

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(第二期)

(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3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(第二期)			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	平成28年度 ~ 令和2年度				

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

鹿角市は、人口約3万2千人、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(平成25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36.1℃、最低気温が-18.1℃と寒暖の差が約50℃、降雪時期の最深積雪は102cm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ます。平成22年の国勢調査によると、人口、総世帯数、1世帯当たりの人員が減少しているが、特に、年少人口(0~14)、生産年齢人口(15~64才)の割合は全国平均を下回り、高齢人口の割合は全国平均を大きく上回り、はっきりとした人口減少と少子高齢化を示しています。

本市の市営住宅の整備状況は、現在、8団地474戸を有しています。また、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行われ、老朽化した市営住宅の建て替えが進められています。しかし、約3割の市営住宅は昭和39年から47年に建築され、耐用年数を超過により、修繕が不可能な老朽化住宅が存在しています。また、市営住宅の入居率は約9割と高く、さらに、比較的新しい市営住宅の応募倍率が高い状態も続いていることから、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ます。

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ます。

さらに、平成5年から25年に実施された住宅・土地統計調査において、空き家は、770戸から2,340戸、住宅総数の6.2%から16.7%と増加傾向にあります。これらの空き家のうち管理不十分なものについて、倒壊、不審火、屋根材の飛散等の被害、また空き家所有者の把握が出来ずに、被害の防止のための迅速な対応ができないことなどが課題となっています。

2. 課題

- ・耐用年数を超えた市営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市営住宅の供給ができない。
- ・経済事情、地域事情など種々の事情により、公営住宅を利用する市民が増えているが、耐用年数超過により老朽化の程度が著しく、修繕不可能の住宅が増え、必要とする住戸数の確保ができない。
- ・民間の住宅について、新耐震基準(昭和56年基準)に適合しない住宅の耐震診断及び耐震改修の促進が図られていないことから、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ない。
- ・空き家等について、所在地や建物の状況、所有者の情報など、実態把握が的確にされておらず、管理不十分な空き家等への助言・指導の対応に支障が出ている。

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	71.5%	H28	80.0%	R2
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	65.9%	H28	73.0%	R2

※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」（平成22年策定）に基づき、耐用年数を超過し、老朽化した市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

花輪駅西住宅建設事業により整備した花輪駅西住宅について、家賃低廉化事業を行う。また、公営住宅等整備事業により令和2年度までに整備された市営住宅について、家賃低廉化事業を行う。

○空き家再生等推進事業

「鹿角市空き家等対策計画」（平成30年策定）に示した方針により、市内全域に存在する空き家等の所有者等の実態把握を行うとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法に定める特定空家等についても把握する。

(2) 地域住宅計画に基づく事業（提案事業）の概要

○公営住宅等整備関連事業

耐用年数を超過し、老朽化した市営住宅の建て替えに伴う用地取得を行う。

(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、耐震診断の支援、及びがけ地近接等危険住宅移転への支援を行う。

(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

○民間住宅リフォーム支援事業

耐震診断が行われた住宅の全部、または一部の耐震改修およびリフォームを支援することで、耐震診断及び耐震改修の促進が効果として期待される。

○公営住宅等整備事業

駐車場整備、及び現入居者の移転費助成を行うことで、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	合計 (A+B+C)	828	A (うちA1-B)	$\frac{824}{46}$	B	0	C	4	効果促進事業費の割合 $((A1-B)+C)/(A+B+C)$	6.04%
-------	---------------	-----	---------------	------------------	---	---	---	---	------------------------------------	-------

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・規模等	実施期間					全体事業費 （百万円）	備考
								H28	H29	H30	R1	R2		
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16戸						461	
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1団地（R2は2団地）						306	
3	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	空き家再生等推進事業	空き家等実態調査						6	
小 計												773		

A1-B：地域住宅計画に基づく事業（提案事業）

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・規模等	実施期間					全体事業費 （百万円）	備考
								H28	H29	H30	R1	R2		
1	住宅	一般	鹿角市	直接	鹿角市	公営住宅等整備関連事業	用地取得						46	
小 計												46		

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・規模等	実施期間					全体事業費 （百万円）	備考
								H28	H29	H30	R1	R2		
1	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	木造住宅の耐震診断						1	
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	がけ地近接等危険住宅の移転						4	
小 計												5		
合 計												824		

B 関連社会資本整備事業（該当なし）

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・規模等	実施期間					全体事業費 （百万円）	備考
								H28	H29	H30	R1	R2		
合 計												0		
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・規模等	実施期間					全体事業費 （百万円）	備考
								H28	H29	H30	R1	R2		
1	住宅	一般	鹿角市	間接	民間	民間住宅リフォーム支援事業	耐震改修及びリフォームの支援						1	
2	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						3	
合 計												4		
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（A2-1）と一体となり、耐震診断が行われた住宅の全部、または一部の耐震改修およびリフォームを支援することで、耐震診断及び耐震改修の促進が効果として期待される。													
2	基幹事業（A1-K-1）と一体となり、駐車場整備及び現入居者の移転費助成をおこなうことで、建替事業の円滑な実施が効果として期待される。													

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。