	0	0	0	0	0	14
高清水市営住宅	29	22	15	11	2	0	0	0	0	79
広面市営住宅	10	17	7	1	1	0	0	0	0	36
外旭川市営住宅	47	67	36	11	6	0	0	0	0	167
茨島市営住宅	11	9	3	0	0	0	0	0	0	23
新屋日吉町市営住宅	10	23	8	4	0	0	0	0	0	45
御所野元町市営住宅	13	25	14	5	3	1	0	0	0	61
松淵市営住宅	1	2	2	3	1	0	0	0	0	9
糠塚市営住宅	0	4	1	3	2	0	0	0	0	10
新波市営住宅	0	2	3	0	1	0	0	1	0	7
新屋比内町市営住宅	43	97	70	26	10	3	0	0	0	249
総計	749	793	368	161	51	9	0	1	1	2,133

資料：秋田市住宅整備課

(3) 年齢3区分別人口

- ・年齢構成は0～14歳が14.8%、15～64歳が56.9%、65歳以上が28.3%となっています。
- ・65歳以上の割合が、松本市営住宅（0.0%）、糠塚市営住宅（3.0%）で非常に少なくなっている一方、旭南市営住宅（52.8%）、横森市営住宅（53.8%）、手形山市営住宅（54.9%）で50%を超えるなど年齢構成が異なっています。

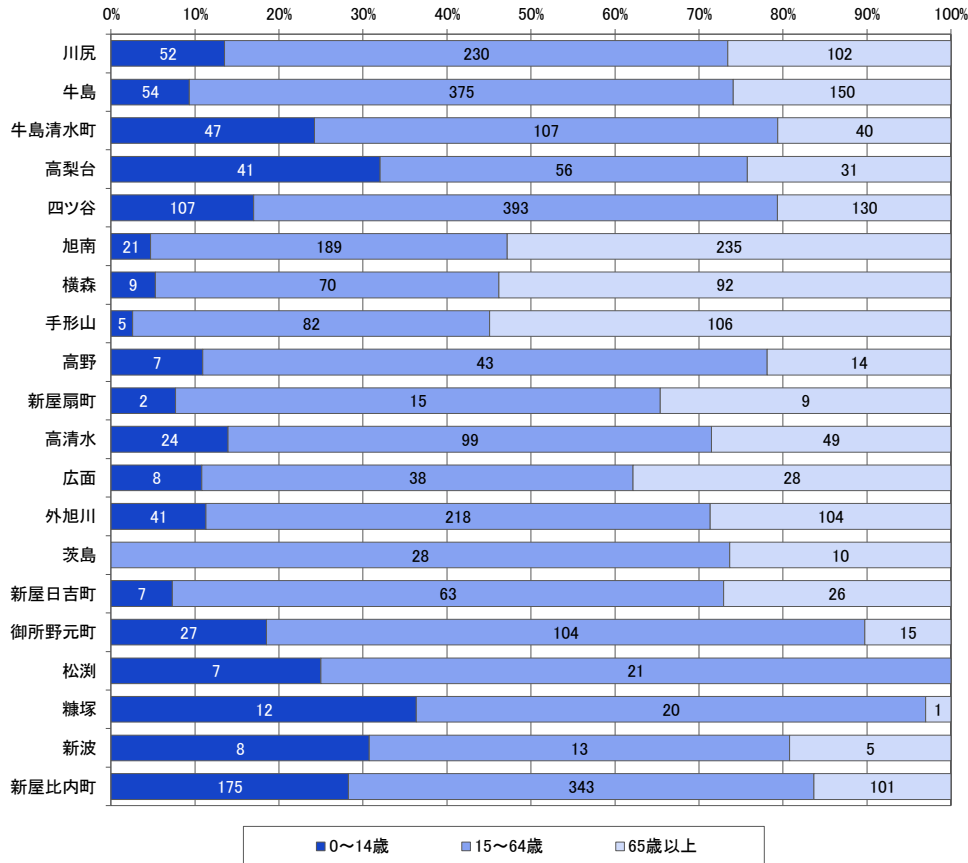


図 4-12 団地別居住者年齢構成（令和2年4月1日時点）

資料：秋田市住宅整備課

表 4-6 団地別居住者年齢構成（令和2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	13.5%	59.9%	26.6%
牛島市営住宅	9.3%	64.8%	25.9%
牛島清水町市営住宅	24.2%	55.2%	20.6%
高梨台市営住宅	32.0%	43.8%	24.2%
四ツ谷市営住宅	17.0%	62.4%	20.6%
旭南市営住宅	4.7%	42.5%	52.8%
横森市営住宅	5.3%	40.9%	53.8%
手形山市営住宅	2.6%	42.5%	54.9%
高野市営住宅	10.9%	67.2%	21.9%
新屋扇町市営住宅	7.7%	57.7%	34.6%
高清水市営住宅	14.0%	57.6%	28.5%
広面市営住宅	10.8%	51.4%	37.8%
外旭川市営住宅	11.3%	60.1%	28.7%
茨島市営住宅	0.0%	73.7%	26.3%
新屋日吉町市営住宅	7.3%	65.6%	27.1%
御所野元町市営住宅	18.5%	71.2%	10.3%
松漕市営住宅	25.0%	75.0%	0.0%
糠塚市営住宅	36.4%	60.6%	3.0%
新波市営住宅	30.8%	50.0%	19.2%
新屋比内町市営住宅	28.3%	55.4%	16.3%
総計	14.8%	56.9%	28.3%

資料：秋田市住宅整備課

4-3. 市営住宅の供給の目標量

「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、表 4-7 のとおり計画期間（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、市営住宅の供給目標量の設定を行いました。

現状の市営住宅戸数は、2,344 戸ですが、推計の結果、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 戸と設定します。

また、長期的な既存ストックの有効活用を図るため、適切な維持管理や修繕および計画的な建替を行います。

表 4-7 公営住宅供給の目標量の推計結果

		戸数・世帯数		
		令和12年	参考	
			令和22年	令和32年
A	市営住宅戸数	2,344戸	2,344戸	2,344戸
B	県営住宅戸数	1,789戸	1,789戸	1,789戸
C : 公営住宅数 (A + B)		4,133戸	4,133戸	4,133戸
D	優先的に配慮すべき低所得者世帯 (令和12年度①+②+ a.)	2,999世帯(戸)	2,953世帯(戸)	2,908世帯(戸)
E	公営住宅入居世帯のうち低所得者以外の有資格者世帯 (令和12年度 b.)	1,774世帯(戸)	1,766世帯(戸)	1,758世帯(戸)
必要な公営住宅戸数 (D + E)		4,773戸	4,719戸	4,666戸
F	必要な住宅戸数 (D + E) を考慮した、維持する公営住宅戸数	4,133戸 (市営住宅対象 2,344戸)	4,133戸 (市営住宅対象 2,344戸)	4,133戸 (市営住宅対象 2,344戸)

推計の結果、目標年次である令和 12 年の主な住宅確保要配慮者のうち、公営住宅の原則階層である収入分位 25%までの世帯は、下図に示す「公営住宅入居世帯」の 3,547 世帯（a. + b.）と「公営住宅を除く借家に居住する世帯」の 9,783 世帯（①+②+（③-1）+（④-A）+（④-B）+（④-C））を合わせた 13,330 世帯となっています。

しかし、住宅確保要配慮世帯の属性は幅広く、属性や困窮度が異なる多様な人々が混在し、重層的な構成になっていると考えられることから、まず、真に住宅の確保が困難な住宅確保要配慮世帯層を優先的に対応することとします。

上記を前提とした場合、「公営住宅入居世帯」の 1,773 世帯（a.）と「公営住宅を除く借家に居住する世帯」の 1,226 世帯（①+②）を合わせた 2,999 世帯について優先的に対応するとともに、「公営住宅入居世帯」の低所得者以外の有資格者 1,774 世帯（b.）も考慮するものとする、合計 4,773 戸となります。

そのため、計画期間である今後 10 年間に於いては、現状の公営住宅戸数を維持しつつ、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（d.）や収入超過者（c.）の住替え等を促進し、適正な管理と適正入居を推進することとします。

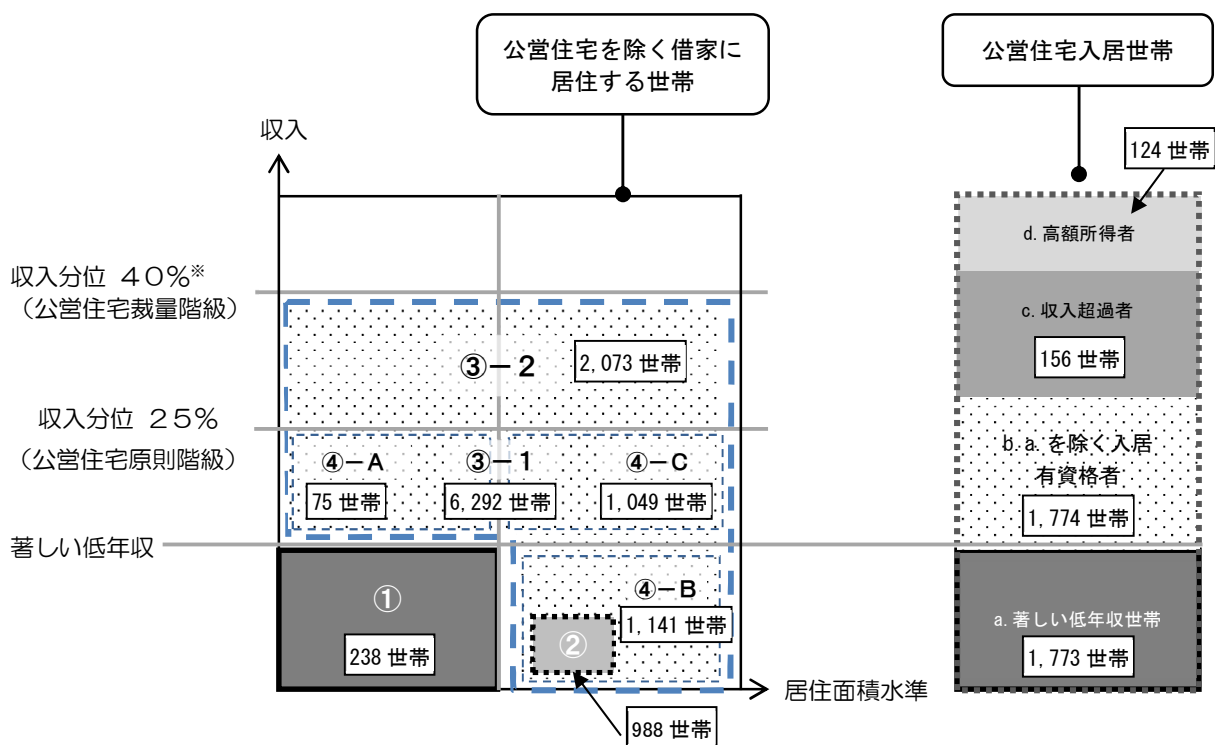


図 4-13 著しい困窮年収未済世帯数の推計結果

資料：住宅セーフティネット供給量算定プログラム

※収入分位 40%は裁量階層を想定（収入分位 40%以下で事業主体が条例で定める）

表 4-8 主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅を除く借家に居住する世帯の推計）

		令和2年度	令和12年度	(参考)		
				令和22年度	令和32年度	
①	・著しい低年収 かつ 最低居住面積水準未満の世帯	244 世帯	238 世帯	232 世帯	226 世帯	
②	・著しい低年収 かつ 高家賃負担率により 最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	1,021 世帯	988 世帯	956 世帯	925 世帯	
③-1	・公営住宅入居資格がある、高齢 (単身・夫婦のみ)、障害者、子育て、 外国人世帯 (注) (①、②は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	4,034 世帯	3,897 世帯	3,765 世帯	3,637 世帯
		障害者世帯※1・※3	2,074 世帯	1,810 世帯	1,580 世帯	1,379 世帯
		子育て世帯	566 世帯	553 世帯	540 世帯	527 世帯
		外国人世帯※2・※4	28 世帯	32 世帯	37 世帯	43 世帯
	③-1 合計	6,702 世帯	6,292 世帯	5,922 世帯	5,586 世帯	
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	1,608 世帯	1,552 世帯	1,498 世帯	1,446 世帯
		障害者世帯※1・※3	334 世帯	292 世帯	255 世帯	223 世帯
		子育て世帯	234 世帯	229 世帯	224 世帯	219 世帯
		③-2 合計	2,176 世帯	2,073 世帯	1,977 世帯	1,888 世帯
④-A	・著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準未満世帯	77 世帯	75 世帯	73 世帯	71 世帯	
④-B	・著しい低年収 かつ 最低居住面積水準以上世帯	1,169 世帯	1,141 世帯	1,114 世帯	1,088 世帯	
④-C	・著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準以上世帯	1,074 世帯	1,049 世帯	1,025 世帯	1,002 世帯	

※令和2年度から令和12年度は住宅セーフティネット供給量算定プログラムで推計し、令和22年度から令和32年度は、令和2年度と令和12年度の比率により推計

表 4-9 公営住宅入居世帯※5

	令和2年度	令和12年度	(参考)	
			令和22年度	令和32年度
a. 著しい低年収世帯	1,781 世帯	1,773 世帯	1,765 世帯	1,757 世帯
b. a. を除く入居有資格者	1,782 世帯	1,774 世帯	1,766 世帯	1,758 世帯
c. 収入超過者	157 世帯	156 世帯	155 世帯	154 世帯
d. 高額所得者	124 世帯	124 世帯	124 世帯	124 世帯

※1：障がい者については、民営借家のみとする

※2：単身世帯については、単身高齢者世帯のみを対象として集計

※3：障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定

※4：永住権のない外国人とする

※5：公営住宅居住者については、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている

※6：令和2年度から令和12年度は住宅セーフティネット供給量算定プログラムで推計

※7：令和22年度から令和32年度は、令和2年度と令和12年度の比率により推計

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がある上位・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(平成29年3月策定)

主体	秋田県
計画期間	平成28年度から令和7年度まで
目標	<p>「秋田の元気を創造する住まいづくり」</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、頻発する地震・豪雨などの自然災害や火災などの災害に対する防災・減災対策の推進のほか、防犯への配慮などにより、居住者の安全性の確保・向上を図ります。</p> <p>また、少子高齢化の進行が著しい本県においては、高齢者が安全で安心して生涯を送ることのできるための住宅の供給・リフォームを促進し、介護・福祉サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境の整備を図ります。</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、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者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のための情報の提供等の支援により、居住の安定の確保を図ります。</p> <p>◇主な施策：公営住宅の計画的な供給、良好な公営住宅のストックの形成 等</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、良質で魅力的な住宅として次の世代に承継されていく住宅の循環システムを構築し、「長く大切に使う」社会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>長期優良住宅や省エネルギー対策を講じた住宅、又は、自然エネルギーを利用した住宅の普及促進により、環境に配慮した良質なストックの形成を図ります。</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・まちなみづくりを推進します。</p> <p>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・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>多様なニーズに対応でき、安心して購入・賃借できる住宅市場の整備によって、既存住宅の活用を図ります。</p> <p>また、ふるさと秋田への定住支援、子育て世帯に対する支援により、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ある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」(基本構想：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・くらし ～ 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月策定予定)

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(平成29年3月策定)

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	<p>◇課題：老朽化の進行 ⇒ 基本方針：計画的な維持保全</p> <p>◇課題：厳しい財政状況 ⇒ 基本方針：効率的な施設運営</p> <p>◇課題：市民ニーズの変化 ⇒ 基本方針：適切な施設サービス</p>
公共施設等マネジメント実施方針	<p>(1) 計画的な維持保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 効率的な施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(3) 適切な施設サービス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)	<p>◇公営住宅</p> <p>◎今後の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅等の活用方法を定めた、平成28年3月に見直しを行った「秋田市営住宅等長寿命化計画(秋田市住生活基本計画)」に基づき、長期的な既存ストックの有効活用を図るため、適切な維持管理や修繕を行っていくことが必要である。 ・平成32年の「秋田市営住宅等長寿命化計画(秋田市住生活基本計画)」改定に当たっては、住宅確保配慮世帯を考慮しつつ、本計画における長期的な施設マネジメント方針と整合性を図る必要がある。

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である今後 10 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

① 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を中心として、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。

② 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、設備面でのある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。

③ 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

団地別・住棟別の基礎的項目を次頁に示します。

表 8-1 団地別・住棟別の基礎的項目 (1/3)

団地名	所在地	棟数	住棟番号	■建築年次・構造							■敷地状況		■入居状況		■住戸の状況							
				建築年度	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	入居率	住戸規模			設備状況		長寿命化 改善	耐震 強化	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
川尻	秋田市川尻上野町1	7	1	S 61	33	27	耐火	70	37	5	16.205	第一種住居地域 60/200	94.7%	58.30	×	×	—	×	×	有	有	無
			2	S 62	32	27	耐火	70	38	5				61.50	×	×	—	×	×	有	有	無
			3	H 2	29	27	耐火	70	41	5				58.30	×	×	—	×	×	有	有	無
			4	H 2	29	27	耐火	70	41	5				58.30	×	×	—	×	×	有	有	無
			5	H 1	30	36	耐火	70	40	5				61.50	×	×	—	×	×	有	有	無
			6	S 63	31	27	耐火	70	39	5				58.30	×	×	—	×	×	有	有	無
			7	S 63	31	18	耐火	70	39	5				61.50	×	×	—	×	×	有	有	無
旭南	秋田市旭南一丁目15、11、12、8	12	1	S 45	49	12	耐火	70	21	3	15.965	第一種住居地域 60/200	95.2%	37.10	×	×	—	○	×	有	無	有
			2	S 45	49	24	耐火	70	21	4				37.10	×	×	—	○	×	有	無	有
			3	S 45	49	16	耐火	70	21	4				33.80	×	×	—	○	×	有	無	有
			4	S 46	48	30	耐火	70	22	5				36.70	×	×	—	○	×	無	無	有
			5	S 46	48	30	耐火	70	22	5				40.70	×	×	—	○	×	有	無	有
			6	S 46	48	30	耐火	70	22	5				40.70	×	×	—	○	×	有	無	有
			7	S 47	47	20	耐火	70	23	5				42.80	×	×	—	○	×	有	無	有
			8	S 47	47	30	耐火	70	23	5				42.80	×	×	—	○	×	有	無	有
			9	S 47	47	30	耐火	70	23	5				42.80	×	×	—	○	×	有	無	有
			10	S 47	47	30	耐火	70	23	5				37.30	×	×	—	○	×	有	無	有
			11	H 6	25	17	耐火	70	45	3				67.20	×	×	—	○	○	有	有	有
			12	H 6	25	23	耐火	70	45	8				55.60	×	×	—	○	○	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	×	×	—	×	×	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	×	×	×	×	×	有	有	無
			2	S 49	45	8	簡二	45	0	2				49.60	×	×	×	×	×	有	有	無
			3	S 49	45	8	簡二	45	0	2				49.60	×	×	×	×	×	有	有	無
			4	S 51	43	6	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			5	S 51	43	6	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			6	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			7	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			8	S 49	45	8	簡二	45	0	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			9	S 49	45	8	簡二	45	0	2				46.10	×	×	×	×	×	有	有	無
			10	S 49	45	8	簡二	45	0	2				46.10	×	×	×	×	×	有	有	無
			11	S 50	44	8	簡二	45	1	2				46.10	×	×	×	×	×	有	有	無
			12	S 50	44	8	簡二	45	1	2				46.10	×	×	×	×	×	有	有	無
			14	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			15	S 51	43	7	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			16	S 51	43	8	簡二	45	2	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			17	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			18	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			19	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			20	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			21	S 52	42	8	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			22	S 52	42	4	簡二	45	3	2				55.40	×	×	×	×	×	有	有	無
			23	S 52	42	4	簡二	45	3	2				58.10	×	×	×	×	×	有	有	無
			横森	秋田市横森五丁目6	5	1	S 48	46	24	耐火				70	24	4	6.618	第一種中高層住居 専用地域 60/150	94.6%	43.80	×	×
2	S 48	46				24	耐火	70	24	4	43.80	×	×	—	×	×				有	無	有
3	S 48	46				24	耐火	70	24	4	43.80	×	×	—	×	×				有	無	有
4	S 48	46				24	耐火	70	24	4	40.40	×	×	—	×	×				有	無	有
5	S 53	41				15	耐火	70	29	3	57.40	×	×	—	×	×				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				60.50	○	○	○	○	○	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 8-3 団地別・住棟別の基礎的項目 (3/3)

団地名	所在地	棟数	住棟番号	■建築年次・構造				■敷地状況				地域区分 建ぺい率/ 容積率	■入居状況	■住戸の状況								
				建築年度	築年数	戸数	耐火	耐用年数	残年数	階数	敷地面積 (㎡)			入居率	住戸規模 住戸専用 面積 (㎡)	バリアフリー			設備状況		長寿命化 改善	形改善 必要
松測	秋田市河辺松測字川原田家/ 後1-2	10	1	H3	28	1	木造	30	2	1	3,163	指定なし 70/200	90.0%	80.97	×	×	×	○	○	有	有	無
			2	H3	28	1	木造	30	2	1				80.97	×	×	×	○	○	有	有	無
			3	H3	28	1	木造	30	2	1				80.97	×	×	×	○	○	有	有	無
			4	H3	28	1	木造	30	2	1				80.97	×	×	×	○	○	有	有	無
			5	H3	28	1	木造	30	2	1				80.97	×	×	×	○	○	有	有	無
			6	H4	27	1	木造	30	3	1				77.66	×	×	×	○	○	有	有	無
			7	H4	27	1	木造	30	3	1				77.66	×	×	×	○	○	有	有	無
			8	H4	27	1	木造	30	3	1				77.66	×	×	×	○	○	有	有	無
			9	H4	27	1	木造	30	3	1				77.66	×	×	×	○	○	有	有	無
			10	H4	27	1	木造	30	3	1				77.66	×	×	×	○	○	有	有	無
糠塚	秋田市雄和妙法字糠塚43-6 他	12	6A	H4	27	1	木造	30	3	2	2,336	指定なし 70/200	83.3%	81.51	×	×	×	○	○	有	有	無
			6B	H4	27	1	木造	30	3	2				81.51	×	×	×	○	○	有	有	無
			7A	H4	27	1	木造	30	3	2				81.51	×	×	×	○	○	有	有	無
			7B	H4	27	1	木造	30	3	2				81.51	×	×	×	○	○	有	有	無
			A	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
			B	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
			C	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
			D	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
			E	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
			F	H3	28	1	木造	30	2	1				62.81	×	×	×	○	○	有	無	無
新波	秋田市雄和新波字樋口48-4 他	7	1	H11	20	1	木造	30	10	1	1,658	都市計画区域外	100.0%	81.59	×	×	○	○	○	無	無	無
			2	H11	20	1	木造	30	10	1				81.59	×	×	○	○	○	無	無	無
			3	H11	20	1	木造	30	10	1				81.59	×	×	○	○	○	無	無	無
			4	H11	20	1	木造	30	10	1				81.59	×	×	○	○	○	無	無	無
			5	H11	20	1	木造	30	10	1				81.33	×	×	○	○	○	無	無	無
			6	H11	20	1	木造	30	10	1				81.33	×	×	○	○	○	無	無	無
			7	H11	20	1	木造	30	10	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	H6	25	1	木造	30	5	1	1,717	指定なし 70/200	100.0%	87.58	×	×	×	○	○	有	有	無
			12	H6	25	1	木造	30	5	1				87.58	×	×	×	○	○	有	有	無
			13	H6	25	1	木造	30	5	1				87.58	×	×	×	○	○	有	有	無
			14	H6	25	1	木造	30	5	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17 -1	1	1	H3	28	24	耐火	70	42	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	H2	29	1	木造	30	1	2	2,087	指定なし 70/200	66.7%	80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			1-B	H2	29	1	木造	30	1	2				80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			2-A	H2	29	1	木造	30	1	2				80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			2-B	H2	29	1	木造	30	1	2				80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			3-A	H2	29	1	木造	30	1	2				80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			3-B	H2	29	1	木造	30	1	2				80.32	×	×	×	○	○	有	有	無
			4-A	H3	28	1	木造	30	2	2				81.15	×	×	×	○	○	有	有	無
			4-B	H3	28	1	木造	30	2	2				81.15	×	×	×	○	○	有	有	無
			5-A	H3	28	1	木造	30	2	2				81.15	×	×	×	○	○	有	有	無
			5-B	H3	28	1	木造	30	2	2				81.15	×	×	×	○	○	有	有	無
			6	H1	30	1	木造	30	0	2				108.88	×	×	×	○	○	有	無	無
			7	H1	30	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。 ①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） ②共用部分改善（福祉対応型、安全性確保型） ③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。 ①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） ②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） ③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） ④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、「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

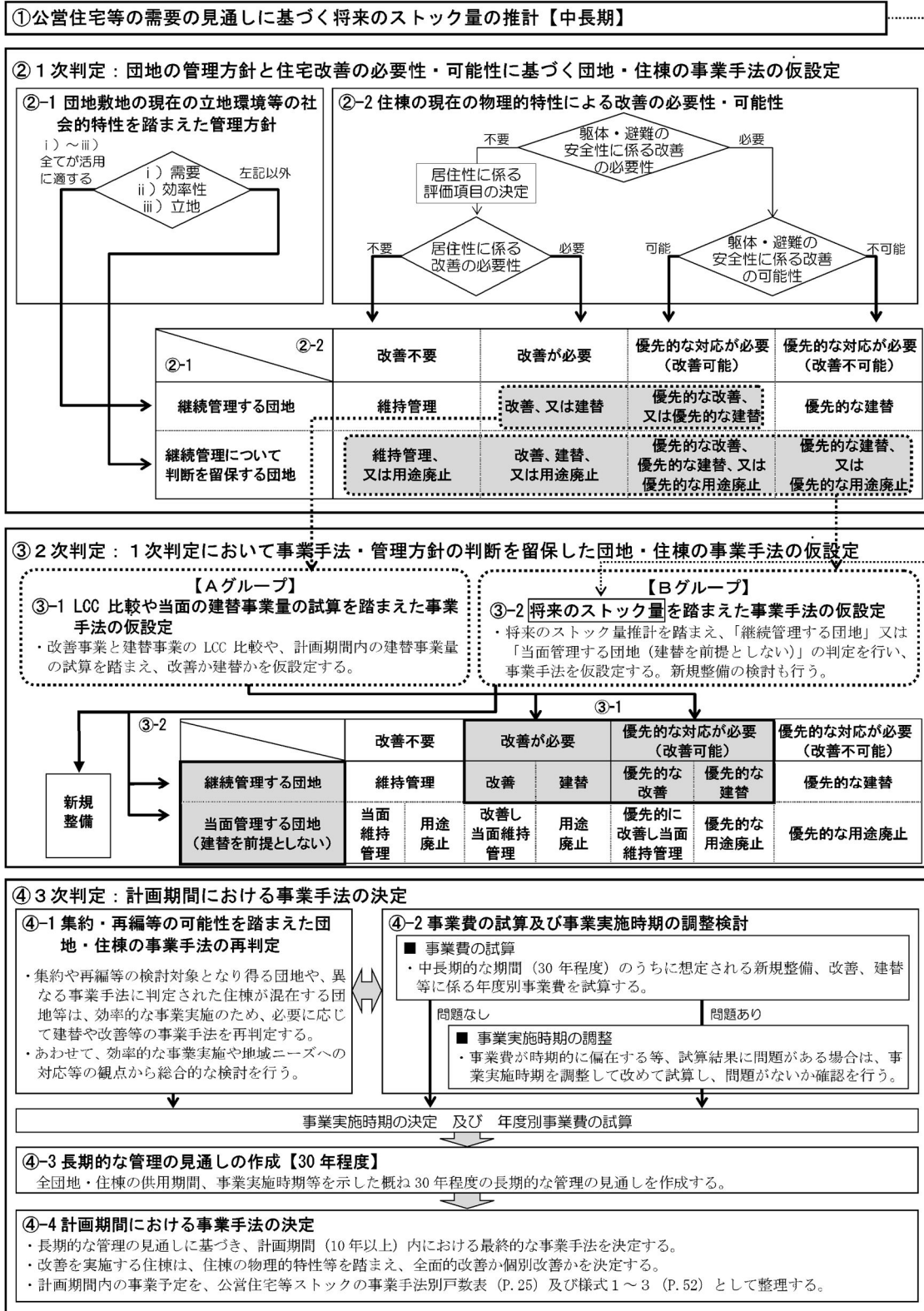


図 8-1 手法選定のフロー

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。

- ②-1：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
- ②-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

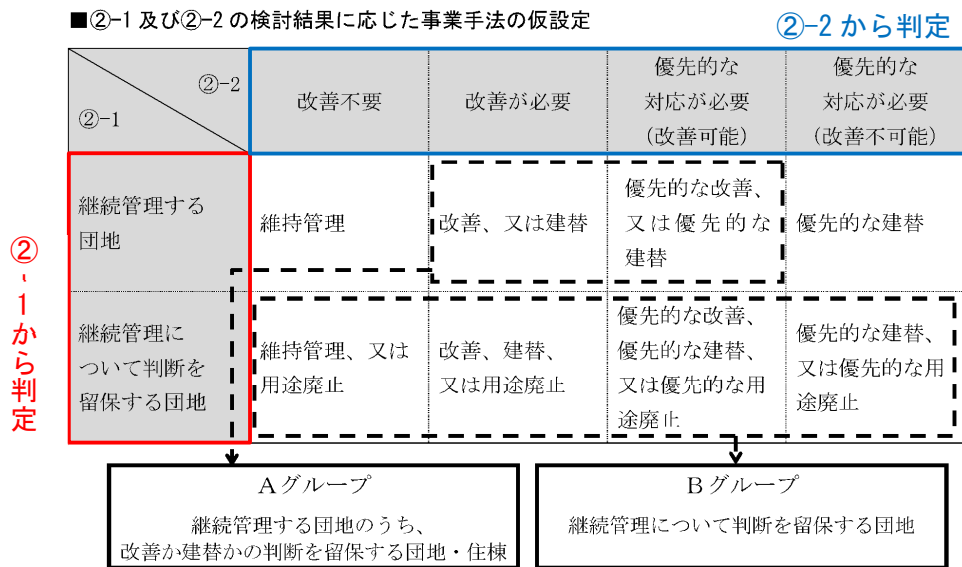


図 8-2 ②-1 および②-2 の結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 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「i) 需要、ii) 効率性、iii) 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。

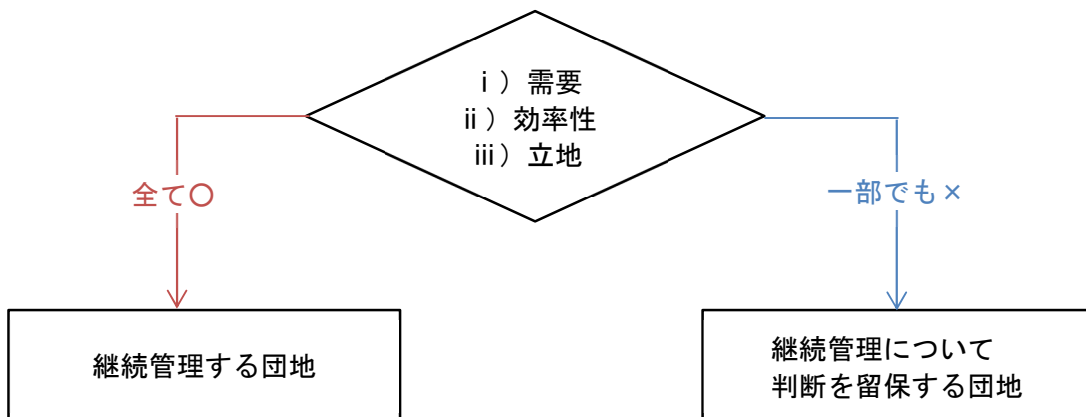


図 8-3 1次判定フロー

◆判定基準

i) 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

ii) 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

iii) 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。

■ 災害危険区域の有無

- ：土砂災害警戒区域外
- ×：土砂災害警戒区域内

< 立地の評価 >

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

②-2 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」「居住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」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。

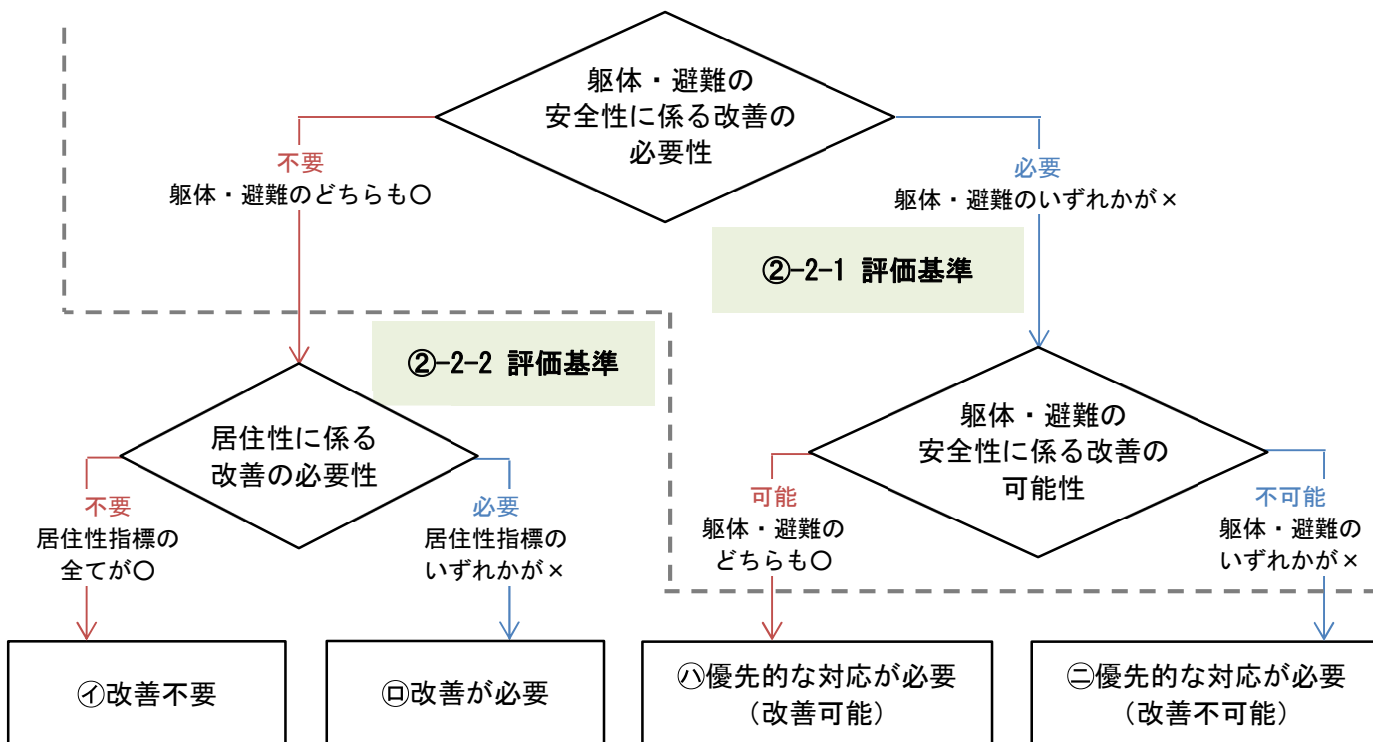


図 8-4 2次判定フロー

◆②-2-1 躯体・避難の安全性の判定基準

* 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・施行された住棟
- ：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

- ・「躯体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。

■改善の可能性

- ：木造の住棟
- ×：木造以外の住棟

<躯体の安全性に係る改善の必要性・可能性>

- ：「躯体の安全性に係る改善の必要性」がない住棟
- ：「躯体の安全性に係る改善の必要性」があるが、改善の可能性のある住棟
- ×：「躯体の安全性に係る改善の必要性」があり、改善の可能性がない住棟

* 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进行评估し、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

■防災区画（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

<避難の安全性に係る改善の必要性・可能性>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×（改善不可能）

◆②-2-2 居住性の判定基準

* 居住性

・居住性に係る評価項目は以下のとおり設定する。

■住居規模（最低居住面積水準）

- ：3人相当、4人相当
- ×：2人相当

■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（平成13年法律第26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。

- ：外壁改善・屋上防水・直結式給水設備の整備の必要性が無し
- ×：外壁改善・屋上防水・直結式給水設備の整備の必要性が有り

<居住性に係る改善の必要性・可能性>

- ：各指標の評価が全て○
- ×：各指標の評価が一部×

【1次判定結果】

②-1「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②-2「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
	◇高梨台【全棟】	◇川尻【全棟】 ◇旭南【全棟】 ◇茨島【全棟】 ◇横森【全棟】 ◇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】	該当なし	該当なし
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
	該当なし	◇新屋日吉町【全棟】 ◇四ツ谷【全棟】 ◇高野【全棟】 ◇新波【全棟】 ◇松淵単身【全棟】	◇松淵【全棟】 ◇糠塚【全棟】 ◇松淵一般【全棟】 ◇糠塚一般【全棟】	◇手形山【全棟】
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	評価	公共交通機関					生活サービス施設					地域バランス			災害危険区域		
		現在 (R2)	将来予測 (R12)					駅(圏域800m) バス停留所(圏域 300m)	利用圏域800m				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	土砂災害 警戒区域	評価		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
旭南	秋田市旭南一丁目15、11、12、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、29-2、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	秋田市寺内尻桜三丁目12-17、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、134、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】

③-1 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を経過してい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を経過している住棟（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、建替事業は補助金が適用される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を経過していない住棟は、公営住宅法に基づく建替とならない（補助が適用されない）ことから、建替を選択することは適当ではないとします。

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を経過する住棟 ※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	耐用年限	LCC	事業手法の仮設定
川尻【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
旭南【1～10 棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
旭南【11, 12 棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
茨島【全棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
横森【全棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
広面【全棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
新屋比内町【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
新屋扇町【全棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
御所野元町【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
牛島【1, 2 棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
牛島【3～11 棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
牛島清水町【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
高清水【全棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
外旭川【1～7 棟】	1/2 未満	「改善後」>「建替」	建替
外旭川【8, 9 棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善

【Bグループ】

③-2 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、「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。

推計の結果、真に住宅の確保が困難な住宅確保要配慮世帯と公営住宅入居世帯のうち低所得者以外の有資格者世帯を考慮すると、令和12年における必要戸数は4,773戸となります。そのため、計画期間である今後10年間においては、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します。

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、土砂災害警戒区域に含まれる団地（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します。

表 8-8 公営住宅供給の目標量の推計結果

		戸数・世帯数		
		令和12年	参考	
			令和22年	令和32年
A	市営住宅戸数	2,344戸	2,344戸	2,344戸
B	県営住宅戸数	1,789戸	1,789戸	1,789戸
C：公営住宅戸数（A+B）		4,133戸	4,133戸	4,133戸
D	優先的に配慮すべき低所得者世帯 （令和12年度①+②+a.）	2,999世帯（戸）	2,953世帯（戸）	2,908世帯（戸）
E	公営住宅入居世帯のうち低所得者以外の有資格者世帯 （令和12年度b.）	1,774世帯（戸）	1,766世帯（戸）	1,758世帯（戸）
必要な公営住宅戸数（D+E）		4,773世帯（戸）	4,719世帯（戸）	4,666世帯（戸）
F	必要な住宅戸数を考慮した、維持する公営住宅戸数	4,133世帯（戸）	4,133世帯（戸）	4,133世帯（戸）

資料：住宅セーフティネット供給量算定プログラムに基づく算定結果

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、土砂災害警戒区域に含まれる団地（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、

また、「継続管理する団地」のうち、1次判定②-2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③-1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を経過してい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を経過している住棟（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②-2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グループのうち「当面管理する団地」における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」における事業手法の仮設定結果

1次判定②-2	1次判定結果	団地・住棟名	耐用年限	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	「改善後」<「建替」	改善
		四ツ谷【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
		新波【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	改善
		松淵単身【全棟】	1/2 以上	「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	松淵【全棟】	1/2 以上	「改善後」<「建替」	優先的な改善
		松淵一般【全棟】	1/2 以上	「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	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 【全棟】		◇川尻 【全棟】 ◇旭南 【1,12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】 ◇新波 【全棟】 ◇松渕単身 【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】	◇松渕 【全棟】 ◇松渕一般 【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	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当なし	該当なし	◇高野 【全棟】	該当なし	◇糠塚 【全棟】 ◇糠塚一般 【全棟】	該当なし	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。

④-1 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」「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、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、 <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、または計画期間内に耐用年限を迎える住棟となっていることから、 <u>計画期間の事業手法を「建替」とし、優先的な建替を進めることとする。</u>

④-2 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、建替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、建替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年以上経過してい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。
- ・計画期間および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。なお、計画期間に建替を予定する手形山市営住宅は、それまでの期間を「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	18,850	千円/戸	-	「R2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	897	千円/戸	25年	過去実績
	屋上防水	432	千円/戸	25年	過去実績
	水道直結整備	442	千円/戸	-	過去実績
	屋根改修	3,567	千円/戸	25年	過去実績(木造)
	屋根・外壁塗装	27	千円/㎡	15年	他都市事例(木造)
除却	非木造	39	千円/㎡	-	「R2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	27	千円/㎡	-	「R2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。

④-4 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 8-13 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
<p>1団地 / 13棟 / 60戸</p> <p>◇高梨台【全棟】</p>	<p>長寿命化型改善 5団地 / 32棟 / 825戸</p> <p>◇川尻【全棟】 ◇旭南【1～10棟】 ◇横森【全棟】 ◇牛島【1～8、10棟】 ◇高清水【4棟】</p>	<p>1団地 / 22棟 / 160戸</p> <p>◇手形山【全棟】</p>	<p>計画期間は該当なし</p>
	<p>その他改善 19団地 / 102棟 / 1,339戸</p> <p>◇旭南【11～12棟】 ◇茨島【全棟】 ◇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【9、11棟】 ◇牛島清水町【全棟】 ◇四ツ谷【全棟】 ◇高清水【1～3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】</p>		

表 8-14 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	2,224 戸	— 戸
うち計画修繕対応戸数 ^{※1}	1,609 戸	1,780 戸	— 戸
うち改善事業予定戸数	541 戸	370 戸	911 戸
個別改善事業予定戸数	541 戸	370 戸	911 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	74 戸	— 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	160 戸	160 戸
・用途廃止検討戸数 ^{※3}	0 戸	0 戸	0 戸

※1：計画期間および中長期見通し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：計画期間および中長期見通しにおいて用途廃止の検討を行う住戸は、用途廃止実施年まで当面維持管理（必要最低限の修繕）とし、「その他戸数」に含む。

※3：用途廃止の検討を行う住戸は「6～10年目」としているが、入居者の移動先等の状況を勘案し、計画期間内で実施を検討するものとする。

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、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
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、パラペット天端・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 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
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、集会室、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	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	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、ビット式）、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	補修	20年		①			○	○	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	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
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

○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】共用部等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、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

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) 手形山市営住宅建替検討

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る状況となっており、著しい老朽化に対応し、計画期間内に建替事業を実施することとします。

建替の際は、現地建替を基本とし、現状の戸数(160戸)を維持するとともに、当該地区は手形山風致地区第3種に指定されていることから、該当する建築規制等に配慮したものとします。また、既存居住者の高齢化率は54.9%と高く、今後も高齢人口の割合が増加していくことが見込まれることから、バリアフリーへの対応が必要となっています。一方で、利便性が高く今後も多様な世代のニーズへの対応が必要となることが考えられることから、高齢者への対応のほか、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)の導入について検討します。

なお、建替を行う際は、空き住戸の状況や劣化状況等を勘案し、建替住棟の優先順位を決定するとともに、既存居住者に対しては、団地内の空地を活用した優先的な整備による受け皿の確保を行うほか、他の公営住宅の空き部屋へのあっせんや民間賃貸住宅等の活用を図り、無理のない住替えを実施します。また、建替までの期間は新規の入居募集を停止し、修繕は必要最低限にとどめるものとします。

(3) 手形山市営住宅建替のイメージ(参考)

- 事業費：約30億円(住棟の主体附帯工事費)
- 事業期間：令和9年度から
- 活用できる特定財源：社会資本整備総合交付金(45%)
- 建替戸数：160戸(建替前)→160戸(建替後)
- 構造等：風致地区に該当していることから、建築規制や周辺環境との調和等に配慮しつつ、敷地を効率的に活用出来るよう構造等を検討します。
- 住戸等：高齢世帯、単身世帯、子育て世帯など多様な世帯に配慮した複数の住戸タイプの供給を検討します(単身者向け：1LDK等)。また、3階建以上の整備の場合はエレベーターの設置を検討します。
- 併設施設等：高齢化が進む入居者への福祉対応や負担軽減、子育て世帯に配慮し、高齢者施設や保育所等の併設を検討します。



図 9-1 手形山市営住宅の立地状況

表 9-1 風致地区第 3 種の建築許可基準

技術基準	第 3 種
高さ	15m 以下
建ぺい率	40%以下
外壁後退距離（道路側）	2 m 以上
外壁後退距離（隣地側）	1 m 以上

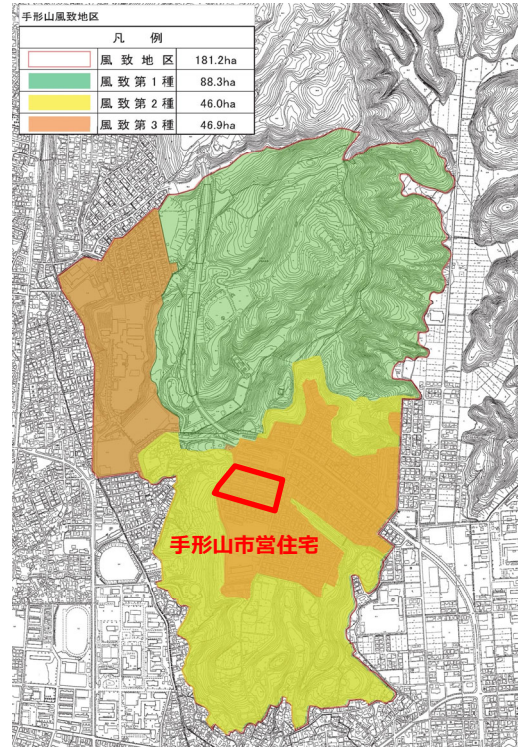


図 9-2 手形山風致地区の指定状況

10. 長寿命化のための事業実施予定一覧

「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 地域型 改良住宅 (3. 改良型) 改良住宅 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										LCC 削減効果 (千円/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
川尻	川-1	27	耐火	S61	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修				外壁塗装 屋上防水						2,639	
川尻	川-2	27	耐火	S62	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修	外壁塗装 屋上防水									2,573	
川尻	川-3	27	耐火	H2	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修				外壁塗装 屋上防水						2,190	
川尻	川-4	27	耐火	H1	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修				外壁塗装 屋上防水						2,216	
川尻	川-5	36	耐火	H1	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修	外壁塗装 屋上防水									2,969	
川尻	川-6	27	耐火	S63	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修				外壁塗装						2,469	
川尻	川-7	18	耐火	S63	R3		火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修				外壁塗装						1,657	
旭南	旭-1	12	耐火	S45	R3		水道メーター取 替工事	共用部等ハリア フリー改修、上 水道直結工事	火災警報器取替 工事				火災警報器取替 工事					701	
旭南	旭-2	24	耐火	S45	R3		水道メーター取 替工事	共用部等ハリア フリー改修、上 水道直結工事	火災警報器取替 工事				火災警報器取替 工事					1,402	
旭南	旭-3	16	耐火	S45	R3		外壁塗装、水道 メーター取替工 事	共用部等ハリア フリー改修、上 水道直結工事	火災警報器取替 工事				火災警報器取替 工事					788	
旭南	旭-4	30	耐火	S46	R3		水道メーター取 替工事	共用部等ハリア フリー改修	水道直結工事				火災警報器取替 工事					1,752	
旭南	旭-5	30	耐火	S46	R3		水道メーター取 替工事	共用部等ハリア フリー改修	水道直結工事				火災警報器取替 工事					1,811	
旭南	旭-6	30	耐火	S46	R3		外壁塗装、水道 メーター取替工 事	共用部等ハリア フリー改修	水道直結工事				火災警報器取替 工事					1,548	
旭南	旭-7	20	耐火	S47	R3			共用部等ハリア フリー改修、水 道直結工事	外壁塗装				火災警報器取替 工事、上水道直 結工事					1,362	
旭南	旭-8	30	耐火	S47	R3			共用部等ハリア フリー改修、水 道直結工事	外壁塗装				火災警報器取替 工事、上水道直 結工事					2,263	

【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： () 特定公共 地域型
 () 公営住宅 () 賃貸住宅 () 改良住宅 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										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
旭南	旭一9	30	耐火	S47	R3		外壁塗装	共用部等ハリア フリー改修、水 道メーター取替 工事					火災警報器取替 工事、上水道直 結工事						2,043	
旭南	旭一10	30	耐火	S47	R3	外壁塗装	火災警報器取替 工事	共用部等ハリア フリー改修、水 道メーター取替 工事					火災警報器取替 工事、上水道直 結工事						1,956	
旭南	旭一11	17	耐火	H6	R3								火災警報器取替 工事	水道メーター取 替工事						
旭南	旭一12	23	耐火	H6	R3								火災警報器取替 工事	水道メーター取 替工事						
茨島	茨一1	24	耐火	S58	R3								火災警報器取替 工事							
手形山	手一1	8	簡二	S49	R3															
手形山	手一2	8	簡二	S49	R3															
手形山	手一3	8	簡二	S49	R3															
手形山	手一4	6	簡二	S51	R3															
手形山	手一5	6	簡二	S51	R3															
手形山	手一6	7	簡二	S51	R3															
手形山	手一7	7	簡二	S51	R3															
手形山	手一8	8	簡二	S49	R3															
手形山	手一9	8	簡二	S49	R3															
手形山	手一10	8	簡二	S49	R3															

【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： 特定公共 (公営住宅) (公営住宅) (賃貸住宅) (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		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に 乗じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12										
横森	横-4	24	耐火	S48	R3		火災警報器取替 工事	外壁塗装			共用部等ハリア フリー改修													1,495		
横森	横-5	15	耐火	S53	R3		火災警報器取替 工事	外壁塗装			共用部等ハリア フリー改修														1,530	
広面	広-1	18	耐火	S55	R3			火災警報器取替 工事			共用部等ハリア フリー改修															
広面	広-2	18	耐火	S55	R3			火災警報器取替 工事			共用部等ハリア フリー改修															
新屋比内町	比内-1	23	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-2	18	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-3	21	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-4	30	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-5	24	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-6	14	耐火	H20	R3						水道メーター取 替工事															
新屋比内町	比内-7	22	耐火	H21	R3																					
新屋比内町	比内-8	30	耐火	H21	R3																					
新屋比内町	比内-9	20	耐火	H21	R3																					
新屋比内町	比内-10	12	耐火	H21	R3																					
新屋比内町	比内-11	19	耐火	H21	R3																					

【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）） 改良住宅 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										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考										
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12												
新屋比内町	比内-1-2	27	耐火	H21	R3							水道メーター取 替工事																
新屋日吉町	日吉-1	12	耐火	H1	R3								共用部等バリア フリー改修															
新屋日吉町	日吉-2	16	耐火	H1	R3								共用部等バリア フリー改修															
新屋日吉町	日吉-3	12	耐火	H2	R3								共用部等バリア フリー改修															
新屋日吉町	日吉-4	11	耐火	H2	R3								共用部等バリア フリー改修															
新屋扇町	扇-1	15	耐火	S53	R3								共用部等バリア フリー改修・火 災警報器取替工 事															
御所野元町	御-1	20	耐火	H3	R3								共用部等バリア フリー改修															
御所野元町	御-2	21	耐火	H5	R3								共用部等バリア フリー改修															
御所野元町	御-3	21	耐火	H6	R3								共用部等バリア フリー改修															
牛島	牛-1	27	耐火	S59	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			2,693	
牛島	牛-2	36	耐火	S59	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			3,566	
牛島	牛-3	27	耐火	S60	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			2,687	
牛島	牛-4	36	耐火	S60	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			3,526	
牛島	牛-5	27	耐火	S61	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			2,691	
牛島	牛-6	27	耐火	S61	R3								共用部等バリア フリー改修											外壁塗装 屋上防水			2,674	

【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 特別公共
(公営住宅) 賃貸住宅 (公営住宅) 改良住宅 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										LCC 削減効果 (円/戸/年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12									
牛島	牛-7	27	耐火	S62	R3							共用部等バリア フリー改修											2,578		
牛島	牛-8	23	耐火	S63	R3							共用部等バリア フリー改修												2,082	外壁塗装 屋上防水
牛島	牛-9	23	耐火	S63	R3							共用部等バリア フリー改修													
牛島	牛-10	23	耐火	H1	R3							共用部等バリア フリー改修												1,978	外壁塗装 屋上防水
牛島	牛-11	23	耐火	H1	R3							共用部等バリア フリー改修													
牛島清水町	清-1	18	耐火	H12	R3							火災警報器取替 工事													
牛島清水町	清-2	30	耐火	H14	R3							火災警報器取替 工事													
牛島清水町	清-3	42	耐火	H16	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-1	25	耐火	H3	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-2	37	耐火	H3	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-3	25	耐火	H4	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-4	37	耐火	H4	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-5	25	耐火	H5	R3							火災警報器取替 工事													
四ッ谷	四-6	37	耐火	H5	R3							PS外装材改修工 事													
四ッ谷	四-7	18	耐火	H6	R3							火災警報器取替 工事													

【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

特定公共
賃貸住宅
(公営住宅)

修繕費
改修住宅

その他 ()

住宅の区分：

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 進じた点検	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果 (円/戸/年)	備考									
						R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12												
四ッ谷	四-8	25	耐火	H6	R3	PS外装材改修工 事				火災警報器取替 工事					共用部等ハリア フリー改修												
四ッ谷	四-9	32	耐火	H8	R3	PS外装材改修工 事				火災警報器取替 工事					共用部等ハリア フリー改修												
四ッ谷	四-10	29	耐火	H8	R3	PS外装材改修工 事				火災警報器取替 工事					共用部等ハリア フリー改修												
四ッ谷	四-11	32	耐火	H7	R3					火災警報器取替 工事					共用部等ハリア フリー改修												
四ッ谷	四-12	32	耐火	H7	R3	PS外装材改修工 事				火災警報器取替 工事					共用部等ハリア フリー改修												
高清水	高清-1	16	耐火	S54	R3			受水槽、ポンプ 設備改修		共用部等ハリア フリー改修							水道メーター取 替工事										
高清水	高清-2	24	耐火	S54	R3			受水槽、ポンプ 設備改修		共用部等ハリア フリー改修								水道メーター取 替工事									
高清水	高清-3	28	耐火	S54	R3			受水槽、ポンプ 設備改修		共用部等ハリア フリー改修								水道メーター取 替工事									
高清水	高清-4	20	耐火	S55	R3		屋上防水	受水槽、ポンプ 設備改修		共用部等ハリア フリー改修									水道メーター取 替工事						1,880		
高野	高野-1	24	耐火	S53	R3					共用部等ハリア フリー改修																	
高野	高野-2	12	耐火	S53	R3					共用部等ハリア フリー改修																	
外旭川	外-1	18	耐火	S56	R3					共用部等ハリア フリー改修																	
外旭川	外-2	18	耐火	S56	R3					共用部等ハリア フリー改修																	
外旭川	外-3	18	耐火	S56	R3					共用部等ハリア フリー改修																	
外旭川	外-4	18	耐火	S57	R3					共用部等ハリア フリー改修																	

【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 特定公社
管理住宅
(公営系) 改良住宅 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										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考	
					法定点検	法定点検以外 集約点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
外旭川	外-5	18	耐火	S57	R3			共用部等バリア フリー改修						火災警報器取替 工事					
外旭川	外-6	18	耐火	S57	R3			共用部等バリア フリー改修						火災警報器取替 工事					
外旭川	外-7	32	耐火	S58	R3			共用部等バリア フリー改修						火災警報器取替 工事					
外旭川	外-8	24	耐火	H9	R3									火災警報器取替 工事					
外旭川	外-9	24	耐火	H10	R3									火災警報器取替 工事					
松濶	松-1~10	10	木造	H3	R3			屋根改修	屋根塗装						火災警報器取替 工事				
糠塚	糠-6~7	4	木造	H4	R3								屋根塗装		火災警報器取替 工事				
糠塚	糠-A~H	8	木造	H3	R3										火災警報器取替 工事				
新波	新波-1~7	7	木造	H11	R3										火災警報器取替 工事				
高梨台	高梨-1	5	木造	H27	R3														
高梨台	高梨-2	5	木造	H27	R3														
高梨台	高梨-3	5	木造	H28	R3														
高梨台	高梨-4	5	木造	H28	R3														
高梨台	高梨-5	5	木造	H29	R3														
高梨台	高梨-6	5	木造	H29	R3														

【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 特定公営
住宅 相隣敷
賃貸住宅 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										LCC 削減効果 (千円/ 年)	備考					
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12							
高梨台	高梨-7	4	木造	H27	R3																		
高梨台	高梨-8	4	木造	H27	R3																		
高梨台	高梨-9	4	木造	H28	R3																		
高梨台	高梨-10	4	木造	H28	R3																		
高梨台	高梨-11	4	木造	H29	R3																		
高梨台	高梨-12	6	木造	H29	R3																		
高梨台	高梨-13	4	木造	H29	R3																		
河辺松洲一般 特定	河-11-14	4	木造	H6	R3			屋根塗装		屋根塗装								火災警報器取替 工事					
河辺松洲単身 特定	河単-1	24	耐火	H3	R3			水道メーター取 替工事												共用部等バリア フリー改修 工事			
雄和糠塚一般 特定	雄-1-7	12	木造	H1	R3																屋根塗装 工事		

【様式2】新規整備事業及び建替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 地優賃
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定 年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
手形山	手-1	8	簡二	S49			R8~R12		
手形山	手-2	8	簡二	S49			R8~R12		
手形山	手-3	8	簡二	S49			R8~R12		
手形山	手-4	6	簡二	S51			R8~R12		
手形山	手-5	6	簡二	S51			R8~R12		
手形山	手-6	7	簡二	S51			R8~R12		
手形山	手-7	7	簡二	S51			R8~R12		
手形山	手-8	8	簡二	S49			R8~R12		
手形山	手-9	8	簡二	S49			R8~R12		
手形山	手-10	8	簡二	S49			R8~R12		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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）

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 地域賃貸（公営非給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容												備考							
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12										

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。

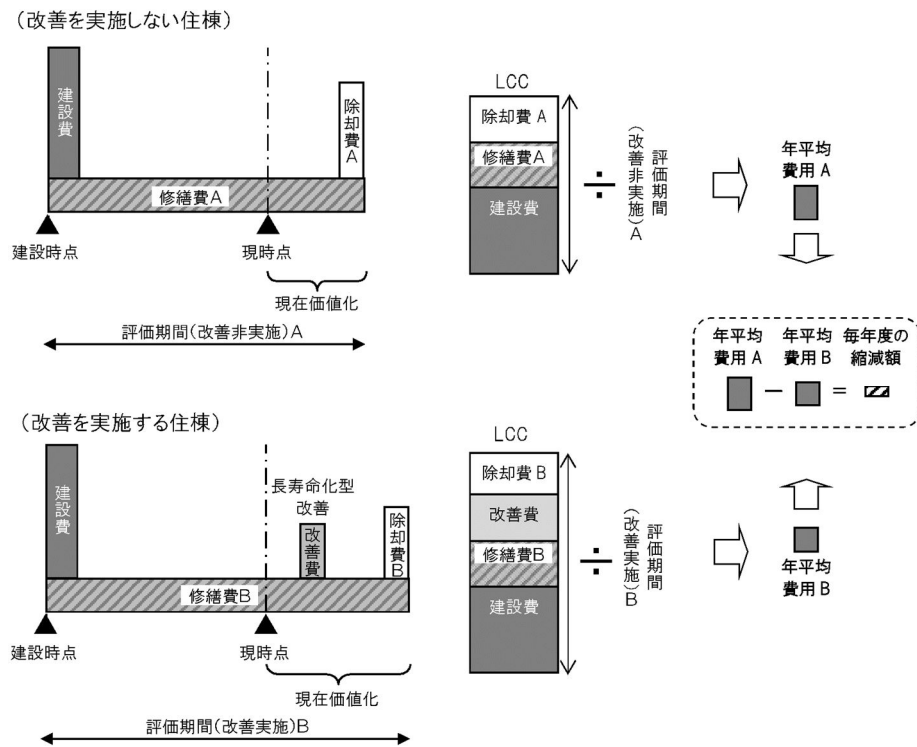


図 11-1 LCC 縮減効果の算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後)

[単位 千円/棟・年]

$$\text{② LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間 (改善非実施)}}$$

[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。

$$\text{③ LCC (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})^*}{\text{評価期間 (改善実施)}}$$

[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：②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

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 61年	1986年	33年	27	耐火	70年	37年	10,223	7,584	2,639
	2	S 62年	1987年	32年	27	耐火	70年	38年	9,965	7,392	2,573
	3	H 2年	1990年	29年	27	耐火	70年	41年	8,559	6,369	2,190
	4	H 2年	1990年	29年	27	耐火	70年	41年	8,687	6,472	2,216
	5	H 1年	1989年	30年	36	耐火	70年	40年	11,625	8,656	2,969
	6	S 63年	1988年	31年	27	耐火	70年	39年	9,242	6,773	2,469
	7	S 63年	1988年	31年	18	耐火	70年	39年	6,183	4,526	1,657
旭南	1	S 45年	1970年	49年	12	耐火	70年	21年	2,709	2,008	701
	2	S 45年	1970年	49年	24	耐火	70年	21年	5,418	4,016	1,402
	3	S 45年	1970年	49年	16	耐火	70年	21年	3,573	2,785	788
	4	S 46年	1971年	48年	30	耐火	70年	22年	6,224	4,472	1,752
	5	S 46年	1971年	48年	30	耐火	70年	22年	6,312	4,501	1,811
	6	S 46年	1971年	48年	30	耐火	70年	22年	6,312	4,763	1,548
	7	S 47年	1972年	47年	20	耐火	70年	23年	5,349	3,987	1,362
	8	S 47年	1972年	47年	30	耐火	70年	23年	8,023	5,760	2,263
	9	S 47年	1972年	47年	30	耐火	70年	23年	8,023	5,980	2,043
	10	S 47年	1972年	47年	30	耐火	70年	23年	7,908	5,951	1,956
横森	1	S 48年	1973年	46年	24	耐火	70年	24年	5,824	4,292	1,531
	2	S 48年	1973年	46年	24	耐火	70年	24年	5,824	4,285	1,539
	3	S 48年	1973年	46年	24	耐火	70年	24年	5,824	4,300	1,524
	4	S 48年	1973年	46年	24	耐火	70年	24年	5,770	4,275	1,495
	5	S 53年	1978年	41年	15	耐火	70年	29年	5,537	3,999	1,539
牛島	1	S 59年	1984年	35年	27	耐火	70年	35年	10,302	7,609	2,693
	2	S 59年	1984年	35年	36	耐火	70年	35年	13,682	10,116	3,566
	3	S 60年	1985年	34年	27	耐火	70年	36年	10,219	7,532	2,687
	4	S 60年	1985年	34年	36	耐火	70年	36年	13,574	10,048	3,526
	5	S 61年	1986年	33年	27	耐火	70年	37年	10,263	7,572	2,691
	6	S 61年	1986年	33年	27	耐火	70年	37年	10,225	7,552	2,674
	7	S 62年	1987年	32年	27	耐火	70年	38年	9,933	7,355	2,578
	8	S 63年	1988年	31年	23	耐火	70年	39年	7,952	5,871	2,082
	10	H 1年	1989年	30年	23	耐火	70年	40年	7,477	5,499	1,978
	高清水	4	S 55年	1980年	39年	20	耐火	70年	31年	6,983	5,103

※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

発行日：令和3年3月

発行・企画：秋田市 都市整備部 住宅整備課

〒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.akita.jp