資料３

愛知県住生活基本計画 2035（仮称）

素案

愛知県

令和９（2027）年３月

目次

第１章　計画の背景と目的 …… ○
１．計画策定の背景 …… ○
２．計画の目的 …… ○
３．計画の位置づけ …… ○
４．計画の期間 …… ○
５．計画の構成 …… ○

第２章　住まい・まちづくりの状況 …… ○
１．愛知県の人口・世帯の状況 …… ○
２．愛知県の住宅・住宅地の状況 …… ○
３．愛知県の住宅セーフティネットに係る状況 …… ○
４．住まい・住生活を取り巻く近年の潮流 …… ○

第３章　住まい・まちづくりの基本的な考え方 …… ○
１．基本的な考え方 …… ○
２．目指すべき姿 …… ○
３．方針と目標 …… ○

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　誰もが希望する住まい方をかなえる …… ○
方針Ⅱ　安全で質の良い住環境をまもる …… ○
方針Ⅲ　魅力的な暮らしにつながる仕組みをつくる …… ○

第５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 …… ○
１．基本的な考え方 …… ○
２．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 …… ○

第６章　地域別の施策の方向性について …… ○
１．住まい・住環境における地域の環境特性 …… ○
２．地域別の課題と施策の方向性 …… ○

第７章　計画の効果的な推進に向けて …… ○
１．計画の継続的なモニタリング …… ○
２．各主体の役割 …… ○

第１章　計画の背景と目的

１．計画策定の背景

・愛知県では、2006 年に施行された「住生活基本法」に基づく都道府県計画として、2021 年度に「愛知県住生活基本計画 2030」を策定し、住まい・まちづくりに関する将来像や方針を定め、施策を展開してきました。また、同計画では、社会経済情勢の変化などに対応するため、おおむね５年程度で見直しを行うとしていました。

・同計画が策定後５年経過する中、2025 年には国の地震調査委員会において今後 30 年以内のマグニチュード８～９クラスの地震の発生確率が「ランクⅢ」（高い）に位置付けられるなど、南海トラフ地震の発生が危惧されており、住宅の耐震化や減災化への関心が高まっております。

・他方、総人口が減少していく中、単身高齢者世帯は増加傾向にあり、低額所得者や障害者などを含めた住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが更に高まることが想定されたことから、「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」が 2025 年 10 月に改正され、「居住サポート住宅」の認定制度が創設される等、住宅確保要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいの確保に向けた取組みが強化されています。

・また、2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、2025 年度から住宅等における省エネ基準適合義務化が始まり、2030 年までに更に基準が大きく引き上げられる見込みであるなど、脱炭素社会の実現に向けた取組は今後さらに加速すると考えられます。

・そのような状況のなか、大工を始めとする住まいの供給に関係する担い手は減少・高齢化の進行が著しく、担い手の確保や育成が急務です。加えて、急速な技術革新に伴うデジタルトランスフォーメーション（DX）により住生活産業における生産性の向上や新たなサービスの創出も予想されます。更にリニア中央新幹線の開業等による日本中央回廊の形成は、多様な暮らし方、働き方の先導的なモデルを生み出します。

・上記の深刻化する高齢化の進行や担い手不足、更には資材価格及び労務費の上昇による建設コストの高騰を背景に、過度な経済的負担なく望む暮らしを実現するため、既存住宅の活用が一層重要視されると共に、適切な評価と流通がなされるシステムの構築も必須であります。

・そして県民一人ひとりが、住まいに関する必要な情報を手軽に入手でき、より良い住まいを選択、確保、維持管理できるような住生活リテラシーを身につけることが重要です。

・このような近年の社会情勢の変化を踏まえ、国は 2026 年 3 月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を閣議決定しています。

・本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」に即して、県民の住まいや多様なライフスタイルに関するニーズ等に的確に対応し、住まい・まちづくりに関する施策を体系的に展開していくため、その基本的な方向性を示す方針として、「愛知県住生活基本計画 2035」を策定するものです。また、併せて、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）」に基づく「高齢者居住安定確保計画」及び「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）に基づく「賃貸住宅供給促進計画」を見直し、本計画に統合します。

２．計画の目的

・「住まい」は様々な機能を有し、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぎを得るかけがえのない空間です。また、自然災害や夏の酷暑、冬の寒さなどから人の命を守るとともに、人々の社会生活やコミュニティ活動を支える場、経済的な価値のある“資産”にもなり、県民の生活の基盤として豊かな住生活をともにする“パートナー”でもあります。

・この「住まい」が集まり、地域の歴史や自然、文化などが環境と調和して形成される「まち」は、県民一人ひとりの豊かな生活を紡ぎ出していきます。

・そして、住まい手である「人」が、「住まい」で暮らし「まち」で生活を送ることで「住生活」となり、日常生活圏（徒歩圏）における魅力的な住まいや住環境の整備と、県民に寄り添う居住支援の充実により、それぞれが望む暮らしを実現していきます。

・本計画は、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、住宅を供給することにとどまらず、住宅や住環境を守り育てながら、住まい手の意識に働きかけていくため、**県民や地域団体、住宅関連事業者、金融機関、公的団体、行政、学識者など、住まい・まちづくりに関わる各主体が、本県の住生活として目指すべき姿や方針・目標を共有し、連携して取り組むための指針**となることを目指すものです。



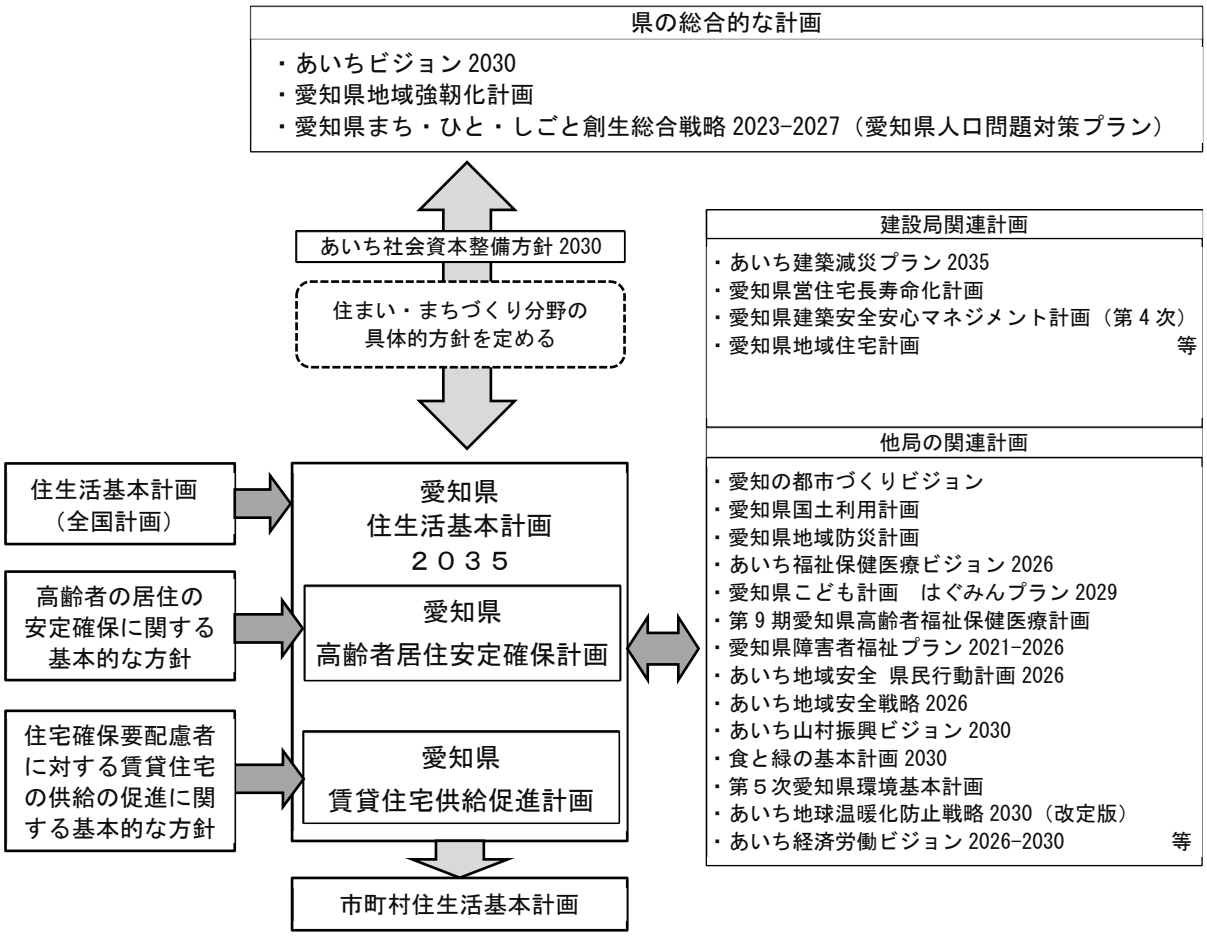
3．計画の位置づけ

・本計画は、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、県の総合的な計画である「あいちビジョン 2030」等の県の総合的な計画や住まい・まちづくりに関する他の個別計画と調和を図り定めるものです。

・また、高齢者を始めとした住宅確保要配慮者の多様化及び増加に対する、住まいや暮らしに係る総合的な計画として、下記の 2 つの計画を本計画に統合し、住宅分野と福祉分野の連携を通じた取組みの効果的な推進を目指します。

＊「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の第 4 条の規定に基づく「高齢者居住安定確保計画」

＊「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」の第 5 条第 1 項に基づく「賃貸住宅供給促進計画」



4．計画の期間

・本計画の計画期間は、2026 年度から 2035 年度までの 10 年間とします（「愛知県高齢者居住安定確保計画」並びに「愛知県賃貸住宅供給促進計画」における計画期間も本計画と同じとします）。

・なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、おおむね 5 年程度で見直しを行うものとします。

５．計画の構成

・本計画の構成です。

第１章　計画の背景と目的

・本計画の背景や目的、位置づけ、計画期間及び構成を示しています。

第２章　住まい・まちづくりの状況

・本計画の住まい・まちづくりにおける現状や今後の見通し、住生活を取り巻く近年の潮流などについて整理しています。

第３章　住まい・まちづくりの基本的な考え方

・第２章で整理した現状と今後の見通しから、住生活の向上に係る本計画での基本的な考え方と、これからの住まい・まちの目指すべき姿、その実現に向けた基本的な方針を定めています。

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

・第３章で定めた基本的な考え方に基づき、９つの目標を設定し、その達成に向けた施策の方向性や基本的な取組、成果指標などを示しています。

第５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

・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について、基本的な考え方を示し、重点供給地域を設定します。

第６章　地域別の施策の方向性について

・住まい・まちづくりに係る地域の環境特性を考慮した施策の方向性を示しています。

第７章　計画の効果的な推進に向けて

・本計画の継続的なモニタリングや計画の推進を担う各主体（県民、事業者、公的団体や関連団体、行政）の役割を示しています。

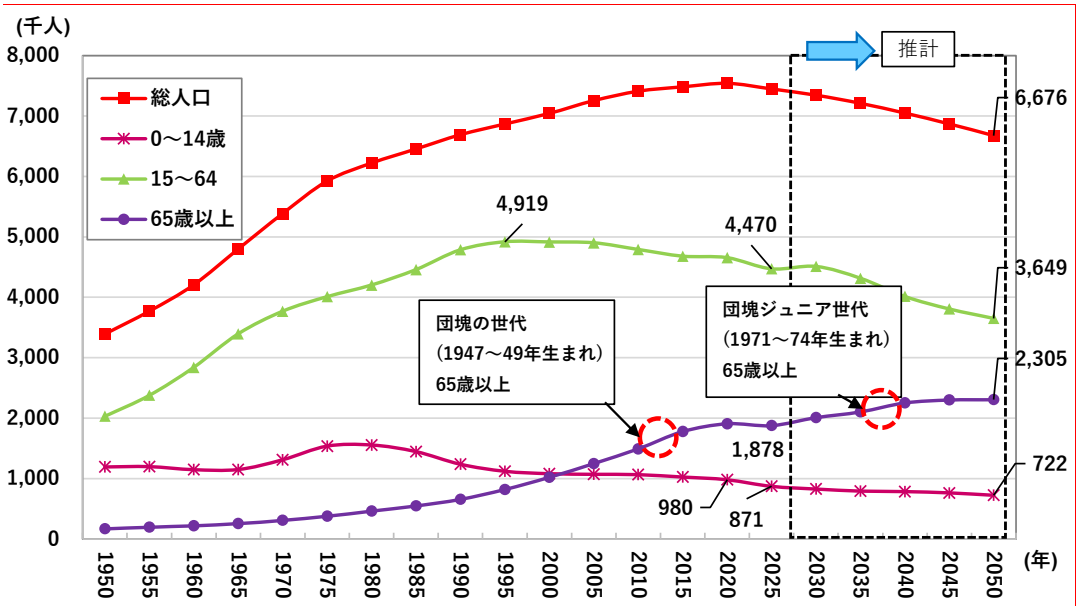
第２章　住まい・まちづくりの状況

１．愛知県の人口・世帯の状況

（１）人口の推移と見通し

・本県の総人口は今後も減少傾向が続く見込みで、2050 年には約 668 万人になるとされています。生産年齢人口（15 歳～64 歳）は、1995 年の約 492 万人をピークに緩やかな減少が続いており、2050 年には約 365 万人になると推計されています。また、65 歳以上の高齢者人口は長年増加傾向でしたが、特に団塊の世代が 65 歳を迎えた 2010～2015 年頃に大幅に増加しており、今後も微増傾向が続きます。一方、0～14 歳人口は減少が続き、2025 年には約 90 万人を下回っています。

図１：本県の人口の推移及び今後の見通し



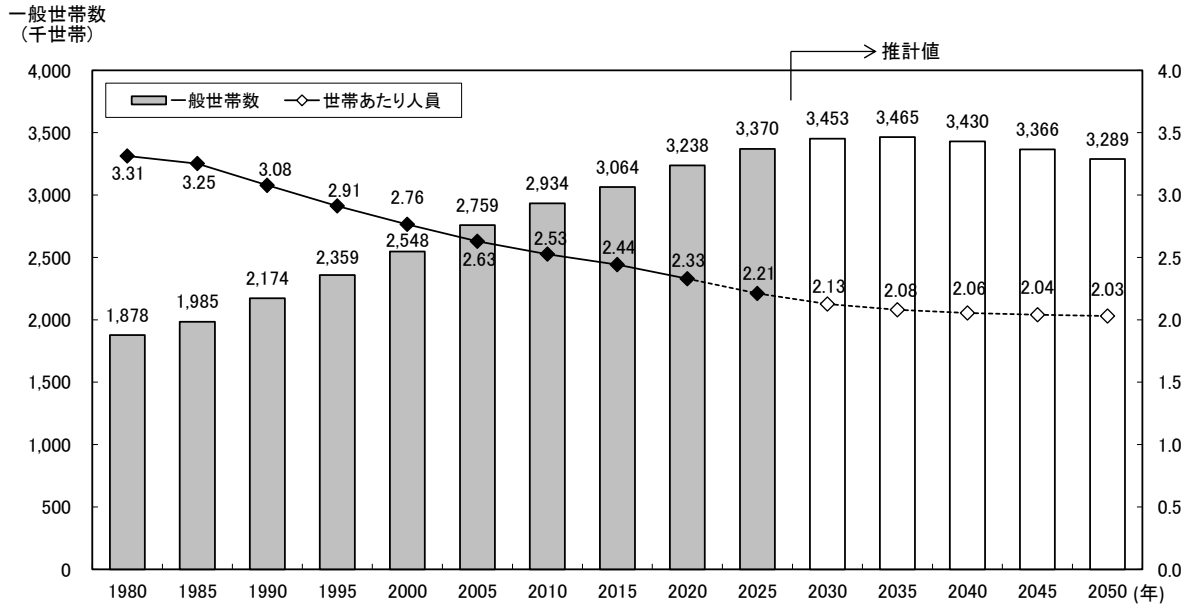
資料：国勢調査（各年）
国立社会保障・人口問題研究所　日本の地域別将来推計人口（令和５（2023）年推計）

（２）世帯数の推移と世帯の家族類型の見通し

・本県の一般世帯数は、人口が減少し始めた 2020 年以降も 2035 年頃まで増加を続け、約 346 万世帯でピークを迎えた後、減少に転じると推計されています。また、一般世帯数 1 世帯当たり人員は、1980 年から減少を続け、1995 年に 3 人を下回り 2035 年には 2.08 人になると推計されています。

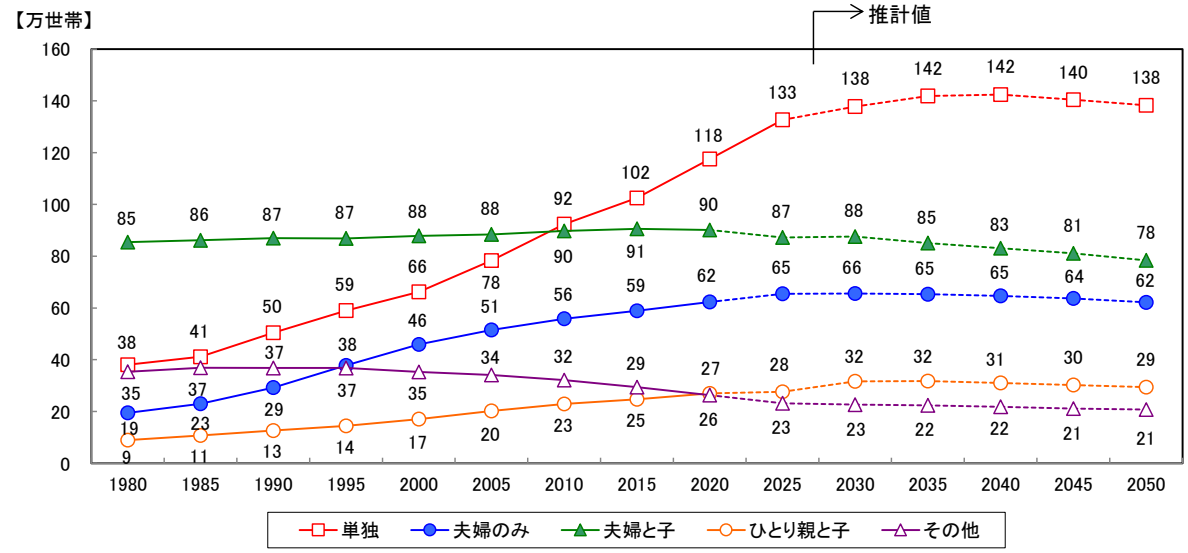
・家族類型では、2010 年以降は単独世帯が最も多い世帯類型となり、2025 年時点では約 133 万世帯まで増加し、2035 年頃までは増加傾向が続くと推計されています。

図 2：本県の一般世帯数及び世帯当たり人員の推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（2023 年推計）」
「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024 年推計）」

図 3：本県の家族類型別一般世帯数の推移及び今後の見通し



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2024 年推計）」

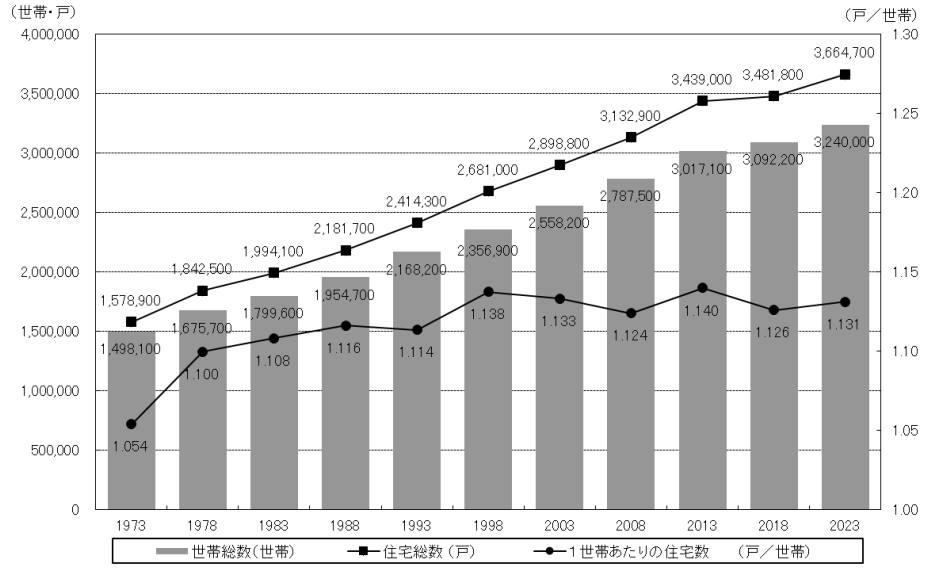
2．愛知県の住宅・住宅地の状況

（1）住宅ストックの状況

①住宅ストックと空き家

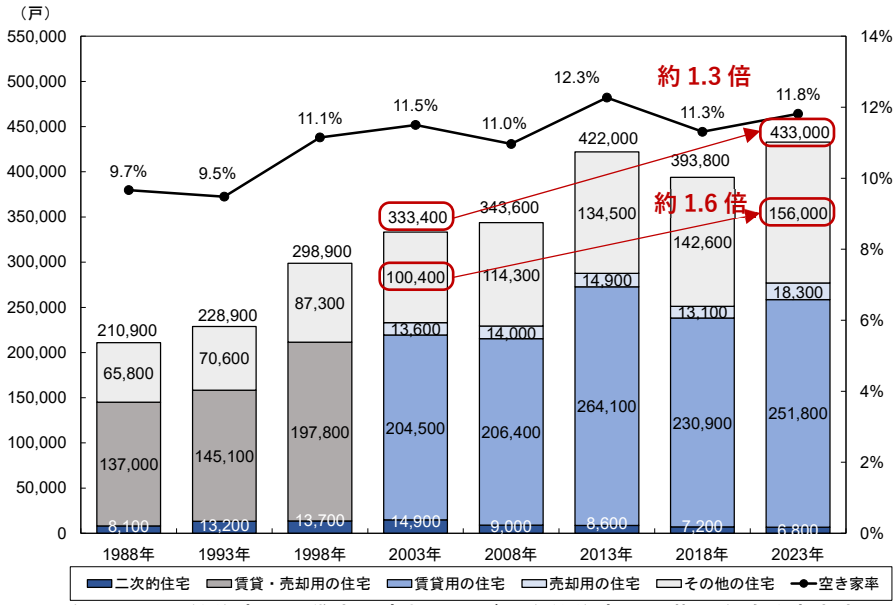
・本県の住宅ストックは増加を続け、2023 年で約 366 万戸となっています。また、居住世帯のない空き家ストックは、過去 20 年間で約 1.3 倍に増加し、うち居住目的のない空き家（貸家・売却用及び二次的住宅・別荘用を除く空き家）は約 1.6 倍になっています。

図 4：本県の住宅総数及び世帯総数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 5：本県の空き家の類型別推移



※2023 年よりその他住宅は、貸家・売却用及び二次的住宅・別荘用を除く空き家として区分

注）二次的住宅・別荘用
　別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸・売却用の住宅
　新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅
貸家・売却用及び二次的住宅・別荘用を除く空き家（世帯所有空き家）
　上記以外の居住目的のない住宅（転勤・入院などにより居住世帯が長期不在など）

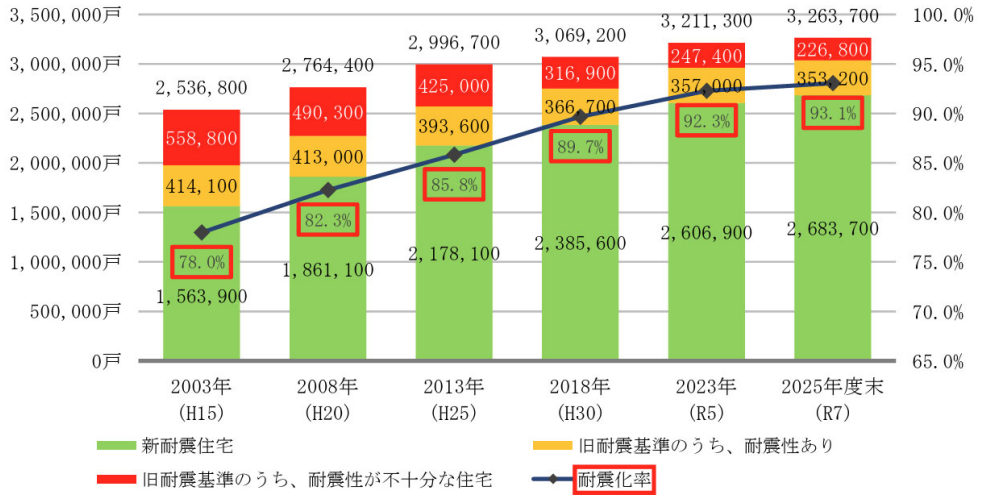
資料：住宅・土地統計調査（各年）

②住宅ストックの居住性能

・本県の 2025 年度時点での住宅ストックの耐震化の状況は、居住世帯のある住宅の総数約 326.4 万戸に対し、約 303.7 万戸が耐震性ありと推計され、その耐震化率は 93.1％で着実に耐震化が進んでいる状況ではありますが、いまだ耐震性が不十分と判断される住宅は約 22.7 万戸存在しています。

・また、2024 年 1 月に発生した能登半島地震では、1981 年 6 月から 2000 年 5 月までに着工された新耐震基準の木造住宅においても一定の被害が発生しています。

図 6：本県の住宅数と耐震化率の推移



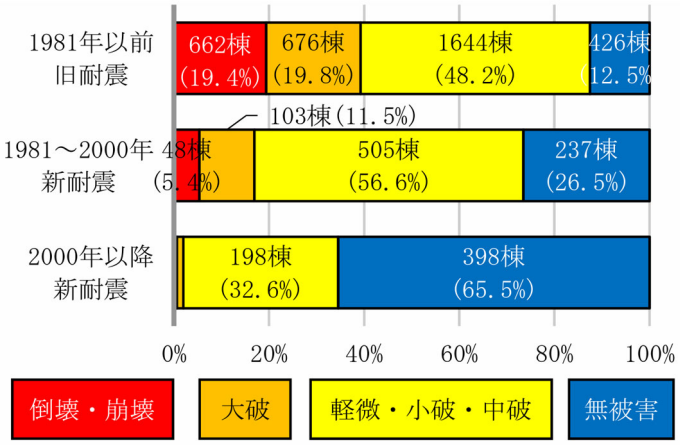
資料：愛知県建築物耐震改修促進計画～あいち建築減災プラン 2035～

図 7：本県の住宅の建築時期別の戸数

	総数	うち木造	うち非木造
総数	3,211,300	1,504,700	1,706,600
旧耐震	604,400	359,000	245,400
新耐震（2000年以前）	1,133,100	443,300	689,800
新耐震	1,473,800	702,400	771,400

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

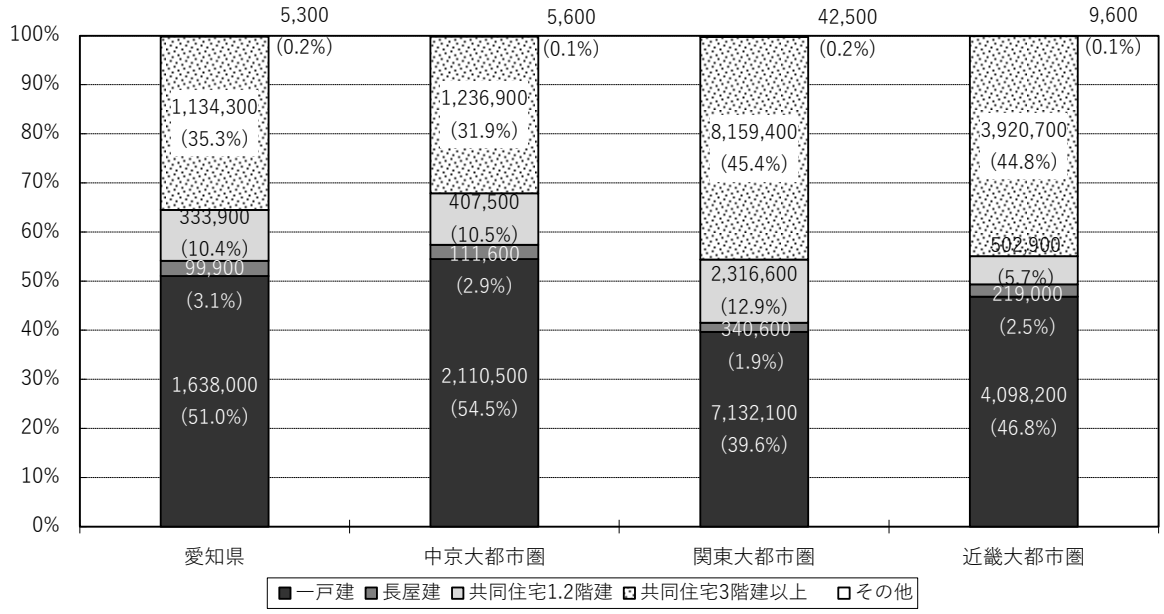
図 8：能登半島地震における建築年代別被害状況



資料：令和６年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会 最終とりまとめ

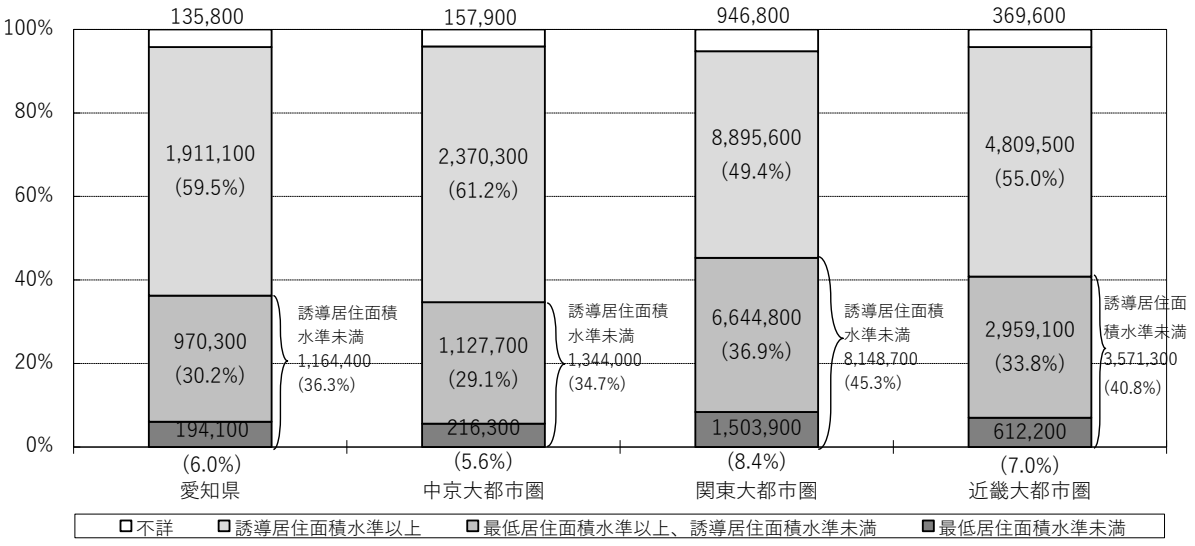
・三大都市圏の住宅ストックの状況を比較すると、中京圏は一戸建ての割合が高く、居住面積についても誘導居住面積水準以上の住宅の割合が高くなっています。これは本県においても同様の傾向であり、一戸建が約半数、誘導居住面積水準以上は約６割となっています。

図９：建て方別住宅割合の比較



資料：令和５年住宅・土地統計調査

図 10：居住面積水準の比較



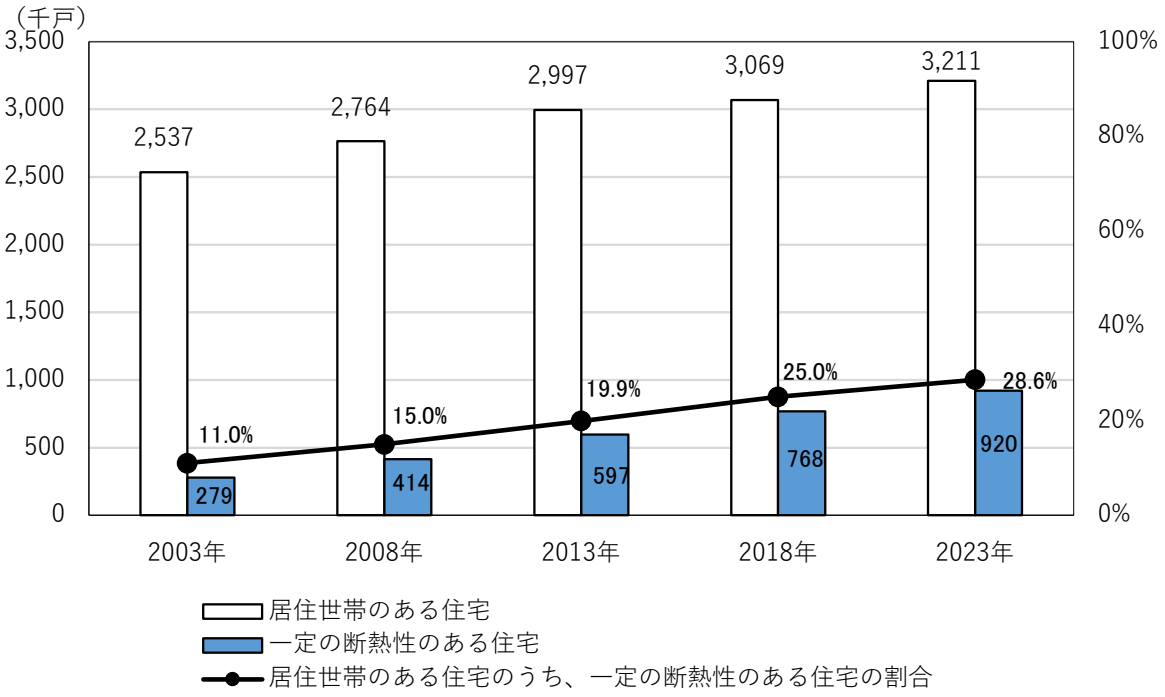
注）中京大都市圏：中心市の名古屋市と周辺市町村
関東大都市圏：中心市の東京特別区部、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、相模原市と周辺市町村
近畿大都市圏：中心市の大阪市、堺市、京都市、神戸市と周辺市町村

資料：令和５年住宅・土地統計調査

・居住世帯のある住宅のうち、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓があるなど一定の断熱性を確保している住宅は 2023 年で約 29%にとどまっています。

・他方で、本県は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅である長期優良住宅（新築一戸建）の認定件数について、2009 年の制度の創設以来、全国 1 位であり、2015 年以降の認定件数は毎年 1.2 万件を上回り、2025 年では約 2.0 万件が認定されています。

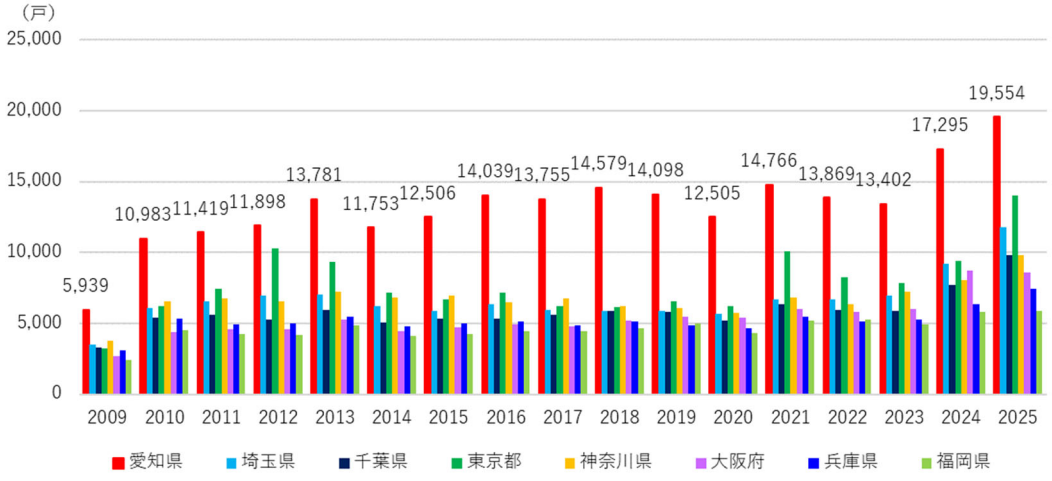
図 11：本県の居住世帯のある住宅のうち、一定の断熱性が確保された住宅の割合の推移



注）一定の断熱性とは「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」がすべてもしくは一部の窓にあること。

資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 12：長期優良住宅（新築戸建て）の認定件数の推移



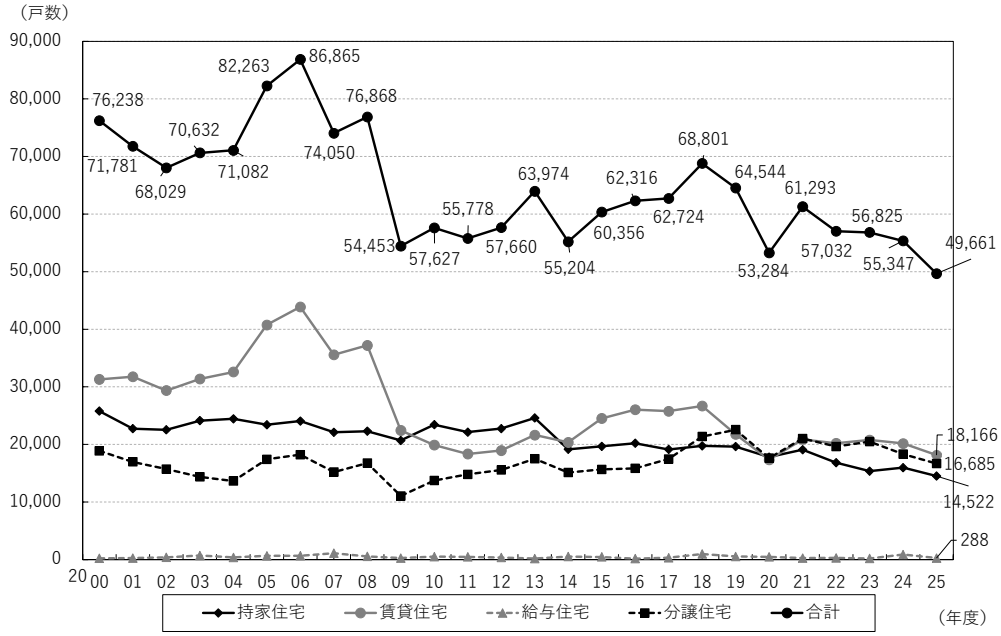
資料：国土交通省 HP「長期優良住宅の認定基準（2025 年 3 月時点（都道府県別認定実績（新築））

（2）住宅の流通

・本県における新築の住宅着工戸数の合計は、過去 10 年間、年間約 5.0～6.9 万戸で推移しています。また、2025 年には新築の住宅着工戸数の合計が約 4.9 万戸となっており、どの住宅種別も減少傾向になっています。

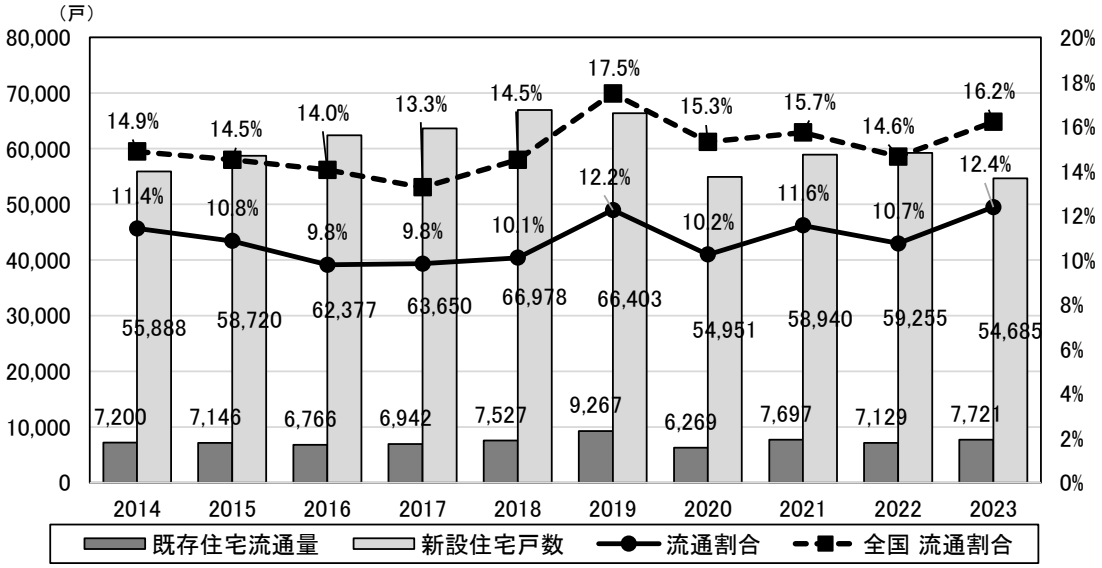
・本県の既存住宅流通量は、2014 年の 7,200 戸から 2023 年の 7,721 戸の推移としてはほぼ横ばいであり、既存住宅流通割合は、2014 年の約 11%に対し、2023 年には約 12%と微増傾向です。

図 13：本県の新築の住宅着工戸数



資料：建築着工統計調査（各年）

図 14：本県の既存住宅流通量



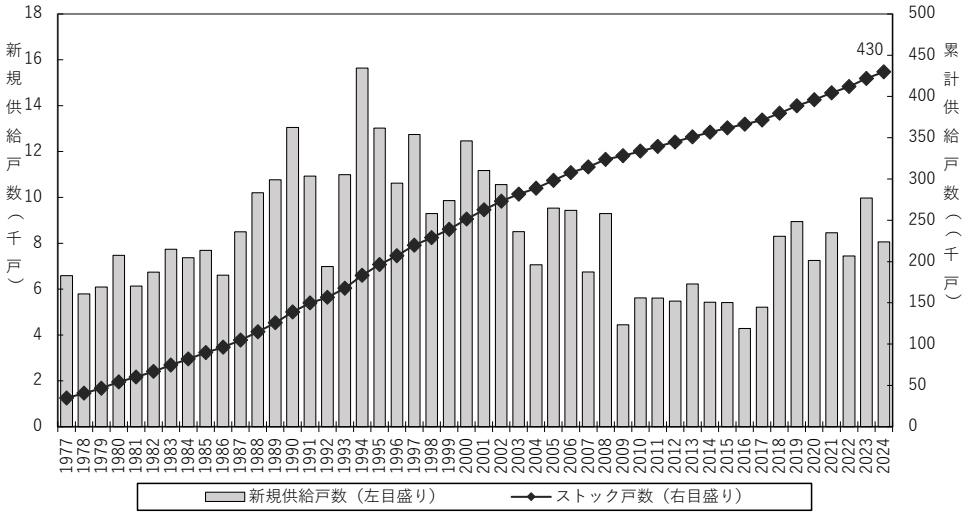
注）流通割合＝既存住宅の流通戸数／（新設住宅着工戸数＋既存住宅の流通戸数）

資料：建築統計年報、住宅・土地統計調査（各年）

（3）分譲マンションの状況

・本県のマンションストックは、2024 年度時点で約 43.0 万戸であり、そのうち築 40 年以上のマンションは約 8.2 万戸です。築 40 年以上の高経年マンションの戸数は今後 20 年間で約 3.5 倍に増加する見込みです。

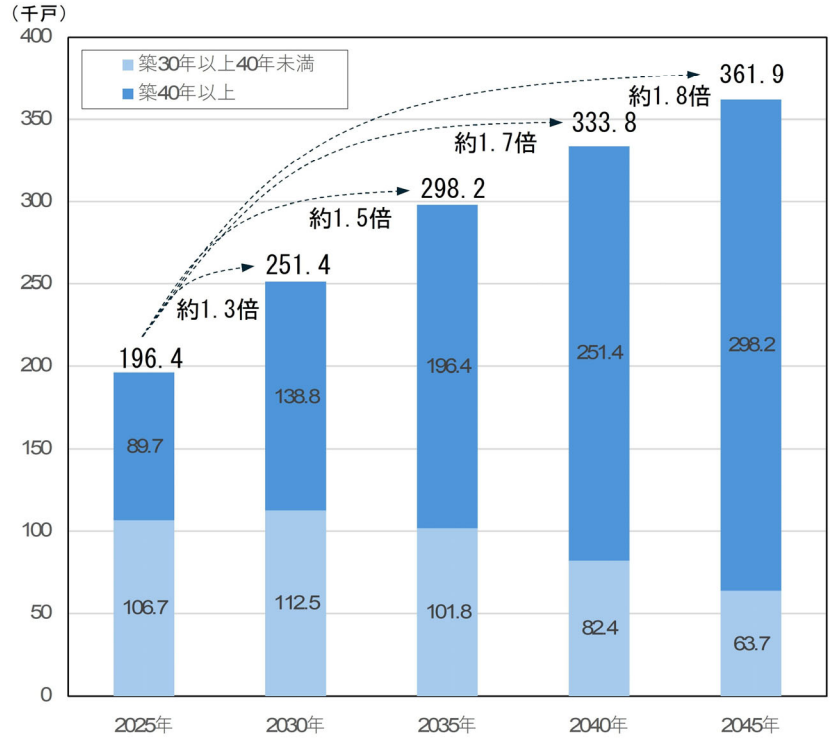
図 15：本県の分譲マンションのストック戸数の推移



注）1976 年以前は住宅・土地統計調査によるストック戸数、1977 年以降は建築統計年報による着工戸数

資料：住宅・土地統計調査（各年）、建築統計年報（各年）

図 16：本県の築 30 年以上の分譲マンションのストックの見込み



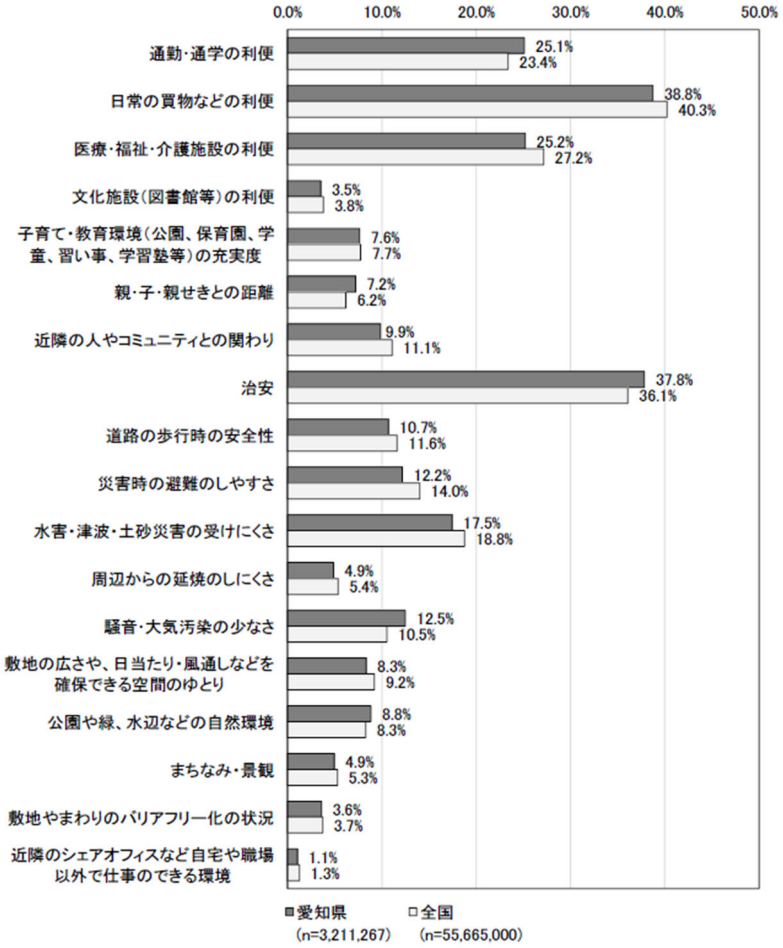
資料：愛知県調べ

（4）住環境への意識と住宅犯罪の状況

・本県における住環境に関する県民の意識について、住環境で重要度が最も高いのは「日常の買い物などの利便」が約 39％で最も高く、次いで「治安」（約 38％）がほぼ同程度で、さらに、「通勤・通学の利便」や「医療・福祉・介護施設の利便」が続きます。

・また、本県での侵入盗の認知件数は 2003 年の約 17.7 千件をピークに 2025 年には約 1.3 千件に減少していますが、1 件当たりの被害金額は増加傾向にあります。

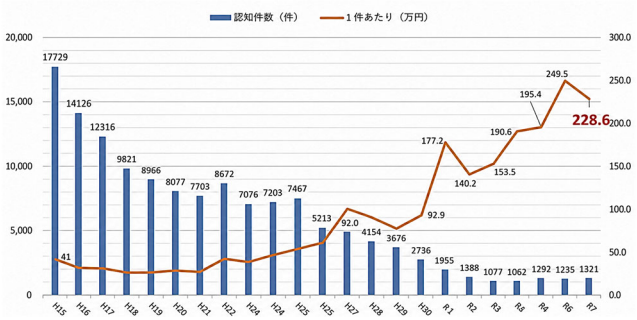
図 17：現在の住環境に対する重要度



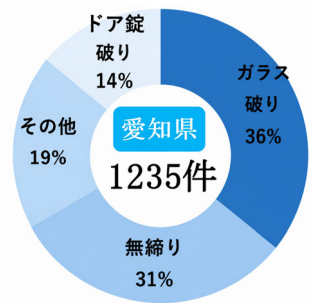
資料：令和 5 年住生活総合調査

図 18：本県における侵入盗の 1 件あたりの被害総額と住宅対象認知件数の推移／侵入手段

令和 7 年の侵入盗における 1 件あたりの平均被害額



令和 6 年の侵入盗における侵入手段の割合



資料：令和６年中住宅を対象とした侵入盗の実態（愛知県防犯住宅防犯対策推進協議会）
令和７年中住宅を対象とした侵入盗の実態（愛知県防犯住宅防犯対策推進協議会）

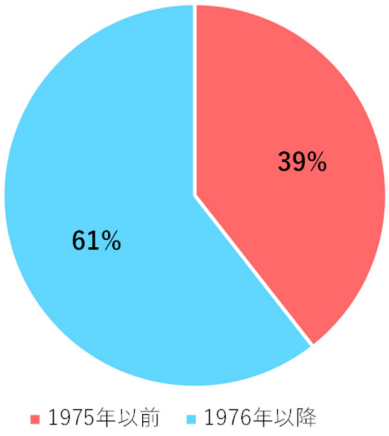
・本県の住宅団地数は全国で 5 番目に多く、県内のニュータウンのうち約 4 割が事業開始から 50 年以上が経過しています。

図 19：都道府県別住宅団地数（面積 5ha 以上のもの）

都道府県	団地数	都道府県	団地数	都道府県	団地数
北海道	178	石川県	32	岡山県	24
青森県	26	福井県	14	広島県	253
岩手県	41	山梨県	3	山口県	20
宮城県	88	長野県	31	徳島県	4
秋田県	5	岐阜県	60	香川県	5
山形県	20	静岡県	42	愛媛県	3
福島県	57	愛知県	176	高知県	14
茨城県	147	三重県	86	福岡県	127
栃木県	66	滋賀県	49	佐賀県	8
群馬県	44	京都府	32	長崎県	24
埼玉県	161	大阪府	98	熊本県	10
千葉県	227	兵庫県	121	大分県	35
東京都	72	奈良県	47	宮崎県	44
神奈川県	241	和歌山県	18	鹿児島県	46
新潟県	31	鳥取県	6	沖縄県	17
富山県	7	島根県	43	総計	2,903

出典：第 8 回「住宅団地再生」連絡会議資料（国土交通省）

図 20：ニュータウン※の事業開始時期（1975 年以前・以降）



※本項目でのニュータウンの定義として、下記の１～３の条件に全て該当するもの
条件[1] 昭和 30 年度以降に着手された事業
条件[2] 計画戸数 1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積１６ha 以上であるもの
条件[3] 郊外での開発事業（事業開始時に DID 外であった事業）

資料：全国のニュータウンリスト（H30 年度作成）（国土交通省）により作成

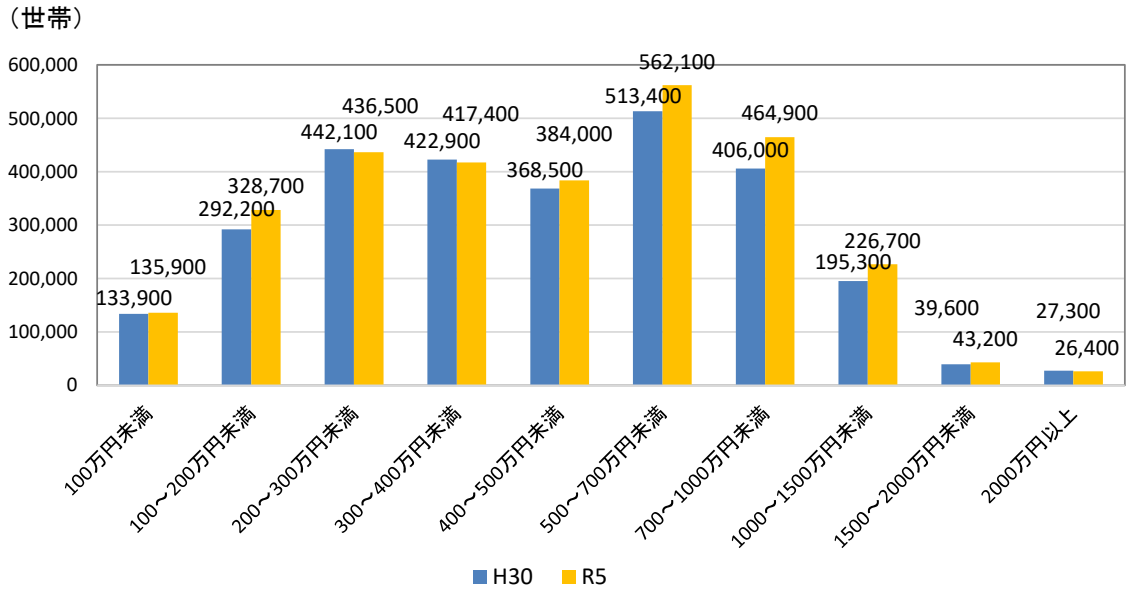
3．愛知県の住宅セーフティネットに係る状況

（1）住宅確保要配慮者の状況

①低額所得者

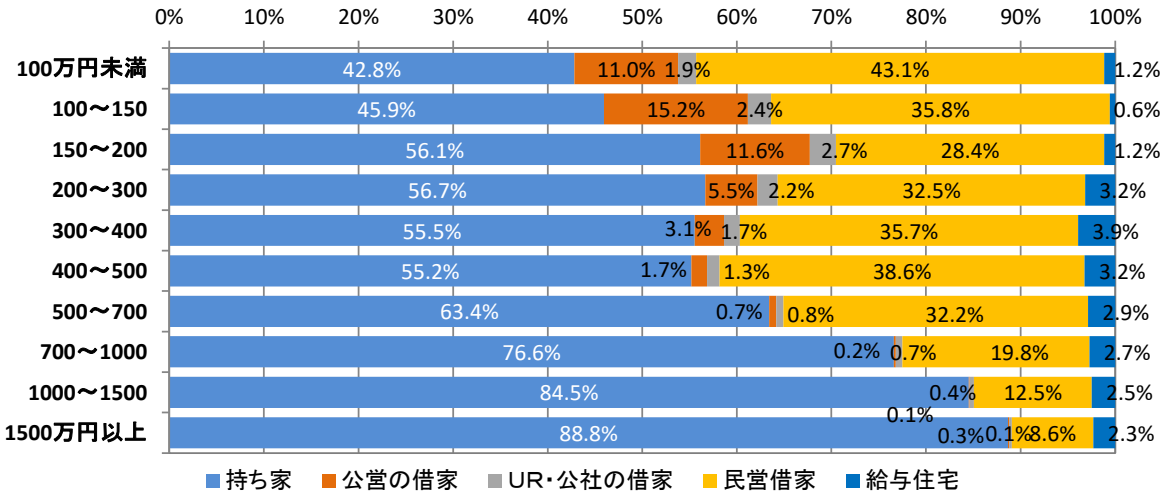
・年間収入別でみると 300 万円未満の世帯が約 3 割を占めており、300 万円未満の世帯のうち 2018 年から 2023 年の 5 年間で特に 100～200 万円未満の世帯が増加しています。また、民営借家に居住する割合が最も高いのは年間収入 100 万円未満の世帯となっています。

図 21：本県の年間収入別世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 22：本県の年間収入別住宅の所有形態



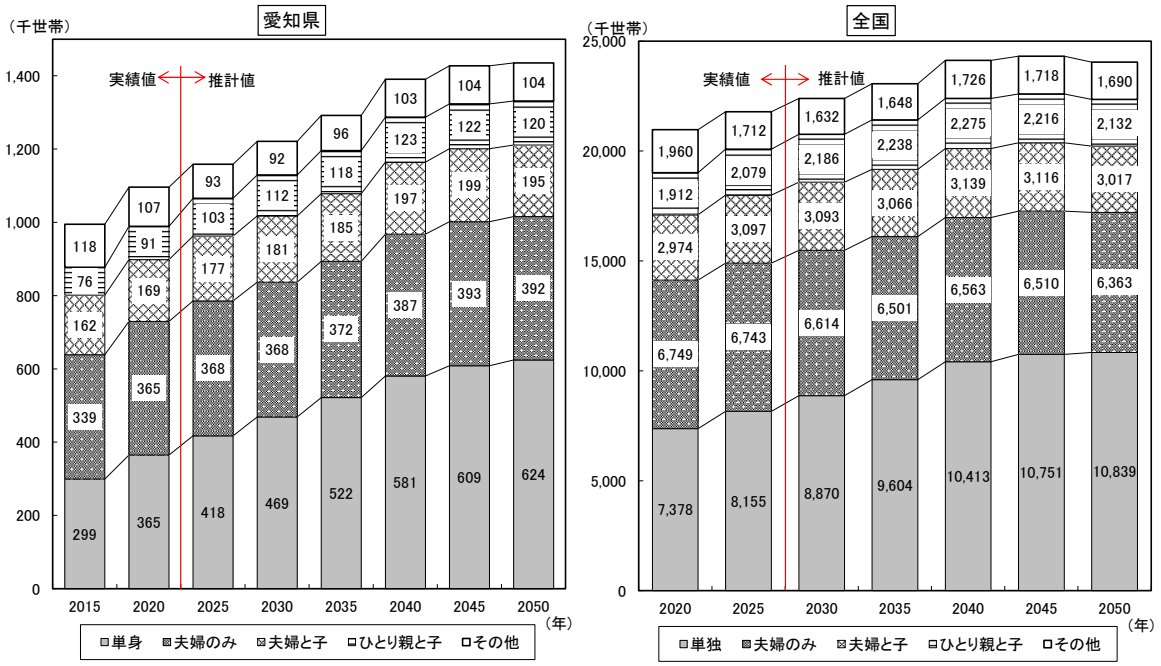
資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

②高齢者

・本県の高齢者のいる世帯数は、2020 年時点で約 110 万世帯となっており、そのうち 6 割強を高齢者のみの世帯（単独世帯＋夫婦のみ世帯）が占めています。

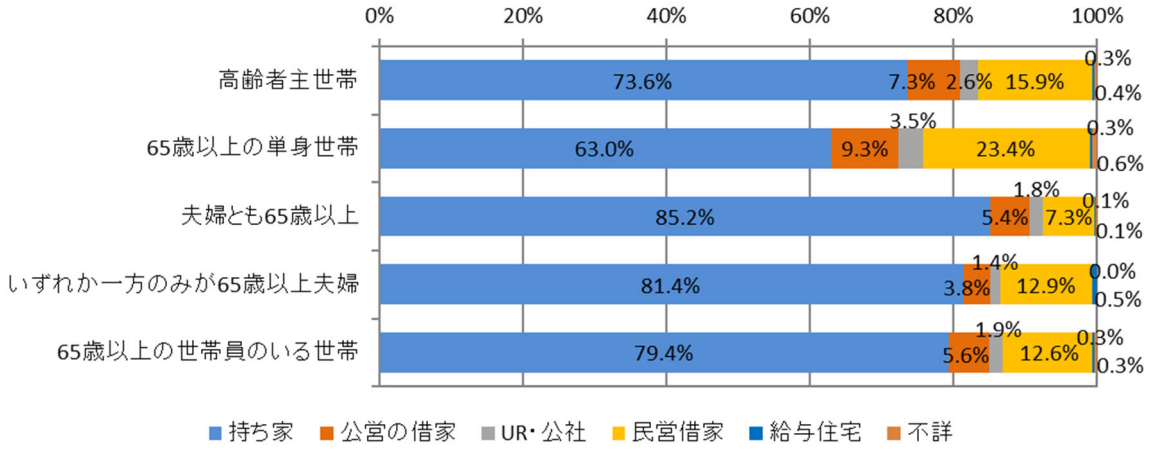
・本県の高齢者の住まいは、持ち家が 60%以上を占めています。特に、夫婦とも 65 歳以上の場合は持ち家が 85.2%を占めています。一方で、65 歳以上の単身世帯は、他の世帯と比較して民営借家の割合が 23.4%と高くなっています。

図 23：家族類型別高齢者のいる世帯数（世帯主が 65 歳以上の世帯）の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2024 年推計）

図 24：本県の高齢者世帯の住宅の所有形態

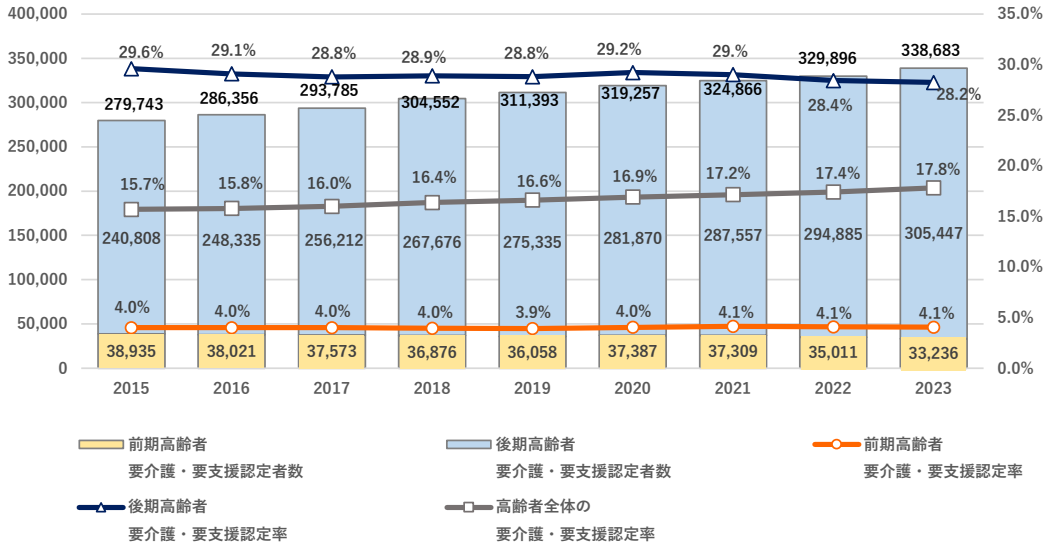


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

・本県の高齢者全体における要介護・要支援の認定者は、2015 年の約 28.0 万人から 2023 年にかけて約 33.9 万人と増加しています。また、高齢者全体の要介護・要支援認定率は、2015 年の 15.7%から 2023 年にかけて 17.8%と増加傾向です。

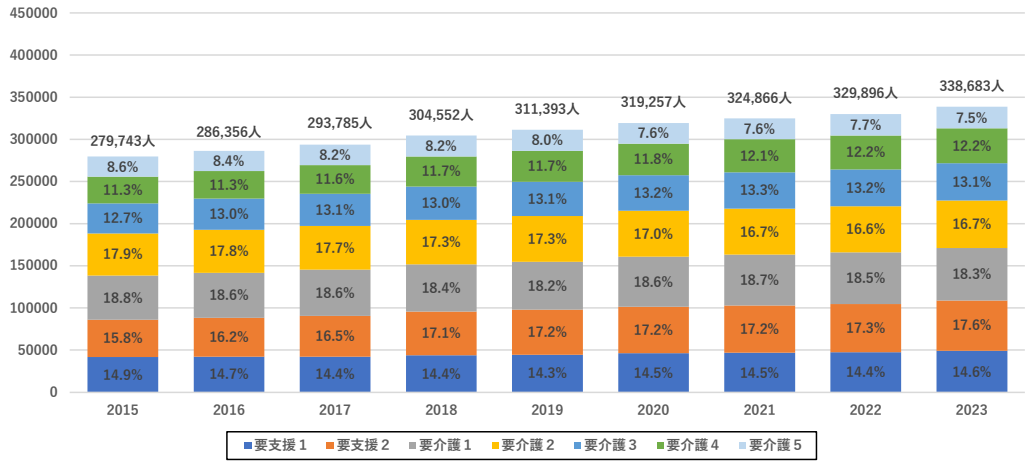
・本県の要介護・要支援認定者の構成比率は 2015 年から 2023 年にかけて、どの区分も増減が 2 %以内に収まっている等、ほぼ横ばいの状況です。

図 25：本県の年齢階級別、要介護・要支援認定者数及び認定率



資料：介護保険事業状況報告（各年）

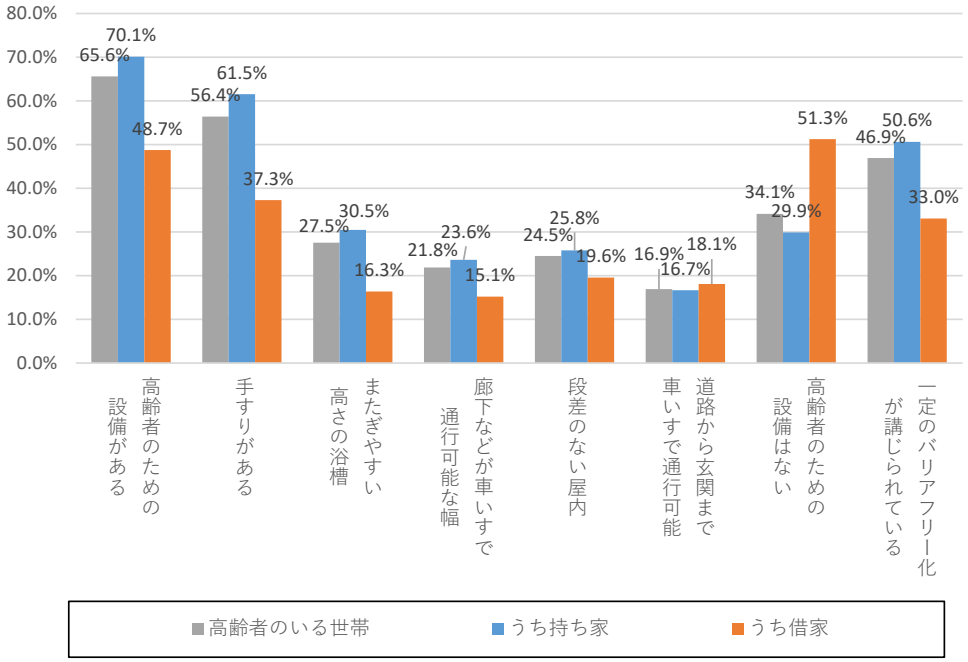
図 26：本県における、要介護・要支援認定者数の構成比率



資料：介護保険事業状況報告（各年）

・高齢者が居住する住宅のうち、手すりの設置などの高齢者のための設備が整備されている住宅は約 65％ですが、借家では 49％で半分を下回っています。また、高齢者のために整備された設備は、手すりが 56％と最も高く、次いでまたぎやすい高さの浴槽は 28％となっています。

図 27：本県の持ち家・借家別高齢者が居住する住宅のバリアフリー化の状況



注）高齢者のいる世帯＝65 歳以上の世帯員のいる主世帯
高齢者のための設備：手すりがある、またぎやすい高さの浴槽、廊下など車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能

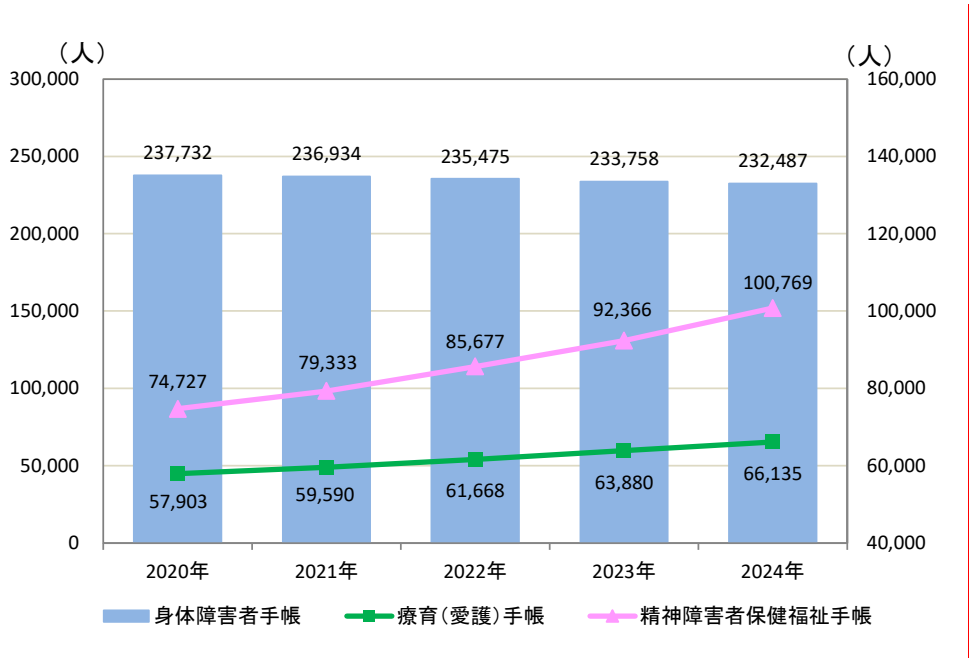
資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

③障害者

・2020 年から 2024 年にかけて、身体障害者手帳取得者数はほぼ横ばいですが、精神障害者保健福祉手帳取得者及び療育（愛護）手帳取得者数は増加傾向にあります。特に、精神障害者保健福祉手帳取得者数は 2020 年で約 7 万人でしたが、2024 年には約 1.3 倍の約 10 万人に急増しています。

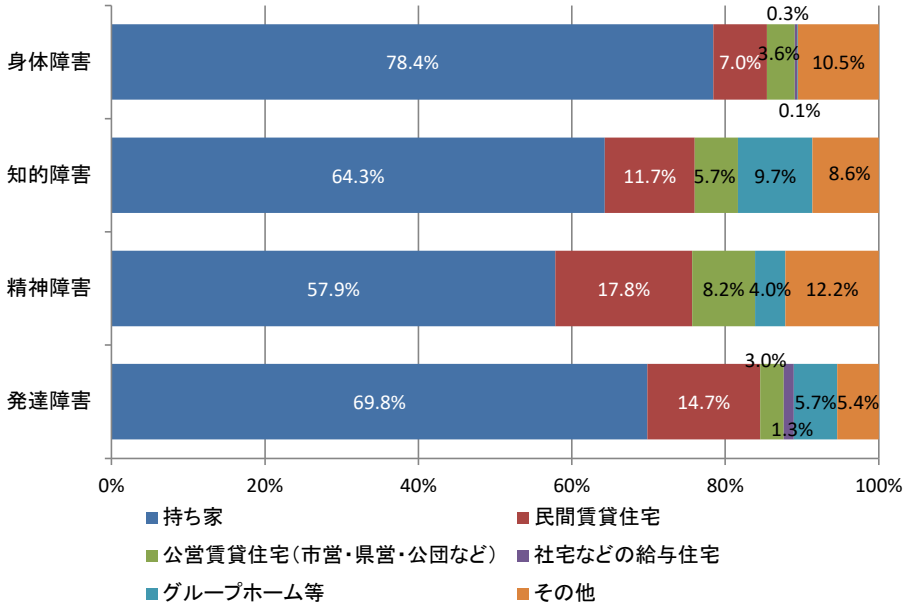
・本県の障害者世帯の住まいは、持ち家が約 60～70%程度と高いが、精神障害では民間賃貸住宅が約 2 割を占めています。

図 28：本県の障害者手帳取得者数の推移



資料：愛知県統計年鑑（各年４月１日時点）

図 29：本県の障害者世帯の住まいの状況



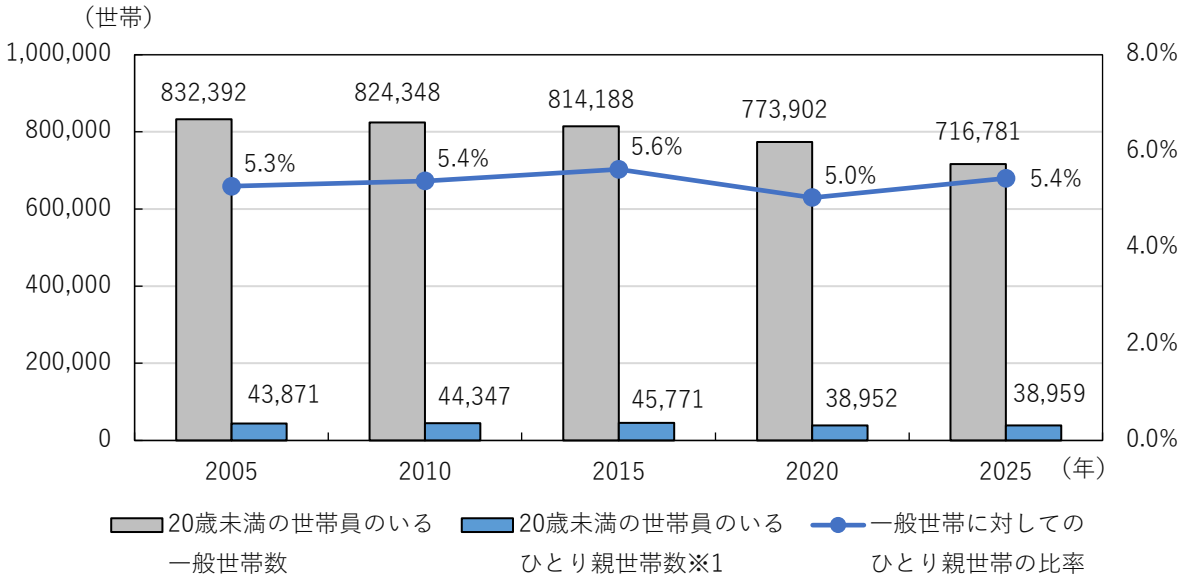
資料：愛知県障害者基礎調査（令和７年度）

④子育て世帯

・本県の 20 歳未満の世帯員のいる一般世帯数は減少傾向にあり、2025 年時点で約 71.7 万世帯となっています。20 歳未満の世帯員のいるひとり親世帯数は 2015 年まで増加が続きましたが、2025 年には約 3.9 万世帯と約 7 千世帯減少しています。

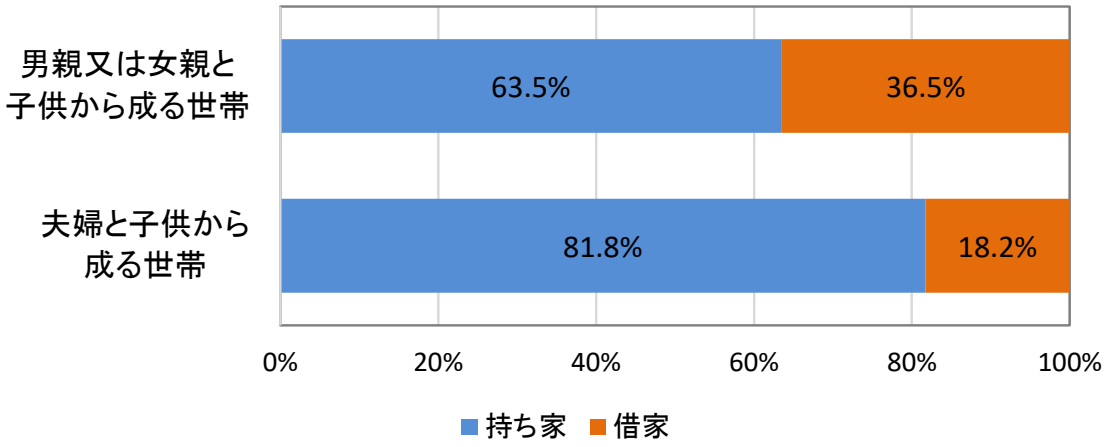
・また、子育て世帯の住宅形態をみてみると、男親又は女親と子供からなる世帯（ひとり親）の場合、借家が 36.5%を占めており、夫婦と子供から成る世帯の 2 倍以上になっています。

図 30：本県の 20 歳未満の世帯員のいる一般世帯数及びひとり親世帯数の推移



※1：「母子世帯」「父子世帯」の合計　資料：国勢調査（各年）

図 31：本県における住宅の所有形態別子育て世帯の割合

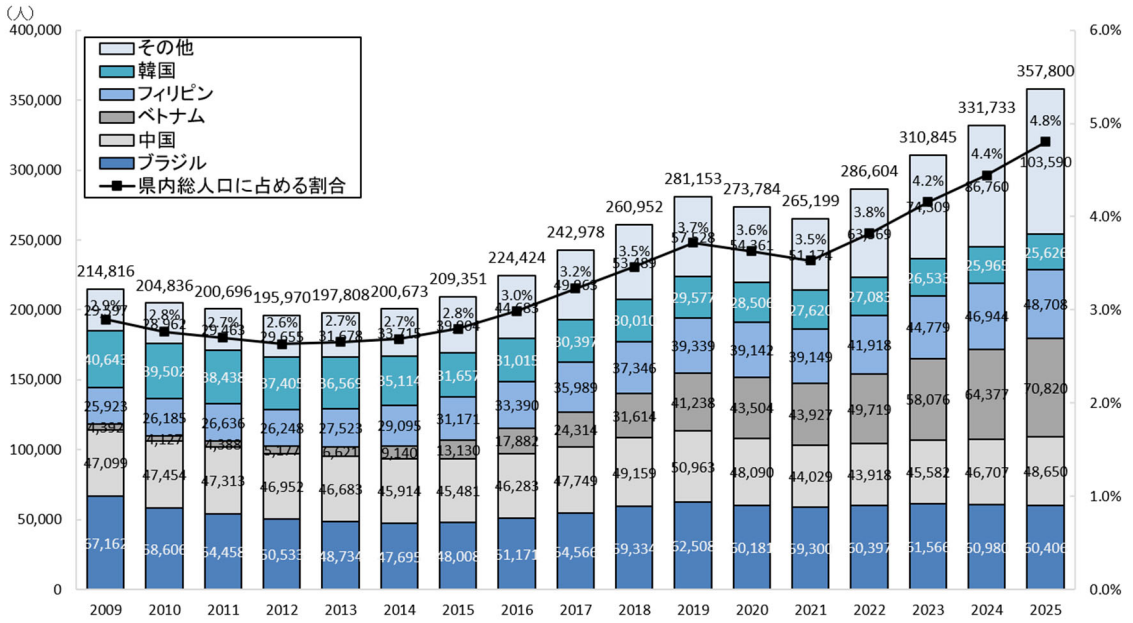


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

⑤外国人

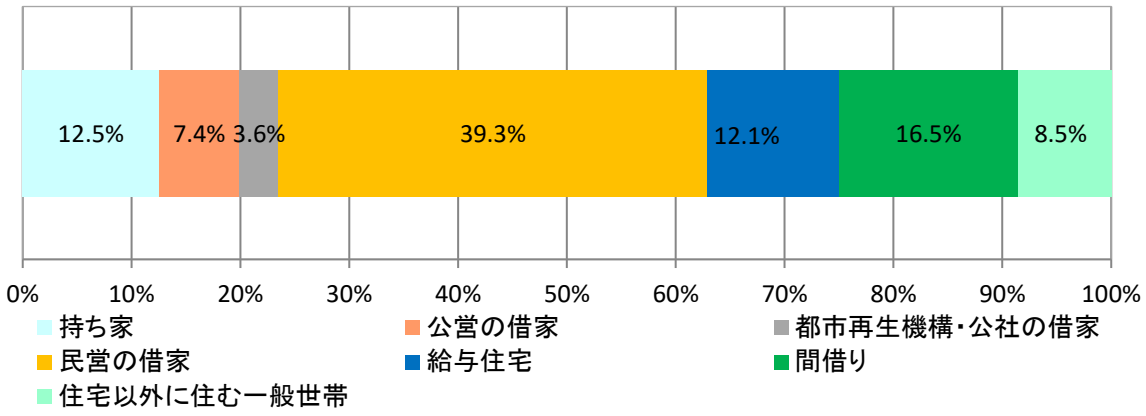
・本県の外国人は、コロナ禍では一時的に減少しましたが、2022 年頃から増加傾向となり、2025 年には約 35.8 万人となっています。特に、ベトナム国籍の外国人が 2016 年の約 1.8 万人から 2025 年には約 7.1 万人と 10 年間で約 3.9 倍に急増加しています。また、外国人の住宅の所有形態は、民営借家の割合が約 40％と最も高くなっています。

図 32：本県の国籍別外国人登録人員の推移



資料：法務省 「在留外国人統計」（各年年末現在）

図 33：本県における外国人の住宅の所有形態の割合



資料：国勢調査（令和 2 年）

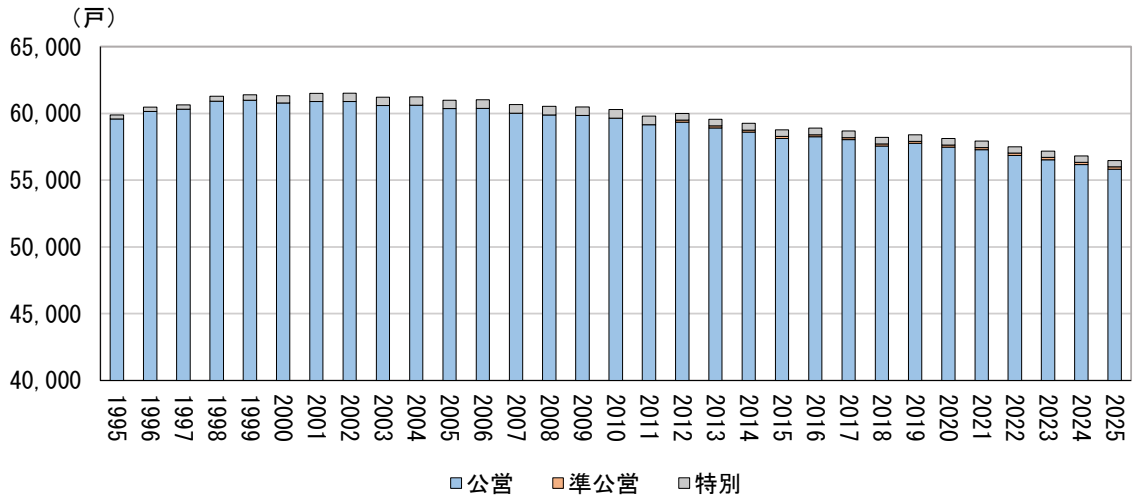
（２）住宅確保要配慮者に対する住まいや担い手の状況

①公営住宅

・本県の県営住宅の管理戸数は、2002 年度の 61,513 戸をピークとして、その後は減少傾向であり、2020 年度時点では約 5.7 万戸となっています。

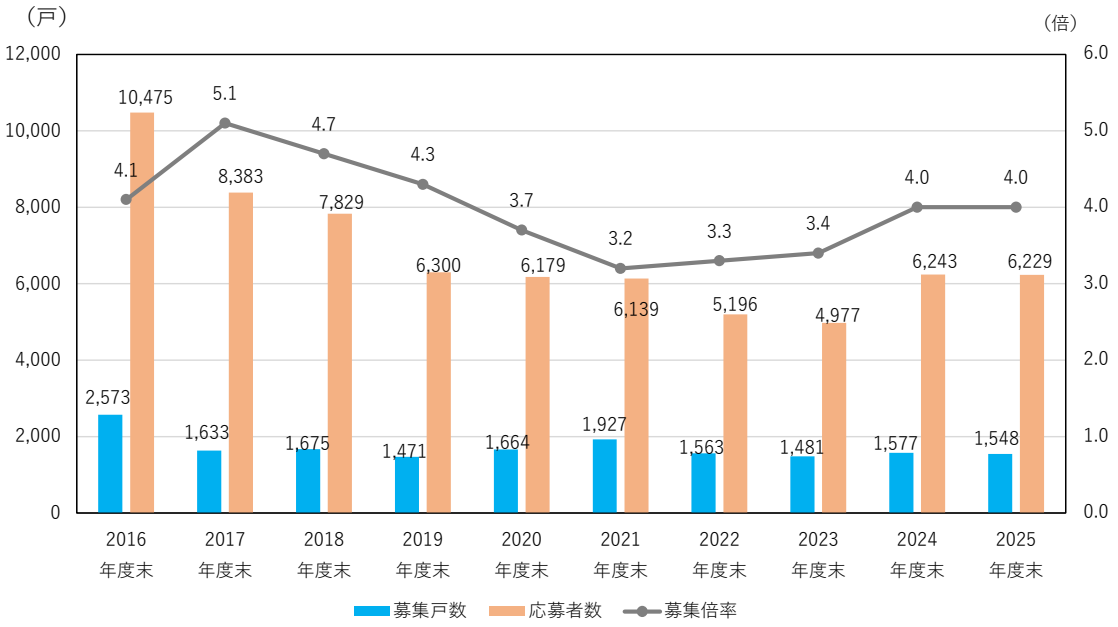
・県営住宅の応募倍率は 2021 年度まで減少傾向でしたが、以降は増加傾向にあり、2025 年度末時点で約 4.0 倍と、依然として高くなっています。

図 34：県営住宅の管理戸数の推移



資料：愛知県独自データ

図 35：県営住宅の募集戸数と応募倍率の推移



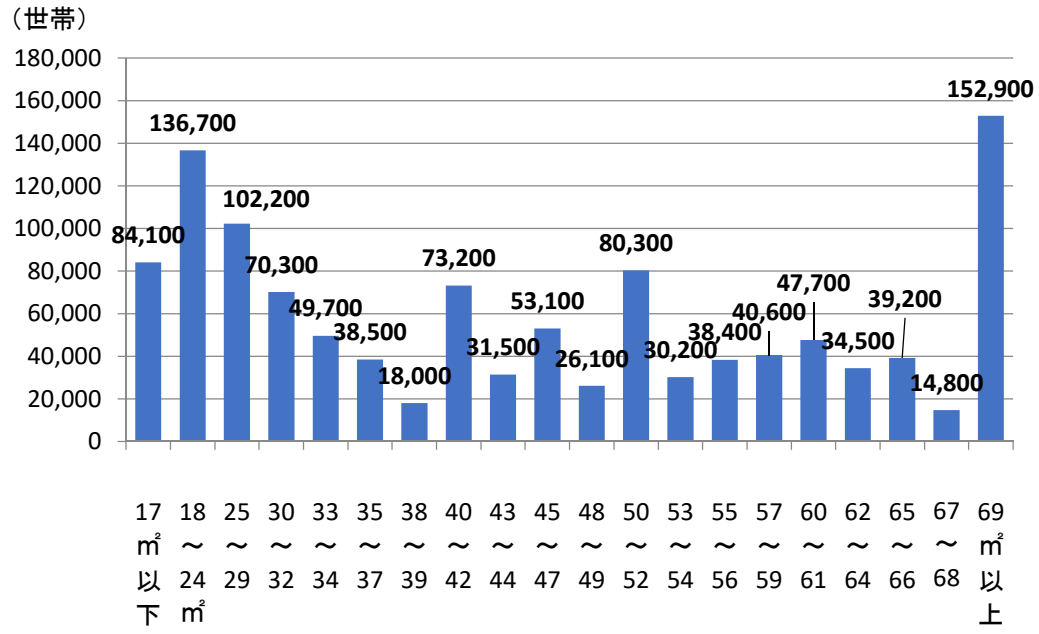
資料：愛知県独自データ

②民間賃貸住宅等

・本県の民間賃貸住宅に居住する世帯の戸あたり面積別分布をみると、69 ㎡以上が最多ですが、次いで 18～24 ㎡が多くなっています。

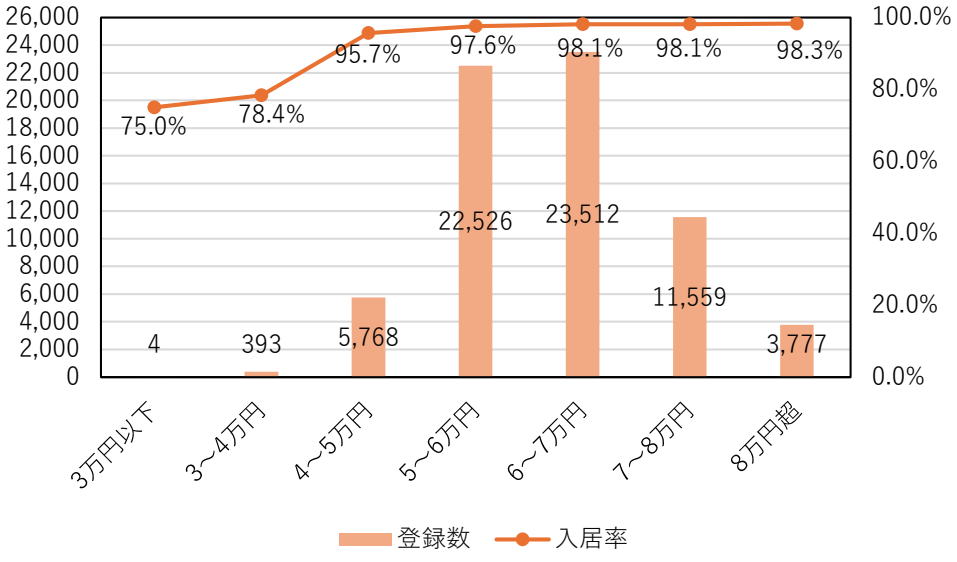
・セーフティネット住宅では、2025 年 9 月時点で登録戸数が約 6.7 万戸あり、家賃帯では 5～7 万円台の物件が多く、4 万円以上の物件では入居率は 95％を超えています。

図 36：本県の居住面積別賃貸住宅に居住する世帯数



資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

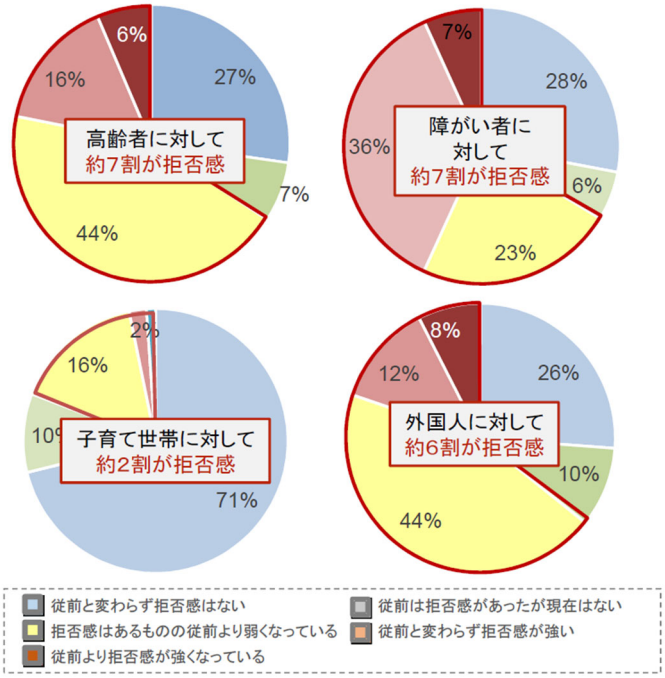
図 37：本県の家賃帯別セーフティネット住宅の登録数と入居率



資料：セーフティネット住宅情報提供システム（令和 7（2025）年 9 月時点）

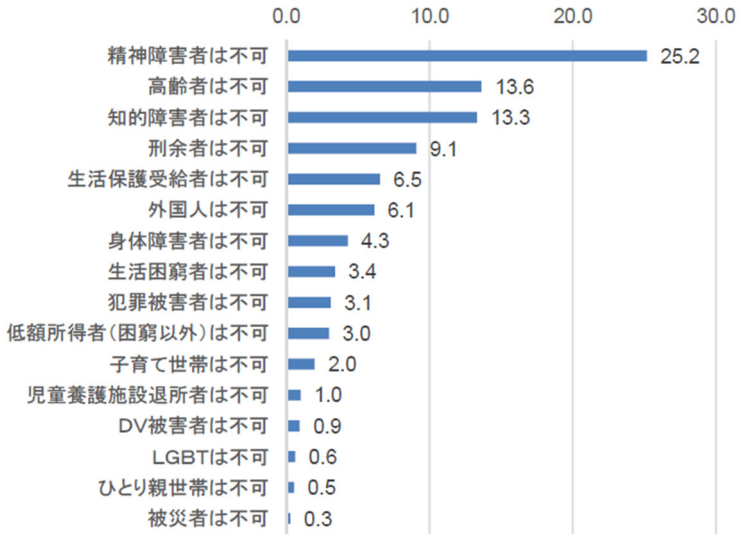
・全国的な調査結果によると、住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人（大家等）は高齢者や障害者、外国人に対して半数以上が拒否感を有しており、子育て世帯に対しても約 2 割が拒否感を有しています。
・賃貸人（大家等）が課している属性別の入居制限では、精神障害者が約 25％と最も高く、次いで高齢者と知的障害者が約 13％と多くなっています。

図 38：住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



資料：（令和３年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

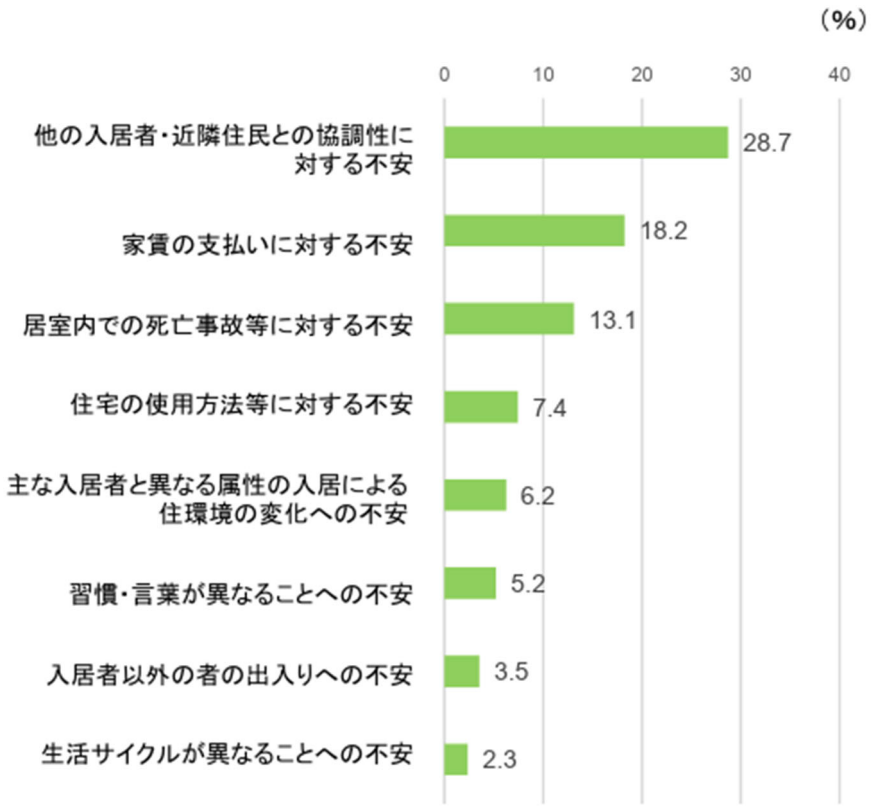
図 39：住宅確保要配慮者に対する入居制限の状況



資料：（令和３年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

・賃貸人（大家等）が課している入居制限の理由は、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」が 28.7%と最も高く、次いで「家賃の支払いに対する不安」が 18.2%と高くなっています。

図 40：入居制限の理由

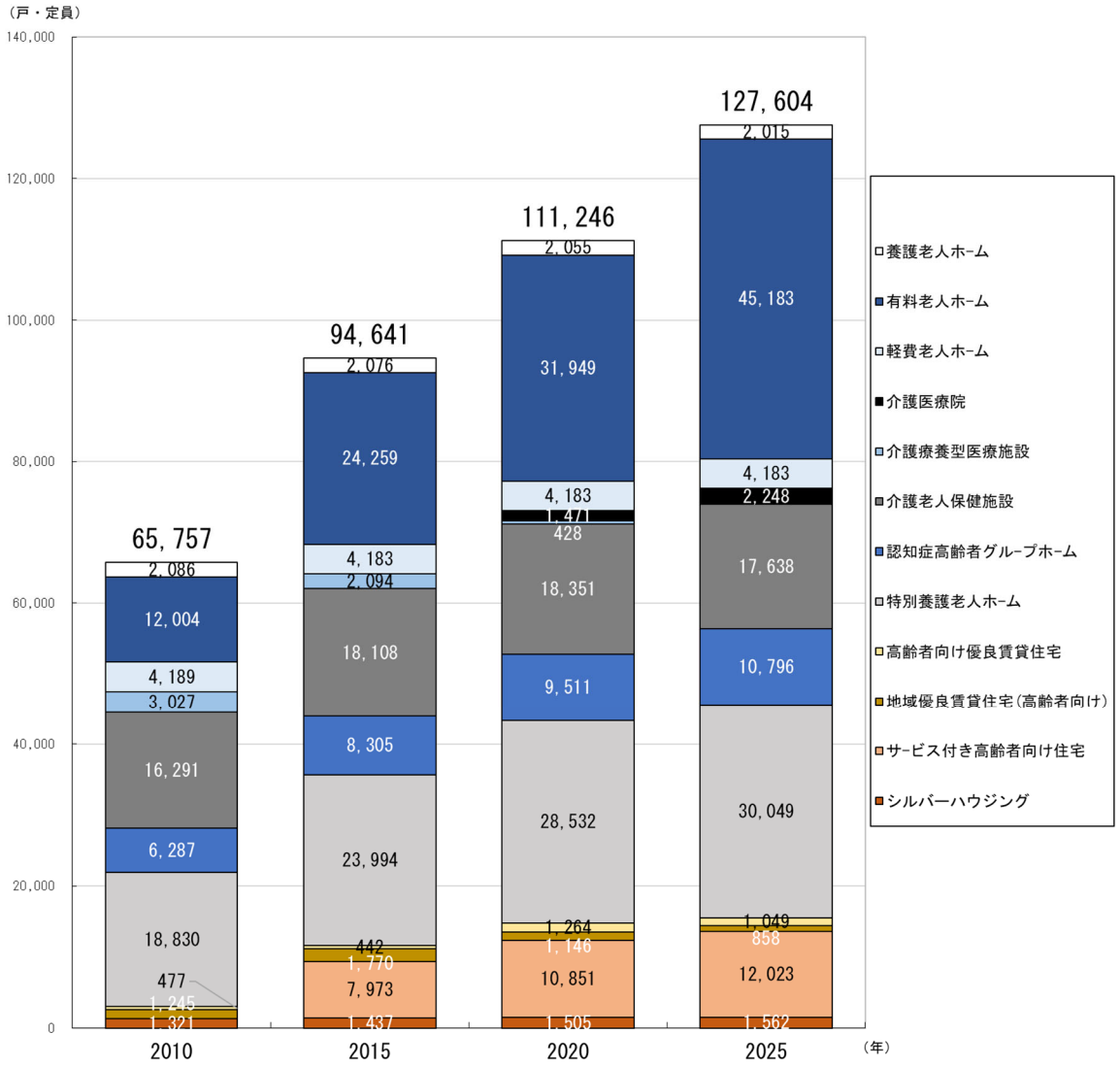


資料：（令和３年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

③高齢者向けの住まい・施設

・本県の高齢者向けの住まい・施設は、過去 15 年間で約 6.2 万戸・定員（住まいの戸数と施設の定員数の合算値）増加し、2025 年度末時点では約 12.7 万戸・定員となっています。

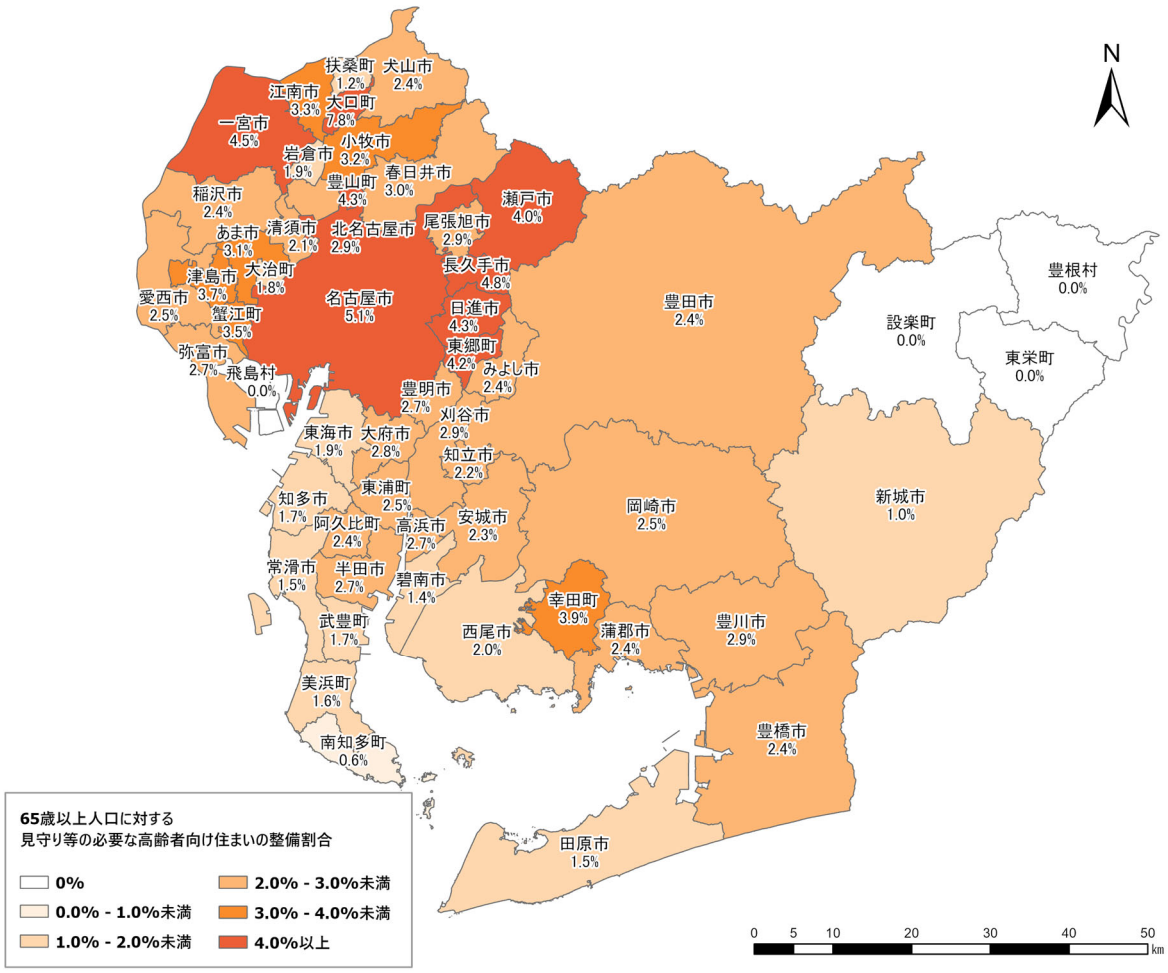
図 41：本県の高齢者向けの住まい・施設数の推移



資料：住宅計画課調べ

・65 歳以上の人口に対する「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合は、県全体で約 3.5%となっています。
・4.0%以上の比較的整備割合の高い市町村としては、名古屋市、一宮市、大口町、豊山町、瀬戸市、長久手市、日進市、東郷町が挙げられます。

図 42：本県の市町村別「見守り等の必要な高齢者向け住まい」の整備割合



資料：住宅計画課調べ（令和 8（2026）年 3 月末時点）
国勢調査（令和 7 年）

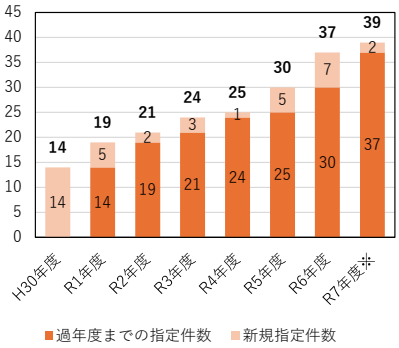
④住宅確保要配慮者を支える担い手の状況

・居住支援法人の指定件数は、制度開始以降、増加が続いています。

・支援対象としている住宅確保要配慮者の属性については、高齢者は 89.7%と最も高く、次いで障害者が 82.1%となっていますが、その他人数が少なくない属性にも関わらず過半以下の場合もあり、属性により状況が異なります。

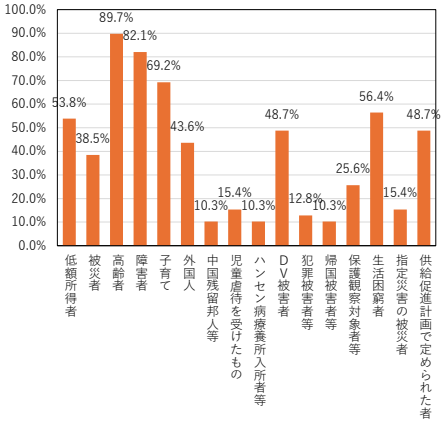
・また、業務エリアは名古屋市や比較的人口規模の大きい地域に集中する傾向があります。

図 43：本県における居住支援法人の指定件数の推移



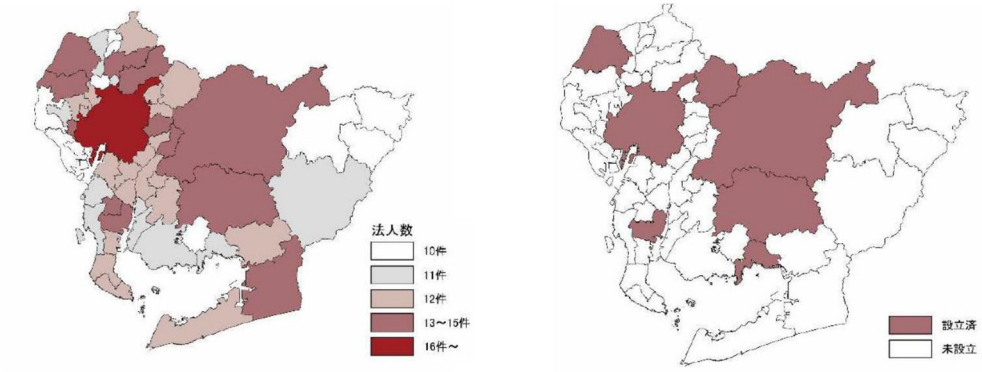
資料：愛知県　住宅確保要配慮者居住支援法人一覧（令和 7（2025）年 8 月 28 日時点）

図 44：本県の居住支援法人が支援対象としている住宅確保要配慮者の内訳



資料：愛知県　住宅確保要配慮者居住支援法人一覧（令和 7（2025）年 8 月 28 日時点）

図 45：本県の居住支援法人の業務エリア／本県の居住支援協議会の設立状況



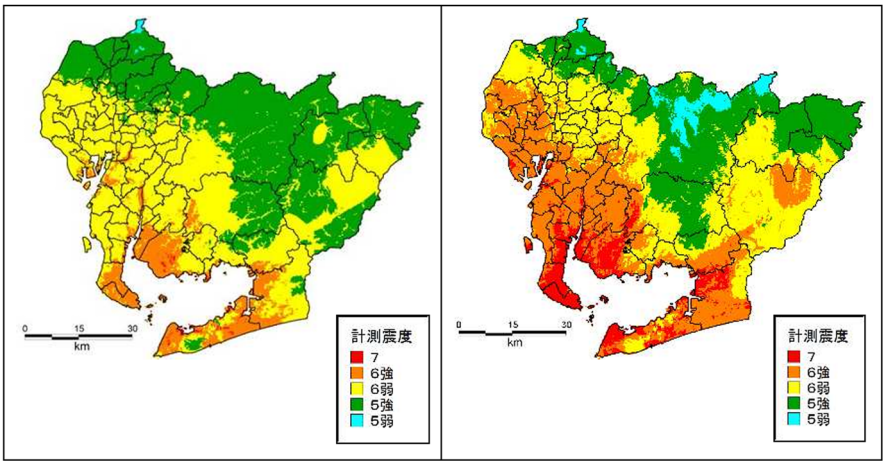
資料：愛知県住宅確保要配慮者居住支援法人一覧（2025 年 11 月 30 日現在）
国土交通省　居住支援協議会一覧（2025 年 6 月 30 日現在）

4．住まい・住生活を取り巻く近年の潮流

（1）自然災害リスクの高まり

・本県では南海トラフ地震の被害が予測されており、国の地震調査委員会（2025）において今後 30 年以内にマグニチュード８～９クラスの地震の発生確率が「ランクⅢ」（高い）に位置付けられています。また、近年頻発化・激甚化する自然災害が全国各地で発生し毎年多くの被害を出しており、本県においても自然災害リスクが高まっています。

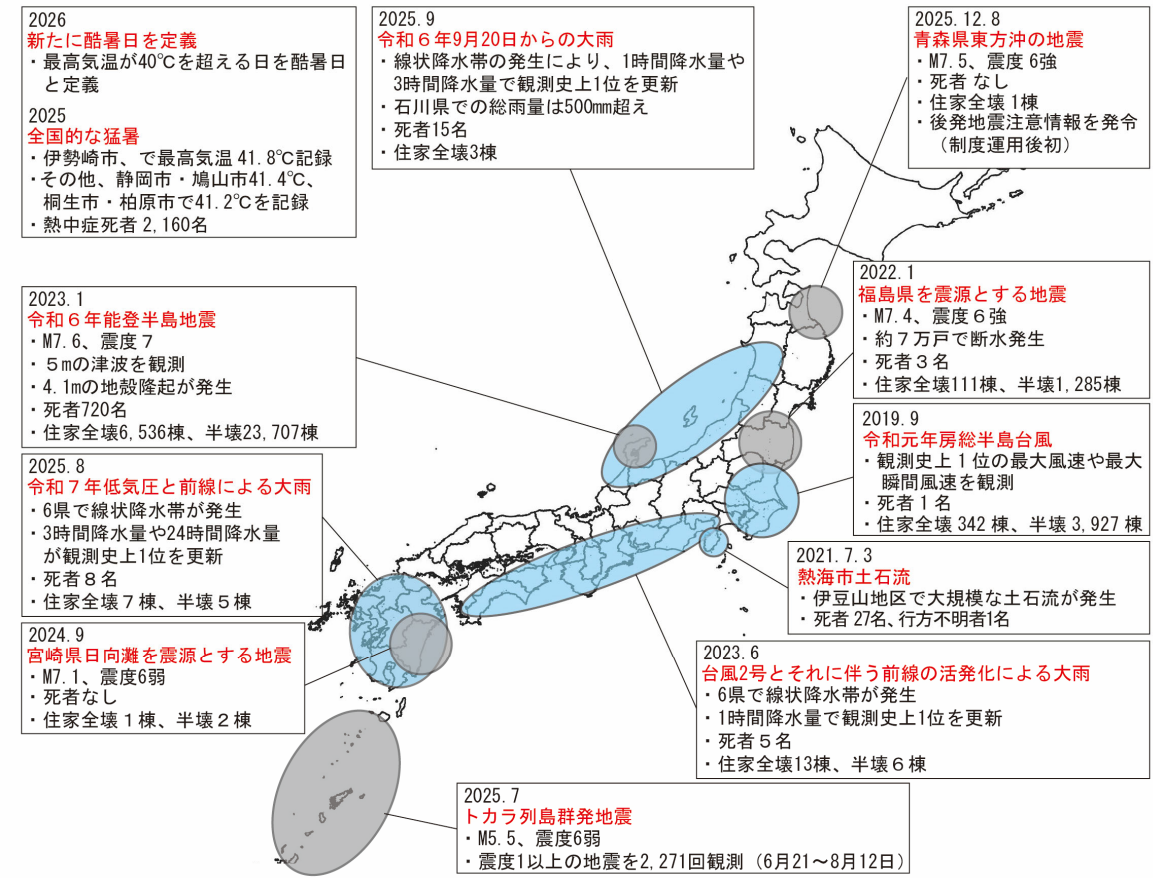
図 46：本県の被害予測調査による震度分布



「過去地震最大モデル」　「理論上最大想定モデル」（陸側ケース）

資料：愛知県地域強靭化計画

図 47：近年の自然災害の発生状況

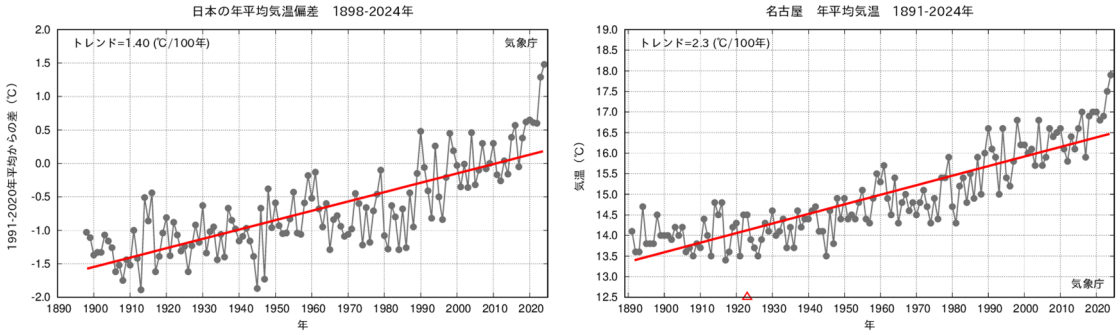


資料：厚生労働省愛知労働局より作成

・気候変動に関して、名古屋の年平均気温偏差を見ると、100 年間でトレンドが約 2.3 度上昇し全国値（1.40 度）を上回っています。また、熱中症警戒アラートの発表回数は増加傾向になっています。

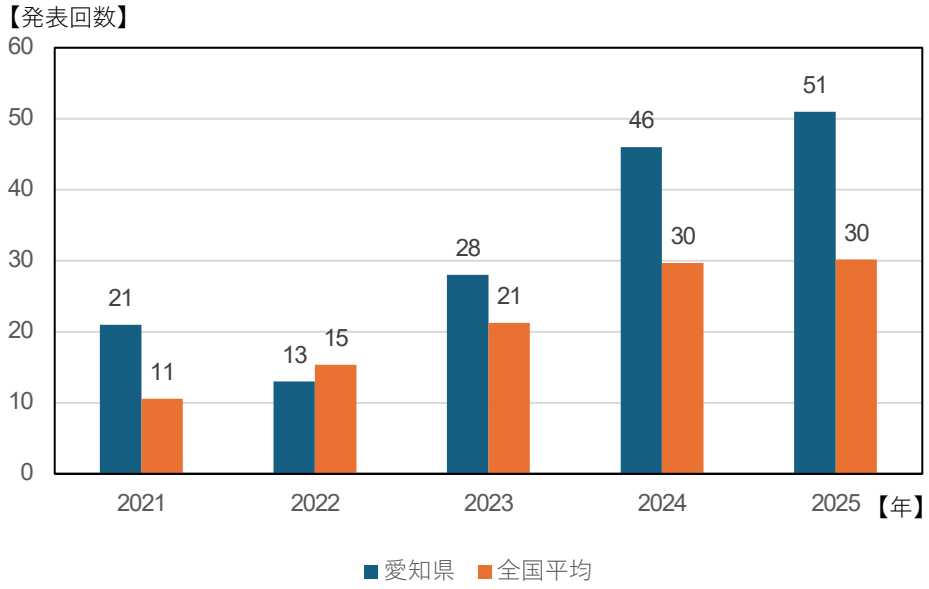
図 48：全国における年平均気温偏差及び名古屋市における年平均気温の変化

（全国）　　**（名古屋）**



資料：気象庁

図 49：熱中症警戒アラートの発表回数の推移



※2023 年以前は、前日 17 時と当日 5 時の発表をまとめて 1 回として集計

資料：熱中症予防情報サイト（愛知県）

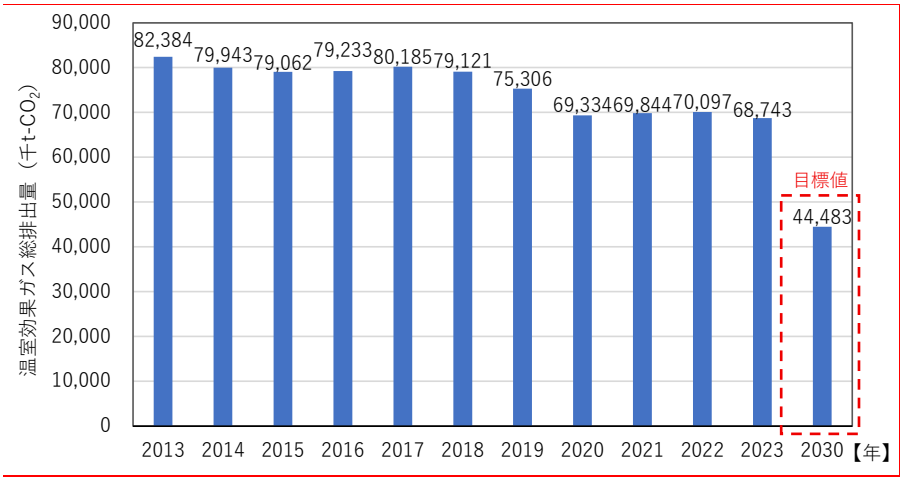
（2）カーボンニュートラルの実現に向けた取組の強化

・本県では、「あいち地球温暖化防止戦略 2030（改定版）」を 2022 年 12 月に策定し、2050 年カーボンニュートラルの実現、2030 年度の温室効果ガス排出量を 2013 年度比 46％削減を目指し、各種取組を推進しています。

・住宅に係る取組強化として、2025 年に住宅等における省エネ基準への適合化が義務化され、2030 年には省エネ基準が ZEH 水準へと引き上げられる予定です。

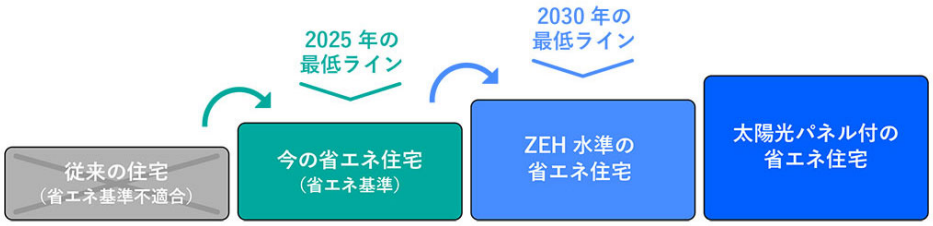
・本県における新築注文戸建て住宅の ZEH 化率は、2023 年度時点で 46.8％であり、全国平均の 39.8％を上回っています。

図 50：本県の温室効果ガス総排出量の推移



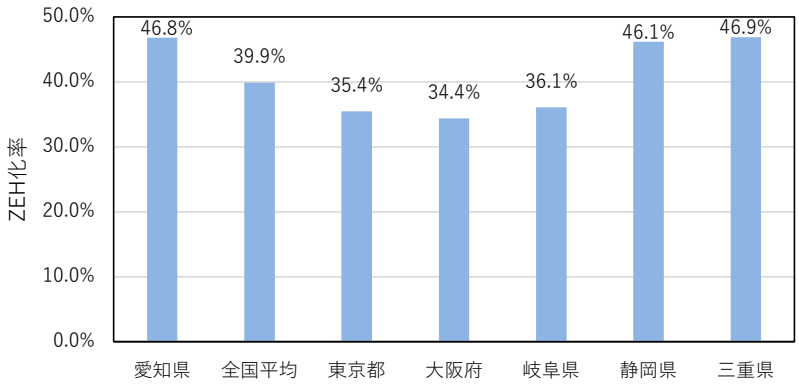
資料：愛知県調べ

図 51：省エネ基準の段階的な引き上げの予定



資料： 環境省

図 52：新築注文戸建て住宅の ZEH 化率（2023 年度）

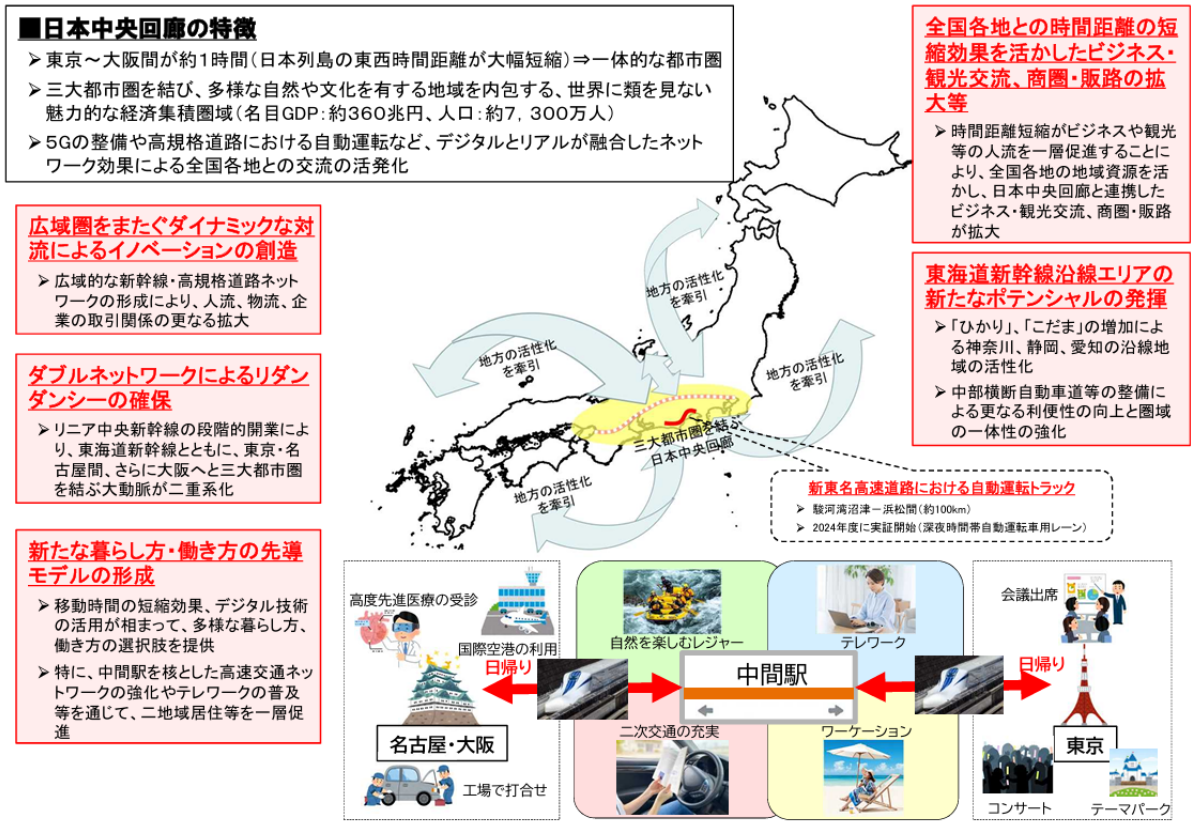


資料：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業調査発表会 2024 資料より作成

（3）日本中央回廊の形成

・リニア中央新幹線等の開業により、東京・名古屋・大阪の３大都市圏を結ぶ日本中央回廊が形成されることで、都市間での新たなビジネスモデルの形成や既存交通の活性化、それらに伴う、新たな暮らし方の先導モデルの形成等の効果が期待されています。

図 53：日本中央回廊による効果の全国的波及（イメージ）

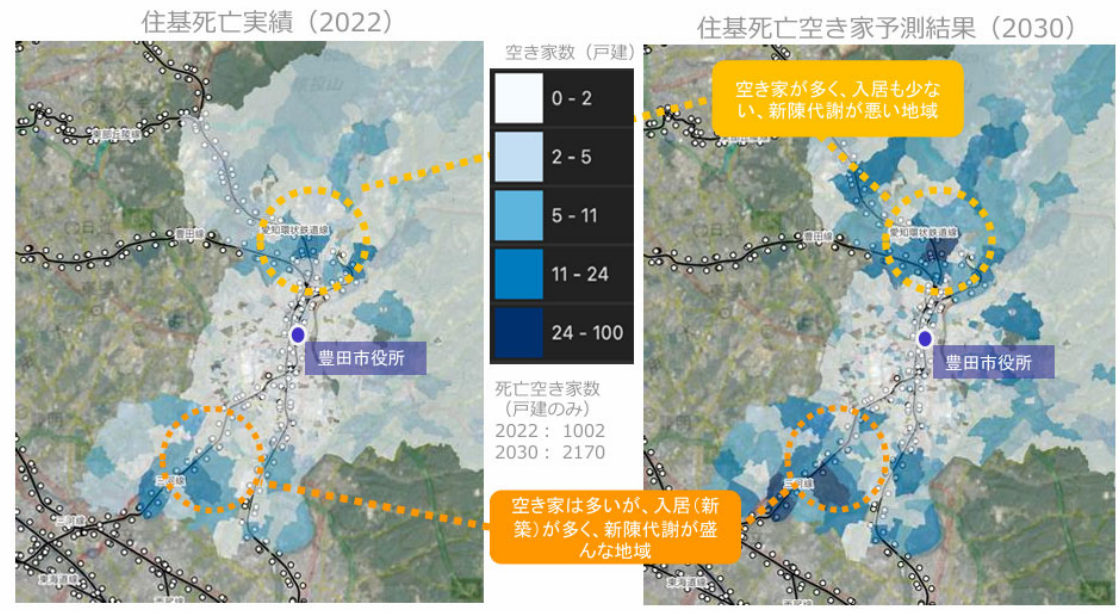


資料：国土形成計画（全国計画）（令和 5 年 7 月 28 日閣議決定）参考資料

（4）住生活に係る DX 推進

・近年では、AI を活用した空き家予測マップの作成や自動運転バスの運行など、住生活における DX の推進が各地で進められており、業務の効率化や担い手不足などの問題解決が期待されています。

図 54：自治体データを利用した AI による空き家予測マップの作成（愛知県豊田市）



資料：国土交通省・住宅市場を活用した空き家対策モデル事業

図 55：自動運転の推進

エアロエース



RoboBus(ロボバス)



ロボットタクシー



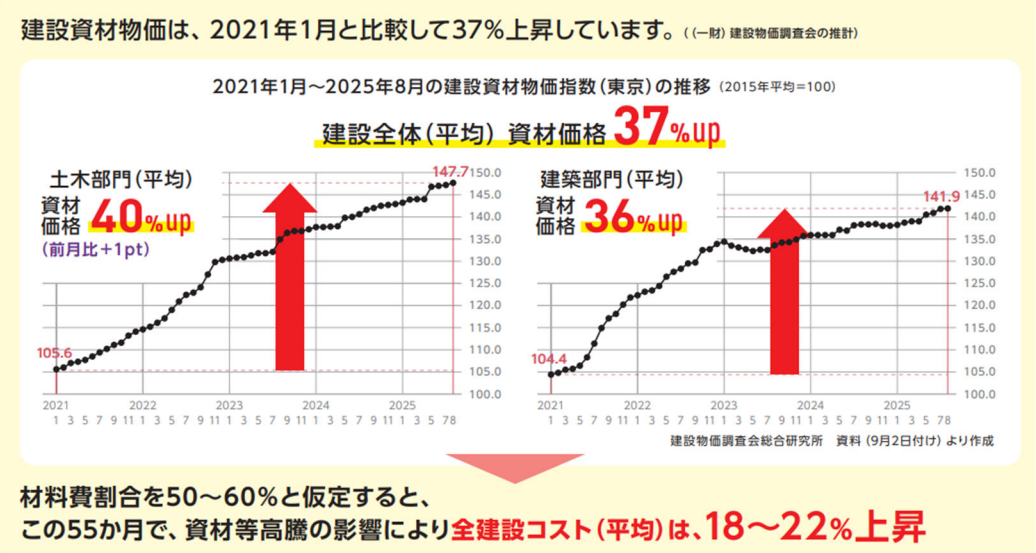
資料：愛知県ＨＰ（【知事会見】
2025 年度自動運転車両の運行及び実証実験の実施について － 自動運転の推進 － 愛知県）

（5）建築資材や住宅価格等の高騰

・深刻化する人手不足や高齢化の進行、働き方改革等による労務コストの上昇、国際情勢に影響を受けるエネルギー価格に起因する建設資材物価の上昇に伴い、建設コストも高騰しています。また、賃貸住宅の家賃も上昇傾向にあり、その影響が出始めています。

・住宅価格は新築や中古に関わらず上昇を続けており、特に新築住宅では、マンションと戸建住宅の双方が適正な年収倍率の７倍を超えるなど購入しづらい状況にあります。同様に、民間賃貸住宅の家賃も上昇を続けております。

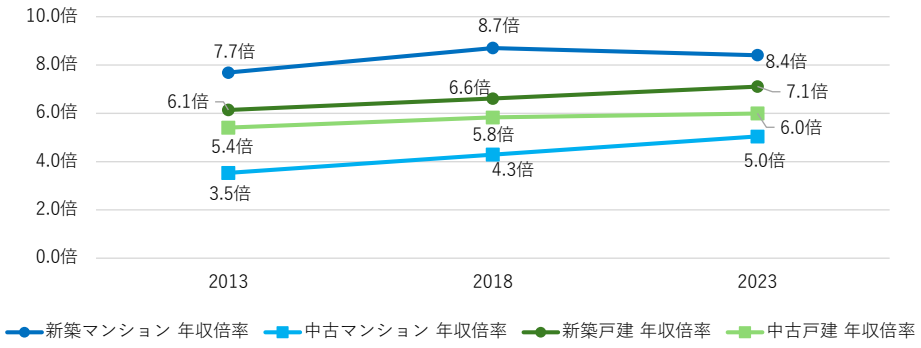
図 56：建設資材高騰・労務費の上昇等の現状【全国】



出典：建設工事を発注する民間事業者・施主の皆様に対するお願い（2025 年 9 月版）
（一般社団法人日本建設業連合会）

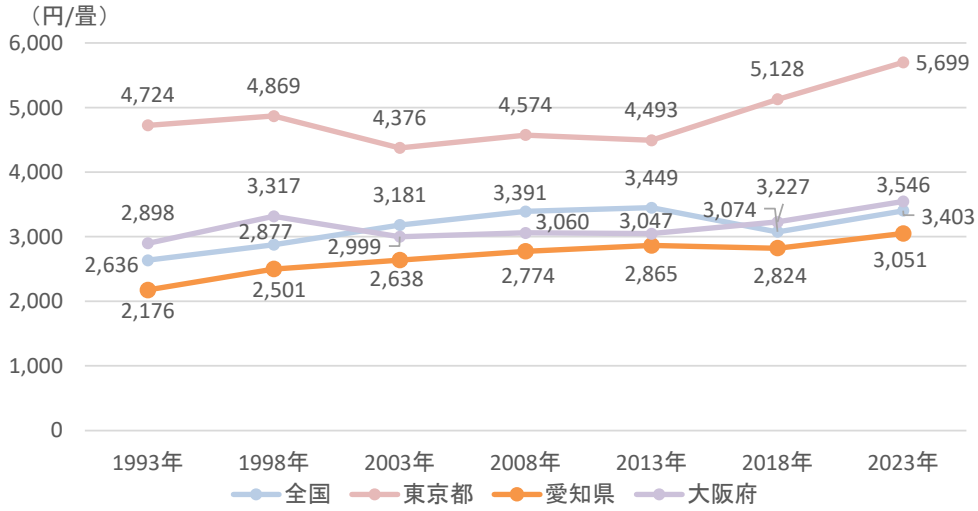
図 57：年収に対する住宅価格及び年収倍率の推移

			2013年	2018年	2023年
中部圏	平均成約価格	新築マンション	3,401万円	3,972万円	3,931万円
愛知県		中古マンション	1,563万円	1,957万円	2,356万円
		新築戸建	2,717万円	3,016万円	3,322万円
		中古戸建	2,393万円	2,660万円	2,802万円
	主世帯平均年収		442万円	456万円	467万円



注）新築マンション価格のみ中部圏を対象としたデータを使用
資料：新築マンション（東京鑑定マンションデータ白書）／令和 5 年住宅・土地統計調査
中古マンション・新築戸建・中古戸建（中部レインズ）

図 58：民間賃貸住宅における 1 畳当たりの家賃の推移



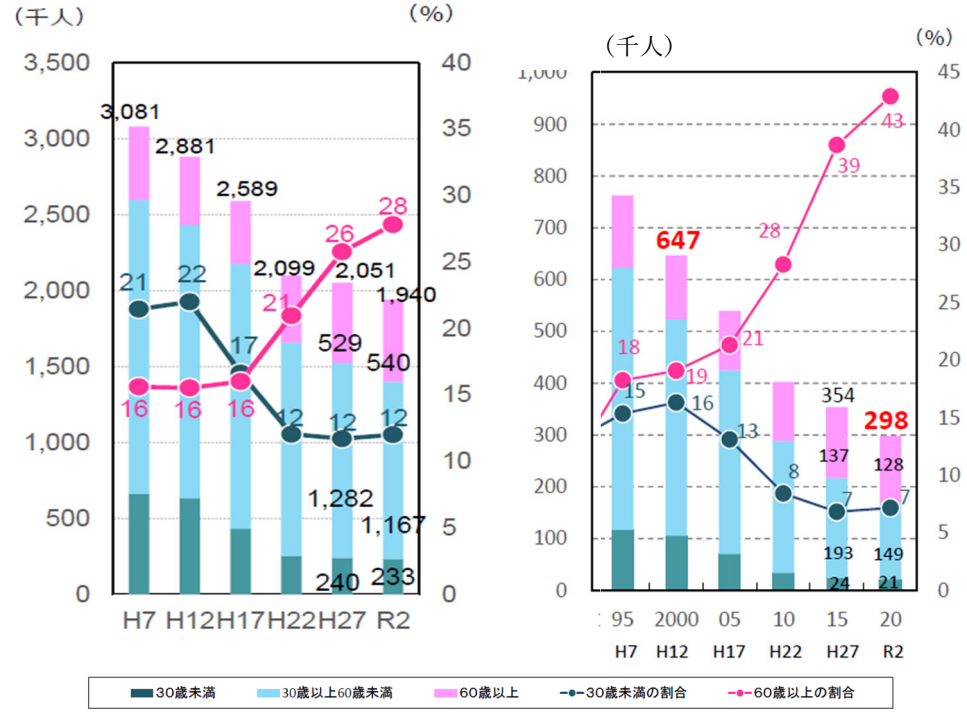
資料：住宅・土地統計調査（各年）

（6）住まい・住生活を支える担い手の状況

・建設・土木作業従事者数全体でみると、2000 年の約 288.1 万人から 20 年間で約 194.0 万人まで減少しています。合わせて従業者数に占める高齢者の割合も上昇傾向です。大工就業者数に限定すると傾向はさらに顕著で、特に高齢化率は 2020 年時点で約 43%となっています。

・また、建設分野における有効求人倍率は全体で 2.0 倍ですが、建設躯体工事従事者でみるとほぼ 10.0 倍を超えて推移しており、深刻な人手不足の状況が続いています。

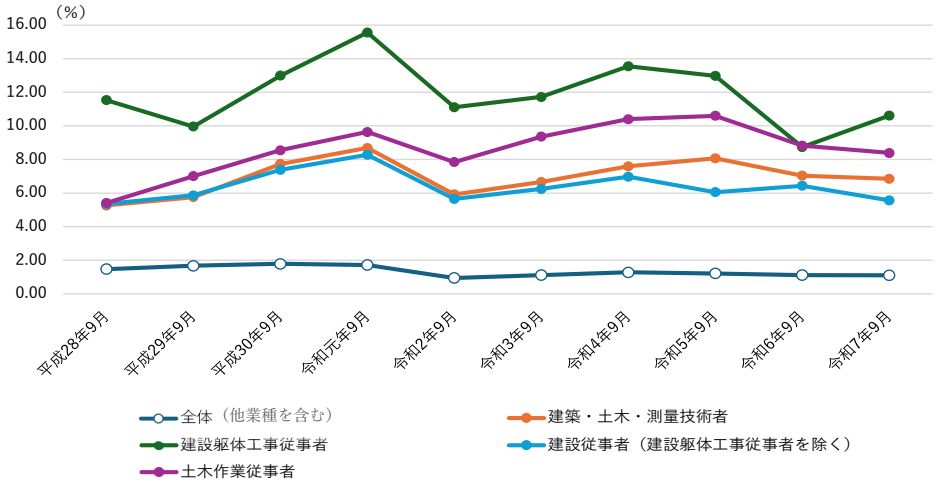
図 59：建設・土木作業従事者数※の推移【全国】　大工就業者数の推移【全国】



※建設・土木作業従事者：型枠大工/とび職、鉄筋作業従事者/大工/ブロック積・タイル張従事者/屋根ふき従事者/左官/畳職/配管従事者/土木従事者/鉄道線路工事従事者/その他の建設・土木作業従事者

資料：国勢調査（各年）

図 60：建設分野における有効求人倍率の動向



資料：厚生労働省愛知労働局

（7）住生活リテラシーの必要性の高まり

・これからは自らの暮らし方について、働き方や家族構成の変化等を見据え、災害リスクや環境負荷、将来のコスト等に配慮し、一人ひとりがより良い住まいを選択・確保・維持管理できるような住生活リテラシーを身につけることが重要です。国の調査によると、住まいを購入した 30～44 歳の約半数は、「住まいの選択の全般について学んでおいた方がよかった」と感じ、約 4 割近くは「調べる時間が不足」と思っています。

・加えて、コロナ禍を契機にライフスタイルや価値観の多様化がさらに進み、一人ひとりのライフスタイルに合った住まい方が広がっています。

図 61：住まいを購入した 30～44 歳の意向

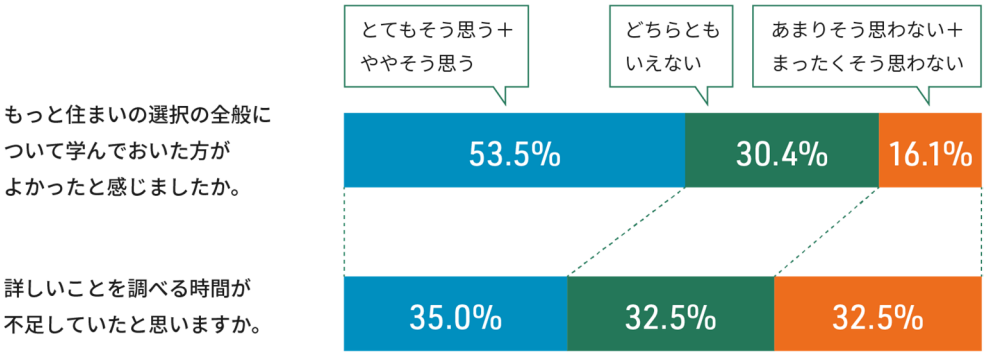
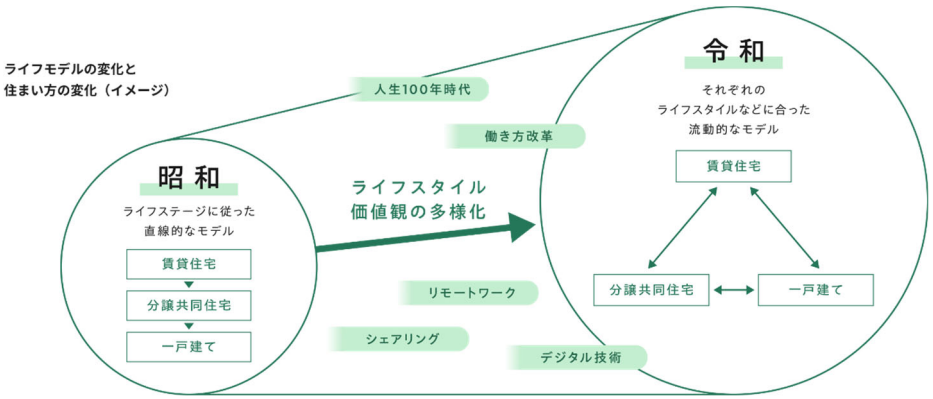


図 62：住まいのリテラシーの向上



図 63：ライフモデルの変化と住まい方の変化（イメージ）



資料：住まリテ～いま身につけよう住まいの判断力～（官民連携プラットフォーム）

第３章　住まい・まちづくりの基本的な考え方

１．基本的な考え方

・本県は日本列島の中央、太平洋側に位置し豊かな自然環境に恵まれています。また、東京・大阪の間に位置する中京圏の中心地域として、三大都市圏の一つに数えられます。

・さらに、本県は製造業を中心とした産業集積地であり、道路や鉄道などの交通網の整備とともにまちは発展してきました。歴史的には名古屋城や東海道などの文化資産と調和しながら、現在のまちが形成されています。

・本県における住まいやまちに関する状況をみてみると、少子高齢化の進行や増え続ける空き家、危惧されている南海トラフ地震の発生、近年頻発・激甚化する自然災害など、様々な課題等があります。

・これらの課題に対応するとともに、個々のライフステージの変化や、平時と地続きとなる災害発生時を見据えて、住宅の質の向上に加え、持家や賃貸に関わらず既存住宅の有効活用や居住支援の取組を強化すること、県民一人ひとりが住生活に関する正しい知識と判断力を身に付けることが、これからの住宅政策において重要です。

・さらに、性別や年齢、国籍、障害の有無に関わらず、すべての人がありのままに暮らせるインクルーシブな社会を目指し、県民や地域団体、住宅関連事業者、金融機関、公的団体、行政、学識者などが連携しながら、都市部・山間部・半島部等の各地域の環境特性に応じて一人ひとりの充実した暮らしを実現することが、本県におけるより良い住生活の形成に繋がります。

・そこで『**行政を始めとしたあらゆる主体が一体となって連携し、すべての人々が安心して暮らし続けられる、地域の環境特性を踏まえた「あいちらしい住まいと暮らし」を実現する**』ことが重要であるとして、本計画では以下を基本的な考え方と位置づけ、その推進を図ります。

みんなで守り育てる　あいちらしい住まいと暮らし

＜あいちらしい住まいと暮らしとは＞

・都市部、郊外部、山間部、半島部、離島における多様な暮らしがある
・大都市圏でありながら物価も安く住宅を取得しやすい
・子育てや教育の環境が充実している
・製造業を中心とした大企業が集積し強い経済基盤に支えられ働きやすい
・「車」「鉄道」「飛行機」などの交通利便性に優れ全国どこへでも行きやすい
・街なみ形成に大きな影響を与えた「街道」「城」「寺社」と調和している

以上を始めとした地域の環境特性や、教育環境、経済基盤、文化形成を背景に、ゆとりある生活環境を確保していることを本計画における「あいちらしい住まいと暮らし」と位置付ける。

２．目指すべき姿

・基本的な考え方を基にした愛知県における住生活として目指すべき姿を以下に示します。

目指すべき姿１

高齢者や子育て世帯を始めとした全ての人が
希望する住まい方を選択でき、安心して暮らしている

目指すべき姿２

災害等に備えた安全かつ将来にわたり受け継がれる
良質な住環境が備わっている

目指すべき姿３

地域ごとの住生活の魅力を支える
産業やサービスなどの仕組みが充実している

・目指すべき姿ごとに目標と、目標達成により実現できる暮らしのイメージを整理します。

高齢者や子育て世帯を始めとした全ての人が
希望する住まい方を選択でき、安心して暮らしている

・高齢者は自らの心身の状況やライフスタイルに応じて、自宅で住み続けることや、サービス付き高齢者向け住宅等の各々のニーズに合った住まい方を自由に選ぶことができ、住み慣れた住まいや地域で医療や介護、生活支援サービスを受けながら安心・安全な暮らしを送ることができています。また、バリアフリー化された住環境や移動手段が確保され、地域コミュニティとのつながりにより、一人ひとりが充実して暮らすことができています。

・若年者や子育て世帯においては、経済的な負担を過度に感じることなく、良質な住宅を取得又は賃借できる環境が整い、広さや周辺環境等の様々な条件から自らの希望に合った住まいを選び、暮らすことができています。また、子どもが安全に遊べる住環境が整い、充実した子育て支援サービスが提供され、地域とのつながりの中で、子どもが心身ともに健やかに成長できる豊かな暮らしが実現しています。

・低額所得者や高齢者、障害者を始めとした住宅確保要配慮者においては、公営住宅やセーフティネット住宅等の住宅が適切に供給され、経済的な不安や入居を拒否されることなく安心して住まいを選ぶことができる環境が整っています。また、居住支援法人や福祉団体などサービスを提供する担い手は確保されており、行政と連携した見守りや生活支援、相談体制のもと、住まいの安定が図られ、地域社会とのつながりを持ち、ともに支え合いながら自立した生活を送ることができています。災害が起こった際には、被災者一人ひとりの被災状況や生活状況等により継続的に支援がなされるよう、平時からの支援体制が構築されています。



災害等に備えた安全かつ将来にわたり受け継がれる良質な住環境が備わっている

・誰もが耐震性や防犯性等の住宅性能が確保された住まいに居住し、災害時にも倒壊や延焼、避難困難等のリスクから命と健康が守られるとともに、地域の防災コミュニティが充実することで、大規模災害発生時にも迅速に避難でき、住宅の復旧や再建ができる安心・安全な地域社会が実現しています。

・エネルギー性能や居住性能に優れた良質な住宅が選ばれることで、優れた室内温熱環境等により、ヒートショック等の健康被害を防ぎ、光熱費の負担が軽減され、誰もが健康的で快適に暮らすことができるとともに、将来世代にわたり適切に資産価値を評価された住まいが受け継がれる持続可能な社会が実現しています。

・住宅の所有者は、行政等の支援を受けながら自ら住宅を管理し、住まいの終活や早めの相続を行うことで、空き家になる前に適切に利活用されると共に、空き家になった場合も適切に除却されたり、活用可能な空き家はリノベーションを経て移住・定住を促進する住宅や子育て支援施設、地域交流拠点等として再生されることで、地域に新たな人の流れが生まれ、住民が誇りを持って暮らし続けられる魅力ある地域社会が形成されています。また、高経年マンションの管理計画が適切に策定されるとともに修繕積立金が確保されることで計画的に長寿命化、再生の円滑化が図られ、区分所有者が資産価値の維持・向上に向けて合意形成しながら、安心して暮らしています。



地域ごとの住生活の魅力を支える
産業やサービスなどの仕組みが充実している

・インスペクションや住宅履歴情報、住宅性能表示等の制度が普及し、既存住宅の価値が適正に評価され、住まい手が住宅の品質や性能を十分に理解した上で安心して売買及び賃貸、リフォームができる住宅市場が整備されています。また、既存住宅が適切に維持管理され、リノベーションにより住宅以外の用途へも使えることで、資産価値が維持・向上し、良質な住宅が人から人へ受け継がれる社会が実現しています。

・地域産材の積極的な活用やリノベーション技術の向上、DX による生産性向上により、地域の工務店や建築事業者が高い技術力と競争力を持って質の高い住まいを安定的に供給できる環境が整い、住まい手が地域の優れた住生活産業の恩恵を受けながら豊かで個性ある住生活を送ることができています。また、リノベーションによる空き家や古民家の再生がなされ、地域産材を活用した魅力ある住まいづくりが地域経済の循環と雇用創出につながり、地域の魅力やブランド力が高まることで、移住・定住者が増加し、活力ある地域が形成されています。

・地域の歴史や文化、自然環境等を活かした魅力ある住まい・まちづくりが進み、生活利便施設等の充実した生活環境のもとで、様々な世代の住民が地域のコミュニティとつながりを持ちながら一人ひとりの充実した暮らしを送ることができています。また、住民主体のまちづくり活動やミクストコミュニティの形成により、多様な世代や世帯が互いに支え合いながら暮らす地域社会が実現しており、リニア中央新幹線の開業による経済効果と交流人口増加により、都市部や山間部、半島部を問わず誰もが住み続けたいと思える魅力あふれるまちが実現しています。そして、住教育の推進や充実した住情報の発信により、県民一人ひとりが自らの暮らし方や働き方に応じて、家族構成や社会の変化を見据えながら様々な条件を考慮し、より良い住まいを選び、維持管理できる住生活リテラシーを身につけることができています。



3．方針と目標

・目指すべき姿の実現に向けて、3 つの方針と 9 つの目標を定めます。

▶方針Ⅰ　誰もが希望する住まい方をかなえる

目標１　高齢者が希望する住まい方を選択でき、地域で安心して住み続けられる環境の確保【愛知県高齢者居住安定確保計画】

（1）高齢者が孤立せず安心して暮らし続けられる居住環境の形成
（2）高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まい方の選択肢の確保

目標２　若年・子育て世帯が希望する住まいを選択でき、子どもが健やかに育つ暮らしの実現

（1）若年・子育て世帯等のニーズに応じた住まいの確保
（2）若年・子育て世帯等の多様な暮らしの実現のための居住環境の形成

目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの構築【愛知県賃貸住宅供給促進計画】

（1）多様なニーズを持つ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
（2）公営住宅の適切な供給と管理
（3）公的賃貸住宅における多様な地域のニーズへの対応

▶方針Ⅱ　安全で質の良い住環境をまもる

目標４　命と健康が守られ、安心・安全に住み続けられる住まいや住環境づくり

（1）南海トラフ地震等の大規模地震への備え
（2）頻発・激甚化する自然災害や多様化する危機への備え

目標５　将来にわたり活用できる良質な住まいの充実

（1）住宅・住宅地におけるエネルギー性能等の向上
（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

目標６　住宅ストックの適切な管理・活用・除却・再生の促進

（1）空き家対策の推進
（2）空き家の活用の促進
（3）マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進

▶方針Ⅲ　魅力的な暮らしにつながる仕組みをつくる

目標７　既存住宅の価値が適切に評価され安心して取引でき、良質な住まいが住み継がれる市場環境の整備

（1）適切なリフォームや評価等の促進を通じた既存住宅の循環促進

目標８　地域の住生活産業の活性化と魅力向上

（1）住生活産業の活性化に向けた地域産材の利用促進や担い手確保
（2）地域の魅力を活かした住生活産業の充実

目標９　地域に応じた魅力ある住まい・まちづくりと、一人ひとりの充実した暮らしの実現支援

（1）誰もが住みやすく・住み続けられる住宅地・住宅団地の維持と再生の促進
（2）市町村や住民が主体となり進める地域の環境特性を活かした住まい・まちづくりの推進
（3）一人ひとりの充実した暮らしの実現支援

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　誰もが希望する住まい方をかなえる

目標１　高齢者が希望する住まい方を選択でき、地域で安心して住み続けられる環境の確保

【愛知県高齢者居住安定確保計画】

・本県の高齢者数（65 歳以上）は今後も緩やかな増加が見込まれており、特に単身高齢者は 2045 年には約 60 万世帯（本県の世帯数の 2 割弱）まで増加することが予測されています。高齢期には自宅で住み続けることや、より適した住まいへの住み替え、施設への入居など多様な住まい方があることから、本人および家族が希望する住まい方を実現し、安心して住み続けられる環境の確保が重要となります。

・こうした状況を踏まえ、日常生活に必要な施設が徒歩圏内に集積したコンパクトなまちづくりを推進し、高齢者が車に頼らずとも外出し、社会参加できる住環境の整備を進めることが求められます。また、高齢期の健康状態や認知機能に影響する温熱環境を良好に保つための断熱性等の向上や、心身の状況が変化する前の早い段階からのバリアフリー改修、高齢者向け住宅への住み替えを促進することが必要です。また、災害時を含めた高齢者の対策として孤立死を防止する見守り等の居住支援体制の構築も重要です。

・そのため、引き続き高齢者向け住宅等の供給および高齢期を見据えた早めの備えを促進するとともに、高齢者の住まい方の柔軟な選択を支援し、孤立せずに健康で安心して暮らし続けられる環境づくりについて、福祉部局と連携しながら推進していきます。

・なお、目標１は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、「愛知県高齢者居住安定確保計画」として位置づけ、高齢者の居住の安定確保を目的に、住宅と福祉部局が連携し、高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開します。本計画では高齢者の住まいの整備に関する施策を記載し、施設サービス等に関する施策を記載する「愛知県高齢者福祉保健医療計画」と相互に連携して高齢者の居住の安定確保を図ります。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	高齢者が安心して暮らし続けられるよう、住まい手のニーズに合わせた住宅などの計画的な整備・確保を推進する
公的団体・関連団体	住まい手のニーズに合わせた住宅などの情報提供や相談支援を行いながら、公的賃貸住宅などを整備する
県民	高齢期を見据えて、希望する住まい方について早めに考えるとともに、本人と家族がこれからの住まい方について話し合う
事業者	バリアフリー性能や断熱性能などに配慮した住宅をつくり、改修工事を行い、住まい手のニーズに合わせた住宅ストックを形成する

イラスト作図中

○：他目標と共通の施策

★：新たに計画に位置付ける施策

■施策の方向性と基本的な取組

（１）高齢者が孤立せず安心して暮らし続けられる居住環境の形成

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

・高齢者が身体機能等の状態に関わらず、自分らしい住まい方を実現できるよう、高齢者向けの住まいや IoT・AI 技術等を活用した見守り等サービスについて普及を促進します。

・高齢者一人ひとりが状況や目的に合った住まい方を実現できるよう、住宅資産を活用した住替支援事業や金融機関等によるリバースモーゲージ型融資制度の活用促進を図るとともに、高齢者の住まいの特徴や住まいを選ぶ上での留意点などの情報提供に努めます。

②高齢者が孤立せず望む暮らしを実現できる仕組みづくり

・高齢者が民間賃貸住宅へ安心して入居できるよう、居住支援法人による入居者、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、要支援の状態になっても、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築を着実に推進します。

★地域の実情に応じた移動手段や高齢者の移動を考慮した生活交通の確保等に向けた取組を支援します。

○誰もが安心して住み続けられる住環境の実現に向け、県民の生活利便性向上の面でも期待される自動運転技術の実証実験を支援します。

③人にやさしい街づくりの推進

○「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づき、不特定多数の人が利用する施設に対する制度等の的確な運用、「人にやさしい街づくり望ましい整備指針」（愛知県）の普及、公共空間のバリアフリー化の促進を通じて、誰もが安心して出かけられるまちづくりを推進します。

○人にやさしい街づくりに対する意識啓発や人材育成のため、地域セミナーや出前講座を実施します。

（２）高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まい方の選択肢の確保

①　福祉施策と連携した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

＜サービス付き高齢者向け住宅＞

○サービス付き高齢者向け住宅に関する補助制度等の周知や、生活利便性、地域の医療・介護との連携、市町村立地適正化計画等の観点を踏まえた立地での高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者が安心して暮らせる住まいの充実を図ります。

・登録事務を担う市との連絡調整、情報共有を通じて事務の円滑な実施を図るとともに、福祉部局との情報共有のもと、それぞれの所管法令に基づく指導、監督を適切に実施します。あわせて、入居者が安心して住まいを選べるよう、登録事項の変更等の把握に努め、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムを通じた正確な情報提供等に努めます。また、事業者の破産等により事業継続が困難となった際には、他の適当な高齢者向け住宅等への円滑な入居に努めます。

★サービス付き高齢者向け住宅の居住環境の向上等のため、県独自基準（愛知県サービス付

き高齢者向け住宅の規模及び構造設備に係る設計指針）による適切な運用を図ります。
・高齢者等が賃貸住宅において安心して暮らし続けられるよう、福祉施策との連携のもと、賃貸人や管理会社等による入居中の見守り活動を促進します。

＜地域優良賃貸住宅（高齢者向け）＞

○地域優良賃貸住宅について、建設や既存改良に対する補助制度の周知並びに県及び市による建設費に対する補助を行い、供給を促進します。
○地域優良賃貸住宅の入居要件を緩和することで、三世代同居、近居の実現を促進します。

＜シルバーハウジング＞

○市町村の福祉部局と連携しながら、シルバーハウジングや「あいち型（簡易型）シルバーハウジング」の供給を推進します。あわせて、市町村営住宅においても同様の取組が広がるよう、働きかけます。

＜居住サポート住宅＞

★居住サポート住宅の普及促進のため、市町村や各種団体等と連携した研修等を実施し、賃貸人への認定制度や補助制度等の周知、情報提供に努めます。
★認定事務を担う市との連絡調整、情報共有を通じて事務の円滑な実施を図るとともに、福祉局と情報共有のもと、それぞれの所掌事務に関する助言等を適切に実施します。あわせて、入居者が安心して住まいを選べるよう、認定事項の変更等の把握に努め、居住サポート住宅情報提供システムを通じた正確な情報提供等に努めます。

＜セーフティネット住宅＞

○住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を見つけられるよう、セーフティネット住宅の登録情報をわかりやすく、広く提供します。
○セーフティネット住宅の普及促進のため、市町村や各種団体等と連携した研修等を実施し、賃貸人への登録制度や補助制度等の周知、情報提供に努めます。また、適正な審査を実施するとともに、管理状況を必要に応じて的確に把握し、適切な維持管理に向けた助言、指導を行います。
○セーフティネット住宅の確保や住宅確保要配慮者及び賃貸人等への普及、啓発等が進むよう、法に基づく登録事務を担う市との連絡調整と情報共有に努めます。

＜居住支援の取組＞

○居住支援法人の指定を促進するため、不動産事業者や社会福祉法人、ＮＰＯ法人等を対象とした制度を周知するための取組を実施し、居住支援の充実に努めます。
★住宅セーフティネット制度の推進に向けて、愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会において、行政（住宅、福祉）、賃貸住宅事業者、居住支援法人、公的住宅機関等の構成員が情報共有、連携します。あわせて、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を強化するため、居住支援協議会の未設立市における設立の促進や、市町村に対して先行する取組事例等の情報提供に努めます。

＜愛知県あんしん賃貸住宅＞

○県において実施している「愛知県あんしん賃貸支援事業」を引き続き推進し、高齢者等が安心して民間賃貸住宅に入居できる環境づくりを支援します。

＜公的賃貸住宅＞

・高齢者世帯の安定した住まいの確保を支援するため、公営住宅の募集にあたっては、高齢者世帯向けの優先入居の措置を引き続き実施するとともに、公営住宅の入居保証に関して、高齢者を始めとした住宅困窮者の公営住宅への入居に支障がないよう、地域の実情等を総合的に勘案し、適切に対応します。
・都市再生機構、住宅供給公社において、高齢者世帯が安心して入居できるよう配慮するとともに、高齢者向け優良賃貸住宅として整備された住戸については、引き続き高齢者向け住戸として活用します。
・県営住宅の建替えに際しては市町村と連携を図り、敷地の一部で用地を確保できる場合は、市町村の要望に応じて高齢者生活支援施設等の誘致を検討するとともに、市町村営住宅や都市再生機構、愛知県住宅供給公社の賃貸住宅団地においても高齢者生活支援施設の導入、誘致を促進します。あわせて、地域の福祉拠点のさらなる充実に向けて、県営住宅の空き住戸の目的外使用を推進します。
・高齢者生活支援施設の整備にあたっては、地域住宅計画への位置付けを行い、国の補助制度の活用を促進します。
・高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、都市再生機構の賃貸住宅団地の地域医療福祉拠点化に取り組み、地域包括ケアシステム等の構築を着実に推進します。
・単身高齢者等の孤立死の防止に向けて、安心して暮らし続けられるよう、福祉部局と連携しながら、公的賃貸住宅における高齢者の見守り活動を支援します。

② 高齢期における身体機能の低下や健康状態の変化等に備えた早目の住まいの改修等の促進

・「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）を活用し、高齢期を迎えても住み慣れた住宅で自分らしく暮らし続けられるよう、早めのバリアフリー改修や省エネ改修などの住宅改修について考えるきっかけづくりを推進します。
○住宅リフォームに関する相談体制の充実に向けて、市町村における住宅リフォーム相談窓口や住まいるダイヤルの普及等を促進します。
・安心、快適に暮らせる住環境を実現するため、住宅のバリアフリー化や断熱化に関するリフォームへの補助を始めとした支援制度及びリフォーム事例を周知します。
・高齢者が安心して長く住み続けられる住まいづくりを促進するため、新築の民間住宅のバリアフリー化に活用できる融資金利等の支援措置や住宅性能表示制度（高齢者等配慮対策等級）について、広く周知します。
・誰もが住みやすい住環境の実現に向けて、公的賃貸住宅の共用部へのエレベーター設置や住戸内の段差解消を始めとしたバリアフリー化を推進します。

■成果指標

指標名	現状値	目標値
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	**17.2%** （2023 年）	**25%** （2035 年）
高齢者向け住宅の供給※		
高齢者向け賃貸住宅 **（生活支援サービス付き）** サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングなど、バリアフリー化された住戸に緊急通報や安否確認等の生活支援サービスが付加された賃貸住宅及び居住サポート住宅など、IoT 等を活用した見守り付き借家の供給数。	**2,075 戸** （2021~2025 年）	**約 8,500 戸** （2026~2035 年）
老人ホーム等	―	**愛知県高齢者福祉保健医療計画により、要介護・要支援者の増加に対応した施設の増加をめざします。**

※高齢者居住安定確保計画における目標

目標２　若年・子育て世帯が希望する住まいを選択でき、子どもが健やかに育つ暮らしの実現

・本県の出生数は減少が続いており、今後も少子化傾向が続くことが見込まれます。こうした状況を踏まえ、国は 2023 年 4 月に「こども家庭庁」を発足させるとともに、社会全体で総合的かつ強力にこども施策を推進するための基本法となる「こども基本法」を施行しました。若年・子育て世帯においては、就学・就職から子育て期までのライフステージの変化に応じた希望する住まいを選択できること、また子育てしやすく、子どもが健やかに育つ住環境の確保が重要となります。

・こうした状況を踏まえ、比較的手頃な価格で取得できる既存住宅の活用に加え、共働き世帯や母子家庭を始めとするひとり親世帯が仕事と子育てを両立できるように、就労支援や保育施設、子育て支援サービスの円滑な提供が求められます。また、子育て期から高齢期までを見据えた住まい方の変化に加え、学校や公共施設の統廃合など地域の将来的な変化を見据えて居住地を選ぶことのできる住生活リテラシーを向上するとともに、子どもが安全に遊び、学びながら健やかに成長できる住環境の実現に向け、住宅政策と子育てや教育、まちづくり施策を一体的に推進することが必要です。

・そのため、若年・子育て世帯のニーズに応じた住まいの選択肢を提供するとともに、ライフステージに応じた切れ目のない支援や地域全体で子どもの成長や子育て世帯を応援する基盤づくりを関係部局と連携しながら推進します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	住まいに関する情報発信や、住まいに関する教育を推進する
公的団体・関連団体	住まいに関する知識の普及や、若年・子育て世帯への相談対応などのサポートを行う
県民	子ども・若者は家族と住まい方について話し合い、将来の暮らし方について考え、子育て世帯は行政や団体などのサポートを活用する
事業者	子育て世帯のニーズに合わせた住宅をつくり、またはリフォームなどにより子育て世帯に適した住環境をつくる

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（１）若年・子育て世帯等のニーズに応じた住まいの確保

①若年・子育て世帯等のニーズに応じた多様な住まいの供給促進

・ひとり親世帯を始め子育て世帯が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるように、子育て世帯を対象としたセーフティネット住宅の登録を促進するとともに、相談体制を整備します。

・若年・子育て世帯の居住ニーズに対応するため、生活利便性の高い地域における市街地の再生を通じ防犯性・断熱性・遮音性をはじめとする居住性能の高い良質な住宅供給を促進します。

・子育てに適した住環境の整備を促進するため、市町村の立地適正化計画の策定・推進を支援すると共に、比較的手頃な価格で取得することが可能な既存住宅ストックの活用を促進します。

②ライフステージや働き方を踏まえた住まいの選択支援

★若年・子育て世帯が適切に住まいを選択できるよう、行政の中立的な立場から、住宅取得・住宅の賃貸等に関する情報発信を図るとともに、相談窓口の周知及び関連団体等による専門的な相談活動を支援します。

・若年・子育て世帯の県内における住宅取得を促進するため、「子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドライン」（愛知県）を活用し、子どもの成長・学びに配慮した質の高い住まいづくりを推進します。

○三世代同居・近居など子どもを育てやすい環境を確保するため、市町村や住宅金融支援機構、都市再生機構等における子育て世帯支援策や優先入居制度等の取組を周知・支援します。

★様々な働き方や家族構成に応じて、若年者や子育て世帯が暮らしやすく、過度な経済的負担を感じることのない住環境の確保について検討を進めます。

★住宅取得負担軽減に寄与する、住宅金融支援機構や金融機関が取り組む、子育て世帯向け支援制度の周知を図ります。

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

・家族構成や収入状況に応じた適切な住宅を確保できるよう、県営住宅始め公的賃貸住宅における子育て世帯等の優先入居制度について、積極的な周知・広報を図ります。

（２）若年・子育て世帯等の多様な暮らしの実現のための居住環境の形成

①自らのライフステージ等に合った住まいを選択できる力を養う住生活リテラシーの向上

★ライフステージやライフスタイルに合った住まいを円滑に選択・判断できるように、住生活リテラシー向上につながる効果的でわかりやすい住情報の発信を検討します。

★より良い住まいの選択・判断をするために必要な金融リテラシーについて、住宅金融支援機構等と連携した情報発信等を図ります。

○住生活リテラシーの向上のため、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ます。

○地震に強い住まい、地球にやさしい住まい、人にやさしい街づくりを始めとするテーマに

よる住教育の推進として、地域の自治会や学校等への県政お届け講座等を実施します。

②徒歩圏での暮らしの実現に資する居住環境の整備

・テレワーク・テレラーニングに対応した住宅リフォームや地域内コワーキングスペースの活用を促進し、時間を有効に活用するための住環境づくりを支援します。

・「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、地域の子育て支援ニーズに対応した県営住宅内集会所の整備を推進し、子どもたちが安全に遊べる場及び地域住民に広く開かれた交流拠点としての機能充実を図ります。

③愛知らしさを活かした暮らしの実現支援と情報発信

★豊かな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職住近接の優位性など、地域の環境特性を踏まえた「愛知の住みやすさ」に関する情報発信を図ります。

○愛知ゆとりある住まい推進協議会が実施する「すまいる愛知住宅賞」や「ゆとりある住まい講演会」により住まいに関する意識を高め、豊かさの実感できるゆとりある住まいづくりを推進します。

■成果指標

指標名	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	**7.2%** （2035 年）	**17%** （2035 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	**24.5%** （2023 年）	**30%** （2035 年）

目標３　住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの構築

【愛知県賃貸住宅供給促進計画】

・本県においては、今後、単身高齢者世帯や外国人等の増加が見込まれる一方、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居促進を目的に、本県の実情に応じたセーフティネット住宅の登録基準を定め運用してきました。また、公営住宅については、将来的に必要となる施設総量に合わせ計画的に更新等を進めており、多様な住まいのニーズへの対応に加え、地域のまちづくりへの貢献においても重要な役割を担っています。

・こうした状況を踏まえ、すべての県民が安心して暮らし続けられるよう、公営住宅等の公的賃貸住宅とセーフティネット住宅や 2025 年 10 月から制度がスタートした「居住サポート住宅」等の民間賃貸住宅の双方による重層的な住宅セーフティネットの構築が重要です。住宅確保の支援をする上では、低額所得者や高齢者、障害者等にとどまらず、自立にあたって様々な困難が生じやすい刑余者等への配慮も必要です。また、制度や住宅といったハード面の供給と居住支援法人や福祉団体等による支援といったソフト面の双方による入居前から入居後に至る切れ目のない支援体制の構築が必要です。

・そのため、多様なニーズを持つ住宅確保要配慮者の住まいの確保と入居、生活支援の充実を進めるため、公的賃貸住宅の適切な供給や管理、セーフティネットを構築する民間賃貸住宅の登録や認定の促進、管理適正化、居住支援法人等との連携及び活動支援により総合的かつ包括的な居住支援体制の整備に取り組みます。

・目標３は「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」に基づき、「愛知県賃貸住宅供給促進計画」として位置づけ、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進を目的に、関連施策を総合的かつ計画的に展開します。なお、目標１に記載の高齢者の住まい分野におけるアクションプランである「高齢者居住安定確保計画」および、総合的な高齢者の保健福祉の推進や介護保険制度の円滑な推進を図るための総合的かつ具体的な指針である「愛知県高齢者福祉保健医療計画」と調和を図っています。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	セーフティネット住宅の普及に取り組みながら、福祉団体などによる支援の充実を図る
公的団体・関連団体	大家さんや行政などと連携しながら、入居前の相談から入居後の生活における支援を行う
県民	住宅セーフティネット制度について考えて、誰もが住まいを確保できる地域づくりに協力する
事業者	セーフティネット住宅へ積極的に登録するとともに、福祉団体や行政などと連携して安心して暮らせる住環境をつくる

イラスト作図中

（１）多様なニーズを持つ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

①入居者と賃貸人の双方の不安を解消し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・入居支援や管理の適正化

○住宅確保要配慮者が安心して入居できる住宅を見つけられるよう、セーフティネット住宅の登録情報をわかりやすく、広く提供します。

○セーフティネット住宅の普及促進のため、市町村や各種団体等と連携した研修等を実施し、賃貸人への登録制度や補助制度等の周知、情報提供に努めます。また、適切な審査を実施するとともに、管理状況を必要に応じて的確に把握し、適切な維持管理に向けた助言、指導を行います。

○セーフティネット住宅の確保や住宅確保要配慮者及び賃貸人等への普及、啓発等が進むよう、法に基づく登録事務を担う市との連絡調整と情報共有に努めます。

・市町村が地域の実情に応じて取り組む居住支援の現状や課題を把握しながら、県としての効果的な支援のあり方を継続的に検討します。

○県において実施している「愛知県あんしん賃貸支援事業」を引き続き推進し、高齢者等が安心して民間賃貸住宅に入居できる環境づくりを支援します。

② 居住支援法人の指定、指導監督、育成と連携の促進

・居住支援法人による適正な支援業務の実施のため、居住支援法人の適切な事業認可等を行うとともに、必要に応じて命令、報告徴収、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を促進するため、不動産事業者や社会福祉法人、ＮＰＯ法人等を対象として、制度を周知するための取組を実施し、居住支援の充実に努めます。

・住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ安心して入居できるよう、居住支援法人による入居者、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。

・地域における幅広い居住支援の担い手の確保と育成に向け、市町村の福祉部局等と連携しながら、福祉団体、地域の関係事業者等の居住支援法人への指定を推進します。

・居住支援協議会において居住支援法人の育成及び法人相互の連携強化を促進します。

③ 地域の状況や課題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支援を実現するため、市町村賃貸住宅供給促進計画の作成の取組を支援します。

★住宅セーフティネット制度の推進に向けて、愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会において、行政（住宅、福祉）、賃貸住宅事業者、居住支援法人、公的住宅機関等の構成員が情報共有、連携します。あわせて、住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制を強化するため、居住支援協議会の未設立市における設立の促進や、市町村に対して先行する取組事例等の情報提供に努めます。

④ 多様な世帯ニーズに応じた住宅の供給支援

＜サービス付き高齢者向け住宅＞

○サービス付き高齢者向け住宅に関する補助制度等の周知や、生活利便性、地域の医療、介護との連携、市町村立地適正化計画等の観点を踏まえた立地での高齢者向け住宅の供給を促進し、高齢者が安心して暮らせる住まいの充実を図ります。

＜地域優良賃貸住宅＞

○地域優良賃貸住宅について、建設や既存改良に対する補助制度の周知並びに県及び市による建設費に対する補助を行い、供給を促進します。

○地域優良賃貸住宅の入居要件を緩和することで、三世代同居、近居の実現を促進します。

＜居住サポート住宅＞

★居住サポート住宅の普及促進のため、市町村や各種団体等と連携した研修等を実施し、賃貸人への認定制度や補助制度等の周知、情報提供に努めます。

★認定事務を担う市との連絡調整、情報共有を通じて事務の円滑な実施を図るとともに、福祉部局との情報共有のもと、それぞれの所掌事務に関する助言等を適切に実施します。あわせて、入居者が安心して住まいを選べるよう、認定事項の変更等の把握に努め、居住サポート住宅情報提供システムを通じた正確な情報提供等に努めます。

＜若年・子育て世帯向け住宅＞

★様々な働き方や家族構成に応じて、若年者や子育て世帯が暮らしやすく、過度な経済的負担を感じることのない住環境の確保について検討を進めます。

＜賃貸住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する日常生活を営むために必要な援助その他の福祉サービスの提供体制の確保＞

★地域の高齢者等の介護・保健医療等に関する総合相談窓口である地域包括支援センター職員や市町村職員を対象に、相談に対応するために必要な資質の向上のための研修を実施します。

★市町村が地域ニーズと資源の把握や地域におけるネットワーク構築等のコーディネート機能を果たすため設置する「生活支援コーディネーター」に対する研修や地域への助言者の派遣により、市町村の取組を支援します。

★要介護者等の生活の質の向上を図るため、介護支援専門員が、利用者等の意向を踏まえ、自立支援・重度化防止に向けた介護サービス提供を行うための適切なケアプランを作成することができるよう、各種研修等を実施して、資質・専門性の向上に努めます。

★障害者等の自立した日常生活等の支援に向けて、各市町村の相談支援体制を充実・強化するため、県が設置する地域アドバイザーによる助言等により、各市町村の基幹相談支援センターや自立支援協議会等における取組を支援します。

★町村域において、住まいに不安を抱える生活困窮者や生活保護受給者に対し、居住の安定化を図るため、入居支援や見守り支援を実施するとともに、市に対して実施を働きかけます。

⑤人にやさしい街づくりの推進

○「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」に基づき、不特定多数の人が利用する施設に対する制度等の的確な運用、「人にやさしい街づくり望ましい整備指針」（愛知県）の普及、公共空間のバリアフリー化の促進を通じて、誰もが安心して出かけられるまちづくりを推進します。

○人にやさしい街づくりに対する意識啓発や人材育成のため、地域セミナーや出前講座を実施します。

（２）公営住宅の適切な供給と管理

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

・県営住宅は「愛知県営住宅長寿命化計画」に基づき、民間事業者の豊富なノウハウ等を活用するＰＦＩ手法を導入し、県営住宅の効率的、効果的な建替を推進します。

・公営住宅は、高齢者世帯の増加など近年の世帯構成の変化を見据え、将来にわたり使い続けることが可能な住戸タイプを検討するなど、地域の実情に応じた建替事業を推進します。

・県と公営住宅整備関連市町村が連携、協力して策定する「愛知県地域住宅計画」において、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目的外使用を含めた柔軟な管理

・所得の上昇等により入居条件を満たさなくなった入居者に対しては、退去の要求等を通じて、公営住宅の本来の目的に沿った適切な管理を推進します。

・住まいを必要とする単身者等が県営住宅を利用できる機会を広げるため、一定の条件を満たした単身者等の受け入れを検討します。

・既存の県営住宅ストックを最大限に有効活用しながら、計画的な管理、運営を通じて可能な限り多くの募集戸数の確保に努めます。

・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県営住宅の自治会に対しては、県が直接徴収を行い、住環境の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居住サポート住宅、生活困窮者自立支援等と連携した一時的な住宅の提供など、県、市町村の福祉部局と連携しながら取組を推進するとともに、関係各課室と連携しながら若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の確保に向けた検討を行います。また、公営住宅における目的外使用の取組事例等の市町村への情報提供に努めます。

（３）公的賃貸住宅における多様な地域のニーズへの対応

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において県や市町村をはじめとした公的賃貸住宅の運営主体等が連携を強化し、地域の状況に応じた住宅確保要配慮者向け住宅の供給を促進します。

・子どもから高齢者まで様々な世代が互いに支え合い、活気あるコミュニティを育むため、公的賃貸住宅への多様な世帯の優先入居を推進し、公的賃貸住宅およびその周辺地域の活性化に関する取組を促進します。

★若年・子育て世帯が適切に住まいを選択できるよう、行政の中立的な立場から、住宅取得・住宅の賃貸等に関する情報発信を図るとともに、相談窓口の周知及び関連団体等による専門的な相談活動を支援します。

・住宅金融支援機構による住宅確保要配慮者の住宅確保に向けた支援の取組を周知します。

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

・県営住宅の建替えに伴い生じる余剰地を地域の資源として有効に活用するため、ＰＦＩ手法を導入しながら、地域課題の解決に資する社会福祉施設等の整備を促進します。

・地域が抱える課題を解決し、誰もが暮らしやすいまちづくりを実現するため、公的賃貸住

宅の空き住戸等を活用するとともに、建替えに併せた地域拠点施設の導入を推進します。

・公的賃貸住宅団地内の集会所等を、多文化共生や子育て支援など地域の結びつきを育められるように活動拠点としての活用を促進します。

○市町村の福祉部局と連携しながら、シルバーハウジングや「あいち型（簡易型）シルバーハウジング」の供給を推進します。あわせて、市町村営住宅においても同様の取組が広がるよう、働きかけます。

■住宅確保要配慮者の範囲

・住宅確保要配慮者は、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（以下、「法」という。）第２条第１項第１号から第５号までに定める者、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施行規則（以下、「規則」という。）第３条第１号から第 12 号までに定める者及び本計画で定める者とします。

【法】第２条第１項第１号から第５号で定める者	【規則】第３条第１号から第 12 号で定める者	【賃貸住宅供給促進計画】で定める者
・低額所得者 ・被災者（発災後３年以内） ・高齢者 ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者	・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・ＤＶ被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・保護観察対象者等 ・刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等 ・生活困窮者自立支援法による援助者 ・困難な問題を抱える女性 ・東日本大震災等の大規模災害被災者（発災後３年以上経過）	・海外からの引揚者 ・新婚世帯 ・原子爆弾被爆者 ・戦傷病者 ・児童養護施設退所者 ・ＬＧＢＴ ・ＵＩＪターンによる転入者 ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者 ・失業者 ・一人親世帯 ・低額所得者（法第２条第１号に該当する者）の親族と生計を一にする学生 ★様々な事情により婚姻することができない者及びその近親者（県及び県内自治体のパートナーシップ・ファミリーシップ制度等利用者）

■成果指標

指標名	現状値	目標値
市町村居住支援協議会の設立支援 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	**51.2%** （2025 年）	**約９割** （2035 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	**27,776 戸** （2021～2025 年）	**5.3 万戸** （2026～2035 年）
賃貸住宅の供給※		
公的賃貸住宅	―	**公的賃貸住宅の供給主体と連携し、公平かつ的確に供給する。**
セーフティネット住宅及び居住サポート住宅	**67,980 戸** （2019~2025 年）	**32,000 戸** （2026~2035 年）

※賃貸住宅供給促進計画における目標

方針Ⅱ　安全で質の良い住環境をまもる

目標４　命と健康が守られ、安心・安全に住み続けられる住まいや住環境づくり

・本県においては、南海トラフ地震の発生が危惧されており、耐震化・減災化に係る取組の重要度がさらに増しています。また、近年の気候変動に伴う台風の大型化や局地的な豪雨による浸水・土砂災害の被害も頻発・激甚化しています。さらに夏の酷暑や、室温差によるヒートショック、住宅侵入盗をはじめとした犯罪など、住まいにおける危機は多様化しています。こうした住まいに関する危機から県民の命と健康、資産を守り、安心して安全に住み続けられる住まい・住環境の確保が重要となっています。

・こうした状況を踏まえ、県民の命と健康を守ると同時に、住宅を大切な資産として維持・継承するため、南海トラフ地震をはじめとした大規模地震に対応した耐震化・減災化について、地域の実情に応じた取組の推進をすることが重要です。また、災害の発生に備え、迅速な復興・復旧のためにいち早く被災状況を把握し、賃貸型及び建設型応急住宅等を提供できる体制を整えることが必要です。加えて、雨水貯留槽や貯湯のできる給湯システムを始めとした、省エネ設備であると同時に非常時の水の確保に繋がる設備を活用するなど、平時から自助的な防災対策についての意識づけを行うことで、市街地全体の減災化にも繋がります。

・そのため、大規模地震の発生に備えた耐震化・減災化の促進に加え、被災後の迅速な住宅再建への取組を強化するとともに、頻発・激甚化する自然災害や多様化する住まいの危機への対策を促進します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	災害リスクについて広く情報発信しながら、国や自治体が連携して耐震化などの支援と普及啓発に取り組む
公的団体・関連団体	安全性能などに優れた住まいづくりへの支援や、既存住宅の性能向上の支援に取り組むとともに、行政と連携して情報発信や相談対応を行う
県民	自らの住まいの安全性能や地域の災害リスクについて考えて、耐震化などに取り組むとともに、地域の防災活動などに協力する
事業者	安全性能などに優れた住まいづくりや既存住宅の性能を向上する改修を行う



■施策の方向性と基本的な取組

（１）南海トラフ地震等の大規模地震への備え

①命を守り・つなぐための住宅のさらなる耐震化・減災化の促進

・旧耐震基準に基づき建築された耐震性が不十分な住宅の耐震化を促進するため、耐震診断・耐震改修及び木造住宅の除却を支援します。

★2000 年 5 月以前の新耐震基準の木造住宅について、市町村と連携し、耐震性能検証法の実施に向けた周知啓発を図ります。

★地域の実情に応じた耐震化・減災化を促進するため、地域の防災意識を高めるための施策を検討します。

・地震による被害軽減に向け、段階的耐震改修・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を支援するとともに、相談窓口の設置や事業者・ボランティア団体等と連携したイベントの開催を通じ、家具転倒防止に関する普及啓発を図ります。

・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」と連携し、安価な耐震改修工法の開発・評価及びその普及を推進します。

・老朽化した空き家・危険ブロック塀等の倒壊による人的被害及び道路閉塞に伴う避難・救護活動への支障を防止するため、市町村等と連携した指導助言を行うとともに、これらの除却を支援します。

・住宅の耐震化・減災化を促進するため、所有者への戸別訪問を含めた直接的な啓発に加え、所有者の家族・親族から働きかけができるよう、広く情報提供を行います。

・耐震改修に係る税制優遇制度、住宅金融支援機構による耐震改修リフォーム融資・リバースモーゲージ型融資、それらに係る利子補給制度等の各種支援措置について周知します。

・地震に伴う通電火災等の二次災害による住宅被害及び人的被害を防止するため、感震ブレーカーの普及促進及び避難時におけるブレーカー遮断の徹底等について周知啓発します。

・地震後における余震等による建築物の倒壊・落下物・転倒物等の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養成及び登録促進を図るとともに、フォローアップ等の取組を充実させます。

・超高層建築物等の所有者に対し、長周期地震動対策や支援制度について、広く周知していきます。

②まちの減災化に係る取組の充実

■「愛知県建築物地震対策推進協議会」及び「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」と連携し、地震災害の減災化に向けた発災前後における体制強化を図るため、以下の３つの取組を推進します。

・耐震診断や耐震改修の実施促進のため、「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」の養成・登録に加え、精密診断法による補強設計や「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」で開発・評価された「安価な耐震改修工法」の活用ができる設計者や施工者等の人材育成を推進します。

・県及び市町村職員が耐震改修に関する最新の知識・技術を習得し、適切な指導助言及び相

談対応を行うことができるよう、研修会等を開催します。
・地域における耐震化・減災化の取組体制の充実を図るため、普及啓発活動への支援を行うとともに、市町村等と連携し、相談窓口の設置・出前講座等の取組を推進します。

・「愛知県建築安全安心マネジメント計画」に基づき、建築確認検査の実効性の確保及び指定確認検査機関等への適切な指導・監督を徹底するとともに、特定行政庁・建築関係団体等と連携し、違反建築物対策をはじめとする啓発・指導・監督に取り組みます。
・密集市街地の防災性向上に向け、建築物の耐震性・防火性の強化、空地の確保及び狭あい道路の解消などの取組を促進するとともに、発災後の損壊家屋等の円滑な解体・撤去を見据え、平常時から分別解体・撤去及び石綿対策の重要性について広く周知します。
・津波による浸水の危険度について周知啓発をするため、浸水想定区域・浸水深・到達時間等の情報を含んだ津波ハザードマップの整備・更新・公表をします。
・液状化ハザードマップの整備・更新を通じ、液状化危険度の高い地域における地盤リスクに関する情報を周知するとともに、宅地における液状化対策方法に関する情報を発信します。
・大規模盛土造成地における宅地の耐震化を促進するため、大規模盛土造成地マップの整備・更新により地盤の変動リスクについて周知します。

③被災後の住まいの迅速な確保に向けた方策検討・取組の推進

★応急対策活動期における国の広域的な応援に対して、迅速かつ円滑に受け入れる体制を確保するため、愛知県広域受援計画の継続的な充実を図ります。
・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、セーフティネット住宅等の既存の民間賃貸住宅を活用した、賃貸型応急住宅の円滑な提供体制の整備を進めます。
★被災者の迅速な生活再建を図るため、被災した住宅の再建や購入等に活用できる金融機関による融資制度の情報提供を図るとともに、被災者向けの住宅としての活用を見据えた市町村における空き家活用に向けた取組を支援します。
・関係団体や市町村と連携した、建設・管理マニュアルに基づく模擬訓練、建設候補地台帳作成等を通じ、民間賃貸住宅ストックの状況に応じた建設型応急住宅の迅速な建設のための取組を充実します。
・被災後の迅速な復旧・復興のため、復興体制の整備を図るとともに、自治体における地域住民の方々と協働した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。
★災害時に備えた、住宅の再建や修繕の主要な担い手である大工等の雇用・育成に向け関連団体との意見交換を実施するなど連携強化を図ります。

（２）頻発・激甚化する自然災害や多様化する危機への備え

①浸水被害や土砂災害、大型台風などへの対応と意識啓発

・災害発生時に自らの判断で適切な避難行動をとることができるよう、市町村が提供する洪水・内水ハザードマップ及び土砂災害ハザードマップ等を積極的に活用し、災害リスクに関して周知啓発します。

・建築基準法に規定する災害危険区域、水防法に規定する浸水想定区域の一定の区域及び土砂災害防止法に規定する土砂災害警戒区域等、災害リスクの高い区域について、開発許可制度を適正かつ的確に運用し、安心して暮らせる居住環境の確保を推進します。
・土砂災害から住まいと命を守り安全対策を促進するため、土砂災害特別警戒区域における土砂災害対策改修並びに安全な地域への移転を支援します。
・安全・安心な地域への居住誘導を図るため、警戒避難態勢等を踏まえた居住誘導区域の設定及び防災指針を盛り込んだ市町村の立地適正化計画の作成を支援します。
・浸水災害から共同住宅の居住者の安全な暮らしを守るため、「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）を活用し、電気設備の浸水対策に関する意識の向上を図ります。
・地域の力で災害に強いまちをつくるため、地域団体等が水害・土砂災害等に主体的に取り組む活動を支援します。
★瓦屋根の強風に対する安全対策を促進するため、既存住宅・建築物における瓦屋根の耐風性能の診断や改修に対し支援します。

②住まいにおける多様な危機への備え

★夏の酷暑による熱中症や室温差によるヒートショックなどの、住宅内の事故を予防するため、空調設備等による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を周知します。
・防犯性の高い住まい・まちづくりを推進するため、防犯住宅認定制度や防犯優良マンション認定制度を周知啓発するとともに、「愛知県安全なまちづくり条例」に基づく安全・安心なまちづくりを推進します。

■成果指標

指標名	現状値	目標値
住宅の耐震性確保 耐震性が不十分な住宅ストックの比率	**7.7%** （2023 年）	**概ね解消** （2035 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おいて、住まいの浸水対策にハード・ソフト併せて取り組む市町村の割合	**69.0%** （2024 年）	**100%** （2035 年）

目標５　将来にわたり活用できる良質な住まいの充実

・2050 年カーボンニュートラルの実現を目指し、2025 年 4 月以降、全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務付けられ、2030 年までに省エネ基準は更に引き上げられる予定であるなど、環境に配慮した建築物の普及促進が国を挙げて進められています。既存住宅ストックでは約 8 割が現行の省エネ基準を満たしていない状況にあるため、新築住宅と併せ、将来にわたり活用できる良質な住まいづくりをさらに進めていく必要があります。

・こうした状況を踏まえ、新築住宅においては ZEH 水準以上の高いエネルギー性能や居住性能を備えた住宅の供給を促進し、将来世代に資産として受け継がれる質の高い住まいづくりを推進することが重要です。同時に、エネルギー性能の向上に資する貯湯タンクがある給湯システムや、太陽光、太陽熱利用システムなどを検討することは、省エネルギー設備としてだけでなく、非常時の水等を確保するなど災害対策に寄与する側面もあります。また、既存住宅については高齢期の方の健康状態にも影響すると言われている断熱性等の環境性能や居住性能などの性能向上リフォームを図るとともに、環境共生の観点から、住まいと周辺環境が調和した持続可能な住環境の形成を推進することが必要です。

・そのため、住宅・住宅地におけるエネルギー性能等の向上を進めるとともに、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に取り組みます。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	エネルギー性能の向上や住まいの長寿命化などへの支援、情報発信を行う
公的団体・関連団体	エネルギー性能の向上や住まいの長寿命化などへ向けた事業者への情報提供、意識啓発を行う
県民	エネルギー性能などを考えて住まいを選び、計画的なメンテナンスをする
事業者	エネルギー性能を始めとした質の高い住宅をつくり、長寿命化を考えた住宅の改修を行う

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（1）住宅・住宅地におけるエネルギー性能等の向上

①住宅・住宅地におけるさらなるエネルギー性能の向上への対応の支援と再生可能エネルギーの導入推進

・建築物省エネ法に基づき、住宅を含むすべての新築建築物における省エネ基準適合義務化や、省エネ適合性判定について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。

・低炭素建築物認定制度の普及促進のため、低炭素まちづくり計画の作成に取り組む市町村に対し、計画策定に係る技術的助言や情報提供等を通じた支援を行います。

・カーボンニュートラル実現に向け、住宅用地球温暖化対策設備の導入やエネルギー性能の向上に向けた診断及び改修に対し支援するとともに、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て事業化に向け検討します。

★カーボンニュートラルの実現に向け、ZEH 水準のエネルギー性能を備えた県営住宅の整備を進めます。

★関係団体等と連携し、新築住宅におけるエネルギー性能の向上に向けた取組等を検討します。

★夏の酷暑による熱中症や室温差によるヒートショックなどの、住宅内の事故を予防するため、空調設備等による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を周知します。

②部分改修を含む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

○建築物の環境・エネルギー性能を見える化し、市場・行政・消費者の三者が連携して環境性能の高い建築物への転換を推進するため、CASBEE あいちの計画書の公表や BELS の普及促進に取り組みます。

○「あいちエコフレンドリー住宅ガイドブック」（愛知県）により、部分改修等によるエネルギー性能の向上や高効率機器の採用、太陽エネルギーの活用による省資源化、木材や瓦を始めとする地域産材の利用など、カーボンニュートラル実現につながる知見を周知します。

・エネルギー性能の向上等に関する新たな法規制等について、改正内容・手続きの変更点・適合確認の方法等を事業者等に対して周知・啓発します。

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によるカーボンニュートラルの実現

・子どもや地域に親しまれる温もりのある空間とするため、県営住宅の集会所等の整備等における木造化、木質化を推進します。

・公的賃貸住宅の建設等において、愛知県リサイクル資材評価制度に基づく「あいくる材」の活用や木造化、木質化を推進します。

○「あいち木づかい表彰」等のコンペティションや「ウッドワンダーランド」等のイベントを通じて木材の魅力や利用意義を周知し、木材利用を促進します。

・木造建築物の設計・施工を担う技術者の育成と共に、低層住宅にとどまらず中高層建築物等の木造・木質化の普及啓発を図ります。
・「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）に基づき、特定建設資材の分別解体および再資源化等を適切に実施するため、解体工事業者等への周知・指導等により、建設副産物の循環利用の促進を図ります。

（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

①認定長期優良住宅の一層の普及

○長期優良住宅認定制度の普及促進を図るため、認定基準や申請手続等の情報提供をします。
○長期優良住宅の普及促進に向け、補助制度・税制優遇等の支援制度やメリットについて、広く県民に周知します。

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

○住宅の計画的な維持管理について、住宅履歴情報の重要性の周知、「長期優良住宅維持保全マニュアル」（愛知県）等の活用促進により、住まい手の意識啓発を図ります。
○住宅の適切な維持管理を促進するため、住まいの修繕や維持管理に関する記録の作成、住宅履歴情報サービスの情報提供などの取組を促進します。

◆成果指標

指標名	現状値	目標値
環境に配慮した住宅の整備 住宅ストックに占める ZEH 水準住宅の割合	**3.2%** （2025 年）	**22%** （2035 年）
良質な住まいの供給 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合	**11.0%** （2024 年）	**15%** （2035 年）

目標６　住宅ストックの適切な管理・活用・除却・再生の促進

・相続した実家の老朽化などにより、環境や景観に影響を与える空き家が年々増加しており、今後一層深刻化することが懸念されることから、適切な管理や活用、除却の促進が重要となっています。

・こうした状況を踏まえ、管理不全化の予防や危険な空き家の適切な除却を推進するとともに、活用可能な空き家は居住用途への利用にとどまらず、住宅確保要配慮者向けの住宅や移住定住促進のための住宅、子育て支援施設、地域交流拠点など、地域の課題やニーズに応じた様々な活用の可能性を示すことにより、空き家を地域再生の資源として最大限に活かす取組を推進することが求められます。また、空き家は所有者が主体でありながら、市町村による必要な措置の実施も重要であり、その効果を更に高めるために県内における広域連携の取組も必要です。

・そのため、空き家の発生予防や危険な空き家の除却を含めた空き家の総合対策の推進に加え、空き家の利活用の拡大と広域連携を支援します。

・マンションは、今後、建築後相当の年数を経た高経年マンションが急増することが見込まれます。老朽化の進行は区分所有者自らの居住環境の悪化にとどまらず、周辺の住環境など地域全体に深刻な影響を及ぼす可能性があることから、適切な管理や長寿命化、再生の促進が重要となっています。

・こうした状況を踏まえ、高経年マンションの再生にあたっては、大規模修繕による長寿命化や、耐震性等の安全上の問題を抱えるマンションについては建替えを促進することも重要であり、管理組合や専門家、行政、金融機関などが連携し、管理計画の策定及び修繕積立金の確保、再生手法の選択に至るまで総合的に支援する体制を整備することが必要です。また、マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災・減災、防犯に取り組むことも重要であります。

・そのため、専門家等と連携したマンションの適正な管理や長寿命化・再生を促進します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	団体などと連携して、空き家の発生予防や活用、マンションの適正な管理に向けて計画を立てて、取り組む
公的団体・関連団体	空き家の管理や活用、マンションの管理や再生に関する相談に対応するのに加えて、セミナー等を開催して情報を発信する
県民	相続した住宅や自身の住まいの今後について、早めに家族等と話し合う マンションの場合は、管理の状況を確認する
事業者	空き家のリフォーム、マンションの大規模な改修や建替えにおいて、適切な設計や施工を行う

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（1）空き家対策の推進

①発生予防を含めた空き家対策の一体的・総合的な推進

★空き家の把握や発生予測など IoT・AI 技術の応用を始めとしたサービスの情報提供により、市町村の空き家対策に関する取組を支援します。

・管理不全空き家の発生予防のため、市町村の不動産・法律関係団体等と連携して実施する所有者等への相談会などの意識啓発の取り組みや、福祉団体等と連携した高齢者への早期働きかけの取組を支援します。

・地域の実情に応じた効果的な空き家対策が推進されるよう、市町村による空家等対策計画の策定・見直しを支援するとともに、愛知県空き家対策担当者連絡会議等を通じて市町村間の情報共有・連絡調整を促進します。

②まちの景観等に影響を及ぼす危険な空き家の除却等の促進

・保安上の危険性や著しい景観阻害など、周辺環境に深刻な影響を及ぼす空き家について、空家等対策特別措置法に基づく勧告・命令等の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。

・地域環境特性に応じた、老朽化空き家の除却および除却後の跡地活用を促進するための取組を支援します。

（2）空き家の活用の促進

①空き家の利活用の拡大と広域連携支援

★空き家の活用や管理に取り組む NPO 法人等の、「空家等管理活用支援法人」への市町村による指定を支援します。

★空き家等の分布や活用の状況等からみて空き家等の活用が必要と認める区域について、建築基準法等の規制の合理化などの措置により、空き家等の用途変更や建替え等を促進するため、市町村による「空き家等活用促進区域」の設定を支援します。

★空き家の活用の促進に向け、空き家バンクなど活用可能な空き家情報の市町村による周知を支援するとともに、活用事例の情報提供をするなど、活用メリットの普及啓発を支援します。

★空き家を活用した居住支援の取組を支援するとともに、住宅金融支援機構等による金融支援等の取組を支援します。

★活用可能な空き家を地域の資源として最大限に活用するため、市町村間における情報共有を始め、広域的な協力体制の構築を図ります。

★空き家のリフォーム等を通じた利活用拡大に向け、住宅金融支援機構等によるリバースモーゲージ型融資制度等の金融支援について周知するとともに、地域の活性化に資する民間空家住宅等の改修を支援します。

○空き家の流通促進・既存住宅の適正評価制度の周知・生活利便性の維持充実等を通じて若い世代の転入を促進し、多世代・多様な世帯が共生するミクストコミュニティの形成を図ります。

○豊富にある地域の住宅ストックを魅力的に活用するため、リノベーションに関わる事業者の団体等と連携し、地域のリノベーション産業を育成する取組を検討します。

○空き家をリノベーションによって移住促進のための住宅・地域交流拠点として活用する

等、地域活性化・魅力向上に資する市町村の取組を支援します。
○移住定住や二地域居住、空き家活用につながる、田舎暮らしを希望する都市住民と三河山間地域をつなぐための取組を促進します。
○市町村における定住促進の推進や古民家の再生など、地域の活性化に資する先行取組事例を広く周知します。

（3）マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進

①専門家等と連携したマンションの適正な管理の促進

・マンション管理士等の専門家の活用支援や管理組合の自主的な運営支援を目的として活動する NPO 団体等の取組を広く周知することにより、マンション管理組合による適正な管理を促進します。
★「マンション管理適正化支援法人」の登録による、「マンション管理計画認定」の取得支援、マンション管理に関する助言等の管理支援を促進するとともに、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」の策定支援等、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、情報発信等を通じ、居住者及び所有者に対するマンション管理・防災に関する意識向上を図ります。

②マンションの長寿命化や再生の促進

★マンション管理計画認定制度の運用により、適正なマンション管理を促進します。
・「マンションの再生等の円滑化に関する法律」（マンション再生円滑化法）に基づくマンション敷地売却制度等の活用促進や、マンション管理推進協議会等における専門家派遣・助言を通じて管理組合等を支援し、高経年マンションの大規模修繕・建替え等の再生を促進します。
・耐震性不足など安全上の問題を抱える高経年マンションの円滑な建替え・更新を促進するため、マンション再生円滑化法に基づく除却等の必要性に係る認定（要除却等認定）制度の適切な運用を図ります。
★老朽化マンションの建替え・更新や要除却等認定マンションの除却など、マンション再生の円滑化に向けた住宅金融支援機構による支援制度について、マンション管理組合への周知を図ります。

◆成果指標

指標名	現状値	目標値
空き家対策の推進 腐朽・破損がある使用目的のない空き家数	**34,500 戸** （2023 年）	**30,000 戸** （2035 年）
空き家活用の促進 空家等活用促進区域の設定数	**6 区域** （2026 年）	**10 区域** （2035 年）
マンション管理の適正化 マンション管理計画認定の取得割合	**2.1%** （2025 年）	**20%** （2031 年）

方針Ⅲ　魅力的な暮らしにつながる仕組みをつくる

目標７　既存住宅の価値が適切に評価され安心して取引でき、良質な住まいが住み継がれる市場環境の整備

・近年、建築費等の上昇による住宅取得費の高騰を背景に、既存住宅の取引金額も拡大傾向にあることから、適切に評価された既存住宅が市場で円滑に取引されるとともに、住宅リフォームに関して専門的な相談ができるなど、安心して住まいを選択できる環境づくりをすることが、より良い住生活の実現につながります。

・こうした状況を踏まえ、住まい手及び事業者の双方が住宅の品質や性能、維持管理の状況に関する正しい知識を収集した上で、インスペクションや住宅履歴情報、住宅性能評価等を適切に活用することが重要です。住宅の価値が客観的な性能評価に基づき開示されることで、売買や賃貸、リフォームの各場面で安心した取引が実現し、良質な既存住宅が適正な価格で円滑に流通するとともに、世代を超えて住み継がれる持続可能な住宅市場の形成につながります。

・そのため、住宅に関する知識の向上を図りつつ、適切な住宅リフォームや評価の促進を通じて、既存住宅の良好な循環を促進します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	建物の状況調査や住宅性能の表示制度、補助などの支援制度を広める
公的団体・関連団体	建物の状況調査の実施をサポートし、住宅性能の表示制度等を情報発信する
県民	既存住宅を選択するときは、品質や性能、維持管理の状況を参考にする また、自宅の維持管理について考え、取り組んでみる
事業者	建物の状況調査や住宅の維持管理を実施して、その結果や状況を開示する

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（1）適切なリフォームや評価等の促進を通じた既存住宅の循環促進

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

・講習会の開催により、市町村職員の住宅リフォームに関する知識や相談対応力の向上を図ります。

○住宅リフォームに関する相談体制の充実に向けて、市町村における住宅リフォーム相談窓口や住まいるダイヤルの普及等を促進します。

・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、既存住宅のエネルギー性能・バリアフリー・同居対応等の性能向上リフォームおよび長期優良住宅化リフォームに活用できる補助制度等の支援制度を広く周知します。

○「あいちエコフレンドリー住宅ガイドブック」（愛知県）により、部分改修等によるエネルギー性能の向上や高効率機器の採用、太陽エネルギーの活用による省資源化、木材や瓦を始めとする地域産材の利用など、カーボンニュートラル実現につながる知見を周知します。

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化

○誰もが安心して既存住宅を円滑に購入できる環境づくりを促進するため、インスペクション制度や安心Ｒ住宅制度について情報発信します。

・住宅の適正な評価に向けた維持管理や性能向上、流通、金融の一体的な取組を支援する補助制度・金利優遇等について、情報発信します。

★ライフステージやライフスタイルに合った住まいを円滑に選択・判断できるように、住生活リテラシー向上につながる効果的でわかりやすい住情報の発信を検討します。

★より良い住まいの選択・判断をするために必要な金融リテラシーについて、住宅金融支援機構等と連携した情報発信等を図ります。

○建築物の環境・エネルギー性能を見える化し、市場・行政・消費者の三者が連携して環境性能の高い建築物への転換を推進するため、CASBEE あいちの計画書の公表や BELS の普及促進に取り組みます。

○長期優良住宅認定制度の普及促進を図るため、認定基準や申請手続等の情報提供をします。

○長期優良住宅の普及促進に向け、補助制度・税制優遇等の支援制度やメリットについて、広く県民に周知します。

○住宅の計画的な維持管理の重要性について、住宅履歴情報の周知、「長期優良住宅維持保全マニュアル」（愛知県）等の活用促進により、住まい手の意識啓発を図ります。

○住宅の適切な維持管理を促進するため、住まいの修繕や維持管理に関する記録の作成、住宅履歴情報サービスの情報提供などの取組を促進します。

★空き家のリフォーム等を通じた利活用拡大に向け、住宅金融支援機構等によるリバースモーゲージ型融資制度等の金融支援について周知するとともに、地域の活性化に資する民間空家住宅等の改修を支援します。

★空き家の活用の促進に向け、空き家バンクなど活用可能な空き家情報の市町村による周知を支援するとともに、活用事例の情報提供をするなど、活用メリットの普及啓発を支援します。

○空き家の流通促進・既存住宅の適正評価制度の周知・生活利便性の維持充実等を通じて若い世代の転入を促進し、多世代・多様な世帯が共生するミクストコミュニティの形成を図ります。

◆成果指標

指標名	現状値	目標値
適切なリフォームや評価等の市場環境の充実 既存住宅への住み替えやリフォームにあたって情報の不足で困っている世帯の割合	**22.5%** （2023 年）	**16%** （2035 年）
既存住宅流通の循環促進 既存住宅の流通量	**14,527 戸** （2025 年）	**18,000 戸** （2035 年）

目標８　地域の住生活産業の活性化と魅力向上

・地域の住宅建設技能者は減少・高齢化が進んでおり、住まいの継続的な維持管理や更新の担い手、災害発生時の住宅再建を担う人材の確保や育成が急務となっています。また、建築費の上昇が続く状況においては、既存住宅のリノベーションや地域産材の積極的な利用、DX を通じた生産性の向上とサービス向上が重要となっています。

・こうした状況を踏まえ、木材を始めとする地域産材を活用した「和の住まい」の普及を推進し、伝統技能の継承や伝統産業の振興を通じて、住生活産業の活性化を図るとともに、伝統的な住まいや住文化の価値の再認識を図ることが重要です。また、平時の住宅供給やリノベーションにとどまらず、大規模災害時に応急修理や住宅再建を担う住宅建設技能者等が地域において安定的に事業を継続できるよう、DX の推進による生産性の向上に取り組みながら、担い手の確保や育成を支援することも必要です。

・そのため、地域産材の利用促進及び担い手の確保・育成による住生活産業の活性化を図るとともに、リノベーションの推進及び DX の推進による住生活産業の効率化や生活利便性の向上等を通じて、住生活の充実を目指します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	木材やタイルなどの地域の素材や、伝統的な「和の住まい」の魅力を発信することで、住まいに関わる地域の産業を支援する
公的団体・関連団体	住まいに関わる地域の産業と連携して、地域素材の魅力の発信や担い手の育成などに関する取組を支援する
県民	住まいを考えるにあたり、地域産材や地域の工務店などを活用する
事業者	DX の推進をしながら働きやすい環境づくりを意識して、担い手の確保や育成に取り組む また、住まいづくりに地域の素材を活用する

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（1）住生活産業の活性化に向けた地域産材の利用促進や担い手確保

①住宅等における地域産材のさらなる利用促進

・「あいち認証材」をはじめとした県産木材を活用した民間住宅の建設等を促進することで、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します。

★「あいち木づかい表彰」「AICHI WOODY AWARD」等のコンペティションや「ウッドワンダーランド」等のイベントでの PR、伝統的な住まいや住文化としての「和の住まい」に関する情報発信を通じ、県産木材・瓦・石製品・タイル等の地域産材の魅力を発信します。

②地域の住生活産業への支援と担い手の確保及び育成

★地域の住宅供給やリフォームの主要な担い手である大工等について、業界団体等と連携を強化し、住まいづくりに関わる担い手の確保や育成のための情報発信を支援します。

★木造建築技術者等の確保・育成に向けた講習を開催するとともに、あいち木造・木質化サポートセンターによる木材利用に関する相談対応を実施します。

（2）地域の魅力を活かした住生活産業の充実

①地域の魅力を高めるリノベーション産業の育成

○豊富にある地域の住宅ストックを魅力的に活用するため、リノベーションに関わる事業者の団体等と連携し、地域のリノベーション産業を育成する取組を検討します。

○空き家をリノベーションによって移住促進のための住宅・地域交流拠点として活用する等、地域活性化・魅力向上に資する市町村の取組を支援します。

★活用可能な空き家を地域の資源として最大限に活用するため、市町村間における情報共有を始め、広域的な協力体制の構築を図ります。

○移住定住や二地域居住、空き家活用につながる、田舎暮らしを希望する都市住民と三河山間地域をつなぐための取組を支援します。

○市町村における定住促進の推進や古民家の再生など、地域の活性化に資する先行取組事例を広く周知します。

②生活利便性等の向上に資する住生活産業における DX の推進

・IoT や AI 等の技術を活用した住宅管理やセキュリティの確保、高齢者の見守りや健康管理等のサービスの提供を促進します。

★生活利便性等の向上のために、建築行政 DX 等の推進により、情報発信・相談対応の充実や、各種手続き等の円滑化を図ります。

◆成果指標

指標名	現状値	目標値
担い手の確保 住宅建設工事従事者のうち若年層（30 歳未満）の就業者の割合	**14.6%** （2020 年）	**21%** （2035 年）
住生活産業の充実 住宅・住生活関連サービスの利用割合	**38.5%** （2023 年）	**50%** （2035 年）

目標９　地域に応じた魅力ある住まい・まちづくりと、一人ひとりの充実した暮らしの実現支援

・愛知県には、都市部・郊外部・山間部・沿岸部など多様な地域環境が広がっており、それぞれが居住地としての独自の魅力を持っています。しかし、人口減少が進む中、各地域では地域活力の低下をはじめとする様々な課題が顕在化しています。一方、近年ではテレワークの普及を追い風に、山間部等への移住や二地域居住といった新しい住まい方も広がりを見せていることから、地域に応じた魅力ある住まい・まちづくりと一人ひとりの充実した暮らしの実現支援が重要となっています。

・こうした状況を踏まえ、都市部における市街地の再生を推進するとともに、高齢化や人口減少が進む郊外住宅団地・住宅地において生活利便施設の近接性確保や多世代共生コミュニティの形成を通じた住環境の再生を図ることが重要です。また、地域ごとの課題や地域資源、目指す将来像を踏まえ、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を視野に入れながら市町村が主体的に住宅政策の方針を明示・推進できるよう支援を行うとともに、住まいの選び方を始めとした住教育を充実させ、県民一人ひとりの住生活リテラシーの向上を図ることが魅力ある住まい・まちづくりを進める上で重要な基盤となります。

・そのため、多世代が住みやすく住み続けられる住宅地・住宅団地の維持・再生を推進するとともに、市町村・住民が主体となり地域の魅力を活かした住まい・まちづくりを進め、県民が多様な暮らしを知り、その実現に向けた取組を支援します。

■目標の達成に向けた各主体の視点

行政	県と市町村などが連携して住まいやまちづくりに関する計画を立て、住まいに関する情報の発信や住教育に取り組む
公的団体・関連団体	地域課題の解決に向けて、地域のまちづくり活動に取り組み、地域住民の参加を促す
県民	住まいについて学び、情報を収集しながら、地域のまちづくり活動へ参加する
事業者	地域の実情に応じた住まいづくりや改修をすることで、魅力的なまちづくりに参加する

イラスト作図中

■施策の方向性と基本的な取組

（１）誰もが住みやすく・住み続けられる住宅地・住宅団地の維持と再生の促進

①既成市街地における魅力ある市街地の形成に向けた再生の促進

・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一体的に進めることで、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図り、魅力ある市街地への再生を促進します。

・公共施設の整備や公開空地の確保等を伴う事業について、容積率緩和の特例制度等を活用し、住宅・商業・業務機能の複合化による生活利便性の向上など、個々の実情に応じた土地利用と地域振興に資する良好な市街地の形成等を支援します。

・人口減少の中でも人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、立地適正化計画における居住誘導区域等との整合を図り、重点供給地域における住宅および住宅地の計画的な供給を支援します。

②日常生活圏で暮らし続けられる持続可能な住宅地・住宅団地の形成支援

★地域の実情に応じた移動手段や高齢者の移動を考慮した生活交通の確保等に向けた取組を支援します。

★将来にわたって持続可能なまちの形成を推進するため、地域の実態を踏まえた、郊外住宅団地等の再生に向けた取組を支援します。

・テレワーク・テレラーニング等の促進に向け、先行取組事例の周知を図ります。

・住民の高齢化が著しい住宅地・住宅団地等において、高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型融資制度等の活用を促進します。

○空き家の流通促進・既存住宅の適正評価制度の周知・生活利便性の維持充実等を通じて若い世代の転入を促進し、多世代・多様な世帯が共生するミクストコミュニティの形成を図ります。

○誰もが安心して住み続けられる住環境の実現に向け、県民の生活利便性向上の面でも期待される自動運転技術の実証実験を支援します。

・GIS 等を活用した情報のみえる化を始めとした、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することで、生活利便性向上に資するサービスの創出を促進します。

（２）市町村や住民が主体となり進める地域の環境特性を活かした住まい・まちづくりの推進

①地理的特性や地域の実情に応じた住まい・まちづくりの推進

・市町村において、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携した施策を実施するため、地域の環境特性を踏まえた施策の方向性を示す基本的な計画の策定や見直し、住宅政策の方針の明示を支援します。

・ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図るため、統一性のある街なみ整備や公共施設の整備を伴う街なみ環境整備事業の実施を促進します。

・歴史的価値のある建造物とその周辺の市街地など、地域独自の佇まいを今に残す地区において歴史的な街なみを維持・保全する取組を支援することで、県民のシビックプライドを

醸成します。
・地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成、保持や防災性の向上を目的とし、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していくため、地区計画制度の活用を支援するほか、居住環境のより高度な維持・増進等を図るための住民主導の取組として建築協定の活用を支援します。
○移住定住や二地域居住、空き家活用につながる、田舎暮らしを希望する都市住民と中山間地域の住民をつなぐための取組を支援します。

②住民や地域の事業者が主体となり進める住まい・まちづくりの取組支援
・住まいやまちづくりに関する講演会等の啓発事業や、地域住民が集い活動できるまちづくり活動拠点の整備の促進等を通じて、住民が自主的・主体的に参画するまちづくり活動を支援します。
・市町村における移住定住の推進や古民家の再生など、地域の活性化に資する先行取組事例を広く周知します。
・市町村及び地域住民が自主的・主体的に取り組む、誰もが住み続けられる魅力あるまちづくりに向けた地域商業活性化に係る取組を支援します。

（3）一人ひとりの充実した暮らしの実現支援

①多様な暮らしの実現に向けた取組支援
★ライフステージやライフスタイルに合った住まいを円滑に選択・判断できるように、住生活リテラシー向上につながる効果的でわかりやすい住情報の発信を検討します。
★豊かな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職住近接の優位性など、愛知県における地域の環境特性を踏まえた、多様な暮らし方に関する情報発信を図ります。
○愛知ゆとりある住まい推進協議会が実施する「すまいる愛知住宅賞」や「ゆとりある住まい講演会」により住まいに関する意識を高め、豊かさの実感できるゆとりある住まいづくりを推進します。
○三世代同居・近居など子どもを育てやすい環境を確保するため、市町村や住宅金融支援機構、都市再生機構等における子育て世帯支援策や優先入居制度等の取組を周知・支援します。
○要介護・要支援の状態になっても、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築を着実に推進します。

②住まいを選択できる力を養う住生活リテラシーの向上
★より良い住まいの選択・判断をするために必要な金融リテラシーについて、住宅供給支援機構等と連携した情報発信等を図ります。
○住生活リテラシーの向上のため、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ます。
○地震に強い住まい、地球にやさしい住まい、人にやさしい街づくりを始めとするテーマによる住教育の推進として、地域の自治会や学校等への県政お届け講座等を実施します。

1 **◆成果指標**

指標名	現状値	目標値
住みやすい住宅地の整備 居住誘導区域内の人口割合が維持向上した市町村の割合	**66.7%** （2020 年）	**66.6%以上** （2035 年）
地域の課題に応じた住まい・まちづくり 住宅政策の方針を明示している市町村の人口カバー率	**64.5%** （2024 年）	**8 割** （2035 年）
充実した暮らしの実現 過去 5 年間で居住環境が変化した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	**23.5%** （2023 年）	**30%** （2035 年）

2

第５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

１．基本的な考え方

・社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地の形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が過度な負担なく良質な住宅を確保できるよう、以下に示す類型ごとに、住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）を設定します。

・重点供給地域の設定においては、人口や世帯数の将来見通しや、持続可能な都市構造の形成に向けた立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも連携するとともに、設定した重点供給地域においては、その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、インフラ・居住環境の整った既成住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地の更新・改修等の促進による住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生等の各種施策を重点的に実施します。

（１）都心の地域や既成市街地

・土地の有効・高度利用と適正な管理、防災性の向上、公共公益施設や生活利便施設等の既存ストックの有効活用、職住近接等の多様な居住ニーズに対応した住宅取得の実現等の観点から、インフラ・居住環境の整った既存の住宅・宅地の維持管理、活用等の重要性が認識され、その行動が取られるよう促すとともに、建替やリフォームなどを推進し、良質な住宅・宅地の流通や空き家の有効利用を促進します。

（２）市街化区域内の低未利用地

・地域の居住ニーズを踏まえつつ、周辺環境や安全性などの面で住宅地としての利用に適するものについては、その有効・高度利用による住宅及び住宅地の供給を促進します。

2．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

・市町村による都市計画決定等により、既に事業が進んでいる地域又は事業化が決定している地域のうち、立地適正化計画における居住誘導区域に指定されている地域について、基本的な考え方を踏まえ重点供給地域を次表のとおり設定します。

名古屋都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積(ha)	事業手法
名古屋市	Z-1	名古屋都心地区	都市再開発法に基づく名古屋都市計画都市再開発の方針による 1 号市街地の都心地区。ただし、以下の区域を除く。 ・重点供給地域Ｎ1～4 の地区 ・商業地域で容積率 800%以上の地域 ・臨港地区 ・一団地の官公庁施設 ・都市計画公園	ゾーン指定	公的住宅等
	N-1	筒井地区	筒井土地区画整理事業区域	２６	区画整理・住市総
	Z-2	名古屋 既成市街地区	庄内川・矢田川以南、以東の地域のうち、名古屋都心地区並びに守山区、緑区、名東区及び天白区を除く地域。ただし以下の区域を除く。 ・重点供給地域 N5～6 の地区 ・第一種及び第二種低層住居専用地域で、建ぺい率 30%、容積率 100%の地域 ・工業専用地域 ・臨港地区 ・都市計画公園・緑地・墓園 ・居住誘導区域外	ゾーン指定	公的住宅等
	N-2	泰明町地区	泰明町土地区画整理事業区域	２３	区画整理
	Z-3	名古屋西部地区	庄内川・矢田川以北、以西の地域のうち、守山区を除く地域の市街化区域。ただし以下の区域を除く。 ・重点供給地域 N7～8 の地区 ・工業専用地域 ・流通業務地区 ・都市計画公園・緑地 ・居住誘導区域外	ゾーン指定	公的住宅等
	N-3	千音寺地区	千音寺土地区画整理事業区域	４３	区画整理
	N-4	茶屋新田地区	茶屋新田土地区画整理事業区域	１４８	区画整理
	Z-4	名古屋東部地区	守山区、緑区、名東区及び天白区の市街化区域。ただし、以下の区域を除く。 ・重点供給地域 N9～15 の地区 ・第一種及び第二種低層住居専用地域で、建ぺい率 30%、容積率 100%の地域 ・工業専用地域 ・都市計画公園・緑地・墓園 ・居住誘導区域外	ゾーン指定	公的住宅等

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積（ha）	事業手法
	N-5	中志段味地区	中志段味特定土地区画整理事業区域	１４８	区画整理
	N-6	上志段味地区	上志段味特定土地区画整理事業区域	１９５	区画整理
	N-7	鳴海地区	鳴海駅前市街地再開発事業区域	３	再開発
瀬戸市	N-8	瀬戸中水野駅周辺地区	瀬戸中水野駅周辺土地区画整理事業区域	２０	区画整理
尾張旭市	N-9	北原山地区	尾張旭北原山土地区画整理事業区域	５３	区画整理
	N-10	三郷地区	三郷駅前地区第一種市街地再開発事業区域	１	再開発
豊明市	N-11	寺池地区	豊明寺池土地区画整理事業区域	６	区画整理
	N-12	間米南部地区	豊明間米南部土地区画整理事業区域	１９	区画整理
日進市	N-13	赤池箕ノ手地区	日進赤池箕ノ手土地区画整理事業区域	４１	区画整理
	N-14	香久山西部地区	日進香久山西部土地区画整理事業区域	１８	区画整理
	N-15	北新地区	日進北部土地区画整理事業区域	２７	区画整理
	N-16	日進駅西地区	日進駅西土地区画整理事業区域内	７	区画整理
北名古屋市	N-17	沖村西部地区	沖村西部土地区画整理事業区域。 ただし、以下の区域を除く。 ・都市計画公園・緑地 ・居住誘導区域外	4	区画整理
東郷町	N-18	東郷中央地区	東郷中央土地区画整理事業区域	４３	区画整理

1

2 尾張都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積（ha）	事業手法
一宮市	O-1	外崎地区	一宮市丹陽町外崎地内	２５	区画整理
春日井市	O-2	春日井西部第一地区	西部第一土地区画整理事業区域	３６	区画整理
	O-3	春日井西部第二地区	西部第二土地区画整理事業区域	４９	区画整理
	O-4	熊野桜佐地区	熊野桜佐土地区画整理事業区域	９２	区画整理
小牧市	O-5	岩崎山前地区	岩崎山前土地区画整理事業区域	６２	区画整理
	O-6	文津地区	文津土地区画整理事業区域	２４	区画整理
	O-7	小牧南地区	小牧南土地区画整理事業区域	９４	区画整理
	O-8	本庄地区	本庄土地区画整理事業区域	２５	区画整理
稲沢市	O-9	稲沢西地区	稲沢西土地区画整理事業区域	４２	区画整理

3

1 知多都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積(ha)	事業手法
半田市	C-1	乙川中部地区	乙川中部土地区画整理事業区域	４８	区画整理
	C-2	ＪＲ半田駅前地区	ＪＲ半田駅前土地区画整理事業区域	６	区画整理
東海市	C-3	太田川駅周辺地区	太田川駅周辺土地区画整理事業区域	６４	区画整理
	C-4	加木屋中部地区	加木屋中部土地区画整理事業区域	１１	区画整理
	C-5	太田川駅西地区	太田川駅西土地区画整理事業区域	３４	区画整理
大府市	C-6	横根平子地区	横根平子土地区画整理事業区域	９	区画整理
	C-7	北山地区	北山土地区画整理事業区域	２４	区画整理
知多市	C-8	知多信濃川東部地区	知多信濃川東部土地区画整理事業区域	１２	区画整理

2

3 豊田都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積(ha)	事業手法
豊田市	T-1	土橋地区	土橋土地区画整理事業区域	３８	区画整理
	T-2	花園地区	花園土地区画整理事業区域	２２	区画整理
	T-3	陣中二丁目地区優良建築物等整備事業	豊田市陣中町地内	１	優良建築
	T-4	宮上第二地区	宮上第二土地区画整理事業区域	１	区画整理
みよし市	T-5	三好中部地区	みよし市三好町地内	１７	区画整理

4 西三河都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積(ha)	事業手法
岡崎市	W-1	岡崎駅東地区	岡崎駅東土地区画整理事業区域	４０	区画整理
	W-2	岡崎駅針崎若松地区	岡崎駅針崎若松土地区画整理事業区域	５	区画整理
	W-3	岡崎本宿駅西地区	岡崎本宿駅西土地区画整理事業区域	１７	区画整理
碧南市	W-4	碧南伊勢地区	碧南伊勢土地区画整理事業区域	１１	区画整理
刈谷市	W-5	小垣江駅東部地区	小垣江駅東部土地区画整理事業区域	８２	区画整理
安城市	W-6	南明治第一地区	南明治第一土地区画整理事業区域	１７	区画整理・住市総
	W-7	三河安城駅南地区	三河安城駅南地区土地区画整理事業区域	１８	区画整理
	W-8	南明治第三地区	南明治第三土地区画整理事業区域	２	区画整理

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積（ha）	事業手法
西尾市	W-9	寺小南地区	寺小南土地区画整理事業区域	２	区画整理
知立市	W-10	知立駅周辺地区	知立駅周辺土地区画整理事業区域	１３	区画整理・再開発
	W-11	知立駅南地区	知立駅南土地区画整理事業区域	７	区画整理
	W-12	知立西新地地区	知立西新地地区第一種市街地再開発事業区域（仮称）	１	再開発

東三河都市計画区域

市町村名	番号	重点供給地域の名称	区域	概ねの面積（ha）	事業手法
豊橋市	E-1	牛川西部地区	牛川西部土地区画整理事業区域	４３	区画整理
	E-2	柳生川南部地区	柳生川南部土地区画整理事業区域	６６	区画整理
	E-3	豊橋駅前大通二丁目地区	豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業区域	２	再開発
豊川市	E-4	豊川西部地区	豊川西部土地区画整理事業区域	９１	区画整理
	E-5	豊川駅東地区	豊川駅東土地区画整理事業区域	５４	区画整理
蒲郡市	E-6	蒲郡駅南地区	蒲郡駅南土地区画整理事業区域	２０	区画整理
	E-7	蒲郡中部地区	蒲郡中部土地区画整理事業区域	５３	区画整理

※　事業手法凡例
区画整理　：土地区画整理事業
再開発　　：市街地再開発事業
優良建　　：優良建築物等整備事業
住市総　　：住宅市街地総合整備事業
公的住宅　：公営住宅等の住宅建設事業

第６章　地域別の施策の方向性について

本県は、市街地、中山間地、沿岸部など、地勢や気候、歴史的背景などにおいて特性の異なる地域から構成されており、各地域はそれぞれ固有の自然環境や住生活文化を有しています。こうした地域の環境特性は本県の豊かさと個性を形成する一方で、地域ごとに異なる住まいやまちづくりに関する課題もあり、市町村が明示する住宅政策の方針においても、その地域の環境特性を的確に反映した対応が求められます。

本章では、こうした認識のもと、県内を地勢や都市構造等の観点から「中心市街地」「一般市街地」「郊外住宅地」「中山間地」「沿岸部」の５つの地域に区分したうえで、各地域が抱える固有の課題とそれに対応した施策の方向性を整理します。この方向性は、各市町村が自らの地域の環境特性を踏まえて住宅政策の方針を明示し、地域の実情に即した実効性ある取組を立案・推進するための参考として位置づけるものです。

なお、整理にあたっては、各地域の環境特性と特に関連の深い「住宅確保要配慮者」「まちづくり」「防災」「空き家」「マンション」の５項目についてとりまとめます。

	地域・住まいの特徴
中心市街地	・まちの中枢を担う中心的な地域で、商業、業務、文化・交流、交通結節、行政などの多様な都市機能が高度に集積し、まち全体の活力と利便性を支える核として重要な役割を果たしています。また、一部には歴史的な遺構やまちなみが残るエリアもみられます。 ・中高層の集合住宅を中心に、他の地域に比べ賃貸住宅が多く分布しており、一部のエリアでは高層マンションの立地も見られます。
一般市街地	・戦前から戦後間もない時期にかけて、中心市街地の外周部を中心に形成された住宅地で、長年にわたり地域住民の生活の場となり、まちなみや地域コミュニティ等の住環境の面においても、歴史的な積み重ねが色濃く反映されています。 ・戸建住宅と集合住宅が混在した住宅地が形成されており、多様な住宅形態が共存する居住エリアとなっています。中心市街地へのアクセスが良く、多様な住まい方や働き方が可能。
郊外住宅地	・高度経済成長期を中心とした急速な都市化や人口増加を背景に、郊外に計画的に開発されたニュータウン等を始めとする住宅地であり、まちなみの整った落ち着いた居住環境が創出されています。一方で、開発から数十年が経過し、少子高齢化やコミュニティの希薄、空き家の増加、住宅やインフラ施設の老朽化など、郊外住宅地特有の課題が顕在化しています。 ・ゆとりある敷地に建つ戸建住宅を中心に地区全体のまちなみを形成しており、中低層の集合住宅の立地も見られます。
中山間地	・山々に囲まれ、緑豊かな山並みや樹林、清流などが織りなす優れた自然景観と文化を有する地域です。近年は、人口減少や少子高齢化などから過疎化等の問題が顕在化し、空き家の増加や、地域活力の低下、一部地域では土砂災害等の災害への対応も必要です。 ・山村集落や農家の住宅として、戸建住宅を中心に、伝統的な日本家屋の古民家もみられ、自然環境と調和した落ち着きのある住宅地が形成されています。
沿岸部	・海や川に面し、美しい水辺景観と豊かな自然を有する地域です。一部地域では都市部への人口移動等により人口減少等の問題が顕在化しつつあり、空き家の増加や地域活力の低下に加えて、津波や浸水等への災害対応も必要です。 ・漁村集落や沿岸部の観光産業を有する集落における戸建住宅を中心に、海や川に面する、豊かな自然環境と調和した住宅地が形成されています。

1



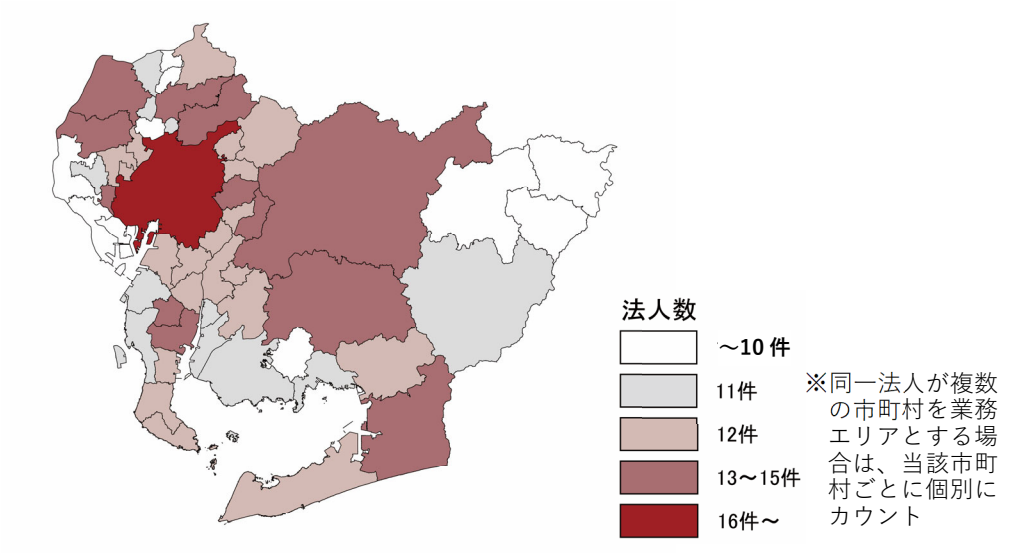
1．住まい・住環境における地域の環境特性

・県内には、山間部、沿岸部、市街地など、環境特性の異なる地域が存在し、それぞれ独自の地勢や風土を有しています。このため、住宅確保要配慮者、まちづくり、防災、空き家及びマンションを巡る状況には、主として地勢や人口集積、人口動態等に起因する地域的な特徴が見られます。ここでは、これら５つの分野に関する地域ごとの状況について整理します。

①住宅確保要配慮者

■市町村別の居住支援法人数

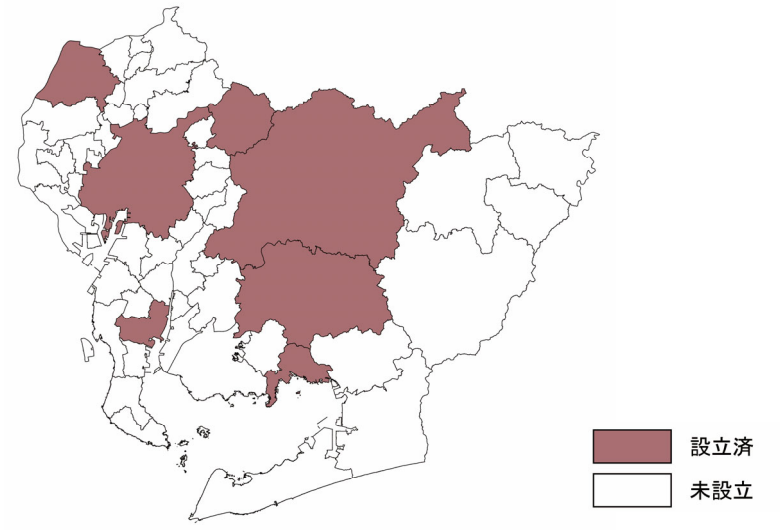
・人口集積が高い政令指定都市及び中核市で法人数が多く、その周辺の市を業務エリアとする法人も相当数みられますが、人口が少ない市町村には法人も少ない傾向です。



出典：愛知県住宅確保要配慮者居住支援法人一覧（R7.11.30 現在）

■市町村別の居住支援協議会の設立状況

・人口集積が高い政令指定都市及び中核市を中心として、７市において設立されています。

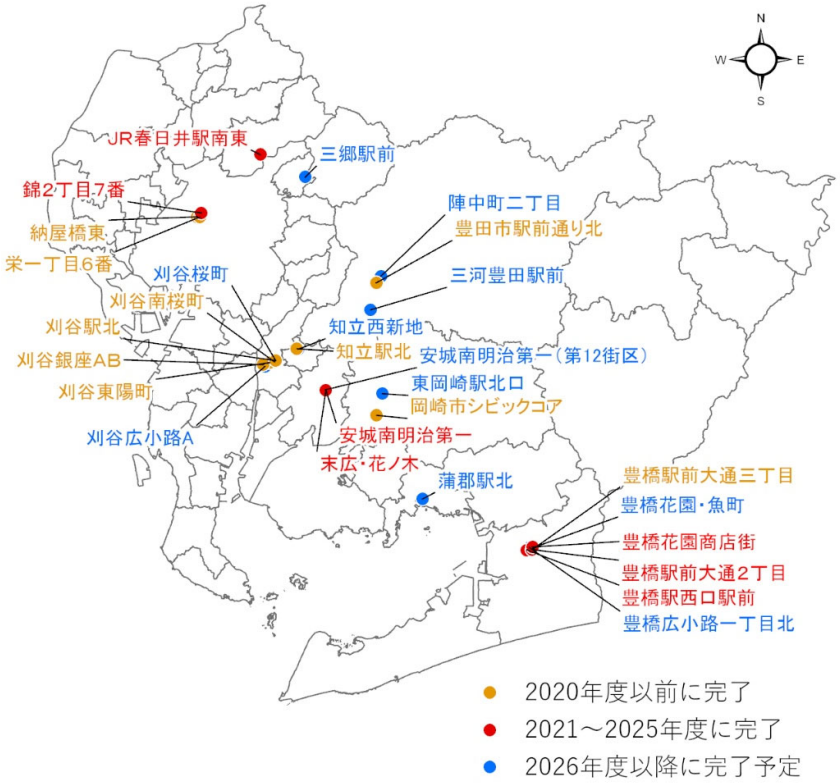


出典：国土交通省　居住支援協議会一覧（R7.6.30 時点）

②まちづくり

■市街地整備事業等

・愛知県内における市街地の整備や改善事業等は、駅前などの区域を始め各地域で実施されていますが、事業の進捗は建築資材の高騰や人手不足、地権者等との合意形成などにより影響が出ます。地域の環境特性に合わせた事業計画を意識するとともに、資材高騰や地権者合意などの事業進捗に影響する状況を把握することが重要です。

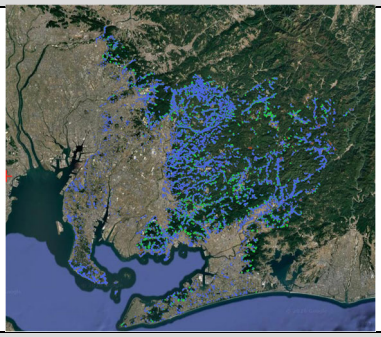
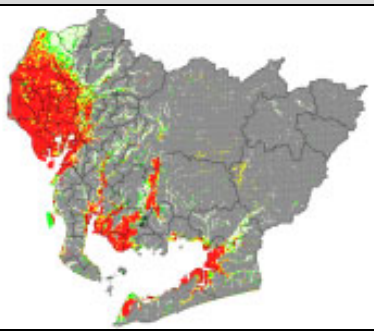
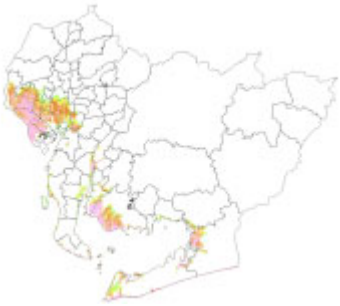
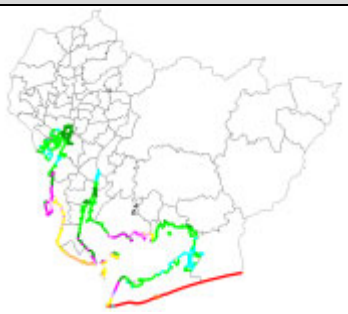


出典：愛知県地域住宅計画（社会資本総合整備計画）

③防災

・愛知県は南海トラフ地震を始めとした大規模地震による、沿岸部の津波や浸水、液状化の複合リスクと中山間地の土砂災害リスクが深刻です。また沿岸部や山間部では、人口減少や高齢化等を背景に旧耐震の割合が多く耐震改修が進まないなど、地域類型ごとに異なる災害リスクに応じた住宅政策・防災まちづくりの推進が不可欠です。

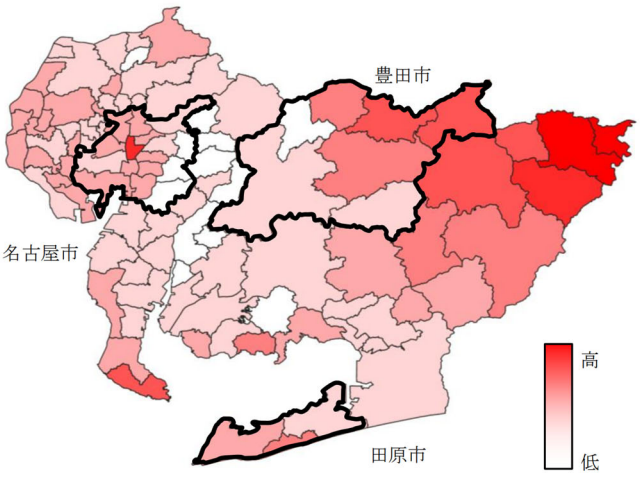
■ハザードマップの状況

土砂災害	液状化
	
浸水深	津波高
	

出典：愛知県資料

■旧市町村行政界別旧耐震木造戸建住宅の割合及び平均延床面積

・名古屋市の西側地域や沿岸部、山間部では旧耐震の割合が高く、前述の土砂災害リスクとの複合リスクが深刻です。また、沿岸部や山間部の地域では、名古屋市などの都市部と比べても延床面積が 20 ㎡以上も大きいなど、１戸当たりの延べ面積が大きい傾向にあるため、耐震改修費用が高額となり、耐震改修が進まないことが考えられます。



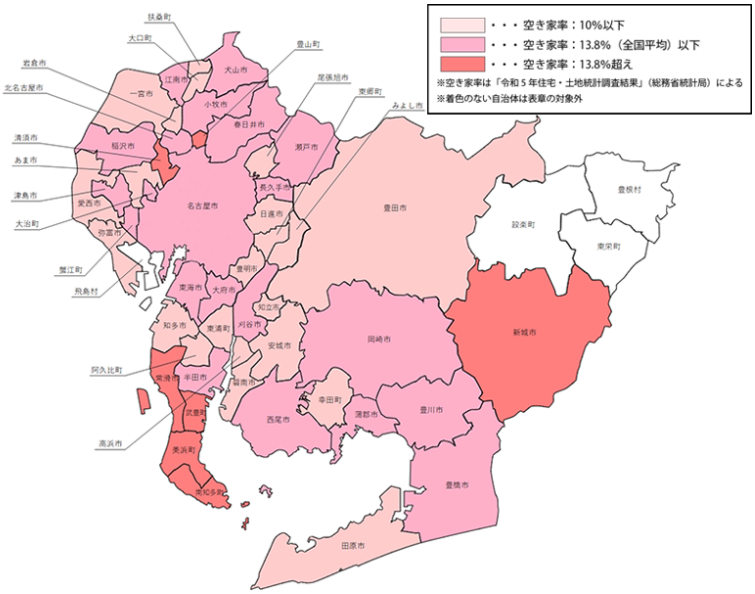
	平均延床面積
名古屋市全体	87.78 ㎡
豊田市全体	98.61 ㎡
豊田市	91.32 ㎡
足助町	127.79 ㎡
下山村	120.42 ㎡
旭町	137.61 ㎡
藤岡町	101.02 ㎡
小原村	116.44 ㎡
稲武町	153.75 ㎡
田原市全体	110.84 ㎡
田原町	111.41 ㎡
赤羽根町	114.61 ㎡
渥美町	108.94 ㎡

出典：愛知県建築物耐震改修促進計画～あいち建築減災プラン 2035～

④空き家

・中山間地や沿岸部の空き家率が高く、郊外住宅地でも全国平均前後の水準にあります。地域類型ごとに大きく異なる空き家の発生要因やストックの特性等を把握することによる、地域の環境特性に応じたきめ細かな住宅政策の展開が求められます。

■市町村別の空き家率

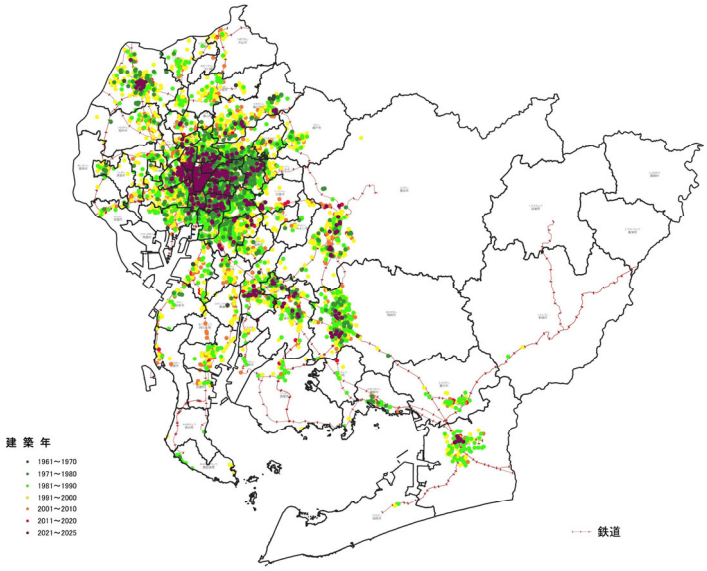


出典：令和５年住宅・土地統計調査

⑤マンション

・マンション分布は、名古屋市中心部に極めて高密に集積し、鉄道沿線に沿って放射状に立地しています。一方で、中山間地や沿岸部ではマンションストック数は少ない傾向にあります。近年では、駅周辺などの利便性の高い地域に集中して立地する傾向にあります。

■建築年別のマンションの分布



出典：愛知県調べ

２．地域別の課題と施策の方向性

【中心市街地】充実した都市機能を活かしたまちづくりと災害対策機能の強化

	課題	施策の方向性
住宅確保要配慮者	・賃貸住宅の家賃水準が高い傾向にあり、低額所得者の居住の受け皿となる低廉な家賃の住宅の確保に課題。	・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、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成 ・入居拒否を防ぐ、家賃債務保証料補助等のオーナー支援 ・既存民間賃貸住宅のセーフティネット住宅登録に対するオーナーへのインセンティブ付与（改修費補助 等）
まちづくり	・利便性やにぎわい、歴史性などの地域の環境特性を生かした住まい・まちづくりが必要。 ・利便性の高い居住区域における子育て世帯への支援が必要。	・魅力ある市街地の再生に向けた公共施設や都市拠点の整備および生活利便性の高い住宅の一体的な供給促進 ・容積率緩和の特例制度等を活用した、住宅や商業、業務機能の複合化による賑わいの創出と地域振興に資する優良な市街地開発事業の実施 ・歴史的な街なみを維持・保全する取組を支援することによる、県民のシビックプライドの醸成 ・子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進
防災	・防災性の観点を踏まえた居住誘導が必要。 ・主要な交通結節点のため、道路や鉄道閉塞による都市機能の停滞が課題。 ・居住人口の流動性が高く、地域コミュニティが希薄になりがちで、自助・共助による防災活動が機能しにくい ・被災後の仮設住宅の住宅確保に課題。	・立地適正化計画の作成における居住誘導区域の災害リスクを踏まえた防災指針等の策定 ・道路閉塞等による避難や救護活動への支障を防止するため、老朽化した空き家や危険なブロック塀等についての指導や除却を促進 ・マンションや集合住宅単位等での自主防災組織の設立支援 ・被災後の応急的な住宅を迅速に確保するため、セーフティネット住宅等の既存の民間賃貸住宅を活用した、賃貸型応急住宅の円滑な提供体制の整備
空き家	・土地需要に応じて、空き家は建替えが進む一方、狭小地や接道条件の悪い空き家についての建替え等が課題。 ・新たな住まい方や働き方のニーズに対応した、空き家の利活用等による、まちの活性化に向けた取組が重要。	・「空家等管理活用支援法人」の指定による空き家対策及び空き家活用等の促進 ・「空き家等活用促進区域」の設定による規制の合理化と空き家活用等の促進（賃貸住宅、シェアハウス、シェアオフィス、宿泊施設、事務所、店舗、カフェ等への転用促進） ・狭小地や接道条件が不良な空き家の建替えや活用、売却の促進に向けた、建築士や不動産、法律等の専門家と連携した所有者への相談・支援体制の整備 ・空き家における子育てのしやすいリフォームの推進 ・まちなか居住のニーズに対応した、コワーキングやシェアオフィスへの活用
マンション	・計画修繕や建替え時期を迎えるマンションへの適切な対応。 ・高層マンションが増加するなか、災害時のインフラ停止への備えが重要。 ・管理計画認定制度の活用による適切な管理が必要。	・マンション敷地売却制度の活用促進 ・マンション管理推進協議会等における専門家派遣や助言を通じた管理組合等への支援 ・マンションの防災講座や訓練等の実施支援および防災計画策定への助言 ・マンション管理計画認定制度における新築マンションへの対象拡充や防災に関する基準強化等の見直し内容を踏まえた、必要な取組の検討・推進

【一般市街地】密集住宅地における防災対応力向上と住まい手のニーズに対応したストック活用

	課題	施策の方向性
住宅確保要配慮者	・空き家等を活用した、低額所得者の居住の受け皿となる低廉な家賃の住宅や、要配慮者とのマッチングに課題。	・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、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成 ・住宅相談窓口の設置 ・戸建て空き家の改修補助によるセーフティネット住宅化 ・既存民間賃貸住宅のセーフティネット住宅登録に対するオーナーへのインセンティブ付与（家賃債務保証料補助 等）
まちづくり	・人口減少や少子高齢化が進むなか、今ある地域資源の魅力を高めることを通じ、地域活力を呼び戻し、暮らし続けられる住環境の再生が必要。	・生活道路が未整備な地域や老朽化した住宅が密集する地域における、街なみ環境整備事業の活用による良好な住環境の形成促進 ・地域独自の佇まいを今に残す歴史的な街なみを維持・保全する取組を支援することで、県民のシビックプライドを醸成 ・住民が主体的に取り組む生活環境の整備や福祉の推進、教育および文化振興など、誰もが住み続けられる魅力あるまちづくりに向けた活動への支援 ・住民主導による建築協定や地区計画制度の活用を通じた住宅地の良好な環境保全、商店街の利便性確保等、地域の住環境改善に向けた取組への支援
防災	・防災性の観点を踏まえた居住誘導が必要。 ・老朽化した住宅などを中心した密集市街地があり地震による倒壊や火災、避難、救助における対応が必要。 ・被災後の仮設住宅の住宅確保に課題。	・立地適正化計画の作成における居住誘導区域の災害リスクを踏まえた防災指針等の策定 ・密集市街地における住宅・建築物の耐震化や防火性の強化、空地の確保および狭あい道路の解消の推進 ・通電火災等の二次災害を防止するための、感震ブレーカーの普及促進等 ・災害発生後の損壊家屋等の迅速かつ適切な解体・撤去に備え、平常時からの分別解体・撤去の手順や石綿等への適切な対応の重要性に関する周知・啓発 ・被災後の応急的な住宅を迅速に確保するため、セーフティネット住宅等の既存の民間賃貸住宅を活用した、賃貸型応急住宅の円滑な提供体制の整備
空き家	・居住者の高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家のさらなる増加が懸念されるため、将来の空き家化への備えや、流通の促進などが必要。 ・地域に必要なサービス拠点として空き家の利活用等による、まちの活性化に向けた取組が重要。	・「空家等管理活用支援法人」の指定による空き家対策及び空き家活用等の支援 ・「空き家等活用促進区域」の設定による規制の合理化と空き家活用等の促進（子育て世帯向け住宅、賃貸住宅化、福祉施設、地域サロン等への転用促進） ・空き家や既存住宅の流通促進に向けたインスペクション、住宅履歴情報、省エネ性能表示等の既存住宅の適正評価に関する制度・仕組みの周知・普及啓発 ・地域に必要なサービス拠点等としての空き家利活用の促進 ・関係団体等と連携した空き家所有者等への相談会や意識啓発および早期働きかけの推進
マンション	・適正な維持管理と修繕積立金の適正な確保が課題であり、所有者の所有するマンションへの管理意識の啓発も重要。 ・管理計画認定制度の活用による適切な管理が必要。	・マンション管理推進協議会等における専門家派遣や助言を通じた管理組合等への支援 ・マンション管理計画認定制度における修繕積立金に関する基準強化等の見直し内容を踏まえた、必要な取組の検討や推進 ・マンション管理組合の自主的な運営支援を目的として活動する NPO 団体等の取組の周知や普及啓発 ・マンション管理士等の専門家の活用支援 ・マンション管理セミナーの開催や相談窓口の設置や情報発信による居住者及び所有者の意識啓発

【郊外住宅地】持続可能なまちの再生と地域コミュニティの活性化

	課題	施策の方向性
住宅確保要配慮者	・空き家等を活用した、低額所得者の居住の受け皿となる低廉な家賃の住宅の確保に課題。 ・急激な高齢化や生活利便性の低下に課題。	・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、市町村賃貸住宅供給促進計画を作成 ・戸建て空き家の改修補助によるセーフティネット住宅への転用促進 ・生活利便性の確保や地域の医療、介護サービスとの連携強化
まちづくり	・開発と同時に同じような世代が転入したため急速に少子高齢化・人口減少が進んでおり、暮らしを支える利便施設の衰退、開発から一定期間が経過し公共施設やインフラの老朽化などの課題を抱えているため、暮らし続けられる住環境の再生が必要。	・住民が主体的に取り組む生活環境の整備や福祉の推進、教育および文化振興など、誰もが住み続けられる魅力あるまちづくりに向けた活動への支援 ・住民主導による地区計画制度の活用を通じた住宅地の良好な環境保全等、地域の住環境改善に向けた取組への支援 ・地域の実情に応じた移動手段や高齢者の移動を考慮した生活交通の確保等に向けた取組支援 ・空き家の流通促進や既存住宅の適正評価制度の周知、生活利便性の維持充実等を通じた若い世代の転入促進、多世代及び多様な世帯が共生するミクストコミュニティの形成 ・高齢者の継続居住に向けた、住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型融資制度等の活用促進
防災	・防災性の観点を踏まえた居住誘導が必要。 ・被災後の仮設住宅の住宅確保に課題。 ・交通途絶による都市部への移動などの生活利便性の確保に課題。 ・急速な高齢化に伴う避難行動の困難。	・立地適正化計画の作成における居住誘導区域の災害リスクを踏まえた防災指針等の策定 ・被災後の応急的な住宅の迅速な確保に向け、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅の空き家・空室を活用した賃貸型応急住宅の円滑な提供体制の整備 ・土砂災害特別警戒区域内における住宅の土砂災害対策改修及び安全な地域への移転促進に向けた支援 ・要配慮者一人ひとりの状況に応じた個別避難計画の策定や避難支援体制の整備
空き家	・居住者の高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家のさらなる増加が懸念されるため、将来の空き家化への備えや、流通の促進などが必要。 ・新たな住民の受け皿となるような空き家活用等による、まちの活性化に向けた取組が重要。	・「空家等管理活用支援法人」の指定による空き家対策及び空き家活用等の支援 ・「空き家等活用促進区域」の設定による規制の合理化と空き家活用等の促進（若年世帯への住み替え支援、多世代居住住宅等への転用促進） ・空き家や既存住宅の流通促進に向けたインスペクション、住宅履歴情報、省エネ性能表示等の既存住宅の適正評価に関する制度や仕組みの周知・普及啓発 ・関係団体等と連携した空き家所有者等への相談会や意識啓発および早期働きかけの推進 ・空き家の地域交流拠点化や新たな世帯の流入のための改修を通じ、地域コミュニティを活性化
マンション	・所有者の高齢化に伴い、空室が増加傾向にあり、管理不全化し資産価値の下落等を招かないために、適正な維持管理に向けた所有者の管理意識の向上が課題。 ・管理計画認定制度の活用による適切な管理が必要。	・マンション管理推進協議会等における専門家派遣や助言を通じた管理組合等への支援 ・マンション管理組合の自主的な運営支援を目的として活動する NPO 団体等の取組の周知・普及啓発 ・マンション管理士等の専門家の活用支援 ・マンション管理セミナーの開催や相談窓口の設及び情報発信による居住者及び所有者の意識啓発

【中山間地】空き家を活用した山村振興と土砂災害などへの対策

	課題	施策の方向性
住宅確保要配慮者	・居住支援協議会が未設立の市町村が多く、居住支援法人の数も少ないため、居住支援体制の充実が必要。 ・医療・福祉へのアクセスの確保に課題	・居住支援協議会の設立の推進 ・居住支援法人の育成及び法人相互の連携強化を促進 ・不動産事業者や社会福祉法人、ＮＰＯ法人等を対象に居住支援法人の指定制度の周知を実施 ・IoT・AI 技術等を活用した遠隔地からの見守りサービスの充実
まちづくり	・人口減少や少子高齢化などの問題が顕著であり、新たな住民の移住・定住促進が課題。 ・中山間地ならではの文化や風土に培われた住環境やコミュニティを生かすことが重要。	・地域の実情に応じた移動手段や高齢者の移動を考慮した生活交通の確保等に向けた取組支援 ・要介護・要支援状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるような、医療や介護、予防、住まい、生活に至るまでの支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの構築及び推進 ・コワーキングスペース等の整備や確保、普及啓発を通じた二地域居住の推進 ・定住促進住宅の供給や古民家再生など、地域の活性化に資する先行取組事例の収集・周知することによる移住・定住促進 ・コンパクトな集落機能の維持・集約化による生活環境の確保 ・里山等の豊かな緑の際立つ山村集落における景観の保全 ・就業機会の創出と中山間地での暮らしの情報発信
防災	・民間賃貸住宅が少なく、被災後の仮設住宅の早急な住宅確保に課題。 ・人口が大きく減少するなか、地域団体等の共助による防災の取り組みの支援が必要。 ・地震や台風、大雨などによる土砂災害などへの対策が必要。 ・旧耐震基準の木造住宅の割合が高い傾向。	・建設型応急住宅の迅速な建設のための体制整備 ・地域団体等が主体的に取り組む土砂災害等への対応力強化に向けた地域づくり活動への支援 ・土砂災害特別警戒区域内における住宅の土砂災害対策改修及び安全な地域への移転促進に向けた支援 ・土砂災害ハザードマップ等を活用した土砂災害リスクの見える化及び避難場所や避難経路の確保、地震や台風、大雨などによる土砂災害を想定した避難訓練の実施 ・民間施設における避難確保計画の作成や、避難訓練の実施支援 ・耐震性が不足する住宅の耐震化や除却支援
空き家	・居住者の高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家のさらなる増加が懸念されるため、将来の空き家化に向けた備えが必要。 ・まちの景観等に悪影響を及ぼす、管理不全空き家の除却についても対応が必要。 ・地域活力が低下した中山間地では移住・定住のきっかけとなるような空き家活用等による、まちの活性化に向けた取組が重要。	・「空家等管理活用支援法人」の指定による空き家対策及び空き家活用等の支援 ・「空き家等活用促進区域」の設定による規制の合理化 ・都市部の世帯の移住・定住のきっかけや受け皿となる空き家を活用した移住・定住促進住宅や、農泊施設の整備 ・空き家活用における活用メリットの普及啓発 ・空き家バンクへの登録促進と空き家を利活用したい人とのマッチング支援 ・移住者と地域住民の交流のための地域コミュニティ施設の整備 ・関係団体等と連携した空き家所有者等への相談会や意識啓発および早期働きかけの推進 ・老朽化した空き家等について、勧告・命令等の必要な措置の実施および特定空家等の除却、除却後の跡地活用の促進 ・空き家を活用した、中山間地での就農体験のための体験交流施設及び農業や林業体験者用宿泊施設の整備

【沿岸部】水害対策の充実と水辺景観等を活かしたまちづくり

	課題	施策の方向性
住宅確保要配慮者	・居住支援協議会が未設立の市町村が多く、居住支援法人の数も少ないため、居住支援体制の充実が必要。 ・医療・福祉へのアクセスの確保に課題	・居住支援協議会設立の推進 ・居住支援法人の育成及び法人相互の連携強化を促進 ・不動産事業者や社会福祉法人、ＮＰＯ法人等を対象に居住支援法人の指定制度の周知を実施 ・IoT・AI 技術等を活用した遠隔地からの見守りサービスの充実
まちづくり	・人口減少や少子高齢化などの問題が顕著なエリアにおける、新たな住民の移住・定住促進が課題。 ・沿岸部ならではの文化や風土に培われた住環境やコミュニティを生かすことが重要。	・地域の実情に応じた移動手段や高齢者の移動を考慮した生活交通の確保等に向けた取組支援 ・要介護・要支援状態となっても住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるような、医療や介護、予防、住まい、生活に至るまでの支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの構築及び推進 ・コワーキングスペース等の整備や確保、普及啓発を通じた二地域居住の推進 ・定住促進住宅の供給や古民家再生など、地域の活性化に資する先行取組事例の収集・周知することによる移住・定住促進 ・水辺の景観や環境、産業と調和した住環境の形成 ・就業機会の創出と沿岸部での暮らしの情報発信
防災	・都市部に比べて民間賃貸住宅の割合が少なく、被災後の仮設住宅の早急な住宅確保に課題。 ・人口が大きく減少するなか、地域団体等の共助による防災の取り組みの支援が必要。 ・津波や浸水災害などへの対策が必要。 ・旧耐震基準の木造住宅の割合が高い傾向。	・建設型応急住宅の迅速な建設のための体制整備 ・地域団体等が主体的に取り組む津波被害や浸水被害等への対応力強化に向けた地域づくり活動への支援 ・津波災害警戒区域内における住宅の耐震改修・補強および安全な地域への移転促進に向けた支援 ・耐震性が不足する住宅の耐震化や除却支援 ・洪水・内水ハザードマップ等を活用した津波リスクの見える化および避難場所や避難経路の確保、津波避難訓練の実施 ・民間施設における避難確保計画の作成や、避難訓練の実施支援 ・液状化危険度の高い地域の周知および宅地における液状化対策工法等に関する情報提供・啓発
空き家	・居住者の高齢化や住宅の老朽化が進み、空き家のさらなる増加が懸念されるため、将来の空き家化に向けた備えが必要。 ・まちの景観等に悪影響を及ぼす、管理不全空き家の除却についても対応が必要。 ・地域活力が低下した沿岸部では移住・定住のきっかけとなるような空き家活用等による、まちの活性化に向けた取組が重要。	・「空家等管理活用支援法人」の指定による空き家対策及び空き家活用等の支援 ・「空き家等活用促進区域」の設定による規制の合理化 ・若者や若年世帯の受け皿となる空き家を活用した移住・定住促進住宅の整備 ・空き家活用における活用メリットの普及啓発 ・空き家バンクへの登録促進と空き家を利活用したい人とのマッチング支援 ・移住者と地域住民の交流のための地域コミュニティ施設の整備 ・関係団体等と連携した空き家所有者等への相談会や意識啓発および早期働きかけの推進 ・老朽化した空き家等について、勧告・命令等の必要な措置の実施および特定空家等の除却、除却後の跡地活用の促進 ・空き家を活用した、漁村地域での漁業体験のための体験交流施設及び漁業体験者用宿泊施設の整備

第７章　計画の効果的な推進に向けて

１．計画の継続的なモニタリング

・本計画では、基本的な考え方に基づき、長期的な取組として施策を実施していくため、計画期間を 10 年間としています。なお、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。加えて、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、定期的に施策・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、目指すべき姿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。

２．各主体の役割

・計画の効果的な推進にあたり、各主体の基本的な役割を位置付けた上で、本県らしい住まいと暮らしに向けた将来像の実現に対する、各主体別に大事になる取組みなどを整理します。

■各主体の基本的な役割

〇県民

▶あいちらしい住まいと暮らしの実現に向けた主役

・本県に住むすべての人は、各々の暮らしを形づくる主役です。そのため、県民のみなさんは、住まいの耐震化や環境へ配慮した住まいの選択、ライフステージに合わせた住み替えやリフォーム、地域のまちづくり活動への参加、住まいについて学び、家族と話し合うなどの、住生活の向上につながる行動が大切です。

〇事業者（住宅関連事業者、金融機関等）

▶質の高い住まいをつくる

・県民のニーズに合わせ、専門技術や知識を生かした取組を進めることが期待されます。具体的には、耐震性やエネルギー性能などに優れた住まいをつくり、既存住宅をリフォームし、質の高い住まいが市場に流通するような評価や制度を通じて、環境の良い市街地を形づくることが挙げられます。

〇公的団体（UR・住宅供給公社）・関連団体（地域団体・NPO）

▶県民の暮らしをサポートする

・県民の住まい探しへの相談対応などを通して、県民の暮らしをサポートするとともに、行政などと連携して、空き家対策やマンション管理などの取組を支援します。

・さらに、地域課題の解決に向けたまちづくり活動などへも率先して取り組み、県民も参加してもらえるように促すことも重要です。

〇行政

▶各主体の取組を支える

・県民の住生活の向上のため、「あいちらしい住まいと暮らし」の実現に向けた基本的な考え方を定め、市町村や各主体と連携し、取組を支援していきます。

・また、住生活の課題は地域によって様々であるため、市町村においては市町村住生活基本計画の策定や住宅政策の方向性を明示し、地域特性に応じたきめ細やかな施策を講じていくことが望まれます。

・目指すべき姿の実現に向けた各主体が担う役割等を、下記に整理します。

【目指すべき姿の実現に向けた各主体別の役割や関係性】

＜目指すべき姿１＞

高齢者や子育て世帯を始めとした全ての人が
希望する住まい方を選択でき、安心して暮らしている

イラスト作図中

1

＜目指すべき姿２＞
災害等に備えた安全かつ将来にわたり受け継がれる良質な住環境が備わっている

イラスト作図中

1
2

＜目指すべき姿３＞
地域ごとの住生活の魅力を支える
産業やサービスなどの仕組みが充実している

