

# 第2次東海市

## 住宅マスタープラン

〈平成28年度－平成37年度〉



東 海 市



# 目次

<b>第1章</b>	<b>計画の概要</b> .....	<b>1</b>
1	計画の背景と目的 .....	1
2	計画の位置付け .....	2
3	計画の期間 .....	3
4	計画の名称 .....	3
5	東海市の概要 .....	4
<b>第2章</b>	<b>上位計画・関連計画</b> .....	<b>6</b>
<b>第3章</b>	<b>東海市の現状</b> .....	<b>8</b>
1	統計による特徴的なデータ .....	8
2	アンケート調査による特徴的なデータ .....	22
3	その他の統計データによる特徴的なデータ .....	29
<b>第4章</b>	<b>住宅施策の課題</b> .....	<b>31</b>
1	データからの現状分析 .....	31
2	現状分析から見える課題 .....	35
<b>第5章</b>	<b>基本理念、目標、施策の展開方針</b> .....	<b>37</b>
1	基本理念 .....	37
2	目標と施策の展開方針 .....	37
	目標1：住み続けたいくなる住まい・まちづくり .....	38
	目標2：ひとにやさしい住まい・まちづくり .....	40
	目標3：次世代につなぐ住まい・まちづくり .....	42
	体系図 .....	45
<b>第6章</b>	<b>重点施策</b> .....	<b>47</b>
	重点施策1：鉄道駅を中心とした市街地開発事業等の推進 .....	47
	重点施策2：市営住宅（下大脇・小池・明倫）の移設等の推進 ...	50
	重点施策3：空家の市場流通・活用促進 .....	52

<b>第7章</b>	<b>推進方策</b> .....	<b>54</b>
1	実現に向けての役割分担 .....	54
2	進行管理方法 .....	54
<b>第8章</b>	<b>参考資料</b> .....	<b>55</b>
1	計画策定の経過 .....	55
2	策定委員会 .....	56
3	用語の解説 .....	58
4	成果指標の算出方法 .....	62

# 第1章 計画の概要

本計画の目的、位置付け、期間、本市の概要を整理します。

## 1 計画の背景と目的

本市では、平成18年度に「東海市住宅マスタープラン～定住から活力へのシナリオ～」(以下「第1次計画」という。)を策定し、理念である「誰もが住み続けたいくなる魅力と元気あふれる とうかい」の実現に向けて事業の展開をしてきました。

第1次計画策定中であった平成17年12月に総務省統計局が国勢調査の速報値から、平成17年10月1日現在の日本の人口について、「1年前の推計人口に比べ2万人の減少、我が国の人口は減少局面に入りつつあると見られる。」と発表があり、その後「人口減少社会」として、経済、福祉など様々な分野での社会への影響が示されています。

一方、我が国の住宅政策においては、「住生活の基盤である良質な住宅の供給等」、「良好な居住環境の形成」、「居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進」、「居住の安定の確保」の4つを基本理念とした「住生活基本法」が平成18年に施行され、平成23年には、「住生活基本計画（全国計画）」において既存住宅の適正な管理、流通などを踏まえた見直しが行われるなど、第1次計画期間中に転換期を迎えたと言えます。

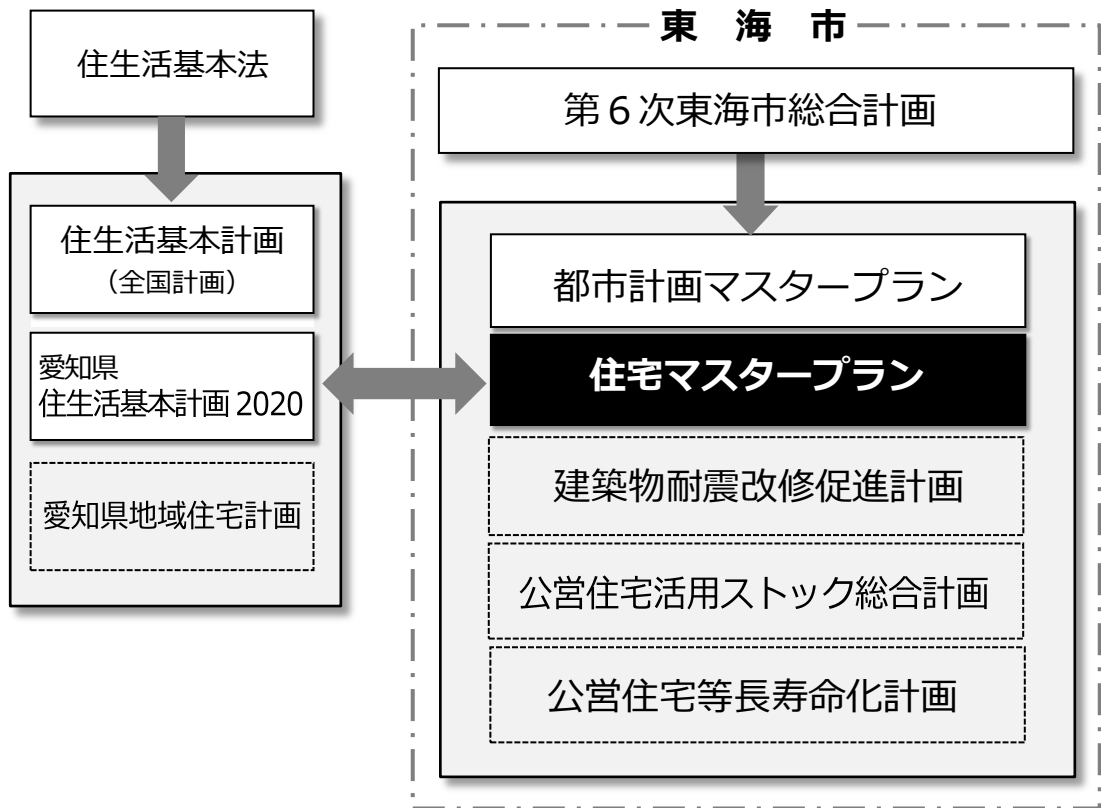
本市においては、第1次計画の期間中の平成18年から平成27年までの10年間で、人口が約9,000人増加し、第5次東海市総合計画（平成16年度から平成25年度）での目標人口110,000人を超えましたが、高齢化率は平成17年の16.4%から、平成27年の20.9%に高まり、世帯でも平成22年の国勢調査では、平成17年の国勢調査から高齢単身世帯が695世帯増加（35.6%増加）、高齢夫婦世帯が870世帯増加（26.7%増加）するなど、他都市と同様に高齢化は進行しています。

高齢化の進行は空家の増加につながり、空家の総数は全国的にも増加を示しているなか、その対策として平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。

このような状況のなか、本市の抱える住宅・住環境の課題解決に向け、第1次計画の「良好な住宅・住環境づくり」の施策に的を絞り、「都市に活力を生む若者及び子育て世代の定住」、「近い将来にこの地域で発生すると予想される大規模地震に備える住宅の耐震化」、「人口減少社会の進行で問題となる住宅のストック」及び「鉄道駅を中心としたコンパクトシティへの対応」を引き続き取り組みながら、市民の居住の安定確保を図るとともに、今後10年間に取り組む重点施策の検討を行い、本市における住宅施策を体系的・総合的・効果的に推進するための指針として「第2次東海市住宅マスタープラン」（以下「本計画」という。）を策定するものであります。

## 2 計画の位置付け

本計画は、本市の「第6次東海市総合計画」を上位計画とした、住宅政策部門の基本計画という位置付けとし、国及び愛知県の「住生活基本計画」や他の本市の関連する諸計画とも整合・連携を図ることとします。



### 3 計画の期間

---

本計画は、平成28年度から平成37年度までを計画期間とし、この期間の基本方針及び具体的な施策とともに、中長期的な視点からビジョン・目標を示します。

### 4 計画の名称

---

本計画の名称は、「第2次東海市住宅マスタープラン」とします。



## 5 東海市の概要

### (1) 位 置

本市は、知多半島の西北端に位置し、東西に8.06km、南北に10.97km、面積は43.43km<sup>2</sup>です。西は伊勢湾に面し、北は名古屋市、東は大府市、東浦町、南は知多市に接しています。名古屋市の中心地区までは約15kmに位置しています。

また、愛知県の主要な工業地域である名古屋南部臨海工業地帯の一角を形成しており、産業上の拠点都市としての役割を果たしています。

年間降水量の平均（平成15年から平成24年）は、約1,490mm、年平均気温は16℃から17℃であり、比較的温暖な気候となっています。

### (2) 沿 革

本市の歴史は、貝塚などの遺跡があることから、縄文時代のころから生活が営まれていたことがわかります。現在のところ、市内で最も古い遺跡は、大田町の愛知県立東海商業高校の南に伸びる丘陵上に位置する高ノ御前遺跡で、今からおよそ6,000年前（縄文時代前期前半）に、人が住み始めました。その後、ほとんど空白の時期をおかず、この地に人の営みが続いています。

古代には、本市北部の名和町から鳴海、笠寺・熱田の台地をめぐる一帯に干潟がありました。この干潟を「あゆち潟」といい、愛知県の県名の語源でもあります。この地は、干潟と伊勢湾を一望できる要衝の地であり、4世紀ころには、相当な勢力を持った豪族が治めていました。また、万葉の時代、海岸部では製塩が行われ、取れた塩は調塩として遠く平城京（奈良）へ送られていました。

江戸時代、尾張藩2代藩主徳川光友が、馬走村（まはせむら・現在の横須賀町及び高横須賀町の一部）に御殿を建てて、この地を訪れ、景勝を賞したことから、横須賀町は町方と称され、農漁村から商業の町へと変わりました。

また、江戸中期には、米沢藩9代藩主・上杉鷹山の師である儒学者の細井平洲を輩出しました。

横須賀町には、大正年間から昭和初期にかけて警察署や旧制高等女学校などが置かれ、西知多の政治経済の中心地として発展しました。当時、この地域では酒、みそ、しょうゆなどの醸造業や木綿などの織布業が盛んでした。

また、明治期に始まったタマネギやトマトなどの西洋野菜栽培が盛んに行われ、トマト王と呼ばれている蟹江一太郎を生んでいます。

昭和20年代には、県下で初めて球根や観葉植物の栽培が始められました。昭和30年から始まった愛知用水事業は、この地域の農業の高度化、近代化を進め、フキ栽培は、生産



量全国一を誇っており、洋ラン栽培と共に都市近郊農業地帯としての地位を確立しました。また、ノリの一大生産地であった遠浅の海岸部は、工業用地造成のために埋め立てられ、本市漁業の歴史に終止符を打ちました。

さらに、愛知用水の整備は、工業振興に対する新たな可能性を高めることになり、臨海部には、昭和33年より東海製鐵（株）[現・新日鐵住金（株）名古屋製鐵所]を始めとする企業立地が進み、中部圏最大の鉄鋼基地となっています。

昭和44年4月1日、上野町と横須賀町の合併により「東海市」が誕生し、新しいまちづくりが始まりました。以来、臨海部の工業従業者を中心とした全国各地からの急激な人口流入に対応するため、学校、保育園、公民館など地域施設の充実とともに、市民病院、文化センター、勤労センター、農業センター、商工センター、市民体育館などの整備を図ってきました。

近年では、本市のほぼ中央部に位置する太田川駅周辺の整備や鉄道高架事業の完成にあわせて、駅東地区では、市民交流プラザ（ソラト太田川3階）と太田川駅東公共駐車場、太田川駅高架下には、自転車等駐車場と観光物産プラザを設置するとともに、駅前ロータリーを拠点とする新循環バスがスタートしています。駅西地区では、文化芸術の拠点として複合型文化施設「東海市芸術劇場」や日本福祉大学東海キャンパスが完成し大型商業施設がオープンするなど、生活に必要な諸機能が近接した効率性と持続可能性を重視した（コンパクトシティの核となる）中心市街地の整備を全力で取り組んでいます。

平成26年度には、市民の皆様が一層安心・安全で心豊かに暮らしていただけるよう「ひと夢つなぐ 安心未来都市」をテーマに第6次総合計画を策定しました。市民、企業、団体など本市に関わるすべての方々と共に目標を共有し、それぞれが果たすべき責任と役割を明確にしたうえで、共に手を携えながらまちづくりを進めていきます。

## 第2章 上位計画・関連計画

本計画の上位計画・関連計画を整理します。

	計画名称	理念、目標、方針等
上位計画	第6次 東海市総合計画 平成26年度～平成35年度	<p>【将来都市像】 ひと 夢 つなぐ 安心未来都市</p> <p>【理 念】 安 心：みんなが安心に、不安なく生活しているまち 快 適：さまざまなサービスが便利に使い、 気持ちよく暮らせる環境が整っているまち いきいき：一人ひとりが生きがいを持ち、 充実した日々を送ることができるまち ふれあい：世代・立場・地域などを越えた交流が活発で、 人々が支え合っているまち 活 力：農業・商業・工業が盛んで、活気のあるまち</p>
国の 関連 計画	住生活基本法 平成18年6月施行	住生活基本法（平成18年6月）は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するもの。
	住生活基本計画 （全国計画） 平成23年度～平成32年度	<p>【目 標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</li> <li>2 住宅の適正な管理及び再生</li> <li>3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</li> <li>4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</li> </ol>
県の 関連 計画	愛知県 住生活基本計画 平成23年度～平成32年度	<p>【理 念】 元気で力強い「愛知づくり」を支える「安全・安心」で 「住み続けることができる」住まい・まちづくり</p> <p>【目 標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 自然災害に強い住まい・まちづくり</li> <li>2 環境負荷が小さく長く使える住まい・まちづくり</li> <li>3 防火・防犯など基本的性能が確保された住まい・まちづくり</li> <li>4 ニーズに応じた住まいが選択できる環境の整備</li> <li>5 地域の活力を支えるまちづくり</li> <li>6 住まい手と地域が主体的に進めるまちづくり</li> <li>7 高齢者・障害者などにやさしい住まい・まちづくり</li> <li>8 公営住宅の的確な供給と活用</li> <li>9 民間賃貸住宅などを活用した住宅セーフティネットの重層化</li> </ol>

	計画名称	理念、目標、方針等
	<p>愛知県 地域住宅整備計画 (愛知県地域住宅計画) 平成23年度～平成27年度</p>	<p>【目 標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安心して住み続けることができる住まい・まちづくり</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
本市の 関連 計画	<p>東海市 都市計画 マスタープラン 平成23年度～平成35年度</p>	<p>【理 念】 ひと 夢 つなぐ 安心未来都市づくり</p> <p>【目 標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安心・安全で、心地よく暮らせる都市づくり</li> <li>2 自家用車に過度に頼らないで暮らせる都市づくり</li> <li>3 市民の健康で元気な暮らしを支える都市づくり</li> <li>4 人と人、人とまちの交流を深める文化の香る都市づくり</li> <li>5 活力を生み、持続的な発展を支える都市づくり</li> </ol>
	<p>東海市 建築物耐震改修 促進計画 平成20年度～平成32年度</p>	<p>「愛知県建築物耐震改修促進計画」で定められた内容を踏まえ、平成20年3月に具体的な耐震化の目標及び目標達成のために必要な施策を定める「東海市建築物耐震改修促進計画」を策定し、耐震化を進める。</p>
	<p>東海市 公営住宅ストック 総合活用計画 平成18年度～</p>	<p>【目 標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生活関連施設が充実した地域に立地する市営住宅の有効活用</li> <li>2 市営住宅の改良等による需要に適合した市営住宅の供給</li> <li>3 他の賃貸住宅供給主体と協調した総合的な賃貸住宅供給の推進</li> <li>4 民間活力を活用した市営住宅供給及び運用の推進</li> </ol>
	<p>東海市 公営住宅等 長寿命化計画 平成21年度～平成30年度</p>	<p>安全で快適な住まいを長い期間確保するため、修繕、改善、新設などの公営住宅等の活用手法を定め、長期的な維持管理を実現する。 なお、予防的観点から修繕や改善の計画を定め、長寿命化による更新コストの削減と平準化を図ることを目的とする。</p>

# 第3章 東海市の現状

住宅関係の統計調査、各種アンケート調査、ヒアリング調査、その他の統計資料などから、本市の現状を整理します。

## 1 統計による特徴的なデータ

統計調査として比較する地方公共団体を愛知県内全市のうち、近隣市の4市（知多市、大府市、半田市、常滑市）と本市と同規模程度とされる9市に名古屋市を含めた地方公共団体及び県（以下「比較対象団体」という。）を対象とします。

### (1) 人口動向

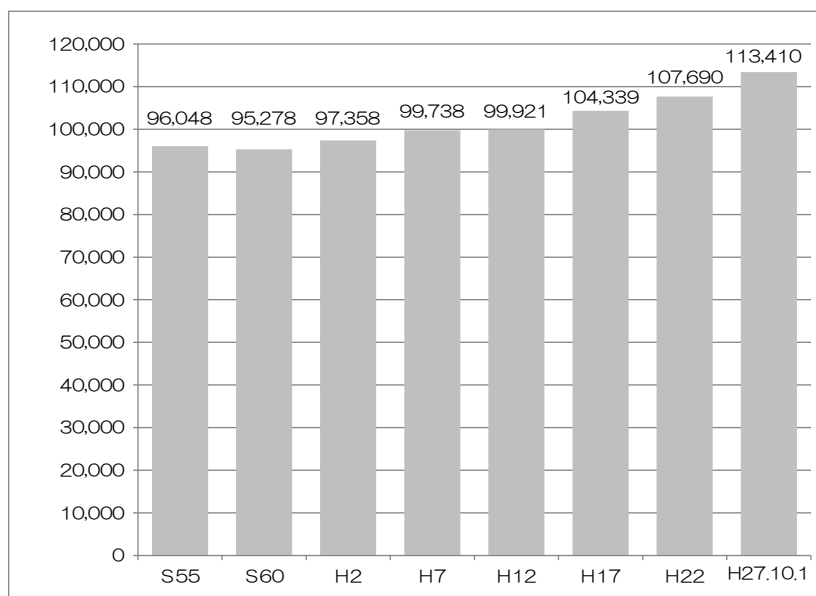
#### ア 人口推移

本市の人口は、平成27年10月1日現在で113,410人であり、昭和60年以降年々増加傾向にあります。昭和55年の人口（96,048人）と比べて、35年間で17,362人増加しています。

また、近隣市と昭和55年から平成27年10月現在における人口増加率を比較したところ、本市の状況は、年々人口増加の傾向にはあるものの、比較対象団体のなかでは低い伸び率を示しています。

しかし、平成22年から平成27年の直近5年間ににおける伸び率に着目すると、県平均と名古屋市は、ともに横ばい傾向にあるなかで（共に1.01倍）、本市は1.05倍と高い伸び率となっています。

人口推移



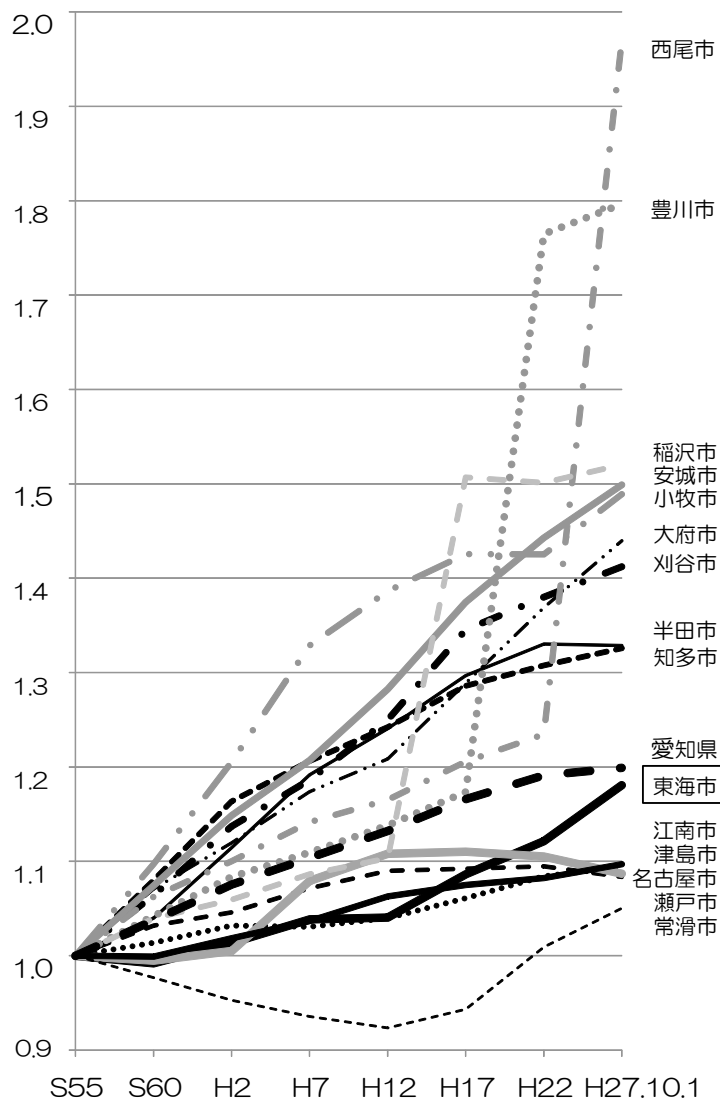
（各年国勢調査より作成。平成27年10月1日現在は住民基本台帳より作成。）

### 本市と比較対象団体の人口推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27.10.1	H27/S55	H27/H22
東海市	96,048	95,278	97,358	99,738	99,921	104,339	107,690	113,410	1.18	1.05
名古屋市	2,087,902	2,116,381	2,154,793	2,152,184	2,171,557	2,215,062	2,263,894	2,284,284	1.09	1.01
大府市	62,277	66,696	69,720	73,096	75,273	80,262	85,249	89,664	1.44	1.05
知多市	64,831	70,013	75,433	78,202	80,536	83,373	84,768	85,948	1.33	1.01
半田市	89,328	92,883	99,550	106,452	110,837	115,845	118,828	118,700	1.33	1.00
刈谷市	105,643	112,403	120,126	125,305	132,054	142,134	145,781	149,179	1.41	1.02
瀬戸市	120,774	124,623	126,340	129,393	131,650	131,925	132,224	130,883	1.08	0.99
豊川市	103,097	107,430	111,730	114,380	117,327	120,967	181,928	185,195	1.80	1.02
津島市	59,049	58,735	59,343	63,723	65,422	65,547	65,258	64,190	1.09	0.98
安城市	123,843	133,059	142,251	149,464	158,824	170,250	178,691	185,615	1.50	1.04
西尾市	86,524	91,930	95,197	98,766	100,805	104,321	106,823	170,409	1.97	1.60
常滑市	54,345	53,077	51,784	50,854	50,183	51,265	54,858	57,088	1.05	1.04
江南市	92,141	92,049	93,837	95,521	97,923	99,055	99,730	101,074	1.10	1.01
小牧市	103,233	113,284	124,441	137,165	143,122	147,182	147,132	153,728	1.49	1.04
稲沢市	90,890	94,479	96,274	98,746	100,270	136,965	136,442	138,174	1.52	1.01
愛知県	6,221,638	6,455,172	6,690,603	6,868,336	7,043,300	7,254,704	7,410,719	7,460,529	1.20	1.01

(各年国勢調査より作成。平成27年10月1日現在は各自治体データより作成。)

### 昭和55年を1としたときの本市と比較対象団体の人口推移



※西尾市は平成23年、豊川市は平成18年・20年・22年、稲沢市は平成17年に周辺町を編入  
 (各年国勢調査より作成。平成27年10月1日現在は各自治体データより作成。)

## イ 年齢構成

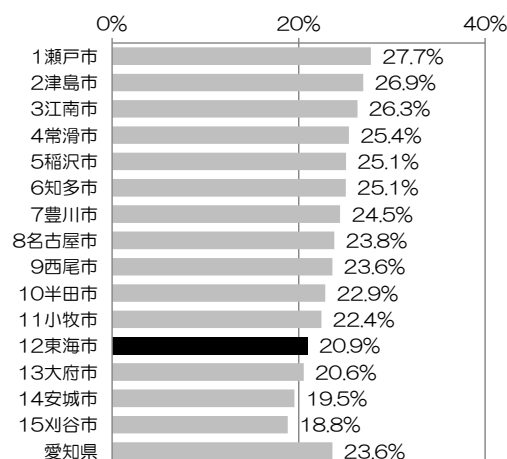
本市の65歳以上の人口は、平成27年10月1日現在で23,759人であり、高齢化率は20.9%で、全国平均（26.7%）より5.8ポイント低く、県平均（23.6%）より2.7ポイント低くなっており、比較対象団体のなかでもやや低位にあります。

年齢階層別人口の比較

	合計	年齢			
		1歳~14歳	15歳~64歳	65歳~	75歳~
東海市	113,410	17,748	71,903	23,759	10,605
		15.6%	63.4%	20.9%	9.4%
名古屋市	2,284,284	284,971	1,418,959	544,586	258,027
		12.5%	62.1%	23.8%	11.3%
愛知県	7,460,529				
		13.9%	61.8%	23.6%	10.7%
全国	126,890,000				
		12.7%	60.6%	26.7%	12.9%

（平成27年10月1日現在の各自治体データより作成）

人口における高齢化率の比較



（平成27年10月1日現在の各自治体データより作成。）

しかしながら、年齢階層別人口の推移をみると65歳以上の人口割合は、昭和55年の5.2%から平成27年の20.9%で、15.7ポイント増加しています。

一方、15歳未満の人口割合は、昭和55年の26.8%から平成27年の15.6%で、11.2ポイント減少しています。

年齢階層別人口の推移

	15歳未満	15~64歳	65歳以上	総人口
S55	25,695	65,399	4,954	96,048
	26.8%	68.1%	5.2%	
S60	21,966	67,235	6,073	95,278
	23.1%	70.6%	6.4%	
H2	18,640	71,105	7,537	97,358
	19.1%	73.0%	7.7%	
H7	16,764	72,996	9,978	99,738
	16.8%	73.2%	10.0%	
H12	15,910	71,133	12,874	99,921
	15.9%	71.2%	12.9%	
H17	16,355	71,575	16,385	104,339
	16.4%	71.6%	16.4%	
H22	16,872	70,407	20,121	107,690
	15.7%	65.4%	18.7%	
H27	17,748	71,903	23,759	113,410
	15.6%	63.4%	20.9%	

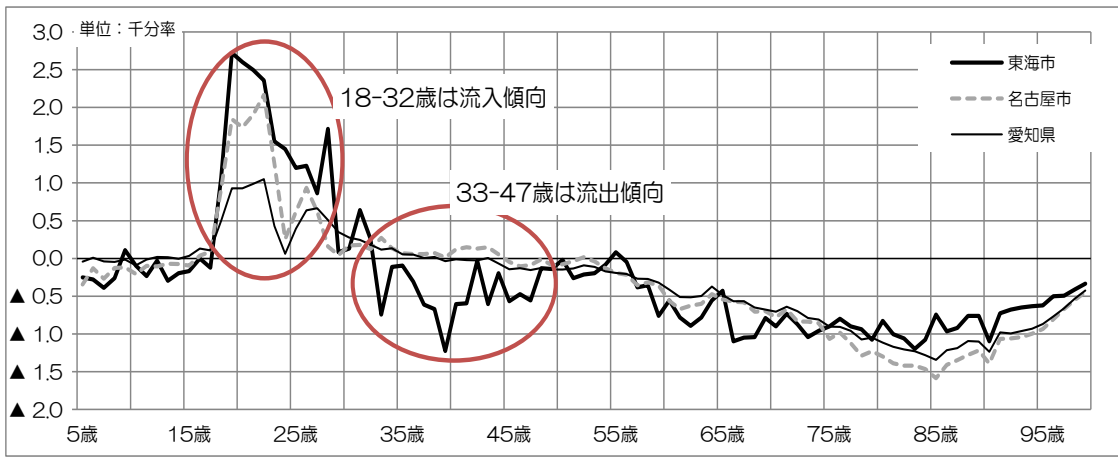
（各年国勢調査より作成。平成27年10月1日現在は住民基本台帳より作成。）

## ウ 年齢別の人口増減

本市の平成17年から平成22年までの5年間の年齢別人口増減状況をみると、10代後半から30代前半の若い世代で流入傾向にあり、19歳人口で0.27%と最も増加しています。一方、30代半ばから40代後半にかけての就労世代は流出傾向にあり、39歳人口で0.12%と最も減少しています。

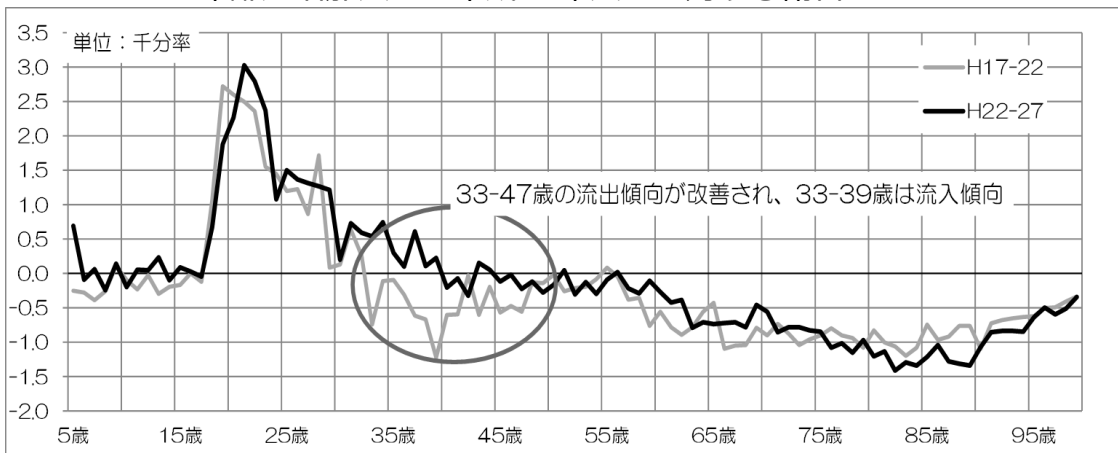
しかし、平成22年から平成27年までの年齢別人口増減状況では、流出傾向が改善されています。

5年間(平成17年から平成22年まで)の  
年齢別増加人口の平成22年人口に対する割合



(平成17年、平成22年国勢調査より作成。)

5年間(平成22年から平成27年まで)の  
年齢別増加人口の平成27年人口に対する割合

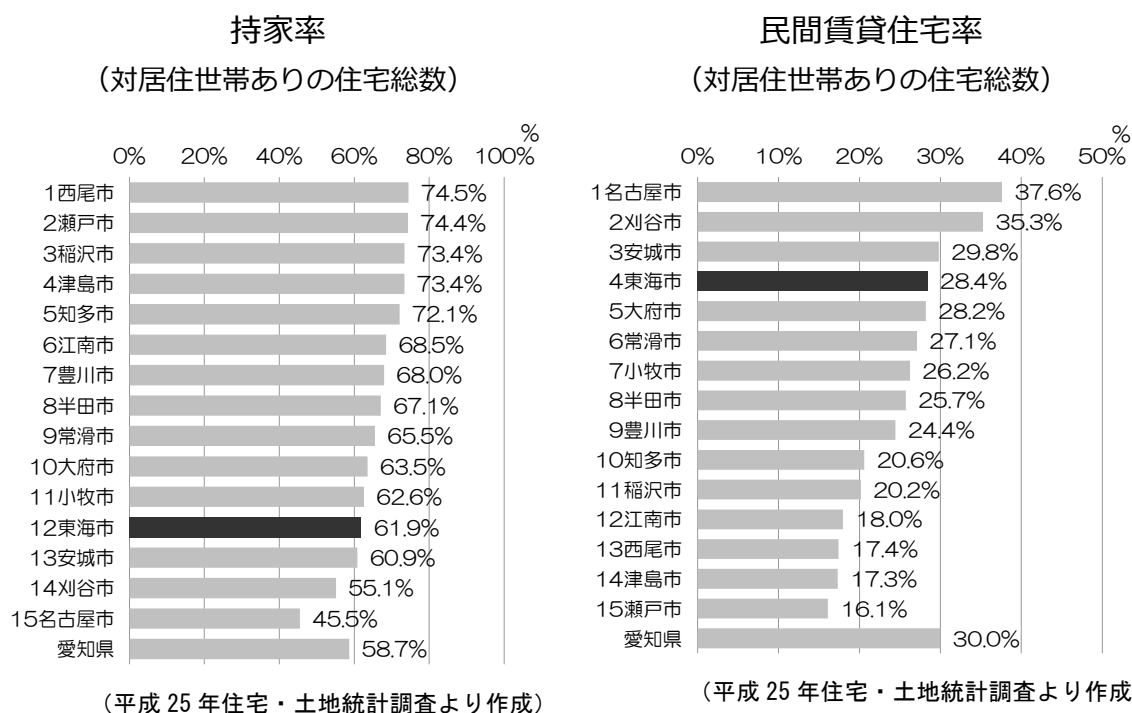


(平成22年国勢調査、平成27年4月1日現在の住民基本台帳より作成。)

## (2) 住宅の所有関係

本市の持家率は、居住世帯ありの住宅総数（41,440戸）のうち61.9%（25,670戸）で、県平均（58.7%）よりも高い状況であるものの、比較対象団体のなかでは低位にあります。

逆に民間賃貸住宅率は、28.4%（11,780戸）で、県平均（30.0%）より低い状況であるものの、比較対象団体のなかでは高位にあります。



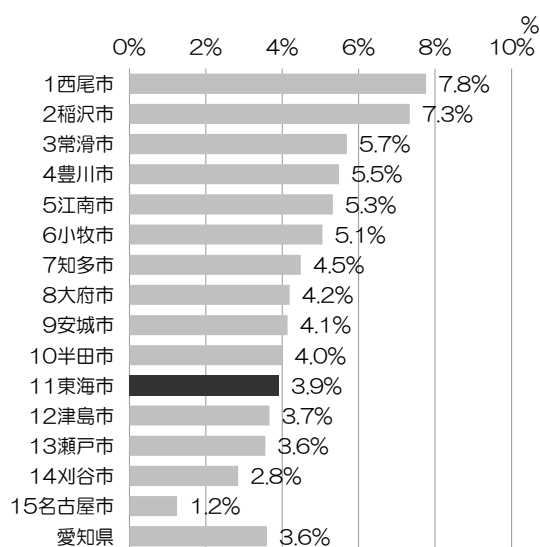


### (3) 環境配慮

本市の太陽熱を利用した温水機器などの設置割合は、居住世帯ありの住宅総数(41,440戸)のうち3.9%(1,620戸)で、県平均(3.6%)より高い状況であるものの、比較対象団体のなかでは低位にあります。

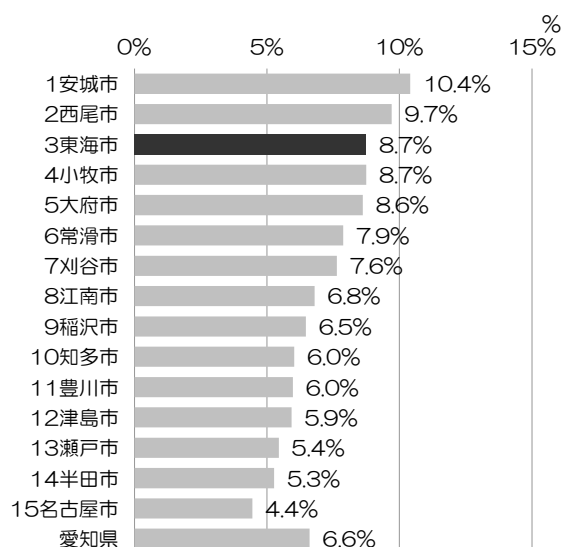
一方、太陽光を利用した発電機器の設置割合は8.7%(1,870戸)と、県平均(6.6%)より高い状況で、比較対象団体のなかでも高位にあります。

太陽熱を利用した  
温水機器等の設置割合  
(対戸建持家住宅総数)



(平成25年住宅・土地統計調査より作成)

太陽光を利用した  
発電機器等の設置割合  
(対戸建持家住宅総数)



(平成25年住宅・土地統計調査より作成)

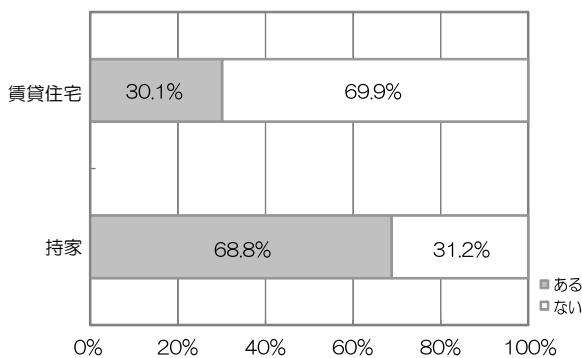
#### (4) バリアフリー対応状況

本市の高齢者等のための設備を備えた住宅割合は、居住世帯ありの住宅総数（41,440戸）のうち53.8%（22,280戸）で、県平均（50.8%）より高い状況であるものの、比較対象団体のなかでは中位にあります。

また、設備内容別に着目すると、階段に手すりを備えている（30.9%）、段差のない屋内（26.0%）、浴室に手すりを備えている（23.7%）、またぎやすい高さの浴槽（23.4%）の割合が、いずれも県平均を上回っていますが、トイレに手すりを備えている（18.3%）、道路から玄関へ車いすで通行可能（10.5%）の割合が、いずれも県平均より低くなっています。

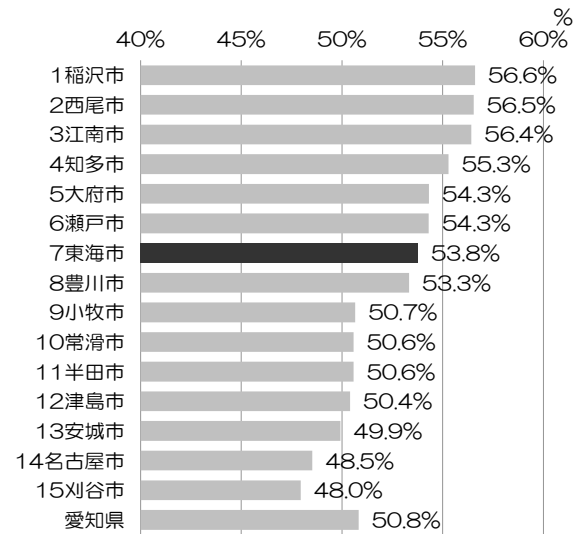
また、持家・賃貸住宅別の高齢者等のための設備の割合は、持家では68.8%（17,250戸）と高い割合を占めているものの、賃貸住宅では30.1%（7,820戸）と、約7割の住宅で高齢者等のための設備が設置されていない状況です。

持家・賃貸住宅別の高齢者等のための設備の割合



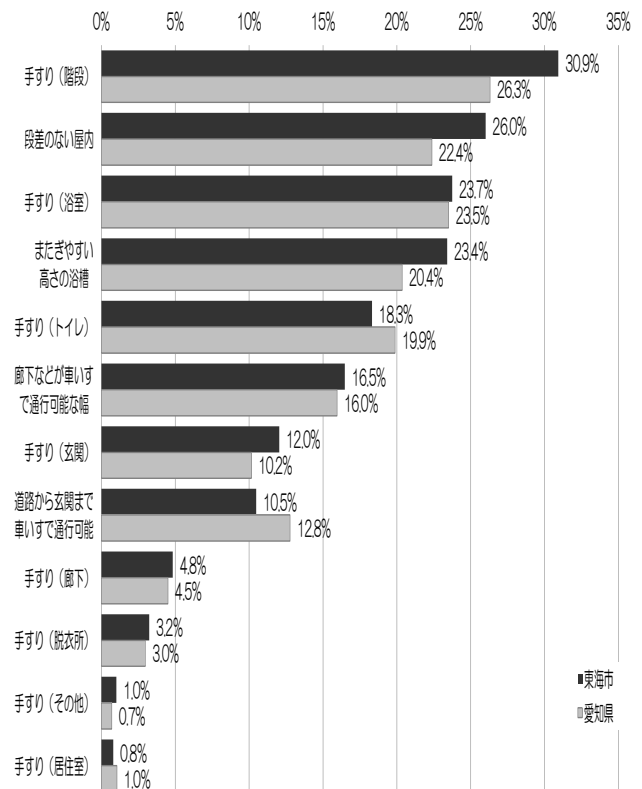
（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

高齢者等のための設備を備えた住宅割合



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

高齢者等のための設備の内容別設置割合



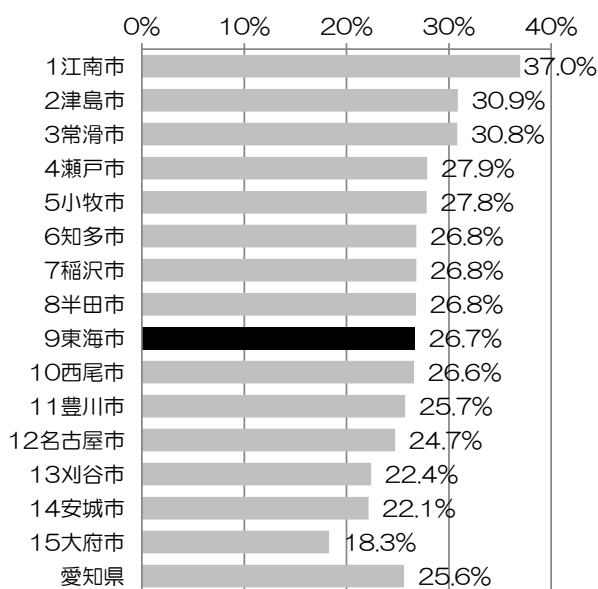
（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

## (5) 子育て世帯

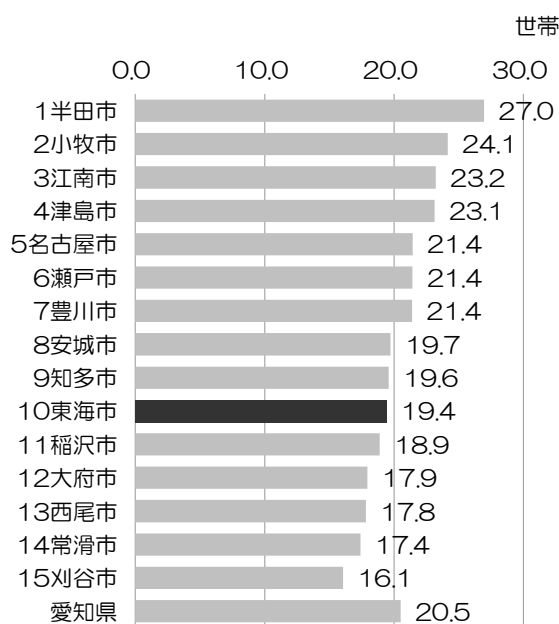
民間賃貸住宅に住む子育て世帯(3,450世帯)のうち、年収300万円未満の世帯割合は、本市では26.7%(920世帯)を占め、県平均(25.6%)より高い割合ですが、比較対象団体のなかでは中位にあります。

また、母親と18歳未満の子どもからなる世帯は、総世帯数(42,830世帯)のうち、1千世帯あたり19.4世帯(831世帯)で、県平均(20.5世帯)を若干下回っており、比較対象団体との比較においては、中位にあります。

民間賃貸住宅に住む子育て世帯のうち  
年収300万円未満の世帯の割合



母親と18歳未満の子から成る世帯数  
(1千世帯あたり世帯数)



※子育て世帯数：夫婦と子どもから成る世帯と父親  
又は母親と子どもから成る世帯の合計値  
(平成25年住宅・土地統計調査より作成)

(平成22年国勢調査より作成)

## (6) 空家状況

本市の住宅総数（46,660戸）のうち、居住世帯ありの住宅総数が41,440戸で、居住世帯なしの住宅総数が5,220戸です。居住世帯なしの住宅総数のうち、9割以上（5,150戸）が空家となっており、空家率は11.0%で、県平均（12.3%）より低い状態であり、比較対象団体では中位にあります。

また、空家の多くは賃貸用の住宅3,640戸（70.7%）となっています。

### 総住宅数・主世帯数の比較

		東海市		愛知県	
住宅総数		46,660	100.0%	3,439,000	100.0%
居住世帯あり	総数	41,440	88.8%	2,996,700	87.1%
	同居世帯なし	41,140	88.2%	2,978,000	86.6%
	同居世帯あり	300	0.6%	18,700	0.5%
居住世帯なし	総数	5,220	11.2%	442,300	12.9%
	一時現在者のみ	30	0.1%	12,200	0.4%
	空家	5,150	11.0%	422,000	12.3%
	建築中	40	0.1%	8,100	0.2%
住宅以外で人が居住する建物		70		3,300	
主世帯数		41,440		2,996,700	
世帯に対する住宅数		1.13		1.15	
空家率		11.0%		12.3%	

※一時現在者のみ：屋間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅（総務省統計局解説より）

（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

### 空家数の内訳

順位	市町	空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	空家率
1位	常滑市	4,260	130	1,830	60	2,230	15.9%
2位	半田市	7,850	140	4,290	70	3,340	14.5%
3位	豊川市	10,250	50	4,550	280	5,370	14.0%
4位	西尾市	8,390	50	5,220	490	2,630	13.7%
5位	名古屋市	167,730	2,500	115,750	8,080	41,400	13.2%
6位	瀬戸市	7,210	360	2,670	200	3,990	12.6%
7位	知多市	4,400	140	2,070	180	2,010	12.5%
8位	津島市	3,020	120	1,390	70	1,450	11.3%
9位	東海市	5,150	20	3,640	80	1,410	11.0%
10位	大府市	3,650	50	1,980	100	1,520	10.5%
11位	稲沢市	5,320	50	2,810	200	2,260	10.1%
12位	小牧市	6,280	100	4,420	60	1,690	9.9%
13位	安城市	7,140	90	3,490	260	3,290	9.5%
14位	江南市	3,810	20	2,070	170	1,550	9.2%
15位	刈谷市	5,230	160	3,270	120	1,680	8.5%
	愛知県	422,000	8,600	264,100	14,900	134,500	12.3%

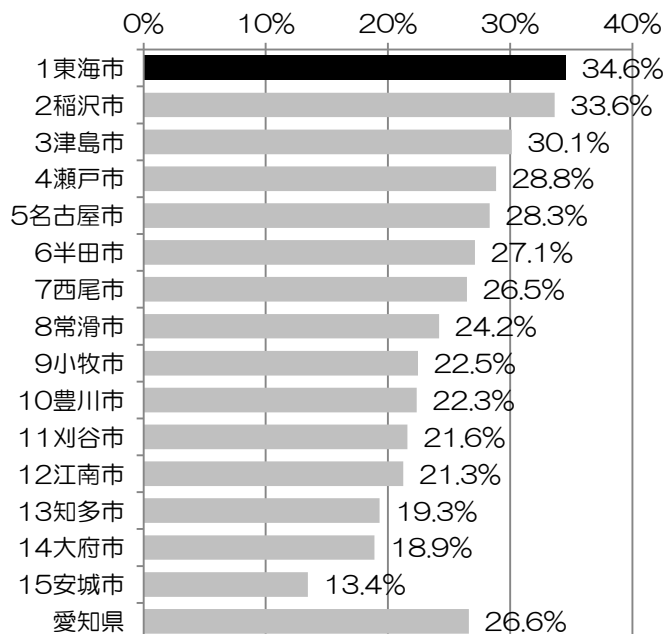
（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

空家のうち「腐朽・破損あり」の割合は、34.6%（1,780戸）で、県平均（26.6%）より高い状況であり、比較対象団体のなかでも最高位にあります。

住宅内容別に着目すると、空家のうち、「腐朽・破損あり」は1,780戸、うち1,220戸は賃貸用の住宅で、残りの560戸は入院等長期不在による住宅等その他の住宅となっています。

また、「腐朽・破損なし」は3,370戸、うち2,420戸は賃貸用の住宅で、840戸はその他の住宅となっています。

空家のうち腐朽・破損ありの割合



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

空家の腐朽・破損の割合

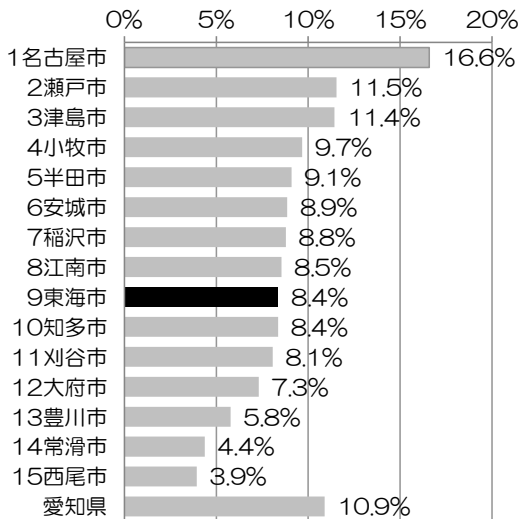
実数・比率	総数	戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
空き家総数	5,150	960	100	670	3,420
	100.0%	18.6%	1.9%	13.0%	66.4%
腐朽・破損あり	1,780	330	-	330	1,120
	34.6%	18.5%	0.0%	18.5%	62.9%
二次的住宅	-	-	-	-	-
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅	1,220	-	-	130	1,090
	23.7%	0.0%	0.0%	10.7%	89.3%
売却用の住宅	-	-	-	-	-
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他の住宅	560	330	-	200	30
	10.9%	58.9%	0.0%	35.7%	5.4%
腐朽・破損なし	3,370	630	100	340	2,300
	65.4%	18.7%	3.0%	10.1%	68.2%
二次的住宅	20	20	-	-	-
	0.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅	2,420	30	10	330	2,060
	47.0%	1.2%	0.4%	13.6%	85.1%
売却用の住宅	80	70	-	-	10
	1.6%	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%
その他の住宅	840	520	80	10	230
	16.3%	61.9%	9.5%	1.2%	27.4%

（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

## (7) 中古住宅流通

本市の持家における中古住宅の割合は、持家総数（25,670戸）のうち、8.4%（2,150戸）で、県平均（10.9%）よりも低くなっています。これは、中古住宅の流通がもっと増える可能性があるともいえます。また、腐朽・破損なしの空家（3,370戸）のうち、売却用の住宅は80戸となっています。

持家の中古住宅割合



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

空家の腐朽・破損の有無

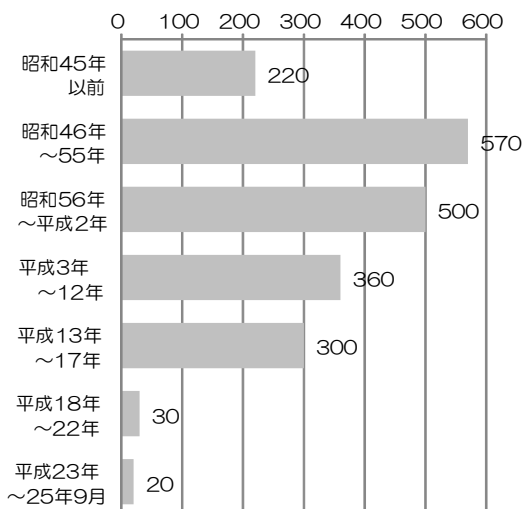
	総数	ありなし	
		あり	なし
空家総数	5,150	1,780	3,370
	100.0%	34.6%	65.4%
二次的住宅	20	-	20
	0.4%	-	0.4%
賃貸用の住宅	3,640	1,220	2,420
	70.7%	23.7%	47.0%
売却用の住宅	80	-	80
	1.6%	-	1.6%
その他の住宅	1,410	560	840
	27.3%	10.9%	16.3%

（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

持家として取得した中古住宅総数（2,000戸）のうち、昭和55年以前の住宅が790戸（39.5%）あり、決して少なくない状況にあります。

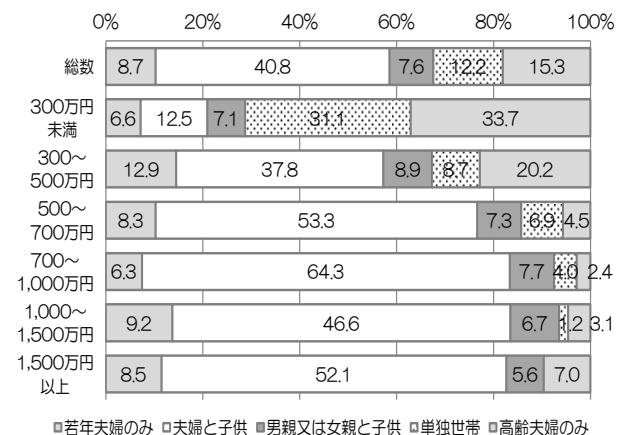
一方、持家世帯の家族類型別割合に着目すると、約3割（7,040世帯）が高齢夫婦又は単身のみ世帯となっています。

建築時期別持家として取得した中古住宅数



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

持家世帯の年収別家族類型別割合



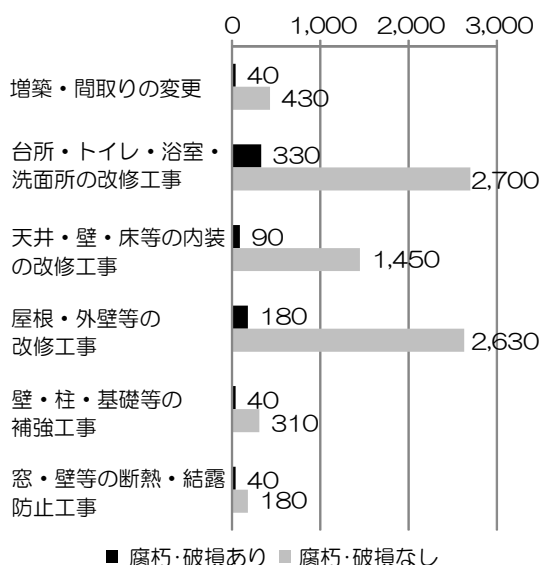
（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

## (8) 増改築・改修、耐震改修工事

本市の持家における平成21年以降に増改築・改修工事を実施した住宅は、腐朽・破損がある住宅よりも腐朽・破損がない住宅での実施が多く、そのうち「台所・トイレ・浴室・洗面の改修工事」が最も多く2,700戸、次いで「屋根・外壁の改修工事」が2,630戸となっています。

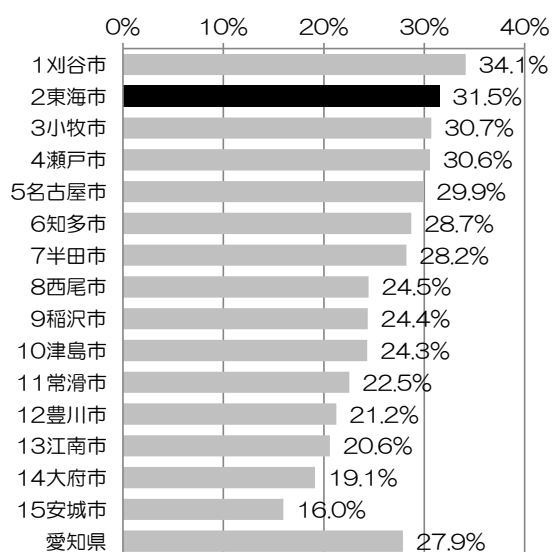
また、腐朽・破損がある住宅での増改築・改修工事の実施割合は、31.5%（520戸）で、県平均（27.9%）より高い状況であり、比較対象団体のなかでも高位にあります。

平成21年以降の住宅の増改築・改修工事等  
を実施した持家数



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

腐朽・破損がある持家での  
増改築・改修工事等の実施割合



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

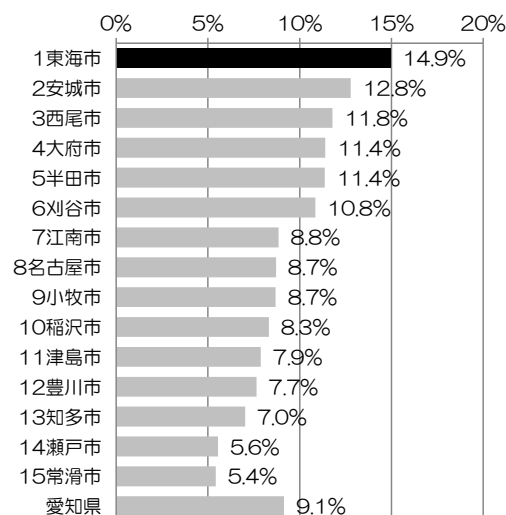
本市の一戸建における平成21年以降に耐震改修工事を実施した住宅の割合は、昭和55年以前に建設された住宅数（5,820戸）のうち、14.9%（870戸）で、県平均（9.1%）より高い状況であり、比較対象団体のなかでも最高位にあります。

建築時期別住宅総数（一戸建）

住宅総数	総数
住宅総数	22,210
昭和45年以前	2,530
昭和46年～55年	3,290
昭和56年～平成2年	3,630
平成3年～12年	4,460
平成13年～17年	2,940
平成18年～22年	2,560
平成23年～25年	1,760

（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

昭和55年以前に建設された住宅に対する  
平成21年以降に耐震改修工事を実施した割合



（平成25年住宅・土地統計調査より作成）

## (9) 市営住宅

本市の市営住宅は、4団地（259戸）あり、そのうち下大脇住宅・小池住宅・明倫住宅の3団地（119戸）は、昭和40年代半ば建設の簡易耐火建築物で、勝山住宅の1団地（140戸）は、昭和50年前後建設の中層耐火建築物であり、下大脇住宅・小池住宅・明倫住宅の3団地が法定耐用年数を迎えています。

### 市営住宅の概要

住宅名	下大脇住宅	小池住宅	明倫住宅	勝山住宅
用途地域	市街化調整区域	市街化調整区域	第一種中高層	第一種中高層
敷地面積 (㎡)	8,577.45	5,874.62	3,926.45	11,595.77
構造・階数	簡易耐火平屋建て	簡易耐火平屋建て	簡易耐火2階建て	中層耐火5階建て
建設年次	昭和43年 ～昭和44年	昭和44年	昭和45年 ～昭和46年	昭和47年 ～昭和53年
住戸面積 (㎡)	31.47 32.05	31.47 36.52	39.50 42.74	51.26 59.11 59.14
管理戸数 (戸)	50	29	40	140
家賃 (円)	2,800～8,000	3,000～9,400	8,100～23,700	9,200～34,300
耐用年数到達年	平成10年 ～平成11年	平成11年	平成27年 ～平成28年	平成54年 ～平成60年

(平成27年10月1日現在)

また、平成27年10月1日現在の市営住宅入居者総数は447人で、年齢階層別をみると、65歳以上の入居者は、54.4%（243人）と入居者の半数以上が高齢者となっている状況です。

### 市営住宅入居者年齢階層別一覧

年齢	1歳～14歳	15歳～64歳	65歳～74歳	75歳～	合計
入居者数	34人	170人	123人	120人	447人
割合	7.6%	38.0%	27.5%	26.9%	

(平成27年10月現在)





中層耐火5階建て（勝山）



簡易耐火2階建て（明倫）



簡易耐火平屋建て（下大脇・小池）

## 2

## アンケート調査による特徴的なデータ

市民及び市営住宅入居者の住まいに対する現状や不安な点、今後の住まいに対する考え方など、住まいに対する意向を把握し、本市における住宅施策の基礎資料とすることを目的にアンケート調査を実施しました。

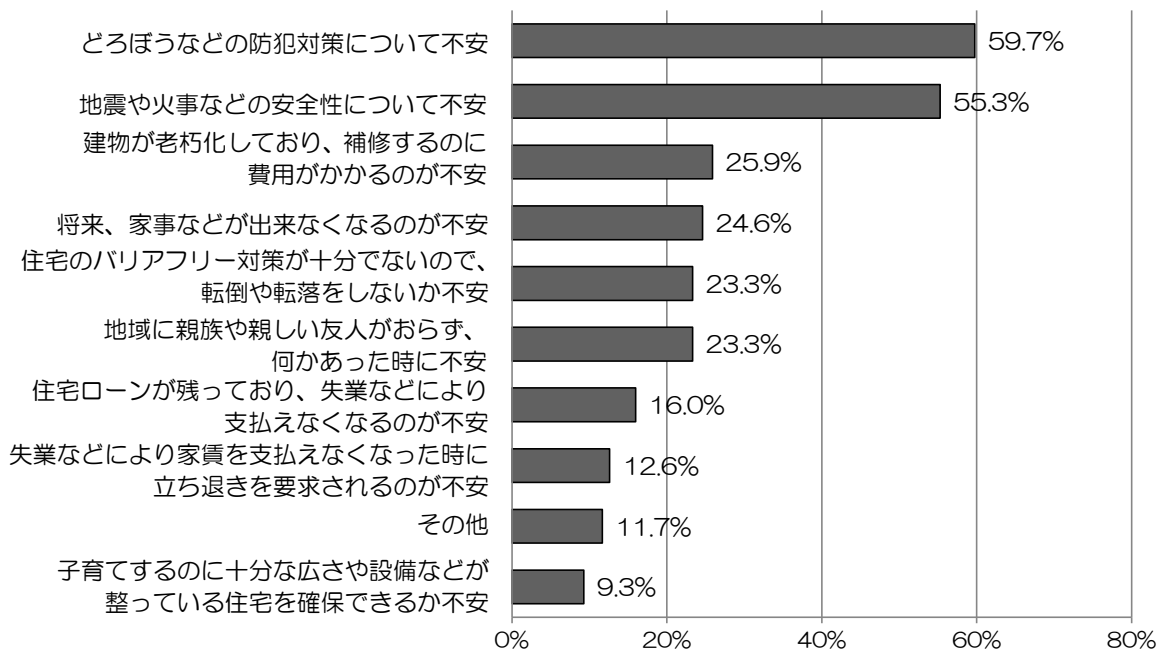
なお、平成27年7月から8月に郵送配布・回収により実施しています。配布数2,000世帯に対して、回答数は720票、回収率は36.0%（市営住宅入居者は、配布数249世帯に対して、回答数163世帯、回収率は65.4%）です。

## (1) 市民向けアンケート調査

## ア 安全・安心

現在住んでいる住宅に対して感じる不安を尋ねたところ、「どろぼうなどの防犯対策について不安」が最も多く59.7%、次いで「地震や火事などの安全性について不安」が55.3%となっています。

現在住んでいる住宅に対して感じる不安（複数回答）



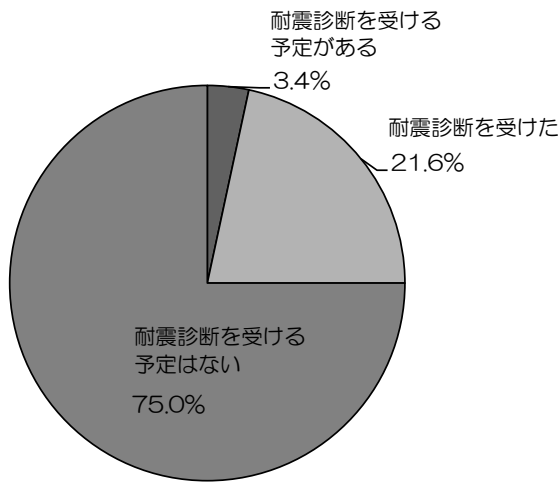
（市民向けアンケート調査より作成）

## イ 耐震化

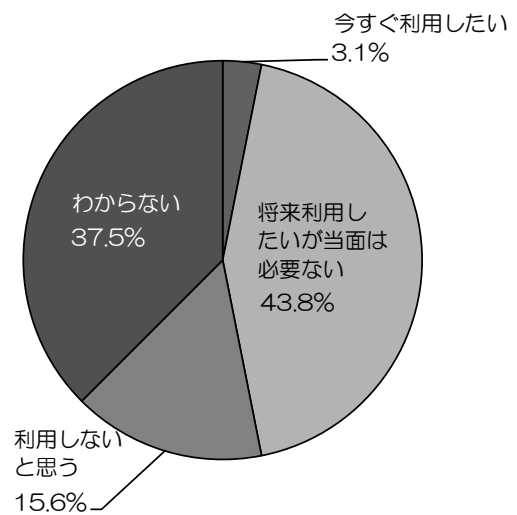
昭和56年以前の住宅に住んでいる人の耐震診断を受ける予定を尋ねたところ、「耐震診断を受ける予定はない」が75%で、耐震診断を受ける予定がある（または受けた）人の市の補助金利用の希望では、「補助制度も当面必要ない（または利用しない）」が59.4%となっています。

耐震診断を受けない理由を尋ねたところ、「費用負担できない」が最も多く38.7%、次いで「費用負担したところで将来誰も住まない」が21.7%、「費用負担するほどの価値がない」が19.8%というもので、「誰に相談したらよいかわからない」は7.5%で、非常に少なくなっています。

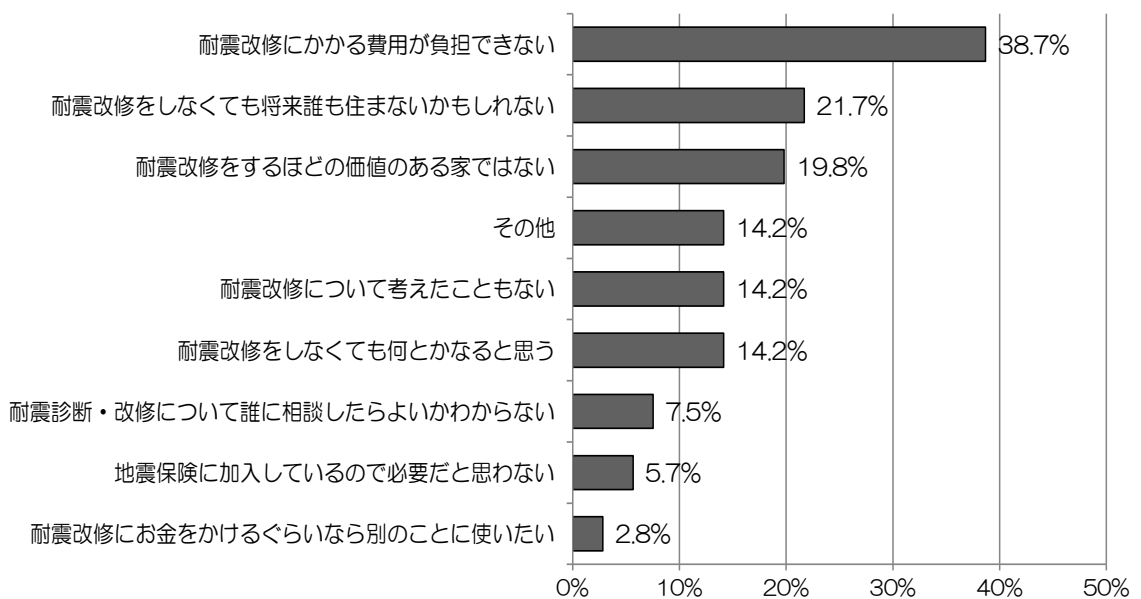
昭和56年以前の住宅に住んでいる人の  
耐震診断を受ける予定の有無



耐震診断を受ける予定がある（または受けた）人の市の補助金利用の希望の有無



耐震診断を受けない理由（複数回答）



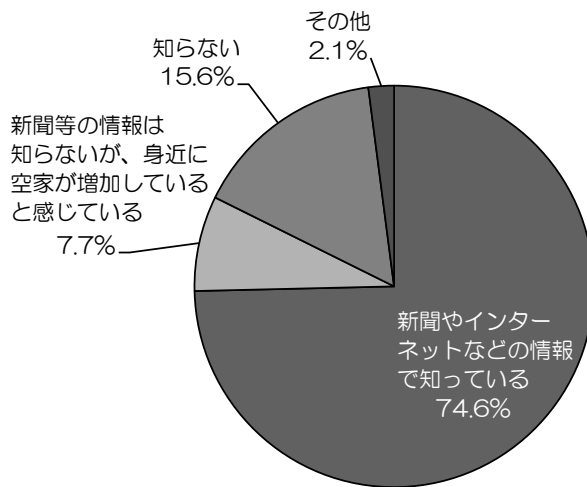
（市民向けアンケート調査より作成）

## ウ 空家問題

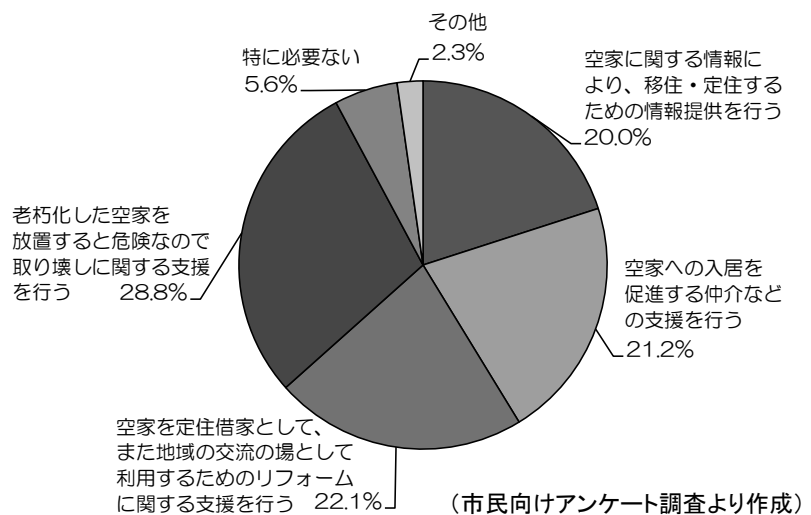
空家問題を尋ねたところ、「新聞やインターネットなどの情報で知っている」が74.6%と認知度は高くなっています。

また、空家対策に必要な施策を尋ねたところ、「取壊しに関する支援」が最も多く28.8%、次いで「地域の交流の場などとして利用するためのリフォームに関する支援」が22.1%となっています。

### 空家問題の認知度



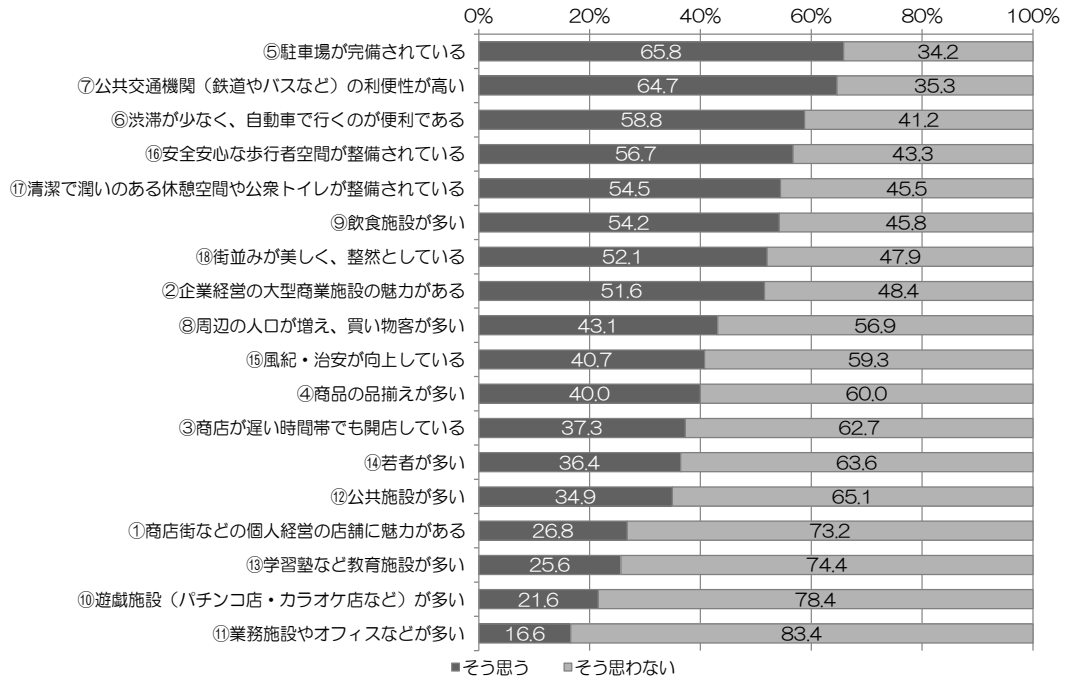
### 空家対策に必要な施策



## エ まちなか居住

駅周辺地区の魅力を尋ねたところ、「そう思う」に「駐車場が完備されている」が最も多く65.8%、次いで「公共交通機関の利便性が高い」が64.7%となっています。

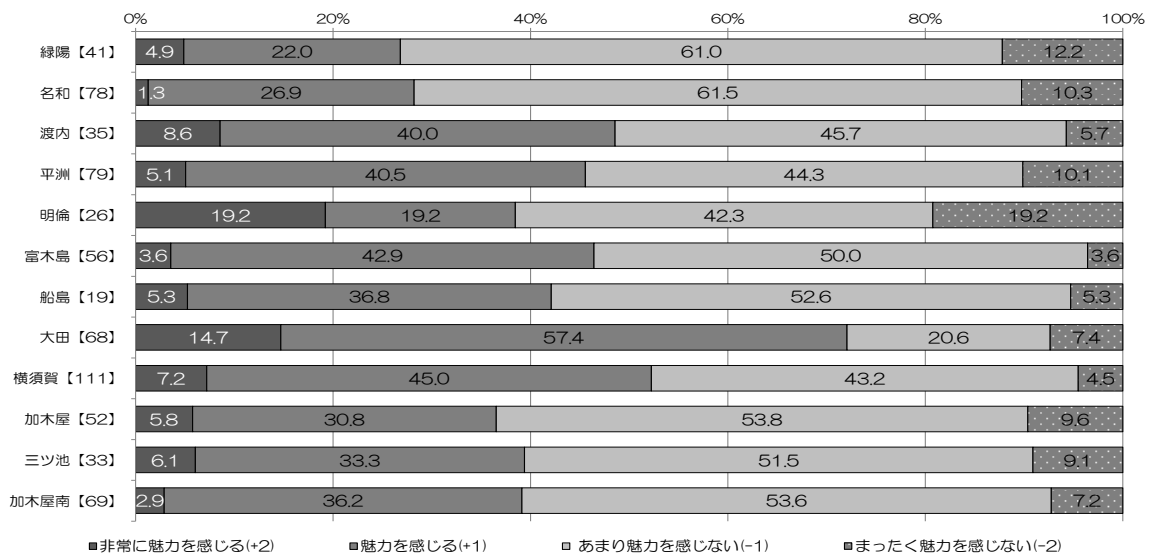
### 駅周辺地区の魅力



(市民向けアンケート調査より作成)

また、居住地区別に着目すると大田地区で「魅力を感じる」が72.1%と最も多くなっていますが、逆に、緑陽・名和地区で「魅力を感じない」の割合が多くなっています。

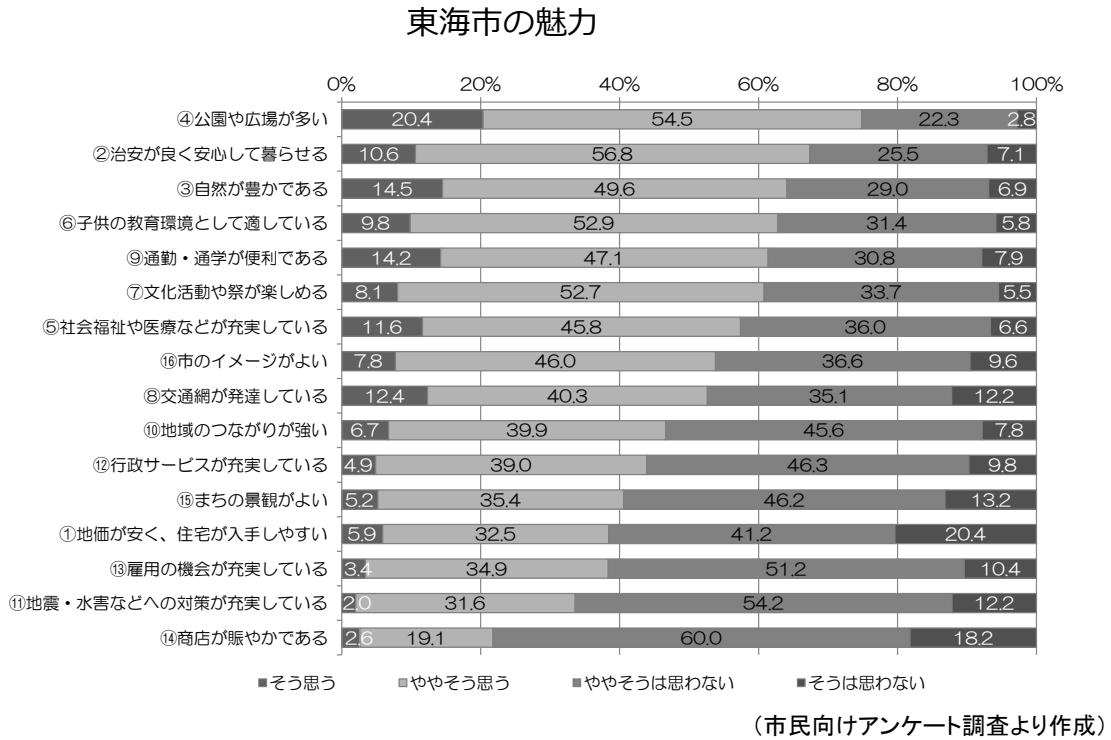
### 駅周辺地域への魅力×居住地区



(市民向けアンケート調査より作成)

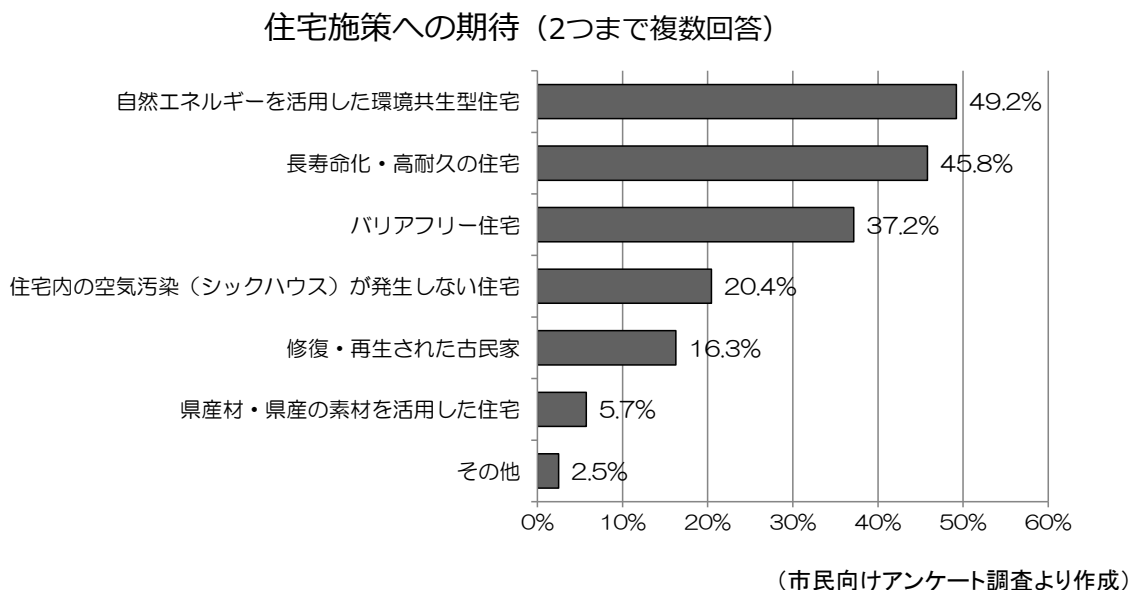
## オ 東海市の魅力

本市の魅力を尋ねたところ、「そう思う（またはややそう思う）」に「公園や広場が多い」が74.9%と最も多くなっていますが、逆に、「そう思わない（またはややそう思わない）」に「商店が賑やか」が78.2%、次いで「地震・水害などへの対策」が66.4%、「地価が安く、住宅が入手しやすい」が61.6%となっています。



## カ 住宅施策への期待

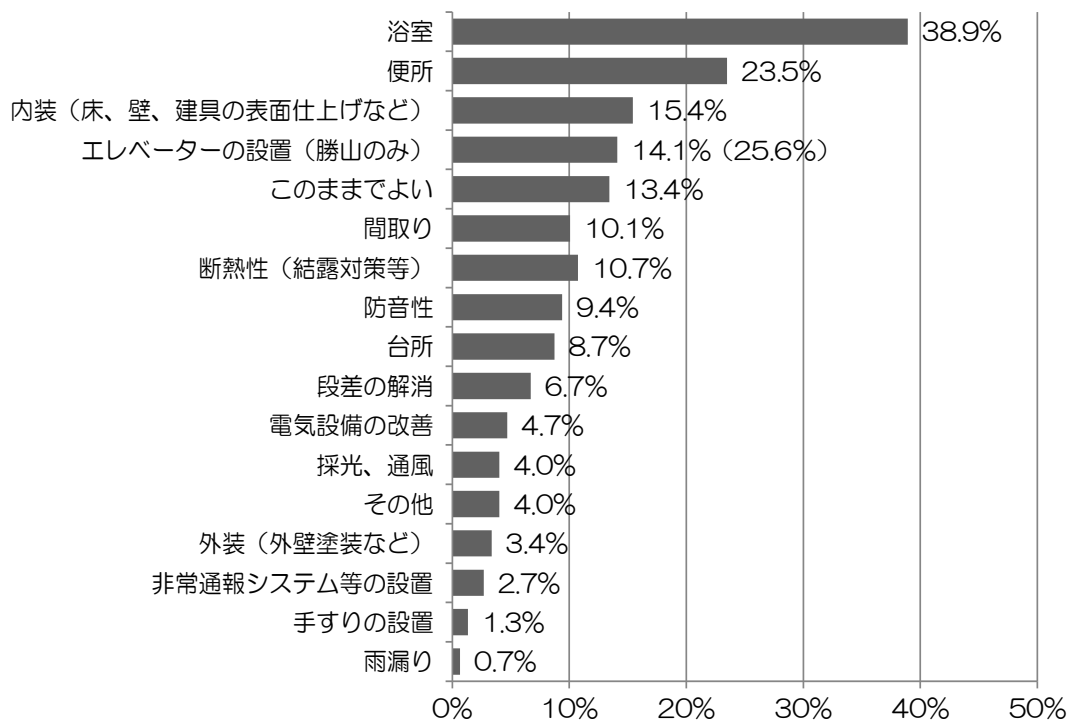
住宅施策の期待を尋ねたところ、「自然エネルギーを活用した環境共生型住宅」が最も高く49.2%、次いで「長寿命化・高耐久の住宅」が45.8%となっています。



## (2) 市営住宅入居者向けアンケート調査

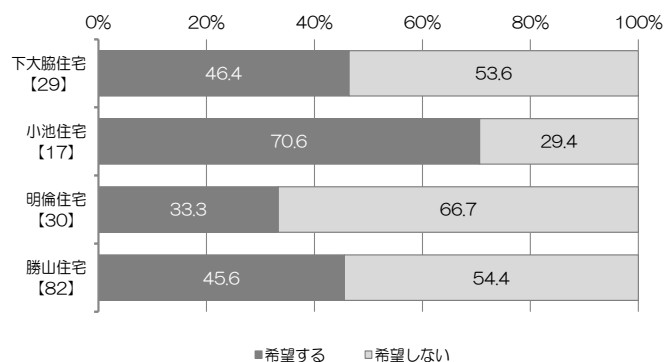
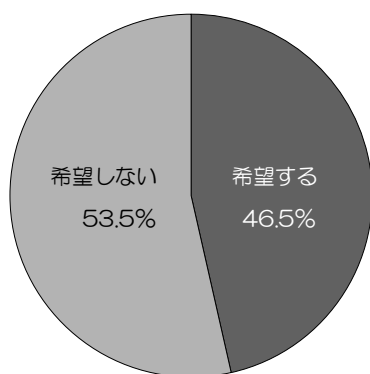
現在の住まいに関する改善希望箇所を尋ねたところ、「浴室」が最も多く38.9%、次いで「便所」が23.5%と水回りの改善希望が多くなっています。家賃の値上がりに伴う改修に対する希望は、下大脇住宅・明倫住宅・勝山住宅では「希望する」が半数以下となっています。

現在の住まいに対する改善希望箇所



(市営住宅入居者向けアンケート調査より作成)

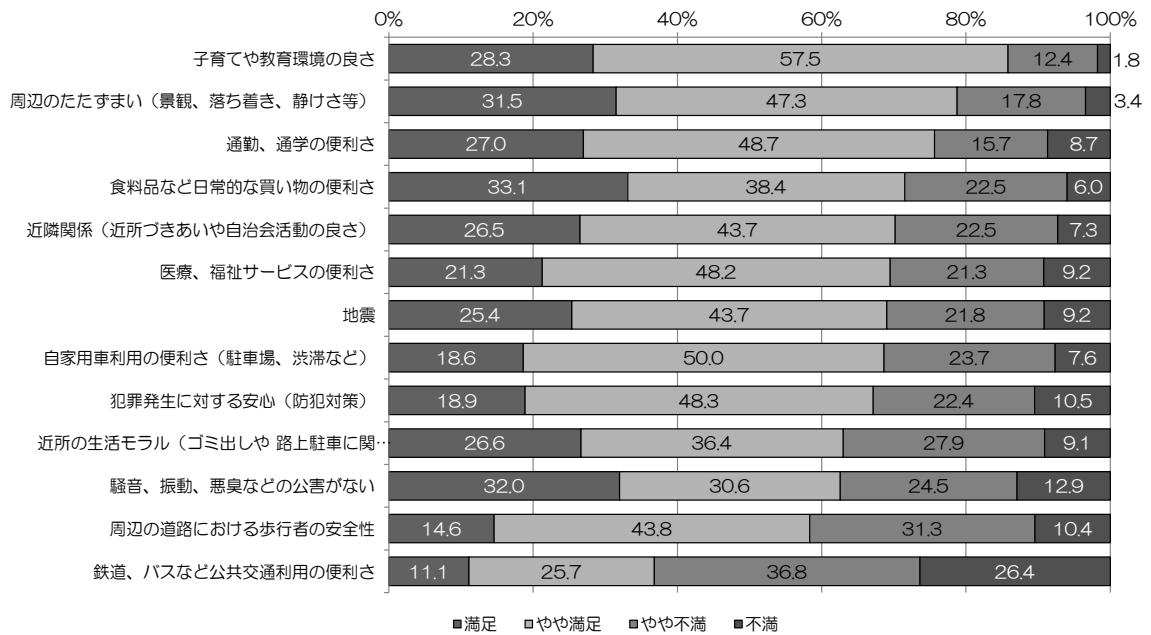
家賃の値上がりに伴う市営住宅の改修に対する希望



(市営住宅入居者向けアンケート調査より作成)

市営住宅の周辺環境に対する満足度を尋ねたところ、「不満（またはやや不満）」に「鉄道、バスなどの公共交通利用の便利さ」が63.2%と最も多くなっています。

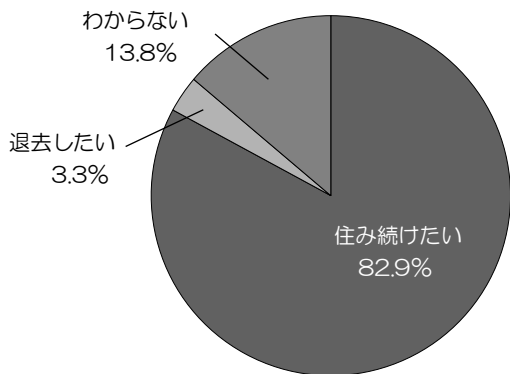
### 市営住宅の周辺環境に対する満足度



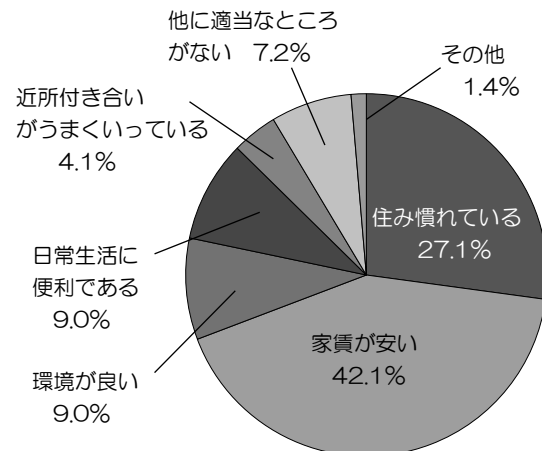
（市営住宅入居者向けアンケート調査より作成）

将来の居住意向について尋ねたところ、「今後も市営住宅に住み続けたい」が82.9%と最も多く、その理由としては「家賃が安い」が42.1%、次いで「住み慣れている」が27.1%となっています。

### 将来の居住意向について



### 住み続けたい理由について



（市営住宅入居者向けアンケート調査より作成）



## 3

## その他の統計データによる特徴的なデータ

## (1) 地震

地震については、東日本大震災以降、南海トラフ地震が予想されており、内閣府の発表によると本市は震度6強、高さ5mの津波被害があると想定されています。また、県の発表による想定では理論上最大想定モデルである震度7の地震により、約8,000棟の建物に被害が発生するとしています。

そのため、耐震化の積極的推進、減災の取り組みが求められています。

## 南海トラフで発生する恐れのある地震・津波の被害想定（建物被害）

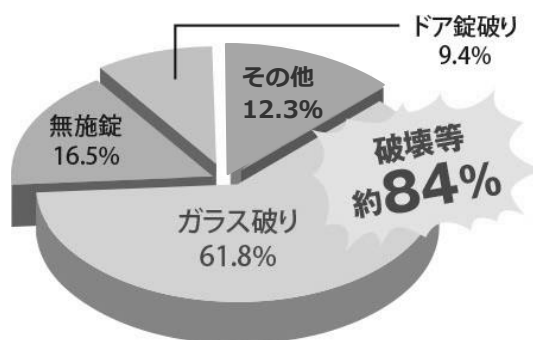
		項目	県全体	東海市
過去地震最大モデル	建物被害	揺れによる全壊	約 47,000 棟	約 1,300 棟
		液状化による全壊	約 16,000 棟	約 70 棟
		津波・浸水による全壊	約 8,400 棟	約 100 棟
		急傾斜地崩壊等による全壊	約 600 棟	約 10 棟
		地震火災による焼失	約 23,000 棟	約 1,100 棟
		合計	約 94,000 棟	約 2,700 棟
	人的被害	建物倒壊等による死者	約 2,400 人	約 70 人
		浸水・津波による死者	約 3,900 人	約 40 人
		急傾斜地崩壊等による死者	約 50 人	わずか
		地震火災による死者	約 90 人	約 10 人
		死者数合計	約 6,400 人	約 100 人
理論上最大想定モデル	建物被害	揺れによる全壊	約 242,000 棟	約 5,100 棟
		液状化による全壊	約 16,000 棟	約 70 棟
		津波・浸水による全壊	約 22,000 棟	約 200 棟
		急傾斜地崩壊等による全壊	約 700 棟	約 10 棟
		地震火災による焼失	約 101,000 棟	約 2,600 棟
		合計	約 382,000 棟	約 8,000 棟
	人的被害	建物倒壊等による死者	約 14,000 人	約 300 人
		浸水・津波による死者	約 13,000 人	約 60 人
		急傾斜地崩壊等による死者	約 70 人	わずか
		地震火災による死者	約 2,400 人	約 100 人
		死者数合計	約 29,000 人	約 400 人

(内閣府東南海・南海地震対策被害想定 [http://www.bousai.go.jp/jishin/tonankai\\_nankai/pdf/higaisoutei/gaiyou.pdf](http://www.bousai.go.jp/jishin/tonankai_nankai/pdf/higaisoutei/gaiyou.pdf))

## (2) 犯 罪

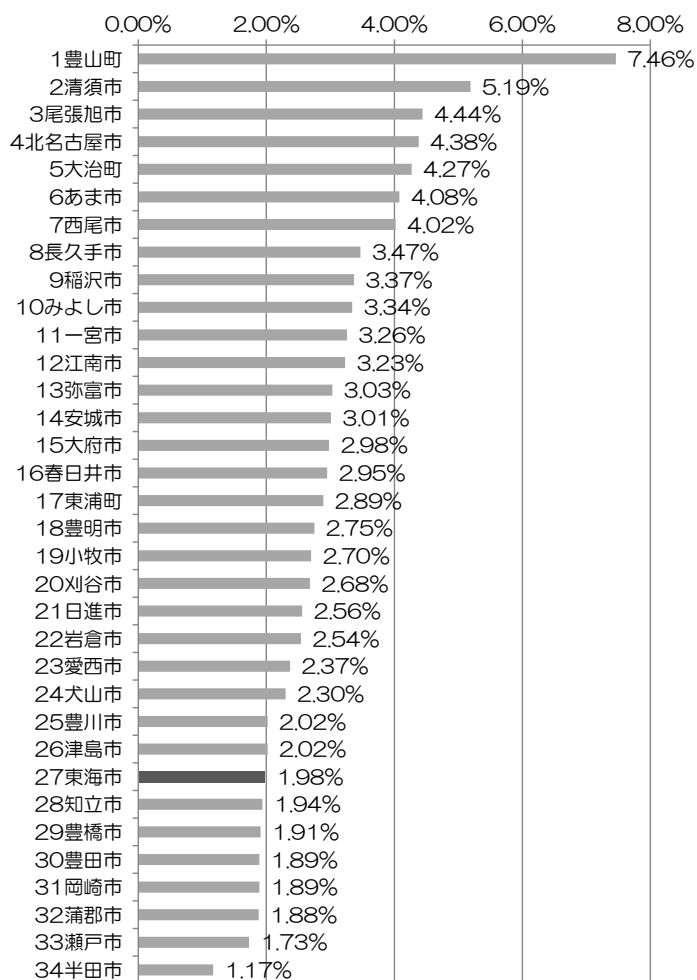
県は、住宅を対象とした侵入盗の件数が、平成19年から平成25年まで7年連続「全国ワースト1位」です。さらに、平成25年はワースト2位との差が2,500件以上あり、全国的にみても突出した発生状況が続いています。なお、本市の犯罪率は1.98%で、県内（名古屋市を除いた犯罪発生件数上位34市町村）では中低位にあります。

住宅の侵入盗の侵入手段（平成25年度）



（愛知県住宅防犯対策協議会 HP <http://aichibouhan.com/smartphone/hassei.html>）

犯罪率（平成25年度）



※名古屋市を除く犯罪発生件数上位34市町村

（愛知県住宅防犯対策協議会 HP <http://aichibouhan.com/smartphone/hassei.html>）

## 第4章 住宅施策の課題

本市の現状データから分析し、分野ごとにまとめた内容から、本市における住宅施策の課題を整理します。

### 1 データからの現状分析

#### (1) 人口・世帯

##### ア 高齢者人口の増加

人口は、昭和55年から平成27年までにかけて1.18倍となっていますが、65歳以上の人口は4.8倍と高い伸びを示しています。高齢化率は、国や県平均を下回っており、比較対象団体のなかでもやや低い状況にあります。今後も高齢者人口の増及び高齢化率の上昇が想定されます。

##### イ 中堅人口の流出（近年は改善）

年齢別の人口増減をみると、10代後半から30代前半の若い世代が流入しています。しかし、平成17年から平成22年までにかけては、30代半ばから40代後半の就労世代の流出がみられました。現在では、流出が改善されています。これは、本市の取り組みの成果ともいえますが、今後の社会経済動向等により、変化する可能性もあることを示しています。

##### ウ 厳しい生活水準にある子育て世帯

厳しい生活水準にある年収300万円未満の民間賃貸住宅に住む子育て世帯割合は、26.7%（920世帯）あり、県平均（25.6%）より高い状況にあります。

また、母親と18歳未満の子どもからなる世帯割合は、1千世帯当たり19.4世帯（831世帯）あり、県平均（20.5世帯）を若干下回る状況です。

これらの世帯は、居住を支援することが必要な世帯と考えられます。

#### (2) 住宅ストック

##### ア やや質の低い住宅ストック

住宅の所有関係の割合は、持家率が低く、民間賃貸住宅率が高くなっています。民間賃貸住宅率が高いことは、利便性を重視する世帯（単身者、若い夫婦等）が本市を居住地として選定した結果であり、名古屋市中心部への鉄道などの交通利便性が反映したものとと言えます。

一般的に持家のほうが住宅の質（面積水準、設備水準）が高いため、住宅ストック全体

の質としてはやや低いと言えます。

#### イ 関心が高い環境配慮型住宅

太陽熱、太陽光を利用した機器などの設置割合は、いずれも県平均を上回っているものの、設置率から今後も増加する余地は十分にあるものと考えられます。

また、市民向けアンケート調査においても、住宅施策の期待として「自然エネルギーを活用した環境共生型住宅」や「長寿命化・高耐久の住宅」が多く、今後も環境配慮型住宅の増加が期待されています。

#### ウ 高齢者等が使いやすさを感じられない住宅

バリアフリー化の割合は53.8%で、県平均(50.8%)を上回っているものの、階段・浴室の手すり設置や、段差のない屋内などが中心であり、道路から玄関までの移動の容易さなど、住宅全体として高齢者等が使いやすい住宅はそれほど多くない状況がうかがえます。

また、持家に比べ賃貸住宅では、高齢者等のための設備が設置されていない住宅が約7割あり、バリアフリー化が十分に進んでいない状況がうかがえます。

### (3) 空家・中古住宅流通

#### ア 売却用が少ない空家

空家率は11.0%ですが、空家のうち「腐朽・破損あり」の比率が比較対象団体のなかで最も高くなっています。これは「使える空家」が少ないことを示しており、持家需要に配慮されていないと考えられます。持家における中古住宅割合(8.4%)は、県平均(10.9%)よりも低く、空家の状況からも売却用としては80戸で流通用の空家は少ない状況です。

また、市民向けアンケート調査では、空家問題への認知度は高く、対策に必要な施策として「老朽空家の取壊し支援」が多くあります。

#### イ 腐朽・破損した老朽アパート等の存在

空家の状況を見ると、1,220戸の腐朽・破損した賃貸用の住宅の存在がうかがえます。もともとアパートは住宅の性能が低いため、腐朽・破損したアパートを購入し改修して持家にすることはほとんどありません。このまま放置されれば大きな問題になる可能性があります。

また、入院などの長期不在による住宅などのその他の住宅も1,410戸の空家があり、活用・流通・除却などの対応が求められます。

#### ウ 持家の約3割が高齢夫婦、単身のみ世帯

昭和55年以前の住宅でも持家として取得されている中古住宅が790戸あり、中古住宅全体(2,000戸)のなかで、39.5%と決して少なくない割合を占めていることから、中古住

宅の需要もあり、すぐに流通して空家として残っていないという状況がうかがえます。持家世帯の家族類型別割合から、約3割（7,040世帯）が高齢夫婦又は単身のみ世帯であるため、今後の高齢化の進展により、一定数は中古住宅及び更地として流通する可能性があります。

#### エ 低い耐震改修工事実施率

増改築・改修工事を実施した持家割合は、水回りや屋根・外壁改修を中心に31.5%実施されており、比較対象団体のなかでも高位にあります。しかし、平成21年以降に耐震改修工事を実施した住宅は、比較対象団体のなかでは最高位であるものの、14.9%に留まっています。

また、市民向けアンケート調査では「耐震診断を受ける予定はない」、「補助制度も当面必要ない」と考える人が多く、費用負担の理由から耐震改修工事の実施が進んでいない状況もうかがえます。

### (4) 市営住宅

#### ア 耐用年数を迎えた3団地

本市の市営住宅は、4団地中3団地が法定耐用年数を迎えており、施設の限界がある程度きている状態で、早期に建替えを行う必要があります。

市営住宅入居者向けアンケート調査では、「今後も市営住宅に住み続けたい」という意見も多く、その理由として「家賃が安い」が最も多く、家賃の問題などにより早期の建替えに至らない場合も考えられ、市営住宅ストックの適切な維持管理の観点からも長寿命化することも求められます。

#### イ 設備の改善要望が高い

市営住宅入居者向けアンケート調査では、現在の住まいに対して改善要望が多かったのは、「浴室・便所」の水回りでしたが、改修後の家賃が上がるなら希望しない世帯が半数以上であり、改善要望はあるものの、家賃の値上がりには一定の抵抗感があることがわかります。

#### ウ 交通利便性に関する満足度は低い

市営住宅入居者向けアンケート調査では、市営住宅の周辺環境に対する満足度をみると「鉄道、バスなどの公共交通利用の便利さ」に対し満足度が低く、入居者の高齢化のこともあり、一定の交通利便性を確保することが求められます。

## (5) まちづくり

### ア まちの更なる魅力の向上

市民向けアンケート調査では、本市の魅力として「商店が賑やか」に対し満足度は低く、まちの更なる魅力づくりが求められます。

また、駅周辺地域の魅力として「駐車場の完備」、「公共交通機関の利便性」が上位にあり、交通結節点としての利便性が評価されているのは、太田川駅周辺整備の効果によるものと考えられますが、他の駅周辺については、まちとしての魅力がまだ評価に至っていません。

### イ 不安を感じる防犯対策

県全体として、住宅を対象とした侵入盗の件数が全国的に多い状況のなか、市民向けアンケート調査でも、住宅に不安を感じる点に「どろぼうなどの防犯対策」が最も多く、住宅に対する防犯対策が求められます。

### ウ 大規模な被害が想定される災害

南海トラフ地震での被害想定は、最大で震度7、約8,000棟の建物に被害が発生するとされています。

市民向けアンケート調査でも「地震や火事などの安全性」、「地震・水害などへの対策が充実している」に不安を感じている人が多い状況で、今後も耐震化の積極的推進、減災の取り組みが求められます。

## (1) 魅力的な住宅・住環境整備による市の活力形成

### ア 魅力ある住宅取得環境

10代後半から30代前半を中心に人口が増加しており、その若年層が定着することで当  
面は旺盛な住宅需要が続くことが見込まれ、その対応が必要です。

### イ 都市の魅力づくり

名古屋市中心部から鉄道で20～30分圏内にあり、交通利便性も高く、居住地としての  
魅力も高いと言えます。しかし、過去には30代、40代の流出がみられました。「住みたい  
まち」として選ばれるよう、都市の魅力づくりを継続することが必要です。

### ウ 環境に配慮した住宅・住環境整備と環境意識の高い市民のライフスタイル

環境配慮に対する意識の高まりから、太陽光発電装置を設置した戸建て住宅も一般的  
になりつつあり、個人のライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅も増えており、多様な  
ニーズへの対応が必要です。

## (2) セーフティーネット

### ア 公的なセーフティーネットの形成

低水準の居住を余儀なくされている世帯やバリアフリーに対応していない住宅に住む高  
齢者や障害者世帯など、住宅確保要配慮者のため、耐用年数を迎えた市営住宅の利便性を  
考慮した移設による建替え等、市営住宅の適切なストックマネジメントを進め、厳しい生  
活水準にある世帯の受け皿となる必要があります。

### イ 民間によるセーフティーネットの形成

民間においてもサービス付き高齢者向け住宅や高齢者、障害者、子育て世代向け住宅供  
給を支援する制度は増えていますが、今後も高齢者等住宅確保要配慮者向け住宅の需要へ  
の対応が必要です。

## (3) 良質なストック形成

### ア 住宅の安全性、地域の防犯性

住まいとまちを次世代につなぐために、基本的な性能である住宅・宅地の「安全性」を  
向上させる必要があります。また、災害や犯罪による被害を減らすことも重要です。

## イ 良質な新築住宅の供給、既存民間住宅の良質なリフォーム

住まいづくりにおいて「安全・安心」を実現するには、新築時に質の高いもの、長い寿命が期待できるものを供給する必要があるとともに、住宅ストックをリフォーム等により、より良いものにすることが必要です。

## ウ 空家の積極的な流通、利活用

空家数は増加することが見込まれるため、他市町村と同様、空家対策に取り組む必要があります。そのためには、中古住宅の流通を活性化することが最も効果的と考えられます。





## 第5章 基本理念、目標、施策の展開方針

本市がめざすべき住宅施策の基本理念、目標を明確にし、目標を達成するために取り組むべき施策の展開方針を整理します。

### 1 基本理念

本市では、第6次東海市総合計画において、将来都市像を「ひと 夢 つなぐ 安心未来都市」とし、人口減少社会のなかにあっても、産業の活性化や中心市街地をはじめとした都市機能の一層の充実、日常生活の基盤である地域の再生・活性化などを図ることで、次世代に夢と希望をつなぐ安心・安全で心豊かに暮らすことができるまちの姿をめざすとしています。

こうしたことから、若者から高齢者まで、だれもが住み続けたいくなる住まいづくりを進め、次世代までつなげる安心で快適な暮らしができる住まいづくりをめざし、本計画の基本理念を以下のとおり定めます。

**住み続けたいくなる 安心未来住まいづくり**

### 2 目標と施策の展開方針

本市の住宅施策の課題を解決するために、基本理念の「住み続けたいくなる 安心未来住まいづくり」の実現を目指し、3つの目標を定め、それぞれの目標（めざす姿）に対し施策の展開方針を示し、具体的な施策及び成果指標を以下のとおり設定します。

## 目標 1

# 住み続けたくなる住まい・まちづくり

### [めざす姿]

日本全体で人口減少社会が進展するなか、本市では、10代後半から30代前半を中心に人口が増加しており、その若年層が定着することで、当面は旺盛な住宅需要が続くことが見込まれます。さらに、本市は、名古屋市中心部から鉄道で20～30分圏内にあり、高い交通利便性によって、居住地としての魅力も高いと言えます。しかし、現在では改善されているものの、平成17年から平成22年にかけて30代、40代の流出がみられた時期もありました。このことは、住宅・住環境に魅力を感じられず流出した可能性も考えられます。

また、多様化するライフスタイルにより環境配慮に対する意識も高まりつつあり、住宅などに設置する太陽光発電装置も普及しています。自然志向で電力を消費しない住まいづくり（パッシブハウス）や、CLT（直交集成板）の活用、漆喰塗などの伝統的な技法を活用した住宅など、個人のライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅も増えています。

これらの潮流を踏まえ、本市では、流入する若年層や環境意識の高い層を受けとめ、子育てと結婚のタイミングに持家を取得しやすいように応援するなど、「だれもが愛着と誇りを感じるまち」として、魅力ある住まい・まちづくりを進めます。

## ■ 施策の展開方針

### (1) 持家を取得しやすい環境整備

市街化区域の土地の有効活用により、良質な宅地供給と公共空間の整備を推進し、若年層でも持家が早期に取得しやすい環境をつくれます。

#### 具体的な施策

- 土地区画整理事業による宅地供給
- 用途地域規制や地区計画制度の導入などによる適正な土地利用の推進
- 民間開発の誘導による宅地供給
- 住宅資金融資制度の活用
- 愛知県子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドラインに基づいた住宅供給の普及啓発

## (2) まちなか居住の推進

大都市圏の近接性という好条件を活かし、鉄道駅を中心とした市街地整備と公共施設整備を進めることで、良好な都市景観の形成とまちなか居住の魅力づくりにつなげます。

### 具体的な施策

- **鉄道駅を中心とした市街地開発事業などの推進** ★重点施策
- 地区計画などの規制誘導手法の活用
- 総合交通戦略及び立地適正化計画（策定中）の推進

## (3) 環境配慮型住宅の整備促進

自然エネルギーを活用した住宅や環境配慮に関する各種制度の普及・啓発により、民間における環境性能の高い住宅の供給を促進します。

### 具体的な施策

- 住宅用太陽光発電システム設置費補助制度の活用
- 屋上（または壁面、空地及び駐車場）緑化、生垣の設置費補助制度の活用
- 長期優良住宅認定制度の普及啓発
- 低炭素住宅認定制度の普及啓発
- 愛知県建築物総合環境評価システム（CASBEE あいち）の普及啓発
- あいちエコ住宅ガイドラインによる環境共生住宅の普及啓発
- 国産木材利用促進の普及啓発

## ■ 成果指標

No.	指標	現状値	目標値 (平成 37 年)
1	子育て世帯における持家率	69.0% (平成 25 年)	74%
2	まちなか区域の人口	64,086人 (平成 26 年)	65,670人
3	省エネルギー設備設置率	9.1% (平成 25 年)	12%

## [めざす姿]

住まいは、地域における豊かな住生活を実現するための大切な財産です。しかし、低所得等の理由により、老朽化した低質な住宅や世帯人員に比べ狭い住宅など低水準の居住を余儀なくされている世帯も一定数あります。

また、高齢や障害による身体的ハンディキャップ、機能低下の状態に対応していない住宅に住む世帯もあります。

この状況を踏まえ、国では「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（平成19年7月6日施行）」において「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」を「住宅確保要配慮者」として位置付け、地方公共団体が必要な措置を講ずることを義務付けています。また、民間賃貸住宅経営者も住宅確保要配慮者の住宅確保に協力することが求められています。

すでに、民間においても高齢者等のセーフティネットの構築として、サービス付き高齢者向け住宅が増えており、また制度としてもあんしん賃貸支援事業や住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業）、終身建物賃貸借制度等により、近年、高齢者、ひとり親世帯等住宅確保要配慮者向け住宅供給を支援するものが増えていきます。

本市では、公営住宅を中核とし、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを確保し、安心して住むことができる住まい・まちづくりを進めます。

## ■ 施策の展開方針

### (1) 市営住宅の的確なストックマネジメントの推進

住宅セーフティネットとしての公営住宅の観点から、市営住宅を的確に維持管理、更新します。特に耐用年数を迎えた市営住宅については、順次移設による建替えを進めていきます。また、的確な入居者管理により、住宅確保要配慮者のニーズに対応します。

#### 具体的な施策

- 東海市公営住宅等長寿命化計画に基づいた適正管理
- **市営住宅（下大脇・小池・明倫）の移設等の推進 ★重点施策**
- 明け渡し対象となった高額所得者の確実な退去促進
- 社会情勢に応じた入居者資格の見直し検討

## (2) 高齢者・障害者・ひとり親世帯等向け住宅の環境整備

高齢者、障害者、ひとり親世帯等の住宅確保要配慮者に配慮した住宅が、民間事業者によって適切に供給されるよう、情報提供等の支援を行います。

要介護高齢者等が安心して暮らせるよう住宅改造費等の支援を行います。

### 具体的な施策

- 愛知県あんしん賃貸支援事業を活用した民間賃貸住宅の普及啓発
- 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の情報提供
- 公的賃貸住宅の住情報の提供
- 民間事業者へ周辺地域の社会福祉施設に関する情報提供
- 公営住宅シルバーハウジングの生活援助員の派遣
- 要介護高齢者等住宅改造費補助制度の活用
- 障害者・障害児日常生活用具（住宅改修費）の給付制度の活用

## ■ 成果指標

No.	指標	現状値	目標値 (平成 37 年)
4	市営住宅入居者の満足度	71.6% (平成 27 年)	76%
5	高齢者等のための設備設置率	53.8% (平成 25 年)	66%
6	あんしん賃貸支援事業の市内登録数	1 件 (平成 27 年)	3 件

## [めざす姿]

住まいは、これまで大量生産・大量消費のもと、スクラップアンドビルド方式の新築・改築で対応をしてきましたが、昨今の環境意識の高まりなどから、良いものを長く、また、次世代につなぐストック重視の対応へと移り変わろうとしています。住まいとまちを次世代につなぐことで、まず優先されることは「安全」の向上があげられます。そのため、耐震、耐火が要求される住まいの安全性だけでなく、宅地の安全性、つまり地震や風水害、火災、地滑りなどの被害にあわない、また被害が少なくなるまちづくりが必要です。

また、「安全」とともに、本計画の基本理念のキーワードである「安心」も実現して次世代に継承する必要があり、住まい・まちづくりにおいては、災害に限らず犯罪による被害をいかに減らすのかも重要といえます。安全・安心を実現する住まいづくりは、新築時に質の高いもの、長い寿命が期待できるものを供給する必要があるとともに、住宅ストックをリフォーム等により、より良いものにすることも考えられます。住宅ストックでは、親の住宅を子世帯が継承しないケースは徐々に増えつつあることから、今後、空家が増えるものと想定されます。統計的には空家率は低いものの、他市町村と同様、空家対策に取り組む必要があると考えられ、その対策として良質な中古住宅の流通を活性化することが最も効果的と考えます。

本市では、蓄積してきた豊かな住宅ストック・住環境を次世代に継承できるように適切に維持し、新たな住宅・住環境も長く愛着が持てる安全・安心な住まい・まちづくりを進めます。

## ■ 施策の展開方針

## (1) 住まいとまちの安全性の向上

建築物耐震改修促進計画に基づき、住宅などの建築物の耐震化・減災化を積極的に支援するとともに、近年多発している集中豪雨などの風水害に対して、河川、道路なども含めた浸水対策事業や災害に関する情報提供を進め、風水害に強い住宅・住環境の形成に努めます。

また、安心して住めるまちとして、住まいの防犯対策の情報提供、意識啓発を進めます。

### 具体的な施策

#### (地震・浸水・土砂災害対策)

- 住宅耐震診断・耐震改修補助制度の活用
- ローラー作戦や耐震改修相談などによる普及啓発
- 家具転倒防止器具取付費補助制度の活用
- 雨水貯留・浸透施設の設置の助成制度の活用
- 河川改修の推進、雨水貯留槽などの浸水対策の充実
- 浸水ハザードマップ、浸水実績図の周知
- 災害危険区域等の宅地の安全性に関する情報提供
- 防災情報の発信（防災マップ・防災ラジオ・ホームページ）

#### (防犯対策)

- 防犯パトロールによる防犯意識の向上
- 防犯対策に配慮した住環境整備の啓発
- 自主防犯団体活動の促進

## (2) 長く住み続けられる住まいづくりの提案

良質な住宅ストックを形成するため、住宅性能表示制度など、高質な住宅の形成に係る情報などを積極的に提供することで、市内の住宅関係事業者の育成に努めます。

住宅所有者の適正な維持管理とリフォームを促進することを目的として、民間事業者だけでなく、エンドユーザーである居住者に対しても関係制度情報を積極的に提供します。

### 具体的な施策

- 品質確保の促進等に関する法律による住宅性能表示制度の普及啓発
- 長期優良住宅認定制度追跡調査の推進
- 住まい手に対するリフォーム施工業者情報の提供
- 住まい手サポーター制度の普及啓発
- マンション管理推進協議会を活用したマンション管理に関する情報提供

## (3) 中古住宅流通などによる空家対策の推進

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく特定空家に対する対応と特定空家の指定を未然に防ぐ空家の利活用として、空家バンクの開設などによる空家の活用促進、流通促進について検討し、住宅ストック全体の質の向上と良好な住環境の形成を図ります。

### 具体的な施策

- **空家の市場流通・活用促進 ★重点施策**
- 空家等対策の推進に関する特別措置法による空家対策の推進

## ■ 成果指標

No.	指標	現状値	目標値 (平成 37 年)
7	耐震改修工事実施率	14.9% (平成 25 年)	16%
8	大雨に対する安全性が高いと思う人の割合	50.7% (平成 26 年)	55%
9	交通事故や犯罪の不安がなく、安全に安心して生活できていると思う人の割合	25.6% (平成 26 年)	30%
10	長期優良住宅認定率	22.4% (平成 26 年)	26%
11	空家率	11.0% (平成 25 年)	7%





# 東海市の現状整理

## 現状分析

■統計による特徴的なデータの分析（比較対象団体：愛知県、名古屋市、知多4市、同規模市9市） ■アンケート調査による特徴的なデータ分析

(1) 人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和55年から平成27年にかけて、人口は1.18倍となっているが、高齢者人口は4.8倍と増加している。</li> <li>10代後半から30代前半の若い世代で人口は流入傾向にある一方、30代半ばから40代後半にかけての就労世代は流出傾向にある。</li> <li>平成22年から平成27年にかけては、34歳から47歳までの流出傾向が改善されたが、今後社会経済動向等により変化する可能性もある。</li> </ul>
(2) 住宅の所有関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>持家率は61.9%（25,670戸）で、比較対象団体の中では相対的に低位にあるが、逆に民間賃貸住宅率28.4%（11,780戸）は、比較対象団体の中では比較的高位にある。</li> <li>持家率が比較的低く、民間賃貸住宅率が比較的高いのは、利便性を重視する世帯（単身者、若年夫婦等）が本市を居住地として選定した結果であり、名古屋市中心部への鉄道等の交通利便性が反映したものと考えられる。</li> <li>一般的に持家の方が住宅の質（面積水準・設備水準）が高いため、住宅ストック全体の質としてはやや低いと言えます。</li> </ul>
(3) 環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽熱を利用した温水機器等を設置している住宅の比率は、比較対象団体の中でもやや低位にある。</li> <li>戸建・持家住宅の太陽光を利用した発電機器の設置率は8.7%（1,870戸）で比較対象団体の中でも高位にある。</li> </ul>
(4) バリアフリー対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者等のための設備を備えたバリアフリー住宅は53.8%であり、階段に手すりを備えている（30.9%）、段差のない屋内（26.0%）、浴室に手すりを備えている（23.7%）、またぎやすい高さの浴槽（23.4%）の割合が県平均を上回っているものの、対応状況として充分とは言えない。</li> </ul>
(5) 子育て世帯	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅に住む子育て世帯のうち年収300万円未満の世帯の比率は、本市では26.7%（920世帯）を占め、県平均（25.6%）より高い。本市の総世帯数（42,830世帯）のうち18歳未満の子がいる母子世帯は831世帯いる。</li> </ul>
(6) 空家状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家率は11%で、空家のうちの腐朽・破損ありの比率が高く、「使える空家が少ない」状況で、持家需要に答えられていない。</li> <li>腐朽・破損した賃貸用の住宅は1,220戸で、残りの560戸は入院等長期不在による住宅等その他の住宅。</li> <li>入院等長期不在による住宅等のその他住宅も1,410戸の空家があり活用・流通・除却が求められる。</li> </ul>
(7) 中古住宅流通	<ul style="list-style-type: none"> <li>持家における中古住宅比率は8.4%で県よりも低い。空家の腐朽・破損なしは3,370戸、うち売却用は80戸しかなく、流通用の空家は少ない。</li> <li>昭和55年以前の住宅でも持家として取得されている中古住宅が790戸あり、中古住宅全体（2,000戸）のなかで39.5%と少なくないため、需要もあるといえる。</li> <li>持ち家世帯の約3割、7,040世帯が高齢夫婦、単身のみ世帯であるため、一定数は中古住宅及び更地となる可能性がある。</li> </ul>
(8) 増改築・改修、耐震改修工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>増改築・改修は水回りや屋根・外壁改修中心であり、平成21年以降に耐震改修工事を実施した住宅は、比較対象団体の中では実施比率が高いが、昭和55年以前に建設された住宅数5,820戸のうち14.9%（870戸）に留まっており、耐震改修工事の実施が進んでいるとはいえない。</li> </ul>
(9) 市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内に4団地ある市営住宅のうち、3団地が法定耐用年数を迎えた。</li> </ul>

○市民向けアンケート	
(1) 安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅に不安を感じる点としては「防犯対策」が最も多く、次いで「地震や火事などの安全性」が多い。</li> <li>住宅のバリアフリー化に対する不安もある。</li> </ul>
(2) 耐震化	<ul style="list-style-type: none"> <li>費用が負担に感じることを理由に、「耐震診断を受ける予定はない」、補助制度も「当面必要ない（または利用しない）」と考える回答者が多い。</li> </ul>
(3) 空家問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家問題への認識は比較的高く、対応策として「取壊しに関する支援」が最も多い。</li> </ul>
(4) まちなか居住	<ul style="list-style-type: none"> <li>太田川駅周辺は交通結節点としての利便性は評価されているが、他の駅周辺の街としての魅力は、まだ評価に至らない。</li> </ul>
(5) 東海市の魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>「商店が賑やか」、「地震・水害などへの対策」に「そう思わない（ややそう思わない）」が多く、まちの更なる魅力づくりと防災対策を充実させる必要がある。</li> </ul>
(6) 住宅施策への期待	<ul style="list-style-type: none"> <li>太陽光発電装置等、自然エネルギーを活用した環境共生型住宅への関心は高い。</li> </ul>
○市営住宅入居者向けアンケート	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>「浴室」、「便所」の改善要望が多いが、家賃が上がることに抵抗感があるため、改修を希望しない世帯が半数以上を占めている。</li> <li>現在住んでいる周辺環境に対して「鉄道、バスなどの公共交通利用の便利さ」に「不満（やや不満）」が多く、交通利便性に関する満足度は低い。</li> </ul>

■その他の統計データによる特徴的なデータの分析

(1) 地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>南海トラフ地震が想定されており、本市は最大で震度7、約8,000棟の建物に被害が発生すると想定されている。</li> </ul>
(2) 犯罪	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛知県は、住宅を対象とした侵入盗の件数が、平成19年から平成25年まで7年連続「全国ワースト1位」</li> <li>犯罪率は1.98%で県内では中位にある。</li> </ul>

■第1次住宅マスタープランからの継承

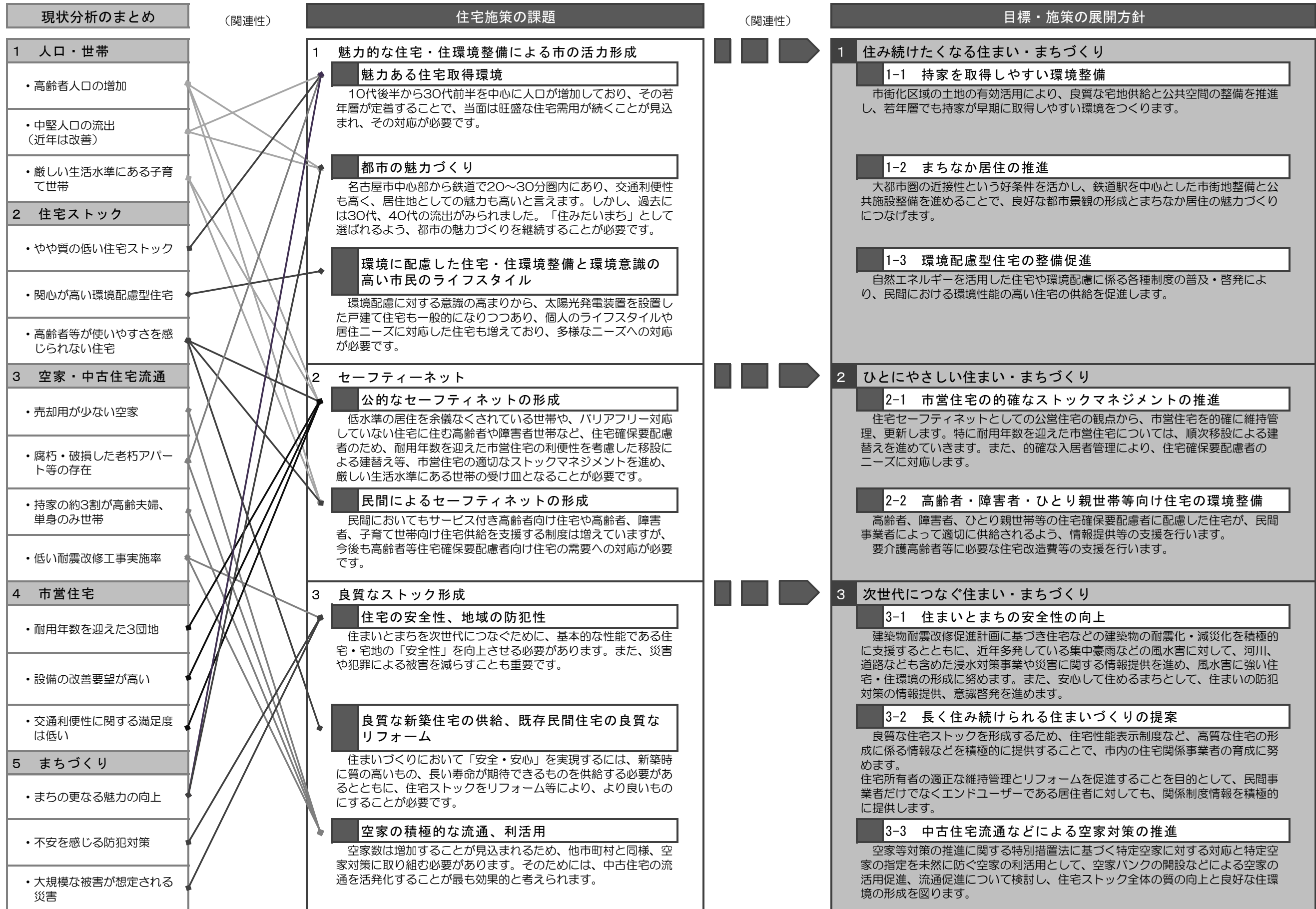
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市に活力を生む若者及び子育て世代の定住</li> <li>大規模地震に備える住宅の耐震化</li> <li>住宅ストック及びコンパクトシティへの対応</li> </ul>
---

## 現状分析のまとめ

<b>1 人口・世帯</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者人口の増加</li> <li>中堅人口の流出（近年は改善）</li> <li>厳しい生活水準にある子育て世帯</li> </ul>
<b>2 住宅ストック</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>やや質の低い住宅ストック</li> <li>関心が高い環境配慮型住宅</li> <li>高齢者等が使いやすさを感じられない住宅</li> </ul>
<b>3 空家・中古住宅流通</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却用が少ない空家</li> <li>腐朽・破損した老朽アパート等の存在</li> <li>持家の約3割が単身、高齢夫婦のみ世帯</li> <li>低い耐震改修工事実施率</li> </ul>
<b>4 市営住宅</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数を迎えた3団地</li> <li>設備の改善要望が高い</li> <li>交通利便性に関する満足度は低い</li> </ul>
<b>5 まちづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの更なる魅力の向上</li> <li>不安を感じる防犯対策</li> <li>大規模な被害が想定される災害</li> </ul>









## 第6章 重点施策

目標からの施策の展開に当たり、本市の重点的に取り組む施策を重点施策として位置付け、優先的に推進します。この重点施策は、まちの現状からみてその必要性が高く、かつ、取り組みの波及効果が期待できるものであることから、より具体的な内容を提案します。

### 重点施策 1

## 鉄道駅を中心とした市街地開発事業等の推進

### 1 位置付け

「目標1：住み続けたいくなる住まい・まちづくり」の「施策の展開方針2：まちなか居住の推進」に位置付けられます。

### 2 効果

本施策により以下の効果が期待されます。

- (1) 住宅密集地域での狭あい道路整備による良好な住環境の確保、歩行者の安全性の向上
- (2) 老朽家屋の減少によるまちの防災性、防犯性の向上
- (3) 土地利用の高度化による魅力的な都市景観の形成
- (4) 定住による地区の人口構成の是正（高齢化率の抑制）
- (5) 定住による地域コミュニティの活性化
- (6) 鉄道駅周辺の公共施設整備による本市の住宅地としての価値の向上

### 3 概要

本市では、鉄道駅を中心とした市街地開発事業などを推進することにより、コンパクトシティを意識した、だれもが移動しやすいまちなかとして住宅・住環境を創出し、本市への定住を図ります。

まず、「第6次東海市総合計画」や「東海市都市計画マスタープラン」などにおいて、本市の都市拠点と位置付けられ、市街地開発事業などを推進してきた太田川駅周辺地区においては、公共施設の整備も進んでいます。今後も引き続き、都市基盤整備を行い、都市型住宅の供給が図られるよう進めます。

また、南加木屋駅をはじめとする既存駅周辺においても、道路などの公共施設整備を推

進し、魅力的な住環境の形成に努めます。

さらに、本市が名古屋鉄道と高横須賀駅～南加木屋駅間における新駅設置について合意したことを契機として、その周辺地区の都市基盤整備及び住宅市街地の形成を目指します。

なお、市街地開発事業などにより地価が上昇することで、持家取得価格に反映するという懸念もありますが、土地利用の高度化などにより、取得しやすい価格に誘導することに努めます。

## 4 具体的な内容

---

### (1) 太田川駅周辺の整備

太田川駅周辺は、引き続き土地区画整理事業及び道路などの都市基盤整備を行い、宅地利用が図られるよう進めます。

### (2) 既存駅周辺の整備

南加木屋駅を始めとする既存駅周辺については、道路整備を中心に多様な都市機能の集積を進めることで、駅周辺の魅力を高めます。

### (3) 新駅周辺の整備

高横須賀駅から南加木屋駅間に設置する新駅周辺の利便性の向上を図る都市基盤整備を進めて、良好な住宅市街地の形成をめざします。

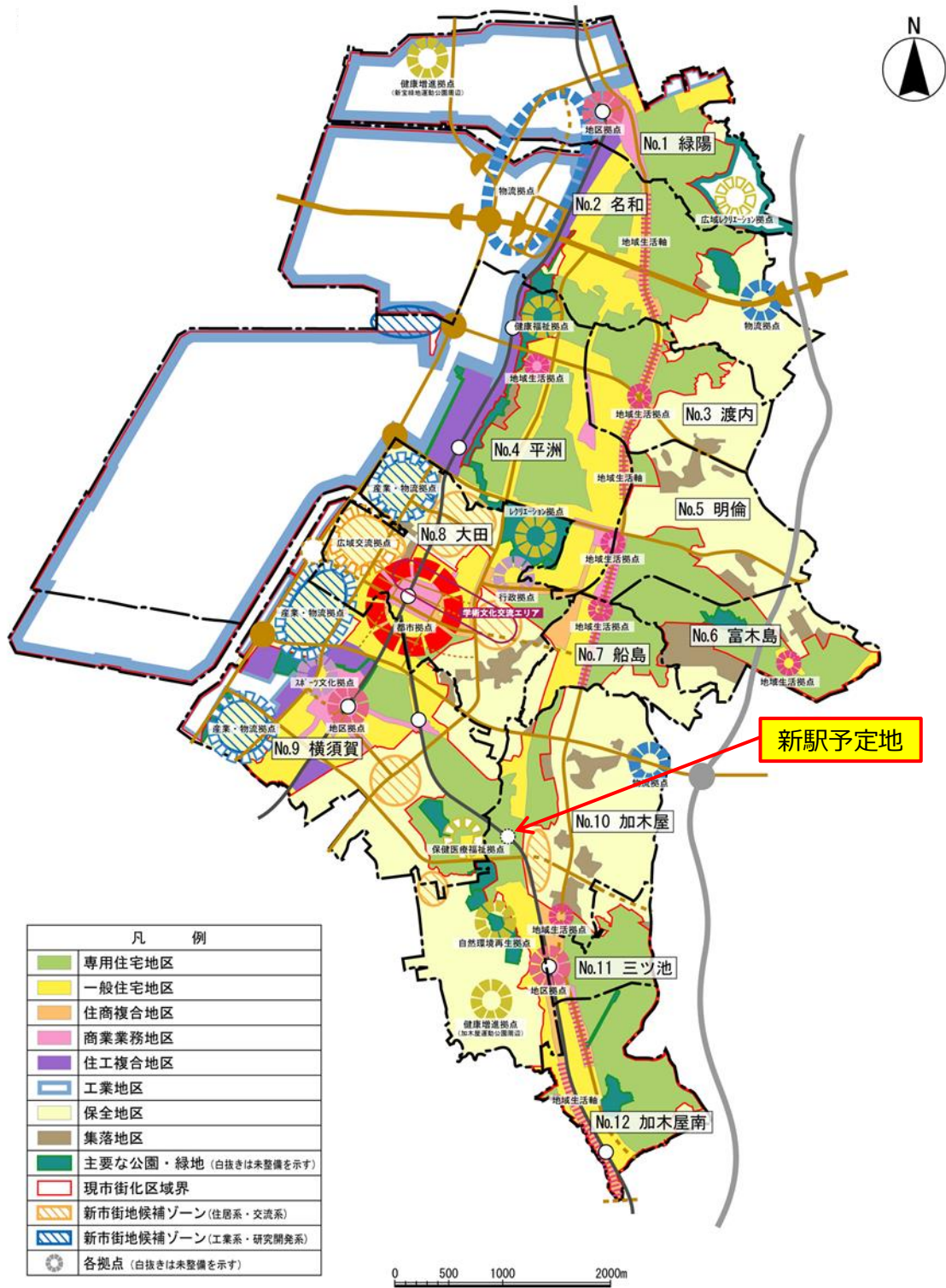
## 5 事業化に向けた留意点

---

本施策の事業化に向けて以下に留意することが必要です。

- (1) まちづくりの機運
- (2) 商業、住宅等土地利用の需要の見通し
- (3) 建設物価の高騰などによる事業採算性
- (4) 関係者協議などの遅れによる事業全体の遅延

# 地域別まちづくり構想図



(東海市都市計画マスタープランより)

## 1 位置付け

---

「目標2：ひとにやさしい住まい・まちづくり」の「施策の展開方針1：市営住宅の的確なストックマネジメントの推進」に位置付けられます。

## 2 効果

---

本施策により以下の効果が期待されます。

- (1) 市営住宅ストック全体の質の向上
- (2) 市営住宅整備を核とした街区整備の推進
- (3) 市営住宅入居者の居住環境水準の向上
- (4) 高齢者及びひとり親世帯などの住宅確保要配慮者の良質な住宅確保
- (5) 跡地活用による地域のまちづくりへの貢献

## 3 概要

---

「東海市公営住宅等ストック総合活用計画」のなかでは、市営住宅の新規供給を定めています。下大脇・小池・明倫の各住宅については、耐用年数を迎えているため、順次建替えを進めていきます。建替えに当たっては、入居者のニーズと市民理解とのバランスを取りながら、現在地にかかわらずに敷地を選定し、早期着手を目指します。特に、入居者の高齢化に伴い、「歩いて暮らせるまちづくり」を実現するためには、一定の利便性のある敷地を選定します。

選定した敷地において、余剰地が発生する場合には、民間による高齢者向け住宅や福祉サービス施設の整備など、民間活力を導入した整備手法を検討することとします。

建替えに当たり、高齢者が入居者の大部分を占める可能性も高いことから、高齢者に配慮した住宅の整備を進めるとともに、民間賃貸住宅に住みながら水準の低い生活を余儀なくされている子育て世帯をはじめとする住宅確保要配慮者世帯などの入居を促進します。また、若い子育て世帯や高齢者世帯など多様な年齢層が居住するコミュニティミックスの形成に努めます。その実現のため、現状の戸数を維持するだけでなく、社会動向を見ながら一定程度の戸数の確保を検討します。

なお、借上げ方式による市営住宅の供給も事業手法の一つとして挙げられますが、本市では、借上げ期間終了後の入居者の受け皿が供給戸数の少ない市営住宅にならざるを得な



いこと、特に高齢の入居者にとっては、借上げ期間終了に伴う移転の精神的負担が重いことを考慮し、直接建設方式を優先的に選択します。

この市営住宅建替事業を本市のコンパクトシティ化促進のモデルケースとする位置付けを視野に入れ、選定した敷地及び跡地の有効活用を図ります。

## 4 具体的な内容

---

### (1) 移設用地の検討

鉄道や循環バス等の利便性、病院や福祉施設等との近接性を考慮し、入居者が基本的に徒歩圏内で日常生活ができるような敷地を選定します。

### (2) 市営住宅戸数の検討

敷地条件などにより、需要に対応すべく社会動向を見ながら、現状の戸数を維持するだけでなく、一定程度の戸数の確保を検討します。

### (3) 整備方法の検討

整備方法は、設計・施工の分離発注とする従来方式としますが、整備戸数が多い場合には、民間活力を導入したPFIなどの事業手法による方式も検討します。

選定した敷地に余剰地ができる場合には、その余剰部分を公共施設とするか民間施設とするか、民間活力を導入するかなどについても検討します。

具体的な整備計画を作成する際には、その地区のまちづくり、土地利用の方向性を踏まえ、周辺環境との調和を図りつつ、良好な住環境を形成することに努めます。

住戸計画に関しては、入居者の高齢化に配慮してバリアフリー化を積極的に進め、シルバーハウジングの導入の検討や、可能な限り環境性能を向上させる仕様・設備を取り入れることとします。

高齢者などの住宅確保要配慮者向け住戸と併せて、子育て世帯向け住戸など多様な年齢層が居住するコミュニティミックスの形成を図ります。

## 5 事業化に向けた留意点

---

本施策の事業化に向けて以下に留意することが必要です。

- (1) 建替え対象となる市営住宅の入居者の転居
- (2) 用地確保のための地権者理解
- (3) 建設物価の高騰による事業費の増加
- (4) 市営住宅が立地することに対する周辺住民への配慮
- (5) 建設業界全体の受注量の多さによる、PFI事業に対する民間事業者の意欲減退
- (6) 市営住宅の性能・水準の向上による一般の民間賃貸住宅との水準格差

## 1 位置付け

---

「目標3：次世代につなぐ住まい・まちづくり」の「施策の展開方針3：中古住宅流通などによる空家対策の推進」に位置付けられます。

## 2 効果

---

本施策により以下の効果が期待されます。

- (1) 空家の減少に伴う住宅ストック全体の質の向上
- (2) 空家を活用した中古住宅流通による安価な持家取得の実現
- (3) 空家の多い郊外戸建て住宅団地における人口年齢構成の是正と地域コミュニティの活性化
- (4) 空家流通におけるリフォーム、リノベーション需要の向上
- (5) 空家を活用したまちづくりの推進

## 3 概要

---

本市では、今後増加すると想定される空家に対し、空家のまま放置されることを未然に防いでいくため、中古住宅流通の活発化を軸に対策を図ります。中古住宅を活用した空家バンクの開設を推進するとともに、空家バンクの登録に当たっては、耐震性のない住宅は耐震性を求めるなど安全性を確保します。

また、空家を利活用したリフォーム・リノベーションに対する支援やマイホーム借上げ制度を活用した住宅の住み替えを促進します。

空家問題は、そのまま放置すれば倒壊など危険となる恐れや衛生・景観上その他周辺の生活環境が不適切になることが懸念されます。この問題の解決は、所有者などの管理意識に大きく左右されるため、管理意識を啓発して空家が管理不全な状態となる前に空家の除却や管理代行（巡回、通知、清掃等）などの仕組みづくりを進めます。

## 4 具体的な内容

---

### (1) 空家バンク開設

空家バンク開設のため、宅地建物取引業者の協力事業者募集、協定締結から空家バンクを広報するためのチラシなどの作成、登録する空家の発掘を行います。開設後は、空家入

居希望者に協定を締結した宅地建物取引業者を紹介し、マッチングさせることで既存住宅の流通を進めます。また、空家バンクの登録する住宅の安全性を求め、耐震性がない住宅には、耐震改修に対する支援策を検討するなかで活用を促し、あわせて住宅の耐震化を促進します。

## (2) 空家を活用したリフォーム、リノベーションに対する支援策の検討

空家を地域活性化の活動拠点や学生に安価な賃貸住宅を提供するためのシェアハウスに活用することなどを目的として行われるリフォーム、リノベーションに対する支援策を検討します。

## (3) マイホーム借上げ制度を活用した住み替え支援

移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し、マイホーム借上げ制度を通して、50歳以上を対象にシニアライフには広すぎたり、住み替えにより使わなくなった家を借上げ、賃貸住宅として子育て世帯などに転貸することで、空家予備軍の解消とシニア世代のまちなか居住への住宅の住み替えを支援します。

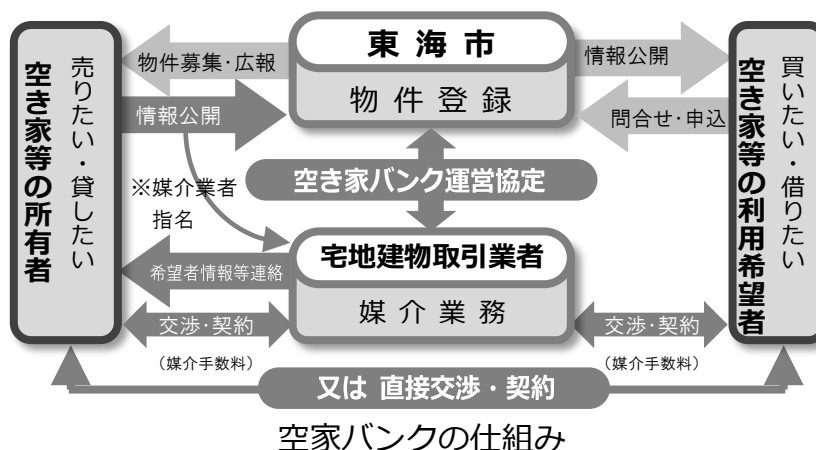
## (4) 空家管理不全防止の仕組みづくり

空家に隣接する住民の安全や生活環境対策として、老朽化した空家の除去に対する支援策の検討や管理代行による空家敷地内の定期清掃や樹木剪定・草刈りなどについて、シルバー人材センターと連携するなど、空家所有者が管理不全な状態を防止する仕組みづくりを促進します。

# 5 事業化に向けた留意点

本施策の事業化に向けて以下に留意することが必要です。

- (1) 安価な媒介手数料による宅地建物取引業者の意欲減退
- (2) 空家相続人の情報提供拒否
- (3) 賃貸借解約時などのトラブル
- (4) 低価格新築住宅の提供による空家需要不足



## 第7章 推進方策

本計画の実現に向けては、計画を実行し、評価・点検を行うなど、適切な進行管理が必要となります。また、本計画に位置付けている施策の実施に向けて、国・県などの関係機関との連携強化や市民・民間事業者との協力が不可欠となります。これらのことを踏まえ、実現に向けての推進方策を以下に整理します。

### 1 実現に向けての役割分担

---

#### (1) 関連部署との連携

本計画には、住宅・住環境整備に関わる多くの施策を位置付けています。多様な施策に対し実効性を高めていくためには、住宅部門だけではなく、都市基盤整備や防災・防犯・子育て支援・福祉・環境などの関連部署と連携強化を図りながら、目標に向けた具体的な施策を進めて、「住み続けたいくなる 安心未来住まいづくり」の実現をめざします。

#### (2) 国・県等関係機関との連携

地域の特性や実情に応じて、きめ細かな住宅・住環境整備を行うため、国・県等関係機関との連携を図り、本計画で位置付けた各施策への積極的な支援を要請するとともに、本市単独では実現が困難な広域的な事業の推進や広域調整機能を期待します。

#### (3) 市民・民間事業者との連携

住まい・まちづくりは、行政だけでできる部分は限られており、市民や民間事業者の力が必要です。こうしたなかで、今後ますます多様化する住宅ニーズに対応し、魅力ある住宅・住環境整備を行うために、市民・民間事業者・行政がそれぞれ役割を認識し、円滑に連携して進めることができるよう、協力体制を充実していくことが必要です。

### 2 進行管理方法

---

本計画は、長期的な展望のもと、平成37年度を目標年次としていますが、今後の社会情勢の変化や国・県などが行う住宅・住環境整備の動向への対応が必要となることから、適切かつ柔軟に運用していくこととします。

本計画の推進にあたっては、PDCAサイクル（Plan（計画）→Do（実施）→Check（評価）→Action（改善））により、継続的に進行管理を行います。加えて、実効性を高めるため、必要に応じて施策の実施状況・進行状況を把握するとともに、各目標の達成度を示す成果指標を用いて、施策の効果について評価・点検します。

また、最終年度に次期計画の策定作業を行います。策定作業にあたっては、本計画で位置付けた施策の進行状況、指標の達成状況について検証するものとし、未着手や進行の遅延などの要因を明確にして、次期計画の策定に活かすこととします。

## 第8章 参考資料

### 1 計画策定の経過

年 月	内 容
平成27年7月10日	第1回策定委員会 ・東海市住宅マスタープラン策定委員会委員長選出 ・東海市住宅マスタープラン策定スケジュールについて ・現住宅マスタープランの成果検討について ・東海市の住宅、住環境をめぐる現状報告 及びアンケート調査の実施について
平成27年7月30日 ～平成27年8月11日	市民向けアンケート調査 一般市民 2,000 世帯
平成27年8月6日 ～平成27年8月16日	市営住宅入居者向けアンケート調査 市営住宅入居者 249 世帯
平成27年9月18日・ 平成27年10月6日	事業者動向調査 宅地売買業者 3 社・賃貸住宅仲介業者 3 社
平成27年10月20日	第2回策定委員会 ・現住宅マスタープランの評価について ・アンケート調査結果等の分析について ・基本理念及び目標について
平成27年12月8日	第3回策定委員会 ・第2次東海市住宅マスタープラン素案について
平成27年12月15日 ～平成28年1月15日	パブリックコメント
平成28年2月5日	第4回策定委員会 ・第2次東海市住宅マスタープラン案について

## 2

## 策定委員会

---

### (1) 東海市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

#### (設置)

第1条 東海市における住宅政策を総合的に推進するため、東海市住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事務)

第2条 委員会は、前条の設置目的のため、次の事項について調査審議する。

- (1) 東海市住宅マスタープランの策定に関すること
- (2) その他、東海市における住宅供給に関すること

#### (組織)

第3条 委員会は、市長が委嘱する委員をもって組織する。

2 市長は、前項の規定により市内に住所を有する者のうちから委員を委嘱しようとするときは、東海市審議会等の委員の公募に関する条例（平成16年東海市条例第11号）の定めるところにより、当該委員の公募を実施するものとする。

3 委員の任期は、1年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

#### (委員長)

第4条 委員会に委員長を置き、委嘱された委員の互選により選出するものとする。

2 委員長は、会務を総理する。

3 委員長に事故あるときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会は、必要に応じて、委員長が招集する。

#### (関係者の出席)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、委員会に関係者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

#### (庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

#### (委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は委員長が定める。

#### 附 則

この要綱は、平成18年4月3日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

## (2) 東海市住宅マスタープラン策定委員会委員名簿

所 属	役 職	氏 名	備 考
星城大学	教 授	秋山 健太郎	委員長
東海商工会議所	専務理事	下村 一夫	職務代理者
東海市町内会長連絡協議会	副会長	戸谷 肇	
(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 知多支部	知多支部幹事	久野 巳生	
(公社) 愛知県建築士事務所協会 知多支部	知多支部会員	中池 聡之	
愛知県住宅計画課	課 長	海田 肇	
愛知県知多建設事務所 建築課	課 長	西端 弘幸	
市民代表 (公募)		小林 光雄	

### 事務局

#### 東海市 都市建設部

部 長 森田 英二

都市政策監 小島 正吾

#### 建築住宅課

課 長 川合 申

主 幹 石川 敬一

統括主任 加古 尚毅

主 事 原田 奈美

## 3

## 用語の解説

用語	解説
あ行	
あいちエコ住宅ガイドライン	県民や住宅生産者向けに、環境に配慮した住宅の建設、ライフスタイルを実践していくための指針として2003年（平成15年）に愛知県が策定したもの。2006年（平成18年）には「あいちエコ住宅ガイドライン（小中学生版）わたしの家」を子ども向けに策定。
空家	賃貸・売却用の住宅で、賃貸・売却のために空いている住宅のほか、週末や休暇時に避暑・保養の目的で使用される別荘、居住者が転勤・入院のための長期不在の住宅、建替えのために取り壊す住宅など。
愛知県あんしん賃貸支援事業	高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯（小さな子どもがいる世帯又はひとり親世帯）の入居を受け入れることとして、愛知県に登録された民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する情報提供やさまざまな居住支援を行うことにより、これら世帯の民間賃貸住宅入居をサポートする事業。
移住・住みかえ支援機構	子育て期や老後期など、ライフステージに応じた住み替えを支援し、住宅のミスマッチの解消を目的に2006年4月に設立された一般社団法人。国土交通省の支援の下、法律学者や民間企業などが主体となって運営している。マイホーム借上げ制度により、シニア世代（50歳以上）の住宅を長期間借り上げし、相場より安い賃料で貸し出している。
か行	
CASBEE あいち	建築物総合環境性能評価システム（CASBEE）に愛知県独自の評価基準を加え、愛知県における環境配慮重点項目の評価結果も表示できるようにするなど、愛知県の地域特性や関連する条例など諸制度における取組を踏まえて一部編集し直したもの。
環境配慮型住宅	地球環境を保全する観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また、周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的にかかわりながら、健康で快適に生活できるよう工夫された環境と共生するライフスタイルを実践できる住宅。
公的賃貸住宅	公営住宅法による公営住宅、住宅地区改良法による改良住宅、住宅金融支援機構が融通する資金によって建設・購入又は改良される住宅、都市再生機構がその業務として賃貸し、又は譲渡する住宅、その他国・政府機関・地方公共団体が建設する住宅、国・地方公共団体の補助金・貸付金などの財政援助に係る住宅。



コミュニティミックス	一定の日常生活圏において、多様な年齢層の人々が居住する状況のこと。
コンパクトシティ	都市の郊外化・拡散（スプロール化）を防止するとともに、中心市街地に計画的に都市機能を集め、環境負荷を減らし、また、高齢者などにも暮らしやすい活力ある都市を創出する考え方。
さ行	
シェアハウス	一つの住宅を複数の人とシェア（共有）して暮らす居住形態。台所、居間、浴室、トイレなどは全員で共有する一方、部屋は1人ずつ独立性の高い個室を利用する。
市街地開発事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地計画の形成、密集市街地の整備改善などを図るため、住宅や、公共施設の整備などを総合的に行う事業。
住生活基本計画	住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定。
住生活基本法	豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国などの責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	高齢者世帯、障害者などの世帯、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空家などを活用して一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家などのリフォームやコンバージョンに対して支援を行う事業。
住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能を評価し表示する制度。住宅性能表示項目は、構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減など10分野29項目からなり、共通基準に基づき客観的に評価し、その性能を等級や数値で示す。
住宅セーフティーネット	住宅市場の中で自力では、住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況などに適した住宅を確保できるようなさまざまな仕組み。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。平成10年調査から調査内容の充実などが図られ、名称も住宅・土地統計調査となった。

シルバーハウジング	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮した公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供をあわせて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅。
住宅ストック	ある時点までに地域に蓄積された既存住宅、その数又はその集合などを示す。新規供給に対比する意味でも用いられる。
住まい手サポーター制度	住宅を建設、購入あるいは適正に維持管理しようとする住まい手に対し、一定の能力と信用を有し、客観的な立場から適切な助言を行う住まいづくりに関わる各分野の専門家を愛知ゆとりある住まい推進協議会が登録し、紹介することにより、住まい手の主体的な住まいづくり、住まい選びを支援することを目的とする制度。
総合交通戦略	都市計画マスタープランに基づく、東海市の交通部門における計画。人口減少・高齢社会に対応した持続可能な交通環境を実現するための方針を定めるもの。
<b>た行</b>	
耐用年数	住宅などの建物が使用に耐える年数のこと。公営住宅は公営住宅法上、耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造住宅は 30 年と構造別に定められている。
地区計画	都市計画法に基づき、ある一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制・誘導を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を強化し、又は一定条件の下で緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る。一般の都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民などの意見を求める必要がある。
長期優良住宅認定制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅」として認定し、税制優遇を適用する制度。
直接建設方式	地方公共団体が直接建設を行うことにより供給する方式。その他の建設方式には、民間建設・管理方式（民間が建設し、民間が管理することにより供給する方式）、民間住宅借上方式（地方公共団体が民間住宅を借り上げることにより供給する方式）があります。
低炭素住宅認定制度	二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅を「低炭素住宅」として認定し、税制優遇を適用する制度。
都市計画マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき策定。都市の問題や課題を踏まえ、都市計画観点から目指すべき都市の将来像を明らかにし、これを実現するためのまちづくりの方針を定めるもの。

土地区画整理事業	宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図るため、土地の区画形質の変更、公共施設の新設・変更を同時に行い、健全な市街地を形成する事業。
な行	
二次的住宅	別荘や、寝泊まりするだけの住宅など、普段住んでいる住宅とは別に、何らかの目的があって所有される住宅
は行	
バリアフリー	障害者を含む高齢者などの社会生活弱者が、日常的な生活をおくる上で利用しやすいように、物理的な障害や精神的な障壁を取り除くこと。
腐朽・破損あり	建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損して庇の一部がとれている場合など。
ま行	
まちなか居住	まちの中心部に居住すること。商業や生活サービス機能などを活性化しながら、高齢者になっても徒歩圏で生活できることや、駅を利用して通勤・通学することができるなどのメリットを創出する。
マンション管理士	専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題などマンションの管理に関して、管理組合の管理者、マンションの区分所有者などの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行う者。マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録することが必要。
や行	
ユニバーサルデザイン	障害の有無や年齢などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用しやすいように建物や製品などをデザインすること。
ら行	
立地適正化計画	居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版となるもの。
リノベーション	中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その住宅での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。

## 4

## 成果指標の算出方法

指標 No.	指標名	算出方法
1	子育て世帯における持家率	住宅・土地統計調査による、「家族類型の持家率」 $= (a.b.c.の持家世帯数の合計) / (a.b.c.の普通世帯数の合計)$ a.夫婦と子どもから成る世帯 b.父親又は母親と子供から成る世帯 c.夫婦のみの世帯（ただし高齢夫婦世帯を除く）
2	まちなか区域の人口	東海市総合戦略による、「鉄道駅の概ね 1 km圏内の人口」 （人口は住民基本台帳人口の日本人人口を対象とする。）
3	省エネルギー設備設置率	住宅・土地統計調査による（「太陽熱を利用した温水機器等数」及び「太陽光を利用した発電機器数」） / 「居住世帯ありの住宅総数」
4	市営住宅入居者の満足度	市営住宅入居者向けアンケート「現在住んでいる住宅について、どの程度満足していますか。」に対する回答のうち、「満足」・「やや満足」の回答の割合
5	高齢者等のための設備設置率	住宅・土地統計調査による、「高齢者等のための設備がある住宅総数」 / 「居住世帯ありの住宅総数」
6	あんしん賃貸支援事業の市内団体登録者数	愛知県ホームページによる、以下の「あんしん賃貸支援事業の市内団体登録者数（a,b,c）」の合計 a.あんしん賃貸住宅（高齢者等を受け入れる民間賃貸住宅） b.協力店（あんしん賃貸住宅の仲介を行う事業者） c.支援団体（契約の手伝い、通訳派遣、安否確認等様々なサポートを行う団体）
7	耐震改修工事実施率	住宅・土地統計調査による、「平成 21 年以降における住宅の耐震改修工事を行った戸建数」 <総数> / 「昭和 55 年以前に建設された戸建持家総数」
8	大雨に対する安全性が高いと思う人の割合	第 6 次東海市総合計画による、「大雨に対する安全性が高いと思う人の割合」
9	交通事故や犯罪の不安がなく、安全に安心して生活できていると思う人の割合	第 6 次東海市総合計画による、「交通事故や犯罪の不安がなく、安全に安心して生活できていると思う人の割合」
10	長期優良住宅認定率	「長期優良住宅認定件数」 / 「建築確認件数」
11	空家率	住宅・土地統計調査による、「空き家総数」 / 「住宅総数」

## 第2次東海市住宅マスタープラン

平成28年3月発行

発行 東海市

編集 東海市 都市建設部 建築住宅課

〒476-8601 東海市中央町一丁目1番地

電話 052-603-2211・0562-33-1111

FAX 052-601-2707

E-mail : [kenchiku@city.tokai.lg.jp](mailto:kenchiku@city.tokai.lg.jp)