

---

# 湯沢市市営住宅長寿命化計画（第2期計画）

---

令和3年3月  
秋田県湯沢市



目 次

第1章 計画の背景・目的など	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画期間	1
4 計画の位置づけ	2
第2章 市営住宅のストックの現況	3
1 位置づけと概要	3
2 管理状況	5
3 入居者の状況	9
4 応募状況	11
5 点検及び修繕等の状況	12
第3章 基本方針	13
1 ストックの現状把握（日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	13
2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	13
第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の活用手法	14
1 対象	14
2 活用手法の選定方針	14
3 長寿命化対象団地、住棟の設定	15
4 事業手法の決定（3次判定）	25
第5章 実施方針	28
1 点検の実施方針	28
2 予防保全・長寿命化改修の実施方針	28
3 建替事業の実施方針	28
第6章 長寿命化のための事業実施予定（維持管理計画）	29
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	29
資 料	31
1 市営住宅の目標供給戸数の設定における要支援世帯推計の算定根拠	32
2 湯沢市住生活基本計画等策定検討会要綱	34
3 湯沢市住生活基本計画等策定検討会委員名簿	35
4 湯沢市住生活基本計画等策定検討会開催経過	35

## 第1章 計画の背景・目的など

### 1 背景

本市では、平成23年3月に策定した「湯沢市市営住宅長寿命化計画」（以下、現計画）に基づき市営住宅の効率的かつ効果的な維持管理に努めています。

現計画策定後には、「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方公共団体に対しては公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うための総合管理計画の策定が要請され、本市においても「湯沢市公共施設等総合管理計画」を策定し、市全体を捉え経営的な視点から市営住宅を含む公共施設等の総合的な管理を進めています。

また、公営住宅に関しても、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が公表され、長寿命化への取り組みを通じたライフサイクルコストの縮減の強化が求められています。

現在、本市の市営住宅は11団地209戸あり、その約8割が今後10年以内に法定耐用年数を迎える状況となっています。

人口減少、高齢化の進行などを踏まえると住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の役割は重要であり、「湯沢市公共施設等総合管理計画」及び「湯沢市公共施設再編計画」と整合を図りながら、これからも適正な維持管理に取り組む必要があります。

### 2 目的

現計画の計画期間終了を迎えるにあたり、前述のような背景も踏まえ、引き続き市営住宅の計画的かつ効率的な改修や修繕・維持管理を進めていくため「湯沢市市営住宅長寿命化計画（第2期計画）」を策定します。

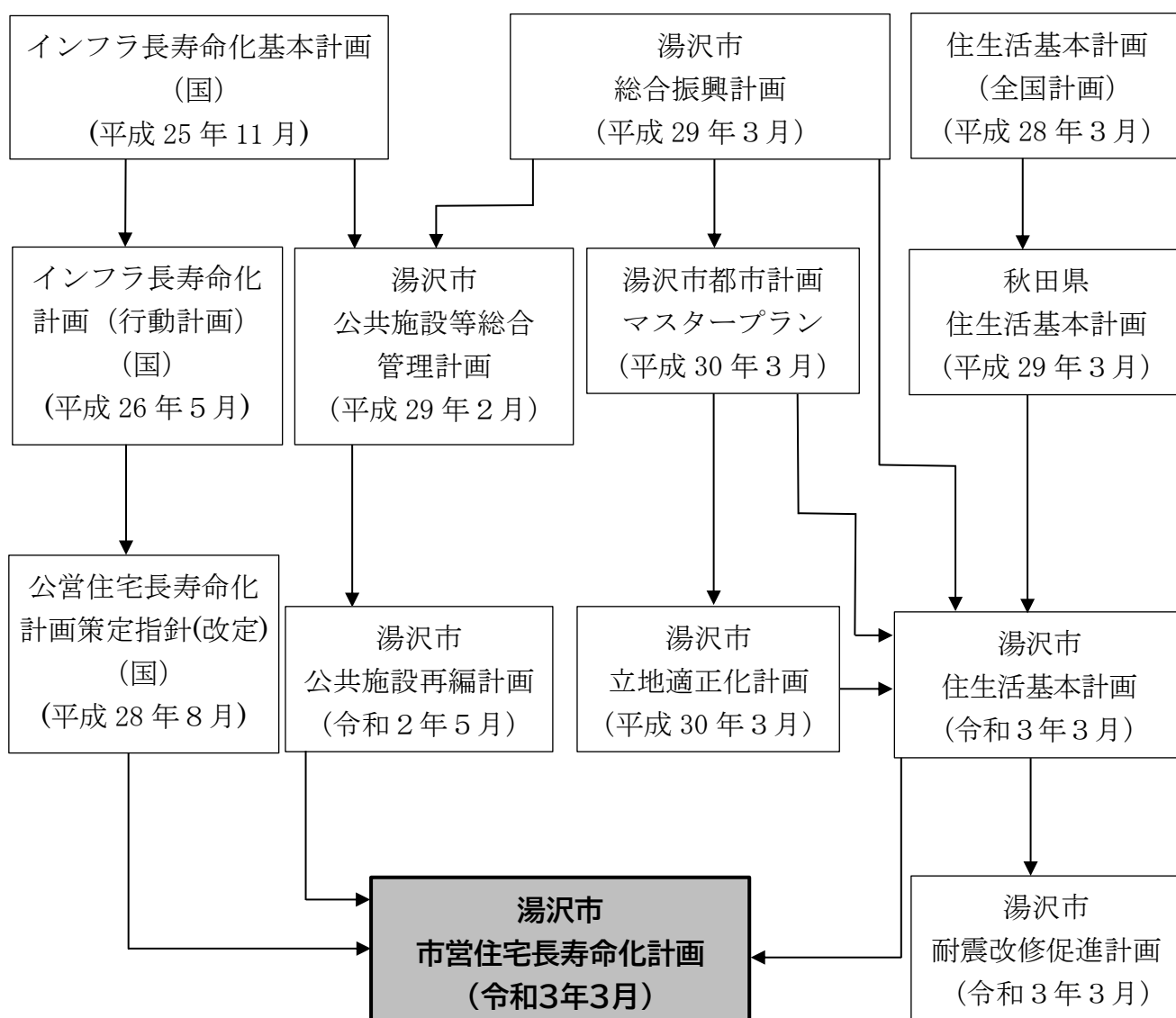
### 3 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

また、経過観察や点検を実施し、必要に応じ計画の見直し・再編を検討します。

#### 4 計画の位置づけ

本計画は国の「住生活基本計画(全国計画)」や県の「秋田県住生活基本計画」、本市で策定した「湯沢市総合振興計画」、「湯沢市住生活基本計画」などの上位・関連計画を踏まえながら策定するものとします。



## 第2章 市営住宅のストックの現況

### 1 位置づけと概要

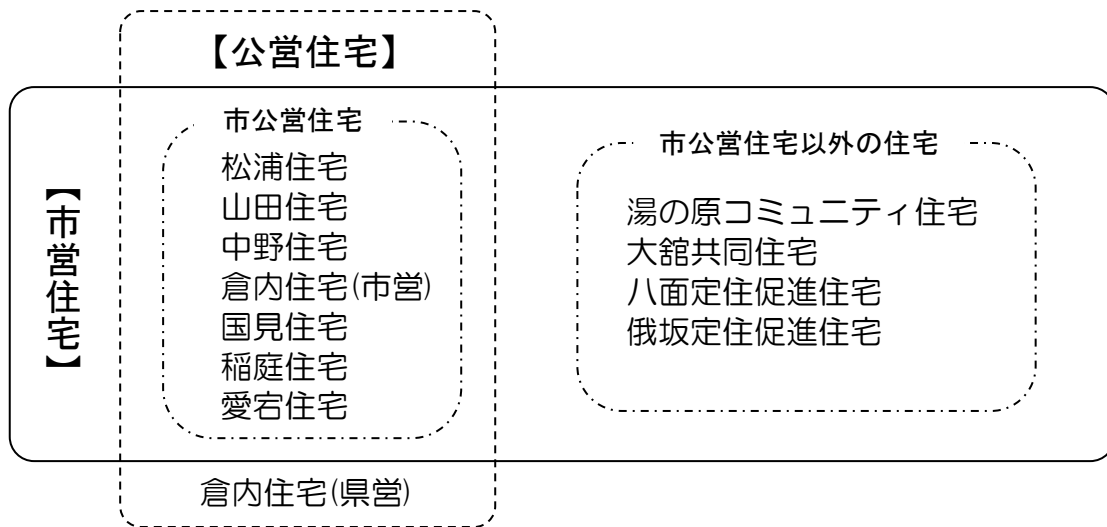
#### (1) 位置づけ

本計画の対象とする市営住宅は、湯沢市が整備した住宅全般とします。

公営住宅法に基づき整備された公営住宅と公営住宅以外の住宅は、県営住宅も含めると下図のように分類されます。

公営住宅：公営住宅法により整備された住宅  
市営住宅：湯沢市により整備された住宅

#### ■公営住宅と市営住宅の分類



#### (2) 概要

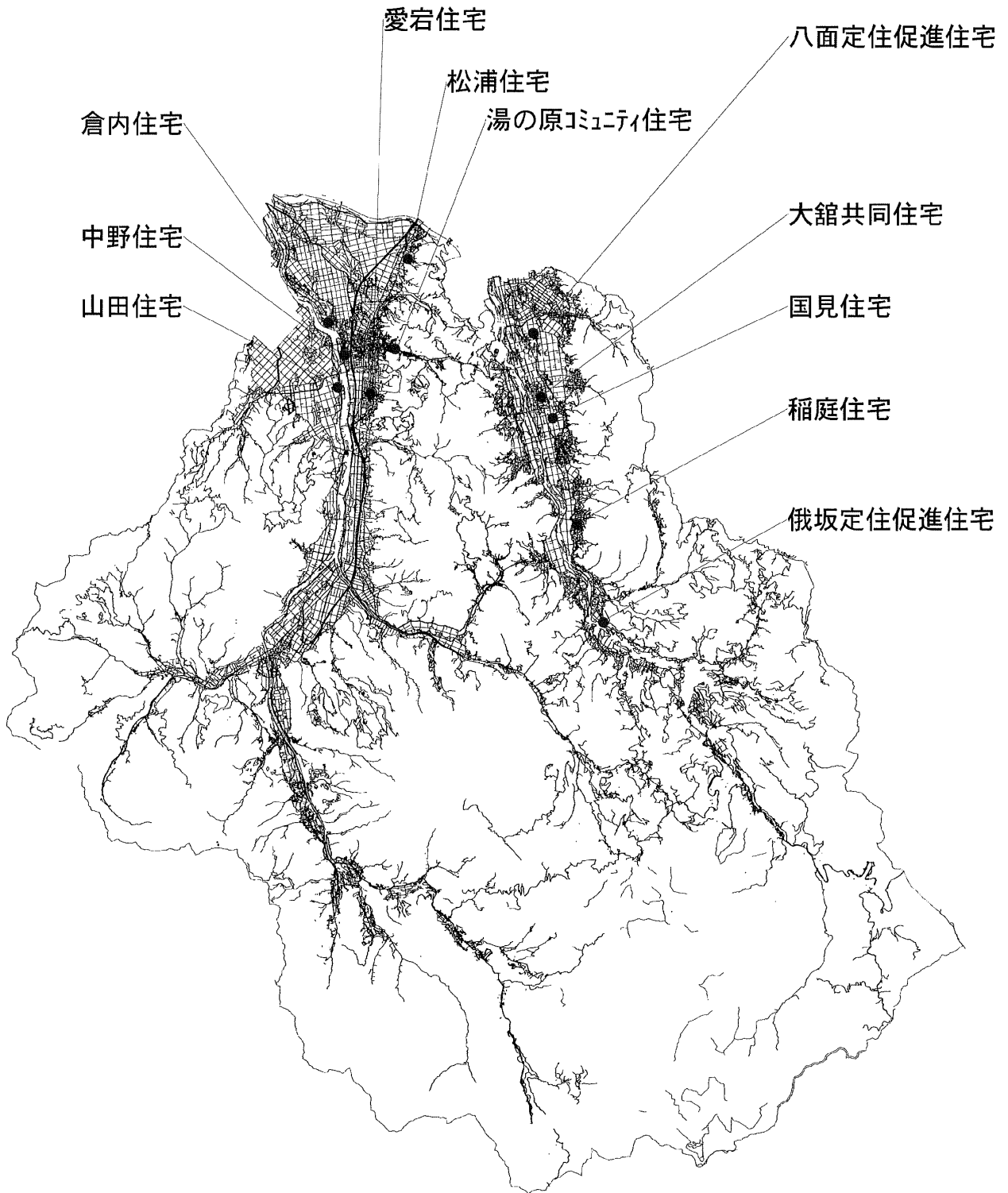
##### 市営住宅

種類	団地番号	名称	位置	敷地面積 (㎡)	建設年度	構造	建て方	棟数 (棟)	階数	管理戸数(戸)
公営住宅	1	松浦住宅	湯沢市岩崎字松浦71番地	1,853.04	S51～S52	簡二(CB)	長屋建	5	2	20
	2	山田住宅	湯沢市山田字福島尻66番地13	4,663.30	S53～S55	簡二(CB)	長屋建	10	2	50
	3	中野住宅	湯沢市岡田町3番12号 外	3,471.73	S63～H1	木造	一戸建	14	1	14
	4	倉内住宅	湯沢市倉内字三ツ田8番地5 外	10,660.14	H6～H11	木造	その他	22	2	50
	5	国見住宅	湯沢市三梨町字古三梨161番地	7,062.00	S63～H1	木造	一戸建	21	1	21
	6	稲庭住宅	湯沢市稲庭町字稲庭174番地1	1,982.80	S63	木造	一戸建	7	1	7
	7	愛宕住宅	湯沢市愛宕町三丁目7番17号 外	5,552.92	H28～H30	木造	その他	15	2	30
コミュニティ住宅	8	湯の原コミュニティ住宅	湯沢市湯ノ原一丁目10番11号	622.44	H19	木造	長屋建	1	2	4
共同住宅	9	大館共同住宅	湯沢市川連町字上山王39番地1	685.54	H7	木造	共同住宅	1	1	6
定住促進住宅	10	八面定住促進住宅	湯沢市駒形町字八面村尻381番地	1,363.50	H4	木造	一戸建	6	1	6
	11	俄坂定住促進住宅	湯沢市皆瀬字俄坂29番地2	124.20	H9	木造	一戸建	1	2	1
		合計						103		209

##### 県営住宅

	所在地	建設年度	管理戸数	構造
倉内住宅	湯沢市倉内三ツ田	H5～8	50戸	木造

■市営住宅位置図



## 2 管理状況

### (1) 住棟数・管理戸数（令和2年5月1日現在）

#### ア 総数

管理を行っている住宅は、全11団地で103棟、209戸となっており、このうち政策空き家は生じていません。

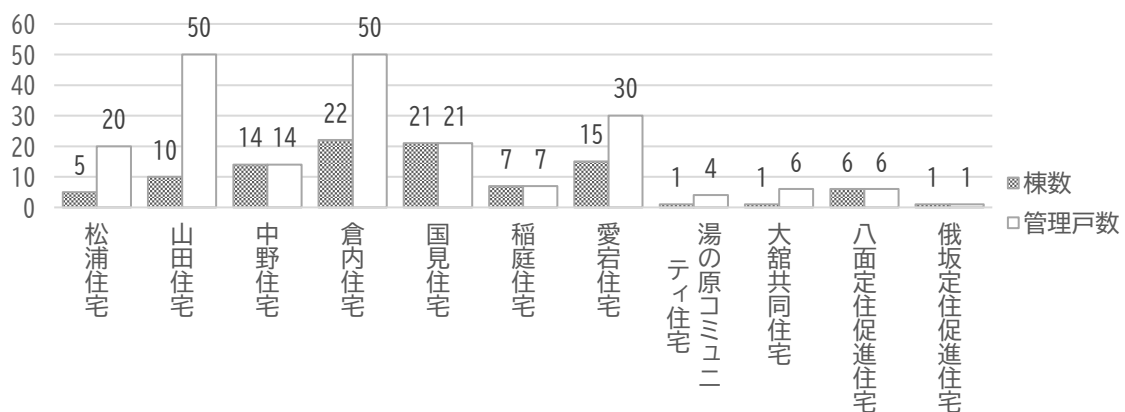
※政策空き家：入居募集停止後、用途廃止決定までの間空き家とする住戸

#### ■団地別住棟数・管理戸数等

種類	団地番号	名称	建設年度		構造	建て方	棟数(棟)		階数	管理戸数(戸)		
			和暦	西暦								うち政策空き家
公営住宅	1	松浦住宅	S51	1976	簡二(CB)	長屋建	2	5	2	8	20	0
			S52	1977	簡二(CB)	長屋建	3		2	12		0
	2	山田住宅	S53	1978	簡二(CB)	長屋建	3	10	2	15	50	0
			S54	1979	簡二(CB)	長屋建	3		2	15		0
			S55	1980	簡二(CB)	長屋建	4		2	20		0
	3	中野住宅	S63	1988	木造	一戸建	5	14	1	5	14	0
			H1	1989	木造	一戸建	9		1	9		0
	4	倉内住宅	H6	1994	木造	その他	3	22	2	7	50	0
			H7	1995	木造	その他	1		2	2		0
			H8	1996	木造	その他	6		2	14		0
			H9	1997	木造	その他	4		2	9		0
			H10	1998	木造	その他	4		2	10		0
			H11	1999	木造	その他	4		2	8		0
	5	国見住宅	S63	1988	木造	一戸建	10	21	1	10	21	0
H1			1989	木造	一戸建	11		1	11		0	
6	稲庭住宅	S63	1988	木造	一戸建	7	7	1	7	7	0	
7	愛宕住宅	H28	2016	木造	その他	2	15	2	4	30	0	
		H29	2017	木造	その他	11		2	22		0	
		H30	2018	木造	その他	2		2	4		0	
公営住宅以外	8	湯の原コミュニティ住宅	H19	2007	木造	長屋建	1	1	2	4	4	0
	9	大館共同住宅	H7	1995	木造	共同住宅	1	1	2	6	6	0
	10	八面定住促進住宅	H4	1992	木造	一戸建	6	6	2	6	6	0
	11	俄坂定住促進住宅	H9	1997	木造	一戸建	1	1	2	1	1	0
		合計										
						103	103		209	209		

※政策空き家はR2.5.1現在

#### ■団地別住棟数・管理戸数





イ 構造・建て方別

構造別にみると木造と簡易耐火構造2階建（以下、簡二）がありますが、木造の方が多く、住棟で85.4%、管理戸数で66.5%を占めています。建て方もあわせてみると、木造一戸建、木造その他、簡二長屋建の順に多くなっています。

■構造・建て方別住棟数・管理戸数

		公営住宅	公営住宅以外	総計
棟数 (棟)	総計	94 (91.3%)	9 (8.7%)	103 (100.0%)
	木造	79 (76.7%)	9 (8.7%)	88 (85.4%)
	一戸建	42 (40.8%)	7 (6.8%)	49 (47.6%)
	共同住宅		1 (1.0%)	1 (1.0%)
	長屋建		1 (1.0%)	1 (1.0%)
	その他	37 (35.9%)		37 (35.9%)
	簡二(CB)	15 (14.6%)		15 (14.6%)
	長屋建	15 (14.6%)		15 (14.6%)
管理戸数 (戸)	総計	192 (91.9%)	17 (8.1%)	209 (100.0%)
	木造	122 (58.4%)	17 (8.1%)	139 (66.5%)
	一戸建	42 (20.1%)	7 (3.3%)	49 (23.4%)
	共同住宅		6 (2.9%)	6 (2.9%)
	長屋建		4 (1.9%)	4 (1.9%)
	その他	80 (38.3%)		80 (38.3%)
	簡二(CB)	70 (33.5%)		70 (33.5%)
	長屋建	70 (33.5%)		70 (33.5%)

ウ 建設年度別

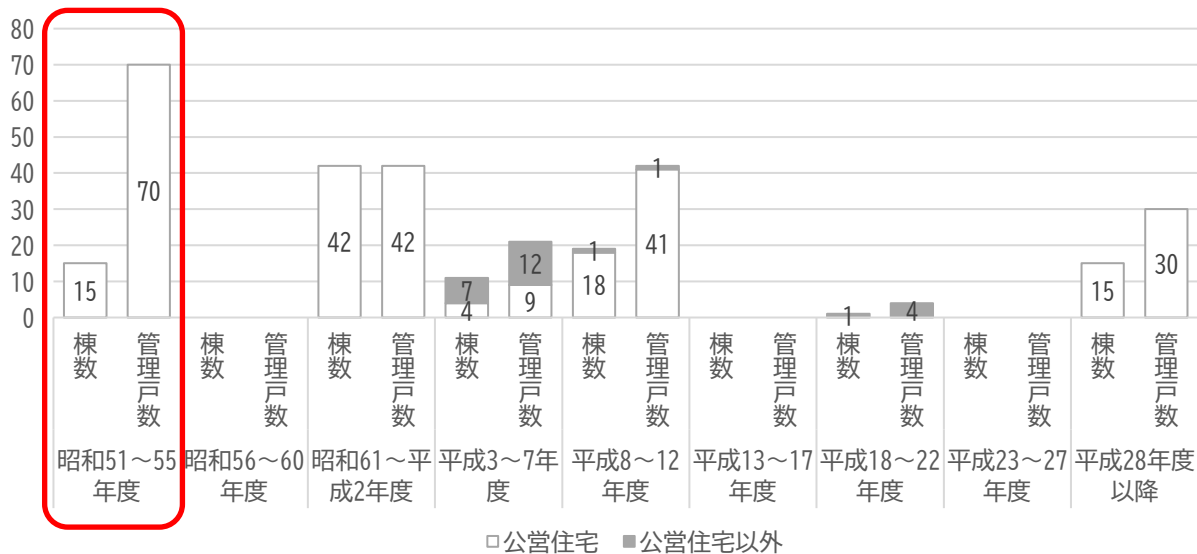
建設年度をみると、最も古いのは松浦住宅の昭和51年度、最も新しいのは愛宕住宅の平成30年度となっています。

新耐震基準となる昭和56年以前に建設されたのは松浦住宅と山田住宅の15棟・70戸であり、総数に対して住棟は14.6%、管理戸数では33.5%を占めています。

■団地別建設年度別住棟数・管理戸数

種類	団地番号	名称	建設年度		棟数(棟)		管理戸数(戸)	
			和暦	西暦				
公営住宅	1	松浦住宅	S51	1976	2	5	8	20
			S52	1977	3		12	
	2	山田住宅	S53	1978	3	10	15	50
			S54	1979	3		15	
			S55	1980	4		20	
	3	中野住宅	S63	1988	5	14	5	14
			H1	1989	9		9	
	4	倉内住宅	H6	1994	3	22	7	50
			H7	1995	1		2	
			H8	1996	6		14	
			H9	1997	4		9	
H10			1998	4		10		
5	国見住宅	S63	1988	10	21	10	21	
		H1	1989	11		11		
6	稲庭住宅	S63	1988	7	7	7	7	
7	愛宕住宅	H28	2016	2	15	4	30	
		H29	2017	11		22		
		H30	2018	2		4		
公営住宅以外	8	湯の原コミュニティ住宅	H19	2007	1	1	4	4
	9	大館共同住宅	H7	1995	1	1	6	6
	10	八面定住促進住宅	H4	1992	6	6	6	6
	11	俄坂定住促進住宅	H9	1997	1	1	1	1
		合計			103	103	209	209

■建設年度別住棟数・住戸数



(2) 共同施設等

種類	団地 番号	名称	集会所	児童遊園	駐車場台数	上水	下水
公営 住宅	1	松浦住宅	無	無	20台	上水道	汲み取り式
	2	山田住宅	有	有	50台	上水道	公共下水道
	3	中野住宅	無	無	14台	上水道	公共下水道
	4	倉内住宅	有	有	50台	上水道	公共下水道
	5	国見住宅	無	有	21台	上水道	汲み取り式
	6	稲庭住宅	無	無	7台	上水道	汲み取り式
	7	愛宕住宅	無	無	60台	上水道	公共下水道
公営 住宅 以外	8	湯の原コミュニティ住宅	無	無	4台	上水道	公共下水道
	9	大館共同住宅	無	無	6台	上水道	浄化槽
	10	八面定住促進住宅	無	無	6台	上水道	汲み取り式
	11	俄坂定住促進住宅	無	無	1台	上水道	浄化槽

### 3 入居者の状況

令和2年5月1日現在の入居者の状況について整理します。

#### (1) 入居世帯数・入居率

総管理戸数209戸に対して総入居世帯数は197世帯であり、入居率は94.3%となっています。団地別入居率をみると、中野住宅、倉内住宅、稲庭住宅、愛宕住宅、湯の原コミュニティ住宅、八面定住促進住宅は100%となっており、入居世帯がない俄坂定住促進住宅の次に、大館共同住宅の66.7%が低い割合となっています。

#### ■団地別入居世帯数・空き家戸数・入居率等

種類	団地番号	名称	管理戸数(戸)	入居世帯数(世帯)=入居戸数(戸)	入居率	入居者数(人)	空き家戸数(戸)
公営住宅	1	松浦住宅	20	15	75.0%	28	5
	2	山田住宅	50	47	94.0%	93	3
	3	中野住宅	14	14	100.0%	29	0
	4	倉内住宅	50	50	100.0%	130	0
	5	国見住宅	21	20	95.2%	40	1
	6	稲庭住宅	7	7	100.0%	18	0
	7	愛宕住宅	30	30	100.0%	78	0
公営住宅以外	8	湯の原コミュニティ住宅	4	4	100.0%	5	0
	9	大館共同住宅	6	4	66.7%	14	2
	10	八面定住促進住宅	6	6	100.0%	14	0
	11	俄坂定住促進住宅	1	0	0.0%	0	1
合計			209	197	94.3%	449	12

#### (2) 世帯人員別入居世帯

入居世帯を世帯人員別で見ると、単身世帯が入居世帯総数の33.0%を占める65世帯と最も多く、次いで2人世帯の58世帯、3人世帯の39世帯と、世帯人員が多いほど入居世帯総数に対する割合は少なくなっています。

#### ■世帯人員別入居世帯の状況

種類	団地番号	名称	管理戸数(戸)	入居世帯数(世帯)					
				総数	世帯人員別				
					1人(単身)	2人	3人	4人	5人以上
公営住宅	1	松浦住宅	20	15	6	5	3	1	0
	2	山田住宅	50	47	23	11	8	2	3
	3	中野住宅	14	14	2	8	3	1	0
	4	倉内住宅	50	50	13	13	10	9	5
	5	国見住宅	21	20	7	7	5	1	0
	6	稲庭住宅	7	7	2	2	1	1	1
	7	愛宕住宅	30	30	6	10	7	4	3
公営住宅以外	8	湯の原コミュニティ住宅	4	4	3	1	0	0	0
	9	大館共同住宅	6	4	0	1	1	1	1
	10	八面定住促進住宅	6	6	3	0	1	2	0
	11	俄坂定住促進住宅	1	0	0	0	0	0	0
合計			209	197	65	58	39	22	13
				(100.0%)	(33.0%)	(29.4%)	(19.8%)	(11.2%)	(6.6%)

### (3) 年齢3区分別入居者数

入居者の年齢をみると、15～64歳が入居者総数の59.9%を占める269人で最も多く、15歳未満と65歳以上はほぼ同割合となっています。

#### ■年齢3区分別入居者数の状況

種類	団地 番号	名称	管理戸数 (戸)	入居世 帯数 (世帯)	入居者数(人)			
					総数	年齢別		
						15歳未満	15～64歳	65歳以上
公営 住宅	1	松浦住宅	20	15	28	2	18	8
	2	山田住宅	50	47	93	16	55	22
	3	中野住宅	14	14	29	2	16	11
	4	倉内住宅	50	50	130	27	81	22
	5	国見住宅	21	20	40	4	29	7
	6	稲庭住宅	7	7	18	5	9	4
	7	愛宕住宅	30	30	78	26	40	12
公営 住宅 以外	8	湯の原コミュニティ住宅	4	4	5	1	1	3
	9	大館共同住宅	6	4	14	4	10	0
	10	八面定住促進住宅	6	6	14	0	10	4
	11	俄坂定住促進住宅	1	0	0	0	0	0
		合計	209	197	449	87	269	93
					(100.0%)	(19.4%)	(59.9%)	(20.7%)

### (4) 高齢者がいる世帯・子育て世帯等

入居世帯総数に対する高齢者がいる世帯の割合は37.1%であり、5世帯に1世帯が高齢単身世帯となっています。そのほか、子育て世帯が31.0%、障がい者がいる世帯が7.6%、生活保護世帯が8.1%となっています。

また、入居世帯の13.2%が収入超過世帯または高額所得世帯となっています。

高齢者がいる世帯：65歳以上の世帯員がいる世帯

高齢単身世帯：65歳以上の一人暮らしの世帯

高齢夫婦のみ世帯：ともに65歳以上の夫婦のみの世帯

子育て世帯：親と18歳未満の子どものみの世帯

#### ■高齢者がいる世帯・子育て世帯等の状況

種類	団地 番号	名称	管理戸数 (戸)	入居世帯数(世帯)									
				総数	高齢者がいる世帯			子育て世帯	障がい 者がい る世帯	生活保 護世帯	収入超過 世帯・高額 所得世帯		
					単身	高齢夫 婦のみ	その他						
公営 住宅	1	松浦住宅	20	15	6	3	2	1	1	1	2	4	4
	2	山田住宅	50	47	18	11	1	6	9	2	4	7	6
	3	中野住宅	14	14	7	2	2	3	1	1	2	0	3
	4	倉内住宅	50	50	17	8	3	6	20	8	6	0	8
	5	国見住宅	21	20	6	4	1	1	5	5	0	0	4
	6	稲庭住宅	7	7	3	2	1	0	3	3	1	1	1
	7	愛宕住宅	30	30	9	5	1	3	16	7	0	4	0
公営 住宅 以外	8	湯の原コミュニティ住宅	4	4	3	3	0	0	1	1	0	0	0
	9	大館共同住宅	6	4	0	0	0	0	3	0	0	0	0
	10	八面定住促進住宅	6	6	4	3	0	1	2	0	0	0	0
	11	俄坂定住促進住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		合計	209	197	73	41	11	21	61	28	15	16	26
				(100.0%)	(37.1%)	(20.8%)	(5.6%)	(10.7%)	(31.0%)	(14.2%)	(7.6%)	(8.1%)	(13.2%)

#### 4 応募状況

最近5年間（平成27年度～令和元年度）に募集した団地の応募状況をみると、最も高い4.0倍の中野住宅のほか、倉内住宅、愛宕住宅では募集戸数を応募件数が上回り3.0倍を超える応募倍率となっています。応募件数が0件であった俄坂定住促進住宅をはじめ、松浦住宅、山田住宅、国見住宅、稲庭住宅、大館共同住宅では、募集戸数を応募件数が下回り、応募倍率は1.0倍未満となっています。

種類	団地番号	名称	建設年度	構造	建て方	棟数(棟)	階数	管理戸数(戸)	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	応募の状況																			
											H27		H28		H29		H30		H31/R1		H27~H31/R1(5年間)			参考:H22~H31/R1(10年間)						
											募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率				
公営住宅	1	松浦住宅	S51	簡二(CB)	長屋建	2	2	8	434.40	3DK	1	0	4	2	5	0	3	0	6	0	19	2	0.1	0.03	21	5	0.2	0.09		
			S52	簡二(CB)	長屋建	3	2	12	698.00	3DK	4	0	5	0	13	0	12	0	12	0	46	0	0.0		47	1	0.0			
	2	山田住宅	S53	簡二(CB)	長屋建	3	2	15	891.00	3DK	8	0	3	1	5	2	1	0	1	1	18	4	0.2	0.18	19	7	0.4	0.34		
			S54	簡二(CB)	長屋建	3	2	15	891.00	3DK	3	0	2	1	3	0	1	0	6	1	15	2	0.1		19	5	0.3			
			S55	簡二(CB)	長屋建	4	2	20	1,181.00	3DK	0	0	1	1	3	0	1	0	0	0	5	1	0.2		12	5	0.4			
	3	中野住宅	S63	木造	一戸建	5	1	5	321.20	2LDK	0	0	1	4	0	0	1	4	0	0	2	8	4.0	4.00	3	14	4.7	4.67		
			H1	木造	一戸建	9	1	9	579.90	2LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0		0	
	4	倉内住宅	H6	木造	その他	2	2	5	374.30	3LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.58	1	12	-	6.14	
						1	2	2	126.40	2LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0		0
			H7	木造	その他	1	2	2	146.40	3LDK	0	0	2	2	1	4	0	0	0	0	0	3	6	2.0		3	6	2.0		
						4	2	9	665.30	3LDK	2	11	0	0	0	0	1	1	2	3	5	15	3.0	8		26	3.3			
H8			木造	その他	2	2	5	319.40	2LDK	0	0	0	0	1	4	0	0	2	3	3	7	2.3	7	46		6.6				
					3	2	7	519.90	3LDK	2	8	1	5	0	0	1	5	0	0	4	18	4.5	7	53		7.6				
H9			木造	その他	1	2	2	128.00	2LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0		0
					3	2	7	520.10	3LDK	0	0	1	9	0	0	1	3	0	0	2	12	6.0	4	28		7.0				
H10	木造	その他	1	2	3	192.90	2LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1.0	2	21	10.5					
			4	2	8	592.40	3LDK	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	9	9.0	2	14	7.0						
H11	木造	その他	10	1	10	605.00	2LDK	6	3	0	0	0	0	3	1	2	2	11	6	0.5	15	13	0.9	0.43	15	13	0.9	0.90		
			H1	木造	一戸建	11	1	11	669.50	2LDK	2	1	0	0	0	0	4	0	4	2	10	3	0.3		14	13	0.9			
6	稲庭住宅	S63	木造	一戸建	7	1	7	416.50	2LDK	11	0	2	3	0	0	3	1	0	0	16	4	0.3	0.25	20	6	0.3	0.30			
7	愛宕住宅	H28	木造	その他	2	2	4	303.48	3LDK	-	-	2	12	0	0	0	0	0	0	2	12	6.0	3.25	2	12	6.0	3.25			
					6	2	12	910.44	3LDK	-	-	-	10	23	0	0	0	0	10	23	2.3	10		23	2.3					
		H29	木造	その他	5	2	10	659.30	2LDK	-	-	-	6	17	2	12	0	0	8	29	3.6	8		29	3.6					
					2	2	4	303.48	3LDK	-	-	-	-	-	4	14	0	0	4	14	3.5	4		14	3.5					
公営住宅以外	8	湯の原コミュニティ住宅	H19	木造	長屋建	1	2	4	271.60	2LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-	-			
	9	大館共同住宅	H7	木造	共同住宅	1	2	6	287.52	2LDK	7	0	11	1	5	0	0	0	1	0	24	1	0.0	0.04	35	3	0.1	0.09		
	10	八面定住促進住宅	H4	木造	一戸建	6	2	6	513.03	3LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	-	-			
	11	俄坂定住促進住宅	H9	木造	一戸建	1	2	1	102.26	3LDK	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0.0	0.00	4	0	0.0	0.00		

## 5 点検及び修繕等の状況

現計画が策定された平成23年度以降の点検及び修繕等の状況は下表のとおりです。

種類	団地番号	名称	建設年度	構造	建て方	棟数(棟)	階数	管理戸数(戸)	住戸専用面積(m <sup>2</sup> )	間取り	次期点検時期		点検及び修繕等の実施状況								
											法定点検	法定点検に準じた点検※	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31/R1年度
公営住宅	1	松浦住宅	S51	簡二(CB)	長屋建	2	2	8	434.40	3DK	非該当	未実施									
			S52	簡二(CB)	長屋建	3	2	12	698.00	3DK	非該当	未実施									
	2	山田住宅	S53	簡二(CB)	長屋建	3	2	15	891.00	3DK	非該当	未実施	屋根葺替工事(1棟)								
			S54	簡二(CB)	長屋建	3	2	15	891.00	3DK	非該当	未実施									
			S55	簡二(CB)	長屋建	4	2	20	1,181.00	3DK	非該当	未実施			屋根葺替工事(1棟)	屋根葺替工事(1棟)					
	3	中野住宅	S63	木造	一戸建	5	1	5	321.20	2LDK	非該当	未実施						外壁修繕(3棟)	外壁修繕(2棟)		
			H1	木造	一戸建	9	1	9	579.90	2LDK	非該当	未実施						外壁修繕(1棟)	外壁修繕(2棟)		
	4	倉内住宅	H6	木造	その他	2	2	5	374.30	3LDK	非該当	未実施					屋根・外壁修繕(1棟)	屋根・外壁修繕(1棟)			
						1	2	2	126.40	2LDK	非該当	未実施						屋根・外壁修繕(1棟)			
			H7	木造	その他	1	2	2	146.40	3LDK	非該当	未実施								屋根・外壁修繕(1棟)	
						4	2	9	665.30	3LDK	非該当	未実施						屋根・外壁修繕(2棟)	屋根・外壁修繕(1棟)	屋根・外壁修繕(1棟)	
H8			木造	その他	2	2	5	319.40	2LDK	非該当	未実施						屋根・外壁修繕(1棟)	屋根・外壁修繕(1棟)			
					3	2	7	519.90	3LDK	非該当	未実施										
H9			木造	その他	1	2	2	128.00	2LDK	非該当	未実施								屋根・外壁修繕(1棟)		
					3	2	7	520.10	3LDK	非該当	未実施										
H10	木造	その他	1	2	3	192.90	2LDK	非該当	未実施												
			4	2	8	592.40	3LDK	非該当	未実施												
5	国見住宅	S63	木造	一戸建	10	1	10	605.00	2LDK	非該当	未実施										
		H1	木造	一戸建	11	1	11	669.50	2LDK	非該当	未実施	屋根塗装(5棟)	屋根塗装(5棟)								
6	稲庭住宅	S63	木造	一戸建	7	1	7	416.50	2LDK	非該当	未実施										
7	愛宕住宅	H28	木造	その他	2	2	4	303.48	3LDK	非該当	未実施	-	-	-	-	-					
					6	2	12	910.44	3LDK	非該当	未実施	-	-	-	-	-					
		H29	木造	その他	5	2	10	659.30	2LDK	非該当	未実施	-	-	-	-	-					
					2	2	4	303.48	3LDK	非該当	未実施	-	-	-	-	-					
8	湯の原コミュニティ住宅	H19	木造	長屋建	1	2	4	271.60	2LDK	非該当	未実施										
					1	2	6	287.52	2LDK	非該当	未実施										
					6	2	6	513.03	3LDK	非該当	未実施				屋根塗装改修工事(3棟)	屋根塗装改修工事(3棟)					
					1	2	1	102.26	3LDK	非該当	未実施										
9	大館共同住宅	H7	木造	共同住宅	1	2	6	287.52	2LDK	非該当	未実施										
10	八面定住促進住宅	H4	木造	一戸建	6	2	6	513.03	3LDK	非該当	未実施				屋根塗装改修工事(3棟)	屋根塗装改修工事(3棟)					
11	磯坂定住促進住宅	H9	木造	一戸建	1	2	1	102.26	3LDK	非該当	未実施										

※日常の維持管理による点検を実施

### 第3章 基本方針

#### 1 ストックの現状把握（日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を図るためには、ストックの状況を正確に把握することが重要です。

また、定期的に点検を実施し、その結果を踏まえた予防保全としての管理を行うことで、ストックの長寿命化に資するものと考えられます。

このような観点から、市営住宅の状態の把握や日常的な維持管理のために以下のように取り組みます。

- 日常的な点検や居住者アンケートの実施等により、不具合箇所を早期発見できるようにする。
- 住棟別のデータベース作成により、ストックの状態の把握や維持管理履歴を確認できるようにし、消耗品の交換や定期修繕の時期を把握できるようにする。
- 点検や居住者アンケート等で発見・予見された水漏れやひび割れ等の不具合に対し、適切な修繕を実施。

#### 2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

市営住宅の長寿命化にあたっては、老朽化や劣化による事故、居住性の低下などを未然に防ぐ予防保全的な維持管理が重要です。

さらに、日常的な点検の充実による不具合の早期発見や、外壁・屋根等の予防保全的な維持管理により建物の耐久性を向上させることで、短いサイクルでの更新に比べてライフサイクルコストの縮減が期待されます。

このような観点から、以下のように取り組みます。

- 外壁や屋根の塗装、防水工事、給排水管の交換など、市営住宅ストックの耐久性向上や長寿命化に向けた予防保全的な計画修繕を、周期的かつ計画的に実施する。
- 点検の充実により建物の劣化や老朽化の状況を把握し、居住性の低下や事故等を未然に防ぎ、修繕や改善の効率的な実施につなげる。
- 修繕等の適宜適切な実施。



## 第4章 長寿命化を図るべき公営住宅等の活用手法

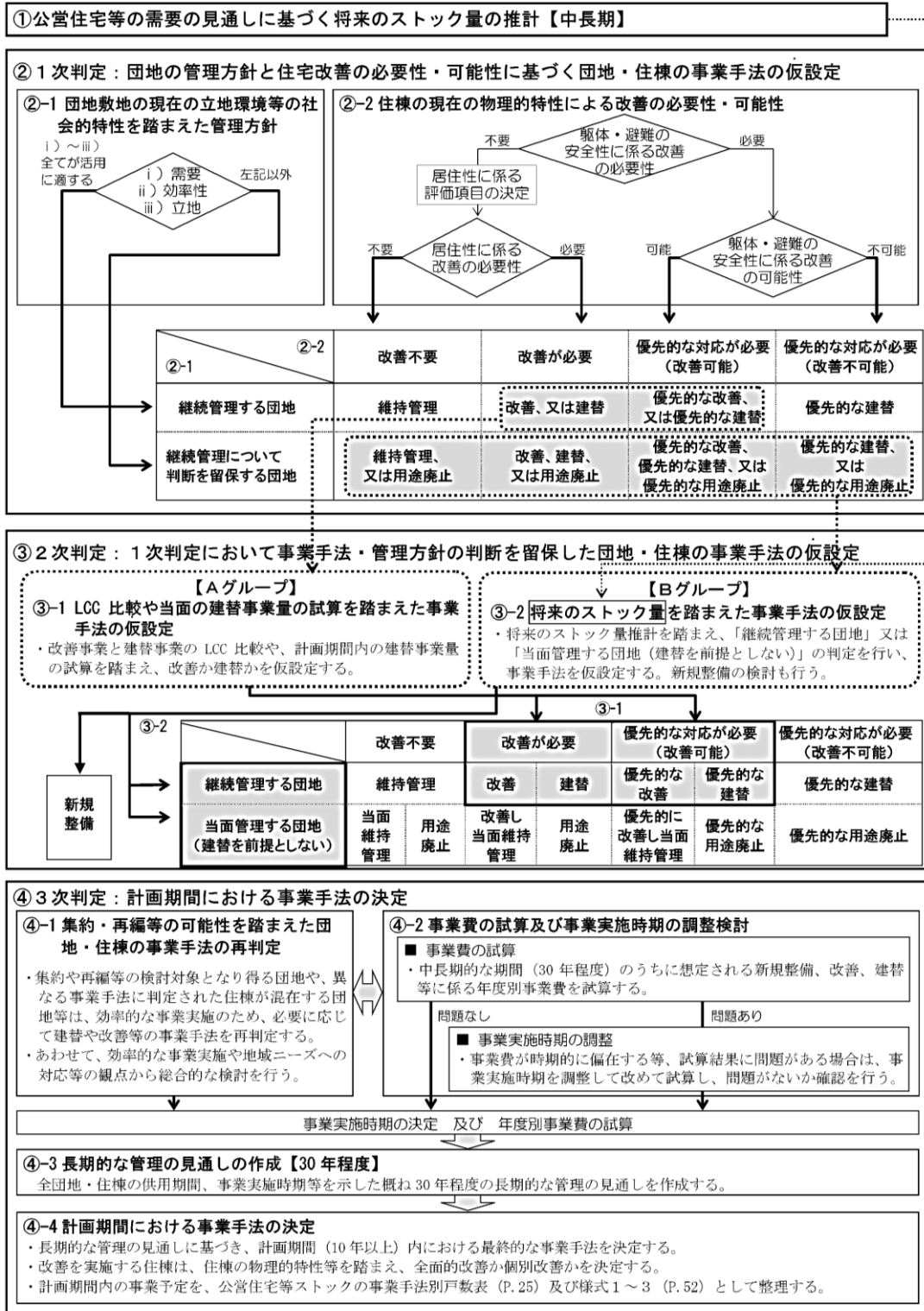
### 1 対象

活用手法の検討を行う対象は、本計画の対象とする市営住宅全てとします。

### 2 活用手法の選定方針

市営住宅の活用手法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」によるフローに沿って実施します。

#### ■事業手法の選定フロー



### 3 長寿命化対象団地、住棟の設定

#### (1) 将来のストック推計

市営住宅の目標供給戸数については、公営住宅と市営住宅を3ページに示すとおりに定義・分類した上で、人口推計や各種調査結果をもとに本計画期間中に新たに生じる要支援世帯数を推計し、空き家率を勘案しながら設定します。

このうち、現在管理している市公営住宅については、本計画期間中は維持していくことを基本としますが、老朽化の著しい松浦住宅と山田住宅については、法定耐用年数到達時を目安に新規の入居募集を停止することとします。また、密集住宅市街地整備促進事業に協力し、住宅に困窮する市民に賃貸する「改良住宅（コミュニティ住宅）」については、現在の管理戸数を維持し、定住の促進を目的とした「定住促進住宅」については入居者に譲り受けの意向がある場合には譲渡について協議を進めます。

※要支援世帯：自力で住宅を確保することが困難な世帯

#### ア 計画期間中に新たに生じる公営住宅の需要推計

国が示す「公営住宅供給目標量設定支援プログラム」（以下「支援プログラム」）を用い、国勢調査や住宅・土地統計調査、家計調査などの調査結果や国立社会保障・人口問題研究所の人口予測などをもとに、令和12年度末時点において本市で公営住宅を必要とする要支援世帯数を推計します（支援プログラムは令和7年度時点までの推計となっており、その先5年間については同係数での機械的な推計延長によります）。

#### 要支援世帯推計の概要

要支援世帯は、公営住宅入居資格世帯のうち、年収・居住面積・家賃負担率等をもとに次の4つの住宅困窮状況に区分して推計します。

##### 区分1 最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収未達の世帯

著しい困窮年収未達の世帯のうち、最低居住面積水準を満たしていない世帯

##### 区分2 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未達の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯

著しい困窮年収未達の世帯のうち、最低居住面積水準以上ではあるが高い割合の家賃負担をしている世帯

##### 区分3 最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収以上の世帯

著しい困窮年収以上の世帯ではあるが、最低居住面積水準を満たしていない世帯

##### 区分4 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯

著しい困窮年収以上の世帯のうち最低居住面積水準以上ではあるが、最低居住面積水準を満たすために高家賃負担率以上の家賃負担をしている世帯

■最低居住面積水準

国の住生活基本計画で定められている、健康で文化的な住生活に必要な不可欠とされる住宅面積のことで、次の計算式で求められる。

単身者：25㎡ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

■著しい困窮年収

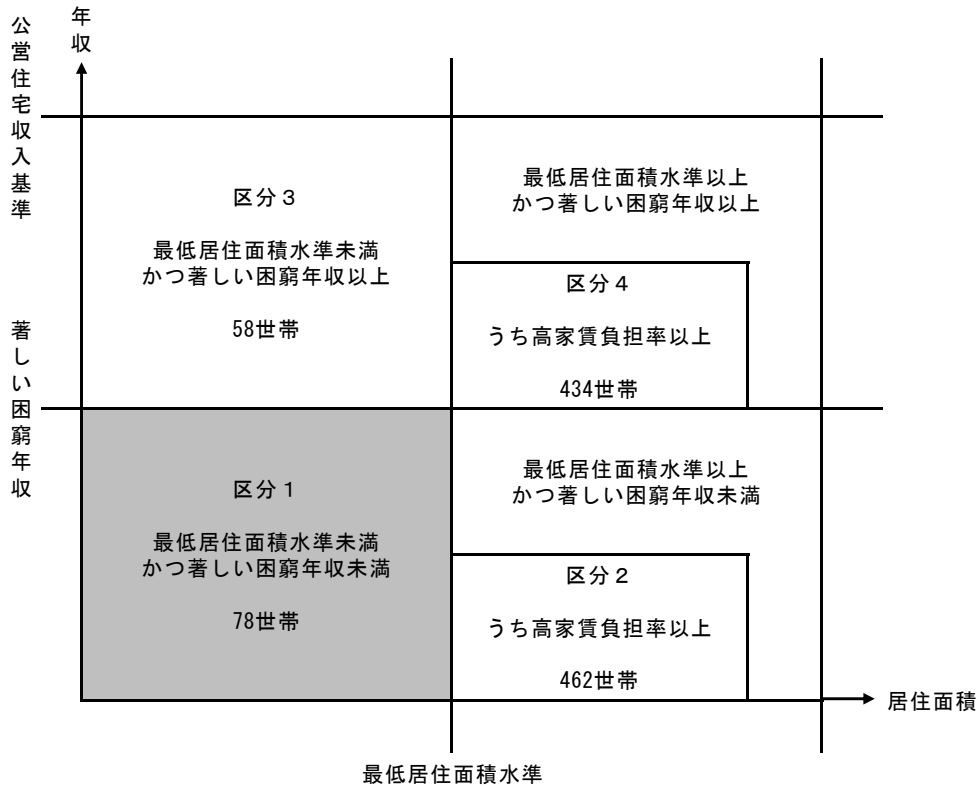
最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住することが困難な年収のことで、次の計算式で求められる。

民営借家平均家賃㎡単価×最低居住面積水準÷地域別家賃負担限度率×12か月

■高家賃負担率

収入に対する家賃の負担割合が最も高いとされる年収200万円未満世帯の平均家賃負担率

要支援世帯の推計の結果、本計画期間中に新たに生じる要支援世帯は下図のとおりとなり、このうち最も水準の低い「最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満」の78世帯の住戸を市内の公営住宅で確保する必要があります。



■世帯人数別最低居住面積水準と著しい困窮年収

世帯人数	最低居住面積水準	著しい困窮年収※
1人	25㎡	189万円
2人	30㎡	233万円
3人	40㎡	349万円
4人	50㎡	480万円

【例】

- 1人世帯で居住面積20㎡、年収150万円の場合 → 区分1
- 2人世帯で居住面積40㎡、年収200万円の場合 → 区分2
- 2人世帯で居住面積25㎡、年収250万円の場合 → 区分3
- 4人世帯で居住面積60㎡、年収500万円の場合 → 区分4

※支援プログラムより

■計画期間中に新たに生じる市内の公営住宅の需要

「最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿」の世帯	78世帯（戸）
----------------------------	---------

イ 市営住宅の空き家率

市営住宅の空き家率については、直近5年の平均で5.47%となっています。

■市営住宅の空き家率

		H27	H28	H29	H30	R1	平均
全体管理戸数 (うち市公営住宅管理戸数)		179 (162)	183 (166)	205 (188)	209 (192)	209 (192)	
空き家数(戸)	松浦住宅	0	3	5	7	7	
	山田住宅	3	0	4	1	3	
	中野住宅	0	0	0	0	0	
	倉内住宅	3	1	0	1	0	
	国見住宅	1	0	0	2	1	
	稲庭住宅	2	0	0	0	0	
	愛宕住宅	—	2	0	0	0	
	市公営住宅小計	9	6	9	11	11	
	湯の原コミュニティ住宅	0	0	0	0	0	
	大館共同住宅	2	2	0	1	1	
	八面定住促進住宅	0	0	0	0	0	
	俄坂定住促進住宅	0	0	0	1	1	
	市公営住宅以外の住宅小計	2	2	0	2	2	
	市営住宅合計	11	8	9	13	13	
市営住宅空き家率(%)		6.15	4.37	4.39	6.22	6.22	5.47
市公営住宅空き家率(%)		5.56	3.61	4.79	5.73	5.73	5.08

ウ 本計画期間中に見込まれる市営住宅の空き家数

市営住宅の空き家率の状況が本計画期間中も同様に推移するとした場合、本計画期間中に発生する空き家数については、次のとおりと考えます。

- ・市営住宅 管理戸数209戸 × 空き家率5.47% × 10年 ≒ 114戸
- ・市公営住宅 管理戸数192戸 × 空き家率5.08% × 10年 ≒ 97戸

エ 目標供給戸数の設定

市営住宅のうち、市公営住宅以外の住宅については、それぞれ政策目的を達成するために整備した施設であり、当面現状を維持することとします。

一方、市公営住宅の目標供給戸数については、需要推計や市公営住宅の空き家率に市公営住宅と県営住宅の管理戸数を考え合わせ、次のように設定します。

(ア) 新たに生じる需要に対して市公営住宅、県営住宅それぞれが対応するべき戸数

本計画期間中に新たに生じる需要に対して市公営住宅、県営住宅それぞれが対応するべき戸数は、管理戸数の構成比割合をもとに算出すると次のとおりとなります。

	管理戸数 ①	①の構成比 ②	新需要推計 ③	対応するべき戸数 ②×③
市公営住宅	192戸	79.34%	78戸	61.9戸
県営住宅	50戸	20.66%		16.1戸

(イ) 市公営住宅の目標供給戸数

これらのことを踏まえ以下のとおり算出し、本計画期間中の市公営住宅目標供給戸数を189戸と設定します。

	戸数	備考
① 市公営住宅の管理戸数	1,920戸	192戸×10年
② 新たに生じる需要に対して市公営住宅が対応するべき戸数	62戸	61.9戸（小数点以下切上）
③ 市公営住宅の空き家数	97戸	97.5戸（小数点以下切下）
合計 ①+②-③	1,885戸	

#### 市公営住宅目標供給戸数

$$1,885 \text{ 戸} \div 10 \text{ 年} \doteq 189 \text{ 戸}$$

(ウ) 目標供給戸数の確保

現在管理している市営住宅の管理戸数は209戸で、このうち市公営住宅の管理戸数は192戸となっています。

前述のとおり市内において「最低居住面積水準未達かつ著しい困窮年収未達」の78世帯に提供する公営住宅の確保が必要となりますが、このうち県営住宅で16戸、市公営住宅で62戸に対応するものとします。

市公営住宅のこれまでの空き家率から推計する空き家数は年9.7戸と見込まれ、10か年では97戸を供給できることから、現在の管理戸数192戸を維持し、今後10年間における市公営住宅の供給戸数を確保します。

## (2) 1次判定

1次判定は、「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」「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」という2段階から事業手法を仮設定します。

### (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

現在の団地の「i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地」を評価し、原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

#### i) 需要

判定項目	判定基準
応募倍率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近5年間の応募倍率が1.0倍以上の団地を需要「有」と評価する。</li> <li>・入居率100%のため、応募が行われていない団地は需要「有」と評価する。</li> <li>・上記以外の団地は需要「無」と評価する。</li> </ul>
入居率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の入居率が平均以上の団地を需要「有」、平均未満の団地を需要「無」と評価する。</li> </ul>
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募倍率、入居率ともに需要「有」と評価する団地を、需要からみて活用に適する「適」と評価する。</li> </ul>

#### ii) 効率性

判定項目	判定基準
敷地の高度利用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が2,000㎡未満の団地を可能性「無」と評価する。</li> <li>・上記以外の団地は可能性「有」と評価する。</li> </ul>
法規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域区分のない本市においては、工業地域に立地する団地は可能性「無」と評価する。</li> <li>・上記以外の団地は可能性「有」と評価する。</li> </ul>
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の高度利用の可能性、法規制ともに可能性「有」と評価する団地を、効率性からみて活用に適する「適」と評価する。</li> </ul>

#### iii) 立地

判定項目	判定基準
利便性・地域バランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・すべての団地が、地域バランスに配慮して立地しており、路線バスを利用した中心市街地へのアクセスも容易となっている。そのため、すべての団地を継続管理に適するもの「適」と評価する。</li> </ul>
災害危険区域等の内外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以下の区域内に立地する団地を継続管理「不適」、立地しない団地を継続管理「適」と評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定区域</li> <li>・土砂災害警戒区域</li> <li>・土砂災害危険箇所</li> </ul> </li> </ul>
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性・地域バランス、災害危険区域等の内外ともに継続管理「適」と評価する団地を、立地からみて活用に適する「適」と評価する。</li> </ul>

## (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

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定し、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

具体的には、まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定します。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定します。

「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含めます。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。

判定項目	判定基準
躯体の安全性に係る改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目標年次において耐用年数を超過している住棟は改善の必要性「有」と評価する。</li> <li>・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟の内、昭和 56 年の建築基準法施行令改正（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有し、改善の必要性「無」と評価する。</li> <li>・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟のうち、新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては、改善の必要性「無」と評価する。</li> <li>・ 上記以外の住棟については、改善の必要性「有」と評価する。</li> </ul>
避難の安全性に係る改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の市営住宅は、建設時に必要な法定の仕様で計画されているとともに、すべて 2 階建て以下の低層住宅であることから、二方向避難及び防火区画がともに確保されており、避難路確保のための改善は必要性「無」と評価する。</li> </ul>
居住性に係る改善の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性「無」と評価すると評価した住棟のうち、以下すべてにあてはまる住棟を改善の必要性「無」、それ以外を改善の必要性「有」と評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 居室における日照、採光の確保状況が良好</li> <li>▶ 通風、開放性の確保状況が良好</li> <li>▶ 住戸専用面積が 3 人世帯の最低居住面積水準以上と判定できる 40 m<sup>2</sup>以上</li> <li>▶ 便所の水洗化がされている（下水道が汲み取り式以外）</li> <li>▶ 3 箇所給湯が確保できている</li> <li>▶ 住戸内の高齢化対応がなされている</li> </ul> </li> </ul>





# ■ 1次判定結果（つづき）

種類	団地 番号	名称	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																判定結果	
			② 1次判定																判定	グループ
			躯体・避難の安全性に係る改善の必要性																	
			居住性に係る改善の必要性																	
			躯体の安全性に係る改善の 必要性	2030年時 前用年数 (年)	評価	評価	評価	評価	日照、 採光	通風、 換気	開 閉	住戸専有面 積 (㎡)	浴室	3箇所結露	便所の水洗化 (下水道)	高齢化対応 (住戸内)	総合 評価	総合 評価	判定	グループ
公寓住宅	1	松浦住宅	45	超過	有	確保	確保	確保	確保	434.40	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			45	超過	有	確保	確保	確保	確保	698.00	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		B	
	2	山田住宅	45	超過	有	確保	確保	確保	確保	891.00	有	無	公共下水道	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			45	超過	有	確保	確保	確保	確保	891.00	有	無	公共下水道	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			45	超過	有	確保	確保	確保	確保	1181.00	有	無	公共下水道	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
	3	中野住宅	30	超過	有	確保	確保	確保	確保	321.20	有	無	公共下水道	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			30	超過	有	確保	確保	確保	確保	579.90	有	無	公共下水道	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		B	
	4	倉内住宅	30	超過	有	確保	確保	確保	確保	374.30	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			30	超過	有	確保	確保	確保	確保	126.40	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			30	超過	有	確保	確保	確保	確保	146.40	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
			30	超過	有	確保	確保	確保	確保	665.30	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	319.40	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	519.90	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	128.00	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	520.10	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	192.90	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
30			超過	有	確保	確保	確保	確保	592.40	有	有	公共下水道	対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
5			国見住宅	30	超過	有	確保	確保	確保	確保	605.00	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	
	30	超過		有	確保	確保	確保	確保	669.50	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
6	福庭住宅	30	超過	有	確保	確保	確保	確保	416.50	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
		30	超過	無	確保	確保	確保	確保	303.48	有	有	公共下水道	対応	無	改善不要	維持管理		B		
7	愛宕住宅	30	超過	無	確保	確保	確保	確保	910.44	有	有	公共下水道	対応	無	改善不要	維持管理	B			
		30	超過	無	確保	確保	確保	確保	659.30	有	有	公共下水道	対応	無	改善不要	維持管理	B			
		30	超過	無	確保	確保	確保	確保	303.48	有	有	公共下水道	対応	無	改善不要	維持管理	B			
8	溝の原コミュニティ住宅	30	超過	無	確保	確保	確保	確保	271.60	有	有	公共下水道	対応	無	改善不要	維持管理又は用途廃止	B			
		30	超過	有	確保	確保	確保	確保	287.52	有	無	浄化槽	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		B		
9	共同住宅	30	超過	有	確保	確保	確保	確保	513.03	有	無	汲み取り式	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B			
		30	超過	有	確保	確保	確保	確保	102.26	有	無	浄化槽	未対応	対象外	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		B		

### (3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### (3) - 1 ライフサイクルコスト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

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定するものですが、前述の1次判定においてAグループと判定した団地はありませんでした。

#### (3) - 2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地を対象として、事業手法を仮設定します。また、需要推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

#### 【中野住宅、国見住宅、稲庭住宅】

- ・すでに耐用年数を超過している中野住宅、国見住宅、稲庭住宅は、安全性や居住性に懸念があるため、将来的な活用の優先順位は最も低いと判定します。
- ・その上で、1次判定の「効率性」や「立地」で「適」とした国見住宅を「優先的な建替」、「不適」とした中野住宅、稲庭住宅を「優先的な用途廃止」と判定します。

#### 【湯の原コミュニティ住宅】

- ・湯の原コミュニティ住宅は、1次判定で維持保全とした愛宕住宅とともに、本計画期間中に耐用年数を超過することなく、安全性や居住性も確保されているため、将来的な活用の優先順位を最も高く設定します。
- ・その上で、1次判定において「改善の必要性」は「無」としているものの、災害危険区域内に立地しており「立地」で「不適」としていることから「当面維持管理」と判定します。

#### 【松浦住宅、山田住宅、倉内住宅、大館共同住宅、八面定住促進住宅、俄坂定住促進住宅】

- ・中野住宅、国見住宅、稲庭住宅、湯の原コミュニティ住宅以外の住宅は本計画期間中に耐用年数を超過することになります。1次判定の「効率性」あるいは「立地」で「不適」となっていることも踏まえ、将来的な活用の優先順位は中野住宅、国見住宅、稲庭住宅の次に高いと判定します。
- ・1次判定において災害危険区域内に立地していることから「立地」で「不適」としている松浦住宅、山田住宅、倉内住宅を「優先的な用途廃止」、災害危険区域外に立地しており、公営住宅とは異なる特定の目的を有している大館共同住宅、八面定住促進住宅、俄坂定住促進住宅を「改善し当面維持管理」と判定します。

## ■ 2次判定結果

種類	団地 番号	名称	建設年度		構造	建て方	棟数 (棟)	階数	管理 戸数 (戸)	②1次判定		③2次判定	
			和暦	西暦						判定結果	Bグループ の 優先度	判定結果	
													グループ
公営住宅	1	松浦住宅	S51	1976	簡二(GB)	長屋建	2	2	8	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	優先的な用途廃止
			S52	1977	簡二(GB)	長屋建	3	2	12	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
	2	山田住宅	S53	1978	簡二(GB)	長屋建	3	2	15	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	優先的な用途廃止
			S54	1979	簡二(GB)	長屋建	3	2	15	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
			S55	1980	簡二(GB)	長屋建	4	2	20	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
	3	中野住宅	S63	1988	木造	一戸建	5	1	5	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	3 (低)	優先的な用途廃止
			H1	1989	木造	一戸建	9	1	9	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
	4	倉内住宅	H6	1994	木造	その他	2	2	5	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	優先的な用途廃止
				1	2	2	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止				
			H7	1995	木造	その他	1	2	2	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
			H8	1996	木造	その他	4	2	9	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
							2	2	5	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
			H9	1997	木造	その他	3	2	7	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
							1	2	2	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
			H10	1998	木造	その他	3	2	7	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
	1	2					3	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止			
	H11	1999	木造	その他	4	2	8	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	優先的な用途廃止			
	5	国見住宅	S63	1988	木造	一戸建	10	1	10	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	3 (低)	優先的な建替
			H1	1989	木造	一戸建	11	1	11	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B		優先的な建替
6	稲庭住宅	S63	1988	木造	一戸建	7	1	7	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	3 (低)	優先的な用途廃止	
7	愛宕住宅	H28	2016	木造	その他	2	2	4	維持管理		(判定対象外)		
			H29	2017	木造	その他	6	2	12	維持管理			
							5	2	10	維持管理			
							2	2	4	維持管理			
8	湯の原コミュニティ住宅	H19	2007	木造	長屋建	1	2	4	維持管理又は用途廃止	B	1 (高)	当面維持管理	
9	大館共同住宅	H7	1995	木造	共同住宅	1	2	6	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	改善し当面維持管理	
10	八面定住促進住宅	H4	1992	木造	一戸建	6	2	6	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	改善し当面維持管理	
		H9	1997	木造	一戸建	1	2	1	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	B	2	改善し当面維持管理	
	合計							103	209				

#### 4 事業手法の決定（3次判定）

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の判定過程と事業手法の仮決定を踏まえ、「集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」「長期的な管理の見通し」「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

##### （1）「集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」

将来の需要推計から、既存ストックの長寿命化と、民間ストックの活用を図ることにより必要戸数を確保するものとし、本計画期間中は集約・再編については考慮しないものとします。

##### （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について、時期的な偏在の調整を図るため、2050（R32）年までの中長期的な管理の見通しを全団地・住棟を対象として作成し、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう、事業費の平準化を想定した事業実施時期の調整を行い、改修・用途廃止の実施時期を決定します。

##### □年度別事業費の設定条件

中長期の期間における全ての事業（改修・用途廃止）に係る費用を概算します。各事業の事業費は、以下のとおりとします。

○修繕・改修費：LCCプログラムを参考に算出、用途廃止対象団地は維持管理（日常的な小規模な修繕）のみ

○用途廃止・除却費：用途廃止時に計上

※LCC：ライフサイクルコスト

##### （3）「長期的な管理の見通し・計画期間における事業手法の決定」

長期的な各団地・住棟の事業手法及び事業費の見通し想定を行います。

### ■ 3次判定結果

団地番号	名称	建設年度	築年数(R2)	構造	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果
1	松浦住宅	S51	44	簡二(CB)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理の後用途廃止
		S52	43	簡二(CB)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理の後用途廃止
2	山田住宅	S53	42	簡二(CB)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理
		S54	41	簡二(CB)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理
		S55	40	簡二(CB)	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	維持管理
3	中野住宅	S63	32	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
		H1	31	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
4	倉内住宅	H6	26	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
			26		優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		長寿命化改修
		H7	25	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
		H8	24	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
			24		優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		長寿命化改修
		H9	23	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
			23		優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		長寿命化改修
		H10	22	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
			22		優先的な建替、又は、優先的な用途廃止		長寿命化改修
		H11	21	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
		5	国見住宅	S63	32	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止
H1	31			木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な建替	長寿命化改修
6	稲庭住宅	S63	32	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	長寿命化改修
7	愛宕住宅	H28	4	木造	維持管理	—	予防保全
		H29	3	木造	維持管理	—	予防保全
			3		維持管理	—	予防保全
		H30	2	木造	維持管理	—	予防保全
8	湯の原コミュニティ住宅	H19	13	木造	維持管理又は用途廃止	当面維持管理	予防保全
9	大館共同住宅	H7	25	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	改善し当面維持管理	長寿命化改修
10	八面定住促進住宅	H4	28	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理
11	俄坂定住促進住宅	H9	23	木造	優先的な建替、又は、優先的な用途廃止	改善し当面維持管理	維持管理

#### 【3次判定による事業手法】

- ・維持管理の後用途廃止 → 松浦住宅

松浦住宅については1次判定・2次判定とも「優先的な用途廃止」という結論が出ています。法定耐用年数を目安に新規の入居募集を停止し、現居住者全ての転居・退去が完了した後、用途廃止し解体を検討します。

- ・長寿命化改修 → 中野住宅、倉内住宅、国見住宅、稲庭住宅、大館共同住宅

中野住宅、国見住宅、稲庭住宅については既に法定耐用年数を経過していますが、法定耐用年数経過後20年まで継続使用することとし、長寿命化改修を実施します。

倉内住宅、大館共同住宅については、1次判定・2次判定とも「優先的な用途廃止」という結論が出ていますが、入居率と需要が高いことや、計画終了時の必要戸数確保の観点から、長寿命化改修を実施します。

(長寿命化改修：外壁等改修、設備等改修 など)

- ・ 予防保全的管理→愛宕住宅、湯の原コミュニティ住宅、八面定住促進住宅、  
俄坂定住促進住宅

愛宕住宅、湯の原コミュニティ住宅については、計画期間終了時点において法定耐用年数に達しないため、日常点検等実施の上、予防保全的管理を行い、継続使用します。

八面定住促進住宅、俄坂定住促進住宅については、2次判定において「改善し当面維持管理」という結論が出ているものの、定住対策を推進する観点から経常修繕により適切に維持管理を行い継続使用します。

なお、八面定住促進住宅、俄坂定住促進住宅の両住宅については入居者若しくは定住予定者の意向により譲渡について協議します。

- ・ 維持管理 → 山田住宅

山田住宅については、1次判定・2次判定とも「優先的な用途廃止」という結論が出ていますが、入居率が94%と高いことを踏まえ、計画期間中は状態に応じて経常修繕により適切に維持管理します。

なお、法定耐用年数到達時を目安に新規の入居募集の停止を行い、用途廃止を含め今後のあり方について検討します。

- 判定結果については、経過観察や点検の結果により必要に応じ見直すものとします。

## 第5章 実施方針

### 1 点検の実施方針

市営住宅等の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要になることから、以下の3つの点検を実施し、それぞれの点検の結果を記録することで、修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てることとします。

#### (1) 定期点検

建築基準法に基づく法定点検と同等程度の点検を実施するよう努めます。

#### (2) 日常点検

「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）」を参考に、有資格者以外の者による実施も可能な簡便なものとし、付帯施設についても同様に行うものとします。日常点検の結果、不具合等が判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応をとるものとします。また、点検の結果をデータベース化し、計画的な修繕・維持管理に反映します。

#### (3) その他の点検

入居者が専用的に使用するスペースなど、定期点検や日常点検の実施が困難な場所については、入退去時に確実に点検を実施します。

### 2 予防保全・長寿命化改修の実施方針

点検結果、改修履歴等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、日常的な小規模修繕や、外壁や設備などの改修（長寿命化改修）を実施します。

工事に当たっては、修繕項目や建設年の近い住棟の工事時期を調整し、効率化・コストの軽減等を図ることとします。

### 3 建替事業の実施方針

本計画期間中に、建替事業を予定している団地はありません。

## 第6章 長寿命化のための事業実施予定（維持管理計画）

別紙 長寿命化のための事業実施予定（維持管理計画）

## 第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

3次判定において、建替事業の結論に至ったもの、長寿命化型改善事業・全面的改善事業の実施予定の結論に至った住宅について、ライフサイクルコストやライフサイクルコストの縮減効果の算出を行うものですが、本計画において「建替事業」の結論に至った団地はなく、改善事業の具体的な実施を予定している団地がないことから、試算は行わないものとしします。





# 資 料

## 1 市営住宅の目標供給戸数の設定における要支援世帯推計の算定根拠

### 公営住宅による要支援世帯数

計画期間内に公営住宅への入居や退去（世帯の滅失、戻り入居を除く）を行わないと仮定した場合の要支援世帯を推計します。

（国が示す「公営住宅供給目標設定支援プログラム」（以下「支援プログラム」）を用い、国勢調査や住宅・土地統計調査、家計調査などの調査結果や国立社会保障・人口問題研究所の人口予想などをもとに、令和12年度末時点において本市で公営住宅を必要とする要支援世帯を推計します（支援プログラムは令和7年度時点までの推計となっており、その先5年間については同係数での機械的な推計延長によります）。

#### （1）平成30年度末の世帯数の推計

平成30年の住宅・土地統計調査より平成30年度末における世帯数を推計します。

平成30年度末の世帯数	15,750世帯
うち民営借家等世帯数	1,854世帯

※年度末：年度の半ば

#### （2）令和2年度末の世帯数

（1）をもとに、国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯数推計を活用し、令和2年度末の世帯数を推計します。

令和2年度末の世帯数	16,361世帯
うち民営借家等世帯数	1,927世帯

#### （3）令和2年度末から令和12年度末の増加世帯・減少世帯の推計

将来世帯数推計に基づき、公営住宅への入居や退去を行わないと仮定した場合の世帯数の増減を推計します。

令和2年度末から令和12年度末までの世帯変動数	
増加（新規形成＋転入）	4,146世帯
うち民営借家等世帯数	3,177世帯
減少（滅失＋転出）	△6,284世帯
うち民営借家等世帯数	△740世帯

#### （4）令和12年度末の世帯数

（2）の令和2年度末の世帯数に、（3）の令和2年度末から12年度末までの増加・減少世帯数を加えて令和12年度末の世帯数を推計します

令和12年度末の世帯数	14,222世帯
うち民営借家等世帯数	4,364世帯

(5) 令和12年度末の公営住宅入居資格世帯数の推計

(4) の令和12年度末の民営借家等世帯数の値をもとに、公営住宅の収入基準により公営住宅入居資格世帯を推計します。入居資格世帯は本来階層、裁量階層それぞれに推計します。

本来階層 <sup>※1</sup>	1,386世帯
裁量階層 <sup>※2</sup>	134世帯
合 計	1,520世帯

※1 本来階層 本来公営住宅が入居対象としている階層で、収入月額が15万8千円以下の世帯  
 ※2 裁量階層 高齢者、障がい者、子育て世帯など裁量として公営住宅の入居対象に加える階層で、収入月額が21万4千円以下の世帯

(6) 住宅に困窮するおそれのある世帯数の算定

(5) で推計した公営住宅入居資格世帯(1,520世帯)のうち、年収・最低居住面積水準・家賃負担率等から住宅困窮状況ごとに区分し、その世帯数を推計すると下表のとおりとなります。このうち最も水準の低い「最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿」の78世帯の住戸を公営住宅で確保するべきものと判断します。

(1)最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿の世帯	78世帯
(2)最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未滿の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯	462世帯
(3)最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収以上の世帯	58世帯
(4)最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上の世帯のうち高家賃負担率以上の世帯	434世帯
合計	1,033世帯

■最低居住面積水準  
 国の住生活基本計画で定められている、健康で文化的な住生活に必要な不可欠とされる住宅面積のことで、次の計算式で求められる。  
 単身者：25㎡ 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

■著しい困窮年収  
 最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住することが困難な年収のことで、次の計算式で求められる。  
 民営借家平均家賃㎡単価×最低居住面積水準÷地域別家賃負担限度率×12か月

■高家賃負担率  
 収入に対する家賃の負担割合が最も高いとされる年収200万円未滿世帯の平均家賃負担率

## 2 湯沢市住生活基本計画等策定検討会要綱

令和2年8月19日

告示第113号

(設置)

第1条 湯沢市住生活基本計画(第2期)及び湯沢市市営住宅長寿命化計画(第2期)(以下「基本計画等」という。)を策定するに当たり、住宅政策に関し広く意見を聴取するため、湯沢市住生活基本計画等策定検討会(以下「検討会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 検討会は、次に掲げる事項について意見を述べ、又は提言を行うものとする。

- (1) 住宅に係る課題の整理に関すること。
- (2) 住宅政策の立案及び目標の設定に関すること。
- (3) 住宅施策及び住宅整備方針の策定に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、基本計画等の策定に関し必要な事項に関すること。

(組織及び委員の任期)

第3条 検討会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 各種団体の代表者
- (3) 市職員
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

2 委員の任期は、委嘱又は任命の日から基本計画等の策定が完了する日までとする。

(会長及び副会長)

第4条 検討会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、検討会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会議の議長となる。ただし、初回の会議は、市長が招集するものとする。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。

3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見又は説明を求めることができる。

(庶務)

第6条 検討会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第7条 この告示に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和2年8月19日から施行する。

### 3 湯沢市住生活基本計画等策定検討会委員名簿

	所 属	役 職	氏 名	備 考
1	公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会湯沢雄勝地区協議会	会 長	小 坂 勝 彦	会 長
2	湯沢雄勝建築士会	理 事	加 納 静 佳	副会長
3	湯沢市老人クラブ連合会	副会長	佐 藤 楨 子	
4	湯沢市ファミリーサポートセンター	協力員	高 橋 登 茂 子	
5	社会福祉法人湯沢市社会福祉協議会 地域福祉課	主 事	丹 尾 司	
6	社会福祉法人雄勝なごみ会 複合施設ぱあとなあ	相談支援 専門員	大 和 奈 津 子	
7	秋田県仙北地域振興局建設部建築課	課 長	亀 山 敏 則	
8	湯沢市総務部	部 長	松 田 和 人	
9	湯沢市福祉保健部	部 長	中 山 晴 彦	
10	湯沢市建設部	部 長	小 南 充	

令和2年11月19日任命

### 4 湯沢市住生活基本計画等策定検討会開催経過

	日時・場所	議 題
第1回	令和2年11月19日 湯沢市役所本庁舎44会議室	第1期計画の実績と第2期計画の基本的な考 え方について
第2回	令和2年12月17日 湯沢市役所本庁舎庁議室	住生活基本計画素案及び市営住宅長寿命化計 画素案について