

愛知県地域住宅整備計画

(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 はんだし かすがいし とよかわし つしまし
愛知県、豊橋市、岡崎市、一宮市、半田市、春日井市、豊川市、津島市、
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 とこなめし こうなんし
碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、蒲郡市、常滑市、江南市、
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 ちりゅうし おわりあさひし
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、
にっしんし たはら し とよやまちょう みはまちょう こうたちょう したらちょう どうえいちょう
日進市、田原市、みよし市、あま市、豊山町、美浜町、幸田町、設楽町、東栄町

平成23年3月策定
(平成27年3月 第6回変更)

社会資本総合整備計画

計画の名称	愛知県地域住宅整備計画
-------	-------------

地域住宅計画の名称	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、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、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、日進市、田原市、みよし市、あま市、豊山町、美浜町、幸田町、設楽町、東栄町
-------	-----	-------	--

計画期間	平成 23 年度 ~ 27 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やNPO活動の活発化など、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。この計画では、あいち居住の将来像として、「安心して住み続けることができる」「いきいきとした住生活が実現できる」「環境と共生しながら長く使い続ける」「地域特性を活かし、多様な主体が参画する」の4つを掲げており、その実現をめざし住まい・まちづくり施策を展開することとしている。

また、愛知県地域の住宅政策については、この「愛知県住生活基本計画」に基づき平成17年より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。

2. 課題

○「安心して住み続けることができる住まい・まちづくり」に向けた課題

・あいち建築耐震プラン2015では、居住世帯のある住宅総数約254万戸のうち、耐震性に乏しいと見込まれる住宅は約56万戸にのぼるとされている。東海・東南海地震がいつ起きてもおかしくない状況の中で、早急に住宅の耐震化を促進する必要がある。また、安心・安全な住まい・まちづくりに向けて、住宅の防犯についての取組も促進する必要がある。

・住宅に困窮する低額所得者や被災者など市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない世帯や入居選別を受けやすい高齢者や外国人などの住宅困窮世帯に対して、民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネットを構築する必要がある。

・高齢者であること、障害者であることなどを理由に入居が拒まれることも少なくないことから、高齢者等向けの借家の整備・改善と入居環境の整備等を進める必要がある。

○「いきいきとした住生活が実現できる住まい・まちづくり」に向けた課題

・住宅におけるバリアフリー対応はストックではまだ不十分で、特に借家では2割未満にとどまっている。

・家族形態や居住ニーズの多様化に対応するために、地域のニーズに応じた規模と質の住宅が確保し、的確な情報の提供や相談体制の充実、円滑な住替えの支援等を図る必要がある。特に子育て期に安心して子どもを生み育てることができるよう、良質で低廉な住宅の確保を支援していくことが必要である。

・まちなか居住の推進や密集市街地の整備、大規模住宅団地の再生を図るとともに、中山間地域の居住を確保するなど、多様な地域の特性に応じた再生・活性化を進める必要がある。

○「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」に向けた課題

・新築時において長期間の使用に耐える質の高い住宅が供給されるよう誘導するとともに、住宅を長期間にわたって活用していくため、住まい手による適切な維持管理や、適切なリフォームが行える環境を整備することが重要である。特に、分譲マンションにおいては、適切な維持管理が行なわれるよう、意識啓発や相談体制の整備を進める必要がある。

・愛知県は住宅建設資材の全国有数な生産地であるとともに、愛知県リサイクル資材評価制度など環境共生に係る先進的な取組も行なわれている。環境に配慮した建築物の環境性能を総合的に評価する仕組みである建築物総合環境性能評価システムを活用することにより環境に配慮した建築物を誘導し、愛知らしい環境と共生した住まいづくりを推進していくことが重要である。

3. 計画の目標

①「安心して住み続けることができる住まい・まちづくり」

・地震に強い住まい・まちづくり、犯罪を誘発しにくい住まい・まちづくりをめざす。

・公的な住宅ストックの整備と有効な活用などにより、重層的なセーフティネットを構築するとともに、民間住宅の良質なストック形成と入居環境の改善を推進し、住宅困窮者の居住の安定確保と高齢者、障害者等の円滑な入居環境の整備を図る。

②「いきいきとした住生活が実現できる住まい・まちづくり」

・高齢者、障害者などがいきいきとした住生活ができるよう、バリアフリー化など居住環境の整備を進める。

・適切な情報提供や相談体制の充実などにより、住まい手が安心して住宅の選択ができる環境整備を進め、多様化する家族形態や様々な居住ニーズに対応した住宅の供給や支援を促進する。

・中心市街地、郊外の大規模住宅団地、中山間地域など、それぞれの地域特性に応じた再生・活性化を図るとともに、良好な住環境の維持や安心して住み続けられる地域づくりに向けて、多様な主体が参画する活発なまちづくり活動を支援する。

③「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」

・長期間使用することのできる質の良い住宅の供給とともに、既存の建物については長寿命化型の改修を進める。

・建築物総合環境性能評価システムの普及・啓発を進めることにより、環境に配慮した建築物の誘導を進める。

上記3点を「基本目標」とした公的賃貸住宅ストックの再生・整備と適正な管理

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単位	定 義	従前値		目標値	
				基準年度		目標年度
耐震性を有する住宅の割合	%	新耐震基準(1981年[昭和56年]基準)と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率 (平成20年住宅・土地統計調査等から推計)	82.0%	20	90.0%	27
公営住宅等のバリアフリー化住宅の割合	%	愛知県内の公営住宅等の管理戸数に対する建設、改善によるバリアフリー化住宅戸数の割合	23.5%	23	28.0%	27
長寿命仕様の公営住宅等の割合	%	愛知県内の公営住宅等の管理戸数に対する建設、改善による長寿命仕様の住宅戸数の割合	7.2%	23	13.0%	27

※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の概要

目標①:「安心して住み続けることができる住まい・まちづくり」

<事業の概要>

○基幹事業

公営住宅等整備事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替
公営住宅等ストック総合改善事業	既存公営住宅等における改善事業
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業、空き家再生等推進事業、住宅新築資金等貸付助成事業 など

○効果促進事業

公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連工事の実施(造成、解体、駐車場・道路・集会所整備等) 公営住宅等の建替に伴う社会福祉施設等の整備・建替等 など
公営住宅等改善関連事業	耐震改善(公営住宅等の耐震に向けた改善) 外壁改善(公営住宅等の安全性確保のための改善) エレベーター改善(防犯)(既存公営住宅等の防犯カメラの設置) など
その他住宅等関連事業 ・耐震改修・防災関連事業	民間木造住宅耐震改修費補助、民間木造住宅建替補助 高齢者等木造住宅耐震改修費補助 民間木造住宅等除却費補助、空き家除却費補助 コンクリートブロック塀撤去費補助
・居住支援関連事業	高齢者安定居住支援事業(高齢者等の安定居住等に関する支援事業) あんしん賃貸居住支援事業(住宅弱者を受け入れる民間住宅の登録等) など

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標②:「いきいきとした住生活が実現できる住まい・まちづくり」

<事業の概要>

○基幹事業

公営住宅等整備事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替
公営住宅等ストック総合改善事業	既存公営住宅等における改善事業
地域優良賃貸住宅整備事業	高齢者・障害者・子育て世帯等への賃貸住宅の供給、高齢者居住安定確保計画策定
優良建築物等整備事業	市街地の環境の整備改善等に資する優良建築物等の整備
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業、空き家再生等推進事業、住宅新築資金等貸付助成事業 など

○関連社会資本整備事業

道路整備事業	公営住宅の建替にともなう道路整備 住宅支援事業と一体に行う道路整備
都市公園整備事業	公営住宅の建替にともなう公園整備 など

○効果促進事業

公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連工事の実施(造成、解体、駐車場・道路・集会所整備等) 公営住宅等の建替に伴う社会福祉施設等の整備・建替等 など
公営住宅等改善関連事業	エレベーター更新(福祉対応)(既存公営住宅等の福祉対応エレベーターへの更新) 住戸改善(住戸内の居住性向上・バリアフリー化などの改善) など
その他住宅等関連事業	
・住宅改修関連事業	民間住宅バリアフリー改修費補助
・住宅関連情報・相談等事業	マンション管理情報(専門家相談、セミナーの開催) 増改築促進(住宅供給促進のための情報提供、資料作成等) 公的賃貸住宅募集情報(公的賃貸住宅の窓口、インターネットによる募集情報提供等) 住宅相談・住情報提供
・住まい・まちづくり推進事業	住宅団地整備費補助(住宅地開発に係る道路・公園等への補助) 住宅取得支援事業(農山村地域移住者への補助) 定住促進住宅建設事業、宅地分譲事業、宅地開発関連施設整備事業 地域施設整備事業(市民館整備等)、低未利用地活用補助、空き家再生等推進事業関連事業
・民間賃貸住宅家賃等調査事業	民間賃貸住宅家賃等市場調査業務(地域優良賃貸住宅の整備に関わる家賃調査等) など

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標③:「環境と共生しながら長く使い続ける住まい・まちづくり」

<事業の概要>

○基幹事業

公営住宅等整備事業	低所得者層向け公営住宅等の整備・建替	
公営住宅等ストック総合改善事業	既存公営住宅等における改善事業	など

○効果促進事業

公営住宅等整備関連事業	公営住宅等の建替に伴う関連工事の実施(造成、解体、駐車場・道路・集会所整備等) 公営住宅等の建替に伴う社会福祉施設等の整備・建替等 緑地整備(公営住宅等における緑地等の整備) 児童遊園整備(公営住宅等における児童遊園の整備)	など
公営住宅等改善関連事業	共用部分改善(既設公営住宅等の共用部分の長寿命化・環境改善) 屋外・外構改善(既設公営住宅等の屋外・外構の長寿命化・環境改善) 外壁等改善(既設公営住宅等の外壁・屋上等の長寿命化・環境改善) 排水処理施設整備(公営住宅等における浄化槽から下水道接続への切替)	など
その他住宅等関連事業 ・環境共生住宅等推進事業	環境共生住宅等推進事業(環境共生住宅・建築物の整備・促進関連事業) 雨水貯留槽設置助成 生ごみ堆肥化促進補助事業 品確法情報提供等(住宅の品質確保を促進するための講演会の開催等)	など

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

①～③の目標全般に関連する事業

<事業の概要>

○効果促進事業

その他住宅等関連事業

・住宅マスタープラン関連事業

住宅マスタープラン策定調査

住宅マスタープランの普及・啓発事業

住宅マスタープランに基づく推進事業

など

①～③の事業と一体となって効果を発揮する事業

<事業の概要>

○基幹事業

公営住宅等整備事業

建替に伴う移転者に対する助成金

公的賃貸住宅家賃低廉化事業

公的賃貸住宅入居者の応能応益家賃の支援

など

○効果促進事業

移転助成事業

建替に伴う移転者に対する助成金・協力金や仮住居借上

など

その他住宅等関連事業

・公営住宅家賃等関連事業

公営住宅家賃減免事業(低所得世帯や福祉世帯の家賃減免)

公営住宅使用料激変緩和措置(制度改正に伴う公営住宅使用料の上昇緩和)

など

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>

○高齢者等居住安定化推進事業

高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業 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
(県営平針住宅団地、県営岩崎住宅団地、県営西御堂住宅団地など)

○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)

○公的賃貸住宅長寿命化モデル事業

公的賃貸住宅長寿命化モデル事業 長期にわたり維持・活用していくことを目的に、他の事業主体の参考となるべき新たな
建築技術や取組を踏まえた長寿命化改修
(県営幸心住宅、みよし市営筋生住宅)

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A 基幹事業

A1 地域住宅計画に基づく事業

(金額の単位は百万円)

事業		事業主体			規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等整備事業		愛知県 一宮市 刈谷市 知立市 設楽町	豊橋市 豊川市 豊田市 田原市	岡崎市 碧南市 新城市 美浜町	3,170戸	27,537	27,537
(一部、平成23～24年度の地域自主戦略交付金の事業を含む)							
公営住宅等ストック総合改善事業		愛知県 一宮市 豊川市 刈谷市 西尾市 稲沢市 大府市 尾張旭市 豊山町	豊橋市 半田市 津島市 豊田市 江南市 新城市 知多市 田原市 美浜町	岡崎市 春日井市 碧南市 安城市 小牧市 東海市 知立市 みよし市 幸田町	10,033戸	3,486	3,486
(一部、平成23～24年度の地域自主戦略交付金の事業を含む)							
地域優良賃貸住宅整備事業		愛知県	豊橋市	豊田市	-	436	436
優良建築物等整備事業		岡崎市 田原市	刈谷市	豊田市	9施設、321戸	884	884
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		豊橋市 碧南市 稲沢市	岡崎市 豊田市 知立市	一宮市 安城市 田原市	1,223戸	528	528
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	あま市			42戸	46	46
	改善推進事業	あま市			-	2	2
	小規模住宅地区等改良事業(空き家再生等推進事業)	豊橋市 東海市 みよし市	岡崎市 尾張旭市 東栄町	江南市 日進市	4施設	428	428
	住宅新築資金等貸付助成事業	愛知県			-	3	3
基幹事業(A1) 合計							33,350
基幹事業(A) 合計							33,350

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

B 関連社会資本整備事業

(金額の単位は百万円)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
道路整備事業	豊橋市 豊田市 田原市	-	383	383
都市公園整備事業	岡崎市	-	27	27
関連社会資本整備事業(B) 合計				410

C 効果促進事業

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
公営住宅等関連事業	公営住宅等整備関連事業 公営住宅関連施設整備、 駐車場整備、道路・集会所・公園・緑地等整備、 既設解体、敷地造成工事、雨水貯留槽設置、 事業活用調査、測量試験費、用地取得、 関連設計・関連調査・工事監理費等 その他事業	愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 春日井市 豊田市 西尾市 新城市 知立市 美浜町 幸田町 設楽町	-	1,439	1,439
	公営住宅等改善関連事業 エレベーター更新(福祉対応)、 エレベーター改善(防犯)、 耐震改善、住戸改善、外壁等改善、 共用部分改善、共同施設改善、測量試験費、 排水処理施設整備、長寿命化改善基本調査、 関連設計・関連調査・工事監理費等 その他事業	愛知県 岡崎市 半田市 春日井市 豊川市 安城市 東海市 大府市 知多市 田原市 みよし市 あま市	-	523	523
	移転助成事業 (一部、平成23~24年度の地域自主 戦略交付金の事業を含む) (移転助成金、移転協力金、仮住居借上 等)	愛知県 豊橋市 碧南市 刈谷市 西尾市 新城市 美浜町	-	858	858
その他住宅等関連事業	その他住宅等関連事業 ・耐震改修・防災関連事業 ・住宅改修関連事業 ・環境共生住宅等推進事業 ・住宅情報提供・相談等事業 ・住宅マスタープラン関連事業 ・居住支援関連事業 ・住まい・まちづくり推進事業 ・公営住宅等家賃関連事業 ・民間賃貸住宅家賃等調査事業 その他事業	愛知県 豊橋市 岡崎市 一宮市 半田市 春日井市 豊川市 碧南市 刈谷市 豊田市 安城市 西尾市 蒲郡市 稲沢市 新城市 東海市 大府市 田原市 みよし市 美浜町 東栄町	-	6,055	6,055
効果促進事業(C) 合計				8,875	8,875

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

A' その他関連する事業

(金額の単位は百万円)

事業		事業主体			規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
愛知県地域住宅整備計画(愛知県地域住宅計画)(防災・安全)							
公営住宅等整備事業		愛知県 蒲郡市	豊橋市 新城市	春日井市	154戸	1,108	1,108
公営住宅等ストック総合改善事業		愛知県 一宮市 豊川市 刈谷市 西尾市 小牧市 知多市 田原市	豊橋市 半田市 津島市 豊田市 蒲郡市 稲沢市 知立市 東栄町	岡崎市 春日井市 碧南市 安城市 江南市 新城市 尾張旭市	5,762戸	5,257	5,257
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	一宮市 あま市	津島市	知立市	124戸	192	192
愛知県における住宅・建築物の安全性の向上(復興基本方針関連(全国防災))							
公営住宅等ストック総合改善事業		愛知県 刈谷市 常滑市	一宮市 安城市	春日井市 西尾市	354戸	441	441
住宅地区改良事業等	改良住宅等改善事業	一宮市			24戸	64	64
その他関連する事業(A') 合計							7,062

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

B' その他関連する事業

(金額の単位は百万円)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
愛知県地域住宅整備計画(愛知県地域住宅計画)(防災・安全)				
道路整備事業	豊橋市	-	1	1
その他関連する事業(B') 合計				1

C' その他関連する事業

(金額の単位は百万円)

事業	事業主体	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費			
愛知県地域住宅整備計画(愛知県地域住宅計画)(防災・安全)							
公営住宅等関連事業	公営住宅等整備関連事業	愛知県 新城市	豊橋市 春日井市	-	57	57	
	公営住宅等改善関連事業	愛知県 豊川市 江南市 知立市	春日井市 津島市 小牧市 田原市	一宮市 安城市 知多市 あま市	-	315	315
	移転助成事業	豊橋市	春日井市	-	13	13	
愛知県における住宅・建築物の安全性の向上(復興基本方針関連(全国防災))							
公営住宅等関連事業	公営住宅等改善関連事業	愛知県	春日井市 常滑市	-	5	5	
その他住宅等関連事業	碧南市	-	2	2			
その他関連する事業(C') 合計				392			

合計(A+B+C+A'+B'+C')

50,090

効果促進事業等の割合

18.5%

$(C+C')/(A+B+C+A'+B'+C')$

7. 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。

8. 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。）

9. 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、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4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（災害により従来の住宅での生活が困難になった世帯）
 - ・失業者世帯（失業により従来の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の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48万7千円以下の世帯

※「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。

(図面) 地域住宅支援

