

第2期秋田市営住宅等長寿命化計画 改定概要版

計画期間 令和3年度 ～ 令和12年度

計画策定の目的と位置付け

秋田市営住宅等長寿命化計画は秋田市住生活基本計画の一部として位置付け、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、ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新を図ることを目的とします。

公営住宅のストック状況

- 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。
- 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）されていますが、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。
- 入居率は全ての市営住宅において 70.0%以上、全体平均 82.6%となっており、一定の需要があります。

公営住宅等ストック活用の基本方針

(1)総合的な活用に関する基本方針

①市営住宅の主な役割

住宅困窮者への住まいの提供と家族形成期にある若い世代の本市への定住促進および既存市営住宅の有効活用を図ります。

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

(2)長寿命化に関する基本方針

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・管理に関する情報のデータベース化、修繕履歴データの整備等について団地・住棟単位で実施します。

②長寿命化およびライフサイクルコスト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、市営住宅の長寿命化を図ります。

活用手法の判定

次の3段階で活用手法の判定を行いました。

- 1次判定:需要・立地等の団地単位の社会的特性や、躯体・避難の安全性や居住性等の住棟単位の物理的特性による判定
- 2次判定:改善事業と建替事業の LCC 比較、将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定
- 3次判定:効率性や地域ニーズへの対応等の観点や中長期的な管理の見通しを踏まえた計画期間の事業手法の決定

判定結果

(修繕・改善事業等の実施予定一覧(裏面)参照)

維持管理

判定結果 高梨台団地 8 棟 40 戸

標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用します。

改善

判定結果 25 団地 161 棟 2,344 戸*

長寿命化型改善を含む改善 5 団地 30 棟 753 戸
その他改善 20 団地 131 棟 1,591 戸

*各住棟で「長寿命化型改善を含む改善」と「その他改善」の両方を含む団地があるため、各改善の団地の合計とは異なる。

[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。

[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。

[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。

[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。

建替

判定結果 計画期間は該当なし

用途廃止

判定結果 計画期間は該当なし

修繕・改善事業等の実施予定一覧

団地名称	住棟番号	棟数	戸数	構造	耐用年数	建設年度	活用手法	修繕・改善事業の内容											
								R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
川尻	1・6	2	54	耐火	70	S60, S62			火災警報器取替工事				共用部等バリアフリー改修	外壁塗装					
	2・7	2	45	耐火	70	S61, S62			火災警報器取替工事				共用部等バリアフリー改修	外壁塗装					
	3	1	27	耐火	70	H2			屋上防水				共用部等バリアフリー改修				外壁塗装		
	4・5	2	63	耐火	70	S62, H2			屋上防水				共用部等バリアフリー改修		外壁塗装				
旭南	1・2	2	36	耐火	70	S44		水道メーター取替工事			水道直結工事		火災警報器取替修繕、共用部等バリアフリー改修						
	3	1	16	耐火	70	S44		外壁塗装、水道メーター取替工事			水道直結工事		火災警報器取替修繕、共用部等バリアフリー改修						
	4・5	2	60	耐火	70	S45		水道メーター取替工事					水道直結工事、火災警報器取替修繕						
	6	1	30	耐火	70	S45		外壁塗装、水道メーター取替工事					水道直結工事、火災警報器取替修繕						
	7・9	2	50	耐火	70	S45			外壁塗装、水道メーター取替工事				火災警報器取替修繕、共用部等バリアフリー改修	水道直結工事				(水道メーター取替修繕)	
	8	1	30	耐火	70	S47			水道メーター取替工事				火災警報器取替修繕、共用部等バリアフリー改修	水道直結工事				(水道メーター取替修繕)	
	10	1	30	耐火	70	S47		外壁塗装	水道メーター取替工事				火災警報器取替修繕、共用部等バリアフリー改修	水道直結工事				(水道メーター取替修繕)	
	11	1	17	耐火	70	H6							火災警報器取替修繕	水道メーター取替修繕					
	12	1	23	耐火	70	H6							火災警報器取替修繕	水道メーター取替修繕	エレベーター改修工事				
	茨高	1	1	24	耐火	70	S58					火災警報器取替修繕		水道メーター取替修繕	共用部等バリアフリー改修				
	手形山	1~12 14~23	22	160	筋二	45	S49~S52												
	横森	1	1	24	耐火	70	S52			火災警報器取替工事	外壁塗装					水道直結工事	(水道メーター取替修繕)		
2		1	24	耐火	70	S52			火災警報器取替工事		外壁塗装				水道直結工事	(水道メーター取替修繕)			
3		1	24	耐火	70	S52			外壁塗装、火災警報器取替工事					水道直結工事	(水道メーター取替修繕)				
4		1	24	耐火	70	S52			火災警報器取替工事	外壁塗装				水道直結工事	(水道メーター取替修繕)				
5		1	15	耐火	70	S53			火災警報器取替工事		外壁塗装			水道直結工事	(水道メーター取替修繕)				
広面	1・2	2	36	耐火	70	S55				火災警報器取替工事			共用部等バリアフリー改修						
新屋比内町	1~6	6	130	耐火	70	H20				水道メーター取替工事						火災警報器取替修繕			
	7~12	6	130	耐火	70	H21				水道メーター取替修繕						火災警報器取替修繕			
新屋日吉町	1・3	2	24	耐火	70	H1, H2					共用部等バリアフリー改修								
新屋日吉町	2・4	2	27	耐火	70	H1, H2													
新屋扇町	1	1	15	耐火	70	S53				火災警報器取替工事		共用部等バリアフリー改修							
御所野元町	1~3	3	62	耐火	70	H3, H5, H6				火災警報器取替工事		共用部等バリアフリー改修					外壁塗装		
牛島	1・7	2	54	耐火	70	S59, S62								共用部等バリアフリー改修			屋上防水		
	2・3 5・6 9~11	7	186	耐火	70	S59~S61 S63, H1								共用部等バリアフリー改修					
	4	1	36	耐火	70	S60								共用部等バリアフリー改修		外壁塗装	屋上防水		
	8	1	23	耐火	70	S63			屋上防水					共用部等バリアフリー改修					
牛島清水町	1~3	3	90	耐火	70	H12, H14, H16				火災警報器取替工事									
四ツ谷	1	1	25	耐火	70	H3				PS外装材改修工事	火災警報器取替工事				共用部等バリアフリー改修				
	2~5	4	124	耐火	70	H3~H5					火災警報器取替工事				共用部等バリアフリー改修				
	6	1	37	耐火	70	H5			PS外装材改修工事		火災警報器取替工事				共用部等バリアフリー改修				
	7・12	2	50	耐火	70	H6, H7				PS外装材改修工事		火災警報器取替修繕			共用部等バリアフリー改修			PS外装材改修工事	
	8	1	25	耐火	70	H6				PS外装材改修工事		火災警報器取替修繕			共用部等バリアフリー改修				
	9	1	32	耐火	70	H8					PS外装材改修工事		火災警報器取替修繕			共用部等バリアフリー改修		PS外装材改修工事	
	10	1	29	耐火	70	H8						火災警報器取替修繕			共用部等バリアフリー改修			PS外装材改修工事	
	11	1	32	耐火	70	H7						火災警報器取替修繕			共用部等バリアフリー改修				
高清水	1~3	3	68	耐火	70	S54									給水施設改修工事、水道メーター取替修繕				
	4	1	20	耐火	70	S55					屋上防水								
高野	1・2	2	36	耐火	70	S53							共用部等バリアフリー改修						
外旭川	1~9	9	188	耐火	70	S56~58 H9, H10									火災警報器取替修繕				
松測	1~10	10	10	木造	30	H3		屋根改修	屋根塗装		屋根塗装						火災警報器取替修繕		
糠塚	6~7	4	4	木造	30	H4						外壁・屋根塗装					火災警報器取替修繕		
	A~H	8	8	木造	30	H3								外壁・屋根塗装		火災警報器取替修繕、外壁・屋根塗装			
新波	1~7	7	7	木造	30	H11										火災警報器取替修繕			
高梨台	1~13	13	60	木造	30	H27~H29											火災警報器取替修繕		
河辺松測一般特定	11~14	4	4	木造	30	H6					屋根塗装	屋根塗装	屋根塗装	屋根塗装			火災警報器取替修繕		
河辺松測単身特定	1	1	24	耐火	70	H3				水道メーター取替工事			共用部等バリアフリー改修			火災警報器取替修繕	水道メーター取替修繕		
雄和糠塚一般特定	1~7	12	12	木造	30	H1						外壁・屋根塗装		外壁・屋根塗装	外壁・屋根塗装	火災警報器取替修繕			



秋田市 都市整備部 住宅政策課 〒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.lg.jp