

# 平川市住生活基本計画



～快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり～

平成22年7月  
平川市



# 目 次

## 第1章. 平川市住生活基本計画の目的と位置づけ

1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2

## 第2章. 住宅事情に関する現況

2-1	本市の概況	3
(1)	位置と交通	3
(2)	歴史・文化	3
(3)	産業	3
(4)	地勢	3
2-2	住生活に関する現況	4
(1)	人口・世帯数の推移	4
(2)	公営住宅	9
2-3	公営住宅の概要	10
(1)	公営住宅の管理戸数	10
(2)	居住水準	10
(3)	居住者の状況	11
(4)	団地属性	11
(5)	募集状況	12
2-4	意向調査からみた市民ニーズ	13
(1)	一般市民のアンケート調査結果	13
(2)	自由記入欄の意見	14
(3)	クロス集計の概要	15
(4)	市民ニーズのまとめ	16
2-5	上位計画・関連計画	17
(1)	青森県住生活基本計画	17
(2)	平川市長期総合プラン	18
(3)	平川市住宅団地基本計画	19
(4)	平川市都市計画マスタープラン	19

### 第3章. 住宅事情及び住生活における課題

3-1	住宅ストックに関する課題	20
3-2	住環境に関する課題	20
3-3	住宅ニーズに関する課題	21
3-4	公営住宅に関する課題	21

### 第4章. 住宅施策の目標

4-1	基本理念	22
4-2	基本目標	23
(1)	目標1「安全で快適な住宅ストックの形成」	23
(2)	目標2「地域特性に対応した快適な住環境の形成」	23
(3)	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」	23
(4)	目標4「多様なニーズに対応した公営住宅等の確保」	23
4-3	将来フレームの推計	25
(1)	将来人口・将来世帯数の見通し	25
(2)	現況及び将来の住宅ストック	27
(3)	公営住宅の整備目標量	30

### 第5章. 推進する住宅施策

5-1	施策の体系と基本方向	37
5-2	施策の詳細体系	38
5-3	住宅施策の基本方向	39
5-4	地域別住宅施策の方針	49

### 第6章. 計画実現に向けて

6-1	住宅施策の実施スケジュール	50
6-2	住宅施策の実現に向けて	51

参考資料		53
------	--	----

## 第1章. 平川市住生活基本計画の目的と位置づけ

### 1-1 計画の背景と目的

わが国の住宅政策は戦後、公営住宅、住宅金融公庫、公団住宅による住宅建設が進められ、昭和41年から、「住宅建設計画法」による住宅建設五箇年計画として時代の政策ニーズに対応し、推進されてきました。

当初は住宅の絶対量の不足解消が課題でしたが、昭和50年代には量から質へと課題は変化し、近年では良質な住宅ストックと居住環境の形成などがテーマとなっています。

少子高齢化や家族形態の多様化などといった社会情勢の変化を踏まえ、平成18年6月に、「良質な住宅の供給、良好な居住環境の形成、民間活力や既存ストックの活用と消費者利益保護、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住安定の確保」を基本理念とする『住生活基本法』が制定され、住宅政策において、住まいを中心とした居住環境を含む住生活全般の質の向上を図るという方針が明確になりました。

それに伴い、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具現化し、推進するため「住生活基本計画（全国計画）」及び全国計画に即した「青森県住生活基本計画」が策定され、住生活の安定の確保及び向上の推進を図るための基本方針、目標及び具体的な施策が示されました。

本市においても、少子高齢化や居住ニーズの多様化といった住生活に関する課題の複雑化と住宅行政に関わる制度の変化を踏まえ、本市の地域特性を生かした、市民1人ひとりが安全・安心な住生活を実現するための総合的な住宅施策の方針を定めることを目的として、本計画を策定することとします。

1-2 計画の位置づけ

この計画は、本市の総合計画である「平川市長期総合プラン」を上位計画とし、国及び青森県が策定した住生活基本計画に即した形で、他の関連計画等との整合性を図りながら、本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画として位置づけます。

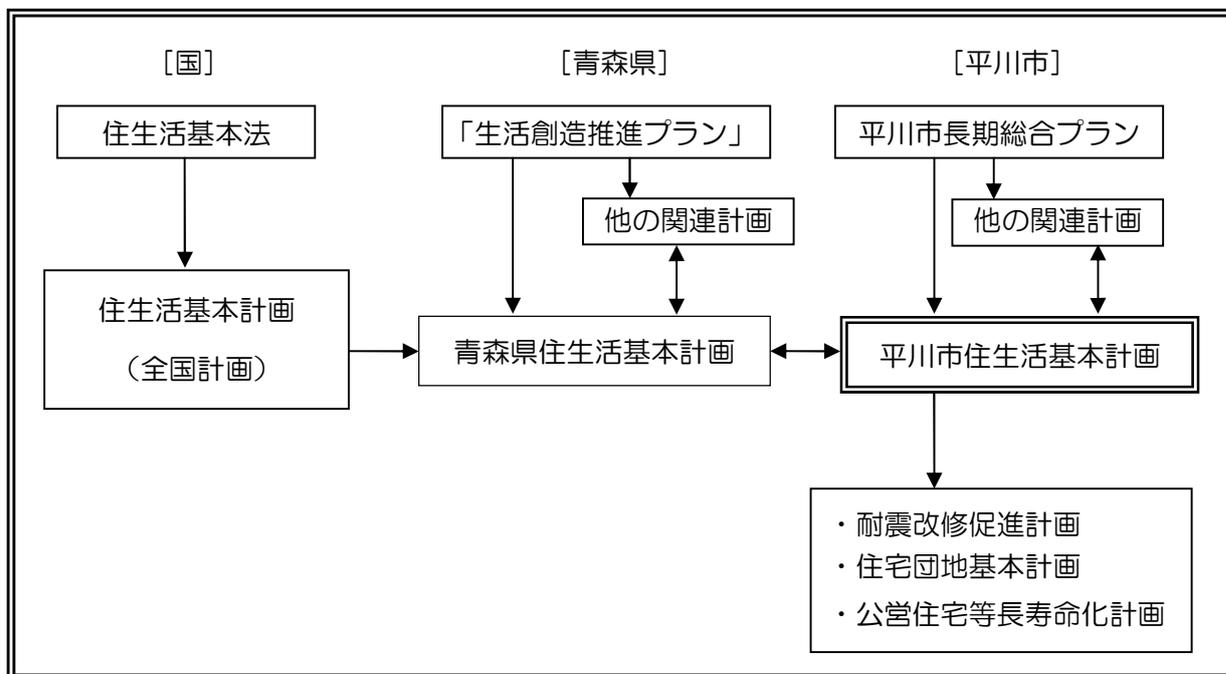


図 1-1 平川市住生活基本計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画は平成 21 年を基準年次とし、平成 22 年度（2010 年）から平成 31 年度（2019 年）までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済状況の変化及び施策効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直しを行います。

## 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

## ① 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

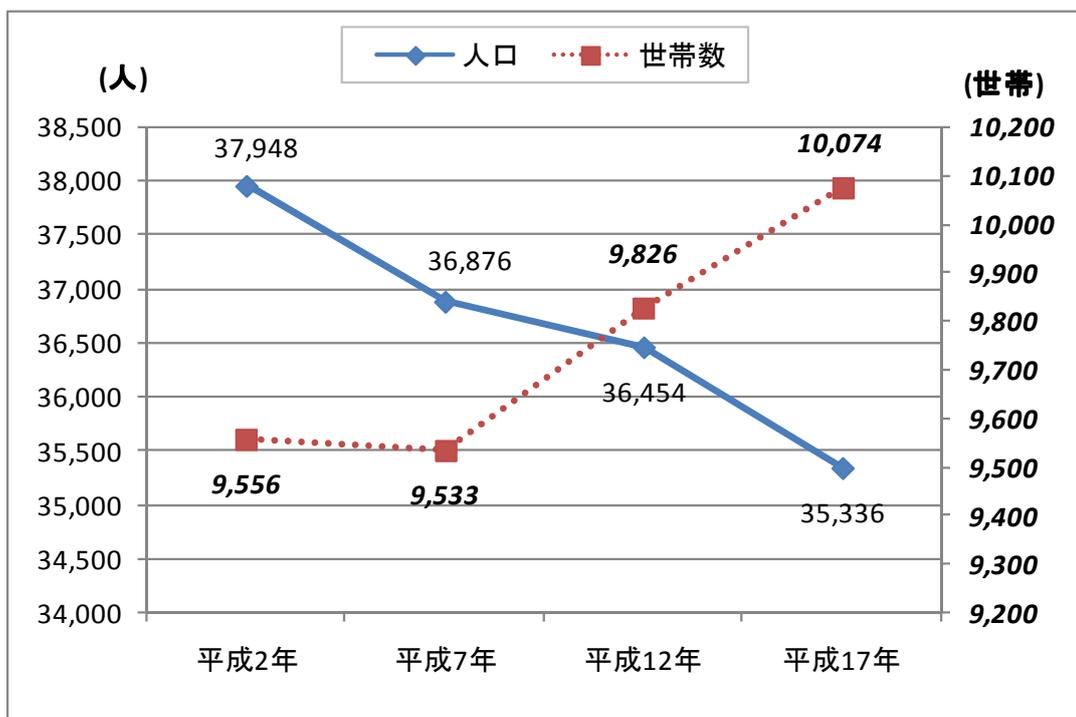


図 2-1 人口・世帯数の推移

## ② 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

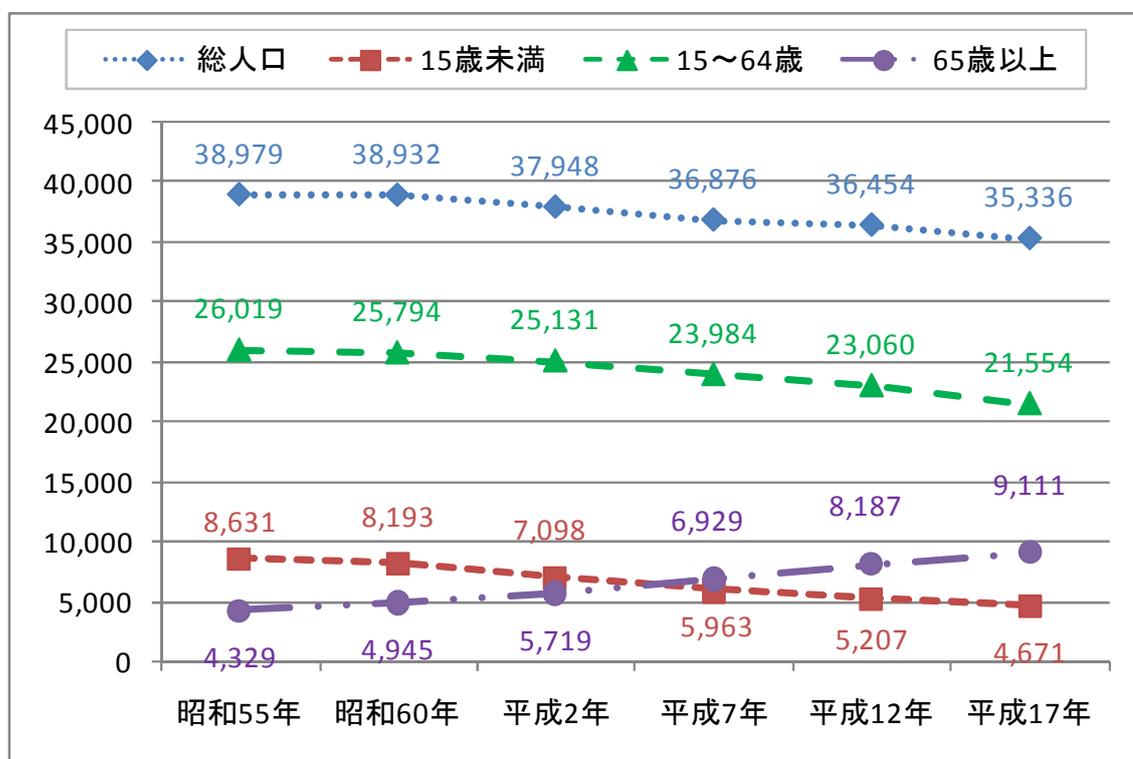


図 2-2 年齢別人口の推移

③ 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

④ 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

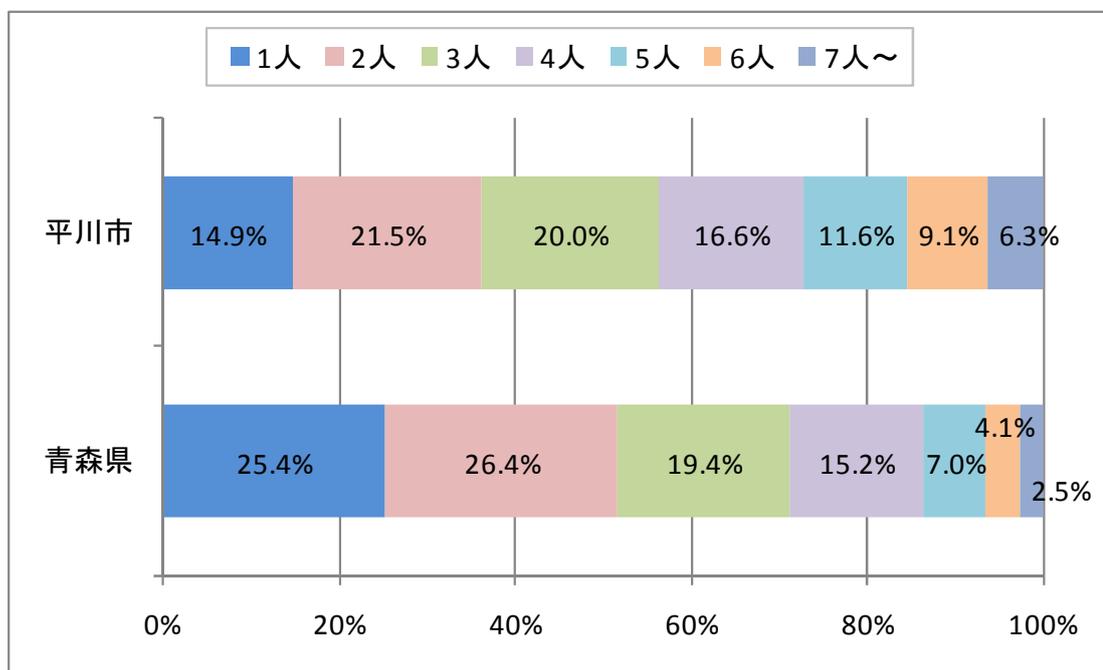


図2-3 世帯人員構成

⑤ 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

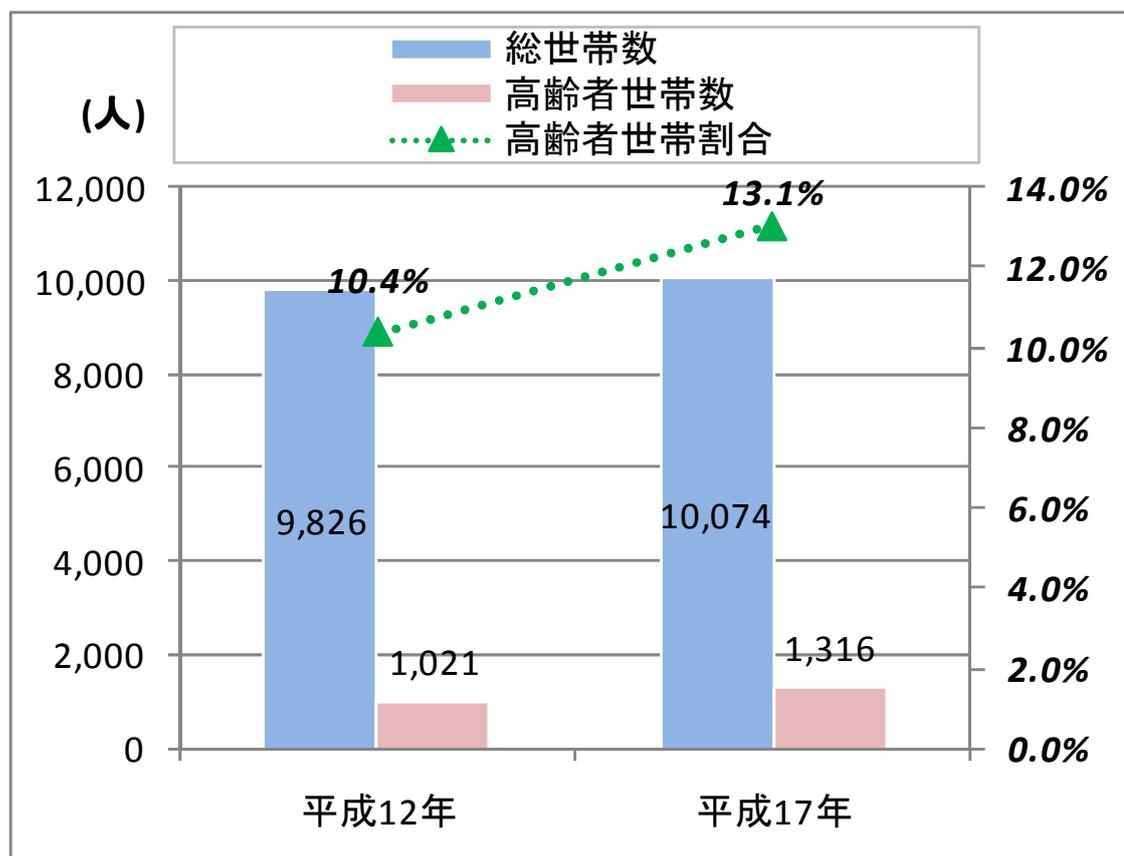


図 2-4 本市における総世帯数と高齢者世帯の割合

## ⑥ 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㎡よりも大きく150.3㎡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 (㎡)※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

## ⑦ 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

## ① 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

## ① 住戸規模

59.3 m<sup>2</sup>/戸 3DK

## ② 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 m<sup>2</sup>

(2) 2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

※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

①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。

②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。

③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。

## ③ 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

① 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

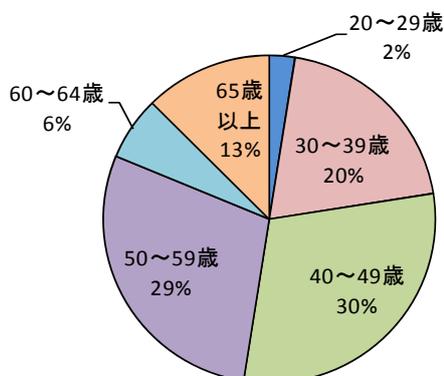


図 2-5

② 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

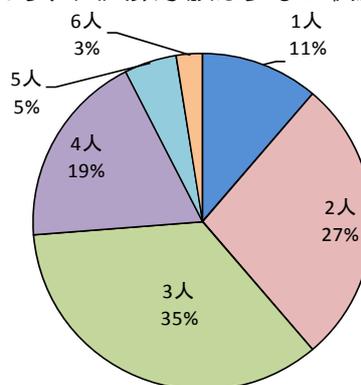


図 2-6

③ 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

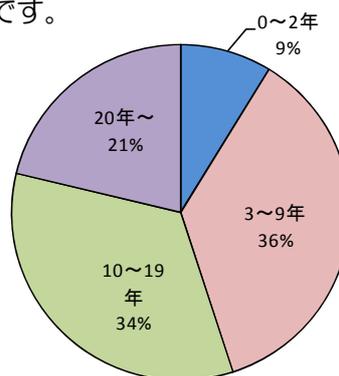


図 2-7

(4) 団地属性

- ① 所在地 苗生松下東田 41-2
- ② 立地条件 弘南鉄道弘南線館田駅より約 1 km 平賀駅より約 2 km
- ③ 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。

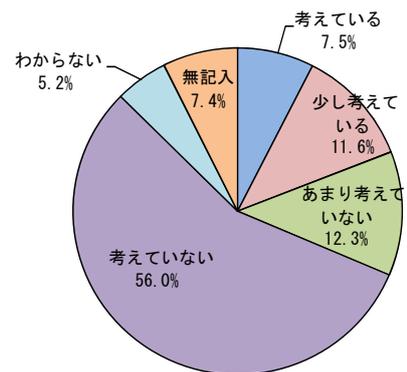


図 2-8

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。

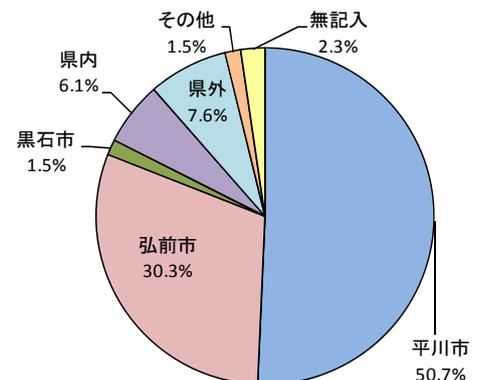
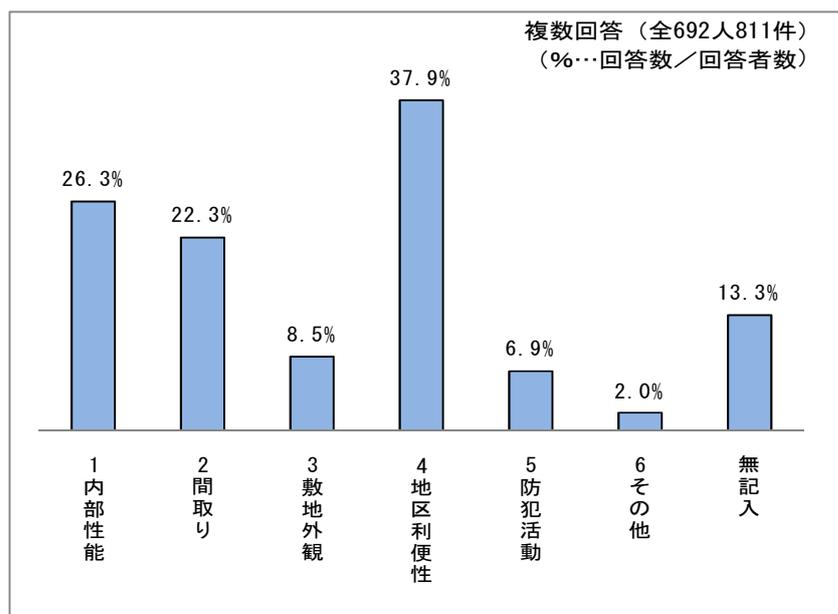


図 2-9

## 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	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>道路や下水道などの都市基盤に対するニーズが高い。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>

(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。

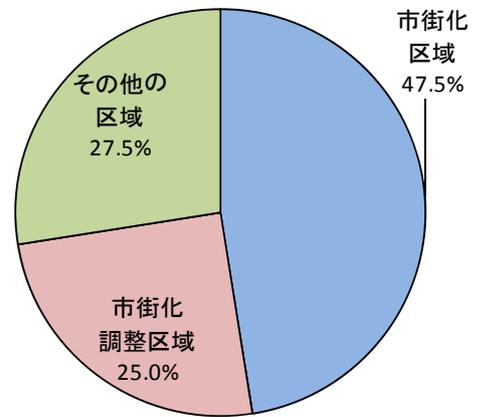


図 2-11

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。

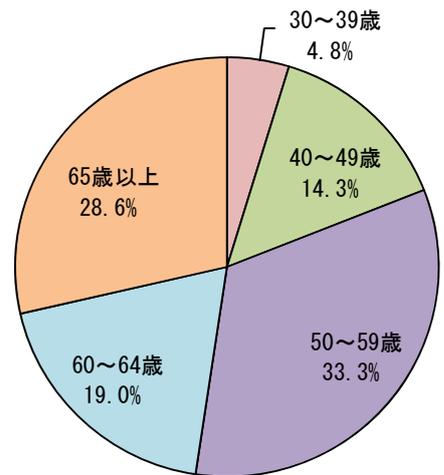


図 2-12

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。

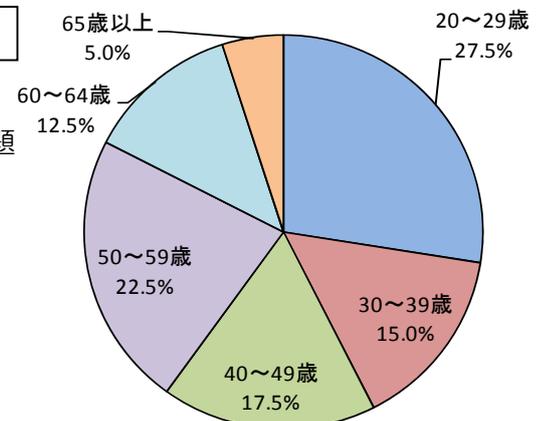


図 2-13

(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

① 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。

② 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	①住宅の基本的な品質や性能を確保するための建築規則的的確な運用 ②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 ③長く有効活用できる住宅ストックの形成の促進 ④住宅のユニバーサルデザイン化の促進 ⑤住まいづくりにおける環境負荷の軽減の促進 ⑥地域の気候・風土等に応じた良質な住宅の供給の促進 ⑦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	①災害に対する住宅市街地における安全性の向上の促進 ②地域における防犯性の向上の促進 ③雪に強いまちづくり・住まい方の支援 ④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 ⑤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	①住宅購入者等が適切な情報を得られる環境整備 ②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 ③トラブルのない住宅市場の環境整備 ④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 ⑤既存住宅の流通の促進 ⑥住宅の適切な維持管理やリフォームの促進 ⑦子育て世帯への支援 ⑧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 ⑨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	①ライフステージに対応した街なか居住の促進 ②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 ③街なか居住を促す魅力的なまちづくりの促進 ④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) ⑤UJ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	①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 ①-1公平かつ的確な公営住宅の供給 ①-2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 ②高齢者や障害者に対応した住宅の整備 ③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・I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しています。

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	
<b>(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なところ</b>	
①<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
②<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
③<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
④<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
⑤<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
<b>(2) 平川市のPRでできること</b>	
①<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
②<立地条件>	弘前などの商業圏にも近く利便性が良い
③<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
<b>(3) 平川市に来てほしい移住者像</b>	
①<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
②<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
③<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
<b>(4) 望ましい居住環境の整備</b>	
①<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
②<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
③<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
④<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
⑤<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
⑥<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
<b>(5) 移住者を迎えるためのアイデア</b>	
①<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
②<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発化を図る
③<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。

### 第3章. 住宅事情及び住生活における課題

本市における住宅事情及び住生活に関する課題は次のように整理されます。

#### 3-1 住宅ストックに関する課題

本市の住宅ストックは、空き家率が12.4%で持ち家率が約90%と、他市に比較して住宅事情は恵まれていると言えます。また、大人数家族が占める割合が他市の約2倍であることや、65歳以上の単身者が県平均よりも少ないことから、家族的な地域社会が形成され、住宅ストックもそのような家族構成に対応した大型の住宅が主流となっていることが考えられます。

しかしながら、意向調査では若年世代の住み替え需要が調査結果として出ていることから、世帯分離が継続的に進むものと考えられます。

持ち家率については、県平均よりも高く3世代・4世代の住宅が多い一方で、古い住宅が見受けられ、住宅の老朽化が進んでいます。

以上より、住宅ストックに関する課題は次のとおりです。

- ①若年世代などの住み替え需要への対応が必要です。
- ②良質な住宅ストックの保全と修繕が必要です。
- ③地域の特性を生かした良質な住宅の供給が必要です。
- ④定住促進のために、空き家を良質な住宅ストックにしていく必要があります。

#### 3-2 住環境に関する課題

平賀地域は中心市街地としての利便性が高い住環境、尾上地域は生け垣や蔵のまちなみがある伝統的文化が保全された住環境、碓ヶ関地域は豊かな自然と調和する住環境を形成しており、それぞれの地域でその特徴を生かした住環境づくりが求められています。

また、住環境面では、防犯面での改善や住宅周辺の利便性が求められています。

以上より、住環境に関する課題は次のとおりです。

- ①地域の特性を生かしたまちなみを保全する住環境整備が必要です。
- ②市街地に集積される利便性の高い住環境の保全・形成が必要です。
- ③定住促進のための安心・安全な住みたくなる住環境づくりが必要です。

### 3-3 住宅ニーズに関する課題

一般市民向けアンケート調査では、住宅行政への要望として省エネ対策への補助、住宅建設補助、バリアフリー化、住宅資金融資等が求められており、直接的に住宅に関わるものが多くなっています。

また、本市においては、住み手側からみて必要な住宅を見つけることは多少困難であるようです。すなわち、住宅ニーズに対応した住宅が見つかりやすい流通システムが出来ていないと言え、このことは、本市の基本的な施策である定住促進にとってもきわめてマイナスの要素であると考えられます。

以上より、住宅ニーズに関する課題は次のとおりです。

- ①市民ニーズに対応した効果的な住宅施策を行っていく必要があります。
- ②住み替えや転居者のニーズに対する、住宅が見つかりやすいシステムづくりや本市に住みたくするような住環境のアピールが必要です。

### 3-4 公営住宅に関する課題

本市の公営住宅は、1団地5棟80戸が整備されており、県平均と比べて、総世帯数に対する入居世帯率が低い要因は、持ち家率が高く大型住宅が多いため、多世代同居が可能であることによることも影響していると考えられます。

しかしながら、意向調査による市民ニーズからも明らかなように、住み替え需要による世帯分離や、弘前市への人口流出も考えられます。

以上より、公営住宅に関する課題は次のとおりです。

- ①高齢者・障害者などのニーズに対応した公営住宅の確保が必要です。
- ②子育て世代の住み替え需要に対応した公営住宅の確保が必要です。
- ③住み替えによる人口の流出防止やUターン等のための公営住宅の整備が必要です。

## 第4章. 住宅施策の目標

### 4-1 基本理念

本市は、平成18年1月に2町1村が合併して誕生しました。

地域特性としては、各地域に異なった生活空間が形成され、住宅特性も異なっています。

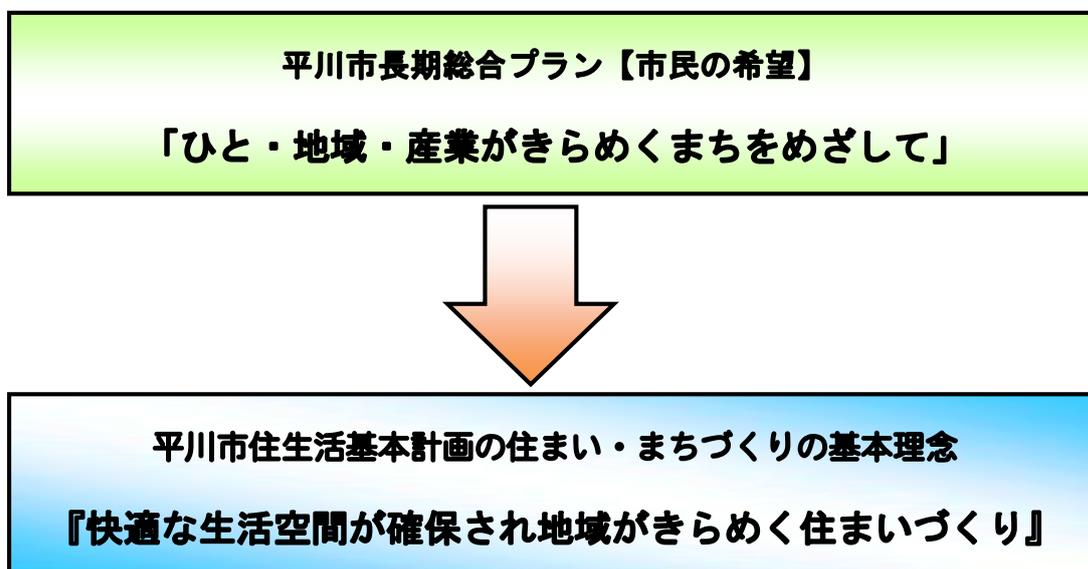
したがって、地域ごとの住宅特性を尊重した住まい・まちづくりを推進するとともに、市民が安全・安心に居住できる住環境を整えていく必要があります。

「平川市長期総合プラン」では、市民の希望として「ひと・地域・産業がきらめくまちをめざして」をまちづくりの基本理念として掲げています。

また、将来像として「理想のまち」を次のように設定しています。

- 1 個性が尊重され、ひとがきらめくまち
- 2 地域住民との協働作業できらめくまち
- 3 快適な生活空間が確保され、地域がきらめくまち
- 4 地域の特性を生かした産業がきらめくまち

以上のことから、本計画における住まい・まちづくりの基本理念は、「平川市長期総合プラン」を踏まえ、『快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり』と設定します。



## 4-2 基本目標

ここでは、基本理念『快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり』の実現に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を次のように設定します。

### 『地域特性に対応した、定住促進のための住まいづくり』

本市では、人口減少と少子高齢化が進んでおり、また地域外への人口流出が続けば、将来的には地域の活力低下が深刻化することが予想されます。このことから定住促進施策の展開による人口の定住化を施策の柱とすることが必要です。

一方、地域ごとの特性があることから、それぞれの地域特性に適した対応をすることが必要です。

以上のことから、基本理念を念頭に、地域特性に応じた定住促進施策の推進に向けて以下のように目標を設定します。

#### (1) 目標1

##### 『安全で快適な住宅ストックの形成』

住宅ストックの質的改善に加え、住み替えによる市外流出者を止めるために、住宅ストックの拡充を図り、安全で快適な住宅ストックの形成を推進します。

#### (2) 目標2

##### 『地域特性に対応した快適な住環境の形成』

生垣のまちなみ、田園風景など美しい自然と調和した快適な住環境の形成を推進します。

#### (3) 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』

子育て・高齢者世代、高齢単身者などの多様化するライフスタイルに適合する住宅の供給が求められていることから、さまざまなニーズに対応するための総合的な情報提供を行い、定住を促進します。

#### (4) 目標4

##### 『多様なニーズに対応した公営住宅等の確保』

高齢者、障害者、子育て世代、UJIターン者などの多様なニーズに対応した、きめ細かい公営住宅等の確保・提供を行います。

# 基本目標の全体イメージ

## 基本理念

『快適な生活空間が確保され  
地域がきらめく住まいづくり』

## 基本目標

『地域特性に対応した、定住促進のための住まいづくり』

安全で快適な  
住宅ストックの形成

地域特性に対応した  
快適な住環境の形成

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

多様なニーズに対応した  
公営住宅等の確保

## 4-3 将来フレームの推計

## (1) 将来人口・将来世帯数の見通し

この計画の上位計画である「平川市長期総合プラン」では、平成27年度（2015年度）の計画人口を、35,000人と設定しています。

本計画においては、長期総合プランに基づき35,000人を平成31年の将来人口の目標値とします。

表4-1 将来人口及び総世帯数の目標値

単位：人、世帯

	実績			目標値
	平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
	国調	国調	青森県人口移動統計調査	
総人口	36,454	35,336	34,030	35,000
総世帯数	9,826	10,074	10,335	11,451
平均世帯人員	3.71	3.51	3.29	3.06

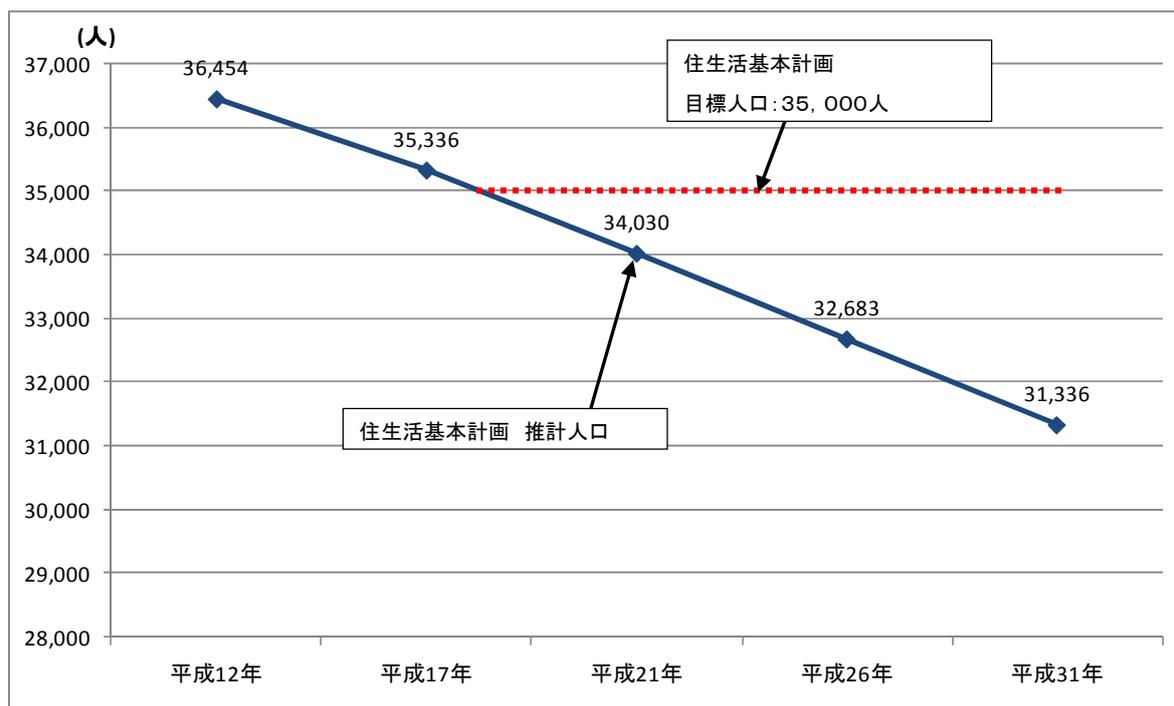


図4-1 将来人口の推計値・目標値

将来における世帯人員別の世帯数については、平成31年の目標人口をベースに、過去の傾向を基に推計しました。

算定結果は下表の通りであり、平成31年には、1人世帯が2,423世帯で全体の21.2%、2人世帯が2,948世帯で全体の25.7%と増加することが予想されます。

表4-2 世帯人員別世帯数の推計

単位：世帯

	平成12年		平成17年		平成21年		平成31年	
	実績				基準年次		目標年次	
総世帯数	9,826	100.0%	10,074	100.0%	10,335	100.0%	11,451	100.0%
一般世帯	9,810	99.8%	10,050	99.8%	10,311	99.8%	11,427	99.8%
1人世帯	1,211	12.3%	1,494	14.8%	1,732	16.8%	2,423	21.2%
2人世帯	1,938	19.7%	2,161	21.5%	2,351	22.7%	2,948	25.7%
3人世帯	1,843	18.8%	2,009	19.9%	2,155	20.9%	2,617	22.8%
4人世帯	1,683	17.1%	1,668	16.6%	1,660	16.0%	1,725	15.1%
5人世帯	1,276	13.0%	1,167	11.6%	1,093	10.6%	926	8.1%
6人世帯	1,065	10.8%	915	9.1%	804	7.8%	548	4.8%
7人以上世帯	794	8.1%	636	6.3%	516	5.0%	240	2.1%
施設世帯	16	0.2%	24	0.2%	24	0.2%	24	0.2%

※施設世帯に関しては平成17年以降不変とする。

60歳以上の高齢単身者及び高齢夫婦の世帯数の推計については、国勢調査データである65歳以上の高齢単身者及び高齢夫婦のみの世帯数と、60歳以上の人口から、過去の傾向を基に推計し、各世帯の人口比における割合で割り戻すことにより算出しました。

結果は以下の通りであり、平成31年には60歳以上の高齢単身者世帯が1,210世帯、高齢夫婦のみ世帯が955世帯と今後も増加することが予想されます。

表4-3 高齢単身及び高齢夫婦のみ世帯の推計

単位：人、世帯

世帯人員			国勢調査データ		推計値	
			平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
65歳以上の 高齢者世帯	A	単身(65歳以上)	574	738	833	1,074
	B	夫婦のみ(65歳以上)	447	578	655	848
60歳以上の 人口	C	65歳以上人口	8,187	9,111	9,447	10,500
	D	60～64歳人口	2,463	2,204	1,915	1,328
60歳以上の 高齢者世帯	(A*D/C)+A		747	917	1,002	1,210
	(B*D/C)+B		581	718	788	955
	高齢者世帯合計		1,328	1,635	1,790	2,165

以上の結果をまとめると、平成31年の目標人口35,000人に対する総世帯数、高齢者世帯数などは表4-4に示すとおりとなります。

表4-4 将来人口及び世帯数の基本フレーム

単位：人、世帯

年次	人口	総世帯数	高齢者世帯数 (60歳以上)	平均世帯人員	備考
平成17年	35,336	10,074	1,635	3.51	実績値
平成21年	34,030	10,335	1,790	3.29	本計画の基準年次
平成31年	35,000	11,451	2,165	3.06	本計画の目標年次

## (2) 現況及び将来の住宅ストック

## ①現況住宅ストック

将来（平成31年）の住宅ストックは、住宅数と世帯数の関係から算定することができます。住宅ストックとは、ある時点における全ての住宅の総数であり、実際には、空き家や建築中の建物などがあるため、世帯数と住宅ストックが同じになることはありません。

$$\bullet \text{住宅ストック} = \text{①居住世帯のある住宅数} + \text{②居住世帯のない住宅数}$$

空き家等の戸数について、借家から持ち家への住み替えや一時的住居を勘案し、健全な住宅市場を形成するために、一定量の空き家は必要です。本市の空き家率は、12.4%（平成20年住宅・土地統計調査）となっており、青森県全体の15.9%よりも低くなっています。

ここでは、健全な住宅市場の形成を想定して、本市における空き家の戸数は、12.4%を目安に設定します。

表4-5 現況住宅ストック

単位：戸

	平成7年	平成12年	平成17年	備考
①住居世帯あり住宅数 (a)+(b)	9,533	9,826	10,074	総世帯数
(a)持ち家	8,629	8,843	8,906	
(b)借家	904	983	1,168	公営住宅～施設等世帯の小計
公営住宅	144	137	135	
民営借家	586	636	732	
給与住宅	74	45	32	
間借り等	46	95	139	
施設世帯等※	54	70	130	施設世帯と不詳の合計
②住居世帯なし住宅数(空き家)	1,182	1,218	1,249	①(総世帯数)*12.4%より推計
住宅総数(住宅ストック) ①+②	10,715	11,044	11,323	

※施設世帯数と不詳の合計を示しています。

(平成17年では施設世帯数24世帯、不詳106世帯)

## ②将来住宅ストック

目標年次における住宅ストックを推計すると、平成31年には12,870戸となります。

表4-6 将来住宅ストックの推計

単位：戸・%

	平成17年	平成21年	平成31年	世帯増減率	
	実績	基準年次	目標年次	H17～H21	H21～H31
総世帯数	10,074	10,335	11,451	1.0259	1.1080
住宅総数 (住宅ストック)	11,323	11,616	12,870	世帯の増減率に応じて変化	

また、本市の持ち家率は、約90.0%前後で推移しており、過去の状況から推計すると、今後も概ね90.0%で推移すると予測されます。以上のことから、施策を実施している平成31年は90.0%とし、施策を実施していない平成21年は、平成17年の実績値を用いることとしました。

表4-7 将来の持ち家率推計

単位：%

	実績値		推計値	
	平成12年	平成17年	平成21年	平成31年
持ち家率	90.6%	89.6%	89.6%	90.0%

以上の条件から、より具体的な住宅ストックとして目標年次である平成31年度の持ち家・借家を算出すると、表4-8のとおりとなり、平成31年には住宅ストック12,870戸（持ち家10,189戸、借家等993戸）となることが予測されます。

表4-8 持ち家・借家別将来住宅ストックの推計

単位：戸、世帯

	平成17年 (実績)	平成21年 (推計値)	平成31年 (推計値)
持ち家 ※1	8,910	9,144	10,189
借家 ※2	895	922	993
間借り ※3	139	139	139
施設世帯等 ※4	130	130	130
空き家 ※5	1,249	1,281	1,419
住宅ストック	11,323	11,616	12,870
一般世帯数 (不詳を除く) ※6	9,944	10,205	11,321

※1:持ち家 = 一般世帯数 × 持ち家率(平成17年は持ち家率を少数第2位で繰り上げしているため実測値と数値は一致しない)

※2:借家 = 一般世帯数から持ち家と間借りを除いた数値(借家をより具体的にするため間借りと施設世帯数を除いた借家数であるが本表4-8の持ち家より算出しているため実測値(表4-5)と数値は一致しない)

※3:間借りは平成17年以降不変とする

※4:施設世帯等 = 施設世帯 + 不詳の合計値 平成17年以降不変とする

※5:空き家 = 住宅ストック - 総世帯数

※6:一般世帯数 = 総世帯数 - 施設世帯等

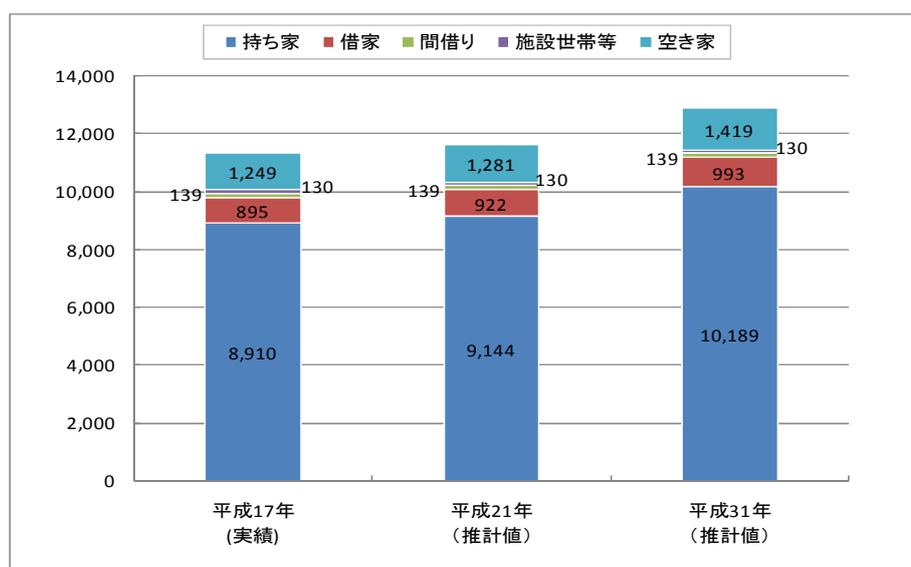


図4-2 住宅ストックの推計

(3) 公営住宅の整備目標量

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者世帯に対して、一定水準の住宅を供給するセーフティネットとしての機能を果たしてきましたが、近年の社会構造の変化とともに、これまで以上にセーフティネットの機能向上が求められています。

これに対して、国においては、DV被害者などの単身入居要件の緩和や、子育て世帯の入居収入基準の緩和などの改革が実施されています。また、平成20年には、真に住宅に困窮する世帯が適切に入居できるようにするため、公営住宅法施行令の一部改正が行われ、社会の実情に即した収入基準へと見直しが行われました。

本市においては、この国の動向を見据え、適切な公営住宅の整備目標量を算定するものとします。

前項においては、将来における持ち家と借家の数を算定しました。ここでは、前項までの推計を基に、公営住宅として供給すべき目標量を推計します。

まず、本市においては、下図に示す世帯層を公営住宅対象階層として検討します。

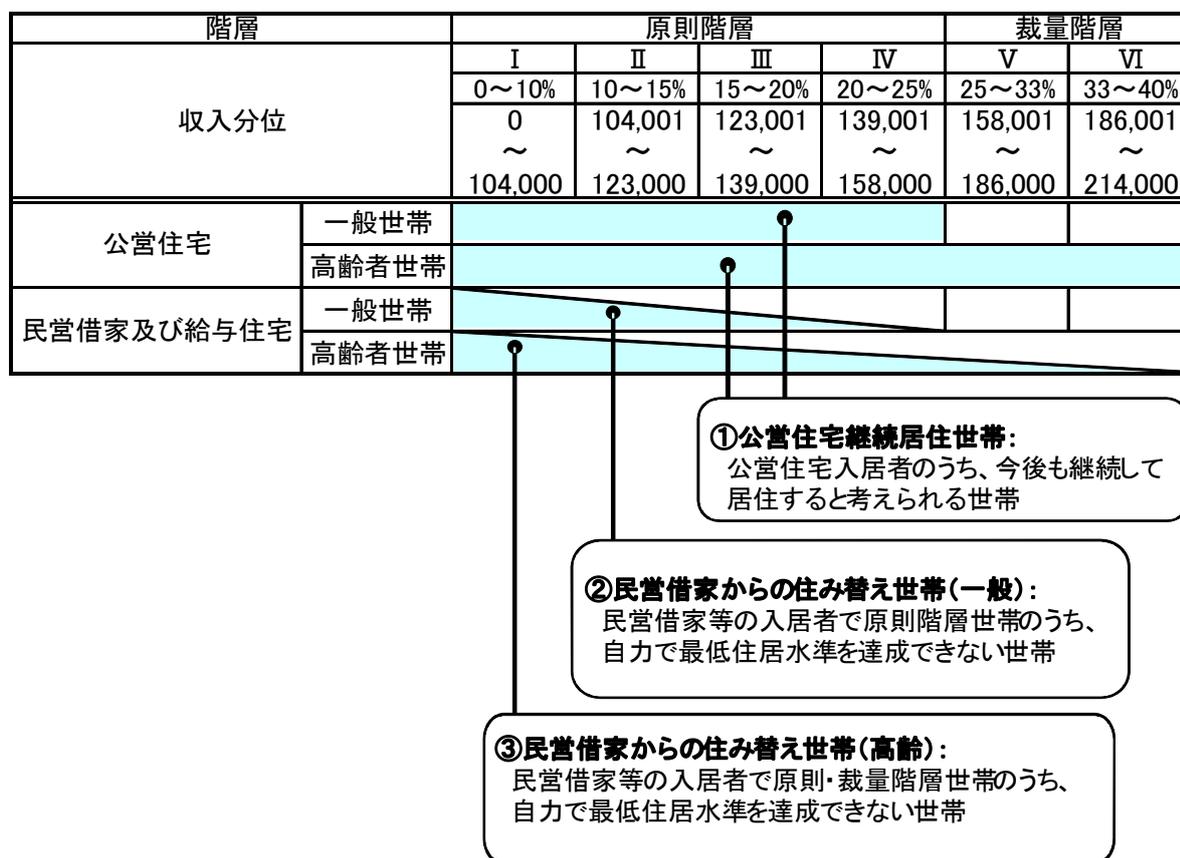


図 4-3 公営住宅の入居対象階層

以上の内容を踏まえ、本検討は次のように進めます。

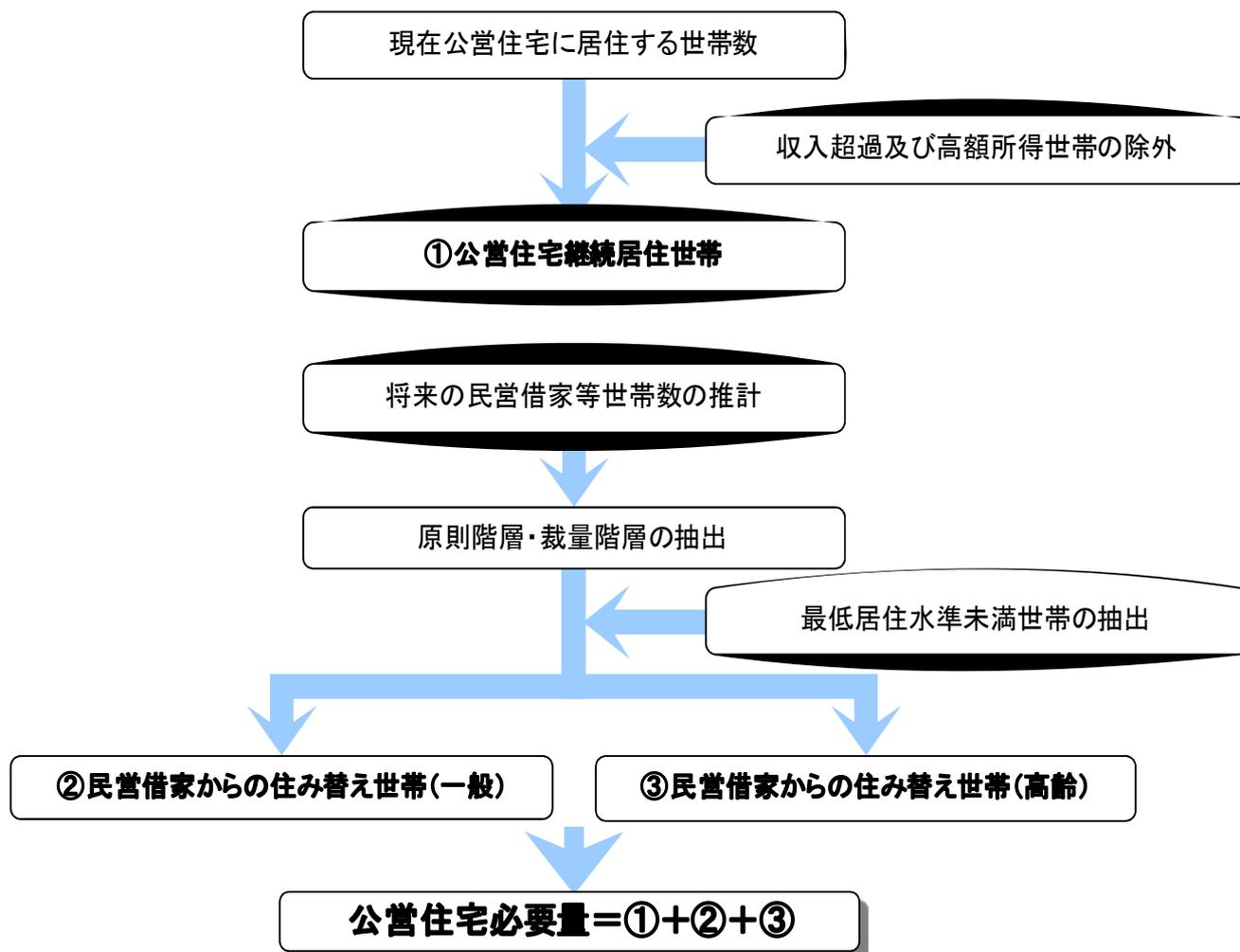


図 4-4 公営住宅必要量算定フロー

①公営住宅継続居住世帯数の推計

現在、公営住宅に居住する世帯の収入分位別の内訳は次のとおりです。

表 4-9 公営住宅入居者の収入分位別世帯数の内訳

単位：世帯

	管理戸数	原則階層				裁量階層		その他 一般階層 (収入超過等)	世帯数計
		I	II	III	IV	V	VI		
		0 ～ 104,000	104,001 ～ 123,000	123,001 ～ 139,000	139,001 ～ 158,000	158,001 ～ 186,000	186,001 ～ 214,000		
公営住宅	80	54	7	3	2	6	4	80	

資料：都市計画課（平成21年10月末）

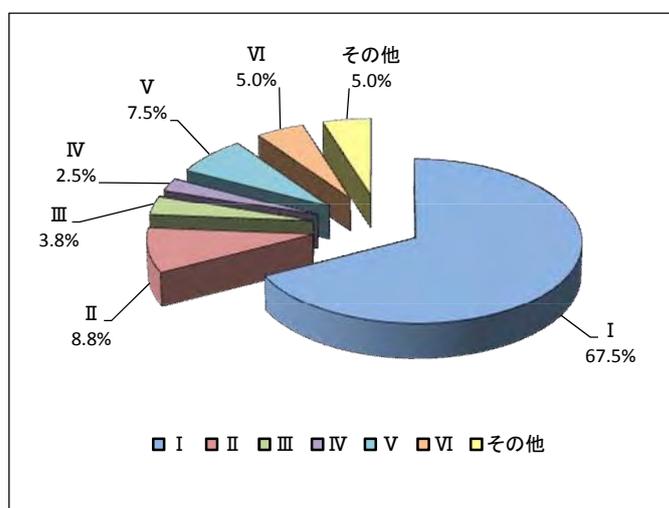


図 4-5 公営住宅入居者の収入分位別世帯数の内訳

②民営借家等からの住み替え世帯数の推計

将来の民間借家等世帯数は、表 4-8 で算出した平成 31 年の借家合計 993 戸から、公営住宅入居世帯数を差し引くと民間借家数が計算されます。平成 31 年では継続居住世帯数が、原則階層と裁量階層のみとなることを想定し、公営住宅入居世帯数を 80 世帯として推計をすると次のとおりとなります。

表 4-10 将来の民営借家等の入居世帯数の推計

単位：世帯

	平成21年	平成31年	備考
公営住宅入居世帯	76	80	収入超過を除く
民営借家等	846	913	
総世帯数に対する民営借家の割合	8.2%	8.0%	
借家合計	922	993	

次に、先に算出した民営借家等の世帯数の内、原則階層世帯で最低居住水準を達成できない一般世帯、原則・裁量階層世帯で最低居住水準を達成できない高齢者世帯を住み替えによる公営住宅需要とし抽出します。

民営借家等の世帯の世帯人員別収入分位の内訳を算出するため、ここでは、平成20年住宅・土地統計調査結果の青森県の世帯人員別収入分位の割合を基に、次のとおり整理しました。（青森県では民間借家等世帯数は118,498世帯）

表4-11 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯数（青森県）

単位：世帯

	200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～700万円未満	700～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000万円以上	合計
<b>1人世帯</b>	32,049	10,246	6,076	3,574	4,646	3,455	953	0	0	60,999
うち最低居住水準未達世帯	3,310	1,058	628	369	480	357	98	0	0	6,300
<b>2人世帯</b>	7,924	5,071	3,909	2,430	2,853	1,585	528	0	0	24,300
うち最低居住水準未達世帯	457	292	225	140	164	91	30	0	0	1,399
<b>3人世帯</b>	3,255	4,069	3,052	2,340	2,848	1,729	407	0	0	17,700
うち最低居住水準未達世帯	257	322	241	185	225	137	32	0	0	1,399
<b>4人世帯</b>	1,311	2,320	2,320	1,815	2,521	1,109	403	0	0	11,799
うち最低居住水準未達世帯	156	275	275	215	299	132	48	0	0	1,400
<b>5人世帯</b>	300	300	800	500	700	200	200	0	0	3,000
うち最低居住水準未達世帯	60	60	160	100	140	40	40	0	0	600
<b>6人以上世帯</b>	0	200	200	200	100	0	0	0	0	700
うち最低居住水準未達世帯	0	57	57	57	29	0	0	0	0	200
<b>合計</b>	44,839	22,206	16,357	10,859	13,668	8,078	2,491	0	0	118,498
うち最低居住水準未達世帯	4,240	2,064	1,586	1,066	1,337	757	248	0	0	11,298

なお、世帯人員別収入階層別の最低居住水準未達世帯数は不明であるため、世帯人員別の最低居住水準未達世帯数合計を収入階層の割合で按分しました。

次に表4-11で抽出した各数値を割合で示すと、以下のようになります。

表4-12 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯割合及び最低居住水準未達世帯比率（青森県）

	200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～700万円未満	700～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000万円以上	合計
<b>1人世帯</b>	52.5%	16.8%	10.0%	5.9%	7.6%	5.7%	1.5%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	0.0%	0.0%	10.3%
<b>2人世帯</b>	32.6%	20.9%	16.1%	10.0%	11.7%	6.5%	2.2%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	5.8%	5.8%	5.8%	5.8%	5.7%	5.7%	5.7%	0.0%	0.0%	5.8%
<b>3人世帯</b>	18.4%	23.0%	17.2%	13.2%	16.1%	9.8%	2.3%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	0.0%	0.0%	7.9%
<b>4人世帯</b>	11.1%	19.7%	19.7%	15.4%	21.4%	9.4%	3.3%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	11.9%	11.9%	11.9%	11.8%	11.9%	11.9%	11.9%	0.0%	0.0%	11.9%
<b>5人世帯</b>	10.0%	10.0%	26.7%	16.7%	23.3%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%
<b>6人以上世帯</b>	0.0%	28.6%	28.6%	28.6%	14.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
うち最低居住水準未達世帯	0.0%	28.5%	28.5%	28.5%	29.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%

※最低居住水準未達世帯の比率は各収入各世帯数の総数に対するの数値です。

表 4-12 で算出した世帯人員別収入分位別世帯割合及び最低居住水準未達世帯比率を用いて、平成 31 年の本市における世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯数を抽出します。

表 4-13 民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数及び最低居住水準未達世帯数（平成 31 年）

単位：世帯

	200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～700万円未満	700～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500～2000万円未満	2000万円以上	合計
<b>1人世帯</b>	102	32	19	11	15	11	3	0	0	193
うち最低居住水準未達世帯	11	3	2	1	2	1	0	0	0	20
<b>うち高齢単身世帯</b>	50	16	10	6	7	5	2	0	0	96
うち最低居住水準未達世帯	5	2	1	1	1	1	0	0	0	11
<b>2人世帯</b>	77	49	38	24	28	15	5	0	0	236
うち最低居住水準未達世帯	4	3	2	1	2	1	0	0	0	13
<b>うち高齢夫婦世帯</b>	25	16	12	8	9	5	1	0	0	76
うち最低居住水準未達世帯	1	1	1	0	1	0	0	0	0	4
<b>3人世帯</b>	38	48	36	28	34	20	5	0	0	209
うち最低居住水準未達世帯	3	4	3	2	3	2	0	0	0	17
<b>4人世帯</b>	15	27	27	21	30	13	5	0	0	138
うち最低居住水準未達世帯	2	3	3	2	4	2	1	0	0	17
<b>5人世帯</b>	7	8	20	12	17	5	5	0	0	74
うち最低居住水準未達世帯	1	2	4	2	3	1	1	0	0	14
<b>6人以上世帯</b>	0	18	18	18	9	0	0	0	0	63
うち最低居住水準未達世帯	0	5	5	5	3	0	0	0	0	18
<b>合計</b>	239	182	158	114	133	64	23	0	0	913
うち最低居住水準未達世帯	21	20	19	13	17	7	2	0	0	99

次に表 4-13 算出した数字を、公営住宅における収入分位別に振り分けします。その結果、公営住宅における収入分位別の民営借家等入居世帯の内訳は、表 4-14 のとおりとなります。

表 4-14 公営住宅における民営借家等の世帯人員別収入分位別世帯数の推計（平成 31 年）

単位：世帯

世帯人員	類型	原則階層				裁量階層		その他	合計
		I 0～104,000	II 104,001～123,000	III 123,001～139,000	IV 139,001～158,000	V 158,001～186,000	VI 186,001～214,000		
1人世帯	一般	6	0	0	0	0	0	3	9
	高齢	5	1	1	1	0	0	3	11
2人世帯	一般	4	1	0	0	0	0	4	9
	高齢	2	0	0	0	0	0	2	4
3人世帯	一般	7	1	1	1	1	1	5	17
4人世帯	〃	7	1	0	1	1	1	6	17
5人世帯	〃	7	1	0	1	1	1	3	14
6人以上の世帯	〃	13	1	1	0	1	1	1	18
合計		51	6	3	4	4	4	27	99
対象階層の合計	一般	38	5	2	3	-	-	-	48
	高齢	7	1	1	1	0	0	-	10

以上の結果を整理すると下表のとおりとなり、本市において公営住宅は、概ね60戸程度の整備が必要となります。

表 4-15 将来の公営住宅必要量

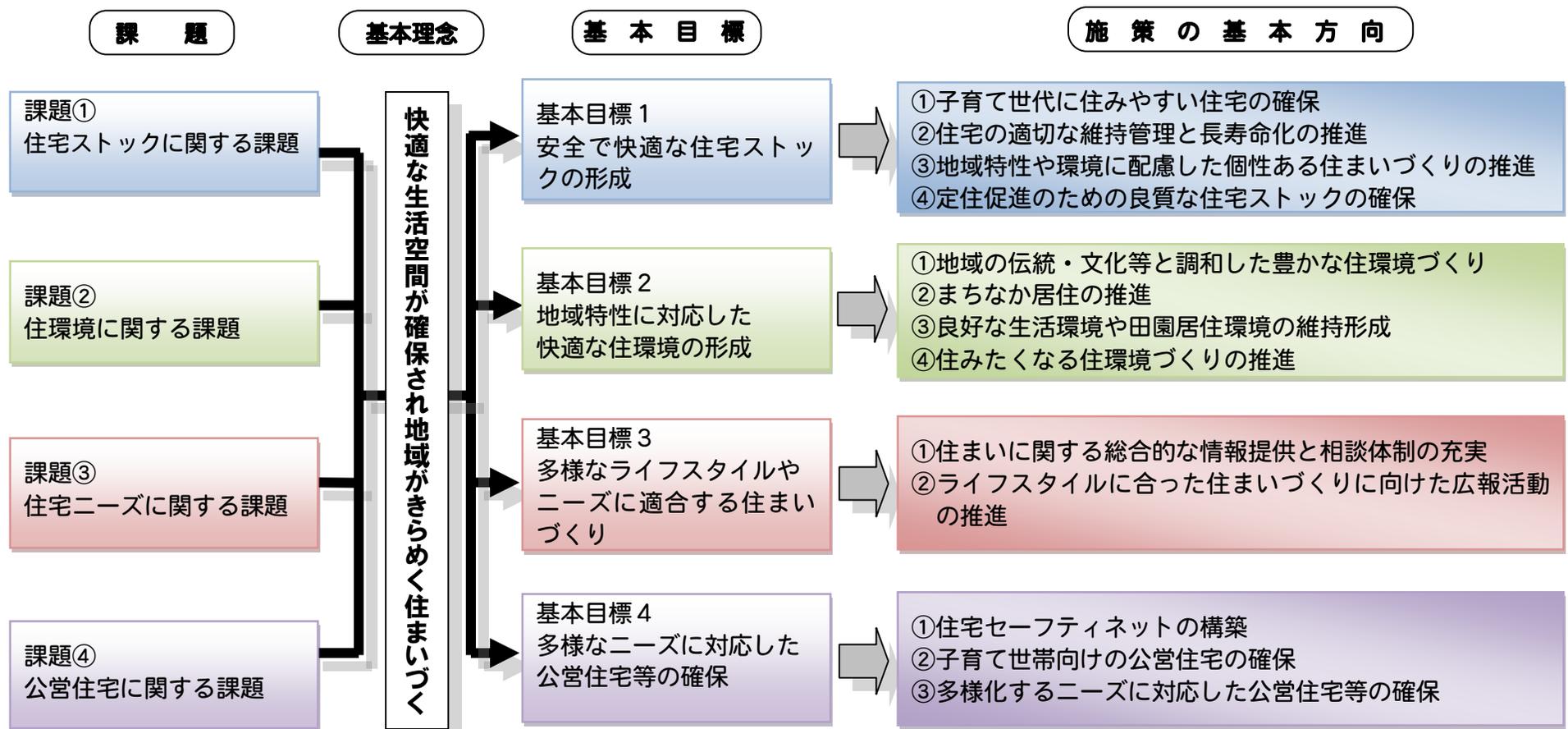
年次		必要戸数	増減量		備考
			現況管理戸数比	現況入居世帯比 (現在入居数-必要戸数)	
平成21年(基準年)		80 戸	0 戸	0 戸	現在入居数 80戸
平成31年 (目標年次)	市営住宅居住継続世帯数	80 戸			
	民間借家 からの 住み替え	一般世帯	48 戸		民間借家等入居者で原則階層内かつ最低居住水準未満の一般世帯
		高齢者世帯	10 戸		民間借家等入居者で、原則階層内又は裁量階層内かつ、最低居住水準未満の高齢者世帯
	平成31年合計		138 戸	58 戸	58 戸



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	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
	②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
	③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
	④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)の有効活用促進
基本目標2	①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
	②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
	③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
	④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	①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
	②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	①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
	②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
	③多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保(P.48)	○UJターンを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**

- ① 子育て世代に住みやすい住宅の確保
- ② 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
- ③ 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
- ④ 定住促進のための良質な住宅ストックの確保

## ① 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<sup>1</sup>の普及
- 子育て世代への家賃補助制度導入の検討

## ② 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。



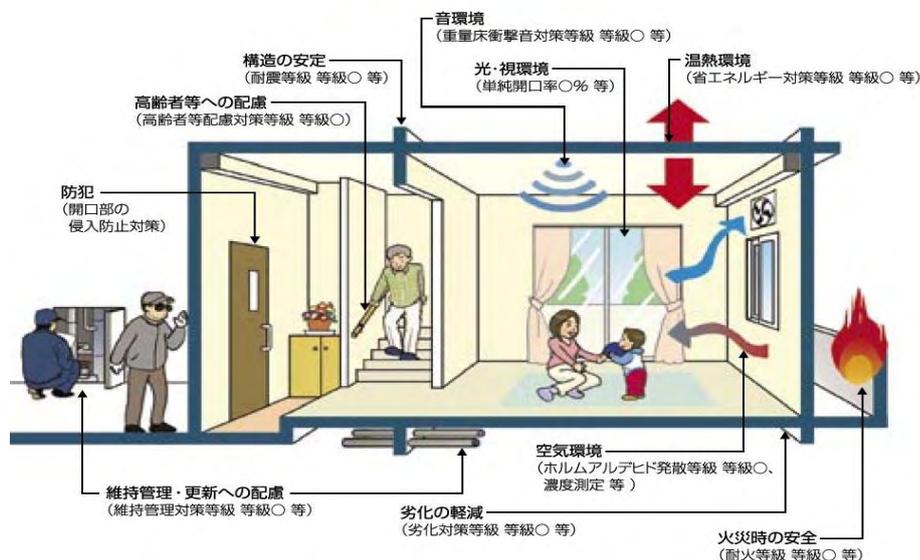
資料：誰でもできるわが家の耐震診断  
国土交通省住宅局監修

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  
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
- リフォームネット登録事業者制度<sup>2</sup>等のリフォームに関する情報提供
- 住宅性能表示制度<sup>3</sup>、住宅完成保証制度<sup>4</sup>、住宅性能保証制度<sup>5</sup>、既存住宅保証制度<sup>6</sup>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「リフォームネット」という。「リフォームネット」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で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。

## ③ 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活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<sup>7</sup>の活用

## ④ 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

- ① 地域の伝統・文化等と調和した豊かな住環境づくり
- ② まちなか居住の推進
- ③ 良好な生活環境や田園居住環境の維持形成
- ④ 住みたくなる住環境づくりの推進

#### ① 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<sup>8</sup>（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。

## ② 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<sup>9</sup>導入の推進

## ③ 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。

## ④ 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<sup>10</sup>、緑地協定<sup>11</sup>、地区計画<sup>12</sup>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

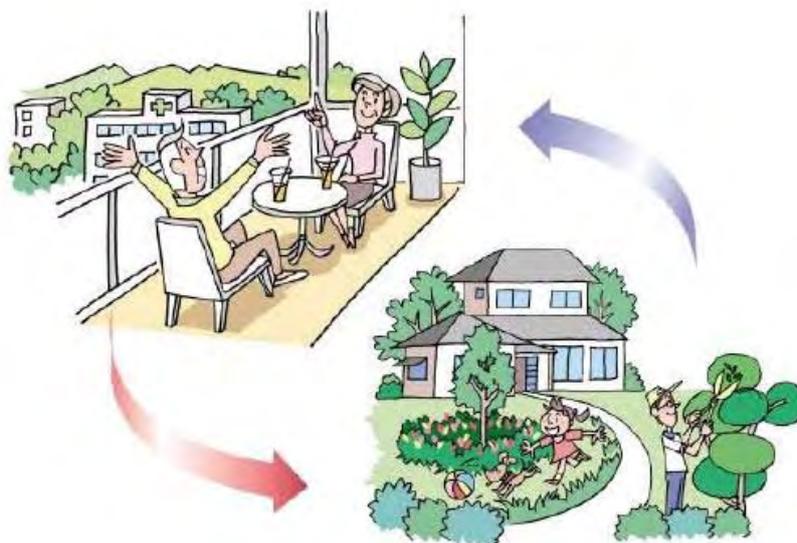
- ① 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実
- ② ライフスタイルに合った住まいづくりに向けた広報活動の推進

#### ① 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

## ② 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、UJ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UJ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

- ① 住宅セーフティネットの構築
- ② 子育て世帯向けの公営住宅の確保
- ③ 多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保

#### ① 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<sup>13</sup>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<sup>14</sup>導入の推進

#### ② 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。

### ③ 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》

- UJI<sup>15</sup>ターンの受け皿となる公的賃貸住宅等の整備推進
- PFI<sup>16</sup>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、『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。

## ① 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おります。

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

## ② 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

## 第6章. 計画実現に向けて

## 6-1 住宅施策の実施スケジュール

本計画の施策について、重要性・緊急性・現実性・住民の要望等を踏まえ、目標年次である、平成31年までの期間を、前期（平成22年～平成26年）・後期（平成27年～平成31年）及び長期（平成32年以降）に区分し、住宅施策の実施スケジュールを次のとおりとします。

なお、本施策及び実施スケジュールについては、今後の社会情勢の変化や市民ニーズ等に合わせ見直していくこととします。

表 6-1 実施スケジュール

項目	事業時期		
	前期 (～平成26年)	後期 (～平成31年)	長期 (平成32年～)
<b>基本目標1 安全で快適な住宅ストックの形成</b>			
①子育て世代に住みやすい住宅の確保	→	→	→
②住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進	→	→	→
③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	→	→	→
④定住促進のための良質な住宅ストックの確保	→	→	→
<b>基本目標2 地域特性に対応した快適な住環境の形成</b>			
①地域の伝統・文化等と調和した豊かな住環境づくり	→	→	→
②まちなか居住の推進	→	→	→
③良好な生活環境や田園居住環境の維持形成	→	→	→
④住みたくなる住環境づくりの推進	→	→	→
<b>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</b>			
①住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実	→	→	→
②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	→	→	→
<b>基本目標4 多様なニーズに対応した公営住宅等の確保</b>			
①住宅セーフティネットの構築	→	→	→
②子育て世帯向けの公営住宅の確保	→	→	→
③多様化するニーズに対応した公営住宅等の確保	→	→	→

※実線は施策の実施期間を表しており、点線は準備期間を表しています。

## 6-2 住宅施策の実現に向けて

本計画では、地域特性に応じた住まいづくりを目指し、『快適な生活空間が確保され地域がきらめく住まいづくり』の実現のための住宅施策を検討してきました。

しかしながら、こうした施策は市民や事業者の合意や協力がなければ実現できません。そのため、さまざまな主体と連携し、計画的に推進していきます。

**① 平川市らしい住まいづくりについて**

本市では、高齢化や世帯分離が進んでいくことにより、昔ながらの住まいや集落の維持が難しくなっているところもありますが、地域の歴史を受け継ぐ昔ながらの住まいは、環境負荷が少なく、住宅の立地場所が自然や景観に恵まれていることから、都会の方があこがれる住まいでもあります。このような本市の住まいの魅力を市民自身が自覚し、守り続けていくことが重要です。

したがって、市民・行政が住まいづくりの主体としての自覚を強め、パートナーシップによって、平川市らしい住まいづくりを推進していきます。

**② 住まいづくり情報の提供について**

市民と行政などが協働で、住まいづくりを進めていくためには、市民や事業者、団体などが住宅施策に関する情報を得て、共通の認識に立つことが必要と考えます。

そのため、広報をはじめ、ホームページなどにより市民や事業者などへ積極的に住まいづくりに関する情報を提供していきます。また、施策が多岐にわたる可能性もあることから、関係機関との連携を密にし、一元的な住宅・住環境に関する情報提供を行い、市民やU・J・Iターン者などが、住まいに関する情報が得られやすい環境の構築を図っていきます。

**③ 公営住宅等の供給について**

公営住宅の目的は、公営住宅法において「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、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」とされており、低所得者に対する公営住宅の適正量を確保し、住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯などを救済する役割を担っています。

これらのことから、既存の市営住宅に関しては、周期的な維持修繕のほか、長寿命化等の個別改善を行い、計画的な整備を進めます。また、今後、高齢化や世帯分離が進む中で、一人暮らしの高齢者や子育て世代、障害者も増加していくものと思われ、これらの方々に対応した公営住宅のバリアフリー化や新たな公営住宅等の供給を促進していきます。



# 参考資料

## 目次

<b>I. 本市における住生活施策の紹介</b> .....	<b>55</b>
1. 地区整備計画 .....	56
2. 平川市生け垣推進事業補助金交付制度 .....	59
<b>II. 参考施策・事例</b> .....	<b>61</b>
1. 青森のスギ木づかい住宅推進事業 .....	62
2. あんしん賃貸支援事業 .....	62
3. 既存住宅の住宅性能表示制度 .....	63
4. 既存住宅保証制度 .....	63
5. 景観アドバイザー制度(青森県) .....	64
6. 高齢者向け優良賃貸住宅制度 .....	64
7. 自治体による空き家情報提供 .....	65
8. 終身建物賃貸借制度 .....	65
9. 住宅完成保証制度 .....	66
10. 住宅性能表示制度(新築) .....	66
11. 住宅性能保証制度 .....	67
12. シルバーハウジング・プロジェクト制度 .....	68
13. 住み替え住宅情報バンク .....	69
14. 特定優良賃貸住宅制度 .....	70
15. マンションみらいネット .....	71
16. リフォネット登録事業者制度 .....	72
17. 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 .....	73
18. 高齢者の居住の安定確保に関する法律 .....	74
19. 住宅の品質確保の促進等に関する法律 .....	75
20. 財団法人 住宅保証機構 .....	76
21. 株式会社 建築住宅センター .....	77
22. 独立行政法人 都市再生機構 .....	77
23. 財団法人 マンション管理センター .....	78

---

<b>Ⅲ. アンケート調査概要</b> .....	<b>79</b>
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
<b>Ⅳ. 本計画の検討体制</b> .....	<b>95</b>
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
<b>Ⅴ. 用語集</b> .....	<b>99</b>

## 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50㎡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 ㎡

#### 【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50㎡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 ㎡

## 【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1㎡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 m<sup>2</sup>

#### 【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1.0m<sup>2</sup>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UJ1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、UJ1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で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(「代替履行业者」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

## 1.2. 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

### 1.3. 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えます。)

#### ○住宅の規模等

各戸の床面積(住戸専有面積)は、原則50m<sup>2</sup>以上125m<sup>2</sup>以下で、かつ、2つ以上の居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

## 1.6. 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

## 1.7. 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。

## 1 8. 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・床や雨水の浸入を防止する部分）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 自由記入欄	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。

### 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、市民の皆様に住宅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: _____) |        |        |           |       |

問8. 現在の住宅に入居した理由をお答えください。あてはまるもの全てに○をつけてください。  
 (今までに転入・転出されたことのない方はお答えの必要はありません。)

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

問9. 住宅の設備や性能など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まらの景観	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

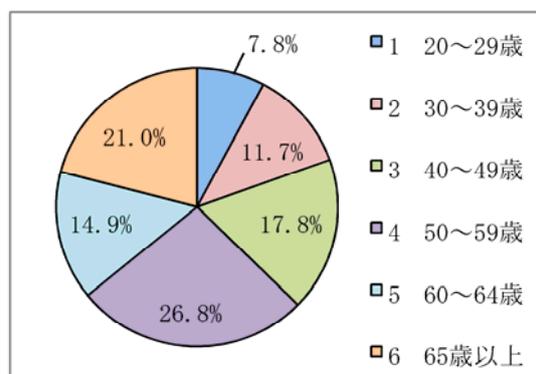
- |                |        |        |           |       |
|----------------|--------|--------|-----------|-------|
| 1. 平川市内        | 2. 弘前市 | 3. 黒石市 | 4. その他の県内 | 5. 県外 |
| 6. その他(具体的に: ) |        |        |           |       |



## 4. アンケート調査結果

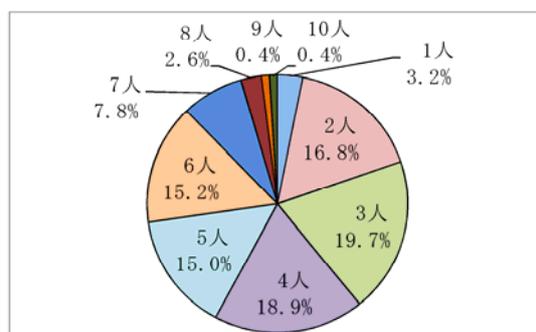
### 問1. <回答者の年齢区分>

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。



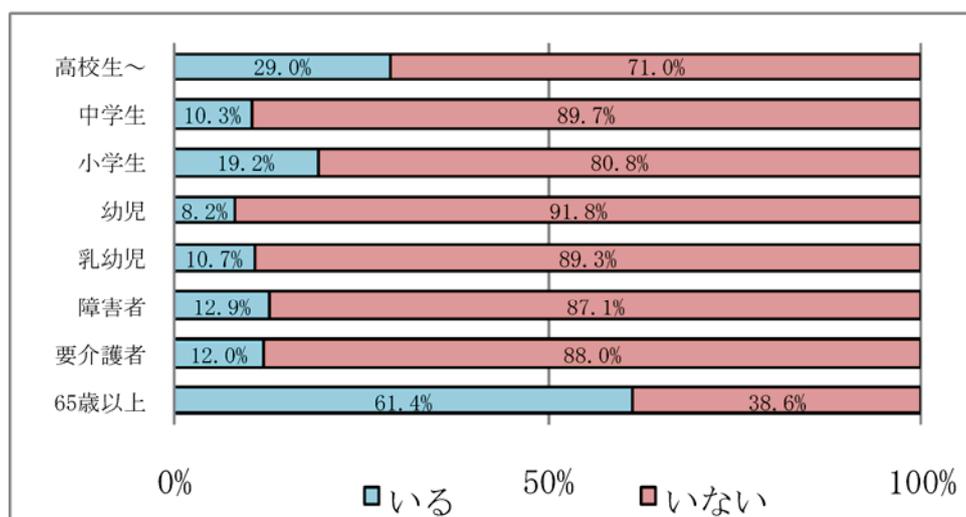
### 問2. <家族の人数>

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>

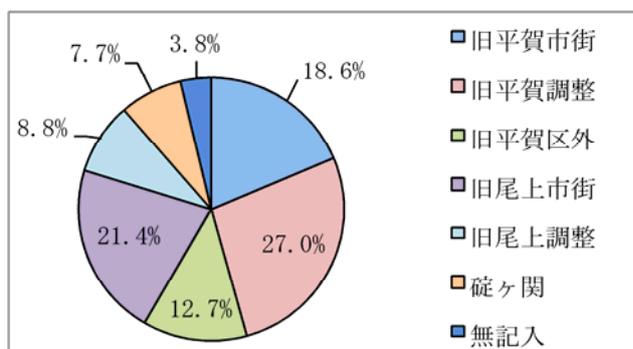
65歳以上の方がいる世帯が61.4%と極めて高くなっています。この傾向は、問2の大人世帯傾向に合わせて、本市の家族構成の大きな特徴として考える事が出来ます。乳幼児や小中学生がいる世帯は約10%～20%であり、極めて少ない状況です。



問4. <居住地の町会名の記入>

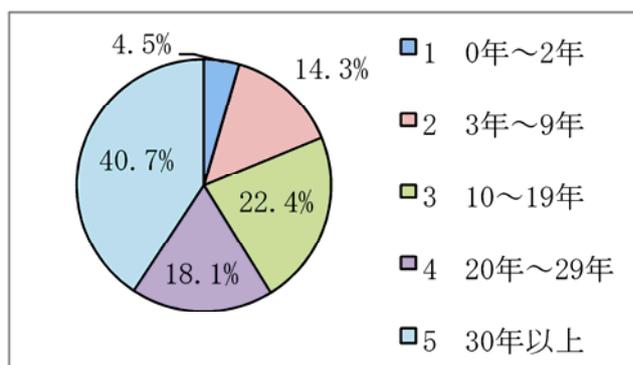
町会名の記入から居住地区を類別しました。市街化区域が約40%、市街化調整区域が約35%、その他が25%です。平川市の特徴は市街化調整区域人口が市街化区域人口と同程度であることです。

- ・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



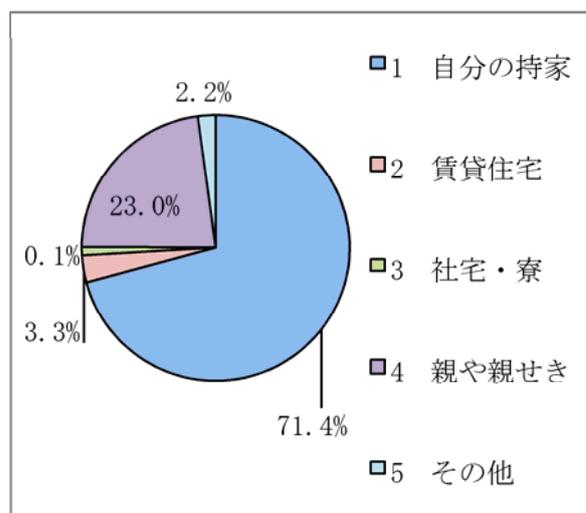
問5. <居住年数>

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>

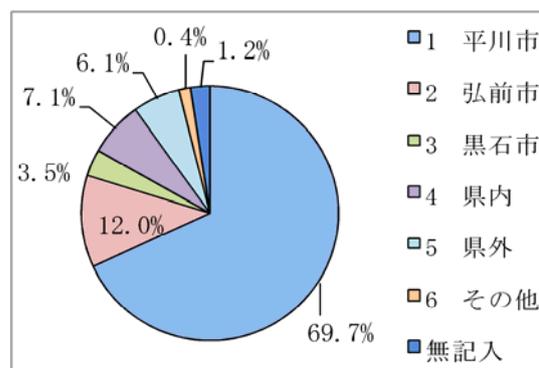
住宅の所有状況は、基本的に持家で約70%です。そのほか、親の家等が23%と賃貸住宅や社宅・寮がきわめて少ない特異な構造となっています。



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。

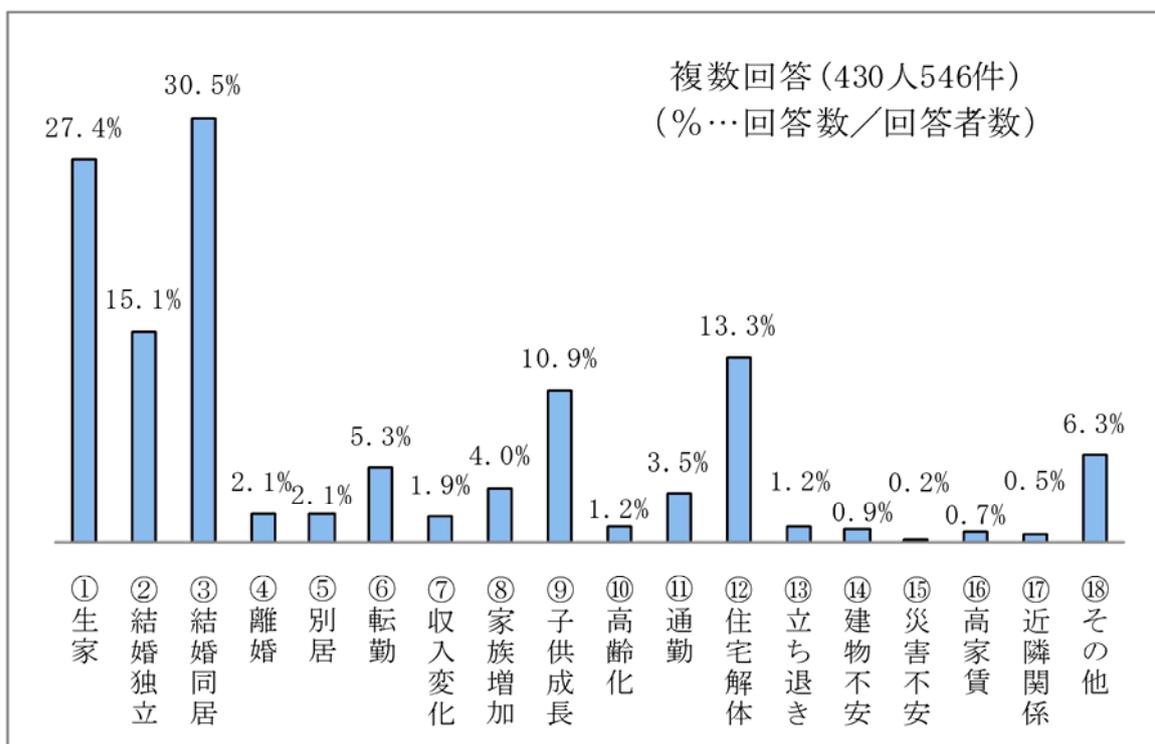
また、県外からの移住は6.1%と少ない状況です。



問8. <転居の理由>

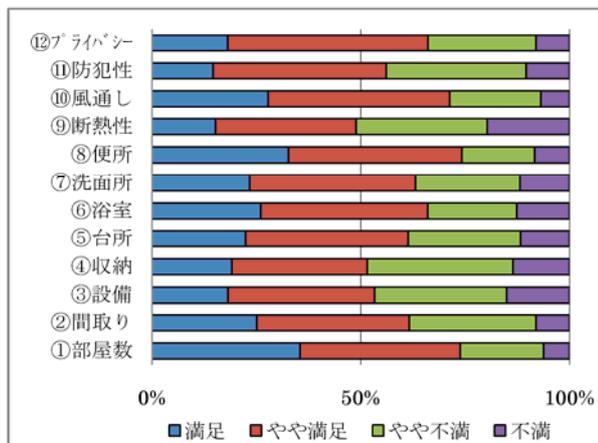
転居の理由は、「結婚して親と同居する」が最も多く次いで「生家であるから」となっており、実家に同居が基本となっています。このことが、家族の人数が多い要因と考えられます。

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。



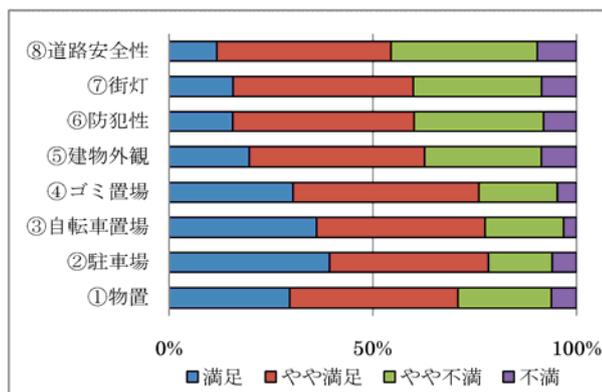
問 9. <住宅の設備や性能など>

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も相まって、住宅が老朽化しているためではないかと考えられます。



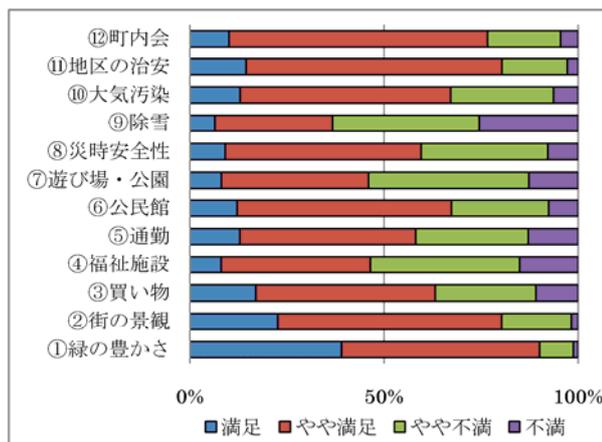
問 10. <住宅まわり>

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>

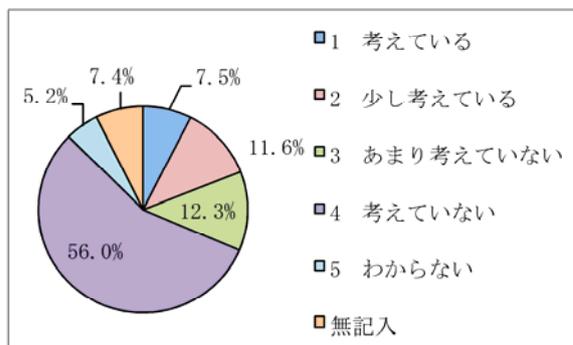
近隣環境の満足度については道路の除雪、子供の遊び場や公園、病院や福祉施設について不満要素が高くなっています。



問 1 2. <住み替え意向>

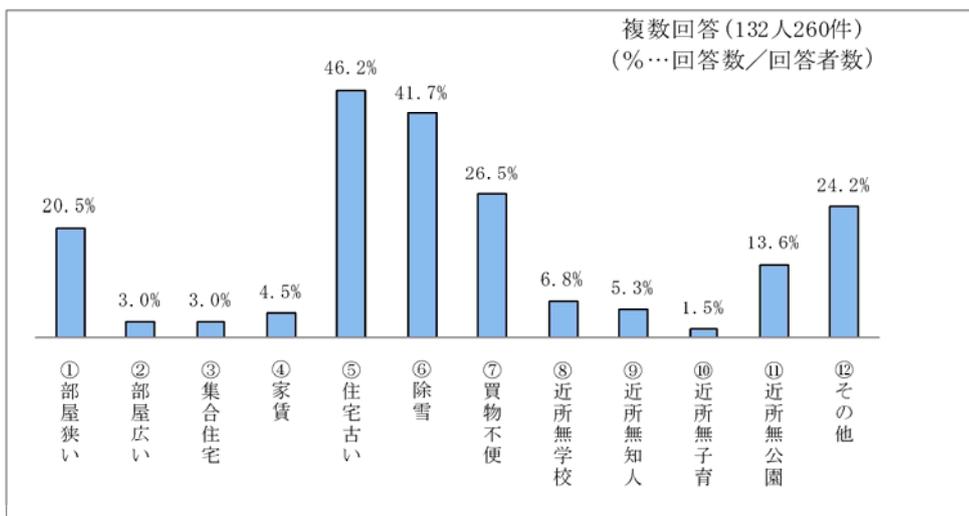
住み替えの意向があるかどうかを聞いた設問です。住宅需要の基本的な指標です。

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。



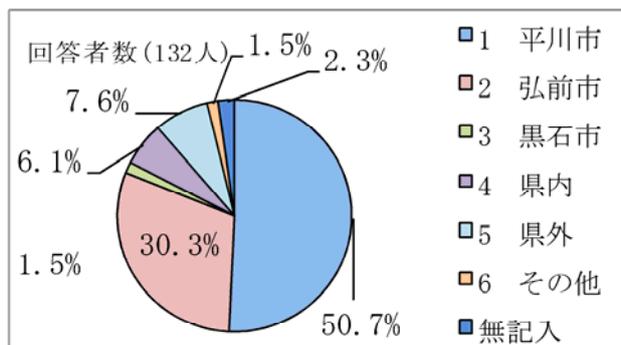
問 1 3. <住み替え理由>

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。



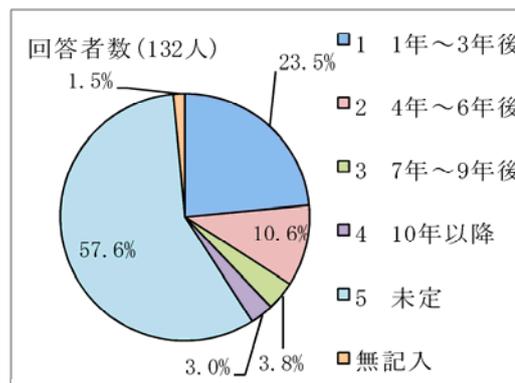
問 1 4. <住み替え場所>

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。



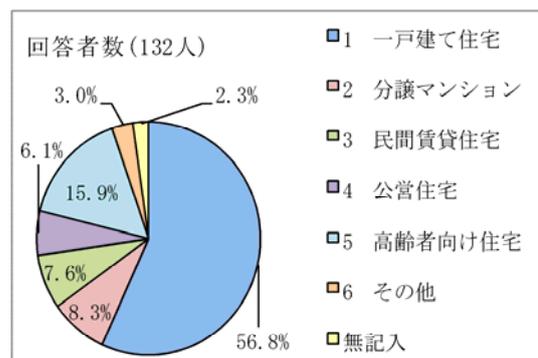
問15. <住み替え予定時期>

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。



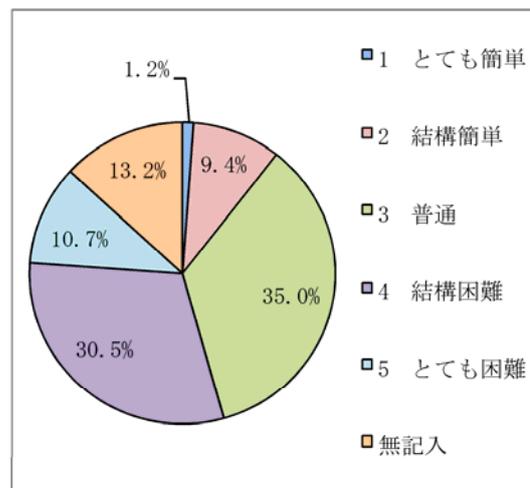
問16. <住み替え対象住宅>

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>

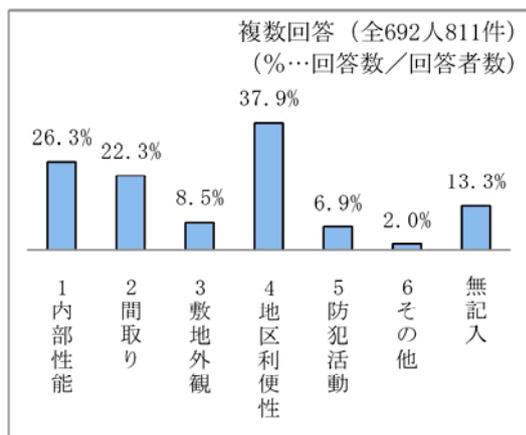
気に入った住宅を見つけることが容易かどうかの質問です。住宅流通の利便性を確認するものです。困難としている見方が約 40%となっています。



問18. <住宅を探すポイント>

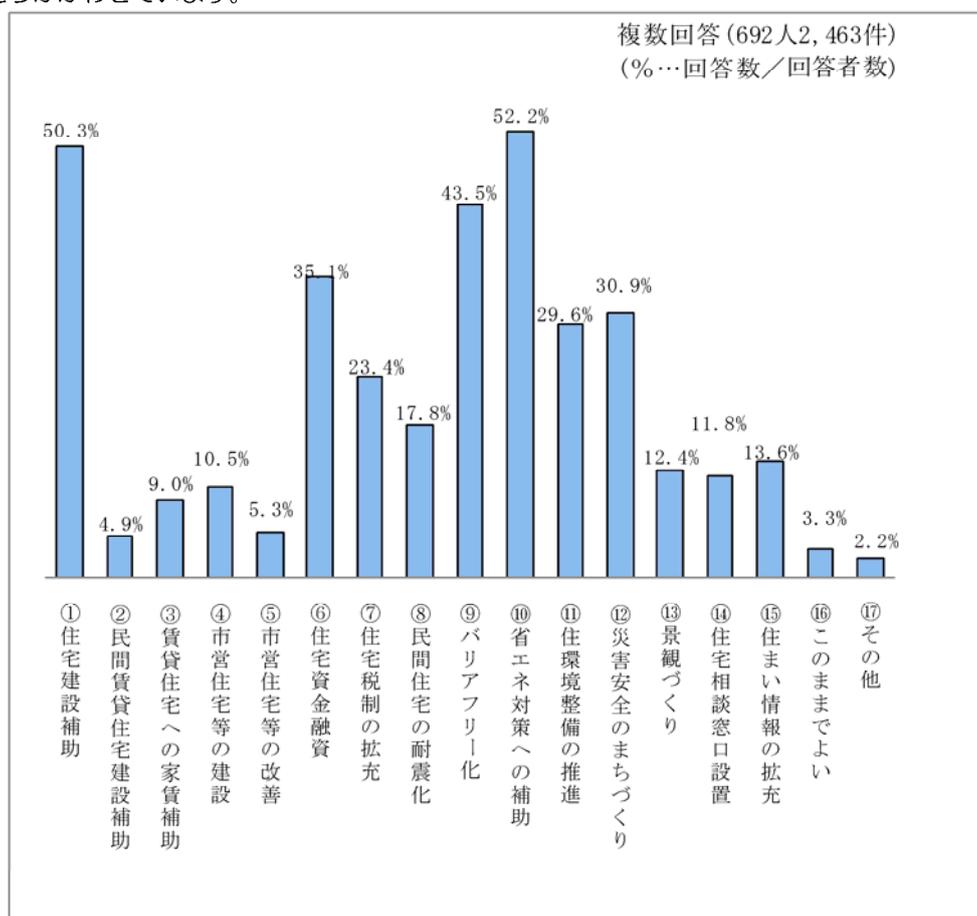
地区の利便性やサービス施設の立地が住宅を探す重要なポイントとなっています。住宅の内部性能や間取りもそれぞれ 20%以上が支持していますが、住宅が立地する地区の利便性 32.4%には及びません。

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委員長の互選 (都市計画課長に決定)</li> <li>2. 平川市住生活基本計画の業務内容に関する説明</li> <li>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</li> <li>4. 今後のスケジュール</li> </ol>
H22.5.19(水)	第2回策定委員会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計画内容の検討 <ol style="list-style-type: none"> <li>①平川市住生活基本計画の目的と位置づけ</li> <li>②住宅事情に関する現況</li> <li>③住宅事情及び住生活における課題</li> </ol> </li> <li>2. 今後のスケジュール</li> </ol>
H22.6.22(火)	第3回策定委員会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計画内容検討 <ol style="list-style-type: none"> <li>①第4章 住宅施策の目標</li> <li>②第5章 推進する住宅施策</li> </ol> </li> <li>2. 今後のスケジュール</li> </ol>
H22.7.16(金)	第4回策定委員会	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計画内容検討 <ol style="list-style-type: none"> <li>①住生活基本計画(案)</li> </ol> </li> <li>2. 今後のスケジュール</li> </ol>



## 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か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づくり方について、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。

**《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。

