

令和8年3月24日

秋田市長 沼谷 純 様

第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会
委員長 長谷川 兼 一

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改定に関する提言について

第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会において、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改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改定され、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、その実現に向け、引き続き、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) 第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会開催経過
- (2) 第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会委員名簿
- (3) 第1回～第3回第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会議要旨
および議事録

提 言 書

第2期秋田市住生活基本計画等改定委員会（以下「改定委員会」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改定にあたり、計画の内容に対し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) 改定の目的（計画案P1）

現行の第2期秋田市住生活基本計画については、策定から5年が経過し、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、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応、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、計画を改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年間とし、社会情勢の変化に的確に対応するため、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うことが適切である。

なお、今回の見直しは、この定期的な見直しに当たるものである。

(3) 現行計画の検証について（計画案P3～P13）

現行計画では、将来像である「誰もが「住みたい」「住み続けたい」とおもう秋田の住まい・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A（好調）としたものは2つ、総合評価B（概ね好調）としたものは1つ、総合評価C（一定の向上もみられるがさらなる取組が必要）としたものは1つ、総合評価D（向上があまりみられずより一層の取組が必要）としたものは1つであった。

総合評価Dとなった「目標2 誰もが快適に住み続けられる住まい・まちづくり」では、エイジフレンドリーシティの実現やライフスタイルに応じて快適に暮らせる住まい・まちづくり等を進めており、成果指標である「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」や「年間リフォーム実施比率」においては中間目標を達成しているものの、その他の成果指標においては、中間目標達成に至っていない。

中間目標の達成度を踏まえ、多様な世代が快適に暮らせる住まい・まちづくり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、住宅施策の見直し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、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P14～P67）

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が確認された。

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が進行したほか、居住環境の状況としては、秋田市立地適正化計画で指定された居住誘導区域に津波や洪水浸水想定区域などのハザード区域が含まれており、洪水等の自然災害リスクを考慮した区域の再指定等の対応が求められる。

また、市営住宅等の状況としては、耐用年数超過や到来間近の団地が残存しており、これらの維持管理や更新について計画的な取り組みが必要である。

イ 上位・関連計画の整理（計画案P74～P86）

第2期秋田市住生活基本計画の改定にあたり、全国や秋田県の住生活基本計画、令和8年3月改定予定の秋田市総合計画や秋田市人口ビジョン等の上位・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P87～P90）

これまでの住宅・住環境に係る現況等から、居住者、住宅ストック、まちづくりの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、出生率低下や子育て世帯の減少、高齢単身世帯増加の中で、子育てしやすい住まい・住環境の形成や誰も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の総合的な整備に加え、賃借人死亡時の対応について規定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の周知による家主の不安払拭や住宅確保要配慮者の自立につながる住宅・福祉部局が一体となった生活相談・支援体制の確保が重要と考えられる。

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、特に空き家対策、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、既存住宅ストックの適切な維持管理と循環利用、住宅流通環境の向上等が必要と考えられる。

また、市営住宅についても機能更新や長寿命化を図るとともに、住宅戸数の確保や居住者ニーズへの対応や生活の質の向上につながる支援が重要と考えられる。

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、激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全な住環境の形成、市民や事業者との協働によるカーボンニュートラルの実現、まちの資源を活かした居住環境づくり、地域

を支える住生活産業の振興が課題として考えられる。

以上のように整理し、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見直し、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P91～P99）

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、激甚化・頻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、若者の転出傾向等を踏まえ、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。さらに、住生活産業の担い手の高齢化が進んでおり、担い手確保の支援も課題となっている。

これらの課題を踏まえ、住生活の将来像を継続することとし、持続可能な都市の実現と居住環境の向上を図るべきである。

基本目標について

課題の解決および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、地域を支える住生活産業の担い手確保に関する取組を新たに位置づけるなど、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見直しのうえ、推進するべきである。

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

- ・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

- ・多様な世代が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
- ・地域を支える住生活産業の担い手確保による持続可能な住まい・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

- ・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

- ・カーボンニュートラルを実現する住まい・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
・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P95～P119)

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・高齢化や激甚化・頻発化する自然災害、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、現行計画の施策の見直しを行うべきと考える。

特に、全国的にクマ被害が特に深刻化しており、今後5年間の施策としてクマ対策について、本計画への反映を検討するべきであり、今回の見直しにあたり、野生鳥獣の棲みつき等による人身被害の危険性を排除する観点で、放置された空き家や誘引果樹の適切な管理に関して反映することは、適切であると考えられる。

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。

(8) 成果指標について(計画案P120～P121)

現行計画で設定した成果指標については継続しながらも、最終目標値については、中間目標の達成度を踏まえ、現実的な数値への見直しを適宜行ったうえで、達成に向けた施策の推進を図るべきである。

(9) 市営住宅の供給の目標量について(計画案P122～P128)

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(ストック推計プログラム)(国土技術政策総合研究所)に基づき、公営住宅等需要世帯数を推計した結果、本計画が終了する2030年度央の公営住宅等需要世帯数が公営住宅と低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の合計をわずかに下回る見通しにあるものの、現状(2025年度央)では需要世帯数が上回っていることから、計画期間における市営住宅の供給目標量を、現状維持の2,344戸と設定することが適切である。

一方、2035年度央以降は、公営住宅等需要世帯数が公営住宅と低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の合計を下回る傾向が続くことや市営住宅の老朽化や需要の変化等の状況を踏まえ、計画的に市営住宅の管理戸数を削減することを検討することが望ましい。

(10) 住宅・住環境整備水準について(計画案P129～P132)

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7年12月23日から令和8年1月21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、8名(すべて市民100人会)から10件のご意見があった。

すべてのご意見については、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。

【主な意見】

- ・高齢者や障がい者の安全確保のために、防犯カメラやオートライト等の設置を推進または補助を行ってはどうか。
- ・秋田の良いところをもっと伝えて移住者や二拠点生活者を増やす施策を推進して欲しい。
- ・秋田市を潤いの魅力あるまちにして欲しい。
- ・高齢者、学生、子育て世帯等、それぞれの生活動線を調査し、ニーズに合った住生活計画を立てていく必要がある。

(12) 改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、改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】

- ・今回の改定では、現行計画で設定した成果指標を継続することとしたが、5年後の計画策定時には成果指標について見直す必要がある。 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)

現行の第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の策定から5年経過することから、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見直し、中長期的な視点での計画的かつ効率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、計画を改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年間とし、市営住宅の長寿命化を図ることが適切である。社会情勢の変化への対応や事業の進捗状況を勘案し、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととし、今回の見直しは、この定期的な見直しに当たるものである。

(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2,384戸(特定公共賃貸住宅40戸を含む)のうち、市営住宅2,344戸については、令和7年4月1日現在の全体の入居率は82.6%と一定の需要があるものの、各団地における入居率のばらつきが確認された。

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、耐用年数超過や到来間近の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~P24)

1の第2期秋田市住生活基本計画に関する提言の(9)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、現状維持の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P25~P27)

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画の改定にあたり、秋田県住生活基本計画、第14~15次秋田市総合計画等と十分に整合性を図るべきである。また、同時改定している第2期秋田市住生活基本計画と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P28)

市営住宅等の老朽化が進んでおり、手形山市営住宅など、既に耐用年限を迎えている住宅や計画期間内である今後5年以内に耐用年限を迎える住宅が存在しており、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、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考えられ、バリアフリー化への対応や、低層階へ的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P29～P30）

市営住宅等について、総合的な活用に関する基本方針を継続し、市営住宅等の長寿命化を推進すべきである。

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

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

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P31～P58）

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べきである。

(9) 手法別実施方針について（計画案P59～P65）

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、計画的に実施すべきである。

改善事業については、今後も耐用年限まで継続管理を行う住棟の活用に向け、長寿命化型改善の実施が喫緊の課題と捉え、引き続き過去の改善履歴等に基づく優先順位に応じて、順次改善を実施すべきである。なお、高齢化に対応し、共用部を中心にバリアフリー化を進めることが望ましいが、3階以上の住棟については、エレベーターの設置は行わずに低層階へ

の住替え等による対応についても検討が必要であると考えられる。

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。

耐用年限を超過する手形山市営住宅160戸については、これまで本計画に記載していた計画期間内の建替事業の実施を見送り、今後、他団地との集約や用途廃止を含めた事業手法の検討を進めることが望ましいと考えられる。

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

- (10) 長寿命化のための事業実施予定一覧について（計画案P66～P77）
「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）」で示される修繕周期表に基づき、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P78～P80）
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、2名（市民：1名、市民100人会：1名）から2件のご意見があった。
すべてのご意見については、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。

【主な意見】

- ・歳を重ねてくると市営住宅の階段は足や腰に負担がかかり大変になるのでスロープや手すりのバリアフリーの改善が進められると良い。
- ・市営住宅の整備につきまして、横森市営住宅の建替え工事を実施して欲しい。

以 上