

愛知県住生活基本計画2025



平成29年3月

■ 目 次

第 1 章 計画の背景と目的	02
第 2 章 住まい・まちづくりの現状と変化	03
第 3 章 住まい・まちづくりの基本的な方針	04
住まいとまちの将来像と課題	04
住まい・まちづくりの基本的な方針	05
計画の推進体制	05
第 4 章 住まい・まちづくりの基本的な方針に基づく施策の展開	06
I 「安全・安心」に暮らす	06
II 住まいを「未来」へつなぐ	07
III あいちの「魅力」を高める	09
第 5 章 計画の効果的な推進に向けて	10
第 6 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	10

背景

本県では、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、2011年度(平成23年度)には同計画の見直しを行い、「愛知県住生活基本計画2020」を策定して、概ね5年で計画の見直しを行うものとして取組を推進してきました。

その間、南海トラフ地震などの大規模自然災害への対応が一層大きな課題として認識され、全国的な人口減少や超高齢化社会の本格化、住宅ストックなどの増加が進む一方、2027年度の東京一名古屋間開業に向けたリニア中央新幹線と関連するまちづくりへの期待など、本県の住まい・まちづくりを取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした状況の変化に対応するため、計画を見直し、新たな「愛知県住生活基本計画2025」を定めるものです。

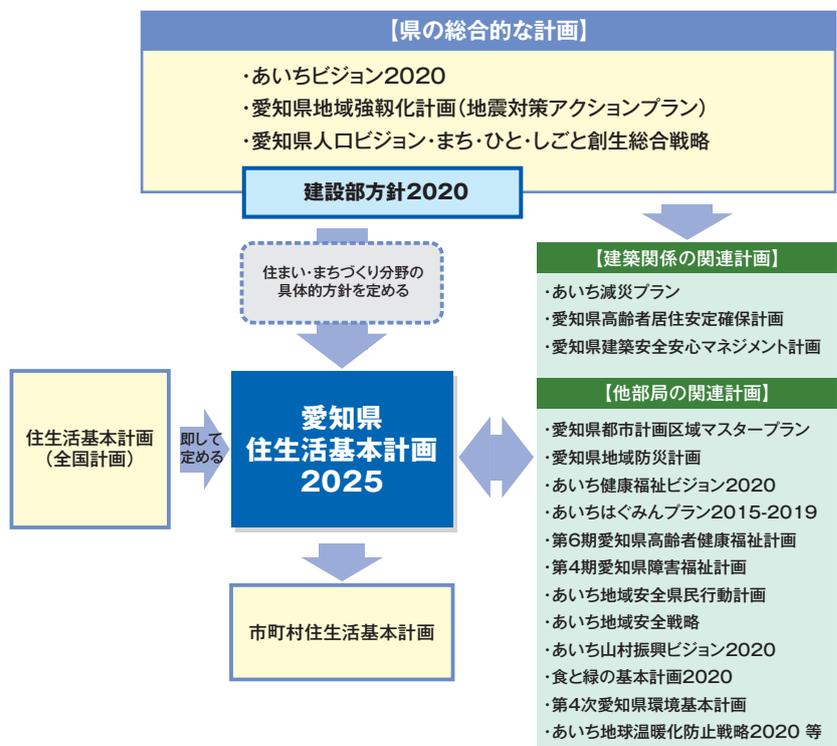
目的

愛知県におけるこれからの住まいとまちの将来像や、将来像を実現するための方針・目標などを示すことで、これらを県民や地域団体、住宅関連事業者、公的団体、行政などの各主体と共有し、本県の住まい・まちづくりに連携して取り組むための指針となることを目指します。

計画の位置づけ

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、国の定める「住生活基本計画(全国計画)」に即して定めるものです。

また、本計画は県の総合的な計画である「あいちビジョン2020」、「愛知県地域強靱化計画」及び「愛知県人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略」を踏まえ、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となります。



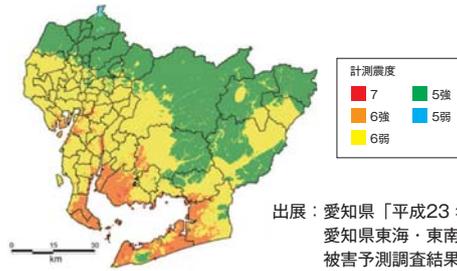
計画期間

2016年度(平成28年度)から2025年度(平成37年度)までの10年間とします。

大規模な自然災害

この地域で最大想定震度7の南海トラフ地震の発生が予測されています。大規模地震災害に備えた住宅などの耐震化・減災化や、災害発生後の迅速な復興体制づくりが求められます。

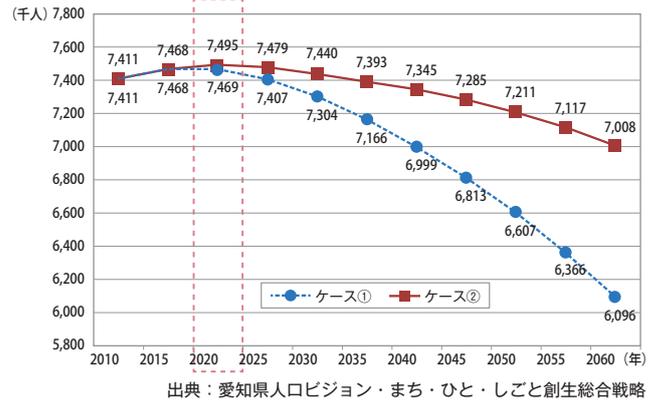
震度分布「過去地震最大モデル」による想定



人口・世帯数

2020年までは自然増・社会増を維持しつつも、長期的な人口減少が予測され、高齢化の進行から、高齢者単身・夫婦のみ世帯が著しく増加しており、2010年以降は単独世帯が最多世帯類型となっています。こうした変化に対応した住まい・まちづくりが求められます。

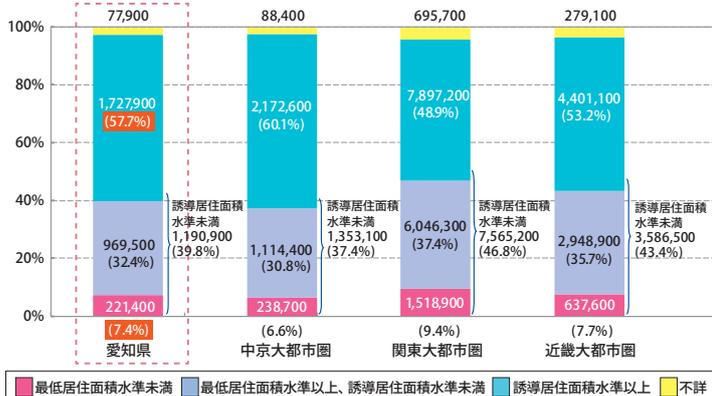
本県人口の将来推計(総人口)



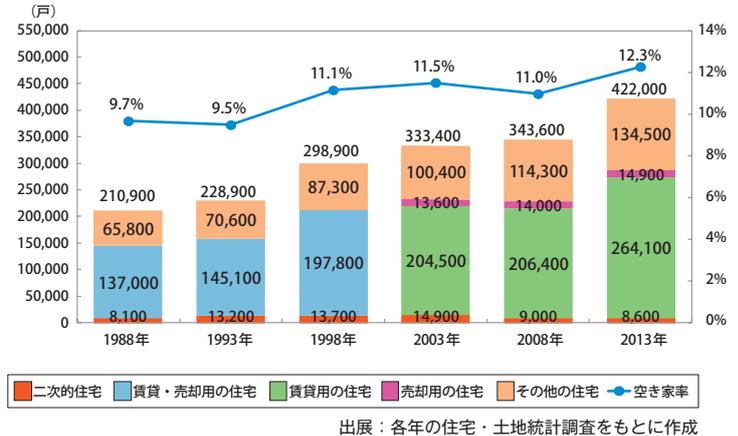
住宅ストック

愛知県は他の大都市圏と比較して戸建て住宅の割合が高く、ゆとりある住戸面積を有する特徴があります。住宅ストックが増加する一方で空き家数も増加し、空き家率の高い地域に偏りがみられることから、地域特性に応じた空き家の活用・除却などが求められます。

居住面積水準の比較(三大都市圏)



空き家の類型別推移(愛知県)

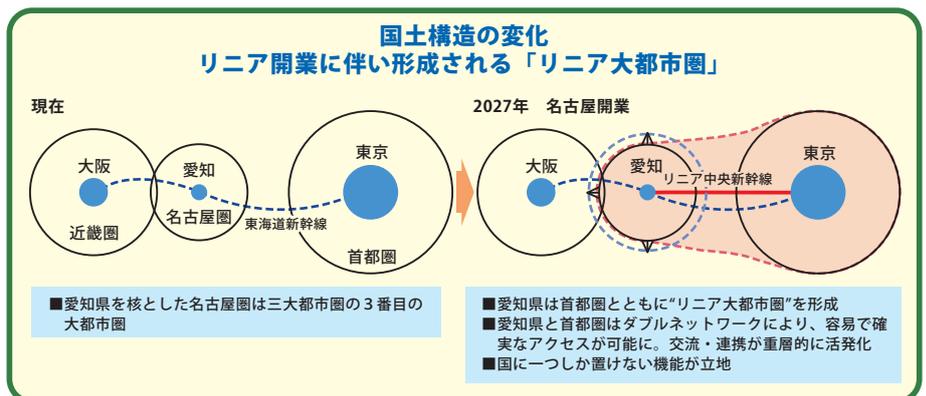


リニア開業

2027年度に東京一名古屋間、2045年に東京一大阪間の開業が予定されているリニア中央新幹線により、愛知県は首都圏とともに「リニア大都市圏」を形成します。

愛知県の立地優位性は全国の中でも高くなり、人を惹きつける住まい・まちづくりが求められます。

リニア開業に伴い形成される「リニア大都市圏」



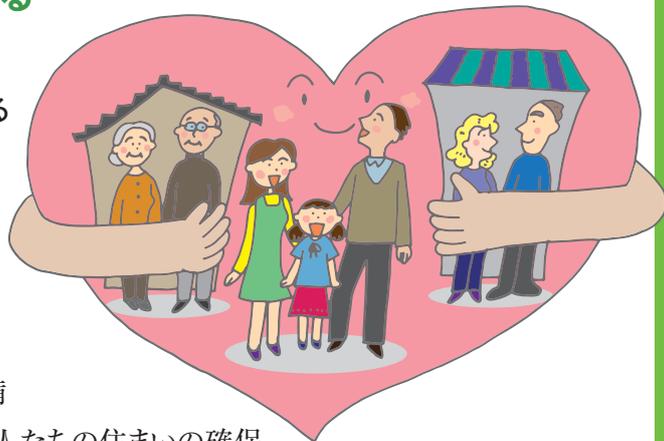
住まいとまちの将来像と課題

命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている

- 県民の命・財産が守られ、安心して暮らしている
- 高齢者や障害者などが生き生きと安心して暮らしている
- 子育て世帯や外国人など様々な人たちが安心して暮らしている

実現のための課題

- 大規模な災害に強い住まい・まちづくり
- 高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備
- 低額所得者などの住宅の確保に特に配慮を要する人たちの住まいの確保



ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている

- 資産価値が担保された住まいに長く暮らしている
- 中古住宅・マンションなどの住まいを大切に使うことができる
- 空き家が適切に利用されている

実現のための課題

- 資産として継承できる良質な住宅の供給
- 既存住宅が円滑に流通する環境の実現
- 地域の特性に応じた空き家の活用と除却



リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている

- 豊かでゆとりある住まい・まちで暮らしている
- 国内外から人を惹きつけることができる魅力あるまちで暮らしている

実現のための課題

- ゆとりある住環境や豊かな自然環境を生かした住まい・まちづくり
- 良好な市街地整備



住まい・まちづくりの基本的な方針

I 「安全・安心」に暮らす

- 目標1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり
- 目標2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保



II 住まいを「未来」へつなぐ

- 目標4 世代をつないで使える良質な住まいの供給
- 目標5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進
- 目標6 地域を生かす空き家の利活用の推進



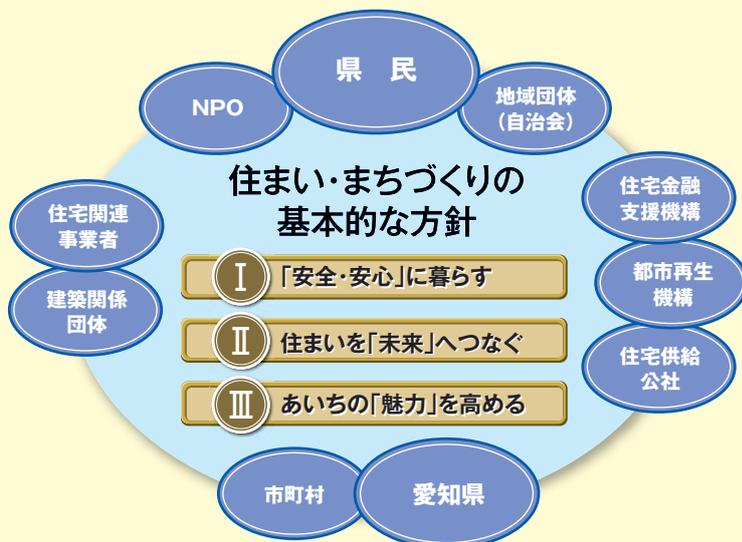
III あいちの「魅力」を高める

- 目標7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり
- 目標8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり



計画の推進体制

本計画では、広域的な観点から本県が目指すべき住まい・まちづくりの将来像を定めています。これを実現するため、住まい・まちづくりの基本的な方針のもと、行政のみならず、県民や地域団体、住宅関連事業者、公的団体などの関係する各主体が相互に連携・協力し、それぞれ主体的に活動を実施します。



I 「安全・安心」に暮らす

目標1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり

南海トラフ地震をはじめ、頻発化、激甚化が予想される自然災害に対して、県民の命・財産を守り、安全を確保するための施策を進めます。



地震などの災害に強い住まい・まちづくり

- 住まいの耐震化・減災化の促進
- 産学官連携による耐震改修工法の普及及び人材育成
- 超高層建築物等における長周期地震動対策
- 防災上重要な建築物等の耐震化促進
- 密集市街地の解消
- 浸水被害・土砂災害の危険がある地区への対応
- 地域での防災に関する取組
- 減災と環境の相乗的な取組の促進

大規模災害発生後の復興体制づくり

- 災害時の復旧に向けた取組
- 被災後の住宅復興に関する取組
- 災害時に必要な建築技術者の人材育成

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(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	86% (H25)	耐震性を有しない住宅ストックを概ね解消 (95%(H32))
災害時の円滑な復旧に向けた取組 災害時における被災住宅の応急修理に関する協定の締結団体数	13団体 (H27)	増加 (H37)

目標2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現

高齢者や障害者などが住み慣れた地域で安心して暮らすための施策を進めます。

高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備

- 高齢者向け住宅の供給促進
- 高齢者の身体機能や認知機能等の状況に応じた住まい方の選択支援
- 高齢者・障害者等の地域での暮らしを支える仕組みづくり
- 住まいのバリアフリー改修の促進
- 人にやさしい街づくりの推進

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
高齢者人口に対する見守りなどが必要な高齢者向け住まいの割合 高齢者人口に対する見守りなどが必要な高齢者向け住宅の割合	2.3% (H27)	4% (H37)
高齢者にやさしい住宅の整備 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43% (H25)	75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが、それぞれの必要性和特性に応じ、適切な住宅を確保できる居住環境を実現するための施策を進めます。

公営住宅の適切な管理と供給

- 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進
- 地域における活動の拠点としての公営住宅の活用
- 公営住宅の管理の適正化
- 公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備
- 県営住宅における良好なコミュニティの形成
- 重層的なセーフティネットの構築

民間賃貸住宅における入居円滑化の推進

- 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
- 高齢者、子育て世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
公営住宅の適切な供給 計画期間中の公営住宅募集戸数	19,995戸 (H23～26の累計)	57,000戸 (H28～37の累計)
愛知県あんしん賃貸支援事業の推進 あんしん賃貸住宅登録数	2,890戸 (H28.3)	6,000戸 (H37)

Ⅱ 住まいを「未来」へつなぐ

目標4 世代をつないで使える良質な住まいの供給

新たにつくる住宅について、長期間にわたり使用できる性能と品質を備える等、良質な住宅ストックとして供給するための施策を進めます。



資産として継承できる良質な住宅の供給

- 長期優良住宅認定制度の普及
- 建築規制の的確な運用による住宅・建築物の基本的性能の確保
- 住宅の適正な維持管理に関する情報提供と意識啓発

地域の住宅生産者の育成と地域材を生かした住まいづくり

- 地域の住宅生産者への支援と担い手の育成
- 地域の住宅関連事業者が連携した住まいづくりの支援
- 住宅建設における地域産材の利用促進

防犯性の高い住まい・まちづくり

- 防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
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	20.7% (H27)	30% (H37)
住宅への犯罪に強い住まい・まちづくり 住宅侵入盗被害の年間件数	4,900件 (H27)	3,500件 (H29)

目標5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進

既存住宅市場において、建替えやリフォームなどによる住宅の円滑な流通促進のための施策を進めます。



リフォーム・リノベーションの推進

- 住まい手の判断材料となる的確な情報の提供
- 住まいのリフォーム・リノベーションの促進

マンションの適切な管理と再生の促進

- 分譲マンションの適切な維持管理の促進
- 老朽化マンションの大規模修繕や建替えに関する支援

住まいが円滑に流通する環境の整備

- 既存住宅インスペクションの適切な実施等による既存住宅・リフォーム市場の活性化
- 住まい手が安心できる相談体制の充実
- 円滑な既存住宅の流通に向けた住替え支援

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
リフォームの市場規模 住宅リフォーム・紛争処理支援センターによるリフォーム市場規模(都道府県別推計)	約3,700億円/年 (H17~26平均)	約4,800億円/年 (H37)
分譲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	2,436人 (H23~27の累計)	5,000人 (H28~37の累計)
既存住宅流通の市場規模 中部レインズ(公益社団法人中部圏不動産流通機構)による中古マンション及び中古戸建て住宅の取引実績	約1,150億円/年 (H27)	約1,420億円/年 (H37)

目標6 地域を生かす空き家の利活用の推進

それぞれの地域の特性に応じた空き家の有効活用や除却を推進するための施策を進めます。

地域の特性に応じた空き家の活用・除却

- 空き家の利活用の促進
- 周辺に深刻な影響を及ぼす空き家の除却促進
- 住宅ストックを活用した住替え支援の促進

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
空家等対策計画を策定した市町村の割合 全市町村数に対する空家等対策計画を策定した市町村の割合	5.6% (H27)	80% (H37)



III あいちの「魅力」を高める

目標7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり

大都市圏でありながら自然豊かでゆとりある住環境を生かし、若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせるための施策を進めます。

ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり

- 三世同居・近居が可能な住まいや子育て世帯等にとって魅力的な住まいの確保
- 子育て世帯等を対象とした公的賃貸住宅への入居支援
- 自然豊かでゆとりある住環境を有するあいちの魅力発信
- 子育て世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進

環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり

- 省エネルギー化と再生可能エネルギーの利用促進
- 建築資材の循環利用の促進
- 環境に配慮した住宅・建築物についての意識啓発と整備促進

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
子育て世帯への良質な住まいの供給 子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯の割合	47.6% (H25)	55% (H37)
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(S,Aランク)の建築件数の累計	687件 (~H27の累計)	1,400件 (~H37の累計)

目標8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

2027年度のリニア中央新幹線開業を見据えた、国内外から人を惹きつける魅力ある住まい・まちづくりのための施策を進めます。



良好な市街地整備の推進

- 人を惹きつける良好な市街地の整備
- 地域課題に対応した住まい・まちづくりの推進

地域が主体となって進めるまちづくり

- 住民主体のまちづくりの推進
- 歴史的建造物等歴史や文化・伝統を生かしたその地区に相応しいまちづくりへの支援
- 景観に配慮した市街地の整備

成果指標

指 標	現 状 値	目 標 値
良好な市街地への更新・整備 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業により市街地の整備改善がなされる地区数	1地区 (H26)	11地区 (H27~32の累計)
人を惹きつける住まい・まちづくりの推進 愛知県への転入超過者数	12,603人 (H2~22の年平均)	5年間で65,000人の転入超 (H27~31の累計)

計画の継続的なモニタリング

計画期間を10年としていますが、今後の社会経済情勢の変化や施策の進捗状況等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行うものとします。住宅政策の大幅な変更が早急に必要と判断した場合には、適時、計画の見直しや所要の変更を行うものとします。

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し、その効果について適宜分析・評価を行います。

また、将来像の実現に向けて更に対応が必要と判断したものや、計画期間中新たな対応が求められたものに関しては、必要な施策等について検討を進めていくこととします。

各主体の役割

愛知県は、総合的な施策の実施主体として、住生活基本計画の策定、計画に基づく各種制度・基準等の立案、運用及び普及・啓発、市町村間の連携支援、各種情報発信等を行い、関係主体との連携のもとで住まい・まちづくり施策を推進する役割を担います。

行政、公的団体、住宅関連事業者、建築関係団体、県民・地域団体・NPOなど、それぞれの主体が役割を意識し、計画実現に向けて連携・協力し、本計画の効果的な推進を図っていきます。

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

県民が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、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)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などの各種施策を重点的に実施します。



○名古屋都市計画区域	36地区+4ゾーン
○尾張都市計画区域	14地区
○知多都市計画区域	10地区
○豊田都市計画区域	12地区
○西三河都市計画区域	20地区
○東三河都市計画区域	12地区
計104地区+4ゾーン	

愛知県住生活基本計画2025

概要版

発行／愛知県建設部建築局住宅計画課
〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号
TEL 052-961-2111(代表)
URL <http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/>
E-mail jutakukeikaku@pref.aichi.lg.jp