

第3期青森市住生活基本計画

令和7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	6
第 2 章 住生活の現状	7
2.1 自然	7
2.2 人口と世帯	9
2.3 住宅ストックの状況	13
2.4 本市のこれまでの取組	29
2.5 住生活における課題	31
第 3 章 住生活施策の考え方について	32
3.1 基本理念・基本視点	32
3.2 基本目標	33
第 2 部 各論（施策の体系と分野別施策の展開）	35
序章 施策体系	36
第 1 章 地域特性に応じた良好な居住環境の形成	37
1.1 施策概要	37
第 2 章 安全で良質な住宅ストックの形成	40
2.1 施策概要	40
第 3 章 だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保	43
3.1 施策概要	43
第 4 章 多様な居住ニーズへの対応	45
4.1 施策概要	45
第 5 章 達成指標	47
5.1 達成指標について	47
5.2 達成指標	48
参考資料	53
1 住宅・居住環境に関する水準	54
2 居住誘導区域	59

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」を平成 30 年 3 月には「第 2 期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、令和 3 年 3 月に変更された全国計画及び令和 4 年 3 月に改定された青森県住生活基本計画に即するとともに、本市の社会経済情勢の変化を踏まえ、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、現行の「第 2 期青森市住生活基本計画」の見直しを行い、「第 3 期青森市住生活基本計画」へ改定することとしました。

なお、本市においては、分譲マンションの老朽化が顕著となっており、特に築 40 年以上の高経年マンションは、今後も急増する見込みとなっていることから、マンションの適正な管理の推進に向けた取り組みを計画的に実施することで、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資することを目的に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく「青森市マンション管理適正化推進計画」を令和 5 年 12 月に策定しました。

また、人口減少や少子高齢化の進行等を背景に年々空家等が増加し、適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、市民の安全で快適な居住環境を維持することを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「青森市空家等対策計画（第 2 期）」を令和 6 年 9 月に策定しました。

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。

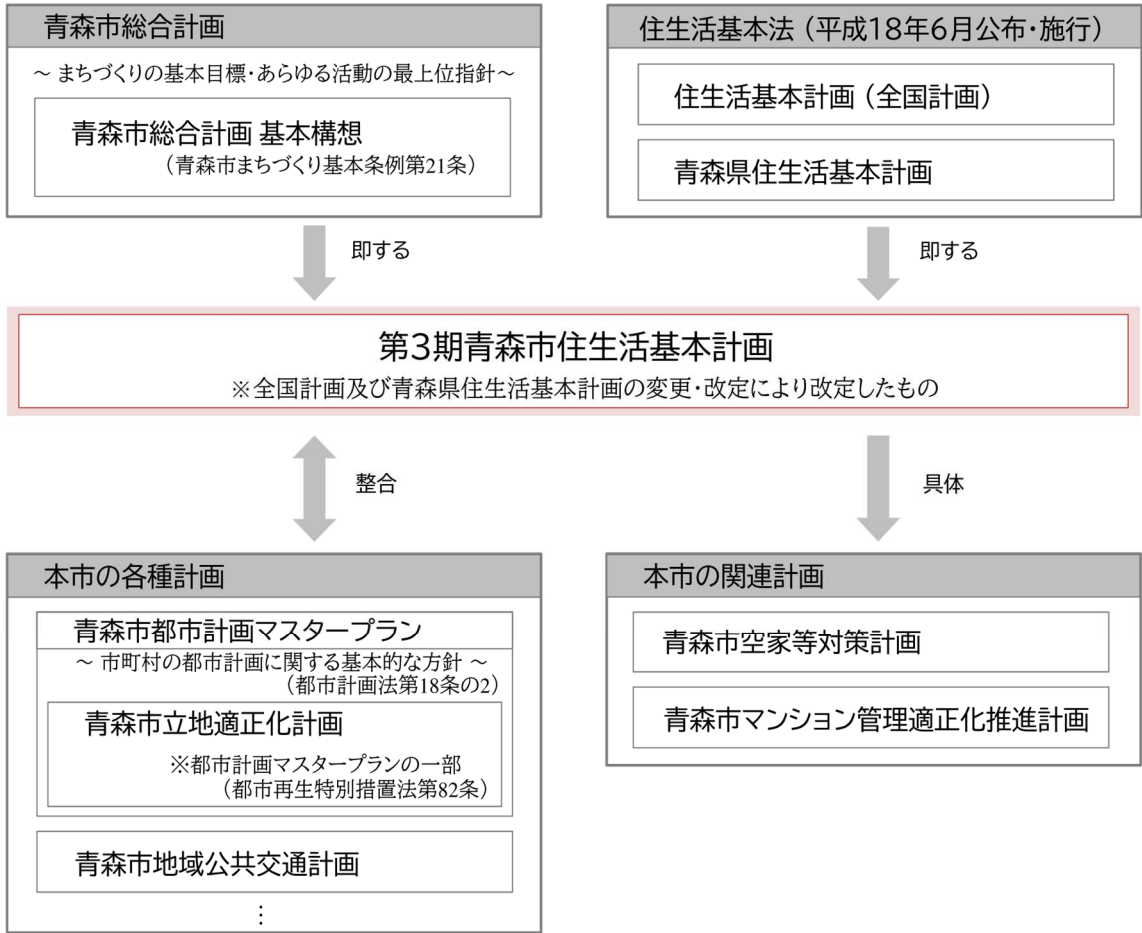


図 1 本計画の位置づけ

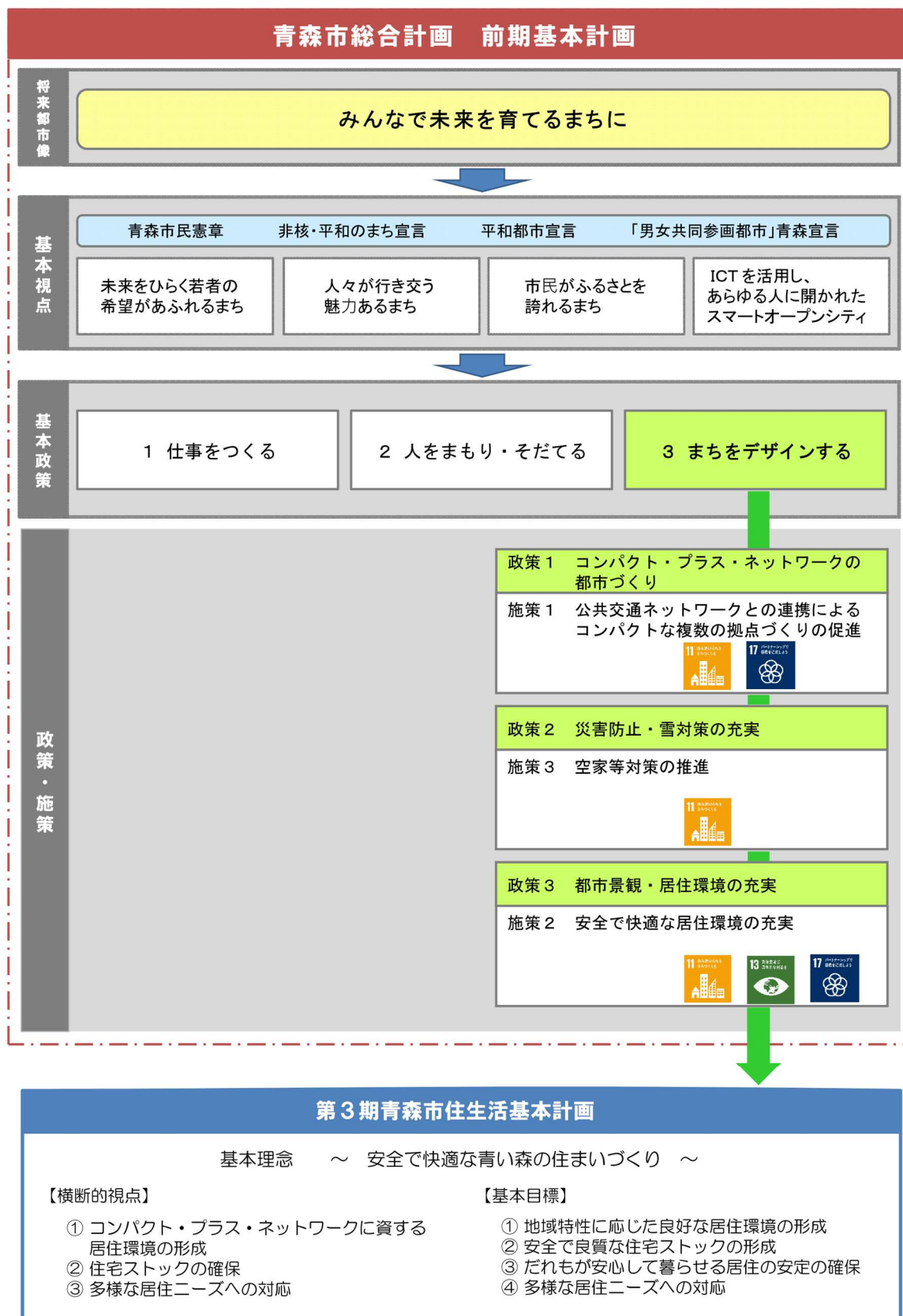


図2 本計画の体系図

【SDGs への取組について】

SDGs とは、2015 年（平成 27 年）の国連サミットにおいて、2030 年（令和 12 年）まで持続可能でよりよい世界を目指す国際指標として採択されたものであり、貧困や飢餓、さらには気候変動や平和などの広範な分野にわたって 17 の開発目標が設定されています。

青森市総合計画基本構想では、「SDGs の 17 のゴールが各政策・施策とも関わりが深いものとなっていることから、SDGs の理念を踏まえながら各種施策を展開します。」とされています。

これを受け、本計画の実施に当たっては、SDGs の理念を踏まえながら取組を進めていくこととします。



図 3 SDGs ロゴ

(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	・ 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	
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		

図 4 本計画の構成図

1.3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 6 年度から令和 15 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。

第2章 住生活の現状

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（H26～R5）の平均では、累計降雪量が 518cm、最大積雪深が 97.6cm となっており、特に、平成 16 年度は、累計降雪量が 10m を超え（1,047cm）、最大積雪深は青森市气象台観測史上第 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。

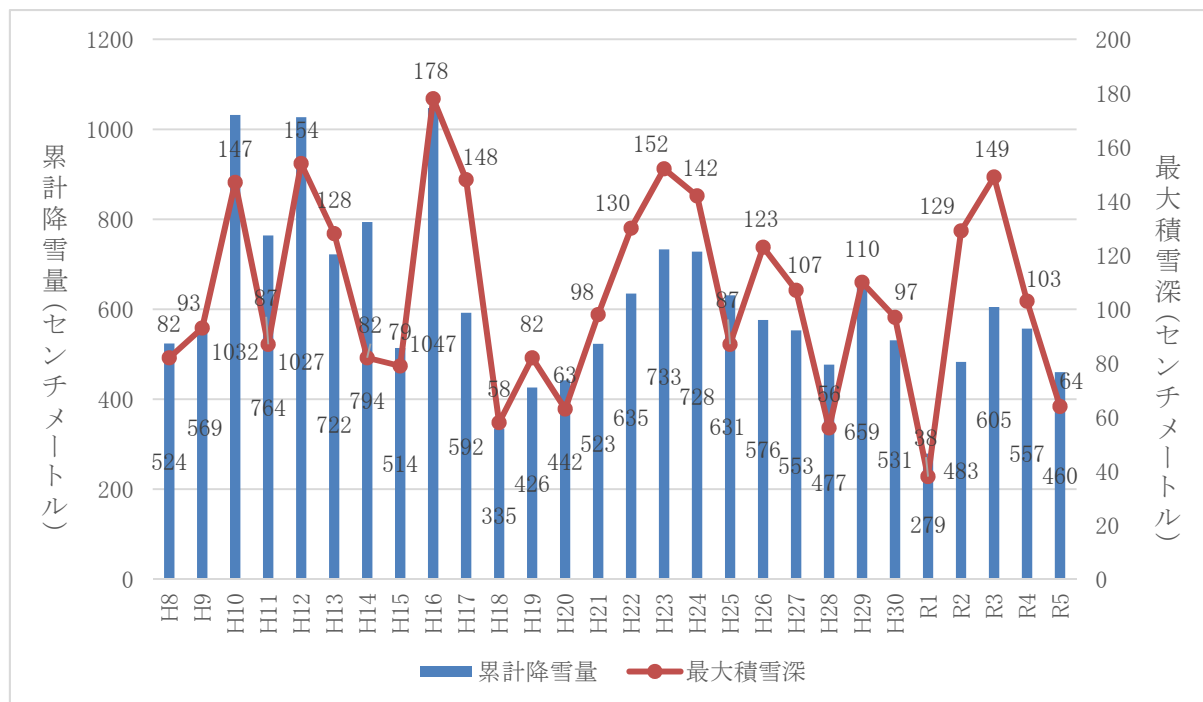


図5 累計降雪量と最大積雪深の推移

※ 気象庁資料を基に年度ごとに集計して作成



【冬期間の著しい交通障害】



【雪の重みで倒壊した家屋】

(2) 年間平均気温と最高気温および最低気温

本市の年間平均気温、最高気温、最低気温については、過去 30 年間に於いて上昇傾向にあります。

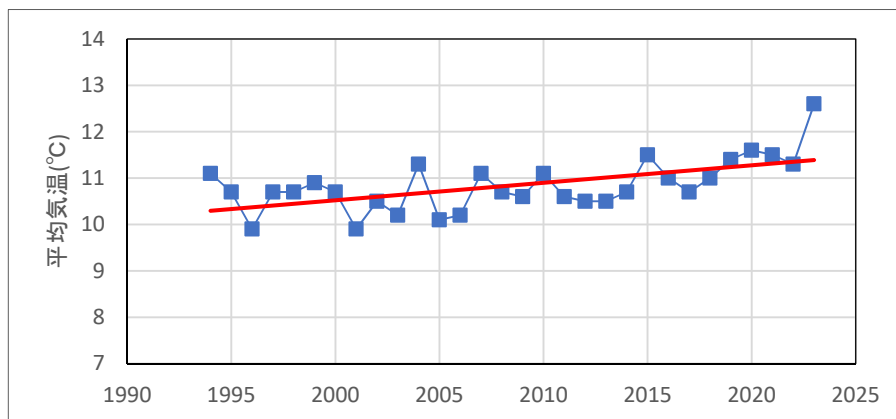


図 6 年平均気温の推移

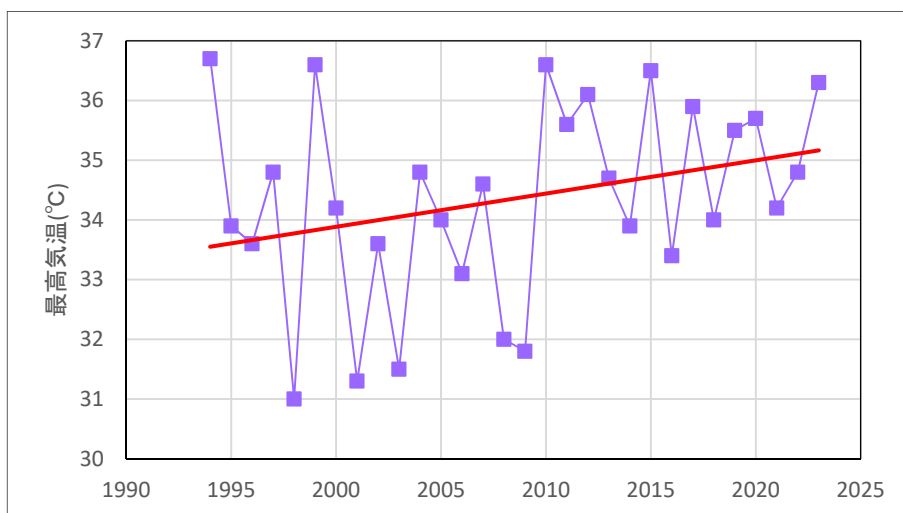


図 7 年最高気温の推移

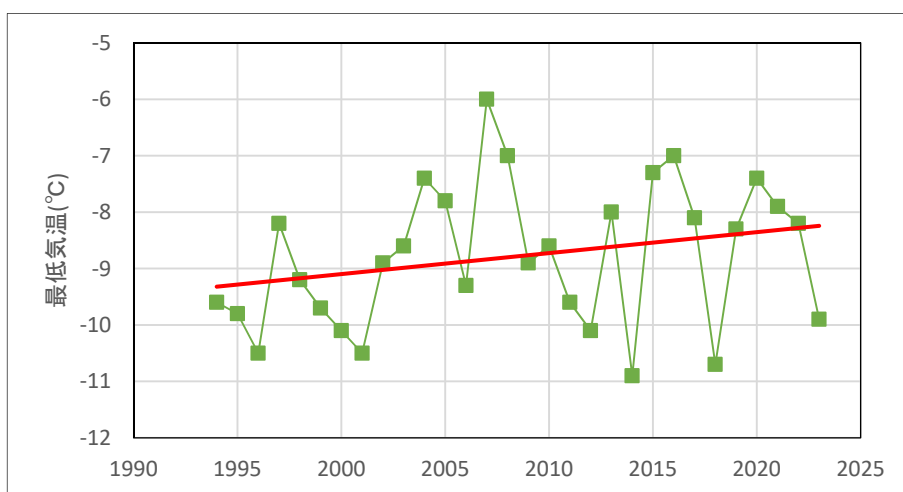


図 8 年最低気温の推移

※ 気象庁過去の気象データを基に作成

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、令和2年は275,192人と平成12年比で43,540人の減少となりました。また、令和5年の国立社会保障・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、令和2年は118,483世帯でした。

表1 人口・世帯数の推移 (単位：人・世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17
人口	318,732	311,508	299,520	287,648	275,192	260,035	243,430	226,327
増減率	—	△ 2.3%	△ 6.0%	△ 9.8%	△ 13.7%	△ 18.4%	△ 23.6%	△ 29.0%
世帯数	118,543	118,451	119,413	118,234	118,483			
増減率	—	△ 0.1%	0.7%	△ 0.3%	△ 0.1%			

(単位：人・世帯)

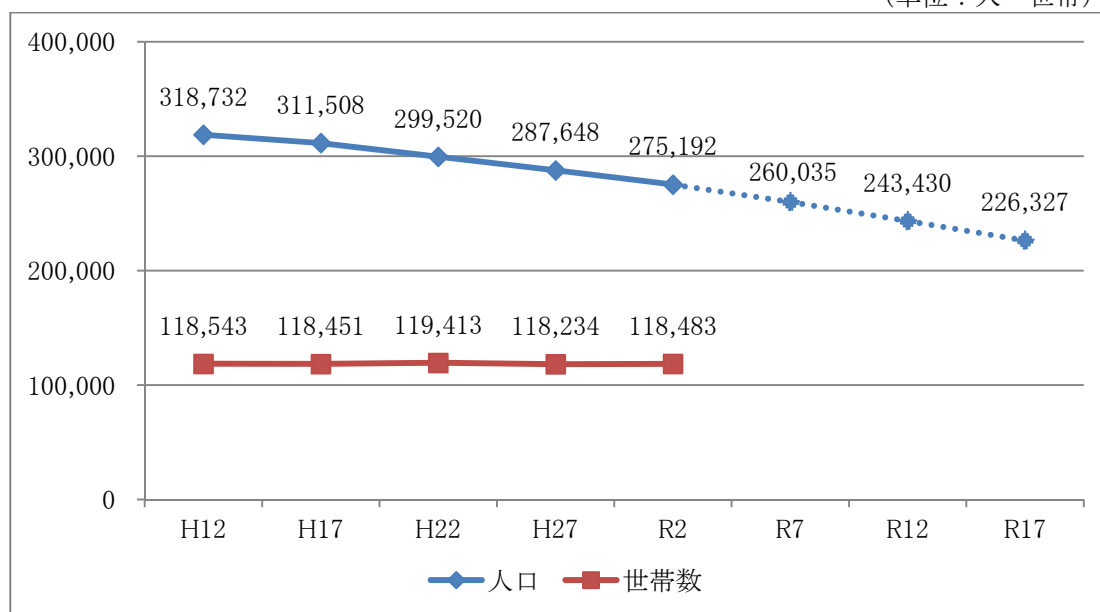


図9 人口・世帯数の推移

※ 令和2年以前は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」を基に作成

- ※ 平成12年は、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12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・療養所の入院者、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12年（43,973人）以降減少を続けており、令和2年は29,066人と平成12年比で14,907人の減少となりました。

15～64歳人口（生産年齢人口）は、平成17年（205,471人）以降減少を続けており、令和2年は158,189人と平成12年比で45,030人の減少となりました。

65歳以上人口（老年人口）は、平成12年（50,503人）以降増加を続けており、令和2年は87,937人と平成12年比で37,434人の増加となりました。

表2 年齢別人口の推移（単位：人）

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17
15歳未満	43,973	42,549	37,622	32,528	29,066	24,505	20,629	17,736
増減率	—	△ 3.2%	△ 14.4%	△ 26.0%	△ 33.9%	△ 44.3%	△ 53.1%	△ 59.7%
15～64歳	203,219	205,471	189,931	168,992	158,189	145,395	132,372	118,936
増減率	—	1.1%	△ 6.5%	△ 16.8%	△ 22.2%	△ 28.5%	△ 34.9%	△ 41.5%
65歳以上	50,503	63,457	70,690	80,297	87,937	90,135	90,429	89,655
増減率	—	25.6%	40.0%	59.0%	74.1%	78.5%	79.1%	77.5%

（単位 上段：人、下段：構成比）

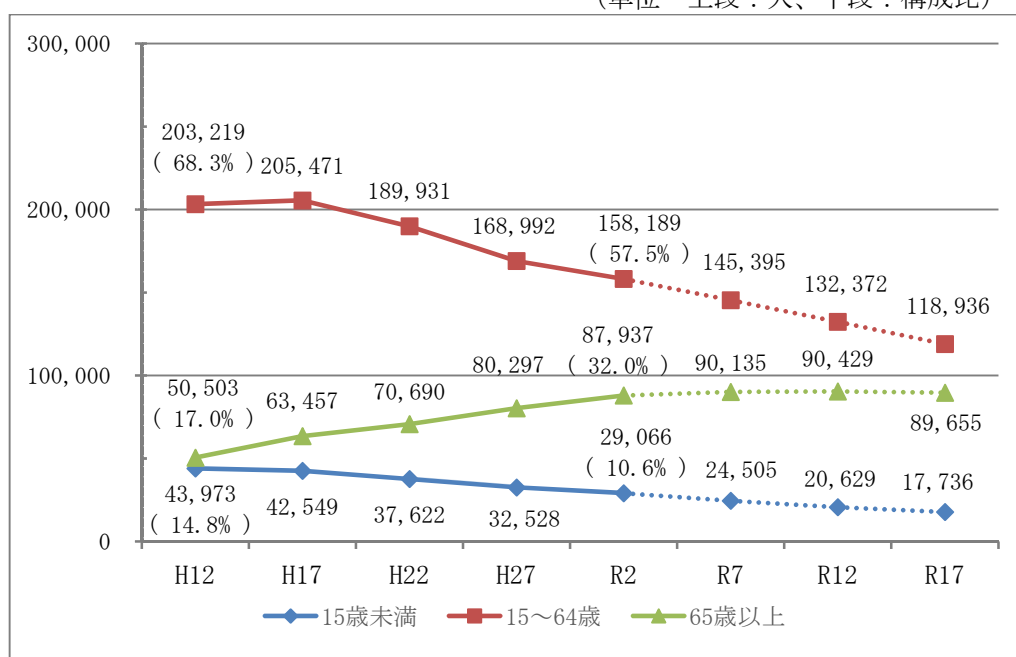


図10 年齢別人口の推移

※ 令和2年以前は総務省「国勢調査」、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」を基に作成

※ 平成12年は、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12年における年齢別人口を基準としている。

※ 図10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12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12年は全体の53.1%でしたが、令和2年には65.6%に増加しています。また、4人以上の世帯は、平成12年は全体の27.3%でしたが、令和2年には16.4%に減少しています。

表3 一般世帯人員の推移 (単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2
1人世帯	32,377	33,196	35,961	38,418	41,179
構成比	27.4%	28.1%	30.2%	32.6%	34.9%
2人世帯	30,316	31,912	33,882	34,419	36,280
構成比	25.7%	27.0%	28.4%	29.2%	30.7%
3人世帯	23,178	23,506	23,630	22,371	21,311
構成比	19.6%	19.9%	19.8%	19.0%	18.0%
4人世帯	19,629	18,370	16,670	14,506	12,929
構成比	16.6%	15.5%	14.0%	12.3%	11.0%
5人以上の世帯	12,680	11,194	8,976	8,138	6,368
構成比	10.7%	9.5%	7.5%	6.9%	5.4%

(単位 上段：世帯、下段：構成比)

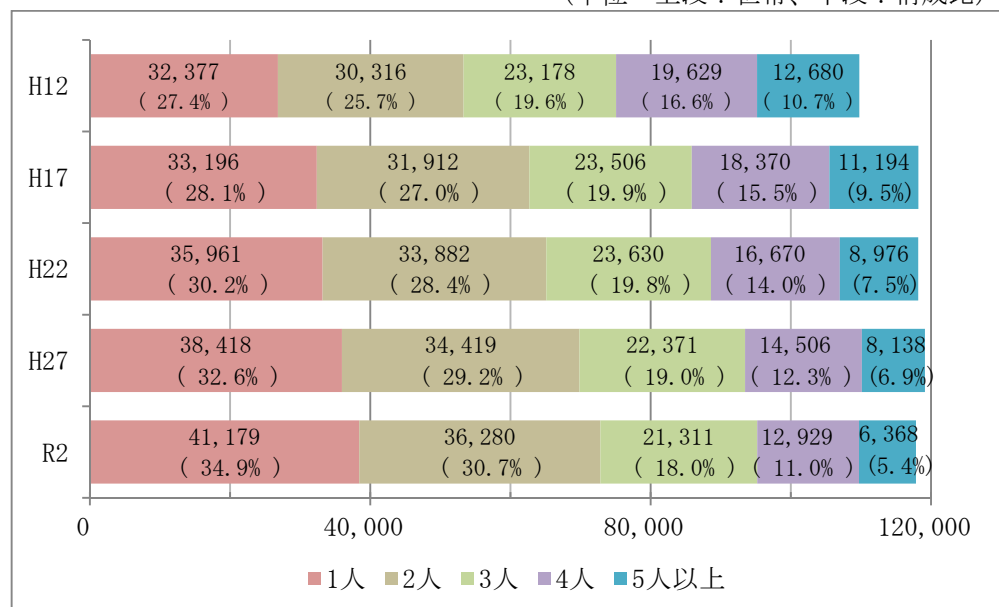


図11 一般世帯人員の推移

※ 総務省「国勢調査」を基に作成

※ 平成12年は、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・療養所の入院者、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 12 年の 16,503 世帯から令和 2 年には 29,366 世帯と約 1.8 倍に、総世帯数に占める高齢者世帯数の割合も、平成 12 年の 13.9%から令和 2 年には 24.8%と約 1.8 倍に増加しました。

高齢夫婦世帯数は、平成 12 年の 8,542 世帯から令和 2 年には 13,609 世帯と約 1.6 倍に増加しました。また、高齢単身世帯数は、平成 12 年の 7,961 世帯から令和 2 年には 15,757 世帯と約 2 倍に増加し、高齢夫婦世帯数を上回っています。

表 4 高齢者世帯数の推移 (単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2
高齢夫婦世帯数	8,542	9,875	11,199	12,462	13,609
高齢単身世帯数	7,961	9,557	11,860	14,046	15,757
高齢者世帯数	16,503	19,432	23,059	26,508	29,366
総世帯数	118,543	118,451	119,413	118,234	118,483
高齢者世帯数／総世帯数	13.9%	16.4%	19.3%	22.4%	24.8%

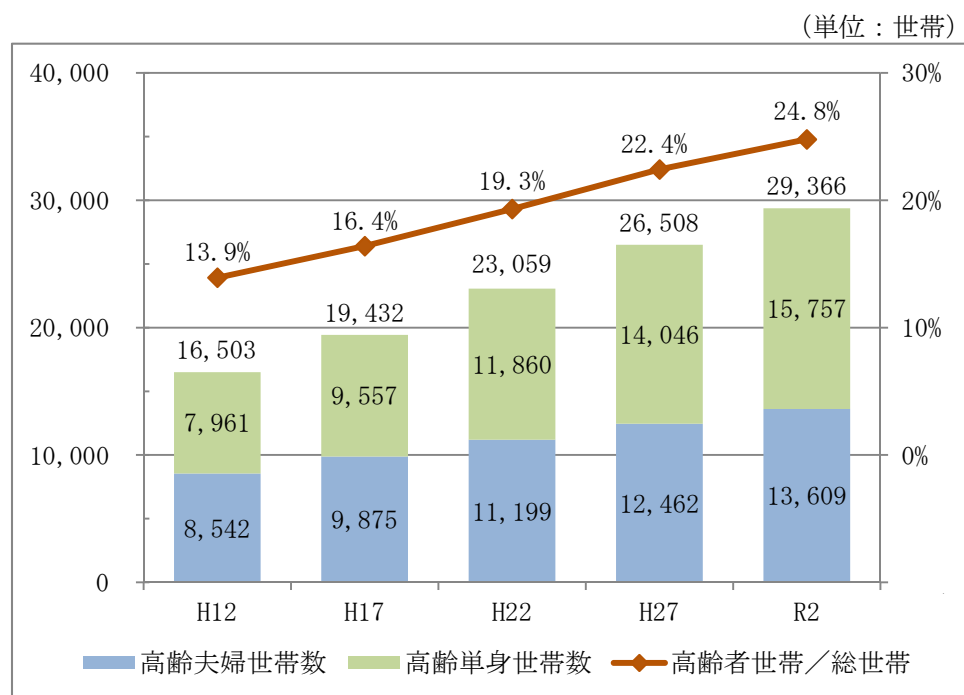


図 12 高齢者世帯数の推移

※ 総務省「国勢調査」を基に作成

※ 平成 12 年は、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

令和5年の本市における専用住宅総数に対する持家率は66.6%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：戸数、下段：構成比）

	青森市	青森県	全国
専用住宅総数	111,180	478,600	54,893,100
うち持家	74,040 (66.6%)	339,900 (71.0%)	33,208,800 (60.5%)
うち借家	32,520 (29.2%)	125,200 (26.2%)	19,399,600 (35.3%)
公営	3,400 (3.1%)	16,400 (3.4%)	1,759,700 (3.2%)
機構・公社	0 (0.0%)	0 (0.0%)	715,800 (1.3%)
民営	27,410 (24.7%)	98,700 (20.6%)	15,639,600 (28.5%)
給与	1,710 (1.5%)	10,200 (2.1%)	1,284,500 (2.3%)

※ 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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。

都市再生機構（UR）・公社の借家：「都市再生機構（UR）」又は都道府県・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「UR賃貸住宅」「公社住宅」などと呼ばれているもの。

※ 高齢・障害・求職者雇用支援機構の雇用促進住宅（移転就職者用宿舎）も含む

民営借家：「公営の借家」「都市再生機構（UR）・公社の借家」又は「給与住宅」のいずれにも該当しない賃貸住宅

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理していて、職務の都合上又は給与の一部として居住している住宅。いわゆる「社宅」「公務員住宅」などと呼ばれているもの。

※ 家賃の支払の有無を問わず、また、勤務先の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

(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について、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% 増加しましたが、その後は横ばいで推移しています。

借家世帯においては、平成 15 年の 18.0% から令和 5 年には 33.4% と 15.4 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 3 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	H30	R5
持家世帯総数	67,340	74,560	73,050	72,420	74,040
うち高齢者用設備有	33,770	43,050	46,710	45,600	46,380
構成比	50.1%	57.7%	63.9%	63.0%	62.6%
借家世帯総数	37,900	40,700	35,170	36,940	32,520
うち高齢者用設備有	6,840	8,500	7,550	11,810	10,860
構成比	18.0%	20.9%	21.5%	32.0%	33.4%

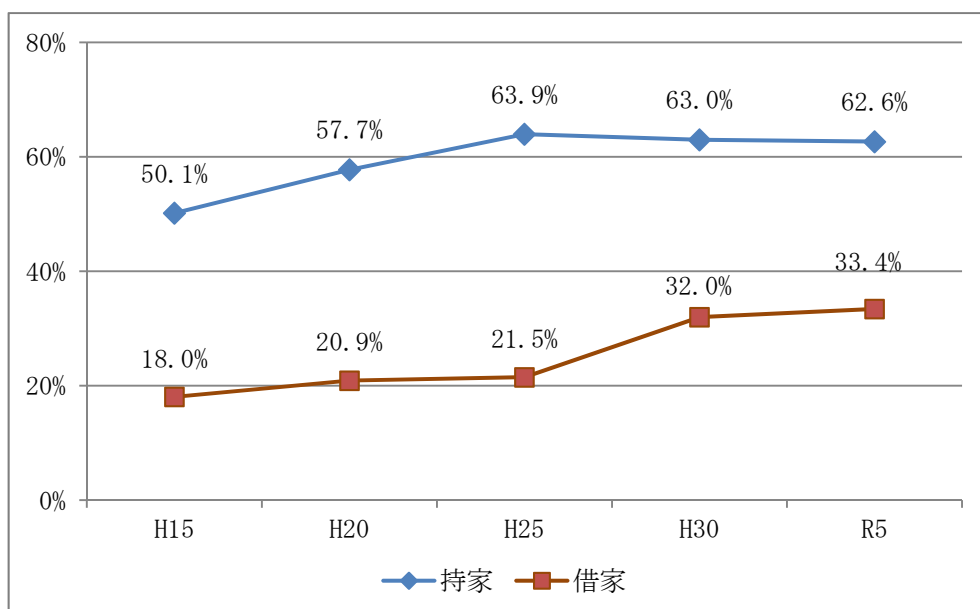


図 13 高齢者用設備を備えた住宅の割合

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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・脱衣所・廊下・階段・居室に手すりがある
- ・ またぎやすい高さの浴槽が設置されている
- ・ 廊下などが車椅子で通行可能である
- ・ 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、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、右肩下がりの傾向でしたが、令和5年には87.3%と平成30年比で2.1ポイント増加しています。

表7 最低居住面積水準達成率 (単位：世帯)

	H15	H20	H25	H30	R5
持家世帯総数	66,480	78,820	75,760	75,630	76,230
うち最低居住面積水準以上	64,580	78,640	75,650	75,020	75,900
達成率	97.1%	99.8%	99.9%	99.2%	99.6%
借家世帯総数	37,450	41,070	35,490	37,250	32,780
うち最低居住面積水準以上	34,500	37,020	30,320	31,740	28,620
達成率	92.1%	90.1%	85.4%	85.2%	87.3%

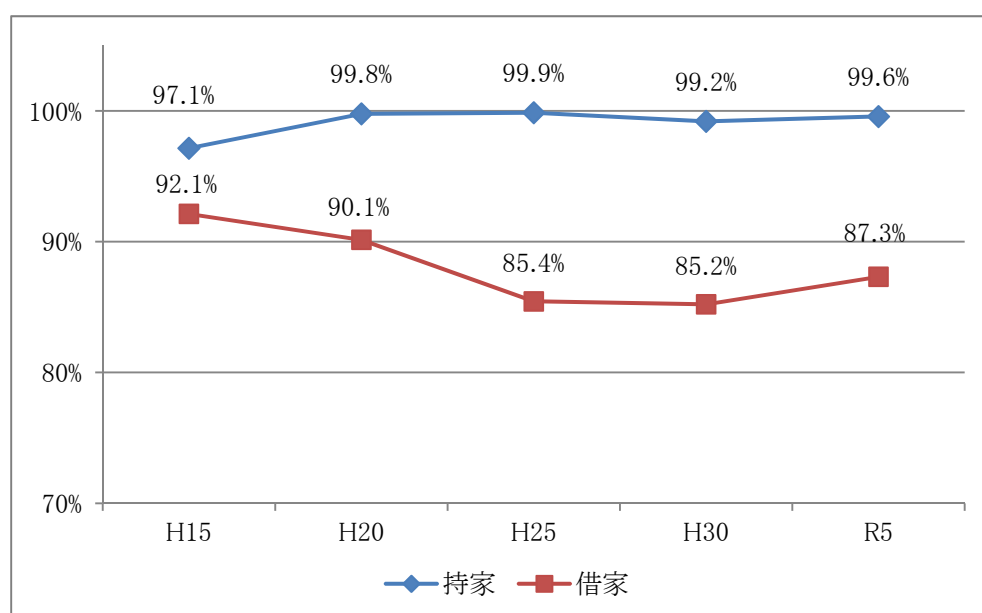


図14 最低居住面積水準達成率

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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(P58)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、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、平成 15 年から平成 25 年までは減少傾向であり、それ以降は増加傾向になっているものの、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 8 誘導居住面積水準達成率 (単位：世帯)

	H15	H20	H25	H30	R5
持家世帯総数	66,480	78,820	75,760	75,630	76,230
うち誘導居住面積水準以上	48,220	65,810	62,960	63,610	64,600
達成率	72.5%	83.5%	83.1%	84.1%	84.7%
借家世帯総数	37,450	41,070	35,490	37,250	32,780
うち誘導居住面積水準以上	15,920	13,880	10,480	13,350	14,200
達成率	42.5%	33.8%	29.5%	35.8%	43.3%

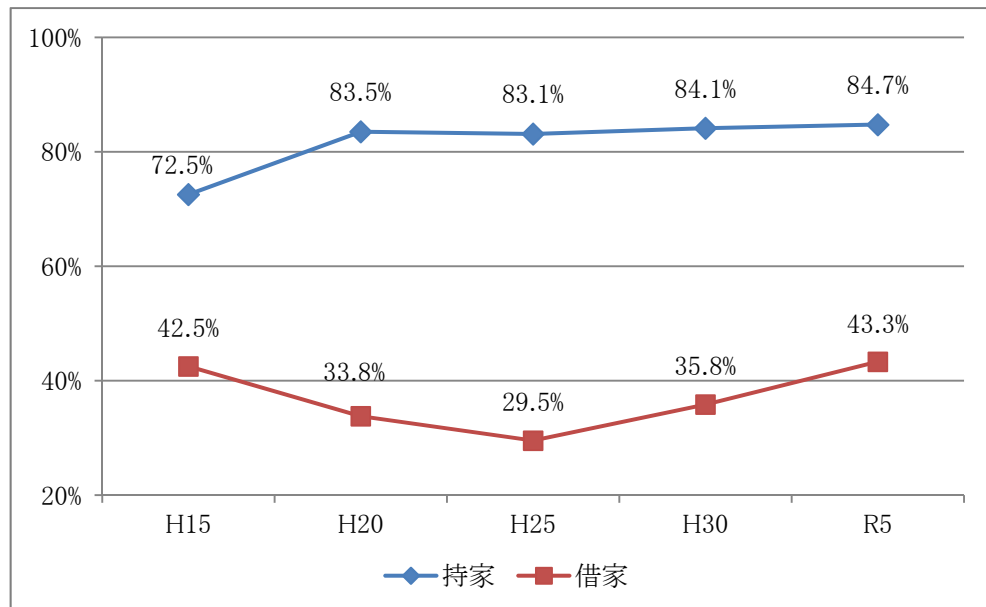


図 15 誘導居住面積水準達成率

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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(P57)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、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が、それ以降は増加傾向にあります。また、子育て世帯においても、平成15年から平成25年にかけては減少傾向でしたが、それ以降は、平成25年の92.5%から令和5年の96.4%と3.9ポイント増加しています。

表9 最低居住面積水準達成率 (単位：世帯)

	H15	H20	H25	H30	R5
高齢者世帯総数	16,750	20,260	24,310	26,120	28,590
うち最低居住面積水準以上	16,570	20,060	23,300	25,070	27,820
達成率	98.9%	99.0%	95.8%	96.0%	97.3%
子育て世帯総数	14,790	13,870	12,740	11,850	11,010
うち最低居住面積水準以上	14,390	13,180	11,790	11,160	10,610
達成率	97.3%	95.0%	92.5%	94.2%	96.4%

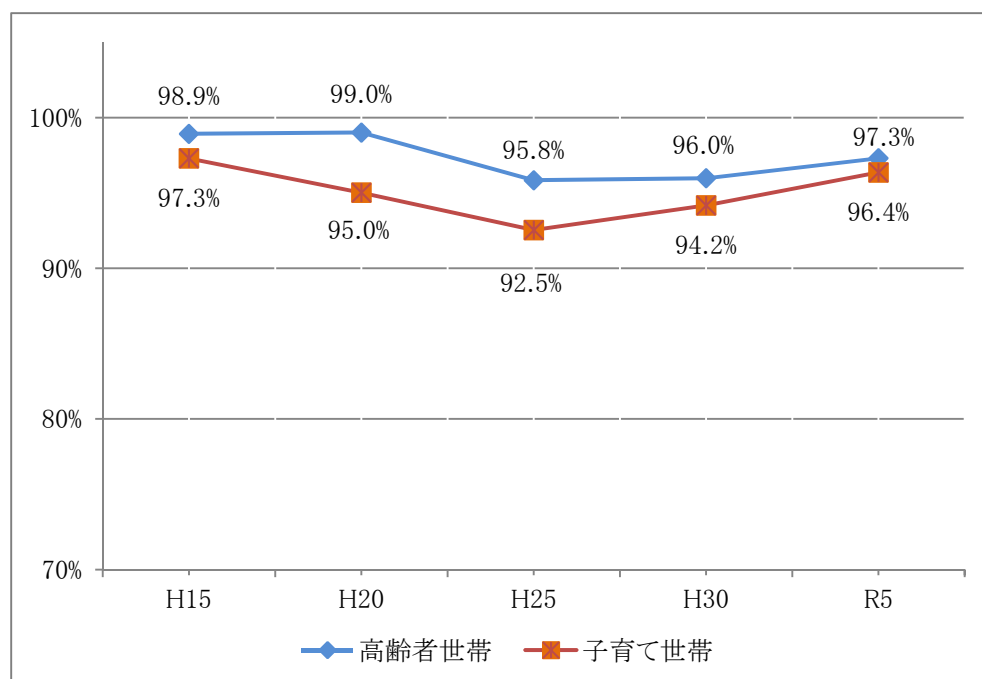


図16 最低居住面積水準達成率

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

- ※ 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(P58)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、高齢者世帯においては、平成 15 年の 86.0%から令和 5 年には 86.4%とほぼ横ばいで推移しています。

子育て世帯においては、平成 15 年の 42.2%から令和 5 年には 50.3%と 8.1 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 5 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	H30	R5
高齢者世帯総数	16,750	20,260	24,310	26,120	28,590
うち誘導居住面積水準以上	14,400	17,890	20,260	22,140	24,690
達成率	86.0%	88.3%	83.3%	84.8%	86.4%
子育て世帯総数	14,790	13,870	12,740	11,850	11,010
うち誘導居住面積水準以上	6,240	5,680	5,660	6,030	5,540
達成率	42.2%	41.0%	44.4%	50.9%	50.3%

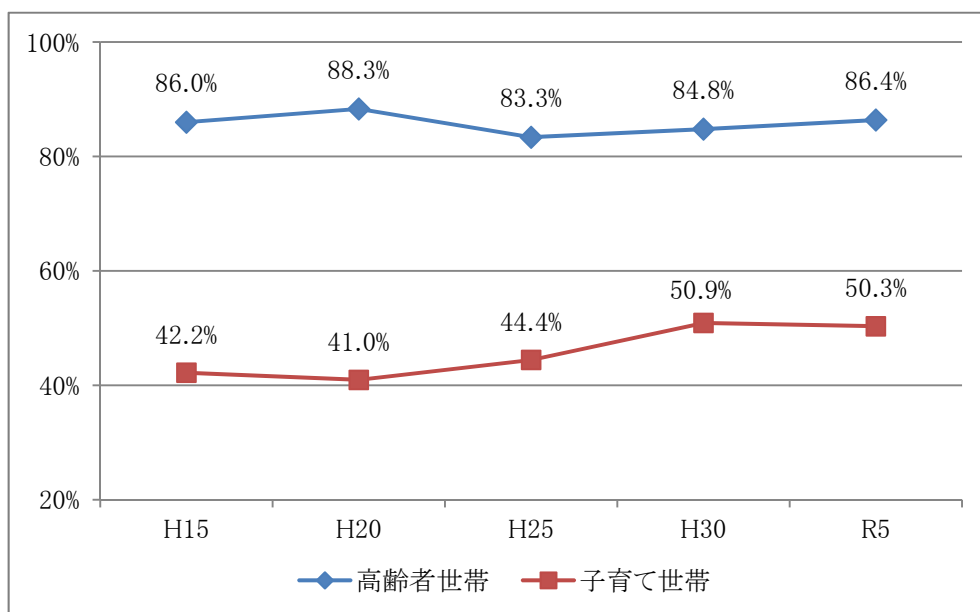


図 17 誘導居住面積水準達成率

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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(P57)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15年の15,820戸から令和5年には20,260戸と約1.3倍に増加しており、空き家率についても、平成15年の12.2%から令和5年には15.1%と2.9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)

	H15	H20	H25	H30	R5
住宅総数	129,240	139,940	135,570	135,090	134,280
空き家数	15,820	19,440	20,830	19,700	20,260
空き家率	12.2%	13.9%	15.4%	14.6%	15.1%

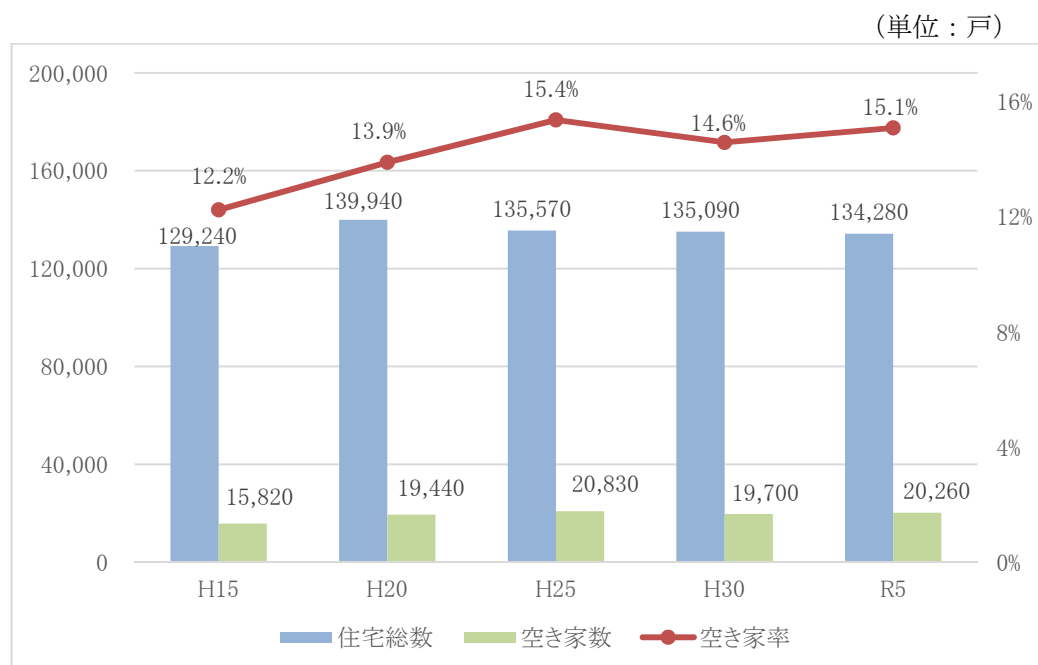


図18 住宅総数・空き家数の推移

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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。

【参考：住宅・土地統計調査における「空き家」の捉え方についての定義】

『空き家の捉え方』

- ・一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅
- ※アパート等の住戸数は、その建物内に入っている住戸数であり、空き室は一戸として集計されている。
- ・なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外

【空き家の分布状況】 ※令和6年3月時点における推計値

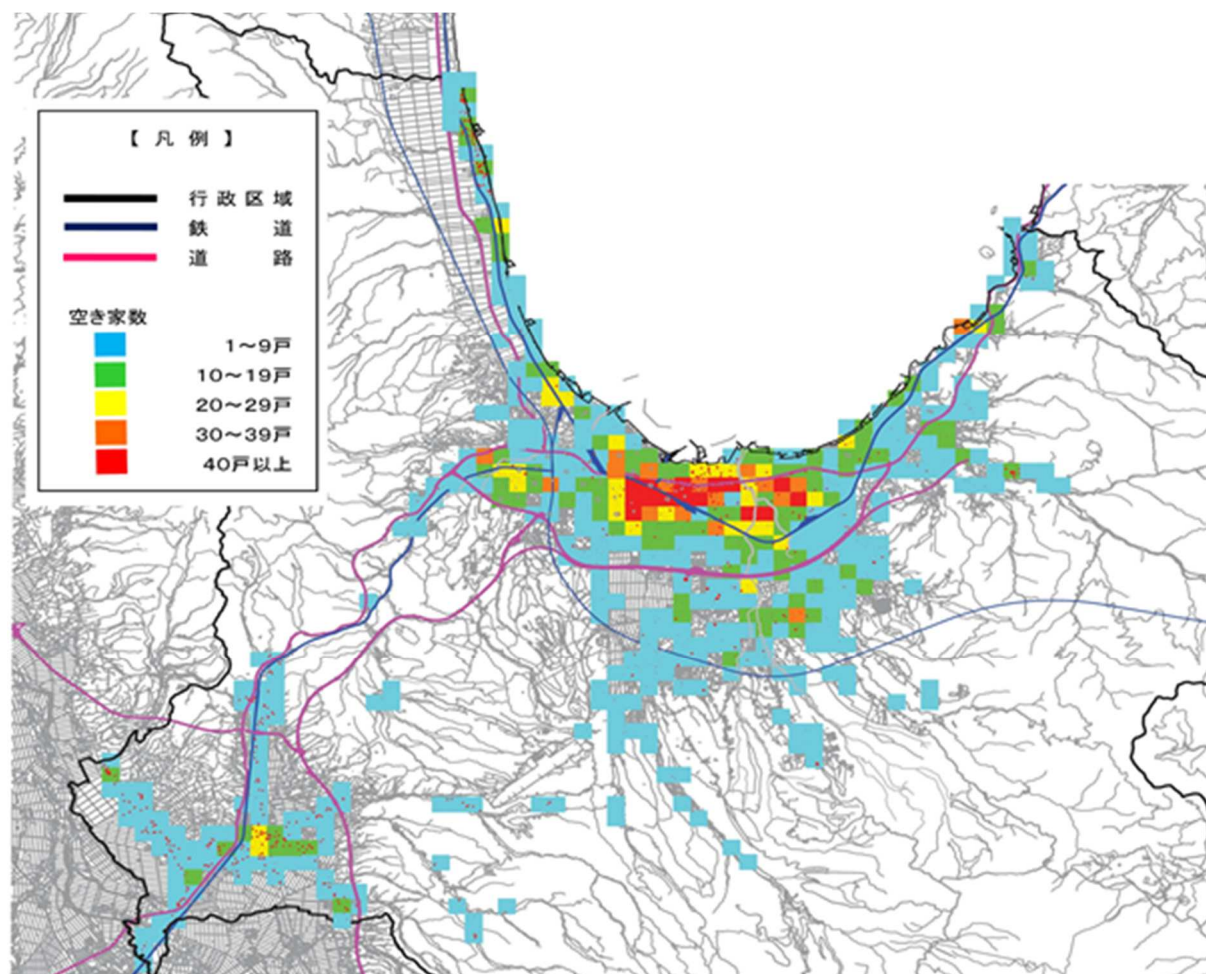


図19 空き家の分布状況

※ 青森市資料を基に作成

(6) 種別毎の空き家数

本市における空き家の約5割は「賃貸用の住宅」であり、平成15年から平成25年まで増加傾向でしたが、それ以降は平成25年の14,150戸から令和5年の11,040戸と3,110戸減少しました。

「その他の住宅」（下記『住宅の種別』⑤参照）数は、平成15年の3,400戸から令和5年には8,380戸と4,980戸増加しました。

表12 種別毎の空き家数の推移（単位：戸）

	H15	H20	H25	H30	R5
①②二次的住宅 戸数	690	410	140	70	300
構成比	4.4%	2.1%	0.7%	0.4%	1.5%
③賃貸用の住宅 戸数	11,080	13,050	14,150	12,040	11,040
構成比	70.0%	67.1%	67.9%	61.1%	54.5%
④売却用の住宅 戸数	640	430	670	450	540
構成比	4.0%	2.2%	3.2%	2.3%	2.7%
⑤その他の住宅 戸数	3,400	5,550	5,870	7,140	8,380
構成比	21.5%	28.5%	28.2%	36.2%	41.4%

(単位：戸、括弧内は構成比)

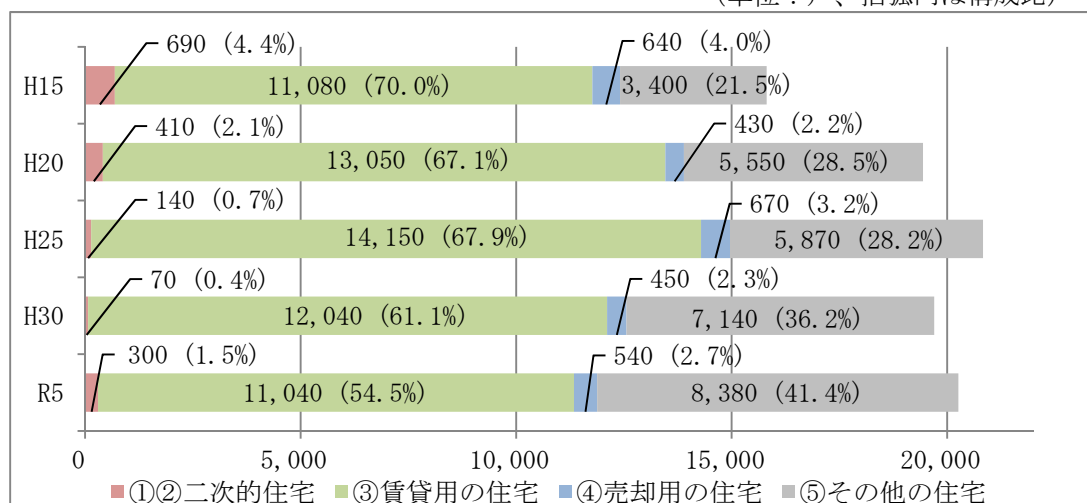


図20 種別毎の空き家数の推移

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

※ 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。

『住宅の種別』

- ①二次的住宅：別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用する住宅で、普段は人が住んでいない住宅のこと。
- ②二次的住宅：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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤その他の住宅 上記以外の人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 30 年の 6,250 戸から令和 5 年には 4,680 戸と 1,570 戸減少しました。

また、令和 5 年の売却用及びその他の住宅においては 3 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 30 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		70	12,040	450	7,140	19,700
	腐朽・破損なし	50	8,780	300	4,310	13,450
	腐朽・破損あり	20	3,260	150	2,820	6,250
	腐朽・破損率	28.6%	27.1%	33.3%	39.5%	31.7%

【令和 5 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		300	11,040	540	8,380	20,260
	腐朽・破損なし	280	8,800	370	6,130	15,580
	腐朽・破損あり	20	2,240	170	2,250	4,680
	腐朽・破損率	6.7%	20.3%	31.5%	26.8%	23.1%

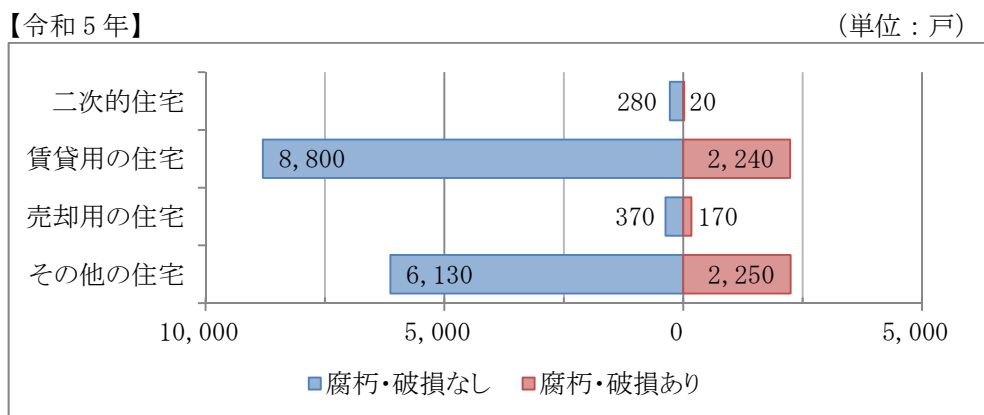
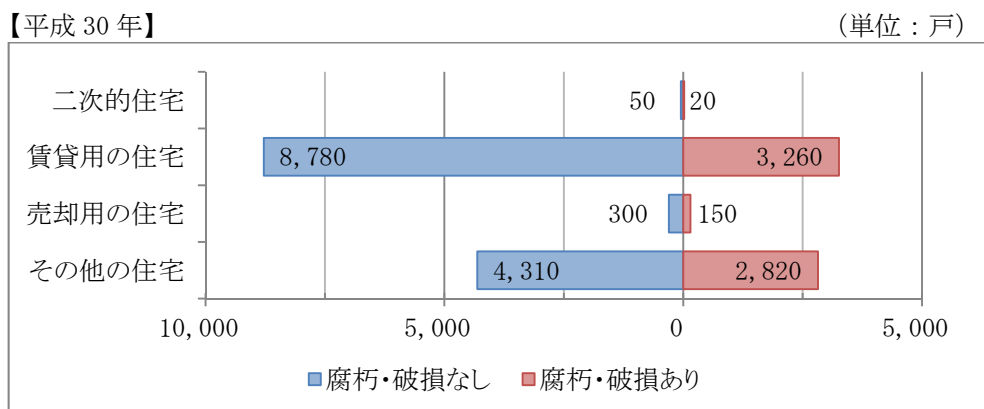


図 21 空き家の腐朽・破損の状況

※ 総務省「住宅・土地統計調査」を基に作成

(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・2,665戸で、その種別内訳は公営住宅（シルバーハウジング含む）2,449戸、改良住宅205戸、特定公共賃貸住宅11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		改良住宅	特公賃	合計
			シルバー ハウジング			
1	花園団地	24				24
2	青柳団地	30				30
3	小柳第一団地	297				297
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	ベイトウン沖館	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		2,449	71	205	11	2,665

※ 青森市資料を基に作成

- ※ 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。

【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、50㎡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、50～69㎡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	40㎡未満	40～49㎡	50～59㎡	60～69㎡	70㎡以上	合計
S40年度以前				24		24
S41～S45年度						0
S46～S50年度	194	320				514
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～H27年度				68	2	70
H28～R2年度		178	21	9		208
R3年度以降		62	18	9		89
合計	194	710	928	715	118	2,665

(単位：戸)

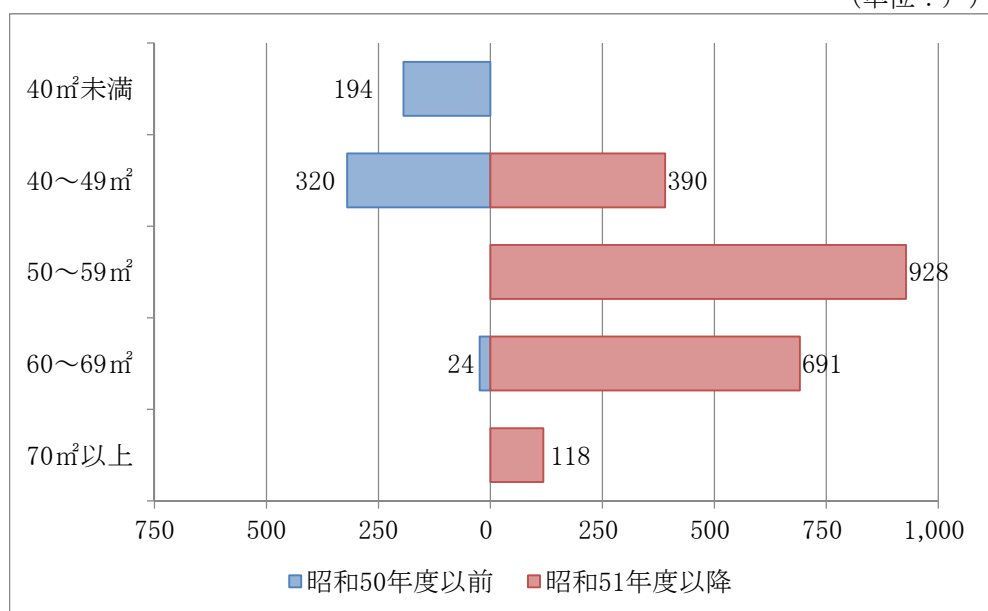


図22 住戸面積別管理戸数

※ 青森市資料を基に作成

【年齢別入居者数の推移】

15歳未満入居者数は、令和元年（549人）以降減少傾向にあり、令和5年は301人と令和元年比で248人（△45.2%）の減少となりました。

15～64歳入居者数は、令和元年（2,298人）以降減少傾向にあり、令和5年は1,756人と令和元年比で542人（△23.6%）の減少となりました。

65歳以上入居者数は、令和元年（1,378人）以降増加傾向にあり、令和5年は1,494人と令和元年比で116人（8.4%）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：人）

	R1	R2	R3	R4	R5
15歳未満	549	455	417	400	301
R1 に対する 増減率	—	△ 17.1%	△ 24.0%	△ 27.1%	△ 45.2%
15～64歳	2,298	2,139	1,983	1,822	1,756
R1 に対する 増減率	—	△ 6.9%	△ 13.7%	△ 20.7%	△ 23.6%
65歳以上	1,378	1,429	1,446	1,470	1,494
R1 に対する 増減率	—	3.7%	4.9%	6.7%	8.4%
総入居者数	4,225	4,023	3,846	3,692	3,551

（単位 上段：人、下段：構成比）

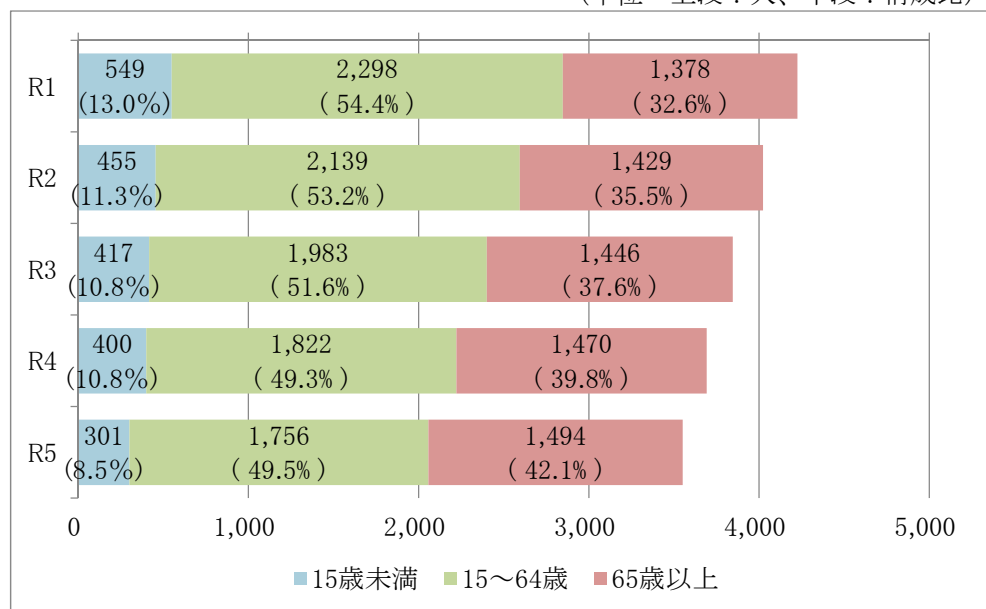


図 23 年齢別入居者数の推移

※ 青森市資料を基に作成

※ 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、令和元年における年齢別入居者数を基準としている。

※ 図 23 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、令和元年の1,223世帯から令和5年の1,265世帯と増加傾向にあります。高齢単身世帯は、令和元年の693世帯から令和5年には721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、令和元年の213世帯から令和5年には245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)

	R1	R2	R3	R4	R5
高齢者を含む世帯	1,223	1,230	1,251	1,258	1,265
構成比	54.1%	55.9%	58.7%	60.4%	62.3%
高齢単身世帯	693	693	700	715	721
構成比	30.7%	31.5%	32.8%	34.3%	35.5%
高齢夫婦世帯	213	219	236	235	245
構成比	9.4%	10.0%	11.1%	11.3%	12.1%
一方のみが高齢者	42	39	48	46	43
構成比	1.9%	1.8%	2.3%	2.2%	2.1%
双方が高齢者	171	180	188	189	202
構成比	7.6%	8.2%	8.8%	9.1%	10.0%
総入居世帯数	2,260	2,199	2,131	2,082	2,030

(単位 上段：世帯、下段：構成比)

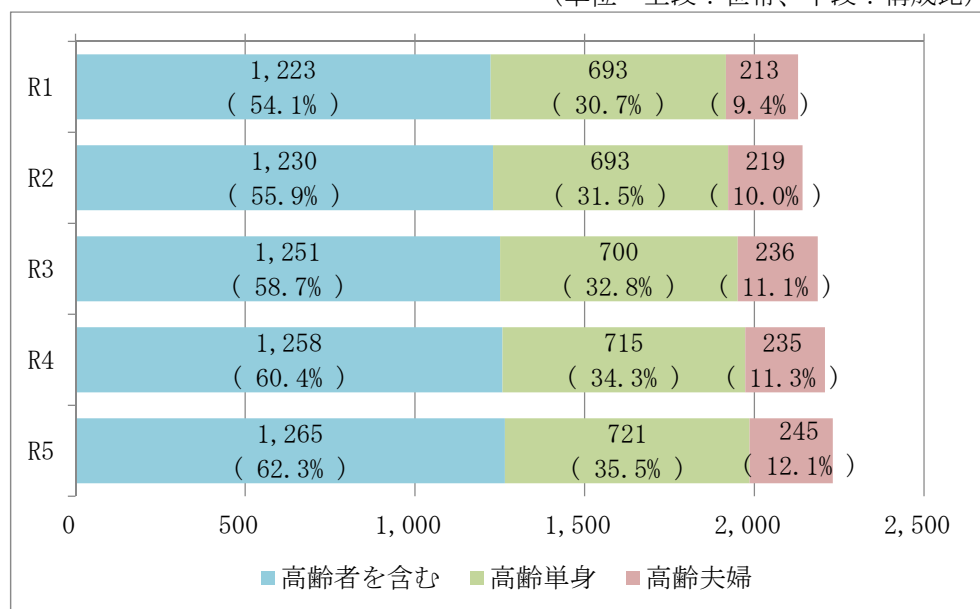


図24 高齢者を含む世帯数の推移

※ 青森市資料を基に作成

※ 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、多子世帯数ともに減少傾向にあります。

表 18 子育て世帯数の推移 (単位：世帯)

	R1	R2	R3	R4	R5
子育て世帯総数	344	307	273	262	228
構成比	15.2%	14.0%	12.8%	12.6%	11.2%
母子・父子世帯	194	177	148	142	127
構成比	8.6%	8.0%	6.9%	6.8%	6.3%
多子世帯	46	34	35	30	28
構成比	2.0%	1.5%	1.6%	1.4%	1.4%
総入居世帯数	2,260	2,199	2,131	2,082	2,030

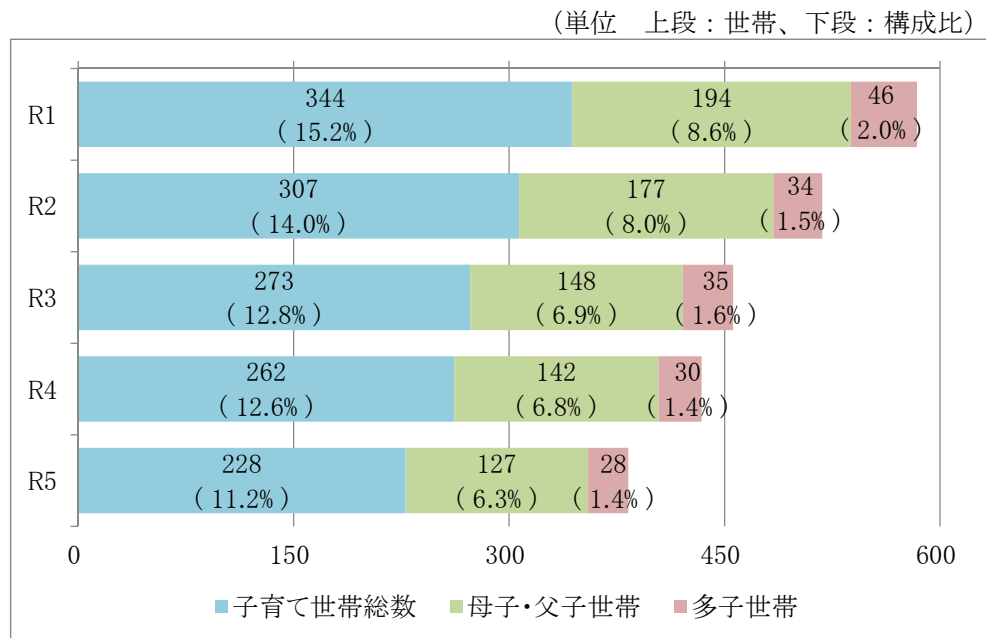


図 25 子育て世帯数の推移

※ 青森市資料を基に作成

※ 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 本市のこれまでの取組

○第二期青森市住生活基本計画における主な取組

基本目標	基本的な施策	主な取組内容	実績（H30.4～R6.3）
第1章 地域特性に応じた良好な居住環境の形成	多雪寒冷の気候風土に適した快適な住まいづくり	・環境に配慮した住宅の普及促進を図るため、広報誌やホームページ及び環境フェア等各種啓発イベントによる周知	・随時
	雪や災害に強い良好な居住環境の形成	・流・融雪溝の整備	・佃地区、篠田地区、北中野地区
第2章 安全で良質な住宅ストックの形成	安全で良質な住まいづくりの推進	・青森市木造住宅耐震診断支援事業 ・青森市木造住宅耐震改修補助事業	・実施件数 （耐震診断） 累計 18件 （耐震改修） 累計 2件
		・安全かつ快適な住まいづくり及び良好な居住環境を整備するため「青森市マンション管理適正化推進計画」を策定	・令和5年12月策定
	空き家の適正管理、不良な空き家の解体・撤去の促進	・空家解消に向けた取組を総合的かつ計画的に実施するため「青森市空家等対策計画」を策定	・（第1期）令和2年11月策定 ・（第2期）令和6年9月策定
		・空き家等の利活用促進を図るため、「空き家・空き地バンク制度」を開始	・平成31年3月制度開始 ・登録件数 累計 28件
第3章 だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保	市営住宅ストックの適切な活用	・「青森市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営住宅小柳団地建替え	・（第2期）令和3年3月策定 ※第1期：平成23年3月策定 ・（H30～R3）小柳団地A棟E棟完成 ・（R4）6～10号棟・集会所解体、A棟駐車場整備 ・（R5）測量業務 ・（R6）境界等整備
	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	・サービス付き高齢者向け住宅の登録事務を実施	・新規登録数 累計 2件（全体16件）
第4章 多様な居住ニーズへの対応	住まいに関する情報提供と相談体制の充実	・一般社団法人日本住宅協会へ加入し、住宅に関する国や他自治体の施策情報を入手	・隔月刊「住宅」による情報収集
	高齢者のための住宅等のニーズへの対応	・居宅介護（予防）住宅改修費の支給	・支給件数 累計 4,749件

○達成指標の達成状況

（基本目標 1）地域特性に応じた良好な居住環境の形成

指標 1	基準値	※平成 30 年 （実績値）	令和 9 年 （目標値）
省エネ基準を充たす住宅ストックの割合	—	4.1%	20.0%

※令和 5 年の算出根拠に係る公表データなし

考察：省エネ基準を充たす住宅は、平成 25 年は 631 戸から平成 30 年には 964 戸と増加傾向にあるものの、実績値は 4.1%にとどまっていることから、引き続き省エネ住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図る必要があります。

(基本目標 2) 安全で良質な住宅ストックの形成

指標 2	平成 25 年 (基準値)	令和 5 年 (実績値)	令和 9 年 (目標値)
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%	11.3%	5.0%

考察：昭和 55 年以前に建築された一部の住宅については、耐震改修や昭和 56 年以降の増築などにより耐震性有りとなったものが 9,494 戸あり、令和 5 年時点で耐震性有りの住宅は合計 100,881 戸、住宅の耐震化率は 88.7 パーセントです。

現在の耐震化率は、耐震改修による耐震性のある住宅の増加、昭和 56 年以降の耐震基準に則った住宅の増加を踏まえると、順当に耐震化率が向上しているものと捉えています。

(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

指標 3	平成 28 年 (基準値)	令和 5 年 (実績値)	令和 9 年 (目標値)
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%	50.0%	90.0%

考察：本市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録件数は 16 件であり、うち平成 30 年度以降は新設が 2 件、廃止が 1 件です。

竣工年月が新しい施設は高齢者支援施設を併設している割合が高いが、既存施設への高齢者支援施設の改修は進んでいないのが現状です。

(基本目標 4) 多様な居住ニーズへの対応

指標 4	平成 25 年 (基準値)	※平成 30 年 (実績値)	令和 9 年 (目標値)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38.5%	40.7%	75.0%

※令和 5 年の算出根拠に係る公表データなし

考察：一定のバリアフリー性能を持つ住宅のうち、建て方別では平成 25 年から平成 30 年の 5 年間で、借家では 10.9 ポイント増加(12.1%→23.0%)しているものの、持ち家では 0.7 ポイントの増加(43.6%→44.3%)にとどまっていることから、引き続き介護保険制度による住宅改修費支給制度の活用促進等、リフォームに関する周知が必要と考えられます。

2.5 住生活における課題

○住生活の課題

自然 (気象)	● 県庁所在都市で唯一、市全域が特別豪雪地帯 ● 雪処理の担い手不足により、冬期の暮らしやすさが低下 ● 積雪寒冷地のため、暖房や融雪等における灯油の使用量が多い ● 平均気温の上昇による家庭でのエアコン等による温室効果ガス排出量の増加
人口	● 人口減少及び少子高齢化が進行し、人口：R2年 275千人→R17年 226千人、年少人口割合：R2年 10.6%→R17年 7.8%、老年人口割合：R2年 32%→R17年 39.6%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 ● 管理者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、平成15年の12.2%から令和5年には15.1%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

都市環境	● 空き家等は市街化区域（用途地域）内に集中し、市内の広範囲にわたって点在
交通	● 通勤・通学時の交通手段は、鉄道・路線バスや自転車を利用している割合は減少傾向
防災	● 居住誘導区域の一部が、洪水・津波・高潮浸水想定区域に指定

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ZEH※の導入推進等による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

※ZEH Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称。外皮の断熱性能を高めるとともに、高効率な設備システムの導入により、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（水力・風力・太陽光など）消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

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、第2期計画の取組を踏まえ、引き続き「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

多雪寒冷の気候風土に適した住宅や冬期も安心して快適に暮らせる居住環境の整備を進め、街並みと調和した住まいの景観形成など、地域特性に応じた良好な居住環境の形成や、多様な世代や世帯がともに安全かつ快適に暮らせる、持続可能な地域社会としての良好な居住環境の形成を目指します。

基本目標2 安全で良質な住宅ストックの形成

住宅が備えるべき重要な性能である耐震性のほか、住宅の広さや機能性、耐久性、断熱性といった基本的な性能の確保など、安全で質の高い住宅の供給を促進します。また、住宅ストックのリフォーム等により住宅の質の向上を図るとともに、安全で良質な住宅ストックの形成を目指します。

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・障がい者・子育て世帯・外国人等の住宅確保要配慮者に対して、住宅を安定して確保・供給できるよう、市営住宅や民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能の充実を図り、だれもが安心して暮らせる居住の安定の確保を目指します。

基本目標4 多様な居住ニーズへの対応

多様化する市民の住宅ニーズに応じることができるよう、住宅関連団体・専門機関との協力体制をとり、住まいに関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、良質な既存住宅ストックの流通促進のため、住宅市場の活性化を図ります。

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

(1) 施策体系図



図 26 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】

- ◇ ZEH 水準の断熱性能を有し、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。
- ◇ 青森市雪対策基本計画等に基づき、高齢者や障がい者等にとっても負担が少ない持続可能な雪処理の推進を図ります。

(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



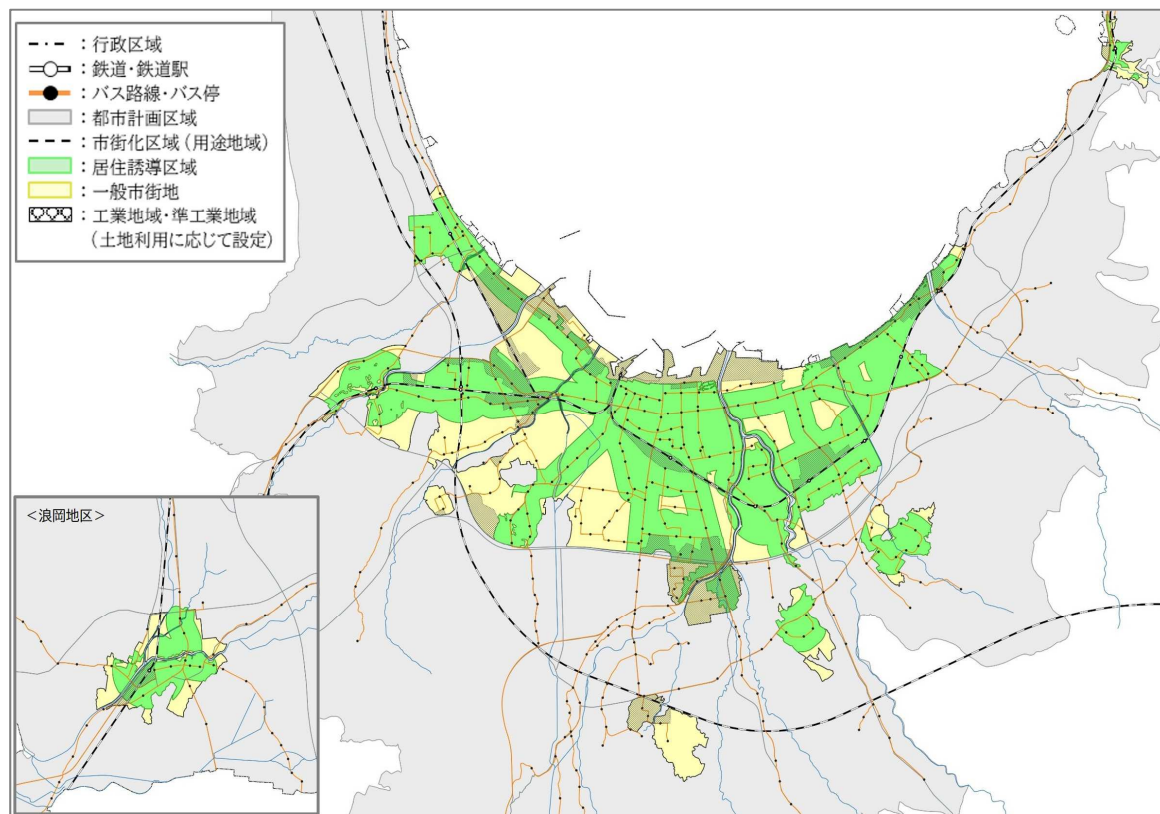
【市民参加型の緑化推進活動】

- ◇ 青森市バリアフリー推進整備計画等に基づき、高齢者や障がい者、子育て世帯等誰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。

※ 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。

(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の促進及び防災指針※に基づいた防災の観点を取り入れることにより、利便性が高く安全で快適に暮らせるまちづくりを推進します。



【居住誘導区域概要図】

- ◇ 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

- ◇ 居住誘導の受け皿となる住宅ストックを確保するため、密集化した老朽建築物や空地等の共同化・集約化による安全で耐久性が高いなどの良好な建築に対する支援などにより、良質な都市型住宅の供給促進・誘導に努めます。

※ 防災指針 立地適正化計画の記載事項として、各都市が抱える防災上の課題を分析の上、防災まちづくりの将来像や目標等、ハード・ソフトの両面からの安全確保の対策を明確にし、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため居住誘導区域の防災対策を記載するもの。

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、長期優良住宅^{※1}や住宅性能水準^{※2}の普及啓発や情報提供を実施します。
- ◇ 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^{※3}や、長寿命化についての情報提供を実施します。

^{※1} 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。

^{※2} 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(P54, 55)を参照のこと。

^{※3} 住宅性能表示制度 住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）について、第三者機関が評価し表示する制度。

(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。
- ◇ 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。
- ◇ 脱炭素社会に向け、住宅の省エネ性能の向上、ZEH化、ZEB^{※1}化、長期優良住宅認定制度^{※2}等に関する情報提供を図ります。

◇ マンション管理の適正化

安全かつ快適な住まいづくり及び良好な居住環境を整備するため、青森市マンション管理適正化推進計画（令和5年12月策定）により、マンション管理の適正化を推進します。

<主な施策>

・実態調査

本市のマンション管理状況をより把握するため実態調査を実施

・マンション管理計画認定制度の普及

一定基準を満たすマンションの管理計画を市が認定する「マンション管理計画認定制度」を通じて、管理組合による管理の適正に向けた自主的な取り組みを促進

・マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく助言・指導等の実施

管理運営が不適切なマンションに対し、必要に応じて助言・指導及び勧告を実施

・マンション管理の適正化の普及・啓発

マンション管理に関する課題や支援などの情報について、相談窓口を開設し情報提供を図るとともに、ホームページ等において普及・啓発に努める

（例）「マンション管理サポートネット^{※3}」、「マンションみらいネット^{※4}」等についての情報提供

^{※1} ZEB Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物（ZEHの非住宅建築版）のこと。

^{※2} 長期優良住宅認定制度 長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができ、認定を受けた長期優良住宅は、税の特例措置等が適用される。

^{※3} 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・関係法令等のマンション管理に有用な情報を提供している。

^{※4} 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

青森市空き家等対策計画（令和2年11月策定、令和6年9月第2期策定）により、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施します。

<主な施策>

・空き家等の発生予防・抑制

空き家等となる前から、相続の必要性や空き家等となった後の適切な管理、利活用、処分等についての意識を醸成し、新たな空き家等の発生を予防します。

（例）広報の充実、令和6年4月1日から義務化された相続登記に関する啓発等

・空き家等の利活用の促進

利用可能な空き家や除去後の跡地を有効な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

（例）「青森市空き家・空き地バンク制度^{※1}」や住宅に関する支援制度の利用促進

・空き家等の適切な管理の促進

所有者等に対する啓発や適切な管理の促進、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空き家法という。）」に基づいた管理不全空き家等^{※2}への法的措置等の実施などにより、空き家等が危険な状態となることを防ぎます。

（例）「青森市空き家等の適正な管理に関する条例（以下、空き家条例）」に基づいた緊急安全措置^{※3}の実施、管理不全空き家等に対する助言・指導、勧告の段階的な措置、利活用が困難な空き家等の除去の促進・支援等

・特定空き家等^{※4}への措置

空き家法に基づき特定空き家等の判断を行い、必要な法的措置等を実施します。

（例）所有者等に対する助言・指導、勧告、命令等の段階的な措置、空き家条例に基づいた緊急安全措置の実施、除去の促進・支援等

・空き家等対策を推進する相談体制の構築

空き家等の相談について、総合的に推進できる相談体制を構築します。

（例）庁内相談体制の充実、関係団体との連携による相談体制の整備等

^{※1} 青森市空き家・空き地バンク制度 市内にある空き家等や空き地の売却、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた物件情報を、「全国版空き家・空き地バンク」のホームページ等で公開し、これを利用したいかたとの取引につなげる制度。（平成31年3月～）

^{※2} 管理不全空き家等 空き家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれのある状態にあると、市町村長が認める空き家等のこと。

^{※3} 緊急安全措置 空き家等が地域住民に対し、危険な状態をもたらしていると認めるときは、当該危険な状態を回避するために当面必要な措置を講ずることができるもの。

^{※4} 特定空き家等 適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態等、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている危険な空き家等のこと。

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承継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。
- ◇ 低額所得者、高齢者、障がい者、DV被害者、犯罪被害者、矯正施設出所者など、真に住宅に困窮する方が円滑に入居できるよう、入居要件を緩和し、保証人の人数の見直しや機関保証制度の導入を行うなど、入居管理の適正化と効率的な運営を図ります。
- ◇ 市営住宅の子育て世帯及び若者夫婦世帯の入居促進に向けた取組により、子どもを産み育てやすい住環境の整備を推進します。

(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（令和3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、用途廃止を含めた集約化を実施すると共に、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、令和6年5月30日の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（住宅セーフティネット法）の改正に基づき、住まいに関する相談から入居前・入居中・退去時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進し、住宅セーフティネット機能の充実を図ります。
- ◇ 住宅確保要配慮者からの相談に対し、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する情報提供や住宅相談などの支援を行う居住支援法人を紹介します。
- ◇ 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、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。

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代同居・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。また、地域の町会等の各種団体が、市営住宅の集会所を子ども向けの居場所づくり等に活用できる環境づくりを進めます。
- ◇ 市営住宅の子育て世帯及び若者夫婦世帯の入居促進に向けた取組により、子どもを産み育てやすい住環境の整備を推進します。【再掲】



(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	一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率	70.5% (令和 5 年)	74.7% (令和 15 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	11.3% (令和 5 年)	おおむね解消 (令和 15 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	50.0% (令和 5 年)	90.0% (令和 15 年)
基本目標 4 多様な居住ニーズへの対応	高齢者のための設備を備えた住宅の割合	51.6% (令和 5 年)	56.0% (令和 15 年)

5.2 達成指標

(1) 指標 1 一定の省エネ対策を講じた住宅ストックの比率

多雪寒冷の気候風土に適した住宅の普及状況を表すものとして、住宅総戸数における全部又は一部の窓に二重サッシか複層ガラスを使用している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：70.5%（令和 5 年） 目標値：74.7%（令和 15 年）
算出方法	指標 1 = $(A/B) \times 100$ (%) A：全部又は一部の窓に二重サッシか複層ガラスを使用している住宅戸数 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」（5 年ごと）
国・県における目標値	【国】 — 【県】 —

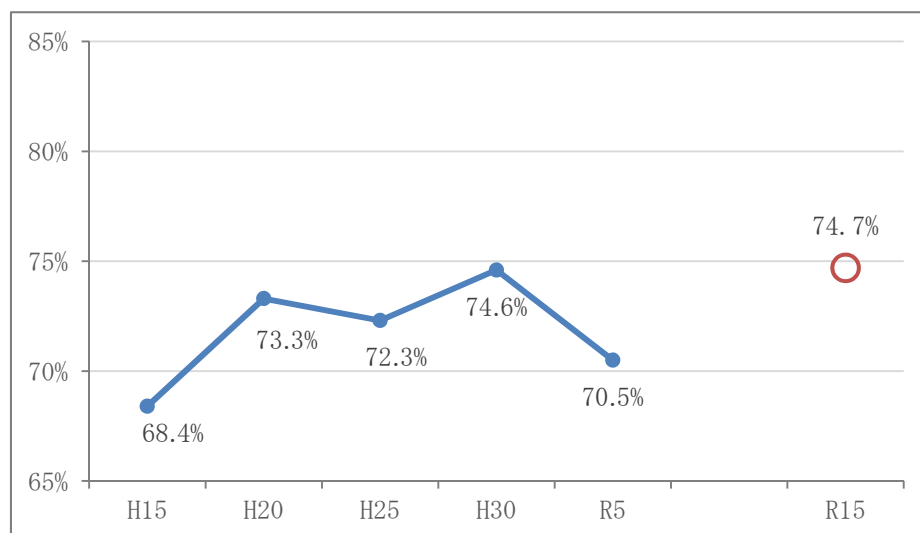


図 27 指標 1 の推移と目標値

(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：11.3%（令和5年） 目標値：おおむね解消（令和15年）
算出方法	指標2＝ $(A/B) \times 100$ （%） 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」（5年ごと）
国・県における目標値	【国】 現状値：13.0%（H30） → 目標値：おおむね解消（R12） 【県】 現状値：16.8%（H30） → 目標値：おおむね解消（R12）

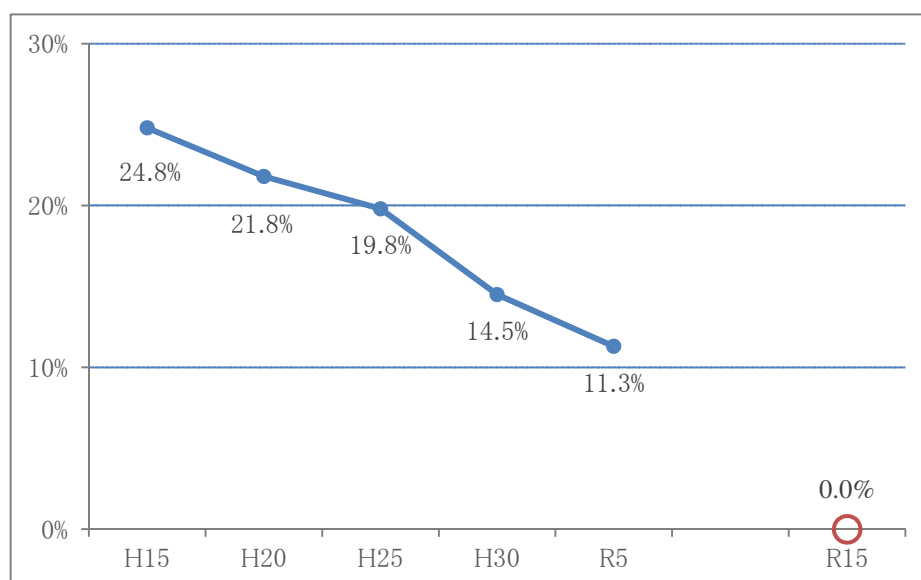


図28 指標2の推移と目標値

(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：50.0%（令和 5 年） 目標値：90%（令和 15 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：— 【県】 現状値：45.5%（R1） → 目標値：90%（R12）

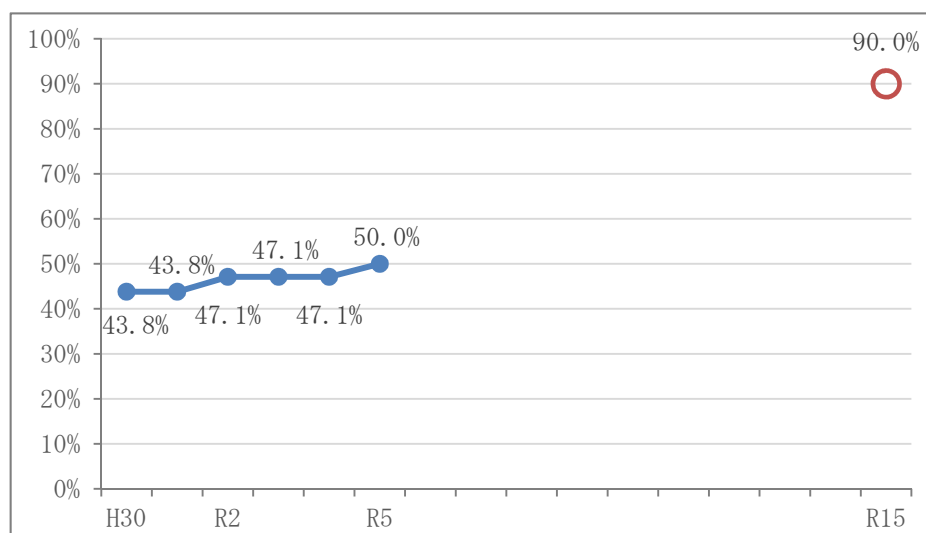


図 29 指標 3 の推移と目標値

(4) 指標4 高齢者のための設備を備えた住宅の割合

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、高齢者のための設備を備えた住宅の比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：51.6%（令和5年） 目標値：56.0%（令和15年）
算出方法	指標4＝（A／B）×100（%） A：高齢者のための設備がある住宅戸数 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」（5年ごと）
国・県における 目標値	【国】 現状値：— 【県】 現状値：—

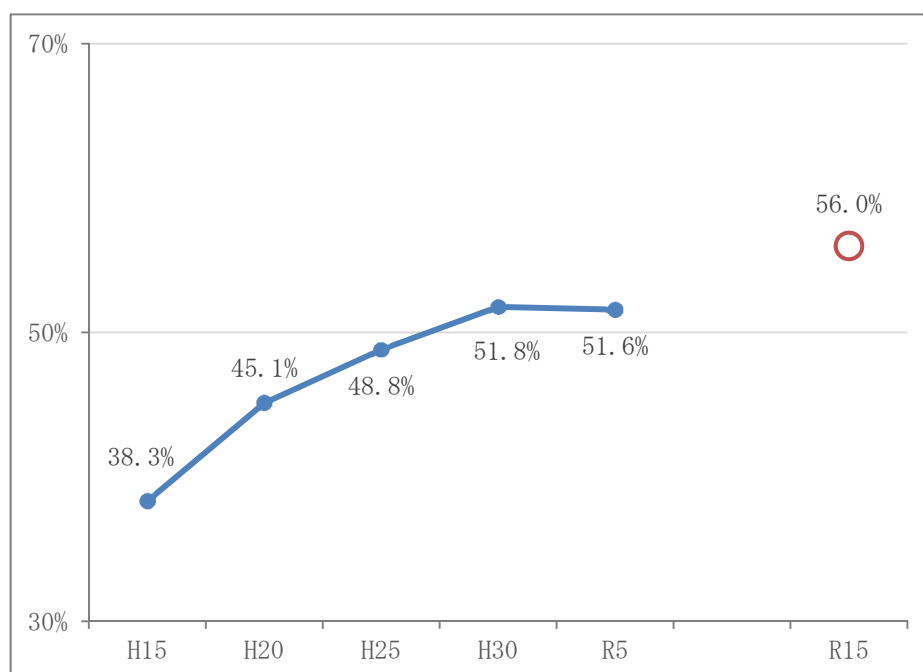


図 30 指標4の推移と目標値

参考資料

1 住宅・居住環境に関する水準

以下の4つの住宅・居住環境に関する水準は、令和3年3月19日に閣議決定された「住生活基本計画（全国計画）」において定められています。

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、子供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。

出典：住生活基本計画（全国計画）

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。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

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、住宅の適切な建替え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、障害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。

出典：住生活基本計画（全国計画）

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、「住宅性能水準」の基本的機能を充たすことを前提に、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 55m²
- ② 2人以上の世帯 $25\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 25\text{m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40m²
- ② 2人以上の世帯 $20\text{m}^2 \times \text{世帯人数} + 15\text{m}^2$

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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

出典：住生活基本計画（全国計画）

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、「住宅性能水準」の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25m²
- (2) 2人以上の世帯 10m²×世帯人数+10m²

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

出典：住生活基本計画（全国計画）

2 居住誘導区域

(1) 基本的な方針

「青森市立地適正化計画」では、市内の東西に広がり積雪降雪期においても定時性に優れる鉄道と、公営企業である青森市営バスを含めたバス路線網を有する本市の強みを活かし、公共交通沿線に、民間の集合住宅や宅地開発等の立地の促進を図る居住誘導区域を設定することにより、沿線の人口密度を維持し、持続可能な公共交通網の形成を目指すとともに、公共交通の利便性が高く快適に暮らせるまちづくりを推進しています。

なお、都市再生特別措置法第 81 条第 19 項及び都市再生特別措置法施行令第 30 条に定める居住誘導区域に含めてはならない区域を除くほか、防災・減災の観点から「災害の発生危険性が高い場所」、地区ごとの都市機能の役割分担の観点から「工業専用地域・臨港地区」、自然保全の観点から「大規模な公園等」については、居住誘導区域の設定が適切ではない区域としています。

【参考：都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）（抄）】

（立地適正化計画）

第 81 条

- 19 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

（以下略）

【参考：都市再生特別措置法施行令（平成 14 年政令第 190 号）（抄）】

（居住誘導区域を定めない区域）

第 30 条 法第八十一条第十九項の政令で定める区域は、次に掲げる区域とする。

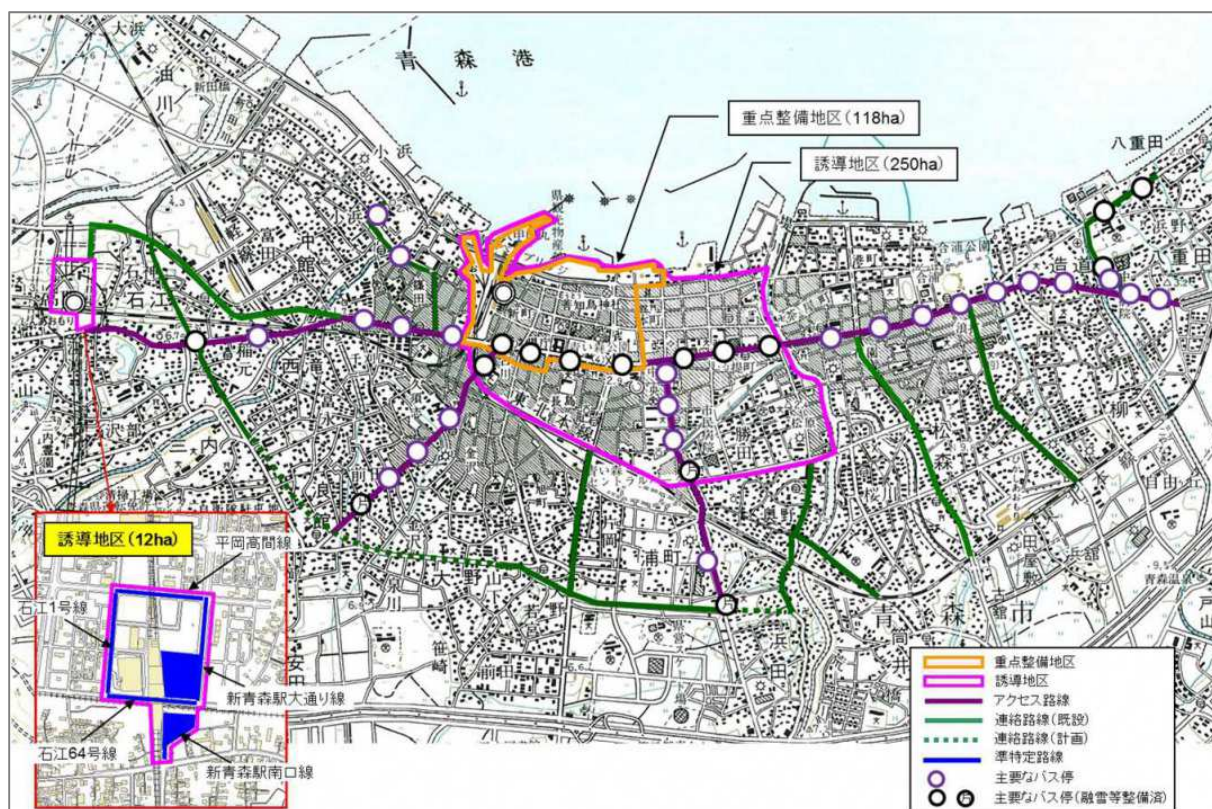
- 一 都市計画法施行令第八条第二項各号に掲げる土地の区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項に規定する地すべり防止区域（同法第二条第四項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第一項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（第三十六条において「急傾斜地崩壊危険区域」といい、同法第二条第三項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第一項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項に規定する浸水被害防止区域

(2) 居住誘導区域とする区域

高齢化の進行を見据え、高齢者が徒歩で移動できる範囲を考慮するとともに、多雪都市である本市の特徴を踏まえ、冬期を含め、鉄道駅やバス停留所などへ徒歩で移動できる範囲として、次のとおり居住誘導区域を設定します。

【居住誘導区域とする区域】

設定の 基本的な考え方	・ 公共交通の沿線 鉄道駅から 800m、日往復 30 便以上のバス路線から 300m ・ 「第 2 期青森市冬期バリアフリー計画」に基づく重点整備地区及び誘導地区
------------------------	---



参考-図1「第2期青森市冬期バリアフリー計画における重点整備地区・誘導地区」

(3) 居住誘導区域の設定が適切ではない区域

居住誘導区域の設定に当たっては、災害発生の危険性が高い場所や、工業専用地域・臨港地区などの主として工業系の土地利用である地域、大規模な公園等については、居住に適さない場所であるため除外することとしています。

参考-表 1 居住誘導区域に含めない区域

区域名	法令名等	検討結果
-----	------	------

【本市における災害の危険性が高い場所】

土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	居住誘導区域に含めない
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	居住誘導区域に含めない
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	居住誘導区域に含めない
洪水浸水想定区域 (計画規模:L1)	水防法施行規則第2条	洪水浸水想定区域のうち、浸水深1m以上の区域は居住誘導区域に含めない
家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流・河岸浸食)	洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)	居住誘導区域に含めない
津波浸水想定区域 (入内断層モデル)	津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域	浸水深1m以上の区域は居住誘導区域に含めない

【工業専用地域・臨港地区等】

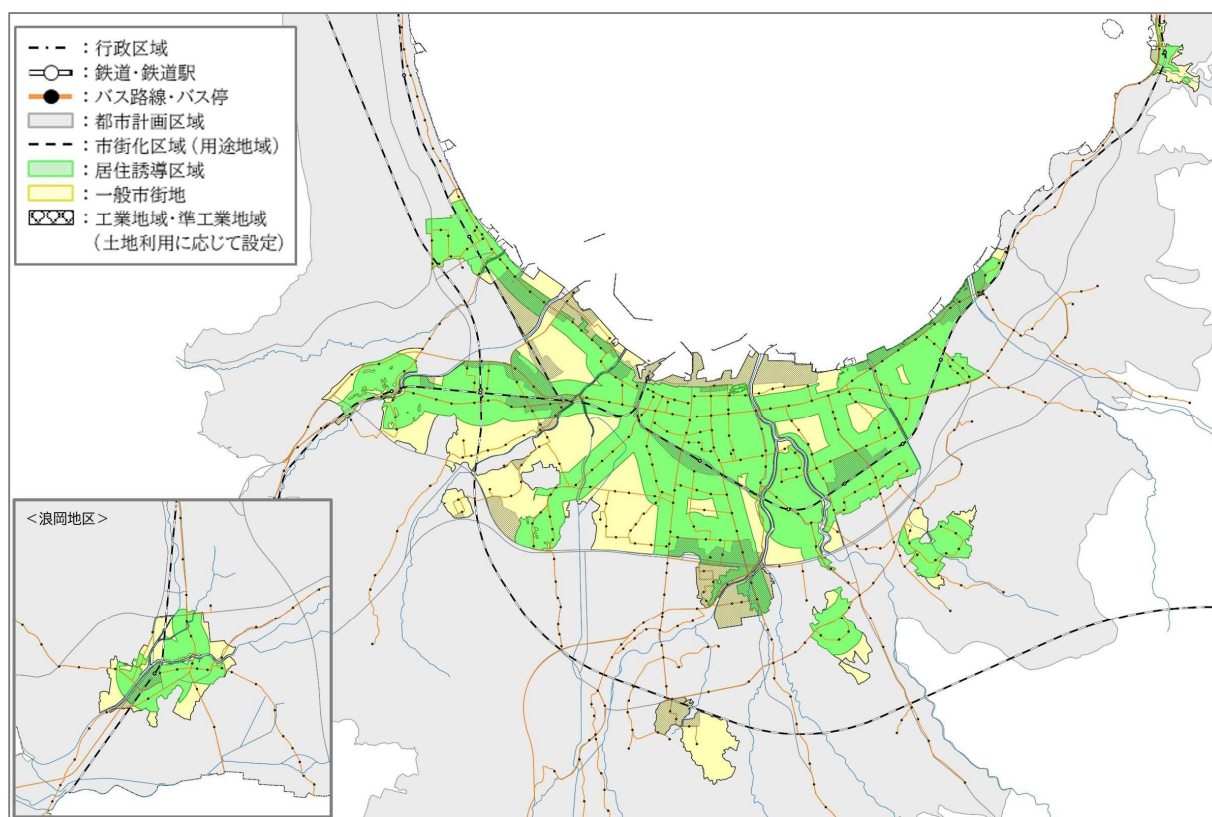
工業専用地域	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域	居住誘導区域に含めない
工業地域・準工業地域	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域	人口密度や住宅等の立地状況を勘案して、道路や丁字界等の地形・地物に合わせエリア設定を検討
臨港地区	都市計画法第8条第1項第9号に規定する臨港地区	居住誘導区域に含めない

【自然環境の保全を図るための大規模な公園等】

大規模な公園・墓園 (広域公園、総合公園、墓園等)	—	居住誘導区域に含めない
------------------------------	---	-------------

(4) 居住誘導区域

以上を踏まえ、「青森市立地適正化計画」において、居住誘導区域は以下のとおり設定しています。



参考-図 2 「居住誘導区域概要図」

『第3期青森市住生活基本計画』

発行年月 令和7年3月
編集・発行 青森市都市整備部住宅まちづくり課
住 所 〒030-0801 青森市新町一丁目3番7号
電 話 017(734)5576
F A X 017(734)5568
HP アドレス <https://www.city.aomori.aomori.jp/>