

大崎地域住宅等整備計画【第Ⅰ期】

大崎地域住宅計画【第Ⅱ期】(第4回変更)

大崎市

平成27年3月

社会資本総合整備計画の名称	大崎地域住宅等整備計画【第Ⅰ期】
地域住宅計画の名称	大崎地域住宅計画【第Ⅱ期】(第4回変更)
作成主体	大崎市
計画期間	平成23年度～平成27年度

1. 地域の住宅施策の経緯及び現況

大崎市は、市西部の奥羽山脈を源とする鳴瀬川、江合川が東流する肥沃な耕土として形成された大崎平野に位置し、田園と水資源豊かな自然環境にあるとともに、東北自動車道や東北新幹線などの交通の要衝として恵まれた立地条件にあり、県北の拠点都市として発展している。

住まいづくりにおいては、広域的な視点にたつて、人と自然、田園と市街地の調和の中で「潤いとやすらぎのある快適な環境」を目指して総合的な整備を推進しているが、既成市街地のほとんどが、自然発生的に形成されてきたため、住宅が密集し、道路整備が立ち遅れているなど、防災や住環境の面で支障をきたしている地区もみられる。また、周辺市街地についても、これまでミニ開発を中心としてすすめられてきたため、都市基盤の整備が追いついていないところが見られることから、平成以降は、組合施行の土地区画整理事業などによる新たな市街地の形成が進められてきている。

しかし、近年の社会経済状況の急激な変化や、少子高齢社会、多様化するニーズ等により、単身世帯の増加が著しく、とくに高齢者の単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の増加が顕著となっている。また、近年、民営借家が増加傾向にあったため、現在の住宅関係の比率は持ち家6割、民営借家3割となっているが、持ち家の住宅規模が増大しているのに対し、借家については狭小傾向にあるため、公的借家を含めた借家全体の質的向上に努める必要がある。

2. 課題

- ◆ 少子高齢化が深刻化する中、高齢者単身世帯の増加や高齢者のみ世帯の増加が顕著であることから、今後公営住宅においてもこのような入居世帯が増加することが見込まれる。しかし、現在の公営住宅の約4割は耐用年限を超過しており、それ以外でもバリアフリー対応でない住戸が多いため高齢入居者の住み替え要望が多くなっている。そのため、高齢者や子育て世帯など、住宅要配慮者の多様なニーズに対応する新たな公営住宅の整備が必要である。
- ◆ 管理戸数約1800戸の公営住宅(改良住宅含む)のうち、約4割は予防保全的な修繕による長寿命化を図るが、それ以外は建て替え等による整備により、良質な住宅ストックの管理・運営について努める必要がある。
- ◆ 新耐震基準適用の前に建設された民間住宅には十分な耐震安全性が確認されていないものが存在しており、高齢者等誰もが安心して暮らせる環境の整備が求められている。

3. 計画の目標

1 少子高齢化社会に対応した安心して暮らせる住まいづくり(良質な住宅ストックの形成)

今後さらになる高齢社会の進展が深刻化することが予想されるため、高齢者が安心して生活を営めるように住宅の耐震化やバリアフリー化を推し進めるとともに、住み慣れた地域で長年培ってきた地域・近隣のコミュニティによる良質な住まいづくりを目指す。また、子育て世代などの多様化する住宅ニーズを的確に捉え、様々な選択性を高めるなど暮らしやすさの向上を図り、定住を促進する。

2 潤いとやすらぎのある快適なまちづくり(公営住宅ストックの活用及び良好な居住環境の形成)

人々が快適に暮らしていくためには、日常の生活空間である住宅が安心・安全でかつ快適であることはもとより、下水道をはじめとする生活基盤施設の整備やコミュニティを育てる公園・緑地の充実など、潤いとやすらぎを感じられるような一定水準以上の住環境整備が求められる。そこで、老朽化が進み居住環境の質が低下している公営住宅の適正な改善を推進すると共に、安心・安全な住環境の実現及び災害に強いまちづくりを目指す。

4. 目標を定量化する指標等

指標	定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
		当初現況値	中間目標値	最終目標値	
老朽化した市営住宅ストックの割合	大崎市の市営住宅の管理戸数に対する耐用年数を超過した住宅戸数の割合 (耐用年数超過戸数率) = (耐用年数超過戸数) / (全戸数)	37% 平成22年度		33% 平成27年度	
新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	市内の新耐震基準が求める耐震性を有する木造住宅ストックの割合 (住宅の耐震化率) = (耐震性が確保された住宅数) / (全住宅数)	58% 平成22年度		90% 平成27年度	

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

A 基幹事業の概要

A1-K: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

■ 公営住宅等整備事業

耐用年限を超過し、老朽化している市営住宅2団地・101戸の建て替え事業を行う。

A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

A2: 住環境整備事業

■ 住宅・建築物安全ストック形成事業

地震発生時における安全性を確保するため、新耐震基準以前に建設された民間木造住宅の耐震診断への助成を行う。

B 関連社会資本整備事業の概要

C 効果促進事業の概要

■ 公営住宅住環境整備事業

公営住宅等長寿命化計画に基づく公営住宅等の建て替え事業に併せて、住環境の整備を行う。

■ 木造住宅耐震改修工事助成事業

地震発生時における安全性を確保するため、新耐震基準以前に建設された民間木造住宅の耐震改修工事への助成を行う。

D その他(関連事業など)

6. 目標を達成するために必要な事業等に関する経費等

全体事業費	合計 (A+B+C)	373	A (うちA1-B)	173 (0)	B	0	C	200	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	53.62%
-------	---------------	-----	---------------	------------	---	---	---	-----	----------------------------------	--------

※ その他計画の防交の大崎市分事業費を合わせると、割合は16.5%(H26.2)となっている。

A 基幹事業

A1-K: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	鹿島台鈴掛住宅外1団地101戸						153	
小 計												153		

A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
小 計												0		

A2: 住環境整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	住宅・建築物安全ストック形成事業	民間木造住宅耐震診断助成						20	
小 計												20		
合 計												173		

B 関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
合 計												0		

番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								H23	H24	H25	H26	H27		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	鹿島台鈴掛住宅外1団地101戸						185	
2	住宅	一般	大崎市	間接	民間	木造住宅耐震改修工事助成事業							15	
合 計												200		

番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考
1	A1-K-1	公営住宅の建替え事業に伴い、住環境の整備を図るべく基本設計及び造成工事を行う。											
2	A2-1	耐震改修工事への助成を行うことで、新耐震基準以前に建設された民間木造住宅の耐震診断の実施率の向上を図る。											

その他関連する事業②：宮城県地域住宅等整備計画（防災・安全）																	
A 基幹事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容・規模等	事業実施期間（年度）						全体事業費 (百万円)	備考		
								H22	H23	H24	H25	H26	H27				
A1-K-1	住宅	一般	女川町	直接	女川町	公営住宅等整備事業	浦宿第一住宅等建て替え事業							541			
A1-K-2	住宅	一般	県 2市町	直接	宮城県, 大河原町, 柴田町, 塩竈市, 村田町	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅改善事業							663			
A2-1	住宅	一般	県 34市町村	直/間	宮城県, 石巻市, 塩竈市, 気仙沼市, 白石市, 名取市, 角田市, 多賀城市, 岩沼市, 登米市, 栗原市, 東松島市, 大崎市, 蔵王町, 七ヶ宿町, 大河原町, 村田町, 柴田町, 川崎町, 丸森町, 亘理町, 山元町, 松島町, 七ヶ浜町, 利府町, 大和町, 大郷町, 富谷町, 大衡村, 色麻町, 加美町, 涌谷町, 美里町, 女川町, 南三陸町	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断・耐震改修 (民間建築物、公共建築物) アスベスト改修							2,252			
合計													3,456				
B 関連社会資本整備事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）						全体事業費 (百万円)	備考
										H22	H23	H24	H25	H26	H27		
合計																	
番号	一体的に実施することにより期待される効果													備考			
C 効果促進事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容	事業実施期間（年度）						全体事業費 (百万円)	備考	
									H22	H23	H24	H25	H26	H27			
C-1	住宅	一般	1町	直接	女川町	-	公営住宅建替関連事業	浦宿第一住宅他							52		
C-2	住宅	一般	県 34市町村	間接	民間	-	民間木造住宅耐震改修助成事業	民間木造住宅耐震改修助成事業							326		
C-3	住宅	一般	9市町	間接	民間	-	危険ブロック塀等助成事業	危険ブロック塀の除却助成等							15		
C-4	住宅	一般	1町	間接	民間	-	被災住宅復旧費助成事業	被災住宅の復旧助成							17		
C-5	住宅	一般	1市	直/間	栗原市・民間	-	震災対策事業	家具の転倒防止助成等							1		
C-6	住宅	一般	1市	直/間	塩竈市・民間	-	狭隘道路整備事業	狭隘道路の拡幅整備事業							11		
C-7	住宅	一般	1市	直接	加美町	-	公共建築物耐震改修事業	公共建築物耐震改修事業							50		
C-8	住宅	一般	県 2市町	直接	宮城県, 大河原町, 柴田町	-	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅改善事業							66		
合計													538				
番号	一体的に実施することにより期待される効果													備考			
C-1	A1-K-1	老朽化した公営住宅の建て替え事業に伴い、関連施設等の整備を行い、安全で安心な住まいづくりを促進し、住宅セーフティネットの充実を図る。															
C-2	A1-K-2	事業費の縮減や工期の短縮を図るとともに、既存ストックの有効活用の促進を図る。															
C-3~6	A2-1	防災対策を行い、安全で安心な住まいづくりを促進する。															

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当無し

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当無し

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- 市営住宅の入居者が、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団である場合及び当該暴力団員と同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員である場合の入居を排除する。

(参考様式3)地域住宅支援

計画の名称	大崎地域住宅等整備計画【第I期】		
計画の期間	平成23年度 ~ 平成27年度	交付対象	大崎市

【基幹事業】

- 公営住宅等整備事業
 - ・ 鳴子上鳴子住宅建替え事業
 - 88戸→66戸の建替え

【効果促進事業】

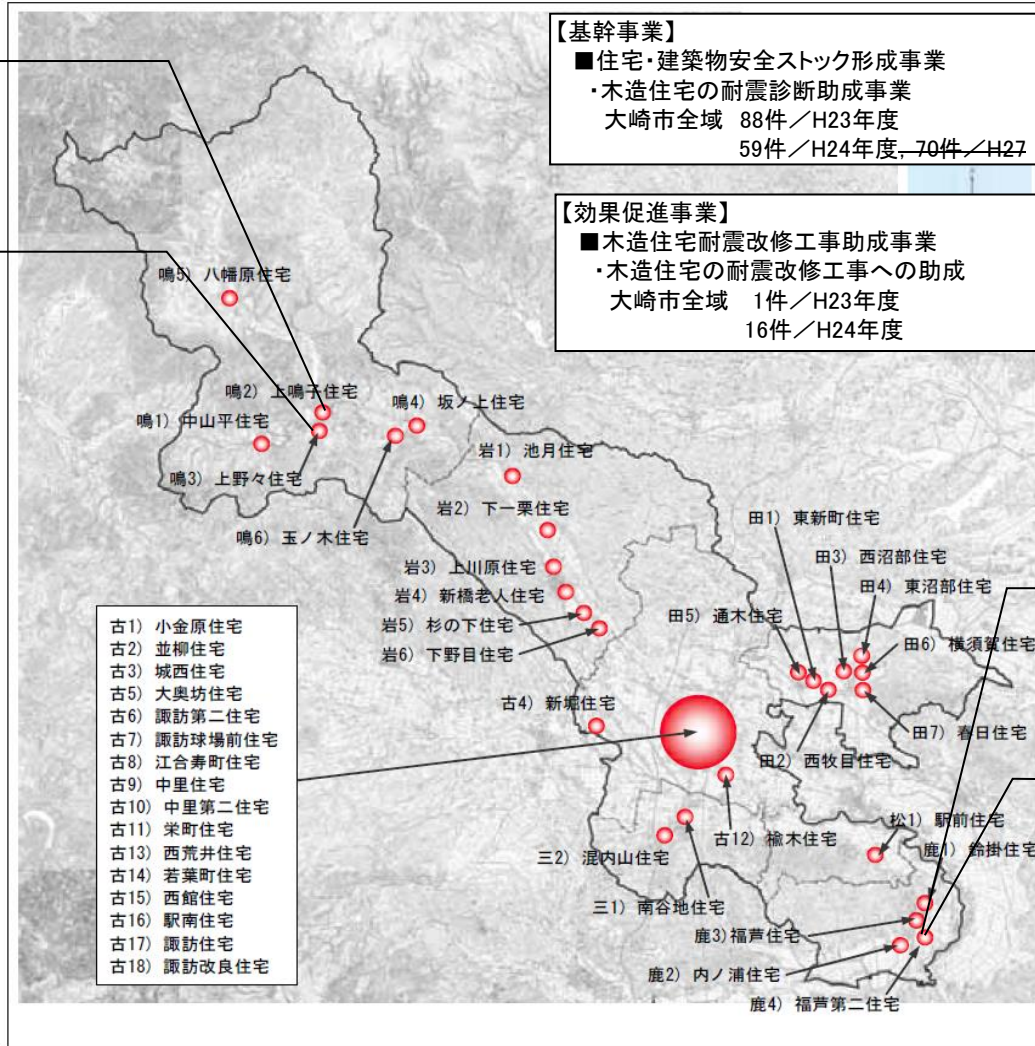
- 公営住宅住環境整備事業
 - ・ 鳴子上鳴子住宅
 - 外構・測量・設計
 - 非現地解体設計・工事

【基幹事業】

- 住宅・建築物安全ストック形成事業
 - ・ 木造住宅の耐震診断助成事業
 - 大崎市全域 88件/H23年度
 - 59件/H24年度、70件/H27

【効果促進事業】

- 木造住宅耐震改修工事助成事業
 - ・ 木造住宅の耐震改修工事への助成
 - 大崎市全域 1件/H23年度
 - 16件/H24年度



- 古1) 小金原住宅
- 古2) 並柳住宅
- 古3) 城西住宅
- 古5) 大奥坊住宅
- 古6) 諏訪第二住宅
- 古7) 諏訪球場前住宅
- 古8) 江合寿町住宅
- 古9) 中里住宅
- 古10) 中里第二住宅
- 古11) 栄町住宅
- 古13) 西荒井住宅
- 古14) 若葉町住宅
- 古15) 西館住宅
- 古16) 駅南住宅
- 古17) 諏訪住宅
- 古18) 諏訪改良住宅

【基幹事業】

- 公営住宅等整備事業
 - ・ 鹿島台鈴掛住宅建替え事業
 - 120戸→35戸の建替え

【効果促進事業】

- 公営住宅等整備事業
 - ・ 鹿島台鈴掛住宅
 - 7戸の移転補償