

# 第 3 回 碧南市住生活基本計画

## 策定委員会

### 資料

#### 目 次

1. 碧南市住生活基本計画の概要.....	1
2. 碧南市住生活基本計画（現行計画）の検証.....	3
3. 住まい・まちづくりの課題.....	8
4. 住まい・まちづくりの基本方針.....	27
5. 推進する住宅施策.....	32
6. 計画実現に向けて.....	47

令和 2 年 3 月 日

# 1. 碧南市住生活基本計画の概要

## (1) 計画策定の目的

- 碧南市住生活基本計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上を目的に、住まい・まちづくり施策を推進していくための基本的な計画として策定します。
- 本計画の見直しに当たっては、本市の人口・世帯数や住宅ストックの現状を最新の統計データより把握し、住まい・まちづくりの課題整理や住宅施策の検証を進めることとします。

## (2) 計画の位置づけ

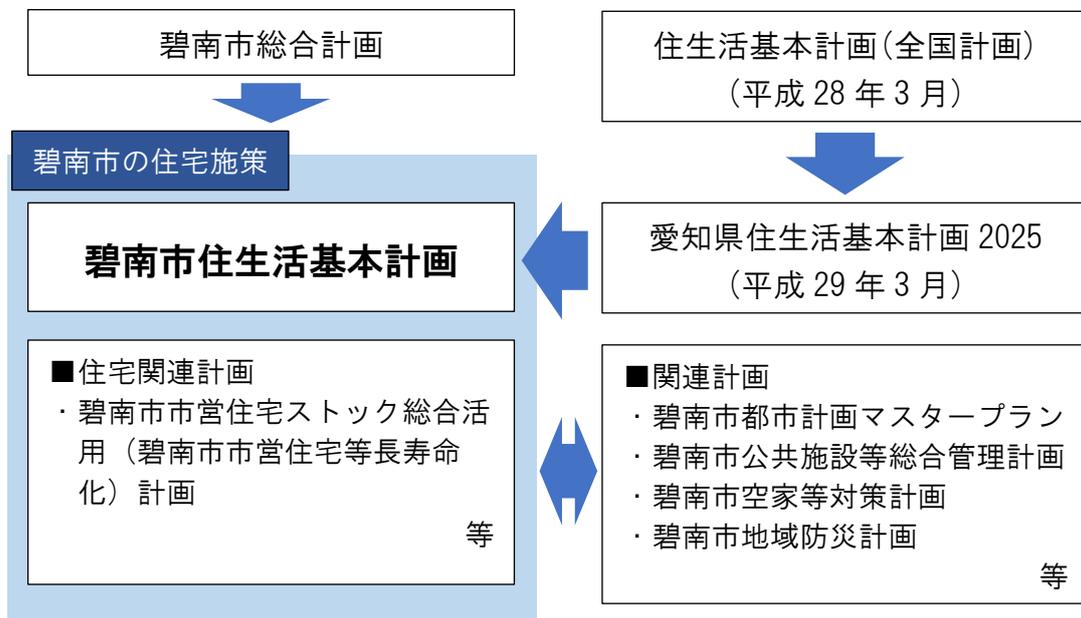


図 1-1 本計画の位置づけ

## (3) 計画期間

住生活基本計画は、令和2年度を改定年次、令和7年度を中間年次、令和12年度を目標年次とする計画とし、計画内容は5年を目安として社会経済情勢等の変化に応じ、適宜必要な見直しを行うものとします。



<見直しの目安>

図 1-2 計画期間

#### (4) 計画対象区域

計画の対象区域は、碧南市の行政区域（35.86km<sup>2</sup>）とします。

#### (5) 計画策定のフロー

計画策定は、下記の流れに従って進めます。

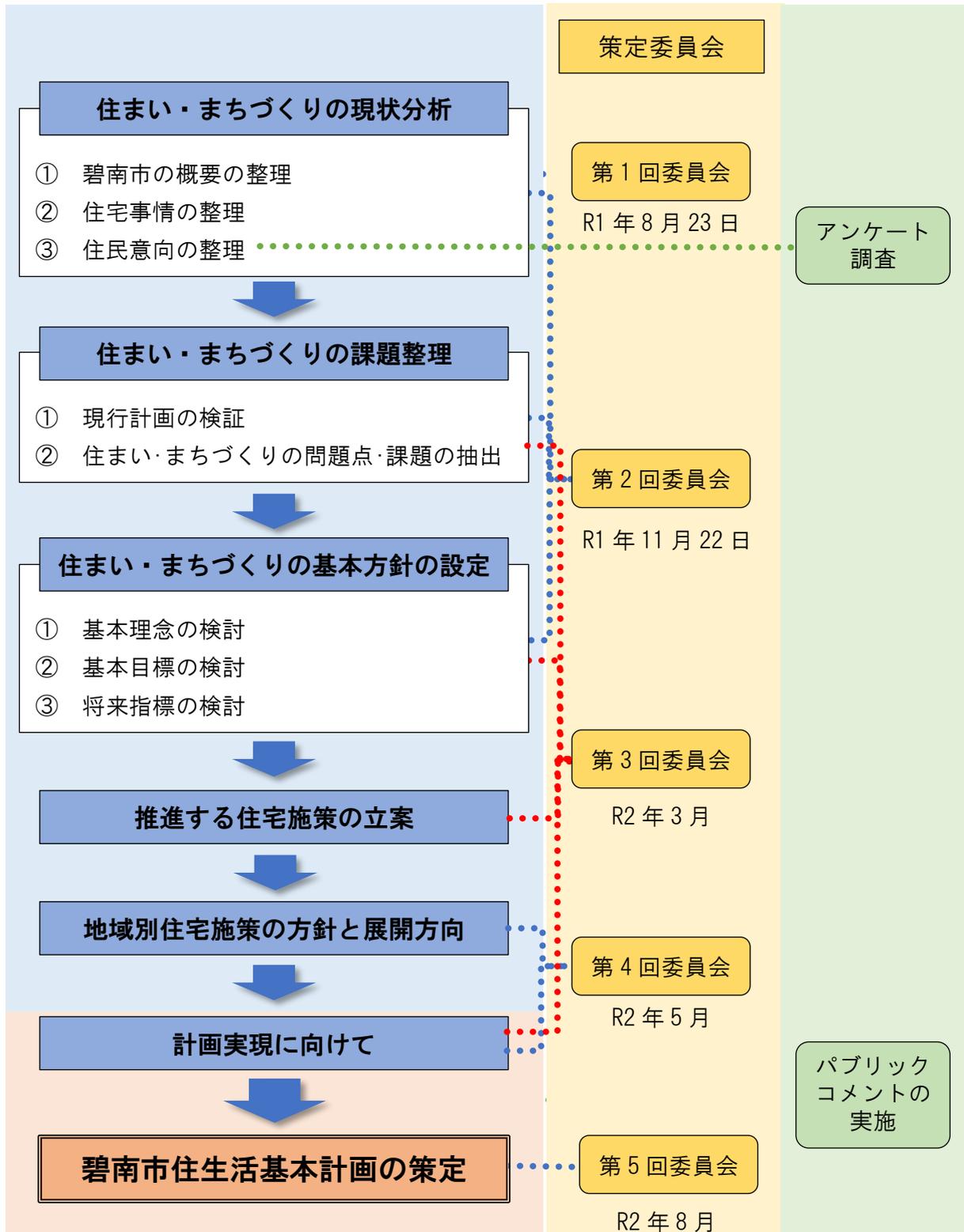


図 1-3 計画策定の流れ

## 2. 碧南市住生活基本計画（現行計画）の検証

平成 23 年 3 月に策定した「碧南市住生活基本計画」における、住宅施策の基本目標及び施策の基本方向に関して、現在の施策実施状況等について整理します。また、「第 5 次碧南市総合計画」の成果目標値等に対する平成 30 年度末の実績を合わせて整理します。

### 基本目標 1 安心・安全な住まい・まちづくり —防災—

#### ■施策の実施状況

- (1) 耐震性能の向上
- ・「碧南市建築物耐震改修促進計画」に基づき、計画的に建築物の耐震化を進めている。
  - ・建築物の耐震改修を促進するため、耐震改修や耐震診断等への支援を実施しており、広報、ホームページ等で周知を図っている。
  - ・民間住宅の耐震化率は、低い状態にある。
- (2) 防災・防犯に配慮した住まい・まちづくり
- ・ハザードマップの全戸配布や、自主防災会や小中学校での防災講座の実施等により、意識啓発を進めている。
  - ・地域の自主防犯組織への支援や、夜間パトロールの委託等を実施している。
- (3) 狭あい道路の解消
- ・後退用地を市へ寄付する地権者に対する支援や、建築確認申請時の事前確認等を行っている。

#### ■成果指標値の実績（平成 30 年度末）

	項目	現状値	目標値	実績	達成
1	市有建物の耐震化率（旧構造基準により建設された市有建物のうち耐震性が確保されている建物の割合）※1	83.0% [平成 19 年度]	100.0% [平成 27 年度]	100%	○
2	民間住宅耐震化率（全住宅数に対する耐震性を満たしている住宅の割合）※1	77.0% [平成 19 年度]	90.0% [平成 27 年度]	87%	×
3	専門家耐震診断、耐震改修補助対象者への個別訪問	— [平成 22 年度]	100.0% [平成 27 年度]	1 地区/23 地区（伏見屋地区）4.3% 伏見日進鴻島三宅町 685 件	×
4	学校施設耐震化率（小中学校建物の全棟数のうち耐震性があるもの又は耐震補強済みの建物の棟数の割合）※1	88.9% [平成 21 年度]	100.0% [平成 26 年度]	100% [平成 26 年度]	○
5	道路後退用地取得延長（住宅整備時における道路拡幅のための後退用地の取得延長）※1	— [平成 22 年度]	2,400m [平成 32 年度]	7,375m	○

※1：「第 5 次碧南市総合計画」の成果目標値

#### <現行計画の検証>

- ・建築物の耐震化の支援や周知に努めていますが、耐震化率は目標値に達していません。耐震対策は大きな費用がかかることや周知が定型的な働きかけであったことが考えられます。専門家耐震診断、耐震改修補助対象者への個別訪問については、地区からの要望待ちの状態です。また道路後退用地取得延長は目標値を達成していますが、まだ旧市街地を中心に多くの狭あい道路が分布しています。

## 基本目標 2 支えあう住まい・まちづくり 一支援一

### ■施策の実施状況

- (1) 高齢者等に配慮した住まい・まちづくり
- ・要介護者や障害者が必要とする住宅改善に対して補助等を行っており、広報、ホームページ等で周知を図っている。
  - ・住宅づくりにおけるバリアフリーに関しては周知できていない。
- (2) 高齢者等の居住の安定の確保
- ・高齢者等の居住確保のため、養護老人ホーム保護措置事業や生活支援ハウス運営事業等の支援事業を実施している。
  - ・高齢者向け優良賃貸住宅の推進事業は行っていない。(市内に対象となる事業者がない。)
  - ・高齢者への生活相談や、障害者の共同生活支援等を実施している。
- (3) 民間事業者等との連携
- ・民間事業者等との連携により、高齢者の見守り活動や居所を失った人への支援を行っている。

### ■成果指標値の実績(平成 30 年度末)

	項目	現状値	目標値	実績	達成
1	介護保険制度を活用した住宅のバリアフリー化の件数	累計 892 件 [平成 21 年度]	累計 1,490 件 [平成 27 年度]	2,795 件	○
2	市営住宅のバリアフリー化率(市営住宅全戸数に対する便所・浴室の手すり、玄関段差解消、廊下巾確保の3点を充たす住戸数の割合)※1	17.0% [平成 21 年度]	35.0% [平成 32 年度]	29.0% (148/510 戸)	×
3	シルバーハウジング・プロジェクトによる住戸数	— [平成 22 年度]	50 戸 [平成 32 年度]	34 戸	×
4	グループホーム、ケアホーム施設数(障害者が、夜間や休日、共同生活を行う住居で入浴、排せつ、食事の介護等も行う施設数)※1	1 施設 [平成 21 年度]	5 施設 [平成 32 年度]	3 施設	×

※1:「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

### <現行計画の検証>

- ・市営住宅のバリアフリー化率及びシルバーハウジング・プロジェクトによる住宅戸数は目標値を達成していませんが、現在建替え中の市営宮下住宅により目標値を達成する予定であります。
- ・障害者におけるグループホーム施設数は増えておりますが、目標値を達成しておりません。理由としては、事業者から相談はあるものの立地場所や費用面の問題によるものと考えられます。
- ・高齢者のグループホームに関しては、現行計画の成果指標にありませんが、現在6施設が整備されています。また、サービス付き高齢者向け住宅が2施設あります。

## 基本目標3 住み続ける住まい・まちづくり 一定住一

### ■施策の実施状況

(1) 住みたくなる住環境づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティ維持の推進のため、町内会活動等への補助を実施している。</li> <li>・建築協定、緑地協定、地区計画等の活用は、十分ではない。</li> </ul>
(2) 定住促進のための良質な住宅ストックの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家や未利用地（公共）の把握は進めており、空き家除却、改修等への支援や、未利用地の売却等を実施している。</li> </ul>
(3) 住みやすい住宅の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅確保に向けて、新築住宅建設等推進補助金を実施している。</li> </ul>
(4) まちなか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住推進に向けて、具体的な施策は行われていない。</li> </ul>
(5) 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅情報窓口等へ市ホームページからリンクを設定し、情報が得やすい環境を整えている。</li> <li>・中古住宅や空き家の流通促進のため、情報提供や支援を行っている。</li> </ul>

### ■成果指標値の実績（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	実績	達成
1	地区計画決定箇所数（地区計画を決定した箇所の総数）※1	— [平成22年度]	6ヶ所 [平成32年度]	0ヶ所	×
2	空き家率（空き家の割合）※2	9.2% [平成20年度]	10.0%以内 [平成30年度]	10.7% [平成30年度]	×
3	リフォームヘルパー派遣の利用件数	累計164件 [平成22年度]	累計644件 [平成32年度]	累計201件 H23年度で 中止	×
4	民間事業団体との連携による住まいに関する総合的な情報提供・相談のできる窓口の設置	設置なし [平成22年度]	設置 [平成27年度]	未設置	×
5	最低居住面積水準の状況（最低居住水準未達の世帯の割合）※2	4.7% [平成20年度]	2.5% [平成30年度]	5.7% [平成30年度]	×

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

### <現行計画の検証>

・地区計画決定箇所数は目標値を達成していません。理由として諸制度の周知不足及び地域住民が主体となっていく事業であるため、その難しさが考えられます。空き家率は目標値に達成していません。理由としては、核家族化の進展、高齢世帯の増加が考えられます。最低居住面積水準の状況は目標値に達していません。

## 基本目標4 質の高い住まい・まちづくり ーストック活用ー

### ■施策の実施状況

- (1) 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
- ・住宅リフォームに関しては、主体的な取組は行っていない。
  - ・市営住宅に関しては、碧南市市営住宅ストック総合活用計画に基づき適切な維持管理を行っている。
- (2) 住宅の品質の確保
- ・住宅の品質確保のための保証制度等に関して、市ホームページからリンクを設定し、情報が得やすい環境を整えている。

### ■成果指標値の実績(平成30年度末)

	項目	現状値	目標値	実績	達成
1	市営住宅の長寿命化改善工事の施工	— [平成22年度]	2住宅 [平成27年度]	2住宅	○
2	長期優良住宅の比率(年間新築住宅数に対する長期優良住宅の認定を受けた住宅数の割合)※1	23.0% [平成20年度]	50.0% [平成32年度]	20.2%	×

※1:「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

※2:住宅・土地統計調査(現況は平成20年度実績値)

### <現行計画の検証>

- ・住宅の品質確保のための保証制度に関して、市ホームページから情報を得やすい環境を整えております。長期優良住宅の比率は、長期優良住宅制度の認知度が低いことや申請に別途費用が必要なことなどから、目標値を達成していません。長期優良住宅の促進を図るため、そのメリット等についての情報提供を行う必要があります。

## 基本目標 5 地域特性を活かし環境に配慮した住まい・まちづくり —へきなん—

### ■施策の実施状況

- (1) 個性ある住まい・まちづくりの推進
- ・三州瓦等地場産材を使用した住宅建設への補助を実施しており、その周知にも努めている。
- (2) 環境・健康等に配慮した住まい・まちづくり
- ・省エネルギー、自然エネルギーの住宅設備に対する補助を実施しており、その周知にも努めている。
  - ・住宅地の緑化活動に対する支援等を実施している。
- (3) 景観に配慮した美しい住まい・まちづくり
- ・景観計画を現在策定中であり、策定後に計画に基づき施策を展開する。

### ■成果指標値の実績(平成 30 年度末)

	項目	現状値	目標値	実績	達成
1	住宅用太陽光発電施設整備に対する補助の累積件数(自らの居住用として設置した太陽光発電設備の設置にかかる補助の累積件数) ※1	156 件 [平成 21 年度]	1,000 件 [平成 32 年度]	1,906 件 (太陽光のみ)	○
2	景観計画の策定(景観法に基づいた景観に関するまちづくりの方針を定める基本的な計画の策定) ※1	— [平成 22 年度]	策定 [平成 25 年度]	未策定	×
3	景観重要建造物及び景観重要樹木の指定件数(景観計画の指定方針で保存すべき景観上重要な建造物及び樹木の指定件数) ※1	— [平成 22 年度]	20 件 [平成 32 年度]	計画なしのため 未指定	×

※1:「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

### <現行計画の検証>

- ・地場産材を使用した住宅建設への助成制度の周知を図り、三州瓦の普及に努めています。住宅用太陽光発電施設整備に対する補助の累積件数は目標値を大きく超えており、補助制度の効果が現れています。また、景観計画は現在策定中であり、策定後は計画に基づいた施策の展開が期待されます。

### 3. 住まい・まちづくりの課題

これまでに整理した碧南市の住宅・住環境の現状、住民意向調査結果、現行計画の検証等を踏まえて課題を整理します。

課題整理にあたっては、現行計画の基本目標や碧南市都市計画マスタープランの住宅・居住環境の整備の方針を踏まえ、前項の検証内容と対比できるように、以下の5つの課題に区分し、整理します。

#### ■碧南市住生活基本計画（現行計画）の基本目標

- 基本目標1 安心・安全な住まい・まちづくり —防災—
- 基本目標2 支えあう住まい・まちづくり —支援—
- 基本目標3 住み続ける住まい・まちづくり —定住—
- 基本目標4 質の高い住まい・まちづくり —ストック活用—
- 基本目標5 地域特性を活かし環境に配慮した住まい・まちづくり —へきなん—

#### ■碧南市都市計画マスタープランの住宅・居住環境の整備の方針

- 1) 防災性、防犯性を高め、安心・安全な住まいづくりを進めます。
- 2) 高齢者・障害者等が快適に生活できるよう、支えあう住まいづくりを進めます。
- 3) だれもが住み続けたいと感じられる住まいづくりを進めます。
- 4) 既存の住宅ストックを活用しつつ、質の高い住まいづくりを進めます。
- 5) 地域特性を活かし環境に配慮した住まいづくりを進めます。

#### 【課題区分】

- (1) 防災への対応
- (2) 住宅確保要配慮者への対応
- (3) 定住化への対応
- (4) 質の向上への対応
- (5) 地域特性への配慮

## (1) 防災への対応

### <現況>

- ・民間住宅の耐震化率は87%（平成30年）と年々上昇していますが、成果指標の目標値90%（現在は95%）には達していません。
- ・平成30年度推計値では、旧耐震基準で建築された住宅4,897戸のうち3,130戸は耐震性を満たしていません。

表 3-1 住宅の耐震化の現状

（単位：戸）

	昭和56年以前の戸数		昭和57年以降の戸数	計	現状耐震化率	
	耐震性を満たさない	耐震性を満たす				
平成19年度推計値	6,650	5,020	1,630	15,210	21,860	77%
平成25年度推計値	5,708	3,925	1,783	17,695	23,403	83%
平成30年度推計値	4,897	3,130	1,767	18,763	23,660	87%

資料：碧南市建築物耐震促進計画（平成20年3月策定、平成27年6月改定）、建築課耐震化データ

- ・旧市街地を中心に狭あい道路が多く分布しています。
- ・南海トラフ巨大地震の発生に伴い、旧市街地を中心として火災による甚大な被害が想定されています。

### <住民意向>

#### 【一般市民】

- ・『住まいに関する満足度』のうち、「耐震性（地震に対する強さ）」の満足度は低く、「多少不満」、「非常に不満」を合わせると40%を超えています。
- ・『耐震性』について、「特に気にしていない」との回答が3割程度あります。また、耐震診断をして危険であったと診断されたもののうち、6割以上が耐震改修未実施と回答しています。



図 3-1 耐震性能

- ・『市や県、国に望むこと』は、「災害に強い安全なまちづくりの推進」が非常に多くなっています。
- ・『住まいの周辺環境に関する満足度』では、「火災、地震、水害等に対する安全性」等の満足度は低くなっています。

### ＜現行計画の検証＞

- ・ 建築物の耐震化の支援や周知に努めていますが、耐震化率は目標値に達していません。耐震対策は大きな費用がかかることや周知が定型的な働きかけであったことが考えられます。専門家耐震診断、耐震改修補助対象者への個別訪問については、地区からの要望待ちの状態です。また道路後退用地取得延長は目標値を達成していますが、まだ旧市街地を中心に多くの狭あい道路が分布しています。



### 課題①

- ・ 民間住宅の耐震化の向上に向けて、支援策の充実とともに、その周知方法を検討する必要があります。
- ・ 狭あい道路解消に向けて、住民への継続的な支援策の周知に努める必要があります。
- ・ 地震や火災等の災害に対して、安全性の高い住まいづくりを推進していく必要があります。
- ・ 市民が火災・災害等から自らを守るため、防災対策・取り組みを行っていく必要があります。

## (2) 住宅確保要配慮者への対応

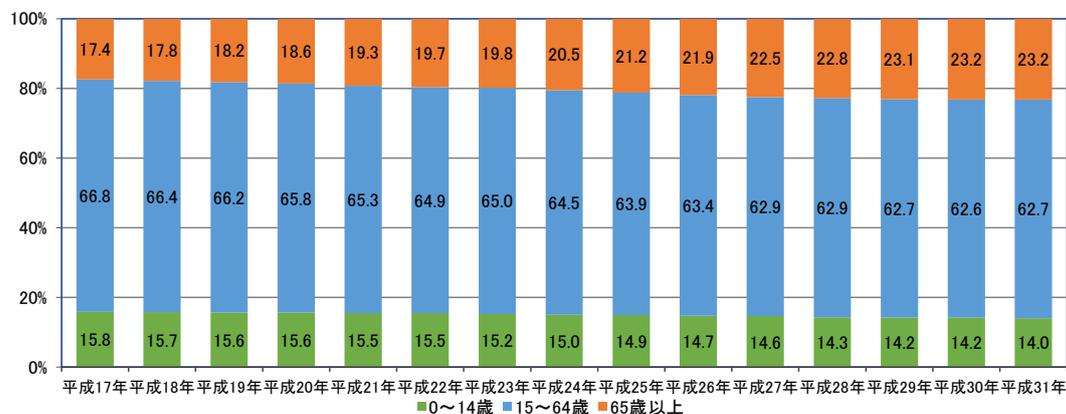
住宅確保要配慮者とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(住宅セーフティネット法)にて、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また、これらに加えて、省令において外国人などが定められています。

以下に、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、低額所得者について、現況や課題等を個別に整理しました。

### ① 高齢者への対応

#### <現況>

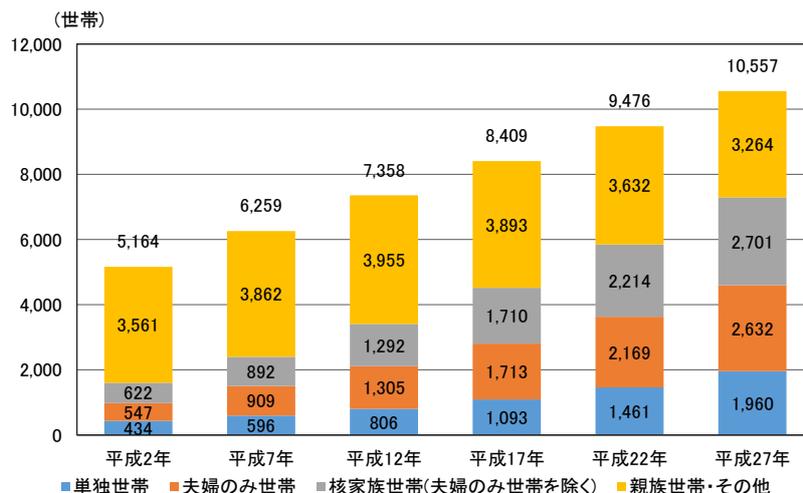
- ・65歳以上人口の割合が23.2%(平成31年3月末)と年々増加し、旧市街地では30%を超える地区もみられます。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図 3-2 年齢3区分別人口比率の推移

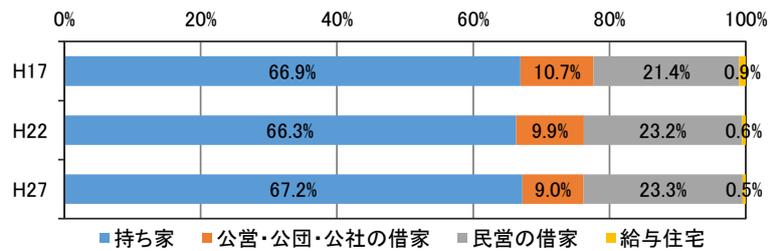
- ・高齢者(65歳以上)単独世帯が約2,000世帯あり、その割合が増加しています。



出典：各年国勢調査

図 3-3 家族類型別高齢者(65歳以上)のいる一般世帯数の推移

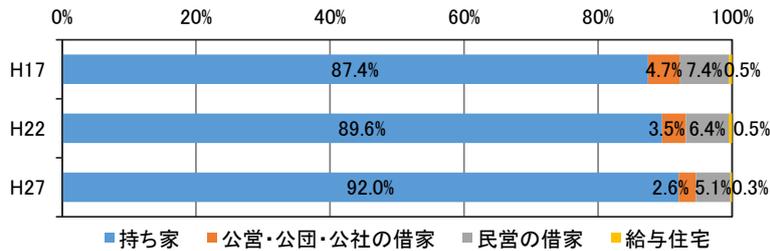
- ・高齢者(65歳以上)単独世帯の住宅所有関係は、持ち家が約2/3を占めており、次いで民営の借家が多くなっています。



出典：各年国勢調査

図 3-4 高齢者（65 歳以上）単独世帯の住宅の所有関係

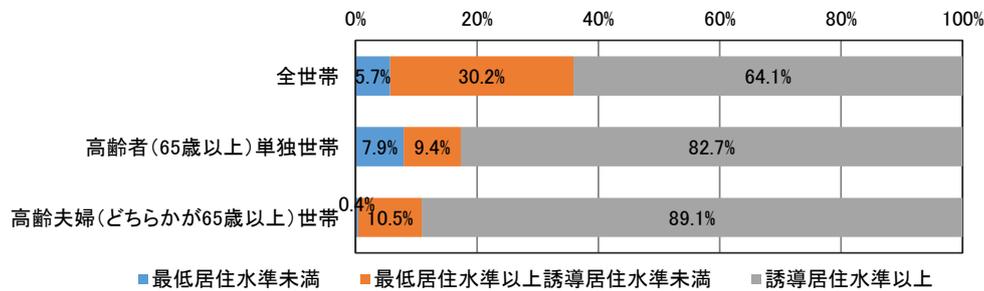
・高齢夫婦（どちらかが 65 歳以上）世帯の住宅所有関係は、持ち家が 90%を超えています。



出典：各年国勢調査

図 3-5 高齢夫婦（ともに 65 歳以上）世帯の住宅の所有関係

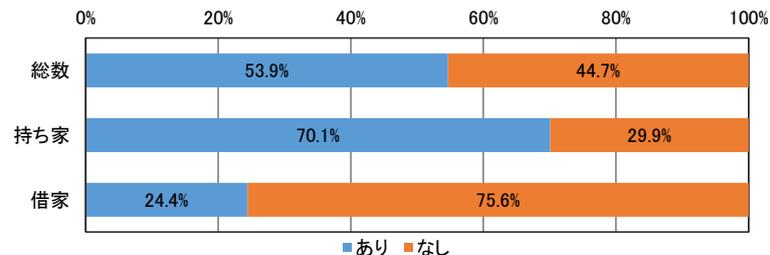
・高齢者世帯の居住水準は、全世帯に比べ誘導居住水準以上の割合が高くなっていますが、高齢者（65 歳以上）単独世帯では最低居住水準未満の割合が高くなっています。



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 3-6 高齢者世帯の居住水準別世帯数

・バリアフリーの設備状況を見ると、半数以上が何らかの設備を設置しており、持ち家では約 70%がバリアフリー設備を設置しています。設備の内訳としては、手すりが多くなっています。



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

図 3-7 バリアフリーの設備状況

## <住民意向>

### 【一般市民】

- ・『市や県、国に望むこと』として、60歳以上では「高齢者や障害者等が安心して居住できるような施策の推進」が約26%、「住宅のバリアフリー化改修への補助」が約21%と、高くなっています。
- ・『老後に暮らしたい住まい』は、「現在と同じ住まいが良い」との回答が最も多く、次いで「駅や商店街の近くなどにある利便性の高い住まい」、「段差の解消、手すりの設置などをした安全な住まい」の回答が多くなっています。

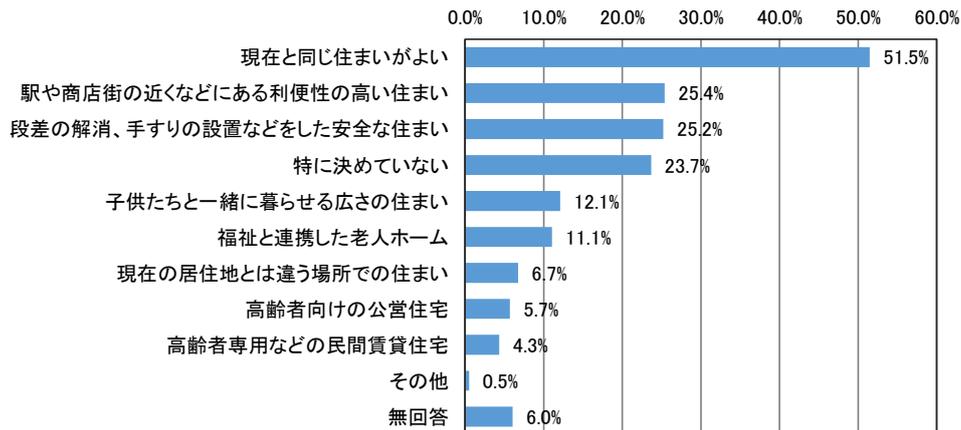
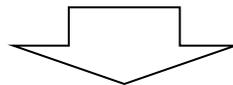


図 3-8 老後の住まい

## <現行計画の検証>

- ・市営住宅のバリアフリー化率及びシルバーハウジング・プロジェクトによる住宅戸数は目標値を達成していませんが、現在建替え中の市営宮下住宅により目標値を達成する予定であります。
- ・高齢者のグループホームに関しては、現行計画の成果指標にありませんが、現在6施設が整備されています。また、サービス付き高齢者向け住宅が2施設あります。



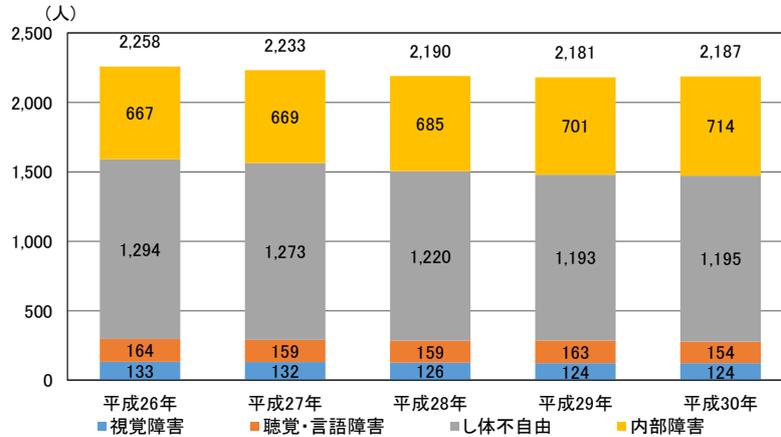
### 課題②-①

- ・高齢者（65歳以上）単独世帯が増加していることから、地域包括支援センターを中心とした周辺の見守り体制の充実が必要です。
- ・高齢者のみが居住する持ち家が多いことから、住宅の維持・管理に関する支援の充実や、将来空き家とならないための事前の働きかけが必要です。
- ・既存の民間住宅や、市営住宅等の高齢化に対応したバリアフリー化改修等の取り組みが求められます。

② 障害者への対応

＜現況＞

・身体障害者福祉法該当者は2,187人（平成30年）で、平成26年よりほぼ横ばいの傾向が続いています。



出典：碧南の統計平成30年版

図 3-9 身体障害者福祉法該当者の推移

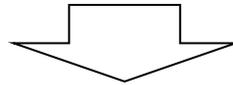
＜住民意向＞

【一般市民】

・『市や県、国に望むこと』として、約25%が「高齢者や障害者等が安心して居住できるような施策の推進」と回答しており、40歳代以上で割合が高くなっています。

＜現行計画の検証＞

- ・市営住宅のバリアフリー化率は目標値を達成していませんが、現在建替え中の市営宮下住宅により目標値を達成する予定であります。
- ・障害者を対象としたグループホーム、ケアホーム施設数は増えておりますが、目標値を達成しておりません。理由としては事業者から相談はあるものの立地場所や費用面の問題によるものと考えられます。



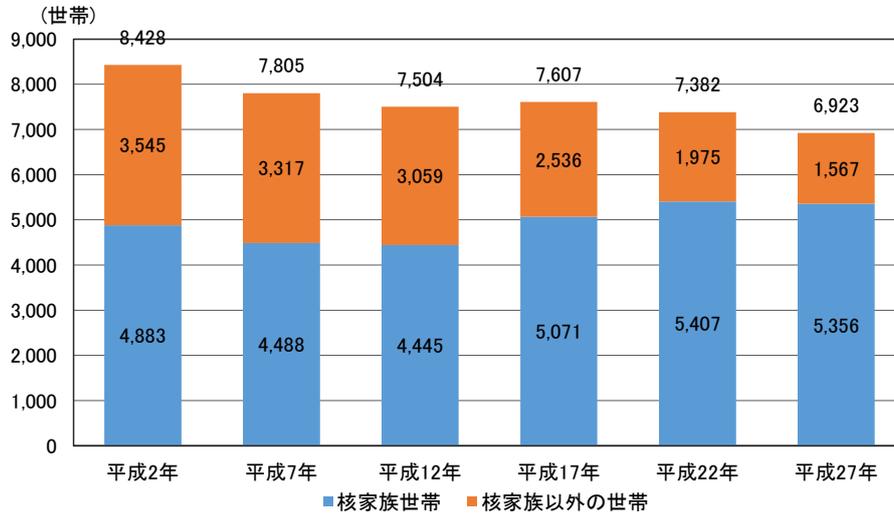
課題②-②

- ・既存の民間住宅や、市営住宅等の、障害者の居住に対応したバリアフリー化改修等の取り組みが求められます。
- ・障害者を対象としたグループホーム、ケアハウスに関しては、新たな整備に向けて事業者への働きかけや支援が必要です。

### ③ 子育て世帯への対応

#### <現況>

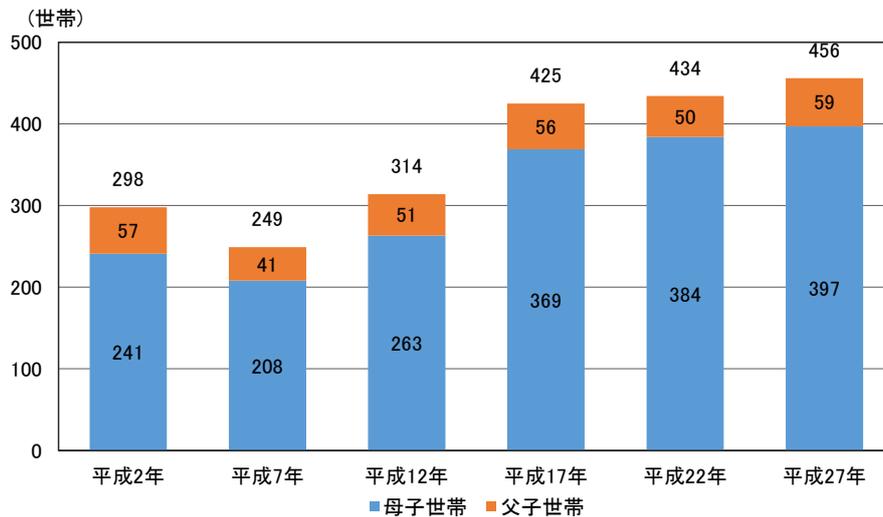
・ 子がいる世帯（18歳未満親族のいる一般世帯）は年々減少しており、平成2年から平成27年までの25年間で約1,500世帯減少しています。家族類型別にみると、核家族世帯は増加から横ばいの傾向にありますが、核家族以外の世帯は大きく減少しています。



出典：各年国勢調査

図 3-10 子がいる世帯の推移

・ ひとり親世帯※が約460世帯（平成27年国勢調査）あり、総世帯数に対する割合は、県全体の割合よりも高くなっています。

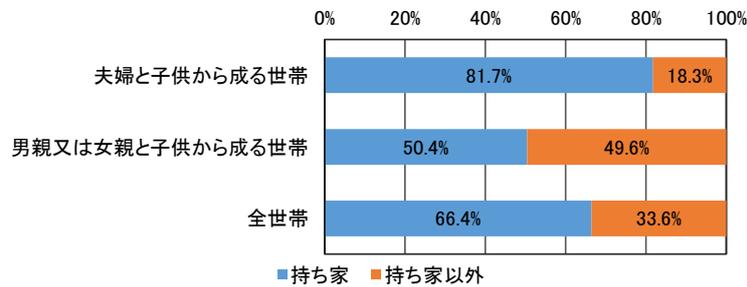


出典：各年国勢調査

図 3-11 母子世帯・父子世帯の推移

※母子世帯・父子世帯：未婚、死別又は離別の女親または男親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯

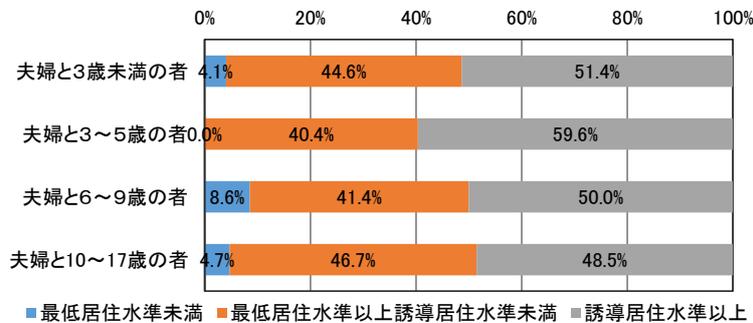
・子がいる世帯の住宅の所有関係をみると、夫婦と子供から成る世帯は持ち家が約8割を占めますが、ひとり親（男親または女親）と子供から成る世帯では持ち家は約半数となっています。



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図3-12 子がいる世帯の住宅の所有関係

・子がいる世帯の居住水準は、子の年齢にかかわらず誘導居住水準に満たない世帯が50%前後を占めています。



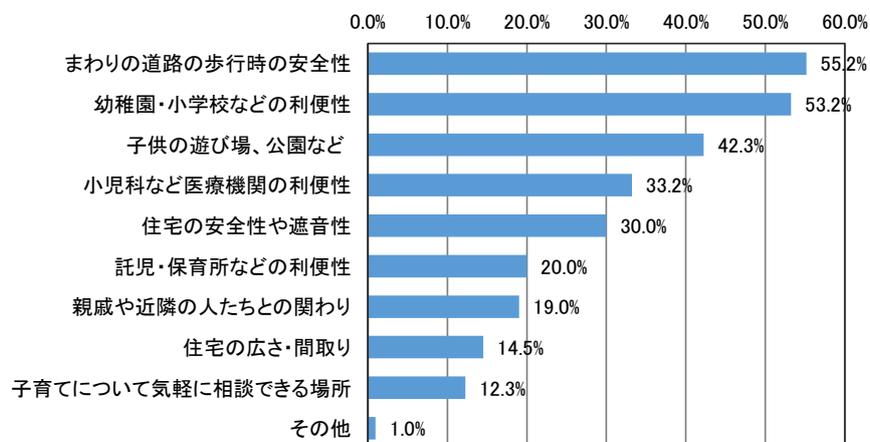
出典：平成30年住宅・土地統計調査

図3-13 子がいる世帯の居住水準

## <住民意向>

### 【一般市民】

・『子育てに重要な環境』としては、「まわりの道路の歩行時の安全性」、「幼稚園・小学校などの利便性」等の回答が多くなっています。



※子育て中の世帯を対象とした設問。回答数=310(無回答を除く)を母数として割合を集計

図3-14 子育てに重要な環境

【一般市民】

『市や県、国に望むこと』として、39歳以下の若い世代では、「若者や子育て世帯が定住できるような施策の促進」との回答が多くなっています。

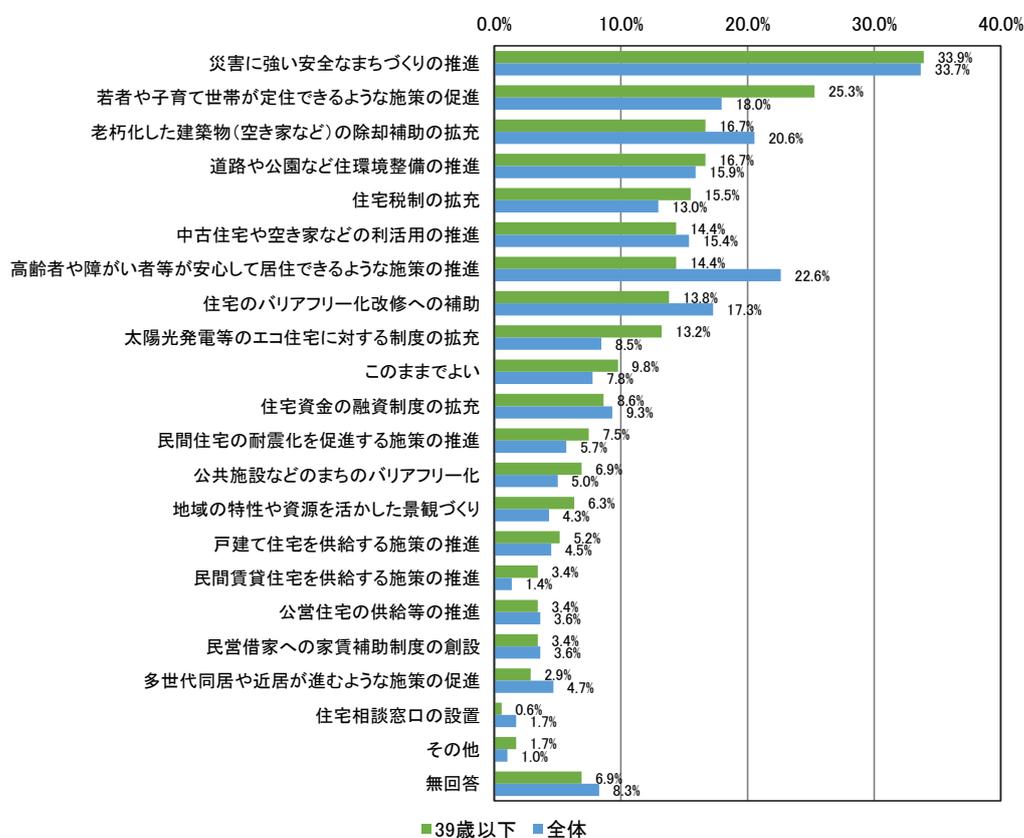
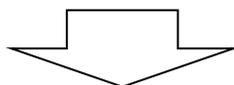


図 3-15 市や県、国に望む住宅政策



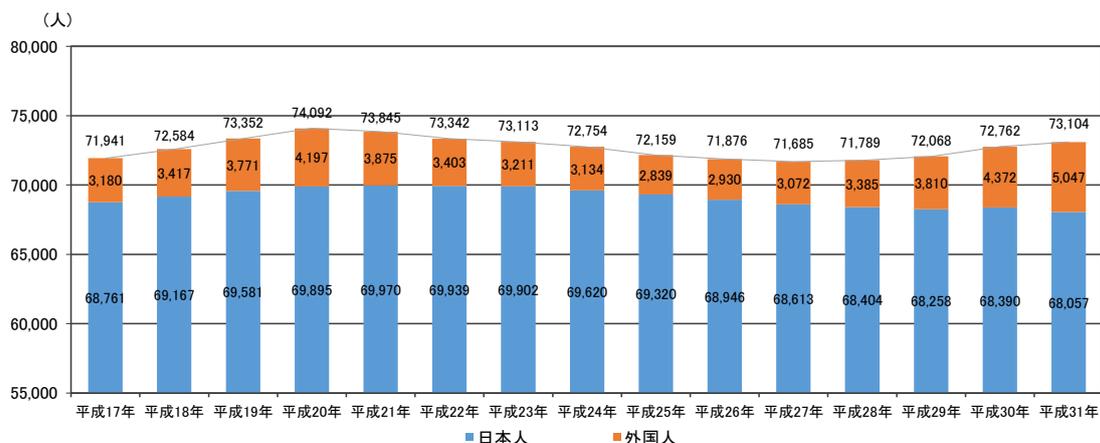
課題②-③

- ・子育て世帯に誘導居住水準に満たない世帯が多いことから、子育て世帯向けに良質な住宅ストックを供給する仕組みが必要です。ひとり親世帯については、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した柔軟かつ多様な供給方法が求められます。
- ・「新たなセーフティネット制度」に基づき、子育て世帯、特にひとり親世帯向けの入居相談や有益な住まい情報の提供等居住支援の充実に努める必要があります。

④ 外国人への対応

<現況>

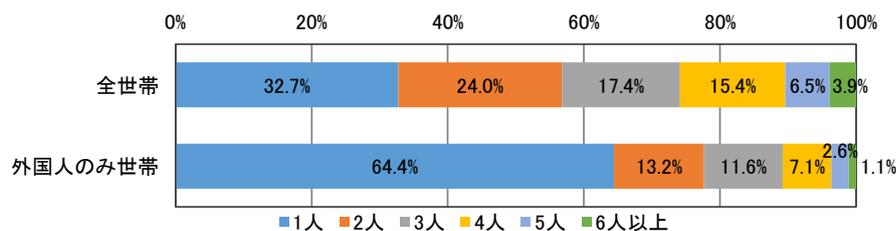
・外国人人口が、過去5年間で2,100人以上増加しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図 3-16 人口の推移

・外国人のみ世帯の世帯別人員は、1人世帯が2/3近くを占めています。



出典：住民基本台帳（平成31年3月末現在）

図 3-17 世帯人員別世帯数(外国人)

・平成30年度の市営住宅への応募は、外国人が半数近くを占めています。また、市営住宅の入居世帯の内訳をみると、外国人世帯が約14%となっています。

表 3-2 市営住宅応募数（平成30年度）

全体数	外国人世帯数
190件	88件（46.3%）

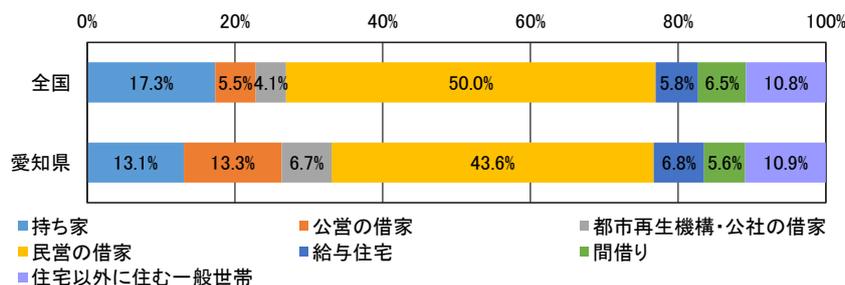
資料：碧南市建築課

表 3-3 市営住宅入居状況（平成30年度末）

全入居数	外国人世帯入居数
402戸	56戸（13.9%）

資料：碧南市建築課

- ・外国人のみ世帯の住宅の所有関係（愛知県）は、民営の貸家が 40%を超えて最も多く、次いで公営の貸家、持ち家がそれぞれ約 13%となっています。



出典：平成 27 年国勢調査

図 3-18 住宅の所有別一般世帯数（外国人のみ）

### <住民意向>

#### 【高度外国人材】（総務省調べ）

- ・高度外国人材のうち、日本における生活について、生活環境の短所や困っている点として、「住宅の確保が困難」という点を挙げた外国人が最も多くいます。

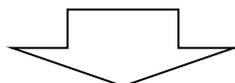


出典：高度外国人材の受入れに関する政策評価書（令和元年 6 月、総務省）

図 3-19 日本での生活環境の短所や困っている点

#### 【庁内外国人関係窓口】

- ・市相談窓口への相談内容は、公営住宅の申込書や書類の記入方法の相談が多数で、住むところがなく困っているとの相談はほとんどありません。データのとおり民間賃貸住宅の割合が 40%を超えて多く、間借りや企業の寮など、住む場所を確保して移住されていると推定されます。



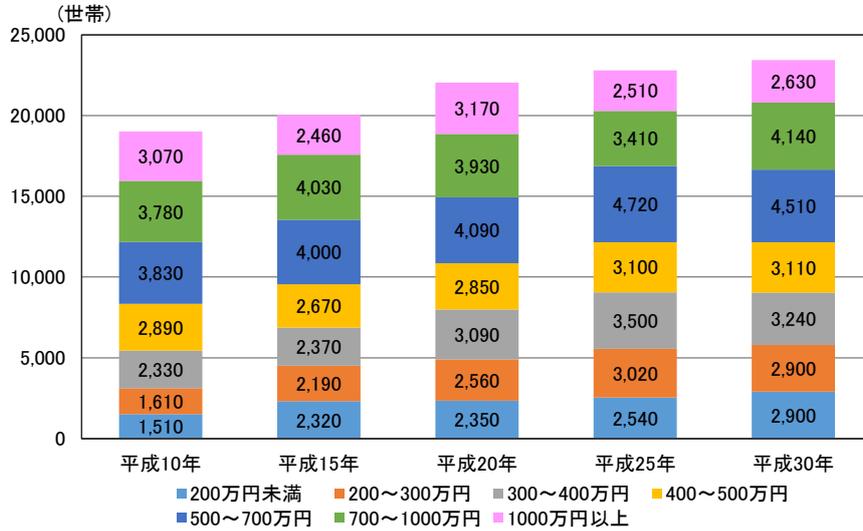
### 課題②-④

- ・増加する外国人世帯に対応するために、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した柔軟かつ多様な供給方法が求められます。
- ・民間賃貸住宅の賃貸人に対し、外国人の入居に関する情報提供や相談等による支援体制の構築が必要です。

⑤ 低額所得者※への対応

＜現況＞

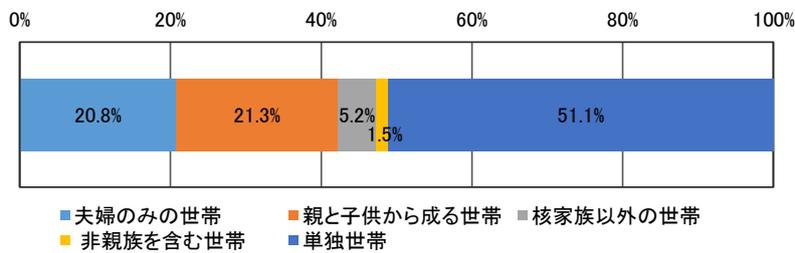
・年間収入が300万円未満の世帯数は、年々増加しており、平成30年には6,000世帯近くとなっています。そのうち、年収200万円未満の世帯は半数を占めています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-9 年間収入階級別普通世帯数の推移

・年間収入が300万円未満の世帯の家族類型別割合をみると、単独世帯が半数を超えています。



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図 3-9 年間収入300万円以下の普通世帯数の家族類型（平成30年）



課題②-⑤

・低額所得者に対応して、入居相談や家賃補助等支援策の充実、周知に努める必要があります。

※低額所得者：公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が15万8千円以下の世帯。

## ※住宅確保要配慮者への新たな住宅セーフティネット制度について

住宅確保要配慮者については、今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあり、民間賃貸住宅等の活用が必要となっています。

そのため、国では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立つ新たな住宅セーフティネット制度を、平成29年度に創設しています。

碧南市においても、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、新たな住宅セーフティネット制度を活用した取組みを進める必要があります。

### ＜新たな住宅セーフティネット制度の概要＞

#### ①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

賃貸住宅の賃貸人は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として、都道府県・政令市・中核市にその賃貸住宅を登録できる制度です。この制度に登録することにより、賃貸人は②に示すような経済的支援を受けることができます。

#### ②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

登録住宅の改修への支援と、入居者の負担を軽減するための支援があります。登録住宅の改修への支援としては、改修費補助、改修費融資があり、入居者の負担を軽減するための支援としては、家賃低廉化補助、家賃債務保証料補助があります。

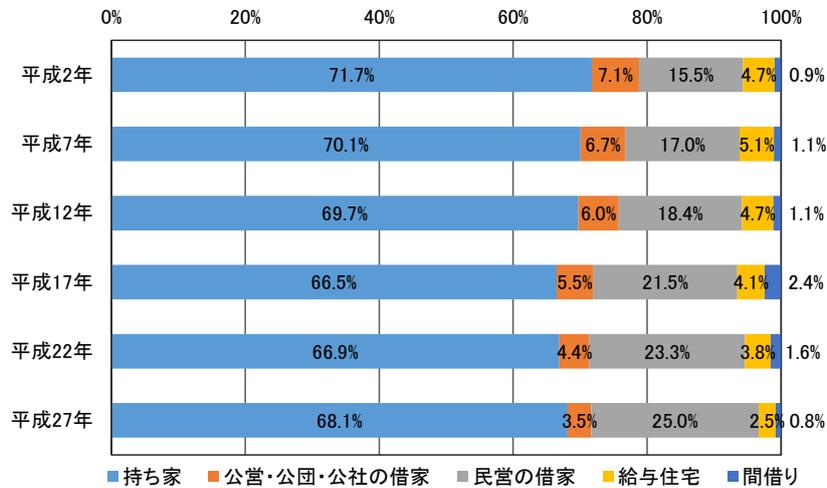
#### ③住宅確保要配慮者に対する居住支援

都道府県が、居住支援活動を行うNPO法人等を居住支援法人として指定し、居住支援法人が賃貸住宅への入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援、登録住宅の入居者への家賃債務保証等の業務を行います。

### (3) 定住化への対応

#### <現況>

- ・持ち家率はやや増加傾向にあり、民営の借家の割合も増加が続いています。



出典：各年国勢調査

図 3-20 住宅所有関係別一般世帯数の推移

- ・新築住宅着工数は、持ち家はほぼ横ばいで推移し、分譲住宅は増加傾向にあります。
- ・将来空家候補件数は 300 件以上となっています。

表 3-4 空き家データベースによる集計表

	■平成 28 年 6 月 28 日時点 (単位：件)			}	■令和元年 10 月 25 日時点 (単位：件)		
	空家等	空家候補	合計		空家等	空家候補	合計
新川	17	31	48		23	28	51
中央	13	21	34		17	18	35
大浜	39	66	105		43	55	98
棚尾	37	33	70		36	29	65
旭	14	28	42		14	25	39
西端	8	12	20		7	11	18
計	128	191	319		140	166	306

※空き家データベース：「碧南市空家等対策計画」の調査結果を基に空き家の位置、状態等を整理したもの  
 ※空家等の数が増えている理由は、H30.12 に空家か不明だった 55 件に対して所有者意向調査を実施して回答により空家と判明したものを追加しているため。

資料：碧南市建築課

- ・地価はほぼ横ばいで推移しており、1㎡あたりの住宅地地価は近隣 5 市と比較して西尾市に次いで安価です。
- ・社会動態は、転入が転出を上回り、平成 29 年の転入数は約 3,500 人です。
- ・自然動態は、出生数の減少傾向が続き、平成 24 年以降、死亡数が出生数を上回っています。

## <住民意向>

### 【一般市民】

- ・『居住意向』は、約70%が「ずっと住みたい」「当分住みたい」と回答しています。住みたい理由は、「住み慣れた所だから」が非常に多くなっていますが、30歳代以下の若い世代では「親(子)が近くに住んでいるから」、「親と同居しているから」が比較的多くなっています。

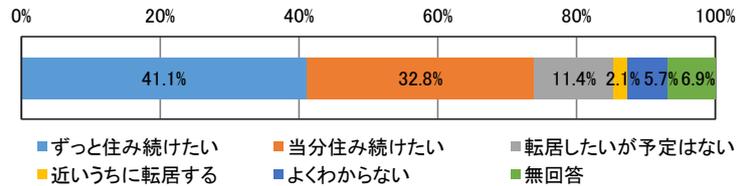


図 3-21 居住意向

- ・『転居を考える理由』は、「交通の便が悪いから」が最も多く、次いで「買い物が不便だから」、「家が老朽化している」の順となっています。30歳代以下の若い世代では、「持ち家がほしいから」、「転勤や仕事の都合のため」が比較的多くなっています。
- ・『子育てに重要な環境』は、「まわりの道路の歩行時の安全性」、「幼稚園・小学校などの利便性」、「子供の遊び場、公園」等が多くなっています。

### 【市営住宅入居者】

- ・現在の市営住宅に「ずっと住みたい」「当分住みたい」を合わせると約80%となり、『住みたい理由』として、経済的な理由が多くなっています。

### 【空き家等所有者】

- ・『空き家への今後の居住予定』は、ほぼ半数が「分からない」と回答しています。
- ・『今後居住する予定がない場合の対応』は、「未定」が約40%を占めています。

## <現行計画の検証>

- ・地区計画決定個所数は目標値を達成していません。理由として諸制度の周知不足及び地域住民が主体となって行う事業であるため、その難しさが考えられます。空き家率は目標値に達成していません。理由としては、核家族化の進展、高齢世帯の増加が考えられます。最低居住面積水準の状況は目標値に達していません。



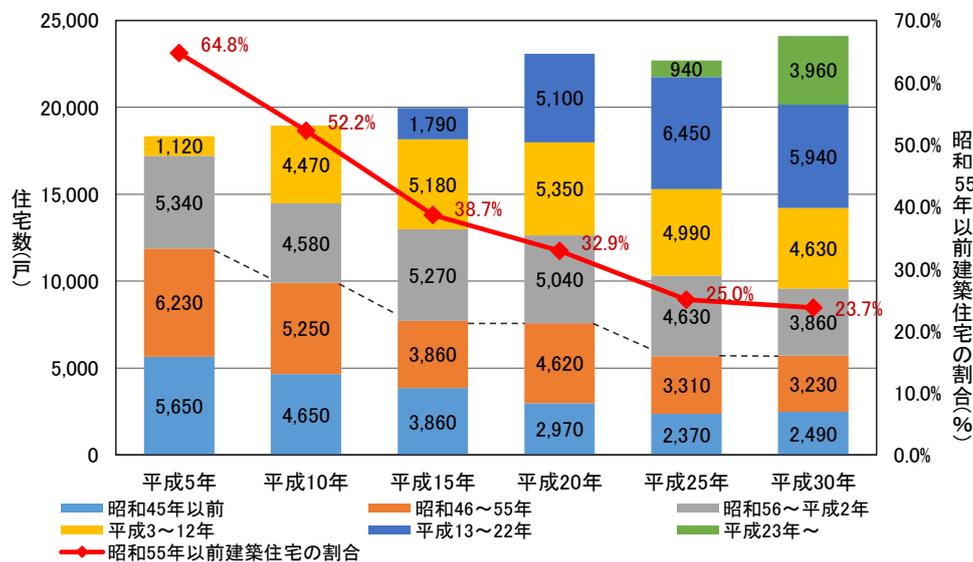
### 課題③

- ・外国人も含めた多様な世帯のニーズに対応した、良好な住宅の供給が望まれます。
- ・将来を担う若者世帯や子育て世帯のニーズの把握に努め、定住化促進のための施策展開が必要です。
- ・良好な住宅供給と合わせて、空き家の有効活用、また空き家が多い旧市街地等での環境改善対策（狭あい道路の解消、空き家の除却等）を推進する必要があります。

#### (4) 質の向上への対応

##### <現況>

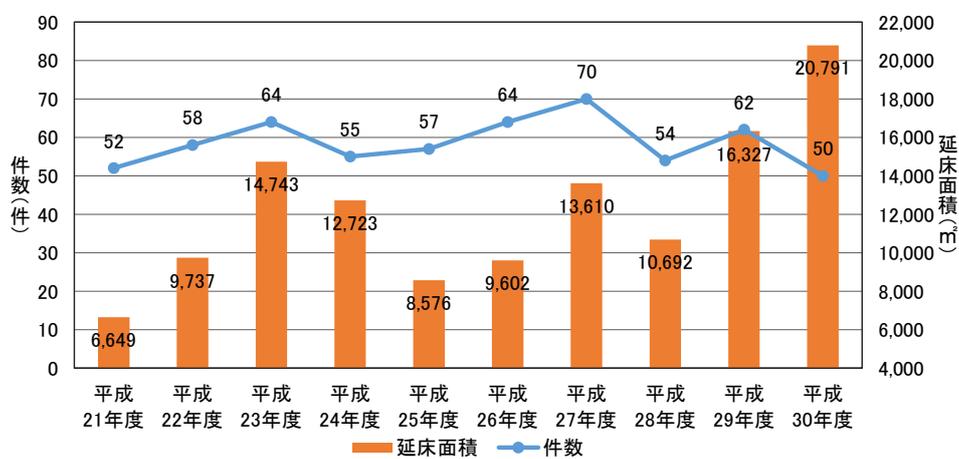
- ・住宅数は増加し、量的に充足していますが、昭和55年以前に建築された住宅が24%を占めています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-22 建築時期別住宅数の推移

- ・平成30年度の増改築は50件で、近年は50～70件の間で推移しています。



出典：碧南の統計

図 3-23 増改築動向

## <住民意向>

### 【一般市民】

- ・『住まいに関する満足度』は、「省エネ対策等の環境への配慮」、「押入れなどの収納スペース」、「手すりの設置や段差の解消（バリアフリー化）」等の満足度が低くなっています。
- ・『建替えや増改築、リフォームの予定』は、「予定はない」が80%を超えており、その理由としては、「資金がないから」が40%近くを占めています。

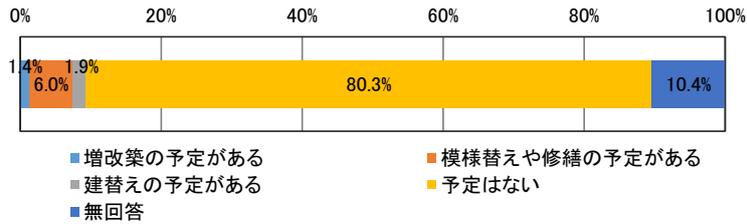


図 3-24 建替えや増改築、リフォーム等の予定

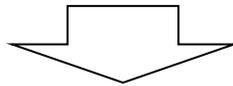
- ・『建替えや増改築、リフォームの内容』は、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」、「屋根の葺き替え、外壁の改修」、「内装の模様替え」等が多くあげられています。

### 【市営住宅入居者】

- ・『市営住宅の設備の改善要望』は、「玄関扉の鍵の交換や、面格子等の設置」、「浴室の防水性の向上」、「外壁や配管の耐久性の向上」等、設備の質や耐久性に関する要望が多くなっています。

## <現行計画の検証>

- ・住宅の品質確保のための保証制度に関して、市ホームページから情報を得やすい環境を整えております。長期優良住宅の比率は、長期優良住宅制度の認知度が低いことや申請に別途費用が必要なことなどから、目標値を達成していません。長期優良住宅の促進を図るため、そのメリット等についての情報提供を行う必要があります。



### 課題④

- ・住宅リフォームの相談受付体制の充実や、住宅の品質保証制度の周知により、質の高い住宅づくりに努める必要があります。
- ・市営住宅に関しては、今後も適切な維持・管理を計画的に進める必要があります。

## (5) 地域特性への配慮

### <現況>

- ・土地利用は、住宅用地が最も多く 29.5%を占め、次いで工業用地が 22.2%となっています。工業用地は、臨海部の工業専用地域に集積していますが、一部に住宅地と工業地が混在している地区もみられます。
- ・窯業、鋳物業、醸造業等の伝統的産業と、自動車関連産業や衣浦臨海工業地帯の近代的産業とが調和した産業都市を形成しています。
- ・市街地周辺には、水辺や農地等が多く、緑豊かな環境を形成しています。

### <住民意向>

#### 【一般市民】

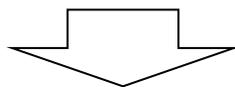
- ・『住まいの周辺環境』に関して、「近所との付き合い」、「公民館や図書館の利便性」、「緑の豊かさ」、「地域の風紀や治安」等の満足度は高くなっています。
- ・「ずっと住みたい」、「当分住みたい」が多く居住意向が非常に高くなっています。年代別では、年代が高くなるほど居住意向が高い傾向にあります。

#### 【市営住宅入居者】

- ・『市営住宅の周辺環境』に関して、「地域の風紀や治安」、「近所との付き合い」、「まちな景観」等の満足度が高くなっています。

### <現行計画の検証>

- ・地場産材を使用した住宅建設への助成制度の周知を図り、三州瓦の普及に努めています。住宅用太陽光発電施設整備に対する補助の累積件数は目標値を大きく超えており、補助制度の効果が現れています。また、景観計画は現在策定中であり、策定後は計画に基づいた施策の展開が期待されます。



## 課題⑤

- ・三州瓦等地場産材の使用による、本市の特性を活かした住宅づくりを今後も継続して続けていく必要があります。
- ・水と緑を生かした良好な街並みの確保等、地域と調和した住環境整備を進めることが望まれます。
- ・住環境の満足度の向上のため、住宅地と工業地が混在する地区等において土地利用の純化・共生を図っていく必要があります。
- ・景観計画に基づき、景観に配慮した住まいづくりを推進する必要があります。

## 4. 住まい・まちづくりの基本方針

### (1) 住まい・まちづくりの基本理念

住まいは、住環境やまちを構成する重要な要素であり、人々の暮らしや地域のコミュニティ形成の場でもあります。また、住まいは単なる個人の生活の場であるだけでなく、豊かな社会を築くための資産としての性格を持つものです。

住まい・まちづくりに関しては、地域の恵まれた自然環境と産業を尊重した施策を図るとともに、市民が安心・安全に居住できる住環境を整え、長く住み続けられる住環境づくりを推進していく必要があります。

碧南市総合計画では、将来像として「ひとのわで 楽しさつくる みなとまち へきなん」を掲げています。

また、碧南市都市計画マスタープランでは、「誰もが暮らしやすい居住環境を備えた都市づくり」「広域交流を促進する都市づくり」「自然と文化を活かした都市づくり」「産業活性を促進する都市づくり」「安全・安心に暮らせる人にやさしい都市づくり」を都市づくりの目標に掲げています。

本計画においては、お年寄りや障がいのある方、外国人なども含め、多様な人々が安心して生活できる住まいを提供し、快適な暮らしをいつまでも継続できる住生活の実現に向けて、『誰もが住みよい 安心・快適な 住まい・まちづくり～笑顔で集うみなとまち・碧南～』を基本理念として設定します。

#### 碧南市総合計画【将来像】

### 「ひとのわで 楽しさつくる みなとまち へきなん」

基本理念：結びあうまちへ、育むまちへ、活かすまちへ、創造を楽しむまちへ、安心・安全なまちへ、開かれたまちへ、広がりのあるまちへ

#### 碧南市都市計画マスタープラン【将来都市像】

### 「水と緑に恵まれ 暮らしと産業が調和した 活力ある港湾都市・碧南」

都市づくりの目標：●誰もが暮らしやすい居住環境を備えた都市づくり  
●広域交流を促進する都市づくり  
●自然と文化を活かした都市づくり  
●産業活性を促進する都市づくり  
●安全・安心に暮らせる人にやさしい都市づくり

碧南市の住まい・まちづくりの課題

#### 基本理念

**誰もが住みよい 安心・快適な 住まい・まちづくり  
～笑顔で集うみなとまち・碧南～**

(現行計画の基本理念)

『集い創り伝え 暮らし続ける 住まい・まちづくり～うるおいあふれるみなとまち・碧南～』

## (2) 基本目標

これまでに挙げられた課題を踏まえ、基本理念『誰もが住みよい 安心・快適な 住まい・まちづくり～笑顔で集うみなとまち・碧南～』の実現に向けて、住まい・まちづくりの基本目標を定めます。

### 1 誰もが住み続けたいと感じられる住まいづくり

多様な世帯のニーズに対応した良質な住宅整備や情報提供により、定住化の促進に努めます。また、若年世帯・子育て世帯や高齢者等が住みやすい、魅力ある住まいづくりを推進します。

### 2 高齢者・障害者等が快適に生活できる、支えあう住まいづくり

住宅確保要配慮者（高齢者や障害者等）が、安心・快適に生活できるよう、住宅改善等（バリアフリー化等）の住まいづくりを目指します。また、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者に対する公営住宅、民間賃貸住宅等の適正な確保を推進します。

### 3 防災性の高い、安心・安全な住まいづくり

市民との連携による地域全体の防災性向上のまちづくりの取り組みを推進するとともに、住宅の耐震性能の向上を目指します。また、旧市街地等においては、狭あい道路の解消や空き家の適正管理・改修・除却の推進を図ります。

### 4 既存の住宅ストックを活用した、質の高い住まいづくり

新築はもとより、既存住宅の耐震化・長寿命化や、中古住宅を安心して取引しすることができ仕組みづくり等を推進し、ストック型社会の実現を目指します。また、空き家の適正管理や利活用の対策を総合的に推進します。

### 5 地域特性を活かし、環境に配慮した住まいづくり

周辺の自然環境との共生を実践できる住まいづくり、自然エネルギーの利活用等、環境に配慮し、地域に調和した住まい・まちづくりを推進します。また、地域資源である三州瓦等伝統的な地場産業や景観を活かした住まいづくりを目指します。

### (3) 将来指標

#### ① 将来人口・将来指標の見通し

「碧南市都市計画マスタープラン」では、令和12年(2015年)将来人口の推計値を75,000人としています。

本計画においては、この推計値を使用することとし令和12年度の人口75,000人を目標とします。

令和12年度の人口フレーム 75,000人

また、総世帯数、高齢者世帯数について、過去の推移よりトレンド推計にて算出しました。

以上の結果をまとめると以下のとおりであり、人口、世帯数ともに増加していくと考えられますが、平均世帯人員は減少傾向にあります。また、高齢者世帯は増加傾向にあり、令和12年には、約9,700世帯になると予測されます。

このように、高齢者世帯数の顕著な増加が予測されることから、高齢者の入居に配慮した住宅確保等超高齢社会に対応した施策展開が必要です。

表4-1 将来基本フレーム

単位：人、世帯

年次	人口	総世帯数	高齢者世帯数 (65歳以上)	平均世帯人員	備考
平成27年	71,346	26,461	4,592	2.70	実績値(国勢調査)
令和2年	73,000	28,000	5,900	2.61	基準年次
令和7年	74,000	29,000	7,500	2.55	中間年次
令和12年	75,000	30,000	9,700	2.50	目標年次

※高齢者世帯数：65歳以上の高齢者のいる一般世帯のうち、単独世帯、夫婦のみ世帯の計

※人口は令和12年人口増加分を令和7年・2年に均等化。総世帯数、高齢者世帯数は平成17～27年の実績値(国勢調査)からトレンド推計により算出。

② 現況及び将来の住宅ストック

1) 現況住宅ストック

将来（令和12年度）の住宅ストックは、住宅数と世帯数の関係から算定することができます。住宅ストックとは、ある時点における全ての住宅の総数であり、実際には、空き家や建築中の建物等があるため、世帯数と住宅ストックが同じになることはありません。

●住宅ストック = ①居住世帯のある住宅数 + ②居住世帯のない住宅数

空き家等の戸数については、借家から持ち家への住み替えや一時的住居を勘案し、健全な住宅市場を形成するために、一定量の空き家は必要です。碧南市の空き家率は、10.7%（平成30年住宅・土地統計調査）となっており、近年は10%を超えて推移しています。

ここでは、健全な住宅市場の形成を想定して、碧南市における空き家等の戸数は、10.0%を目安に設定します。

表 4-2 現況住宅ストックの推計

単位：戸

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	備考
①住居世帯あり住宅数 (a) + (b)	18,579	19,841	22,406	23,964	24,964	実績値(国勢調査)
(a) 持ち家	13,019	13,833	14,898	16,037	17,009	
(b) 借家	5,560	6,008	7,508	7,927	7,955	公営住宅～間借りの計
公営住宅	1,251	1,200	1,232	1,065	882	
民営借家	3,156	3,649	4,813	5,572	6,246	
給与住宅	953	932	917	916	624	
間借り	200	227	546	374	203	
②住居世帯なし住宅数 (空き家)	1,858	1,984	2,241	2,396	2,496	①の10.0%
住宅総数(住宅ストック) ①+②	20,437	21,825	24,647	26,360	27,460	

※空き家率：10%と設定

## 2) 将来住宅ストック

以上を踏まえ、基準年における住宅ストックを推計すると、令和7年には31,900戸、令和12年には33,000戸となります。

表 4-3 将来住宅ストックの推計

単位:戸、%

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	世帯増減率		
	実績	基準年次	中間年次	目標年次	H27~R2	H2~R7	R7~R12
世帯数	24,964	28,000	29,000	30,000	1.122	1.036	1.034
住宅総数 (住宅ストック)	27,460	30,800	31,900	33,000	世帯の増減率を乗じて算出		

中間年次である令和7年度及び目標年次である令和12年度の持ち家・借家別住宅ストックを算出すると、次表のとおりとなり、令和7年度の住宅ストックは31,900戸（持ち家19,245戸、借家等12,655戸）、令和12年度は住宅ストック33,000戸（持ち家19,833戸、借家等13,167戸）になることが予測されます。

表 4-4 持ち家・借家別将来住宅ストックの推計

単位:戸、世帯

	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	備考
	実績	基準年次	中間年次	目標年次	
持ち家	17,009	18,664	19,245	19,833	一般世帯数 × 持ち家率
持ち家率※	68.1%	66.7%	66.4%	66.1%	トレンド推計
借家	7,752	9,133	9,552	9,964	一般世帯数 - 持ち家数 - 間借り
間借り	203	203	203	203	間借りは平成27年を不変とする
空き家等	2,496	2,800	2,900	3,000	住宅ストック - 一般世帯数
住宅ストック	27,460	30,800	31,900	33,000	表 7-3
(ストックの増減分)	—	3,340	1,100	1,100	
一般世帯数	24,964	28,000	29,000	30,000	表 7-3
主世帯数	24,761	27,797	28,797	29,797	一般世帯数 - 間借り等

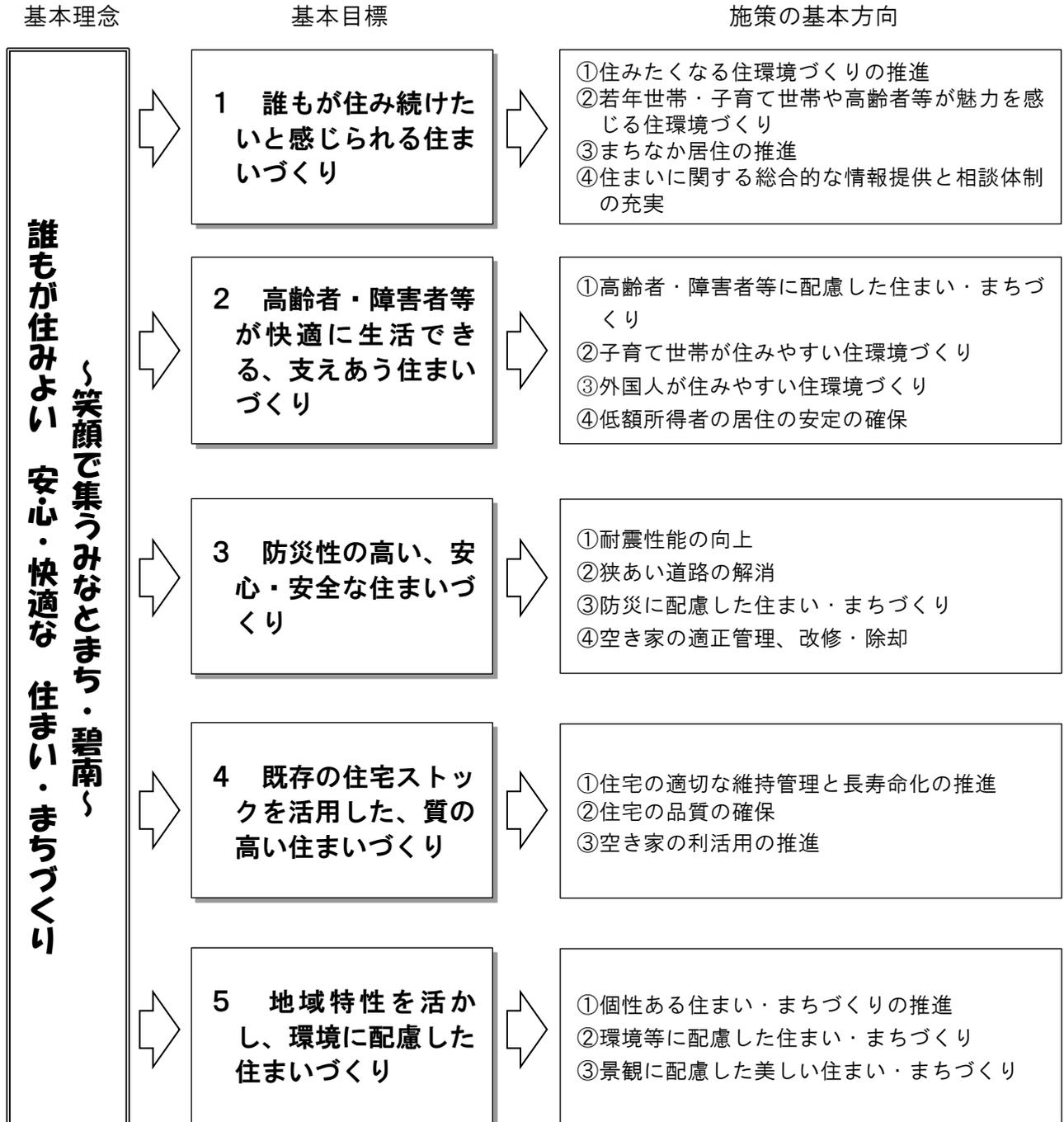
※持ち家率：令和2～12年は、平成7～27年の実績値(国勢調査)からトレンド推計により算出。

このように、世帯数の増加に合わせて、持ち家は約1,800戸、借家は約2,200戸の増加が必要と推計されます。今後も、新たな住宅建設を促進するための支援策の周知及び充実が引き続き必要となります。

## 5. 推進する住宅施策

### (1) 施策の体系と基本方向

住まい・まちづくりの課題を踏まえて、基本理念の実現等に向け、5つの「基本目標」に即した住宅施策の基本方向を設定します。



## (2) 住宅施策の基本方向

### 基本目標 1

### 誰もが住み続けたいと感じられる住まいづくり

#### 《施策の基本方向》

- ① 住みたくなる住環境づくりの推進
- ② 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住環境づくり
- ③ まちなか居住の推進
- ④ 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

#### ① 住みたくなる住環境づくりの推進

全国的に人口減少が続く中、本市の居住人口を維持するためには、本市からの住み替えによる人口流出を抑制するとともに、他市町村からの流入を促進する必要があります。そのため、住みたくなる魅力的な住環境づくりを目指して、住宅地においては、地区計画の活用等により現在の住環境の改善を促進します。また、土地区画整理事業や民間開発による市街地整備と一体的に公園の整備を推進し、それぞれの地域特性にふさわしい良好な住環境の整備及び保全を図ります。さらに、住宅地の近隣に地域密着型の身近な商業機能の集積を図る等、生活の利便性の向上も図ります。

住工混在地で、住宅利用率の高い地域については、保全すべき伝統的産業や地場産業等の産業活動を脅かすことのないように配慮し、良好な住宅地への再生を検討します。

また、地域コミュニティの維持・存続を図り、家族の絆を大切にしたい暮らしかたを次代に継承するため、町内会等と連携を図りながら、良好な居住環境づくりを目指します。

#### 《取り組む施策》

- 地区計画等を活用した良好な住環境への誘導
- 土地区画整理事業や民間開発による住宅地の供給
- 地域コミュニティ維持の推進

#### ② 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住環境づくり

本市は、子育て支援施設が充実しており、子育てしやすい街を市外の若年世帯・子育て世帯にPRし、移住を促進する取り組みが必要です。

若年世帯・子育て世帯に対して、子育て等に配慮した良質な住宅の整備や、多世代同居・近居が可能な住まいの確保に努め、本市への定住促進を図ることが必要です。

そのため、若年世帯・子育て世帯が定住及び移住できるような宅地分譲を推進する

とともに、多世代同居に対応した住宅を検討するなど、若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住環境の実現を目指します。

#### 《取り組む施策》

- 新築住宅建設等促進補助金の継続
- 子育てしやすい街のPRをして移住促進
- 多世代同居に対応した住宅の検討、税制特例措置の周知
- 住宅金融支援機構による同居・近居等への取組の周知

#### ③ まちなか居住の推進

本市では、総合計画や都市計画マスタープラン等において、商業の活性化とともに、まちなか居住を推進するとしています。

少子高齢化社会のさらなる進行への対応や、地域コミュニティの形成・維持、公共交通の利用促進、環境に対する負荷の低減等の課題に対応するため、自動車へ過度に依存しない、歩いて暮らせるまちなか居住を推進します。

#### 《取り組む施策》

- 生活利便性を高める商業機能のまちなかへの誘致
- 公共サービス、医療、福祉機能の駅周辺等拠点地域への集約

#### ④ 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

本市は、一戸建て持ち家世帯が6割を超えており、比較的広い住宅が多く、うるおいある自然環境の下で、市民が豊かに住むための基礎的な条件が備わっています。今後、本市に長く住み続けていくために、良質な持ち家を取得することは大きな効果があります。

住宅の取得に関しては、市民の自助努力により行われることが原則ですが、本市としては、今後とも良好な住環境の中で、良質で魅力的な住宅が数多く供給されるよう、住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発に努めるとともに、不動産業者と連携した中古住宅に関する相談・情報提供の推進を図ります。

また、市民の価値観の変化に伴い、女性の社会進出や晩婚化等に伴う少子化の進行や核家族化の進展等、“家族”に対する考え方が大きく変わっており、居住スタイルについても様々な形態が考えられます。このため、様々な居住形態やパターンに応じて、市民が広い選択肢の中から、自分らしい生き方や自己実現につなげられるよう、多様な住まい・まちづくりに関する情報提供の充実を図ります。

#### 《取り組む施策》

- 住宅情報窓口の充実
- 住宅金融支援機構の融資制度の普及・啓発
- 住まいに関する情報提供の充実（民間事業者との連携）
- 中古住宅の流通促進
- 住替え促進策の検討

## 基本目標 2

### 高齢者・障害者等が快適に生活できる、支えあう住まいづくり

#### 《施策の基本方向》

- ① 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり
- ② 子育て世帯が住みやすい住環境づくり
- ③ 外国人が住みやすい住環境づくり
- ④ 低額所得者の居住の安定の確保

#### ① 高齢者・障害者等に配慮した住まい・まちづくり

本市では、高齢化が進行しており、今後もさらに高齢化率が上昇するものと予想されます。また、高齢者は、加齢とともに身体機能が低下し、転倒等の事故に見舞われる場合があります。

高齢者だけでなく、障害者等すべての人が、安心して快適に暮らせるようユニバーサルデザインを周知するとともに、住み慣れた家で自立して暮らすため、各種支援制度の周知に努め、住宅のバリアフリー化を目指します。

また、市内をくまなく巡回するくるくるバスを引き続き運行し、高齢者、障害者等の交通弱者の利便性を確保します。

今後、高齢者・障害者等の入居ができる民間賃貸住宅や住み替え等の情報提供を行う等、支援体制づくりのため関係団体へ働きかけます。また、地域包括支援センターと協力し、高齢者のみ世帯を地域全体で見守る体制づくりを自治会等へ働きかけます。

さらに、財団法人高齢者住宅財団が実施している家賃債務保証制度について、家主や不動産仲介業者への周知を進め、制度を活用して入居できる住宅の供給拡大を推進します。

建替え・改修・修繕を行う市営住宅については、高齢者だけでなく、障害者等すべての人が、安心して快適に暮らせるようユニバーサルデザインに配慮するとともに、既存市営住宅の段差解消や手すりの設置等バリアフリー化を図ります。

#### 《取り組む施策》

- 住宅づくりにおけるユニバーサルデザインの周知
- 既存住宅や既存市営住宅のバリアフリー化の促進
- 住宅改修、住宅建設の各助成制度の周知、活用の促進
- 住宅に関する支援体制づくりの検討
- 高齢者の入居を断らない賃貸住宅の情報提供
- 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の普及促進
- 高齢者等の地域の見守り体制づくり

② 子育て世帯が住みやすい住環境づくり

今後も少子化の進行が見込まれる本市では、子育て世帯への支援が重要となるため、子育てしやすい住まいづくりの情報提供を行い、安心して子育てができる住環境づくりを目指します。

**《取り組む施策》**

- 子育てしやすい安全でゆとりのある間取り、広さなど住まいづくりの提案
- 子育て世帯に配慮した良好な民間賃貸住宅の供給の促進

③ 外国人が住みやすい住環境づくり

本市での居住を求める外国人世帯に対し、住宅情報の提供や入居手続きの支援等を充実し、市内で住居を確保しやすい環境整備を推進し、安心して生活できる環境づくりを目指します。

**《取り組む施策》**

- 外国語での住宅情報提供、相談窓口の充実
- 外国人世帯の入居を断らない賃貸住宅の情報提供

④ 低額所得者の居住の安定の確保

住宅は、健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤です。本市では、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという公営住宅法の趣旨を踏まえ、公営住宅の供給を進めてきましたが、近年、住宅困窮者のあり方は社会情勢の変化とともに多様化してきており、この多様化する住宅困窮者に対応するために、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した柔軟かつ多様な供給方法が求められています。

このため、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保用配慮者への居住支援の充実に努めます。

民間賃貸住宅の賃貸人に対しては、外国人やひとり親世帯等低所得者の入居を拒まないよう、低所得者受け入れに関する情報提供や相談等による支援を充実します。

**《取り組む施策》**

- 低額所得者に対する入居相談や家賃債務保証等居住支援の充実
- 住宅確保要配慮者に対する民間事業者等と連携した新たな住宅セーフティネットの構築
- 民間賃貸住宅の賃貸人に対する住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の周知

## 基本目標3

### 防災性の高い、安心・安全な住まいづくり

#### 《施策の基本方向》

- ①耐震性能の向上
- ②狭あい道路の解消
- ③防災に配慮した住まい・まちづくり
- ④空き家の適正管理、改修・除却

#### ① 耐震性能の向上

兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、昭和56年の耐震基準改正以前の建築物に被害が多かったことが指摘されており、耐震基準改正以前の建築物について、耐震性を確認し、適切な耐震補強を実施することが必要となっています。

特に耐震性能の低い木造住宅の耐震化を促進するため、木造住宅の無料耐震診断や耐震改修、除却、建替等費用の一部費用の補助を行っています。

平成27年6月に「碧南市建築物耐震改修促進計画」を改定し、平成31年4月には一部改定を行い、地震に強い住まい・まちづくりを推進しています。今後も、民間住宅の耐震化率向上に向け、市民に対する制度の普及・周知を進めていきます。

#### 《取り組む施策》

- 碧南市建築物耐震改修促進計画の推進
- 民間木造住宅無料耐震診断の周知・実施
- 民間住宅耐震改修への支援、安価な耐震改修技術の普及
- 民間住宅耐震除却、建替、シェルター設置への支援
- 道路等に面するブロック塀等撤去費への支援

#### ② 狭あい道路の解消

旧市街地における密集市街地においては、市民の生活に密着した生活道路の多くが道路の幅員4m未満の狭あい道路であるため、歩行者等の通行が危険であったり、日照や通風を妨げたりという日常生活における問題だけでなく、消防自動車等の緊急車両の進入が困難である等災害・緊急時に支障をきたす場合があります。

したがって、沿道住民の協力のもと、狭あい道路の拡幅や建替え時における後退用地の確保等の適切な誘導を行うほか、地区計画等の活用を働きかけ、安全で快適な居住環境の整備を促進します。

### 《取り組む施策》

- 狭あい道路拡幅事業の推進
- 狭あい道路に係る後退用地に関する要綱による周知及び後退用地の保全

### ③ 防災に配慮した住まい・まちづくり

住宅及び住宅地において、災害時の安全性を確保することや日常の防犯活動が非常に重要です。個々の住宅で防災面に配慮することは、まち全体の防災機能の向上につながります。

そのため、地震防災ハザードマップ・洪水ハザードマップを活用した建築・宅地開発事業者への造成等の指導等を行い、火災・地震・水害等に対する安全性の確保に努めるとともに、市民の意識啓発や町内会での防災の取り組みにより、個々の住宅の防災機能の向上に努めます。

### 《取り組む施策》

- ハザードマップに配慮した宅地造成、住まいづくりの推進
- 市民の防災に係る意識啓発の推進

### ④ 空き家の適正管理、改修・除却

本市の旧市街地においては、基盤整備の遅れにより建築の更新が行えないために老朽化して空き家となっている状況が生じています。これらは防犯上及び台風や地震・火災等の災害時に支障をきたすばかりでなく、地域の景観も損ねていることから、空き家の適正管理、改修や除却への支援を検討します。

### 《取り組む施策》

- 空き家の除却・改修等への支援
- 空き家の発生抑制・適正管理等に関する情報提供・相談窓口の充実

## 基本目標 4

### 既存の住宅ストックを活用した、質の高い住まいづくり

#### 《施策の基本方向》

- ①住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
- ②住宅の品質の確保
- ③空き家の利活用の推進

#### ① 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進

本市の民間住宅は、その半数以上の住宅ストックが持ち家であり、耐震基準が改正された昭和56年以前の住宅も多く、老朽化が進んでいます。

このことから、間取りの変更やバリアフリー化等の住宅リフォームの普及、相談窓口体制の充実を図ります。また、市民が安心してリフォーム業者を選定することができるよう、リフォームに関する適切な情報提供を行います。

老朽化した住宅については、建替えや居住ニーズの多様化に合わせたリフォームの促進を図り、良質な住宅ストックの形成に努めます。また、リフォームに合わせた融資制度や、福祉施策等における高齢者に対応した住宅への改修を促進し、質の向上を図ります。

市営住宅ストックについてもその有効活用を図るため、維持管理や耐久性の向上を目指し、市営住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコスト縮減の取り組みを推進します。

#### 《取り組む施策》

- リフォーム相談のできる窓口の充実
- リフォームネット登録事業者制度等のリフォームに関する情報提供
- 市営住宅の居住環境の改善

#### ② 住宅の品質の確保

良質な住宅ストックを形成するためには、新築時から一定の性能が確保されていることが必要です。

そのため、安心して住むことができるように、建築基準法上の完了検査や検査済み証の取得を徹底するとともに、構造の安定、防火性能、高齢者や障害者への配慮等、住宅性能に関する評価基準である住宅性能表示制度の一層の普及に努めます。さらに、良質な中古住宅の利用を促進するため、民間事業者との連携の下、中古住宅市場の活性化に努めるとともに、中古住宅の住宅保証制度や新築時の住宅性能表示制度の普及、

インスペクション（建物検査、状況調査）の実施等を推進します。

また、長期優良住宅の普及の促進を図るため、県等と連携を図りながら、市民に対して長期優良住宅の事例やメリット、税制の優遇措置等について情報提供を行います。

**《取り組む施策》**

- 住宅性能表示制度、住宅完成保証制度、住宅瑕疵担保責任保険、既存住宅保証制度の普及・周知
- インスペクションの実施内容や買取再販事業に関する適切な情報提供
- 長期優良住宅の普及促進

③ 空き家の利活用の推進

本市における空き家は、年々増加すると考えられ、まちなかの空洞化に歯止めをかけるためにも、適切な対策を講じていくことが必要です。また、防犯上の観点からも、既存ストックである空き家の有効活用が望まれています。

このため、「碧南市空家等対策計画」に基づき、地元の町内会等の協力を得ながら、市内における空き家の実態の把握に努め、空き家の有効活用を促進します。

**《取り組む施策》**

- 空き家等に関するデータベースの維持・更新
- 空き家や未利用地の有効活用の促進
- 空き家バンクの周知、利用促進

## 基本目標5

### 地域特性を活かし、環境に配慮した住まいづくり

#### 《施策の基本方向》

- ①個性ある住まい・まちづくりの推進
- ②環境等に配慮した住まい・まちづくり
- ③景観に配慮した美しい住まい・まちづくり

#### ①個性ある住まい・まちづくりの推進

本市は、良好な自然環境に恵まれ、四季折々の景観と自然の恩恵を受けながら、地域文化を脈々と築き上げ、育ててきました。このような地域特性が生かされた住まい・まちづくりが、碧南らしい住まい・まちづくりに取り組んでいくうえで重要となります。

しかしながら、地域の住宅供給を担ってきた大工・工務店等の地域住宅産業は、技能者の高齢化、後継者不足や社会経済情勢の変化等を背景に経営的に厳しい状況が続いており、従業者数や事業所数の減少が懸念されます。今後は、比較的小規模できめ細やかな対応が求められるリフォーム等のニーズが高まると考えられることから、大工・工務店等は地域に密着した住宅リフォームや既存住宅の維持管理のための担い手として重要です。

このため、住宅建設においては、各地域の住環境と調和するよう、産・学・官の連携により、地元の三州瓦等の地場産材を活かした住まい・まちづくりの研究に取り組めます。

また、伝統的な技術を継承した生産者の育成、住宅コストの低減を図るための生産合理化等に必要な技術提供、セミナーの開催等地域住宅産業の活性化に向けた取り組みを推進します。

#### 《取り組む施策》

- 地場産材を活用した住まい・まちづくりの推進
- 地場産材を使用した住宅建設の各種補助制度の周知、活用
- 伝統的な技術を継承した生産者の育成
- 住宅コストの低減に必要な技術提供、セミナーの開催検討

#### ②環境等に配慮した住まい・まちづくり

住まい・まちづくりにあたっては、自然エネルギーの利活用等により環境にやさしい住まい・まちづくりを目指すとともに、生産現場から排出される廃材の有効活用の取り組みに努めます。

また、地球温暖化対策や環境保全に配慮し、住宅の省エネルギーの取り組みや自然エネルギーの活用方法に関する情報提供に努めるとともに、健康被害を未然に防ぐ取り組みとして、シックハウスに関する情報提供を行っていきます。

さらに、個々の住宅地については、生垣の設置や花いっぱい運動等による緑化を推進し、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な住環境の整備及び保全を図り、魅力ある住宅地を創出します。

#### 《取り組む施策》

- 省エネルギー・自然エネルギーの情報提供
- 建設廃材等の再利用の推進
- 住宅用太陽光発電施設整備等に対する補助制度の周知、活用の促進
- シックハウスに関する情報提供
- 生垣設置奨励補助金・花壇設置奨励補助金制度の周知、活用の促進
- 花いっぱい運動の推進

### ③景観に配慮した美しい住まい・まちづくり

本市には、今日まで続く歴史のなかで、市民と風土に育まれてきた景観、緑や水といった自然景観や、都市景観の象徴となる建築物があります。

「碧南市景色づくり基本計画」に定めている景色の共有化の取り組みを引き続き行っていくとともに、策定予定の景観計画に基づき、地域特性を活かした良好な景観形成に取り組めます。

また、景色を守り・育む取り組みを進めるために景観重要建造物、景観重要樹木の指定・保全、市民による景色づくりに対する支援に取り組めます。

#### 《取り組む施策》

- 景観計画に基づく景観形成
- 景観重要建造物、景観重要樹木の指定・保全
- 市民による景色づくりに対する支援

### (3) 重点的に取り組む住宅施策

住宅施策の展開方向の中から、住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて重要性、緊急性が高く、市民のニーズに対応した施策について、重点施策と位置づけ、計画期間中の積極的な取組や早期実現を推進します。

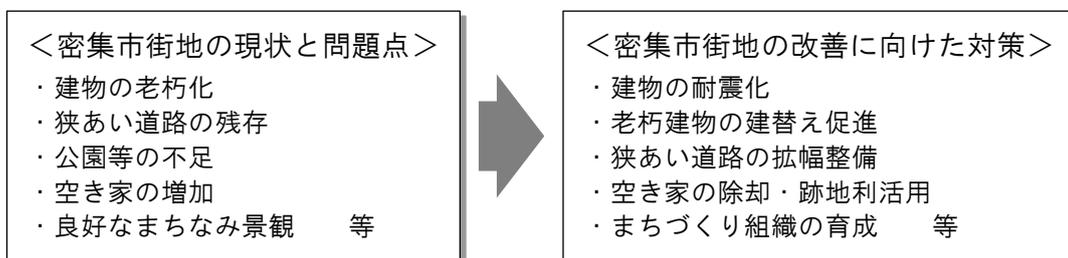
また、目指すべき住生活の環境をイメージとして以下に示します。

#### ① 密集市街地の改善

密集市街地とは、木造の老朽化した古い建物が建ち並んでいて、狭い道路が多く公園等の公共的な空間・空き地が少ないために、地震や火事のときに大規模な災害になる危険性が高い市街地のことを言います。近年では、空き家の増加も大きな問題となっており、適切な管理が行われないため倒壊等の危険性も高まっています。

また、このような地域には道路、建物が作り出す良好な景観や、住民のコミュニティや伝統等の良さが残っており、それを地域の個性とし保全する・残すことも大切なことと考えます。

そのため、住民の生活、コミュニティ等まちの伝統や良さを生かしながら、延焼の危険性の低い建築物への更新、空き家の除却・改修、狭あい道路拡幅整備、地区計画の導入等個別の整備やブロック単位の整備を段階的に少しずつ積み重ねていく必要があります。また、これらの「ものづくり（ハード）」とともに、防災活動体制の強化やまちづくり組織育成等「仕組みづくり（ソフト）」もあわせて進めます。



#### 《推進施策》

- 耐震診断の対象住宅でありながら未診断の建物所有者や、診断後に耐震改修や除却・建替えを実施していない建物所有者に対し、個別訪問や耐震相談会を実施し耐震診断、耐震改修、耐震除却及び建替等各補助制度を周知し耐震化を推進します。
- 道路や公共施設に面する危険なブロック塀撤去費への支援を推進します。
- 設計者と施工者へ安価な耐震改修技術の普及を図り、建物所有者の自己負担が少ない耐震改修の提案ができる施工体制づくりを推進します。
- 道路幅員4m未満の狭あい道路沿いの建築物の建替え時には、建築基準法や碧南市狭あい道路に係る後退用地に関する要綱による後退用地の周知や、建設後の後退用地の保全に努めるよう指導をしております。
- 道路幅員4m未満の狭あい道路の後退用地の取得を推進し、路線単位での拡幅整備を進めてまいります。

- 「碧南市空家等対策計画」に基づき、空き家等の適正な管理を促進するとともに、空き家の除却や跡地の利活用に対する取組みを推進します。
- 景観保全を目指す地域は、避難場所、消火設備等により住民の安全を十分に確保し、今後策定予定の「碧南市景観計画」と連携し、景観に優れた空間の構築を目指します。
- 密集市街地の改善に向け、上記の各施策を地区と連携した取組みを推進します。

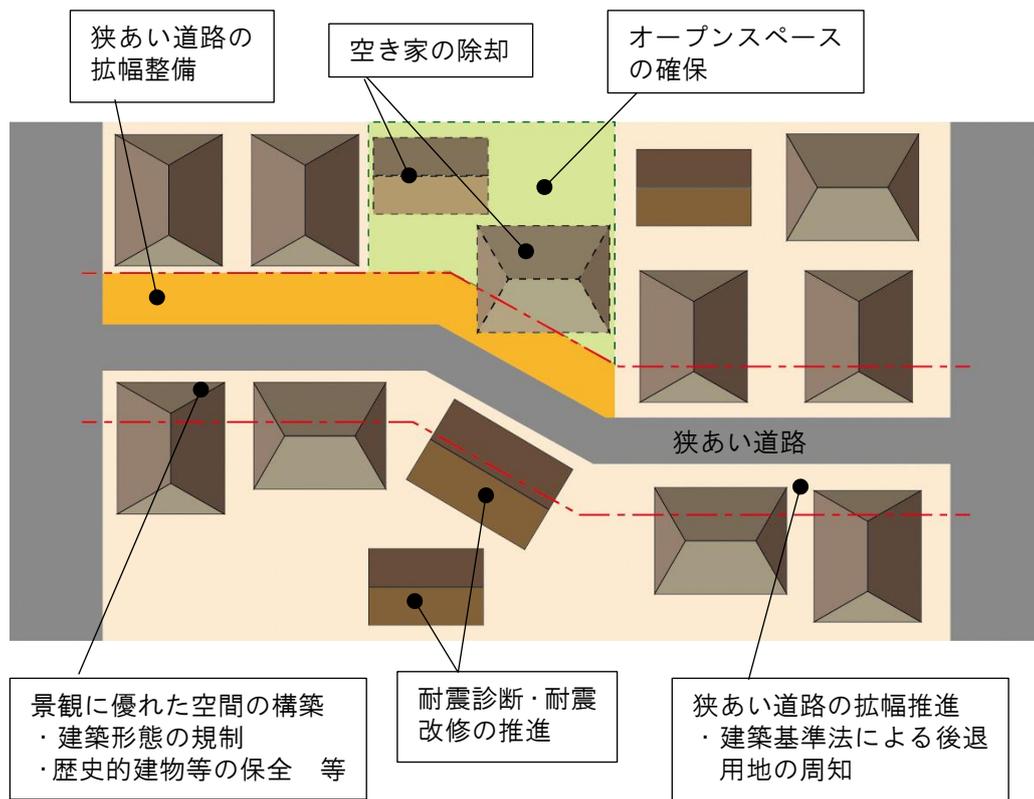
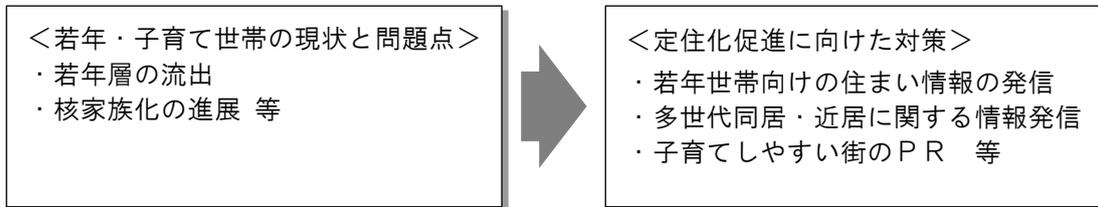


図 5-1 密集市街地の改善イメージ

② 若年世帯・子育て世帯への情報発信

本市では、近年、転入が転出を上回る状況が続いていますが、将来にわたって定住人口を維持するためには、若年層の定住化が必要不可欠です。

そのため、若年世帯・子育て世帯向けに魅力的な住まい・まちづくりの情報発信に努めます。



《推進施策》

- 若年世帯・子育て世帯向けの住まい・まちづくり情報に関して、インターネット等を活用して最新かつ正確な情報発信に努めます。
- 子育てしやすい街のPRをし、移住を促進します。
- 住宅金融支援機構による同居・近居等への取組の周知に努めるほか、多世代同居住宅の新築・リフォームに関する相談窓口の充実、各種助成制度等の周知を推進します。
- 一定の所得以下の子育て世帯等を入居対象とした民間賃貸住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯等が入居しやすい民間賃貸住宅と、その仲介事業者及び居住支援団体を広く登録・紹介する「愛知県あんしん賃貸支援事業」制度の普及・促進に努めます。

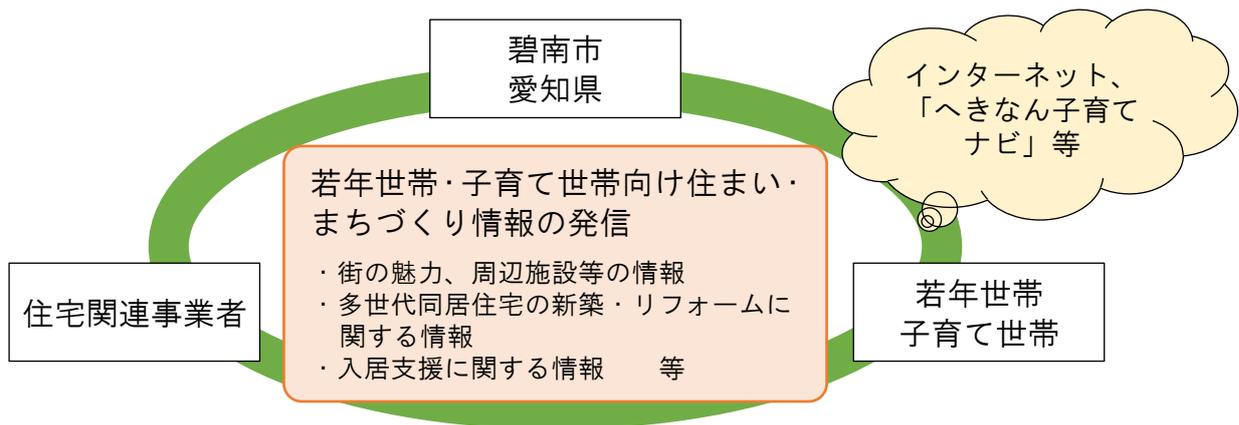
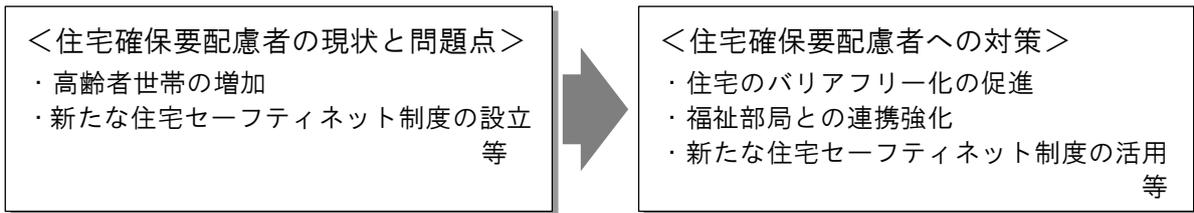


図 5-2 若年世帯・子育て世帯への正確な情報発信イメージ

③ 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの整備

本市においては、家族やコミュニティの結びつきが比較的残っていますが、将来における高齢者等の居住の動向を勘案した上で、福祉部局と連携しながら、シルバーハウジング・プロジェクトやグループホーム等の高齢者・障害者向け賃貸住宅整備等をはじめとする高齢者等にやさしい住環境の整備について検討を行います。

さらに、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人等の住まいを確保するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まないよう賃貸人の意識啓発に努めるとともに、新たな住宅セーフティネット制度に関する情報提供や、「愛知県あんしん賃貸支援事業」制度の普及促進に努め、賃貸人や住宅確保要配慮者への支援の充実を図ります。



《推進施策》

- 高齢者や障害者等に対し、身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等について情報提供を充実し、バリアフリー化を促進します。
- 高齢者世帯の増加に伴い、福祉・医療サービスと連携したシルバーハウジング・プロジェクト、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅等について福祉部局との連携の強化を図ります。
- 「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」、「住宅確保要配慮者に対する居住支援」からなる新たな住宅セーフティネット制度の活用を促進します。

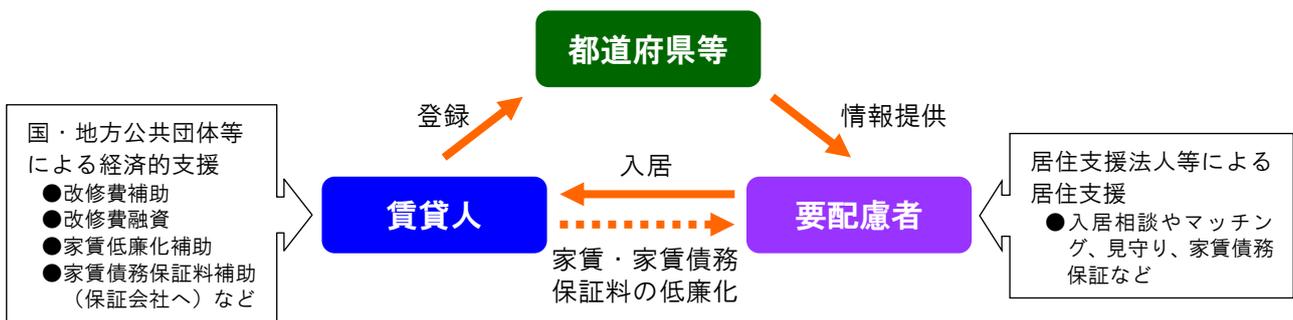


図 5-3 新たな住宅セーフティネットイメージ

## 6. 計画実現に向けて

### (1) 計画の推進体制の検討

本計画において検討した施策の実施・検討を進めていくため、関係部局が情報を共有し、施策立案の段階から意見交換を行う等、横断的に施策を推進できる体制の確立を進めるとともに、住まい・まちづくりの主役である市民や民間事業者、NPO等の各主体が協働して取り組みを進めることのできる体制づくりを進めます。

#### ① 市民・事業者・行政の役割分担

本計画の実施にあたっては、市民・事業者・行政がそれぞれの役割分担のもと、相互に連携・協力して、市民の豊かな住生活を実現することが重要です。

##### ■市民の役割

碧南市住生活基本計画は、碧南市の住宅の目標像と住宅施策の基本方針を示したものであることから、その理念、目標を実現するためには、市民が良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、主体的に住宅建設やリフォーム、地域との交流を行うことを通じて、自らが碧南市の住宅、住環境、地域社会づくりの主役となることが求められます。

##### ■NPO・地域団体等の役割

NPOは、市民や住宅関連事業者に対して住宅の維持・管理に関する情報提供の支援等を行うとともに、市民と行政との橋渡し役としての役割等が期待されています。今後は、地域住民や行政との良好なパートナーシップのもと、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人等の居住に対する支援や、住宅に関する文化や技術の維持・継承等を行う等、住まい・まちづくり施策に密接に関連する取り組みが望まれます。

また、自治会・町内会等の地域団体は、行政とのパートナーシップをさらに高めることにより、市民の住まいと地域のまちづくりに寄与していくことが期待されます。

##### ■事業者の役割

住宅づくりは、住宅設計技術者、施工業者である工務店や不動産会社等住宅に関連する事業者、在宅福祉等住まい関連の居住サービスを提供する事業者等の活動や技術開発、情報提供も不可欠です。

事業者は、良質な住宅ストックの形成や、市民の住宅ニーズに応じた適切なサービスの提供・情報発信等について、積極的な取組を行い、本市と連携・協働により、本計画の効果的な推進を図っていきます。

##### ■行政の役割

市は、国や愛知県、関係機関の住まい情報の提供と市営住宅の供給を行うことを通じて、市民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け市民と協働し、より良い住まいづくりを推進します。

事業者に対しては、行政が持つ住宅情報を適切に提供することにより、市民のニーズに合った住宅供給を促進するとともに、事業者の所有する情報の共有化を働きかけます。

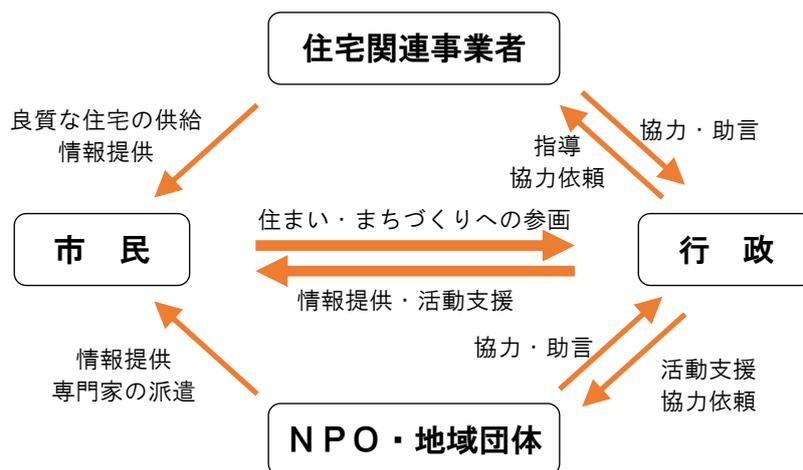
また、庁内の関係各課と一層の連携を図るとともに、国、愛知県、関係機関等に対しては、住宅を取り巻く法制度、事業手法の拡充や関連情報の提供を働きかけます。

## ② 連携の考え方

住宅施策は市民の生活と密接にかかわっていることから、市民の要望を的確に捉えた施策実施が必要です。また、住宅施策の実施には、市民の幅広い理解と協力が欠かせないことから、市民との協働による住生活の向上を実現します。

住民参加型の住まい・まちづくりの推進にあたり、市民及び市民団体等が必要とする情報が容易に得られるようにするとともに、「碧南市協働のまちづくりに関する基本条例」の基本原則に基づき、市民が主体的に住まい・まちづくりに参画できる体制を整備します。

- 市民が住まい・まちづくりの主体として自覚を強め、行政とのパートナーシップによって、碧南市らしい住まい方を進めます。
- 住まい・まちづくりに関連する事業者等に対しても、住宅施策に対する主体的な参画を働きかけ、行政と民間事業者等が情報交換を行う場の設置を検討します。
- NPOや地域団体との間では、住宅確保要配慮者への支援内容や住まい・まちづくりに関して定期的に情報交換を行い、活動支援に努めます。



## (2) 進行管理方法の検討

本計画において位置づけた各施策については、関係各課との連携、市民、事業者との協働のもと、効率的に推進を図っていきますが、上位関連計画の見直しや社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね10年ごとに計画の見直しを行います。

中間年次にあたっては、基本目標の実現に向けて目標ごとに設定した成果指標の推移と達成状況を把握し、具体的施策の進捗や検討事項の実施状況を確認するとともに、社会情勢の変化や市民ニーズ等を踏まえ、必要に応じて既存施策の見直しや新たな施策の立案を行います。

具体的には、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その結果・成果を評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、住生活基本計画の実現・推進のための進行管理をします。

