

**第 2 期**  
**大仙市**  
**公営住宅等長寿命化計画**  
**<中間見直し>**

令和 3(2021)年度～令和 12(2030)年度

**令和 8 (2026)年 3 月**  
**大仙市**

# 目 次

<b>第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の背景と目的 .....	1
1-2 計画の位置づけ .....	2
1-3 計画期間 .....	3
1-4 計画対象団地 .....	4
<b>第2章 大仙市の概況</b> .....	<b>5</b>
2-1 人口・世帯等の推移 .....	5
2-2 住宅の状況 .....	15
<b>第3章 公営住宅等の状況</b> .....	<b>18</b>
1. 公営住宅等のストック状況 .....	18
<b>第4章 ストック推計</b> .....	<b>24</b>
<b>第5章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>27</b>
5-1 公営住宅等に関する上位・関連計画の方針および現状の課題整理 .....	27
5-2 基本方針 .....	28
<b>第6章 事業手法の選定</b> .....	<b>29</b>
6-1 事業手法と内容 .....	29
6-2 選定フローと基準 .....	30
6-3 判定結果 .....	36
6-4 事業判定マップ .....	39
<b>第7章 点検・計画修繕・改善・建替え事業の実施方針</b> .....	<b>40</b>
7-1 対象住宅の設定 .....	40
7-2 計画修繕の実施方針 .....	41
7-3 改善事業の実施方針 .....	46
7-4 建替事業の実施方針 .....	47
7-5 用途廃止の実施方針 .....	47

## 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

### 1-1 計画の背景と目的

わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎え、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、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと、方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅分野については、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応する事が課題となっており、公営住宅等ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅等ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっています。

大仙市(以下「本市」という。)では、平成 23(2011)年 3 月に「大仙市住生活基本計画」(以下「住生活基本計画」という。)を策定し、その中で公営住宅等ストックの計画的な維持管理を推進してきました。

このような中、平成 28(2016)年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定が行われ、事業手法の選定にあたり、将来の推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計した上で計画することが求められました。

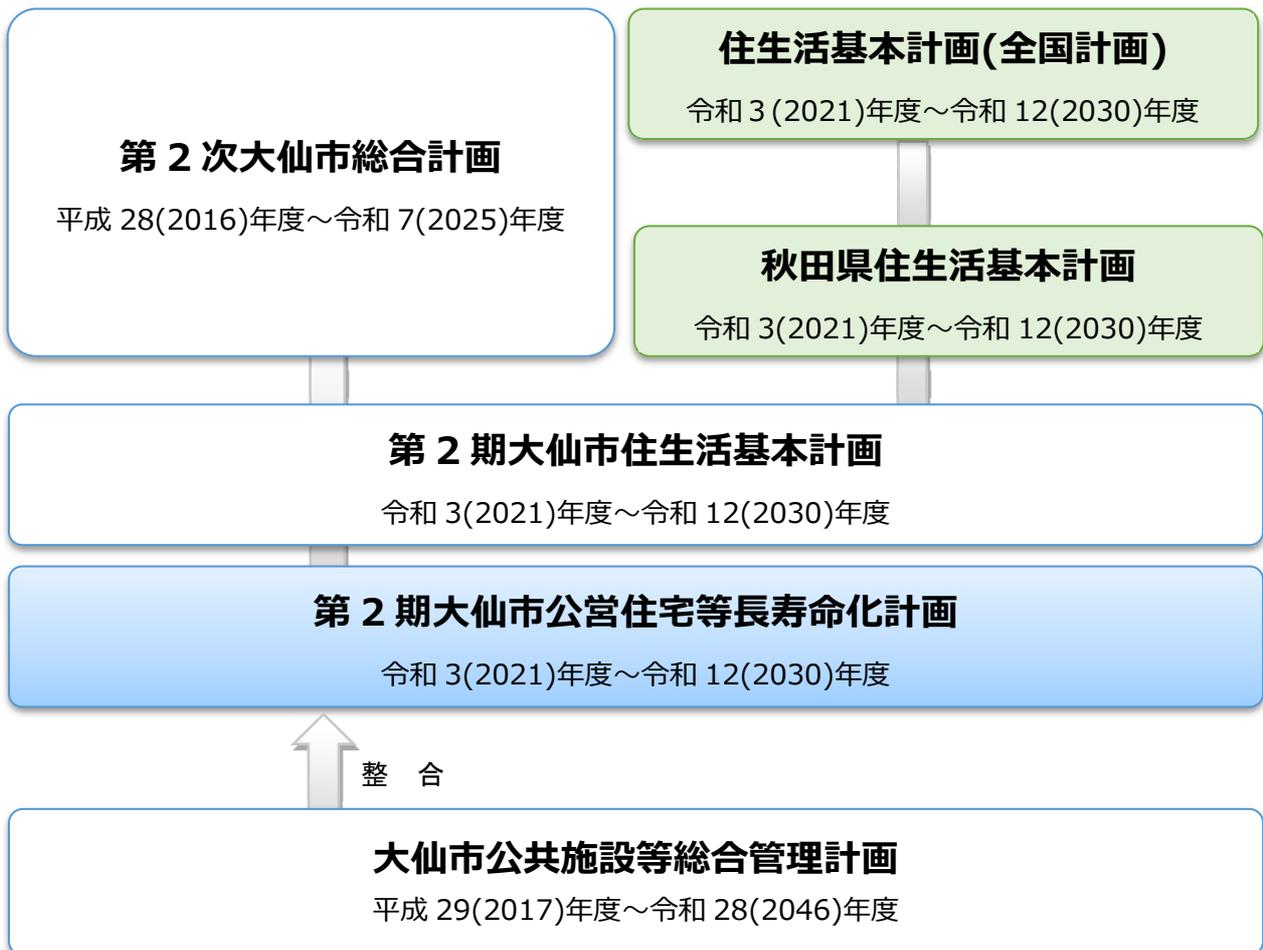
そこで、令和 3 (2021) 年度に第 2 期大仙市公営住宅等長寿命化計画(以下「本計画」という。)を策定し、令和 12 (2030) 年度を目標年度として、本市の公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、市内の既存の公営住宅等ストックの状況を把握し、その役割やあり方を考慮した上で団地別・住棟別の活用方針を定めるとともに、長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理を進めてきました。今回は、本計画における中間年度として、見直しを行うものです。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、市内の公営住宅等の実情を踏まえ、公営住宅等に対する需要を把握した上で「第2次大仙市総合計画」を上位計画とした住宅施策を推進するための公営住宅等に関する個別計画となります。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の助成の前提となる計画です。

なお、本計画の策定にあたっては、令和3(2021)年3月に策定した「第2期大仙市住生活基本計画」と整合を図っていくものとします。

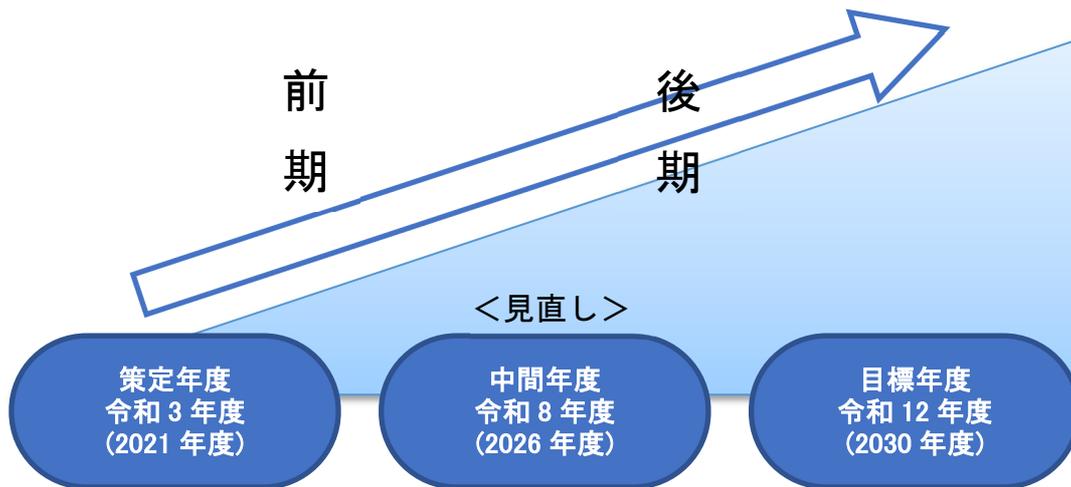


図表. 第2期大仙市公営住宅等長寿命化計画の位置づけ

### 1-3 計画期間

本計画は、令和3(2021)年度を策定年度、令和8(2026)年度を中間年度、令和12(2030)年度を目標年度とする10カ年の計画とします。なお、今後の社会情勢の変化及び事業の進捗状況等に即したものとするため、概ね5年ごとに見直しを行います。

なお、本計画の策定においては、策定年度から30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の需要等を見据えた計画とすることに留意します。



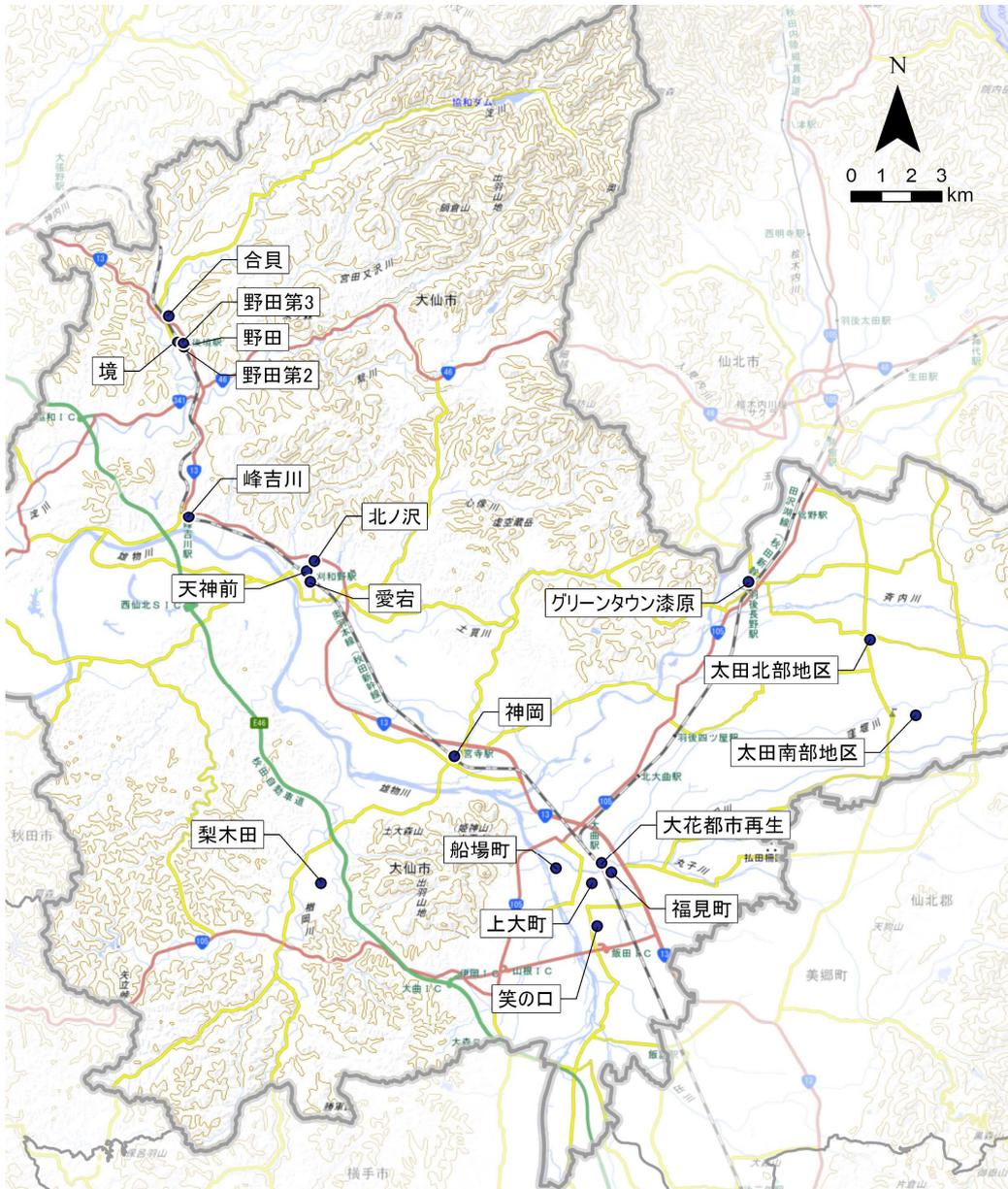
図表. 計画期間

## 1-4 計画対象団地

本計画の対象は、本市が管理する公営住宅等とします。

図表. 計画対象団地

地域	団地数	棟数	戸数
大曲	5	21	300
神岡	1	3	48
西仙北	3	15	50
中仙	1	6	12
協和	6	45	85
南外	1	12	24
太田	2	31	60
合計	19	133	579



図表. 計画の対象となる団地の分布状況

## 第2章 大仙市の概況

### 2-1 人口・世帯等の推移

#### (1)人口の推移

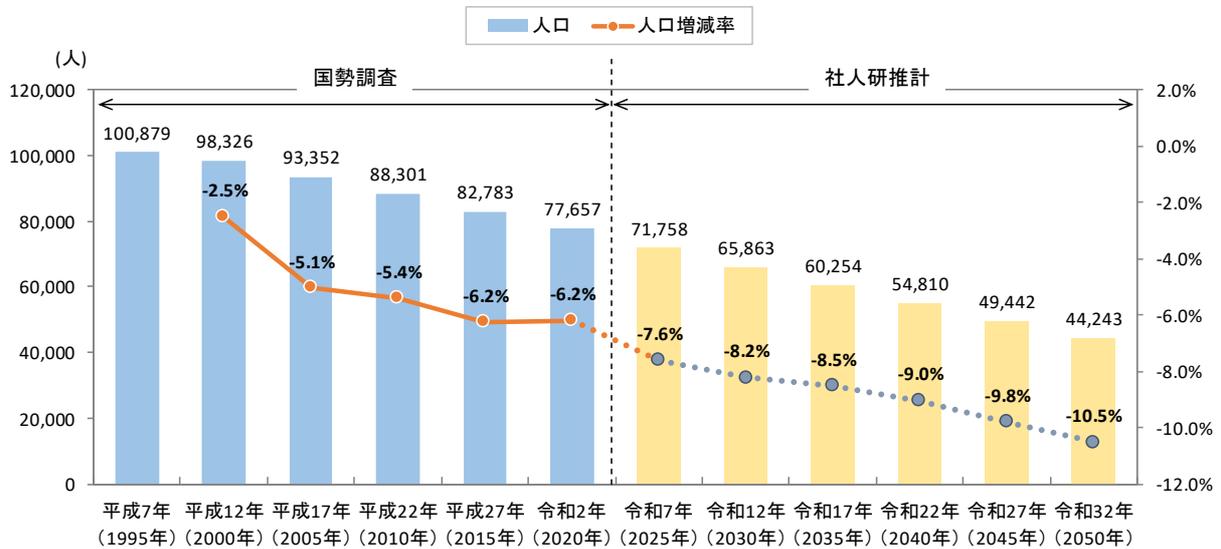
本市の令和 2(2020)年現在の総人口は 77,657 人(国勢調査)で、人口の推移をみると、平成 7(1995)年以降年々減少しており、令和 2(2020)年までの 25 年間で約 23,000 人の減少となっています。人口増減率は低下する傾向で、人口の減少傾向が強まっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(令和 5(2023)年推計)(以下「社人研推計」という。)によると、今後も人口減少が進むものと推計されており、目標年次である令和 12(2030)年には 65,863 人、令和 32(2050)年には 44,243 人になると予想されています。

図表. 人口の推移

単位：人、%

	国勢調査						社人研推計					
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	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)	令和32年 (2050年)
大仙市	100,879	98,326	93,352	88,301	82,783	77,657	71,758	65,863	60,254	54,810	49,442	44,243
秋田県	1,213,667	1,189,279	1,145,501	1,085,997	1,023,119	959,502	888,063	818,711	751,571	686,200	622,049	560,429
		人口増減率										
	H12/H7	H17/H12	H22/H17	H27/H22	R2/H27	R7/R2	R12/R7	R17/R12	R22/R17	R27/R22		
大仙市	-2.5%	-5.1%	-5.4%	-6.2%	-6.2%	-7.6%	-8.2%	-8.5%	-9.0%	-9.8%	-10.5%	
秋田県	-2.0%	-3.7%	-5.2%	-5.8%	-6.2%	-7.4%	-7.8%	-8.2%	-8.7%	-9.3%	-9.9%	



[出典：令和 2 (2020) 年以前：国勢調査各年版、令和 7 (2025) 年以降：社人研推計]

## (2)地域別の人口の推移

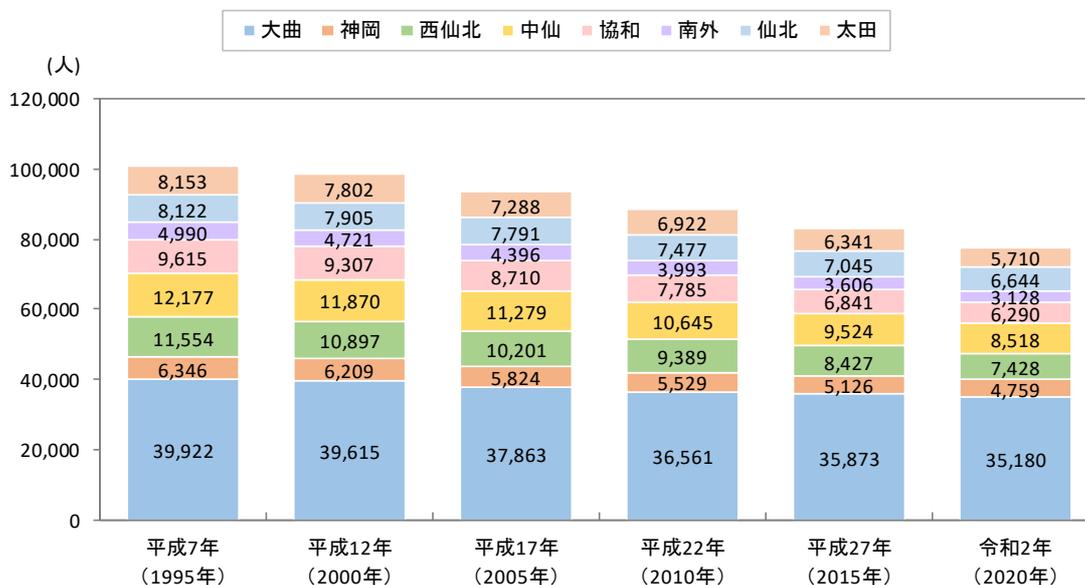
本市の人口は、大曲地域が総人口の約45%を占め、神岡地域など7地域で約55%を構成しています。

市全体の傾向と同様、いずれの地域も人口は減少傾向にあります。平成7(1995)年から令和2(2020)年の人口増減率は、市全体では△23.0%となっています。地域別では、南外地域の△37.3%が最も低く、次いで西仙北地域の△35.7%、協和地域の△34.6%、中仙地域と太田地域の△30.0%と続き、最も高い大曲地域も△11.9%となっています。

図表. 地域別人口の推移

単位：人

	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
大仙市	100,879	98,326	93,352	88,301	82,783	77,657
大曲	39,922	39,615	37,863	36,561	35,873	35,180
神岡	6,346	6,209	5,824	5,529	5,126	4,759
西仙北	11,554	10,897	10,201	9,389	8,427	7,428
中仙	12,177	11,870	11,279	10,645	9,524	8,518
協和	9,615	9,307	8,710	7,785	6,841	6,290
南外	4,990	4,721	4,396	3,993	3,606	3,128
仙北	8,122	7,905	7,791	7,477	7,045	6,644
太田	8,153	7,802	7,288	6,922	6,341	5,710



〔出典：国勢調査各年版〕

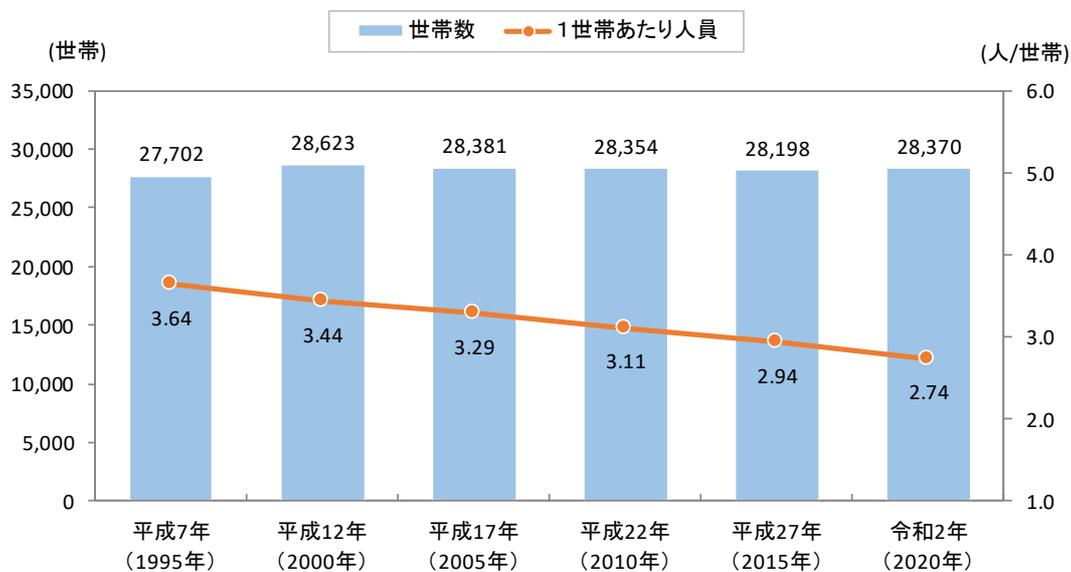
### (3)世帯の推移

本市の令和 2(2020)年現在の総世帯数は 28,370 世帯となっており、平成 12(2000)年からの減少傾向が令和 2(2020)年に増加へ転じていますが、人口推移のような大きな変化はみられません。25 年間で 668 世帯の増加となった世帯数に対し、1 世帯当たりの世帯人員は減少傾向にあり、令和 2(2020)年は 2.74 人/世帯となっています。平成 17(2005)年には 3.00 人を下回った秋田県と比較すると 0.25 人多くなっています。

図表. 世帯と人員の推移

単位：世帯、人/世帯

		平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
大仙市	世帯数	27,702	28,623	28,381	28,354	28,198	28,370
	1世帯あたり人員	3.64	3.44	3.29	3.11	2.94	2.74
秋田県	世帯数	374,821	389,190	393,038	390,136	388,560	385,187
	1世帯あたり人員	3.24	3.06	2.91	2.78	2.63	2.49



〔出典：国勢調査各年版〕

#### (4)地域別の世帯の推移

本市の世帯数は、大曲地域が総世帯数の49.8%を占めています。

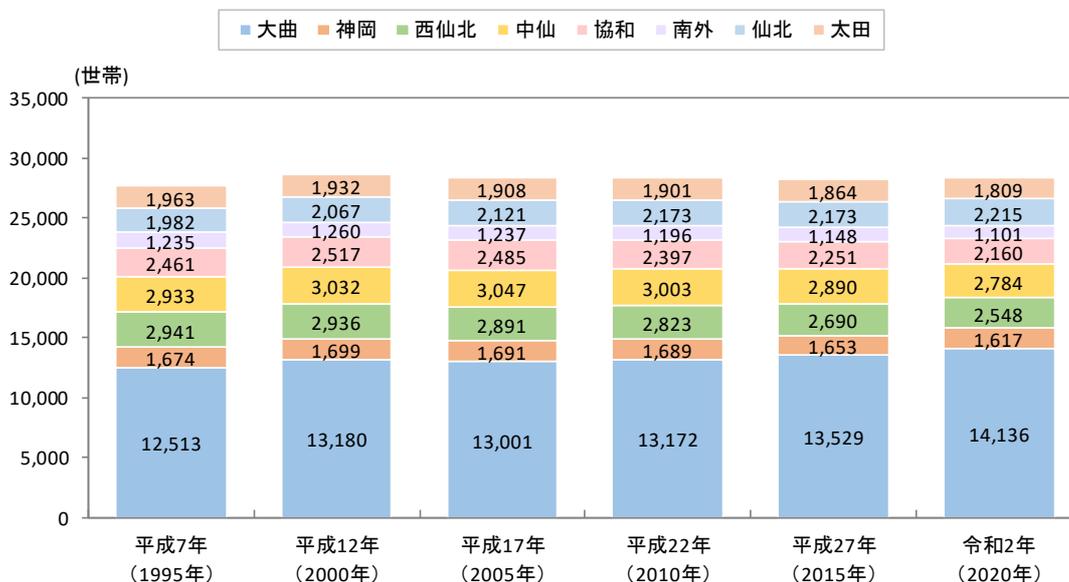
国勢調査による市全体の推移は平成12(2000)年以降横ばいで推移しており、大曲地域と仙北地域では増加傾向、神岡地域など6地域では平成17(2005)年以降減少する地域が多くなっています。

平成7(1995)年から令和2(2020)年の増減率は、市全体では2.4%となっています。地域別に見ると、世帯数が増加しているのは大曲地域(13.0%)、仙北地域(11.8%)、の2地域で、減少している地域では西仙北地域の△13.4%が最も低く、次いで協和地域の△12.2%、南外地域の△10.9%、太田地域の△7.8%と続いています。

図表. 地域別世帯数の推移

単位：世帯

	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
大仙市	27,702	28,623	28,381	28,354	28,198	28,370
大曲	12,513	13,180	13,001	13,172	13,529	14,136
神岡	1,674	1,699	1,691	1,689	1,653	1,617
西仙北	2,941	2,936	2,891	2,823	2,690	2,548
中仙	2,933	3,032	3,047	3,003	2,890	2,784
協和	2,461	2,517	2,485	2,397	2,251	2,160
南外	1,235	1,260	1,237	1,196	1,148	1,101
仙北	1,982	2,067	2,121	2,173	2,173	2,215
太田	1,963	1,932	1,908	1,901	1,864	1,809



〔出典：国勢調査各年版〕

## (5)世帯人員別の一般世帯数の推移

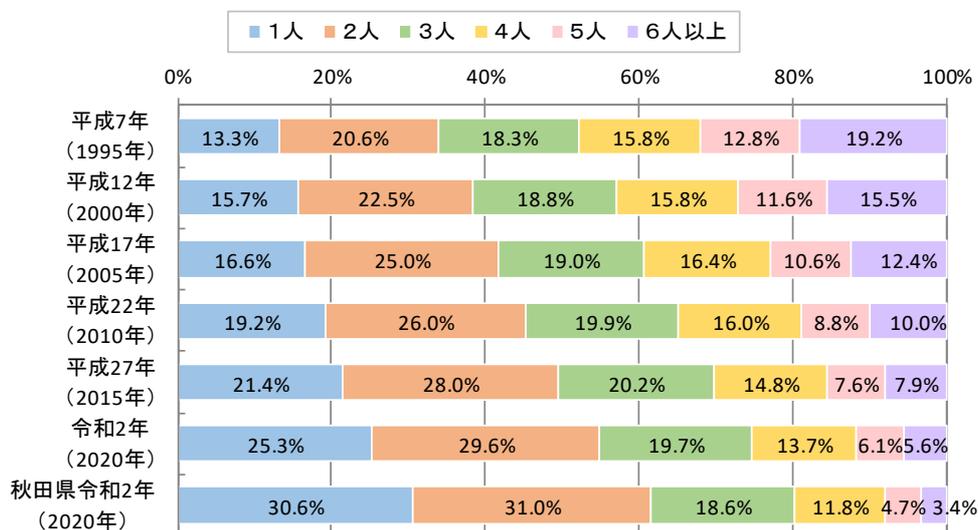
本市の世帯人員別一般世帯数の推移は、3人以下世帯の割合が年々増加しており、令和2(2020)年には全体の約75%を占めています。特に1人～2人世帯は平成7(1995)年から21ポイント増加しています。一方で5人以上の世帯は年々減少しています。

令和2(2020)年の比率を秋田県と比較すると、1人世帯は5.3ポイント低く、3人以上の世帯は秋田県を上回っています。

図表. 世帯人員別一般世帯数の推移

単位：世帯、人/世帯

		総数	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	1世帯 あたり人員
大仙市	平成7年 (1995年)	27,677	3,687	5,699	5,057	4,381	3,530	5,323	3.61
	平成12年 (2000年)	28,578	4,497	6,440	5,366	4,523	3,320	4,432	3.39
	平成17年 (2005年)	28,325	4,708	7,087	5,368	4,653	2,991	3,518	3.23
	平成22年 (2010年)	28,292	5,426	7,364	5,634	4,533	2,502	2,833	3.05
	平成27年 (2015年)	28,126	6,029	7,877	5,681	4,173	2,133	2,233	2.87
	令和2年 (2020年)	28,275	7,142	8,383	5,560	3,864	1,732	1,594	2.66
秋田県	令和2年 (2020年)	383,531	117,169	118,958	71,192	45,355	17,935	12,922	2.41



\* 端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

[出典：国勢調査各年版]

## (6)年齢区分別人口の推移

本市の年齢別人口構成をみると、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は年々減少しています。それに対して65歳以上の人口が増加傾向にあり、少子高齢化の傾向が進んでいます。

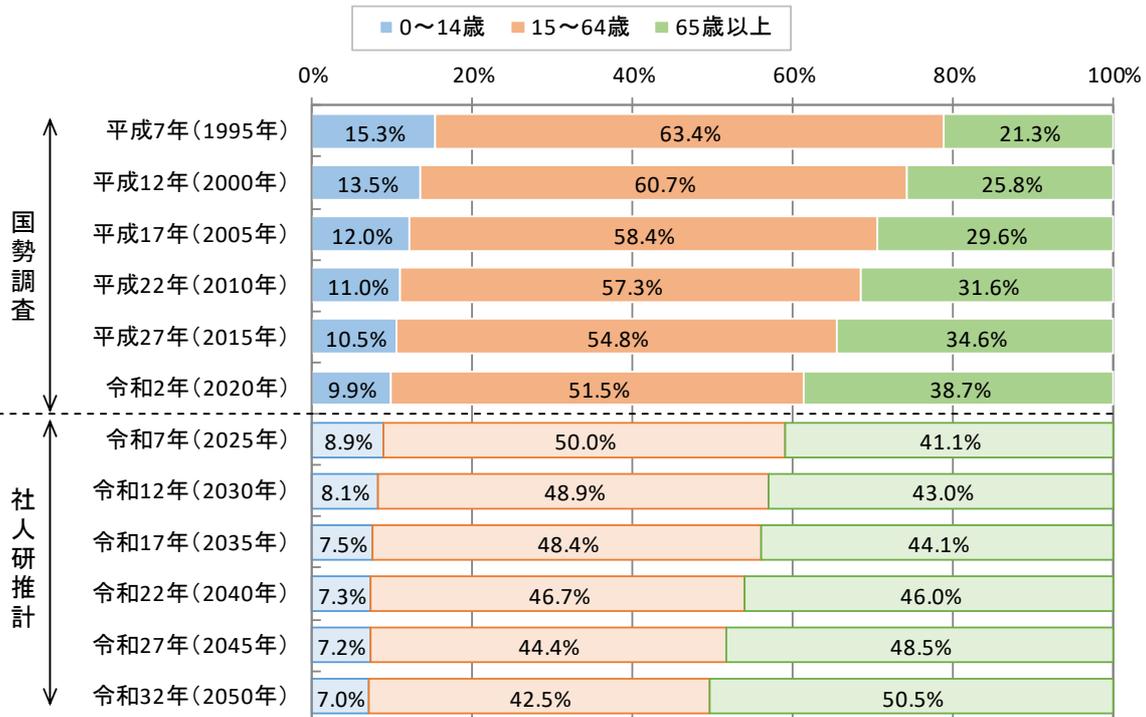
社人研推計によると、令和7(2035)年以降も少子高齢化が進行し、令和12(2030)年には生産年齢人口の割合が50%を下回り、令和27(2045)年には老年人口の割合が生産年齢人口を上回るものと推計されています。

図表. 年齢3区分人口と年齢別割合の推移と比較

単位：千人、%

		総人口	年齢3区分			年齢別割合		
			年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
国勢調査	平成7年(1995年)	100,879	15,413	63,972	21,494	15.3%	63.4%	21.3%
	平成12年(2000年)	98,326	13,225	59,726	25,375	13.5%	60.7%	25.8%
	平成17年(2005年)	93,352	11,234	54,479	27,639	12.0%	58.4%	29.6%
	平成22年(2010年)	88,301	9,743	50,632	27,919	11.0%	57.3%	31.6%
	平成27年(2015年)	82,783	8,725	45,364	28,659	10.5%	54.8%	34.6%
	令和2年(2020年)	77,657	7,611	39,751	29,871	9.9%	51.5%	38.7%
社人研推計	令和7年(2025年)	71,758	6,377	35,865	29,516	8.9%	50.0%	41.1%
	令和12年(2030年)	65,863	5,340	32,209	28,314	8.1%	48.9%	43.0%
	令和17年(2035年)	60,254	4,530	29,177	26,547	7.5%	48.4%	44.1%
	令和22年(2040年)	54,810	4,000	25,607	25,203	7.3%	46.7%	46.0%
	令和27年(2045年)	49,442	3,542	21,933	23,967	7.2%	44.4%	48.5%
	令和32年(2050年)	44,243	3,088	18,818	22,337	7.0%	42.5%	50.5%

\* 年齢別割合の分母には、年齢不詳を含みません。



\* 端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

[出典：令和2(2020)年以前：国勢調査各年版、令和7(2025)年以降：社人研推計]

## (7)子育て世帯の推移

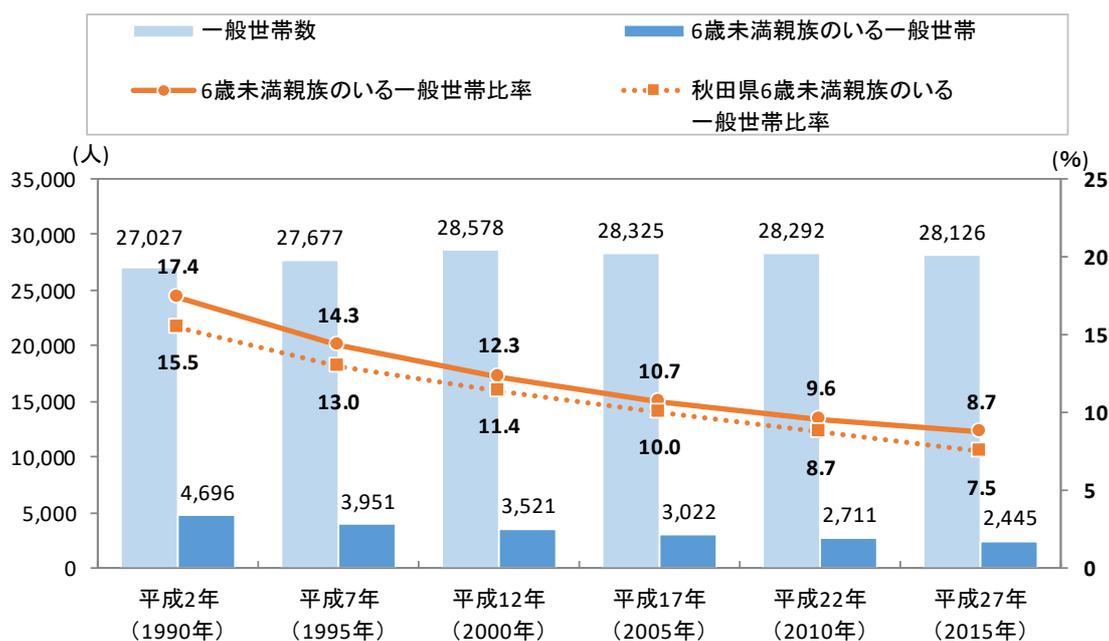
令和 2(2020)年の国勢調査によると、本市の 6 歳未満世帯員のいる一般世帯数は 2,028 世帯で、一般世帯総数に対する割合は 7.2%となっています。

平成 7(1995)年以降の推移をみると、6 歳未満世帯員のいる世帯は減少傾向が続いています。一般世帯数に対する割合は年々低下していますが、秋田県を上回っています。

図表. 6 歳未満親族のいる一般世帯の推移

単位：世帯、人、%

		平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
一般世帯数		27,677	28,578	28,325	28,292	28,126	28,275
6歳未満 世帯員の いる一般 世帯	世帯数	3,951	3,521	3,022	2,711	2,445	2,028
	世帯比率	14.3%	12.3%	10.7%	9.6%	8.7%	7.2%
	世帯人員	21,497	18,323	15,361	13,787	12,004	9,502
	6歳未満世帯人員	5,260	4,563	3,833	3,468	3,130	2,579
秋田県6歳未満世帯員のいる 一般世帯比率		13.0%	11.4%	10.0%	8.7%	7.5%	6.3%



[出典：国勢調査各年版]

## (8)高齢者単身世帯の推移

令和2(2020)年の国勢調査によると、高齢単身世帯の総数は3,924世帯で、その内訳としては70～74歳が最も多く850世帯(21.7%)、次いで85歳以上の815世帯(20.8%)となっています。平成7(1995)年から令和2(2020)年までの25年間で、高齢単身世帯は約3.1倍となっています。

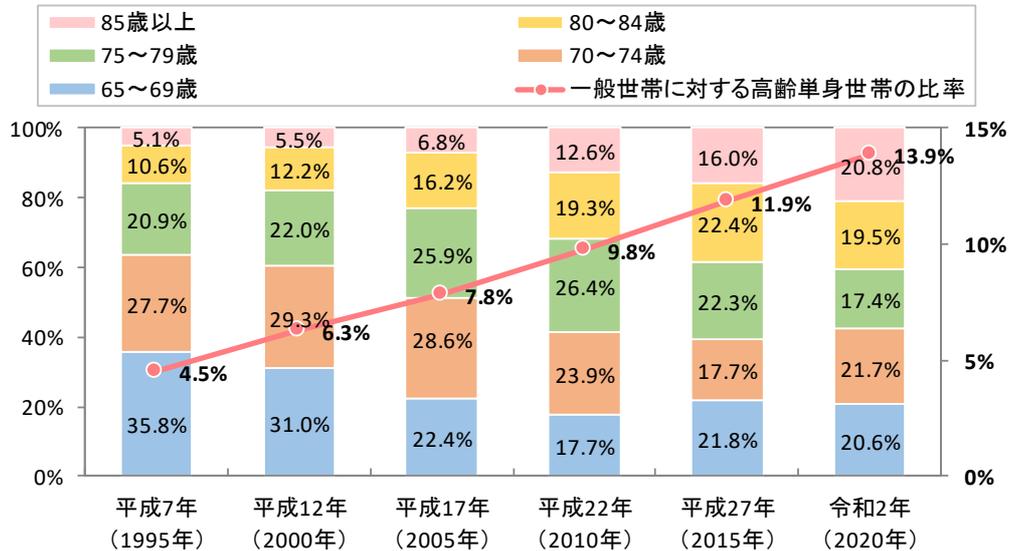
秋田県と比較すると、一般世帯に対する比率は70歳代でやや低く、高齢単身世帯全体に占める割合は、80歳以上で秋田県より高くなっています。

図表. 高齢単身世帯の推移

単位：世帯、%

	大仙市					令和2年(2020年)			秋田県		
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年(2020年)			令和2年(2020年)		
						実績	割合※	割合	実績	割合※	割合
一般世帯数	27,677	28,578	28,325	28,292	28,126	28,275	100.0%	-	383,531	100.0%	-
高齢単身世帯数	1,247	1,793	2,220	2,762	3,333	3,924	13.9%	100.0%	55,437	14.5%	100.0%
65～69歳	446	556	498	490	725	809	2.9%	20.6%	11,477	3.0%	20.7%
70～74歳	346	525	636	661	589	850	3.0%	21.7%	12,411	3.2%	22.4%
75～79歳	260	395	575	729	742	684	2.4%	17.4%	9,815	2.6%	17.7%
80～84歳	132	218	359	534	745	766	2.7%	19.5%	10,365	2.7%	18.7%
85歳以上	63	99	152	348	532	815	2.9%	20.8%	11,369	3.0%	20.5%

\* 一般世帯数に対する割合



\* 端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

[出典：国勢調査各年版]

## (9) 高齢者夫婦世帯の推移

令和2(2020)年の国勢調査によると、高齢夫婦世帯数は3,600世帯で、平成7(1995)年の1,721世帯から約2.1倍となっています。

夫の年齢が70～74歳の世帯が最も多く1,036世帯(28.8%)、次いで65～69歳の837世帯(23.3%)となっています。

夫の年齢が65歳～74歳と75歳以上が占める割合は、平成12(2000)年までは前者約7割に対して後者約3割でしたが、平成22(2010)年以降は5:5と後者が増加しています。

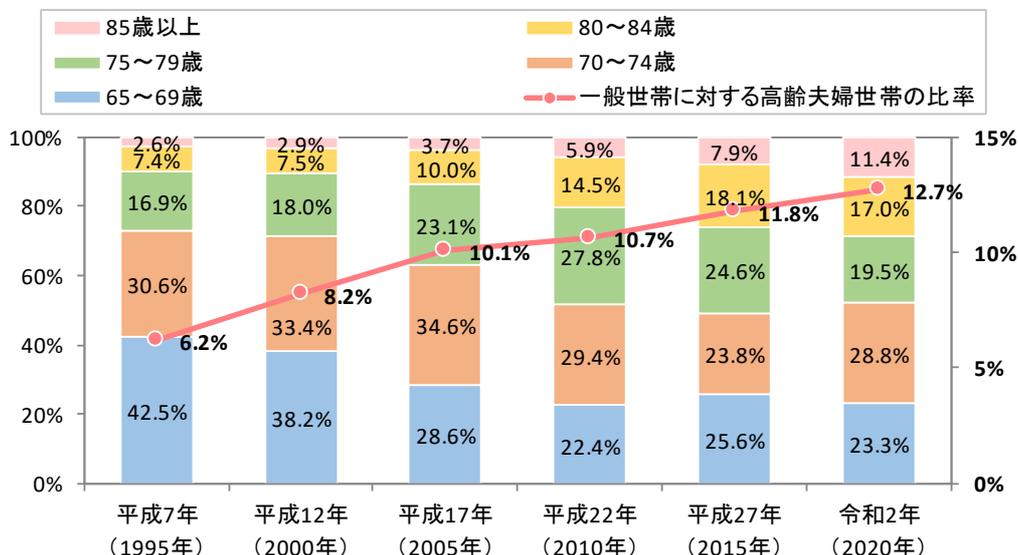
秋田県と比較すると、一般世帯に対する比率は79歳以下でやや低く、高齢夫婦世帯全体に占める割合では、65～69歳と80歳以上の割合が秋田県より高くなっています。

図表. 高齢夫婦世帯数の推移(妻の年齢は60歳以上)

単位：世帯、%

	大仙市					令和2年(2020年)			秋田県		
	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	実績	割合※	割合	実績	割合※	割合
一般世帯数	27,677	28,578	28,325	28,292	28,126	28,275	100.0%	-	383,531	100.0%	-
高齢夫婦世帯数	1,721	2,345	2,859	3,019	3,313	3,600	12.7%	100.0%	52,719	13.7%	100.0%
夫の年齢が65～69歳	732	896	818	677	847	837	3.0%	23.3%	12,090	3.2%	22.9%
70～74歳	526	783	988	888	789	1,036	3.7%	28.8%	15,491	4.0%	29.4%
75～79歳	290	421	661	839	816	702	2.5%	19.5%	10,853	2.8%	20.6%
80～84歳	128	176	286	438	600	613	2.2%	17.0%	8,532	2.2%	16.2%
85歳以上	45	69	106	177	261	412	1.5%	11.4%	5,753	1.5%	10.9%

\* 一般世帯数に対する割合



\* 端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。

[出典：国勢調査各年版]

## (10)生活保護世帯の推移

本市の生活保護の状況は、令和 5(2023)年度で 879 世帯、1,060 人となっています。平成 26(2014)年度以降の推移は被保護世帯数、被保護人員ともに減少傾向が続いています。

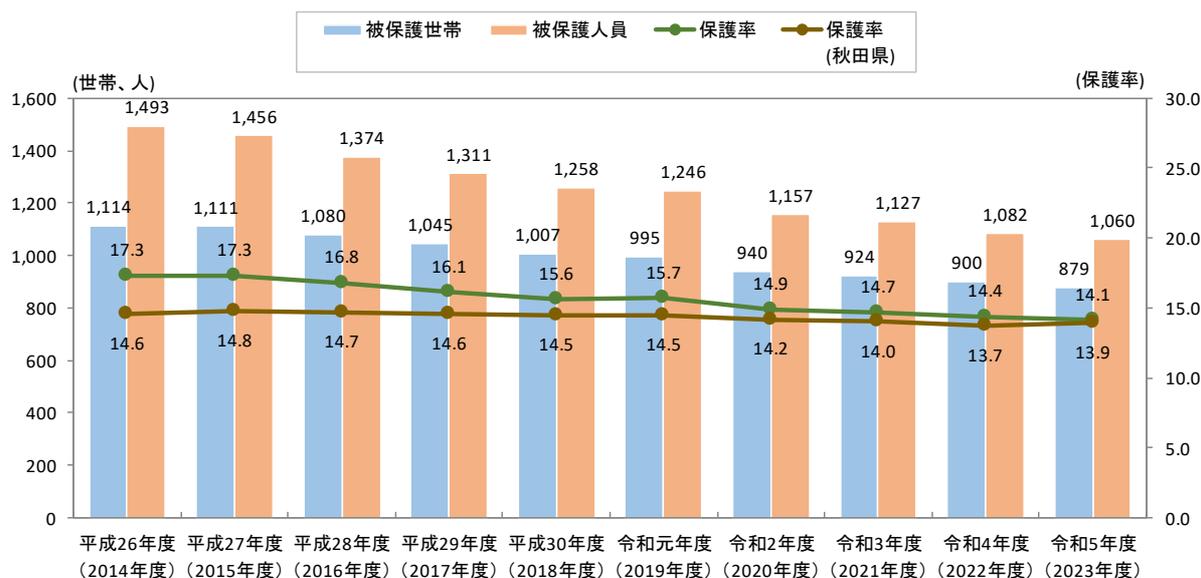
保護率の推移をみると、被保護世帯・人員の推移に伴って低下傾向となっており、令和 5(2023)年度は 14.1%となっています。

秋田県と比較すると、平成 26(2014)年度以降秋田県を上回る状況が続いています。

図表. 被保護世帯・人員(平均)・保護率の推移

単位：世帯、人、%

	平成26年度 (2014年度)	平成27年度 (2015年度)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)
被保護世帯	1,114	1,111	1,080	1,045	1,007	995	940	924	900	879
被保護人員	1,493	1,456	1,374	1,311	1,258	1,246	1,157	1,127	1,082	1,060
保護率	17.3	17.3	16.8	16.1	15.6	15.7	14.9	14.7	14.4	14.1
保護率 (秋田県)	14.6	14.8	14.7	14.6	14.5	14.5	14.2	14.0	13.7	13.9



\* 被保護世帯・人員、保護率は各年度末、秋田県保護率は各年 10 月の値

[出典：大仙市の統計]

## 2-2 住宅の状況

### (1)住宅の所有関係の状況

令和 2(2020)年の国勢調査によると、住宅に住む一般世帯 28,100 世帯のうち、持ち家は 23,223 世帯(82.6%)、借家は 4,877 世帯(17.4%)となっています。

持ち家率の推移をみると、平成 7(1995)年以降低下する傾向にあるものの、80%以上で推移しています。

借家については、民営の借家が最も多く平成 7(1995)年以降年々増加しており、令和 2(2020)年には住宅に住む一般世帯の 13.6%を占めています。

図表. 所有関係別住宅に住む一般世帯数の推移

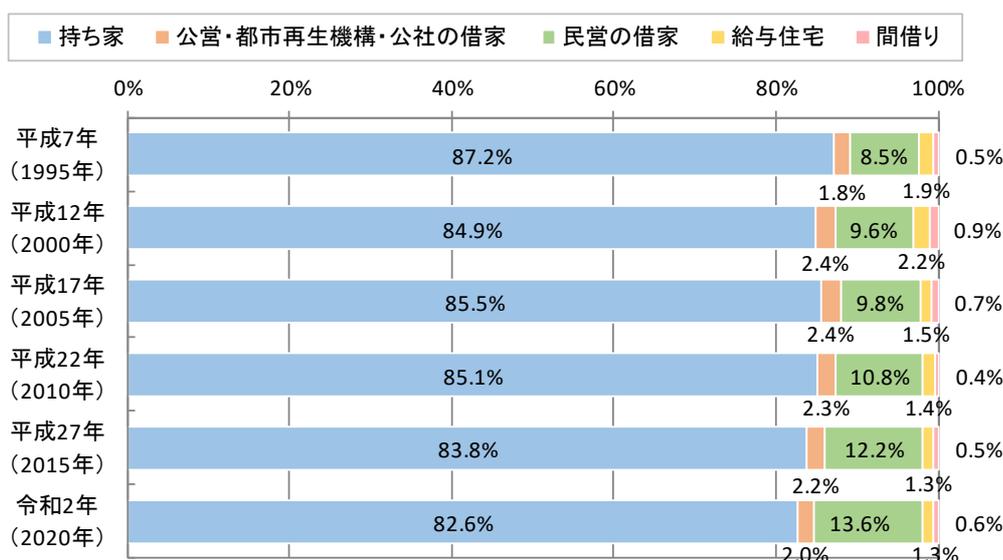
単位：世帯

	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
住宅に住む一般世帯数	27,426	28,453	28,192	28,171	27,980	28,100
持ち家	23,928	24,156	24,116	23,969	23,451	23,223
借家等総数	3,498	4,297	4,076	4,202	4,529	4,877
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	502	680	677	639	604	555
民営の借家	2,337	2,730	2,776	3,035	3,413	3,808
給与住宅 ※2	526	622	423	403	365	355
間借り ※3	133	265	200	125	147	159

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上、又は給与の一部として居住する住宅

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる住宅



\* 端数の処理により、見かけ上の合計が 100% とならない場合があります。

[出典：国勢調査各年版]

## (2)建築確認申請の推移

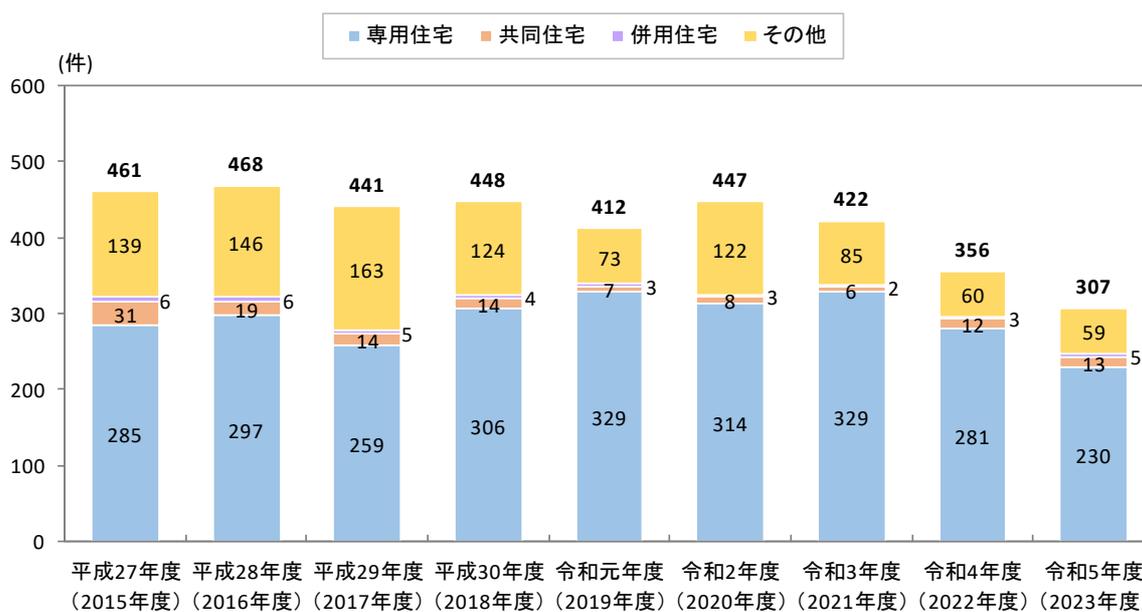
新築や増改築の場合にも必要となる建築確認申請件数は、令和 5(2023)年度の総数 307 件のうち、専用住宅 230 件、共同住宅 13 件、併用住宅 5 件、その他 59 件となっています。

申請件数の推移をみると、令和 3(2021)年度以降減少しており、令和 4(2022)年度以降は 400 件を下回っています。

図表. 建築確認申請件数の推移

単位：件

	総数	専用住宅	共同住宅	併用住宅	その他
平成27年度(2015年度)	461	285	31	6	139
平成28年度(2016年度)	468	297	19	6	146
平成29年度(2017年度)	441	259	14	5	163
平成30年度(2018年度)	448	306	14	4	124
令和元年度(2019年度)	412	329	7	3	73
令和2年度(2020年度)	447	314	8	3	122
令和3年度(2021年度)	422	329	6	2	85
令和4年度(2022年度)	356	281	12	3	60
令和5年度(2023年度)	307	230	13	5	59



[出典：大仙市の統計]

### (3)空き家の発生状況

令和 5(2023)年の空き家率は 12.6%(秋田県 15.8%、全国 13.8%)で、平成 25(2013)年から増加しています。

そのうち、一定の管理が行われていると考えられる二次的住宅と賃貸又は売却用の住宅を除いた空き家率は 9.9%(秋田県 10.0%、全国 5.9%)となっています。平成 20(2008)年から平成 25(2013)年には 5.9%から 7.2%に上昇し、平成 30(2018)年は横ばいとなりましたが、令和 5(2023)年は再び上昇しています。

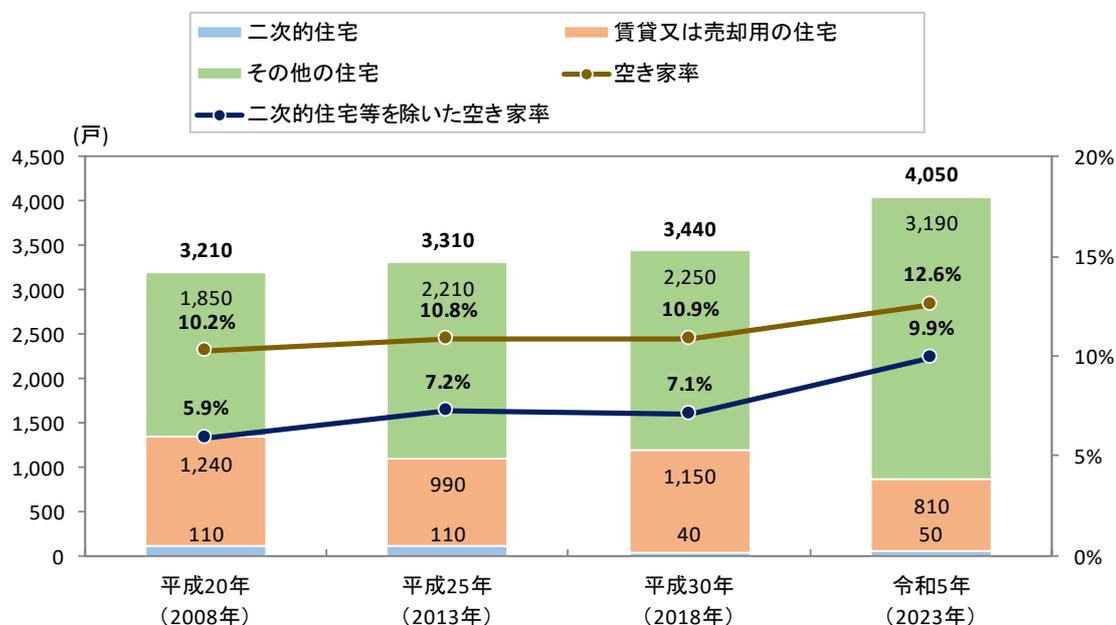
図表. 空き家の推移

単位：戸

	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)
住宅総数 A	31,350	30,510	31,670	32,130
空き家数 B	3,210	3,310	3,440	4,050
二次的住宅等 C	1,350	1,100	1,190	860
二次的住宅 ※1	110	110	40	50
賃貸又は売却用の住宅 ※2	1,240	990	1,150	810
その他の住宅	1,850	2,210	2,250	3,190
空き家率 B/A	10.2%	10.8%	10.9%	12.6%
二次的住宅等を除いた空き家率 (B-C)/A	5.9%	7.2%	7.1%	9.9%

※1：別荘やたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅



〔出典：住宅・土地統計調査各年版〕

### 第3章 公営住宅等の状況

#### 1. 公営住宅等のストック状況

##### (1) ストック状況

市営住宅は、大曲地域に5団地300戸、神岡地域に1団地48戸、西仙北地域に3団地50戸、中仙地域に1団地12戸、協和地域に6団地85戸、南外地域に1団地24戸、太田地域に2団地60戸、合計19団地579戸が整備されています。

目標年次において、耐用年限を超過する住戸が142戸、耐用年限1/2以上耐用年限未満の住戸が287戸となります。

図表. 市営住宅一覧

No.	地域	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)	入居率	空き家 戸数 (戸)	5年間の 平均 倍率
1	大曲	公営	上大町	中層耐火	5	S53	1	24	14	58.3%	10	0.15
2			福見町	中層耐火	3、4	S56～58	4	50	37	74.0%	13	0.48
3			船場町	木造	1	S63	13	94	69	73.4%	25	0.31
				中層耐火	3、4	S61～62、H1～3						
4			笑の口	中層耐火 高層耐火	3 12	H8	2	80	70	87.5%	10	1.45
5	大花都市再生	高層耐火	7	H20	1	52	48	92.3%	4	2.43		
小計			5団地				21	300	238	79.3%	62	—
6	神岡	公営	神岡	中層耐火	3	S54、S59 H13	3	48	33	68.8%	15	0.12
小計			1団地				3	48	33	68.8%	15	—
7	西仙北	公営	天神前	木造	1	H27 H28	5	14	12	85.7%	1	0.40
8			愛宕	中層耐火	3	S55～57、S59	4	24	17	70.8%	7	0.00
9			北ノ沢	木造	1、2	H20～22	6	12	12	100.0%	1	0.50
小計			3団地				15	50	41	82.0%	9	—
10	中仙	公営	グリーンタウン漆原	木造	1、2	H12	6	12	12	100.0%	0	0.80
小計			1団地				6	12	12	100.0%	0	—
11	協和	公営	境	中層耐火	3	S59	1	24	14	58.3%	10	0.00
12			野田	木造	2	H2～5	4	8	4	50.0%	4	0.20
13			野田第2	木造	2	H1	3	6	6	100.0%	0	0.00
14			野田第3	木造	2	H21	8	16	11	68.8%	5	0.20
15			峰吉川	木造	2	H5	2	4	3	75.0%	1	0.00
16-1			公営	合貝	木造	1、2	H11～12 H14	22	22	19	86.4%	3
16-2		特公		木造	2	H11	5	5	5	100.0%	0	0.14
小計			6団地				45	85	62	72.9%	23	—
17	南外	公営	梨木田	木造	2	H7～9	12	24	13	54.2%	11	0.07
小計			1団地				12	24	13	54.2%	11	—
18-1	太田	公営	太田北部地区	木造	1、2	H4～6	14	27	27	100.0%	0	0.30
18-2		特公		木造	2	H6	2	3	2	66.7%	1	0.94
19-1		公営	太田南部地区	木造	1	H11～12	8	16	15	93.8%	1	0.00
19-2		特公		木造	2	H11～12	7	14	12	85.7%	2	0.40
小計			2団地				31	60	56	93.3%	4	—
合計			19団地				133	579	455	78.6%	124	—

[出典：大仙市資料(令和7(2025)年3月末現在)]

##### 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: 150戸

耐用年限1/2以上耐用年限未満: 287戸

耐用年限以上: 142戸

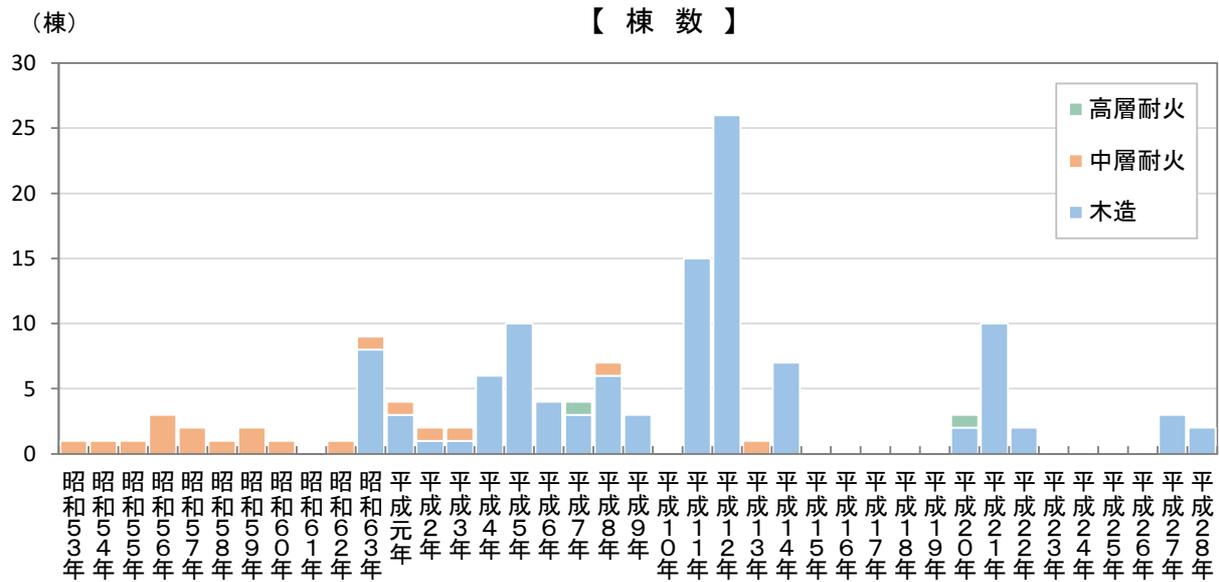
## (2) 建築年度

建築年度別の推移をみると、棟数では平成 11(1999)年～平成 12(2000)年、戸数では平成 7 (1995) 年、平成 8(1996)年、平成 12(2000)年、平成 20(2008)年に多くが整備されています。

耐震基準の大幅な見直しがあった昭和 56(1981)年を境に建築の状況を見ると、旧耐震基準である昭和 55(1980)年度までに建築された住棟が 2.3%(3 棟)、昭和 56(1981)年度以降に建築された住棟が 97.7%(130 棟)となっています。

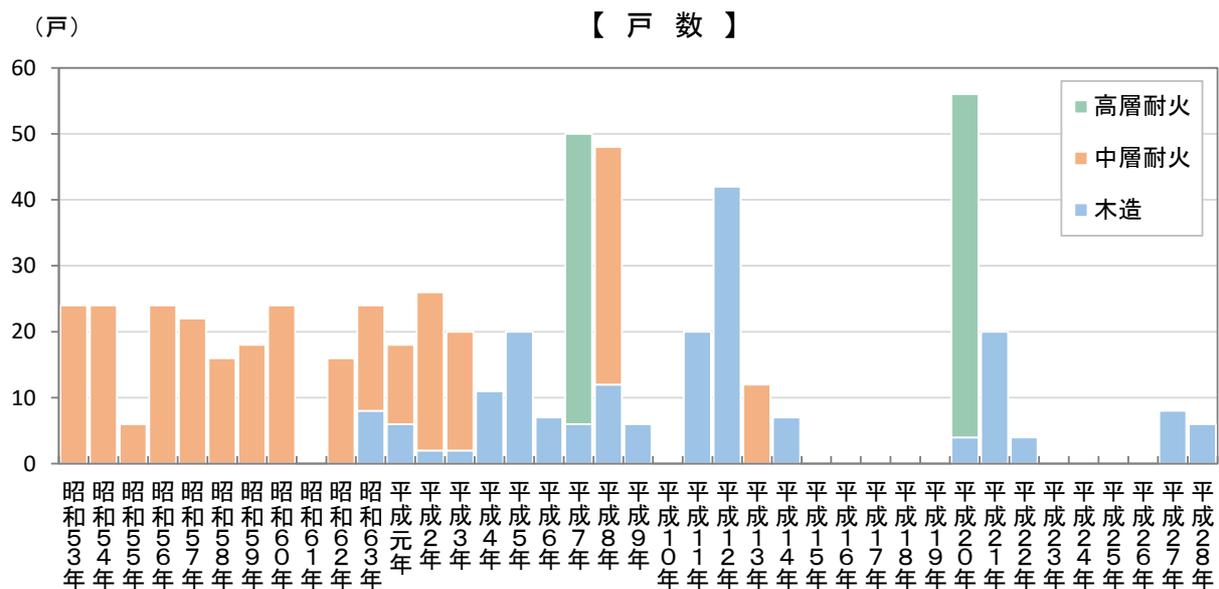
住戸も住棟と概ね同じ割合で、昭和 55(1980)年度までに建築された住戸が 9.3%(54 戸)、昭和 56(1981)年度以降に建築された住戸が 90.7%(525 戸)となっています。

旧耐震基準で設計され耐震性が低い住棟については、すべて耐震改修を終了しています。



〔出典：大仙市資料(令和 7(2025)年 3 月末現在)〕

図表. 建築年度別棟数の推移

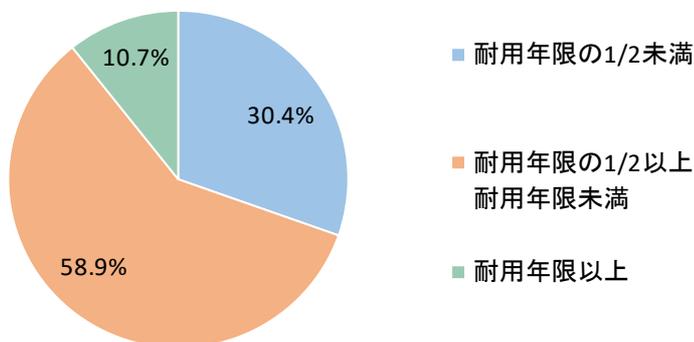


〔出典：大仙市資料(令和 7(2025)年 3 月末現在)〕

図表. 建築年度別住戸数の推移

耐用年限経過状況別構造別戸数をみると、令和 7(2025)年に耐用年限を超過している住戸は木造の 62 戸（10.7%）となっています。また、耐用年限の 1/2 以上耐用年限未満の住戸は、木造で 115 戸、耐火で 226 戸となり、合計 341 戸（58.9%）です。

図表. 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	14	115	62	191
	7.3%	60.2%	32.5%	100.0%
耐火	162	226	0	388
	41.8%	58.2%	0.0%	100.0%
計	176	341	62	579
	30.4%	58.9%	10.7%	100.0%

[出典：大仙市資料(令和 7(2025)年 3 月末現在)]

### (3)共同施設及び給排水処理の状況

市営住宅における共同施設については、集会所は4団地(23.5%)、公園は6団地(35.3%)、駐車場は5団地(29.4%)に整備されています。風呂釜等は、平成3年度以前に建設された団地ではガス風呂釜、平成4年度以降に建設された団地ではボイラーが主流となっています。給湯箇所は、全住戸で1箇所以上設置されています。

図表. 団地別共同施設及び給排水処理設備一覧

地域	団地名	排水処理		風呂釜等	給湯箇所	バリアフリー		共同施設		
		水道	下水道			住戸等	EV	集会所	公園	駐車場
大曲	上大町	上水	公共	ガス	2	×	×	×	×	×
	福見町	上水	公共	ガス	2	×	×	○	○	×
	船場町	上水	公共	(中耐)ガス (木平)ボイラー	(中耐)2 (木平)3	一部	×	○	○	○
	笑の口	上水	公共	電気	4	○	○	○	○	○
	大花都市再生	上水	公共	電気	3	○	○	×	○	○
	5団地	—	—	—	—	3	2	3	4	3
神岡	神岡	簡易	公共	(A~F棟)ガス (GH棟)電気	(A~F棟)2 (GH棟)3	一部	一部	×	○	○
	1団地	—	—	—	—	1	1	0	1	1
西仙北	天神前	簡易	公共	ボイラー	3	○	—	×	×	×
	愛宕	簡易	公共	ガス	1	×	×	×	×	×
	北ノ沢	簡易	公共	ボイラー	3	×	—	×	×	○
	3団地	—	—	—	—	1	0	0	0	1
中仙	グリーンタウン漆原	地下水	下水	(A棟)電気 (B棟)ボイラー	3	×	—	×	×	×
	1団地	—	—	—	—	0	0	0	0	0
協和	境	簡易	下水	ガス	2	×	×	×	×	×
	野田	簡易	下水	ガス	2	×	—	×	○	×
	野田第2	簡易	下水	ガス	2	×	—	×	○	×
	野田第3	簡易	下水	ボイラー	3	一部	—	×	×	×
	峰吉川	簡易	下水	ボイラー	3	×	—	×	×	×
	合貝 (特公賃)	簡易	下水	ボイラー	3	一部	—	○	×	×
	6団地	—	—	—	—	2	0	1	1	0
南外	梨木田	簡易	公共	ボイラー	3	×	—	×	×	×
	1団地	—	—	—	—	0	0	0	0	0
太田	太田北部地区 (特公賃)	地下水	浄化槽	ボイラー	4	×	—	×	×	×
	太田南部地区 (特公賃)	地下水	下水	ボイラー	4	×	—	×	×	×
	2団地	—	—	—	—	0	0	0	0	0
	19団地	—	—	—	—	7	3	4	6	5

[出典：大仙市資料(令和7(2025)年3月末現在)]

## (4)現地調査

### ①現地調査の概要

現地調査は、計画策定時点における住棟の劣化状況等を踏まえた計画とすることを目的に、下記の条件で実施しました。

#### ○調査日

令和6(2024)年10月29～31日の3日間

#### ○調査対象

各団地の中で現時点において最も築年数が経過している住棟をサンプルとして調査。但し、船場町と笑の口団地は構造が大きく異なる住棟が混在しているため、2サンプルずつとした。

No.	地域	団地名	対象棟建設年度	対象棟番号	対象棟構造
1	大曲	上大町	昭和53(1978)年	※1棟のみ	中耐5階
2		福見町	昭和56(1981)年	1	中耐3階
3		船場町	昭和61(1986)年	1	中耐4階
4			昭和63(1988)年	老	木造平屋
5		笑の口	平成6(1994)年	一般A	高耐12階
6			平成7(1995)年	老人B	中耐3階
7		大花都市再生	平成20(2008)年	一般A	高耐7階
8	神岡	神岡AD	昭和54(1979)年	A	中耐3階
9	西仙北	天神前	平成27(2015)年	A-1	木造平屋
10		愛宕	昭和55(1980)年	1	中耐3階
11		北ノ沢	平成20(2008)年	A1	木造平屋
12	中仙	グリーンタウン漆原	平成12(2000)年	A	木造平屋
13	協和	境	昭和59(1984)年	A	中耐3階
14		野田	平成2(1990)年	1	木造2階
15		野田第2	平成元(1989)年	1	木造2階
16		野田第3	平成21(2009)年	A	木造2階
17		峰吉川	平成5(1993)年	1	木造2階
18		合貝	平成11(1999)年	A-1	木造平屋
19	南外	梨木田	平成7(1995)年	A	木造2階
20	太田	太田北部地区	平成4(1992)年	い	木造2階
21		太田南部地区	平成11(1999)年	A1	木造平屋

#### ○調査方法

調査は「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に示されている「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき実施する。

調査員は「公営住宅等日常点検マニュアル」に基づき、特筆すべき劣化等があった箇所について所見の記入および写真撮影を行う。

#### ○とりまとめ方法

調査結果は「公営住宅等日常点検マニュアル」を基に作成した調査票に、所見とその有無、該当箇所の写真を整理する。

## ②現地調査結果

「現地調査結果」の概要を下記に整理します。なお、箇所ごとの所見や該当箇所の写真など調査結果の詳細については、資料編にとりまとめます。

所管	団地 No.	団地名	棟番号	建設年度 (西暦)	構造	基礎	外壁	屋根
大曲	1	上大町	-	1978	中層5階建	-	エフロッセンスが見られる。 鉄筋の露出が見られる。 外壁の仕上げの剥れが見られる。 シーリングの劣化が見られる。 サッシ周のシーリングにひび割れ・劣化が見られる。	-
	1	福見町	1	1981	中層3階建	基礎立ち上がりの換気スリーブ孔周りを中心にひび割れが多数見られる。	-	-
	3	船場町	1	1987	中層4階建	床下換気カバーが破損している。 基礎にひび割れがある。	外壁が一部欠損している。 サッシの隅からヒビが発生している。 外壁の汚染・破損が見られる。 シーリングが劣化している。	-
	4	船場町	老(1)	1988	木造平屋建	-	外壁が劣化している。	屋根葺き材に錆が発生している。
	5	笑の口	中層 高層	1995 1996	中層3階建 高層12階建	-	外壁や共用の通路の壁にヒビが見られる。 外壁目地のシーリングが劣化している。 外装の塗装が劣化している。	縦樋に錆や塗装剥れが見られる。 屋上に雑草やコケが発生している。
	6	大花都市再生	高層	2008	高層7階建	地盤沈下の影響で、基礎のスタイロフォームがむき出しになっている。	外壁塗装の劣化が見られる。 外壁にひび割れが見られる。 外壁の塗装やシーリングの劣化が見られる。 タイル目地に広がりが見られる。 タイルが一部欠けている。 塗装の剥れが見られる。	防水シートのひび割れ・浮きなど全体的に劣化が見られる。
神岡	7	神岡	AD	1978	中層3階建	基礎立ち上がりにひび割れが見られる。	外壁の膨れ・剥れが見られる。 サッシの下にエフロッセンスが見られる。 サッシに腐食が見られる。	-
西仙北	8	(新)天神前	A-1	2015	木造平屋建	-	-	-
	9	愛宕	1	1980	中層3階建	基礎立ち上がりにひび割れが見られる。	外壁・庇にひび割れが見られる。 外壁の膨れ・剥れが見られる。 庇の塗装剥れが見られる。 エントランスの庇の軒天に剥れが見られる。 サッシのシーリングが劣化している。 格子に錆が出ている。	-
	10	北ノ沢	A-1	2008	木造平屋建/2階建	基礎立ち上がり部にひびが入っている。	外壁に、汚れ・カビが見られる。	-
中仙	11	グリーンタウン漆原	A	2000	木造平屋建/2階建	-	-	-
協和	12	境	A	1985	中層3階建	基礎にひび割れが見られる。	外壁全体に、ひび割れが発生している。 外壁の膨れや剥れ、汚れが発生している。 シーリングに劣化が見られる。 サッシ周りにヒビサレが発生している。 ガラスブロックが破損している。	防水が破損している。
	13	野田	1	1990	木造2階建	-	外壁の劣化・汚染が見られる。 シーリングが劣化している。 サッシ角からひび割れが発生している。	-
	14	野田第2	1	1989	木造2階建	基礎表面が剥離している。	水切りに錆が見られる。 屋根や庇に錆が見られる。	-
	15	野田第3	A	2009	木造2階建	基礎にひび割れが発生している。	サッシ周りや換気扇排気口周りが汚染している。	-
	16	峰吉川	1	1993	木造2階建	-	外壁に劣化が見られる。 目地のシーリングが劣化している。	屋根葺き材に錆が発生している。
	17	合貝	A-1	1999	木造平屋建/2階建	-	-	-
南外	18	梨木田	A	1995	木造2階建	基礎にひび割れが発生している。	外壁の塗装が劣化している。	-
太田	19	太田北部地区 (さくら団地)	い	1992	木造平屋建/2階建	基礎の換気口から、ひび割れが発生している。 土間側面にひび割れが発生している。	外壁の塗装がはがれている。 外壁材にヒビが入っている。	-
	20	太田南部地区 (つつみ団地)	A1	1999	木造平屋建/2階建	-	土台露出部が劣化している。 外壁に劣化や汚染が見られる。	破風と鼻隠しが劣化している。

## 第4章 ストック推計

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等を踏まえて、以下のステップにより設定します。

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ことではないことから、需要戸数の目安として捉え、目標管理戸数は、この結果を参考にしつつ、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

ストック推計※では、以下の4つのステップにより、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

**【ステップ0】大仙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、大仙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)
28,126	26,722	25,249	23,695	22,076	20,348	18,336



**【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)
4,406	4,260	4,070	3,848	3,590	3,270



**【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)
1,774	1,684	1,589	1,489	1,380	1,252



**【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)
788	708	637	574	513	451

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

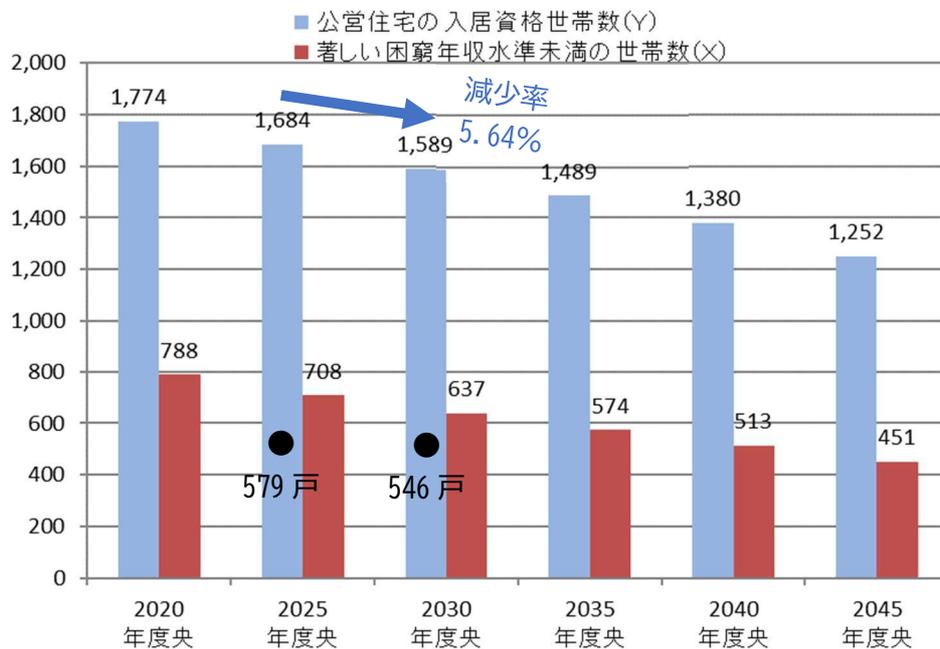
\* ストック推計は、平成27（2015）年国勢調査を基に、令和2（2020）年から令和27（2045）年までの推計値が5年ごとに算出される。

「市営住宅等の入居資格世帯数」は、令和 7（2025）年の 1,684 世帯から、約 5 年後の令和 12（2030）年には 1,589 世帯に減少し、減少率は 5.64%となります。

令和 7（2025）年の市営住宅等の管理戸数は 579 戸であるため、「市営住宅等の入居資格世帯数」に減少率を乗じると、令和 12（2030）年の推計値は 546 戸となります。

ただし、「5 年以内に 1 団地を用途廃止できるほど空き家が存在しないこと」「5 年以内に耐用年限を迎える団地は入居率が 5 割以上」「5 年以内に用途廃止を進めることが必要なほど劣化が進行している建物がないこと」などから、本計画の目標年度である令和 12（2030）年度の目標管理戸数は 579 戸を維持するものとします。

なお、目標年度からさらに 10 年後の令和 22（2040）年度には、さらなる空き家数の増加が推察されることから、事業手法の判定にあたっては、「ストック推計プログラム」も参考にしながら、100 戸程度の用途廃止が可能であるということを考慮することとします。



以上より、目標年次である令和 12 年度の目標管理戸数\*を 579 戸と設定します。

<b>目標年度</b> <b>令和 12(2030)年度</b> <b>目標管理戸数</b>	<b>579 戸</b>
※将来(約 15 年後)に 100 戸縮小することを考慮	

**表 現状の管理戸数と目標年次における目標管理戸数の比較**

\* 目標管理戸数はあくまでも目標年次の管理戸数の目安です。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、入居者の費用負担の軽減や移転方法等を検討しながら進めるものとします。

## 第5章 長寿命化に関する基本方針

### 5-1 公営住宅等に関する上位・関連計画の方針および現状の課題整理

※本項では、上位・関連計画から公営住宅等に関わる部分を抜粋し整理しています

#### (1)秋田県

##### **秋田県住生活基本計画**【令和3(2021)年～令和12(2030)年】

秋田の元気を創造する住まいづくり

基本目標2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり

- (1) 公営住宅の計画的な供給
- (2) 良好な公営住宅のストックの形成

#### (2)大仙市

##### **第2次大仙市総合計画**【平成28(2016)年～令和7(2025)年】

「人が生き 人が集う 夢のある田園交流都市」～ところをつなぎ 希望に満ちた未来の創造へ～

第3節 住みよいまちを築きます！～安全・安心、都市整備など～

3-11 住環境、公園、緑地の整備

3-11-1 住宅の整備

地域住宅整備事業：既存市営住宅の老朽化の進行状況を考慮し、優先度の高いものから改修工事を計画的に進めていきます。

##### **第2期大仙市デジタル田園都市国家構想総合戦略**【令和2(2020)年～令和7(2025)年】

基本目標1 だいせんの未来を拓く地域産業の振興と新産業を育むまちづくり

基本目標2 魅力にあふれ愛着と誇りが持てる新たな人の流れを生むまちづくり

基本目標3 結婚・出産の希望をかなえ子育てに喜びと安心を感じられるまちづくり

基本目標4 地域の生活を守り未来につなぐ元気あふれる地域づくり

##### **第2期大仙市住生活基本計画**【令和3(2021)年～令和12(2030)年】

誰もがいつでも安心して暮らすことのできる大仙の住まいづくり

基本目標1 誰にもやさしく、安全で安心できる住まいづくり

基本目標2 誰でも居住の安定を確保できる住まいづくり

基本目標3 四季を通じて、健康で快適な住まいづくり

基本目標4 自然にやさしく、環境に配慮した住まいづくり

##### **大仙市公共施設等総合管理計画**【平成29(2017)年～令和28(2046)年】

市営住宅は、セーフティネットとしての必要戸数を把握し、規模の集約に努めるほか、年次的な計画修繕により効率的な管理運営を進める。

## 5-2 基本方針

### (1) 公営住宅等の適正供給

#### 課題

○市営住宅の入居率は、令和 7（2025）年 3 月 31 日時点で 78.6%となっており、令和元（2019）年 4 月 1 日時点の 92.1%から 13.5%の減少が見られます。今後も需要は減少していくものと推計されるため、いかに需要に応じた市営住宅の供給を図っていくかが課題です。

#### 方針

○ストック推計で算出された予測を基に、将来の著しい困窮年収未満世帯の減少を見据え、住棟の構造や老朽化状況等を考慮しながら、中長期的な視点による適正供給に努めます。

### (2) 適切な維持管理の実施

#### 課題

○本市の市営住宅は、目標年次に耐用年限を超過する住戸が 142 戸（24.5%）、耐用年限 1/2 以上耐用年限未満の住戸が 287 戸（49.6%）となっており、今後は経年によるさらなる劣化が想定されることから、点検により建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐ必要があります。

○これまで屋根防水や外壁改修などの改善は、概ね計画的に進めてきましたが、限られた財源の中で今後も適正な状態を維持し続けていくためには、いかに効率的に維持管理を進めていくかが課題です。

#### 方針

○今後も計画的な点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、適正な状態の維持管理に努めます。

### (3) ライフサイクルコストの縮減

#### 課題

○現在整備されている市営住宅は、およそ 15 年後には一斉に耐用年限を迎え、一斉に更新が必要となることが想定され、維持管理や建替えに対するコストの増加などが懸念されます。

○目標管理戸数を考慮した上で、予防保全的な修繕によりトータルコストの縮減を図っていく必要があります。

#### 方針

○従来の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をはじめとした長寿命化に資する機能向上を図ることでライフサイクルコスト(以下「LCC」という。)の縮減を目指します。

## 第6章 事業手法の選定

### 6-1 事業手法と内容

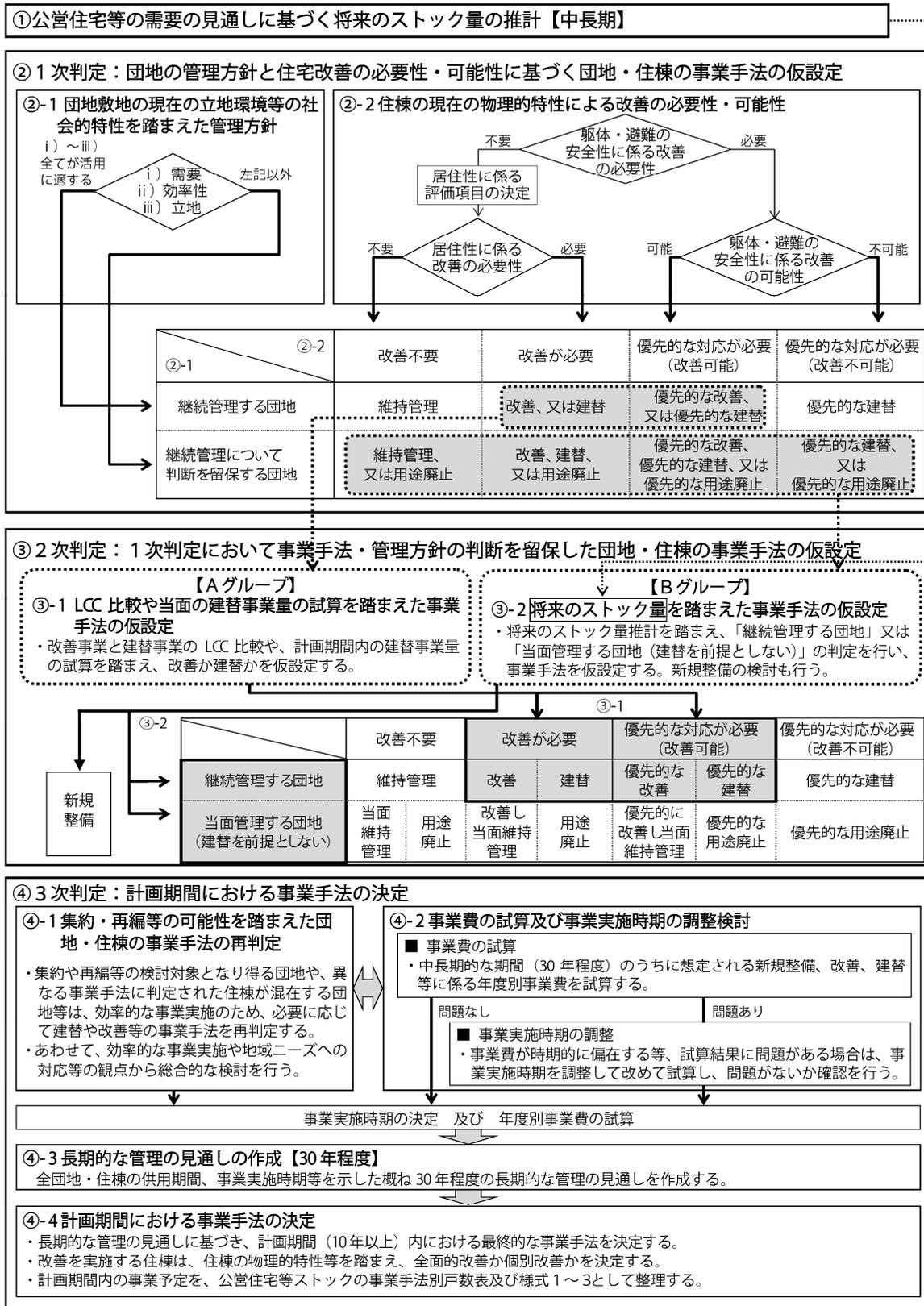
本計画で定める公営住宅等の事業手法は、維持管理、改善、建替、用途廃止の4つとします。それぞれの内容は以下のとおりです。

図表. 各事業手法における基本的な考え方

事業手法		内容	
維持管理	計画修繕	劣化状況や耐用年限から判断し、修繕周期等に基づき計画を立てた上で行う修繕を行います。	
	経常修繕	破損部品の修理や取替えなど、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を行います。	
改善	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的(住戸内部全体及び大部分)な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行います。	
		1) 躯体以外の住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善	福祉対応型・居住性向上型
		2) 共用部分改善	安全性確保型・福祉対応型
		3) 屋外・外構改善	福祉対応型
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行います。	
		1) 規模増改善	—
		2) 住戸改善	安全性確保型・長寿命化型 福祉対応型・居住性向上型
		3) 共用部分改善	安全性確保型・長寿命化型 福祉対応型・居住性向上型
		4) 屋外・外構改善	安全性確保型・長寿命化型 福祉対応型・居住性向上型
建替	現存する公営住宅等を除却し、その敷地に新たに公営住宅等を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替えを含みます。		
用途廃止	耐用年限を経過し、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、公営住宅等の用途を廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とします。		

## 6-2 選定フローと基準

事業手法の選定は、最適な活用手法選定の基本的な考え方を踏まえ、公営住宅等長寿命化計画策指針(平成 28(2016)年 8 月改定)で示す次のフローに沿って実施します。



図表. 判定フロー

## (1)1 次判定(管理方針)

1次判定(管理方針)では、下記の基準に基づき需要・効率性・立地を評価し、すべての評価項目が「活用に適する」と判定された団地を「継続管理する団地」と仮設定します。

なお、1部の評価項目が「活用に適さない」と判定された団地は「継続管理について判断を留保する団地」として2次判定へ進みます。

図表.1 次判定基準

判定項目		判定基準
団地の管理方針	需要	①入居状況 令和元(2019)年度の入居率が全団地平均の92.1%以上である
	効率性	②用途地域 用途地域内かつ工業系用途以外である
		③敷地形状 敷地形状が不整形ではない
	立地	④災害(土砂災害) 土砂災害特別警戒区域内(レッドゾーン)に立地していない
		⑤災害(水害) 平成27(2015)年度都市計画指導調査(基礎調査)に基づく水害(内水)の浸水区域に立地していない
上記①～⑤全てに当てはまる場合は「活用に適する」、それ以外は「活用に適さない」と判定		

## (2)1 次判定(改善の必要性・可能性)

1次判定(改善の必要性・可能性)では、下記の基準で示す「安全性に係る改善の必要性」や「居住性に係る改善の必要性」「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」について現在の状態から「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つに区分します。

さらに4つへの区分結果と「(1)1次判定(管理方針)」の結果を考慮し、事業が仮設定となった「Aグループ」と「Bグループ」の住棟は、2次判定へ進みます。

図表.1 次判定基準

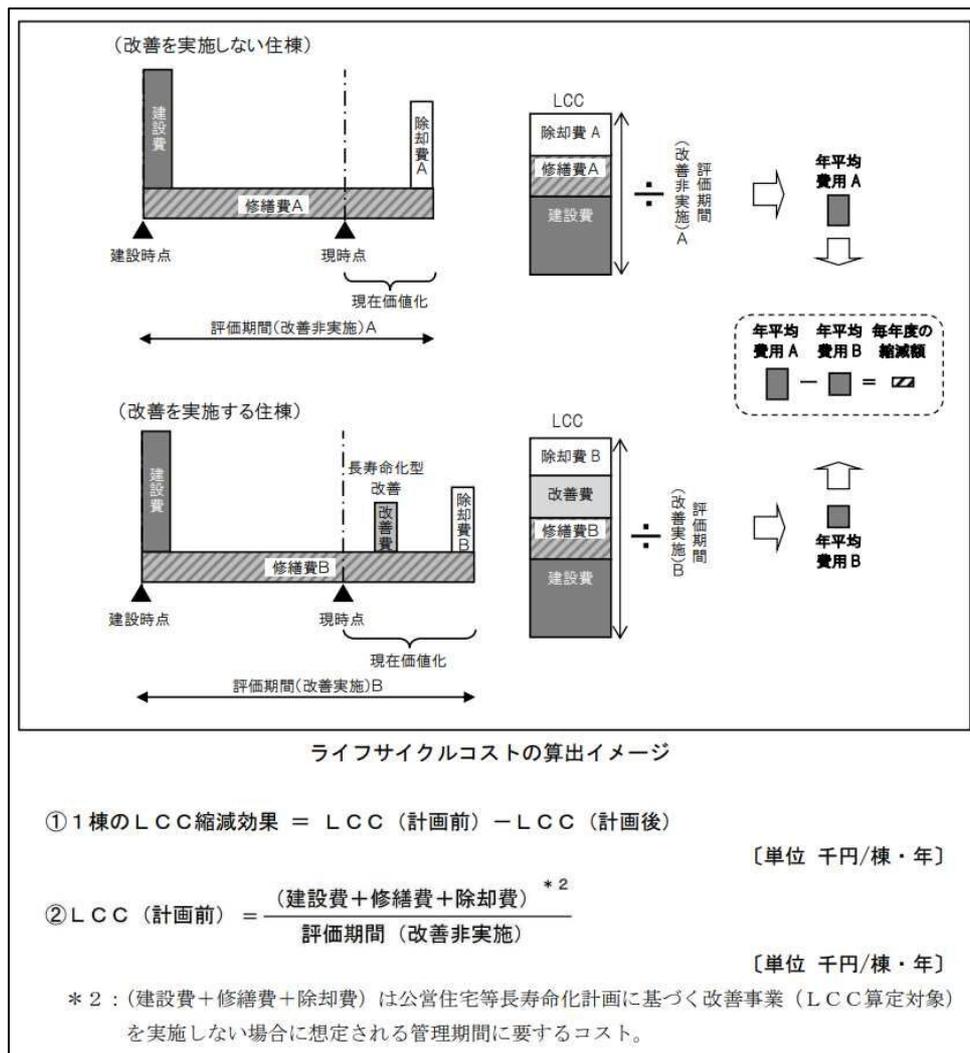
判定項目		判定基準	
住宅改善の必要性・可能性	安全性に係る改善の必要性	①耐震性	昭和56(1981)年以降に建設、耐震診断により耐震性が確認されている、耐震補強を実施しているのいずれかに該当する
		②防火区画	防火区画が確保されている、もしくは防火区画が形成されている
		③二方向避難	二方向避難(消防法)が確保されている、もしくは防火区画が形成されている
	上記①～③全てに当てはまる場合は「継続管理する団地」、それ以外は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定		
	安全性に係る改善の可能性	耐用年限	目標年次(令和12(2030)年)時点で耐用年限を超過しない
		上記に当てはまる場合は「可能」、それ以外は「不可能」と判定	
居住性に係る改善の必要性	①給湯設備	3箇所給湯が整備されている	
	②高齢者対応	住戸内が高齢化対応である	
	③居住面積	最低居住水準面積の40㎡以上である	
上記①～③全てに当てはまる場合は「不要」、それ以外は「必要」と判定			
上記の判定結果を「事業手法の選定フロー」に適用し、「維持管理」「優先的な建替」「Aグループ」「Bグループ」に判断する			

### (3)2 次判定(A グループ)

1 次判定でグループ A と判定された住棟について、改善事業と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト(以下「LCC」という。)比較を行い、長寿命化改善によりコストの縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とします。

なお、本計画の判定で「2 次判定(A グループ)」と判定された住棟は木造タイプのみとなりました。木造タイプについては、公営住宅法において耐用年限が 30 年とされていることから、改善の実施は想定せずに「建替」と判定することとします。

本計画に該当する住棟はありませんが、参考として LCC 比較の基本的な考え方を整理します。



[出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)]

図表. LCC の縮減効果の算出イメージ

#### **(4)2 次判定(B グループ)**

1 次判定で B グループと判定された住棟について、ストック推計結果を踏まえた事業手法を仮設定します。

本計画の最終年度である令和 12(2030)年度における目標管理戸数は 579 戸と現在のストックの維持が必要であることから、本判定における事業手法の変更は行わないこととします。

また、将来(約 15 年後)に 100 戸縮小することを考慮する必要があることから、本判定の対象となった住棟については全て「維持管理する団地」と仮設定します。

#### **(5)3 次判定**

3 次判定では、集約・再編等の可能性や効率的な事業実施、地域ニーズ、現地調査を踏まえた改善の必要性など、現在の住棟を取り巻く状況を踏まえ 2 次判定までに設定された事業判定について必要に応じて見直しを行い、最終的な事業を決定します。

また、計画的に事業を進めるため、中長期的な期間(30 年)のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。さらに事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

国の指針においては、事業費の試算及び事業実施時期の調整検討は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示された修繕周期を目安とすることとされていますが、本市ではこれまでも計画的に改善等を進めてきたこと、また本計画の策定にあたり全団地の現地調査を実施しているため、調査により判明した課題解決を最優先とし、事業の平準化に考慮しながら設定することとします。

判定項目		判定基準
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	集約・再編等の可能性の視点による事業手法の変更	上位・関連計画において集約や再編等の検討対象に該当していることにより事業手法の変更が必要な場合は「変更が必要」と判定、その他は「変更不要」と判定。
	団地単位の効率的な事業実施の視点による事業手法の変更	1団地で事業手法が異なることにより事業手法の変更が必要な場合は「変更が必要」と判定、その他は「変更不要」と判定。
	地域ニーズへの対応の視点による事業手法の変更	上位・関連計画において事業連携が求められていることにより事業手法の変更が必要な場合は「変更が必要」と判定、その他は「変更不要」と判定。
	現地調査を踏まえた改善の必要性の視点による事業手法の変更	適正な活用年数(耐火は耐用年数を踏まえ 70 年、木造は一般的な活用年数を踏まえ 40 年)まで活用するものと想定し、現地調査を踏まえて改善の必要性が特に高いものを「改善」、その他は「維持管理」と判定。 なお、木造タイプについては、公営住宅法の耐用年数が 30 年であること、また国交省の「期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について」に示されている「不動産流通近代化センターが宅建業者向けに提供している戸建住宅の査定システムの標準仕様」の耐用年数が 40 年であることから、「改善」は耐用年数が長い耐火構造タイプを優先するものとする。ただし、木造タイプについてはも定期点検・日常点検を着実に実施し、必要に応じて経常修繕を行うなど今後も適正な維持管理を実施する。
事業費の試算及び事業実施時期の調整検討		事業量の平準化に配慮しながら事業実施時期を調整する。
長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】		事業実施時期の調整検討結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを作成する。
計画期間における事業手法の決定		2 次判定結果に対し、上記の要素を加え最終的な事業を決定する。

## 6-3 判定結果

1~3次判定結果を示します。

なお、各判定の詳細については、資料編に整理します。

図表. 判定結果(1)

No.	所管	団地名	棟番号	建設年度	階層	住宅タイプ	構造	管理戸数	1次判定	2次判定	3次判定
1	大曲	上大町	-	昭和53(1978)年	5階建	中層	耐火	24	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
2	大曲	福見町	1	昭和56(1981)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
3	大曲	福見町	2	昭和56(1981)年	3階建	中層	耐火	12	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
4	大曲	福見町	3	昭和57(1982)年	4階建	中層	耐火	16	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
5	大曲	福見町	4	昭和58(1983)年	4階建	中層	耐火	16	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
6	大曲	船場町	1	昭和62(1987)年	4階建	中層	耐火	16	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
7	大曲	船場町	2	平成2(1990)年	4階建	中層	耐火	24	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
8	大曲	船場町	3	昭和63(1988)年	4階建	中層	耐火	16	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
9	大曲	船場町	4	平成元(1989)年	3階建	中層	耐火	12	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
10	大曲	船場町	5	平成3(1991)年	3階建	中層	耐火	18	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
11	大曲	船場町	老(1)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
12	大曲	船場町	老(2)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
13	大曲	船場町	老(3)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
14	大曲	船場町	老(4)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
15	大曲	船場町	老(5)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
16	大曲	船場町	老(6)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
17	大曲	船場町	老(7)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
18	大曲	船場町	老(8)	昭和63(1988)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
19	大曲	笑の口	高層	平成7(1995)年	12階建	高層	耐火	44	維持管理、又は用途廃止【確定】		改善
20	大曲	笑の口	中層	平成8(1996)年	3階建	中層	耐火	36	維持管理、又は用途廃止【確定】		改善
21	大曲	大花都市再生	-	平成20(2008)年	7階建	高層	耐火	52	維持管理、又は用途廃止【確定】		改善
22	神岡	神岡A棟	A	昭和54(1979)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
22	神岡	神岡B棟	B	昭和54(1979)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
22	神岡	神岡C棟	C	昭和54(1979)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
22	神岡	神岡D棟	D	昭和54(1979)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
23	神岡	神岡E棟	E	昭和59(1984)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
23	神岡	神岡F棟	F	昭和59(1984)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
24	神岡	神岡G棟	G	平成13(2001)年	3階建	中層	耐火	6	維持管理、又は用途廃止【確定】		改善
24	神岡	神岡H棟	H	平成13(2001)年	3階建	中層	耐火	6	維持管理、又は用途廃止【確定】		改善
25	西仙北	(新)天神前	A-1	平成27(2015)年	平層建	木造平層建	木造	2	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
26	西仙北	(新)天神前	A-2	平成27(2015)年	平層建	木造平層建	木造	2	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
27	西仙北	(新)天神前	B-1	平成27(2015)年	平層建	木造平層建	木造	4	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
28	西仙北	(新)天神前	A-3	平成28(2016)年	平層建	木造平層建	木造	2	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
29	西仙北	(新)天神前	B-2	平成28(2016)年	平層建	木造平層建	木造	4	維持管理、又は用途廃止【確定】		維持管理
30	西仙北	菱岩	1	昭和55(1980)年	3階建	中層	耐火	6	優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】優先的な改善	改善
31	西仙北	菱岩	2	昭和56(1981)年	3階建	中層	耐火	6	優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】優先的な改善	改善
32	西仙北	菱岩	3	昭和57(1982)年	3階建	中層	耐火	6	優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】優先的な改善	改善
33	西仙北	菱岩	4	昭和59(1984)年	3階建	中層	耐火	6	優先的な改善、優先的な建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】優先的な改善	改善
34	西仙北	北ノ沢	A1	平成20(2008)年	平層建	木造平層建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
35	西仙北	北ノ沢	A2	平成22(2010)年	平層建	木造平層建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
36	西仙北	北ノ沢	B1	平成20(2008)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
37	西仙北	北ノ沢	B2	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
38	西仙北	北ノ沢	B3	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
39	西仙北	北ノ沢	B4	平成22(2010)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
40	中仙	グリーンタウン漆原	A	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
41	中仙	グリーンタウン漆原	B1	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
42	中仙	グリーンタウン漆原	B2	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
43	中仙	グリーンタウン漆原	B3	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
44	中仙	グリーンタウン漆原	B4	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
45	中仙	グリーンタウン漆原	B5	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
46	協和	境	A	昭和60(1985)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
46	協和	境	B	昭和60(1985)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
46	協和	境	C	昭和60(1985)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
46	協和	境	D	昭和60(1985)年	3階建	中層	耐火	6	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	改善
47	協和	野田	1-2	平成2(1990)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
48	協和	野田	3-4	平成3(1991)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
49	協和	野田	5-6	平成4(1992)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
50	協和	野田	7-8	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
51	協和	野田第2	1-2	平成元(1989)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
52	協和	野田第2	3-4	平成元(1989)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
53	協和	野田第2	5-6	平成元(1989)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、又は建替【A】	【Aグループ】建替	維持管理
54	協和	野田第3	A (A101・A102)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
55	協和	野田第3	A (A201・A202)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
56	協和	野田第3	A (A301・A302)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
57	協和	野田第3	A (A401・A402)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
58	協和	野田第3	A (A501・A502)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
59	協和	野田第3	B (B101・B102)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
60	協和	野田第3	B (B201・B202)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
61	協和	野田第3	B (B301・B302)	平成21(2009)年	2階建	木造2階建	木造	2	維持管理【確定】		維持管理
62	協和	峰吉川	1-2	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
63	協和	峰吉川	3-5	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	木造	2	改善、建替、又は用途廃止【B】	【Bグループ】改善	維持管理
64	協和	合貝	Aタイプ (A-1)	平成11(1999)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
65	協和	合貝	Aタイプ (A-2)	平成11(1999)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
66	協和	合貝	Aタイプ (A-6)	平成11(1999)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
67	協和	合貝	Aタイプ (A-7)	平成11(1999)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
68	協和	合貝	Aタイプ (A-8)	平成11(1999)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
69	協和	合貝	Bタイプ (B-1)	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
70	協和	合貝	Bタイプ (B-2)	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
71	協和	合貝	Bタイプ (B-6)	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
72	協和	合貝	Bタイプ (B-7)	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
73	協和	合貝	Bタイプ (B-8)	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
74	協和	合貝	Aタイプ (A-3)	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
75	協和	合貝	Aタイプ (A-5)	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
76	協和	合貝	Aタイプ (A-10)	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
77	協和	合貝	Aタイプ (A-11)	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
78	協和	合貝	Aタイプ (A-12)	平成12(2000)年	平層建	木造平層建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
79	協和	合貝	Bタイプ (B-3)	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
80	協和	合貝	Bタイプ (B-12)	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
81	協和	合貝	Bタイプ (B-5)	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
82	協和	合貝	Bタイプ (B-10)	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理
83	協和	合貝	Bタイプ (B-11)	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	木造	1	維持管理【確定】		維持管理

図表. 判定結果(2)

No.	所管	団地名	棟番号	建設年度	階層	住宅タイプ	管理戸数	1次判定	2次判定	3次判定
84	協和	合貝	Aタイプ (A-13)	平成14(2002)年	平屋建	木造平屋建	1	維持管理(確定)		維持管理
85	協和	合貝	Aタイプ (A-15)	平成14(2002)年	平屋建	木造平屋建	1	維持管理(確定)		維持管理
86	協和	合貝	Aタイプ (A-16)	平成14(2002)年	平屋建	木造平屋建	1	維持管理(確定)		維持管理
87	協和	合貝	Aタイプ (A-17)	平成14(2002)年	平屋建	木造平屋建	1	維持管理(確定)		維持管理
88	協和	合貝	Bタイプ (B-13)	平成14(2002)年	2階建	木造2階建	1	維持管理(確定)		維持管理
89	協和	合貝	Bタイプ (B-15)	平成14(2002)年	2階建	木造2階建	1	維持管理(確定)		維持管理
90	協和	合貝	Bタイプ (B-16)	平成14(2002)年	2階建	木造2階建	1	維持管理(確定)		維持管理
91	南外	梨木田	A (A1・A2)	平成7(1995)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
92	南外	梨木田	A (A3・A4)	平成7(1995)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
93	南外	梨木田	A (A5・A6)	平成7(1995)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
94	南外	梨木田	C (C1・C2)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
95	南外	梨木田	C (C3・C4)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
96	南外	梨木田	C (C5・C6)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
97	南外	梨木田	B (B1・B2)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
98	南外	梨木田	B (B3・B4)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、建替、又は用途廃止[B]	[Bグループ]改善	維持管理
99	南外	梨木田	B (B5・B6)	平成8(1996)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
100	南外	梨木田	D (D1・D2)	平成9(1997)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
101	南外	梨木田	D (D3・D4)	平成9(1997)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
102	南外	梨木田	D (D5・D6)	平成9(1997)年	2階建	木造2階建	2	改善、又は建替(A)	[Aグループ]建替	維持管理
103	太田	太田北部地区	さ-い-ろ	平成4(1992)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
104	太田	太田北部地区	さ-は	平成4(1992)年	2階建	木造2階建	1	維持管理(確定)		維持管理
105	太田	太田北部地区	さ-に-ほ	平成4(1992)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
106	太田	太田北部地区	さ-へ-と	平成4(1992)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
107	太田	太田北部地区	さ-ち-り	平成4(1992)年	2階建	木造2階建	2	維持管理、又は用途廃止(確定)		維持管理
108	太田	太田北部地区	く-ぬ-る	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
109	太田	太田北部地区	く-き-わ	平成6(1994)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
110	太田	太田北部地区	く-か-よ	平成6(1994)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
111	太田	太田北部地区	く-た	平成6(1994)年	2階建	木造2階建	1	維持管理(確定)		維持管理
112	太田	太田北部地区	く-れ-つ	平成6(1994)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
113	太田	太田北部地区	ら-な-な	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理、又は用途廃止(確定)		維持管理
114	太田	太田北部地区	ら-ら-む	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
115	太田	太田北部地区	ら-う-の	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
116	太田	太田北部地区	ら-お-く	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
117	太田	太田北部地区	ら-や-ま	平成5(1993)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
118	太田	太田北部地区	ら-け-ふ	平成5(1993)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
119	太田	太田南部地区	A1・2	平成11(1999)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
120	太田	太田南部地区	A3・5	平成12(2000)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
121	太田	太田南部地区	A6・7	平成12(2000)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理、又は用途廃止(確定)		維持管理
122	太田	太田南部地区	A8・10	平成12(2000)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
123	太田	太田南部地区	A11・12	平成11(1999)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
124	太田	太田南部地区	A13・14	平成11(1999)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
125	太田	太田南部地区	A15・16	平成12(2000)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
126	太田	太田南部地区	A17・18	平成12(2000)年	平屋建	木造平屋建	2	維持管理(確定)		維持管理
127	太田	太田南部地区	B1・2	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
128	太田	太田南部地区	B3・5	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
129	太田	太田南部地区	B6・7	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
130	太田	太田南部地区	B8・10	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
131	太田	太田南部地区	B11・12	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
132	太田	太田南部地区	B13・14	平成11(1999)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理
133	太田	太田南部地区	B15・16	平成12(2000)年	2階建	木造2階建	2	維持管理(確定)		維持管理

前項の図表.判定結果(1)および図表.判定結果(2)を所管・事業手法・構造別に集計した結果を下記の図表.公営住宅等ストックの事業手法別戸数表に示します。

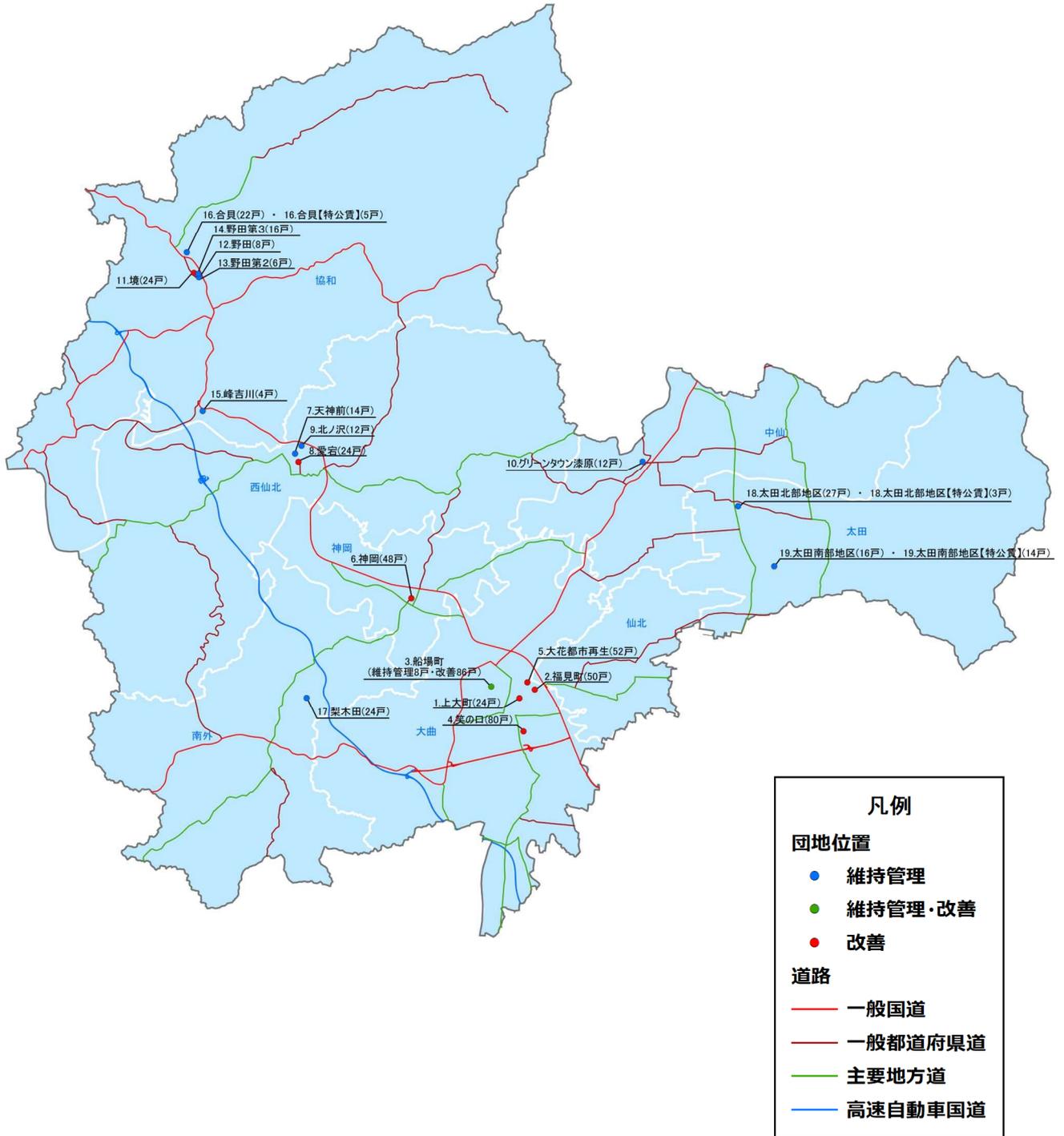
図表を見ると、維持管理と改善の合計が 579 戸となっており、第 4 章で設定した目標年度である令和 12(2030)年度の目標管理戸数 579 戸と一致していることが分かります。

また、構造別に事業手法を見ると耐火構造タイプは全てが改善、木造タイプは全てが維持管理となっています。耐火構造タイプに比べて耐用年限が短い木造タイプが維持管理となっていることで、15 年後は需要などに応じた柔軟な運用が可能となります。これは目標管理戸数の設定の考え方である「15 年後に 100 戸程度の用途廃止が可能であることを考慮すること」と一致しています。

図表. 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

所管	構造	事業手法					合計(戸)
		維持管理(戸)	改善(戸)	用途廃止(戸)	建替(戸)	新規整備(戸)	
大曲		8	292	0	0	0	300
	耐火	0	292	0	0	0	292
	木造	8	0	0	0	0	8
神岡		0	48	0	0	0	48
	耐火	0	48	0	0	0	48
	木造	0	0	0	0	0	0
西仙北		26	24	0	0	0	50
	耐火	0	24	0	0	0	24
	木造	26	0	0	0	0	26
中仙		12	0	0	0	0	12
	耐火	0	0	0	0	0	0
	木造	12	0	0	0	0	12
協和		61	24	0	0	0	85
	耐火	0	24	0	0	0	24
	木造	61	0	0	0	0	61
南外		24	0	0	0	0	24
	耐火	0	0	0	0	0	0
	木造	24	0	0	0	0	24
太田		60	0	0	0	0	60
	耐火	0	0	0	0	0	0
	木造	60	0	0	0	0	60
合計		191	388	0	0	0	579
	耐火	0	388	0	0	0	388
	木造	191	0	0	0	0	191

## 6-4 事業判定マップ



## 第7章 点検・計画修繕・改善・建替え事業の実施方針

### 7-1 対象住宅の設定

#### (1) 定期点検・法定点検の実施方針

公営住宅等の安全性を適正に保つためには、定期点検により各部位等の劣化を正確に把握し、それに対応した維持管理を実施していくことが必要です。

したがって、法定点検については、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(あわせて「定期点検」とします)を実施します。

##### 法定点検

建築基準法第12条では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、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。

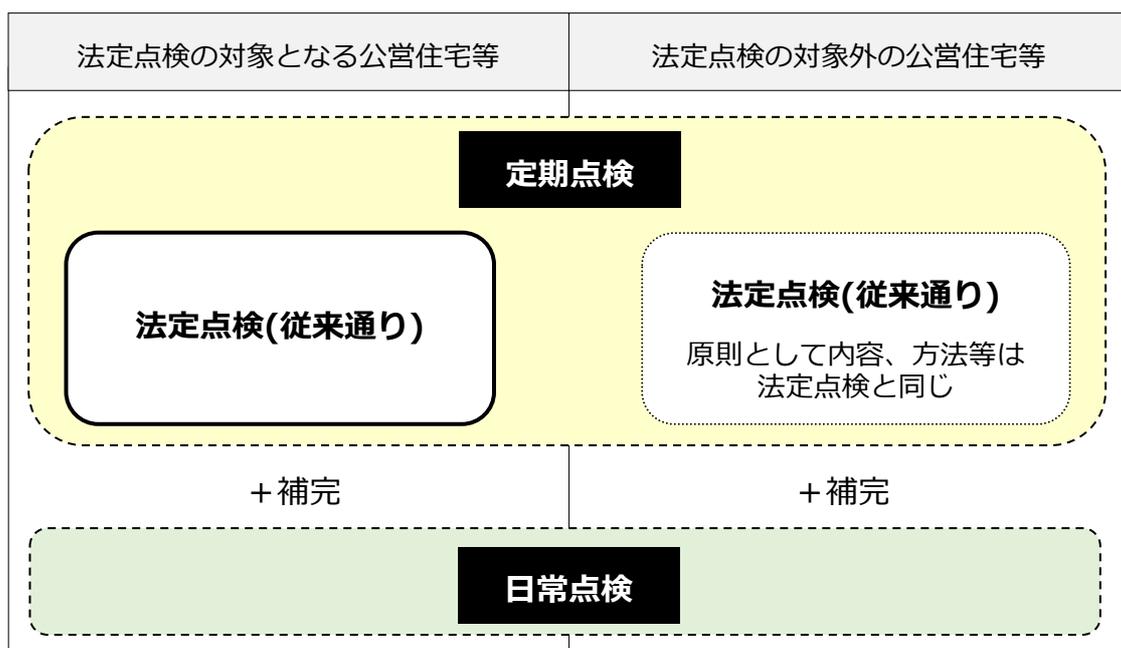
#### (2) 日常点検の実施方針

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

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目にないものの、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な対象についても日常点検を行います。

##### 日常点検

日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28(2016)年8月国土交通省 住宅局 住宅総合整備課)」に基づき実施するもので、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

定期点検や日常点検の結果は、データベースなどに記録し、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。

バルコニー等の入居者が専用的に使用する共用部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

## 7-2 計画修繕の実施方針

---

### (1)経常修繕の内容と周期

本計画期間では、全ての団地を当面維持していくものと判定しており、長寿命化などの「改善事業」に含まれない修繕は経常修繕で実施することとし、日常点検において必要と判断された場合など適宜実施します。

### (2)計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は個別改善事業により対応します。

修繕の内容と周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」に示されている「修繕周期表」を参考に実施するものとします。

なお、極力予防保全に努めることとしますが、今後は財政の逼迫が予想されることから、修繕周期はおおよそ20年ごとを目安とします。

### (3)計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。なお、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

### (4)修繕履歴のデータベース化

今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容を記録し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

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	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、 ビード等)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	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+A L C）	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、ピット式）、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			○	○	
	困障（堀、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					○

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

### 7-3 改善事業の実施方針

個別改善事業は、居住性・安全性、躯体の長寿命化等の必要性を考慮し、以下のA～Fから、適正な個別改善事業を選択し実施します。なお、事業にあたっては「長寿命化」に関連する事業を優先的に実施するものとします。また、効率的に事業を実施していくため、計画修繕のサイクルと整合を図り実施することを基本とします。

全面改善事業は、本計画において該当する住棟がないため実施方針は定めません。

A：居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備の改善

B：福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

C：安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

D：長寿命化型：公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

E：脱炭素社会対応型：公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

G：子育て世帯支援型：子育て世帯等の居住に適した住環境のための改善

図表. 個別改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
A：居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯施設の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
B：福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層E Vの設置、機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
C：安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災報知器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等</li> </ul>

	1：住戸改善	2：共用部改善	3：屋外・外構改善
D：長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上</li> <li>・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>
E：脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネ改修</li> <li>・再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備、蓄電池等）の設備</li> </ul>		
F：子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの見守り間取りへ改修</li> <li>・遮音性のある床への改修</li> <li>・水回り設備の改修</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの安全性確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもの安全性確保</li> </ul>

出典：公営住宅長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月－国土交通省、  
公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 令和 4 年 4 月 1 日最終改定

## 7-4 建替事業の実施方針

本計画期間では、該当する団地はありません。

なお、計画期間後に建替事業を検討する際はストック推計を行い、将来の需要戸数や余剰戸数から必要な管理戸数について検討することとします。

建替事業を検討する際は、整備や維持管理、運営等において、民間の資金やノウハウの活用についても検討することとします。

## 7-5 用途廃止の実施方針

本計画期間では、該当する団地はありません。

しかし、市営住宅への入居率は、令和 2 (2020) 年の 92.1%に対し、見直し時の令和 7 (2025) 年には 78.6%と 5 年間で 13.5%の減少となっており、5 年間の入居倍率が一部の住宅を除き 1 倍を下回っている状況にあります。

また、ストック推計プログラムによる「市営住宅等の入居資格世帯数」の減少率が 5.64%となっており、この傾向は今後も続くものと推察されることから、耐用年限及び入居率の低い住宅についての用途廃止に向けた検討を進めることが求められます。

よって、5 年後の第 3 期計画策定時には、改めてストック推計を行い、将来の需要戸数や余剰戸数から必要な管理戸数について検討し、用途廃止する住宅の選定方針を定める検討を行うこととします。