

人のふれあいと自然のぬくもりを活かした
誰もが安心・安全・優しさを享受できる北秋田暮らし

北秋田市住生活基本計画(後期計画)

秋田県北秋田市

目 次

第 1 編 調査編	1
序章 計画の背景や目的	1
序-1 計画の背景・目的	1
序-2 計画の位置づけ	1
序-3 計画期間	2
序-4 住生活基本計画に深く関連する国や県、市等の動向	3
(1) 国の動向.....	3
(2) 県の動向.....	4
(3) 市の動向.....	5
(4) その他	6
序-5 前期計画の取組み状況	7
第 1 章 北秋田市の住生活を取り巻く現状	9
1-1 入居者の視点	9
(1) 人口・世帯数	9
(2) 出生数・出生率の推移	10
(3) 自然増減と社会増減	11
(4) 高齢者のいる世帯の推移.....	12
(5) 前期・後期高齢者の推移	12
(6) ひとり親世帯の推移	13
(7) 障がいのある方の推移	13
(8) 世帯年収の推移	14
(9) 生活保護受給世帯の推移.....	14
(10) 転入・転出者の状況	15
(11) 移住者の推移	15
1-2 住宅ストックの視点	16
(1) 住宅数・空家数の推移	16
(2) 住宅の所有関係の推移	16
(3) 住宅の建築時期	17
(4) 建築時期別住宅の構造.....	18
(5) 住宅の構造.....	18
(6) 省エネルギー設備の設置状況	19
(7) バリアフリー化の状況.....	19
(8) 高齢者等のための設備の設置状況.....	20
(9) 所有関係別の居住面積水準の状況	21
(10) 世帯人員別最低居住面積水準未満の世帯	22
(11) 世帯の型別最低居住面積水準未満の世帯	22

(12) 新築住宅の動向	23
(13) 空家の推移	23
(14) 空家の発生状況	24
(15) 床面積と通勤時間の状況	25
(16) 公営住宅等のストック状況	26
(17) 市営住宅の入居状況	27
1-3 地域・経済の視点	28
(1) 広域的立地条件	28
(2) 歴史・沿革	28
(3) 土地利用の状況	29
(4) 市の気象状況	29
(5) 市の財政状況	30
(6) 人口集中地区(DID)の変遷	31
(7) 省エネルギー設備の設置状況	31
(8) 就業者及び通学者の状況	32
(9) 災害リスクの状況	33
第 2 章 住宅・住環境を取り巻く問題点と課題	34
第 2 編 計画編	35
第 1 章 公営住宅等長寿命化	35
1-1 公営住宅等のストックの状況	35
(1) 市営住宅の管理状況	35
(2) 入居者の状況	39
1-2 長寿命化に関する基本方針	43
(1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針	43
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	43
(3) より効率的・効果的な事業の実施に関する方針	43
1-3 長寿命化の対象と事業手法の選定	44
(1) 長寿命化を図るべき公営住宅等	44
(2) 団地別・住棟別状況の把握	44
(3) 団地別・住棟別状況の活用計画	46
(4) 団地別・住棟別状況の手法選定	47
(5) 計画期間内の事業手法の選定結果	53
(6) 市営住宅の概略スケジュール	65
1-4 長寿命化に関する実施方針	70
(1) 点検の実施方針	70
(2) 計画修繕の実施方針	70
(3) 改善事業の実施方針	74
(4) 建替事業の実施方針	75

1-5 長寿命化のための維持管理による効果	75
(1) 長寿命化のため維持管理による効果	75
(2) ライフサイクルコスト(LCC)	76
第 2 章 市営住宅の今後の方向性	77
2-1 公営住宅等のストックの見通し	77
(1) 供給状況と入居者の状況	77
(2) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果	78
(3) 約 10 年後のストック数	78
(4) 将来における供給状況	80
2-2 公営住宅等の充足状況の見通し	81
(1) 入居世帯人員の比較	81
(2) 世帯人員の推移	82
2-3 課題と対応方策	83
(1) 効果的な維持管理の継続	83
(2) 建替え事業と合わせた市営住宅のアンバランスな供給の解消	84
第 3 章 後期計画の考え方	85
第 4 章 推進する住宅施策	86
4-1 基本理念(めざす姿)	86
4-2 基本目標	87
4-3 施策の体系	88
4-4 推進施策	89
第 5 章 計画の推進に向けて	95
5-1 進行管理の考え方	95
5-2 計画の推進体制	95
(1) 市民・各種団体・関連事業者との連携	95
(2) 国や県との連携	95
(3) 庁内関係部局との連携	95

第 1 編 調査編

序章 計画の背景や目的

序-1 計画の背景・目的

○これまでの住宅施策に加え、増加する空家への対策、子育て世帯や高齢者世帯の多様化する住み方や居住ニーズにも応えていくための計画です。

北秋田市(以下、「本市」という)では、平成 27 年度に「北秋田市住生活基本計画」の見直しを図り「豊かな自然 安心・安全な住まい みんなで元気を生み出すまち」を基本理念に、様々な住宅施策に取り組んできました。

この間、国においては「空家等対策の推進に関する特別措置法」による空家対策の促進、「住宅セーフティネット法」改正による民間賃貸住宅や空家を活用した住宅セーフティネット機能の強化など、住宅施策に関連する法整備が進められてきました。

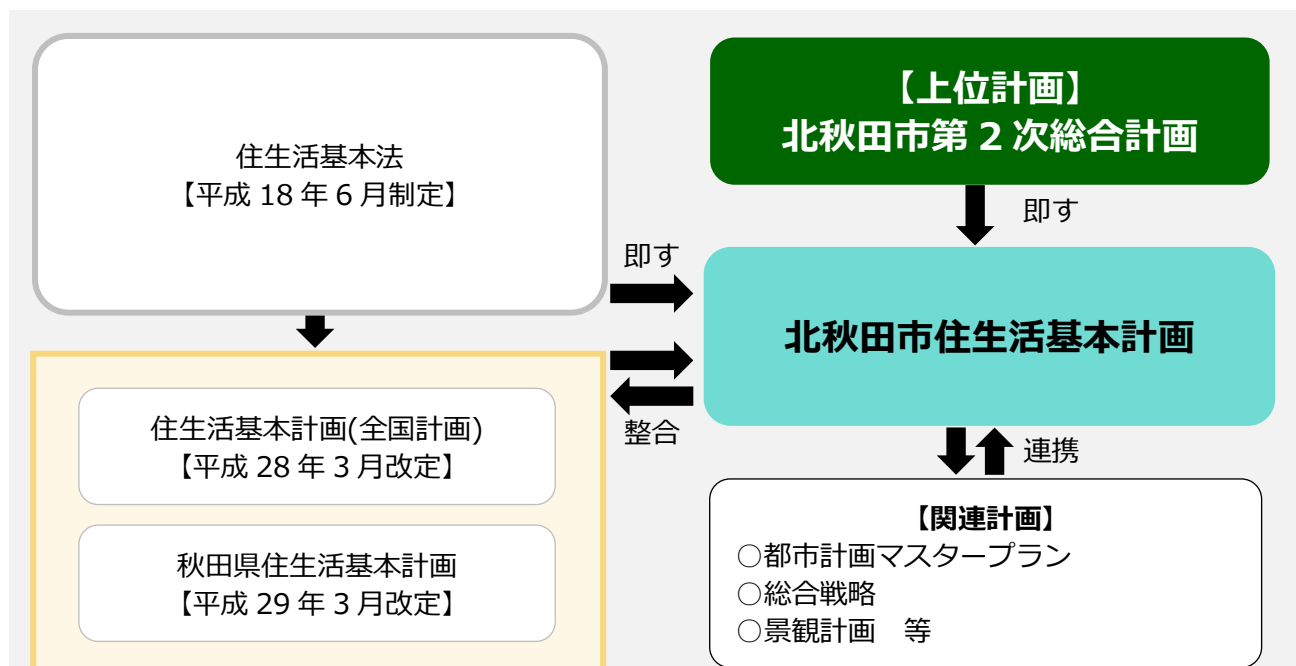
また、住生活基本法に基づき定められた「住生活基本計画(全国計画)」が平成 28 年 3 月に改定、秋田県においても平成 29 年 3 月に「秋田県住生活基本計画」が改定されています。

本市においても、これまでの住宅施策に加え、増加する空家への対策、子育て世帯や高齢者世帯の多様化する住み方や居住ニーズに応えていくことなどが求められているため「北秋田市住生活基本計画」を見直し、必要な施策を位置付けることを目的とします。

序-2 計画の位置づけ

全国計画や秋田県住生活基本計画と整合を図りながら、市民の住生活の安定性の確保及び質の向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。

「北秋田市住生活基本計画」(以下、「本計画」という)は、「北秋田市第 2 次総合計画」を最上位計画とし、住生活基本法に基づき閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」や「秋田県住生活基本計画」と整合を図りながら、市民の住生活の安定性の確保及び質の向上の促進に関する基本的な政策の方向性を示す計画です。本計画に基づき、本市の住宅政策を総合的、計画的に推進します。



序-3 計画期間

○本計画は、平成 27 年度を基準年次、令和 7 年度を目標年次とする 10 力年の計画です。

本計画の計画期間は、平成 27 年度を基準年次、令和 2 年度を中間年次、令和 7 年度を目標年次とする 10 力年の計画です。なお、中間年度である令和 2 年度に国の動向や社会情勢の変化等を踏まえ見直しを図り、後期計画を策定することとします。

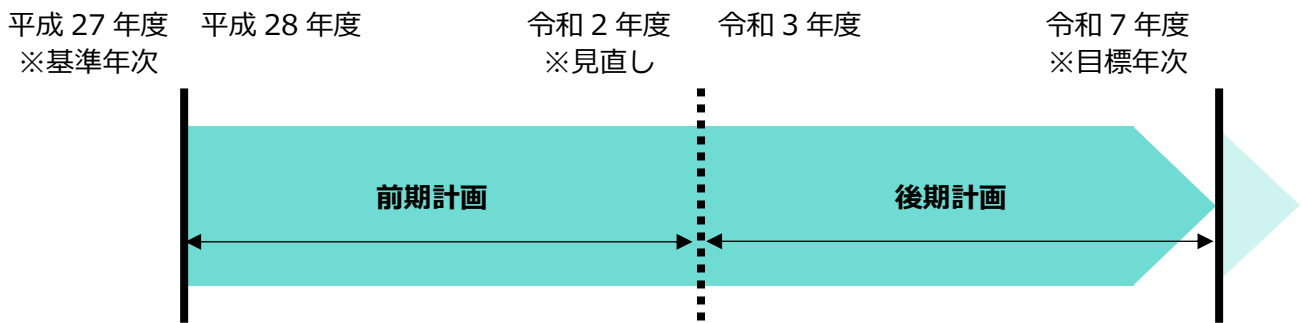


図 1-序-1 計画期間

序-4 住生活基本計画に深く関連する国や県、市等の動向

(1) 国の動向

- 「住生活基本計画(全国計画)」を平成28年3月に見直ししています。
- 「新たな住宅セーフティネット制度」が平成29年10月からスタートしています。
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

住生活基本計画(全国計画)【平成28年3月閣議決定】

＜新計画の基本的な方針＞

- ①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す
- ②今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施
- ③3つの視点から8つの目標を設定
「居住者からの視点」・「住宅ストックからの視点」・「産業・地域からの視点」

＜新たな住生活基本計画のポイント＞

- ①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ②既存住宅の流通と空家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

新たな住宅セーフティネット制度【平成29年10月よりスタート】

＜目的＞

我が国では、低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方、民間の空家・空室は増加していることからそれらを活用することを目的としています。

＜新たな住宅セーフティネット制度の3つの大きな柱＞

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度
- ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援
改修への補助について・入居者負担の軽減について
- ③住宅確保要配慮者に対する居住支援
居住支援協議会について・居住支援法人について・家賃債務保証業者登録制度について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行

＜背景＞

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要となっています。

＜特別措置法の概要＞

平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、国の基本指針に即した空家等の対策計画の策定や協議会の設置のほか、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用に必要な対策に努めるよう規定され、今後、空家等対策に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが求められています。

(2) 県の動向

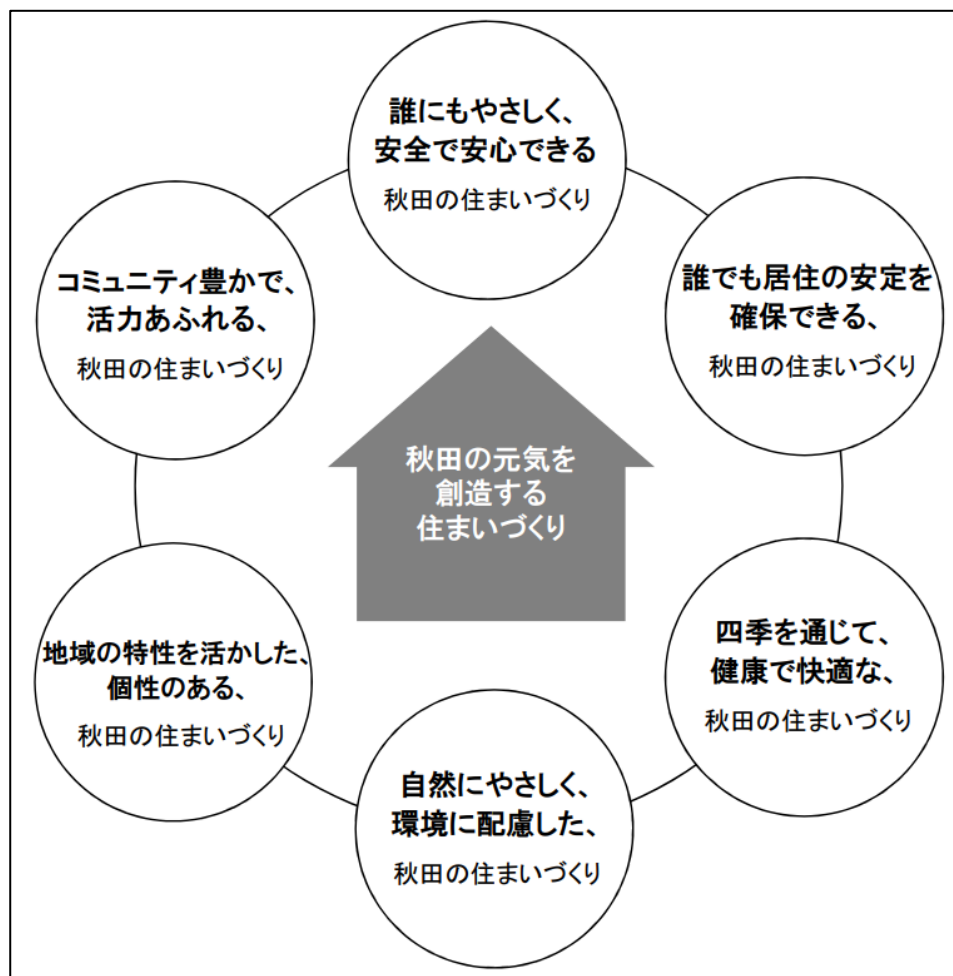
○「住生活基本計画(全国計画)」の見直しに併せて「秋田県住生活基本計画」を平成 29 年に見直ししています。

秋田県住生活基本計画【平成 29 年見直し】

秋田県では、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的計画である「秋田県住生活基本計画」を平成 19 年に策定し、平成 24 年に見直しを行いました。その後の社会経済情勢変化等を踏まえ、また、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示した平成 28 年の「住生活基本計画(全国計画)」の変更に併せ、平成 29 年に見直しています。

＜施策の基本的な方針＞

- 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



〔資料：秋田県住生活基本計画〕

図 1-序-2 施策の基本的な方針

(3) 市の動向

- 平成 28 年度から第 2 次総合計画がスタートしています。
- 令和元年度に第 2 期公営住宅等長寿命化計画(以下、「公営住宅等長寿命化計画」という)を見直ししています。

第 2 次北秋田市総合計画の策定【平成 28 年度】

平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間を期間とした計画です。

＜都市将来像(目指すまちの姿)＞

住民が主役の“もり”のまち

～森吉山などの自然を活かし、ぬくもりや見まもりで地域をもり上げる～

＜施策の大綱＞

- 1 健康で しごとにはげむ 活力あるまちづくり
- 2 お互いが 尊敬し支えあう 明るいまちづくり
- 3 命のたいせつさを学び 文化をはぐくむ 豊かなまちづくり
- 4 自然を愛し 環境をととのえる 美しいまちづくり
- 5 みんなで 力をあわせる 住みよいまちづくり

＜重点プロジェクトの基本目標＞

基本目標 1 産業振興による仕事づくり

基本目標 2 移住・定住対策

基本目標 3 少子化対策

基本目標 4 新たな地域社会の形成

北秋田市公営住宅等長寿命化計画の見直し【令和元年度】

本市では、平成 27 年度に策定した「公営住宅等長寿命化計画」を令和元年度に見直し、第 2 期公営住宅等長寿命化計画として策定しています。

＜基本方針＞

- 1 ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針
 - ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
 - ・公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
 - ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。
- 2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
 - ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
 - ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
 - ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

(4) その他

○平成 27 年 9 月の国連サミットで SDGs が採択され、国連加盟 193 か国が平成 28(2016)年から令和 12(2030)年の 15 年間で達成するための世界の共通目標が示されました。

○政府においても地方自治体を含むあらゆる関係機関と協力して「誰一人取り残さない」世界の実現を目指すこととしています。

SDGs(持続可能な開発目標)

現在、世界共通目標を踏まえた対応として、様々な企業や地方自治体、団体などが SDGs へ参画しています。SDGs とは、平成 27 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている平成 28 年から令和 12 年までの世界共通の目標です。これには、経済・環境・社会の各分野に関して国際社会が抱える課題を解決するための 17 の目標(ゴール)と 169 の行動目標(ターゲット)が示されています。

SDGs には、「目標 1 貧困をなくそう」「目標 3 すべての人に健康と福祉を」といった目標が掲げられており、住宅セーフティネットとも強く関係していると言えます。特に、市民の住生活に関する基本的な方向を示す本計画は、「目標 11 住み続けられるまちづくりを」に直結するものと言えます。そのため、本計画においても SDGs の目標である「誰一人取り残さない社会」の実現を目指していきます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



序-5 前期計画の取組み状況

前期計画の施策の取組み状況について、各課に照会を行い「計画通りに実行できた」、「一定の進捗があった」、「計画通りにいかなかった」の3段階で評価を行いました。結果は、全29施策のうち「計画通りに実行できた」が14施策、「一定の進捗があった」が7施策、「計画通りにいかなかった」が8施策となっています。

基本目標別にみると「計画通りに実行できた」の割合が最も高い基本方針は「【基本方針②】誰もが安全で安心して生活できる住まい」、一方で「施策が実行できなかった」の割合が最も高い基本方針は「【基本方針⑤】住宅セーフティネットの構築(市営住宅等の整備・改善)」となっています。

なお、取組み状況は、住宅を取り巻く環境や社会的背景等の影響を受けやすいものであるため、取組み状況と必要性は必ずしも連動するものではありません。

そのため、施策の継続や廃止等については、次項以降の内容や課題を踏まえた上で必要に応じて見直すものとします。

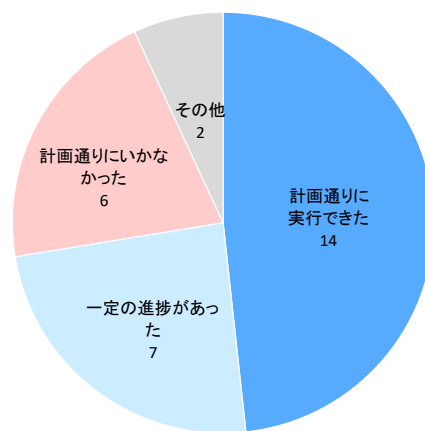


図 1-序-3 前期計画の施策の取組み状況

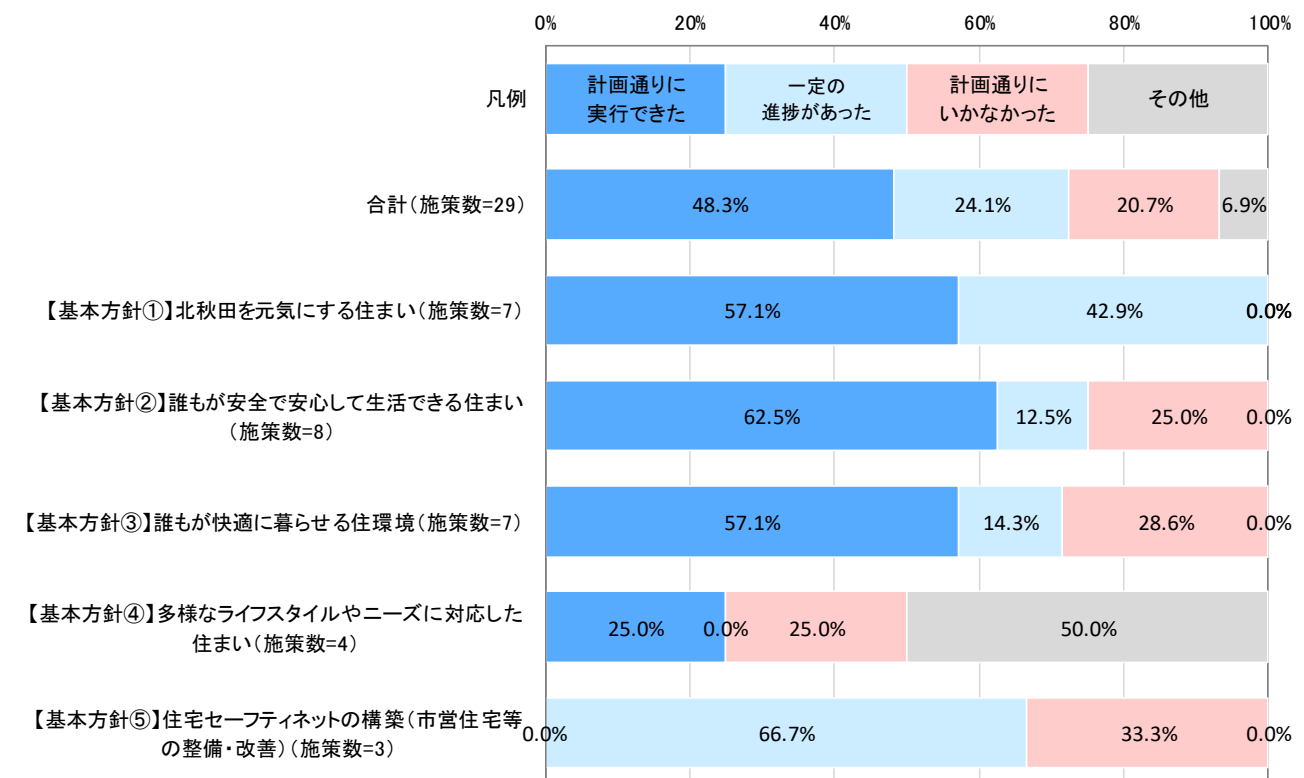


図 1-序-4 基本方針別前期計画の施策の取組み状況

表 1-序-1 前期計画の施策の取組み状況

基本方針	基本施策	推進施策	主な推進主体	取組み状況
基本方針① 北秋田を元気に する住まい	地域を元気にす る住宅施策の展 開	空家等の既存ストックを利 活用するための情報提供	都市計画課	固定資産税通知書に公告を同封する等により周知を行い、問い合 わせも増加している。
		まちなか居住を促進する 施策・制度の推進	都市計画課	南鷹巣団地の一部を街中移転の対象とし実施したが、それ以降は 市有地の有効活用等の問題からも、既存箇所での建替を行っている。
	働き手が流出しな い住まいづくり	若年世帯や子育て世帯へ の支援	福祉課 都市計画課	子育て世帯に対し各種支援策を策定・実施し、心身、経済両面から 支援している。
		産業部局と連携した住宅 及び宅地供給の促進	財政課 商工観光課 都市計画課	現在、大野台駅前分譲地は完売となっている。 工業団地の通勤計内となる住宅を整備済みである。
		中堅所得者向けの賃貸住 宅の維持	都市計画課	中堅所得者向けの住宅の維持は行っているが、年々ニーズが低下 しており空家が増加している状況である。
	定住を促進する 魅力的な住宅の 供給	定住促進支援制度の周知 徹底と充実	総合政策課	多面的機能支払交付金を活用した地域活動により、農山村風景の 維持保全に取組んでいる。
		農林業や観光を入口とした 移住体験専用住宅の整備	総合政策課	普及啓発を継続的に実施しており、効果が徐々に現れはじめてい る。
基本方針② 誰もが安全で安 心して生活できる 住まい	地震等の災害に 強い住まいづくり	耐震診断及び耐震改修の 促進	都市計画課	耐震診断で問題のあった住棟を、長寿命化計画において建替対象 住宅と位置付け、更新する計画としている。 また、耐震診断・耐震改修の補助制度を運用している。(実施済は 耐震診断のみ)
		住宅性能表示制度の普及	都市計画課	不動産取引の盛んな地域ではなく、性能表示に関する問い合わせ がない。
		防災・防犯に配慮した住ま いづくりの推進	都市計画課	急傾斜等の住宅移転の実施なし。
	高齢者・障がい者 等が安心して住 み続けられる仕 組みづくり	福祉・医療・介護が連携し た住まいづくりの推進	高齢福祉課	「北秋田市介護予防・地域支え合い事業実施要綱」により、高齢者 の生活支援、介護予防、生きがい活動支援に資する各種事業を行 い高齢者の総合的な保健福祉の向上に取組んだ。
		高齢者・障がい者等に対 応した住宅整備の促進	高齢福祉課	介護保険における住宅改修費の支給や高齢者住宅整備資金貸付 制度の実施により高齢者・障がい者等に対応した住宅整備の促進 に取組んだ。
		高齢者向け住まいの適切 な確保	高齢福祉課	居宅において生活することに不安のある高齢者に対し、高齢者生 活福祉センター(サポートハウス)の、森吉生活支援ハウス)に おける住居提供を行った。
	住宅困窮世帯へ の適切な対応	高齢者等に対する優先入 居の推進	都市計画課	北秋田市営住宅条例に基づき、高齢者(70 歳以上)の優先入居を実 施中である。
		市営住宅への適正入居の 推進	都市計画課	北秋田市営住宅条例に基づき、実施中である。
基本方針③ 誰もが快適に暮 らせる住環境	災害に強い都市 基盤整備の推進	都市計画道路等の計画的 な整備推進	都市計画課	現在の街中における人と車の流れを勘案し、平成 29 年度に整備 重要度の低い路線について、計画の廃止を行った。
		除排雪対策の推進	高齢福祉課 建設課	「福祉の雪事業」により、高齢者や障がい者等世帯に対し冬期間の 自立した在宅生活の維持を図るため除排雪と雪下ろし作業等の費 用の助成を行った。
	環境に配慮したま ちづくり	長期優良住宅の普及促進	都市計画課	実施なし
		循環型社会の構築へ向け た自然環境に配慮した住 まいづくり	都市計画課	実施なし
	北秋田らしいまち 並みづくり	農山村風景を活かしたまち づくりの推進	農林課	市広報誌や HP、SNS などを利用し周知に努めた。各種支援制度 利用者に対しアンケート調査を実施し、制度内容の充実に努めた。
		地場産材を活用した住ま いづくりの推進	農林課	平成 28 年度から移住体験専用住宅を整備し、移住体験者の受入 開始。平成 29 年度には A 棟をシェアハウス型、B 棟をバリアフリー 型へ改修し供用開始。年々移住体験の利用者数は増加している。
		地区計画や建築協定等の 導入検討	都市計画課	文化遺産や自然へ配慮した北秋田市景観計画を作成中である。
基本方針④ 多様なライフス タイルやニーズに 対応した住まい	世帯規模に合っ た適切な住宅の 供給	民間住宅のリフォームの促 進	都市計画課	リフォーム支援を行い、民間住宅における環境の向上へ資してい る。
		居住ニーズに応じた円滑 な住み替えの促進	都市計画課	住まいのニーズについて、高齢者の借りられる住宅が家賃等の兼 ね合いから住み替えの促進ができる状況となっていない。
	住まいに関する 総合的な情報提 供と相談体制の 充実	住まいに関する情報提供 の充実	都市計画課	市の地域毎の特性を捉え、地域の目指すべき姿(まちなか居住、農 村地域、観光振興地等)を踏まえた住宅モデルの情報の発信を行 う。
		住宅関連事業者との連携	都市計画課	上記モデルの地場産材を利用したモデルプランの提案等を発信す る。
基本方針⑤ 住宅セーフティ ネットの構築(市営 住宅等の整備・改 善)	老朽住宅の計画的な建替・改善	耐用年数を過ぎている市 営住宅の建替、個別改善 の実施	都市計画課	長寿命化計画を基に、建築年数の古い市営住宅から建替を実施 している。耐用年数に満たない市営住宅については、個別改善を実 施している。
	需要に応じた適 切な市営住宅等 の供給	市民の将来需要に対応し た市営住宅供給量の確保	都市計画課	適正確保に努めるため、『北秋田市住生活基本計画』の中で必要 量算定基準を基に実行中である。
	財政事情を勘案 した多様な供給 方法の検討	民間借上やPFI等民間活 力の導入による財政負担 の軽減	都市計画課	民間賃貸住宅の市場状況を勘案すると、実現性は高くはないものと判 断される。

第 1 章 北秋田市の住生活を取り巻く現状

1-1 入居者の視点

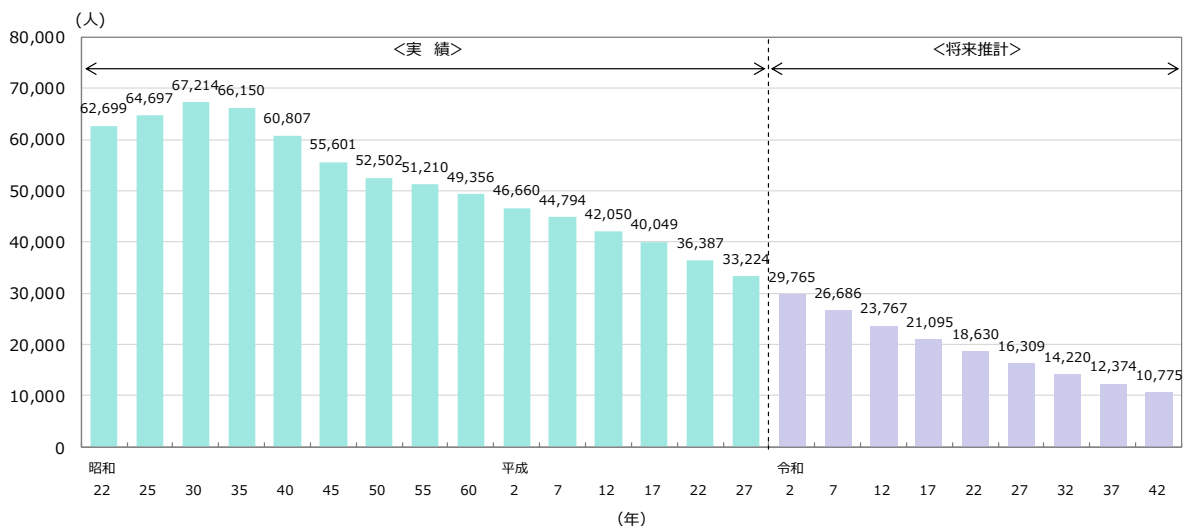
(1) 人口・世帯数

- 人口は今後も減少が続くものと予測されています。
- 世帯数及び世帯人員も減少が続いています。

人口は、昭和 30 年をピークとし、その後一貫して減少しています。将来推計においても減少傾向は続くとみられ、令和 2 年の約 30 年後の令和 32 年にはほぼ半減、さらに 10 年後の令和 42 年には、1/3 程度まで減少すると推計されています。

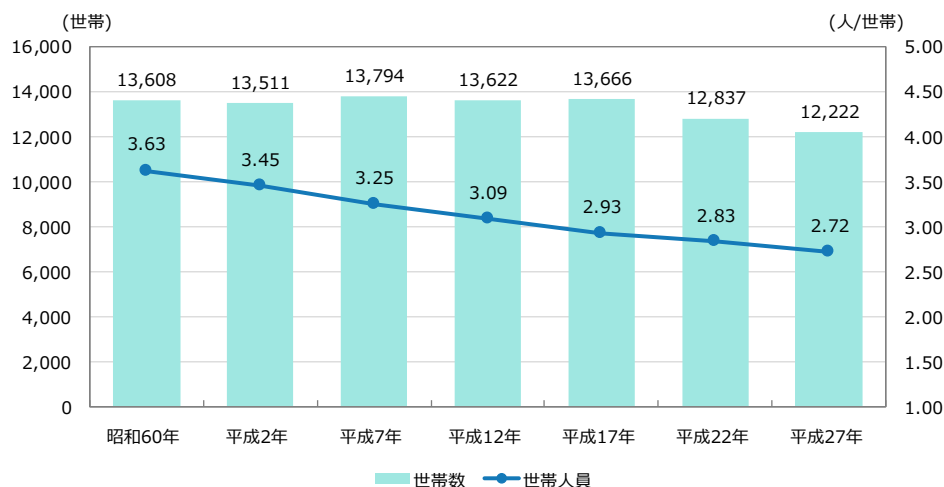
世帯数は、昭和 60 年以降、13,000 世帯台で推移していましたが、平成 17 年以降減少傾向が続いています。

1 世帯当たりの世帯人員は減少傾向が続いており、平成 17 年には 3 人を下回り 2.93 人、平成 27 年は 2.72 人となっています。



〔資料：国勢調査、北秋田市人口ビジョン〕

図 1-1-1 人口の推移



〔資料：国勢調査〕

図 1-1-2 世帯数・世帯人員の推移

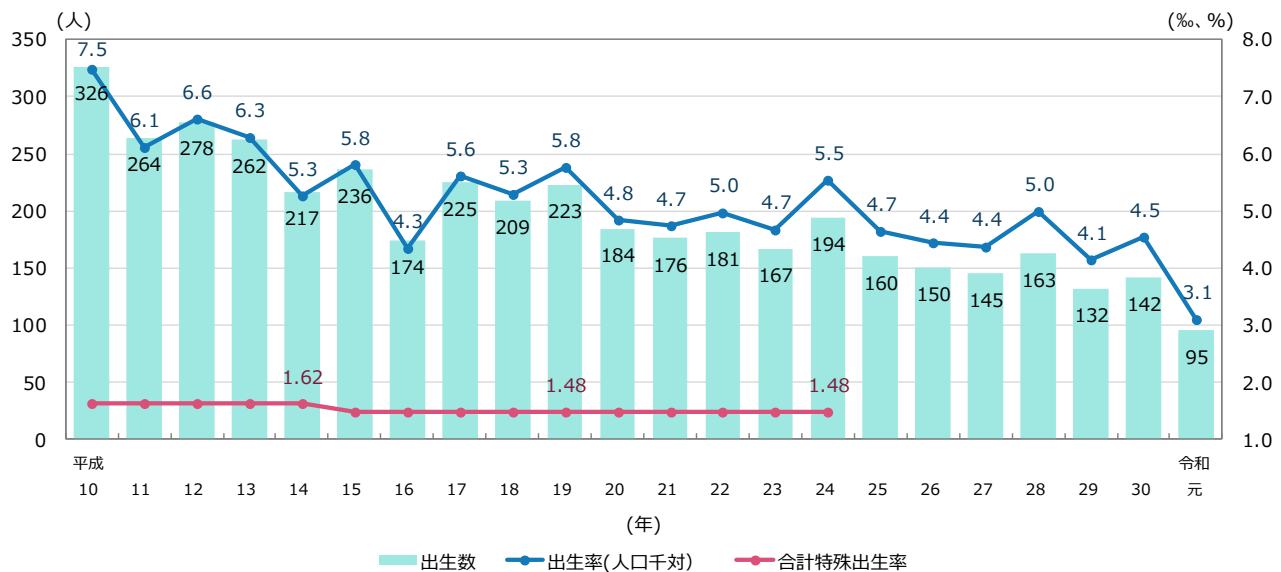
(2) 出生数・出生率の推移

○出生数は減少傾向にあります。

出生数は、令和元年で 95 人と 100 人を下回り、平成 10 年以降、最も少なくなっています。年により多少増減があるものの、出生数は減少傾向にあります。

出生率は、平成 10 年が 7.5‰^{※1}でしたが、令和元年は 3.1‰となっています。

合計特殊出生率^{※2}は、平成 15 年以降、1.48 で推移しています。



〔資料：秋田県年齢別人口流動調査、北秋田市人口ビジョン資料編〕

図 1-1-3 出生数・出生率・合計特殊出生率の推移

※1 パーミル。1000 分の 1 を 1 とする単位。

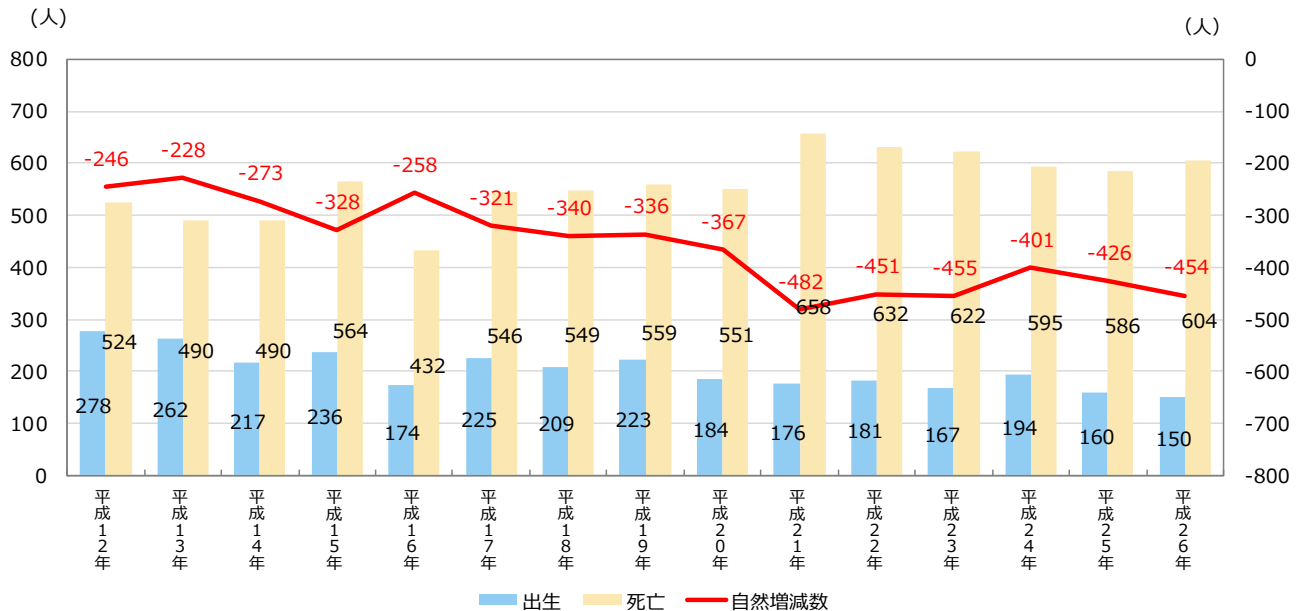
※2 一人の女性が一生の間に生む子供の数。

(3) 自然増減と社会増減

○自然増減は、減少数が増加傾向、社会増減は減少数が小さくなっています。

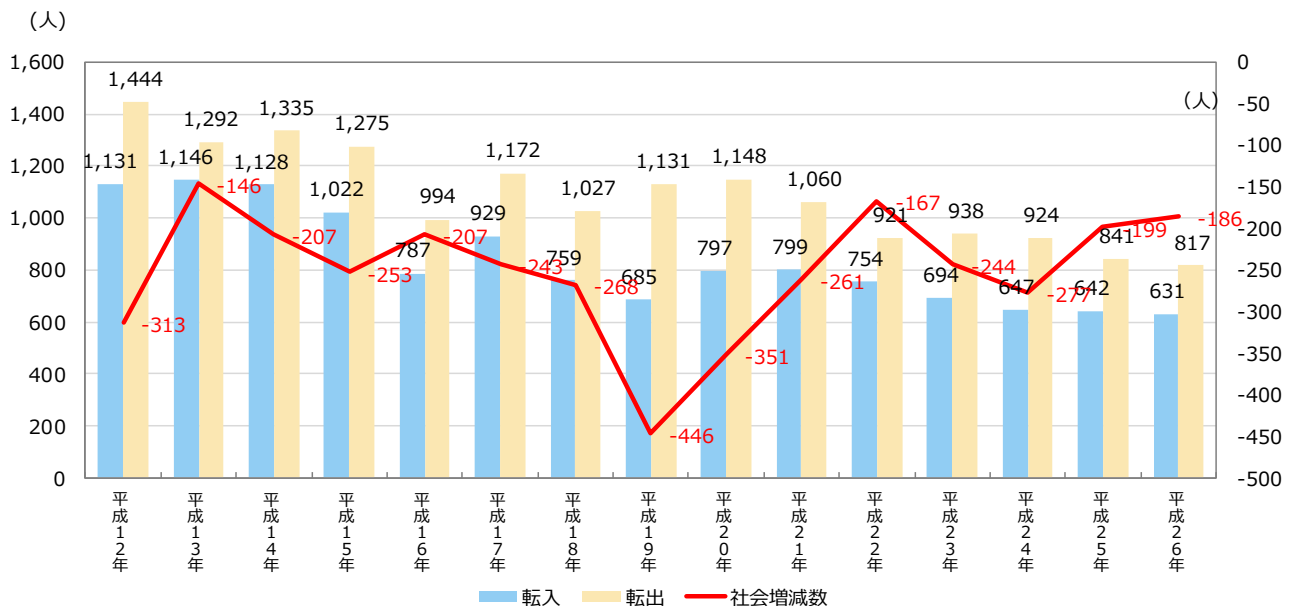
自然増減^{※1}は、死亡数が出生数を上回る自然減が続いており、その減少数は増加傾向にあります。

社会増減^{※2}は、転出超過が続いています。転入、転出ともに減少傾向が続いています。



〔資料：秋田県年齢別人口流動調査、北秋田市人口ビジョン資料編〕

図 1-1-4 自然増減の推移



〔資料：秋田県年齢別人口流動調査、北秋田市人口ビジョン資料編〕

図 1-1-5 社会増減の推移

※1 出生から死亡を差し引いた数。

※2 転入から転出を差し引いた数。

(4) 高齢者のいる世帯の推移

○一般世帯が減少傾向にあるなかで、高齢者のいる世帯は 8,000 世帯を上回る値で推移しています。

一般世帯が横ばいから減少傾向にあるなか 65 歳以上世帯員のいる一般世帯が増加しています。65 歳以上世帯員のいる一般世帯は、平成 22 年まで増加を続けていましたが、平成 27 年に減少し 8,371 世帯となりました。一般世帯に占める割合は 68.8%です。

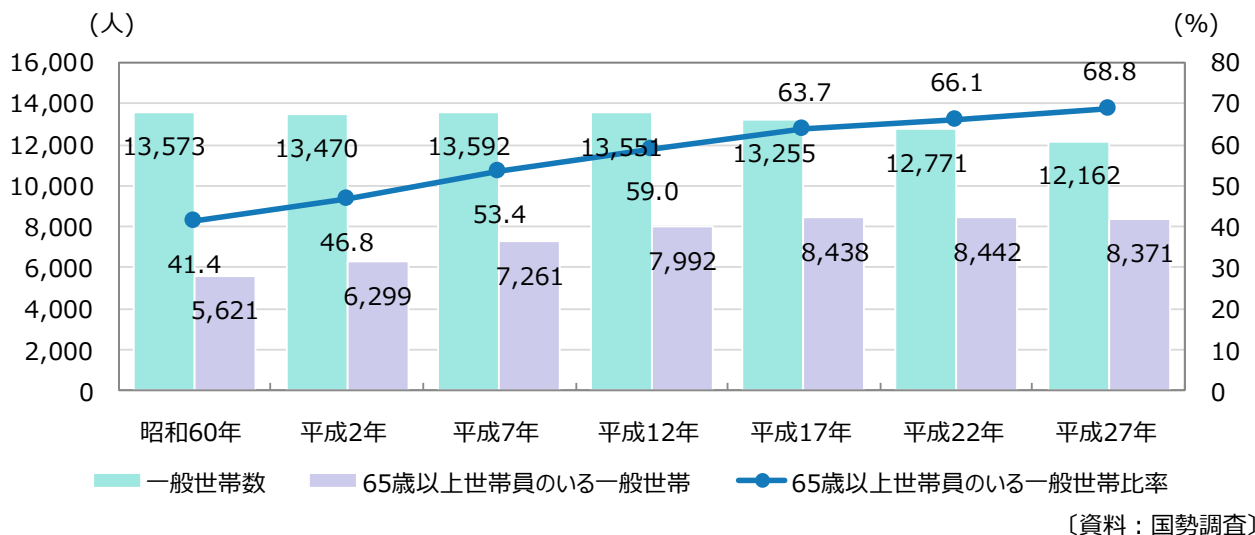


図 1-1-6 65 歳以上世帯員のいる世帯の推移

(5) 前期・後期高齢者の推移

○今後高齢者は減少していくものと推計されています。

高齢者の人口は、平成 27 年時点で前期高齢者 5,716 人、後期高齢者 7,741 人、計 13,457 人となっています。高齢者の人口は増加傾向にありましたが、平成 27 年をピークとして減少していくものと推計されています。

前期高齢者は平成 12 年、後期高齢者は平成 27 年を境に減少に転じ、その傾向は続いていくものと推計されています。

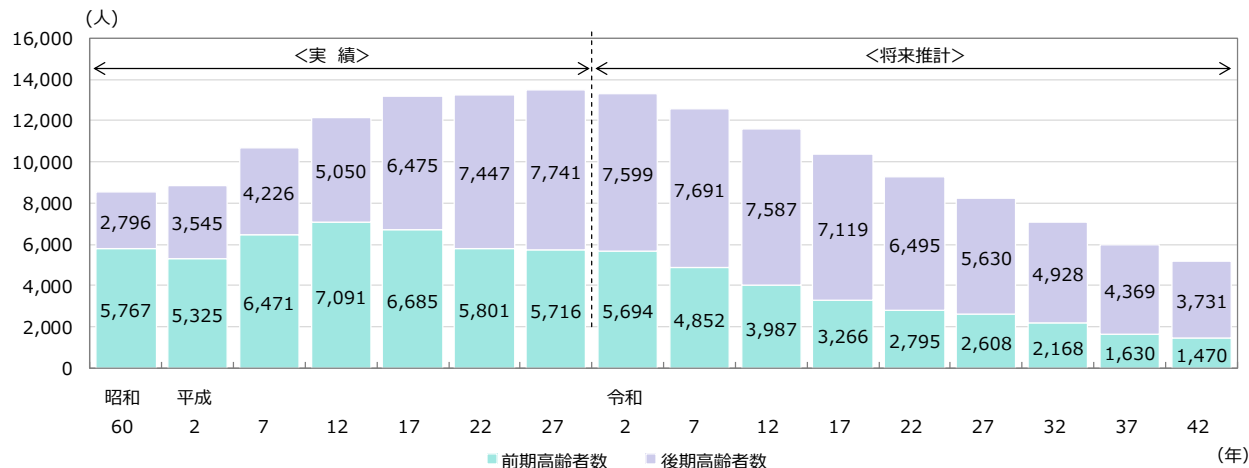
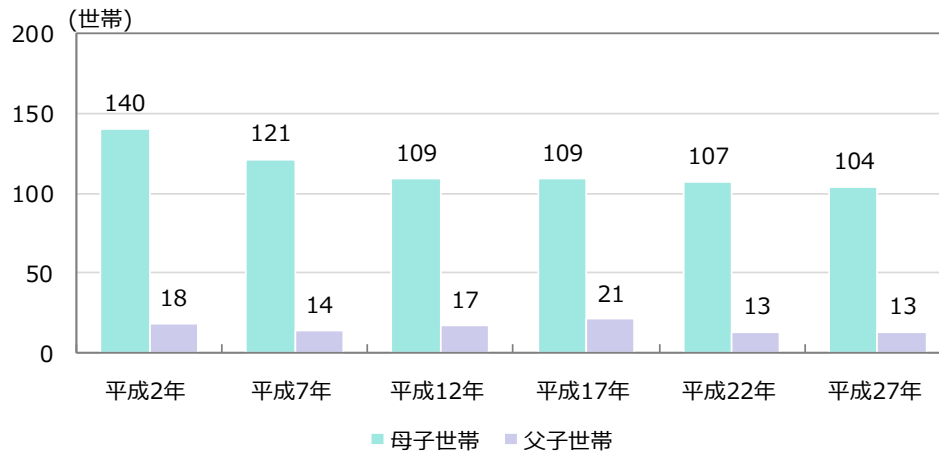


図 1-1-7 前期・後期高齢者の推移

(6) ひとり親世帯の推移

○ひとり親世帯の大半を母子世帯が占め、平成 12 年以降横ばいで推移しています。

ひとり親世帯は、平成 27 年時点で母子世帯が 104 世帯、父子世帯が 13 世帯となっており、ひとり親世帯の大半を母子世帯が占めています。母子世帯は、平成 12 年以降横ばいで推移しています。



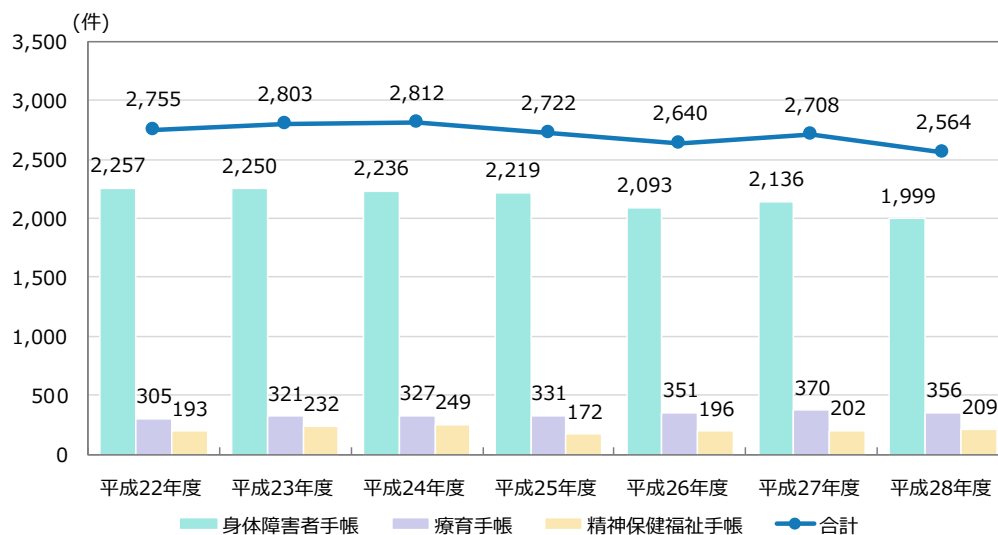
〔資料：国勢調査〕

図 1-1-8 母子世帯・父子世帯の推移

(7) 障がいのある方の推移

○障がいのある方(障害者手帳が交付された方)の人数には大きな変動がない状況です。

障害者手帳交付状況は、平成 28 年度で身体障害者手帳 1,999 件、療育手帳 356 件、精神保健福祉手帳 209 件の計 2,564 件となっています。平成 22 年度以降、大きな変動は見られません。



〔資料：平成 29 年度北秋田市の統計〕

図 1-1-9 障害者手帳交付状況

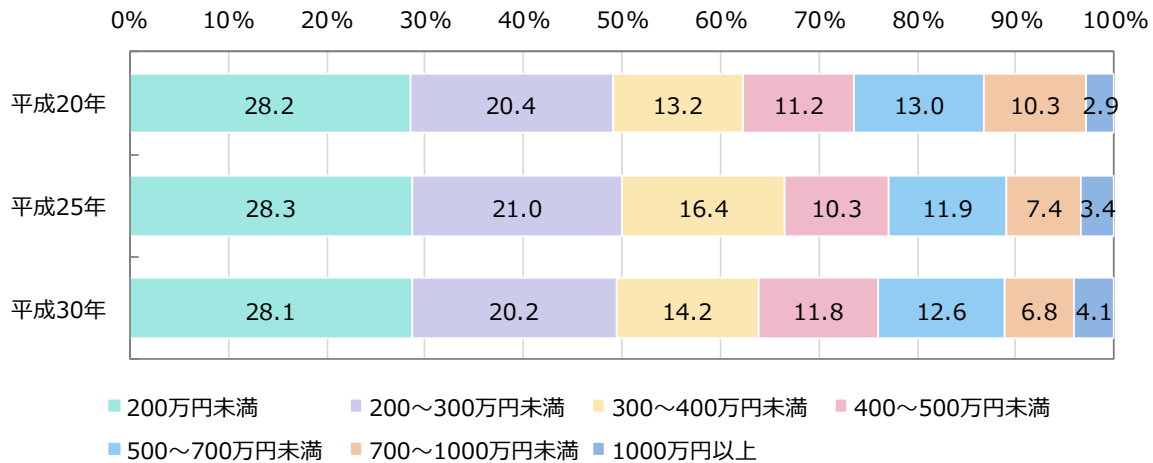
(8) 世帯年収の推移

○世帯年収の割合に大きな変化はありません。
○200 万円未満の世帯が約 3 割となっています。

世帯年収は、300 万円未満世帯の割合に大きな変化は見られません。

平成 20 年以降、200 万円未満の世帯は 3,500 世帯程度(約 28%)、200～300 万円未満の世帯は 2,500 世帯程度(約 20%)で推移しています。

300 万円以上の収入階級では、700～1000 万円未満の世帯の割合が減少傾向となっています。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

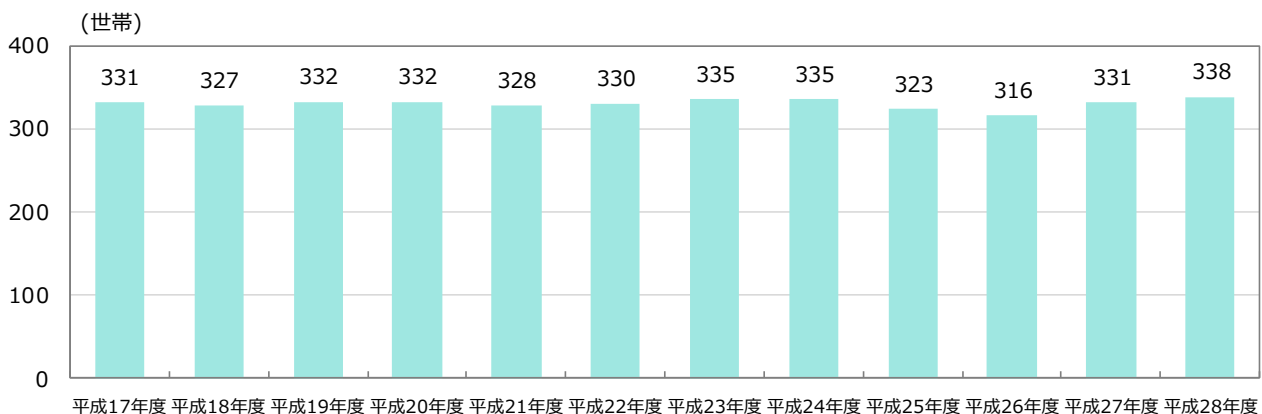
※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推定値です。また、総数には「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。(以下、同様。)

図 1-1-10 世帯年収の推移

(9) 生活保護受給世帯の推移

○生活保護受給世帯数に大きな変動は見られません。

生活保護受給世帯の年度平均は、平成 28 年度で 338 世帯となっています。平成 17 年度以降、大きな変動はなく 330 世帯程度で推移しています。



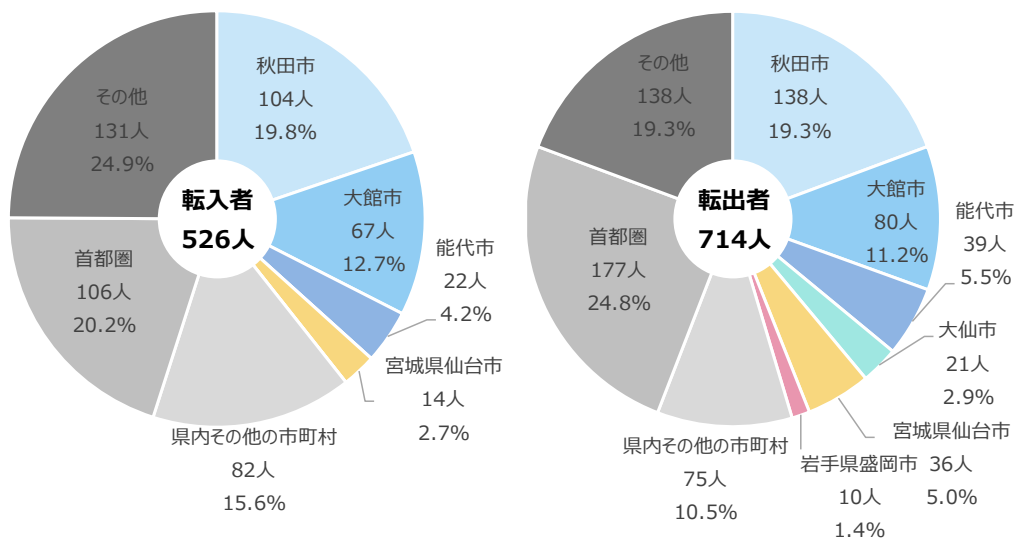
〔資料：平成 29 年度北秋田市の統計〕

図 1-1-11 生活保護受給世帯の推移(年度平均)

(10) 転入・転出者の状況

○転入者よりも転出者の方が多い状況です。
○転出先としては秋田市が最も多くなっています。

転入者は 526 人、転出者は 714 人となっています。
転入、転出先ともに秋田市が最も多い状況です。



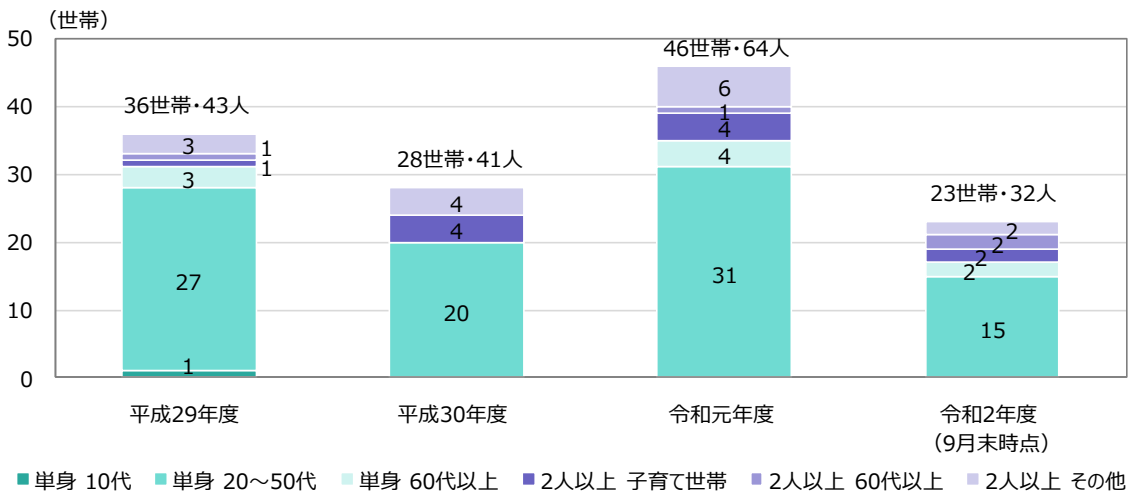
〔資料：令和元年住民基本台帳人口移動報告〕

図 1-1-12 転入・転出者の状況

(11) 移住者の推移

○移住者のうち 60%以上は 20～50 代の単身者です。
○令和元年度は前々年、前年から増加しています。

いずれの年度も移住者のうち 60%以上は 20～50 代の単身者が占めています。
移住の状況を見ると、令和元年度は前々年、前年から増加し、46 世帯・64 人が本市へ移住しています。今後も一定程度移住する方がいるものと想定されます。



〔資料：北秋田市資料〕

図 1-1-13 移住者の状況

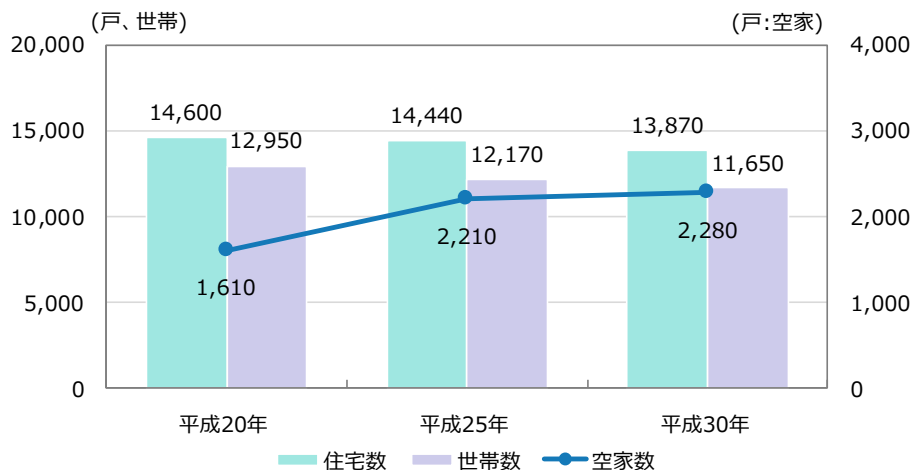
1-2 住宅ストックの視点

(1) 住宅数・空家数の推移

○住宅数、世帯数はともに減少し、空家が増加傾向にあります。

平成 30 年の住宅総数は 13,870 戸で、そのうち空家数は 2,280 戸(16.4%)です。

平成 20 年からの 10 年間で、住宅数、世帯数はともに減少しています。しかし、世帯数の減少幅がより大きいため空家数は増加傾向となっています。



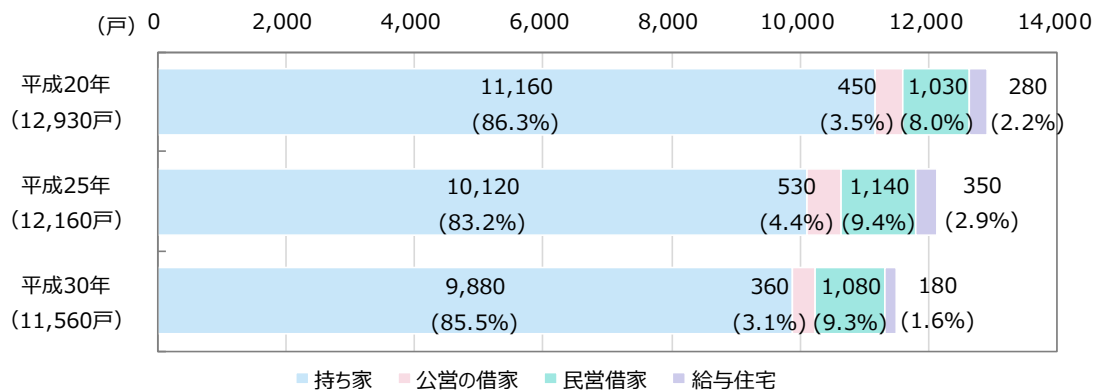
〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 1-1-14 住宅数・世帯数・空家数の推移

(2) 住宅の所有関係の推移

○「持ち家」の戸数が減少傾向、「民営借家」の割合は、平成 20 年から増加しています。

住宅の所有関係は、平成 30 年時点で「持ち家」が約 85.5%と最も多く、次いで「民営借家」となっています。全体的に戸数は減少し続けていますが、「民営借家」の割合は平成 20 年から増加しています。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

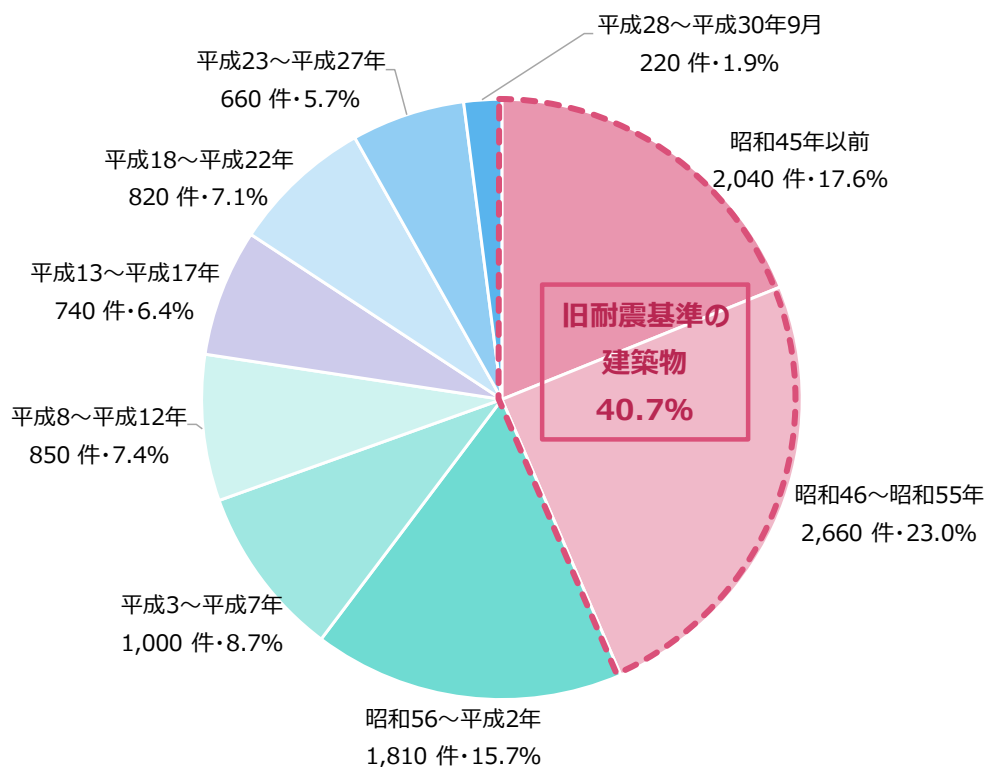
図 1-1-15 住宅の所有関係

(3) 住宅の建築時期

- 約 4 割が築年数 40 年以上となっています。
- 住宅のうち 40.7%が新耐震基準施行前に建築されています。

住宅の建築時期をみると、約 4 割が昭和 55 年以前に建築されており、40 年以上が経過しています。これらの住宅は、昭和 56 年 6 月の新耐震基準施行前に建築されていることから、十分な耐震性が確保されていないものも含まれている可能性があります。

また、20 年以内である平成 13 年以降に建築された住宅は、全体の 2 割程度となっています。



※比率の分母は、調査結果に示されている総数 11,560 件としている。

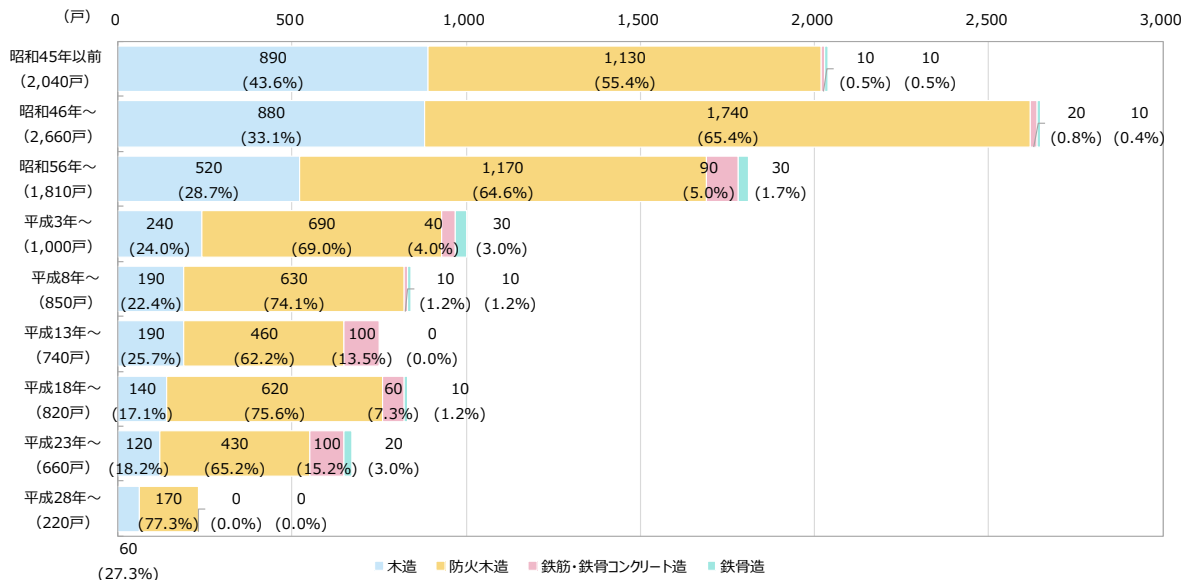
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-16 建築時期別戸数

(4) 建築時期別住宅の構造

○建築年が古いほど「木造」の割合が高くなっています。

建築時期別に住宅の構造を見ると、建築年が古いほど「木造」の割合が高い状況となっています。
どの時期も「防火木造※¹」の割合が最も高くなっています。



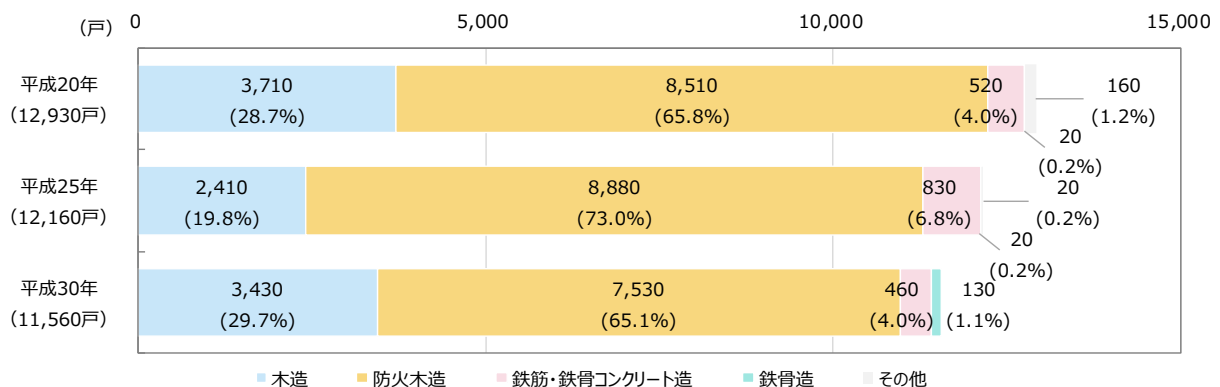
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-17 建築時期別構造

(5) 住宅の構造

○「木造」の割合が拡大傾向にあります。

住宅の構造は、平成 30 年時点で、「木造」が約 3 割を占めています。平成 20 年以降、「住宅数」は減少傾向にありますが、平成 20 年と比較すると「木造」の割合が拡大傾向にあります。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 1-1-18 住宅の構造

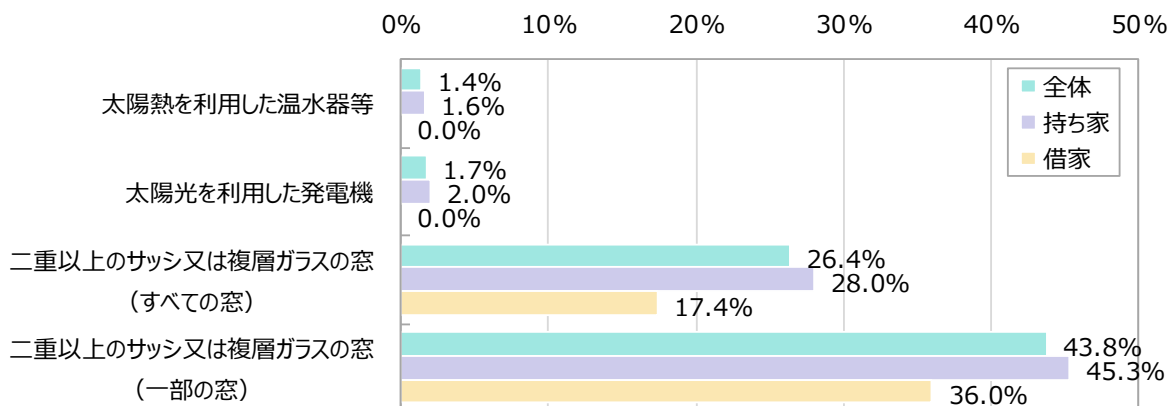
※¹ 柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、瓦、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

(6) 省エネルギー設備の設置状況

○省エネルギー設備は、借家よりも持ち家の設置率が高くなっています。

省エネルギー設備の設置率をみると、「太陽熱を利用した温水機器等」が 1.4%、「太陽光を利用した発電機」が 1.7%、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(すべての窓)」が 26.4%、「一部の窓」では 43.8%となっています。

「太陽熱を利用した温水機器等」及び「太陽光を利用した発電機」を設置しているのは持ち家のみ、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」は借家よりも持ち家の設置率が高くなっています。



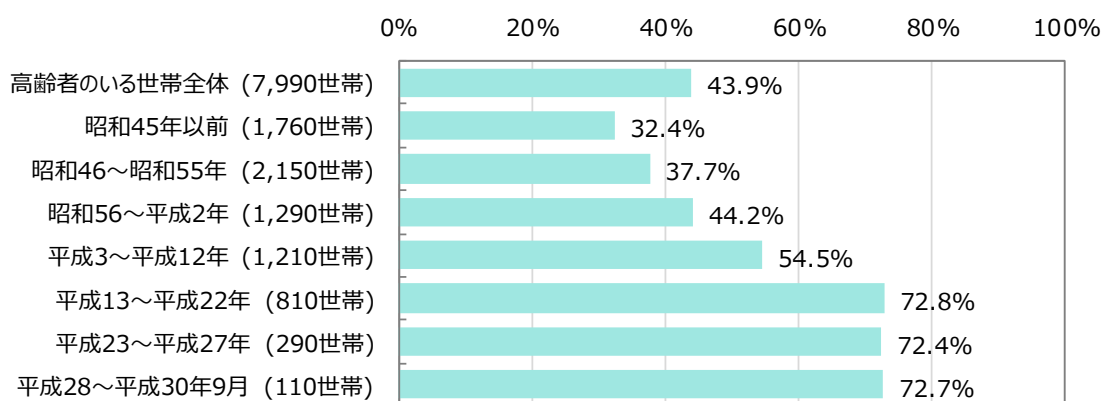
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-19 省エネルギー設備の設置率

(7) バリアフリー化の状況

○建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化^{※1}された住宅の割合が低くなっています。

高齢者のいる世帯の住宅を建築時期別にみると、建築時期が古い住宅ほどバリアフリー化された住宅の割合が低くなっています。



〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-20 建築時期別バリアフリー化住宅に住む高齢者のいる世帯の割合
(一定のバリアフリー化[※])

※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備等のうち、以下のいずれかに該当すること
・ 2 箇所以上の手すりの設置 ・ 段差のない屋内

※1 高齢者や障害者が社会生活を送るうえで、障壁となるものを取り除くこと。

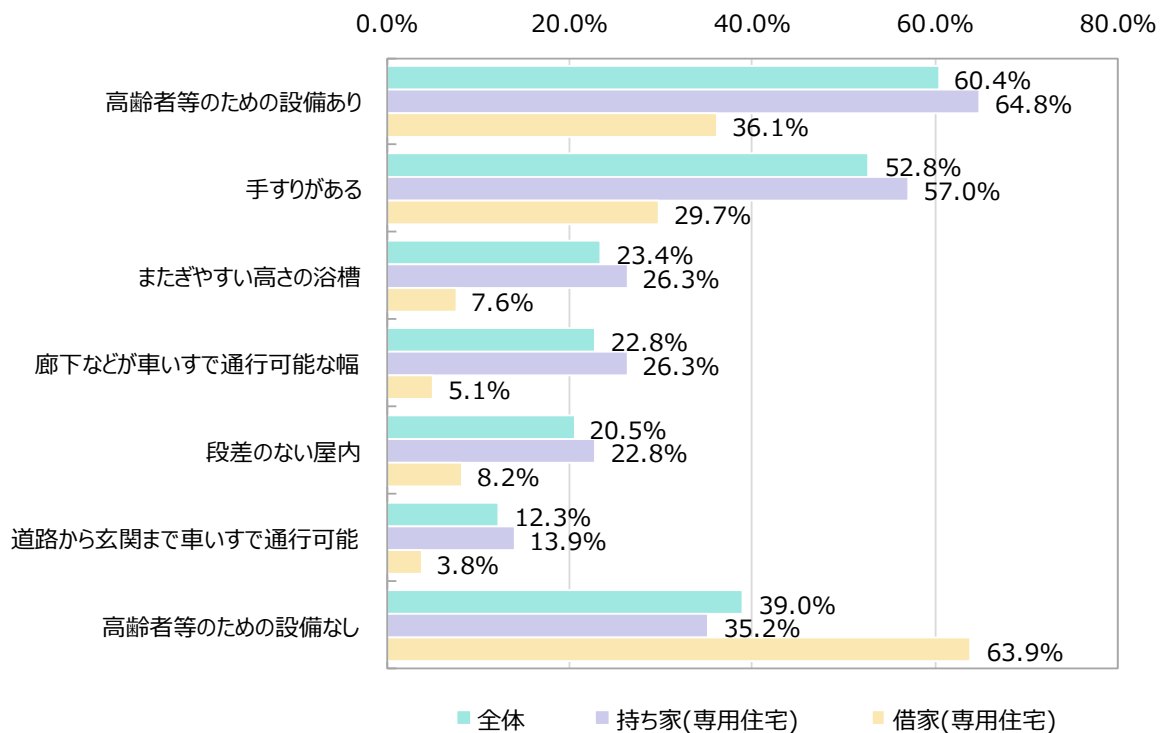
(8) 高齢者等のための設備の設置状況

○持ち家と借家で、設備の設置率に大きな差が見られます。

本市の住宅全体では、いずれかの高齢者等のための設備がある住宅は 60.4%となっています。所有関係別にみると「持ち家(専用住宅)」の 64.8%に対し、「借家(専用住宅)」は 36.1%と大きな差が見られます。

設置されている設備では、「手すり」が 52.8%で最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が 23.4%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」が 22.8%となっています。

高齢者等のための設備が設置されていない住宅は 39.0%で、特に「借家(専用住宅)」では 63.9%と半数以上の住宅に設備が設置されていません。



〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

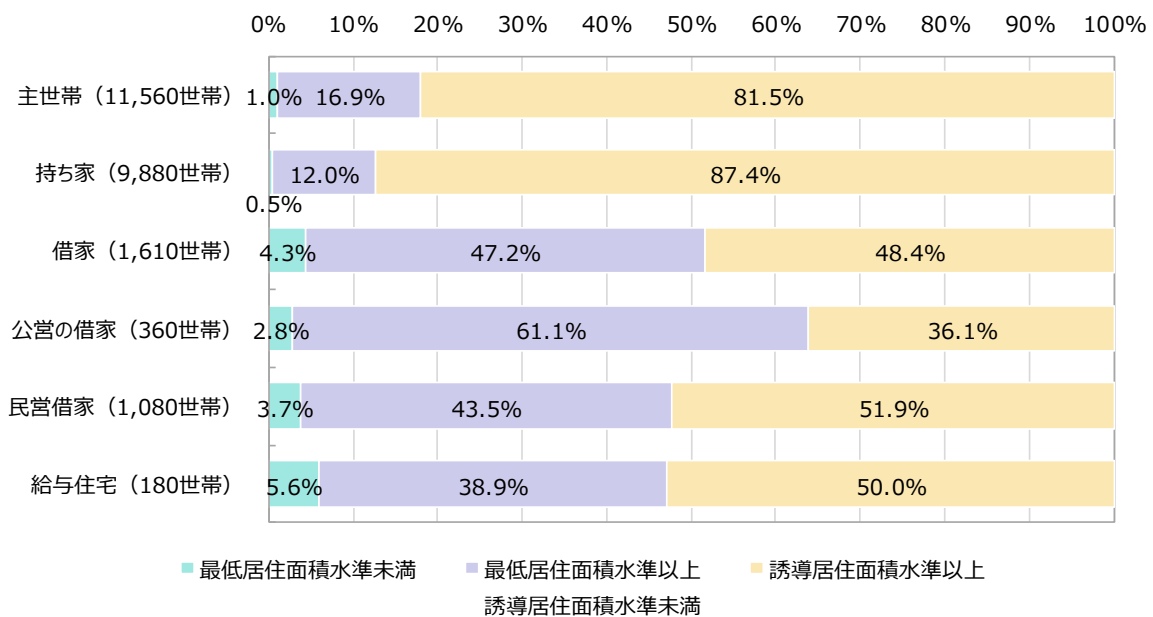
図 1-1-21 高齢者等のための設備の設置率

(9) 所有関係別の居住面積水準の状況

○本市の主世帯 11,560 世帯のうち、81.5%が誘導居住面積水準以上の住宅に住んでいます。

本市の主世帯 11,560 世帯のうち、81.5%が「誘導居住面積水準以上」の住宅に住んでいます。持ち家では約 9 割を占めていますが、借家ではその割合は半減します。

「最低居住面積水準未満」の住宅に住む世帯は、借家全体で 4.3%となっており、「給与住宅」では 5.6%と高くなっています。借家のうち「公営の借家」は「最低居住面積水準未満」の割合(2.8%)が最も低くなっていますが、「誘導居住面積水準以上」の割合(36.1%)も低くなっています。



※最低居住面積水準：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

※誘導居住面積水準：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

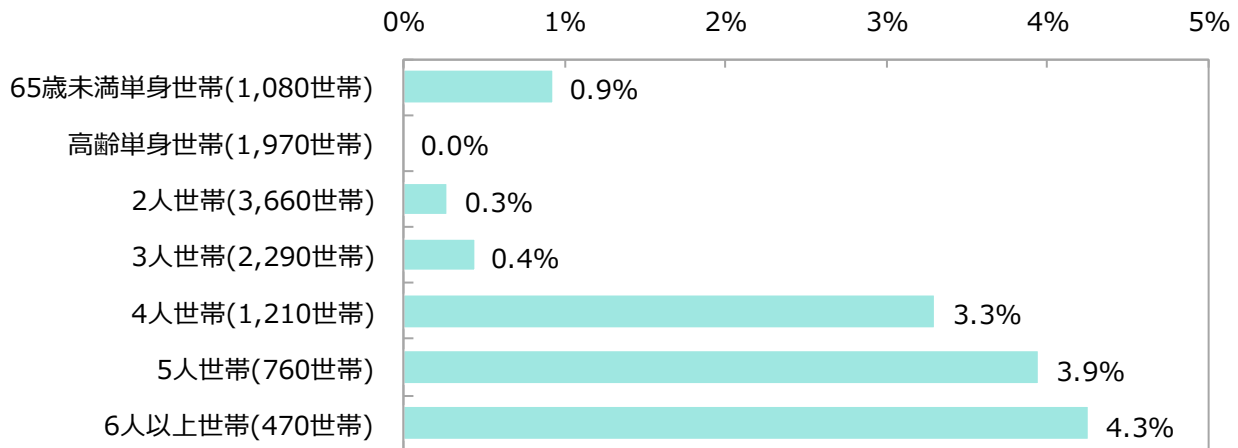
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-22 所有関係別居住面積水準の状況

(10) 世帯人員別最低居住面積水準未達の世帯

○1 世帯当たりの人員が多い世帯ほど最低居住水準未達世帯が占める割合が高くなっています。

「最低居住面積水準未達」の住宅に住む世帯を世帯人員別にみると、「6 人以上世帯」が 4.3%と最も多く、次いで「5 人世帯」が 3.9%、「4 人世帯」が 3.3%となっており、1 世帯当たりの人員が多い世帯ほど最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の割合が高くなっています。



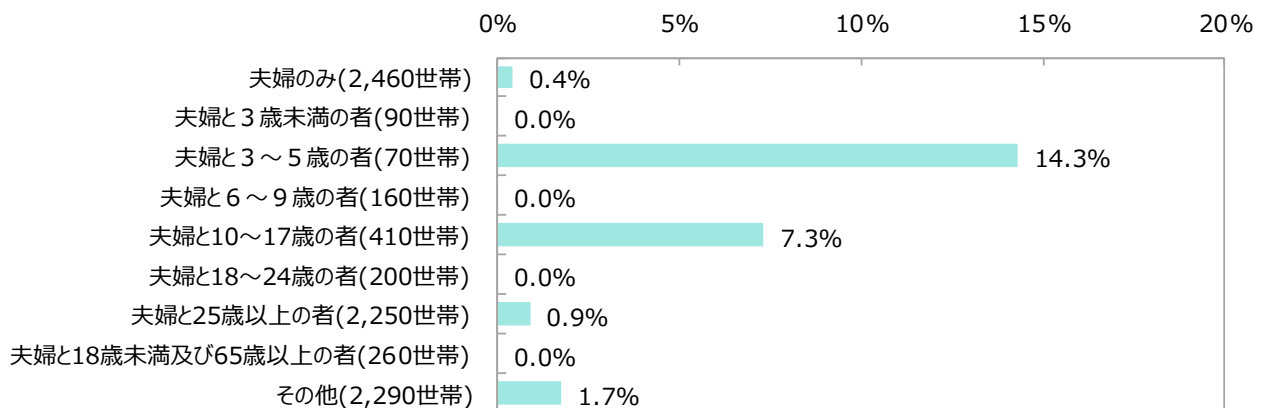
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-23 世帯人員別最低居住面積水準未達世帯の割合

(11) 世帯の型別最低居住面積水準未達の世帯

○「3～5 歳」と「10～17 歳」の子がいる世帯で最低居住水準未達世帯の割合が高くなっています。

「最低居住面積水準未達」の住宅に住む世帯を世帯の型別にみると、「夫婦と 3～5 歳の者」が 14.3%と最も多く、次いで「夫婦と 10～17 歳の者」が 7.3%、「その他」が 1.7%となっており、子育て世帯のうち「3～5 歳」と「10～17 歳」の子がいる世帯の割合が高くなっています。



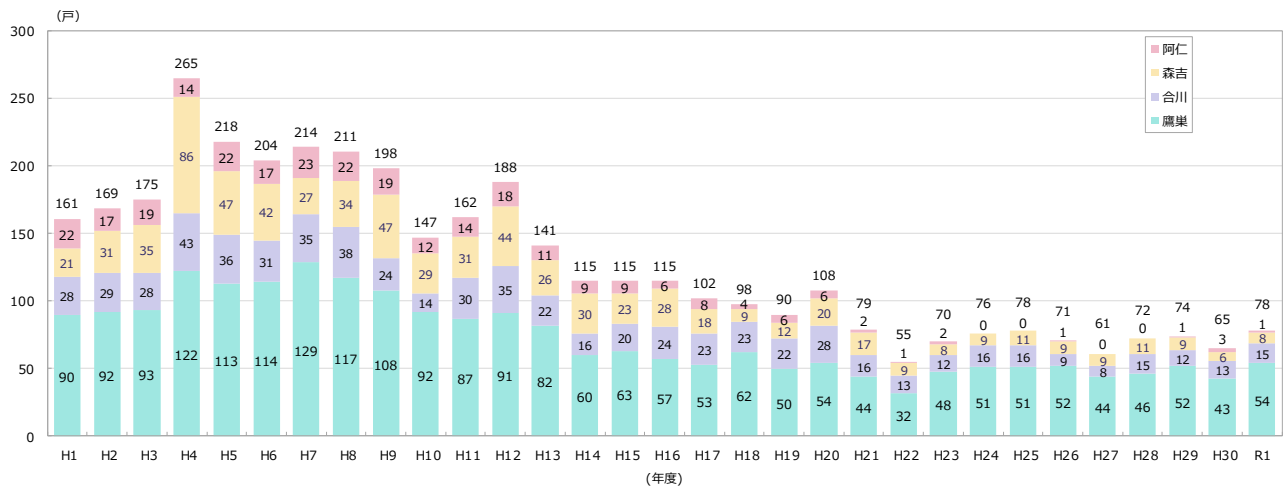
〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

図 1-1-24 年齢別最低居住面積水準未達世帯の割合

(12) 新築住宅の動向

○近年は 70 戸前後で推移しています。半数以上が「鷹巣」で建設されています。

新設住宅戸数は、平成 21 年度以降 70 戸前後で推移しています。
ほとんどの年度で鷹巣地区が半数以上を占めている状況にあります。



〔資料：北秋田市資料〕

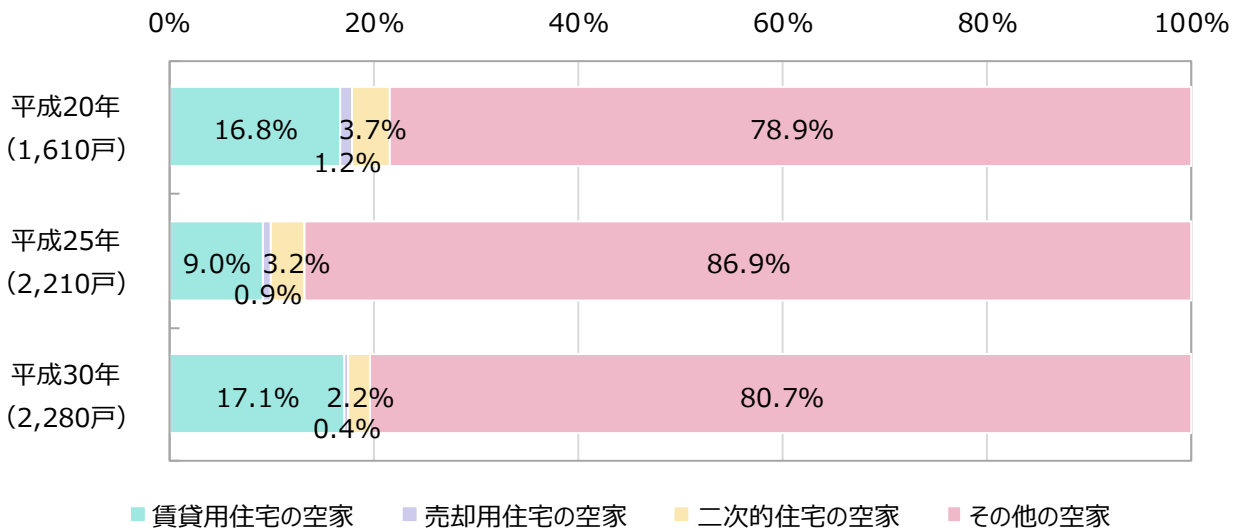
図 1-1-25 新設住宅数の推移

(13) 空家の推移

○空家のうち約 8 割が市場で流通していない「その他の空家」となっています。

平成 30 年の空家等の内訳を見ると「その他の空家」が 80.7%を占め、次いで「賃貸用住宅の空家」が 17.1%となっています。

「その他の空家」は市場で流通していないことから、老朽化が進行していることが懸念されます。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 1-1-26 空家等の内訳

(14) 空家の発生状況

○空家は全ての地区に所在しています。約半数が「鷹巣地区」に集中しています。

空家の発生状況を見ると、510 軒のうち約 8 割が活用可能な空家となっています。一方、倒壊等の危険性や屋根、外壁が剥離し散乱する恐れがあるなど、周囲へ悪影響をもたらす可能性のある空家も 77 軒ほど確認されています。

約半数の空家は、本市の中心市街地部を含み比較的日常生活利便性が高い「鷹巣地区」に集中しています。

表 1-1-1 平成 29 年 1 月末現在の空家等の軒数

	合計	A				B		C				
		倒壊等の危険がある	住宅密集地であり防災上危険である	屋根、外壁が剥離し散乱する恐れがある	草木、ゴミ等が散乱し景観・環境上問題がある	居住するためには修繕が必要である		すぐに居住できる状態である				
						管理なし	管理あり	管理なし	管理あり			
合計	510	77	36	8	33	9	9	424	105	107	80	132
鷹巣	254	38	16	8	14	5	5	211	45	49	47	70
合川	106	17	5	0	12	0	0	89	26	21	14	28
森吉	99	17	12	0	5	3	3	79	24	22	14	19
阿仁	51	5	3	0	2	1	1	45	10	15	5	15

〔資料：北秋田市空家等対策計画〕

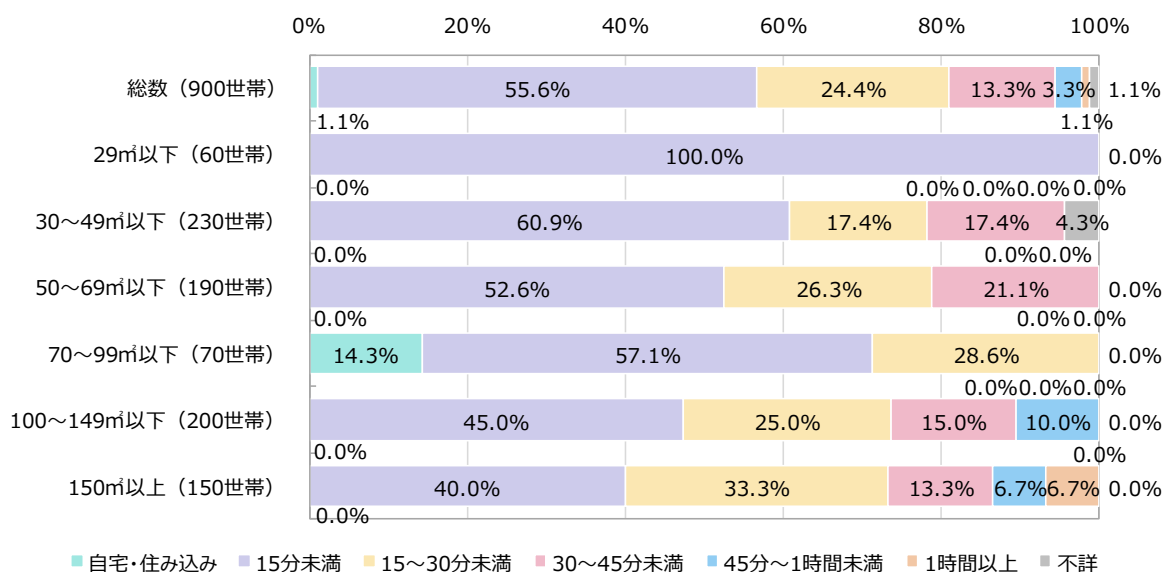
(15) 床面積と通勤時間の状況

○通勤時間が短い（勤務地に近い）住まいほど床面積が狭い傾向が強い状況にあります。

床面積と通勤時間をみると、通勤時間が短い（勤務地に近い）住まいほど床面積が狭い傾向が強い状況にあります。この傾向をみると若者世代や単身者ほど通勤時間が短いことを求めていることが推察されます。

しかし、新型インフルエンザ等感染症等の拡大によりリモートワークが進むなどし、従来の働き方が見直されつつある中、これを契機とした住環境や暮らしに求めるものの変化も予想されています。

通勤や買い物利便性の高い中心部だけではなく、市全体の住まいや暮らし方の快適性を向上させる取り組みが必要です。



〔資料：平成 30 年住宅・土地統計調査〕

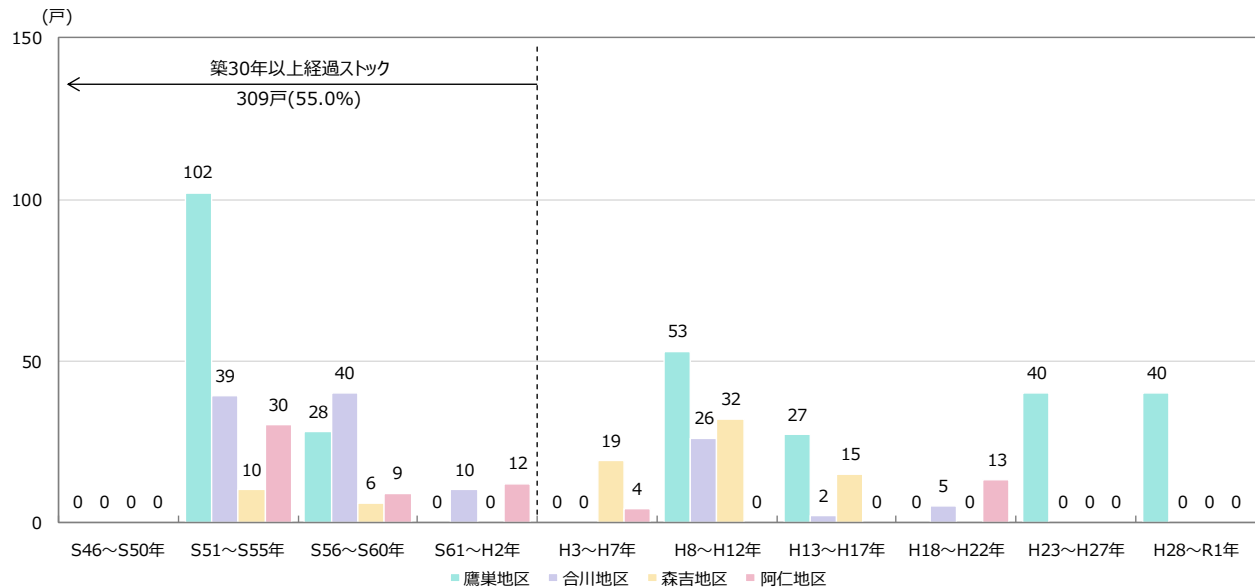
図 1-1-27 床面積と通勤時間

(16) 公営住宅等のストック状況

○526 戸の公営住宅等が整備されています。

○建設後 30 年以上経過している住戸は、市営住宅の半数以上(309 戸)を占めています。

本市の市営住宅 562 戸(令和元年 11 月 1 日現在)のうち、「建設後 30 年以上を経過した住宅」が半数以上(309 戸)を占めており、そのうち「昭和 56 年 6 月の新耐震基準施行前に建築された住戸」が 181 戸となっています。老朽化した住戸は、特に「鷹巣地区」に集中しています。



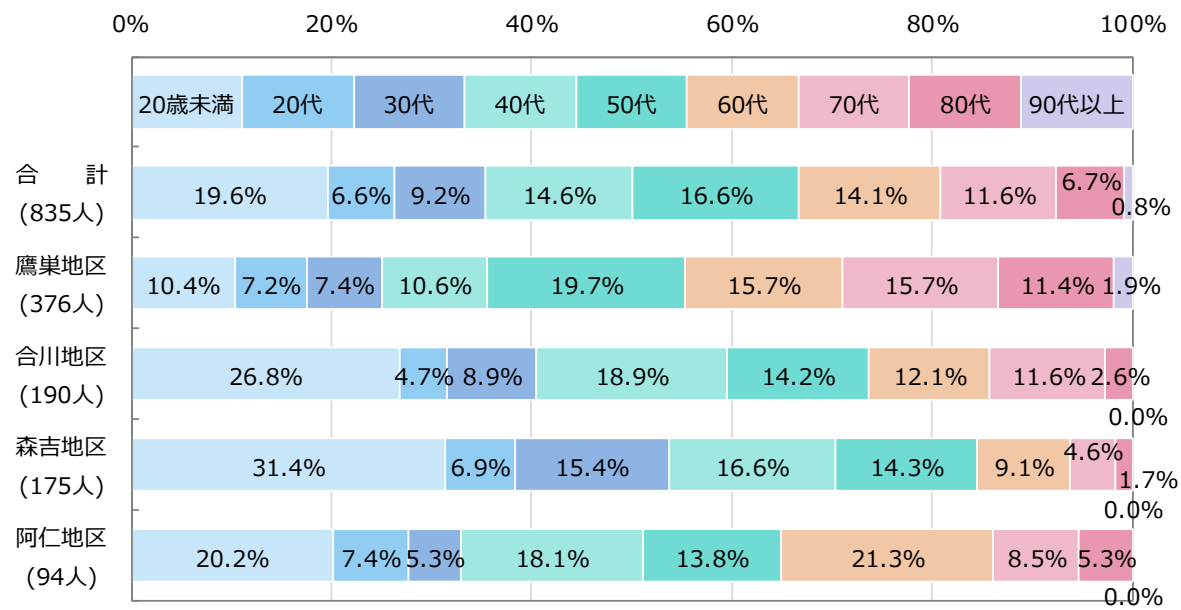
〔資料：北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画(令和2年4月改定)〕

図 1-1-28 建築時期別公営住宅等ストックの状況

(17) 市営住宅の入居状況

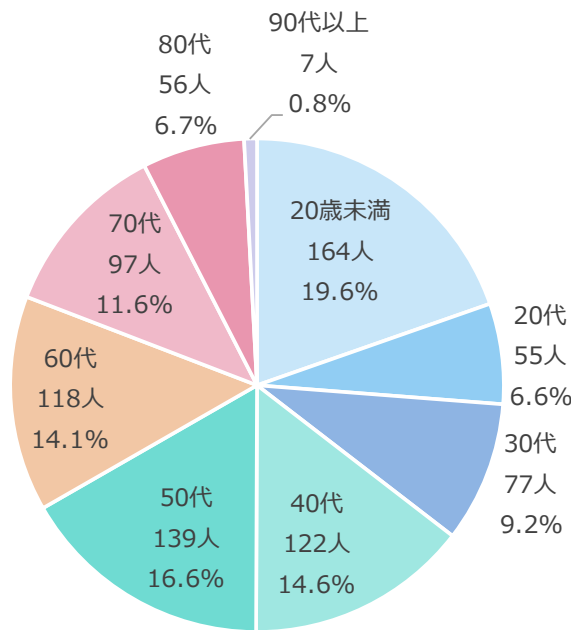
○約 200 人、全体の約 3 割が 60 歳以上となっています。

鷹巣地区は、他の地区に比べ年齢層が高い状況となっており、60 歳以上が約 4 割を占めています。
阿仁地区も 60 歳以上が約 3 割を占めています。



〔資料：北秋田市公営住宅等第 2 期長寿命化計画〕

図 1-1-29 令和元年 11 月 1 日現在の市営住宅の地区別入居者状況(年齢層別)



〔資料：北秋田市公営住宅等第 2 期長寿命化計画〕

図 1-1-30 令和元年 11 月 1 日現在の市営住宅の入居者状況(年齢層別)

1-3 地域・経済の視点

(1) 広域的立地条件

○交通体系の整備が着実に進んでいます。

本市は秋田県の北部中央に位置し、秋田県全体面積(11,637.54k m²)の約 1 割を占めています。

稲作を中心とした農業が盛んであり、豊かな自然が多く残されています。

道路網として、国道 7 号が東西に走り、南北には国道 105 号、国道 285 号が整備されています。また、J R 奥羽本線や鷹巣と角館を結ぶ秋田内陸縦貫鉄道が公共交通機関として整備されています。日本海沿岸東北自動車道の延伸によって大館能代空港と高速道路がつながり、交通体系は着実に整備されつつあります。



図 1-1-31 北秋田市の位置

(2) 歴史・沿革

○美しい自然や景観、地域の風土が育んだ特色ある伝統、歴史的遺産など豊富な観光資源に恵まれています。

○慣れ親しんだ地域に住み続けることができる仕組みが必要です。

旧鷹巣町は慶安元(1648)年に斎藤伊勢が鷹巣村の村長に任命され、細々と農業を営んでいた村を開拓することにより農業が広がり旧鷹巣町の基盤が作られました。伊勢堂岱遺跡では縄文時代後期前半(約 4,000 年前)に祭りで使われた道具や大規模な祭祀の場が数多く出土しています。縄文時代の精神文化や社会組織、土木工事の様子などを解明する上で重要な遺跡であることから、平成 13 年(2001)1 月には、国の史跡に指定されました。

旧森吉町の約 70%は標高 500 メートル以上の山地で占められ、秋田杉の産地です。林業、酪農が行われ、北部の大野台の開拓も進んでおり、米内沢は江戸時代阿仁川舟運により繁栄しました。

旧合川町は、阿仁川と小阿仁川が合流したところから「合川」という地名になったと言われています。沖積地に拓かれた農業生産地です。五城目街道を通じて、物資や文化の流通が行われました。

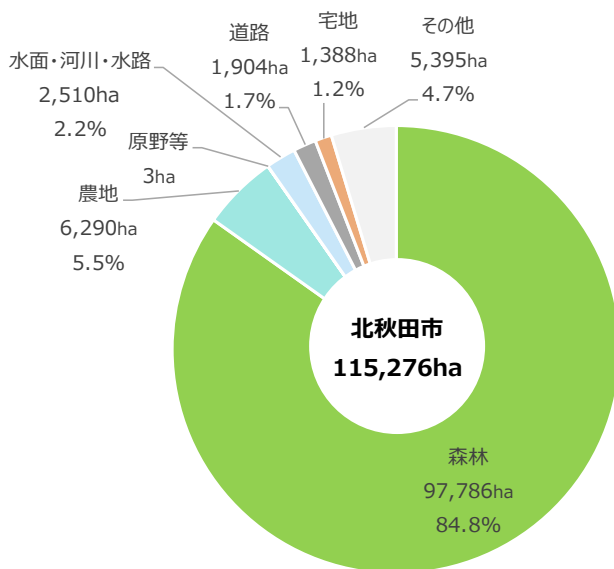
北秋田市の最も南側に位置している旧阿仁町は、かつては独特の生活風習を持つマタギの生活拠点でした。また、1309 年に金山として開発された阿仁鉱山は銅生産日本一を誇り、鉱山のまちとして西洋文化を先取りして栄えた歴史があります。

今の住まいがある地域で長い間生業を営んできた住民もいることから、自然や歴史、文化を活かした人口の流入を促進するとともに、慣れ親しんだ地域に住み続けることができるような住宅施策も必要です。

(3) 土地利用の状況

○総面積の 8 割以上を森林が占め、緑豊かな都市であると言えます。

総面積の 8 割以上を「森林」が占め、「宅地」が 1.2%と森林と比較すると非常に割合が低く、緑豊かな都市であると言えます。



〔資料：秋田県国土利用計画管理運営資料〕

図 1-1-32 平成 29 年 10 月 1 日現在の地目別土地利用の状況

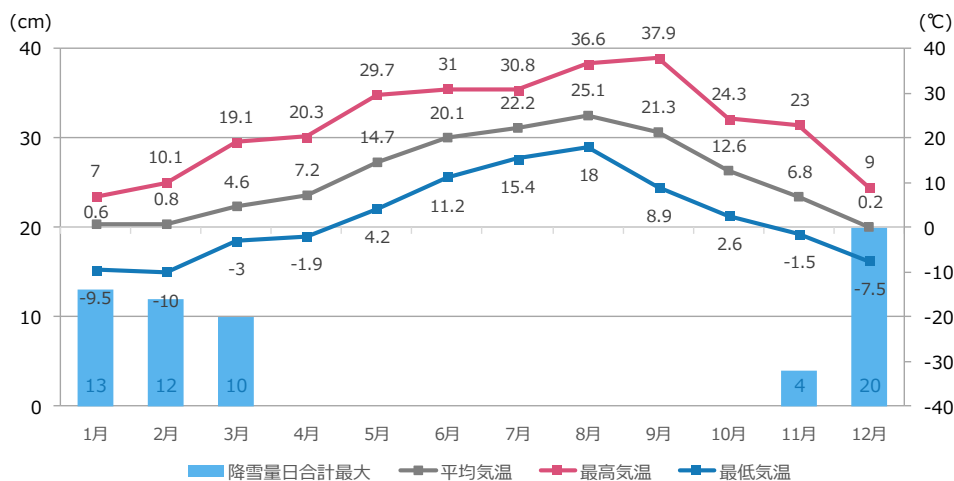
(4) 市の気象状況

○年間の気温の差が大きい内陸性盆地型の気象になっています。

○11～3月にかけて積雪があります。

令和 2 年の気象をみると、月平均気温の最高は 25.1℃、最低は 0.2℃と年間の気温の差が大きい内陸性盆地型の気象になっています。

11～3月にかけて積雪があります。



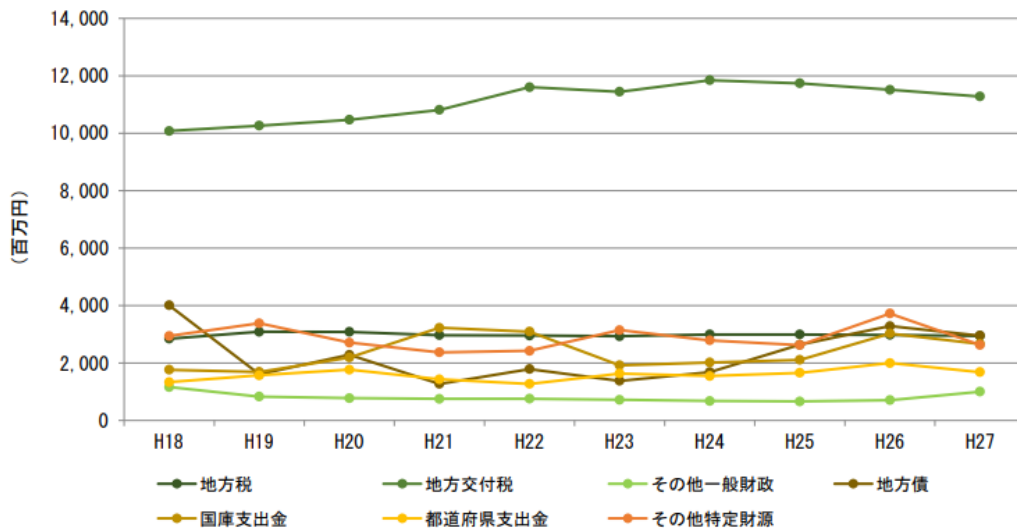
〔資料：令和 2 年気象庁 過去の気象データ 地点：鷹巣〕

図 1-1-33 気温と積雪量

(5) 市の財政状況

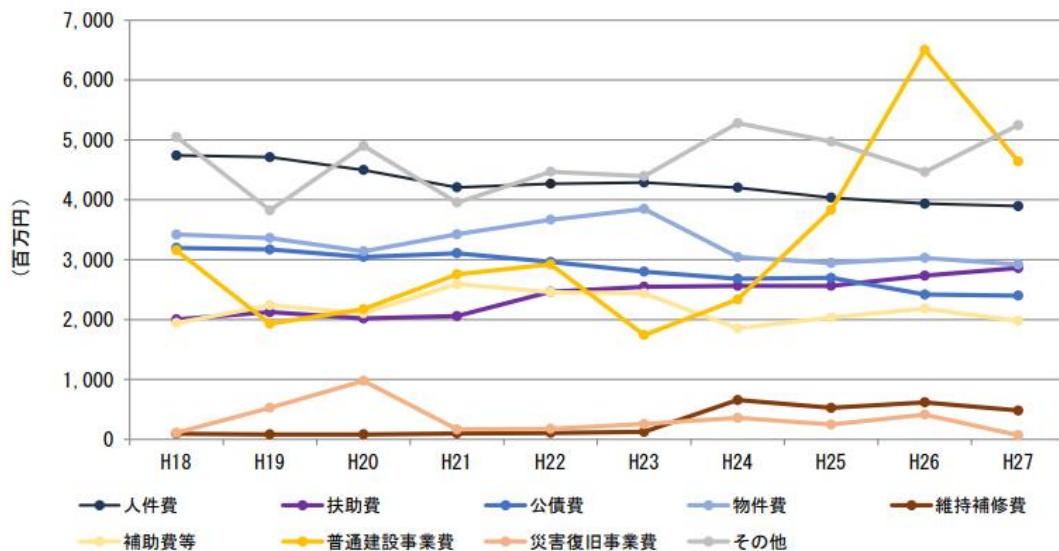
- 自主財源の根幹である地方交付税は、平成 24 年から減少傾向にあります。
- 歳出額(普通会計)は、維持補修費が近年増加しています。

自主財源の根幹である地方交付税は、約 100 億～120 億円前後で推移し、平成 24 年から減少が続いています。一方、歳出額(普通会計)は、公共施設等の整備・更新等にかかる普通建設事業費^{※1}及び公共施設等を維持するための維持補修費が近年増加しています。



〔資料：北秋田市公共施設等総合管理計画 財政状況〕

図 1-1-34 歳入額の推移



〔資料：北秋田市公共施設等総合管理計画 財政状況〕

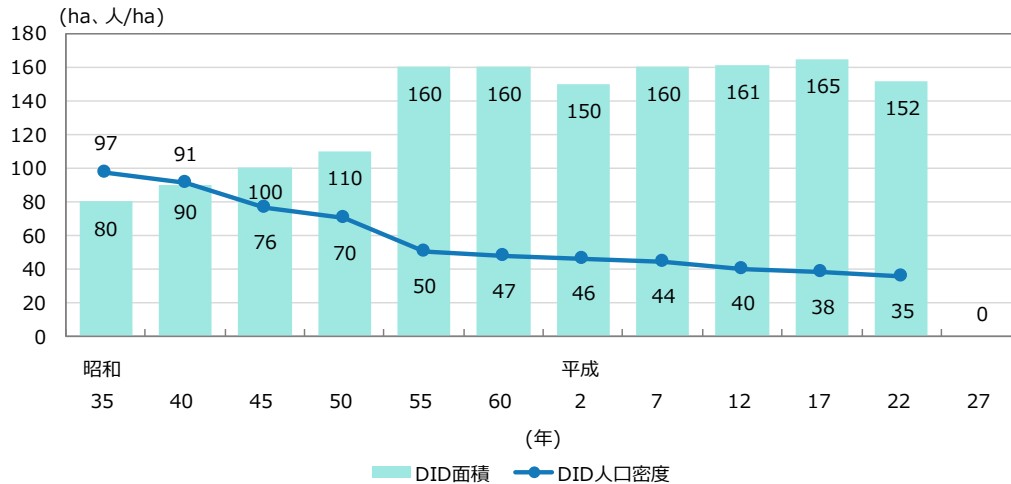
図 1-1-35 歳出額の推移

※1 道路・橋りょう、学校、庁舎等公共又は公用施設の新増設等の建設事業に要する経費。

(6) 人口集中地区(DID)の変遷

○50 年間で人口集中地区(DID)の面積は約 2 倍に拡大し、人口密度は約 4 割に低下しています。
○平成 27 年時点において該当する地区はありません。

人口集中地区(DID)^{※1}は、50 年間で面積は約 2 倍に広がり、人口密度は、平成 22 年には約 35 人/ha にまで減少しています。なお、平成 27 年に該当する地区はありません。



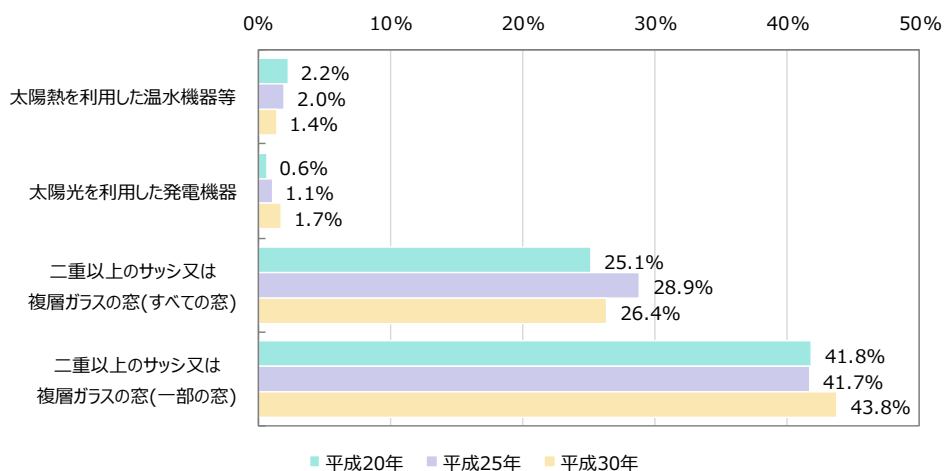
〔資料：国土数値情報〕

図 1-1-36 DID 面積・人口密度の推移

(7) 省エネルギー設備の設置状況

○最も進んでいる省エネ対策は「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(一部の窓)」です。

省エネルギー設備の設置状況は、「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓(一部の窓)」の割合が高く、平成 20 年以降、40%以上を維持しています。「太陽熱を利用した温水機器等」と「太陽光を利用した発電機器」の設置率は 2%程度にとどまっています。



〔資料：住宅・土地統計調査〕

図 1-1-37 省エネルギー設備設置状況の推移

※1 原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有するこの地域。

(8) 就業者及び通学者の状況

○北秋田市に住み他市区町村で従業・通学する人、また他市区町村から北秋田市に従業・通学する人は大館市が最も多く、次いで能代市、上小阿仁村となっています。

北秋田市に常住する就業者・通学者 16,391 人のうち約 8 割にあたる 13,650 人が北秋田市で従業・通学しています。他市区町村で従業・通学する人の従業・通学市町村をみると大館市が最も多く、次いで能代市、上小阿仁村となっています。

北秋田市で従業・通学する人も同様の傾向となっており、他市区町村へは大館市が最も多く 999 人、次いで能代市、上小阿仁村となっています。

人口減少対策のためには、これからも北秋田市で暮らしそして働き続けてもらえるようにすることが必要です。

表 1-1-2 北秋田市に住む人の従業・通学市町村(左)、北秋田市で従業・通学する人の常住市町村(右)

北秋田市に住んでいる人の 従業・通学市町村	人数	北秋田市で従業・通学する人の 常住市町村	人数
北秋田市に常住する就業者・通学者	16,391	北秋田市で従業・通学する者	15,983
北秋田市で従業・通学	13,650	北秋田市に常住	13,650
自宅	2,408	自宅	2,408
自宅外	11,242	自宅外	11,242
他市区町村で従業・通学	2,713	他市区町村に常住	2,293
県内	2,601	県内	2,255
秋田市	120	秋田市	102
能代市	517	能代市	564
横手市	5	横手市	4
大館市	1,679	大館市	999
男鹿市	3	男鹿市	7
湯沢市	1	湯沢市	1
鹿角市	43	鹿角市	22
由利本荘市	5	由利本荘市	2
潟上市	6	潟上市	17
大仙市	3	大仙市	12
にかほ市	1	にかほ市	-
仙北市	8	仙北市	13
小坂町	6	小坂町	5
上小阿仁村	146	上小阿仁村	308
藤里町	20	藤里町	109
三種町	14	三種町	52
八峰町	4	八峰町	11
五城目町	14	五城目町	12
八郎潟町	2	八郎潟町	6
井川町	1	井川町	6
大潟村	2	大潟村	2
美郷町	1	美郷町	1
羽後町	-	羽後町	-
東成瀬村	-	東成瀬村	-
他県	100	他県	38
青森県	30	青森県	18
岩手県	12	岩手県	4
宮城県	12	宮城県	3
山形県	4	山形県	2
福島県	3	福島県	1
その他の都道府県	39	その他の都道府県	10

〔資料：平成 29 年度北秋田市の統計〕

※平成 27 年国勢調査結果から

(9) 災害リスクの状況

- 想定される最も大きな震度の地震が発生した場合、全壊が 313 棟、半壊が 2,282 棟など大きな被害が想定されています。
- 居住者の多いエリアにおいても河川の氾濫により浸水することが想定されています。

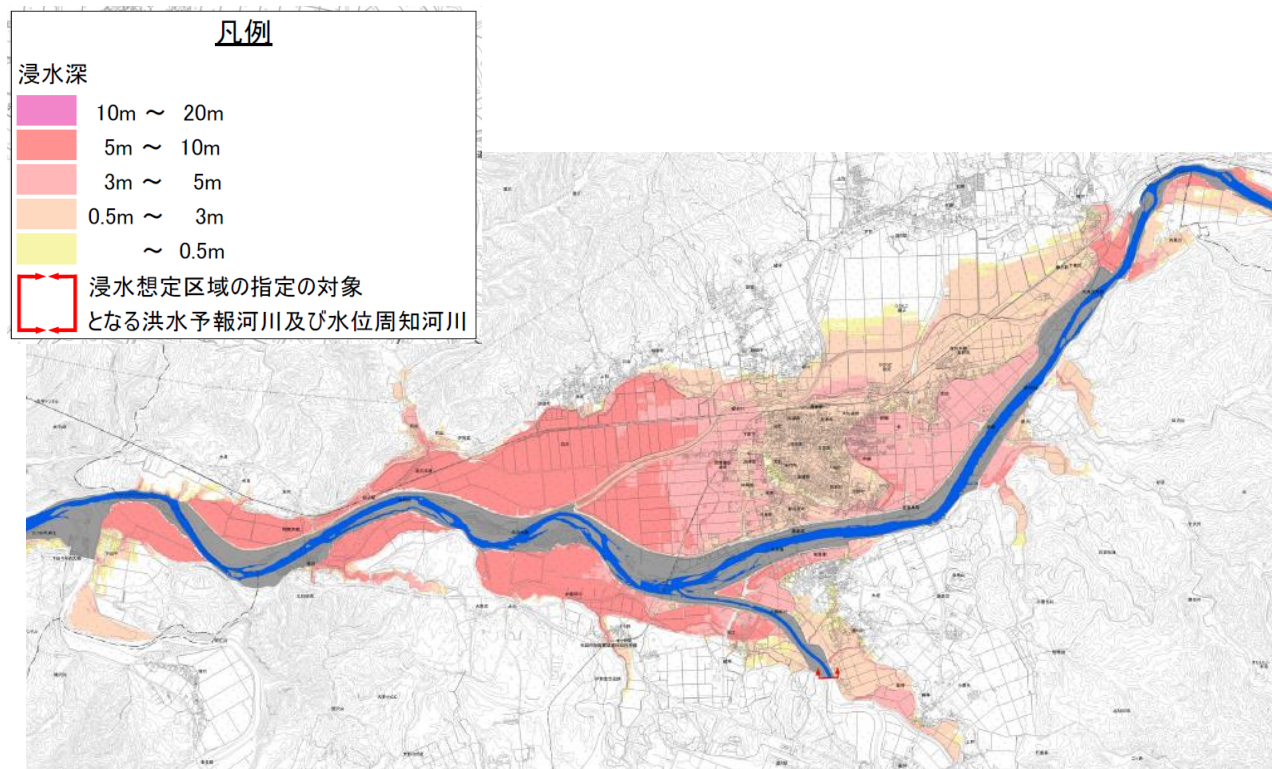
北秋田市地域防災計画に示された県内に与える影響を考慮した 8 パターンの震度分布によると、本市の地震被害は下記のとおりと想定されています。最も大きな震度は、陸域地震では「(1)能代断層帯」の場合で最大震度 6 強、海域地震では「(27)海域 A + B + C 連動」の場合で 6 弱と想定されています。

また、想定し得る最大規模(1000 年に 1 度程度)の降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を見ると、居住者の多い JR 鷹ノ巣駅南側においても浸水深が 0.5～3m と想定されています。

表 1-1-3 地震被害の想定

種別	最大震度	建物被害			人的被害		ライフライン被害		避難者数 4 日後 人
		全壊棟数	半壊棟数	焼失棟数	死者数 人	負傷者数 人	上水道 断水人口 人	電力停電 世帯数 世帯	
		棟	棟	棟					
(1)能代断層帯 (M=7.1)	6 強	161	1,005	0	3	145	1,610	2,252	1,410
(2)花輪東断層帯 (M=7.0)	5 強	252	1	0	0	0	1	61	3
(4)天長地震 (M=7.2)	5 強	36	32	0	0	5	1,466	630	497
(6)北由利断層 (M=7.3)	5 弱	2	0	0	0	0	0	45	2
(7)秋田仙北地震 (M=7.3)	5 弱	0	0	0	0	0	0	3	0
(13)横手盆地真昼山地連動 (M=8.1)	5 強	43	33	0	0	5	1,631	702	549
(22)海域 A (M=7.9)	5 強	97	24	0	0	4	1,290	1,015	476
(27)海域 A + B + C 連動 (M=8.7)	6 弱	313	2,282	0	13	335	7,840	5,087	4,065

〔資料：北秋田市地域防災計画（平成 27 年 2 月策定）〕



〔資料：能代河川国道事務所 米代川水系 洪水浸水想定区域（平成 29 年 6 月 30 日指定）〕

図 1-1-38 米代川水系 米代川、藤琴川、小猿部川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模)

第 2 章 住宅・住環境を取り巻く問題点と課題

本市の住生活について上位・関連計画の見直しや住生活を取り巻く現況、施策の実施状況を踏まえ、視点ごとに課題を整理します。

視点	視点別の問題点	課題	課題解決へ向けた方向性
ひと	人口	⇒ 1. 子育て世代の暮らしやすさの向上 出生数や出生率の低下が進行する中で、子育て世帯が働きながら安心して子育てができるよう、住まいの供給や住環境づくりなど、子育て支援につながる子育て環境の向上が必要です。	⇒ 誰もが安心して北秋田市に住み続けられる環境をつくる
	高齢化	⇒ 2. 高齢者や障がい者の暮らしやすさの向上 高齢者単身世帯など高齢者のみ世帯が増加している中で、いつまでも元気で住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいづくりが必要です。また、高齢者や障がいのある方のための設備がない家も多いことから、バリアフリー化などを推進する必要があります。	
	人口流動	⇒ 3. 移住・定住の促進 人口減少が進む中、地域のコミュニティを維持、そして地域の活力を生み出しお互いに支え合い安心して暮らしせるよう、移住・定住を促進させるための住宅施策が必要です。	
	住宅確保要配慮者の住まい	⇒ 4. 住宅セーフティネット機能の強化 住宅セーフティネットを必要とする方が安心して住宅を確保できるよう、市営住宅を引き続き供給するとともに、入居を拒まない住宅の登録や入居支援に取組む必要があります。また、適正な状態の市営住宅を提供するため、適正に維持管理や改善・建替等を実施していくことが必要です。	
住まい	住宅ストック・市場・流通・活用	⇒ 5. 良質な住宅ストックの形成 新築住宅は供給されているものの、旧耐震基準で建築された住宅も多く存在しており、耐震化などの安全な住宅への転換やバリアフリー化などによる質的向上など良質な住宅ストックの確保に向けた取組が必要です。また、それらを含む中古住宅の流通を促進する取組が必要です。	⇒ 安全なストックを整備・循環させ有効に活用する
	空家	⇒ 6. 増加する空家への対策 今後、増加が予想される空家について、空家等対策計画と連携を図りながら空家等の発生予防、適正管理、利活用促進、危険な空家への対応など、総合的な空家対策の推進が必要です。近隣市町村との通勤利便性が向上したことを踏まえ、積極的に活用を進めていくことが必要です。	
	災害	⇒ 7. 暮らしの安全性の確保 住まいは都市の基本要素であり、住宅整備にあたっては、地域が持つ豊かな自然環境や歴史風土と調和した良好な住環境の形成を図るとともに、地震等に強く環境に配慮した住まいづくりを進める必要があります。	
まち	まちなかや地域拠点	⇒ 8. 住み慣れた北秋田市で暮らし続けていける仕組みづくり 利便性の高いまちなかや地域拠点の利便性も享受でき、年代やライフステージの変化に対応しながらいつまでも住み慣れた本市で暮らし続けていける仕組みが必要です。また、子どもや高齢者、障がい者の方々への暮らしの支え合い、災害時などの助け合いなど魅力ある地域の形成に寄与する良好なコミュニティづくりも必要です。	⇒ 豊かな自然のぬくもりを活かした人に優しい住まいや暮らしの仕組みをつくる
	地域・自然・環境	⇒ 9. 北秋田市ならではの魅力を活かした住環境づくり 本市の特徴である豊かな自然環境や地場産業など、北秋田の魅力を住環境分野においても活かして維持していくため、景観などに関する計画と連携を図るなど、守りそして育てること必要があります。また、雪国における冬期間の自立した生活の維持を図ることが求められます。	
	国や県の動向	⇒ 10. 持続可能な地域づくりに寄与する住環境の形成 財政状況が厳しい中、住環境の豊かさや「誰一人取り残さない社会」を実現していくため、関連する施策分野との連携により持続可能な地域づくりに寄与する住環境の形成が必要です。	

第2編 計画編

第2編では、本計画の将来像として掲げた「人のふれあいと自然のぬくもりを活かした誰もが安心・安全・優しさを享受できる北秋田暮らし」について公営住宅等の視点からも実現させていくため、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントの考え方を整理した「公営住宅等長寿命化計画」及び「今後求められる整備の方向性」を示します。なお、「公営住宅等長寿命化計画」は、令和2年4月に改定した「北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画」のとおりとします。

第1章 公営住宅等長寿命化

1-1 公営住宅等のストックの状況

(1) 市営住宅の管理状況

【団地数】

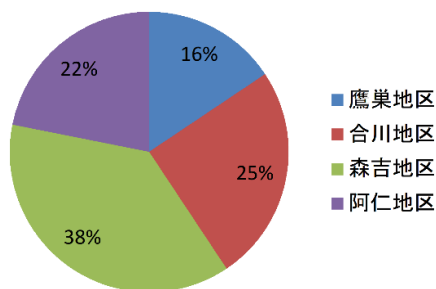


表 2-1-1 地区別団地数

地区	団地数	割合
鷹巣地区	5	16%
合川地区	8	25%
森吉地区	12	38%
阿仁地区	7	22%
計	32	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-1 地区別団地数の割合

【住棟数】

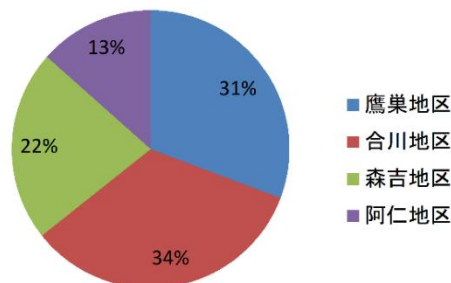


表 2-1-2 地区別住棟数

地区	棟数	割合
鷹巣地区	87	31%
合川地区	95	34%
森吉地区	63	22%
阿仁地区	38	13%
計	283	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-2 地区別住棟数の割合

【住戸数】

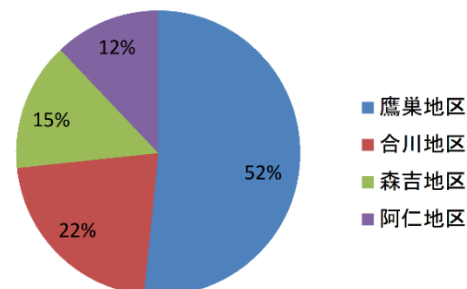


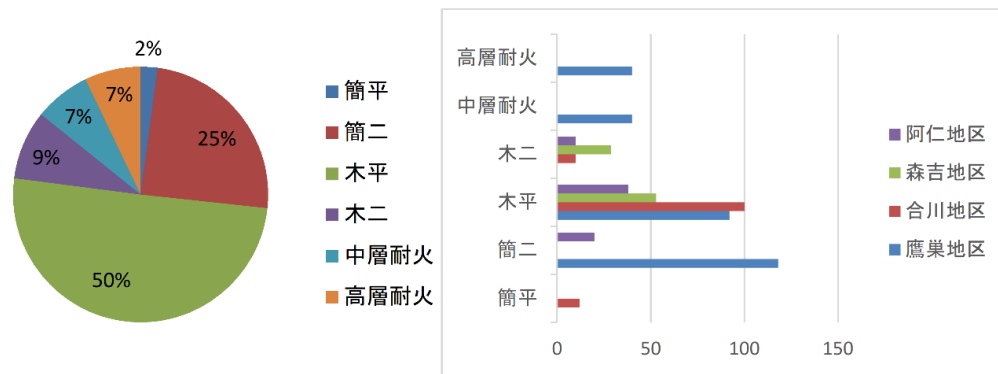
表 2-1-3 地区別住戸数

地域	戸数	割合
鷹巣地区	290	52%
合川地区	122	22%
森吉地区	82	15%
阿仁地区	68	12%
計	562	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-3 地区別住戸数の割合

【構造別住戸数】



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年 11 月 1 日現在)〕

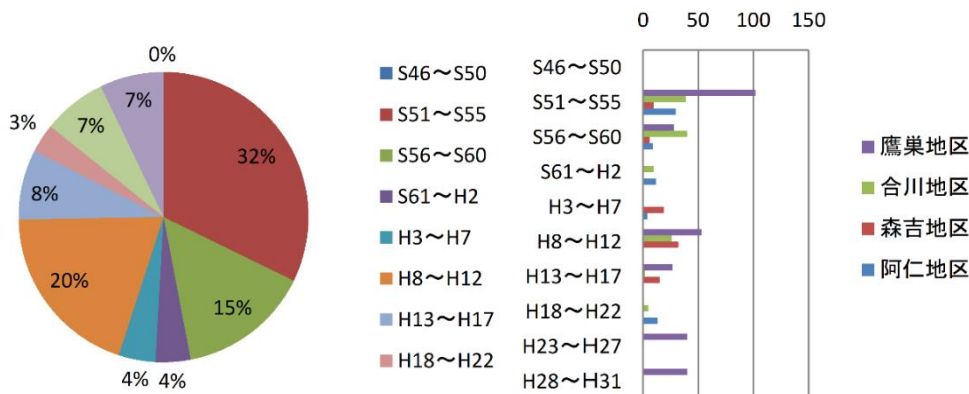
図 2-1-4 地区別構造別住戸数の割合

表 2-1-4 地区別構造別住戸数

地域	簡平	簡二	木平	木二	中層耐火	高層耐火	計
鷹巣地区	0	118	92	0	40	40	290
	0%	41%	32%	0%	14%	14%	100%
合川地区	12	0	100	10	0	0	122
	10%	0%	82%	8%	0%	0%	100%
森吉地区	0	0	53	29	0	0	82
	0%	0%	65%	35%	0%	0%	100%
阿仁地区	0	20	38	10	0	0	68
	0%	29%	56%	15%	0%	0%	100%
計	12	138	283	49	40	40	562
	2%	25%	50%	9%	7%	7%	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年 11 月 1 日現在)〕

【建築年別住戸数】



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年 11 月 1 日現在)〕

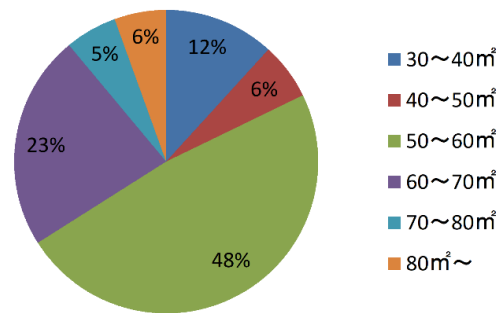
図 2-1-5 地区別建築年別住戸数の割合

表 2-1-5 地区別建築年別住戸数

地域	S46~S50	S51~S55	S56~S60	S61~H2	H3~H7	H8~H12	H13~H17	H18~H22	H23~H27	H28~H31	計
鷹巣地区	0	102	28	0	0	53	27	0	40	40	290
	0%	35%	10%	0%	0%	18%	9%	0%	14%	14%	100%
合川地区	0	39	40	10	0	26	2	5	0	0	122
	0%	32%	33%	8%	0%	21%	2%	4%	0%	0%	100%
森吉地区	0	10	6	0	19	32	15	0	0	0	82
	0%	12%	7%	0%	23%	39%	18%	0%	0%	0%	100%
阿仁地区	0	30	9	12	4	0	0	13	0	0	68
	0%	44%	13%	18%	6%	0%	0%	19%	0%	0%	100%
計	0	181	83	22	23	111	44	18	40	40	562
	0%	32%	15%	4%	4%	20%	8%	3%	7%	7%	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年 11 月 1 日現在)〕

【住戸規模】



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-6 規模別住戸数の割合

表 2-1-6 規模別住戸数

	30~40㎡	40~50㎡	50~60㎡	60~70㎡	70~80㎡	80㎡~	計
S46~S50	0	0	0	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
S51~S55	0	0	129	52	0	0	181
	0%	0%	71%	29%	0%	0%	100%
S56~S60	0	0	43	40	0	0	83
	0%	0%	52%	48%	0%	0%	100%
S61~H2	0	0	0	16	6	0	22
	0%	0%	0%	73%	27%	0%	100%
H3~H7	0	0	0	13	4	6	23
	0%	0%	0%	57%	17%	26%	100%
H8~H12	16	14	59	1	12	21	123
	13%	11%	48%	1%	10%	17%	100%
H13~H17	0	4	20	2	2	4	32
	0%	13%	63%	6%	6%	13%	100%
H18~H22	0	0	9	2	7	0	18
	0%	0%	50%	11%	39%	0%	100%
H23~H28	29	15	9	2	0	0	55
	53%	27%	16%	4%	0%	0%	100%
H29~H31	21	1	2	1	0	0	25
	84%	4%	8%	4%	0%	0%	100%
計	66	34	271	129	31	31	562
	12%	6%	48%	23%	6%	6%	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

【住戸タイプ別住戸数】

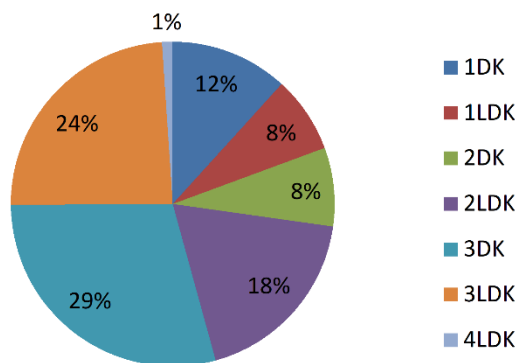


表 2-1-7 住戸タイプ別住戸数

タイプ	戸数	割合
1DK	66	12%
1LDK	43	8%
2DK	44	8%
2LDK	104	19%
3DK	164	29%
3LDK	135	24%
4LDK	6	1%
計	562	100%

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-7 住戸タイプ別住戸数の割合

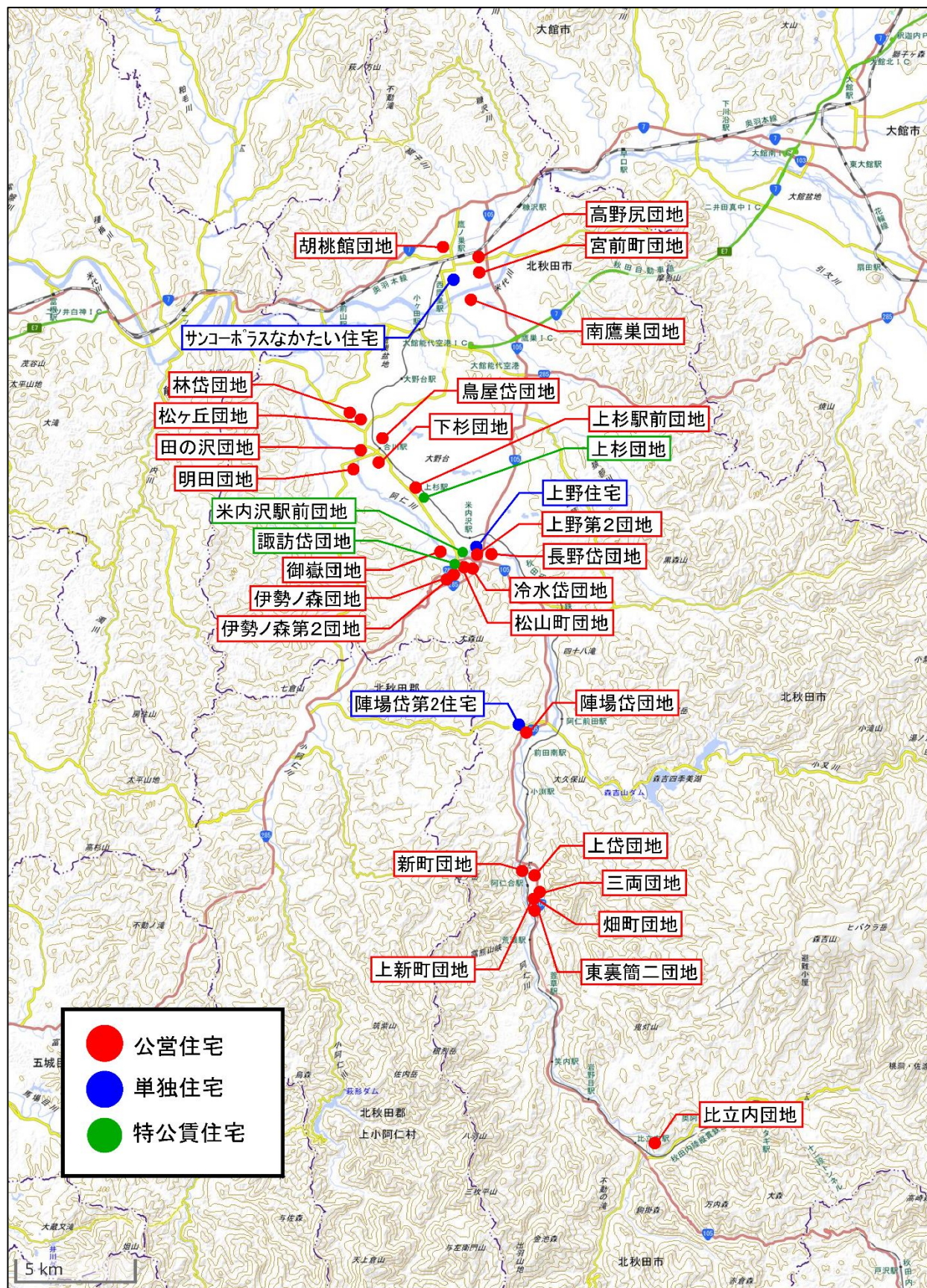


図 2-1-8 北秋田市市営住宅全体配置図

(2) 入居者の状況

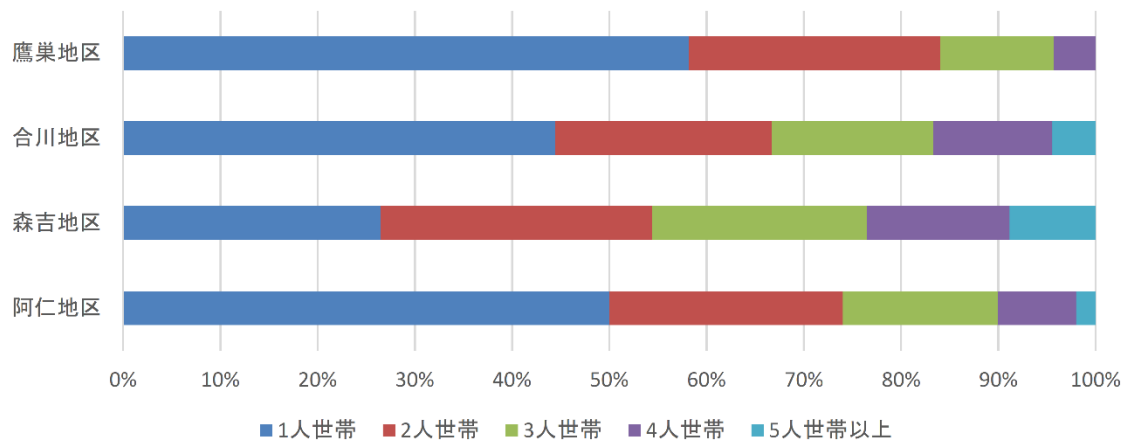
入居世帯の地区別世帯構成

- ・市営住宅の入居世帯は440世帯であり、南鷹巣団地が全体の入居世帯の26%を占めています。
- ・世帯構成では1人世帯が全体の半数を占め、2人世帯が25%を占める割合となっています。

表 2-1-8 市営住宅の地区別入居世帯状況

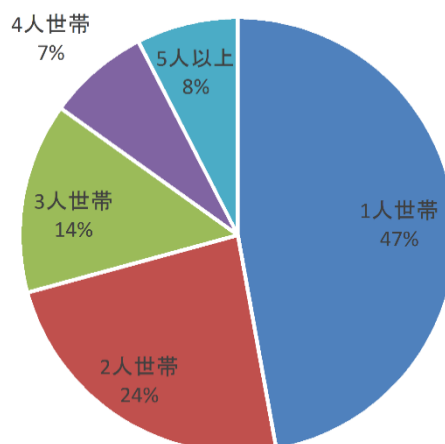
団地・住宅名	入居世帯数		世帯員数				
	(世帯数)	(%)	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯以上
鷹巣地区	232	53%	135	60	27	10	0
合川地区	90	20%	40	20	15	11	4
森吉地区	68	15%	18	19	15	10	6
阿仁地区	50	11%	25	12	8	4	1
合計	440	100%	218 (50%)	111 (25%)	65 (15%)	35 (8%)	11 (3%)

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-9 市営住宅の地区別の世帯構成割合



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-10 市営住宅全体の世帯構成割合

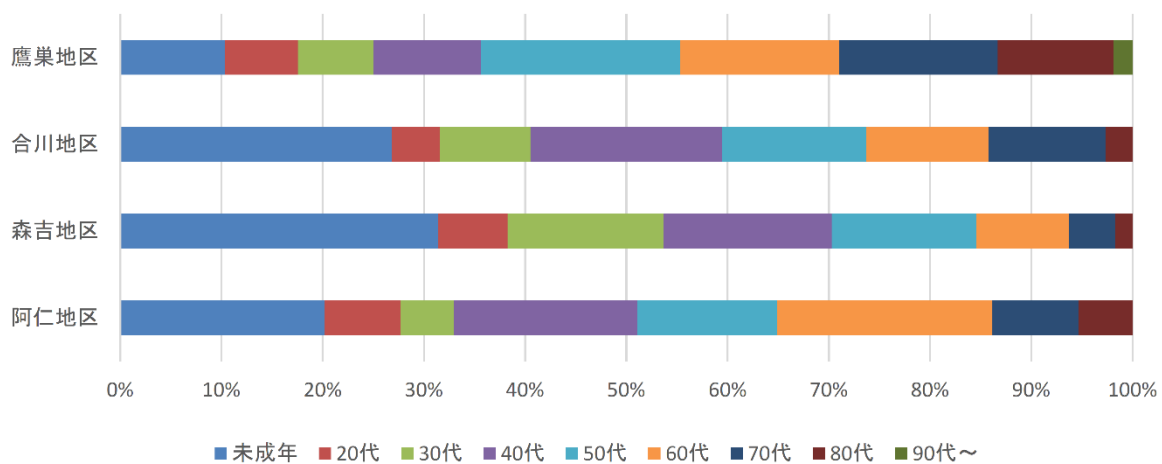
入居者の地区別年齢層

- ・市営住宅の入居者数は835人で、南鷹巣団地が2割を占めています。
- ・年齢層の割合では20歳未満の未成年が2割、60歳以上は約3割を占めています。

表 2-1-9 市営住宅の地区別入居者状況(年齢層別)

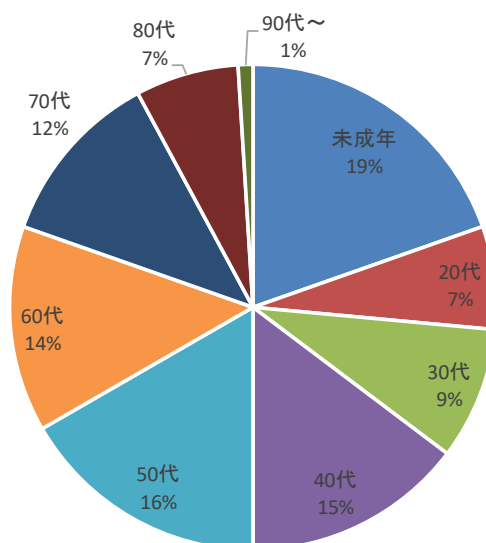
団地・住宅名	入居者数		年齢別数										60歳以上	
	(人)	(%)	未成年	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90代～	(人)	(%)	
鷹巣地区	376	45%	39	27	28	40	74	59	59	43	7	168	45%	
合川地区	190	23%	51	9	17	36	27	23	22	5	0	50	26%	
森吉地区	175	21%	55	12	27	29	25	16	8	3	0	27	15%	
阿仁地区	94	11%	19	7	5	17	13	20	8	5	0	33	35%	
合計	835	100%	164	55	77	122	139	118	97	56	7	278	30%	
	-	-	(20%)	(7%)	(9%)	(15%)	(17%)	(14%)	(12%)	(7%)	(1%)	-	-	

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-11 市営住宅の地区別入居者状況(年齢層別)



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-12 市営住宅全体の入居者状況(年齢層別)

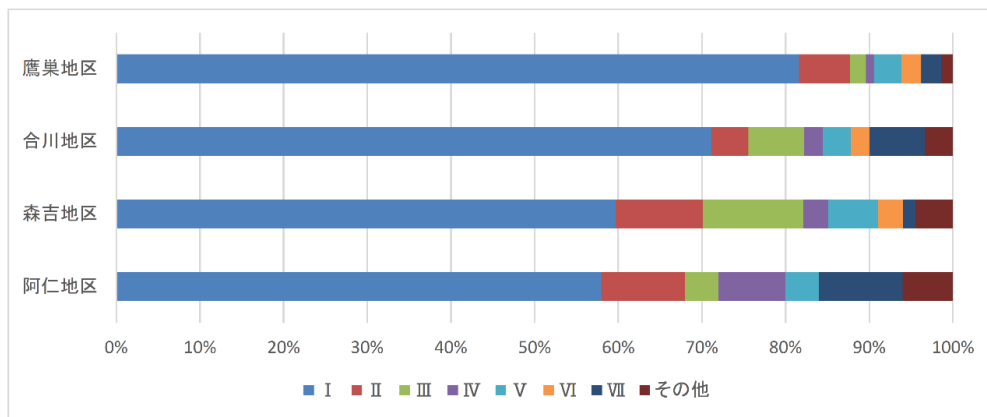
入居者世帯の地区別収入分位

- ・市営住宅の入居世帯は440世帯で、市営住宅(特公賃、単独住宅を除いた住宅)の世帯の収入分位の内訳は分位Ⅰ世帯が7割を占めています。
- ・地区別では鷹巣地区の収入分位Ⅰが8割と多くを占めています。

表 2-1-10 市営住宅の地区別収入分位の状況

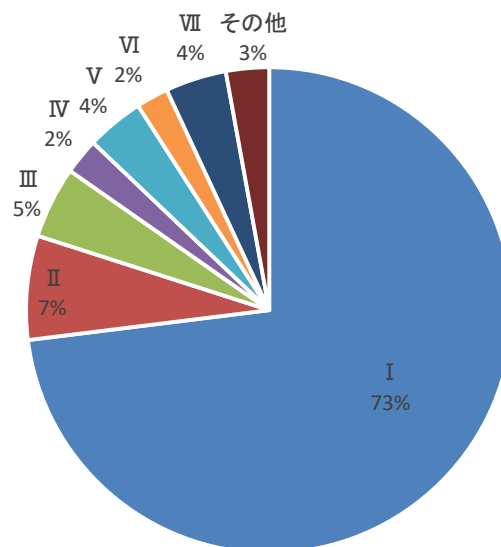
地区名	市営住宅 管理戸数	原則階級				裁量階級			原則階級 裁量階級 合計	その他一般 階級 (収入超過 者等)	入居世帯 合計 (世帯)
		Ⅰ 0～ 104,000	Ⅱ 104,001～ 123,000	Ⅲ 123,001～ 139,000	Ⅳ 139,000～ 158,000	Ⅴ 158,001～ 186,000	Ⅵ 186,001～ 214,000	Ⅶ 214,001～ 259,000			
鷹巣地区	250	173	13	4	2	7	5	5	209	3	212
合川地区	116	64	4	6	2	3	2	6	87	3	90
森吉地区	63	40	7	8	2	4	2	1	64	3	67
阿仁地区	68	29	5	2	4	2	0	5	47	3	50
合計	497	306	29	20	10	16	9	17	407	12	419
	-	(73%)	(7%)	(5%)	(2%)	(4%)	(2%)	(4%)	(97%)	(3%)	(100%)

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-13 市営住宅の地区別収入分位の割合



〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

図 2-1-14 市営住宅全体の収入分位の割合

第2編 計画編
第1章 公営住宅等長寿化

表 2-1-11 市営住宅の入居状況

地区	種別	住宅名	建設年度	棟数	管理戸数	入居戸数	空き戸数	空家率	空家率 (政策空家除く)	備考	
鷹巣	公営	南鷹巣団地	51-55	S51～55年	22	94	66	28	20.4%	10.6%	政策空14戸
			55	S55	8	8	7	1			
			28A、B	H28	2	8	8	0			
			29A、B、C、D、E	H29	5	11	11	0			
			30A、B、C	H30	3	10	10	0			
			1A、B、C、D	R元	4	11	11	0			
		胡桃館団地	56-57	S56～57	4	24	17	7	28.6%	21.4%	政策空2戸
			58	S58	4	4	3	1			
		高野尻団地	11～14	H11～14	33	40	39	1	2.5%	2.5%	
		宮前町団地	H27	1	40	40	0	0.0%	0.0%		
単独	サンコーボラスなかたい住宅		H9	1	40	20	20	50.0%	45.0%	政策空3戸	
小計	5団地			87	290	232	58	20.0%	20.0%	19	
合川	公営	鳥屋岱団地	52-	S52	2	10	5	5	65.0%	0.0%	政策空13戸
			53-	S53	10	10	2	8			
		明田団地	54-55	S54～55	19	19	16	3	15.8%	10.5%	政策空1戸
		林岱団地	56-57	S56	18	18	13	5	26.7%	13.3%	政策空4戸
			57-	S57	1	2	2	0			
			58-	S58	10	10	7	3			
		松ヶ丘団地	60、元	S60、64	15	15	12	3	20.0%	20.0%	
		下杉団地		S63	5	5	4	1	20.0%	0.0%	政策空1戸
		田の沢団地	11-	H11	3	10	10	0	4.5%	4.5%	
			12-	H12	2	10	9	1			
	13-		H13	1	2	2	0				
	上杉駅前団地		H18	3	5	4	1	20.0%	20.0%		
	特公	上杉団地	H9	6	6	4	2	33.3%	33.3%		
小計	8団地			95	122	90	32	26.2%	26.2%	19	
森吉	公営	長野岱団地	53、60	S56、60	16	16	15	1	6.3%	6.3%	
		陣場岱団地	3 -	H3	3	3	2	1	33.3%	33.3%	
		松山町団地		H4	6	6	5	1	16.7%	16.7%	
		御嶽団地		H5	5	10	8	2	20.0%	20.0%	
		伊勢ノ森団地		H8	10	10	7	3	30.0%	20.0%	政策空1戸
		上野第2団地		H10	4	4	4	0	0.0%	0.0%	
		伊勢ノ森第2団地		H10	4	4	3	1	25.0%	25.0%	
		冷水岱団地		H14	3	10	9	1	10.0%	10.0%	
		単独	上野団地		H9	1	6	3	3	50.0%	33.3%
	陣場岱第2住宅			H10	2	4	3	1	25.0%	25.0%	
	特公	諏訪岱団地		H11	4	4	4	0	0.0%	0.0%	
		米内沢駅前団地	13 -	H13	5	5	5	0	0.0%	0.0%	
	小計	12団地			63	82	68	14	17.1%	17.1%	2
阿仁	公営	東裏簡二団地	51-52	S51	5	20	14	6	30.0%	0.0%	政策空6戸
		新町団地		S54	5	5	4	1	20.0%	20.0%	
		比立内団地	55-56	S55	10	10	8	2	20.0%	20.0%	
		三両団地		S57	4	4	4	0	0.0%	0.0%	
		上岱団地	1-2	S62	6	6	4	2	33.3%	33.3%	
		上新町団地	1、2	S64、H6	5	10	6	4	40.0%	40.0%	
		畑町団地	A、B、C	H21～22	3	13	10	3	23.1%	23.1%	
	小計	7団地			38	68	50	18	26.5%	26.5%	6
合計		32団地		283	562	440	122	21.7%	13.5%	政策空家46戸	
			公営住宅	264	497	401	96	19.3%			
			特定公共賃貸住宅	15	15	13	2	13.3%			
			市単独住宅	4	50	26	24	48.0%			

〔資料：北秋田市「北秋田市営住宅入居状況」(令和元年11月1日現在)〕

1-2 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

- ・管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理します。
- ・公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施します。
- ・公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

(3) より効率的・効果的な事業の実施に関する方針

- ・中長期的な視点により改善・修繕事業を計画することで、効率的なストックマネジメントを推進します。
- ・残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて事業の要否を判断するなど、選択と集中による効果的な事業を進めます。
- ・事業の選定にあたっては、人口減少・高齢化への配慮として生活の利便性にも考慮するなどし、公営住宅等の長寿命化の観点からも効果的に持続可能なまちづくりを推進します。

1-3 長寿命化の対象と事業手法の選定

(1) 長寿命化を図るべき公営住宅等

公営住宅等長寿命化計画に位置づける対象住宅は、公営住宅・特定公共賃貸住宅・単独住宅とします。また、当該住宅の入居者の共用施設についても、長寿命化の対象とします。

(2) 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である公営住宅等の団地及びその住棟について、下記 1)から 3)までの項目を調査します。

1) 団地別・住棟別の基礎的項目

【団地単位】

基礎項目	項 目
団地諸元	団地名、所在地、住棟数、管理戸数、敷地面積 入居者属性(入居者世帯の区分、年齢層の区分)

【住棟単位】

基礎項目	項 目
住棟諸元	住棟名、管理戸数、建設年度、構造形式(構造、階数、耐火区分)、耐用年限、耐用年限の到来年数(経過年、残年数、超過年数)

2) 団地別・住棟別活用手法の選定に必要な項目

【団地単位】

評価項目	項 目	備 考
需要	・空家率	事業手法選定の 1 次判定②-1 において使用
効率性	・高度利用の可能性(用途地域、指定容積率) ・団地の敷地規模	
立地、周辺地域の状況	・利便性(公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設からの距離) ・高齢者支援施設、子ども支援施設等の状況	
入居者属性	・入居者の年齢、収入等	事業手法選定の 3 次判定④-1 において使用
団地単位での効率的活用	・改善・建替が混在する団地の有効活用	
集約・再編の可能性	・周辺道路の整備状況 ・仮住居の確保 ・地域単位での効率的な集約・再編の検討	

【住棟単位】

評価項目	評価要素	備考
耐用年限	・耐用年限に対する経過年数、残年数、超過年数	事業手法選定の1次判定②-2において使用
躯体の安全性	・耐震性(建設時期による新耐震基準への適否、耐震診断による耐震性の有無、耐震改修の実施可否)	
避難の安全性	・二方向避難の確保状況(改善の可能性) ・防火区画の確保状況(改善の可能性)	
居住性	・住戸面積 ・省エネルギー性 ・バリアフリー性 ・住戸内の設備状況(浴室の設置状況)	

3)維持管理の計画に必要な項目

【団地単位】

分類	項目	例
現状	共用施設	集会所、駐車場、駐輪場、児童遊園、広場、物置、 <u>ゴミ置き場等</u>
	供給処理	給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式、TV方式等
	その他	(必要に応じて)
履歴	点検履歴	<u>法定点検(水質、浄化槽)(△年)</u> 、任意点検(△年)等
	修繕履歴	受水槽防水(△年)、給水ポンプ取替(△年)等
	改善履歴	集会所(△年)、駐車場(△年)、下水切替(△年)等

【住棟単位】

分類	項目	例
現状	躯体・外装	<u>外壁、屋根防水、バルコニー床、廊下・階段室床、バルコニー手摺、廊下・階段室手摺、窓サッシ、玄関扉等</u>
	設備	<u>給水管(屋外、縦管)、雑排水管、污水管、雨水管、ガスパイプ等</u>
	機器	浴室タイプ、給湯器、流し台、洗面化粧台等
	受水槽	<u>高置水槽等</u>
	その他	(必要に応じて)
履歴	点検履歴	<u>法定点検(EV、消火設備等)</u> 、任意点検(〇〇：△年)等
	修繕履歴	外壁塗装(△年)、給水管取替(△年)等
	改善履歴	増築(△年)、2戸1改善(△年)、EV設置(△年)等

下線：定期点検、日常点検の対象項目

(3) 団地別・住棟別状況の活用計画

団地別・住棟別の基本的項目及び事業手法の選定に必要な項目について、団地・住棟単位で整理します。

<公営住宅>

対 象	合 計
公営住宅管理戸数	4 9 7 戸
・維持管理予定戸数	3 9 7 戸
うち修繕対応戸数	3 0 5 戸
うち改善予定戸数	9 2 戸
・建替予定戸数	6 5 戸
・用途廃止予定戸数	3 5 戸

注1)計画期間後に建替予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする。

注2)改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする。

注3)公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する。

<特定公共賃貸住宅>

対 象	合 計
特定公共賃貸住宅管理戸数	1 5 戸
・維持管理予定戸数	1 5 戸
うち修繕対応戸数	6 戸
うち改善予定戸数	9 戸

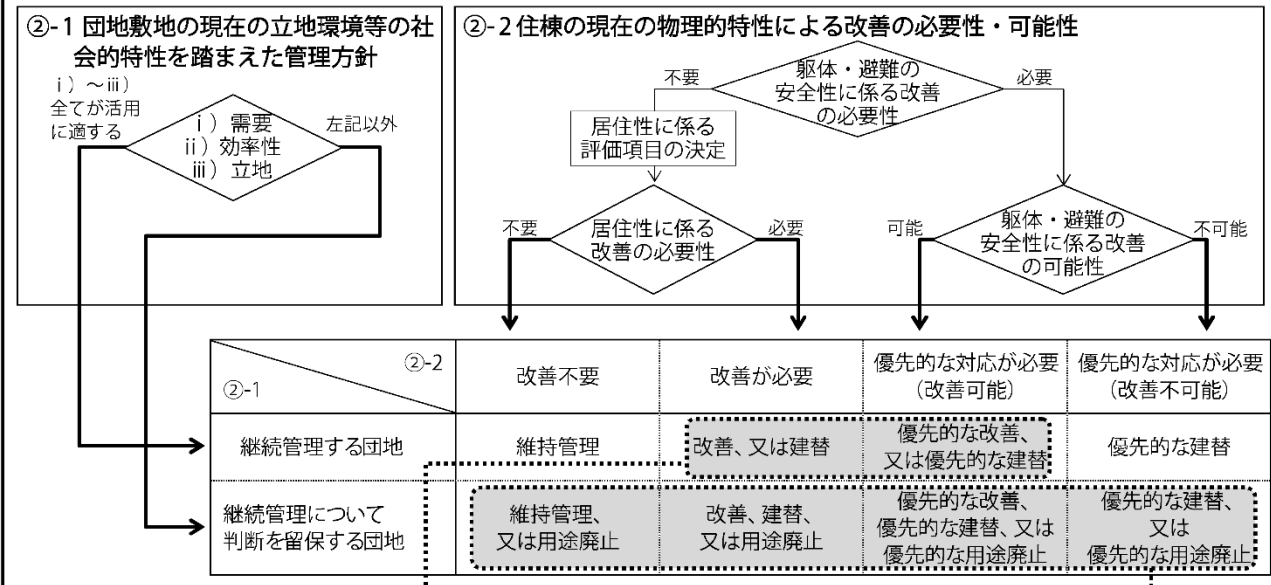
<単独住宅>

対 象	合 計
単独住宅管理戸数	5 0 戸
・維持管理予定戸数	5 0 戸
うち修繕対応戸数	4 0 戸
うち改善予定戸数	1 0 戸

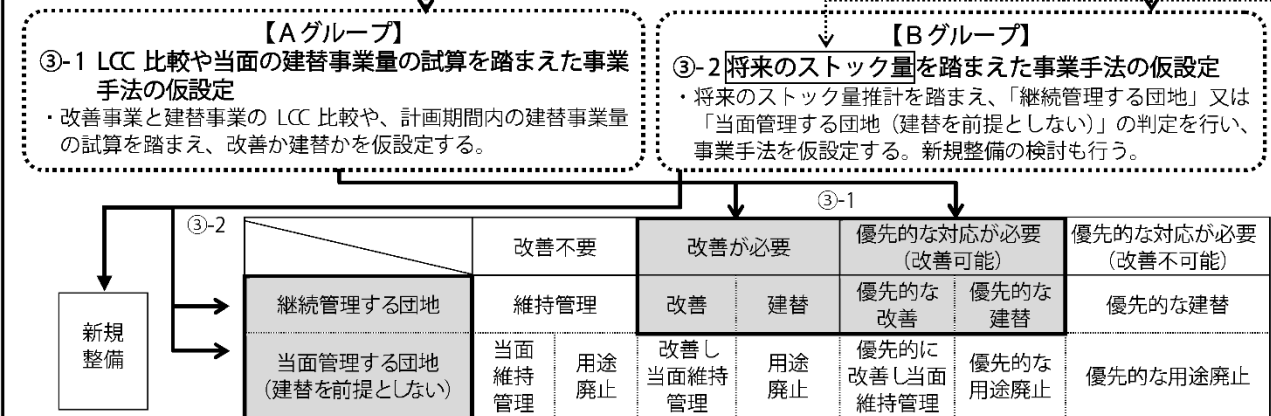
(4) 団地別・住棟別状況の手法選定

① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

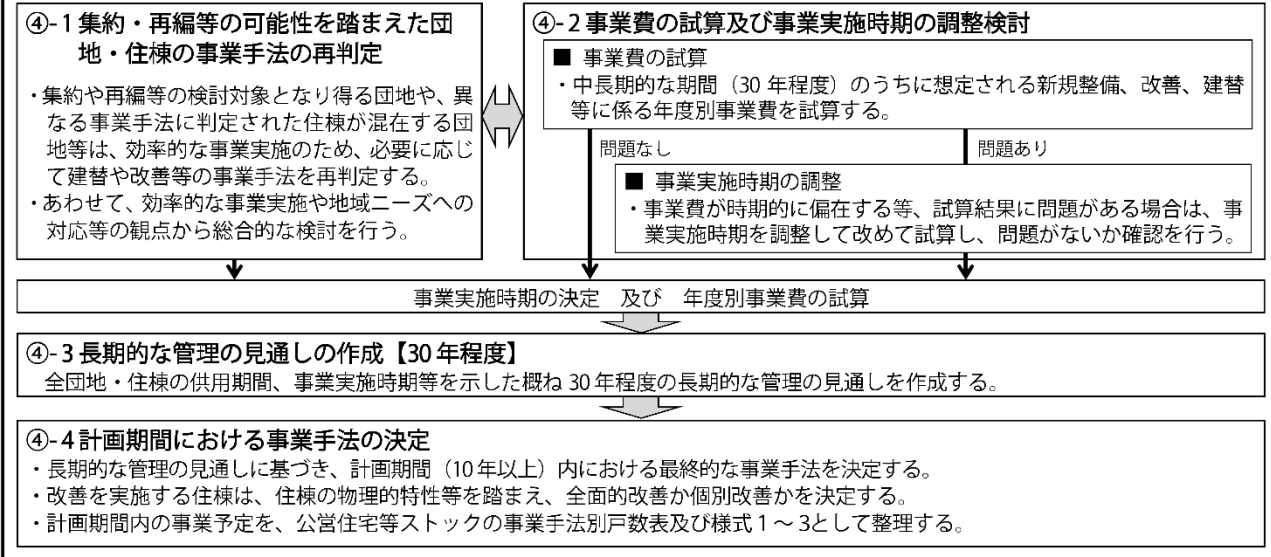
② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

公営住宅等の将来の見通しであるストック量の推計については、「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計)」を活用し、将来(30年程度の中長期)の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象(本来階層及び裁量階層)の世帯を推計し、そのうち自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計します。推計結果については、2次判定③-2において事業手法の仮設定の判定に活用します。

ストック推計の流れは、以下のステップ0～3となります。

【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計(世帯主年齢5歳階級別世帯類型別)

【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

②1次判定：団地管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

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

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判定基準

事業手法選定フロー及び下記の1次判定内容・選定基準に基づき、社会的特性を踏まえた管理方針を団地単位で判定します。判定項目については需要・効率性・立地とし、躯体の耐用年数・団地規模・地域バランスを考慮し「継続管理する団地」または「継続管理について判断を保留する団地」の2つに判定します。

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準	評価要素(○)
1次判定	需要	以下の基準を基に、需要について総合的に判定する。 ○団地ごとの空家率により判定。 ○団地内の空室数により判定。	・ 家家率 20%以下か団地内の空室が5室以内
	効率性	以下の基準を基に、効率性について総合的に判定する。 ○高度利用の可能性として、団地に係る法規制(用途地域)により判定(第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、以外(用途地域無指定は除く)) ○敷地が整形されているかによる判定。 ○団地の敷地規模等により高度利用の必要性及び可能性を判定する。	・ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、以外(用途地域無指定は除く) ・ 敷地が整形されている。 ・ 地敷地規模 2000㎡以上
	立地	以下の基準を基に、立地について総合的に判定する。 ○公共交通機関・公共施設等への1km圏内 ○生活利便性施設への1km圏内 ○隣接する公営住宅の地域バランス(1km圏内) ○災害危険区域等の内外	・ 公共交通機関、施設、生活利便性施設への1km圏内 ・ 近隣公営住宅が1km圏内 ・ 災害危険区域の区域外

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

1) 住棟の躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の判定基準

手法選定フロー及び下記の2次判定内容・選定基準に基づき、躯体・避難の安全性、居住性について改善の必要性の有無を住棟単位で判定します。

住棟の改善の必要性・可能性として「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4区分に分類します。

はじめに躯体の安全性・避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について改善可能か改善不可能か判定します。躯体の安全性・避難の安全性が確保されている住棟については、居住性に係る改善の必要性を判定し、改善が必要か改善が不要か判定します。

判定段階	判定項目	判定内容・選定基準	評価要素(○)
2次判定	躯体の安全性	以下の基準を基に、躯体の安全性について総合的に判定する。 ○昭和56年の建築基準法施工令(新耐震基準)に基づき設計・施工された住棟	・新耐震基準の住棟
	避難の安全性	以下の基準を基に、避難の安全性について総合的に判定する。 ○二方向避難(住棟)防火区域確保の状況 ※未確保の場合、確保の必要がある住棟の場合には個別改善により、二方向避難、防火区画を確保する。措置が可能な場合には、居住性の判定を行い措置が不可能な場合は建替候補とする。	・二方向避難可能 ・防火区域確保
	居住性	以下の基準を基に、居住性について総合的に判定する。 ○住戸：最低居住面積水準(3人世帯で住戸面積40㎡以上)について判定。 ○住戸内各部：浴室の有無、3箇所給湯(台所、風呂、洗面所)、トイレ、シャワーの有無等で判定。 ○省エネルギー性として断熱性能について判定。 ○バリアフリー性として高齢化対応について判定。	・3人世帯で40㎡以上の住戸面積 ・住戸内各部の設備の設置有 ・断熱性能の有 ・高齢化対応済みの住戸

○ 1 次判定結果(団地住棟の事業手法の仮設定)

・ ②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。事業手法の定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

■ Aグループ：継続管理する団地のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」な団地、及び継続管理する団地のうち改善が必要な団地

■ Bグループ：継続管理について判断を留保する団地

■ ②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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
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

■ 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

■ Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

③ 2次判定：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・住棟の事業手法の仮設定

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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

③-1：ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえ事業手法の仮設定

- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と、建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(LCC)比較や計画期間内での建替事業試算により、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定します。原則として、改善事業よりも建替事業を実施するほうがライフサイクルコスト(LCC)が縮減される場合は、事業手法を「建替」と仮設定します。
- ・ 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行います。
 - 1) ②-1 において「継続管理する団地」、②-2 において「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
 - 2) 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
 - 3) 1)及び2)で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
 - 4) Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

③-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・Bグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、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。さらに、事業手法を仮設定します。
- ・一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅等の新規整備についても検討を行います。
- ・ストック推計を踏まえた管理方針等による事業手法の仮設定は次の通り行います。
 - 1) Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
 - 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー④で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
 - 3) 将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、1)で定めた優先順位の低い団地・住棟から、2)で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地(建替を前提としない)」とする。将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、公営住宅等の新規整備について検討し、仮設定する。
 - 4) 1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

○ 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

③-1 及び③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定します。

■ ③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

新規整備			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		管理	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な建替
	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

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、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、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。
- ・あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

3 次 判 定	団地単位での 効率的活用	建替や改善が必要な複数の団地が近接して立地する場合は、団地相互の連携による、より効果的なストック活用の可能性について検討。 ○団地相互での住替えにより、多様な世帯の混住や事業の平準化可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的实施を検討。 ○高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替)を検討。
	集約・再編等 の可能性	地域内において複数の団地が存在する場合等には、地域の実情を踏まえて、集約・再編等の可能性を検討。 ○小規模団地がある場合は、中規模団地へ集約し、有効利用を図ることを検討。
	仮住居の確保	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる仮住居の確保について検討。 ○仮住居の確保が困難な場合は、当面は維持保全を行い、同一団地内もしくは近隣における建替事業等の実施スケジュールとの整合を図りつつ、全面的改善もしくは建替を行うことを検討。
	周辺道路の整備	全面的改善もしくは建替の実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討。 ○幅員 6m未満の道路でした接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、改善もしくは建替を行うことを検討。
	まちづくりの 視点から見た 地域整備への 貢献	周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。 ○周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備の検討。 ○団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道の整備計画がある場合は団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地整備時期等を検討。
	他の事業主体 との連携	他の事業主体との連携による効率的な手法の摘要について検討。 ○多様な世帯が居住する事により交流の促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑化な更新の観点から、他事業主体の公共賃貸住宅との合築、土地交換、供給スケジュールの検討、近隣、隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整等の連携方策を検討。

④-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・中長期的な期間(30 年程度)のうちに想定される新規整備事業、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。
- ・事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。
- ・これらの検討により、新規整備事業、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。

④-3：長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

- ・④-2 で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

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 年以上)内に実施を予定する事業(新規整備、改善、建替、用途廃止)を決定します。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

(5) 計画期間内の事業手法の選定結果

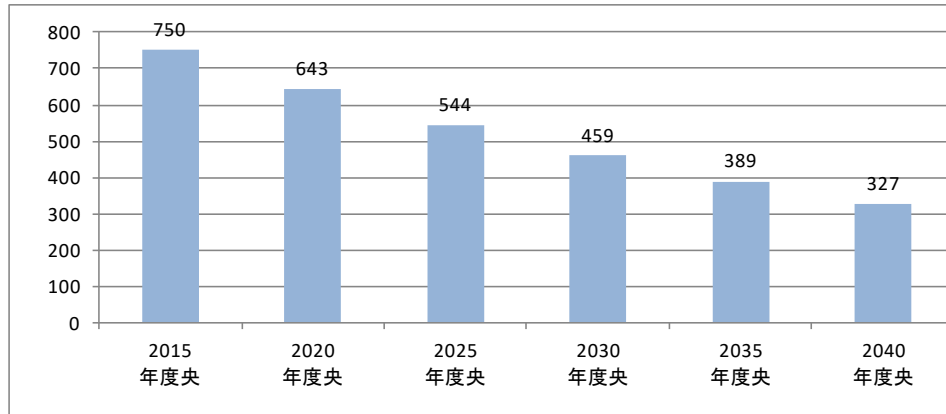
公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果(まとめ)

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	750	643	544	459	389	327

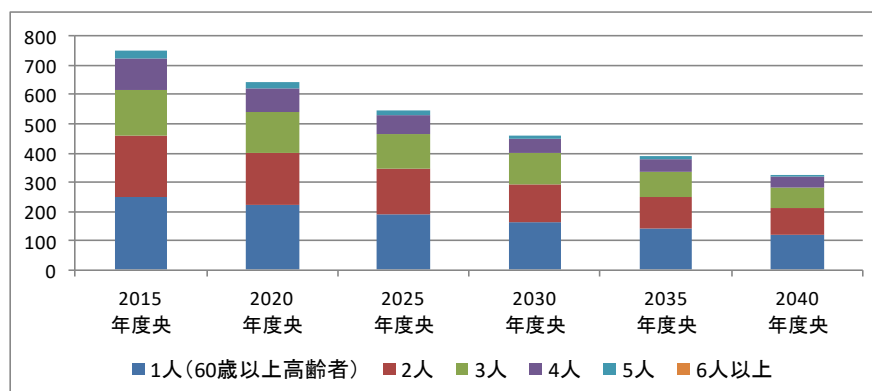


②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯
■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	250	221	192	165	142	121
2人	209	179	153	130	109	91
3人	157	138	120	103	87	72
4人	110	86	66	51	43	36
5人	24	19	14	11	9	7
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	750	643	544	459	389	327

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	33.3%	34.3%	35.3%	36.0%	36.5%	37.0%
2人	27.8%	27.9%	28.1%	28.2%	28.0%	27.9%
3人	21.0%	21.4%	22.0%	22.4%	22.2%	22.1%
4人	14.6%	13.4%	12.0%	11.0%	10.9%	10.9%
5人	3.3%	3.0%	2.7%	2.4%	2.2%	2.1%
6人以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



②－1 1次判定：団地敷地の現在の立地環境等社会的特性を踏まえた管理方針

地区	種別	団地名	戸数	■需要				■効率性							■立地														判定 ②-1	検討結果			
				空家率%	空家戸数 ※政策空家	評価	評価	高度利用の可能性						評価	生活利便性				1,000m圏内外				地域バランス		災害危険区域		評価	継続管理する団地		継続管理について判断を保留する団地			
								法規制	評価	敷地形状	評価	土地規模	評価		公共交通	評価	公益施設	評価	生活利便施設	評価	教育施設	評価	近隣団地	評価	区域内	評価							
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	142	20.4	29 ※14	×	×	第一種中高層	○	整形	○	25,708.05	○	○	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
		胡桃館団地	28	28.6	8 ※2	×	×	第一種低層	×	整形	○	3,724.32	○	○	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
		高野尻団地	40	2.5	1	○	○	—	○	整形	○	15,255.59	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	○	○	○	○		
		宮前町団地	40	0.0	0	○	○	第一種低層	×	整形	○	8,244.77	○	○	圏外	×	圏外	×	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
	単独住宅	サンコーボラス なかたい住宅	40	50.0	20 ※3	×	×	第一種低層	×	整形	○	3,834.86	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○	○	○	○	
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	20	65.0	13 ※13	×	×	—	○	不整形	×	5,232.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	○		○ 政策空家	
		明田団地	19	15.8	3 ※1	○	○	—	○	整形	○	6,124.99	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
		林岱団地	30	26.7	8 ※4	×	×	—	○	不整形	×	10,283.94	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	×	○	○			
		松ヶ丘団地	15	20.0	3	○	○	—	○	整形	○	3,370.88	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	○	○	○	○		
		下杉団地	5	20.0	1 ※1	○	○	—	○	不整形	×	1,659.75	×	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	×		○			
		田の沢団地	22	4.5	1	○	○	—	○	整形	○	3,281.44	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
		上杉駅前団地	5	20.0	1	○	○	—	○	整形	○	2,100.00	○	○	圏内	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有 ※特公賃	○	外	○	○	○	○	○	○		
	特公賃住宅	上杉団地	6	33.3	2	○	○	—	○	整形	○	3,277.62	○	○	圏内	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有 ※公営	○	外	○	○	○	○	○	○		
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	16	6.3	1	○	○	—	○	整形	○	4,821.00	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	有	×	外	○	×	○	○	○	○		
		陣場岱団地	3	33.3	1	○	○	—	○	不整形	×	1,451.00	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有 ※単独	○	外	○	○	○	○	○	○		
		松山町団地	6	16.7	1	○	○	—	○	不整形	×	1,552.78	○	○	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		御嶽団地	10	20.0	2	○	○	—	○	不整形	×	1,902.62	○	○	圏外	×	圏外	×	圏外	×	圏外	×	無	○	外	○	×	×	○	○	○		
		伊勢ノ森団地	10	30.0	3 ※1	○	○	—	○	不整形	×	3,978.58	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		上野第2団地	4	0.0	0	○	○	—	○	不整形	×	1,136.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		伊勢ノ森第2団地	4	25.0	1	○	○	—	○	整形	○	1,358.08	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		冷水岱団地	10	10.0	1	○	○	—	○	整形	○	2,115.68	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
	単独住宅	上野住宅	6	50.0	3 ※1	○	○	—	○	不整形	×	1,136.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	○	○	○	
		陣場岱第2住宅	4	25.0	1	○	○	—	○	不整形	×	562.00	×	×	圏外	×	圏内	○	圏外	×	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○	○	
特公賃住宅	諏訪岱団地	4	0.00	0	○	○	—	○	整形	○	1,450.00	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏外	×	有	×	外	○	○	○	○	○	○	○		
	米内沢駅前団地	5	0.00	0	○	○	—	○	整形	○	1,828.19	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○	○		
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	20	30.0	6 ※6	×	×	—	○	整形	○	3,011.96	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		新町団地	5	20.0	1	○	○	—	○	不整形	×	1,577.61	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		比立内団地	10	20.0	2	○	○	—	○	整形	○	4,488.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○	○	○		
		三両団地	4	0.0	0	○	○	—	○	不整形	×	1,708.14	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		上岱団地	6	33.3	2	○	○	—	○	不整形	×	2,356.03	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		上新町団地	10	40.0	4	×	×	—	○	不整形	×	3,103.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		
		畑町団地	13	23.1	3	○	○	—	○	整形	○	5,090.68	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○	○	○		

55

地区	種別	団地名	棟名	棟数	建築 年度	構造型式			耐用 年数	耐用年数			管理 戸数	■需要			■効率性								■立地														判定 ②-1	検討結果																											
						構造	耐火区分	階数		経過 年数	残年数	経過 年数		空家 率%	空家 戸数 ※政策空家	評価	高度利用の可能性						評価	生活利便性 1,000m圏内外								地域バランス		災害危険区域		評価	評価	継続管理 団地		継続管理 保留団地																											
																	法規制	評価	敷地 形状	評価	土地規模	評価		評価	公共交 通	評価	公益施 設	評価	生活利 便施設	評価	教育施 設	評価	近隣団 地	評価							評価	評価																									
阿 仁 地 区	公 営 住 宅	東裏筒二団地	51-	2	S51	簡易耐火	準耐火	2階	45	43	2	—	20	30.0	6 ※6	×	—	○	整形	○	3,011.96	○	○	圏外	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○																													
			52-	3	S52	簡易耐火	準耐火	2階	45	42	3	—																																																							
		新町団地		5	S53	木造	木造	1階	30	41	0	11	5	20.0	1	○	—	○	不整形	×	1,577.61	×	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○		○																											
			比立内団地	55-	10	S55	木造	木造	1階	30	39	0		9	10	20.0	2	○	—	○	整形	○	4,488.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	無	○	外	○	○	○	○																											
		56-			S56	木造	木造	1階	30	38	0	8																																																							
		三両団地		4	S57	木造	木造	1階	30	37	0	7	4	0.0	0	○	—	○	不整形	×	1,708.14	×	×	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○		○																											
			上岱団地	1		S62	木造	木造	2階	30	32	0		2	6	33.3	2	○	—	○	不整形	×	2,356.03	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○																											
		2			S62	木造	木造	2階	30	32	0	2																																																							
		上新町団地	1		H1	木造	木造	2階	30	30	0	—	10	40.0	4	○	—	○	不整形	×	3,103.00	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○		○																											
			2		H6	木造	木造	2階	30	25	5	—																																																							
		畑町団地	A-	3	H21	木造	木造	1階	30	10	20	—	13	23.1	3	○	—	○	整形	○	5,090.68	○	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	圏内	○	有	×	外	○	○	○	○																													
			B-																																																																
			C-		H22	木造	木造	1階	30	9	21	—																																																							
		合 計				280									562		122																																																		

※政策空家数、()政策空家を除く空家率

※2,000㎡以下※2,000㎡以下×

※評価○3つ以下は×

※評価○2つ以下は×

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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	■躯体の安全性						■避難の安全性						評価	■居住性																評価	判定結果②-2				1次判定結果								
					耐用年数		耐震基準		耐震性		改善の可能性	評価	二方向避難		防火区画			改善の可能性	評価	専用面積 (㎡)	間取り	評価	省エネルギー性		バリアフリー性				住戸内の設備状況						改善の可能性	評価	評価	改善不要	改善必要	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	Aグループ	Bグループ			
					耐火区分	階数		評価		評価				評価		評価								評価	断熱性能	評価	住戸内の 段差解消	浴室・トイレの 手廻	共用部の 手廻	評価	浴室	浴槽	シャワー												トイレ	給湯	評価
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	52-	1～16号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	無	×	×	54.9	2DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			53-	1～28号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	無	×	×	58.5	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			54-	1～26号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			55-	1～16号	準耐火	2階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			55-	17～24号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	57.9	3DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			28A-	1～4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			28B-	1～4号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29A-	1～2号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	41.6	1DK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29B-	1～2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29C-	1号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29C-	2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	43.0	1DKW	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29C-	3号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29D-	1～2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			29E-	1～2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			30A-	1～4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			30B-	1～4号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			30C-	1～2号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	56.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			1A	1～4号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			1B	1～3号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			1C	1号			木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	43.0	1DKW	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理		
			1C	2号					新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	65.4	3LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理		
			1D	1～2号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1DK-2	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理		
		胡桃館団地	56-	1～12号	準耐火	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	無	×	有	○	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			57-	1～12号	準耐火	1階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	無	×	×	64.9	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
			高野尻団地	58-	1～4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	62.1	3DK	○	無	×	有	有	-	○	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×		○			改善				
				11-	A01～06号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	44.2	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				11-	B01～04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.9	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				11-	B0号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	63.8	2LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				11-	C01・02号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	71.6	3LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				12-	A07～10号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				12-	B05～09号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				12-	C03・04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				13-	C05号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				13-	B10～14号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				13-	A11～12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
				14-	A13～14号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	44.2	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理			
			14-	B15～19号	新耐震			○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
			14-	C06号	新耐震			○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	71.6	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○					維持管理				
宮前町団地	27	101～104号	中層耐火	4階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.5	1DK	○	有	○	有	有																							

第2編 計画編

第1章 公営住宅等長寿化

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	■躯体の安全性										■避難の安全性					評価	■居住性																				評価	判定結果②-2				1次判定結果		
					耐用年数		耐震基準		耐震性		改善の可能性	評価	二方向避難		防火区画		改善の可能性	評価	専用面積 (㎡)		間取り	評価	省エネルギー性		バリアフリー性				住戸内の設備状況						改善の可能性	評価	評価	改善不要	改善必要	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	Aグループ	Bグループ			
					耐火区分	階数		評価		評価				評価		評価							断熱性能	評価	住戸内の 段差解消	浴室・トイレの 手摺	共用部の 手摺	評価	浴室	浴槽	シャワー	トイレ	給湯	評価														
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	A01～05号	準耐火	1階	旧耐震	×	無	×	不可	×	有	○	有	○	-	○	×	51.5	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
			52-	B01～07号			旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	51.5	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
			53-	1～12号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	55.2	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	汲取り	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
		明田団地	54-	2～12	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	57.9	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替						
			55-	1～12号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	○	×	60.7	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替						
		林岱団地	56-	1～12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.3	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	改善又は建替						
			57-	1～10号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.3	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	改善又は建替						
			57-	11～12号	簡易耐火	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	69.7	2LDK	○	無	×	有	有	有	○	有	有	無	水洗	無	○	無	○	○				○	改善又は建替						
		松ヶ丘団地	58-	1～12号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	×	59.6	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○	改善						
			元-60-	1～6号 1～12号	木造 木造	1階 1階	新耐震 新耐震	○ ○	有 有	○ ○	- -	○ ○	有 有	○ ○	有 有	○ ○	- -	○ ○	○ ×	68.7 62.9	3LDK 3DK	○ ○	無 無	×	×	無 無	無 無	- -	×	有 有	有 無	有 無	水洗 水洗	無 無	○ ×	- 無	○ ×	○ ×				○ ○	改善 改善					
		下杉団地		1～6号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	67.0	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	無	無	水洗	無	×	無	×	×				○			優先的な建替、又は優先的な用途廃止				
	田の沢団地	11-	C01～03号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		11-	A01～03号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		11-	B01～04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	39.7	1LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		12-	D01、D04	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.5	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		12-	E01～04号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	56.8	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		12-	D02～06号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	57.9	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
		13-	F01、F02	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	60.2	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
	上杉駅前団地		1～5	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	71.4	3LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
			A01、A02	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	104.3	4LDK	○	無	×	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
			B01、B02 C01、C02			新耐震 新耐震	○ ○	有 有	○ ○	- -	○ ○	有 有	○ ○	有 有	○ ○	- -	○ ○	○ ○	101.8 81.1	4LDK 4LDK	○ ○	無 無	×	×	有 有	有 有	- -	○ ○	有 有	UB UB	有 有	水洗 水洗	有 有	○ ○	- -	○ ○	○ ○				○ ○	維持管理 維持管理						
	森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1-10号	木造	1階	旧耐震	×	無	×	無	×	有	○	有	○	-	×	×	55.1	3DK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○	優先的な改善、又は建替					
60-				11～17号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	58.8	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○	改善						
陣場岱団地			3 -	1～3号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	66.3	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	無	汲取り	無	×	無	×	×				○	改善						
松山町団地				1～6号	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	85.2	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	有	水洗	無	○	無	×	×				○	改善						
御嶽団地				1～10号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	68.0	2LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	無	×	×				○	改善						
伊勢ノ森団地				1～10号	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	83.4	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○	改善						
上野第2団地				A01～04号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	74.6	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○	改善						
伊勢ノ森第2団地				B01～04号	木造	2階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	79.2	3LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	UB	有	水洗	有	○	有	×	×				○	改善						
冷水岱団地				101、104号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
				102、103号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
				201、204号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理					
			202、203号	新耐震			○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	1LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
			301、302号	新耐震			○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	59.4	2LDK	○	有	○	有	有	-	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○				○	維持管理						
単独住宅	上野住宅		1～6号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	31.3	1LDK	○	無	×	無	無	-	×	有	有	無	水洗	無	○	有	×	×				○	改善又は建替							
陣場岱第2住宅		1～4号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	無	×	有	○	有	×	×	46.7	1LDK	○	無	×	無																									

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	■躯体の安全性										■避難の安全性					評価	■居住性																			判定結果②-2			1次判定結果				
					耐用年数		耐震基準		耐震性		改善の可能性	評価	二方向避難		防火区画		改善の可能性	評価	専用面積 (㎡)		間取り	評価	省エネルギー性		バリアフリー性					住戸内の設備状況							改善の可能性	評価	評価	改善不要	改善必要	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	Aグループ	Bグループ	
					耐火区分	階数		評価		評価				評価		評価								評価	断熱性能	評価	住戸内の 段差解消	浴室・トイレの 手摺	共用部の 手摺	評価	浴室	浴槽	シャワー	トイレ	給湯	評価											
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	A-	1号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	63.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理		
			A-	2、3号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	50.5	1LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理			
			A-	4号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	63.1	2LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理			
			B-	1～5号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	50.5	1LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理		
			B-	2～5号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	50.5	1LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	維持管理				
			C-	1号	木造	1階	新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	70.8	3LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理		
			C-	2号、3号			新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	50.5	1LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理			
			C-	4号	木造		新耐震	○	有	○	-	○	有	○	有	○	-	○	○	70.8	3LDK	○	有	○	有	有	有	○	有	UB	有	水洗	有	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理			

※○6個以下※○6個以下×

○1 次判定結果（団地住棟の事業手法の仮設定）

○2 次判定結果（一時判定で事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定）

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	②-1 検討結果		判定結果②-2				1次判定結果	③-2 Bグループの判定							2次判定結果		
					継続管理団地	継続管理保留団地	改善不要	改善必要	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）	Bグループ	将来的な活用				将来のストックの過不足量			継続管理する団地	当面管理する団地 （建替を前提としない）	新規整備
												需要	効率性	立地	優先順位	管理戸数	将来のストック数	過不足			
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	A01～05号		○				○	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	×	○	○	1	20	459	過		優先的な用途廃止	
			52-	B01～07号						○	優先的な建替、又は優先的な用途廃止										
			53-	1～12号						○	優先的な建替、又は優先的な用途廃止										
		下杉団地		1～6号		○	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	○	×	×	3	5	459	過		優先的な用途廃止					
地区阿区仁		新町団地		1～5号		○	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	○	×	○	2	5	459	過		優先的な用途廃止					
地区	種別	団地名	棟名	部屋名	②-1 検討結果		判定結果②-2				1次判定結果	③-1 Aグループの判定		③-1 検討結果				2次判定結果			
					継続管理団地	継続管理保留団地	改善不要	改善必要	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）	Aグループ	改善事業と建替事業との比較	判定	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	継続管理する団地	当面管理する団地 （建替を前提としない）	新規整備	
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	51-	7～14号	○					○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			52-	1～16号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			53-	1～28号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			54-	1～26号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			55-	1～16号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			55-	17～24号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			28A-	1～4号			○				維持管理							維持管理			
			28B-	1～4号			○				維持管理							維持管理			
			29A-	1～2号			○				維持管理							維持管理			
			29B-	1～2号			○				維持管理							維持管理			
			29C-	1号			○				維持管理							維持管理			
			29C-	2号			○				維持管理							維持管理			
			29C-	3号			○				維持管理							維持管理			
			29D-	1～2号			○				維持管理							維持管理			
			29E-	1～2号			○				維持管理							維持管理			
			30A-	1～4号			○				維持管理							維持管理			
			30B-	1～4号			○				維持管理							維持管理			
			30C-	1～2号			○				維持管理							維持管理			
			1A	1～4号			○				維持管理							維持管理			
			1B	1～3号			○				維持管理							維持管理			
			1C	1号			○				維持管理							維持管理			
			1C	2号			○				維持管理							維持管理			
			1D	1～2号			○				維持管理							維持管理			
		胡桃館団地	56-	1～12号	○					○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			57-	1～12号						○	優先的な建替						○	優先的な建替			
			58-	1～4号				○			改善			計画期間内に建替実施が不可能なため、改善を実施する。	優先的な改善		○		優先的な改善		
		高野尻団地	11-	A01～06号	○		○				維持管理							維持管理			
			11-	B01～04号			○				維持管理										
			11-	B0号			○				維持管理										
			11-	C01・02号			○				維持管理										
			12-	A07～10号			○				維持管理										
			12-	B05～09号			○				維持管理										
			12-	C03・04号			○				維持管理										
			13-	C05号			○				維持管理										
			13-	B10～14号			○				維持管理										
			13-	A11～12号			○				維持管理										
			14-	A13～14号			○				維持管理										
			14-	B15～19号			○				維持管理										
			14-	C06号			○				維持管理										

○1 次判定結果（団地住棟の事業手法の仮設定）

○2 次判定結果（一時判定で事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定）

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	②-1 検討結果		判定結果②-2				1 次判定結果	③-1 Aグループの判定		③-1 検討結果				2次判定結果		
					継続管理団地	継続管理保留団地	改善不要	改善必要	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）	Aグループ	改善事業と建替事業との比較	判定	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	継続管理する団地	当面管理する団地 （建替を前提としない）	新規整備
鷹巣地区	公営住宅	宮前町団地	27	101～104号	○		○				維持管理							維持管理		
			27	105			○				維持管理									
			27	106号、107号			○				維持管理									
			27	108号			○				維持管理									
			27	201～204号			○				維持管理									
			27	205号、206号			○				維持管理									
			27	207号			○				維持管理									
			27	208号、209号			○				維持管理									
			27	210号			○				維持管理									
			27	301～304号			○				維持管理									
			27	305号、306号			○				維持管理									
			27	307～310号			○				維持管理									
			27	311			○				維持管理									
			27	401～404号			○				維持管理									
			27	405号、406号			○				維持管理									
			27	407～410号			○				維持管理									
			27	411号			○				維持管理									
	単独住宅	サンコーボラス なかたい住宅	1	101～508号	○			○			改善	計画期間内に建替実施が不可能なため、改善を実施する。	改善	○				改善		
合川地区	公営住宅	明田団地	54-	2～12	○					○	優先的な建替							優先的な建替		
			55-	1～12号						○	優先的な建替							優先的な建替		
		林岱団地	56-	1～12号	○				○		改善又は建替							改善又は建替		
			57-	1～10号					○		改善又は建替							改善又は建替		
			57-	11～12号					○		改善又は建替							改善又は建替		
			58-	1～12号				○			改善	計画期間内に建替実施が不可能なため、改善を実施する。	優先的な改善			○		優先的な改善		
		松ヶ丘団地	元-	1～6号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
			60-	1～12号				○			改善		改善	○				改善		
		田の沢団地	11-	C01～03号	○		○				維持管理							維持管理		
			11-	A01～03号			○				維持管理							維持管理		
			11-	B01～04号			○				維持管理							維持管理		
			12-	D01、D04			○				維持管理							維持管理		
			12-	E01～04号			○				維持管理							維持管理		
			12-	D02～06号			○				維持管理							維持管理		
			13-	F01、F02			○				維持管理							維持管理		
		上杉駅前団地		1～5	○		○				維持管理							維持管理		
	特公賃住宅	上杉団地		A01、A02	○		○				維持管理							維持管理		
				B01、B02			○				維持管理							維持管理		
				C01、C02			○				維持管理							維持管理		

○1 次判定結果（団地住棟の事業手法の仮設定）

○2 次判定結果（一時判定で事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定）

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	②-1 検討結果		判定結果②-2				1 次判定結果	③-1 Aグループの判定		③-1 検討結果				2次判定結果		
					継続管理団地	継続管理保留団地	改善不要	改善必要	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）	Aグループ	改善事業と建替事業との比較	判定	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	継続管理する団地	当面管理する団地 （建替を前提としない）	新規整備
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1-10号	○					○	優先的な建替					○		優先的な建替		
			60-	11～17号				○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		陣場岱団地	3 -	1～3号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		松山町団地		1～6号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		御嶽団地		1～10号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		伊勢ノ森団地		1～10号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		上野第2団地		A01～04号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		伊勢ノ森第2団地		B01～04号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		冷水岱団地		101、104号	○		○				維持管理							維持管理		
				102、103号			○				維持管理							維持管理		
				201、204号			○				維持管理							維持管理		
				202、203号			○				維持管理							維持管理		
				301、302号			○				維持管理							維持管理		
	単独住宅	上野住宅		1～6号	○				○		改善又は建替	計画期間内に建替施行要件の34年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		陣場岱第2住宅		1～4号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
	特公賃住宅	諏訪岱団地		1～4号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
		米内沢駅前団地	13 -	1～5号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51-	1～10号	○					○	優先的な建替							優先的な建替		
			52-	11～20号						○	優先的な建替						○			
		比立内団地	55-	1～5号	○					○	優先的な建替							優先的な建替		
			56-	6～10号						○	優先的な建替						○			
		三両団地		1～4号	○			○			改善	計画期間内に建替実施が不可能なため、改善を実施する。	優先的な改善				○	優先的な改善		
		上岱団地	1	101～103号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
			2	201～203号				○			改善							改善		
		上新町団地	1	101～106号	○			○			改善	計画期間内に建替施行要件の35年以上経過しないため建替対象外	改善	○				改善		
			2	107～110号				○			改善							改善		
		畑町団地	A-	1号	○		○				維持管理							維持管理		
			A-	2、3号			○				維持管理							維持管理		
			A-	4号			○				維持管理							維持管理		
			B-	1～5号			○				維持管理							維持管理		
			B-	2～5号			○				維持管理							維持管理		
			C-	1号			○				維持管理							維持管理		
			C-	2号、3号			○				維持管理							維持管理		
			C-	4号			○				維持管理							維持管理		

5.計画期間内の事業手法の選定結果

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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	戸数	1次判定結果	2次判定結果			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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見通し	第3次判定結果
						Bグループ	継続管理する団地	当面管理する団地（建替を前提としない）	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携				④-4 計画期間における事業手法の決定
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52-	A01～05号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R11用途廃止	・明田団地への集約 ・現在募集停止 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止
			52-	B01～07号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止													
			53-	1～12号	10	優先的な建替、又は優先的な用途廃止													
		下杉団地		1～6号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R12以降用途廃止	・他団地への集約 ・現在募集停止 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止
阿仁地区		新町団地		1～5号	5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止		無	有	可能	必要	有	無	優先的な用途廃止	・R4用途廃止	・簡二団地への集約 ・建替期間まで適正に管理	用途廃止

地区	種別	団地名	棟名	部屋名	戸数	1次判定結果	2次判定結果			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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見通し	第3次判定結果
						Aグループ	継続管理する団地	当面管理する団地（建替を前提としない）	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携				④-4 計画期間における事業手法の決定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	51-	7～14号	8	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R2解体実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			52-	1～16号	16	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R2建替実施	・建替期間まで適正に管理	
			53-	1～28号	28	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R17以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			54-	1～26号	26	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R18以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			55-	1～16号	16	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R20以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			55-	17～24号	8	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R21以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	
			28A-	1～4号	4	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	－	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
			28B-	1～4号	4	維持管理	維持管理												
			29A-	1～2号	2	維持管理	維持管理												
			29B-	1～2号	2	維持管理	維持管理												
			29C-	1号	1	維持管理	維持管理												
			29C-	2号	1	維持管理	維持管理												
			29C-	3号	1	維持管理	維持管理												
			29D-	1～2号	2	維持管理	維持管理												
			29E-	1～2号	2	維持管理	維持管理												
			30A-	1～4号	4	維持管理	維持管理												
			30B-	1～4号	4	維持管理	維持管理												
			30C-	1～2号	2	維持管理	維持管理												
			1A	1～4号	4	維持管理	維持管理												
			1B	1～3号	3	維持管理	維持管理												
			1C	1号	1	維持管理	維持管理												
			1C	2号	1	維持管理	維持管理												
			1D	1～2号	2	維持管理	維持管理												
		胡桃館団地	56-	1～12号	12	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	・R12以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			57-	1～12号	12	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な改善	・R4以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
			58-	1～4号	4	改善	優先的な改善			無	無	可能	不要	有	無	優先的な改善	・R4以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		高野尻団地	11-	A01～06号	6	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要		無	維持管理	－	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
			11-	B01～04号	4	維持管理													
			11-	B0号	1	維持管理													
			11-	C01・02号	2	維持管理													
			12-	A07～10号	4	維持管理													
			12-	B05～09号	5	維持管理													
			12-	C03・04号	2	維持管理													
			13-	C05号	1	維持管理													
			13-	B10～14号	5	維持管理													
			13-	A11～12号	2	維持管理													
			14-	A13～14号	2	維持管理													
			14-	B15～19号	5	維持管理													
			14-	C06号	1	維持管理													
		宮前町団地	27	101～411号	40	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	－	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
	単独住宅	サンコーボラスなかたい住宅	1	101～508号	40	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	維持管理

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

地区	種別	団地名	棟名	部屋名		1次判定結果	2次判定結果			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						再判定結果	④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	④-3 長期的な管理の見通し	第3次判定結果
						Aグループ	継続管理する団地	当面管理する団地（建替を前提としない）	新規整備	団地単位での効率的活用	集約・再編等の可能性	仮住居の確保	周辺道路の整備	まちづくりへの対応の可能性	他事業主体との連携		④-4 計画期間における事業手法の決定		
合川地区	公営住宅	明田団地	54-	2～12	9	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	・R7建替実施	・鳥屋岱団地の用途廃止により、明田団地へ集約	建替
			55-	1～12号	10	優先的な建替	優先的な建替										・R8建替実施		
		林岱団地	56-	1～12号	10	改善又は建替	建替			無	無	可能	不要	有	無	建替	・R12以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			57-	1～10号	8	改善又は建替	建替												
			57-	11～12号	2	改善又は建替	建替												
			58-	1～12号	10	改善	優先的な改善												
		松ヶ丘団地	元-	1～6号	5	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R3改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化、福祉対応）
			60-	1～12号	10	改善	改善												
		田の沢団地	11-	CO1～03号	3	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
			11-	AO1～03号	3	維持管理	維持管理												
			11-	BO1～04号	4	維持管理	維持管理												
			12-	DO1、EO4	2	維持管理	維持管理												
			12-	EO1～03号	3	維持管理	維持管理												
	12-		DO2～06号	5	維持管理	維持管理													
	13-		FO1、FO2	2	維持管理	維持管理													
	上杉駅前団地		1～5	5	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理	維持管理	
特公賃住宅	上杉団地		AO1、AO2	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理	維持管理	
			BO1、BO2	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理		
			CO1、CO2	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理		
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53-	1～10号	10	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	不要	有	無	優先的な建替	・R6建替実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			60-	11～17号	6	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R4以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		陣場岱団地	3 -	1～3号	3	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R4改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化、居住性向上）
		松山町団地		1～6号	6	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R7改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		御嶽団地		1～10号	10	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R8改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		伊勢ノ森団地		1～10号	10	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R2改善実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		上野第2団地		AO1～04号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R7改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化、福祉対応）
		伊勢ノ森第2団地		BO1～04号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R2改善実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		冷水岱団地		101、104号	2	維持管理	維持管理			無	無	可能	不要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
				102、103号	2	維持管理	維持管理												
				201、204号	2	維持管理	維持管理												
			202、203号	2	維持管理	維持管理													
		301、302号	2	維持管理	維持管理														
	単独住宅	上野住宅		1～6号	6	改善又は建替	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		陣場岱第2住宅		1～4号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
特公賃住宅	諏訪岱団地		1～4号	4	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）	
	米内沢駅前団地	13 -	1～5号	5	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R12以降改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）	
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51-	1～10号	10	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R4建替実施	・新町団地の用途廃止により、簡二団地へ集約 ・建替期間まで適正に管理	建替
			52-	11～20号	10	優先的な建替										優先的な建替	・R5建替実施		
		比立内団地	55-	1～5号	5	優先的な建替	優先的な建替			無	無	可能	必要	有	無	優先的な建替	・R12以降建替を実施	・建替期間まで適正に管理	建替
			56-	6～10号	5	優先的な建替													
		三両団地		1～4号	4	改善	優先的な改善			無	無	可能	必要	有	無	優先的な改善	・R7改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
		上岱団地	1	101～103号	3	改善	改善			無	無	可能	必要	有	無	改善	・R9改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化）
			2	201～203号	3	改善	改善												
		上新町団地	1	101～106号	6	改善	改善			無	無	可能	不要	有	無	改善	・R4改善を実施	・改善実施まで適正管理	個別改善（長寿命化、福祉対応）
			2	107～110号	4	改善	改善										・R5改善を実施		
		畑町団地	A-	1号	1	維持管理	維持管理			無	無	可能	必要	有	無	維持管理	—	・耐用年数まで適正に管理	維持管理
			A-	2、3号	2	維持管理	維持管理												
			A-	4号	1	維持管理	維持管理												
			B-	1～5号	5	維持管理	維持管理												
			C-	1号	1	維持管理	維持管理												
C-	2号、3号		2	維持管理	維持管理														
C-	4号	1	維持管理	維持管理															

(6) 市営住宅の概略スケジュール

市営住宅の概略スケジュールを示します。なお、事業の進捗状況、社会情勢やニーズの変化などを勘案して適宜見直しを図ります。

○鷹巣地区その1

地区	種別	団地名	棟名	建築 年度	部屋名	戸数	構造	階層	計画期間における 事業手法の決定	後期計画(年度)					次期計画以降(年度)				中長期的な視点に基づく事業手法
										R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	52	S52	5～8号	4	簡易耐火	2階	建替	解体 (R2転居済)									R2建替
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	52	S52	9～12号	4	簡易耐火	2階	建替	建替									R2建替
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	52	S52	13～16号	4	簡易耐火	2階	建替	建替									R2建替
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	53	S53	1～6号	6	簡易耐火	2階	個別改善	外壁塗装									R12～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	53	S53	7～12号	6	簡易耐火	2階	個別改善	外壁塗装									R12～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	53	S53	13～18号	6	簡易耐火	2階	個別改善	外壁塗装									R12～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	53	S53	19～24号	6	簡易耐火	2階	個別改善	外壁塗装									R12～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	53	S53	25～28号	4	簡易耐火	2階	個別改善	外壁塗装									R12～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	1～4号	4	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	5～8号	4	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	9～12号	4	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	13～16号	4	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	17～22号	6	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	54	S54	23～26号	4	簡易耐火	2階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								R17～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	55	S55	1～4号	4	簡易耐火	2階	個別改善			外壁改修 (長寿命化)							R20～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	55	S55	5～8号	4	簡易耐火	2階	個別改善			外壁改修 (長寿命化)							R20～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	55	S55	9～12号	4	簡易耐火	2階	個別改善		屋根葺替 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)							R20～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	55	S55	13～16号	4	簡易耐火	2階	個別改善		屋根葺替 (長寿命化)	外壁改修 (長寿命化)							R20～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	55	S55	17～24号	8	木造	1階	個別改善							屋根葺替 (長寿命化)			R21～建替予定
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	28A	H28	1～4号	4	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	28B	H28	1～4号	4	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29A	H29	1～2号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29B	H29	1～2号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29C	H29	1号	1	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29C	H29	2号	1	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29C	H29	3号	1	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29D	H29	1～2号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持

○鷹巣地区その2

地区	種別	団地名	棟名	建築 年度	部屋名	戸数	構造	階層	計画期間における 事業手法の決定	後期計画(年度)					次期計画以降(年度)				中長期的な視点に基づく事業手法
										R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	29E	H29	1～2号	2	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	30A	H30	1～4号	4	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	30B	H30	1～4号	4	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	30C	H30	1～2号	2	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	1A	R1	1～4号	4	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	1B	R1	1～3号	3	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	1C	R1	1号	1	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	1C	R1	2号	1	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	1D	R1	1～2号	2	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	2A	R2	1～3号	3	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	南鷹巣団地	2B	R2	1～4号	4	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	胡桃館団地	56	S56	1～6号	6	簡易耐火	2 階	個別改善				外壁改修 (長寿命化)						長期的に建替予定
鷹巣地区	公営住宅	胡桃館団地	56	S56	7～12号	6	簡易耐火	2 階	個別改善				外壁改修 (長寿命化)						長期的に建替予定
鷹巣地区	公営住宅	胡桃館団地	57	S57	1～6号	6	簡易耐火	2階	個別改善				外壁改修 (長寿命化)						長期的に建替予定
鷹巣地区	公営住宅	胡桃館団地	57	S57	7～12号	6	簡易耐火	2階	個別改善				外壁改修 (長寿命化)						長期的に建替予定
鷹巣地区	公営住宅	胡桃館団地	58	S58	1～4号	4	木造	1 階	個別改善		外壁改修 (長寿命化)								改善し当面維持管理
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	11	H11	A01～06号	6	木造	1 階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	11	H11	B01～04号	4	木造	1 階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	11	H11	BO号	1	木造	1 階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	11	H11	C01・02号	2	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	12	H12	A07～10号	4	木造	1階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	12	H12	B05～09号	5	木造	1階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	12	H12	C03・04号	2	木造	1階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	13	H13	C05号	1	木造	1 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	13	H13	B10～14号	5	木造	1 階	個別改善						屋根塗装				点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	13	H13	A11～12号	2	木造	1 階	個別改善						屋根塗装				点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	14	H14	A13～14号	2	木造	1 階	個別改善							屋根塗装			点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	14	H14	B15～19号	5	木造	1 階	個別改善							屋根塗装			点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	高野尻団地	14	H14	C06号	1	木造	1 階	個別改善							屋根塗装			点検の上、当面維持
鷹巣地区	公営住宅	宮前町団地	27	H27	101～411号	40	RC造	4 階	維持管理										点検の上、当面維持
鷹巣地区	単独住宅	サンコーボラスなかない住宅	1	H9	101～508号	40	RC造	5 階	維持管理										点検の上、当面維持

○合川地区

地区	種別	団地名	棟名	建築 年度	部屋名	戸数	構造	階層	計画期間における 事業手法の決定	後期計画(年度)					次期計画以降(年度)				中長期的な視点に基づく事業手法
										R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52	S52	A01～05号	4	簡易耐火	1階	当面維持管理										R11～建替予定用途廃止 (明田団地へ集約)
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	52	S52	B01～07号	6	簡易耐火	1階	当面維持管理										R11～建替予定用途廃止 (明田団地へ集約)
合川地区	公営住宅	鳥屋岱団地	53	S53	1～12号	10	木造	1階	当面維持管理										R12～建替予定用途廃止 (明田団地へ集約)
合川地区	公営住宅	明田団地	54	S54	2～12	9	木造	1階	建替					建替					R7～建替予定 (鳥屋岱団地を集約)
合川地区	公営住宅	明田団地	55	S55	1～12号	10	木造	1階	建替						建替				R8～建替予定 (鳥屋岱団地を集約)
合川地区	公営住宅	林岱団地	56	S56	1～12号	10	木造	1階	当面維持管理										R13～建替予定
合川地区	公営住宅	林岱団地	57	S57	1～10号	8	木造	1階	維持管理										R13～建替予定
合川地区	公営住宅	林岱団地	57	S57	11～12号	2	簡平 (C B)	1階	維持管理										R15～建替予定
合川地区	公営住宅	林岱団地	58	S58	1～12号	10	木造	1階	個別改善		段差解消 (福祉対応)								改善し当面維持管理
合川地区	公営住宅	松ヶ丘団地	60	S60	1～12号	10	木造	1階	個別改善		段差解消 (福祉対応)			屋根葺替 (長寿命化)			外壁改修 (長寿命化)		改善し当面維持 管理
合川地区	公営住宅	松ヶ丘団地	元	H1	1～6号	5	木造	1階	個別改善		段差解消 (福祉対応)		屋根葺替 (長寿命化)		外壁改修 (長寿命化)				改善し当面維持 管理
合川地区	公営住宅	下杉団地	-	S63	1～6号	5	木造	1階	個別改善		段差解消 (福祉対応)				屋根葺替 (長寿命化)				長期的に用途廃止 (集約)
合川地区	公営住宅	田の沢団地	11	H11	A01～03号	3	木造	1階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	11	H11	B01～04号	4	木造	1階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	11	H11	C01～03号	3	木造	1階	個別改善				屋根塗装						点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	12	H12	D01、D04	2	木造	2階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	12	H12	D02～06号	4	木造	2階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	12	H12	E01～04号	4	木造	2階	個別改善					屋根塗装					点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	田の沢団地	13	H13	F01、F02	2	木造	1階	個別改善						屋根塗装				点検の上、当面維持
合川地区	公営住宅	上杉駅前団地	-	H18	1～5	5	木造	1階	個別改善								屋根葺替 (長寿命化)		点検の上、当面維持
合川地区	特公賃住宅	上杉団地	-	H9	A01、A02	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
合川地区	特公賃住宅	上杉団地	-	H9	B01、B02	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
合川地区	特公賃住宅	上杉団地	-	H9	C01、C02	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持

○森吉地区

地区	種別	団地名	棟名	建築 年度	部屋名	戸数	構造	階層	計画期間における 事業手法の決定	後期計画(年度)					次期計画以降(年度)				中長期的な視点に基づく事業手法
										R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	53	S53	1-10号	10	木造	1階	建替			建替							R5～建替予定
森吉地区	公営住宅	長野岱団地	60	S60	11～17号	6	木造	1階	維持管理										R11以降に事業実施見込み
森吉地区	公営住宅	陣場岱団地	3	H3	1～3号	3	木造	1階	個別改善		下水道接 (居住)		屋根葺替 (長寿命化)						改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	松山町団地	-	H4	1～6号	6	木造	2階	個別改善					外壁改修 (長寿命化)		屋根葺替 (長寿命化)			改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	御嶽団地	-	H5	1～10号	10	木造	1階	個別改善						屋根葺替 (長寿命化)			外壁改修 (長寿命化)	改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	伊勢ノ森団地	-	H8	1～10号	10	木造	2階	維持管理										改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	上野第2団地	-	H10	A01～04号	4	木造	1階	個別改善					屋根葺替 (長寿命化)		段差解消 (福祉対応)			改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	伊勢ノ森第2団地	-	H10	B01～04号	4	木造	2階	維持管理										改善し当面維持
森吉地区	公営住宅	冷水岱団地	-	H14	101、104号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	公営住宅	冷水岱団地	-	H14	102、103号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	公営住宅	冷水岱団地	-	H14	201、204号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	公営住宅	冷水岱団地	-	H14	202、203号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	公営住宅	冷水岱団地	-	H14	301、302号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	単独住宅	上野住宅	-	H9	1～6号	6	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
森吉地区	単独住宅	陣場岱第2住宅	-	H10	1～4号	4	木造	1階	個別改善						下水道接 (居住)				点検の上、当面維持
森吉地区	特公賃住宅	諏訪岱団地	-	H11	1～4号	4	木造	2階	個別改善									屋根葺替	点検の上、当面維持
森吉地区	特公賃住宅	米内沢駅前団地	13	H13	1～5号	5	木造	2階	維持管理										点検の上、当面維持

○阿仁地区

地区	種別	団地名	棟名	建築 年度	部屋名	戸数	構造	階層	計画期間における 事業手法の決定	後期計画(年度)					次期計画以降(年度)				中長期的な視点に基づく事業手法
										R3 2021年	R4 2022年	R5 2023年	R6 2024年	R7 2025年	R8 2026年	R9 2027年	R10 2028年	R11 2029年	
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51	S51	1～4号	4	簡易耐火	2階	建替		建替								R4現地建替予定
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	51	S51	5～10号	6	簡易耐火	2階	建替		建替								R4現地建替予定
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	52	S52	11～13号	3	簡易耐火	2階	建替			建替							R5現地建替予定
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	52	S52	14～16号	3	簡易耐火	2階	建替			建替							R5現地建替予定
阿仁地区	公営住宅	東裏簡二団地	52	S52	17～20号	4	簡易耐火	2階	建替			建替							R5現地建替予定
阿仁地区	公営住宅	新町団地	-	S53	1～5号	5	木造	1階	当面維持管理				建替						R5～用途廃止 (簡二団地へ集約)
阿仁地区	公営住宅	比立内団地	55	S55	1～5号	5	木造	1階	維持管理										長期的に建替予定
阿仁地区	公営住宅	比立内団地	56	S56	6～10号	5	木造	1階	維持管理										長期的に建替予定
阿仁地区	公営住宅	三両団地	-	S57	1～4号	4	木造	1階	個別改善					屋根塗装 外壁改修 (長寿命化)					改善し当面維持
阿仁地区	公営住宅	上岱団地	1	S62	101～103号	3	木造	2階	個別改善							屋根塗装 (長寿命化)			改善し当面維持
阿仁地区	公営住宅	上岱団地	2	S62	201～203号	3	木造	2階	個別改善							屋根塗装 (長寿命化)			改善し当面維持
阿仁地区	公営住宅	上新町団地	1	H1	101～106号	6	木造	2階	個別改善		屋根葺替 (長寿命化)		外壁改修 (長寿命化)				段差解消 (福祉対応)		改善し当面維持
阿仁地区	公営住宅	上新町団地	2	H6	107～110号	4	木造	2階	個別改善			屋根葺替 (長寿命化)				外壁改修 (長寿命化)			改善し当面維持
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	A	H21	1、4号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	A	H21	2、3号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	B	H21	1～5号	5	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	C	H22	1、4号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持
阿仁地区	公営住宅	畑町団地	C	H22	2号、3号	2	木造	1階	維持管理										点検の上、当面維持

1-4 長寿命化に関する実施方針

(1) 点検の実施方針

法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検対象外の団地においては、建築基準法第12条の規定に準じた定期点検を計画します。また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、国土交通省住宅局住宅総合整備課による「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月)」に則り、年に一度程度実施することを基本とし、効率的に行います。法定点検の項目にはないもの(遊具、外構、自転車置き場等)についても、公営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要と考えられるものについては、日常点検において点検することとします。定期点検の結果は、「公営住宅等維持管理データベース」※1を活用して記録し、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。

※1)公営住宅等維持管理データベース

国土交通省住宅局住宅総合整備課が平成28年8月に公開。定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース。

(2) 計画修繕の実施方針

本計画による修繕対応としては、各住棟の経年劣化に応じて、標準的な修繕周期を踏まえた定期点検や経常的な修繕を適切に計画していくことが必要となります。点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防的な観点から計画修繕を実施することが重要なことから、本長寿命化計画における10年間の中長期的な視点により、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定しておくこととします。また、将来的に建替予定としている団地については、残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて改善・修繕事業の可否を判断し、場合によっては実施しないことも可能とします。

■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	参照文献	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	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	○				

第2編 計画編
第1章 公営住宅等長寿化

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、スリープキャップ等	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 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプベースの扉等	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		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		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		○			

第2編 計画編
第1章 公営住宅等長寿化

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＋ALC）	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			○	○	
	囲障（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				○	

参考文献凡例

- 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）

出典：公営住宅等日常点検マニュアル(耐火準耐火編、木造編)

平成28年8月国土交通省住宅局 住宅総合整備課

(3) 改善事業の実施方針

ストック活用の判定により「改善」と判定された住棟について「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」に基づき、計画期間内に実施する改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって整理します。

(居住性向上型)

- ・引き続き活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】間取りの改修、電気容量のアップ、開口部のアルミサッシ化等

(福祉対応型)

- ・引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリーを進める。

【実施内容】住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等

(安全性確保型)

- ・防犯性や落下・転落防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。

【実施内容】耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等

(長寿命化型)

- ・一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、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う。

【実施内容】外壁の断熱改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等

- i)修繕・改善に係る事業予定一覧 <住棟部分> 様式1による。
- ii)建替えに係る事業予定一覧 様式2による。
- iii)共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分> 様式3による。

(4) 建替事業の実施方針

本市は 557 戸の市営住宅を管理しています。この内、森吉地区を除く 3 地区においては、比較的古い年代に建てられた住宅が多く、老朽化が進んでいるため、耐用年数を過ぎている市営住宅については、今後の需要等を踏まえ、計画的な建替を進めます。

市営住宅の需要は、将来人口は減少するものの、今後も現在と同程度の戸数が必要と考えられます。このため、市営住宅のストックの判定を進める上で、公営住宅等の有効活用という見地から、明らかに低水準・低需要である団地では、今後、継続的な活用において有効性が低いストックとしてあらかじめ選別します。

建替事業の候補団地選定にあたっては、団地単位での建築年次別の構造による老朽状況や地域における需要や高度利用の可能性等から、対象となる団地を抽出していきます。

①候補団地選定の考え方

- ・ 経過年数による判定
- ・ 昭和 40 年代のストック、昭和 50 年代の木造ストック
- ・ 団地の需要の可能性
- ・ 団地の応募倍率、空家率
- ・ 高度利用の可能性
- ・ 法規制、位置条件、敷地規模、形状による高度利用

②建替方針

コミュニティバランスの形成や、社会福祉施設等の導入を図ります。

③供給方法の検討

上記のとおり老朽住宅の建替を進めていく上では、多大な事業費が必要となります。このため、将来的に、民間住宅の借上げ・買取り制度の導入や、建設段階における P F I 事業の導入など、民間活力を導入して、市財政負担の軽減を図る方策について検討します。

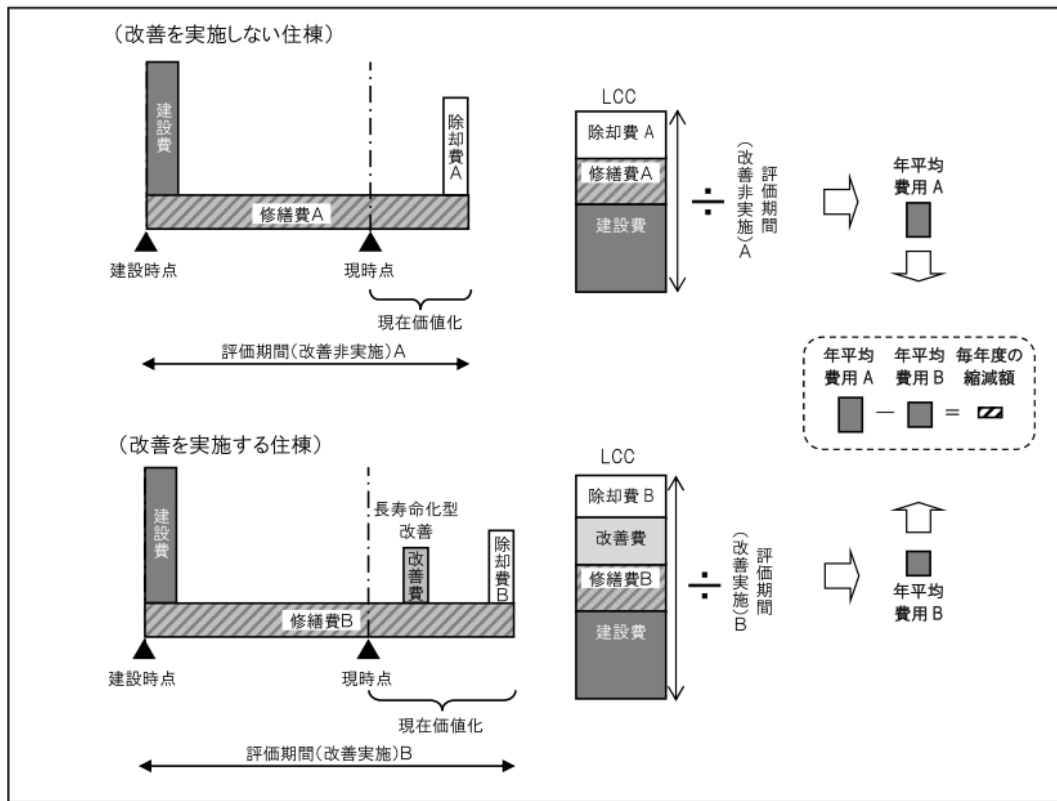
1-5 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化のため維持管理による効果

- ・ 従来の対処療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して公営住宅等のストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等の長寿命化が図られコスト縮減につながります。
- ・ 定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性が確保されます。
- ・ 公営住宅等について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

(2) ライフサイクルコスト(LCC)

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト(LCC)の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、LCCの縮減につなげるため、次のようにLCCとその縮減効果の算出を行います。



ライフサイクルコストの算出イメージ

改善効果あり⇒【年平均LCC(計画前)】－【年平均LCC(計画後)】＞0

■【LCC(計画前)】

= (建設費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 評価期間(改善非実施)

※公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)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

■【LCC(計画後)】

= (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ※ / 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)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

上記の計算式により算出した結果、すべての事業に効果があることが確認されました。

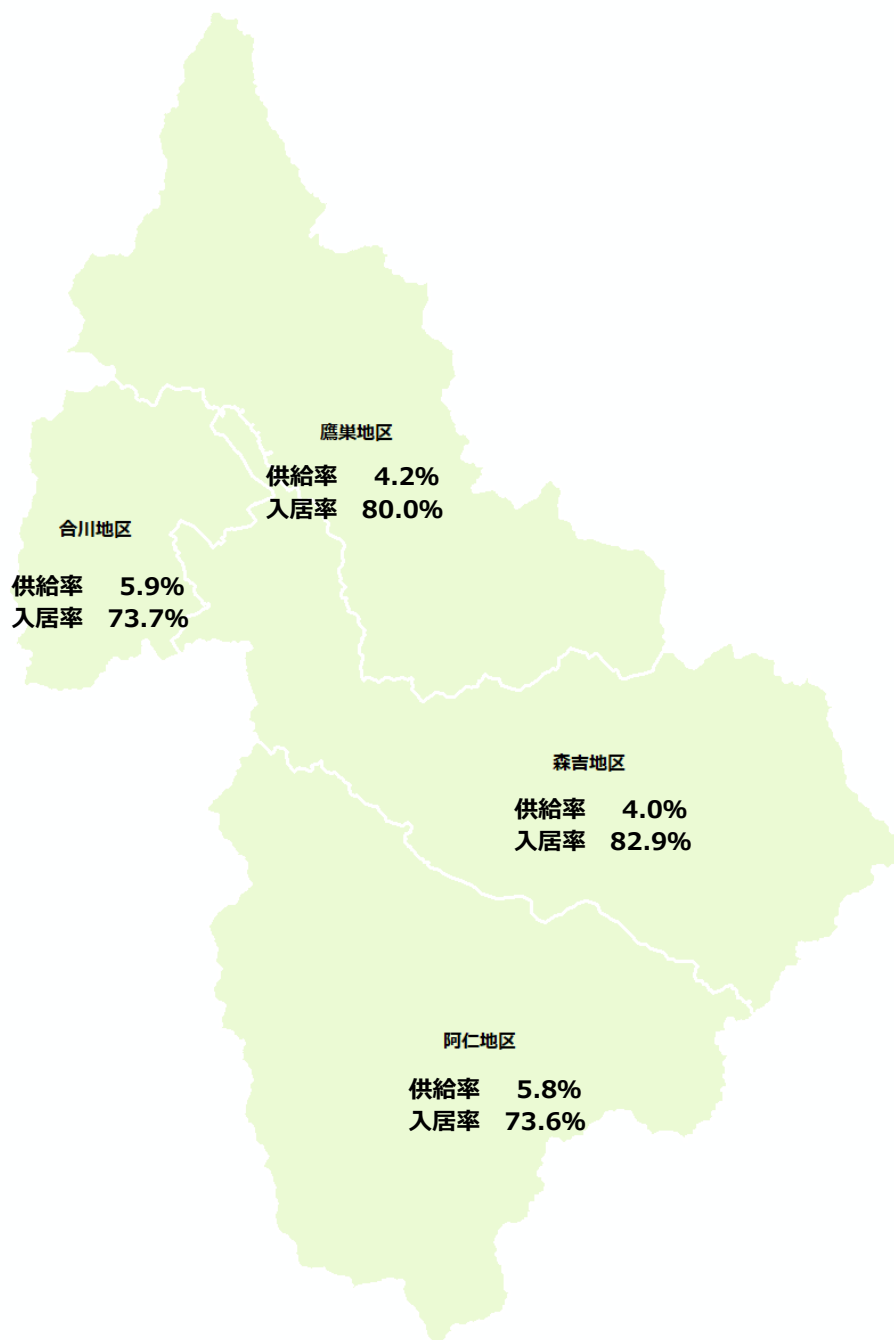
第2章 市営住宅の今後の方向性

2-1 公営住宅等のストックの見通し

(1) 供給状況と入居者の状況

地域別の供給率(公営住宅等住戸/世帯数)をみると、いずれの地域も4～5%程度となっています。また、公営住宅等の空家率をみると、21.7%(令和元年11月1日時点)となっており、定期的な入居者募集が可能であるなど余裕が見られる状況にあります。

これらのことから住宅セーフティネットとして十分に機能している状況と言えます。



〔資料:北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画(令和2年4月改定)〕

図 2-2-1 公営住宅等の供給率と入居率の状況

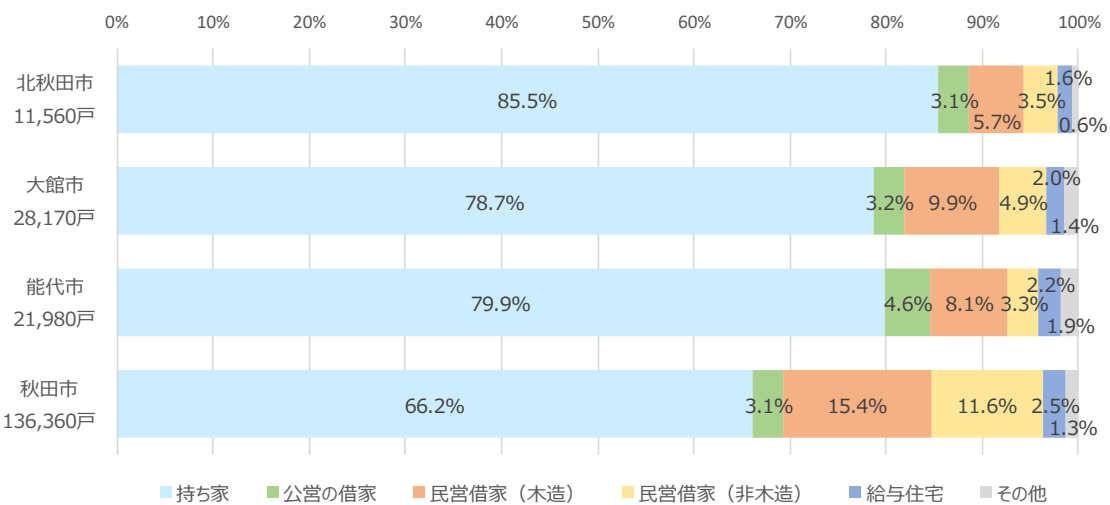
(2) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

○約10年後の令和12年度の需要戸数は459戸と推計されています。

「国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針ストック推計プログラム」を使用し、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計した結果、約10年後の令和12年度では459世帯と推計されています。

しかし、本市は住宅総数における民営借家の割合が他市に比べて非常に少なく、ライフステージやライフスタイルなどそれぞれの事情に応じた住み替えが難しい状況にあります。また、公営住宅等は災害被災者やDV被害者などの受け入れにも配慮する必要があります。

したがって、推計結果をひとつの参考としながらも推計結果まで一斉に削減を図るのではなく、公営住宅等の立地や劣化の状況、需要などを優先とし、集約や用途廃止が望ましいと選定した住棟等を対象に事業を進めることでゆりやかにストック数を減少させていきます。



〔資料:平成30年住宅・土地統計調査〕

図 2-2-2 住宅の所有の関係

(3) 約10年後のストック数

○集約化を図り、約10年後のストック数の目安を527戸とします。

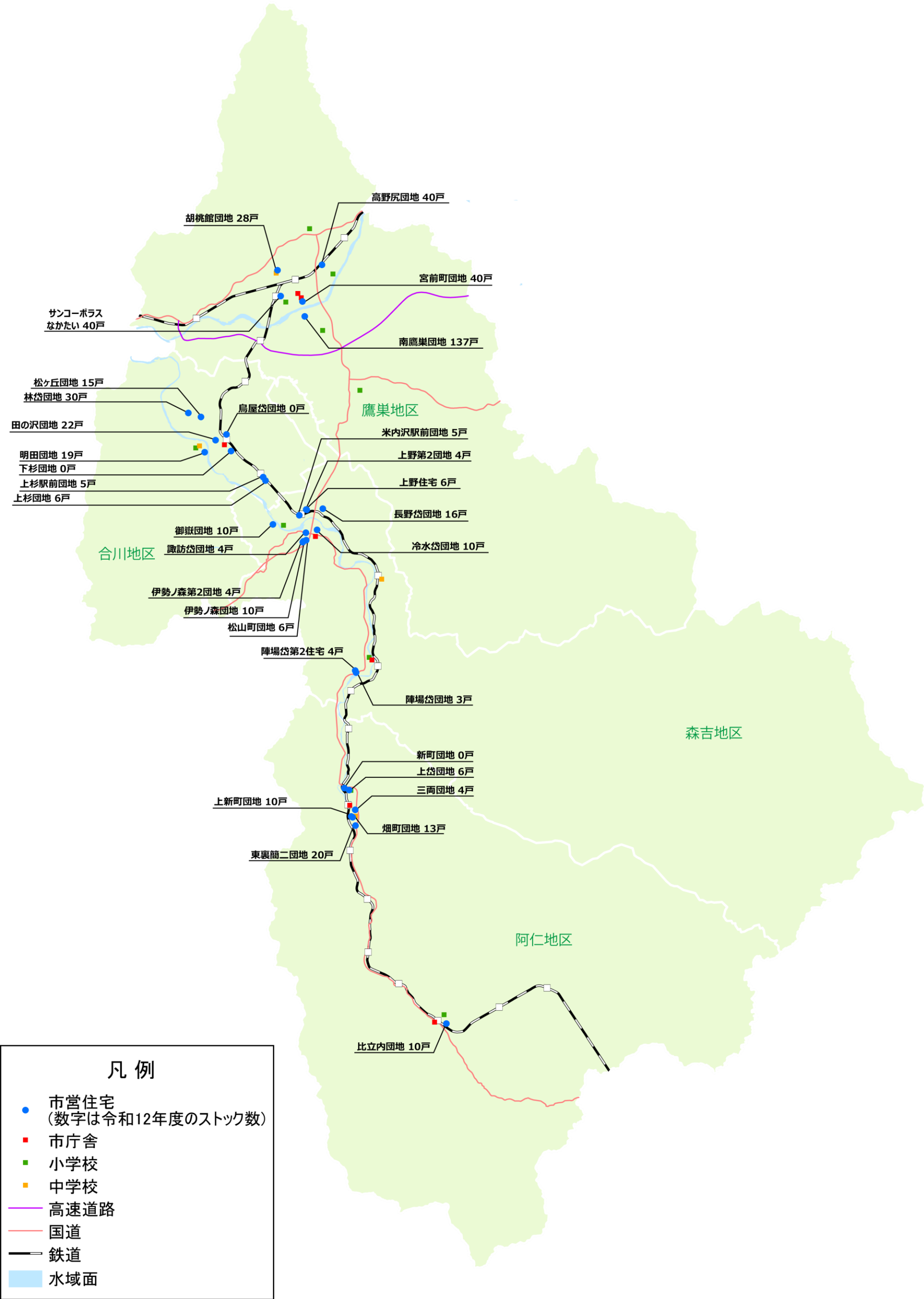
公営住宅等長寿命化計画では、推計結果や国が示す手法選定に基づき、各団地・住棟における今後の事業手法を定めています。事業手法別の管理戸数を下記に整理します。

公営住宅等長寿命化計画に即し計画を進めていった場合、本計画の目標年次である令和12年度においては527戸のストック(令和2年度比94.6%)が確保される見込みです。

表 2-2-1 事業手法別の管理戸数

事業手法	令和2(2020)年度 ストック数				令和7(2025)年度 ストック数				令和12(2030)年度 ストック数			
	公 営 住 宅	特 公 賃 住 宅	単 独 住 宅	合 計	公 営 住 宅	特 公 賃 住 宅	単 独 住 宅	合 計	公 営 住 宅	特 公 賃 住 宅	単 独 住 宅	合 計
維持管理	153	11	46	210	153	11	46	210	153	11	46	210
個別改善	243	4	4	251	243	4	4	251	238	4	4	246
当面維持管理	35	0	0	35	30	0	0	30	10	0	0	10
建替	61	0	0	61	61	0	0	61	61	0	0	61
合計	492	15	50	557	487	15	50	552	462	15	50	527

〔資料:北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画（令和2年4月改定）〕



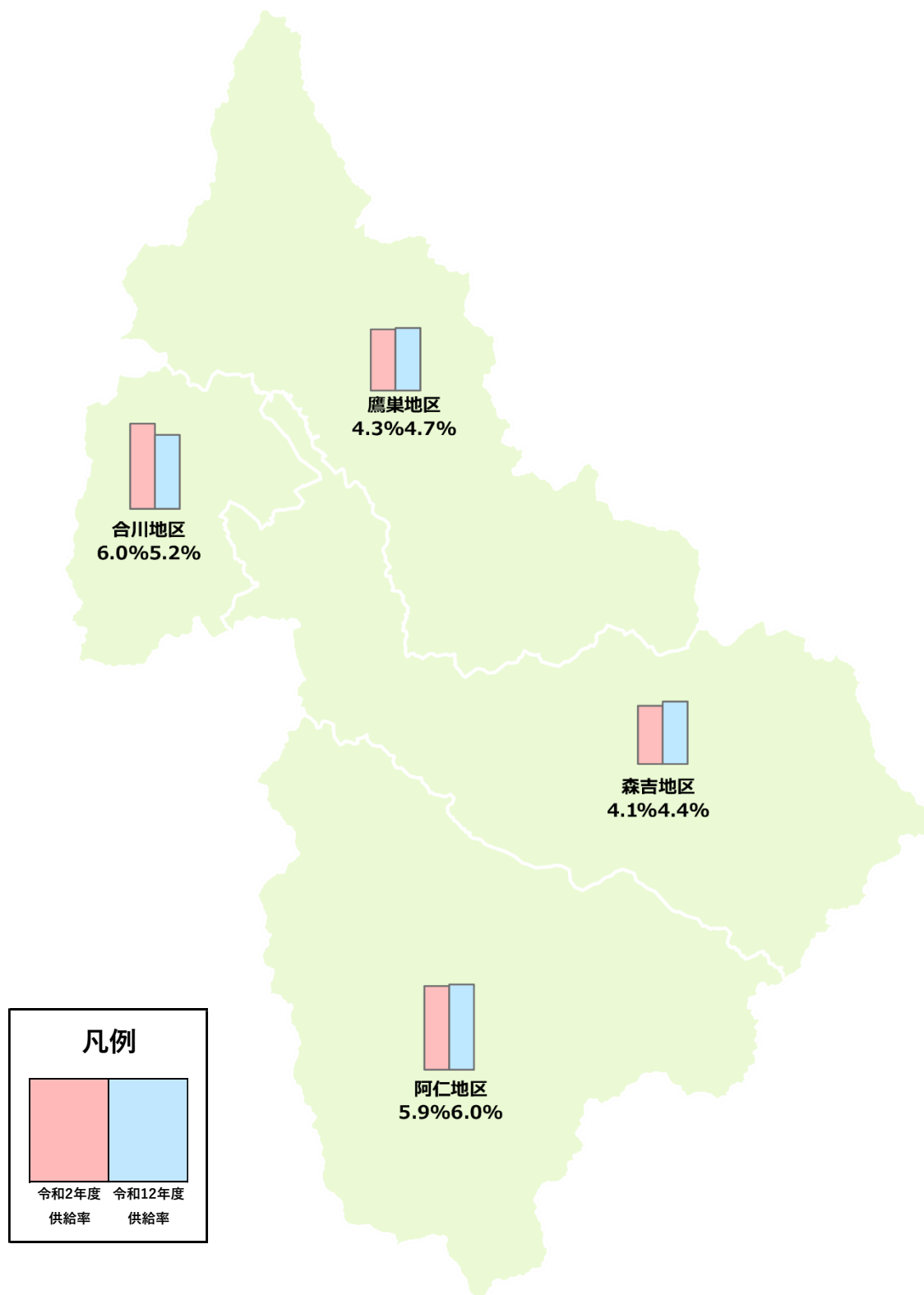
〔資料:北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画 (令和2年4月改定)〕

図 2-2-3 公営住宅等の分布状況・予定管理戸数

(4) 将来における供給状況

○約 10 年後の令和 12 年度においても、すべての地区で現在と同程度の住宅セーフティネットが確保される見込みです。

長寿命化計画に示された事業を実施した場合の将来(約 10 年後の令和 12 年度)の供給率を見ると、いずれの地区においても令和 2 年度と同程度の 4%以上を維持する見通しとなっています。



〔資料:北秋田市公営住宅等第2期長寿命化計画(令和2年4月改定)〕

図 2-2-4 現況と将来の供給率

2-2 公営住宅等の充足状況の見通し

前項において世帯数と住戸数といった量的な供給について整理した結果、住宅セーフティネットの確保について特に問題がないことが確認されました。しかし、時代の変化とともに住まい方や暮らし方も多様化していることから、量的な供給だけでは本計画で目指す「誰もが優しさと安心を享受できる住生活の実現」が困難であることが想定されます。

そのため、量的な供給だけではなく、ニーズの視点も加え、今後の見通しを検討することが必要と言えます。一般的に公営住宅には下記の視点が求められています。

- 1)安全性の視点(災害区域内外、耐震性、二方向避難、防火区画など)
- 2)居住性の視点(省エネルギー、バリアフリー、水回りなど)
- 3)利便性の視点(公共交通、公益施設、生活利便施設など)
- 4)需要性の視点(適正な量と質の供給)

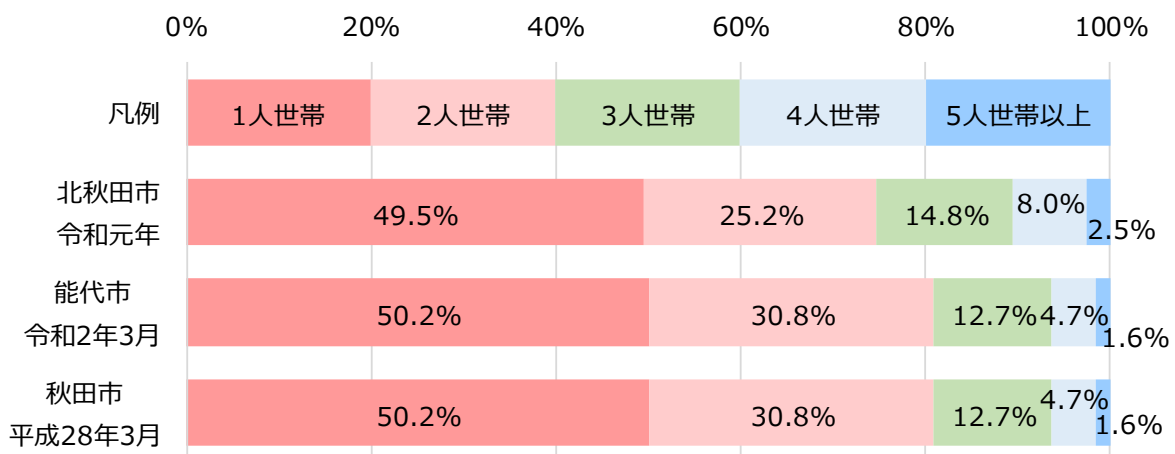
上記の1)~4)のうち、4)以外については長寿命化計画において十分に検討されており、今後改善等を図ること、そして本市では高齢化や人員世帯の減少が進むなどし、住まい方も変化してきていることから、本項では「4)需要性の視点(適正な量と質の供給)」について他市町村の状況と比較し、本市の状況検証することとします。

(1) 入居世帯人員の比較

○いずれの市も1人世帯が4~5割を占めている状況にあります。

公営住宅等の入居世帯について世帯人員別の比率をみると、本市を含むいずれの市も1人世帯が4~5割を占めている状況にあります。

人口減少・世帯人員の減少に伴い、今後も1人世帯は増加するものと想定されます。



※市町村と併記の年号は公営住宅等長寿命化計画の策定または改訂年度

〔資料：各市公営住宅等長寿命化計画〕

図 2-2-5 世帯人員別入居状況

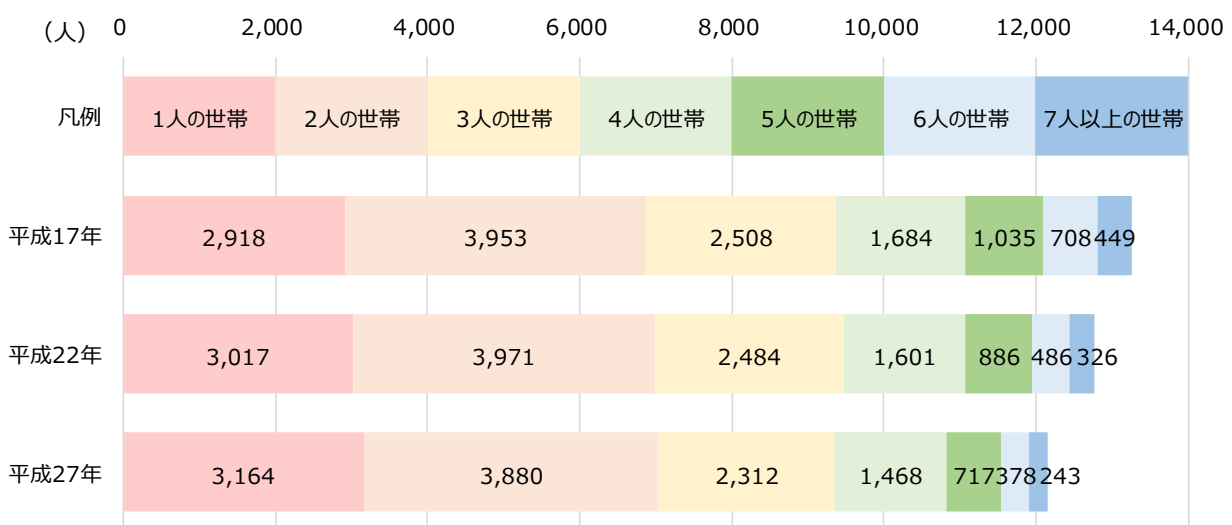
(2) 世帯人員の推移

○単身用の間取りの需要が高まり、不足することが想定されます。

本市においても、時代の流れによる暮らしの変化などにより、人口の減少とともに世帯人員の減少が続いており、世帯人員のバランスも変化しています。

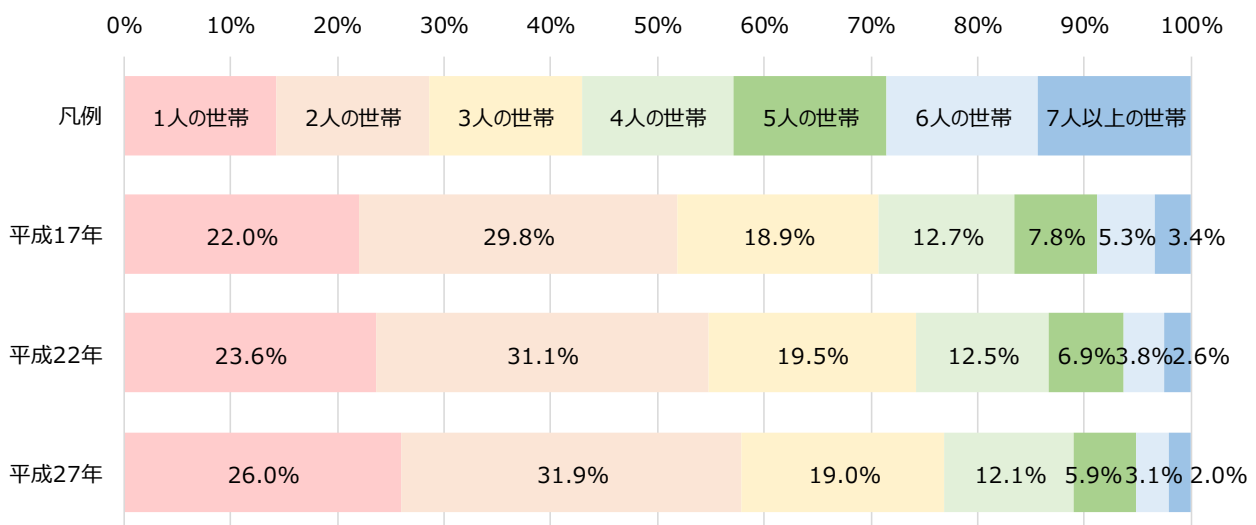
多くの自治体では、単身世帯の公営住宅等への入居要件に60歳以上の制限がかけられていますが、本市は市全域が過疎地域であることから60歳未満の単身世帯も入居可能となっています。

今後1人の世帯が増加を続けることで単身用の間取りの需要が高まり不足するなど新たな問題が見られます。そのため、供給量だけでなく入居者構成のバランスにも配慮した取組みが求められます。



〔資料：国勢調査各年 10月1日現在〕

図 2-2-6 世帯人員別の世帯数の推移



〔資料：国勢調査各年 10月1日現在〕

図 2-2-7 世帯人員別の世帯数の割合

2-3 課題と対応方策

(1) 効果的な維持管理の継続

課題

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者等に対し低廉な家賃で供給されるものとして、本市においては市営住宅がその役割を担っています。

本市では令和2年度において557戸の公営住宅のストックを確保しており、公営住宅等長寿命化計画に基づき適切な維持管理やそれに係る費用の削減に努めてきました。

今後はさらなる少子高齢化により需要は減少する見込みとなっていますが、約10年後の令和12年度においても約460戸が必要とされるなど、大きな役割を担いつづける必要があります。少子高齢化などにより本市の財政状況もさらに厳しくなることが想定される中、今後も適正管理・早期修繕を継続して行うなど質を維持する取組みが必要です。

対応方策

公営住宅等の維持管理、建替え、用途廃止等については、公共施設等総合管理計画の個別計画である公営住宅等長寿命化計画において定めた事業を実施することで、需要に適した住戸や機能を確保していきます。また、既存ストックがより良好な状態を保てるよう事業を進めつつ、長寿命化により維持管理コストの削減に努めていきます。

○ストックの状況把握及び日常的な維持管理方針

- ・管理する公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理する。
- ・公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

○長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

○より効率的・効果的な事業の実施に関する方針

- ・中長期的な視点により改善・修繕事業を計画することで、効率的なストックマネジメントを推進します。
- ・残存耐用年数や修繕項目の修繕周期等も踏まえて事業の要否を判断するなど、選択と集中による効果的な事業を進めます。
- ・事業の選定にあたっては、人口減少・高齢化への配慮として生活の利便性にも考慮するなどし、公営住宅の長寿命化の観点からも効果的に持続可能なまちづくりを推進します。

(2) 建替え事業と合わせた市営住宅のアンバランスな供給の解消

課題

前述のとおり、「国土交通省公営住宅等長寿命化計画策定指針ストックプログラム」によると公営住宅等の入居対象となる「著しい困窮年収未満の世帯数」は減少が見込まれています。しかし、「単身世帯」の割合が増加する一方で「単身世帯」が入居可能な1DKや1LDKの間取りが需要に対して少なく単身世帯の応募倍率が高くなっているなど、このままでは入居者ニーズに応えることが困難となることが想定されます。また、市営住宅は各地域に分散して立地するなどし、効率的な維持管理が出来ているとは言えない状況にあります。

今後は「著しい困窮年収未満の世帯人員」の変化に適合するよう、今後の建替えでは増加が想定されている少人数世帯用住戸の比重を高めていくことなど、いかにニーズに寄り添ったストックを確保するかが課題です。また、建替えにあたっては入居者の安全・安心に配慮するとともに効率的な維持管理を目的として分散している市営住宅の集約化を目指すものとします。

対応方策

公営住宅等長寿命化計画で建替予定となっている団地について計画を進める際には需要数だけではなく地域ごとの世帯人員を把握した上で、1DKや1LDKなどの少人数世帯用住戸の設定や高齢化等に対応したバリアフリー化などを推進します。

- 当面の間は、単身入居ができる住戸タイプの取扱いを変更し、これまで単身入居ができない住戸のうち、比較的面積が狭い住戸を単身入居ができるように取扱いを変更する
- 建替え実施にあたっては、地域ごとに需要や入居者の意向を十分に踏まえた計画とする
- 高齢者や障がい者の入居に配慮し、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」に準じたものとして検討する
- 高齢者や障がい者、子育て世帯にとっても、安全かつ利便性が高い場所を選定する
- 災害リスクのある市営住宅について、今後の建替え時に移設検討や必要な安全対策を検討する
- 入居者の特性を踏まえ、住宅タイプの整備に配慮する
- 効率的かつ適正な維持管理を継続していくため、分散型から集約型を目指す

第3章 後期計画の考え方

後期計画である本計画を策定するにあたっては「前期計画」や「社会情勢の変化」「本市の変化」からみえる問題を踏まえた上で策定するにあたっての課題を整理し、本計画の骨組みを構築するものとします。これらを下記に整理します。

<問題>

- 前期計画の27施策のうち「計画通りに実行できた」が14施策、「一定の進捗があった」が7施策、「計画通りに実行できなかった」が6施策となっています。施策の見直しや新たな施策の追加が必要です。
- 全国計画が平成28年3月に閣議決定され、計画の中では①住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す②今後10年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施する③3つの視点で設定「居住者からの視点」・「住宅ストックからの視点」・「産業・地域からの視点」と示されています。また、秋田県住生活基本計画も同様に平成29年に見直しされています。
- 前期計画策定以降に「新たな住宅セーフティネット制度」が開始、また「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことで空家等の対策も始まっています。
- 持続的に成長していける力を確保しつつ、人々が安心して生活ができるようなまちを目指し、持続可能な開発を目指すSDGsに積極的に取り組む地方自治体が増加しています。

<後期計画を策定するにあたっての課題>

- 住生活基本計画(全国計画)では「国民に分かりやすい計画」を求められています。
- 社会情勢の変化に伴い、住生活に関連する制度の見直しや法の制定行われており、全国計画の視点と方向性を揃えて施策等に取り組むことが望ましい状況です。また、全国計画では新たな方向性が提示されたため、国の視点と整合を図り時代の変化へ対応していくことが必要です。
- 秋田県住生活基本計画によると成果指標における現状値は、概ね従前の数値よりも改善しているものの、多くの項目で目標値の達成までは厳しい状況であると分析されています。
- 前期計画では県の視点に近い5つの視点で様々な施策を講じてきましたが、本市の実態に合わず取り組みが難しいものもみられました。前期計画の考えをそのまま活かすのではなく、全国計画や県計画、時代の変化に合わせ骨組みの見直しを図ることが必要です。
- 本市では特に人口減少や高齢化、単身者への対応が急務となっています。また雪対策と高齢者の暮らし、移住定住と地域の魅力向上など、横断的に取り組んでいくことが望ましい事業もあることから秋田県の方向性を取り入れつつ北秋田市の新たな体系を構築することが必要です。

<後期計画の体系構築方針>

- 上記の課題を解決するため、後期計画では基本理念(めざす姿)と基本目標の見直しを図り、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示します。
- 後期計画では住生活基本計画(全国計画)の3つの視点を基本とし、秋田県住生活基本計画の考え方や本市の魅力を横断的に取り入れた基本目標を構築します。

<全国計画>

- ①居住者からの視点
- ②住宅ストックからの視点
- ③産業・地域からの視点

<秋田県>

- ・安全、安心
- ・自然にやさしく環境に配慮
- ・居住の安定
- ・地域の特性
- ・健康で快適
- ・コミュニティ、活力

<後期計画の基本目標>

- 目標1 ひと
誰にもやさしい住生活の実現
- 目標2 すまい
安心して安全な住宅ストックの形成
- 目標3 まち
持続可能な住環境の形成

<活かすべき市の魅力>

- 自然が豊か
- 雪国暮らしを支えるサポート
- 人の優しさ
- 活用可能な空家
- 市営住宅で多世代の暮らしをサポート
- 面積が広いながらも拠点形成されている

後期計画の基本目標の構築イメージ

第4章 推進する住宅施策

4-1 基本理念(めざす姿)

人のふれあいと自然のぬくもりを活かした

誰もが安心・安全・優しさを享受できる北秋田暮らし

北秋田市は豊かな自然とひとが調和し活気とぬくもりのある住みやすいまちです。そのまちの住まいは、人々の生活基盤であり、人や家族を育む必要不可欠な空間であるとともに、街なみや生活環境に大きな影響を及ぼす社会的な資産としての性格をもっています。

しかし、全国と同様に、少子高齢化の進行、住まい方・暮らし方の多様化、頻発化・激甚化する災害、持続可能な都市経営に向けた取組みなど、急速な変化を続けており、住環境分野においてもそれらへの対応が課題となっています。

また、前期計画で挙げられた「まちづくりと一体した定住人口の確保」「安心・安全な住まいづくりの推進」「環境の変化に対応した利便性の高い住環境整備」「住宅ストックの有効活用と長寿命化」「住宅セーフティネット整備の推進」の5つの課題は、後期計画においても引き続き解決を図ることが必要です。

北秋田市ではこれらの課題に対応する住環境分野の施策として、「自然とひと」を活かしながら、若者から高齢者、障がい者、移住者など多様なすべての人々が不安なく安心して住み続けて暮らすことができる住環境を実現するために支援するような住宅政策が必要と考えています。

そこで北秋田市住生活基本計画においては、「人のふれあいと自然のぬくもりを活かした誰もが安心・安全・優しさを享受できる北秋田暮らし」の実現を目指します。

4-2 基本目標

前期計画では、基本理念の下に基本目標、施策展開を示していましたが、本計画の見直しにあたっては、住宅施策の方向性を分かりやすく示し効果的に展開していけるよう「ひと」「すまい」「まち」をキーワードとした3つの北秋田市の目指す住まいの姿を設定しました。

本市の住宅事情の特性や課題の他、前述の住宅の位置づけ及び住宅施策の意義、また、上位計画である「住生活基本計画(全国計画)」を踏まえ、「生活創造社会につながる豊かな住生活の実現」を目指し、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての視点(目標設定の基本となる視点)を次のとおり設定します。

基本目標Ⅰ 住みたい・住み続けたい・帰りたいと思える誰にもやさしい住生活の実現

本市では、少子高齢化や世帯減少の一層の進行が想定されており、住宅政策においてもこれらへの対策が必要となっています。また、社会の重要な支え手として活躍する女性や高齢者の増加、地方移住、二地域居住などの新しい生活スタイルが広まるなど、考えや価値観等の多様化が進んでおり、誰もが暮らしやすいと感じられる居住環境の形成が求められています。

そのため、子育て世帯への支援などにより子育て世帯が住みたくなる住環境、高齢者や住宅確保要配慮者等も住み慣れた地域でいきいきと暮らし続けていくことができる住環境の整備、そして帰郷や移住する方へ向けた居住の安定確保への支援などを進めることで、住みたい・住み続けたい・帰りたいと思える誰にもやさしい住生活の実現をめざします。

基本目標Ⅱ 災害に強く安心して安全な住宅ストックの形成と流通の促進

本市の住宅のうち約4割が新耐震基準施行前に建築されているなど、耐震性や高齢者等のための設備の設置等への対応が進んでいない状況にあり、誰もが暮らしやすい安心な住宅の普及が必要です。また、毎年のように全国各地で大雨や地震などにより激甚な被害が発生するなど、住まいや暮らしへの対策が必要とされています。さらに、人口減少に伴って空家も増加しており、その中でも活用が進まない空家や衛生面、安全性等で周辺環境に悪影響を及ぼしている空家に対する対策が急務となっています。

そのため、防災・防犯に配慮した住まいづくりのほか、リフォームの促進、空家等に対する総合的な対策の推進、ストックの活用促進などについて進めることで、災害に強く安心して安全な住宅ストックの形成と流通の促進をめざします。

基本目標Ⅲ 豊かな自然のぬくもりと暮らしが共存する持続可能な住環境の形成

本市は、古くから結びつきが強い鷹巣町・合川町・森吉町・阿仁町の4町が合併して出来た都市であり、最上位計画である第2次北秋田市総合計画の将来都市像に「住民が主役の“もり”のまち」を掲げているように、豊かな自然に支えられています。しかし、少子高齢化が全国的に進展し、本市においても人口減少に伴う経済規模の縮小や地域活力の低下などが住まいや暮らしにも大きな影響を及ぼしています。そのような中、持続可能な都市を実現するためには各地域の公共施設や交通機能、地域それぞれの魅力などを最大限に暮らしに活かしながら、有機的に連携を図っていく必要があります。

そのため、豊かな自然や中心部・地域拠点の利便性、人々の暮らしを結ぶ取組みを進め、豊かな自然のぬくもりと暮らしが共存する持続可能な住環境の形成をめざします。

4-3 施策の体系

基本理念の実現に向け、基本目標に対応した施策の方向を下記の通り設定します。

基本理念	基本目標	施策の方向性	推進施策
人のふれあいと自然のぬくもりを活かした 誰もが安心・安全・優しさを享受できる北秋田暮らし	基本目標1 住みたい・住み続けたい・帰りたいと思える誰にもやさしい住生活の実現	1-1 若年・子育て世帯が子どもを産み育てやすい住生活の実現	(1) 若年世帯や子育て世帯への支援 (2) 中堅所得者向けの賃貸住宅の維持
		1-2 高齢者や障がい者も安心していきいき暮らせる住生活の実現	(1) 高齢者向け住まいの適切な確保への支援 (2) 福祉・医療・介護が連携した住まいづくりの推進 (3) 高齢者に対応した住宅整備の促進
		1-3 住みたい・帰りたいと思う人への受け皿の整備	(1) 産業部局と連携した住宅及び宅地供給の検討 (2) 暮らし全般に関する支援や情報発信 (3) 農林業や観光を入口とした移住体験専用住宅の活用促進 (4) 定住促進支援制度の周知徹底と充実
		1-4 住宅セーフティネットの確保	(1) 市営住宅への優先入居の推進 (2) 市営住宅の建替え時の高齢者や障がい者等への配慮 (3) 市営住宅への適正入居の推進 (4) 将来需要に対応した市営住宅の適正供給 (5) 市営住宅の適正な管理と建替えの実施
	基本目標2 災害に強く安心して安全な住宅ストックの形成と流通の促進	2-1 良質な住宅ストックへの更新と中古住宅の流通促進	(1) 民間住宅のリフォーム等への支援や制度の周知 (2) 住宅関連事業者との連携による中古住宅の流通の促進
		2-2 空家問題の予防と対策	(1) 空家等対策計画に基づく対策の推進 (2) 空家等の既存ストックを利活用するための情報提供
		2-3 災害に強く誰もが安全・安心な住まいづくり	(1) 耐震診断及び耐震改修の促進 (2) 防災・防犯に配慮した住まいづくりの推進 (3) 災害リスクのある市営住宅への対応検討
		3-1 住み慣れた北秋田市で暮らし続けたいける仕組みづくり	(1) 多様な居住ニーズに応じた円滑な住み替え支援の検討 (2) 安心で快適な公共交通ネットワークの維持・確保 (3) 雪国で快適に暮らしつづけられる仕組みづくり
		3-2 北秋田市ならではの魅力を活かした住環境づくり	(1) 農山村風景を活かしたまちづくりの推進 (2) 住まいに関する情報提供の充実 (3) 住宅関連事業者との連携 (4) 地場産材を活用した住まいづくりの推進
		3-3 関連事業との連携による持続可能な住環境の形成	(1) 都市計画道路等の計画的な整備推進 (2) 循環型社会の構築へ向けた自然環境に配慮した住まいづくり (3) 地区計画や建築協定等の導入検討

4-4 推進施策

基本目標1 住みたい・住み続けたい・帰りたいと思える誰にもやさしい住生活の実現

基本目標1では、特に若年・子育て世帯や高齢者、障がい者等、さらに移住希望者などに向けた推進施策を定め「住みたい・住み続けたい・帰りたいと思える誰にもやさしい住生活の実現」をめざします。

施策の方向 1-1 若年・子育て世帯が子どもを産み育てやすい住生活の実現

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 若年世帯や子育て世帯への支援	子育て世帯に対し、心身・経済両面から支援する各種支援策を策定・実施します。	継続	福祉課
(2) 中堅所得者向けの賃貸住宅の維持	今後も中堅所得者向けの賃貸住宅の維持管理に努めていきます。必要に応じてニーズに応じた適正供給の検討を図ります。	継続	都市計画課

施策の方向 1-2 高齢者や障がい者も安心していきいき暮らせる住生活の実現

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 高齢者向け住まいの適切な確保への支援	高齢者等のうち、居宅において生活することに不安を抱える方に対し、生活支援ハウスなどにおける住居提供などを行います。	継続	高齢福祉課
(2) 福祉・医療・介護が連携した住まいづくりの推進	高齢者の生活支援、介護予防、生きがい活動支援に資する各種事業を行い高齢者の総合的な保健福祉の向上に取り組めます。	継続	高齢福祉課
(3) 高齢者に対応した住宅整備の促進	高齢者が住み慣れた地域で本人が望む生活が継続できるよう、介護保険住宅改修等を活用し、段差の解消や手摺りの設置など、住宅のバリアフリー化の促進を図ります。またいざという時にそれらの制度を活用し安心していきいきと暮らせるよう、制度について情報提供を行います。	継続	高齢福祉課

施策の方向 1-3 住みたい・帰りたいと思う人への受け皿の整備

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 産業部局と連携した住宅及び宅地供給の検討	産業部局と連携を図りながら、働く人のニーズにあった住宅の整備について検討を行っていきます。	継続	財政課 商工観光課 都市計画課
(2) 暮らし全般に関する支援や情報発信	市への移住・定住を希望する方に対し、住まいの確保の他、仕事、子育てなど暮らし全般に関する支援や相談対応、制度の情報発信を行います。	新規	総合政策課
(3) 農林業や観光を入口とした移住体験専用住宅の活用促進	農業や林業、魚釣りなどを通じて、豊かな自然や地域の生活などを実感してもらえよう整備した移住体験専用住宅の活用を促進します。	継続	総合政策課
(4) 定住促進支援制度の周知徹底と充実	市内の定住や市内への移住を促進するために、広報誌やホームページ、相談会などにより各種制度の周知や支援の充実を図ります。	継続	総合政策課

施策の方向 1-4 住宅のセーフティネットの確保

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 市営住宅への優先入居の推進	市営住宅の入居者募集においては、子育て世帯や高齢者、障がい者、ひとり親世帯、住宅に困窮する方などに対し、住宅に関する困窮事情をきめ細かく反映した優先入居を実施します。	継続	都市計画課
(2) 市営住宅の建替え時の高齢者や障がい者等への配慮	市営住宅の建替え事業を行う際には、高齢者や障がい者などすべての人が安心してそして快適に暮らせるようユニバーサルデザイン及び段差解消や手すりの設置等のバリアフリー化に配慮した整備を進めます。	新規	都市計画課
(3) 市営住宅への適正入居の推進	北秋田市営住宅条例に準じ、市営住宅に関する情報を積極的に提供し、適正な管理を図るほか、市営住宅入居者のうち収入超過者、高額所得者に対しては適切な指導・助言等を行います。	継続	都市計画課
(4) 将来需要に対応した市営住宅の適正供給	住宅に困窮している世帯の状況等を踏まえ、需要に対応した市営住宅の適正供給を図ります。	継続	都市計画課
(5) 市営住宅の適正な管理と建替えの実施	公営住宅等長寿命化計画に基づき、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。耐用年数の超過、建物の安全性の確保等の観点から、今後の需要等を踏まえながら建替えを含めた方向性を検討します。また、住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。	継続	都市計画課

基本目標2 災害に強く安心・安全な住宅ストックの形成と流通の促進

基本目標2では、良質な住宅ストックの更新や流通の促進、さらに空家問題や激甚化・頻発化する災害への対策をしていくための推進施策に取り組み「災害に強く安心・安全な住宅ストックの形成と流通の促進」をめざします。

施策の方向 2-1 良質な住宅ストックへの更新と中古住宅の流通促進

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 民間住宅のリフォーム等への支援や制度の周知	市民の居住環境の質の向上により定住促進を図るため、市内業者を利用して実施する場合の住宅のリフォーム又は増改築へ補助を行います。また、住み慣れた住まいで住み続けていけるようにするため、リフォーム等への支援制度を周知します。	継続	都市計画課
(2) 住宅関連事業者との連携による中古住宅の流通の促進	中古住宅の流通を促進するため、空き家バンクの活用や国の補助事業(空き家対策総合支援事業やフラット35の金利引下げ等)の普及啓発を行い、既存住宅流通市場の活性化を図ります。	新規	都市計画課

施策の方向 2-2 空家問題の予防と対策

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 空家等対策計画に基づく対策の推進	空家等対策計画に基づき、地域住民の生活環境を保全し、あわせて空家等の発生予防を促進するための対策を総合的かつ計画的に推進していきます。	新規	総務課 都市計画課 総合政策課 高齢福祉課 税務課 建設課 生活課 消防本部
(2) 空家等の既存ストックを利活用するための情報提供	空家等の既存ストックの有効活用を図るため、空き家バンクにより、所有者等が売却または賃貸を希望する空家や空地の情報提供を行います。また、所有者等に対して空き家バンク制度の周知を行い、空き家バンク自体の活性化を図ります。さらに、空家等の情報提供と併せ、日本海沿岸東北自動車道の延伸によって通勤の利便性が向上したことをPRし、北秋田市への移住・定住を促進します。	継続	都市計画課

施策の方向 2-3 災害に強く誰もが安全・安心な住まいづくり

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 耐震診断及び耐震改修の促進	住宅の耐震化に関する正しい情報の発信等により、市民の意識の醸成や理解を促すとともに、既存住宅の耐震診断や耐震改修を促進します。	継続	都市計画課
(2) 防災・防犯に配慮した情報の提供	防災ラジオや防災情報メール、防災マップを活用し、市民に避難場所や避難情報を適切かつ迅速に周知し、市民の防災意識向上に努めます。また、住宅及び住宅地において、災害時の安全性を確保することや防犯に取り組むことが非常に重要であるため、建築・宅地開発事業者への造成等の指導を行います。防犯面においては、市民に対する意識啓発や自治会での防犯の取り組み等を進めます。その他、住宅用火災警報器の効果や取り付けのポイントなどについて情報を提供し、設置を推進します。	継続	総務課 都市計画課 消防本部
(3) 災害リスクのある市営住宅への対応検討	災害リスクのある市営住宅について、今後の建替え時に移設検討や必要な安全対策を検討します。	新規	都市計画課

基本目標3 豊かな自然のぬくもりと暮らしが共存する持続可能な住環境の形成

基本目標3では、拠点機能や地域特性を活かした取組み、持続可能な住環境の形成などに取組み「豊かな自然のぬくもりと暮らしが共存する持続可能な住環境の形成」をめざします。

施策の方向 3-1 住み慣れた北秋田市で暮らし続けていける仕組みづくり

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 多様な居住ニーズに応じた円滑な住み替え支援の検討	生活に必要な機能が集まる中心部や地域拠点周辺での居住希望、生活に合った間取りなど、ライフスタイルに合わせた暮らしができるよう、希望の地域で希望の住まいが確保しやすいよう住み替え支援制度の検討を行います。	継続	都市計画課
(2) 安心して快適な公共交通ネットワークの維持・確保	暮らしに不可欠な公共交通ネットワークについて、北秋田市地域公共交通網形成計画に基づき持続可能な公共交通を維持・確保します。	新規	総合政策課
(3) 雪国で快適に暮らしつづけられる仕組みづくり	高齢者のみの世帯、高齢者と雪よせが困難な障がい者もしくは児童との世帯等を対象とした、雪寄せ作業や屋根の雪下ろし、排雪等への助成事業の継続及び周知を図ります。その他、自主的に除排雪に取り組む団体やボランティア組織との連携の推進をするなど、雪国で快適に暮らし続けられる仕組みをつくります。	新規	高齢福祉課 シルバー人材センター 社会福祉協議会

施策の方向 3-2 北秋田市ならではの魅力を活かした住環境づくり

推進施策	内容	区分	担当課
(1) 農山村風景を活かしたまちづくりの推進	多面的機能支払交付金を活用した地域活動などによる農山村風景の維持保全に取り組めます。また、農山村地域への定住や二地域居住の促進を図り、持続可能な住環境を形成します。	継続	農林課
(2) 住まいに関する情報提供の充実	地域の目指す姿(まちなか居住、農村地域、観光振興地等)を踏まえた住宅モデルの情報発信を行います。	継続	都市計画課
(3) 住宅関連事業者との連携	本市の住宅施策を展開していく上では、市場の大部分を占める住宅関連事業者が主体的な役割を担っていくことが必要であることから、住まいづくりに関する全ての事業者(不動産、工務店、サービス等)との連携を強化し、本市において健全な住宅市場が育つよう努めます。	継続	都市計画課
(4) 地場産材を活用した住まいづくりの推進	本市で平成23年度に策定した「北秋田市木材利用促進基本方針」に基づき、地場産材の住宅等への活用を促進していきます。	継続	農林課

施策の方向 3-3 関連事業との連携による持続可能な住環境の形成

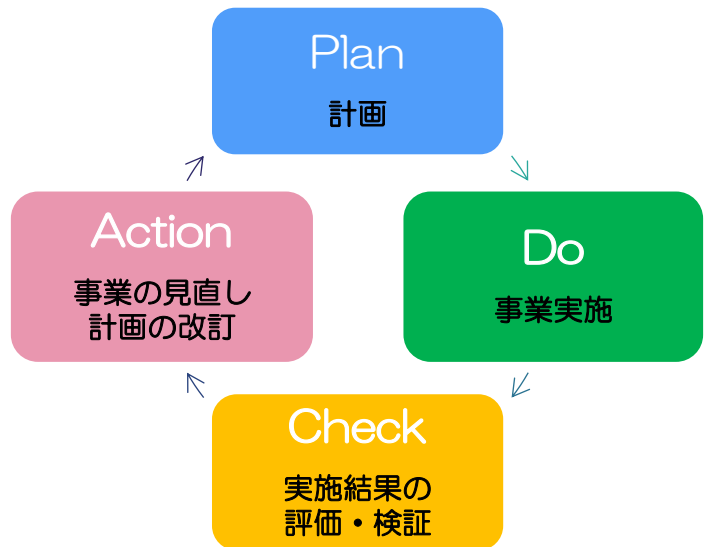
推進施策	内容	区分	担当課
(1) 都市計画道路等の計画的な整備推進	都市計画道路の見直しにおいて整備するものと決定した路線について計画的に整備を推進します。	継続	都市計画課
(2) 循環型社会の構築へ向けた自然環境に配慮した住まいづくり	住宅の断熱化は、環境面だけでなく健康面にも効果的であることから、市民や事業者に対し断熱化等の必要性について情報提供を進めるとともに、地域木材の活用や住宅における断熱リフォーム、高効率給湯器普及促進のほか、再生建材の利用促進及び廃棄物の削減など自然環境に配慮した住宅づくりを推進します。	継続	都市計画課
(3) 地区計画や建築協定等の導入検討	良好な景観を形成する北秋田市景観計画などの計画を適正に運用するとともに、必要に応じて新たな制度等による指定などを検討します。	継続	都市計画課

第5章 計画の推進に向けて

5-1 進行管理の考え方

住宅政策に関連するまちづくり、福祉、環境、産業などの庁内各部局との相互連携による推進体制の強化を図るため、庁内の関係各課と連携し、定期的な進捗状況の確認を行います。

また、施策の確実な進行に向けて、PDCAサイクルに基づき、毎年、成果指標の評価・検証を行い、検証結果を改善につなげ、必要に応じて見直しを図りながら、効果的な施策の実施に取り組んでいきます。



5-2 計画の推進体制

まちづくりの総合的な視点から、本計画で位置づけた施策を着実に推進するため、社会情勢の変化や国の住宅施策の更新等を的確に捉え、施策内容等を適切に見直し・更新していくことが必要です。そのため、庁内の関連部局や国・県、さらに市民や事業者、関係団体との連携を図りながら計画を推進します。

(1) 市民・各種団体・関連事業者との連携

本計画は、住まいに関する多方面の課題を整理し、総合的な施策展開の方向を示したものです。本計画の目標実現のためには、市民や各種団体、関連事業者等との協力が不可欠です。そのため、市民への住まいや暮らしなどに関する情報提供や各種団体や関連事業者等の主体的な活動に対する支援などに努め、市民や各種団体、関連事業者との協働による施策を推進します。

(2) 国や県との連携

住生活基本法や国の住生活基本計画は、わが国の住宅政策の基本をなすものであることから、随時、法改正や計画の内容等を把握し、計画の見直しの際などに本市の住宅政策に反映していきます。また、本計画を推進するために効果的な施策、公営住宅の供給、住まいにかかる情報提供や居住安定の仕組みづくりなど、住宅政策の全般にわたり国や県との連携を強化していきます。

(3) 庁内関係部局との連携

本計画は、住宅の品質の確保や住環境の向上、暮らしやすさを考慮した都市基盤整備、頻発化・激甚化する災害への防災対策、高齢者や障がい者、子育てに対する福祉施策など、関連する分野は多岐にわたります。そのため、本計画の施策を効果的かつ円滑に推進していくため、庁内の関係部局との連携を一層強化し施策を展開していきます。