

北秋田市公営住宅等  
第2期長寿命化計画  
＜中間見直し＞

令和8年3月  
北秋田市

# 目 次

<b>第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等</b> .....	<b>1</b>
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画の目的.....	1
3. 計画期間.....	1
4. 公営住宅等の状況.....	2
5. 入居者の状況.....	11
6. 入居者アンケート調査.....	15
7. 公営住宅等に関する課題.....	29
<b>第2章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>30</b>
1. ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	30
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.....	30
<b>第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>31</b>
1. 市営住宅ストック活用の方針.....	31
2. 事業手法の選定フロー.....	32
3. 事業手法の選定における評価・判定基準.....	33
4. 事業手法の選定.....	35

<b>第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針</b> .....	<b>49</b>
1. 点検の実施方針 .....	49
2. 計画修繕の実施方針 .....	50
3. 改善事業の実施方針 .....	55
4. 建替事業・用途廃止の実施方針 .....	56
<b>第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>57</b>
1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧【様式1】 .....	57
2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】 .....	58
3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】 .....	59
<b>第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出</b> .....	<b>60</b>
1. 新規整備事業及び建替事業におけるLCC .....	60
2. 改善事業におけるLCCの縮減効果 .....	60
<b>&lt;資料&gt;</b>	
公営住宅等の状況（令和8（2026）年3月1日） .....	61
用語集 .....	62
事業手法の選定フロー .....	63
公営住宅に入居されている方へのアンケート調査票 .....	72

# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

## 1. 計画策定の背景

わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えたことから、公営住宅を含む住生活全体のあり方について見直しが行われ、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18（2006）年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、公営住宅の役割も住環境を含めた質の向上へと変わり、維持管理においては対処療法型から予防保全型へ、「良いものをきちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へと転換が図られました。

このような社会的背景のもと、公営住宅分野については、需要を的確に把握し、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行いながら、長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減（将来の財政負担の縮減）につなげていくことが重要となっています。

北秋田市（以下、「本市」という。）では、令和2（2020）年度に、令和11年（2029）度を計画年次とする「第2期公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、公営住宅の建替えや住宅改善等の取り組みを進めてきました。

今後も計画的な修繕・改善により長寿命化を図りつつ、建替・用途廃止などにより需要に合わせた公営住宅等の効率的・効果的なストックマネジメントが求められます。

## 2. 計画の目的

本計画は、本市における公営住宅の状況やニーズを踏まえ、予防保全的な観点から適切な事業手法を選定し、中長期的な見通しに基づいた事業計画を定め、LCCの縮減と事業費の平準化を図ることを目的とします。

なお今回は、本計画期間の後期に該当するものとして、現況データの時点補正や入居者意向調査、ストック推計を更新しながら、事業の進捗状況等を踏まえた見直しを行います。

## 3. 計画期間

本計画は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間を計画期間とし、今回は中間見直しとします。

## 4. 公営住宅等の状況

令和7(2025)年4月1日時点で、31団地 265棟 523戸の市営住宅等が整備されています。

表 市営住宅等一覧

No.	地区	種別	団地名	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	うち政策 空家
1	鷹巣	公営	南鷹巣団地	木造、簡易耐火	1、2	S53～55	41	129	105	24	3
				木造	1	H28～R3					
2			胡桃館団地	木造、簡易耐火	1、2	S56～58	8	28	17	11	2
3			高野尻団地	木造	1	H11～12	33	40	38	2	0
						H13～14					
4		宮前町団地	中層耐火	4	H27	1	40	39	1	0	
5	単独	サンコーポラスなかない住宅	高層耐火	5	H9	1	40	14	26	2	
小計		5団地					84	277	213	64	7
6	合川	公営	鳥屋岱団地	木造、簡易耐火	1	S52～53	12	20	3	17	17
7			明田団地	木造	1	S54～55	17	17	12	5	5
8			林岱団地	木造、簡易耐火	1	S56～58	28	29	14	15	2
9			松ヶ丘団地	木造	1	S60、H1	15	15	9	6	0
10			下杉団地	木造	1	S63	5	5	3	2	1
11			田の沢団地	木造	1、2	H11～12	6	22	17	5	0
					1	H13					
12		上杉駅前団地	木造	1	H18	3	5	4	1	0	
13	特公	上杉団地	木造	1	H9	6	6	3	3	0	
小計		8団地					92	119	65	54	25
14	森吉	公営	長野岱団地	木造	1	S60	10	10	10	0	0
					R6						
15			陣場岱団地	木造	1	H3	3	3	2	1	0
16			松山町団地	木造	2	H4	6	6	5	1	0
17			御嶽団地	木造	1	H5	5	10	4	6	0
18			伊勢ノ森団地	木造	2	H5	10	10	6	4	1
19			上野第2団地	木造	1	H10	4	4	4	0	0
20			伊勢ノ森第2団地	木造	2	H10	4	4	4	0	0
21			冷水岱団地	木造	1	H14	3	10	10	0	0
22			単独	上野住宅	木造	1	H9	1	6	3	3
23		陣場岱第2住宅	木造	1	H10	2	4	4	0	0	
24		特公	諏訪岱団地	木造	2	H11	4	4	3	1	0
25	米内沢駅前団地	木造	2	H13	5	5	5	0	0		
小計		12団地					57	76	60	16	2
26	阿仁	公営	比立内団地	木造	1	S55～56	10	10	6	4	0
27			三両団地	木造	1	S57	4	4	3	1	0
28			上岱団地	木造	1	S62	6	6	5	1	0
29			上新町団地	木造	2	H1、H6	5	10	4	6	0
30			畑町団地	木造	1	H21～22	4	15	12	3	0
						R4					
31	東裏団地	木造	1	R5	3	6	6	0	0		
小計		6団地					32	51	36	15	0
合計		31団地					265	523	374	149	34
公営住宅							246	458	342	116	31
特定公共賃貸住宅							15	15	11	4	0
市単独住宅							4	50	21	29	3

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

### 目標年次における耐用年限の経過状況

■	耐用年限の1/2未満：143戸
■	耐用年限1/2以上耐用年限未満：51戸
■	耐用年限以上：329戸

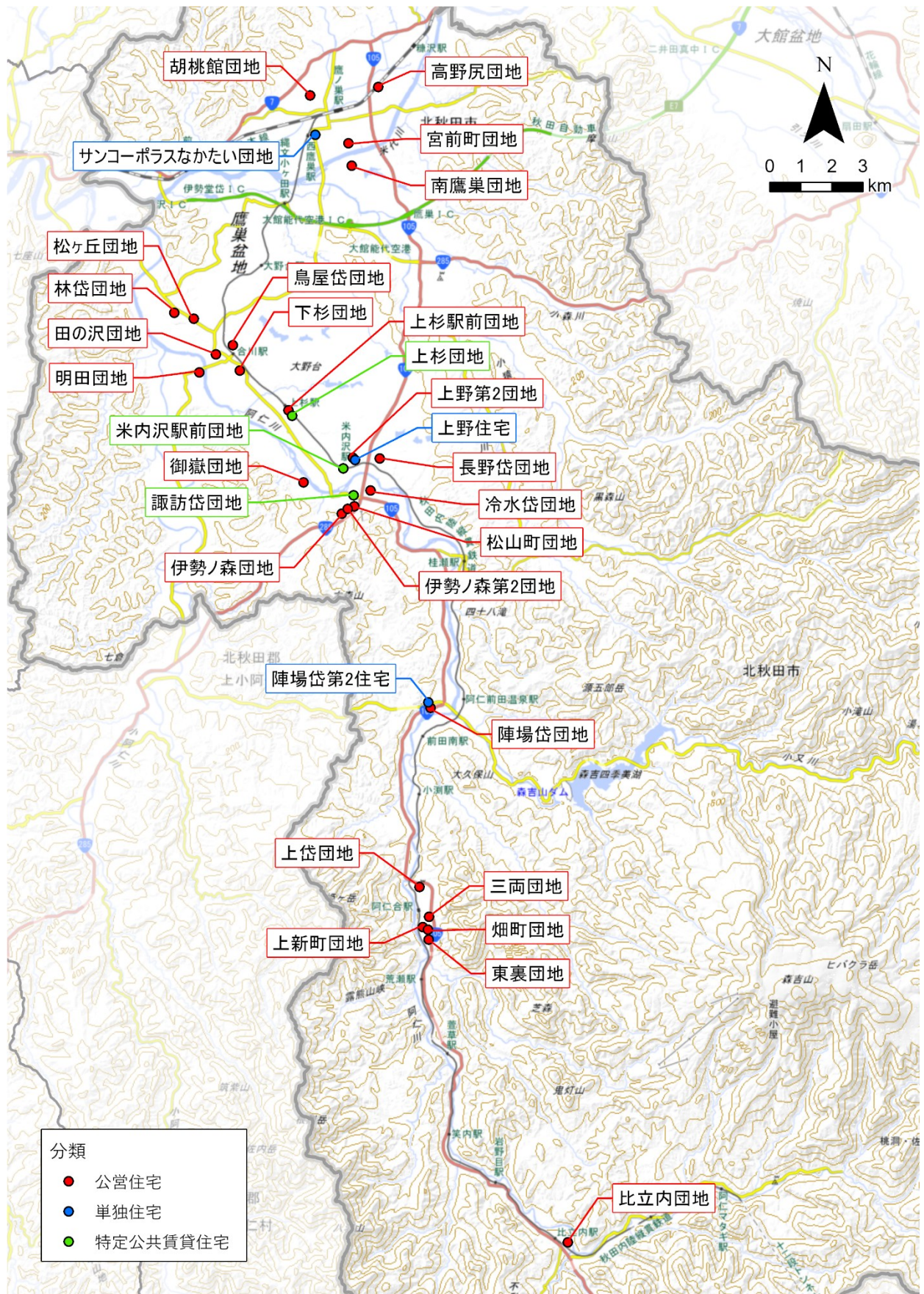
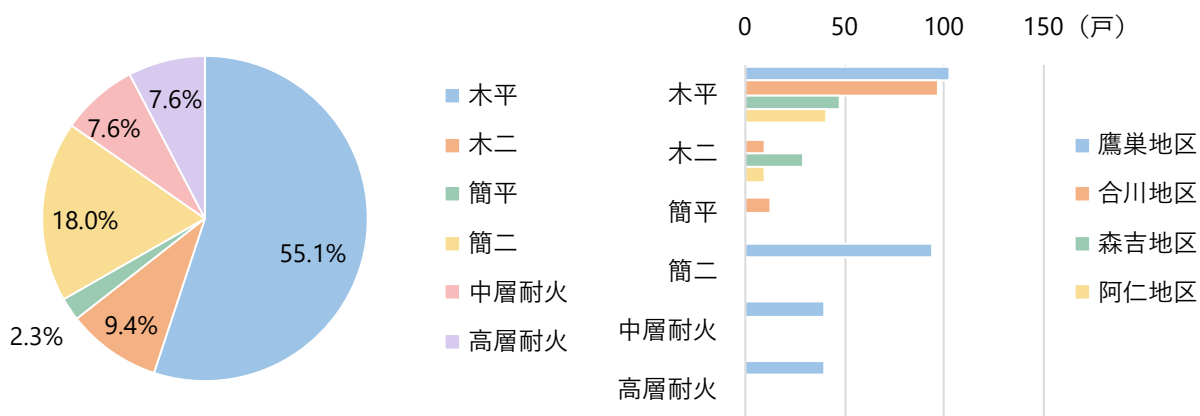


図 市営住宅等分布図

### ① 地区別・構造別住戸数

523戸のうち約6割が木造平屋となっており、鷹巣地区に103戸、合川地区に97戸整備されています。鷹巣地区にはその他に簡易耐火構造二階建て、中層・高層耐火構造の住戸、合川地区には木造二階建て、簡易耐火平屋建ての住戸が整備されています。森吉地区と阿仁地区は木造のみとなっています。



資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

図 地区別構造別戸数・割合

表 地区別構造別戸数・割合

単位：戸

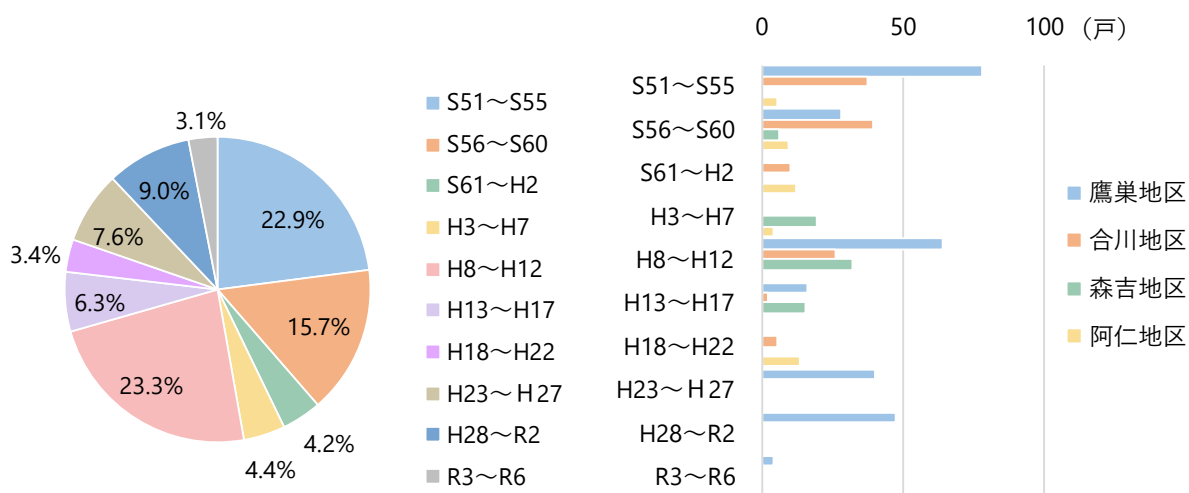
	木平	木二	簡平	簡二	中層耐火	高層耐火	計
鷹巣地区	103	0	0	94	40	40	277
	37.2%	0.0%	0.0%	33.9%	14.4%	14.4%	100.0%
合川地区	97	10	12	0	0	0	119
	81.5%	8.4%	10.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
森吉地区	47	29	0	0	0	0	76
	61.8%	38.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
阿仁地区	41	10	0	0	0	0	51
	80.4%	19.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	288	49	12	94	40	40	523
	55.1%	9.4%	2.3%	18.0%	7.6%	7.6%	100.0%

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

## ② 地区別・建築年度別住戸数

523戸のうち120戸（22.9％）が旧耐震基準の昭和55年度以前に建築されています。鷹巣地区に78戸、合川地区に37戸、阿仁地区に5戸あります。

地区別にみると、鷹巣地区は昭和55年度以前に建築された住戸が最も多く、合川地区は昭和56～60年度、森吉地区では平成8～12年度、阿仁地区では平成18～22年度となっています。



資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

図 地区別建築年度別戸数・割合

表 地区別建築年度別戸数・割合

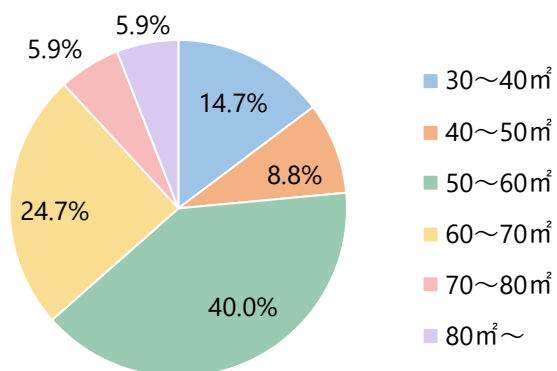
単位：戸

	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	H28～R2	R3～R6	計
鷹巣地区	78	28	0	0	64	16	0	40	47	4	277
	28.2%	10.1%	0.0%	0.0%	23.1%	5.8%	0.0%	14.4%	17.0%	1.4%	100.0%
合川地区	37	39	10	0	26	2	5	0	0	0	119
	31.1%	32.8%	8.4%	0.0%	21.8%	1.7%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
森吉地区	0	6	0	19	32	15	0	0	0	4	76
	0.0%	7.9%	0.0%	25.0%	42.1%	19.7%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	100.0%
阿仁地区	5	9	12	4	0	0	13	0	0	8	51
	9.8%	17.6%	23.5%	7.8%	0.0%	0.0%	25.5%	0.0%	0.0%	15.7%	100.0%
計	120	82	22	23	122	33	18	40	47	16	523
	22.9%	15.7%	4.2%	4.4%	23.3%	6.3%	3.4%	7.6%	9.0%	3.1%	100.0%

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

### ③ 建築年度別・住戸規模別住戸数

523戸のうち50～60㎡の住戸が40.0%で最も多く、次いで60～70㎡が24.7%となっています。平成7年度以前は50㎡以上の住戸が整備されていますが、平成8年度以降は50㎡未満の住戸も整備されるようになり、平成23～令和2年度には30～40㎡の住戸が主に整備されています



資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

図 建築年度別住戸規模別住戸数・割合

表 建築年度別住戸規模別住戸数・割合

単位：戸

	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70～80㎡	80㎡～	計
S51～S55	0	0	68	52	0	0	120
	0.0%	0.0%	56.7%	43.3%	0.0%	0.0%	100.0%
S56～S60	0	0	42	40	0	0	82
	0.0%	0.0%	51.2%	48.8%	0.0%	0.0%	100.0%
S61～H2	0	0	0	16	6	0	22
	0.0%	0.0%	0.0%	72.7%	27.3%	0.0%	100.0%
H3～H7	0	0	0	13	4	6	23
	0.0%	0.0%	0.0%	56.5%	17.4%	26.1%	100.0%
H8～H12	16	14	59	1	12	20	122
	13.1%	11.5%	48.4%	0.8%	9.8%	16.4%	100.0%
H13～H17	0	4	20	2	2	5	33
	0.0%	12.1%	60.6%	6.1%	6.1%	15.2%	100.0%
H18～H22	0	0	9	2	7	0	18
	0.0%	0.0%	50.0%	11.1%	38.9%	0.0%	100.0%
H23～H27	28	4	6	2	0	0	40
	70.0%	10.0%	15.0%	5.0%	0.0%	0.0%	100.0%
H28～R2	29	12	5	1	0	0	47
	61.7%	25.5%	10.6%	2.1%	0.0%	0.0%	100.0%
R3～R6	4	12	0	0	0	0	16
	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	77	46	209	129	31	31	523
	14.7%	8.8%	40.0%	24.7%	5.9%	5.9%	100.0%

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

#### ④ 住戸タイプ別住戸数

523 戸のうち 3DK が 146 戸 (27.9%) で最も多く、次いで 3LDK が 135 戸 (25.8%)、2LDK が 100 戸 (19.1%) となっています。

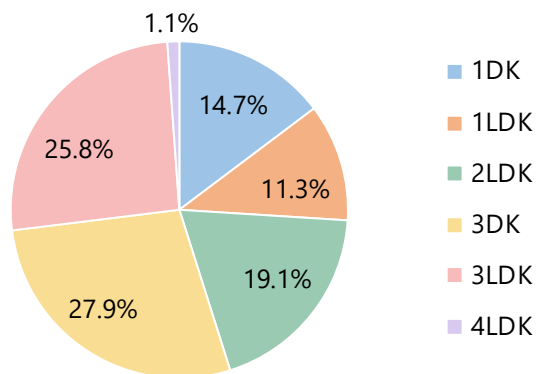


図 住戸タイプ別割合

表 0-1 住戸タイプ別戸数・割合

単位：戸

タイプ	戸数	割合
1DK	77	14.7%
1LDK	59	11.3%
2LDK	100	19.1%
3DK	146	27.9%
3LDK	135	25.8%
4LDK	6	1.1%
計	523	100.0%

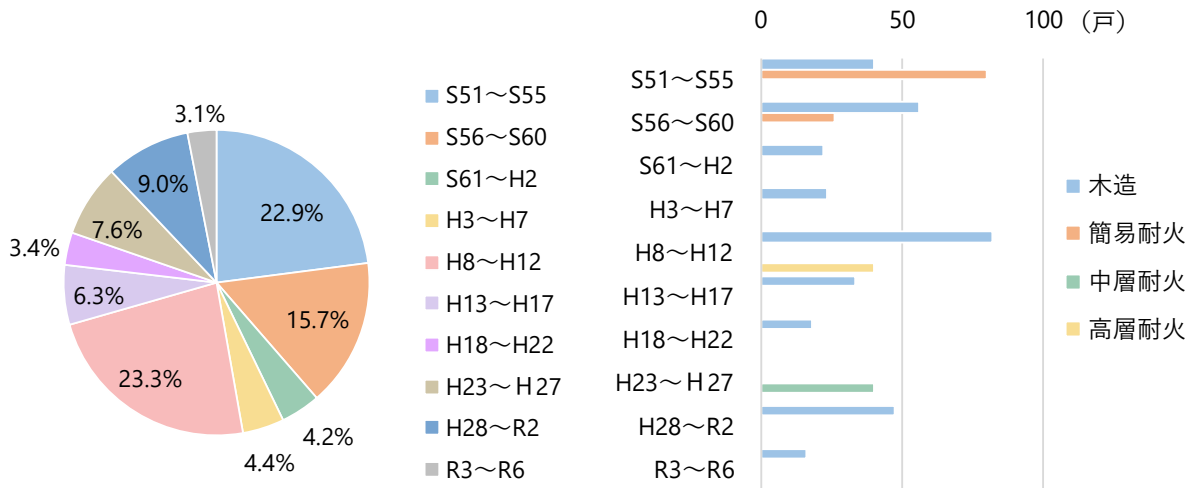
資料：北秋田市（令和 7 年 4 月 1 日現在）

⑤ 建築年別・構造別住戸数

523戸のうち120戸(22.9%)が旧耐震基準の昭和55年度以前に建築されており、木造が40戸、簡易耐火が80戸となっています。

木造は平成23～27年度を除いて幅広く整備されており、最も多いのは平成8～12年度の82戸、次いで昭和56～60年度の56戸、平成28～令和2年度の47戸となっています。

簡易耐火構造はすべて昭和60年度以前、中層耐火は平成23～27年度、高層耐火は平成8～12年度に整備されています。



資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

図 構造別割合

表 建築年度別構造別戸数・割合

単位：戸

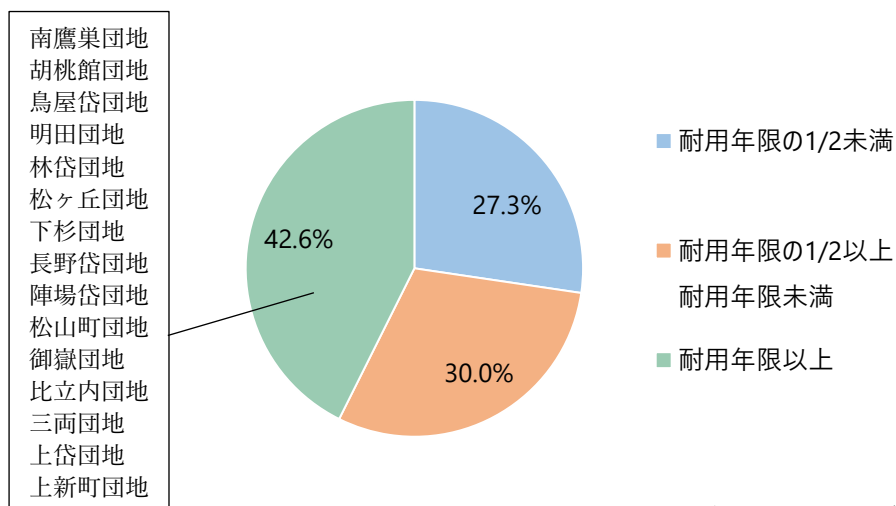
	S51～S55	S56～S60	S61～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	H28～R2	R3～R6	計
木造	40	56	22	23	82	33	18	0	47	16	337
	11.9%	16.6%	6.5%	6.8%	24.3%	9.8%	5.3%	0.0%	13.9%	4.7%	100.0%
簡易耐火	80	26	0	0	0	0	0	0	0	0	106
	75.5%	24.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
中層耐火	0	0	0	0	0	0	0	40	0	0	40
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
高層耐火	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	120	82	22	23	122	33	18	40	47	16	523
	22.9%	15.7%	4.2%	4.4%	23.3%	6.3%	3.4%	7.6%	9.0%	3.1%	100.0%

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

### ⑥ 耐用年限の経過状況

523戸のうち42.6%（223戸）が耐用年限を超過しており、木造の41.8%（141戸）、簡易耐火構造一階建ての全住戸、簡易耐火構造二階建ての74.5%（70戸）が該当します。該当する住戸が含まれる団地は、南鷹巣団地をはじめ15団地です。

木造の39.5%（133戸）と簡易耐火構造二階建ての25.5%（24戸）は耐用年限の1/2を経過しています。



資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

図 耐用年限経過状況別割合

表 耐用年限経過状況別構造別戸数・割合

単位：戸

	耐用年限の1/2未満	耐用年限の1/2以上 耐用年限未満	耐用年限以上	計
木造	63	133	141	337
	18.7%	39.5%	41.8%	100.0%
簡易耐火1F	0	0	12	12
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
簡易耐火2F	0	24	70	94
	0.0%	25.5%	74.5%	100.0%
耐火	80	0	0	80
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
計	143	157	223	523
	27.3%	30.0%	42.6%	100.0%

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

※耐用年限：木造及び簡易耐火1F…30年、簡易耐火2F…45年、耐火…70年

⑦ 付帯設備・共同施設の状況

表 団地別付帯設備・共同施設の状況

No.	地区	団地名	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理 戸数 (戸)	3点 給湯	EV	駐車場	児童 遊園	集会所	下水道 整備
1	鷹巣	南鷹巣団地	木造、簡易耐火	1、2	S53～S55	23	78	×	×	×	○	×	×
			木造	1	H28～R3	18	51	○					○
2	鷹巣	胡桃館団地	木造、簡易耐火	1、2	S56～58	8	28	×	×	×	×	×	○
3		高野尻団地	木造	1	H11～14	33	40	○	×	×	×	×	○
4		宮前町団地	中層耐火	4	H27	1	40	○	○	×	×	×	○
5		サンコーポラスなかたい住宅	高層耐火	5	H9	1	40	×	○	○	○	○	○
6		合川	鳥屋岱団地	木造、簡易耐火	1	S52～53	12	20	×	×	×	×	×
7	合川	明田団地	木造	1	S54～55	17	17	×	×	×	○	×	○
8		林岱団地	木造、簡易耐火	1	S56～58	28	29	×	×	×	○	×	○
9		松ヶ丘団地	木造	1	S60、H1	15	15	×	×	×	×	×	○
10		下杉団地	木造	1	S63	5	5	×	×	×	×	×	○
11		田の沢団地	木造	1、2	H11～13	6	22	○	×	×	×	×	○
12		上杉駅前団地	木造	1	H18	3	5	○	×	×	×	×	○
13		上杉団地	木造	1	H9	6	6	×	×	×	×	×	○
14	森吉	長野岱団地	木造	1	S60	6	6	×	×	×	×	×	○
					R6	4	4	○					
15	森吉	陣場岱団地	木造	1	H3	3	3	×	×	×	×	×	×
16		松山町団地	木造	2	H4	6	6	×	×	×	×	×	○
17		御嶽団地	木造	1	H5	5	10	×	×	×	×	×	○
18		伊勢ノ森団地	木造	2	H5	10	10	×	×	×	×	×	○
19		上野第2団地	木造	1	H10	4	4	×	×	×	×	×	○
20		伊勢ノ森第2団地	木造	2	H10	4	4	×	×	×	×	×	○
21		冷水岱団地	木造	1	H14	3	10	×	×	×	×	×	○
22		上野住宅	木造	1	H9	1	6	×	×	×	×	×	○
23		陣場岱第2住宅	木造	1	H10	2	4	×	×	×	×	×	×
24		諏訪岱団地	木造	2	H11	4	4	×	×	×	×	×	○
25		米内沢駅前団地	木造	2	H13	5	5	×	×	×	×	×	○
26	阿仁	比立内団地	木造	1	S55～56	10	10	×	×	×	×	×	×
27		三両団地	木造	1	S57	4	4	×	×	×	×	×	○
28		上岱団地	木造	1	S62	6	6	×	×	×	×	×	○
29		上新町団地	木造	2	H1、H6	5	10	×	×	×	×	×	○
30		畑町団地	木造	1	H21～22、R4	4	15	○	×	×	×	×	○
31		東裏団地	木造	1	R5	3	6	○	×	×	×	×	○
		合計	-	-	-	265	523	-	-	-	-	-	-

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

※3点給湯：台所、浴室、洗面所の給湯を1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステム

## 5. 入居者の状況

### ① 入居世帯の地区別世帯構成

市営住宅の入居世帯は374世帯で、鷹巣地区が213世帯と全体の入居世帯の57.0%を占めています。世帯構成では1人世帯が全体の約6割、2人世帯が25.9%を占めています。地区別にみると、鷹巣地区と阿仁地区で1人世帯が半数以上を占めています。

表 地区別入居世帯状況

	入居世帯数		世帯員数				
	(世帯)	(割合)	1人	2人	3人	4人	5人以上
鷹巣地区	213	57.0%	143	49	10	11	0
合川地区	65	17.4%	28	15	15	6	1
森吉地区	60	16.0%	18	22	8	9	3
阿仁地区	36	9.6%	20	11	5	0	0
合計	374	100.0%	209 (55.9%)	97 (25.9%)	38 (10.2%)	26 (7.0%)	4 (1.1%)

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

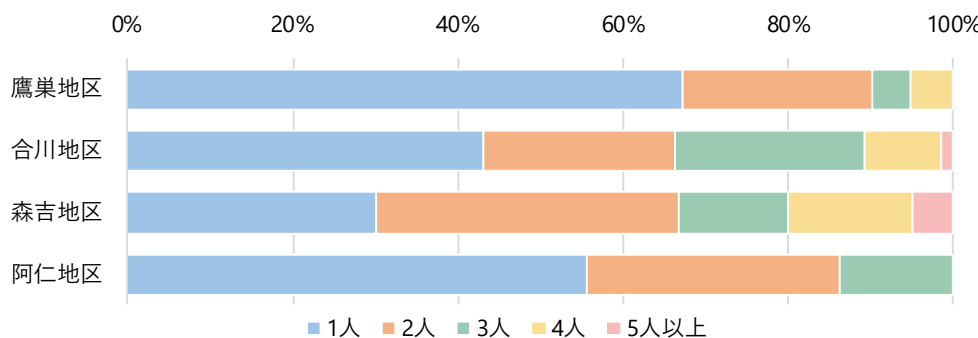


図 地区別世帯人員別世帯構成

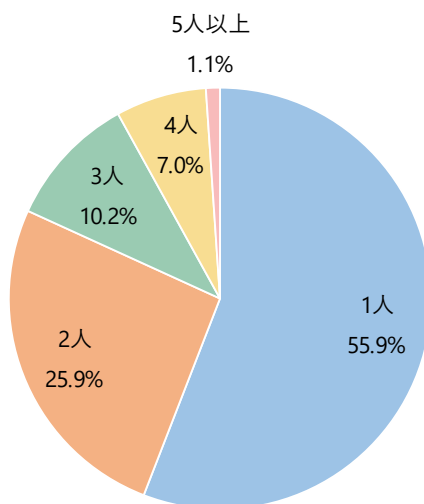


図 世帯人員別世帯構成

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

## ② 入居者の地区別年齢構成

市営住宅の入居者数は 639 人で、鷹巣地区が 315 人と全体の約 5 割を占めています。

年代別では 60 代が全体の 17.7%、70 代が 16.7%を占めています。

地区別にみると、合川地区と森吉地区では 20 歳未満が 20%以上、阿仁地区では 70 代が 35.7%占めています。

表 地区別年代別入居者状況

	入居者数		年齢層								
	(人)	(割合)	～19歳	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	90歳～
鷹巣地区	315	49.3%	24	18	17	36	46	66	54	41	13
合川地区	130	20.3%	26	5	6	16	20	26	20	10	1
森吉地区	138	21.6%	36	8	10	26	24	15	13	6	0
阿仁地区	56	8.8%	5	1	2	7	10	6	20	4	1
合計	639	100.0%	91	32	35	85	100	113	107	61	15
	-	-	(14.2%)	(5.0%)	(5.5%)	(13.3%)	(15.6%)	(17.7%)	(16.7%)	(9.5%)	(2.3%)

資料：北秋田市（令和 7 年 4 月 1 日現在）

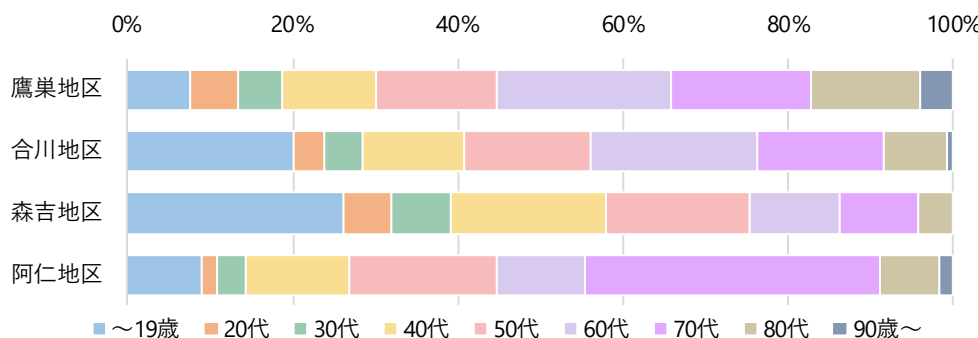


図 地区別年代別入居者構成

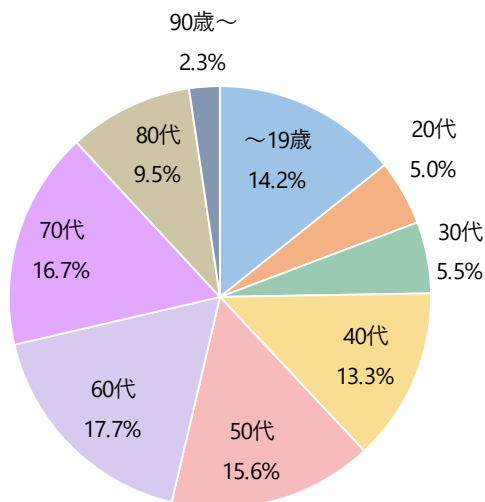


図 年代別入居者構成

資料：北秋田市（令和 7 年 4 月 1 日現在）

### ③ 入居世帯の地区別収入分位

市営住宅のうち特定公共賃貸住宅（特公賃）と単独住宅を除いた住宅に住む世帯は 338 世帯で、分位 I 世帯が 7 割を占めています。

地区別では、鷹巣地区の分位 I 世帯が約 8 割となっています。

表 地区別収入分位の状況

	入居世帯数 (世帯)	原則階級				裁量階級			原則階級 裁量階級 合計	その他一般 階層(収入 超過者等)
		I	II	III	IV	V	VI	VII		
		0~ 104,000	104,001~ 123,000	123,001~ 139,000	123,001~ 158,000	158,001~ 186,000	186,001~ 214,000	214,001~ 259,000		
鷹巣地区	199	156	10	4	8	7	5	3	193	6
合川地区	62	38	5	3	4	2	3	3	58	4
森吉地区	41	23	1	1	2	2	6	2	37	4
阿仁地区	36	22	1	3	2	3	2	0	33	3
合計	338	239 (70.7%)	17 (5.0%)	11 (3.3%)	16 (4.7%)	14 (4.1%)	16 (4.7%)	8 (2.4%)	321 (95.0%)	17 (5.0%)

資料：北秋田市（令和 7 年 4 月 1 日現在）

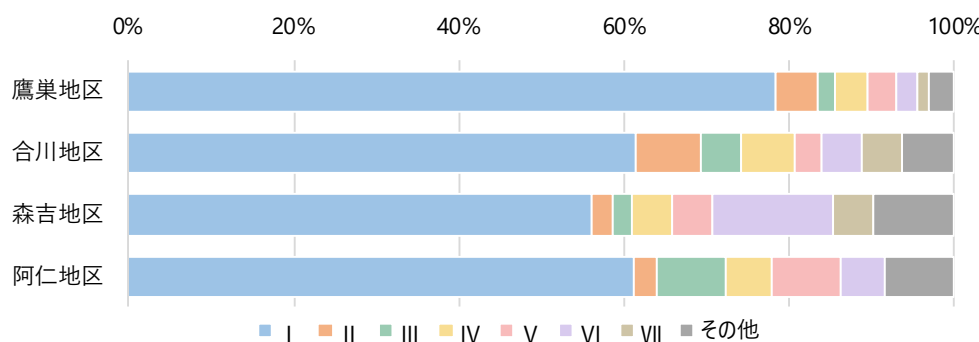


図 地区別収入分位別世帯構成

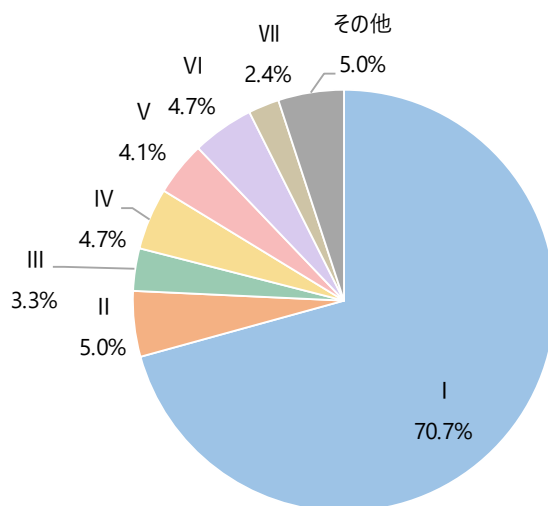


図 収入分位別世帯構成

資料：北秋田市（令和 7 年 4 月 1 日現在）

#### ④ 市営住宅の入居状況

令和7年4月1日現在、市営住宅の空き家率は28.5%となっています。

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	政策空家	空家率 (政策空家除く)	
鷹巣	公営	53-55	S53～55	15	70	48	22	18.6%	3	16.3%	
		55	S55	8	8	8	0		0		
		28A、B	H28	2	8	7	1		0		
		29A、B、C、D、E	H29	5	11	11	0		0		
		30A、B、C	H30	3	10	10	0		0		
		1A、B、C、D	R1	4	11	11	0		0		
		2A、B	R2	2	7	6	1		0		
		3A、B	R3	2	4	4	0		0		
		胡桃館団地	56-57	S56～57	4	24	14		10		39.3%
	58	S58	4	4	3	1	1				
	高野尻団地	11～14	H11～14	33	40	38	2	5.0%	0	5.0%	
	宮前町団地		H27	1	40	39	1	2.5%	0	2.5%	
単独	サンコーポラスなかない住宅	H9	1	40	14	26	65.0%	2	60.0%		
小計	5団地			84	277	213	64	23.1%	7	20.6%	
合川	公営	鳥屋岱団地	52-	S52	2	10	2	8	85.0%	8	0.0%
		53-	S53	10	10	1	9	9			
		明田団地	54-55	S54～55	17	17	12	5	29.4%	5	0.0%
		56-57	S56～57	17	17	8	9	2			
		林岱団地	57-	S57	1	2	1	1	51.7%	0	44.8%
		58-	S58	10	10	5	5	0			
		松ヶ丘団地	60、元	S60、64	15	15	9	6	40.0%	0	40.0%
		下杉団地		S63	5	5	3	2	40.0%	1	20.0%
		田の沢団地	11-	H11	3	10	9	1		0	
	12-	H12	2	10	7	3	22.7%	0	22.7%		
	13-	H13	1	2	1	1	0				
上杉駅前団地		H18	3	5	4	1	20.0%	0	20.0%		
特公	上杉団地	H9	6	6	3	3	50.0%	0	50.0%		
小計	8団地			92	119	65	54	45.4%	25	24.4%	
森吉	公営	長野岱団地	60-	S60	6	6	6	0	0.0%	0	0.0%
		A、B	R6	4	4	4	0	0			
		陣場岱団地		H3	3	3	2	1	33.3%	0	33.3%
		松山町団地		H4	6	6	5	1	16.7%	0	16.7%
		御嶽団地		H5	5	10	4	6	60.0%	0	60.0%
		伊勢ノ森団地		H8	10	10	6	4	40.0%	1	30.0%
		上野第2団地		H10	4	4	4	0	0.0%	0	0.0%
		伊勢ノ森第2団地		H10	4	4	4	0	0.0%	0	0.0%
	冷水岱団地		H14	3	10	10	0	0.0%	0	0.0%	
	単独	上野住宅	H9	1	6	3	3	50.0%	1	33.3%	
	陣場岱第2住宅	H10	2	4	4	0	0.0%	0	0.0%		
特公	諏訪岱団地	H11	4	4	3	1	25.0%	0	25.0%		
米内沢駅前団地	H13	5	5	5	0	0.0%	0	0.0%			
小計	12団地			57	76	60	16	21.1%	2	18.4%	
阿仁	公営	比立内団地	55-56	S55～56	10	10	6	4	40.0%	0	40.0%
		三両団地		S57	4	4	3	1	25.0%	0	25.0%
		上岱団地	1、2	S62	6	6	5	1	16.7%	0	16.7%
		上新町団地	1、2	S64、H6	5	10	4	6	60.0%	0	60.0%
		畑町団地	A、B、C、D	H21～22、R4	4	15	12	3	20.0%	0	20.0%
		東裏団地	A、B、C	R5	3	6	6	0	0.0%	0	0.0%
	小計	6団地			32	51	36	15	29.4%	0	29.4%
合計	31団地			265	523	374	149	28.5%	34	22.0%	
	公営住宅			246	458	342	116	25.3%			
	特定公共賃貸住宅			15	15	11	4	26.7%			
	市単独住宅			4	50	21	29	58.0%			

資料：北秋田市（令和7年4月1日現在）

## 6. 入居者アンケート調査

### (1) 概要

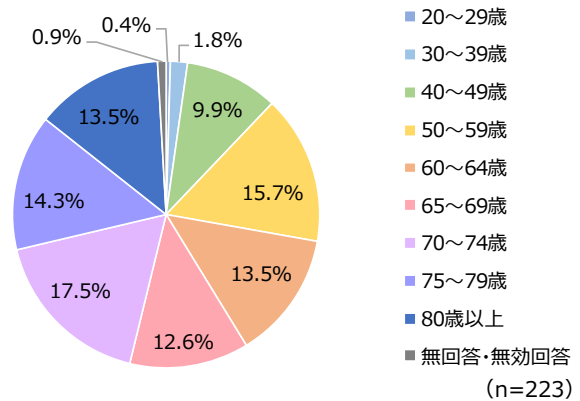
調査目的	「第2期北秋田市公営住宅等長寿命化計画（中間見直し）」の検討資料とするため、公営住宅等に入居している全世帯を対象に、現在の住まいの状況や住宅政策に関するお考えについて伺い、「住まい（住宅及び住環境）へのニーズ」を把握することを目的とする。
調査方法	郵送配布、郵送回収
調査対象	公営住宅に入居している全370世帯
調査期間	令和7年7月7日（月）～令和7年7月25日（金）
回収状況	回収数：223票、回収率：60.3%

### (2) 調査結果

#### ① 問1 回答者の年齢

回答者の年齢は、「70～74歳」が17.5%と最も多く、次いで「50～59歳」が15.7%、「75～79歳」が14.3%と続きます。65歳以上が全体の57.9%を占める一方、50歳未満は12.1%となっています。

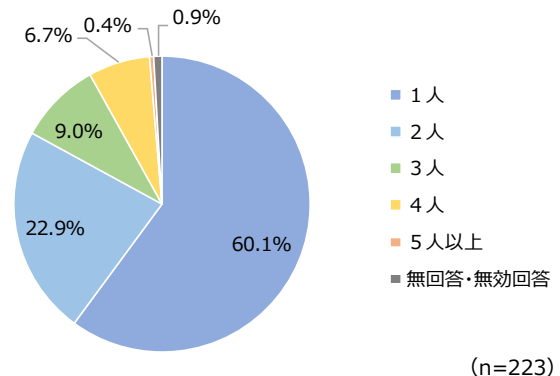
	回答数	割合
20～29歳	1	0.4%
30～39歳	4	1.8%
40～49歳	22	9.9%
50～59歳	35	15.7%
60～64歳	30	13.5%
65～69歳	28	12.6%
70～74歳	39	17.5%
75～79歳	32	14.3%
80歳以上	30	13.5%
無回答・無効回答	2	0.9%
合計	223	100.0%



#### ② 問2 世帯の人数

世帯の人数は、「1人」が60.1%と最も多く、次いで「2人」が22.9%、「3人」が9.0%と続きます。「1人」もしくは「2人」の少人数世帯が全体の83.0%を占めています。

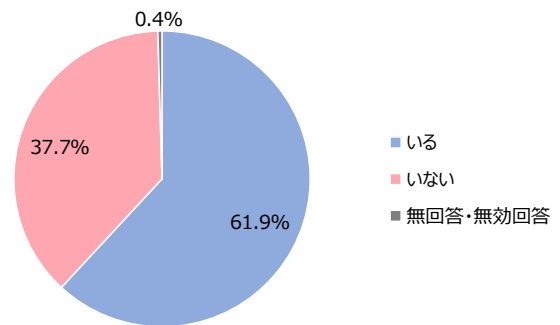
	回答数	割合
1人	134	60.1%
2人	51	22.9%
3人	20	9.0%
4人	15	6.7%
5人以上	1	0.4%
無回答・無効回答	2	0.9%
合計	223	100.0%



### ③ 問3 同居する高齢者の有無

同居する（自身を含む）高齢者が「いる」世帯が61.9%で、「いない」世帯の37.7%を大きく上回っています。

	回答数	割合
いる	138	61.9%
いない	84	37.7%
無回答・無効回答	1	0.4%
合計	223	100.0%

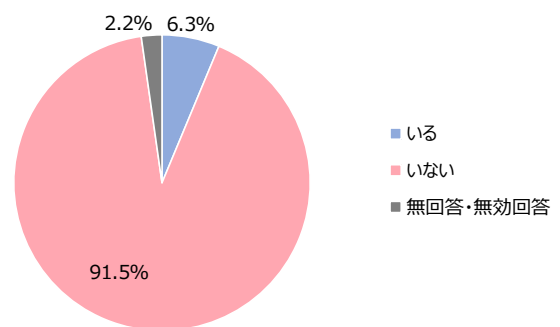


(n=223)

### ④ 問4 同居する要介助者の有無

同居する（自身を含む）要介助者が「いる」世帯が6.3%、「いない」世帯は91.5%となっています。

	回答数	割合
いる	14	6.3%
いない	204	91.5%
無回答・無効回答	5	2.2%
合計	223	100.0%

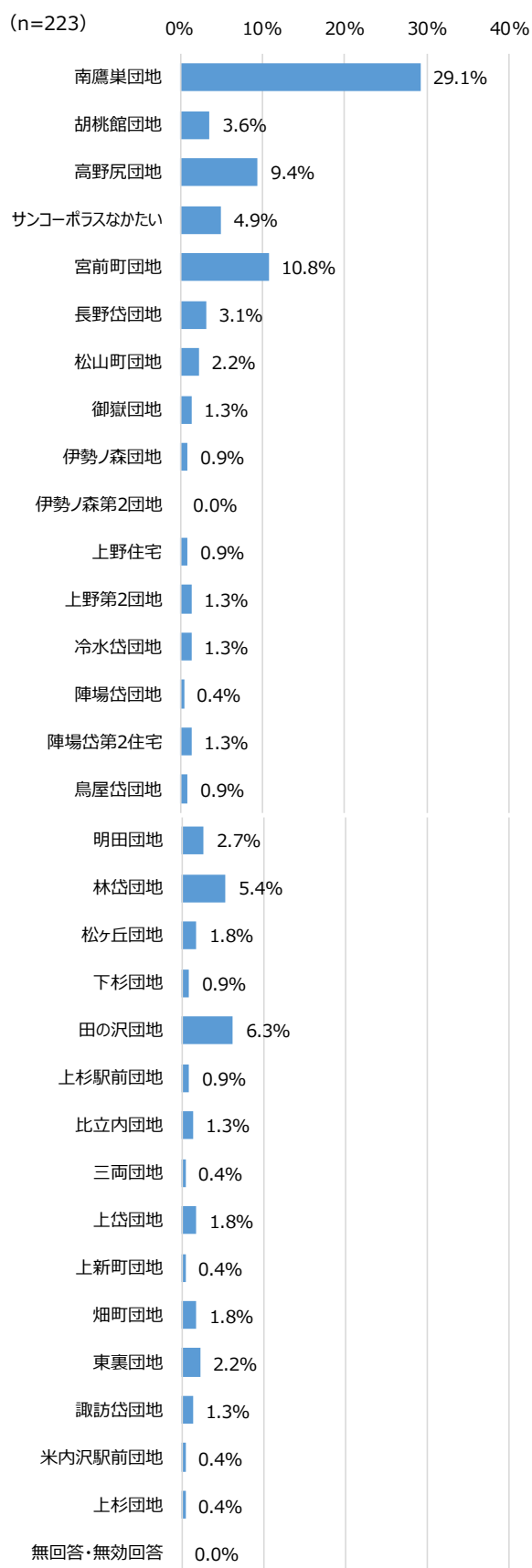


(n=223)

### ⑤ 問5 居住する団地

回答者の居住団地は、「南鷹巣団地」が29.1%と最も多く、次いで「宮前町団地」が10.8%、「高野尻団地」が9.4%と続きます。

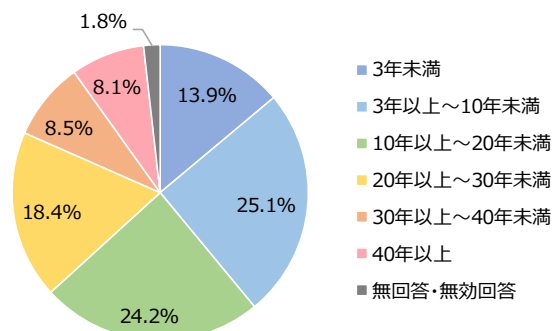
	回答数	割合
南鷹巣団地	65	29.1%
胡桃館団地	8	3.6%
高野尻団地	21	9.4%
サンコーボラスなかたい	11	4.9%
宮前町団地	24	10.8%
長野岱団地	7	3.1%
松山町団地	5	2.2%
御嶽団地	3	1.3%
伊勢ノ森団地	2	0.9%
伊勢ノ森第2団地	0	0.0%
上野住宅	2	0.9%
上野第2団地	3	1.3%
冷水岱団地	3	1.3%
陣場岱団地	1	0.4%
陣場岱第2住宅	3	1.3%
鳥屋岱団地	2	0.9%
明田団地	6	2.7%
林岱団地	12	5.4%
松ヶ丘団地	4	1.8%
下杉団地	2	0.9%
田の沢団地	14	6.3%
上杉駅前団地	2	0.9%
比立内団地	3	1.3%
三両団地	1	0.4%
上岱団地	4	1.8%
上新町団地	1	0.4%
畑町団地	4	1.8%
東裏団地	5	2.2%
諏訪岱団地	3	1.3%
米内沢駅前団地	1	0.4%
上杉団地	1	0.4%
無回答・無効回答	0	0.0%
合計	223	100.0%



### ⑥ 問6 居住年数

居住年数は、「3年以上～10年未満」が25.1%と最も多く、「10年以上～20年未満」が24.2%と同程度の割合で続きます。以下、「20年以上～30年未満」が18.4%、「3年未満」が13.9%、「30年以上～40年未満」が8.5%、「40年以上」が8.1%となっています。

	回答数	割合
3年未満	31	13.9%
3年以上～10年未満	56	25.1%
10年以上～20年未満	54	24.2%
20年以上～30年未満	41	18.4%
30年以上～40年未満	19	8.5%
40年以上	18	8.1%
無回答・無効回答	4	1.8%
合計	223	100.0%

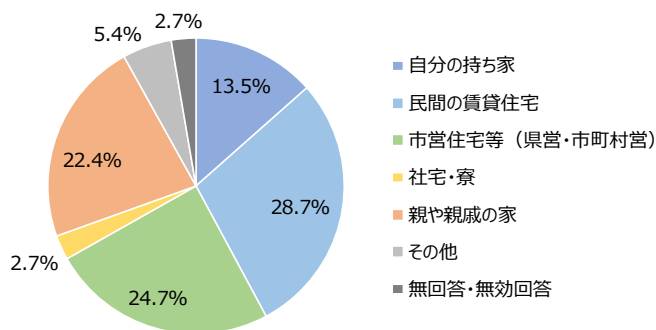


(n=223)

### ⑦ 問7 入居前の住まい

市営住宅に入居する前の住まいは、「民間の賃貸住宅」が28.7%と最も多く、次いで「市営住宅等（県営・市町村営）」が24.7%、「親や親戚の家」が22.4%と続きます。「自分の持ち家」は13.5%となっています。

	回答数	割合
自分の持ち家	30	13.5%
民間の賃貸住宅	64	28.7%
市営住宅等（県営・市町村営）	55	24.7%
社宅・寮	6	2.7%
親や親戚の家	50	22.4%
その他	12	5.4%
無回答・無効回答	6	2.7%
合計	223	100.0%



(n=223)

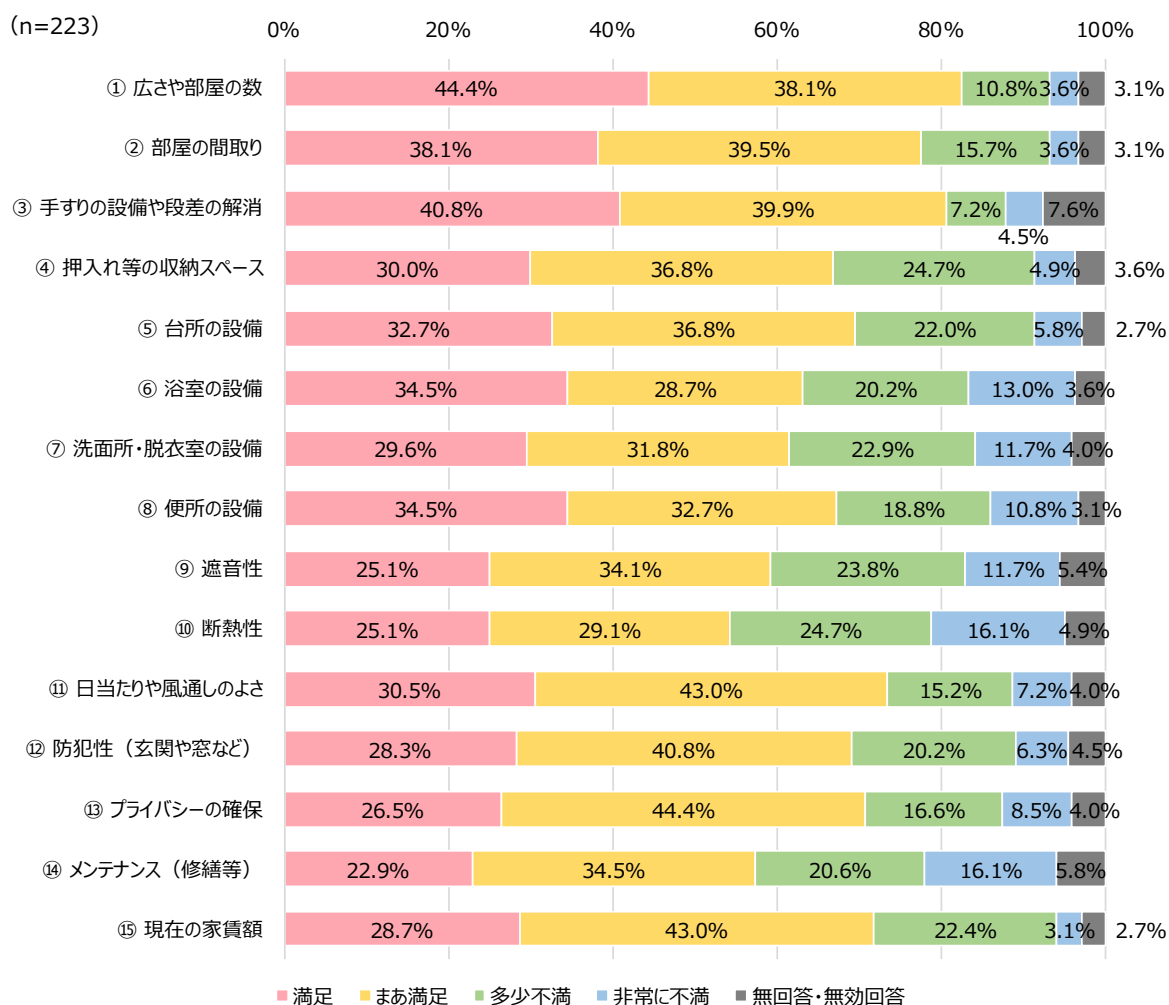
### ⑧ 問 8 部屋（住戸）に関する満足度

肯定的な評価（「満足」と「まあ満足」を合計した割合）が高い項目は、「① 広さや部屋の数」が82.5%、「③ 手すりの設備や段差の解消」が80.7%、「② 部屋の間取り」が77.6%となっています。

否定的な評価（「非常に不満」と「多少不満」を合計した割合）が高い項目は、「⑩ 断熱性」が40.8%、「⑭ メンテナンス（修繕等）」が36.7%、「⑨ 遮音性」が35.5%となっています。

すべての項目で肯定的な評価の割合が否定的な評価の割合を上回っています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答		満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答	
① 広さや部屋の数	99	85	24	8	7	223	44.4%	38.1%	10.8%	3.6%	3.1%	100.0%
② 部屋の間取り	85	88	35	8	7	223	38.1%	39.5%	15.7%	3.6%	3.1%	100.0%
③ 手すりの設備や段差の解消	91	89	16	10	17	223	40.8%	39.9%	7.2%	4.5%	7.6%	100.0%
④ 押入れ等の収納スペース	67	82	55	11	8	223	30.0%	36.8%	24.7%	4.9%	3.6%	100.0%
⑤ 台所の設備	73	82	49	13	6	223	32.7%	36.8%	22.0%	5.8%	2.7%	100.0%
⑥ 浴室の設備	77	64	45	29	8	223	34.5%	28.7%	20.2%	13.0%	3.6%	100.0%
⑦ 洗面所・脱衣室の設備	66	71	51	26	9	223	29.6%	31.8%	22.9%	11.7%	4.0%	100.0%
⑧ 便所の設備	77	73	42	24	7	223	34.5%	32.7%	18.8%	10.8%	3.1%	100.0%
⑨ 遮音性	56	76	53	26	12	223	25.1%	34.1%	23.8%	11.7%	5.4%	100.0%
⑩ 断熱性	56	65	55	36	11	223	25.1%	29.1%	24.7%	16.1%	4.9%	100.0%
⑪ 日当たりや風通しのよさ	68	96	34	16	9	223	30.5%	43.0%	15.2%	7.2%	4.0%	100.0%
⑫ 防犯性（玄関や窓など）	63	91	45	14	10	223	28.3%	40.8%	20.2%	6.3%	4.5%	100.0%
⑬ プライバシーの確保	59	99	37	19	9	223	26.5%	44.4%	16.6%	8.5%	4.0%	100.0%
⑭ メンテナンス（修繕等）	51	77	46	36	13	223	22.9%	34.5%	20.6%	16.1%	5.8%	100.0%
⑮ 現在の家賃額	64	96	50	7	6	223	28.7%	43.0%	22.4%	3.1%	2.7%	100.0%



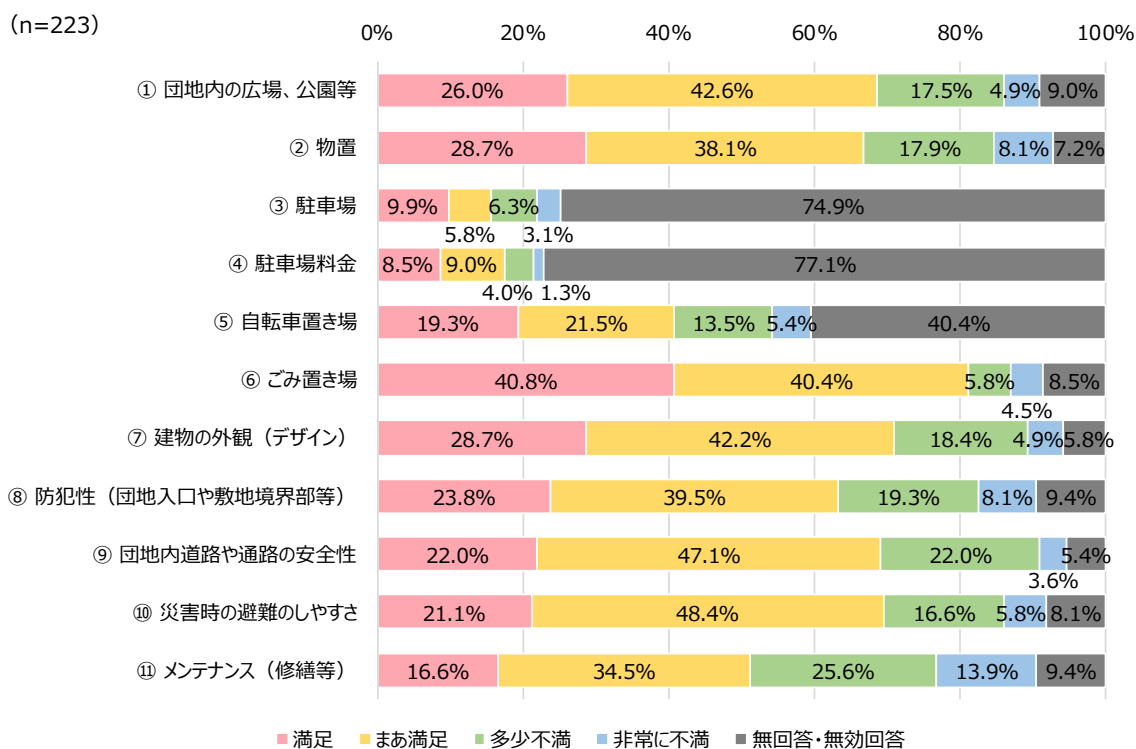
### ⑨ 問9 団地内に関する満足度

肯定的な評価の割合が高い項目は、「⑥ ごみ置き場」が81.2%、「⑦ 建物の外観（デザイン）」が70.9%、「⑩ 災害時の避難のしやすさ」が69.5%となっています。

否定的な評価の割合が高い項目は、「⑪ メンテナンス（修繕等）」が39.5%、「⑧ 防犯性（団地入口や敷地境界部等）」が27.4%、「② 物置」が26.0%となっています。

すべての項目で肯定的な評価の割合が否定的な評価の割合を上回っています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答		満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答	
① 団地内の広場、公園等	58	95	39	11	20	223	26.0%	42.6%	17.5%	4.9%	9.0%	100.0%
② 物置	64	85	40	18	16	223	28.7%	38.1%	17.9%	8.1%	7.2%	100.0%
③ 駐車場	22	13	14	7	167	223	9.9%	5.8%	6.3%	3.1%	74.9%	100.0%
④ 駐車場料金	19	20	9	3	172	223	8.5%	9.0%	4.0%	1.3%	77.1%	100.0%
⑤ 自転車置き場	43	48	30	12	90	223	19.3%	21.5%	13.5%	5.4%	40.4%	100.0%
⑥ ごみ置き場	91	90	13	10	19	223	40.8%	40.4%	5.8%	4.5%	8.5%	100.0%
⑦ 建物の外観（デザイン）	64	94	41	11	13	223	28.7%	42.2%	18.4%	4.9%	5.8%	100.0%
⑧ 防犯性（団地入口や敷地境界部等）	53	88	43	18	21	223	23.8%	39.5%	19.3%	8.1%	9.4%	100.0%
⑨ 団地内道路や通路の安全性	49	105	49	8	12	223	22.0%	47.1%	22.0%	3.6%	5.4%	100.0%
⑩ 災害時の避難のしやすさ	47	108	37	13	18	223	21.1%	48.4%	16.6%	5.8%	8.1%	100.0%
⑪ メンテナンス（修繕等）	37	77	57	31	21	223	16.6%	34.5%	25.6%	13.9%	9.4%	100.0%



※「③ 駐車場」「④ 駐車場料金」は有料駐車場利用者のみ回答

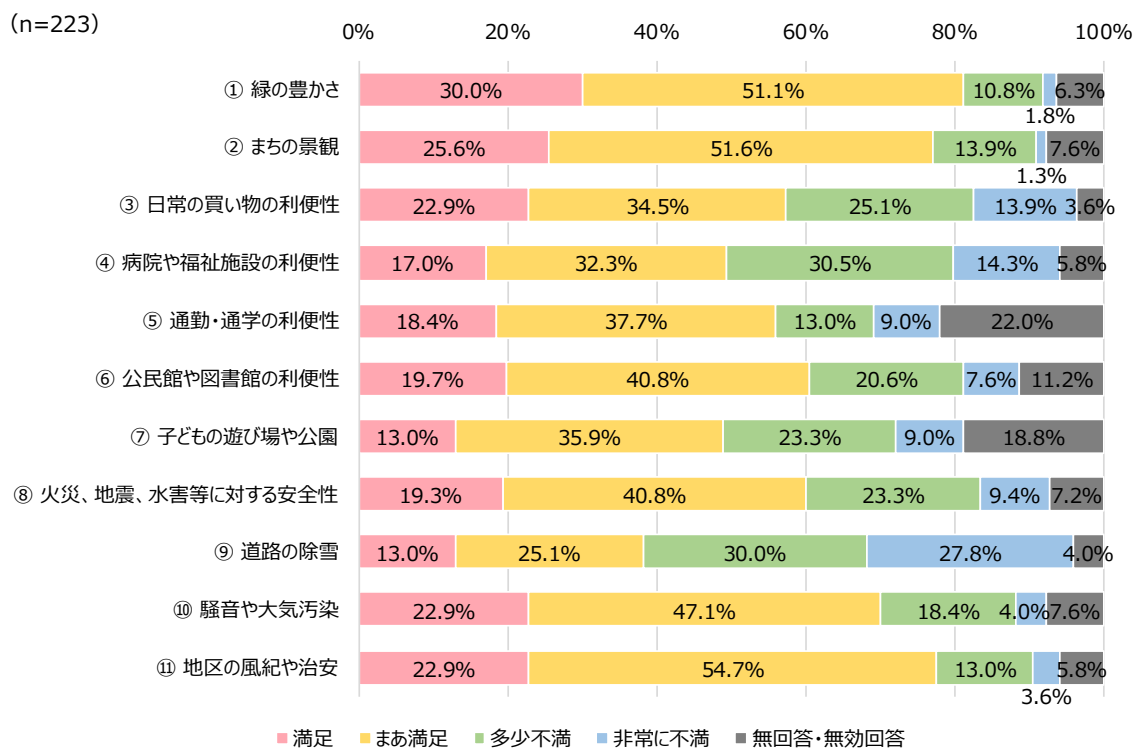
### ⑩ 問 10 団地の周辺環境に関する満足度

肯定的な評価の割合が高い項目は、「① 緑の豊かさ」が 81.1%、「⑪ 地区の風紀や治安」が 77.6%、「② まちの景観」が 77.2%となっています。

否定的な評価の割合が高い項目は、「⑨ 道路の除雪」が 57.8%、「④ 病院や福祉施設の利便性」が 44.8%、「③ 日常の買い物の利便性」が 39.0%となっています。

「⑨ 道路の除雪」は、否定的な評価の割合が肯定的な評価の割合を上回っています。また、「④ 病院や福祉施設の利便性」は、肯定的な評価の割合と否定的な評価の割合の差が小さく、同程度となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答		満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	無回答・無効回答	
① 緑の豊かさ	67	114	24	4	14	223	30.0%	51.1%	10.8%	1.8%	6.3%	100.0%
② まちの景観	57	115	31	3	17	223	25.6%	51.6%	13.9%	1.3%	7.6%	100.0%
③ 日常の買い物の利便性	51	77	56	31	8	223	22.9%	34.5%	25.1%	13.9%	3.6%	100.0%
④ 病院や福祉施設の利便性	38	72	68	32	13	223	17.0%	32.3%	30.5%	14.3%	5.8%	100.0%
⑤ 通勤・通学の利便性	41	84	29	20	49	223	18.4%	37.7%	13.0%	9.0%	22.0%	100.0%
⑥ 公民館や図書館の利便性	44	91	46	17	25	223	19.7%	40.8%	20.6%	7.6%	11.2%	100.0%
⑦ 子どもの遊び場や公園	29	80	52	20	42	223	13.0%	35.9%	23.3%	9.0%	18.8%	100.0%
⑧ 火災、地震、水害等に対する安全性	43	91	52	21	16	223	19.3%	40.8%	23.3%	9.4%	7.2%	100.0%
⑨ 道路の除雪	29	56	67	62	9	223	13.0%	25.1%	30.0%	27.8%	4.0%	100.0%
⑩ 騒音や大気汚染	51	105	41	9	17	223	22.9%	47.1%	18.4%	4.0%	7.6%	100.0%
⑪ 地区の風紀や治安	51	122	29	8	13	223	22.9%	54.7%	13.0%	3.6%	5.8%	100.0%

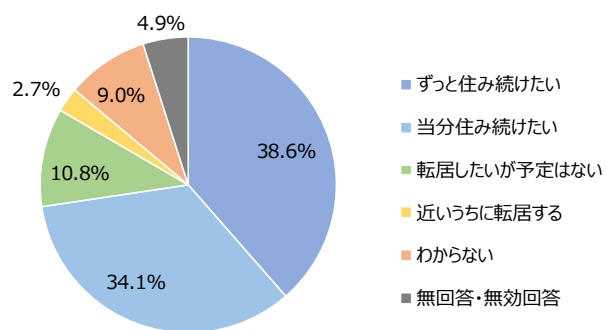


### ⑪ 問 11 居住継続意向

今の団地、もしくは市営住宅等への居住意向は、「ずっと住み続けたい」が38.6%と最も多く、「当分住み続けたい」の34.1%と合わせると全体の72.7%を占めています。

「転居したいが予定はない」が10.8%、「近いうちに転居する」が2.7%で、転居意向を持つ回答者は13.5%となっています。

	回答数	割合
ずっと住み続けたい	86	38.6%
当分住み続けたい	76	34.1%
転居したいが予定はない	24	10.8%
近いうちに転居する	6	2.7%
わからない	20	9.0%
無回答・無効回答	11	4.9%
合計	223	100.0%

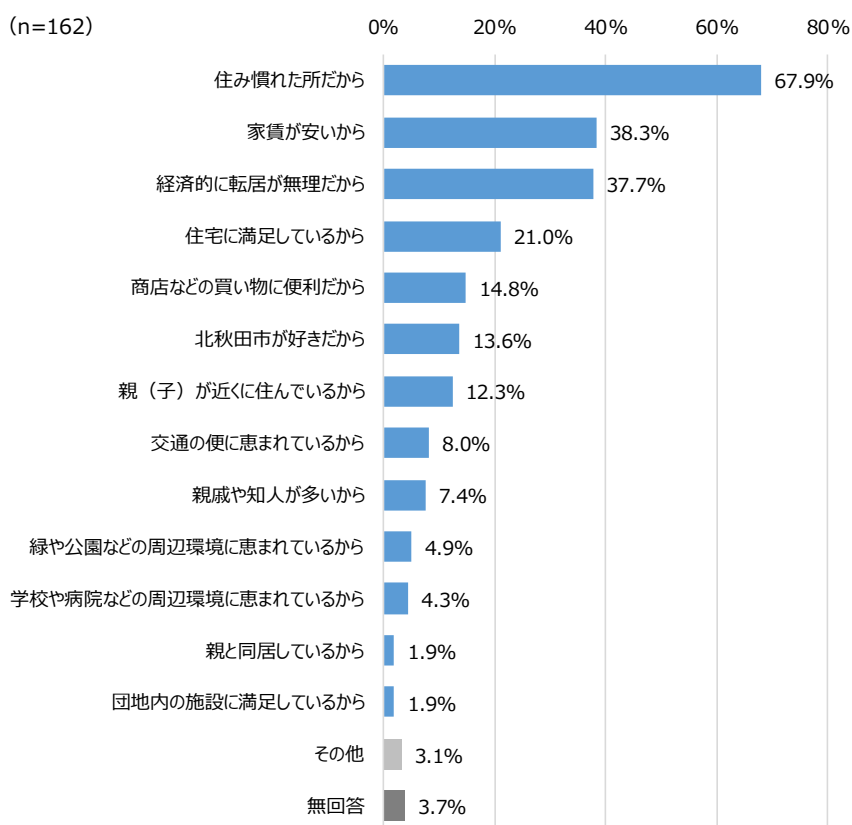


(n=223)

## ⑫ 問 12 住み続けたい理由（複数回答）

居住意向を持つ回答者が団地に住み続けたい理由は、「住み慣れた所だから」が 67.9%と最も多く、次いで「家賃が安いから」が 38.3%、「経済的に転居が無理だから」が 37.7%となっています。

	回答数	割合
住み慣れた所だから	110	67.9%
家賃が安いから	62	38.3%
経済的に転居が無理だから	61	37.7%
住宅に満足しているから	34	21.0%
商店などの買い物に便利だから	24	14.8%
北秋田市が好きだから	22	13.6%
親（子）が近くに住んでいるから	20	12.3%
交通の便に恵まれているから	13	8.0%
親戚や知人が多いから	12	7.4%
緑や公園などの周辺環境に恵まれているから	8	4.9%
学校や病院などの周辺環境に恵まれているから	7	4.3%
親と同居しているから	3	1.9%
団地内の施設に満足しているから	3	1.9%
その他	5	3.1%
無回答	6	3.7%
合計	390	—



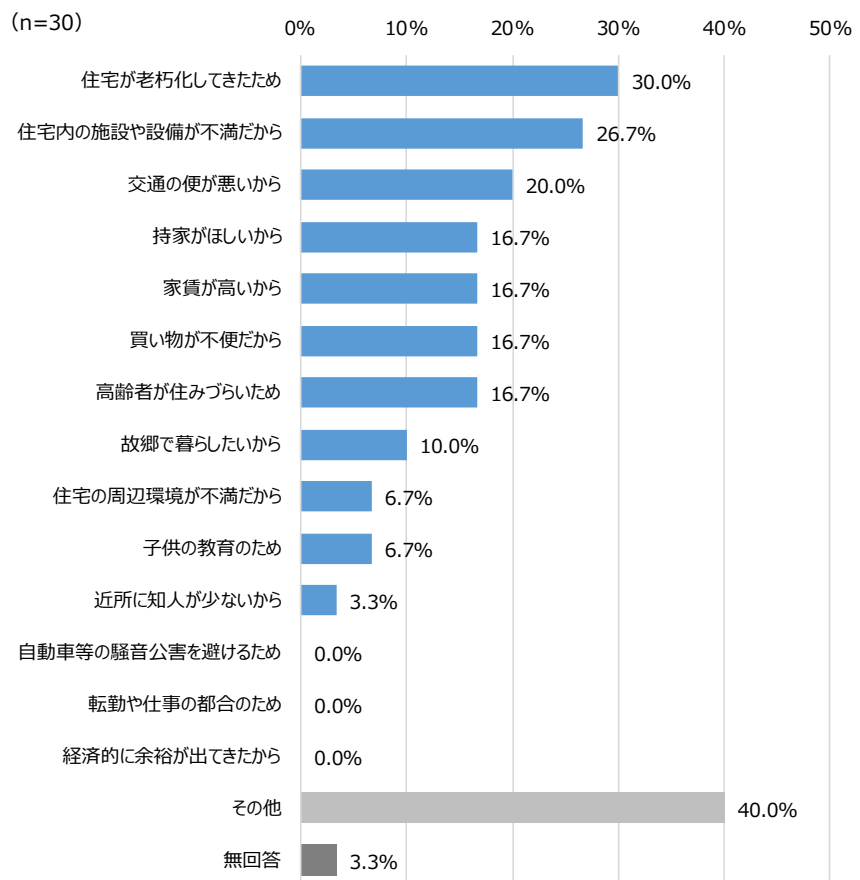
※その他と無回答以外の選択肢を回答数の多い順に並べ替えて表示

⑬ 問 13 転居を考える理由（複数回答）

転居意向を持つ回答者が団地からの転居を考える理由は、「その他」が 40.0%と最も多く、次いで「住宅が老朽化してきたため」が 30.0%、「住宅内の施設や設備が不満だから」が 26.7%、「交通の便が悪いから」が 20.0%となっています。

	回答数	割合
住宅が老朽化してきたため	9	30.0%
住宅内の施設や設備が不満だから	8	26.7%
交通の便が悪いから	6	20.0%
持家がほしいから	5	16.7%
家賃が高いから	5	16.7%
買い物が不便だから	5	16.7%
高齢者が住みづらいため	5	16.7%
故郷で暮らしたいから	3	10.0%
住宅の周辺環境が不満だから	2	6.7%
子供の教育のため	2	6.7%
近所に知人が少ないから	1	3.3%
自動車等の騒音公害を避けるため	0	0.0%
転勤や仕事の都合のため	0	0.0%
経済的に余裕が出てきたから	0	0.0%
その他	12	40.0%
無回答	1	3.3%
合計	64	-

<その他の主な記述回答>  
 ・除雪関連 4 票  
 ・収入超過 2 票  
 ・隣人トラブル関連 2 票

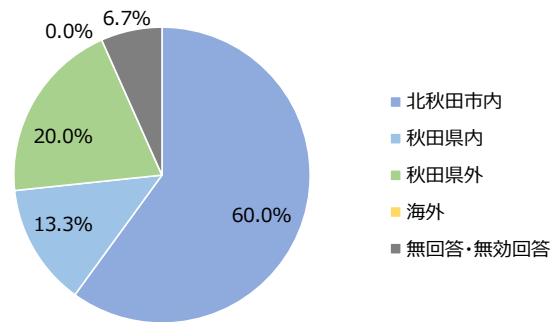


※その他と無回答以外の選択肢を回答数の多い順に並べ替えて表示

⑭ 問 14 転居先

転居意向を持つ回答者が選ぶ転居先は、「北秋田市内」が 60.0%と最も多く、次いで「秋田県外」が 20.0%、「秋田県内」が 13.3%となっています。

	回答数	割合
北秋田市内	18	60.0%
秋田県内	4	13.3%
秋田県外	6	20.0%
海外	0	0.0%
無回答・無効回答	2	6.7%
合計	30	100.0%

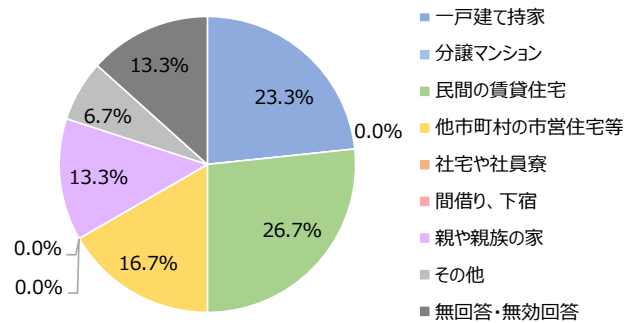


(n=30)

⑮ 問 15 転居先の住まい

転居意向を持つ回答者が選ぶ転居先の住まいは、「民間の賃貸住宅」が 26.7%と最も多く、次いで「一戸建て持家」が 23.3%、「他市町村の市営住宅等」が 16.7%となっています。

	回答数	割合
一戸建て持家	7	23.3%
分譲マンション	0	0.0%
民間の賃貸住宅	8	26.7%
他市町村の市営住宅等	5	16.7%
社宅や社員寮	0	0.0%
間借り、下宿	0	0.0%
親や親族の家	4	13.3%
その他	2	6.7%
無回答・無効回答	4	13.3%
合計	30	100.0%

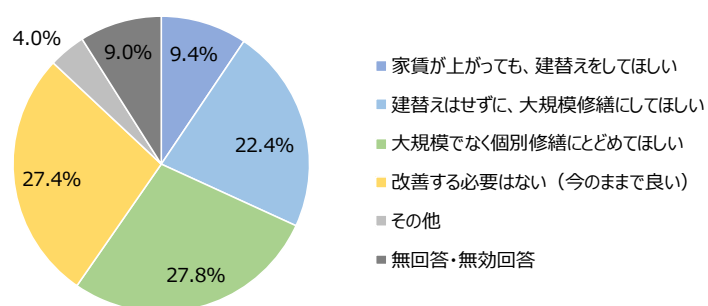


(n=30)

### ⑩ 問 16 希望する団地改善手法

団地を改善する場合に希望する手法は、「大規模でなく個別修繕にとどめてほしい」が27.8%と最も多く、次いで「改善する必要はない（今のままで良い）」が27.4%、「建替えはせずに、大規模修繕にしてほしい」が22.4%と続きます。「家賃が上がっても、建替えをしてほしい」は9.4%と最も少なくなっています。

	回答数	割合
家賃が上がっても、建替えをしてほしい	21	9.4%
建替えはせずに、大規模修繕にしてほしい	50	22.4%
大規模でなく個別修繕にとどめてほしい	62	27.8%
改善する必要はない（今のままで良い）	61	27.4%
その他	9	4.0%
無回答・無効回答	20	9.0%
合計	223	100.0%



(n=223)

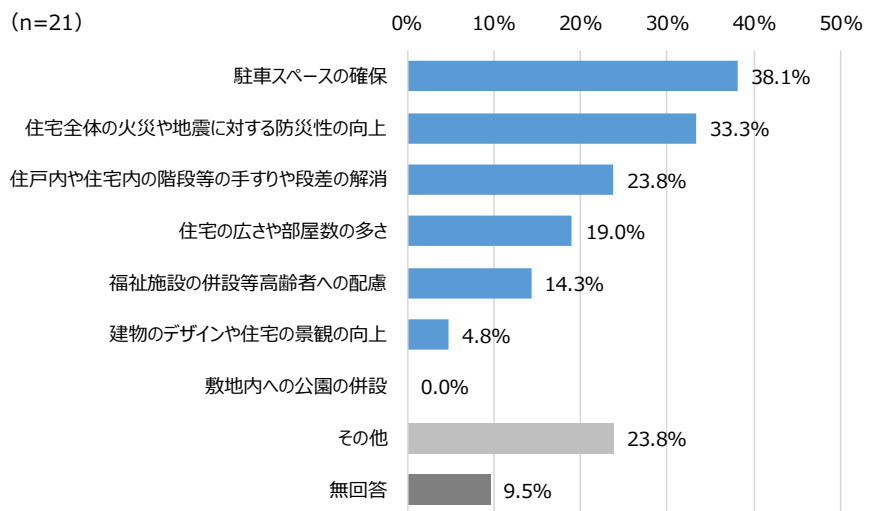
⑰ 問 17 建替えにあたって望む点（複数回答）

建替えを希望する回答者が望む改善点は、「駐車スペースの確保」が38.1%と最も多く、次いで「住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上」が33.3%、「住戸内や住宅内の階段等の手すりや段差の解消」と「その他」が23.8%となっています。

	回答数	割合
駐車スペースの確保	8	38.1%
住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上	7	33.3%
住戸内や住宅内の階段等の手すりや段差の解消	5	23.8%
住宅の広さや部屋数の多さ	4	19.0%
福祉施設の併設等高齢者への配慮	3	14.3%
建物のデザインや住宅の景観の向上	1	4.8%
敷地内への公園の併設	0	0.0%
その他	5	23.8%
無回答	2	9.5%
合計	35	—

<その他の記述回答>（各1票）

- ・平屋建て、水洗トイレの住宅
- ・除雪場所の確保
- ・身体障害者対応
- ・断熱性向上
- ・湿気対策

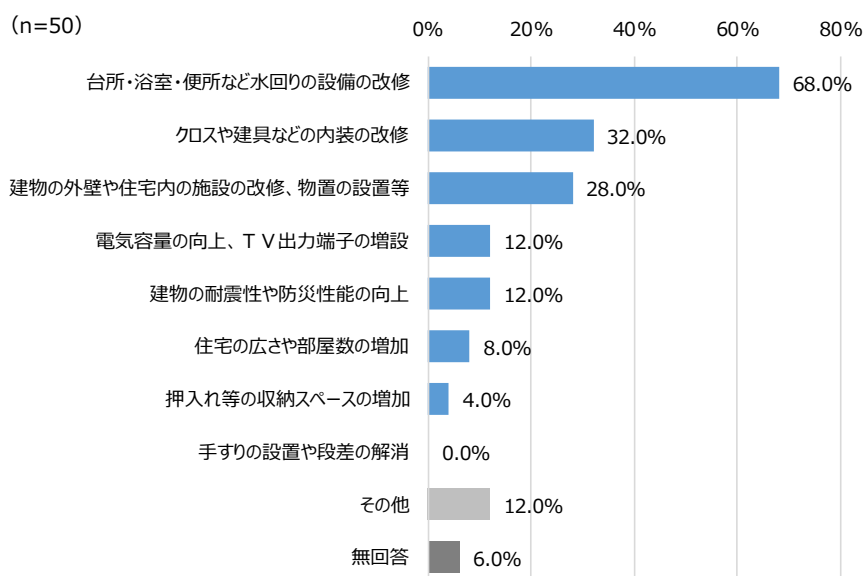


※その他と無回答以外の選択肢を回答数の多い順に並べ替えて表示

⑩ 問 18 大規模修繕にあたって望む点（複数回答）

大規模修繕を希望する回答者が望む改善点は、「台所・浴室・便所など水回りの設備の改修」が68.0%と最も多く、次いで「クロスや建具などの内装の改修」が32.0%、「建物の外壁や住宅内の施設の改修、物置の設置等」が28.0%となっています。

	回答数	割合
台所・浴室・便所など水回りの設備の改修	34	68.0%
クロスや建具などの内装の改修	16	32.0%
建物の外壁や住宅内の施設の改修、物置の設置等	14	28.0%
電気容量の向上、T V出力端子の増設	6	12.0%
建物の耐震性や防災性能の向上	6	12.0%
住宅の広さや部屋数の増加	4	8.0%
押入れ等の収納スペースの増加	2	4.0%
手すりの設置や段差の解消	0	0.0%
その他	6	12.0%
無回答	3	6.0%
合計	91	-



※その他と無回答以外の選択肢を回答数の多い順に並べ替えて表示

## 7. 公営住宅等に関する課題

### (1) 市民の重要な住宅セーフティネットとしての公営住宅の供給

公営住宅は、市民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。

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、今後も市民の重要な住宅セーフティネットとして、市営住宅等を確保していく必要があります。

### (2) 需要や状況等に応じた適切な戸数の供給

本市では、公営住宅等を 31 団地 265 棟 523 戸管理しており、入居不可空家を除いた入居率は 76.5%と、年々低下しています。

人口減少や少子高齢化の進行が予測されることから、公営住宅等の管理にあたっては、需要や状況等を把握しながら、適切な戸数を供給していく必要があります。

### (3) 公営住宅等の適切な維持管理・更新等が必要

人口減少や少子高齢化に伴い、税金等の確保が難しくなることが予測されます。一方、公営住宅等の 42.6%が耐用年限を超過しており、30.0%が耐用年限の 1/2 以上耐用年限未満であることから、除却や建替え、大規模な改善が必要な時期を迎えています。

そのため、計画的な改修や長寿命化のための修繕を行い、中長期的に維持管理・更新等にかかる費用の削減と予算の平準化を図っていく必要があります。

### (4) 住宅ニーズへの対応

公営住宅等の入居世帯の状況をみると、単身世帯が全体の約 6 割を占めているものの、公営住宅等の住戸規模や住戸タイプをみると、少人数向けの住戸は比較的少ない状況です。

改善や建替えにあたっては、単身向けの住戸の確保など、引き続き、入居希望者や入居者の住宅ニーズに合った住戸の供給が必要です。

また、民間賃貸住宅の活用の促進も有効であると考えられます。

### (5) 入居者意向調査を踏まえた事業手法の検討

市営住宅入居者アンケートでは、「今の団地、若しくは市営住宅等にこれからも住み続けたいか」聞いたところ、居住継続意向が 7 割強を占めています。

また、「あなたがお住いの団地の将来について」聞いたところ、“大規模修繕ではなく個別修繕にとどめてほしい”、“改善する必要はない（今のままで良い）”、“建替えはせずに、大規模修繕にしてほしい”が 8 割弱となっており、“家賃は上がっても、建替えをしてほしい”を大きく上回っています。

そのため、今後の老朽団地の事業手法については、入居者の要望や居住ニーズを踏まえた対応が求められます。

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

長期的に良質な市営住宅等のストックを形成していくためには、常に市営住宅等の実態を把握していくことが必要です。以下の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ・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

上記を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、ライフサイクルコストの縮減に配慮しながら、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、以下の方針に基づき、改善事業（個別改善、全面的改善）を実施します。

- ・対処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。
- ・修繕標準周期に先立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。
- ・老朽化し、かつ需要増の見込めない団地については、他団地に集約するとともに解体をすすめる、管理コストの削減を図ります。

### 第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

#### 1. 市営住宅ストック活用の手法

市営住宅等の事業手法は、平成 28（2016）年 8 月に改訂された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「新指針」という。）に基づき、「建替」、「改善（全面的改善・個別改善）」、「維持管理」、「用途廃止」の 4 つとします。それぞれの内容は以下のとおりです。

表 各事業手法における基本的な考え方

事業手法	内容		管理期間の目安	
建替	現存する市営住宅等を除却し、その敷地に新たに市営住宅等を建設するものを「建替」とします。		耐用年限を経過したもの ・耐火構造：70 年 ・準耐火構造：45 年 ・木造：30 年	
改善	全面的改善	市営住宅等の住棟単位又は団地単位で、躯体以外の内装や設備等の住戸内部における全面的な改善または、以下の個別改善内容を同時に大部分にわたって改善を行うものを「全面的改善」とします。	建築後 30 年を経過しており、事業後、概ね 30 年以上管理する予定のもの	
	個別改善	全面的改善によらず、市営住宅等の質の向上のために、以下の改善・改修を個別に行うものを「個別改善」とします。		事業後、概ね 10 年間管理する予定のもの
		居住性向上型	市営住宅等における利便性、衛生、快適性等の居住性の向上のための設備等の改善	
		福祉対応型	高齢者、障害者等の市営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善	
		安全性確保型	市営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善	
		長寿命化型	市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善	
		脱炭素社会対応型	市営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善	
子育て世帯支援型	市営住宅等における子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善			
維持管理	次の市営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とします。 ・経常修繕 破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や緊急時に対応する修繕 ・計画修繕 建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画的に行う修繕			
用途廃止	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ居住環境を維持することが困難と認められる市営住宅等を用途廃止し、敷地を他の用途に活用するものを「用途廃止」とします。			

## 2. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定においては、新指針の選定フローに基づき進めます。

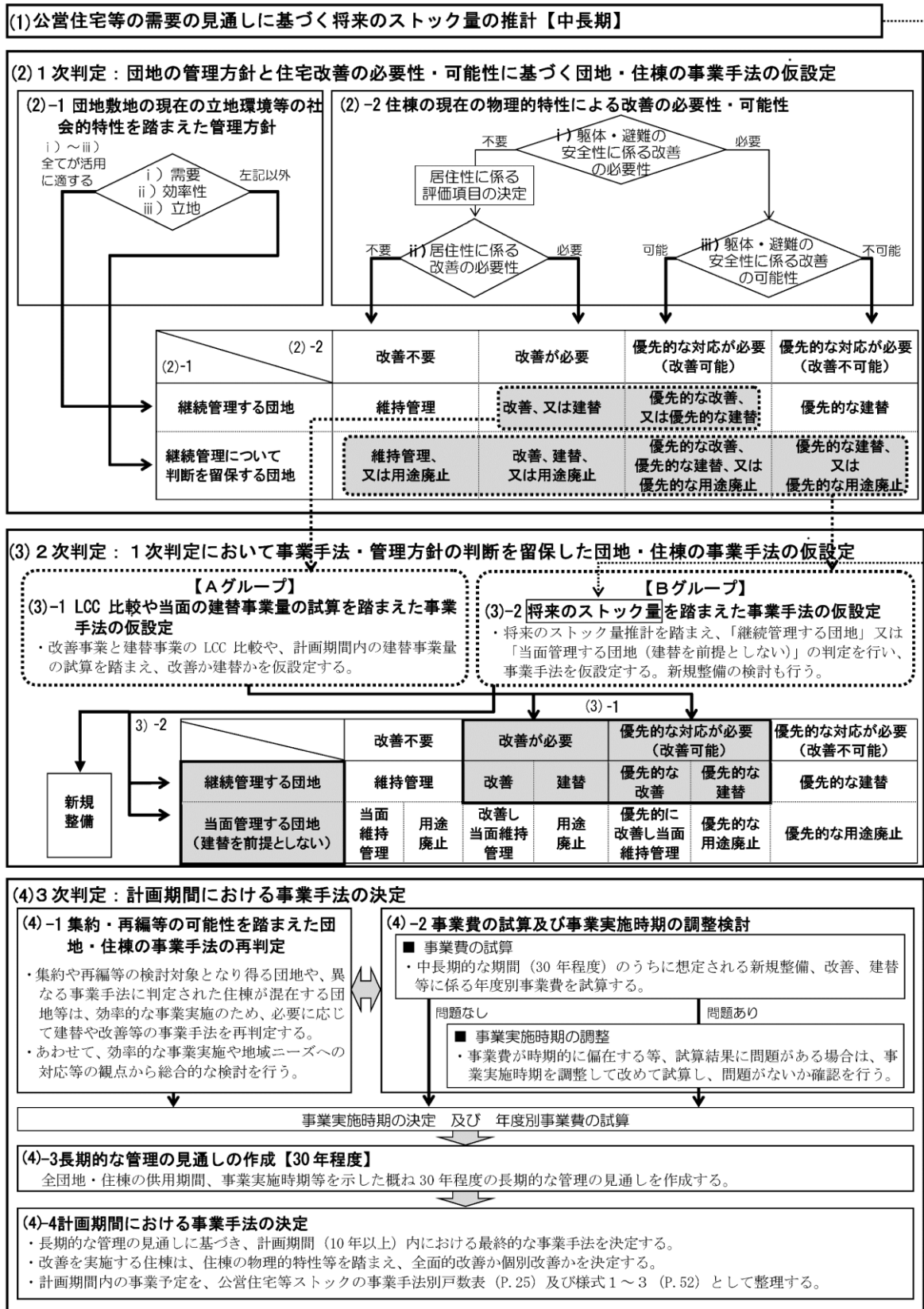


図 事業手法の選定フロー

### 3. 事業手法の選定における評価・判定基準

前項の流れを踏まえ、本市における判定項目、並びに選定基準を次のとおりとします。

表 事業手法の選定基準 1/2

判定	判定・評価項目		評価基準	評価結果	
1 次 判 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				
	i) 需要	空家率・空室数	空家率20%以下、又は空室5室以内（政策空家を除く）	○	
			空家率21%以上、又は空室6室以上（政策空家を除く）	×	
	ii) 効率性	用途地域	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)	○	
			第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域	×	
		敷地形状	整形	○	
			不整形	×	
		規模	2,000㎡以上	○	
			2,000㎡未満	×	
	判定	上記3項目のうち2つ以上が○	○		
	それ以外		×		
	iii) 立地	生活利便性	公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設が1km圏内（4つのうち、3つ以上が○）	○	
			公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設が1km圏外（その他）	×	
		地域バランス	近接公営住宅が1km圏外	○	
			近接公営住宅が1km圏内	×	
		災害危険区域	災害危険区域外	○	
			災害危険区域内	×	
	判定	上記3項目のうち2つ以上が○	○		
	それ以外		×		
	(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				
	i)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準（木造の場合2000年基準後）、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○
				旧耐震基準（木造の場合2000年基準前）、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×
			二方向避難	避難可能（1階の建物は自動的に○）	○
				避難不可能	×
			防火区域	防火区域確保	○
				防火区域未確保	×
	判定	上記3項目全てが○	不要		
それ以外		必要			
i)で 不要	ii) 居住性に係る改善の 必要性	最低居住面積水準	3人世帯で住戸面積40㎡以上	○	
			3人世帯で住戸面積40㎡未満	×	
		省エネルギー性 (断熱性能)	断熱性能あり	○	
			断熱性能なし	×	
		バリアフリー性 (高齢者対応 バリアフリー化)	整備済（3項目全てが○）	○	
			未整備（それ以外）	×	
判定	上記4項目全てが○	不要			
それ以外		必要			
i)で 必要	iii) 躯体・避難の安全性 に係る改善の可能性	計画年次における 耐用年限	耐用年限未済	可能	
			耐用年限経過	不可能	

表 事業手法の選定基準 2/2

判定	判定・評価項目	評価基準	評価結果	
2 次 判 定	(3)-1 A：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定			
	LCC比較	改善事業費の方が安い	縮減効果あり	
		建替事業費の方が安い	縮減効果なし	
	(3)-2 B：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			
	新規整備の検討			
	将来ストック量の推計結果を踏まえ「維持管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定	需要	空家率20%以下、又は空室5室以内（政策空家を除く）	○
			空家率21%以上、又は空室6室以上（政策空家を除く）	×
		高度利用の可能性	用途地域、敷地形状、土地規模を満たす	○
			用途地域、敷地形状、土地規模を満たさない	×
	災害危険区域	災害危険区域外	○	
災害危険区域内		×		
LCC比較	改善事業費の方が安い	縮減効果あり		
	建替事業費の方が安い	縮減効果なし		
3 次 判 定	(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			
	・団地単位での効率的活用、集約・再編等の可能性、周辺道路の整備等を踏まえ、判定を変更するか否か決定			
	(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、改善、建替等に係る年度別事業費を試算			
	・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、事業実施時期を調整し再度試算			
	(4)-3 長期的な管理の見通しの作成			
・事業内容、実施時期の方針の検討				
・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定				
(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）内における最終的な事業手法を決定				
・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				

## 4. 事業手法の選定

### (1) 将来のストック量の推計

新指針に基づき、新指針と共に配布された「世帯数推計支援プログラム（改良版）」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」（以下「ストック推計プログラム」という。）を活用し、市営住宅等の需要の見通しを推計します。

ストック推計プログラムは、各種統計データを用い、将来のある時点における全ての借家（市営住宅等だけではなく、民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「市営住宅等の入居資格世帯数<sup>(※1)</sup>」と「著しい困窮年収水準未満の世帯数<sup>(※2)</sup>」を算出します。

ストック量の推計<sup>(※3)</sup>は、推計結果を参考にしつつ、既存の公営住宅の管理戸数や需要状況を踏まえて、次頁に示すステップにより設定します。

なお、この推計値は、そのまま将来必要な公営住宅ストック量を示すものではないことから、必要管理戸数は、この結果を目安として捉えつつ、既存公営住宅の管理戸数や需要の状況を踏まえて設定します。

※1：市営住宅等の入居資格世帯数

- (1) 政令月収 15.8 万円以下の借家世帯で、同居親族のいる世帯及び 1 人世帯のうち 60 歳以上の世帯
- (2) 政令月収 15.8 万円以上 21.4 万円以下の借家世帯で、60 歳以上の 1 人世帯または、60 歳以上の夫婦のみ世帯または、子どもが 6 歳未満の子育て世帯

※2：著しい困窮年収水準未満の世帯数

市営住宅等の入居資格世帯のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯の数

※3：ストック推計は、平成 27（2015）年国勢調査を基に、令和 2（2020）年から令和 27（2045）年までの推計値が 5 年ごとに算出される。

**【ステップ0】北秋田市の将来世帯数の推計**

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口（平成30年推計）、秋田県世帯主率（平成31年）をもとに、北秋田市の世帯主率を推定し、世帯数を推計。

実績値	推計値					
平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
12,162	11,318	10,399	9,581	8,654	7,679	6,651



**【ステップ1】世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数の推計**

住宅・土地統計調査（平成20, 25, 30年）における実績値から収入分位・世帯人員別借家世帯数を推計し、家計調査による世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数を推計。

令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
1,726	1,607	1,496	1,363	1,218	1,062



**【ステップ2】公営住宅の入居資格のある世帯数の推計**

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の入居基準を満たす世帯（家族の年齢、構成）を抽出し、公営住宅の入居資格のある世帯数を推計。

令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
754	684	623	558	492	424



**【ステップ3】公営住宅の入居資格のある世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計**

世帯人員別最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収から、必要年収未満の世帯数の割合を算出し、著しい困窮年収未満世帯数を推計。

令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
243	229	210	191	170	147

図 ストック推計による「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計フロー

「市営住宅等の入居資格世帯数」は、令和 7（2025）年の 684 世帯から、約 5 年後の令和 12（2030）年には 623 世帯へと減少し、減少率は 8.92%となります。

令和 7（2025）年の市営住宅等の管理戸数である 523 戸に、この減少率を乗じると、令和 12（2030）年は 476 戸と推計されます。

本市は住宅総数における民営借家の割合やセーフティネット住宅が周辺他都市に比べて少ないため、ライフステージやライフスタイルなどに応じた住替えにおいて、市営住宅等の活用も期待されます。

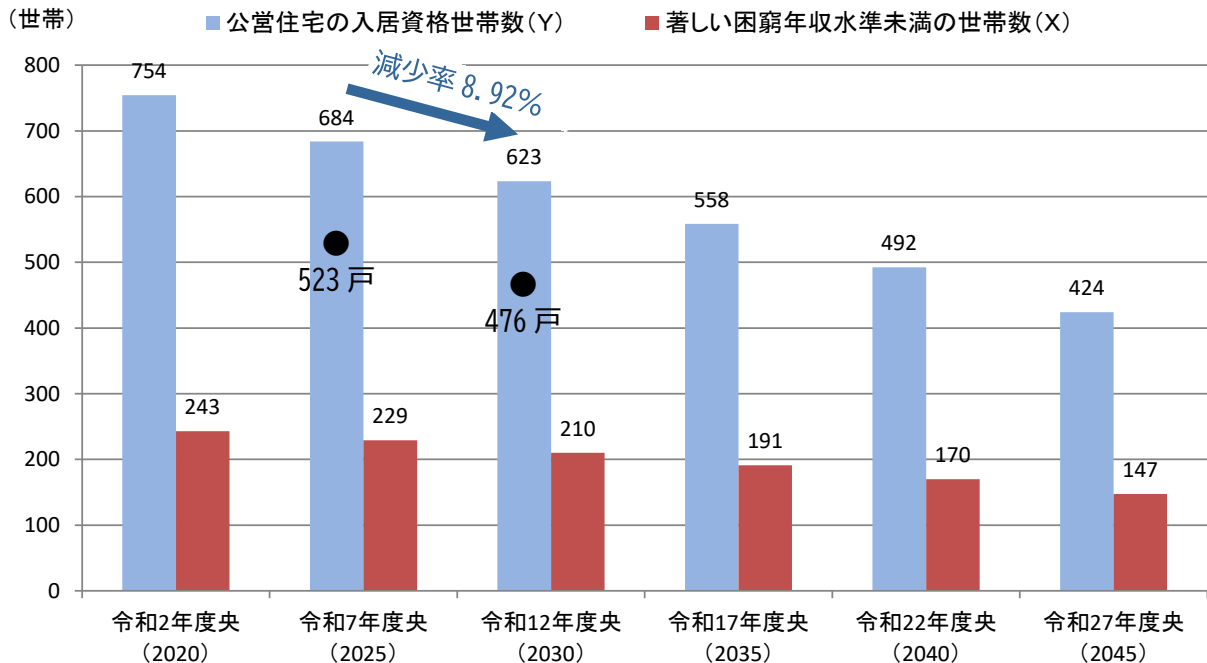


図 ストック推計による「公営住宅の入居資格世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

一方、市営住宅等の空家率は令和 1（2018）年は 21.7%でしたが、令和 7（2025）年には 28.5%に上昇しています。

そのため、推計結果をひとつの参考としながらも、入居率や応募状況、市営住宅等の立地や劣化の状況なども考慮し、集約や用途廃止なども視野に入れながら、必要管理戸数を検討するものとします。

以上より、概ねの計画年次である令和 12 年度の必要管理戸数<sup>(※4)</sup>を 438 戸と設定します。

<b>市営住宅の 必要管理戸数</b>	<b>概ねの計画年次（令和 12 年度） 438 戸</b>
-------------------------	--------------------------------

※4：必要管理戸数は、あくまでも計画年次の管理戸数の目安。管理戸数を減らす場合、用途廃止のために入居者を強制退去させるのではなく、新規募集を停止し、入居者が全員退去した時点で除却を行うものとする。

## (2) 1次判定

1次判定では、「(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」と「(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」の2つの視点から事業手法を仮設定します。

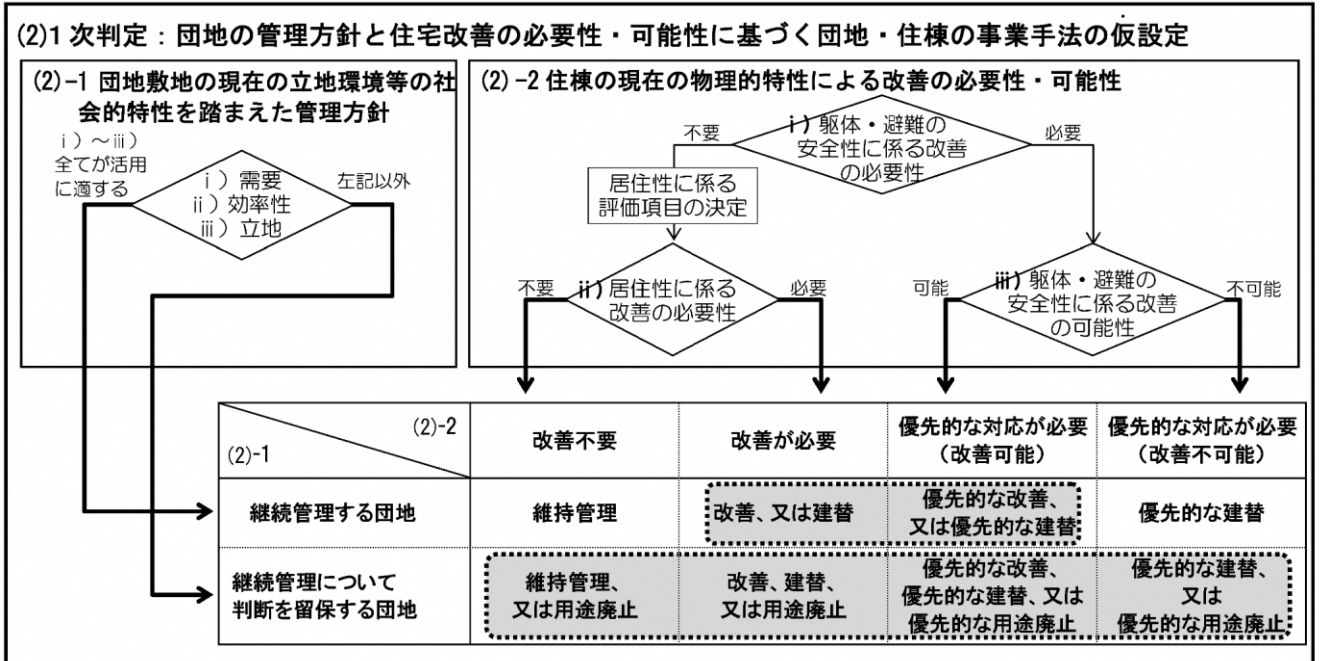


図 事業手法の選定フロー (1次判定)

(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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

全ての項目で「○」のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも「×」がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

表 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

i) 需要			
空家率・空室率			
○	空家率 20%以下、又は空室 5 室以内（政策空家を除く）	×	空家率 21%以上、又は空室 6 室以上（政策空家を除く）
ii) 効率性（以下 3 項目のうち○が 2 つ以上で○）			
用途地域			
○	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）	×	一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域
敷地形状			
○	整形	×	不整形
規模			
○	2,000 m <sup>2</sup> 以上	×	2,000 m <sup>2</sup> 未満
iii) 立地（以下 3 項目のうち○が 2 つ以上で○）			
生活利便性			
○	公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設が 1km 圏内（4 つのうち、3 つ以上が○）	×	公共交通機関、公益施設、生活利便施設、教育施設が 1km 圏外（その他）
地域バランス			
○	近接公営住宅が 1km 圏外	×	近接公営住宅が 1km 圏内
災害危険区域			
○	災害危険区域外	×	災害危険区域内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
1. 南鷹巣団地、3. 高野尻団地、4. 宮前町団地、 6. 鳥屋岱団地、7. 明田団地、11. 田の沢団地、 12. 上杉駅前団地、13. 上杉団地、21. 冷水岱団地、 25. 米内沢駅前団地、26. 比立内団地、28. 上岱団地、 30. 畑町団地、31. 東裏団地	2. 胡桃館団地、 5. サンコープラスなかたい住宅、8. 林岱団地、 9. 松ヶ丘団地、10. 下杉団地、14. 長野岱団地、 15. 陣場岱団地、16. 松山町団地、17. 御嶽団地、 18. 伊勢ノ森団地、19. 上野第 2 団地、 20. 伊勢ノ森第 2 団地、22. 上野住宅、 23. 陣場岱団地、24. 諏訪岱団地、27. 三両団地、 29. 上新町団地
計 331 戸	計 192 戸

(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

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに分類します。

表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性 (以下3項目全てが○で○)			
耐震基準			
○	新耐震基準(木造の場合2000年基準後)、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準(木造の場合2000年基準前)、もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能(1階は自動的に○)	×	避難不可能
防火区画			
○	防火区域確保	×	防火区域未確保
○のみ: 改善不要		×あり: 改善必要	
ii) 居住性に係る改善の必要性		iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
最低居住面積水準		計画年次における耐用年限	
○	あり × なし		
省エネルギー性(断熱性能)			
○	あり × なし		
バリアフリー性			
○	あり × なし		
3点給湯&水洗トイレ			
○	あり × なし	○	耐用年限未満 × 耐用年限経過
○のみ ×あり		○のみ ×あり	
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)
1③. 南鷹巣団地 3②. 高野尻団地 4. 宮前町団地 11②. 田の沢団地 12. 上杉駅前団地 14②. 長野岱団地 21. 冷水岱団地 30. 畑町団地 31. 東裏団地	2②. 胡桃館団地 3①. 高野尻団地 5. サンコーポラス なかたい住宅 8. 林岱団地 9. 松ヶ丘団地 10. 下杉団地 11①. 田の沢団地 13. 上杉団地 14①. 長野岱団地 15. 陣場岱団地 16. 松山町団地 17. 御嶽団地 18. 伊勢ノ森団地 19. 上野第2団地 20. 伊勢ノ森第2団地 22. 上野住宅 23. 陣場岱第2団地 26②. 比立内団地 27. 三両団地 28. 上岱団地 29. 上新町団地	25. 米内沢駅前団地 24. 諏訪岱団地	1①. 南鷹巣団地 1②. 南鷹巣団地 2①. 胡桃館団地 6. 鳥屋岱団地 7. 明田団地 26①. 比立内団地
計 170 戸	計 200 戸	計 9 戸	計 144 戸

(2) - 3 : 1次判定結果

これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下の通りとなります。事業手法の定まらないAグループ及びBグループと判定された団地・住棟については、2次判定を行います。

表 社会的特性及び物理的特性の検討結果に応じた事業手法の仮設定

物理的的特性 社会的特性	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	<b>維持管理</b>  1③. 南鷹巣団地 3②. 高野尻団地 4. 宮前町団地 11②. 田の沢団地 12. 上杉駅前団地 21. 冷水岱団地 30. 畑町団地 31. 東裏団地	<b>Aグループ</b>		<b>優先的な建替</b>  1①. 南鷹巣団地 1②. 南鷹巣団地 6. 鳥屋岱団地 7. 明田団地 26①. 比立内団地
		<b>改善、又は建替</b>  3①. 高野尻団地 11①. 田の沢団地 13. 上杉団地 26②. 比立内団地 28. 上岱団地	<b>優先的な改善、 又は優先的な建替</b>  25. 米内沢駅前団地	
	計 166 戸	計 40 戸	計 5 戸	計 120 戸
継続管理について判断を留保する団地	<b>Bグループ</b>			
	<b>維持管理、 又は用途廃止</b>  14②. 長野岱団地	<b>改善、建替、 又は用途廃止</b>  2②. 胡桃館団地 5. サンコーポラスなかたい住宅 8. 林岱団地 9. 松ヶ丘団地 10. 下杉団地 14①. 長野岱団地 15. 陣場岱団地 16. 松山町団地 17. 御嶽団地 18. 伊勢ノ森団地 19. 上野第2団地 20. 伊勢ノ森第2団地 22. 上野住宅 23. 陣場岱第2団地 27. 三両団地 29. 上新町団地	<b>優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止</b>  24. 諏訪岱団地	<b>優先的な建替、 又は優先的な用途廃止</b>  2①. 胡桃館団地
	計 4 戸	計 160 戸	計 4 戸	計 24 戸

### (3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。

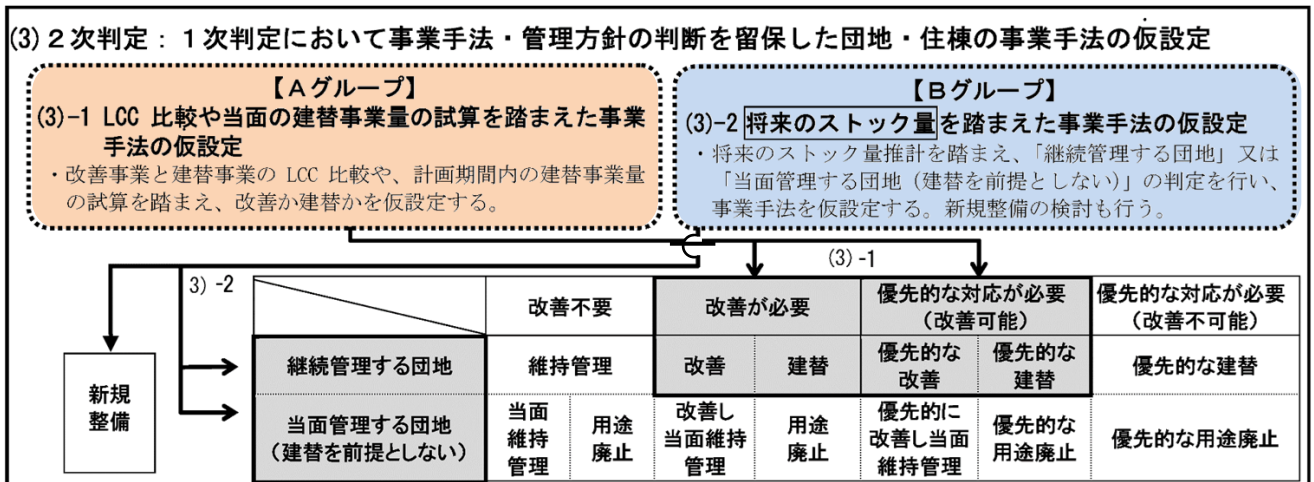


図 事業手法の選定フロー（2次判定）

#### (3) - 1：LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

Aグループと判定した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と、建替事業を実施する場合のLCC（ライフサイクルコスト）比較や計画期間内での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。

木造（耐用年限30年）の住宅については、計画期間内に耐用年限を10年超過するかどうかにより、改善による長寿命化の可能性を判定します。

#### (3) - 2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループと判定した団地・住棟については、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）」とするかで判定を行い、事業手法を仮設定します。

余剰分は、用途廃止と仮設定した団地（2②胡桃館団地、8林岱団地、10下杉団地、27三両団地=42戸、24諏訪岱団地、2①胡桃館団地=28戸 計70戸）のほか、計画年次までに建替えを行う団地（6鳥屋岱団地、7明田団地、26①比立内団地=42戸、26②比立内団地、28上岱団地=11戸 計53戸）などにおいて戸数を調整するものとします。

(3) - 3 : 2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、事業手法について、以下のように仮設定をします。

表 2次判定結果

物理的特性 社会的特性	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)
	<u>維持管理</u>		<u>改善</u>	<u>建替</u>	<u>優先的な改善 又は優先的な建替</u>	<u>優先的な建替</u>
継続管理 する団地	1③. 南鷹巣団地 3②. 高野尻団地 4. 宮前町団地 11②. 田の沢団地 12. 上杉駅前団地 21. 冷水岱団地 30. 畑町団地 31. 東裏団地		3①. 高野尻団地 11①. 田の沢団地 13. 上杉団地	26②. 比立内団地 28. 上岱団地	25. 米内沢駅前団地	1①. 南鷹巣団地 1②. 南鷹巣団地 6. 鳥屋岱団地 7. 明田団地 26①. 比立内団地
	計 166 戸		計 29 戸	計 11 戸	計 5 戸	計 120 戸
当面管理 する団地	<u>当面維持管理</u>	<u>用途廃止</u>	<u>改善し 当面維持管理</u>	<u>用途廃止</u>	<u>優先的に改善し 当面維持管理 又は優先的な用途廃止</u>	<u>優先的な 用途廃止</u>
	14②. 長野岱団地	該当なし	5. サンコーポラスなかない住宅 9. 松ヶ丘団地 14①. 長野岱団地 15. 陣場岱団地 16. 松山町団地 17. 御嶽団地 18. 伊勢ノ森団地 19. 上野第2団地 20. 伊勢ノ森第2団地 22. 上野住宅 23. 陣場岱第2団地 29. 上新町団地	2②. 胡桃館団地 8. 林岱団地 10. 下杉団地 27. 三両団地	24. 諏訪岱団地	2①. 胡桃館団地
計 4 戸		計 0 戸	計 118 戸	計 42 戸	計 4 戸	計 24 戸

#### (4) 3次判定

1次判定では社会的特性、物理的特性による判定を行いました。また、2次判定では、コストや必要量を考慮して判定を行いました。これまでの判定指標には考慮されなかった地域が持つ固有の制約条件などにより、判定された手法が合理的ではない場合も考えられます。

3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」し、事業手法の総合的な判定・見直しを行いました。下表は3次判定結果を示しており、判定・見直しを行った団地名に着色しています。

表 3次判定結果

維持管理	改善	建替	用途廃止
1①. 南鷹巣団地 1③. 南鷹巣団地 2①. 胡桃館団地 3①. 高野尻団地 3②. 高野尻団地 4. 宮前町団地 9. 松ヶ丘団地 11①. 田の沢団地 11②. 田の沢団地 12. 上杉駅前団地 13. 上杉団地 14①. 長野岱団地 14②. 長野岱団地 15. 陣場岱団地 16. 松山町団地 17. 御嶽団地 18. 伊勢ノ森団地 19. 上野第2団地 20. 伊勢ノ森第2団地 21. 冷水岱団地 22. 上野住宅 23. 陣場岱第2団地 24. 諏訪岱団地 25. 米内沢駅前団地 28. 上岱団地 29. 上新町団地 30. 畑町団地 31. 東裏団地 計 386 戸	5. サンコーポラスな たい住宅 計 40 戸	7. 明田団地 計 17 戸	1②. 南鷹巣団地 2②. 胡桃館団地 6. 烏屋岱団地 8. 林岱団地 10. 下杉団地 26①. 比立内団地 26②. 比立内団地 27. 三両団地 計 80 戸

#### 凡例

- の団地：(4) -1-①団地単位での効率的活用による見直し (4 団地)
- の団地：(4) -1-②集約・再編等の可能性による見直し (3 団地)
- の団地：(4) -2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討による見直し (3 団地)

#### (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次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業を実施するため、必要に応じた再判定を行います。

##### ① 団地単位での効率的活用

同じ団地内で異なる事業手法に判定された4団地については、より効率的なストック活用の可能性について検討します。

団地名	理由
1②. 南鷹巣団地	同団地での建替事業が進むものの、鷹巣地区での空家数の増加に伴う管理戸数の減少も求められることから、一部を「優先的な建替」から将来的な「用途廃止」へと見直します。
2①. 胡桃館団地	簡易耐火の経過年数が2~3年と比較的短いため、「用途廃止」から「維持管理」へと見直します。
3①. 高野尻団地	比較的経過年数が短いため、「改善」から「維持管理」へと見直します。
11①. 田の沢団地	比較的経過年数が短いため、「改善」から「維持管理」へと見直します。

##### ② 集約・再編等の可能性

一定の地域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します。

団地名	理由
6. 鳥屋岱団地	用途廃止後、建替を実施する「7. 明田団地」へ集約します。
26①. 比立内団地 26②. 比立内団地	阿仁地区の供給率（地区における市営住宅の供給戸数／地区の世帯数）が4.3%と、4地区平均の3.7%を上回るため、「優先的な建替」から「用途廃止」へと見直します。
28. 上岱団地	経過年数が10年を超過しているものの、阿仁地区内には新たに整備した団地もあるため、「建替」から「維持管理」へと見直します。

なお、上記2つの視点のほか、「周辺道路の整備」「仮住居の確保」「まちづくりへの対応の可能性」「他の事業主体との連携」についても、事業手法を実施する際に、個別に検討します。

#### (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事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

事業費の試算にあたっての単価は、本市における過去の実績値より、下表のように設定します。なお、建替えの優先順位は、耐用年限超過年数によって判断します。

表 事業費の試算に向けた条件整理

事業内容	対象団地	単価	実施時期
建替	木造、耐火、簡易耐火	2,500万円/戸	耐用年限超過後、優先順位に従って順次実施
長寿命化型改善(屋上防水、外壁塗装、配管等更新)	耐火、簡易耐火	600万円/戸	建設年度の古いものから順次実施
長寿命化型改善(外壁塗装等)	木造	500万円/戸	

#### (4) - 3 : 長期的な管理の見通しの作成

前項での検討結果を踏まえ、作成した長期的な管理の見通しを以下に示します。

計画期間内については、確定している団地を示します。

一方、中期、長期に関しては、概ね該当事業に対応が必要な団地を示しており、今後の公営住宅等長寿命化計画において、「用途廃止」も含めて具体的に定めるものとします。

表 長期的な管理の見通し

	計画期間内 (2020-2029) (R2-R11)		中期 (2030-2039) (R12-R21)		長期 (2040-2049) (R22-R31)	
建替 実施 時期	1③.南鷹巣団地(済)	4戸	1①.南鷹巣団地	70戸	2①.胡桃岱団地	24戸
	7.明田団地	12戸	9.松ヶ丘団地	15戸	3.高野尻団地	40戸
	14②.長野岱団地(済)	4戸	14①.長野岱団地	6戸	11.田の沢団地	22戸
	30.畑町団地(済)	2戸	15.陣場岱団地	3戸	13.上杉団地(特)	6戸
	31.東裏団地(済)	6戸	16.松山町団地	6戸	18.伊勢ノ森団地	10戸
			17.御嶽団地	10戸	19.上野第2団地	4戸
			28.上岱団地	6戸	20.伊勢ノ森第2団地	4戸
			29.上新町団地	10戸	21.冷水岱団地	10戸
					22.上野住宅(単)	6戸
					23.陣場岱第2住宅(単)	4戸
					24.諏訪岱団地(特)	4戸
				25.米内沢駅前団地(特)	5戸	
	計28戸		計126戸		計139戸	

#### (4) - 4 : 計画期間における事業手法の決定

長期的な見通しに基づき、本計画期間内における最終的な事業手法を以下に示します。

計画期間では、管理戸数を 438 戸として、耐用年限以上又は築 50 年以上の老朽化住宅の更新を行い、老朽化率の改善に取り組みます。

表 計画期間内における事業手法

事業手法	対象団地	基準年次における管理戸数	計画年次における必要管理戸数 <sup>(※4)</sup>
改善	5. サンコーポラスなかない住宅	40 戸	40 戸
建替	7. 明田団地	17 戸	12 戸
用途廃止	1②. 南鷹巣団地 2②. 胡桃館団地 6. 鳥屋岱団地 8. 林岱団地 10. 下杉団地 26①. 比立内団地 26②. 比立内団地 27. 三両団地	80 戸	0 戸
維持管理	上記以外の団地	386 戸	386 戸
市管理計		523 戸	438 戸

※4 : (再掲) 必要管理戸数は、あくまでも計画年次の管理戸数の目安。管理戸数を減らす場合、用途廃止のために入居者を強制退去させるのではなく、新規募集を停止し、入居者が全員退去した時点で除却を行うものとする。

(5) 事業手法の選定結果

地域	種別	NO	住宅名	構造	管理戸数 (戸)	空き家数 (戸)	建設年度 (年度)	耐用年限 超過年数 (R11 時点)	1次判定結果	2次判定結果	集約・再編等 の可能性	3次判定	本計画期間内 における事業手法
鷹巣地区	公営	1①	南鷹巣団地	簡易耐火	70	22	S53-55	4-6	優先的な建替	優先的な建替	—	優先的な建替	維持管理
		1②		木造	8	0	S55	19	優先的な建替	優先的な建替	団地単位の効率的活用	用途廃止	用途廃止
		1③		木造	51	2	H28-R3	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	2①	胡桃館団地	簡易耐火	24	11	S56-58	2-3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	団地単位の効率的活用	維持管理	維持管理
		2②		木造	4	S58	16	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	用途廃止	
	公営	3①	高野尻団地	木造	13	2	H11-12	0	改善、又は建替	改善	団地単位の効率的活用	維持管理	維持管理
		3②		木造	27		H13-14	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
公営	4	宮前町団地	RC造(中耐)	40	1	H27	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理	
単独	5	サンコーポラス なかたい住宅	RC造(高耐)	40	26	H9	-	改善、建替又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	改善	改善	
合川地区	公営	6	鳥屋岱団地	簡易耐火、木造	20	17	S52-53	7、21	優先的な建替	優先的な建替	集約・再編の可能性	用途廃止	用途廃止
	公営	7	明田団地	木造	17(-5)	5	S54-55	19-20	優先的な建替	優先的な建替	—	建替	建替
	公営	8	林岱団地	木造、簡易耐火	29	15	S56-58	2-18	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	用途廃止
	公営	9	松ヶ丘団地	木造	15	6	S60、H1	10-14	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	10	下杉団地	木造	5	2	S63	11	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	用途廃止
	公営	11①	田ノ沢団地	木造	10	1	H11-12	0	改善、又は建替	改善	団地単位の効率的活用	維持管理	維持管理
		11②		木造	12	4	H13	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	12	上杉駅前団地	木造	5	1	H18	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
特公	13	上杉団地	木造	6	3	H9	2	改善、又は建替	改善	—	改善	維持管理	
森吉地区	公営	14①	長野岱団地	木造	6	0	S60	14	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
		14②		木造	4	0	R6	-	維持管理、又は用途廃止	当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	15	陣場岱団地	木造	3	1	H3	8	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	16	松山町団地	木造	6	1	H4	7	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	17	御嶽団地	木造	10	6	H5	6	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	18	伊勢ノ森団地	木造	10	4	H5	3	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	19	上野第2団地	木造	4	0	H10	1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	20	伊勢ノ森第2団地	木造	4	0	H10	1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	21	冷水岱団地	木造	10	0	H14	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
	単独	22	上野住宅	木造	6	3	H9	2	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	単独	23	陣場岱第2住宅	木造	4	0	H10	1	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	特公	24	諏訪岱団地	木造	4	1	H11	0	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的に改善し当面維持管理又は優先的な用途廃止	—	優先的に改善し当面維持管理	維持管理
特公	25	米内沢駅前団地	木造	5	0	H13	-	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な改善	—	優先的な改善	維持管理	
阿仁地区	公営	26①	比立内団地	木造	5	4	S55	19	優先的な建替	優先的な建替	集約・再編の可能性	用途廃止	用途廃止
		26②		木造	5		S56	18	改善、又は建替	建替		用途廃止	用途廃止
	公営	27	三両団地	木造	4	1	S57	17	改善、建替、又は用途廃止	用途廃止	—	用途廃止	用途廃止
	公営	28	上岱団地	木造	6	1	S62	12	改善、又は建替	建替	集約・再編の可能性	維持管理	維持管理
	公営	29	上新町団地	木造	10	6	H1、H6	5、10	改善、建替、又は用途廃止	改善し当面維持管理	—	維持管理	維持管理
	公営	30	畑町団地	木造	15	3	H21-R4	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理
公営	31	東裏団地	木造	6	0	R5	-	維持管理	維持管理	—	維持管理	維持管理	
合計	-	-	-	-	523	149	-	-	-	-	-	-	-

## 第4章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

### 1. 点検の実施方針

#### (1) 法定点検の実施方針

市営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

法定点検の対象となっている住棟は、引き続き、法令に基づく適切な点検を実施します。法定点検対象外の住棟においては、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を計画します。

##### 法定点検

建築基準法第12条では、3階以上かつ1,000㎡以上の住棟について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

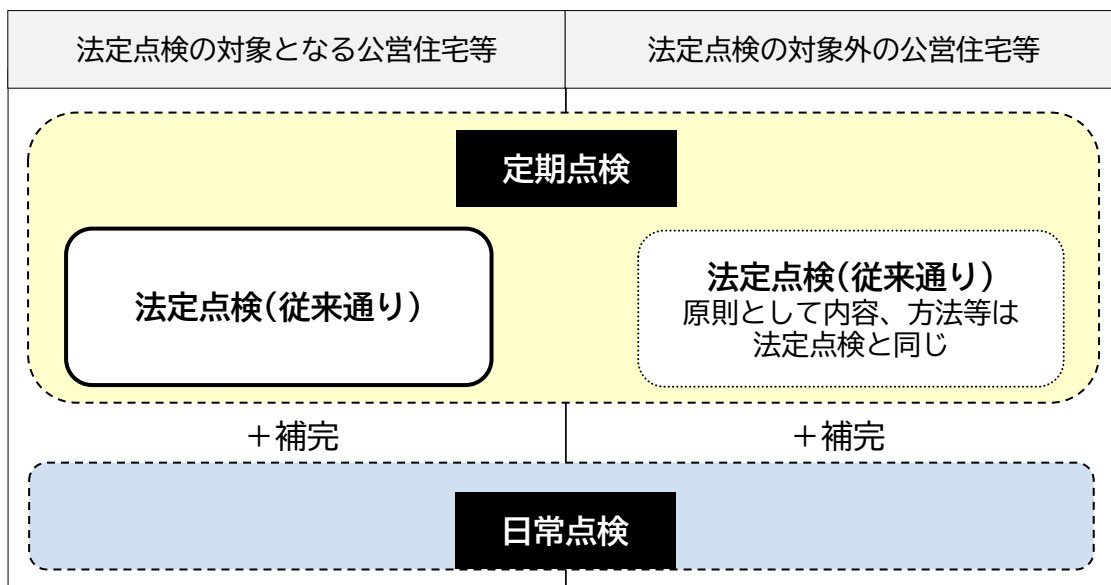
#### (2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

法定点検の項目にはない、遊具、外構、自転車置き場等についても、市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な対象については、日常点検において点検することとします。

##### 日常点検

日常点検は年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年8月）国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り実施するもので、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。



参考資料：「公営住宅等日常点検マニュアル」

図表 定期点検・日常点検の位置づけ

### (3) 点検結果の活用

定期点検の結果は、「公営住宅等維持管理データベース<sup>(※5)</sup>」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。

※5：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になります。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、本計画における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。

図表 修繕周期表 1/4

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	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	○				

図表 修繕周期表 2/4

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
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	—	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		—	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

図表 修繕周期表 3/4

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
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 非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	15年		③	○	○			
		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、排水柵等、※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					○

図表 修繕周期表 4/4

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
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会/2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

出典：公営住宅長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月－国土交通省

### 3. 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の基本的な考え方

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項」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。

#### (2) 改善事業の対象項目

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、建物の耐久性向上、LCC 縮減、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実施します。

表 改善事業の対象項目

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
長寿命化型改善	・浴室の防水性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

#### (3) 計画期間中に改善事業を実施する団地

計画期間中の改善事業は、以下の市営住宅において実施します。

表 計画期間中に改善事業を実施する団地

団地名	長寿命化型改善事業
5. サンコーポラスなかたい住宅	外壁改修工事、給水設備改修 (2028 (令和 10) 年度予定)

## 4. 建替事業・用途廃止の実施方針

### (1) 建替事業の基本的な考え方

「建替」を一斉に実施することは財政上また入居者の仮住居の確保などの困難が予想されます。事業実施にあたっては事業量の平準化を図りつつ、効率的な建替計画を策定する必要があります。

また、「建替」を実施する場合、将来の必要管理戸数の推計から適正規模の建替えとするとともに、管理の効率化の観点から小規模団地の集約化の検討やコミュニティバランスの形成、社会福祉施設等の導入の検討なども行います。

さらに、「建替」では、多大な事業費が必要となることから、将来的な民間住宅の借上げ・買取制度の導入、建設段階における PFI 事業の導入検討など、民間活力の導入を目指し、市の財政負担の軽減を図る方策についても検討を行うものとします。

表 計画期間中に建替事業を実施する団地

団 地 名
<期間内に実施済み> 1③. 南鷹巣団地、14②. 長野岱団地、30. 畑町団地、31. 東裏団地
<実施中> 7. 明田団地

### (2) 用途廃止の基本的な考え方

「用途廃止」と判定した団地は、長期的な視点に基づき、計画的かつ段階的に用途廃止を推進し、市営住宅等ストックの最適化を図ります。

用途廃止対象団地においては、新規入居を停止し、退去後の住戸を政策空家として管理しながら、計画的に団地の空家化を進めます。また、団地の集約や建替えに伴い移転を行う場合は、移転先の確保及び入居者の移転を完了させた後に、用途廃止手続きを実施します。

用途廃止後の解体、譲渡、または他用途への転用等については、入居者の意向や地域のまちづくり方針等との整合を図り、総合的に検討します。

なお、集約や建替えに伴い移転が必要となる世帯に対しては、入居者保護の観点から、計画内容及び移転手続きに関する住民説明会を開催するなど、適切な情報を提供します。

また、個別の生活状況やニーズに対応した移転先を検討するため、希望移転先の意向調査を実施し、円滑な移転を支援します。

表 計画期間中に用途廃止を実施する団地

団 地 名
1②. 南鷹巣団地、 2②. 胡桃館団地、 6. 烏屋岱団地、 8. 林岱団地、 10. 下杉団地、 26. 比立内団地、 27. 三両団地





### 3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）【様式3】

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： \_\_\_\_\_

住宅の区分： 公営住宅 ・特定公共賃貸住宅 ・地優賃（公共供給） ・改良住宅 ・その他（ \_\_\_\_\_ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考		
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
該当する団地・住棟なし																		

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 第6章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方に基づき、LCC 算定プログラムを活用し、3次判定の結果、「新規整備事業及び建替事業」と判定した住棟における LCC、「長寿命化型改善事業、全面的改善事業」と判定した住棟における LCC の縮減効果を算出します。

### 1. 新規整備事業及び建替事業における LCC

3次判定の結果、「新規整備」の団地はないため、「建替事業」判定した住棟における LCC を確認します。

表 改善事業の対象項目

団地名	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年)
7. 明田団地	12	木造 平屋	R11 年度までに 実施予定	10,178

※建替後の建物は「木造平屋2戸建」と仮定します。

※表中の LCC は、建替する 12 戸の累計年間 LCC を示しており、以下の手順で算出しています。

- ① 1戸あたりの LCC : 25,444,650 円
- ② 1戸あたりの年間 LCC : ① ÷ 30 年 (耐用年数) = 848,155 円/戸・年
- ③ 12戸の累計年間 LCC : ② × 12 戸 = 10,177,860 円/年 (10,178 千円/年)

### 2. 改善事業における LCC の縮減効果

3次判定の結果、「全面的改善事業」と判定した団地はないため、「長寿命化型改善事業」と判定した住棟の LCC の縮減効果を確認します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の「建設から次回の建替えまでに要する年当たりのコスト」を算定し、それらのコストを比較して削減効果の有無を判断します。「LCC 縮減効果」がプラス(1 円以上)であれば、「改善事業」への投資が適切であると判断します。

表 改善事業の LCC 算定における条件

条件区分	条件
A: 計画前	耐火構造の住棟を 50 年間使用する前提で、活用期間 (過去及び将来) における「修繕費」と「建設費 (推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
B: 計画後	耐火構造の住棟を 70 年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」および「活用期間終了時点での建設費 (推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A-B で求められる長寿命化改善事業の効果額 (実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出)

上記の設定条件で算定した結果、全ての住棟において LCC の縮減効果が確認されました。LCC の縮減額の合計は 3,927 千円/年となります。

表 改善事業 (長寿命化型) の LCC 縮減額の算出

団地名	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果 (千円/年)	縮減効果
5. サンコーポラス なかたい住宅	40	耐火	H9	3,927	あり

# 公営住宅等の状況（令和8（2026）年3月1日）

表 市営住宅等一覧

No.	地区	種別	団地名	構造	階数	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	うち政策 空家		
1	鷹巣	公営	南鷹巣団地	木造、簡易耐火	1、2	S53～55	41	129	106	23	3		
				木造	1	H28～R3							
2			胡桃館団地	木造、簡易耐火	1、2	S56～58	8	28	17	11	2		
3			高野尻団地	木造	1	H11～12	33	40	38	2	0		
					H13～14								
4			宮前町団地	中層耐火	4	H27	1	40	40	0	0		
5		単独	サンコーポラスなかない住宅	高層耐火	5	H9	1	40	18	22	2		
小計			5団地				84	277	219	58	7		
6	合川	公営	鳥屋岱団地	木造、簡易耐火	1	S52～53	12	20	2	18	18		
7			明田団地	木造	1	S54～55	16	18	8	6	6		
					木造	1						R7	
8				林岱団地	木造、簡易耐火	1	S56～58	28	29	14	15	2	
9				松ヶ丘団地	木造	1	S60、H1	15	15	9	6	0	
10				下杉団地	木造	1	S63	5	5	3	2	1	
11			田の沢団地	木造	1、2	H11～12	6	22	19	3	0		
						1						H13	
12				上杉駅前団地	木造	1	H18	3	5	5	0	0	
13			特公	上杉団地	木造	1	H9	6	6	2	4	0	
小計			8団地				91	120	62	54	27		
14	森吉	公営	長野岱団地	木造	1	S60	10	10	10	0	0		
						R6							
15				陣場岱団地	木造	1	H3	3	3	2	1	0	
16				松山町団地	木造	2	H4	6	6	5	1	0	
17				御嶽団地	木造	1	H5	5	10	6	4	0	
18				伊勢ノ森団地	木造	2	H5	10	10	6	4	1	
19				上野第2団地	木造	1	H10	4	4	4	0	0	
20				伊勢ノ森第2団地	木造	2	H10	4	4	4	0	0	
21				冷水岱団地	木造	1	H14	3	10	10	0	0	
22				単独	上野住宅	木造	1	H9	1	6	3	3	1
23				陣場岱第2住宅	木造	1	H10	2	4	4	0	0	
24			特公	諏訪岱団地	木造	2	H11	4	4	4	0	0	
25			米内沢駅前団地	木造	2	H13	5	5	5	0	0		
小計			12団地				57	76	63	13	2		
26	阿仁	公営	比立内団地	木造	1	S55～56	10	10	6	4	0		
27				三両団地	木造	1	S57	4	4	3	1	0	
28				上岱団地	木造	1	S62	6	6	5	1	0	
29				上新町団地	木造	2	H1、H6	5	10	4	6	0	
30			畑町団地	木造	1	H21～22	4	15	12	3	0		
												R4	
31			東裏団地	木造	1	R5	3	6	6	0	0		
小計			6団地				32	51	36	15	0		
合計			31団地				264	524	380	140	36		
							公営住宅	245	459	344	111	33	
							特定公共賃貸住宅	15	15	11	4	0	
							市単独住宅	4	50	25	25	3	

資料：北秋田市（令和8年3月1日現在）

## 目標年次における耐用年限の経過状況

- 耐用年限の1/2未満：147戸
- 耐用年限1/2以上耐用年限未満：51戸
- 耐用年限以上：326戸

## 用語集

住宅ストック	ある時点で存在する全ての住宅の総数を指します。新築・中古、使用中・空き家を問わず、建物として存在している住宅全てが含まれます。
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得世帯で住宅に困っている方のための公的な賃貸住宅です。
単独住宅	国の補助を受けずに建設・管理している住宅、又は、譲渡を受けた住宅です。申込方法は市営住宅と同様ですが、入居時の条件が異なります。
市営住宅等の入居資格世帯数	政令月収 15.8 万円以下の借家世帯で、同居親族のいる世帯及び 1 人世帯のうち 60 歳以上の世帯 政令月収 15.8 万円以上 21.4 万円以下の借家世帯で、60 歳以上の 1 人世帯または、60 歳以上の夫婦のみ世帯または、子どもが 6 歳未満の子育て世帯
著しい困窮年収水準未満の世帯数	市営住宅等の入居資格世帯のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯の数
建替	現存する市営住宅等を除却し、その敷地に新たに市営住宅等を建設すること。
改善	全面的改善とは、市営住宅等の住棟単位又は団地単位で、躯体以外の内装や設備等の住戸内部における全面的な改善または、以下の個別改善内容を同時に大部分にわたって改善を行うこと。 個別改善とは、全面的改善によらず、市営住宅等の質の向上のために、改善・改修を個別に行うこと。「個別改善」には、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型があります。
維持管理	市営住宅等の効用を維持するために行うこと。 経常修繕とは、破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や緊急時に対応する修繕のことです。 計画修繕とは、建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画的に行う修繕のこと。
用途廃止	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ居住環境を維持することが困難と認められる市営住宅等を用途廃止し、敷地を他の用途に活用すること。
ライフサイクルコスト (Life-Cycle Cost)	あるプロジェクトや製品がそのライフサイクル全体にわたって発生するすべてのコストを指します。これには、初期コスト (建設費用)、運用コスト、維持管理コスト、修繕コスト、廃棄コストなどが含まれます。国土交通省では、これらのコストを総合的に評価し、最小化することを目指しています。



















# 公営住宅に入居されている方へのアンケート調査票

## I. あなたのご家族についてお聞きします。

問1. あなたの年齢はおいくつですか。(1つに○)

- |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 20～29歳 | 4. 50～59歳 | 7. 70～74歳 |
| 2. 30～39歳 | 5. 60～64歳 | 8. 75～79歳 |
| 3. 40～49歳 | 6. 65～69歳 | 9. 80歳以上  |

問2. あなた本人を含め、あなたの家族は全部で何人ですか。(1つに○)

\_\_\_\_\_人

問3. あなたを含め、ご家族の中に65歳以上の方はいらっしゃいますか。(1つに○)

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. いる (_____人) | 2. いない |
|----------------|--------|

問4. あなたを含め、ご家族の中に介助が必要な方はいらっしゃいますか。(1つに○)

※介助(食事、入浴、移動、排泄などの生活動作でサポートが必要な方をいいます。)

- |                |        |
|----------------|--------|
| 1. いる (_____人) | 2. いない |
|----------------|--------|

## II. あなたの現在のお住まいについてお聞きします。

問5. あなたがお住まいの団地はどこですか。(1つに○)

- |                |             |             |
|----------------|-------------|-------------|
| 1. 南鷹巣団地       | 12. 上野第2団地  | 23. 比立内団地   |
| 2. 胡桃館団地       | 13. 冷水岱団地   | 24. 三両団地    |
| 3. 高野尻団地       | 14. 陣場岱団地   | 25. 上岱団地    |
| 4. サンコーポラスなかたい | 15. 陣場岱第2住宅 | 26. 上新町団地   |
| 5. 宮前町団地       | 16. 鳥屋岱団地   | 27. 畑町団地    |
| 6. 長野岱団地       | 17. 明田団地    | 28. 東裏団地    |
| 7. 松山町団地       | 18. 林岱団地    | 29. 諏訪岱団地   |
| 8. 御嶽団地        | 19. 松ヶ丘団地   | 30. 米内沢駅前団地 |
| 9. 伊勢ノ森団地      | 20. 下杉団地    | 31. 上杉団地    |
| 10. 伊勢ノ森第2団地   | 21. 田の沢団地   |             |
| 11. 上野住宅       | 22. 上杉駅前団地  |             |

問 6. 現在のお住まいに入居して、何年くらいになりますか。(1つに○)

1. 3年未満	4. 20年以上～30年未満
2. 3年以上～10年未満	5. 30年以上～40年未満
3. 10年以上～20年未満	6. 40年以上

問 7. 市営住宅に入居する前のお住まいは次のどれでしたか。(1つに○)

1. 自分の持ち家	4. 社宅・寮
2. 民間の賃貸住宅	5. 親や親戚の家
3. 市営住宅等(県営・市町村営)	6. その他(具体的に: )

### Ⅲ. 現在お住まいの住宅への満足度についてお聞きします。

問 8. 部屋(住戸)に関する下記の各項目についてどの程度満足していますか。  
(各項目のあてはまる1つに○)

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
① 広さや部屋の数	1	2	3	4
② 部屋の間取り	1	2	3	4
③ 手すりの設備や段差の解消	1	2	3	4
④ 押入れ等の収納スペース	1	2	3	4
⑤ 台所の設備	1	2	3	4
⑥ 浴室の設備	1	2	3	4
⑦ 洗面所・脱衣室の設備	1	2	3	4
⑧ 便所の設備	1	2	3	4
⑨ 遮音性	1	2	3	4
⑩ 断熱性	1	2	3	4
⑪ 日当たりや風通しのよさ	1	2	3	4
⑫ 防犯性(玄関や窓など)	1	2	3	4
⑬ プライバシーの確保	1	2	3	4
⑭ メンテナンス(修繕等)	1	2	3	4
⑮ 現在の家賃額	1	2	3	4

問 9. 団地内に関する下記の各項目についてどの程度満足していますか。  
 (各項目のあてはまる1つに○)

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
① 団地内の広場、公園等	1	2	3	4
② 物置	1	2	3	4
③ 駐車場(有料駐車場利用者のみ回答)	1	2	3	4
④ 駐車場料金(③で回答した方のみ)	1	2	3	4
⑤ 自転車置き場	1	2	3	4
⑥ ごみ置き場	1	2	3	4
⑦ 建物の外観(デザイン)	1	2	3	4
⑧ 防犯性(団地入口や敷地境界部等)	1	2	3	4
⑨ 団地内道路や通路の安全性	1	2	3	4
⑩ 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
⑪ メンテナンス(修繕等)	1	2	3	4

問 10. 団地の周辺環境に関する下記の各項目についてどの程度満足していますか。  
 (各項目のあてはまる1つに○)

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
① 緑の豊かさ	1	2	3	4
② まちの景観	1	2	3	4
③ 日常の買い物の利便性	1	2	3	4
④ 病院や福祉施設の利便性	1	2	3	4
⑤ 通勤・通学の利便性	1	2	3	4
⑥ 公民館や図書館の利便性	1	2	3	4
⑦ 子どもの遊び場や公園	1	2	3	4
⑧ 火災、地震、水害等に対する安全性	1	2	3	4
⑨ 道路の除雪	1	2	3	4
⑩ 騒音や大気汚染	1	2	3	4
⑪ 地区の風紀や治安	1	2	3	4

#### IV. 今後も市営住宅等に住むための条件とその理由についてお聞きします。

問11. あなたは今の団地、もしくは市営住宅等にこれからも住み続けたいとお考えですか。  
(1つに○)

1. ずっと住み続けたい	}	→ 問12へ	〔 回答した番号によって それぞれの設問へ おすすめください。 〕
2. 当分住み続けたい			
3. 転居したいが予定はない	}	→ 問13～問15へ	
4. 近いうちに転居する			
5. わからない	→ 問16へ		

問12. 問11で1.及び2.を選んだ方にお聞きします。

住み続けたいと思うのはどうしてですか。(3つまで○)

1. 住み慣れた所だから	9. 学校や病院などの周辺環境に恵まれているから
2. 親戚や知人が多いから	10. 交通の便に恵まれているから
3. 家賃が安いから	11. 商店などの買い物に便利だから
4. 親(子)が近くに住んでいるから	12. 経済的に転居が無理だから
5. 親と同居しているから	13. 北秋田市が好きだから
6. 住宅に満足しているから	14. その他
7. 団地内の施設に満足しているから	(具体的に: )
8. 緑や公園などの周辺環境に恵まれているから	

問13. 問11で3.及び4.を選んだ方にお聞きします。

現在のお住まいから転居を考えるのはどうしてですか。(3つまで○)

1. 故郷で暮らしたいから	9. 交通の便が悪いから
2. 持家がほしいから	10. 買い物が不便だから
3. 近所に知人が少ないから	11. 転勤や仕事の都合のため
4. 家賃が高いから	12. 子供の教育のため
5. 住宅が老朽化してきたため	13. 経済的に余裕が出てきたから
6. 住宅内の施設や設備が不満だから	14. 高齢者が住みづらいため
7. 住宅の周辺環境が不満だから	15. その他
8. 自動車等の騒音公害を避けるため	(具体的に: )

問 14. 問 11 で 3. 及び 4. を選んだ方にお聞きします。

転居先は次のどれをお考えですか。(1つに○)

1. 北秋田市内	(1. 鷹巣地区	2. 合川地区	3. 森吉地区	4. 阿仁地区)
2. 秋田県内	(市町村名:			)
3. 秋田県外	(都道府県:			)
4. 海外	(国名:			)

問 15. 問 11 で 3. 及び 4. を選んだ方にお聞きします。

転居先のお住まいは次のどれをお考えですか。(1つに○)

1. 一戸建て持家	5. 社宅や社員寮
2. 分譲マンション	6. 間借り、下宿
3. 民間の賃貸住宅	7. 親や親族の家
4. 他市町村の市営住宅等	8. その他(具体的に: )

## V. あなたがお住まいの団地の将来についてお聞きします。

問 16. あなたがお住まいの団地を、今後、改善するとした場合、次のどれが望ましいと思われるですか。下記の用語説明を参照してお答え下さい。(1つに○)

1. 家賃が上がっても、建替えをしてほしい	—————>	問 17 へ
2. 建替えはせずに、大規模修繕にしてほしい	—————>	問 18 へ
3. 大規模でなく個別修繕にとどめてほしい	} 以上で アンケートは 終了です。	
4. 改善する必要はない(今のままで良い)		
5. その他(具体的に: )		

### ☆用語説明

- 建 替 え : 現在の古くなった住宅を取り壊し、新しく住宅を建設するものです。
- 大 規 模 修 繕 : 原則として、お住まいの住宅の広さは変わりませんが、設備や内装等が新しくなります
- 個 別 修 繕 : 現在のお住まいの住宅の不具合等に応じて、必要な修繕を行うものです。

問 17. 問 16 で 1. を選んだ方にお聞きします。

建替えにあたって主にどのような点を望みますか。(2つまで○)

1. 住宅の広さや部屋数の多さ	5. 住宅全体の火災や地震に対する防災性の向上
2. 住戸内や住宅内の階段等の手すりや段差の解消	6. 駐車スペースの確保
3. 福祉施設の併設等高齢者への配慮	7. 建物のデザインや住宅の景観の向上
4. 敷地内への公園の併設	8. その他
(具体的に: )	

問 18. 問 16 で 2. を選んだ方にお聞きします。

大規模修繕にあたって主にどのような点を望みますか。(2つまで○)

1. クロスや建具などの内装の改修	6. 建物の耐震性や防災性能の向上
2. 台所・浴室・便所など水回りの設備の改修	7. 住宅の広さや部屋数の増加
3. 電気容量の向上、TV出力端子の増設	8. 建物の外壁や住宅内の施設の改修、物置の設置等
4. 押入れ等の収納スペースの増加	9. その他
5. 手すりの設置や段差の解消	(具体的に: )

その他、市営住宅等に関するご意見がありましたら、ご自由にお書き下さい。


このアンケート結果は、入居者の皆さまの貴重なご意見として、  
今後の計画策定に反映させていきたいと思えます。

ご協力どうもありがとうございました。

回答しめきり

7/25