

# 第2次東海市 住宅マスタープラン 〈概要版〉



東 海 市

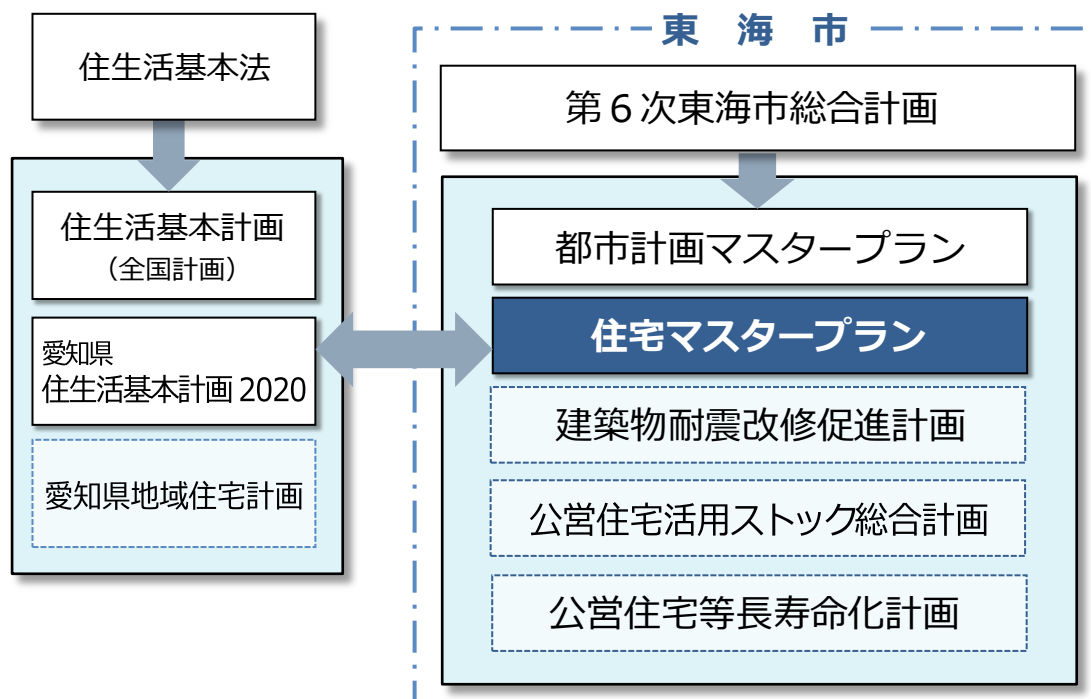
# 1 計画の概要

## 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」（以下「第1次計画」という。）を策定し、住宅施策を展開してきました。しかし、人口減少社会の到来や「住生活基本法」の制定、「住生活基本計画（全国計画）」の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、他都市と同様に高齢化の進行や、高齢化の進行に伴って増加が予想される空家問題など住宅・住環境の課題を抱えています。このような状況のなか、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」を策定します。

## 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年度までの10年間を計画期間とします。

## 2 住まいの現状分析

### 1 人口・世帯

- 昭和55年から平成27年にかけて、人口は1.18倍、高齢者人口は4.8倍に増加。今後も高齢者人口の増及び高齢化率の上昇が想定される。
- 平成17年から平成22年にかけて、30代半ばから40代後半の就労世代の流出。現在は改善されているが、今後の社会経済動向等により変化する可能性がある。
- 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が920世帯、母親と18歳未満の子どもからなる世帯は、1千世帯あたり19.4世帯。これらの世帯は、居住支援が必要な世帯と考えられる。

### 2 住宅ストック

- 持家率が低く、民間賃貸住宅率が高い。一般的に持家の方が住宅の質（面積水準・設備水準）が高いことから、住宅ストック全体の質がやや低い。
- 太陽熱、太陽光を利用した機器等の設置割合が県平均より高く、また住民の関心度も高い。今後も環境配慮型住宅の増加が期待される。
- バリアフリー化は、階段・浴室の手すり設置や段差のない屋内などの部分的な対応で、住宅全体としては高齢者等が使いやすさを感じられない。

### 3 空家・中古住宅流通

- 空家のうち売却用は80戸で、流通用の空家は少ない。
- 空家のなかには、1,220戸の腐朽・破損した賃貸用の住宅が存在し、入院等長期不在による住宅等のその他の住宅は1,410戸の空家が存在、このまま放置されれば問題となる。
- 持家世帯の約3割が高齢夫婦・単身のみの世帯のため、今後の高齢化の進行により中古住宅及び更地として流通する可能性がある。
- 平成21年以降の耐震改修工事実施率が旧耐震基準の戸建て全体の14.9%とあまり進んでいないとは言えない。

### 4 市営住宅

- 4団地中3団地が法定耐用年数を迎え、早期に建替えが必要。
- 水回りの改善要望が高いが、家賃が上昇するなら改修まで希望はしない世帯が多い。
- 公共交通利用の便利さに対する満足度は低く、利便性の確保が求められる。

### 5 まちづくり

- 商店の賑やかさや太田川駅以外の駅周辺のまちの更なる魅力づくりが求められる。
- 住宅に不安を感じる点に防犯対策が最も多く、住宅の防犯対策が求められる。
- 南海トラフ地震で大きな被害が想定されるなか、地震や水害などへの安全性に不安を感じている人が多い。

## 3 住まいの課題

### 課題 1

### 魅力的な住宅・住環境整備による市の活力形成

流入する若年層や環境意識の高い層の定着を図り、都市の魅力づくりを継続する住宅・住環境整備が必要です。

- 魅力ある住宅取得環境
- 都市の魅力づくり
- 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

### 課題 2

### セーフティーネット

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や、民間による住宅セーフティーネットの形成を図ることが必要です。

- 公的なセーフティーネットの形成
- 民間によるセーフティーネットの形成

### 課題 3

### 良質なストック形成

災害や犯罪による被害を減らすことや、質の高い住宅をつくり、その良質な中古住宅の流通を活発化させ、良質なストック形成を図ることが必要です。

- 住宅の安全性、地域の防犯性
- 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
- 空家の積極的な流通、利活用

## 4 基本理念と目標、施策の展開方針

### 基本理念

## 住み続けたくなる 安心未来住まいづくり

本市では、第6次東海市総合計画において、将来都市像「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、若者からお年寄りまで、だれもが住み続けた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ます。



## 目標 1

# 住み続けたくなる住まい・まちづくり

流入する若年層や環境意識の高い層をうけとめ、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。

## 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、若年層でも持家が早期に取得しやすい環境をつくりまします。

### 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

## 展開方針 2 まちなか居住の推進

鉄道駅を中心とした市街地整備と公共施設整備から、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等の推進 ★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

## 展開方針 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等の普及啓発により、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	現状値	目標値（平成37年）
子育て世帯における持家率	（平成25年） 69.0%	74%
まちなか区域の人口	（平成26年） 64,086人	65,670人
省エネルギー設備設置率	（平成25年） 9.1%	12%

## 目標 2

# ひとにやさしい住まい・まちづくり

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。

### 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、建替えを含め市営住宅を的確に維持管理、更新し、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

### 展開方針 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・ひとり親世帯等に配慮した住宅が民間事業者によって供給されるよう、情報提供等の支援をします。

#### 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	現状値	目標値（平成37年）
市営住宅入居者の満足度	（平成27年） 71.6%	76%
高齢者等のための設備設置率	（平成25年） 53.8%	66%
あんしん賃貸支援事業の市内登録数	（平成27年） 1件	3件

## 目標 3

# 次世代につなぐ住まい・まちづくり

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。

## 展開方針 1 住まいとまちの安全性の向上

耐震化、減災化を支援するとともに、風水害に強い住宅・住環境形成に努め、また、住まいの防犯対策の啓発を進めます。

### 具体的な施策

- 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

## 展開方針 2 長く住み続けられる住まいづくりの提案

住宅性能表示制度等の情報提供により、市内の住宅関係事業者の育成に努め、維持管理とリフォームの情報を居住者に対しても提供します。

### 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

## 展開方針 3 中古住宅流通などによる空家対策の推進

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	現状値	目標値（平成37年）
耐震改修工事実施率	（平成 25 年） 14.9%	16%
大雨に対する安全性が高いと思う人の割合	（平成 26 年） 50.7%	55%
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	（平成 26 年） 25.6%	30%
長期優良住宅認定率	（平成 26 年） 22.4%	26%
空家率	（平成 25 年） 11.0%	7%

## 5 重点施策

### 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

鉄道駅を中心とした市街地開発事業等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。

#### ● 太田川駅周辺の整備

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、宅地利用が図れるよう進めます。

#### ● 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。

#### ● 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。

### 重点施策 2

### 市営住宅(下大脇・小池・明倫)の移設等の推進

「東海市公営住宅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が、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、一定の利便性のある敷地を選定していきます。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。

#### ● 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。

#### ● 市営住宅戸数の検討

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。

#### ● 整備方法の検討

整備方法を設計・施工の分離発注とし、整備戸数が多い場合は、PFI等の方式も検討します。

また、住戸計画については、バリアフリー化やシルバーハウジング導入を検討し、高齢者等住宅確保要配慮者向け住戸と併せ、子育て世帯向け住戸など、コミュニティミックスの形成を図ります。



### 重点施策 3

## 空家の市場流通・活用促進

今後増加すると想定される空家に対し、中古住宅流通の活性化を軸に対策を図るため、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確保を求め、また、空家管理の仕組みづくりを促進します。

#### ● 空家バンクの開設

空家バンクを開設し、既存住宅の流通を推進します。また、登録する住宅に対し、耐震改修に対する支援策を検討するなかで活用を促し、住宅の耐震化を促進します。

#### ● 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

地域活性化の活動拠点や学生向けシェアハウス等に活用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。

#### ● マイホーム借上げ制度を活用した住み替え支援

移住・住みかえ支援機構と連携し、マイホーム借上げ制度を通して、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み替えを支援します。

#### ● 空家管理不全防止の仕組みづくり

老朽化した空家の除却に対する支援策を検討します。また、管理代行を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状態を防止する仕組みづくりを促進します。

## 6 推進方策

### 1 実現に向けての役割分担

本計画に位置付けている施策の実施に向けて、関連部署や国・県等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。今後ますます多様化する住民ニーズに対応し、魅力ある住宅・住環境整備を行うために、市民・民間事業者・行政がそれぞれの役割を認識し、円滑に連携して目標に向け「住み続けたくなる 安心未来住まいづくり」の実現をめざします。

### 2 進行管理方法

今後の社会情勢の変化や国・県等が行う住宅・住環境整備の動向に柔軟に対応し、継続的に進行管理を行い、必要に応じて施策の実施状況・進行状況を把握し、各目標の施策の効果について評価・点検を行います。

**第2次東海市住宅マスタープラン <概要版>**

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)