

～生活創造社会につながる  
賢くて豊かな住生活の実現をめざして～



令和4年3月

青森県



## 目次

---

はじめに	1
1. 計画の背景・目的	2
2. 計画の概要	4
<b>第1章 青森県の住宅事情の特性と課題</b>	<b>7</b>
1. 人口・世帯の状況	8
2. 県内の賃貸住宅の状況	16
3. 住宅の流通・リフォーム市場の状況	19
4. 住宅ストック	23
5. 住宅関連産業	30
6. 住教育	31
<b>第2章 住宅施策の基本方針及び目標</b>	<b>33</b>
1. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本方針	34
2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標	36
<b>第3章 目標達成のために必要な基本的施策</b>	<b>39</b>
1. 目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成	40
2. 目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成	43
3. 目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成	49
4. 目標4 安全に暮らせる住環境の形成	52
5. 目標5 地域の住宅関連産業の振興	57
6. 目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上	59
7. 成果指標	60
8. 計画期間における公営住宅の供給の目標量	61
9. 住宅に関する水準	61
<b>第4章 戦略プロジェクト</b>	<b>67</b>
1. 戦略プロジェクト1～空き家利活用推進プロジェクト～	69
2. 戦略プロジェクト2～「健やか住宅」普及促進プロジェクト～	72
3. 戦略プロジェクト3～リビングリテラシー向上プロジェクト～	74
<b>第5章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて</b>	<b>77</b>
1. 県民等との連携	78
2. 市町村との連携	78
3. 関係機関との連携	79
<b>参考資料</b>	<b>81</b>





# はじめに

1. 計画の背景・目的
2. 計画の概要

# はじめに

## 1. 計画の背景・目的

### (1) 計画の背景

#### ① 住生活基本法の施行と全国計画

平成18年6月の住生活基本法（平成18年法律第61号）の制定により、国の住宅政策は、それまでの住宅の「量」の確保を主体としたものから、国民の住生活の「安定」の確保及び「質」の向上を中心としたものに転換が図られました。

また、同年9月には、平成18年度から27年度までの10年間を計画期間とする住生活基本計画（全国計画）が策定され、その後、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年毎に見直しが行われ、令和3年3月には、3つの視点と8つの目標を設定した新たな計画（計画期間：令和3～12年度）が閣議決定されました。

表0-1 全国計画の3つの視点と8つの目標

視 点	目 標
「社会環境の変化」 の視点	目標1 「新たな日常」やDX <sup>1</sup> の進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
「居住者・コミュニティ」 の視点	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者 <sup>2</sup> が安心して暮らせるセーフティネット <sup>3</sup> 機能の整備
「住宅ストック・産業」 の視点	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストック <sup>4</sup> の形成 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

#### ② 県計画の策定と改定経緯

県では、全国計画に即し、積雪寒冷地である本県の特徴を反映した住宅行政の指針として、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めざした施策を推進してきました。

その後、全国計画と同様に、平成24年3月に第一回改定、平成29年3月に第二回改定を行い、そのテーマを「生活創造社会につながる豊かな住生活の実現をめざして」とし、4つの視点と6つの目標を設定しました。

1 DX: Digital Transformation。将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること  
2 住宅確保要配慮者: 所得や心身の状況、世帯構成等の要因により、住宅の確保が困難な高齢者、障がい者、外国人や子育て世帯等  
3 セーフティネット: 経済面等で最低限の安全保障となる社会的制度や対策、安全網  
4 住宅ストック: 建築されている既存の住宅

表0-2 青森県住生活基本計画(平成29年3月改定)の4つの視点と6つの目標

視 点	目 標
「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 <sup>5</sup> 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」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」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」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 <sup>6</sup> の醸成

## (2) 改定の目的

今回の県計画の改定では、令和3年3月に変更された全国計画の内容に即したものとするとともに、本県の社会経済情勢の変化を踏まえ、これまでの住宅施策の取り組みの適切な継承に配慮しながら、施策の基本方針、目標及び基本的な施策等について見直しを行い、今後10年間の住生活関連施策の方向性を示すものです。

5 住環境:住宅や居住環境及び住生活を営むうえで関係する仕組みやコミュニティ等を含む社会的な環境

6 リビングリテラシー:「住まいや住まい方に関する基礎的な知識や判断能力」を表現する言葉として県が提唱したもの

## 2. 計画の概要

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第17条に規定する都道府県計画として、全国計画に即して青森県が定める計画であり、市町村住生活基本計画等の策定の際の参考となるもので、これまでの「青森県住生活基本計画」の趣旨等を継承するとともに、新たな課題への対応を取り入れたものとしています。

また、「青森県基本計画『選ばれる青森』への挑戦（計画期間：令和元～5年度）」を上位計画とし、他の関連計画との整合性に配慮しています。

本計画の実現に向けて、住み手である県民、住環境の整備を担う事業者及び市町村や県、関係機関等が連携して取り組むこととしています。

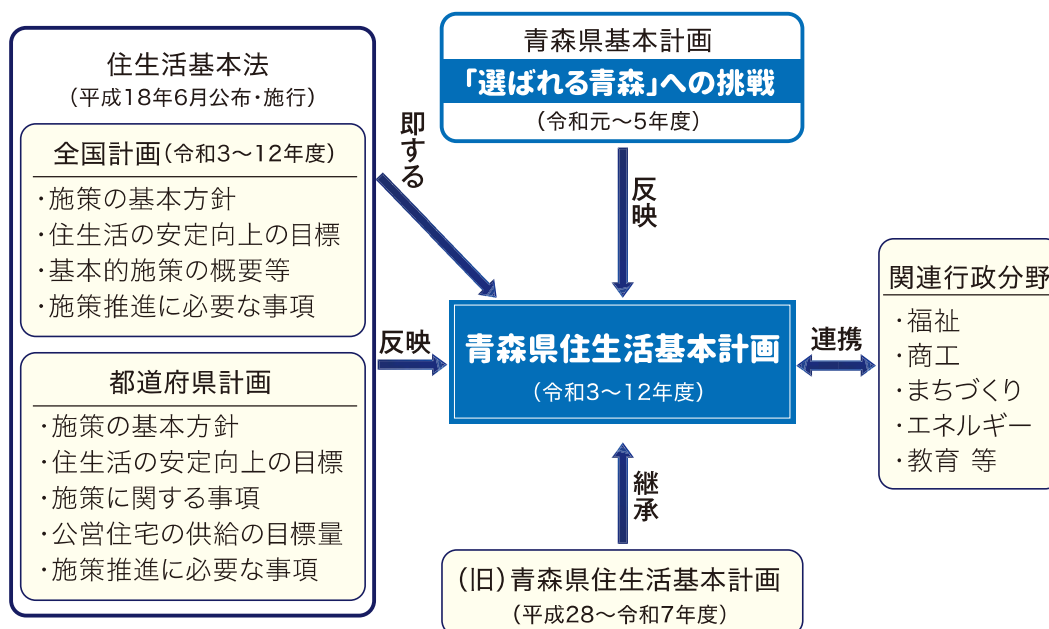


図 0-1 計画の位置づけ



# はじめに

上位計画となる「青森県基本計画『選ばれる青森』への挑戦」においては、平成27(2015)年国連サミットで採択された持続可能な世界を実現するための国際目標「SDGs」を、本県が世界に向けた取組みを更に進めていくためにも重要な考え方と捉え、SDGsの理念を踏まえながら取組みを進めることとしています。

このことから、本計画においても、SDGsの理念を踏まえ、施策を展開していきます。

## ※持続可能な開発目標(SDGs)とは

持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)とは、平成27年9月の国連サミットで加盟国で採択された令和12(2030)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴールから構成され、地球上の「誰一人取り残さない」ことを誓っています。

### <SDGsの17のゴール>



## (2) 計画の期間

本計画は、令和3(2021)年度から12(2030)年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済情勢の変化を踏まえて、概ね5年後に見直しを行います。





## 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

1. 人口・世帯の状況
2. 県内の賃貸住宅の状況
3. 住宅の流通・リフォーム市場の状況
4. 住宅ストック
5. 住宅関連産業
6. 住教育

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## 1. 人口・世帯の状況

### (1) 人口、世帯

本県の人口は、昭和60年をピークに減少に転じており、令和2年の国勢調査人口は約1,238千人であり、国立社会保障・人口問題研究所によると今後も人口減少が続き、令和17年には1,000千人を下回ると推計されています。

一般世帯<sup>7</sup>数は平成22年の約511千世帯をピークに横ばいで推移し、令和2年の国勢調査では約510千世帯となっており、令和22年にはピーク時の約8割である約409千世帯に減少すると推計されています。

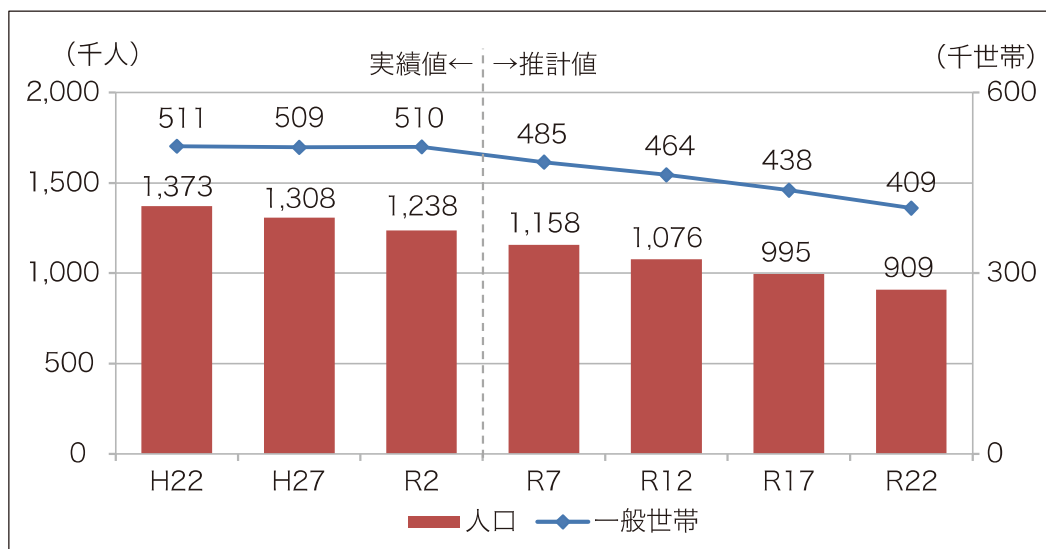


図 1-1 青森県の人口と一般世帯数の推移と将来推計

資料: R2年まで各年国勢調査、R7年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

7 一般世帯: 次のア〜ウを指す

ア 住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める

イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りる単身者又は下宿屋などに下宿している単身者

ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (2) 高齢者

本県の高齢者（65歳以上）の人口比率は、令和2年で約33.4%と全国の約28.0%を5.4ポイント上回ります。今後、本県の高齢者人口の比率は増加し、令和22年には約44.3%となることが推計されています。

世帯主が高齢者の世帯数は、令和12年にピークをむかえると推計されており、そのうち約6割は高齢単身または夫婦のみの世帯が占めることになります。また、令和17年には、総世帯の約5割以上を高齢世帯が占めることとなります。

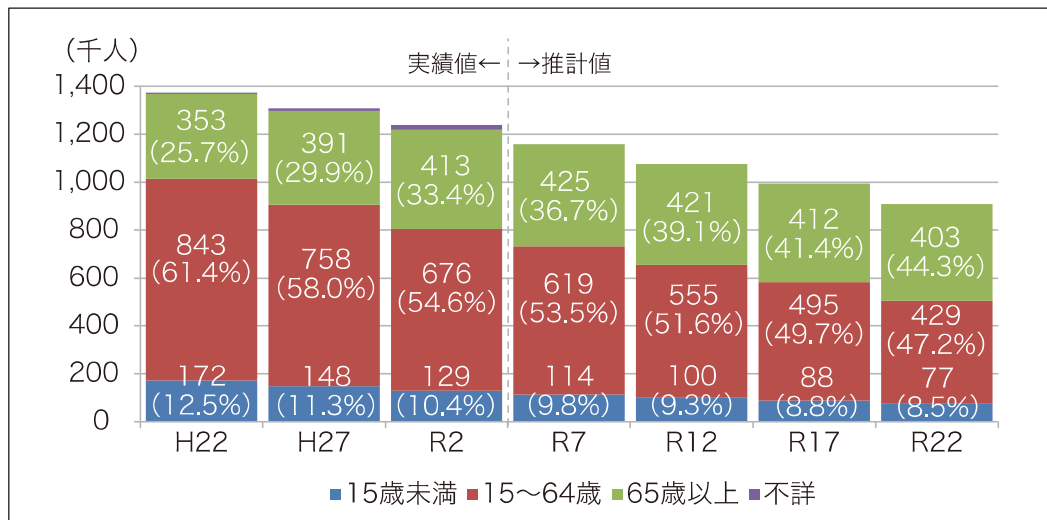


図 1-2 青森県の年齢3区分別人口の推移

資料:各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来人口推計」

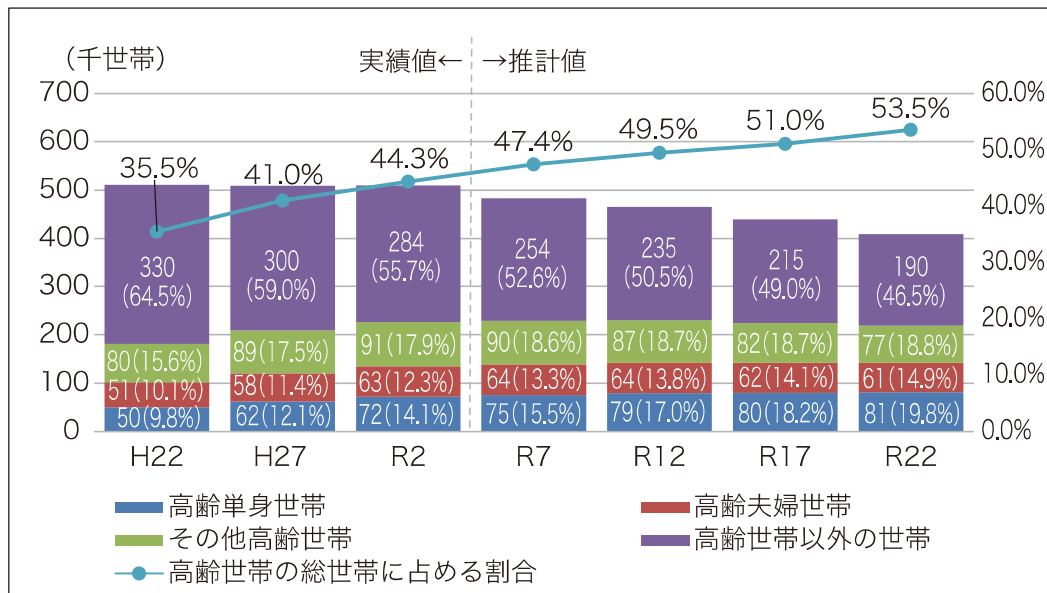


図 1-3 青森県の一般世帯の構成比の推移

資料:各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来世帯推計」

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

持ち家世帯の住み替え意向を家計主の年齢別にみると、住み替え意向を持つ割合は、家計主の年齢が「50～54歳」までは年齢が上がるほど高くなり、以降は年齢が上がるほどその割合は低くなっています。

高齢者は現在の住居にそのまま住み続けたいと考える傾向が強いため、今後は、高齢者が住み慣れた住宅、地域で安心して住み続けることができる住環境を整備する必要があります。

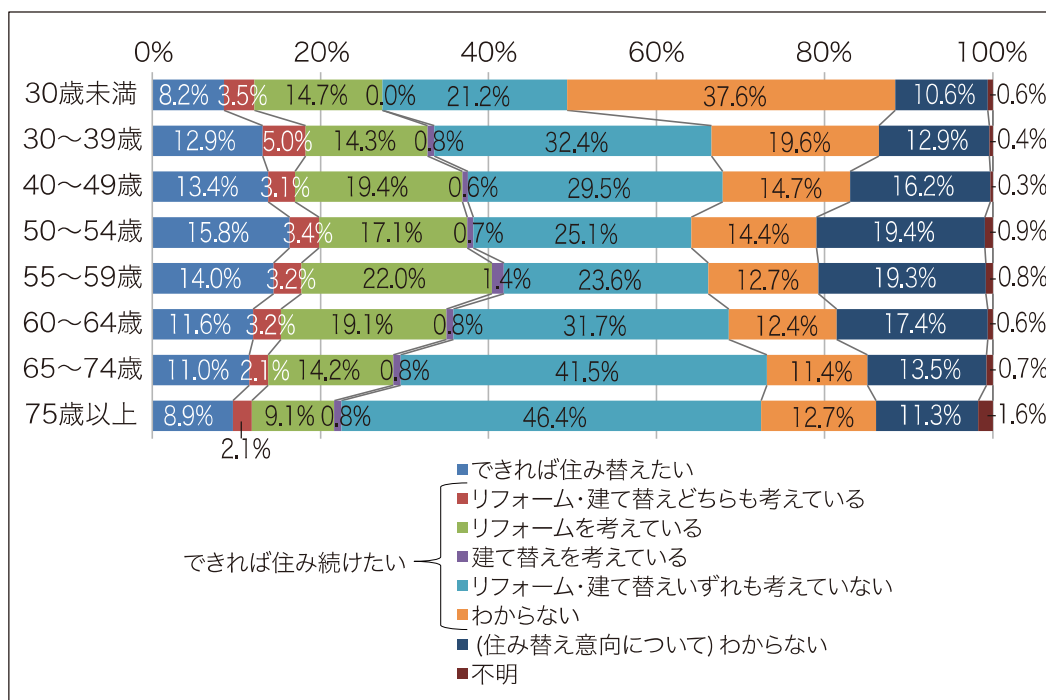


図 1-4 家計主の年齢別持ち家世帯の住み替え意向(全国)

資料:平成30年住生活総合調査

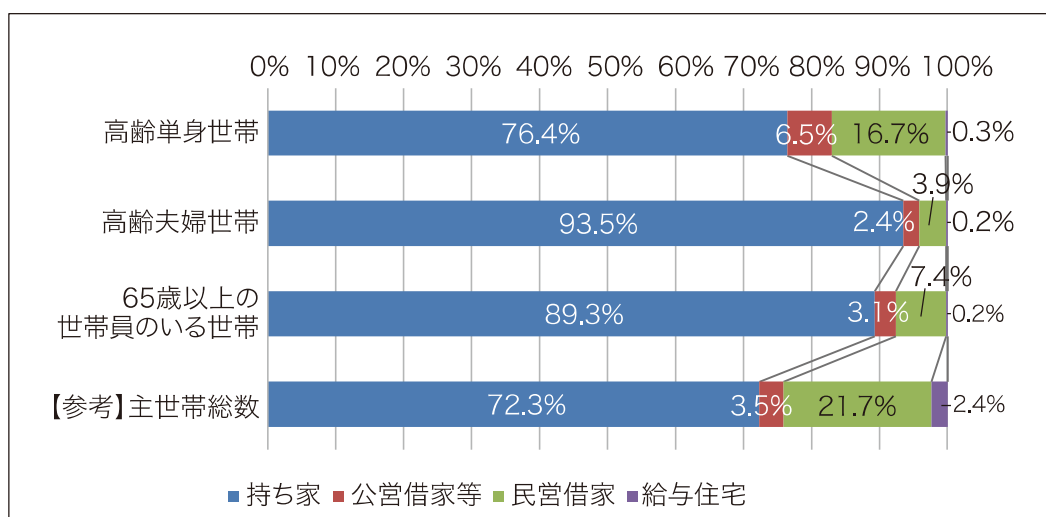


図 1-5 青森県の高齢者世帯の住宅所有形態

資料:令和2年国勢調査

高齢単身世帯:65歳以上の単独世帯

高齢夫婦世帯:夫婦とも65歳以上の高齢夫婦世帯

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (3) 子育て

本県の出生数は、令和2年で6,837人と前年より減少しており、出生数は減少傾向にあります。また、平成21年以降は10,000人を下回っています。

合計特殊出生率<sup>8</sup>は、令和2年で1.33と、前年の1.38より0.05ポイント減、全国<sup>9</sup>の1.34より0.01ポイント減となっています。

居住環境については、主世帯全体では約7割が誘導居住面積水準<sup>9</sup>を満たしていますが、子育て世帯<sup>10</sup>では半数以下となっており、子どもが6歳未満ではより達成率が低くなっています。

持ち家率は、世帯主年齢が29歳未満で約1割となっており、年齢が高くなるほど高くなる傾向にあります。

また、子育てにおいて住宅及び居住環境に関して重要な項目としては、治安や通勤・通学の利便性、日当たり、買い物の利便性が重視されており、他の世帯と比較して、住宅の広さや間取り、子どもの遊び場、子育て支援サービス等を重視する傾向がうかがえます。逆に、高齢者への配慮（段差がない等）、福祉・介護の生活支援サービス等は重視していない傾向が窺えます。

出生率の向上や子育て世帯の居住水準向上に向けて、安心して子どもを産み育てることができる住環境の整備が必要です。

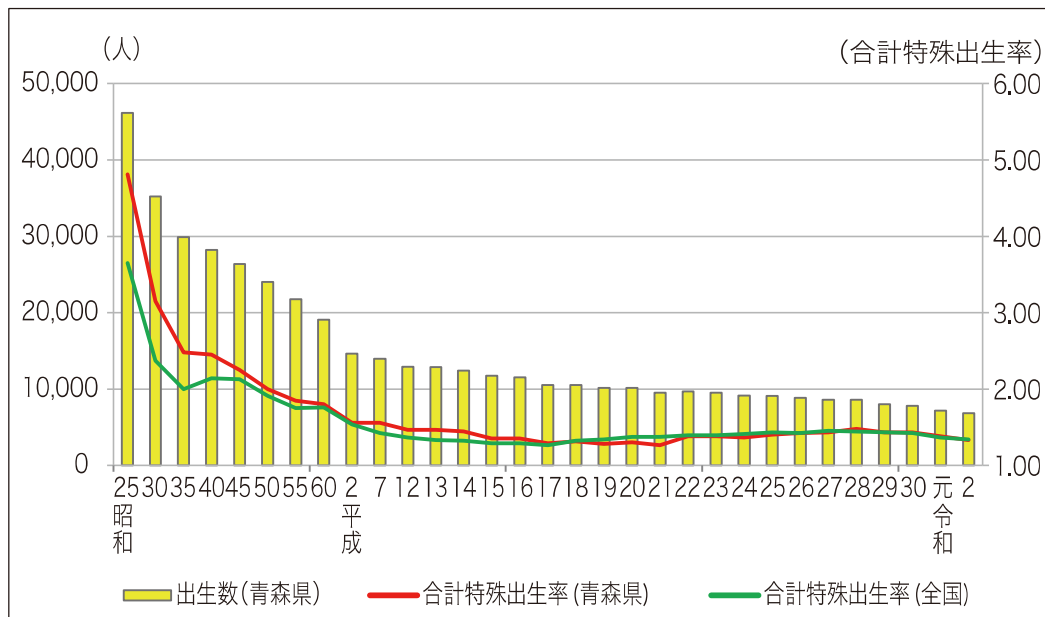


図 1-6 青森県の合計特殊出生率の推移

出典:青森県人口動態統計(令和元年)

8 合計特殊出生率:一人の女性が一生に産む子供の数の平均を表したもの

9 誘導居住面積水準:ライフスタイルや世帯人数等に応じた、多様な居住ニーズが適切に実現されるために必要な住戸規模の参考値

10 子育て世帯:2人以上世帯で世帯主又はその配偶者以外に18歳未満の者がいる世帯

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

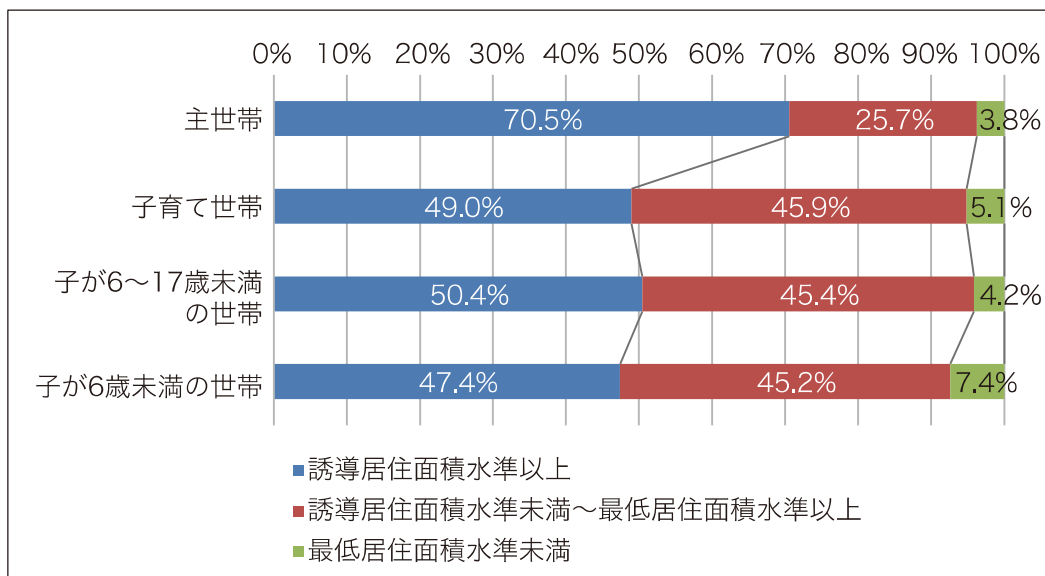


図 1-7 青森県の子育て世帯における子の年齢別の誘導居住面積水準の達成状況

資料:平成30年住宅・土地統計調査

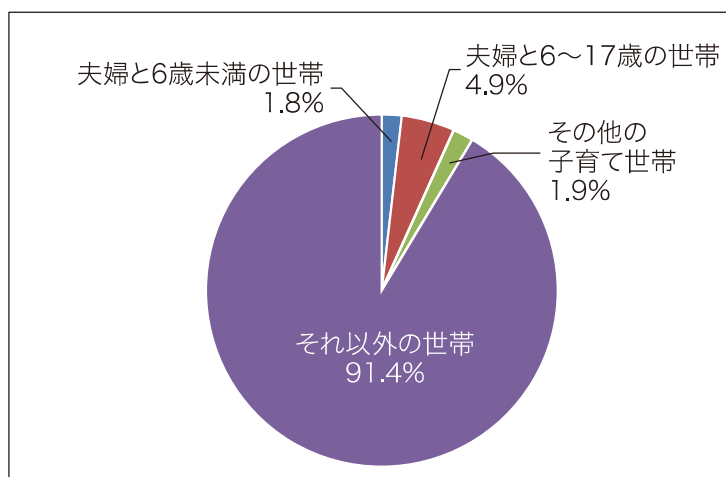


図 1-8 青森県の誘導居住面積水準を達成している世帯別割合

資料:平成30年住宅・土地統計調査



# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

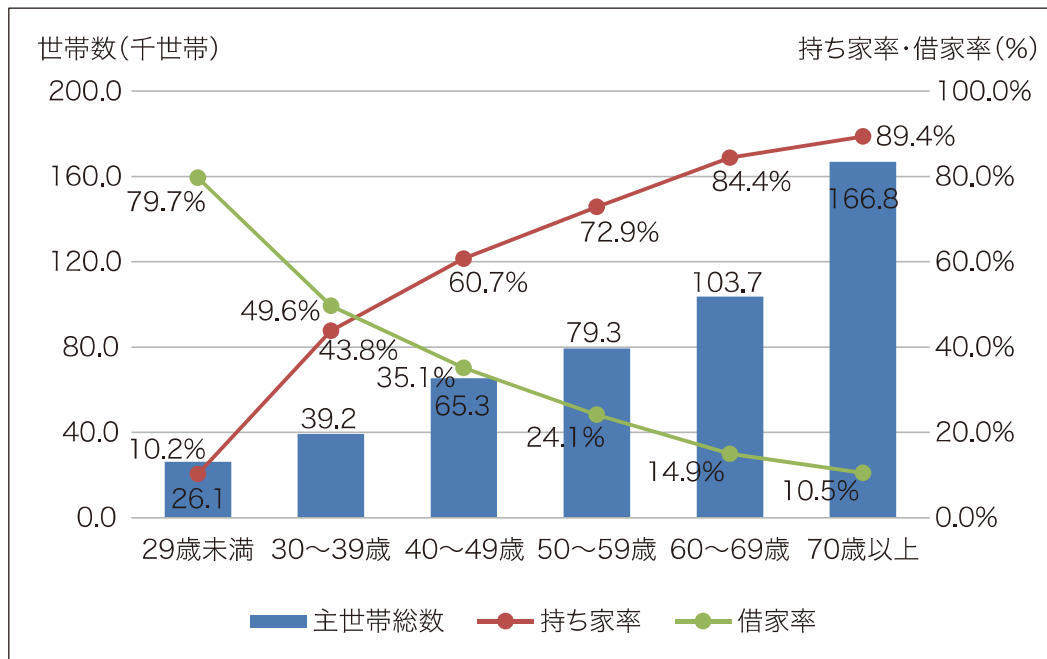


図 1-9 青森県の世帯主年齢別の世帯数、持ち家率、借家率

資料:令和2年国勢調査

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

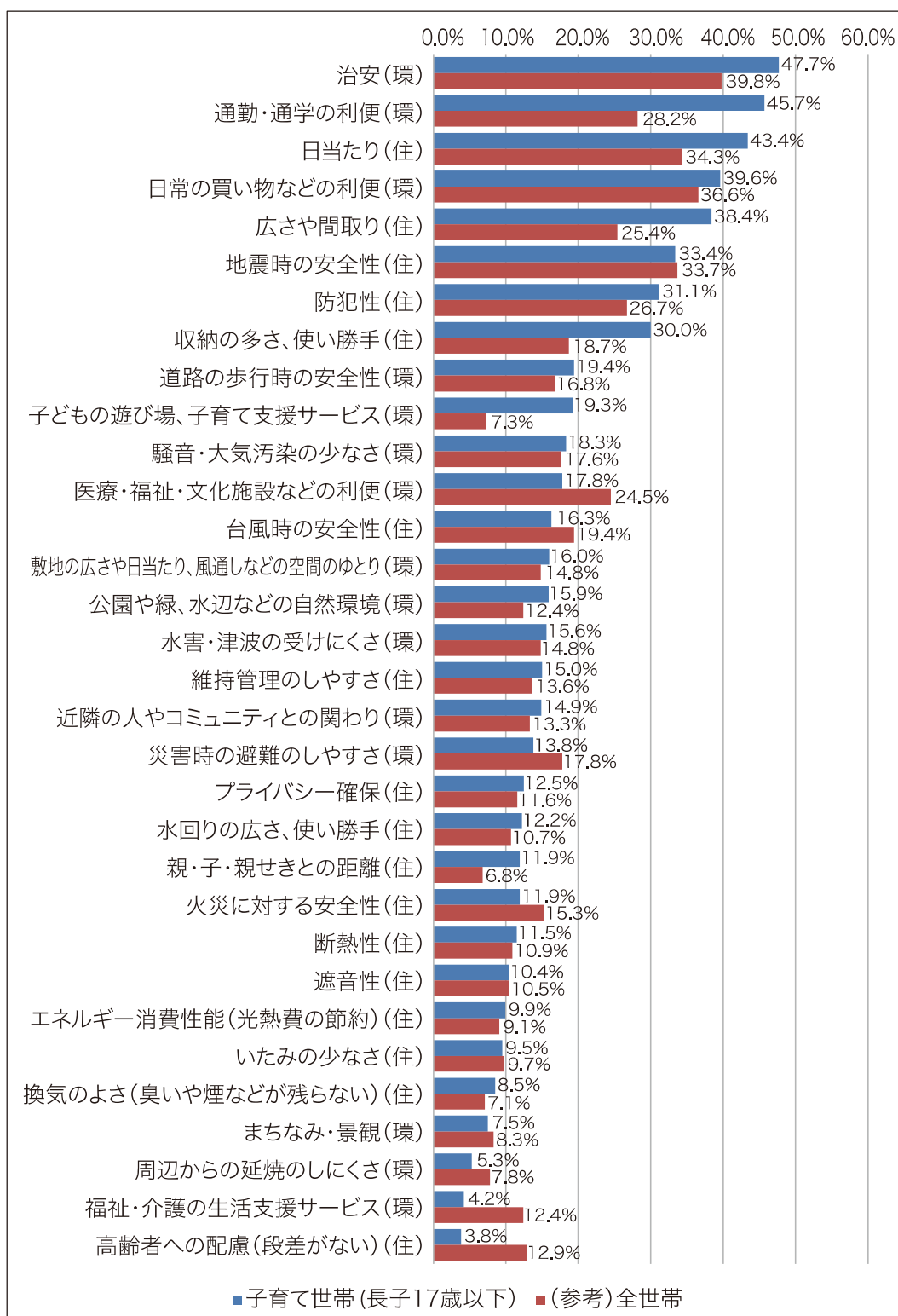


図 1-10 子育て世帯が考える住宅及び居住環境に関して重要と思う項目(全国)

資料:平成30年住生活総合調査

複数回答

(住)住宅の評価の個別要素、(環)居住環境の評価の個別要素

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (4) 社会増減<sup>11</sup>の状況

本県の社会増減の状況について、県外への転出の推移をみると、昭和46(1971)年の54,711人をピークに減少傾向にあるものの、長期にわたり県外への転出者数が転入者数を上回る転出超過の状況が続いています。

年齢別に社会増減をみると、18歳、20歳、22歳で大幅な社会減となっており、高等学校や大学などを卒業後の進学・就職に伴う転出がその要因と考えられます。60歳代においては社会増の傾向がみられますが、これは退職に伴って本県に居住地を移したものと考えられます。

県では、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」を策定しており、政策分野3「若者の県内定着・還流と持続可能な地域づくり」の個別施策「移住の促進など多様な人財との交流の推進」のなかで、「市町村や関係団体との連携による、移住希望者のニーズに応じたきめ細かな相談・受入態勢の充実」、「関係人口の受入れをコーディネート・支援する機能の充実」等を掲げており、若者や女性をはじめ幅広い層の移住希望者の視点に立ち、雇用面や住居などの生活面での魅力づくりを県と市町村が連携して進めることとしています。

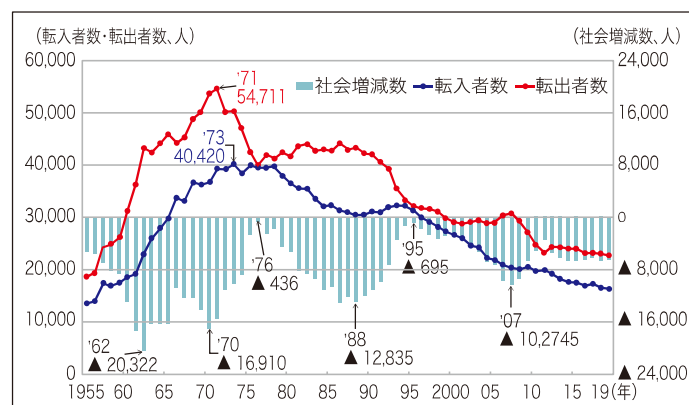


図 1-11 青森県の社会増減

引用:まち・ひと・しごと創生青森県長期人口ビジョン2020年改定版

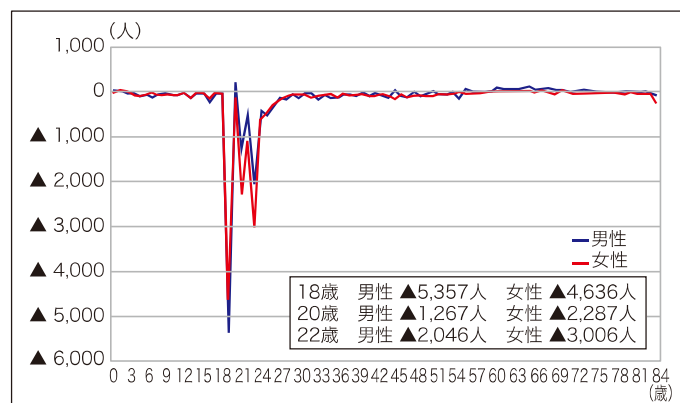


図 1-12 年齢別・男女別社会増減(平成25年10月から平成30年9月)

引用:まち・ひと・しごと創生青森県長期人口ビジョン2020年改定版

11 社会増減:引越に伴う転入や転出による人口の増減

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## 2. 県内の賃貸住宅の状況

### (1) 住宅確保要配慮者

本県の借家に住む世帯の年間収入別世帯数をみると、年間収入300万円未満の世帯は平成30年では約51.1%となっており、平成15年以降、半数以上を占めています。

住宅の確保が困難な住宅確保要配慮者は低額所得者のほか、被災者や高齢者、障がい者、子育て世帯等、多様な属性が対象となっており、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するために賃貸住宅を適切に供給していく必要があります。

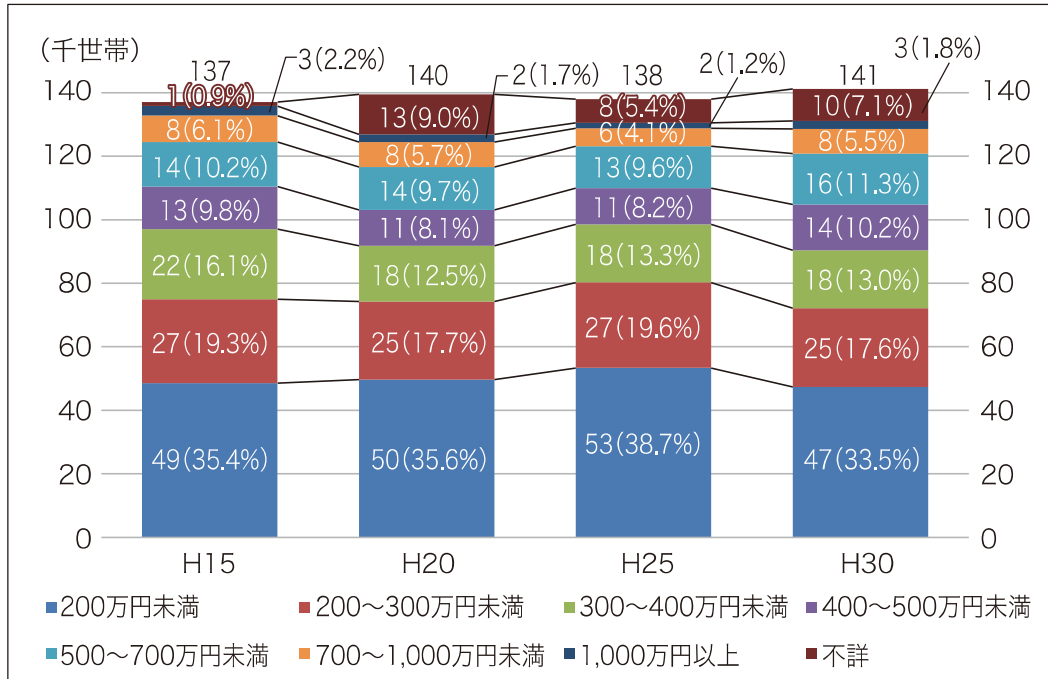


図 1-13 青森県の借家世帯の年間収入別世帯数の推移

資料:各年住宅・土地統計調査

### (2) 公的賃貸住宅

本県における公的賃貸住宅(公営住宅<sup>12</sup>、特定公共賃貸住宅<sup>13</sup>、地域優良賃貸住宅<sup>14</sup>、改良住宅<sup>15</sup>)の管理戸数は、令和2年度末現在、約21.6千戸となっていますが、耐用年数<sup>16</sup>を経過したストックが約14.3%(約3.0千戸)となっています。

仮にこのまま更新しない場合は、令和12年度末には耐用年数を経過するストックが約29.6%(約6.4千戸)となり、急速に老朽化が進行します。厳しい財政状況下においては、公的賃貸住宅ストックの有効活用や、効率的・効果的な更新及び用途廃止を進めていく必要があります。

12 公営住宅:「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が建設、買取又は借上げを行い、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  
 13 特定公共賃貸住宅:「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が建設、管理する中堅所得者向けの賃貸住宅(平成19年度から地域優良賃貸住宅に制度移行)  
 14 地域優良賃貸住宅:高齢者、障がい者及び子育て世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯のための優良な賃貸住宅(平成19年度に特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅制度から移行)  
 15 改良住宅:住宅地区改良法に基づき、居住の用に供することが著しく不適当な住宅が密集し、保安、衛生上危険又は有害な状況にある地区の環境改善のために建設する住宅  
 16 耐用年数:木造・簡易耐火平家建30年、簡易耐火2階建45年、耐火構造70年

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

また、公的賃貸住宅の供給にあたっては、多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給や家賃等の状況等を踏まえた上で、住宅市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握し、それぞれの地域の状況に応じながら公平かつ的確に供給していくことが重要となっています。

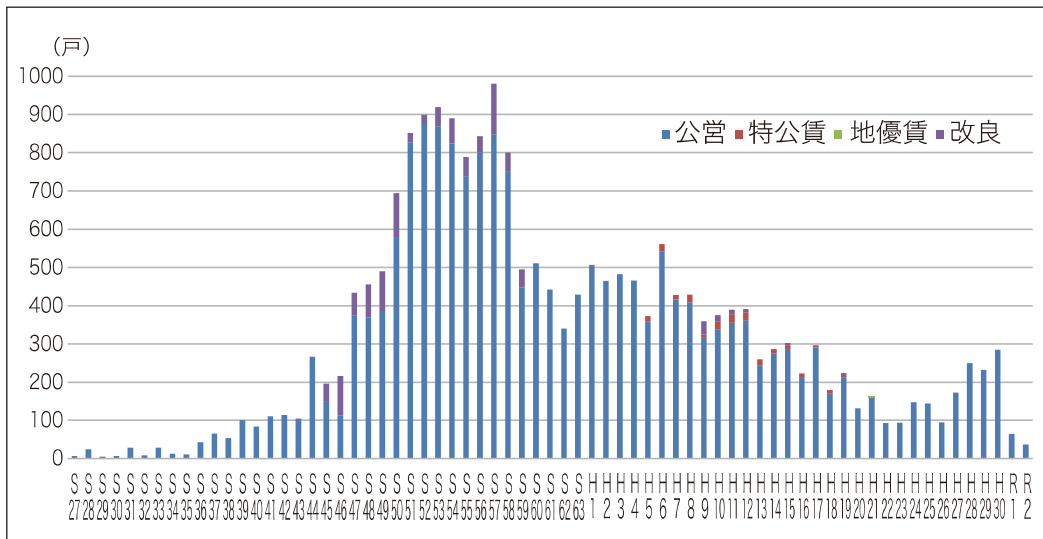


図 1-14 青森県の公的賃貸住宅の種別竣工年度別管理戸数(令和2年度末現在)  
資料:青森県資料

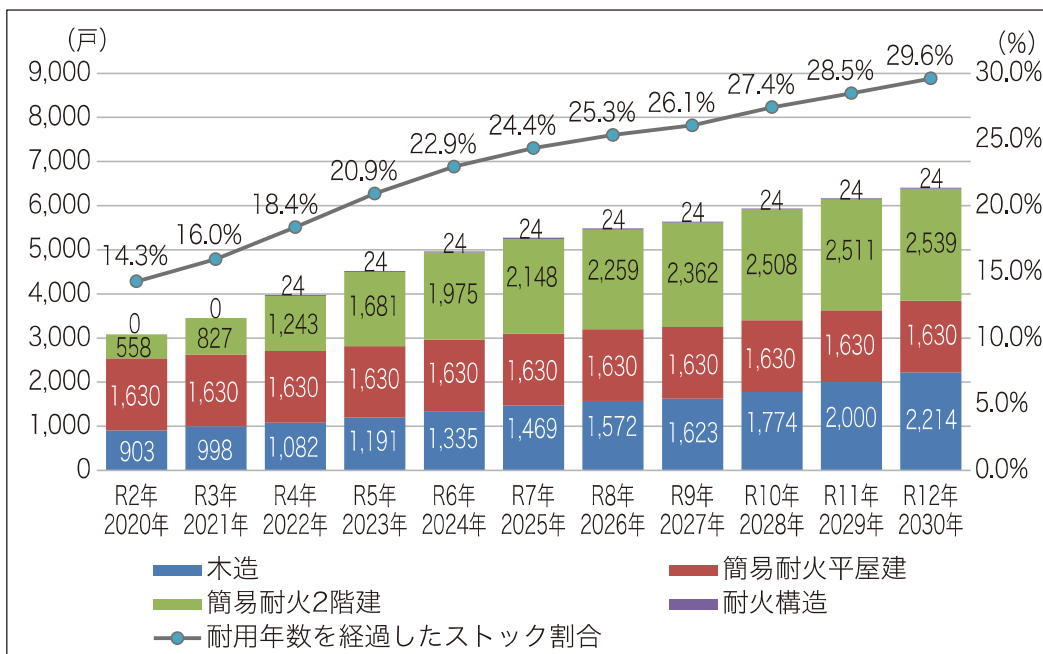


図 1-15 青森県における公的賃貸住宅の耐用年数経過状況の推移  
資料:青森県資料

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (3) 民間賃貸住宅

本県の民間賃貸住宅の戸数は、平成30年時点で約113千戸、住宅ストックの約23.0%となっています。一方、賃貸用住宅の空き家戸数は約39.2千戸となっており、賃貸住宅全体の約3割を占めています。

民間賃貸住宅の新設住宅戸数は、平成28年度以降減少傾向にあることから、空き家を含めた既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図る必要があります。

また、住宅に困窮する方が、それぞれの状況に応じた適切な民間賃貸住宅に円滑に入居できるように、県は、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備とともに、住宅ニーズに対応した良質な民間賃貸住宅の整備の誘導についても取り組む必要があります。

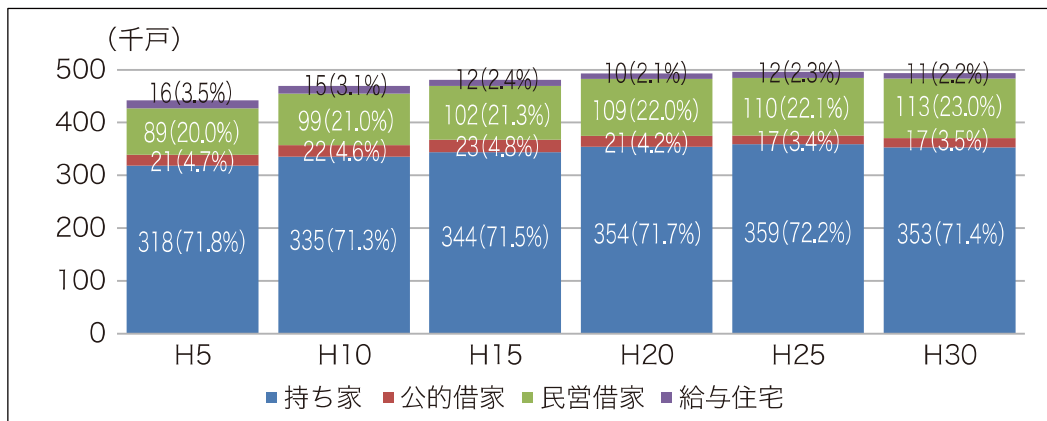


図 1-16 青森県の所有関係別住宅戸数の推移

資料:各年住宅・土地統計調査

表 1-1 青森県の空き家戸数(平成30年) (単位:千戸)

住宅 総数	居住世帯無し							
	総数	一時現在者 のみ	空き家					建築中
			総数	二次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
592.4	91	1.7	88.7	2.2	39.2	1.4	45.8	0.6

資料:平成30年住宅・土地統計調査

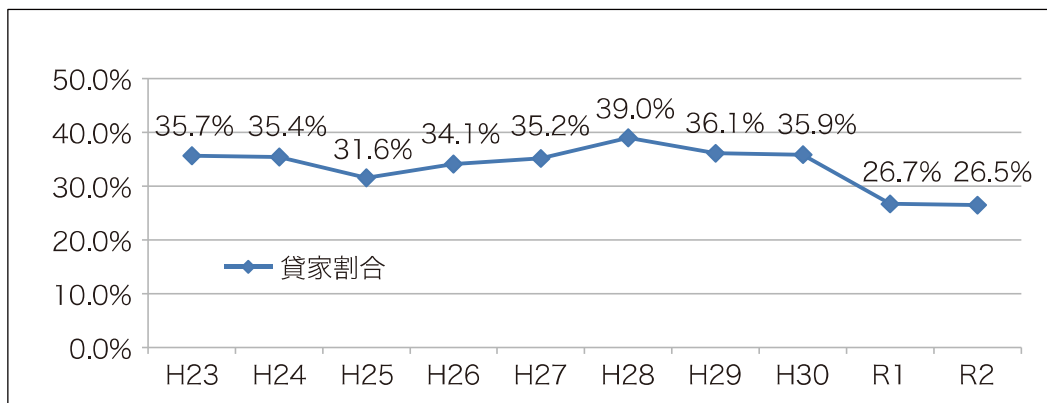


図 1-17 青森県の新設住宅戸数における貸家の割合の推移

資料:各年住宅着工統計(年度)

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## 3. 住宅の流通・リフォーム<sup>17</sup>市場の状況

### (1) 新設住宅

本県の住宅着工数は、平成26年度以降は増加傾向にありましたが、令和元年度には、再び減少に転じています。

今後も一定数見込まれる新設住宅について、質が高く地域の特性に適合した住宅供給を誘導する取組むが必要です。

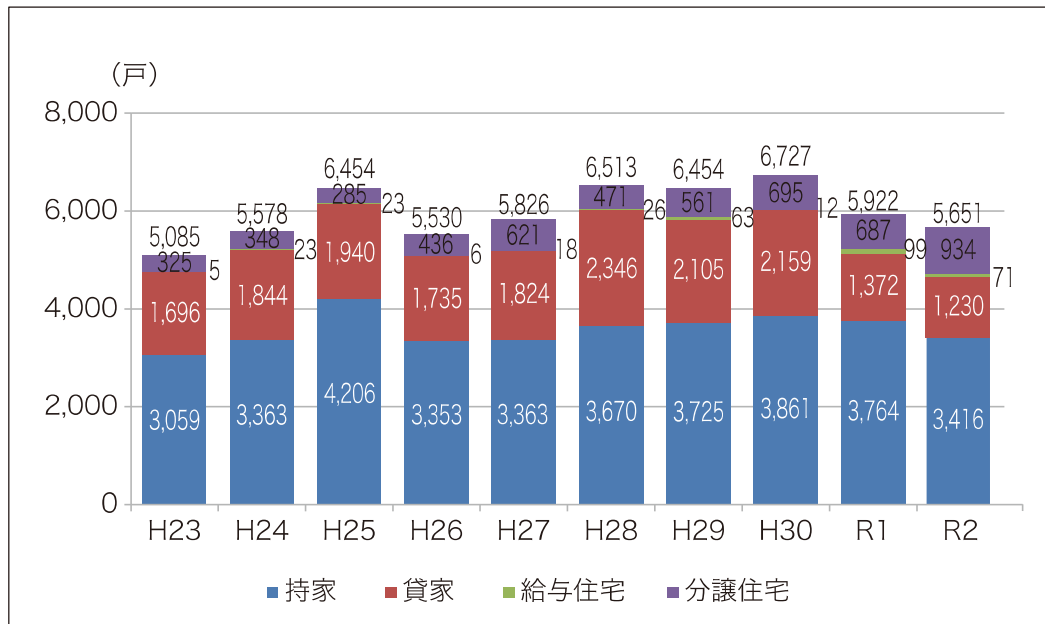


図 1-18 青森県の新設住宅着工件数

資料:各年住宅着工統計(年度)

17 リフォーム:家族構成や居住形態等に合わせて住宅を改装、増改築すること

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (2) 中古住宅市場・リフォーム市場

本県における持ち家取得数は減少を続け、平成21年から25年までの持ち家取得数は、平成6年から10年までの半数以下となっていました。平成26年から30年で微増となっています。

平成30年における持ち家の取得方法については、新築・建替を合わせて約9割を占める一方、中古住宅の購入は約5%に留まっており、平成25年から横ばいとなっています。

また、住宅リフォームの状況を見ると、持ち家のうち増改築・改修工事等を行った住宅は、平成15年の約10.8%から平成20年には約23.7%と大幅に増加していましたが、平成30年では約25.6%と平成25年と比較して微減となっています。増改築・改修工事の内容は、水回りの「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修」が最も多く、次いで、基本的構造となる「屋根・外壁等の改修」や、内部の「天井・壁・床等の内装の改修」となっており、「窓・壁等の断熱・結露防止」や「壁・柱・基礎等の補強」は低くなっています。

今後増加する既存住宅ストックを有効活用するため、中古住宅市場の活性化や既存住宅の質を向上させる住宅リフォームの促進などの取組みが重要となります。

表 1-2 青森県の持ち家の取得方法の状況

(単位:戸)

	H10		H15		H20		H25		H30	
	平成6年以降に建築等された持ち家数		平成11年以降に建築等された持ち家数		平成16年以降に建築等された持ち家数		平成21年以降に建築等された持ち家数		平成26年以降に建築等された持ち家数	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
持ち家数	42,400	100%	34,500	100%	25,600	100%	20,400	100%	21,800	100%
新築(建替除)	24,700	58%	16,900	49%	11,400	45%	10,200	50%	10,700	49%
建替	15,100	36%	13,200	38%	9,800	38%	6,700	33%	6,000	28%
新築購入	1,400	3%	2,500	7%	2,400	9%	1,300	6%	2,600	12%
中古を購入	700	2%	1,000	3%	800	3%	1,000	5%	1,100	5%
相続	300	1%	400	1%	500	2%	500	2%	600	3%
その他	100	0%	500	1%	300	1%	700	3%	900	4%

資料:各年住宅・土地統計調査

注)抽出調査のため、合計が合わない場合がある。



# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

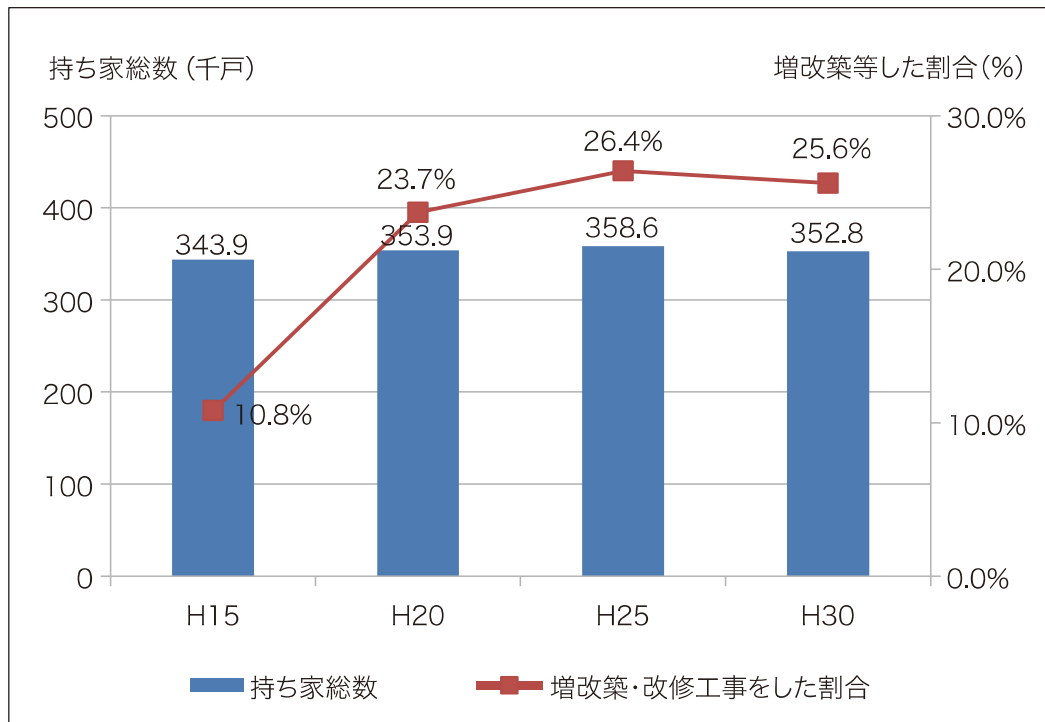


図 1-19 青森県の増改築・改修工事等の状況

資料:各年住宅・土地統計調査 注)抽出調査のため、合計が合わない場合がある。

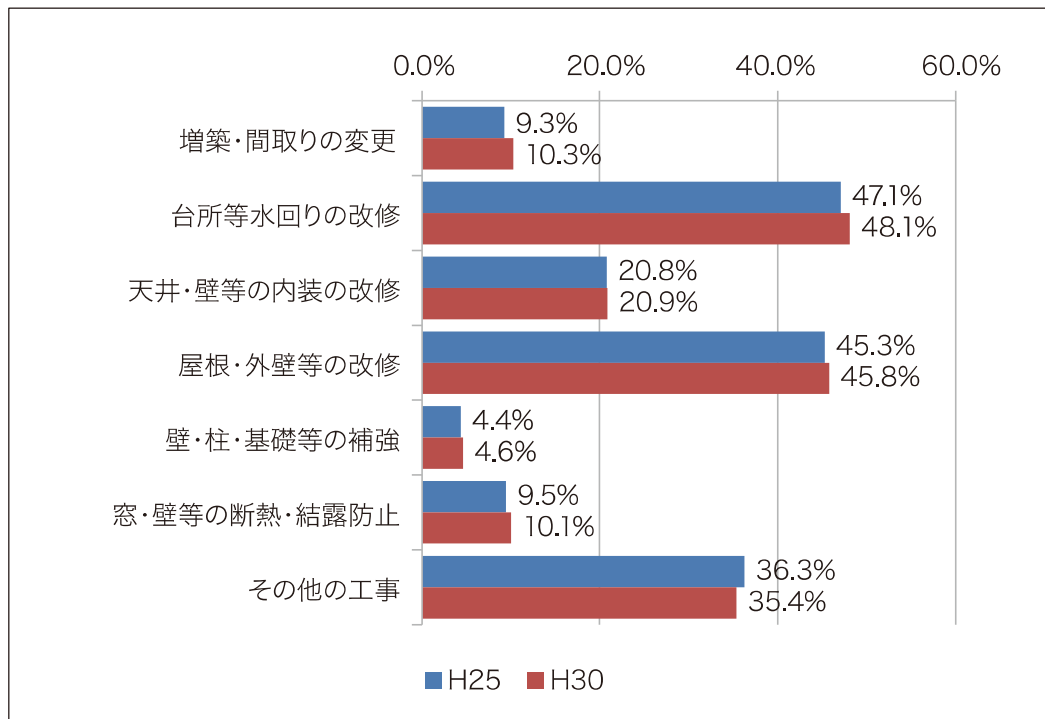


図 1-20 青森県の増改築・改修工事等の内容(平成30年)

資料:各年住宅・土地統計調査 注)同時に内容の異なった工事を行う場合がある。

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (3) 空き家

本県の空き家数は、平成20年から25年にかけて減少しましたが、平成30年には再び増加しています。この空き家には、別荘や賃貸・売却用の住宅も含まれており、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等である「その他の住宅」、いわゆる空き家は増加傾向にあります。

今後、高齢化等の進行に伴い空き家の増加が見込まれ、空き家の劣化が進行することによる周辺の住環境への悪影響などが懸念されます。

令和2年度末時点で、県内の多くの市町村が空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、市町村の基本的な方針等を示した「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「空家等対策計画」を策定し、また、空き家バンクの設置や、空き家の取得や除却に関連した補助制度を創設しています。

各市町村で取組みが進む一方、空き家のうち、利活用の可能性があると考えられる腐朽・破損が無い住宅は約63.1%を占めており、今後は民間事業者と市町村が連携し、空き家の適正管理と利活用をより一層進めていくことが求められます。

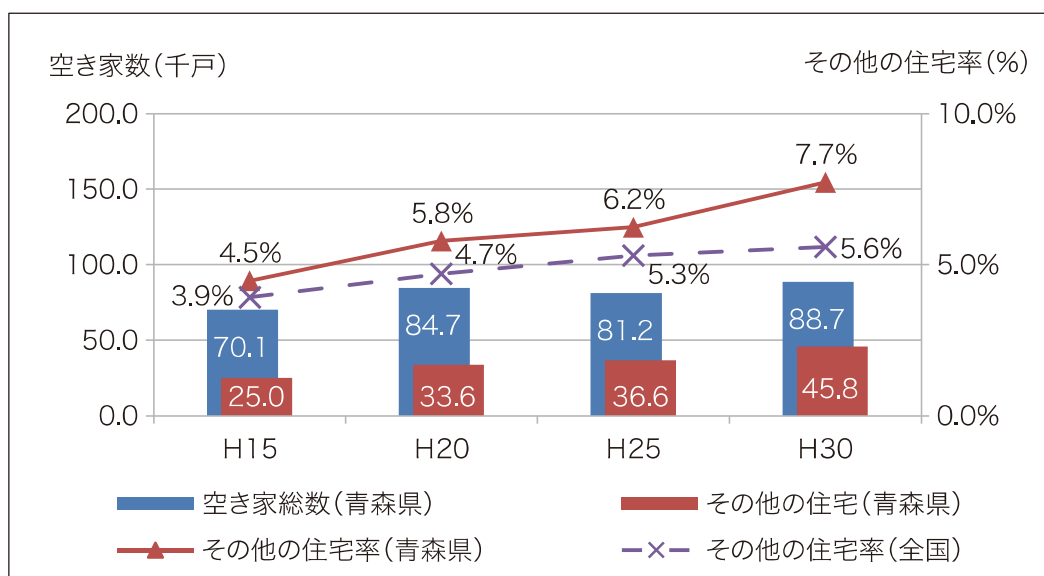


図 1-21 空き家数・空き家率の推移

資料:各年住宅・土地統計調査

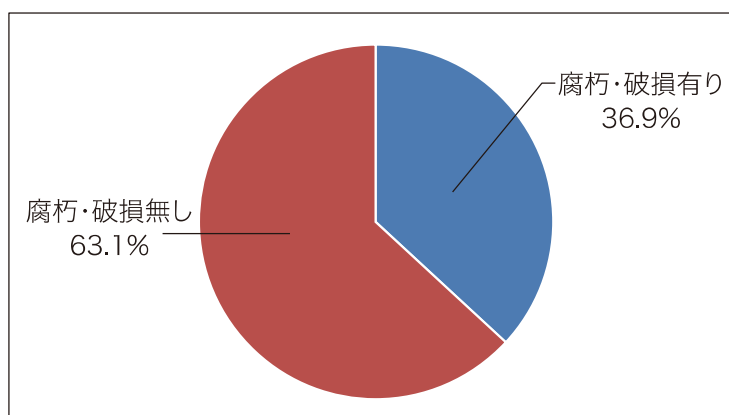


図 1-22 「その他の住宅」の腐朽・破損の状況

資料:平成30年住宅・土地統計調査

## 4. 住宅ストック

### (1) 概況

本県の住宅総数は増加し続け、平成30年で約592千戸となっており、世帯数の約510千世帯(令和2年国勢調査)を上回っています。

利用関係別では、持ち家が約353千戸、借家が約141千戸と、持ち家率は約70.3%となっており、持ち家の約97.8%を一戸建てが占めています。また、民営借家の約69.3%は共同建てとなっています。

建築時期別では、旧耐震基準<sup>18</sup>の昭和55年以前に建てられた築後40年を超える住宅が約26.5%となっており、構造別では、木造・防火木造が約86.8%を占めています。

今後、住宅ストック全体における新築住宅の割合が減少し、既存住宅の比率が増加すると見込まれることから、既存住宅を大切な社会的資本と捉え、安全で健康的な生活を送るための質の高い住宅ストックの形成が求められています。

そのため、新設住宅については、安全で安心な基準を満たす住宅建築が必要であり、既存住宅についても、安全で健康的に長く住み続けられる住宅への更新や改修が必要となります。

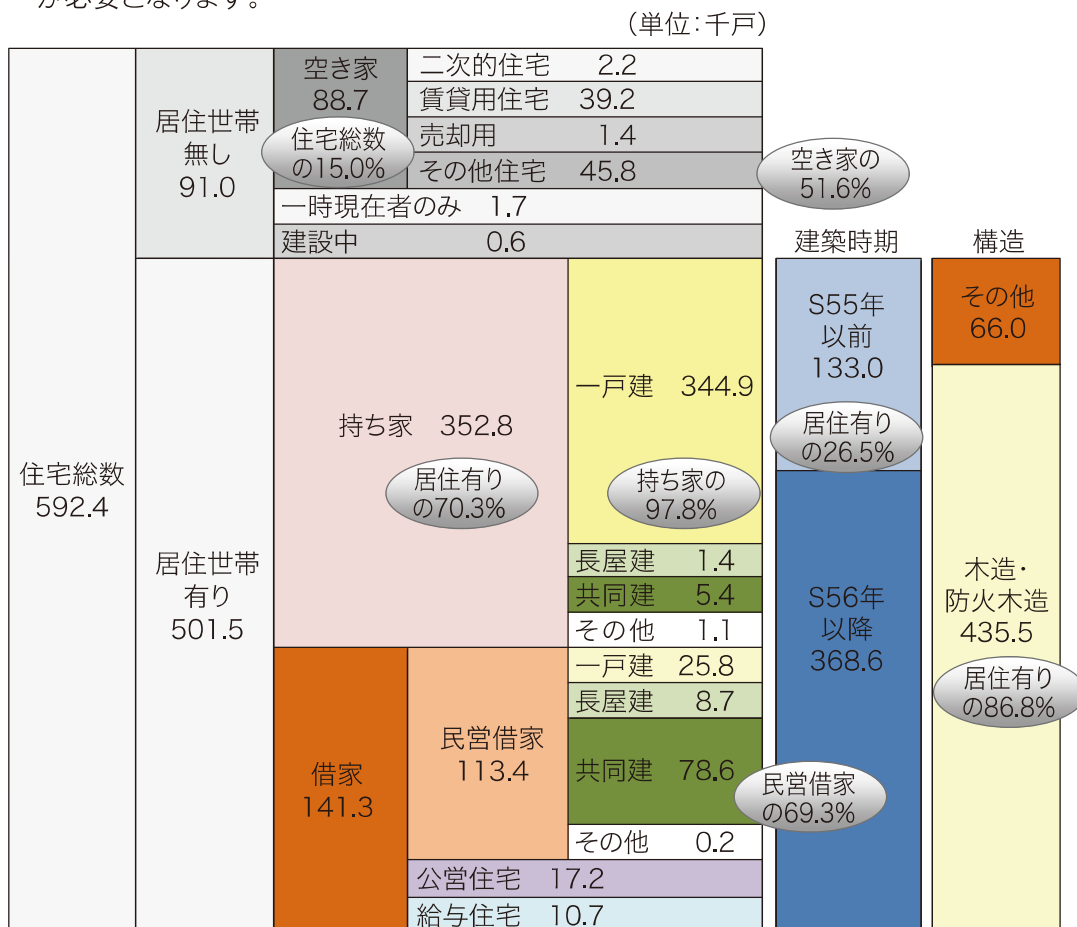


図 1-23 青森県の住宅ストックの概況 (単位:千戸)

資料:平成30年住宅・土地統計調査

<sup>18</sup> 耐震基準:「建築基準法」や「建築基準法施行令」などによって定められた、建築物が最低限満たすべき地震への耐性基準であり、現行の耐震基準は昭和56年6月1日に導入された

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (2) 住宅の長寿命化

平成21年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、構造躯体の劣化対策、耐震性、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性、居住環境への配慮や一定面積以上の住戸面積を有する住宅について、建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁の認定を受けることができる「長期優良住宅認定制度」ができました。

この認定を受けることにより、国の補助事業の対象となり補助金を受けたり、住宅ローンの金利引き下げ、また、各種税の特例措置を受けたりすることができる場合があります。

本県の新築住宅のうち長期優良住宅に認定された戸数は、平成26年度以降増加していましたが、令和2年度では減少に転じ、483戸となっています。

長期にわたり活用できる質の高い住宅である「長期優良住宅」を建てることにより、住宅の除却に伴う廃棄物の抑制による環境負荷の低減や建替に係る費用の削減、中古住宅市場の活性化などを図ることができることから、長期優良住宅制度の活用等による住宅の長寿命化を図る取組みが、より一層必要となります。

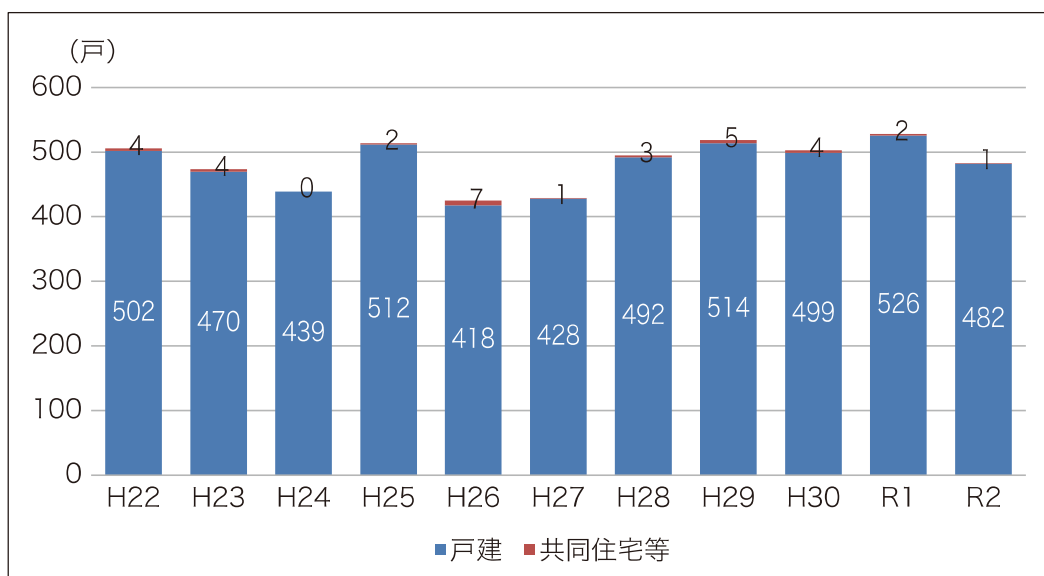


図 1-24 青森県の長期優良住宅認定戸数

資料:国土交通省住宅局HP

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (3) 低炭素化・省エネルギー

本県の二酸化炭素排出量(平成30年度)は約13,074千t-CO<sub>2</sub>であり、家庭部門からの排出割合は全体の約23.9%となっており、平成25年度と比較して同部門の排出量は約14.6%減少しています。

家庭での燃料別二酸化炭素排出内訳は、電気が約1,538千t-CO<sub>2</sub>(約49.1%)、灯油が約1,391千t-CO<sub>2</sub>(約44.4%)となっており、特に、積雪寒冷地という本県の地域特性から、全国に比べて暖房用など灯油由来の排出量が多くなっています。

一方、住宅ストック全体では、約7割近くが次世代省エネ基準に満たない断熱性能が低い住宅であると推測されます。

本県では、令和3年4月、「あおり脱炭素チャレンジ宣言<sup>19</sup>」を採択しており、令和32(2050)年までの脱炭素社会の実現に向け、住宅の高気密・高断熱化による省エネルギー化の促進と太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの活用などにより、二酸化炭素排出量の削減を進める必要があります。

表 1-3 青森県の二酸化炭素排出量

部門		青森県(千t-CO <sub>2</sub> )				
		H25年度 (2013年度)		H30年度 (2018年度)		
		排出量	割合	排出量	割合	H25年度比
エネルギー 起源	産業部門	5,158	35.2%	4,810	36.8%	-6.7%
	業務その他部門	2,557	17.5%	1,932	14.8%	-24.4%
	家庭部門	3,666	25.0%	3,130	23.9%	-14.6%
	運輸部門	2,161	14.8%	1,992	15.2%	-7.8%
	エネルギー転換部門	22	0.2%	16	0.1%	-29.2%
非エネルギー 起源	工業プロセス部門	906	6.2%	1,018	7.8%	12.3%
	廃棄物部門	175	1.2%	176	1.3%	0.7%
二酸化炭素 合計		14,645	100.0%	13,074	100.0%	-10.7%

資料:県内の温室効果ガス排出量の状況【詳細版】

19 あおり脱炭素チャレンジ宣言:もったいないあおり県民運動推進会議・行政部会合同会議において、ふるさと青森の豊かな自然を未来の子どもたちに引き継いでいくため、令和32(2050)年までの脱炭素社会の実現に向けた取組みがスタートした

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

表 1-4 青森県の家庭部門二酸化炭素排出量の推移(単位:千t-CO<sub>2</sub>)

	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
都市ガス	21	21	21	21	20	20	20	19	19	19	19
LPG	183	207	182	185	195	210	181	181	188	187	183
灯油	1,565	1,589	1,682	1,726	1,709	1,509	1,427	1,414	1,580	1,406	1,391
電力	1,277	1,312	1,329	1,744	1,784	1,927	1,900	1,664	1,776	1,618	1,538
合計	3,047	3,130	3,214	3,676	3,709	3,666	3,528	3,277	3,563	3,230	3,130

資料:県内の温室効果ガス排出量の状況【詳細版】

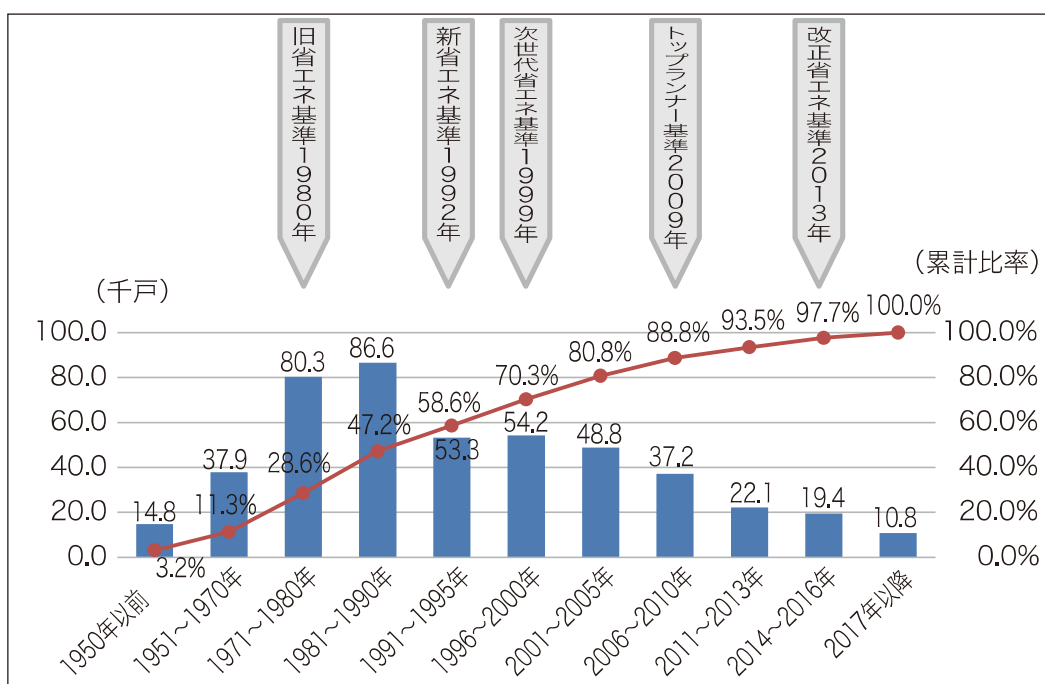


図 1-25 省エネ基準の時期と青森県の建築時期別住宅数

資料:平成30年住宅・土地統計調査

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (4) 耐震化

住宅の耐震化率は、平成30年で約83.2%と全国の約87%と比較して低く、大規模地震に対し脆弱な住宅ストックがいまだに存在するなか、東日本大震災以降も各地で大規模な地震が発生するなど、住宅の耐震化の取組みを加速する必要があります。

県では、県内の建築物の耐震診断<sup>20</sup>及び耐震改修<sup>21</sup>の促進を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく「青森県耐震改修促進計画」を策定しており、市町村においては、全市町村が耐震改修促進計画を策定しています。

また、県では、市町村を通じて住宅等の耐震化に対する助成を実施していますが、令和3年度時点では耐震診断補助26市町村、耐震改修補助11市町村、ブロック塀改修補助7市町村となっており、今後、町村部における耐震化の取組みの拡大が望まれます。

表 1-5 青森県における住宅の耐震化の状況（単位:戸）

区分	住宅総数 ①	昭和55年以前の住宅②		昭和56年 以降の住宅④	耐久性有 住宅数 ⑤ (③+④)	耐震化率 (%) ⑤/①
			うち耐久性有③			
戸建て 木造	371,300	123,943	157,866	247,357	305,223	82.2
戸建て 非木造	5,900	1,346	100	4,554	4,654	78.9
共同住宅 木造	64,200	10,238	200	53,962	54,162	84.4
共同住宅 非木造	60,100	6,666	0	53,434	53,434	88.9
合計	501,500	142,193	58,166	359,307	417,473	83.2

資料:青森県耐震改修促進計画(令和2年10月)

表 1-6 青森県における住宅等耐震改修関連補助制度の実績（単位:件）

区分	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	合計
耐震 診断 補助	16	53	45	23	39	28	14	11	16	17	19	13	19	12	325
耐震 改修 補助	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	2	3	2	2	9
ブロック 塀等 改修 補助	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11

資料:青森県資料

20 耐震診断: 図面や実地調査により構造や材料の状態を確認し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか判定すること  
21 耐震改修: 建築物の耐震性を向上させるために行うものであり、主に地震の揺れに対して弱い部分を補強するものがある

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (5) マンション

本県に分譲マンションの着工状況を見ると、建物の新耐震基準が施行された後、平成元年から3年にかけてピークが見られます。その後、分譲戸数は減少しますが、平成15年から17年に再度増加しています。

分譲マンションのストック状況は、昭和55年以前の住戸が約4%、築後30年以上の住戸は約35%を占めています。

マンションは、一般的に築後20年を経過すると何らかの修繕が必要とされますが、今後は、そのようなマンションについて適切な維持管理や計画的な修繕を促進するとともに、老朽化したマンションの再生等に取り組むことが必要となります。

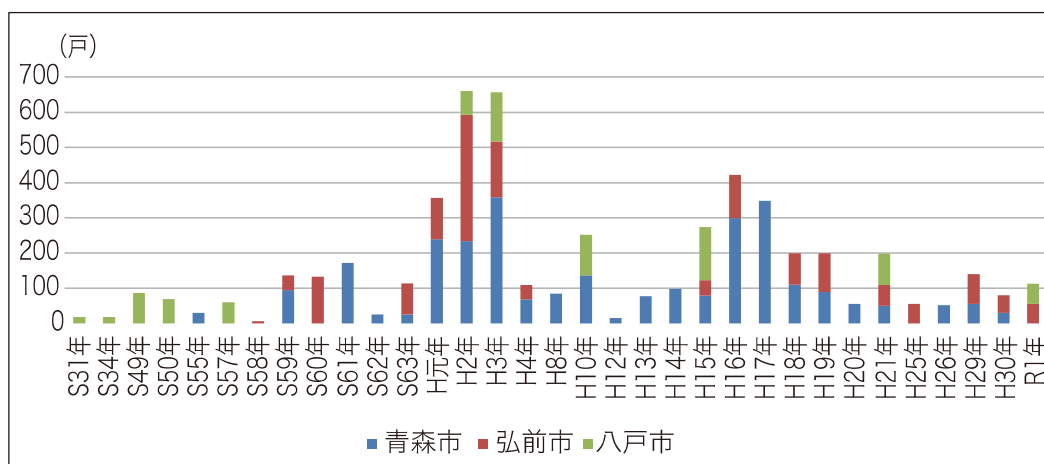


図 1-26 青森県に分譲マンション着工戸数

資料:青森県資料(令和2年8月31日現在) 注)該当する建築がなかった年は表記していない

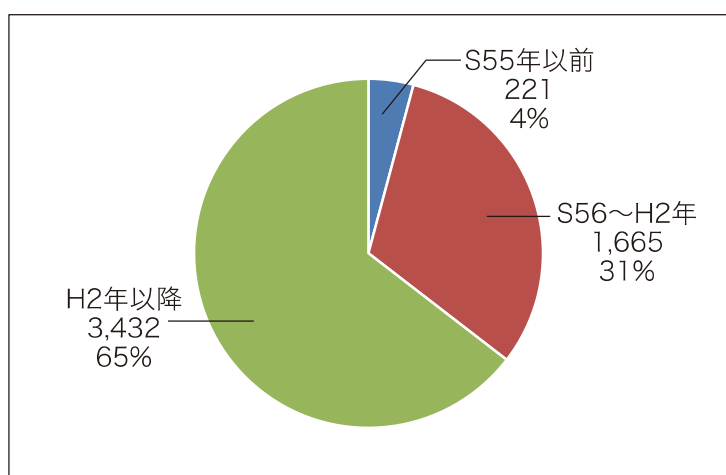


図 1-27 青森県に分譲マンションのストック状況 (単位: 戸)

資料:青森県資料(令和2年8月31日現在)



# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## (6) 地域性

本県の総面積は、約9,646km<sup>2</sup>と国土全体の約2.6%を占め、全国8位の大きさです。また、県土の三方を海に囲まれており、海岸線延長は約796kmと全国13位の長さとなっています。

県土を土地利用区別にみると、森林が約65.6%と最も大きな割合を占め、森林面積は全国でも上位となっています。県南西部には、ブナ天然林の分布する広大な白神山地を擁し、平成5年12月には我が国初の世界自然遺産登録を鹿児島県屋久島とともに受けるなど、水と緑に囲まれた自然あふれる環境に恵まれています。

本県の気候は、三方を海に囲まれ、県の中央部に位置する八甲田山系が県内を二分していることなどから、地域によって大きく異なり、その特徴として、冬の日本海側の大雪と夏の太平洋側の偏東風(ヤマセ)が挙げられます。冬は、県内全域が豪雪地帯又は特別豪雪地帯に指定されるほど降雪が多く、特に日本海側では、冷たく湿った空気が八甲田山系にぶつかり、大雪を降らせる一方、太平洋側では、八甲田山系が障壁となって乾燥した晴天の日が多くなります。また、夏は、太平洋側では冷たく霧を伴ったヤマセのために低温多湿の日が多くなる一方で、日本海側では比較的夏らしい日が多くなります。

令和2年の県内の家庭内での事故による死者数は217人(出典:厚生労働省「令和2年人口動態調査」)で、このうち、最も多いのは「不慮の溺死及び溺水」(約32%)となっており、その中にはヒートショック<sup>22</sup>が原因で亡くなられた方が含まれていると考えられます。



このような気候風土を踏まえ、積雪寒冷地である本県の厳しい自然条件に対応した住環境づくりが求められます。

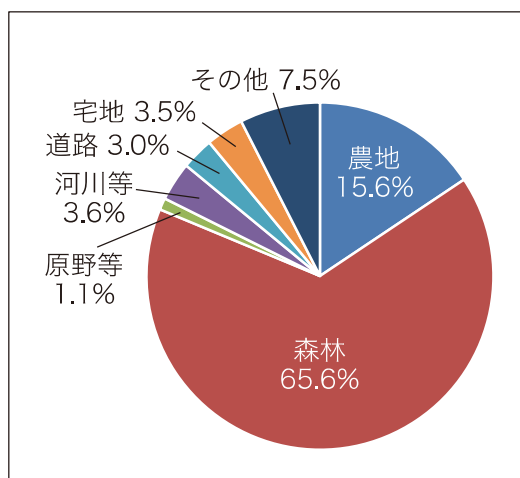


図 1-28 青森県の土地利用の状況

資料:青森県の土地利用

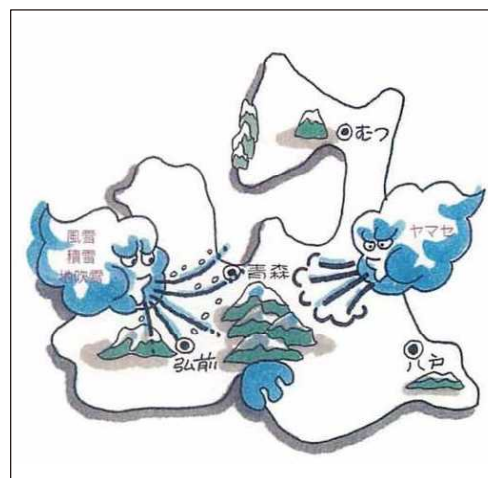


図 1-29 青森県の気候風土

<sup>22</sup> ヒートショック:急激な温度変化によって、血圧が大きく変動し心筋梗塞や脳梗塞などを起こすこと

# 第1章 青森県の住宅事情の特性と課題

## 5. 住宅関連産業

### (1) 従業者

本県における住宅建設関連従事者（国勢調査、産業小分類の建設・土木作業従事者）を職業別及び年齢別にみると、60歳以上の従事者について、就業者全体に占める割合が約24.5%なのに対し、畳職は約66.7%、左官は約61.5%、ブロック積・タイル張は約46.2%、大工は約45.6%となっています。また、ほとんどの職種で50歳代が占める割合が20%以上を占めていることから、今後更に高齢化が進行していくと予測されます。

県では、青森県住宅リフォーム推進協議会と連携して、平成21年3月に策定した「青森県すまい職人きらりアップ計画」に基づき、小中学生を対象に、高等技術専門校の指導員を講師に迎え、住まいづくりに携わる職人の仕事に理解を深め、また、興味と関心を高めることにより、すまい職人をめざすきっかけづくりとなるよう出前授業を実施してきました。出前授業は、平成22年から令和2年の11年間で小学校のべ23校、中学校のべ35校で実施し、のべ2,543人の児童・生徒が参加しています。

本県における良質な住宅建設や既存住宅の改善を進めるためにも、引き続き、住宅建設関連産業全体の技術者の確保及び育成を図る取組みが必要です。

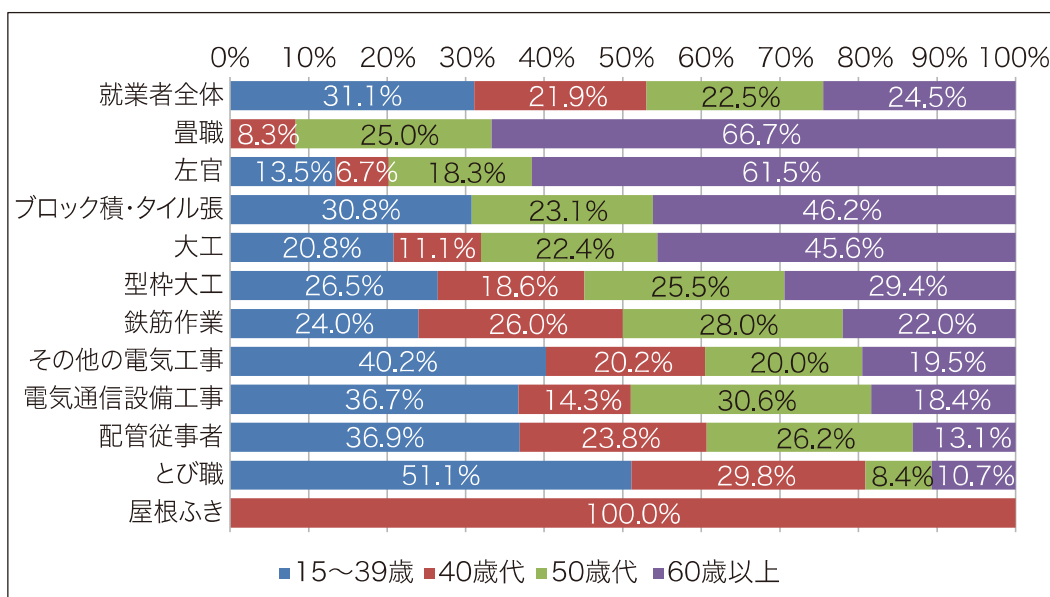


図 1-30 青森県の住宅建設関連従事者の年齢構成（構成比）

資料:平成27年国勢調査

### (2) 県産材<sup>23</sup>

本県は、約63万4,445haの森林面積（総土地面積の約65.6%）を持ち、全国4位のスギ人工林面積を有しています。

豊富な森林資源を有効活用するだけでなく、木材関連産業の活性化や二酸化炭素排出抑制のためにも、木づかい運動<sup>24</sup>や木育<sup>25</sup>の推進、住宅への利用促進に取り組む必要があります。

23 県産材:青森県特産のヒバ、スギ、アカマツ、ブナなどの木材資源

24 木づかい運動:暮らしの中に木材製品を取り入れることで、日本の森林を育てていく運動。平成17年度から林野庁が推進している

25 木育:子どもから大人までを対象に、木材や木製品との触れ合いを通じて木材への親しみや木の文化への理解を深めて、木材の良さや利用の意義を学んでもらうための活動

## 6. 住教育

小中学校や高等学校における住まい方や住環境等の住生活に関する学習（住教育）は、一般的に家庭科で行うこととなっていますが、現在、学校の家庭科において実施されている授業の内容は衣食が中心であり、住教育については積極的に実施されていない状況にあります。

住教育が充実しないことにより、県民の住まいや住まい方に関する基礎的な知識や判断能力（リビングリテラシー）が未成熟な状態となり、住まいの性能に対する知識不足やまちづくり活動への無関心等、住生活に関する社会的な課題が生じるものと考えられます。

県では、令和元年3月に小・中学校及び高等学校を対象とした住教育副読本「青森県住まい・住まい方読本～生活する力を身につけよう～」を作成しました。これを活用し、学習内容に合わせて住生活関連団体の専門家を派遣し、住生活出前授業を実施しています。また、出前授業の実例や授業に活用できるリンク集を掲載した住教育支援サイトを立ち上げ、学校教育における住教育の充実に向けた取組みを実施しています。

今後は、子どもたちに向けた住教育をより一層充実させるとともに、県民に対する住情報提供を充実させることにより、県民一人ひとりが確かな知識に基づき住生活に関する理解を深め、より豊かな住生活を実現するために意識を改革することが必要です。

参考:青森県住まい・住まい方読本







## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

1. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する  
施策についての基本方針
2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

### 1. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本方針

#### (1) 住宅の位置づけ及び住宅施策の意義

住宅は、県民の生活の基盤であり、家庭や人を育むかけがえのない生活空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点です。また、都市や街並みを構成する重要な要素であり、社会的性格を有するものです。

このように住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、健全で活力あふれる社会をつくる礎でもあるため、住宅に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で重要であり、総合的かつ計画的に推進していくことが必要です。併せて、県民一人ひとりが将来にわたりより良い住環境で暮らしていくためには、社会全体で住生活に対する意識を改革していくことが必要です。

その際、豊かな住生活は、社会経済活動の中で県民一人ひとりが自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきです。

このため、県の役割は、住宅市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、住宅市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合に、その誘導・補完を行うことにあります。

#### (2) 青森県基本計画「選ばれる青森」への挑戦

県では、県行政全般に係る政策等の基本的な方向性を、総合的かつ体系的に示した県行政運営の基本方針として「青森県基本計画『選ばれる青森』への挑戦」を定めています。

この計画では、本県の持つ可能性や課題などを十分に認識した上で、令和12(2030)年における本県のめざす姿として「生活創造社会」を掲げ、そのための取組みの方向性を示しています。また、令和12(2030)年における本県のめざす姿を次のとおり掲げています。

なりわい  
「生業」と「生活」が好循環する地域へ  
～世界が認める「青森ブランド」の確立～

「世界が認める『青森ブランド』の確立」とは、本県の様々な分野の「生業」と「生活」が生み出す価値が一体となって世界から評価され、県民自身もその価値を誇りに思い、存分に享受している状態をめざすものです。

この「青森ブランド」の具体像は、次のとおりです。

「買ってよし、訪れてよし、住んでよし」の青森県

## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

### (3) 青森県住生活基本計画のテーマ

青森県住生活基本計画の目標年度は令和12(2030)年度であり、「青森県基本計画『選ばれる青森』への挑戦」が「生活創造社会」の実現をめざす令和12(2030)年と合致しています。

「生活創造社会」の実現に向け、住環境の「質」の向上(ハード面)と併せて、より良い住環境を実現するための体制づくりや県民一人ひとりが確かな知識に基づき個々のライフスタイルに応じた住宅を賢く選択できる仕組みづくり(ソフト面)が必要と考えられますが、このようなハード、ソフト両面が整備された住環境での暮らしを「賢くて豊かな住生活」と定義し、県の住宅施策がめざすべき姿として位置づけます。

これらを踏まえ、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本方針として、青森県住生活基本計画のテーマを次のとおり設定します。

**「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現をめざして」**

### (4) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての視点

本県の住宅事情の特性や課題の他、前述の住宅の位置づけ及び住宅施策の意義、また、上位計画である「青森県基本計画『選ばれる青森』への挑戦」を踏まえ、「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現」をめざし、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての視点(目標設定の基本となる視点)を次のとおり設定します。

#### ①「住まい手・コミュニティ」の視点

住生活を営む主体である多様な世代の「住まい手」と「住まい手」が互いに支え合い暮らせる「コミュニティ」の視点から、目標及び基本的な施策を設定します。

#### ②「住宅・住環境」の視点

新型コロナウイルスのまん延防止や環境負荷の低減、災害の激甚化等の様々な社会環境の変化に対応した、より質の高い「住宅」と、「住まい手」が安全に住生活を営む基盤である「住環境」の視点から、目標及び基本的な施策を設定します。

#### ③「住宅関連産業」の視点

住生活を営む基盤である「住宅・住環境」を形成するために必要な地域の「住宅関連産業」の視点から、目標及び基本的な施策を設定します。

#### ④「住教育」の視点

県民が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ための「住教育」の視点から、目標及び基本的な施策を設定します。

## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

### 2. 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

本県の住生活に関する課題に対応するため、前述の基本方針及び4つの視点に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する6つの目標を次のとおり設定します。

視点	目標	基本的な施策		
「住まい手・コミュニティ」の視点	目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成	(1)子どもを産み育てやすい住まいづくり		
		(2)高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり		
		(3)多世代が共生できる環境づくり		
	目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成	(1)公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応 (2)老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用		
「住宅・住環境」の視点	目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成	(1)社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成 (2)良質な既存住宅ストックの流通促進		
		目標4 安全に暮らせる住環境の形成	(1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)豊かな住環境の形成 (3)空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進	
	「住宅関連産業」の視点		目標5 地域の住宅関連産業の振興	(1)住宅関連技術者の確保・育成 (2)住宅関連産業の振興 (3)県産材の活用
		「住教育」の視点		目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上



## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

### (1) 「住まい手・コミュニティ」の視点

#### ①目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成

本県では、少子高齢化及び世帯規模の縮小化が今後も一層進行することが想定されています。また、空き家は増加傾向にあり、地域コミュニティの弱体化が懸念されています。

子育て世帯向け住宅や高齢者向け住宅等、世帯の状況に合わせた住宅の選択や確保を支援するとともに、空き家等既存住宅ストックの利活用による生活支援施設等の導入や生活関連サービスの確保等により、多様な世代が支え合いながらともに暮らすことのできる住環境の形成をめざします。

#### ②目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成

経済情勢の変化や高齢化の一層の進行等により、低額所得者、高齢者及び障がい者等の住宅確保要配慮者は、今後も増加するとともに、多様化することが予想されます。

住宅確保要配慮者を含む誰もが居住の安定を確保することができるよう、公的賃貸住宅の的確な供給と民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を進め、公共・民間の役割分担を踏まえた重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの形成をめざします。

### (2) 「住宅・住環境」の視点

#### ①目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成

県では、これまで、省エネや高齢化対応等、住宅に求められる性能の向上を図りつつ、本県の雪や寒さ等の自然特性や社会経済的な課題等を踏まえた「あずましい<sup>26</sup>」住宅づくりに取り組んできました。

今後も住生活における省エネ対策を推進するとともに、新型感染症対策や健康寿命の延伸等、県民が健康に暮らすことのできる住宅ストックの形成をめざします。

また、適切に施工・維持管理された住宅が住宅市場において適正に評価、流通される環境整備を促進することにより、良質な住宅ストックが人と地域をつなぐ公共的な財産として継承していく社会の実現をめざします。

#### ②目標4 安全に暮らせる住環境の形成

全国的に地震や豪雨等の自然災害が頻発化・激甚化するなか、本県においても令和3年8月の大雨により住家被害が発生しており、自然災害による住家被害の最小限化及び迅速な復興を支援する体制づくり等、県民が安全に暮らせる住宅・住環境の形成をめざします。

近年では、人口減少や高齢化等の進行により空き家が急速に増加しており、その結果、地域コミュニティの衰退や住環境への悪影響などが懸念されています。そのため、空き家を適正に維持管理するとともに、状況に応じて除却や利活用を図る等、不良な空き家を減らし、良好な住環境の形成をめざします。

26 あずましい: 「しっかりと気持ち良く、たのしく、そして居心地や具合がなんともいいこと」を意味する方言

## 第2章 住宅施策の基本方針及び目標

また、長期的な都市の将来像とその実現に向けた都市計画の方向性を示す都市計画マスタープランとも連携を図り、住民と行政が協働でまちのデザインをつくるための各種制度の普及や活用を促進し、良好な街なみや住宅市街地における景観の形成や保全をめざします。

### (3) 「住宅関連産業」の視点

#### ①目標5 地域の住宅関連産業の振興

県では、建設業の担い手確保のため、小・中学生から一般県民まで幅広く対象とした出前講座の実施や親子を対象にした体験イベント、大学生等のインターンシップの受け入れ、女性建設技術者ネットワーク会議の設立等、様々な取組みを実施しています。

住宅関連産業においても、関係団体と連携して、小・中学生を対象とした住まいづくりに関連する職人の仕事を紹介する出前授業の実施や住宅関連技術者向け講習会の実施等、住宅関連産業に携わる作り手の確保や育成に向けた取組みを実施してきました。

今後、関係団体と連携して、出前授業の実施等による作り手の確保及び講習会の実施等による住宅関連技術者の知識・技能の維持向上を図るとともに、県産材の積極的な活用による地産地消や脱炭素社会を推進し、県内の住宅関連産業の活性化をめざします。

### (4) 「住教育」の視点

#### ①目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上

耐震性が不足する住宅の耐震改修の促進や空き家の有効活用、中古住宅の流通促進等、住宅施策における課題を解決し、豊かな住生活を実現するためには、将来にわたりより良い住環境で暮らしていこうとする県民一人ひとりの意識形成が必要です。

県では、これまで学校教育向けに住教育に関する副読本を作成し、住生活に関連する専門分野の講師を招いた出前授業を実施してきました。

今後は、学校教育だけでなく、幅広く一般県民に対して住教育を実施し、県民全体のリビングリテラシーの向上を図ることにより、個々のライフスタイルに応じた住宅を賢く選択できる社会の実現をめざします。



## 第3章 目標達成のために必要な 基本的施策

1. 目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成
2. 目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成
3. 目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成
4. 目標4 安全に暮らせる住環境の形成
5. 目標5 地域の住宅関連産業の振興
6. 目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上
7. 成果指標
8. 計画期間における公営住宅の供給の目標量
9. 住宅に関する水準

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

6つの目標を達成するため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な施策を定め、施策を進めるための取組みを計画的に展開します。

## 1. 目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成

### 【基本的な施策】

#### (1) 子どもを産み育てやすい住まいづくり

##### ①子育て世帯向け住宅の供給促進

子育てに適した住宅の選択や確保を支援するため、「地域優良賃貸住宅」の普及促進や三世帯同居に対する支援制度の情報提供、子育て低額所得者の民間賃貸住宅への入居支援等、安心して子育てができる住宅の供給を促進します。

##### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「地域優良賃貸住宅制度」の普及促進・活用支援
- ▷「こどもみらい住宅支援事業<sup>27</sup>補助制度」の活用促進
- ▷「地域型住宅グリーン化事業<sup>28</sup>補助制度(三世帯同居加算等)」の活用促進
- ▷住宅金融支援機構<sup>29</sup>による「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資<sup>30</sup>」の普及
- ▷子育て低額所得者に対する民間賃貸住宅への入居支援

#### (2) 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり

##### ①高齢者向け住宅等の供給促進

高齢者単身・夫婦世帯が住み慣れた地域で安心して住み続けることができる住まいづくりを推進するため、住生活の安心を支える見守りサービス等をニーズに応じて受けられるような高齢者向け住宅の供給を促進します。

また、高齢者やその家族が安心して安全な住生活を営めるよう、家族や世帯の状況に応じて、より暮らしやすい住宅に住み替えを行うことができる環境整備を促進します。

##### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「サービス付き高齢者向け住宅<sup>31</sup>」に関する情報提供
- ▷「地域型住宅グリーン化事業補助制度(三世帯同居加算等)」の活用促進
- ▷要介護者等に住宅改修の必要が生じた場合における適切な介護保険制度の利用促進
- ▷住宅金融支援機構による「リフォーム融資(高齢者向け返済特例<sup>32</sup>)」「まちづくり融資(高齢者向け返済特例)」「リ・バース60<sup>33</sup>」の普及、民間金融機関

27 こどもみらい住宅支援事業：子育て支援及び令和32(2050)年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して国土交通省が補助する制度

28 地域型住宅グリーン化事業：地域工務店等がグループを組み県産材を使用し地域の気候風土に合った良質な地域型住宅を供給する取組みについて国土交通省が支援する事業

29 住宅金融支援機構：長期低利の住宅建設・購入資金を融資するため、住宅金融公庫の業務を継承し平成19年に設立された独立行政法人

30 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資：子育て世帯に必要な広さや高い省エネルギー性能を有し、入居者の健康面に配慮した賃貸住宅の供給を促進することを目的として建設資金を融資

31 サービス付き高齢者向け住宅：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、バリアフリー構造等を有し、介護・医療制度と連携し高齢者支援サービスを提供するものとして登録された住宅

32 高齢者向け返済特例制度：高齢者(満60歳以上)がバリアフリーや耐震改修等のリフォームを行う場合に住宅及び敷地を担保として資金の融資を受け、申込人及び連帯債務者が死亡した際に担保の処分等により一括して返済する制度

33 リ・バース 60：満60歳以上向けの住宅ローン。毎月の支払いは利息のみで、元金の支払いは債務者が亡くなったときに担保不動産を売却して返済するか、現金で一括返済するかを選べる

と協調したリバースモーゲージ制度<sup>34</sup>の検討

▷社会福祉協議会による「生活福祉資金貸付制度<sup>35</sup>」の普及

▷公営住宅等における見守り活動の実施

### (3) 多世代が共生できる環境づくり

#### ① 多世代がともに暮らせる環境づくり

地域の空き家等を活用した見守り等の生活支援施設に係る情報提供等の支援を行い、多世代がともに支え合いながらともに暮らすことのできる環境づくりを促進します。

また、公営住宅等においては、入居者の高齢化等による地域コミュニティ活動の停滞等の課題に対応するため、各関係機関との連携体制の構築を促進します。

#### ■ 施策を進めるための各種取組み

▷地域の空き家等を活用した地域住民の居場所(コミュニティ・サロン)や見守り等の生活支援施設の導入促進

▷公営住宅整備事業におけるバランスのとれたコミュニティ形成を促す型別供給の実施

▷子どもから高齢者までの誰もが利用しやすい集会所や生活支援施設の整備の推進

▷市町村等や自治会による公園の適切な維持管理

▷道路管理者、市町村等、学校及び自治会と連携した通学路等の道路の危険箇所のマップ作成及び情報共有の推進

#### ② ライフステージ<sup>36</sup>に対応したまちなか居住等の誘導

持ち家から賃貸住宅等への住み替えやコレクティブハウス<sup>37</sup>等の多様な住まい方に関する情報提供等により、住まい手のライフスタイルやライフステージに応じた住み替えを促進します。

#### ■ 施策を進めるための各種取組み

▷既存住宅の借上げ等による住み替え支援制度の検討

▷地域の良好なコミュニティを形成する「コレクティブハウス」及び「コーポラティブハウス<sup>38</sup>」等に関する情報提供

▷「優良建築物等整備事業<sup>39</sup>」、「市街地再開発事業<sup>40</sup>」等による共同住宅の整備支援

34 リバースモーゲージ:高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと

35 生活福祉資金貸付制度:「低所得者世帯」「障害者世帯」「高齢者世帯」など収入が少なく、生活困難な方を経済的に支えと共自立の促進を図る事を目的とした制度。生活福祉資金の種類には「不動産担保型生活福祉資金」があり、居住用の不動産を持っている低所得の高齢者世帯の方が、不動産を担保として生活費を借りて生活の自立を支援することを目的としている

36 ライフステージ:人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期等に分けた各段階

37 コレクティブハウス:独立した居住空間を保持しつつ、食事、育児などを役割分担して共生する共同住宅

38 コーポラティブハウス:入居予定者が事前に組合を結成し、土地の入手から建物の設計・建設・管理等における諸問題をその組合において対処し、作り上げていく住宅

39 優良建築物等整備事業:市街地における防災性、安全性の向上を図るため、オープンスペースを備えた優良な建築物の建設について国土交通省等が助成を行う制度

40 市街地再開発事業:「都市再開発法」に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、公共施設及び建築物の整備等を行う事業

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

▷都市機能の集積を促す「暮らし・にぎわい再生事業<sup>41</sup>」や「都市再生整備計画事業<sup>42</sup>」の活用支援

## ③住み慣れた地域等の住環境の維持

生活関連サービス等の確保により、住み慣れた地域等に住み続けることができるよう住環境の維持を図ります。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷生活支援施設等の整備促進
- ▷遊休公共施設等を活用した交流施設等の整備支援
- ▷住み慣れた地区内での住み替えの促進
- ▷ゆとりある郊外の既存住宅への子育て世帯の入居促進
- ▷中山間地域<sup>43</sup>居住者のための季節限定入居施設の整備促進
- ▷帰農者や移住希望者のための空き家や農地等の情報提供及び移住のための手続きに係るアドバイス等、一元的な相談体制の整備

41 暮らし・にぎわい再生事業：中心市街地の再生を図るため、都市機能のまちなか立地及び空きビルの再生、賑わい空間施設整備等について総合的に支援する事業  
42 都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金事業）：地域住民の生活の質の向上と地域経済の活性化を図るため、地域の歴史・文化等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、都市再生を効率的に推進する国土交通省の事業  
43 中山間地域：平地の周辺部から山間地までの地域を指し、地勢等の地理的条件が悪く、農業等の生産条件や社会資本等の生活条件に恵まれない等の課題がある

## 2. 目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成

## 【基本的な施策】

## (1) 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応

## ① 官民連携及び福祉政策との一体による支援体制の充実

住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対するきめ細やかな居住支援を実施するため、官民連携及び住宅・福祉・再犯防止関係機関が連携した重層的な支援体制の構築を促進します。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 市町村における居住支援協議会<sup>44</sup>の設立支援
- ▷ 住宅、福祉及び再犯防止関係機関との連携・情報共有の徹底
- ▷ 青森県居住支援協議会へ再犯防止関係機関が参画することによる住まい支援の充実
- ▷ 居住支援法人<sup>45</sup>の指定に係る相談対応及びNPO法人や社会福祉法人等に対する指定の働きかけ
- ▷ 居住支援法人の居住支援活動に対する支援制度の情報提供
- ▷ 居住支援法人との積極的な連携

## ② 民間賃貸住宅への円滑な入居

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境を整備するため、セーフティネット登録住宅<sup>46</sup>の登録促進に向けた取組みの検討を進めるとともに、「地域優良賃貸住宅制度」、「サービス付き高齢者向け住宅制度」及び「終身建物賃貸借制度<sup>47</sup>」等の普及や情報提供などを推進します。

また、賃貸住宅に関する不安を解消するため「賃貸住宅標準契約書<sup>48</sup>」等の普及を図ります。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 市町村居住支援協議会及び青森県居住支援協議会との連携によるセーフティネット登録住宅の登録促進に向けた取組みの検討
- ▷ 「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助制度<sup>49</sup>」の活用促進
- ▷ 「地域優良賃貸住宅制度」の普及促進・活用支援

44 居住支援協議会：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図ることを目的に、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携して設立する協議会

45 居住支援法人：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人

46 セーフティネット登録住宅：「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」に基づき登録された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅

47 終身建物賃貸借制度：「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みとして、借家人が生きている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる制度

48 賃貸住宅標準契約書：賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、住宅地審議会答申（平成5年1月29日）で作成した賃貸借契約書のひな形。民法改正（令和2年4月施行）等を踏まえて改定したものが最新版

49 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業補助制度：既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等について国土交通省が助成を行う制度

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

- ▷「サービス付き高齢者向け住宅制度」に関する情報提供
- ▷「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「終身建物賃貸借制度」の普及
- ▷民間賃貸住宅のバリアフリー<sup>50</sup>改修等を促すためのオーナーへの情報発信
- ▷「賃貸住宅標準契約書」及び「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン<sup>51</sup>」の普及
- ▷「公益財団法人日本賃貸住宅管理業協会ご相談コーナー」等の民間賃貸住宅に関する相談窓口の周知
- ▷「住居確保給付金制度<sup>52</sup>」の周知
- ▷「青森しあわせネットワーク(保証人確保支援モデル事業<sup>53</sup>)」の周知

## ③公営住宅等におけるセーフティネット機能の強化

公営住宅に入居している高額所得者及び高額滞納者への明け渡しの厳格化、収入超過者へは明け渡しを促し、入居承継の厳格化、世帯人数に応じた適正規模の住戸の提供や住み替え誘導等の入居管理の適正化等により、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷高額所得者及び高額滞納者への明け渡しの厳格化、収入超過者への明け渡しの促進
- ▷住宅確保要配慮者の対象範囲拡大(性的マイノリティ<sup>54</sup>やUIJターン転入者等)の検討
- ▷世帯人数の変動等による居住のミスマッチを解消するための住み替えへの対応
- ▷一定の条件を満たす精神障がい者、知的障がい者及びDV被害者の公営住宅への単身入居の対応
- ▷子育て世帯(小学校就学前)や高齢者世帯等の入居収入基準の緩和

## ④公営住宅等における生活支援施設等の充実

「シルバーハウジング・プロジェクト<sup>55</sup>」の活用や大規模団地の建替に合わせた福祉施設等の一体的整備の推進等により、公営住宅等における高齢者や障がい者の生活を支援する環境整備を促進します。

50 バリアフリー:車いすで通行可能な廊下幅の確保、床の段差解消及び手すりの設置等により、高齢者や障がい者等の身体特性に配慮し、生活上の障害を取り除いた状態

51 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン:民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止のため、賃貸住宅標準契約書の考え方、裁判例及び取引の実務等を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方について、妥当と考えられる一般的な基準を取りまとめたガイドライン

52 住居確保給付金: 離職、自営業の廃止又は個人の責に帰すべき理由(都合によらない就業機会等の減少により離職や廃業と同程度の状況になり経済的に困窮し、住居を喪失した方又は住居を喪失するおそれのある方)に対し、住居及び就労機会等の確保に向け、家賃相当額を支給する制度

53 保証人確保支援モデル事業: 賃貸住宅や社会福祉施設に入居する際や病院に入院する際に保証人が確保できない者について、青森県社会福祉協議会が債務保証を行うことにより、必要な住まいや医療の確保を支援する事業

54 性的マイノリティ: 生まれつきの身体の性、性別自認、性的指向又は性別表現のいずれかにおいて、多数の人と在り方が異なる者

55 シルバーハウジング・プロジェクト: 住宅施策と福祉施策が連携し、バリアフリー化された公営賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を行う制度



■施策を進めるための各種取組み

- ▷大規模団地の建替えに合わせた「シルバーハウジング・プロジェクト制度」の導入及び福祉施設等の一体的整備の推進
- ▷建替における余剰地を活かした生活支援施設整備、民間活力導入の検討
- ▷公営住宅の空き室等を活用した児童・学童支援等の施設確保及び住宅困窮者を支援する団体への空き室の提供(目的外使用、貸付)

(2)老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用

①公営住宅等の適切な供給

公営住宅等の供給にあたっては、要支援世帯等の需要推計に基づき、計画期間における公営住宅等の供給目標量を定め、老朽化した住宅ストックを計画的に更新していきます。

■施策を進めるための各種取組み

- ▷公営住宅等の計画的な供給
- ▷県営住宅等長寿命化計画に基づく整備
- ▷市町村営住宅等長寿命化計画に基づく整備支援
- ▷市町村住生活基本計画の策定誘導

②民間活力の導入による公営住宅等の整備

公営住宅等の整備にあたっては、直接供給のみによらず、民間事業者の活力を活用するなど最適な手法を検討し実施します。

■施策を進めるための各種取組み

- ▷相当規模の団地の建替等におけるPFI<sup>56</sup>等の民間活力導入の検討
- ▷小規模団地の建替及び新規整備における買取、借上げ方式による整備検討の推進

③公営住宅等ストックの長寿命化

公営住宅等について、長寿命化型改善の実施や適切な維持管理により、ストックの長期活用とライフサイクルコストの縮減を図ります。

■施策を進めるための各種取組み

- ▷計画修繕等の実施による適切な維持管理
- ▷長寿命化計画に基づく長寿命化型改善の実施
- ▷外断熱改修工事等による雪と寒さに強い公営住宅の整備・改善
- ▷老朽化の著しい公営住宅等の建替え

56 PFI: 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手法のこと

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## ④民間賃貸住宅等の活用

公営住宅が少ない地域においては、民間賃貸住宅や地域の空き家を活用したセーフティネット登録住宅への登録を促進します。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷市町村居住支援協議会及び青森県居住支援協議会と連携したセーフティネット登録住宅の登録促進に向けた取組みの検討
- ▷セーフティネット登録住宅(住宅確保要配慮者専用に限る)の家賃及び家賃債務保証料の低廉化に取り組む先進事例調査及び市町村等への情報提供

## ◆県営住宅の基本方針

## (1) 公営住宅の役割

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者への住宅政策として制度化され、戦後・高度成長期における住宅不足を解消する役割（住宅市場への供給）から、居住水準の向上をけん引する役割（住宅市場の誘導）に移り、近年ではセーフティネットとして住宅市場を補完する役割を期待されています。これは、住宅総数が世帯数を大幅に上回ってきたことや居住水準が確保されてきたことが背景にあります。

福祉の視点から見ると、住宅市場では十分な量が確保されず、入居制限がされやすい高齢者、障がい者、母子・父子家庭、子育て世帯、生活保護世帯などを多く受け入れているため、福祉施策と密接な関係があります。また、中規模以上の公営住宅団地となると、ある程度の人口や住環境を有するため、少なからず周辺地域のまちづくりに影響を与えます。

## (2) 公営住宅の課題

## ▶福祉住宅化の進行

高齢者世帯、障がい者世帯、母子・父子世帯など入居世帯の多様化・増加に伴い、住民ニーズへの的確な対応が求められています。

## ▶不公平感の存在

入居できた者と入居できなかった者の不公平感や支援が不要な者（収入超過者）の退去が進まないため、真に住宅に困窮する者の入居が困難となっている可能性があります。

## ▶コミュニティの衰退

高齢化の進展などにより、団地内のコミュニティバランスが低下し、自治会活動、団地の維持管理に支障を来している例が少なからずあります。

## ▶ストックの老朽化

高度成長期に大量に供給したストックの老朽化が進行するとともに、バリアフリーや3点給湯設備等への対応が遅れています。

## ▶住宅ストック全体とのバランス

公営住宅は、その性質から民間賃貸住宅との住み分けはされているものの、今後見込まれる世帯数の減少により、空き住戸が増加するものと予想されるため、住宅市場に及ぼす影響や住宅ストック全体とのバランスを考慮する必要があります。

## ▶地域の実情

都市部と地方部では、住宅事情や入居者の年齢構成等が異なることから、地域の住宅ニーズや住宅ストックの状況に即したきめ細かい対応が必要です。

## (3) 県営住宅のあり方

## ①県営住宅の供給方針

- 公営住宅の供給は、地域のまちづくりや福祉施策との一体的な供給が求められているため、住民に身近な基礎的自治体である市町村が中心的役割を担うべきであり、広域的自治体である県はこれを補完するものです。

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

- 目的が同じ公営住宅なのに県と市で窓口が別であることや生活保護制度などの福祉施策との連携等を考えると、公営住宅の効率的・効果的な供給を行うため、将来的には事業主体の一元化を図る必要があります。県から市への事業主体変更(移管)も含めた管理の一元化には様々な課題があるため、事業主体間で慎重に協議を行い、段階的に一元化を進めます。
- 県は、広域自治体として県内の市町村に共通する課題等に対してのモデルとなる事業を実施します。例えば、集会所を活用した多世代交流推進事業及び将来的な需要減で不要となる住宅を福祉施設や災害時の一時避難場所等に利活用することがあげられます。
- 大規模団地の建替に当たっては、所在市の福祉部局や住宅部局と共同で協議会を設置し、福祉施設の導入や高齢者の見守りなどハード・ソフト事業での対応を検討します。

## ② 県営住宅の管理方針

### ▶ 入居管理の適正化

- 高額所得者、高額滞納者への明け渡しを厳格化し、収入超過者へは明け渡しを促します。
- 入居承継の厳格化を図ります。
- 世帯人数に応じた適正規模の住戸の提供や住み替えを誘導します。

## ③ 県営住宅の活用方針

### ▶ 県営住宅ストックの活用方針

- 県営住宅は耐用年限を目標にストックを活用することを基本とし、長期的な視点から世帯数の減少や住宅市場の状況を勘案し、大量のストックが耐用年限をむかえる25~35年後に向けて、適正なストック量と質を確保していくために、必要な建替と改善を実施します。
- 長寿命化型改善の実施や適切な維持管理により、ストックの長期活用とライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ストックの更新時期を中長期的な視点から計画的に設定することにより、将来の事業量を平準化します。
- 将来的な需要の減に対しては、市町村を補完している県営住宅の戸数を減らして調整します。

## (4) 将来的な施策のあり方に対する検討

- 公営住宅は、ある程度の子育て世帯が入居するため、高齢化の進んだ地域においても若い世代を取り込めるといった特性を活かし、民間住宅等の空き家を公営住宅として活用することを検討します。
- 併せて、入居できた者と入居できなかった者の不公平感や将来的な住宅ストック全体のバランスを勘案すると、公営住宅を直接供給する手法から民間賃貸住宅に家賃を補助する間接的な供給手法への転換を検討します。

3. 目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成

【基本的な施策】

(1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成

① 健康に暮らせる住宅ストックの形成

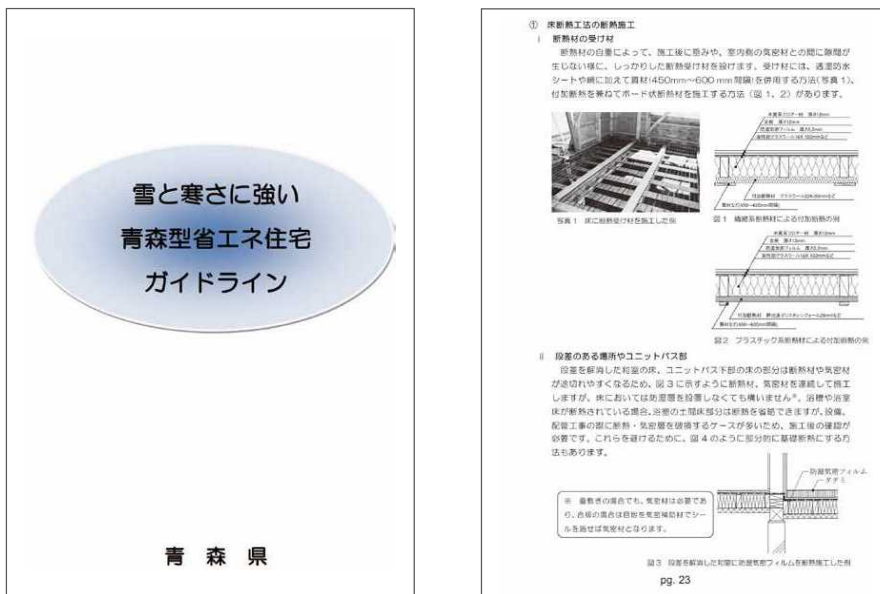
健康に暮らすことのできる住宅ストックの形成をめざし、健康寿命の延伸や新型コロナウイルス対策等の視点から県独自のガイドラインの改定を行うほか、ヒートショックの抑制に有効な既存住宅の断熱改修を促進します。

■ 施策を進めるための各種取り組み

- ▷ 健康寿命の延伸や新型コロナウイルス対策等の視点による「雪と寒さに強い青森型省エネ住宅ガイドライン」の改定及び普及
- ▷ ヒートショックによる家庭内事故を防ぐ断熱改修等の実施等、健康に資する住宅リフォーム等の促進
- ▷ 市町村による健康・省エネに資する住宅リフォーム助成事業等の推進
- ▷ 民間賃貸住宅による健康・省エネに資する住宅建築・リフォームを促すためのオーナーへの情報発信
- ▷ 「すまいアップアドバイザー派遣制度<sup>57</sup>」の推進
- ▷ 関係団体との連携による住宅関連技術者の技術力向上のためのリフォーム講習会等の開催

参考:雪と寒さに強い青森型省エネ住宅ガイドライン

本県では、低炭素社会づくりに向けて、環境に配慮された住宅の計画・設計・施工と住まい方についての基本的な事項を示し、積雪寒冷地である本県の地域特性に適応した良質な木造住宅ストックの形成を推進するとともに、県内工務店等の技術力のさらなる向上を図るため、平成23年に「雪と寒さに強い青森型省エネ住宅ガイドライン」を策定しました。



57 すまいアップアドバイザー派遣制度: 青森県住宅リフォーム推進協議会が実施し、中立の立場で住宅のリフォームや維持管理等のアドバイスを行う建築士を派遣する制度

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## ②長寿命化、低炭素化の促進

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置及び低炭素化のための措置の普及促進、並びに再生可能エネルギーの導入促進等により、住宅の建設時から除却時までのライフサイクルを通じた低炭素化を促進します。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「長期優良住宅認定制度」及び「低炭素建築物認定制度<sup>58</sup>」の活用促進
- ▷ZEH<sup>59</sup>、ZEB<sup>60</sup>、LCCM住宅<sup>61</sup>に関する情報提供
- ▷省エネルギー性能の高い機器・設備及び再生可能エネルギー利用機器の導入促進
- ▷「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律<sup>62</sup>」に基づく分別解体及び再資源化の徹底
- ▷「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律<sup>63</sup>」に基づく建築主等への指導及び助言の徹底

## ③適切な維持管理の促進

住宅を安心して快適に長期間利用していくため、また、長期的な維持修繕費用の低減や資産価値低下の抑制のため、定期的な点検や維持修繕等のメンテナンスの実施を促進します。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷住まい手が実施可能な維持管理に関する指針等、住宅の日常的なメンテナンスに関する事項について情報提供
- ▷住宅の維持管理・修繕等の民間の住宅ストックビジネスの活性化を推進

## ④マンション管理の適正化

優良なマンションの適切な維持保全を推進するため、マンション管理の適正化及び老朽化対策を促進します。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷マンション管理適正化指針<sup>64</sup>に基づく長期修繕計画策定及び管理規約策定の普及

58 低炭素建築物認定制度：「都市の低炭素化の促進に関する法律」（エコまち法）に基づき、省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を持つこと、かつ低炭素化に資する措置を講じていること等を基準として、所管行政庁に申請し、認定を受けることができる制度

59 ZEH: Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと

60 ZEB: Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略。ZEHの非住宅建築物版

61 LCCM住宅: Life Cycle Carbon Minus (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)の略。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO<sub>2</sub>に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO<sub>2</sub>排出量も含めライフサイクルを通じてのCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにする住宅のこと

62 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律：一定規模以上の解体工事、新築工事等における分別解体と再資源化の義務付け、事前届出、解体工事業者等の登録制度などを規定する法律（平成12年度施行、略称は「建設リサイクル法」）

63 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、エネルギーの使用の合理化等に関する法律と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とした法律

64 マンション管理適正化指針：「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき定められた、マンションの管理の適正化に関する指針

- ▷「マンションみらいネット」等マンションの管理状況・履歴情報登録システムを活用した適切な維持管理の促進
- ▷「マンション管理士制度<sup>65</sup>」の普及
- ▷老朽化したマンションの適切な改修や円滑な建替等に係る補助制度等について情報提供
- ▷マンション実態調査等による現況把握

## (2) 良質な既存住宅ストックの流通促進

### ①トラブルのない住宅市場の環境整備

既存住宅ストックの流通促進を図るため、住宅購入希望者等が専門的・中立的な立場からの情報が得られるための環境整備を促進します。

また、良質な住宅市場の構築及び住宅の品質確保を促進します。

#### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷市町村等との連携による総合的な住宅相談窓口の運営
- ▷住宅リフォーム関係団体等との連携による市町村職員等を対象とした住宅相談窓口担当者講習会の開催
- ▷「宅地建物取引業法」の適切な運用指導
- ▷不動産売買契約書の締結促進及び重要事項説明の実施徹底
- ▷住宅履歴情報<sup>66</sup>保管の仕組みづくり
- ▷インスペクション<sup>67</sup>及び瑕疵保険を活用した中古住宅の流通の推進
- ▷住宅性能表示制度<sup>68</sup>の普及・活用促進
- ▷「住宅完成保証制度<sup>69</sup>」及び「住宅瑕疵担保責任保険制度<sup>70</sup>」等の普及
- ▷住宅金融支援機構による「フラット 35S<sup>71</sup>」の普及
- ▷指定住宅紛争処理機関<sup>72</sup>に関する情報提供
- ▷各種税制優遇の周知

65 マンション管理士制度：専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家

66 住宅履歴情報：個々の住宅に関する新築、改修や修繕等の工事情報及び維持管理、権利等の資産に関する情報

67 インスペクション：既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査のこと

68 住宅性能表示制度：「住宅の品質確保の促進に関する法律」に基づき、住宅の設計時や完成時における性能を第三者機関が評価し表示する制度

69 住宅完成保証制度：事業者の倒産により住宅の建設中に工事が中断した場合等に、住宅保証機構が必要な工事費用を保証し、工事を完了させる制度

70 住宅瑕疵担保責任保険制度：新築住宅に瑕疵が見つかった際に補修費用等をまかなうための保険であり、住宅の基本的な耐力性能や防水性能を満たさない場合に、住宅事業者が住宅取得者に対する10年間の瑕疵担保責任を負担することにより生じる損害に対して保険金が支払われるもの

71 フラット 35S（旧優良住宅取得支援制度）：民間金融機関と住宅金融支援機構が提供する長期固定金利住宅ローンであるフラット 35Sを使用する際に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の4つの性能に優れた住宅の基準のうち、いずれか1つの基準を満たす住宅を取得する場合に、当初5年間の借入金利について優遇を受けることができる制度

72 指定住宅紛争処理機関：建設住宅性能評価書が交付された新築住宅や個別性能評価を受けた既存住宅に関する紛争処理業務を公正・適確に行うため、国土交通大臣が指定した法人

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 4. 目標4 安全に暮らせる住環境の形成

### 【基本的な施策】

#### (1) 安全な住宅・住宅地の形成

##### ① 災害に備えた住宅の普及

耐震性が不足する住宅・ブロック塀等の耐震性の向上を図るため、パンフレットや広報等を活用して耐震化等に関する普及啓発及び情報提供を図ります。

#### ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 「青森県木造住宅耐震化マニュアル」及び「いのちを守るリフォームのすすめパンフレット」等による県民への耐震化に関する情報提供及び普及啓発
- ▷ 「青森県木造住宅耐震診断技術講習」による技術者の育成
- ▷ 「青森県木造住宅耐震診断推進事業」、「青森県木造住宅耐震改修促進支援事業」及び「青森県ブロック塀等耐震改修促進支援事業」を活用した市町村による耐震診断・改修の推進
- ▷ 市町村耐震改修促進計画に基づく市町村の取組みへの支援

#### 参考: 「いのちを守るリフォームのすすめ」パンフレット

県民の命を守り、健康寿命の延伸を図るため、耐震・断熱の各性能を向上させる部分的又は簡易なリフォームを紹介したパンフレットを令和2年度に作成しました。





## ②地域の災害対策の普及啓発

東日本大震災により、自然災害等に対する日頃の備え、防災教育の必要性及び災害時における地域の絆やコミュニティの重要性が改めて認識されました。

また、本県においても令和3年8月の大雨により住家被害が発生し、自然災害による住家被害を最小限に抑え、迅速な復旧・復興を可能とする強靱な住まいづくり・まちづくりが求められており、様々な災害に対する取組みについて、普及啓発及び情報提供を図ります。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷市町村防災公共推進計画<sup>73</sup>に基づく、災害時に人命を守ることを最優先とした防災対策及び危機管理体制強化等の取組みの推進
- ▷洪水ハザードマップ、津波浸水想定図、土砂災害警戒区域及び山地災害危険地区等の災害リスクエリア等の周知による県民の防災意識の高揚及び災害時における迅速かつ円滑な避難の推進
- ▷市町村による災害リスクエリアに立地する住宅の移転誘導に関する検討への支援
- ▷青森県防災ハンドブック「あおりおまもり手帳<sup>74</sup>」、「～防災を正しく学び、考える～あおりおまもりノート<sup>75</sup>」等を利用した防災教育の推進

## ③被災者の住宅確保

災害時における被災者への応急仮設住宅の供与及び恒久的な住宅の再建や補修のための相談体制の整備等を促進します。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷応急仮設住宅の供給体制の整備
- ▷既存住宅ストックを活用した応急仮設住宅の迅速な供与に向けた検討及び実施
- ▷被災建築物及び被災宅地の危険度判定の実施に向けた事前準備
- ▷住宅再建者等への相談体制の整備
- ▷災害時の住宅再建支援の検討

## ④雪に強い住宅市街地の形成促進

県土全体が豪雪地帯であり、さらに13市町村が特別豪雪地帯に指定されている本県では、「雪」を自然災害としないための取組みが必要です。

市街地内の空地等を活用した堆雪場の確保やボランティアによる除雪活動等により、冬でも安全に移動できる歩行空間を確保し、地域の気候・風土に応じた雪に強い住宅市街地の形成を促進します。

73 防災公共推進計画：災害時において人命を守るため、地域の実情にあった避難計画を具体化し、最適な避難経路や避難場所を確保するために必要な施策を取りまとめた計画

74 あおりおまもり手帳：災害が起きた時にどうやって自分の命を守るのか、今からどうやって災害に備えたらよいかなどについて分かりやすくまとめた青森県版の防災ハンドブック

75 あおりおまもりノート：県が「学校と地域が一体になった防災教育推進事業」で作成した、授業、防災訓練の時間、特別活動の時間、総合的学習の時間などで利用できる防災教育活動支援ツール

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「雪と寒さに強い青森型省エネ住宅ガイドライン」の改定及び普及
- ▷「建築協定<sup>76</sup>」等を活用した公開空地等による堆雪場確保の促進
- ▷地域の団体等が自主的に行う通学路等の除排雪、ボランティアによる除雪活動の促進

## (2) 豊かな住環境の形成

### ① 良好な景観形成の促進

「景観法<sup>77</sup>」や景観条例に関するガイドプランの普及等により、街なみにおける良好な景観形成を促進します。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「建築協定」、「緑地協定<sup>78</sup>」及び「地区計画<sup>79</sup>」等の普及
- ▷「青森県大規模行為景観形成基準ガイドプラン<sup>80</sup>」及び「青森県景観色彩ガイドプラン<sup>81</sup>」の普及
- ▷「景観アドバイザー制度<sup>82</sup>」の活用
- ▷「街なみ環境整備事業<sup>83</sup>」等の活用促進

### ② 安全に安心して暮らせる住宅市街地の形成促進

「あおもりユニバーサルデザイン推進基本指針<sup>84</sup>」の普及等により、住宅市街地におけるユニバーサルデザインの導入を促進し、また、狭あい道路や無接道建築物を解消することにより、安全に安心して暮らせる住宅市街地の形成を促進します。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「あおもりユニバーサルデザイン推進基本指針」の普及
- ▷「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく特定建築物等の建築主等への指導及び助言
- ▷「バリアフリー環境整備促進事業<sup>85</sup>」及び「住宅市街地総合整備事業<sup>86</sup>」の活用支援
- ▷「狭あい道路整備等促進事業」(国土交通省)の活用促進

76 建築協定：住環境向上のため、地権者等の同意のもと、区域内の建築物の用途、形態、意匠等に関する基準について「建築基準法」に基づき締結される協定

77 景観法：平成17年度に施行され、都市や農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画や景観地区制度の措置等について定めた法律

78 緑地協定：良好な住環境のため、関係者の合意により区域を設定し、緑地の保全や緑化に関し、「都市緑地法」に基づき締結される協定

79 地区計画：市街地の良好な環境形成のため、地区内の公園等公共施設の配置や建築物の計画等について、住民の意向のもと市町村が都市計画として定める制度

80 青森県大規模行為景観形成基準ガイドプラン：大規模行為の基準等をわかりやすく解説した、良好な景観形成を図るための指針

81 青森県景観色彩ガイドプラン：公共事業等における望ましい色彩についての考え方や用い方をまとめた、良好な景観色彩の保全・創出のための指針

82 景観アドバイザー制度：県民、事業者、市町村の皆様の景観づくりを支援するため、建築、土木、デザイン、緑化などの専門家を派遣する県の制度

83 街なみ環境整備事業：まちづくり協定を結んだ地区等における地区住民による自主的なまちづくりを支援するため、国が土地所有者や市町村等に対し補助を行う事業

84 あおもりユニバーサルデザイン推進基本指針：障がい者、高齢者、健常者の区別なく誰もが利用できるよう配慮した空間、製品等を設計するユニバーサルデザインの共通認識のもと、年齢、言語や身体能力等に関わらず、一人ひとりが心地よく暮らせるあおもりづくりをめざすため、平成14年度に策定された指針

85 バリアフリー環境整備促進事業：交通施設と建築物等が連携し総合的なバリアフリー化を図るため、不特定多数が利用する公共的建築物が整備される地区において、エレベーターやスロープ等安全な移動の確保のための施設整備に国土交通省が支援を行う事業

86 住宅市街地総合整備事業：既成市街地において、快適な居住環境の創出や都市機能の更新等を図るため、住宅や公共施設の整備等に国土交通省が支援を行う事業

## ③防犯性の高い住環境の形成促進

「青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例<sup>87)</sup>」等に基づき、犯罪の防止に配慮した生活環境を整備することにより、防犯性の高い住環境の形成を促進します。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷「青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進計画」及び「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」の普及
- ▷防犯講習会等における情報発信
- ▷ボランティア等との連携による防犯に取り組む良好な地域活動への支援
- ▷「防犯に配慮した設計ガイドライン<sup>88)</sup>」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針<sup>89)</sup>」の普及

## (3) 空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除却の促進

## ①空き家の適正管理・利活用の促進

空き家所有者等及び空き家管理事業者への助言や普及啓発等により、空き家の適切な維持管理を推進します。

また、不動産関係団体等との連携をより一層強化するとともに、居住ニーズに応じた適切な住み替えや移住の推進、災害時の応急仮設住宅としての利用等により、空き家の利活用の促進を図ります。

## ■施策を進めるための各種取組み

- ▷市町村における空き家の実態調査及び空き家の所有者等特定の推進
- ▷インスペクション及びリフォーム等による空き家の価値向上に係る支援
- ▷住宅の維持・修繕、リフォーム及び空き家管理等の民間の住宅ストックビジネスの推進
- ▷不動産関係団体や住宅リフォーム関係団体との連携による空き家の貸家や売家としての取引の促進
- ▷空き家バンクによる空き家情報の一元化及び県内外に向けた情報提供
- ▷市町村居住支援協議会、青森県居住支援協議会及び青森暮らしサポートセンターとの連携による住み替えや移住希望者等に向けた空き家情報の提供及び各種相談対応

87 青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例：犯罪のない、誰もが安全に安心して暮らせる社会の実現に向けて、平成18年度に施行された条例であり、条例に基づく推進計画及び「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」を定めている

88 防犯に配慮した設計ガイドライン：平成16年度に策定された、身近な犯罪を抑止するための住宅及び公共施設の計画、設計等、防犯上留意すべき事項を示したガイドライン

89 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針：平成13年に策定された防犯に配慮した共同住宅の新築（建替えを含む）、既存の共同住宅の改修の企画・計画・設計を行う際の具体的な手法等を示した指針

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

- ▷市町村における「空き家再生等推進事業<sup>90</sup>」及び「空き家対策総合支援事業<sup>91</sup>」の活用促進
- ▷空き家を活用した福祉施設、支援施設及び交流施設等の整備に係る情報提供
- ▷応急仮設住宅としての利用に向けた検討
- ▷地域で空き家利活用に携わる方の育成
- ▷空き家活用に係る助成制度及び税制優遇等の紹介

第2章

## ②不良な空き家の除却の促進

防災・衛生・景観上の観点から、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼす空き家について、市町村による助言・指導、勧告等の措置を講ずることにより除却を促進します。

### ■施策を進めるための各種取組み

- ▷市町村における空家等対策計画の策定誘導
- ▷市町村空家等対策計画に基づく空き家の除却による居住環境改善の促進
- ▷「空家等対策の推進に係る特別措置法」に基づき市町村が行う各種手続きに対する助言

第3章

第4章

第5章

参考資料

90 空き家再生等推進事業：社会資本整備総合交付金の基幹事業として、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅や空き家等の除却又は活用を行う事業

91 空き家対策総合支援事業：空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の活用や除却等に対して、国土交通省が重点的な支援を行う事業

## 5. 目標5 地域の住宅関連産業の振興

## 【基本的な施策】

## (1) 住宅関連技術者の確保・育成

## ① 作り手の確保・技術等の向上

「青森県すまい職人きらりアップ計画」に基づく出前授業等を実施し、子どもたちの住宅関連産業に対する興味や関心を高めることにより、住宅関連技術者の確保を図ります。

また、住宅関連技術者向けの講習会等の開催により、住宅関連技術者の育成や知識・技能の維持向上を図ります。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 関係団体との連携による小・中学生を対象とした「すまい職人きらりアップ 体験出前授業」の実施及び出前授業で取り扱う職種の拡充
- ▷ 関係団体との連携による住宅関連技術者のステータスアップ及びイメージアップ
- ▷ 関係団体との連携による新技術及び環境問題等に関する講習会の開催
- ▷ 関係団体との連携による伝統的技術を継承していくための知識・技術等の研修会の開催

## (2) 住宅関連産業の振興

## ① 住宅関連産業に関する新技術への対応

住宅関連産業における伝統的な技術を継承・発展させるとともに、CLT<sup>92</sup>等の新たな部材を活用した工法への対応及びAI<sup>93</sup>等との協働等により、住宅関連産業の省力化施工及びDX等を通じた生産性向上を推進します。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 関係団体との連携による住宅関連産業における新技術等に関する研修及び情報提供等
- ▷ 関係団体との連携によるDX等を通じた住宅関連産業の生産性向上等を推進する者の育成

92 CLT(直交集成板): Cross Laminated Timber。ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある

93 AI: Artificial Intelligence。人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## (3) 県産材の活用

### ① 県産材の活用促進

木造住宅の建設等へ県産材を積極的に活用することにより、林業・製材業などの木材関連産業及び大工・工務店などの住宅関連産業等の地場産業の活性化、また、地産地消による脱炭素社会を推進します。

#### ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 県産材の安定的な供給体制の整備
- ▷ 「青森県木造住宅生産体制強化推進協議会<sup>94</sup>」との連携による木造住宅生産体制の強化及び良質な地域型住宅の普及等の活動推進
- ▷ 「地域型住宅グリーン化事業補助制度」等による良質な木造住宅の整備に対する補助制度の活用促進
- ▷ 「あおり産木材地産地消ガイドブック<sup>95</sup>」の配布及び「あおり産木造住宅コンテスト<sup>96</sup>」等の実施による県産材を活用した住宅の普及啓発

### ② 公営住宅等の木造化、内装木質化の促進

県営住宅の整備にあたっては、「青い森県産材利用推進プラン」に基づき、低層の住宅は原則として木造化を図るとともに、可能な限り県産材を使用します。また、中高層の住宅は関係法令等により不燃化等の制限がある場合を除き、内装等の木質化を促進するとともに、可能な限り県産材を使用します。

併せて、こうした取組みを市町村営住宅へ普及させるほか、市町村営住宅以外の公共施設整備においても積極的な県産材の使用を推進します。

#### ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律<sup>97</sup>」に基づく公営住宅及び民間住宅における木造化・内装木質化等による県産材活用の促進
- ▷ 「県産材利用促進ネットワーク<sup>98</sup>」による、公共施設や公共土木工事への県産材の利用促進、県産材の需要者と供給者の円滑な情報交流

94 青森県木造住宅生産体制強化推進協議会：木造住宅性能や省エネルギー施工技術の向上等により良質な木造住宅の供給を推進するため、県及び住宅建設関連団体、木材流通関連団体等が連携して設立した団体

95 あおり産木材地産地消ガイドブック：県産材住宅の良さを県民に周知することを目的として、青森県木材利用推進協議会が発行しているガイドブック。県産材住宅に取組む工務店や家具・建具店の紹介、県産材に関する特集記事、あおり産木造住宅コンテストの作品集等が掲載されている

96 あおり産木造住宅コンテスト：安全・安心して良質な県産材の木造住宅を広く県民に周知することにより、県産材の需要を拡大し、県産材の地産地消の推進と林業・木材産業及び木造住宅産業の活性化を目的として開催している住宅コンテスト

97 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律：木材利用の拡大により令和32(2050)年カーボンニュートラルの実現に貢献すること等を目的に、令和3年6月、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が改正された

98 県産材利用促進ネットワーク：公共施設や公共土木工事への県産材の利用を促進するため、県産材の需要者である県や市町村及び供給者である森林組合や製材事業者等によるネットワークを構築し、円滑な情報交流、連携を図るもの

## 6. 目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上

## 【基本的な施策】

## (1) 学校教育における住教育の充実

## ① 小・中学校、高等学校における住教育に対する支援

防災や健康に関する知識等の「生きる力」を身につけることが必要な小学生や、親元から独立後の住生活において自らの判断が求められる中学・高校生を対象に、リビングリテラシーの向上を図るため、学校教育における住教育の支援を促進します。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 関係団体との連携による小・中学生及び高校生を対象とした「住生活出前授業」の実施及び「住生活出前授業」のプログラムの拡充
- ▷ 青森県住教育支援サイトのコンテンツの充実

## (2) 多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実

## ① 住宅性能の維持・向上等のための普及啓発

賢く住まうため、住宅の性能向上や維持管理の必要性等に関する意識の向上を図ります。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ 住まいづくりや住まい方、住宅の維持管理の必要性等を解説した資料等による普及啓発
- ▷ 省エネや健康な暮らしに資する住宅の性能向上リフォーム・DIY<sup>99</sup>に関する普及啓発
- ▷ 福祉部局等との連携による高齢者等へのリビングリテラシーの向上に関する講習会の開催

## ② ライフステージに応じた住まいの選び方に関する学びの機会の創出

「借家より持ち家」や「中古住宅よりも新築住宅」等の住宅に関する従来の価値観にとらわれないための意識改革や環境形成を促し、県民が将来にわたりより良い住環境で賢く豊かな住生活を送るための学習機会の創出を図ります。

## ■ 施策を進めるための各種取組み

- ▷ ライフステージに応じた住み替え等、多様な住まいの選択に関する普及啓発
- ▷ プレシニア世代<sup>100</sup>等に向けた住まいの選び方等の講習会の開催

99 DIY: Do It Yourself. 専門業者に頼らず、自らの手で補修や組み立て等を行うこと

100 プレシニア世代: 60歳以上をシニア世代とした場合に、その手前の50歳代を指す言葉

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 7. 成果指標

各目標の主な事項のうち、達成状況が定量的に測定できる項目について、次のとおり数値目標を設定します。

目標	成果指標	現状値	目標値
目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成	①子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	49.0% (H30)	70.0% (R12)
	②民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	16.3% (H30)	20.0% (R12)
	③高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	50.2% (H30)	75.0% (R12)
	④高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	45.5% (R1)	90.0% (R12)
目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成	⑤最低居住面積水準未達率	2.4% (H30)	早期に解消
	⑥建替等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設併設率	50.0% (R2)	90.0% (R3~12内の建替等団地)
	⑦居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0% (R3)	50.0% (R12)
目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成	⑧既存住宅流通の市場規模	11.0% (H30)	25.0% (R12)
	⑨省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	3.7% (H30)	20.0% (R12)
	⑩認定長期優良住宅のストック数	5,524戸 (R2)	1万戸 (R12)
	⑪住宅ストックに対するリフォーム実施戸数の割合	4.0% (H30)	7.0% (R12)
	⑫25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	82.4% (R2)	90.0% (R12)
目標4 安全に暮らせる住環境の形成	⑬耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅の割合	16.8% (H30)	おおむね解消 (R12)
	⑭空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	85.0% (R2)	100% (R12)
	⑮市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	1,871戸 (H27~R2)	3,800戸 (R12)
目標5 地域の住宅関連産業の振興	⑯すまい職人きらりアップ体験出前授業の延べ参加人数	2,543人 (R2)	5,000人 (R12)
	⑰住宅等への県産材製品出荷量	7.2万㎡ (R2)	10.5万㎡ (R12)
目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上	⑱家庭科等における住教育副読本の採用校の割合	44.5% (R1)	90.0% (R12)

※目標値については、全国計画及び旧青森県住生活基本計画の成果指標を踏まえ設定しています。



### 8. 計画期間における公営住宅の供給の目標量

計画期間10年間の戸数:9千3百戸(うち前半5年間:4千9百戸)

なお、この供給の目標量は、新規建設の戸数、建替えによる建替え後の戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

### 9. 住宅に関する水準

本計画を実現するために、全国計画を踏まえ住宅に関する水準を設定し、その維持及び向上を図ります。

- ▷ 良質な住宅ストックを形成するための指針として、住宅性能水準(別紙1参照)
- ▷ 良好な居住環境を形成するための指針として、居住環境水準(別紙2参照)
- ▷ ライフスタイルや世帯人数等に応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることをめざす際に参考となる住戸規模として、誘導居住面積水準(別紙3参照)
- ▷ 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戸規模として、最低居住面積水準(別紙4参照)

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1. 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

- ①各居住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。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- 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。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- 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。

#### (2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子どもの遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2. 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

### (6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

### (7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

### (8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

### (9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

### (10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

### (11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

## 3. 外部性能

### (1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

### (2) 外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 別紙2 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 居住環境水準

#### (1) 安全・安心

##### ①地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ②自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ①緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ②市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ①良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替等により良好な居住環境が維持できること。

##### ②環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ①高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ②ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 別紙3 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からなる。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者55m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯25m<sup>2</sup>×世帯人数+25m<sup>2</sup>

### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者40m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯20m<sup>2</sup>×世帯人数+15m<sup>2</sup>

注1 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。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

# 第3章 目標達成のために必要な基本的施策

## 別紙4 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である。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者25m<sup>2</sup>
- (2) 2人以上の世帯10m<sup>2</sup>×世帯人数+10m<sup>2</sup>

注1 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。

- 2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。
  - ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
  - ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合



## 第4章 戦略プロジェクト

1. 戦略プロジェクト1  
～空き家利活用推進プロジェクト～
2. 戦略プロジェクト2  
～「健やか住宅」普及促進プロジェクト～
3. 戦略プロジェクト3  
～リビングリテラシー向上プロジェクト～

# 第4章 戦略プロジェクト

6つの目標の実現に向け、重点的に実施する取組みを3つの戦略プロジェクトとして立ち上げます。

また、各戦略プロジェクトを相互に関連性を持たせて実施することで相乗効果を生み出し、他の関連施策への波及を促します。

なお、戦略プロジェクトは、前章に掲げた施策のうち、中長期的な取組みの方向性を考慮した上で、本計画期間の前半5年間程度での実現を見据え、段階的に可能なことから順次、事業化を図ります。

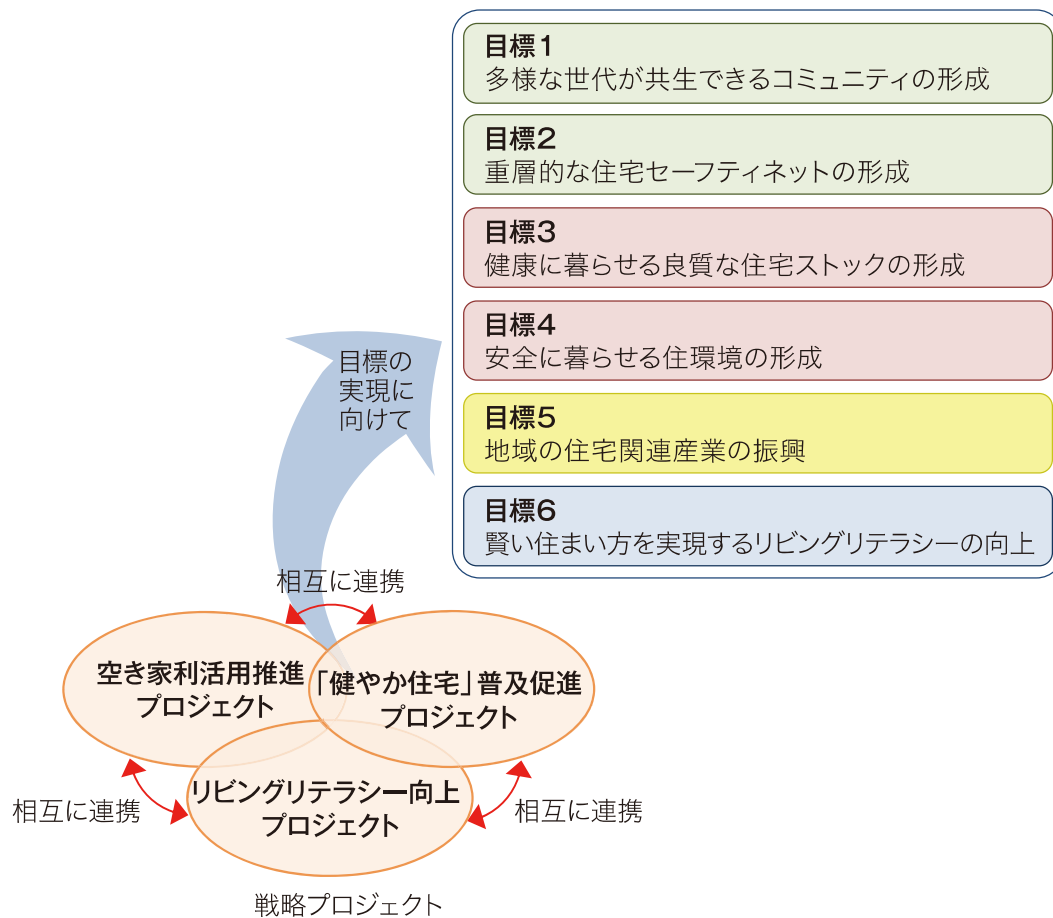


図4-1 戦略プロジェクトの概略



## 1. 戦略プロジェクト1 ～空き家利活用推進プロジェクト～

### (1) 目的

本県では、人口減少や高齢化等の進行に伴い空き家が増加しており、本県の住宅総数に対する使用目的がなく長期間居住者のいない「その他の住宅」、いわゆる空き家の割合は7.7%と全国の5.6%と比較して高い傾向にあります。

今後も人口減少や高齢化等の進行に伴い更なる空き家の増加が見込まれることから、空き家の発生抑制が急務となっています。

一方、住宅市場には「使える空き家」も多数存在します。

しかし、

- ▷ 「使える空き家の情報は、どこで入手すればいいの？」
- ▷ 「使えそうな空き家を見つけたけど、空き家バンクに載っていない。誰に相談すればいいの？」
- ▷ 「綺麗な山が見えて良い景観だなあ。だけど、空き家が、ここにも、あそこにも在るし、前面道路も狭い。このままの状況だと、この空き家は使いたくない。道路や空き家を一体的に整備すれば『あずましい住環境』になるのになあ」
- ▷ 「県内に空き家が沢山あるなあ。よし！空き家を利活用して、何か楽しいことをやろう!!でも、何から手を付けたらいいの？」

などにより、空き家の利活用に一歩を踏み出せないケースが考えられ、「使える空き家」を円滑に利活用するためには、これらの不安を取り除く仕組みを構築する必要があります。

また、県内市町村の空き家の状況や空き家の存する環境は、地理的条件や基幹産業等の違いにより異なると考えられ、市町村が同一の空き家対策を講じても、その効果が得られない場合があると考えられます。

このことから、地域に応じた空き家利活用の仕組みづくりを検討し、併せて、地域で空き家利活用に携わる方を育成することにより、『あずましい住環境』づくりを促進します。

### (2) 主な取組み

#### ①地域に応じた空き家利活用の仕組みづくりの検討

市町村との協働により、地域に応じた空き家利活用の仕組みづくりを検討し、空き家の課題が同様の市町村への普及促進を図ります。

取組事例：空き家利活用の可否を迅速に判断する空き家トリアージ<sup>101</sup>

- ・冬季まちなか共同住宅、高齢者等の支援施設及び移住お試し住宅等への改修
- ・連担する空き地・空き家の有効活用を実践する体制づくり
- ・災害時の応急仮設住宅としての利活用 など

101 空き家トリアージ：トリアージとは、医療現場において、大事故・災害などで同時に多数の患者が出た時に、手当ての緊急度に従って優先順位をつけること。空き家トリアージは、空き家を調査し、利活用の可否や除却の必要性等を選別すること。である森林組合や製材事業者等によるネットワークを構築し、円滑な情報交流、連携を図るもの

# 第4章 戦略プロジェクト

## ②地域で空き家利活用に携わる方の育成

民間事業者及び市町村担当者向けに、関係団体と連携して、空き家利活用に係る先進的な取組の実践者を講師に招いた研修会等を開催し、地域に即した作り手による『あずましい住環境』づくりを促進します。

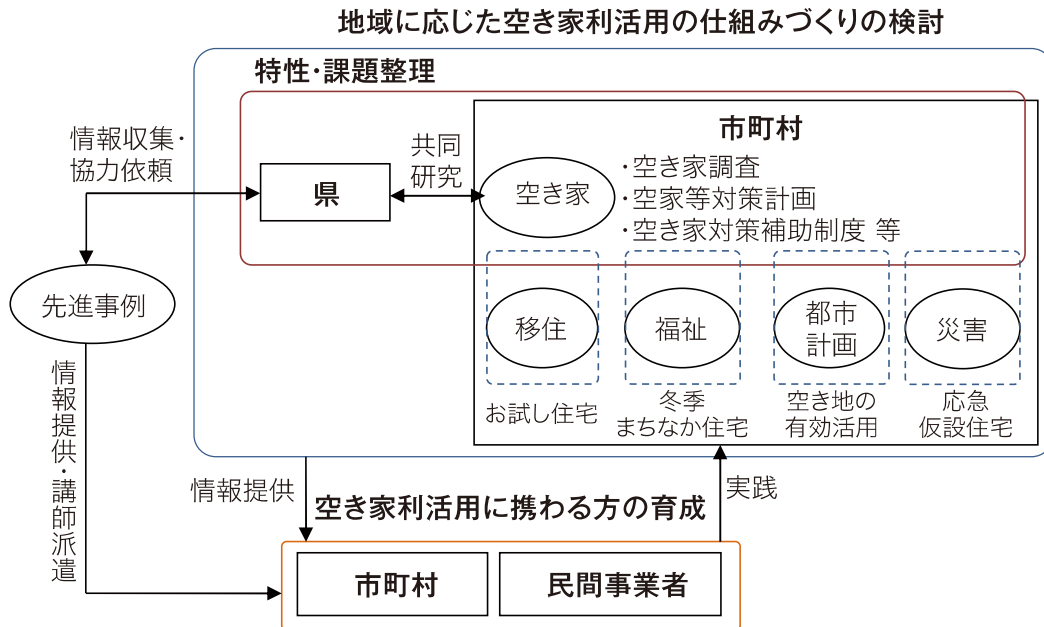


図4-2 空き家利活用推進プロジェクトのイメージ

## 参考:小規模連鎖型区画再編事業手法(特定非営利活動法人つるおかランドバンク)

山形県鶴岡市の特定非営利活動法人つるおかランドバンクでは、宅建業者をはじめ、土地家屋調査士、行政書士、司法書士、解体業者、建築士等がプロジェクトチームを組み、密集住宅地(指定地域)の空き家・空き地の寄付又は低廉売却を受け、解体・整地・転売等により空き家・空き地・狭あい道路の一体整備を行う小規模連鎖型区画再編事業に取り組んでいます。

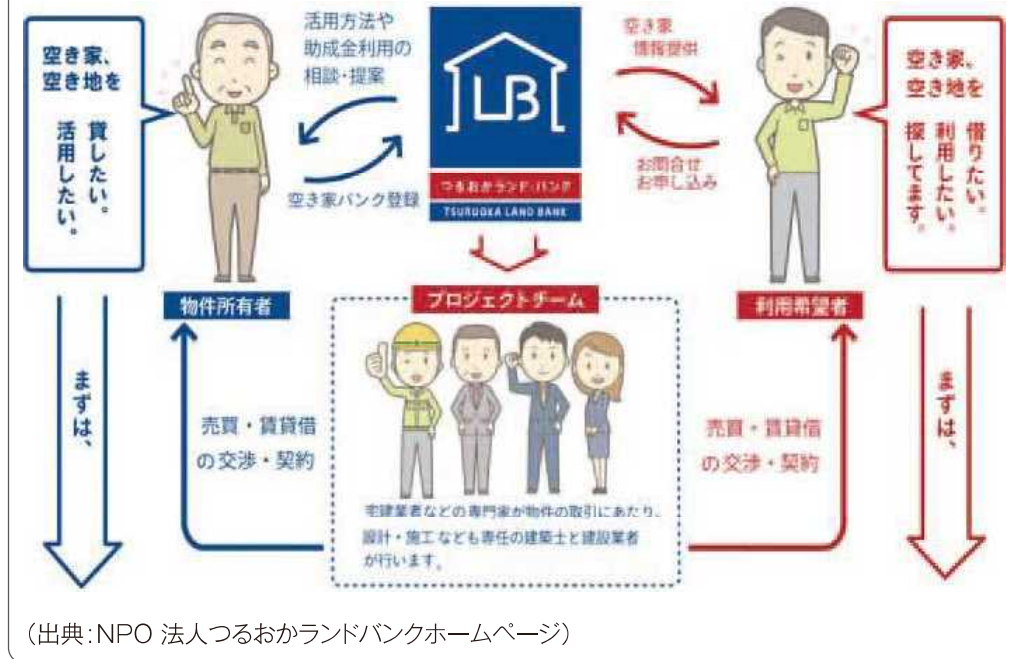


(出典:NPO 法人つるおかランドバンクホームページ)

# 第4章 戦略プロジェクト

## 参考:空き家バンク事業(特定非営利活動法人つるおかランドバンク)

特定非営利活動法人つるおかランドバンクでは、前述の小規模連鎖型区画再編事業のほか、空き家バンクを開設し、空き家・空き地の売却・賃貸に関する情報を発信、所有者と希望者とのマッチングを図り、ライフスタイルに応じた住替え、Uターン希望者、二地域居住を支援しています。



## 2. 戦略プロジェクト2 ～「健やか住宅」普及促進プロジェクト～

### (1) 目的

近年、国土交通省の補助事業による全国的な実証実験により、住まいの温熱環境が健康に与える影響に関するエビデンスが蓄積されてきたことや、平成30年11月に世界保健機関が冬季室温18℃以上を強く勧告したことなど、住まいと健康の関係性が改めて着目されています。

また、令和2年の青森県内の交通事故死亡者数は28人(青森県警公表)ですが、これに対して家庭内での事故による死亡者数は217人(出典:厚生労働省「令和2年人口動態調査」)と交通事故による死亡者数の約8倍になります。この家庭内での事故の死亡原因のうち、最も多いのは「不慮の溺死及び溺水」(32%)となっており、その中には浴室でのヒートショックが原因で亡くなられた方が含まれていると考えられます。ヒートショックは浴室のほか、住宅内の温度変化が大きいトイレや脱衣所、廊下等でも起こります。

これらを踏まえ、県民の健康寿命の延伸に寄与できるよう、住まいと健康の関係性について広く周知を図ります。

### 参考:「いのちを守るリフォームのすすめ」パンフレット

「いのちを守るリフォームのすすめ」パンフレットでは、住宅の性能と健康の関係性や健康寿命の延伸に繋がる部分リフォームの可能性のほか、県内のリフォーム事例について紹介しています。

#### ■寒い住宅で起こる事故死

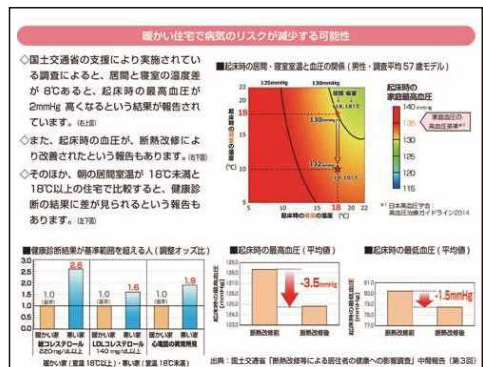
住宅の中の温度差を小さくすることは、快適に暮らせるだけでなく、ヒートショックを予防することにもつながります。

#### ■暖かい住宅で病気のリスクが減少する可能性

朝の居間室温が18℃未満と18℃以上の住宅で比較すると、総コレステロール値や心電図など、健康診断の結果に差が見られるという報告もあります。

#### ■健康寿命を延ばし、いのちを守るリフォーム

断熱性能や耐震性能を向上させるリフォームをすることも、県民の健康寿命を延伸し、いのちを守ることに繋がると考えています。



### (2) 主な取り組み

#### ① 空き家を活用した「健やか住宅」リフォームの実践

健康に住まうための「健やか住宅<sup>102</sup>」へのリフォームをモデル的に実践するとともに、リフォーム前後の室温等の測定を行い、改善効果を検証します。

#### ② 健康的に住まうための断熱リフォームの普及啓発

・「健やか住宅」リフォームを実施した住宅を活用して体感ツアーや宿泊体験等を実施し、見て感じることを通じて県民への普及啓発を図ります。

102 健やか住宅:居間、台所、寝室、トイレ、風呂、脱衣所とそれらを結ぶ廊下等の冬季室温の目標を18℃以上とした住宅

# 第4章 戦略プロジェクト

「健やか住宅」リフォームの施工現場の見学会の開催、断熱リフォームの施工方法等に関する簡便な資料作成及び資料を用いた講習会の開催等により、住宅関連技術者の知識・技術の底上げを図ります。

## ③「住まいと健康」について賢く学ぶ講習会の実施

「健やか住宅」リフォームの実践例を基に、県民や住宅関連事業者、福祉関連事業者及び市町村福祉担当者を対象として、住宅内で起こるヒートショックの危険性や健康リスクを低減するために必要な住宅性能等、「住まいと健康の関係性」に関する講習会を開催するとともに、広く県民への情報発信を行います。

### 見て感じる「健やか住宅」リフォーム普及促進事業 (R3~R5)

**◆青森県住生活基本計画(H29~R8)**

- ・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
- ・戦略PUS 住宅の断熱化でめざす健康長寿

(図: 青森県住生活基本計画より。住宅の寒さと健康について(八戸工業高等専門学校 馬渡隆))

**◆リフォーム工事実施内容(県・H26~H30)**

断熱化リフォーム実施率: 約10%

断熱・結露防止	9100(≒10%)
屋根・外壁改修	41400
水回り改修	43500

(国交省: H30住宅土地統計調査報告・選択による横断面図)

**課題**

- ヒートショック等の家庭内事故が多い
- 住まいの断熱化が進まないのは、健康に関心がある人でも、住まいの温熱環境に関する知識が不足している
- 寒い住まいが健康に与える影響に関する情報が消費者に届かないとの声

**◆住宅の築年数(県・H30)**

65歳以上が住む戸建住宅の約43%がS55以前に建築 (国交省: H30住宅土地統計調査報告)

**◆家庭内の事故死(県・R2)**

浴室内事故 70人・転倒等事故 33人  
>交通事故 28人 (総務省: R2人口動態統計調査報告(青森県警察公表資料))

**◆国土交通省スマートウェルネス住宅等推進調査事業(H26~)**

- ★リフォームで断熱性能を改善、最高血圧が平均3.5mmHg低下
- ★室温18℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の住宅に住む人に比べて、心電図の異常所見がある人が約1.9倍、総コレステロール値が基準範囲を超える人が約2.6倍

(一般社団法人日本サステナブル建築協会: HP掲載資料「<省エネ住宅>と「健康」の関係をご存知ですか?」より抜粋)

**◆住宅と健康に関するガイドライン」による勧告(H30.11)**

- ★強く推奨 - 冬季室温18℃以上
- 寒さによる健康への悪影響から居住者を守るため、室温を十分に暖かくする必要があり、寒い季節の住民の健康を守るため、冬の室温18度が安全で適した温度として推奨される。(幼児・高齢者は更に暖かく)
- ★条件付きで推奨 - 新築やリフォーム時の断熱
- 住宅の新築やリフォーム時には、効率的で安全な断熱化を図るべき。

(図: 世界保健機関HPより)

**事業の内容**

リフォーム事業者等と、市町村や福祉関係者等との連携を強化するとともに、空き家を活用したモデルリフォームによる改善効果の周知や体感により「健やか住宅」リフォームの普及に取り組む。

**「健やか住宅」リフォームを行う空き家**

リフォーム前環境測定 R3  
・八高専と連携し実施

リフォーム工事(中泊町) R4  
・現場講習会の開催を検討

リフォーム後環境測定 R4  
・八高専と連携し実施

環境測定データ分析・効果公表 R5  
・八高専と連携し実施

健やか住宅「体験会」実施 R5  
・移住希望者、一般の方、事業者の方など

**R3~5 ワーキンググループによる検討**

- ・健康と住まいと健康の関係性に関する事項を効果的に周知・普及させる方策を検討
- ・地方公共団体(住宅・福祉)・民間事業者 etc

**R4~5 断熱実演講習会(事業者向け) 住まいと健康セミナー(一般向け)**

パンフレット「いのちを守るリフォームのすすめ」 R2

断熱リフォーム施工の参考資料作成・公表 R3

周知・配布

**事業の目指す姿**

**事業のアウトカム**

- ◆リフォーム事業者や福祉関係者が知識を取得
- ◆リフォーム事業者等が「健やか住宅」の設計ノウハウを取得
- ◆県民や移住希望者などが「健やか住宅」を体験

**最終アウトカム**

- ◆住まいと健康の関係の重要性が県民に浸透し、健康寿命の延伸に寄与する「健やか住宅」リフォームが普及

～波及効果～

- ・省エネ・地球温暖化対策
- ・県内のリフォーム市場の活性化
- ・中古住宅市場の活性化
- ・地域コミュニティ拠点など、地域による空家の有効活用
- ・移住者とのマッチング創出、不安解消

図4-3 「健やか住宅」普及促進プロジェクト (見て感じる「健やか住宅」リフォーム普及促進事業)の概要

## 3. 戦略プロジェクト3 ～リビングリテラシー向上プロジェクト～

### (1) 目的

耐震性が不足する住宅の耐震化、増加する空き家、中古住宅市場の活性化等、本県の住宅・住環境を取り巻く課題は多岐にわたります。

一方、学校の家庭科等の授業において行われている学習内容は衣食が中心であり、住まいや住まい方等の住生活に関する基礎的な教育（住教育）は積極的に実施されていない状況にあります。

本県の住宅・住環境の課題を解決するためには、県民一人ひとりが将来にわたりより良い住環境で暮らしていこうとする意識改革が必要であると考えます。

このことから、子どもから高齢者までの全ての県民が、住生活に関する確かな知識を身に付け、住まい・住まい方を賢く選択できるよう、県民のリビングリテラシーの向上を促進します。

### (2) 主な取組み

#### ① ライフスタイルに応じて住生活を賢く選択できる住まい手の育成

- ・住生活関連団体と連携して、小・中学生及び高校生を対象に、家庭科等の授業用教材「青森県住まい・住まい方読本～生活する力を身につけよう～」を活用した「住生活出前授業」を実施します。
- ・住生活関連団体に新たなメンバーを加える等、「住生活出前授業」のプログラム内容の充実を図ります。
- ・収入や習慣、趣味等も含めたライフスタイルに応じて、新築住宅だけを重視する「えふりこき<sup>103</sup>」を脱却し、中古住宅や賃貸住宅等の多様な選択肢の中から住まい・住まい方を賢く選択できる住まい手を育成します。
- ・不動産関係団体や住宅リフォーム関係団体と連携して、県内の空き家や中古住宅を活用してリフォーム・リノベーション<sup>104</sup>を実施した優良事例等を、住宅を初めて購入する世代等に向けて紹介します。

#### ② 魅力ある、あずましい住宅・住環境の作り手の育成

小・中学生を対象に、魅力ある本県の景観等を次世代へ継承するため、住宅関連産業の持つ魅力等の情報発信等を通じて、あずましい住宅・住環境の作り手の育成を促進します。

103 えふりこき：見栄を張る、恰好をつけるなどの意味を持つ方言

104 リノベーション：修復、再生、刷新を意味する言葉。大規模な工事により新たな機能や価値を付け加えること

## 参考:「青森県住まいづくり指針 あずましい家づくり」

本県では、消費者と設計・施工業者が、住まいの知識や情報を豊かにするとともに、情報を共有し、連携を深めながら住まいづくりを進めていくことが重要と考え、消費者向けの手引書として、平成9年3月、「青森県住まいづくり指針 あずましい家づくり」を策定しました。

### ■あずましい住まいとは？

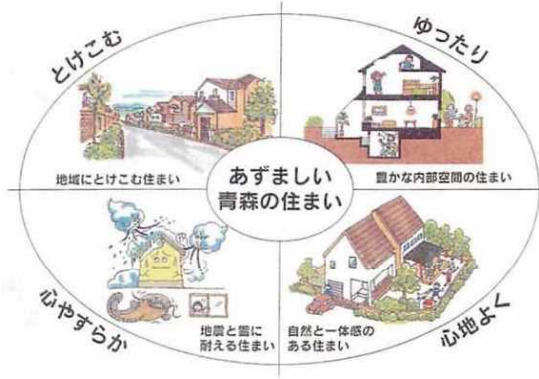
あずましい住まいには、四季を通じて心地よく、地震や雪などの災害に備え強く耐久性があり、家族が集いゆったりと安らかに暮らすことができることが重要です。

自然環境と共生し、住むほどに地域社会にとけ込んでいく暮らしができるデザインや景観づくりが大切です。

### ■あずましい住まいの継承

青森型のあずましい住まいは、先人の住まいの知恵を継承し、再創造していく住まいでもあります。

時代に適応した住まいの機能と性能を維持するために、住みこなすと手入れを楽しむ暮らしが大切です。



## ③シニア世代のリビングリテラシー向上

福祉関連事業者及び市町村福祉担当部局等と連携して、子育てが一段落し、住宅ローンの心配も少なくなるプレシニア及びシニア世代に向けて、現在住んでいる住宅の利活用等について意思決定する「住まいの終活」に関する取組みや、賢く健康に住み続けるために必要な健康リフォーム等への正しい知識の習得等を促進します。

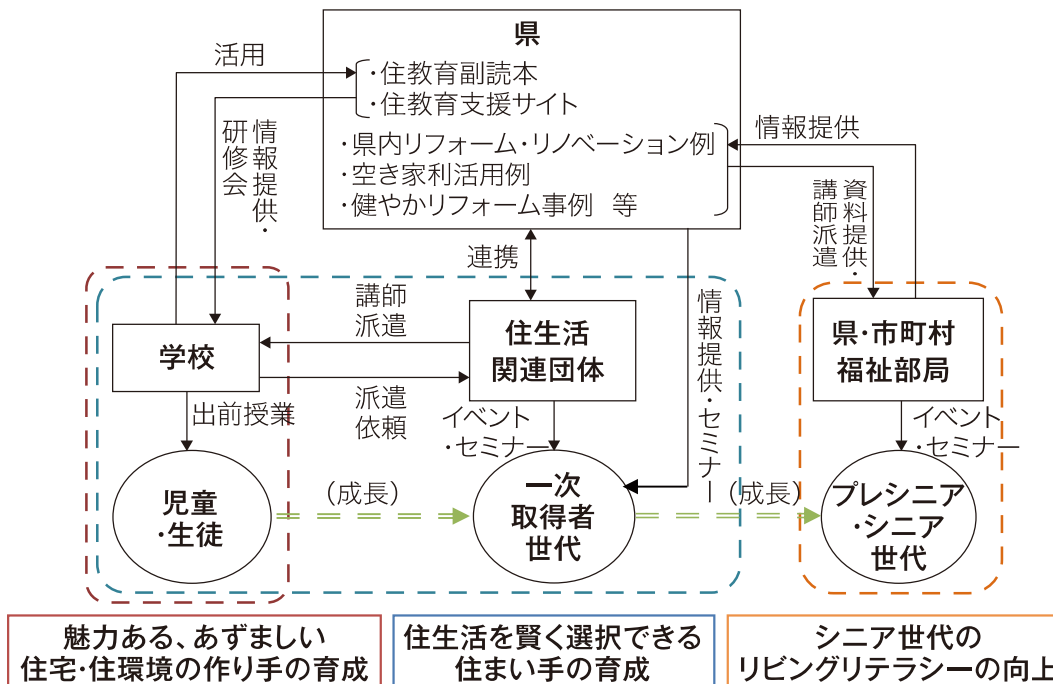


図4-4 リビングリテラシー向上プロジェクトのイメージ







## 第5章 施策の総合的かつ計画的な 推進に向けて

1. 県民等との連携
2. 市町村との連携
3. 関係機関との連携

# 第5章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

賢くて豊かな住生活の実現に向けて、①住宅施策の効果を楽しむ住まい手、②住環境の整備や住宅の流通・リフォーム等を行う事業者、③市町村及び県などの公共団体等の3者が連携し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進します。

## 1. 県民等との連携

### (1) 住まい手との連携

- ▷ 次世代に継承する良質な住宅ストックの形成及び地域コミュニティの維持・向上には、住まい手や地域住民の役割が重要であると考えます。このため、子どもから高齢者までの全ての県民に対する住教育を推進し、県民の住宅に関する意識の向上や住まいづくり・まちづくり活動への参加意識を高め、良好な住環境づくりへの積極的な参画を促します。
- ▷ 本計画に示した指標について、調査等に基づくフォローアップ及び公表を行うとともに、5年後に計画の見直しをする際に、県民の意見を聞く場を設置します。
- ▷ 住宅施策に関する情報提供や広報活動を進めるとともに、総合的な住情報相談窓口などを通じたニーズの把握等により、県民の要望を踏まえた事業を推進します。
- ▷ 公営住宅の建替・改善事業等においては、団地の住まい手が計画策定に参加するなど、個別事業における県民の参画機会を設けます。
- ▷ 住宅に関する紛争の処理について、ADR(裁判外紛争処理手続)の利用を促進します。

### (2) 事業者との連携

- ▷ 本計画の目標実現に向け、住宅を整備(建設)する事業者や供給(販売)する事業者との協議や連携を推進します。
- ▷ 住宅の設計・施工・流通・販売等を担う事業者に対して、良質な住宅の整備・供給に関する技術・制度等の情報提供や啓発活動等を推進します。
- ▷ 関係団体と連携して空き家の利活用や売却等による空き家の流動化を図ります。
- ▷ 空き家利活用に携わる方を育成し、空き家発生抑制及び空き家ビジネスの活性化を図ります。

### (3) 地域づくり団体等との連携

- ▷ 多様化・高度化する県民ニーズや地域性に応じた県民の住まいづくり・まちづくりに対する支援が可能となるよう、地域づくり団体等との連携を強化します。

# 第5章 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

## 2. 市町村との連携

### (1) 市町村との定期的な情報交換

▷ 公営住宅の整備・管理等による住宅セーフティネットの形成や災害に備えた住宅施策の在り方等、地域の実情等に応じたきめ細かい住宅施策の実施にあたっては市町村の果たす役割が増大していくことが見込まれます。

このため、市町村の住宅施策の実施状況や県に対する要望等を把握する住宅施策担当者会議の開催等により、市町村と県との定期的な情報交換を行います。

### (2) 市町村への技術支援

▷ 全国の先進事例や国の諸制度等の情報を市町村へ提供し、併せて、県が実施したモデル事業を推進することにより、市町村の課題に基づいた住宅施策の推進を支援します。特に、地域特性に応じた先進的な取組みを行う市町村に対しては、技術協力等の支援を積極的に行うとともに、その取組み内容等について他の市町村に対しても情報提供を行います。

### (3) 市町村住生活基本計画の策定促進

▷ 市町村が地域の住宅事情や住宅施策上の課題を認識し、福祉やまちづくり及び地域産業等との連携を図りながら住宅施策を展開できるよう、市町村における住生活基本計画の策定を促進します。

## 3. 関係機関との連携

### (1) 庁内連携体制の強化

▷ 福祉、まちづくり、防災、教育、エネルギー及び産業振興等の行政分野と連携した住宅施策を円滑に実施することができるよう、他の部局で策定する計画との緊密な連携や庁内ワーキング会議の設置など、庁内の連携体制を強化します。

### (2) 国との積極的な情報交換

▷ 本計画に基づく住宅施策の計画的な推進を図るための財源確保や新たな住宅施策の課題に対応するため、国との積極的な情報交換を実施します。





## 參考資料

策定經過  
委員會設置要綱

## 策定経過

年・月	検討・作業事項	住宅政策 検討委員会	ワーキング グループ
～R3・1	・各種資料、データ収集		
2	・組織会 ・分析結果、課題の整理	第1回 (2/16)	
3			
4			
5	・課題の整理 ・論点の整理		第1回 (5/13)
6	・基本方針等の検討	第2回 (6/4)	
7			意見照会
8			
9	・目標、施策等の検討 ・国土交通省ヒアリング(公営住宅供給目標量)	第3回 (9/21)	
10			
11	・計画素案の検討	第4回 (11/17)	
12	・計画案の作成		
R4・1	・パブリックコメント(12月下旬～1月下旬) ・市町村協議及び地域住宅協議会意見聴取	意見照会	
2	・計画案の決定 ・国土交通大臣協議(公営住宅供給目標量)	第5回 (2/17)	
3	・計画の策定・公表		

## 委員会設置要綱

### 青森県住宅政策検討委員会設置要綱

#### (設置)

第1条 県民の豊かな住生活の実現を図ることを目的として、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画(以下「青森県住生活基本計画」という。)を策定するための基本的な方針、目標その他の事項を検討する青森県住宅政策検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

#### (検討事項)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項を検討する。

- (1) 住宅政策の基本的な方針に関すること。
- (2) 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標に関すること。
- (3) 住生活の安定の確保及び向上の促進に必要な住宅施策に関すること。
- (4) その他、青森県住生活基本計画の策定に必要な事項に関すること。

#### (組織)

第3条 委員会は、委員11人をもって組織し、別表に掲げる者をもって充てる。

#### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、委員の互選により選出し、副委員長は委員のうちから委員長が指名する。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 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委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集する。

- 2 会議の議長は、委員長をもって充てる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求めることができる。

#### (ワーキンググループ)

第6条 委員会にワーキンググループを置く。

#### (事務局)

第7条 委員会の事務を処理するため、県土整備部建築住宅課に事務局を置く。

#### (その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が別に定める。

#### 附則

この要綱は、令和3年2月16日から施行し、令和4年3月31日をもって廃止する。

## 別表

### 青森県住宅政策検討委員会 委員名簿

所属	職名	氏名	備考
国立大学法人弘前大学 大学院地域社会研究科	教授・科長	北原 啓司	委員長
公立大学法人青森県立保健大学 大学院健康科学研究科	教授	反町 吉秀	
学校法人八戸工業大学 工学部土木建築工学科	准教授	小藤 一樹	副委員長
青森県住宅リフォーム推進協議会	会長	川島 芳正	
公益社団法人青森県宅地建物取引業協会 (青森県居住支援協議会)	会長 (会長)	藤林 吉明	
青森県優良住宅協会	会長	伊藤 廣光	
公益財団法人青森県老人クラブ連合会 女性部委員会	女性部副部長	石澤 キミア	
一般財団法人医療と育成のための研究所清明会 保育所型認定こども園 大浦保育園	園長	相馬 玲子	
社会福祉法人青森県社会福祉協議会 社会貢献活動推進室	室長	葛西 裕美	
特定非営利活動法人青森県防災士会	代表理事・会長	小山内 敬子	
あおもり創生パートナーズ株式会社 地域デザイン部	部長	松田 英嗣	



参考

青森県住宅政策検討委員会 ワーキンググループ名簿

所属	職名	氏名
企画政策部企画調整課	基本計画推進GM 副参事	相馬 秀一
企画政策部地域活力振興課	移住・交流推進GM 副参事	長谷川 光昭
環境生活部環境政策課	地球温暖化対策GM 副参事	櫻田 定博
健康福祉部健康福祉政策課	地域福祉推進GM 副参事	阿部 阿津子
健康福祉部高齢福祉保険課	介護保険GM 総括主幹	間山 秀幸
健康福祉部こどもみらい課	子育て支援GM 総括主幹	坂本 雅夫
健康福祉部障害福祉課	障害企画・精神保健GM 副参事	葛西 康祐
農林水産部林政課	林産振興GM 総括主幹	毛内 聖悟
県土整備部都市計画課	都市計画・景観GM 総括主幹	楠美 一誠
エネルギー総合対策局 エネルギー開発振興課	環境・エネルギー産業振興GM 総括主幹	佐々木 孝之
青森市都市整備部住宅まちづくり課	主幹	和田 尚
弘前市建設部建築住宅課	係長	坂本 一史
八戸市建設部建築住宅課	住宅GL 副参事	細谷地 幸夫
むつ市都市整備部住宅政策課	課長	笠井 俊介
鱒ヶ沢町建設管財課	主査	工藤 嘉恭
南部町建設課	主幹	川門前 淳哉
県土整備部建築住宅課	住宅企画GM 総括主幹	石橋 徹

事務局名簿

所属	職名	氏名
県土整備部建築住宅課	課長	駒井 裕民
	課長代理	千葉 健夫
	住宅企画GM 総括主幹	石橋 徹
	住宅企画GMS 主幹	奥瀬 達也
<受注者> 株式会社まちづくり計画設計	青森事務所長	中田 憲飛人
	技師	鈴木 良子

# 青森県住生活基本計画

令和4年3月

編集・発行：青森県 県土整備部 建築住宅課

〒030-8570青森市長島一丁目1-1

電話：017-722-1111（代表）