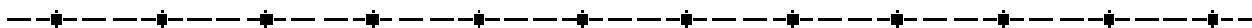


参考資料

目 次

I.本市における住生活施策の紹介	5 5
1. 地区整備計画.....	5 6
2. 平川市生け垣推進事業補助金交付制度.....	5 9
II.参考施策・事例	6 1
1. 青森のスギ木づかい住宅推進事業.....	6 2
2. あんしん賃貸支援事業.....	6 2
3. 既存住宅の住宅性能表示制度.....	6 3
4. 既存住宅保証制度.....	6 3
5. 景観アドバイザー制度(青森県).....	6 4
6. 高齢者向け優良賃貸住宅制度.....	6 4
7. 自治体による空き家情報提供.....	6 5
8. 終身建物賃貸借制度.....	6 5
9. 住宅完成保証制度.....	6 6
10. 住宅性能表示制度(新築).....	6 6
11. 住宅性能保証制度.....	6 7
12. シルバーハウジング・プロジェクト制度.....	6 8
13. 住み替え住宅情報バンク.....	6 9
14. 特定優良賃貸住宅制度.....	7 0
15. マンションみらいネット.....	7 1
16. リフォネット登録事業者制度.....	7 2
17. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律.....	7 3
18. 高齢者の居住の安定確保に関する法律.....	7 4
19. 住宅の品質確保の促進等に関する法律.....	7 5
20. 財団法人 住宅保証機構.....	7 6
21. 株式会社 建築住宅センター.....	7 7
22. 独立行政法人 都市再生機構.....	7 7
23. 財団法人 マンション管理センター.....	7 8

III. アンケート調査概要	79
1. 調査概要	80
2. 設問設計	81
3. アンケート調査票	82
4. アンケート調査結果	87
IV. 本計画の検討体制	95
1. 平川市住生活基本計画策定委員会設置要綱	96
2. 平川市住生活基本計画策定委員会 名簿	97
3. 平川市住生活基本計画策定委員会での検討経過	98
V. 用語集	99



I．本市における住生活施策の紹介



1. 地区整備計画

(1) 光城団地地区整備計画



【建築物の用途の制限】

1) 建築基準法別表第2項に定める建築物。

ただし、自動車車庫については床面積の合計が50m²を超えるもの。

その他、建築物に付属した自動車車庫で床面積がその建築物の延べ床面積の1/3をこえるもの又は2階以上の部分にあるもの。

【建築物の敷地面積の最低限度】

200 m²

【壁面の位置の制限】

敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。以下同じ。）から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面（以下壁面いう。）までの距離の最低限度。

1) 弘南鉄道敷に隣り合う壁面の位置にあっては2m以上とする。

2) 弘南鉄道敷に隣り合う壁面以外の壁面の位置は1.5m以上とする。ただし、屋根雪が落下しない構造かつ形態にした場合及び車庫・物置・その他これに類する高さが3m以下（軒の高さ2.3m以下）の付属建築物については1m以上とすることが出来る。

【建築物の形態または意匠の制限】

◆屋根の色彩

屋根の色彩は、黒、茶、深緑を基調とした落ち着いたものとする。

【かき又はさくの構造の制限】

公道に面したかき又はさくの構造は生け垣とし、高さが1.5m程度とする。

ただし、門にあっては、この限りではない。

【備考】

市長が公益上必要な建築物で用途上、または構造上やむを得ないと認めるものについては、地区整備計画の一部の適用を除外する事が出来る。

(2) 第二みなみの地区整備計画



【建築物の用途の制限】

建築してはならない建築物

- 1) 建築基準法別表第2項に定める建築物。
- 2) 独立した自動車車庫で床面積の合計が 50m^2 をこえるもの。その他、建築物に付属した自動車車庫で床面積がその建築物の延べ床面積の $1/3$ をこえるもの又は2階以上の部分があるもの。
- 3) 独立して築造、設置する事ができない工作物
- 4) 自己の用（青森県屋外広告物条例第8条第2項第1号に定めるものをいう。以下同じ。）に供する広告塔、広告版その他これらに類するもの。

【建築物の敷地面積の最低限度】

200 m^2

【壁面の位置の制限】

敷地境界線（道路境界線の隅切部分を除く。以下同じ。）から建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面（以下壁面いう。）までの距離の最低限度は 1.5m 以上とする。

ただし、屋根雪が落下しない構造かつ形態にした場合及び車庫・物置・その他これに類する高さが 3m 以下（軒の高さ 2.3m 以下）の付属建築物については 1m 以上とすることが出来る。

【建築物の形態または意匠の制限】

◆屋根の色彩

屋根の色彩は、黒、茶、深緑を基調とした落ち着いたものとする。

◆建築物に表示することのできない広告、看板等

- (1) 一辺の寸法が 1.2m を超えるもの。
- (2) 表示面積（表示面が2面以上の時はその合計）が 1m^2 を越えるもの。
- (3) 白、青、茶、緑を基調とした以外の色彩、又は刺激的な装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうもの。

【かき又はさくの構造の制限】

公道に面したかき又はさくの構造は生け垣とし、高さが 1.5m 程度とする。ただし、道路境界線から 5m 以上離れた部分で高さが 1.5m 以下のもの及び門にあっては、この限りではない。

【備考】

市長が公益上必要な建築物で用途上、または構造上やむを得ないと認めるものについては、地区整備計画の一部の適用を除外する事が出来る。

(3) 新館地区整備計画

【建築物の用途の制限】

建築してはならない建築物

- 1) 建築基準法別表第2 (い) 第1号に掲げる建築物。
- 2) 建築基準法別表第2 (い) 第2号に掲げる建築物

【建築物の敷地面積の最低限度】

400 m²

【壁面の位置の制限】

敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下、壁面という。）までの距離の最低限度は2mとする。

ただし、屋根雪が落下しない構造かつ形態にした場合及び車庫・物置・その他これに類する高さが3m以下（軒の高さ2.3m以下）の付属建築物については1mとすることが出来る。

【建築物の緑化率の最低限度】

敷地の10%以上の緑地（樹木、芝生、花、菜園、植栽プランター）を確保する。

【建築物の高さの最高限度】

建築物の高さの最高限度は10mとし、階数は3階（地下含む）までとする。

【建築物の形態または意匠の制限】

◆屋根の色彩

屋根又はこれに代わる屋上の色は、茶、深緑、無彩色を基調としたもの。

◆外壁及び柱の色彩

外壁又はこれに代わる柱の色は、原色を避け暖かみのある色を基調としたもの。

◆建築物に表示することができる広告、看板等

- (1) 一辺の寸法が1.2m以下のもの。
- (2) 表示面積が1.0m²以下のもの。
- (3) 刺激的な装飾などを用いない、美観、風致を損なわないもの。

【かき又はさくの構造の制限】

道路に面する部分については、木さく又は生垣とし高さは1.5m程度とする。ただし、門にあってはこの限りでない。

【備考】

市長が公益上必要な建築物で用途上、または構造上やむを得ないと認めるものについては、地区整備計画の一部の適用を除外する事が出来る。

2. 平川市生け垣推進事業補助金交付制度

【 目 的 】

生け垣の保全による個性豊かな美しいまちづくりを実現し、もって文化的な生活の確保と観光に寄与することを目的としています。

【 内 容 等 】

助成を受ける要件

- ①生け垣推進地域の公衆用道路に面する生け垣で、延長5m以上であること。
- ②苗木は50cm以上のものを植える場合。
- ③生け垣の外側につくるブロック塀・石垣等（工作物）は高さが敷地から60cm未満であること。この場合は苗木は工作物の天端から50cm以上見えること。
- ④1m当たり2本以上連続して植えること
- ⑤苗木は生け垣に適した樹木で健全なものであること。（ビャクシン類は不可）
- ⑥道路法、建築基準法などの法令に違反しないものであること。
- ⑦設置後5年以上は生け垣として活用すること。

助成金額

①生け垣の新設

生け垣等に要した費用が1m当たり8,000円を超えるものについては4,000円、8,000円以下のものについてはその要した費用の1/2の額を延長に応じて補助。

②生け垣の設置に係るブロック塀等取り壊し工事

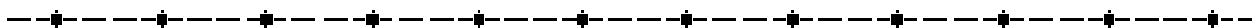
生け垣の新設によりブロック塀等を取り壊す場合は、その取り壊しについて1m当たり5,000円、その費用が5,000円に満たないときは実費額を延長に応じて補助。

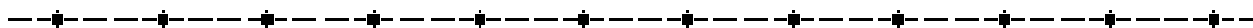
③生け垣の育成管理

保存生け垣1mにつき年間500円を5年間補助。

（但し、保存生け垣に指定された生け垣）







Ⅱ. 参考施策・事例



1. 青森のスギ木づかい住宅推進事業

【 概 要 】

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独自の事業です。認証県産材(※)を多用した住宅の建築主に対して、認証県産スギ乾燥材の購入経費に助成し、建築主、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目的で、助成を行っています。

※ 認証県産材とは、「青森県産材認証推進協議会」が証明した、県内で伐採された原木を材料として、県内で加工された丸太・製材品等のことをいいます。

【 内 容 等 】

認証県産スギ乾燥材の購入経費について20万円を上限に助成します。

平成18年度実施した助成の申込み条件は以下となっています。

- ・ 青森県内に居住するために木造住宅を新築すること。
- ・ 各年度ごとに一定の期間に着工、認証県産木材を設置終了すること。
- ・ 新築住宅に使用する木材は、認証県産木材を概ね70%以上使用し、かつ、認証県産スギ乾燥材を概ね30%以上使用すること。
- ・ 県内に事務所を置く製材所、建築士及び大工・工務店によって建築と施工管理がなされること。
- ・ 建築現場を見学会その他の展示PRの場として提供できること。

【 実施機関等 】

青森県 農林水産部 林政課

2. あんしん賃貸支援事業

【 概 要 】

平成18年度に創設された国の制度で、入居者限定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です。

【 内 容 等 】

あんしん賃貸住宅や当該住宅に係る仲介業務を行う事業者（協力店）及び高齢者等に対して居住支援を行う民間の団体（支援団体）等の情報をデータベース化することにより情報提供する仕組みを整備します。

また、地方公共団体、不動産関係事業者団体、支援団体等が連携し、高齢者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進し、安心できる賃貸借関係の構築を実現するため、居住に関する各種サポート（契約時の立会い、トラブル等の際の対応、見守り等の支援）を行うための仕組みを整備します。

3. 既存住宅の住宅性能表示制度

【 概 要 】

「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(「10.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です。

【 内 容 等 】

この制度を利用することにより、以下のメリットがあります。

- ・既存住宅を売買する際に活用し、住宅の現況(家の劣化の状況や不具合)、さらに住宅の性能が分かり、安心・納得して売買することができます。
- ・住宅リフォームを行う際に活用し、リフォーム事業者以外の第三者に住宅の傷み具合を検査してもらうことにより、安心・適切なリフォームが可能になります。
- ・万が一、その住宅にトラブルが起きても指定住宅紛争処理機関(各地の単位弁護士会等)が迅速・公正に対応してくれます。指定住宅紛争処理機関は、国土交通大臣が指定した機関で、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。

【 実施機関等 】

登録住宅性能評価機関

4. 既存住宅保証制度

【 概 要 】

「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)」に基づく制度で、既存住宅(いわゆる中古住宅で新築後15 年以内の住宅)を売ったり買ったりする際に利用できる最長5 年間の保証制度です。(財)住宅保証機構が実施しています。

【 内 容 等 】

この制度を活用すると、万が一、雨漏りや住宅の傾きなどが起きてしまっても、補修費用の大部分をカバーできる保証金を(財)住宅保証機構から受け取ることができます。保証を確実にかつ割安な費用で提供できるよう、国庫補助金を活用した中古住宅保証促進基金によってバックアップされています。

【 実施機関等 】

(財)住宅保証機構

5. 景観アドバイザー制度(青森県)

【 概 要 】

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です。

【 内 容 等 】

県民の方々や市町村など自治体の事業担当の方が、良好な景観形成に取り組む場合に、それぞれの専門分野の景観アドバイザーを派遣します。派遣費用は県が負担します。

【 実施機関等 】

青森県 県土整備部 都市計画課

6. 高齢者向け優良賃貸住宅制度

【 概 要 】

「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・夫婦世帯の方等を入居対象に、良質な賃貸住宅(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です。

【 内 容 等 】

<高齢者向け優良賃貸住宅>

高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅です。

高齢者向け優良賃貸住宅を供給する事業者は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、各種の支援措置を受けることができます。

<高齢者向け優良賃貸住宅の供給の流れ>

「高齢者向け優良賃貸住宅」を建設・買取りまたは既存住宅等の改良により供給しようとする方（事業主体）は、供給計画を作成し、都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）に認定の申請をすることができます。

認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、整備等に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助など各種の助成が行われます。（助成の内容は、地方公共団体によって異なる場合があります。）

また、認定を受けた「高齢者向け優良賃貸住宅」については、供給計画に従って、一定の要件を満たす賃貸人により、適切に管理されなければなりません。

【 実施機関等 】

高齢者向け優良賃貸住宅の認定について都道府県知事及び中核市の長

7.自治体による空き家情報提供

【 概 要 】

大都市圏等からのU J I ターンや新規就農などを促進するため、多様な地域状況とあわせて空き家情報を提供しようとするもので、自治体独自の取り組みがはじめられています。

【 内 容 等 】

高度経済成長を支えてきた50代後半の「団塊の世代」が、まもなく定年を迎える年となります。

「退職後は、自然豊かな田舎（地方）で温泉に入ったり、農業をしながらゆったりと暮らしたい。」と、U J I ターンを希望する団塊世代を中心としたニーズは、大きくなりつつあります。

その一方で、若年層の流出や少子高齢化の影響を受けて人口の減少が進んでおり、後継者不足により荒れた農地や空き家が増加しています。

空き家情報提供・活用システムとは、空き家所有者からの申し出を受けて、その空き家情報を、まちへの移住希望者に提供する形で、所有者と移住希望者間の物件の売買・賃貸借のお手伝いをするものです。

8.終身建物賃貸借制度

【 概 要 】

バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして「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)に基づき創設された制度です。

【 内 容 等 】

都道府県の認可を受けた、バリアフリー対応の高齢者向け賃貸住宅において、賃貸人が60 歳以上の高齢者（配偶者は60 歳未満でも構わない）の場合、公正証書による等書面によって終身建物賃貸借契約をすることができます。

終身建物賃貸借契約は、知事の認可を受けた賃貸住宅につき、賃借人が生きている限り存続し死亡時に終了する、借家人本人一代限りの借家契約です。配偶者等一定の同居者の居住の継続にも配慮されます。この契約の活用により、以下が期待されます。

- ・居住者にとって、賃貸借契約のたびに退去を求められる不安から解消され、一生安心して賃貸住宅に住むことができます。
- ・貸主にとって、賃借人の死亡による相続人との契約継続・解約などのトラブルから開放され、新規入居者の円滑な募集を行うことができます。

【 実施機関等 】

都道府県知事(終身建物賃貸借契約の対象となる高齢者向け賃貸住宅の事業認可)

9.住宅完成保証制度

【 概 要 】

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)住宅保証機構が払い金の損失や追加に必要な工事費用を保証する制度です。

【 内 容 等 】

所定の審査を受けて(財)住宅保証機構に登録している住宅建設業者に工事を発注すると、万が一、その業者が工事中に倒産した場合でも、以下の保証等を受けることができます。

- ・ほかの住宅建設業者に工事の継続を依頼するために発生する追加費用、および前払金にかかわる損害の保証を受けることができます。(注)保証金額は限度額があります。
- ・所定の審査をパスして「住宅完成保証制度」に登録している住宅建設業者の中から希望にあわせて引き継ぎ業者（「代替履行業者」といいます）探しをサポートします。

【 実施機関等 】

(財)住宅保証機構

10.住宅性能表示制度(新築)

【 概 要 】

「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(登録住宅性能評価機関※)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です。

※登録住宅性能評価機関は、国土交通省に登録をして業務を行うもので、青森県においては、(株)建築住宅センターなどが該当します。

【 内 容 等 】

住宅を買う時や建てる時にこの制度を利用すると、以下のようなメリットがあります。

- ・住宅の性能を相互に比較したり、希望の性能を設計者、施工者に伝えることができ、望みどおりの性能の住宅を手に入れることができます。
- ・評価を受けた設計図面どおりに施工されているか、現場の検査がされるので安心です。
- ・住宅性能評価を受けた住宅は地震保険料が優遇されます。
- ・評価書を取得した住宅は、住宅ローンの優遇を受けられる場合があります。
- ・万が一、その住宅にトラブルが起きても指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会等）が迅速・公正に対応してくれます。指定住宅紛争処理機関は、国土交通大臣が指定した機関で、裁判によらず住宅の紛争を円滑・迅速に処理するための機関です。

【 実施機関等 】

(株)建築住宅センターなど

1 1 .住宅性能保証制度

【 概 要 】

「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ます。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です。

【 内 容 等 】

工事が完成、引き渡し後、万が一住宅が傾いたり、雨漏りしたりなど不具合が起きた場合、登録業者による最長10 年間の保証を行うために、工事中の現場審査に合格した住宅に対して、補修費用を保険でサポートします。

このため、独自の技術基準を定め、建築中に専門の検査員による現場審査を行います。また、住宅の引き渡し時に、登録業者より保証書を建主にお渡しします。

万が一保証期間中に登録業者が倒産しても、補修費用の約80%が保険金等として支払われます。

【 実施機関等 】

(財)住宅保証機構

12. シルバーハウジング・プロジェクト制度

【 概 要 】

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です。

【 内 容 等 】

○住宅の供給主体

地方公共団体、都市再生機構です。

○入居対象者

以下の世帯が対象です。

- ・ 高齢者単身世帯（60歳以上）
- ・ 高齢者夫婦世帯（夫婦のいずれか一方が60歳以上であれば可）
- ・ 高齢者（60歳以上）のみからなる世帯
- ・ 障害者単身世帯又は障害者とその配偶者からなる世帯等

（注）公営住宅、地方公共団体の供給する特定優良賃貸住宅等の入居者資格を満たすことが必要です。

○住宅の仕様等

手すり、段差の解消、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えています。

○生活支援サービスの提供

入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員(※)を配置しています。

※生活援助員(ライフサポートアドバイザー：L S A)とは市町村の委託により、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅等に居住している高齢者に対して、必要に応じて日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う者です。生活援助員の派遣事業は、介護保険法に定められる地域支援事業のうち、市町村が地域の実情に応じて実施する任意事業の中に含まれます。生活援助員に関する支援として、人件費について支援が行われます。

【 実施機関等 】

地方公共団体、都市再生機構

13. 住み替え住宅情報バンク

【 概 要 】

高齢者世帯や子育て世代の多様なニーズをマッチングすることにより、円滑な住み替えと、住み替えた後の空家の活用を支援しようとするもので、自治体独自の取り組みがなされています。

【 内 容 等 】

あんしん住み替え情報バンクは、シニアの住み替え及び持ち家活用を支援します。住み慣れた家と地域に住み続けたいが、高齢になり住み替えざるを得なくなったとき、自宅が空き家なので売ったり貸したりしたいとき、高齢期に備えて便利な都心部等に住み替えを検討したいとき、住み替え先の情報がほしいとき、そんなとき相談できる窓口です。

- ・ 住み替えバンクに登録された既存住宅や賃貸住宅等の情報
 - ・ 高齢者向けの賃貸住宅
 - ・ 公営住宅、都市機構・公社住宅などの公的賃貸住宅
- を紹介してくれます。

1 4 . 特定優良賃貸住宅制度

【 概 要 】

「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 日施行)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です。

【 内 容 等 】

○供給方式

賃貸住宅の建設及び管理をしようとする者(地方公共団体を除く。)が、都道府県知事による認定を受けた供給計画に基づき供給します。

(1)民間の土地所有者等が建設及び管理を行う。(賃貸住宅の管理は地方公共団体、地方住宅供給公社等、農協、一定の民間法人等が行う。)

(2)地方住宅供給公社等が建設及び管理を行う。

※中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅が不足している場合において、地方公共団体が賃貸住宅の建設及び管理を行います。(特定公共賃貸住宅といいます。)

○住宅の規模等

各戸の床面積(住戸専有面積)は、原則50m² 以上125m² 以下で、かつ、2つ以上の居住室を有するものであること、耐火構造又は準耐火構造であること、各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであることなどが必要です。

○補助等

整備等に要する費用の補助、家賃の減額に要する費用の補助など各種の助成が行われます。(助成の内容は、地方公共団体によって異なる場合があります。)

【 実施機関等 】

特定優良賃貸住宅の認定について都道府県知事及び中核市の長

15. マンションみらいネット

【 概 要 】

個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を（財）マンション管理センターのコンピュータに登録し、インターネットを通して随時閲覧できるようにするものです。平成18年度から一部運用開始されています。

【 内 容 等 】

システムは、「登録システム」、「閲覧システム」、「比較一覧表作成システム」の3つのパートから構成されています。比較一覧表作成システムは、組合運営の参考となる一つの目安を提供することで、今後の組合運営に生かしてもらうことを目的としています。

【 実施機関等 】

（財）マンション管理センター

16. リフォネット登録事業者制度

【 概 要 】

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」といいます。「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ます。

【 内 容 等 】

○リフォーム事業者の登録と情報提供

消費者の適切なリフォーム事業者選択に資するため、事業者が自らその情報を公開するという趣旨から、事業者の申請に基づき登録し、その事業者情報を掲載し提供しています。

事業者が違法な行為を行って行政庁の処分等を受けたこと等がわかった場合には、登録の拒否、削除等の措置を行っています。(ただし、掲載情報が真実であることを(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが保証しているものではありません。)

○リフォームに役立つ情報提供

住宅リフォームの手順、業者の選定方法、見積り、書面契約の推奨、相談事例の紹介等や、ガイダンス(消費者がパソコン上で住宅リフォームの各種条件を入力することにより工事の規模や希望条件から概算見積りを表示する、あるいは見積り依頼書を作成する)、トラブル防止に役立つリフォーム工事用標準契約書式、高齢者の身体状態と生活の仕方、住まいの状況にあわせたバリアフリー化を考える際に役立つ情報、地方公共団体におけるリフォーム相談窓口のご案内など、多様な情報を提供しています。

【 実施機関等 】

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

17. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律

【 目 的 】

この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する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の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とします。

【 内 容 等 】

<認定の基準>

- ① 賃貸住宅の戸数が国土交通省令で定める戸数以上であること。
- ② 賃貸住宅の規模、構造及び設備が当該賃貸住宅の入居者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- ③ 賃貸住宅の建設の事業に関する資金計画が当該事業を確実に遂行するため適切なものであること。
- ④ 賃貸住宅の入居者の資格を、次のイ又はロのいずれかに該当する者であることとしているものであること。
 - イ：所得が中位にある者でその所得が国土交通省令で定める基準に該当するものであって、自ら居住するため住宅を必要とするもののうち、現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があるもの
 - ロ：イに掲げる者のほか、居住の安定を図る必要がある者として国土交通省令で定めるもの
- ⑤ 賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- ⑥ 賃貸住宅の入居者の選定方法その他の賃貸の条件が国土交通省令で定める規準に従い適正に定められるものであること。
- ⑦ 賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- ⑧ 賃貸住宅の管理の期間が住宅事情の実態を勘案して国土交通省令で定める期間以上であること。

18. 高齢者の居住の安定確保に関する法律

【 目 的 】

この法律は、高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とします。

【 内 容 等 】

<基本方針と高齢者居住安定確保計画制度の創設>

国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針を定めることとし、都道府県においては、基本方針に基づき、住宅部局と福祉部局が共同で、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標、高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進等を定める「高齢者居住安定確保計画」を定めることができることとしています。

<高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設>

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にあります。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができることとしています。

<高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進>

現在、民間賃貸住宅におけるバリアフリー化された賃貸住宅の割合は著しく低いなど、わが国における住宅のバリアフリー化の状況は著しく遅れた状況にあります。この法律においては、バリアフリー構造を有するなど良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を行おうとする賃貸住宅事業者は、供給計画を作成し、基準に適合すれば都道府県知事の認定を受けることができます。

<終身建物賃貸借制度>

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えています。この法律では、高齢者が賃貸住宅に安心して住みつづけられるしくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事の認可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができることとしています。

<終身建物賃貸借制度>

既存の持ち家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズはありますが、高齢者は収入が少なく、改良工事を行えない状況にあります。この法律では、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融支援機構融資について、元金を死亡時に一括償還する方法によることができる高齢者向け返済特例制度を創設しています。

19.住宅の品質確保の促進等に関する法律

【 目 的 】

この法律は、住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度を設け、住宅に係る紛争の処理体制を整備するとともに、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任について特別の定めをすることにより、住宅の品質確保の促進、住宅購入者等の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とします。

【 内 容 等 】

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）の主たる内容は次の3点です。

<瑕疵担保責任の充実>

構造耐力上重要な部分（基礎・柱・床や雨水の侵入を防止する部分）に関して10年間の保証を義務付けています。

～10年間の瑕疵担保責任の対象となる部分～

(1)構造躯体の部分（構造耐力上必要な部分）

基礎、基礎杭、壁、柱、小屋組、土台、筋交い等の斜材、床版、屋根版、梁・桁等の横架材で、住宅の荷重や地震動などによる外力に耐える部分

(2)雨水の浸入を防止する部分

屋根、外壁等の雨水にさらされる部分（具体的な対象部分は政令で定める）

(3)その他

住宅の地盤は、基本構造部分には含まれないが、例えば地盤の状況を配慮しない基礎を設計、施工したために不同沈下が生じたような場合には、基礎の瑕疵となる。

新築住宅の取得契約（請負・売買）において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任の20年までの伸長も可能にする。

<性能表示制度の創設>（任意制度）

住宅の性能を適正に表示するための共通ルール（日本住宅性能表示基準・評価方法基準）を設けています。

<紛争処理体制の整備>

性能表示を受けた住宅に関して、住宅会社と消費者の間にトラブルが起きた時は、国土交通大臣指定の紛争処理機関がその処理にあたります。

20.財団法人 住宅保証機構

【 主な事業 】

<住宅瑕疵担保責任保険（まもりすまい保険）の実施>

住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づく保険として、同法による保険法人として指定を受けた当機構が、すべての住宅事業者を対象として提供する保険です。

この保険は、新築住宅の住宅事業者等（建設業者・宅建業者等）が、機構との間で保険契約を締結するもので、保険金は、住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に起因して、住宅の基本的な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合に、被保険者である住宅事業者が、住宅取得者に対して、10年間の瑕疵担保責任（無料で補修する義務）を負担することによって被る損害に対して支払われます。

<地盤保証制度の実施>

まもりすまい保険のセットメニューとして、地盤調査や補強工事を原因とする住宅の不同沈下などの事故がより確実に保証されるよう住宅保証機構に登録された地盤調査会社等を保険等によりバックアップするしくみ（地盤保証制度）を運営しています。

<住宅完成保証制度の実施>

住宅建設工事を受注した中小企業である住宅建設業者が、倒産等により工事を継続できなくなった場合に、保証契約の範囲内において、住宅保証機構が保険金を支払うことにより、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成できるよう、サポートするしくみ（住宅完成保証制度）を運営しています。

<既存住宅保証制度の実施>

売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）を検査基準に基づく現場検査を行った上で、住宅の基本構造部分について原則5年間（防水性能に関する部位は2～5年間）保証し、万が一、保証期間内に不具合が発見された場合には、修補に要する費用の大部分について、住宅保証機構が保険金を支払うしくみ（既存住宅保証制度）を運営しています。

【 連 絡 先 】

本社：〒107-0052 東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館3階
TEL 03-3584-5748（代） FAX 03-3589-3603
メール info@how.or.jp

2 1 .株式会社 建築住宅センター

【 主な事業 】

- ・ 建築基準法に基づく建築確認、検査業務
- ・ 住宅金融支援機構証券化支援事業フラット35適合証明業務
- ・ 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価
- ・ 住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険業務
- ・ 構造計算適合性判定業務

【 連 絡 先 】

本社：青森市本町二丁目9番17号（青森県中小企業会館内）
TEL 017-732-7732 FAX 017-732-7734

2 2 . 独立行政法人 都市再生機構

【 主な事業 】

<都市再生>

都市再生のプロデューサーとして構想企画、諸条件整備等のコーディネート業務やパートナーとしての事業参画を通じ、民間による都市再生を推進。また、地方公共団体等との連携による全国都市再生の推進。

- ・ 産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編
- ・ 都市における生活・交流・経済の拠点の形成
- ・ 都市の防災性の向上と密集市街地の改善
- ・ 民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成
- ・ 既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備

<住環境>

旧都市基盤整備公団から受け継いだ約77万戸の賃貸住宅について、居住者の居住の安定を図りつつ適正な管理を行うとともに、バリアフリー化、間取り改善、社会状況に応じた設備水準の向上を目的としたリニューアル住宅の供給、屋外環境の整備、建替事業等により、団地の総合的な再生・活用を実施。

<災害復興>

震災等の被災地の復興事業や都市の防災機能の強化を支援。

<郊外環境>

少子高齢化への対応、環境共生、安全・安心のまちづくりをテーマに地域の特性を活かした魅力ある郊外や地方居住の実現。

【 連 絡 先 】

本社：〒231-8315
神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー5F～14F
TEL 045(650)0111

23. 財団法人 マンション管理センター

【 事業概要 】

マンション管理センターは、管理組合や管理関係者の良きパートナーとして、マンション管理についての適切な指導、相談、情報の提供を行うとともに、大規模修繕に必要な支援に関する事業、総合的な調査研究を行うことを目的に、昭和60年8月に設立された公益法人です。

平成13年8月に施工された「マンション管理適正化法」に基づき、マンション管理の適正化の推進に寄与するための「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けるとともに、マンション管理士の試験機関及び登録機関としての指定を受けています。

平成18年度にはマンション管理のより一層の適正化を目指して、個々の管理組合の運営状況等を当センターのコンピュータに登録し、インターネットを通じて随時閲覧できるようにするシステム「マンションみらいネット」を本格稼働し、また、国土交通大臣からマンション管理士法定講習の講習機関としての登録を受け、同講習を実施しています。

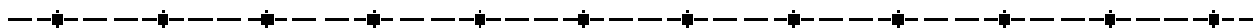
平成19年度7月から、マンション管理に関する相談情報をより充実させるため、インターネットで相談事例等をいつでも検索できるデータベース「マンション管理サポートネット」の運用を開始しています。

【 連 絡 先 】

本社：〒101-0003

東京都千代田区一ツ橋2丁目-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

TEL 03(3222)1516



Ⅲ. アンケート調査概要



1. 調査概要

一般市民向けの意向調査の概要は概ね以下のとおりです。

- ①調査対象者：20 歳以上の一般市民
- ②サンプル数：1,500 票
- ③抽出方法：住民基本台帳による無作為抽出
- ④配布回収方法：郵送による配布・回収（平成 22 年 1 月 8 日～1 月 31 日）
- ⑤集計方法：単純集計・年齢別・地域別等クロス集計
- ⑥回収率：46.1%

世代別回収率

世代区分	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60～64 歳	65 歳以上	計
配布数（票）	195	262	267	357	175	244	1500
配布割合（%）	13.0	17.4	17.8	23.8	11.7	16.3	100.0
回収数（票）	54	81	123	186	103	145	692
世代別回収率	27.7	30.9	46.1	52.1	58.9	59.4	46.1

2. 設問設計

大項目	NO	設問項目	設問設計のねらいと分析の視点
Ⅰ. 基本属性	問1	回答者の年齢区分	年齢区分から回答者の世代特性を分析する。また、世代間の住宅ニーズ等の特性を分析する基礎指標とする。
	問2	家族の人数	1世帯あたりの世帯人員数から住宅事情を分析する。
	問3	同居の家族	同居の家族特性を整理し、高齢者世帯など家族特性格別の住宅ニーズを分析する。
	問4	居住地の町会名の記入	居住地区について把握し、地区別の住宅施策ニーズを分析する。
	問5	居住年数	基本属性としての居住年数とその他の指標をクロスする。
	問6	現在の住宅種別	基本属性としての住宅種別とその他の指標をクロスする。
Ⅱ. 居住状況	問7	従前の居住地	従前の居住地を分析することで平川市の住宅を基本的に必要とする市民の階層を分析する。
	問8	転居の理由	平川市に転居した理由を分析し今後の住宅需要を想定する。
Ⅲ. 住宅の満足度	問9	住宅の設備や性能など	住宅の広さや間取り、台所の使い勝手等の満足度を調査し、必要な改善事項を分析する。
	問10	住宅まわり	住宅地内の駐車スペースや付帯施設等の満足度を調査し、必要な改善事項を分析する。
	問11	住宅の近隣環境	住宅の周辺環境として、緑の豊かさや買い物の利便性等の満足度を調査し、必要な改善事項を分析する。
Ⅳ. 平川市の住宅流通事情（住み替え）	問12	住み替え意向	平川市民の住み替え意向について調査し、今後必要とされる住宅需要の具体的数値を推測する。
	問13	住み替え理由	住み替え理由を把握し、今後の住宅政策の参考とする。
	問14	住み替え場所	住み替え場所を把握し、平川市における住宅需要の具体的数値を推測する。
	問15	住み替え予定時期	住み替え予定時期を把握し、今後の住宅施策の参考とする。
	問16	住み替え対象住宅	住み替えたいと思う住宅の種別を把握し、今後の住宅施策の参考とする。
	問17	住宅の探しやすさ	平川市の住宅流通実態を把握し、今後の住宅施策の参考とする。
	問18	住宅を探すポイント	平川市民の感覚で住宅を選定するポイントすなわち価値判断を分析する。
Ⅴ. 住宅施策の要望	問19	住宅行政に望む政策	住宅行政全般に関する居住者ニーズの傾向を分析し、今後の市の施策展開を検討する。
		自由記入欄	

3. アンケート調査票

平成22年1月

住生活に関するアンケート調査のお願い

皆様におかれましては、日頃から市政に対しご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さてこのたび平川市では、「住生活基本計画」を策定することになりました。この計画は、住宅や住環境の改善、市営住宅の在り方など住宅に関することを今後どのようにしていくかについての基本的な方針を定めるものです。

このアンケート調査は、市民の皆様に住生活や住環境について日常的に感じていることや考えていることをお聞きし、ご意見を計画へ反映させるために実施するものです。

なおこのアンケート調査は、20歳以上の市民の方を対象に、無作為で抽出し実施しております。お忙しいところ誠に恐れ入りますが調査の目的と趣旨をご理解の上、ご協力をお願いいたします。

ご記入に当たってのお願い

◎あて名のご本人様がお答えください。ただし、ご本人がお答えできない場合はご家族の方がお答えください。

◎調査は無記名であり、調査結果については統計的に処理し、個人情報に関することは公表されませんのでご自由にお答えください。

◎ご記入いただいた調査票は、1月22日（金）までに同封の「返信用封筒」に入れて郵便ポストに投函してください。（切手は不要です）

アンケート調査についてのお問い合わせ先
平川市 建設部 都市計画課 建築係
電話：0172-44-1111（内線2234、2235）

平川市住生活に関するアンケート調査

問1. あなたの年齢はおいくつですか。

- | | | |
|-----------|-----------|-----------|
| 1. 20～29歳 | 2. 30～39歳 | 3. 40～49歳 |
| 4. 50～59歳 | 5. 60～64歳 | 6. 65歳以上 |

問2. 同居している家族は全部で何人ですか。(あなた本人も含む)

_____人

問3. 同居している家族についておたずねします。

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ・65歳以上の高齢者(1. いる 2. いない) | ・要介護者(1. いる 2. いない) |
| ・障害者(1. いる 2. いない) | ・3歳以下の乳幼児(1. いる 2. いない) |
| ・4～6歳の幼児(1. いる 2. いない) | ・小学生(1. いる 2. いない) |
| ・中学生(1. いる 2. いない) | ・高校生以上の子供(1. いる 2. いない) |

問4. あなたのお住まいの地域をおたずねします。()内に町会名をご記入ください。

()

問5. 現在の住宅に入居して、何年くらいになりますか。

- | | | | |
|----------|----------|------------|------------|
| 1. 0～2年 | 2. 3年～9年 | 3. 10年～19年 | 4. 20年～29年 |
| 5. 30年以上 | | | |

問6. 現在の住宅は次のどれですか。

- | | | | |
|---------------------|---------|---------|-----------|
| 1. 自分の持家 | 2. 賃貸住宅 | 3. 社宅・寮 | 4. 親や親戚の家 |
| 5. その他(具体的に: _____) | | | |

問7. 現在の住宅にお住まいの前はどちらにお住まいでしたか。

- | | | | | |
|---------------------|--------|--------|-----------|-------|
| 1. 平川市内 | 2. 弘前市 | 3. 黒石市 | 4. その他の県内 | 5. 県外 |
| 6. その他(具体的に: _____) | | | | |

1. 生まれ育った家だから
2. 結婚して、独立した住まいを構えるため
3. 結婚して、親と同居するため
4. 離婚して、新たに住む家が必要となったため
5. 家族と別居で、新たに自分の家が必要となったため
6. 自分や親等の転勤、就職、退職で
7. 収入が大きく変わったため
8. 出産、親族との同居など、家族が増えたため
9. 子どもの成長などで、住宅が狭くなったため
10. 高齢化や病気で、住まいが不便になったため
11. 通勤、通院、買い物の便利さを求めて
12. 住んでいた住宅の建替や解体で
13. 大家さんの都合で、立ち退きを迫られたため
14. 建物が危険で、安心できなかったため
15. 災害、防犯で不安があったため
16. 改修費用、家賃が高かったため
17. 近隣関係の都合で
18. その他（ ）

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
①広さや部屋の数	1.	2.	3.	4.
②部屋の間取り	1.	2.	3.	4.
③手すり等の設備や段差の解消	1.	2.	3.	4.
④押入れ等の収納スペース	1.	2.	3.	4.
⑤台所の設備または使い勝手	1.	2.	3.	4.
⑥浴室の設備または使い勝手	1.	2.	3.	4.
⑦洗面所・脱衣所の設備	1.	2.	3.	4.
⑧便所の設備	1.	2.	3.	4.
⑨遮音性や断熱性	1.	2.	3.	4.
⑩日当たりや風通しのよさ	1.	2.	3.	4.
⑪防犯性(玄関や窓など)	1.	2.	3.	4.
⑫プライバシーの確保	1.	2.	3.	4.

問 10. 住宅まわりに関する下記の各項目についてどの程度満足していますか。

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
①物置	1.	2.	3.	4.
②駐車スペース	1.	2.	3.	4.
③自転車置き場	1.	2.	3.	4.
④ごみ置き場	1.	2.	3.	4.
⑤建物の外観(デザイン)	1.	2.	3.	4.
⑥防犯性(住宅入口や敷地境界部等)	1.	2.	3.	4.
⑦街灯の設置状況	1.	2.	3.	4.
⑧周辺道路の安全性	1.	2.	3.	4.

問 11. 住宅の近隣環境に関する下記の各項目についてどの程度満足していますか。

項 目	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満
①緑の豊かさ	1.	2.	3.	4.
②まちの景観	1.	2.	3.	4.
③日常の買い物	1.	2.	3.	4.
④病院や福祉施設	1.	2.	3.	4.
⑤通勤・通学	1.	2.	3.	4.
⑥公民館や図書館	1.	2.	3.	4.
⑦子供の遊び場や公園	1.	2.	3.	4.
⑧火災、地震、水害等に対する安全性	1.	2.	3.	4.
⑨道路の除雪	1.	2.	3.	4.
⑩騒音や大気汚染	1.	2.	3.	4.
⑪地区の風紀や治安	1.	2.	3.	4.
⑫町内会の活動やイベント	1.	2.	3.	4.

問12. 今住んでいる住宅から別の住宅へ住み替えを考えていますか。

1. 考えている 2. 少し考えている 3. あまり考えていない
4. 考えていない 5. わからない

問13から問16までの設問は、問12で1.及び2.を選んだ方のみお答えください。

問13. 住み替えの理由はなぜですか。あてはまるもの全てお答えください。

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 部屋が狭い又は部屋数が少ない | 7. 買い物や通勤に不便である |
| 2. 住居が広い又は部屋数が多い | 8. 学校や保育所等が近くにない |
| 3. 集合住宅のため、周囲が気になる | 9. 子ども又は親戚、知人等がそばにいない |
| 4. 家賃(又は家のローン)が高い | 10. 近所に子育て中の人がない |
| 5. 住宅が古くなっている | 11. 公園や憩いの場がない |
| 6. 冬の除雪等が辛い | 12. その他() |

問14. 住み替えを予定している場所は、どこですか

1. 平川市内 2. 弘前市 3. 黒石市 4. その他の県内 5. 県外
6. その他(具体的に:)

1. 1年～3年後 2. 4年～6年後 3. 7年～9年後 4. 10年後以降 5. 未定

1. 一戸建て住宅 2. 分譲マンション 3. 民間賃貸住宅 4. 公営住宅
5. 高齢者向け住宅 6. その他（具体的に ）

1. とても見つけやすい 2. けっこう、見つけやすい 3. ふつう
4. けっこう、むずかしい 5. とてもむずかしい

1. 住宅の内部性能
2. 住宅の広さ、間取り
3. 住宅の敷地、庭や外観など
4. 住宅のある地区の利便性やサービス施設
5. 近隣の地域活動、防犯活動
6. その他（ ）

1. 住宅建設に対する補助	10. 住宅の省エネ対策（※2）への補助
2. 民間賃貸住宅建設の推進	11. 道路や公園など住環境整備の推進
3. 賃貸住宅への家賃補助制度	12. 災害に強い安全なまちづくりの推進
4. 市営住宅等の建設の推進	13. 地域の特性や資源を活かした景観づくり
5. 市営住宅等の改善の推進	14. 住宅相談窓口の設置
6. 住宅資金の融資制度	15. 住まいに関する情報の充実
7. 住宅税制の拡充	16. このままでよい
8. 民間住宅の耐震化を促進するための施策	17. その他（具体的に
9. 住宅のバリアフリー化（※1）に対する補助	

※2 建物の断熱化や太陽光発電等といった、日常生活で使用するエネルギーの消費を少なくする取組みのことです。

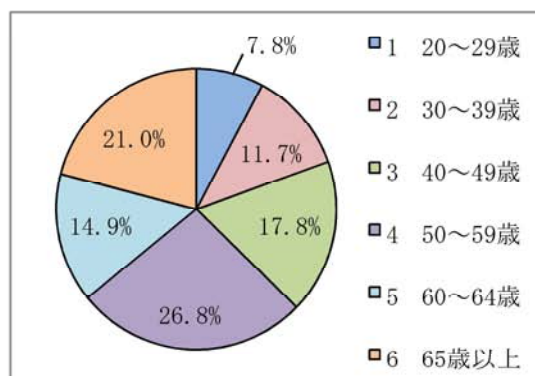
住宅政策に関してのご意見等がありましたら、ご自由にお書きください。

--

4. アンケート調査結果

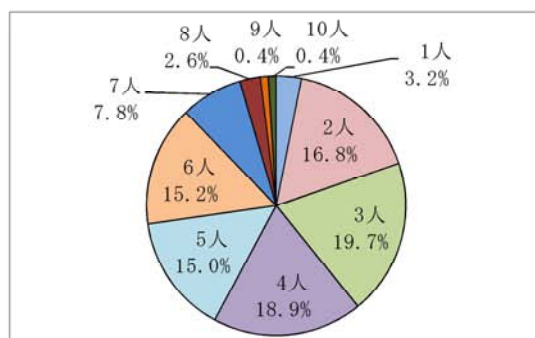
問 1. <回答者の年齢区分>

世代構成の特徴は約 2/3 が 50 歳以上であり、65 歳以上の高齢者が 21% を占めていることです。県内市部でつがる市に次いで高齢化率が高い平川市の構造をよく示しています。年齢区分別の回収率をみると(P1)、高年齢になるにつれて、回収率が上がっており、住生活への関心の高さを示していると考えられます。



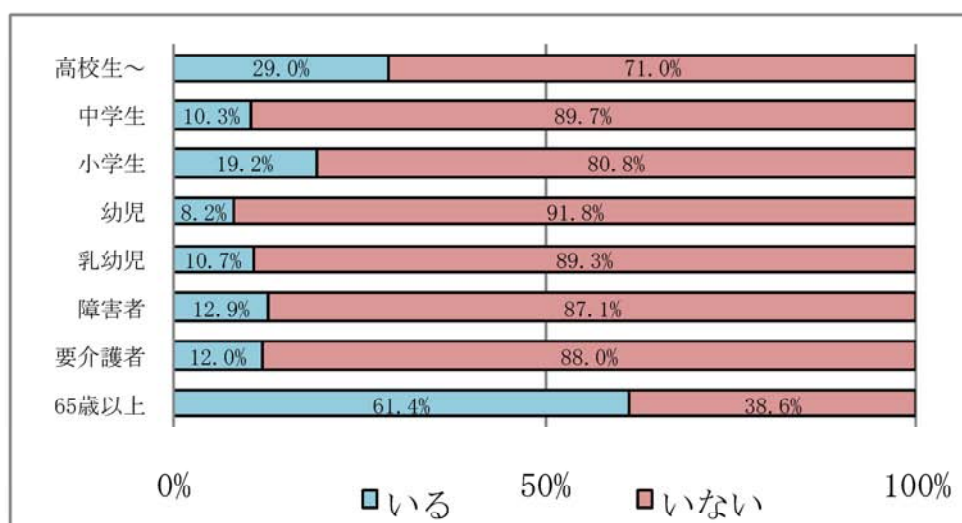
問 2. <家族の人数>

5人以上の大人世帯が多く約 40% と特徴的で、平川市の世帯構成の傾向をよく表しています。これから世帯分離が発生するか検討の余地があります。



問 3. <同居の家族>

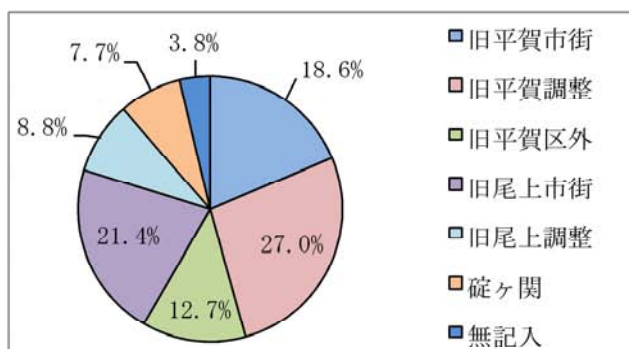
65 歳以上の方がいる世帯が 61.4% と極めて高くなっています。この傾向は、問 2 の大人世帯傾向に合わせて、本市の家族構成の大きな特徴として考える事が出来ます。乳幼児や小中学生がいる世帯は約 10%～20% であり、極めて少ない状況です。



問 4. <居住地の町会名の記入>

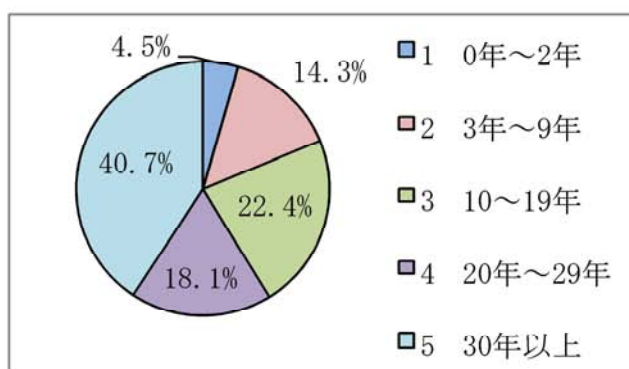
町会名の記入から居住地区を類別しました。市街化区域が約 40%、市街化調整区域が約 35%、その他が 25%です。平川市の特徴は市街化調整区域人口が市街化区域人口と同程度であることです。

- ・市街＝市街化区域
- ・調整＝市街化調整区域
- ・区外＝都市計画区域外



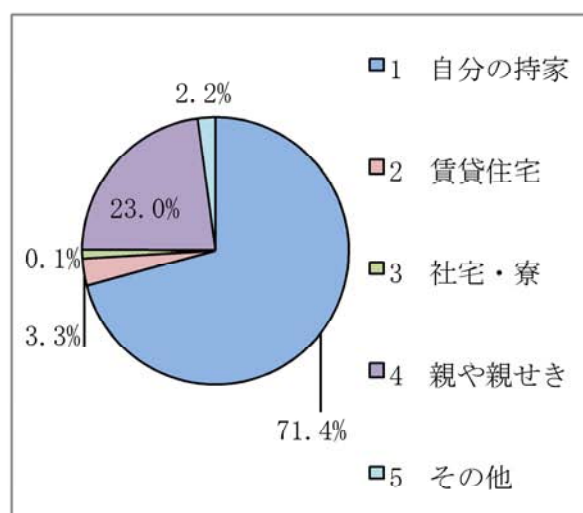
問 5. <居住年数>

居住年数をみると 30 年以上の居住者が 40.7%であり、10 年未満の居住者は 20%以下となっており、大人数家族に対応した大型住宅が多いためか居住者の出入りが少ない地域構造と考えられます。



問 6. <現在の住宅種別>

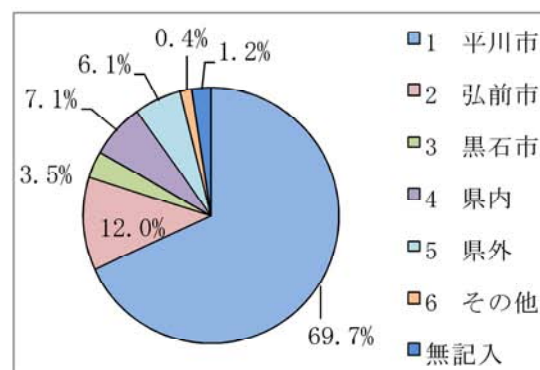
住宅の所有状況は、基本的に持家で約 70%です。そのほか、親の家等が 23%と賃貸住宅や社宅・寮がきわめて少ない特異な構造となっています。



問 7. <従前の居住地>

現在の住宅に住む前の居住地は、圧倒的に平川市内であり、69.7%となっています。次いで弘前市の12.0%です。このことから、地域内の住み替え需要が大きいものと考えられます。

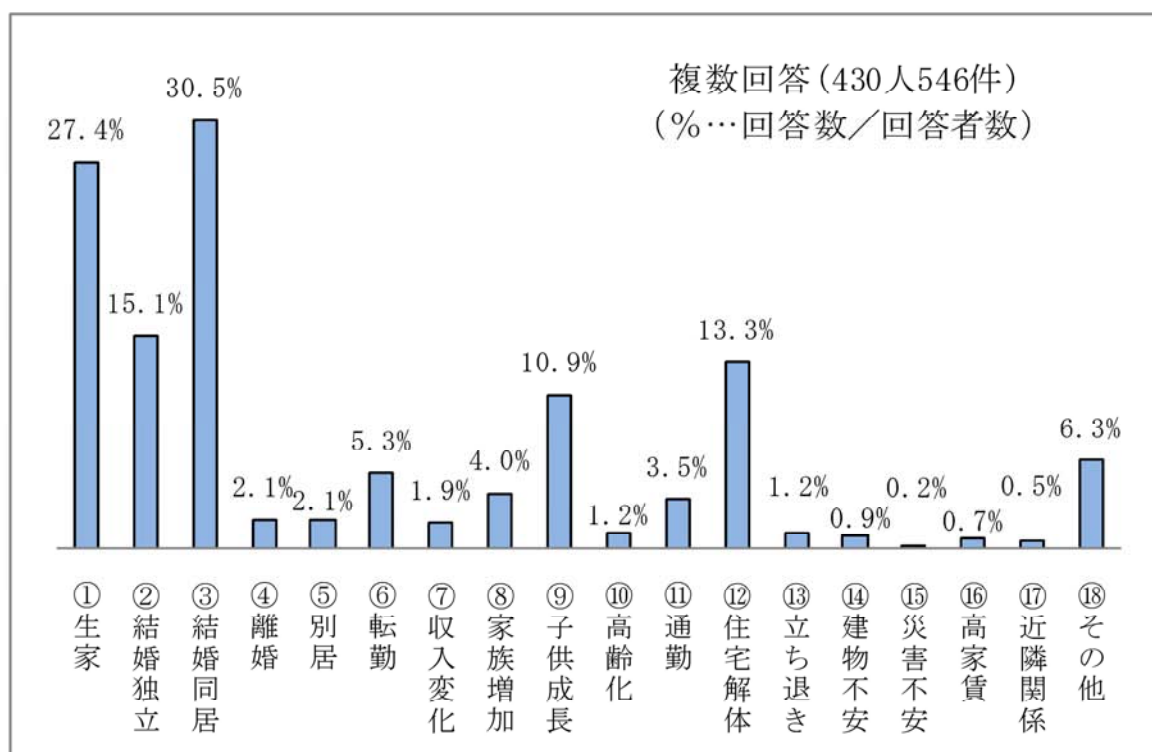
また、県外からの移住は6.1%と少ない状況です。



問 8. <転居の理由>

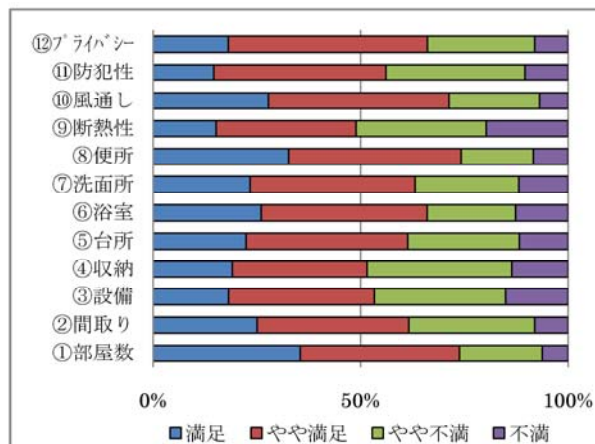
転居の理由は、「結婚して親と同居する」が最も多く次いで「生家であるから」となっており、実家に同居が基本となっています。このことが、家族の人数が多い要因と考えられます。

また、住宅の建て替えや解体などでの転居も多く占めており、今後老朽化による建て替え需要が見込まれます。



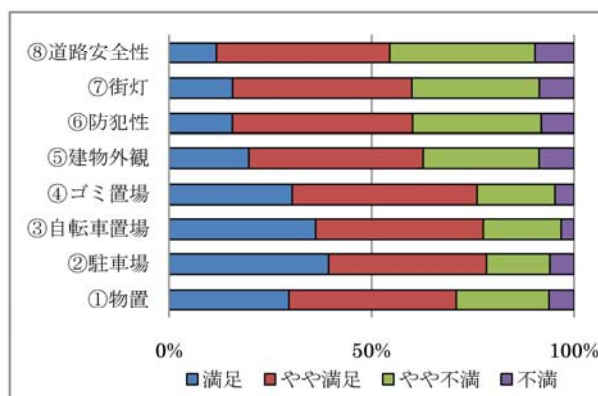
問 9. <住宅の設備や性能など>

住宅の設備や性能については全般に概ね満足していると考えられますが断熱性、収納、設備において不満が見られます。これは居住年数の長さと相まって、住宅が老朽化しているためではないかと考えられます。



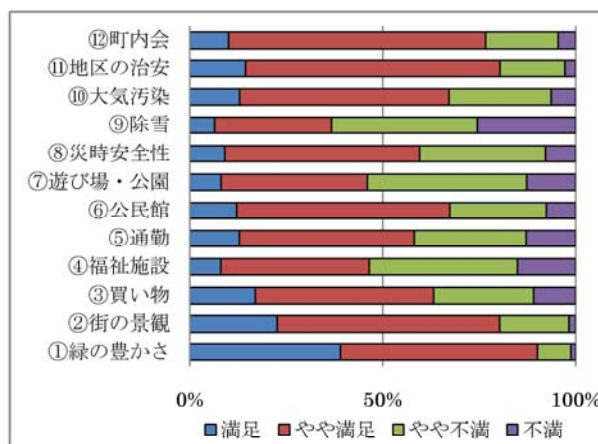
問 10. <住宅まわり>

住宅まわりの満足度については、概ね 50%以上は満足としていますが道路の安全性や街灯、防犯性などに不満要素が見られます。



問 11. <住宅の近隣環境>

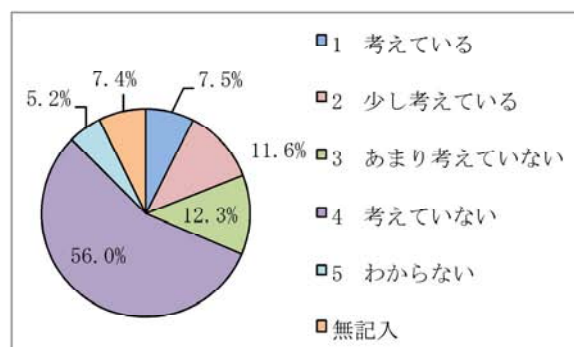
近隣環境の満足度については道路の除雪、子供の遊び場や公園、病院や福祉施設について不満要素が高くなっています。



問 1 2. <住み替え意向>

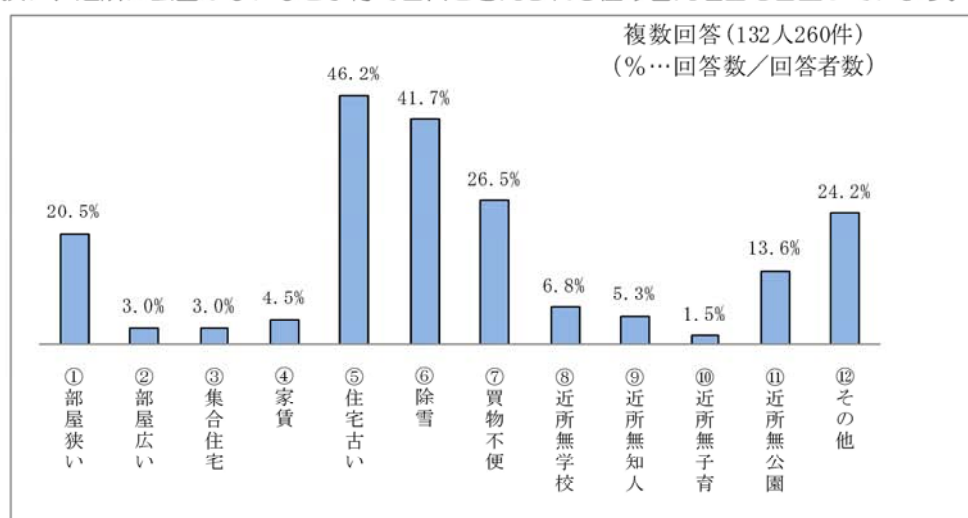
住み替えの意向があるかどうかを聞いた設問です。住宅需要の基本的な指標です。

住み替えの意思ありは「考えている」「少し考えている」までで 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。



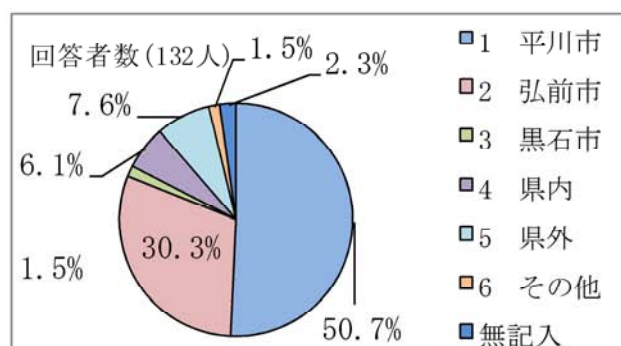
問 1 3. <住み替え理由>

住み替えの理由は住宅の老朽化が一番で次に除雪問題を挙げています。買い物が不便であるとか部屋が狭い、近所に公園がないなど子育て世代と考えられる住み替え理由も目立っています。



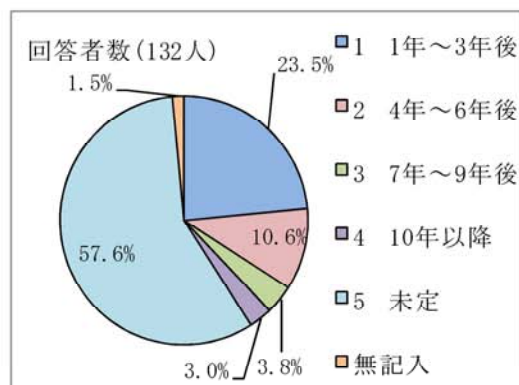
問 1 4. <住み替え場所>

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



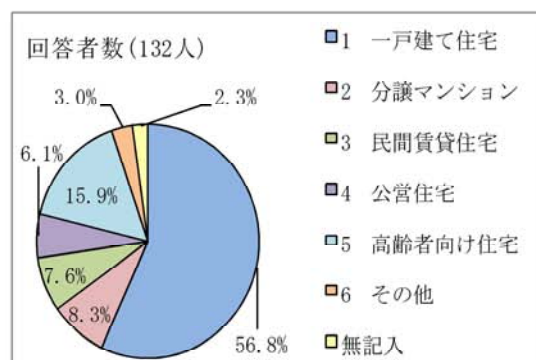
問 15. <住み替え予定時期>

住み替えの予定時期については 57.6%が未定であるのに対して、23.5%は 3 年後までにと明確に答えています。市内の居住者で住宅需要は相当考えられるということです。



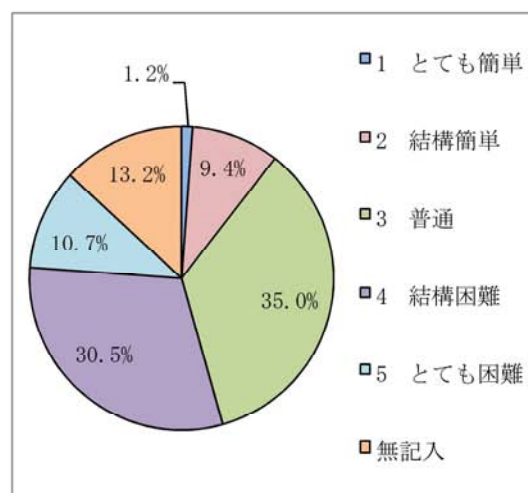
問 16. <住み替え対象住宅>

住み替えの住宅は一戸建て住宅が基本で 56.8%です。分譲マンションや民間の賃貸住宅、公営住宅も 6%～8%(約 140 戸)の希望がありますが、注目したいのは「高齢者向け住宅」の 15.9%です。



問 17. <住宅の探しやすさ>

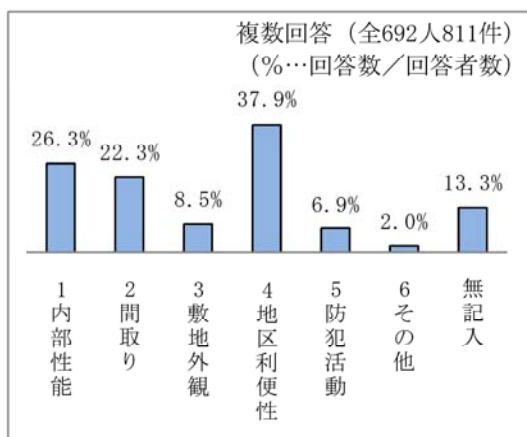
気に入った住宅を見つけることが容易かどうかの質問です。住宅流通の利便性を確認するものです。困難としている見方が約 40%となっています。



問 18. <住宅を探すポイント>

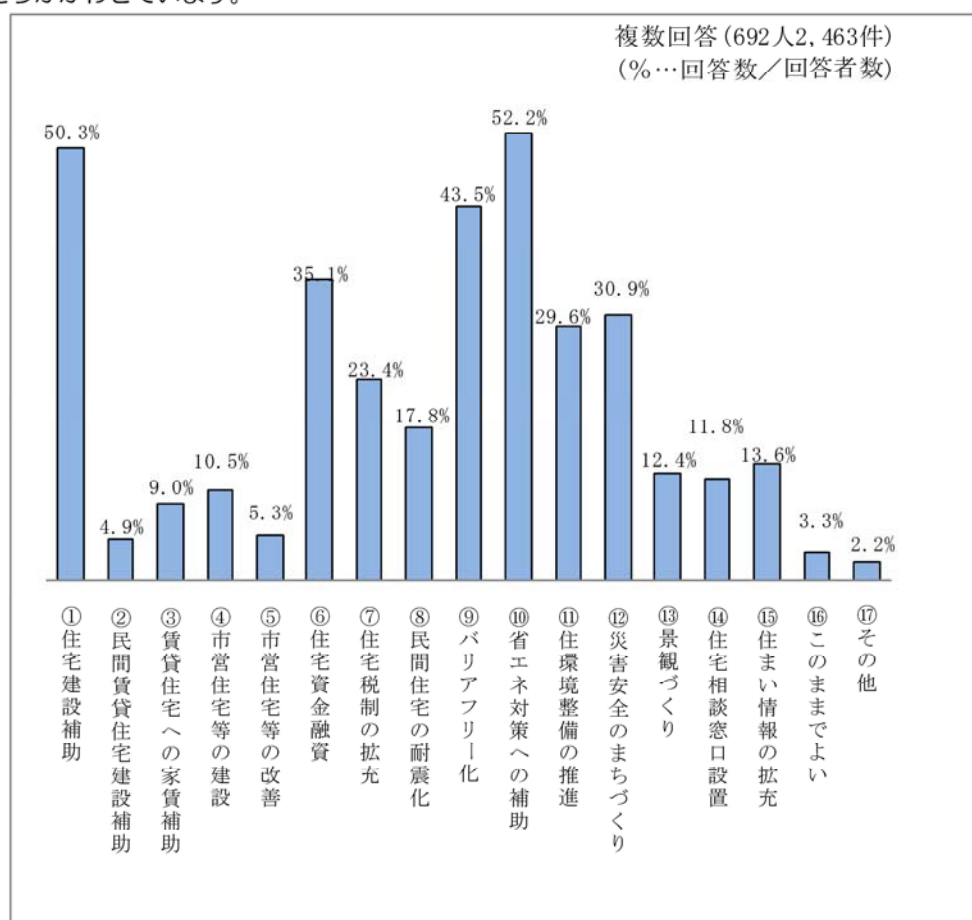
地区の利便性やサービス施設の立地が住宅を探す重要なポイントとなっています。住宅の内部性能や間取りもそれぞれ 20%以上が支持していますが、住宅が立地する地区の利便性 32.4%には及びません。

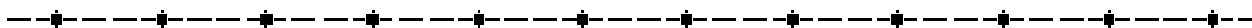
このことは市民ニーズとして、住宅の立地場所は買い物や通学など市街地のような便利な地区を求めていると考えられます。

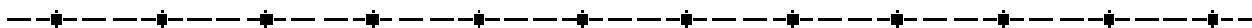


問 19. <住宅行政に望む政策>

住宅政策への要望は、住宅建設に対する補助、省エネ対策やバリアフリー化などへの補助のほか、住宅資金への融資制度への要望が高く、持家率が高く戸建て住宅中心の平川市の住宅事情をよく反映しています。（概ね 50%が選択）また、住環境整備や災害安全のまちづくりを約 30%が選択しており市街地での住宅施策の展開ニーズ（立地促進）をうかがわせています。







IV. 本計画の検討体制



1. 平川市住生活基本計画策定委員会設置要綱

平川市住生活基本計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 平川市における住生活基本計画策定のため、平川市住生活基本計画策定委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

(目的)

第2条 委員会は、平川市住生活基本計画を策定するにあたり、住宅事情及び市民意向調査に基づき設定する今後の住宅政策の基本方針、目標及び具体的施策に関する案件について、総合的な視点から審議することを目的とする。

(委員会構成員)

第3条 委員会は、下記に掲げる職にある者をもって組織する。

- | | |
|----------------|-----------------|
| (1) 総務課長 | (2) 企画財政課長 |
| (3) 福祉課長 | (4) 農林課長 |
| (5) 商工観光課長 | (6) 都市計画課長 |
| (7) 尾上総合支所総務課長 | (8) 碓ヶ関総合支所総務課長 |

(任期)

第4条 委員の任期は、住生活基本計画の策定終了をもって満了とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 策定委員会に委員長及び副委員長を置き、それぞれ委員の互選により選任する。

2 委員長は会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、その議長となる。

2 委員長は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に委員以外の関係者の出席を求め、その説明または意見を聞くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成21年12月1日から施行する。

2. 平川市住生活基本計画策定委員会 名簿

職 名	平成21年度	平成22年度
総務課長	古川 鉄美	一戸 清志
企画財政課長	齋藤 久世志	
福祉課長	一戸 清志	佐藤 俊英
農林課長	鳴海 和正	
商工観光課長	原田 淳	原田 耕一
都市計画課長	對馬 博光	
尾上総合支所総務課長	原田 耕一	小山内 智
碓ヶ関総合支所総務課長	山田 幸喜	

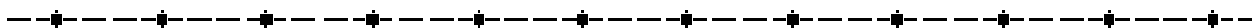
【事務局】

職 名	平成21年度	平成22年度
課 長	對馬 博光	
課長補佐	葛西 俊夫	
係 長	白戸 誠	
主 事	一戸 拓仁	

3. 平川市住生活基本計画策定委員会での検討経過

平川市住生活基本計画策定委員会は、平成 21 年 12 月 22 日に第 1 回策定委員会が開催され、以降 4 回にわたり策定委員会を開催しました。開催期日や検討内容については下表に示す通りです。

期 日	委員会	内容等
H21.12.22(火)	第 1 回策定委員会	1. 委員長の互選 (都市計画課長に決定) 2. 平川市住生活基本計画の業務内容に関する説明 3. 市民及び公営住宅居住者に関するアンケート調査内容に関する説明及び意見交換 4. 今後のスケジュール
H22.5.19(水)	第 2 回策定委員会	1. 計画内容の検討 ①平川市住生活基本計画の目的と位置づけ ②住宅事情に関する現況 ③住宅事情及び住生活における課題 2. 今後のスケジュール
H22.6.22(火)	第 3 回策定委員会	1. 計画内容検討 ①第 4 章 住宅施策の目標 ②第 5 章 推進する住宅施策 2. 今後のスケジュール
H22.7.16(金)	第 4 回策定委員会	1. 計画内容検討 ①住生活基本計画 (案) 2. 今後のスケジュール



V. 用語集



1.用語一覧

《あ行》

●青森のスギ木づかい住宅推進事業（青森県）

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。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。

●あんしん賃貸支援事業

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。

●一般世帯

国勢調査の用語。以下の①、②、③の世帯を指す。

- ①住居と生計を共にする人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。
- ②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

●NPO

Non Profit Organization の略、民間非営利団体を言う。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくりなど様々な分野で活動し、平成 10 年に NPO 法人制度ができたが法人格のないボランティア団体や市民活動団体なども含めて NPO と言われている。

《か行》

●借上げ公営住宅

民間事業者等の建築する住宅を一旦、地方公共団体が借り受け、それを公営住宅として使用する住宅。

●買取り公営住宅

民間事業者や土地所有者が、国や市町村の補助を利用して賃貸住宅を建設、または整備し、市町村が買い取り、公営住宅として供給する住宅。

●既存住宅保証制度

「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。

●景観アドバイザー制度（青森県）

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。

●建築協定

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。

●公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

●公営住宅法

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律である。

●公的賃貸住宅

地方公共団体が整備する住宅（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）、都市再生機構または地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称。

●高齢者向け優良賃貸住宅制度

「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。

《さ行》**●最低居住水準**

国のこれまでの住宅建設五箇年計画で示されていた、全ての世帯において最低限度確保されるべき居住水準。家族人数等に応じて、住戸の規模・設備・性能等について基準が定められていた。

●市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域を定めないとされ、市街化を促進する都市施設は定めないとされている。

●住宅金融支援機構（住宅金融公庫）

長期かつ低利の住宅建設・購入資金を国民に対して融資するために、昭和 25 年に国の出資により設立された特殊法人。平成 19 年 3 月までに住宅金融公庫は廃止となり、住宅金融公庫の権利及び業務を継承する独立行政法人住宅金融支援機構が設立された。

●住宅性能表示制度

「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。

●住宅完成保証制度

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。

●住宅性能保証制度

「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。

●住宅・土地統計調査

住宅や敷地の状況と世帯の居住状態の把握のため、昭和 23 年以来 5 年毎に実施されている国の調査。平成 10 年より、呼称が「住宅統計調査」から改名された。国勢調査が全数調査であるのに対し、抽出により実施される。最近では平成 20 年に実施された。

●収入超過世帯

公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において、公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する世帯。

●シルバーハウジング・プロジェクト制度

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。

●ストック

形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと。

●セーフティネット

安全網の意。経済的な危機に陥っても、最低限の安全を保障してくれる、社会的な制度。

《た行》**●耐震診断**

建築物が地震に対してどの程度耐えることができるのか、その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料などから建物がつもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

●地区計画

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。

●中山間地域

平地の周辺部から山間地に至るまでの地域。

●田園住宅団地

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく住宅団地。

●DV

英語の「domestic violence」をカタカナで表記したもの。略して「DV」。明確な定義はないが、一般的には「配偶者や恋人など親密な関係にある、又はあった者から振るわれる暴力」という意味で使用されることが多い。

●特定優良賃貸住宅制度

「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。

《は行》**●バリアフリー**

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

●PFI

「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。

●ボランティア

ボランティア活動に携わる人のことである。ボランティア活動は、古典的な定義では自発(自主)性、無償(無給)性、利他(社会、公共、公益)性に基づく活動とされるが、今日ではこれらに先駆(先見、創造、開拓)性を加えた4つをボランティア活動の柱とする場合が一般的となっている。

《や行》**●優良田園住宅**

「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく住宅。農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、建物の階数や敷地面積等に関する一定の基準を満たすもの。

●ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者などの区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

●UJIターン

『U』は、地方出身者が地元に戻ること、『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。

《ら行》**●ライフスタイル**

生活の様式をいい、衣食住だけでなく、娯楽、交際などを含む暮らしぶりを指す。近年は、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方などを表すこともある。

●リフォーム

家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。

●リフォネット登録事業者制度

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。

●緑地協定

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。