

愛知県住生活基本計画（変更案）

平成23年12月

愛 知 県

目 次

第1章 計画の背景と目的	1
1 本計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画の期間	2
5 計画の構成	2
第2章 住まい・まちづくりを取り巻く状況	4
1 住まい・まちづくりの現状と変化	4
2 これからの住まい・まちづくりに向けた課題	15
第3章 住まい・まちづくりの基本的な方針	22
1 住まい・まちづくりの基本理念	22
2 取組の視点	24
第4章 住まい・まちづくりの目標と施策の展開	26
1 住まい・まちづくりの目標	26
2 目標達成のための施策の方向	28
I 住まい：良質な住宅ストックをつくる	30
II 地域：住みよい地域をつくる	39
III 暮らし：いつまでも住み続けられる	42
第5章 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域	49
1 基本的考え方	49
2 住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域	49
第6章 計画の推進に向けて	55
1 多様な主体の参加と協働による推進体制	55
2 計画の継続的なモニタリング	55

第1章 計画の背景と目的

1 本計画策定の背景

愛知県では、2006年（平成18年）に施行された住生活基本法に基づく都道府県計画として、2006年度（平成18年度）に「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」を策定し、取組を推進してきました。また、同計画では、社会経済情勢の変化等に対応するため、概ね5年程度で見直しを行うとしていました。

策定後5年を経過する中で、少子高齢化の更なる進行や世界同時不況による地域経済の停滞など、住まい・まちづくりを取りまく環境は大きく変化してきました。特に、2011年（平成23年）3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震は、東北地方から関東地方に至る非常に広域にわたる被害をもたらしました。これまでの防潮堤等の整備水準を越えた津波により多くの住宅が流出し、揺れによる建物損傷、液状化による住宅の不同沈下等の被害も広範にわたり、上下水道、ガス設備をはじめとした暮らしを支える社会基盤にも多大な影響を与えるなど、住生活の安定確保という点で、現在もなお極めて厳しい状況が続いています。

住宅政策を巡っては、2011年（平成23年）5月「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布に伴い、公営住宅法の一部改正が行われ、①入居者資格の同居親族要件の廃止、②入居収入基準の条例委任、③公営住宅及び共同施設の整備基準の条例委任など、公営住宅制度において地方公共団体が判断すべき事柄が大幅に増えました。また、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が2011年（平成23年）4月に改正され、サービス付き高齢者向け住宅が制度化されました。

今後の住まい・まちづくりを展開していくためには、このような状況を踏まえ、新たな政策課題や優先すべき政策など、時代の変化や要請に的確に応え、計画の軌道修正や施策の重点化などに取り組む必要があることから、現行の「あいち住まい・まちづくりマスタープラン2015」を見直し、新たな「愛知県住生活基本計画」を定めるものです。

2 計画の目的

「住まい」は家族と暮らし、人を育て、憩い安らぎを得るかけがえのない空間として、また、人々の社会生活やコミュニティ活動を支える拠点として、県民の生活に欠くことができない基盤です。また、都市や街並み景観を構成し、まちの活力・安全・環境・福祉・文化などに関連し、豊かな地域社会を形成する上での重要な要素でもあります。このように「住まい」が集まって形づくられる「まち」は、個人のそれぞれの生活が紡ぎ出し、より豊かな暮らしを実現していく場となっています。

本計画は、県民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、県民経済の健全な発展に寄与するため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関して、「住まい」だけでなく、「まち」づくりを含めた施策を対象とし、住まい手の意識に働きかけ、良質で良好な住宅・住環境の整備を進めるとともに、これを守り育て、さらには地域の良好なコミュニティ形成を促していくことを目的とします。

また、住まい・まちづくりは、行政のみで取り組まれるものではありません。住まい手

である県民、住宅の供給や管理等に関わる事業者、NPOを始めとする様々な関係団体及び県を始めとする行政・公的団体の全てが連携・協調して行われることが必要です。

そこで、本計画では、愛知県におけるこれからの住まい・まちづくりの目標像等を示すことで、県民や事業者、NPO、住民団体、行政・公的団体等と共有し、その実現に向けて連携・協調して取り組むための指針となることを目指します。

3 計画の位置づけ

本計画は住生活基本法第 17 条に基づき、愛知県における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として定めるものです。

また、本計画は、「政策指針 2010－2015」を受けつつ、平成 23 年 10 月に策定した知事のマニフェスト工程表を踏まえた形でこれらにおける住まい・まちづくり分野の具体的な方針を定める個別計画であり、公的賃貸住宅やその他県内の住宅に関連する各種計画の上位計画になるものです。さらに、都市計画、福祉、環境などの関連計画、政策との連携を図りつつ、総合的な政策推進を目指すものでもあります。

4 計画の期間

本計画の計画期間は、愛知県における長期的な住まい・まちづくりの目標像を提示する観点から、2011 年度（平成 23 年度）から 2020 年度（平成 32 年度）までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、関連計画・政策との整合性などを踏まえ、定期的に評価・分析を行い、その後の住まい・まちづくり施策へと反映するため、概ね 5 年程度で見直しを行うものとします。

5 計画の構成

第 1 章 計画策定の背景と目的

計画の目的や位置づけ、計画期間を定めています。

第 2 章 住まい・まちづくりを取り巻く状況

本計画の背景となる、住まい・まちづくりを取り巻く社会経済情勢等の現状と変化を整理し、これからの住まい・まちづくりに向けた課題を示しています。

第 3 章 住まい・まちづくりの基本的な方針

第 2 章で整理した、これからの住まい・まちづくりに向けた課題から、本県における住まい・まちづくりの基本理念と将来像を示し、その推進に向けて配慮すべき取組の視点を示しています。

第 4 章 住まい・まちづくりの目標と施策の展開

基本理念に基づく住まい・まちづくりの将来像の実現を図るため、分類ごとに目標を掲げ、県をはじめとした関係機関が取り組む施策を示しています。また、施策の進捗を把握するための評価指標を設定しています。

第5章 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域について、基本的な考え方を示し、重点供給地域を設定しています。

第6章 計画の推進に向けて

本計画の推進を担う、県・市町村、公的団体、住まい手、住宅関連事業者、NPO、専門家それぞれの主体の参加と協働による推進体制のあり方について整理するとともに、本計画の継続的なモニタリングに向けた留意事項等を整理しています。

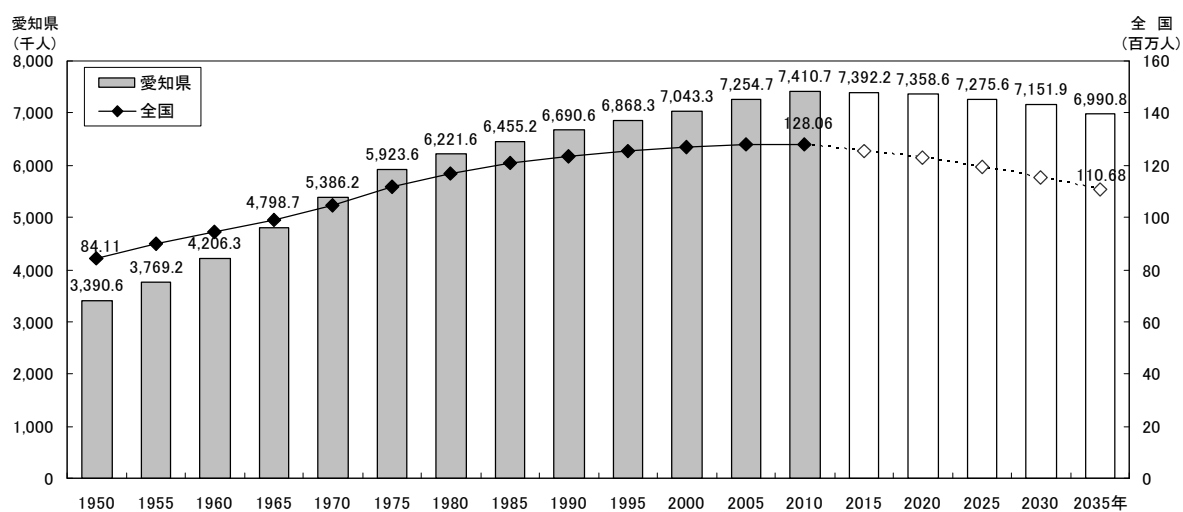
第2章 住まい・まちづくりを取り巻く状況

1 住まい・まちづくりの現状と変化

1-1 人口の推移と今後の見通し

わが国の人口は、2004年（平成16年）をピークに減少に転じています。一方、愛知県
の人口は、引き続き増加傾向にあります。今後2015年（平成27年）をピークに減少傾
向に転じると推計されています。

図1 愛知県の人口の推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」
「日本の将来推計人口（2006年12月推計）」

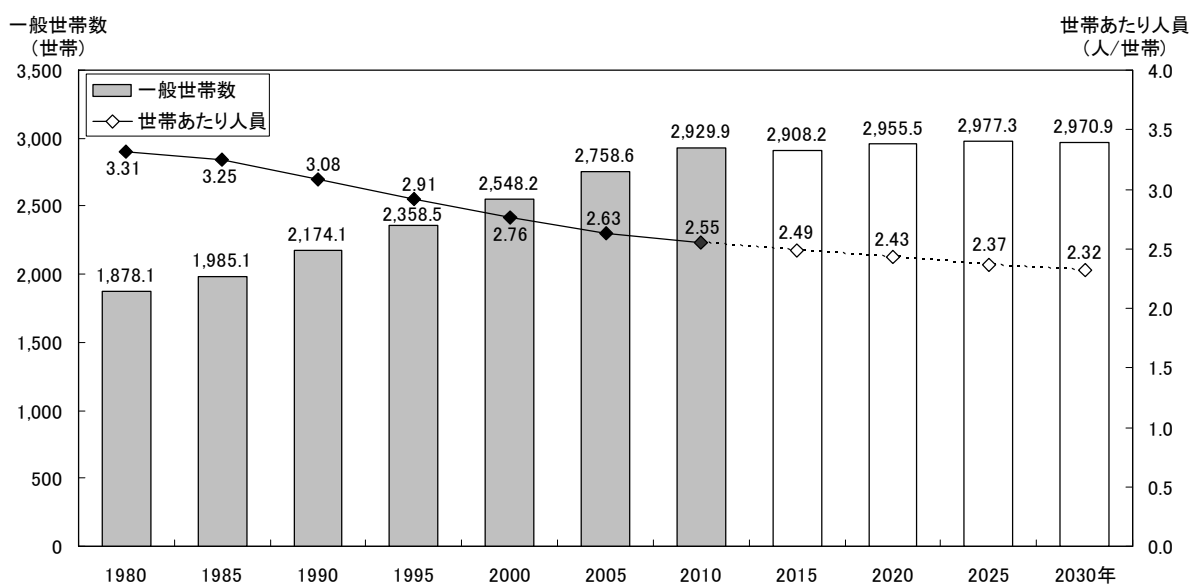
1-2 世帯の推移と世帯類型の見通し

愛知県の一般世帯数は、今後もしばらく増加傾向が続き、2025年（平成37年）をピークに減少に転じると推計されています。また、愛知県の一般世帯1世帯あたり人員は減少傾向にあり、1995年（平成7年）に3.0人を下回り、2015年（平成27年）には2.5人以下になると推計されています。

世帯類型別では、これまで「夫婦と子」の核家族世帯が最も多かったのですが、今後、単独世帯が特に大きく増加し、2015年以降最も多い世帯類型となることが見込まれ、世帯類型が大きく変化することが見込まれています。

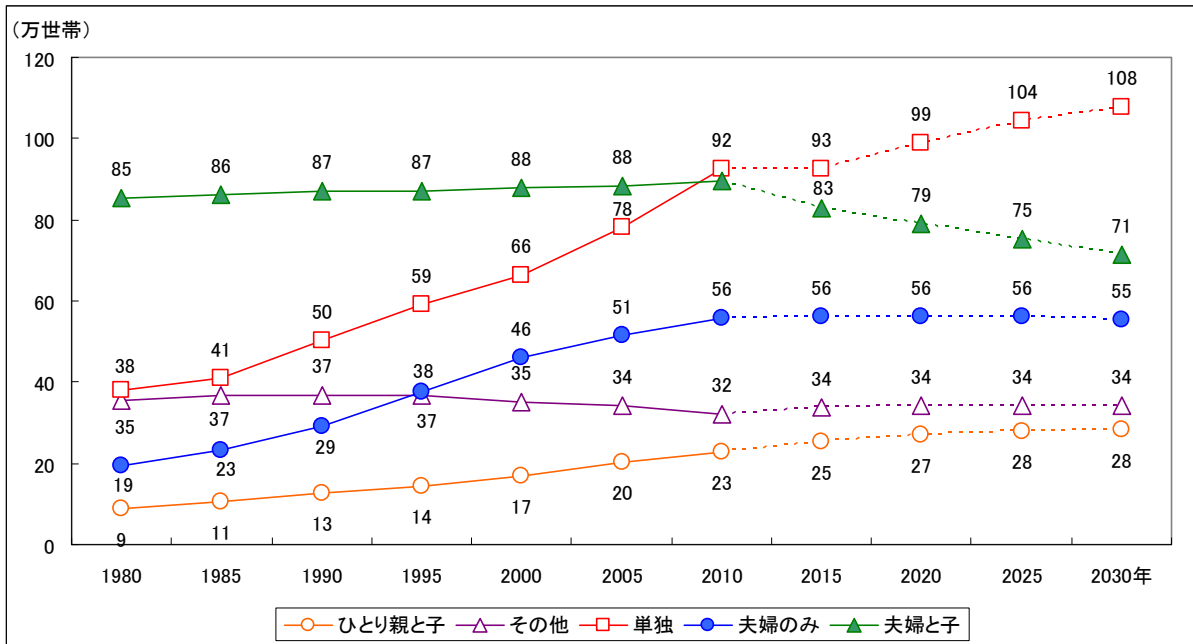
また、今後も高齢化の進行が予測される中、高齢者単身・夫婦のみ世帯の増加が著しく、介護サービス利用者も増加すると予測されます。

図2 愛知県の一般世帯数および世帯あたり人員の推移及び今後の見通し



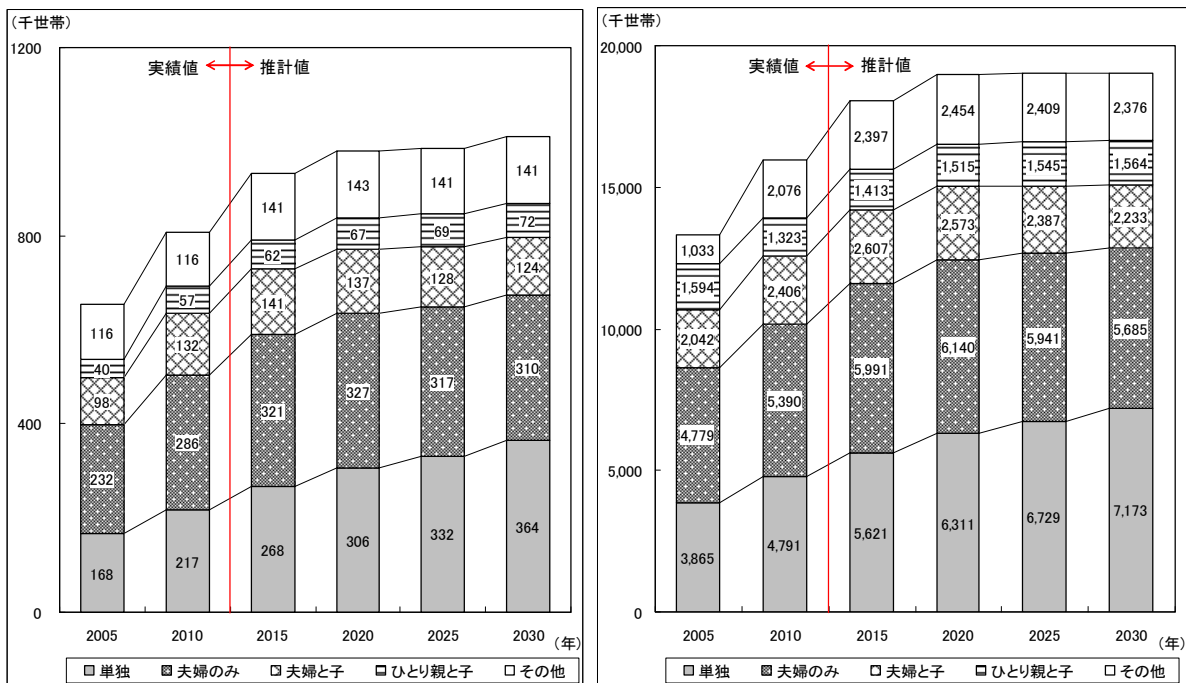
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2009年12月推計）」

図3 愛知県の世帯類型別推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2005年8月推計）」

図4 愛知県の高齢世帯数(世帯主が65歳以上の世帯)の今後の見通し
【愛知県】 【全国】



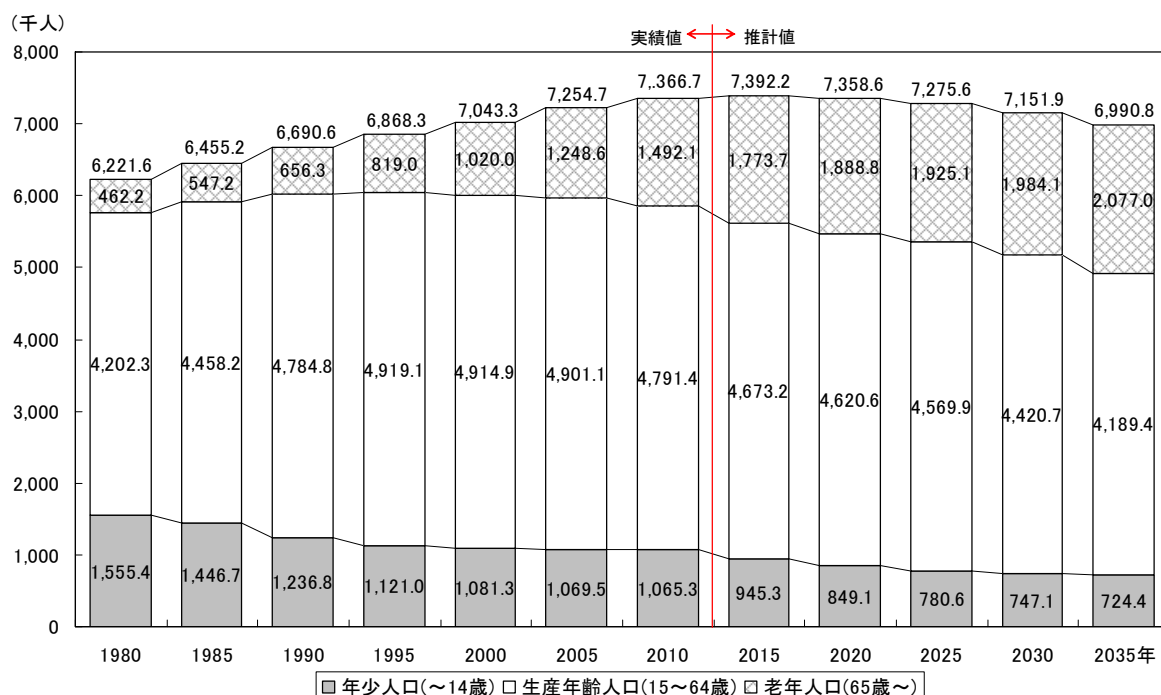
資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2009年12月推計）、「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（2008年3月推計）をもとに作成

1-3 少子高齢化の進行

愛知県の人口は2015年（平成27年）までは増加することが予測されていますが、65歳以上の老年人口の増加によるところが大きく、64歳以下の人口については、既に減少傾向にあります。今後も少子高齢化の進行が見込まれ、2035年（平成37年）には、老年人口が全体の約3割を占めると推計されています。

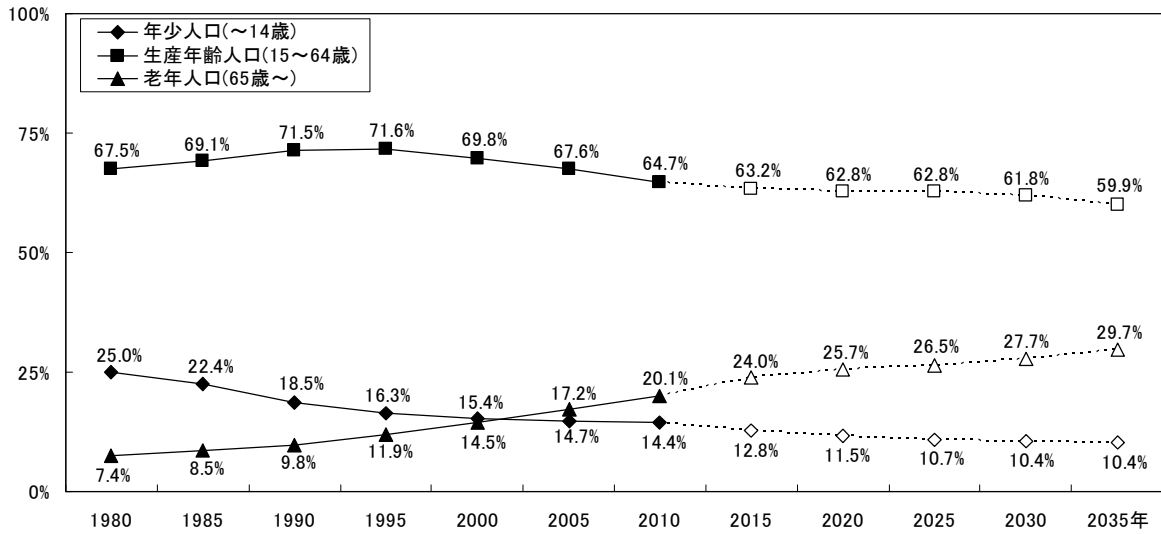
市町村別に高齢者人口比率をみると、三河山間部では、引き続き高齢者の割合が他の地域に比べ高い状態が続きますが、高齢者人口としては都市部での増加が顕著と予測されています。

図5 愛知県の年齢3区分別人口の推移及び今後の見通し



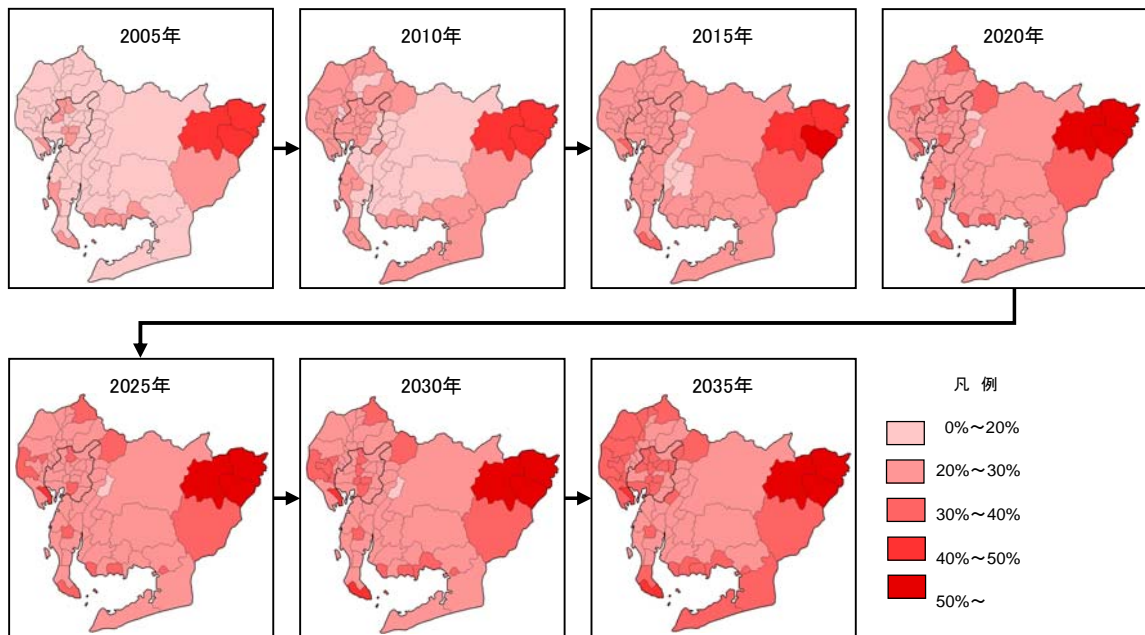
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」をもとに作成

図 6 愛知県の年齢 3 区分別人口比率の推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口（2007年5月推計）」をもとに作成

図 7 愛知県市町村の高齢者人口比率および今後の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口（2008年12月推計）」をもとに作成

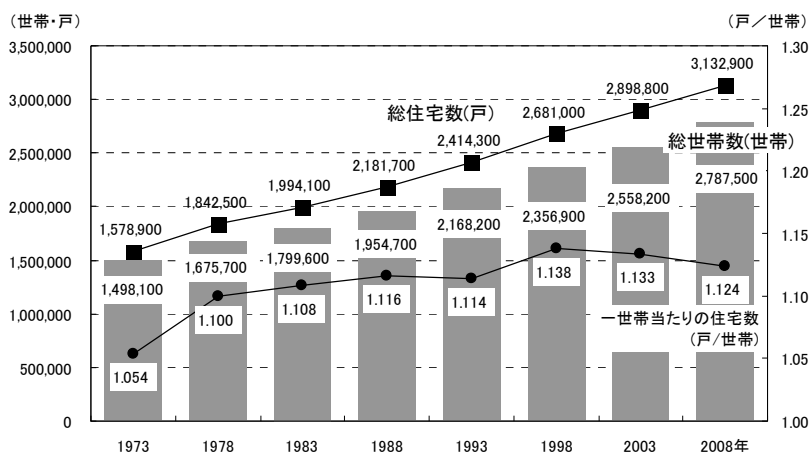
1-4 住宅ストックの特徴

愛知県の住宅着工は、2000年（平成12年）以降、年間7万戸から8万戸程度で推移してきましたが、2009年度（平成21年度）に54,453戸と5万戸台へ落ち込み、2010年度（平成22年度）も57,627戸にとどまっています。一方で住宅ストックは増加しており、2008年（平成20年）で約310万戸となっています。また、空き家戸数も、賃貸・売却用の住宅において20年間で約1.6倍に増加しています。

住宅ストックを建築年でみると、1981年（昭和56年）の建築基準法施行令改正による耐震基準（新耐震基準）施行以前の住宅ストックについては、着実に更新が進んでいるものの、依然として一定の割合を占めている状況にあります。

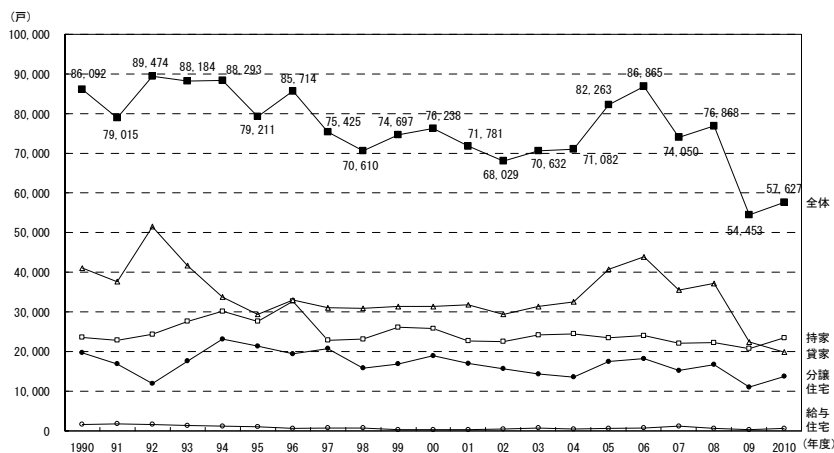
一方、三大都市圏での住宅ストックの状況を比較すると、中京圏は一戸建の割合が高く、愛知県においても全体の約半数が一戸建となっています。また、居住面積についても、中京圏は三大都市圏の中で誘導居住面積水準以上の住宅の割合が5割超と高く、愛知県においても同様の傾向となっていることから、三大都市圏の中でも、ゆとりある居住面積が確保されたストックが多いという特徴があります。

図8 愛知県の総住宅数及び世帯数の推移



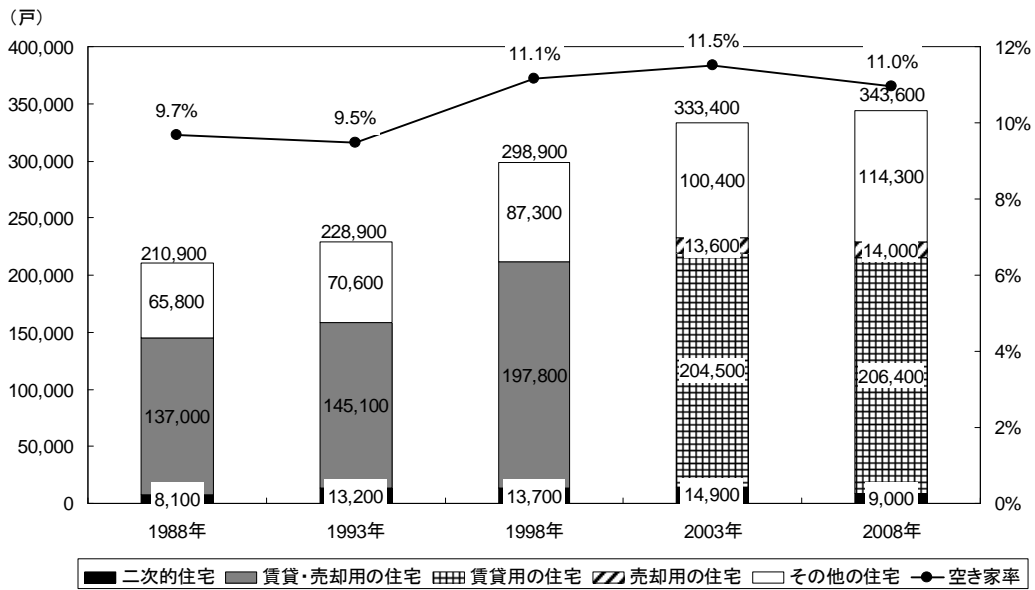
資料：各年の住宅統計調査及び住宅・土地統計調査をもとに作成

図9 愛知県の住宅着工動向



資料：建築着工統計調査

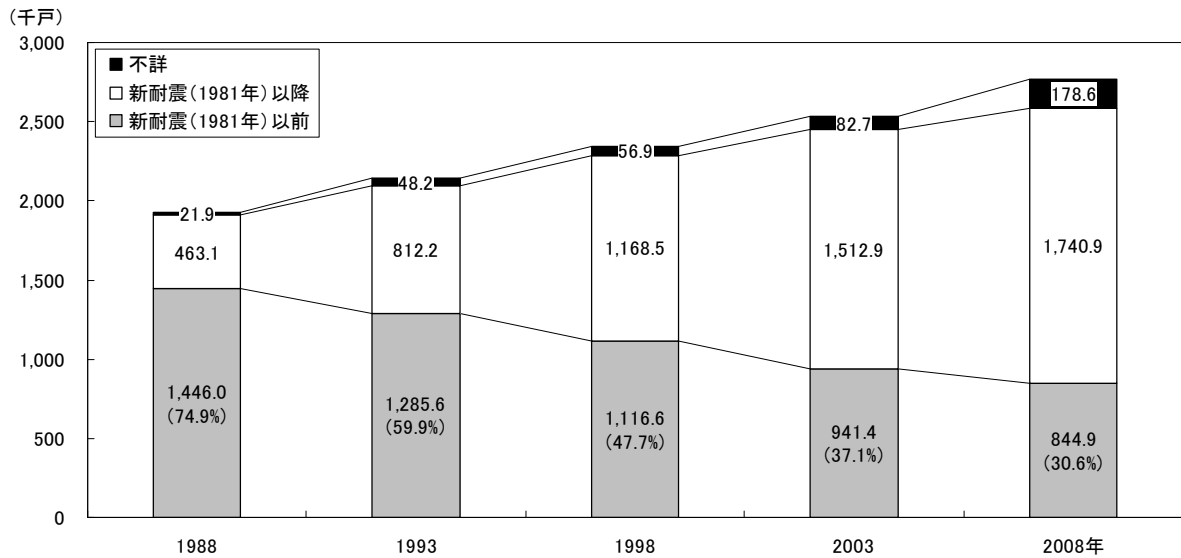
図 10 愛知県の空き家の類型別推移



注) 二次的住宅：別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅
 賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院などにより居住世帯が長期不在など）

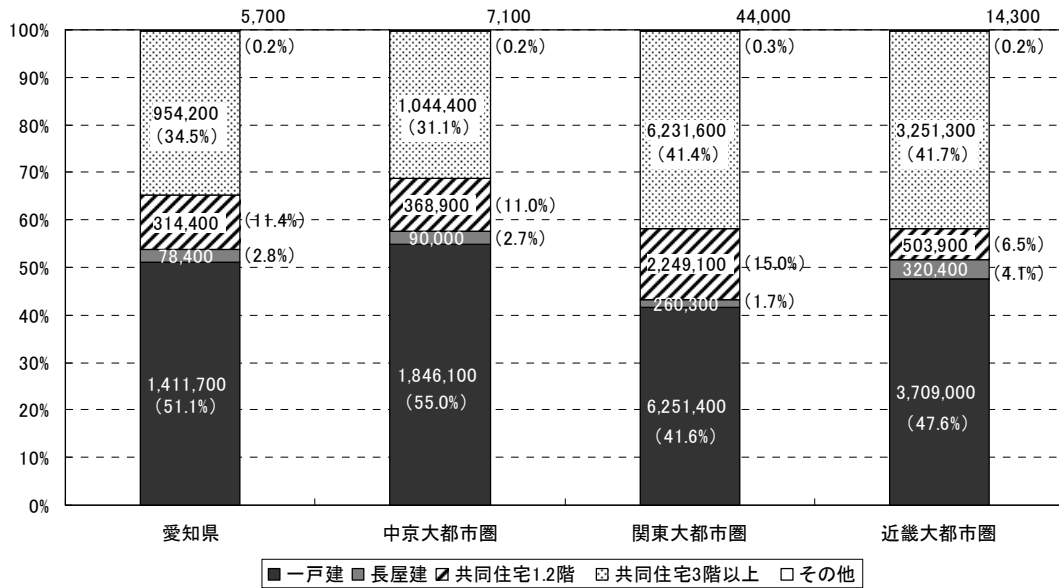
資料：各年の住宅統計調査及び住宅・土地統計調査をもとに作成

図 11 新耐震基準でみた住宅ストックの建築時期



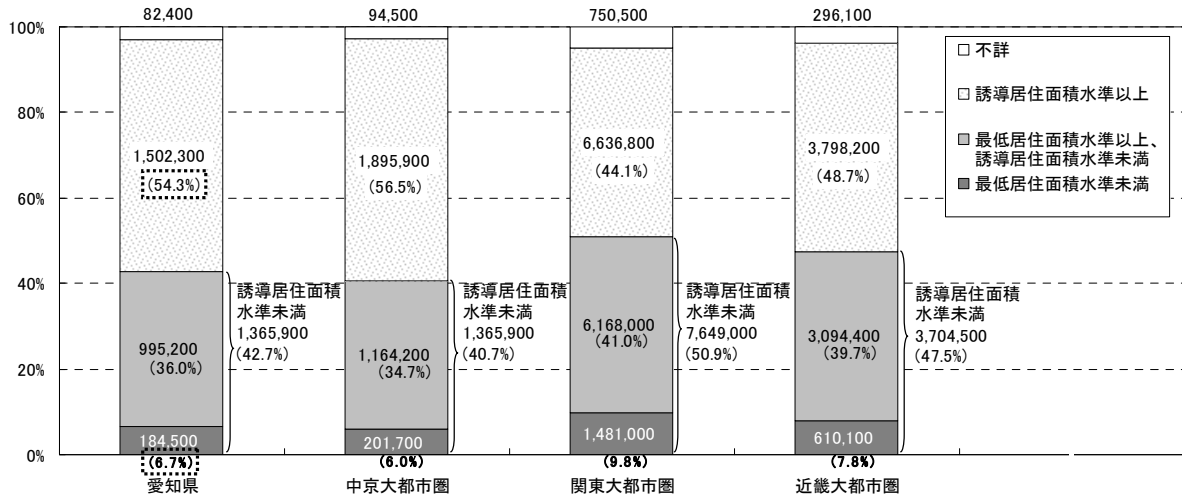
資料：各年の住宅統計調査及び住宅・土地統計調査をもとに作成

図 12 愛知県の建て方別住宅割合



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図 13 愛知県の居住面積水準

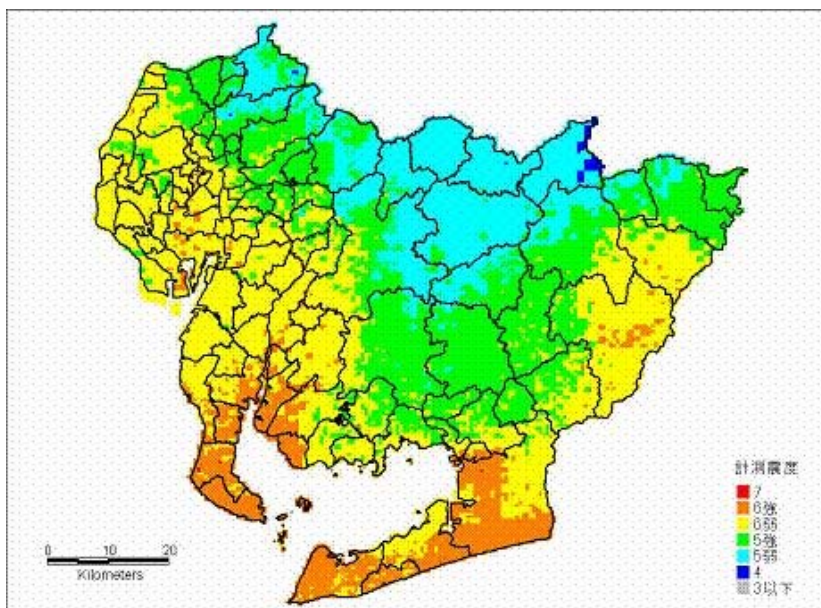


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

1-5 地震・水害などの自然災害リスク

政府の地震調査研究推進本部によると、今後30年以内に地震が発生する確率（2011年1月1日時点）は、東海地震で87%、東南海地震で70%程度とされており、この地域が大規模地震に見舞われる確率は極めて高くなっています。また、台風や近年の気候変動に伴う局所的豪雨などによる災害リスクが高まっていることから、防災面での安全・安心な住まい・まちづくりが求められます。

図14 想定東海・東南海地震連動の震度分布



資料：愛知県東海地震・東南海地震等被害予測調査（2003年3月）

1-6 高い住宅侵入盗被害

愛知県では住宅を対象とした侵入盗被害が多発しており、防犯面においても、安全・安心な住まい・まちづくりが求められます。

図15 愛知県における住宅を対象とした侵入盗被害件数と全国順位

	住宅を対象とした侵入盗			
		空き巣	忍込み	居空き
2007年	8,966件 第1位	6,489件 第4位	2,090件 第1位	387件 第1位
2008年	8,077件 第1位	5,831件 第2位	1,863件 第1位	383件 第2位
2009年	7,703件 第1位	5,499件 第2位	1,833件 第1位	371件 第3位
2010年	8,672件 第1位	6,350件 第1位	1,968件 第1位	354件 第1位

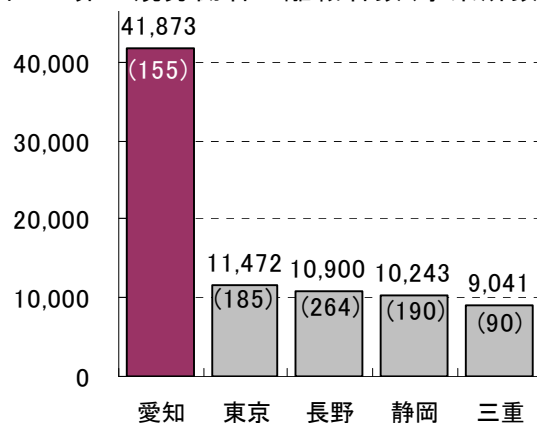
資料：愛知県警察

1-7 地域経済や地域特性に起因した課題

愛知県は、自動車産業を中心としたモノづくり産業が盛んであり、その担い手として多くの外国人居住者が暮らしています。2008年（平成20年）の米国の金融危機を端に発生した世界同時不況では、地域経済が停滞し、非正規雇用者の雇い止めによる住宅問題などが顕在化しました。

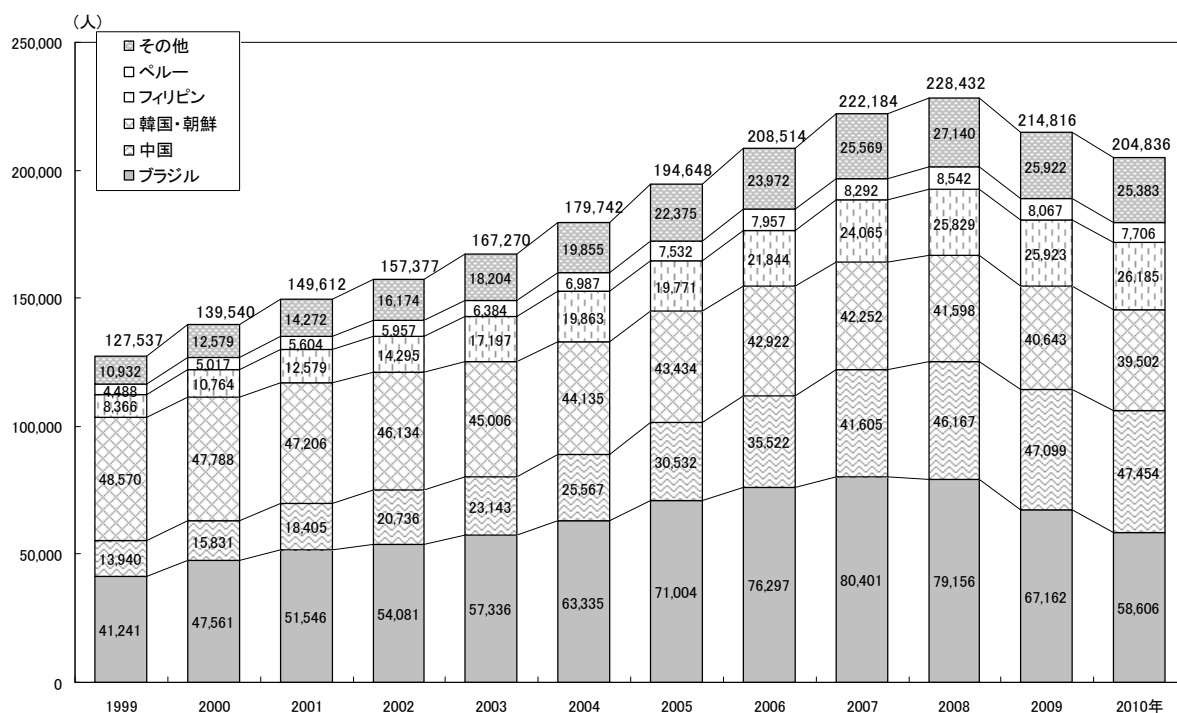
また、県内の三河山間部では、高齢化の進行が著しく、一方、名古屋都心部には人口回帰がみられるなど、地域により住まい・まちづくりを取りまく動向が大きく異なります。

図16 非正規労働者の離職者数(事業所数)



注) 2008年10月から2010年3月までの累計
資料：厚生労働省 2009年12月報告(速報)

図17 愛知県の国籍別年末現在外国人登録人員の推移



資料：法務省「在留外国人統計」

1-8 地球温暖化への対応

地球温暖化対策については、温室効果ガス排出削減対策への部門ごとの総合的な取り組みが求められています。

温室効果ガスの大部分を占めるエネルギー起源 CO₂ 排出量に関する愛知県の状況ですが、2008 年度で 7,304 万 t-CO₂ で、そのうち家庭部門は 938 万 t-CO₂ と全体の約 13% を占めています。京都議定書の基準年度である 1990 年度と比較すると、家庭部門では 28.2% の増加となっていることから、住宅構造の改善や省エネルギー化などによる世帯当たりのエネルギー消費量の低減が急務となっています。

図 18 愛知県のエネルギー起源 CO₂ の部門別の推移

(単位：万 t-CO₂)

部門	1990 基準年度	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2008/1990 増減率
産業	4,290	4,245	4,045	4,393	4,311	4,384	3,909	-8.9%
業務	839	979	981	1,155	1,221	1,220	1,057	+26.0%
家庭	732	865	876	952	987	993	938	+28.2%
運輸	1,104	1,293	1,354	1,264	1,226	1,208	1,183	+7.1%
エネルギー転換	148	188	141	212	220	229	218	+47.4%
合計	7,112	7,570	7,397	7,976	7,965	8,034	7,304	+2.7%

※エネルギー転換とは、輸入ないし生産されたエネルギー源をより使いやすい形態に転換する工程であり、発電、石油精製、コークス類製造、都市ガスの自家消費などが含まれる。

資料：愛知県環境部算定

2 これからの住まい・まちづくりに向けた課題

2-1 生活基盤に関する課題

自然災害、犯罪に対する安全・安心の確保

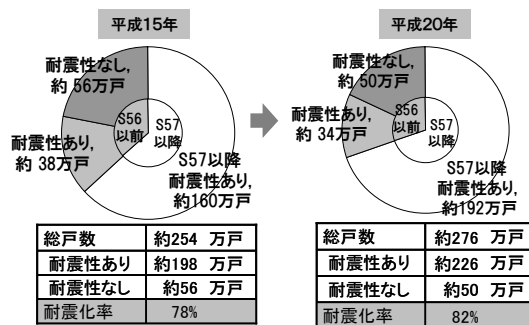
東海地震を始め、東南海地震、南海地震など大規模地震発生の懸念が高まる中、地震による被害を最小限にするため、住宅の耐震化を促進することが必要です。また、防災上問題のある木造密集市街地についても、その改善を図っていく必要があります。

一方、台風や局所的豪雨による都市型水害などの災害リスクが高まっており、それら災害に強い住まい・まちづくりの推進が必要です。

自然災害に対しては、事前の防災対策のみならず、被災時の避難体制や被災後の復興体制なども含めた総合的な災害対策が必要です。しかしながら、行政主導の防災体制には限界があり、地域が協働した防災体制を確立していく必要があります。

また、愛知県の住宅への侵入盗被害件数は全国ワースト1が続いており、犯罪被害の減少に向け、防犯性の高い住まいづくりやまちづくりを早急に推進していく必要があります。

図 19 住宅の耐震化の進捗状況



資料：愛知県

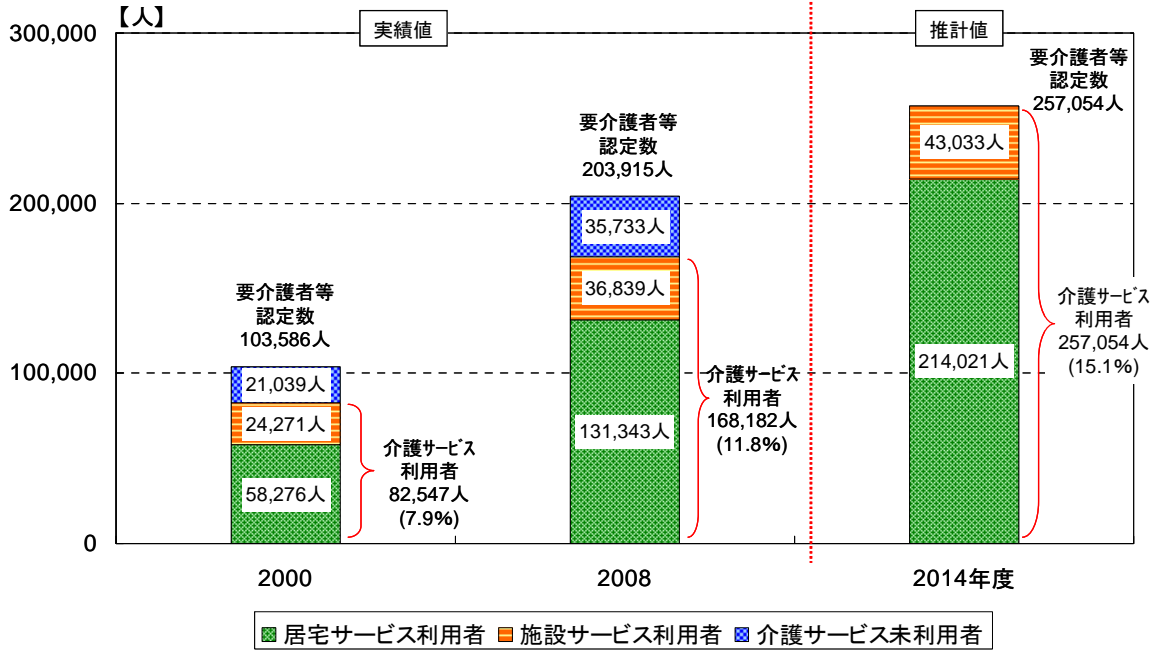
高齢者・障害者や子育て世帯などにやさしい安全・安心な居住環境の実現

高齢化の進行は、介護や生活支援を必要とする高齢者の増加をもたらします。特に、高齢者の単身・夫婦のみ世帯が増えており、ケア付き住宅の整備など、高齢者が安心して暮らせる居住環境を整備していくことが必要です。

一方で、高齢者や障害者が積極的に外出して、活動する姿も日常的に見られるようになってきました。街や施設のバリアフリー化はかなり進んできましたが、さらにきめ細かな整備の促進を図っていく必要があります。

また、共働きやひとり親の子育て世帯も増えています。核家族化により、かつてのように高齢者の介護や子育てを家庭内で分担することが容易でない時代になっています。高齢者世帯の生活支援や見守り、子育て世帯のサポートなどを地域で支援する仕組みや体制の整備が求められています。

図 20 要介護者および要支援者の居宅・施設別サービス利用状況【愛知県】



注) () は介護保険第1号被保険者数に占める介護サービスを利用する要介護者等の割合
 2006年度の制度改正により創設された地域密着型サービスは全て居宅サービスで整理した

資料：愛知県高齢福祉課資料、第4期愛知県高齢者保健福祉計画をもとに作成

地域ごとの人口・世帯動向に応じた地域づくり

都市部では、一部中心市街地の空洞化などの問題が深刻化しており、これまでの拡大・成長から、駅や中心市街地などを中心に都市機能を集約化していく取組が考えられます。

郊外部では、今後、本格的な人口減少時代を迎えるにあたり、特に大規模住宅団地での空き家・空き地の増加による住環境の荒廃を防ぐ取組が考えられます。

中山間地域では、いわゆる限界集落問題が顕在化しており、安定した暮らしを維持するため、都市部との交流促進や集落配置の見直しなどの取組が考えられます。

このように、都市部、郊外部、中山間地域それぞれの抱える問題・課題は異なっており、それぞれの地域特性や課題に応じた豊かな暮らしを実現できる環境を整備していくことが必要です。

2-2 住まいに関する課題

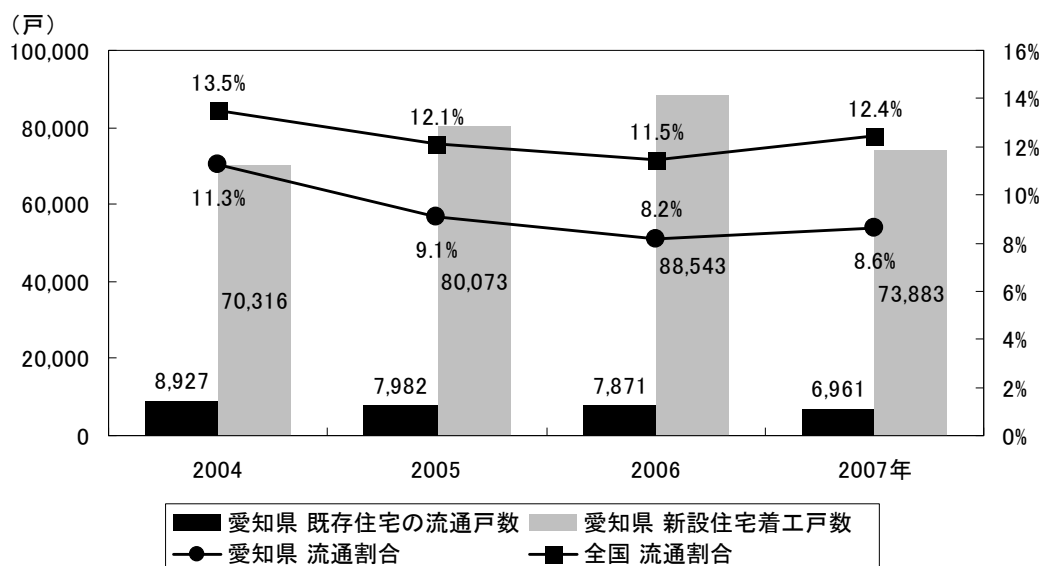
良質な住宅ストックの確保と活用

新規の住宅着工戸数が減少する一方、既存住宅ストックは増加傾向にあります。そこで、住宅ストックの有効活用を図る住宅流通・リフォーム市場を活性化する必要があります。

一方、社会の成熟化に伴い、県民の価値観が多様化しており、住宅に対しても自分のライフスタイルに合わせた住まいを選択する傾向にあることから、それら価値観に対応した多様な選択のできる住宅市場の整備も必要です。

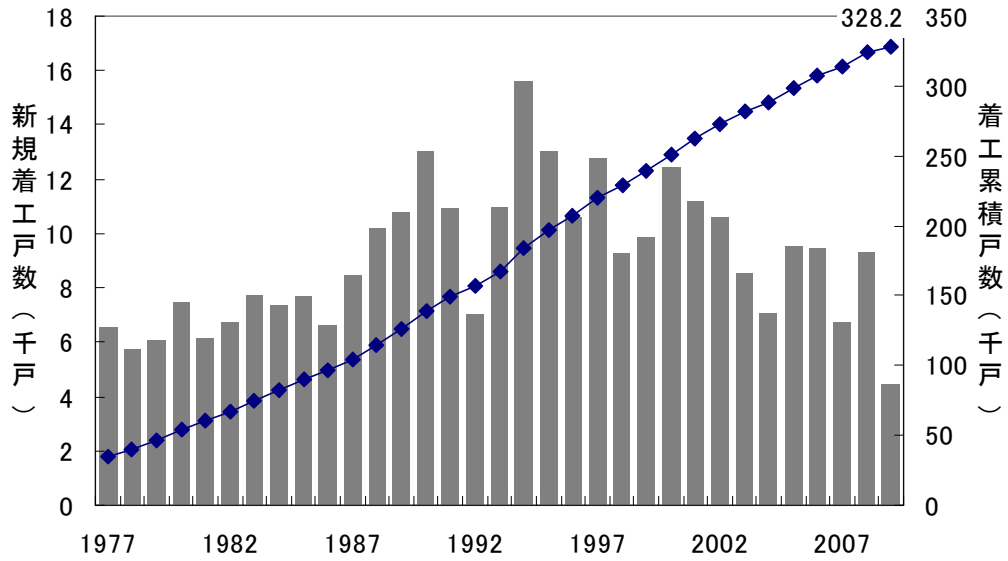
また、県民の主要な居住形態として分譲マンションが定着して久しく、今後、築後30年以上を経過するマンションが増加していくことが予測されます。分譲マンションの適正な維持管理を図るため、大規模修繕や建替等を円滑に進めるための、所有者・居住者の合意形成などに向けた意識啓発や支援を進めていくことが必要です。

図 21 愛知県の既存住宅流通量の推移



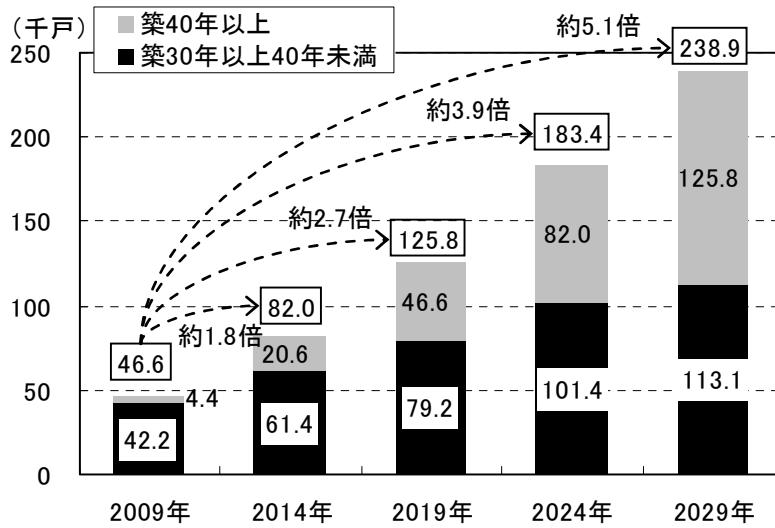
注) 流通割合 = 既存住宅の流通戸数 / (新設住宅着工戸数 + 既存住宅の流通戸数)
資料: 建築統計年報、平成20年住宅・土地統計調査

図 22 愛知県の実譲マンションのストック戸数の推移（～2009 年度）



注) 1976 年以前は住宅・土地統計調査によるストック戸数
 1977 年以降は建築統計年報による着工戸数
 資料：各年の住宅・土地統計調査、建築統計年報

図 23 愛知県の築 30 年以上の実譲マンションのストックの見込み



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査をもとに愛知県住宅計画課で推計

環境に配慮した住宅の整備

地球温暖化問題への対応として、住宅部門でも低炭素化に向けた取組も求められており、住宅の長寿命化や自然エネルギーの活用による省エネ化などの取組を推進していく必要があります。また、エネルギー効率の良い住宅ストックの形成に向け、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（以下「省エネ法」といいます。）に基づく届出制度や愛知県建築物環境配慮制度を活用した取組の強化が必要です。

さらに、様々な都市活動に起因する温室効果ガスの排出抑制やエネルギー消費の低減等を図るため、エネルギー効率の良い都市構造への転換など低炭素型まちづくりへの取組を推進する必要があります。

図 24 愛知県建築物環境配慮計画書の届出状況(2009年10月～2011年6月)

用途 \ ランク	S	A	B+	B-	C	計
戸建住宅	13	0	0	0	0	13
集合住宅	0	15	40	6	0	61
その他	8	34	103	45	0	190
計	21	49	143	51	0	264

※特定建築物(2,000㎡超)と特定外建築物(2,000㎡以下)の合計数

資料：愛知県建設部建築担当局住宅計画課

2-3 居住の安定確保に関する課題

民間住宅、公的賃貸住宅による居住の安定確保

世帯数に比して住宅数は量的には充足していますが、民間賃貸住宅市場においては、家賃の不払いや入居中の事故、他の入居者との調和等に対する家主の不安などから、外国人、高齢者、障害者、小さな子供がいる世帯等が入居選別を受けやすい状況が見受けられます。これらの世帯に対する居住の安定を確保するため、既存住宅ストックを有効に活用し、円滑な入居が保証される取組が求められています。

また、民間賃貸住宅での供給が少ないファミリー向けの賃貸住宅については、都市再生機構や地方住宅供給公社といった公的賃貸住宅での受入を図るなど、公共・民間の補完による重層的な住宅セーフティネットの構築が必要です。

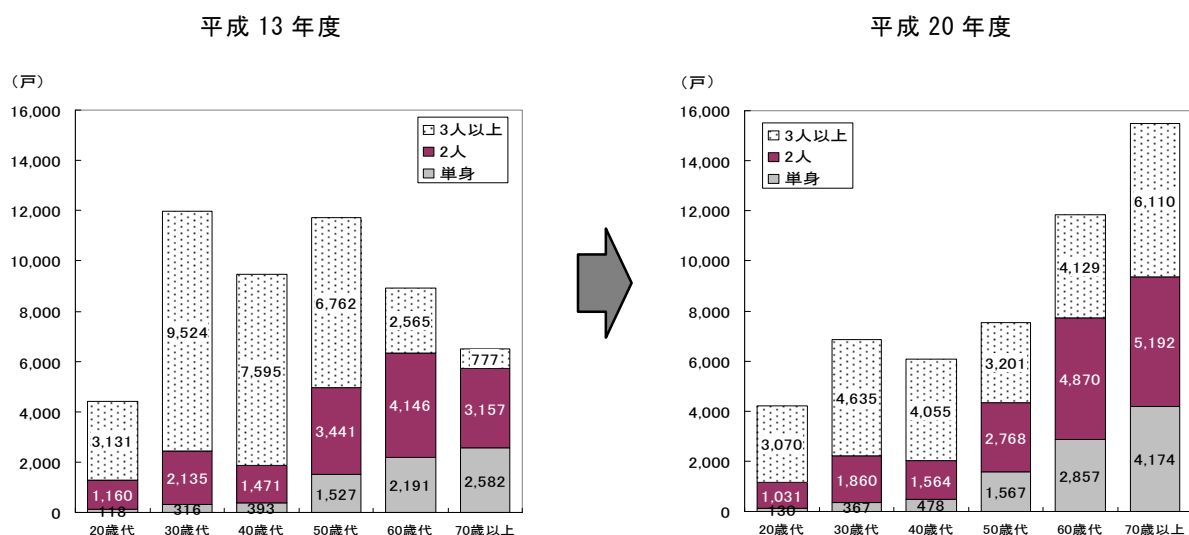
公営住宅の適正な管理

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するための住宅で、所得制限を設けた入居者資格、収入等に応じた家賃の設定、高額所得者に対する住宅明渡し請求など、民間の賃貸住宅とは異なる規定が定められています。

近年の公営住宅の入居申込者数は大幅に増加しており、応募倍率が高くなっています。このような県民のニーズに応じていくため、公営住宅ストックを有効に活用し、真に住宅に困窮する県民への入居機会を増やす必要があります。

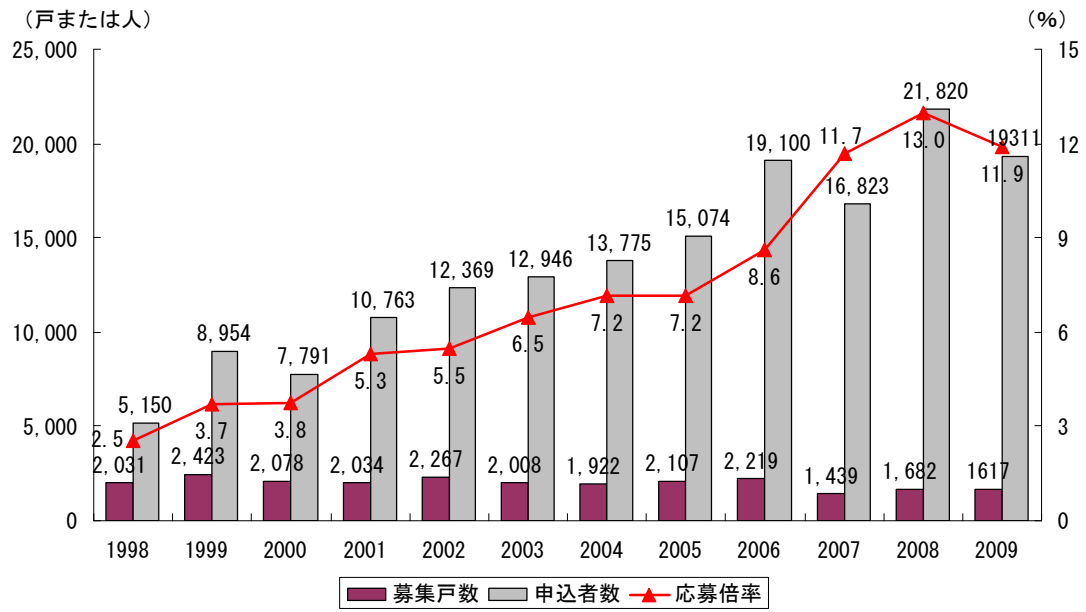
また、公営住宅の居住者層が高齢者世帯に偏在するなど年齢階層の偏りが指摘されており、それを是正すべく、募集の方法を工夫することや、民間賃貸住宅、公的賃貸住宅との役割分担を図るなどにより、多様な人々が安心して暮らせる公営住宅が求められます。

図 25 県営住宅入居世帯の世帯主年齢と世帯人員の動向



資料：愛知県住宅供給公社

図 26 愛知県営住宅の募集戸数と募集倍率の推移



資料：愛知県住宅供給公社調べ

第3章 住まい・まちづくりの基本的な方針

1 住まい・まちづくりの基本理念

愛知県は、製造品出荷額について33年連続で全国第1位を維持し、先進国一に相当する経済規模を誇るなど、モノづくりの中核としてわが国の発展をリードしてきました。

一方で、わが国は、人口減少社会に突入し、少子高齢化が進行するなど、今後、社会全体の活力が低下していき、さらには、アジア諸国をはじめとした新興国の台頭などにより、国際的な位置付けが相対的に低下していくことが懸念されます。加えて、2011年（平成23年）3月に発生した東北地方太平洋沖地震の影響などにより、わが国を取り巻く環境は厳しさを増していくものと予想されます。

このような状況にあって、わが国の経済活力を維持し、国際社会の中で一定の役割を果たしていくためには、愛知県が引き続き、わが国の活力を牽引していくことが重要です。そのためには、元気で力強い経済・産業・地域につながる「愛知づくり」を一層推進していくことが必要であり、これを支える県民が、自らの選択のもと、安心して生活を続けることができる環境が求められます。

そこで、本計画では、元気で力強い「愛知づくり」を推進するために必要となる基盤として、「安全・安心」で住み続けることができる住まい・まちづくりの実現を図ることを基本理念と位置づけ、その推進を図るものとします。

元気で力強い「愛知づくり」を支える

「安全・安心」で「住み続けることができる」住まい・まちづくり

この基本理念のもと、愛知県が目指す住まい・まちづくりの将来像を、以下に掲げます。本県の住まい・まちづくり施策はこの将来像の実現を目指していきます。

（1）県民が暮らす住宅とまちの将来像

愛知づくりを支える県民が、安心して豊かに住み暮らしていくためには、日常生活を送るために必要となる基盤を備えた住まい・まちを確保することが必要であり、次のような将来像の実現を目指します。

○地震や風水害に対して安全である

東海・東南海・南海連動地震など、この地域で発生が危惧されている地震に対して、地震時の安全性を高め、人的被害さらには経済的被害をできる限り低減する住まい・まちを目指します。また、風水害に対しても被害を受けにくい住まい・まちを目指します。

○犯罪被害などに対する対策が進められている

愛知県における住宅への侵入盗被害件数は、全国的にみても非常に高い件数で高止まりしていることから、空き巣や住宅への不法侵入などの犯罪被害を未然に防ぐ、様々な防犯対策が施された住まい・まちを目指します。

○高齢者や障害者を含む誰もが暮らしやすい環境である

高齢化の進行が今後も予想される中、住宅等での事故を未然に防ぐバリアフリー化の推進が必要であるとともに、住まい・まちのバリアフリー化を進めていくことは、高齢者や障害者だけでなく誰もが使いやすい住環境の形成につながることから、バリアフリー対応された住まい・まちを目指します。

○地域資源などを活かした周辺環境が備わっている

他の都市圏と比べてゆとりのある住環境と、自然や歴史、文化などの地域固有の資源を活かしながら、住宅と周辺環境が相まって形成される豊かな住環境が備わった住まい・まちを目指します。

(2) 県民が住まいをつくる・求めるとき（住宅市場）の将来像

県民が快適に住み暮らしていくためには、住まいをつくり、求める際、多様な居住ニーズを満たし、安全・安心で良質な生活を実現することができる住まいやまちが、適時・的確に選択できる環境の整備が必要であり、次のような将来像の実現を目指します。

○居住ニーズに応じた住まいが安心・的確に確保できる

結婚や子どもの独立といったライフステージの進行や、ライフスタイルの変化に伴う多様な居住ニーズに対応した、多様で良質な住宅が供給されるとともに、住まいの選択や維持・更新に関する情報が適時・的確に提供され、安心して住まいづくり・住まい選びができる住宅市場を目指します。

○地域性を活かし、環境に配慮した住まいづくりが実現している

住宅の建設とリフォームは、地域で生産・集荷された材料、地域の労働力により即地的に行われる生産活動です。また、建設後もその場所で継続して住まい手の生活を支えていくものです。建設から維持・管理、解体までの住宅のライフサイクルを通じて、地域に活力をもたらすと同時に地域材の活用など、環境に配慮した地産地消の住まいづくりを目指します。

(3) 県民一人ひとりの暮らし（居住環境）の将来像

県民の誰もが安心して住み暮らしていくためには、必要十分な住まいが確保され、安定的に暮らし続けることのできる居住環境が必要であり、次のような将来像の実現を目指します。

○世帯特性などに応じた適切な住まいが確保できる

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等が、それぞれの必要性と特性に応じ、適切な住宅を確保できる居住環境を目指します。

○子育て世帯や高齢者、障害者の安心を支える居住環境が整備されている

活力ある地域を実現していくためには、次代を担う子どもを安心して育てることができる環境が必要であり、子育て世帯が安心して子どもを産み育てることができる居住環境を目指します。

また、介護や生活支援が必要な高齢者や障害者等が、必要なサービスをニーズに応じて受けることができ、安心して住み続けることができる居住環境を目指します。

2 取組の視点

将来像の実現に向けて、以下の4つの視点から住まい・まちづくりに取り組んでいきます。

(1) 住まい手重視の住まい・まちづくり

個々の施策が住まい手のニーズに的確に答えているか、住まい手の立場で検証するとともに、住まい手自身の自主的・自立的な住まいづくりや、まちづくりへの積極的な関わりを促進するような、総合的な居住施策としての取組を進めます。

○住まい手の立場に立った居住施策の展開

人口減少時代を間近に控え、居住ニーズが多様化・高度化し、家族類型も変化する中、県民が安心して豊かに暮らしていくためには、住まい・まちづくり施策を住まい手側の視点に立って展開する必要があります。

○住まい手の自主的・自立的な住まいづくりの実現

住まい手が安全・安心に暮らし続けるには、住まい手自身が住まいを適切に選択したり、計画をもって住まいの修繕に取り組むなど、自主的・自立的に住まいづくりに取り組んでいく必要があります。

○住まい手主体のまちづくり

まちは、住まい手がそれぞれの生活の繋がりによって形成されるものであり、住まい手の豊かな暮らしが紡がれることで良好な「まち」が形成されることから、地域活動など住まい手が主体的に関わることで、良好なまちづくりへと繋げていく必要があります。

(2) 地域の実情を踏まえた住まい・まちづくり

住まいとまちをめぐる多様な取組を地域特性に応じて総合的に展開するとともに、市町村や地域住民、地域の組織など、地域が主体となった自主的・自立的な住まい・まちづくりの実現を目指します。

○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

愛知県は大都市圏から中山間地域まで様々な地域特性を有するとともに、地域によって人口の増加・減少の差が著しく、抱える課題が異なります。住まい・まちづくり

を進めるには、基本的な取組は踏襲しつつ、地域特性や実情に合わせた柔軟な取組を展開する必要があります。

○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

地域の特性や実情に応じた住まい・まちづくりを進めていくためには、「地域のことは地域で考える」ことが重要であり、地域に精通する住まい手や関係団体など、その実現を図るための様々な主体が参画した取組を推進していく必要があります。

(3) 他分野との連携による総合的な住まい・まちづくり

安全・安心な住まい・まちづくりに向け、社会経済情勢などの外部環境や居住ニーズの多様化などの変化に柔軟に対応するため、行政の横断的な取組とともに、住まい手、事業者、NPOをはじめとする様々な関係者が連携・協働し、総合的かつ計画的に取組を進める体制づくりを進めます。

○ソフト面の施策充実に向け、医療、福祉、防災など生活分野に深く関わる施策分野との密接な連携を一層推進

安全・安心な住まい・まちづくりを実現するには、住宅部門だけでなく、地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等、生活に深く関わる施策分野を総合した取組が重要であり、そのためには密接な連携の一層の推進が必要となります。

○住まい・まちづくりに関わる様々な主体との連携・協力

地域特性に応じた多様な居住ニーズへの的確に対応するためには、地域の実情を最も良く把握している自治体の役割が重要であり、良質な住宅ストックの形成や住宅流通市場の整備には住宅関連事業者の役割が重要です。また、身近な住環境の維持に向けては住まい手である県民の役割が重要であり、専門性を有し、機動的な対応が求められる事項については、NPOや専門家等の役割が重要となります。

様々な主体が関わることによって、豊かな住まい・まちづくりが実現することから、それぞれが主体的な役割を果たしつつ、必要に応じて各主体の横断的な連携・協力を柔軟に進められるような取組の推進が必要となります。

(4) 時代の変化に柔軟に対応した住まい・まちづくり

目指すべき住まい・まちづくりを実現するためには、時代の変化や直面する課題に対して、一律に一通りの取組を進めるのではなく、時代の要請に適切・的確かつ柔軟に対応していくことが重要であり、必要性や緊急性に鑑み、実効性の高い取組を優先して進めていくことを目指します。また、その推進にあたっては、財政支出に依存することなく、市場性を重視した各関係者の知恵と資金を最大限に活用していきます。

第4章 住まい・まちづくりの目標と施策の展開

1 住まい・まちづくりの目標

第3章で整理した、住まい・まちづくりの将来像の実現に向け、取組の視点に基づき、『住まい』、『地域』、『暮らし』の各分野ごとの本計画における目標を示します。

(1) 住まい ～良質な住宅ストックをつくる～

大規模地震がいつ発生してもおかしくない状況にある中で、可能な限り発災時の安全性を確保するとともに、被災後の社会経済活動に与える影響を軽減させるための、減災の住まい・まちづくりを進めていきます。また、台風や集中豪雨による土砂災害や浸水被害などの自然災害に対する安全性を高めていきます。

持続可能な社会を形成するには、住まい・まちづくりにおいても限りある資源を有効に活用していくことなどが求められ、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となります。また、これまでの「つくっては壊す」社会から「長く使い続けることのできる」社会への転換が必要であり、良質な住宅ストックの形成と維持・活用を図ることで、その実現を目指していきます。

住まい手が必要とする基本的な品質・性能を確保した住まいの供給を図るため、行政による建築規制の実効性を引き続き確保していきます。さらに、住宅対象侵入盗や住宅地における犯罪被害が多発しており、それら犯罪被害を防ぐため、住宅のセキュリティや住宅地の安全性の確保・向上を進めていきます。

ライフスタイルが多様化し、住宅取得に対する住まい手のニーズが変化している状況においては、新築住宅だけでなく、良質な住宅ストックを供給し有効に活用を図るための市場環境の育成・整備が必要であり、必要となる情報の整備や事業者の育成などを含めた取組を推進していきます。

これより、次の目標のもと、良質な住宅ストックの形成に向けた取組を進めていきます。

- 目標 1 自然災害に強い住まい・まちづくり
- 目標 2 環境負荷が小さく長く使える住まい・まちづくり
- 目標 3 防火・防犯など基本的性能が確保された住まいまちづくり
- 目標 4 ニーズに応じた住まいが選択できる環境の整備

(2) 地域 ～住みよい地域をつくる～

少子高齢化が進行し、単身世帯が増加するなど、家族形態の多様化が進んでいます。また、愛知県は、名古屋市を中心とした大都市エリアから、中山間地域、半島・離島地域など、多様な特性を有する地域により構成されています。

地域の活力を支える県民の暮らしを住まい・まちが支えていくためには、多様な住まい手の特性に配慮するとともに、多様な地域特性に応じたきめ細かな住まい・まちづくりが必要であり、自然景観やまちなみなど地域固有の資源を活かした暮らしやすい環境整備を

推進していきます。なお、地域の特性や実情に応じた取組を進めていくためには、「地域のことは地域で考える」ことが重要であり、地域住民、地域の組織などの主体的な参加を促すことで、地域での自主的・自立的な住まい・まちづくりの実現を目指していきます。

老朽化した分譲マンションストックが、今後、急増していくことが見込まれています。一般の住宅に比べてマンションの住戸配置は高密度であり、周辺の環境やコミュニティ活動など地域に対する影響も大きいことから、老朽化マンションの適切な維持管理と再生の推進により、地域の生活環境を維持していくことが重要です。

これより、次の目標のもと、住みよい地域づくりに向けた取組を進めていきます。

- | |
|----------------------------|
| ○目標 5 地域の活力を支えるまちづくり |
| ○目標 6 住まい手と地域が主体的に進めるまちづくり |

(3)暮らし ～いつまでも住み続けられる～

今後、いわゆる団塊世代の高齢化が進むとともに、子どもの独立などにより高齢の単身・夫婦のみ世帯が急増し、高齢者向けの住まいと在宅での生活支援・介護・医療サービスの需要が増加すると予想されることから、それら住まいや関連サービスを確保しやすい環境整備を進めていきます。また、日常生活における移動の円滑化を図るため、住まい・まちにおけるバリアフリー環境の整備も進めていきます。

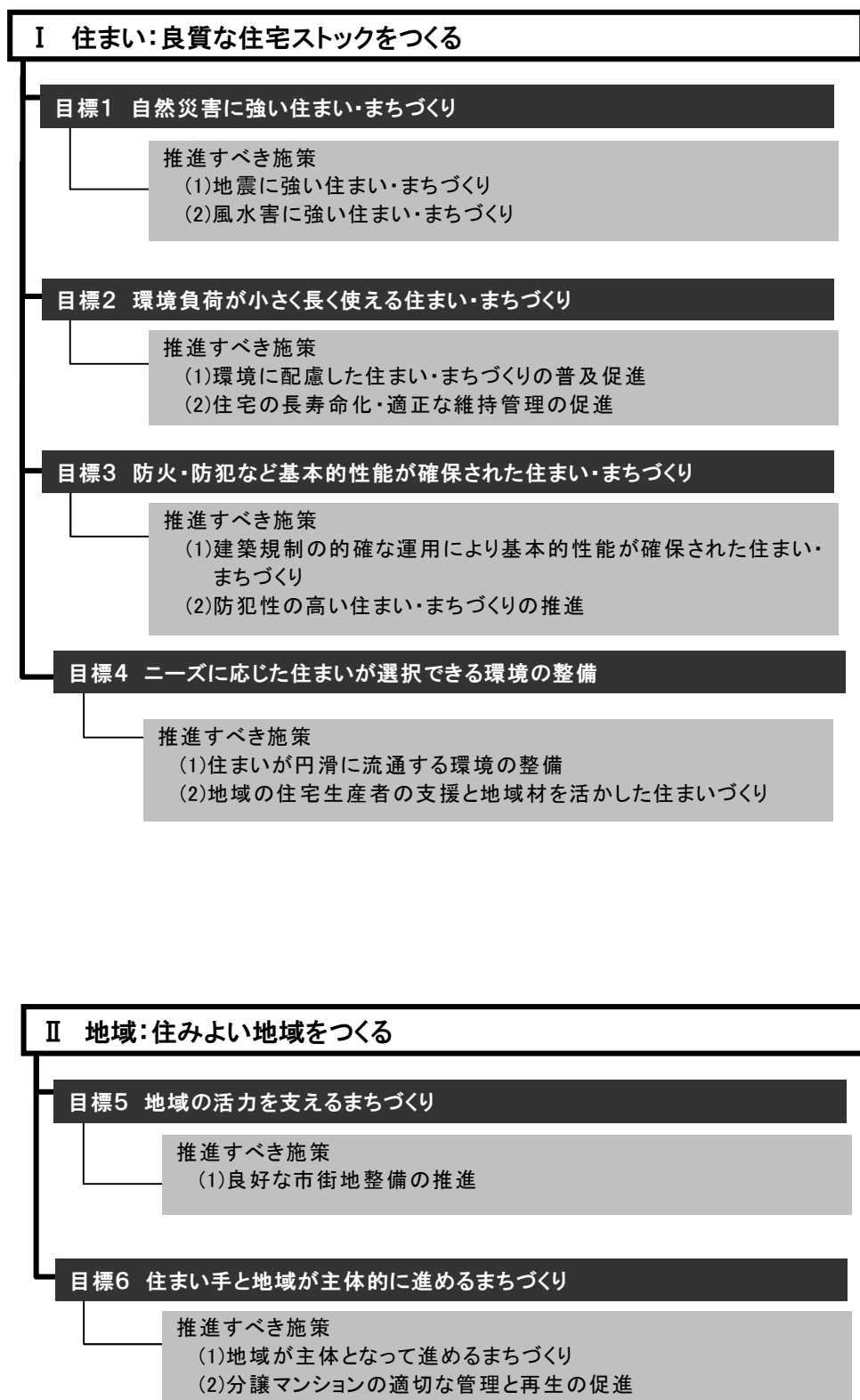
民間賃貸住宅のストックは増加傾向にあるものの、高齢者、外国人などの入居選別を受けやすい世帯や、子育て世帯をはじめ市場では適した住宅が少ない世帯などに対して、それらストックの十分な活用が図られていない状況がみられます。低額所得者層はもとより、このような世帯に対しても、公営住宅の適切な供給等を図るとともに、民間賃貸住宅等ストックの有効活用を図りながら、世帯特性に応じた住まいが適切に供給される環境づくりを進めていきます。

これより、次の目標のもと、いつまでも住み続けられる環境に向けた取組を進めていきます。

- | |
|----------------------------------|
| ○目標 7 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくり |
| ○目標 8 公営住宅の的確な供給と活用 |
| ○目標 9 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの重層化 |

2 目標達成のための施策の方向

前項で掲げた目標を実現するため実施する住まい・まちづくり施策について、以下のとおりその体系を示します。



Ⅲ 暮らし:いつまでも住み続けられる

目標7 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくり

推進すべき施策

- (1)高齢者・障害者等が暮らしやすい居住環境の整備
- (2)バリアフリー化された住まい・まちづくり

目標8 公営住宅の的確な供給と活用

推進すべき施策

- (1)公営住宅ストックの再生・活用の推進
- (2)公営住宅の適切な管理と供給

目標9 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの重層化

推進すべき施策

- (1)民間賃貸住宅等における入居円滑化の推進

I 住まい：良質な住宅ストックをつくる

目標 1 自然災害に強い住まい・まちづくり

(1) 地震に強い住まい・まちづくり

- 大規模地震による被害を軽減するため、住宅・建築物の耐震性の向上を図ります。
- 火災などの二次災害を防ぐとともに避難経路を確保するため密集住宅市街地の整備を促進するとともに、津波被害への対応を含めた地域での防災に関する取組を推進します。

大規模地震発生に際して、まずは生命を守ることが必要です。そのためには、揺れに対して倒壊しない住宅であること、そして、揺れの後、速やかに安全な場所へ避難できることが求められます。

その対策の第一歩は、住宅の耐震化です。老朽住宅の建替促進とともに、引き続き既存住宅の耐震改修を促進していくことが求められます。耐震改修の実施にあたっては、住まい手や住宅の状況に応じた意識啓発を進めるとともに、耐震改修の推進に資する制度の普及啓発を図る必要があります。さらに、安価な耐震改修工法の開発と普及に向けた取組を支援していくことが必要です。

自宅から避難地へ向かう際、避難路沿いの建築物の倒壊や火災などの二次災害を受ける可能性があり、その危険性が高い木造密集市街地の解消を図る必要があります。

また、地震による揺れに加え、沿岸部における津波や軟弱地盤地域での液状化について、住まい手自身が居住地の危険性を十分認識した上で、避難経路の把握等といった事前の対策を用意しておくことが重要であり、地域の事情に応じた学習・訓練など総合的な防災力向上を図る取組を進める必要があります。

さらに、応急仮設住宅など被災後に必要となる対策も用意しておくことが必要です。

○住まいの耐震化促進

1981年（昭和56年）以前の古い耐震基準で建てられた耐震性の劣る戸建て住宅、共同住宅の耐震改修を促進するため、住まい手の意識啓発や無料耐震診断、耐震改修工事費に対する支援、税制優遇などの制度の普及などにより、既存住宅の耐震化を促進します。

また、地方公共団体や都市再生機構、地方住宅供給公社などが管理する公的賃貸住宅のうち、耐震性の劣る住宅については、建替、耐震改修による耐震化を促進します。

○防災上重要な建築物などの耐震化促進

災害時の避難所となる施設や緊急輸送道路及び避難路沿いにおいて、倒壊等により道路を閉塞するおそれのある建築物の耐震改修を促進します。

○産学官連携による耐震改修工法の開発・普及

愛知建築地震災害軽減システム研究協議会や愛知県建築物地震対策推進協議会の活動を通じ、低コストで効率的・効果的な耐震改修工法の開発と普及・啓発、耐震化ア

アドバイザーの養成などの取組を推進します。

○密集市街地の解消

木造老朽建築物が密集する市街地において、地区の特性に応じ、建物の耐震性向上とともに、防火性能の向上、適切な空地の確保、狭あい道路の解消などにより、地域全体の防災性を向上させる事業を推進します。

○地域の防災に関する取組

地域における耐震化促進を図るため、防災まちづくりアドバイザーや防災リーダーの協力のもと、地域単位での耐震診断・耐震改修工事の実施や地震に強い家づくり・液状化対策などについての啓発活動を支援します。

また、住宅内の家具転倒防止器具の設置など地域の防災に向けた取組を推進するとともに、住まい手自身が現在の居住地における危険性を把握したり、将来の居住地を選択するにあたっての参考とするため、ハザードマップを活用した揺れの大きさや液状化危険度、津波等の危険度周知を図る取組を促進します。

○被災後の速やかな住宅復興に関する取組

被災者の生活安定や、震災後の迅速な復旧・復興を図るため、民間住宅の借り上げを含む応急仮設住宅や復興住宅の供給、住宅再建支援策などの住宅復興計画及び被災市街地における建築制限などの復興都市計画に関する事前の取組を進めます。

(2) 風水害に強い住まい・まちづくり

○台風・集中豪雨による風水害や土砂災害などの自然災害による被害を軽減するため、住宅地からの雨水流出対策や災害の危険性が高い地区に立地する住宅への支援などを推進します。

近年、気候変動の影響に伴う台風の大型化や局地的な大雨の頻発、市街化の進行などによる洪水、高潮などの災害リスクが高まっており、浸水被害や土砂災害に対する対策も重要な課題となっています。

こうした被害の軽減に向け、住宅からの雨水流出抑制や危険な場所からの住宅の移転等の推進とあわせ、住まい手自身が、洪水や高潮、土砂崩れ等のハザードマップを活用して居住地の危険性を把握し、発災の危険性が高まった時にはどのように避難をするかなど、確認しておくことが重要です。

○浸水被害・土砂災害の危険がある地区への対応

日ごろから、市町村が提供するハザードマップにより、自分が生活する地域の洪水や高潮、土砂崩れなどの災害に対する危険度を把握し、被災時に自ら安全な行動が取れるよう、訓練の実施や啓発活動に対して支援するとともに、高床建築など風水害に強い構造の住宅の啓発を図ります。

また、がけ地の崩落等、土砂災害の危険性がある地区に立地する住宅の安全を確保するため、がけ地近接等危険住宅移転事業による住宅の移転などを推進します。

○住宅地における雨水流出の抑制

集中豪雨による下水道・河川への短時間での大量な雨水流入を抑制するため、住宅地における雨水の貯留・浸透施設設置の普及啓発を推進します。

水害発生の危険性の高い特定の河川流域における住宅からの雨水流出を抑制するため、一定規模の住宅開発などに対して、雨水貯留浸透施設の設置を義務付けるなどの対策を推進します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●住宅の耐震性確保 ・新耐震基準（1981年（昭和56年）基準）と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率	82% (2008年)	95% (2020年)
●地震等に強い市街地形成 ・火災発生等の危険度が高い重点密集市街地での不燃領域率（簡便法） ¹	43% (2011年)	50% (2020年)

¹地区面積全体に対し、空地面積と耐火建築物の敷地面積をあわせた値の比率。40%以上の水準に達すると市街地の焼失率は急激に低下し、70%を越えると焼失率はほとんど0になることが知られている。簡便法での基本的な整備水準は、50%以上とされる。

目標2 環境負荷が小さく長く使える住まい・まちづくり

(1) 環境に配慮した住まい・まちづくりの普及促進

○民生家庭部門における環境負荷低減を図るため、環境に配慮した住まい・まちづくりを促進します。

愛知県では、民生家庭部門を含めた低炭素社会の実現に向けた取組を推進しています。住宅部門においては、住宅の断熱性を高めたり、自然の日射や通風を効果的に利用するなどにより、冷暖房エネルギーを大幅に削減したり、高効率な給湯器や照明を活用するなど、住宅でのエネルギー消費を抑える必要があります。

愛知県は全国的に見ても日照時間が長く、太陽エネルギーに恵まれているとともに、バイオマスや風力などを含めた再生可能エネルギーの活用に適しています。このような愛知の特性を活かした取組を推進する必要があります。

○環境に配慮した住宅・建築物の普及啓発と整備促進（CASBEEあいち²の活用）

住宅・建築物分野における環境共生の取組を推進するため、建築主が「CASBEEあいち」により建築物の環境性能を総合的に評価した建築物環境配慮計画書を作成・提出し、提出を受けた県が審査・公表を行う「愛知県建築物環境配慮制度」により、愛知らしい環境に配慮した住宅・建築物の整備を促進します。

また、「あいちエコ住宅ガイドライン」の普及、子どもの環境住宅学習支援など、一般県民の住まいや住まい方に対する環境意識向上に向けた情報発信や啓発事業などを継続して実施します。

○建設資材の循環利用の促進

建設リサイクル法に基づく建設資材の再資源化への取組を推進するとともに、「愛知県リサイクル資材評価制度（あいくる）」を活用し、新築住宅などにおけるリサイクル材の利用促進を図ります。

○住宅・建築物の省エネルギー化等の促進

300 m²以上の住宅・建築物に対する省エネ法に基づく省エネ措置の届出と審査・指導を通じ、1999年度（平成11年度）に設定された省エネルギー基準への適合の普及を図るとともに、届出対象外の住宅についても、住宅性能表示制度の普及・活用により、省エネルギー性能の向上を図ります。

また、全国的にも日照時間が長い本県の特性を活かし、住宅用太陽光発電施設の導入を促進するなど、再生可能エネルギーの利用を促進します。

²建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮や環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである。CASBEEあいちは、愛知県独自の評価基準を加え、愛知県における環境配慮重点項目の評価結果も表示できるようにするなど、愛知県の地域特性や関連する条例等諸制度における取組を踏まえて一部編集し直したものの。

(2) 住宅の長寿命化・適正な維持管理の促進

- 住宅ストックの有効活用による環境負荷低減に向けて、長期間にわたり使用できる性能と品質を備えた住まいの供給を促進します。
- 長期にわたって使用が可能になるよう、住宅の適正な維持管理が行われるとともに、需要に応じたリフォームが適切に行われることを推進します。

住まいにおける環境負荷低減に向けては、これまでの「つくっては壊す」住宅から「長く使い続けることができる」住宅への転換が求められます。そのため、住宅建設時において、部材をより耐久性の高いものとしたり、維持管理・更新が容易にできるような工夫などを加えることにより、長期にわたる住宅利用を実現していく必要があります。

また、既存住宅ストックについても今後長期にわたって利用できるよう、適切な維持管理と計画的な修繕を実施するとともに、住まい手のニーズに応じたリフォームを促進していく必要があります。

さらに、長期的な住宅使用に向けては、良質な住宅ストックを流通させていくことが重要であり、修繕履歴等に係る情報を蓄積することで、住宅の性能や質を担保するような仕組みを構築していく必要があります。

○長期優良住宅認定制度の周知・普及

長期優良住宅認定制度では、住宅の耐久性や耐震性、維持管理の容易さ、柔軟な可変性など、高い住宅性能が求められるほか、10年ごとの計画的な点検の実施や修繕など住宅履歴情報の管理が求められます。

認定住宅については、新築時だけでなく、既存住宅流通市場においても安心して住宅の性能や品質を確認できるなど、長期間にわたる住宅の使用が可能となるため、長期優良住宅認定制度の一層の普及・啓発を図ります。

○リフォームに関する適切な情報提供と普及・促進

リフォーム施工業者の情報を提供するリフォネットや公的機関による増改築相談員、マンションリフォームマネージャー等を活用し、住宅リフォームに関する住まい手への適切な情報発信や意識啓発、知識向上等を図るための取組を推進します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●省エネルギー住宅の整備 ・一定の省エネルギー対策(全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用)を講じた住宅ストックの比率	15% (2008年)	30% (2020年)
●環境に配慮した住宅・建築物の整備 ・総合的な環境性能に配慮した住宅・建築物の建築件数(CASBEEでAランク以上の評価)の累計	254件 (2010年)	1,000件 (2020年)
●新築住宅の質・性能の確保 ・着工新設住宅戸数に対する長期優良住宅認定戸数の割合	19% (2010年)	30% (2020年)

目標3 防火・防犯など基本的性能が確保された住まい・まちづくり

(1) 建築規制の的確な運用により基本的性能が確保された住まい・まちづくり

○一定の品質が確保された住宅供給の誘導に向け、建築規制の的確な運用を図るための業務遂行と体制の維持・向上を進めます。

住宅は住まい手である県民の基本的な生活基盤であり、その安全性を確保するとともに質の向上を図っていくことは、県民の生命、健康、財産の保護と公共福祉の増進の観点から極めて重要です。

安全で健康的な生活を確保するためには、都市における住生活の位置づけに応じた適切な密度設定がなされるとともに、日照・通風などの確保あるいは防火上必要となる一定の空地の確保、さらにはヒートアイランド抑制や景観保全のための緑の確保を義務付けるなど、都市計画に基づく規制が遵守されなければいけません。

また、平成17年に発生した耐震強度偽装事件をきっかけに、建築物の構造安全性に対する不安が拡がりましたが、建築基準法の改正など再発防止に向けた制度改正が進められ、愛知県でも建築確認審査の厳格化や検査・監察業務の強化に取り組むとともに、指定確認検査機関への指導・監督の強化に取り組んできました。

県民の暮らしを支える品質が確保された住宅供給を誘導していくためには、円滑な経済活動の確保を前提とした、建築規制の的確な運用を図るための検査・監察業務の遂行と、指導・監督体制の維持・向上を図る必要があります。

○確認検査体制の強化による安全性確保の徹底

市街地の安全確保と良好な景観形成を図るとともに、住宅単体の品質確保を図るため、審査や現地検査の的確な運用に努め、指定確認検査機関に対する指導監督について厳格に実施していきます。

○違反建築物の発生防止

「愛知県建築安全安心マネジメント計画」に基づき、建築基準法に基づく中間検査・完了検査の徹底と違反建築物の是正を進めるため、特定行政庁、建築関係団体と一致協力した啓発・指導・監督等に取り組めます。

(2) 防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

○外部からの侵入などの犯罪被害から県民を守るため、防犯性の高い住まい・まちづくりを推進します。

愛知県は、2010年（平成22年）現在まで、住宅対象侵入盗の発生件数全国ワースト1が続いており、住まいを狙った犯罪の危険性が高い現状にあります。特に、夜間就寝中に侵入する忍込みが多発しており、安らぐ場所であるべき住まいに対する犯罪への不安感が高まっています。そのような中、住まい・まちづくりにおいては、第一に住宅への侵入が困難な防犯性能に優れた住まいの整備を促進するとともに、犯罪を誘発する要因を取り除いたまちづくりを促進していく必要があります。

○防犯性能に優れた住宅の整備促進

犯罪被害を防ぐため、愛知県安全なまちづくり条例に基づく防犯上の指針に適合し、防犯性能に優れた住まいづくりを促進します。

また、マンションなどの共同住宅における防犯性能向上を図るため、防犯優良マンション認定制度の普及・啓発などの取組を推進します。

さらに、防犯住宅コンテストによる防犯性能に優れた住まいの表彰や、防犯対策に関する評価も含まれる住宅性能表示制度を活用し、防犯性能に優れた住宅の普及を促進します。

○住宅地における防犯性の向上

住宅地において、犯罪者が潜んだり逃げ込んだりする死角を解消するなど、犯罪の防止に配慮したまちづくりを目指し、愛知県安全なまちづくり条例に基づく防犯上の指針に適合した道路・公園・自動車駐車場等の整備を促進します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●建築物の品質・性能の確保 ・建築基準法の完了検査済み証交付率	95% (2009年)	100% (毎年度)
●住宅への犯罪に強いまちづくり ・侵入盗被害の年間件数	8,648件 (2006年～2010 年の平均値)	10年間の平均 値で減少

目標 4 ニーズに応じた住まいが選択できる環境の整備

(1) 住まいが円滑に流通する環境の整備

○県民の住まい選択にあたって必要となる情報の提供・周知啓発と、円滑な住宅の流通に向けた環境整備を推進します。

住宅の購入や建設、修繕、リフォーム等を行おうとする住まい手が、ニーズに適った住まいを選択するにあたっては、品質、諸手続き、事業者などに関する知識と正確な情報が必要となります。そのため、必要な情報を必要な時に的確に入手できる情報提供体制の整備・構築と、住宅取得時や入居時、転居時など、住まいに係る様々な事項について、安心かつ的確に相談できる体制の構築が必要となります。

住宅総数が世帯数を大きく上回る状況ですが、世帯人数の多い子育て世帯が居住面積の狭い住まいで生活し、世帯人数の少ない高齢者世帯が居住面積の広い住まいで生活するなど、居住世帯と居住面積とのミスマッチも生じており、ストックの有効活用を図る観点から適正な住み替えができる仕組みづくりも必要です。

○住まい手の判断材料となる的確な情報の提供

住まいに関する公的機関、関係団体等により組織された愛知ゆとりある住まい推進協議会が中心となって、中立的な立場から、住情報冊子の発行やホームページを活用した情報提供、住宅フェア等のイベントの開催などを推進します。

あわせて、「すまいる愛知住宅賞」や「わが家のリフォームコンクール」などの表彰制度を通じて、住まい手の住まいづくりの参考になるような、優れた住まいづくりの実例を紹介します。

○住まい手が安心できる相談体制の充実

愛知ゆとりある住まい推進協議会により展開されている、住まいに関する相談や質問に専門家が答える住まい手サポーター制度の利用促進に取り組みます。また、市町村における相談窓口設置の拡充を図るとともに、建築士会、専門知識を持つNPOなどによる中立的・専門的な相談活動を支援します。

○円滑な既存住宅の流通に向けた支援

良質な住宅ストックを形成し、市場への流通を円滑に図るため、住宅性能表示制度の活用や、新築時からの住宅履歴情報の蓄積・活用を図る仕組みの構築を支援します。

また、世帯の居住ニーズにあった住宅への住み替えが円滑に行えるよう、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による住替支援事業の普及を図ります。

(2) 地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくり

○様々な居住ニーズに対応する地域性を活かした住宅供給を進めるとともに、地域の住宅生産者の担い手支援を推進します。

多様化する居住ニーズに対応するとともに、長期間にわたり使用できる良質な住宅を供給するためには、その建築を担う地域の住宅生産者による活発な経済活動とそれを支える人材育成を推進していく必要があります。

また、住宅産業はすそ野が広く、地域活力の源泉になっています。木材、陶磁器、瓦など地域産の各種建材と、地域で生産される住宅設備機器等が広く利用されることは地域活力の活性化につながることから、この地域で生産される住宅資材を活かした住まいづくりを推進していく必要があります。

○地域の住宅生産者への支援と担い手の育成

国土交通省の「木のまち・木のいえ整備促進事業」等を活用し、地域の住宅供給の主要な担い手である中小住宅生産者による技術基盤の強化に向けた取組や、地域木造住宅市場の活性化に資する木造住宅の供給体制の整備、普及推進等の取組を支援します。また、「大工育成塾」の活動を支援し、若い担い手の育成を推進します。

○住宅建設における地域産材の利用促進（「あいち認証材」の活用）

「あいち認証材」を利用した木造住宅の建設支援など、「あいち認証材」の普及促進を図ります。また、瓦をはじめとした地域産材を活用した住宅建設に対する支援を推進するとともに、県営住宅における地域産材の利用を促進します。

○地域の住宅関連事業者が連携した住まいづくりの支援

愛知ゆとりある住まい推進協議会や愛知県住宅関連産業協議会、愛知県建設団体協議会の活動を通じ、建築士や住宅生産者、住宅流通事業者、建築材料事業者などの多様な住宅関係事業者の連携と交流を促進し、地域の住宅関連産業の持続的な発展に向けた取組を推進します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●住まいのミスマッチの解消 ・子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯の割合	45% (2008年)	50% (2015年)
●既存住宅の流通量 ・既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	9.8% (2008年)	20% (2020年)
●住宅性能表示の件数 ・新築住宅における住宅性能表示の実施率	21% (2009年)	50% (2020年)

II 地域：住みよい地域をつくる

目標5 地域の活力を支えるまちづくり

(1) 良好な市街地整備の推進

○生活基盤の整った既存市街地等において、良好な住宅地供給と居住環境改善を進める市街地整備を推進します。

近年の都市機能が集積するまちなかエリアへの居住ニーズの高まりに応えるため、建築物や都市インフラの老朽化・陳腐化した地区において新たな市街地整備を行い、良好な居住環境が整った都市住宅などを供給していく必要があります。

また、周辺都市部において、都市機能の郊外移転などによる空洞化といった課題を抱える中心市街地もあり、まちなか居住の推進による定住人口の回復などの取組による活性化が求められています。

さらに、今後需要が見込まれる鉄道沿線などの新市街地整備についても、新たな人口を受け入れる、良好な住宅地として基盤整備が進められることが求められています。

○良好な市街地への更新・整備

まちなか居住に対する需要に対応するため、良好な市街地整備への取組を推進します。市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの手法を活用し、地区の公共施設整備と一体となった機能更新を図るなど、大都市圏や地方都市などの地域特性に応じた住宅の供給を誘導・支援します。なお、事業推進にあたっては、中心市街地活性化の取組もあわせて行うことで、利便性の高い住環境の形成を図ります。

また、まちなかの暮らし・にぎわいの再生に資するまちづくりへの支援を推進する「暮らし・にぎわい再生事業」を活用したまちなか居住も推進します。

○地区にふさわしいまちづくりの誘導

地区レベルで、それぞれの現状・資源を踏まえた、その地区にふさわしい規制・誘導を図る建築規制を定めることにより、地区単位のまちづくりを進める地区計画制度の活用を支援します。

○住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）における良好な住環境の整備

重点供給地域において、地域特性に応じた住宅および住宅地の供給促進に向けた取組を推進し、良好な住環境の形成を図ります。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●地区にふさわしいまちづくりへの誘導 ・地区計画の決定地区面積	5,030ha (2010年)	5,800ha (2020年)

目標6 住まい手と地域が主体的に進めるまちづくり

(1) 地域が主体となって進めるまちづくり

○地域が主体となり、住民自らが進めるまちづくりにより、地域の実情や特性にあわせた良好な住環境の形成を図ります。

良好な住環境の形成に向けては、都市部、郊外部、中山間地域など、各地域の実情や特性を踏まえたまちづくりが求められます。地域における良好な街並み・住環境を実現するためには、住民がまちを愛し、自分の住まいを美しく装ったり、まちの歴史や環境について学んだり、行政の計画づくりや公園などの公共施設の整備・管理に積極的に取り組んでいくことが重要です。

多様化するニーズや地域によって異なる課題に対応しつつ、地域の実情や特性に合わせた取組を進めるためには、地域のことを良く知っている市町村や住民、NPOなどが担い手となり、「地域のことは地域で」解決していくまちづくりを推進していくことが求められます。

また、高度成長期に開発された郊外住宅地では、居住者の高齢化や世帯分離、住宅や施設の老朽化により、空き家が増加するなど地域活力が衰退しつつあるところがあり、新たなまちづくりが求められています。

○地域課題に対応した住まい・まちづくりの推進

市町村の特性や実情を踏まえた地域課題に対応するため、市町村において住まい・まちづくりの方向性を示す市町村住生活基本計画の策定・見直しを行い、都市部、郊外部、中山間地域など、地域特性に応じた住まい・まちづくりを推進します。

○住民主体のまちづくり活動の推進

住まい、まちづくり、景観に係るセミナーや講演会等といった啓発事業の推進、まちづくり活動拠点の整備支援などを通じ、住民主体のまちづくり活動を推進します。

また、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による自主的・主体的な取組である、エリアマネジメント活動についても支援していきます。

○地域単位のまちなみ・景観づくり

住民主導による、建築協定・街づくり協定などを活用した良好な住環境の形成・保全を図る規制・誘導、秩序ある土地利用の維持や身近な自然環境保全に向けた取組を支援します。

○住宅ストックを活用した住替支援の推進

地域に存在する空き家など住宅ストックが有効に活用されるよう、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による住替支援事業の普及を図ります。

中山間地域への居住ニーズに対しては、愛知県交流居住センターによる三河山間地域へのUJIターンの促進を図るとともに、市町村による定住促進住宅の供給、空き家情報の提供、定住体験などを支援していきます。

(2) 分譲マンションの適切な管理と再生の促進

○分譲マンションへの永住志向がみられる中、マンションで安全に住み続けるために、定期的な修繕など適切な維持・管理に向けた支援を進めていきます。

老朽化したマンションがそのまま放置されれば、やがてスラム化し、防災上の危険性の増大や、都市景観を悪化させる原因にもなり、地域の周辺環境に大きな影響を与える可能性も出てきます。

戸建住宅志向が強いといわれる本県においても、マンション建設の増加に伴い、一時的な仮住まいではなく、マンションでの永住を志向する居住世帯が増加しています。このため、マンションを長期にわたって健全な状態で使用できることが求められ、定期的な点検と計画的な修繕など、適切な維持・管理を行っていくことの重要性が高まっています。

また、老朽化したマンションについては、安全性の確保や機能維持に向けて大規模修繕や建替等の対応が必要ですが、これまで十分な対応が行われてきたとは言い難く、今後、老朽化マンションの増加が見込まれることから、大規模修繕等へ適切に対応するための支援体制等を構築していく必要があります。

○マンションの適切な維持管理の誘導

マンションの適切な維持管理による長寿命化に向けた修繕積立金の確保など健全な管理組合の運営を図るため、セミナーの開催や相談窓口の設置など、居住者・所有者に対するマンション管理の意識啓発を推進します。

また、マンション管理士などの専門家の活用強化に向けた支援や、マンション管理組合に対して必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化、マンションみらいネットの普及促進などの取組を推進します。

○老朽化マンションの大規模修繕や建替に関する支援

老朽化マンションの大規模修繕や建替に向けて、マンション管理推進協議会等の専門家によるアドバイスの実施など、管理組合等への支援を促進します。

また、耐震性の劣るマンションについては、耐震診断・耐震改修の促進を図ります。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●地域の特性に応じた住まい・まちづくり ・市町村住生活基本計画の策定市町村数	17 市町村 (2011 年)	25 市町村 (2020 年)
●マンション管理分野の人材育成 ・マンション管理セミナー・研修会の参加者数	362 人 (2009 年)	700 人 (2020 年)

Ⅲ 暮らし：いつまでも住み続けられる

目標7 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくり

(1) 高齢者・障害者等が暮らしやすい居住環境の整備

○高齢者・障害者等が地域で住み続けるための住宅供給と生活支援に向けた体制づくりや取組を推進していきます。

今後、いわゆる団塊の世代を中心に、高齢者世帯の急増が見込まれ、中でも高齢単身・夫婦のみ世帯の急増が予測されます。そのため、床の段差解消や手すりの設置など、高齢期の身体機能の低下に応じた設備・仕様を整えるとともに、加齢にともなって介護や支援が必要になった時に適切なサービスが受けられ、住み続けられる環境の整備が喫緊の課題となっています。

国においては、国土交通省成長戦略（2010年（平成22年）5月）において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保することを、将来目指す姿、あるべき姿として掲げ、高齢者人口に対する高齢者向けの住まいの割合を欧米並み（3～5%）とする戦略目標を示しています。

これを受け、国は「サービス付き高齢者向け住宅制度」を創設し、高齢者向けの住まいの供給促進を強力に進めていくこととしており、愛知県でもこの制度に則った住宅供給を進めることが求められています。

また、高齢者の多くは、現在の住まいや地域で住み続けることを希望していることから、介護支援など福祉部局とも連携を図りながら、地域で住み続けるための体制づくりを進めていくことが必要となります。

さらに、障害者が地域で安心して暮らし続けていくためのサポート体制の整備が必要です。

○高齢者居住安定確保計画の策定と施策実施

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者居住安定確保計画を策定し、計画に基づく高齢者の住まいの確保に関する施策を実施していきます。

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみ世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、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の供給促進を図ります。

○高齢者・障害者の地域での暮らしを支える仕組みづくり

高齢者が自宅に引きこもることなく、地域と関わることにより豊かな暮らしができるよう、高齢者が集うサロンづくりや、様々な生活支援活動が行われる場として公的賃貸住宅団地に整備される集会所等の活用を推進します。

また、住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活

支援サービスが提供される公的賃貸住宅「シルバーハウジング」の供給を進めます。さらに、地域で行われている見守り活動と公営住宅との連携で提供されるあいち型シルバーハウジングの整備を推進します。

障害者が地域で自立した生活を送ることができるよう、公的賃貸住宅の共同生活介護（ケアホーム）・共同生活援助（グループホーム）としての活用等、地域生活を支える仕組みづくりを進めます。

（２）バリアフリー化された住まい・まちづくり

○住まい・まちのバリアフリー化を促進することで、すべての県民が安全・安心に生活できる住環境の整備を推進します。

すべての県民が個人として尊重され、あらゆる分野の活動に参加する機会を得ることが街づくりにおいて極めて重要です。そのため、高齢者、障害者等を含むすべての県民があらゆる施設を円滑に利用できる「人にやさしい街づくり」の推進が必要です。

新築住宅の持ち家についてはバリアフリー対応された住宅が多くなってきましたが、借家や既存の住まいについては対応がまだ不十分であり、バリアフリー化に向けた取組を促進していく必要があります。

○人にやさしい街づくりの推進

多数の利用者が見込まれる施設を整備する場合には、高齢者、障害者等の円滑な利用ができるよう、「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づく届出に対する指導・助言の実施や望ましい整備基準の普及、意見聴取の機会拡大などにより人にやさしい街づくりを推進します。

○住まい手のバリアフリー改修に対する啓発

住まいのバリアフリー化の促進に向けては、バリアフリーの必要性などに対する住まい手の意識向上が必要であり、ハウジング&リフォームあいちななどの催事イベントや、優秀なリフォーム事例の表彰など、住まい手の意識啓発に向けた取組を推進するとともに、市町村における住宅リフォーム相談窓口の設置や住まい手サポーター制度の普及による相談体制の充実に向けた取組を推進します。

また、バリアフリー税制などの情報提供や介護保険の住宅改修費の活用など、既存住宅のバリアフリー化を促進するための取組を推進します。

○人にやさしい街づくりを担う人材育成や普及啓発等の推進

人にやさしい街づくりの浸透を図るため、地域セミナーや出前講座などを通じた人材育成を行うとともに、人にやさしい街づくり賞など優れた取組に対する表彰を通じて、人にやさしい街づくりを普及します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●高齢者にやさしい住宅の整備 ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	38% (2008年)	75% (2020年)
●高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合 ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.2% (2010年)	3% (2020年)
●高齢者・障害者等にやさしい居住環境の整備 ・人にやさしい街づくりの推進に関する条例に基づく届出において基準適合となった施設数(累計)	26,807施設 (2010年)	37,000施設 (2020年)

目標 8 公営住宅の的確な供給と活用

(1) 公営住宅ストックの再生・活用の推進

○老朽化の進む公営住宅ストックの再生を推進し、住宅セーフティネットの中心としての活用を推進します。

愛知県内には、約 14 万戸の公営住宅があります。その多くは、昭和 40 年代に建設され築後 30 年以上経過する中で老朽化が進んできており、適切な修繕や建替によるストックの再生が課題となっています。

また、公営住宅入居者のみならず周辺を含む地域住民の福祉ニーズに応えるため、公営住宅ストックを活用した、地域の拠点となる福祉施設等の整備が求められています。

○計画的な公営住宅の建替や改善の推進

各事業主体が定める公営住宅の長寿命化計画に基づき、住戸規模が小さく老朽化が進んでいる公営住宅ストックの建替による更新を進めるとともに、比較的良好なストックについてはバリアフリー化を含め、住戸改善等による機能向上を計画的に実施していきます。

また、比較的新しく、住戸規模も適切な住宅については、外壁、屋根など防水性能の向上や排水設備の更新などを総合的に実施する長寿命化改善を行うなど、計画的なストック整備を推進します。

○地域における活動の拠点としての公営住宅の活用

公営住宅の入居者と団地内および地域コミュニティとの共生を図るため、地域の居住環境や施設配置等を踏まえ、多文化共生、子育て支援、まちづくりなどの活動拠点の導入を図るとともに、高齢者の安否確認、ふれあい喫茶の運営、外国人の生活支援など、住民が自主的に取り組む暮らしを支える活動を含めた自治会活動が円滑に行われるよう支援します。

○公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備

老朽化した公営住宅の建替えに伴って生じた余剰地等については、福祉施設の整備への活用策を十分に検討し、敷地の貸付又は売却によって、公営住宅団地への福祉施設の誘致を進めます。公営住宅の空住戸については、グループホーム施設としての活用に加えて、市町村が進める福祉施策の地域の福祉拠点としての活用を促進します。

さらに、子育て支援のため「子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針」に従った県営住宅内の集会場の規模拡大や、それを活用した入居者、NPO等の活動を支援します。

○特定公共賃貸住宅を公営住宅に準じた住宅として活用

公営住宅の募集戸数を増加させるため、現在、空住戸が多数存在する特定公共賃貸住宅について、空住戸を公営住宅に転用することにより公営住宅供給量の増加を図ります。

(2) 公営住宅の適切な管理と供給

○入居者の年齢階層の偏りを是正するとともに、公営住宅への入居を求める県民のニーズに応えるため、公営住宅の適切な管理と供給を推進します。

2007年（平成19年）に制定された「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）」により、公営住宅が住宅セーフティネットの中心として位置づけられました。また、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（2011年（平成23年）5月）により公営住宅法の改正がなされ、公営住宅の整備基準及び入居者資格については、地方公共団体の制定する条例に委任されました。これにより、地域の事情を踏まえた公営住宅の管理・運用が求められています。

公営住宅については、地域のまちづくりにおける役割を含めて、民間賃貸住宅事業者等との相互連携を図りながら、適切な管理と供給を行い、住宅セーフティネットの中心としての役割を担っていくことが求められます。

○公営住宅の管理の適正化

住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るという公営住宅の目的を果たしていくため、現存するストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保するよう努めます。

また、入居後に所得が上昇し、入居者資格を満たさなくなった高額所得者については、退去を求めるなど、適切な入居者管理を行っていきます。

○多世代が共に暮らす良好なコミュニティの形成

県営住宅の入居世帯が、若年世帯から高齢者世帯まで多様な世帯によって構成されるよう、多様な世帯の居住ニーズに対する型別住戸の供給や、子育て・新婚世帯など良好なコミュニティの形成が期待できる世帯の優先入居を推進します。

また、今後、子育て世帯の範囲を「義務教育就学中の子と同居する」に拡大する場合の期限付き入居など、子育て世帯のニーズに対応した募集方法に取り組みます。

○入居者資格の見直し

入居者資格にあたる同居親族要件及び入居収入基準については、平成24年4月から公営住宅の管理者である県・市町村が条例で定めることとなりました。

このため、愛知県では、同居親族要件については、従来からDV被害者など住宅の確保が著しく困難な単身者について受け容れてきましたが、さらに離職退去者について対象を拡大するなど、県営住宅ストックの状況に応じて、住宅に困窮する単身者に対応していくこととします。次に入居収入基準については、国が示す参酌基準を踏まえ、今後の社会経済状況に応じて逐次見直すこととします。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
<p>●公営住宅の適切な供給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画期間中の公営住宅募集戸数 	<p>5,560 戸 (2010 年度)</p>	<p>6 万戸 (2011～2020 年度 の 10 年間)</p>
<p>●県営住宅の多世代ミックスコミュニティ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅入居世帯のうち、世帯主年齢が 20～40 歳台の世帯の割合 	<p>30% (2010 年)</p>	<p>35% (2020 年)</p>

目標9 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの重層化

(1) 民間賃貸住宅等における入居円滑化の推進

○住宅確保に向けて配慮を要する世帯が自立して暮らしていくための重層的な住宅セーフティネットの構築を進めます。

低額所得者や被災者、高齢者、外国人、障害者、子育て世帯など、市場において自力で適正な居住水準を確保できない世帯に対する住まいの確保に向けては、公営住宅だけで対応していくには限界があり、民間賃貸住宅ストックの有効活用を図ることが求められます。また、これら世帯の自立支援や生活支援に向けては、住宅部局だけでなく、福祉部局や労働部局等との連携による総合的な対応策が必要であり、そのような取組を通じて重層的なセーフティネットを構築していく必要があります。

○居住支援協議会の活用による民間賃貸住宅への入居円滑化

住宅セーフティネット法に基づき、2006年（平成18年）に愛知県、市町村、事業者団体、居住支援団体で構成される居住支援協議会が設置されました。

居住支援協議会は、自力で適正な居住水準を確保できない世帯が、民間賃貸住宅に円滑に入居できることを促進するための組織であり、構成員相互と福祉施策をはじめとした住宅施策以外の施策との連携により、入居円滑化に向けた取組を推進していきます。

○高齢者、子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給促進

民間賃貸住宅において、高齢者や子育て世帯であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅を広く登録・紹介する制度の普及・促進を図ります。

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進<再掲>

日常生活や介護に不安を抱く高齢単身・夫婦のみ世帯が住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、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の供給促進を図ります。

○公的セクターの連携による公的賃貸住宅の整備・運営

地域住宅協議会を通じ、県、市町村、都市再生機構、地方住宅供給公社など、公的賃貸住宅の運営主体の連携強化を図り、地域の実情に応じた的確な公的賃貸住宅を供給し、多様化する住宅に困窮する世帯に対する重層的なセーフティネット構築を推進します。

【成果指標】

指 標	現状値	目標値
●住宅に困窮する者の居住の安定確保 ・最低居住面積水準未達世帯の割合	4.3% (2008年)	早期に解消

第5章 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

1 基本的考え方

県民が無理のない負担で良質な住宅を確保できるようにするため、以下に示す類型ごとに、住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）を設定します。

重点供給地域では、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を重点的に実施します。

○都心の地域や既成市街地

土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、改修や建替え等を推進します。

○市街化区域内の低未利用地

地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境や安全性等の面で住宅地としての利用に適するものについては、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進します。

○市街化区域内農地

市街地内の貴重な緑地資源であることを十分に認識し、生産緑地制度等との整合をとりながら、農地と住宅地が調和した計画的な利用を図ります。

○郊外部の新市街地開発

自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものについて促進します。

2 住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

基本的考え方を踏まえ設定した重点供給地域は、次ページ以降の表のとおりです。

住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

都計区域	市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積 (ha)	事業手法
名古屋都市計画区域	名古屋市	Z1	名古屋都心地区	都市再開発法に基づく名古屋都市計画都市再開発方針による1号市街地の都心地区。ただし、以下の区域を除く。 ・重点供給地域N1～3の地区 ・商業地域で容積率800%または1000%の地域 ・臨港地区 ・一団地の官公庁施設 ・都市計画公園	ゾーン指定	公的住宅等
		N1	筒井地区	筒井土地区画整理事業区域及び葵土地区画整理事業区域	26	区画整理・住市総
		N2	大井町地区	大井町1番南市街地再開発事業区域	1	再開発
		N3	納屋橋東地区	納屋橋東市街地再開発事業区域	1	再開発
		Z2	名古屋既成市街地区	庄内川・矢田川以南、以東の地域のうち、名古屋都心地区及び名東区、天白区、緑区を除く地域。ただし以下の区域を除く。 ・重点供給地域N4～5の地区 ・第一種及び第二種低層住居専用地域で、建ぺい率30%、容積率100%の地域 ・工業専用地域 ・臨港地区 ・都市計画公園・緑地・墓園	ゾーン指定	公的住宅等
		N4	白鳥地区	日比野市街地再開発事業区域	2	再開発
		N5	大曾根地区	大曾根北土地区画整理事業区域	30	区画整理・住市総
		Z3	名古屋西部地区	庄内川・矢田川以北、以西の地域のうち、守山区を除く地域の市街化区域。ただし以下の区域を除く。 ・重点供給地域N6～8の地区 ・工業専用地域 ・流通業務地区 ・都市計画公園・緑地	ゾーン指定	公的住宅等
		N6	千音寺地区	千音寺土地区画整理事業区域	43	区画整理
		N7	茶屋新田地区	茶屋新田土地区画整理事業区域	148	区画整理
		N8	下之一色地区	下之一色土地区画整理事業区域	2	区画整理
		Z4	名古屋東部地区	守山区、名東区、天白区及び緑区の市街化区域。ただし、以下の区域を除く。 ・重点供給地域N9～22の地区 ・第一種及び第二種低層住居専用地域で、建ぺい率30%、容積率100%の地域 ・工業専用地域 ・都市計画公園・緑地・墓園	ゾーン指定	公的住宅等

都計区域	市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積 (ha)	事業手法
		N9	大高地区	大高土地区画整理事業区域	10	区画整理
		N10	水広下地区	水広下土地区画整理事業区域	49	区画整理
		N11	下志段味地区	下志段味特定土地区画整理事業区域	160	区画整理
		N12	中志段味地区	中志段味特定土地区画整理事業区域	192	区画整理
		N13	上志段味地区	上志段味特定土地区画整理事業区域	193	区画整理
		N14	徳重北部地区	徳重北部土地区画整理事業区域	34	区画整理
		N15	諸ノ木南部地区	諸ノ木南部土地区画整理事業区域	24	区画整理
		N16	鳴海地区	鳴海駅前市街地再開発事業区域	3	再開発
		N17	定納山地区	定納山土地区画整理事業区域	28	区画整理
		N18	徳重東部地区	徳重東部土地区画整理事業区域	16	区画整理
		N19	明願地区	明願土地区画整理事業区域	5	区画整理
		N20	桶狭間北西部地区	桶狭間北西部土地区画整理事業区域	7	区画整理
		N21	土原地区	土原土地区画整理事業区域	5	区画整理
		N22	大高赤塚地区	大高赤塚土地区画整理事業区域	2	区画整理
	瀬戸市	N23	塩草地区	塩草土地区画整理事業区域	43	区画整理
		N24	原山台住宅地区	愛知県営原山台住宅	7	公的住宅
	尾張旭市	N25	旭前城前地区	尾張旭旭前城前特定土地区画整理事業区域	45	区画整理
		N26	北原山地区	尾張旭北原山土地区画整理事業区域	53	区画整理
	日進市	N27	赤池箕ノ手地区	赤池箕ノ手土地区画整理事業区域	41	区画整理
		N28	竹の山南部地区	竹の山南部特定土地区画整理事業区域	96	区画整理
		N29	米野木駅前地区	米野木駅前特定土地区画整理事業区域	54	区画整理
	北名古屋市	N30	鍛冶ヶ一色地区	西春鍛冶ヶ一色土地区画整理事業区域	36	区画整理
	弥富市	N31	平島中地区	平島中土地区画整理事業区域	29	区画整理
	長久手市	N32	長湫中部地区	長湫中部土地区画整理事業区域	107	区画整理
		N33	長湫南部地区	長湫南部土地区画整理事業区域	98	区画整理
		N34	長久手中央地区	長久手中央土地区画整理事業区域	27	区画整理
		N35	長湫下山第二地区	長久手市下山、樫木地内	6	区画整理
	蟹江町	N36	今駅北地区	今駅北特定土地区画整理事業区域	18	区画整理

都計区域	市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積 (ha)	事業手法
尾張都市計画区域	一宮市	O1	外崎地区	一宮市丹陽町外崎地内	38	区画整理
		O2	伝法寺地区	伝法寺土地区画整理事業区域	89	区画整理
	春日井市	O3	勝川駅南口地区	勝川駅南口周辺土地区画整理事業区域	15	区画整理
		O4	松河戸地区	松河戸土地区画整理事業区域	66	区画整理
		O5	南気噴地区	南気噴土地区画整理事業区域	41	区画整理
		O6	篠木四ッ谷地区	篠木四ッ谷土地区画整理事業区域	44	区画整理
		O7	春日井西部第一地区	春日井市下屋敷町外7町地内	56	区画整理
		O8	春日井西部第二地区	春日井市春日井上ノ町外8町地内	57	区画整理
		O9	熊野桜佐地区	熊野桜佐土地区画整理事業区域	92	区画整理
	江南市	O10	布袋南部地区	布袋南部土地区画整理事業区域	10	区画整理
	小牧市	O11	岩崎山前地区	岩崎山前土地区画整理事業区域	62	区画整理
		O12	文津地区	文津土地区画整理事業区域	27	区画整理
		O13	小牧南地区	小牧南土地区画整理事業区域	94	区画整理
		O14	小松寺地区	小松寺土地区画整理事業区域	53	区画整理
	稲沢市	O15	稲沢駅周辺地区	稲沢駅周辺土地区画整理事業区域	64	区画整理
		O16	稲沢西地区	稲沢西土地区画整理事業区域	42	区画整理
		O17	善光寺南地区	稲沢市祖父江町祖父江地内	2	区画整理
知多都市計画区域	半田市	C1	知多半田駅前地区	知多半田駅前土地区画整理事業区域	18	区画整理
		C2	乙川中部地区	乙川中部土地区画整理事業区域	48	区画整理
	常滑市	C3	多屋地区	常滑多屋土地区画整理事業区域	48	区画整理
		C4	常滑地区	常滑西特定土地区画整理事業区域、常滑東特定土地区画整理事業区域	71	区画整理
	東海市	C5	太田川駅周辺地区	太田川駅周辺土地区画整理事業区域	64	区画整理・再開発
		C6	渡内地区	渡内特定土地区画整理事業区域	21	区画整理
		C7	荒尾第二地区	荒尾第二特定土地区画整理事業区域	29	区画整理
		C8	名和南部西地区	名和南部西土地区画整理事業区域	3	区画整理
		C9	清水住宅地区	愛知県営清水住宅	4	公的住宅
	大府市	C10	一ツ屋地区	一ツ屋土地区画整理事業区域	32	区画整理
		C11	共和西地区	共和西特定土地区画整理事業区域	42	区画整理
	知多市	C12	新知東部地区	知多新知東部土地区画整理事業区域	24	区画整理
	武豊町	C13	梨子ノ木第二地区	武豊町大字武豊字梨子ノ木地内	10	区画整理

都計区域	市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積 (ha)	事業手法
西三河都市計画区域	岡崎市	W1	岡崎駅東地区	岡崎駅東土地区画整理事業区域	40	区画整理
		W2	真伝地区	真伝土地区画整理事業区域	55	区画整理
		W3	養川南部地区	養川南部土地区画整理事業区域	22	区画整理
		W4	岡崎駅南地区	岡崎市柱町、針崎町、若松町、野畑町地内	41	区画整理
	碧南市	W5	碧南下山第二地区	碧南下山第二土地区画整理事業区域	33	区画整理
		W6	碧南伊勢地区	碧南伊勢土地区画整理事業区域	11	区画整理
	刈谷市	W7	半城土高須地区	半城土高須土地区画整理事業区域	24	区画整理
		W8	小垣江駅東部地区	小垣江駅東部土地区画整理事業区域	82	区画整理
		W9	野田北部地区	野田北部土地区画整理事業区域	4	区画整理
	安城市	W10	二本木南部地区	安城市二本木町地内	19	区画整理
		W11	桜井地区	桜井駅周辺特定土地区画整理事業区域	94	区画整理
		W12	南明治地区	南明治第一土地区画整理事業区域、南明治第二土地区画整理事業区域、安城市御幸本町地内	25	区画整理
	西尾市	W13	平坂東部地区	平坂東部土地区画整理事業区域	25	区画整理
		W14	吉山地区	吉山土地区画整理事業区域	7	区画整理
		W15	羽塚西地区	西尾市羽塚町地内	4	区画整理
		W16	寺保北地区	西尾市寺津町地内	4	区画整理
	知立市	W17	知立駅周辺地区	知立駅周辺土地区画整理事業区域	13	区画整理・再開発
		W18	八橋東部地区	八橋東部土地区画整理事業区域	3	区画整理
	幸田町	W19	相見地区	相見特定土地区画整理事業区域	54	区画整理
		W20	幸田駅前地区	幸田駅前土地区画整理事業区域	11	区画整理
		W21	岩堀地区	岩堀土地区画整理事業区域	6	区画整理
		W22	六栗地区	六栗土地区画整理事業区域	9	区画整理
		W23	深溝里地区	深溝里土地区画整理事業区域	9	区画整理
豊田都市計画区域	豊田市	T1	美和住宅地区	豊田市営美和住宅	4	公の住宅
		T2	土橋地区	土橋土地区画整理事業区域	38	区画整理
		T3	浄水地区	浄水特定土地区画整理事業区域	156	区画整理
		T4	寺部地区	寺部土地区画整理事業区域	21	区画整理
		T5	手呂住宅地区	愛知県営手呂住宅	7	公の住宅
		T6	花園地区	花園土地区画整理事業区域	22	区画整理
		T7	宮上地区	宮上土地区画整理事業区域	1	区画整理
		T8	八草地区	豊田市八草町地内	59	区画整理
	みよし市	T9	三好ヶ丘第三地区	三好ヶ丘第三特定土地区画整理事業区域	88	区画整理
		T10	根浦地区	根浦特定土地区画整理事業区域	76	区画整理
		T11	三好中部地区	みよし市三好町地内	17	区画整理

都計区域	市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積 (ha)	事業手法
東三河都市計画区域	豊橋市	E1	牛川西部地区	牛川西部土地区画整理事業区域	43	区画整理
		E2	柳生川南部地区	柳生川南部土地区画整理事業区域	66	区画整理
		E3	牟呂坂津地区	牟呂坂津土地区画整理事業区域	21	区画整理
		E4	牛川住宅地区	愛知県営牛川住宅	2	公的住宅
	豊川市	E5	豊川西部地区	豊川西部土地区画整理事業区域	91	区画整理
		E6	豊川駅東地区	豊川駅東土地区画整理事業区域	54	区画整理
		E7	一宮大木地区	一宮大木土地区画整理事業区域	31	区画整理
		E8	諏訪住宅地区	愛知県営諏訪住宅	2	公的住宅
	蒲郡市	E9	蒲郡駅南地区	蒲郡駅南土地区画整理事業区域	20	区画整理
		E10	蒲郡中部地区	蒲郡中部土地区画整理事業区域	53	区画整理
		E11	蒲南地区	蒲南土地区画整理事業区域	52	区画整理
	田原市	E12	浦片地区	浦片土地区画整理事業区域	19	区画整理
		E13	赤羽根地区	田原市赤羽根町地内	4	区画整理

注) 区画整理：土地区画整理事業

再開発：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等

住市総：住宅市街地総合整備事業

公的住宅：公営住宅等の住宅建設事業

第6章 計画の推進に向けて

1 多様な主体の参加と協働による推進体制

愛知県は、本計画の主体的かつ総合的な実施主体として、本計画を着実に推進し、目標の実現を図ります。

本計画の目標実現に向けては、住まい・まちづくりに密接に関わる福祉、環境、防災、防犯などの各分野に係る部局との緊密な連携を図るとともに、社会経済情勢の変化や財政状況、住宅需要の動向などへの対応を適切に行いながら、効果的・効率的に取組を進めていきます。

また、市町村、地方住宅供給公社などの公的団体、住まい手、住宅関連事業者、NPO・専門家等の県内の住まい・まちづくりを担うそれぞれの主体についても、本計画の目標像を共有し、それぞれの自主的な取組を基本としつつ、計画の実現に向けた一層の連携を図りながら、推進体制の充実・強化に努めていきます。

特に、住まい・まちづくりに関連する愛知県の関係団体である、地域住宅協議会、居住支援協議会、愛知ゆとりある住まい推進協議会については、そこに参加する団体と県との様々な情報や認識の共有を図る場として積極的な活用を図ることで、連携と協働により本計画の効果的な推進を図っていきます。

2 計画の継続的なモニタリング

県民に対する説明責任を果たしつつ、本計画の実効性を高めるため、定期的かつ必要に応じて、施策・事業の進捗状況等を把握するとともに、目標の達成状況を示す成果指標等を用いて、施策・事業の効果について分析・評価を行います。

本計画は、県民の安全・安心で住み続けることができる住まい・まちづくりを推進していくための計画であり、長期的な取組のもと、実現を図っていく必要があることから、計画期間として10年間を定めています。しかし、今後の社会経済情勢の変化や施策・事業の効果に対する評価を踏まえ、概ね5年後に見直しや所要の変更を行うものとします。なお、大規模な自然災害の発生や大幅な住宅政策の転換が求められるような緊急性や必要性の高い特定事案等が生じた場合には、期間によらず計画の見直しや所要の変更を行うものとします。

用語解説(参考例示)

行	用語	頁	解説
あ	愛知県建築物環境配慮制度(CASBEE あいち)	19、33	建築物総合環境性能評価システム(CASBEE)とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである。CASBEE あいちは、愛知県独自の評価基準を加え、愛知県における環境配慮重点項目の評価結果も表示できるようにするなど、愛知県の地域特性や関連する条例等諸制度における取組を踏まえて一部編集し直したものの。
	一般型誘導居住面積水準		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必要と考えられる住宅の面積に関する水準。(詳しくは誘導居住面積水準の欄を参照)
	エリアマネジメント	40	一定のエリアを対象に、住民、事業主、地権者など地域の多様な担い手が主体的に、地域の問題解決に向けて協働で維持管理・運営(マネジメント)に取り組むもので、地域自らが地域を「育てていく」ことが期待される。
か	京都議定書	40	1997年(H9年)12月に気候変動枠組条約第3回締約国会議(COP3)で採択された議定書。我が国は二酸化炭素(CO2)を始めとする温室効果ガスの排出量を平成20年から平成24年までに1990年比6%削減することが定められた。
	建築協定	40	建築基準法に基づき、一定の区域内の土地所有者等の全員合意により、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結するもの。
	限界集落	16	過疎などによって、65歳以上の高齢者の割合が50パーセントを超えるようになった集落のこと。家を継ぐ若者が流出して、冠婚葬祭や農作業における互助など、社会的な共同作業が困難になった共同体・コミュニティ。
さ	最低居住面積水準		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。その面積(住戸専用面積・壁芯)は、全国計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとする。 ・単身者 25㎡ ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
	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であり、基本的機能、居住性能、外部性能に関する事項で構成される。
た	都市居住型誘導居住面積水準		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必要と考えられる住宅の面積に関する水準。(詳しくは誘導居住面積水準の欄を参照)
や	誘導居住面積水準		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、一般型誘導居住面積水準と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、全国計画で定める住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとされている。 ■一般型誘導居住面積水準 ・単身者 55㎡ ・2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡ ■都市居住型誘導居住面積水準 ・単身者 40㎡ ・2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

