

第 11 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、一住宅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。

◆全国比較(上位抜粋)

資料:平成30年住宅・土地統計調査

| | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 持ち家比率(%) | 秋田県 77.3 | 富山県 76.8 | 山形県 74.9 | 福井県 74.9 |
| 1住宅当たり敷地面積(㎡) | 茨城県 406.30 | 岩手県 374.76 | 山形県 373.94 | 秋田県 364.35 |
| 1住宅当たり延べ面積(㎡) | 富山県 145.17 | 福井県 138.43 | 山形県 135.18 | 秋田県 131.93 |

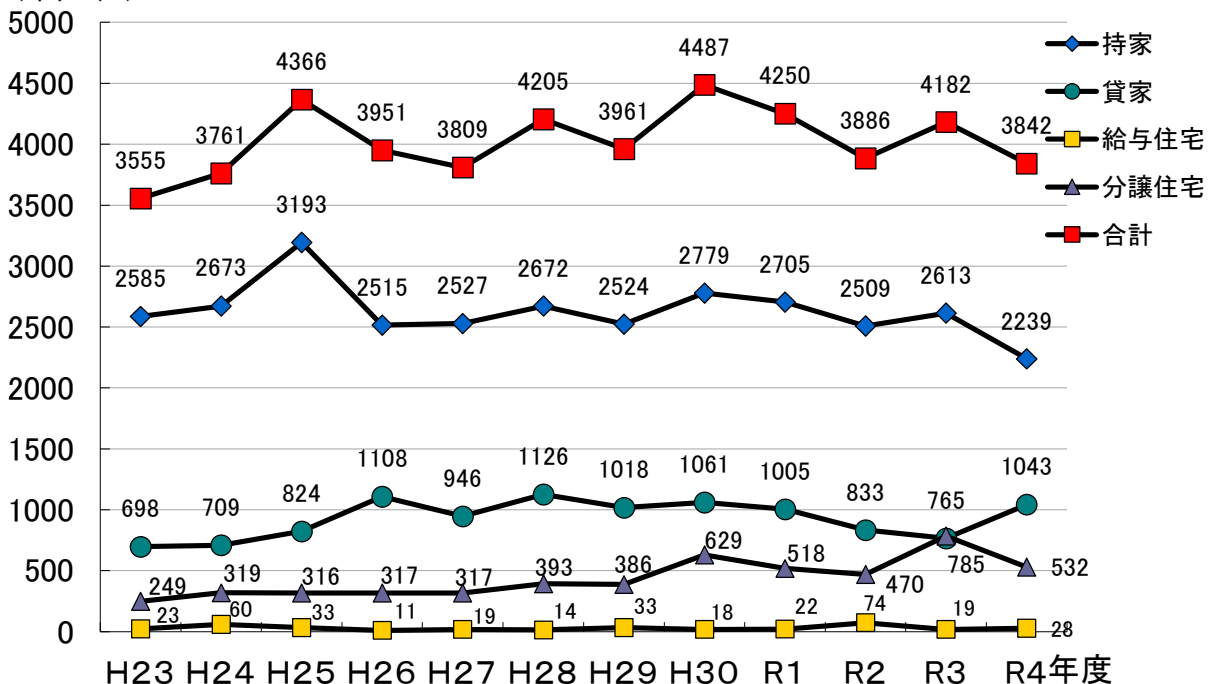
◆世帯数及び住宅戸数等の推移

資料:平成30年住宅・土地統計調査

| 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 |
| 20 | 381.9 | 437.4 | 1.15 | 380.3 | 55.3 | 12.6 | 1.3 | 0.5 |
| 25 | 390.0 | 446.9 | 1.15 | 389.0 | 56.6 | 12.7 | 0.9 | 0.4 |
| 30 | 385.3 | 445.7 | 1.16 | 383.8 | 60.8 | 13.6 | 0.6 | 0.5 |

◆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) 秋田県住生活基本計画(令和3年～令和13年度)

住宅は、日常生活に欠かすことのできない生活の基盤であり、家庭や暮らし、人を育むかけがえのない空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点です。すべての県民が安全・安心で快適な住環境のもと、豊かにいきいきと暮らし続けられるよう、住宅の課題を克服し、住まいづくりに関わる全ての人たちと相互に「参画」及び「協働」することにより、「いつまでも、豊かに安心して暮らせる、秋田の住まいづくり」を目指します。

◆計画期間における公営住宅の供給目標量

| 秋田県住生活基本計画 | 計画(戸) | | | 実績(戸) | | | | |
|------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 前半5年 (R3～ R7) | 後半5年 (R8～ R12) | 10年間 (R3～ R12) | 令和 3年度 | 令和 4年度 | 令和 5年度 | 令和 6年度 | 令和 7年度 |
| 公営供給(目標)量 | 2,900 | 3,000 | 5,900 | 681 | 643 | | | |
| うち整備戸数*1 | 170 | 350 | 520 | 28 | 39 | | | |
| 県営住宅 | — | — | — | 0 | 0 | | | |
| 市町村営住宅 | — | — | — | 28 | 39 | | | |
| うち空家募集戸数*2 | 2,730 | 2,650 | 5,380 | 653 | 604 | | | |

*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。

※公営住宅の供給目標量は、居住の安定を図るべき世帯数の推計をもとに、5年毎に見直し。

(2) 県営住宅

【県営住宅管理戸数(令和5年3月31日現在)】

| 振興局名 | 公営住宅 | 改良住宅 | 特公賃住宅 | 計 |
|----------|--------|------|-------|--------|
| 北秋田地域振興局 | 102戸 | 30戸 | — | 132戸 |
| 山本地域振興局 | 72戸 | — | — | 72戸 |
| 秋田地域振興局 | 1,865戸 | 108戸 | 2戸 | 1,975戸 |
| 由利地域振興局 | 70戸 | — | — | 70戸 |
| 仙北地域振興局 | 48戸 | — | — | 48戸 |
| 平鹿地域振興局 | 96戸 | — | — | 96戸 |
| 雄勝地域振興局 | 50戸 | — | — | 50戸 |
| 合計 | 2,303戸 | 138戸 | 2戸 | 2,443戸 |

公営住宅 : 公営住宅法に基づき、県が住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する目的で建設した住宅。特公賃住宅について用途の変更のための廃止を行い、公営住宅に準じて管理する住宅を含む。

改良住宅 : 住宅地区改良法に基づき、県が不良住宅が密集する地区の環境の整備改善を図る目的で建設した住宅(空き住戸は公営住宅同様に公募入居可)

特公賃住宅 : 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、県が中堅所得者等の居住の用に供する目的で建設した住宅

【県営住宅ストック総合改善事業】

老朽化した既設の県営住宅の屋根や外壁、その他改善事業を行うことにより、居住水準の向上と住宅ストックの長寿命化を図ります。

[実施例：県営土崎港住宅改善事業]

- 事業期間：令和4年度
- 事業場所：秋田市土崎港相染町字中谷地 地内
- 住棟概要：RC造4階建て 1棟 24戸（建設年度 昭和63年度）



改善前

改善後

(3) 住宅改修等支援事業の実施状況

秋田県住宅リフォーム推進事業(平成22年度～)

少子化対策の一環としての「子育て世帯への住宅支援」や、新たな秋田への人の流れづくりとしての「移住・定住世帯への住宅支援」など、県の重要課題である人口減少対策に資する補助制度として、住宅のリフォームや増改築を支援します。

◆令和5年度 住宅リフォーム推進事業概要

| | ①子育て世帯 | | ②移住・定住世帯 | | ③断熱・省エネ改修(持ち家) | ④災害復旧(持ち家) |
|-------------|--|------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 持ち家型 | 中古住宅購入型 | 定着回帰型 | 中古住宅購入型 | | |
| 対象者 | 18歳以下の子2人以上と同居している親子世帯 | 18歳以下の子1人以上と同居している親子世帯 | 県外から県内に住所を移動しようとする者等で、一定要件を満たす者 | | 住宅の所有者等 | 被災住宅の所有者等 |
| 補助対象工事等 | 増築・改築・修繕・模様替工事 など (補助額の引き上げ対象工事) 在宅リモートワーク環境整備工事 | | | | 断熱・省エネ改修工事 | 補助対象住宅に係る災害復旧工事 |
| | ・県内に本店を置く建設業者等が施工 ・工事費50万円以上 | | | | | |
| 補助額 | 補助対象額の20% | 補助対象額の30% | 補助対象額の20% | 補助対象額の30% | 補助対象額の10% | 補助対象額の10% |
| | 限度額: 400千円 | 限度額: 600千円 | 限度額: 400千円 | 限度額: 600千円 | 限度額: 80千円 | 限度額: 80千円 |
| | (在宅リモートワーク環境整備工事に対する補助) 当該工事に対して、20万円/戸を上限に補助額を引き上げ | | | | | |
| R5予算額(予定戸数) | 312,000千円 (1,400戸) | | | | | |
| | 146,000千円 (520戸) | 62,000千円 (110戸) | 32,000千円 (100戸) | 11,000千円 (20戸) | 48,000千円 (600戸) | 4,000千円 (50戸) |
| | 在宅リモートワーク環境整備工事対象分: 9,000千円(45戸) | | | | | |

◆住宅リフォーム推進事業実績

(補助額の単位:千円)

| 事業名 | | 平成 22年度 | 平成 23年度 | 平成 24年度 | 平成 25年度 | 平成 26年度 | 平成 27年度 | 平成 28年度 | 平成 29年度 | 平成 30年度 | 令和 元年度 | 令和 2年度 | 令和 3年度 | 令和 4年度 | 合計 |
|-----------------|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 住宅リフォーム 推進事業 | 戸数 | 13,996戸 | 13,416戸 | 12,556戸 | 11,808戸 | 9,668戸 | 9,149戸 | 7,067戸 | 6,318戸 | 3,030戸 | 2,777戸 | 1,145戸 | 2,336戸 | 1,010戸 | 94,276戸 |
| | 補助額 | 1,996,302 | 1,828,009 | 1,662,225 | 1,375,712 | 1,102,177 | 1,035,512 | 923,657 | 740,392 | 448,794 | 367,377 | 246,998 | 328,046 | 261,342 | 12,316,543 |

(4) 県分譲宅地の販売状況

| 団地名 | 分譲 開始 年度 | 団地 総区画数 | 県販売 開始時 区画数 | 県の販売実績区画数 | | | | | | | | | | | | | 残り 区画数 | | |
|------------------|----------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|---|
| | | | | 平成 22年度 | 平成 23年度 | 平成 24年度 | 平成 25年度 | 平成 26年度 | 平成 27年度 | 平成 28年度 | 平成 29年度 | 平成 30年度 | 令和 元年度 | 令和 2年度 | 令和 3年度 | 令和 4年度 | | 合計 | |
| 南ヶ丘ニュータウン(秋田市) | H14 | 309 | 172 | 6 | 9 | 9 | 26 | 19 | 47 | 33 | 22 | 1 | — | — | — | — | 172 | 0 | |
| 南ヶ丘ニュータウン地区(秋田市) | H14 | 4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 3 |
| 元木山四季の街(潟上市) | H10 | 108 | 38 | 3 | 4 | 9 | 8 | 8 | 6 | — | — | — | — | — | — | — | 38 | 0 | |
| けまない団地(鹿角市) | S59 | 110 | 38 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 5 | 0 | 4 | 2 | 18 | 20 | |
| 船越内子団地(男鹿市) | S60 | 95 | 4 | 4 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 4 | 0 | |
| 合計 | | 626 | 256 | 14 | 14 | 18 | 35 | 28 | 54 | 35 | 22 | 1 | 5 | 0 | 5 | 2 | 233 | 23 | |

旧住宅供給公社の解散により代物弁済取得した宅地を販売しています。(平成22年度～)

(5) 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、(一財)秋田県建築住宅センターにおいて住情報の提供や、住宅に関する相談業務を行っています。

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

都市再開発法に基づき、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。

◆事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|-----------|------|--------|--|
| 横手駅東口第二地区 | 横手市 | 1.7 ha | 令和元年度 : 準備組合設立、都市計画決定 令和2年度 : 基本計画作成、地盤調査、事業計画作成 令和3年度～ : 組合設立認可、権利変換計画認可 建物除却、建築工事 |

※ 令和4年度以前に完了した地区 : 3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。

◆事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|----------|------------|---------|----------------------------------|
| 千秋公園周辺地区 | 秋田県 秋田市 | 2.40 ha | 平成29～令和4年度 : 都市機能導入施設整備(あきた芸術劇場) |

※ 令和3年度以前に完了した地区 : 1地区



市街地再開発事業
(横手駅東口第二地区 イメージパース)



暮らし・にぎわい再生事業
(千秋公園周辺地区 あきた芸術劇場)

(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を支援します。

◆事業実施地区

| 地区名 | 事業主体 | 地区面積 | 事業概要 |
|----------------------|------|---------|------------------|
| 千秋久保田町地区 (共同化タイプ) | 秋田市 | 0.40 ha | 令和3～令和6年度：共同住宅建設 |
| 有楽町地区 (共同化タイプ) | 秋田市 | 0.20 ha | 令和5～令和6年度：共同住宅建設 |

※ 令和4年度以前に完了した地区：12地区

(4) 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 |
|--------------------------|------|---------|-------------|--------------------------|
| 秋田駅東第三地区 (密集住宅市街地整備型) | 秋田市 | 37.5 ha | 平成17～令和11年度 | 老朽住宅除却、 公共施設整備、防災施設整備 |

※ 令和4年度以前に完了した地区：5地区



住宅市街地総合整備事
(秋田駅東第三地区 道路整備)



住宅市街地総合整備事
(秋田駅東第三地区 公園整備)

(5) 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など、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、ゆとりとう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 |
|---------|------|----------|------------|---------------|
| 大館城下町地区 | 大館市 | 151.6 ha | 平成29～令和8年度 | 地区施設整備、修景施設整備 |

※ 令和4年度以前に完了した地区：3地区



大館城下町地区
(歴史的風致形成建造物整備)



大館城下町地区
(道路美装化)

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。計画変更及び計画通知含む。民間確認機関を除く。)

| 項目 \ 年度 | | 平成25 | 平成26 | 平成27 | 平成28 | 平成29 | 平成30 | 令和元 | 令和2 | 令和3 | 令和4 |
|---------|--------|-------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|
| 建築確認 | 申請取扱件数 | 1,313 | 930 | 764 | 644 | 498 | 485 | 449 | 373 | 310 | 265 |
| | 確認件数 | 1,305 | 931 | 759 | 636 | 505 | 480 | 439 | 383 | 308 | 264 |
| 許建可築 | 申請取扱件数 | 7 | 8 | 6 | 4 | 9 | 7 | 3 | 6 | 7 | 3 |

- ◆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 | 221,762 | 10+10+10+10 |
| 秋田市 | 秋田パティオ | H8.7.22 | 2,253 | 20+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+10 |
| 横手市 | 協同組合横手卸センター | H12.8.29 | 78,977 | 5+5+5+5+5 |
| 横手市 | ニュータウン宝竜第2期 | H12.9.7 | 26,452 | 10+10+10 |
| 秋田市 | 秋田市「桜が丘ひがし」団地 | H14.3.14 | 81,690 | 10+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25 | 平成26 | 平成27 | 平成28 | 平成29 | 平成30 | 令和元 | 令和2 | 令和3 | 令和4 |
|---------|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 建築士数 | 二級 | 9,377 | 9,403 | 9,421 | 9,456 | 9,490 | 9,520 | 9,546 | 9,589 | 9,627 | 9,654 |
| | 木造 | 222 | 222 | 222 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 |
| 建築士事務所数 | 一級 | 583 | 572 | 563 | 558 | 544 | 524 | 538 | 534 | 535 | 518 |
| | 二級 | 571 | 572 | 544 | 525 | 520 | 500 | 498 | 494 | 475 | 448 |
| | 木造 | 8 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 6 |

3 がけ地近接等危険住宅移転事業

◆がけ地近接等危険住宅移転事業

【事業実績】

(戸)

| 項目 | 年度 | 昭和47年度 ～ 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 |
|------|----|-----------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | | | | |
| 除却 | | 542 | 2 | 1 | 3 | 0 | 4 | 0 |
| 新規建物 | | 521 | 2 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 |

○事業概要

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、都市計画法による地区計画区域

対象住宅 既存不適格住宅、地方公共団体の勧告等

負担割合 国1/2、県1/4、市町村1/4

4 木造住宅耐震改修等事業

◆木造住宅耐震改修等事業

【事業実績】

(戸)

| 項目 | 年度 | 平成20年度 ～ 平成28年度 | 平成29年度 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 |
|------|----|-----------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | | | | |
| 耐震診断 | | 140 | 19 | 34 | 39 | 30 | 32 | 31 |
| 耐震改修 | | 13 | 1 | 3 | 4 | 4 | 6 | 2 |

※耐震改修補助は平成21年度から実施。

○事業概要

対象 耐震診断、耐震改修を行う者

負担割合 耐震診断 国1/2、県1/4、市町村1/4

耐震改修 国1/2、県1/4、市町村1/4

5 宅地建物取引業法関係

宅地建物取引業者や宅地建物取引士の免許や登録、指導監督を行っています。
(※平成27年4月1日より、「宅地建物取引主任者」は「宅地建物取引士」に名称変更されました。)

| 年度 | 区分 | 宅地建物取引業者 | | | 宅地建物取引士 | | | | | |
|------|----|----------|----|-----|---------|-----|------|----|----|-------|
| | | 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25 | | 17 | 11 | 539 | 676 | 89 | 13.2 | 75 | 13 | 3,472 |
| 平成26 | | 19 | 22 | 536 | 648 | 90 | 13.9 | 61 | 5 | 3,528 |
| 平成27 | | 14 | 24 | 526 | 667 | 74 | 11.1 | 65 | 7 | 3,586 |
| 平成28 | | 22 | 16 | 532 | 619 | 86 | 13.9 | 70 | 4 | 3,652 |
| 平成29 | | 17 | 28 | 521 | 621 | 92 | 14.8 | 71 | 3 | 3,720 |
| 平成30 | | 19 | 14 | 526 | 666 | 102 | 15.3 | 74 | 9 | 3,785 |
| 令和元 | | 24 | 12 | 538 | 633 | 92 | 14.5 | 84 | 5 | 3,864 |
| 令和2 | | 17 | 9 | 546 | 662 | 89 | 13.4 | 89 | 10 | 3,943 |
| 令和3 | | 21 | 20 | 547 | 758 | 107 | 14.1 | 84 | 15 | 4,012 |
| 令和4 | | 20 | 14 | 553 | 691 | 89 | 12.9 | 76 | 17 | 4,071 |