

社会資本総合整備計画

地域住宅計画(平成23年3月改訂、第21回変更)

あおもりけんちいき 青森県地域

あおもりけん あおもりし ひろさきし はちのへし ごしょがわらし とわだし みさわし ひらない
青森県及び青森市、弘前市、八戸市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平内
まち よもぎたむら そとがはままち あじがさわまち にしめやむら ふじさきまち おおわにまち なかどまりまち いたやなぎまち つるたまち のへし
町、蓬田村、外ヶ浜町、鱒ヶ沢町、西目屋村、藤崎町、大鱈町、中泊町、板柳町、鶴田町、野辺地
まち しちのへまち ちよう ろくのへまち よこはままち どうほくまち ろっかしよむら ひがしどおりむら かざまうらむら さいむら ごのへま
町、七戸町、おいらせ町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、東通村、風間浦村、佐井村、五戸
ち なんぶちよう はしかみちよう
町、南部町、階上町

平成23年3月

地域住宅計画

計画の名称	青森県地域		
都道府県名	青森県	作成主体名	青森県及び青森市、弘前市、八戸市、五所川原市、十和田市、三沢市、むつ市、つがる市、平内町、蓬田村、外ヶ浜町、鯉ヶ沢町、西目屋村、藤崎町、大鰐町、中泊町、板柳町、鶴田町、野辺地町、七戸町、おいらせ町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、東通村、風間浦村、佐井村、五戸町、南部町、階上町
計画期間	平成	18	～ 22 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域（青森県）は、平成15年10月1日現在、人口約146万人、世帯数約49万世帯、住宅数は約56万戸で、空き家率が約13%と、住宅数が世帯数を数的には上回って充足している。

本県の住宅政策については、第6期住宅建設五箇年計画以前は、県及び市町村共に公営住宅整備が事業の中心であったが、住宅マスタープランが制度化された第7期住宅建設計画以降は、県及び多くの市町村では住宅マスタープランを策定し、これらのマスタープランの基本理念や目標に向かって、高齢化の進展やライフスタイルの変化などに伴って高度化・多様化する県民（地域住民）のニーズに対応すべく福祉、地域振興などとの連携を図りつつ、総合的な施策に取り組んでいる。

当該地域内の主要な住宅政策である公営住宅については、県営住宅及び市町村営住宅共に、経済の高度成長期である1970年代に建設されたものが多く老朽化してきているが、現在も公営住宅に対する需要が高いことから、それぞれの財政状況が逼迫している状況を踏まえ、既存ストックの有効活用が求められている。

このようなことから、県営住宅の整備については、平成16年度に、計画的な維持修繕や高齢社会対策を推進することを前提に、耐用年限を目標に使用・管理するなどの4つの方針を定め、既存ストックの有効活用を図る方向に転換したところである。一方、市町村においては、木造住宅及び旧簡易耐火構造平屋建てを中心に耐用年限を超えている公営住宅が未だ多く存在しているが、入居率も高い状況にあることや少子高齢化の急速な進展等の社会経済情勢の変化に伴い、社会的弱者が多様化してきており、住宅のセーフティネットとして、益々公営住宅の必要性が求められていることから、現在は建替えが事業の中心となっている。

公営住宅の入居状況を見ると、既存入居者の高齢化と共に新規入居時における高齢単身・夫婦のみの世帯の割合が非常に高くなってきている状況を踏まえ、一部の市町村においては、シルバーハウジング住宅の整備を進めてきているが、雪国である本県の気候風土の観点からも、高齢者向け優良賃貸住宅も含めて、青森県全域で高齢者用の住宅を街なかで整備していくのが好ましい。また、収入超過者及び高額所得者も少なからず存在することから、その受皿住宅として特定公共賃貸住宅などの整備が必要であると共に、過疎地域や中山間地域などにおいては、定住人口確保の観点から、公営住宅を中心とする公的住宅の整備が求められている。

整備に当たっては、財政状況が逼迫している状況を踏まえ、コスト縮減に向け、平成17年度の県営住宅の建設事業において、買取り方式を採用しており、その他借上げ方式も含め、今後の市町村営住宅の整備に普及させていく方針である。

一方、民間住宅に対しては、本県の気候風土に相応しい住宅づくりを推進するために、県では、昭和63年度に「雪と寒さに強い住宅」の冊子を作成し普及に努めている。また防災対策の観点から、平成16年度は「耐震診断マニュアル」を、平成17年度は「耐震改修マニュアル」及び「耐震改修ガイドブック」を作成し、平成18年度はこれらを説明する講習会を開催し、耐震診断・改修を県民や工務店などに普及させていく計画である。また情報メディア等において住宅リフォームが話題に取りざたされることが増えてきている一方、高齢世帯における悪質リフォーム業者とのトラブルも増えてきていることから、平成18年度に「青森県住宅リフォーム推進協議会」を設置し、県民への情報提供や市町村における相談窓口設置を推進するなど、県民が安心して住宅をリフォームできる環境を整備する予定である。

さらに、市町村においては合併に伴う新たな枠組みにおける住宅・まちづくり政策の再構築が求められていることや、中心市街地の活性化対策として街なか居住が見直されてきている等、現況把握や新たな整備手法などに関する諸調査も必要である。

2. 課題

○安心して暮らせる居住環境は全ての生活の基本となるものであるが、既存の公営住宅においては新耐震以前の住宅が多く、また、バリアフリー化・省エネ化等の居住性能向上対策も遅れている。

○市町村合併や社会・経済情勢の変化に伴う、新たな住宅・まちづくりに関する課題に対して十分な対応がなされていない。

○県民の住宅リフォームへの関心が高まってきているが、需要者が安心して住宅をリフォームできる環境が整っていない。

3. 計画の目標

『災害や居住環境への関心が広がる中、住宅の省エネ化、設備改善、耐震化等を進めることにより、安全かつ健康的な住まい・まちづくりを実現する』

『バリアフリー化を促進し、誰もがともに安心して豊かな生活を送れる住まい・まちづくりを実現する』

『県民の住宅リフォームへの関心が高まってきているので、需要者が安心して住宅をリフォームできる環境を整備する』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
			基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
耐震性が確認された住宅の割合	%	昭和56年以降に建てられた住宅と昭和55年以前に建てられかつ耐震改修工事を行った住宅の戸数の合計の全住宅戸数に対する割合	66.6%	17	71.6%	22
バリアフリーに対応した公営住宅の占める割合	%	全ての公営住宅管理戸数に対しバリアフリーに対応した戸数の占める割合	14.7%	17	18.7%	22
住宅リフォーム相談窓口の設置数	箇所	市町村に設置する住宅リフォーム相談窓口の設置件数	3	17	38	22

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・社会的弱者、住宅困窮者へのセーフティネットを構築するため公営住宅等整備事業を行う。
- ・バリアフリー化を促進するため、既存ストックの高齢者対応改善工事を実施する。
- ・住宅の省エネ化を推進するため、公営住宅既存ストックの外断熱改善工事を行う。
- ・老朽化し防災性能の低い改良住宅の住環境と防災性能の向上のため、改良住宅等改善事業を行う。

(2) 提案事業の概要

- ・市町村合併、社会・経済情勢に対応すべく、住宅動向の現況調査・予測需要調査を行う。
- ・住宅の設備改善を行うため、合併浄化槽設置整備事業補助を行う。
- ・民間住宅取得者の環境への関心を高めるため、省エネモデル住宅を建設する。
- ・持家のリフォームを考えている人が安心して工事を実施できる環境を整備するため安心すまいアップ促進事業を行う。
- ・過疎地域の定住促進に寄与するため、シンボルロード、公園他整備事業を行う。
- ・定住促進に寄与するため、市町村単独住宅建設等事業を行う。
- ・公営住宅の構造上の安全性を確認するため、旧耐震基準時に建設された建築物の耐震診断委託事業を行う。

(3) その他（関連事業など）

- ・県民や建築関連業者の耐震診断・改修への関心を高めるため「わが家の耐震改修促進事業」を行う。
- ・以下の事業については平成23年度以降も継続して実施する。
 - ・公営住宅等整備事業（八戸市）
（中心市街地活性化のための街なか居住を推進するため、借上方式により公営住宅整備を行う。）

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	青森県	48戸	61
	弘前市	20戸	273
	八戸市	35戸	415
	五所川原市	83戸	1,069
	むつ市	20戸	372
	つがる市	38戸	611
	蓬田村	—	217
	外ヶ浜町	24戸	369
	鯉ヶ沢町	30戸	416
	鶴田町	—	5
	七戸町	6戸	88
	横浜町	—	7
	六戸町	23戸	390
	東北町	13戸	178
	六ヶ所村	42戸	565
	風間浦村	8戸	99
	五戸町	40戸	489
	南部町	30戸	493
	階上町	30戸	220
	公営住宅ストック総合改善事業	青森県	8400戸
青森市		2200戸	109
弘前市		2078戸	56
八戸市		2700戸	203
五所川原市		915戸	57
三沢市		126戸	7
むつ市		市営住宅	14
つがる市		市営住宅	3
蓬田村		村営住宅	3
外ヶ浜町		町営住宅	10
鶴田町		町営住宅	29
野辺地町		町営住宅	3
おいらせ町		100戸	4
東北町		町営住宅	4
六ヶ所村		町営住宅	4
五戸町		町営住宅	3

公的賃貸住宅アスベスト改修事業	青森県	県営住宅	15
住宅・建築物安全ストック形成事業	弘前市	市営住宅	1
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	青森県	—	55
	弘前市	—	93
	八戸市	—	19
	五所川原市	—	57
	つがる市	—	242
	外ヶ浜町	—	51
	鱒ヶ沢町	—	29
	中泊町	—	33
	おいらせ町	—	104
	六戸町	—	22
	東北町	—	68
	六ヶ所村	—	91
	風間浦村	—	23
	五戸町	—	60
	南部町	—	78
階上町	—	42	
住宅地区改良事業等(改良住宅等改善事業)	弘前市	160戸	4
	八戸市	400戸	34
	五所川原市	30戸	11
	鱒ヶ沢町	2戸	1
	中泊町	8戸	150
	西目屋村	4戸	2
	風間浦村	11戸	6
住宅・建築物安全ストック形成事業	八戸市	80戸	51
合計			11,477

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内
				事業費
公営住宅等の耐震診断		弘前市	84戸	6
		八戸市	222戸	15
		十和田市	36戸	3
		むつ市	48戸	5
		つがる市	133戸	8
		外ヶ浜町	50戸	2
		鱒ヶ沢町	42戸	4
		鶴田町	78戸	2
		中泊町	31戸	3
		野辺地町	16戸	1
県営住宅トータルライフサポート推進事業		青森県	県営住宅	6

県営住宅多世代交流推進事業	集会所の改善	青森県	県営住宅	5
雪と寒さに強い青森型省エネ住宅普及促進事業	省エネ住宅ガイドライン策定	青森県	1式	4
CO2削減ビフォー・アフター事業		青森県	1式	5
建築物耐震化推進事業		青森県	1式	3
定住促進のための住宅の整備、改善	新規供給	西目屋村	16戸	88
	建替	六ヶ所村	4戸	27
	改善	六ヶ所村	30戸	27
中心市街地まちなか住宅取得支援事業		八戸市	八戸市中心市街地	11
地域生活支援事業	若者定住支援事業	六戸町	六戸町内	1
青森のスギ木づかい住宅推進事業		青森県	100戸	20
面的な居住環境の整備	シンボルロード等整備	東通村	1式	104
	下水道整備	青森市	1770m	94
	下水道整備	大鰐町	500m	30
	道路整備	南部町	122m	9
		階上町	100m	6
土地整備	南部町	3542㎡	33	
冬期歩行者空間確保除雪機貸与事業		青森市	青森市内	3
除排雪対策事業		青森市	青森市内	3
省エネ住宅の普及啓蒙	省エネモデル住宅の建設及び普及啓発	鱒ヶ沢町	2戸	56
民間住宅の浄化槽整備補助		風間浦村	26戸	8
住情報提供		青森県	県営住宅	2
		弘前市	市営住宅	1
		八戸市	市営住宅	1
		つがる市	市営住宅	2
		青森県	192台	39
公営住宅等の駐車場整備		青森市	1700台	77
		弘前市	93台	11
		八戸市	36台	10
		むつ市	10台	1
		六戸町	34台	4
		南部町	116台	10
		階上町	40台	15
		青森県	82戸	6
公営住宅等の移転費の補助事業		八戸市	7戸	1
		五所川原市	117戸	16
		むつ市	15戸	2
		鱒ヶ沢町	23戸	3
		六戸町	21戸	3
		五戸町	34戸	4
		青森県	青森県内	10
	五所川原市	五所川原市内	6	

住宅事情等把握のための調査		むつ市	むつ市内	9
		平内町	平内町内	3
		外ヶ浜町	外ヶ浜町内	6
		六戸町	六戸町内	3
		六ヶ所村	六ヶ所村内	5
		風間浦村	風間浦村内	4
		南部町	南部町内	8
安心できる民間中古住宅市場の整備	安心すまいアップ促進事業	青森県	1式	5
	すまい環境きらりアップ事業	青森県	1式	8
地域景観の整備	公営住宅の除却等	青森県	374戸	177
	公営住宅の除却	むつ市	31戸	27
	給食センターの除却	五戸町	864㎡	31
	公民館の除却	南部町	1578㎡	39
公営住宅団地案内看板設置事業		つがる市	2団地	2
県営住宅雪害対策事業		青森県	40戸	5
公営住宅等の火災報知器整備		青森県	632戸	17
		青森市	2500戸	11
		弘前市	305戸	9
		八戸市	192戸	8
		五所川原市	379戸	6
		十和田市	504戸	7
		三沢市	66戸	2
		むつ市	447戸	9
		つがる市	2319戸	11
		外ヶ浜町	154戸	1
		鱒ヶ沢町	115戸	2
		藤崎町	277戸	2
		鶴田町	261戸	1
		中泊町	447戸	4
		野辺地町	88戸	1
		七戸町	248戸	5
		おいらせ町	258戸	9
		六戸町	52戸	1
		六ヶ所村	235戸	5
		風間浦村	59戸	1
	佐井村	10戸	1	
公営住宅等の地上デジタル放送対応		青森県	18団地	17
		弘前市	420戸	1
		五所川原市	22戸	1
公営住宅等の安全性改善のための整備	転落防止柵整備	中泊町	223m	6
		鶴田町	1団地	1

公営住宅等の児童遊園内の遊具の改善		青森県	207戸	5
		外ヶ浜町	24戸	9
公営住宅の用地造成		七戸町	2734㎡	1
		六戸町	1団地	44
公営住宅等の防災対策	防火水槽整備	南部町	2団地	7
公営住宅の個別団地建替計画策定		青森県	1式	10
		青森市	1式	19
県営住宅個別団地建替事業	アドバイザー	青森県	304戸	10
公営住宅等個別改善事業	改善工事等	青森県	1127戸	226
	引き込み開閉器改善	青森県	3団地	7
	便所に手摺設置	青森県	36戸	1
	改善工事の設計	五所川原市	352戸	1
	町営住宅等の屋根等耐久性向上	鶴田町	1団地	1
水路改修事業		青森市	600m	136
居住環境形成施設整備事業		弘前市	1式	15
非現地建替の場合の既存公営住宅等の除却		五所川原市	71戸	31
		つがる市	48戸	35
		藤崎町	10戸	4
		七戸町	10戸	5
		おいらせ町	23戸	12
		六戸町	24戸	7
		横浜町	10戸	1
		東北町	16戸	14
		南部町	44戸	17
		階上町	30戸	16
公営住宅の用地購入		八戸市	3784㎡	106
		つがる市	5550㎡	14
		蓬田村	22452㎡	39
		六戸町	20462㎡	63
		六ヶ所村	3488㎡	28
公営住宅の入居者情報管理	町営住宅管理システム	外ヶ浜町	町営住宅	4
公営住宅のアスベスト対策事業		弘前市	44戸	17
		藤崎町	8戸	10
地域生活支援事業	モデル事業	六戸町	六戸町内	14
地域の集会所の整備		東北町	木造平屋1棟	72
		南部町	木造平屋1棟	3
中心市街地のまちなみ調査支援	中心市街地	青森市	青森市内	5
合計				2,296

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考)関連事業		
事業	事業主体	規模等
わが家の耐震改修促進事業	青森県	—
つがる市かしわ地区まちづくり交付金事業	つがる市	36ha
下田駅周辺地区まちづくり交付金事業	おいらせ町	36ha

(参考)平成23年度以降継続事業		
事業	事業主体	規模等
公営住宅等整備事業	八戸市	50戸
公営住宅等整備事業	青森市	70戸

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たすことが必要です。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- ・収入超過者数を低減させるため、収入超過者に係る平成19年度以降の家賃の合理化と併せて、公営住宅法30条に規定されるあっせん等を積極的に行う。
- ・障害者自立支援法（平成17年法律第123号）に基づく地域生活支援事業に係る規定が施行されること等を踏まえ、福祉部局と連携の枠組みを構築し、住宅に困窮している障害者について適切に対応する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。