

## 1. 住まい・まちづくりの基本的な視点

### ○住まい手主体

- ・ 住まい手の多様化・高度化する居住ニーズへの対応
- ・ 住まい手自らの良好なストック形成と長期の利用
- ・ 豊かな住生活に向けた地域自らの良好な住環境の形成

- 住まい手の立場に立った居住施策の展開
- 住まい手の自主的・自立的な住まいづくりの実現
- 住まい手が積極的にまちづくりに取り組む主体

### ○地域主体

- ・ 都市部、郊外部など地域ごとの課題の顕在化
- ・ 住まいを中心に派生するまちづくりへの対応
- ・ 地域の様々な主体の参画によるまちづくりの推進

- 住まい・まちづくりをめぐる多様な取組を、地域特性に基づき総合的に展開
- 市町村や地域住民、地域の組織などが主体となった自立的な住まい・まちづくり
- 市町村を超えた広域的な取り組み

### ○住宅セーフティネットの確保

- ・ 低所得や入居選別などにより、市場において自力で住宅を確保することが困難な方々への対応
- ・ 公営住宅の偏ったコミュニティバランスへの対応

- 住宅確保要配慮者への公営住宅・公的賃貸住宅の的確な供給
- 公営住宅・公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅のストックの有効活用による重層的なセーフティネットの構築

### ○住宅市場の環境整備

- ・ 量が充足し空き家が増加しているストックの有効活用
- ・ 良質な住宅の供給とストックの良好な維持管理・改善
- ・ 住まい手と住宅事業者との情報の非対称性への対応

- 良質な住宅ストックの形成と流通促進に向けた市場環境の実現
- 多様化・高度化するニーズに応じて住まいを選択できる市場環境の実現
- 住宅市場における情報の非対称性（売り手と買い手、貸し手と借り手）の解消

### ○良質で持続可能な住宅・住環境整備

- ・ 深刻化する地球環境問題への対応
- ・ 老朽化する社会資本の維持・管理コストの増加

- 環境と共生した持続可能な住まい・まちづくりの実現
- 良好な住環境の形成に必要な社会資本の維持・改善・更新への重点的な投資

## 2. 住まい・まちづくりの総合的な目標像

### 【目標像①】 安心・安全に住み続けることができる ～暮らしの基盤を確保する～

- ・ 公営住宅の入居倍率は増加傾向。公営住宅の主要入居世帯が特定階層（高齢者、外国人）へ移行しコミュニティバランスの偏りが顕在化。公営住宅への入居が困難な住宅困窮者の増加。
- ・ 東海地震等の大規模地震の発生が予想される中、既存ストックの耐震化の遅れ。また、地球温暖化などの影響により水害などの自然災害の発生頻度の増加。
- ・ 愛知県は住宅対象侵入盗や住宅地における犯罪被害が全国ワースト1と多発。

- 公共住宅ストックとともに民間賃貸住宅ストックが有効に活用され、重層的な住宅セーフティネットが構築され、住宅困窮者の居住の安定が確保されている。
- 住まいの耐震性が確保され、地震や水害などの自然災害に強く、安全に暮らすことができる。
- 防犯性が確保された住まいの普及とともに犯罪を誘発しにくいまちが整備され、犯罪の被害にあいにくい安心して暮らせる住環境が形成されている。

### 【目標像②】 いきいきとした住生活が実現できる ～多様化する居住ニーズに対応する～

- ・ 人口規模の大きな団塊世代の急速な高齢化、高齢の単身・夫婦のみ世帯が急増。高齢者向けの住まいと在宅での生活支援・介護・医療サービス需要の増加。
- ・ 県内の地域によって人口動態が異なり、山間部は既に高齢化率が40%超。また、郊外住宅団地居住者の一斉高齢化。
- ・ 単身世帯の増加など世帯類型の多様化。ライフスタイルの多様化。これらに伴う居住ニーズの多様化・高度化。ルームシェアやグループホームなど家族以外との住まい方の増加。
- ・ 非婚化、晩婚化による少子化の更なる進展。地域の支援による子育てしやすい住まいと住環境の整備が必要。

- バリアフリーの住まいや、生活支援サービスや介護サービスが付加された住まいなど、高齢者等の多様な居住ニーズを満たすことができる。
- 利便性の高い都心部、郊外の住宅団地、自然豊かな農山村など、それぞれの地域特性に応じた多様な居住ニーズを満たすことができる。
- 家族形態の変化に伴う世帯類型の多様化やライフスタイルの多様化に対応した居住ニーズを満たすことができる。
- 地域固有の資源を活用した、良好な住環境やまちなみが形成されている。

## 2. 住まい・まちづくりの総合的な目標像

### 【目標像③】 環境と共生しながら住み続けることができる ～持続可能な暮らしを実現する～

- ・ 温暖化など地球環境問題への対応が求められている中、家庭におけるCO<sub>2</sub>排出量は増加。省エネルギーなど環境に配慮した住宅の一層の普及が必要。
- ・ 地球環境問題に対しては、長く使い続けることのできるストック形成も重要。愛知県における長期優良住宅の建設計画認定戸数や住宅性能表示（戸建て）認定戸数は全国トップクラスであるが、まだ新築住宅の2～3割に過ぎず、引き続き良質な長寿命化住宅の供給とストックの適切な維持管理・改善の促進が必要。

- 環境と共生する住宅や住まい方が広く普及・浸透している。
- 地球にも地域環境にもやさしい、持続可能な循環型の地域社会が実現している。

### 【目標像④】 様々な住まいが選択できる ～良質なストック形成と活用を図る～

- ・ 住宅ストックが量的に充足しているものの、空き家も多く、愛知県の中古住宅の流通割合は低い状況。また、既存住宅のリフォーム実施件数も増加しつつあるものの、全体からみた割合は低い状況。住宅ストックを有効活用する環境整備が必要。
- ・ 今後、築30年以上の分譲マンションストックの急増が見込まれ、適切な維持管理・改善、大規模修繕、場合によっては建替などの対応が必要。
- ・ 住宅の建設・売買・リフォーム・賃貸借や住み替え等に必要な情報が不足していると感じている人が増加しており、情報の提供・発信体制の整備が必要。

- 良質な住宅が供給されるとともに、適切な維持管理・リフォームにより良質なストックが形成され、円滑に流通する住宅市場環境が整備されている。
- 住まいに関する適切な情報や安心できる相談先があり、住み替えなど居住ニーズに応じた多様な住まいや住まい方が選択できる環境が整備されている。

### 【目標像⑤】 住まい・まちづくりに多様な主体が参画できる ～多様な主体による推進体制を構築する～

- ・ 厳しい財政状況が続く中、地域づくりにおいてもNPOや地域コミュニティなど「新しい公」の役割が大きくなる。
- ・ NPO認証数が増加し、まちづくりの推進を図る活動団体も多い。行政等との横断的な連携体制の構築による地域再生や活性化への取り組みが必要。
- ・ 言語や習慣等の違いから、一定規模を有する外国人コミュニティと地域の日本人コミュニティとの関係が希薄。

- 良好な地域コミュニティが形成され、様々なまちづくり活動が活発に行われている。
- NPOや企業など「新しい公」との協働により、地域特性に応じたきめ細かなまちづくり活動や社会貢献活動が展開している。

### 3. 住まい・まちづくりの横断的な目標像

#### 【世帯タイプ別】

##### ①若者・中年単身世帯

- ・多様なライフスタイルと居住ニーズ、シェアハウスなど新しい住まい方
- ・地域とのつながりが希薄なため、コミュニティ活動への取り込みが必要
- ・単身のまま高齢期へ移行する場合への備え

- 多様なニーズに基づく居住スタイルに応じた住まいが確保できている
- 地域との無縁化を防ぎ、コミュニティ活動で一定の役割を果たしている
- 雇止めなど就業環境に左右されない居住の安定が確保されている

##### ②若年夫婦・子育て世帯

- ・子育てに相応しい住まい・都市機能の確保
- ・地域全体で子どもを育む仕組み・環境の整備
- ・ひとり親世帯に対する子育て支援

- 安心して子育てできる規模と環境の住まいが確保されている
- 子どもが安心・安全に生活できる
- 地域で子どもを守り育てる環境が整っている

##### ③中年・熟年夫婦世帯

- ・利便性の享受など、高質な生活・居住空間へのニーズが高い
- ・高齢期を見据えた居住ニーズが高い
- ・多様な居住ニーズに対する住宅市場の整備が必要

- 多様で高度なニーズに基づく居住スタイルに応じた住まいが確保できている
- 高齢期の様々な住まい方が想定されており、それに応じた住み替えが容易にできる市場環境が整備されている

##### ④高齢者世帯

- ・元気な高齢者は地域や社会との積極的な関わりへの意欲がある
- ・都心部やまちなか、あるいは農山村部など地域特性に応じた住まいへのニーズ
- ・介護・医療・福祉サービスや生活利便性へのニーズの高まり
- ・身体機能の低下等に対応した住まいの確保やリフォーム
- ・身体機能の低下や単身化した場合の地域とのつながりの希薄化
- ・地域で安心して住み続けるための居住環境やコミュニティの整備

- 身体機能の低下に対応した安心して生活できる住まいが確保できている
- コミュニティ活動において一定の役割を果たしている
- 日常的な生活支援サービスや介護・医療・福祉サービスが提供されている
- 地域の見守り体制が整い、地域社会とのつながりが維持されている

##### ⑤高齢者同居世帯(三世代居住世帯)

- ・減少が見込まれるものの、古くからその地域に居住し、比較的規模の大きな住宅に居住している場合が多い
- ・地域の住宅ストックとして、コミュニティを支え、歴史・伝統を継承する

- 住宅は適切に維持・管理されている
- 地域コミュニティにおいて、世帯構成員は伝統文化の継承など必要な役割を果たしている

### 3. 住まい・まちづくりの横断的な目標像

#### 【居住地別】

##### ①都心地域【政令市・中核市の中心市街地エリア】

- ・都市圏の中核管理機能、商業業務機能、文化交流機能等の集積が高い
- ・近年の地価低下等による都心居住ニーズの高まり
- ・地球環境負荷の低い都市構造への転換が必要

- 中高層住宅を中心とした高密度で都市機能が複合的に整備された居住地でありながら、良好な居住環境が確保できている
- 都心にあっても、自然エネルギーの活用や敷地内の緑化推進など地球環境負荷の低減に配慮している
- 周辺を含む広域的な公共交通によるアクセスが確保され、自動車に過度に依存せず歩いて生活できる

##### ②まちなか地域【中小都市の中心市街地エリア】

- ・古くからの住宅ストックや歴史・文化などの地域固有の資源がある
- ・住宅や都市機能の拡散によるインナーシティ問題（人口世帯の減少・高齢化の進展・商店街の衰退）への対応が必要

- 適切な密度の居住地形成など身の丈にあった都市構造が再構築され、良好な居住環境が確保できている
- 都市機能の再配置により、生活に必要な店舗、公益施設や生活サービス等が整っている
- 地縁性・地域コミュニティが維持継承され、再生・活性化している
- 歩いて暮らせる環境が確保できている

##### ③既成住宅市街地【様々な歴史背景を有する住宅市街地】

- ・都市の拡大に伴う都市機能の拡散化・コミュニティの希薄化
- ・地域ごとに抱える多様な課題への対応（木造密集市街地、住工混在、公共交通の衰退など）

- 無秩序な市街地拡大が抑制され、市街地が再編されている
- 防災上の危険区域が改善され、災害時の安全性が確保できている
- 住宅地やサービス機能が集約化・再配置され、生活圏が確保できている
- 地域固有の資源が活用され、地域コミュニティ活動が活性化している

##### ④郊外住宅団地【ニュータウン等】

- ・計画的な区画・基盤整備、都市機能配置、豊かな緑など自然空間の確保
- ・同時期に入居した家族・世帯が一斉に高齢化し、少子化も同時に進行。
- ・既存ストックの老朽化、陳腐化、狭隘化

- 空き地・空き家の用途転換等により住宅地が再編、集約化されている
- 既存のインフラ等の転換・再生により必要なサービス機能が確保できている
- 「新しい公」の支援等により地域コミュニティ活動が再生・活発化している
- コミュニティバス等の導入により、団地内の人々の移動が容易になっている

##### ⑤中山間地域【親自然地域】

- ・過疎化・高齢化の進展による集落機能の低下や地域環境の荒廃化
- ・豊かな自然環境に対する田舎暮らし志向の高まり

- 自然志向の強い世帯が生活するための住まいや就労の場がある
- 住み続けるために必要な生活サービス機能とその提供体制が整っている
- グリーンツーリズムや二地域居住等の環境整備により交流人口が拡大している
- 集落の再編や居住者の移住など、将来的な縮退等に向けた備えができています