

# 横手市営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 3 月

(令和 8 年 3 月改定)

秋田県横手市



# 目次

<b>第1章</b>	横手市営住宅等長寿命化計画について.....	1
1.	背景 .....	1
2.	目的 .....	1
3.	計画期間 .....	2
4.	計画の位置づけ .....	2
<b>第2章</b>	横手市の現状 .....	3
1.	人口・世帯構造 .....	3
2.	住宅ストックの状況 .....	7
<b>第3章</b>	市営住宅等の特性 .....	9
1.	市営住宅等ストックの現況 .....	9
2.	市営住宅等の利用状況 .....	20
3.	関連計画における取り組み方針 .....	41
<b>第4章</b>	市営住宅等の課題 .....	46
1.	現況の問題点・課題の整理 .....	46
<b>第5章</b>	基本理念・目標の設定 .....	49
1.	住宅政策全体の基本理念 .....	49
2.	基本目標 .....	49
<b>第6章</b>	長寿命化に関する基本方針 .....	50
1.	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	50
2.	長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針.....	51
<b>第7章</b>	計画の対象と事業手法の選定 .....	52
1.	対象 .....	52
2.	活用手法の内容 .....	52
3.	市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】 .....	55
4.	事業手法の選定フロー .....	58
5.	事業手法の判定 .....	59
<b>第8章</b>	計画期間内に実施する維持管理・改善事業の方針.....	67
1.	点検の実施方針 .....	67
2.	計画修繕の実施方針 .....	68
3.	改善事業の実施方針 .....	70
4.	建替事業の実施方針 .....	71
5.	維持管理業務の実施方針 .....	72
<b>第9章</b>	長寿命化のための事業実施予定一覧.....	73
1.	計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	74
2.	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	104
3.	共同施設に係る事業の実施予定一覧.....	105
<b>第10章</b>	長寿命化のための維持管理による効果.....	106
1.	維持管理におけるライフサイクルコストの算出.....	106
2.	改善事業モデル計画 .....	109
3.	算出結果 .....	110

# 第1章 横手市営住宅等長寿命化計画について

## 1. 背景

近年のわが国における少子高齢化や人口・世帯減少の進行をうけ、国は平成18年6月に、将来における国民の豊かな住生活の実現に向けた「住生活基本法」を制定しました。住生活基本法においては、住生活全般の「質」の向上を図り、国民が豊かさを実感できる社会を実現するため、これまでのスクラップ・アンド・ビルドの考えから方向転換し、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の転換が示されました。

このような社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下のもと、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等ストックについて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ことが地方公共団体の課題となっており、公営住宅等の長寿命化やライフサイクルコスト（LCC）の縮減が一層重要になっています。

これらを踏まえ、公営住宅等における点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、公営住宅等長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防保全的管理並びに長寿命化に資する改善を推進していくため、平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が策定されました。その後、近年の政府全体の取組の動向を踏まえ、平成28年8月に指針が改定され、改定内容を反映した長寿命化計画の策定が求められています。

## 2. 目的

本市の管理する公営住宅（以下「市営住宅」という。）、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅及び単独住宅（以下「市営住宅等」という。）は、昭和33年から昭和50年代前半に供給された木造住宅や低層簡易耐火構造住宅において老朽化が進行し、居住環境を含む住生活全般の「質」の低下が懸念されていることから、安全性や居住性を考慮したストックマネジメントが求められています。このような背景に対応するため、本市では、平成20年3月に作成した「横手市住宅需要調査」をもとに、平成25年3月に「横手市営住宅長寿命化計画」（計画期間：平成25年度～平成34年度）、平成30年3月に「横手市営住宅等長寿命化計画」（計画期間：平成30年度～平成39年度。以下「本計画」という。）を策定し、計画に基づいた市営住宅等の維持管理などを実施してきました。

本計画の策定にあたっては、平成28年8月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の内容を反映するとともに、本市において安全で快適な住まいを長期的、安定的に確保するための適切なマネジメントを一層強化するため、最新データに基づいて市営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえたあり方を分析し、市営住宅等の長寿命化とライフサイクルコスト（LCC）の縮減に向けた方向性を整理します。

### 3. 計画期間

#### 10年間【平成30年度から令和9年度まで】

本計画の期間は10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じ、適宜計画内容の変更を行います。計画策定から5年目となる令和4年度に見直しを行いました。

### 4. 計画の位置づけ

本計画は「横手市住生活基本計画」の下位計画として位置づけます。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活用にあたっては、原則として本計画に基づいて実施します。

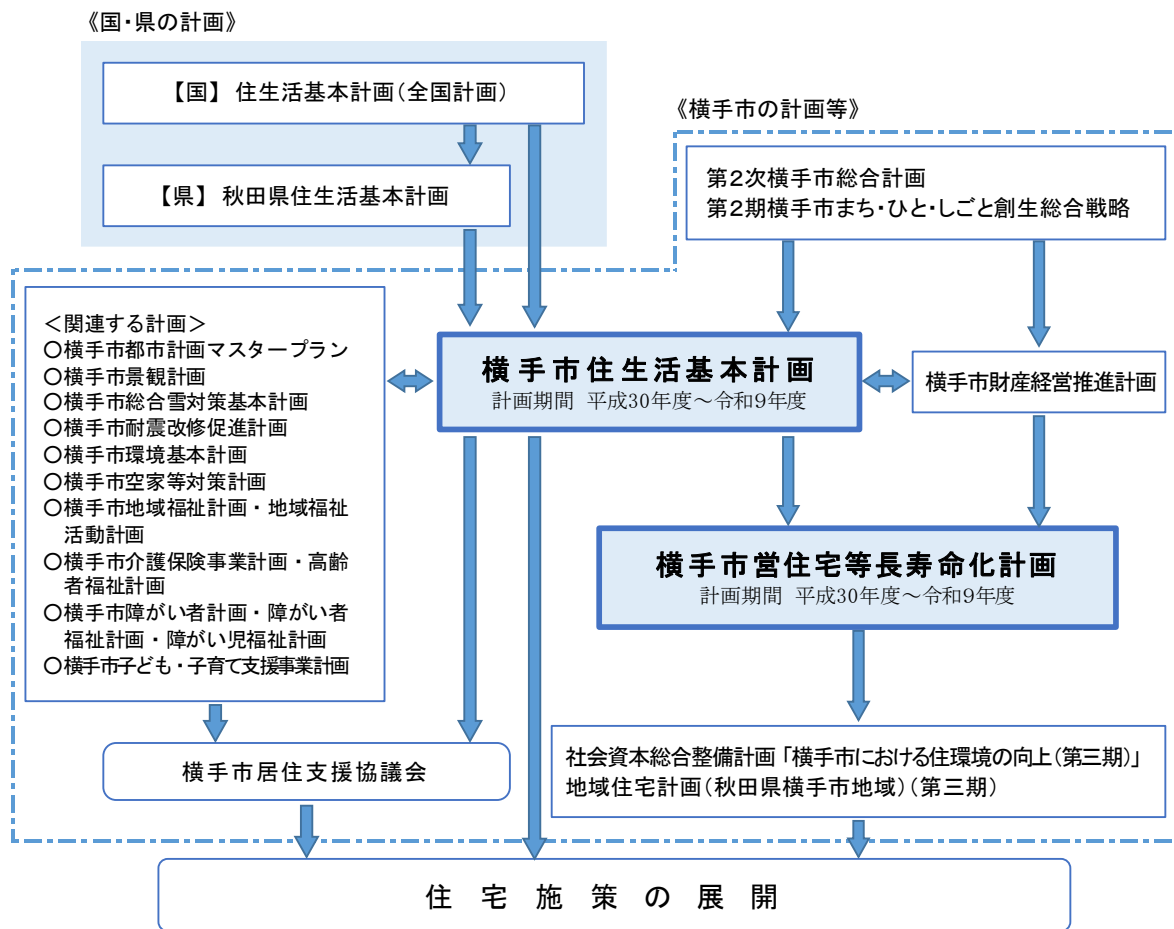


図 計画の位置付け

## 第2章 横手市の現状

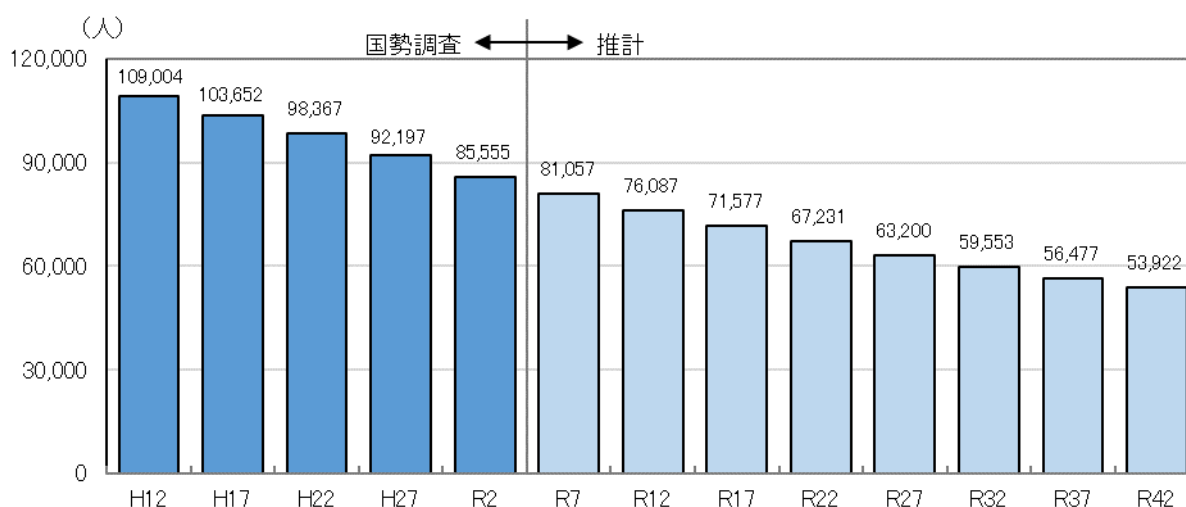
### 1. 人口・世帯構造

#### (1) 人口・世帯

##### 1) 人口

本市の人口は令和2年国勢調査で85,555人です。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると減少が続いており、約21.5%の減少となっています。

「横手市人口ビジョン」（令和3年3月改訂）の将来人口では、令和7年以降も減少が続いていく見込みであり、令和7年で81,057人、令和12年で76,087人と推計されています。

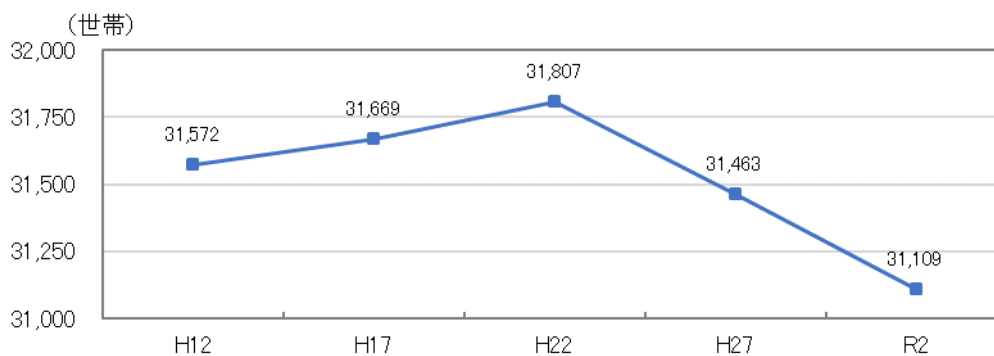


資料：横手市人口ビジョン（令和3年3月改訂）、国勢調査（令和2年）

図 横手市の人口の推移

##### 2) 総世帯数

本市の世帯数は令和2年国勢調査で31,109世帯です。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると約1.5%の減少となっていますが、5年間（平成27～令和2年）の推移をみると約1.1%の減少となっています。



資料：国勢調査（平成12～令和2年）

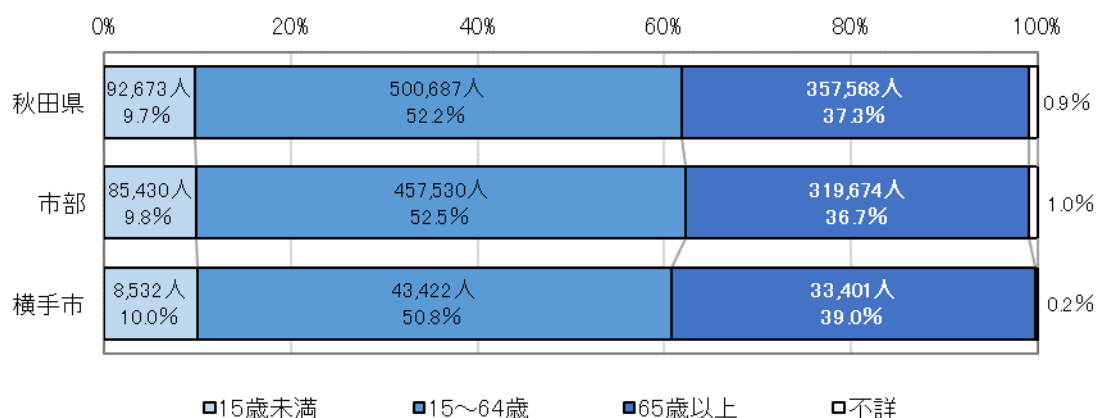
図 横手市の世帯数の推移

### 3) 年齢別人口

本市の人口を年齢別にみると、令和2年国勢調査で年少人口（15歳未満）が8,532人（10.0%）、生産年齢人口（15～64歳）が43,422人（50.8%）、高齢人口（65歳以上）が33,401人（39.0%）となっています。

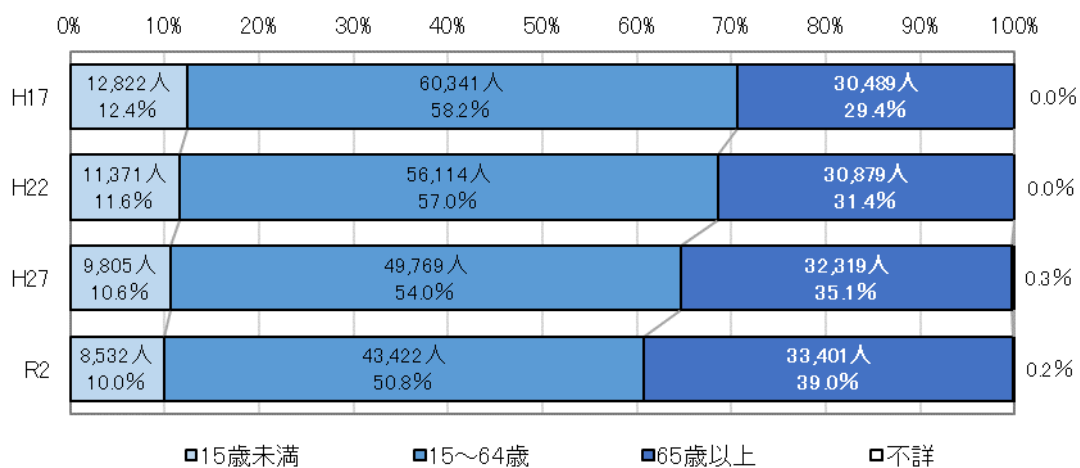
生産年齢人口率は、秋田県内及び市部より低くなっており、高齢人口は秋田県内及び市部より高くなっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、年少人口は実数、構成比ともに減少傾向、高齢人口は実数、構成比ともに増加傾向にあり、少子高齢化が進展しています。特に、高齢人口は15年間で約1.1倍と急速に増加しています。



資料：国勢調査（令和2年）

図 年齢別人口構成比の比較

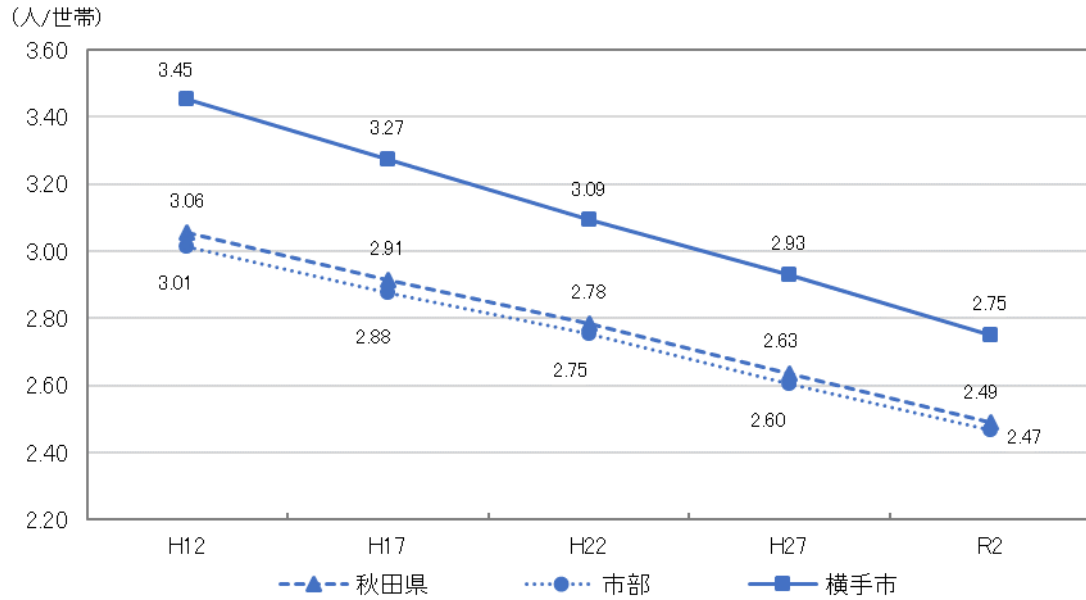


資料：国勢調査（平成17～令和2年）

図 年齢別人口構成比の推移

## (2) 平均世帯人員

本市の平均世帯人員は令和2年国勢調査で2.75人／世帯であり、秋田県及び市部と比較して最も世帯規模が大きくなっています。20年間（平成12～令和2年）の推移をみると、秋田県及び市部とともに世帯規模が縮小しています。



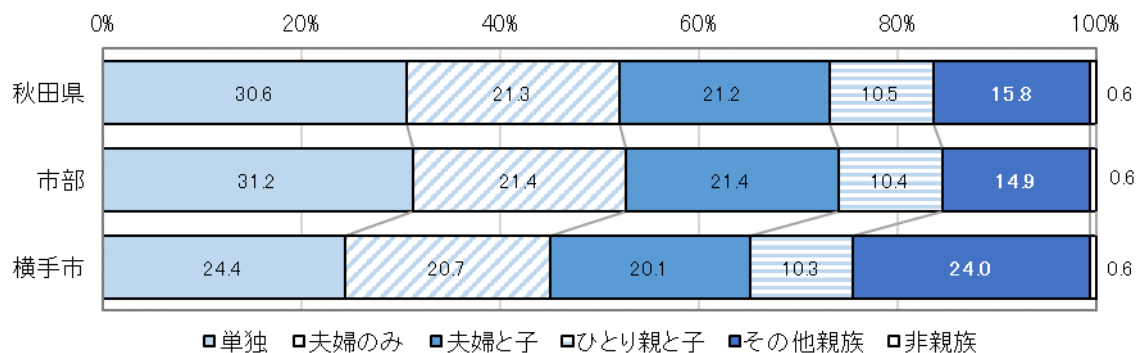
資料：国勢調査（平成12～令和2年）

図 平均世帯人員の推移の比較

### (3) 家族類型別世帯構成比

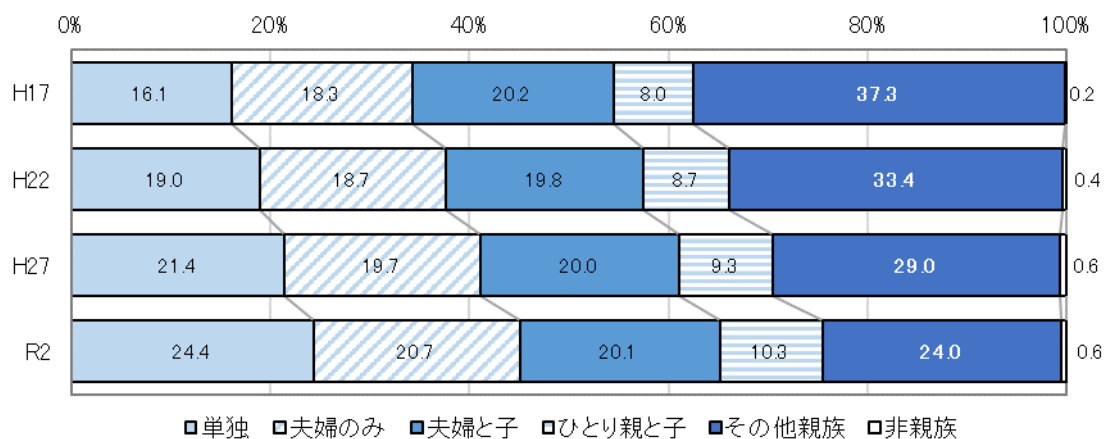
本市の家族類型別世帯数は、令和2年国勢調査では単独世帯が24.4%で最も高く、以下、その他親族世帯が24.0%、夫婦のみ世帯が20.7%となっています。秋田県及び市部と比べるとその他親族世帯の割合が最も高く、ひとり親と子世帯の割合は最も低くなっています。

15年間(平成17～令和2年)の推移をみると、単独世帯及び夫婦のみ世帯の割合が増加し、その他親族世帯の割合が減少しています。



資料：国勢調査（令和2年）

図 家族類型別世帯構成比の比較



資料：国勢調査（平成17～令和2年）

図 家族類型別世帯構成比の推移

## 2. 住宅ストックの状況

### (1) 住宅総数・空き家数

本市の住宅総数は平成 30 年住宅・土地統計調査で 35,370 戸であり、そのうち空き家は 4,100 戸、空き家率は 11.6%となっています。

空き家率は、秋田県と比較して低く、平成 25 年の 10.9%から少し増加しています。

空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅が約 27%を占めている一方で、市場に流通せず、長期にわたって不在であるその他の住宅が約 68%あります。

なお、本市における空き家数の統計資料には「住宅・土地統計調査」のほか、本市が外観目視の方法によりまとめた「空き家実態調査」があり、令和 2 年度の空き家数は 1,807 戸となっていますが、本計画においては住宅・土地統計調査の統計値を使用します。また、「住宅・土地統計調査」の統計値には重複や不明の回答が含まれるため、合計値が一致しない場合があります。

表 住宅数、空き家率の比較

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住宅総数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
秋田県	385,300	445,700	60,800	60,400	115.7%	13.6%
横手市	31,220	35,370	4,100	4,150	113.3%	11.6%

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

表 横手市の住宅数、空き家率の推移

	a. 普通世帯数 (世帯)	b. 住総総数 (戸)	c. 空き家数 (戸)	d=b-a 住宅の 過不足 (戸)	e=b/a 住宅の 過不足率 (%)	f=c/b 空き家率 (%)
H25	32,090	36,070	3,930	3,980	112.4%	10.9%
H30	31,220	35,370	4,100	4,150	113.3%	11.6%

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年・平成 30 年）

表 空き家の内訳

	空き家数※	空き家数※の内訳			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H30	4,100	60 1.5%	1,120 27.4%	90 2.2%	2,820 68.9%

二次的住宅：普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りしている人がいる住宅や、別荘など  
 賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸や売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記以外の住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替などのために取り壊すことになっている住宅など

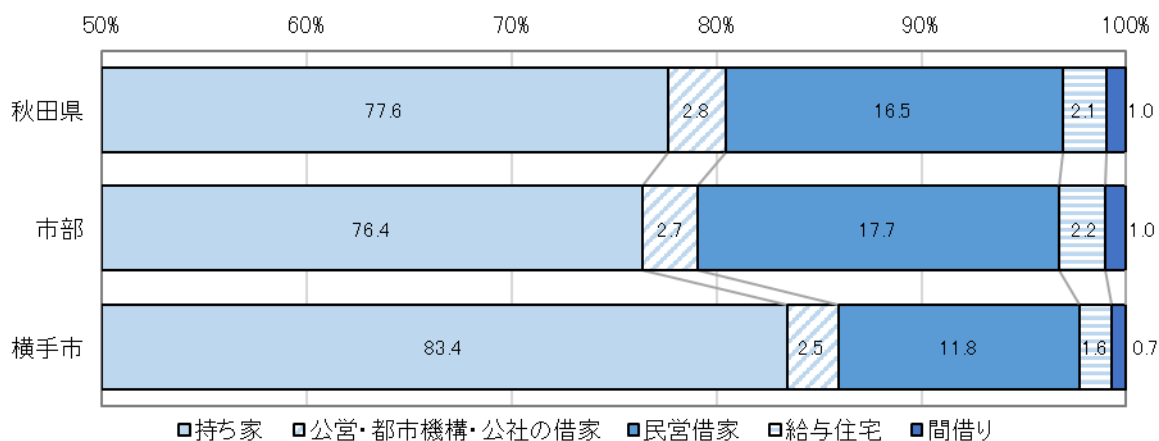
※空き家数には重複や不明の回答が含まれるため内訳の合計とは一致しない場合がある。

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

## (2) 住宅所有関係別世帯構成比

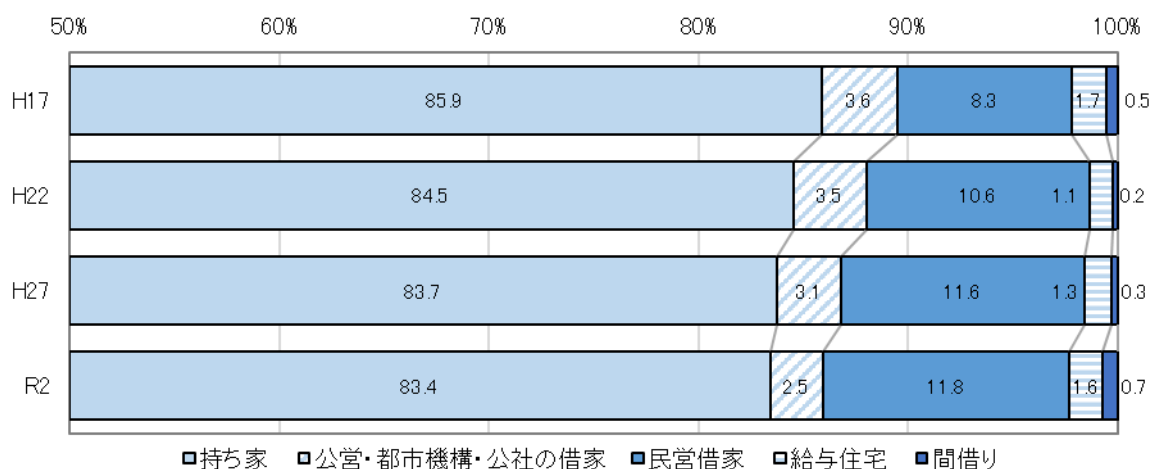
本市の住宅所有関係別世帯数は、令和2年国勢調査では、持ち家が83.4%、公営・都市機構・公社の借家が2.5%、民営借家が11.8%、給与住宅が1.6%となっており、秋田県及び市部と比較すると持ち家率が最も高くなっています。

15年間（平成17～令和2年）の推移をみると、民営借家の割合が増加傾向であり、公営・都市機構・公社の借家の割合が減少傾向となっています。



資料：国勢調査（令和2年）

図 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：国勢調査（平成17～令和2年）

図 住宅所有関係別世帯構成比の推移

# 第3章 市営住宅等の特性

## 1. 市営住宅等ストックの現況

### (1) 市営住宅等の整備状況

#### 1) 市営住宅等の整備概要

本市には、市営住宅が 37 団地・401 棟・970 戸、特定公共賃貸住宅が 4 団地・17 棟・40 戸、定住促進住宅が 1 団地・11 棟・20 戸、単独住宅が 1 団地・2 棟・8 戸あり、全体で 43 団地・431 棟・1,038 戸の市営住宅等が整備されています。

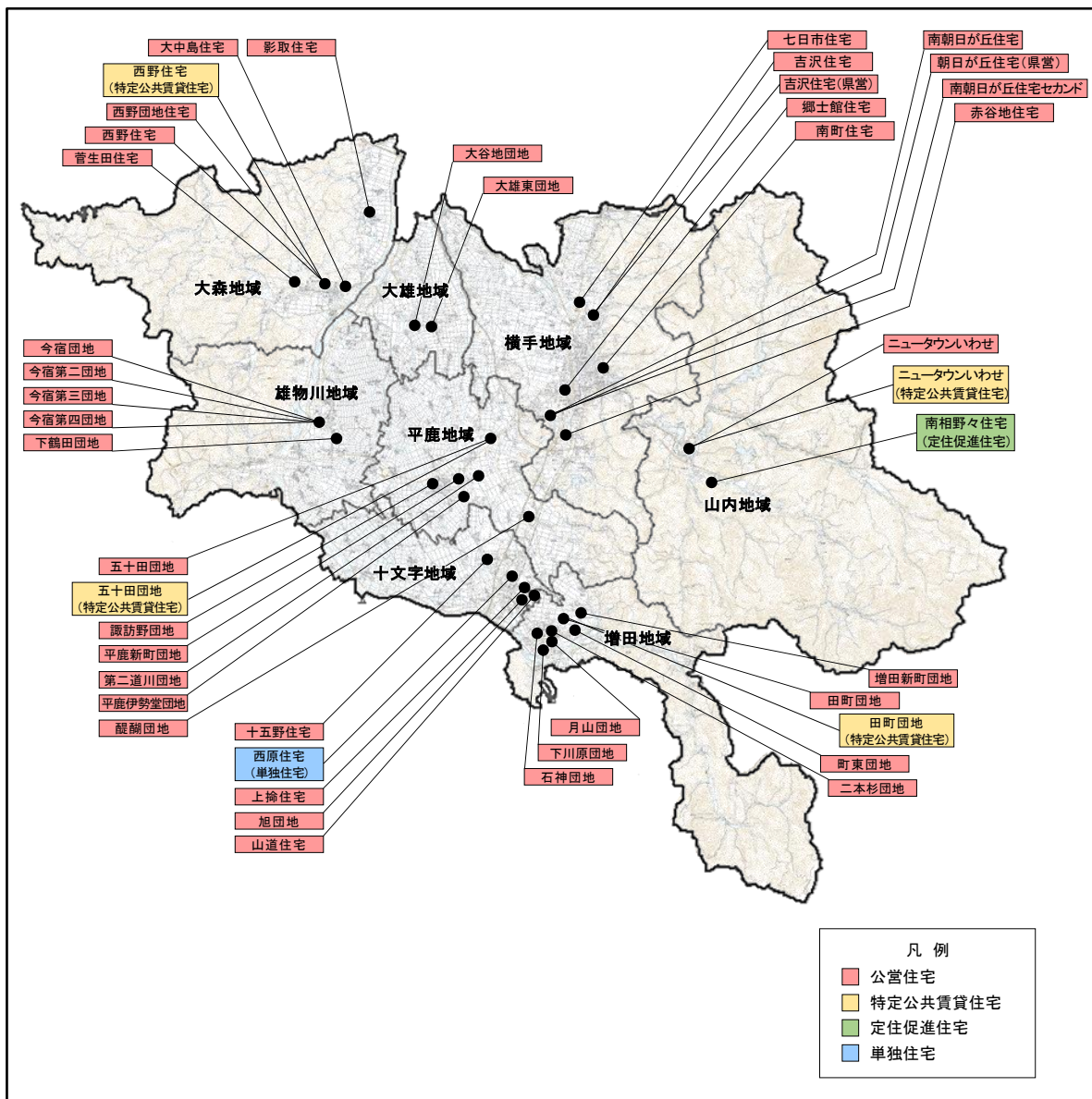


図 市営住宅等の位置

表 市営住宅等の管理戸数の状況（平成29年4月現在）

地域名	住宅名	種別	構造(※)	建設年度	間取り	棟数	戸数
横手	郷土館住宅	公営	簡平	S45	2K	5	18
	赤谷地住宅	公営	簡二	S49～S52	2DK	8	43
	吉沢住宅	公営	簡二	S53～S54	3DK	5	37
	南町住宅	公営	耐火	S54	3DK	1	24
	七日市住宅	公営	耐火	S56	2LDK	1	18
	南朝日が丘住宅	公営	耐火	S57～S60	2DK～2LDK	8	64
	南朝日が丘住宅セカンド	公営	耐火	S63～H元	2LDK	2	20
	小計						30
増田	石神団地	公営	木造	S45	3K	1	1
	二本杉団地	公営	簡平	S50,S54	2DK	6	12
	町東団地	公営	簡平	S51	2DK	5	10
		公営	木造	S53～S54	3DK	13	13
	下川原団地	公営	木造	S60～S62	3DK	21	21
	増田新町団地	公営	木造	S63～H元,H3	3DK	25	25
	月山団地	公営	木造	H4～H5,H7	3LDK	25	25
	田町団地	公営	木造	H15～H17	2LDK	16	16
	田町団地	特公賃	木造	H15～H17	2LDK	4	4
小計						116	127
平鹿	平鹿伊勢堂団地	公営	木造	S41	2LK	10	10
	平鹿新町団地	公営	木造	S42	2LK	10	10
	第二道川団地	公営	簡平	S48～S52	2DK	10	50
		公営	簡二	S53～S54	3DK	2	9
	諏訪野団地	公営	木造	H2～H3	3LDK	20	20
	五十田団地	特公賃	木造	H9	3LDK	10	10
	五十田団地	公営	木造	H9～H10	3LDK	20	20
		公営	準耐火	H11	2LDK	1	20
醍醐団地	公営	木造	H18～H20	3DK	25	50	
小計						108	199
雄物川	今宿団地	公営	木造	S59	3K	10	10
	今宿第二団地	公営	木造	S62	3K	11	11
	今宿第三団地	公営	木造	H5	2LDK	6	10
	今宿第四団地	公営	木造	H14	2LDK	1	8
	下鶴田団地	公営	木造	H15～H17	1LDK～3LDK	41	54
	小計						69
大森	大中島住宅	公営	耐火	S56	3DK	1	18
	影取住宅	公営	木造	S63	3DK	5	5
	菅生田住宅	公営	木造	S63～H元	3DK	10	10
	西野住宅	公営	木造	H2～H3	3DK	6	12
	西野団地住宅	公営	耐火	H7～H8	3LDK	2	36
	西野住宅	特公賃	耐火	H10	1LDK,3LDK	1	24
	小計						25
十文字	山道住宅	公営	木造	S44～S45	2DK,3DK	16	16
	上掬住宅	公営	簡二	S46～S49,S53～S58,S63	2DK,3DK	22	119
	西原住宅	単独	耐火	S46	3LDK	2	8
	十五野住宅	公営	簡二	S50～S52	2DK	7	37
	旭団地	公営	木造	H17～H19	2LDK,3LDK	6	26
	小計						53
山内	ニュータウンいわせ	公営	木造	H8～H9	3LDK	9	18
	ニュータウンいわせ	特公賃	木造	H10	3LDK	2	2
	南相野々住宅	定住	木造	H17	1LDK,2LDK	11	20
	小計						22
大雄	大雄東団地	公営	簡二	S50～S52,S57～S59	2DK,3DK	6	34
	大谷地団地	公営	簡二	S53～S54	3DK	2	10
	小計						8
合計						431	1,038

※表に示す構造は下記の分類による。

- 耐火（耐火構造）：「公営住宅法施行令」第1条第1項に規定するもの
- 準耐火（準耐火構造）：同令第1条第2項イに規定するもの
- 簡二（簡易耐火構造二階建）：同令第1条第2項ロに規定するもののうち二階建のもの
- 簡平（簡易耐火構造平屋）：同令第1条第2項ロに規定するもののうち平屋のもの
- 木造：木造のうち同令第1条第1項及び第2項に規定する構造以外のもの

## ① 行政区域別の整備状況

行政区域別では、横手地域に7団地・30棟・224戸、増田地域に8団地・116棟・127戸、平鹿地域に7団地・108棟・199戸、雄物川地域に5団地・69棟・93戸、大森地域に6団地・25棟・105戸、十文字地域に5団地・53棟・206戸、山内地域に3団地・22棟・40戸、大雄地域に2団地・8棟・44戸の市営住宅等が整備されています。

100世帯あたりに対する市営住宅等及び県営住宅の戸数は本市全体で約3.7戸となっており、行政区域別の比較では横手地域が少なく、増田地域、平鹿地域、大森地域及び十文字地域が多くなっています。

表 人口・世帯数に対する市営住宅等及び県営住宅の戸数

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	市営住宅 等の戸数 (戸)	県営住宅 の戸数 (戸)	人口100人あたり に対する市営住宅 等及び県営住宅 の戸数(戸)	100世帯あたり に対する市営住宅 等及び県営住宅 の戸数(戸)
横手地域	34,797	13,986	224	102	0.9	2.3
増田地域	6,309	2,243	127	0	2.0	5.7
平鹿地域	11,449	3,674	199	0	1.7	5.4
雄物川地域	8,279	2,680	93	0	1.1	3.5
大森地域	5,634	1,815	105	0	1.9	5.8
十文字地域	11,756	4,281	206	0	1.8	4.8
山内地域	3,006	1,077	40	0	1.3	3.7
大雄地域	4,325	1,353	44	0	1.0	3.3
市全体	85,555	31,109	1,038	102	1.3	3.7

資料：国勢調査（令和2年）

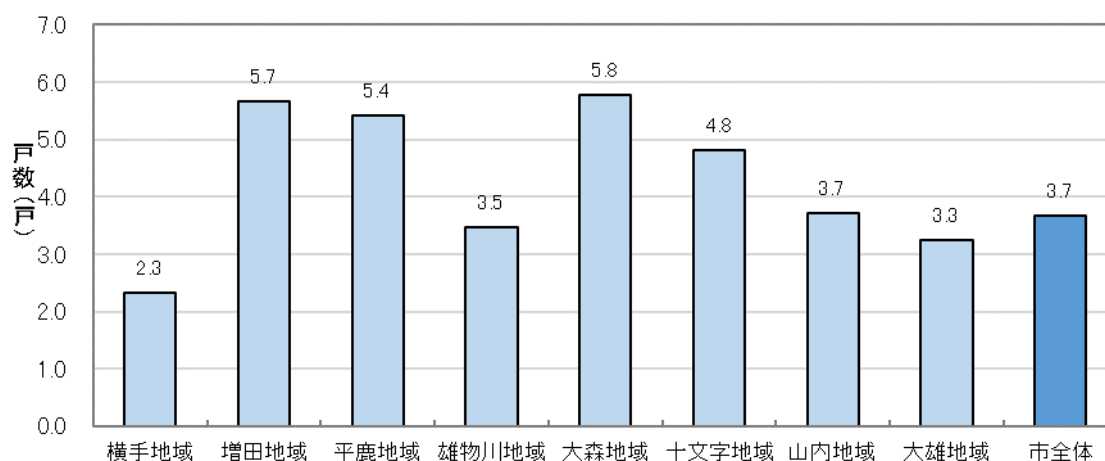


図 100世帯あたりに対する市営住宅等及び県営住宅の戸数

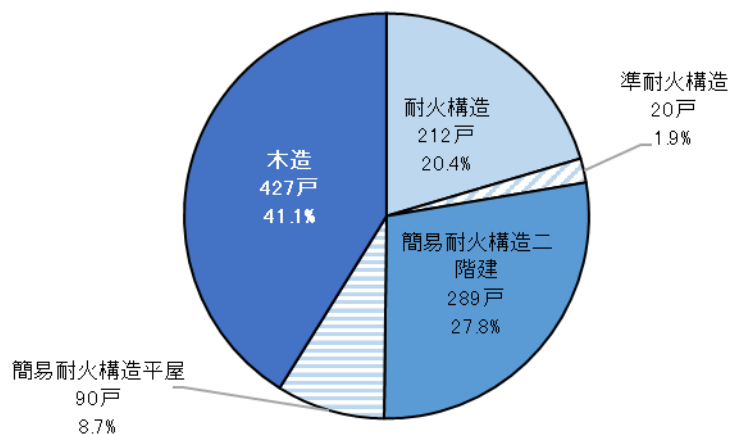
## ② 構造別の整備状況

構造別では全体の7割以上を、戸数別では全体の4割以上を木造の住宅が占めています。

表 構造別の市営住宅等の管理棟数及び戸数

構造	棟数	戸数
耐火構造	18棟 (4.2%)	212戸 (20.4%)
準耐火構造	1棟 (0.2%)	20戸 (1.9%)
簡易耐火構造二階建	52棟 (12.1%)	289戸 (27.8%)
簡易耐火構造平屋	26棟 (6.0%)	90戸 (8.7%)
木造	334棟 (77.5%)	427戸 (41.1%)
合計	431棟 (100.0%)	1,038戸 (100.0%)

### ■構造別管理戸数



### ■種類別構造別管理戸数

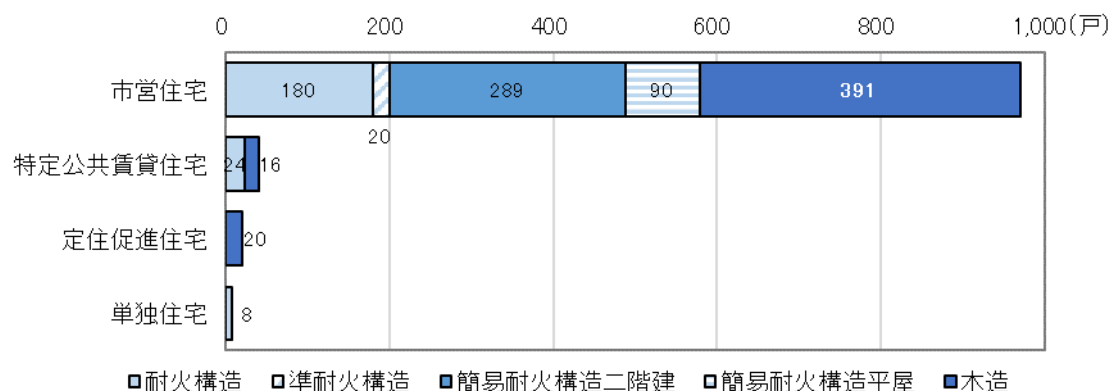


図 種類別構造別の市営住宅等の管理棟数及び戸数

### ③ 建設年度別の整備状況

建設年度別にみると、棟数別では、昭和45年以前が42棟（9.7%）、昭和46年～昭和55年が79棟（18.3%）、昭和56年～平成2年が107棟（24.8%）、平成3年～平成12年が99棟（23.0%）、平成13年以降が104棟（24.1%）となっています。全体の約3割が昭和55年以前の旧耐震設計基準で建設されています。

戸数別では、昭和45年以前が55戸（5.3%）、昭和46年～昭和55年が353戸（34.0%）、昭和56年～平成2年が261戸（25.1%）、平成3年～平成12年が191戸（18.4%）、平成13年以降が178戸（17.1%）となっています。全体の約4割が昭和55年以前の旧耐震設計基準で建設されています。

表 建設年度別の市営住宅等の管理棟数及び戸数

建設年度	棟数	戸数
昭和45（1970）年以前	42棟（9.7%）	55戸（5.3%）
昭和46（1971）年～昭和55（1980）年	79棟（18.3%）	353戸（34.0%）
昭和56（1981）年～平成2（1990）年	107棟（24.8%）	261戸（25.1%）
平成3（1991）年～平成12（2000）年	99棟（23.0%）	191戸（18.4%）
平成13（2001）年以降	104棟（24.1%）	178戸（17.1%）
合計	431棟（100.0%）	1,038戸（100.0%）

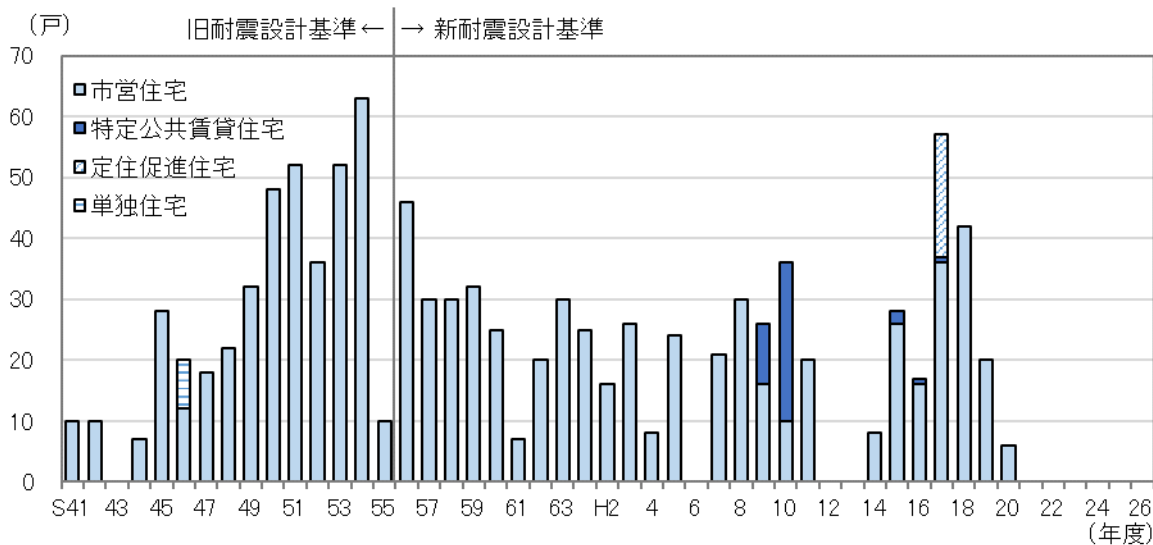


図 建設年度別の市営住宅等の管理戸数

#### ④ 耐用年限の経過状況

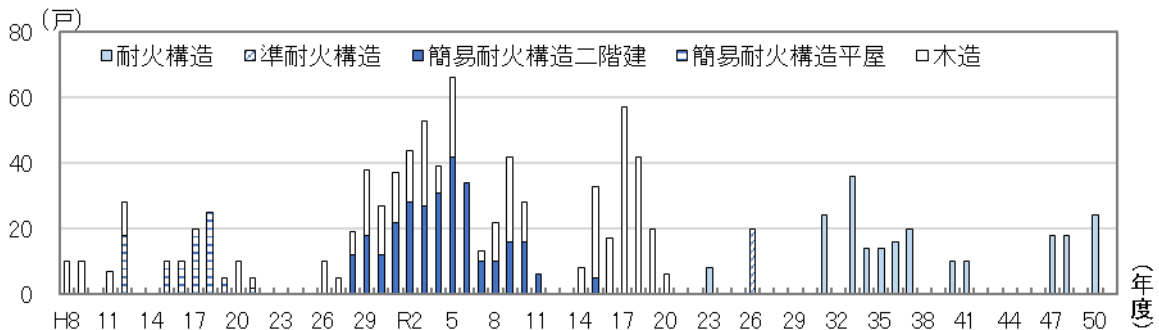
建物の構造別に標準的な管理年数を示す「耐用年限」は、法令により耐火構造の住宅が70年、準耐火構造及び簡易耐火構造二階建の住宅が45年、木造及び簡易耐火構造平屋の住宅が30年と定められています。

平成29年度末までに耐用年限を迎えた市営住宅等は123棟212戸、本計画の計画期間内に耐用年限を迎える市営住宅等は168棟377戸となっており、全て簡易耐火構造又は木造の住宅となっています。合計すると291棟589戸となり、令和9年度末までに全棟数の約7割、全戸数の約6割が耐用年限を迎える見込みです。

団地別では、平成29年度末時点において、郷土館住宅、石神団地、二本杉団地、町東団地、下川原団地、平鹿伊勢堂団地、平鹿新町団地、今宿団地、今宿第二団地、山道住宅の全部、第二道川団地及び上掬住宅の一部で既に耐用年限が経過しています。

表 市営住宅等の構造別の耐用年限の経過状況（平成30年3月末現在）

構造	棟数			戸数		
	既に耐用年限を超過している	計画期間内に耐用年限を超過する	計画期間内に耐用年限を超過しない	既に耐用年限を超過している	計画期間内に耐用年限を超過する	計画期間内に耐用年限を超過しない
耐火構造	0棟	0棟	18棟	0戸	0戸	212戸
準耐火構造	0棟	0棟	1棟	0戸	0戸	20戸
簡易耐火構造二階建	5棟	42棟	5棟	30戸	232戸	27戸
簡易耐火構造平屋	26棟	0棟	0棟	90戸	0戸	0戸
木造	92棟	126棟	116棟	92戸	145戸	190戸
合計	123棟	168棟	140棟	212戸	377戸	449戸



■耐用年限別管理戸数

■構造別耐用年限別管理戸数

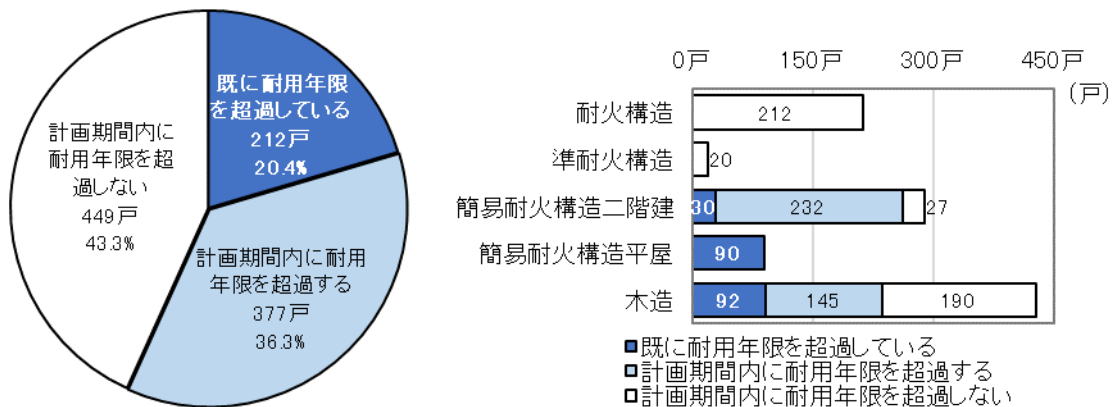


図 市営住宅等の耐用年限の経過割合

表 市営住宅等の住宅別の耐用年限の経過状況（平成30年3月末現在）

地域名	住宅名	種別	構造	建設年度	耐用年限	耐用年限を迎える年度	耐用年限超過状況
横手	郷土館住宅	公営	簡平	S45	30年	H12	耐用年限超過
	赤谷地住宅	公営	簡二	S49～S52	45年	R1～R4	計画期間内に超過
	吉沢住宅	公営	簡二	S53～S54	45年	R5～R6	計画期間内に超過
	南町住宅	公営	耐火	S54	70年	R31	
	七日市住宅	公営	耐火	S56	70年	R33	
	南朝日が丘住宅	公営	耐火	S57～S60	70年	R34～R37	
	南朝日が丘住宅セカンド	公営	耐火	S63～H元	70年	R40～R41	
増田	石神団地	公営	木造	S45	30年	H12	耐用年限超過
	二本杉団地	公営	簡平	S50,S54	30年	H17～H21	耐用年限超過
	町東団地	公営	簡平	S51	30年	H18	耐用年限超過
		公営	木造	S53～S54	30年	H20～H21	耐用年限超過
	下川原団地	公営	木造	S60～S62	30年	H27～H29	耐用年限超過
	増田新町団地	公営	木造	S63～H元,H3	30年	H30～R3	計画期間内に超過
	月山団地	公営	木造	H4～H5,H7	30年	R4～R7	計画期間内に超過
	田町団地	公営	木造	H15～H17	30年	R15～R17	
田町団地	特公賃	木造	H15～H17	30年	R15～R17		
平鹿	平鹿伊勢堂団地	公営	木造	S41	30年	H8	耐用年限超過
	平鹿新町団地	公営	木造	S42	30年	H9	耐用年限超過
	第二道川団地	公営	簡平	S48～S52	30年	H15～H19	耐用年限超過
		公営	簡二	S53～S54	45年	R5～R6	計画期間内に超過
	諏訪野団地	公営	木造	H2～H3	30年	R2～R3	計画期間内に超過
	五十田団地	特公賃	木造	H9	30年	R9	計画期間内に超過
	五十田団地	公営	木造	H9～H10	30年	R9～R10	計画期間内に超過
	公営	準耐火	H11	45年	R26		
	醍醐団地	公営	木造	H18～H20	30年	R18～R20	
雄物川	今宿団地	公営	木造	S59	30年	H26	耐用年限超過
	今宿第二団地	公営	木造	S62	30年	H29	耐用年限超過
	今宿第三団地	公営	木造	H5	30年	R5	計画期間内に超過
	今宿第四団地	公営	木造	H14	30年	R14	
	下鶴田団地	公営	木造	H15～H17	30年	R15～R17	
大森	大中島住宅	公営	耐火	S56	70年	R33	
	影取住宅	公営	木造	S63	30年	H30	計画期間内に超過
	菅生田住宅	公営	木造	S63～H元	30年	H30～R1	計画期間内に超過
	西野住宅	公営	木造	H2～H3	30年	R2～R3	計画期間内に超過
	西野団地住宅	公営	耐火	H7～H8	70年	R47～R48	
	西野住宅	特公賃	耐火	H10	70年	R50	
十文字	山道住宅	公営	木造	S44～S45	30年	H11～H12	耐用年限超過
	上掬住宅	公営	簡二	S46～S49,S53～S58,S63	45年	H28～R15	計画期間内に超過
	西原住宅	単独	耐火	S46	70年	R23	
	十五野住宅	公営	簡二	S50～S52	45年	R2～R4	計画期間内に超過
	旭団地	公営	木造	H17～H19	30年	R17～R19	
山内	ニュータウンいわせ	公営	木造	H8～H9	30年	R8～R9	計画期間内に超過
	ニュータウンいわせ	特公賃	木造	H10	30年	R10	
	南相野々住宅	定住	木造	H17	30年	R17	
大雄	大雄東団地	公営	簡二	S50～S52,S57～S59	45年	R2～R11	計画期間内に超過
	大谷地団地	公営	簡二	S53～S54	45年	R5～R6	計画期間内に超過

### ⑤ 直近5か年の整備状況等

平成30年度から令和4年度までの直近5か年では、9団地においてガス配管更新、外壁断熱改修、屋上防水改修などの改善工事を、4団地において屋根塗装などの修繕工事を実施しています。

#### <整備等の状況>

年度	住宅名	住棟名	棟数	戸数	改善の内容
平成30年度	南朝日が丘住宅	1～8号棟	8	64	ガス配管更新工事
	諏訪野団地	第2工区	10	10	屋根塗装工事
	五十田団地	第1工区	10	10	屋根塗装工事
	西野住宅(特公賃)	—	1	24	外壁断熱及び屋上防水等改修工事
令和元年度	七日市住宅	—	1	18	ガス配管更新工事
	南朝日が丘住宅	1～8号棟	8	64	受水槽設備改修工事
	五十田団地	集合棟	1	20	ガス配管更新工事
		第2工区	10	10	屋根塗装工事
大中島住宅	—	1	18	ガス配管更新工事	
令和2年度	南朝日が丘住宅 セカンド	I・II	2	20	屋上防水改修工事
					ガス配管更新工事
	五十田団地	第3工区	10	10	屋根塗装工事
	西野団地住宅	1・2号棟	2	36	屋上防水改修工事
ガス配管更新工事					
令和3年度	南町住宅	—	1	24	南側外壁断熱改修工事
	南朝日が丘住宅	3・4号棟	2	14	屋上防水改修工事
	五十田団地	第4工区	1	20	屋根塗装工事
	大中島住宅	—	1	18	南側外壁断熱改修及びガラス交換改修工事
令和4年度	南町住宅	—	1	24	屋上防水改修工事
	南朝日が丘住宅	1・2・5～8号棟	6	40	屋上防水改修工事
		1～8号棟	8	64	屋内共用部給水管更新工事
	今宿第四団地	—	1	8	ガス配管更新工事
					屋根塗装工事
	大中島住宅	—	1	18	トイレ洋式化工事
	西野住宅(特公賃)	—	1	24	ガス配管更新工事
大雄東団地	4～6号棟	3	18	屋根塗装工事	
合計			90	576	

## (2) 劣化度調査（目視によるサンプリング調査）

対象となる住棟ごとに、施設の躯体、主要設備などの外観の状況を目視により調査しました。調査対象については、各団地より築年数や構造などが概ね同等と考えられる住棟を任意に抽出しました。

### 1) 調査の目的

市営住宅等の劣化などによる支障が生じた部位に対して、その修繕措置（大規模修繕又は部分修繕）の適切な実施のための現況把握を目的とします。

### 2) 調査の方法

#### ① 目視調査の内容

建築基準法の点検方法に準拠し、目視調査を実施しました。調査面は劣化が最も多く認められた1面を選定し、敷地及び地盤、建築物外部、屋上及び屋根、避難施設などの評価を行いました。

#### ② 調査期間

平成 29 年 11 月 7 日（火）～平成 29 年 11 月 17 日（金）

#### ③ 調査時間

調査所要時間：1 施設あたり 1～2 時間程度

#### ④ 作業方法

##### ア) 敷地及び地盤

地盤、敷地、敷地内通路、塀、擁壁の状況についての調査

##### イ) 建築物の外部（外壁全面打診検査）

基礎、外壁の躯体・外装仕上げ材・サッシの劣化及び損傷の状況についての調査

##### ウ) 屋上及び屋根

屋上面、屋根の劣化及び損傷の状況についての調査

##### エ) 避難施設など

通路、廊下、出入口、バルコニー、階段、その他の設備の状況についての調査

## ⑤ 調査対象

- ・長寿命化を図る上で、耐用年限までの期間を有する住宅を対象として行うことを考慮し、耐用年限を超過していない住宅を調査対象とします。
- ・同プランの住棟については、建設年度の古いもの（又は劣化の著しいもの）を抽出します。
- ・法定定期点検を実施しているものは省略します。

表 調査対象の住棟

地域名	住宅名	構造	建設年度
横手	赤谷地住宅	簡二	S49
	吉沢住宅	簡二	S53
	南朝日が丘住宅	耐火	S57
増田	増田新町団地	木造	H元,H3
	月山団地	木造	H4
	田町団地	木造	H15
	田町団地(特公賃)	木造	H15
平鹿	第二道川団地	簡二	S53
	諏訪野団地	木造	H2
	五十田団地	木造	H9
	五十田団地(特公賃)	木造	H9
	醍醐団地	木造	H18
雄物川	今宿第三団地	木造	H5
	今宿第四団地	木造	H14
	下鶴田団地	木造	H15~H17
大森	菅生田住宅	木造	H元
	西野住宅	木造	H2
十文字	西原住宅(単独)	耐火	S46
	上掬住宅	簡二	S49
	十五野住宅	簡二	S50,S52
	旭団地	木造	H17,H19
山内	ニュータウンいわせ	木造	H8
	ニュータウンいわせ(特公賃)	木造	H10
	南相野々住宅(定住)	木造	H17
大雄	大雄東団地	簡二	S50,S57
	大谷地団地	簡二	S53

表 劣化度調査のまとめ

団地名	棟名	構造	築年	外壁		塗装		外壁シーリング		板金屋根		屋上防水	劣化度 ランク
				評価	判定	評価	判定	評価	判定	評価	判定		
赤谷地住宅	No.1	簡二	S49	D	大規模修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	D
吉沢住宅	No.2	簡二	S53	D	大規模修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	-	D
南町住宅		RC4	S54	B	部分修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	-	-	-	B
七日市住宅		RC3	S56	B	部分修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	-	-	-	B
南朝日が丘住宅	No.1	RC3	S57	B	維持保全	A	維持保全	B	部分修繕	A	維持保全	-	B
南朝日が丘住宅セカンドⅠ		RC3	S63	A	維持保全	A	維持保全	-	-	-	-	-	A
南朝日が丘住宅セカンドⅡ		RC3	H1	A	維持保全	A	維持保全	-	-	-	-	-	A
増田新町団地	No.1	木平	H1	B	維持保全	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	B
増田新町団地	No.16	木平	H3	B	維持保全	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	B
月山団地	No.1	木平	H4	B	維持保全	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	B
田町団地	No.1	木平	H15	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
田町団地	No.9	木平	H15	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
第二道川団地	No.11	簡二	S53	D	大規模修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	D
諏訪野団地	No.1	木平	H2	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
五十田団地	No.6	木平	H9	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
五十田団地	No.8	木平	H9	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
五十田団地(平鹿)	No.1	木平	H9	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
醍醐団地	No.A-1	木二	H18	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
今宿第三団地	No.1	木二	H5	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
今宿第三団地	No.5	木平	H5	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
今宿第四団地	No.7	木二	H14	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
下鶴田団地	No.1	木平	H15	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
下鶴田団地	No.19	木二	H16	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
下鶴田団地	No.35	木二	H17	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
下鶴田団地	No.39	木二	H17	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
大中島住宅		RC3	S56	B	部分修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	-	-	-	B
菅生田住宅	No.1	木平	H1	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
西野住宅	No.1	木二	H2	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
西野住宅(特)		RC3	H10	C	部分修繕	-	-	-	-	-	-	C	C
西野団地住宅	1号棟	RC3	H7	A	維持保全	A	維持保全	-	-	-	-	-	A
西野団地住宅	2号棟	RC3	H8	A	維持保全	A	維持保全	-	-	-	-	-	A
旭団地	No.1	木二	H17	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
旭団地	No.5	木二	H19	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
旭団地	No.6	木二	H19	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
上掬住宅	No.6	簡二	S49	D	大規模修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	D
十五野住宅	No.1	簡二	S50	C	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	C
十五野住宅	No.3	簡二	S52	C	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	C
西原住宅(十文字)	No.1	RC2	S46	C	部分修繕	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	C
ニュータウンいわせ	1号棟	木二	H8	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
ニュータウンいわせ(山内)	10号棟	木二	H10	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
南相野々住宅(山内)	No.1-1	木二	H17	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
南相野々住宅(山内)	No.1-2	木二	H17	B	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	A	維持保全	-	A
大雄東団地	No.1	簡二	S50	B	維持保全	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	B
大雄東団地	No.4	簡二	S57	B	維持保全	B	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	-	B
大谷地団地	No.1	簡二	S53	C	部分修繕	B	部分修繕	A	維持保全	A	維持保全	-	C

※南町住宅、七日市住宅、南朝日が丘住宅セカンド、大中島住宅、西野住宅（特公賃）、西野団地住宅は、特殊建築物定期調査結果報告書からの読み取りによる。

凡例

外壁	A	異常なし
	B	塗装の色落ち、色あせが見受けられる
	C	クラック、欠落があり補修が必要なもの
	D	全体的に劣化、破損が著しいもの
塗装	A	異常なし
	B	軽微な劣化が見受けられるもの
	C	全体的に劣化、破損が著しいもの
外壁シーリング	A	異常なし
	B	軽微な劣化が見受けられるもの
	C	全体的に劣化、破損が著しいもの
板金屋根	A	異常なし
	B	軽微な劣化が見受けられるもの
	C	全体的に劣化、破損が著しいもの
屋上防水	A	異常なし
	B	軽微な劣化が見受けられるもの
	C	全体的に劣化、破損が著しいもの
劣化度ランク	A	Bの判定が1以下の場合
	B	Bの判定が2以上で、C・Dの判定がない場合
	C	判定にCがある場合
	D	判定にDがある場合

## 2. 市営住宅等の利用状況

### (1) 利用状況

#### 1) 入居率

令和4年3月末現在の入居戸数は678戸、入居率は65.3%となっています。空き家戸数は360戸となっており、うち221戸は建替や用途の廃止をするため政策空家となっています。

表 市営住宅等の入居率の状況（令和4年3月末現在）

地域名	住宅名	管理戸数(A)	入居戸数(B)	空き家戸数		入居率(B/A)
					うち政策空家戸数	
横手	郷士館住宅	18	4	14	14	22.2%
	赤谷地住宅	43	21	22	22	48.8%
	吉沢住宅	37	16	21	21	43.2%
	南町住宅	24	24	0	0	100.0%
	七日市住宅	18	14	4	0	77.8%
	南朝日が丘住宅	64	47	17	1	73.4%
	南朝日が丘住宅セカンド	20	17	3	0	85.0%
	増田	石神団地	1	1	0	0
二本杉団地		12	7	5	5	58.3%
町東団地		23	16	7	0	69.6%
下川原団地		21	21	0	0	100.0%
増田新町団地		25	17	8	1	68.0%
月山団地		25	18	7	0	72.0%
田町団地(公営)		16	11	5	0	68.8%
田町団地(特公賃)		4	3	1	0	75.0%
平鹿	平鹿伊勢堂団地	10	5	5	5	50.0%
	平鹿新町団地	10	6	4	4	60.0%
	第二道川団地	59	29	30	30	49.2%
	諏訪野団地	20	20	0	0	100.0%
	五十田団地(公営)	40	35	5	0	87.5%
	五十田団地(特公賃)	10	6	4	1	60.0%
	醍醐団地	50	44	6	0	88.0%
	雄物川	今宿団地	10	6	4	1
今宿第二団地		11	7	4	0	63.6%
今宿第三団地		10	9	1	1	90.0%
今宿第四団地		8	4	4	0	50.0%
下鶴田団地		54	44	10	0	81.5%
大森	大中島住宅	18	15	3	0	83.3%
	影取住宅	5	1	4	0	20.0%
	菅生田住宅	10	6	4	0	60.0%
	西野住宅(公営)	12	5	7	0	41.7%
	西野団地住宅	36	15	21	2	41.7%
	西野住宅(特公賃)	24	19	5	0	79.2%
十文字	山道住宅	16	9	7	9	56.3%
	上掬住宅	119	55	64	64	46.2%
	西原住宅	8	0	8	8	0.0%
	十五野住宅	37	14	23	23	37.8%
	旭団地	26	24	2	0	92.3%
山内	ニュータウンいわせ(公営)	18	16	2	0	88.9%
	ニュータウンいわせ(特公賃)	2	2	0	0	100.0%
	南相野々住宅	20	15	5	0	75.0%
大雄	大雄東団地	34	23	11	6	67.6%
	大谷地団地	10	7	3	3	70.0%
計		1,038	678	360	221	65.3%

## 2) 入居者の年齢及び世帯人数

入居者の年齢を世帯人数別にみると、単独世帯で最も多い年齢は70代以上(131人)となっており、次いで60代(68人)となっています。3人以上の世帯で最も多い年齢は10代以下(344人)となっており、次いで40代(162人)となっています。

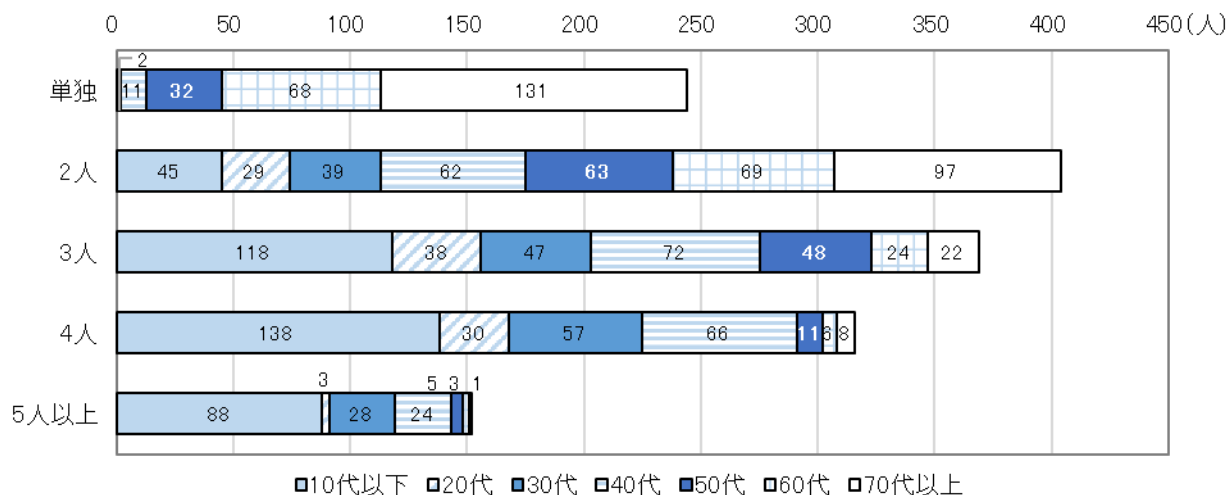


図 市営住宅等の世帯人数別の年齢構成(令和4年3月末現在)

## 3) 入居者の収入状況

入居者の政令月収<sup>\*</sup>を世帯数別にみると、単独世帯で最も多い収入分布は0円(127人)となっており、次いで1~104,000円(74人)となっています。また、2人以上の世帯では1~104,000円が最も多くなっています。

公営住宅法で定める一定の収入基準を超える入居者(収入超過者など)については、法令などに基づき住宅の明渡し等の請求などを行っています。

<sup>\*</sup>政令月収:「公営住宅法施行令」の規定に基づき、入居者の総所得から控除額を差し引いて月収換算したもの

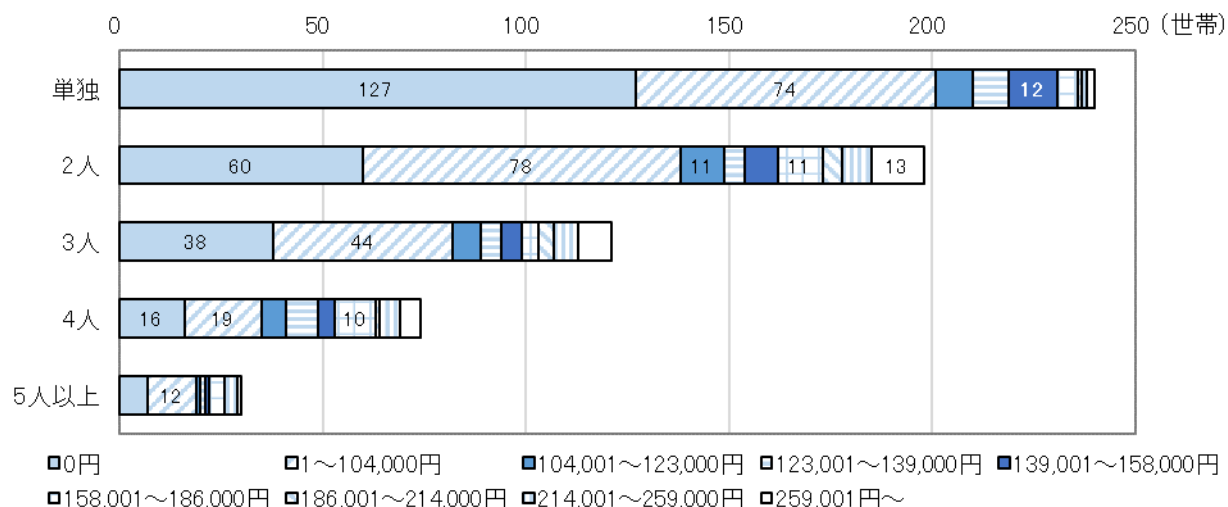


図 市営住宅及び特定公共賃貸住宅の世帯人数別収入別の世帯数(令和4年3月末現在)

#### 4) 募集・応募の状況

市営住宅等の募集・応募の状況は、直近5か年（平成29年度～令和3年度）で、765戸の募集に対し、171件の応募があり、倍率は0.22倍となっています。

申込倍率は住宅ごとに大きな差がありますが、おおむね0.5倍を下回っており、需要の低下が想定されます。

表 市営住宅等の申込倍率（平成29年度から令和3年度までの5か年）

種別	地域名	住宅名	募集戸数	申込者数	入居者数	申込倍率	
公営	横手	郷土館住宅	0	0	0	-	
		赤谷地住宅	0	0	0	-	
		吉沢住宅	0	0	0	-	
		南町住宅	21	6	5	0.29	
		七日市住宅	14	1	1	0.07	
		南朝日が丘住宅	72	11	12	0.15	
		南朝日が丘住宅セカンド	48	5	5	0.10	
	増田	石神団地	0	0	0	-	
		二本杉団地	0	0	0	-	
		町東団地	0	0	0	-	
		下川原団地	16	5	5	0.31	
		増田新町団地	28	2	2	0.07	
		月山団地	29	3	3	0.10	
	平鹿	田町団地	26	7	6	0.27	
		平鹿伊勢堂団地	0	0	0	-	
		平鹿新町団地	0	0	0	-	
		第二道川団地	3	1	1	0.33	
		諏訪野団地	7	4	4	0.57	
		五十田団地	37	19	15	0.51	
	雄物川	醍醐団地	36	20	13	0.56	
		今宿団地	35	2	1	0.06	
		今宿第二団地	23	2	2	0.09	
		今宿第三団地	13	1	0	0.08	
		今宿第四団地	14	0	1	0.00	
		下鶴田団地	45	32	24	0.71	
	大森	大中島住宅	10	2	2	0.20	
		影取住宅	23	2	2	0.09	
		菅生田住宅	7	1	1	0.14	
		西野住宅	21	2	2	0.10	
		西野団地住宅	50	4	4	0.08	
	十文字	山道住宅	0	0	0	-	
		上掬住宅	0	0	0	-	
		十五野住宅	0	0	0	-	
		旭団地	36	9	8	0.25	
	山内	ニュータウンいわせ	19	9	8	0.47	
	大雄	大雄東団地	33	4	4	0.12	
		大谷地団地	0	0	0	-	
			小計	666	154	131	0.23
	特公賃	増田	田町団地	5	2	2	0.40
		平鹿	五十田団地	7	1	1	0.14
		大森	西野住宅	47	7	6	0.15
		山内	ニュータウンいわせ	0	0	0	-
				小計	59	10	9
	定住	山内	南相野々住宅	40	7	7	0.18
				小計	40	7	7
	単独	十文字	西原住宅	0	0	0	-
				小計	0	0	0
		合計	765	171	147	0.22	

※募集戸数と申込者数は延べ数

## (2) 入居者意向調査

### 1) 目的

本市が目指すべき市営住宅等のあり方を検討する上での基礎資料とするため、現在の住まいの現状や満足度などについてのご意見を把握することを目的として、市営住宅等にお住まいの全ての世帯を対象としてアンケート調査を行いました。

### 2) 概要

調査期間：平成 29 年 10 月 2 日（月）～平成 29 年 10 月 16 日（月）

調査対象：市営住宅等にお住まいの全 854 世帯

調査方法：投函による配布、郵送による回収

### 3) 配布・回収結果

配布票数：854 票

回収票数：406 票

回収率：47.5%

### 4) 質問項目

質問項目の主な内容は、以下のとおりです。

表 質問項目

大項目	質問項目
1. ご自身について	・性別・年齢・世帯の人数 ・高齢者の有無・自動車の保有状況 ・世帯年収・以前の住居の種類
2. 現在のお住まいについて	・住宅の名称 ・お住まいの階数 ・居住年数
3. 今後の居住意向について	・居住の継続意向 ・住み続けたい理由 ・転居を考えている理由 ・転居先として希望する住居の種類、場所
4. お住まいへの満足度	・総合的な満足度 ・設備や居住環境に関する満足度 ・団地内の環境に関する満足度 ・団地周辺の環境に関する満足度
5. 改善する場合の意向	・改善の意向、重視してほしい事項 ・家賃上昇に関する考え方 ・建替に望ましい構造
6. 自由記入	

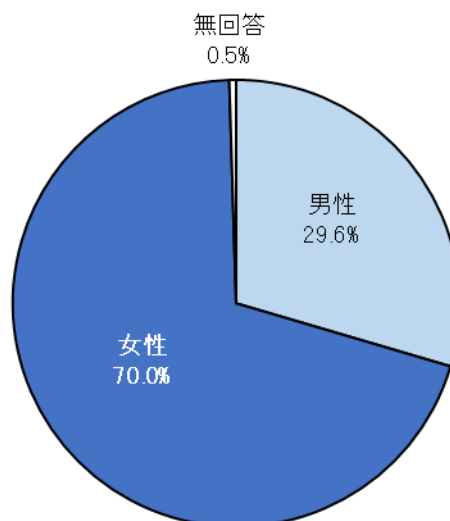
## 5) 調査結果

### ① 属性

#### ア) 性別

男性が 29.6%、女性が 70.0%となっています。

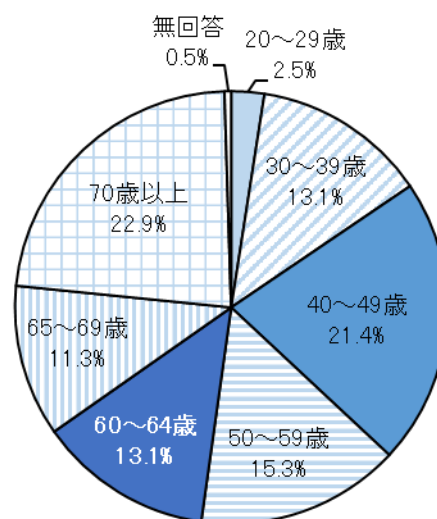
選択肢	回答数	回答率
男性	120	29.6%
女性	284	70.0%
無回答	2	0.5%
計	406	100.0%



#### イ) 年齢

「70歳以上」が 22.9%と最も多く、次いで「40～49歳」21.4%、「50～59歳」15.3%、「30～39歳」と「60～64歳」が 13.1%となっており、「65～69歳」が 11.3%、「20～29歳」が 2.5%となっています。

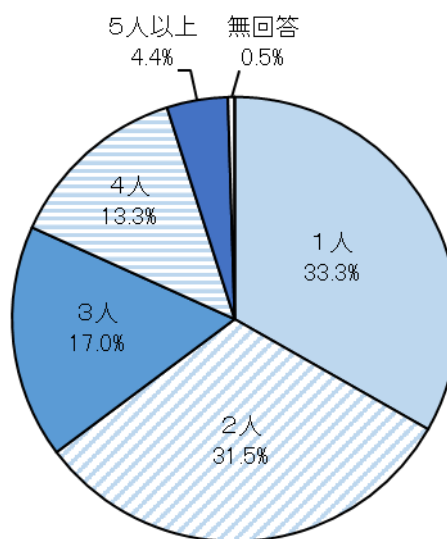
選択肢	回答数	回答率
20～29歳	10	2.5%
30～39歳	53	13.1%
40～49歳	87	21.4%
50～59歳	62	15.3%
60～64歳	53	13.1%
65～69歳	46	11.3%
70歳以上	93	22.9%
無回答	2	0.5%
計	406	100.0%



ウ) 世帯人数

「1人」が33.3%と最も多く、次いで「2人」が31.5%、「3人」が17.0%となっています。

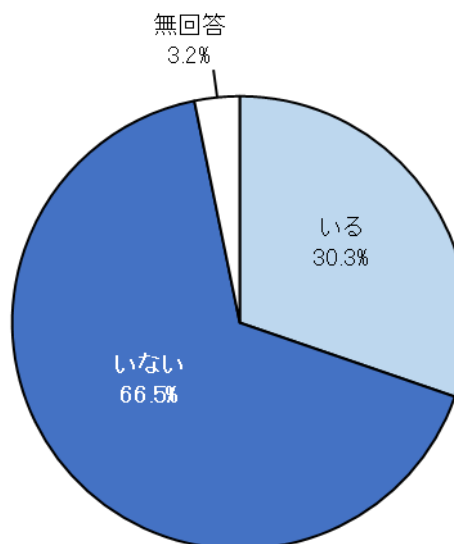
選択肢	回答数	回答率
1人	135	33.3%
2人	128	31.5%
3人	69	17.0%
4人	54	13.3%
5人以上	18	4.4%
無回答	2	0.5%
計	406	100.0%



エ) 65歳以上の世帯人員の有無

「いる」が30.3%、「いない」が66.5%となっています。

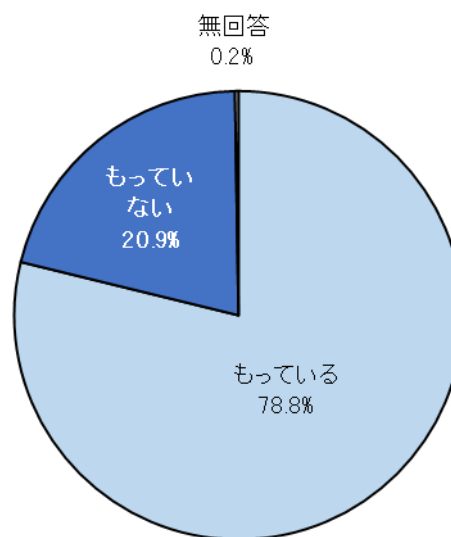
選択肢	回答数	回答率
いる	123	30.3%
いない	270	66.5%
無回答	13	3.2%
計	406	100.0%



オ) 自動車の保有状況

「もっている」が78.8%、「もっていない」が20.9%となっています。

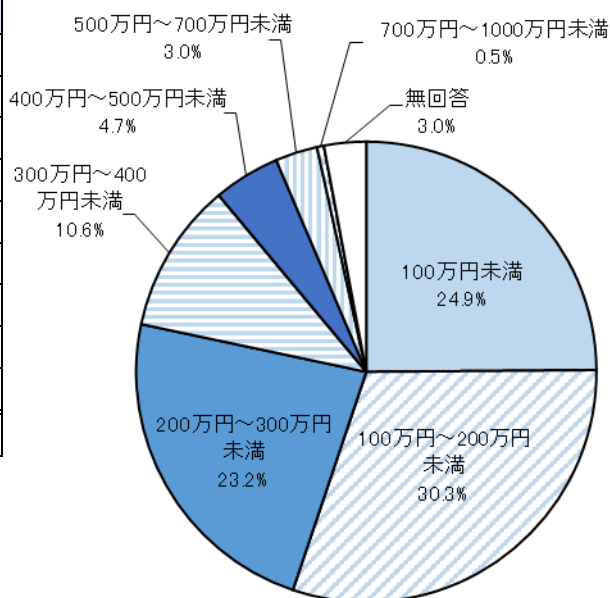
選択肢	回答数	回答率
もっている	320	78.8%
もっていない	85	20.9%
無回答	1	0.2%
計	406	100.0%



カ) 世帯年収

「100万円～200万円未満」が30.3%と最も多く、次いで「100万円未満」が24.9%、「200万円～300万円未満」が23.2%となっています。

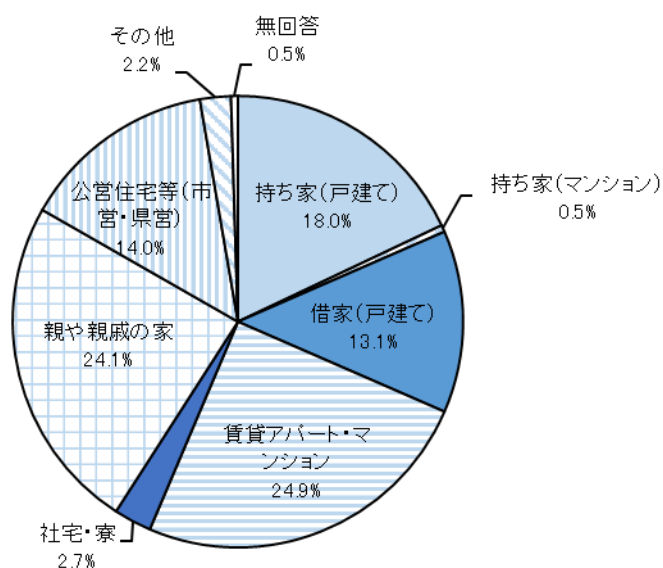
選択肢	回答数	回答率
100万円未満	101	24.9%
100万円～200万円未満	123	30.3%
200万円～300万円未満	94	23.2%
300万円～400万円未満	43	10.6%
400万円～500万円未満	19	4.7%
500万円～700万円未満	12	3.0%
700万円～1,000万円未満	2	0.5%
1,000万円以上	0	0.0%
無回答	12	3.0%
計	406	100.0%



キ) 市営住宅等に入居する以前の住居の種類

「賃貸アパート・マンション」が24.9%と最も多く、次いで「親や親戚の家」が24.1%、「持ち家（戸建て）」が18.0%となっています。

選択肢	回答数	回答率
持ち家(戸建て)	73	18.0%
持ち家(マンション)	2	0.5%
借家(戸建て)	53	13.1%
賃貸アパート・マンション	101	24.9%
社宅・寮	11	2.7%
親や親戚の家	98	24.1%
公営住宅等(市営・県営)	57	14.0%
その他	9	2.2%
無回答	2	0.5%
計	406	100.0%

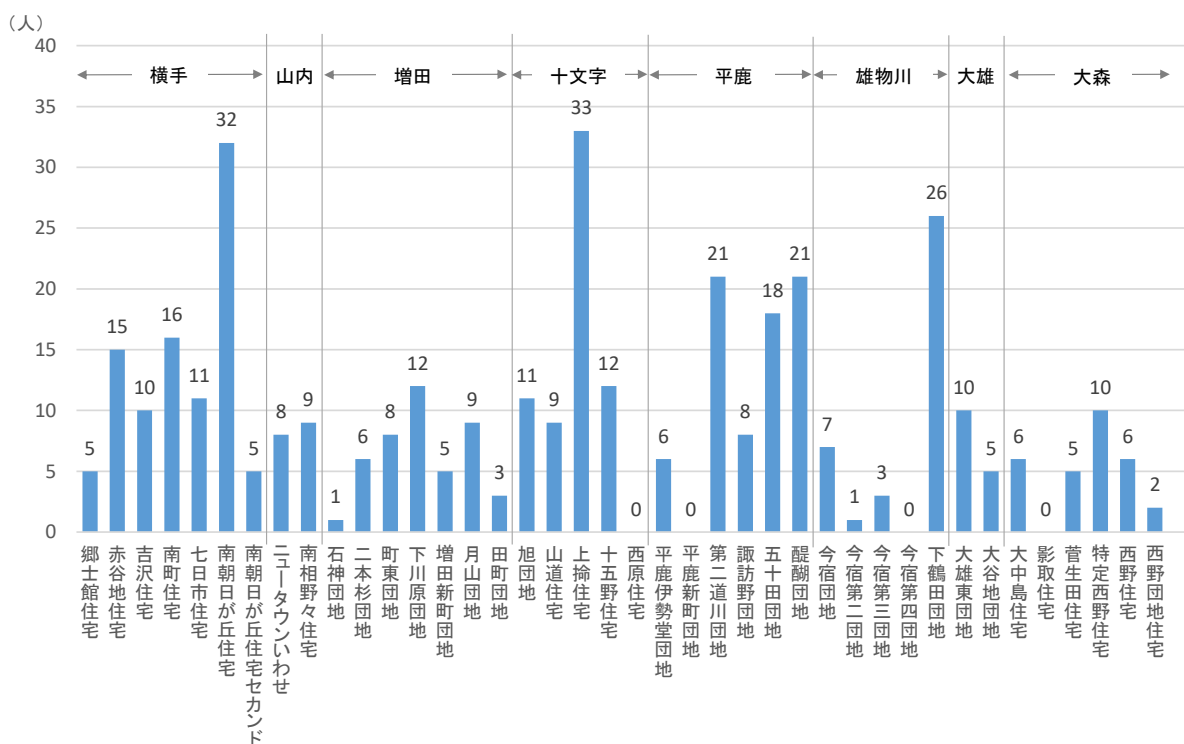


## ② 現在の住まいについて

### ア) 居住団地

回答者の居住団地は以下のとおりです。

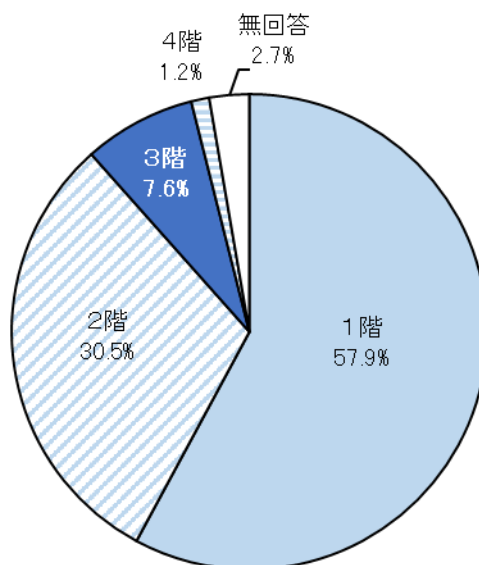
選択肢		回答数	回答率	選択肢		回答数	回答率
横手	郷土館住宅	5	1.2%	平鹿	平鹿伊勢堂団地	6	1.5%
	赤谷地住宅	15	3.7%		平鹿新町団地	0	0.0%
	吉沢住宅	10	2.5%		第二道川団地	21	5.2%
	南町住宅	16	3.9%		諏訪野団地	8	2.0%
	七日市住宅	11	2.7%		五十田団地	18	4.4%
	南朝日が丘住宅	32	7.9%		醍醐団地	21	5.2%
	南朝日が丘住宅セカンド	5	1.2%		小計	74	18.2%
小計	94	23.2%	雄物川	今宿団地	7	1.7%	
山内	ニュータウンいわせ	8		2.0%	今宿第二団地	1	0.2%
	南相野々住宅	9		2.2%	今宿第三団地	3	0.7%
小計	17	4.2%		今宿第四団地	0	0.0%	
増田	石神団地	1		0.2%	下鶴田団地	26	6.4%
	二本杉団地	6	1.5%	小計	37	9.1%	
	町東団地	8	2.0%	大雄	大雄東団地	10	2.5%
	下川原団地	12	3.0%		大谷地団地	5	1.2%
	増田新町団地	5	1.2%	小計	15	3.7%	
	月山団地	9	2.2%	大森	大中島住宅	6	1.5%
田町団地	3	0.7%	影取住宅		0	0.0%	
小計	44	10.8%	菅生田住宅		5	1.2%	
十文字	旭団地	11	2.7%		特定西野住宅	10	2.5%
	山道住宅	9	2.2%	西野住宅	6	1.5%	
	上掬住宅	33	8.1%	西野団地住宅	2	0.5%	
	十五野住宅	12	3.0%	小計	29	7.1%	
	西原住宅	0	0.0%	無回答・不明	31	7.6%	
小計	65	16.0%	合計	406	100.0%		



イ) 居住階数

「1階」が57.9%と最も多く、次いで「2階」が30.5%となっています。

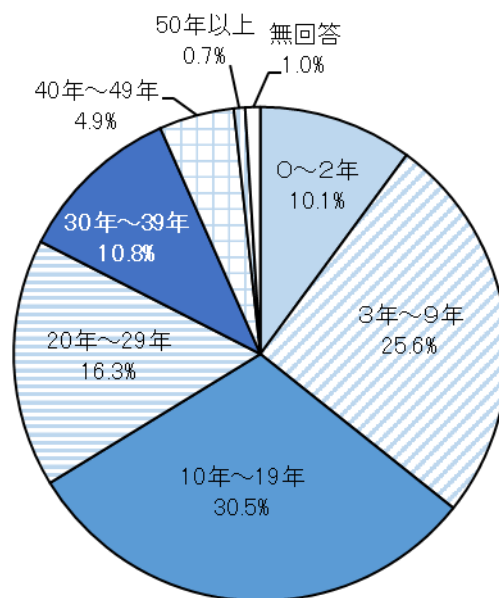
選択肢	回答数	回答率
1階	235	57.9%
2階	124	30.5%
3階	31	7.6%
4階	5	1.2%
無回答	11	2.7%
計	406	100.0%



ウ) 現在の住まいへの居住年数

「10年～19年」が30.5%と最も多く、次いで「3年～9年」が25.6%、「20年～29年」が16.3%となっています。

選択肢	回答数	回答率
0～2年	41	10.1%
3年～9年	104	25.6%
10年～19年	124	30.5%
20年～29年	66	16.3%
30年～39年	44	10.8%
40年～49年	20	4.9%
50年以上	3	0.7%
無回答	4	1.0%
計	406	100.0%

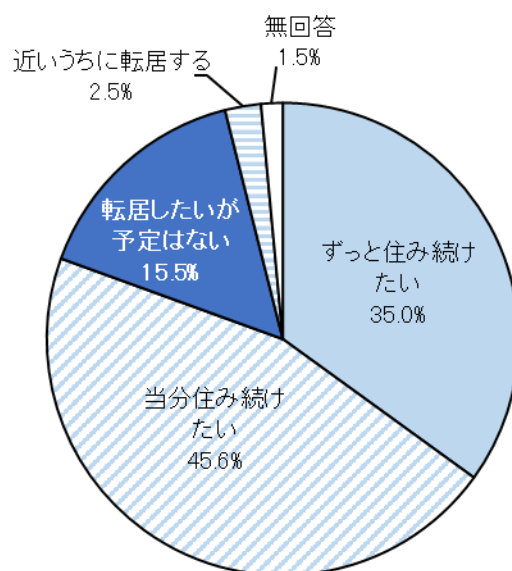


### ③ 今後の居留意向

#### ア) 現在の市営住宅等への今後の居留意向

「ずっと住み続けたい」と「当分住み続けたい」を合わせた住み続けたいという意向が80.6%と多くっており、「転居したいが予定はない」と「近いうちに転居する」を合わせた住み替えたいという意向が18.0%となっています。

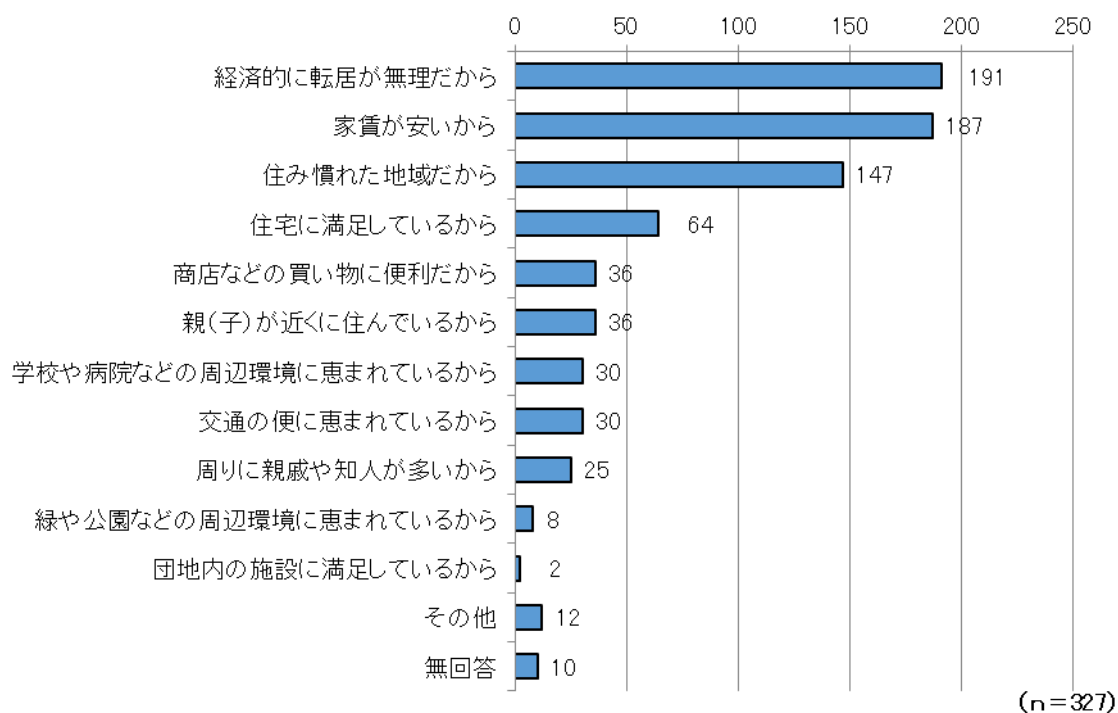
選択肢	回答数	回答率
ずっと住み続けたい	142	35.0%
当分住み続けたい	185	45.6%
転居したいが予定はない	63	15.5%
近いうちに転居する	10	2.5%
無回答	6	1.5%
計	406	100.0%



イ) 住み続けたいと思う理由（複数回答）

「経済的に転居が無理だから」が 58.4%と最も多く、次いで「家賃が安いから」が 57.2%、「住み慣れた地域だから」が 45.0%となっています。

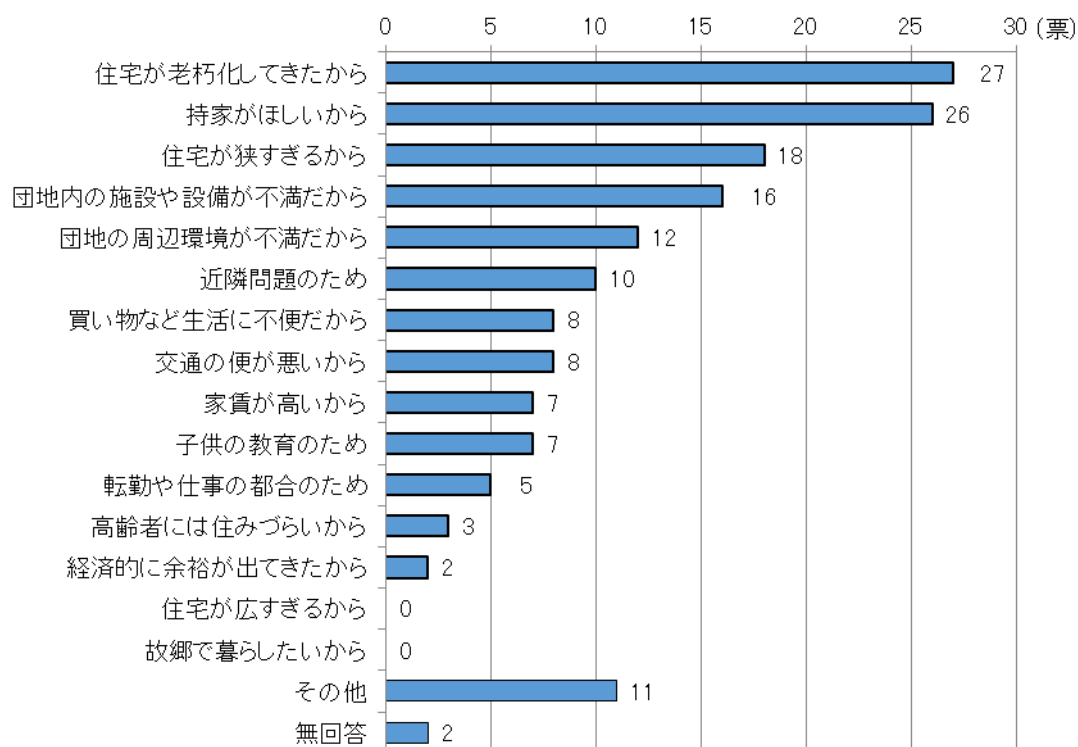
選択肢	回答数	回答率
経済的に転居が無理だから	191	58.4%
家賃が安いから	187	57.2%
住み慣れた地域だから	147	45.0%
住宅に満足しているから	64	19.6%
商店などの買い物に便利だから	36	11.0%
親(子)が近くに住んでいるから	36	11.0%
学校や病院などの周辺環境に恵まれているから	30	9.2%
交通の便に恵まれているから	30	9.2%
周りに親戚や知人が多いから	25	7.6%
緑や公園などの周辺環境に恵まれているから	8	2.4%
団地内の施設に満足しているから	2	0.6%
その他	12	3.7%
無回答	10	3.1%
回答者数	327	100.0%



### ウ) 転居を考えている理由（複数回答）

「住宅が老朽化してきたから」が 37.0%と最も多く、次いで「持家がほしいから」が 35.6%、「住宅が狭すぎるから」が 24.7%、「団地内の施設や設備が不満だから」が 21.9% となっています。

選択肢	回答数	回答率
住宅が老朽化してきたから	27	37.0%
持家がほしいから	26	35.6%
住宅が狭すぎるから	18	24.7%
団地内の施設や設備が不満だから	16	21.9%
団地の周辺環境が不満だから	12	16.4%
近隣問題のため	10	13.7%
買い物など生活に不便だから	8	11.0%
交通の便が悪いから	8	11.0%
家賃が高いから	7	9.6%
子供の教育のため	7	9.6%
転勤や仕事の都合のため	5	6.8%
高齢者には住みづらいから	3	4.1%
経済的に余裕が出てきたから	2	2.7%
住宅が広すぎるから	0	0.0%
故郷で暮らしたいから	0	0.0%
その他	11	15.1%
無回答	2	2.7%
回答者数	73	100.0%

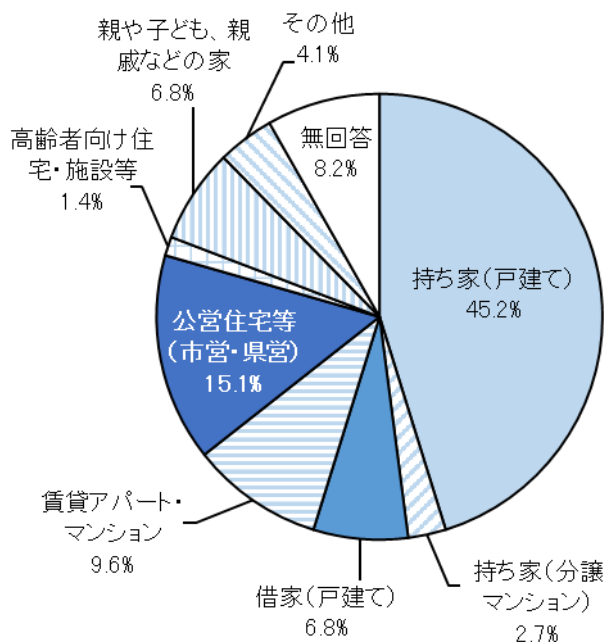


(n = 73)

### エ) 住み替え先の住宅の希望

「持ち家(戸建て)」が45.2%と最も多く、次いで「公営住宅等(市営・県営)」が15.1%、「賃貸アパート・マンション」が9.6%となっています。

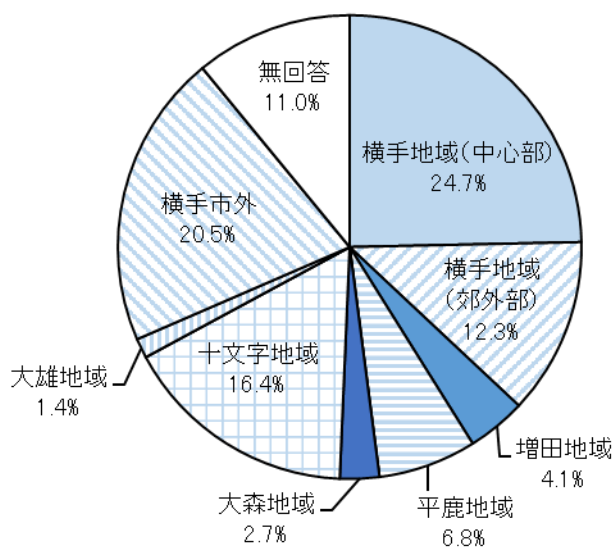
選択肢	回答数	回答率
持ち家(戸建て)	33	45.2%
持ち家(分譲マンション)	2	2.7%
借家(戸建て)	5	6.8%
賃貸アパート・マンション	7	9.6%
公営住宅等(市営・県営)	11	15.1%
高齢者向け住宅・施設等	1	1.4%
親や子ども、親戚などの家	5	6.8%
その他	3	4.1%
無回答	6	8.2%
計	73	100.0%



### オ) 住み替え地域の希望

「横手地域(中心部)」が24.7%と最も多く、次いで「横手市外」が20.5%、「十文字地域」が16.4%となっています。

選択肢	回答数	回答率
横手地域(中心部)	18	24.7%
横手地域(郊外部)	9	12.3%
増田地域	3	4.1%
平鹿地域	5	6.8%
雄物川地域	0	0.0%
大森地域	2	2.7%
十文字地域	12	16.4%
山内地域	0	0.0%
大雄地域	1	1.4%
横手市外	15	20.5%
無回答	8	11.0%
計	73	100.0%

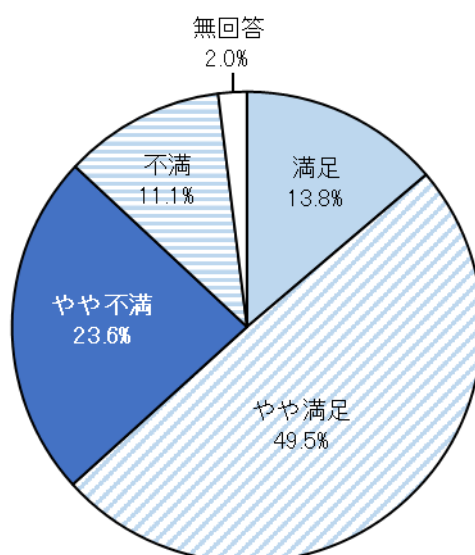


#### ④ 現在の住まいへの満足度

##### ア) 総合的な満足度

「満足」と「やや満足」という比較的満足しているという意向が合わせて63.3%となっており、「やや不満」と「不満」という比較的満足していないという意向が合わせて34.7%となっています。

選択肢	回答数	回答率
満足	56	13.8%
やや満足	201	49.5%
やや不満	96	23.6%
不満	45	11.1%
無回答	8	2.0%
計	406	100.0%

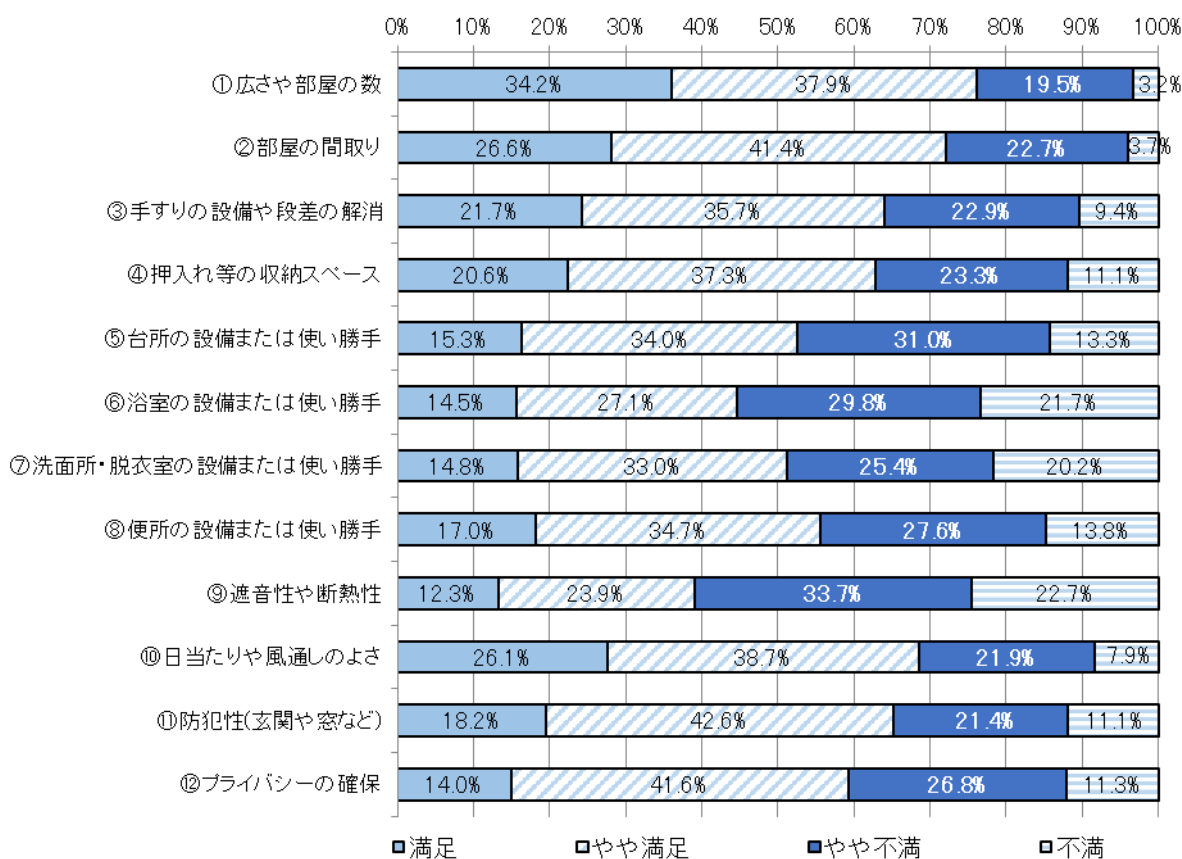


## イ) 設備や居住環境に関する満足度

「やや満足」と「満足」を合わせた割合が最も高いのは、「広さや部屋の数」(72.1%)であり、次いで「部屋の間取り」(68.0%)、「日当たりや風通しのよさ」(64.8%)となっています。

「やや不満」と「不満」を合わせた割合が最も高いのは、「遮音性や断熱性」(56.4%)であり、次いで「浴室の設備または使い勝手」(51.5%)、「洗面所・脱衣室の設備または使い勝手」(45.6%)となっています。

選択肢	満足		やや満足		やや不満		不満	
	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率
①広さや部屋の数	139	34.2%	154	37.9%	79	19.5%	13	3.2%
②部屋の間取り	108	26.6%	168	41.4%	92	22.7%	15	3.7%
③手すりの設備や段差の解消	88	21.7%	145	35.7%	93	22.9%	38	9.4%
④押入れ等の収納スペース	84	20.6%	152	37.3%	95	23.3%	45	11.1%
⑤台所の設備または使い勝手	62	15.3%	138	34.0%	126	31.0%	54	13.3%
⑥浴室の設備または使い勝手	59	14.5%	110	27.1%	121	29.8%	88	21.7%
⑦洗面所・脱衣室の設備または使い勝手	60	14.8%	134	33.0%	103	25.4%	82	20.2%
⑧便所の設備または使い勝手	69	17.0%	141	34.7%	112	27.6%	56	13.8%
⑨遮音性や断熱性	50	12.3%	97	23.9%	137	33.7%	92	22.7%
⑩日当たりや風通しのよさ	106	26.1%	157	38.7%	89	21.9%	32	7.9%
⑪防犯性(玄関や窓など)	74	18.2%	173	42.6%	87	21.4%	45	11.1%
⑫プライバシーの確保	57	14.0%	169	41.6%	109	26.8%	46	11.3%

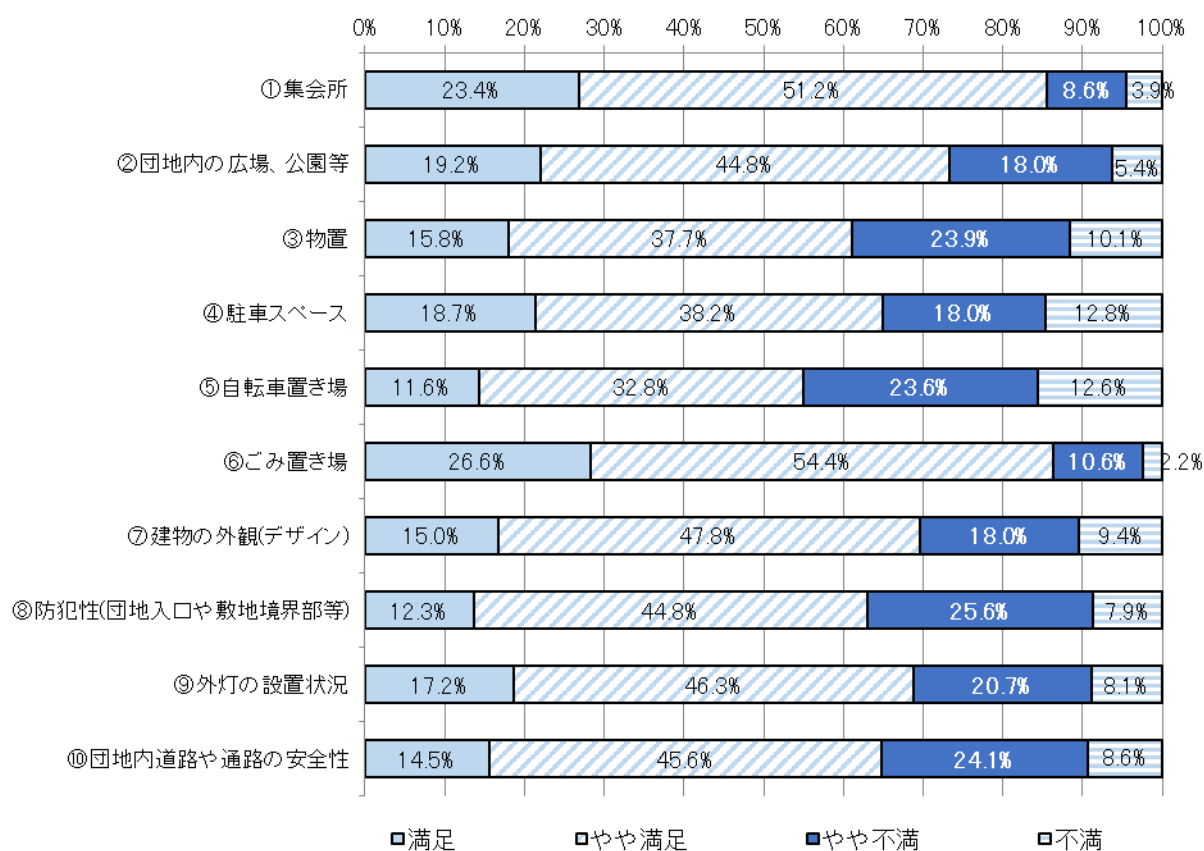


### ウ) 団地内の環境に関する満足度

「やや満足」と「満足」を合わせた割合が最も高いのは、「ごみ置き場」(81.0%)であり、次いで「集会所」(74.6%)、「団地内の広場、公園等」(64.0%)となっています。

「やや不満」と「不満」を合わせた割合が最も高いのは、「自転車置き場」(36.2%)であり、次いで「物置」(34.0%)、「防犯性(団地入口や敷地境界部等)」(33.5%)となっています。

選択肢	満足		やや満足		やや不満		不満	
	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率
①集会所	95	23.4%	208	51.2%	35	8.6%	16	3.9%
②団地内の広場、公園等	78	19.2%	182	44.8%	73	18.0%	22	5.4%
③物置	64	15.8%	153	37.7%	97	23.9%	41	10.1%
④駐車スペース	76	18.7%	155	38.2%	73	18.0%	52	12.8%
⑤自転車置き場	47	11.6%	133	32.8%	96	23.6%	51	12.6%
⑥ごみ置き場	108	26.6%	221	54.4%	43	10.6%	9	2.2%
⑦建物の外観(デザイン)	61	15.0%	194	47.8%	73	18.0%	38	9.4%
⑧防犯性(団地入口や敷地境界部等)	50	12.3%	182	44.8%	104	25.6%	32	7.9%
⑨外灯の設置状況	70	17.2%	188	46.3%	84	20.7%	33	8.1%
⑩団地内道路や通路の安全性	59	14.5%	185	45.6%	98	24.1%	35	8.6%

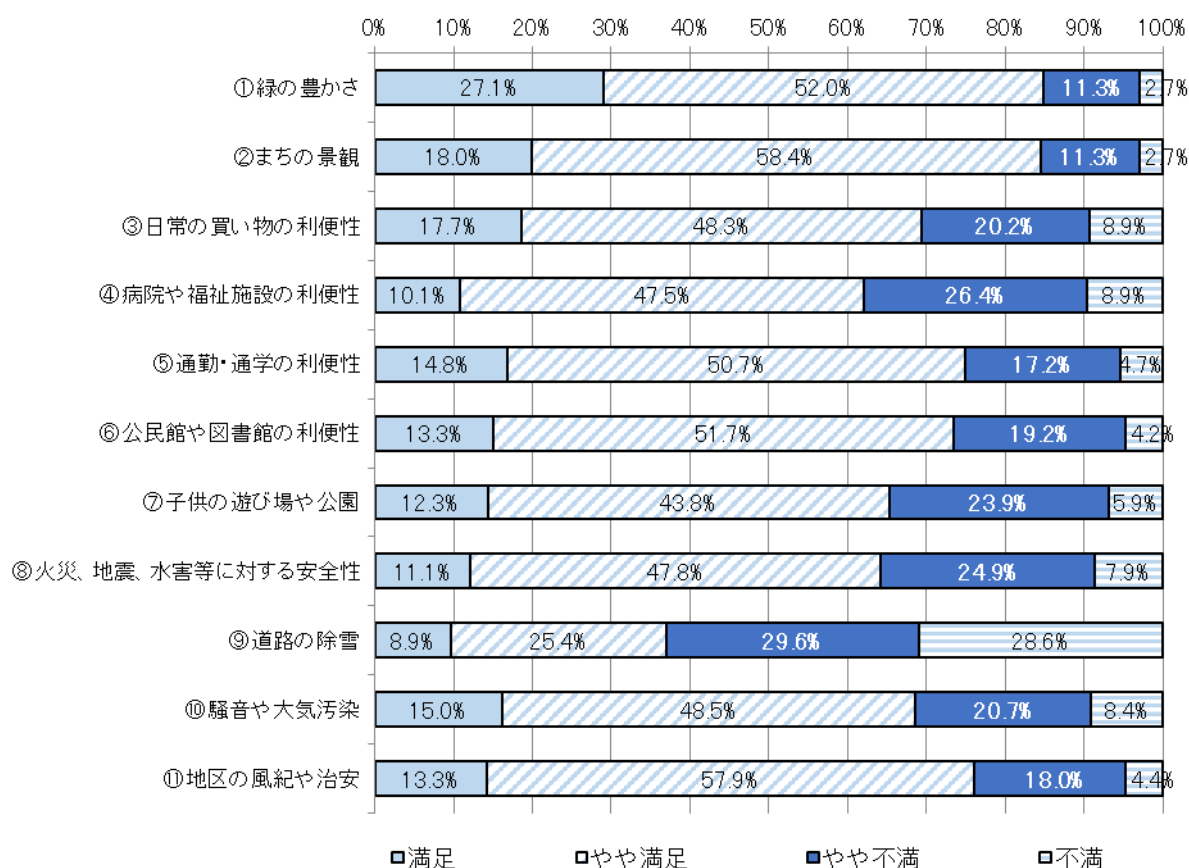


## エ) 団地周辺の環境に関する満足度

「やや満足」と「満足」を合わせた割合が最も高いのは、「緑の豊かさ」(79.1%)であり、次いで「まちの景観」(76.4%)、「地区の風紀や治安」(71.2%)となっています。

「やや不満」と「不満」を合わせた割合が最も高いのは、「道路の除雪」(58.1%)であり、次いで「病院や福祉施設の利便性」(35.1%)、「火災、地震、水害等に対する安全性」(32.8%)となっています。

選択肢	満足		やや満足		やや不満		不満	
	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率	回答数	回答率
①緑の豊かさ	110	27.1%	211	52.0%	46	11.3%	11	2.7%
②まちの景観	73	18.0%	237	58.4%	46	11.3%	11	2.7%
③日常の買い物の利便性	72	17.7%	196	48.3%	82	20.2%	36	8.9%
④病院や福祉施設の利便性	41	10.1%	193	47.5%	107	26.4%	36	8.9%
⑤通勤・通学の利便性	60	14.8%	206	50.7%	70	17.2%	19	4.7%
⑥公民館や図書館の利便性	54	13.3%	210	51.7%	78	19.2%	17	4.2%
⑦子供の遊び場や公園	50	12.3%	178	43.8%	97	23.9%	24	5.9%
⑧火災、地震、水害等に対する安全性	45	11.1%	194	47.8%	101	24.9%	32	7.9%
⑨道路の除雪	36	8.9%	103	25.4%	120	29.6%	116	28.6%
⑩騒音や大気汚染	61	15.0%	197	48.5%	84	20.7%	34	8.4%
⑪地区の風紀や治安	54	13.3%	235	57.9%	73	18.0%	18	4.4%

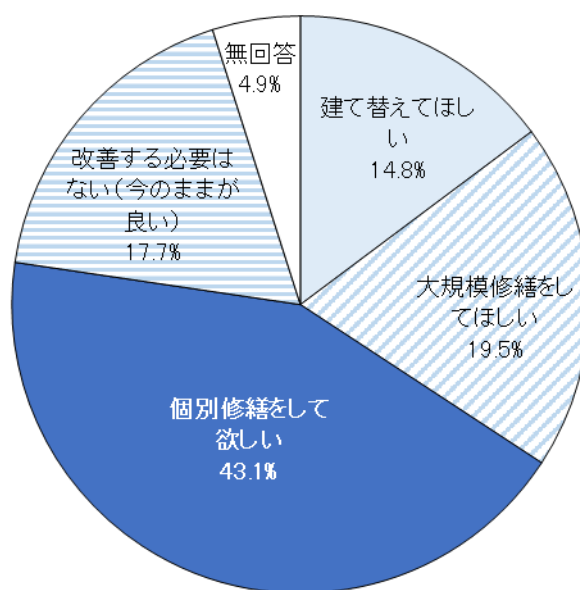


## ⑤ 住まいを改善する場合の意向

### ア) 現在の住まいの改善意向

「個別修繕をして欲しい」が 43.1%と最も多く、次いで「大規模修繕をしてほしい」が 19.5%、「改善する必要はない(今のままが良い)」が 17.7%となっています。

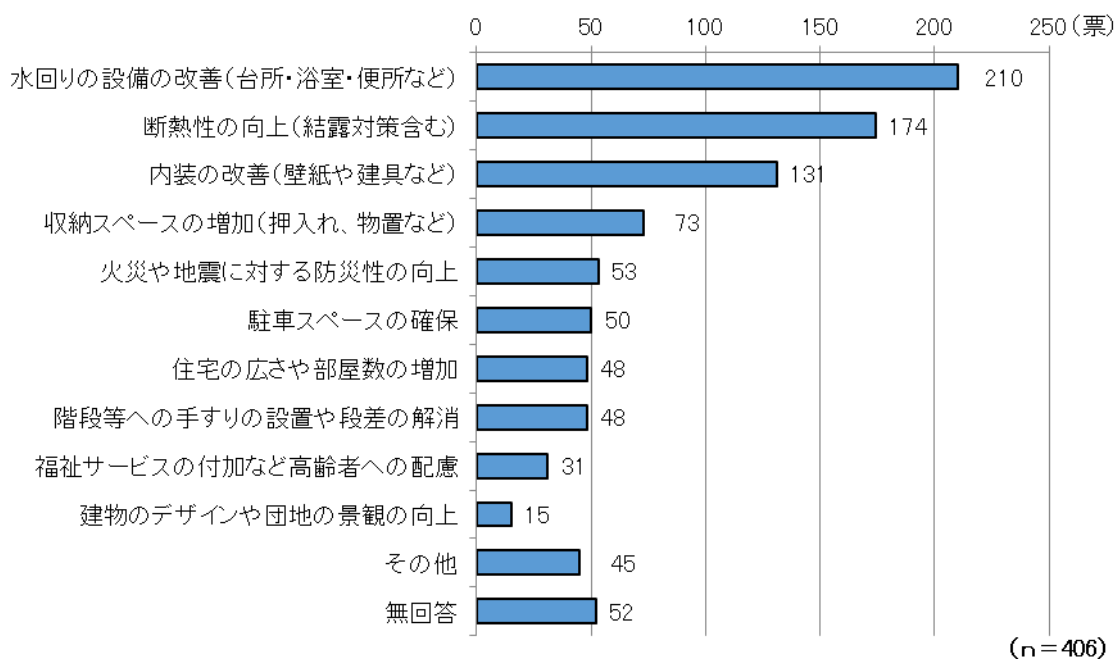
選択肢	回答数	回答率
建て替えてほしい	60	14.8%
大規模修繕をしてほしい	79	19.5%
個別修繕をして欲しい	175	43.1%
改善する必要はない(今のままが良い)	72	17.7%
無回答	20	4.9%
計	406	100.0%



イ) 改善を行う場合に重視すべきこと（複数回答）

「水回りの設備の改善（台所・浴室・便所など）」が 51.7%と最も多く、次いで「断熱性の向上（結露対策含む）」が 42.9%、「内装の改善（壁紙や建具など）」が 32.3%となっています。

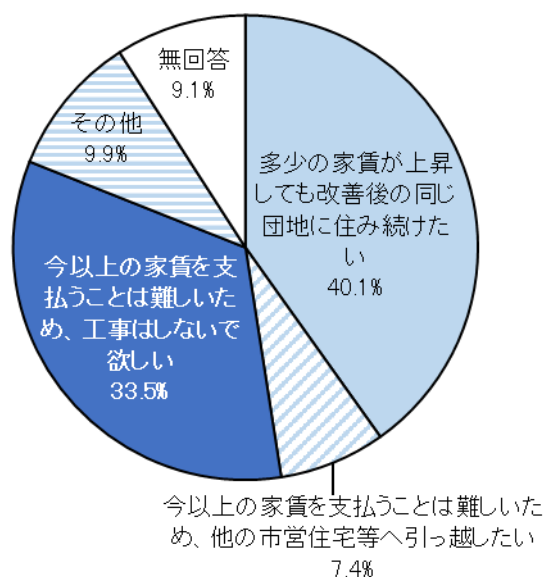
選択肢	回答数	回答率
水回りの設備の改善(台所・浴室・便所など)	210	51.7%
断熱性の向上(結露対策含む)	174	42.9%
内装の改善(壁紙や建具など)	131	32.3%
収納スペースの増加(押入れ、物置など)	73	18.0%
火災や地震に対する防災性の向上	53	13.1%
駐車スペースの確保	50	12.3%
住宅の広さや部屋数の増加	48	11.8%
階段等への手すりの設置や段差の解消	48	11.8%
福祉サービスの付加など高齢者への配慮	31	7.6%
建物のデザインや団地の景観の向上	15	3.7%
その他	45	11.1%
無回答	52	12.8%
回答者数	406	100.0%



### ウ) 住宅の改善を行った場合の家賃の上昇に対する考え方

「多少の家賃が上昇しても改善後の同じ団地に住み続けたい」が40.1%と最も多く、次いで「今以上の家賃を支払うことは難しいため、工事はしないで欲しい」が33.5%となっています。

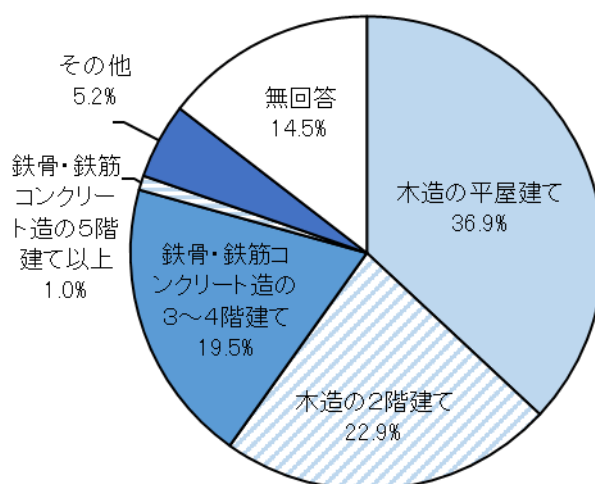
選択肢	回答数	回答率
多少の家賃が上昇しても改善後の同じ団地に住み続けたい	163	40.1%
今以上の家賃を支払うことは難しいため、他の市営住宅等へ引っ越したい	30	7.4%
今以上の家賃を支払うことは難しいため、工事はしないで欲しい	136	33.5%
その他	40	9.9%
無回答	37	9.1%
計	406	100.0%



### エ) 住宅の建替を行う場合に望ましいと思う構造

「木造の平屋建て」が36.9%と最も多く、次いで「木造の2階建て」が22.9%となっており、木造を望む意見が59.8%と多くなっています。

選択肢	回答数	回答率
木造の平屋建て	150	36.9%
木造の2階建て	93	22.9%
鉄骨・鉄筋コンクリート造の3～4階建て	79	19.5%
鉄骨・鉄筋コンクリート造の5階建て以上	4	1.0%
その他	21	5.2%
無回答	59	14.5%
計	406	100.0%



### 3. 関連計画における取り組み方針

#### (1) 第2次横手市総合計画

計画期間	平成 28 (2016) 年度～令和 7 (2025) 年度
テーマ・将来像	みんなの力で 未来を拓(ひら)く 人と地域が燦(かがや)くまち よこて
重点目標・基本目標	<p><b>&lt;重点目標&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・働く場が充実し、みんなが元気に暮らし続けられるまち</li> <li>・安心して子どもを産み育てられ、みんなが笑顔で住み続けられるまち</li> </ul> <p><b>&lt;基本目標&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・みんな元気でいきいきと暮らせるまちづくり</li> <li>・楽しく学び郷土愛あふれるまちづくり</li> <li>・美しい自然と豊かな暮らしを引き継ぐまちづくり</li> <li>・地域資源をいかした活力ある産業のまちづくり</li> <li>・安全で快適な住みよいまちづくり</li> <li>・みんなの知恵を持ちよりみんなが輝くまちづくり</li> <li>・計画実現のために</li> </ul>
住宅関連施策	<p><b>&lt;みんな元気でいきいきと暮らせるまちづくり&gt;</b></p> <p>○伸び伸び子育てできる環境と、みんなが健康に暮らせるまちづくりを進めます</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援の充実・健康な心と体づくりの推進</li> <li>・健康でいきいきとした高齢社会の推進・障がい者(児)福祉の充実</li> <li>・低所得者福祉の充実・福祉を支える人材の確保と育成</li> </ul> <p><b>&lt;美しい自然と豊かな暮らしを引き継ぐまちづくり&gt;</b></p> <p>○豊かな自然環境を守り、安心して暮らすことのできるまちづくりを進めます</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安心して暮らすことのできるまちづくりの推進</li> <li>・美しい自然環境と快適な生活環境の保全</li> <li>・災害に強いまちづくりの推進</li> <li>・循環型社会の一層の推進・地球温暖化対策の推進</li> </ul> <p><b>&lt;安全で快適な住みよいまちづくり&gt;</b></p> <p>○暮らしを支える都市基盤を強化し、便利で快適なまちづくりを進めます</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雪国の快適な暮らしの実現・快適な移動空間の実現</li> <li>・市民が利用しやすい公共交通の充実</li> <li>・地域拠点整備による市街地の活性化</li> <li>・安全で安定した水道水の供給と生活排水の適正処理</li> <li>・市民がくつろげる公共空間の整備</li> </ul> <p><b>&lt;みんなの知恵を持ちよりみんなが輝くまちづくり&gt;</b></p> <p>○やさしさと笑顔があふれる市民が主役の地域づくりを進めます</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の主体的な活動の支援と地域づくり活動の充実</li> <li>・男女が尊重し合う社会づくり・情報を共有する環境の整備</li> <li>・市内外との交流連携の推進</li> </ul>

## (2) 横手市人口ビジョン（令和3年3月改訂）

対象期間	令和42（2060）年
位置づけ	国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」の趣旨を踏まえ、本市における人口の現状を分析することにより、人口に関する認識を市民と共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を示す。
将来人口	令和22（2040）年：58,985人 令和42（2060）年：35,099人
目指すべき将来の方向	・魅力ある、安定した雇用の創出・確保による移住・定住促進 ・若年世代の出会い、結婚、妊娠・出産、子育てへの希望の実現

## (3) 第2期横手市まち・ひと・しごと創生総合戦略(令和4年3月改定)

対象期間	令和3（2021）年度～令和7（2025）年度
位置づけ	「横手市人口ビジョン」とともに、国の「第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略」や県の「第2期あきた未来総合戦略」を勘案しながら、第2次横手市総合計画（平成28年度～令和7年度）の基本構想に位置づける2つの重点目標を基軸として、人口減少の克服を目指すための個別重点プロジェクトである。
目標	<p><b>&lt;目指す姿&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・働く場が充実し、みんなが元気に暮らし続けられるまち</li> <li>・安心して子どもを産み育てられ、みんなが笑顔で住み続けられるまち</li> </ul> <p><b>&lt;最上位指標&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少が緩和されている・年齢構成が是正に向かっている</li> </ul> <p><b>&lt;基本目標&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いきいきと働くことができるまちづくり</li> <li>・新しい人の流れづくり</li> <li>・結婚・出産・子育ての希望がかなうまちづくり</li> <li>・新たな時代に対応した地域づくり・人づくり</li> </ul>
住宅関連施策	<p><b>&lt;新しい人の流れづくり&gt;</b></p> <p>○移住・定住の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・移住定住促進事業</li> <li>・応援人口拡大事業</li> <li>・応援人口との関係深化事業</li> <li>・就農支援事業</li> <li>・奨学金返還支援事業</li> </ul> <p><b>&lt;結婚・出産・子育ての希望がかなうまちづくり&gt;</b></p> <p>○結婚を希望する若い世代へのアプローチ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者出会い・結婚生活応援事業</li> </ul> <p>○安心して子どもを産み育てられる環境のさらなる向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若者出会い・結婚生活応援事業</li> <li>・男女共同参画社会推進事業</li> <li>・ワークライフバランス推進事業</li> <li>・福祉医療</li> <li>・子どものための教育・保育給付費</li> <li>・保育支援事業</li> <li>・公園管理費</li> </ul> <p><b>&lt;新たな時代に対応した地域づくり・人づくり&gt;</b></p> <p>○安心して暮らしやすい地域社会の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域づくり支援事業</li> <li>・地域づくり市民活動補助事業</li> <li>・町内会活動補助事業</li> <li>・町内会館等建設補助事業</li> </ul>

#### (4) 横手市都市計画マスタープラン（平成31年3月改正）

計画期間	平成30（2018）年度～令和9（2027）年度
位置づけ	都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものであり、「第2次横手市総合計画」や秋田県が定める「横手市都市計画区域マスタープラン」に即して定めるもの。
基本理念	<p><b>&lt;将来都市構造&gt;</b> 横手市の各地域が守り育ててきた自然や文化、地域コミュニティを大切にしながら「多核型のコンパクトシティ+ネットワーク」</p> <p><b>&lt;まちづくりの理念&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・元気に暮らし続けられるまちづくり</li> <li>・安全で安心して暮らし続けられるまちづくり</li> <li>・風土や歴史を活かしたまちづくり</li> </ul>
住宅関連施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用の方針に対する実現化方策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住エリア、一般居住エリア、沿道商業エリア、工業流通業務集積エリアの土地利用誘導方策の検討</li> <li>・地域拠点エリア・田園居住エリアでの土地利用規制及び緩和の検討</li> </ul> </li> <li>○市街地整備の方針に対する実現化方策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心拠点エリア、副拠点エリアにおける市街地整備の取り組み</li> <li>・まちなか居住エリア、一般居住エリア、地域拠点エリアにおける市街地整備の取り組み</li> </ul> </li> <li>○居住環境整備の方針に対する実現化方策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の高質化に向けた普及啓発の取り組み</li> <li>・空き家活用の促進と適正な管理に向けた意識啓発の取り組み</li> </ul> </li> <li>○防災・減災の方針に対する実現化方策 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地震・火災対策の推進に向けた取り組み</li> <li>・風水害対策の推進に向けた取り組み</li> <li>・防災体制の強化に向けた取り組み</li> </ul> </li> </ul>

## (5) 横手市財産経営推進計画（令和4年3月改訂）

計画期間	平成 28（2016）年度～令和 12（2030）年度
目的	<p>①時代の変化に対応した公共サービスを、今後も継続的に実施すること</p> <p>②少子高齢化・人口減少時代の中でも、持続可能な行政経営と地域社会の実現を図ること</p> <p>③将来世代に負担を先送りしないこと</p>
目標	<p><b>&lt;公共施設の目標&gt;</b> 令和 12 年度までに将来更新費用の 20%削減を目標とする</p> <p><b>&lt;インフラの目標&gt;</b> 計画的な維持管理により長寿命化を図り、併せて維持管理費の低減に取り組む</p> <p><b>&lt;目標を実現するための基本方針（公共施設）&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の「機能」と「建物」を分離して考える</li> <li>○保有総量を圧縮する</li> <li>○施設の質的向上を図る</li> </ul>
住宅関連 施策	<p><b>&lt;保有総量を圧縮する&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○建替、改修費用及び維持管理コストを削減するため、施設数（建物数）、延床面積を削減し、施設総量の最適化を図る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設の再配置を進める</li> <li>・持続可能な施設保有とするため、財政状況や市民ニーズの検討を行いながら、施設数（建物数）、延床面積の縮減を進める</li> </ul> </li> </ul> <p><b>&lt;施設の質的向上を図る&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○既存施設を適正に維持管理して長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげる。また、建替、改修時には、多機能化や機能強化を図る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な維持管理により、建物の長寿命化と基本性能の維持を図る</li> <li>・予防保全によりライフサイクルコスト（LCC）を縮減する</li> <li>・建替、改修時には、バリアフリーや耐震化、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入による環境負荷低減策を検討する</li> <li>・建替、改修時には、一時避難所など、拠点機能の維持、強化を図る</li> <li>・個別施設計画の推進を図る</li> </ul> </li> </ul> <p><b>&lt;施設類型ごとの管理に関する基本的な方針&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少や入居者減少を踏まえ、老朽化した公営住宅の廃止などによる保有総数の縮減を図る</li> <li>・本市の総合的な住環境整備の見地から、公営住宅の役割を明確化する</li> <li>・長寿命化計画の着実な実施に努める</li> </ul> </li> </ul>

## (6) 横手市景観計画（平成 27 年 4 月第 3 版）

策定	平成 24（2012）年 9 月 25 日
目的	横手市の景観形成の総合的な指針となる計画として、市全体を対象とした良好な景観形成に関する基本的な考え方や方針及び基準等を明らかにすることで、市民・事業者・行政の協働により、地域特性やこれまで培ってきた歴史・文化を踏まえた、美しい田園景観やそれと調和した街並み景観の形成を実現することを目的としている。
目標	<p><b>&lt;基本理念&gt;</b>          景観を守り、育てていく人材を育成しながら、協働により次の世代へと良好な景観をつなげていくことを基本理念とする</p> <p><b>&lt;目指すべき将来像&gt;</b>          山と川、豊かな自然と歴史あふれる景観を、守り、育て、つなげる田園都市</p>
住宅関連 施策	<p><b>&lt;ゾーン別景観形成の基本方針&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○自然景観ゾーン           <ul style="list-style-type: none"> <li>・谷間に形成された山村集落の良好な景観を保全する。</li> </ul> </li> <li>○田園景観ゾーン           <ul style="list-style-type: none"> <li>・田園に点在する集落は、鎮守の森や屋敷林、集落内を流れる水路などの保全を図り、良好な田園景観の保全を図る。</li> </ul> </li> <li>○市街地景観ゾーン           <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の個性や魅力を高めるため、市の玄関口となる横手駅周辺をはじめ、各地域の“顔”である中心部や、城下町などの歴史的な面影が残されている街並みについては、景観を保全・形成すべきエリアとして位置づけ、沿道の建物形態や道路景観の向上を図る。</li> <li>・史跡などの歴史的な資源とその周辺地域の景観の保全を図る。</li> <li>・工業集積地は、周辺景観との調和に配慮した景観形成を図る。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>&lt;軸別景観形成の基本方針&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○水辺景観形成軸           <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災や生き物環境に配慮しながら、水辺に親しめる河川沿いにおいて、快適でうるおいのある景観の形成を図る。</li> </ul> </li> <li>○都市景観形成軸           <ul style="list-style-type: none"> <li>・横手市のイメージを形成する重要な軸となる富士見大通りや横手インターチェンジから連なる国道 13 号の沿道などにおいては、建物や工作物などについて規制誘導し、良好な景観形成を図る。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>&lt;拠点別景観形成の基本方針&gt;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○視点場（眺望点）           <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市を代表する市街地や田園を望む視点場（眺望点）について、樹木の維持管理などを行いながら、眺望の確保を図る。</li> </ul> </li> <li>○歴史的街並み           <ul style="list-style-type: none"> <li>・羽黒町・上内町の街並みや増田地区の内蔵を含む街並みについて、住民の意向を踏まえながら、歴史を感じることができる街並み景観の保全を図る。</li> </ul> </li> </ul>

## 第4章 市営住宅等の課題

### 1. 現況の問題点・課題の整理

#### (1) ストックの老朽化

- ・本市は平成30年3月末現在43団地1,038戸の市営住宅等を有しており、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅及び単独住宅を除く市営住宅は970戸となっています。
- ・市営住宅等ストックについて、構造別戸数では木造及び簡易耐火構造平屋が49.8%、準耐火構造及び簡易耐火構造二階建が29.8%、最も耐用年限が長い耐火構造が20.4%となっています。

#### 1) 簡易耐火建築物の更新

- ・平成29年度末までに耐用年限を超過している市営住宅等は123棟212戸、本計画の計画期間内に耐用年限を超過する市営住宅等は168棟377戸となっています。合計すると291棟589戸となり、令和9年度末までに全棟数の約7割、全戸数の約6割が耐用年限を超過する見込みです。また、簡易耐火構造の住宅は全て令和9年度末までに耐用年限を超過します。耐用年限を経過した住宅は今後も増加していくことから、これらの住宅は早急に更新する必要があります。
- ・また、昭和40年代から昭和50年代にかけて大量供給された簡易耐火構造の住宅は、長屋型の住宅形式のため住棟内に共用部分がなく、屋外に物置や通路などを設置しています。降雪時や悪天候時の不便さが目立つため、居住環境の整備が必要と考えられます。

#### 2) 耐火建築物の長寿命化

- ・一方で、耐火構造の住宅（耐用年限70年）は昭和50年代以降に整備され、耐用年限が十分に残されていることから、外壁改修、屋上防水などの予防保全的な改修によりライフサイクルコスト（LCC）の軽減を図ることが重要です。
- ・これらの住宅については、劣化度調査結果を踏まえ効率的・計画的に改善事業を進め、長寿命化を図る必要があります。

#### (2) 求められる質（ニーズ）の変化

- ・市営住宅等における市民ニーズの観点では、本市の応募倍率が平均0.22倍（平成29年度から令和3年度までの5か年）と低倍率になっており、住宅に困窮する低所得者などの住宅確保という観点からは、既存戸数で充足していると考えられます。
- ・なお、市営住宅等の供給は充足しているものの、比較的新しい住宅の倍率が高い傾向がみられることから、より良質で利便性の高い住宅へと市民のニーズがシフトしていることが窺えます。

#### 1) ユニバーサルデザインや居住性の向上

- ・入居者意向調査では、比較的満足しているという意向が合わせて約63.3%と過半を占める一方で、台所や浴室、便所などの水回りや断熱性能においては満足度が低く、改善要望は高くなっています。
- ・市営住宅等の整備においては、誰もが快適に暮らせるユニバーサルデザインの視点に沿った整備や住戸内の居住性向上を図る必要があります。

## 2) 住み替えの適切な支援

- ・平成 29 年度に実施した入居者意向調査によると、現在の住宅から住み替えの意向がある世帯は 18.0%であり、理由としては「住宅の老朽化」や「狭すぎる」、「施設や設備の不満」など住宅性能のほか、「周辺環境の不満」や「近隣問題」など環境の変化による理由もみられます。住み替え先の住宅の希望をみると、「持ち家」が 45.2%のほか、「公営住宅等」や「賃貸アパート・マンション」、「借家」など様々であることから、住み替え先を適切に紹介できる仕組みや他の市営住宅等への住み替え制度などについて検討する必要があります。
- ・また、子育て支援住宅や単身高齢者向け住宅など多様なニーズに対応できる市営住宅等の供給についても検討する必要があります。

## 3) 入居者の助け合いやコミュニティの活性化

- ・入居者意向調査の意見などから、入居者が行うこととなっている草刈りや除雪などを一部の入居者が行っていない現状がみられます。
- ・入居者が互いに助け合い暮らせるようなコミュニティ形成を促していく必要があるとともに、市営住宅等の整備においては、地域全体のコミュニティ形成に貢献できるよう地域拠点施設との複合化を検討する必要があります。
- ・また、高齢化が進む中で草刈りや除雪など市営住宅等の日常管理における入居者負担を軽減するための手法を今後検討する必要があります。

## (3) 適切な管理戸数

- ・「横手市人口ビジョン」(令和 3 年 3 月改訂)によると、本市全人口においては 50 歳～79 歳の占める割合が高いものの、市営住宅等の入居者では 10 代以下と 30～40 代の占める割合が高く、子育て世代の利用率の高さが窺えるなど良好な年齢バランスを形成しているといえます。
- ・本市の人口は減少が続いており、今後も減少が続いていくと予測されています。市営住宅等については、長期的な人口及び世帯数の動向を踏まえた適切な管理戸数を設定する必要があります。
- ・平成 30 年住宅・土地統計調査によると、空き家は約 4,100 戸あり、そのうち約 3 割が賃貸用の住宅となっています。民間借家の割合は増加傾向で推移しているため、今後も一定の空き家が発生する可能性があります。

## 1) 本市全体における適切な管理戸数の削減量の設定

- ・人口及び世帯あたりに対する市営住宅等及び県営住宅の戸数を地域別に比較すると、横手地域で少なく、大森地域や増田地域などで多くなっています。
- ・このように地域ごとに偏りがありますが、本市は全域で一体の生活圈を形成していることから、全体で市営住宅等のストック数の削減を進めていく必要があります。

## 【その他の課題】

### 1) まちづくりへの寄与

- ・上位計画である「第2次横手市総合計画」及びその他の関連計画では、移住・定住の促進、安心して暮らしやすい地域社会の維持、伸び伸び子育てできる環境と、みんなが健康に暮らせるまちづくり、自然と歴史あふれる景観形成などを進めており、市営住宅等においてもこれらの方針に沿って整備を進め、本市全体のまちづくりに寄与するよう努めていく必要があります。

### 2) 市営住宅等の複合化・民間活力導入

- ・関連計画である「第2期横手市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和4年3月改定）などでは、世代間交流の推進が定められています。また、「第2期横手市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和4年3月改定）や「横手市財産経営推進計画」（令和4年3月改訂）などでは、公共施設の統廃合及び複合化、PFIなどの民間活力の導入を進めることとしています。
- ・以上から、市営住宅等の建替にあたっては、地域拠点施設との複合化や民間活力の導入について検討を進める必要があります。

以上の現状から、今後、市営住宅等の整備については、高齢者や子育て世代が快適に生活できる水準の居住環境の提供や改善をしながら、これらを含めた良質なストックを個別改善や全面的改善などにより長寿命化させていく必要があります。

## 第5章 基本理念・目標の設定

本市の現況及び市営住宅等の特性や課題を踏まえ、長寿命化計画策定にあたっての目的となる基本理念と基本目標を設定します。

基本理念と基本目標は、本計画と同時策定した上位計画である「横手市住生活基本計画」で定められている内容を準用します。

### 1. 住宅政策全体の基本理念

「横手市住生活基本計画」では、子供から高齢者まで、8地域それぞれ異なる暮らしが営まれる中、「雪国よこて」と向き合い、だれもがいきいきと住み続けるための住まいと暮らしを市民が一丸となって実現していくことが重要であることから、基本理念を以下のとおり定めています。

#### 【基本理念】

だれもがいきいきと住み続けられる  
雪国よこての住まいと暮らしづくり

### 2. 基本目標

「横手市住生活基本計画」では、「だれもがいきいきと住み続けられる 雪国よこての住まいと暮らしづくり」の基本目標を以下のとおり定めています。

#### (1) 住みたくなる、住み続けられる、魅力あふれる住まいと暮らし

若者・子育て世帯などを中心に市外からの移住・定住の促進や高齢者などの生活負担の軽減、低額所得者などの住宅確保などに取り組み、だれもが住みたくなる、住み続けられるような、魅力あふれる住まいと暮らしを目指します。

#### (2) 安全・安心な住まいと暮らし

雪との共生や住宅の質的向上、地域の安全性・利便性などの確保、空き家の解消などに取り組み、安全で安心な住まいと暮らしを目指します。

#### (3) 地域・事業者・行政の連携

上記の「住みたくなる、住み続けられる、魅力あふれる住まいと暮らし」と「安全・安心な住まいと暮らし」の実現に向けて、地域・事業者・行政の連携を深めます。

## 第6章 長寿命化に関する基本方針

「横手市住生活基本計画」では、基本目標「住みたくなる、住み続けられる、魅力あふれる住まいと暮らし」を実現するため、住宅セーフティネット（住宅確保要配慮者の住宅の確保）の構築の基本方針を定め、「市営住宅等の適正な運営管理」を目指しています。

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、修繕・改善・建替などの市営住宅等の活用方法を定め、長期的な維持管理を実現するとともに、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めることにより、コストの削減を目指すとともに、市営住宅等の状況や特性に応じて、ストックの状態を把握した上で、維持管理を図るための基本方針を設定します。

### 1. ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅等ストックの長寿命化には、日常的な保守点検や定期点検の実施によって、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、市営住宅等の修繕履歴を住棟単位で整備し、効率的に修繕や改善を実施します。

#### ① 定期点検及び日常点検の実施

市営住宅等の定期点検については、建築基準法に基づく法定点検を1年ごとに実施しています。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）を参考に実施します。

#### ② 点検結果などに基づく修繕の実施

市営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくために、点検結果や修繕周期、入居者の要望などの実態を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装や設備などの計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、費用などをあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

#### ③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕などの内容については、データベースに記録し、市営住宅等の効果的・効率的な修繕や維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するというサイクルを構築します。

## 2. 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

---

市営住宅等ストックの長寿命化を図るためには予防保全的な維持管理が重要です。

予防保全の観点に基づく日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新に比べて、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながります。

今後の市営住宅等の改善事業の実施にあたっては、従来の「対症的な維持管理」から、建物の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、「予防保全的な管理や修繕」に転換することによって、市営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。また、整備の際には、廃止や統合による集約化や福祉施設などとの合築又は併設を検討します。

加えて、点検結果や修繕内容のデータ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行った上で、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

## 第7章 計画の対象と事業手法の選定

### 1. 対象

本計画の対象は、市営住宅等及びそれに付属する共同施設とします。

### 2. 活用手法の内容

ストック活用手法は、建替、改善（全面的改善・個別改善）、用途廃止及び維持管理により構成されています。

目標管理期間は、建替は市営住宅建替事業による市営住宅の耐用年限、全面的改善及び個別改善は公営住宅等ストック総合改善事業による改善事業実施後に引き続き管理する期間に基づくものです。

表 目標管理期間

手法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造二階建	45年
	木造、簡易耐火構造平屋	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

#### (1) 建替

建替とは、市営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに市営住宅を建設するものです。なお、用途廃止を行い、他の団地への統合若しくは他の利便性の高い場所に新規建設する、いわゆる移転建替を含みます。

建替は耐用年限の2分の1を経過した場合などに行うことができます。

表 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園などの住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存住宅で仮住宅を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形や敷地形状などから、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮設住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

#### (2) 改善

##### ① 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

< 基本的要件 >

- 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること。
- 建築後 30 年を経過したものであること。
- 改善後の住宅について概ね 30 年以上引き続き管理する予定のものであること。
- 規模増改善（増築、2 戸 1 棟）と組み合わせて行うことが可能。
- 住戸について空き住戸発生ごとに改善を行っていく段階型、住棟又はブロック単位で一括して改善する一括型を選択できる。

< 改善内容 >

- 以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うものであること。ただし耐震改修、外壁の防災安全改修などの安全性確保に係るものについては、所定の性能が満たされている場合は不要。

表 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構部分改善
居住性 向上	住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更、流し台の設置、洗面化粧台の設置など）		
福祉 対応	住戸内部のバリアフリー化（一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修など）など	共用部分のバリアフリー化（廊下・階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのエレベーター設置など）	屋外・外構の一定の場合バリアフリー化（団地内通路の危険箇所の改善など）など
安全性 確保		耐震改修、外壁の防災安全改修など	

② 個別改善

個別改善事業については、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況などを踏まえ必要に応じて事業を実施します。

< 基本的要件 >

- 公営住宅等長寿命化計画（必要要件への適合を確認したものに限る。）に基づいて行う改善事業であること。
- 原則として建設後 20 年を経過した既設市営住宅等を対象とするものであること。ただし、
  - ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構部分改善のうちバリアフリー対策に係る改善及びエレベーター設置を伴う共用部分のバリアフリー化については平成 14 年度以前の予算により整備されたもの。
  - ・長寿命化型、脱炭素社会対応型、身体障がい者向けの改善及び住宅用防災機能、地上デジタル放送対応設備、P 波感知型地震時管制運転装置などの設置、宅配ボックスの設置、防災・減災対策に係る改善、交流スペースの設置については予算年度を問わない。
- 改善後の住宅について、概ね 10 年以上引き続き管理するものであること。

<改善内容>

	住戸改善	屋外・外構部分改善	共用部分改善	規模増改善 (増築、2戸1棟など)
<b>居住性向上型</b>	居住性を向上させるための設備などの改善(住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修(給湯方式の変更など))			
<b>福祉対応型</b>	高齢者又は障がい者などの円滑な利用に供するための設備などの改善(住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消など)			
<b>安全性確保型</b>	安全性を確保するための設備などの改善(二方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置など)			
<b>長寿命化型</b>	劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善			
<b>脱炭素社会対応型</b>	省エネルギー性能を向上させる改善、再生可能エネルギー設備の設置(断熱改修、省エネ性能の高い設備機器への交換、太陽光発電設備の設置、太陽熱温水器の設置など)			

※居住性向上型改善で行う情報化対応設備設置工事のうちBSチューナー、住戸内の電話回線の増は対象外  
 ※いずれも附帯的工事、既存部分の除却・撤去を含む

図 個別改善の改善内容

### (3) 維持管理

点検の結果、修繕周期及び入居者の要望などの実態を踏まえ、効果的・効率的に実施するものとします。

なお、修繕は以下の3区分に分類されます。

#### ① 入退去修繕

入居者の退去に伴い、市営住宅等の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。

#### ② 計画修繕

団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。

#### ③ 経常修繕

上記以外の個々の入居者の日常に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

### 3. 市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計 【中長期】

#### (1) 将来人口・世帯数

表 将来人口と世帯数の推計

	国勢調査					推計				
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R02 (2020)	R07 (2025)	R09 (2027) 終了年	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
人口	109,004	103,652	98,367	92,197	85,555	81,626	79,628	76,630	72,063	67,711
世帯数	31,572	31,669	31,807	31,463	31,109	27,246	26,424	25,192	23,125	21,489

※人口の推計は「横手市人口ビジョン」(令和3年3月改訂)より

※世帯数の推計は「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計)」(国土交通省国土技術政策総合研究所)に基づき算出

#### (2) 市営住宅等の必要戸数の推計

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月)と合わせて公開された「ストック推計プログラム(将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計)」を活用し、令和22年までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を求めます。

##### 1) 「公営住宅の施策対象世帯数」のうち、「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

###### ① 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

・各年次における民間賃貸住宅の㎡家賃単価を設定する(トレンドによる推計)。

###### ② 適切な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準未満の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

・各年次における世帯人員別の最低居住面積水準(延床面積)を満たす民間賃貸住宅の1か月あたりの家賃を算出する。なお、最低居住面積水準(延床面積)は世帯人員などにより異なる。

・適正な家賃負担限度率で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を算出する。なお、家賃負担限度率は14~21%で、収入分位と世帯人員により異なる。

###### ③ ①と②の必要年収未満の世帯数の推計

表 「公営住宅施策対象世帯数」「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)
人口(人)※	98,367	92,731	87,013	81,626	76,630	72,063	67,711
①総世帯数(世帯)	31,731	30,629	29,128	27,246	25,192	23,125	21,489
②公営住宅の施策対象世帯数(世帯)		2,598	2,425	2,215	2,007	1,819	1,678
②/①		8.5%	8.3%	8.1%	8.0%	7.9%	7.8%
③著しい困窮年収未満世帯数(世帯)		2,344	2,155	1,939	1,728	1,537	1,389
③/①		7.7%	7.4%	7.1%	6.9%	6.6%	6.5%

※人口は「横手市人口ビジョン」(平成28年3月)のパターン3(市独自推計)のデータを使用

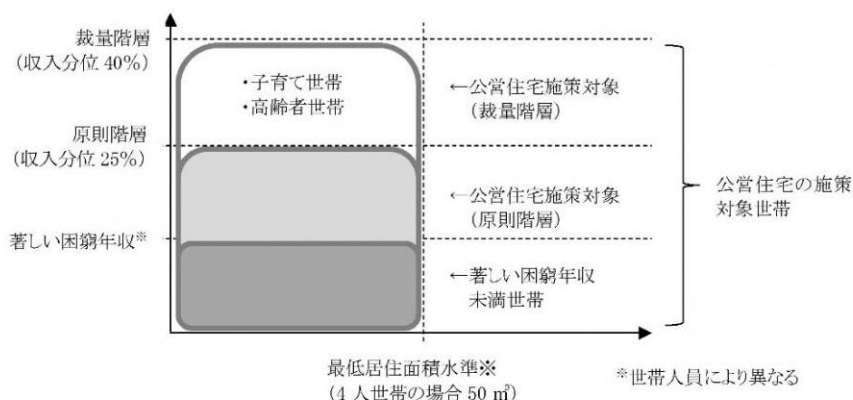


図 公営住宅施策対象世帯のイメージ

### (3) 市営住宅等の必要戸数の検討

#### ① 「公営住宅の施策対象世帯数」の推計結果

- ・前述の推計によると、平成27年の「公営住宅の施策対象世帯数」は2,598世帯で、総世帯数に占める割合は8.5%となっており、これが令和22年には1,678世帯(7.8%)となり、920世帯減少すると推計されます。また、令和9年の「公営住宅の施策対象世帯数」は2,132世帯と推計されます。
- ・しかしながら、上記の「公営住宅の施策対象世帯数」には県営住宅も含まれているため、市営公営住宅等の必要戸数を推計するためには、県営住宅の管理戸数を減じる必要があります。
- ・本市内の県営住宅2団地は維持されることを前提とし、県営住宅の管理戸数(102戸)を除外すると、市営住宅等の必要戸数は平成27(2015)年で2,496戸、令和22年は1,576戸となります。令和9年の市営住宅等の必要戸数は2,030戸と推計されます。

#### ② 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

- ・「著しい困窮年収未満世帯数」をみると、平成27(2015)年の対象世帯数は2,344世帯で、総世帯数に占める割合は7.7%となっており、これが令和22年には1,389世帯(6.5%)となり、964世帯減少すると推計されます。令和9年の「著しい困窮年収未満世帯数」は1,854世帯と推計されます。

表 公営住宅の施策対象世帯数（市負担分）の推計結果（単位：世帯、戸）

	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R9 (2027)
人口(人)※	98,367	92,731	87,013	81,626	76,630	72,063	67,711	79,628
①総世帯数(世帯)	31,731	30,629	29,128	27,246	25,192	23,125	21,489	26,424
②公営住宅の施策対象世帯数(世帯)		2,598	2,425	2,215	2,007	1,819	1,678	2,132
②/①		8.5%	8.3%	8.1%	8.0%	7.9%	7.8%	8.1%
③公的賃貸住宅(県営住宅)戸数(戸)※		102	102	102	102	102	102	102
④公営住宅の施策対象世帯数(市負担分)(世帯) ②-③		2,496	2,323	2,113	1,905	1,717	1,576	2,030
⑤著しい困窮年収未満世帯数(世帯)		2,344	2,155	1,939	1,728	1,537	1,389	1,854
⑤/①		7.7%	7.4%	7.1%	6.9%	6.6%	6.5%	7.0%

#### (4) 推計結果の考察

- 平成 27 年 4 月 1 日現在の市営住宅等の管理戸数は 1,062 戸で、入居戸数 909 戸、空き家戸数 153 戸（政策空家 24 戸、実質空き家 129 戸）となっており、供用可能戸数は、管理戸数から政策空家戸数を差し引いた 1,038 戸となっています。
- 実質空き家が 129 戸存在していることも踏まえ、現状は需給が均衡していると考え、均衡率（公営住宅の施策対象世帯数（市負担分）（2,496 戸）に占める供給戸数（1,038 戸）の割合）は 41.6% となります。この均衡割合（均衡率）を不変と想定すれば、将来の必要戸数と現況管理戸数の関係は下表のとおりとなります。この結果、令和 9 年の市営住宅等の必要戸数（将来のストック量）は 844 戸と推計されます。
- 平成 29 年 4 月 1 日現在の市営住宅等の管理戸数（政策空家も含む現況供用可能戸数）は 1,038 戸であり、必要戸数（将来のストック量）との差はマイナス 194 戸と推計されます。

表 公営住宅の施策対象世帯数及び市営住宅等の将来の必要戸数

	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R9 (2027)
④公営住宅の施策対象世帯数(市負担分)(世帯)		2,496	2,323	2,113	1,905	1,717	1,576	2,030
⑥必要戸数(H27 は実績、R2以降は④に均衡率を乗じた戸数)(戸)		1,038	966	879	792	714	655	844
⑦均衡率(H27 は⑥/④、R2以降は H27 と同率と仮定)(%)		41.6%	→	→	→	→	→	41.6%
⑧現況供用可能戸数(1,038 戸)との差(戸)		0	▲72	▲159	▲246	▲324	▲383	▲194

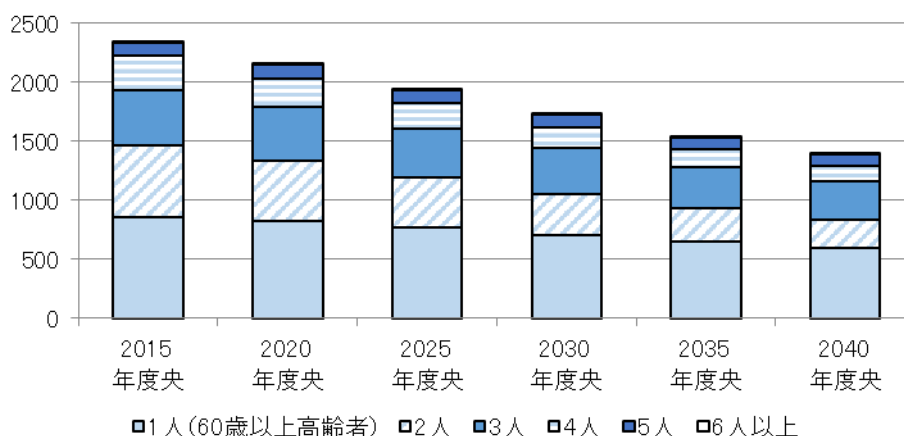


図 公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数（世帯人員別）（参考）

## 4. 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）に示された事業手法の選定フローに沿って行います。

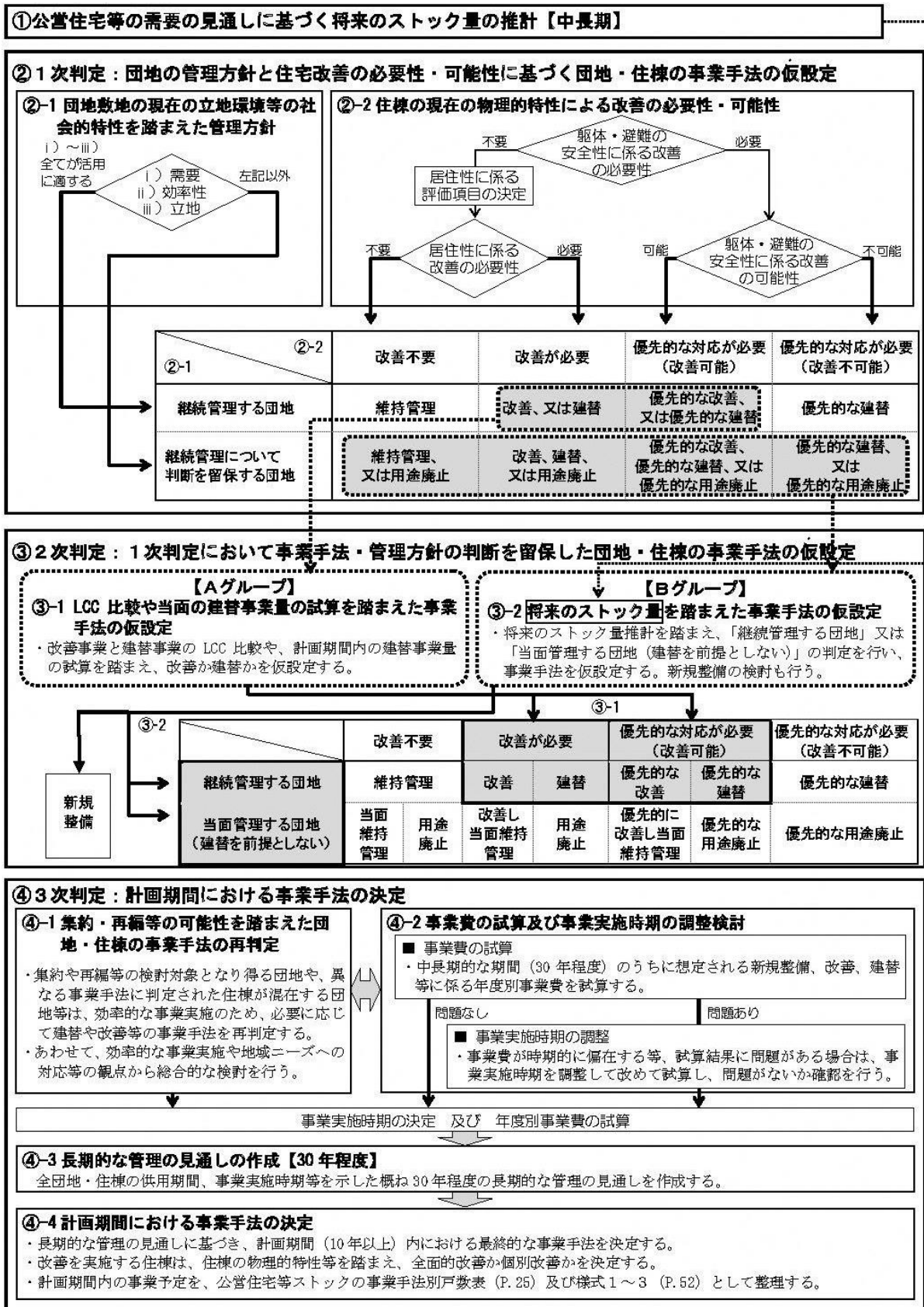


図 事業手法の選定フロー

## 5. 事業手法の判定

### (1) 1次判定

#### 1) 活用判定指標

表 活用判定指標

項目		評価項目・評価要素	備考
イ) 種類	種類	市営・特公賃・定住促進・単独	根拠法令の違いによる住宅
	棟番号		
	戸数		
	階数		
	建設年度	建設年度 経過年数 構造	耐用年限の計算
ロ) 1次判定(社会的特性を踏まえた管理方針)	需要	応募倍率	
		空き家率	
	効率性	高度利用の可能性	用途地域、指定容積率、日影規制、高度地区
		敷地規模及び形状	
	立地	利便性	公共交通機関からの距離、公益施設・生活利便施設・教育施設などの距離
地域バランス			
災害危険区域の内外			
ハ) 1次判定(物理的特性による改善の必要性・可能性)	躯体の安全性	建設時期による新耐震基準への適否	便宜上、昭和56年を基準に判定
		耐震性の有無	耐震診断による
		耐震改修の実施可否	
	避難の安全性	二方向避難の確保状況	
		防火区画の確保状況	
	居住性	住戸面積	3人世帯の最低居住面積水準(40㎡以上)
		省エネルギー性	
		バリアフリー性	
		設備水準(浴室設備)	浴室・浴槽の有無
	整備水準(給湯設備)	三点給湯の有無	

※網掛けは判断項目を示す。その他は参考指標。

#### 2) 判断基準

##### ① 社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

(需要)

- ・直近5か年の応募倍率が1倍未満の場合、需要が低いと判断します。
- ・空き家率が10%を超える場合、需要が低いと判断します。

(効率性)

- ・敷地が不整形又は一定規模(0.2ha)以下の場合は、建替事業の効率性が低いと判断します。

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の場合、高度利用の可能性が低いため、建替事業の効率性が低いと判断します。
- (立地)
- ・鉄道など公共交通機関に近接する、又は公益施設や生活利便施設・教育施設などに近接するなどの利便性や地域バランス確保の観点からの市営住宅等の必要性を判定します。
  - ・災害危険区域内にある場合は、市営住宅等として適さないと判定します。

上記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

## ② 住棟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ます。

### (躯体の安全性)

- ・昭和56年の建築基準法施行令（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するものとします。
- ・新耐震基準に基づかない住棟で、すでに診断を行い耐震性が確認されたものなどについては耐震性を有するものとし、耐震診断未実施の住棟については、耐震診断により耐震性の有無を確認します。
- ・耐震性に問題がある場合は、耐震改修実施の可能性を判定します。

### (避難の安全性)

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
- ・確保されていない住棟については、改善による二方向避難及び防火区画の確保の可能性を判定します。

### (居住性・躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合)

- ・以下の項目について居住性の現状を評価します。
  - 住戸面積 40 m<sup>2</sup>以上
  - 省エネルギー性
  - バリアフリー対応
  - 住戸内設備：浴室・浴槽の有無、三点給湯設置
- ・居住性に課題がある場合、改善の必要性を判定します

住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類します。

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など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。

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。

### 3) 1次判定結果

「a. 団地敷地の現在の立地環境などの社会的特性を踏まえた管理方針」及び「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定します。

表 1次判定結果、事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性				
		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)	
a. 団地敷地の現在の立地環境などの社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理する団地	市営	増田新町団地(16~25) 月山団地 田町団地 諏訪野団地 下鶴田団地 ニュータウンいわせ	南町住宅 南朝日が丘住宅セカンド 増田新町団地(1~15) 今宿第二団地 今宿第四団地	<b>Aグループ</b>	
		特公賃	ニュータウンいわせ(特公賃)			
		定住促進				
		単独				
		計	145戸	78戸		0戸
	継続管理について判断を留保する団地	市営	五十田団地 醍醐団地 大中島住宅 影取住宅 菅生田住宅 西野住宅 西野団地住宅 旭団地	七日市住宅 南朝日が丘住宅 町東団地(耐震◎) 下川原団地 第二道川団地(平屋) 今宿団地 今宿第三団地 上掬住宅(16~22) 大雄東団地(4~6)	赤谷地住宅(耐震不明) 吉沢住宅(耐震×) 二本杉団地(耐震不明) 第二道川団地(二階)(耐震×) 上掬住宅(1~15) 十五野住宅(耐震不明) 大雄東団地(1~3)(耐震不明) 大谷地団地(耐震不明)	郷土館住宅 石神団地 平鹿伊勢堂団地 平鹿新町団地 山道住宅
		特公賃	田町団地(特公賃) 五十田団地(特公賃) 西野住宅(特公賃)		<b>Bグループ</b>	
		定住促進	南相野々住宅			
		単独		西原住宅		
		計	255戸	257戸		248戸

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループがあげられます。

#### ・Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

#### ・Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」かなどを改めて判定します。

## (2) 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（Aグループ、Bグループ）を対象として、事業手法を仮設定します。

### 1) ライフサイクルコスト（LCC）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】

1次判定結果で、Aグループと判定された78戸についてはライフサイクルコスト（LCC）の比較により、改善又は建替の事業手法を選定します。

#### ① 判定基準

・対象住棟で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を比較し、建替事業を実施するほうがLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定します。

#### (LCC算出の基本的な考え方)

LCC算出方法については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成28年8月）で示された方法を用いることとします。

LCC算出の基本的な考えは以下のとおりです。

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$ （単位：千円／戸・年）

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）
- ・除却費：想定される管理期間が経過したあとの除却工事費の見込み額（※）

※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

表 AグループのLCC算出結果

住宅名	住棟番号	棟数	戸数	構造	建築年度	建替事業LCC (千円／棟・年)	改善事業LCC (千円／棟・年)
南町住宅	No.1	1	24	耐火	S54	282.2	281.0
南朝日が丘住宅 セカンド	No.1	1	10	耐火	S63	282.2	243.3
	No.3	1	10	耐火	H元	282.2	229.0
増田新町団地	No.1、6～9	5	5	木造	S63	534.2	350.6
	No.2～5、10～15	10	10	木造	H元	534.2	330.0
今宿第二団地	No.1～11	11	11	木造	S62	534.2	368.1
今宿第四団地	No.7	1	8	木造	H14	603.1	424.4

LCC算出の結果、対象の30棟78戸は、全て改善事業を実施するほうがLCCの縮減が可能であるため、仮設定は「改善」とします。

## 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】

1次判定結果において、Bグループと判定された278棟815戸については、ストック推計を踏まえて「継続管理する団地」とするか、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行った上で、事業手法を仮設定します。

### ① 判定基準

- ・対象住棟について、需要、効率性、立地などを勘案し、将来的な活用の有無の観点から「継続管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を定めます（判定①）。
- ・「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され「改善が必要」である団地・住棟のうち、耐震性に問題のある住棟、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」をします。（判定②）。
- ・「継続管理する団地」と判定された団地については、「維持管理」「改善」「建替」を検討します（判定②）。

表 Bグループの「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

住宅名	住棟番号	棟数	戸数	構造	建築年度	経過年数 (H29年度末)	耐震性	判定①	判定②
郷土館住宅	No.1~5	5	18	簡平	S45	47	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
赤谷地住宅	No.1~8	8	43	簡二	S49~S52	40~43	不明	当面管理する団地	優先的な用途廃止
吉沢住宅	No.1~5	5	37	簡二	S53~S54	38~39	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
七日市住宅	No.1	1	18	耐火	S56	35	◎	継続管理する団地	改善
南朝日が丘住宅	No.1~8	8	64	耐火	S57~S60	32~35	○	継続管理する団地	改善
石神団地	No.1~5	1	1	木造	S45	47	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
二本杉団地	No.1~12	6	12	簡平	S50.S54	39~43	不明	当面管理する団地	優先的な用途廃止
町東団地	No.1~10	5	10	簡平	S51	41	◎	継続管理する団地	改善
	No.11~23	13	13	木造	S53~S54	38~39	◎	継続管理する団地	改善
下川原団地	No.1~21	21	21	木造	S60~S62	30~32	○	継続管理する団地	改善
田町団地(特公賃)	No.10~13	4	4	木造	H15~H17	14~16	○	継続管理する団地	維持管理
平鹿伊勢堂団地	No.1~10	10	10	木造	S41	51	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
平鹿新町団地	No.1~10	10	10	木造	S42	50	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
第二道川団地(平屋)	No.1~10	10	50	簡平	S48~S52	40~44	◎	当面管理する団地	改善し当面維持管理
第二道川団地(二階)	No.11~12	2	9	簡二	S53~S54	38~39	×	当面管理する団地	優先的な用途廃止
五十田団地	No.6~10, 16~30	20	20	木造	H9~H10	19~20	○	継続管理する団地	維持管理
	No.31	1	20	準耐火	H11	18	○	継続管理する団地	維持管理
五十田団地(特公賃)	No.1~5, 11~15	10	10	木造	H9	20	○	継続管理する団地	維持管理
醍醐団地	No.A~D	25	50	木造	H18~H20	9~11	○	継続管理する団地	維持管理
今宿団地	No.1~10	10	10	木造	S59	33	○	継続管理する団地	改善
今宿第三団地	No.1~6	6	10	木造	H5	24	○	継続管理する団地	改善
大中島住宅	No.1	1	18	耐火	S56	36	○	継続管理する団地	維持管理
影取住宅	No.1~5	5	5	木造	S63	29	○	継続管理する団地	維持管理
菅生田住宅	No.1~10	10	10	木造	S63~H元	28~29	○	継続管理する団地	維持管理
西野住宅	No.1~6	6	12	木造	H2~H3	26~27	○	継続管理する団地	維持管理
西野住宅(特公賃)	No.1	1	24	耐火	H10	19	○	継続管理する団地	維持管理
西野団地住宅	No.1,5	2	36	耐火	H7~H8	21~22	○	継続管理する団地	維持管理
旭団地	No.1~6	6	26	木造	H17~H19	10~12	○	継続管理する団地	維持管理
山道住宅	No.1~30	16	16	木造	S44~S45	47~48	×	当面管理する団地	用途廃止
上掬住宅	No.1~15	15	84	簡二	S46~S49, S53~S55	37~46	×	継続管理する団地	優先的な用途廃止
	No.16~22	7	35	簡二	S56~S58,S63	29~36	○	継続管理する団地	改善
十五野住宅	No.1~7	7	37	簡二	S50~S52	40~42	不明	当面管理する団地	優先的な用途廃止
西原住宅	No.1~2	2	8	耐火	S46	46	不明	継続管理する団地	改善
南相野々住宅	No.1-1~ 1-11	11	20	木造	H17	13	○	継続管理する団地	維持管理
大雄東団地	No.1~3	3	16	簡二	S50~S52	41~43	不明	当面管理する団地	優先的な用途廃止
	No.4~6	3	18	簡二	S57~S59	33~35	○	継続管理する団地	改善
大谷地団地	No.1~2	2	10	簡二	S53~S54	38~39	不明	継続管理する団地	優先的に改善し当面維持管理

表 事業手法の仮設定のまとめ（1次・2次判定）

		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	事業手法 住宅種別	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	市営	増田新町団地(16~25) 月山団地 田町団地 諏訪野団地 五十田団地 醍醐団地 下鶴田団地 大中島住宅 影取住宅 菅生田住宅 西野住宅 西野団地住宅 旭団地 ニュータウンいわせ	南町住宅 七日市住宅 南朝日が丘住宅 南朝日が丘住宅セカンド 町東団地(耐震◎) 下川原団地 増田新町団地(1~15) 今宿団地 今宿第二団地 今宿第三団地 今宿第四団地 上掬住宅(16~22) 大雄東団地(4~6)	(該当なし)	(該当なし)
	特公賃	田町団地(特公賃) 五十田団地(特公賃) 西野住宅(特公賃) ニュータウンいわせ(特公賃)			
	定住促進	南相野々住宅			
	単独		西原住宅		
	計	408戸	277戸	0戸	0戸
	事業手法 住宅種別		建替	優先的な建替	
	市営		(該当なし)	(該当なし)	
	計		0戸	0戸	
	当面管理する団地	事業手法 住宅種別	当面維持管理	改善し当面維持管理	優先的に改善し当面維持管理
市営		(該当なし)	第二道川団地(平屋)	大谷地団地(耐震不明)	郷土館住宅 石神団地 平鹿伊勢堂団地 平鹿新町団地 山道住宅
計		0戸	50戸	10戸	55戸
事業手法 住宅種別		用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
市営	(該当なし)	(該当なし)	吉沢住宅(耐震×) 赤谷地住宅(耐震不明) 二本杉団地(耐震不明) 第二道川団地(二階) 上掬住宅(1~15) 十五野住宅(耐震不明) 大雄東団地(1~3)(耐震不明)		
計	0戸	0戸	216戸		

### (3) 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定を踏まえて、団地や住棟単位での集約又は再編などの可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討した上で、計画期間内に実施する事業手法を決定します。

#### 1) 集約・再編などの可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定及び2次判定を踏まえて、周辺の再編などの検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

##### 【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 異なる事業手法の住棟が混在する増田新町団地、第二道川団地、上掬住宅、大雄東団地については、より効率的な事業実施が可能となる場合、「2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」により事業実施時期の調整が可能となる場合は、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

##### 【まちづくりの視点】

- 多様な世代が居住するコミュニティ・ミックスの促進の観点、土地の高度利用や団地の円滑な更新の観点から事業を検討します。

##### 【地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点】

- 建替にあたっては、近接する団地の相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討します。
- 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討します。

#### 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）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業などに係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てることとします。

#### 3) 長期的な管理の見通しの作成

2)の検討を基に、団地別・住棟別の事業別実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

#### 4) 計画期間における事業手法

- 1)～3)の検討を踏まえ、計画期間内に実施を予定する事業を検討します。

## (4) 3次判定結果

活用判定結果をもとに、事業手法ごとの管理戸数を下記に整理します。

表 3次判定結果

事業手法	地域名	住宅名	棟数	戸数	構造	建築年度	経過年数 (H29年度末)	3次判定	
維持管理	増田	田町団地	16	16	木造	H15～H17	14～16	維持管理	
		田町団地(特公賃)	4	4	木造	H15～H17	14～16	維持管理	
	平鹿	醍醐団地	25	50	木造	H18～H20	9～11	維持管理	
	雄物川	下鶴田団地	41	54	木造	H15～H17	14～16	維持管理	
	大森	大中島住宅	1	18	耐火	S56	36	維持管理	
		西野住宅(特公賃)	1	24	耐火	H10	19	維持管理	
		西野団地住宅	2	36	耐火	H7～H8	21～22	維持管理	
	十文字	旭団地	6	26	木造	H17～H19	10～12	維持管理	
	山内	ニュータウンいわせ(特公賃)	2	2	木造	H10	19	維持管理	
		南相野々住宅(定住促進)	11	20	木造	H17	12	維持管理	
<b>合計</b>			<b>109</b>	<b>250</b>					
改善事業	横手	南町住宅	1	24	耐火	S54	37	個別改善	
		七日市住宅	1	18	耐火	S56	35	個別改善	
		南朝日が丘住宅	8	64	耐火	S57～S60	32～35	個別改善	
		南朝日が丘住宅セカンド	2	20	耐火	S63～H元	28～29	個別改善	
	増田	町東団地(1～10)	5	10	簡平	S51	41	個別改善	
		町東団地(11～23)	13	13	木造	S53～S54	38～39	個別改善	
		下川原団地	21	21	木造	S60～S62	30～32	個別改善	
		増田新町団地(1～15)	15	15	木造	S63～H元	28～29	個別改善	
		増田新町団地(16～25)	10	10	木造	H3	26	個別改善	
		月山団地	25	25	木造	H4～H5,H7	22～25	個別改善	
	平鹿	第二道川団地(平屋)	10	50	簡平	S48～S52	40～44	個別改善	
		諏訪野団地	20	20	木造	H2～H3	26～27	個別改善	
		五十田団地(戸建)	20	20	木造	H9～H10	19～20	個別改善	
		五十田団地(集合)	1	20	準耐火	H11	18	個別改善	
		五十田団地(特公賃)	10	10	木造	H9	20	個別改善	
	雄物川	今宿団地	10	10	木造	S59	33	個別改善	
		今宿第二団地	11	11	木造	S62	30	個別改善	
		今宿第三団地	6	10	木造	H5	24	個別改善	
		今宿第四団地	1	8	木造	H14	15	個別改善	
	大森	影取住宅	5	5	木造	S63	29	個別改善	
		菅生田住宅	10	10	木造	S63～H元	28～29	個別改善	
		西野住宅	6	12	木造	H2～H3	26～27	個別改善	
	十文字	上掬住宅(16～22)	7	35	簡二	S56～S58,S63	29～36	個別改善	
		西原住宅(単独)	2	8	耐火	S46	46	個別改善	
	山内	ニュータウンいわせ	9	18	木造	H8～H9	20～21	個別改善	
	大雄	大雄東団地(4～6)	3	18	簡二	S57～S59	33～35	個別改善	
		大谷地団地	2	10	簡二	S53～S54	38～39	個別改善	
	<b>合計</b>			<b>234</b>	<b>495</b>				
	用途廃止	横手	郷土館住宅	5	18	簡平	S45	47	用途廃止
			赤谷地住宅	8	43	簡二	S49～S52	40～43	用途廃止
吉沢住宅			5	37	簡二	S53～S54	38～39	用途廃止	
増田		石神団地	1	1	木造	S45	47	用途廃止	
		二本杉団地	6	12	簡平	S50,S54	38～42	用途廃止	
平鹿		平鹿伊勢堂団地	10	10	木造	S41	51	用途廃止	
		平鹿新町団地	10	10	木造	S42	50	用途廃止	
		第二道川団地(二階)	2	9	簡二	S53～S54	38～39	用途廃止	
十文字		山道住宅	16	16	木造	S44～S45	47～48	用途廃止	
		上掬住宅(1～15)	15	84	簡二	S46～S49, S53～S55	37～46	用途廃止	
		十五野住宅	7	37	簡二	S50～S52	40～42	用途廃止	
大雄		大雄東団地(1～3)	3	16	簡二	S50～S52	40～42	用途廃止	
<b>合計</b>			<b>88</b>	<b>293</b>					

## 第8章 計画期間内に実施する維持管理・改善事業の方針

### 1. 点検の実施方針

#### (1) 定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

#### (2) 日常点検の実施方針

定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。

日常点検は、年1回程度建築基準法12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）を参考に実施します。

また、法定点検の点検項目にないものの、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箇所について、点検を行うこととします。

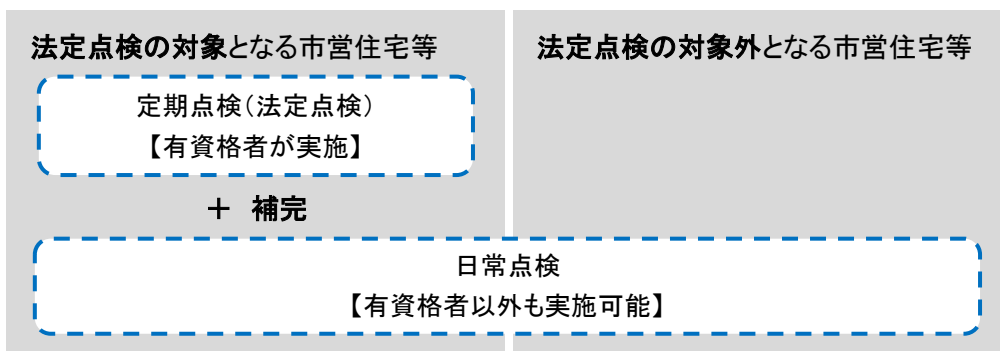


図 定期点検、日常点検の位置づけ

#### (3) 住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニーの劣化状況などの点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検及び日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部やバルコニーなどの点検を実施します。

#### (4) 点検結果のデータベース化

定期点検、日常点検及び入退去に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕や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。

## 2. 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の内容と修繕周期

修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用とについてあらかじめ想定するとともに、定期点検及び日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を行います。

点検時に問題が発生している場合は、速やかに補修を行います。

計画修繕の修繕周期は概ね以下のとおりとします。

表 計画修繕の修繕周期

修繕項目	修繕内容	周期	備考
外壁修繕	外壁の不具合(ひび割れ、浮きなど)を修繕のうえ、棟単位で全面塗装	18年	※1
屋根断熱防水	耐火建築物の屋根を棟単位で断熱防水(屋根断熱防水実施済み住棟については、やり替え)	12年	※1
屋根修繕	木造などの屋根を棟単位で葺き替え	30年	※2
屋根塗装	屋根を棟単位で塗装	5年	※2
給水管取替	給水管(屋外管)を団地又は棟単位で取替	18年	※1
雑排水管取替	台所流し用排水管を棟単位で取替	18年	※1

※1 「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」(経済調査会)より

※2 「UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(UR都市機構)より

### (2) 効率的な計画修繕の実施

計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ・残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ・計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性などを把握した上で両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を実施します。
- ・計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性などが確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。

### (3) 修繕内容のデータベース化

修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕や改善などに向けた履歴を蓄積します。

修繕・点検項目		経過年数																								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
点検	法定点検		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●	
	日常点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	外壁修繕(耐火)																		●							
	外壁修繕(木造)																		●							
	屋根断熱防水(耐火)											●													●	
	屋根修繕(木造)																									
	屋根塗装					●					●						●				●					●
	給水管取替																			●						
	雑排水管取替																		●							

修繕・点検項目		経過年数																								
		26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
点検	法定点検	●		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●
	日常点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	外壁修繕(耐火)											●														
	外壁修繕(木造)											●														
	屋根断熱防水(耐火)											●												●		
	屋根修繕(木造)					●																				
	屋根塗装										●					●				●						●
	給水管取替											●									●					●
	雑排水管取替										●															

修繕・点検項目		経過年数																			
		51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
点検	法定点検		●		●		●		●		●		●		●		●		●		●
	日常点検	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕項目	外壁修繕(耐火)				●														●		
	外壁修繕(木造)				●														●		
	屋根断熱防水(耐火)										●										
	屋根修繕(木造)										●										
	屋根塗装					●					●					●					●
	給水管取替				●															●	
	雑排水管取替			●															●		

図 計画修繕のメンテナンスサイクルイメージ

### 3. 改善事業の実施方針

引き続き活用を図る市営住宅等については、居住者の居住性や安全性、躯体の長寿命化などの必要性及び効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。

#### 【修繕対応】

実施方針：標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性や安全性などの維持が図られ、長期的に市営住宅等を活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

○水漏れや外壁のひび割れなど、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕    ○退去に伴う空き家修繕    ○外壁塗装の塗り替えや屋根防水工事など、周期的に実施する必要がある計画的な修繕    など

#### 【安全性確保型】

実施方針：耐震改修などにより躯体の安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備又は確保の必要性について検討します。

○耐震改修    ○外壁落下防止改修    など

#### 【長寿命化型】

実施方針：一定の居住性や安全性などが確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

○外壁の耐久性向上    ○屋上防水    ○ガス管改修    など

#### 【福祉対応型】

実施方針：高齢者が安全に安心して居住できるように、住居内、共用部及び屋外の住環境の改善を実施します。

○設備の高齢化対応    ○流し台や洗面台の更新    ○住戸内や共用部の手すりの設置など

#### 【居住性向上型】

実施方針：引き続き活用を図る昭和40年代以降のストックについて、住戸規模や間取りの改善又は住戸や住棟設備の機能向上など、居住性の向上の必要性について検討します。

○間取りの改修    ○断熱化    ○三点給湯・換気設備の設置    ○浴室のユニットバス化    など

#### 【脱炭素社会対応型】

実施方針：省エネルギー性能を向上させる改善や再生可能エネルギー設備などの設置を検討します。

○省エネ性能の高い設備機器への交換    ○LED化    など

## 4. 建替事業の実施方針

---

### (1) 全体方針

- ・改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先します。原則として、建替事業をしなければ安全性が確保されないといった改善事業では対応できない場合や、耐用年限を経過して躯体が著しく劣化し、改善事業よりも建替事業のほうがライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に建替事業を実施します。

#### 1) 老朽住宅の削減

耐用年限を経過した老朽化が著しい住棟については、用途廃止を着実に進めます。

#### 2) 複合化や合築の検討

市営住宅等の建替時には、廃止又は統合による集約化や福祉施設などのほかの公益施設との合築又は併設を検討します。

#### 3) 民間活力導入の検討

市営住宅等の建替においては、さらに効果的で効率的な事業を進めるため、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討します。

#### 4) ユニバーサルデザインの推進

「秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例」に準拠するユニバーサルデザイン対応の住戸とし、誰もが安心して入居できる居住環境の実現を図ります。

#### 5) 雪との共生・景観に配慮した整備の推進

本市は日本有数の豪雪地帯で、市営住宅等の建替などの際には、雪国に適した克雪住宅化や、高气密・高断熱化による環境負荷低減により、本市が有する豊かな自然環境との共生に配慮します。

また、建替などにあたっては、周辺の景観に配慮した市営住宅等の整備を進めます。

## 5. 維持管理業務の実施方針

---

### (1) 維持管理業務の外部委託

老朽化に伴う修繕が年々増加し、修繕費用が増大しています。また、管理人業務や周辺環境の維持及び独居高齢者の見守りなどに関する業務についても、入居者の高齢化を理由としたなり手不足が課題となっています。

入居者から修繕の要望があった場合は、市職員が現地を確認した上で民間業者へ修繕を依頼していますが、現地確認や修繕の必要性の判断に時間を要するなどの課題があります。

このことから、平成 31 年 4 月 1 日より指定管理者制度を導入し、十分な経験や実績があり、迅速かつ的確に業務を行うことができる民間事業者に委託をすることで、入居者サービスの向上及び効率的な施設の維持管理を推進しています。

# 第9章 長寿命化のための事業実施予定一覧

効果的・効率的な事業実施及び事業の平準化を推進するため、今後10年間における事業実施計画(事業プログラム)を設定し、個別改善や用途廃止などの事業を計画的に実施します。

市営住宅等の需要、本市の財政状況、定期的な点検による改善や修繕などの対応の必要性などを総合的に考慮し、5年を経過した令和4年度に事業プログラムの見直しを行いました。

地域名	住宅名	3次判定	管理戸数 H29末	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	管理戸数 R9末
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
横手	郷土館住宅	用途廃止(※)	18						▲18					
	赤谷地住宅	用途廃止(※)	43						▲43					
	吉沢住宅	用途廃止(※)	37						▲37					
	南町住宅	個別改善(長寿命化型)	24											24
	七日市住宅	個別改善(長寿命化型)	18											18
	南朝日が丘住宅	個別改善(長寿命化型)	64											64
	南朝日が丘住宅セカンド	個別改善(長寿命化型)	20											20
	増田	石神団地	用途廃止(※)	1						▲1				
二本杉団地		用途廃止(※)	12						▲12					
町東団地		個別改善(居住性向上型)	23											23
下川原団地		個別改善(修繕対応)	21											21
増田新町団地(1~15)		個別改善(修繕対応)	15											15
増田新町団地(16~25)		個別改善(修繕対応)	10											10
月山団地		個別改善(長寿命化型)	25											25
田町団地		維持管理	16											16
平鹿	田町団地(特公費)	維持管理	4											4
	平鹿伊勢堂団地	用途廃止(※)	10						▲10					
	平鹿新町団地	用途廃止(※)	10						▲10					
	第二道川団地(平屋)	個別改善(居住性向上型)	50											50
	第二道川団地(二階)	用途廃止(※)	9						▲9					
	諏訪野団地	個別改善(修繕対応)	20											20
	五十田団地	個別改善(長寿命化型)	40											40
	五十田団地(特公費)	個別改善(長寿命化型)	10											10
雄物川	醍醐団地	維持管理	50											50
	今宿団地	個別改善(修繕対応)	10											10
	今宿第二団地	個別改善(修繕対応)	11											11
	今宿第三団地	個別改善(長寿命化型)	10											10
	今宿第四団地	個別改善(修繕対応)	8											8
大森	下鶴田団地	維持管理	54											54
	大中島住宅	維持管理	18											18
	影取住宅	個別改善(修繕対応)	5											5
	菅生田住宅	個別改善(修繕対応)	10											10
	西野住宅	個別改善(修繕対応)	12											12
十文字	西野住宅(特公費)	維持管理	24											24
	西野団地住宅	維持管理	36											36
	旭団地	維持管理	26											26
	山道住宅	用途廃止(※)	16						▲16					
	上掬住宅(1~15)	用途廃止(※)	84						▲84					
山内	上掬住宅(16~22)	個別改善(居住性向上型)	35											35
	十五野住宅	用途廃止(※)	37						▲37					
	西原住宅(単独)	個別改善(長寿命化型)	8											8
大雄	ニュータウンいわせ	個別改善(長寿命化型)	18											18
	ニュータウンいわせ(特公費)	維持管理	2											2
	南相野々住宅(定住促進)	維持管理	20											20
大雄	大雄東団地(1~3)	用途廃止(※)	16						▲16					
	大雄東団地(4~6)	個別改善(修繕対応)	18											18
	大谷地団地	個別改善(修繕対応)	10											10
			1,038						▲293					745

※用途廃止と判定された住宅は、入居者の退去状況により除却が可能となった住棟から順次廃止・除却を実施

図 事業実施計画(ロードマップ)

# 1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

## 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地庫 改良住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOCC 縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検後に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9				
南町住宅	No.1	24	耐火	S54	令和8年		ガス修繕 (修繕)				外壁断熱 (長寿命)	屋上防水 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕) LED化(修 繕)						525	
七日市住宅	No.1	18	耐火	S56	令和8年		ガス更新 (長寿命)						火災警報器 交換(修繕)	手すり (修繕)					759	
南朝日が丘 住宅	No.1	7	耐火	S57	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						91	1号棟一川
南朝日が丘 住宅	No.2	7	耐火	S57	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 給水管 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						91	2号棟一川
南朝日が丘 住宅	No.6	7	耐火	S58	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)	給水管 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						107	3号棟一船
南朝日が丘 住宅	No.7	7	耐火	S58	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)			屋上防水 (長寿命)	給水管 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						107	4号棟一船
南朝日が丘 住宅	No.8	9	耐火	S59	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 給水管 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						131	5号棟一岸
南朝日が丘 住宅	No.9	7	耐火	S59	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						92	6号棟一岸
南朝日が丘 住宅	No.11	11	耐火	S60	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 給水管 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						166	7号棟一橋
南朝日が丘 住宅	No.12	9	耐火	S60	令和9年		ガス更新 (長寿命)	受水槽設備 (長寿命)				屋上防水 (長寿命)	火災警報器 交換(修繕)						128	8号棟一水
南朝日が丘 住宅セカンド	No.1	10	耐火	S63	令和8年				屋上防水 給水管 (長寿命)				火災警報器 交換(修繕)	給水ポンプ 交換等 (修繕)					208	I
南朝日が丘 住宅セカンド	No.3	10	耐火	H1	令和8年				屋上防水 給水管 (長寿命)				火災警報器 交換(修繕)	給水ポンプ 交換等 (修繕)					157	II

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地産農 改良住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考					
					法定点検	法定点検後に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9							
町東団地	No.1	2	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)									1号・2号
町東団地	No.2	2	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)									3号・4号
町東団地	No.3	2	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)									5号・6号
町東団地	No.4	2	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)									7号・8号
町東団地	No.5	2	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)									9号・10号
町東団地	No.6	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									11号
町東団地	No.7	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									12号
町東団地	No.8	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									13号
町東団地	No.9	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									14号
町東団地	No.10	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									15号
町東団地	No.11	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									16号
町東団地	No.12	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									17号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横手市

住宅の区分： （公営住宅）<sup>地庫裏</sup> 特定公共 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考												
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9														
町東団地	No.13	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)									18号							
町東団地	No.14	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)										19号						
町東団地	No.15	1	木造	S53										火災警報器 交換(修繕)											20号					
町東団地	No.16	1	木造	S54										火災警報器 交換(修繕)											21号					
町東団地	No.17	1	木造	S54										火災警報器 交換(修繕)												22号				
町東団地	No.18	1	木造	S54										火災警報器 交換(修繕)													23号			
下川原団地	No.1	1	木造	S60										火災警報器 交換(修繕)													1号			
下川原団地	No.2	1	木造	S60										火災警報器 交換(修繕)														2号		
下川原団地	No.3	1	木造	S60										火災警報器 交換(修繕)															3号	
下川原団地	No.4	1	木造	S60										火災警報器 交換(修繕)															4号	
下川原団地	No.5	1	木造	S60										火災警報器 交換(修繕)															5号	
下川原団地	No.6	1	木造	S61										火災警報器 交換(修繕)															6号	



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横手市

住宅の区分： 特定公共 地権者 改良住宅 その他( )  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9						
下川原団地	No.19	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)							19号	
下川原団地	No.20	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)								20号
下川原団地	No.21	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)								21号
増田新町団 地	No.1	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								7号
増田新町団 地	No.2	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								12号
増田新町団 地	No.3	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								13号
増田新町団 地	No.4	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								14号
増田新町団 地	No.5	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								15号
増田新町団 地	No.6	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)								3号
増田新町団 地	No.7	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)								4号
増田新町団 地	No.8	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)								5号
増田新町団 地	No.9	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)								6号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横手市

住宅の区分： (公営住宅)(特定公共賃貸住宅)(地権者改良住宅)(その他)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 差じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9					
増田新町団地	No.10	1	木造	H1																1号	
増田新町団地	No.11	1	木造	H1																	2号
増田新町団地	No.12	1	木造	H1																	8号
増田新町団地	No.13	1	木造	H1																	9号
増田新町団地	No.14	1	木造	H1																	10号
増田新町団地	No.15	1	木造	H1																	11号
増田新町団地	No.16	1	木造	H3																	21号
増田新町団地	No.17	1	木造	H3																	22号
増田新町団地	No.18	1	木造	H3																	23号
増田新町団地	No.19	1	木造	H3																	24号
増田新町団地	No.20	1	木造	H3																	25号
増田新町団地	No.21	1	木造	H3																	16号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅)<sup>特定公共</sup> 賃貸住宅 <sup>地権者</sup> 改良住宅 その他 )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9						
増田新町団 地	No.22	1	木造	H3										火災警報器 交換(修繕)							17号	
増田新町団 地	No.23	1	木造	H3										火災警報器 交換(修繕)								18号
増田新町団 地	No.24	1	木造	H3										火災警報器 交換(修繕)								19号
増田新町団 地	No.25	1	木造	H3										火災警報器 交換(修繕)								20号
月山団地	No.1	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								1号
月山団地	No.2	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								2号
月山団地	No.3	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								3号
月山団地	No.4	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								4号
月山団地	No.5	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								5号
月山団地	No.6	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								6号
月山団地	No.7	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								7号
月山団地	No.8	1	木造	H4										火災警報器 交換(修繕)								8号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横手市

住宅の区分： 特定公共 地庫裏 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共団地) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考										
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9												
月山団地	No.9	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)								9号					
月山団地	No.10	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)										10号			
月山団地	No.11	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)											11号		
月山団地	No.12	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)											12号		
月山団地	No.13	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)												13号	
月山団地	No.14	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)												14号	
月山団地	No.15	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													15号
月山団地	No.16	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													16号
月山団地	No.17	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													17号
月山団地	No.18	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													18号
月山団地	No.19	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													19号
月山団地	No.20	1	木造	H5											火災警報器 交換(修繕)													20号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地権者 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9											
月山団地	No.21	1	木造	H5										火災警報器 交換(修繕)							21号						
月山団地	No.22	1	木造	H5										火災警報器 交換(修繕)									22号				
月山団地	No.23	1	木造	H7										火災警報器 交換(修繕)										23号			
月山団地	No.24	1	木造	H7										火災警報器 交換(修繕)										24号			
月山団地	No.25	1	木造	H7										火災警報器 交換(修繕)											25号		
田町団地	No.1	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)											9号		
田町団地	No.2	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												14号	
田町団地	No.3	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												15号	
田町団地	No.4	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												16号	
田町団地	No.5	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												17号	
田町団地	No.6	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												18号	
田町団地	No.7	1	木造	H15										火災警報器 交換(修繕)												19号	



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 横手市

住宅の区分： 特定公共 地権者 改良住宅 その他( )  
(公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考			
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9					
第二道川団地	No.4	5	簡平	S49										火災警報器 交換(修繕)							4号棟
第二道川団地	No.5	5	簡平	S50										火災警報器 交換(修繕)							5号棟
第二道川団地	No.6	5	簡平	S50										火災警報器 交換(修繕)							6号棟
第二道川団地	No.7	5	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)							7号棟
第二道川団地	No.8	5	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)							8号棟
第二道川団地	No.9	5	簡平	S52										火災警報器 交換(修繕)							9号棟
第二道川団地	No.10	5	簡平	S51										火災警報器 交換(修繕)							10号棟
諏訪野団地	No.1	1	木造	H2										火災警報器 交換(修繕)							8号 屋根塗装(H29)
諏訪野団地	No.2	1	木造	H2										火災警報器 交換(修繕)							9号 屋根塗装(H29)
諏訪野団地	No.3	1	木造	H2										火災警報器 交換(修繕)							10号 屋根塗装(H29)
諏訪野団地	No.4	1	木造	H3										屋根塗装 (修繕)							13号
諏訪野団地	No.5	1	木造	H3										火災警報器 交換(修繕)							14号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地権者 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9											
諏訪野団地	No.6	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																		15号		
諏訪野団地	No.7	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			17号	
諏訪野団地	No.8	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			18号	
諏訪野団地	No.9	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			19号	
諏訪野団地	No.10	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			20号	
諏訪野団地	No.11	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			11号	
諏訪野団地	No.12	1	木造	H3			屋根塗装 (修繕)																			12号	
諏訪野団地	No.14	1	木造	H2																						1号 屋根塗装(H29)	
諏訪野団地	No.15	1	木造	H2																						2号 屋根塗装(H29)	
諏訪野団地	No.16	1	木造	H2																						3号 屋根塗装(H29)	
諏訪野団地	No.17	1	木造	H2																						4号 屋根塗装(H29)	
諏訪野団地	No.18	1	木造	H2																						5号 屋根塗装(H29)	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地権者 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 経費効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9				
諏訪野団地	No.19	1	木造	H2																6号 屋根塗装(H29)
諏訪野団地	No.20	1	木造	H2																7号 屋根塗装(H29)
諏訪野団地	No.21	1	木造	H3				屋根塗装 (修繕)												16号
五十田団地	No.6	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-1号棟
五十田団地	No.7	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-2号棟
五十田団地	No.8	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-3号棟
五十田団地	No.9	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-4号棟
五十田団地	No.10	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-5号棟
五十田団地	No.16	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-6号棟
五十田団地	No.17	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-7号棟
五十田団地	No.18	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-8号棟
五十田団地	No.19	1	木造	H9					屋根塗装 (修繕)											B-9号棟



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地産業 改良住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9						
醍醐団地	No.A-1	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-1号・A-2号
醍醐団地	No.A-2	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-3号・A-4号
醍醐団地	No.A-3	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-5号・A-6号
醍醐団地	No.A-4	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-7号・A-8号
醍醐団地	No.A-5	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-9号・A-10号
醍醐団地	No.A-6	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-11号・A-12号
醍醐団地	No.A-7	2	木造	H19										火災警報器 交換(修繕)								A-13号・A-14号
醍醐団地	No.A-8	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								A-15号・A-16号
醍醐団地	No.B-1	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								B-1号・B-2号
醍醐団地	No.B-2	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								B-3号・B-4号
醍醐団地	No.B-3	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								B-5号・B-6号
醍醐団地	No.B-4	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								B-7号・B-8号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地産業 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9						
醍醐団地	No.B-5	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)							B-9号・B-10号	
醍醐団地	No.B-6	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								B-11号・B-12号
醍醐団地	No.B-7	2	木造	H19										火災警報器 交換(修繕)								B-13号・B-14号
醍醐団地	No.B-8	2	木造	H19										火災警報器 交換(修繕)								B-15号・B-16号
醍醐団地	No.B-9	2	木造	H19										火災警報器 交換(修繕)								B-17号・B-18号
醍醐団地	No.C-1	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								C-1号・C-2号
醍醐団地	No.C-2	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								C-3号・C-4号
醍醐団地	No.C-3	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								C-5号・C-6号
醍醐団地	No.C-4	2	木造	H18										火災警報器 交換(修繕)								C-7号・C-8号
醍醐団地	No.D-1	2	木造	H20										火災警報器 交換(修繕)								D-1号・D-2号
醍醐団地	No.D-2	2	木造	H20										火災警報器 交換(修繕)								D-3号・D-4号
醍醐団地	No.D-3	2	木造	H20										火災警報器 交換(修繕)								D-5号・D-6号



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市  
 特定公共 地権者  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共採) 改良住宅 その他( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 経費効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9				
今宿第二団地	No.2	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						2号棟
今宿第二団地	No.3	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						3号棟
今宿第二団地	No.4	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						4号棟
今宿第二団地	No.5	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						5号棟
今宿第二団地	No.6	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						6号棟
今宿第二団地	No.7	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						7号棟
今宿第二団地	No.8	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						8号棟
今宿第二団地	No.9	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						9号棟
今宿第二団地	No.10	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						10号棟
今宿第二団地	No.11	1	木造	S62										火災警報器 交換(修繕)						11号棟
今宿第三団地	No.1	2	木造	H5										火災警報器 交換(修繕)						3・4号棟
今宿第三団地	No.2	2	木造	H5										火災警報器 交換(修繕)						5号棟・6号棟



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地権者 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9										
下鶴田団地	No.8	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)										A-8号棟	
下鶴田団地	No.9	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											A-9号棟
下鶴田団地	No.10	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											A-10号棟
下鶴田団地	No.11	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											A-11号棟
下鶴田団地	No.12	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-1号棟
下鶴田団地	No.13	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-2号棟
下鶴田団地	No.14	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-3号棟
下鶴田団地	No.15	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-4号棟
下鶴田団地	No.16	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-5号棟
下鶴田団地	No.17	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-6号棟
下鶴田団地	No.18	1	木造	H15											火災警報器 交換(修繕)											B-7号棟
下鶴田団地	No.19	1	木造	H16											火災警報器 交換(修繕)											C-1号棟

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地域費 改良住宅 その他( )  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 経費効果 (千円/年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9									
下鶴田団地	No.20	1	木造	H16																				C-2号棟	
下鶴田団地	No.21	1	木造	H16																					C-3号棟
下鶴田団地	No.22	1	木造	H16																					C-4号棟
下鶴田団地	No.23	1	木造	H16																					C-5号棟
下鶴田団地	No.24	1	木造	H16																					D-1号棟
下鶴田団地	No.25	1	木造	H16																					D-2号棟
下鶴田団地	No.26	1	木造	H16																					D-3号棟
下鶴田団地	No.27	1	木造	H16																					D-4号棟
下鶴田団地	No.28	1	木造	H16																					D-5号棟
下鶴田団地	No.29	1	木造	H16																					D-6号棟
下鶴田団地	No.30	1	木造	H17																					E-1号棟
下鶴田団地	No.31	1	木造	H17																					E-2号棟

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅)<sup>特定公共</sup> 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 経費効果 (千円/年)	備考							
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9									
下鶴田団地	No.32	1	木造	H17																				E-3号棟	
下鶴田団地	No.33	1	木造	H17																					E-4号棟
下鶴田団地	No.34	1	木造	H17																					E-5号棟
下鶴田団地	No.35	2	木造	H17																					F棟-1・2号室
下鶴田団地	No.36	2	木造	H17																					F棟-3・4号室
下鶴田団地	No.37	2	木造	H17																					F棟-5・6号室
下鶴田団地	No.38	2	木造	H17																					F棟-7・8号室
下鶴田団地	No.39	4	木造	H17																					G棟-1~4号室
下鶴田団地	No.40	4	木造	H17																					G棟-5~8号室
下鶴田団地	No.41	4	木造	H17																					G棟-9~12号室
大中島住宅	No.1	18	耐火	S56	令和8年																				363
影取住宅	No.1	1	木造	S63																					1号

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市  
 特定公共 地域貢献  
 (公営住宅) 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 経費効果 (千円/年)	備考																	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9																			
影取住宅	No.2	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)								2号													
影取住宅	No.3	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)										3号											
影取住宅	No.4	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)											4号										
影取住宅	No.5	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)												5号									
菅生田住宅	No.1	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)													1号								
菅生田住宅	No.2	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)														2号							
菅生田住宅	No.3	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)															3号						
菅生田住宅	No.4	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)																4号					
菅生田住宅	No.5	1	木造	S63										火災警報器 交換(修繕)																	5号				
菅生田住宅	No.6	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)																		6号			
菅生田住宅	No.7	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)																			7号		
菅生田住宅	No.8	1	木造	H1										火災警報器 交換(修繕)																				8号	



【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: 特定公共 地権者 改良住宅 その他( )  
 (公営住宅) (公営住宅) (公営住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考									
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9											
旭団地	No.3	4	木造	H18	令和10年																			624	3号棟		
旭団地	No.4	4	木造	H18	令和10年																				624	4号棟	
旭団地	No.5	6	木造	H19																						5号棟	
旭団地	No.6	4	木造	H19																						6号棟	
上掬住宅	No.13	5	簡二	S56																						16号棟	
上掬住宅	No.18	5	簡二	S56																						17号棟	
上掬住宅	No.14	5	簡二	S57																						18号棟	
上掬住宅	No.19	5	簡二	S57																						19号棟	
上掬住宅	No.20	5	簡二	S58																						20号棟	
上掬住宅	No.21	5	簡二	S58																						21号棟	
上掬住宅	No.22	5	簡二	S63																						22号棟	
ニュータウン いわせ	No.2	2	木造	H8																						1号棟	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 横手市

住宅の区分: (公営住宅) 特定公共 地権者 改良住宅 その他( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 削減効果 (千円/年)	備考								
					法定点検	法定点検に 準じた点検	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9										
ニュータウン いわせ	No.4	2	木造	H9																					4号棟	
ニュータウン いわせ	No.5	2	木造	H9																						5号棟
ニュータウン いわせ	No.6	2	木造	H9																						6号棟
ニュータウン いわせ	No.7	2	木造	H8																						2号棟
ニュータウン いわせ	No.8	2	木造	H8																						3号棟
ニュータウン いわせ	No.9	2	木造	H9																						7号棟
ニュータウン いわせ	No.10	2	木造	H9																						8号棟
ニュータウン いわせ	No.11	2	木造	H9																						9号棟
大雄東団地	No.4	6	簡二	S57																						4号棟
大雄東団地	No.5	6	簡二	S58																						5号棟
大雄東団地	No.6	6	簡二	S59																						6号棟
大谷地団地	No.1	5	簡二	S53																						1号棟













# 第10章 長寿命化のための維持管理による効果

## 1. 維持管理におけるライフサイクルコストの算出

### ① 基本的な考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月)のライフサイクルコスト(LCC)算出の考え方に基づき、新規整備及び建替事業を実施する市営住宅等についてはLCCを算出し、長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する市営住宅等については標準的なLCCの縮減効果を算出します。

### ② 算出方法

新規整備及び建替事業のLCCは建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮して算出します。

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業によるLCCの縮減効果は、実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行います。

$$\begin{aligned} \text{① 1棟のLCC縮減効果} &= \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)} \\ \text{② LCC(計画前)} &= \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}}{\text{評価期間(改善非実施)}} \\ \text{③ LCC(計画後)} &= \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}}{\text{評価期間(改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}] \end{aligned}$$

建設費(推定再建設費)等については、以下の方法により算出した数値を使用します。

#### ア) 推定再建築費

- ・公営住宅の推定再建築費は、近傍同種家賃算出式で用いているものを使用します。(各住戸別の戸あたり工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)
- ・公営住宅以外の住宅は、建設当時の標準建設費に規則第23条の率を乗じて算出します。
- ・新規整備事業及び建替事業における推定再建築費は、平成29年度の標準建設費に社会的割引率(4%)を乗じた値を採用します。

#### イ) 修繕費乗率

- ・木造及び簡易耐火構造は、中耐階段室型の修繕費乗率を準用します。

#### ウ) 計画前・計画後評価期間

- ・下表のとおり設定します。

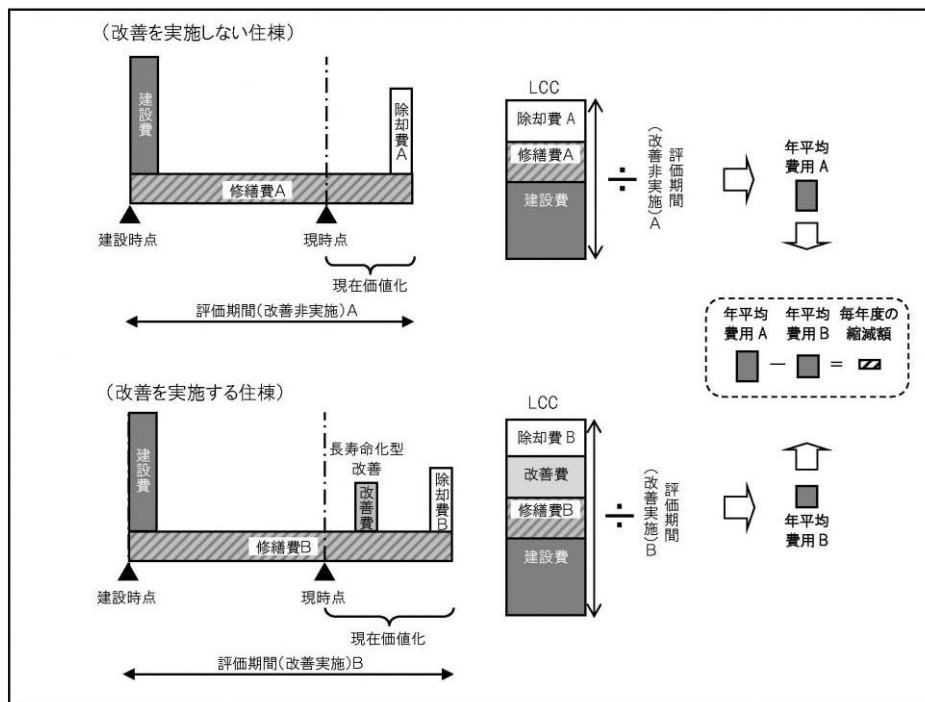
	計画前評価期間	計画後評価期間
耐火構造	築後60年	築後70年
準耐火構造、簡易耐火構造二階建	築後45年	築後55年
木造、簡易耐火構造平屋建	築後30年	築後45年

エ) 修繕周期、改善等の単価の設定

・下表のとおり設定します。

項目	周期(年)	単価(千円/戸)	備考
床・壁・天井仕上、内外建具、キッチン・洗面・UB など	任意	9,500	積算による(簡平の例)
2戸⇒1戸(床・壁・天井仕上、内外建具、キッチン・洗面・UB など)	任意	11,700	積算による(簡平の例)
耐震改修	任意	3,000	他市事例
外壁修繕(耐火)	18 <sup>※1</sup>	1,000	他市事例
外壁修繕(木造)	18 <sup>※1</sup>	220	実績
屋根断熱防水(耐火)	12 <sup>※1</sup>	750	実績
屋根修繕(木造)	30 <sup>※2</sup>	1,300	他市事例
屋根塗装	5 <sup>※2</sup>	400	実績
給水管取替	18 <sup>※1</sup>	480	※3
雑排水管取替	18 <sup>※1</sup>	140	※3
配管改修(ガス管など)	任意	150	実績
バリアフリー(手すり、段差など)	任意	700	実績
断熱性向上(耐火)	任意	3,000	実績
断熱性向上(木造)	任意	800	※4
設備改修(サッシなど)	任意	780	実績
UB 改修	任意	1,200	他市事例
下水道切り替え	任意	1,000	実績
浄化槽	任意	1,000	積算による
受水槽	任意	1,000	実績
除却費	—	1,000	※3

- ※1 「UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画」(UR 都市機構) より
- ※2 「平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト」(経済調査会) より
- ※3 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年 8 月) より
- ※4 「横手市住宅需要調査」(平成 20 年 3 月) より



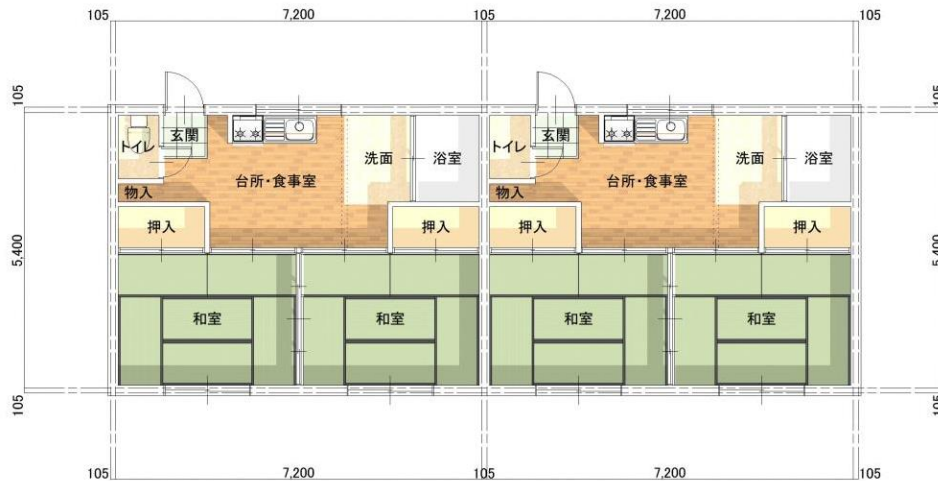
ライフサイクルコスト削減効果の算出イメージ

(出典: 「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成 28 年 8 月) より)

【参考】全面改修の工事費

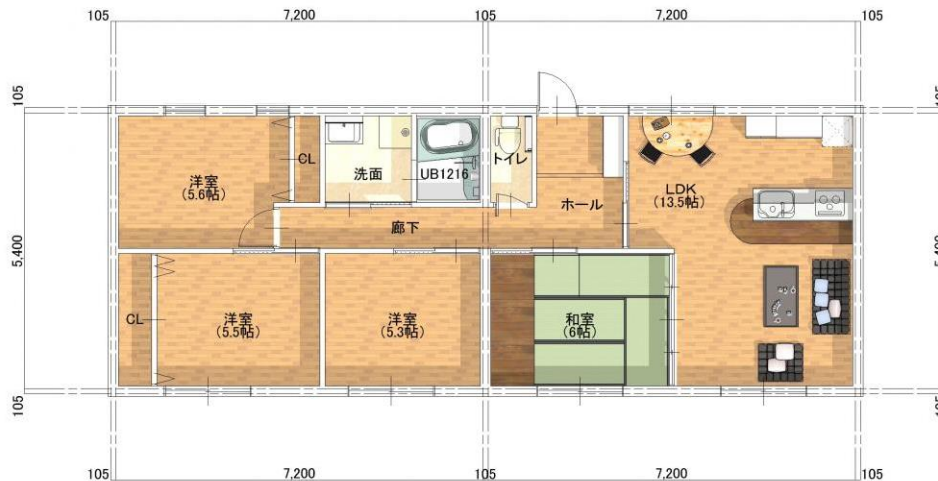
改修パターン	概算金額	備考・工事内容
1戸→1戸	585 千円	2戸改装(11,700 千円) 床・壁・天井仕上、内外建具、キッチン・洗面・UBなど
2戸→1戸	9,500 千円	床・壁・天井仕上、内外建具、キッチン・洗面・UBなど

■ 1戸ごとの全面改修イメージ (簡平)



部屋名	面積 m <sup>2</sup>
玄関	0.81
台所・食事室	8.91
和室	9.72
押入	1.62
洗面	9.72
浴室	1.62
トイレ	1.22
物入	0.41
洗面	2.43
浴室	2.43
合計	38.89

■ 2戸→1戸の全面改修イメージ (簡平)



部屋名	面積 m <sup>2</sup>
ホール	4.86
LDK	21.87
和室	9.72
洋室	8.51
洋室	8.91
CL	2.03
洋室	9.05
CL	1.08
廊下	4.55
トイレ	1.62
洗面	3.24
UB1216	2.43
合計	77.87

## 2. 改善事業モデル計画

南朝日が丘住宅をモデルに、「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用いて改善事業による維持管理による効果を算出します。改善事業としては、屋上防水、受水槽、給水管、ガス管改修などを予定します。

計画前LCC305,631円/戸・年に対して、計画後LCCは291,382円/戸・年であり、年平均縮減額は14,250円/戸・年となります。住棟あたりのLCCの年平均縮減額は99,747円/棟・年と算出されます。

### モデル住棟別LCCの算定

入力欄

#### ■住棟諸元

団地名	南朝日が丘住宅	評価時点(和暦)
住棟番号	No.1	H29
戸数	7	
構造	中耐階段室型	
建設年度	S57	
建設年代	S60	
モデル住棟	S60中耐階段室型	
経過年数	35	

#### ■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1,078,000 円/戸	40 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	302,380 円/戸	40 年
貯水槽	1,411,403 円/戸	37 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	113,721 円/戸	36 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	1,200,000 円/戸	45 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕	25,469 円/戸	42 年
計	4,130,973 円/戸	—

#### ■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	40 年
床防水		
外壁塗装等		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	40 年
貯水槽	1	37 年
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備	1	36 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連絡送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット	1	45 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕	1	42 年
計	6	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	60年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	5,111,864円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,121,909円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	8,233,773円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	9,729,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.375	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	375,117円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	305.631円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,235,415円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,311,835円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	7,035,444円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	4,130,973円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	3,378,872円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	9,729,000円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.253	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	253,415円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	291.382円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	14,250円/戸・年	—
⑬	住棟あたりの年平均縮減額(⑫×戸数)	99,747円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

### 3. 算出結果

前章の「1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧」及び「2. 新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧」に取りまとめています。

