

第8章 重点施策の展開

1. 重点施策の展開に関する考え方

住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて、これまでの住生活基本計画における取り組みを踏まえ、社会経済環境の変化や市民のニーズへの対応を視点として評価し、重要度、優先度が高いものを重点施策として位置づけて、短期的な取り組み課題として優先的かつ重点的に推進します。

既往の西尾市住生活基本計画の重点施策

- 重点施策1 住宅の耐震改修の促進
- 重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造
- 重点施策3 リフォームによる快適な暮らしの実現
- 重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

社会的背景

- (1) 少子高齢化の進行
- (2) 社会構造の変化
- (3) 人口減少社会の到来
- (4) 財政の健全化への対応
- (5) 地球環境問題の対応
- (6) 公共交通機関の廃線等
- (7) NPO等市民活動の活発化

市民アンケート結果

- 力を入れるべき住宅施策について
 - 「公営の養護老人ホーム(福祉施設)の供給増加」(28.2%)
 - 「高齢者向けリフォーム等の支援」(27.8%)
 - 「高齢者、障害者を支援する住宅整備」(23.8%)
 - 「自然や農地と調和のとれた景観整備」(23.6%)
 - 「耐震改修の促進」(22.7%)
 - 「省エネ住宅、エコハウスの普及」(17.8%)
- 住まいに関して興味を持っているキーワード
 - 「耐震」(23.7%)
 - 「太陽光発電」(21.2%)
 - 「省エネ住宅」(13.2%)
 - 「リフォーム」(13.0%)

重点施策の位置づけ

- 重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進
- 重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造
- 重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現
- 重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

2. 重点施策の取り組み方針

重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進

ア. 位置づけの背景等

- 東日本大震災が発生し、地震に対する備えとして、改めて住宅の耐震化が重要となっています。また、この大震災に伴う電力不足から、住宅に対する省エネルギー化についても市民レベルで意識の高まりをみせています。
- 本市については、東海地震に係る「地震防災強化地域」、東南海・南海地震に係る「東南海・南海地震防災対策推進地域」に指定されている他、東海、東南海、南海地震の3連動地震の逼迫性が指摘されています。これまで想定されていた規模を上回る地震への対策を考えることが必要となっています。
- 本市では、これまで、国の建築物の耐震化を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示）を踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成27年までに90%にすることを目標に耐震化促進に取り組んできました。さらには、国の「新成長戦略」（平成22年6月18日閣議決定）では、住宅等の耐震化を徹底することにより、平成32年度までに耐震化率を95%にすることが決定されました。
- 上記のような背景から、本市でも、住宅の耐震化の目標を平成32年度までに、95%と定め、平成25年2月に西尾市建築物耐震改修促進計画を策定し、耐震改修の促進に係る施策を総合的に展開し、耐震化・減災化を推進しています。

イ. 施策の取り組み方針

住宅の耐震化に向けた施策

- 愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会など、建築関係団体と連携して、情報を共有し円滑な住宅の耐震化を促進します。
- 本市では、木造住宅については、平成14年度から「無料耐震診断」を実施しています。また、非木造住宅については、平成24年度から「耐震診断費の補助」を実施しています。
- 耐震診断については、耐震化への第一歩であることから、耐震診断ローラー作戦や地域集会などでの相談会を実施するなど、地域における耐震診断の実施に向けた活動を推進します。
- 耐震診断員の診断技術の向上と育成を目的として、国、県主催の講習会を支援します。
- 本市では、平成15年度から木造住宅の「西尾市民間木造住宅耐震改修費補助事業」を実施しています。今後も事業の周知を図るとともに、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などと連携して施工事例の公表を行うなど、木造住宅の耐震化を推進します。
- 市民が耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置などが円滑に活用できるよう、制度の動向を見据えながら周知・啓発に取り組みます。
- 高齢者や障害者等の災害時要援護者のいる世帯については、県と協力して家具に対する転倒防止器具の取り付けを支援します。

耐震化に向けた啓発・知識の普及

- 市民や建築物の所有者などに地震災害に対する危険性を認識してもらうため、地震による危険性の程度を示す「揺れやすさ・液状化危険度マップ」を作成し、情報提供を行います。
- 市民に耐震化の重要性を認識してもらうため、パンフレットやインターネットなどにて、自己による簡易耐震診断方法、耐震工法や費用などの多様な情報提供や建設関係事業者との連携による耐震無料相談会の開催などによる啓発活動を推進します。
- 耐震診断を受診していない住宅の所有者に対して、周知を徹底するため、自主防災組織、耐震診断員派遣団体、関係団体等と連携して、耐震診断ローラー作戦を実施します。
- 出前講座『Question?240 (はてな?にしお)』の耐震化に関する講座などについてメニューや講師の充実を図ります。

住まいの省エネルギー化に向けた啓発

- 住まいの省エネルギー化への注目が高まるなかで、地球温暖化対策の一環として、家庭用燃料電池やスマートハウスなどの新たなエネルギーや技術の普及を推進するため、国の補助金制度などの情報を発信します。
- CASBEEあいち(建築物総合環境性能評価システム)に関する情報を発信することにより、環境性能を備えた優良な住宅の供給を促進します。
- 建築資材等のリサイクル促進に向けた情報提供をパンフレットやホームページで行います。

重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造

ア. 位置づけの背景等

- 今後の住宅地開発にあたっては、効率的な都市経営と環境への配慮を考慮し、集約型の都市構造を目指すことが求められます。その中で平坂東部地区及び吉山地区において、土地区画整理事業が推進されており、その周辺部において複数の土地区画整理事業が計画されています。
- 平成10年に名鉄バス碧南線（西尾駅～碧南中央駅間）、平成16年に名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間が廃線され、平成18年には名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅が廃止されており、それに伴って公共交通の機能が弱体化し、名鉄西尾・蒲郡線も利用者の減少が続き、存続が危ぶまれています。鉄道の存続は、交通利便性の低下に留まらず、本市の全体の活力にも大きな影響を及ぼす問題であり、鉄道の利用者増を図るためには、駅周辺において住宅供給を行うことが有効です。また、鉄道駅を中心とするコンパクトなまちづくりは、効率的な都市経営にも寄与するもので、人口増加に伴う新たな受け皿としても望ましい条件を備えています。
- 全国的に少子高齢化が進展しており、本市においても、近い将来、人口減少社会に突入することが予想されています。そのことは、周辺都市と人口を奪い合う都市間競争の時代を迎えることを意味しており、人口減少は地域の活力に大きな影響を与えることから、今後の住宅施策においては、将来を見据えて、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるような魅力的な住環境を形成するとともに、併せて魅力ある地域イメージを発信していくことが求められます。
- 準工業地域においては、都市基盤整備水準が低いなか、住宅の立地が進み、住宅と工場が混在する市街地となっており、防災、環境、交通等の面で住環境に対する課題が生じています。一方で、工場を営む事業者側からすると住宅地への配慮などの理由から、操業環境に支障をきたすこともあり、地価の低い市外への工場流出も懸念されます。そのため、住宅と工場の双方に配慮した土地利用の誘導が必要となっています。
- 現在の建築物において、アスベストの飛散のおそれのある建築材料を使用することは禁止されていますが、過去の建築物においては、吹き付けアスベストなどが施工されている恐れがあります。市民の健康障害を予防し、生活環境の保全を図るための対策が求められています。

イ. 施策の取り組み方針

魅力的な住宅地の形成

○新たな住宅地の開発にあたっては、近隣市には無い魅力的な環境形成を目指すことが望ましく、そのためには、地域の特徴や高度情報化、高齢化、環境共生等の社会的なニーズへの対応などを踏まえた、明確なコンセプトに基づくまちづくりのルールに沿って、計画的に土地区画整理事業及びその後の住宅建設を進めることが望まれます。

そのことを踏まえ、住宅地開発を進めるにあたって、土地区画整理事業の計画水準に基づく都市基盤の整備に加え、住宅地としての質の向上を目指した高質な空間整備を進めます。さらに、市民（関係権利者）と協働でまちづくりを進めるとともに、市民の主体的な取り組みを支援します。

住工混在地の改善

○住居系用途地域における住工混在地においては、工場の立地において建築規制を強化する方法が考えられますが、その場合、既存の工場が既存不適合となることから、移転等に対する受け皿が必要となります。環境整備のために計画された法光寺町をはじめ、衣浦 14 号地、室町等で工業団地の整備が行われましたが、今後とも、住工混在地から移転する際の受け皿となる工業団地の整備（計画）を推進していく必要があります。また、住工混在地から工業団地への移転を促進するため、工業団地へ移転する事業者に対する支援として、固定資産税の一定期間の減免措置や移転費用に対する助成等を行います。

アスベスト対策の支援

○建築物に施工されているアスベスト含有有無の分析調査及び除去工事等に対する費用の補助を促進します。

重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現

ア. 位置づけの背景等

- 本市は、持ち家率が高いことが特徴となっており、その中で、市民向けアンケート調査における住宅の問題点では、住宅の老朽化とバリアフリー化が上位にあげられ、対応が求められています。高齢期の住まい方については、「現在の住宅に住み続けたい」が圧倒的に多くっており、その意味でも、既存住宅のリフォームが重要となっています。
- 社会的な背景においても、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、今後の住宅施策においてはストック重視が重要視されており、「壊して建てる社会」から「良質な住宅を供給し適正に維持管理して長期間有効に活用する社会」へと移行することが求められています。
- 住宅を長期間にわたって快適に活用していくためには、子どもの成長に伴う間取りの変更や居住者の高齢化に対応したバリアフリー化など、持ち家をライフスタイルの変化に応じてリフォームすることが必要となります。
- 住宅の耐震改修工事を行う際は、必要に応じて壁や床をはがすため、併せてリフォームを行うケースが多くみられます。耐震改修工事の場合、改修費の補助制度を通じて、耐震診断員や市によるチェックが可能ですが、リフォームについては、チェックの目がなかなか行き届きません。そのため、リフォームをめぐるのは、一部の悪質事業者による高齢者などに対する訪問販売や勧誘などによる被害が発生しており、社会的な不安が広がっています。
- リフォームを行う施工業者が、知識不足から手すりの取り付け位置を誤り、十分な効果が得られなかったケースも発生しています。要介護認定や機能障害の認定を受けている方が、住宅改修費補助を利用して手すり等を設置する場合は、ケアマネージャー等の福祉関係者が内容について指導、助言を行っているため、こうした問題は予防されていますが、福祉の専門的な知識を持たない方がバリアフリーのリフォームを行う場合など、リフォームを行う中で、建築士や福祉住環境コーディネーター等の専門の知識を持った者によるチェック体制が求められます。

イ. 施策の取り組み方針

リフォームに関する情報提供の充実

- 市民がリフォームに関する必要な情報を簡単に手に入れることができる環境を整えるため、リフォームに関する基本的な知識や事例などについて、情報提供をパンフレットやホームページで行います。
- 悪質事業者や施工不良などによるトラブルから、リフォームに関する社会的な不安を解消し、トラブルを未然に防ぐため、中立的かつ専門的な相談・助言が行える相談窓口の整備を推進します。

専門家との連携による支援体制の充実

- 住宅リフォームを促進するためには、住宅リフォームに対する不安を解消し、気軽に相談できる環境を整えることが重要です。また、個別の条件に対応した具体的な相談を行うことにより、効果的なリフォームが可能になります。そのことを踏まえ、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などの専門家と連携してより専門的な相談に対応できるリフォームアドバイザーの派遣について検討します。

高齢者や障害者の居宅改善支援

- 高齢社会の進展にともない、高齢者が安心して快適に暮らせる住まいづくりが必要となっています。高齢者や障害者が、住み慣れた住宅で安全で快適に住み続けられるようにするため、段差の解消や手すりの設置など、住まいのバリアフリー化に係る居宅改善を支援します。

重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

ア. 位置づけの背景等

- 住生活基本法における新たな住宅施策では、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない方の居住の安定の確保及び市場において十分な量が確保されない賃貸住宅の供給について、住宅セーフティネットとして市場全体を視野に入れた施策の再構築を図っていくことが求められています。
- 昭和 30～40 年代に建設された簡易耐火構造平家建の市営住宅は、既に耐用年数を超過しています。また、これらの住宅は、住戸規模が狭小であり、汲み取り便所や浴槽未設置のものなど、あらゆる面で居住水準が低く、公営住宅の目的である『健康で文化的な生活を営むに足る住宅としての水準』を確保できていないものが多いことから、早急な建替えまたは用途廃止が必要となっています。昭和 40 年以降に建設された中層耐火構造の市営住宅についても、今後、一斉に更新時期を迎えることから、市の財政負担力や整備の効率化などを踏まえ、事業量の平準化を図る必要があります。
- 本市は、全国・県の平均に比べて、少子高齢化の進展が遅いですが、近隣市に比べると高齢化率が高く、合計特殊出生率は、旧西尾市、旧幡豆三町いずれも近隣市の中では最も低く、近年低下の傾向が続いており、少子高齢化への対応は今後の大きな課題です。少子高齢化の進展にともない、市営住宅については、今後より福祉住宅としての役割を期待されることが予想されます。一方、市営住宅ストックは、バリアフリー化などの高齢化対応も進んでおらず、中層耐火構造の市営住宅においてもエレベーターが未整備となっており、改善が求められます。
- 民間賃貸住宅については、言語の不安、生活習慣、文化の違いへの不安から、外国人等に対する入居制限がみられ、セーフティネットとして十分に機能できていません。また、昨今の世界的な経済不況に伴い、自動車関連産業を始めとした企業の派遣切り等が話題となっていますが、本市においても現実の問題として、社会不安への緊急的かつ柔軟な対応が必要であり、将来的な社会構造の変化も踏まえた、柔軟な施策展開が必要となっています。

イ. 施策の取り組み方針

民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 民間賃貸住宅市場において入居制限を受けやすい高齢者、障害者、外国人などの要配慮者については、愛知県のアんしん賃貸支援事業による居住支援、財団法人高齢者住宅財団による家賃補助制度、国による民間賃貸活用型住宅セーフティネット整備事業等を活用し、住まいの確保を推進します。
- 市営住宅の建替え、用途廃止には時間がかかるため、その間、不足する市営住宅を補完する形で、仮移転先として民間賃貸住宅の活用により住宅セーフティネットの確保に努めます。また、災害の発生や社会経済情勢の変化など住宅需要が大きく変化した場合に、市営住宅による住宅困窮者への対応が困難な場合には、既存の民間賃貸住宅を借り上げる制度や、市営住宅の入居資格者が民間賃貸住宅に入居する場合に家賃の一部を補助する制度を導入するなど民間賃貸住宅を活用することによって住宅セーフティネットを確保します。

市営住宅の再生

- 市営住宅の安全性や居住性の向上などを図るため、老朽住宅の修繕や改善を進めるとともに、修繕・改善費用が過大となるなど効率的な整備・維持管理が困難な住宅については建替えまたは用途廃止を検討し、安全で良質な住宅ストックの形成を推進します。市営住宅の長寿命化計画を作成し、市営住宅ストックを長期間にわたって有効活用し、将来にわたるライフサイクルコストの縮減化を図るため、予防保全型の維持管理を進めます。
- 長期的に利用可能な中層耐火構造住宅については、エレベーターの設置などバリアフリー化により、高齢者や障害者の方をはじめ、すべての入居者が利用しやすい住宅を整備します。また、多様な住宅困窮者への対応を図るために、一般世帯向け住戸、単身者向け住戸、多家族向けの住戸など多様な住戸を確保し、ミクストコミュニティ^(注8)の形成に努めます。
- 既存住宅のバリアフリー化にあわせて、団地内の高齢者や障害者の住み替えを実施します。

(注8) ミクストコミュニティ：地区や団地内で、高齢世帯やファミリー世帯など多様な世代が混在して居住すること。

3. 目標達成状況把握のための指標

重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進

成果指標	策定時	目標値
住宅の耐震性の確保 新耐震基準（昭和 56 年）と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率	69.9% 平成 24 年度	95.0% 平成 32 年度

重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造

成果指標	策定時	目標値
住まいに対する満足度 住まいに対する満足度をアンケート調査で、「満足している：2点」、「おおむね満足している：1点」、「やや不満である：-1点」、「不満な点が多い：-2点」とした場合の平均ポイントにより評価する	0.65 平成 24 年度	1.0 平成 34 年度

重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現

成果指標	策定時	目標値
高齢者に優しい住宅の整備 高齢者等のための設備がある住宅の割合 住宅・土地統計調査のデータを採用する	旧西尾市 52.9% 旧一色町 59.2% 旧吉良町 56.0% 旧幡豆町 ※ 平成 20 年度	75.0% 平成 34 年度

重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

成果指標	策定時	目標値
住宅困窮者の居住の安定 最低限確保したい住宅面積の基準を下回る世帯の割合（最低居住面積水準未達率） 住宅・土地統計調査のデータを採用する	旧西尾市 4.5% 旧一色町 1.5% 旧吉良町 1.3% 旧幡豆町 ※ 平成 20 年度	早期に解消

※旧幡豆町については、平成 20 年住宅・土地統計調査のデータ無し