4-2 住宅

1 良質な住宅の形成

基本方針

空間的にゆとりある住宅を確保するために、また資源の有効利用や環境保全の観点からも、長持ちする良質な住宅の形成をはかります。

現状と課題

本市の住宅数は世帯数を上回っており、住宅ストックの必要量は確保されていますが、国が定める誘導居住水準¹を達成している世帯は全体の約45%にとどまっています。

少子高齢化が進展する中、市民が自らのライフステージに応じて適切な住まいを主体的に選択できるようにするためには、市民の居住ニーズに対応した良質な住宅ストックが形成されるよう、住宅市場の適切な方向付けをはかることが住宅行政に求められています。また、真に住宅に困窮している市民への対応として、約6万戸の市営住宅ストックについて計画的な管理運営をはかる必要があります。

数値目標

	現状値	18年度目標値	22年度目標値	所管局
誘導居住水準（例えば共同住宅に住む標準4人世帯で91㎡以上）を達成する世帯の割合	45% （10年度）	55%	60%	住宅都市局
数値目標設定の考え方：国の住宅地審議会答申（平成12年6月）での目標設定に準じて、誘導居住水準を達成する世帯の割合が60%以上となることをめざす。				
老朽化した市営住宅ストックの割合	6% （15年度）	5%	3%	住宅都市局
数値目標設定の考え方：昭和40年度以前に建設された市営住宅が、建て替えにより3%以下（約1,800戸以下）となることをめざす。				

事業計画

事業名	事業内容	現況（未見込み）	計画目標 [~ の事業量等]	所管局
市営住宅の計画的な建替	老朽化した市営住宅について、居住環境や耐震性の改善をはかるため建て替えを計画的に実施	建設・除却	建設 [1,180戸] 除却 [1,000戸]	住宅都市局

¹ 誘導居住水準

長期的な視点に立って住宅全体の水準向上を誘導するためのガイドライン的な水準。都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住水準」（例えば4人の世帯で91㎡の住居）と、郊外および地方における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住水準」（例えば4人の世帯で123㎡の住居）の2つからなる。

大規模市営住宅団地の再生	大規模な市営住宅団地の建て替えにあわせ、中堅ファミリー世帯向け住宅の混合供給などのまちづくりを実施	千種台 市営住宅の建替、公社住宅の供給 平田 市営住宅の建替	千種台 市営住宅の建替、公社住宅の供給 平田 市営住宅の建替 汐止 定住促進住宅(公共型)の建設 城北 建替計画の検討	住宅都市局
既設市営住宅の耐震対策	東海地震などに備え、既設市営住宅の耐震対策を実施	改修	改修 [5棟]	住宅都市局
既設市営住宅の環境再整備	既設市営住宅の居住環境の向上をはかるため、老朽化した共用設備、外構などを再整備	再整備	再整備 [完了10団地 整備中7団地]	住宅都市局
循環型社会に向けたモデル住宅の整備	市住宅供給公社と連携した資源循環型モデル住宅 ² を先行的に整備し、その成果をふまえ全体計画を検討	設計	公社賃貸住宅の建設 [7戸] 全体計画の検討	住宅都市局
定住促進住宅(民間型)のストック活用	民間が供給する中堅ファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅ストックを活用し、入居者の家賃の減額に要する費用を助成	供給助成 家賃減額助成 対象戸数733戸	家賃減額助成 対象戸数786戸	住宅都市局
市住宅供給公社住宅の供給	まちづくりとの連携や定期借地権 ³ 制度の活用などにより、分譲・賃貸住宅を建設	建設	建設 [600戸]	住宅都市局

² 資源循環型モデル住宅

環境への負荷の少ない、循環型社会に向けた新しい住宅整備を提案するためのモデル住宅。守山区志段味地区において、愛・地球博の開催を契機に建設を行う。

³ 定期借地権

借地契約の更新がなく、定められた契約期間で確定的に借地関係が終了する借地権。

2 いきいきとした交流の促進

基本方針

少子・高齢化の進行へ対応するために、すべての人にやさしい住まいづくりをすすめるとともに、福祉施策、コミュニティ施策と連携した住宅施策をすすめ、いきいきとした多世代の交流を促進します。

現状と課題

高齢化社会の進展にともない、本市の65歳以上単身・夫婦世帯は約12万世帯（世帯総数の約14%、10年前の約2倍）と急増する一方で、「段差のない室内」など一定の条件を備えたバリアフリー住宅⁴に居住する世帯は全体の3%程度にとどまっています。また、ノーマライゼーション⁵の理念の実現をはかるため、障害者の社会的な自立を支える住宅ストックの形成が求められています。

今後予測される人口・世帯動向などをふまえ、高齢者や障害者の居住の安定を確保するため、民間住宅ストックの活用と市営住宅ストックの計画的な管理運営をより一層すすめる必要があります。

数値目標

	現状値	18年度目標値	22年度目標値	所管局
バリアフリー住宅に住む世帯の割合	3% (10年度)	11%	15%	住宅都市局
数値目標設定の考え方：国の住宅宅地審議会答申(平成12年6月)での目標設定に準じて、平成22年度までに15%以上となることをめざす。				
バリアフリー化した市営住宅ストックの割合	13% (15年度)	15%	17%	住宅都市局
数値目標設定の考え方：市営住宅の建替戸数および高齢者向け改善戸数を助成し、バリアフリー化した市営住宅ストックの割合が17%以上(約10,200戸以上)となることをめざす。				

事業計画

事業名	事業内容	現況(未見込み)	計画目標 [~ の事業量等]	所管局
高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進	高齢者向けの優良な賃貸住宅を建設する土地所有者などに対して計画を認定し、建設費の一部および家賃の減額に要する費用を助成	計画認定 供給助成 家賃減額助成 対象戸数 115 戸	計画認定 供給助成 [300 戸] 家賃減額助成 対象戸数 399 戸	住宅都市局

4 バリアフリー住宅

加齢等による身体機能の低下が生じても、基本的にそのまま住み続けられるような性能を備えた住宅。「手すりの設置」「段差の解消」「車椅子で通行可能な廊下幅」など、一定の要件を満たしたもの。

5 ノーマライゼーション

障害者や高齢者など社会的に不利を負う人々を当然に包含するのが通常の社会であり、そのあるがままの姿で他の人々と同等の権利を享受できるようにするという考え方。

高齢者円滑入居賃貸住宅制度の普及啓発	高齢者の入居を拒否しない 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録・閲覧制度の普及啓発を通じて、民間賃貸住宅ストックを活用し、高齢者の居住の安定を確保	普及啓発	普及啓発	住宅都市局
シルバー住宅の供給	社会福祉施設と連携した生活援助員の派遣や住宅のバリアフリー化などを通じて、高齢者の生活に配慮したモデル住宅として市営住宅を建設 (戸数は、「市営住宅の計画的な建替」の戸数を含む)	供給	供給 [50戸]	住宅都市局 健康福祉局
車いす専用住宅の供給	車いす使用者が安全で快適に暮らせるように、市営住宅を建設する際に車いす使用者専用住宅を供給 (戸数は、「市営住宅の計画的な建替」の戸数を含む)	供給	供給 [9戸]	住宅都市局
高齢者向け改善住宅の供給	高齢者向け市営住宅の需要増大に対応するため、既設市営住宅を高齢者向けに改善	改善	改善 [100戸]	住宅都市局
既設市営住宅へのエレベーター設置	入居者の高齢化の進行などに対応するため、4～5階建廊下型などの既設市営住宅にエレベーターを設置	設置	設置 [43棟]	住宅都市局
高齢者対応・障害者対応改善等の推進	入居者の高齢化の進行などに対応するため、既設市営住宅の住戸内設備の改善などを実施 ・手すり設置など住戸内設備の改善 ・スロープ整備など共用部分の改善	改善 改善	改善 [2,670か所] 改善 [212か所]	住宅都市局
多世代交流のための交流スペースの提供	既設市営住宅において、小さな子どもたちから高齢者までが交流できるスペースを提供	整備	整備 [17か所]	住宅都市局

3 市民とともにすすめるすまい・まちづくり

基本方針

健康的で安全な住まい・まちづくりをすすめるため、住まいに関する情報提供の仕組みを充実し、市民、企業、NPOなどと協力して市民の主体的な住まい・まちづくりを支援します。

現状と課題

住み替えやリフォームなど、住宅の改善を実現する上で「適切な情報が得にくい」として困っている市民は増加する傾向にあります。したがって、住まい・まちづくりに関する市民の情報ニーズに対応するため、関連団体との連携を通じて、客観的な情報を確実に入手できる仕組みを整備することが求められています。

数値目標

	現状値	18年度目標値	22年度目標値	所管局
住宅の改善に関する情報の不足で困っている世帯の割合	9% (10年度)	8%	6%	住宅都市局
数値目標設定の考え方：住宅の改善を考えている世帯のうち、情報不足で困っている世帯の割合の減少をめざす。				

事業計画

事業名	事業内容	現況(未見込み)	計画目標 [~ の事業量等]	所管局
住 情 報 提 供・相 談 業 務 の 実 施	市民が必要とする情報を取得できるよう、栄市民サービスコーナー「住まいの窓口」を通じて情報提供・相談業務を実施	相談	相談 ホームページの開設 関連団体との連携	住宅都市局
分譲マンション管理への支援	管理組合による主体的な分譲マンションの維持管理を支援するため、県・関連団体などと連携し、マンション管理推進協議会を通じて啓発活動や情報提供を実施	マンション管理 推進協議会の運営	マンション管理 推進協議会の運営 マンション建て替えなど支援策の検討	住宅都市局

4 安全で快適な住宅地の整備

基本方針

地震や火災などに備えた安全で快適な住宅地の整備をすすめます。

現状と課題

平成 14 年に本市が東海地震の地震防災対策強化地域⁶に指定されたことから、老朽化した木造住宅が密集する地域の防災に関する市民の不安は高まってきています。

そのような地域における防災性の向上をはじめとした居住環境の改善をはかるため、密集住宅市街地整備促進事業により生活道路や公園の整備、老朽建築物の除却・建て替えなどをすすめています。しかしながら、関係権利者全員の同意を前提に道路などの整備に着手するため、事業の完了に長期間を要するのが実情であり、事業の早期完了が課題となっています。

数値目標

	現状値	18 年度目標値	22 年度目標値	所管局
密集住宅市街地整備促進事業区域(5 地区)での道路・公園の整備面積	1.0ha (14 年度末)	1.3ha	2.6ha	住宅都市局
数値目標設定の考え方：密集住宅市街地整備促進事業により整備された道路・公園の面積が 2.6ha(サッカーグラウンド約 3.6 個分)以上となることをめざす。				

事業計画

事業名	事業内容	現況(未見込み)	計画目標 [~ の事業量等]	所管局
密集住宅市街地整備促進事業	老朽木造住宅密集地区において、老朽建築物の買収除却、建て替え、コミュニティ住宅 ⁷ の建設などを総合的に推進			住宅都市局
	・浜地区	進捗率 83%	進捗率 91%	
	・大曽根北地区	進捗率 69%	進捗率 74%	
	・筒井地区	進捗率 64%	進捗率 70%	
	・葵地区	進捗率 53%	進捗率 66%	
	・一番一丁目地区	進捗率 26%	進捗率 33%	

⁶ 地震防災対策強化地域

大地震が発生した場合に著しい地震災害が生ずるおそれがあり、地震防災に関する対策を強化する必要があるとして内閣総理大臣が指定した地域。

⁷ コミュニティ住宅

事業の施行により住宅を失うこととなる世帯が、新たに入居するための住宅。