

大崎地域住宅計画 第Ⅲ期（第2回変更）

大崎市

平成30年2月

地域住宅計画の名称	大崎地域住宅計画 第三期（第2回変更）
作成主体	大崎市
計画期間	平成28年度 ~ 平成32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、東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、既存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1838戸の公営住宅(改良住宅含む、定住・厚生含まない。)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	
耐用年数の1/2を超過していない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の1/2を超過した住宅戸数の割合 (耐用年数の1/2を超過していない戸数率) = (耐用年数の1/2を超過していない戸数) / (全戸)	23% 平成28年度		32% 平成32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)	81% 平成28年度		95% 平成32年度	

#### 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

<p>A 基幹事業の概要</p> <p>A1-K: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)</p> <p>■ 公営住宅等整備事業 耐用年限を経過、及び耐用年数の1/2を経過し、老朽化している市営住宅3団地・161戸の建て替え事業を行う。</p> <p>■ 公営住宅等ストック総合改善事業</p>	
<p>A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)</p>	
<p>A2: 住環境整備事業</p> <p>■ 住宅・建築物安全ストック形成事業 安全で快適な住まいを長きに亘って確保するため、修繕、改善、建替などの公営住宅の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現するための公営住宅等長寿命化計画の見直しを行う。</p>	
<p>B 関連社会資本整備事業の概要</p>	
<p>C 効果促進事業の概要</p> <p>■ 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。</p>	
<p>D その他(関連事業など)</p>	

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)	3,658	A (うちA1-B)	3,393 (0)	B	0	C	265	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	7.24%
-------	---------------	-------	---------------	--------------	---	---	---	-----	----------------------------------	-------

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
								H28	H29	H30	H31	H32		
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35戸						1,200	
2	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	鳴子温泉上鳴子住宅66戸						2,066	
3	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	岩出山上川原住宅等60戸						103	
4	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等ストック総合改善事業	大崎市公営住宅等長寿命化計画改訂						4	
5	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	空家活用定住支援事業(改修助成)						20	
小計												3,393		
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
								H28	H29	H30	H31	H32		
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
								H28	H29	H30	H31	H32		
小計														
合計												3,393		
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
								H28	H29	H30	H31	H32		
合計												0		
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
								H28	H29	H30	H31	H32		
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(入居・支障移転補償)						17	
2	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	上鳴子住宅、坂ノ上住宅(非現地解体、入居・支障移転補償、駐車場)						187	
3	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	岩出山上川原住宅(造成設計、入居者移転補償、既存住宅解体設計)						61	
合計												265		
一体的に実施することにより期待される効果											備考			
番号														
1	A1-K-1	(鹿島台鈴掛住宅)と一体となり整備することにより、建替え事業の円滑化を図る。												
2	A1-K-2	(鳴子温泉上鳴子住宅)と一体となり整備することにより、非現地を有効的に活用し、建替え事業の円滑化を図る。												
3	A1-K-3	(岩出山上川原住宅)と一体となり造成計画することにより、利便性の向上を図る。												

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

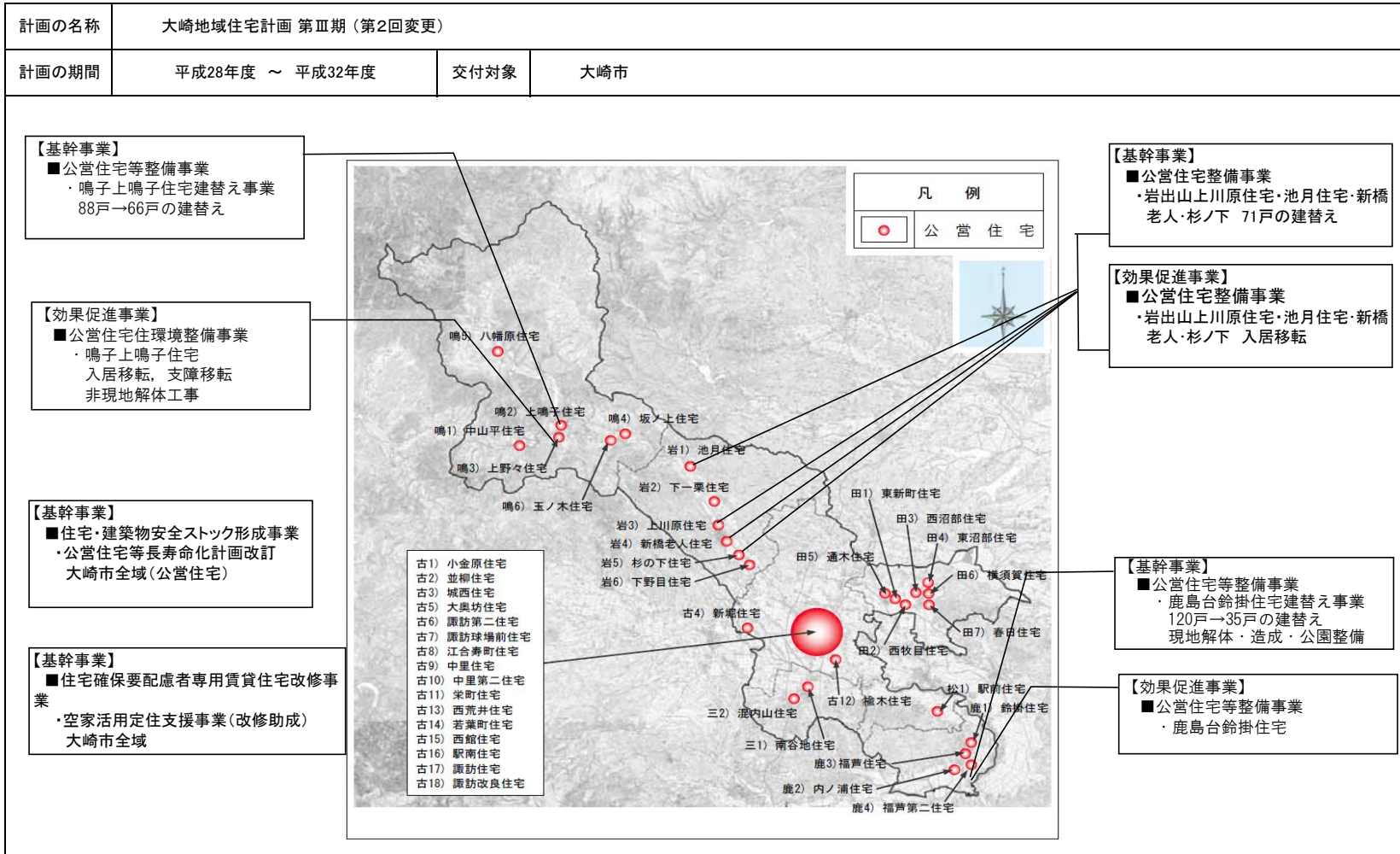
8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

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



- 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) 駅前住宅
- 古17) 諏訪住宅
- 古18) 諏訪改良住宅

凡 例  
 公 営 住 宅