

大府市議会

議長 早川 高光 様

大府市議会建設産業委員会

委員長 本 田 雅 志

## 報 告 書

～「住みよき」について～

令和8年5月

大府市議会 建設産業委員会

## 目次

1	はじめに	1
2	調査研究テーマの選定理由	1
3	住みよさの定義	2
4	調査研究の概要	3
	(1) 都市整備部との勉強会	
	(2) 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会知多支部との情報交換会	
	(3) 日本福祉大学工学部工学科教授 児玉善郎氏による研修会	
	(4) 行政視察	
5	課題の確認	12
	(1) 住まいを選べる環境整備	
	(2) アクセスできる移動環境整備	
6	本市への提言	14
	(1) 住まいを選べる環境整備	
	(2) アクセスできる移動環境整備	
7	むすびに	17

## 1 はじめに

当委員会は、令和7年6月18日、本市における住環境の現状及び課題を把握し、今後の市政運営に生かすため、所管事務調査として「『住みよさ』について」の調査を行うことに決定し、以降、閉会中を中心に調査を行ってきた。

このたび、調査研究の成果を取りまとめたので、その内容を以下のとおり報告する。

## 2 調査研究テーマの選定理由

本市は、市民意識調査等でも明らかなどおり、多くの市民から「住みやすい」と評価されている。

また、令和7年9月に愛知県が公表した「愛知県地価情報（地価調査・地価公示）」においては、住宅地の平均地価上昇率が県内市町村の中で最も高く、本市の住環境や利便性の高さが客観的にも示されている。

一方で、足元の地価上昇に加え、高齢化の進展、住まいの世代交代がうまく進まない状況、空き家の増加等が心配されること、また、移動の利便性の確保、駅周辺の整備などの課題についても考えていかなければならないということが意見として出された。

今後、本市が引き続き、将来にわたって住みやすいと評価されるようなまちにしてい くためには、そうした課題に向き合っていかなければならない。ライフステージの変化により、暮らし方・住まい方のニーズは変化していく中で、誰もが安心して、長く住み続けられる本市をどのように実現していくか研究していくことが必要である。

以上の視点から、持続可能な「住みよさ」をこれからも追求していくため、今回のテーマを「『住みよさ』について」とした。

なお、本報告書は、大府市立地適正化計画を前提として、市民にとっての「住みよさ」について調査を行ったものである。

### 【前提(現状認識)】

大府市は「住みよいまち」である

### 【課題認識】

ライフステージの変化により  
暮らし方・住まい方のニーズは変化する

### 【目的】

持続可能な「住みよさ」を追求する

### 3 住みよさの定義

調査研究を進めるに当たり、本市の令和6年度市民意識調査結果を委員全員で確認した。本市の「住みよさ」に影響を与える要因として、次の点が示されている。

- ・年齢が低いほど住みやすいと答える
- ・在住年数が長いほど住みやすいと答える
- ・買い物など日常生活が便利であると答えるほど住みやすいと答える
- ・医療機関や福祉サービスが充実していると答えるほど住みやすいと答える
- ・親や子ども、親戚が近くにいると答えるほど住みやすいと答える
- ・住環境や景観がよいと答えるほど住みやすいと答える
- ・暮らしていて安全であると答えるほど住みやすいと答える
- ・騒音・悪臭など公害が少ないと答えるほど住みやすいと答える

このうち、今回のテーマ活動では、①買い物など日常生活が便利であると答えるほど住みやすいと答える、②医療機関や福祉サービスが充実していると答えるほど住みやすいと答える、③親や子ども、親戚が近くにいると答えるほど住みやすいと答える、④住環境や景観がよいと答えるほど住みやすいと答えるの4点が特に当委員会に関わる事項として親和性が高いと考えた。その後、委員間で検討を行った結果、「住みよさ」とは、「良好な住環境と日常生活の利便性がバランスよく確保されていること」と定義付けた。

この「住みよさ」は、今だけでなく将来的にも通じるものであると考える。また、市民の価値観やライフスタイルの変化には、目まぐるしいものがあり、今後も更に進んでいくことが予想される。この変化も考慮しつつ「住みよさ」について研究していくことにしたものである。

#### 令和6年度市民意識調査から見た「住みよさ」とは

- ① 買い物など日常生活が便利である
- ② 医療機関や福祉サービスが充実している
- ③ 親や子ども、親戚が近くにいる
- ④ 住環境や景観がよい



- ・価値観の変化
- ・人々の暮らし方（ライフスタイル）の変化

住みよさの定義（建設産業委員会）

「良好な住環境と日常生活の利便性がバランスよく確保されていること」

## 4 調査研究の概要

### (1) 都市整備部との勉強会

「『住みよさ』について」、委員全員の共通理解を深めることを目的として、都市整備部職員を講師とした勉強会を開催した。

#### ① 第2次大府市住生活基本計画

本市では、第2次大府市住生活基本計画に基づき、人口構成や世帯状況の変化、空き家増加など、住生活を取り巻く課題に総合的に対応することを目指している。同計画では、「ひと」、「住まい」、「まち」の三つの視点から課題を整理し、「誰もが住みたくなる、住み続けたくなる住まいとまちの実現」を基本理念として、安心・安全、サステナブル、魅力ある住環境の形成に向けた施策を体系的に推進している。今後も、住宅の長寿命化や空き家対策など、地域特性を生かした住環境整備を進めることで、市民の住生活の安定と向上を図る。

#### ② 本市の取組

本市では、大府市立地適正化計画に基づき、中心市街地への居住誘導に向けた取組を進めている。第4次大府市都市計画マスタープランにおいては、鉄道沿線型の集約型都市構造を基本方針として掲げ、区画整理事業、空き家対策、地域公共交通の整備などを一体的に推進しており、まちの利便性や魅力を高めることで、住民が自然と集まる都市構造の形成を目指している。

また、高齢化の進行や空き家の増加、いわゆるオールドタウン化への対応として、集約型都市構造を宅地開発の基本とし、特にJR沿線への市街地機能の誘導を進めている。空き家対策に加え、公共交通の整備や子育て・福祉施策の充実を図ることで、まちの魅力や利便性を高め、将来にわたって持続可能な都市構造の構築を目指している。

#### ③ 勉強会で出された主な意見

- ・利便性や福祉の充実によって住みよさは高まっている。この住みよさを住環境の整備や住まいの確保につなげられるよう活用していければと考える。
- ・現代と過去では住まいに対する価値観そのものが異なるため、その違いにどう向き合い、対応していくかが課題である。
- ・住み替えをしても不利益が生じないような制度や支援を行政に求めたい。
- ・政策的に住み替えや利活用を促すストーリーを描き、誘導していくことが必要である。
- ・将来の都市像については、物理的な整備に加えて、人間関係や地域コミュニティなど、ソフト面の描写も含めた形で示してほしい。

## (2) 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会知多支部との情報交換会

市内の住宅購入者層の現状と変化、また、住み替えを含めた中古住宅（空き家）の動向から本市のニーズを把握することを目的として、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会知多支部との情報交換会を行った。

### 情報交換会の内容と現状

#### ■地価と需要の状況

大府・共和両駅から概ね1km圏内での地価の上昇が顕著である。取引の一例として、坪単価60万円を超える水準であることが示された。

#### ■購買・居住の選択

住宅取得において資金計画上の制約がある層は、駅近物件や市内に住まう選択が難しく、近隣市町へ選択が広がる傾向が指摘された。

本市では、駅周辺や中心部におけるマンション需要が高まっており、空き地が減少している。最近では、東新町などでマンションの建設が進んでいる。

#### ■賃貸と住み替え

- ・本市は名古屋市に非常に近い立地にあり、交通の利便性も良いため、通勤圏内として単身者向けのニーズもあると思われるが、実際には単身者向けの住宅の需要は少なく、ファミリータイプの住宅が多く供給されている。単身者向けの住宅はあまり建設されていない状況である。
- ・近年は家族構成の変化に伴い、実際に住み替えを行うケースも増えている。例えば、30坪程度の土地を購入したが、同じ学区内で50坪や70坪の土地に住み替えるといった事例が見られる。

#### ■空き家・中古住宅

本市では、条件の良い中古住宅は不動産市場で速やかに流通しやすいため、空き家バンクの登録は多くない実情が示された。空き家バンクに登録される物件は、大規模な改修を要するなどマッチングが難しいケースが多いとの指摘があった。所有者の高齢化や、登記上の住所と実際の居住地の乖離による意思決定の困難さだけでなく、所有者不明等、連絡・合意形成に関する課題も指摘された。

## 委員からの主な意見

- ・本市に住みたくても住めない人々に対して、どう手を打つかを考える必要がある。
- ・住みやすさを維持するために、今後どう進めていくかに焦点を当てる必要がある。
- ・20年から30年後を見据えた質の高い住環境の確保について考えていく必要がある。
- ・今後も一層地価の上昇が予想されることから、本市に住みたくても住めない層が増加し得る。この点を念頭に置いたまちづくりが重要である。
- ・住み替えを考えると、ニーズに見合った住む場所が必要であり、個々のニーズを叶えるようなまちづくりが求められる。



公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会知多支部との情報交換会の様子

### (3) 日本福祉大学工学部工学科教授 児玉善郎氏による研修会

日本福祉大学工学部教授であり、大府市空家等対策協議会委員長を務める児玉善郎氏を講師に迎え、「住みよさについて」の研修会を行った。

#### ① 「住みよさ」とは

「住みよさ」の根幹として示されたのは、安全に安心して住み続けられる居住場所の確保である。持家・賃貸の別を問わず、生活の拠点として継続的に居住できることが最も基本的な要素であり、これに加えて、住まいを取り巻く生活環境の充実が重要であるとされた。具体的には、買物や医療、通勤・通学の利便性に加え、地域とのつながりなど、「居場所」として感じられる環境が、住みよさを支える重要な要素であると述べられた。

#### ② 「空き家」対策によるまちの住みよさ

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家は約900万戸、空き家率は13.8%と増加傾向にあり、賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた空き家も約385万6,000戸に上っている。空き家問題は全国的に深刻化しており、本市においても重要な課題である。

令和元年に国土交通省が行った空き家所有者実態調査では、空き家が放置される主な理由として、将来の利用や、リフォーム、解体費用への負担感などが挙げられている。加えて、解体により固定資産税の負担が増加することも、空き家解消を妨げる要因となっている。

空き家は、高齢者世帯が施設入所等により住まなくなることで発生するケースが多いことから、特定空き家への対応といった事後的対策に加え、発生を未然に防ぐ取組が重要である。住まいのエンディングノート等を活用し、将来の住まいについて早期に考える機会を設けることが求められる。

また、地域の居場所づくりなどへの活用ニーズはあるものの、所有者の不安等により利活用が進みにくい現状がある。空き家は地域の安全・安心や住環境に影響を及ぼす社会的存在であることを踏まえ、地域全体で取り組む空き家対策が必要である。

#### 委員からの主な意見

- ・空き家は「個人のもの」だけでなく「社会的存在」という認識を行政が周知することが重要だと思う。
- ・空き家については行政がどこまで関われるのかが課題だと感じた。
- ・空き家の利活用だけでなく、発生予防という視点の重要性にも気付かされた。
- ・相続前の段階で中古住宅として流通させる仕組みが、空き家予防に重要と感じた。
- ・高齢者が利便性の高い場所へ住み替える流れはあるが、まだ十分に進んでいない。
- ・高齢者のライフステージの変化と、本市に住みたい人のニーズをうまくつなぐ仕組みづくりが求められている。

- ・利活用可能な優良物件については、実際には比較的スムーズに売買・賃貸が進んでいる。
- ・課題は「市場で回っている物件」ではなく、「市場に出てこない物件をどう出していくか」である。

#### (4) 行政視察

##### ① 埼玉県春日部市「借上型市営住宅制度について」

昭和30年代から40年代までに、建設された木造市営住宅46戸が老朽化し、用途廃止・解体を進める方針が示されていた。

新規建設には多額の初期費用や用地確保の課題があったので、解体等に伴う戸数の減少分を民間借上げで補う方向性が平成24年に市営住宅長寿命化計画で位置付けられた。

#### 取組の内容

##### ■民間住宅の一括借上げによる市営住宅化

民間オーナーと20年間の一括借上げ契約を締結し、市が市営住宅として転貸する仕組みを導入している。

##### ■費用負担の仕組み

入居者負担額と契約家賃との差額の2分の1を国が補助し、残りの2分の1を市が負担する制度となっている。

##### ■住宅の基準

建物及び敷地の基準は市営住宅の基準に準拠し、一定の質を確保している。

##### ■運用状況

現在、2団地・計48戸が運用されている。

##### ■入居対象

子育て・高齢・障がい・単身世帯など幅広い世帯を対象としており、外国籍世帯の入居も多い状況となっている。

##### ■契約満了時の対応

20年契約終了時には入居者全員の退去が原則であり、その後の契約更新については市とオーナーとの協議により決定される。

## ② 茨城県土浦市「まちなか定住促進事業について」

立地適正化計画及び中心市街地活性化基本計画のもと、都市機能と居住の配置を見直す必要性があった。

駅前の新庁舎や図書館の整備を節目に、市外から市中心部への若年層や子育て世帯の転入を促し、まちなかで暮らす選択を支える必要性があった。

### 取組の内容

#### ■まちなかの住宅供給促進

まちなかへの住宅供給が進むよう、賃貸住宅建設を支援する仕組みを整備している。

#### ■新婚・子育て世帯への住まい支援

市外から転入する新婚・子育て世帯を対象に、まちなか賃貸住宅家賃補助（月上限2万円）や、まちなか住宅購入補助（最大50万円）を実施している。

#### ■中心部への定住実績

平成26年度以降、家賃補助106世帯、住宅購入補助124世帯が利用し、計230世帯・271人が中心部に居住している。

#### ■賃貸住宅の建設支援

賃貸事業者に対して、まちなか賃貸住宅建設費補助（一戸当たり100万円・1棟上限1,500万円）を行い、中心市街地でのマンション供給を後押ししている。

#### ■住宅供給の拡大

平成31年、令和2年、令和4年にマンションが相次いで建設され、合計350戸が供給されている。

#### ■今後の課題

補助金が転入の意思決定や家賃水準に与える影響などについて、定量的な分析と把握が今後の課題となっている。

### ③ 茨城県龍ケ崎市「AI オンデマンド交通『龍ケ崎のるーと』について」

龍ケ崎市は、四つの住宅系市街地が分散する「多極ネットワーク型都市構造」となっている。その中で、JR常磐線「龍ケ崎市駅」は市の西端に位置しており、市内各地からのアクセスが課題となっている。

従来、コミュニティバスは循環ルートに加えて枝線8路線で運行していたが、1便当たり2人以下という利用の少ない路線も多く、「空気輸送」に対する不満の声が寄せられていた。

こうした状況を踏まえ、市は枝線を8路線から3路線へ整理する取組に着手した。

#### 取組の内容

##### ■乗合型交通サービスの導入

従来バスの利用が少なかった市東部地域に281か所の乗降場所を設けた乗合型の交通サービスを提供している。

##### ■運賃と運行方式

運賃は1乗車大人300円とし、AIが予約状況に応じてエリア内の最適な運行ルートを自動設定する仕組みとなっている。また、利用促進やデジタル操作への不安軽減を目的として、高齢者向けの講座も実施している。

##### ■実証から本格運行へ

5か月間の実証実験を実施し、令和7年4月から本格運行している。

##### ■誰でも使いやすい予約方法

予約方法は専用アプリ・電話・LINE・ウェブサイトの4通りを用意し、世代を問わず使いやすい設計となっている。

##### ■利用者傾向

利用者は50代以下と60代以上がほぼ同数で、特に30代の利用が多いという特徴がみられる。

##### ■既存バス路線の再編と経費削減

コミュニティバスの枝線を8路線から3路線に再編することで、年間運行経費を約2,400万円削減している。

##### ■コストパフォーマンスの向上

システム費用や運行費などの固定経費はあるものの、従来の固定ダイヤのみの場合と比べると、高いコストパフォーマンスを実現している。

#### ④ 神奈川県居住支援協議会「家族で考える空き家予防について」

単身高齢者の持ち家が空き家予備軍として増えている。

従来の行政対応は、特定空家など問題化した後の是正措置が中心であり、予防段階の手立てが不足していた。

住宅・不動産に焦点を絞った空き家予防型の終活ノートを通じ、家族で話し合うきっかけづくりを狙った取組である。

#### 取組の内容

##### ■終活ノートの共同制作

神奈川県居住支援協議会を母体に、神奈川県住宅計画課・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・市町村などが分科会を構成し、国の補助金を活用して「空き家にしない『わが家』の終活ノート」を共同で作成している。

##### ■ノートの構成

①本人用ページ（自分の情報・家系図・住宅や不動産の状況整理）

②家族向けページ（相続・登記・境界などの基礎知識）

③相続・手続情報（相続登記や手続の流れ）

④相談先案内（相談団体の情報・参考コラム）

以上の4章で構成され、必要な情報が体系的に整理できるよう工夫されている。

##### ■使いやすさへの配慮

各章には解説と記入欄がセットになっており、使いやすさにも配慮されている。

##### ■普及と活用の促進

市町村や地域包括支援センターを通じて配布され、一部市町村では書き方講座の開催など、家族会議の場づくりと組み合わせて活用されている。



神奈川県居住支援協議会への視察

## ⑤ 独立行政法人都市再生機構「『住みよさ』について」

昭和期に大量供給された団地の建て替え・維持管理の負担が増大している。

また、居住者の高齢化と単身化が進み、従来の住宅管理だけでは生活課題への対応が不十分である。

さらに、外国籍住民の増加により、多文化対応やルール周知の仕組みも求められている。

このため、住宅単体ではなく、地域の価値や暮らしを再構築する発想が必要であった。

### 取組の内容

#### ■団地の建て替え・集約化

団地の建て替えや集約化を進めるとともに、余剰地には子育て施設や高齢者施設、商業機能などを導入している。

#### ■若年層の誘致

民間事業者との協働リノベーションや家賃割引制度による若年層の誘致を行っている。

#### ■高齢者向け住環境の改善

健康寿命サポート住宅など、住環境の改善を行っている。

#### ■見守り・相談体制の強化

「くらしつながるサポーター」を配置し、見守りや相談、地域機関連携を日常業務に組み込む仕組みを整備している。

#### ■多文化共生の推進

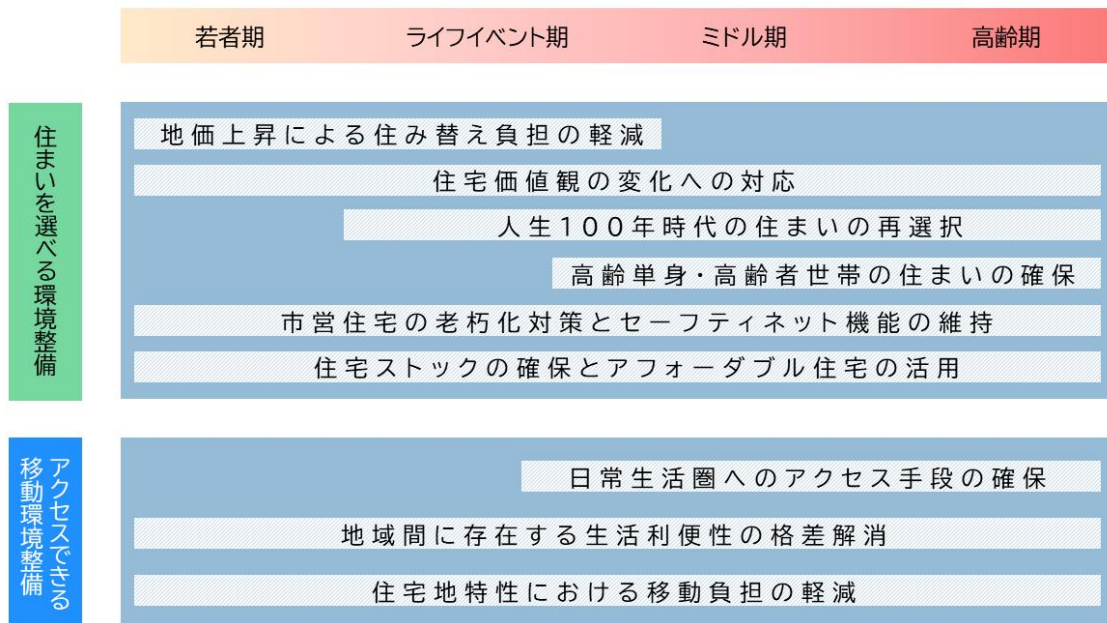
ごみ出しルールの多言語化や、防災・交流イベントの実施などを行っている。



独立行政法人都市再生機構への視察

## 5 課題の確認

本市における「住みよさ」の課題は、住宅そのものの確保や住み替えの選択肢といった「住まいを選べる環境整備」に加え、買物や通院など日常生活圏へ到達できる「アクセスできる移動環境整備」が一体となって生じている。ライフステージや地域特性を踏まえ、住宅と交通を総合的に捉えた検討が求められる。



### (1) 住まいを選べる環境整備

本市ではライフステージごとに求められる住まいが異なる一方で、現実には「住み替え」や「暮らし方の変更」が容易ではなく、人生の変化に応じた住宅選択が難しくなっている。

#### ① 地価上昇による住み替え負担の軽減

とりわけ、若年層や子育て期においては、所得水準が十分でないことに加え、教育費や生活費など支出が重なりやすく、住環境が選択できる余地が狭まっている。

#### ② 住宅価値観の変化への対応

共働き世帯の増加、核家族化の進行により、三世帯同居型住宅よりも利便性・コンパクト性を重視する傾向が強まっている。また、持ち家か賃貸住宅か、戸建てか集合住宅かなど選択の価値観も多様化している。

### ③ 人生100年時代の住まいの再選択

「住宅すごろく（※1）」として終の住まいとされた2階建て住宅から、セカンドライフに適した平屋住宅へ、さらには、高台の眺望よりも坂道のない平地など、暮らしやすい立地を重視する価値観の変化も見られる。

### ④ 高齢単身・高齢者世帯の住まいの確保

より利便性の高い地域の民間賃貸住宅への住み替えを考える際、保証人不在などにより入居が困難となるケースがある。

### ⑤ 市営住宅の老朽化対策とセーフティネット機能の維持

市営住宅は住宅確保要配慮者に不可欠であるが、老朽化が進行し更新費用も大きく、将来を見据えた対応が必要である。

### ⑥ 住宅ストックの確保とアフォーダブル（※2）住宅の活用

良質な中古住宅を含めた住宅ストック確保を進め、手頃な価格で安心して住み続けられる選択肢を広げる必要がある。

## (2) アクセスできる移動環境整備

住まいの課題は住宅そのものにとどまらず、生活施設や公共サービスへいかに「アクセスできるか」という移動環境と密接に関係している。

### ① 日常生活圏へのアクセス手段の確保

特に高齢期において安心して暮らし続けるには、様々な移動手段の確保が不可欠である。

### ② 地域間に存在する生活利便性の格差解消

買物、通院等への行きやすさに地域差があり、生活のしやすさが一様ではない。

### ③ 住宅地特性における移動負担の軽減

本市には丘陵地に形成された住宅地も存在し、坂道や段差が多いことが将来にわたる居住継続を難しくする要因となっている。また、昭和期に整備された住宅地では道路が狭い箇所も多く、公共交通が入りにくいなど、移動利便性の確保が課題となっている。

---

※1 昭和期における、人生の段階に応じて「賃貸→分譲マンション→郊外の庭付き一戸建て」と住み替えるのを理想とした住まい方を、すごろくに例えた呼称

※2 手ごろな価格で居住できるように設計された住宅

## 6 本市への提言

以降は、先に整理した二つの課題に基づき、「住みよさ」について、本市の将来の選択肢や方向性の一例として提言を示すものである。

### (1) 住まいを選べる環境整備

#### ① 高齢者向け福祉住宅等の誘致

高齢期においては、徒歩や公共交通機関等により日常生活が完結できる環境が望ましい。そこで、商業施設、医療・福祉施設、公共施設などが集積し、生活の利便性が確保されている地域において、高齢者向け福祉住宅等の誘致を促進することが重要である。これにより、移動負担の軽減を図るとともに、高齢者が安心して暮らし続けられる住環境の実現につながるものとする。

また、利便性の高い地域への住み替えが進むことで、既存住宅の流動化が促され、空き家対策にも資する効果が期待される。

このため市としては、立地適正化計画等との整合を図りながら、民間事業者による高齢者向け福祉住宅整備を促進し、適切な立地への誘導促進を検討してはどうかと考える。

#### ② 高齢者の民間賃貸住宅への入居支援

高齢者が民間賃貸住宅への入居を希望しても、保証人の不在等を理由に入居を断られるケースが想定されることから、居住支援協議会（※3）の枠組みを参考にしながら、保証人がいない場合でも入居が可能となる制度設計を検討する。また、高齢者に貸し出しやすい環境を整えるため、オーナーや不動産事業者と行政が連携する体制を整えることも重要である。

#### ③ 住宅セーフティネットの拡充

##### a 既存市営住宅における住戸配置の最適化

既存の市営住宅は老朽化が進んでおり、長寿命化に向けた対応が求められている。大規模修繕を進めるに当たっては、低層階を高齢者や障がい者向け住戸、高層階を子育て世帯向け住戸とするなど、入居者の属性に応じた住みやすい住戸配置の工夫も検討すべきである。

---

※3 住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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）の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体が不動産関係団体、居住支援団体等と連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するための組織。

## **b 借上型市営住宅制度の導入**

第2次大府市公営住宅等長寿命化計画では、将来的に建替事業を実施する際には、効率的な事業の実施や地域ニーズへの対応等について改めて検討していくとされている。市営住宅の老朽化としては長寿命化対策にも限界があるため、一案として民間住宅を行政が借り上げ、市営住宅として転貸する「借上型市営住宅制度」の導入を検討してはどうか。従来の建て替えには多額の費用を要するが、借上方式を活用することで新たな建設費を抑制し、財政負担の縮減を図ることが可能となる。また、本制度は国の補助制度の活用が見込まれることから、財源確保の面においても有効な手法といえる。

加えてこの制度は、単身を含む高齢者世帯や子育て世帯など、住宅確保に課題を抱える世帯への支援につながるとともに、民間住宅の活用を通じて既存住宅の流動化や地域の空き家対策にも寄与する。

## **c 市営住宅の入居要件の緩和**

住宅確保要配慮者への対応に加え、若年層においても所得水準や住宅価格の上昇により、住まいの選択肢が限られている現状を踏まえ、将来的な定住促進の観点から、若者が一定条件のもとで市営住宅を利用できるよう入居要件の緩和を検討することも重要である。

# **④ 住宅ストックの確保**

## **a 中古住宅の循環活用の仕組みづくり**

古くからの市街地では、高齢化の進展に伴い空き家の増加傾向が見られる。家屋の状態にもよるが、空き家をリフォームし、質の高い住宅として再生した上で貸し出す仕組みを整えることにより、市内での居住を希望する若い世代が、経費を抑えながら利便性の高い地域に住むことが可能となる。また、既存住宅の有効活用は環境負荷の低減にも寄与し、持続可能な社会の形成につながる取組である。

今後、高齢期における住み替えが進むことで、一定数の既存住宅が市場に供給されることが想定される。こうした住宅を、若者や子育て世帯が安心して居住できる良好な住宅ストックとして活用していく視点が重要である。そのため、既存住宅の適切な維持管理や改修を促進するとともに、住み替えに伴い空いた住宅を若者・子育て世帯へ円滑につなげる仕組みづくりについて検討してはどうか。

## **b 各種住宅補助制度のより使いやすい制度設計**

市が実施している各種補助制度についても、耐震性や居住性能の向上を図りながら、より利用しやすい制度設計へと改善していくことが求められる。単なる改修支援にとどまらず、優良な空き家を次世代へ引き継ぐための実効性ある支援策として位置付けることが重要である。高齢者向け住宅の整備促進と既存住宅の質の向上・改修の促進を一体的に進めることが有効であると考えている。

## **c さくらノートの活用**

住み替えの先送りによる空き家化を防ぐためにも、市民が将来を見据えて住まいの意向を整理できる環境づくりが重要である。そこで、市が発行している「エンディングノート（さくらノート）」に追加される住まいに関する項目（住まいの終活）について、周知・啓発を強化するとともに、さくらノートの有効活用を図りたい。

住まいの維持管理、相続、売却・賃貸、住み替えに関する希望等を整理できる項目を設けることにより、市民が高齢期を見据え、自身のライフステージに応じた住まい方を主体的に考えるきっかけとなることも期待される。

## **(2) アクセスできる移動環境整備**

### **① 公営バスの再編（循環型・ピストン型の使い分け）**

今後の更なる高齢化や地域特性を踏まえると、公営バスについては一律の循環型運行に限らず、運行形態の再編が求められる。人口集中エリアにおいては公共施設や商業施設等の複数拠点を結ぶ循環型運行が有効である一方、例えば国立長寿医療研究センターと駅の間や郊外と生活拠点地区を直結するピストン型運行を併用することで、より効率的な移動手段の確保につながる。

### **② 乗合タクシーやデマンド交通導入の検討**

中心部から離れた住宅地や交通条件が不利な地域では、坂道や距離の問題から停留所まで行くこと自体が難しい場合があり、公営バスのみでは移動負担の軽減に限界がある。こうした地域については、乗合タクシーやデマンド交通等を活用し、生活拠点地区や交通結節点へアクセスできる仕組みを構築することが有効である。これにより、移動困難地域における日常生活の足を確保することが期待される。

交通手段ごとの特性を生かした役割分担により、交通空白時間帯や利用者の少ない地域においても日常生活に必要な移動を確保し、持続可能で柔軟な公共交通体系への転換を図ることが可能となる。将来的には、自動運転の活用も視野に入れた環境整備を進めていくことが望ましい。

## 7 むすびに

本市は、令和7年6月に東洋経済オンラインが公表した「住みよさランキング2025」中部版において愛知県内第6位にランクインするなど、高い評価を受けており、住んでみたいと考える人が多いまちである。その背景には、名古屋市や刈谷市への交通利便性、落ち着いた住宅環境、子育てのしやすさなどが挙げられる。住みたいまちとしての人気は、本市の住宅地の平均地価上昇率が県内市町村の中で上位に位置していることにも表れている。

一方で、本市で育った30歳前後の若い世代では、「地価が高いから」と近隣の市町に住まいを検討する状況もある。本市で育った本市の宝である子どもたちが、本市に住みにくいと感じている。ここに本市の「住みよさ」に対する課題がある。

昭和40年頃に丘陵地を利用して造成された住宅地では、憧れの「庭付き一戸建て」を求めて多くの世帯が居住したが、現在では坂道や狭い道路といった立地条件の中で高齢化が進んでいる。近年は玄関までの手すりやスロープを設置する住宅が増える一方、空き家も見られるようになってきた。若い頃には問題と感じにくかった坂道や移動の負担も、高齢期になると自動車免許の返納などを契機に生活上の大きな課題として顕在化する。人生100年時代を迎えようとしている今、こうした住環境と身体機能の変化とのミスマッチは、日常生活の利便性を低下させ、かつて「終の住まい」と考えられてきたマイホームに対する考え方にも変化を与えつつある。

ここまで、若い世代から高齢者までのライフスタイルの変化やそれぞれの課題を踏まえ、「良好な住環境」と「日常生活の利便性」という観点から「住みよさ」について調査研究を行ってきた。上述のとおり、本市の住みやすさは、子育てのしやすさからも評価を得ている。今後さらに、価値観の変化に即応した「住宅施策」の推進を含め、各部署が連携しながら総合的な「住みよさ」を備えたまちづくりを進めていくべきだと考える。

本報告が、現在を生きる私たちだけでなく、子どもたちや孫たちの世代にとっても、本市がいつまでも住み続けたいまちであることを願い、テーマ活動「住みよさ」に関する報告とする。

結びに、当委員会の調査研究に御協力いただいた全ての関係者の皆様に厚く御礼を申し上げます。

## 調査研究の経過

- (1) 令和7年5月13日（火） 建設産業委員意見交換会
  - ・1年間の活動の流れについて、委員会で情報を共有した。
- (2) 令和7年6月2日（月） 建設産業委員意見交換会
  - ・各委員から出された調査研究テーマ希望を基に協議を行った。
- (3) 令和7年6月18日（水） 建設産業委員会
  - ・所管事務調査として「『住みよさ』について」の調査を行うことに決定した。
- (4) 令和7年6月18日（水） 建設産業委員意見交換会
  - ・今後のテーマ活動についての協議を行った。
- (5) 令和7年6月26日（木） 建設産業委員意見交換会
  - ・今後のテーマ活動についての協議を行った。
- (6) 令和7年7月14日（月） 建設産業委員勉強会（委員派遣）
  - ・都市整備部職員を講師として、「『住みよさ』について」をテーマとした勉強会を開催した。
- (7) 令和7年7月14日（月） 建設産業委員意見交換会
  - ・勉強会を終えて、委員間で意見交換を行った。
  - ・今後のテーマ活動についての協議を行った。
- (8) 令和7年7月18日（金） 建設産業委員情報交換会（委員派遣）
  - ・公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会知多支部、（有）神田興産の鈴置剛氏、共和エステート（有）の深谷和政氏、（有）藤田木材の藤田英樹氏と「『住みよさ』について」情報交換を行った。
- (9) 令和7年7月18日（金） 建設産業委員意見交換会
  - ・情報交換会を終えて、委員間で意見交換を行った。
  - ・今後のテーマ活動についての協議を行った。
- (10) 令和7年8月21日（木） 建設産業委員研修会（委員派遣）
  - ・日本福祉大学工学部工学科教授の児玉善郎氏を講師として、「『住みよさ』について」をテーマに研修会を行った。

**(11) 令和7年8月21日（木） 建設産業委員意見交換会**

- ・研修会を終えて、委員間で意見交換を行った。
- ・今後のテーマ活動についての協議を行った。

**(12) 令和7年9月16日（火） 建設産業委員意見交換会**

- ・10月予定の行政視察について、質問事項、行程などの確認及び調整を行った。

**(13) 令和7年10月6日（月） 建設産業委員意見交換会**

- ・テーマ活動報告書の進捗状況、形式等についての確認、調整を行った。

**(14) 令和7年10月21日（火）～23日（木）**

**建設産業委員会行政視察（委員派遣）**

- ・埼玉県春日部市「借上型市営住宅制度について」
- ・茨城県土浦市「まちなか定住促進事業について」
- ・茨城県龍ケ崎市「AIオンデマンド交通『龍ケ崎のるーと』について」
- ・神奈川県居住支援協議会「家族で考える空き家予防について」
- ・独立行政法人都市再生機構「『住みよさ』について」

**(15) 令和7年11月11日（火） 建設産業委員意見交換会**

- ・視察後の意見交換を行い、委員間で先進地での取組について議論を行った。
- ・テーマ活動全体会議について、委員間で事前確認を行った。

**(16) 令和7年11月19日（水） 建設産業委員意見交換会**

- ・テーマ活動全体会議について、委員間で事前確認を行った。

**(17) 令和7年11月21日（金） テーマ活動全体会議**

- ・テーマ活動に関する中間報告を委員長から行い、報告内容に対し、委員外議員から質疑や意見をいただいた。

**(18) 令和7年12月11日（木） 建設産業委員意見交換会**

- ・テーマ活動全体会議で出された意見を参考に報告書の内容を検討した。

**(19) 令和7年12月19日（金） 建設産業委員意見交換会**

- ・報告書の内容、特に本市への提言の骨子について委員間で協議した。

**(20) 令和8年1月26日（月） 建設産業委員意見交換会**

- ・報告書の内容について委員間で協議した。

**(21) 令和8年2月3日（火） 建設産業委員意見交換会**

- ・報告書の内容について委員間で協議した。

**(22) 令和8年2月16日（月） 建設産業委員意見交換会**

- ・報告書の内容について委員間で協議した。

**(23) 令和8年3月13日（金） 建設産業委員意見交換会**

- ・報告書の内容について委員間で協議した。

**(24) 令和8年3月24日（火） 建設産業委員会**

- ・報告書の内容を決定し、本会議で報告することとした。

## 建設産業委員会委員名簿

(令和7年5月13日～令和8年5月13日)

役職名	氏名	所属会派
委員長	本田 雅志	親和クラブ
副委員長	飯尾 祐介	無所属クラブ
委員	小山 昌子	市民クラブ
委員	加茂 康治	市民クラブ
委員	竹田 隆憲	親和クラブ
委員	藤本 宗久	親和クラブ

(備考)

正副委員長のほかは、議席番号順