

第2章．住宅事情に関する現況

2 - 1 本市の概況

(1) 位置と交通

本市は、津軽平野の南端に位置し、東は十和田湖を境にして十和田市、秋田県小坂町、西は平川を隔てて弘前市、大鰐町と接し、北は青森市、黒石市、田舎館村、南は秋田県に接しています。

広域的な交通網は JR 奥羽本線、弘南鉄道弘南線等の鉄道、国道 7 号、国道 102 号などの幹線道路、及び東北縦貫自動車道の高速度道路により構成されています。

鉄道は、JR 奥羽本線には碓ヶ関駅、弘前と黒石を結ぶ弘南鉄道弘南線には平賀駅、津軽尾上駅などがあります。

(2) 歴史・文化

旧石器時代・縄文時代から近世にわたる遺跡が各所にあり、発掘調査の結果、この地域における稲作文化はおおよそ 2000 年前より今日に伝えられており、古来より肥沃な穀倉地帯として発展してきました。

明治時代の町村制施行以来「大光寺町」「柏木町」「竹館村」「町居村」「尾崎村」の 2 町 3 村が合併し、昭和 30 年 3 月 1 日に「平賀町」が誕生、「尾上町」「猿賀村」の合併により昭和 30 年 1 月 1 日に「尾上町」が誕生しました。「碓ヶ関村」は、明治 22 年 4 月 1 日の町村制施行により「碓ヶ関村」「古懸村」「久吉村」が合併した時から誕生し、100 年を越す伝統的な村でした。

度重なる町村合併を繰り返し、平成 18 年 1 月 1 日に「平賀町」「尾上町」「碓ヶ関村」の 2 町 1 村が青森県内で有数の大きな面積を誇る「平川市」として誕生しました。

(3) 産業

本市の基幹産業は農業であり、その主要な農産物は、りんごと米です。山間部においては高原野菜、津軽愛情牛の生産にも力を入れています。地産地消や特産品のブランド化を推進するとともに、消費者が望む「安心・安全」で「売れる」農産物づくりを目指しています。

(4) 地勢

本市の地勢は、平地、台地、山地の 3 種類に大別されます。津軽平野の一部で市街地が形成されており、水田地帯として利用されている平地は、肥沃な沖積土で岩木川水系の平川とその支流である浅瀬石川の 2 つの川の恵みを受けています。

緩やかな傾斜地から台地では主にりんご栽培が盛んに行われています。また、本市の総面積において約 7 割を占める山林は、そのほとんどが国有林となっています。櫛ヶ峰(標高 1,516 m)を中心とした南八甲田連峰の山地には、湿原地もあり、その美しい自然環境は十和田八幡平国立公園に指定されています。

2 - 2 住生活に関する現況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数の推移

平成17年の国勢調査で人口は35,336人、世帯数は10,074世帯となっており、15年間（平成2～17年）で人口は7%減少、世帯数は5%増加しています。

平成17年の国勢調査で平均世帯人員は1世帯当たり3.51人と、青森県及び青森県内市部平均より高い状況にありますが、経年的には縮小しております。

表2-1 人口・世帯数の推移の比較

		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
青森県	人口(A)	1,482,873	1,481,663	1,475,728	1,436,657
	世帯数(B)	455,304	482,731	506,540	510,779
	平均世帯人員(A/B)	3.26	3.07	2.91	2.81
市部	人口(A)	941,471	955,252	960,316	1,044,992
	世帯数(B)	306,547	329,899	348,084	384,858
	平均世帯人員(A/B)	3.07	2.90	2.76	2.72
平川市	人口(A)	37,948	36,876	36,454	35,336
	世帯数(B)	9,556	9,533	9,826	10,074
	平均世帯人員(A/B)	3.97	3.87	3.71	3.51

資料：国勢調査各年版

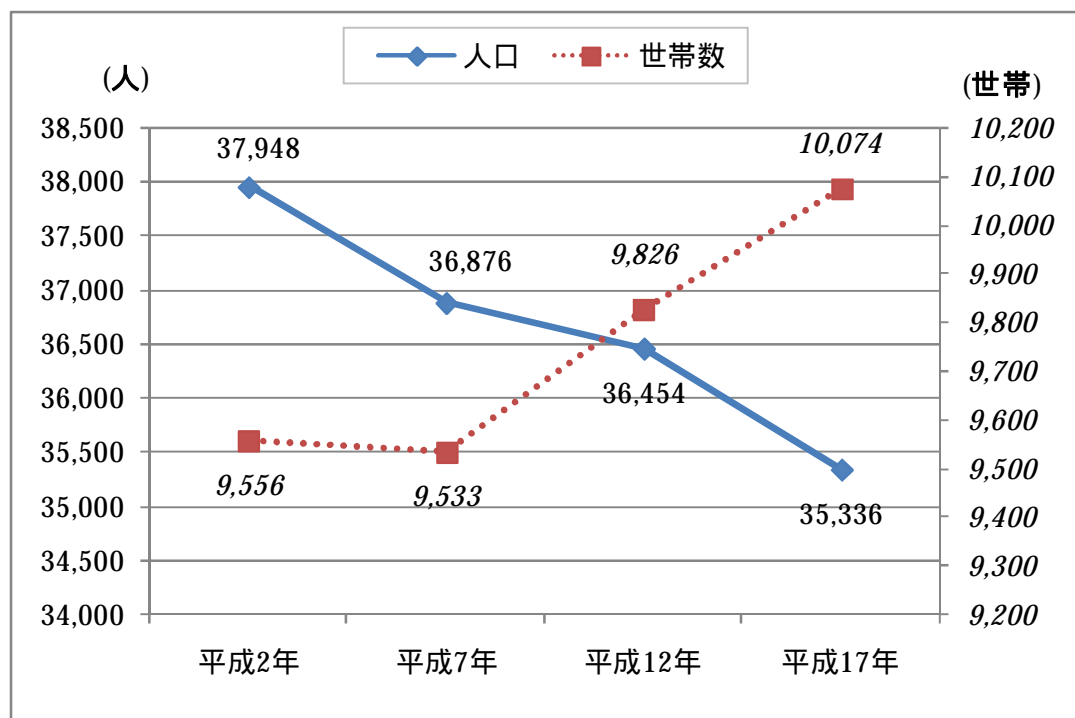


図2-1 人口・世帯数の推移

年齢別人口の推移

年齢別人口の推移については、15歳未満の年少人口及び15歳～64歳までの生産年齢人口は一貫して減少しています。しかしながら、65歳以上の老年人口は増加しています。

老年人口は、昭和55年には総人口のうち11.1%でしたが、平成17年には25.8%にまで増加しています。

表2-2 年齢別人口

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
15歳未満	8,631	8,193	7,098	5,963	5,207	4,671
構成比	22.1%	21.0%	18.7%	16.2%	14.2%	13.2%
15～64歳	26,019	25,794	25,131	23,984	23,060	21,554
構成比	66.8%	66.3%	66.2%	65.0%	63.3%	61.0%
65歳以上	4,329	4,945	5,719	6,929	8,187	9,111
構成比	11.1%	12.7%	15.1%	18.8%	22.5%	25.8%
計	38,979	38,932	37,948	36,876	36,454	35,336
構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：国勢調査各年版

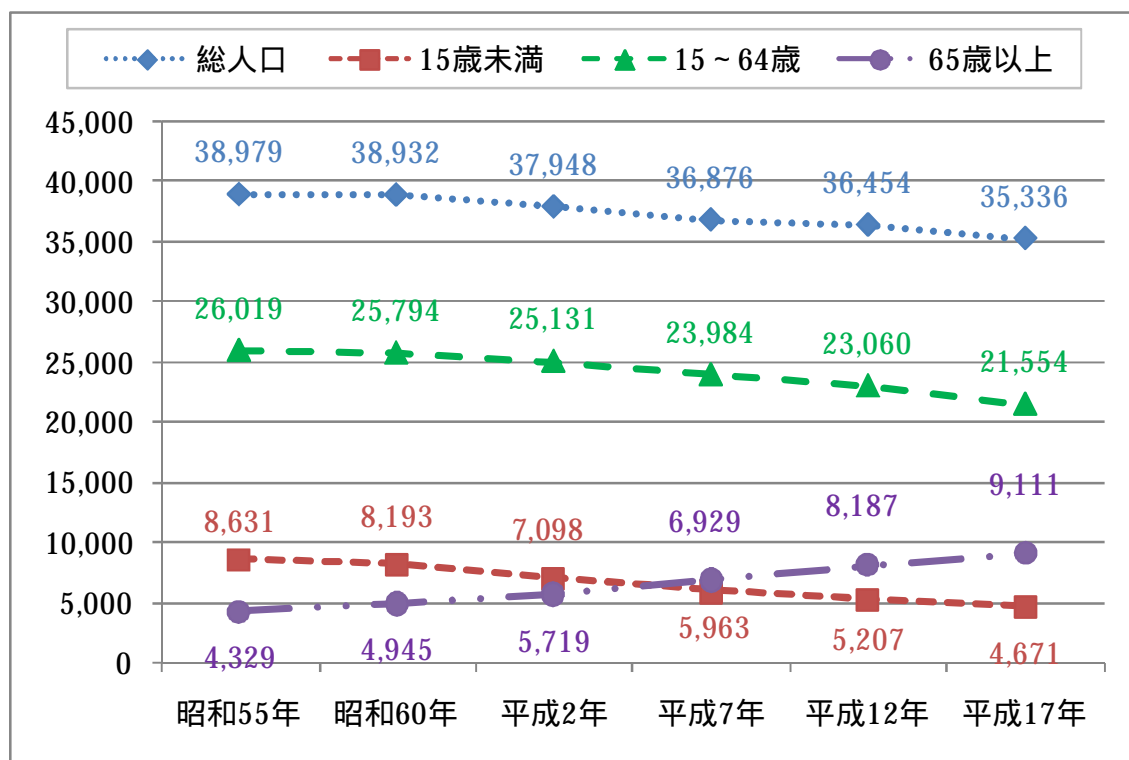


図2-2 年齢別人口の推移

65歳以上の人口

本市の65歳以上の人口は、平成20年3月で、総人口に対して25.7%であり、全国及び青森県と比較しても高齢化率が高いことがわかります。

表2-3 65歳以上比較

65歳以上比率	
全国	21.0%
青森県	23.3%
平川市	25.7%

資料：総務省自治行政市町村課
「住民基本台帳人口要覧」2008

世帯人員別構成

5人以上の世帯人員は、青森県全体では13.6%ですが、本市は25%を超えています。このことから大人数世帯が多いことが特徴的となっています。

表2-4 世帯人員別一般世帯人員

地域	総数	世帯人員						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人～
青森県	509,107	129,313	134,417	99,002	77,533	35,433	20,675	12,734
平川市	10,050	1,494	2,161	2,009	1,668	1,167	915	636

総数(一般世帯数) = 総世帯数 - 施設世帯数
(10,050 = 10,074 - 24)

資料：国勢調査 平成17年版

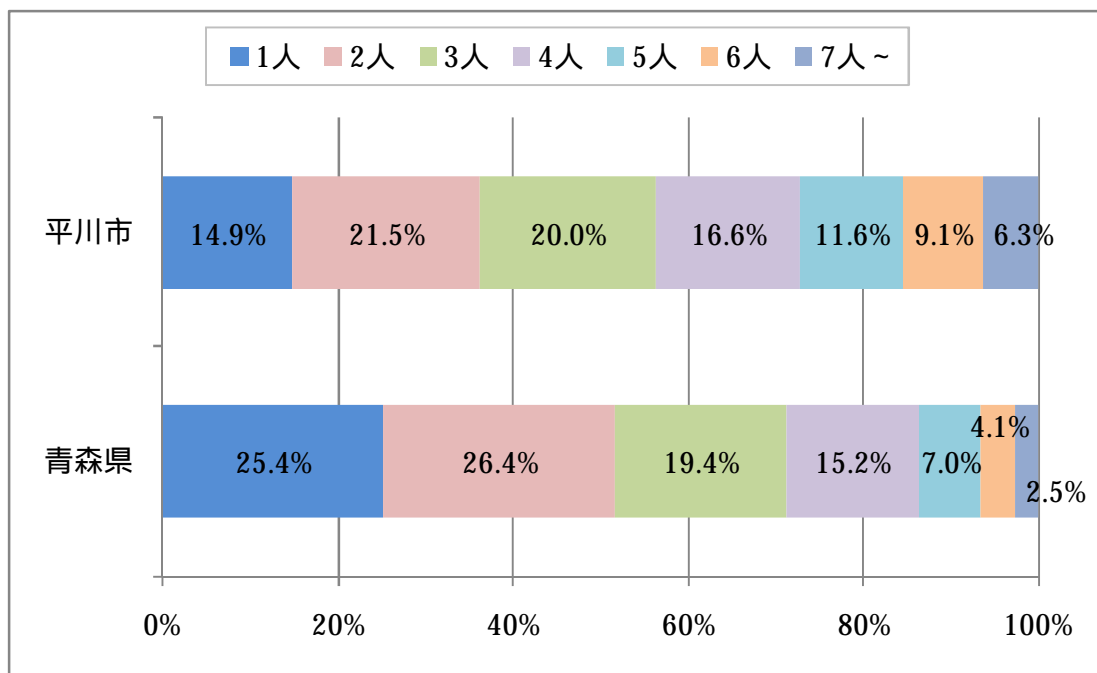


図2-3 世帯人員構成

65歳以上高齢者世帯

65歳以上高齢者世帯数は、平成12年～平成17年では10.4%から13.1%へと増加しており、今後も増加するものと考えられます。

表2-5 65歳以上高齢者世帯数

		総世帯数 (A)	高齢者 世帯数 (B) C+D	高齢者 世帯率 B/A(%)	65歳以上 高齢 夫婦世 帯(C)	65歳以上 高齢夫婦 世帯率 C/A(%)	65歳以上高齢単身者			65歳以上 高齢単身者 世帯率 D/A(%)
							計(D)	男	女	
平川市	平成12年	9,826	1,021	10.4%	447	4.5%	574	124	450	5.8%
	平成17年	10,074	1,316	13.1%	578	5.7%	738	156	582	7.3%
青森県	平成17年	510,779	76,837	15.0%	35,039	6.9%	41,798	9,424	32,374	8.2%

資料：国勢調査各年版

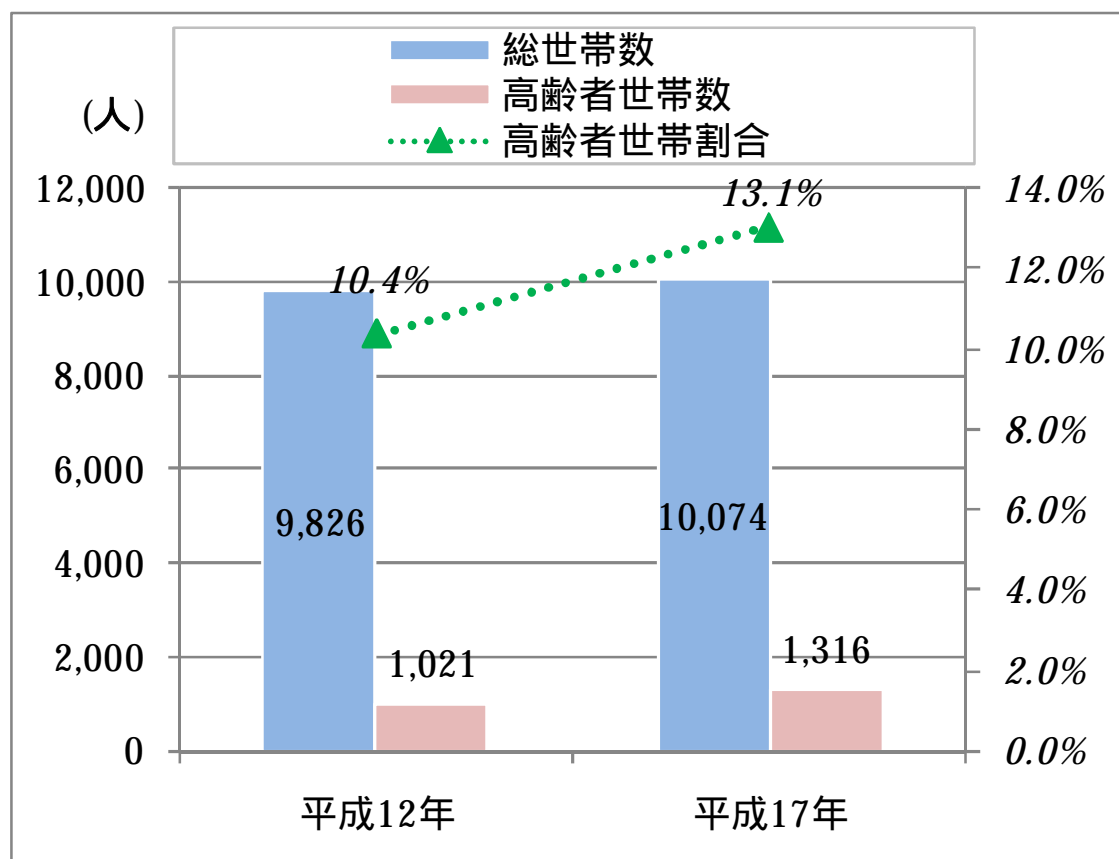


図2-4 本市における総世帯数と高齢者世帯の割合

持ち家率及び住宅規模

本市の持ち家率及び住宅規模は、青森県の70.5%と比較してきわめて高く89.6%です。

住宅の延べ面積は、青森県の118.4 m²よりも大きく150.3 m²です。

表2-6 持ち家率及び住宅規模

	持家世帯比率 (%) 1	1世帯当たり延べ面積 (m ²) 2
青森県	70.5	118.4
平川市	89.6	150.3

資料： 1 国勢調査平成17年版

2 国土交通省建築統計年報2008

住宅総数及び空き家数

本市の空き家率は、平成20年住宅・土地統計調査で12.4%であり、青森県平均17.7%に比べ低い状況です。

表2-7 空き家率

	住宅総数	空き家	空き家率
青森県	493,500	87,300	17.7%
平川市	11,050	1,370	12.4%

資料：住宅・土地統計調査 平成20年版

(2) 公営住宅

公営住宅管理戸数・入居世帯率

県営住宅を含む青森県内 10 市の公営住宅管理戸数の合計から本市を比較して見ると、青森県内 10 市合計の総世帯数に対する公営住宅への入居世帯率は 4.27%です。本市では入居世帯率は 0.79%であり、10 市合計と比較すると少ないことが分かります。

表 2-8 公営住宅管理戸数と入居世帯数

	市営住宅	県営住宅	計	総世帯数	総世帯に対する 入居世帯率
平川市	80	0	80	10,074	0.79%
10市合計	11,554	5,491	17,045	399,030	4.27%

資料：青森県建築住宅課

2 - 3 公営住宅の概要

(1) 公営住宅の管理戸数

本市における公営住宅は1団地であり、建物概要は以下の通りです。

表2-9 市営住宅「西の平団地」建築概要

棟名	建築年次	戸数	耐用年数	構造
市営住宅1号棟	昭和54年度	16戸	70年	鉄筋コンクリート造
市営住宅2号棟	昭和55年度	16戸	70年	鉄筋コンクリート造
市営住宅3号棟	昭和55年度	16戸	70年	鉄筋コンクリート造
市営住宅4号棟	昭和56年度	16戸	70年	鉄筋コンクリート造
市営住宅5号棟	昭和56年度	16戸	70年	鉄筋コンクリート造

建物備考 集会所(昭和56年度、鉄骨造)、プロパン庫、水道ポンプ

資料：都市計画課

(2) 居住水準

住戸規模

59.3 m²/戸 3DK

最低居住水準未済世帯

3戸

最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準とします。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数 + 10 m²

上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

住宅性能水準

各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保すること。

専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保すること。

世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保すること。

住戸・設備整備状況

トイレ(水洗)、浴室(浴槽・風呂釜)、専用物置、バルコニー

(3) 居住者の状況

世帯主の世代区分

世帯主の世代区分は40歳代～50歳代が最も多く、約60%となっています。

単位：人

20～29歳	2
30～39歳	16
40～49歳	24
50～59歳	23
60～64歳	5
65歳以上	10
計	80

表 2-10

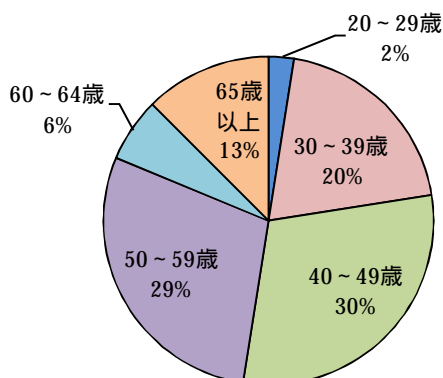


図 2-5

世帯人員

世帯人員は4人以下が92%を占めており、大人数家族は少ない状況です。

単位：人

1人	9
2人	22
3人	28
4人	15
5人	4
6人	2
計	80

表 2-11

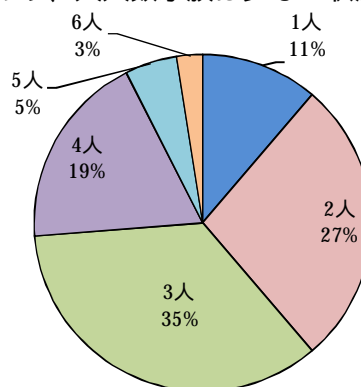


図 2-6

居住年数

居住年数は10年以上が多く、約55%です。

単位：人

0～2年	7
3～9年	29
10～19年	27
20年～	17
計	80

表 2-12

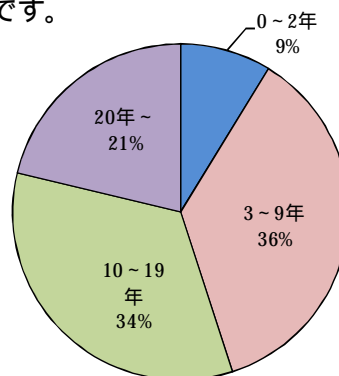


図 2-7

(4) 団地属性

所在地

苗生松下東田 41-2

立地条件

弘南鉄道弘南線館田駅より約1km 平賀駅より約2km

敷地条件等

都市計画区域市街化調整区域

都市計画法第34条第11号の規定による指定区域

市道苗生松本町線に面する。

(5) 募集状況

合併前（H18.1.1 合併）までは随時募集。申込者順に入居。

合併後（H19 年度より）空き家が出来次第、広報・HP 等で周知し募集。

表 2-13 市営住宅申し込み状況

	申込戸数	入居戸数	申込期間
平成19年度	11	7	H19.6.25(月)～H19.6.29(金) 1
平成20年度	6	2	H21.1.13(火)～H21.2.13(金)

- 1 合併前に随時募集をしており（26 名待機）その方々へ再度入居申込をしていただくよう通知し、さらに、広報等にて一般募集も行っている。そのため申込期間が短期となっている。

2 - 4 意向調査からみた市民ニーズ

住生活基本計画策定に当たって、一般市民向けと市営住宅居住者向けの住生活に関するアンケート調査を実施しました。その詳細は別途調査報告書で整理されていますが、ここでは、住生活に関する市民ニーズとして、重要な点を取りまとめました。

(1) 一般市民のアンケート調査結果

一般市民向けアンケート調査で最も特徴的であったのは住み替え需要でした。概要は以下のとおりです。

住み替え意向について

住み替えの意向があるかを聞いた設問です。住宅需要の基本的な指標です。

住み替えの意思ありは「考えている」「少し考えている」で19.1%です。また住み替えの意思なしは「あまり考えていない」「考えていない」で68.3%です。

アンケート結果から見た住み替えの意向がある世帯

平川市世帯数 × (7.5% + 11.6%)

10,074 世帯 × 約 20% 2,000 世帯

およそ 2,000 世帯の方は、住み替えの意向があると考えられます。

この数値はアンケート結果からの推計による参考値です。

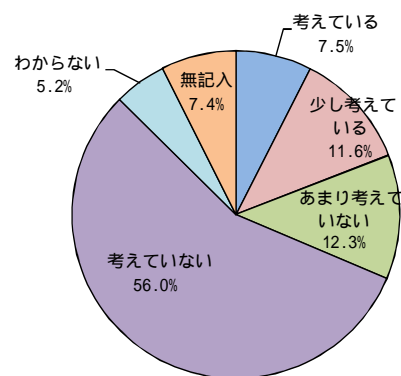


図 2-8

住み替え場所について

住み替えの予定地は市内が50.7%と半数を占めていますが、30.3%が弘前市となっています。

アンケート結果から見た弘前市への住み替え意向

2,000 世帯 × 0.3 = 600 世帯

世帯人員 2.5 ~ 3 人の場合 = 1,500 ~ 1,800 人

1,500 人 ~ 1,800 人が弘前市へ住み替える可能性が考えられます。

この数値はアンケート結果からの推計による参考値です。

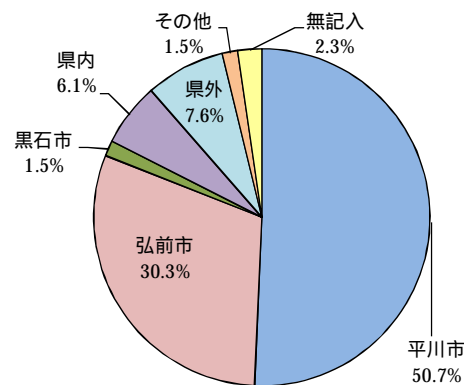
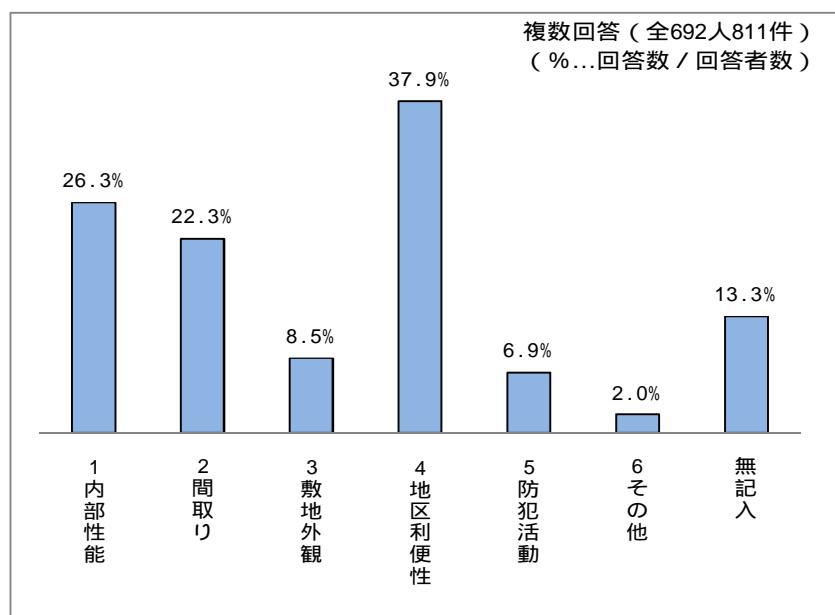


図 2-9

住宅を探すポイントについて

地区の利便性やサービス施設の立地が住宅を探す重要なポイントとなっています。住宅の内部性能や間取りもそれぞれ 20%以上が支持していますが、住宅が立地する地区の利便性 32.4%には及びません。

このことは市民ニーズとして、住宅の立地場所は買い物や通学など市街地のような便利な地区を求めていると考えられます。



グラフの数値は複数回答（692人に対して回答数811件）のため、回答者数に対しての回答数の割合を算出しております。

図 2-10

(2) 自由記入欄の意見

自由記入欄の意見について、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外の地域別に整理すると以下のようにまとめられます。

地域	《市街化区域》	《市街化調整区域》	《都市計画区域外》
総括	住宅宅地の供給や公営住宅や高齢者向け住宅などへのニーズが高い。 生活利便施設の必要性や、まちなか居住のための住宅供給に関する情報提供システムの必要性など、市街地への居住ニーズ高い。	道路や下水道などの都市基盤に対するニーズが高い。 公営住宅や高齢者向け住宅についてもニーズがあり、病院や子育てといった生活の利便性についての関心も高い。	住宅政策への関心についてはさまざまあるが、特に目立って多い意見はない。 その中でも住環境整備ニーズや、住宅更新時の助成制度などに関心が向けられている。

(3) クロス集計の概要

一般市民向けのアンケート調査結果をもとに、特徴的と考えられる事項について、さらにその傾向や特性を明確化するためクロス集計を行いました。集計結果は以下のとおりです。

居住区域別に見た弘前市への住み替え希望(回答者 40 人)

弘前市に住み替えたい人の居住地域をみると市街化区域(47.5%)及び市街化調整区域(25.0%)その他(27.5%)であり、市街化区域の居住者に住み替え意向が強いことが分かりました。

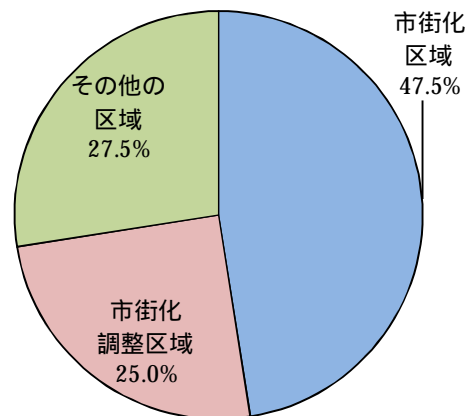


図 2-11

世代区分別に見た高齢者向け住宅希望者(回答者 21 人)

住み替え対象住宅で高齢者向け住宅を選んだ回答者を年齢区分別にみると、50歳代が33.3%と最も多く、次いで65歳以上の28.6%となっています。

50歳代が多いことについては、高齢者を抱える世代であることによるものと考えられます。

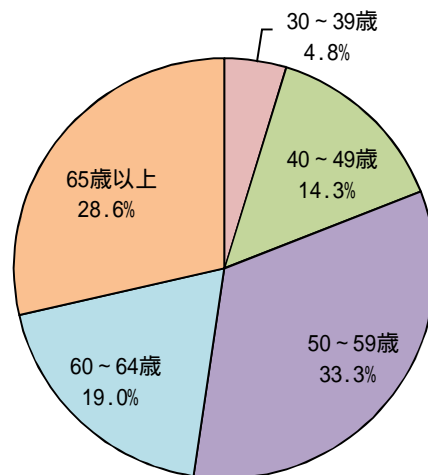


図 2-12

世代区分別に見た弘前市への住み替え希望(回答者 40 人)

弘前市への住み替え意向は本調査においてサンプル数が少ない20代が27.5%と最も多く、若年世代の流出が問題となる可能性があります。

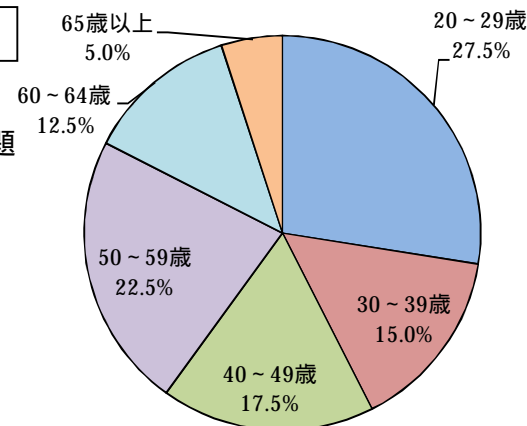


図 2-13

(4) 市民ニーズのまとめ

以上のように意向調査による市民の住み替えニーズは、買い物や通学に便利な市街地であり、弘前市への住み替え意向が高いことがわかりました。

さらに、住み替え意向については、若年世代の割合が高いことから、定住促進のための施策として、若年世代の人口流出を防止する必要があります。

2 - 5 上位計画・関連計画

(1) 青森県住生活基本計画

計画の目標

青森県では、住生活基本法の制定に対応し「青森県住宅マスタープラン」を見直し、住生活基本法に掲げられた基本理念を踏まえつつ、県民の豊かな住生活の実現に向けた住宅政策の方針と施策の方向を定め、引き続き総合的な住宅政策を推進していくため「青森県住生活基本計画」を平成19年3月に策定しました。

「青森県住生活基本計画」は、経済社会情勢や制度等の変革期の中で、積雪寒冷地にある青森県の住生活の事情を踏まえ、これまでの住宅政策の取り組みの適切な継承に配慮しながら、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための基本方針、目標及び基本的な施策を示しています。

計画の期間

平成18年度(2006)から平成27年度(2015)までの10年間を計画期間としています。

青森県住生活基本計画(H19.3)における施策の体系			
住宅施策の課題	基本方針	目標	基本的な施策
(1) 県民生活を支える居住基盤の形成	1. 地域風土への対応	青森の風土に根ざした良質な住宅ストックの形成	住宅の基本的な品質や性能を確保するための建築規則の的確な運用 耐震診断 耐震改修の促進と住宅の防犯性向上のための情報提供等 長く有効活用できる住宅ストックの形成の促進 住宅のユニバーサルデザイン化の促進 住まいづくりにおける環境負荷の軽減の促進 地域の気候・風土等に合った良質な住宅の供給の促進 分譲マンションの適切な維持管理及び計画的な修繕の促進
(2) 地域に根ざした安全安心な住宅・住環境、住宅地景観の整備	人口・世帯の減少社会への対応(ストック重視)	青森の風土に根ざした良好な居住環境の形成	災害に対する住宅市街地における安全性の向上の促進 地域における防犯性の向上の促進 雪に強いまちづくり住まい方の支援 良好な街なみや景観、住宅市街地における緑等の維持 形成の促進 住宅市街地のユニバーサルデザイン化の促進
(3) 活力ある住宅市場の形成	3. 市場との連携	県民が各々の居住ニーズを満たすことができる住宅市場の形成	住宅購入者等が適切な情報を得られる環境整備 住宅売主等の適正な責任履行の実効性確保のための制度等の普及 トラブルのない住宅市場の環境整備 無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅確保を支援する環境整備 既存住宅の流通の促進 住宅の適切な維持管理やリフォームの促進 子育て世帯への支援 県産材を活用した良質な住宅の生産 供給体制の確立の支援 豊かな住まい方 まちづくりを担う人材育成の支援
(4) 住生活ニーズの対応	福祉 まちづくりをはじめとする関係行政分野との連携	4. 活力があり暮らしやすい地域づくり	ライフステージに対応した街なか居住の促進 地域活性化のための住み替え支援による街なか居住や郊外居住の誘導等 街なか居住を促す魅力的なまちづくりの促進 中山間地域等の生活関連サービス等の確保の支援(コミュニティ・セーフティネットの形成) UJターン及び二地域居住の促進
(5) 自立した生活創造社会の住生活基盤整備に向けた青森県の役割の明確化	5. 県民等とのパートナーシップ	5. 少子 超高齢社会における住宅セーフティネットの形成	公的賃貸住宅だけでなく民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能確保 -1 公平かつ的確な公営住宅の供給 -2 高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給促進に資する制度の普及等 高齢者や障害者に対応した住宅の整備 災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給

図 2-14 青森県住生活基本計画における施策の体系

(2) 平川市長期総合プラン

本市は、平成19年6月に「平川市長期総合プラン」を策定し、行政と市民が一体となって計画的にまちづくりを推進していくための基本方針を総合計画として示しています。

長期総合プランにおいて住生活に関する施策について、特に関連する項目は「定住促進プロジェクト」であり、団塊の世代、若者などのUターン希望者に対して、田舎での健康的な生活の場、自己実現や社会還元を図る場を提供することにより、定住の促進に取り組むこととされています。

長期総合プランにおける住生活関連事項を整理すると、以下のとおりです。

< 定住促進プロジェクト 基本方針 >

- (1) 平川市に住んでみたいと思える情報の発信
- (2) 生活全般に関する相談体制の確立
- (3) 暮らしに関する環境の整備
- (4) 仕事に関する環境の整備
- (5) 住まいに関する環境の整備

< 住宅政策に直接関連する主要施策 >

住環境の充実

- (1) 住生活基本計画（住宅マスタープラン）の策定
 - ・住宅施策などについての住生活基本計画（住宅マスタープラン）を策定します。
- (2) 市営住宅の充実
 - ・市民の豊かな住生活の確保・向上を図るため、計画的な住宅機能の推進に努めます。

(3) 平川市住宅団地基本計画

平川市長期総合プランにおいて、「定住促進プロジェクト」が位置づけられました。それに基づき、効果的住宅、宅地の供給方策として、田園型住宅団地の開発が方向づけられ、その基本方針や開発手法を明確にするため住宅団地基本計画は策定されました。

なお、住宅団地基本計画で行なった『市外からの移住希望調査』から見る住宅に関する市民ニーズについて、以下のようにまとめました。

平川市住宅団地基本計画(H21.6)アンケートにみる住宅に関する市民ニーズ	
(1)平川市の自然環境などを踏まえて、住環境で配慮が必要となること	
<環境保全 強風等対策>	環境保全 強風害虫対策を考えてほしい
<都市基盤整備>	道路の道幅の拡大や街灯を整備して、安全性、機能性の向上を行ってほしい
<除排雪対策>	雪捨て場の確保や融雪溝の設置など、道路、住宅における除排雪に対する対策を考えてほしい また、高齢者や障害者などの除雪サポートの対応も行ってほしい
<公共施設等整備>	公共施設や公共交通の整備を行うとともに、日常生活の利便性の向上、商業の活性化を図ってほしい
<住宅の景観・広さ>	宅地の景観形成を図り、ゆとりある敷地面積を確保してほしい
(2)平川市のPRできるところ	
<自然環境>	自然が豊かで四季があり、温泉やレジャーなどが楽しめる
<立地条件>	弘前などの商業圏にも近く利便性が良い
<居住 住宅環境>	静かで、治安もよく、地域コミュニティが活発であり、宅地面積が大きく高齢者に最適な居住環境
(3)平川市に来てほしい移住者像	
<協調性>	地域のイベントや活動等に参加したり、積極的にコミュニケーションをとれる人
<趣味 嗜好>	技術や経験を活かせる人や、農業、商業に関心のある人
<属性>	若年世代や団塊世代の人、また、家族で移住してくれる人や、定住意識を持っている人など
(4)望ましい居住環境の整備	
<住宅整備 考え方>	立地条件がよく快適な住宅の整備が必要。また、自然環境に配慮した宅地整備が必要
<住宅性能>	宅地面積が広く、オール電化など環境に配慮した住宅や冬季に対応した住宅の整備が必要
<都市基盤整備>	除排雪の設備やサービス、道路などの社会基盤の整備が必要
<公共 公益施設>	学校や医療施設など公共施設や公共交通の充実が必要 また、商業の活性化も必要
<相談体制や地域の取り組み>	相談体制など地域の受け入れ態勢、ボランティアなどの地域活動の充実が必要
<行政対策>	雇用促進、経済負担の軽減、治安の確保や害虫駆除などを行ってほしい
(5)移住者を迎入れるためのアイデア	
<相談体制や農業体験等>	相談窓口も設置や、農業体験、指導の体制を充実させるべき また、移住希望者にアンケートを行い対応するべき
<交流や協議>	お祭りや地域のサークル活動などに参加してもらい、地域コミュニティの活性化を図る
<行政対策>	経済的負担の軽減を図ることが必要

(4) 平川市都市計画マスタープラン

本市における都市計画マスタープランは平成20年～21年度において策定された「都市計画の基本的な方針」を定めた計画です。まちづくりの将来像として「ひと・地域・産業がきらめくまち ひらかわ」を掲げており、土地利用や交通体系といった部門別構想と、生活圈や地形的なまとまりを考慮した地域別構想ごとに、平川市のまちづくりに関する具体的な方針が示されています。