

第2部 各論（施策の体系と分野別施策の展開）

(1) 施策体系図



図 22 施策体系図

第1章 地域特性に応じた良好な居住環境の形成

1.1 施策概要

(1) 多雪寒冷の気候風土に適した快適な住まいづくり

- ◇ 屋根雪処理の負担が少ない屋根雪融雪・無落雪屋根方式等を採用した克雪住宅や、断熱性・気密性・採光の確保等、冬期の生活面にも配慮した住宅の普及促進を図ります。



改修前

改修後

【無落雪屋根への改修】

- ◇ 断熱効果が高く省エネルギー化が図られるなど、環境に配慮した住宅の普及促進を図ります。
- ◇ 多雪寒冷地における快適な住まいづくりについての情報提供を実施します。

(2) 雪や災害に強い良好な居住環境の形成

- ◇ まちづくりの制度等の活用により、雪や災害に強い街区形成に努めます。

(例)

- ・ 広い生活道路及び、災害時の避難場所や冬期の雪寄せ場となる公園の確保
 - ・ 最低敷地面積の設定や、壁面の位置に関する道路境界線からの後退距離の設定
 - ・ 地域の状況や条件に応じた、流・融雪溝や既存の合流下水管を利用した融雪施設の整備
- ◇ 狭隘な生活道路に面している住宅密集地等において、有効道路幅員・堆雪帯、歩道等の確保等について情報提供や相談体制の充実を図り、冬期も安心して生活できる居住環境の誘導に努めます。

(3) 良好な街なみや景観の維持形成

- ◇ 一定の規模を超える建築物の新築等については、青森市景観条例に基づく大規模行為の届出制度によって、青森市景観計画に基づいた良好な景観の形成を誘導します。
- ◇ 街なみと調和のとれた「潤い・ゆとり」のある心豊かな景観と緑豊かで良好な居住環境の形成を図ります。

(例)

- ・ 緑の基本計画に基づく緑化に対する市民意識の啓発
- ・ 公園や緑地での市民参加の植栽活動の推進や民有地内の緑化推進による緑化空間の形成

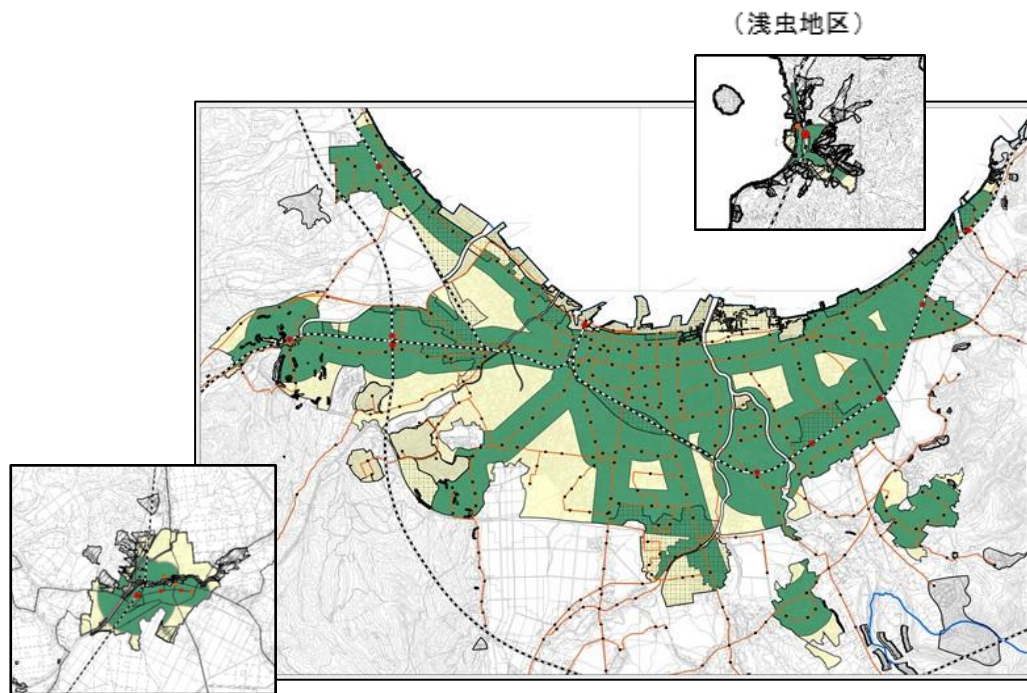


【市民参加型の緑化推進活動】

- ◇ 第2期青森市冬期バリアフリー計画等に基づき、高齢者や障がい者、子育て世帯等だれもが安全かつ快適に暮らせる住宅市街地のユニバーサルデザイン化の促進を図ります。

(4) 居住誘導区域への誘導施策の実施

- ◇ 青森市立地適正化計画と連携し、居住誘導区域内において民間の宅地開発等の立地を促進することにより、利便性が高く快適に暮らせるまちづくりを推進します。



(浪岡地区)

【居住誘導区域】

- ◇ 多様化するライフスタイルやライフステージに応じた居住の状況を把握し、様々な居住ニーズに対応できるよう、適切な情報提供と相談体制の充実を図ります。

(例)

- ・ 郊外の空き家や高齢者の戸建住宅を借り上げ、これを賃貸住宅として子育て世帯等が良質な住宅を相場より安価に借りられる「マイホーム借上げ制度」の普及啓発

- ◇ 民間マンションをはじめとする良質な都市型住宅の供給促進・誘導に努めます。

第2章 安全で良質な住宅ストックの形成

2.1 施策概要

(1) 住宅性能の確保

- ◇ 住宅の安全性及び基本的な品質・性能を確保するため、民間確認検査機関との連携を強化し、適正な建築確認・中間検査及び完了検査を実施します。



【耐震改修のイメージ】

- ◇ 住宅の品質確保の促進等に関する法律や建築基準法等、住宅の品質確保や欠陥住宅防止のための諸制度が有効に機能するよう、窓口における相談対応や情報提供を実施します。
- ◇ 安全で良質な住宅ストックを形成するため、住宅性能水準[※]の普及啓発や情報提供を実施します。

[※] 住宅性能水準 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。詳細については、参考資料(P50, 51)を参照のこと。

(2) 安全で良質な住まいづくりの推進

- ◇ 住宅等の耐震化を推進するため、耐震化の必要性・重要性についての情報提供や安心して相談できる体制の充実を図るとともに、既存住宅の耐震診断及び耐震改修を支援します。



【市ホームページへの情報掲載のイメージ】

- ◇ 安全で良質な住まいづくりを促進するため、バリアフリー化・断熱改修・耐震補強・防犯対策といった住宅リフォームに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。
- ◇ 住宅性能項目について、等級や数値でわかりやすく表示される住宅性能表示制度[※]や住宅の長寿命化についての情報提供を実施します。
- ◇ 関係団体等と連携し、住宅の適切な維持管理についての情報提供や相談体制の充実を図ります。

(例)

- ・ マンションの適正管理や計画的な修繕等の相談指導を実施している「マンション管理サポートネット[※]」についての情報提供
- ・ マンションの修繕履歴や建物概要等の情報が集積された「マンションみらいネット[※]」についての情報提供

[※] 住宅性能表示制度 構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、住宅取得者に対して住宅の性能に関する信憑性の高い情報を提供する仕組み。

[※] マンション管理サポートネット (公財)マンション管理センターが運営するインターネットサイトで、Q&Aを多数掲載し、判例・関係法令・使用細則モデル等のマンション管理に有用な情報を提供している。

[※] マンションみらいネット 個々のマンション管理組合の運営状況等(建築物の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など)を(公財)マンション管理センターに登録し、インターネットを通じて随時閲覧できるようにしたもの。

(3) 空き家の適正管理、不良な空き家の解体・撤去の促進

◇ 多様化する住宅賃貸借制度についての情報提供を実施します。

(例)

- ・ 郊外の空き家や高齢者の戸建住宅を借り上げ、これを賃貸住宅として子育て世帯等が良質な住宅を相場より安価に借りられる「マイホーム借上げ制度」の普及啓発【再掲】
- ・ 定期借家制度^{*}やDIY型賃貸借^{*}等についての情報提供

◇ 空き家・空き地の利活用や管理、売買・賃貸借に関する相談体制の充実を図ります。

(例)

- ・ 「青森県居住支援協議会」の一員としての、空き家等の利活用や管理等に関する相談窓口の充実
- ・ 地域の交流施設（例：町会事務所や集会所）等、空き家の住宅以外の用途での活用についての検討

◇ 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「青森市空家等の適正管理に関する条例」等に基づき、計画的な解体・撤去を図ります。

^{*} 定期借家制度 「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、定められた契約期間の満了により更新なく借家契約が終了する制度。

^{*} DIY型賃貸借 工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。

第3章 だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保

3.1 施策概要

(1)市営住宅の入居管理の適正化

- ◇ 市営住宅への入居の公平性・公正性を確保するため、入居者選考方法のあり方や入居継承の厳格化についての検討を進めるとともに、同居人数の変動による居住状況のミスマッチの解消に努めます。
- ◇ 真に住宅に困窮する方が円滑に入居できるよう、入居管理の適正化と効率的な運営を図ります。

(2)市営住宅ストックの適切な活用

- ◇ 青森市公営住宅長寿命化計画（平成23年3月策定）等に基づき、市営住宅を良好な住宅ストックとして活用していくための適切な管理・計画的な修繕を行います。
- ◇ バリアフリー化、耐震性や省エネルギー性能の確保といった、既存市営住宅の性能の維持・向上を図ります。
- ◇ 様々な世帯構成や身体状況に応じた住宅の供給に努めます。

（例）

- ・ シルバーハウジング（生活援助員対応市営住宅等）の活用



【合浦団地における生活援助員による相談スペース】

- ◇ 市営住宅ストックの活用にあたっては、立地適正化計画を踏まえた検討を進めます。

(3)民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネット機能の充実

- ◇ 高齢者・障がい者・子育て世帯・外国人等の住宅確保要配慮者に対する、賃貸住宅の的確な供給と円滑な入居が促進されるよう、青森県及びその他公的機関等との連携強化による住宅セーフティネット機能の充実を図ります。
- ◇ 高齢者が安心して入居できる賃貸住宅を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」や、高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして創設された「終身建物賃貸借制度[※]」の普及促進を図ります。
- ◇ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の普及促進を図ります。

[※] 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」に基づく制度で、都道府県の認可を受けたバリアフリー対応の高齢者向け賃貸住宅において、賃借人が一定の要件を満たす場合、公正証書等による書面によって終身建物賃貸借契約をすることができる。

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、 高齢者単身・夫婦世帯が 安心して居住できる賃貸等の住まいです。

高齢者にふさわしいハード

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備

安心できる見守りサービス

- ケアの専門家による
- 安否確認サービス
 - 生活相談サービス

- 1 登録は、都道府県・政令市・中核市が行い、事業者へ指導・監督を行います。
- 2 家賃やサービスなど住宅に関する情報が開示されることにより、自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。
(サービス付き高齢者向け住宅では、安否確認・生活相談サービス以外の介護・医療・生活支援サービスの提供・連携方法について様々なタイプがあります。)

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者住まい法」の改正により、
平成23年10月から登録がスタートしました。



【サービス付き高齢者向け住宅の概要 国土交通省・厚生労働省パンフレットより一部抜粋】

第4章 多様な居住ニーズへの対応

4.1 施策概要

(1) 住まいに関する情報提供と相談体制の充実

- ◇ 市民が気軽に住まいのことを相談できる体制の充実を図るため、住生活に関する住宅相談窓口を運営するとともに、各種広報・本市ホームページ・相談窓口・住宅フェアなどを通じた住宅関連情報の提供を実施します。
- ◇ 住まいに関する情報が容易に収集できるよう、専門機関や住宅関連団体等との協力体制の充実を図ります。

(2) 住宅市場の活性化

- ◇ 良質な既存住宅ストックの流通促進のため、既存住宅の売買・賃貸借における安心が確保されるような環境整備に努めます。
- ◇ 地場産業育成のため、県産材を使用した長期優良住宅^{*}等についての情報提供を実施します。

(3) 若年・子育て世帯等が安心して暮らせる環境づくり

- ◇ 世代間で助け合いながら子育てができる三世帯同居・近居の推進に向けた情報提供を実施します。
- ◇ 地域で子どもを育む環境の整備や、子育て支援策と連携した子どもにとって安全・安心なまちづくりに向けた検討を進めます。



^{*} 長期優良住宅 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。

(4) 高齢者のための住宅等のニーズへの対応

- ◇ 高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示した「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年 国土交通省告示第1301号）※」の普及を図ります。
- ◇ 高齢者が安心して入居できる賃貸住宅を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」や、高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして創設された「終身建物賃貸借制度」の普及促進を図ります。【再掲】
- ◇ 介護保険制度による、手すりの取付けや段差の解消等の住宅改修を行った要介護者等に対する住宅改修費支給制度の活用促進を図ります。

※ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく基本方針により策定され、加齢等に伴い高齢者の心身機能が低下した場合も住み続けることができるよう住宅の設計上の配慮事項等を示している。

第5章 達成指標

5.1 達成指標について

(1) 達成指標一覧

計画の実現に向け、その達成状況を把握するため、4つの基本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、以下のとおり数値目標を設定します。

表 19 達成指標一覧

基本目標	達成指標	現状値	目標値
基本目標 1 地域特性に応じた良 好な居住環境の形成	省エネ基準を充たす住宅ストック の割合	—	20.0% (平成 39 年)
基本目標 2 安全で良質な住宅ス トックの形成	耐震基準(昭和 56 年基準)が求める 耐震性を有しない住宅ストックの 比率	19.8% (平成 25 年)	5.0% (平成 39 年)
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	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	37.5% (平成 28 年)	90.0% (平成 39 年)
基本目標 4 多様な居住ニーズへ の対応	高齢者の居住する住宅の一定のバ リアフリー化率	38.5% (平成 25 年)	75.0% (平成 39 年)

5.2 達成指標

(1) 指標1 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

地域特性に応じた良好な居住環境の普及状況を表すものとして、住宅総戸数における省エネ基準を充たす住宅戸数の比率を指標とします。

表 20 指標1の概要

現状値・目標値	現状値：－ 目標値：20.0%（平成39年）
算出方法	指標1＝(A/B)×100（%） A：省エネ基準を充たす住宅戸数 B：住宅総戸数
統計資料等の出典	－
国・県における 目標値	省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 【国】 現状値：6%（H25） → 目標値：20%（H37） 【県】 ー → 目標値：20%（H37）

(2) 指標 2 耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率

住宅の安全性を確保するために、新耐震基準（昭和 56 年 6 月に改正施行された建築基準法の構造規定）を満たさない住宅の比率を達成指標とします。

表 21 指標 2 の概要

現状値・目標値	現状値：19.8%（平成 25 年） 目標値：5.0%（平成 39 年）
算出方法	指標 2 = (A/B) × 100 (%) A：耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有しない住宅戸数 B：住宅総戸数
統計資料等の出典	総務省「住宅・土地統計調査」
国・県における目標値	【国】 現状値：18%（H25） → 目標値：おおむね解消（H37） 【県】 現状値：26.7%（H25） → 目標値：5.0%（H37）

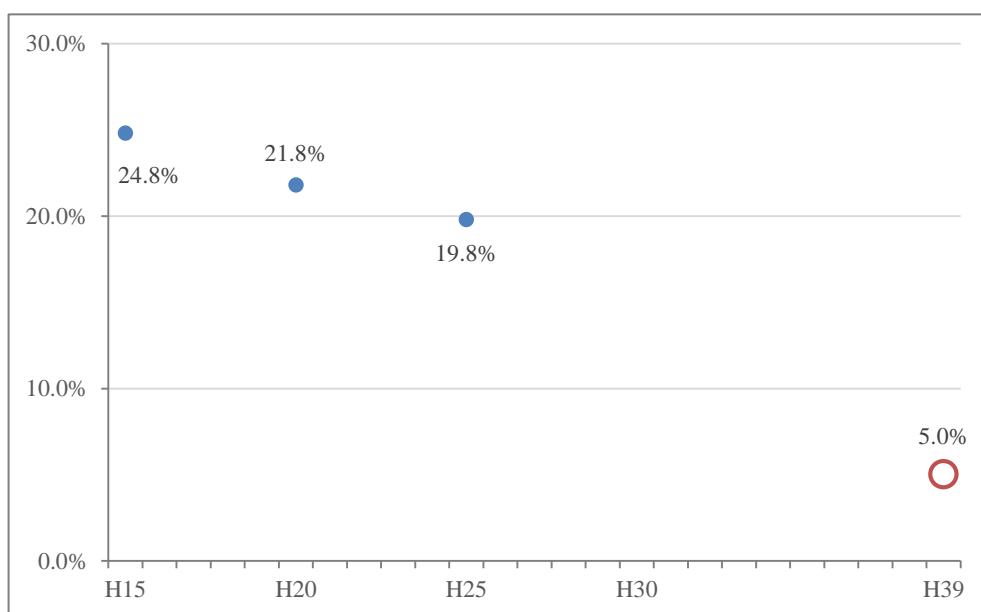


図 23 指標 2 の推移と目標値

(3) 指標3 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

高齢者向けの構造及びサービスが提供される民間賃貸住宅である、サービス付き高齢者向け住宅のうち、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比率を達成指標とします。

表 22 指標3の概要

現状値・目標値	現状値：37.5%（平成28年） 目標値：90%（平成39年）
算出方法	指標3 = $(A/B) \times 100$ (%) A：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総数 B：サービス付き高齢者向け住宅の総数
統計資料等の出典	青森市資料
国・県における目標値	【国】 現状値：77%（H26） → 目標値：90%（H37） 【県】 現状値：41%（H26） → 目標値：90%（H37）

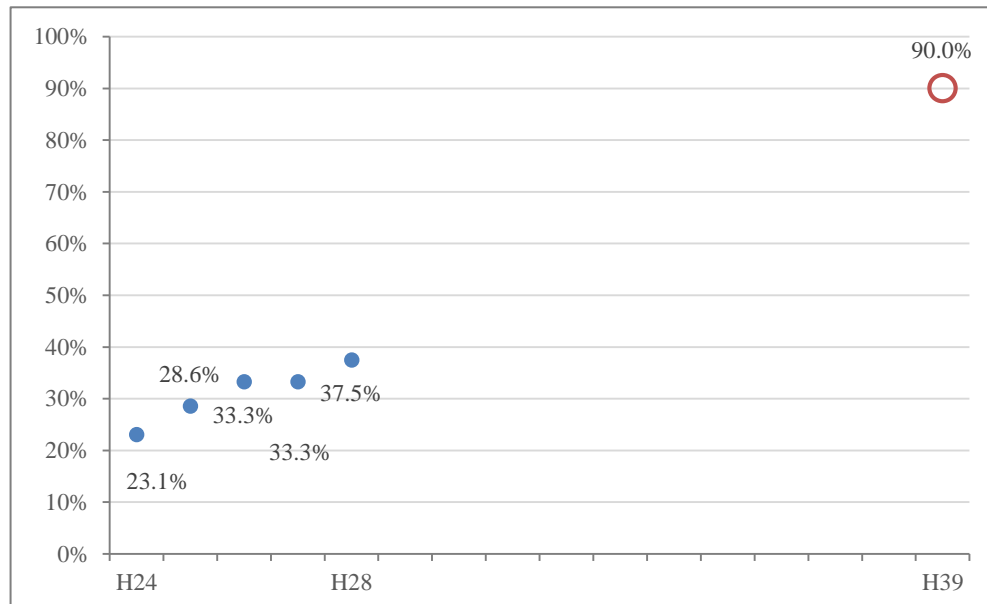


図 24 指標3の推移と目標値

(4) 指標 4 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率

高齢者が、安全に安心して暮らせる居住環境を整備するため、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率を達成指標とします。

表 23 指標 4 の概要

現状値・目標値	現状値：38.5%（平成 25 年）	目標値：75.0%（平成 39 年）
算出方法	指標 4 = $(A/B) \times 100$ (%) A：一定のバリアフリー化がなされた高齢者の居住する住宅戸数 ※ 一定のバリアフリー化 2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消 B：高齢者の居住する住宅戸数	
統計資料等の出典	総務省「住宅・土地統計調査」	
国・県における目標値	【国】 現状値：41%（H25） → 目標値：75%（H37） 【県】 現状値：35.3%（H25） → 目標値：75%（H37）	

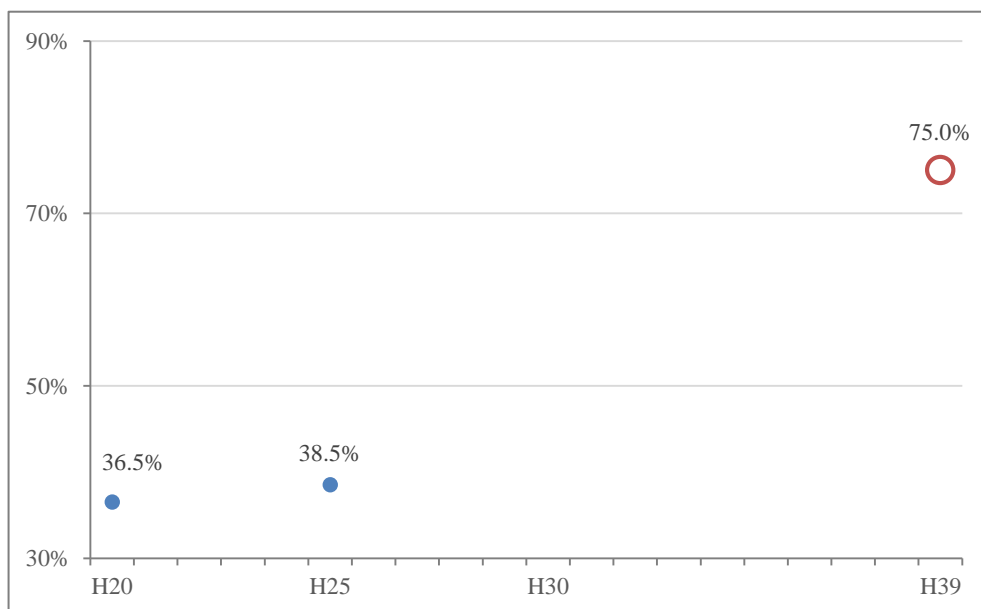


図 25 指標 4 の推移と目標値