

IV 成果指標・公営住宅の供給の目標量

(1) 成果指標

目標に対する達成度をわかりやすく示すため、個別目標1から5ごとの成果指標を設定します。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年後の目標値を示します。

【目標1】エイジフレンドリーシティ(高齢者にやさしい都市)を実現する住まい・まちづくり

項目	定義	現状	中間目標 (H26)	目標値
			達成状況	
●高齢者・障がい者が暮らしやすい住宅整備の普及促進 ・高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化率★	高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅の一定のバリアフリー化率 (2 箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消に該当)	40.3% (H20年)	57.7%	75% (H32年)
			43.7% (H25年)	
・高齢者居住住宅の高度のバリアフリー化率★	高齢者(65歳以上の者)が居住する住宅の一定のバリアフリーのうち高度のバリアフリー化率 (2 箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消および車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当)	7.6% (H20年)	16.3%	25% (H32年)
			9.1% (H25年)	
・バリアフリー化された戸建住宅の割合	戸建住宅のバリアフリー化率	61.7% (H20年)	現状以上	現状以上 (H32年)
			64.4% (H25年)	
●子育てしやすい、子育てしたい住まいと住環境づくり ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率★ ・最低居住面積水準未達率★	子育て世帯(世帯構成員に18歳未満の者が含まれる世帯)の誘導居住面積水準の達成率 最低居住面積水準を満たしていない世帯比率	42.9% (H20年)	46.5%	50% (H32年)
			52.0% (H25年)	
		4.3% (H20年)	2.2%	早期に解消 (H32年)
			3.2% (H25年)	

注 ★：国指標と同様

【目標2】安全安心に暮らせる住まい・まちづくり

項目	定義	現状	中間目標 (H26)	目標値
			達成状況	
●長期優良住宅の普及促進 ・新築住宅（戸建て）における認定長期優良住宅率★	年間の新築住宅（戸建て）に対する認定優良住宅比率の平均	約 21% (H22 年 1 月 ~ 12 月)	25.5% ----- 19.6% (H22 年 4 月 ~ H27 年 3 月)	30% (H32 年度末)
●住宅の耐震性向上 ・住宅の新耐震基準適合率★	新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストック比率	約 78% (H21 年度末)	84.0% ----- 82.0% (H25 年)	90% (H32 年度末)
●ユニバーサルデザイン化の促進 ・共同住宅のユニバーサルデザイン化率★	共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストック比率	6.8% (H20 年)	7.4% ----- 8.9% (H25 年)	8.0% (H32 年)
●リフォームに関する適切な情報の提供 ・年間リフォーム実施比率★	リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（年間） (H18~H20. 9/2. 9)	0.3% (H20 年)	3.2% ----- 0.2% (H25 年)	6% (H32 年)

【目標3】地域のなかで住み続けられる住まい・まちづくり

項目	定義	現状	中間目標 (H26)	目標値
			達成状況	
●周辺の景観に配慮したまちなみ形成の誘導 ・まちなみなどの景観についての意識	平成 20 年 10 月に実施した「秋田市しあわせづくり市民意識調査Ⅱ」問 2 で、秋田市に住んでいて「4 まちなみなどの景観」について「よい」「どちらかといえばよい」を選んだ市民の割合	18.8% (H20 年)	20.9% ----- 約 20.6% (H26 年)	23% (H32 年)

【目標4】「環境立市あきた」を実現する住まい・まちづくり

項目	定義	現状	中間目標 (H26)	目標値
			達成状況	
●省エネ・環境共生 住宅の普及促進 ・省エネルギー住宅の 比率★	一定の省エネルギー対策を 講じた住宅ストック比率	65.0% (H20年)	67.5%	70% (H32年)
			70.9% (H25年)	

【目標5】「ブランドあきた」を確立する住まい・まちづくり

項目	定義	現状	中間目標 (H26)	目標値
			達成状況	
●市民主体のまち づくりの促進 ・NPO・ボランティア 活動への関心	平成20年10月に実施した 「秋田市しあわせづくり市 民意識調査Ⅱ」問5の「③N PO・ボランティア活動など 市民活動の関心」で「関心が ある」「ある程度関心がある」 を選んだ市民の割合	42.5% (H20年)	45.8%	49% (H32年)
			43.7% (H26年)	

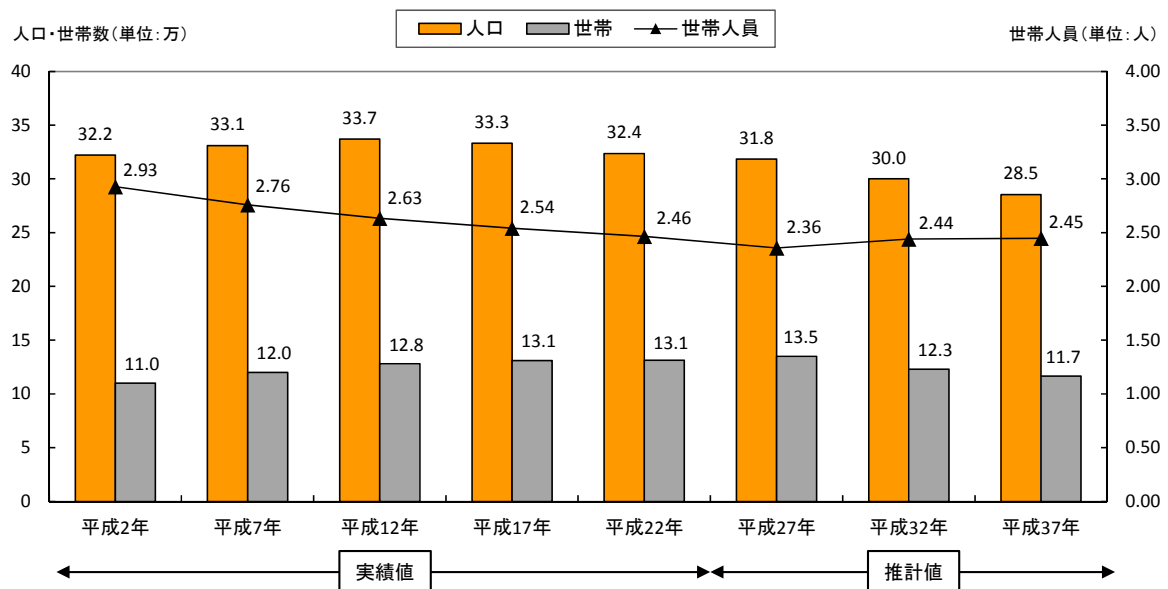
注 ★：国指標と同様

(2) 公営住宅の供給の目標量

①人口・世帯の将来見通し

計画期間である平成23年度から平成32年度の目標年次における人口は30.0万人、世帯数は12.3万世帯を見込みます。

■ 秋田市の将来人口・世帯数の推計



資料：第6次秋田市総合都市計画（平成22年11月現在）

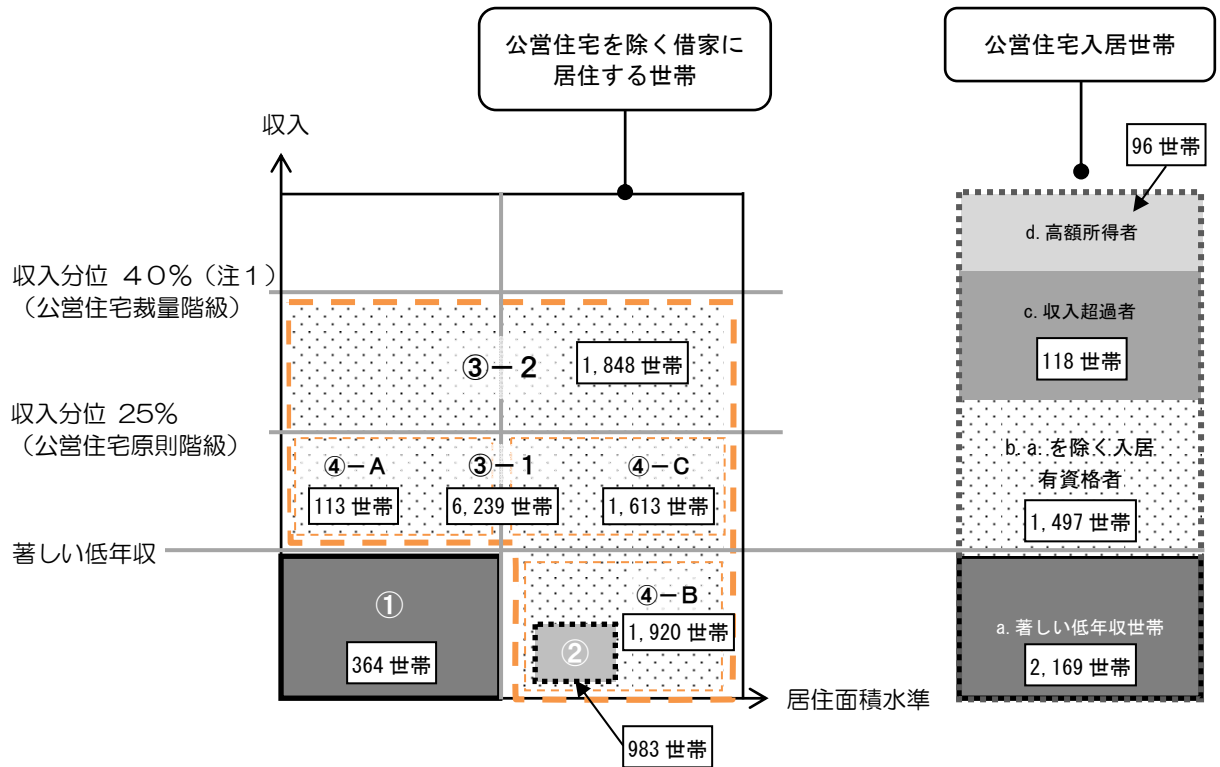
②公営住宅の供給の目標量

平成32年の主な住宅確保要配慮世帯のうち、下の図に示す『公営住宅入居世帯』の3,666世帯(a.+b.)と『公営住宅を除く借家に居住する世帯』の11,233世帯(①+②+(③-1)+(④-A)+(④-B)+(④-C))を合わせた14,899世帯が公営住宅の原則階層である収入分位25%までの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」層を優先的に対応します。

上記を前提とすると、『公営住宅入居世帯』の2,169世帯(a.)と『公営住宅を除く借家に居住する世帯』の1,347世帯(①+②)を合わせた3,516世帯が優先的に対応する世帯と考えられますが、『公営住宅入居世帯』の低所得者以外の有資格者1,497世帯(b.)も考慮すると、現状の公営住宅戸数である4,249戸では、不足しているものと考えられますが、計画期間である今後5年間においては、現状の公営住宅戸数である4,249戸を維持しながら、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。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。

■「平成 32 年の主な住宅確保要配慮者世帯」(住宅セーフティネット供給量算定プログラムによる)



(注1) 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)

■「主な住宅確保要配慮者世帯」(公営住宅以外の借家に居住する世帯の推計)

		平成 22 年度	平成 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	359 世帯	364 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住居する世帯	928 世帯	983 世帯	
③-1	・ 公営住宅入居資格がある、 高齢(単身・夫婦のみ)、 障がい者、子育て、 外国人世帯(注)(①、②は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	3,347 世帯	4,011 世帯
		障がい者世帯※1・※3	1,181 世帯	1,316 世帯
		子育て世帯	980 世帯	894 世帯
		外国人世帯※2・※4	23 世帯	18 世帯
		③-1 合計	5,531 世帯	6,239 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	1,076 世帯	1,309 世帯
		障がい者世帯※1・※3	183 世帯	204 世帯
		子育て世帯	369 世帯	335 世帯
		③-2 合計	1,628 世帯	1,848 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	119 世帯	113 世帯	
④-B	・ 著しい低年収 かつ 最低居住面積水準以上世帯	1,926 世帯	1,920 世帯	
④-C	・ 著しい低年収以上 かつ 最低居住面積水準以上	1,768 世帯	1,613 世帯	

■公営住宅入居世帯※5

	平成 22 年度	平成 32 年度
a. 著しい低年収世帯	2,169 世帯 (市営住宅対象 1,255 世帯)	2,169 世帯 (市営住宅対象 1,255 世帯)
b. a. を除く入居有資格者	1,497 世帯 (市営住宅対象 867 世帯)	1,497 世帯 (市営住宅対象 867 世帯)
c. 収入超過者	119 世帯 (市営住宅対象 69 世帯)	118 世帯 (市営住宅対象 68 世帯)
d. 高額所得者	96 世帯 (市営住宅対象 55 世帯)	96 世帯 (市営住宅対象 56 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

■推計結果（公営住宅供給の目標量）

A	市営住宅戸数	2,352 戸
B	県営住宅戸数	1,897 戸
C	公営住宅戸数	4,249 戸
D	優先的に配慮すべき低所得者世帯 (平成 32 年度①+②+a.)	3,516 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 (平成 32 年度 b.)	1,497 世帯(戸)
F	上記DおよびEを考慮した維持する公営住宅戸数	4,249 世帯(戸)

(3) 住宅・住環境整備水準

ア 居住面積水準

(ア) 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなっています。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

a 一般型誘導居住面積水準

- (a) 単身者 55 m²
- (b) 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

b 都市居住型誘導居住面積水準

- (a) 単身者 40 m²
- (b) 2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除します。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができます。

- ・ 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・ 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

(イ) 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

a 単身者 25 m²

b 2人以上の世帯 $10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定します。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とします。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は上記の面積から5%を控除します。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができます。

- ・ 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ・ 適切な規模の共用の台所、浴室等があり、各個室にミニキッチン、水洗便所および洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

イ 住宅性能水準および居住環境水準

(ア) 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズおよび社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるもので、その内容は以下のとおりとします。

a 基本的機能

(a) 居住室の構成等

- ・ 各居住室の構成および規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保します。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保します。
- ・ 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所および浴室を確保します。ただし、適切な規模の共用の台所、浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所および洗面所を確保します。
- ・ 世帯構成に対応した適切な規模の収納スペースを確保します。

(b) 共同住宅における共同施設

- ・ 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置します。
- ・ バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保します。
- ・ 集会所、子供の遊び場等の設置および駐車場の確保に努めます。
- ・ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保します。

b 居住性能

(a) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・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、適正な水準を確保します。

(b) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止および覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保します。

(c) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保します。

(d) 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、適正な水準を確保します。

(e) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保します。また、増改築・改装および模様替えの容易性について、適正な水準を確保します。

(f) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保します。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、地域に応じて必要な水準を確保します。

(g) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保します。

(h) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保します。

(i) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床および界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保します。

(j) 高齢者等への配慮

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、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性および介助行為の容易性について、適正な水準を確保します。

(k) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保します。

c 外部性能

(a) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用等エネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保します。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、県産材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保します。

(b) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置およびデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保します。

(イ) 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるもので、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となります。居住環境水準の内容は、以下のとおりとします。

a 居住環境水準の項目

(a) 安全・安心

- ・ 地震・大規模な火災に対する安全性
地震による住宅の倒壊および大規模な火災に対して安全であること。
- ・ 自然災害に対する安全性
津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
- ・ 日常生活の安全性
生活道路の安全な通行および犯罪発生の防止に配慮されていること。
- ・ 環境阻害の防止
騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(b) 美しさ・豊かさ

- ・ 緑
緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。
- ・ 街地の空間のゆとり・景観
住戸、住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(c) 持続性

- ・ 良好なコミュニティおよび市街地の持続性
バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。
- ・ 環境負荷への配慮
環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(d) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

- ・ 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。
- ・ ユニバーサルデザイン
高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。