

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。

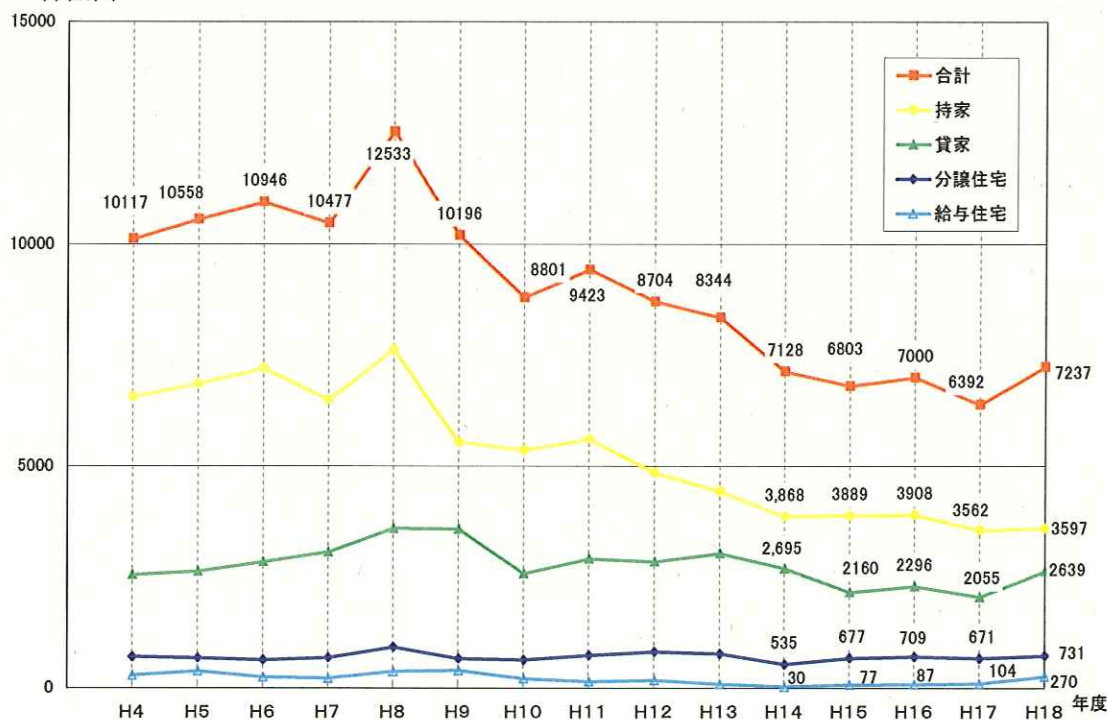
◆世帯集及び住宅戸数等の推移

区分 年	総世帯数 A	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 現住者	建築中
	千世帯	千戸	戸	千戸	千戸	%	千戸	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

資料:住宅・土地統計調査

◆新設住宅着工戸数の推移

(単位:戸)



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
公営供給目標量 合計	4,600	4,800	9,400	1136
うち整備戸数*1	650	850	1500	77
県営住宅	—	—	—	20
市町村営住宅	—	—	—	57
その他公的賃貸住宅	—	—	—	0
うち空家募集戸数*2	3950	3950	7900	1059

*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 実績

第8期5箇年計画	全体計画 (戸)	13～17年度 実績(戸)
公営住宅	1,750	659
県営	—	150
市町村営	—	509
高齢者向け優良賃貸住宅	600	0
特定優良賃貸住宅等	150	20
改良住宅等	50	0
住宅金融公庫住宅	16,700	2,886
公的助成住宅	30	66
その他の住宅	2700	1326
公的資金による住宅 計	21,980	4,957
民間自力建設住宅	24,970	24,378
合計	46,950	29,335

※公営住宅の13～17年度実績は、新規建設戸数のみ。住戸改善戸数含まず。

(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14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
県営	公営住宅	0戸(0戸)	72戸(72戸)	0戸(0戸)	0戸(0戸)	20戸(20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	62戸(62戸)	95戸(45戸)	64戸(64戸)	59戸(59戸)	57戸(57戸)
	特定公共賃貸住宅	2戸(2戸)	3戸(3戸)	4戸(4戸)	1戸(1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		64戸(64戸)	170戸(120戸)	68戸(68戸)	60戸(60戸)	77戸(77戸)

()内は木造

【県営住宅建替事業】

●県営南ヶ丘住宅(計画)

事業期間 : 平成17年～21年度

建設場所 : 秋田市上北手百崎地内(南ヶ丘ニュータウン)

構造等概要 : 低層木造住宅

建設計画 : 公営住宅91戸、集会所1棟の予定

平成17年度 (用地取得)

平成18年度 (基本設計等、公営住宅20戸建設)

平成19年度 (公営住宅20戸、集会所1棟)

平成20年度 (公営住宅20戸)

平成21年度 (公営住宅31戸)

★団地の特徴

- ・次世代の高齢化対応住宅、環境配慮、秋田スギ材等の活用を図ります。

◆公営住宅管理戸数(平成19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)	1764	108	12	1,884
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	2,208	138	12	2,358

(3) 秋田県住宅建設資金融資制度

秋田県内に住宅を建設・購入したい方、住宅をバリアフリー化したい方、ふるさと秋田に定住したい方に低利で資金を融資します。その概要及び融資の種類は次のとおりです。

資金のタイプ		融資対象	主な融資基準	融資 限度額 (万円)	金 利		償還期間 (年単位)
					当初 10年間	11年目 以降	
ほっと 安心 あきた住宅資金	標準型	戸建て住宅建設 建売住宅購入 分譲住宅購入 マンション購入	住宅性能基準(①劣化対策等級2 ②高齢者等配慮対策等級3③省エ ネルギー対策等級3)における技術 基準をすべて満たすこと	500 1,000 ※1	2.1%	3.0%	25年 以内
	優良木造型	戸建て住宅建設 建売住宅購入 分譲住宅購入	標準型の基準に加え、在来工法の 住宅であること	700 1,200 ※1			
	秋田杉利用 優良木造型		優良木造型の基準に加え、構造材 に秋田杉を70%以上使用している こと	1,000 1,500 ※1	1.95%		25年 以内 中古住宅は 20年 以内
	Aターン型	戸建て住宅建設 建売住宅購入 分譲住宅購入 マンション購入 土地購入 中古住宅購入 中古マンション購入	申込者又は配偶者が次のいずれ かに該当するもの イ) 県外から県内に住民票を移動 して、3年以内に申し込んだもの ロ) 融資契約締結までに、県外か ら県内に住民票を移動し在住でき るもの	500 ※2	2.1% (1.95%) ※3		
住宅改良資金		次のいずれかに該当する工事をする こと イ) 居室の増改築工事 ロ) バリアフリー設備設置工事 ハ) バリアフリー化工事 ニ) 省エネルギー設備設置工事 ホ) 断熱構造化工事 ヘ) 耐久性向上工事 ト) 安全安心向上工事 チ) 秋田杉活用工事		500	2.1%		20年 以内

(金利:平成19年4月1日現在)

※1 60歳以上の高齢者等と同居・子育て支援(満20歳未満の扶養家族の子どもが3人以上、満3歳までの扶養家族の子ども1人以上)を満たす場合

※2 Aターン型は、標準型、優良木造型、秋田杉利用優良木造型と併用できるので最高限度額は、それぞれ1,500万円、1,700万円、2,000万円になります。

※3 Aターン型を秋田杉利用優良木造型と併用して利用する場合は、当初10年間の金利は1.95%になります。

注)上表の主な融資基準に加え、収入基準の他、住宅・マンションには最低床面積、建売・中古住宅等には敷地面積等の条件があります。

◆秋田県住宅建設資金の融資件数

		H7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	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年度までで終了
	あきた優良木造住宅建設資金	90	56	46	24	49	31							H11年度までで終了
	ほっと安心あきた住宅建設資金				173	413	217							H11年度までで終了
	ほっと安心あきた住宅資金						247	255	110	32	43	20	26	H12年度より新規募集
改良系	住宅改良資金	0	0	1	7	7	5	11	5	1	1	1	0	
計		696	524	690	717	568	529	266	115	33	44	21	26	

(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。

(5) 秋田花まるっ住宅普及事業

県民だれもが老いても住み慣れた地域や住まいで安心して暮らせる環境整備を進めるため、住まいにおける自立を促進し介護にも適した住環境の整備を促進することを目的に、平成17年度に作成した「秋田花まるっ住宅ガイドライン」の普及を図るほか、相談体制の整備を推進します。

(6) 秋田花まるっ住宅サポートネットワーク事業

秋田花まるっ住宅の普及と適正な施工が行われるように、建築・福祉・医療の連携による地域サポートネットワークの形成を促進し、全県へのネットワーク拡大を推進します。

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住居環境の整備を図っております。

(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
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

※ その他完了地区：2地区

(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 (市街地環境形成型)	秋田市	0.35 ha	平成12～13年度 : マンション建設
中通四丁目地区 (市街地環境形成型)	秋田市	1.10 ha	平成12～14年度 : 市場建替
秋田県アスベスト 改修型	能代市 他4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)

※ 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

(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 9～22年度	老朽住宅除却、コミュニティ住宅建設、 公共施設整備、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



大曲駅前第二地区 （都市再生住宅外観イメージパース H19～20年度）

(7) 街なみ環境整備事業

住宅が密集し地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないことを地区において、地区施設の整備改善、地方公共団体と住民が協力して美しい街なみの形成を推進します。

◆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
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



六郷中央地区（住宅等修景 H15～H23年度）

(8) 地域のまちづくり支援事業

地域からの熱意と発想を最大限に活用し、愛着の湧く個性豊かで活き活きとした地域社会をつくるため、地域のまちづくりを主体的に推進しようとする団体に対して助成し、安全で快適なまちづくりを推進します。

◆事業地区数

年 度	計画策定事業	まちづくり勉強会支援事業
平成13～14年度	4地区	8地区
平成15年度	1地区	8地区
平成16年度	1地区	8地区
平成17年度	1地区	6地区
平成18年度	—	5地区

(9) まちづくり人育成事業

まちづくりの基礎的な知識から、まちづくり活動における実践的な合意形成手法までの幅広い知識を身につけるため、意欲のある県民を対象とした「秋田まち育て塾」を実施して、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。



秋田まち育て塾(H18年度開催風景、塾生65名参加・計7回実施)

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・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及び検査を行っています。

◆建築確認・建築許可件数等(県分)

年度		平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	平成18
項目	申請取扱件数	10,705	10,364	10,853	8,889	8,075	7,804	7,232	6,546	5,896	5,616	5,713	5,158	4,918
	確認件数	10,912	10,309	10,867	9,010	8,063	7,857	7,159	6,571	5,852	5,613	5,730	5,189	4,884
	手数料	千円 183,413	千円 174,324	千円 180,922	千円 154,734	千円 135,486	千円 106,707	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
建築許可	申請取扱件数	6	12	5	3	6	5	13	14	12	14	9	12	8
	手数料	千円 556	千円 1,404	千円 546	千円 390	千円 530	千円 429	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 909

◆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(㎡)	協定期間(年)
秋田市	協同組合秋田卸センター	S63.3.29	160,924	永年
秋田市	秋田市ハイタウン桜団地	S63.1.25	221,762	10+10
秋田市	下浜陽光台	H1.8.24	40,486	10+10
秋田市	メーブルシティ相染	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
潟上市	元木山・四季の街	H10.6.25	40,782	10
十文字町	ニュータウン宝竜	H10.8.12	31,836	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	78,976	5+5
十文字町	ニュータウン宝竜第2期	H12.9.7	26,451	10+10
秋田市	秋田市南ヶ丘ニュータウン(A地区・B地区)	H13.9.19	63,028	10+10
秋田市	秋田市「桜が丘ひがし」団地	H14.3.14	81,689	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、自動延長期間を表す。

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。

年度		平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	平成18
項目	一級	1,310	1,349	1,279	1,301	1,331	1,295	1,320	1,331	1,344	1,374	1,389	1,415	1,425
	二級	7,907	8,007	8,138	8,233	8,385	8,495	8,647	8,750	8,841	8,921	7,009	9,057	9,120
	木造	216	216	217	217	218	219	219	219	219	220	220	220	220
建築士事務所数	一級	553	585	588	595	625	598	611	620	622	605	615	617	648
	二級	1,450	1,485	1,428	1,333	1,395	1,241	1,261	1,148	1,083	1,023	993	989	1,034
	木造	66	57	49	46	50	36	37	33	30	32	34	28	30

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8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13	平成14	平成15	平成16	平成17	平成18
除却		507	5	6	2	6	3	1	2	0	1	2	2
新規建物		490	5	6	1	6	3	1	2	0	1	2	1

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(S47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	25	2,247
平成11		40	25	565	885	132	14.9	107	11	2,343
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