

大崎地域住宅計画 第Ⅳ期(第4回変更)

大崎市

令和7年1月

地域住宅計画の名称	大崎地域住宅計画 第Ⅳ期(第4回変更)
作成主体	大崎市
計画期間	令和3年度～令和7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、広域的な視点にたって、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1827戸の公営住宅のうち、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)
今後さらに高齢化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)	29% 令和3年度		36% 令和7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て替え事業を行う。
■ 公営住宅等ストック総合改善事業	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。
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	
■ 狭あい道路整備等促進事業	都市計画区域内の道路を調査し道路台帳及びデータベースの作成を行う。
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。
D その他(関連事業など)	

全体事業費	合計 (A+B+C)	2,790	A (うちA1-B)	2,650 (0)	B	0	C	140	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	5.02%
-------	---------------	-------	---------------	--------------	---	---	---	-----	----------------------------------	-------

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
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	岩出山上川原住宅等50戸						2,237	
2	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	鹿島台内ノ浦住宅6戸						172	
3	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)						5	
4	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅等整備事業	鹿島台鈴掛住宅整備事業(35戸)						3	
5	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅家賃低廉化事業	鳴子温泉住宅等157戸						160	
6	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(家賃低廉化)						48	
7	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						1	
小 計												2,626		
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
								R3	R4	R5	R6	R7		
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
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	狭あい道路整備等促進事業	指定道路台帳作成・調査、データベース作成						24	
小 計												24		
合 計												2,650		
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
								R3	R4	R5	R6	R7		
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
								R3	R4	R5	R6	R7		
1	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	岩出山上川原住宅等(造成設計、支障解体、入居者移転補償)						133	
2	住宅	一般	大崎市	直接	大崎市	公営住宅住環境整備事業	鹿島台内ノ浦住宅(入居者移転補償、既存解体)						7	
合 計												140		
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	(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、建替え事業の円滑化を図る。												
2	A1-K-2	(鹿島台内ノ浦住宅)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。												

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

