

第 10 章 建築・住宅

第 1 節 住宅関係

1 秋田県の住宅事情

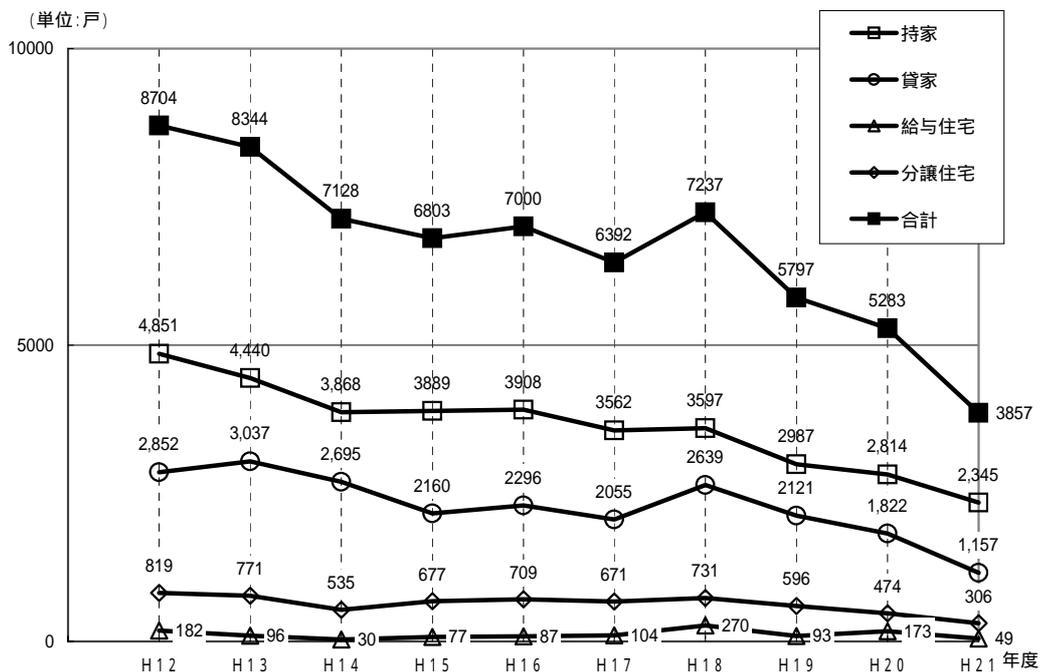
秋田県の住宅は、持ち家比率、敷地面積、一世帯当たりの延べ面積において全国的にもトップクラスの水準にあります。

世帯数及び住宅戸数等の推移

| 区分 年 | 総世帯数 A 千世帯 | 住宅総数 B 千戸 | 一世帯あた りの住宅数 B / A 戸 | 人の居住 する住宅数 千戸 | 空 き 家 等 | | | |
|---------|------------------|-----------------|------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------|--------------------|-------------|
| | | | | | 空 き 家 C 千戸 | 空 き 家 率 C / B % | 一 時 現 住 者 千戸 | 建 築 中 千戸 |
| 昭和43 | 290.4 | 288.0 | 0.99 | 278.5 | 7.2 | 2.5 | 0.9 | 1.4 |
| 48 | 307.8 | 312.8 | 1.02 | 298.9 | 11.0 | 3.5 | 1.1 | 1.7 |
| 53 | 323.3 | 338.1 | 1.05 | 317.8 | 16.1 | 4.8 | 1.2 | 3.0 |
| 58 | 333.5 | 353.6 | 1.06 | 329.6 | 21.5 | 6.1 | 1.7 | 0.8 |
| 63 | 342.7 | 369.4 | 1.08 | 339.3 | 27.8 | 7.5 | 1.4 | 0.8 |
| 平成5 | 354.3 | 383.4 | 1.08 | 351.4 | 29.3 | 7.6 | 1.1 | 1.7 |
| 10 | 375.4 | 413.3 | 1.10 | 373.7 | 37.2 | 9.0 | 1.5 | 0.9 |
| 15 | 383.8 | 428.6 | 1.12 | 382.3 | 44.2 | 10.3 | 1.1 | 1.0 |
| 20 | 381.9 | 437.4 | 1.15 | 380.3 | 55.3 | 12.6 | 1.3 | 0.5 |

資料：住宅・土地統計調査

新設住宅着工戸数の推移



2 県民ニーズに応え長く安心して暮らせる住まい

(1) 秋田21住宅マスタープラン(秋田県住生活基本計画)(平成18年～27年度)

地域独自の気候風土のもとで、誰もが安心して生活でき、ライフスタイルや世帯人数に応じた住まい方が実現できる住宅が求められています。また、少子・高齢化や省エネルギー・資源の循環へ配慮し、ストックの適切な維持・管理や計画的な建替え・更新等により、良質な住宅ストック及び居住環境の形成及び次世代への継承に努めます。

計画期間における公営住宅の供給目標量

| 秋田21住宅マスタープラン (秋田県住生活基本計画) | 計画(戸) | | | 実績(戸) | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|
| | 前半5年 (H18～ H22) | 後半5年 (H23～ H27) | 10年間 (H18～ H27) | 18年度 | 19年度 | 20年度 | 21年度 |
| 公営供給目標量 合計 | 4,600 | 4,800 | 9,400 | 1,136 | 1,186 | 1,493 | 1,469 |
| うち整備戸数*1 | 650 | 850 | 1,500 | 77 | 64 | 214 | 168 |
| 県営住宅 | - | - | - | 20 | 20 | 51 | 0 |
| 市町村営住宅 | - | - | - | 57 | 44 | 163 | 168 |
| うち空家募集戸数*2 | 3,950 | 3,950 | 7,900 | 1,059 | 1,122 | 1,279 | 1,301 |

*1 目標量のうち、整備戸数は公的住宅等の新規整備・建替の予定戸数

*2 目標量のうち、空家募集戸数は過去の空家募集実績をもとに想定した戸数
供給目標量及び実績には住戸改善戸数は含まず。

参考 第8期住宅建設五箇年計画期間(平成13年度～17年度)における実績

| 公営住宅 | | | 高齢者 向け優 良賃貸 住宅 | 特定優 良賃貸 住宅等 | 改良住 宅等 | 住宅金 融公庫 住宅 | 公的助 成住宅 | その他 の住宅 | 公的資 金によ る住宅 計 | 民間自 力建設 住宅 | 合計 |
|------|-----|----------|-------------------------|-------------------|-----------|------------------|------------|------------|------------------------|------------------|--------|
| 659 | 県営 | 市町 村営 | | | | | | | | | |
| 659 | 150 | 509 | 0 | 20 | 0 | 2,886 | 66 | 1,326 | 4,957 | 24,378 | 29,335 |

(2) 公営住宅等の建設

住宅に困っている低所得者及び中堅所得者等向けの良質な住宅の建設を実施しています。

| | | 建設戸数 | | | | |
|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | 平成17年度 | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 |
| 県営 | 公営住宅 | 0戸(0戸) | 20戸(20戸) | 20戸(20戸) | 51戸(51戸) | 0戸(0戸) |
| | 特定公共賃貸住宅 | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) |
| 市町 村営 | 公営住宅 | 59戸(59戸) | 57戸(57戸) | 44戸(44戸) | 163戸(33戸) | 168戸(38戸) |
| | 特定公共賃貸住宅 | 1戸(1戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) |
| 民間特定優良賃貸住宅 | | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) | 0戸(0戸) |
| 計 | | 60戸(60戸) | 77戸(77戸) | 64戸(64戸) | 214戸(64戸) | 168戸(38戸) |

()内は木造

【県営住宅建設事業】

公営住宅管理戸数(平成22年3月31日現在)

(単位：戸)

| 振興局名 | 公営住宅 | 改良住宅 | 特公賃 | 計 |
|--------------------|--------------|------------|-----------|--------------|
| 北秋田振興局 | 102 | 30 | | 132 |
| 山本振興局 | 72 | | | 72 |
| 秋田振興局 (建築住宅課所管) | 1855 | 108 | 12 | 1,975 |
| 由利振興局 | 70 | | | 70 |
| 仙北振興局 | 48 | | | 48 |
| 平鹿振興局 | 102 | | | 102 |
| 雄勝振興局 | 50 | | | 50 |
| 合計 | 2,299 | 138 | 12 | 2,449 |

(3) 秋田県住宅建設資金融資件数

| | | H7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 備 考 |
|-----|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----------|
| 新設系 | Aターン・定住促進マイホーム資金 | 606 | 468 | 643 | 513 | 99 | 29 | | | | | | | | | | H11年度で終了 |
| | あきた優良木造住宅建設資金 | 90 | 56 | 46 | 24 | 49 | 31 | | | | | | | | | | H11年度で終了 |
| | ほっと安心あきた住宅建設資金 | | | | 173 | 413 | 217 | | | | | | | | | | H11年度で終了 |
| | ほっと安心あきた住宅資金 | | | | | | 247 | 255 | 110 | 32 | 43 | 20 | 26 | 27 | 14 | 2 | H21年度で終了 |
| 改良系 | 住宅改良資金 | 0 | 0 | 1 | 7 | 7 | 5 | 11 | 5 | 1 | 1 | 1 | 0 | 5 | 2 | 0 | H21年度で終了 |
| 計 | | 696 | 524 | 690 | 717 | 568 | 529 | 266 | 115 | 33 | 44 | 21 | 26 | 32 | 16 | 2 | |

平成19年度住宅改良資金件数は、災害復興向け2件を含む。

(4) 住情報の提供と相談

住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おいて住情報の提供をしたり、住宅に関する相談業務を行なっています。

3 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います。

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住居環境の整備を図っています。

(1) 市街地再開発事業

都市再生法に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心的な賑わいのある市街地を整備するため、市街地再開発事業を推進します。

事業地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|-------------------------|------|---------|--|
| 秋田駅前北第一地区 | 秋田市 | 0.27 ha | 平成10年度 : 基本設計、資金計画 平成11年度 : 実施設計等、建物除却 |
| 中通一丁目地区 (旧日赤・婦人会館跡地) | 秋田市 | 2.90 ha | 平成11年度 : 現況測量、現況調査等 平成12～13年度 : 基本設計、資金計画 平成19年度 : 計画コーディネート 平成20年度 : 組合設立認可 平成21年度 : 実施設計、権利変換計画作成等 |
| 横手駅東口第一地区 | 横手市 | 2.10 ha | 平成17年度 : 基本計画作成 平成18年度 : 事業計画作成、地盤調査 平成19年度 : 実施設計、権利変換計画作成等 平成20年度 : 事業計画変更、権利変換、建築工事 平成21年度 : 建築工事 |



バスターミナル



横手駅東口第一地区

高齢者住居棟

(2) 暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、都市機能のまちなか立地や空きビルの再生、賑わい空間の整備などを総合的に行う、暮らし・賑わい再生事業を推進します。

事業検討地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|------|------|---------|---------------------|
| 大町地区 | 大館市 | 2.20 ha | 平成18・20年度：計画コーディネート |
| 中通地区 | 秋田市 | 2.90 ha | 平成19年度：計画コーディネート |

(3) 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、都市再開発法に基づかない任意の再開発事業やアスベスト除去に係るアスベスト改修型を支援します。

事業完了地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|-------------------------|--------------|---------|---|
| 榎山地区 (市街地環境形成タイプ) | 秋田市 | 0.35 ha | 平成12～13年度：共同住宅建設 |
| 中通四丁目地区 (市街地環境形成タイプ) | 秋田市 | 1.10 ha | 平成12～14年度：市場建替 |
| 大町地区 (共同化タイプ) | 大館市 | 0.27 ha | 平成21～22年度：共同住宅建設 |
| 秋田県アスベスト改修型 | 横手市 他5市町村 | - | 平成17年度 アスベスト改修 (五城目町、東成瀬村) 平成18年度： " (男鹿市、由利本荘市、能代市) 平成20年度 " (横手市) |

その他完了地区：5地区

(4) 都市再生推進事業

機能的で魅力ある都市拠点の形成を通じて都市の活力を高め、もって都市の再生・再構築に資するため、基幹的な事業の実施にあわせて行われる支援事業を推進します。

事業完了地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|------------------------|------|----------|--------------------------|
| 秋田駅前地区 (都市再生総合整備事業) | 秋田市 | 14.10 ha | 平成10～12年度：駅前人工地盤、アーケード |
| 街道下地区 (市街地環境整備事業) | 潟上市 | 11.80 ha | 平成14～16年度：駅前広場、道路、街区公園整備 |

(5) 住宅市街地基盤整備事業

都市居住の再生や職住近接の実現に資する住宅宅地供給を促進することが必要な住宅市街地における、良好な住宅及び宅地の供給の促進に資することを目的として、公共施設等の整備を行うことにより、住宅建設事業及び宅地開発事業の推進を図ります。

事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業期間 | 事業概要 |
|-----------------------|------|-----------|-----------|------------------|
| 秋田新都市団地 (住宅・一般タイプ) | 秋田市 | 393.60 ha | 平成18～20年度 | 街路整備(新都市大通線他1路線) |

(6) 住宅市街地総合整備事業

老朽住宅の密集、公共施設の不足等が認められる住宅市街地において、老朽住宅等の除却・建替え、公共施設等の整備を行うことにより、防災性の向上、居住環境の整備改善を推進します。

事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業期間 | 事業概要 |
|--------------------------|-------|----------|-----------|----------------------------------|
| 本荘中央地区 (密集住宅市街地整備型) | 由利本荘市 | 8.52 ha | 平成9～21年度 | 老朽住宅除却、コミュニティ住宅建設、公共施設整備、防災施設整備等 |
| 湯の原東部地区 (密集住宅市街地整備型) | 湯沢市 | 3.50 ha | 平成12～22年度 | 老朽住宅除却、コミュニティ住宅建設、公共施設整備、集会所建設 |
| 大曲駅前第二地区 (密集住宅市街地整備型) | 大仙市 | 6.36 ha | 平成16～24年度 | 老朽住宅除却、都市再生住宅建設、公共施設整備、生活環境施設建設等 |
| 秋田駅東第三地区 (密集住宅市街地整備型) | 秋田市 | 12.80 ha | 平成17～24年度 | 老朽住宅除却、公共施設整備、防災施設整備 |

その他完了地区：2地区



公共施設(道路)



コミュニティ住宅

湯の原東部地区



都市再生住宅(正面)



都市再生住宅(丸子川側)

大曲駅前第二地区

(7) 街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ生活道路等の地区施設が未整備である、住宅等が良好な美観を有していない等、住環境の整備改善を必要としている地区において、地方公共団体と住民とが協力して、ゆとりとるおいのある住宅地区の形成を目的とし、地元住民との協働により、周辺環境と調和したまちづくりを推進しています。

事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業期間 | 事業概要 |
|--------|------|----------|-----------|---------------|
| 六郷中央地区 | 美郷町 | 75.90 ha | 平成15～23年度 | 地区施設整備、修景施設整備 |

その他完了地区：1地区



ポケットパーク整備

六郷中央地区



道路の美装化

(8) まちづくり人育成事業

「秋田まち育て塾」に引き続き、平成21年度には、これからの「まち育て」活動の普及を目指し、これからのまちづくりの活動の主役となる地元小学生に「まち」を歩いて体験してもらう「オオダテまちなみ学習」を実施する等、地域でのまちづくりに主体的に取り組むことのできる人材の育成を図ります。



まち育て塾
(平成20年度開催風景)



オオダテまちなみ学習
(平成21年度開催風景)

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、工事が完了したとき及び使用しているとき、建築基準法に適合しているかのチェックや検査を行っています。

建築確認・建築許可件数等(県の取扱によるもの)

| 項目 | | 年度 | | | | | | | | | |
|------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 平成12 | 平成13 | 平成14 | 平成15 | 平成16 | 平成17 | 平成18 | 平成19 | 平成20 | 平成21 |
| 建築確認 | 申請取扱件数 | 7,232 | 6,546 | 5,896 | 5,616 | 5,713 | 5,158 | 4,918 | 3,056 | 2,549 | 1,845 |
| | 確認件数 | 7,159 | 6,571 | 5,852 | 5,613 | 5,730 | 5,189 | 4,884 | 2,942 | 2,600 | 1,828 |
| | 手数料 | 千円 95,292 | 千円 83,953 | 千円 75,790 | 千円 72,979 | 千円 74,954 | 千円 65,851 | 千円 65,119 | 千円 53,834 | 千円 46,005 | 千円 33,492 |
| 建築許可 | 申請取扱件数 | 13 | 14 | 12 | 14 | 9 | 12 | 8 | 5 | 4 | 3 |
| | 手数料 | 千円 971 | 千円 1,412 | 千円 1,145 | 千円 1,365 | 千円 1,079 | 千円 1,051 | 千円 919 | 千円 546 | 千円 406 | 千円 99 |

建築協定制定状況

[建築協定]

建築協定制度は小規模な地区のもっている特色を生かしたきめ細やかな規制が必要な場合に活用される制度で、市町村の条例に定められた区域の一部において、対象となる土地・建物の権利者等の全員の合意により一般的基準を定めることを認めた制度です。この制度は、地域住民を中心とした地区レベルのまちづくり手法として、都市計画法に基づく地区計画制度とともにその普及、活用が促進されております。

| 市町村 | 協定の名称 | 許可年月日 | 面積(m ²) | 協定期間(年) |
|-----|---------------------------|-----------|---------------------|----------|
| 秋田市 | 協同組合秋田卸センター | S63.10.20 | 160,924 | 永年 |
| 秋田市 | 秋田市ハイタウン桜団地 | H1.3.31 | 159,272 | 10+10+10 |
| 秋田市 | 下浜陽光台 | H1.12.7 | 40,486 | 10+10+10 |
| 秋田市 | メープルシティ相染 | H7.9.29 | 10,883 | 10+5 |
| 秋田市 | 秋田パティオ | H8.7.22 | 2,253 | 20+10 |
| 秋田市 | ミサワタウン新屋南 | H8.10.14 | 30,132 | 10+5 |
| 秋田市 | 第2次大住ニュータウンみなみ野団地 | H8.10.14 | 67,732 | 10+10 |
| 秋田市 | 秋田市「ヴァンペール大平台」団地(A地区・B地区) | H8.12.4 | 233,508 | 10+10 |
| 秋田市 | 秋田市大町一丁目東地区 | H9.3.13 | 1,542 | 20+10 |
| 横手市 | ニュータウン宝竜 | H10.8.12 | 31,837 | 10+10 |
| 秋田市 | グリーンスクエア添川 | H10.9.1 | 102,344 | 10+10 |
| 秋田市 | 南部ニュータウン大野 | H11.7.2 | 60,520 | 10+10 |
| 横手市 | 協同組合横手卸センター | H12.8.29 | 78,977 | 5+5 |
| 横手市 | ニュータウン宝竜第2期 | H12.9.7 | 26,452 | 10+10 |
| 秋田市 | 秋田市「桜が丘ひがし」団地 | H14.3.14 | 81,690 | 10+10 |
| 秋田市 | 秋田市「第2ヴァンペール大平台」団地 | H14.7.24 | 62,574 | 10+10 |

協定期間欄の+10または+5は、延長期間を表す。

2 建築士法関係

建築物を設計するとき、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行っています。

| 項目 | | 年度 | | | | | | | | | |
|---------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 平成12 | 平成13 | 平成14 | 平成15 | 平成16 | 平成17 | 平成18 | 平成19 | 平成20 | 平成21 |
| 建築士数 | 二級 | 8,647 | 8,750 | 8,841 | 8,921 | 7,009 | 9,057 | 9,120 | 9,169 | 9,222 | 9,253 |
| | 木造 | 219 | 219 | 219 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 | 220 |
| 建築士事務所数 | 一級 | 611 | 620 | 622 | 605 | 615 | 617 | 648 | 650 | 605 | 600 |
| | 二級 | 1,261 | 1,148 | 1,083 | 1,023 | 993 | 989 | 1,034 | 1,003 | 791 | 758 |
| | 木造 | 37 | 33 | 30 | 32 | 34 | 28 | 30 | 25 | 17 | 13 |

3 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

| 項目 | 年度 | 昭和47~ 平成11 | 平成12 | 平成13 | 平成14 | 平成15 | 平成16 | 平成17 | 平成18 | 平成19 | 平成20 | 平成21 |
|------|----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 除却 | | 526 | 3 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 新規建物 | | 508 | 3 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |

移転の支援措置 かけ地近接等危険住宅移転事業の活用

・事業制度の概要

対象区域 災害危険区域、県建築基準条例により建築が制限される区域、土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域

採択要件 既存不適格住宅(547以前の建物)、特定行政庁の勧告

補助事業費の内容

| 国庫補助 | 県補助 | 市町村 |
|-------|-------|-------|
| 1 / 2 | 1 / 4 | 1 / 4 |

・対象区域からの移転等に上記事業を活用する場合

一般地域 除却費 780千円 建物助成費 (建物 土地 造成) 4,060千円 (3,100千円 960千円 なし)

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。

| 年度 | 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 | 廃業 | 現在 | 受験者 | 合格者 | 合格率 | 新規 | 抹消 | 現在 |
| 平成12 | | 27 | 29 | 563 | 816 | 128 | 15.7 | 109 | 4 | 2,448 |
| 平成13 | | 35 | 35 | 563 | 819 | 112 | 13.7 | 104 | 10 | 2,542 |
| 平成14 | | 36 | 39 | 560 | 754 | 103 | 13.7 | 101 | 65 | 2,578 |
| 平成15 | | 36 | 40 | 556 | 724 | 110 | 15.2 | 101 | 11 | 2,668 |
| 平成16 | | 40 | 19 | 577 | 777 | 90 | 11.6 | 98 | 8 | 2,758 |
| 平成17 | | 22 | 32 | 567 | 833 | 117 | 14.0 | 69 | 8 | 2,819 |
| 平成18 | | 32 | 28 | 571 | 825 | 124 | 15.0 | 135 | 51 | 2,903 |
| 平成19 | | 20 | 38 | 553 | 830 | 119 | 14.3 | 100 | 6 | 2,997 |
| 平成20 | | 28 | 40 | 541 | 791 | 103 | 13.0 | 115 | 5 | 3,107 |
| 平成21 | | 15 | 14 | 542 | 730 | 111 | 15.2 | 95 | 5 | 3,197 |