第２期青森市住生活基本計画

平成３０年３月

青森市

＜ 目　　次 ＞

第１部 総論（計画の概要）....................................1

第１章 計画策定の趣旨....................................2
1.1 計画策定の背景と目的....................................2
1.2 計画の位置づけ・構成....................................3
1.3 計画の期間....................................5
第２章 住生活の現状....................................6
2.1 自然....................................6
2.2 人口と世帯....................................7
2.3 住宅ストックの状況....................................11
2.4 住生活の課題....................................27
第３章 住生活施策の考え方について....................................28
3.1 基本理念・基本視点....................................28
3.2 基本目標....................................29

第２部 各論（施策の体系と分野別施策の展開）....................................31

序章 施策体系....................................32
第 1 章 地域特性に応じた良好な居住環境の形成....................................33
1.1 施策概要....................................33
第 2 章 安全で良質な住宅ストックの形成....................................36
2.1 施策概要....................................36
第 3 章 だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保....................................39
3.1 施策概要....................................39
第 4 章 多様な居住ニーズへの対応....................................42
4.1 施策概要....................................42
第 5 章 達成指標....................................44
5.1 達成指標について....................................44
5.2 達成指標....................................45

参考資料....................................49

1 住宅・居住環境に関する水準....................................50
2 居住誘導区域....................................55

第1部　総論（計画の概要）

第1章 計画策定の趣旨

1.1 計画策定の背景と目的

近年の急速な少子高齢化の進展、人口・世帯減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）」が制定され、国においては同年 9 月、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が、また、青森県においては、平成 19 年 3 月に全国計画に即した「青森県住生活基本計画」が策定されました。

本市においては、この「住生活基本計画（全国計画）」及び「青森県住生活基本計画」に即すとともに、雪や災害に強く、環境と調和した効率的で快適な住生活環境の確保と向上を目指して、平成 21 年 2 月に「青森市住生活基本計画」を策定し、本市の地域特性を活かした安全かつ快適な住まいづくり及び良好な居住環境の整備に取り組んできました。

このような中、平成 29 年度をもって計画期間が満了する第 1 期計画について、平成 30 年度以降も引き続き、雪や災害に強く、環境と調和した効率的で快適な住生活環境の確保と向上を目指すため、「第 2 期青森市住生活基本計画」を策定することとしました。

なお、国においては、平成 28 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、青森県においては先に改定された全国計画に即し、「青森県住生活基本計画」が改定されています。

さらに、本市においては人口減少・少子高齢化社会等に対応するため、居住や都市の生活を支える都市機能の誘導と地域公共交通との連携により、持続可能な都市づくりを推進することを目的に「青森市立地適正化計画」が策定されています。

本計画の策定にあたっては、このような状況を踏まえつつ、これまでの住宅施策の取組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の見直しを行い、住生活関連施策の新たな方向性を示すものです。

1.2 計画の位置づけ・構成

(1) 計画の位置づけ

本計画は、住宅施策を展開する指針として位置づけ、住生活基本法に基づき国・県が作成した住生活基本計画に即すとともに、他の関連計画との連携を図ります。（図 1 参照）。

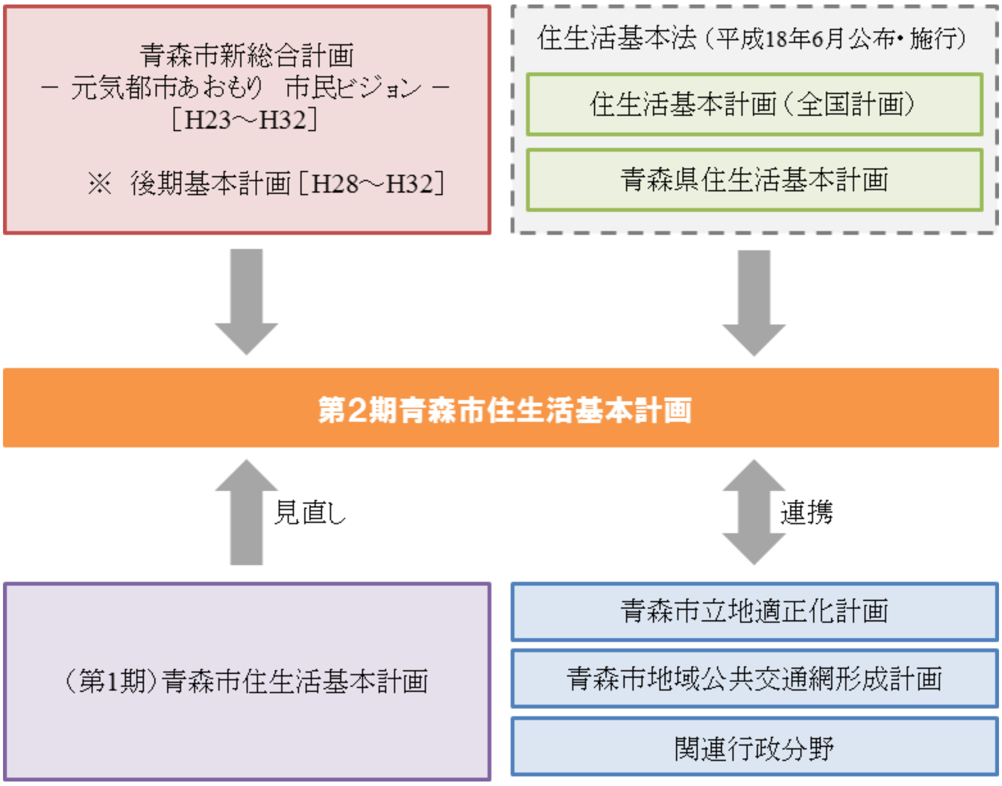
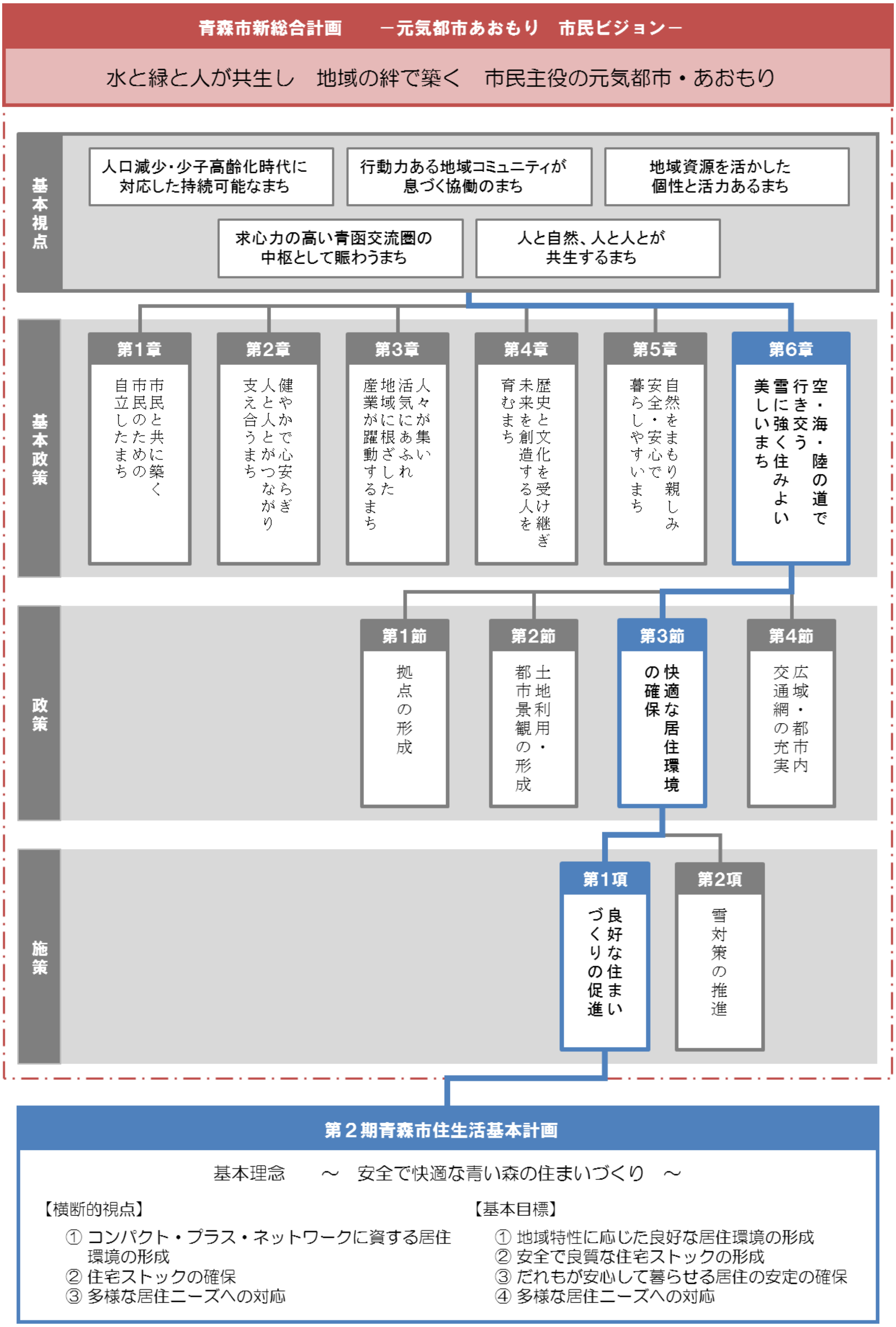


図 1 本計画の位置づけ



青森市新総合計画　－元気都市あおもり　市民ビジョン－
水と緑と人が共生し　地域の絆で築く　市民主役の元気都市・あおもり
基本視点
人口減少・少子高齢化時代に対応した持続可能なまち
行動力ある地域コミュニティが息づく協働のまち
地域資源を活かした個性と活力あるまち
求心力の高い青函交流圏の中枢として賑わうまち
人と自然、人と人とが共生するまち
基本政策
第1章
市民と共に築く市民のための自立したまち
第2章
健やかで心安らぎ人と人とがつながり支え合うまち
第3章
人々が集い活気にあふれ地域に根ざした産業が躍動するまち
第4章
歴史と文化を受け継ぎ未来を創造する人を育むまち
第5章
自然をまもり親しみ安全・安心で暮らしやすいまち
第6章
空・海・陸の道で行き交う雪に強く住みよい美しいまち
政策
第1節
拠点の形成
第2節
土地利用・都市景観の形成
第3節
快適な居住環境の確保
第4節
広域・都市内交通網の充実
施策
第1項
良好な住まいづくりの促進
第2項
雪対策の推進
第２期青森市住生活基本計画
基本理念　～　安全で快適な青い森の住まいづくり　～
【横断的視点】
① コンパクト・プラス・ネットワークに資する居住環境の形成
② 住宅ストックの確保
③ 多様な居住ニーズへの対応
【基本目標】
① 地域特性に応じた良好な居住環境の形成
② 安全で良質な住宅ストックの形成
③ だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保
④ 多様な居住ニーズへの対応

図 2　本計画の体系図

(2) 計画の構成

本計画は、第 1 部で計画策定の趣旨、住生活の現状を示し、課題等の整理、目標の設定をした上で、第 2 部で目標を達成するための具体的な施策について示します。

第１部　総論（計画の概要）

- **第1章　計画策定の趣旨**
  - ・本計画の策定にあたっての背景やその目的について
  - ・本計画の位置づけ及び構成等について
- **第2章　住生活の現状**
  - ・自然、人口、住宅ストックの状況について
  - ・住生活の課題について
- **第3章　住生活施策の考え方について**
  - ・基本理念、基本視点、基本目標について

第２部　各論（施策の体系と分野別施策の展開）

- **序章　施策体系**
- **第1章　地域特性に応じた良質な居住環境の形成**
- **第2章　安全で良質な住宅ストックの形成**
- **第3章　だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保**
- **第4章　多様な居住ニーズへの対応**
- **第5章　達成指標**
  - ・基本目標の実現のために必要な施策について
  - ・達成指標（数値目標）について

図 3　本計画の構成図

1.3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 30 年度から平成 39 年度までとします。

ただし、本計画期間中に、「住生活基本計画(全国計画)」及び「青森県住生活基本計画」の改定や、社会情勢等の変化があった場合に対応するため、必要に応じて見直しを行うこととします。

2.1 自然

(1) 累計降雪量と最大積雪深

本市は、県庁所在地では唯一、行政区域全域が特別豪雪地帯に指定されており、人口 30 万人規模の都市としては、世界でも有数の多雪都市です。

過去 10 年（H19~H28）の平均では、累計降雪量が 572cm、最大積雪深が 104cm となっており、特に、平成 16 年度は、累計降雪量が 10ｍを超え（1043cm）、最大積雪深は青森市気象台観測史上第 4 位の 178 cmという豪雪を記録するなど、度々豪雪に見舞われてきました。

雪は、車道幅員の減少による交通渋滞や雪の重みによる家屋の倒壊など、市民生活に大きな影響を及ぼしています。

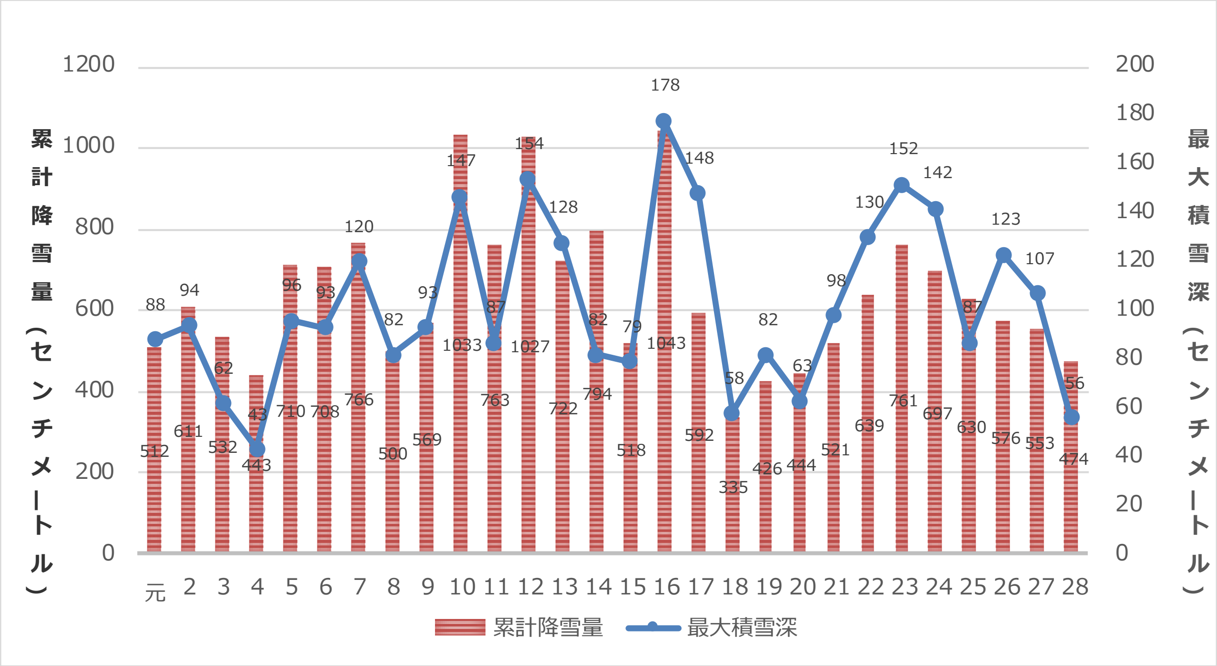


図 4　累計降雪量と最大積雪深の推移

出典：気象庁「気象観測データ」

【冬期間の著しい交通障害】

【雪の重みで倒壊した家屋】

2.2 人口と世帯

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 12 年の 318,732 人をピークに減少に転じ、平成 27 年は 287,622 人と平成 12 年比で 31,110 人の減少となりました。また、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口によると、本市の人口は今後も減少傾向が続くと想定されています。

本市の世帯数は、平成 12 年以降横ばい傾向が続いており、平成 27 年は 118,279 世帯でした。

表 1　人口・世帯数の推移　　（単位：人・世帯）

	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42
人口	314,917	318,732	311,508	299,520	287,648	271,847	256,157	239,652
増減率	―	1.2	△ 1.1%	△ 4.9%	△ 8.7%	△ 13.7%	△ 18.7%	△ 23.9%
世帯数	110,518	118,543	118,451	119,413	118,234			
増減率	―	7.3%	7.2%	8.0%	7.0%			

（単位：人・世帯）

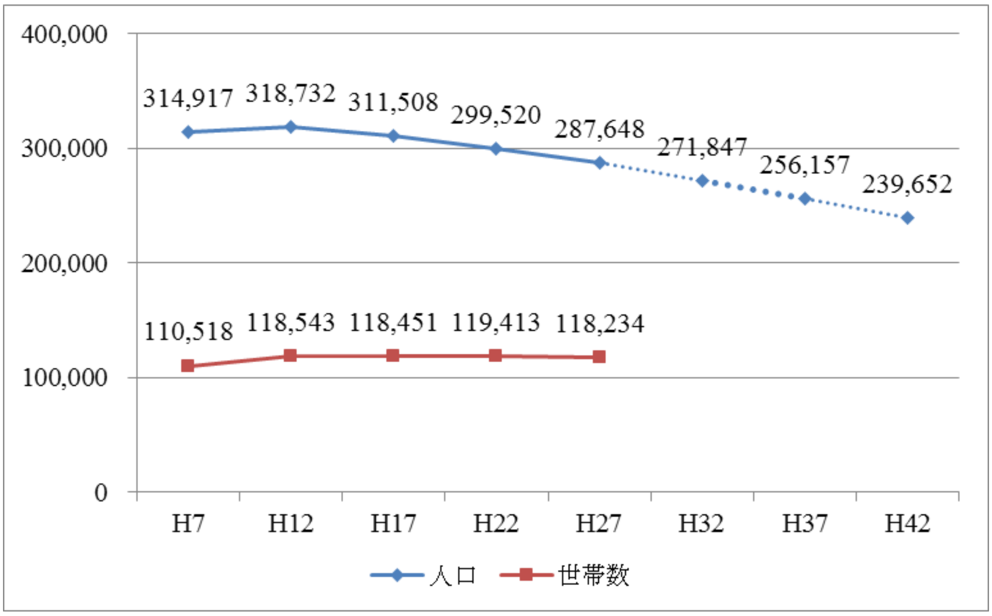


図 5　人口・世帯数の推移

資料：総務省「国勢調査」（H7～H27）
国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口（H32～H42）

※　平成 12 年以前は、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※　表 1 の増減率は、平成 7 年における人口・世帯数を基準としている。

※　世帯数　総世帯数のことで、一般世帯と施設等の世帯を合わせた世帯。

※　施設等の世帯　寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入所者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内居住者、矯正施設の入所者及び定まった住居を持たない単身者や陸上に生活の本拠（住所）を有しない船舶乗組員等をいう。

(2) 年齢別人口の推移

15 歳未満人口（年少人口）は、平成 7 年（52,764 人）以降減少を続けており、平成 27 年は 32,528 人と平成 7 年比で 20,236 人の減少となりました。

15～64 歳人口（生産年齢人口）も、平成 7 年（217,573 人）以降減少を続けており、平成 27 年は 168,992 人と平成 7 年比で 48,581 人の減少となりました。

65 歳以上人口（老年人口）は、平成 7 年（44,581 人）以降増加を続けており、平成 27 年は 80,297 人と平成 7 年比で 35,716 人の増加となりました。

表 2 年齢別人口の推移 （単位：人）

	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42
15 歳未満	52,764	47,073	42,553	37,622	32,528	28,422	24,737	21,562
増減率	―	△ 10.8%	△ 19.4%	△ 28.7%	△ 38.4%	△ 46.1%	△ 53.1%	△ 59.1%
15～64 歳	217,573	216,608	205,492	189,931	168,992	157,797	144,502	131,676
増減率	―	△ 0.4%	△ 5.6%	△ 12.7%	△ 22.3%	△ 27.5%	△ 33.6%	△ 39.5%
65 歳以上	44,581	55,051	63,463	70,690	80,297	85,628	86,918	86,414
増減率	―	23.5%	42.4%	58.6%	81.0%	92.1%	95.0%	93.8%

（単位 上段：人、下段：構成比）

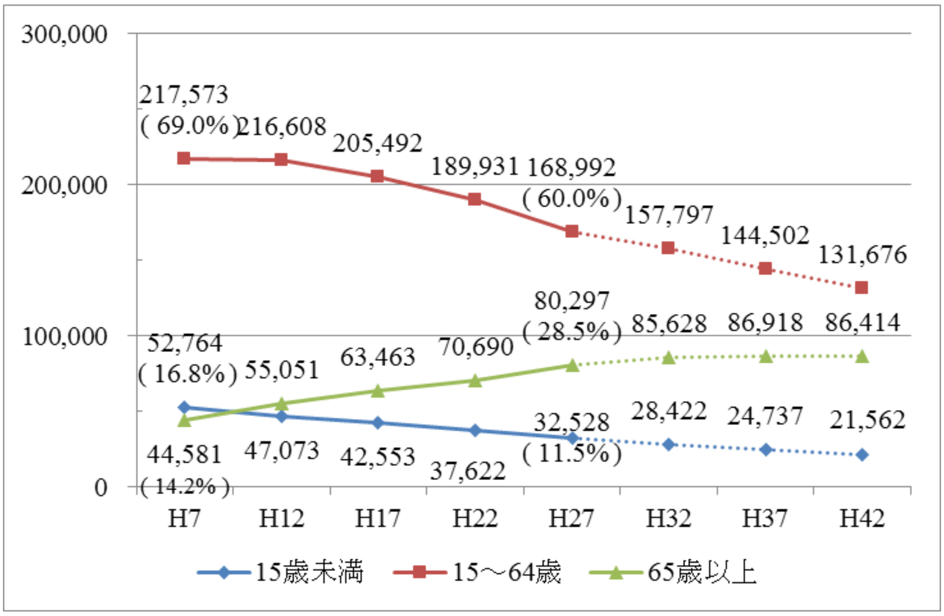


図 6 年齢別人口の推移

資料：総務省「国勢調査」（H7～H27）
国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口（H32～H42）

※ 平成 12 年以前は、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※ 表 2 の増減率は、平成 7 年における年齢別人口を基準としている。

※ 図 6 の下段括弧書きは、当該年における構成比。

(3)一般世帯人員

平成 7 年以降、1 人～2 人世帯は増加傾向に、4 人以上の世帯は減少傾向にあります。

1 人～2 人世帯は、平成 7 年は全体の 48.5%でしたが、平成 27 年には 61.8%に増加しています。また、4 人以上の世帯は、平成 7 年は全体の 31.6%でしたが、平成 27 年には 19.2%に減少しています。

表 3　一般世帯人員の推移　　（単位：世帯）

		H7	H12	H17	H22	H27
1 人世帯		26,823	32,377	33,196	35,961	38,418
	構成比	24.4%	27.4%	28.1%	30.2%	32.6%
2 人世帯		26,497	30,316	31,912	33,882	34,419
	構成比	24.1%	25.7%	27.0%	28.4%	29.2%
3 人世帯		21,739	23,178	23,506	23,630	22,371
	構成比	19.8%	19.6%	19.9%	19.8%	19.0%
4 人世帯		20,110	19,629	18,370	16,670	14,506
	構成比	18.3%	16.6%	15.5%	14.0%	12.3%
5 人以上の世帯		14,604	12,680	11,194	8,976	8,138
	構成比	13.3%	10.7%	9.5%	7.5%	6.9%

（単位　上段：世帯、下段：構成比）

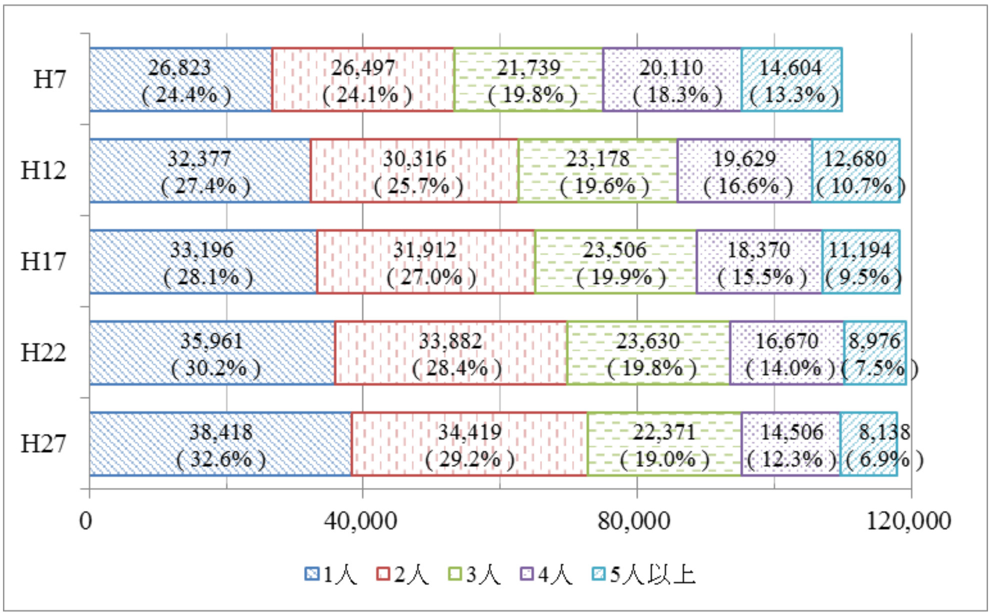


図 7　一般世帯人員の推移

資料：総務省「国勢調査」

※　平成 12 年以前は、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※　一般世帯　総世帯から施設等の世帯を除いた世帯。

※　施設等の世帯　寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入所者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内居住者、矯正施設の入所者及び定まった住居を持たない単身者や陸上に生活の本拠（住所）を有しない船舶乗組員等をいう。

(4) 高齢者世帯数

高齢者世帯数は、平成 7 年の 11,677 世帯から平成 27 年には 26,508 世帯と約 2.3 倍に、総世帯数に占める高齢者世帯数の割合も、平成 7 年の 10.6%から平成 27 年には 22.4%と約 2.1 倍に増加しました。

高齢夫婦世帯数は、平成 7 年の 6,339 世帯から平成 27 年には 12,462 世帯と約 2 倍に増加しました。また、高齢単身世帯数は、平成 7 年の 5,338 世帯から平成 27 年には 14,046 世帯と約 2.6 倍に増加し、高齢夫婦世帯数を上回りました。

表 4　高齢者世帯数の推移　（単位：世帯）

	H7	H12	H17	H22	H27
高齢夫婦世帯数	6,339	8,542	9,875	11,199	12,462
高齢単身世帯数	5,338	7,961	9,557	11,860	14,046
高齢者世帯数	11,677	16,503	19,432	23,059	26,508
総世帯数	110,518	118,543	118,451	119,413	118,234
高齢者世帯数／総世帯数	10.6%	13.9%	16.4%	19.3%	22.4%

（単位：世帯）

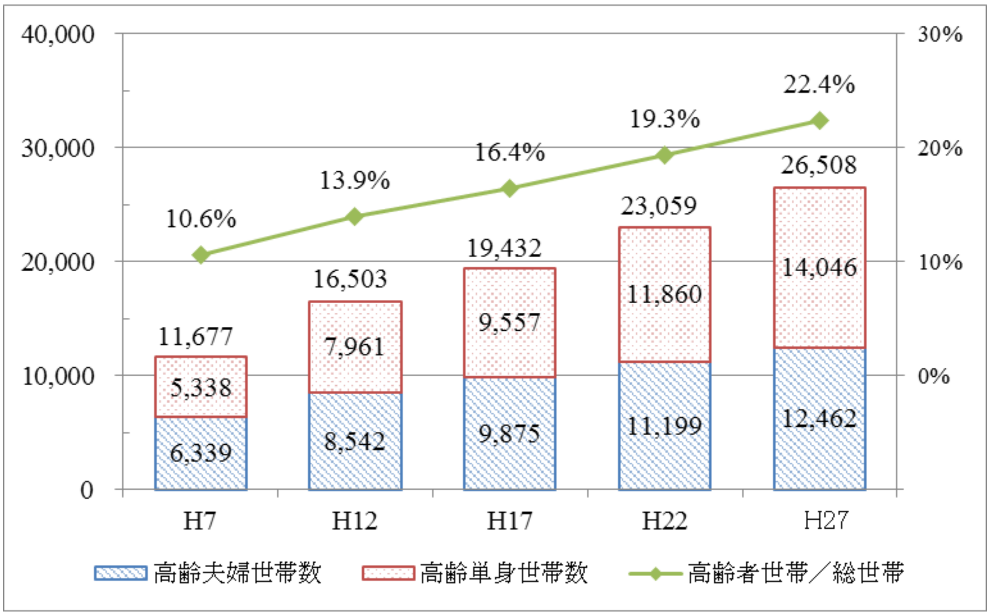


図 8　高齢者世帯数の推移

資料：総務省「国勢調査」

※　平成 12 年以前は、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※　高齢者世帯　高齢夫婦世帯と高齢単身世帯を合わせた世帯。

※　高齢夫婦世帯　夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。

※　高齢単身世帯　65 歳以上の者一人のみの一般世帯。

2.3 住宅ストックの状況

(1) 持家率

平成 25 年の本市における専用住宅総数に対する持家率は 65.6%と、県内における持家率と比較して低いものの、全国水準よりは高くなっています。

表 5　持家率（本市・県・全国）

（単位　上段 : 世帯数、下段 : 構成比）

	青森市	青森県	全国
専用住宅総数	111,350	503,000	50,981,700
うち持家	73,050 （65.6%）	358,600 （71.3%）	31,184,200 （61.2%）
うち借家	35,170 （31.6%）	137,900 （27.4%）	18,408,000 （36.1%）
公営	3,630 （3.3%）	16,800 （3.3%）	1,957,800 （3.8%）
機構・公社	0 （0.0%）	0 （0.0%）	855,200 （1.7%）
民営	28,730 （25.8%）	109,500 （21.8%）	14,492,600 （28.4%）
給与	2,800 （2.5%）	11,600 （2.3%）	1,102,400 （2.2%）

資料：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

※　この統計表は、標本調査による推定値であるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも一致しない。また、専用住宅総数には住宅の所有関係「不詳」を含む。

【参考：住宅・土地統計調査における「住宅の所有の関係」についての定義】

持家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んでいない場合やローンなどの支払いが完了していない場合も「持家」とした。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持家」とした。

公営の借家：都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

機構・公社の借家：「独立行政法人都市再生機構」・都道府県・市区町村の「住宅供給公社」「住宅協会」「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「公団住宅」「公社住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

民営借家：国・都道府県・市区町村・機構・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社・団体・官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

(2) 高齢者用設備を備えた住宅の割合

高齢者用設備を備えた住宅の割合は、持家世帯においては、平成 15 年の 50.1%から平成 25 年には 63.9%と 13.8 ポイント増加しました。

借家世帯においては、平成 15 年の 18.0%から平成 25 年には 21.5%と 3.5 ポイント増加したものの、当該設備を備えた物件が借家全体の約 2 割にとどまっている状況です。

表 6　高齢者用設備を備えた住宅　　　（単位：戸）

	H15	H20	H25
持家世帯総数	67,340	74,560	73,050
うち高齢者用設備有	33,770	43,050	46,710
構成比	50.1%	57.7%	63.9%
借家世帯総数	37,900	40,700	35,170
うち高齢者用設備有	6,840	8,500	7,550
構成比	18.0%	20.9%	21.5%

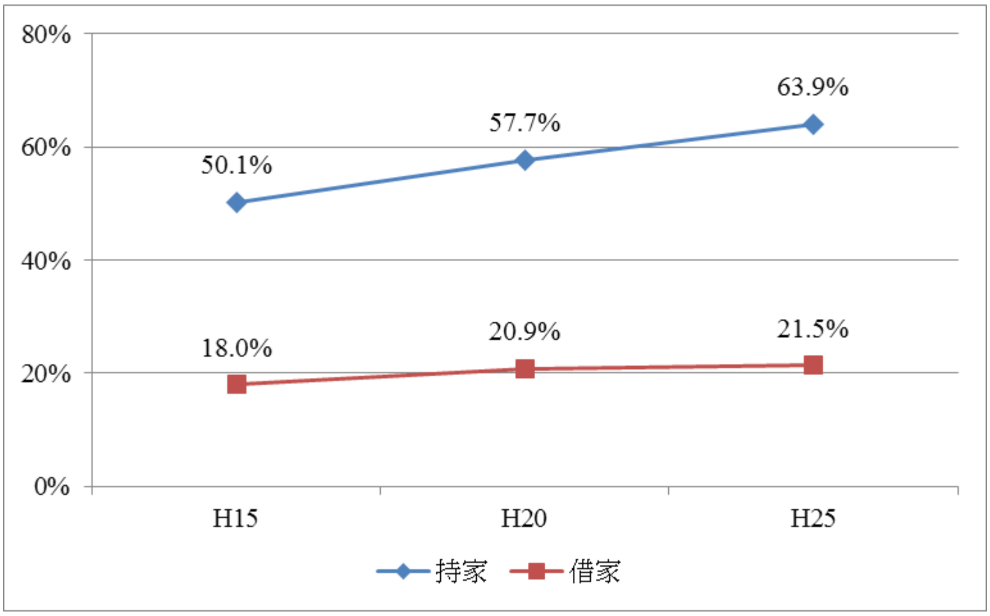


図 9　高齢者用設備を備えた住宅の割合

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 15 年については、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※　高齢者用設備

次の項目の一部または全てを満たす設備をいう。

- 玄関・トイレ・浴室・廊下・階段・居住室に手すりがある
- またぎやすい高さの浴槽が設置されている
- 屋内の段差が解消されている
- 道路から玄関まで車椅子で通行可能である

(3) 居住水準の状況

【最低居住面積水準達成率】

最低居住面積水準については、持家世帯においては概ね達成されています。

借家世帯においては、右肩下がりの傾向が見られ、平成 15 年の 92.1%から平成 25 年には 85.4%と 6.7 ポイント減少しています。

表 7　最低居住面積水準達成率　　　（単位：世帯）

	H15	H20	H25
持家世帯総数	66,480	78,820	75,760
うち最低居住面積水準以上	64,580	78,640	75,650
達成率	97.1%	99.8%	99.9%
借家世帯総数	37,450	41,070	35,490
うち最低居住面積水準以上	34,500	37,020	30,320
達成率	92.1%	90.1%	85.4%

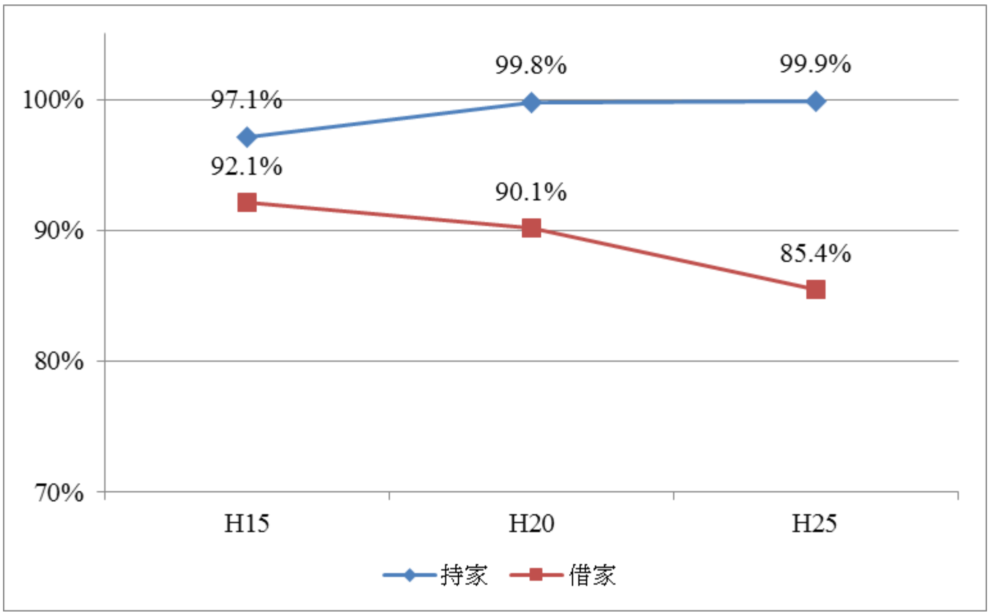


図 10　最低居住面積水準達成率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 15 年については、合併前の旧青森市の値。

※　最低居住面積水準　住生活基本計画（全国計画）において定められた居住水準のうち、「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」のこと。詳細については、参考資料(P54)を参照のこと。

【誘導居住面積水準達成率】

誘導居住面積水準については、持家世帯においては、平成 15 年の 72.5%から平成 20 年には 83.5%と 11.0 ポイント増加していますが、その後は横ばいで推移しています。

借家世帯においては、右肩下がりの傾向が見られ、平成 15 年の 42.5%から平成 25 年には 29.5%と 13.0 ポイント減少しており、同水準を達成している世帯が全体の約 3 割にとどまっている状況です。

表 8　誘導居住面積水準達成率　　　　（単位：世帯）

	H15	H20	H25
持家世帯総数	66,480	78,820	75,760
うち誘導居住面積水準以上	48,220	65,810	62,960
達成率	72.5%	83.5%	83.1%
借家世帯総数	37,450	41,070	35,490
うち誘導居住面積水準以上	15,920	13,880	10,480
達成率	42.5%	33.8%	29.5%

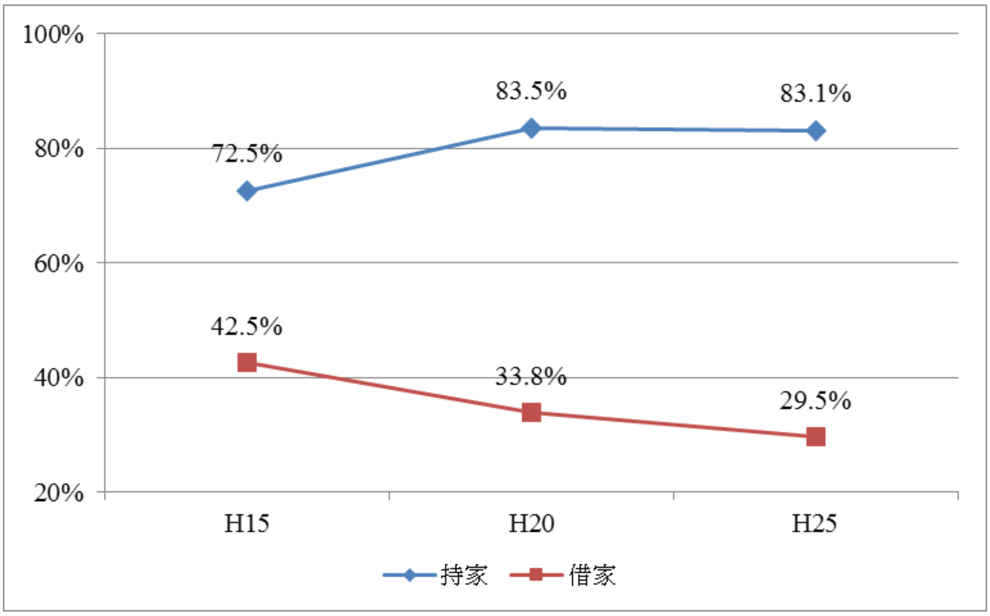


図 11　誘導居住面積水準達成率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 15 年については、合併前の旧青森市の値。

※　誘導居住面積水準　住生活基本計画（全国計画）において定められた居住水準のうち、「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」のことで、以下の都市居住型と一般型からなる。詳細については、参考資料(P53)を参照のこと。

- 都市居住型　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もの。
- 一般型　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もの。

(4) 高齢者世帯及び子育て世帯における居住水準の状況

【最低居住面積水準達成率】

最低居住面積水準については、高齢者世帯・子育て世帯ともに右肩下がりの傾向が見られます。

高齢者世帯においては、平成 15 年の 98.9%から平成 25 年には 95.8%と 3.1 ポイント減少しています。また、子育て世帯においては、平成 15 年の 97.3%から平成 25 年には 92.5%と 4.8 ポイント減少しています。

表 9 最低居住面積水準達成率 （単位：世帯）

	H15	H20	H25
高齢者世帯総数	16,750	20,260	24,310
うち最低居住面積水準以上	16,570	20,060	23,300
達成率	98.9%	99.0%	95.8%
子育て世帯総数	14,790	13,870	12,740
うち最低居住面積水準以上	14,390	13,180	11,790
達成率	97.3%	95.0%	92.5%

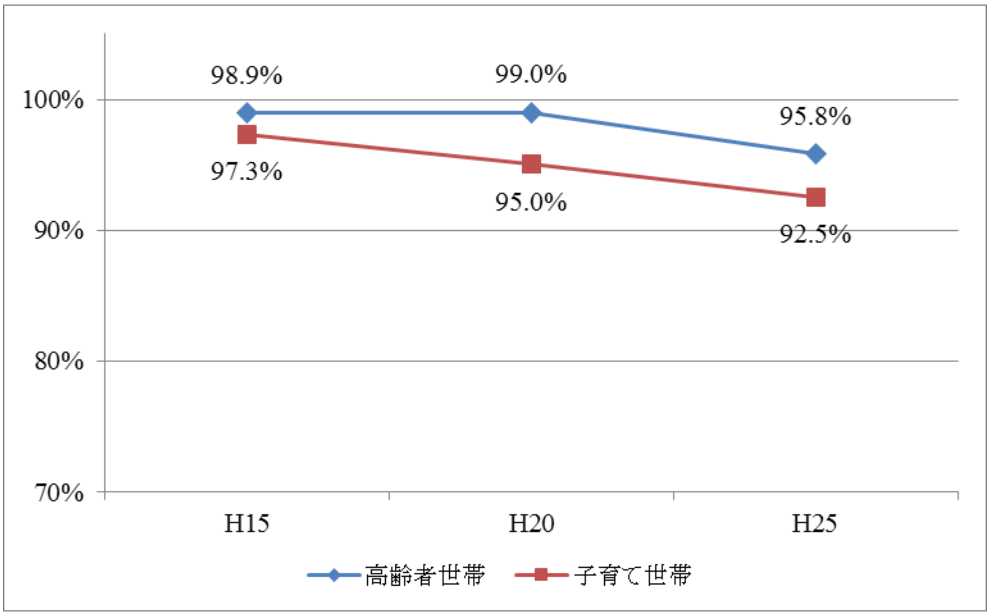


図 12 最低居住面積水準達成率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※ 平成 15 年については、合併前の旧青森市の値。

※ 最低居住面積水準 住生活基本計画（全国計画）において定められた居住水準のうち、「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」のこと。詳細については、参考資料(P54)を参照のこと。

※ 高齢者世帯 高齢夫婦世帯と高齢単身世帯を合わせた世帯。
※ 高齢夫婦世帯 夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。
※ 高齢単身世帯 65 歳以上の者一人のみの一般世帯。

※ 子育て世帯 住宅・土地統計調査の調査区分より、夫婦と 17 歳以下の者で構成される世帯とした。

【誘導居住面積水準達成率】

誘導居住面積水準については、高齢者世帯においては、平成 15 年の 86.0%から平成 25 年には 83.3%と 2.7 ポイント減少しています。

子育て世帯においては、平成 15 年の 42.2%から平成 25 年には 44.4%と 2.2 ポイント増加したものの、同水準を達成している世帯が全体の約 4 割にとどまっている状況です。

表 10　誘導居住面積水準達成率　　　（単位：世帯）

		H15	H20	H25
高齢者世帯総数		16,750	20,260	24,310
	うち誘導居住面積水準以上	14,400	17,890	20,260
	達成率	86.0%	88.3%	83.3%
子育て世帯総数		14,790	13,870	12,740
	うち誘導居住面積水準以上	6,240	5,680	5,660
	達成率	42.2%	41.0%	44.4%

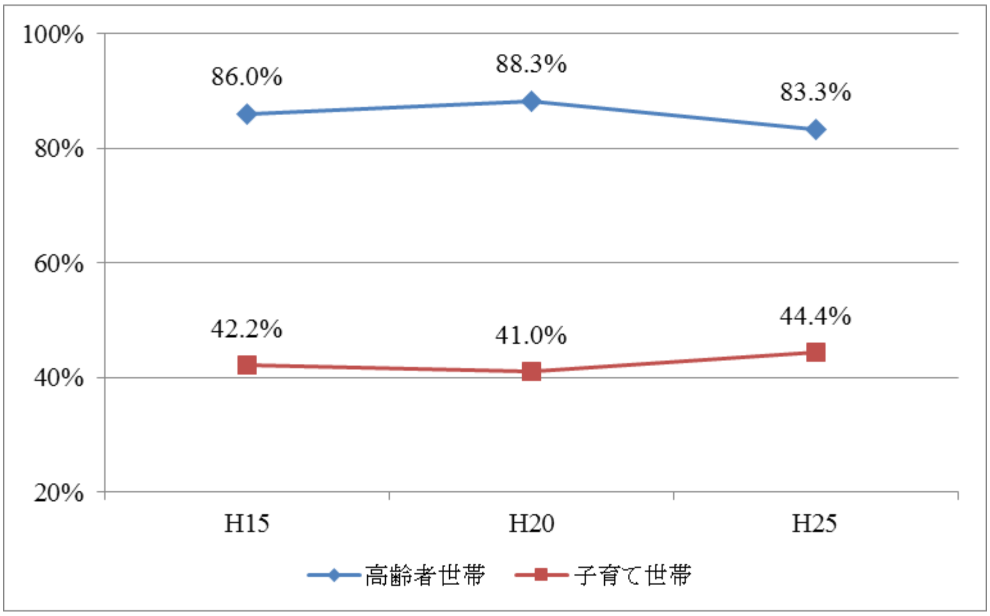


図 13　誘導居住面積水準達成率

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 15 年については、合併前の旧青森市の値。

※　誘導居住面積水準　住生活基本計画（全国計画）において定められた居住水準のうち、「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」のことで、以下の都市居住型と一般型からなる。詳細については、参考資料(P53)を参照のこと。

- 都市居住型　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もの。
- 一般型　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もの。

※　高齢者世帯　高齢夫婦世帯と高齢単身世帯を合わせた世帯。
※　高齢夫婦世帯　夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。
※　高齢単身世帯　65 歳以上の者一人のみの一般世帯。

※　子育て世帯　住宅・土地統計調査の調査区分より、夫婦と 17 歳以下の者で構成される世帯とした。

(5) 空き家の状況

【住宅総数・空き家数】

本市における住宅総数は、平成 20 年まで増加傾向、その後減少傾向にあり、平成 15 年以降概ね 13 万戸台で推移しています。

空き家数は、平成 5 年の 10,430 戸から平成 25 年には 20,830 戸と約 2 倍に増加しており、空き家率についても、平成 5 年の 10.3%から平成 25 年には 15.4%と 5.1 ポイント増加しています。

表 11　住宅総数・空き家数の推移　　（単位：戸）

	H5	H10	H15	H20	H25
住宅総数	101,520	115,430	129,240	139,940	135,570
空き家数	10,430	11,900	15,820	19,440	20,830
空き家率	10.3%	10.3%	12.2%	13.9%	15.4%

（単位：戸）

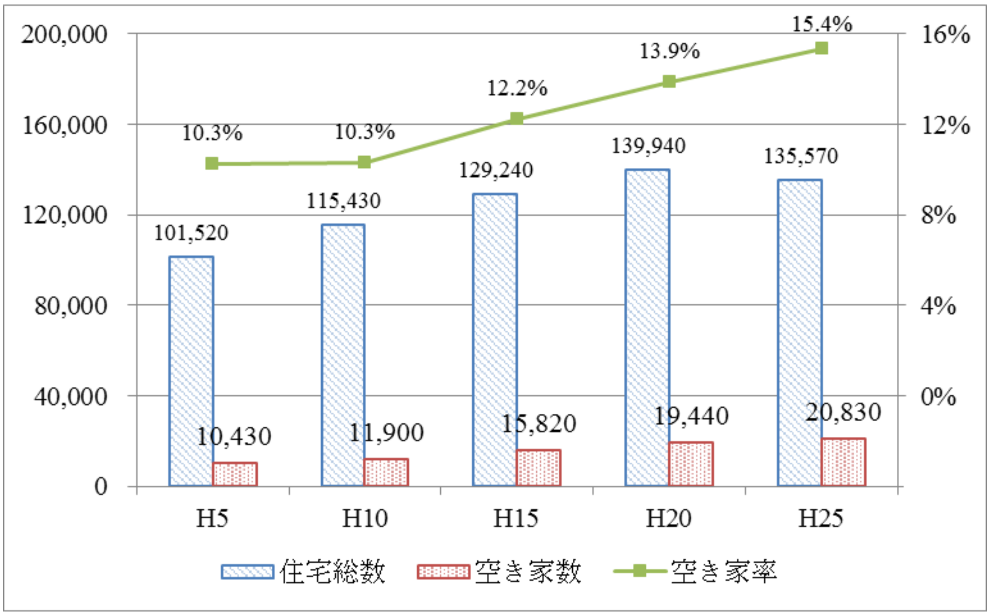


図 14　住宅総数・空き家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 10 年以前は旧青森市の値、平成 15 年以降については旧青森市･旧浪岡町の合算値。

※　空き家　総務省「住宅・土地統計調査」においては、二次的住宅（別荘・その他）・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅と定義されている。

【空き家の分布状況】

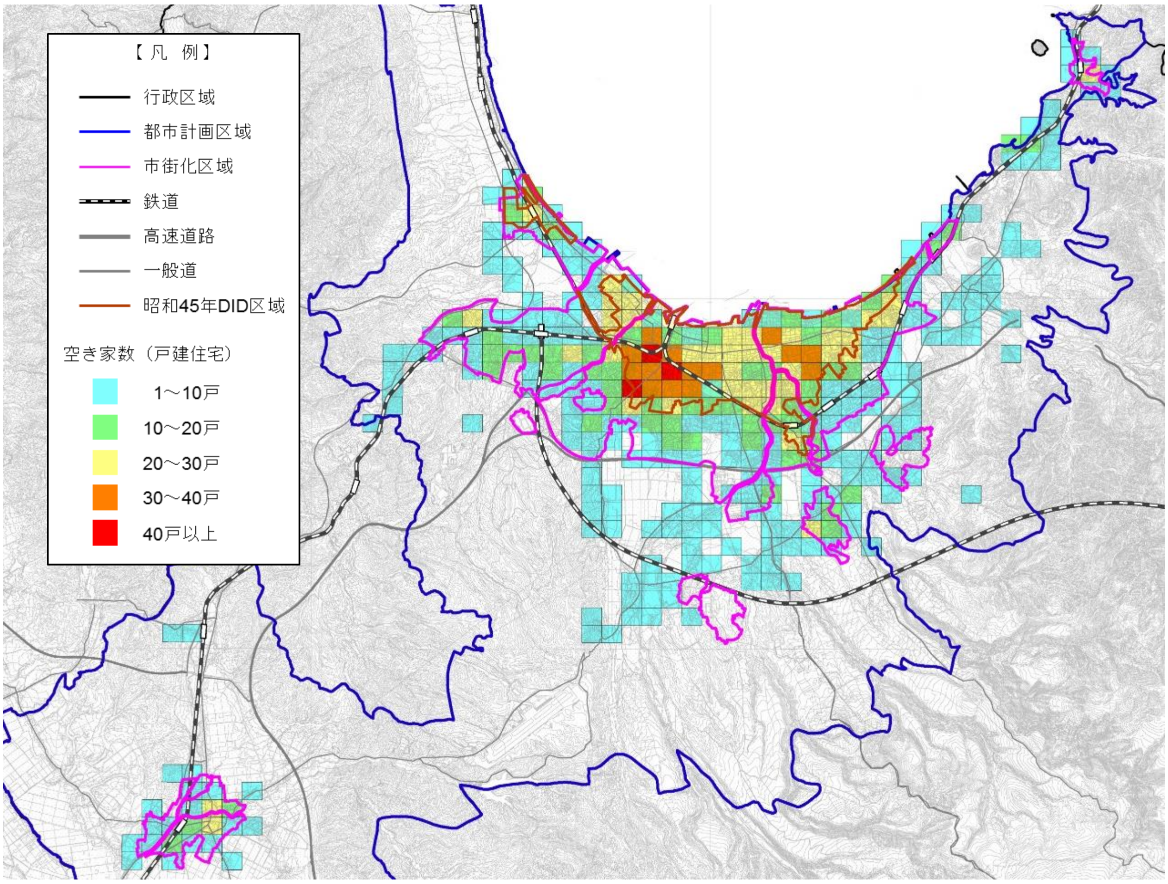


図 15　空き家の分布状況

資料：青森市

※　平成 26 年 8 月～平成 27 年 7 月までの一年間における推計値。

(6) 種別毎の空き家数

本市における空き家の約 7 割は「賃貸用の住宅」であり、平成 15 年の 11,080 戸から平成 25 年には 14,150 戸と 3,070 戸増加しました。

「その他の住宅」数は、平成 15 年の 3,400 戸から平成 25 年には 5,870 戸と 2,470 戸増加し、構成比も平成 25 年には 28.2%と平成 15 年比で 6.7 ポイント増加しました。

表 12　種別毎の空き家数の推移　　　（単位：戸）

	H15	H20	H25
二次的住宅 戸数	690	410	140
構成比	4.4%	2.1%	0.7%
賃貸用の住宅 戸数	11,080	13,050	14,150
構成比	70.0%	67.1%	67.9%
売却用の住宅 戸数	640	430	670
構成比	4.0%	2.2%	3.2%
その他の住宅 戸数	3,400	5,550	5,870
構成比	21.5%	28.5%	28.2%

（単位　上段：戸、下段：構成比）

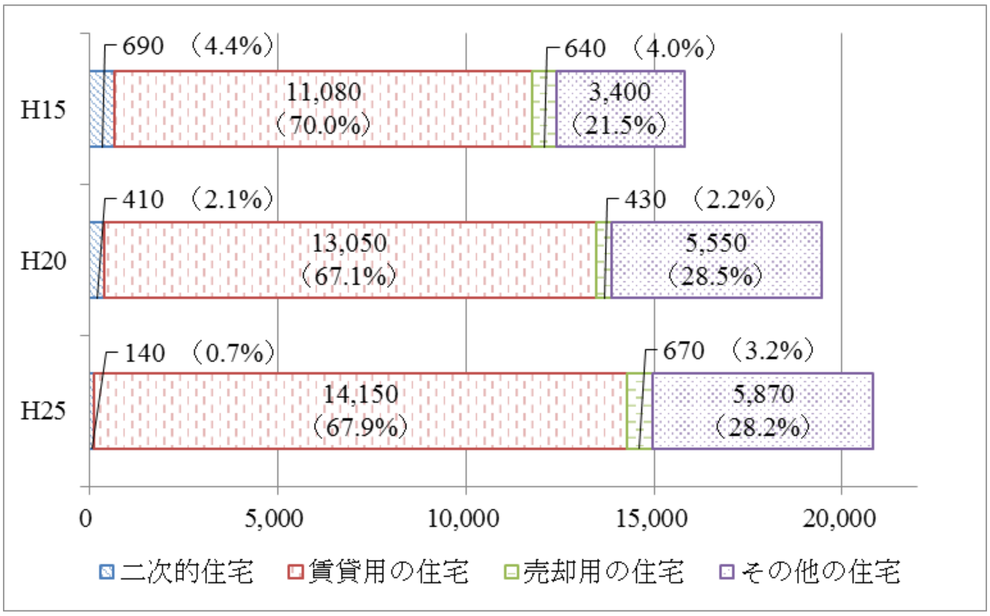


図 16　種別毎の空き家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※　平成 15 年については、合併前の旧青森市・旧浪岡町の合算値。

※　二次的住宅：別荘　週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅のこと。

※　二次的住宅：その他　普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅のこと。

※　賃貸用の住宅　新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅のこと。

※　売却用の住宅　新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅のこと。

※　その他の住宅　上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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などのこと。（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(7) 空き家の腐朽・破損の状況

腐朽・破損ありの空き家数は、平成 20 年の 4,910 戸から平成 25 年には 7,530 戸と 2,620 戸増加しました。

また、平成 25 年度の賃貸用の住宅においては 3 割程度、その他の住宅においては 4 割程度が腐朽・破損ありの状態となっています。

表 13　空き家の腐朽・破損の状況

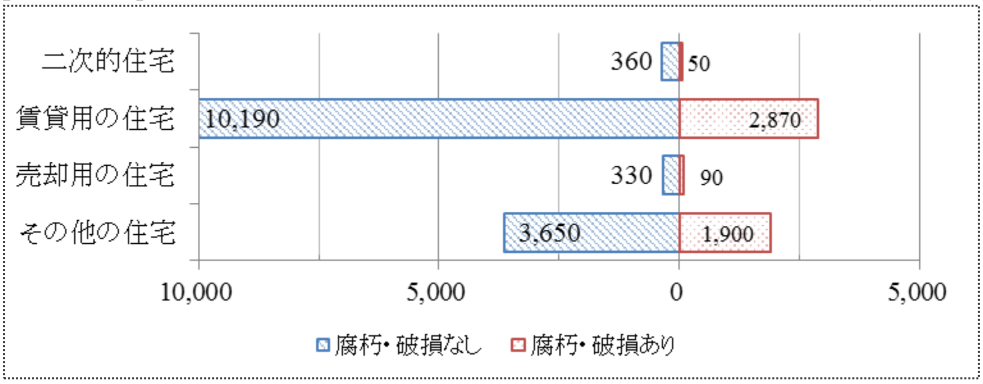
【平成 20 年】　（単位：戸）

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
総数	410	13,050	430	5,550	19,440
腐朽・破損なし	360	10,190	330	3,650	14,530
腐朽・破損あり	50	2,870	90	1,900	4,910
腐朽・破損率	12.2%	22.0%	20.9%	34.2%	25.3%

【平成 25 年】　（単位：戸）

	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	合計
総数	140	14,150	670	5,870	20,830
腐朽・破損なし	140	9,280	500	3,380	13,300
腐朽・破損あり	0	4,870	170	2,490	7,530
腐朽・破損率	0.0%	34.4%	25.4%	42.4%	36.1%

【平成 20 年】　（単位：戸）



【平成 25 年】　（単位：戸）

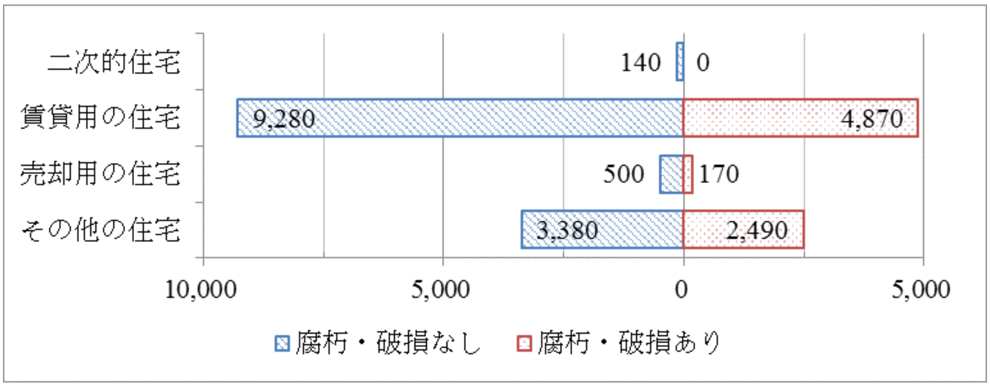


図 17　空き家の腐朽・破損の状況

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(8) 市営住宅の状況

【管理戸数】

市営住宅の管理戸数は 28 団地・2,825 戸で、その種別内訳は公営住宅（シルバーハウジング含む）2,488 戸、改良住宅 205 戸、特定公共賃貸住宅 11 戸、政策空き家が 121 戸となっています。

表 14　団地・種別毎管理戸数 （単位：戸）

		公営住宅	シルバーハウジング	改良住宅	特公賃	合計
1	花園団地	24				24
2	青柳団地	30				30
3	小柳第一団地	336				336
4	小柳第二団地	88				88
5	小柳第三団地	348				348
6	桜川第一団地			72		72
7	桜川第二団地			50		50
8	千草団地	16				16
9	幸畑第二団地	70				70
10	幸畑第三団地	120				120
11	幸畑第四団地	312				312
12	幸畑第五団地	88				88
13	野木和第二団地	155				155
14	野木和第三団地	126				126
15	戸山団地	264				264
16	奥野団地	88				88
17	桂木団地	4				4
18	ベイサイド柳川	63			3	66
19	合浦団地	33	28	35		68
20	ベイタウン沖館	43			5	48
21	三内団地	50	23		3	53
22	はままち団地（借上）	40	20			40
23	赤川団地			48		48
24	林本団地	48				48
25	花岡団地	52				52
26	白鳥団地	16				16
27	宮本団地	24				24
28	福田団地	50				50
合計		2,488	71	205	11	2,704

資料：青森市

※　公営住宅　地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者に賃貸し又は転貸するための住宅及びその付帯施設で、「公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）」の規定による国の補助に係る住宅のこと。

※　改良住宅　住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）等に基づき、住宅の構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当な住宅が密集して、保安、衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区について、環境の整備改善を図る事業に伴い建設する住宅のこと。

※　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（平成 5 年法律第 52 号）」に基づき、地方公共団体が建設、管理する、主に中堅所得者向けの優良な賃貸住宅のこと。

※　シルバーハウジング　原則として単身高齢者、夫婦のみの高齢者等を対象とし、高齢者向けの設備や構造を備え、緊急通報システムなどが組み込まれた集合住宅のこと。

※　政策空き家　近い将来建替えの予定があることなどにより、補充入居の募集をせず、政策的に空き家としている住戸のこと。

【住戸面積】

昭和 50 年度以前に供用開始された住戸については、50m² 未満のものが大半でしたが、昭和 51 年度以降の住戸については、50～69m² で整備されるものが多くなっています。

表 15　住戸面積別管理戸数　（単位：戸）

供用開始年度	40m² 未満	40～49 m²	50～59 m²	60～69 m²	70 m² 以上	合計
S40 年度以前				24		24
S41～S45 年度	48					48
S46～S50 年度	226	496				722
S51～S55 年度		80	182	120		382
S56～S60 年度			520	64	21	605
S61～H2 年度		44	84	168	20	316
H3～H7 年度		6		181	61	248
H8～H12 年度			60	48	8	116
H13～H17 年度		20	43	24	6	93
H18～H22 年度						0
H23 年度以降		62	9	77	2	150
合計	274	708	898	706	118	2,704

（単位：戸）

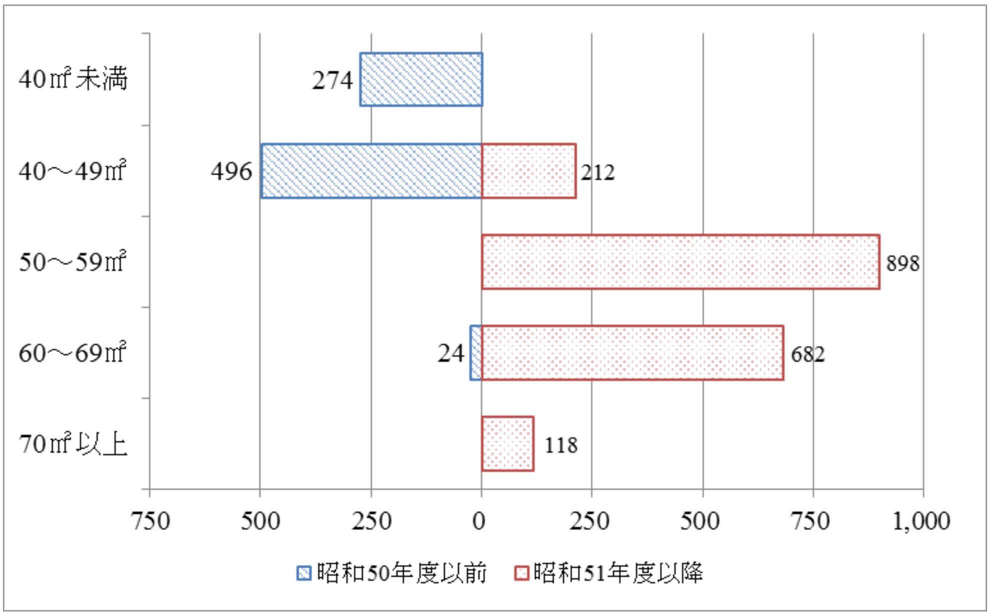


図 18　住戸面積別管理戸数

資料：青森市

【年齢別入居者数の推移】

15 歳未満入居者数は、平成 25 年（663 人）以降減少傾向にあり、平成 28 年は 565 人と平成 25 年比で 98 人の減少となりました。

15～64 歳入居者数は、平成 24 年（2,754 人）以降横ばい傾向にあり、平成 28 年は 2,779 人でした。

65 歳以上入居者数は、平成 24 年（1,036 人）以降増加傾向にあり、平成 28 年は 1,527 人と平成 24 年比で 491 人の増加となりました。

年齢別入居者数の構成比は、本市全体の年齢別人口の構成比と同様の傾向にあります。

表 16　年齢別入居者数の推移 （単位：世帯）

	H24	H25	H26	H27	H28
15 歳未満	654	663	656	621	565
増減率	―	1.4%	0.3%	△5.0%	△13.6%
15～64 歳	2,754	2,840	2,900	2,867	2,779
増減率	―	3.1%	5.3%	4.1%	0.9%
65 歳以上	1,036	1,203	1,363	1,464	1,527
増減率	―	16.1%	31.6%	41.3%	47.4%
総入居者数	4,444	4,706	4,919	4,952	4,871

（単位　上段：世帯、下段：構成比）

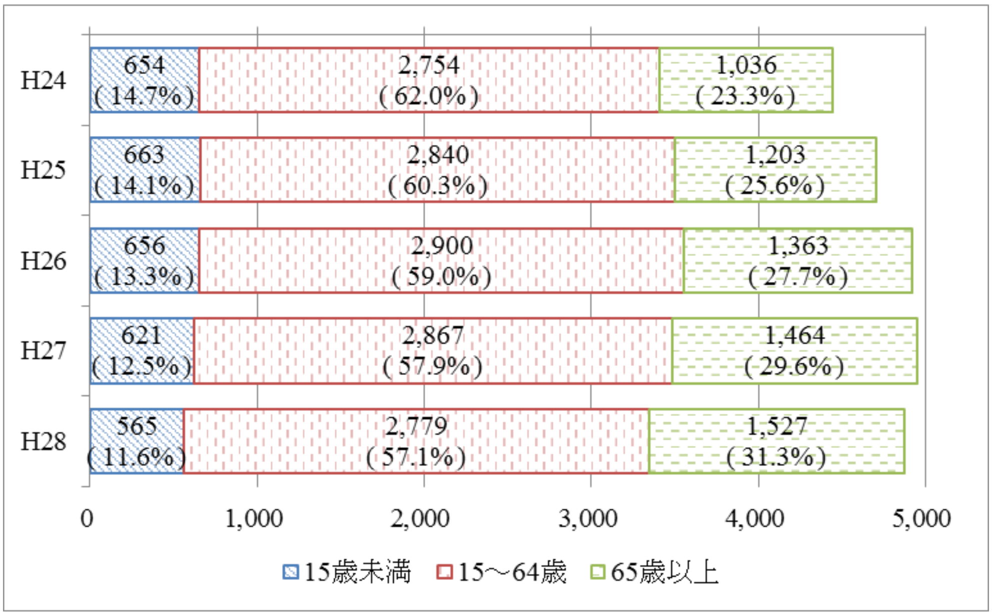


図 19　年齢別入居者数の推移

資料：青森市

※　年齢別入居者数は、各年 9 月末時点の数値。

※　表 16 の増減率は、平成 24 年における年齢別入居者数を基準としている。

※　図 19 の下段括弧書きは、当該年における構成比。

【高齢者を含む世帯数】

65 歳以上の高齢者を含む世帯は、平成 24 年の 900 世帯から平成 28 年の 1,265 世帯と増加傾向にあります。高齢単身世帯は、平成 24 年の 521 世帯から平成 28 年には 685 世帯となっており、高齢者を含む世帯の半数以上が高齢単身世帯となっています。

また、高齢夫婦世帯についても、平成 24 年の 154 世帯から平成 28 年には 231 世帯と増加傾向にあります。

表 17　高齢者を含む世帯数の推移　　　（単位：世帯）

	H24	H25	H26	H27	H28
高齢者を含む世帯	900	1,031	1,148	1,222	1,265
構成比	39.0%	42.5%	45.8%	49.0%	51.8%
高齢単身世帯	521	580	644	671	685
構成比	22.6%	23.9%	25.7%	26.9%	28.1%
高齢夫婦世帯	154	179	202	219	231
構成比	6.7%	7.4%	8.1%	8.8%	9.5%
一方のみが高齢者	53	54	54	47	50
構成比	2.3%	2.2%	2.2%	1.9%	2.0%
双方が高齢者	101	125	148	172	181
構成比	4.4%	5.2%	5.9%	6.9%	7.4%
総入居世帯数	2,310	2,425	2,508	2,496	2,440

（単位　上段：世帯、下段：構成比）

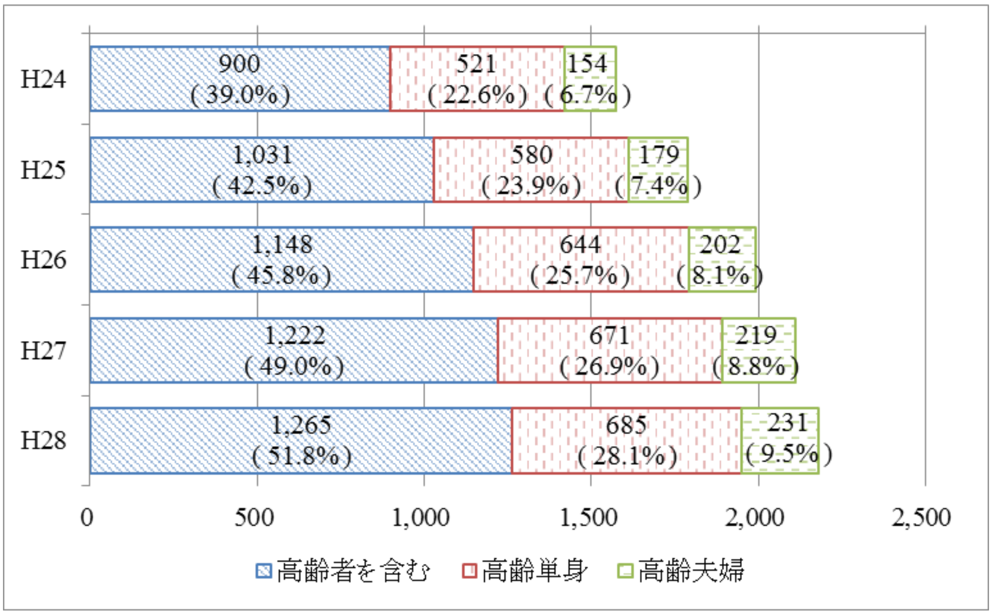


図 20　高齢者を含む世帯数の推移

資料：青森市

※　世帯人員別世帯数は、各年 9 月末時点の数値。

※　高齢者を含む世帯　世帯の構成員の中に 65 歳以上の者を含む世帯とした。

※　高齢単身世帯　世帯の構成員が 65 歳以上の単身世帯とした。

※　高齢夫婦世帯　夫婦のみで構成される世帯のうち 65 歳以上の者を含む世帯とした。

【子育て世帯数】

子育て世帯数、母子・父子世帯数、多子世帯数ともにほぼ横ばいで推移しています。

表 18　子育て世帯数の推移　（単位：世帯）

	H24	H25	H26	H27	H28
子育て世帯総数	473	497	506	492	462
構成比	20.5%	20.5%	20.2%	19.7%	18.9%
母子・父子世帯	230	233	227	219	210
構成比	10.0%	9.6%	9.1%	8.8%	8.6%
多子世帯	53	57	63	65	70
構成比	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.9%
総入居世帯数	2,310	2,425	2,508	2,496	2,440

（単位　上段：世帯、下段：構成比）

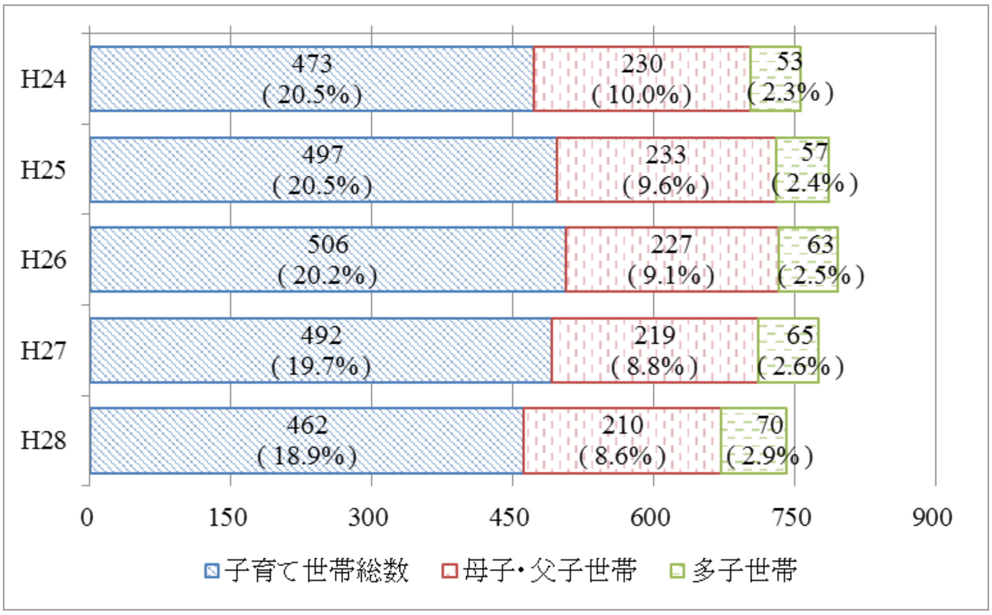


図 21　子育て世帯数の推移

資料：青森市

※　世帯人員別世帯数は、各年 9 月末時点の数値。

※　子育て世帯　世帯の構成員の中に世帯主の子（18 歳以下）を含む世帯とした。

※　母子・父子世帯　世帯主とその子（18 歳以下）のみで構成される世帯とした。

※　多子世帯　世帯の構成員の中に世帯主の子（18 歳以下）が 3 人以上含まれる世帯とした。

2.4 住生活の課題

住生活の課題

分類	内容
自然（気象）	● 県庁所在都市で唯一、市全域が特別豪雪地帯 ● 近年、除排雪延長は横ばいだが、過去 10 年間の平均除排雪経費は増加傾向
人口	● 人口減少及び少子高齢化が進行し、人口：H22 年 300 千人⇒H42 年 240 千人、年少人口割合：H22 年 12.6%⇒H42 年 9.0%、老年人口割合：H22 年 23.7%⇒H42 年 36.1%になると見込まれる。また、地域によって人口や年齢構造が大きく変化すると見込まれる。
住宅ストックの状況	● 高齢者世帯数が増加し、高齢者対応住宅の需要が増加 ● 管理不在の家屋や賃貸可能な家屋が空き家として増加 空き家率は昭和 63 年の 8.57%から平成 25 年には 15.36%と増加傾向 ● 人口の低密度化に伴い、地域コミュニティの維持に支障

青森市立地適正化計画で整理された課題

分類	内容
土地利用	● 山林、農地が減少傾向で、青森の魅力である豊かな緑が失われつつある状況
交通	● 高齢化により車を運転できない人が増加 ● 冬期は積雪により夏期に比べて外出回数が低下
健康	● 平均寿命が全国平均と比べて低く、死因の約 6 割を生活習慣病が占め、他都市と比較して歩行数が少ない

（第 1 期）青森市住生活基本計画の取組状況

- 「住宅の耐震化率」、「一定の省エネ対策を講じた住宅ストック比率」は上昇しつつあるが、今後も取組継続が必要
  - ・「住宅の耐震化率」は平成 15 年の 75.2%から平成 25 年には 80.2%まで上昇
  - ・「一定の省エネ対策を講じた住宅ストック比率」は平成 15 年の 68.4%から平成 25 年には 72.3%まで上昇
- 「住宅の利活用期間（滅失住宅の平均築後年数）」は、目標を達成しているが、今後想定される空き家の増加に注視が必要
- 「市営住宅の需要に対する供給率」は高水準を維持する一方、戸建住宅の借上げ制度等、民間賃貸住宅の新たなサービスメニューが増加
- サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は年々増加しており、今後も増加が見込まれる

課　題　の　整　理

①関連計画との連携による居住環境形成

- 立地適正化計画等、他計画と連携し、適正な居住環境のあり方について検討
- 住宅地における雪対策の推進
- 既存都市施設の活用に加え、若い世代の定住環境整備等、人口減少・少子高齢化社会の更なる進展への対策

②良質な住宅ストックの維持

- 耐震性や省エネ性の向上など、住宅ストックの質の向上について継続した取組
- 「既存住宅ストックとしての有効活用」と「腐朽・破損など管理不全状態にある放置空き家や危険家屋の除去」の 2 種類の空き家対策
- 市営住宅ストックに加え、民間賃貸住宅を活用した重層的なセーフティネットの構築

③多様化する居住ニーズへの対応

- 高齢者対応住宅を備えるなど、高齢者世帯が安全に・安心して暮らすことができる住宅ストックの整備
- 若年・子育て・高齢者世代等の多様な住まい手のライフステージ・ライフスタイルに対応する居住環境整備

第3章 住生活施策の考え方について

3.1 基本理念・基本視点

(1) 基本理念

住宅は、人々が暮らし、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、家族や地域とのコミュニティ活動により健全で豊かな生活の拠点として、地域社会を形成する上で最も基礎的かつ重要な社会生活の基盤です。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もあります。

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、健全で活力のあふれる社会をつくる礎です。したがって、市民一人ひとりが安心していきいきとした暮らしを営めるよう、市民・民間事業者・行政が力を合わせて居住環境の形成に取り組むことが重要です。

このことから、**「安全で快適な青い森の住まいづくり」**を基本理念とし、協働による都市づくりにより豊かな自然環境と共生し、雪に強く安全で快適な青森の気候風土に根ざした居住環境の形成に取り組んでいきます。

(2) 基本視点

本計画の基本理念の実現に向けては、次の 3 つの横断的視点から、住宅施策の展開を図ります。

1　コンパクト・プラス・ネットワークに資する居住環境の形成

都市の効率性を高めるコンパクトな複数の拠点づくりと、それらの拠点を接続する公共交通ネットワークを有機的に連携させることで、本市の多雪寒冷な気候風土に対応した、安全で安心して暮らすことのできる居住環境の整備を進めることが必要です。

2　住宅ストックの確保

世代や家族を超えて社会全体の資産として活用できるよう、住宅ストックの質の向上に向けた施策展開が必要です。

また、増加傾向にある空き家については、適切な維持管理・利活用等を促すことにより「危険空き家化」等を防ぐことが必要です。

3　多様な居住ニーズへの対応

若年・子育て世帯や高齢者世帯をはじめとする、市民それぞれのライフステージに応じた居住環境の形成や住み替えが円滑に行われる必要があります。

また、適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者※に対する住宅セーフティネットの整備拡充が必要です。

※ 住宅確保要配慮者　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のこと（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 年法律第 112 号）第 2 条）。

3.2 基本目標

本計画の基本理念の実現に向けては、次の 4 つの基本目標を設定し、住生活の安定の確保及び向上に向けた住宅施策を総合的かつ計画的に推進します。

基本目標 1　地域特性に応じた良好な居住環境の形成

基本目標 2　安全で良質な住宅ストックの形成

基本目標 3　だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保

基本目標 4　多様な居住ニーズへの対応