

# 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。

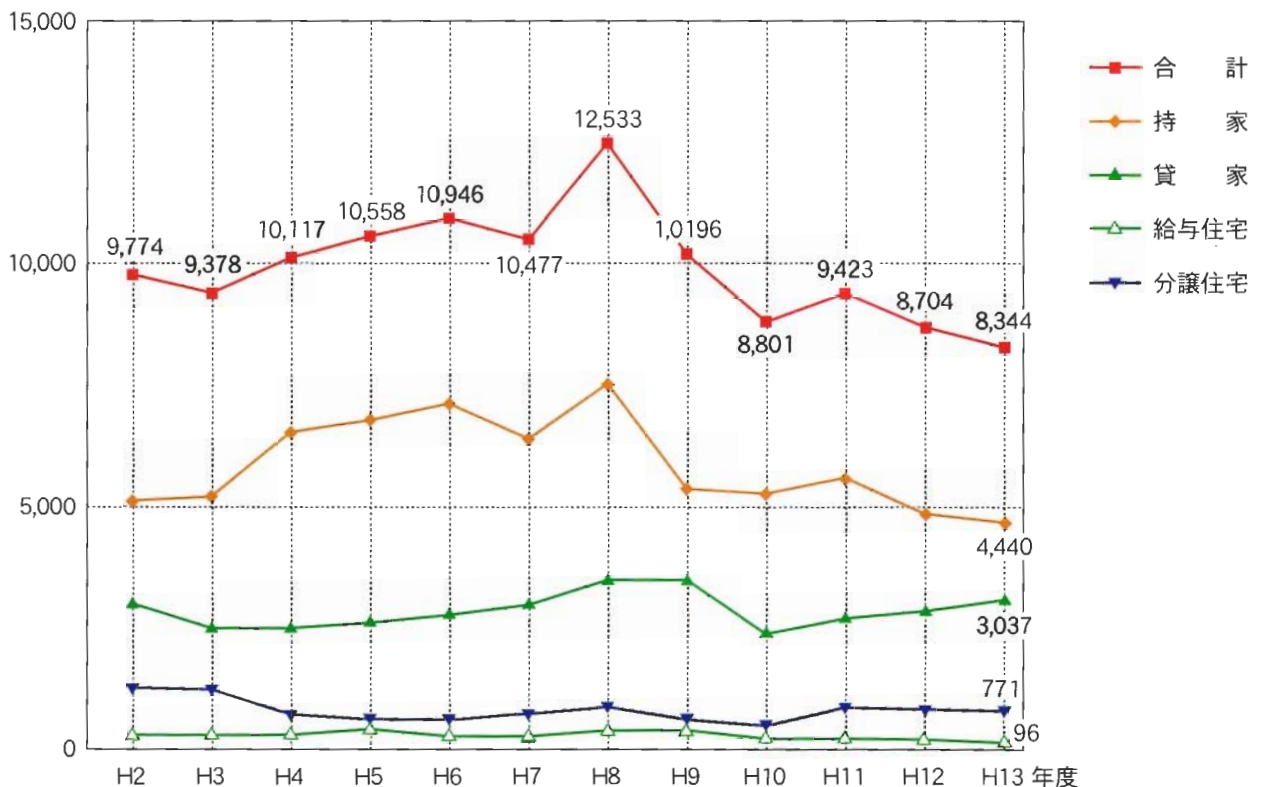
#### ① 世帯数及び住宅戸数等の推移

年	区分	総世帯数 A	住宅総数 B	一世帯あたりの住宅数 B/A	人の住居 する住宅数	空 家 等			
						空 家 C	空き家率 C/B	一 時 現 住 者	建築中
昭和43		千世帯 290.4	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	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
平成10		375.4	413.3	1.10	373.7	37.2	9.0	1.5	0.9

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) 第8期住宅建設5箇年計画（平成13年～17年度）

冬期間の寒冷や多雪などの厳しい自然環境の中で快適に暮らせ、人生設計にかなった住まい方を選択できる住宅が求められています。少子・高齢化、省エネルギー・資源循環型社会に向けて、次の世代に引き継いで安心して暮らせる良質な住宅ストックと住環境を形成する必要があります。

#### ◆第8期住宅建設戸数

区分	建設年度		第7期住宅建設5箇年計画戸数							
	第8期	全体計画 (戸)	年度別実績						計(戸)	達成率(%)
	全体計画 (戸)		8年度(戸)	9年度(戸)	10年度(戸)	11年度(戸)	12年度(戸)			
公営住宅	1,750	1,200	242	173	184	195	146	940	78.3	
県営	—	—	66	62	12	0	36	176	—	
市町村営	—	—	176	111	172	195	110	764	—	
高齢者向け優良賃貸住宅等	600	100	0	0	0	0	0	0	0.0	
特定優良賃貸住宅	150	500	40	47	34	36	0	157	31.4	
改良住宅等	50	50	0	30	0	0	30	60	120.0	
住宅金融公庫住宅	16,700	20,100	5,298	3,230	3,068	3,461	2,524	17,581	87.5	
住宅供給公社住宅等	—	—	98	63	53	51	51	316	—	
その他	—	—	4,872	3,040	2,866	3,232	2,387	16,397	—	
うち住宅改良		2,200	328	127	149	178	86	868	39.5	
公的助成民間住宅	30	30	0	0	0	0	0	0	0.0	
その他の住宅	2,700	2,070	718	687	428	340	119	2,292	110.7	
うち公営、改良住宅の住戸改善		350	0	0	96	71	0	167	47.7	
うち地方単独住宅		675	111	280	77	39	34	541	80.1	
公的資金による住宅・計	21,980	24,050	6,298	4,167	3,714	4,032	2,819	21,030	87.4	
民間自力建設住宅	24,970	27,950	6,235	6,029	5,087	5,391	5,885	28,627	102.4	
合計		52,000	12,533	10,196	8,801	9,423	8,704	49,657	95.5	

### (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。

#### ◆公営住宅の建設

		建設戸数				
		平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度
県営	公営住宅	62戸(0戸)	12戸(0戸)	0戸(0戸)	36戸(36戸)	78戸(78戸)
	特定公共賃貸住宅	0戸(0戸)	0戸(0戸)	0戸(0戸)	12戸(12戸)	0戸(0戸)
市町村営	公営住宅	111戸(59戸)	172戸(172戸)	195戸(145戸)	110戸(90戸)	191戸(103戸)
	特定公共賃貸住宅	37戸(13戸)	14戸(14戸)	26戸(26戸)	13戸(13戸)	9戸(9戸)
民間特定優良賃貸住宅		10戸(0戸)	20戸(0戸)	10戸(0戸)	0戸(0戸)	0戸(0戸)
計		220戸(72戸)	218戸(186戸)	231戸(171戸)	171戸(151戸)	278戸(190戸)

( ) 内は木造

【県営住宅建替事業】

●手形山住宅

事業期間：平成12年～13年度  
 (公営住宅36戸、特定公共賃貸住宅12戸)  
 平成14年4月から管理開始  
 平成13年～14年度 (公営住宅54戸)  
 平成15年～16年度 (公営住宅48戸)  
 建設場所：秋田市手形山西町4  
 構造等概要：木造2階建て (在来構法) 15棟66戸  
 木造3階建て (軸組ラーメン構法) 3棟84戸



手形山住宅

●萩の台住宅

事業期間：平成13年～14年度 (公営住宅24戸)  
 平成15年～16年度 (公営住宅24戸)  
 建設場所：大館市池内字上野1  
 構造等概要：木造3階建て (軸組ラーメン構法) 2棟48戸



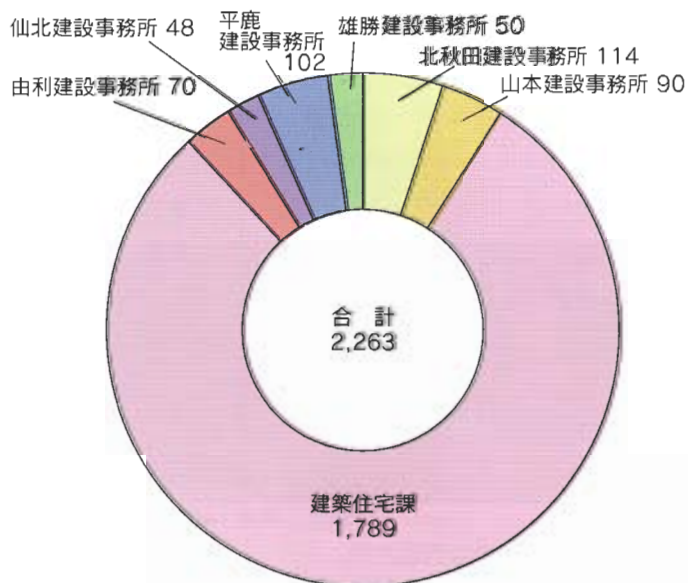
萩の台住宅

★両団地の特徴

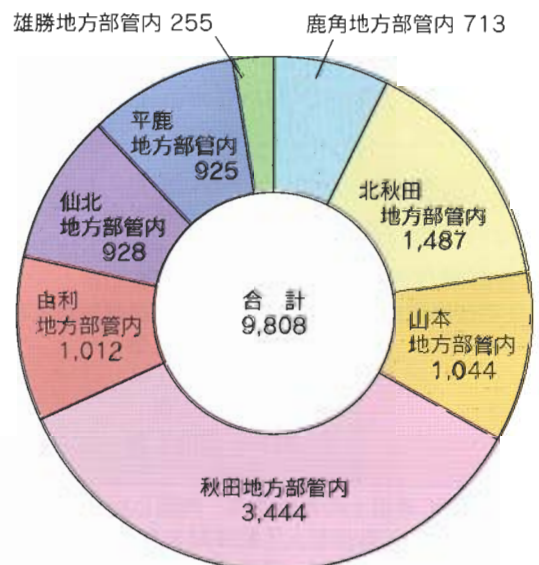
- ・高齢化社会対応、環境配慮、地場産材活用をテーマに、既設の老朽公営住宅を除却し、新しい住宅団地へと建替が進められています。
- ・3階建て住宅はエレベーターを設置し、また、全ての住戸は段差解消など高齢社会への配慮を行いバリアフリー化を図っています。

◆公営住宅管理戸数 (平成13年3月31日現在)

① 県営住宅管理戸数



② 市町村公営住宅戸数



◆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)	226		226
雇用促進住宅	1,980		1,980
単独住宅	345		345
合計	3,034	138	2,896

(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(固定金利)		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	住宅金融公庫の基準金利適用住宅(①耐久性タイプ②バリアフリータイプ③省エネタイプ)における技術基準をすべて満たすこと 500 700 ※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	上記の基準に加え、在来木造軸組工法の住宅であること 700 900 ※1 950 ※2			
	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 ※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) 耐震補強工事 チ) 秋田杉活用工事	500			20年以内

※1 60歳以上の高齢者等と同居した場合。

(金利は、平成14年3月31日現在)

※2 ※1に秋田杉人工乾燥材を主に使用した場合。※1を併用しない場合は750万円。

※3 Aターン型は、標準型または優良木造型と併用可。最高限度額は、それぞれ1200万円、1450万円になります。

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

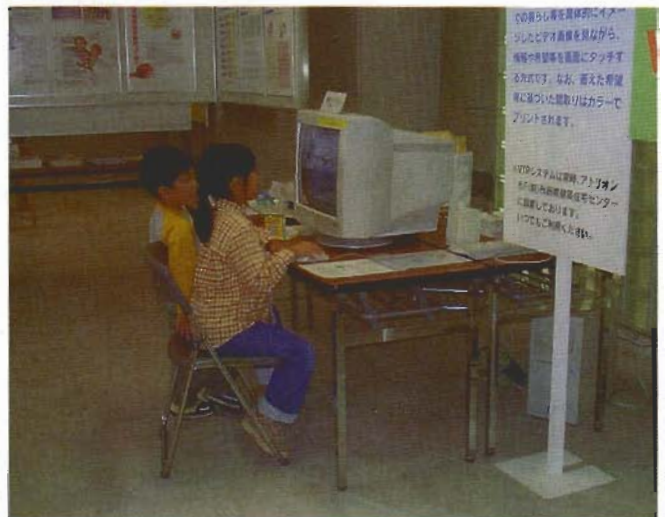
		平成4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	備 考
新設系	Aターン・定住促進マイホーム資金	595	559	417	606	468	643	513	99	29		H11年度で募集打ちぎり
	あきた優良木造住宅建設資金	205	185	72	90	56	46	24	49	31		H11年度で募集打ちぎり
	ほっと安心あきた住宅建設資金							173	413	217		H11年度で募集打ちぎり
	ほっと安心あきた住宅建設資金									247	251	H12年度より新規募集
改良性	住 宅 改 良 資 金	6	2	1	0	0	1	7	7	5	11	
計		806	746	490	696	524	690	717	568	529	262	

(4) 住情報の提供

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「VTP」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置して住情報の提供をしたり、年に1回「あきた住宅フェア」を開催しています。

「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。



あきた住宅フェア

(5) 秋田型住まいづくり実践事業

県民の参画を得ながら、秋田の地域特性を活かした住まいづくりの在り方を検討し、バリアフリーや省エネルギー、雪処理、健康住宅、長寿命住宅、地場産材活用等の具体化を図るために、平成14年度より秋田型住まいづくり実践事業を実施します。

この事業の一環として、ワークショップ形式の「みんなで考える秋田の住まいづくり勉強会」を開催します。これは、住まいをめぐる様々なテーマについて、県民が主役となって語り合い学び合いながら、これからの秋田の住まいづくりを考えていくものです。今年度は県内3地域の会場で勉強会をそれぞれ5回開催します。

## 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多様な住居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、マスタープランとなる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
秋田市中心街地区	秋田市	平成5年度：基本計画作成調書 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：基本計画作成調書 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：基本計画作成調書

### (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8	・大曲市サンロード2番街地区 ・羽後町西馬音内本町地区 ・横手市四日町大町地区 ・秋田市秋田N21地区
平成9	・本荘市病院跡地周辺地区
平成11	・秋田市市民市場地区 ・秋田市保健所跡地地区
平成12	・秋田市ねぶり流し館周辺地区

### (3) 都市再生総合整備事業

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ていきます。

地区名	事業主体	概要
秋田駅前地区 (拠点整備型)	秋田市	平成10年度：大屋根の基本設計等 平成11年度：大屋根の実施設計等 平成12年度：大屋根及び人工地盤工事



秋田駅前地区（大屋根）

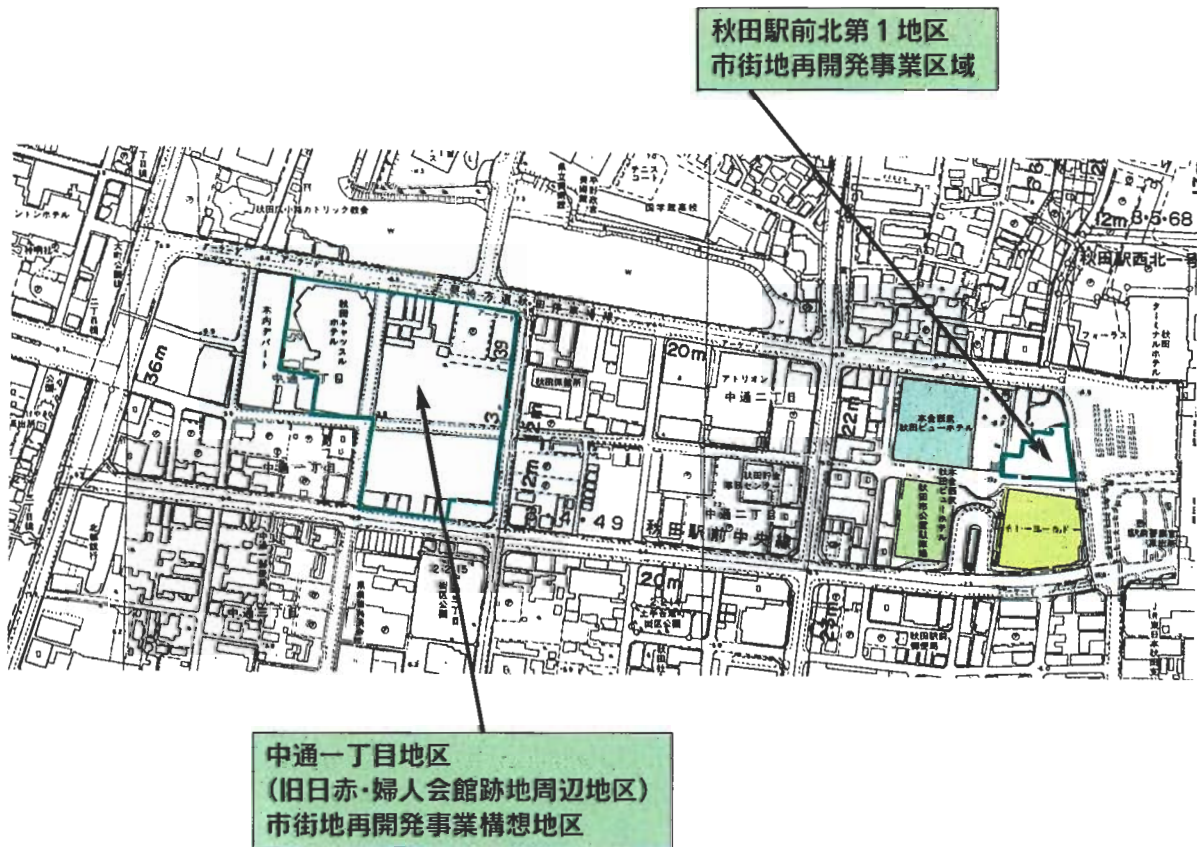
### (4) 市街地再開発事業

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、中通一丁目地区や秋田駅前北第一地区の再開発事業を推進します。

#### ◆事業中及び事業検討地区

地区名	事業主体	地区面積	事業概要
秋田駅前第一地区	秋田市	0.27ha	平成10年度：基本設計
			平成11年度：実施設計等・建物除却
本荘駅前地区	本荘市	3.15ha	平成11年度：基本計画策定
中通一丁目地区 (旧日赤・婦人会館跡地周辺)	秋田市	2.9ha	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

◆秋田市中央街区



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) 有料建築物整備事業

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を支援します。



楯山地区

年 度	地 区 名
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（ “ ” ） 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） 秋田市中通一丁目地区（市街地住宅供給型）
平成10	秋田市中通一丁目地区（市街地住宅供給型）
平成11	秋田市中通一丁目地区（市街地住宅供給型）
平成12	秋田市楯山地区（市街地環境形成型） 秋田市中通四丁目地区（ “ ” ）
平成13	秋田市楯山地区（市街地環境形成型） 秋田市中通四丁目地区（ “ ” ）

(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 13.5ha 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	亀 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 中 庄 央	地区面積 8.52ha 地区住宅数 268戸 老朽住宅数 236戸	平成9年 ～ 平成18年
同 上	湯 沢 市	湯 の 原 東 部	地区面積 3.5ha 地区住宅数 106戸 老朽住宅数 96戸	平成12年 ～ 平成20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9年 ～ 平成13年

## 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	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13
		建築確認	申請取扱件数	10,874	11,840	10,840	10,705	10,364	10,853	8,889	8,075	7,804
	確認件数	10,874	11,212	10,806	10,912	10,309	10,867	9,010	8,063	7,857	7,159	6,571
	手数料	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	千円 106,707	千円 95,292	千円 83,953
建築許可	申請取扱件数	8	11	8	6	12	5	3	6	5	13	14
	手数料	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	千円 429	千円 971	千円 1,412

#### ◆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持っている特色を生かしたきめ細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 <sup>2</sup> )	協定期間 (年)
秋田市	協同組合秋田卸センター	S. 63. 10. 20	159,272	永年
秋田市	秋田市ハイタウン桜団地	H. 1. 3. 31	221,762	10+10
秋田市	秋田市御所野下堤一丁目	H. 1. 5. 20	53,063	10+10
秋田市	下浜陽台	H. 1. 12. 7	40,486	10+10
秋田市	秋田市御所野元町二丁目	H. 2. 10. 11	39,688	10+10
秋田市	秋田市御所野元町六丁目 (A地区)	H. 4. 3. 31	25,952	10+10
秋田市	秋田市御所野元町七丁目 (A地区)	H. 4. 3. 31	35,142	10+10
秋田市	秋田市御所野元町七丁目 (B地区)	H. 5. 3. 31	38,876	10+10
秋田市	秋田市御所野元町五丁目 (A・B地区)	H. 6. 3. 24	36,677	10+10
秋田市	秋田市御所野元町六丁目 (B地区)	H. 6. 3. 24	32,178	10+10
秋田市	メーブルシティ相染	H. 7. 9. 29	10,883	10+5
秋田市	秋田市御所野地蔵田二丁目 (A地区・B地区)	H. 7. 10. 4	31,910	10+10
秋田市	秋田市御所野元町三丁目	H. 8. 5. 15	46,613	10+10
秋田市	秋田パティオ	H. 8. 7. 22	2,252	20+10
秋田市	ミサワタウン新屋南	H. 8. 10. 14	30,131	10+5
秋田市	第2次大住ニュータウンみなみ野団地	H. 8. 10. 14	67,731	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)	H. 8. 12. 4	233,507	10+10
秋田市	秋田市大町一丁目東地区	H. 9. 3. 13	1,542	20+10
昭和町	元木山・四季の街	H. 10. 6. 25	40,782	10
十文字	ニュータウン宝竜	H. 10. 8. 12	31,836	10+10
秋田市	南部ニュータウン大野	H. 11. 7. 2	60,520	10+10
秋田市	御所野地蔵田四丁目 (A地区・B地区)	H. 11. 7. 26	25,789	10+10
秋田市	御所野地蔵田四丁目 (C地区・D地区)	H. 12. 8. 18	55,194	10+10
横手市	協同組合横手卸センター	H. 12. 8. 29	78,976	5+5
十文字	ニュータウン宝竜第2期	H. 12. 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)	H. 13. 9. 19	63,028	10+10
秋田市	秋田市御所野地蔵田五丁目 (A地区・B地区)	H. 14. 2. 4	32,238	10+10
秋田市	秋田市「桜が丘ひがし」団地	H. 14. 3. 14	81,689	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	平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13
		建築士数	一級	1,226	1,258	1,275	1,310	1,349	1,279	1,301	1,331	1,295
	二級	7,680	7,753	7,825	7,907	8,007	8,138	8,233	8,385	8,495	8,647	8,750
	木造	212	214	216	216	216	217	217	218	219	219	219
建築士事務所数	一級	509	540	534	553	585	588	595	625	598	611	620
	二級	1,683	1,597	1,471	1,450	1,485	1,428	1,333	1,395	1,241	1,261	1,148
	木造	60	62	66	66	57	49	46	50	36	37	33

### 3 がけ地近接等危険住宅移転事業

がけ地に近接している危険住宅の移転を促進します。

#### ◆がけ地近接等危険住宅移転事業

(単位：戸数)

区分	年度	昭47 平成3	平成4	平成5	平成6	平成7	平成8	平成9	平成10	平成11	平成12	平成13
除却		269	8	14	4	5	5	6	2	6	3	1
新規建物		261	8	13	4	5	5	6	1	6	3	1

### 移転の支援措置 が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(S.19以前の建物)、特定行政庁の勧告

区域指定時の既存不適格

補助内容の構成(一般地域の場合)

事務費

除却 (要した実費)	建物 (建設・取得のため借り入れた資金の利子相当額)	土地 (取得資金同左)
---------------	-------------------------------	----------------

補助事業費の内容

国庫補助 1/4	県補助 1/4	交付税	市町村 1/4
-------------	------------	-----	------------

#### ・特別警戒区域からの移転等に上記事業を活用する場合

	除却費	建物助成費	(建物)	(土地)	(造成)
一般地域	780千円	3,100千円	(3,100千円)	960千円	なし
特殊土壌地帯等	同上	4,440千円	(4,440千円)	2,060千円	580千円

※ 砂防知事の勧告を受けた住宅は、住宅金融公庫融資の特例措置あり  
段階金利(11年目以降4.7%)を適用しない H.14.3.31現在、基準金利(2.75%)適用住宅  
償還期間に据置期間(3年以内)を設定し、その分償還期間の延長可

### 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
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	25	2,247
平成11	40	25	565	885	132	14.9	107	11	2,343
平成12	27	29	536	816	128	15.7	109	4	2,448
平成13	35	35	563	819	112	13.7	104	10	2,542