

# 大崎地域住宅計画(第Ⅴ期)

大崎市

令和8年3月

地域住宅計画の名称	大崎地域住宅計画(第Ⅴ期)
作成主体	大崎市
計画期間	令和8年度～令和12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のみられることから、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、少子高齢社会の進展、ニーズの多様化等により、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、民間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、民間借家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。

なお、住宅施策については、「第2次大崎市住生活基本計画」に基づき、民間住宅の耐震化の促進支援、住情報の提供や公営住宅の適切な供給及び管理を中心に進めている。

## 2. 課題

- ◆ 少子高齢社会の進展が深刻化する中、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46%以上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1,828戸の公営住宅のうち、約46%以上の公営住宅については、建て替え等の整備により、良質な住宅ストックの管理・運営に努め、それ以外の公営住宅についても、予防保全的な修繕による長寿命化を図る必要がある。
- ◆ 高齢者や子育て世帯、災害により住居を失った入居者が無理なく支払いを続けられる水準まで家賃を下げるができるように家賃低廉化事業を実施する必要がある。
- ◆ 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必要である。

## 3. 計画の目標

- 1 少子高齢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、さらに少子高齢社会の進展が深刻化することが予想されるため、高齢者等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、子育て世帯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を超過していない住宅戸数の割合 (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) / (全戸数)	31% 令和8年度		33% 令和12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の建替事業を行う。

###### ■ 公営住宅等ストック総合改善事業

- ・ 中層市営住宅の共用部の照明器具についてLED照明器具へ改修を行う。
- ・ 公営住宅等長寿命化計画の内容について見直し改訂を行う。

###### ■ 公的賃貸住宅家賃低廉化事業

- ・ 平成30年度以降に管理開始された公営住宅の家賃低廉化事業を行う。

###### ■ 災害公営住宅家賃低廉化事業

- ・ 災害公営住宅の家賃低廉化事業を行う。

##### A1-B: 地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

###### ■ 地域住宅政策推進事業

- ・ 大崎市住生活基本計画の内容について見直し改訂を行う。

##### A2: 住環境整備事業

##### B 関連社会資本整備事業の概要

##### C 効果促進事業の概要

###### ■ 公営住宅等整備事業

- ・ 基幹事業と一体となり実施することで建替事業の円滑化を図る。

##### 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)	646	A (うちA1-B)	631 (5)	B	0	C	20	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	3.87%
-------	---------------	-----	---------------	------------	---	---	---	----	----------------------------------	-------

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
								R8	R9	R10	R11	R12		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	岩出山上川原住宅解体工事						126	
2	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	岩出山新橋老人住宅等解体工事						22	
3	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	田尻地域市営住宅建替事業						260	
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	中層市営住宅共用部LED改修事業						20	
5	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅ストック総合改善事業(長寿命化)	大崎市公営住宅長寿命化計画改訂業務						3	
6	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	鳴子温泉住宅等(157戸)家賃低廉						128	
7	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	災害公営住宅家賃低廉化事業	鹿島台大館山住宅(6戸)家賃低廉						67	
小 計												626		

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
								R8	R9	R10	R11	R12		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	地域住宅政策推進事業	住生活基本計画策定のための調査						5	
小 計												5		

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
								R8	R9	R10	R11	R12		
													0	
小 計												0		
合 計												631		

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
								R8	R9	R10	R11	R12		
													0	
合 計												0		
番号														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
								R8	R9	R10	R11	R12		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	田尻地域市営住宅建替事業						20	
合 計												20		
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	基幹事業(田尻地域市営住宅建替事業)と一体となり実施することで、建替事業の円滑化を図る。												
2														

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

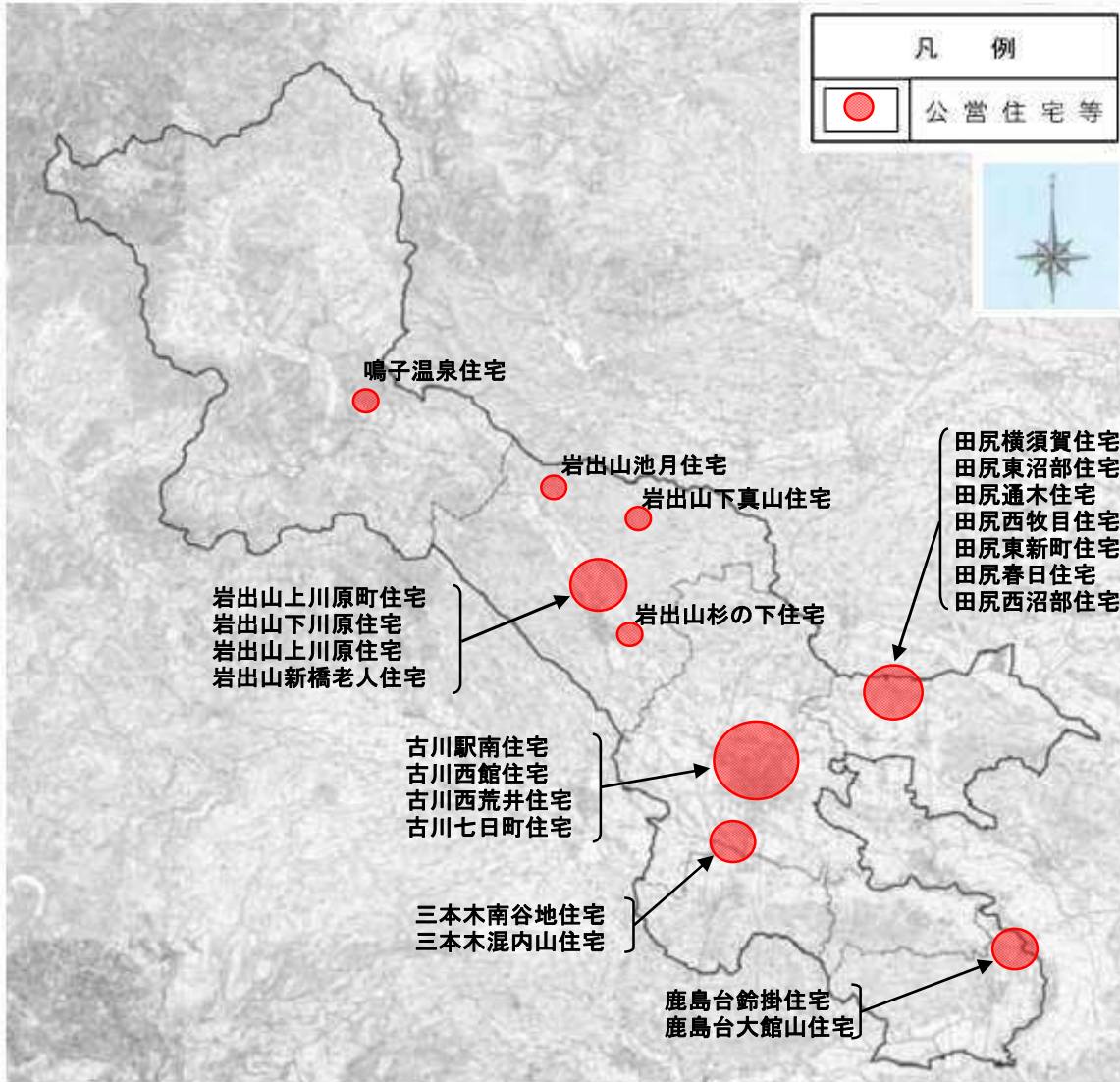
該当無し

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	大崎地域住宅計画(第V期)		
計画の期間	令和8年度～令和12年度	交付対象	大崎市



【基幹事業】

■公営住宅等整備事業

- ・岩出山上川原住宅解体工事  
岩出山上川原住宅(59戸)
- ・岩出山新橋老人住宅等解体工事  
岩出山新橋老人住宅(5戸), 岩出山池月住宅(5戸), 岩出山杉の下住宅(4戸), 岩出山下真山住宅(2戸)
- ・田尻地域市営住宅建替事業  
PPP/PFI導入可能性検討, 用地測量, 造成工事, 建設設計・建設工事, 工事監理等  
田尻横須賀住宅(65戸), 田尻東沼部住宅(10戸), 田尻通木住宅(3戸), 田尻西牧目住宅(12戸), 田尻東新町住宅(11戸), 田尻春日住宅(22戸), 田尻西沼部住宅(8戸)

【基幹事業】

■公営住宅等ストック総合改善事業

- ・中層市営住宅共用部LED改修事業  
古川駅南住宅(90戸), 古川西館住宅(48戸), 古川七日町住宅(30戸), 古川西荒井住宅(32戸), 三本木混内山住宅(108戸), 三本木南谷地住宅(40戸)
- ・大崎市公営住宅等長寿命化計画改訂業務

【基幹事業】

■公営住宅家賃低廉化事業

- ・鳴子温泉住宅(66戸), 鹿島台鈴掛住宅(35戸), 鹿島台大館山住宅(6戸), 岩出山上川原町住宅(19戸), 岩出山下川原住宅(31戸)

■災害公営住宅家賃低廉化事業

- ・鹿島台大館山住宅(6戸)

【基幹事業】

■地域住宅政策推進事業

- ・住生活基本計画策定のための調査

【効果促進事業】

■公営住宅整備事業

- ・田尻地域市営住宅建替事業  
造成設計