

瑞浪市住宅マスタープラン

～ ずっと住みたい

みずなみ～

(案)

平成 23 年 2 月

瑞 浪 市

目次

| | |
|-----------------------|-----|
| 1 . 計画の意義 | 1 |
| 2 . 瑞浪市の住生活を取り巻く現状と課題 | 2 |
| 3 . 基本方針・基本目標 | 1 1 |
| 4 . 住宅施策の展開と役割分担 | 1 3 |
| 5 . 重点的に取り組む住宅施策 | 1 5 |
| 6 . 施策の体系 | 1 7 |
| 7 . 成果指標 | 1 8 |
| 8 . 市営住宅の供給方針 | 2 0 |
| 参考 - 用語集 | 2 2 |

1. 計画の意義

策定の背景と意義

瑞浪市（以下「本市」といいます。）では、これまで岐阜県の住宅施策や瑞浪市住宅マスタープラン（平成14年3月策定）（以下「既計画」といいます。）に従い、良好な住宅・住環境の整備や市営住宅の改修などに取り組んできました。

この間、高齢世帯の増加や暮らしの安全・安心の確保、景観形成への意識の高まり、さらには地球温暖化防止、低炭素社会の構築に向けた省エネ・高効率住宅の普及など、住宅施策を取り巻く環境も大きく変動しています。

また、昨今の厳しい経済状況により、これまでのような公共投資が困難となっているほか、市民ニーズが多様化するなかで、行政の説明責任を果たすためには、住宅施策の推進についても、積極的な住民参画と選択と集中的な取り組みが必要となっています。

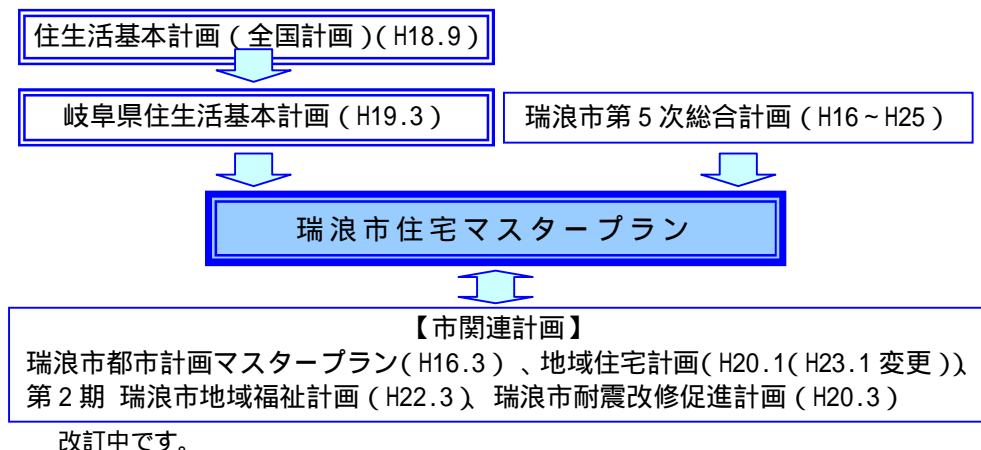
「瑞浪市住宅マスタープラン（以下「本計画」といいます。）」は、これらの状況を踏まえ、既計画の改訂を図るものであり、今後の本市の住宅施策を進めていくうえで、基本的な方針として活用するものです。

策定の目的と位置付け

本計画は、本市内の住宅に関する現状把握や調査・分析などを行い、地域の特性及び市民ニーズを的確にとらえたうえで、上位・関連計画との整合を図るとともに、都市計画や福祉施策、環境・防災施策などと連携した、総合的な住宅施策を取りまとめたものであり、市民・民間事業者・行政が連携して展開を図ることのできる施策の構築を目的とし、住生活基本法の理念に則った、住宅施策の基本となる計画です。

本計画の位置付けは、以下のとおりです。

住生活とは、住宅を中心に展開される生活（住宅・住環境）を意味します。



計画期間

本計画は、平成23年度から平成32年度までの10年間を計画期間とし、社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえ、適宜、見直しを行っていくものとします。

2. 瑞浪市の住生活を取り巻く現状と課題

住生活を取り巻く現状

【本市の位置付け、方向性】

上位・関連計画からの位置付け、方向性（キーワード）

- ア) 災害に強い住宅・まちづくりを進めます。
- イ) 民間開発を適正に誘導します。
- ウ) 瑞浪地区などの中心市街地と、主要道路や鉄道の沿線に立地する周辺市街地、分散立地する農村集落地を軸で結ぶ都市構造を基本とします。
- エ) 市街地（用途地域）は現行を踏襲します。

【本市の地域特性】

- ア) 豊かな自然環境に恵まれているとともに、優れた歴史・文化などを有しています。
- イ) 住民主体のまちづくり活動が盛んです。
- ウ) 市街地は JR 瑞浪駅周辺などを中心に集約しています。

【住宅と住環境づくりの現状・問題点】

統計データからみた現状・問題点

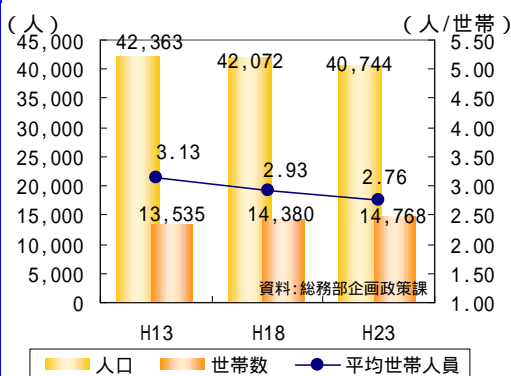
- ア) 少子高齢化が進行しています（10年間で14歳未満2.2%減、65歳以上5.1%増）（表1）

表1 年齢3区分別人口の状況

| | 各年1月1日現在 | | | |
|--------|----------|--------|--------|--------|
| | 平成13年 | | 平成23年 | |
| | (人) | 割合(%) | (人) | 割合(%) |
| 14歳未満 | 6,464 | 15.3% | 5,333 | 13.1% |
| 15～64歳 | 27,443 | 64.8% | 25,167 | 61.8% |
| 65歳以上 | 8,456 | 20.0% | 10,244 | 25.1% |
| 計 | 42,363 | 100.0% | 40,744 | 100.0% |

外国人を含めた集計です。
資料：総務部企画政策課

- イ) 人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にあります。（グラフ1）
- ウ) 瑞浪地区を除く地区では人口が減少しています（瑞浪地区から離れた地区ほど人口減少が顕著）。（表2）



グラフ1 人口と世帯数の推移

表2 地区別人口増減状況

| | 人口 | | 増減数 (H23-H13) | 増減率 (H23/H13) |
|------|---------|---------|------------------|------------------|
| | H13 | H23 | | |
| 瑞浪地区 | 13,511人 | 14,471人 | 960人 | 107.1% |
| 土岐地区 | 8,128人 | 7,841人 | -287人 | 96.5% |
| 明世地区 | 2,577人 | 2,512人 | -65人 | 97.5% |
| 日吉町 | 3,427人 | 2,929人 | -498人 | 85.5% |
| 大湫町 | 476人 | 398人 | -78人 | 83.6% |
| 釜戸町 | 3,796人 | 3,374人 | -422人 | 88.9% |
| 稲津町 | 5,581人 | 5,130人 | -451人 | 91.9% |
| 陶町 | 4,867人 | 4,089人 | -778人 | 84.0% |

資料：総務部企画政策課

統計データからみた現状・問題点（つづき）

- イ) 就業者は、土岐市、多治見市、名古屋市、恵那市で勤務される方が多い状況です。（表 3）
- ロ) 最低居住面積水準を満たす借家の割合は、岐阜県平均に比べて低い状況です。（表 4）
- ハ) 空家数は、平成 15 年より減少していますが、依然、約 1 割を占めています。（グラフ 2）

表 4 最低居住面積水準世帯の状況

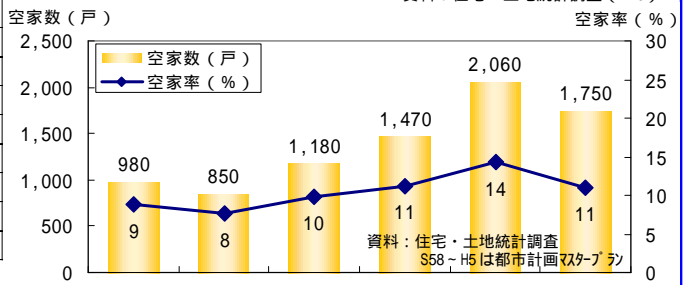
表 3 本市の 15 歳以上従業・通学地状況
(市内での従業・通学を除く)

| 区分 | 総数 | 就業者 | 通学者 |
|------|-------|-------|-------|
| 総数 | 9,911 | 8,707 | 1,204 |
| 計 | 6,942 | 6,256 | 686 |
| 多治見市 | 1,754 | 1,424 | 330 |
| 中津川市 | 502 | 450 | 52 |
| 恵那市 | 1,380 | 1,262 | 118 |
| 土岐市 | 2,553 | 2,414 | 139 |
| 可児市 | 290 | 278 | 12 |
| 笠原町 | 116 | 116 | - |
| その他 | 347 | 312 | 35 |
| 計 | 2,969 | 2,451 | 518 |
| 名古屋市 | 1,747 | 1,418 | 329 |
| 春日井市 | 422 | 386 | 36 |
| その他 | 800 | 647 | 153 |

資料：国勢調査（H17）

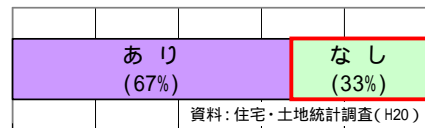
| 最低居住面積水準以上世帯比率 | 岐阜県 | 総数 | 持ち家 | 借家 | | | |
|----------------|-----|-----|------|------|------|------|-----|
| | | | | 公営借家 | 民営借家 | 給与住宅 | |
| | 岐阜県 | 96% | 100% | 88% | 92% | 89% | 87% |
| | 瑞浪市 | 95% | 97% | 81% | 74% | 81% | 91% |

資料：住宅・土地統計調査（H20）



グラフ 2 空家数と空家率の推移

- ニ) 市営住宅は 518 戸で、その 8 割は築 30 年以上で老朽化しています。（P20 参照）
- ホ) 持ち家で高齢者のいる世帯のうち、約 3 割は高齢者のための設備を備えていない状況です。（グラフ 3）



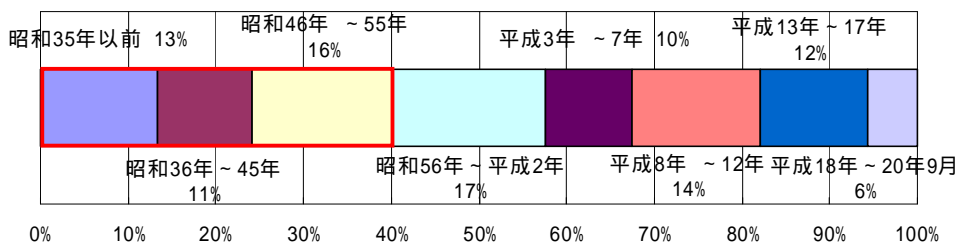
グラフ 3 持ち家で高齢者がいる世帯における、高齢者のための設備の有無

- ヘ) 周辺の市と比べて持ち家率は低く、さらに、平成 10 年（80%）に比べて大きく減少しています。（表 5）
- コ) 昭和 55 年以前に建てられた住宅が約 4 割を占めています。（グラフ 4）

表 5 持ち家率の比較

| | 瑞浪市 | 多治見市 | 土岐市 | 恵那市 | 中津川市 | 岐阜県 |
|--------------|-----|------|-----|-----|------|-----|
| 持ち家 | 73% | 78% | 82% | 80% | 80% | 74% |
| 公営の借家 | 3% | 3% | 3% | 4% | 2% | 2% |
| 都市再生機構・公社の借家 | 2% | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% |
| 民営借家 | 19% | 15% | 12% | 12% | 10% | 19% |
| 給与住宅 | 3% | 2% | 2% | 2% | 6% | 3% |
| その他 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

資料：住宅・土地統計調査（H20）



グラフ 4 建築時期の比較

資料：住宅・土地統計調査（H20）

市民アンケート及び市営住宅居住者アンケート調査からみた現状・問題点

《市民アンケート》(配布数 2,000 通、回収数 1,095 通、回収率 55%)

ア)現在の住まいについては、駅、スーパーマーケットへの利便性に対して不便を感じる回答が多い状況です(この状況は、瑞浪、土岐、明世以外の地区で目立っています)。(グラフ 5)

イ)約 8 割が住み替え意向を持っておらず、その理由は、現状に満足との回答が多い状況です。(グラフ 6)

ウ)住み替えに対しては「20～29 歳」の意識が高く、40 歳以上は低い状況です。

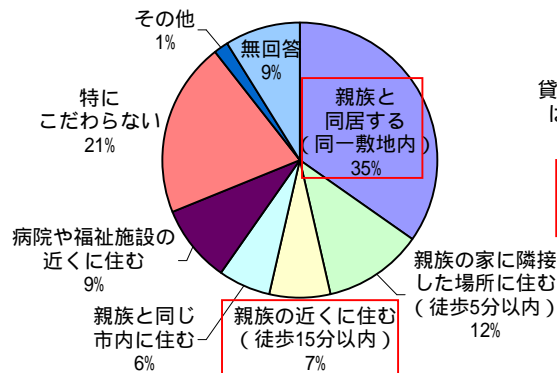
(グラフ 6)

エ)高齢期には 5 割以上が親族との同居、隣居、近居を望んでいる状況です。(グラフ 7)

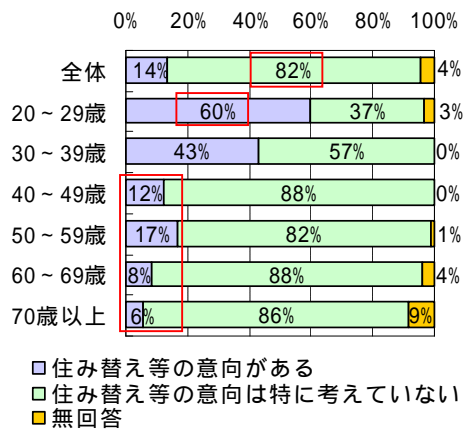
オ)家が空いたときに、家を他人に貸すことへの抵抗感はかなり強い状況です。(グラフ 8)

| 選択肢 | 件数 | 0% | 10% | 20% | 30% |
|--------------------|-------|----|-----|-----|-----|
| 1. 居室および居室間の段差 | 107 | | 10% | | |
| 2. 居室が狭い | 102 | | 9% | | |
| 3. 居室の日当たりが悪い | 103 | | 9% | | |
| 4. 玄関、廊下の段差 | 104 | | 9% | | |
| 5. 玄関、廊下が狭い | 105 | | 10% | | |
| 6. 階段の昇り降りが大変(室内) | 102 | | 9% | | |
| 7. 浴室の段差 | 77 | | 7% | | |
| 8. 浴室に手すりがない | 127 | | 12% | | |
| 9. 便所が洋式でない | 70 | | 6% | | |
| 10. 便所に手すりがない | 96 | | 9% | | |
| 11. 階段の昇り降りが大変(屋外) | 31 | | 3% | | |
| 12. 通勤・通学先まで遠い | 84 | | 8% | | |
| 13. 駅から遠い | 285 | | 26% | | |
| 14. スーパーマーケットから遠い | 286 | | 26% | | |
| 15. 近くに駐車場がない | 12 | | 1% | | |
| 16. 騒音が気になる | 133 | | 12% | | |
| 17. 隙間があり暖房の効きが悪い | 98 | | 9% | | |
| 18. 地震や水害等に弱い | 125 | | 11% | | |
| 19. 水漏れがある | 30 | | 3% | | |
| 20. 家賃が高い | 35 | | 3% | | |
| 21. 特になし | 281 | | 26% | | |
| 22. 環境性能が劣る | 40 | | 4% | | |
| 23. その他 | 103 | | 9% | | |
| 無回答 | 51 | | 5% | | |
| 計 | 2,587 | | | | |

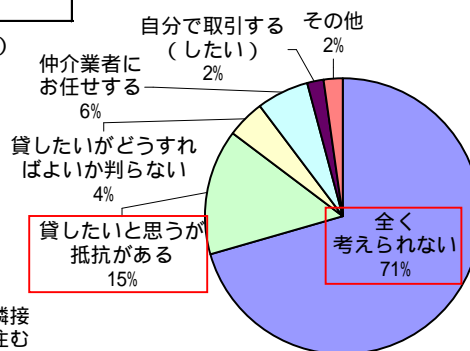
グラフ 5 住まいの不便・不満・不安(複数回答)



グラフ 7 高齢期の居場所希望



グラフ 6 年齢別に見た住み替え意向の状況

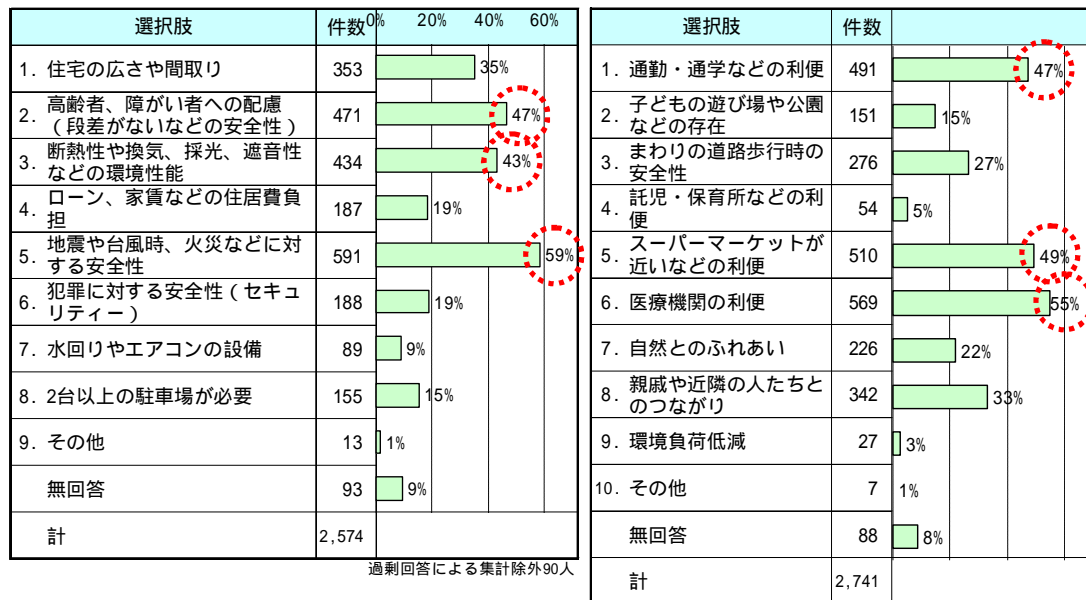


グラフ 8 家を他人に貸すことに対する考え方

市民アンケート及び市営住宅居住者アンケート調査からみた現状・問題点（つづき）

カ)住宅において重要と思う対策は、地震などに対する安全性、高齢者などへの配慮、断熱や採光などの環境性能です（全地区共通）。（グラフ 9 の左）

キ)住環境において重要と思う対策は、医療機関、スーパーマーケット、通勤通学の利便性です（地区別では若干バラつき有り）。（グラフ 9 の右）



グラフ 9 住宅・住環境において重要と思う施策（複数回答）

《市営住宅居住者アンケート》（配布数 410 通、回収数 195 通、回収率 48%）

ア)便所（和式） 玄関・廊下など施設に関する不満が多い状況です。

イ)住み替え意向のない居住者のその理由として、住み替えを行いたいが資金がないという割合が高い状況です。

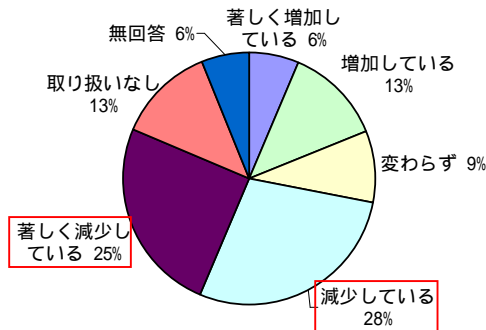
ウ)公営住宅で重要と思うものは、高齢者などへの配慮 42%、災害などからの安全性 30%という状況です。

事業者動向調査からみた現状・問題点

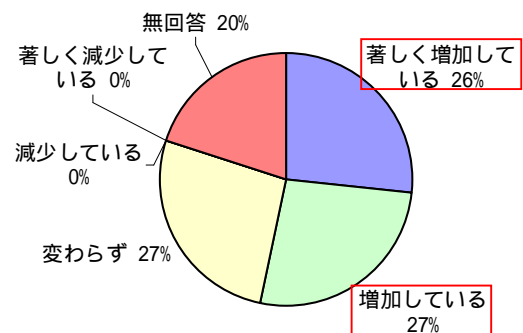
《事業者動向調査》(配布数 59 通、回収数 32 通、回収率 54%)

ア)戸建住宅の建設取り扱い物件数は、減少傾向にあります(著しく減少、減少の合計 53%)。(グラフ 10)

イ)空家・空室は増加傾向にあります(著しく増加、増加の合計 53%)。(グラフ 11)



グラフ 10 戸建住宅の取り扱い物件の動向



グラフ 11 空家・空室の動向

表 6 賃貸住宅を求める客層の動向(複数回答)

ウ)賃貸住宅を求める客層として、増えてきているのは単身者(高齢者)、減ってきているのは単身者(若年者)や若者夫婦という状況です。(表 6)

| | 増加 | 減少 |
|----------|-----|-----|
| 単身者(若年者) | 13% | 27% |
| 単身者(高齢者) | 33% | 20% |
| 若年夫婦 | 13% | 27% |
| 熟年夫婦 | 13% | 0% |
| 高齢夫婦 | 0% | 7% |
| 若いファミリー | 13% | 13% |
| 母子・父子世帯 | 13% | 0% |
| 外国人 | 7% | 20% |
| その他 | 13% | 0% |
| 無回答 | 33% | 40% |

エ)賃貸住宅における選定条件は、通勤通学、買い物、医療機関への利便性です。(グラフ 12)

| 選択肢 | 件数 | 0% | 20% | 40% | 60% | 80% | 100% |
|--------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 1. 通勤・通学などの利便 | 12 | | | | | 80% | |
| 2. 子どもの遊び場や公園などの存在 | 0 | 0% | | | | | |
| 3. まわりの道路歩行時の安全性 | 1 | 7% | | | | | |
| 4. 託児・保育所などの利便 | 2 | 13% | | | | | |
| 5. 日常の買い物などの利便 | 12 | | | | | 80% | |
| 6. 医療機関の利便 | 4 | 27% | | | | | |
| 7. 自然とのふれあい | 1 | 7% | | | | | |
| 8. 親戚や近隣の人たちとのつながり | 0 | 0% | | | | | |
| 9. 環境負荷低減機能 | 0 | 0% | | | | | |
| 10. その他 | 1 | 7% | | | | | |
| 11. 無回答 | 2 | 13% | | | | | |
| 計 | 35 | | | | | | |

グラフ 12 賃貸住宅における選定条件(複数回答)

事業者動向調査からみた現状・問題点（つづき）

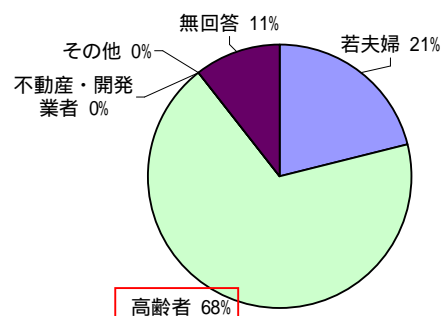
カ)事業者が思う、行政側が今後力を入れるべき住宅施策は、持ち家の取得支援、高齢者などのための住宅設備支援、安い宅地供給が多く、その他にも若年層への支援、市街地での住宅供給、自然エネルギーの利用が多い状況です。（グラフ 13）

| 選択肢 | 件数 | 0% | 20% | 40% | 60% |
|----------------------|----|----|-----|-----|-----|
| 1. 安価な宅地の供給 | 7 | | 24% | | |
| 2. 公営住宅の供給 | 0 | 0% | | | |
| 3. 民間活力を活用した住宅整備 | 4 | | 14% | | |
| 4. 若年層を支援する住宅整備 | 5 | | 17% | | |
| 5. 高齢者、障がい者を支援する住宅整備 | 15 | | | 52% | |
| 6. 市街地での住宅供給 | 5 | | 17% | | |
| 7. 郊外での住宅供給 | 2 | | 7% | | |
| 8. 災害に強い住まいづくり | 0 | 0% | | | |
| 9. 自然エネルギーを利用した住宅整備 | 5 | | 17% | | |
| 10. 持ち家取得促進のための支援 | 17 | | | 59% | |
| 11. 耐震改修促進のための支援 | 2 | | 7% | | |
| 12. 地産住宅の振興 | 3 | | 10% | | |
| 13. 外国人の居住対応 | 0 | 0% | | | |
| 14. 環境負荷低減に関すること | 1 | | 3% | | |
| 15. その他 | 3 | | 10% | | |
| 無回答 | 2 | | 7% | | |
| 計 | 71 | | | | |

過剰回答による集計除外3社

グラフ 13 力を入れるべき住宅施策（複数回答）

カ)住宅建築工事の発注者は約 7 割が高齢者です。（グラフ 14）



グラフ 14 建築工事の発注者の状況

住生活における 9 項目の課題

課題 優良な住宅・住宅地ストックの形成が必要

地震などの災害に対する安全性が高く、省エネかつ、耐久性のある住宅を将来にわたり、優良な住宅ストックとして残していくことが求められています。

既存住宅・住宅地について、居住性能の向上と長寿命化を図っていくとともに、新規建設の住宅について、その居住性能向上のための各種支援を図り、優良な住宅と住宅地のストックを形成していくことが必要です。

課題 住宅・住宅地の適正な開発と抑制が必要

本市の近年の住宅供給は、分譲住宅などの持ち家の供給が減少し、一方で、民間賃貸住宅の供給過剰などにより空家が増加するなど需要と供給のバランスが欠けてきていることが指摘されています。

人口減少時代に入り、住宅需要が減少していくと考えられることから、道路などの都市施設や生活サービス施設などの整備状況を踏まえた、住みやすい住宅・住環境の実現に向け、適正な開発と抑制を行っていくことが必要です。

課題 高齢者に対応した住宅・住環境の整備が必要

本市においても少子高齢化が進行しており、これに伴い、今後は身体能力が低下した高齢者でも安心して暮らせる住宅とまちづくりが求められています。アンケートにおいても、高齢者などを支援する住宅整備、公営の高齢者福祉施設の整備の選択率が最も高く、高齢者の居住の安定が強く求められています。

今後も高齢者の増加が進むことから、保健・福祉・医療機関と連携し、高齢者へ向けた安心居住サービスの向上を図ることが必要です。

課題 若者世帯の定住促進に向けた住宅・住環境の整備が必要

事業者アンケートでは、近年、住宅の発注者の高齢化が進み、若者世帯の発注が減少したと捉えられています。特に周辺部においては、高齢化、人口減少が顕著となっており、地区の存続の観点からも若い世帯の定住促進に向けた誘導が必要です。

若者世帯の定着化に関しては、就業場所の確保などの要素が大きく影響していることもあり、企業誘致などの必要性があると考えられますが、住宅施策において、立地や広さ、設備、価格などの需要に応じた住宅の供給と、子育て支援施設などの生活関連施設の整備といった地域環境づくりなどを行うことで、長く住み続けられる住宅・住環境の整備を進めることが必要です。

課題 中心市街地での利便性を活かした住宅地の整備が必要

中心市街地及びその周辺地域では、土地区画整理事業等の整備に伴い、新たな住宅地供給が進んでおり、本市で唯一人口が増加している地区であり、中核施設が集中しているとともに、生活基盤の整った地区です。しかし、商業機能の郊外化などの問題を抱えています。

コンパクトシティの形成が求められる今日においては、中心市街地の持つ利便性や都市機能の集積などを活かし、若者から高齢者までが安心して居住できる住宅地の整備を進めることが必要です。

課題 地域ごとの特色を活かした住宅地の整備が必要

本市は7町村が合併して市域を形成したことから、それぞれの旧町村の中心地が現在まで地域核として機能しています。また、アンケート調査においても、現状の環境に満足している、このまま住み続けたいという意見が非常に多く、今後もこれらの要望にこたえていくことが必要です。その一方で、周辺地区は人口減少が顕著であり、このまま減少が続けば、日常生活利便施設の維持が困難になることも考えられます。

地域核における居住安定のために必要な住宅・住宅関連施設の整備や、地域核と中心市街地を結ぶ交通体系の整備など、地域組織などとも連携を図り、それぞれの地域の住宅・住環境事情に応じた、住宅地の整備を進めることが必要です。

課題 既存住宅ストックの有効利用が必要

賃貸住宅供給が増加傾向にある現状では、利便性が悪く、古く、狭く、かつ家賃が高い住宅から順に空家化しています。また、持ち家についても空家化して放置されているものが見受けられ、これらの空家を貴重なストックとして有効に活用することが必要です。

そのためには、空家の実態を把握するとともに、住宅需要に応じた住宅のリフォームや住替え支援などによる、世帯それぞれのライフステージにあった住宅のマッチング、中古住宅市場の構築、市外からの移住者などの需要に対応した住宅の活用など、既存住宅ストックを有効利用する方策を検討することが必要です。

課題 住宅セーフティネットの形成が必要

持ち家では、そのほとんどが最低居住面積水準を満たしていますが、借家では18%が最低居住面積水準未達となっています。借家率も周辺の市に比べ高く、200世帯以上が最低居住面積水準を満たしていません。また、市営住宅は、高齢かつ、長期居住の世帯などが多い状況です。

今後、ますます高齢化が進むことや、経済情勢の悪化の可能性も想定され、住宅に困窮する世帯の解消は一層困難になると考えられます。そこで、市営住宅を中心に民間住宅の活用も含め、住宅に困窮する世帯への住宅供給が可能となる住宅セーフティネットを構築し、安心して暮らせるようにしていくことが必要です。

課題 市営住宅の適正な維持管理と配置が必要

本市の市営住宅は518戸ありますが、その8割は築30年以上で老朽化しています。また、一部は、利便性の低い地区に立地するなどの問題があります。

そこで、一定の利便性を確保できる住宅に関しては、今後策定する市営住宅長寿命化計画に基づき適正な維持管理と住宅の状況に応じた改善を進めていくとともに、利便性が確保できない地区の住宅については、配置や用途廃止を含め、存続の是非を検討することが必要です。

3 . 基本方針・基本目標

基本方針・基本目標は、「住生活における課題」の解決を目指し、総合計画などの各種施策との整合性や連動性、計画期間の実現可能性を考慮して以下のとおり設定しました。

基本方針

豊かな地域の資源 を活かし みんなでつくる 安全・安心・快適な住宅と住環境

「豊かな地域の資源」とは、自然資源だけでなく、人的なものや文化的なものなど、瑞浪の各地域に存在する特徴的なもので活用可能なものを指します。

本市は7町村が合併して発足した市であり、旧町村の中心部がそれぞれの地域核を形成し、独自の文化やまちの形の維持と発展を遂げてきました。

良好な自然と歴史・文化、伝統産業が継承されているなど、優れた住環境が確保されているものの、中心市街地 以外の集落地などでは人口減少が著しく、生活利便施設の維持が困難になる地域も見られます。

JR 瑞浪駅付近を中心として発展してきた中心市街地も、人口の外縁化や大型商業施設の郊外立地が進んだことで中心的な商業機能が低下するなど、機能低下が顕著となっています。

今後は、豊かな自然や歴史・文化などを活かし、住民が主体となった課題の解決と、よりよい地域づくりを目指し、安全・安心な住宅・住環境づくりを進めていくこととします。

概ね JR 瑞浪駅周辺の商業系用途地域の範囲です。



基本目標

基本目標 1 地域の力を活かした居住支援体制の整備

活発に展開されている地域活動をさらに進展させ、地域と行政の協働により土地利用や都市施設の計画と整備の促進に向けて取り組んでいきます。

さらに、地域や住宅関連事業者と行政が連携し、高齢者や子育て世帯の生活支援を進めるとともに、空家などの活用や住宅流通の仕組みを整えていくことで、人口増加や地域の発展・維持に繋げていきます。

基本目標 2 地域の特性を活かした住宅・住環境の形成

良好な地域資源を有効に活用するまちづくりの実現に向け、適正な開発と抑制に向けた指導のもと、無秩序な市街地拡大をすることのないよう取り組んでいきます。

その上で、地域ごとの固有で良好な自然や文化の特性・資源を活かし、地域の人々が快適に暮らすことができる住宅・住宅地づくりを進めていくとともに、利便性が高い地区での住宅立地を促進していきます。

基本目標 3 安全・安心に暮らせる住宅・住環境の形成

住宅困窮世帯を適正に支援していくとともに、地震などの災害に強い住宅・住環境を整えていきます。

さらに、生活利便施設の存続や地域コミュニティの維持を図るため、地域の需要に応じて生活関連施設などの誘致に取り組み、交通システムの拡充を進めるなど、市民にとって安全な地域づくりを進めていきます。

基本目標 4 環境にやさしく長持ちする住宅・住宅地の形成

省エネルギー化、省資源化を図るリフォームの普及とともに、住宅事業者の技術力の向上並びにリフォーム関連の情報の流通体制を整えていきます。

地球温暖化防止効果などの観点から、環境にやさしい基盤施設の整備に努め、環境にやさしく、長持ちする住宅・住宅地づくりに努めます。

さらに、空家の有効活用のため、空家の実態を把握し、使えるものについて活用を検討していきます。

4 . 住宅施策の展開と役割分担

住宅施策の展開

基本目標 1 地域の力を活かした居住支援体制の整備

安心できる居住支援体制の充実
住宅ストックの円滑な流通の実現
地域の民間活力を活かした住宅・住宅地形成の仕組みづくり

基本目標 2 地域の特性を活かした住宅・住環境の形成

適切な住宅・住宅地の開発と抑制の実現
特色ある地域資源を活かした住宅・住宅地の形成
中心市街地での利便性を活かした住宅立地の促進
新市街地での住宅の立地促進

基本目標 3 安全・安心に暮らせる住宅・住環境の形成

住宅セーフティネットの構築
住宅・住宅地の耐震・耐火性能の向上
高齢者や障がい者にも住みやすい住宅・住環境の形成
子育てがしやすい住宅・住環境の形成
災害に強い住環境の整備

基本目標 4 環境にやさしく長持ちする住宅・住宅地の形成

住宅リフォームの促進
環境にやさしい住宅・住宅地の形成
既存空家の有効活用

計画実現に向けた役割分担

住宅は、市営住宅などの一部を除き市民個人の財産であり、公共が関与できる部分は一部にとどまっています。したがって、住宅マスタープランの施策実現のためには、行政と市民、事業者、NPO や住民団体等が協働で取り組むことが不可欠であるといえます。

| | 役 割 |
|----------------|---|
| 市 民 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティと協力し、様々な居住支援活動や住環境形成活動などへ参加するなど、安全で快適な住みやすい地域づくりの推進 ・道路や公園、集会所などの公有財産の適正な維持管理への協力 |
| 行 政 | <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の維持改善に関する計画の早期策定と、計画に基づく事業の実施 ・分野横断的な連携のもと、公共施設の整備などの促進 ・行政以外が主体となる取り組みに対する協力・支援 ・事業に対する事後評価の実施 |
| 民間事業者 | <ul style="list-style-type: none"> ・行政と協力した、住宅・住宅地づくり関連の補助や融資、事例などの情報の集積と市民への提供 ・行政と協力のもと、住宅・住宅地形成に関連する新しい技術の習得、情報の提供の促進 ・地域の住宅・住宅地づくりの活動に対する、専門家としての協力 ・行政と協力のもと、利用しやすい住宅市場形成の促進 |
| NPO や 住民団体等 | <ul style="list-style-type: none"> ・市民が望む取り組みであり、かつ、行政や民間事業者が担うことのない分野における取り組みの推進 ・地域のまちづくり推進組織などにより、防災・防犯や子育て支援、環境美化、地域振興などを、地域密着型で推進 |

5 . 重点的に取り組む住宅施策

施策のうち、特に緊急性や波及効果が高いもの、住民からの実現意向が高いものを重点施策として位置付け、具体的な展開方向を示します。

重点施策1 「地域の民間活力を活かした住宅・住宅地形成の仕組みづくり」

本市は、各地域のコミュニティの根幹がしっかりしており、まちづくり推進組織の活動も活発です。しかし、人口の減少と高齢化が進み、地域コミュニティが弱体化する懸念があります。

将来の少子高齢化に備え、地域住民と行政が連携し、歴史や文化など地域の特性を活かした住宅・住環境の形成へ向けた取り組みを進めながら、福祉や防災などのソフト面の構築を推進して、若者世帯にとっても魅力ある地域づくりを行なうことが必要であると考えます。

そのため、人口の定着や今後の土地利用のあり方など、各地域が抱える課題に応じて、具体的な方策を検討していきます。

重点施策2 「中心市街地での利便性を活かした住宅立地の促進」及び 「新市街地での住宅の立地促進」

本市の中心地（概ね用途地域を設定している範囲）では、土地区画整理事業による宅地化や工場誘致などが進められており、本市のなかで最も良好な都市基盤が整備されているとともに、公共交通や道路網などの利便性も高い地区です。

しかし、中心的役割を担う中心市街地（概ね JR 瑞浪駅周辺の商業系用途地域の範囲）においては、近年の商業施設の郊外化、住宅のスプロール化などにより、商業機能の弱体化などが進行しています。

中心市街地においては、充実した都市基盤や利便性の有効利用により、まちの賑わいのもととなる居住人口の増加を図るため、価格や住宅の広さなどの住宅需要に合わせた、的確な住宅供給を実現するための支援方策、住宅や住環境の防災性能の向上方策、宅地化促進のための支援方策などの検討・実施を積極的に進めます。

重点施策3 「住宅セーフティネットの構築」

本市には518戸の市営住宅があり、その8割が老朽化しています。

市営住宅の役割は、「住宅困窮者」に対して一定水準以上の住宅を低廉な賃料で供給し、生活の安定や生活再建を手助けすること、また、高齢者世帯や若者夫婦世帯に対して必要な居住性能を持ち、低廉な賃料の住宅を供給することで、安心できる暮らし、子育てしやすい環境をつくる一助となることです。

このため、市営住宅を住宅セーフティネットの核として機能し得るよう、市営住宅の長寿命化に向けた改善・改修を計画的に進めるとともに、高齢者や障がい者の居住に合わせたバリアフリー改修を図っていきます。また、老朽化が激しい市営住宅においては、順次解体を進めるとともに、他用途への転用も含めて検討していきます。

なお、次年度から策定に取り組む、「市営住宅長寿命化計画」においても、この方針を盛り込んで策定していきます。

6. 施策の体系

【本市の位置付け、方向性】

上位・関連計画からの位置付け、方向性（キーワード）

- ・災害に強い住宅・まちづくり
- ・民間開発の適正誘導
- ・瑞浪地区などを中心市街地として、主要道路や鉄道の沿線に立地する周辺市街地、分散立地する農村集落地を軸で結ぶ都市構造を基本
- ・市街地（用途地域）は現行を踏襲

【本市の地域特性】

- ・豊かな自然環境に恵まれているとともに、優れた歴史・文化などを有している
- ・住民主体のまちづくり活動が盛んである
- ・JR 瑞浪駅周辺などを中心に市街地は集約している

【住宅と住環境づくりの現状・問題点】

統計データからみた現状・問題点

- ・少子高齢化の進行（10年間で14歳未満2.2%減、65歳以上5.1%増）
- ・人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にある
- ・瑞浪地区を除き人口は減少傾向にある（瑞浪地区から離れた地区ほど人口減少が顕著）
- ・就業者は、土岐市、多治見市、名古屋市、恵那市に多く勤務している
- ・最低居住面積水準を満たす借家の割合は、県平均に比べて低い
- ・住宅の約1割が空家である
- ・市営住宅は518戸で、その8割は築30年以上と老朽化している
- ・持ち家で高齢者のいる世帯の約3割は高齢者のための設備なし
- ・周辺の市と比べて持ち家率は低く、さらに、平成10年に比べて大きく減少している
- ・昭和55年以前に建てられた住宅が約4割を占める

アンケート調査からみた現状・問題点

《市民アンケート》

- ・現在の住まいについては、駅、スーパーマーケットへの利便性に対して不便を感じている回答が多い（瑞浪、土岐、明世以外の地区で目立つ）
- ・約8割が住み替え意向を持っておらず、その理由は、現状に満足が多い
- ・住み替えに対しては「20～29歳」の意識が高く、40歳以上は低い
- ・高齢期には5割以上が親族との同居、隣居、近居を希望している
- ・家が空いたときに、他人へ貸すことへの抵抗感はかなり強い
- ・住宅に重要と思うものは、地震などに対する安全性、高齢者などへの配慮、断熱や採光などの環境性能である（全地区共通）
- ・住環境で重要と思うものは、医療機関、スーパーマーケット、通学通学の利便性向上である（若干地区によるバラつき有り）

《市営住宅居住者アンケート》

- ・便所（和式）、玄関、廊下など施設に関する不満が多い
- ・住み替え意向のない居住者のその理由として、住み替えを行いたい資金がないという割合が高い
- ・公営住宅で重要と思うものは、高齢者などへの配慮、災害などからの安全性である

《事業者動向調査》

- ・戸建住宅の建設取り扱い物件数は、減少傾向にある（著しく減少、減少の合計53%）
- ・空家・空室は増加傾向にある（著しく増加、増加の合計53%）
- ・賃貸住宅を求める客層は、単身者（高齢者）が増加し、単身者（若年者）や若者夫婦は減少している
- ・賃貸住宅における選定条件は、通学通学、買い物、医療機関の利便性が高い場所である
- ・今後必要な施策は、持家取得支援、高齢者など支援住宅設備、安い宅地供給が多く、次いで若年層の支援、市街地での住宅供給、自然エネルギーの利用の順である
- ・建築工事の発注者は約7割が高齢者である

【住生活における9項目の課題】

優良な住宅・住宅地
ストックの形成

住宅・住宅地の適正な
開発と抑制

高齢者に対応した
住宅・住環境の整備

若者世帯の定住促進に
向けた住宅・住環境の整備

中心市街地での利便性を
活かした住宅地の整備

地域ごとの特色を
活かした住宅地の整備

既存住宅ストックの
有効利用

住宅セーフティネットの
形成

市営住宅の適正な
維持管理と配置

【基本方針】

豊かな地域の資源を活かし みんなでつくる

安全・安心・快適な住宅と住環境

「豊かな地域の資源」とは、自然資源だけでなく、人的なものや文化的なものなど、瑞浪の各地域に存在する特徴的なもので活用可能なものを指します。

【基本目標・基本施策】

| 基本目標 | 基本施策 |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 地域の力を活かした 居住支援体制の整備 | 安心できる居住支援体制の充実 |
| | 住宅ストックの円滑な流通の実現 |
| | 地域の民間活力を活かした住宅・住宅地形成の仕組みづくり |
| 地域の特性を活かした 住宅・住環境の形成 | 適切な住宅・住宅地の開発と抑制の実現 |
| | 特色ある地域資源を活かした住宅・住宅地の形成 |
| | 中心市街地での利便性を活かした住宅立地の促進 |
| 安全・安心に暮らせる 住宅・住環境の形成 | 新市街地での住宅の立地促進 |
| | 住宅セーフティネットの構築 |
| | 住宅・住宅地の耐震・耐火性能の向上 |
| | 高齢者や障がい者にも住みやすい住宅・住環境の形成 |
| | 子育てがしやすい住宅・住環境の形成 |
| 環境にやさしく 長持ちする 住宅・住宅地の形成 | 災害に強い住環境の整備 |
| | 住宅リフォームの促進 |
| | 環境にやさしい住宅・住宅地の形成 |
| | 既存空家の有効活用 |

太線囲みは重点施策

7. 成果指標

成果指標

成果指標を次のとおり設定します。なお、成果指標として第5次総合計画の後期基本計画に示されている事項を用いたものについては、本計画の見直し時に修正(更新)していきます。

| 基本目標 | 成果指標 | 現状値 | 目標値 | 重点施策との関連 |
|-----------------------|---|-------------------|-------------------|----------|
| 地域の力を活かした居住支援体制の整備 | 地域活動への参加者数 | 17,520人 (H21) | 25,000人 (H25) | |
| | まちづくり推進組織の実施事業分野 | 8分野 (H21) | 10分野 (H25) | |
| | 自主防災組織の防災訓練等実施率 (実施組織/組織実数) | 42.2% (H21) | 100.0% (H25) | |
| | (地域福祉分野の)ボランティア団体数 (ボランティア連絡協議会加盟の団体数) | 20団体 (H21) | 25団体 (H25) | |
| | 地域の特性を活かした住宅・住宅地づくりへの取り組み団体数 | - | 増加(H32) | 重点1に該当 |
| 地域の特性を活かした住宅・住環境の形成 | 下益見地区の保留地処分率 | 91%(H21) | 100% (H25) | 重点2に該当 |
| 安心・安全に暮らせる住宅・住環境の形成 | 市営住宅長寿命化計画の策定 | - | 策定(H25) | 重点3に該当 |
| | 市営住宅個別改善戸数 | 40戸 (H21) | 65戸 (H25) | 重点3に該当 |
| | 勤労者生活・住宅資金融資制度利用件数 | 7件(H21) | 10件 (H25) | |
| | 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 | 69%(H17) | 90%以上 (H32) | |
| | 避難施設整備率 | 86%(H21) | 100% (H25) | |
| | 「安心歩行エリア」のバリアフリー化率 | 85%(H21) | 100% (H25) | |
| | コミュニティバス、路線バスの利用者数 | 387,951人 (H21) | 430,000人 (H25) | |
| 環境にやさしく長持ちする住宅・住宅地の形成 | 子育て支援センター利用(児)者数 | 12,677人 (H21) | 21,000人 (H25) | |
| | 太陽エネルギー利用住宅設備の設置件数 (住宅用太陽光発電システム設置費補助金の交付件数) | 38件 (H21) | 増加 (補助実施期間) | |
| | 水洗化率 | 75.8% (H21) | 76.5% (H25) | |
| | 合併処理浄化槽普及率 | 26.2% (H21) | 28.0% (H25) | |

市営住宅長寿命化計画の中で見直し、本計画の見直し時に修正します。

注:成果指標のうち、下線の指標は第5次総合計画の後期基本計画に示されているものです。

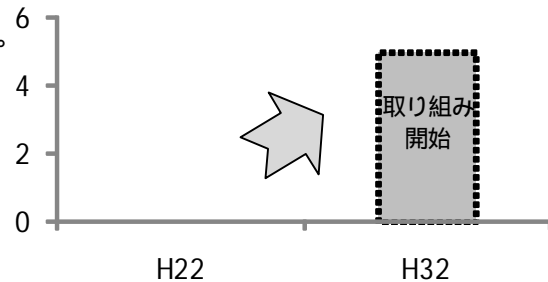
目標達成に向けた進捗管理

目標を達成するためには、各種施策の着実な推進が不可欠であることから、「関係機関等との連携」、「市民への情報提供の充実」、「住生活基本計画の進捗管理」を行い、各事業主体などの事業実施状況や、成果指標の達成状況を把握していきます。

主な関連施策

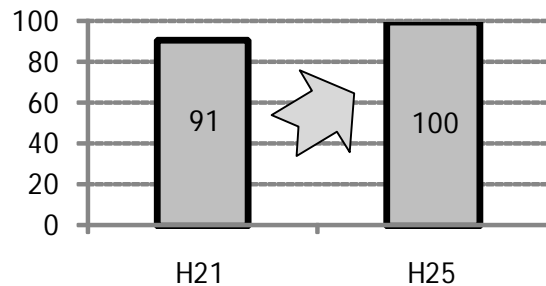
地域主体の住環境向上の取り組み支援
地域が主体となって、地域の特性を活か
しつつ地域の課題を解決していく自主的
な取り組みについて、その支援を行います。

地域の特性を活かした
住宅・住宅地づくりへの取り組み団体数



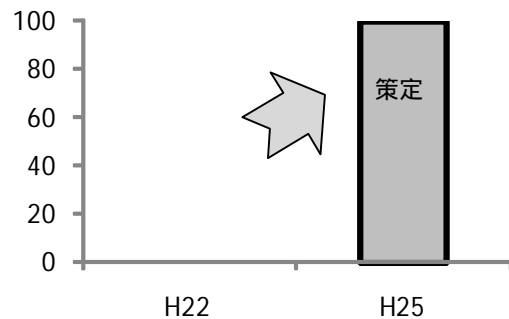
都市基盤整備地区での住宅立地の促進
土地区画整理事業などの都市基盤整備
が行われた地区について、空地などへの住
宅立地を誘導します。

下益見地区の保留地処分率



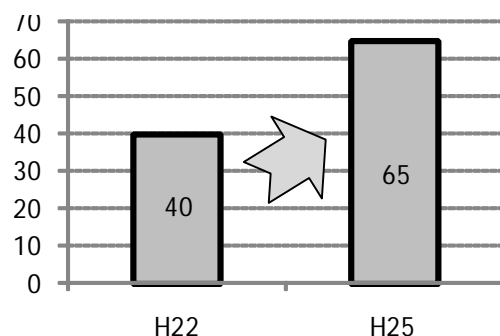
市営住宅の長寿命化の推進
市営住宅の改修や改善を計画的に進め、
また維持管理を的確に行い、長期間大切
に使用することで、市営住宅施策の費用対
効果の向上を図ることを目指し、市営住宅
長寿命化計画を策定します。

市営住宅長寿命化計画の策定



市営住宅の住みやすさの向上
老朽化した設備の改善や、バリアフリー
化の改善などにより、市営住宅の住みやす
さの向上を目指します。

市営住宅個別改善戸数



8 . 市営住宅の供給方針

市営住宅の現状と課題

本市において、市営住宅は昭和 33 年度から平成 10 年度に建設し、市内 10 箇所、135 棟、518 戸を管理しています。

| 団 地 名 | 管理戸数 | 構 造 | 建設年度 | |
|-----------|-------|-------|---------|-------------------------------------|
| 小 里 団 地 | 68 戸 | 木造・簡平 | S33～S39 | 木造：主要構造部が木造である住宅 |
| 浄 円 団 地 | 12 戸 | 簡平 | S36 | 簡平：主要構造部が簡易耐火構造である平屋建て住宅 |
| 鶴 城 団 地 | 52 戸 | 簡平 | S37～S42 | |
| 竜 吟 団 地 | 50 戸 | 簡平・簡二 | S40～S51 | 簡二：主要構造部が簡易耐火構造である二階建て住宅 |
| 公文垣内団地 | 22 戸 | 簡平 | S43 | |
| 下 山 田 団 地 | 157 戸 | 簡平・簡二 | S44～S50 | 中耐：主要構造部が耐火構造である中層（ここでは3階以上5階以下）建築物 |
| 日 吉 団 地 | 10 戸 | 簡二 | S48 | |
| 名 滝 団 地 | 55 戸 | 簡二 | S49～S53 | |
| 紺屋原団地 | 12 戸 | 中耐 | S61 | |
| 大法原団地 | 80 戸 | 中耐 | H6～H10 | |

平成 22 年現在の入居戸数は 420 戸程度であり、市営住宅の需要と供給バランスについては、市営住宅の需要推計¹結果と供給推計状況から、平成 18 年から目標年次である平成 32 年までの 15 年間で、供給 345 世帯に対して需要 348 世帯であり、概ね需要と供給のバランスは保たれていることがうかがえます。

現在管理している住宅の 8 割が築 30 年以上経過しており、今後大量の建替えが必要となりますが、財政的な制約は高まることが想定され、現在の管理戸数 518 戸を市営住宅として、建替え、維持管理していくことが困難であることが予想されます。

- 1 市営住宅の需要推計には、民間借家に居住する世帯を対象に、世帯人員や収入状況などから公営住宅への入居基準を満たす世帯数を推計する「公営住宅供給量算定プログラム」を用いた。このプログラムは、全国計画に用いられたプログラムです。

市営住宅の供給整備方針

市営住宅の適正な整備

今後市営住宅長寿命化計画を策定し、当該計画に沿って状態が良好で、今後も使用できる住宅については、耐震化も含め、必要な改善や補修による長寿命化を図り、老朽化が激しい市営住宅においては、順次解体を進めるとともに、他用途への転用もあわせて検討していきます。

家賃補助や民間賃貸住宅の借り上げの導入検討

将来にわたり、セーフティネット機能を確保するため、住宅に困窮する世帯に直接家賃補助を行うことや民間住宅を市営住宅として借り上げるなど、官民協働での確保について検討していきます。

適正な入居者管理の実施

真に住宅に困窮した世帯が入居できるように、経済状況が好転した世帯の退去誘導や、入居者の生活改善支援などによる民間住宅への転居を進めるなど、適正な管理を実施していきます。



参考-用語集

| 用語 | 解説 |
|--------------------|--|
| あ行 | |
| NPO (特定非営利活動法人) | ボランティア活動をはじめとした民間の非営利団体のうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格が付与された団体。 |
| か行 | |
| 岐阜県住生活基本計画 | 住生活施策を総合的かつ計画的に推進するため、岐阜県が策定した、住生活基本法に基づく県民の住生活の安定の確保及び向上に関する計画。 |
| 協働 | 同じ目的のために、共に力を合わせて活動することを指します。 |
| 居住支援活動 | 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が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する活動。 |
| 公営住宅 | 地方公共団体が公営住宅法の規定による国の補助を受けて建設した賃貸住宅。 |
| 高齢者 | ここでは65歳以上の者を指します。 |
| コミュニティバス | 地域共同体、若しくは、自治体が住民の移動手段を確保するために運行するバス。 |
| さ行 | |
| 最低居住面積水準 | 住宅の質の指針として、「第三期住宅建設五箇年計画」(計画期間、昭和51～55年度)以降、住宅建設計画で示されている住宅の広さに関する指標。「健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠で、全ての世帯が確保すべき水準」で、例えば、家族4人で50㎡以上の広さなどの基準が定められています。住生活基本計画(全国計画)の策定にあわせて、最低居住面積水準として見直しが行われました。 |
| 住環境 | 一般的には、住まいの快適さなどに影響を及ぼす周囲の状況を指します。空間の広がりや捉える場合、住宅単体が享受する環境から、住宅を取り巻く敷地や街区レベル、地区・都市環境などと幅広い意味となります。 |
| 住生活基本法 | 平成18年6月に公布。住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的として作られた法律。 |
| 住宅資金融資制度 | 住生活の改善と福祉の向上を図ることを目的とし、市内に居住する勤労者が住宅を新築、増改築又は購入する場合に必要な資金の融資に対し利子を補給する制度。 |
| 住宅ストック | 住宅の場合には、ある一時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間に供給される住宅の量のこと。 |

| | 解説 |
|-----------------|---|
| 住宅セーフティネット | 低額所得者など、市場において自力では適切な住宅の確保が困難な者に対する公営住宅の提供をはじめ、高齢者や障害者などの市場で入居が敬遠されがちな世帯など、各世帯が適切な住宅を確保できるようにするための支援網。 |
| 新耐震基準 | 地震に対して建物をどのように造るかを規定した建築基準法の基準。中規模の地震（震度 5 強程度）に対してはほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標に 1981 年の法改正で規定されました。 |
| スプロール化 | 都市が無秩序に拡大し、計画的な街路が形成されず、虫食的に宅地開発が進んで行く様子。 |
| 世帯 | 実際に同一の住居で起居し、生計を同じくする者の集団。 |
| 全国計画 | 住生活基本法により、国が策定した国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な計画。 |
| た行 | |
| 耐震改修 | 耐震診断の結果に基づき、建築物の耐震性を向上させるため、柱、梁などを補強したり、新たな耐震壁を設けたりすることを指します。 |
| 太陽光発電 | 太陽の光エネルギーを電気に変え、家庭で優先的に使うことができるシステム。 |
| 地域コミュニティ | 地域住民が生活している場所、すなわち消費、生産、労働、教育、衛生・医療、遊び、スポーツ、芸能、祭りに関わり合いながら、住民相互の交流が行われている地域社会、あるいはそのような住民の集団。 |
| 都市基盤 | 一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設。 |
| 都市計画 マスタープラン | 1992 年の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第 18 条の 2）。市町村議会の議を経て定められた市町村の基本構想、及び「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して、市町村が定めることになっている計画。 |
| 都市施設 | 都市生活に必要な不可欠な施設。都市計画法に定める、交通施設・公共空地・供給施設・処理施設・教育文化施設・医療施設・住宅施設などの施設の総称。 |
| 土地区画整理事業 | 日本においては土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)によって、「都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業」のこと。 |
| ま行 | |
| 民間賃貸住宅 | 民間業者や地主などが自ら賃貸を行っている住宅のこと。 |
| ら行 | |
| リフォーム | 住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えること。 |