

平川市住生活基本計画

～ 安全・安心・快適で暮らし輝く住み続けたいまちづくり ～

策定 平成 22 年 7 月

改定 令和 2 年 3 月

平 川 市

平川市住生活基本計画

目 次

1. 平川市住生活基本計画の目的と位置づけ	1
1.1 計画改定の背景と目的	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 計画期間	2
2. 住宅事情に関する現況	3
2.1 本市の概況	3
2.2 本市の住宅事情	9
2.3 公営住宅の状況	23
2.4 意向調査からみた市民ニーズ	26
2.5 上位計画・関連計画	30
3. 住宅事情及び住生活における課題	36
4. 住宅施策の目標	37
4.1 基本理念	37
4.2 基本目標	38
5. 推進する住宅施策	39
6. 具体的な推進施策	42
7. 計画実現に向けて	53
参考資料	
I. 参考施策	55
II. 本計画の検討体制	57
III. 用語集	61
※計画書中の語句用語の説明を記載（※で表記）	

1. 平川市住生活基本計画の目的と位置づけ

1.1 計画改定の背景と目的

平成 18 年 6 月、わが国の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、「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。

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、平成 22 年 7 月に「平川市住生活基本計画」を策定し、目指すべき住まい・まちづくりの方向性とその実現に向けた具体的な施策を展開してきました。

平成 22 年の計画策定から約 10 年が経過し、計画の見直しが必要な時期となっています。また、今般の社会経済状況の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、平成 28 年 3 月に国の「住生活基本計画（全国計画）」が、平成 29 年 3 月に青森県の「青森県住生活基本計画」が改定されました。

このことを踏まえ、本市の地域特性などに配慮した住宅施策に関する「平川市住生活基本計画」を改定することとします。

1.2 計画の位置づけ

本計画は、本市の総合計画である「第2次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。

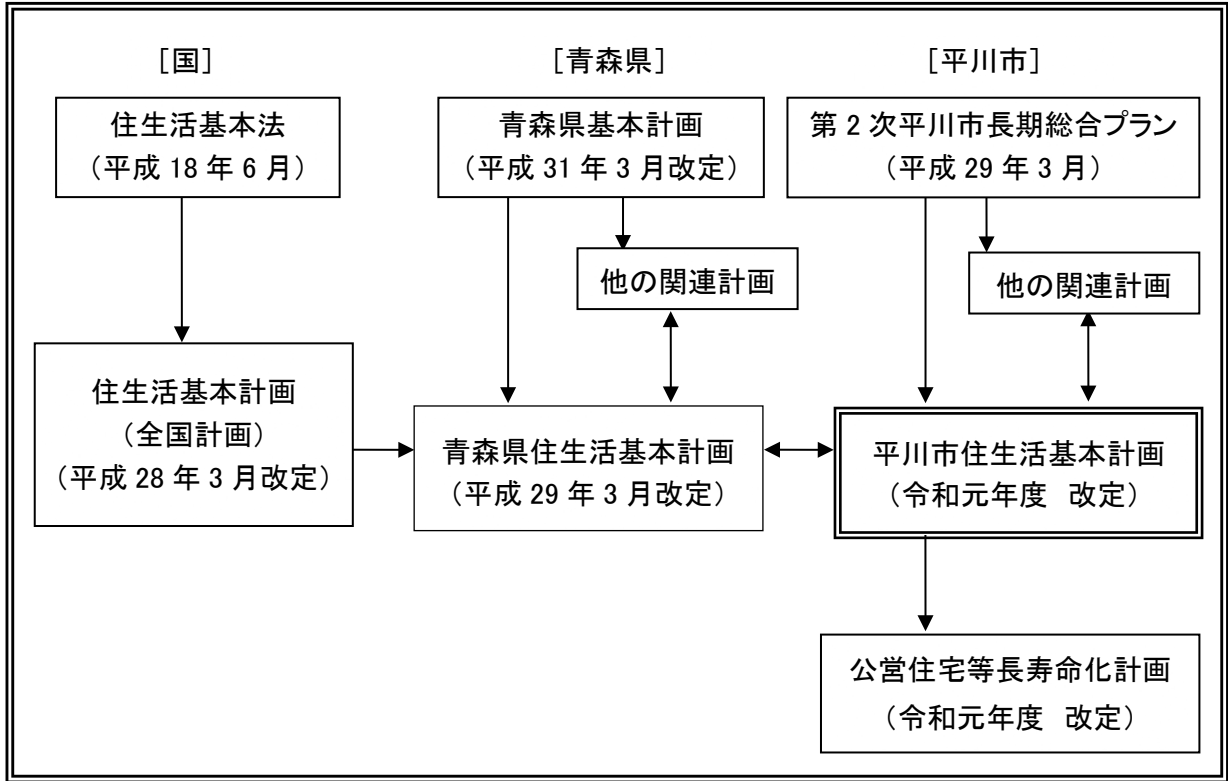


図 1-1 平川市住生活基本計画の位置づけ

1.3 計画期間

本計画は令和元年を基準年とし、令和2年度（2020年）から令和11年度（2029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、必要に応じて概ね5年後に見直しを行います。

2. 住宅事情に関する現況

2.1 本市の概況

2.1.1 自然的条件

(1) 位置

本市は、津軽平野の南東部に位置し、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、南は秋田県大館市に接しています。市域は東西約 31km、南北約 25km に広がり、総面積は 346.01 km²を有しています。



図 2-1 平川市の位置

出典：第 2 次平川市長期総合プラン

(2) 地勢

本市の地勢は、津軽平野の一部である平地、それを取り巻く丘陵地帯、南八甲田連峰の山地の 3 種類に大別されます。平地では市街地が形成されており、また岩木川水系の平川とその支流である浅瀬石川の恵みを受けた肥沃な土壌を利用した水田地帯が広がっています。丘陵地帯では、主にりんご栽培が行われています。櫛ヶ峰（標高 1,516m）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。また、山林は本市の総面積の約 7 割を占め、このうちの約 8 割は国有林となっています。

2.1.2 社会的条件

(1) 歴史

本市には旧石器時代・縄文時代から近世にわたる遺跡が各所にあり、発掘調査より、この地域における稲作文化はおよそ 2000 年前から伝えられており、古来より肥沃な穀倉地帯として発展してきました。現在の平川市は、鎌倉時代に区分された「平賀郡」に属し、津軽四代藩主信政公が「郡」を「庄」と替え「平賀庄」として明治新政に至るまで存在しました。

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「碓ヶ関村」が誕生しました。昭和 30 年 1 月 1 日に「尾上町」「猿賀村」の合併により「尾上町」が誕生し、同年 3 月 1 日に「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、「平賀町」が誕生しました。

度重なる合併を繰り返し、平成 18 年 1 月 1 日に「平賀町」「尾上町」「碓ヶ関村」の 2 町 1 村が合併し、現在の平川市が誕生しました。

(2) 交通

1) 公共交通

本市の公共交通として、鉄道は平賀地域と尾上地域に弘前市と黒石市を結ぶ弘南鉄道弘南線が運行しており、館田駅・平賀駅・柏農高校前駅・津軽尾上駅・尾上高校前駅の 5 つの駅があります。

また、碓ヶ関地域には JR 奥羽本線が運行しており、碓ヶ関駅・津軽湯の沢駅の 2 つの駅があります。

バス路線は、市内を運行するコミュニティバスとして、平賀地域を循環する平川市循環バスが 4 路線（新屋・尾崎線、唐竹・広船線、杉館・松崎線、岩館・大坊線）、平賀地域と碓ヶ関地域を結ぶ碓ヶ関・平賀線バス、尾上地域を運行する乗り合いタクシーが 2 路線（尾上日沼線、尾上金屋線）があります。

また、市内を経由して弘前市や黒石方面を結ぶ路線バスが 4 路線（弘前～黒石線、弘前～碓ヶ関線、黒石～尾上線、黒石～温川線）があります。

2) 道路ネットワーク

道路ネットワークは、広域的な役割を果たす東北縦貫自動車道の高速道路、国道 7 号、国道 102 号、国道 454 号などの幹線道路により構成されています。なお、骨格道路は主に弘前市及び黒石市とのつながりが強く、生活道路は市の北西部に位置する市街地周辺に集中しています。

尾上地域と平賀地域は県道 13 号大鱈浪岡線及び市道尾上小和森線、平賀地域と碓ヶ関地域は国道 7 号でつながっています。

(3) 産業

本市の基幹産業は農業であり、主要な農産物はりんごと米となっています。

本市の就業人口の総数は、平成2年から平成27年までの25年間で3,623人(18.2%)減少しています。

産業別就業人口割合では、農林業などの第1次産業は平成2年には34.6%を占めていましたが年々減少し、平成27年には24.3%まで減少しています。第2次産業は平成12年以降減少し、平成27年には22.2%となっています。第3次産業は就業者全体のうち最も多くを占めており、平成2年の38.4%から、平成22年には52.9%まで増加しています。

表 2-1 産業別就業人口の推移

単位：人

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総数	19,954	19,616	19,373	18,556	17,185	16,331
第1次産業	6,912	6,033	5,202	4,876	4,551	3,972
第2次産業	5,356	5,280	5,378	4,452	3,825	3,630
第3次産業	7,667	8,286	8,791	9,204	8,803	8,641
分類不能の産業	19	17	2	24	6	88

出典：国勢調査

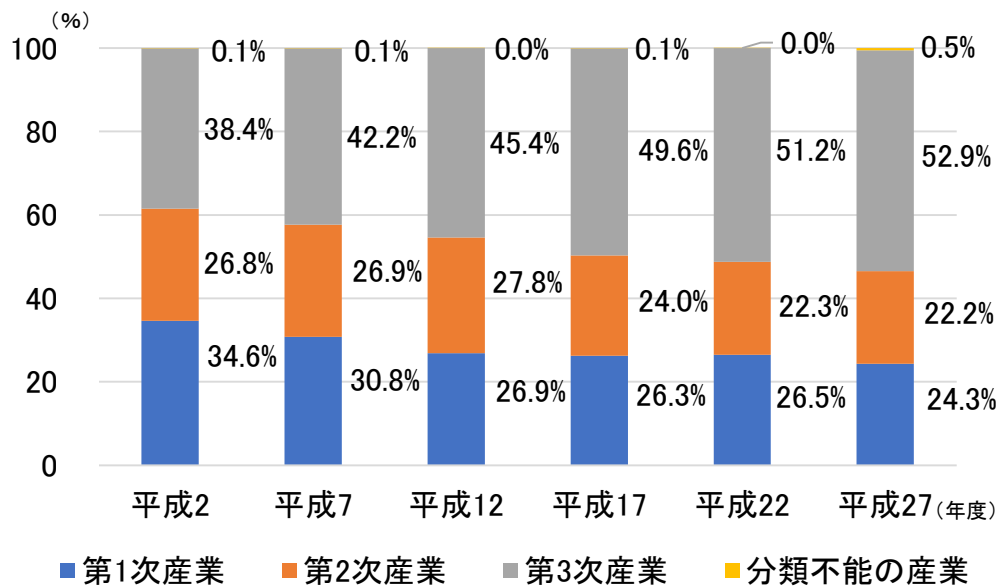


図 2-2 産業別就業人口割合の推移

出典：国勢調査

表 2-2 産業ごとの就業人口上位5位（平成27年）

順位	産業(大分類)	就業者数(単位:人)	割合
1	A 農業, 林業のうち農業	3,942	24.1%
2	I 卸売業, 小売業	2,398	14.7%
3	E 製造業	2,201	13.5%
4	P 医療, 福祉	2,021	12.4%
5	D 建設業	1,424	8.7%

出典：国勢調査

2.1.3 人口・世帯数の推移

(1) 人口・世帯数の推移

平成27年における本市の人口は32,106人、世帯数^{*1}は10,129世帯となっております。平成2年からの25年間で人口は5,842人(15.4%)減少し、世帯数は573世帯(6.0%)増加しており、人口減少と核家族化の傾向がみられます。

平成27年の平均世帯人員は1世帯当たり3.17人であり、青森県(2.56人)及び青森県内市部平均(2.51人)よりも高い状況にありますが、経年的には縮小しています。

表 2-3 人口・世帯数の推移

項目		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
青森県	人口(A)	1,482,873	1,481,663	1,475,728	1,436,657	1,373,339	1,308,265
	世帯総数(B)	455,304	482,731	506,540	510,779	513,385	510,945
	平均世帯人員(A/B)	3.26	3.07	2.91	2.81	2.68	2.56
市部	人口(A)	941,471	955,252	960,316	1,044,992	1,054,602	1,013,321
	世帯総数(B)	306,547	329,899	348,084	384,858	402,619	403,491
	平均世帯人員(A/B)	3.07	2.90	2.76	2.72	2.62	2.51
平川市	人口(A)	37,948	36,876	36,454	35,336	33,764	32,106
	世帯総数(B)	9,556	9,533	9,826	10,074	10,063	10,129
	平均世帯人員(A/B)	3.97	3.87	3.71	3.51	3.36	3.17

出典：国勢調査

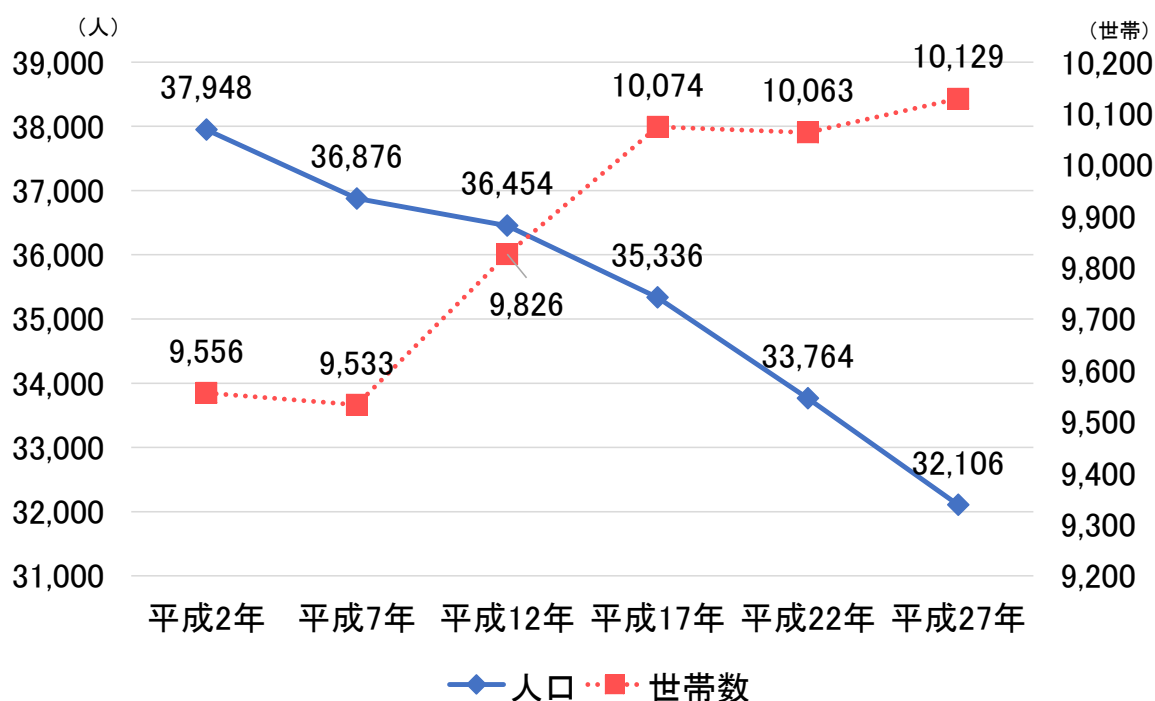


図 2-3 平川市の人口・世帯数の推移

出典：国勢調査

(2) 年齢別人口の推移・老年人口割合

15歳未満の年少人口及び15歳～64歳の生産年齢人口は一貫して減少しているのに対し、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年は総人口のうち11.1%でしたが、平成27年には31.4%にまで増加しています。

表 2-4 年齢別人口の推移

区分	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
1) 15歳未満	8,631	8,193	7,098	5,963	5,207	4,671	4,081	3,634
構成比	22.1%	21.0%	18.7%	16.2%	14.3%	13.2%	12.1%	11.3%
2) 15～64歳	26,019	25,794	25,131	23,984	23,060	21,554	20,292	18,384
構成比	66.8%	66.3%	66.2%	65.0%	63.3%	61.0%	60.1%	57.3%
3) 65歳以上	4,329	4,945	5,719	6,929	8,187	9,111	9,391	10,085
構成比	11.1%	12.7%	15.1%	18.8%	22.5%	25.8%	27.8%	31.4%
合計	38,979	38,932	37,948	36,876	36,454	35,336	33,764	32,103
構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※年齢不詳があるため市の人口と一致しない場合がある

出典：国勢調査

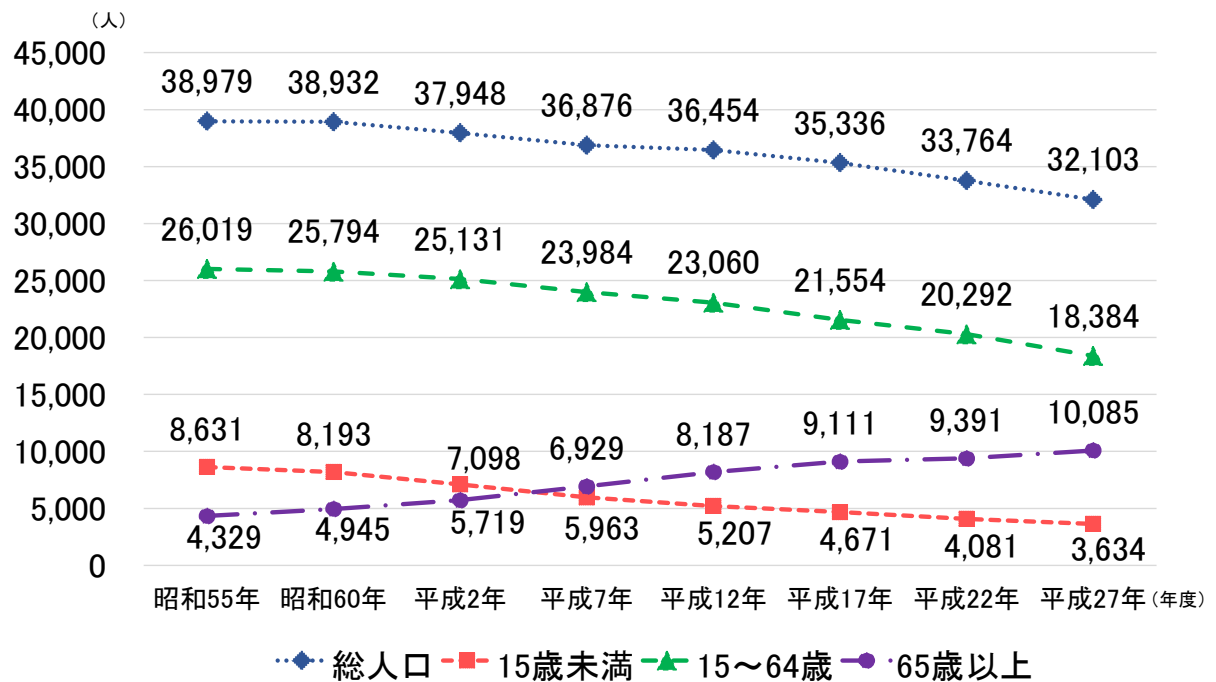


図 2-4 年齢別人口の推移

出典：国勢調査

(3) 世帯人員別構成

一般世帯のうち、世帯人員が5人以上の世帯の割合は、青森県全体では9.4%ですが、本市では19.2%を占めており、青森県全体と比較して大人数の世帯が多くなっています。

表 2-5 青森県・平川市の世帯人員別の世帯数

地域	総数※	世帯人数						
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人～
青森県	509,241	153,443	148,077	95,586	64,319	27,452	12,757	7,607
平川市	10,090	1,777	2,628	2,051	1,703	954	576	401

※総数は一般世帯数（総世帯数－施設世帯数）

出典：平成27年国勢調査

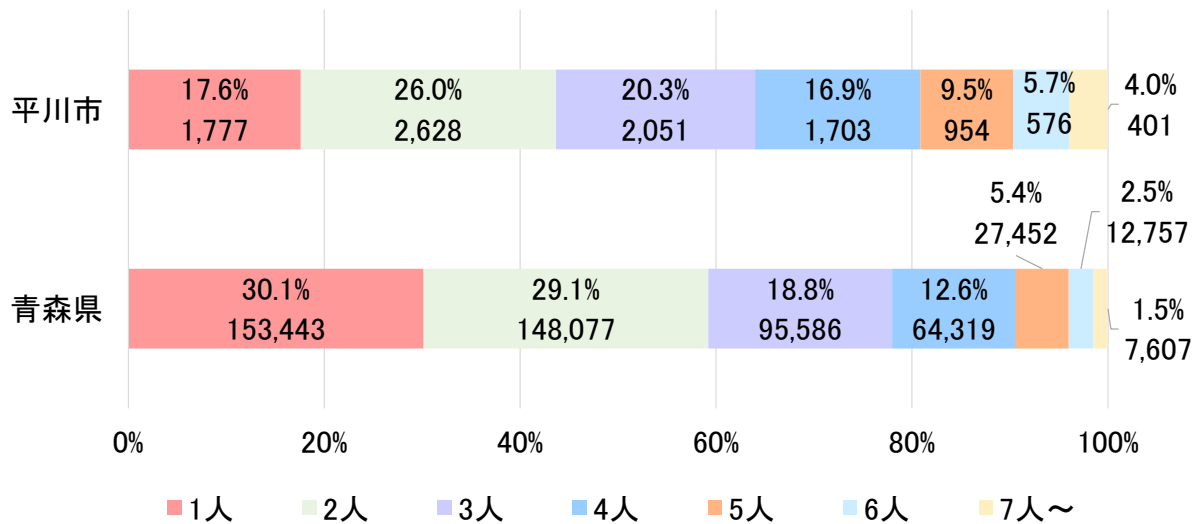


図 2-5 青森県・平川市の世帯人員別の世帯数の割合

出典：平成27年国勢調査

2.2 本市の住宅事情

2.2.1 住宅事情の現況

(1) 持ち家率

本市の持ち家率は89.0%であり、青森県全体（70.3%）と比較して高い割合となっています。

表 2-6 青森県・平川市の所有関係別住宅数

(戸)

地 域	持ち家	借 家	借 家				不 詳	合 計
			公営の 借家	都市再 生機構・ 公社の 借家	民営 借家	給与 住宅		
青森県	352,800	141,300	17,200	-	113,400	10,700	7,400	501,500
平川市	9,070	1,080	160	-	870	50	40	10,190

出典：平成30年住宅・土地統計調査※2

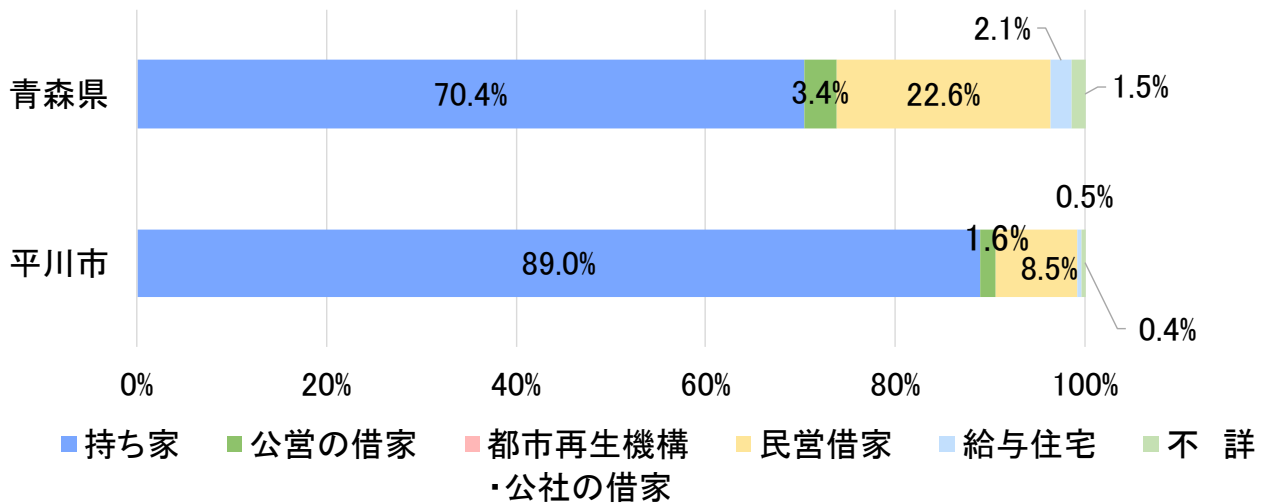


図 2-6 青森県・平川市の所有関係別住宅数の割合

出典：平成30年住宅・土地統計調査

(2) 建て方別

住宅の建て方別では、一戸建てが91.6%を占めており、青森県全体（75.2%）よりも高い状況です。また共同住宅の割合は7.0%に留まり、青森県全体（21.3%）よりも低くなっています。

表 2-7 青森県・平川市の建て方別住宅数

(戸)

地 域	一戸建て	長屋建	共同住宅 (1~2階建)	共同住宅 (3~5階建)	共同住宅 (6階建以上)	その他	合 計
青森県	377,200	15,700	75,300	24,100	7,600	1,600	501,500
平川市	9,330	130	540	170	-	20	10,190

出典：平成30年住宅・土地統計調査

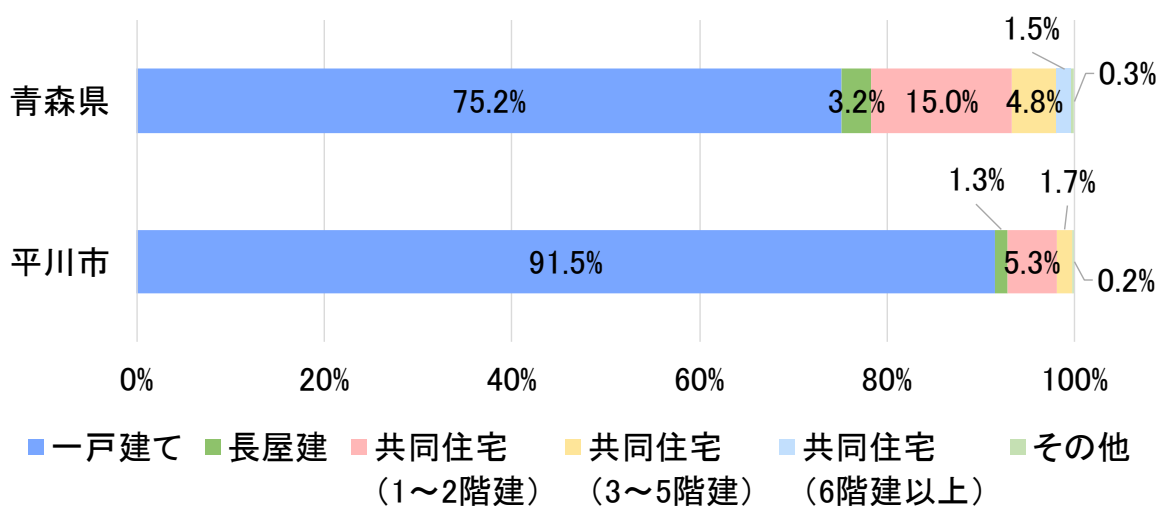


図 2-7 青森県・平川市の建て方別住宅数の割合

出典：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 構造別

本市における木造・防火木造の住宅の割合は合計 94.4%にのぼり、青森県全体（合計 86.9%）と比較して木造・防火木造の住宅割合が高くなっています。

表 2-8 青森県・平川市の構造別住宅数

(戸)

地 域	木 造	防火木造※	鉄筋・鉄骨 コンクリート	鉄骨造	その他	合 計
青森県	102,200	333,300	46,500	19,100	400	501,500
平川市	2,970	5,840	460	60	-	9,330

※防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタルサイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

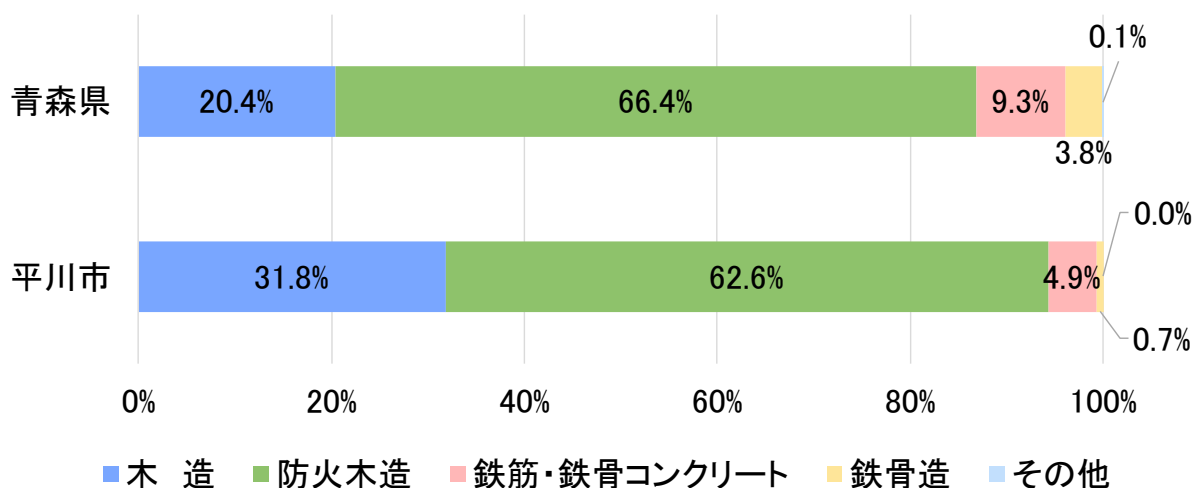


図 2-8 青森県・平川市の構造別住宅の割合

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(4) 建築時期別

本市における建築時期別住宅数の割合は、昭和56年の建築基準法改正により耐震基準が大幅に見直される前（昭和55年以前）に建築された住宅の割合は35.3%であり、青森県全体（26.5%）と比べて高い状況です。

表 2-9 青森県・平川市の建築時期別住宅数

地域	(戸)										合計
	昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成7年	平成8年～平成12年	平成13年～平成17年	平成18年～平成22年	平成23年～平成27年	平成28年～平成30年9月	不詳	
青森県	52,600	80,300	86,600	53,300	54,200	48,800	37,200	34,900	17,300	36,300	501,500
平川市	1,590	2,010	1,310	950	1,060	940	740	1,170	360	60	10,190

出典：平成30年住宅・土地統計調査

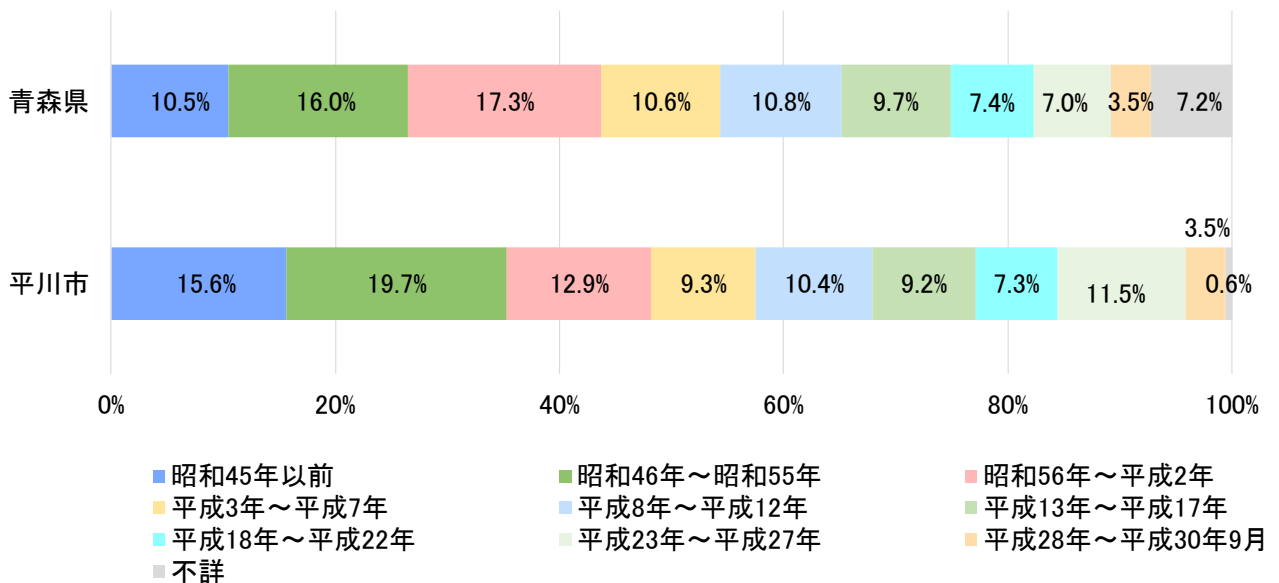


図 2-9 青森県・平川市の建築時期別住宅数の割合

出典：平成30年住宅・土地統計調査

2.2.2 住宅面積及び居住水準

(1) 住宅面積

1) 持ち家・借家別

本市の全住宅平均の1住宅当たり延べ面積は152.02㎡です。持ち家・借家別では、持ち家が161.90㎡、借家は68.98㎡となっており、いずれも青森県全体よりも広い状況となっています。

また、本市の全住宅平均の1人当たり延べ面積は50.62㎡です。持ち家・借家別では、持ち家が52.16㎡、借家は31.97㎡となっており、持ち家は青森県全体よりも狭い状況となっています。

表 2-10 平川市における1住宅・1世帯・1人当たり住宅面積（持ち家・借家別）

項目	持ち家	借家					総数
			公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	
住宅数(戸)	9,070	1,080	160	—	870	50	10,150
1住宅当たり延べ面積(㎡)	161.90	68.98	57.13	—	66.92	148.63	152.02
世帯数(世帯)	9,070	1,080	160	—	870	50	10,150
1世帯当たり延べ面積(㎡/世帯)	161.90	68.98	57.13	—	66.92	148.63	152.02
世帯人員(人)	28,150	2,330	370	—	1,850	110	30,480
1人当たり延べ面積(㎡/人)	52.16	31.97	24.70	—	31.47	67.56	50.62

出典：平成30年住宅・土地統計調査

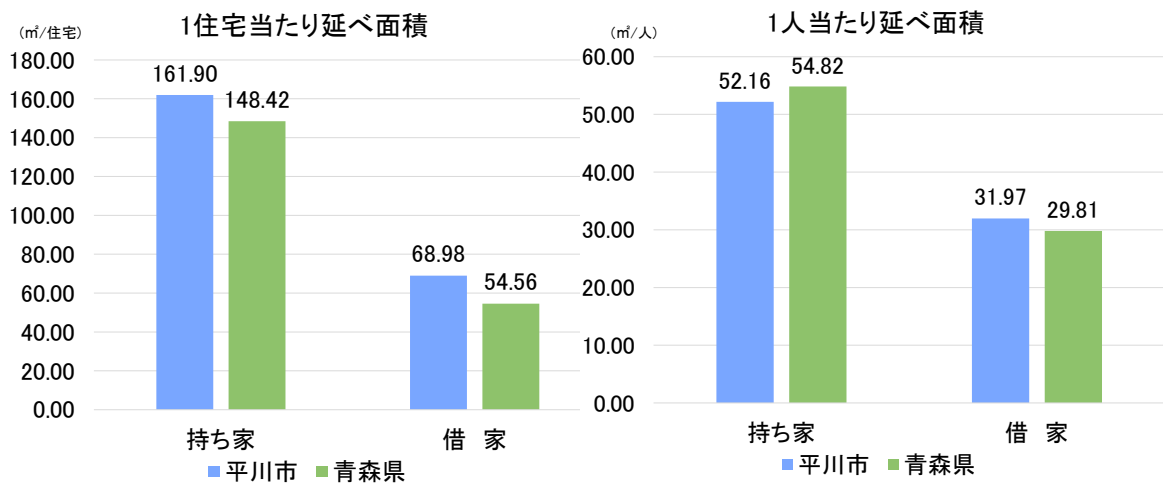


図 2-10 青森県・平川市の1住宅当たり・1人当たり住宅面積の比較

出典：平成30年住宅・土地統計調査

2) 建築時期別

本市における建築時期別の住宅面積は、住宅当たり延べ面積は昭和 55 年までは増加傾向にありましたが、近年は 120 m²前後となっています。1 人当たり延べ面積では、平成 2 年までは 60 m²前後でしたが近年は 40 m²前後に減少しています。

表 2-11 平川市における 1 住宅・1 人当たり住宅面積（建築時期別）

項目	昭和 45 年以前	昭和 46 年～ 昭和 55 年	昭和 56 年～ 平成 2 年	平成 3 年～ 平成 12 年	平成 13 年～ 平成 22 年	平成 23 年～ 平成 27 年	平成 28 年～ 平成 30 年 9 月
住宅数(戸)	1,590	2,010	1,310	2,010	1,680	1,170	360
1 住宅当たり 延べ面積(m ²)	154.42	169.12	163.01	157.82	143.70	119.26	121.22
世帯人員(人)	4,260	6,290	3,470	5,850	5,520	3,880	1,120
1 人当たり 延べ面積(m ² /人)	57.64	54.04	61.54	54.23	43.73	35.96	38.96

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

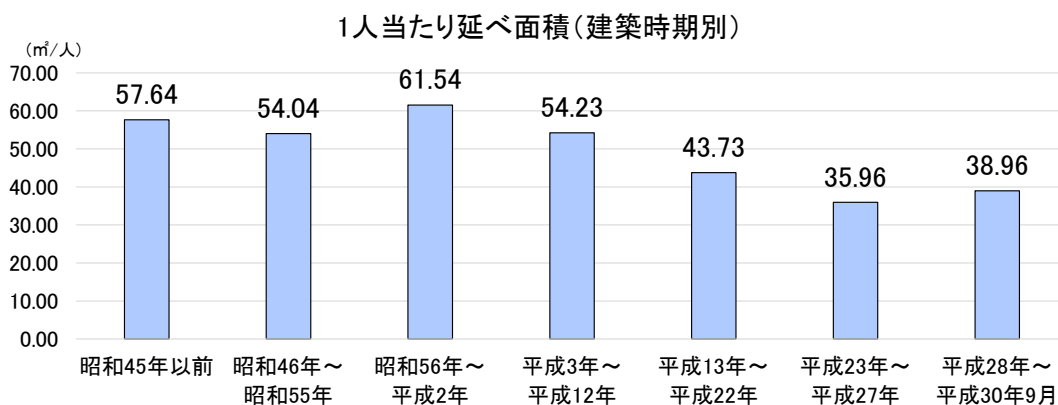
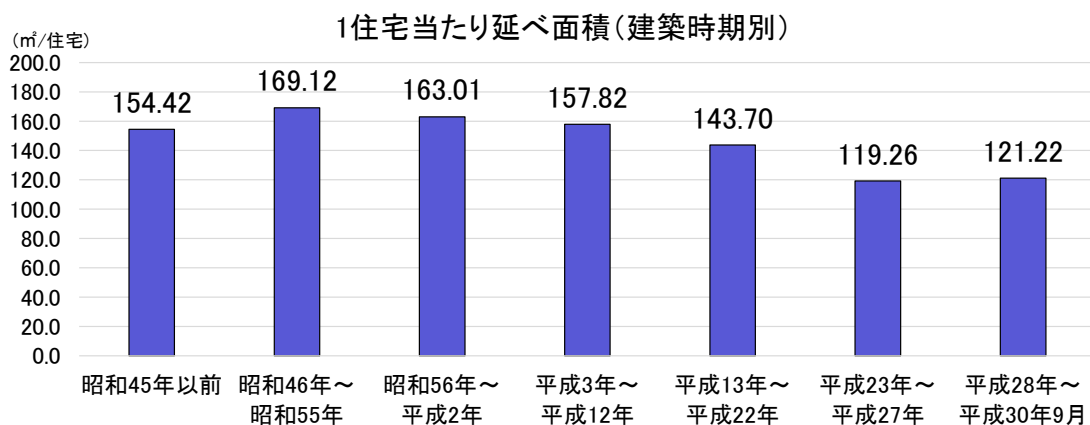


図 2-11 平川市における 1 住宅・1 人当たり住宅面積（建築時期別）

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(2) 居住水準

1) 居住水準の定義

「最低居住面積水準」及び「誘導居住面積水準」の定義は以下のとおりです。

・最低居住面積水準^{※3}

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）は、住宅性能水準（※）の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとします。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

※上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定します。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人とします。

※参考：世帯人数毎の最低居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準
単身者	25 m ²
2人	30 m ²
3人	40 m ²
4人	50 m ²
5人	60 m ²

・誘導居住面積水準^{※4}

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなります。

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) 一般型誘導居住面積水準

1) 単身者 55 m²

2) 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

1) 単身者 40 m²

2) 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

※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。

2) 所有関係別

本市における最低居住水準未達の世帯の割合は、全体で1%程度となっています。所有関係別の割合は、持ち家では最低居住水準未達の世帯はほとんどなく、誘導居住水準以上の世帯が8割を超えています。一方、借家では最低居住水準未達の世帯が10.2%占め、誘導居住水準以上の世帯は43.5%に留まっています。借家の内訳では、最低居住水準未達の世帯が民営借家（木造）で14.5%、民営借家（非木造）で5.6%となっています。

表 2-12 平川市における住宅の居住水準（所有関係別）

区分	最低水準未達の世帯	最低水準以上誘導居住水準未達の世帯	誘導居住水準以上の世帯	総数
主世帯総数	120	1,770	8,260	10,150
持ち家	10	1,270	7,790	9,070
借家	110	500	470	1,080
内訳: 公営の借家	-	60	100	160
内訳: 都市再生機構・公社の借家	-	-	-	-
内訳: 民営借家(木造)	100	300	290	690
内訳: 民営借家(非木造)	10	120	50	180
内訳: 給与住宅	-	20	30	50

出典：平成30年住宅・土地統計調査

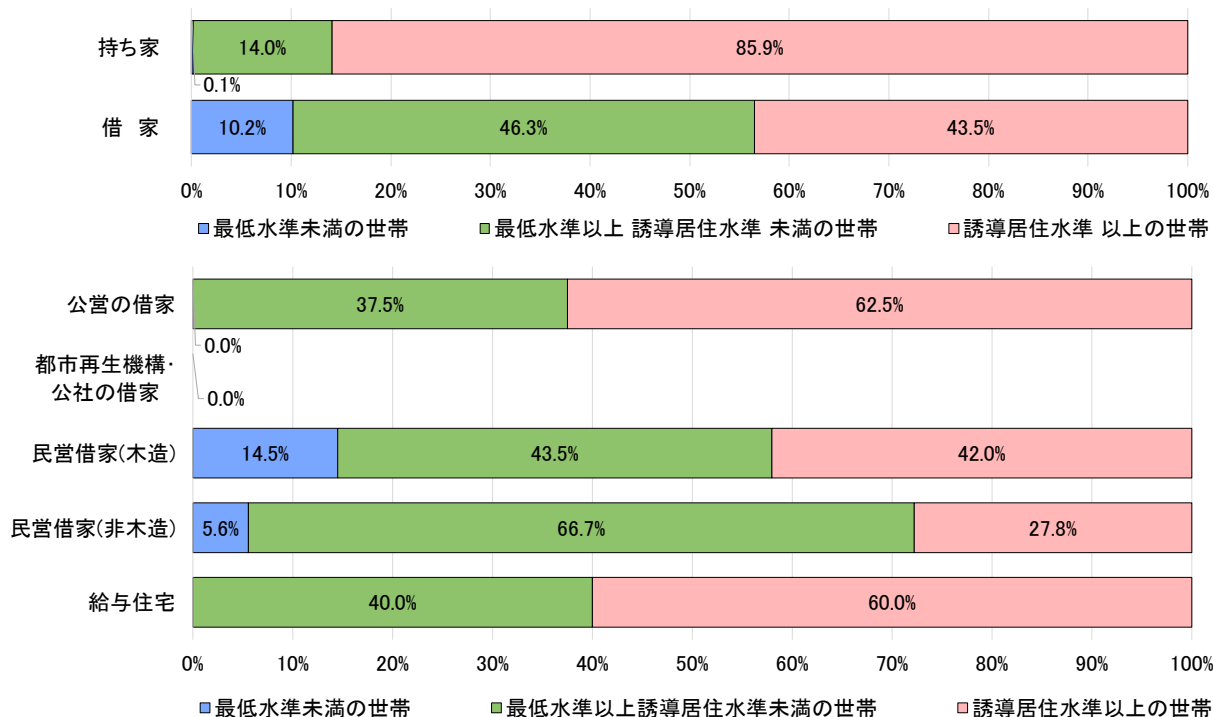


図 2-12 平川市における住宅の居住水準割合（所有関係別）

出典：平成30年住宅・土地統計調査

3) 世帯人数別

住宅の居住水準を世帯人数別で見ると、最低居住水準未満の世帯の割合はほぼ変わりませんが、誘導居住水準未満の世帯は、世帯人数が増えるに従い増加傾向にあります。

表 2-13 平川市における住宅の居住水準（世帯人数別）

区分	最低水準未満の世帯	最低水準以上誘導居住水準未満の世帯	誘導居住水準以上の世帯	総数
主世帯総数	120	1,770	8,260	10,150
1人	30	180	1,630	1,840
2人	10	240	2,500	2,750
3人	10	390	1,770	2,170
4人	50	410	1,200	1,660
5人	10	260	560	830
6人以上	10	290	590	890
不詳	0	0	10	10

出典：平成30年住宅・土地統計調査

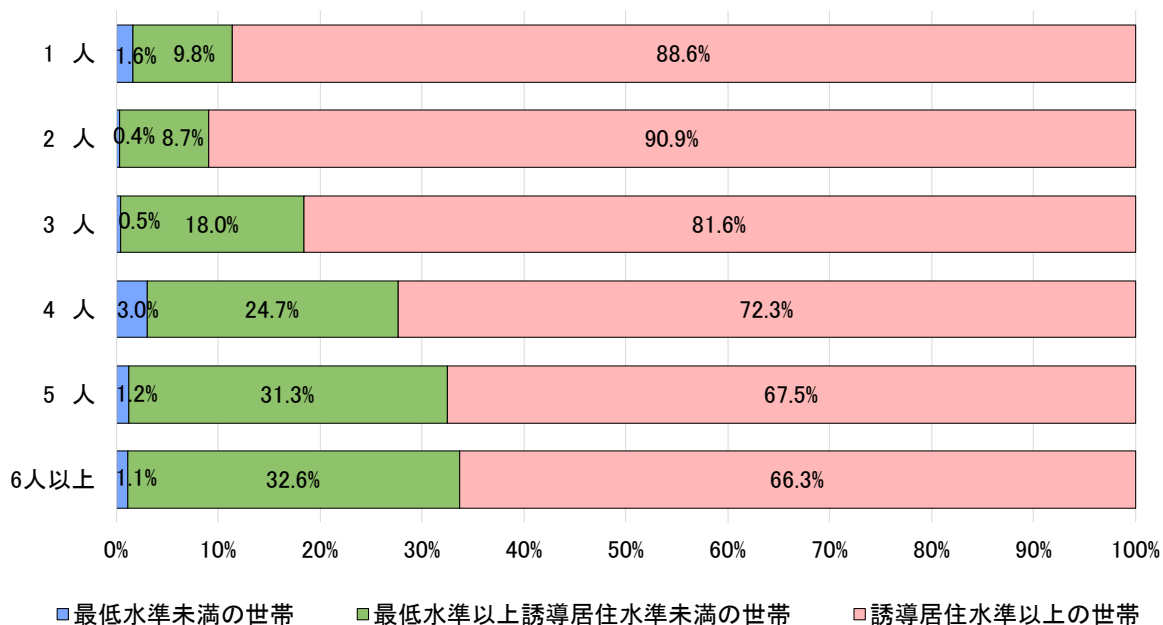


図 2-13 平川市における住宅の居住水準割合（世帯人数別）

出典：平成30年住宅・土地統計調査

4) 年齢階層別

住宅の居住水準を年齢階層別で見ると、年齢階層が高くなるにつれて誘導居住水準以上の世帯の割合が高くなっています。

表 2-14 平川市における住宅の居住水準（年齢階層別）

区 分	最低水準未満の世帯	最低水準以上誘導居住水準未満の世帯	誘導居住水準以上の世帯	総 数
主世帯総数	120	1,770	8,260	10,150
25歳未満	-	20	10	30
25～34歳	20	170	280	470
35～44歳	40	250	670	960
45～54歳	30	470	1,300	1,800
55～64歳	10	270	2,220	2,500
65歳以上	20	590	3,750	4,360
不 詳	-	-	30	30

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

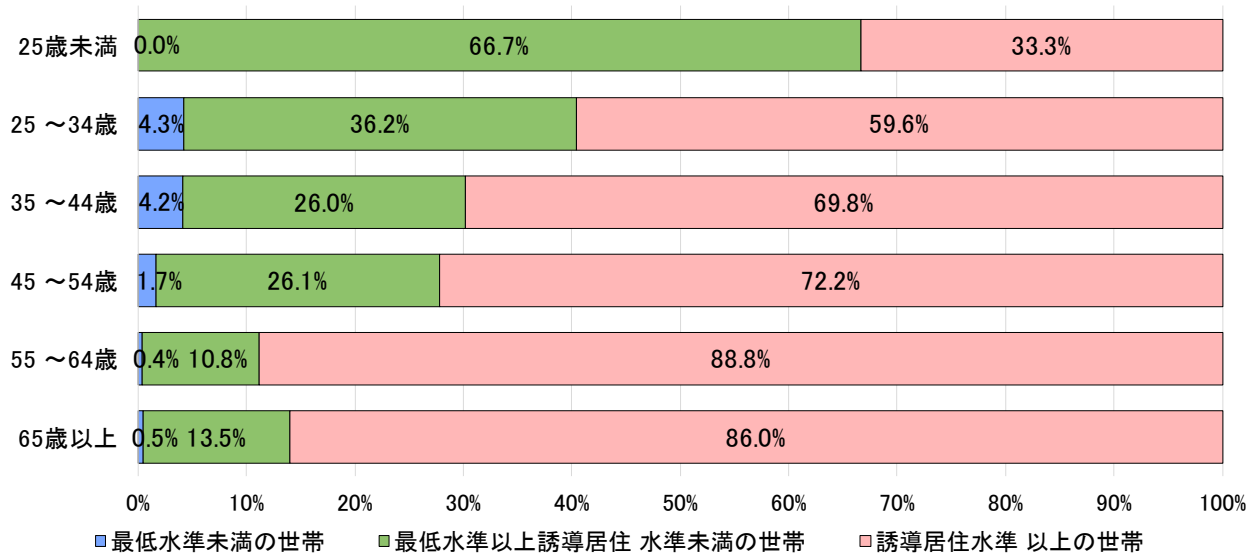


図 2-14 平川市における住宅の居住水準割合（年齢階層別）

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

2.2.3 高齢者世帯の居住実態

(1) 65歳以上親族のいる世帯の持ち家率

本市の65歳以上親族のいる世帯における持ち家率は96.6%であり、青森県全体に比べ高い割合となっています。

表 2-15 65歳以上親族のいる一般世帯数（所有関係別）

地域	持ち家	公営・都市機構 ・公社の借家	民営の借家	給与住宅	総数
青森県	225,307	7,182	17,804	420	250,713
平川市	6,157	11	197	7	6,372

出典：平成27年国勢調査

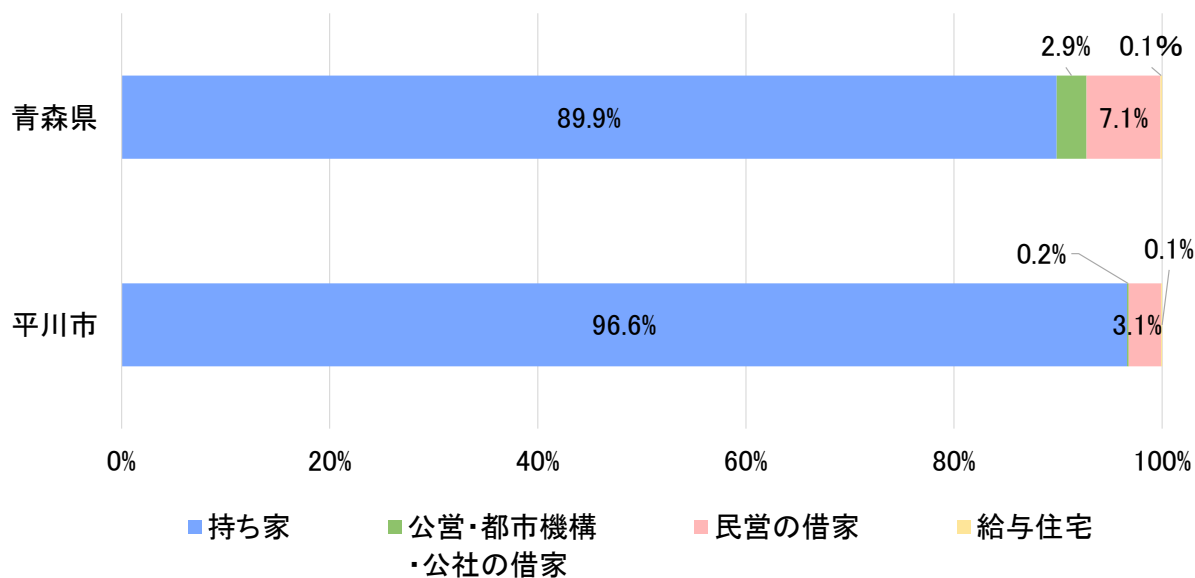


図 2-15 65歳以上親族のいる一般世帯における所有関係の割合

出典：平成27年国勢調査

(2) 世帯類型別世帯数

本市における65歳以上の世帯員のいる世帯の割合は63.6%で、青森県全体（49.7%）よりも高くなっています。また、高齢の単身者世帯・高齢夫婦のみの世帯の割合は県全体よりも少なく、若い世代と同居する高齢者が多い状況です。

表 2-16 世帯類型別世帯数

地 域	一般世帯数	65歳以上の親族がいない世帯	65歳以上の親族のいる世帯	65歳以上の世帯		
				65歳以上の高齢単身者	世帯いずれかが65歳以上の高齢夫婦のみの世帯	その他の高齢者世帯（同居世帯）
青森県	509,241	256,257	252,984	61,580	59,719	131,685
平川市	10,090	3,675	6,415	1,009	1,003	4,403

出典：平成27年国勢調査

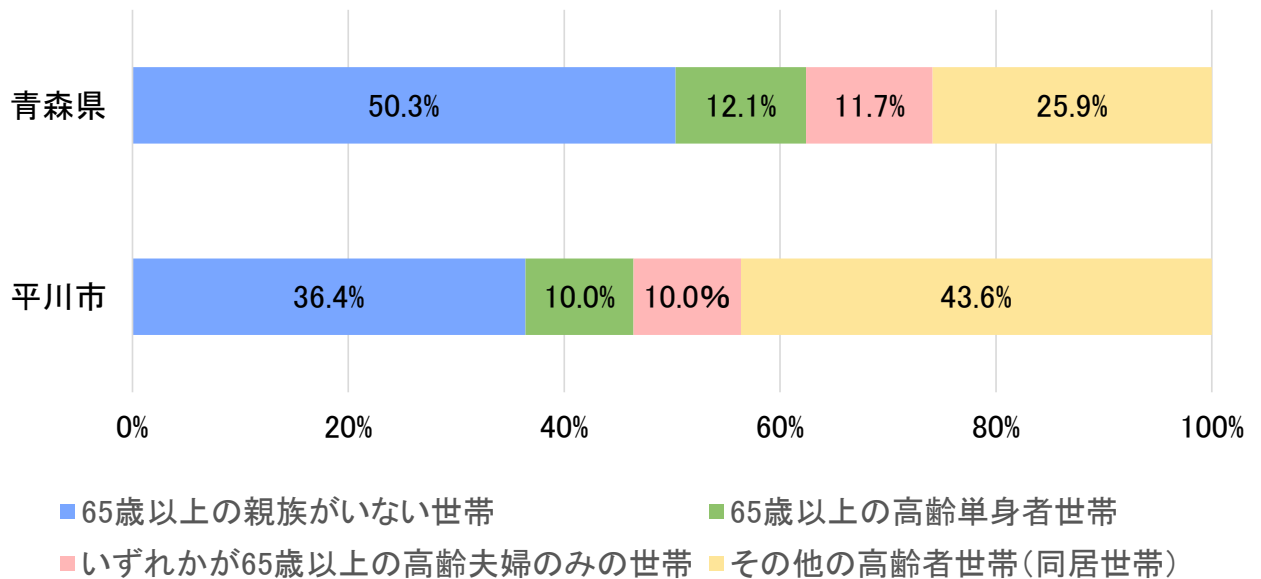


図 2-16 世帯類型別世帯数の割合

出典：平成27年国勢調査

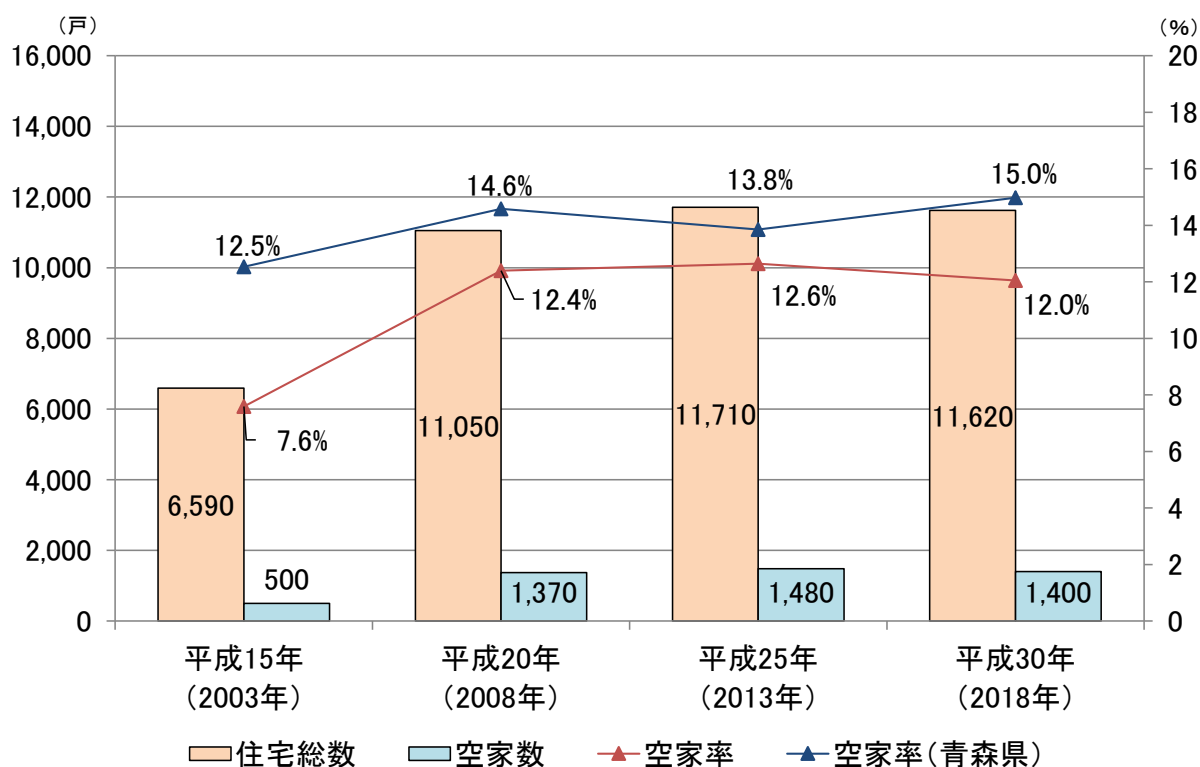
2.2.4 空家の状況

本市における平成 30 年の空家率は 12.0%であり、平成 20 年に増加し、その後横ばいとなっています。青森県平均 15.0%と比べて低い状況です。

表 2-17 青森県・平川市の空家の状況

地 域	調査年	住宅総数	空家数	空家率
青森県	平成 15 年	559,200	70,100	12.5%
	平成 20 年	580,800	84,700	14.6%
	平成 25 年	586,300	81,200	13.8%
	平成 30 年	592,400	88,700	15.0%
平川市	平成 15 年 (旧平賀町)	6,590	500	7.6%
	平成 20 年	11,050	1,370	12.4%
	平成 25 年	11,710	1,480	12.6%
	平成 30 年	11,620	1,400	12.0%

出典：住宅・土地統計調査



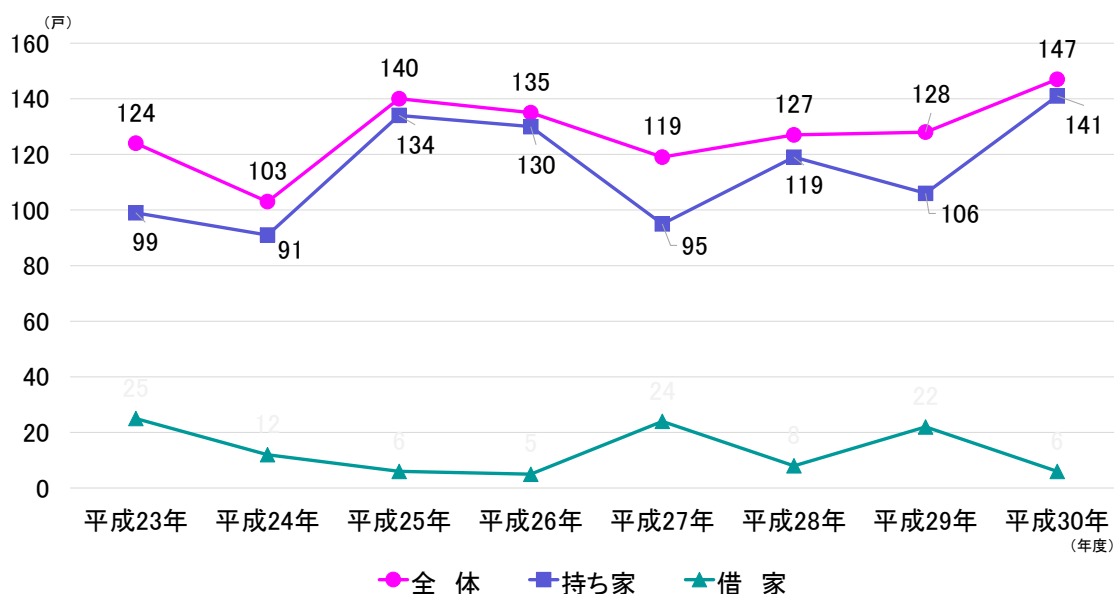
※平成 15 年（2003 年）は平賀町のみを示す。

図 2-17 平川市の空家の状況

出典：住宅・土地統計調査

2.2.5 住宅建設の動向（新設住宅着工戸数）

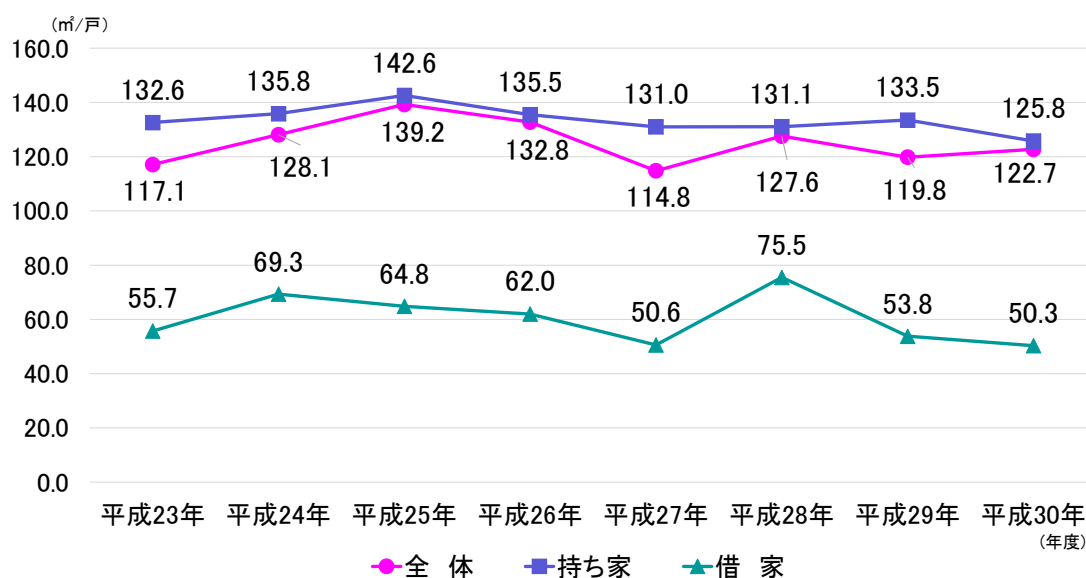
新設住宅着工戸数は、平成 27 年以降、増加傾向にあり、平成 30 年度には 147 戸の建設がありました。新設住宅の一戸当たり床面積は 120 m²前後で推移しており、平成 30 年度は全体で 122.7 m²、持ち家（持ち家及び分譲住宅）で 125.8 m²、借家（借家住宅及び給与住宅）で 50.3 m²でした。



※持ち家は持ち家及び分譲住宅を示す。借家は借家住宅及び給与住宅を示す。

図 2-18 平川市の新設住宅着工戸数の推移

出典：建築着工統計調査



※持ち家は持ち家及び分譲住宅を示す。借家は借家住宅及び給与住宅を示す。

図 2-19 平川市の新設住宅の一戸当たり床面積の推移

出典：建築着工統計調査

2.3 公営住宅の状況

2.3.1 管理戸数と建物概要

本市における公営住宅^{※5}は1団地（西の平団地）のみであり、建物概要を以下に示します。



図 2-20 市営住宅 西の平団地

表 2-18 市営住宅「西の平団地」の概要

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

※備考：集会所、プロパン庫、水道ポンプ室

<所在地及び立地条件等>

- ① 所在地 平川市苗生松下東田 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^{※6}（建ぺい率70%、容積率200%）
都市計画法第34条第11号の規定^{※7}による指定区域
市道 苗生松本町線（幅員7.5m）が接道

2.3.2 居住水準

(1) 住戸規模・間取り

表 2-19 市営住宅の住戸規模・間取り

棟名	住戸面積	間取り
1号棟	63.7 m ² /戸	3DK(全戸)
2号棟	65.6 m ² /戸	3DK(全戸)
3号棟	65.6 m ² /戸	3DK(全戸)
4号棟	66.4 m ² /戸	3DK(全戸)
5号棟	66.4 m ² /戸	3DK(全戸)

(2) 最低居住水準未満世帯 0戸（令和元年10月1日時点）

(3) 住戸・設備整備状況 トイレ（水洗）、浴室（ユニットバス）、ガス給湯器、専用物置、バルコニー

・最低居住面積水準

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

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

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

※上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定します。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人とします。

※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。

2.3.3 居住者の特性

(1) 世帯主の世代区分

世帯主の世代区分は、40～49歳、65歳以上が最も多く23.7%を占め、次いで、50～59歳（22.3%）となっています。

20～29歳	1
30～39歳	11
40～49歳	18
50～59歳	17
60～64歳	11
65歳以上	18
合計	76

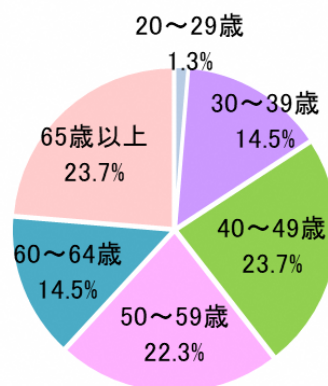


図 2-21 世帯主の世代区分（令和元年 10 月 1 日時点）

(2) 世帯人員

5人以上の世帯はなく、単身もしくは2人世帯が全体の約7割を占めています。

1人	22
2人	34
3人	16
4人	4
5人以上	0
合計	76

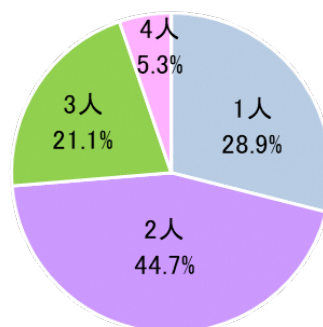


図 2-22 世帯人員（令和元年 10 月 1 日時点）

(3) 居住年数

居住年数は、20年以上が約3割を占め、2年未満が2割強を占めています。

0年～2年	19
3年～9年	10
10～19年	22
20年以上	25
合計	76

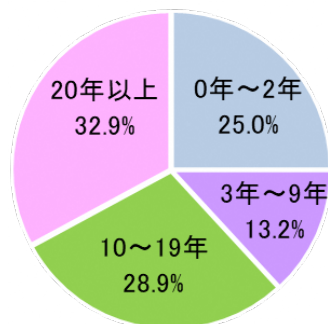


図 2-23 居住年数（令和元年 10 月 1 日時点）

2.4 意向調査からみた市民ニーズ

住生活基本計画の策定にあたり、一般市民及び市営住宅居住者への住生活に関するアンケート調査を実施しました。市民意向調査の概要を以下に示します。

表 2-20 市民意向調査の概要

対 象	一般市民	市営住宅居住者
実施期間	令和元年7月22日（月）～8月7日（水）	
配布数・配布方法	1,500部 ※住民基本台帳から無作為抽出、 郵送による配布	75部 ※市営住宅居住者に全戸配布
回収数・回収率	581部（38.7%）	34部（45.3%）

2.4.1 一般市民のアンケート調査結果

一般市民のアンケート調査結果の概要は以下のとおりです。

(1) 世帯の状況

アンケート回答者の年齢層は、60歳以上が半数を超え、5人以上の大家族世帯は28.1%となっています。また、居住地域は、市人口に占める各地域の人口割合と概ね一致しています。居住年数は、40年以上の居住者が全体の29.4%を占めています。

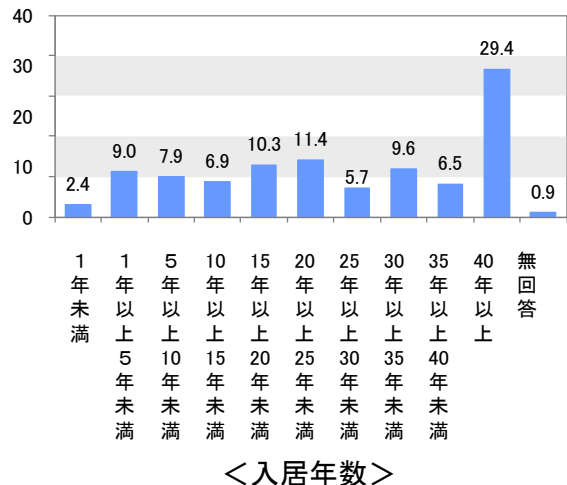
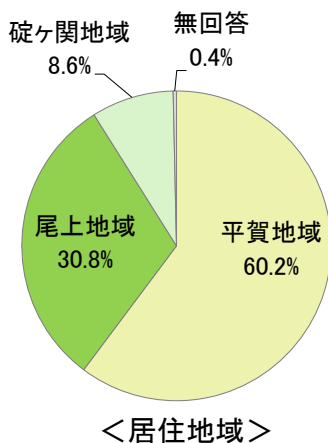
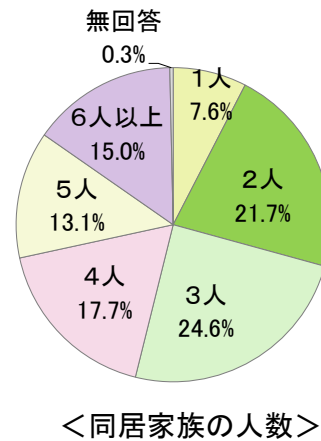
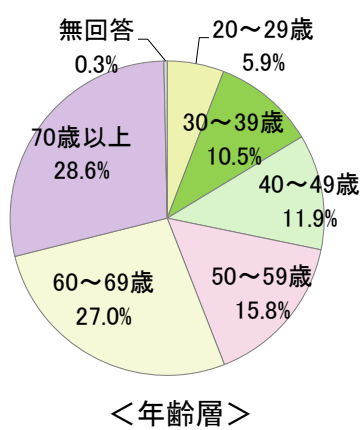


図 2-24 世帯の状況

(2) 近隣環境への満足度

近隣環境への満足度は、「公園や子供の遊び場の充実」、「道路の使いやすさ（広さ、舗装の状況、除雪）」、「病院や福祉サービスの便利さ」が比較的満足度が低くなっています。

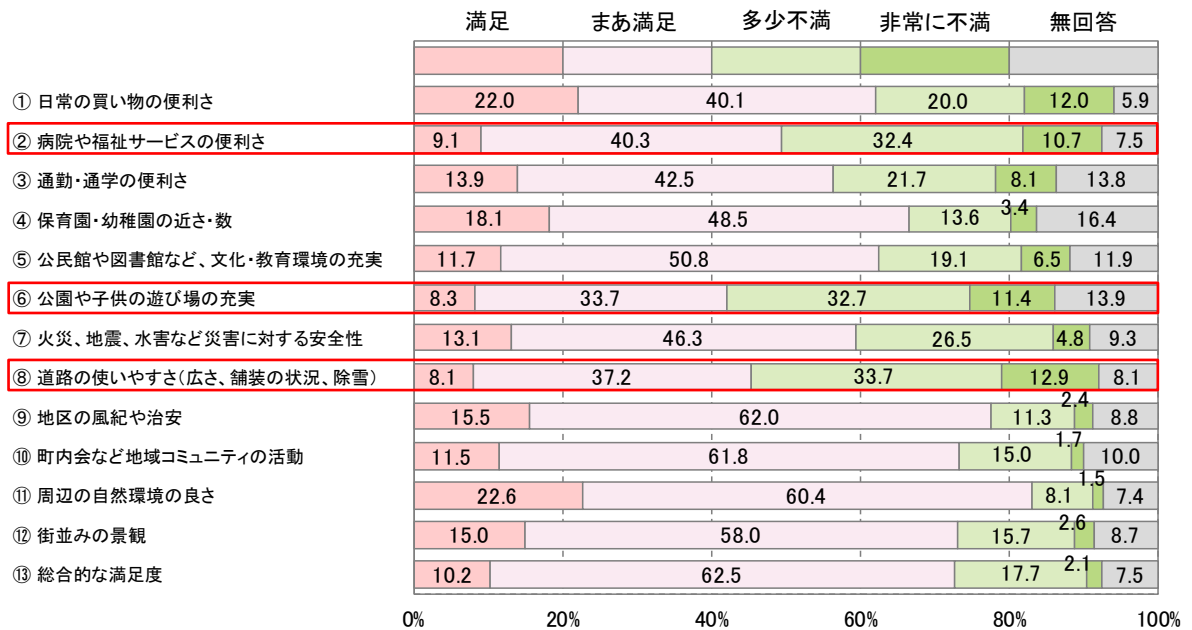


図 2-25 近隣環境への満足度

(3) 住宅性能への満足度

住宅性能への満足度は、「屋根面の処理（無落雪屋根、雪捨て場の確保など）」、「バリアフリー^{※8}性能（手すり、段差の解消など）」、「災害に対する安全性（耐震性、防火性など）」に対する不満度が比較的高くなっています。

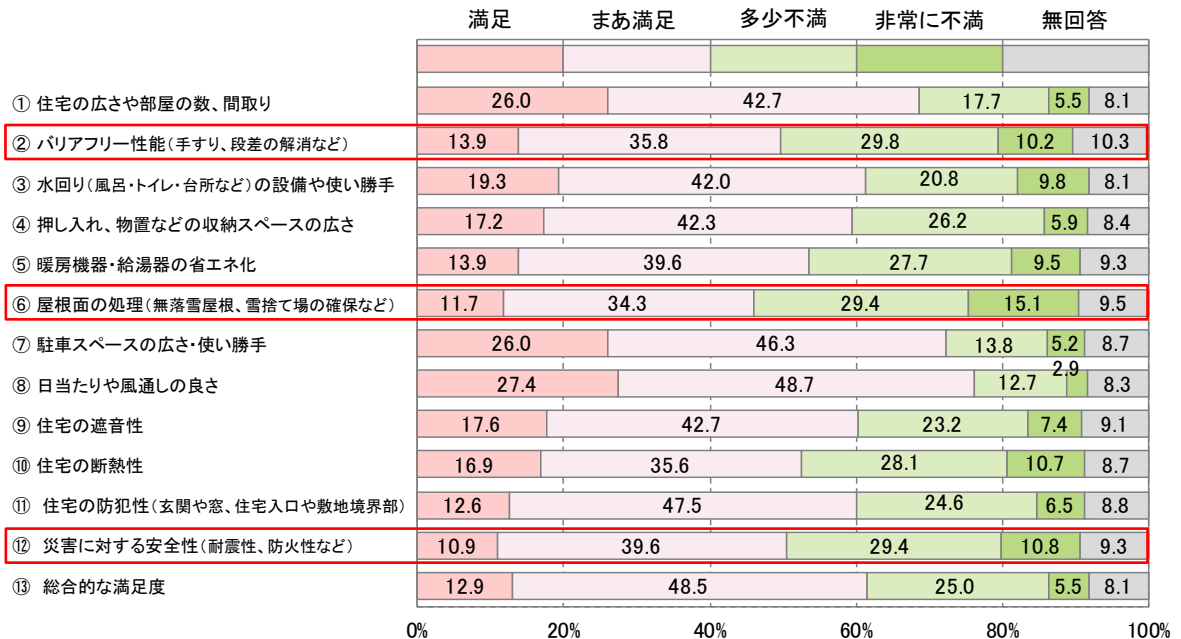


図 2-26 住宅性能への満足度

(4) 住み替えの意向

住み替えの意向は、「住み替えを考えている」と「少し考えている」が全体の 18.2%を占めています。住み替え予定場所は、平川市内が約半数、次いで弘前市が約 2 割となっています。住み替えを考える理由は、「住宅が古くなっているから」、「冬の除雪が辛いから」、「買い物や通勤に不便だから」が上位を占めています。

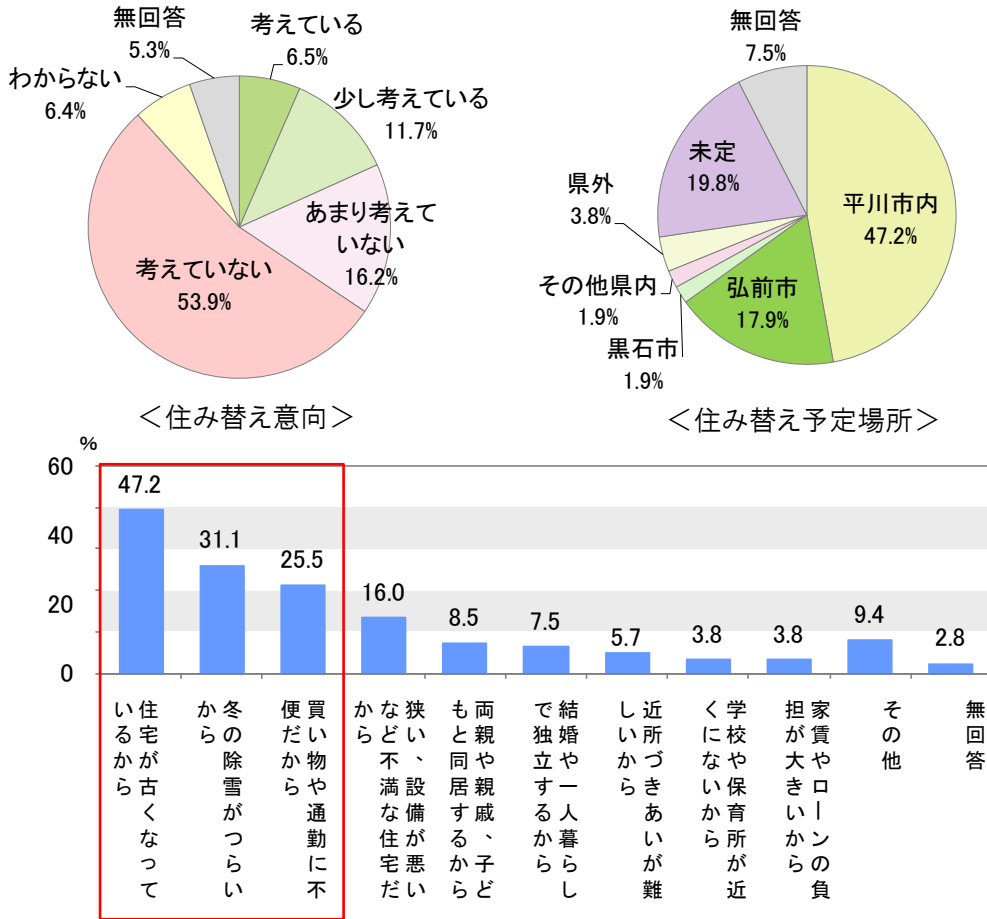


図 2-27 住み替えの意向

(5) 住宅関連政策への要望

住宅関連政策への要望は、「災害に強い安全なまちづくりの推進」「住宅のバリアフリー化に対する補助」「空き家活用の推進」などが上位を占めるほか、補助施策・融資制度に対するニーズもみられます。

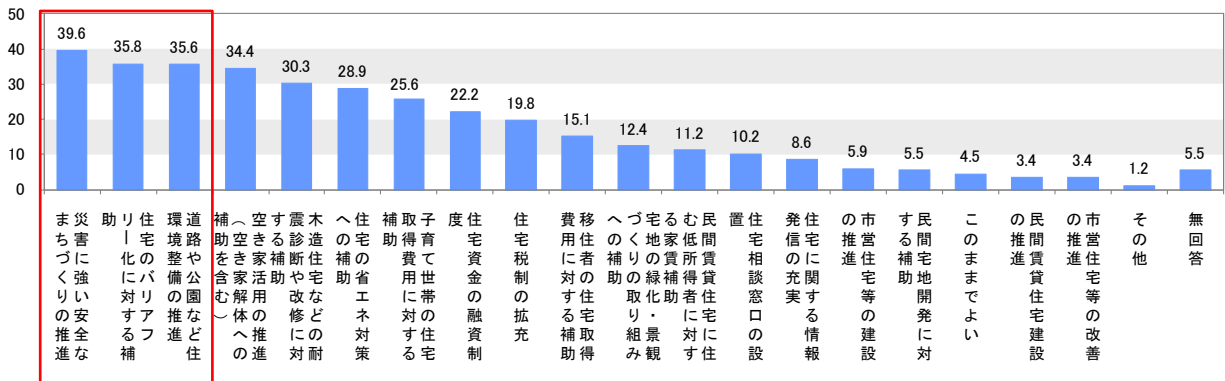


図 2-28 住宅関連政策への要望

2.4.2 市営住宅居住者のアンケート調査結果

市営住宅居住者のアンケート調査結果の概要は以下のとおりです。

(1) 住宅関連政策への要望

住宅関連政策への要望は、「民間賃貸住宅に住む低所得者に対する家賃補助」「市営住宅等の改善の推進」「住宅相談窓口の設置」などが上位に挙がっています。

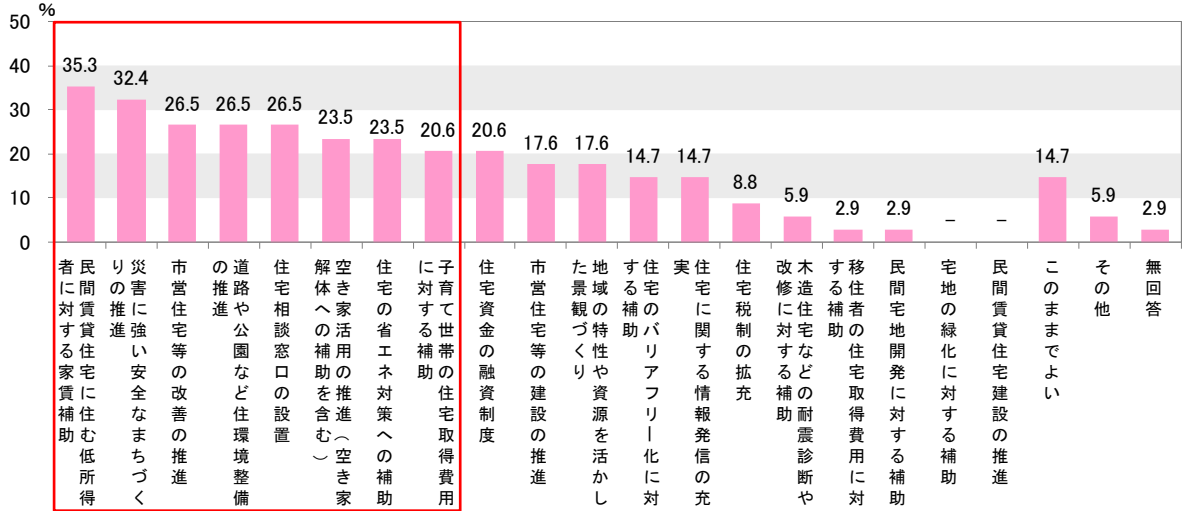


図 2-29 住宅関連政策への要望

(2) 市営住宅施策への要望

住宅関連政策への要望は、「福祉などサービス施設を併設する」「高齢者向けの住宅を建設する」「バリアフリー化を行う」などが上位を占め、高齢者等を対象とした施策が望まれています。その他、子育て世帯に対する優遇のニーズもみられます。

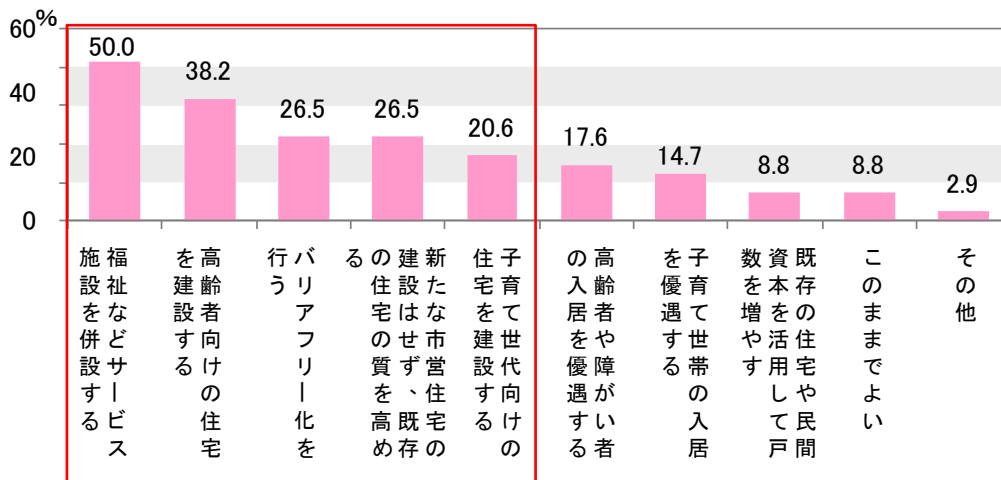


図 2-30 市営住宅施策への要望

2.5 上位計画・関連計画

住宅施策に関する上位計画・関連計画の概要を以下に示します。

表 2-21 住宅施策に関する上位・関連計画

策定主体	計画名	策定年	計画期間
国土交通省	住生活基本計画(全国計画)	平成 28 年 3 月 改定	平成 28～37(令和 7)年度
青森県	青森県住生活基本計画	平成 29 年 3 月 改定	平成 28～37(令和 7)年度
平川市	第 2 次平川市長期総合プラン	平成 29 年 3 月	【基本構想】 平成 29～38(令和 8)年度 【基本計画】 <前期> 平成 29～33(令和 3)年度 <後期> 平成 34～38(令和 8)年度
	まち・ひと・しごと創生 平川市総合戦略	令和 2 年 3 月	令和 2～6 年度
	平川市公共施設等総合管理計画	平成 29 年 3 月	平成 29～68(令和 38)年度

2.5.1 住生活基本計画（全国計画）

わが国の住宅政策は、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定されたことにより、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「安定」の確保及び「質」の向上を図る施策への本格的な転換を図る道筋が示された。また住生活基本法の制定を受け、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

平成 28 年 3 月には、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、平成 28 年度から平成 37（令和 7）年度までを計画期間とする改定が行われました。

住生活基本計画（全国計画）の目標及び施策の方向性を次頁に示します。

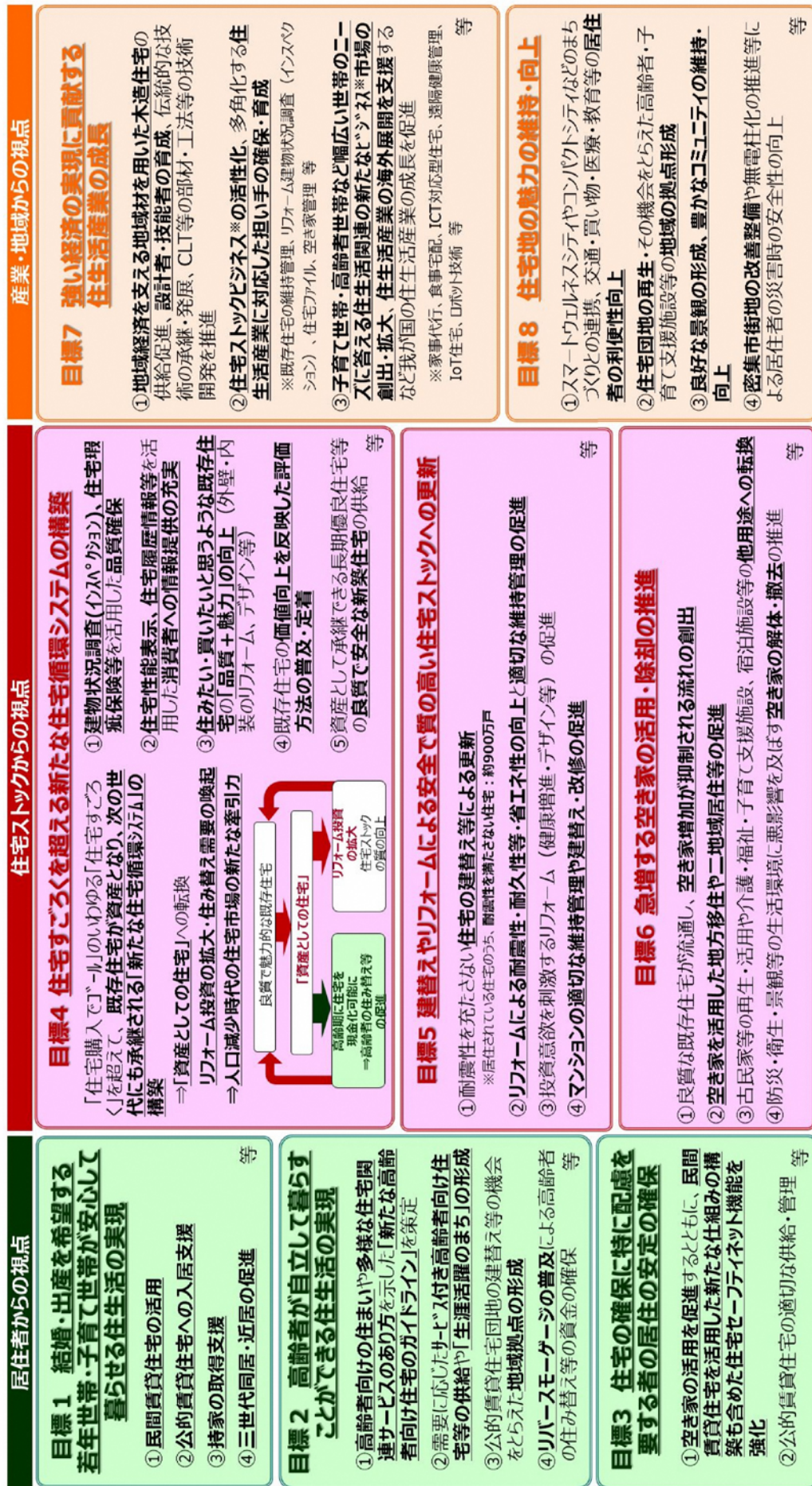


図 2-31 住生活基本計画（全国計画）の目標及び施策の方向性

出典：市町村住生活基本計画の手引き 改訂版（2019年3月 国土交通省 住宅局 住宅政策課）

2.5.2 青森県住生活基本計画

青森県では、住生活基本法に基づき、本県の地域特性を反映した住宅施策として、平成19年3月に「青森県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上を推進してきました。この度住生活基本計画（全国計画）の改定を受け、青森県では「青森県住生活基本計画」を平成29年3月に改定しました。この改定では、改定された全国計画に即した内容とするとともに、本県の社会経済状況及び施策の効果に対する評価を踏まえ、これまでの住宅施策の取り組みを継承しながら、目標及び基本的な施策等の見直しを行い、住生活関連施策の新たな方向性を示しています。

	視 点	目 標
住まい手	住生活を営む主体である様々な立場の 住まい手の視点	目標1 子育て世帯や高齢者を地域で支え合う住環境の形成
		目標2 公共と民間、それぞれの役割に応じた住宅セーフティネットの形成
住環境	住まい手が住生活を営む基盤である 住環境の視点	目標3 良質な住宅を次世代につなげる社会の実現
		目標4 青森の風土に根ざした安全で健康な住環境の形成
住宅関連産業	住生活を営む基盤である住環境を形成するために必要な住宅関連産業の視点	目標5 伝統と革新の合わせ技による住宅関連産業の振興
住教育	住まい手と住宅関連産業が協働してより良い住環境を形成し、豊かな住生活を実現するために必要な知識や判断能力を身に着ける住教育の視点	目標6 ライフスタイルに応じた住生活を実現するリビングリテラシーの醸成

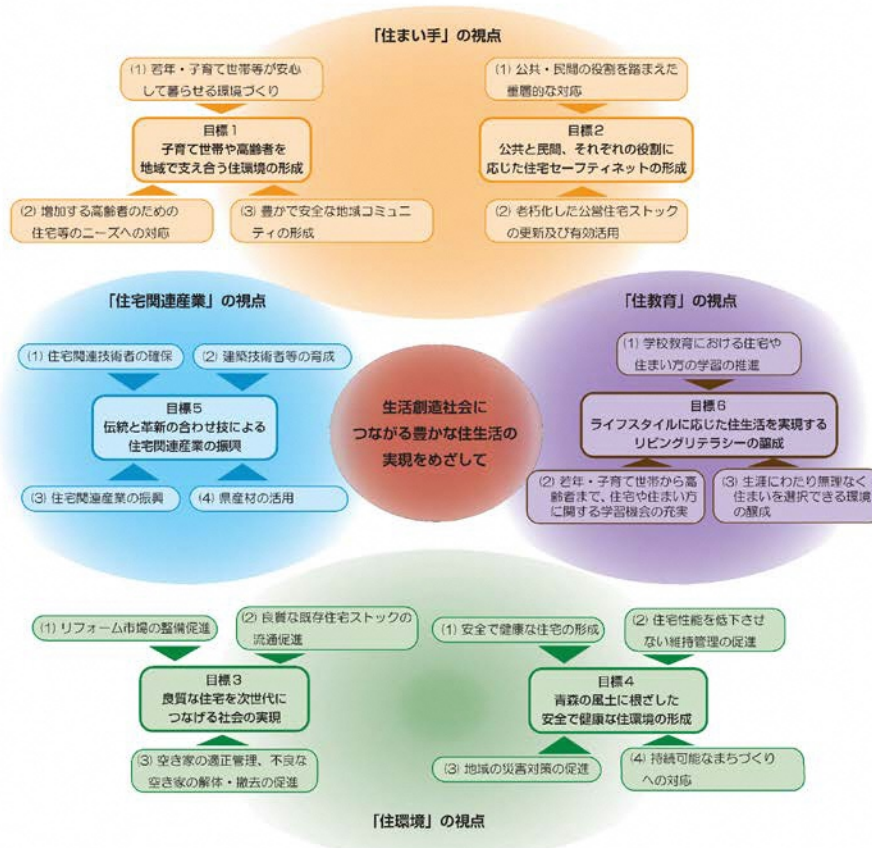


図 2-32 青森県住生活基本計画の目標と施策

出典：青森県住生活基本計画（平成29年3月改定）

2.5.3 第2次平川市長期総合プラン

本市は、平成19年に策定した「平川市長期総合プラン」の計画期間終了に伴い、平成29年度以降の10年間を見通す行政経営の基礎となる「第2次平川市長期総合プラン」を平成29年3月に策定し、行政と市民が共通の目標をもって行う新たなまちづくりの方針を示しました。

本計画は、長期的な視点に立ち、まちの将来像や、まちづくりの方向を示す基本目標、その実現に必要な施策の大綱を定める「基本構想」（計画期間：平成29年度～38（令和8）年度）と、基本構想に掲げた将来像や施策の大綱に即して、分野別にその実現に必要な基本的な施策を示す「基本計画」（前期目標年次：平成33（令和3）年度、後期目標年次：平成38（令和8）年度）と、基本計画に掲げた施策の方向性に基づき具体的に推進していく事業内容を明確にした「実施計画」から構成されています。

長期総合プランの施策のうち、住生活関連に該当する施策を以下に示します。

表 2-22 「第2次平川市長期総合プラン」における住生活に関連する施策

将来像	基本目標	基本政策	個別目標	主要施策
あふれる笑顔 くらし輝く 平川市	基本目標1 魅力ある ひとづくり	1-2 こころ豊かな ひとづくり	4 住みよさ の充実によ る移住・定住 の促進	1-2-4-1 定住につながる移住支援の充実 (1)移住支援の充実と地域おこし (2)移住・定住を推進するため、移住者等に対する住宅取得支援を実施します。
	基本目標3 住み続けたい まちづくり	3-1 安全・安心な まちづくり	1 災害に強 い防災体制 の充実	3-1-1-3 自然災害対策の充実 (1)建築物耐震化の推進 ①木造住宅耐震診断 ^{※9} 制度の周知方法を見直し、知識の普及、及び耐震診断の実施を促進します。 ②木造住宅耐震改修の制度の見直しを行い、耐震診断を行った所有者の耐震改修実施を促進します。
				3-3-1-1 新たな居住環境の整備 (1)良好な宅地の提供 ①事業者が行う宅地開発に対し、必要な支援を継続します。 ②市内居住ニーズの把握に努め、需要に合わせた施策の構築に努めます。
		3-3 快適にさせ るまちづくり	1 豊かにくら す居住環境 の確保	3-3-1-2 快適な住環境の保全 (1)快適な住環境の保全 ①市営住宅の給水施設・ガス施設などの共同施設の改修については、耐震性の向上と長寿命化を図ります。
	3-3-1-3 安心できる居住環境の確保 (1)安心できる居住環境の確保 ①空家等の所有者等への意識啓発・周知に努め、空家等の発生予防・抑制と適切な管理を推進します。 ②老朽化した危険な空家等については、指導等を行うとともに、除却に対する支援施策の構築に努めます。 (2)空家の有効活用 ①「空き家バンク」 ^{※10} を設置し、空家の有効活用を通じ定住と地域の活性化を図ります。 ②空家取得やリフォーム費用の支援施策の構築に努めます。			

2.5.4 まち・ひと・しごと創生平川市総合戦略

平川市では、平成 27 年 12 月に平成 27 年度から令和元年度までの 5 か年を計画期間とする「まち・ひと・しごと創生平川市総合戦略」を策定し、人口減少対策、地方創生へ取り組んできました。

「まち・ひと・しごと創生平川市総合戦略」の策定後、国は令和元年 12 月に『第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」』を閣議決定しました。これを受け、青森県においても令和元年度に『第 2 期「まち・ひと・しごと創生青森県総合戦略」』が策定されています。

平川市においても、国や県の令和 2 年度を初年度とする今後 5 か年の目標や施策の基本的方向、具体的施策の内容を踏まえて人口減少対策、地方創生への取組を推進すべく、『第 2 期「平川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」』を策定いたしました。

『第 2 期「平川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」』の中で位置付けられた事業のうち、住生活に関連する事業を以下に示します。

表 2-23 「まち・ひと・しごと創生平川市総合戦略」における住生活に関連する事業

政策分野	事業名	事業の概要
2. いつまでも住み続けたい まちづくり	住宅確保対策事業	<p>①空家の利活用促進 空家の状況を把握してデータバンク化し、民間事業者と協力して情報提供する。</p> <p>②民間宅地開発支援事業 定住促進を目的に、民間業者による市街化区域内における宅地開発について、公共施設及び公益的施設の整備に係る工事費の一部を助成する。</p> <p>③すこやか住宅支援補助金 5 年以上平川市に住所を有しない者や中学生以下の子どもがいる子育て世帯、妊婦がいる世帯及び新婚世帯が定住目的で住宅を新築・購入する場合、経費の一部を支援する。</p>

2.5.5 平川市公共施設等総合管理計画

平川市では公共施設や道路等のインフラの老朽化問題に対応するため、平成 29 年 3 月に「平川市公共施設等総合管理計画」を策定しました。この計画は、長期的(40 年間)な視点を持って公共施設や道路等の更新、統廃合、長寿命化等を計画的に行い、公共施設の適切な配置などにより財政負担を軽減し、次世代に負担を残さない最適な公共サービスの実現を目指すものです。

本計画では、今後の公共施設等の管理に関する基本的な考え方として、①供給量の適正化「量」の見直し、②既存施設の有効活用「質」の見直し、③効率的な管理・運営「コスト」の見直しの 3 つの方針を示しています。

公営住宅については、今後 40 年で約 21 億円の維持更新費用がかかる見通しですが、市営住宅長寿命化計画を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを図りながら、計画を推進します。

表 2-24 今後 40 年間に要する公共施設の維持更新費用（施設用途別）

単位：億円

施設の用途	建替え	大規模改修	大規模改修 (積み残し)	合計
庁舎等	52.1	23.3	0.1	75.5
消防施設	8.0	3.4	0.7	12.1
公営住宅	16.1	4.9	0.0	21.0
子育て支援施設	0.0	0.9	0.0	0.9
学校教育施設	183.3	43.9	0.0	227.2
社会教育・文化施設	38.4	27.3	0.0	65.7
集会施設	39.4	16.8	6.9	63.1
スポーツ施設	36.6	19.1	0.1	55.8
公園・レクリエーション施設	7.8	1.3	0.1	9.2
保健・福祉施設	19.5	3.3	0.0	22.8
産業系施設	18.0	10.3	1.0	29.3
医療施設	1.0	2.7	0.0	3.7
インフラ資産(建物)	8.7	9.2	0.0	17.9
その他	1.7	2.6	0.0	4.3
合計	430.6	169.0	8.9	608.5

※小数点第 2 位（百万円の位）で四捨五入しています。

出典：平川市公共施設等総合管理計画

3. 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を以下に示します。

表 3-1 平川市の住宅事情及び住生活に関する課題

項目	従前の住生活基本計画 (平成22年7月策定)の課題	本計画での課題	
		課題	課題の背景
1. 住宅ストックに関する課題	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、空家を良質な住宅ストックにしていく必要があります。	①多様な世代が住みやすい住宅供給が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少子高齢化の進行、高齢化率の上昇 ・ 住宅バリアフリー化などの高齢者向け施策への市民の要望 ・ 子育て世帯向け施策への要望
		②良質な住宅ストックの保全と修繕が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和55年以前に建築の住宅の割合が県平均より多い。 ・ 住み替えの理由や自由意見にみられる「住宅の老朽化」の問題
		③定住促進のために、空家を良質な住宅ストックにしていく必要があります。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全国計画・県計画の方針と合致 ・ 空家率は県平均よりも低い、微増傾向 ・ 空家活用の推進に対する市民の要望
2. 住環境に関する課題	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。	①多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくりが必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少子高齢化の進行、高齢化率の上昇 ・ 近隣環境の満足度では「公園や子供の遊び場の充実」、 ・ 「病院や福祉サービスの便利さ」に課題 ・ 除雪・道路整備に関する要望
		②地域の特性・ニーズに応じた住環境づくりが必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雪の厳しい地域ならではの、除雪に対する要望の多さ ・ 地域で特徴的なまちの課題(利便性、生活環境、景観など)
		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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い安全なまちづくりに対する市民の要望
3. 住宅ニーズに関する課題	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なるような住環境のアピールが必要です。	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「住宅のバリアフリー化」「空家活用の推進」「木造住宅の耐震診断・改修に対する補助」「住宅の省エネ対策」「子育て世帯の住宅取得費用に対する補助」などへの市民の要望
		②空家の活用も含めた、ニーズに合わせた住宅を見つけるホームページの整理等が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全国計画・青森県計画の方針と合致 ・ 空家率は県平均よりも低い、微増傾向 ・ 空家活用の推進に対する市民の要望
4. 住宅セーフティネットに関する課題	①高齢者・障がい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。	①高齢者・障がい者などのニーズに対応した公営住宅の確保が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者・障がい者を主な対象とした施策への要望
		②子育て世代の需要に対応した公営住宅の確保が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て世帯を対象とした施策への要望
		③民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市営住宅は1団地80戸を供給している。 ・ 「民間賃貸住宅に住む低所得者に対する家賃補助」への要望
		④既存の公営住宅ストックを適切に維持管理し、質を高める必要があります。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全国計画・県計画の方針と合致 ・ 新たな市営住宅建設よりも既存ストックの質を高めることへの要望

4. 住宅施策の目標

4.1 基本理念

本計画の上位計画である『第2次平川市長期総合プラン』では、「あふれる笑顔 暮らし輝く 平川市」をまちの将来像として掲げています。

表 4-1 『第2次平川市長期総合プラン』の施策体系

将来像	基本目標	基本政策	住宅施策に関連する個別目標
あふれる笑顔 暮らし輝く 平川市	【基本目標1】 魅力ある ひとづくり	1-1 健やかなひとづくり	
		1-2 ころ豊かなひとづくり	4 住みよさの充実による 移住・定住の促進
	【基本目標2】 活力ある しごとづくり	2-1 地域特性を活かした農林業	
		2-2 活力ある商工業の振興と雇用の創出	
		2-3 地域資源を活かした観光・物産	
	【基本目標3】 住み続けたい まちづくり	3-1 安全・安心なまちづくり	1 災害に強い防災体制の充実
		3-2 お互いが支えあうまちづくり	
		3-3 快適にくらせるまちづくり	1 豊かにくらす居住環境の確保



本計画では、本市の将来像を踏まえ、『安全・安心・快適で暮らし輝く住み続けたいまちづくり』を目指すことを基本理念とします。

平川市住生活基本計画の住まい・まちづくりの
基本理念

安全・安心・快適で暮らし輝く住み続けたいまちづくり

4.2 基本目標

これまでに整理した課題を踏まえ、基本理念の実現に向けた基本目標を以下のように設定します。

目標 1：快適で長く住み続けられる住宅ストックの形成

子育て世代から高齢者まで多様な世代にとって、快適に長く住み続けられる住宅ストック^{※11}の形成を図ります。

目標 2：快適・安全・安心な地域の住環境形成

快適な生活のための公共施設整備や、地域コミュニティの維持、災害に強いまちづくりにより住み続けたいくなる住環境を形成します。

目標 3：多様なニーズに合わせた支援体制の確保

住まいに関する多様なニーズに対応した補助施策や、住まい探しの情報提供・相談体制の充実を図ります。

目標 4：充実した住宅セーフティネットの構築

多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネット^{※12}を構築するとともに、既存のストックの適切な維持管理を図ります。

5. 推進する住宅施策

5.1.1 住宅施策の体系と基本方向

前段の住生活等に関する課題を踏まえて、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。

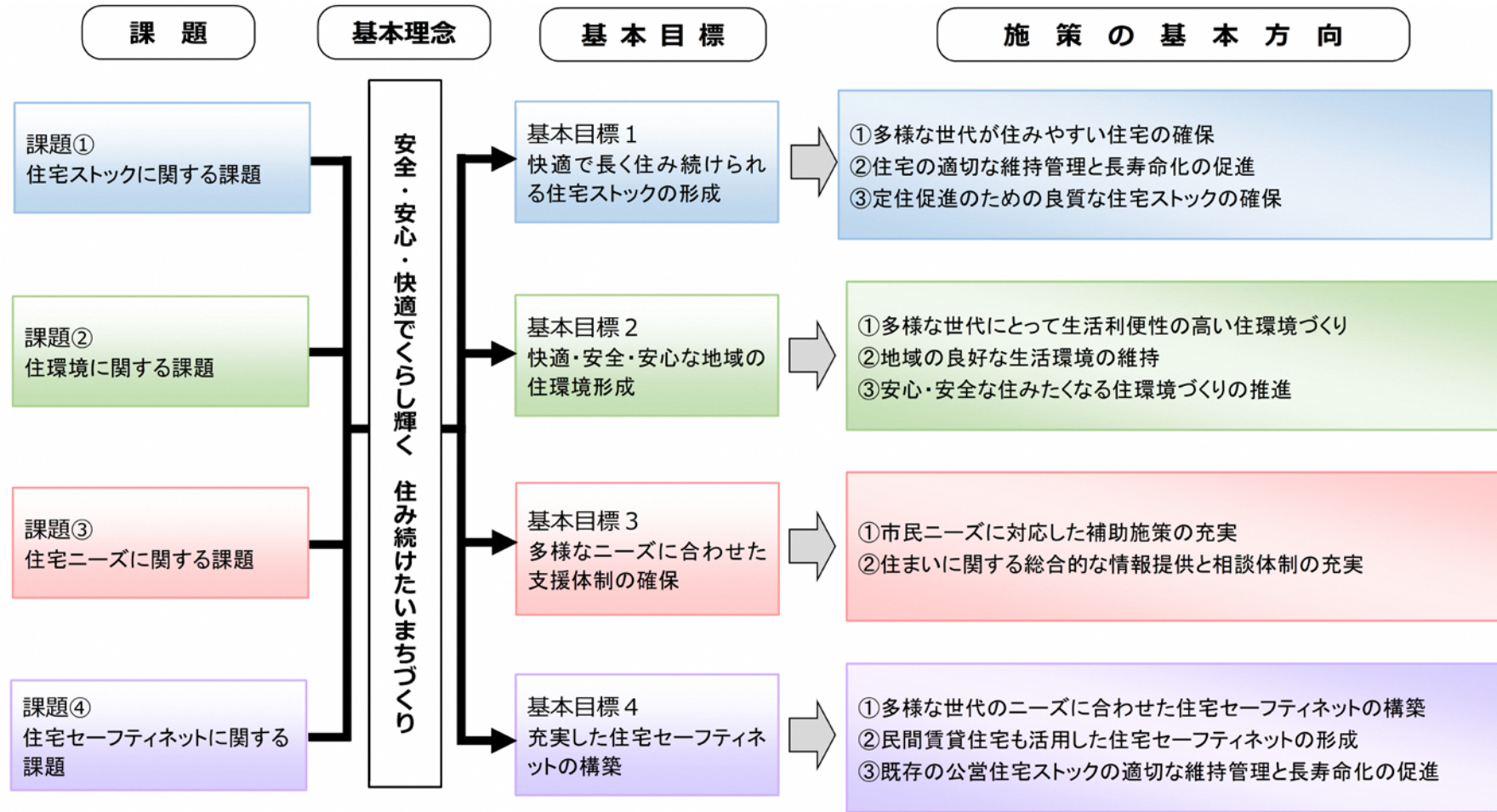


図 5-1 施策の体系と基本方向

5.1.2 住宅施策の詳細体系

本市の住宅関連施策の実施状況等を踏まえ、住宅施策の基本方向に対する具体的施策を設定します。

表 5-1 住宅施策の基本方向に対する具体的施策（1/2）

本計画での課題		基本理念	基本目標	施策の基本方向	具体的施策	
課題	課題の背景					
1. 住宅ストックに関する課題	①多様な世代が住みやすい住宅供給が必要です。	・少子高齢化の進行、高齢化率の上昇 ・住宅バリアフリー化などの高齢者向け施策への市民の要望 ・子育て世帯向け施策への要望	安全・安心・快適でくらし輝く住み続けたいまちづくり	目標1：快適で長く住み続けられる住宅ストックの形成	・「すこやか住宅支援補助金事業」による移住者・子育て世帯の住宅取得支援 ・住宅金融支援機構 ^{※13} による子育て世帯向け賃貸住宅融資の普及【参考施策】 ・「地域優良賃貸住宅制度」の活用支援【参考施策】 ・住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例制度（部分的バリアフリー工事・耐震改修工事）」の普及【参考施策】	
	②良質な住宅ストックの保全と修繕が必要です。	・昭和55年以前に建築の住宅の割合が県平均より多い。 ・住み替えの理由や自由意見にみられる「住宅の老朽化」の問題			②住宅の適切な維持管理と長寿命化の促進	・「老朽危険空家等解体撤去補助金」による老朽空家の撤去推進 ・「木造住宅耐震診断支援事業」 ・「木造住宅耐震リフォーム ^{※14} 促進支援事業」による住宅の耐震化推進
	③定住促進のために、空家を良質な住宅ストックにしていく必要があります。	・全国計画・県計画の方針と合致 ・空家率は県平均よりも低い、微増傾向 ・空家活用の推進に対する市民の要望			③定住促進のための良質な住宅ストックの確保	・「弘前圏域空き家・空き地バンク連携事業」による空家活用推進 ・「空家リフォーム支援補助金事業」による空家活用推進 ・地域の空家等を活用した見守り等の施設への活用
2. 住環境に関する課題	①多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくりが必要です。	・少子高齢化の進行、高齢化率の上昇 ・近隣環境の満足度では「公園や子供の遊び場の充実」「病院や福祉サービスの利便さ」に課題 ・除雪・道路整備に関する要望		目標2：快適・安全・安心な地域の住環境形成	①多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくり	・「民間宅地開発支援事業」による道路・側溝整備の促進 ・「住環境向上対策事業」によるインフラ整備促進 ・建築協定、緑地協定、地区計画などの普及による良好な街なみ形成
	②地域の特性・ニーズに応じた住環境づくりが必要です。	・雪の厳しい地域ならではの、除雪に対する要望 ・地域で特徴的なまちの課題（利便性、生活環境、景観など）			②地域の良好な生活環境の維持	・「町会加入促進事業」によるコミュニティ機能維持の促進 ・「コミュニティ育成事業奨励金事業」によるコミュニティ機能維持の促進 ・「生け垣推進事業」による地域の景観形成 ・「スノーバスターズ事業」による除雪の支援推進
	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。	・災害に強い安全なまちづくりに対する市民の要望			③安心・安全な住みたくなる住環境づくりの推進	・「災害に強いまちづくり対策事業」によるまちの防災性向上 ・「ブロック塀の安全確保事業（仮）」による地震に強いまちづくり推進

表 5-2 住宅施策の基本方向に対する具体的施策 (2/2)

本計画での課題		基本理念	基本目標	施策の基本方向	具体的施策	
課題	課題の背景					
3. 住宅ニーズに関する課題	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化 ・空家活用の推進 ・木造住宅の耐震診断・改修に対する補助 ・住宅の省エネ対策 ・子育て世帯の住宅取得費用に対する補助 などへの市民の要望	安全・安心・快適でくらし輝く住み続けたいまちづくり	目標3…多様なニーズに合わせた支援体制の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・「すこやか住宅支援補助金事業(再掲)」 ・「老朽危険空家等解体撤去補助金(再掲)」 ・「空家リフォーム支援補助金事業(再掲)」など各種補助施策の充実 ・住宅金融支援機構による子育て世帯向け賃貸住宅融資の普及(再掲)【参考施策】 ・住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例制度(部分的バリアフリー工事・耐震改修工事)」の普及(再掲)【参考施策】 ・インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討 	
	② 空家の活用も含めた、ニーズに合わせた住宅を見つけるホームページ等の整理が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・全国計画・県計画の方針と合致 ・空家率は県平均よりも低い、微増傾向 ・空家活用の推進に対する市民の要望 			<ul style="list-style-type: none"> ① 市民ニーズに対応した補助施策の充実 ② 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・「弘前圏域空き家・空き地バンク連携事業」による空家の情報提供推進 ・インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討
4. 住宅セーフティネットに関する課題	① 高齢者・障がい者などのニーズに対応した公営住宅の確保が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障がい者を主な対象とした施策への要望 	安全・安心・快適でくらし輝く住み続けたいまちづくり	目標4…充実した住宅セーフティネットの構築	<ul style="list-style-type: none"> ① 多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネットの構築 	
	② 子育て世代の需要に対応した公営住宅の確保が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯を対象とした施策への要望 			<ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者世話付住宅運営事業」による高齢者向け住宅セーフティネットの構築 ・「生活支援ハウス運営事業」による高齢者向け住宅セーフティネットの構築 	
	③ 民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成が必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅は1団地80戸のみとなっている ・「民間賃貸住宅に住む低所得者に対する家賃補助」への要望 			<ul style="list-style-type: none"> ② 民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・「住居確保給付金事業」による住居及び就労機会の確保に向けた支援 ・青森県居住支援協議会による居住支援活動の周知 ・「地域優良賃貸住宅制度」の普及【参考施策】
	④ 既存の公営住宅ストックを適切に維持管理し、質を高めることが必要です。	<ul style="list-style-type: none"> ・全国計画・県計画の方針と合致 ・新たな市営住宅建設よりも既存ストックの質を高めることへの要望 			<ul style="list-style-type: none"> ③ 既存の公営住宅ストックの適切な維持管理と長寿命化の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等長寿命化計画の策定 ・定期的な点検の実施

6. 具体的な推進施策

住宅施策の基本方向に対する具体的施策を示します。

基本目標 1 快適で長く住み続けられる住宅ストックの形成

【数値目標】

達成指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率	59% (市課税台帳 平成 31 年 1 月 1 日現在)	95% (令和 11 年)

【施策の基本的方向性】

子育て世代から高齢者まで多様な世代にとって、快適に長く住み続けられる住宅ストックの形成を図ります。

【具体的な施策と取り組み内容】

1. 多様な世代が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促進
3. 定住促進のための良質な住宅ストックの確保

1. 多様な世代が住みやすい住宅の確保

具体的な施策	取り組み内容
①「すこやか住宅支援補助金事業」による移住者・子育て世帯の住宅取得支援 (企画財政課)	5年以上平川市に住所を有しない者や中学生以下の子どもがいる子育て世帯、妊婦がいる世帯及び新婚世帯が住宅を新築・購入する場合、経費の一部を支援します。

2. 住宅の適切な維持管理と長寿命化の促進

具体的な施策	取り組み内容
①「老朽危険空家等解体撤去補助金」による老朽空家の撤去推進 (建設課)	老朽化その他の理由により周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対して、建物の解体撤去を促し、危険な状態を回避することにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、所有者等自らが解体撤去する場合に、その経費の一部を補助します。

<p>②「木造住宅耐震診断支援事業」、「木造住宅耐震リフォーム促進支援事業」による住宅の耐震化推進 (施設建築課)</p>	<p>地震に対する住宅の安全性に関する意識の啓発、耐震診断に関する知識の普及及び耐震改修等の促進を図り、もって震災に強いまちづくりに寄与することを目的として、耐震診断の場合は、耐震診断員の派遣費用の一部を助成し、耐震改修の場合は、耐震改修又は建替えの工事費用の一部を助成します。</p>
---	---

3. 定住促進のための良質な住宅ストックの確保

具体的な施策	取り組み内容
<p>①「弘前圏域空き家・空き地バンク連携事業」による空家活用推進 (企画財政課)</p>	<p>空家の利活用を促進することを目的に、空家所有者の物件を利用希望者に紹介する制度で、弘前圏域定住自立圏の自治体(弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村)と不動産団体、金融機関で運営しています。事務局は弘前市建築指導課が行っており、バンクホームページの運営やバンク登録に係る事務手続きを行います。市町村は、物件登録や利用者登録の受付を行います。</p> <p>※空き家・空き地バンク協議会とは、公益社団法人青森県宅建業協会、公益社団法人全日本不動産協会青森本部、青森銀行、ゆみちのく銀行、青い森信用金庫、東奥信用金庫及び弘前圏域8市町村で設立された、「弘前圏域空き家・空き地バンク」を運用する組織です。</p> <p>弘前圏域空き家・空き地バンクの仕組み 出典：弘前圏域空き家・空き地バンク HP</p>
<p>②「空家リフォーム支援補助金事業」による空家活用推進 (企画財政課)</p>	<p>空家の利活用を促進するため、弘前圏域空き家・空き地バンクを通じて取得した空家のリフォーム工事を行う場合にかかる経費の一部を補助します。</p> <p>弘前圏域空き家・空き地バンクの登録物件 出典：弘前圏域空き家・空き地バンク HP</p>

③地域の空家等を活用した見守り等の施設への活用
(企画財政課)

地域の空家を集会所などの施設として活用を検討します。



類似事例「さんコープ河村邸」(山口県山口市)

出典:福祉生活協同組合さんコープHP

※山口県山口市「総合・循環型地域福祉サービスモデル事業」により改修費用の一部として600万円助成を受け、古民家を活用した「さんコープ河村邸」を開設。

基本目標 2 快適・安全・安心な地域の住環境形成

【数値目標】

達成指標	現状値	目標値
保存生け垣	103 件 2,657.6m (平成 31 年 3 月 31 日現在)	113 件 2,857.6m (令和 11 年)

【施策の基本的方向性】



快適な生活のための公共施設整備や、地域コミュニティの維持、災害に強いまちづくりにより住み続けたいくなる住環境を形成します。

【具体的な施策と取り組み内容】


1. 多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくり
2. 地域の良好な生活環境の維持
3. 安心・安全な住みたくなる住環境づくりの推進


1. 多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくり

具体的な施策	取り組み内容
①「民間宅地開発支援事業」による道路・側溝整備の促進 (建設課)	民間業者による市街化区域・市街化調整区域における宅地開発について、市に帰属される区画道路・側溝工事費の一部を補助します。
②「住環境向上対策事業」によるインフラ整備促進 (上下水道課)	下水道の加入や浄化槽の設置を促進することにより、生活雑排水の排出量を減少させ、道路・側溝等の公衆衛生向上、生活環境の改善等を図ります。
③建築協定 ^{※15} 、緑地協定 ^{※16} 、地区計画 ^{※17} などの普及による良好な街なみ形成 (建設課、施設建築課)	<p>【建築協定】</p> <p>建築基準法に基づく制度であり、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ます。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ます。※平川市は実績なし</p> <p>【緑地協定】</p> <p>都市緑地法^{※18}に基づく制度です。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</p>

	<p>し、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結します。 ※平川市は実績なし</p> <p>【地区計画】</p> <p>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です。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>(第二光城団地地区) (第二みなみの地区)</p> <p>地区計画を導入した住宅地</p> <p>※光城団地、第二光城団地、第二みなみの、新館、大光寺、第二大光寺</p>
--	---

2. 地域の良好な生活環境の維持

具体的な施策	取り組み内容
<p>①「町会加入促進事業」によるコミュニティ機能維持の促進 (総務課)</p>	<p>市民課等の窓口において住所変更者に町会加入の必要性を記載したチラシを配布し、希望する方は「取次書」を市役所へ提出します。市へ提出された取次書は総務課より各町会長へ渡し、町会長より住所変更者へ各町会についての説明を行います。町会加入が決定した場合には、市が準備する「町会加入グッズ」を進呈していきます。</p> <div style="text-align: center;">  <p>町会加入の案内チラシ</p> </div>
<p>②「コミュニティ育成事業奨励金事業」によるコミュニティ機能維持の促進 (企画財政課)</p>	<p>祭りや伝統文化の継承や仲間づくりを目的に町会が地域で取り組む「地域を活性化させる活動」に対し支援を行います。</p>

<p>③「生け垣推進事業」による地域の景観形成 (建設課)</p>	<p>生け垣の保全による個性豊かな美しいまちづくりと良好な景観形成を促進します。</p> <p>対象地域内の住民に対する啓発活動を実施し、生け垣推進を図る住民へ補助を行います。</p>  <p>良好な生け垣が続く住宅地(尾上地域)</p>
<p>④「スノーバスターズ事業」による除雪の支援推進 (福祉課)</p>	<p>除雪ボランティアを募り、一人暮らしの高齢者宅の屋根の雪下ろしなどを支援します。主な担い手は、尾上職人組合、平賀建築業組合、碓ヶ関建築組合、平川市建設協会、平川市管工事組合、平川市商工会青年部等により構成されます。</p>

3. 安心・安全な住みたくなる住環境づくりの推進

具体的な施策	取り組み内容
<p>①「災害に強いまちづくり対策事業」によるまちの防災性向上 (総務課)</p>	<p>【防災情報の速やかな伝達】 緊急防災対策の一環として防災無線や緊急速報メール等を活用し、地域住民に対し速やかに防災情報等を伝達することで、地域の安全確保と被害防止に取り組みます。</p> <p>【防災情報の普及・啓発】 被害を最小限に食い止めるため関係機関と連携し、地域住民を対象に防災訓練の実施やハザードマップの周知を行うことで、平時より防災意識の高揚を図ります。</p> <p>【自主防災組織育成事業】 災害発生時の地域防災力の向上と減災を目的として、自主防災組織の設立及び育成を支援します。</p>
<p>②「ブロック塀の安全確保事業(仮)」による地震に強いまちづくり推進 ※計画期間内に実施予定 (施設建築課)</p>	<p>地震発生時におけるブロック塀等の倒壊による人身事故の防止及び避難路の通行障害の防止を図り、震災に強いまちづくりに資することを目的として、耐震改修等の工事費用の一部を助成します。</p>

基本目標 3 多様なニーズに合わせた支援体制の確保

【数値目標】

達成指標	現状値	目標値
空家率	3.6% (平成 29 年平川市空家等対策計画)	3.2% (令和 11 年)

【施策の基本的方向性】

住まいに関する多様なニーズに対応した補助施策や、住まい探しの情報提供・相談体制の充実を図ります。

【具体的な施策と取り組み内容】

1. 市民ニーズに対応した補助施策の充実
2. 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

1. 多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくり

具体的な施策	取り組み内容
①「すこやか住宅支援補助金事業」 (企画財政課)	5年以上平川市に住所を有しない者や中学生以下の子どもがいる子育て世帯、妊婦がいる世帯及び新婚世帯が住宅を新築・購入する場合、経費の一部を支援します。
②「老朽危険空家等解体撤去補助金」 (建設課)	老朽化その他の理由により周囲の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等の所有者等に対して、建物の解体撤去を促し、危険な状態を回避することにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与するため、所有者等自らが解体撤去する場合に、その経費の一部を補助します。
③「空家リフォーム支援補助金事業」など各種補助施策の充実 (企画財政課)	空家の利活用を促進するため、弘前圏域空き家・空き地バンクを通じて取得した空家のリフォーム工事を行う場合にかかる経費の一部を補助します。
④インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討 (企画財政課、建設課、施設建築課)	住まいに関する多様なニーズに対応した補助施策や住まい探しの情報について、インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討を行います。

2. 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

具体的な施策	取り組み内容
①「弘前圏域空き家・空き地バンク連携事業」による空家の情報提供推進 (企画財政課)	空家の利活用を促進することを目的に、空家所有者の物件を利用希望者に紹介する制度で、弘前圏域定住自立圏の自治体(弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、板柳町、大鰐町、田舎館村、西目屋村)と不動産団体、金融機関で運営しています。事務局は弘前市建築指導課が行っており、バンクホームページの運営やバンク登録に係る事務手続きを行います。市町村は、物件登録や利用者登録の受付を行います。
②インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討 (企画財政課、建設課、施設建築課)	住まいに関する多様なニーズに対応した補助施策や住まい探しの情報について、インターネットやパンフレット等による情報の周知方法の検討を行います。

基本目標 4 充実した住宅セーフティネットの構築

【数値目標】

達成指標	現状値	目標値
市営住宅入居率	95% (令和元年 12 月 12 日現在)	100% (令和 11 年)

【施策の基本的方向性】

多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネットを構築するとともに、既存のストックの適切な維持管理を図ります。

【具体的な施策と取り組み内容】

1. 多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネットの構築
2. 民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成
3. 既存の公営住宅ストックの適切な維持管理と長寿命化の促進

1. 多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネットの構築

具体的な施策	取り組み内容
①「高齢者世話付住宅運営事業」による高齢者向け住宅セーフティネットの構築 (高齢介護課)	市内に住所を有する 60 歳以上の一人暮らしの方等で、自炊が可能な程度の健康状態で、身体機能の低下等が認められ、または高齢者のため独立して生活することに不安のある方に対し、生活援助員、緊急通報装置を配置し、居住機能及び介護支援機能等を提供することにより、自立して安心かつ快適な生活を営むことができるよう支援を行います。
②「生活支援ハウス運営事業」による高齢者向け住宅セーフティネットの構築 (高齢介護課)	市内に住所を有する 60 歳以上の一人暮らしの方等で、高齢者のため独立して生活することに不安のある方に対し、生活援助員、緊急通報装置を配置し、居住機能及び介護支援機能等を提供することにより、安心して健康で明るい生活を送れるように支援を行います。

2. 民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成

具体的な施策	取り組み内容
<p>①「住居確保給付金事業」による住居及び就労機会の確保に向けた支援 (福祉課)</p>	<p>離職又は自営業の廃業により経済的に困窮し、住居を喪失した者、又は住居を喪失するおそれのある者に対し、有期で賃貸住宅へ居住するための家賃相当分(生活保護の住宅扶助を基準)の住居確保給付金を支給することにより、これらの者の住居及び就労機会の確保に向けた支援を行います。なお、住宅ローンの返済を目的とした給付申請は対象外となります。</p>
<p>②青森県居住支援協議会による居住支援活動の周知 (福祉課、建設課、施設建築課)</p>	<p>青森県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的として、①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年7月6日法律第112号)に基づく、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(以下「住宅確保要配慮者」と記載)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進、②高齢者等の転居等に伴い発生する空家等の適正管理及び有効活用、③その他福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりの協議を行っています。</p> <div data-bbox="762 1115 1385 1563" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">青森県居住支援協議会 事務局：(公社)青森県宅地建物取引業協会</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>不動産関係団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(公社)青森県宅地建物取引業協会 ●(公社)全日本不動産協会青森県本部 ●(公社)青森県不動産鑑定士協会 ●(公社)日本賃貸住宅管理協会青森県支部 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>居住支援団体</p> <ul style="list-style-type: none"> ●(社協)青森県社会福祉協議会 </div> </div> <p style="text-align: center;">連携</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>地方公共団体 (住宅課長、福祉課長)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●青森市、弘前市、八戸市、黒石市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平川市、平内町、六ヶ所村 ●青森県 <ul style="list-style-type: none"> ◆健康福祉部 ◆社会福祉課 ◆福祉課 ◆福祉政策課 ◆福祉課 ◆福祉課 ◆福祉課 ◆福祉課 ◆福祉課 </div> <p style="text-align: center;">連携</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p>その他団体等</p> <ul style="list-style-type: none"> ●青森県司法書士会 ●青森県住宅リフォーム推進協議会 ●青森県地域住宅協議会 など </div> <p style="text-align: center;">連携</p> </div> <p style="text-align: right; margin-right: 10px;">構成メンバー</p> <p>青森県居住支援協議会の構成メンバー</p> <div data-bbox="794 1646 1340 1937" style="text-align: center;"> </div> <p>青森県居住支援協議会の活動(全体イメージ)</p> <p style="text-align: right;">出典：青森県居住支援協議会 HP</p>

3. 既存の公営住宅ストックの適切な維持管理と長寿命化の促進

具体的な施策	取り組み内容
①公営住宅等長寿命化計画の策定 (施設建築課)	本市では、住宅に困窮する世帯等を対象に、公営住宅法 ^{※19} に基づく市営住宅の供給に努めてきました。これまで整備された市営住宅ストックを総合的かつ計画的に維持管理し、改修更新していく必要があることから「公営住宅等長寿命化計画」の策定を行います。
②定期的な点検の実施 (施設建築課)	既存市営住宅ストックを快適に、長く使用できるようにするためには、老朽化した設備の更新が重要です。 市営住宅ストックを長期にわたって維持・管理するためには、点検等によりストックの状況を的確に把握し、予防保全的な観点から修繕や改善を実施していきます。

7. 計画実現に向けて

7.1.1 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、目標年次である令和11年度までの期間を、前期（令和2～5年度）、中期（令和6～8年度）、後期（令和9～11年度）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て見直していくこととします。

表 7-1 実施スケジュール

項目	事業時期		
	前期 （～令和5年度）	中期 （～令和8年度）	後期 （～令和11年度）
基本目標1 快適で長く住み続けられる住宅ストックの形成			
①多様な世代が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促進	→		
③定住促進のための良質な住宅ストックの確保	→	→	
基本目標2 快適・安全・安心な地域の住環境形成			
①多様な世代にとって生活利便性の高い住環境づくり	→		
②地域の良好な生活環境の維持	→		
③安心・安全な住みたくなる住環境づくりの推進	→		
基本目標3 多様なニーズに合わせた支援体制の確保			
①市民ニーズに対応した補助施策の充実	→		
②住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実	→		
基本目標4 充実した住宅セーフティネットの構築			
①多様な世代のニーズに合わせた住宅セーフティネットの構築	→		
②民間賃貸住宅も活用した住宅セーフティネットの形成	→	→	
③既存の公営住宅ストックの適切な維持管理と長寿命化の促進	→		

※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。

7.1.2 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、『安全・安心・快適で暮らし輝く住み続けたいまちづくり』の基本理念実現のための住宅施策を検討してきました。このような施策は、市民、事業者そして行政が連携して進めることが目標達成の鍵となります。今後 10 年間という計画期間において、施策の実現に取り組んでいきます。

(1) 平川市らしい住まい・住環境づくりについて

本市の住宅の特性は、持ち家率が高いが、古い住宅が多いことです。安全・安心・快適な住宅を実現するため、それらの古い住宅の耐震化、断熱化、省エネ化及びバリアフリー化を高めていく必要があります。市では、平成 27 年度から住宅の耐震化事業を開始し、地震に対する安全性向上の支援をしています。断熱化、省エネ化及びバリアフリー化の技術的情報も今後は的確に提供し住宅の性能向上に努めていきます。一方、住環境については、受け継がれた緑豊かな生垣を生かし、地区計画等を導入したまちづくりにより、快適で魅力ある住環境向上に努めていきます。

(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、広報紙をはじめ、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^{※20} 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) 住宅のセーフティネットについて

本市では、住宅に困窮する市民に対して、市営住宅をはじめ市が設置した福祉施設等を紹介するなど住宅のセーフティネットの充実に努めています。今後は、引き続き青森県及び青森県居住支援協議会と連携し、民間賃貸住宅に係るセーフティネットの充実に努めていきます。

参考資料

目次

I. 参考施策	55
II. 本計画の検討体制	57
1. 平川市住生活基本計画策定委員会設置要綱	58
2. 平川市住生活基本計画策定委員会 名簿	59
3. 平川市住生活基本計画策定委員会での検討経過	60
III. 用語集	61

.....



I . 參考施策

【国や関係機関等の施策事業】

具体的な施策	取り組み内容												
<p>①住宅金融支援機構^{※13}による子育て世帯向け賃貸住宅融資の普及</p>	<p>子育て世帯に十分な住宅の広さや一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給促進を目的とした建設資金の融資を行います。</p> <p>〈融資条件の抜粋〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各住戸の専有面積を原則 50m² 以上確保 ・省エネルギー性能として建物の断熱化と高効率の設備(冷暖房、照明、換気、給湯)を設置 <div data-bbox="783 651 1390 981" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">対象となる工事の例(修繕・模様替え) 出典:住宅金融支援機構 HP</p>												
<p>②「地域優良賃貸住宅制度」の活用支援(普及)</p>	<p>高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度です。</p> <p>〈住宅に関する主な基準〉</p> <table border="1" data-bbox="783 1368 1390 1682"> <tbody> <tr> <td>戸数</td> <td>新規建設：5戸以上 改良/買取/転用：1戸以上</td> </tr> <tr> <td>規模</td> <td>①25㎡以上 ②居間、食堂等を共同利用する場合：18㎡以上 ③高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合：当該基準以上</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅 ③省令準耐火構造の住宅 ④都道府県知事が認める構造の住宅</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を有していること</td> </tr> <tr> <td>整備地域</td> <td>地域住宅計画に定める地域内であること</td> </tr> <tr> <td>管理期間</td> <td>10年以上</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典:国土交通省 HP</p>	戸数	新規建設：5戸以上 改良/買取/転用：1戸以上	規模	①25㎡以上 ②居間、食堂等を共同利用する場合：18㎡以上 ③高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合：当該基準以上	構造	①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅 ③省令準耐火構造の住宅 ④都道府県知事が認める構造の住宅	設備	台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を有していること	整備地域	地域住宅計画に定める地域内であること	管理期間	10年以上
戸数	新規建設：5戸以上 改良/買取/転用：1戸以上												
規模	①25㎡以上 ②居間、食堂等を共同利用する場合：18㎡以上 ③高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合：当該基準以上												
構造	①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅 ③省令準耐火構造の住宅 ④都道府県知事が認める構造の住宅												
設備	台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を有していること												
整備地域	地域住宅計画に定める地域内であること												
管理期間	10年以上												
<p>③住宅金融支援機構「高齢者向け返済特例制度(部分的バリアフリー工事・耐震改修工事)」の普及</p>	<p>満 60 歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム^{※14}を行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者含む)全員が亡くなったときに、相続人が、融資住宅及び敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資制度です。</p>												

Ⅱ. 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) 高齢介護課長 |
| (5) 農林課長 | (6) 商工観光課長 |
| (7) 建設課長 | (8) 施設建築課長 |

(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。

(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、建設部施設建築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、令和元年10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

【委員】

職 名	氏 名
総務課長	一戸 昭彦
企画財政課長	對馬 一俊
福祉課長	長尾 陽子
高齢介護課長	齋藤 恒一
農林課長	齋藤 篤也
商工観光課長	小野 生子
建設課長	石田 善久
施設建築課長	櫻田 直之

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、令和元年10月3日に第1回策定委員会が開催され、以降3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
令和元年10月3日(木)	第1回 策定委員会	1. 委員長の互選 (施設建築課長に決定) 2. 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 3. 市民意向の調査結果 4. 今後のスケジュール
令和元年12月12日(木)	第2回 策定委員会	1. 計画内容検討 ①住宅施策の目標 ②推進する住宅施策 2. 今後のスケジュール
令和2年1月16日(木)	第3回 策定委員会	1. 計画内容検討 ①住生活基本計画(素案) 2. 今後のスケジュール

Ⅲ. 用語集

1. 用語一覧

※1 世帯数

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。

※2 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。直近では平成 30 年に実施された。

※3 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。

※4 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準に分けられる。

※5 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。

※6 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の整備は原則として実施しない。

※7 都市計画法第 34 条第 11 号の規定

市街化調整区域の中でも一定の集落を形成しており、主要な道路や排水施設が概ね整備された区域を指定することにより、住宅や小規模店舗（延床面積 150 m²まで）などが立地可能となる区域

※8 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。

※9 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。

※10 空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度。

※11 住宅ストック

形成・蓄積された既存の住宅のこと。

※12 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。

※13 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。

※14 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。

※15 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。

※16 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。

※17 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。

※18 都市緑地法

都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）は、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的として、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めた法律である。

※19 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を目的として制定された法律である。

※20 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。

平川市住生活基本計画

発行日 令和2年(2020年)3月
発行 平川市
〒036-0104 青森県平川市柏木町藤山25番地6
TEL 0172-44-1111 FAX 0172-44-8619
URL <https://www.city.hirakawa.lg.jp>
編集 建設部施設建築課

