誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち

健康都市おおぶ

2021 年 ▶ 2030 年

第 2 次大府市住生活基本計画

令和 3 年 3 月

大 府 市

はじめに

古来より人間の生活の基本は「衣食住」であるといわれています。

「住」につきましては、全国的に高度成長期に郊外への市街地拡大により急激な建設ラッシュとともに、中心市街地のスプロール化が問題視されました。その後、少子高齢化や人口減少時代の到来を受け、まちづくりや住宅様式が変わり、さらには、新型コロナウイルス感染症対策として、自宅でテレワークが普及するなど、私たちの生活様式も大きく変化しました。

本市では、令和２年９月に市制５０周年を迎え、市制施行当時の人口約４万８千人は、現在は約９万３千人を突破し、現在も増加傾向にあります。

本市においても少子高齢化を始めとした全国的な諸問題は例外なく進行しており、今後の人口構造の変化や価値観、生活様式の多様化などを的確に捉え、世代間の支え合いとなる三世代住宅への支援など、本市の特色を活かした持続可能なまちづくりをすることが求められます。

また、近年多発する自然災害、近い将来の発生が危惧されている南海トラフを震源とする大規模地震や空き家増加といった課題についても、市民の皆さまとともに対策していくことも重要となります。

このような住環境を取り巻く環境の変化に対応し、第６次大府市総合計画に掲げた「快適で便利な都市空間が整うまち」を推進する住宅施策の指針として新たな時代に即した「第２次大府市住生活基本計画」を策定しました。

本計画の実現に向けて、本市の魅力を最大限に活かし、定住促進を図りながら、市民の皆さまとともに「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち」を目指し、未来につながる良好な居住空間の形成を推進してまいります。

令和３年３月

大府市長　岡村　秀人

目次

第１章 住生活基本計画とは 1
1 計画策定の意義と目的 1
2 計画の位置付け 2
3 計画期間 15
第２章 住宅施策に関連する本市の現状 16
1 「ひと」の現状 16
2 「住まい」の現状 24
3 「まち」の現状 33
4 市民意見 42
第３章 住宅施策上の課題 44
1 現行計画の検証 44
2 住宅施策上の課題 48
第４章 基本理念と施策方針 51
1 基本理念 51
2 施策方針 51
3 施策体系 52
第５章 施策の展開 54
第６章 計画の実現に向けて 66
1 行政組織の連携 66
2 多様な主体との連携 66

第１章 住生活基本計画とは

１　計画策定の意義と目的

平成 18 年（2006 年）に施行された「住生活基本法」は、少子高齢化の進展や人口減少社会の到来といった社会背景のもと、それまでの「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」への政策転換を図る観点から、今後の住宅政策の基本となる法律として制定されたものです。これを受けて同年に策定された「住生活基本計画（全国計画）」は、平成 23 年（2011 年）の見直しを経て、平成 28 年（2016 年）3 月に新たな住生活基本計画として策定されました。この計画においては、加速する少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性が示されています。

この新たな「住生活基本計画（全国計画）」に基づき、愛知県においては、平成 29 年（2017 年）3 月に「愛知県住生活基本計画 2025」を策定しています。

本市においては、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するためのガイドラインとして、平成 23 年（2011 年）3 月に「大府市住生活基本計画」を策定しました。基本理念として「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち ～健康都市おおぶ～」を掲げ、その実現に向けて各種住宅施策を推進してきたところです。

しかしながら、計画策定から 10 年が経過する中、全国的には少子高齢化や人口減少社会が加速していくなかで、本市の人口は緩やかな増加が続いており、当面は増加傾向が続く見込みですが、将来的には急速な高齢化が見込まれています。こうした人口構成、世帯状況等の社会変化や大規模地震等の自然災害の発生などに対応し、第６次大府市総合計画に示すように「まちの健康」として快適で便利な都市空間を整え、良好な居住空間を形成するとともに、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、新たな住宅施策を推進していく必要があります。

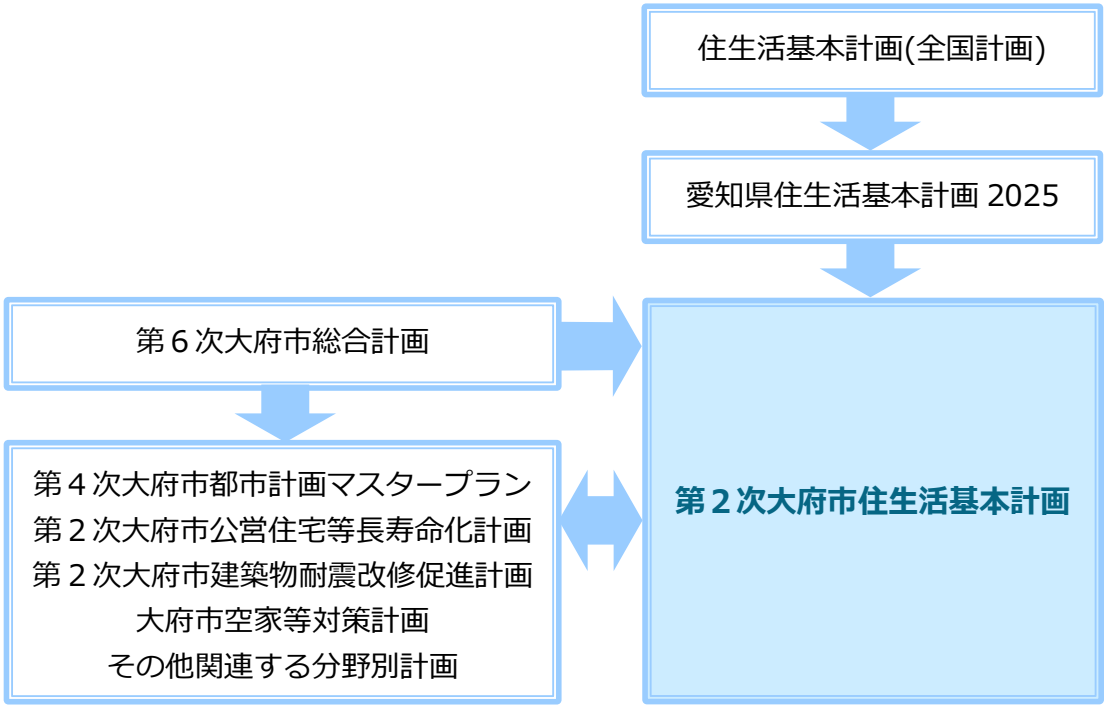
これらを背景として、今後の住宅施策が目指す新たな目標や施策の方向性を示し、本市の地域特性を活かした住みよい住まい・まちづくりの実現に向けて、総合的かつ計画的に住宅施策を推進していくため、「第２次大府市住生活基本計画」を策定します。

2　計画の位置付け

本計画は、上位計画である国の住生活基本計画（全国計画）及び愛知県住生活基本計画 2025 に即して策定されるものです。

また、第６次大府市総合計画における住宅関連施策を総合的かつ計画的に展開する部門別計画として、第４次大府市都市計画マスタープランの住宅関連施策に関する関連計画として位置付けます。

さらに、第２次大府市公営住宅等長寿命化計画その他関連する分野別計画との整合性を図りながら策定するものです。



（１）住生活基本計画（全国計画）

・住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。平成 28 年（2016 年）に策定された新たな計画は、少子高齢化・人口減少時代における新たな住宅政策の方向性を提示しています。

策定年次	平成 28 年（2016 年） 3月
計画期間	平成 28 年度（2016 年度）～令和７年度（2025 年度）
住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題	・少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増。 ・世帯数の減少により空き家がさらに増加。 ・地域のコミュニティが希薄化している等、居住環境の質が低下。 ・少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因。 ・リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ。 ・マンション老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ。
施策の基本的な方針	・住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示す。 ・今後 10 年の課題に対応するための政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施。 ・次の**３つの視点**から、８つの目標を設定。 ①「**居住者**からの視点」 **目標１** 結婚・出産を希望する**若年世帯・子育て世帯**が安心して暮らせる住生活の実現 **目標２** **高齢者**が自立して暮らすことができる住生活の実現 **目標３** **住宅の確保に特に配慮を要する者**の居住の安定の確保 ②「**住宅ストック**からの視点」 **目標４** 住宅すごろくを超える**新たな住宅循環システム**の構築 **目標５** 建替えやリフォームによる**安全で質の高い住宅ストック**への更新 **目標６** 急増する**空き家**の活用・除却の推進 ③「**産業・地域**からの視点」 **目標７** 強い経済の実現に貢献する**住生活産業**の成長 **目標８** **住宅地の魅力**の維持・向上

目標に対する基本的な施策(要旨)	
基本的な施策	**成果目標**
目標１ 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	
⑴必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援 ⑵世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世代同居・近居の促進 ⑶子育て支援施設の立地誘導等により、地域ぐるみで子どもを育む環境を整備	・子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率
目標２ 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	
⑴高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示したガイドラインの検討・創設 ⑵需要に応じたサービス付高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成 ⑶公的賃貸住宅団地の建替え等を機会とした高齢者世帯・子育て世帯支援施設等の地域拠点の形成 ⑷公的保証による民間金融機関のバックアップ等によるリバースモーゲージの普及、高齢者の住み替え等の住生活関連資金の確保 ⑸高齢者の住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実	・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ・高齢者生活支援施設を併設するサービス付高齢者向け住宅の割合 ・都市再生機構団地(大都市圏の概ね 1,000 戸以上の団地約 200 団地が対象)の地域の医療福祉拠点化 ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100 戸以上)における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率 ・高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化率
目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	
⑴空き家の活用促進、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能の強化 ⑵民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携 ⑶公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進 ⑷公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成による居住環境の再生の推進	・最低居住面積水準未満率 ・都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化(再掲) ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)
目標４ 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築	
⑴既存住宅が資産となる「新たな住宅循環システム」の構築及びそのための施策の総合的な実施 ⑵耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給 ⑶住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成	・既存住宅流通の市場規模 ・既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 ・新築住宅における認定長期優良住宅の割合
目標５ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新	
⑴耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新 ⑵耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 ⑶ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲の刺激又は効果が実感できるようなリフォームの促進	・耐震基準(昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・リフォームの市場規模 ・省エネ基準を充たす住宅ストックの割合

⑷密集市街地における安全確保のための建替えやリフォームの促進策の検討 ⑸民間賃貸住宅の計画的な維持管理の促進のため、必要な修繕資金確保のための手段の検討 ⑹消費者の相談体制や消費者が安心して事業者を選択するためのリフォーム事業者団体登録制度の充実・普及 ⑺マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進	・マンションの建替え等の件数(S50 からの累計) ・25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
目標６ 急増する空き家の活用・除却の推進	
⑴良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築 ⑵空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進 ⑶古民家等の再生や他用途活用の促進 ⑷介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進 ⑸定期借家制度、DIY 型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進 ⑹空き家の利活用、売却・賃貸に関する相談体制や空き家所有者等の情報収集・開示方法の充実 ⑺生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法等を活用した計画的な解体・撤去の促進	・空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
目標７ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長	
⑴地域材を用いた良質な木造住宅の供給促進やその担い手育成等の生産体制整備 ⑵伝統的な技術の確実な承継・発展、部材・工法等の新たな技術開発の推進 ⑶リフォームや空き家管理等の住宅ストックビジネスの活性化の推進、多角化する住生活産業に対応した担い手の確保及び育成強化 ⑷子育て世帯・高齢者世帯等幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進、住生活産業の海外展開の支援等、我が国の住生活産業の成長の促進	・リフォームの市場規模（再掲） ・既存住宅流通の市場規模（再掲）
目標８ 住宅地の魅力の維持・向上	
⑴まちづくりと連携しつつ、福祉拠点形成や街なか居住を進め、交通・買い物・医療・教育等の利便性や防犯性の向上等、安心な居住環境・住宅地の魅力の維持・向上 ⑵住宅団地の再生促進、高齢者・子育て支援施設等の地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性向上の促進 ⑶NPO やまちづくりコーディネーター等による支援等を通じた住民によって担われる仕組みの充実、建築協定や景観協定等を活用した良好な景観形成や豊かなコミュニティの維持・向上 ⑷マンションのコミュニティ活動が、多様な主体により適切な役割分担で積極的に行われるよう推進 ⑸密集市街地の改善整備、無電柱化の推進、ハザードマップの積極的な情報提供、タイムラインの整備と訓練等による災害時の安全性の向上	・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ・都市再生機構団地の地域の医療福祉拠点化(再掲) ・建替え等が行われる公的賃貸住宅団地における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)

（２）愛知住生活基本計画 2025

・「愛知県住生活基本計画2025」は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、愛知県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国の定める「住生活基本計画（全国計画）」に即して定める都道府県計画として策定されています。

・南海トラフ地震などの大規模自然災害への対応が一層大きな課題として認識され、全国的な人口減少や超高齢化社会の本格化、住宅ストックなどの増加が進む一方、リニア中央新幹線と関連するまちづくりへの期待など、愛知県の住まい・まちづくりを取り巻く環境は大きく変化しており、こうした状況の変化に対応するため定められたものです。

策定年次	平成 28 年度（2016 年度）
計画期間	平成 28 年度（2016 年度）～令和７年度（2025 年度）
住まいと まちづくりの 現状と変化	⑴大規模自然災害 ・全国における大規模地震災害の発生、南海トラフ地震の発生リスク高。 ⑵人口・世帯数 ・愛知県人口は増加を続けてきたが、今後は減少傾向に転じる推計。 ・世帯人員の減少、単独世帯が最多世帯類型。 ・高齢者単身・夫婦のみ世帯の増加。 ⑶住宅ストック ・他と比較してゆとりある住戸面積。 ・住宅ストックの増加。一方、老朽化マンションや空き家の増加。 ⑷その他 ・地域コミュニティの希薄化、外国人居住者の増加、リニア開業。
住まいと まちの将来像	⑴命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている ⑵ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている ⑶リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている
基本的な方針	**Ⅰ「安全・安心」**に暮らす **目標１** 南海トラフ地震などの**大規模自然災害に備えた**住まい・まちづくり **目標２** **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 **目標３** **住宅の確保に特に配慮を要する者**の居住の安定の確保 **Ⅱ** 住まいを**「未来」**へつなぐ **目標４** **世代をつないで使える良質な**住まいの供給 **目標５** リフォームなどの推進による**良質な住宅ストックの形成と流通促進** **目標６** 地域を生かす**空き家の利活用**の推進 **Ⅲ** あいちの**「魅力」**を高める **目標７** **あいちの強み**を生かした豊かな住まい・まちづくり **目標８** **リニア開業を見据えた人を惹きつける**住まい・まちづくり

基本的な方針に基づく施策の展開	
基本的な方針Ⅰ　「安全・安心」に暮らす	
目標１ 南海トラフ地震等の大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり	
地震等の災害に強い住まい・まちづくり	● 住まいの耐震化・減災化の促進 ● 産学官連携による耐震改修工法の普及及び人材育成 ● 超高層建築物等における長周期地震動対策 ● 防災上重要な建築物等の耐震化促進 ● 密集市街地の解消 ● 浸水被害・土砂災害の危険がある地区への対応 ● 地域での防災に関する取組 ● 減災と環境の相乗的な取組の促進
大規模災害発生後の復興体制づくり	● 災害時の復旧に向けた取組 ● 災害時に必要な建築技術者の人材育成 ● 被災後の住宅復興に関する取組
【成果指標】 ◆住宅の耐震性確保(新耐震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) ◆災害時の円滑な復旧に向けた取組(災害時における被災住宅の応急修理に関する協定の締結団体数)	
目標２ 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	
高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備	● 高齢者向け住宅の供給促進 ● 高齢者の身体機能や認知機能等の状況に応じた住まい方の選択支援 ● 高齢者・障害者等の地域での暮らしを支える仕組みづくり ● 住まいのバリアフリー改修の促進 ● 人にやさしい街づくりの推進
【成果指標】 ◆高齢者人口に対する見守りなどが必要な高齢者向け住まいの割合(高齢者人口に対する見守り等が必要な高齢者向け住宅の割合) ◆高齢者にやさしい住宅の整備(高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率)	
目標３ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	
公営住宅の適切な管理と供給	● 民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進 ● 公営住宅の管理の適正化 ● 県営住宅における良好なコミュニティの形成 ● 地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ● 公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備 ● 重層的なセーフティネットの構築
民間賃貸住宅における入居円滑化の推進	● 居住支援協議会の活用による民間賃貸住宅への入居円滑化 ● 高齢者、子育て世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進
【成果指標】 ◆公営住宅の適切な供給(計画期間中の公営住宅募集戸数) ◆愛知県あんしん賃貸支援事業の推進(あんしん賃貸住宅登録数)	

基本的な方針Ⅱ　住まいを「未来」へつなぐ	
目標４　世代をつないで使える良質な住まいの供給	
資産として継承できる良質な住宅の供給	● 長期優良住宅認定制度の普及 ● 住宅の適正な維持管理に関する情報提供と意識啓発 ● 建築規制の的確な運用による住宅・建築物の基本的性能の確保
地域の住宅生産者の育成と地域材を生かした住まいづくり	● 地域の住宅生産者への支援と担い手の育成 ● 住宅建設における地域産材の利用促進 ● 地域の住宅関連事業者が連携した住まいづくりの支援
防犯性の高い住まい・まちづくり	● 防犯性の高い住まい・まちづくりの推進
【成果指標】 ◆新築住宅の質・性能の確保(着工新設住宅戸数に対する長期優良住宅認定戸数の割合) ◆住宅への犯罪に強い住まい・まちづくり(住宅侵入盗被害の年間件数)	
目標５　リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進	
リフォーム・リノベーションの推進	● 住まい手の判断材料となる的確な情報の提供 ● 住まいのリフォーム・リノベーションの促進
マンションの適切な管理と再生の促進	● 分譲マンションの適切な維持管理の促進 ● 老朽化マンションの大規模修繕や建替えに関する支援
住まいが円滑に流通する環境の整備	● 既存住宅インスペクションの適切な実施等による既存住宅・リフォーム市場の活性化 ● 円滑な既存住宅の流通に向けた住替え支援 ● 住まい手が安心できる相談体制の充実
【成果指標】 ◆リフォームの市場規模(住宅リフォーム・紛争処理支援センターによるリフォーム市場規模) ◆分譲マンション管理分野の人材育成(マンション管理セミナー・研修会の参加者数) ◆既存住宅流通の市場規模(中部レインズによる中古マンション及び中古戸建て住宅の取引実績)	
目標６　地域を生かす空き家の利活用の推進	
地域の特性に応じた空き家の活用・除却	● 空き家の利活用の促進 ● 住宅ストックを活用した住替え支援の促進 ● 周辺に深刻な影響を及ぼす空き家の除却促進
【成果指標】 ◆空家等対策計画を策定した市町村の割合(全市町村数に対する空家等対策計画を策定した市町村の割合)	

<table>
<tr><th colspan="2">基本的な方針Ⅲ　あいちの「魅力」を高める</th></tr>
<tr><th colspan="2">目標７　あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり</th></tr>
<tr><td>ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり</td><td>● 三世代同居・近居が可能な住まいや子育て世帯等にとって魅力的な住まいの確保
● 自然豊かでゆとりある住環境を有するあいちの魅力発信
● 子育て世帯等を対象とした公的賃貸住宅への入居支援
● 子育て世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進</td></tr>
<tr><td>環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり</td><td>● 省エネルギー化と再生可能エネルギーの利用促進
● 環境に配慮した住宅・建築物についての意識啓発と整備促進
● 建築資材の循環利用の促進</td></tr>
<tr><td colspan="2">【成果指標】
◆子育て世帯への良質な住まいの供給(子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯の割合)
◆環境に配慮した住宅・建築物の整備(総合的な環境性能に配慮した住宅・建築物（S,A ランク）の建築件数の累計)</td></tr>
<tr><th colspan="2">目標８　リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり</th></tr>
<tr><td>良好な市街地整備の推進</td><td>● 人を惹きつける良好な市街地の整備
● 地域課題に対応した住まい・まちづくりの推進</td></tr>
<tr><td>地域が主体となって進めるまちづくり</td><td>● 住民主体のまちづくりの推進
● 景観に配慮した市街地の整備
● 歴史的建造物等歴史や文化・伝統を生かしたその地区に相応しいまちづくりへの支援</td></tr>
<tr><td colspan="2">【成果指標】
◆良好な市街地への更新・整備(市街地再開発事業や優良建築物等整備事業により市街地の整備改善がなされる地区数)
◆人を惹きつける住まい・まちづくりの推進(愛知県への転入超過者数)</td></tr>
</table>

（3）第６次大府市総合計画

策定年次	令和元年度（2019 年度）
計画期間	令和 2 年度（2020 年度）～令和 12 年度（2030 年度）（11 年間）
計画人口	令和 12 年度（2030 年度）の計画人口：100,000 人
土地利用	長期的な人口及び産業の動向を見据え、快適な市民生活、活力ある産業活動、美しい自然環境が調和した計画的な土地利用を進める。
基本理念	基本理念 1 健康都市の実現 基本理念 2 新たな発想での持続可能なまちづくり
将来都市像	「いつまでも 住み続けたい サスティナブル健康都市おおぶ」
政策目標	**●「ひと」の健康** 1 こころもからだも元気に過ごせるまち(健康づくり、文化、スポーツ分野) 2 地域で助け合えるまち(地域福祉、高齢者・障がい者福祉分野) **●「くらし」の健康** 3 支え合い学び合うまち(協働、生涯学習、多文化共生分野) 4 環境にやさしい持続可能なまち(環境保全、環境美化分野) **●「まち」の健康** 5 安心安全に暮らせるまち(消防、防災・減災、防犯、交通安全分野) 6 快適で便利な都市空間が整うまち(都市計画・景観、道路、緑花、上下水道分野) **●「みらい」の健康** 7 子どもが輝くまち(子育て、学校教育分野) 8 活力とにぎわいがあふれるまち(商業、観光、工業、農業、公共交通分野) **●健康都市経営** 9 まちづくりを支える持続可能な行政経営(行財政運営、広報・広聴分野)
施策 (住生活に関連する箇所の抜粋)	＜政策目標 6＞ **①未来を見据えた土地利用の推進による良好な都市空間の形成** 【主な取組】バランスのとれた土地利用の推進、良好な市街地の形成・保全、都市機能が集約した利便性の高いまちづくり **②未来につながる良好な居住空間の形成** 【主な取組】良好な住まいづくりの推進、市営住宅の適正な維持管理、ユニバーサルデザインの推進 **③人と車が共存できる安心・安全な移動空間の形成** 【主な取組】道路整備の推進、歩道整備の推進、道路の計画的な維持管理 **④緑花、親水施設の整備による潤いある都市空間の創出** 【主な取組】親水空間の整備と良好な景観の創出、公園などの適正な整備と維持管理 市民や事業者と緑花の促進 **⑤下水の適正処理による快適な生活空間の創出** 【主な取組】下水道施設の更新と維持管理、汚水処理による水質保全の推進、持続可能な下水道事業の経営 **⑥安全な水の安定供給** 【主な取組】持続可能な経営基盤の充実、水道施設の更新と維持管理、危機管理体制の充実、安心・安全な水質の確保

（４）第４次大府市都市計画マスタープラン

策定年次	令和２年（2020 年）３月
計画期間	令和２年度（2020 年度）～令和 12 年度（2030 年度）
将来都市像	まちの心地よさを五感で感じられ、いつまでも住み続けたいと思える健康都市
都市づくりの目標	目標１　人もまちも健康で、心身ともに健やかに暮らし続けることができる『安心・安全都市』 目標２　利便性が高く暮らしやすい『集約型都市』 目標３　にぎわいと活気に満ちた『活力都市』 目標４　環境にやさしく、地域の個性や魅力が輝く『快適都市』 目標５　将来にわたり、健全な都市運営ができる『持続可能都市』
土地利用フレーム	⑴将来人口：令和 12 年（2030 年）における将来人口 100,000 人 ⑵面積フレーム（住宅用地） ・市街化区域内低未利用地の宅地化の促進、土地区画整理事業の推進、鉄道駅周辺での高度利用の促進による人口密度の上昇を図った場合においても収容できない人口（約 5,600 人）に対応 ➡新たに必要な市街地として、住宅用地面積 約 80ha を設定
土地利用の方針	＜市街化区域＞ ・地域コミュニティの維持・活性化や市民の健康づくりの支援、都市機能の既存ストックが活用できる地区を中心とした住宅地の配置 ・まちのにぎわいづくり推進のため、鉄道駅周辺を中心とした商業地の配置 ・広域的な交通利便性に優れる地区等を中心に工業地を配置 ＜市街化調整区域＞ ・農地等の保全、集落地等の居住環境の維持・保全を基本としつつ、これらとの調和に配慮しながら、当面の人口増加への対応等のため新市街地地区を配置
都市整備の方針	
交通施設	・安心で安全な暮らしを支え、都市の活力を生み出す道路ネットワークの形成 ・大府市地域公共交通網形成計画の策定、利便性の高い移動環境の形成の推進
公園・緑地	・「大府市緑の基本計画」による公園の適切な配置の推進及び公園の魅力の維持・向上 ・市内一円の緑のネットワークの形成及び「大府市緑の基本計画」による緑地の保全・創出の推進
河川・下水道	・「大府市総合排水計画」による総合的な治水対策の推進 ・快適な生活環境を確保するための公共下水道事業の推進
環境保全及び景観形成の方針	
自然環境の保全・創出	・農地・樹林地・河川・ため池等の保全、これらを活用した自然とのふれあいや環境学習を通じた自然環境保全活動の推進、市民が身近に自然と親しむことができる環境整備の推進
都市環境の形成	・市街地における緑化の推進等による環境負荷の低減の促進、地域の環境改善の推進
景観形成	・五感で感じることができるような都市景観の形成の推進、景観意識の向上 ・良好な自然景観の保全の推進
都市防災に関する方針	
災害時の交通機能の確保	・緊急輸送道路について、災害時の交通機能の確保の推進
懸念される災害への対応	・総合的な治水対策の推進、河川への雨水流出抑制対策の推進、自然災害による土砂災害に備えた事前予防の取組の推進 ・防災機能の充実、都市の防災性の向上の推進 ・事前復興まちづくり計画を見据えた事前準備への取組
地域防災力の向上	・地域の自主防災活動への支援や情報発信による防災意識の啓発

（５）第２次大府市公営住宅等長寿命化計画

<table>
<tr><td>策定年次</td><td>令和３年（2021 年）３月</td></tr>
<tr><td>計画期間</td><td>令和３年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度）</td></tr>
<tr><td>長寿命化に
関する基本方針</td><td>１．ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理
（１）定期点検及び日常点検の実施
（２）修繕の実施及びデータ管理
２．改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減
（１）改善事業の実施による長寿命化
（２）ライフサイクルコストの縮減</td></tr>
<tr><td>計画期間内の
事業手法</td><td>■公営住宅
（単位：戸）
<table>
<tr><th colspan="3">対　　象</th><th>合　　計</th></tr>
<tr><td colspan="3">公営住宅管理戸数</td><td>282　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・継続管理予定戸数</td><td>282　戸</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>うち改善必要戸数</td><td>282　戸</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>うち改善不要戸数</td><td>0　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・建替予定戸数</td><td>0　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・用途廃止予定戸数</td><td>0　戸</td></tr>
</table>
■特定公共賃貸住宅
（単位：戸）
<table>
<tr><th colspan="3">対　　象</th><th>合　　計</th></tr>
<tr><td colspan="3">特定公共賃貸住宅管理戸数</td><td>10　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・継続管理予定戸数</td><td>10　戸</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>うち改善必要戸数</td><td>10　戸</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>うち改善不要戸数</td><td>0　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・建替予定戸数</td><td>0　戸</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・用途廃止予定戸数</td><td>0　戸</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>改善事業の
実施方針</td><td>■居住性向上型改善
・環境への配慮及び居住コストの低減により、入居者の居住性を向上していくため、省エネルギー性の向上を図る。
・高齢者等が安全に安心して居住できる環境整備により、入居者の高齢化等に対応していくため、住戸内部及び共用部のバリアフリー性の向上を図る。
■安全性確保型改善
・躯体や避難の安全性は確保されているため、今後は、住宅の防犯性の向上や設備の耐震性の向上を図る。
■長寿命化型改善
・住棟の長期的な活用を実現していくため、予防的な改善により、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上を図る。
・長寿命化の実現においては、住棟の耐用年限等を考慮した計画的な改善が必要であるため、計画期間内に限らず、中長期的に改善を図る。</td></tr>
</table>

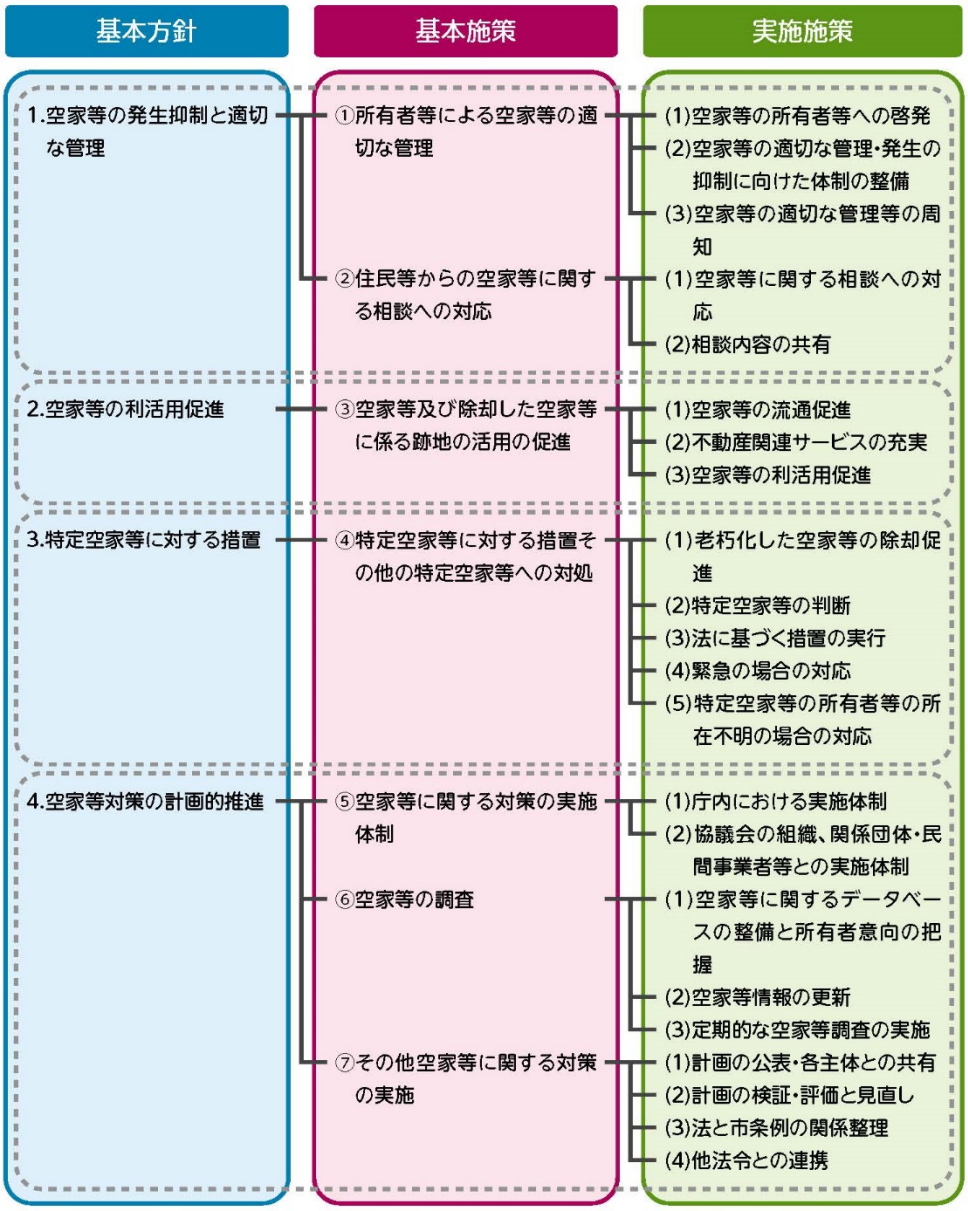
（６）第２次大府市建築物耐震改修促進計画

策定年次	令和３年（2021 年）３月
計画期間	令和３年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度）
住宅の 耐震化促進	**1　普及・啓発による耐震化促進** ①広報紙、回覧板、ウェブサイト等による広報活動 ・住民の目に触れやすい媒体を利用して、耐震診断、耐震改修についての広報活動を継続的に展開する。 ②耐震診断ローラー作戦 ・旧耐震基準で建設された木造住宅で耐震診断未受診の住宅の所有者を対象として、個別に漏れなく指導する。 ・アクションプログラムに基づき、重点的に耐震化を進める区域および旧耐震基準で建設された住宅が密集する地域を中心に作戦を優先的に実施する。 **2　支援制度による耐震化促進** ①耐震診断・耐震改修に係る補助・助成の実施 ②住宅に係る耐震改修促進税制等の活用 **3　低コスト耐震化工法の普及** ・耐震改修工事の低コスト化を図る取組の活用 **4　耐震化アドバイザー育成講座の実施** ・耐震化アドバイザー育成講座等の取組の活用 **5　地域における耐震化の取組の促進** ・地域が連携して地震対策に取り組むため、地元組織活動の育成・支援 **6　公的機関による改修促進支援** ・多くの関係者の合意形成が必要な共同住宅等の耐震化促進を図るため、ノウハウのある公的機関の活用を必要に応じて紹介 **7　住宅の改修時の仮住居の提供** ・住宅の所有者が耐震改修を行う際に仮住居の確保が必要となる場合に、特定優良賃貸住宅等を活用する仕組みを必要に応じて紹介
住宅の 耐震化の状況	■大府市における耐震性のある住宅の割合

分類		新耐震住宅（耐震性あり）①	旧耐震住宅			耐震性のある住宅 ①＋②	
				耐震性あり②			
	年度	住宅戸数（戸）	住宅戸数（戸）	住宅戸数（戸）	耐震化率（%）	住宅戸数（戸）	耐震化率（%）
木　造	H19	7,450	6,860	920	13.4	8,370	58.5
	H23	8,830	6,500	1,710	26.3	10,540	68.8
	H27	10,770	6,250	2,420	38.7	13,190	77.5
	R２	13,070	5,840	3,160	54.1	16,230	85.8
非木造	H19	9,530	4,190	3,180	76.0	12,710	92.6
	H23	10,050	4,340	3,530	81.3	13,580	94.4
	H27	11,010	4,180	3,630	86.8	14,640	96.4
	R２	11,900	3,420	3,300	96.5	15,200	99.2
計	H19	16,980	11,050	4,100	37.1	21,080	75.2
	H23	18,880	10,830	5,240	48.4	24,110	81.2
	H27	21,780	10,430	6,050	58.0	27,830	86.4
	R２	24,970	9,260	6,460	69.8	31,430	91.8

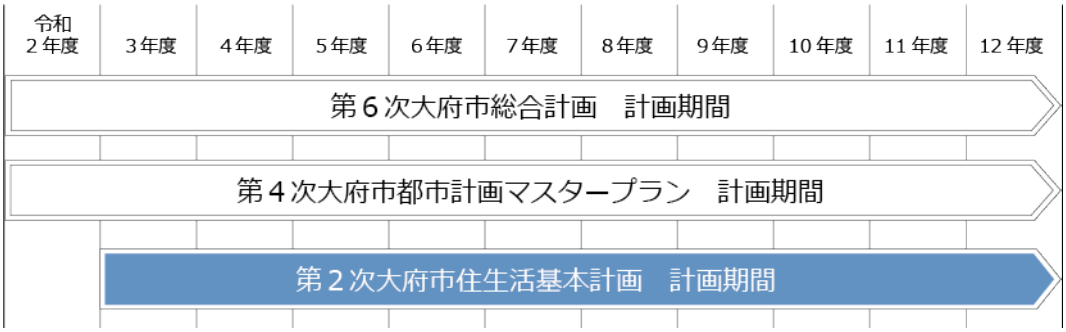
（７）大府市空家等対策計画

策定年次	平成 30 年（2018 年）3 月
計画期間	平成 30 年度（2018 年度）～令和９年度（2027 年度）
計画の背景と目的	近年の空家等の問題に対処すべく施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を推進する「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即して、大府市が空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため定めたもの。
基本方針・基本施策・実施施策	４つの基本方針に基づき、基本施策及び実施施策を推進し、空家等対策に取り組む。



3　計画期間

・本計画における目標年次は、「第 6 次大府市総合計画」及び「第４次大府市都市計画マスタープラン」との整合性より最終年度を合わせ、計画期間は、令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間とします。
・計画内容は、その進捗状況及び今後の社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



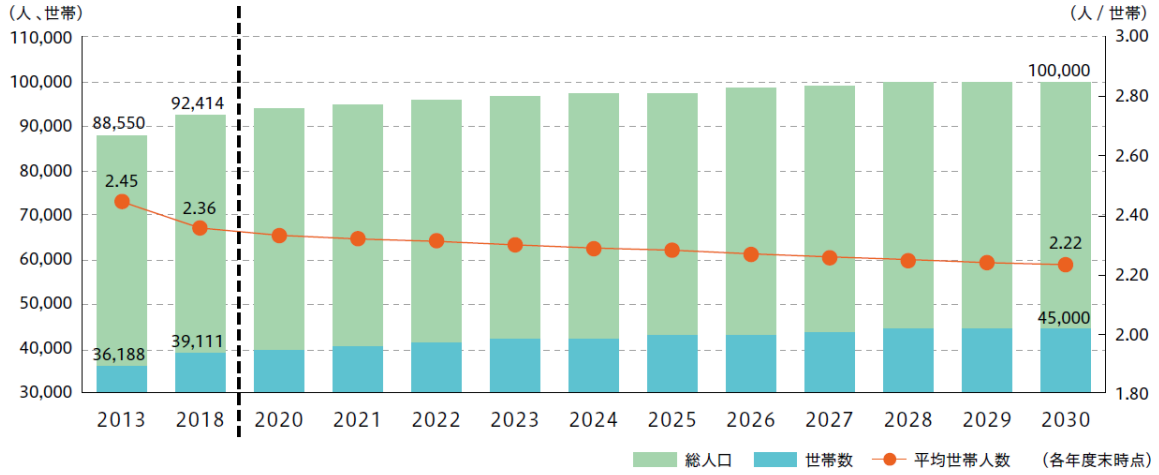
第２章 住宅施策に関連する本市の現状

1 「ひと」の現状

（1）人口

・本市の人口は、緩やかに増加しており、計画期間中はその水準が維持される見通しであるため、第６次大府市総合計画における令和12年度（2030年度）の計画人口は、100,000人としています。

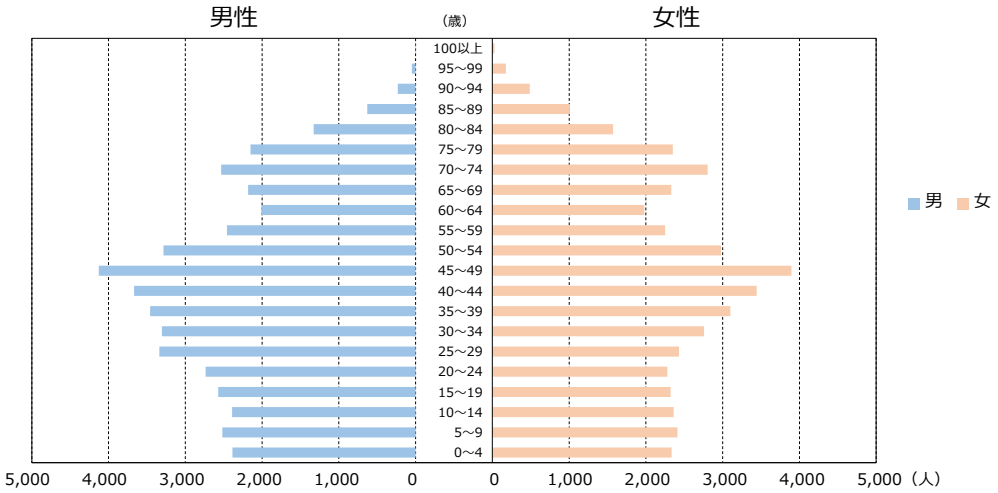
■図１ 総人口・世帯数・平均世帯人員の見通し



資料：第６次大府市総合計画

・令和元年度（2019 年度）の年齢 5 歳階級別人口ピラミッドをみると、男女ともに 40 歳代が最も多くなっています。

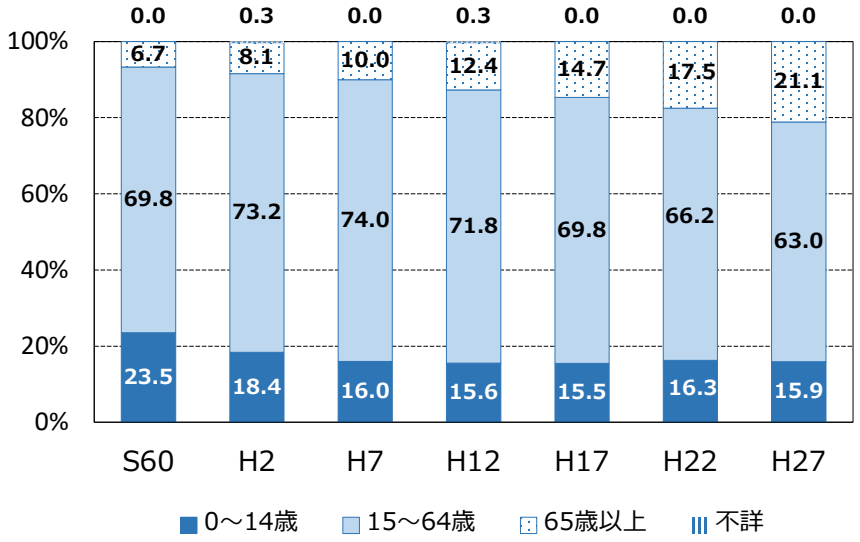
■図２ 年齢５歳階級別人口ピラミッド



資料：大府市「住民基本台帳」(R2 年 3 月末時点)

・年齢３区分別人口割合は、15～64 歳の割合が最も多くなっていますが、65 歳以上の割合が増加傾向となっている一方で 15～64 歳の割合は減少傾向となっており、全国の傾向と同様、高齢化が確実に進展しています。0～14 歳の割合は、近年では横ばい傾向となっています。

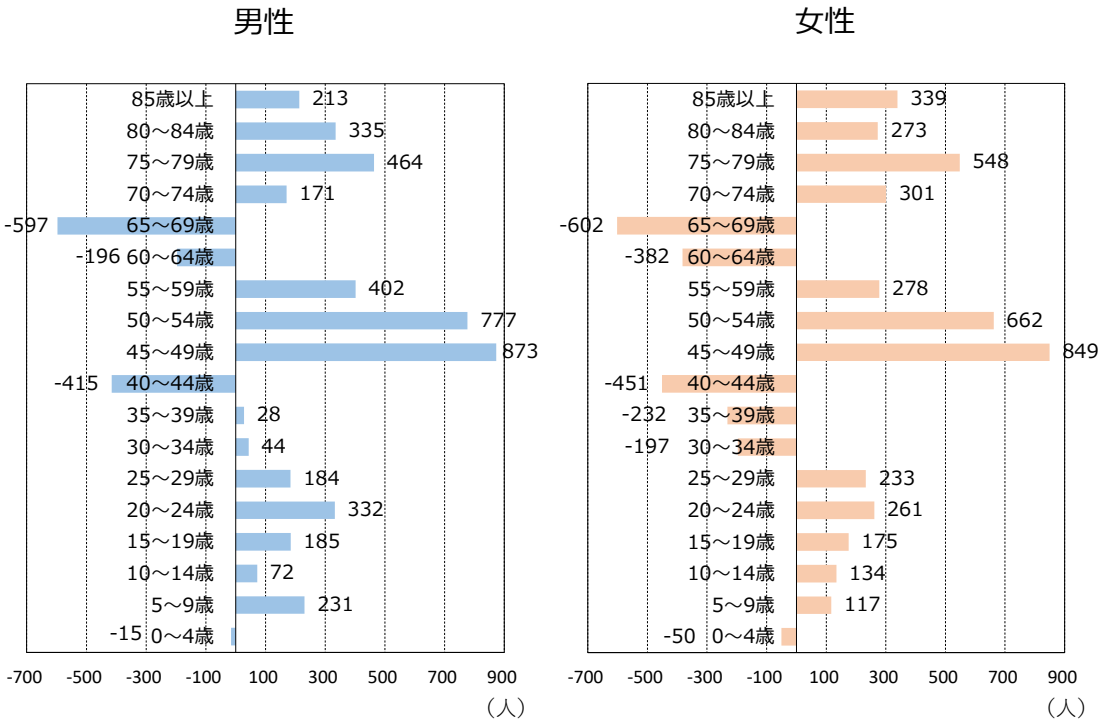
■図３　年齢３区分別人口割合の推移



資料：総務省統計局「国勢調査」（各年 10 月 1 日時点）

・平成 27 年（2015 年）10 月 1 日時点から令和元年（2019 年）3 月末時点までの年齢階層別の人口増減数をみると、男性、女性ともに 40 歳代後半から 50 歳代前半での増加が多くなっています。

■図４　コーホート増減数

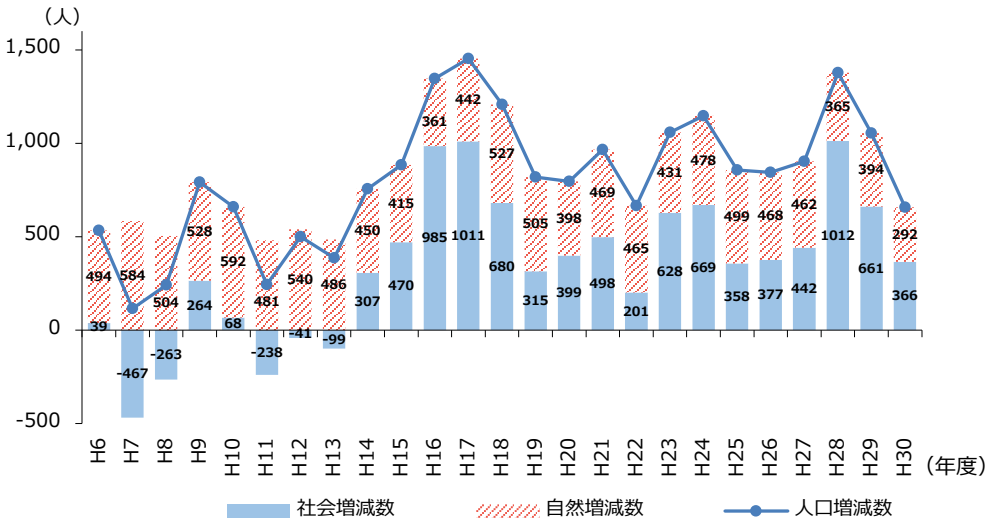


資料：H27：総務省統計局「国勢調査」（10 月 1 日時点）、R1：大府市「住民基本台帳」（3 月末時点）

・本市の社会増減数は、平成 13 年（2011 年）以前は人口流出数が流入数を上回る「社会減」の傾向でしたが、平成 14 年（2012 年）以降は「社会増」が続いており、継続した人口流入が認められます。また、自然増減数は、出生数が死亡数を上回る「自然増」が続いています。

・本市の近年の人口増加は、社会増と自然増の両面からなることを表しています。

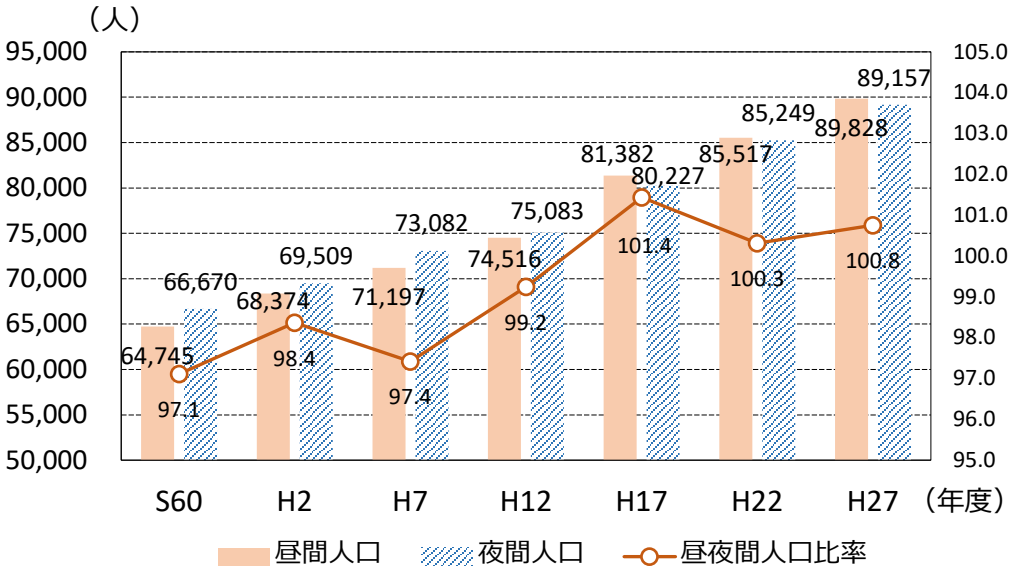
■図５　社会増減及び自然増減の推移



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」（各年 1 月 1 日時点）

・本市の昼夜間人口比率は、平成 17 年度（2015 年度）以降は 100 以上で推移しており、昼間人口が夜間人口よりもやや多い状況が続いています。

■図６　昼夜間人口比率の推移

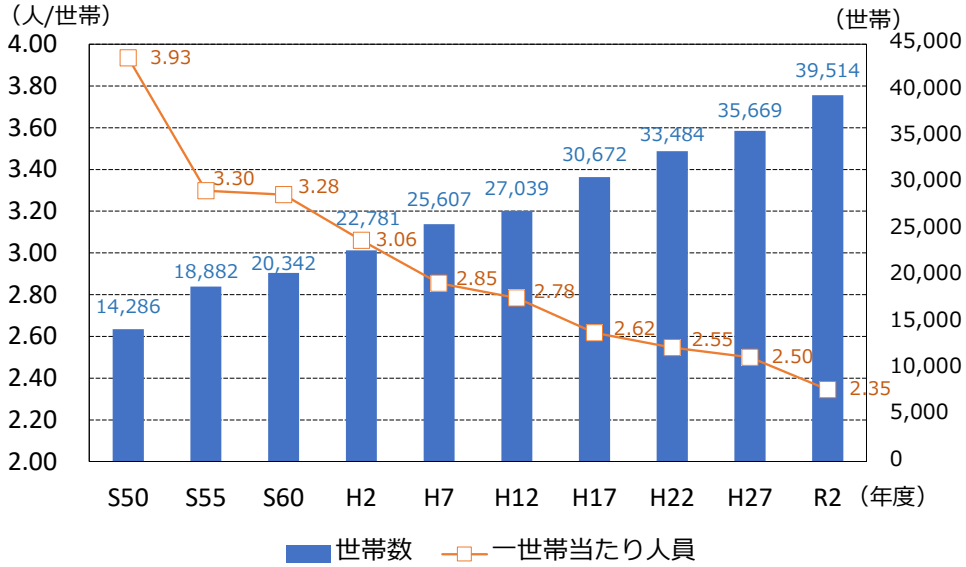


資料：総務省統計局「国勢調査」（各年 10 月 1 日時点）

（２）世帯

・本市の世帯数は、一貫して増加傾向となっています。一方で、一世帯当たり世帯人員は、一貫して減少傾向となっています。

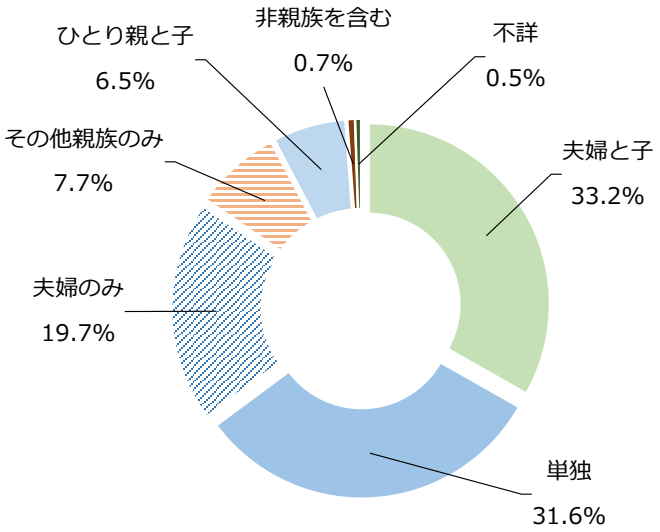
■図７　一世帯当たり世帯人員の推移



資料：H27 以前：総務省統計局「国勢調査」（各年 10 月 1 日時点）、R2：大府市「住民基本台帳」

・世帯類型別一般世帯数の割合は、「夫婦と子世帯」が 33.2%で最も多く、次いで「単独世帯」が 31.6%となっています。これらの世帯と「夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子世帯」を併せた核家族世帯は 91.0%にのぼり、核家族化の進展を表しています。

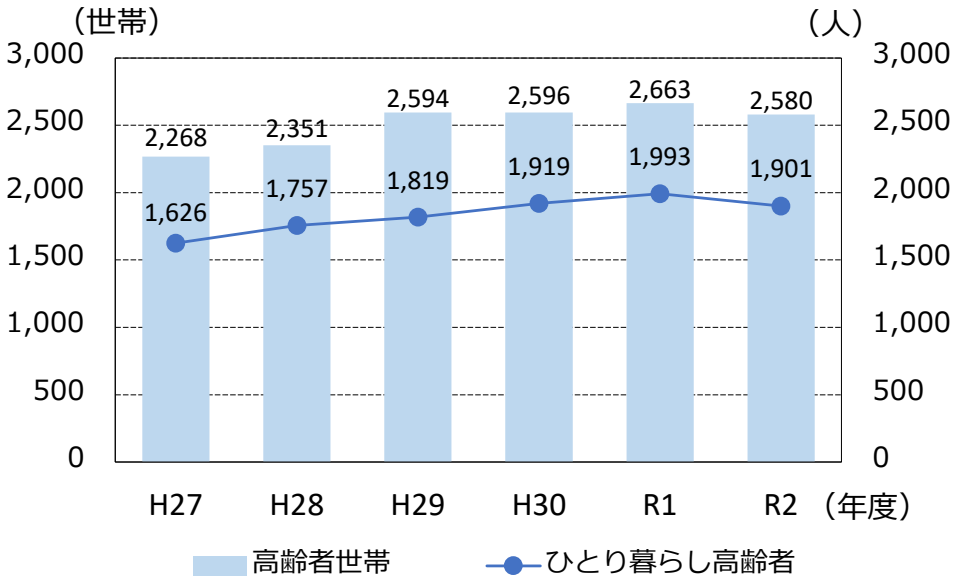
■図８　世帯類型別一般世帯数の割合



資料：総務省統計局「国勢調査」（H27 年 10 月 1 日時点）

・高齢者世帯（65 歳以上の世帯員で構成される世帯）の世帯数及び 65 歳以上のひとり暮らし高齢者数は、いずれも令和元年度（2019 年度）まで増加傾向となっていましたが、令和２年度（2020 年度）は減少に転じています。

■図９　高齢者世帯数及びひとり暮らし高齢者数の推移



資料：令和２年度福祉の概要(各年４月１日時点)

（３）公営住宅等の入居状況等

ア　公営住宅等の管理戸数

・本市の公営住宅等の管理戸数は、県営住宅が５住宅 369 戸、市営住宅が５住宅 292 戸（うち、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅が１住宅 10 戸）となっています。

・市営住宅は、全 292 戸のうち、築後 30 年以上経過している住宅が３住宅 178 戸ありますが、耐震化への対応は完了しています。今後は、適切な維持管理とともにバリアフリー化への対応を進め、有効に活用していく必要があります。

■表１　県営住宅の管理戸数

団地名	戸数(戸)	建設年度	構造	種別	耐用年限※2	1/2 耐用年限※3
大府住宅（Ⅰ期）	82	S61	中耐※1	一般	R38	R3
〃　（Ⅱ期）	52	S63	中耐	一般	R40	R5
〃　（Ⅱ期）	88	H2	中耐	一般	R42	R7
梶田住宅	120	S58	中耐	一般	R35	H30
横根住宅	27	H３	中耐	一般	R43	R8
合計	369	-	-	-	-	-

資料：大府市建設部建築住宅課

※1　中耐：中層（３階以上５階以下）の耐火構造建築物の略
※2　耐用年限：建築物の耐用年数の年度
※3　1/2 耐用年限：建築物の耐用年数の過半年度

■表２　市営住宅の管理戸数

団地名	戸数(戸)	建設年度	構造	種別	耐用年限	1/2 耐用年限
北尾新田住宅	25	H9	中耐	一般	R49	R14
	3			身障※1		
	26	H10	中耐	一般	R50	R15
富士見住宅	32	S51	中耐	一般	R28	H23
池之分住宅	32	S54	中耐	一般	R31	H26
平地住宅	28	H10	中耐	一般	R50	R15
	2			身障		
	20	H11		一般	R51	R16
	10			特公賃※2		
殿ノ前住宅１号棟	30	S48	中耐	一般	R25	H20
殿ノ前住宅２号棟	30	S47	中耐	一般	R24	H19
殿ノ前住宅３号棟	30	S50	中耐	一般	R27	H22
殿ノ前住宅４号棟	24	S53	中耐	一般	R30	H25
合計	292	-	-	-	-	-

資料：大府市建設部建築住宅課

※1 身障：身体障がい者用の住戸
※2 特公賃：中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅の略

イ　市営住宅の入居状況

・市営住宅の入居戸数は、合計管理戸数 290 戸※に対して 265 戸となっており、高い入居率（91.4%）となっています。入居者数は合計 517 人、平均世帯人員は 2.0 人/世帯となっています。

■表 3　市営住宅の入居者数等

団地名	入居/管理戸数（戸）	入居者数（人）	年齢階層別入居者数（人）									平均世帯人員（人/世帯）
			0～5歳	6～15歳	16～22歳	23～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳～	
北尾新田住宅	50 / 54	107	2	10	10	9	12	9	12	6	37	2.1
富士見住宅	30 / 32	57	2	2	5	5	5	8	5	1	24	1.9
池之分住宅	27 / 30	50	1	1	3	3	0	6	4	5	27	1.9
平地住宅	52 / 60	105	1	12	16	2	5	15	15	1	38	2.0
殿ノ前住宅１号棟	27 / 30	42	0	0	4	0	4	1	4	3	26	1.6
殿ノ前住宅２号棟	27 / 30	40	0	3	0	0	0	8	3	1	25	1.5
殿ノ前住宅３号棟	29 / 30	60	0	10	4	1	6	6	6	3	24	2.1
殿ノ前住宅４号棟	23 / 24	56	2	4	8	3	5	5	6	2	21	2.4
合計	265 / 290	517	8	42	50	23	37	58	55	22	222	2.0

資料：大府市建設部建築住宅課（令和2年10月1日時点）

※ 社会福祉法人に社会福祉施設使用許可している池之分住宅の 2 戸については、統計から除外している。

・市営住宅の入居世帯は、高齢者世帯（65 歳以上の世帯員を含む世帯）が合計 175 世帯で全世帯の 66.0%、そのうち高齢者の単身世帯は 98 世帯で全世帯の 37.0%となっています。また、外国人世帯が 8 世帯で全体の 3.0%、障がい者世帯が 13 世帯で全体の 4.9%となっています。

■表 4　市営住宅の入居世帯

団地名	入居世帯（世帯）	高齢者世帯（世帯）	高齢者単身世帯（世帯）	外国人世帯（世帯）	障がい者世帯（世帯）
北尾新田住宅	50	30	16	0	0
富士見住宅	30	19	10	2	0
池之分住宅	27	17	6	0	3
平地住宅	52	31	20	3	3
殿ノ前住宅１号棟	27	23	16	1	3
殿ノ前住宅２号棟	27	22	15	0	1
殿ノ前住宅３号棟	29	17	9	2	2
殿ノ前住宅４号棟	23	16	6	0	1
合計	265	175	98	8	13
（割合）	（100.0%）	（66.0%）	（37.0%）	（3.0%）	（4.9%）

資料：大府市建設部建築住宅課（令和2年10月1日時点）

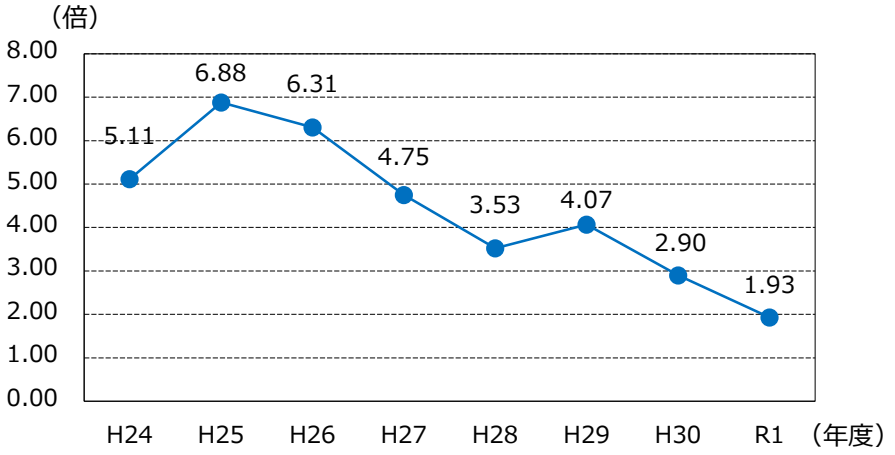
・市営住宅への申込は募集住戸数を超える申込が続いており、概ね 4 倍以上の倍率で推移していましたが、平成 30 年度（2018 年度）以降は 4 倍を割る倍率となっています。

■表 5　市営住宅への申込状況

年度	合計			第一回			第二回		
	申込者数（人）	募集住戸（戸）	倍率（倍）	申込者数（人）	募集住戸（戸）	倍率（倍）	申込者数（人）	募集住戸（戸）	倍率（倍）
H24	46	9	5.11	18	2	9.00	28	7	4.00
H25	55	8	6.88	35	6	5.83	20	2	10.00
H26	82	13	6.31	34	5	6.80	48	8	6.00
H27	57	12	4.75	32	6	5.33	25	6	4.17
H28	67	19	3.53	44	10	4.40	23	9	2.56
H29	61	15	4.07	35	7	5.00	26	8	3.25
H30	58	20	2.90	27	10	2.70	31	10	3.10
R1	27	14	1.93	13	8	1.63	14	6	2.33

資料：大府市建設部建築住宅課

■図 10　市営住宅への申込状況

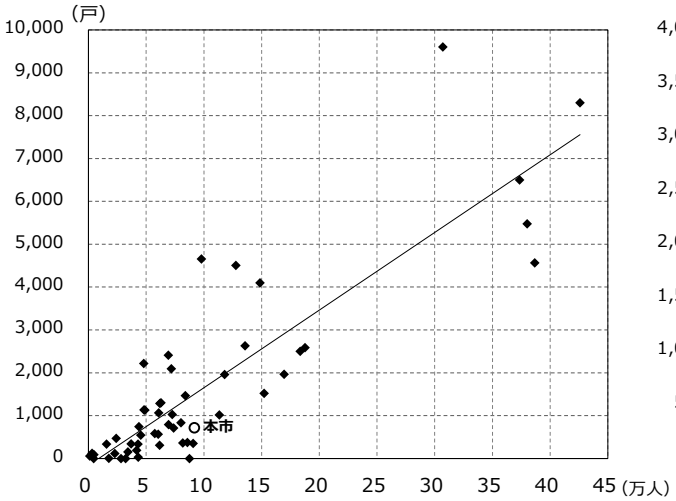


資料：大府市建設部建築住宅課

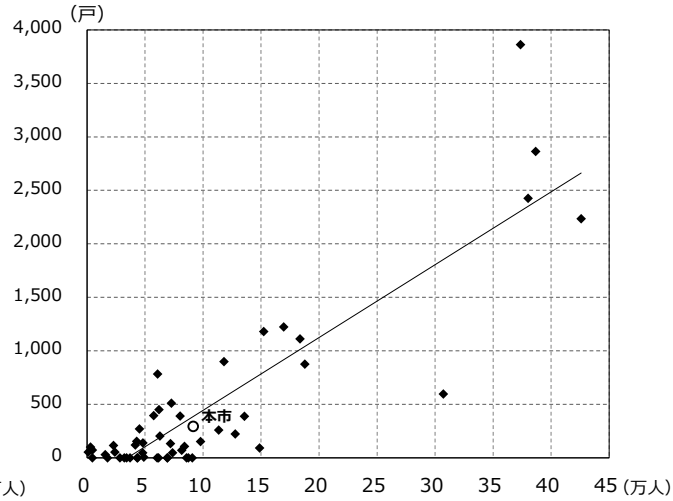
・愛知県内市町村別の公営住宅管理戸数と人口の相関関係をみると、管理戸数総数（県営、市町村営、都市再生機構、公社の合計）では、本市の人口に対する管理戸数はやや少ない状況であるものの、市営住宅の管理戸数は平均並みとなっています。

■図 11　愛知県内市町村別 公営住宅管理戸数と人口の相関関係

管理戸数（総数）と人口の相関



管理戸数（市営住宅）と人口の相関



資料：愛知県「令和元年度刊愛知県統計年鑑」（管理戸数：平成 30 年度末時点、人口：平成 30 年 10 月 1 日時点）

2　「住まい」の現状

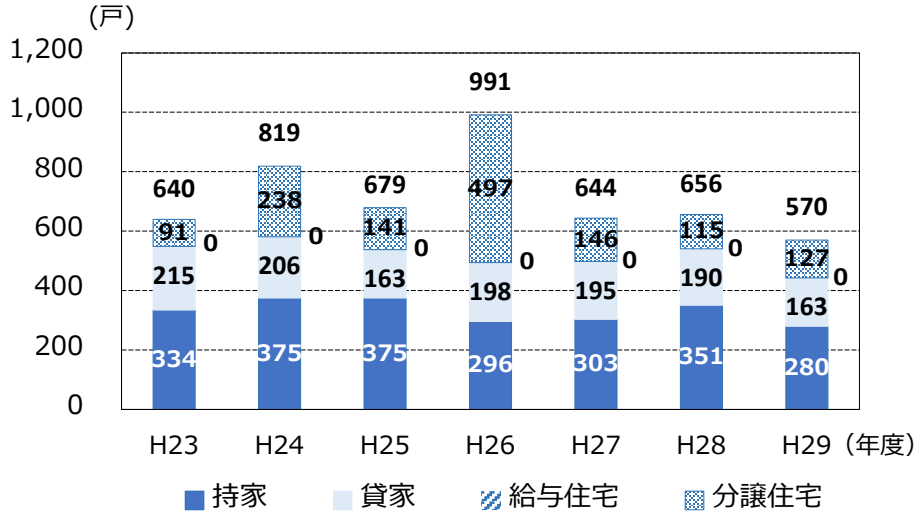
（1）住宅

ア　住宅建設

・本市の新設住宅の着工戸数は、概ね年間 600 戸前後で推移しているものの、平成 24 年度（2012 年度）及び平成 26 年度（2014 年度）は例年よりも分譲住宅が多く、着工戸数を押し上げています。

・着工戸数の種別は、全体の傾向としては持家が最も多く、次いで貸家、分譲住宅の順になっています。（平成 24 年度（2012 年度）、平成 26 年度（2014 年度）を除く。）

■図 12　新設住宅着工戸数の推移



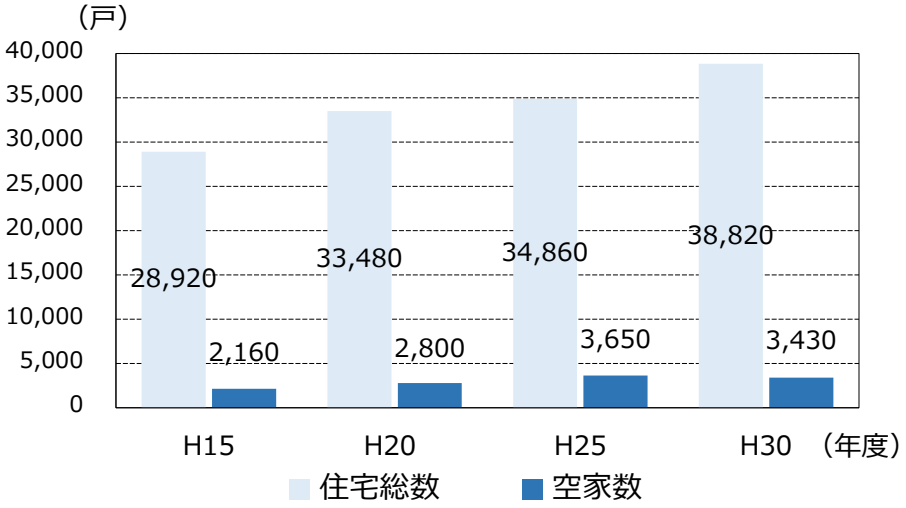
資料：国土交通省「住宅着工統計」

イ　住宅総数及び空家数

・本市の住宅総数は、一貫して増加傾向となっています。

・本市の空家数は、平成 25 年度（2013 年度）まで増加傾向となっていましたが、平成 30 年度（2018 年度）には、減少に転じています。

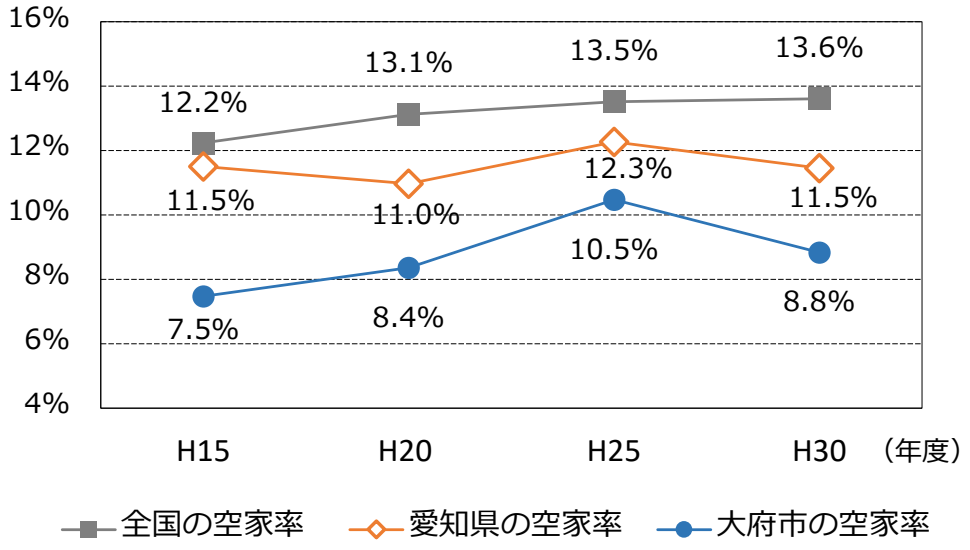
■図 13　住宅総数及び空家数の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年 10 月 1 日時点）

・空家率は、空家数の増加に伴い平成 25 年度（2013 年度）までは増加傾向となっていましたが、平成 30 年度（2018 年度）に減少に転じています。全国及び愛知県と比較して低い水準で推移しています。

■図 14　空家率の推移

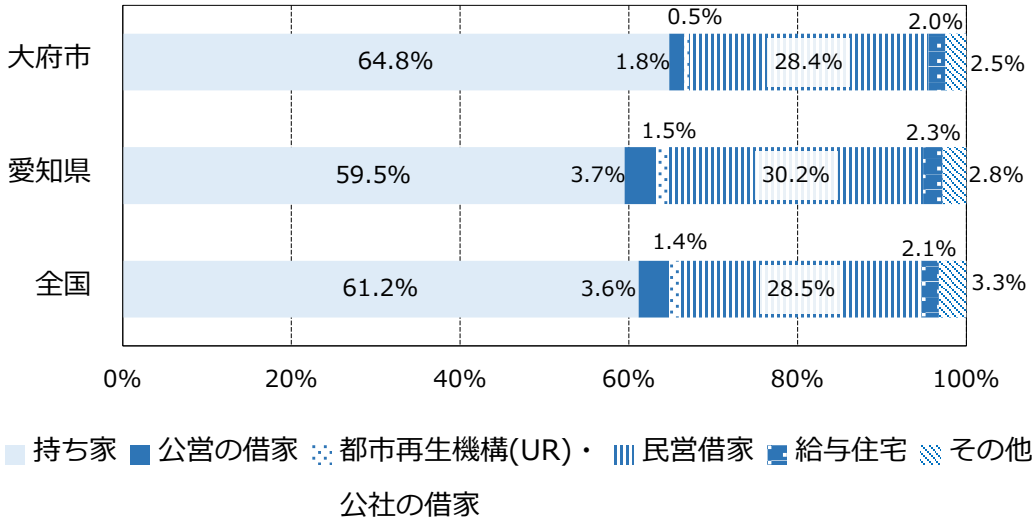


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年 10 月 1 日時点）

ウ　住宅の所有関係及び建て方

・本市の所有関係別住宅割合は、持ち家が 64.8%で最も多く、次いで民営借家が 28.4%となっています。全国及び愛知県と比較すると、持家の割合がやや多くなっています。

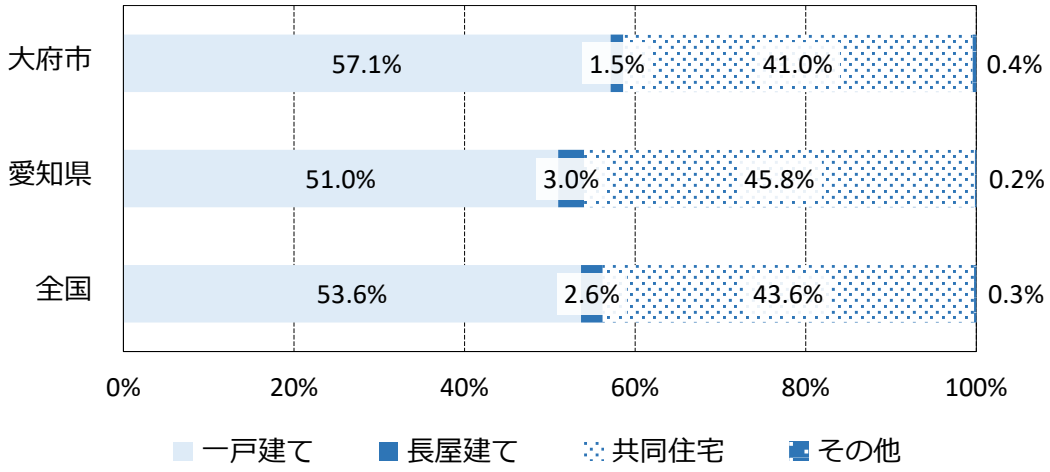
■図 15　所有関係別住宅割合



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・本市の建て方別住宅割合は、一戸建てが 57.1%で最も多く、次いで共同住宅が 41.0%、長屋建てが 1.5%となっています。
・全国や愛知県と比較すると、一戸建ての割合がやや多く、共同住宅の割合がやや小さくなっています。

■図 16　建て方別住宅割合



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

エ　住宅の耐震化

・本市の住宅の耐震化率は、令和 2 年度（2020 年度）時点で 91.8%となっています。

■表 6　住宅の耐震化の状況

分類	平成 19 年度		平成 23 年度		平成 27 年度		令和 2 年度	
	住宅戸数(戸)	耐震化率(%)	住宅戸数(戸)	耐震化率(%)	住宅戸数(戸)	耐震化率(%)	住宅戸数(戸)	耐震化率(%)
木造住宅	14,310	58.5	15,330	68.8	17,020	77.5	18,910	85.8
非木造住宅	13,720	92.6	14,390	94.4	15,190	96.4	15,320	99.2
計	28,030	75.2	29,710	81.2	32,210	86.4	34,230	91.8

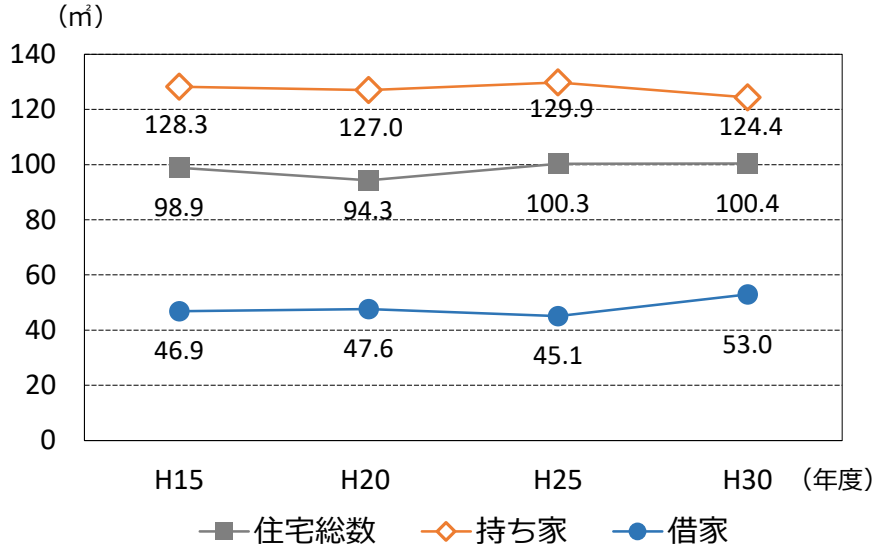
資料：「第 2 次大府市建築物耐震改修促進計画」

（２）住環境

ア　住宅の規模

・本市の住宅の一戸当たり延べ床面積について、持ち家は横ばい傾向で推移していましたが、平成 30 年度（2018 年度）にはやや減少し、124.4 ㎡となっています。借家も横ばい傾向で推移していましたが、平成 30 年度（2018 年度）にはやや増加し、53.0 ㎡となっています。

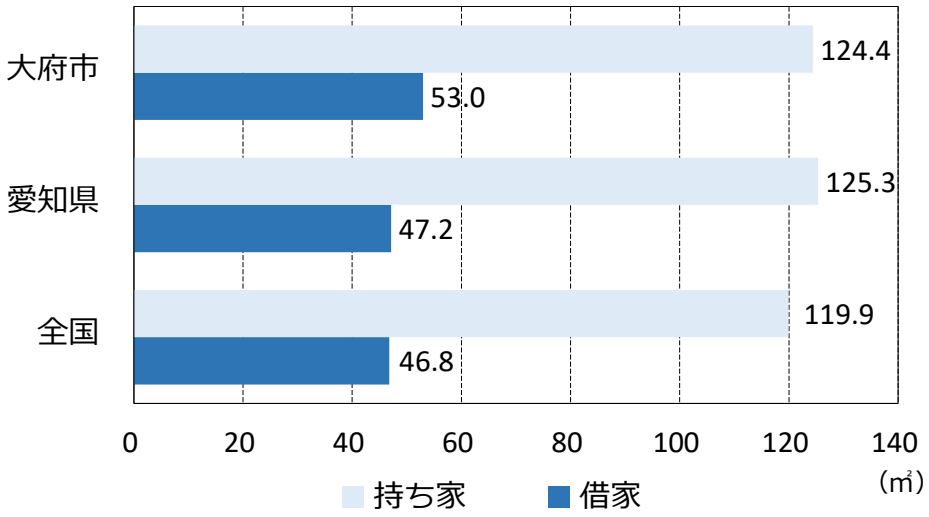
■図 17　一戸当たり延べ床面積の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年 10 月 1 日時点）

・一戸当たり延べ床面積を全国及び愛知県と比較すると、持ち家は全国と比較してやや大きく、愛知県と比較して同水準となっています。借家は全国及び愛知県と比較してやや大きい水準となっています。

■図 18　一戸当たりの延べ床面積の比較

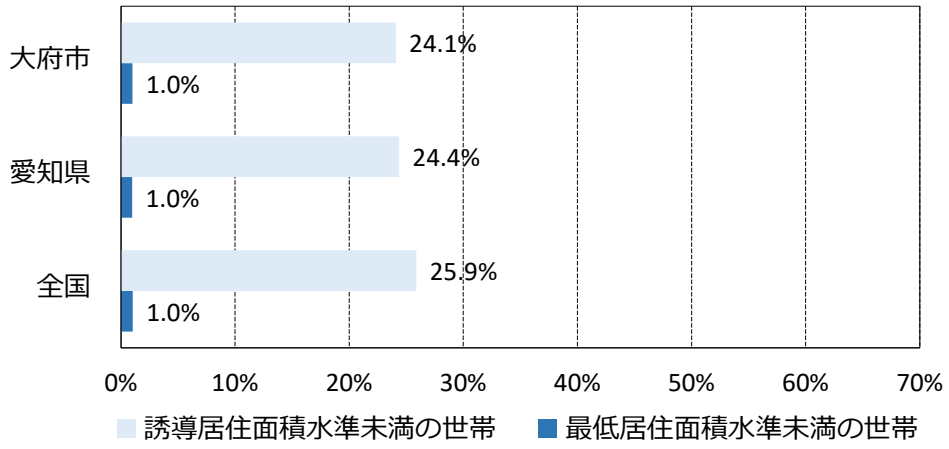


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

イ　住宅の居住面積水準

・本市の持ち家は、最低居住面積水準未満の世帯が 1.0%、誘導居住面積水準未満の世帯が24.1%存在します。

■図 19　居住面積水準未満の世帯(持ち家)

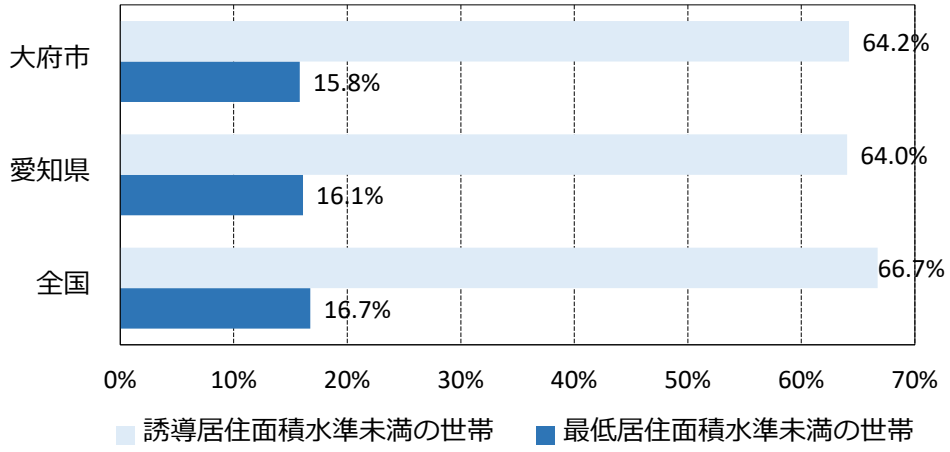


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・本市の借家は、最低居住面積水準未満の世帯が 15.8%、誘導居住面積水準未満の世帯が64.2%存在します。

・持ち家及び借家のいずれも、全国や愛知県と比較して概ね同水準となっています。

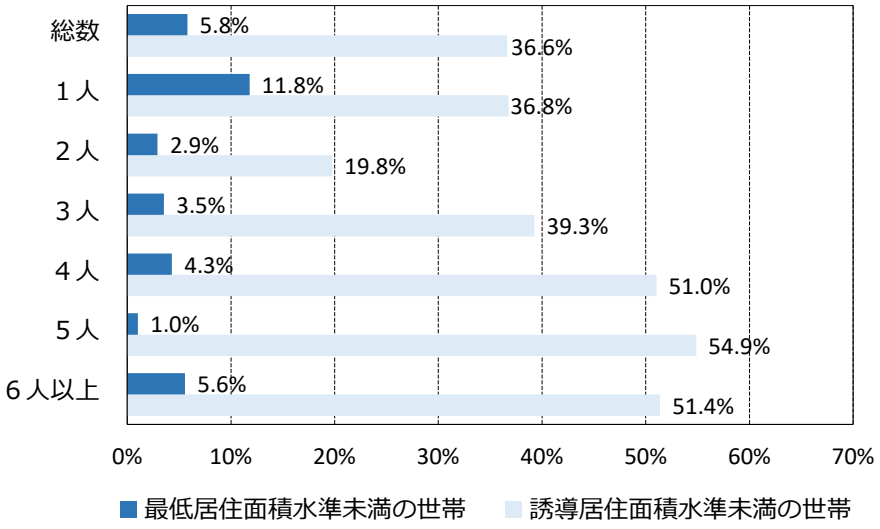
■図 20　居住面積水準未満の世帯(借家)



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・本市の住宅の居住面積水準を世帯人員別にみると、最低居住面積水準未満の世帯は、１人世帯が 11.8%で最も高くなっています。誘導居住面積水準未満の世帯は、４人以上の世帯でいずれも 50%を超えています。
・２人世帯では、居住面積水準未満の世帯が相対的に少なくなっています。

■図 21　居住面積水準未満の世帯（世帯人員別）



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

◆用語の説明◆

①最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

②誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

種別		居住面積水準※1	
		単身世帯	２人以上の世帯※2
最低居住面積水準		25 ㎡	10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡
誘導居住面積水準	一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住	55 ㎡	25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡
	都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住	40 ㎡	20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

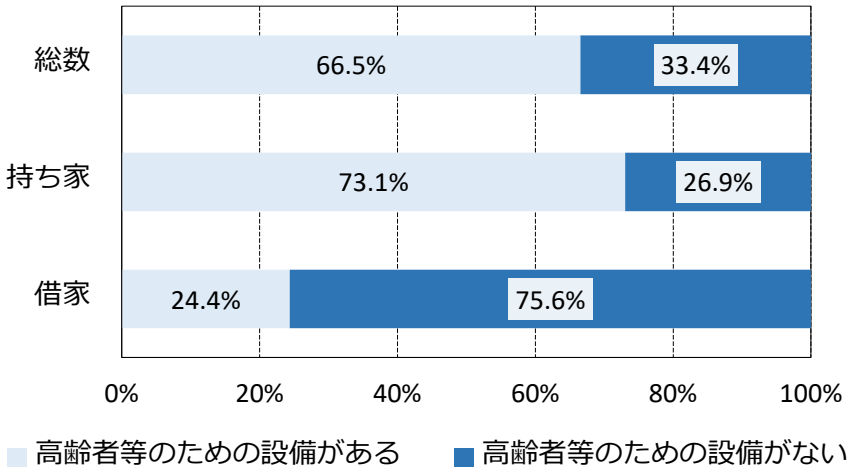
※1 面積は、住戸専用面積・壁芯とする。
※2 世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。
世帯人数（上記の適用がある場合には適用後の世帯人数）が４人を超える場合は、面積から５%を控除する。
次の場合には、記載の面積によらないことができる。
①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、記載の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

資料：住生活基本計画（全国計画）

ウ　高齢者世帯の居住水準

・高齢世帯員のいる住宅のうち、高齢者等のための設備がある住宅は、持ち家では 73.1%、借家では 24.4%、持ち家と借家の総数では 66.5%となっています。

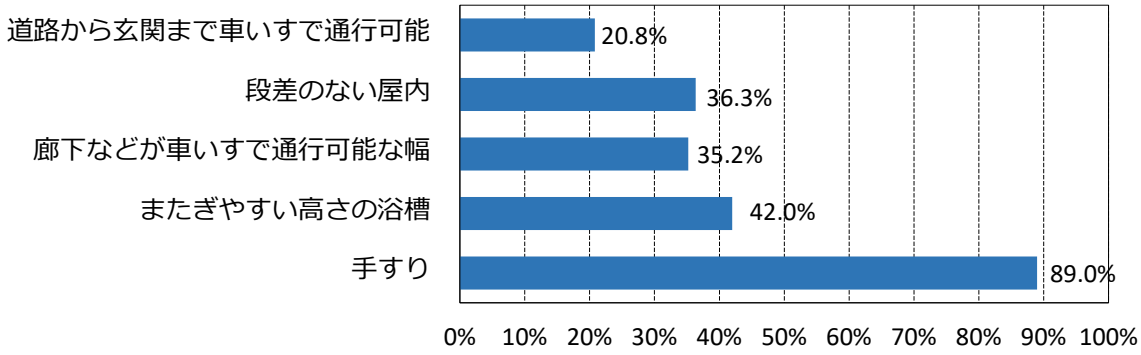
■図 22　高齢者等のための設備がある住宅



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・高齢者等のための設備がある住宅のうち、その設備の内容をみると、「手すり」が 89.0%で最も多く、次いで「またぎやすい高さの浴槽」が42.0%、「段差のない屋内」が36.3%となっています。

■図 23　高齢者等のための設備の内容

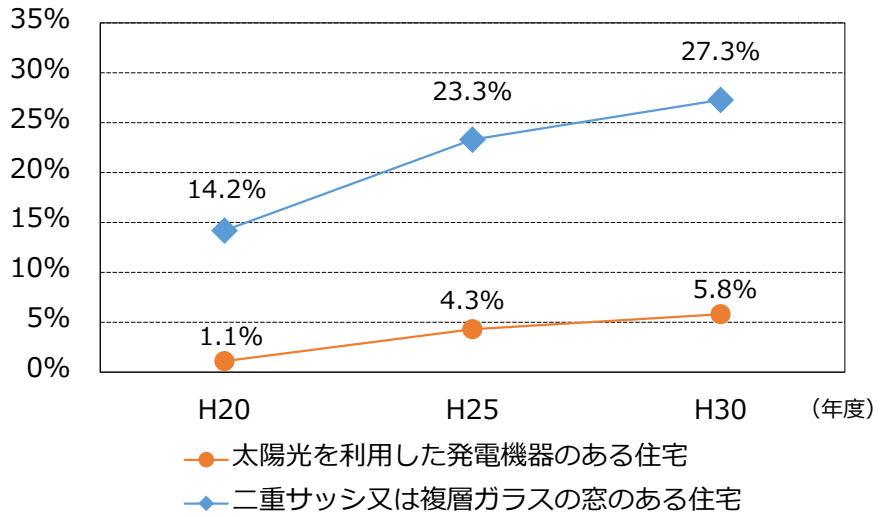


資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

エ　省エネルギー設備等の導入状況

・本市の住宅のうち、省エネルギー設備等のある住宅の平成 30 年度（2018 年度）の割合は、太陽光を利用した発電機器のある住宅が全体の 5.8%、二重サッシまたは複層ガラスの窓のある住宅が全体の 27.3%となっています。経年推移をみると、いずれも増加傾向で推移しています。

■図 24　省エネルギー設備等のある住宅割合の推移

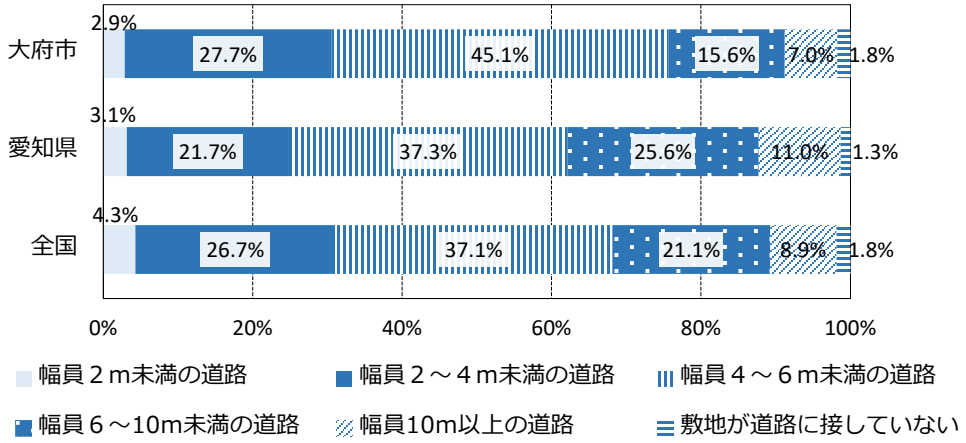


資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（各年 10 月 1 日時点）

オ　住宅の立地状況

・本市の住宅のうち、敷地に接している道路が幅員 4m 以上の住宅の合計は 67.7%となっています。全国と比較すると概ね同水準であるものの、愛知県と比較するとやや低い水準となっています。

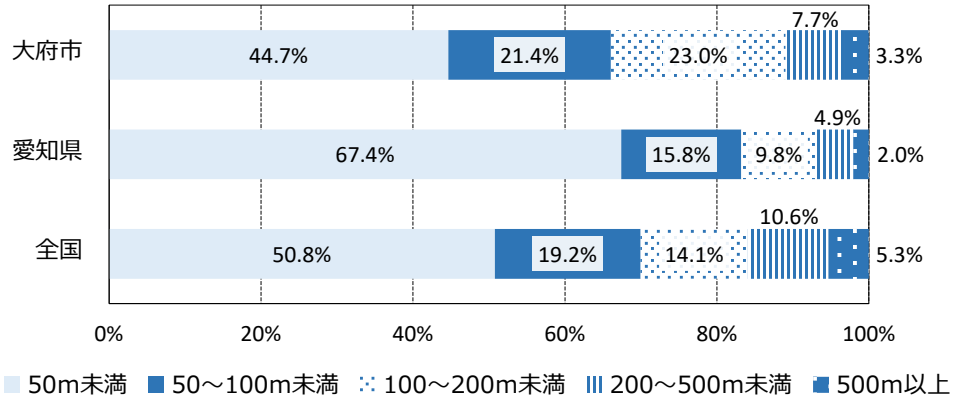
■図 25　住宅の立地状況（敷地に接している道路幅員）



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・本市の住宅のうち、最寄りの幅員６m以上の道路までの距離が 50m未満の住宅は 44.7%となっています。全国や愛知県と比較すると、低い水準となっています。

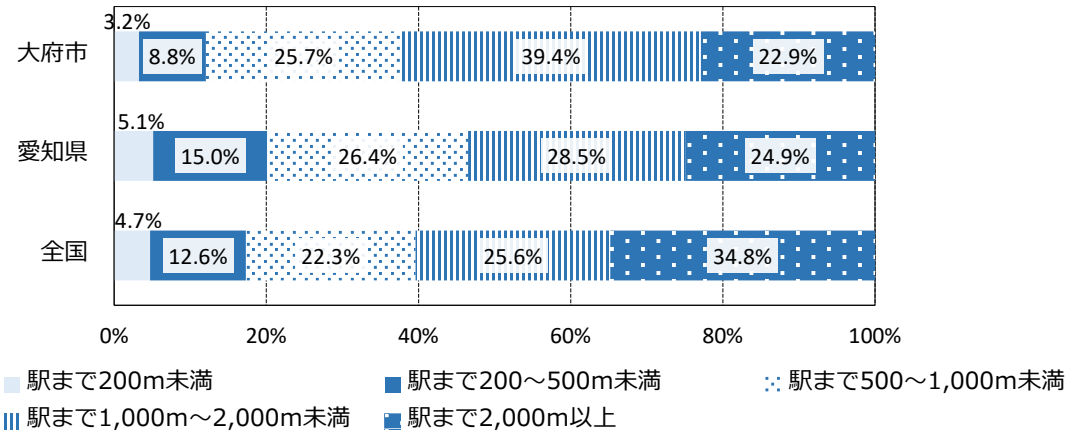
■図 26　住宅の立地状況（最寄りの幅員６m以上の道路までの距離）



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

・本市の住宅のうち、最寄りの駅までの距離が 1,000m未満の住宅は合計約 37.7%となっています。全国と比較すると概ね同水準であり、愛知県と比較するとやや低い水準となっています。

■図 27　住宅の立地状況（最寄りの駅までの距離）



資料：総務省統計局「平成 30 年住宅・土地統計調査」（10 月 1 日時点）

3　「まち」の現状

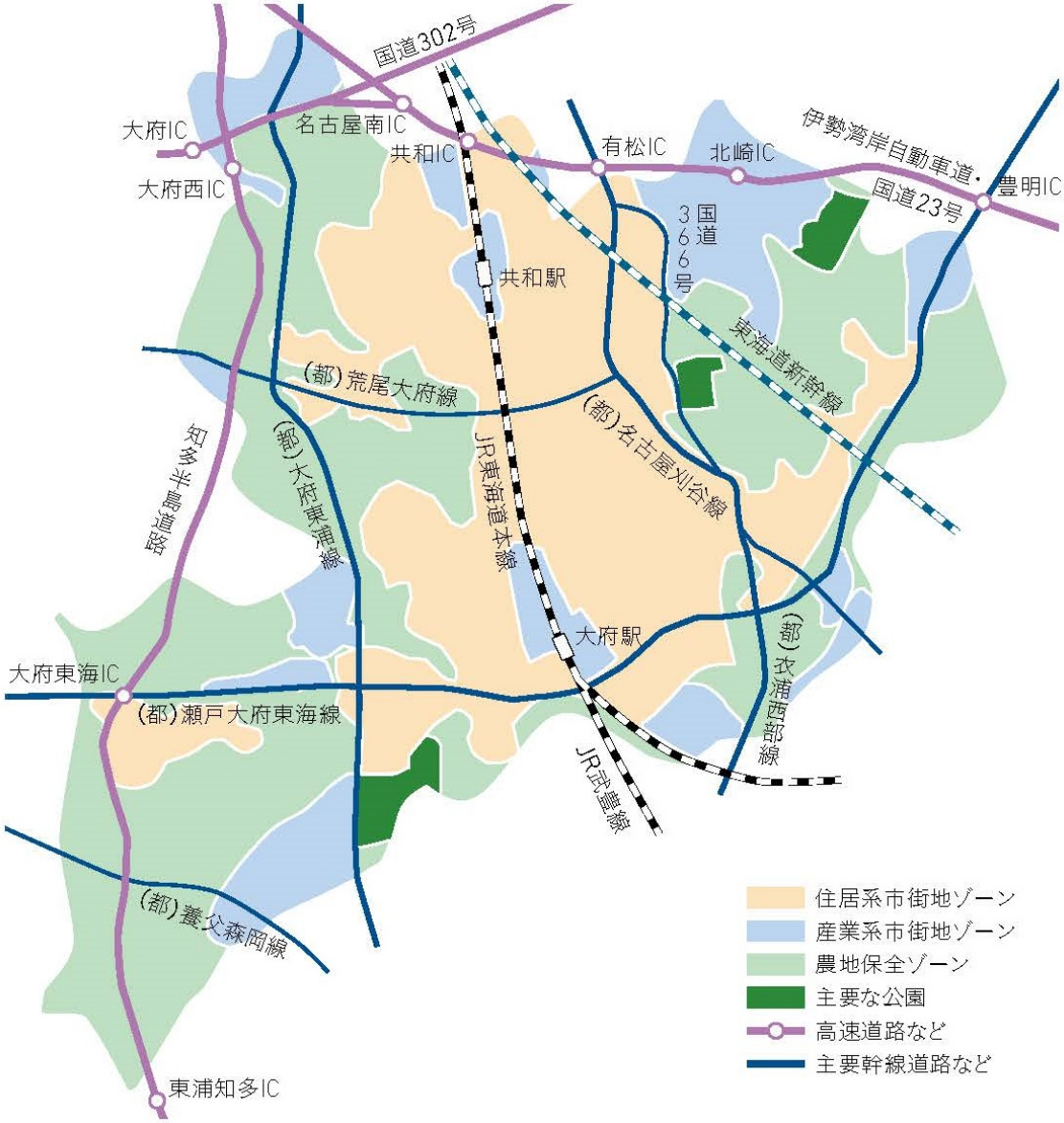
（1）土地利用

ア　土地利用計画

・本市は、名古屋市の東南部に隣接した知多半島の根幹に位置するとともに、名古屋市と西三河に広がる自動車産業地域の中間に位置し、双方からの産業立地及び住宅需要が期待できる立地条件にあります。

・本市の土地利用計画としては、当面の人口増加に対応した市街地形成を図るとともに、長期的な視点に立った、都市の秩序ある整備と自然環境の創出・保全による調和のとれたまちづくりを進めることを基本として、総合的かつ適切な土地利用を図ることとしています。ＪＲ大府駅や共和駅周辺等を中心に居住機能や商業・医療・福祉などの都市機能が集積され、これらの都市的サービスを誰もが容易に享受できるよう、各地域を相互につなぐネットワークが形成された集約型都市構造の構築を目指しています。

■図 28 土地利用計画図



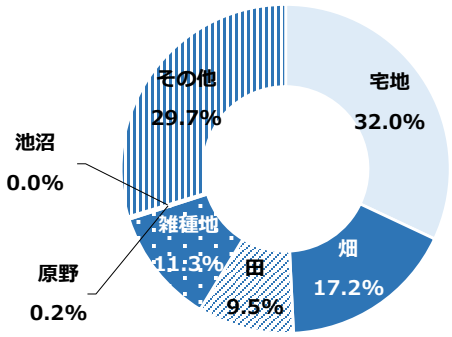
資料：「第６次大府市総合計画」

イ　地目別面積

・本市の地目別面積は、令和２年（2020年）時点で宅地が 32.0%で最も多く、次いで畑が 17.2%、雑種地が 11.3%となっています。

・土地利用の推移をみると、田及び畑が減少傾向である一方で、宅地が増加傾向となっています。他の利用種別の変化は小さく、田及び畑が宅地として利用されている状況を表しています。

■図 29　地目別面積の割合（令和２年）



■表 7　地目別面積の推移

単位：ha

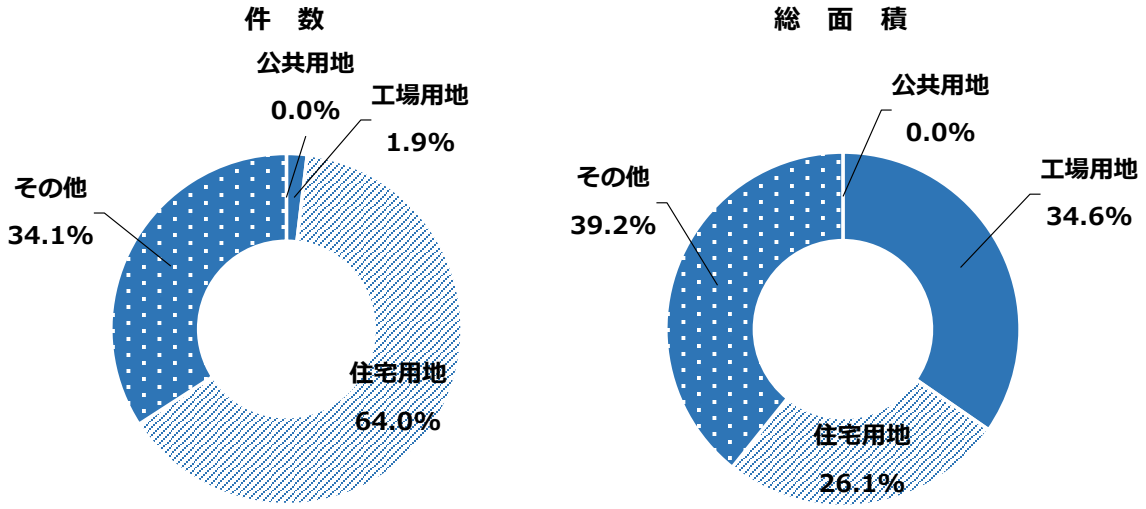
年	総面積	田	畑	宅地	池沼	原野	雑種地	その他
平成28年	3,366.0	333.2	604.0	1,046.4	1.1	7.5	376.2	997.6
平成29年	3,366.0	331.8	599.2	1,051.8	1.1	7.5	377.4	997.2
平成30年	3,366.0	331.0	592.9	1,059.7	1.1	7.4	376.7	997.2
平成31年	3,366.0	326.1	586.6	1,067.6	1.1	7.3	380.3	997.0
令和２年	3,366.0	318.6	580.6	1,076.8	1.1	7.3	381.9	999.7

資料：「令和２年度版おおぶの統計」（各年1月1日時点）

（２）農地転用

・令和元年の本市の農地転用実績は、件数は住宅用地への転用が最も多く、総面積は工場用地への転用が最も多くなっています。

■図 30　農地転用実績の割合（令和元年）



・近年の農地転用実績は、件数は 200 件以上、総面積は 1,000a 以上で推移しています。

■表 8　農地転用実績の推移

区分		平成 29 年	平成 30 年	令和元年
総数	件数（件）	219	268	211
	総面積（a）	1,230	2,000	1,404
	（うち、田）	259	453	587
	（うち、畑）	971	1,548	817
公共用地	件数（件）	1	0	0
	総面積（a）	67	0	0
	（うち、田）	67	0	0
	（うち、畑）	1	0	0
工場用地	件数（件）	1	8	4
	総面積（a）	52	388	486
	（うち、田）	3	232	295
	（うち、畑）	49	156	191
住宅用地	件数（件）	125	179	135
	総面積（a）	622	952	367
	（うち、田）	73	61	35
	（うち、畑）	549	892	332
その他	件数（件）	92	76	72
	総面積（a）	488	657	551
	（うち、田）	116	160	257
	（うち、畑）	372	497	294

資料：「令和２年度版おおぶの統計」（各年１月１日時点）

（３）市街化区域

・本市は、人口増加に対応するため、計画的に市街化区域の拡大を行ってきました。
・現在の市街化区域面積は 1,338ha、市街化調整区域は 2,028ha となっており、市街化区域面積が行政面積に占める割合は約 39.7%となっています。

■表９　市街化区域決定（変更）の近年の経緯

決定（変更）年月日	市街化区域面積（ha）	市街化調整区域面積（ha）	総面積（ha）
平成 13 年　6 月 19 日	1,302	2,066	3,368
平成 22 年 12 月 24 日	1,302	2,066	
平成 26 年 10 月　1 日	1,302	2,064	3,366
平成 29 年　9 月　1 日	1,329	2,037	
平成 31 年　3 月 29 日	1,338	2,028	

資料：大府市都市計画課

（４）都市基盤整備

ア　土地区画整理事業

・本市の土地区画整理事業は、施行地区が 25 地区、面積は 414.5ha となっています。これは、市街化区域面積 1,338ha の 31.0%に相当する規模となっています。

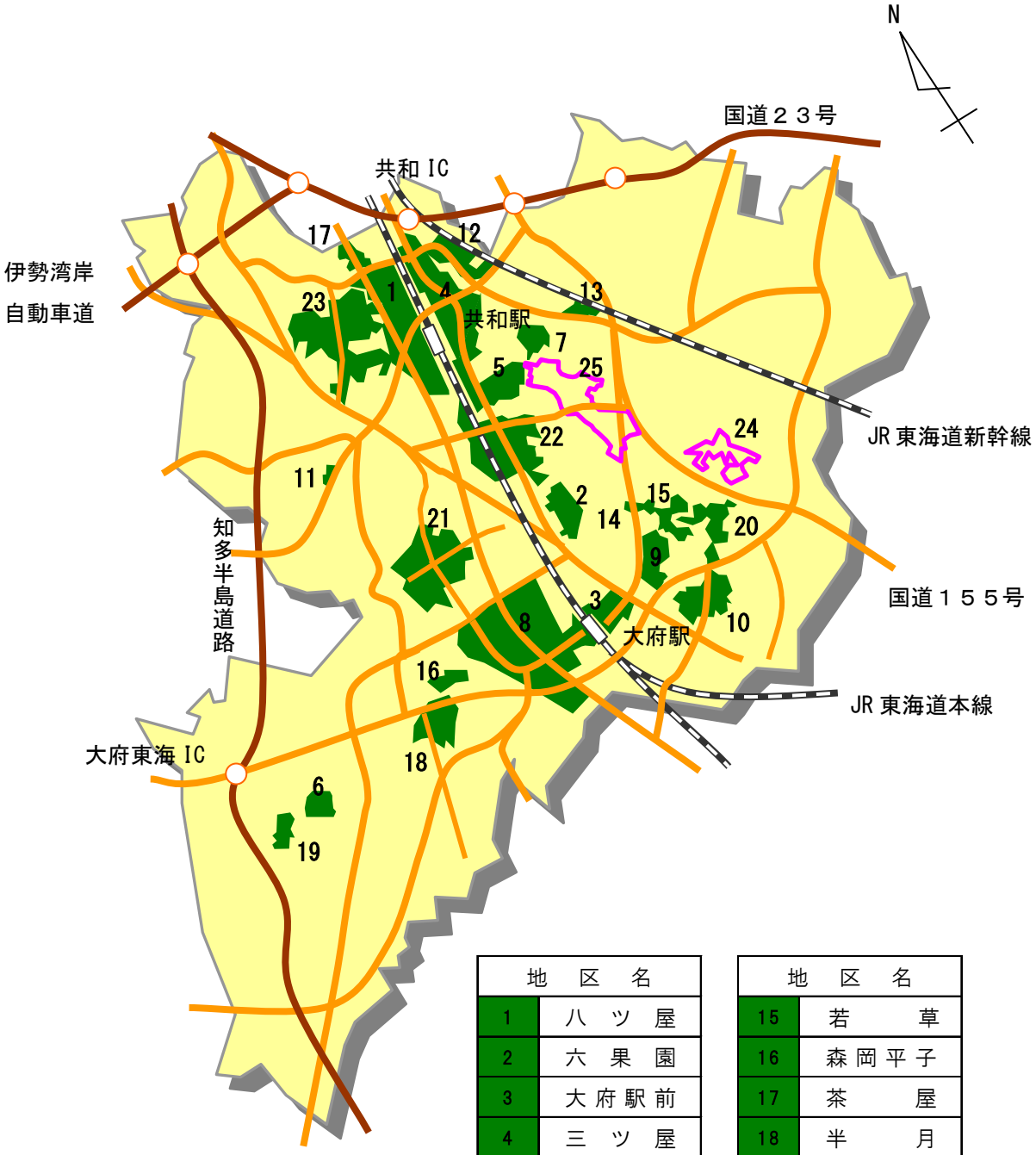
・事業完了地区は、令和３年（2021 年）２月 28 日時点で 23 箇所、381.9ha となっており、施行中の地区は２箇所、32.6ha となっています。

■表 10　土地区画整理事業の施行地区一覧

施行年度	事業名	場所	面積（㎡）	事業費（千円）	備考
昭和　39～49年度	八ツ屋土地区画整理事業	共和町	509,004	617,634	市施行
41～49年度	六果園土地区画整理事業	桃山町	85,702	129,403	個人施行
44～62年度	大府駅前土地区画整理事業	中央町	87,535	2,871,000	市施行
46～54年度	三ツ屋土地区画整理事業	共栄町	269,043	1,130,000	組合施行
46～56年度	追分土地区画整理事業	東新町 追分町	302,758	1,295,000	組合施行
53～平成４年度	江端特定土地区画整理事業	月見町 江端町	726,851	8,330,000	組合施行
54～56年度	吉田土地区画整理事業	吉田町 吉川町	50,172	443,354	個人施行
58～平成５年度	川池下土地区画整理事業	若草町	100,041	1,877,500	組合施行
60～63年度	東新農住組合土地区画整理事業	東新町	39,204	867,222	個人施行
62～平成６年度	ｱﾗﾀ土地区画整理事業	大東町 横根町	119,403	2,234,808	組合施行
平成　３～11年度	三ツ屋第二特定土地区画整理事業	共栄町 東新町	72,259	2,296,791	組合施行
３～７年度	長草新池土地区画整理事業	長草町	10,680	280,910	組合施行
５～14年度	茶屋特定土地区画整理事業	共和町	35,201	1,678,686	組合施行
５～15年度	半月特定土地区画整理事業	半月町 森岡町	109,888	3,201,114	組合施行
５～23年度	一ツ屋土地区画整理事業	一屋町 追分町 桃山町	321,790	11,310,000	組合施行
５～12年度	若草土地区画整理事業	若草町	49,393	1,198,047	組合施行
５～11年度	梶田土地区画整理事業	梶田町	39,288	902,035	組合施行
６～13年度	森岡平子土地区画整理事業	森岡町	30,110	790,445	組合施行
７～20年度	深廻間特定土地区画整理事業	柊山町	346,037	7,739,500	組合施行
８～11年度	桃山土地区画整理事業	桃山町	5,342	192,190	組合施行
10～19年度	羽根山土地区画整理事業	横根町	64,466	1,730,000	組合施行
10年度～令和2年度	共和西特定土地区画整理事業	共和町 共西町	422,788	11,881,000	組合施行
11～17年度	半六下土地区画整理事業	吉川町	22,452	661,000	組合施行
28年度～令和7年度	横根平子土地区画整理事業	横根町	89,600	2,975,000	組合施行
30年度～令和8年度	北山特定土地区画整理事業	北山町 追分町 東新町 長根町	236,800	6,745,000	組合施行

資料：「令和2年度版おおぶの統計」（令和2年3月31日時点）

■図 31　土地区画整理事業位置図（令和３年２月時点）



完了地区

施行中地区

地区名	
1	八ツ屋
2	六果園
3	大府駅前
4	三ツ屋
5	追分
6	吉田
7	東新
8	江端
9	川池下
10	アラタ
11	長草新池
12	三ツ屋第二・
13	梶田
14	桃山

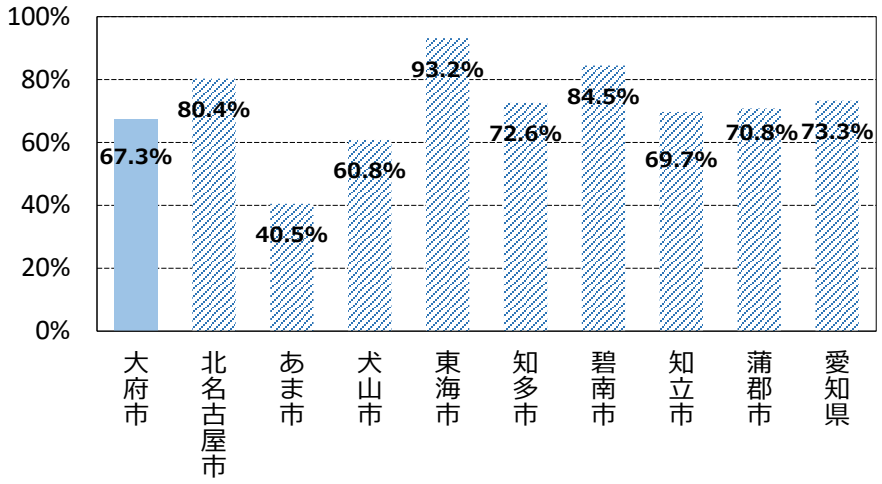
地区名	
15	若草
16	森岡平子
17	茶屋
18	半月
19	半六下
20	羽根山
21	深廻間
22	一ツ屋
23	共和西
24	横根平子
25	北山

イ　道路整備

・平成 31 年 3 月 31 日時点の本市の都市計画道路は、計画延長が 70.31km、改良済延長が 47.32km となっています。

・改良率（計画延長に対する改良済延長の割合）は 67.3%で、愛知県や類似都市※と比較してやや低い傾向となっています。

■図 32　都市計画道路の改良率



資料：国土交通省「平成 31 年都市計画現況調査」(3 月 31 日時点)

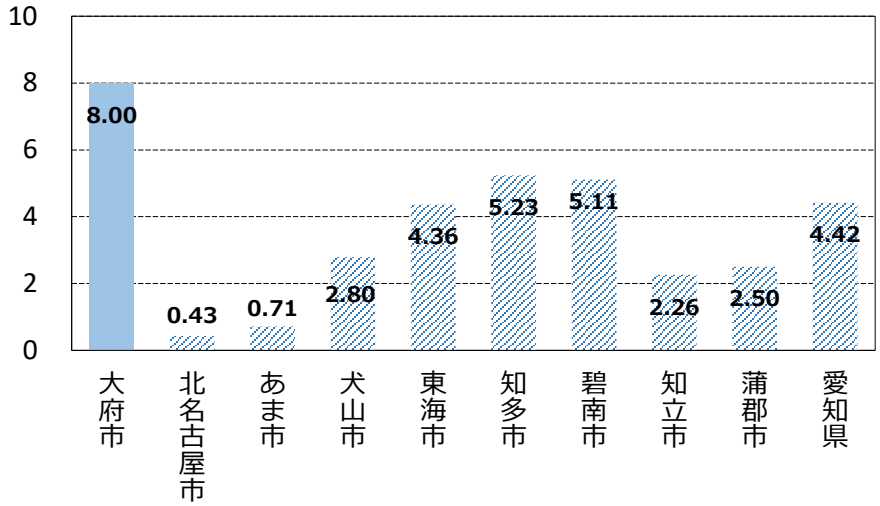
※ 本市と類似した産業構造（第二次産業及び第三次産業の占める割合が計 90%以上（出典：総務省「平成 30 年度類似団体別市町村財政指数表」））、かつ、類似した人口規模（総人口 7～11 万人（出典：総務省「平成 27 年国勢調査」））の都市。

ウ　公園整備

・平成 31 年 3 月 31 日時点の本市の都市計画公園は、街区公園が 43 箇所、近隣公園が 2 箇所、総合公園が 3 箇所、広域公園が 2 箇所あり、計画面積は 72.46ha、供用面積は 71.36ha で、供用率は 98.5%となっています。

・人口 1 人当たりの公園面積は 8.00 ㎡／人であり、愛知県平均や類似都市と比較して高い水準にあるものの、街区公園のほとんどは、土地区画整理事業による基盤整備によって生み出されたものであり、既成市街地では、地域的に格差があります。

■図 33　人口 1 人当たりの公園面積

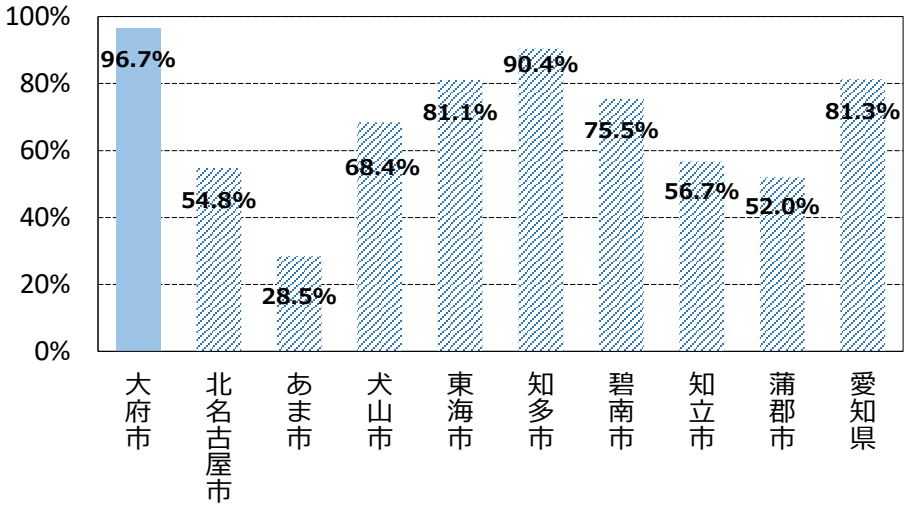


資料：国土交通省「平成 31 年都市計画現況調査」(3 月 31 日時点)

エ　下水道処理事業

・平成 31 年 3 月 31 日時点の本市の公共下水道の整備率は 96.7%であり、愛知県平均や類似都市と比較して高い水準となっています。

■図 34　公共下水道の整備率

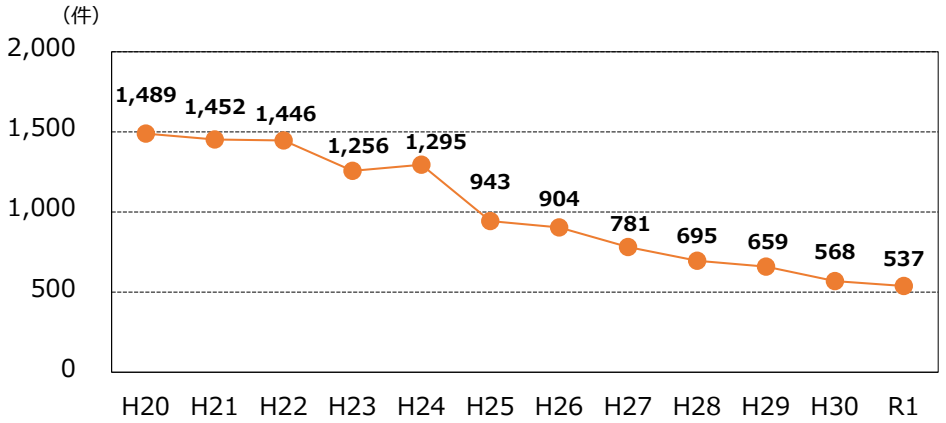


資料：国土交通省「平成 31 年都市計画現況調査」(3 月 31 日時点)

（５）治安水準

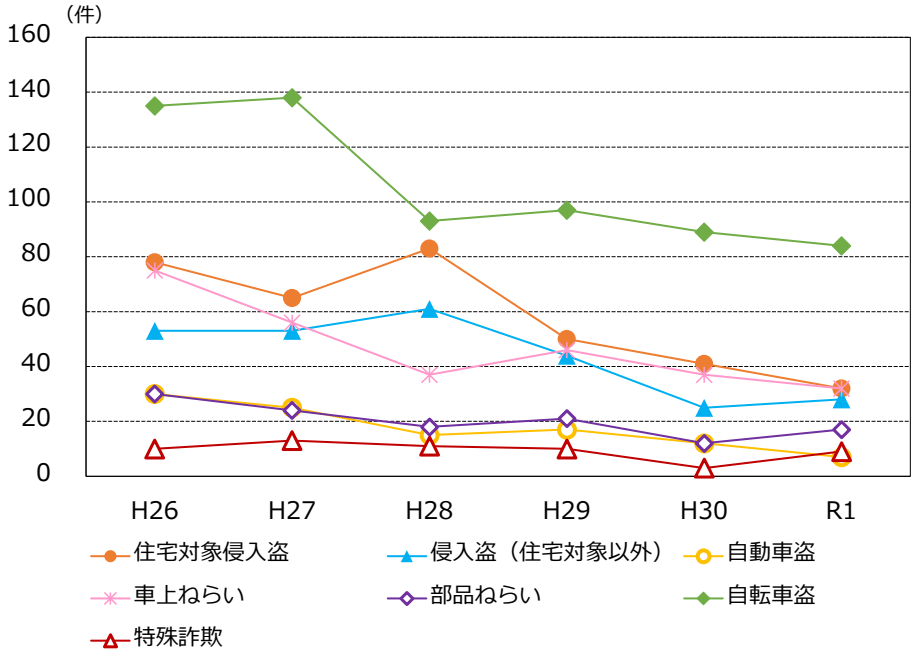
・本市の刑法犯認知件数は減少傾向が続いており、治安水準は年々良くなっています。一方、住宅対象侵入盗が平成 28 年（2016 年）に増加するなど、身近なところで発生する犯罪は引き続き発生している状況です。

■図 35　刑法犯認知件数の推移



資料：「第３次大府市犯罪のないまちづくり基本計画」、「令和２年度版おおぶの統計」（各年１月～12 月）

■図 36　罪種別犯罪発生件数の推移



資料：「令和２年度版おおぶの統計」（各年１月～12 月）

4　市民意見

・平成 30 年度（2018 年度）に実施された市民意識調査（調査期間：平成 31 年（2019 年）2月25日～3月18日）によると、本市の「住みよさ」については、市民の84.7%が「大変住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」と回答しています。
・今後の定住志向については、市民の 84.4%が「今の場所に住み続けたい」又は「当分の間今の場所に住み続けたい」と回答しています。

図 37　本市の「住みよさ」

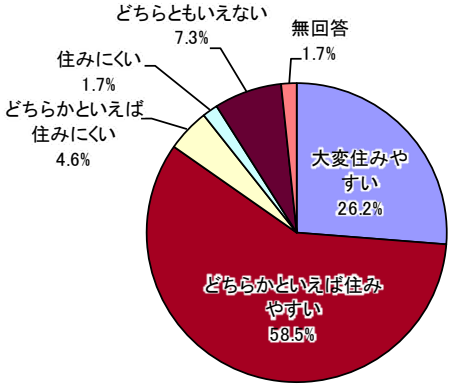
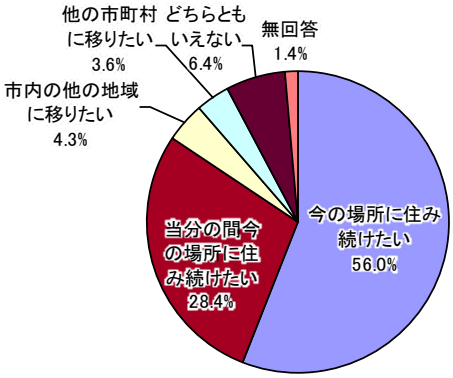
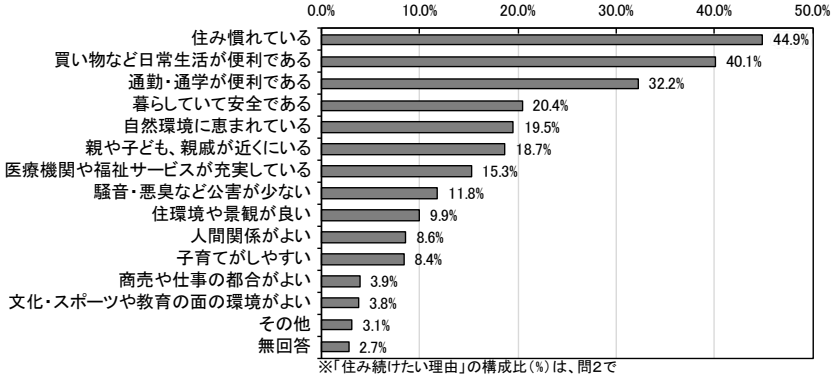


図 38　本市での「定住志向」



・本市に住み続けたい理由は、「住み慣れている」が 44.9%で最も多く、次いで「買い物等の日常生活が便利である」が 40.1%、「通勤・通学が便利である」が 32.2%となっています。

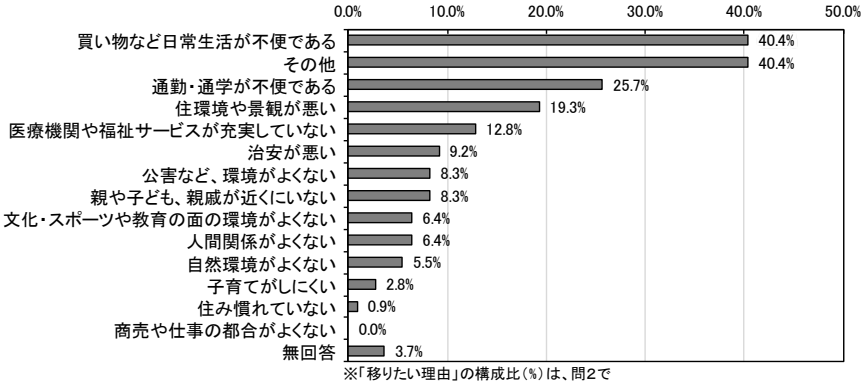
■図 39　住み続けたい理由



※「住み続けたい理由」の構成比（%）は、問2で「今の場所に住み続けたい」又は「当分の間今の場所に住み続けたい」と回答した1167人に占める割合で計算しています。

・一方で、本市から移りたい理由は、「買い物等の日常生活が不便である」が 40.4%で最も多く、次いで「その他」が 40.4%、「通勤・通学が不便である」が 25.7%となっています。
・住み続けたい理由及び移りたい理由のいずれも、買い物等の日常生活や通勤・通学の利便性が上位を占めており、住みよさへの影響の大きさが伺えます。

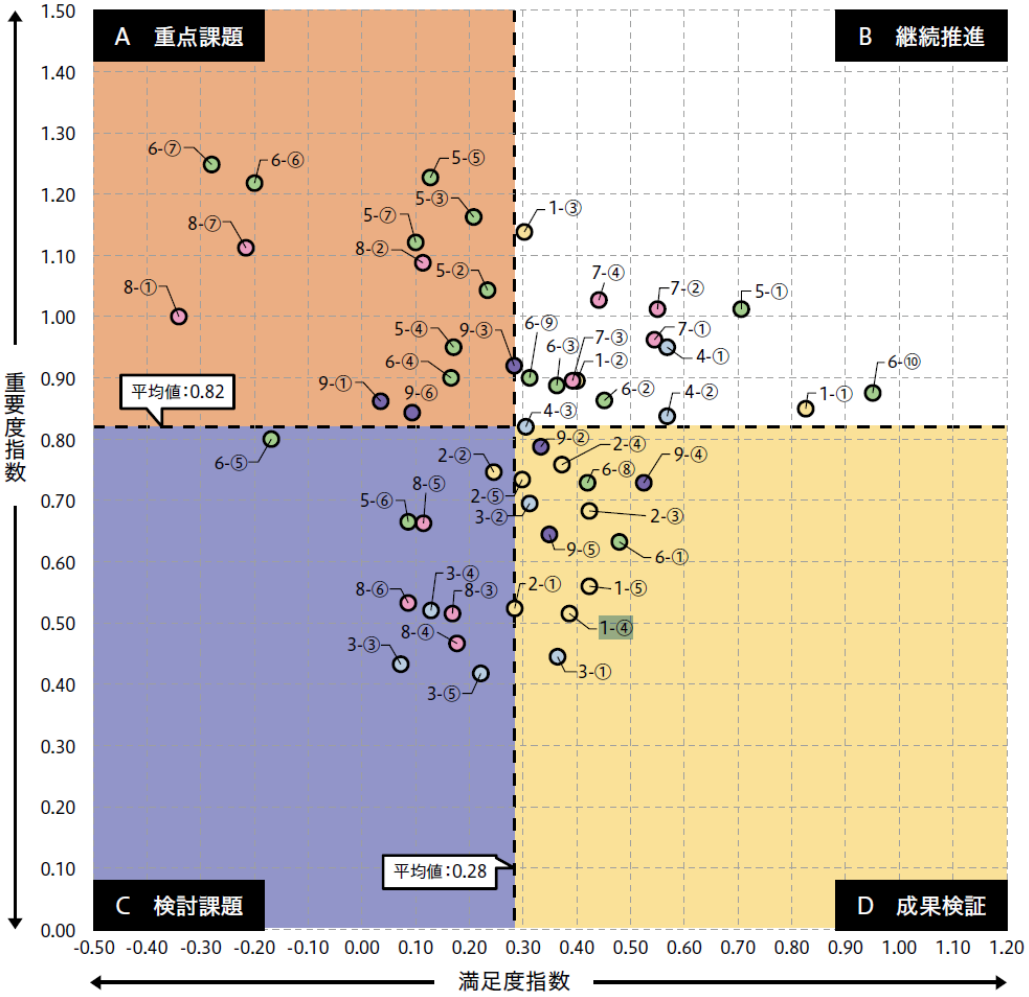
■図 40　移りたい理由



※「移りたい理由」の構成比（%）は、問2で「市内の他の地域に移りたい」又は「他の市町村に移りたい」と回答した109人に占める割合で計算しています。

・本市の各種施策に対する市民の「満足度」と「重要度」を指数として表すと、次図のとおりとなります。
・施策のうち、「住宅耐震化の推進」（5-④）は、重要度は平均よりやや高く、満足度は平均よりやや低くなっています。また、「空き家対策」（6-⑤）は、重要度は平均よりやや低いものの、満足度が平均より低くなっています。

■図 41　本市の各種施策に対する市民の満足度と重要度



1-①	健康診断など健康づくりの支援	6-①	工業地と住宅地の分離など住みやすい環境の整備
1-②	介護予防の充実	6-②	身近な地域でせいかつしやすいまちの形成
1-③	病院や緊急時の医療体制	6-③	快適な住環境の整備
1-④	文化芸術活動の環境整備・支援	6-④	バリアフリーなどの人にやさしい環境の整備
1-⑤	スポーツ活動の環境整備・支援	6-⑤	空き家対策
2-①	福祉ボランティア・NPO活動の支援	6-⑥	移動しやすい道路の整備
2-②	困ったときに相談できる人・機関の充実	6-⑦	歩行者の安全な移動空間の整備
2-③	高齢者の活動の機会・場づくりの支援	6-⑧	水辺や緑と親しめる空間の整備
2-④	高齢者の施設や福祉サービス	6-⑨	下水道処理などによる水路や川などの水質保全
2-⑤	障がい者の施設や福祉サービス	6-⑩	水の安定供給
3-①	市民活動（地域活動・ボランティア・NPO活動）の支援	7-①	幼児期の保育・教育の充実
3-②	青少年の健全な育成環境の整備	7-②	子どもを産み育てやすい環境の整備
3-③	在住外国人との共生の取組	7-③	子育てについて困ったときに相談できる人・機関の充実
3-④	男女の自立と女性の社会参加の取組	7-④	小中学校の教育環境の整備
3-⑤	国際交流活動の推進	8-①	駅周辺のにぎわいづくり
4-①	ごみの散乱がなく、きれいな景観づくり	8-②	市内で買い物しやすい環境
4-②	ごみの減量化対策や処理施設の整備	8-③	四季を通じたイベントの推進などの観光の活性化
4-③	地球の環境を守る対策	8-④	企業立地など地元工業の活性化
5-①	消防・救急体制の充実	8-⑤	市内での働く場所・機会
5-②	水害に強い都市基盤の整備	8-⑥	農業への支援
5-③	震災や水害に対する防災対策	8-⑦	バスや鉄道などの公共交通の整備
5-④	住宅耐震化の推進	9-①	課題に対応できる行政組織体制
5-⑤	防犯対策（防犯灯の設置など）	9-②	公共施設の充実
5-⑥	消費者に対する相談体制	9-③	健全な財政運営
5-⑦	交通安全対策	9-④	市役所の窓口サービス
		9-⑤	行政情報の提供・公開
		9-⑥	市民意見の市政への反映

第３章 住宅施策上の課題

1　現行計画の検証

・平成 23 年度（2011 年度）に策定した現行計画では、基本理念として「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち　～健康都市おおぶ～」を掲げ、４つの基本目標に基づいて各種施策を推進してきました。今後、次期計画で必要となる住宅施策の検討に向けて、現行計画の施策の進捗状況を基本目標ごとに整理し、成果の検証を行います。

基本目標１ 魅力あふれる住まい・まちづくり

基本施策	具体的施策
1 需要に応じた住宅・住宅地の供給	①新たな基盤整備による住宅地の供給
	②まちづくりと一体となった良好な住宅・住環境の整備
2 既成市街地における住宅・住環境整備	①まちなか居住推進事業等による住宅供給の推進
	②土地区画整理事業施行地区の土地利用の促進
	③既成市街地における住環境整備
	④良好な街並み景観の創出
3 地球環境に配慮した住宅づくり	①環境共生住宅の供給促進
	②住宅地におけるみどりの確保

目標指標	計画時点値	目標値	直近値
●土地区画整理事業面積（施行中含む）	381.9ha	483.9ha	平成 30 年度 414.5ha
●地区計画区域面積	113.6ha	220.0ha	166.6ha
●工業地と住宅地の分離等の住みやすい環境の整備に満足している市民の割合	29.1%	35.0%	平成 30 年度 47.7%
●水や緑等の自然の多さに満足している市民の割合	45.0%	50.0%	平成 30 年度 62.9%

- 魅力あふれる住まい・まちづくりを目指し、住宅需要に対応する住宅・住宅地の供給や良好な住宅・住環境整備を推進するため、土地区画整理事業や地区計画の推進、緑化推進等に取り組んできました。
- 目標指標のうち、「土地区画整理事業面積」及び「地区計画区域面積」は達成できていませんが、「工業地と住宅地の分離等の住みやすい環境の整備に満足している市民の割合」及び「水や緑等の自然の多さに満足している市民の割合」は達成できており、良好な住宅・住環境の形成については一定の成果がありました。
- 今後、当面は人口増加に伴う住宅需要の継続が予測される一方で、将来的には人口減少が予測されるため、長期的な視野に立った適切な土地利用や良好な住環境整備を推進していくことが必要です。

基本目標２ 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

基本施策	具体的施策
1 高齢者・障がい者や子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の整備	①高齢者・障がい者や子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の整備
	②子育て支援環境への貢献
2 安心・安全が確保された住宅づくり	①悪徳業者・欠陥住宅対策相談等
	②住宅の防犯性能の向上
3 民間と行政のパートナーシップによる住宅づくり	①住情報・住宅相談ネットワークの充実
	②各種団体との連携、住民参加による住宅・住環境整備

目標指標	計画時点値	目標値	直近値
●バリアフリー等の人にやさしい環境の整備に満足している市民の割合	14.5%	30.0%	平成 30 年度 25.6%
●高齢者（65 歳以上の者）の居住する共同住宅の一定のバリアフリー化※率	33.8%	80.0%	平成 30 年度 26.0%

※ 1 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

- 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりを目指し、高齢者・障がい者や子育て世代等誰もが安心して暮らせる住宅・住環境の整備として、要介護・要支援認定を受けている人の住宅改修支援や同居・近居支援等の取組とともに、公共施設のバリアフリー化等、ユニバーサルデザインの考え方に基づくまちづくり等に取り組んできました。また、専門家と連携した不動産取引等の相談窓口の運営や地域等と連携した防犯に関する普及啓発・情報発信等に取り組んできました。
- 目標指標のうち、「バリアフリー等の人にやさしい環境の整備に満足している市民の割合」は目標には届かなかったものの増加し、一定の成果が確認できました。一方で、「高齢者の居住する共同住宅の一定のバリアフリー化率」は減少してしまいました。
- 今後、さらなる高齢化の進展等の社会変化に対応し、誰もが安心して暮らせる住まいとまちを実現していくため、関係団体等とも連携しながら施策を推進していくことが必要です。

基本目標３ 住宅ストックの有効活用による住まい・まちづくり

基本施策	具体的施策
１公営住宅ストックの有効活用	①公営住宅の適正な維持管理
２住宅リフォーム、中古住宅流通の促進	①住宅リフォーム相談・施工体制や技術の向上(バリアフリー化)
	②中古住宅流通のための施策の促進
３質の高い民間ストックの維持・更新	①住宅性能表示制度等の普及・啓発
	②住まいのパトロールの実施
	③良質な住宅の供給促進
	④金融機関などとの連携による良質住宅の供給促進
	⑤マンション管理適正化のための施策の促進

目標指標	計画時点値	目標値	直近値
●市営住宅入居者の住まいに関する満足度	60%	70%	令和２年度 65%

- 住宅ストックの有効活用による住まい・まちづくりを目指し、「大府市公営住宅等長寿命化計画」に基づいて市営住宅を計画的に維持管理するとともに、住宅リフォームや中古住宅流通の促進に向けて、関係団体と連携した相談案内等に取り組んできました。
- 目標指標の「市営住宅入居者の住まいに関する満足度」は達成できていませんが、計画時点値よりも増加しました。建設後一定期間が経過する中、計画的な維持管理を実施してきたことについて、一定の成果が確認できました。
- 市営住宅については、今後も計画的な維持管理を実施し、長寿命化を図っていくことが必要です。また、住宅ストックの有効活用中の観点から、住宅リフォームや中古住宅の流通促進等を今後も推進していくことが必要です。

基本目標４　災害に強い安全な住まい・まちづくり

基本施策	具体的施策
1 耐震性能を有した住宅・住環境の整備	①既存住宅における耐震性能の向上
	②新築住宅における耐震化を誘導するための取組
	③まちの耐震性の向上に向けた市街地整備
2 浸水対策や防災性を有した住宅・住環境の整備	①住まい・まちの浸水対策の推進
	②住まい・まちの防災性の向上の推進

目標指標	計画時点値	目標値	直近値
●住宅の耐震化率	平成 19 年 75.2%	平成 27 年 約 90.0%	令和２年度 91.8% （平成 27 年度 86.4%）
●民間住宅の耐震化工事件数	107 件	410 件	令和元年度 326 件
●震災や水害に強い基盤整備に満足している市民の割合	11.9%	20.0%	平成 30 年度 25.4%

- 災害に強い安全な住まい・まちづくりを目指し、耐震性能を有した住宅・住環境の整備や防災性を有した住宅・住環境の整備として、「耐震改修等促進計画」に基づく住宅・建築物の耐震化や浸水対策等の防災対策に取り組んできました。
- 目標指標のうち、「震災や水害に強い都市基盤に満足している市民の割合」は目標値を上回る結果となっており、まちづくりに対する取組の成果を確認できます。「住宅の耐震化率」は、平成 27 年度時点では目標値に届いていませんでしたが、令和 2 年度時点では目標値を上回っています。一方、「民間住宅の耐震化工事件数」は、確実な進展をしているものの、目標値には届いていない状況です。
- 南海トラフ地震等の大規模地震の発生が懸念されている現在の状況を踏まえると、今後、住宅の耐震化や災害に強いまちづくりのさらなる推進が必要です。

2　住宅施策上の課題

国及び愛知県の住宅施策の方向性、本市の上位関連計画、住宅・住環境の現状及び現行計画の検証を踏まえ、今後の住宅施策上の課題について、暮らす「ひと」、ひとの生活の基盤である「住まい」及び「まち」の３つの視点から次のとおり整理します。

（１）「ひと」の視点からみた課題

ア　高齢化や核家族化等の社会変化への対応

・本市の年齢別人口は 65 歳以上の割合が増加傾向となっており、高齢化が確実に進展しています。また、男女ともに 40 歳代、30 歳代後半の人口が多く、子育て世代の人口が多くなっています。

・本市の世帯数は増加傾向が続いている一方で、一世帯当たりの世帯人員は減少傾向が続いており、核家族世帯が全体の９割を超えています。そのうち、単身世帯は全体の３割を超えており、高齢者の単身世帯も増加しています。市営住宅でも、高齢者の単身世帯が入居世帯の４割近くを占めています。

・こうした人口構成や世帯状況の社会変化を見据え、高齢化の進展に対応するため、高齢者が安心して暮らせる住まい・まちづくりが必要です。また、増加している子育て世代が安心して暮らせる住まい・まちづくりは、将来の安定した人口構成の確保やまちの担い手の確保のためにも重要です。さらに、核家族の増加や高齢単身世帯の増加といった世帯の小規模化が進行する中でも安心して暮らせる住まい・まちづくりを検討する必要があります。

イ　住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

・公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者や災害による被災者に対し、健康で文化的な生活を営むための居住の確保を支援するため重要な役割を担っています。大府市営住宅は、入居者の高齢化に対応するためバリアフリー対応等の環境改善を図っていますが、老朽化が進んでいる住宅もあります。高い入居率を維持していることから、今後、第２次大府市公営住宅等長寿命化計画に基づいて適切な維持管理を実施し、長寿命化に努めていくことが必要です。併せて、住まいに関する相談や情報提供等、住宅確保要配慮者に対する自立支援の推進が必要です。

（２）「住まい」の視点からみた課題

ア　地球環境に配慮した住まいづくり

・将来にわたって良好な地球環境を維持するため、住宅分野においても、省エネルギー対策や再生可能エネルギーの活用、長く住み続けることによる資源の有効活用や廃棄物の削減といった、地球環境に配慮した住まいづくりが求められています。本市の住宅のうち、太陽光発電、二重サッシ又は複層ガラスの窓といった環境に配慮した住宅設備等を備えた住宅は増加傾向にあるものの、住宅総数に占める割合は大きくなく、今後引き続き、環境に配慮した良質な住宅の整備の促進が必要です。

イ　既存住宅の質の向上及び流通の促進

・本市の住宅種別は、愛知県や全国と比較して一戸建ての持ち家率が高く、住宅一戸当たりの延べ床面積は、持ち家、借家とも、全国と比較してやや大きい水準が確保されています。一方、高齢者の居住する共同住宅の一定のバリアフリー化率が 26.0%にとどまる等、高齢化の進展に対して、適切な住宅の整備・改善が追い付いていない状況にあります。

・ライフステージの変化への対応や先述した地球環境に配慮した省エネルギー・長寿命な住宅への改修等の多様なニーズに対応するため、既存住宅のバリアフリー化、増改築、省エネルギー化・長寿命化（耐久性の向上）、ライフステージに適した住宅への住み替え等、既存住宅の質の向上や流通の促進が必要です。

ウ　空家等の増加への対応

・本市の空家数は平成 25 年度（2013 年度）まで増加傾向が続いていましたが、平成 30 年度（2018 年度）には減少に転じています。しかし、高齢世帯の増加や世帯の小規模化により、今後の空家等の増加が懸念される状況です。空家等は、適切な管理がなされない場合は、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるため、大府市空家等対策計画に基づき、空家等の発生抑制、適切な管理、利活用の促進といった総合的な対策を推進することが必要です。

（３）「まち」の視点からみた課題

ア　大規模地震等の自然災害の発生への対応

・南海トラフ地震をはじめとした大規模地震の発生が懸念され、市民意識調査の結果からも、住宅の耐震化が重点課題として位置付けられています。本市の住宅の耐震化率は令和２年度時点で 91.8%となっており、着実に耐震化が進んでいますが、未だ十分な耐震性能を有していない住宅もあり、さらなる耐震化の推進が必要です。また、災害時の交通機能の確保、水害・土砂災害対策等、自然災害の発生に備えた施策の推進が必要です。

イ　防犯対策の強化

・本市は、自治会等による自主防犯ボランティアの活躍、青色防犯パトロール車によるパトロール効果や警察の協力により犯罪の抑止に努め、治安水準は年々良くなっています。一方、住宅対象侵入盗や自転車盗などの身近なところで発生する犯罪は引き続き発生しており、市民の「体感治安」を向上し、安全に安心して暮らせる住環境の実現のため、住宅や地域の防犯対策の一層の推進が必要です。

ウ　地域特性を活かした魅力的な住環境の創出

・本市は、森林、田畑、河川やため池などの良好な自然が残されています。現行計画では、住宅地における身近な緑の確保に取組、「水や緑等の自然の多さに満足している市民の割合」が増加する成果が見られました。一方、近年の都市化の進行により、身近な緑は減少傾向にあります。今後は、本市が受け継いできた自然を地域特性と捉え、適切に保全するとともに、身近な緑の創出を引き続き推進し、自然とまちなみの調和がとれた景観形成や憩いの空間形成を図ることで、市民が潤いや安らぎを感じられる住環境の創出が必要です。

エ　まちづくりと連携した良好な住環境の創出

・本市の人口一人当たりの公園面積や公共下水道の整備率は、愛知県や近隣都市と比較して高い水準にあり、計画的な土地区画整理事業の実施等により都市基盤の整備を実施してきた成果が表れています。一方で、都市計画道路の改良率や幅員 4m以上の道路に接道している住宅の割合は愛知県等と比較してやや低い水準であり、市民意識調査の結果からも、「移動しやすい道路の整備」及び「歩行者の安全な移動空間の整備」等、交通に関する施策が重点課題に位置付けられています。

・本市の人口は緩やかな増加傾向が続いており、当面（計画期間中）は同様の増加傾向が見込まれるものの、将来的には減少に転じる予測となっています。当面の人口増加に伴う住宅需要への対応が必要な一方で、将来的な人口減少を見据え、長期的な視点に立った総合的かつ適切な土地利用が必要です。

・第４次大府市都市計画マスタープラン等に基づくまちづくりと連携し、適切に住宅地を配置していくとともに、地域特性に合わせた都市基盤の適切な配置や緑地の創出等により、良好な住環境の創出を図っていくことが必要です。

第４章 基本理念と施策方針

1　基本理念

誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち
～健康都市おおぶ～

ひとの生活の基盤である住まいとまちは、市民一人ひとりの豊かな生活に直結するものです。本市は、今後の様々な社会変化にも対応し、高齢者や子育て世代等誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくりや本市の特色を生かした魅力的な住まい・まちづくりなど、快適で便利な都市空間を整え、良好な居住空間を形成することで、誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まい・まちの実現を目指します。

2　施策方針

本市の住宅施策上の課題に対応し基本理念を実現していくため、次の４つの施策方針を設定します。

施策方針Ⅰ　誰もが安心して暮らせる住まいとまちの実現

今後のさらなる高齢化の進展、子育て世代の増加、核家族や高齢単身世帯の増加といった社会変化に対応し、一人ひとりのライフステージ等に応じた安心な住生活の実現を目指します。また、住宅確保に特に配慮を要する人に対して、健康で文化的な生活を営むための居住支援を推進するなど、誰もが安心して暮らせる住まいとまちの実現を目指します。

施策方針Ⅱ　将来にわたって暮らせる住まいとまちの実現

省エネルギー性に優れた住宅や耐震性の高い住宅等、長く使用できるサスティナブルな住まいづくりや、改修等による既存住宅の質の向上及び流通促進により既存ストックの有効活用を推進していくことで、私たちも次世代も快適に暮らせる住まいとまちの実現を目指します。

施策方針Ⅲ　安心して安全に暮らせる住まいとまちの実現

南海トラフを震源とした大規模地震の発生に備え、住宅の耐震化等の地震対策を推進するとともに、近年多発している自然災害の発生に備え、災害時の被害を最小限にとどめるため、防災性の高いまちづくりを推進します。また、住宅対象侵入盗等の身近な犯罪を含め住宅や地域の防犯対策を推進し、安心して安全に暮らせるまちの実現を目指します。

施策方針Ⅳ　魅力あふれる住まいとまちの実現

当面の人口増加に伴う住宅需要に対応するため長期的な視野に立った適切な土地利用を行います。また、本市が受け継いできた良好な自然を地域特性と捉えて保全・活用するとともに、都市基盤の適切な配置や緑地の創出等、まちづくりと連携した良好な住環境の創出を図ります。これらの取組を推進し、市の特色を活かした魅力あふれるまちの実現を目指します。

3　施策体系

次の施策体系により、基本理念の実現に向けた取組を推進します。

基本理念

誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまち　～健康都市おおぶ～

視点	施策方針	施策目標
ひと ◆課題◆ ①高齢化や核家族化等の社会変化への対応 ②住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	施策方針Ⅰ **誰もが安心して暮らせる** 住まいとまちの実現 ◇ひとの視点からみた課題に対応	**施策目標１** 子育て世代が安心して暮らせる住まいとまちの実現
		施策目標２ 高齢者等が安心して暮らせる住まいとまちの実現
		施策目標３ 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保
住まい ◆課題◆ ①地球環境に配慮した住まいづくり ②既存住宅の質の向上及び流通の促進 ③空家等の増加への対応	施策方針Ⅱ **将来にわたって暮らせる** 住まいとまちの実現 ◇住まいの視点からみた課題に対応	**施策目標４** サスティナブルな住まいの実現
		施策目標５ 既存住宅の質の向上及び流通促進による既存ストックの有効活用
まち ◆課題◆ ①大規模地震等の自然災害の発生への対応 ②防犯対策の強化 ③地域特性を活かした魅力的な住環境の創出 ④まちづくりと連携した良好な住環境の創出	施策方針Ⅲ **安心して安全に暮らせる** 住まいとまちの実現 ◇まちの視点からみた課題①②に対応	**施策目標６** 大規模地震等の自然災害に強いまちの実現
		施策目標７ 犯罪に強いまちの実現
	施策方針Ⅳ **魅力あふれる** 住まいとまちの実現 ◇まちの視点からみた課題③④に対応	**施策目標８** 地域特性を活かした潤いのある住環境の創出
		施策目標９ まちづくりと連携した良好な住環境の創出

具体的施策	目標指標
⑴同居・近居の支援 ⑵子育て世代向け市営住宅の長寿命化 ⑶子育て支援等の充実	◇三世代同居・近居住宅支援事業の申請件数 ◇子育て世帯（世帯人員に 18 歳未満の者を含む世帯）の誘導居住面積水準以上の割合
⑴高齢者が安心して暮らせる住宅の確保支援 ⑵単身高齢者等の生活支援 ⑶地域包括ケアの推進	◆バリアフリーなどの人にやさしい環境の整備に満足している市民の割合 ◇高齢世帯員のいる世帯のうち、高齢者等のための設備がある住宅の割合
⑴公営住宅等の長寿命化及び情報提供 ⑵自立支援や生活保護制度の活用	◇市営住宅の入居率
⑴長期優良住宅等の普及啓発 ⑵住宅用地球温暖化対策設備等の導入促進	◇長期優良住宅の認定戸数（市受付・認定分） ◇「太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や節電などの省エネルギーに取り組んでいる」市民の割合
⑴相談体制の充実 ⑵情報提供・普及啓発 ⑶空家等対策の総合的な推進	◇「その他の住宅」の空家率
⑴住宅の耐震化・減災化 ⑵防災性の高いまちづくり	◆住宅の耐震化率 ◆震災や水害に対する防災対策に満足している市民の割合
⑴住宅の防犯対策の推進 ⑵地域の防犯対策の推進	◇住宅対象侵入盗の年間発生件数
⑴自然の保全や緑の創出 ⑵地域特性を活かした景観形成	◆水辺や緑と親しめる空間の整備に満足している市民の割合 ◇緑道延長
⑴地域特性に応じた土地利用及び住環境整備	◇快適な住環境の整備に満足している市民の割合 ◆地区特性に応じたまちづくり計画（地区計画）の事業面積

※ 目標指標の◆は現行計画の目標指標で、本計画でも引き続き目標指標とするものです。

第５章 施策の展開

施策方針 Ⅰ　誰もが安心して暮らせる住まいとまちの実現

今後のさらなる高齢化の進展、子育て世代の増加、核家族や高齢単身世帯の増加といった社会変化に対応し、一人ひとりのライフステージ等に応じた安心な住生活の実現を目指します。また、住宅確保に特に配慮を要する人に対して、健康で文化的な生活を営むための居住支援を推進するなど、誰もが安心して暮らせる住まいとまちの実現を目指します。

施策目標１　子育て世代が安心して暮らせる住まいとまちの実現

子育てや介護等の支え合いを実現する同居・近居の支援等、子育て世代が出産・子育てしやすい住環境づくりを推進し、子育て世代が安心して暮らせる住まいとまちの実現を目指します。

具 体 的 施 策

（1）同居・近居の支援

〇子育てや介護の不安や負担を軽減するため、子世帯及び親世帯の同居や近居によって世代間の支え合いを実現する三世代同居住宅・近居住宅の工事費の補助等、同居・近居の支援施策を推進します。

（2）子育て世代向け市営住宅の長寿命化

〇子育て世代の良好な住環境の確保を支援するため、中堅所得者向け公的共同住宅である特定公共賃貸住宅を適切に維持管理し、長寿命化を推進します。

（3）子育て支援等の充実

〇子育て世代が安心して子育てができる環境を実現するため、子ども・子育て支援事業計画に基づく教育・保育と子ども・子育て支援等の充実や次世代育成事業の展開を推進します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
三世代同居・近居住宅支援事業の申請件数（累計）	7 件 （2020.10）	90 件
子育て世帯（世帯人員に 18 歳未満の者を含む世帯）の誘導居住面積水準※以上の割合 出典：住宅・土地統計調査	50.3% （2018）	55.0%

※ P29 参照

施策目標２　高齢者等が安心して暮らせる住まいとまちの実現

高齢者や障がい者が利用できる住宅等の情報提供や自宅での生活支援等の推進により、高齢者や障がい者等誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる住まいとまちの実現を目指します。

具体的施策

（1）高齢者が安心して暮らせる住宅の確保支援

○高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる住宅を確保できるよう、高齢者相談支援センター等を通して、サービス付き高齢者住宅などの高齢者が利用できる住宅等の情報提供に努めます。

○高齢者が要介護・要支援状態になっても自宅で住み続けることができるよう、要介護・要支援認定を受けている人の住宅改修費用の一部助成等の支援を推進します。

（2）単身高齢者等の生活支援

○単身高齢者が安心して暮らせる住環境を確保できるよう、防災対策として、自宅の防火診断や家具転倒防止器具の取り付けを実施します。また、高齢者の自立生活や介護予防を支援するため、緊急通報装置の設置による見守り・相談、配食サービス、理美容サービス等の生活支援事業等を推進します。

○障がい者等の自立した日常生活や社会生活を支援するため、日常生活用具給付等の地域生活支援事業等を推進します。

（3）地域包括ケアの推進

○厚生労働省においては、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制（地域包括ケアシステム）の構築を推進しています。本市においても、大府市高齢者福祉計画や大府市地域包括ケア推進ビジョンに基づき、誰もがあらゆる場面で、身近な存在による支えとともに専門職や事業者、行政機関、教育機関、地域住民、地域団体などからの支援を受けながら、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる社会を目指します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
バリアフリーなどの人にやさしい環境の整備に満足している市民の割合 出典：市民意識調査	25.6% (2018)	35.0%
高齢世帯員のいる世帯のうち、高齢者等のための設備※がある住宅の割合 出典：住宅・土地統計調査	66.5% (2018)	80.0%

※ 手すり、またぎやすい高さの浴槽、廊下などが車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能

施策目標３　住宅確保要配慮者の居住の安定の確保

公営住宅等は、住宅に困窮する低額所得者が健康で文化的な生活を営むための居住の安定のため、重要な役割を担っています。公営住宅等の長寿命化や情報提供を行うとともに、生活困窮者に対する居住支援により、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を目指します。

具体的施策

（1）公営住宅等の長寿命化及び情報提供

〇住宅を市場において自力で確保することが難しい住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保できるよう、市営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を推進します。また、関係機関とも連携し、市内の県営住宅等を含めた情報提供に努めます。

（2）自立支援や生活保護制度の活用

〇生活困窮者に対する居住支援として、住まい等に関する相談・情報提供などの自立支援や家賃・地代・住宅の補修など住宅維持に必要なものに対する住宅扶助等の生活保護制度の活用を必要に応じて実施します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
市営住宅の入居率	94.5% （2019.10）	現状維持

施策方針 Ⅱ　将来にわたり快適に暮らせる住まいとまちの実現

省エネルギー性に優れた住宅や耐震性の高い住宅等、長く使用できるサスティナブルな住まいづくりや、改修等による既存住宅の質の向上及び流通促進により既存ストックの有効活用を推進していくことで、私たちも次世代も快適に暮らし続けられる住まいとまちの実現を目指します。

施策目標４　サスティナブルな住まいの実現

長く使用できる良質な住宅の整備促進や住宅における地球環境にやさしいエネルギーの利用促進により、将来にわたり快適に暮らし続けられる住まいの実現を目指します。

具 体 的 施 策

（1）長期優良住宅等の普及啓発

○将来にわたり使用できる良質な住宅の整備を促進するため、長期にわたり良好な状態で使用するための措置として劣化対策や省エネルギー性等の基準を満たす「長期優良住宅」や住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」等について、国の補助制度を含めた普及啓発に努めます。

（2）住宅用地球温暖化対策設備等の導入促進

○住宅における地球環境にやさしいエネルギーの利用を促進するため、住宅用太陽光発電施設をはじめとする温暖化対策設備導入促進補助等、市民の再生可能エネルギー等の利用促進を図ります。

○省エネルギー型家電製品への買い替えやエネルギー効率の良い照明機器への買い替え等を促進するため、省エネ製品等に関する市民への情報提供に努めます。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
長期優良住宅の認定戸数（市受付・認定分）	1,265 戸 （2020.3））	2,460 戸 （累積）
「太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入や節電などの省エネルギーに取り組んでいる」市民の割合 出典：市民意識調査、第 3 次大府市環境基本計画	32.9% （2015）	40.0%

施策目標５　既存住宅の質の向上及び流通促進による既存ストックの有効活用

既存住宅は、改修等により耐震性、耐久性、省エネ性の向上といった質の向上を図ることができます。こうした既存住宅の質の向上や良質な既存住宅の流通促進により、既存ストックの有効活用を図り、ライフステージに応じた改修・住み替え等の実現を図ります。

また、今後の増加が懸念される空家等については、今後の発生抑制や利活用等、大府市空家等対策計画に基づいて総合的な対策を推進します。

具体的施策

（1）相談体制の充実

〇本市では、不動産取引等、不動産に関する悩み事について、専門家と連携した相談窓口を設置しています。今後も、関係団体等と連携し、既存住宅の取引に関することやリフォーム・増改築等の改修に関することの相談窓口の情報提供等、相談体制の充実に努めます。

Pick Up

関係団体等による無料相談会の実施例

●大府商工会議所

「住宅修繕相談」住宅修繕に関する相談について、(公財)住宅リフォーム･紛争処理支援センター増改築相談員の資格を有する地元建設業者が対応します。

●(一社)愛知ゆとりある住まい推進協議会

「住まい手サポーター制度」住宅改修や不動産取引等に関する相談について、建築士、大工、インテリアコーディネーターなど、様々な分野の住まいの専門家が対応します。

●(一財)愛知県建築住宅センター

「住宅相談」住まいに関する相談について、一級建築士が対応します。

●(公社)愛知県宅地建物取引業協会

「不動産無料相談」不動産に関する相談について、永年不動産取引に精通した宅地建物取引士資格者で所定の研修を受講した「不動産相談士」が対応します。

（2）情報提供・普及啓発

○既存住宅を安心して取引するため、住宅診断（ホームインスペクション）や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を推進します。また、住宅の耐震診断・耐震改修費用の補助等、既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な既存住宅の質の向上に取組、良質な既存住宅の流通促進を図ります。

Pick Up

既存住宅の流通促進を図る制度例

●「安心 R 住宅」制度

「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する制度です。

安心R住宅

◆特徴◆

① 基礎的な品質があり「安心」

・新耐震基準等に適合し、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏り等が認められない

② リフォーム工事の実施、またはリフォームプランが付いていて「きれい」

・リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォームプランが付いている

・外装、主な内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

・今まで実施した点検・修繕の内容やどんな保険・保証がつくのかがわかる

（3）空家等対策の総合的な推進

○空家等の発生抑制と適切な管理

・空家等の所有者等への情報提供や意識啓発、相談窓口の整備により、空家等の発生抑制及び管理不全な空家等の解消を目指します。また、所有者等だけでなく、広く市民に対しても周知を行い、今後の空家等の発生抑制を図ります。

○空家等の利活用促進

・地域特性や課題に応じた効果的な利活用を図るとともに、関係団体と連携した中古住宅の流通促進を検討します。また、流通が難しい空家等及び除却した跡地については、地域の交流の場として利用するなど、地域特性としての有効的な活用方法を検討します。

○生活環境に悪影響を及ぼす空家等への対策

・老朽化した危険な空家等については、所有者等に対し、空家等の危険性や除却後の跡地の適切な管理に関する情報提供を行い、除却を促進します。情報提供で改善が見込めない場合は、法に基づき必要な措置を講じることにより、安全性の確保を図ります。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
「その他の住宅※」の空家率 出典：大府市空家等対策計画	4.4%	現状維持

※ 二次的（別荘など）、賃貸用や売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

施策方針 Ⅲ　安心して安全に暮らせる住まいとまちの実現

南海トラフを震源とした大規模地震の発生に備え、住宅の耐震化等の地震対策を推進するとともに、近年多発している自然災害の発生に備え、災害時の被害を最小限にとどめるため、防災性の高いまちづくりを推進します。また、住宅対象侵入盗等の身近な犯罪を含め住宅や地域の防犯対策を推進し、安心して安全に暮らせるまちの実現を目指します。

施策目標６　大規模地震等の自然災害に強いまちの実現

大規模地震の発生に備え、住宅の耐震化・減災化のさらなる推進に取り組みます。また、近年多発している自然災害に備え、水害・土砂災害対策や地震・火災対策等による防災性の高いまちづくりにより、自然災害に強いまちの実現を目指します。

具体的施策

（1）住宅の耐震化・減災化

○耐震診断・耐震改修費用の補助

・旧耐震基準による住宅の耐震診断・耐震改修費用を補助します。今後、国や愛知県と連携を図り、その他の対策についても検討します。

○耐震診断・耐震改修の相談窓口の充実

・本市では、市役所窓口や耐震診断員による耐震改修相談会等において耐震診断・耐震改修の相談に対応しており、今後、さらなる相談窓口の充実を図ります。

○耐震診断・耐震改修の普及啓発

・特に耐震診断を実施するべき住宅の所有者に対しては、個別に漏れなく訪問する「耐震診断ローラー作戦」を愛知県と連携しながら推進します。

・広報紙、回覧板、市公式ウェブサイト等により耐震診断・耐震改修に関する情報提供を行っており、今後も、市民の目に触れやすい媒体を利用して継続的な広報活動を推進するとともに、地域の自主防災活動を支援します。

・関係機関等（愛知県建築物地震対策推進協議会、愛知建築地震災害軽減システム研究協議会等）による耐震化の情報提供、関連技術者等の資質の向上、耐震改修の低コスト化、耐震化のアドバイザー育成等の取組の活用や愛知県との連携等を検討し、さらなる耐震化の推進を目指します。

○住み替え時の耐震改修の支援

・三世代同居・近居住宅工事と同時に行う木造住宅耐震改修に係る費用を補助し、住み替えのタイミングに合わせた耐震化を推進します。

○減災化の推進

・住宅が倒壊しても生存できる空間を確保し人命を守るため、減災化に取り組みます。寝室等の個室を補強する耐震シェルターの設置の補助等により、減災化を推進します。

（2）防災性の高いまちづくり

○水害・土砂災害対策

・大雨による浸水被害の発生及び拡大を防止するため、総合的な治水対策により河川への雨水流出抑制対策を推進します。また、土砂災害に備えた、事前予防の取組を推進します。

○地震・火災対策

・道路などの公共空間の確保、災害時の延焼防止や避難地となる緑地や広場などのオープンスペースの確保を推進していくとともに、防火地域や準防火地域の指定等により、建物の不燃化や火災時の延焼防止を図ります。
・地震時の倒壊を防止するため、ブロック塀等の除却等の費用を補助します。
・緊急車両の通行や災害時の避難のための道路の確保、延焼防止を図るため、狭あい道路の解消に努めます。
・震災時に倒壊など保安上危険となるおそれのある空家等に対し、計画的に空家等対策を推進します。
・液状化現象は、地盤条件により発生の危険度が大きく異なるため、個々の地盤に対応した適切な対策工法の普及に努めます。

○災害時の交通機能の確保

・災害時の交通機能を確保するため、災害時に必要な救助、消防活動および緊急物資を運ぶ緊急輸送道路の整備や緊急輸送道路沿道の建物の耐震化等を推進します。
・災害時の安全かつ円滑な交通ルート確保のため、無電柱化を推進します。

○地域の防災活動支援及び普及啓発

・地域の自主防災活動への支援や情報発信により、防災意識の普及啓発に努めます。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率 出典：大府市耐震改修促進計画	91.8% （2020.1）	95.0%
震災や水害に対する防災対策に満足している市民の割合 出典：市民意識調査	31.9%	50.0%

施策目標７　犯罪に強いまちの実現

引き続き発生している住宅対象侵入盗等の身近な犯罪に備え、犯罪に強いまちの実現を目指し、住宅や地域の防犯対策を推進します。

具体的施策

（1）住宅の防犯対策の推進

〇住宅の防犯性を向上するため、住宅に対する防犯診断の実施や防犯性能の高い建物部品の推奨等を警察や専門家等と連携して推進します。

（2）地域の防犯対策の推進

〇防犯力や防犯意識の向上推進

・防犯力の向上を図るため、地域、学校、事業者、警察との協働による防犯対策や自主防犯団体活動への支援等を推進します。また、市民の防犯意識の向上を図るため、普及啓発・情報発信等を推進します。

〇防犯施設の設置等

・地域への防犯灯と防犯カメラの設置、公共施設への防犯カメラの設置を推進します。また、ごみの散乱や放置自転車・車両等が無く管理の行き届いた街並みづくり、「防犯環境設計」の考え方の普及啓発等により、犯罪に強いまちづくりを推進します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
住宅対象侵入盗の年間発生件数 出典：おおぶの統計、 第３次大府市犯罪のないまちづくり基本計画	32 件 (2019)	65 件以下を維持

Pick Up

「防犯環境設計」の考え方

防犯環境設計とは、犯罪が発生しにくい環境を創るために、人的な防犯活動（ソフト面）とあわせて、建物、道路、公園等の物理的な環境（ハード面）の整備、強化等を行い、犯罪の起きにくい環境を形成するという考え方をいいます。以下の４つの要素があり、これらを総合的に組み合わせることが重要です。

①監視性の確保：犯罪者が侵入しようとした際「近所から見られているかもしれない」と思わせるため、道路の周囲や住宅敷地の見通しを良くして、死角をなくすこと。

②領域性の確保：その場にふさわしくない者が、侵入、滞留しにくい空間を作り出すため、居住者や所有するエリアを花壇・柵等で明示したり、住民の屋外活動や近所でのコミュニケーションを促すこと。

③接近の制御　：犯罪者を建物に近づけさせないように侵入経路を遮断したり、侵入を容易にする足場を移動・除去すること。

④対象物の強化：犯罪者が建物に侵入できないようにするため、ドアや窓そのものの対侵入抵抗力を強化すること。

施策方針 Ⅳ　魅力あふれる住まいとまちの実現

当面の人口増加に伴う住宅需要に対応するため長期的な視野に立った適切な土地利用を行います。また、本市が受け継いできた良好な自然を地域特性と捉えて保全・活用するとともに、都市基盤の適切な配置や緑地の創出等、まちづくりと連携した良好な住環境の創出を図ります。これらの取組を推進し、市の特色を活かした魅力あふれるまちの実現を目指します。

施策目標８　地域特性を活かした潤いのある住環境の創出

良好な自然の保全や緑の創出、自然とまちなみの調和がとれた景観形成により、潤いや安らぎを感じられる住環境の創出を目指します。

具体的施策

（1）自然の保全や緑の創出

〇本市は、人口・世帯数が増加傾向にある中、自然環境は減少を続けているため、農地や樹林地、ため池といった大府らしさが感じられる緑の適切な保全に努めます。

〇新規公園の整備や既存公園の再整備、民有地及び公共施設の緑化を推進します。緑道の整備やウォーキングコース沿いの緑化を推進し、水と緑のネットワークを形成することで、潤いのある住環境を創出します。

（2）地域特性を活かした景観形成

〇本市が受け継いできた自然を地域特性と捉え、自然とまちなみの調和がとれた景観形成を図ることで、市民が潤いや安らぎを感じられる住環境を創出します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
水辺や緑と親しめる空間の整備に満足している市民の割合 出典：市民意識調査、第６次大府市総合計画、大府市緑の基本計画	49.4%	60.0%
緑道延長 出典：第６次大府市総合計画、大府市緑の基本計画	18,695m	21,000m

施策目標９　まちづくりと連携した良好な住環境の創出

まちづくりと連携し、地域特性に応じた土地利用、住環境づくりの推進や都市施設の整備等の推進により、良好な住環境の創出を目指します。

具体的施策

（1）地域特性に応じた土地利用及び住環境整備

〇中心市街地におけるまちなか居住の推進

・大府駅及び共和駅周辺では、土地の有効利用・高度利用を図り、市内外からの利用促進を図る広域的な都市機能の集積を高め商業機能の強化を図るとともに、居住機能の集積を高めまちなか居住を促進することで、中心市街地のにぎわいづくりと利便性の向上を推進します。

〇土地区画整理事業などの推進による新たな住宅地の形成

・既存の市街化区域における低未利用地の宅地化や土地区画整理事業の推進に加え、計画的な市街化区域の拡大により、新たな住宅地の形成を推進します。土地区画整理事業などの推進による都市基盤の適切な配置や緑地の創出などにより、良好な住環境づくりを図ります。

〇既成市街地における都市基盤施設の維持・充実等

・既成市街地においては、道路、公園などの都市基盤の維持・充実を図るとともに、快適な歩行環境や多様な市民が集える場づくりなどにより、環境や景観に配慮し、市民の健康づくりにも寄与する良好な住宅地の形成を図ります。

〇市街化調整区域の住環境の保全

・市街化調整区域におけるまとまりのある居住地や古くからの住宅団地では、狭あい道路の解消など生活環境の改善を図り、既存コミュニティの活性化や周辺環境と調和した良好な住環境の維持・保全を図ります。

・幹線道路の沿道では、農地など周辺環境との調和に配慮しながら、周辺住民の日常生活を支える生活利便施設の適切な立地を図ります。

〇都市施設等の整備

・市民生活の利便性の向上や環境負荷の少ないまちづくりを推進するため、鉄道やバスの利用促進、公共交通の利便性の向上を図ります。

・総合的な治水対策の推進による治水安全度の向上や公共下水道事業の推進による快適な生活環境の確保を図ります。

〇歩いて暮らせるまちづくり

・交通安全や生活環境の向上を図るため、市民の生活に密接に関わる生活道路の整備を推進します。また、誰もが安心・安全に移動できる空間の確保や歩行者などのネットワークの形成により、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

◆ 目 標 指 標 ◆

目標指標	現状値	目標値
快適な住環境の整備に満足している市民の割合 出典：市民意識調査、第６次大府市総合計画、 大府市緑の基本計画	44.9%	55.0%
地区特性に応じたまちづくり計画（地区計画）の事業面積 出典：第６次大府市総合計画、大府市緑の基本計画	166.6ha （累積）	238.0ha （累積）

第６章 計画の実現に向けて

１　行政組織の連携

ア　庁内の連携

良好な住まい・まちづくりを実現するためには、新たな住宅整備だけでなく、既存住宅の質の向上や流通促進、公園、道路、上下水道等の基盤整備、防災対策、防犯対策、福祉施策等、ハード・ソフトの両面に関わる多様な施策の推進が必要です。このため、庁内の連携を強化し、部署間で協働しながら施策の推進を図ります。

イ　国や県との連携

本市は、住宅施策に関わる国や県の動向を把握し、適宜、市の取組に反映するとともに、国や県との連携体制を強化し、協働しながら施策を推進します。

２　多様な主体との連携

良好な住まい・まちづくりを実現するためには、行政だけでなく、市民、事業者、関係団体等各主体の役割が非常に大きいと言えます。本計画を実現するため、各主体は相互に連携・協働しながら、各々の役割を果たしていくことが重要です。

ア　市民の役割

市民は、自らの行動が良好な住まい・まちづくりにつながることを自覚し、住まい・まちづくりに関心を持って関わっていくことが重要です。

市が実施する住宅施策について理解するとともに、地域のまちづくり活動に参加すること、地域に関わりコミュニティを形成すること、所有する住宅を適切に維持管理すること等が重要です。

イ　事業者、関係団体等の役割

事業者や関係団体等は、住まいやまちづくりに携わる主体として責任を持ち、自らの技術力・ノウハウを、良好な住まいやまちづくりに活かすことが重要です。

市が実施する住宅施策について理解するとともに、市民に対して誠実に、社会や地球環境に配慮して活動を展開することが重要です。

ウ　市の役割

市は、良好な住まい・まちづくりの実現に向けて、総合的に住宅施策を推進します。

市民、事業者、関係団体等に対して住宅施策に関する情報発信を適切に行い、各主体との連携体制の構築・強化に努め、協働して施策を推進します。また、良好な住まい・まちづくりに向けた市民、事業者、関係団体等の活動を支援するとともに、必要に応じて適切な指導を行います。

第 2 次大府市住生活基本計画

発　行
愛知県大府市
〒474-8701　愛知県大府市中央町五丁目 70 番地
TEL　0562-47-2111（代表）
https://www.city.obu.aichi.jp/
編　集
大府市 建設部 建築住宅課