

■現在の住宅施策の取組み状況と取組みを進める上での課題

＜耐震化に関する取組み＞建築指導課

取組み名	内容	実績※過去３年度程度	課題	今後の予定
①木造住宅無料耐震診断	対象となる住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造 2 階建て以下で在来軸組構法及び伝統構法の現在居住している住宅。	R3：47 棟 R4：59 棟 R5：52 棟	・住宅所有者の高齢化等による 耐震化に対する意欲の低下 が課題。	事業継続
②木造住宅耐震改修費補助	対象となる住宅は、当市の実施した木造住宅無料耐震診断の結果、判定値が 1.0 未満と診断された住宅。対象となる工事は、判定値を 1.0 以上とする耐震改修工事で、補助額は耐震改修工事に要する費用の 80％とし、補助限度額は 100 万円。	R3：15 棟 R4：9 棟 R5：11 棟	・建物の 築年数が 40 年以上も経過している状況では、構造補強に付随する内外装工事にも多くの費用を要する場合が多い 。また、命を守る事を目的とした最低限の耐震補強では、大地震後には継続使用できない可能性がある。 所有者の高齢化が進み、改修費用の負担が大きいことも課題 。	事業継続
③木造住宅段階的耐震改修費補助	対象となる住宅は、当市の実施した木造住宅無料耐震診断の結果、判定値が 1.0 未満と診断された住宅です。対象となる工事は、判定値を段階的に 1.0 以上とする耐震改修工事で、補助額は耐震改修工事に要する費用の 80％とし、補助限度額は 1 段階目が 60 万円、2 段階目が 40 万円です。	R3：0 棟 R4：1 棟 R5：1 棟	・住宅所有者の 高齢化が進み、改修費用の負担が大きいことが課題 。	事業継続
④耐震シェルター整備費補助	対象となる住宅は、当市の実施した木造住宅無料耐震診断の結果、判定値が 1.0 未満と診断された住宅です。対象となる工事は、市長が認める耐震シェルターを整備する工事で、補助額は耐震シェルの整備等に要する費用の 2 分の 1 とし、補助限度額は 20 万円です。	R3：0 件 R4：1 件 R5：2 件	・ベッド型シェルターを補助対象に加えた結果、実績件数が増加した。 ・耐震シェルの認知度が低いため、今後も 啓発 が必要。	事業継続
⑤非木造住宅耐震診断費補助	対象となる住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、現在居住している住宅で、木造住宅無料耐震診断の対象とならない住宅です。	R3：0 戸 R4：0 戸 R5：10 棟 220 戸	・住宅所有者の 高齢化等による耐震化に対する意欲の低下 が課題。	事業継続
⑥非木造住宅耐震改修設計・工事費補助	象となる住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された、木造住宅耐震改修費補助の対象とならない住宅で、耐震診断の結果、地震に対して安全な構造でないと判断された住宅です。	R3：0 戸 R4：0 戸 R5：0 戸	・住宅所有者の 高齢化等による耐震化に対する意欲の低下 が課題。	事業継続
⑦木造住宅除却費補助	対象となる住宅は、当市の実施した木造住宅無料耐震診断の結果、判定値が 1.0 未満と診断された住宅です。対象となる工事は、住宅 1 棟全てを取り壊す工事で、補助額は解体等に要する費用の 23％とし、補助限度額は 20 万円です。	R3：8 棟 R：17 棟 R5：13 棟	・住宅の省エネ化が求められている中で、ZEH 水準の住宅への建替え促進の検討も必要。	事業継続
⑧ブロック塀等撤去費補助	対象となる工事は、公道等に面する高さ 1 メートル以上のコンクリートブロック等を用いた塀や門柱を全て取り壊す工事です。補助額は撤去等に要する費用と撤去するブロック塀等の延長に 1 メートルあたり 1 万円を乗じた額のいずれか少ない額の 2 分の 1 とし、補助限度額は 10 万円です。	R3：18 件 R4：24 件 R5：12 件	・ 大地震後の避難や、第三者への被害に対する所有者の意識の低さ が課題。	事業継続
⑨耐震改修促進に係る周知・啓発	補助制度等について、広く市民の目に触れることができるよう、周知啓発活動を行っています。	緊急耐震重点区域の旧基準住宅への戸別訪問、耐震改修相談会、庁舎デジタルサイネージやポスターを利用した周知啓発活動等	・建築物の 耐震化について関心が低い と思われるため、個々の事情に合わせた効果的な 周知啓発 が必要。	事業継続

＜空き家対策に関する取組み＞住宅政策課

取組み名	内容	実績※過去３年程度	課題	今後の予定
老朽空き家解体補助金	空き家の解体の促進のために、老朽化して倒壊等のおそれのある空き家を解体する者に対する解体工事費の補助	R3：97 R4：97 R5：102	・更地になると固定資産税が増加するため、解体しない人がいる	事業継続
空き家付き土地の購入等補助金	空き家の活用の促進のために、空き家が建っている土地を購入し、そのまま(リフォームして、建替えて)居住する者に対し、予算の範囲内において補助	R3：15 R4：19 R5：13	・売却が容易な物件は、市が支援する必要性がないと考えられる	事業継続
空き家建替え事業	空き家の建替えの促進のために、自身(2 親等内の親族)が所有する空き家を建替して居住する者に対し、予算の範囲内において補助	R3：8 R4：13 R5：9	・ 補助金が無くても建替えする場合が大半 であると考えられるため、補助金の効果があるか検討が必要	廃止（統合）
空き家残置物撤去補助金	空き家の流通の促進のために、空き家内の残置物を撤去する者に対する収集運搬費用等の補助	R3：－ R4：3 R5：10	・ 制度の周知	事業継続
既存住宅状況調査(インスペクション)補助金	空き家の流通の促進のために、空き家の既存住宅状況調査をする者に対する調査費の補助	R3：－ R4：0 R5：1	・ 制度の認知度が低い ・調査の必要性の周知が必要	事業継続
地域貢献活用事業補助金	空き家の利活用の促進のために、空き家を利活用して、地域貢献につながる事業を実施する方に対する改修工事費の補助	R3：3 R4：0 R5：2	・ 用途地域により、希望の事業ができない 場合がある	事業継続
セミナー、無料相談会	空き家の発生防止や空き家の適正管理、流通の促進を図るため、専門家によるセミナーを開催 また、個々が抱える問題の解決を図るため、宅地建物取引士、弁護士、司法書士、税理士等の様々な専門家が一堂に会する無料相談会を開催	R3：58 R4：66 R5：60 R3：85 R4：65 R5：69	・ 未接道、調整区域等 の理由で解決できない場合がある	事業継続 ・回数を増やす ・空き家の多い地区などターゲットを定めて実施する
専門家の紹介	誰に相談すればよいか分からない、信頼できる業者が知りたいなどの理由により、相談できない所有者を支援し、問題解決を図るため、最適な専門家を紹介	R3：35 R4：51 R5：51	・ 未接道、調整区域等 の理由で解決できない場合がある	事業継続 ・調査により空き家を早期に把握し、所有者に制度の周知を図る
空き家・空き地バンク	空き家・空き地の流通の促進を図るため、物件情報をインターネット上に掲載	R3：－ R4：8 R5：2	・ 登録件数が少ない	事業継続 ・登録物件を増やすため、登録物件に補助金のインセンティブを付与するなどを検討する
そのほか			・リフォームの補助がない ・空き家を借りたい場合の補助がない	検討

<マンションに関する取組み>建築指導課

・管理状況に関する実態調査中。

<リニュータウン計画に位置づけられている取組みのうち、住生活基本計画に関係が深いと考えられる取組み>ニュータウン創生課

取組み名	内容		実績※過去 3 年程度	課題	今後の予定
団地再生によるモデル住宅地づくり：高森台スマートウェルネスの整備	高森台地区をモデルとして都市再生機構の団地再生と連携し、都市再生機構賃貸住宅、高森山、県有地を含むエリアを拠点に、高蔵寺ニュータウン全域でスマートウェルネスを目指したまちづくりを推進する。		・都市再生機構の団地再生について、スマートウェルネスに寄与するよう意見を付与。その結果、7 街区にホームセンタがオープンし、スポーツ教室を併設。 3-3 街区の住宅は、歩道ネットワークが形成された。	・地区内への子育て世帯の移住が期待できることから、人口増及びまちの活性化へつながる取り組みだが、団地再生や県有地等、実施主体が他機関のため、 実施できることが調整や意見付与にとどまる。	・都市再生機構が2 街区、4 街区の除却を予定しているため、スマートウェルネスに寄与するよう調整し、意見を付与していく。
戸建て住宅エリアのストック活用の促進	ニュータウンの周縁部に配置されている戸建て住宅エリアにおいて、住宅ストックの流通及び活用を促進するための支援の仕組みを構築する。		【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・空き家を借受けて住宅用又は事業用として転貸する事業を実施。 ・空き地利活用実証実験として、キッチンカーを設置。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・空き家所有者や事業者と接点をもつことや 用途地域に適さないニーズへの対応 が難しい。 ・空き地のキッチンカースペースとしての利用促進のため、出店者の意見を聞きながら利用しやすい事業設計としていく。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・両方とも継続実施。
住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造	①高蔵寺ニュータウン及び周辺地域の不動産事業者等と連携し、良質な中古物件が流通する仕組みを構築し、中古住宅の流通促進を図る。		・実績なし	－	－
	②集合住宅やテラスハウスを始めとした現代の住宅にはないデザインや間取り等を積極的に評価し、価値に反映する仕組みの構築を図る。		・実績なし	－	－
	③金融機関との連携により、高蔵寺ニュータウンにおける中古を含めた住宅購入者に対して、優遇金利等のインセンティブを適用する。		・協定により、大垣共立銀行と十六銀行が高蔵寺ニュータウンへの移住・定住者への住宅ローンの条件緩和を実施。	・他課の取組と類似しており効果的な実施方法の検討が必要。	継続実施。
	④高齢者等が住宅・土地の利活用を積極的に検討できるよう、相談窓口、資産活用制度などの普及促進を図る。		【高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会】 ・ホームインスペクションやリバースモーゲージについてセミナーを開催。 【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・すまい相談室として一級建築士の無料相談を定期的に実施。	・具体的な成果が見えてこないことから、取組の結果を可視化できる効果的な実施方法の検討が必要。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 継続実施。
	⑤若い世代のニーズに合った中古住宅の流通を図るため、D I Y等を活用したリノベーション住宅の普及啓発を図る。		【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・有料ボランティアによる DIY サポートを実施。 【UR 都市機構】 ・自身の賃貸住宅を無印良品とコラボしリノベーションを実施。 ・DIY 可能な賃貸住宅を供給。	・市内外への PR にもつながり、若い世帯の地区内への移住が期待できる。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 継続実施。 【UR 都市機構】 継続実施。
	⑥子育て世帯の移住・定住促進のために、施設やサービスを充実するとともに、子育てしやすいまちとして、高蔵寺ニュータウンのプロモーションを展開する。		【公式 Instagram フォロワー数（いずれも 4/1 時点）】 R4：775 人 R5：1,367 人 R6：2,536 人 【グルッポライド等参加者数】 R4：203 人/16 回（市内 132 人/市外 71 人） R5：159 人/18 回（市内 97 人/市外 62 人）	・公式 Instagram のフォロワー数は確実に増加しており、20～40 代の子育て世代をメインターゲットに、「子育てのしやすさ」や「身近な自然」など、まちの魅力を市内外に発信している。 ・自転車を活用したさまざまなイベントをキナンレーシングチームと協働で実施することで、市内外のさまざまな世代の人々が高蔵寺 NT を訪れ、まちの魅力を実際に体感する機会を創出している。	・一緒にまちの魅力を発信する「ReNEW 宣伝部」から発展した、まちづくりの担い手の発掘・育成に係る調査・検討 ・自転車以外の魅力創出やアクティビティの担い手発掘に係る調査・検討
多世代の共生・交流と子育て・医療・福祉の安心の向上	多世代の共生・交流	【都市再生機構】 ・リノベーション住戸及び賃貸住宅の提供。	都市再生機構の団地再生により、高森台 3-1 街区、3-3 街区が戸建住宅用地として販売。	・引き続き都市再生機構との情報共有を図る。	－
		【グルッポふじとう】 ・図書館、児童館、コミュニティカフェ、地域包括支援センターなどで構成され、さまざまなイベントを実施することで、多世代の交流、市内外からの来訪によるにぎわい創出が図られている。 【旧西藤山台小学校施設】 ・敷地の約半分を民間に賃借。就労支援事業所によるカフェや、薬局、クリニック、高齢者住宅が整備され地域の雇用を創出。	【グルッポふじとう】 ＜来場者数（イベント回数）＞ R3：433,893 人（3 回） R4：474,353 人（30 回） R5：549,605 人（37 回） 【旧西藤山台小学校施設】 ・民間の敷地には、残りクリニック 2 社を誘致予定。	【グルッポふじとう】 ・ひきつづき、指定管理者による管理運営の中で、多世代交流やにぎわい創出を生み出していく。 【旧西藤山台小学校施設】 ・残り半分は公共施設として体育館、運動場等を整備。民間施設と合わせ、多世代間の交流が期待できる。	－
		・地域連携居住	最大入居者数 R4：41 名 R5：31 名 R6：27 名	・活動の積極的な PR など。	－

取組み名	内容		実績※過去 3 年程度	課題	今後の予定	
	安心して子育てができる環境の整備及びサービスの充実	・学校地域連携室を活用し、地域と学校の連携のあり方を研究し、推進する。※	○藤山台中学校区学校地域連携協議会（令和4 年度実績） 計 10 回開催 【連携協議会による各種学校支援活動】 ・夏休み中の学習支援（高蔵寺高等学校の生徒による支援） ・花壇整備、トイレ消毒除菌作業、図書整理等の学校環境整備 ○石尾台小学校区学校地域連携協議会（令和4 年度実績） 計 10 回開催 【連携協議会による各種学校支援活動】 ・登下校の見守り活動、校舎除草活動 ・ゲストティーチャーによるクラブ活動	・藤山台中学校区学校地域連携協議会については、学校と地域の相互理解が深まり、学校の要望を受けて、地域が組織的かつ主体的に、学校内除菌作業や登校時の見守り活動、花壇整備等の学校環境整備を継続して行い、また中学生が地域活動にボランティアとして参画することもできたので、地域全体で連携する機会が増え、認知度が向上し支援者が増えた。 ・石尾台小学校区学校地域連携協議会については、市内で 2 番目の学校地域連携協議会が発足し、今後の活動内容について活発な議論が行われたことで、地域とともに子どもの確かな学力と豊かな心を育む環境づくりのための方向性や目標を、多くの地域住民等で共有することができた。	・藤山台中学校区におけるコミュニティスクール設置を進めるとともに、2 つの学校地域連携協議会においては、より地域が主体性を発揮し、学校と連携した活動ができるよう議論を進めていく。また、現状未設置である新たな学区への活動の展開を目指す。	
		・子育て世帯の流入促進により、1 学年複数学級の維持を図る。※	・R5 年度、市内に単学級の学年がある学校が 11 校、全学年単学級の学校が 4 校であった。	・前年度と比較して、全学年単学級の学校が 1 校減少している。	・継続実施。	
		・小中連携教育のあり方を研究することにより、特色ある教育を推進する。※	・各小中学校で現職教育として、教師の相互授業参観や小中学校合同研修会、中学校教師による小学校への出前授業、小中連絡会を行った。また、小学校によっては中学校への学校訪問、文化祭見学を行った。	・児童生徒、職員が、小学校、中学校の相互の状況を知ること、学習面、サポート体制などの協調が進んだ。	・前年度のものを継続。	
		・放課後児童クラブの充実等により、子どもの居場所を確保する。※	・実績なし	・公設の放課後児童クラブの整備予定及びニュータウン地区を対象とした民間児童クラブの新設予定がなかったため。	・子ども・子育て支援事業計画中間年度見直しにおいて、東高森台小学校区に令和 6 年度に公設の放課後児童クラブを開設することとした。これに伴い、令和 6 年度に整備工事・開設を行う。	
		・東部子育てセンター、グルッポふじとう、保健センターにおける事業の充実等により、子育て支援を推進する。※	【東部子育てセンター】 〈自由来所〉 R4:11,440 人 R5.9 末:5,985 人 〈相談件数〉 R4:178 件 R5.9 末:91 件	【グルッポふじとう】 〈自由来所〉 R4:53,106 人 R5.9 末:33,569 人 〈相談件数〉 R4:313 件 R5.9 末:165 件	・新型コロナウイルス感染症の影響により減少していた利用者数は回復傾向にある。利用年齢層に応じた子育て支援を実施した。	・地域に密着した子育て支援の拠点であり、各施設の強みを活かした特色のある子育て支援事業を実施する。
		・都市再生機構を中心とした既存団地の居住者の子育て支援を行う。	・非公開（都市再生機構）	・都市再生機構が設ける「そのママ割」や「子育て割」により、子育て世帯の入居促進や経済負担軽減が期待できる。	・引き続き制度を継続	
既存資産（ストック）の有効活用による多様な活動の促進	①集合住宅の上階にある空き家を事務所、倉庫、共同スペースにする等、ライフスタイル提案型の集合住宅のリノベーションを推進する方策を検討することにより、 集合住宅や公共建築物のリノベーションによって付加価値を創造 する。	・実績なし。	・用途 地域がネック 。変更について検討したが、難しいとの結果に。	－		
	②一斉に老朽化しつつある道路、公園等のインフラの改修を推進するため、ニュータウン地区における工事の進捗管理等により早期の事業実施を図るとともに、あわせて 高蔵寺ニュータウン独自の公共施設の景観基準を作成・適用 し、景観の向上を図る。	【高蔵寺駅周辺再整備】 ・R4 南口駅前広場整備工事 ・R6 北口駅前広場基本設計	【高蔵寺駅周辺再整備】 ・現状の課題解決と交流や滞留ができる、魅力ある空間となるように設計を進める	【高蔵寺駅周辺再整備】 ・設計等の進捗を図る		
	③集会施設、インキュベーション施設、サロン等への用途転用による空き家の利活用、移動販売車・訪問介護車等の駐車場または共有の広場として空き地を利活用することにより、 市民の協働、コミュニティビジネス、シニアベンチャー等のための空間を確保 するとともに、公的サービスの充実を図る。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・空き家所有者や都市再生機構から駐車場を借り、訪問医療・訪問介護事業者向けのシェアパーキングを実施。 ・実績なし。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・利用促進のため、利用者の意見を聞きながら利用しやすい事業設計としていく。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・継続実施。		
	④個人が保有する遊休資産（住宅、自動車等）を活用するため、 シェアリングを推進する仕組みづくり について、規制緩和の動向を注視しつつ、特区提案も含め検討する。	－	－	－		
	⑤広幅員の幹線道路等、十分に活用されていない沿道空間を積極的に活用する方策の検討や道路の整備を進めることにより 交通改善と歩道空間の魅力の向上 を図る。	【にぎわい創出】 ・R4～R5 実証実験	【にぎわい創出】 ・北口駅前広場等でにぎわい創出実証実験を実施し、地域プレーヤーの発掘等を実施。	【にぎわい創出】 ・地域プレーヤーが主体的に活動できるように支援する。		
	⑥住民ニーズに対応した公園の仕様変更等の住民参加による 公園のリノベーション を推進するとともに、定期市やイベント等の 多様な公園利用の推進 を図る。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・R4～R6 高蔵寺プラット	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・北口駅前広場等でにぎわい創出実証実験を実施し、地域プレーヤーの発掘等を実施。	【高蔵寺まちづくり株式会社】 ・地域プレーヤーが主体的に活動できるように支援する。		
	⑦高森山周辺を 健康づくりの場の拠点として整備 するとともに、住民参加型による 適切な維持管理体制 を整える。	【高森山公園改修】 ・R6 実施設計	【高森山公園改修】 ・高森山の適切な維持管理に向け、市民参加型の活動の持続化支援及び施設改修を実施する	【高森山公園改修】 ・設計等の進捗を図る		

※R5.9 月に実施したり NT 計画推進状況確認の照会に対する子育て推進課の回答