

## 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

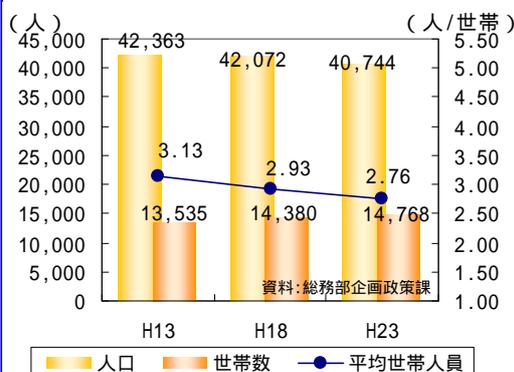
- ア) 少子高齢化が進行しています（10年間で14歳未満2.2%減、65歳以上5.1%増）（表1）

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

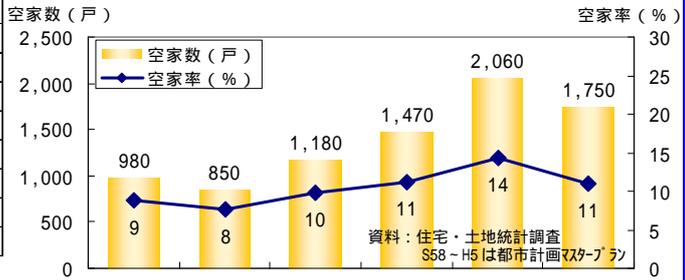
表 3 本市の 15 歳以上従業・通学地状況  
(市内での従業・通学を除く)

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	
		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）



資料：住宅・土地統計調査（H20）

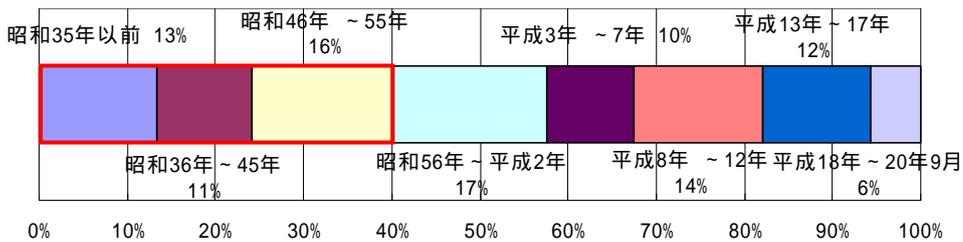
グラフ 3 持ち家で高齢者がいる世帯における、高齢者のための設備の有無

- 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。

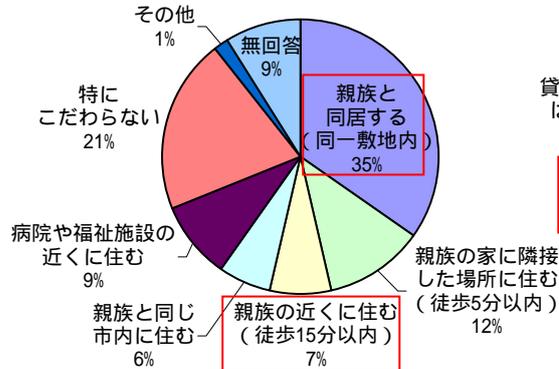
(グラフ 6)

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)

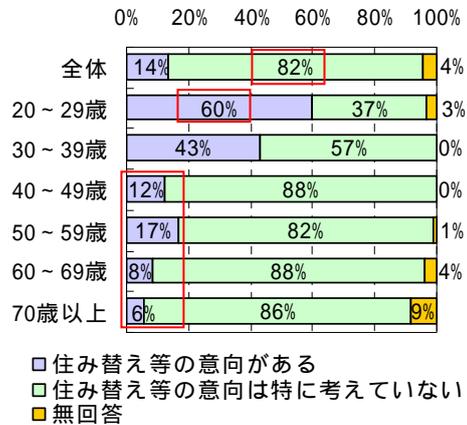
オ)家が空いたときに、家を他人に貸すことへの抵抗感はかなり強い状況です。(グラフ 8)

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				

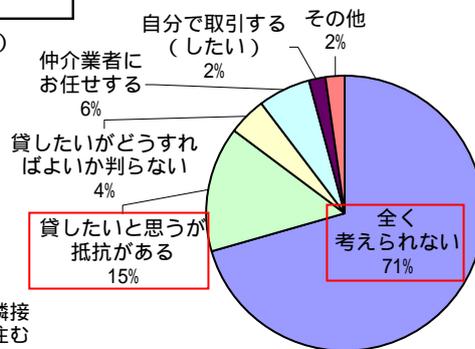
グラフ 5 住まいの不便・不満・不安(複数回答)



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

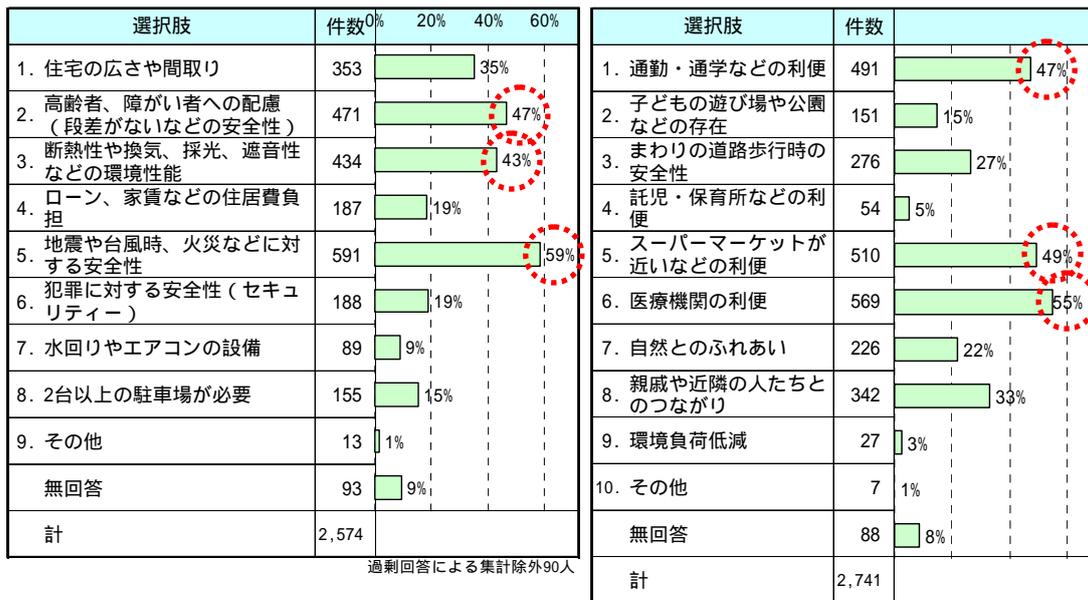


グラフ 8 家を他人に貸すことに対する考え方

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。

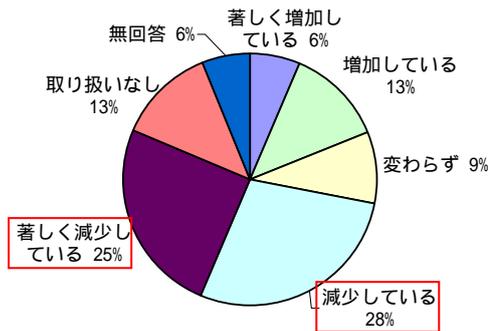
ウ)公営住宅で重要と思うものは、高齢者などへの配慮 42%、災害などからの安全性 30%という状況です。

**事業者動向調査からみた現状・問題点**

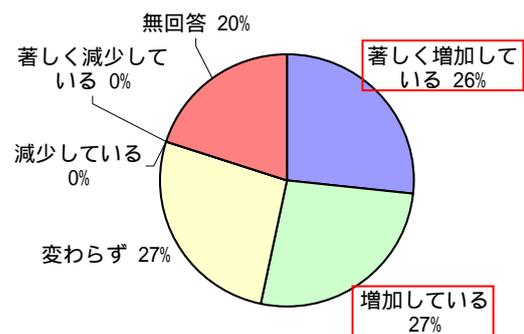
《事業者動向調査》(配布数 59 通、回収数 32 通、回収率 54%)

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



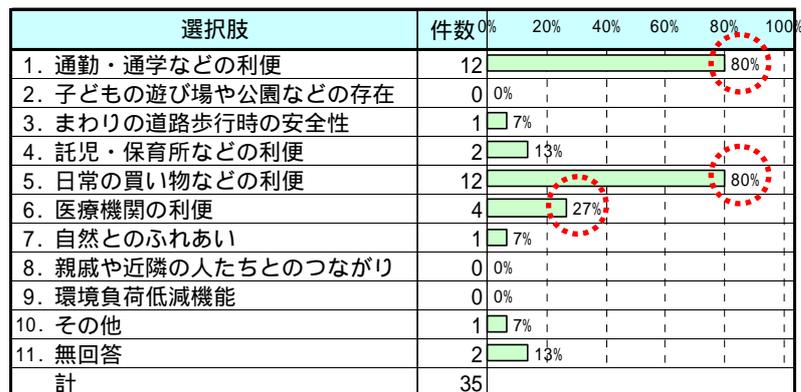
グラフ 11 空家・空室の動向

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)



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）

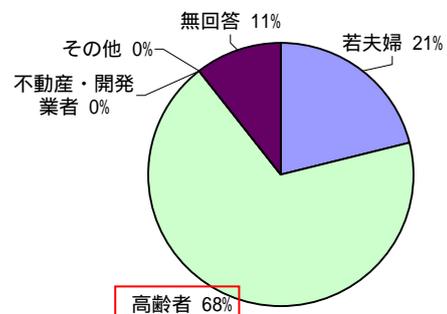
カ)事業者が思う、行政側が今後力を入れるべき住宅施策は、持ち家の取得支援、高齢者などのための住宅設備支援、安い宅地供給が多く、その他にも若年層への支援、市街地での住宅供給、自然エネルギーの利用が多い状況です。（グラフ 13）

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み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19%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。