

5

住宅施策の基本的方向性

(1)公営住宅の検討

1)将来フレーム

①人口・世帯数

本計画の目標年次となる平成 34 年度末における人口及び世帯数は、平成 22 年の国勢調査の現況値及び『第 6 次一宮市総合計画』並びに『一宮市都市計画マスタープラン』における将来人口・世帯数の数値を用いて推計します。これによれば、目標年次の平成 34 年度末において、現況（平成 22 年国勢調査）と比較して人口は約 1 万 6 千 7 百人の減少、一方世帯数は約 8 千 9 百世帯の増加となります。

【将来の人口と世帯数フレーム】

	現況（H22 年度）	H34 年度末
人口（人）	378,566	361,868 (H22 年度比：16,698 減)
世帯数（世帯）	135,837	144,747 (H22 年度比：8,910 増)
世帯規模（人／世帯）	2.79	2.50

※平成 22 年の人口・世帯数は、国勢調査に基づく数値

※平成 34 年度末の世帯規模は「一宮市都市計画マスタープラン」の目標年次である平成 32 年の推計値を踏襲

②公営住宅戸数フレーム

住生活基本計画（全国計画）に示されている公営住宅の需要推計の考え方及び上記の将来世帯数フレームに基づき、公的な支援が必要な世帯数（市場において自力で適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯数）を推計します。この推計値を基に、目標年次である平成 34 年度における市営住宅の需給バランスを確認し、市営住宅の供給の基本的な方向性を検討します。（P78）

※推計に際しては、一宮市内の県営住宅等の公営住宅も含めて検討しています。

■公的な支援が必要な世帯の推計

住生活基本計画（全国計画）に示されている公営住宅の需要推計の考え方に基づく方法により、公的な支援が必要な世帯を推計します。民営借家の推計値の算出にあたっては、一宮市の実態（民営借家率等）を勘案した補正を行っています。

【推計フロー】

①前項で推計した目標年次における世帯数に、平成 20 年度住宅土地統計調査の民営借家の割合（約 26%）を乗じ、目標年次における**民営借家数**を算出します。

平成 34 年度末 世帯数 144,747 世帯

内、民営借家 37,113 世帯

②平成 25 年度～平成 34 年度末において、民営借家に居住する世帯のうち**公営住宅入居資格世帯数**^{※1}を算出します。

平成 25 年度～34 年度末までに
公営住宅入居資格がある世帯数 8,853 世帯

③算出した公営住宅入居資格世帯数のうち、住宅に困窮するおそれのある**公的な支援が必要な世帯数**^{※2}を算出します。

平成 25 年度～34 年度末までに
公的な支援が必要な世帯数 2,404 世帯

※1 公営住宅入居資格世帯

本来階層

本来公営住宅が入居対象としている階層で、所得月額 15 万 8 千円以下の世帯

裁量階層

高齢者世帯（60 歳以上）、心身障害者世帯、子育て世帯（未就学児と同居）など裁量として公営住宅の入居対象に加える階層で、所得月額 21 万 4 千円以下の世帯

※2 公的な支援が必要な世帯

市場において自力では適正な水準（下記参照）の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数

最低居住面積水準

健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準

（単位：㎡）

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型
1 人	25	40	55
2 人	30	55	75
3 人	40	75	100
4 人	50	95	125

著しい困窮年収

世帯の総年収から家賃を支払える金額が、最低居住水準を満たす面積の家賃を下回る年収

■需要に対する公営住宅の供給充足について

		需給（平成 25 年度～34 年度末）
需要量（公的な支援が必要な世帯数）		2,404
供給量	市営住宅の空家募集 [※]	1,176
	その他公営住宅の空家募集 [※]	1,758
供給量－需要量		+530

※「空家募集」は平成 34 年度末までに募集可能な空家戸数であり、既存の市営住宅の空家供給実績に基づき推計しています。

2)市営住宅の供給の基本的方向性

本計画における市営住宅戸数の概ね 10 年後（目標年次平成 34 年度）までの需要推計によれば、現在の住宅ストック数（県営住宅等を含む）は、概ね 10 年後までの住宅必要数を上回り、住戸が余ることとなります。

現在の市有建物である公共施設、教育施設、橋梁等は、高度成長期に集中して建設されたものが多く、これらのインフラの建替え等の必要が生じるため、歳出が増大することが予想されます。

このように財政事情が非常に厳しくなることから、市営住宅においては、今後、世帯規模に見合った住戸の供給に努めるとともに、収入超過者への対応の強化等により市営住宅の適正な管理を進め、将来的には管理戸数を緩やかに減少する方向で検討します。

これには、簡易耐火平家建、簡易耐火 2 階建市営住宅の 90%近くが耐用年限を過ぎており、その中で老朽化が深刻であり、簡単な修繕で回復が見込めない住戸について、市営住宅の募集を停止して用途廃止していくことで対応します。

平成 24 年度 4 月現在の市営住宅管理戸数 2,782 戸は用途廃止等により減少しますが、10 年後にも 2,500 戸余を維持し、需要に対応していきます。

今後は、当面の間は比較的良質な中高層の住宅ストックの改善や長寿命化を図り、最大限利用していきます。

しかしながら、将来的に需給のバランスが崩れ、住宅に不足が生じた場合には、市の財政状況や住環境を考慮しながら、適切な建替えを検討します。建替えに際しては、以下に整理した市営住宅借上げ型と建設型のメリット・デメリットを踏まえ、「建設型」による建替えを基本に検討を進めていきます。

市営住宅借上げ型と建設型の比較

他市では、まちなかで短期的に住宅を借上げる例がみられ、「借上げ型」にはまちなかにおいてメリットが認められるものの、本市の実態からみて、まちなかでは民間による住宅供給が活発であること、また、本市の市営住宅の確保にあたっては、長期的な持続性を優先していくこと、等の理由から、「建設型」を今後とも採用することとします。

	借上げ型	建設型
コスト面	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資額が小さい ・借上げ賃料を継続的に負担する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資額（建設費）が大きい ・安定した家賃収入が得られる
供給の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物所有者の意向により、契約終了に伴って入居者が退去しなければならないリスクがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・市のストックとして、長期的に安定した住宅確保が可能である
	借上げ型は、短期的に住宅供給が可能な場合には機動性がメリットとなるものの、公営住宅を長期にわたって安定して確保するという面ではリスクを抱えている	

(2)住まい・まちづくりの基本理念

将来フレームに基づき、今後目標年次までに新規に必要な住宅建設、既存ストックを活用した建替え、住み替え、市営住宅等の公営住宅を維持、管理していく等の「住まいづくり」や、暮らしやすい居住環境の形成等の「まちづくり」を進めていくうえでの基本理念は、すでに整理された重点課題を念頭に置き、以下のとおりとします。

住まい・まちづくりの重点課題

住まい・まちづくりに求められるもの

よりよい住まいづくりへの重点課題

1 都市の持続性を支える住宅機能・性能の確保

- 地震や風水害に強い住まいづくりが必要
- 市営住宅等の適正な管理・運営、計画的な改善・更新が必要
- 犯罪に強い住まい・まちづくりが必要
- 環境に配慮した住まいづくりの普及・促進が必要

住1 災害に強い
住まいづくり

住2 環境への配慮

2 高齢者及び子育て世代の居住ニーズへの対応

- 高齢者が安心して生活できる住まいづくりが必要
- 子育て世代のニーズに対応した住まいづくりが必要

住3 人に優しい
住まいづくり

住4 多様なニーズ
への対応

よりよい居住環境づくりへの重点課題

3 「歩いて暮らせる」居住環境の形成

- まちなか居住の促進が必要
- 郊外住宅地における居住環境の改善が必要
- 歩いて暮らせる居住環境の形成

居1 まちの活気

居2 環境への配慮

居3 快適な居住環境

4 一宮らしさを持つ魅力のある居住環境の形成

- 自然環境や農地を活かした生活圏の構築が必要
- 工業と居住環境の共存に向けた住まい・まちづくりが必要
- 地域特性を活かした魅力づくりが必要

居4 地域の魅力活用

居5 地域への愛着と誇り

5 豊かなコミュニティのある居住環境の形成

- 高齢者、子育て支援のためのコミュニティの育成が必要
- 多様性のあるコミュニティの育成が必要

居6 住民の交流や
助け合い

【一宮市の住まい・まちづくりの基本理念】

住み続けたいまち・住んでみたいまち 人々が生き生きと暮らせるまち

基本理念の背景

■住み続けたいまち・住んでみたいまち

一宮市は名古屋市の近傍に位置し、都市内外を結ぶ公共交通機関が充実している点が特色として挙げられ、人口は継続的に増加の傾向にあります。しかし、近い将来には人口は減少へと転じ、少子高齢化の進展が加速することが想定されています。こうした状況のなかで、一宮市の立地特性や魅力を活かし、都市の持続的な活力を維持し、活気ある住まい・まちづくりを進めていくことが必要となります。

そのためには、災害時や日常生活時における住まい・まちの安全・安心を確保することが不可欠であり、かつ一宮市の特色を活かした魅力ある住まい・まちづくりを進めていくことが重要となります。以上を踏まえ、市民にとって「住み続けたい」と実感できるまち、また市外の方に「住んでみたい」と思えるまちを目指していきます。

■人々が生き生きと暮らせるまち

「住み続けたいまち・住んでみたいまち」の実現にあたっては、市民・民間事業者・公共（行政）の協働のもと住まい・まちづくりを進め、市民が地域に愛着を持ちながら豊かなコミュニティを形成していくことが必要となります。

また、本市は公共交通の利便性に恵まれた中心市街地や、緑が豊かな田園地域、歴史性や木曾川の美しい景観など、多様な資源を持つ都市であることから、若い世代からお年寄りまで、多様なライフスタイルに合った暮らし方が実現できるポテンシャルを持っています。このような本市の特色を強みとして活かし、「人々が生き生きと暮らせるまち」の実現を目指していきます。

(3)住まい・まちづくりの基本目標

基本理念「住みたいまち・住んでみたいまち・人々が生き生きと暮らせるまち」の実現に向けて、5つの基本目標を以下に設定します。基本目標1～4については、重点課題を踏まえ設定し、目標の実現に向けた各種施策を位置付けます。また、これらの施策に関連する事業や助成制度は、広く市民や民間事業者に共有されてこそ効果を生ずることから、基本目標5として「住まい・まちづくりの情報を発信する」を設定します。

基本理念

住みたいまち・住んでみたいまち・人々が生き生きと暮らせるまち

基本目標1 安全・安心の住まい・まちをつくる

住みたい、住んでみたいと思えるまちの基礎となるキーワードは、「安全・安心」です。災害に強く防災・防犯に対して人々の目が届くコミュニティ豊かな住まい・まちづくり、また、住宅の取得が困難な人たちにとって住み続けられる住まい・まちづくりを目指します。

▼重点課題

住1 災害に強い
住まいづくり

住3 人に優しい
住まいづくり

基本目標2 さまざまな世代が生き生きと暮らす 住まい・まちをつくる

高齢者、子育て世代などさまざまな世代がもつ、さまざまなニーズに対応するとともに、多くの世代が互いに助けあい、活発に交流しあう住まい・まちづくりを目指します。

▼重点課題

住4 多様なニーズ
への対応

居6 住民の交流や
助け合い

基本目標3 人と環境にやさしい、歩いて暮らせる 住まい・まちをつくる

公共交通機関の利便性を生かしながら、環境への負荷が低く、住まい手も快適な生活を送れる住まい・まちづくり、また、身近な暮らしのなかで必要な所に無理なく行ける機能を確保する住まい・まちづくりを目指します。

▼重点課題

住2・居2
環境への配慮

居1 まちの活気

基本目標4 一宮らしさをもった個性豊かな 住まい・まちをつくる

地場産業との共存や、まちなか居住、田園居住など、一宮の特徴を活かした住まい・まちづくり、また、地域の自然、歴史、生活文化などの魅力を感じ、誇りと愛着をもって暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

▼重点課題

居3 快適な居住環境

居4 地域の魅力活用

居5
地域への愛着と誇り

基本目標5 住まい・まちづくりの情報を発信する

ニーズに合った住宅・宅地の取得や供給に関する情報の提供、すなわち基本目標1～4の実現へ向けて、「住まい・まちづくり」の情報が得やすいまち、暮らしの意識が高いまちを目指します