

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、通勤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、通勤通学、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
地域の特性を活かした 住宅・住環境の形成	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
	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