

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

方針 I

安全・安心で

「『健やかな暮らし』をまもる」



目標 1

危機に備え、
命と健康が守られた
安心な暮らしの確保



(1) 南海トラフ地震等の大規模地震への備え

2018年に国の地震調査委員会において、この地域に甚大な影響を及ぼす南海トラフ地震の30年以内の発生確率が70～80%と上方に見直されました。今後の大規模地震発生に備え、まずは県民の生命を守るため、住宅が地震の揺れ及び衝撃に対して倒壊しないための対策が求められます。

さらに、大規模地震の発生による、密集市街地における火災や、津波災害警戒区域における浸水被害への備え、被災者の住宅の迅速な確保のための方策の検討など、住まい・まちの防災・減災のための取組を推進します。

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進

〈住宅の耐震化の促進〉

- 旧耐震基準で建てられた耐震性が不十分な住宅の耐震化を促進するため、住宅の耐震診断や耐震改修、木造住宅の除却に対し支援します。
- 耐震診断を耐震改修へつなぐため、「あいち耐震改修推進事業者」の養成・登録・PR等による所有者と事業者をつなぐ取組や、「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」における低価格耐震改修工法の開発・評価及びその普及を推進します。
- 住宅の耐震化を促進するため、所有者に限らず、その家族や親族も対象とした、耐震化の重要性についての普及啓発を行うほか、耐震改修における税制優遇や、独立行政法人住宅金融支援機構による耐震改修リフォーム融資、高齢者向けのリバースモーゲージ型融資などについて、周知を図ります。

〈減災化の促進〉

- 地震による被害を軽減するため、住宅の倒壊危険性を少しでも解消する段階的耐震改修や、寝室等の一部だけを強固にする耐震シェルター等の設置に対する支援のほか、家具固定相談窓口の設置、民間事業者やボランティア団体と連携したイベント等による家具転倒防止の取組を推進します。
- 二次災害による住宅や人命の喪失を防ぐため、地震による火災発生を抑える感震ブレーカーの普及や、避難時のブレーカー遮断等の周知啓発を図ります。
- 老朽化した空き家やブロック塀等の倒壊による死傷者の発生及び道路の閉塞による避難や救護活動の支障となることを防ぐため、市町村等と連携し、老朽化した空き家や危険なブロック塀等の解消に向けた指導助言等の取組を行うとともに、老朽化した空き家や危険なブロック塀等の除却に対し支援します。

〈高層建築物等における長周期地震動対策の周知〉

- 本県の一部の地域が、超高層建築物等における長周期地震動対策を必要とする対象地域に該当していることから、当地域内に所在する建築物所有者等に対し、超高層建築物等における長周期地震動対策の周知を図ります。

②まちの減災化に係る取組体制等の充実

- 「愛知県建築物地震対策推進協議会」や「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」の取組を通じて、減災化に向けた発災前後の体制強化に関する以下の取組を推進します。
 - ・ 耐震診断のスムーズな実施や、耐震改修の実施促進に向けて、「愛知県木造住宅耐震診断員」や「耐震化アドバイザー」、「あいち耐震改修推進事業者」等の人材育成を推進します。
 - ・ 県及び市町村職員の耐震改修に関する意識啓発や知識、技術の向上のために、研修等を開催します。
 - ・ 地域における取組体制の充実を図るため、耐震化・減災化の啓発・促進に取り組む活動を支援するほか、市町村との連携による相談窓口の設置や、出前講座、耐震診断個別訪問等の取組を推進します。
- 地域の防災力向上のため、密集市街地における建築物の耐震性・防火性の向上、空地の確保、狭あい道路の解消などの取組を促進するとともに、発災後における損壊家屋等の適切な解体・撤去を促進するため、平常時における住宅等の分別解体・撤去や石綿等への適切な対応の重要性について周知を図ります。
- 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域における津波による浸水区域と浸水深等の公表による、津波による浸水の危険度について、広く周知啓発を図ります。
- 「液状化ハザードマップ」における液状化危険度の高い地域や、宅地における液状化対策方法に関する情報などについて、広く周知啓発を図ります。
- 大規模盛土造成地の存在を知らせ、防災意識の向上を図るため、大規模盛土造成地マップの公表による周知を図るとともに、大規模盛土造成地における宅地の耐震化を促進します。
- 「愛知県建築安全安心マネジメント計画」に基づく建築確認検査の実効性の確保や、指定確認検査機関等への指導・監督、違反建築物対策等、特定行政庁、建築関係団体等と協力した啓発・指導・監督の取組を推進します。
- 地震後、余震等による建築物の倒壊や落下物、転倒物による二次災害を防止するため、被災建築物応急危険度判定士及び被災宅地危険度判定士の更なる登録促進と、養成・フォローアップなどの取組の充実を図ります。

③被災後の迅速な復旧・復興に向けた方策検討・取組の推進

- 大規模災害発災後の被災した住宅の応急修理に係る体制整備等の取組を推進します。
- 被災後の応急的な住宅を迅速に確保するため、セーフティネット登録住宅を始めとした既存の民間賃貸住宅ストックの活用を重視した、賃貸型応急住宅の円滑な提供のための体制整備の検討を進めます。
- 地域により十分な民間賃貸住宅ストックが存在しない場合に備え、建設型応急住宅の迅速な建設のため、協力団体や市町村と連携して、建設・管理マニュアルに基づく模擬訓練の実施、建設候補地台帳作成などの取組の充実を図ります。
- 被災者の生活安定や、被災後の迅速な復旧・復興を図るため、復興体制の整備、被災者生活再建・産業再建支援マニュアルの充実を図り、また自治体の事前復興方針及び事前復興ビジョンの策定を推進します。

(2) 頻発・激甚化する自然災害や新型のウイルス感染症など多様化する危機への備え

近年、気候変動に伴い台風の大型化や局地的な豪雨が頻発し、大規模地震への備えに限らず、住まいの浸水や土砂災害への備えも重要な課題となっているため、住まい・まちづくりの分野においても、地域防災計画等を踏まえ、防災の関係各署と連携した取組を推進します。

さらに、感染症への対策や、安心して気軽に出かけられるまちづくり、住宅侵入盗等の犯罪への対策など、多様化する危機へ備えるための取組を推進します。

① 豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応

- 住まい手自身が、生活する地域の浸水や、高潮、土砂崩れなどの災害リスクを日ごろから把握することで、災害発生時に自ら身を守る行動ができるように、市町村が提供する洪水・内水ハザードマップや土砂災害ハザードマップ等による周知啓発を図ります。
- 建築基準法に基づく災害危険区域、水防法に基づく浸水想定区域内の一定の区域、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域など、災害リスクの高い地区における住まいの安全対策を推進するため、開発許可の的確な運用を図ります。
- 土砂災害の発生による住宅被害を防止するため、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域における、住宅改修や安全な地域への移転を支援することにより、安全対策を促進します。
- 災害リスクの高い地区において、それぞれの区域の警戒避難態勢の状況等を勘案した上で、より安全な諸機能や居住の誘導を図るため、居住誘導区域や防災指針などを定める市町村の立地適正化計画の作成を支援します。
- 共同住宅における電気設備の浸水対策を促進するため、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(国土交通省建築指導課)の普及啓発を図ります。
- 地域団体等が取り組む、水害や土砂災害などと向き合う主体的な地域づくりの活動を支援します。

②感染症や猛暑などへの住環境の対応

- 非接触型の住設機器の普及促進や、暮らしにおける「まめな手指消毒」、換気設備の適切な運転及び窓の開閉による室内の「こまめな換気」など、住まいの感染症対策について周知啓発を図ります。
- 非接触型の環境整備を推進するため、テレワーク、テレラーニングに対応した住宅内の情報通信設備や空間確保の普及促進や、地域内のコワーキングスペースの活用事例の周知啓発を図ります。
- デジタル化による非接触型の対応を進めるため、住まいに関する講演会等のオンラインでの実施や各種行政手続きなどのデジタル化の実現に向けた検討を進めます。
- 猛暑による熱中症や冬のヒートショックなどの住宅内の事故を予防するため、住戸内の適切な温熱環境を確保することの重要性や断熱改修のポイントなどの周知を図ります。

③人にやさしい街づくりの推進

- 安心して気軽に出かけられるまちづくりを推進するため、「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づき、道路や公園などの歩行空間のバリアフリー化を進めるとともに、多数の人の利用が見込まれる施設に対する届出制度等の的確な運用や「人にやさしい街づくり望ましい整備指針」（愛知県）の普及啓発を図ります。
- 地域セミナーの開催や県の出前講座の実施により、人にやさしい街づくりに対する意識啓発や人材育成を図ります。

④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進

- 一戸建住宅や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、防犯住宅認定制度や防犯優良マンション認定制度の周知啓発を図ります。
- 「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、犯罪の防止に配慮した安全・安心なまちづくりを推進します。

成果指標	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	約91% (2020年)	耐震性を有しない住宅ストックを概ね解消 (2030年)
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 (2020年)	増加 (2025年)
浸水対策に取り組む市町村の割合 浸水想定区域を有する市町村に対する、地域防災計画等に基づきハード・ソフト合わせて住まいの浸水対策に取り組む市町村の割合	—	50% (2025年)

目標 2

子どもを安心して育て、 子どもが健やかに育つ 暮らしの環境づくり



(1) 子育て世帯、若者や子どもたちのライフスタイル実現のための居住環境の形成

本県の人口は、2020～2025年頃をピークに減少に転じると予測される中、大学卒業後の女性を始めとした若い女性の東京圏への転出超過が課題となっていることなどを踏まえ、子育て世帯、若者や子どもたちなど、若い世代の希望に沿うライフスタイルが実現できる、魅力ある居住環境づくりが今後重要になります。

そのため、大都市圏でありながら豊かな自然環境が近接し、広い住宅や敷地が確保されていること、長期優良住宅等の良質な住宅ストックが充実していることなどの本県の強みを活かし、若い世代にとって住みやすい環境づくりのための取組を推進します。

① 多様なライフスタイルが実現できる居住環境づくり

- 大切な時間をより有効に活用するため、テレワークやテレラーニングに対応した住宅のリフォームや、地域内のコワーキングスペースを活用したテレワークなどの周知を図り、職住近接を促進します。
- 低未利用地の利活用や、遊休施設の更新・リノベーション等の機会を活用し、多様な交流の場やサービスの創出を促進するため、市町村、住宅関連事業者や地域団体等に対して、事例等の情報提供を行います。
- 地域の子育て支援に関するニーズを踏まえた「子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針」（愛知県）に基づき、県営住宅内の集会所を子どもたちの安全な遊び場や、地域に親しまれる開かれた場所となることに向けて整備を推進します。

② 自然・ゆとり・利便性などを活かした「自分らしい暮らし」の実現支援と情報発信

- 自然環境と都市部が近接するゆとりある住環境や、先進技術を有する産業が県内に数多く立地することなど、職と住が近接した「愛知の住みやすさ」の向上と効果的な発信を推進します。
- 愛知ゆとりある住まい推進協議会が実施する「すまいる愛知住宅賞」を通じて、人や地域にゆとりと安らぎを与えるような優しい空間づくりの工夫がなされた住まいの周知を図ります。

(2) 子育て世帯、若者や子どもたちの多様なニーズに応じた住まいの選択肢の提供と住教育の推進

子育て世帯、若者や子どもたちの住まいに関するニーズは、近年の、共働き世帯の増加や新しい生活様式の普及などにより、今後益々多様化していくことが見込まれています。

そのため、それぞれのライフステージや価値観に合わせた良質な住まいがオンデマンドに提供されることに資する取組や、より良い住まいと暮らしを選択するため、一人一人が考え理解を深める「住教育」に関する取組を推進します。

① 子育て世帯、若者や子どもたちのニーズに応じた住宅の供給促進

- 子育て世帯が民間賃貸住宅への入居を希望する場合に円滑に入居できるよう、子育て世帯向けのセーフティネット住宅等の登録を促進します。
- 通勤・通学時間の短縮や生活の利便性などを重視する子育て世帯や若者のニーズに対応するため、「駅近」など利便性の高い中心市街地における再開発等による良質な住宅の供給を促進します。
- 防犯性、断熱性等、遮音性などの居住性能が高い良質な住宅の供給を促進します。

② 三世代同居・近居や子育て重視の住まいづくりの支援

- 子どもが学び育つ環境を重視した住まいづくりを促進するため、「子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドライン」(愛知県)の周知を図ります。
- 三世代同居・近居など子育て世帯にとって魅力ある住まいの確保のため、市町村や住宅金融支援機構が取り組む、移住・定住促進のための三世代同居・近居や子育て世帯向け支援策や、都市再生機構などが取り組む三世代同居・近居を支援する優先入居制度の周知を図ります。
- 若年世帯や子育て世帯の県内での住宅取得の促進のため、ニーズに応じた住まいの選択ができるよう、住まいに関する様々な相談窓口の周知を図ります。

③ 子育て世帯を対象とした公的賃貸住宅等への入居支援

- 子育て世帯等が、セーフティネット登録住宅等へ円滑に入居できるよう、相談体制の整備を図ります。
- 家族構成や収入等の世帯の状況に応じた住宅を確保できるよう、県営住宅や公的賃貸住宅における子育て世帯等の優先入居制度の周知を図ります。

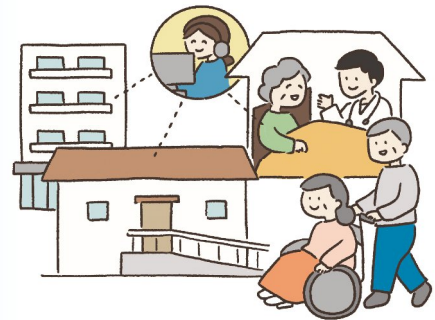
④ 住教育の推進

- 地域自治会やこども会等の団体等を対象とした県政お届け講座等の実施により、地震に強い住まいづくり、地球にやさしい住まいや、人にやさしい街づくりなどに関する住教育を推進します。
- 子どもたちの住まいやまちづくりについて考える機会としての絵画コンテストの実施を通じて、住まい・まちに関する意識啓発を図ります。
- 愛知ゆとりある住まい推進協議会が実施する、一般県民向けの「ゆとりある住まい講演会」や、ゆとりある住まいを表彰する「すまいる愛知住宅賞」などの取組を通じて、豊かな住生活に対する住まい手の意識啓発を図ります。
- 住生活月間における住情報冊子の作成・配布や、全国でのイベントや取組の周知を図り、住教育を推進します。

成果指標	現状値	目標値
子育て世帯への良質な住まいの供給 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	4.8% (2018年)	20% (2030年)
子育て世帯の住宅等に対する満足率 子育て世帯の住宅及び居住環境に対する総合的な評価に関する「満足」の割合	29.0% (2018年)	35% (2030年)

目標 3

高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保



(1) 高齢者が安心して暮らし続けられる居住環境の形成

本県の65歳以上の老年人口割合は、2040年には3割を超えると推計される中、高齢者が安心して自分らしい暮らしを続けられることが重要になります。

そのため、地域包括ケアシステムの構築による生活支援や介護サービスの提供など、高齢者の住まい方の柔軟な選択と、健康で安全・安心な暮らしが確保できるような支援について、福祉関係部署と連携した取組を推進します。

① 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

- 高齢者の身体機能や認知機能等の状況に応じた多様な住まい方のニーズに対応するため、高齢者向け住まいや見守り等サービスの周知を図ります。
- 高齢者の状況や目的に合った住まい方の選択を支援するため、高齢者の住宅資産を活用した住替支援事業や、住宅金融支援機構等との連携による高齢者向けリバースモーゲージ型融資制度などの活用の周知を図ります。

② 高齢者の地域での暮らしを支える仕組みづくり

- 高齢者が民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、円滑に入居できるよう、高齢者の入居支援や見守りなど、居住支援法人による入居者と賃貸人双方の不安を解消する居住支援の取組を促進します。
- 要介護・要支援となっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、地域包括ケアシステムの構築を着実に推進します。

(2) 高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まいの確保

「人生100年時代」といわれる現代は、50歳を過ぎて折り返しです。しかしながら高齢期に入り、体力が低下すると、住宅内での転落・転倒や熱中症、浴室でのヒートショックなどの事故の発生リスクが高まります。

そのため、自宅の早めのバリアフリー化、温熱環境向上のための断熱化リフォーム促進や、高齢者向け住宅の供給促進など、高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まいの確保のための取組を推進します。

①見守りなどが必要な高齢者向け住宅等の供給促進と適正な管理

- 高齢者向け住宅の供給を促すため、サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する補助制度や税制優遇等の周知を図るとともに、生活利便性、地域の医療・介護サービスとの連携や市町村立地適正化計画などの観点を踏まえた適正な立地での供給を働きかけます。
- サービス付き高齢者向け住宅の事業者に対し、登録事項の状況を把握するための定期報告や、建築物の構造・設備の状況等を確認するための立入検査などの実施による施設の適正な運営を促進します。
- 比較的低廉な家賃が期待できる、既存共同住宅等の有効活用による改修型サービス付き高齢者向け住宅や、多世代間の交流が広がることを期待できる分散型サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、事業者等への情報提供を行います。
- 市町村の福祉部局と連携したシルバーハウジングの供給を促進します。
- IoT技術等を活用した、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守りなどのサービスの普及促進を図ります。
- 福祉施策との連携のもとに、賃貸住宅に入居する高齢者等の賃貸人や管理会社等による入居中の見守りを促進します。

②高齢期における身体機能の低下等に備えた住まいの改修等の促進

- 高齢期も住み慣れた住宅で住み続けたいというニーズに対応するため、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修のガイドライン」((一社)高齢者住宅協会)の活用などにより、プレシニア・アクティブシニアを対象とした早めの住宅改修の意識啓発を図ります。
- 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、住まいるダイヤルの普及など、リフォームに関する相談体制の充実を図ります。
- 住宅のバリアフリー化や断熱化を促進するため、リフォームにおける補助制度や税制優遇等の支援制度及び優秀なリフォーム事例の周知を図ります。
- 公的賃貸住宅ストックについて、共用部におけるエレベーターの設置や住戸内の段差の解消などのバリアフリー化に関する取組を推進します。

成果指標	現状値	目標値
高齢者向け住宅の供給 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	2.6% (2020年)	4% (2030年)
高齢者にやさしい住宅の整備 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	14.7% (2018年)	25% (2030年)

目標 4

住宅確保要配慮者が 安心して暮らせる セーフティネット機能の確保



(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保と入居・生活支援の活性化

本県では、高齢者、低額所得者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者の数の増加が今後も見込まれる中、公営住宅の供給・活用に合わせて、セーフティネット登録住宅の確保と居住支援業務の促進を図ることが重要であり、また、居住支援業務においては、公正かつ適確な実施の確保や、住宅・福祉・再犯防止等の関係各署との連携も重要になります。

そのため、居住支援法人に対する指導監督の適切な実施や、居住支援業務実施における居住支援法人と福祉、再犯防止機関等との連携を促進することにより、一層の住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るための取組を推進します。

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録促進・入居支援

- セーフティネット登録住宅等の県内全域での供給を促進するため、市町村や居住支援に取り組む団体、不動産関係団体等による研修会等を通じて、賃貸人に対して登録制度等の周知及び情報提供を行います。
- 住宅確保要配慮者がセーフティネット登録住宅を始めとする民間賃貸住宅への入居を希望する場合に、円滑に入居できるよう、居住支援法人による入居者と賃貸人双方の不安を解消する居住支援の取組を促進します。

② 居住支援法人の指導監督、育成と連携の促進

- 居住支援法人における支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため、居住支援法人の適正な指定や事業認可等のほか、必要に応じて、居住支援法人に対する命令、報告徴収及び事務所への立入検査等を実施します。
- 居住支援法人の指定及び居住支援協議会への積極的な参画を促すため、不動産事業者や、社会福祉法人、NPO法人等を対象にしたシンポジウム等の実施を促進します。
- 地域での幅広い居住支援の担い手確保や、市町村の福祉部局等と連携した、福祉団体・地域の関係事業者等の居住支援法人の指定促進を図ります。
- 居住支援協議会において居住支援法人の育成や、居住支援法人相互の連携を促進します。

③地域の状況を踏まえた市町村における取組支援

- 地域の住宅ストックや住宅確保要配慮者の状況を踏まえた、きめ細かい支援を可能とするため、市町村賃貸住宅供給促進計画の作成による、セーフティネット登録住宅の登録基準の緩和や住宅確保要配慮者の範囲の追加等の適切な運用などの取組を支援します。
- 住宅確保要配慮者に対するきめ細かい居住支援を行うため、比較的人口規模の大きな市の居住支援協議会の設立の促進や、市町村に対して先行する事例等の情報提供を行います。

(2) 公営住宅の適切な供給と管理

公営住宅においては、ストックの高経年化や居住者の高齢化が進む中、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を担うため、適切な供給と管理が重要になります。

そのため、供給に関しては、PFI手法の導入などを含め、計画的な建替・改善を推進するとともに、管理に関しては、適切に実施するほか、目的外使用を活用し、福祉施策と連携した孤立・孤独対策の取組などを柔軟に行います。

①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

- 県営住宅については、「愛知県営住宅長寿命化計画」に基づき、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用できるPFI手法により、公営住宅の効率的・効果的な建替・改善などを推進します。
- 公営住宅の建替えにあたっては、高齢者世帯の増加など近年の世帯構成の変化を踏まえつつ、将来にわたって使い続けることも考慮した住戸タイプの検討など、地域の実情に応じた事業を推進します。
- 県及び公営住宅整備関連市町村が主体となり策定する「愛知県地域住宅計画」により、公営住宅の計画的な建替・改善を推進します。

②公営住宅の管理の適正化や入居実態等に応じた柔軟な管理

- 所得が上昇するなどして入居条件を満たさなくなった入居者への退去の要求等、適切な管理を推進します。
- 県営住宅について、入居者の高齢化や外国人入居者の増加等により、共益費の徴収が困難となっている自治会については、県が直接行うことにより適切な維持管理を推進します。
- 県営住宅の目的外使用による、グループホームや生活困窮者自立支援等と連携した一時的な住宅の確保への活用など、県、市町村の福祉部局と連携した取組を進めるとともに、市町村に対して、公営住宅における目的外使用などの取組の情報提供を行います。

(3) 公的賃貸住宅における多様な地域のニーズへの対応

社会情勢の変化による地域コミュニティの希薄化や、新型コロナウイルス感染拡大等に伴う人と人との交流機会の減少により、孤独・孤立問題が深刻化し生活に不安を感じる住宅確保要配慮者等が増加すると見込まれる中、地域での支え合いによる暮らしの安心確保が重要になります。

そのため、公的賃貸住宅においては、居住者等の孤独・孤立を防ぐため、建替等の際の地域の課題に対応した施設等の整備や、空き住戸等を活用した多世代交流の場づくりなど、地域の実情と多様なニーズに対応した取組を促進します。

① 多様な世帯を対象とした公的賃貸住宅の供給促進

- 愛知県地域住宅協議会を通じて、県、市町村、都市再生機構及び地方住宅供給公社等、公的賃貸住宅の運営主体等の連携を強化し、地域の実情に応じた多様な住宅確保要配慮者向けの住宅の供給を促進します。
- 多世代の交流を実現するため、ミクストコミュニティ形成などによる公的賃貸住宅や周辺地域を活性化する多様な世帯の優先入居に関する取組を促進します。

② 公的賃貸住宅用地の活用による地域課題に対応した施設等の導入

- 県営住宅の建替に伴い生じる余剰地の活用にあたり、PFI手法を導入した建替事業による地域課題に対応した社会福祉施設等の整備を促進します。
- 多様な地域課題に対応するため、公的賃貸住宅の空き住戸等の活用や、建替の機会にあわせた地域拠点施設の整備を促進します。
- 公的賃貸住宅団地内の集会所等について、多文化共生や子育て支援など、地域のコミュニティを活性化させるための活動拠点としての活用を促進します。

成果指標	現状値	目標値
市町村居住支援協議会の設立促進 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	37.7% (2020年)	55% (2030年)
公営住宅の適切な供給 計画期間中の公営住宅募集戸数	29,819戸 (2016～2020年)	5.6万戸 (2021～2030年)

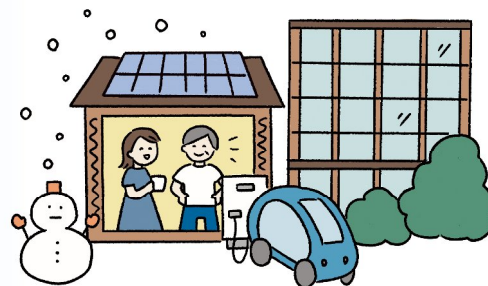
良質で健全な

「『住まい』をすみつぐ」



目標 5

カーボンニュートラルの 実現に向けた 住まいの質の向上



(1) 住宅・住宅地における省エネルギー性能等の向上

カーボンニュートラルの実現に向け、省エネ基準適合住宅などの省エネルギー性能の高い住宅の供給が一般的になることで、性能を満たさない住宅に置き換わり、質の高い住宅ストックが形成されていくことが重要になります。

また、本県では、2021年10月に愛知県木材利用促進条例が制定され、建築物等における木材の利用の促進を図ることとしています。

そのため、住まい・まちづくりの分野では、省エネルギー性能が高い、ZEH、LCCM住宅、省エネ基準適合住宅等の供給や、住宅建設における木材利用を促進する取組を推進します。

①住宅・住宅地における省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの導入促進

- 建築物省エネ法に基づく新築住宅の省エネ計画の届出義務や建築主への説明義務の確実な実施の的確な運用に向けた周知などにより、省エネ基準適合住宅やZEH、LCCM住宅などの普及促進を図ります。
- 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、CASBEEあいちによる金利優遇等のメリットの周知など環境に配慮した住宅・建築物の整備を促進します。
- 住まいにおける省エネ・創エネ・蓄エネを一層進めるため、高性能外皮等、太陽光発電施設、HEMS、燃料電池システム、蓄電池システムなどの住宅用地球温暖化対策設備の導入を促進します。
- 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物認定制度の普及促進のため、市町村における低炭素まちづくり計画の作成等を支援します。
- カーボンニュートラル実現に向けた動きを加速するため、住宅における省エネルギー性能向上等に資する、幅広い事業・企画アイデアを募集し、事業化に向けた検討を行います。

②省エネルギー性能の高い住宅普及に向けた県民・事業者の意識啓発

- CASBEEあいちの計画書の公表やBELSの普及促進による環境性能の可視化を進め、住宅・建築分野における環境共生の取組を推進します。
- 「あいちエコ住宅ガイドライン」(愛知県)の見直しにより、住まいの省エネ・省資源・地域材利用などのメリットなどの最新の知見について周知します。
- 中小住宅生産者等に対し、省エネルギー性能の向上等に関する新たな法規制等の周知による制度の適切な運用を図ります。

③炭素貯蔵効果の高い木材利用や建設資材の循環利用の促進

- 県営住宅の集会所等の建設等における木造化、木質化を推進します。
- 愛知ゆとりある住まい推進協議会が実施する住情報イベント等を通じて、木材の利用促進に向けた意識啓発を図ります。
- 低層住宅や中高層建築物等における木造化、木質化の普及とこれらを担う技術者を育成します。
- 「あいち木づかい表彰」により、あいち認証材を積極的に利用し、木の良さを実感でき、PR効果の高い建築物等を表彰し、県産木材の利用促進を図ります。
- 建設資材について、その分別解体等及び再資源化等を促進するため、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します。
- 公的賃貸住宅の建設等における、愛知県リサイクル資材評価制度に基づく「あいくる材」の活用を促進します。

(2) 資産として継承できる良質な住まいの供給と適切な維持管理の促進

住宅が長期にわたり良好なストックとして維持され、それを将来世代が引継ぎ、住み継ぐことは、地球環境負荷の低減を図るうえで重要になります。

そのため、長期優良住宅認定制度の普及などによる住宅の質の向上や適切な維持管理に関する情報提供等、良質な住宅の供給及び長期にわたり良好な状態で使用されることに資する取組を推進します。

① 認定長期優良住宅の一層の普及

- 新築一戸建住宅における長期優良住宅認定制度の普及に向け、中小住宅生産者等に対し、認定基準や申請手続等の情報提供を行います。
- 既存一戸建住宅における長期優良住宅認定制度の普及を促進するため、中小住宅生産者等に対し、認定基準や申請手続等の情報提供を行います。
- 共同住宅における長期優良住宅制度の普及を促進するため、事業者向けに認定基準等の周知を図ります。
- 長期優良住宅の普及を促進するため、広く一般県民向けに、補助制度や税制優遇等の支援制度に関するメリットの周知を図ります。

② 良質な住宅の適切な維持管理に関する情報提供と意識啓発

- 「長期優良住宅維持保全マニュアル」(愛知県)等の活用により、住宅ストックの維持管理に関する住まい手の意識啓発等を図るための取組を推進します。
- 住宅関係事業者や一般県民向けに、住まいの修繕や維持管理に関する記録の作成や、住宅履歴情報サービスの情報提供などを行い、住宅履歴情報の重要性の周知を図ります。

成果指標	現状値	目標値
環境に配慮した住宅・建築物の整備 建築物環境配慮計画書が提出された住宅・建築物のうち、S,Aランクの住宅・建築物の割合	17.4% (2016~2020年)	30% (2030年)
良質な住まいの供給 住宅ストックに対する認定長期優良住宅のストックの割合	4.7% (2020年)	10% (2030年)

目標 6

良好な維持管理、 適切な評価による健全な ストックの形成・循環



(1) リフォームや適切な評価等による既存住宅の循環の促進

県民の価値観の多様化や変化に対応した豊かな住生活の実現に向けて、耐震性や断熱性、高齢者等への配慮など、一定の居住性能を満たす健全な既存ストックの市場の確保が重要になります。

そのため、既存住宅の居住性能向上のための取組や、健全な空き家の利活用に資するリフォーム・インスペクションの実施により適切な評価がなされた良質な住宅ストックの循環のための取組を促進します。

①適切なリフォームの実施による健全なストックの形成

- 市町村担当者向けの講習会の実施を通じて、市町村における住宅リフォーム相談窓口等の設置を促進します。
- 市町村における住宅リフォーム相談窓口や、住まい手サポーター制度、住まいるダイヤルなどのリフォームに関する相談体制の周知を図ります。
- 居住性能の高い良質な住宅へのリフォームを促進するため、既存住宅における長期優良住宅化リフォームに係る補助制度などの支援制度の周知を図ります。

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化

- 健全な空き家などの既存住宅において、必要な情報が十分提供され、安心して購入できる市場を確保し流通を促進するため、既存住宅インスペクション制度や安心R住宅制度の周知を図ります。
- 住宅の適正評価に向けた維持向上・評価・流通・金融などの一体的な取組等に係る補助制度、金利優遇等の周知を図ります。
- 空き家改修のための補助制度や空き家流通のための空き家バンクなど、市町村における健全な空き家の活用に向けた取組を支援します。

(2) マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進

本県では、都市部を中心にマンションの供給が進んでおり、今後、高経年ストックの増加も見込まれます。マンションにおいても一戸建住宅と同様に、適正な維持管理を施すことにより、将来にわたり良質、健全であり続け、住み続けたい、住み替えたいという県民のニーズに応え、その受け皿になることが期待されています。

そのため、改正マンション管理適正化法等の適切な運用等により、管理組合におけるマンション管理の適正化や、大規模修繕の適切な実施によるマンションの長寿命化のための取組を促進します。

① マンションの適正な管理の促進

- マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の策定や、マンション管理に関する助言、指導の適正な実施などマンション管理の適正化に向けた取組を推進します。
- マンション管理セミナーの開催や相談窓口の設置等を行い、居住者及び所有者に対するマンション管理の意識啓発を図ります。
- マンション管理組合による適正な管理を促進するため、マンション管理士等の専門家の活用や、管理組合の自主的な運営をめざした支援を目的に活動しているNPO団体等の取組の周知を図ります。

② マンションの長寿命化や再生の促進

- マンション管理推進協議会等における専門家によるアドバイスの実施及びマンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却制度の活用など、マンション再生に関する管理組合等への支援の実施により、高経年マンション等における大規模修繕や再生を促進します。
- マンションリフォームマネジャー等の活用により、住まい手に対して適切な情報発信を行いマンションリフォームに関する意識啓発を図ります。
- 安全性に問題のある高経年マンションの円滑な建替を促進するため、耐震性が不足しているマンションなどの除却の必要性に係る認定(要除却認定)制度の適切な運用を図ります。

成果指標	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)	4,841億円 (2019年)	約5,300億円 (2030年)
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一戸建住宅の取引実績	1,458億円 (2020年)	約1,880億円 (2030年)
マンション管理の適正化 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している 分譲マンション管理組合の割合	47.4% (2018年)	75% (2030年)

方針 III

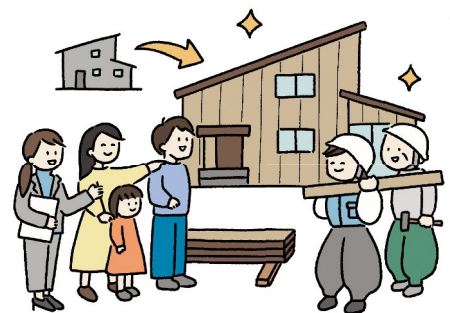
魅力ある

「『豊かなまち』をはぐくむ」



目標 7

環境と調和した豊かなまちを育む 地域産業の育成・支援



(1) 地域における住生活を取り巻く課題を解決する産業・市場の育成

新技術等の活用による住みやすさ、暮らしやすさを向上させる住生活産業や、空き家などの遊休不動産（負動産）をまちの資源として再生し、まちの活性化につなげるためのリノベーション産業など、地域の課題を解決に導き、将来のまちの活性化の担い手の役割が期待される地域に密着した産業・市場を育成します。

① 地域を活性化するリノベーション産業の育成

- 地域の住宅ストックを活用し、まちの活性化を促進するため、リノベーションに関する事業者団体等と連携し、地域のリノベーション産業を育成する取組について検討を進めます。
- 地域交流拠点としての活用に向けた空き家の改修に係る市町村の取組を支援します。
- シェアリングやサブスクリプションなどの新たな住生活サービスに関する情報を収集するとともに、地域の多様な課題解決への可能性について検討を進めます。

②生活の利便性を向上させる技術・サービスの育成

- IoT技術等を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の見守りや健康管理等の取組を促進します。
- GIS等による情報の可視化など、生活利便性の向上につながる様々なサービスの創出を促進するため、住まい・まちづくりに関するオープンデータの取組を推進します。
- 利便性の高い豊かで安全・安心な暮らしができるまちづくりの実現に向け、自動運転の実証実験の実施を支援します。

(2) 地域材の活用の促進、地域の住宅産業の支援

木は、日本人に馴染みが深い自然の材料です。また、木造の住空間は「温かみがあり、落ち着ける」としてニーズは高く、木造住宅は、本県の年間着工件数の約6割を占めています。

さらに今後は、カーボンニュートラル実現の観点から、炭素貯蔵効果の高い木材利用を促進することが重要になることから、本県では愛知県木材利用促進条例により、建築物等における木材の利用の促進を図ることとしています。

そのため、地域の中小住宅生産者等が主体となって行う、木造住宅建設の担い手である大工技能者の人材育成の活動を支援し、さらに、県産木材利用など、運搬等を含めトータルとしての温室効果ガス削減に資する取組を促進します。

①住宅等における地域産材の利用促進

- 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するため、住宅等の設計での「あいち認証材」を始めとした県産木材の活用を促進します。
- 愛知県木材利用促進条例に基づき、県有施設の建設等における「あいち認証材」を始めとした県産木材の積極的な利用を推進します。
- 「あいち木づかい表彰」により、あいち認証材を積極的に利用し、木の良さを実感でき、PR効果の高い建築物等を表彰し、県産木材の利用促進を図ります。

②地域の住宅生産者への支援と担い手の育成

- 地域の住宅供給やリフォームの主要な担い手である中小住宅生産者等による雇用、育成、仕事の創出に向けた地域ネットワークの取組を支援します。
- 地域の住宅供給の主要な担い手である中小住宅生産者等による大工技能者育成の取組を支援します。

成果指標	現状値	目標値
県産木材の利用促進	18.8%	25%
県の公共施設で使用する木材の県産材利用率	(2016~2020年)	(2025年)

目標 8

地域特性に応じた魅力と 住みやすさの維持・向上



(1) 多世代が住みやすく、住み続けられる住宅地の維持と再生の促進

本県では、リニア中央新幹線開業を見据えた、国内外から居住地として人を惹きつける魅力のさらなる向上が期待されています。また、新型コロナウイルス感染症の拡大は、ライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしています。

そのため、県民の新たな価値観に応じ、多様な住宅・住宅地を選択でき、多世代が共生できる魅力あるまちの実現に向け、既成市街地やニュータウン等における住宅ストックの活用や住宅地の再生など、居住地性能の維持と向上に資する取組を推進します。

① 既成市街地の再開発等の促進

- 市街地再開発事業等による新たな公共施設や都市拠点の整備、生活利便性の高い住宅供給を促進します。
- 容積率緩和の特例制度等を活用した地域振興に資する優良な市街地開発等を支援します。
- 重点供給地域において、立地適正化計画等と調和が図られた住宅及び住宅地の供給を促進します。

② 多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進

- 地域ごとの課題に対応したまちづくりを推進するため、郊外住宅団地等における地域の実態把握など、市町村による取組を支援します。
- コワーキングスペース等の確保による地域でのテレワーク、テレラーニング等の促進事例の周知を図ります。
- 市町村や住民が自主的かつ主体的に行う、地域の生活環境整備、福祉推進や教育・文化振興促進など、住み続けられるまちづくりのための取組を支援します。
- 郊外住宅団地等、住民の高齢化が著しい住宅地において、高齢者が住み続けられるようリバースモーゲージ型融資制度等の活用を促進するとともに、空き家の流通促進、既存住宅の適正評価に関する仕組みの周知、生活利便施設や移動手段の維持・充実などの居住の維持・促進の取組などにより、若い世代の転入を促し、多様な世帯が共生するミクストコミュニティの実現を図ります。

(2) 空き家対策の推進

本県において、今後、人口や世帯数の減少が見込まれる中、管理不全による危険な空き家(特定空家等)が増加し、それがもたらす居住地の魅力や活力の低下などの問題が深刻化することも懸念されています。

そのため、空き家の発生抑制、利活用・流通や危険な空き家の除却、除却後の空き家の敷地の処分・活用の促進など空き家対策の一体的・総合的な取組を推進します。

① 空き家対策の一体的・総合的な推進

- 管理不全の空き家の発生を予防するため、不動産や法律分野などの関係団体等と連携した居住者等に対する相談会の実施など、意識啓発のための取組を推進します。
- 空き家バンクや空き家リフォームなど、空き家の流通・利活用のための取組を支援します。
- 市町村における地域の実情に応じた効果的な空き家対策が図られるよう、市町村空家等対策計画の策定や見直しに係る支援を行うほか、愛知県空き家対策担当者連絡会議等により、市町村相互間の連絡調整等を促進します。

② まちの環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却等の促進

- まちの環境に深刻な影響を及ぼす、保安上危険であることや、著しく景観を損なっているなどの状態にある管理不全空き家について、市町村における必要な措置の実施を促進するとともに、除却を支援します。
- 市町村における、老朽化等した空き家の除却や、跡地を地域の活性化のために活用する取組を支援します。

(3) 市町村や住民が主体となり進める地域の課題に対応した住まい・まちづくりの推進

本県では、リニア中央新幹線開業による交流人口増加などを見据え、今後、地域の特性を活かした安全で魅力ある住まい・まちづくりが重要になります。

そのためには、都市部、郊外部、中山間地域など各地域での実情を踏まえ、多様化するニーズや課題に対して、地域のことをよく知る者が、当事者意識を持ち主体的に活動する取組が必要となることから、市町村、住民や地域の事業者による住まい・まちづくりの取組を促進します。

①市町村における地域の特性に応じた住まい・まちづくりの促進

- 都市部、郊外部、山間地域等、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や見直しを促進します。
- 住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅地区の景観に配慮した街なみ形成のため、街なみ環境整備事業の促進を図ります。
- 地域における歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地が一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上を図るため、歴史まちづくりの取組を促進します。
- 地域の特性を踏まえ、地区単位のきめ細やかなまちづくりを促進するため、当該地区にふさわしい施設の誘導や建築制限を行う地区計画制度の活用を支援します。

②住民や地域の事業者による住まい・まちづくりの取組支援

- 防災や景観など住まい・まちづくりに関するセミナーや講演会等の啓発事業の推進、まちづくり活動拠点の整備支援等を通じた住民主体のまちづくり活動を支援します。
- 住民主導による、建築協定を活用し、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持する等建築物の利用を増進し、かつ土地の環境を改善するための取組を支援します。
- 愛知県交流居住センターにおいて、三河山間地域への移住を希望する都市部住民とのマッチングを支援します。
- 市町村による定住促進住宅の供給や、古民家再生等地域の活性化に資する取組事例等の周知を図ります。

成果指標	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、優良建築物等整備事業及び住宅市街地総合整備事業により市街地の整備改善がなされた地区数	10地区 (2016～2020年)	10地区 (2021～2025年)
空き家対策の推進 市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数	1,975物件 (2015～2020年)	4,300物件 (2021～2030年)
地域の課題に応じた住まい・まちづくり 住生活基本計画を策定した市町村数	16団体 (2021年4月)	増加 (2030年)