

第3章 事業手法の選定

1. スtock推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(令和3(2021)年10月公表)を用いて、「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計すると目標年次で**633世帯**となります。この推計値は、そのまま将来必要な公営住宅ストック量を示すものではないことから、需要戸数の目安として捉え、目標管理戸数は、この結果を参考にしつつ、既存公営住宅の管理戸数や需要の状況を踏まえて設定します。

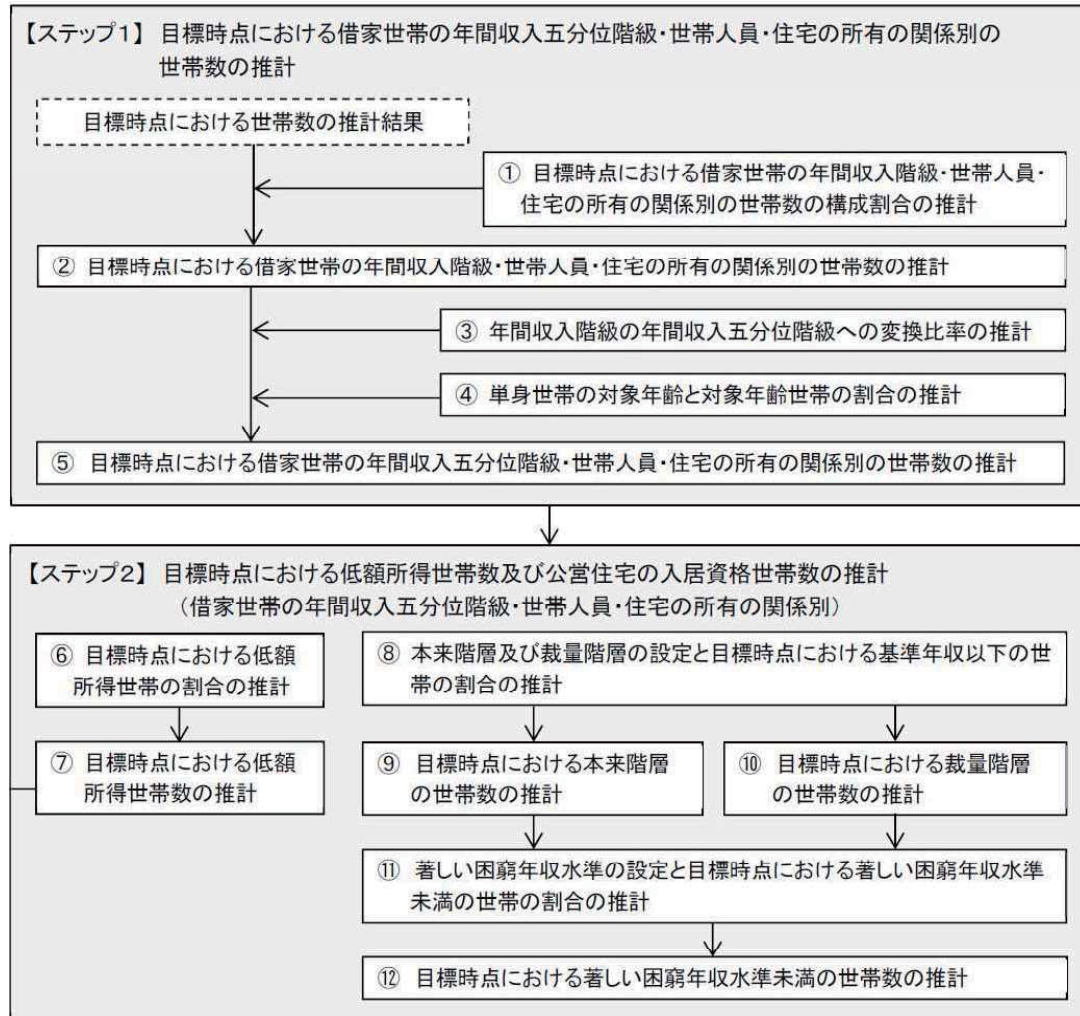


図 プログラムによる「著しい困窮年収未満の世帯数」(=需要戸数)の推計フロー

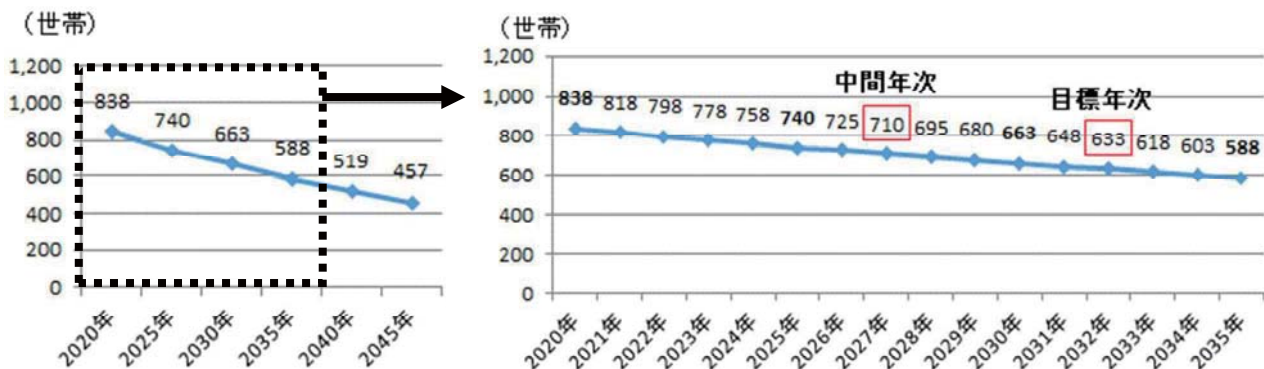


図 目標年次における「著しい困窮年収未満世帯数」(=需要戸数)

※プログラムは5年単位での推計のため、中間年次、目標年次の推計値は一定に推移するものとして算出

2. 住宅別事業手法の選定

(1) 選定方法

①選定フロー

平成 28（2016）年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「新指針」）の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

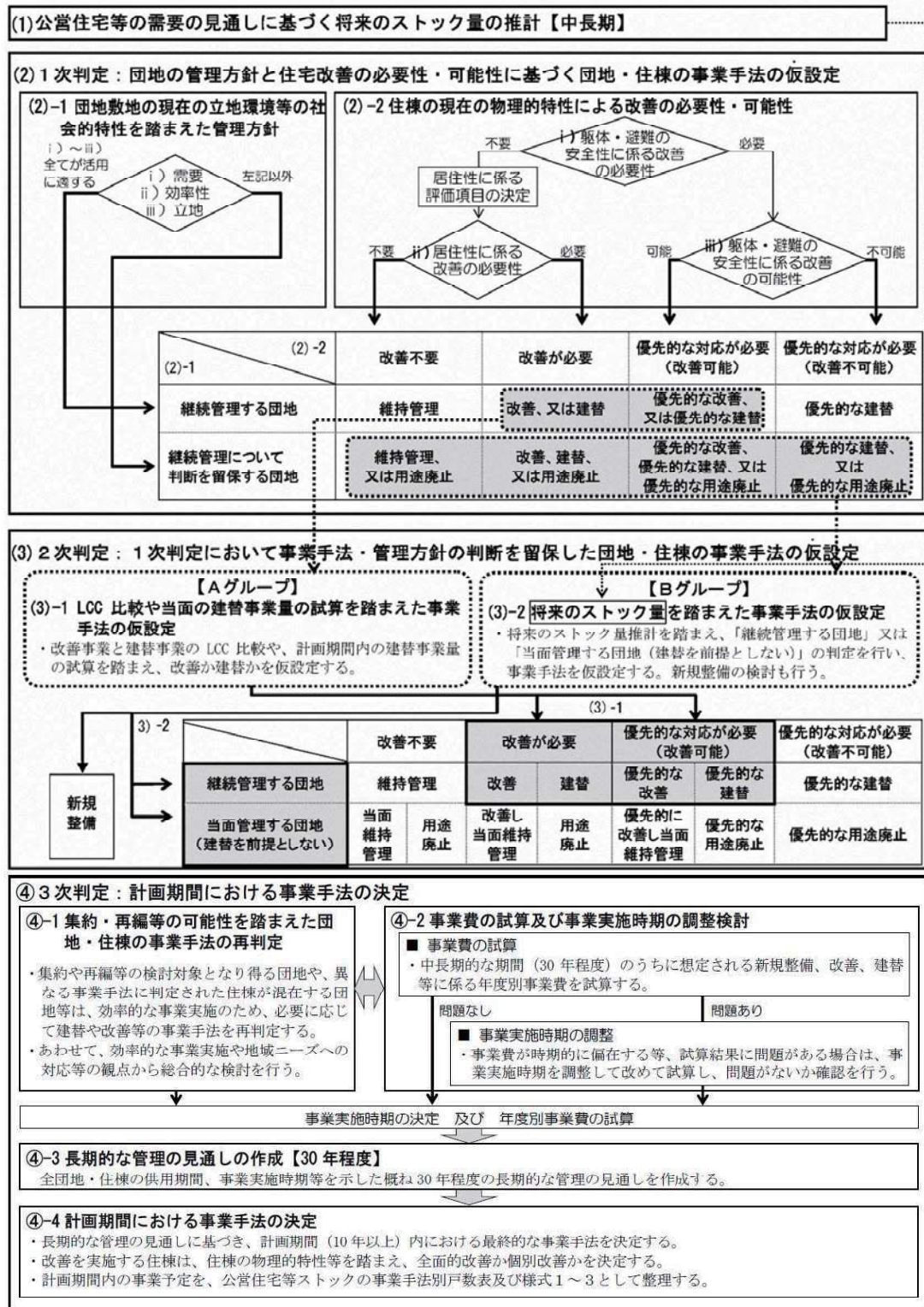


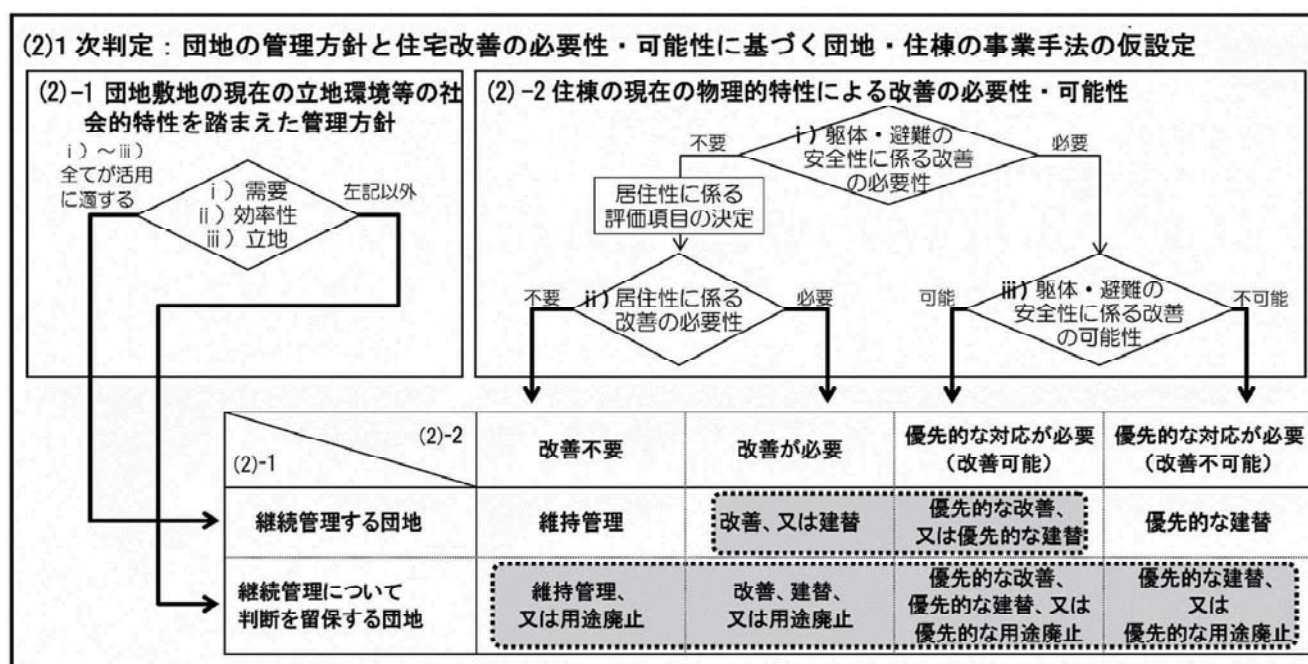
図 事業手法の選定フロー

②選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目		評価基準	評価結果	判定	
1 次 判 定	(2)-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針					
	i) 需要	応募倍率	5年間(H28～R2年度)平均の応募倍率1.0以上、もしくは満室による募集なし	○	○のみ →継続管理 ×あり →継続管理について判断を留保	
			5年間(H28～R2年度)平均の応募倍率1.0未満、もしくは募集停止	×		
	ii) 効率性	用途地域	地域内	○		
			地域外	×		
	iii) 立地	防災ハザードマップ	ハザードエリア外	○		
			ハザードエリア内	×		
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性					
	i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○	○のみ →改善不要 ×あり →改善必要	安全性: 改善不要 & 居住性: 改善不要 →改善不要 居住性: 改善必要 →改善が必要 安全性: 改善必要 & 安全性: 改善可能 →優先的な対応が必要(改善可能) 安全性: 改善必要 & 安全性: 改善不可能 →優先的な対応が必要(改善不可能)
			旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×		
二方向避難		避難可能	○			
		避難不可能	×			
ii) 【改善不要】居住性に係る改善の必要性	バリアフリー	有	○	○のみ →改善不要 ×あり →改善必要		
	対応住戸	無	×			
	EV	有	○			
		無	×			
	3点給湯	有	○			
		無	×			
iii) 【改善必要】躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	目標年次における耐用年限	耐用年限未満	○	○ →可能 × →不可能		
		耐用年限経過	×			
2 次 判 定	(3)-1 A: LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定					
	LCC比較(中層耐火構造)	改善・建替を比較して建替の方がコストが高い		縮減効果あり	改善又は優先的な改善	
		改善・建替を比較して改善の方がコストが高い		縮減効果なし	建替又は優先的な建替	
	耐用年限の1.5倍を超過(木造または簡易耐火構造)	改善の対象とする		超過しない	改善又は優先的な改善	
		改善の対象としない		超過する	建替又は優先的な建替	
	(3)-2 B: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定					
	将来ストック量(需要戸数)の推計結果と管理戸数の比較	管理戸数が需要戸数未満		余剰なし	すべてを「維持管理する団地」とする。	
管理戸数が需要戸数以上		余剰あり	建替時に余剰分の戸数を減少させることで、目標年次の戸数が需要戸数以内におさまるように調整を行う。			
LCC比較(中層耐火構造)	(3)-1と同様					
耐用年限の1.5倍を超過(木造または簡易耐火構造)						
3 次 判 定	(4)-1 集約・再編の可能性を踏まえた事業手法の再判定	各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更する必要があるか検討		必要あり	建替や改善等の事業手法を再判定	
				必要なし	2次判定結果から変更なし	
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	中長期的な事業費を試算し、事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題があるか		問題あり	事業実施時期を調整し再度試算	
				問題なし	事業実施時期の決定	

(2) 1次判定

1次判定では、「(2) -1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」と「(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

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

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

i) 需要			
応募倍率			
○	5年間平均の応募倍率 1.0 以上、 もしくは満室による募集なし	×	5年間平均の応募倍率 1.0 未満、 もしくは募集停止
ii) 効率性			
用途地域			
○	区域内	×	区域外
iii) 立地			
防災ハザードマップ			
○	ハザードエリア外	×	ハザードエリア内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
1. 大町借上、2. 新町、3. 中町、 4. 向町、6. 御成町、8. 片山、16. 南町、 17. みどり②、18. 大谷地①	5. 水門前、7. 餅田、9. 狐台、10. 第1獅子ヶ森、 11. 第2獅子ヶ森、12. 根井下、13. 長森、 14. 大森野、15. 前田、17. みどり①、 18. 大谷地②、19. 大谷地（特公賃）、20. 中島、 21. 谷地の平、22. 早口、23. 第2早口
計 213 戸	計 580 戸

(2) -2 : 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4つに分類します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
耐震基準			
○	新耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能	×	避難不可能

○のみ：改善不要

×あり：改善必要

ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			
バリアフリー対応住戸				目標年次における耐用年限			
○	有	×	無				
EV							
○	有	×	無	○	耐用年限未満	×	耐用年限経過
3点給湯							
○	有	×	無				

○のみ

×あり

○のみ

×あり

改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 17. みどり 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	6. 御成町 8. 片山② 16. 南町② 22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 8. 片山① 10. 第1獅子ヶ森 12. 根井下 13. 長森
計 101 戸	計 335 戸	計 92 戸	計 265 戸

1 次判定結果

これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下のとおりになります。Aグループ、Bグループとなった団地・住棟は、2次判定を行います。

物理的特性 社会的特性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替		優先的な建替
	1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	17. みどり② 18. 大谷地①	6. 御成町 8. 片山② 16. 南町②	8. 片山①
	計 101 戸	計 20 戸	計 68 戸	計 24 戸
	Bグループ			
継続管理について 判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	該当なし	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 17. みどり① 18. 大谷地② 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 10. 第1獅子ヶ森 12. 根井下 13. 長森
		計 315 戸	計 24 戸	計 241 戸

(3) 2次判定

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



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

Aグループは、「LCC 比較」または、「耐用年限超過の有無」によって「改善」か「建替」を仮設定します。

中層耐火構造の住宅（耐用年限 70 年）については、改善事業を実施する場合、建替事業を実施する場合の LCC を比較し、改善事業を実施する場合にコスト縮減効果があるかを判定します。

木造または簡易耐火構造（耐用年限 30 年または 45 年）の住宅については、計画期間内に耐用年限の 1.5 倍（45 年）を超過するかどうかにより、改善による長寿命化の可能性を判定します。

LCC 比較（中層耐火構造）			
縮減効果あり	改善事業を実施する。	縮減効果なし	建替事業を実施する。
耐用年限（木造または簡易耐火構造）			
超過しない	改善の対象とする。	超過する	改善の対象としない。

改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
18. 大谷地①	17. みどり②	6. 御成町 16. 南町②	8. 片山②
計 16 戸	計 4 戸	計 56 戸	計 12 戸

(3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

B グループは、1. スtock推計で算出した需要戸数を踏まえて、事業手法を仮設定します。

目標年次である令和 14 (2032) 年の「著しい困窮年収未満の世帯数」は、現在の市営住宅・県営住宅の合計管理戸数よりも少なく、将来的にストックが余剰すると見込まれます。

一方、市内の県営住宅については、「秋田県県営住宅長寿命化計画」において将来も継続管理する方針が示されていることから、目標年次の時点の県営住宅戸数は変化なしと想定し、市営住宅において、余剰分の戸数を減少させることを検討します。

<目標年次の需要戸数と過不足見込み>

需要戸数	公営住宅戸数			過不足戸数
	市営	県営	合計	
633	729	132	861	228 戸余剰

余剰分は、用途廃止となる団地のほか、目標年次までに建替を行う団地において戸数を減少させることによって調整するものとします。

なお、「改善」または「建替」となった住宅は、A グループと同様に「LCC 比較」または「耐用年限超過の有無」によって「改善」か「建替」を仮設定します。

中層耐火構造の住宅（耐用年限 70 年）については、改善事業を実施する場合、建替事業を実施する場合の LCC を比較し、改善事業を実施する場合にコスト縮減効果があるかを判定します。

木造または簡易耐火構造（耐用年限 30 年または 45 年）の住宅については、計画期間内に耐用年限の 1.5 倍（45 年）を超過するかどうかにより、改善による長寿命化の可能性を判定します。

LCC 比較（中層耐火構造）			
縮減効果あり	改善事業を実施する。	縮減効果なし	建替事業を実施する。
耐用年限（木造または簡易耐火構造）			
超過しない	改善の対象とする	超過する	改善の対象としない。

改善が必要		優先的な対応が必要（改善可能）	
改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 18. 大谷地② 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島 21. 谷地の平	17. みどり①	22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 10. 第1獅子ヶ森
計 294 戸	計 21 戸	計 24 戸	計 202 戸

2次判定結果

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

	改善不要	改善が必要		優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替
	1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 16. 南町①	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 18. 大谷地 19. 大谷地(特公賃) 20. 中島 21. 谷地の平	17. みどり	6. 御成町 16. 南町② 22. 早口 23. 第2早口	7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森
	計 101 戸	計 310 戸	計 25 戸	計 80 戸	計 238 戸
	継続管理に ついて 判断を留保 する団地				優先的な用途廃止
12. 根井下 13. 長森					
計 39 戸					

(4) 3次判定

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

したがって、3次判定では、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、事業手法の総合的な判定・見直しを行います。

(4) - 1 : 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となりうる団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。

①団地単位での効率的活用

改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

本市では、該当する団地はありませんでした。

②集約・再編等の可能性

一定の地域において建替と判定された複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

大館地域内に立地する「6. 御成町」は「優先的に改善」と判定されたものの、老朽化が著しいため、同地域内に立地して「優先的に建替」と判定された「7. 餅田」「8. 片山」「10. 第1獅子ヶ森」の3団地と集約建替を検討するものとします。このため、「6. 御成町」の判定は「改善」から「建替」に変更します。

一方、比内地域に立地する「17. みどり」については、単独での建替を想定するため、周辺団地を含め判定の変更は行いません。

③地域ニーズへの対応等

地域ニーズに応じた施設導入、共生社会の実現に向けて、まちづくりの視点や他の事業主体等との連携の視点から総合的な検討を行います。

国の補助においては、100戸以上の公営住宅団地の建替事業に際しては、原則として保育所等（保育所または老人福祉法に定める施設もしくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが要件となっています。

建替予定の団地のうち、大館地域内に立地する「6. 御成町」「7. 餅田」「8. 片山」「10. 第1獅子ヶ森」は、集約建替を行うことにより、建替後の戸数が100戸以上となる可能性が高いことから、医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討します。

(4) - 2 : 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

事業費の試算にあたっての単価は、本市における過去の実績値より、下表のように設定します。

建替の優先順位は、耐用年限超過年数によって判断します。

また、改善について、建設年度が古いものから順次実施すると設定します。

事業内容	対象団地	単価	実施時期
建替	耐火、簡易耐火、木造	1500 万円/戸	耐用年限超過後、優先順位に従って順次実施
長寿命化型改善（屋上防水、外壁塗装等、配管等更新）	耐火、簡易耐火	400 万/戸	建設年度の古いものから順次実施
長寿命化型改善（外壁塗装等）	木造	200 万/戸	建設年度の古いものから順次実施

(4) - 3 : 長期的な管理の見通しの作成

前項での検討結果を踏まえ、作成した長期的な管理の見通しを以下に示します。

	計画期間内 (2022-32) (R4-14)		中期 (2033-42) (R15-24)		長期 (2043-52) (R25-34)	
建替 実施時期	6. 御成町 7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森	48 戸 127 戸 36 戸 75 戸	7. 餅田 17. みどり 20. 中島	125 戸 25 戸 12 戸	11. 第2獅子ヶ森 14. 大森野 15. 前田 16. 南町 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 22. 早口 23. 第2早口	54 戸 14 戸 24 戸 12 戸 107 戸 10 戸 12 戸 12 戸
	計 286 戸		計 162 戸		計 245 戸	
改善 実施時期	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 15. 前田 16. 南町② 21. 谷地の平 22. 早口 23. 第2早口	41 戸 30 戸 54 戸 24 戸 8 戸 18 戸 12 戸 12 戸	1. 大町借上 14. 大森野 19. 大谷地 （特公賃）	30 戸 14 戸 10 戸	2. 新町 3. 中町 4. 向町	15 戸 18 戸 34 戸
	計 199 戸		計 54 戸		計 67 戸	

(4) - 4 : 計画期間における事業手法の決定

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

今後は、管理戸数を 634 戸まで抑えつつ、耐用年限以上又は築 50 年以上の老朽化住宅の更新を行い、老朽化率の改善に取り組めます。

事業手法		対象住宅	基準年次における 管理戸数	目標年次における 目標管理戸数
維持管理		1. 大町借上 2. 新町 3. 中町 4. 向町 14. 大森野 16. 南町① 17. みどり 18. 大谷地 19. 大谷地（特公賃） 20. 中島	269 戸	269 戸
改善	全面的 改善	5. 水門前 9. 狐台 11. 第2獅子ヶ森 21. 谷地の平	199 戸	199 戸
	個別 改善	15. 前田 16. 南町② 22. 早口（定住化促進） 23. 第2早口（定住化促進）		
建替 （戸数減）		6. 御成町 7. 餅田 8. 片山 10. 第1獅子ヶ森	286 戸	230 戸
用途廃止		12. 根井下（解体中） 13. 長森	39 戸	0 戸
市管理計			793 戸	698 戸
うち市営（セーフティネット）			729 戸	634 戸

県営	132 戸	132 戸
市営+県営	861 戸	766 戸
需要戸数	798 戸	633 戸