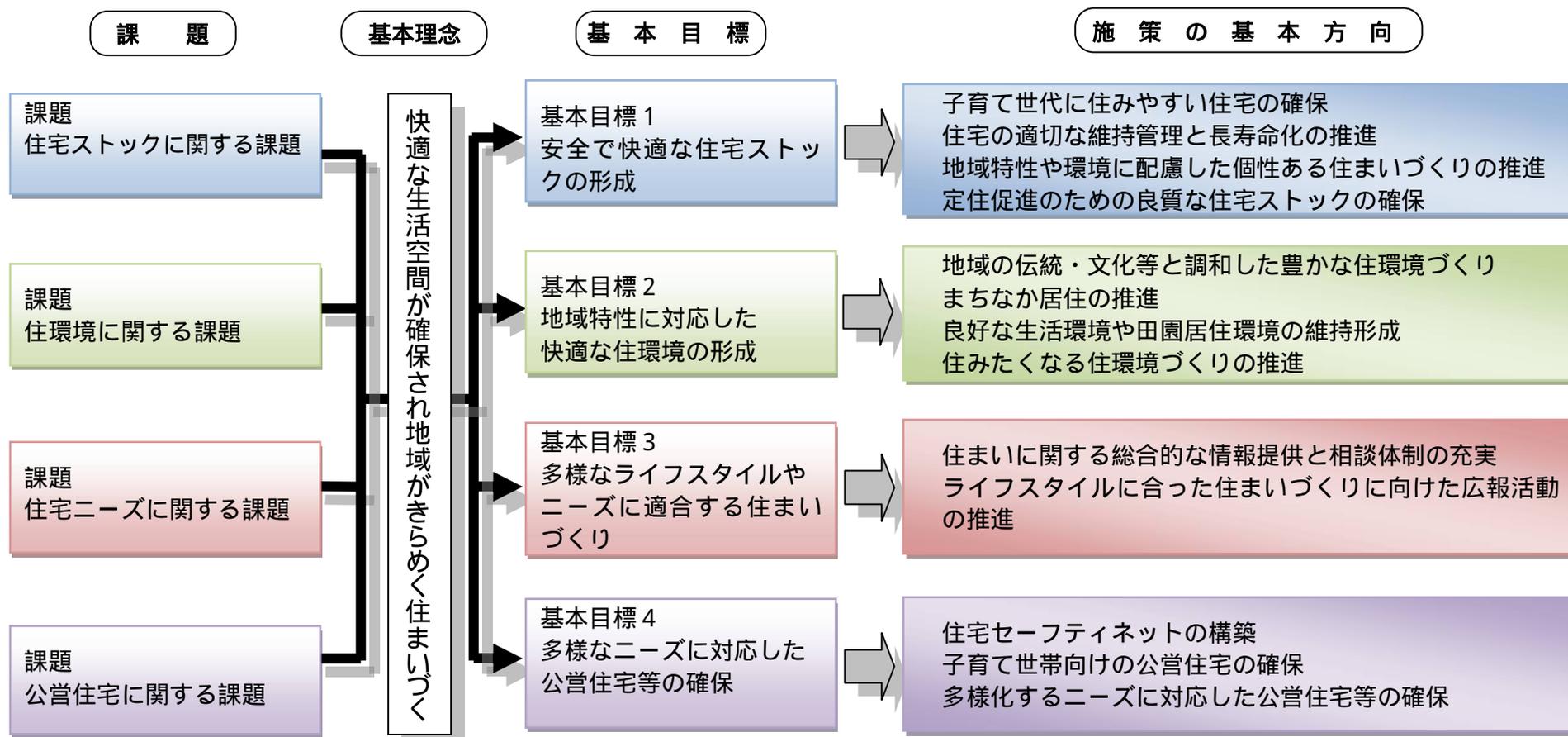


第5章・推進する住宅施策

5-1 施策の体系と基本方向

住まい・住環境の課題を踏まえて、基本理念の実現に向け、4つの「基本目標」に即した住宅施策の基本方向を設定します。



5 - 2 施策の詳細体系

	施策の基本方向	具体的施策の概要
基本目標1	子育て世代に住みやすい住宅の確保(P.39)	あんしん賃貸支援事業の普及 子育て世代への家賃補助制度導入の検討
	住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進(P.39～P.40)	住宅耐震化の推進 リフォーム登録事業者制度等のリフォームに関する情報提供 住宅性能表示制度、住宅完成保証制度、住宅性能保証制度、既存住宅保証制度の普及・周知
	地域特性や環境に配慮した個性ある住まいづくりの推進(P.41)	地場産材を活用した住まいづくりの推進 青森のスギの木づかい住宅推進事業の活用
	定住促進のための良質な住宅ストックの確保(P.41)	空き家や未利用地(宅地整備可能箇所)の実態の把握 空き家や未利用地(宅地整備可能箇所)の有効活用の促進
基本目標2	地域の伝統・文化等と調和した豊かな住環境づくり(P.42)	生垣の推進・奨励制度 景観アドバイザー制度(青森県)の活用推進
	まちなか居住の推進(P.43)	特定優良賃貸住宅制度導入の推進
	良好な生活環境や田園居住環境の維持形成(P.43)	地域コミュニティ維持の推進 住宅団地基本計画に基づく田園型住宅団地開発の促進 農地・水・環境保全対策などと連携した良好な生活環境の形成
	住みたくなる住環境づくりの推進(P.44)	建築協定、緑地協定、地区計画等の普及・促進 ボランティアによる除排雪、雪おろし等の除雪活動の促進
基本目標3	住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実(P.45)	住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の融資制度の普及・啓発
	ライフスタイルに合った住まいづくりに向けた広報活動の推進(P.46)	住み替え住宅情報バンク等の情報提供ネットワークづくり
基本目標4	住宅セーフティネットの構築(P.47)	シルバーハウジング・プロジェクト制度の推進 公営住宅のバリアフリー化の促進 高齢者向け優良賃貸住宅制度導入の推進
	子育て世帯向けの公営住宅の確保(P.47)	子育て世代が有効に利用できる公営住宅の確保
	多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保(P.48)	UJIターンの受け皿となる公的賃貸住宅等の整備推進 PFI方式による公営住宅整備の検討 買取りや借上げによる公的住宅整備の検討

5 - 3 住宅施策の基本方向

基本目標1 安全で快適な住宅ストックの形成

施策の基本方向

子育て世代に住みやすい住宅の確保
 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
 地域特性や環境に配慮した個性ある住まいづくりの推進
 定住促進のための良質な住宅ストックの確保

子育て世代に住みやすい住宅の確保

本市は、豊かな自然風景が広がる美しいまちであり、豊かな自然や田園風景の下で、子育てを行い、職住の近接を実現する等、ゆとりある生活を営むまちです。一方、大家族の住まいからの世帯分離が継続して進むと考えられ、人口の減少や農業をはじめとする産業の空洞化など、今後の地域活力の減退が懸念されています。

このことから、本市に住む若年ファミリー層に対して、核家族世帯向けの良質な住宅の整備に努め、本市への定住促進を図ることが必要です。そのため、若年ファミリー層向けの宅地分譲や基盤施設等の整備を推進し、良好な民間賃貸住宅が提供されるよう誘導を図り、ゆとりある豊かな居住の実現を目指します。

また、人口減少や少子化が進む本市では、子供を持つ世帯への支援が重要となるため、子育てに関する相談や情報を得ることができる交流場所と連携し、子育てしやすい住まいづくりの情報提供など、安心して子育てができる環境づくりを目指します。

《施策の概要》

あんしん賃貸支援事業¹の普及
 子育て世代への家賃補助制度導入の検討

住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進

本市の民間住宅は、その殆どの住宅ストックが持ち家であり、耐震基準が改正された昭和56年以前の住宅も多く、老朽化が進んでいます。

このことから、民間事業者との連携の下、中古住宅市場の活性化に努めるとともに、間取りの変更やバリアフリー化等の住宅リフォームの普及や相談窓口体制の充実を図ります。また、市民が安心してリフォーム業者を選定することができるよう、リフォームに関する適切な情報提供を行っていきます。



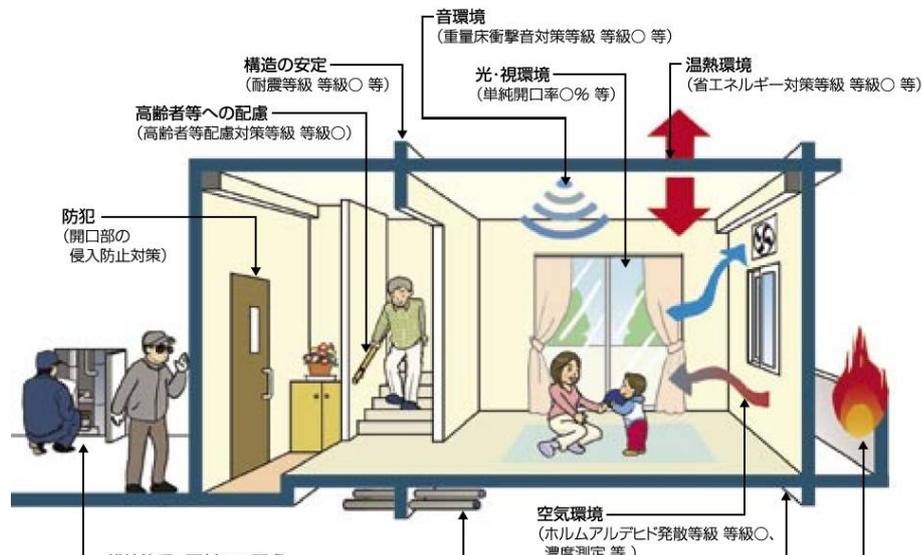
資料：誰でもできるわが家の耐震診断
 国土交通省住宅局監修

財団法人 日本建築防災協会発行

1 平成18年度に創設された国の制度で、入居者制限がない等の一定の要件に合った民間賃貸住宅等(あんしん賃貸住宅(仮称))に関する登録制度を整備し、高齢者、障害者、外国人等の住宅弱者に適切な物件情報を提供するとともに、福祉部局やNPO等と連携して、安心できる居住環境を整備する仕組みを構築しようとするもの。

また、老朽化した住宅については、建替えやリフォームの促進を図り、良質な住宅ストックの形成に努めます。特に耐震化率の低い木造住宅の耐震化を促進するため、「誰でもできるわが家の耐震診断」(国土交通省住宅局監修)を活用し、市民自身が簡単に出来る耐震診断の普及に努め、地震に強い住まいづくりを推進します。

【住宅性能表示のイメージ】



資料：住宅性能表示制度パンフレット (財)金研 発行
住宅性能評価機関等連絡協議会 発行

《施策の概要》

住宅耐震化の推進

リフォネット登録事業者制度²等のリフォームに関する情報提供

住宅性能表示制度³、住宅完成保証制度⁴、住宅性能保証制度⁵、既存住宅保証制度⁶の普及・周知

2 住宅リフォームを検討する消費者が安心してリフォームを実施するために必要となる情報を、公正・中立な立場でインターネットを通じて提供するもので、この情報サイトを「リフォネット」という。「リフォネット」は、国土交通省の「住宅市場整備行動計画(アクションプログラム(平成 13 年度策定))」に基づき、消費者が安心してリフォームを行なえる環境づくりを目的に(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営している。

3 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 12 年 4 月 1 日施行)」に基づき、住宅性能を契約の前に比較できるようにするとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅品質の確保を図るための、住宅の性能を評価し表示するための基準や手続きを定めた制度。

4 住宅の建設中、万が一、業者の倒産などで工事が中断してしまった場合、(財)住宅保証機構が前払い金の損失や追加に必要な工事費用を保証する制度。工事を引継ぎ完成させる業者のあっせんを受けることも可能。

5 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 12 年 4 月 1 日施行)」により、住宅供給事業者は、新築住宅の床の傾きや雨漏りなど、構造耐力上主要な部分について、住宅の完成引渡後 10 年間保証を行うこととされている。住宅性能保証制度は、登録された住宅供給事業者(登録業者)が 10 年間の保証を適正・確実に実行できるよう、現場審査や保険でサポートする仕組みのことをいう。

6 「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 12 年 4 月 1 日施行)」に基づく住宅性能表示制度(「住宅性能表示制度(新築)参照)のひとつで、既存住宅(いわゆる中古住宅)を売ったり買ったりする際に、性能を評価し表示するための基準や手続きが定められたもの。

地域特性や環境に配慮した個性ある住まいづくりの推進

本市は、豊かな森林資源に恵まれ、四季折々の景観と自然の恩恵を受けながら、地域文化を脈々と築き上げ、育ててきました。このような地域特性が生かされた住まいづくりが、環境面を配慮する意味でも重要となります。

したがって、在来木造住宅が持つ地域の建築文化の伝承や、地元産木材の利用が、林業育成を通して山林保全につながることも考慮し、在来木造工法による建設を誘導し、地場産材の需要拡大を図ります。また、住宅の寿命を長くし、長期使用可能な資産価値の高い住宅ストックを築くことは、豊かな住生活を確保するための礎となることから、平川市においても、国の長寿命木造住宅整備指針に基づき、長寿命化住宅の普及促進に努めます。

《施策の概要》

地場産材を活用した住まいづくりの推進
青森のスギ木づかい住宅推進事業⁷の活用

定住促進のための良質な住宅ストックの確保

本市においては、代々同じ家に三世代、四世代で住む居住形態が主流でしたが、若者世代の住み替え意向も生じており、今後は世帯分離が進むものと考えられます。

一方で、本市における空き家は、年々増加すると考えられ、街なかや集落の空洞化に歯止めをかけるためにも、適切な対策を講じていくことが必要です。また、防犯上の観点からも、既存ストックである空き家の利活用のあり方について検討していくことが望まれています。

このため、地元の自治会等の協力を得ながら、市内における空き家の実態について、商店・農地等も含めた詳細な調査を行い、正確な空き家情報の把握に努めるとともに、空き家の有効活用を促進していきます。

《施策の概要》

空き家や未利用地（宅地整備可能箇所）の実態の把握
空き家や未利用地（宅地整備可能箇所）の有効活用の促進

7 林業・木材産業の活性化及び健全な森林の育成を目的として、県産材を使った住宅の建築を支援する青森県の事業です。認証県産材を多用した住宅の建設主に対して、認証県産スギ乾燥材の購入経費を助成し、建設主・大工・工務店等に県産材に対する理解を深めてもらい、需要の拡大を進めていくことを目的としている。

基本目標2 地域特性に対応した快適な住環境の形成

施策の基本方向

地域の伝統・文化等と調和した豊かな住環境づくり
 まちなか居住の推進
 良好な生活環境や田園居住環境の維持形成
 住みたくなる住環境づくりの推進

地域の伝統・文化等と調和した豊かな住環境づくり
 本市には、中心市街地としての利便性の高い平賀地域、生け垣と蔵のまちなみがある伝統的文化が保全された尾上地域、豊かな自然と調和した住環境の碓ヶ関地域があります。
 各地域の住環境と調和するよう、今後の住宅建設においては、地元の木材を活用し、各地域に合った住環境づくりに努めます。
 また、県の景観アドバイザー制度を活用し、地域特性を生かした良好な景観形成にも取り組んでいきます。



良好な生け垣が続く住宅地
 (尾上地域)

《施策の概要》

生垣の推進・奨励制度
 景観アドバイザー制度⁸(青森県)の活用推進

8 建築、土木、デザイン、緑化、色彩などの専門家の方々(10名)を景観づくりのアドバイザーとして派遣する青森県で行っている制度。

まちなか居住の推進

本市では、都市計画マスタープラン等において、商業の活性化とともに、まちなか居住を推進することとしています。また、住民の中には、中心市街地の利便性を望む意見もあります。

中心市街地におけるまちなか居住推進のためにも、活性化に向けた取り組みを支援します。また、まちなか居住推進のため、市街地における公的住宅事業等を推進します。

《施策の概要》

特定優良賃貸住宅制度⁹導入の推進

良好な生活環境や田園居住環境の維持形成

点在する集落等においては、人口減少や高齢化が進んできており、空き家の増加、コミュニティ機能の低下などが懸念され、地域の活性化が大きな課題となっています。

一方でこれらの集落は、地域の気候や風土に合った、豊かな自然とともに暮らす良好な住まいや住環境を形成しており、親と子、孫など同居・近隣居のもと、家族や地域との絆が守られた、ゆとりある暮らしが維持されています。

したがって、昔ながらの暮らし方を継承しながら、快適な暮らしを実現するため同居・近隣居などの多様なライフスタイルに合わせた改修・リフォーム等の情報収集・情報提供等を行っていきます。

また、田園集落での住環境については、住宅団地基本計画に基づく田園型住宅団地開発と連携をとり、営農環境と調和のとれた良好な生活環境の形成を目指します。

《施策の概要》

地域コミュニティ維持の推進

住宅団地基本計画に基づく田園型住宅団地開発の促進

農地・水・環境保全対策などと連携した良好な生活環境の形成

9 「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成5年7月30日)に基づき、中堅所得者等に対して、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給拡大を図る制度。

住みたくなる住環境づくりの推進

今後予測される世帯分離に伴い、本市から人口が流出しないようにするため、住みたくなる魅力的な住環境づくりを目指し、住宅地においては、建築協定、緑地協定の締結や地区計画等を推進し、それぞれの地域特性にふさわしい良好な住環境の整備及び保全を図ります。

また、住みよい住環境づくりを実現させる上で、冬期間の除排雪が課題となっており、特に高齢者世帯等では、地域の協力などが必要となっています。このことから、地域団体が自主的に行う除排雪、ボランティアによる除雪活動の促進を図ります。



地区計画を導入した住宅地（左：光城地区計画、右：第2みなみの地区計画）

《施策の概要》

建築協定¹⁰、緑地協定¹¹、地区計画¹²等の普及・促進
ボランティアによる除排雪、雪おろし等の除雪活動の促進

10 建築基準法に基づく制度。ある一定の土地の区域について、住宅地環境の向上などを目的として、建築物の用途・形態・意匠などに関する協定を土地の権利者等が全員の同意の基に締結し、土地の権利者等が変わった後も、協定内容は引き継がれる。建築協定を締結できる地域は、あらかじめ市町村が条例で定める。

11 都市緑地法に基づく制度。良好な住環境を創っていくため、関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結するもの。

12 市街地の良好な環境形成を図るため、ある一定の地区を単位として公園などの公共施設の配置や建設物のつくり方について、住民の意向をもとに、市町村が都市計画として定める制度。

基本目標3 多様なライフスタイルやニーズに適合する住まいづくり

施策の基本方向

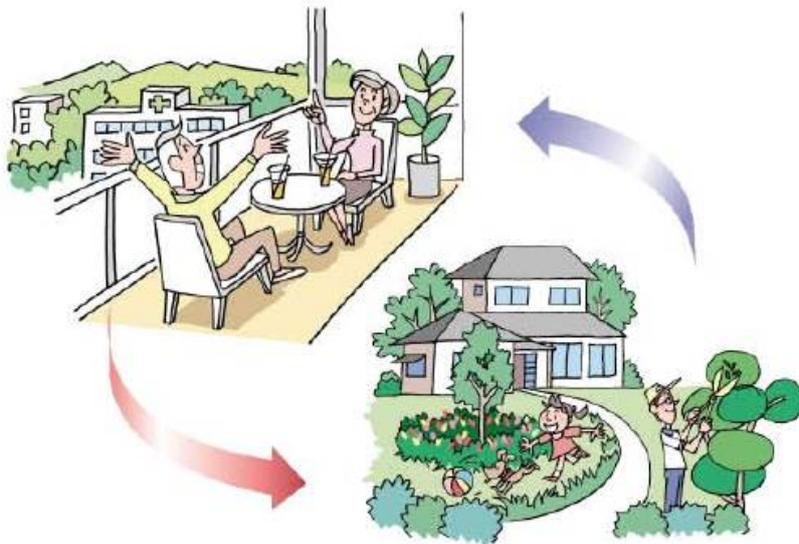
住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実
 ライフスタイルに合った住まいづくりに向けた広報活動の推進

住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

本市は、持ち家世帯が約9割のまちであり、比較的広い住宅が多く、豊かな自然環境の下で、市民が豊かに住むための基礎的な条件が備わっています。また、本市の世帯数は、ここ数年は世帯分離等により増加するものと予測されており、世帯分離者の定住意識を醸成するためにも、良質な持ち家を取得してもらうことは大きな効果があります。

本市としては、今後とも良好な住環境の中で、良質で魅力的な戸建て住宅が数多く供給されるよう、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資制度の普及啓発に努めるとともに、住宅の性能表示制度の普及や、不動産業者と連携した中古住宅に関する相談・情報提供の推進を図ります。

また、市民の価値観の変化に伴い、女性の社会進出や晩婚化などに伴う少子化の進行や核家族化の進展など、“家族”に対する考え方が大きく変わっており、居住スタイルについても様々な形態が考えられます。このため、様々な居住形態やパターンに応じて、市民が広い選択肢の中から、自分らしい生き方や自己実現につなげられるよう、多様な住まいづくりに関する情報提供の充実を図ります。



ライフスタイルに対応した住み替えイメージ
 資料：長持ち住宅の手引き（国土交通省住宅局監修）

《施策の概要》

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資制度の普及・啓発

ライフスタイルに合った住まいづくりに向けた広報活動の推進

近年、価値観の多様化や地域社会への結びつきを求めるなどの動きがあり、国においては、UJIターン者の地方定住促進のための施策が講じられています。また、現在の団塊の世代が一挙に定年を迎えており、定年後は田舎に移住し、のんびり暮らすという二地域居住が新しいライフスタイルとして提唱されています。

最近では、高度情報化社会の恩恵により、インターネット等の情報通信技術を活用すれば、容易に様々な情報を得ることができる時代になっている一方で、本市の住まい・住環境に関する情報は、不動産、工務店、ハウスメーカー等によって一元化されておらず、市民や本市への移住を考えている人にとっては、住まいに関する正確な情報を得る事が困難になっています。

したがって、市民をはじめとして本市に関心を持つ人が、持ち家の取得や建替を行う際の選択機会の充実や正確な情報を得るため、インターネット等を活用した空き家を含めた住まいの情報提供や、相談窓口を整備し、だれもが正確な情報を得られるネットワークづくりに努めていきます。

また、市外の人が、本市へのUJIターンを決意するためには、住まいだけでなく、就職や本市での生活について等、様々な情報を検討する必要があるため、インターネットや新聞・雑誌等により、本市における住宅、産業等の地域情報等を積極的に提供・PRしていきます。



古民家のよさを活かした住宅
資料：(株) 石川工務所ホームページ

《施策の概要》

住み替え住宅情報バンク等の情報提供ネットワークづくり

基本目標4 多様なニーズに対応した公営住宅等の確保

施策の基本方向

住宅セーフティネットの構築
 子育て世帯向けの公営住宅の確保
 多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保

住宅セーフティネットの構築

本市では、高齢化の進行が著しく、今後もさらに高齢化率が上昇するものと予想されます。また、高齢者は、加齢とともに身体機能が低下し、転倒などの事故に見舞われる場合があります。

高齢者だけでなく、障害者などすべての人が、安心して快適に暮らせるよう公営住宅整備を行う際には、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、既存公営住宅のバリアフリー化を図ります。

また、シルバーハウジング・プロジェクト等の活用により、住宅施策と福祉施策の密接な連携のもと、ハード・ソフト両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した公的賃貸住宅の供給を推進します。

《施策の概要》

シルバーハウジング・プロジェクト制度¹³の推進
 公営住宅のバリアフリー化の促進
 高齢者向け優良賃貸住宅制度¹⁴導入の推進

子育て世帯向けの公営住宅の確保

本市では、大家族での住まいが他市に比べて多くなっていますが、近年では世帯分離も進んできています。世帯分離した子育てファミリー世帯が、本市で長く住み続けるためにも、この方々が公営住宅を有効利用することができるよう、適正な公営住宅の確保に努めます。

《施策の概要》

子育て世代が有効に利用できる公営住宅の確保

13 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

14 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(平成13年8月5日施行)に基づく制度で、60歳以上の単身・夫婦世帯の方等を対象に、優良な賃貸住宅(高齢者向け優良賃貸住宅)を、民間活力を活用して供給促進するための制度。

多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保

本市では、住宅に困窮する世帯等を対象に、従来から公営住宅法に基づく市営住宅の供給に努めてきました。これは本市の住宅セーフティネットを構築する上で核となる住宅施策であるため、今後とも住宅困窮者の将来需要を勘案し、適切な住宅必要数を確保することに努めます。

若年層においては弘前市などへの住み替え意向も高く、住み替え流出防止やUJIターン者に対する住まいの提供が求められています。そのため、今後、若者や子育て世代など、他市町村から入居可能な公的賃貸住宅の整備や公営住宅への住み替え等の情報提供を行うなど、支援体制づくりを行います。

また、財政状況を加味しながら、空き家などを活用した借上げ公営住宅、PFIによる公営住宅整備など、効率的な公的賃貸住宅の供給について推進していきます。

《施策の概要》

UJI¹⁵ターンの受け皿となる公的賃貸住宅等の整備推進

PFI¹⁶方式による公営住宅整備の検討

買取りや借上げによる公的住宅整備の推進

15 『U』は、地方出身者が地元に戻ることに、『J』は、地方から大都市へ移住したものが、生まれ故郷の近くの中規模な都市に戻り定住すること、『I』は、出身地とは別の地方に移り住むこと。

16 「PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい技法。

5 - 4 地域別住宅施策の方針

本市における住まい・住環境づくりについては、各地域に共通して推進する施策と、地域の特性に応じて推進する施策があります。ここでは、『市街化区域』と『市街化区域以外の地域』における目標と、特に重点的に推進する施策を示します。

市街化区域

市街化区域は、上下水道等の生活基盤が整備され、行政サービス施設、市役所等の公共施設が立地しており、市全体の核となる役割を持っています。

この地域の住まい・住環境づくりの目標は、「歩いて暮らせる」といった利便性や魅力ある商店街づくり、防犯・コミュニティ・防災等の施策など、都市基盤及び都市機能の充実を図り、暮らしやすい住環境の実現を目指します。

また、空き家の有効活用や空地となっている未利用地の優良な宅地への転換を推進し、若年層を中心とした居住を誘導することで、地域全体の活性化を図ります。

【重点施策】

- 住宅耐震化の推進
- 空き家や未利用地（宅地整備可能箇所）の実態の把握
- 空き家や未利用地（宅地整備可能箇所）の有効活用の促進
- 特定優良賃貸住宅制度導入の推進

市街化区域以外の地域

市街化区域以外の地域においては、高齢者のいる世帯が増加することが予想されます。このことから、高齢者に対する福祉サービスの提供、地域コミュニティの維持、農地の保全を図ります。また、都市部と農村部の交流による地域の活性化、公共交通機関の維持などによって、この地域に在住している人々の定住確保を図りながら、市外からのスローライフ希望者などUJIターン者の受け入れ体制を整備します。

田園の広がる地域においては、営農条件と調和した良好な居住環境の確保を図り、地域独特の風景を活かした住環境づくりを推進します。

【重点施策】

- 地域コミュニティ維持の推進
- 農地・水・環境保全対策などと連携した良好な生活環境の形成
- 高齢者向け優良賃貸住宅制度導入の推進
- 住宅団地基本計画に基づく田園型住宅団地開発の促進