

# 第9章 建築・住宅

## 第1節 住宅関係

### 1 住宅等の整備

#### (1) 秋田県の住宅事情

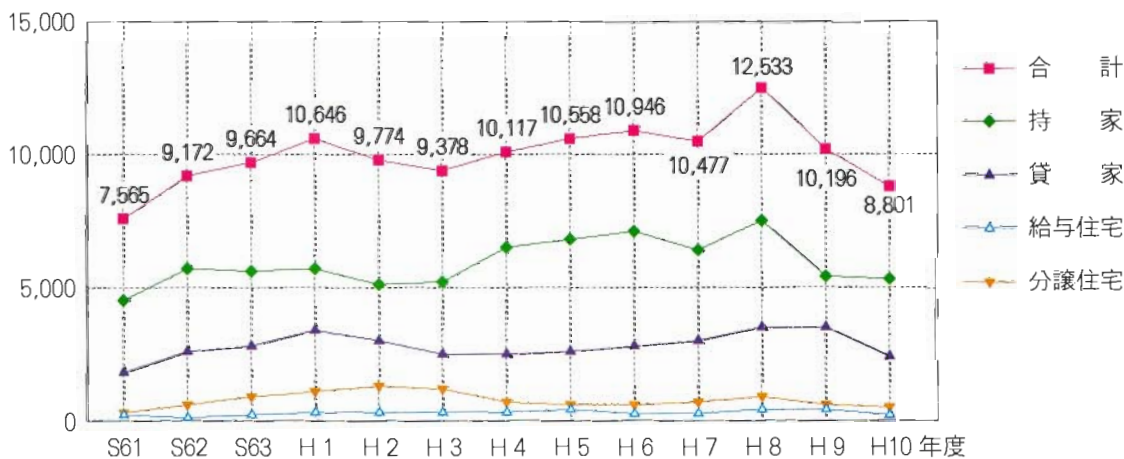
##### ① 世帯数及び住宅戸数等の推移

区分 年	総世帯数 A	普通 世帯数	住宅総数 B	一世帯あた りの住宅数 B/A	人の居住 する住宅数	空き家等			
						空き家 C	空き家率 C/B	一時 現在者	建築中
昭和43	千世帯 290.4	千世帯 284.8	千戸 288.0	戸 0.99	千戸 278.5	千戸 7.2	% 2.5	千戸 0.9	千戸 1.4
48	307.8	302.7	312.8	1.02	298.9	11.0	3.5	1.1	1.7
53	323.3	320.0	338.1	1.05	317.8	16.1	4.8	1.2	3.0
58	333.6	331.5	353.6	1.06	329.6	21.5	6.1	1.7	0.8
63	342.9	341.0	369.4	1.08	339.3	27.8	7.5	1.4	0.8
平成5	354.8	352.8	383.4	1.08	351.4	29.3	7.6	1.1	1.7

資料：住宅統計調査

#### ◆新設住宅着工戸数の推移

(単位：戸)



#### ② 住宅建設五箇年計画

##### ◆第7期住宅建設5箇年計画建設戸数(平成8年度～12年度)

区分	建設年度	全体計画(戸)	年度別実績			達成率(%)
			8年度(戸)	9年度(戸)	計(戸)	
公営住宅		1,200	242	173	415	34.6
泉 営		-	66	62	128	-
市町村営		-	176	111	287	-
高齢者向け優良賃貸住宅等		100	-	-	-	-
特定優良賃貸住宅		500	40	47	87	17.4
改良住宅等		50	0	30	30	60.0
住宅金融公庫住宅		20,100	5,219	3,198	8,417	41.9
住宅供給公社住宅		-	98	55	153	-
その他		-	4,793	3,016	7,809	-
うち住宅改良		2,200	328	127	455	20.7
公的助成民間住宅		30	0	0	0	0
その他の住宅		2,070	111	280	391	18.9
うち公営、改良住宅の住戸改善		350	0	0	0	0
うち地方単独住宅		675	111	280	391	57.9
公的資金による住宅・計		24,050	5,612	3,728	9,340	38.8
民間自力建設住宅		27,950	6,921	6,468	13,389	47.9
合 計		52,000	12,533	10,196	22,729	43.7

住宅金融公庫融資住宅戸数一公庫「業務統計」の県別貸付契約の戸数から。ただし、中古住宅及び財形住宅戸数を除く。

## (2) 公営住宅の建設

定住を促進する良好な居住環境の整備を図り、地域特性を活かした木造公営住宅等の供給を促進しています。

### ◆公営住宅の建設

	建設戸数					
	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度	平成9年度	平成10年度
県 営	70戸 (26戸)	68戸 (8戸)	72戸 (16戸)	66戸 (0戸)	62戸 (0戸)	12戸 (0戸)
市 町 村 営	285戸 (169戸)	220戸 (82戸)	279戸 (152戸)	176戸 (134戸)	111戸 (59戸)	172戸 (172戸)
特定公共賃貸住宅	14戸 (14戸)	35戸 (15戸)	18戸 (6戸)	20戸 (20戸)	37戸 (13戸)	14戸 (14戸)
特定優良賃貸住宅				20戸 (0戸)	10戸 (0戸)	20戸 (0戸)
計	369戸 (209戸)	323戸 (105戸)	369戸 (174戸)	282戸 (154戸)	220戸 (72戸)	218戸 (186戸)

( ) 内は木造



### ◆県営大野住宅 建替事業

秋田市大住1、2丁目

旧住宅

昭和46～48年度建設

簡易耐火構造2階建 205戸

建替住宅

平成6年度～10年度建設

鉄筋コンクリート造3階建 206戸

従前入居者に配慮しつつ、地域にひらかれた団地を計画し、住宅については、高齢化社会に対応できる設計となっています。

### ◆県営梵天住宅

本荘市出戸町字梵天

鉄筋コンクリート造3階建

県営50戸 市営90戸 計140戸

県営平成8～11年度 50戸完成予定

住戸内の間仕切りに可動間仕切りを採用し、解放的で自由度の高い居住空間の創出が特徴的です。

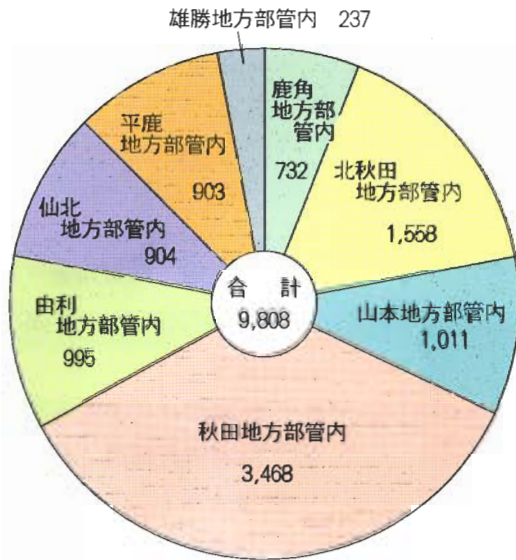


公営住宅管理戸数（平成11年3月31日現在）  
（単位：戸）

		総管理戸数
県		2,285
市	町 村	9,808
合	計	12,093

◆市町村公営住宅戸数

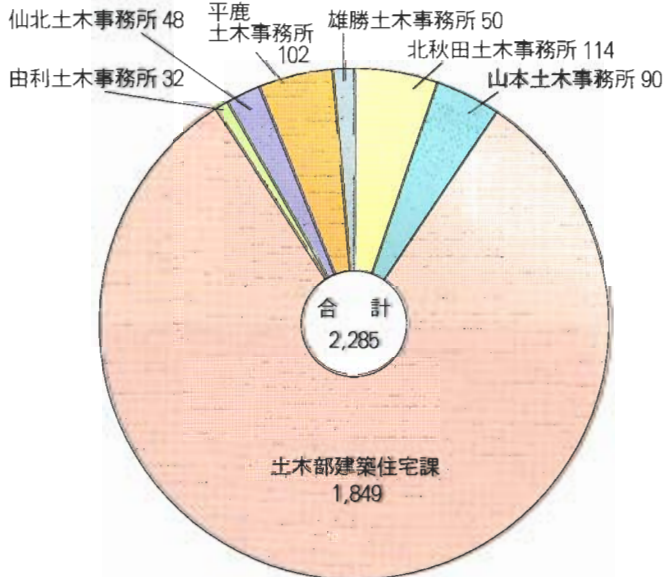
（単位：戸）



	管理戸数（％）
鹿角地方部管内	732（7.5）
北秋田地方部管内	1,558（15.9）
山本地方部管内	1,011（10.3）
秋田地方部管内	3,468（35.4）
由利地方部管内	995（10.1）
仙北地方部管内	904（9.2）
平鹿地方部管内	903（9.2）
雄勝地方部管内	237（2.4）
合計	9,808

◆県営住宅管理戸数

（単位：戸）



北秋田土木事務所	114（5.0％）
山本土木事務所	90（3.9％）
土木部建築住宅課	1,849（80.9％）
由利土木事務所	32（1.4％）
仙北土木事務所	48（2.1％）
平鹿土木事務所	102（4.5％）
雄勝土木事務所	50（2.2％）
合計	2,285

◆公営住宅以外の公的住宅管理戸数

（単位：戸）

	総数	秋田県	市町村
改良住宅	471	138	333
地域特優賃住宅	12		12
特優賃（特公賃）	153		153
雇用促進住宅	1,980		1,980
単独住宅	236		236
合計	2,851	138	2,713

### (3) 良質木造住宅コスト低減事業

秋田の気候・風土に適し、バリアフリー・省エネルギー・耐久性等を備えた質の高い住宅を普及促進するため、住宅建設コストの低減を図り、併せて本県の主要産業である木材産業の活性化、技術力と経営感覚に優れた地域工務店の育成等を目的とした事業です。

#### ◎事業の内容

##### 【平成9年度】

##### ①コスト低減住宅提案募集（応募期間－平成9年10月から平成9年11月14日）

設計者、施工者、流通業者のみならず、県民一般からコスト低減住宅の実施例、提案等を募った。（応募件数－提案募集11件、アイデア募集－73件）

##### ②モデル住宅工事着手（平成10年3月）

##### 【平成10年度】

##### ①モデル住宅の展示

バリアフリー・省エネルギー・高齢者等に配慮した良質な住宅で低コストな住宅を体験できる、モデル住宅を展示することにより、良質な住宅でも安く建てられるという、県民の意識改革を図る。なお、展示終了後は一般分譲する。

展示場所：秋田市御所野ニュータウン内

展示期間：平成10年6月6日から11月1日までの5ヵ月間

展示住宅：3棟（アイデア募集の提案等様々な住まい情報を提供）

##### ②講習会の実施等

パンフレットの作成、講習会の開催等により、住まい手、造り手に対して一層の普及促進を図る。

講習会開催場所：県内3ヵ所（秋田市、大館市、横手市）で実施

### (4) みんなで考える住まいづくり事業

住宅は、県民の毎日の生活の最も身近な環境であり、建築士や工務店などの専門家だけでなく、住まい手である県民と一緒に考えていかなければなりません。

このため、高齢社会への対応、消費者保護、民間技術力の普及と併せ県内の住宅の質向上、本県の主要産業である木材産業界の活性化を目的とした事業です。

#### ◎事業の内容

##### ①（仮称）あなたのお宅をバリアフリー化します事業

高齢社会を迎えた本県においては、一律基準のバリアフリー住宅ではなく、一人一人の身体機能や家族のライフスタイルに応じものとする必要があります。

このため、県内から様々なタイプの住まい手を募集し、その在来木造住宅のバリアフリー改修をモデル的に実施し、県民に普及しやすい改修方法の検討を行い、その周知・普及を図ります。

事業年度：平成11～12年度

改修住宅：10戸（平成11年度5戸、12年度5戸）予定

##### ②住宅性能表示モデル事業

屋根や柱の耐久性が何年あるとか、省エネルギーの程度等の住宅の性能（品質）は、住まい手は素人であるために知らないことが多く、これが欠陥住宅問題の背景の一つと考えられます。

このため、県内工務店の新築住宅を選定し、構造の安全性、省エネ、防火性などについて、共通の尺度に基づき住宅の性能を評価・表示するモデル事業を「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の施行に先立ち実施します。

この事業により、消費者保護及び良質な住宅供給を目指します。

事業年度：平成11年度

対象住宅：10戸

### ③先進的な民間技術の普及事業

低コストで良質な在来木造住宅を促進するため、県内の設計事務所や地域工務店等の民間において、先進的・積極的に取り組んでいる者を募集し、これらの手法や取り組みを県内業界や県民に周知・普及するための発表の場を設け、業界の活性化、良質な住宅供給を図ります。

事業年度：平成11年度

## (5) 秋田県住宅建設資金融資制度

秋田県はふるさと定住をされる方、快適な住まいづくりをされる方に資金融資を行っています。その概要及び融資の種類は次のとおりです。

### ◎ほっと安心あきた住宅建設資金

県内に自ら居住する方で、バリアフリー、省エネ、耐久性を備えた質の高い住宅を建設・購入する場合融資しています。

【融資の内容】・500万円を限度とし、25年以内の償還

※60歳以上の高齢者、又は心身障害者等と同居する場合の融資限度額は700万円

【融資条件等】・住宅部分の床面積80㎡以上

(併用住宅の場合は、住宅部分面積が非住宅面積以上)

- ・住宅金融公庫融資住宅基準の内「バリアフリー」、「耐久性」、「省エネルギー」の全ての基準を満たしていること。

### ◎Aターン・定住促進マイホーム資金

県内に自ら所有し居住する「土地の所得」「住宅の建設及び購入」等を行うAターン者（申込日より3年以内に県外から秋田県内に住民登録をした方等）に資金を融資しております。

【融資の内容】

- ・「住宅の建設及び購入」：500万円を限度とし25年以内の償還
- ・「土地の取得」：500万円を限度とし、25年以内の償還
- ・「中古住宅購入」：500万円を限度とし、20年以内の償還

【融資条件等】

- ・土地取得：公的事業主体及び公的認定の宅地、団地等で宅地面積165㎡以上で取得後3年以内に住宅建設を行う事。
- ・住宅の建設：住宅部分の床面積80㎡以上  
(併用住宅の場合は、住宅部分面積が非住宅面積以上)
- ・住宅の購入（マンション含む）：戸建住宅は敷地面積165㎡以上、床面積70㎡以上等。  
その他、申込日から3年以内に建築基準法の完了検査に合格し、まだ人のすんでいない住宅である事等。
- ・中古住宅の購入（マンション含む）：Aターン者に該当すること。

木造住宅は15年、耐火構造の住宅は20年以内であること。

戸建住宅は敷地面積100㎡以上、床面積60㎡以上等。

### ◎あきた優良木造住宅建設資金及び住宅改良資金

県内に自ら居住する住宅の建設、又は増改築を行う場合次の資金を融資しています。

・あきた優良木造住宅建設資金

【融資の内容】・200万円を限度とし、25年以内の償還

※秋田杉人工乾燥材を規定量以上利用した場合の融資限度額は250万円

【融資条件等】・県が定めた「あきた優良木造住宅建設基準」に適合する住宅であること。

・住宅改良資金

【融資の内容】・200万円を限度とし、10年以内の償還

【融資条件等】・次のいずれかに該当する工事であること。

ア) 住宅金融公庫のリフォームローンを受けた工事であること

イ) 建築確認申請を伴う増改築工事であること

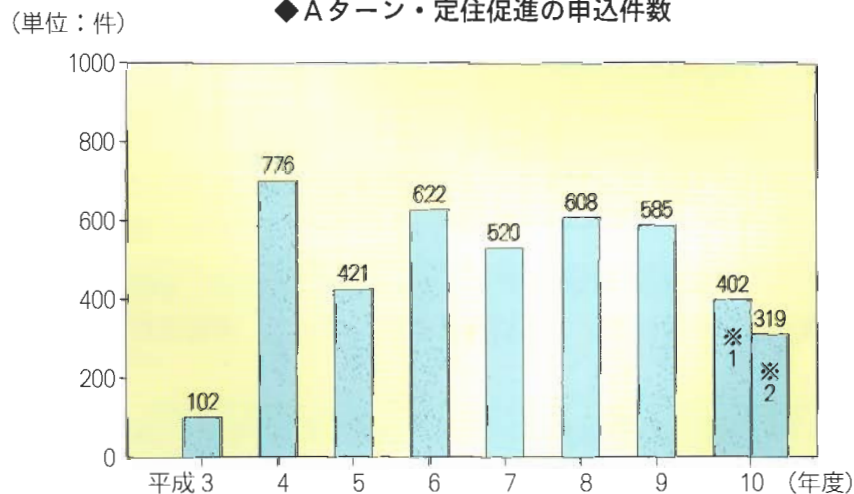
ウ) 良質住宅への改修又は耐震改修工事であること

※それぞれの融資には、同居家族の収入を含めた月収が融資償還月額（他の資金償還月額との合計）の4倍以上ある方が条件となります。

※各融資の利率は、当初10年間年利1.8%、11年目以降3.0%での元利均等割賦償還となります。

※10年度よりAターン・定住促進マイホーム資金からほっと安心あきた住宅建設資金が独立しました。

◆Aターン・定住促進の申込件数



※1 「Aターン・定住促進マイホーム資金」  
※2 「ほっと安心あきた住宅建設資金」

(C) 住宅情報

住宅情報に関する県民の多様な要望に応えるため、(財)秋田県建築住宅センターに「VTP」(住宅間取りプラン提案システム)と「HIC」(住宅設備機器等の情報提供システム)のコンピュータを設けて住情報の提供を行っております。

「VTP」 ビデオやイラスト画面を選択しながらマイホームの間取りプランを提供します。

「HIC」 住宅設備機器類の最新情報をカラー画面で印刷したり文字情報として提供します。



## 2 賑わいのある街づくりと良好な住環境づくり

地方都市の「まちの顔」である中心市街地は、大型小売店の郊外進出や医療施設等の生活関連施設の郊外移転・立地などに伴い空洞化が進行しており、空き地、空き店舗が増加し、人通りの減少や商業活力の低下などが著しく、厳しい環境に置かれています。

このため県は、地元住民や商業者が市町村と協力して実施する市街地再開発事業等による賑わいのある街づくりを支援する等、各地で市街地の整備を推進しております。

また、住宅が密集し、公共施設の著しく不足している地区等において、地域の特性を生かした良好な居住環境の整備を図っております。

### (1) 市街地総合再生事業〔計画策定〕

都市の既成市街地内で、土地の高度利用や市街地環境の整備改善が必要な地区において、市街地総合再生計画を策定し、これに沿って行われる再開発、個別建替及びこれとあわせて行われる地区施設の整備等により、地区の高度利用・機能更新・環境整備を推進します。

地区名	事業主体	概要
秋田市中央街区	秋田市	平成5年度：基本計画作成調査 平成6年度：モデル権利変換計画作成 平成7年度：市街地総合再生計画承認
秋田市横町地区	秋田市	平成7年度：基本計画作成調査 平成8年度：モデル権利変換計画作成
本荘市病院跡地周辺地区	本荘市	平成8年度：基本計画作成調査

### (2) まちなみデザイン推進事業〔計画策定〕

まちづくりに取り組む地域住民による協議会組織に対して、運営活動を支援します。

年度	地区名
平成7	<ul style="list-style-type: none"> <li>秋田市中央街区重点ブロック</li> <li>本荘市中央地区</li> <li>秋田市新屋駅前地区</li> <li>十文字町宝龍地区</li> </ul>
平成8	<ul style="list-style-type: none"> <li>大曲市サンロード2番街地区</li> <li>羽後町西馬音内本町地区</li> <li>横手市四日町大町地区</li> <li>秋田市秋田N21地区</li> </ul>
平成9	<ul style="list-style-type: none"> <li>本荘市病院跡地周辺地区</li> </ul>

### (3) 街並み・まちづくり総合支援事業

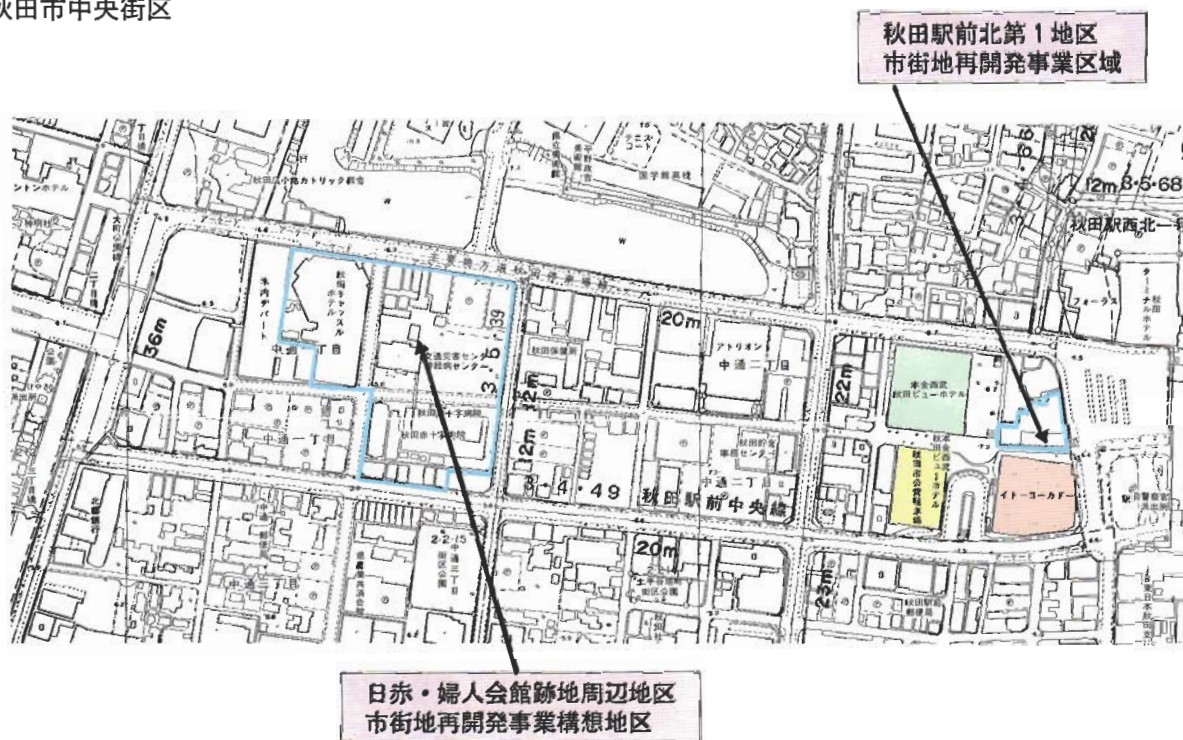
美しい街並みと快適な生活空間の実現を図るため、地区計画等の規制・誘導手法の実施に併せ、建築物整備を中心とした総合的な市街地の整備・更新を推進していきます。

地区名	事業主体	概要
秋田市駅前地区	秋田市	平成8年度：人工地盤の総合基本計画等 平成10年度：大屋根の基本設計等
元木山四季の街地区	昭和町	平成9年度：新住宅市街地整備のための総合基本計画等 平成10年度：緑道の整備

#### (4) 市街地再開発事業

秋田市の中央街区全体において、都心的な賑わいのある市街地を整備するため、婦人会館跡地等周辺地区や秋田駅前北第一地区の再開発事業を推進します。

#### ◆秋田市中心街



秋田駅前再開発事業完了地区

地区名	地区面積	施行者	事業期間	事業費	主要用途	構造規模
南地区	0.72ha	組合	昭和52~55	70億円	店舗	地下1階 地上7階
駐車場地区	0.43ha	組合	昭和53~55	14億円	駐車場	地下1階 地上5階
中央地区	1.42ha	組合	昭和55~59	115億円	店舗・ホテル	地下2階 地上12階

#### (5) 優良建築物等整備事業

土地の合理的利用、市街地環境の整備、市街地住宅の供給、老朽マンションの建替等法律に基づかない任意の再開発事業を支援します。



大町地区 A (サンパティオ大町)





大町地区B(あくら)

年度	地区名
平成7	秋田市通町地区(市街地環境形成型) 秋田市大町地区A(市街地環境形成型)
平成8	秋田市大町地区A(市街地環境形成型) 秋田市大町地区B(市街地環境形成型) 秋田市土崎港中央三丁目(共同化型)
平成9	秋田市大町地区B(市街地環境形成型) 秋田市土崎港中央三丁目(共同化型) 秋田市中通り一丁目地区(市街地住宅供給型)
平成10	秋田市中通り一丁目地区(市街地住宅供給型)

### (6) 住環境整備事業

住宅が密集し、住環境の劣っている地区において、住宅地区改良事業や密集住宅市街地整備促進事業等の導入により、改良住宅の建設や地区施設の整備改善を推進します。

事業名	事業主体	地区名	概要	事業期間
密集住宅市街地整備促進事業	昭和町	本町	地区面積 13.51ha 地区住宅数 511戸 老朽住宅数 407戸	昭和59年 ～ 平成15年
同上	岩城町	龜田	地区面積 5.13ha 地区住宅数 137戸 老朽住宅数 89戸	平成3年 ～ 平成15年
同上	本荘市	本荘中央	地区面積 8.52ha 地区住宅数 268戸 老朽住宅 236戸	平成9年 ～ 平成18年
同上	湯沢市	湯の原	地区面積 7.15ha 地区住宅数 231戸 老朽住宅 205戸	平成10年 ～ 平成19年
住宅地区改良事業	秋田県	大館市 花岡	地区面積 1.03ha 地区住宅数 68戸 改良住宅建設戸数 30戸	平成6年 ～ 平成11年
街なみ環境整備事業	横手市	羽黒町 上内町	市条例に基づくまちづくり申し合わせ事項の締結 道路整備、水路整備等	平成8年 ～ 平成13年



豊栄花岡改良住宅

## 第2節 建築関係

### 1 建築基準法関係

建築物を建築するとき・工事が完了した時・使用している時、建築基準法に適合しているかのチェック・検査しています。

#### ◆建築確認・建築許可件数等

項目		年度	昭和63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10
建築確認	申請取扱件数		11,255	10,265	10,256	10,874	11,245	10,840	10,705	10,364	10,853	8,889	8,075
	確認件数		11,102	10,326	9,940	10,874	11,212	10,806	10,912	10,309	10,867	9,010	8,063
	手数料		千円 132,093	千円 124,940	千円 102,190	千円 153,946	千円 157,742	千円 153,241	千円 183,413	千円 174,324	千円 180,922	千円 154,734	千円 135,486
建築許可	申請取扱件数		15	12	7	8	11	8	6	12	5	3	6
	手数料		千円 967	千円 1,249	千円 410	千円 960	千円 788	千円 660	千円 556	千円 1,404	千円 546	千円 390	千円 530

### 2 かけ地近接等危険住宅移転事業

かけ地に近接している危険住宅の移転を促進します。

#### ◆かけ地近接等危険住宅移転事業

(単位：戸数)

区分	年度	昭和47 ~63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10
除却		242	10	9	8	8	14	4	5	5	6	2
新規建物		235	10	8	8	8	13	4	5	5	6	1



移転前



移転後

### 3 建築士法関係

建築物を設計する時、建築士の資格と建築士事務所登録が必要となりますので建築士の免許と事務所登録業務をしています。

区分		年度										
		昭和63	平成元	平成2	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10
建築士数	一級	1,096	1,122	1,168	1,226	1,258	1,275	1,310	1,349	1,279	1,301	1,331
	二級	7,514	7,576	7,627	7,680	7,753	7,825	7,907	8,007	8,138	8,233	8,385
	木造	208	210	211	212	214	216	216	216	217	217	218
建築士事務所数	一級	450	465	512	509	540	534	553	585	588	595	625
	二級	1,834	1,820	1,884	1,683	1,597	1,471	1,450	1,485	1,428	1,333	1,395
	木造	76	67	61	60	62	66	66	57	49	46	50

### 4 宅地建物取引業法関係

宅建業者や取引主任者の免許や登録、指導監督をしています。

区分		宅地建物取引業者			取引主任者関係					
		免許登録			資格試験			登録		
		新規	抹消	現在	受験者	合格者	合格率	新規	抹消	現在
年度	平成元	46	25	456	663	74	11.2	57	14	1,719
	平成2	43	24	475	984	92	9.3	89	15	1,793
	平成3	39	24	490	909	104	11.4	94	34	1,853
	平成4	34	28	496	797	104	13.0	97	9	1,941
	平成5	27	35	488	777	102	13.1	89	113	1,917
	平成6	42	26	504	831	87	10.5	82	15	1,984
	平成7	46	28	522	851	71	8.3	72	7	2,049
	平成8	46	23	545	938	86	9.2	64	6	2,107
	平成9	40	29	556	877	100	11.4	88	10	2,185
	平成10	23	29	550	813	118	14.5	87	98	2,174