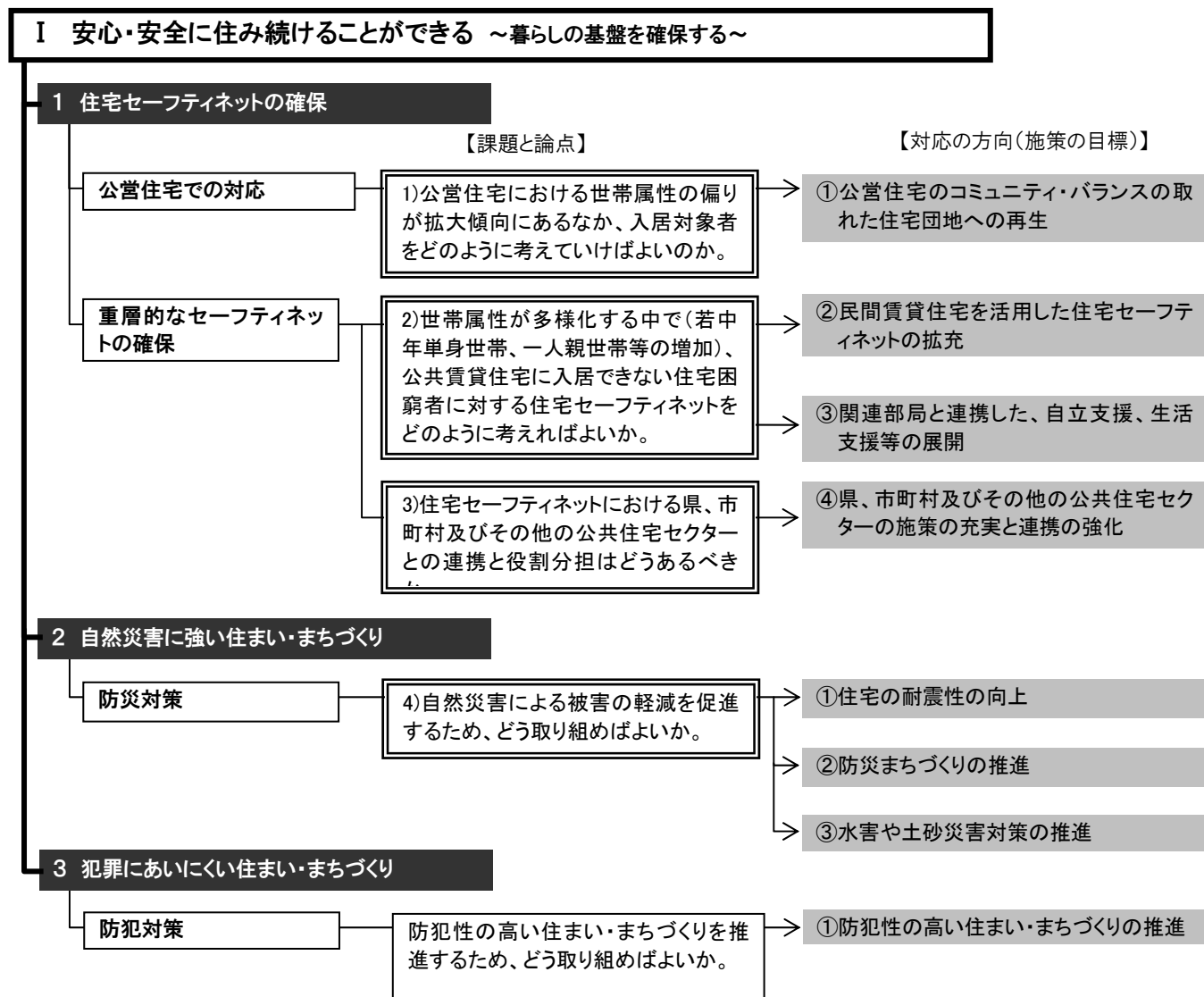


## 次期マスタープランに向けた論点整理と施策の方向性



## Ⅱ いきいきとした住生活が実現できる ～多様化する居住ニーズに対応する～

### 1 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくり

【課題と論点】

【対応の方向(施策の目標)】

高齢者向け賃貸住宅

5)高齢者が安心して暮らせる住宅供給を民間賃貸住宅で促進していくためにはどう取組めばよいか。

①高齢者の居住実態に即した高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進

住み慣れた地域で暮らし続けるための環境整備

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。

②住宅部局と福祉部局との連携による地域ケア体制の整備・推進

③住宅のバリアフリー改修の促進

人にやさしい街づくり

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か。

④誰もが住みやすい住宅、住環境づくり

### 2 地域特性に応じた居住ニーズの多様化への対応

地域特性

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か。

①地域ごとに特徴ある戦略的な住まい・まちづくりへの取組の支援

②大規模郊外住宅団地の再生

### 3 家族形態の多様化への対応

子育て世帯支援

子育て世帯について、地域でどのように支えていくべきか。

①子育て世帯への支援の推進

居住水準の確保

居住ニーズが多様化する中で、豊かでゆとりある暮らしを実現するためには、どのように取組めばよいか。

②豊かでゆとりある暮らしに向けた居住水準の確保

### 4 良好な住環境やまちなみの形成

良好な住環境

住まいやまちの資産価値の向上に資するような良好な住環境や街並み・景観の形成に向け、どのように取り組むべきか。

①地域の特性を活かした良好な住環境の形成

街並み景観の形成

②地域の特性を活かした良好な町並み景観の形成

### Ⅲ 環境と共生しながら住み続けられる ～持続可能な暮らしを実現する～

#### 1 環境に配慮した住まいづくり

省エネなど環境負荷の  
低減に配慮した住宅

【課題と論点】

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。

【対応の方向(施策の目標)】

①環境に配慮した住宅の普及促進

質が高く長持ちする住宅

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。

②住宅の長寿命化・高品質化の促進

#### 2 環境に配慮したまちづくり

身近な自然環境

住まいに身近な自然の維持保全・創出に向けてどう取組めばよいか。

①暮らしに身近な自然環境の保全・創出

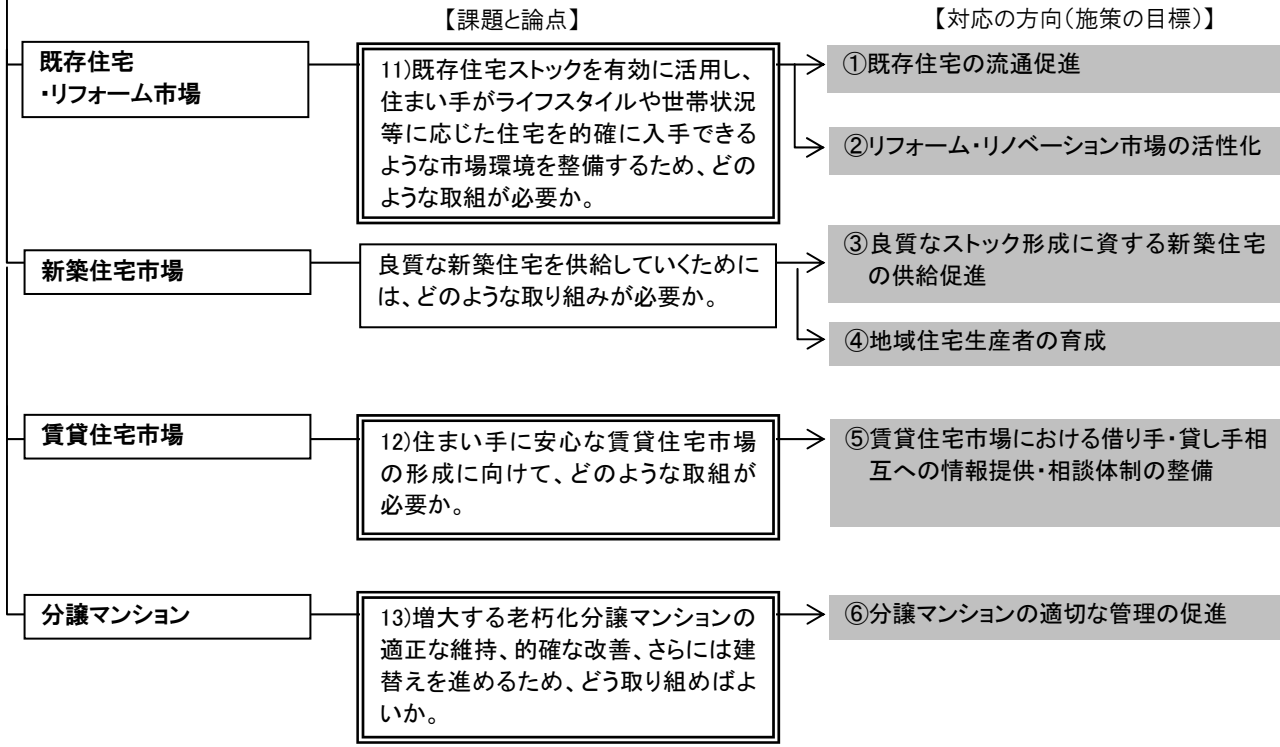
都市構造での対応

環境負荷の小さい持続可能な社会の実現に向けて、住まい・まちづくりにおいてどう取組めばよいか。

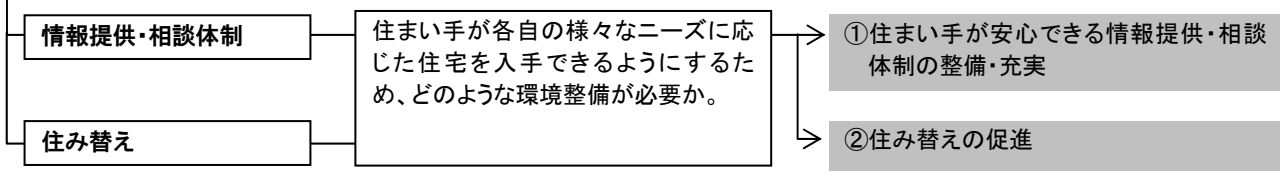
②集約型都市構造への転換による環境負荷の低減

## IV 様々な住まい方が選択できる ～良質なストック形成と活用を図る～

### 1 良質な住宅ストックの形成と円滑な流通

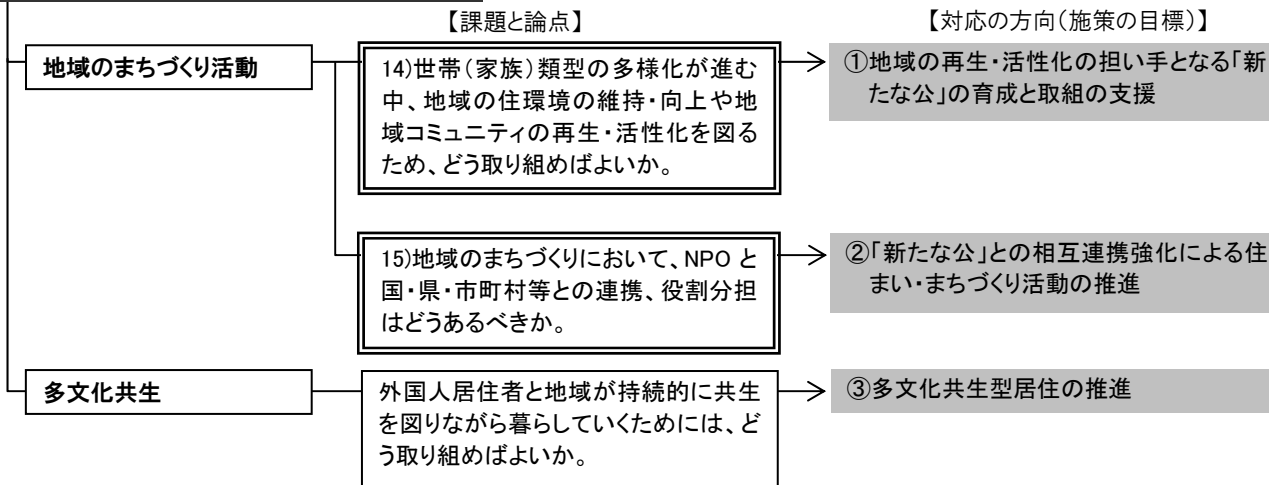


### 2 ニーズに応じた多様な住まい方が選択できる環境の整備



V 住まい・まちづくりに多様な主体が参画する ～多様な主体による推進体制を構築する～

1 コミュニティの活発化



<b>I 安心・安全に住み続けることができる ～豊かな暮らしの基盤を確保する～</b> .....	7
1 住宅セーフティネットに関する論点 .....	7
2 自然災害に強い住まい・まちづくりに関する論点.....	10
3 犯罪にあいにくい住まい・まちづくりに関する論点.....	13
<b>II いきいきとした住生活が実現できる ～多様化する居住ニーズに対応する～</b> .....	15
1 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくりに関する論点.....	15
2 地域特性に応じた居住ニーズの多様化への対応に関する論点.....	19
3 家族形態の多様化への対応に関する論点 .....	22
4 良好な住環境や街並み・景観の形成に関する論点.....	24
<b>III 環境と共生しながら住み続けられる ～持続可能な暮らしを実現する～</b> .....	26
1 環境に配慮した住まいづくりに関する論点 .....	26
2 環境に配慮したまちづくりに関する論点 .....	29
<b>IV 様々な住まい方が選択できる ～良質なストック形成と活用を図る～</b> .....	31
1 良質な住宅ストックの形成と円滑な流通に関する論点.....	31
2 ニーズに応じた多様な住まい方が選択できる環境の整備に関する論点.....	36
<b>V 住まい・まちづくりに多様な主体が参画する ～多様な主体による推進体制を構築する～</b> .....	39
1 コミュニティの活発化に関する論点 .....	39

## Ⅰ 安心・安全に住み続けることができる ～豊かな暮らしの基盤を確保する～

### 1 住宅セーフティネットに関する論点

#### 現状と課題

- ・ 県営住宅への入居申込者数は大幅増加、募集倍率も大きくなっており、真に必要とする需要層への供給が不足している可能性がある。  
[入居申込者数] 5,150人(98年)⇒19,311人(09年) [募集倍率] 2.5倍(98年)⇒11.9倍(09年)
- ・ 県営住宅に入居する主な世帯層がファミリー層から高齢者層へ移行している。70歳以上の世帯主が最も多く、約6割が単身または2人世帯となっている。また、外国人入居者も年々増加しており、入居世帯が高齢者および外国人に偏ることで、コミュニティ・バランスが崩れ、自治会活動が停滞するなどの問題が発生している。 [外国人入居戸数比率] 12.3%(09年)
- ・ 今後、地域主権改革推進一括法案による公営住宅制度の改正により、公営住宅の整備基準及び収入基準が地方自治体へ委任されることが見込まれる中、公営住宅のあり方について、地域の特性や実情に応じて、再整理する必要がある。
- ・ 民間賃貸住宅の入居制限の対象は、外国人、高齢者の順に高く、それら住宅確保要配慮者に対する入居制限への対応が必要である。
- ・ 非正規雇用労働者や高齢者世帯などの自立支援、生活支援に向けて、建築部局だけでなく福祉部局や労働部局との連携による総合的な対応策が必要である。
- ・ セーフティネットの構築に向けては、県単独の取り組みではなく、市町村や関連公的セクターや民間との連携による重層的なセーフティネット構築が必要である。

#### 取組んだ主な施策(現マス)

##### <公営住宅ストック再生の推進>

- ・ 新たな公営住宅ストック総合活用計画等に基づく計画的な公営住宅の建替えや改善を推進する。また、耐震性に劣る公営住宅の耐震改修を促進する。
- ・ 建替え事業等にあたっては、他の公的賃貸住宅との連携を図るとともに、健全なコミュニティの形成に配慮し、分譲住宅や子育て世帯向け、高齢者世帯向けなど多様なタイプの住戸を供給する多世代ミックス型の住宅市街地の形成を推進する。
- ・ 住宅の適正な維持管理を図るため、外国人問題への支援など自治会運営に対する支援を推進する。
- ・ 周辺も含めて良好な住宅市街地が形成されるよう、建替え等を進める際に、公営住宅団地や併設施設を核としたまちづくりを進める。

##### <重層的なセーフティネットの確保>

- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅などの民間賃貸住宅の供給促進と活用を図る。また、他の公的賃貸住宅や福祉施設等との連携や公的施策の活用・連携を促進する。
- ・ 高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅等の登録制度を活用し、NPO等と連携して、高齢者等の円滑入居と居住支援を行う仕組みを構築する。
- ・ 公共賃貸住宅の整備・運営にあたっては、地域住宅協議会を活用し、各種主体が連携した取組を進める。

#### 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中、入居対象者をどのように考えていけばよいか

(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か。

(3)住宅セーフティネットにおける県、市町村およ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。

### 施策の方向性

#### ①公営住宅のコミュニティ・バランスの取れた住宅団地への再生

- ・多世代をミックスしたコミュニティの形成
- ・計画的な公営住宅の建替や改善の推進
- ・県営住宅における地域の高齢者の自立居住支援（あいち型シルバーハウジングの検討等）
- ・地域における活動（多文化共生、子育て支援、まちづくり活動等）の拠点として県営住宅を活用

#### ②民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの拡充

- ・高齢者、子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給促進
- ・民間賃貸住宅に対する住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世帯等）の入居円滑化

#### ③関連部局と連携した自立支援・生活支援等の展開

- ・住宅確保要配慮者の多様化に対応した関連部局との連携

#### ④県・市町村及びその他の公共住宅セクターの施策の充実と連携の強化

- ・県、市町村及びその他公共住宅セクターの連携による公共賃貸住宅の整備・運営

### これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・民間賃貸住宅における入居拒否は、大家のリスクが高いためであり、家賃未払い、死亡等による万一の場合への対応などをフォローすることによりリスク軽減を図るべき。(研)
- ・公営住宅・民間賃貸住宅という枠組みを取り払った取り組みが求められる。セーフティネットの対応として、民間賃貸住宅や社宅などを自治体が借り上げ、バリアフリー改修等を行い供給するといった取り組みも必要。(研、委①、公営SN①)
- ・いわゆる「貧困ビジネス」が台頭しており、非正規労働者の離職者対策が求められている。就労支援と生活保護の適切な活用に公的な住宅対策を上手くリンクさせて生活自立に向かわせていく方策が必要。ホームレスとならないよう、公営住宅などの空き家を活用する仕組みの構築が必要。(研)
- ・障害者の地域における受け皿としてグループホームやケアホームがあるが、数が足りていない。公営住宅を改良したグループホームの整備など、受け皿としての整備が求められる。(研)
- ・母子世帯について、離婚者の増加、DVなどの被害が聞かれる中、積極的な意味での自治体の取り組み促進が求められる。(研)
- ・高齢化を迎える団地において、元気な高齢者をコミュニティ活動へ参画させたり、若い外国人居住者の活力を活用してコミュニティ再生を図るような取り組みも必要。(研、委①、公営SN①)
- ・厳しい財政状況の中、県営住宅の新規供給は難しい。バウチャーの導入など新たな視点での対策の検討が求められる(委①)



- ・ L S Aのような支援員・N P Oを公営住宅内に配置し、高齢者の生活をサポートしていくことが重要。(公営S N①)
- ・ あいち型シルバーハウジングはネーミング、枠組みとも面白く、進めていただきたい。(高住①)
- ・ 建築部局と福祉部局の役割分担を明確化し、必要な対応策を検討する必要がある。また、居住支援団体にN P Oやボランティア組織が参加するなど、多様な主体による取り組みを推進していく必要がある。(公営S N①)
- ・ 公営住宅の自治会が地域から孤立しないよう、公営住宅内の集会所を地域行事の拠点などとして活用する。また、N P Oが集会所の指定管理者となるなど、福祉との連携を進めるための新たな取組が必要。(公営S N①)
- ・ 団地内の建物を1室毎に、子育て世帯向け、障害者向けなど、全て決めている事例がある。それぞれにウェイティングリストがあり、入れ替わってもミックスされていく。現在のやり方のままでは難しく、変えていかなければならない。(公営S N②)
- ・ N P O が間に入り、自治会、住民、外国人の関係性をつくり、年数を重ねる毎によくなった事例がある。住民達だけでは難しいので、N P Oなどで手助けをするとよい。(公営S N②)
- ・ 支援の必要な人が公営住宅に集まっているため、一定の予算をつけて支援する人を配置する必要があるのではないか。(公営S N②)
- ・ 公営住宅の問題は一般市民の理解、参加をもっと促さなければいけない。問題を抱えている人達のみでの解決は難しい。(公営S N②)

## N P O 等意見交換会での意見・提案

### 【公営住宅について】

- ・ 収入基準、家賃制度を見直す(収入基準の引き上げ)
- ・ 様々な世帯を入居させる(団地ごとの世帯年齢・属性を分けた募集等)
- ・ 自治会、地縁組織を活発化させる
- ・ 交流スペースを設ける(サロンや広場等)
- ・ 子ども、元気なお年寄りを活用する
- ・ 地域と混ざる(団地の縮小、細分化)
- ・ コミュニティを再生させる(声かけ等の人づくり)
- ・ 居住者への生活支援を図る(ケア支援、生活のステップアップ支援)
- ・ 子育て支援、高齢者支援と連携する(N P O との連携、集会所の利用)
- ・ バウチャー制度(家賃補助)を検討する
- ・ 公営住宅の戸数を増やす
- ・ 民間賃貸、公的住宅の買い取り、借り上げをして戸数不足を解消する

- ・ 定期借家制度を全面適用する
  - ・ 公営住宅のあり方を検討(住みやすさなど)
  - ・ 制度について情報を共有する
  - ・ 公営住宅からバリアフリー化を促進し、バリアフリー住宅のストック化を図る
  - ・ 公営住宅の立地場所は住宅需要に合わせて計画する
- ### 【民間賃貸住宅における住宅セーフティネットについて】
- ・ 公営住宅の代替として民賃を活用する(公と民の具体的な連携の模索)
  - ・ 民間賃貸住宅における入居制限の防止(罰則、家主の家行き改革等)
  - ・ 民間賃貸住宅の品質改善(バリアフリー)等による、入居の促進
- ### 【県・市町村、住宅施策・福祉施策の連携】
- ・ 県の住宅施策と市の福祉施策の連携を図る

## 2 自然災害に強い住まい・まちづくりに関する論点

### 現状と課題

- ・ 予想される大規模震災による被害を軽減するため、住宅の耐震化を促進していくことが必要である。
- ・ 局所的集中豪雨などによる水害の危険性が都市部を中心に高まっており、被害軽減を図るための対策が必要である。
- ・ 大規模震災による被害軽減を図るためには、住宅の耐震化とあわせ、密集市街地の解消や、防災自治組織の強化など、防災まちづくりの推進が必要である。

### 取組んだ主な施策(現マス)

#### <地震に強い住まいづくりの推進>

- ・ 住まいの耐震性に対する意識を高めるため、耐震性自己診断チェックリストの配布や住宅地震相談等を行い、啓発を進めるとともに、木造住宅の無料耐震診断、耐震改修工事に対する補助・融資等により既存住宅の耐震性の確保を支援する。
- ・ 耐震改修促進税制と連携しながら木造住宅の耐震改修支援を推進する。また、高齢者世帯等の住宅については、福祉分野との連携を図る。
- ・ 官学連携による低コストの耐震改修技術開発を推進する。
- ・ 緊急輸送道路沿道の耐震改修を促進する。
- ・ マンション等についても診断や改修を支援する。
- ・ 災害時要援護者に対する家具の転倒防止器具の取付けを促進する。
- ・ 地震災害発生時に迅速に応急住宅修理や仮設住宅を建設するとともに、速やかに住宅復興ができるよう、マニュアルの整備を含め住宅修理や復興等ができるよう、復興計画等を含め体制の整備を進める。

#### <密集住宅市街地の整備など地震に強いまちづくりの推進>

- ・ 防災上危険な密集市街地の整備・改善を図るため、愛知県密集住宅市街地整備方針に基づき、市町村において、整備検討地区の状況を精査の上、住環境整備の要否、事業への取組の優先度、事業手法について検討を推進する。
- ・ この検討に基づき、個別地区において、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や街なみ環境整備事業等の推進、優良建築物等整備事業等を活用した共同建替え等を推進する。
- ・ 重点密集市街地の改善を推進する。計画期間中にすべての地区において事業着手を推進するとともに、事業進捗を図る。
- ・ 防災まちづくりマネジメントシステムの構築を図るとともに、その普及を進めることにより、地域の取組と一体となって耐震化の促進を図る。

#### <水害等の災害の危険性が高い地区における安全性の向上>

- ・ 河川改修の推進や調整池・貯留槽等の保水・遊水機能を有する施設・建築物の整備・誘導、洪水時の警戒避難体制の整備等による総合治水対策を推進する。
- ・ 住民がより安全な住宅の建設や改修に取り組むことができるようにするため、各市町村における災害実績図等の閲覧など、災害危険性に対する情報提供体制の整備を推進する。
- ・ がけ地の崩壊等の危険性がある地区に建っている住宅をより安全な状況にするため、がけ地近接等危険住宅移転事業による移転を進める。
- ・ 住宅地における雨水流出の抑制を図るため、住宅における雨水等貯留・浸透機能の整備に対する助成を推進する。

- ・ 特定都市河川浸水被害対策法に基づき、特定河川流域として指定した地域において、一定規模以上の開発の際には雨水貯留浸透施設の設置を求めるなどの対策を推進する。

## 論点

(4) 自然災害による被害の軽減を促進するため、どう取り組めばよいか。

## 施策の方向性

### ①住宅の耐震性の向上

- ・ 住まいの耐震化推進
- ・ 高齢者世帯の耐震化促進
- ・ マンション等における耐震診断・改修の促進
- ・ 公的賃貸住宅等の耐震化促進
- ・ 産官学連携による住宅耐震化の普及・啓発、技術者（アドバイザー）の育成、安価な耐震改修技術（工法）の開発の推進

### ②防災まちづくりの推進

- ・ 密集市街地の解消
- ・ 地域の防災まちづくりの支援
- ・ 災害時の速やかな住宅復興に向けた計画づくりと体制整備
- ・ 地域及び福祉と連携した災害時要援護者への支援
- ・ 防災マップや津波ハザードマップの作成、地域への周知と活用の推進

### ③水害や土砂災害対策の推進

- ・ 総合的な治水対策の推進
- ・ 特定河川流域の開発における水害対策の推進
- ・ 土砂災害の危険性のある地区における住宅移転等の支援
- ・ 住宅地における雨水流出の抑制
- ・ 水害に強い住まいづくりの啓発

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・ 防災まちづくりにおいては、ハード対策とあわせ、人と人との関わりを深めていくようなソフト対策にも力をいれていくべき。企画・準備段階から住民参加を促し、地域防災力を高めていくことが必要。(研、委①)
- ・ ハザードマップなどで被災状況を事前に想定してまちづくりを進める、事前復興の概念を取り入れた制度設計が求められる。(研)
- ・ 行政依存型の防災には限界があり、地域共同型の防災を目指すことが重要。個人や地域で自ら率先して耐震補強などに取り組むよう、「公助」ではなく「自

助」「共助」を促進していくことが必要。(研)

- ・ 少子高齢化の進展とともに増え続ける災害時要援護者対策への取り組みが必要。(研)
- ・ NPO 意見交換会に参加された方の中には、行政講座のような人材育成や人脈づくりの場に参加することで生まれアドバイザー等になっている方々があり、講座に参加しなければ、有用なお話を伺えない様な人達。ただ残念なことに、現状は行政の財政難で人材養成に関わる費用が削減されている。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 耐震化の重要性を全学校で講義する機会があっても良い。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 自主防災組織が形骸化しており、NPOや専門家を間に入れなければ円滑に進まない。街全体のアドバイスが出来る、まちづくりホームドクターが必要。(NPO 意見交換会)
- ・ 市民の中に行政への依存が残っているので、意識改革から始めなければならない。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 自治会や町内会への対応は市町村の仕事になっており、県には該当する部署が無い。地域コミュニティの形態は様々であるが、何処まで関わりを変えていくかを本格的に議論するべき。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 県は優良な事例の普及や、技術開発や組織への支援を担う。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 危険地区には建築させない・減らしていく。(NPO 意見交換会⑤)
- ・ 専門家の養成や市町村の連携、NPOとの連携といった広域レベルの協働のネットワーク作り。(NPO 意見交換会⑤)

## NPO 等意見交換会での意見・提案

### 【防災】

- ・ 耐震診断、耐震改修を推進する(耐震診断ローラー作戦継続、バリアフリー化とあわせた実施)
- ・ 身近な地震対策を促進する(家具固定の方法を教え回る、大工の協力による家具固定実施、部分改修、ガラスの飛散防止)
- ・ 二世帯住宅を推進し、地震時に子ども世帯が高齢者世帯を救済する
- ・ 危険箇所・区域の把握
- ・ 危険区域から撤収する(危険区域からの撤収、再建築の不許可)
- ・ 面整備事業における水害対策を義務づける(雨水貯留施設の義務づけ)
- ・ 避難所のバリアフリー化、耐震化を実施する
- ・ 避難所を再検討する(場所の再検討、公園の活用)
- ・ 情報発信をおこなう(コミュニティ単位で防災フェスタ開催、情報発信サロンの設置、メディアへの協力依頼)

### 【防災活動】

- ・ 考える場をつくる(平常時の減・防災を考える場づくり、パンフレットの読み合い、講座の開催)
- ・ 子ども・高齢者への防災教育をおこなう(小・中学校、デイサービスセンターでの防災教育)

- ・ 他イベントとの連携等により強制的な参加を促す(地縁活動、PTA 活動、子ども会への付随)
- ・ 体験型の訓練を実施する(避難所宿泊体験、防災運動会)
- ・ 専門家が関わる訓練を実施する

### 【防災・防犯共通】

- ・ 公助頼みから、自助・互助への意識づくりへ
- ・ 専門家や防災・防犯アドバイザーと連携し講座を実施する
- ・ 行政内部での連携
- ・ 隣接市町村とのネットワークをつくる(情報交換、成功事例の共有)
- ・ シミュレーションを実施する(手作りでのマニュアル作成、映像・体験談等によるイメージ化)

### 【地域コミュニティの再生・再構築】

- ・ 楽しいイベントを実施する(まつり)
- ・ 地縁組織を強くする(役づけ、地縁組織への参加推進、運営方針報告等の実施)
- ・ コミュニティ再生のメリット明示
- ・ コミュニティ再生に向けた講座の実施
- ・ その他のコミュニティ再生(あいさつの実施、元気な高齢者の活用)

### 3 犯罪にあいにくい住まい・まちづくりに関する論点

#### 現状と課題

- ・ 住宅を対象とした侵入盗の件数が全国ワースト1であり、防犯性の高い住宅やまちづくりの促進が必要である。

#### 取組んだ主な施策(現マス)

- ・ 住宅の防犯診断チェックリストの作成・配布等により、愛知県安全なまちづくり条例に基づく防犯上の指針の一層の普及・啓発を図る
- ・ 住宅性能表示制度の活用等により、犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有する住宅の整備を促進する。
- ・ 住宅地内の道路や公園、自動車駐車場等の構造を防犯上の指針に沿って工夫するとともに、防犯灯の設置や視認性に配慮した住戸配置などにより、安心して暮らせる住環境を整備する。
- ・ 防犯関係団体、建築関係団体と連携して、防犯性能に優れた共同住宅について認定する制度の構築を図る。

#### 論点

(新)防犯性の高い住まい・まちづくりを推進するため、どう取り組めばよいか。

#### 施策の方向性

##### ①防犯性の高い住まい・まちづくりの推進

- ・ 防犯性能に優れた住宅の整備促進
- ・ 防犯性能に優れた分譲マンションの普及・啓発
- ・ 住宅敷地内の通路・緑地帯、自転車駐車場等における防犯性の向上
- ・ 住まい手の防犯意識の向上
- ・ 地域ぐるみの安全への取組(活動)の促進
- ・ 優良な防犯住宅(戸建住宅)や防犯まちづくり活動への表彰

#### これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティ部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・ NPO意見交換会に参加された方の中には、行政講座のような人材育成や人脈づくりの場に参加することで育まれアドバイザー等になっている方々があり、講座に参加しなければ、有用なお話を伺えない様な人達。ただ残念なことに、現状は行政の財政難で人材養成に関わる費用が削減されている。(NPO意見交換会⑤)[再掲]

- ・ 市民の中に行政への依存が残っているので、意識改革から始めなければならない。(NPO 意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 自治会や町内会への対応は市町村の仕事になっており、県には該当する部署が無い。地域コミュニティの形態は様々であるが、何処まで関わりを変えていくかを本格的に議論するべき。(NPO 意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 県は優良な事例の普及や、技術開発や組織への支援を担う。(NPO 意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 専門家の養成や市町村の連携、NPOとの連携といった広域レベルの協働のネットワーク作り。(NPO 意見交換会⑤) [再掲]

## NPO 等意見交換会での意見・提案

### 【防犯】

- ・ 地域で情報を共有する（地域からの情報の吸い上げ、防犯配慮の家づくり資料の配付）
- ・ 防犯対策をおこなう（確認申請時の防犯チェック、防犯カメラの設置、街路灯の設置）

### 【防災・防犯共通】 [再掲]

- ・ 公助頼みから、自助・互助への意識づくりへ
- ・ 専門家や防災・防犯アドバイザーと連携し講座を実施する
- ・ 庁内における関係課で連携する
- ・ 隣接市町村とのネットワークをつくる（情報交換、成功事例の共有）
- ・ シミュレーションを実施する（手作りでのマニュアル作成、映像・体験談等によるイメージ化）

### 【地域コミュニティの再生・再構築】 [再掲]

- ・ 楽しいイベントを実施する（まつり）
- ・ 地縁組織を強くする（役づけ、地縁組織への参加推進、運営方針報告等の実施）
- ・ コミュニティ再生のメリット明示
- ・ コミュニティ再生に向けた講座の実施
- ・ その他のコミュニティ再生（あいさつの実施、元気な高齢者の活用）

## II いきいきとした住生活が実現できる ～多様化する居住ニーズに対応する～

### 1 高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくりに関する論点

#### 現状と課題

- ・ 愛知県の高齢化は、今後さらなる進展が見込まれ、高齢者単身・夫婦のみ世帯も著しく増加することが見込まれる。  
[高齢者人口] 1,249千人(05年)⇒1,889千人(20年) [高齢者人口比率] 17.2%(05年)⇒25.7%(20年)  
[高齢者単身・夫婦のみ世帯] 400千世帯(05年)⇒633千世帯(20年) 約1.6倍に増加
- ・ 高齢化の進展に伴い、高齢期の住まい方が多様化しており、そのような多様化に対応した居住環境や住環境の整備が求められる。特に高齢者のひとり暮らし世帯では約4割が借家住まいであるが、愛知県内の高齢者向け優良賃貸住宅の民間供給は多くなく、その供給促進が必要である。また、高齢者住まい法の改正に伴い設けられた登録基準に適合する高齢者円滑入居賃貸住宅登録数が減少したため、登録の推進策が必要である。
- ・ 愛知県内の要支援・要介護認定者数は2009年度に21.2万人であるが、高齢化のさらなる進展に伴い認定者数の増加が見込まれる。その一方で、低収入世帯が利用できる介護サービス付賃貸住宅の供給が遅れており、高齢者福祉サービスの空白の改善に向けた早急な対応が必要である。
- ・ 現在住んでいる住宅に住み続けることを望む高齢者が多く、地域での在宅生活へのサポート体制の構築が重要である。
- ・ 高齢者の居住する住宅や共同住宅の共有部分のバリアフリー化が遅れており、その取組促進が必要である。
- ・ 人にやさしい街づくり条例制定(H6)以降、条例に適合する施設へ適合証交付などを行ってきたが、引き続き、普及と取組促進が必要である。

#### 取組んだ主な施策(現マス)

##### <公共賃貸住宅の高齢者対応の推進>

- ・ 公共賃貸住宅の高齢者向け改善の一層の推進を図るとともに、入居時における高齢者や障害者向け優遇募集を引き続き実施する。また、障害者向けの個別改善についても必要に応じて実施する。
- ・ シルバーハウジング・プロジェクトについて継続して推進するとともに、公営住宅の建替えとあわせて福祉施設等の導入やこれらの施設を核にした高齢者にやさしい地域づくりについて検討を行う。
- ・ 大規模な公共賃貸住宅団地の建替えにあたり、子育て世帯や高齢者世帯が安心して生活できるよう福祉施設等の併設を推進するとともに、これら施設や集会所等の地域開放等により、周辺地域に居住する者も含め高齢者世帯を支援するシステムの整備について検討する。

##### <高齢者向けの良質な民間借家の供給と入居支援>

- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅制度を活用し、民間における高齢者向け賃貸住宅の供給を促進する。
- ・ 高齢者世帯の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度の普及を図る。高齢者に対する賃貸住宅情報提供体制の整備とあわせ、滞納家賃の債務保証制度や終身建物賃貸借制度の活用を図る。
- ・ 障害者世帯の入居を敬遠しない賃貸住宅についての家賃債務保証制度の活用を推進する。

- ・ 高齢者専用賃貸住宅登録制度を推進する。
- ・ 県・市町村が連携した高齢者にやさしい地域づくりの核となる高齢者向け優良賃貸住宅の供給を促進する。

#### ＜民間住宅のバリアフリー化の推進＞

- ・ 持家におけるバリアフリーリフォームに対する一般県民の意識を向上するため、リフォーム事例やチェック項目等をまとめた冊子の作成・配布などの啓発活動を推進する。
- ・ 介護保険の住宅改修費の給付による改修を促進する。
- ・ バリアフリー促進税制や住宅金融公庫のフラット 35、住宅性能表示の普及支援を通じたバリアフリー化を推進する。

#### ＜人にやさしい街づくりの推進＞

- ・ 人にやさしい街づくり連続講座や地域セミナー、人にやさしい街づくり賞などの取組により、普及啓発を促進する。
- ・ 人にやさしい街づくりに向けて、条例に基づく望ましい整備基準を策定するとともに、その普及啓発に努める。
- ・ 設計、工事等の各段階において、施設を利用する高齢者・障害者等の意見が十分に反映されるよう、設計士等への普及啓発などの取組を行う。
- ・ 地域の人材が連携して支える人にやさしい街づくり教育への取組を推進する。

### 論点

- (5) 高齢者が安心して暮らせる住宅供給を民間賃貸住宅で促進していくためにはどう取組めばよいか。
- (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。
- (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か。

### 施策の方向性

- ① 高齢者の居住実態に即した高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進
- ・ 民間賃貸事業者等による高齢者向け賃貸住宅の確保と供給の促進
  - ・ サービス付高齢者住宅（仮称）の供給促進
  - ・ 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の確保
  - ・ 公共施設ストックを活用した低廉な高齢者賃貸住宅の検討
- ② 住宅部局と福祉部局との連携による地域ケア体制の整備・推進
- ・ 高齢者の暮らしを地域で支えるための仕組みづくり
  - ・ 高齢者の居住安定確保に向けた介護サービス供給の仕組みづくり（サービス付高齢者住宅（仮称）供給促進に向けた仕組みづくり）
- ③ 住宅のバリアフリー改修の促進
- ・ 住まい手のバリアフリー改修に対する意識向上
  - ・ 公営住宅における高齢者の生活特性に配慮したバリアフリー改修の推進
  - ・ バリアフリー改修に対する各種支援制度の普及・活用（高齢者の資産活用）
  - ・ 建築士・施工者とケアの専門家が連携したバリアフリー改修に関する相談体制の充実



- ・ バリアフリー改修に関する専門家の育成・活用
- ④誰もが住みやすい住宅、住環境づくり
- ・ 人にやさしい街づくりの推進

**これまでにいただいた主な意見・提案**

凡例) 研：平成 21 年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営 SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・ 今後の高齢社会では、共助、互助による仕組みや施設整備が必要となる。また、農山村、郊外、まちなかなど、地域に応じて様々なタイプの高齢者が生活し、共助、互助もそれにあわせて対応する必要がある、共助、互助を支える公助も地域にあわせた仕組みづくりが求められる。(研)
- ・ 高齢者向け賃貸住宅の供給促進に向け、単に住宅をバリアフリー化するのではなく、支援事業とミックスした住宅の供給促進を図ることで民間市場を形成していく。(高住①)
- ・ 一定の割合を有する住み替え意向を有する高齢者世帯への対応が必要。住み替え先でのコミュニティ形成に向けては、幅広いソフト政策を展開する必要がある。(高住①)
- ・ 低位所得者層が高齢化し介護が必要となっても、高齢者住宅の枠組みがなく、適正なサポートを受けられる高齢者向け賃貸住宅などに住み替えできない状況である。そのような空白領域を埋める安心して入居できる住まいが必要である。(委①、研)
- ・ 低収入世帯と高専賃の居住費に格差がある。廃校となった小学校など公共ストックの転用など、低廉な家賃の高専賃が供給できる事業スキーム（土地代・建設費・サポート費のコスト縮減）の構築が求められる。(委①、研)
- ・ 小学校を福祉施設に転用するなどアセットマネジメントをどのように進めるか検討が必要。(高住①)
- ・ 20年ほど前に来日した日系人がシニア世代に差し掛かり、次の高齢者予備軍となっていく可能性がある。(委①)
- ・ 全ての高齢者が住まいに困っているのではなく、生活困窮者や生活水準の低い人が困っている。(高住①)
- ・ 福祉部局との連携・協調をどのように進めるか具体的な議論ができると良い。様々な生活支援サービスをどのように整備・供給していくかという議論についても、医療や教育等の公共施設と住まいとの関係をどう考えるかを念頭に置く必要がある。(委①)
- ・ 要介護 2・3 については、在宅でのサービスとして、地域のサポート力を強化することも重要。(研)
- ・ どのようなサポートをつけて、どのように誘導したらよいかイメージを示すなど、サポートを絡めた高齢者住宅の供給ビジョンを示す必要がある。(委①)
- ・ 公的賃貸住宅団地の中心にデイサービスセンターなど高齢者のエリアサポート拠点を整備する。地域交流スペースを設けて多世代交流を促すとともに、地域との関わりを促す仕組みづくりが求められる。(研)
- ・ 施設に入所しない元気な高齢者の老後生活の絵がない。高齢者の住まいを考える際、最終的にどこでどのような死を迎えたいか、そのために今をどう考えるかという議論をセットに考え、ライフステージにあった住宅建築を誘導すれば、地域活性化に結びつくのではないか。(研、委①)
- ・ あいち型シルバーハウジングはネーミング、枠組みとも面白く、進めていただきたい。(高住①) [再掲]
- ・ L S A のような支援員・N P O を公営住宅内に配置し、高齢者の生活をサポートしていくことが重要。(公営 S N ①) [再掲]
- ・ 福祉部局と住宅部局の連携だけでは十分な対応が難しく、地域コミュニティの再編を根本に取り組む必要がある。(高住①)
- ・ 地域に溶け込んだ N P O のネットワークを活用した高齢居住者対策を進めるとよい。(高住①)
- ・ 高齢者世帯は持ち家が圧倒的に多く、持ち家世帯の課題も考えていくことが重要。戸建て居住者は自立して生活しているため、地域で情報共有し難く、それが孤独死などにつながっている。(高住①)

- ・ 開発後数十年を経た郊外住宅団地では、人口減少・少子高齢化が進展している。団地内空き家を利用した住み替えの促進など、住宅団地の世代交代・多世代居住が今後の主要テーマになるのではないか。(研)
- ・ 少子高齢化の進展とともに増え続ける災害時要援護者対策への取り組みが必要。(研) [再掲]
- ・ 高齢化を迎える団地において、元気な高齢者をコミュニティ活動へ参画させたり、若い外国人居住者の活力を活用してコミュニティ再生を図るような取り組みも必要。(研、委①、公営SN①) [再掲]
- ・ ニュータウン内の介護サービスとその他関連機能の連携が図れていない事例があり、それぞれを結びつけるハード・ソフトの仕掛け・仕組みづくりが必要である。(高住①)
- ・ バリアフリー化を耐震改修と同様にポイント化する (高住②)
- ・ 元気な高齢者の方に参加してもらって、主に見守りが必要な方に対して、サービスを組んでいく (高住②)
- ・ 住宅改修に対する社会的評価が低く、そのバリア解消が必要。住宅改修に対する意識改革が必要であり、モデルケースを示す事が重要。(高住②)
- ・ 高齢者を一括りで片付けるのではなく、元気高齢者など年齢スパンや居住地特性などに分けてもう少し丁寧な分析を行うべき。(高住②)
- ・ サービス付住宅を身近で利用できない人も多く、そういう人たちに何が出来るかを検討すべき。(高住②)
- ・ 郊外住宅地と都心部の少子高齢化問題はアプローチが異なる。その地域でできる支援のあり方を見つけていくことが重要。(高住②)
- ・ 高齢者向けサービスやサロンの場合は生活に密着したところに現実味があり、コンビニなどをもっと活用して、そのような場にしてはどうか (高住②)
- ・ 無料耐震診断にあわせ、高齢者のニーズに合わせたバリアフリー改修はできないか。耐震診断とあわせ、改修のアドバイス等の誘い水から、リフォームを促すような考えもあって良い (高住②)
- ・ どんなに小さなコミュニティ活動でも、うまく育てていくために、経済的、人材的、情動的に支えていくことが重要。地域コミュニティが崩壊しているのが現状では、コミュニティを地域に限定するのではなく、自分たちで作っていくことも重要ではないか。(高住②)

## NPO 等意見交換会での意見・提案

### 【高齢者向けの（民間賃貸）住宅の供給促進】

- ・ 高齢者の居住ニーズを把握した施策の展開
- ・ 高齢者向け民間賃貸住宅の供給促進に向けた補助・優遇策の展開
- ・ 高齢者住宅制度の普及・充実（PR等徹底した情報発信）
- ・ 生活者をイメージした住宅供給（暮らしやすい間取り等の検討・普及）
- ・ 住宅のリフォームを促進し、優良なストック形成を図る
- ・ 介護保険制度の見直し
- ・ 公営住宅への医療・福祉機能の導入
- ・ 高齢者だけでなく、みんなが住みやすい住環境の構築
- ・ 高齢者の生活を支援する仕組みをつくる（住み続けるためのケア体制確立）

### 【高齢者が住み慣れた自宅や地域で住み続けるための取組】

- ・ 高齢者が住み続けるための居住ニーズを把握して施策を展開する

- ・ 介護サービス付きの住宅の供給促進
- ・ 高齢者が地域で住みつづけるための生活支援策の展開
- ・ 地域でのバリアフリー・リフォームを促進し、良質なストック形成を図る
- ・ ほどよい距離感のコミュニティ形成
- ・ 地縁型コミュニティ形成・維持に向けた支援
- ・ 地域コミュニティの核づくり
- ・ 地域の相談窓口の設置

### 【元気高齢者の活用・活動の支援】

- ・ 元気な高齢者の積極的な活用と連携の促進

### 【横断的な施策への取り組み】

- ・ 横断的で継続した行財政への取り組みの推進

## 2 地域特性に応じた居住ニーズの多様化への対応に関する論点

### 現状と課題

- ・名古屋都市圏では、名古屋市郊外から市内への転入超過傾向が続いている。また、約半数の住宅が鉄道駅から1 km圏内に立地するなど、一定の都市機能が集積した「まちなか」への居留意向がみられる。
- ・一方、モータリゼーションの進展などにより、都心部における衰退が散見され、インナースプロールや既存ストックの老朽化など、中心市街地の機能更新を含めた対応が必要である。
- ・三河山間部では自然減と社会減による人口減少が続いているが、一方で、都市部住民を中心に田舎暮らしの意向が高まっており、都市農村交流を促進することで、定住化を図るなどの取組が必要である。

【三河山間部の高齢者人口比率】 2005年で県内最高の40%超 ⇒ 2015～2020年で50%超の見込み

- ・昭和40年代から供給された郊外大規模ニュータウンでは、開発時期に合わせた一斉入居による一斉高齢化が顕在化しつつあり、中山間地域における過疎問題と同様の問題・課題の対応が必要になる可能性がある。
- ・団地内商業テナントの撤退や住宅の老朽化などによるスラム化が進む恐れがあり、機能更新等に向けた取り組みが必要である。

### 取組んだ主な施策(現マス)

#### <都心居住志向への対応>

- ・中心市街地活性化基本計画等と連携し、都心共同住宅供給事業等を活用し、民間事業者の都心部への住宅の供給を促進する。
- ・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等により、土地の集約化や複合的な機能を有する住宅の供給を図る。

#### <田舎暮らし志向への対応と都市農山村交流><中山間地域の居住の確保>

- ・新たに居住を希望する世帯の住宅を確保するため、地域の特性を生かした公的賃貸住宅の供給や住宅地整備を促進する。
- ・定住に伴う生活不安の解消や地域の魅力等、住生活に関して都市部への情報発信を行うとともに、遊休農地等の活用により農作業などの各種体験事業や交流事業の実施、短期滞在用施設の整備を行う。
- ・体験居住など定住に伴う不安を解消する取組を検討する。

#### <まちなか居住の推進>

- ・まちなか居住を促進するため、中心市街地活性化基本計画と連携しながら以下の各施策を推進する。
  - ①市街地再開発事業や中心市街地共同住宅供給事業等による優良な共同住宅供給の支援
  - ②都市再生機構、住宅供給公社をはじめ公的主体による賃貸住宅の活用
- ・まちなかの生活利便性の向上と安心な居住の場として再生を図るため、まちなかにおける住宅の供給とあわせて、介護や子育て等の支援機能や生活利便施設の導入を推進する。
- ・愛知県街なか居住推進ガイドラインを策定し、市町村によるまちなか居住の計画づくり等の取組を支援する。
- ・まちなかの暮らし・にぎわいの再生に資するまちづくりを支援する「暮らし・にぎわい再生事業」を活用したまちなか居住を推進する。

## ＜マンションや大規模住宅団地の再生＞

- ・ マンション管理推進協議会等によるマンション相談の中で建替えを含めアドバイスを行う。

## 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か。

## 施策の方向性

① 地域ごとに特徴ある戦略的な住まい・まちづくりへの取組の支援

- ・ 集約型都市構造とまちなか居住の推進
- ・ 中山間地域での定住・交流の促進

② 大規模郊外住宅団地の再生

- ・ 既存ストック（空き家・空き施設）を有効活用し、世代交代・多世代居住による交流を促進することにより、新たなコミュニティの形成を支援
- ・ 多数の持ち家をはじめとする既存住宅での居住支援を、NPO等と連携して実施

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・ 都市部への住み替えにより、郊外での空き地・空き家が虫食いの的に増加していくことが予想され、集約化を図るなどの選択が必要となる。(高住①)
- ・ 現状では、コンパクトシティ実現化に向けた明確で実効性のあるアクションプランがあまりない。(高住①)
- ・ 今後、単身世帯が増加する等、家族構成が変化の中で、それらに対応した住宅施策や都市施策を考える必要がある。今後の都市は「集約型都市構造」とすることが望ましい。(研)
- ・ 中部圏は他圏域と比較してまちなか居住志向は少なく、年齢が高くなるほどのんびりした郊外で生活したい人が増える。(研)
- ・ 愛知県の山村部は都市部へのアクセスが容易のため、木曾川上流地域とは異なる理由で過疎化が深刻化している。(委①)
- ・ 都市部と農村・中山間地域では人口密度が異なり、多様性に留意して政策を整理する必要がある。(高住①)
- ・ 中山間地域での居住に関しては、特に社会相互関係に係る地域コミュニティの仕組みづくりが重要である。(研)
- ・ 中山間地域での定住対策の大きな課題は職であり、安定的な収入の確保が必要。国土保全上も暮らしてもらうことに意味と価値がある。(研)
- ・ 資源活用の力量（地域力）のない地域では、どのように自然に還していくかも考える必要がある。(研)
- ・ 郊外大規模住宅団地（鳴子団地・高蔵寺・知多など）でも「限界住宅」と言うような深刻な状況となっており、郊外住宅団地だけでは自立できない状況となっている。(委①、研)
- ・ 一斉高齢化に対し、周辺の公営住宅・公共施設の活用や公共施設の再編の中で対応する考え方もある。行政と住民の考え方の摺り合わせが必要。(高住①、研)
- ・ ニュータウン内の介護サービスとその他関連機能の連携が図れていない事例があり、それぞれを結びつけるハード・ソフトの仕掛け・仕組みづくりが必要である。(高住①) [再掲]

- ・ニュータウンには相当のインフラストックがあり、人口減少時代の人口配置問題に関連し、ストックの有効活用をどのように図っていくか検討が必要である。(高住①)
- ・小学校を福祉施設に転用するなどアセットマネジメントをどのように進めるか検討が必要。(高住①) [再掲]
- ・郊外住宅団地には公共施設が少なく、空き施設の有効活用策を考える必要がある。(高住①)
- ・新たな公共の担い手となるよう、NPOを誘致し、上手く育てていく必要がある。(高住①)
- ・郊外住宅地はコミュニティの場が少なく、新たなコミュニティ形成に資する核やソフト整備が必要。(高住①)
- ・高蔵寺ニュータウンには多数の持ち家が立地しており、持ち家に対する居住支援を考えていくことも重要。(高住①)
- ・開発後 30～40 年経過した古い郊外住宅団地は、人口減少・少子高齢化の状態にあり、空き家を利用するなど世代交代や多世代居住への取組が必要となる。(研)
- ・開発後数十年を経た郊外住宅団地では、人口減少・少子高齢化が進展している。団地内空き家を利用した住み替えの促進など、住宅団地の世代交代・多世代居住が今後の主要テーマになるのではないかと。(研) [再掲]

### 3 家族形態の多様化への対応に関する論点

#### 現状と課題

- ・ 誘導居住面積水準未達が約半数を占める子育て世帯について、居住環境の向上を図る必要がある。
- ・ 共働き核家族世帯の増加など、地域で子どもを見守り、育む支援体制づくりが必要である。
- ・ 全世帯において、最低居住面積水準未達の早期解消を図る一方で、確保が望ましい誘導居住面積水準以上の実現に取り組む必要がある。

#### 取組んだ主な施策(現マス)

##### <世帯に応じた居住水準の確保>

- ・ 最低居住面積水準未達世帯を解消するため、公営住宅の入居管理の適正化を図り、世帯に応じた居住水準の住戸へ入居を促進する。
- ・ 誘導居住面積水準の達成を支援するため、公的賃貸住宅の建替え等による居住水準の改善や特定優良賃貸住宅への入居を促進するとともに、一定の規模・水準を備えた持家住宅の建設を支援する。

##### <子育て層に対する支援>

- ・ 都市再生機構、住宅供給公社、住宅金融公庫融資によるファミリー向け賃貸住宅の供給を推進する。
- ・ 一定規模以上の公共賃貸住宅の建替えに際し、子育て支援施設の併設を推進する。
- ・ 公的賃貸住宅における子育て世帯に対する家賃優遇や入居優遇の仕組みを推進する。
- ・ 地域の子育て拠点として公営住宅団地を活用するモデル事業を実施するとともに、子育て支援を目的としたNPO等と連携した取組を推進する。

## 論点

(新) 子育て世帯について、地域でどのように支えていくべきか。

(新) 居住ニーズが多様化する中で、豊かでゆとりある暮らしを実現するためには、どのように取り組めばよいか。

## 施策の方向性

### ①子育て世帯への支援の推進

- ・子育て世帯が入居しやすく暮らしやすい賃貸住宅の供給促進
- ・地域における子育て支援拠点の整備

### ②豊かでゆとりある暮らしに向けた居住水準の確保

- ・長期優良住宅の建設推進
- ・公的賃貸住宅における入居の適正化の推進

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・子育て世帯は地域的に偏在しつつある。地域の人口構成を考える上で重要な議論になる。(委)

## 4 良好な住環境や街並み・景観の形成に関する論点

### 現状と課題

- ・ 住区公園（歩いていける範囲にある児童公園や近隣公園）の整備や狭隘な細街路の解消など、良好な住環境形成に向けた施設や機能を地域の特性に応じて導入する必要がある。
- ・ 身近な自然や歴史文化資源などを地域固有の資源を取り入れた良好な街並み・景観の形成を促進し、豊かな住環境を実現していくことが重要である。

### 取組んだ主な施策(現マス)

#### <良好な住環境の形成>

- ・ 地域の特性を活かした市町村住生活基本計画の策定、改定を推進する。
- ・ 良好な住環境の保全・形成を図るため、住民の主體的な関わりにより、地区計画や建築協定、街づくり協定による規制・誘導を図る。
- ・ 生活道路が不足するなど住環境水準の劣る地域においては、セットバック道路の整備に対する支援などにより細街路の整備を推進するとともに、住宅市街地総合整備事業や街なみ環境整備事業等による面的整備を推進する。
- ・ 住宅市街地基盤整備事業等により住宅市街地の整備に伴い必要となる公共施設（街路、公園など）の整備を促進する。
- ・ 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おいて、都心地域やまちなか地域、既成市街地地域、郊外住宅団地等の地域特性に応じた住宅の供給等及び住宅地の供給を推進する。

#### <地域特性を活かした街並み景観の形成>

- ・ 景観条例や地区計画、建築協定、緑地協定等による規制・誘導を図るとともに、まちづくり交付金や街なみ環境整備事業等による修景整備を推進する。
- ・ 景観法を踏まえた美しい愛知づくり条例及び愛知づくり基本方針に基づき、アドバイザーの派遣なども含め各種施策を総合的に実施する。特に、市町村が景観行政団体の場合における景観計画の策定や建築物等における景観形成支援等の取組に対して支援・誘導を図る。

### 論点

(新) 住まいやまちの資産価値の向上に資するような良好な住環境や街並み・景観の形成に向け、どのように取り組むべきか。



## 施策の方向性

### ①地域の特性を活かした良好な住環境の形成

- ・ 地域特性を活かした計画的な住環境の整備
- ・ 地区の面的な整備による一体的な住環境の整備
- ・ 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（住宅供給重点整備地域）におけるモデル的な住環境整備
- ・ 地域主体の良好な住環境の維持管理への支援

### ②地域の特性を活かした良好な街並み景観の形成

- ・ 建物の修景と街並みの調和による良好な景観形成の促進
- ・ 美しい愛知づくり基本計画の推進

## これまでいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・ エリアマネジメントなど住民・地域主体による維持管理体制の構築支援と、これをサポートするコミュニティマネージャーの育成（委①）

### Ⅲ 環境と共生しながら住み続けられる ～持続可能な暮らしを実現する～

#### 1 環境に配慮した住まいづくりに関する論点

##### 現状と課題

- ・ 地球温暖化への対応は喫緊の課題である。住宅の省エネ化や環境共生技術の導入等により増加傾向にある家庭部門のCO2排出量の削減対策の推進が必要である。
- ・ 住宅からの環境負荷を長期に渡って低減するため、住宅建設時における高ランクの住宅性能表示や長期優良住宅の認定の普及などが必要である。
- ・ 住宅の長寿命や高品質を維持するには、計画的な維持管理が必要であり、長期修繕計画の作成や計画にもとづく維持修繕履歴等に係る情報の蓄積が必要である。

##### 取組んだ主な施策(現マス)

###### <環境共生住宅の普及促進>

- ・ 「あいちエコ住宅ガイドライン」の普及により、環境共生住宅の建設を誘導するとともに、公的賃貸住宅の環境共生化を推進する。
- ・ 太陽光発電施設、生け垣、屋上壁面緑化などに対する助成を推進する。
- ・ 県産材を利用した木造住宅の建設を支援する。
- ・ 愛知県リサイクル資材評価制度(あいくる)の推進により、リサイクル材の利用を推進する。
- ・ 地域で生産された材料について、公的な住宅建設事業の中での積極的な活用を図る。
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく計画書の提出等により住宅・建築物に関する省エネルギー基準の普及を図るとともに、住宅金融公庫のフラット35など住宅金融や住宅性能表示制度と連動した省エネルギー性能の高い住宅の推進を図る。
- ・ 建築物総合環境性能評価システム(CASBE)の仕組みを活用し、愛知らしい環境共生住宅に関する基準を定める。

###### <環境と共生した住まい・まちづくり活動の推進>

- ・ 「あいちエコ住宅ガイドライン」の普及により、県民の環境に配慮した住まい方に対する意識啓発を図る。
- ・ 建設リサイクル法に基づく取組を推進する。
- ・ 子どもの環境住宅学習支援事業を試行する。

##### 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。
- (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。

## 施策の方向性

### ①環境に配慮した住宅の普及促進

- ・環境に配慮した住宅の整備促進（CASBEEの活用と建築物環境配慮制度の周知、優遇策、表彰、分譲住宅への環境性能表示制度の導入など）
- ・省エネルギー設備の導入促進
- ・次世代省エネルギー基準の普及、省エネルギー性能の高い住宅の推進
- ・建設廃材のリサイクルへの取組推進とリサイクル材の利用促進
- ・県産木材の利用促進と利用におけるCO2固定量認証
- ・子どもや一般県民、事業者等における住まいや住まい方に関する環境意識の向上
- ・NPO等と連携した周知・普及啓発・支援活動
- ・住宅内におけるCO2排出量の見える化
- ・エコリフォームの促進

### ②住宅の長寿命化・高品質化の促進

- ・消費者・事業者への住宅性能表示制度の周知・普及
- ・消費者・事業者への長期優良住宅の周知・普及
- ・住宅の長期修繕計画の作成、維持管理・修繕等の住宅履歴情報の蓄積

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・CASBEE認定された住宅しか認めないとか、CASBEEの認定を受けた住宅には利子補給するなど、具体的な策を打てば嫌でも伸びていく。こういう方向で具体化していきますということをマスタープランに記述できると良い。(委①)
- ・劣悪な住宅の建替を徹底的に促進し、将来に向かって長持ちする住宅に更新していくことに優先的に取り組むべき。(委①)
- ・CO2削減に対するお徳感がないといけない。(NPO意見交換会④)
- ・エコロジーはエコノミーとの意識で、健康や快適利便性が高ければ必然とエコ活動になる。仕組みを作る為には税金の使用も必然。(NPO意見交換会④)
- ・制度やルールを今に合わせることに力を入れるべき。制度を使いやすくすることは、どちらかという行政の役割ではないか。(NPO意見交換会④)
- ・日本の社会構造は今後ダイナミックに発展していくので、何が長期スパンでの実施が必要か仕分けをする必要がある。(NPO意見交換会④)
- ・三河山間部の樹木は一番切り時(間伐材)であるが、木を切る人がいない状況で外に出せない。(NPO意見交換会④)
- ・愛知県は、製材の体制を持っていない。東三河の人口が著しく減少していることも、オーバーラップしている。(NPO意見交換会④)

## NPO 等意見交換会での意見・提案

### 【省エネ住宅・環境共生型住宅の普及】

- ・ 見える化する（住宅LCCの見える化、見える化シート義務づけ、無料環境評価の実施）
- ・ 環境共生住宅導入におけるメリットを伝える
- ・ 省エネ設備の導入における補助をおこなう
- ・ NPOによる環境共生住宅の普及活動を支援する（イベント告知等の連携、ネットワークづくり）
- ・ 専門家における技術・ノウハウの蓄積
- ・ 環境共生住宅に関する学習の場をつくる（住まい手・NPO・専門家の教育、ワークショップの開催）

### 【住まい方・ライフスタイルの転換】

- ・ ハードからソフト重視への価値観を転換する
- ・ 住まい手の意識改革をおこなう（自然に負けない体作り、ほどほどな快適環境への適応）
- ・ 新たな住まい方を推進する（ライフスタイルに合わせた住み替え、二・三世帯住宅、大家族化）

### 【地産地消の推進】

- ・ 県産材を利用し（PR、ブランド化）、地域林業を活性化する
- ・ 地域の自然エネルギーの利用（太陽光、風力、バイオマスの利用助成）

### 【長期優良住宅】

- ・ 長期優良住宅認定制度の改善（県独自の制度創設、地域に合わせた選択基準項目の導入）
- ・ 長期優良住宅の認定制度等の普及を促進する（わかりやすさへの配慮、義務化、部位別グレード制度導入）
- ・ 地域特性を活かす（日本風土にあった住宅研究）
- ・ 地域コミュニティを活かす（NPOの活用、高齢者と若い世代の交流）

### 【情報・相談】[再掲]

- ・ 情報の共有、公開をおこなう（環境への優良な住宅のPR、制度・イベントの告知）
- ・ 長寿命化やリフォームに関する相談窓口の設置

## 2 環境に配慮したまちづくりに関する論点

### 現状と課題

- ・ 都市部を中心とした緑地の減少など、身近な自然環境の変化がみられるなか、公園や親水空間の活用など、身近に自然を感じられる環境が必要である。
- ・ 持続可能な社会の実現に向け、都市単位でのCO2削減が必要であり、従来の低密拡散の都市構造から、エネルギー効率の高い集約型都市構造へ転換を図る必要がある。
- ・ 生物多様性を将来にわたり確保するため、環境保全への取組が必要である。

### 取組んだ主な施策(現マス)

- ・ 風致地区制度、生産緑地制度等の活用を図るとともに、緑地協定の活用により、地域のまとまった緑地の確保を促進する。
- ・ 都市緑化基金の活用等により、住宅の敷地内緑化を促進する。
- ・ 市街地整備にあたり親水空間や公園緑地等の整備を推進するとともに、総合設計制度による公開空地や開発時の公園整備等を行う。
- ・ 地域特性に応じた生態系の保全や災害防止に配慮した住宅地開発を進めるため、区画整理や開発許可等における雨水調整池の設置や緑地の確保を推進する。
- ・ 都市計画の適切な見直し等により、都市計画区域外や市街化調整区域における秩序ある土地利用を維持し、身近な自然環境の保全を図る。
- ・ 「みどりの日」のあいち都市緑化フェアの開催や、屋上・壁面緑化、花のまちづくりコンクールなどの顕彰制度等を通じ、身近な環境緑化に対する市民意識の啓発を図る。
- ・ 県営住宅の緑化を推進する。

### 論点

- (新) 住まいに身近な自然の維持保全・創出に向けてどう取り組めばよいか。
- (新) 環境負荷の小さい持続可能な社会の実現に向けて、住まい・まちづくりにおいてどう取り組めばよいか。

## 施策の方向性

### ①暮らしに身近な自然環境の保全・創出

- ・都市部におけるまとまった緑地の確保（住宅の敷地内緑化の促進・県営住宅、県有施設等の緑化）
- ・市街地整備にあたっての親水空間、公園緑地等の整備
- ・身近な環境緑化に対する市民意識の向上

### ②集約型都市構造への転換による環境負荷の軽減

- ・まちなか居住の推進（中心市街地活性化基本計画と連携した共同住宅供給の支援）

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・現状では、コンパクトシティ実現化に向けた明確で実効性のあるアクションプランがあまりない。(高住①) [再掲]
- ・今後、単身世帯が増加する等、家族構成が変化する中で、それらに対応した住宅施策や都市施策を考える必要がある。今後の都市は「集約型都市構造」とすることが望ましい。(研) [再掲]
- ・中部圏は他圏域と比較してまちなか居住志向は少なく、年齢が高くなるほどのんびりした郊外で生活したい人が増える。(研) [再掲]
- ・日本の場合には、公共交通・自転車・徒歩と自動車をどの様に組み合わせるかのバランスが大切である。今までは自動車中心に都市を構築してきたが、単純に電気自動車をつくれればよいわけではない。(NPO意見交換会④)

## NPO等意見交換会での意見・提案

### 【緑化、緑の保全】

- ・森林を保全する
- ・身近な緑の保全・緑化を推進する（緑化義務づけの対象拡大、森と緑づくり税の活用、公園管理の柔軟化）

### 【まちづくり】

- ・新しい「あいち」モデルをつくる（車の進化、カーシェアリング等の充実、スマートグリッドの推進）
- ・自動車に過度に依存しないライフスタイルの推進（自転車利用促進、パークアンドライド）

- ・まちぐるみでの環境共生への取組みの推進（コミュニティ単位での表彰、キャッチフレーズづくり）

### 【情報・相談】 [再掲]

- ・情報の共有、公開をおこなう（環境への優良な住宅のPR、制度・イベントの告知）
- ・長寿命化やリフォームに関する相談窓口の設置

## IV 様々な住まい方が選択できる ～良質なストック形成と活用を図る～

### 1 良質な住宅ストックの形成と円滑な流通に関する論点

#### 現状と課題

- ・ 増加傾向にある空き家など、未利用となっている既存住宅ストックの有効活用を図る流通体制の構築が求められている。  
[持家として取得した中古住宅数] 8,927 (平成 16 年) ⇒6,961 戸 (平成 19 年)  
[全住宅流通量 (新設住宅着工戸数+持家として取得した中古住宅数) に対する中古住宅の流通割合] 11.3% (平成 16 年) ⇒8.6% (平成 19 年)
- ・ 居住者の高齢化、住宅の老朽化に伴い、リフォームのニーズが高くなる一方、悪質リフォーム業者等によるトラブル等が発生しており、リフォーム・リノベーション市場の適正な整備が必要である。  
[愛知県における持ち家のリフォーム実施件数] 増改築の合計 : 398,900 件 (平成 16 年～20 年)、高齢者対応工事 : 147,700 件 (平成 16 年～20 年)
- ・ 新築住宅着工戸数は、今後、長期的には横ばい又は縮小が予想されるが、新築住宅市場においては、長期的に流通可能な良質な長寿命住宅を供給することが必要である。  
[愛知県の着工戸数] 76,238 戸 (平成 12 年度) ⇒54,453 戸 (平成 21 年度)
- ・ 長期間にわたり使用できる良質な住宅を供給するためには、その建築を担う地域住宅生産者の確保と技能の維持向上など人材育成が必要である。
- ・ 賃貸物件に係る履歴情報等、貸し手側の意図的な情報秘匿によるトラブルを防止するため、貸し手側への指導や借り手側への情報提供等が必要である。
- ・ 契約、入居、退去など各段階でのトラブル等を防ぐため、借り手、貸し手の双方が納得できる賃貸借契約に係る一定の条件を整備しガイドライン等の周知が必要である。
- ・ マンションへの永住の意向を持つ世帯が増加している中で、マンションの適切な維持・管理が必要である。老朽化したマンションの適切な修繕・建て替え等の対処が必要となっている。また、賃貸住戸や空き住戸が増加したマンションにおける管理や維持修繕の適正化を図り、スラム化を防止する必要がある。  
[愛知県内の分譲マンションの着工累積戸数] 推計 316.6 千戸 (平成 2009 年度)、うち築 30 年以上 : 41.7 千戸  
10 年後の 2019 年には築 30 年以上は 114.3 千戸、うち築 40 年以上は 35.1 千戸の見込み

## 取組んだ主な施策(現マス)

### ＜新築住宅の質・性能の確保と良質な住宅の普及＞

- ・ 建築基準法に基づく完了検査・中間検査の徹底と違反建築物の是正を進めるため、第3次愛知県建築物安全安心実施計画に基づき、特定行政庁、建築関係団体と一致協力した啓発・指導・パトロール等に取り組む。
- ・ 建築基準法改正を踏まえつつ、中間検査対象の拡大、専門の機関による構造安全性等に係るピアチェック体制の整備、指定確認検査機関の指導監督など確認検査体制の強化を図り、安全性確保の徹底を図る。
- ・ 住宅金融公庫のフラット35など住宅金融を通じた一定の性能が確保された住宅の普及・良質住宅取得支援を実施する。
- ・ 住宅性能保証制度・完成保証制度の周知・普及を図る。
- ・ 住宅性能表示制度等により一定の性能が確保された住宅の建設・取得を支援する。

### ＜分譲マンションの適切な管理の促進＞

- ・ セミナーの開催などによる意識啓発、相談窓口の設置、マンション管理士や関連専門家の紹介などにより、マンションの適正な維持管理の誘導を図る。

### ＜適切なリフォームの推進＞

- ・ 住まい手に対し、リフォーム施工業者情報を提供するリフォネットの普及を図るとともに、増改築相談員やマンションリフォームマネージャー制度の紹介、意識向上を図るためのセミナーの開催等を行う。
- ・ 全市町村においてリフォーム相談対応ができる体制を整備する。
- ・ 消費者行政や福祉行政等と連携し、悪質リフォーム対策に関する情報提供や法的措置を講じる。

### ＜地域住宅生産者の育成＞

- ・ 地場の大工・工務店による技術研修等を支援する。
- ・ 大工技能者の人材育成を進める大工育成塾の活動を支援する。
- ・ 地域の住宅関連産業や各業種が連携した活動を促進するため、住宅フェア等のイベントを開催する。



## 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。
- (新) **良質な新築住宅を供給していくためには**、どのような取組が必要か。
- (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。
- (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、どう取り組めばよいか。

## 施策の方向性

- ① 既存住宅の流通促進
- ・ 円滑な既存住宅の流通に向けた支援、体制づくり（空き家対策）
  - ・ 住まい手のニーズに合った住み替えの支援
  - ・ 既存住宅流通に向けた住宅の性能表示、履歴情報等の整備（インスペクション）
  - ・ 既存住宅流通に向けた良好な住環境の維持管理（エリアマネジメントの推進）
  - ・ 売り手と買い手の相互理解（トラブル防止に関するガイドブックの策定）
- ② リフォーム・リノベーション市場の活性化
- ・ リフォームに関する適切な情報提供と普及・促進
  - ・ 市町村におけるリフォーム相談の体制整備
  - ・ 悪質リフォーム業者への対策（トラブル防止に関するガイドブックの策定）
  - ・ 耐震・環境・バリアフリーなど品質向上に向けた改修についての総合的な情報提供
  - ・ 賃貸住宅におけるバリアフリーリフォームの促進（大家への支援）
  - ・ 住宅の維持管理マニュアルの整備・普及
  - ・ 適切なリフォーム実施の支援（リフォーム事業者の情報提供・NPO等によるリフォーム支援の取組推進）
  - ・ より質の高い住まいづくりのあり方の提示
- ③ 良質なストック形成に資する新築住宅の供給促進
- ・ 住宅性能表示制度の周知・普及〔再掲〕
  - ・ 長期優良住宅認定制度の周知・普及〔再掲〕
  - ・ 住宅履歴情報（いえかるて）の蓄積・活用を推進する体制整備と周知・普及
  - ・ 住宅金融を通じた一定の性能が確保された住宅の普及・取得の支援（償還期間の長い融資）
  - ・ より質の高い住まいづくりのあり方の提示〔再掲〕
- ④ 地域住宅生産者の育成
- ・ 大工技能者の人材育成

- ・地域に密着した住宅リフォーム事業者の情報提供（住まいのホームドクター、住まい手サポーター）
- ⑤賃貸住宅市場における借り手・貸し手相互への情報提供・相談体制の整備
  - ・借主・貸主、双方の相談体制の構築（入退去支援）
  - ・借り手と貸し手の相互理解（トラブル防止に関するガイドブックの策定）
- ⑥分譲マンションの適切な管理の促進
  - ・マンションの的確な維持管理の誘導（マンション管理ガイドブックの策定）
  - ・大規模修繕や建て替えに関する相談体制の整備
  - ・マンションとその管理組合の登録・表示制度の検討
  - ・マンション管理関係団体や専門家と連携したマンション維持・管理の向上支援（合意形成支援）
  - ・マンション管理について検討する協議会組織の設置検討
  - ・NPO等によるマンション再生活動への支援

#### これまでいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・民間住宅市場において、空き家などの未利用住宅ストックの活用や流通を促進（委①）
- ・地域特性に即した住宅ストックの活用（委①）
- ・エリアマネジメントなど住民・地域主体による維持管理体制の構築支援と、これをサポートするコミュニティマネージャーの育成（委①）[再掲]
- ・愛知県では職住近接で生活している人が多いが、退職後も職場近くに住み続ける必要はなく、戸建住宅を貸して本人は別のところに住むというモデルも強調してよい。（委①）
- ・住宅性能表示や新築時から現在（既存住宅）までの住宅履歴情報（いえかるて）の蓄積・活用体制の整備とこれらの啓発・普及（委①）
- ・市場で住宅の価値が決まるため、償還期間の長い融資、収益還元価値での評価、土地建物一体の評価、建物単体よりも長生きできるまちづくり優先などへの取組（研）
- ・行政等が情報サービス機関となる又はそれらで構成する推進協議会等の事務局となる「愛知版いえかるて」の整備（研、委①）
- ・住宅事業者・消費者双方へ必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化（委①）
- ・借り手・貸し手側それぞれに必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化（委①）
- ・借主・貸主の困り事相談を受付け、入居から退去までを支援する仕組みの構築（研）
- ・借り手と貸し手の相互理解を深め、トラブルを未然に防止することを主眼に、借り手をゆるやかに教育していくトラブル防止ガイドライン「愛知ルール」を策定し、その普及・啓発（委①）
- ・取引物件の修繕履歴や劣化度を調査・判定する「愛知版インスペクション」の登録制度構築（委①）
- ・管理組合への必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化（委①）
- ・マンションみらいネットの普及などマンション管理関係団体との連携（委①）
- ・マンション管理士の活用を強化（委①）

- ・ マンション管理ガイドラインの策定（委①）
- ・ 管理形態について、限界のきている理事会方式から管理のプロをうまく活用した管理者方式の導入に向けた啓発（委①）
- ・ 長期修繕計画等の立案、大規模修繕工事や耐震診断・耐震補強工事の支援（委①）
- ・ 住宅性能表示や長期優良住宅のメリットを伝えられていないのか、メリットが少ないのかを検討しなければならない（住宅市場②）
- ・ 愛知県版として分かりやすい住宅性能表示や長期優良住宅の認定制度の策定（住宅市場②）
- ・ 耐震改修や省エネ診断について、何のメリットがあるのかを示す必要がある（住宅市場②）

### NPO 等意見交換会での意見・提案

#### 【既存住宅の流通・リフォームの促進】

- ・ 住宅履歴情報を義務付ける
- ・ 古い住宅の価値を向上させ流通を促進する（既存住宅購入時の融資条件の改善等）
- ・ 適正なリフォーム市場を形成する（事業者が収益を生む仕組みづくり、住み手への資金面の補助）
- ・ 信頼できるリフォーム事業者を育成する（職人を育成する制度の導入）
- ・ リフォームに関する基準づくり（改修手法・費用の定型化、最低限仕様のルールづくり、リフォームの必要性の診断）
- ・ 住まいづくり関係者と福祉関係者の連携によるバリアフリー化を実施する
- ・ リフォーム・バリアフリーに関するその他の意見（家の周辺の整備も伴う、マンション扉を引き戸に）

#### 【住まい手に安心な賃貸住宅の供給】

- ・ 賃貸住宅に関する現状を把握し、主体別で取り組む対策を整理・検討する
- ・ 入居制限のない仕組みを検討する（外国人、高齢者を入居させた際の優遇措置等の検討）

#### 【老朽化分譲マンションの維持・改善等への対応】

- ・ マンション管理士等の専門家を積極的に活用する（マンション管理士の報酬等の整備、管理士導入の積極的なPR、マンション管理士・関連組織等の出前相談）
- ・ マンションに関する相談体制を強化・確立する（ワンストップの相談窓口の整備、相談する専門家等の育成）
- ・ マンションの耐震化を促進する（耐震化の補助メニューを拡大）
- ・ 売り手・買い手の双方に修繕積立金の理解を醸成させる
- ・ その他支援体制に関する意見（マンション管理を第三者へ委ねる、定期報告を導入する）
- ・ マンション再生を喚起させる法整備を促進する

## 2 ニーズに応じた多様な住まい方が選択できる環境の整備に関する論点

### 現状と課題

- ・ 住まい手が、住宅・宅地物件に係る情報を、必要な時に的確に入手できる情報提供体制の整備・構築が必要である。
- ・ 住宅取得時や入居時、転居時など、住まいに係る様々な事項について、安心かつ的確に相談できる体制の構築が必要である。
- ・ 居住世帯と住宅面積とのミスマッチが生じているなか、その解消に向けた住み替えがしやすい仕組みづくりが必要である。
- ・ 価値観の多様化に伴い、多様な住まい方を選択できる住宅供給や情報提供に係る仕組みづくりが求められている。

### 取組んだ主な施策(現マス)

#### <住まい手の判断材料となる的確な情報の提供>

- ・ 住宅の新築・リフォームや不動産取引等でトラブルになりやすい事項に関する注意喚起と情報提供を迅速かつ的確に実施する。
- ・ 住まいに関する公的機関、関係団体等により組織された愛知ゆとりある住まい推進協議会が中心となって、中立的な立場から、住情報冊子の発行やホームページを活用した情報提供、住宅フェア等のイベントの開催などを推進する。
- ・ 住宅の耐震化の必要性などを見て触れることで実感できるような体感型の展示などを充実する。
- ・ 「リフォームコンクール」や「すまいる愛知住宅賞」等の表彰を通じてより質の高い住まいづくりのあり方を提示していく。

#### <住まい手が安心できる相談体制の充実>

- ・ 建築士会支部等と連携した常設的な住宅相談の実施など、住宅相談業務の拡充を図る。
- ・ 住まい手の近くで、住まいに関する相談や質問に専門家が答えることができる体制として、住まい手サポーターの育成・配備を行う。
- ・ 住まい手が身近な場所で安心して相談できるよう、市町村における相談窓口設置を拡充する。この場合、住まい手サポーターの活用を検討する。また市町村窓口の設置が困難な場合は、すべての市町村に住まい手サポーターが配備されるよう努める。
- ・ NPO等による中立的・専門的な相談活動を支援する。

## 論点

(新)住まい手が各自の様々なニーズに応じた住宅を入手できるようにするため、どのような環境整備が必要か。

## 施策の方向性

### ①住まい手が安心できる情報提供・相談体制の整備・充実

- ・住宅の新築・リフォームや不動産取引等でトラブルになりやすい事項に関する注意喚起と情報提供（トラブル防止に関するガイドブックの策定）[再掲]
- ・愛知ゆとりある住まい推進協議会が中心となった情報冊子の発行、ホームページを活用した情報提供、住宅フェア等のイベントの開催（住宅の耐震化の必要性などを実感できる体感型の展示）
- ・建築士会支部等と連携した常設的な住宅相談
- ・NPO等による中立的・専門的な相談体制の支援
- ・住まい手の身近な場所における相談の実施
- ・住まいや住まいに関する制度、住まい方等について、総合的に相談できる専門家の登録・育成

### ②住み替えの円滑化

- ・公共賃貸住宅や民間の特定優良賃貸住宅に関する募集情報の一元化
- ・中古流通時における住宅性能表示や維持修繕履歴情報の明示の促進
- ・住まい手のニーズに合った住み替えの支援（NPO・業界・行政その他関係団体による支援協議会の設置）
- ・適切なリフォーム実施の支援（リフォーム事業者の情報提供）

## これまでにいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・住宅事業者・消費者双方へ必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化（委①）
- ・リフォネット、住宅相談窓口、住まい手サポーターなど、既存の情報提供・相談体制の機能拡充（委①）
- ・耐震・環境・バリアフリー改修について、単独又は相互に関連付けた「住宅リフォーム総合ガイドブック」の作成と、これを活用した一般県民向けの啓発・普及促進（委①）
- ・国の住み替え支援事業なども活用し、NPOや住宅業界と連携した愛知版の住み替え支援制度を構築（研）
- ・一定の割合を有する住み替え意向を有する高齢者世帯への対応が必要。住み替え先でのコミュニティ形成に向けては、幅広いソフト政策を展開する必要がある。（高住①）[再掲]
- ・団地内空き家を利用した住み替えの促進など、住宅団地の世代交代・多世代居住が今後の主要テーマになるのではないかと。（研）[再掲]
- ・都心部への住み替えにより、郊外での空き地・空き家が虫食いの的に増加していくことが予想され、集約化を図るなどの選択が必要となる。（高住①）[再掲]

## NPO 等意見交換会での意見・提案

### 【既存住宅の流通・リフォームの促進】

- ・ ライフスタイルに合わせた住み替えニーズへ対応する（各主体が連携した住み替え支援、住宅流通研究会の設置等）
- ・ リフォーム事業者に関する情報提供・情報共有を促進する（リフォーム事業者のロコミサイトの導入、リフォーム事業者の認定・資格制度導入）
- ・ 信頼できるリフォーム事業者を育成する（職人を育成する学校や教育制度の導入）
- ・ リフォームに関する基準づくり（改修手法・費用の定型化、最低限仕様のルールづくり、リフォームの必要性の診断）[再掲]
- ・ リフォームのメリットを住み手に明示する（改修手法・費用の定型化、ルールづくり）

### 【住まい手に安心な賃貸住宅の供給】

- ・ 賃貸住宅に関する情報共有を促進する（借り手と貸し手の双方が信頼できる情報の整理・提供）

### 【老朽化分譲マンションの維持・改善等への対応】

- ・ マンション管理士等の専門家を積極的に活用する（マンション管理士の報酬等の整備、管理士導入の積極的なPR、マンション管理士・関連組織等の出前相談）[再掲]
- ・ マンションに関する相談体制を強化・確立する（ワンストップの相談窓口の整備、相談する専門家等の育成）[再掲]
- ・ 売り手・買い手の双方に修繕積立金の理解を醸成させる[再掲]

## V 住まい・まちづくりに多様な主体が参画する ～多様な主体による推進体制を構築する～

### 1 コミュニティの活発化に関する論点

#### 現状と課題

- ・ 住民ニーズが多様化する中、行政では対応しきれない領域が生じており、NPOや地域団体等との協働による対応など、いわゆる「新たな公」の領域の充実が求められている。
- ・ 「新たな公」の領域の充実に向けては、NPOや地域団体等の連携の強化や団体間のネットワーク構築等に向けた取り組みが求められている。  
[愛知県のNPO認証数] 531 法人 (04 年) ⇒ 1,279 法人 (09 年)
- ・ 外国人世帯が増加するなかで、多文化共生のまちづくりが求められている。  
[在住外国人が加入している地域コミュニティ団体の割合 (平成 20 年度)] 全体の約 1/4 (25.2%)

#### 取組んだ主な施策(現マス)

##### <地域のまちづくり活動の活発化>

- ・ 住民主体のまちづくり活動を推進するため、地域住宅交付金制度やまちなみデザイン推進事業等による支援を行う。
- ・ 住まいやまちづくり、景観に係るセミナーや講演会等の啓発事業を推進するなど、住まい・まちづくり学習を推進する。
- ・ 公的賃貸住宅の再生にあたって、地域の人々が集える場を提供する。

##### <多文化共生型居住の推進>

- ・ 自治会等の協力を得て外国人居住者へのルール理解を促進するとともに、様々な文化が交流する機会となるような取組を行う。
- ・ 公営住宅などの集住地域で基本的な日本語講座や日本文化理解のための交流事業等を実施するなど、地域コミュニティにおける多文化共生社会づくりを推進する。
- ・ 県営住宅における外国人共生支援住宅団地モデル事業により得られた成果を活かし、NPO等と連携しつつ多文化共生型居住を推進する。

#### 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、どう取り組めばよいか。
- (15) 地域のまちづくりにおいて、NPOと国・県・市町村等との連携、役割分担はどうあるべきか。
- (新) 外国人居住者と地域が持続的に共生を図りながら暮らしていくためには、どう取り組めばよいか。

#### 施策の方向性

- ① 地域の再生・活性化の担い手となる「新たな公」の育成と取組の支援

- ・住民主体の住まい・まちづくりや地域コミュニティに関する諸活動の推進（共助・互助とそれを支える公助、行政との協働）
- ・活動主体の専門性深化に向けた支援
- ・住まい・まちづくり活動拠点の整備
- ・県、市町村、NPOの役割をそれぞれ明確に示す
- ②「新たな公」との相互連携強化による住まい・まちづくり活動の推進
  - ・各地域の県有施設や民間の空き施設等（空き家・店舗・倉庫）を利用した住民やNPO等が集い連携を構築する場（地域コミュニティの拠点）の整備
- ③多文化共生型居住の推進
  - ・多文化共生拠点としての県営住宅の活用〔再掲〕（外国人を引き込んだ団地コミュニティ・地域と一体となったコミュニティ）
  - ・県営住宅の自治会活動における多文化共生への支援
  - ・外国人の公共賃貸住宅や民間賃貸住宅への円滑な入居支援

#### これまでいただいた主な意見・提案

凡例) 研：平成21年度あいち住まい・まちづくり研究会、委：マスタープラン検討委員会、公営SN：公営住宅・セーフティネット部会、高住：高齢者居住部会、住宅市場：住宅市場部会。○数字は開催回数を示す。

- ・NPOの活動領域は多分野に広がっている。すべてのNPOがまちづくり・地域づくりに関わっていると考えてもいいのではないかと。(委①)
- ・県、市町村、NPOの役割をそれぞれ明確に示すことが、計画の目標を達成する上でも重要である。(委①)
- ・新たな公共の担い手となるよう、NPOを誘致し、上手く育てていく必要がある。(高住①)〔再掲〕
- ・地域住民が自ら考え、行動する「参加型」による創意工夫が必要。(研)
- ・地域コミュニティづくりには交流の場所となる拠点が必要であり、祭事やイベントを活用した交流の仕掛けづくりや地域自らに取り組む環境づくり、コーディネーターやリーダーとなる人材の育成・教育が重要。(高住①、研)
- ・エリアマネジメントなど住民・地域主体による維持管理体制の構築支援と、これをサポートするコミュニティマネージャーの育成(委①)〔再掲〕
- ・公共施設の利用方法が変化してきている。地域の人が歩いて行ける学校がこれからの地域コミュニティ拠点となる可能性がある。(研)
- ・市民協働では、できるだけ敷居を低くして、誰もが参加でき、楽しいと思える内容を提示できるかがポイント(研)
- ・地域の人たちによる新たな交流の場に対する行政の関わり方や地域の人との関わり方が重要。(研)
- ・中山間地域での居住に関しては、特に社会相互関係に係る地域コミュニティの仕組みづくりが重要である。(研)〔再掲〕
- ・郊外住宅地はコミュニティの場が少なく、新たなコミュニティ形成に資する核やソフト整備が必要。(高住①)〔再掲〕
- ・孤独死などを防ぐには人と人との関わりを維持することが重要。ボランティアの活用など、ソフト施策による取組により、過疎化した田舎や衰退するニュータウンなどにおける深刻な状況を何とかすることが求められる。(委①)
- ・行政依存型の防災には限界があり、地域共同型の防災を目指すことが重要。個人や地域で自ら率先して耐震補強などに取り組むよう、「公助」ではなく「自助」「共助」を促進していくことが必要。(研)〔再掲〕
- ・今後の高齢社会では、共助、互助による仕組みや施設整備が必要となる。また、農山村、郊外、まちなかなど、地域に応じて様々なタイプの高齢者が生活し、共助、互助もそれにあわせて対応する必要がある、共助、互助を支える公助も地域にあわせた仕組みづくりが求められる。(研)〔再掲〕
- ・地域に溶け込んだNPOのネットワークを活用した高齢居住者対策を進めるとよい。(高住①)〔再掲〕



- ・ 20年ほど前に来日した日系人がシニア世代に差し掛かり、次の高齢者予備軍となっていく可能性がある。(委①)
- ・ 外国人共生は、単年度ではなく継続的な取組が必要であり、中立的立場のコーディネーターやNPOなどを配置し、意見を十分に聞くことが重要である。(研)
- ・ 外国人の入居比率1割未満から取り組んだ団地では問題が改善されており、外国人入居比率10～30%の団地でどのように取り組むかが重要。(研)
- ・ 大規模公営住宅団地では、コミュニティ単位を小さく分けて取り組むと良い。外国人との共生に向けては、顔の見える関係をどのように作るかが重要である。(研)
- ・ 高齢化を迎える住宅団地では、若い外国人居住者を上手く引き込んで団地コミュニティを再生する考え方もある。(研)
- ・ 外国人居住者問題は、福祉・医療との連携も必要であり、団地内で完結せず、外に開いていくことも重要。(研)
- ・ 日本人と外国人の関係が逆であってもよい。日本人も変わっていくことが求められている。(研)
- ・ 地域とは様々な考え方の異なる人が一緒に住んで、その地域をどうするか考えていく、その仕組みが自治会である。地域を越えて同じ思いの人が何かをするというのがNPOである。両方の側面でものごとが動いていく。(NPO意見交換会④)
- ・ 自治会とNPO組織やボランティア組織等をどう共存させるかがどこも大きな問題になっている。(NPO意見交換会④)
- ・ 地域をベースにし、特徴を捉えて対応する必要がある。日本は未だ自治会・町内会の立場が強いので、それらを近代的にし、行政や企業が支える新しいモデルを立ち上げる時期。(NPO意見交換会④) NPO意見交換会に参加された方の中には、行政講座のような人材育成や人脈づくりの場に参加することで生まれアドバイザー等になっている方々があり、講座に参加しなければ、有用なお話を伺えない様な人達。ただ残念なことに、現状は行政の財政難で人材養成に関わる費用が削減されている。(NPO意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 市民の中に行政への依存が残っているので、意識改革から始めなければならない。(NPO意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 自治会や町内会への対応は市町村の仕事になっており、県には該当する部署が無い。地域コミュニティの形態は様々であるが、何処まで関わりを変えていくかを本格的に議論すべき。(NPO意見交換会⑤) [再掲]
- ・ 専門家の養成や市町村の連携、NPOとの連携といった広域レベルの協働のネットワーク作り。(NPO意見交換会⑤) [再掲]

## NPO等意見交換会での意見・提案

### 【地域コミュニティの再生・再構築】 [再掲]

- ・ 楽しいイベントを実施する(まつり)
- ・ 地縁組織を強くする(役づけ、地縁組織への参加推進、運営方針報告等の実施)
- ・ コミュニティ再生のメリット明示
- ・ コミュニティ再生に向けた講座の実施
- ・ その他のコミュニティ再生(あいさつの実施、元気な高齢者の活用)

【参考】現マスタープランの施策体系

<p>目標1</p> <p>安心して住み続けることができる 住まい・まちづくり</p>	(1)災害に強い住まい・まちづくり	①地震に強い住まいづくりの推進	
		②密集市街地の整備など地震に強いまちづくりの推進	
		③水害等の災害の危険性が高い地区における安全性の向上	
	(2)犯罪の被害にあいにくい住まい・まちづくり	①防犯上の指針に適合した住宅の整備・普及促進	
		②地域ぐるみの安全対策実施に向けた啓発活動の実施	
	(3)セーフティネットの確保	①公営住宅ストック再生の推進	
		②重層的なセーフティネットの確保	
	<p>目標2</p> <p>いきいきとした住生活が実現できる 住まい・まちづくり</p>	(1)高齢者・障害者等にやさしい住まい・まちづくり	①公共賃貸住宅の高齢者対応の推進
			②高齢者向けの良質な民間借家の供給と入居支援
③民間住宅のバリアフリー化の推進			
④人にやさしい街づくりの推進			
(2)家族形態や居住ニーズの多様化への対応		①世帯に応じた居住水準の確保	
		②子育て層に対する支援	
		③都心居住志向への対応	
		④田舎暮らし志向への対応と都市農山村交流	
(3)多様な住まい方が選択できる環境の整備		①住まい手の判断材料となる的確な情報の提供	
		②住まい手が安心できる相談体制の充実	
		③住替えの円滑化	

<b>目標3</b> 環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり	(1)良質な住宅ストックの形成と維持管理	①新築住宅の質・性能の確保と良質な住宅の普及
		②分譲マンションの適切な管理の促進
		③適切なリフォームの推進
		④地域住宅生産者の育成
	(2)環境共生の取組の推進	①環境共生住宅の普及促進
		②環境と共生した住まい・まちづくり活動の推進
③身近な自然環境の保全・創出		
<b>目標4</b> 地域特性を活かし、多様な主体が参画する住まい・まちづくり	(1)多様な地域の特性に応じた再生・活性化	①まちなか居住の推進
		②密集市街地の整備
		③マンションや大規模住宅団地の再生
		④中山間地域の居住の確保
	(2)良好な住環境や街並みの形成	①良好な住環境の形成
		②地域特性を活かした街並み景観の形成
	(3)コミュニティの活発化	①地域のまちづくり活動の活発化
		②多文化共生型居住の推進

### ※「あいち居住重点推進プログラム」とは

上記施策体系に掲げる施策の中で、今後、あいち居住の将来像（目標1～4）の実現に向け、県が特に重点的に取り組むプロジェクトや新たに取り組む事業（■網掛け部分）を、次の8つの「あいち居住重点推進プログラム」と位置づけ、計画期間中の積極的な取組や早期実現を推進する。

1 総合的な耐震化促進施策の構築	5 安心な住宅市場環境の整備と住宅ストックの形成
2 県営住宅等（公共賃貸住宅）のモデルプロジェクトの推進	6 あいち環境共生住宅の普及
3 高齢者等にやさしい居住環境の整備	7 まちなか居住の推進
4 子供の声が聞こえる住まい・まちづくりの推進	8 市町村住生活基本計画の策定と地域居住推進プログラムの推進

