

鹿角市における良質な住宅・建築物のストックの
形成による住環境向上計画（第三期）

（第4回変更）

ち い きじゅうたくけいかく あきたけんかづのちいき
（地域住宅計画（秋田県鹿角地域））

か づの し
鹿 角 市

令和6年3月

地域住宅計画

計画の名称	鹿角市における良質な住宅・建築物のストックの形成による住環境向上計画(第三期)			地域住宅計画の名称	秋田県鹿角地域
都道府県名	秋田県	作成主体名	鹿角市		
計画期間	令和3年度 ~ 令和7年度				

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

本市は、人口約3万人、北東北三県のほぼ中央部に位置し、鹿角八幡平と十和田インターチェンジにより、盛岡・青森・八戸などの主要都市と約1時間で結ばれ、これらの都市と経済・文化面で交流圏を形成。南に八幡平、北には十和田湖国立公園、奥羽山脈の峰々と米代川に代表される清流が織りなす四季の風情豊かな都市である。気候については、過去10年間の資料(令和元年版鹿角市統計書)をまとめると、平均気温は9.5℃、最高気温が34.1℃、最低気温が-15.7℃と寒暖の差が約50℃、降雪時期の最深積雪は81cmと、夏は比較的高温、冬は寒さが厳しく降雪も多い地域となっている。また、本市の人口は、現在減少が続いており、国立社会保障・人口問題研究所によると、今後も引き続き減少すると予想されており、2015年に32,038人であった人口が、2030年には24,221人まで減少すると推計されている。

本市の市営住宅の整備状況は、現在、8団地474戸を有しており、平成13年度に高井田住宅、平成22～25年度に花輪駅西住宅の建設が完了し、令和2年度より毛馬内住宅の建設が着手され、老朽化した市営住宅の建て替えが進められている。しかし、約4割の市営住宅が耐用年数を超過しており、修繕が不可能な老朽化した住宅が存在している。このことから、耐用年数超過の市営住宅の早期建替えが課題となっている。

一方、民間の住宅については、平成27年策定の耐震改修促進計画によると、住宅総数約11千戸のうち、新耐震基準(昭和56年基準)に適合する住宅は約7千戸と推計されており、地震による人的被害及び物的被害を軽減するための施策が必要となっている。

2. 課題

- ・市営住宅について、耐用年数を超えた住宅の更新が遅れていることから、様々なニーズに対応できる適正な居住水準以上の住宅の供給ができていない。
- ・市営住宅を利用する市民に対し、老朽化の程度が著しく、修繕不可能な住宅が増加していることから、必要とする住戸数の確保ができていない。
- ・民間住宅について、新耐震基準(昭和56年基準)に適合しない住宅の耐震化が進んでいないことから、今後想定される大規模な地震に対する安全性を確保ができていない。

3. 計画の目標

『ふれあい・賑わい・笑顔あふれる人と環境にやさしい鹿角の住まいづくり』

- ・人が集い賑わいを生む住まいづくり
- ・幅広い世帯が快適に暮らせる住まいづくり
- ・環境にやさしい安全・安心な住まいづくり
- ・豊かな地域コミュニティを育む住まいづくり
- ・生き生きと暮らせる市営住宅づくり

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
住棟住戸の標準周期を踏まえた修繕、外壁や給排水配管の耐久性の向上、設備機能の向上等、長寿命化のための手法による適正な維持管理が可能な市営住宅の戸数の割合	%	公営住宅等長寿命化計画による維持管理予定となる市営住宅の管理戸数／全市営住宅戸数	74.9%	R3	83.7%	R7
民間の住宅が新耐震基準(昭和56年基準)に適合する割合	%	新耐震基準(昭和56年基準)に適合する住宅の戸数／住宅の総数	71.3%	R3	80.0%	R7

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 地域住宅計画に基づく事業（基幹事業）の概要

○公営住宅等整備事業

「鹿角市公営住宅等長寿命化計画」（令和3年改定）に基づき、耐用年数を超過し、老朽化した公営住宅の建替えを計画的に行う。

○公的賃貸住宅家賃低廉化事業

平成18年度以降に管理開始される公営住宅について、家賃低廉化事業を行い、住宅に困窮する定額所得者に、低廉な家賃で賃貸する。

(2) 地域住宅計画に基づく事業（提案事業）の概要

なし

(3) 住環境整備事業の概要

○住宅・建築物安全ストック形成事業

民間の住宅の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の支援を行う。

(4) 関連社会資本整備事業の概要

なし

(5) 効果促進事業の概要

○公営住宅等整備事業

駐車場整備、現入居者の移転費助成及び既存住宅の除却を行うことで、建替事業の円滑な実施が効果として期待される。

(6) その他（関連事業など）

なし

6. 目標を達成するために必要な事業等に関する経費等

全体事業費 (百万円)	合計 (A+B+C+D)	1,425	A (うちA1-B)	1,287 (0)	B	0	C	138	D	0	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C+D)	9.68%
----------------	-----------------	-------	---------------	--------------	---	---	---	-----	---	---	------------------------------------	-------

A 基幹事業

A1-K：地域住宅計画に基づく事業（基幹事業）

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	公営住宅等整備事業	毛馬内住宅 34戸						680	
2	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅 2団地						602	
小 計												1,282		

A1-B：地域住宅計画に基づく事業（提案事業）

[該当事業なし]

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
小 計												0		

A2：住環境整備事業

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	住宅・建築物安全ストック形成事業	木造住宅の耐震診断						3	
2	住宅	一般	鹿角市	間接	民間	住宅・建築物安全ストック形成事業	木造住宅の耐震改修						2	
小 計												5		
合 計												1,287		

B 関連社会資本整備事業

[該当事業なし]

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
合 計												0		

C 効果促進事業

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	公営住宅等整備事業	駐車場整備、移転補償、除却						138	
合 計												138		

番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考
1	基幹事業（A1-K-1）と一体となり、駐車場整備、現入居者の移転費助成及び既存住宅の除却を行うことで、建替事業の円滑な実施が効果として期待される。											

D 社会資本整備円滑化地籍整備事業 [該当事業なし]														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
								合 計					0	
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考	

その他関連する事業 [該当事業なし]														
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考
								R3	R4	R5	R6	R7		
								合 計					0	
その他関連事業費 (百万円)	合計 (A'+B'+C'+D')		0	A'	0	B'	0	C'	0	D'	0	効果促進事業費の割合	-	

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

特になし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

特になし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

特になし

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。