

愛知県地域住宅計画

あいちけん とよはしし おかざきし いちのみやし せとし はんだし かすがいし とよかわし
愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、
つしまし へきなんし かりやし とよたし あんじょうし にしおし がまごおりし いぬやまし
津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、
とこなめし こうなんし こまきし いなざわし しんしろし どうかいし おおぶし ちたし
常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、
ちりゅうし おわりあさひし たかはまし とよあけし にっしんし たはらし あいさいし きよすし
知立市、尾張旭市、高浜市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、
きたなごやし しやとみし とよやまちょう おおぐちちょう ひがしうらちょう
北名古屋市、みよし市、弥富市、あま市、豊山町、大口町、東浦町、
みはまちょう たけとよちょう こうたちょう したらちょう どうえいちょう
美浜町、武豊町、幸田町、設楽町、東栄町

令和3年3月策定

地域住宅計画

計画の名称	愛知県地域住宅計画
-------	-----------

都道府県名	愛知県	作成主体名	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、豊明市、日進市、田原市、愛西市、清須市、北名古屋市、みよし市、弥富市、あま市、豊山町、大口町、東浦町、美浜町、武豊町、幸田町、設楽町、東栄町
-------	-----	-------	--

計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度
------	-------------------

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

愛知県は、大都市地域でありながら、住宅・住環境においては比較的恵まれた地域である。しかしながら、少子高齢化の進行や人口減少局面の到来、地震や犯罪などに対する安心・安全への関心の高まりなど、住まい・まちづくりをめぐる状況は近年大きく変化してきており、こうした現状と課題を踏まえた的確な住宅政策を推進していくことが必要になっている。

こうしたなか、平成18年6月に公布・施行された住生活基本法に基づき、愛知県では平成19年2月に「愛知県住生活基本計画」を策定したが、平成24年3月の見直しを経て、平成29年3月に内容を見直し、新たな「愛知県住生活基本計画2025」を策定した。新たな計画では、「『安全・安心』に暮らす」、「住まいを『未来』へつなぐ」、「あいちの『魅力』を高める」を基本の方針として、本県の住生活に関わるすべての方々が、それぞれの立場で役割を果たしつつ、相互に連携・協力し、より良い住まい・まちづくりの実現に取り組むこととしている。

また、愛知県地域の住宅政策においては、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づき平成17年から愛知県地域住宅計画を策定し、公的賃貸住宅ストックの再生・整備と適正な管理を実施してきたが、「愛知県住生活基本計画」策定後はこれを上位計画として位置づけている。

2. 課題

○「安心」に関する課題

- ・南海トラフ地震をはじめ、頻発化、激甚化が予想される自然災害に対して、県民の命・財産を守り、被災後の復旧・復興の事前準備から被災後も迅速に暮らしの再建が図られることが必要である。
- ・高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現として、高齢者や障害者などが住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるまちづくりが必要である。
- ・低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが、それぞれの必要性和特性に応じ、適切な住宅を確保できる居住環境を実現することが必要である。

○「住まい」に関する課題

- ・新たにつくる住宅について、長期間にわたり使用できる性能と品質を備える等、良質な住宅ストックとして供給するための施策が必要である。
- ・既存住宅市場において、建替えやリフォームなどによる住宅の円滑な流通促進が必要である。
- ・それぞれの地域の特性に応じた空き家の有効活用や除却の推進が必要である。

○「魅力」に関する課題

- ・大都市圏でありながら自然豊かでゆとりある住環境を生かし、若年世帯や子育て世帯が安心して暮らせるための住まい・まちづくりが必要である。
- ・国内外から人を惹きつける魅力ある住まい・まちづくりが必要である。

3. 計画の目標

①「安全・安心」に暮らす

- ・老朽住宅の建替推進とともに、躯体の安全対策、耐震性のない住宅の耐震改修を推進し、地震に強い住まい・まちづくりをめざす。
- ・住まいのバリアフリー化を推進し、安全・安心に生活できる住環境の整備を推進する。
- ・高齢者・障害者などが地域で住み続けるための住宅供給と生活支援に向けた取組を推進する。
- ・長寿命化計画に基づき、老朽化住宅の建替を進めるとともに、比較的新しく、住戸規模も適切な公営住宅等ストックについては、外壁、屋根などの性能の向上や配管の更新などによる耐久性の向上を総合的に実施する長寿命化改善を行うなど、計画的なストック整備を推進する。

②住まいを「未来」へつなぐ

- ・長期にわたり使用できる性能と品質を備えた住宅の供給を推進し、既存住宅ストックについても適切な維持管理と計画的な修繕を実施し、住宅の長寿命化をめざす。
- ・公営住宅建設において地域産材を積極的に利用し、地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくりをめざす。
- ・安心して快適に住み続けることができるよう安全性や快適性に配慮し、既存住宅の除却や改修により、居住環境の整備改善と地域活性化を図る。

③あいちの「魅力」を高める

- ・生活基盤の整った既存市街地などにおいて、良好な住宅供給と居住環境改善を進める市街地整備を推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
長寿命仕様の公営住宅等の割合	%	公営住宅等の管理戸数に対する長寿命仕様の住宅戸数の割合	25%	R3	32%	R7
公営住宅等のバリアフリー化住宅の割合	%	公営住宅等の管理戸数に対する住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に規定する評価方法基準 高齢者等配慮対策等級の「等級3」(専用部分)を満たす住戸数の割合	49%	R3	54%	R7
生活支援施設を併設している100戸以上の公営住宅等団地の割合を向上させる	%	生活支援施設を併設している100戸以上の公営住宅等団地の割合	20%	R3	21%	R7
老朽した公営住宅等の建替、改善の推進による、躯体、外壁等の安全性に係る対策	%	防災・安全交付金事業に係る公営住宅等長寿命化計画の達成率	21%	R3	57%	R7
公営住宅等のエレベーターの地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置率	%	公営住宅等に設置されているエレベーター台数に対する地震時管制運転装置、戸開走行保護装置を設置している台数の割合	40%	R3	58%	R7
除却を推進する区域内における不良住宅と空き家住宅・建築物の除却事業実施率(除却目標棟数:令和7年度までに900棟)	%	不良住宅と空き家住宅・建築物の除却目標棟数に対する除却済みの棟数の割合	0	R3	100%	R7

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

第3期愛知県地域住宅整備計画（愛知県地域住宅計画）の事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	備考
								R3	R4	R5	R6	R7			
A-1	住宅	一般	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、豊川市、刈谷市、西尾市	直接	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、豊川市、刈谷市、西尾市	公営住宅等整備事業	公営住宅等の建設、既設公営住宅等の除却、除却に伴う従前の入居者の移転等						8,577	策定済	
A-2	住宅	一般	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、田原市、みよし市、大口町、武豊町、東栄町	直接	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、碧南市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、小牧市、稲沢市、新城市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、田原市、みよし市、大口町、武豊町、東栄町	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の居住性向上（給湯設備の設置等）、長寿命化（外壁等の耐久性向上等）、福祉対応（住戸内部のバリアフリー化等）等						6,471	策定済 (一部策定中)	
A-3	住宅	一般	一宮市、津島市	直接	一宮市、津島市	住宅地区改良事業	住宅新築資金等貸付助成事業、改良住宅の長寿命化改善（外壁・屋上等の耐久性向上等）、改善推進事業						184	策定済	
A-4	住宅	一般	岡崎市、碧南市、豊田市、安城市、新城市、東海市、知立市	直接	岡崎市、碧南市、豊田市、安城市、新城市、東海市、知立市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公営住宅等の公的賃貸住宅入居者の応能応益家賃の支援						1,075	—	
合計												16,307			

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考	
								R3	R4	R5	R6	R7			
C-1	住宅	一般	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、豊川市	直接	愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、豊川市	公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連事業（駐車場整備、敷地造成、公営住宅等の建替に伴う移転費、既設公営住宅の除却等）						324		
C-2	住宅	一般	愛知県	直接	愛知県	公営住宅等整備関連事業	高齢者等（住宅確保要配慮者）が安心して居住できる公的賃貸住宅等の情報提供等						20		
C-3	住宅	一般	愛知県、小牧市	直接	愛知県、小牧市	公営住宅等改善関連事業	公営住宅等の改善に伴う関連事業（既存住宅の駐車場整備、屋上防水に関連して行う屋根種の改修工事等）						412		
合計												736			

5. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

第3期愛知県地域住宅整備計画（愛知県地域住宅計画）（重点計画）の事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	備考
								R3	R4	R5	R6	R7			
A-1	住宅	一般	愛知県	直接	愛知県	公営住宅等整備事業 (東浦住宅、上和田住宅、鳴海住宅、西春住宅、鷺塚住宅、初吹住宅、上郷住宅、平針住宅、猪子石住宅、清水住宅、大森向住宅、八幡台住宅、尾西住宅、松ヶ丘住宅、東高森台住宅、橋爪住宅、岩田住宅、大脇住宅、竜見ヶ丘住宅、保見住宅、王ヶ崎住宅、原山台住宅、本宿住宅)	P F I による公営住宅等の整備						25,752	策定済	
A-2	住宅	一般	岡崎市	直接	岡崎市	公営住宅等整備事業 (大樹寺荘)	生活支援施設を併設する公営住宅等の整備（子育て支援施設）						3,043	策定済	
A-3	住宅	一般	知立市	直接	知立市	公営住宅等整備事業 (大山住宅)	P P P による公営住宅等の整備（買取事業）						30	策定済	
合計											28,825				

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考	
								R3	R4	R5	R6	R7			
C-1	住宅	一般	愛知県	直接	愛知県	公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連事業（駐車場整備、敷地造成、公営住宅等の建替に伴う移転費、既設公営住宅の除却等）						800		
合計											800				

5. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

第3期愛知県地域住宅整備計画（愛知県地域住宅計画）（防災・安全）の事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	備考
								R3	R4	R5	R6	R7			
A-1	住宅	一般	愛知県、刈谷市	直接	愛知県、刈谷市	公営住宅等整備事業	公営住宅等の建設、既設公営住宅等の除却、除却に伴う従前の入居者の移転等						1,315	策定済	
A-2	住宅	一般	愛知県、岡崎市、春日井市、豊川市、刈谷市、安城市、尾張旭市	直接	愛知県、岡崎市、春日井市、豊川市、刈谷市、安城市、尾張旭市	公営住宅等ストック総合改善事業	公営住宅等の改善事業（耐震診断・耐震改修、躯体の安全対策、既設エレベーターのP波感知型地震時管制運転装置の設置等）						5,489	策定済	
A-3	住宅	一般	津島市	直接	津島市	住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業（既設エレベーターのP波感知型地震時管制運転装置の設置等）						76	策定済	
合計												6,880			

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考	
								R3	R4	R5	R6	R7			
C-1	住宅	一般	愛知県、刈谷市	直接	愛知県、刈谷市	公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連事業（駐車場整備、敷地造成、公営住宅等の建替に伴う移転費、既設公営住宅の除却等）						109		
C-2	住宅	一般	愛知県、豊川市	直接	愛知県、豊川市	公営住宅等改善関連事業	公営住宅等の改善に伴う関連事業（外壁等改善に伴うベランダ内側改善工事等）						121		
合計												230			

5. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

第3期愛知県地域住宅整備計画（愛知県地域住宅計画）（防災・安全）（重点計画）の事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	個別施設計画 策定状況	備考
								R3	R4	R5	R6	R7			
A-1	住宅	一般	春日井市	直接	春日井市	公営住宅等整備事業 (下原住宅)	特に老朽化した高経年の公営住宅の建替事業						2,594	策定済	
A-2	住宅	一般	安城市	直接	安城市	公営住宅等整備事業 (井杭山住宅)	特に老朽化した高経年の公営住宅の建替事業						1,186	策定済	
A-3	住宅	一般	東海市	直接	東海市	公営住宅等整備事業 (高横須賀住宅)	特に老朽化した高経年の公営住宅の建替事業						1,209	策定済	
A-4	住宅	一般	愛知県	直接	愛知県	公営住宅等ストック総合改善事業 (大森向住宅、伝治山住宅、中川住宅、 岡田住宅、織部住宅、高針住宅、包里住 宅)	耐震改修等						850	策定済	
A-5	住宅	一般	豊川市	直接	豊川市	公営住宅等ストック総合改善事業 (豊川住宅、八幡住宅A棟、野口住宅B・ C棟、平尾住宅A棟)	耐震改修等						389	策定済	
A-6	住宅	一般	刈谷市	直接	刈谷市	公営住宅等ストック総合改善事業 (下重原住宅)	耐震改修等						13	策定済	
合計												6,241			

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考	
								R3	R4	R5	R6	R7			
C-1	住宅	一般	春日井市、安城市、東海 市	直接	春日井市、安城市、東海 市	公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連事業（駐車場整備、敷地造成、公 営住宅等の建替に伴う移転費、既設公営住宅の除却等）						323		
C-2	住宅	一般	愛知県	直接	愛知県	公営住宅等改善関連事業	公営住宅等の改善に伴う関連事業（改善事業に必要な関連工事 等）						50		
合計												373			

5. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

愛知県における安全で快適な住環境整備（愛知県地域住宅計画）その2 の事業

A 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									R3	R4	R5	R6	R7		
A1-1	住宅	一般	一宮市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、知多市、知立市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋、市、弥富市、あま市、豊山町、東浦町、美浜町、武豊町、幸田町、設楽町	直接間接	市町	空き家再生等推進事業	空き家の実態調査等、 空き家の除却等への補助	一宮市、豊川市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、蒲郡市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、知多市、知立市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋、市、弥富市、あま市、豊山町、東浦町、美浜町、武豊町、幸田町、設楽町						289	
A1-2	住宅	一般	岡崎市	間接	市	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	岡崎市						45	
A1-3	住宅	一般	豊橋市	間接	市	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	豊橋市						49	
合計												383			

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									R3	R4	R5	R6	R7		
C1-1	住宅	一般	愛知県、安城市、犬山市、小牧市、愛西市、あま市	直接	県、市	空き家対策推進事業	空き家再生等推進事業と一体となって、空き家対策の推進を図る	愛知県、安城市、犬山市、小牧市、愛西市、あま市						25	
合計												25			

その他の関連事業

計画の目標を達成するために実施するその他の関連事業

<事業の概要>

○スマートウェルネス住宅等推進事業

スマートウェルネス住宅等推進事業

公的賃貸住宅団地における、高齢者生活支援施設・障害者福祉施設・子育て支援施設の整備

○地域優良賃貸住宅整備事業等

地域優良賃貸住宅整備事業等

都市再生機構が定めた供給計画に基づく子育て世帯向け住宅の整備

○地域居住機能再生推進事業

地域居住機能再生推進事業

地方公共団体や都市再生機構、地方住宅供給公社等の多様な主体の連携による、既存住宅団地の
地域居住機能の再生
(県営野並住宅団地、岡崎市営平地荘、岡崎市営五本松住宅、西尾市営(仮)一色住宅)

6. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

7. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

該当なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

8. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

- (1) 公営住宅の建替事業に伴う移転者のうち、収入超過者については、特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅（以下「地優賃」という。）などの移転先を紹介する。
- (2) 地域優良賃貸住宅の入居者の資格等
 - 子育て世帯、新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯以外で、特別な事情があり地優賃に入居させることが適当と認められる世帯は以下に掲げる世帯とする。（愛知県地域優良賃貸住宅制度要綱第7条第1項第5号、豊橋市地域優良賃貸住宅制度要綱第7条第1項第6号エ、岡崎市地域優良賃貸住宅制度要綱第7条第1項第6号エ、豊田市地域優良賃貸住宅制度要綱第5条第1項第4号）
 - ・外国人世帯（単身の外国人又は外国人がいる世帯）
 - ・被災者世帯（災害により従来住宅での生活が困難になった世帯）
 - ・失業者世帯（失業により従来住宅での生活が困難になった世帯）
 - ・DV被害者世帯（配偶者からの暴力により従来住宅での生活が困難になった世帯）
 - 地優賃において3月以上の間、資格を有する入居者が確保できない場合に、知事等及び中部地方整備局長の承認を受け、賃貸することができる配慮入居者は以下に掲げる世帯とする。（愛知県地域優良賃貸住宅制度要綱第25条第1項、豊橋市地域優良賃貸住宅制度要綱第31条第1項、岡崎市地域優良賃貸住宅制度要綱第35条第1項、豊田市地域優良賃貸住宅制度要綱第17条第1項第1号及び第2号）
 - ・所得が38万7千円以下の世帯（愛知県、豊田市）、48万7千円以下の世帯（豊橋市、岡崎市）
- (3) 県内全市町村における空家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用等の推進

※「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。