

ぼうさい あんぜんしゃかいしほんそうごうせいびけいかく
防災・安全社会資本総合整備計画

だいにきちいきじゅうたくけいかく あきたけんおおだてちいき
(第二期地域住宅計画(秋田県大館地域))

おおだてし
大館市

平成28年3月

社会資本総合整備計画

平成28年3月25日

計画の名称	防災・安全社会資本総合整備計画（第二期地域住宅計画（秋田県大館地域））			重点計画の該当
計画の期間	平成28年度～平成32年度（5年間）	交付対象	大館市	
計画の目標				

大館市では、1951年4月1日（昭和26年）の市制施行以来、4度もの大火を経験しており、大火の跡地に建築された市営新町・中町・向町住宅は、当時街なかの防火帯としての役割を担い建てられました。60年を経た現在、建物の老朽化が著しく、防火・防災対策として必ずしも十分な機能・構造を備えていないため、災害時の安全確保や避難等で不安がありました。中心市街地における老朽化住宅の建替えは、市営住宅の重要な課題である「安全で安心できる住まいづくりの推進」の解消につながる他、入居者の高齢化が顕著になっている現在、高齢者や子育て世帯が安心して住める住宅の建設が必要とされ、市では早期建替えを促進するため、次の計画目標とします。

- 地域住民の命と暮らしを守るため、昭和40年以前の老朽化住宅の早期建替えを促進し、中心市街地における安全で安心な生活空間の確保を実現する。
- 「地域特性に応じた、大館の住まいづくり」を基本目標に、街なか居住による人口の定住化を図り、「安全で安心できる住まいづくりの推進」を実現する。
 - 安全・安心な住まいと住環境づくり
 - 良質な公営住宅ストックの形成
 - 耐震診断・耐震改修の促進
 - 多様なライフスタイルに対応する住まいづくり

計画の成果目標（定量的指標）	① 市街区域における昭和40年以前に建設された市営住宅の割合（%）を57.8%（H28）から37.9%（H32）とする。 ② 市街区域における市営住宅のバリアフリー化率を27.3%（H28）から45.5%（H32）とする。			
----------------	--	--	--	--

定量的指標の定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
	当初現況値 (H28当初)	中間目標値 (H30末)	最終目標値 (H32末)	
(定義)	(算定式)			
① DID地区における昭和40年以前に建設された市営住宅の割合（%）	A = (DID地区の昭和40年以前建設した戸数) / (DID地区の管理戸数)			57.8%
② DID地区における市営住宅のバリアフリー化率	A = (DID地区のバリアフリー化戸数) / (DID地区の管理戸数)			27.3%
				※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

全体事業費	合計 (A+B+C)	2,576 百万円	A (A1-	2,553 百万円	B	-	C	15 百万円	D	-	百万円	効果促進事業費の割合 (C+ (A1-B)) / (A+B+C+D)	0.9%
-------	---------------	-----------	-----------	-----------	---	---	---	--------	---	---	-----	--	------

交付対象事業

A1-A 基幹事業（地域住宅計画に基づく事業）

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	事業及び 施設種別	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）	個別施設計画 策定状況	備考
										H28	H29	H30	H31	H32			
A1-A-1	住宅	一般	大館市	直接	大館市	公営	公営住宅等整備事業（PFI事業（BTO方式））	新町住宅(1棟 15戸(現地建替え))	大館市						411	長寿命化計画 策定済み	
A1-A-2	住宅	一般	大館市	直接	大館市	公営	公営住宅等整備事業（PFI事業（BTO方式））	中町住宅(1棟 18戸(現地建替え))	大館市						479	長寿命化計画 策定済み	
A1-A-3	住宅	一般	大館市	直接	大館市	公営	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	向町・新町・中町(3団地 3棟 67戸)	大館市						290	長寿命化計画 策定済み	
										50	100	100	100	100			
小計												1,180	-				

A1-B 基幹事業（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	事業及び 施設種別	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）	個別施設計画 策定状況	備考
										H28	H29	H30	H31	H32			
A1-B1	住宅	一般	大館市	直接	大館市	公営	地域住宅政策推進事業	既存住宅除却事業（東台住宅(1団地)、2棟、12戸)	大館市						8	長寿命化計画 策定済み	
小計												8	-				

A2 基幹事業（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	住宅 種別	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）	個別施設計画 策定状況	備考
										H28	H29	H30	H31	H32			
A2-1	住宅	一般	大館市	直接	大館市	住宅	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修補助（木造住宅）	大館市						4	-	
A2-2	住宅	一般	大館市	直接	大館市	住宅	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修工事（建築物）	大館市						55	-	
A2-3	住宅	一般	大館市	直接	大館市	建築物	住宅・建築物安全ストック形成事業	特定建築物耐震改修支援事業（2件）	大館市						1,314	-	
小計												1,373	-				

社会資本総合整備計画

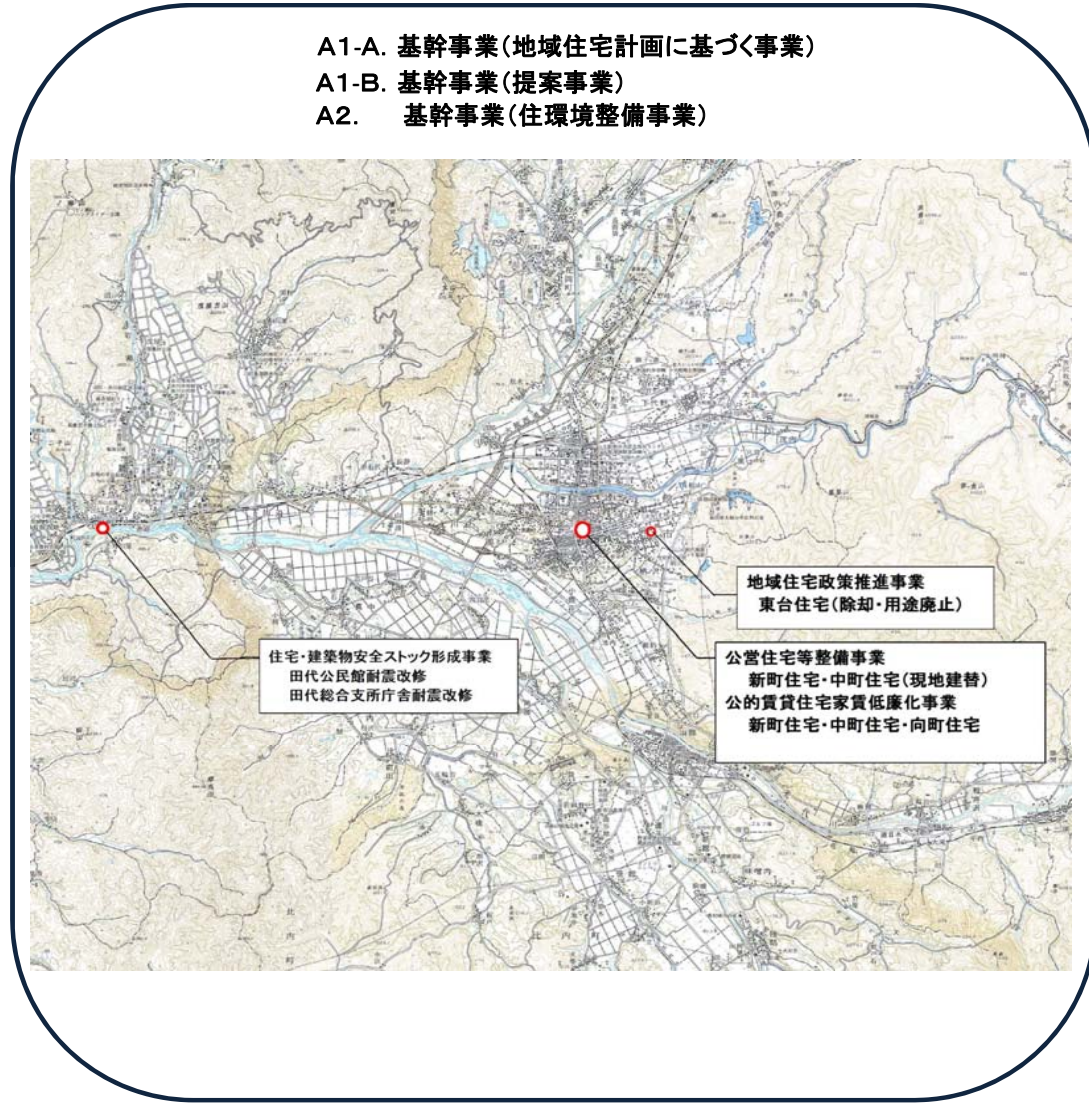
平成28年3月25日

計画の名称		防災・安全社会資本総合整備計画（第二期地域住宅計画（秋田県大館地域））										重点計画の該当					
計画の期間		平成28年度～平成32年度（5年間）					交付対象		大館市								
計画の目標		<p>大館市では、1951年4月1日（昭和26年）の市制施行以来、4度もの大火を経験しており、大火の跡地に建築された市営新町・中町・向町住宅は、当時街なかの防火帯としての役割を担い建てられました。60年を経た現在、建物の老朽化が著しく、防火・防災対策として必ずしも十分な機能・構造を備えていないため、災害時の安全確保や避難等で不安がありました。中心市街地における老朽化住宅の建替えは、市営住宅の重要な課題である「安全で安心できる住まいづくりの推進」の解消につながる他、入居者の高齢化が顕著になっている現在、高齢者や子育て世帯が安心して住める住宅の建設が必要とされ、市では早期建替えを促進するため、次の計画目標とします。</p> <p>1. 地域住民の命と暮らしを守るため、昭和40年以前の老朽化住宅の早期建替えを促進し、中心市街地における安全で安心な生活空間の確保を実現する。</p> <p>2. 「地域特性に応じた、大館の住まいづくり」を基本目標に、街なか居住による人口の定住化を図り、「安全で安心できる住まいづくりの推進」を実現する。</p> <p>①安全・安心な住まいと住環境づくり ②良質な公営住宅ストックの形成 ③耐震診断・耐震改修の促進 ④多様なライフスタイルに対応する住まいづくり</p>															
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	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費（百万円）	個別施設計画策定状況	備考	
									H28	H29	H30	H31	H32				
小計																	
C 効果促進事業																	
C1 地域住宅計画に基づく事業																	
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	事業内容	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費（百万円）	備考		
									H28	H29	H30	H31	H32				
C1-1	住宅	一般	大館市	直接	大館市	公営住宅建替支援事業	PFI 設計・建設モニタリング業務	大館市							15		
小計															15		
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考				
C1-1	基幹事業(A1-A-1)におけるPFI事業の実施に併せ、契約に基づく民間事業者の公共サービスの履行が適正かつ確実に実施されているか確認する重要なモニタリング業務であり、円滑な事業の推進を図る。																
D 社会資本整備円滑化地籍整備事業																	
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（面積等）	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費（百万円）	備考		
									H28	H29	H30	H31	H32				
番号	一体的に実施することにより期待される効果												備考				

(計画図面) 地域住宅支援

計画の名称	防災・安全社会資本総合整備計画(第二期地域住宅計画(秋田県大館地域))		
計画の期間	平成28年度 ~ 平成32年度(5年間)	交付対象	大館市

大館市全域



A1-A. 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)

A1-B. 基幹事業(提案事業)

A2. 基幹事業(住環境整備事業)

A1-A. 基幹事業(地域住宅計画に基づく事業)

公営住宅等整備事業

- 市営新町住宅建替 (15戸)
- 市営中町住宅建替 (18戸)

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

- 市営向町住宅 (34戸)
- 市営新町住宅 (15戸)
- 市営中町住宅 (18戸)

A1-B. 基幹事業(提案事業)

地域住宅政策推進事業

- 既存住宅除却事業(1団地)

A2. 基幹事業(住環境整備事業)

- 住宅・建築物安全ストック形成事業
 - 木造戸建て住宅 耐震診断・耐震改修補助(※大館市全域対象)
 - 公共建築物 耐震診断・耐震改修

C. 効果促進事業

■公営住宅建替支援事業

- PFI 設計・建設モニタリング業務

社会資本整備総合交付金チェックシート

(地域住宅計画に基づく事業等タイプ)

計画の名称: 防災・安全社会資本総合整備計画(第二期地域住宅計画(秋田県大館地域))

事業主体名: 大館市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
★①計画の目標が基本方針と適合している。	○
★②地域の住宅ストックや住環境整備の状況等、現状分析が適切になされている。	○
★③地域の住宅政策上の課題を的確に踏まえた目標となっている。	○
★④関連する各種計画(住生活基本計画等)との整合性が確保されている。	○
⑤緊急性の高い課題に取り組む内容となっている。 (該当するものに○) ア 老朽化した住宅ストックの更新 イ 安全面、衛生面等の居住環境の改善 ウ 子育て世帯、高齢者、障害者等の居住の安定の確保 エ 既存住宅ストックの有効活用 オ まちなか居住の推進 カ 地方定住の推進 キ その他(地域の実情に応じた緊急性の高い課題を記入)	○
⑥数値目標や指標を用いるなど、客観的かつ具体的な目標となっている。	○
II. 計画の効果・効率性	
★①事業内容は、計画の目標を達成する上で適切なものとなっている。	○
★②十分な事業効果が得られることが確認されている。	○
③事業効果は、数値、指標等を用いて客観的に示されている。	○
④事業の実施に当たり、福祉施策等との連携が図られている。	
⑤事業の実施に当たり、民間活力の活用が図られている。	○
⑥事業効果をより高めるため、ハード事業とソフト事業を効果的に組み合わせる等の工夫がなされている。	
⑦地域の実情に応じた創意工夫に基づく事業が盛り込まれている。	
⑧地域再生計画に地域住宅交付金の活用についての記載をしており、内閣総理大臣の評価を受けている。 (評価結果として該当するものに○) ア 80点以上 イ 60~79点 ウ 60点未満	
III. 計画の実現可能性	
★①事業熟度が十分である。	○
★②計画に記載された事業に関連する地方公共団体等の理解が得られている。	○
★③地域住宅計画を公表することとしている。	○
④地域住宅協議会等、関係地方公共団体等の意見調整の場が設けられている。	
⑤計画内容に関し、住民に対する事前説明が行われている。	
⑥計画期間中の計画管理(モニタリング)体制が適切である。	

(★は必須事項)

第二期地域住宅計画（秋田県大館地域）

計画の名称	秋田県大館地域
-------	---------

都道府県名	秋田県	作成主体名	大館市
-------	-----	-------	-----

計画期間	平成 28 年度 ~ 32 年度
------	------------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

大館市は、平成17年6月20日に比内町、田代町を編入合併し「新大館市」として誕生した。秋田県の内陸北部に位置し、東側を鹿角市、小坂町、西側を北秋田市、藤里町、北側を青森県と接しており北東北3県の交通の要衝という立地条件にあり、総面積は913.7Km²である。

大館市の住宅事情は、平成25年住宅・土地統計調査によると、所有関係では、持家約21,980世帯、公営借家700世帯、民営借家4,840世帯、給与住宅250世帯となっている。人口は、平成25年3月1日現在約7万7千人で自然減少しており、高齢化率は年々上昇している。

公営住宅の整備状況は、20団地、212棟、830戸が整備され、簡易耐火構造平屋建てが35.1%で最も多く、次いで中層耐火構造34.8%、木造21.6%等となっている。建築年代としては、昭和50年以前が56.1%と最も多くなっており、老朽化が著しく住居水準や住環境の向上と、高齢化に対応した建替えが求められている。特に中心市街地に位置する住宅は募集を停止しており、街なか居住の推進と連携して建替え事業による地域活性化が求められている。

当市では、人口減少や少子高齢化の進展などを背景に、多様化する住宅ニーズを踏まえた住宅政策やバリアフリーなまちづくり、耐震建築物等の推進による安全で安心して暮らせる住環境整備への新たな対応をするため、「大館市住生活基本計画」等を策定し住まいづくりを進めている。

2. 課題

大館市では、1951年4月1日（昭和26年）の市制施行以来4度もの大火を経験しており、当時街なかの防火帯として建設された新町・中町・向町住宅の建替えが事業化され、市民の市街地における防災・安全対策への関心が高まり、防災に強い街づくりが求められている。

人口減少や少子高齢化の進展に伴い、地域の活力が低下し、地域らしさを維持していくことが難しくなっている現在、働き手が流出しない住まいや住環境づくり、若者の定住を促進する魅力的な住宅やまちづくりとともに、都市機能の集中した中心市街地への街なか居住の推進が必要となっている。

○防災に強い街づくりを目指し、老朽化した空き家住宅及び空き建築物の除却を進め、各地域における不安の解消を目指すほか、バリアフリーのまちづくりと建築物の耐震化の促進など、防災機能や安全対策を重視した住環境整備など、「安全で安心な住まいと住環境づくりの推進」が必要。

○人口減少と共に生産年齢人口も年々減少しているため、「活力を呼び戻すための住まいづくりの推進」が必要。

○都市サービス機能の集積した中心市街地の賑わいや活力が低下しており、「街なかで暮らせる住環境づくりの推進」が必要。

○地域ごとに持ち家率などの住宅特性が異なっているため、「多様なライフスタイルやニーズに合った住まいづくりの推進」が必要。

3. 計画の目標

『安全で安心できる住まいづくりの推進』

- 安全・安心な住まいと住環境づくり
- 良質な公営住宅ストックの形成
- 耐震診断・耐震改修の促進
- 多様なライフスタイルに対応する住まいづくり

『安全で安心できるまちづくりの推進』

- 中心市街地の活性化

『安全で快適な災害に強いまちづくり』

- 狭あい道路の整備を通じた災害に強いまちづくりの推進

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
① 市営住宅における昭和40年以前住宅の割合	%	昭和40年以前に建設され、45年を経過し老朽化した市営住宅の割合(%)	57.8%	H28	37.8%	H32
② 市営住宅のバリアフリー化の割合	%	高齢者等のための設備がある戸数割合	17.4%	H28	30.4%	H32
③ 立体駐車施設解体後跡地を広場として活用した利用者(来訪者)数	人	立体駐車施設解体後跡地を広場として活用した利用者(来訪者)数を調査により把握する。	0人	H28	1,000人	H30
④ 消防や救急等緊急車両が無理なく対面通行でき直接到着可能な世帯数	世帯	消防や救急等緊急車両が無理なく対面通行でき直接到着可能な世帯数を調査により把握する。	67世帯	H28	95世帯	H30

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。
 ※地域住宅計画の目標を定量化する指標等は①、②、③、④である。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 地域住宅計画に基づく事業（基幹事業）の概要

■公営住宅等整備事業

当初建設した住宅の間取りや広さ等のニーズが、家族の成長や子どもの独立等によって変化すると共に、時代が要求する住宅の性能も関連し、より快適で良質な市営住宅が求められています。市営住宅の建替えについて「良質な公営住宅ストックの形成」と「多様なライフスタイルやニーズに対応する住まいづくり」を目指します。

■公的賃貸住宅家賃低廉化事業

市営住宅入居者の24.4%が65歳以上の高齢者で、年金生活者が増加傾向にあり家賃の低廉化が切実に望まれるため、平成28年度以降に管理開始された公的賃貸住宅の家賃対策事業を実施します。

■公営住宅等ストック総合改善事業

既存の市営住宅において、高齢者や身体弱者に配慮した住宅の改善を図ると共に、適切な維持管理のもと、住宅ストックの長寿命化を図ります。これらは大館市公営住宅等長寿命化計画に基づく個別改善事業を実施し、ライフサイクルコストの縮減につなげていきます。

■公営住宅長寿命化計画策定事業

平成32年度に大館市公営住宅等長寿命化計画の見直しを実施します。

■空き家再生等推進事業

中心市街地における老朽化した危険建物の除却を促し、地域の防災上の不安や治安の悪化を防ぎ、跡地を広場として活用することにより、住環境の改善、中心市街地の活性化を図ります。

(2) 提案事業（基幹事業）の概要

■地域住宅政策推進事業

- (1) 測量及び用地購入事業 : 住環境の整備促進のため住宅適地の測量及び用地購入を実施します。
- (2) 宅地造成等整備事業 : 良好な宅地整備のため造成等整備を実施します。
- (3) 道路等整備事業 : 周辺の住環境の向上を図るため宅地造成等に併道路整備を実施します。
- (4) 地質調査及び設計等業務 : 敷地の安全対策や工事の適正かつ早期完成のため地質調査及び設計等業務を実施します。
- (5) 既設住宅除却事業 : 管理戸数の適正化のため、用途廃止住宅の解体工事を実施します。
- (6) 住生活基本計画策定事業 : 計画の定期的見直しを行い、地域の実情に沿った無駄のない事業の推進に努めます。

(3) 住環境整備事業（基幹事業）の概要

■住宅・建築物安全ストック形成事業

安全で安心な住まいと住環境づくりを進めるため、住宅や公共施設等の耐震診断や耐震改修等の事業を実施します。
要緊急安全確認大規模建築物を対象に、耐震化の促進を図るため特定建築物耐震改修支援事業を実施します。

■狭あい道路整備等促進事業

火災や災害時における救助や支援活動の妨げとなる狭あい道路を解消し、安全な市街地形成を図るため計画された「大館市狭あい道路拡張整備促進計画」に基づき道路拡張整備を実施します。
拡幅整備については、その重要度や緊急度、費用対効果などを総合的に勘案し、整備を図ります。

(4) 関連社会資本整備事業の概要

(5) 効果促進事業の概要

■公営住宅建替支援事業

P F I 設計・建設モニタリング業務を実施する。

■建築物解体設計書作成事業

空き建築物解体工事実施設計業務を実施する。

(6) その他（関連事業）

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)	5,032	A (うちA1-B)	5,014 (380)	B	0	C	18	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	7.91%
-------	---------------	-------	---------------	----------------	---	---	---	----	----------------------------------	-------

A 基幹事業

A1-A: 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	大館市	直接	市	公営住宅等整備事業	新町住宅 15戸(現地建替え)						411	
2	住宅	一般	大館市	直接	市	公営住宅等整備事業	中町住宅 18戸(現地建替え)						479	
3	住宅	一般	大館市	直接	市	公営住宅等整備事業	花岡地区3団地 50戸(建替え)						1,600	
4	住宅	一般	大館市	直接	市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	3団地 67戸						290	
5	住宅	一般	大館市	直接	市	公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善事業 2団地						360	
6	住宅	一般	大館市	直接	市	空き家再生等推進事業	空き建築物除去事業(1棟)						49	
7	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	公営住宅長寿命化計画策定事業(見直し)						5	
小計												3,194		

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		
1	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	測量及び用地購入事業(1団地)						124	
2	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	宅地造成等整備事業(1団地)						100	
3	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	道路等整備事業(1団地)						45	
4	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	地質調査及び設計等業務(1団地)						7	
5	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	既存住宅除却事業(4団地)						97	
6	住宅	一般	大館市	直接	市	地域住宅政策推進事業	住生活基本計画策定事業(見直し)						7	
小計												380		

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		
1	住宅	一般	大館市	直/間	市/民間	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修補助(木造住宅)						4	
2	住宅	一般	大館市	直接	市	住宅・建築物安全ストック形成事業	耐震診断及び耐震改修工事(建築物)						55	
3	住宅	一般	大館市	直接	市/民間	住宅・建築物安全ストック形成事業	特定建築物耐震改修支援事業(2件)						1,314	
4	住宅	一般	大館市	直接	市	狭あい道路整備等促進事業	羽立2号線・沼館北線・(仮称)七曲岱線・(仮称)片山7号線						67	
小計												1,440		
合計												5,014		

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		
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
								H28	H29	H30	H31	H32		
1	住宅	一般	大館市	直接	市	公営住宅建替支援事業	PFI モニタリング業務						15	
2	住宅	一般	大館市	直接	市	建築物解体設計書作成事業	空き建築物解体工事実施設計業務						3	
合計												18		

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

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

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

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当なし

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。