

愛知県地域住宅整備計画

(地域住宅計画)

あいちけん とよはしし おかざきし いちのみやし はんだし かすがいし とよかわし へきなんし
愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、半田市、春日井市、豊川市、碧南市、
かりやし とよたし あんじょうし にしおし がまごおりし とこなめし こうなんし こまきし
刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、常滑市、江南市、小牧市、
いなざわし しんしろし とうかいし おおぶし ちりゅうし おわりあさひし たかはまし いわくらし
稲沢市、新城市、東海市、大府市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、
たはらし し みはまちょう たけとよちょう きらちょう したらちょう
田原市、あま市、美浜町、武豊町、吉良町、設楽町

平成20年2月
(平成23年3月 変更)

地域住宅計画

計画の名称	愛知県地域住宅整備計画 (地域住宅計画)
-------	-------------------------

都道府県名	愛知県	作成主体名	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、半田市、春日井市、豊川市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、田原市、あま市、美浜町、武豊町、吉良町、設楽町
-------	-----	-------	---

計画期間	平成 20 年度 ~ 22 年度
------	------------------

計画の目標

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

愛知県は、大都市地域でありながら、住宅・住環境においては比較的恵まれた地域である。しかしながら、少子高齢化の進行や近い将来の人口減少局面の到来、地震や犯罪などに対する安心・安全への関心の高まりやNPO活動の活発化など、住まい・まちづくりをめぐる状況は近年大きく変化してきており、こうした現状と課題を踏まえた的確な住宅政策を推進していくことが必要になっている。

愛知県地域の住宅政策については、これまで、平成17年度に策定した前期の地域住宅計画に基づき、「安心・安全な住まい・まちづくり」のための公営住宅ストック総合改善事業などによる公営住宅の質の向上や地域防災施設等整備事業等による地域の防災力の向上に資する施策、「ゆとりある自己実現につながる住まい・まちづくり」のための公的賃貸住宅家賃低廉化事業による公的賃貸住宅入居者への支援や民間木造住宅耐震診断・改修事業などの民間住宅の質の向上に関する施策、「住まいづくりを通じた地域の再生・活性化」のための公営住宅等整備事業などによる多様な所得階層に向けた公的賃貸住宅の供給や街なか居住推進事業等による地域の活性化に資する事業、「環境と共生した住まい・まちづくり」のための住宅ストック有効活用事業などの循環型社会形成に向けた取組等を実施してきた。

こうしたなか、平成18年6月に公布・施行された住生活基本法に基づき、愛知県では平成19年2月に「愛知県住生活基本計画」を策定した。この計画では、あいち居住の将来像として、「安心して住み続けることができる」「いきいきとした住生活が実現できる」「環境と共生しながら長く使い続ける」「地域特性を活かし、多様な主体が参画する」の4つを掲げており、その実現をめざし住まい・まちづくり施策を展開することとしている。

2. 課題

「安心して住み続けることができる住まい・まちづくり」に向けた課題

- ・居住世帯のある住宅総数約254万戸のうち、耐震性に乏しいと見込まれる住宅は約56万戸にのぼる。東海・東南海地震がいつ起きてもおかしくない状況の中で、早急に住宅の耐震化を促進する必要がある。
- ・また、水害などの災害や犯罪に対する県民の不安も高くなっており、安心・安全な住まい・まちづくりに向けた取組を促進する必要がある。
- ・住宅に困窮する低額所得者や被災者など市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯や入居選別を受けやすい高齢者や外国人などの住宅困窮世帯に対して、重層的なセーフティネットを構築する必要がある。

「いきいきとした住生活が実現できる住まい・まちづくり」に向けた課題

- ・住宅におけるバリアフリー対応はストックではまだ不十分であり、特に借家では2割未満にとどまっている。また、高齢者であることを理由に入居が拒まれることも少なくないことから、高齢者向けの借家の整備・改善と入居環境の整備等を進める必要がある。
- ・家族形態や居住ニーズに応じた規模と質の住宅が確保できるよう、的確な情報の提供や相談体制の充実、円滑な住替えの支援等を図る必要がある。特に子育て期に安心して子どもを生み育てることができるよう、良質で低廉な住宅の確保を支援していくことが必要である。

「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」に向けた課題

- ・住宅・建築物における構造安全性確保の徹底化を図るとともに、新築時において長期間の使用に耐える質の高い住宅が供給されるよう誘導していくことが重要である。
- ・住宅を長期にわたって活用していくため、住まい手による適切な維持管理を進めるとともに、安心して適切なリフォームが行える環境を整備することが重要である。特に、分譲マンションにおいては、適切な維持管理が行なわれるよう、意識啓発や相談体制の整備を進める必要がある。
- ・愛知県は住宅建設資材の全国有数な生産地であるとともに、愛知県リサイクル資材評価制度など環境共生に係る先進的な取組も行なわれている。今後は、環境に配慮した建築物の環境性能を総合的に評価する仕組みである建築物総合環境性能評価システムを活用し、愛知らしい環境と共生した住まいづくりを推進していくとともに、環境先進県としてその成果を全国に発信し、普及していくことが重要である。

「地域特性を活かし、多様な主体が参画する住まい・まちづくり」に向けた課題

- ・まちなか居住の推進や密集市街地の整備、大規模住宅団地の再生を図るとともに、中山間地域の居住を確保するなど、多様な地域の特性に応じた再生・活性化を進める必要がある。このため、地域にもっとも密着した市町村における住生活基本計画の策定を推進することが重要である。
- ・良好な街並み・住環境の維持保全や高齢者・障害者・外国人などの居住を支える上でコミュニティの果たす役割は大きいものがある。全ての住民が安心して暮らせ、多様な能力と価値観を地域の活力として活かすことができる良好なコミュニティづくりを進める必要がある。

3. 計画の目標

「安心して住み続けることができる」

地震や水害などの災害に強いまちにするとともに、犯罪を誘発しにくいまちづくりをめざす。また、公的住宅ストックの有効活用などにより、重層的なセーフティネットを構築し、住宅困窮者の居住の安定確保を図る。

「いきいきとした住生活が実現できる」

高齢者、障害者などがいきいきとした住生活ができるよう、居住環境を整備するとともに、多様化する家族形態や様々な居住ニーズに対応した住宅の供給や支援を促進する。また、適切な情報提供や相談体制の充実などにより、住まい手が安心して住宅の選択ができる環境整備を図る。

「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」

質の良い住宅が供給されるとともに、適切な維持管理やリフォームにより、住宅を長く使い続ける。また、地球規模の環境問題や地域での循環型社会づくりに寄与する環境と共生した住まい・まちづくりを推進する。

「地域特性を活かし、多様な主体が参画する住まい・まちづくり」

中心市街地、郊外の大規模住宅団地、中山間地域など、それぞれの地域特性に応じた再生・活性化を図るとともに、美しい街並み景観の形成など、地域の特性を活かした住まい・まちづくりをそれぞれの地域で推進する。また、良好な住環境の維持や安心して住み続けられる地域づくりに向けて、様々な人々が参加する活発なまちづくり活動を促進する。

上記4点を「基本目標」とした公的賃貸住宅ストックの再生・整備と適正な管理

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
耐震性を有する住宅の割合	%	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 (平成15年住宅・土地統計調査)	78.0%	15	85.0%	22
最低居住面積水準未滿世帯率	%	最低居住面積水準未滿世帯の割合 (平成15年住宅・土地統計調査)	4.3%	15	3.0%	22
老朽化公営住宅等の割合	%	愛知県内の公営住宅等の管理戸数に対する耐用年限超過住宅戸数の割合	2.9%	20	2.7%	22
公営住宅等のバリアフリー化住宅の割合	%	愛知県内の公営住宅等の管理戸数に対する建設、改善による住戸のバリアフリー化戸数の割合	20.7%	20	23.5%	22
住生活基本計画を策定した市町村数		(期間的に有効な)住宅マスタープランのある市町村の数	24市町村	19	32市町村	22

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標 : 「安心して住み続けることができる」

< 事業の概要 >

基幹事業	
公営住宅等整備事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替
公営住宅等ストック総合改善事業	既存公営住宅等における改善事業
公的賃貸住宅アスベスト改修事業	既存公的賃貸住宅におけるアスベストの調査・除去等
住宅・建築物安全ストック形成事業	既存公的賃貸住宅におけるアスベストの調査・除去等
住宅地区改良事業等	住環境の向上・改善 : 改良住宅等改善事業 : 住環境の向上のための計画基礎調査等の実施
	など
提案事業	
公営住宅等関連事業	公営住宅等改善関連事業 : 耐震改善(公営住宅等の耐震に向けた改善) : 防災機器設置(住戸内の火災警報装置の設置)
その他住宅等関連事業	住宅耐震化促進事業 : 民間木造住宅等における耐震改修費に係る補助事業 : 民間木造住宅等の除却費に係る補助事業 地域防災推進事業 : 応急仮設住宅建設の模擬訓練 : 防災関連施設等の整備(避難所のバリアフリー化等) : コンクリートブロック塀の撤去等に関する補助事業 : 道路後退用地購入等事業 公営住宅家賃等関連事業 : 公営住宅家賃減免事業(低所得世帯や福祉世帯の家賃減免) : 公営住宅使用料激変緩和措置(制度改正に伴う公営住宅使用料の上昇緩和) 指定道路図等整備事業 その他事業(耐震・防災・防犯対策など、その他住宅に資する事業)

関連事業

- : 民間住宅等耐震化関連事業
- : 家具転倒防止器具取付等関連事業
- : 住宅建設・改修促進関連事業
- : 学校関係耐震改修事業

など

目標 : 「いきいきとした住生活が実現できる」

< 事業の概要 >

基幹事業	
公営住宅等整備事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替
公営住宅等ストック総合改善事業	既存公営住宅等における改善事業
地域優良賃貸住宅整備事業	高齢者・障害者・子育て世帯等への賃貸住宅の供給
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	高齢者向け優良賃貸住宅等の供給
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公的賃貸住宅入居者の応能応益家賃の支援
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業、市町村等の貸付償還推進助成等
	など
提案事業	
公営住宅等関連事業	<p>公営住宅等整備関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> : 公営住宅等の建替に伴う関連工事の実施(造成、解体、駐車場・道路等整備等) : 公営住宅等の建替に伴う保育所・社会福祉施設等の整備・建替等 : 定住促進住宅の整備 <p>移転助成等事業(移転助成金・移転協力金・仮住居借上・移転推進費等)</p> <ul style="list-style-type: none"> : 公営住宅等建替団地における退去・移転費用の助成、仮移転住戸の改修 <p>公営住宅等改善関連事業</p> <ul style="list-style-type: none"> : エレベーター更新(福祉対応)(既存公営住宅等の福祉対応のエレベーターへの更新) : エレベーター改善(防犯)(既存公営住宅等の防犯カメラの設置) : 住戸内改善(公営住宅等の住戸内のバリアフリー化などの改善) : 共用部分改善(公営住宅等の共用部分のバリアフリー化などの改善) : 共同施設改善(公営住宅等の集会所等の共同施設の安全性確保などの改善) : 地上デジタル放送対応改善(地上デジタル放送に対応させる調査・機器等の設置) : 事業活用調査(公営住宅等改善事業に係る調査等)
	など

<p>その他住宅等関連事業</p>	<p>住宅関連情報・相談等事業 : マンション管理情報(専門家相談、セミナーの開催) : 特優賃促進(特優賃・高優賃住宅の供給促進のための市場調査等の実施等) : 住宅マスタープランに基づく推進事業(住宅供給促進のための情報提供、資料作成等) : 公的賃貸住宅募集情報(公的賃貸住宅の窓口、インターネットによる募集情報提供等) : 品確法情報提供(住宅の品質確保を促進するための講演会の開催等)</p> <p>高齢者居住支援事業 : 高齢者安定居住支援事業(高齢者等の安定居住等に関する支援事業) : 高齢者居住支援事業(高齢者等の住宅に係る改修費補助事業)</p> <p>あんしん賃貸居住推進事業 : あんしん居住サポート推進事業(あんしん賃貸支援事業に係る啓発・調査等の実施) : あんしん賃貸支援事業(住宅弱者を受け入れる民間住宅の登録等)</p> <p>その他事業(要配慮者への支援など、その他住宅に資する事業)</p> <p style="text-align: right;">など</p>
<p>関連事業</p>	<p>: 設楽ダム関連事業(公営住宅整備事業等) : 高齢者住宅改修費助成事業 : 都市計画公園整備事業 : 社会福祉施設等施設整備事業</p> <p style="text-align: right;">など</p>

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9条の規定に基づく、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必要な事項

・公営住宅や地域優良賃貸住宅等の整備に当たっては、住宅整備地区や入居者の状況等を総合的に判断し、障害者、高齢者等の住宅確保要配慮者向けの供給を図るとともに、母子、高齢者、障害者、子育て世帯等については、福祉向けの優先入居枠を引き続き確保していく。

・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等の入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録・サポートを行い、入居の円滑化と安心できる賃貸借関係の構築と事業の普及啓発を図るとともに、既設の窓口等を活用し、住宅確保要配慮者向けの情報提供の推進を図る。

・地域優良賃貸住宅の整備に当たっては、民間・公社・都市機構・公共の供給者の別に関わらず、愛知県全域において整備を促進していくこととする。(なお、災害被災者、密集市街地からの立退き者、不良住宅の撤去等により住宅を失った者及び出産や自宅の建替え等により一時的な仮住居を必要とする者については、地域優良賃貸住宅(一般型)に入居させることが適当と認められる者とする。)

目標 : 「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」

< 事業の概要 >

基幹事業	
公営住宅等整備事業 公営住宅等ストック総合改善事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替 既存公営住宅等における改善事業 など
提案事業	
公営住宅等関連事業 その他住宅等関連事業	公営住宅等整備関連事業 : 公営住宅整備事業(公営住宅の整備) : 用地取得等(公営住宅等の用地取得及び関連調査等) : 緑地整備(公営住宅等における緑地等の整備) : 児童遊園整備(公営住宅等における児童遊園の整備) : 排水処理施設整備(公営住宅等における浄化槽から下水道接続への切替) : 事業活用調査(公営住宅等の事業活用上必要な調査の実施) : 住宅マスタープラン策定調査(住宅マスタープランの策定に係る調査の実施) : その他事業(公営住宅等の設計・工事監理業務等の委託) 公営住宅等改善関連事業 : 既設公営住宅の長寿命化・環境改善等 : 長寿命化計画の策定 環境共生住宅等推進事業 : 環境共生住宅整備促進事業(環境共生住宅・建築物の整備・促進関連事業) : 雨水貯留槽設置助成事業(民間住宅における雨水貯留槽の設置助成) など
関連事業	
	: まちづくり交付金(公営住宅等整備事業等) : 太陽光発電設備設置補助 : 雨水貯留浸透施設設備補助 : 合併処理浄化槽設置補助 : 生け垣設置補助 : 生ゴミ堆肥化促進補助 など

目標 : 「地域特性を活かし、多様な主体が参画する」

< 事業の概要 >

基幹事業	
公営住宅等整備事業 公営住宅等ストック総合改善事業 優良建築物等整備事業 住宅地区改良事業等 市街地再開発事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替 既存公営住宅等における改善事業 既存公営住宅等における改善事業 空き家再生等推進事業
	など
提案事業	
公営住宅等関連事業 その他住宅等関連事業	公営住宅等改善関連事業 : 外壁改善(公営住宅等の外壁等の景観向上改善) 住まい・まちづくり推進事業 : 住宅マスタープランの普及・啓発事業 : マスタープランに基づく推進事業 : 住宅団地整備費補助(住宅地開発に係る道路・公園等への補助) : 住宅取得支援事業(農山村地域移住者への補助) その他事業 : 地域文化推進事業(地場産三州瓦を使用した住宅等への補助)
	など
関連事業	
	: 市街地再開発事業 : 都心共同住宅供給事業
	など

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅整備事業	愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 春日井市 豊田市 知立市 設楽町	3,788戸	23,471	23,471
地域優良賃貸住宅整備事業	愛知県	62戸	96	96
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業	愛知県	10戸	15	15
公営住宅等ストック総合改善事業	愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 半田市 春日井市 豊川市 碧南市 刈谷市 豊田市 安城市 西尾市 常滑市 稲沢市 新城市 東海市 大府市 知立市 尾張旭市 高浜市 岩倉市 田原市 美浜町 武豊町 吉良町	4,704戸	3,342	3,342
優良建築物等整備事業	豊橋市 刈谷市 豊田市 田原市	210戸	631	631
住宅・建築物安全ストック形成事業 (公的賃貸住宅アスベスト改修事業)	愛知県 岡崎市 一宮市 半田市 春日井市 豊川市 西尾市 新城市 田原市 美浜町 吉良町	3,799戸	56	56
公的賃貸住宅家賃低廉化事業	愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 春日井市 碧南市 豊田市 安城市 稲沢市 田原市	3,175戸	695	695
住宅地区改良事業等	愛知県 岡崎市 一宮市 半田市 春日井市 豊川市 刈谷市 豊田市 安城市 西尾市 江南市 小牧市 東海市 大府市 知立市 あま市		1,198	1,198
市街地再開発事業	知立市		10	10
基幹事業 合計			29,514	29,514

住宅地区改良事業等については、交付金算定対象事業費に換算後の額を記入

提案事業

事業	細項目	事業主体			規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等関連事業	公営住宅等整備関連事業 （公営住宅関連施設整備、定住促進住宅整備 用地取得、既設解体、造成工事、 駐車場整備、道路・緑地等整備、歩道整備 集会所整備、コミュニティ施設整備、 保育所等整備、排水処理施設整備、 事業活用調査、測量試験費、電波障害事後調査、 住宅マスタープラン策定調査等、 関連設計・関連調査等、 その他事業	愛知県 一宮市 碧南市 蒲郡市 知立市 吉良町	豊橋市 春日井市 豊田市 稲沢市 田原市 設楽町	岡崎市 豊川市 西尾市 大府市 美浜町		1,712	1,712
	移転助成事業 （移転助成金、移転協力金、仮住居借上、 移転推進費 等	愛知県	豊橋市	春日井市		871	871
	公営住宅等改善関連事業 （エレベーター更新(福祉対応) エレベーター改善(防犯) 外壁改善、耐震改善、住戸内改善、 共用部分改善、地上デジタル放送対応改善、 屋外・外構改善、事業活用調査、 長寿命化計画関連調査、 ストック活用計画策定調査等、 関連設計・関連調査等、 その他事業	愛知県 一宮市 豊川市 安城市 高浜市	豊橋市 半田市 碧南市 新城市 田原市	岡崎市 春日井市 豊田市 東海市 美浜町		429	429
その他住宅等関連事業	その他住宅等関連事業 住宅情報提供・相談等事業 高齢者安定居住支援事業関連事業 住宅耐震化促進事業 地域防災推進事業 住まい・まちづくり推進事業 環境共生住宅等推進事業 あんしん賃貸居住推進事業 地域文化推進事業 公営住宅等家賃関連事業 指定道路等整備事業 その他事業	愛知県 半田市 碧南市 安城市 大府市 美浜町	豊橋市 春日井市 刈谷市 西尾市 知立市 武豊町	岡崎市 豊川市 豊田市 東海市 高浜市 吉良町		5,114	5,114
提案事業(B) 合計						8,126	8,126
離職者対策事業 (H21年度限り)	公営住宅等長期空家補修事業 その他事業					0	0
	提案事業(R) 合計						0

(参考)関連事業

事業名	事業主体	規模
【公営住宅等関連事業】		
公営住宅耐震改修事業	市町村(1)	160戸
公営住宅ストック総合活用計画策定	市町村(1)	
	愛知県住宅供給公社	10戸
まちづくり交付金(経過措置分) 公営住宅整備事業等	市町村(3)	165戸
設楽ダム関連事業(水特法適用予定) 公営住宅整備事業等	市町村(1)	1団地
住宅市街地総合整備事業(継続事業)	都市再生機構	1団地
住宅市街地基盤整備事業 住宅関連	愛知県	2団地
	都市再生機構	1地区
住宅市街地基盤整備事業 宅地関連	愛知県	15団地
優良建築物等整備事業	愛知県	130戸
	都市再生機構	688戸
	市町村(1)	130戸
【耐震診断・耐震改修事業】		
民間木造住宅耐震診断事業	市町村(9)	2,966戸
民間木造住宅耐震改修補助事業	市町村(3)	553戸
非木造住宅耐震診断事業	市町村(7)	1,020戸
非木造住宅耐震改修補助事業	市町村(4)	187戸
木造住宅解体補助事業	市町村(1)	120戸
工作物耐震改修・撤去補助事業	市町村(2)	110戸
耐震診断・耐震改修計画、地震防災マップ作成事業	市町村(2)	
【その他防災関連事業】		
防災対策器具購入費等補助事業	市町村(1)	50件
【高齢者対応事業】		
地域優良賃貸住宅(高齢者型)整備事業	都市再生機構	1戸
高齢者住宅改修費助成	市町村(4)	3,256戸
軽作業支援サービス事業 (家具の転倒防止器具取り付け、家具の移動)	市町村(2)	1,500戸
【その他関連事業】		
防犯対策費補助	市町村(1)	
住宅用火災警報機設置補助	市町村(1)	
高齢者等居住安定化推進事業	愛知県、市町村(3)	
【環境共生関連事業】		
太陽光発電設備設置補助、雨水貯留浸透施設設備補助、 合併処理浄化槽設置補助、生垣設置補助、生ゴミ堆肥化促進補助	市町村(30)	

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

少子高齢社会に対応するとともに、様々な人々が居住し、交流するバランスのとれたコミュニティ形成を図っていくため、岡崎市市営土井団地における公営住宅建替事業の施行と併せ、保育所の一体的整備を進める。

(事業箇所名)：岡崎市営土井団地

(建替事業の施行と併せて整備する施設等名)：保育所

法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。(ただし、一定の要件を満たすことが必要です。)

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

建替事業に伴う移転者のうち、収入超過者については、特優賃や高優賃などの住宅への移転先を紹介する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。