

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

東海地震をはじめ、東南海地震、南海地震など大規模地震発生懸念が高まる中、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。

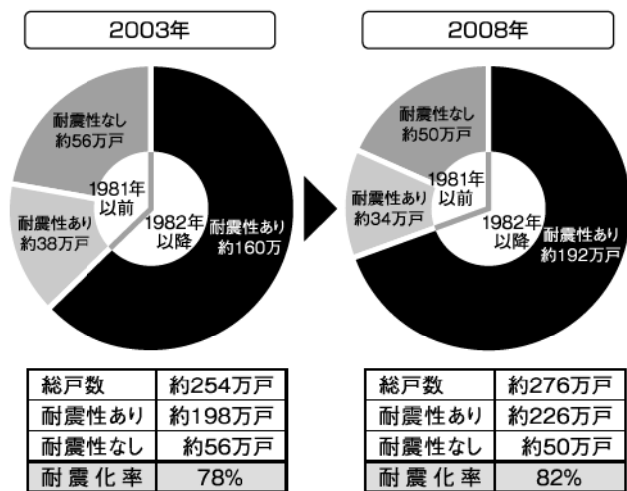
また、愛知県の住宅への侵入盗被害件数は全国ワースト1が続いており、犯罪被害の減少に向け、防犯性の高い住まいづくりやまちづくりを早急に推進していく必要があります。

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。まち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。

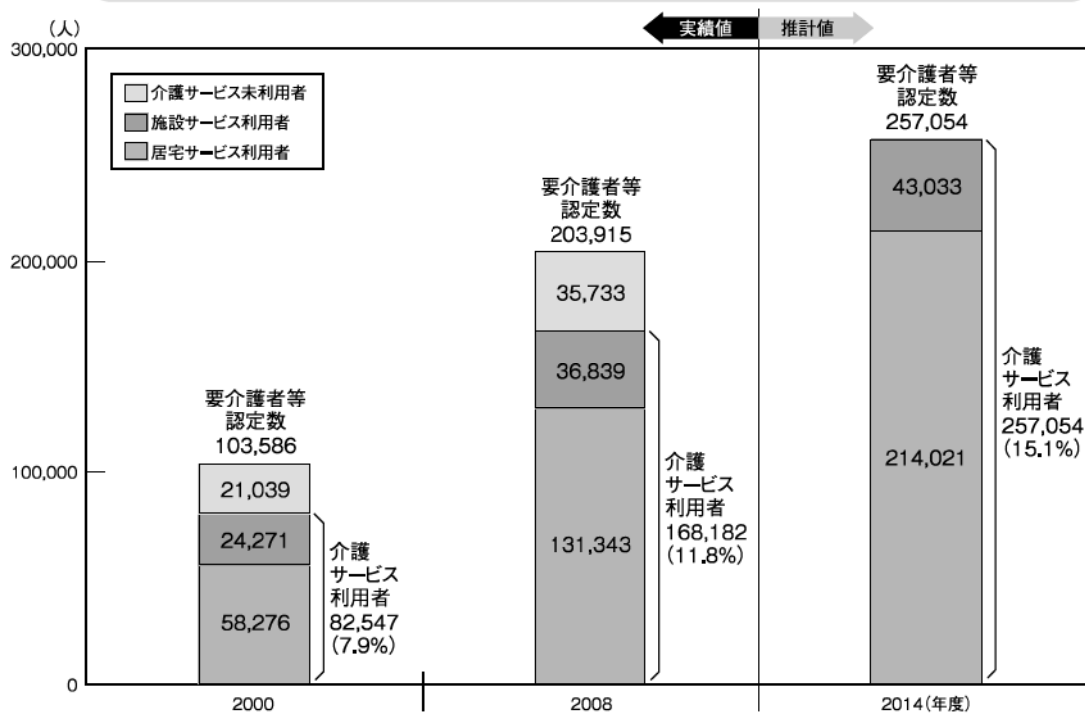
図19 愛知県の住宅の耐震化進捗状況



第2章 | 住まい・まちづくりを取り巻く状況

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 愛知県の要介護者及び要支援者の居宅・施設別サービス利用状況の推移と今後の見通し



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などの割合
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:愛知県健康福祉部資料、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、一部で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必要があります。

2-2 住まいに関する課題

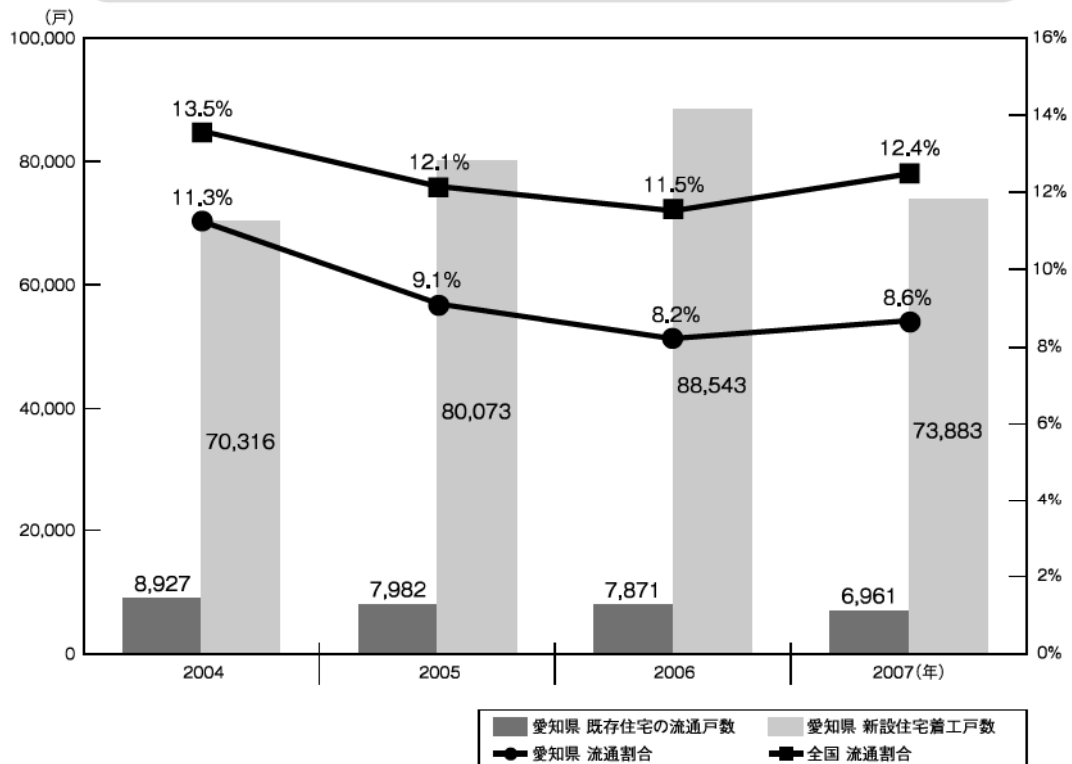
良質な住宅ストックの確保と活用

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、それらの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居住が定着して久しく、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、大規模修繕や建替など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

第2章 | 住まい・まちづくりを取り巻く状況

図22 愛知県分譲マンションのストック戸数の推移

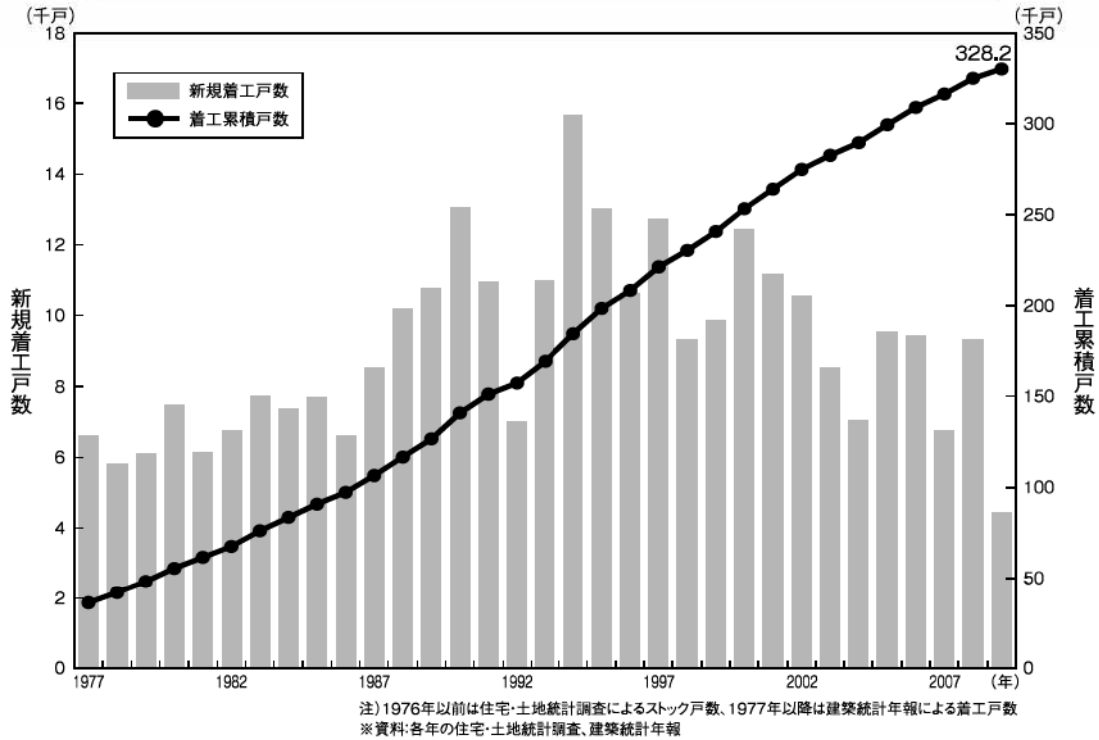
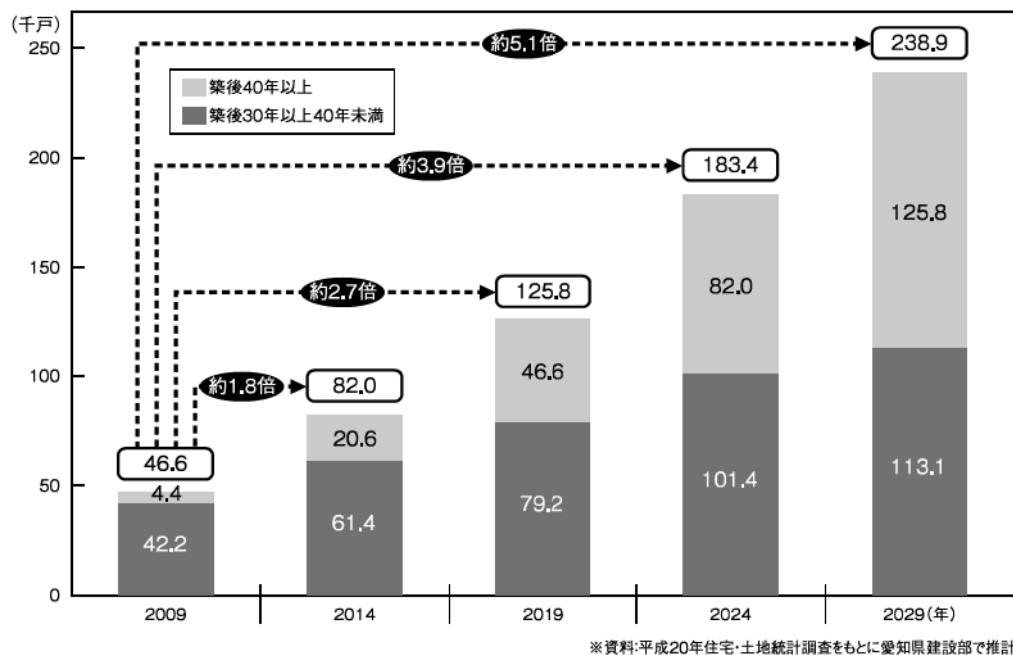


図23 愛知県分譲マンションのストックの今後の見通し



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が求められており、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（省エネ法）」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などを図るため、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

2-3 居住の安定確保に関する課題

民間・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などに対する家主の不安などから、外国人、高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯など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の供給を図るなど、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

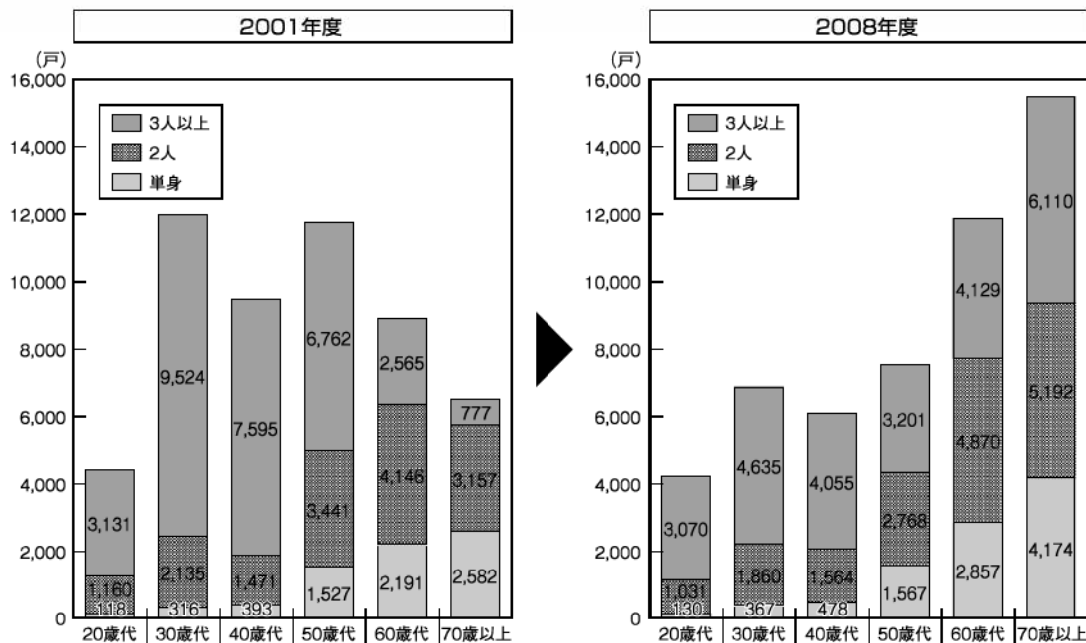
公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸するための住宅で、所得制限を設けた入居者資格、収入などに応じた家賃の設定、高額所得者に対する住宅明渡し請求など、民間の賃貸住宅とは異なる規定が定められています。

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ことなどにより、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。

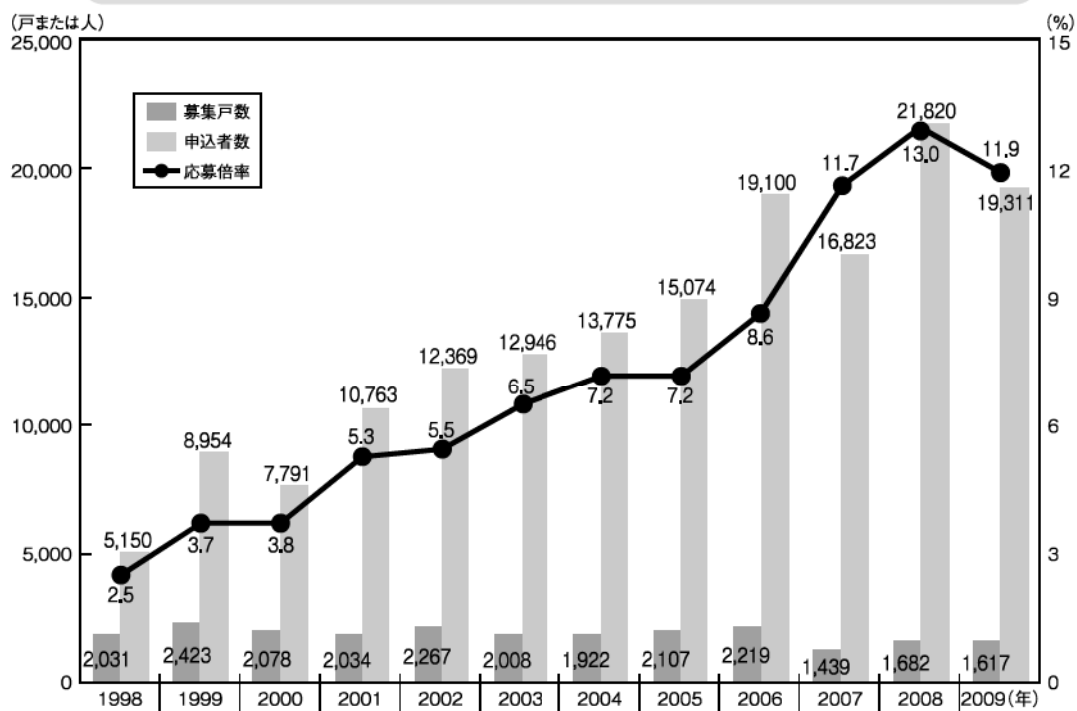
第2章 | 住まい・まちづくりを取り巻く状況

図25 愛知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応募倍率の推移



※資料:愛知県住宅供給公社