

【現マスタープランの計画目標】

- ①安心して住み続けることができる
- ②いきいきとした住生活が実現できる
- ③環境と共生しながら長く使い続ける
- ④地域特性を活かし、多様な主体が参画する

社会経済情勢等の変化

- ・人口減少時代の到来
- ・少子高齢化の進展
- ・住宅ストックと空き家の増加
- ・安心・安全への希求
- ・深刻化する地球環境問題
- ・地域経済の停滞・拡大する格差
- ・地域主権改革と新しい公共の推進
- ・ライフスタイルの変化(多様化)

求められる住まい・まちづくりの方向性(案)

- ①安心して住み続けることができる
- ②いきいきとした住生活が実現できる
- ③環境と共生しながら長く住み続けられる
- ④様々な住まい方が選択できる
- ⑤住まい・まちづくりに多様な主体が参画する

①安心して住み続けることができる

～主な現状と課題～

【住宅セーフティネット】

- ・公営住宅の整備基準及び収入基準が地方自治体の条例へ委任
- ・公営住宅の同居親族要件の廃止
- ・県営住宅の応募倍率は年々増加傾向(13.0倍)
- ・公営住宅において、世帯属性の偏りが拡大傾向
- ・住宅確保要配慮者は増加傾向
- ・地域の産業構造に起因する雇い止めによる住まい喪失の増加

【防災】

- ・予想される東海・東南海地震の発生と火災など複合化による被害拡大の恐れ
- ・耐震性を有する住宅ストック数の伸び悩み

～主な論点～

【公営住宅での対応】

論点① 公営住宅における世帯属性の偏りが拡大傾向にあるなか、入居対象者をどのように考えていけばよいのか。

【重層的なセーフティネットの確保】

論点② 世帯属性が多様化する中で(若中年単身世帯、一人親世帯等の増加)、公共賃貸住宅に入居できない住宅困窮者に対する住宅セーフティネットをどのように考えればよいのか。

論点③ 住宅セーフティネットにおける県、市町村及びその他の公共住宅セクターとの連携と役割分担はどうあるべきか。

【住宅の地震対策】

論点④ 住宅の倒壊による被害の軽減を促進するため、どう取組めばよいのか。

～対応の方向案～

→①方向案 一般世帯、子育て世帯を多く入居させ、コミュニティ・バランスの取れた住宅団地に再生する。併せて自治会活動を支援する。

→②方向案 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図る。また、住宅部局だけではなく、産業労働部局、福祉部局など関連部局と連携し、自立支援、生活支援も並行して行う。

→③方向案 地域住宅協議会*の場を活用し、各主体の施策の拡充と連携を図る。

→④方向案 木造住宅の耐震改修補助事業の弾力的な運用(基準に満たなくても目的に近い効果があるものを対象とする等)や、高齢者等への支援を図る。

*地域住宅協議会:地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関し必要となるべき措置について協議することを目的とする協議会。愛知県では、県市町村、UR、公社で構成。

②いきいきとした住生活が実現できる

～主な現状と課題～

【家族形態】

- ・人口減少、少子高齢化の進展
- ・単身世帯の増加による世帯構造の変化
- ・高齢者単身および夫婦のみ世帯の著しい増加
- ・高齢福祉サービス需要の増大
- ・高齢者ケアは施設から在宅へ
- ・住宅のバリアフリー対応の遅れ
- ・高齢者専用賃貸住宅の登録基準の見直しなど制度改正
- ・高齢者住まい法の改正(高齢者居住安定確保計画の策定など)

【地域特性】

- ・いわゆる限界集落の集落機能維持、あるいは計画的縮小などに向けた取り組みの必要性
- ・人口・世帯減少時代に向けたコンパクトシティ・まちなか居住への取り組みの必要性
- ・高度成長期を中心に供給された郊外大規模住宅団地と居住者の両方が一斉に高齢化

～主な論点～

【高齢者向け賃貸住宅】

論点⑤ 高齢者が安心して暮らせる住宅供給について、特に民間賃貸住宅で促進するためにどう取組めばよいのか。

【高齢者の在宅生活支援】

論点⑥ 高齢者が住み慣れた自宅や地域で住み続けるためには、どのような支援を行う必要があるか。

【人にやさしいまちづくり】

論点⑦ 全ての人にやさしく、住みやすいまちづくりを一層推進するためにはどう取組めばよいのか。

【地域特性】

論点⑧ 都市部、郊外住宅地、農山漁村など、地域の特性や課題に応じた住まい・まちづくりにどう取組めばよいのか。

～対応の方向案～

→⑤方向案 高齢者の実態や民間事業者の意向に合わせた高齢者向け民間賃貸住宅の供給の促進を図る。

→⑥方向案 住宅バリアフリー改修の啓発・普及を支援するとともに、福祉部局による地域ケア体制(在宅生活支援サービスなど)の整備を促進する。

→⑦方向案 人口減少時代、少子高齢社会でも住みやすい住宅、住環境づくりへの規制・誘導・支援を図る。

→⑧方向案 市町村やNPOなど、地域における戦略的な取組を支援し、拡充する。

③環境と共生しながら長く住み続けられる

～主な現状と課題～

【地球環境問題】

- ・増加傾向が続くCO2排出量
- ・低炭素社会への取り組みの必要性
- ・生物多様性の保全への取り組みの必要性
- ・欧米に比べて極端に低い滅失住宅の平均築後年数

～主な論点～

【環境共生】

論点⑨ 住宅・建築部門における省エネ・省CO2対策をさらに推進し、環境負荷の低減を図るため、どう取組めばよいか。

【住宅の長寿命化】

論点⑩ 長く使い続けることができる高品質な住宅の建設・維持管理を促進するため、どう取組めばよいか。

～対応の方向案～

→⑨方向案 省エネ法と連動させながら、CASBEEあいちを活用した取組みを強化・促進する。

→⑩方向案 住宅性能表示制度(新築・既存)や長期優良住宅(新築)などの一層の普及・促進に向け、業界団体等と連携した取組を推進する。

④様々な住まい方が選択できる

～主な現状と課題～

- 【新築市場】
 - ・経済の停滞による新築住宅市場の縮小
- 【中古市場】
 - ・伸びない既存住宅流通シェア
 - ・空き家戸数の増加(2003年から2008年で3.4%増)
 - ・他の大都市圏と比べて低い共同住宅の住宅性能評価書交付数(戸建住宅の交付数は全国第1位)
 - ・住宅・宅地の物件情報提供やリフォーム等相談体制の充実
- 【賃貸市場】
 - ・賃貸住宅における貸借人の保護(賃貸住宅居住安定法案が国会継続審議中)
- 【分譲マンション】
 - ・分譲マンション供給戸数の増加など、マンション居住の定着
 - ・老朽化マンションの建替や大規模修繕など維持管理の必要性

～主な論点～

【ストックの活用(既存住宅流通市場)】

論点⑪ 既存住宅ストックを有効に活用し、住まい手がライフスタイルや世帯状況等に応じた住宅を的確に入手できるような市場環境を整備するため、どのような取組が必要か。

【賃貸住宅市場】

論点⑫ 住まい手に安心な賃貸住宅市場の形成に向けて、どのような取組が必要か。

【分譲マンション】

論点⑬ 増大する老朽化分譲マンションの適正な維持、的確な改善、さらには建替えを進めるため、どう取組めばよいか。

～対応の方向案～

→⑪方向案 既存住宅の流通促進、リフォーム・リノベーション市場の活性化に向けて、業界団体等と連携した取組や、住まい手に対する情報提供・相談体制の充実、住宅履歴情報の整備・活用等の取組を推進する。

→⑫方向案 借主と貸主との情報格差の縮小を図るため、国の法制度等を活用し、業界団体や市町村等と連携した取組を進める。

→⑬方向案 国の法制度等を活用し、マンション管理関係団体と連携した取組により、管理組合等への支援を強化する。

⑤住まい・まちづくりに多様な主体が参画する

～主な現状と課題～

- ・高齢者単身・夫婦のみ世帯、若年単身世帯、外国人世帯の増加
- ・まちづくりに係るNPO認証数の増加
- ・社会保障費増加による社会資本投資の減少
- ・地域コミュニティの崩壊

～主な論点～

【新たな公】

論点⑭ 世帯(家族)類型の多様化が進む中、地域の住環境の維持・向上や地域コミュニティの再生・活性化を図るため、どう取組めばよいか。

～対応の方向案～

→⑭方向案 地域の住民団体やNPO等による取組を支援(優れた事例の紹介による啓発や取組へのきっかけづくりなど)する。