

Ⅱ 地域：住みよい地域をつくる

目標5 地域の活力を支えるまちづくり

(1) 良好な市街地整備の推進

○生活基盤の整った既存市街地などにおいて、良好な住宅地供給と居住環境改善を進める市街地整備を推進します。

近年の都市機能が集積するまちなかエリアへの居住ニーズの高まりに応えるため、建築物や都市インフラの老朽化・陳腐化した地区において新たな市街地整備を行い、良好な居住環境が整った都市住宅などを供給していく必要があります。

また、周辺都市部において、都市機能の郊外移転などによる空洞化といった課題を抱える中心市街地もあり、まちなか居住の推進による定住人口の回復などの取組による活性化が求められています。

さらに、今後需要が見込まれる鉄道沿線などの新市街地整備についても、新たな人口を受け入れる、良好な住宅地として基盤整備が進められることが求められています。

▼ 良好な市街地への更新・整備

まちなか居住に対する需要に対応するため、良好な市街地整備への取組を推進します。市街地再開発事業や優良建築物等整備事業などの手法を活用し、地区の公共施設整備と一体となった機能更新を図るなど、大都市圏や地方都市などの地域特性に応じた住宅の供給を誘導・支援します。なお、事業推進にあたっては、まちなかの暮らし・にぎわいの再生に資するまちづくりへの支援を推進する「暮らし・にぎわい再生事業」など、中心市街地活性化の取組もあわせて行うことで、利便性の高い住環境の形成を図ります。

▼ 地区にふさわしいまちづくりの誘導

地区レベルで、それぞれの現状・資源を踏まえた、その地区にふさわしい規制・誘導を図る建築規制を定めることにより、地区単位のまちづくりを進める地区計画制度の活用を支援します。

▼ 住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（重点供給地域）における良好な住環境の整備

重点供給地域において、地域特性に応じた住宅および住宅地の供給促進に向けた取組を推進し、良好な住環境の形成を図ります。

成果指標	指標	現状値	目標値
	地区にふさわしいまちづくりへの誘導 ●地区計画の決定地区面積	5,030ha (2010年)	5,800ha (2020年)

目標6 住まい手と地域が主体的に進めるまちづくり

(1) 地域が主体となって進めるまちづくり

○地域が主体となり、住民自らが進めるまちづくりにより、地域の実情や特性に合わせた良好な住環境の形成を図ります。

良好な住環境の形成に向けては、都市部、郊外部、中山間地域など、各地域の実情や特性を踏まえたまちづくりが求められます。地域における良好なまちなみ・住環境を実現するためには、住民がまちを愛し、自分の住まいを美しく装ったり、まちの歴史や環境について学んだり、行政の計画づくりや公園などの公共施設の整備・管理に積極的に取り組んでいくことが重要です。

多様化するニーズや地域によって異なる課題に対応しつつ、地域の実情や特性に合わせた取組を進めるためには、地域のことを良く知っている市町村や住民、NPOなどが担い手となり、「地域のことは地域で」解決していくまちづくりを推進していくことが求められます。

また、高度成長期に開発された郊外住宅地では、居住者の高齢化や世帯分離、住宅や施設の老朽化により、空き家が増加するなど地域活力が衰退しつつあるところがあり、新たなまちづくりが求められています。

▼ 地域課題に対応した住まい・まちづくりの推進

市町村の特性や実情を踏まえた地域課題に対応するため、市町村において住まい・まちづくりの方向性を示す市町村住生活基本計画の策定・見直しを促進し、都市部、郊外部、中山間地域など、地域特性に応じた住まい・まちづくりを推進します。

▼ 住民主体のまちづくり活動の推進

住まい、まちづくり、景観に係るセミナーや講演会などといった啓発事業の推進、まちづくり活動拠点の整備支援などを通じ、住民主体のまちづくり活動を支援します。

また、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者などによる自主的・主体的な取組である、エリアマネジメント活動についても支援していきます。

▼ 地域単位のまちなみ・景観づくり

住民主導による、建築協定・まちづくり協定などを活用した良好な住環境の形成・保全を図る規制・誘導、秩序ある土地利用の維持や身近な自然環境保全に向けた取組を支援します。

▼ 住宅ストックを活用した住替支援の促進

地域に存在する空き家など住宅ストックが有効に活用されるよう、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による住み替え支援事業の普及を図ります。

中山間地域への居住ニーズに対しては、愛知県交流居住センターによる三河山間地域へのUJIターンの促進を図るとともに、市町村による定住促進住宅の供給、空き家情報の提供、定住体験などを支援していきます。

(2) 分譲マンションの適切な管理と再生の促進

○分譲マンションへの永住志向がみられる中、マンションで安全に住み続けるために、定期的な修繕など適切な維持・管理に向けた支援を進めていきます。

老朽化したマンションがそのまま放置されれば、やがてスラム化し、防災上の危険性の増大や、都市景観を悪化させる原因にもなり、地域の周辺環境に大きな影響を与える可能性も出てきます。

戸建住宅志向が強いといわれる本県においても、マンション建設の増加に伴い、一時的な仮住まいではなく、マンションでの永住を志向する居住世帯が増加しています。このため、マンションを長期にわたって健全な状態で使用できることが求められ、定期的な点検と計画的な修繕など、適切な維持・管理を行っていくことの重要性が高まっています。

また、老朽化したマンションについては、安全性の確保や機能維持に向けて大規模修繕や建替などの対応が必要ですが、これまで十分な対応が行われてきたとは言い難く、今後、老朽化マンションの増加が見込まれることから、大規模修繕などへ適切に対応するための支援体制などを構築していく必要があります。

▼ 分譲マンションの適切な維持管理の誘導

マンションの適切な維持管理による長寿命化に向けた修繕積立金の確保など健全な管理組合の運営を図るため、セミナーの開催や相談窓口の設置など、居住者・所有者に対するマンション管理の意識啓発を推進します。

また、マンション管理士などの専門家の活用強化に向けた支援や、マンション管理組合に対して必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化、マンションみらいネットの普及促進などの取組を推進します。

▼ 老朽化分譲マンションの大規模修繕や建替に関する支援

老朽化マンションの大規模修繕や建替に向けて、マンション管理推進協議会などの専門家によるアドバイスの実施など、管理組合などへの支援を促進します。

また、耐震性の劣るマンションについては、耐震診断・耐震改修の促進を図ります。

成果指標	指 標	現状値	目標値
	地域の特性に応じた住まい・まちづくり ●市町村住生活基本計画の策定市町村数	17市町村 (2011年)	25市町村 (2020年)
	分譲マンション管理分野の人材育成 ●マンション管理セミナー・研修会の参加者数	362人 (2009年)	700人 (2020年)