

## 第3章 現況把握

### 3.1 碧南市の概要

#### (1) 位置・地勢

- ・ 碧南市は、愛知県のほぼ中央に位置し、中部圏の中心都市である名古屋市からは40km圏内にあります。
- ・ 市の北部は油ヶ淵、東部は矢作川、西部と南部は衣浦港と、周囲を水に囲まれており、地形的には矢作川西岸に広がる碧海台地と矢作川沖積平野からなる平坦地で、温暖な気候に恵まれています。

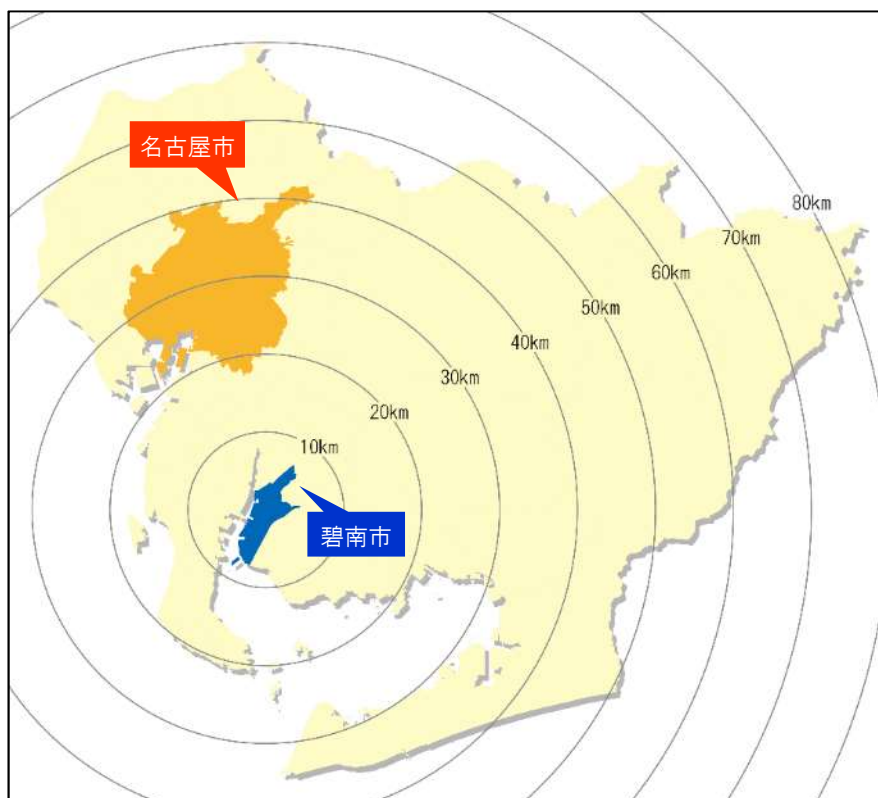


図3-1 碧南市の位置

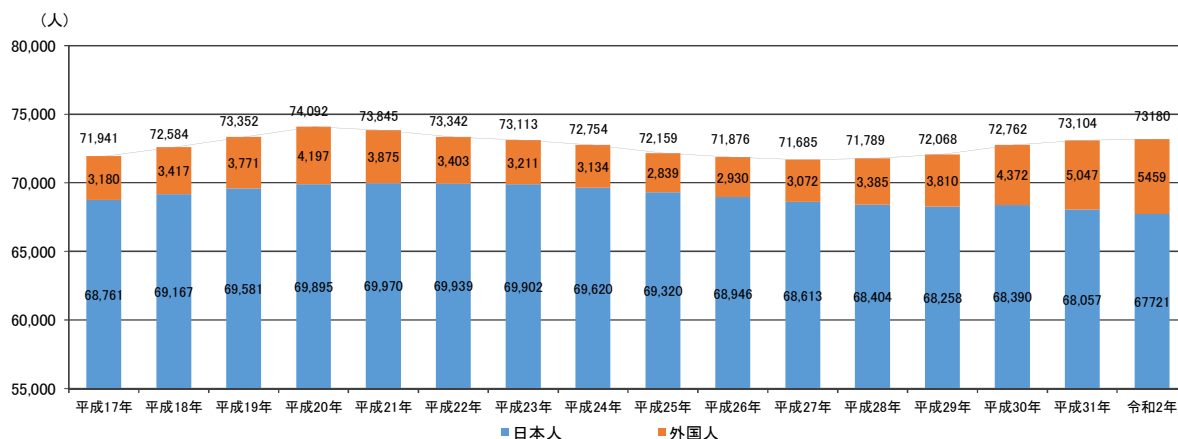
#### (2) 産業

- ・ 昭和30年代に入ってから、日本の高度経済成長に合わせ衣浦港に面した地域の埋め立てを行い、臨海工業地域が形成されました。
- ・ 窯業、鋳物、醸造等の伝統産業と近代的な輸送用機器関連産業等がバランスよく存在し、さらには、商業、農業、漁業とも調和のとれた産業構造となっています。

## 3.2 人口・世帯数の推移

### (1) 人口動向

- 人口は、平成20年をピークに減少傾向が続きましたが、平成27年以降増加に転じ、令和2年3月末現在で73,000人を超えています。
- 日本人・外国人別にみると、日本人は微減の傾向が続いていますが、外国人は平成25年以降増加が続き、近年の人口増は外国人の増加が大きく影響しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図3-2 人口の推移

- 近年の人口増加の要因を人口動態からみると、自然動態は平成24年以降、死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いています。一方、社会動態は平成20年のリーマンショックの影響から平成21年以降、転出数が転入数を上回る社会減の状態が続いていましたが、平成27年以降は社会増に転じています。
- 外国人の増加と社会動態の増加は同様の傾向が見て取れることから、外国人の増加は市外からの転入が増えた結果と推測されます。

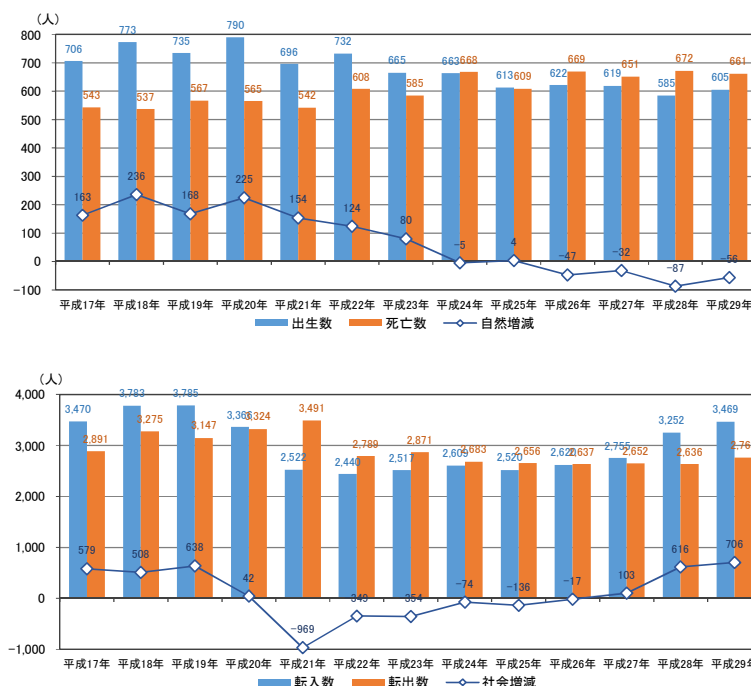
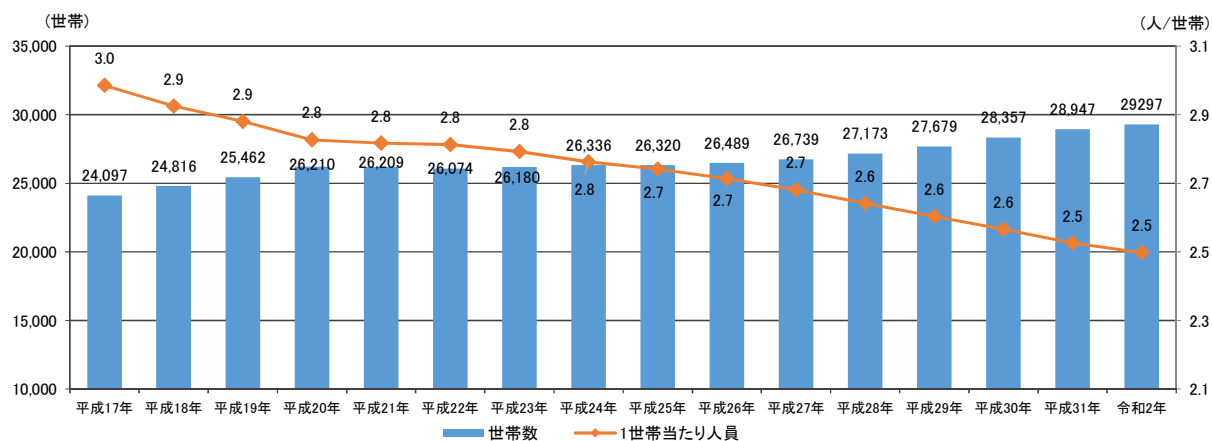


図3-3 人口動態の推移

## (2) 世帯数の推移

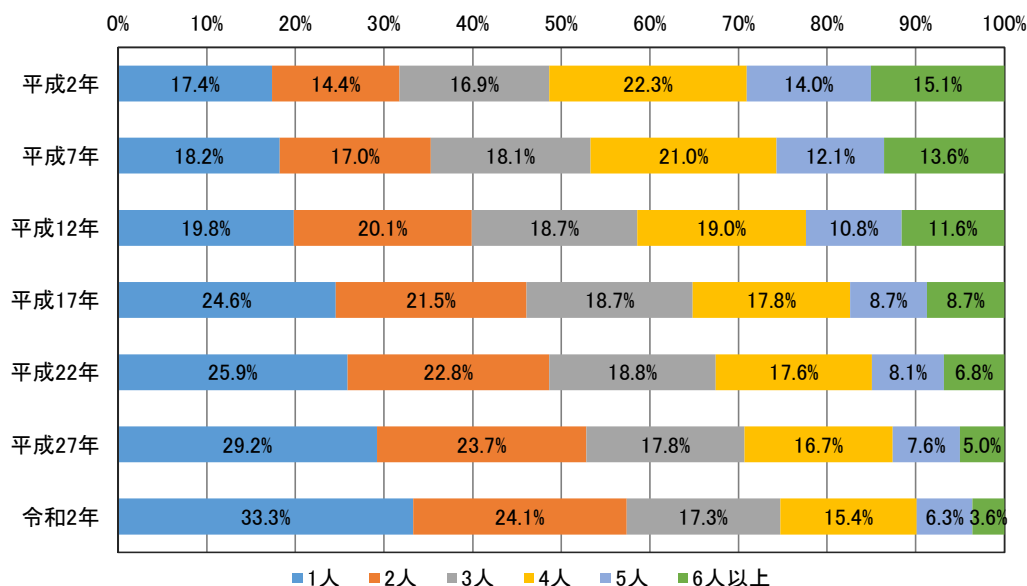
- ・世帯数は増加を続け、令和2年3月末現在では約29,000世帯となり、平成17年に比べ約5,000世帯増加しています。
- ・1世帯当たりの人員数は減少を続け、令和2年3月末現在では2.5人／世帯となり、平成17年に比べ0.5人／世帯減少しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図3-4 世帯数の推移

- ・世帯人員別一般世帯数は、1人及び2人世帯の割合が年々増加しており、平成27年には、全体の半数を超えています。
- ・4人以上の世帯数は、年々減少傾向にあります。



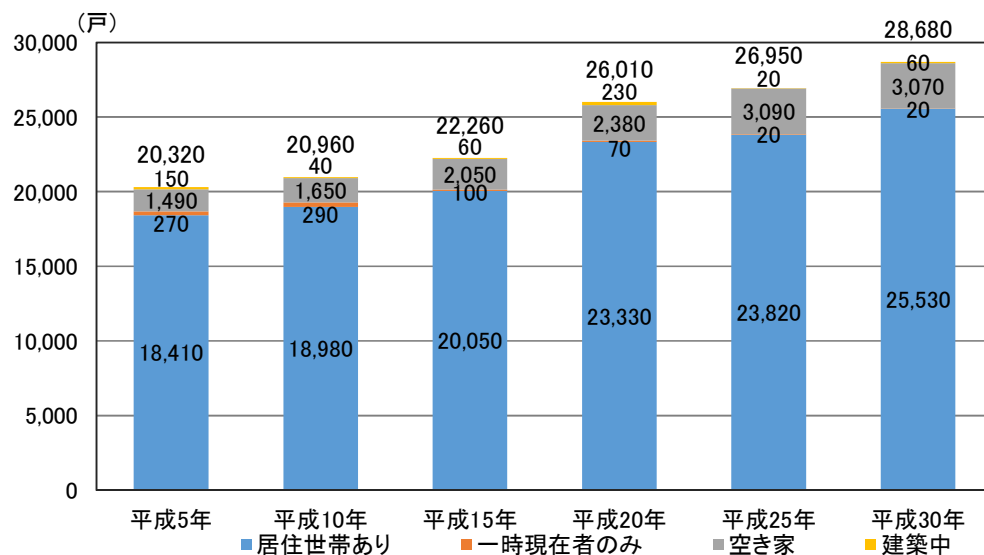
資料：平成2～27年国勢調査、住民基本台帳（令和2年3月末現在）

図3-5 世帯人員別一般世帯数の推移

### 3.3 住宅ストック

#### (1) 住宅数

- ・住宅数は増加傾向にあり、平成30年には約28,000戸を超えています。
- ・居住世帯ありは、各年とも90%前後となっています。

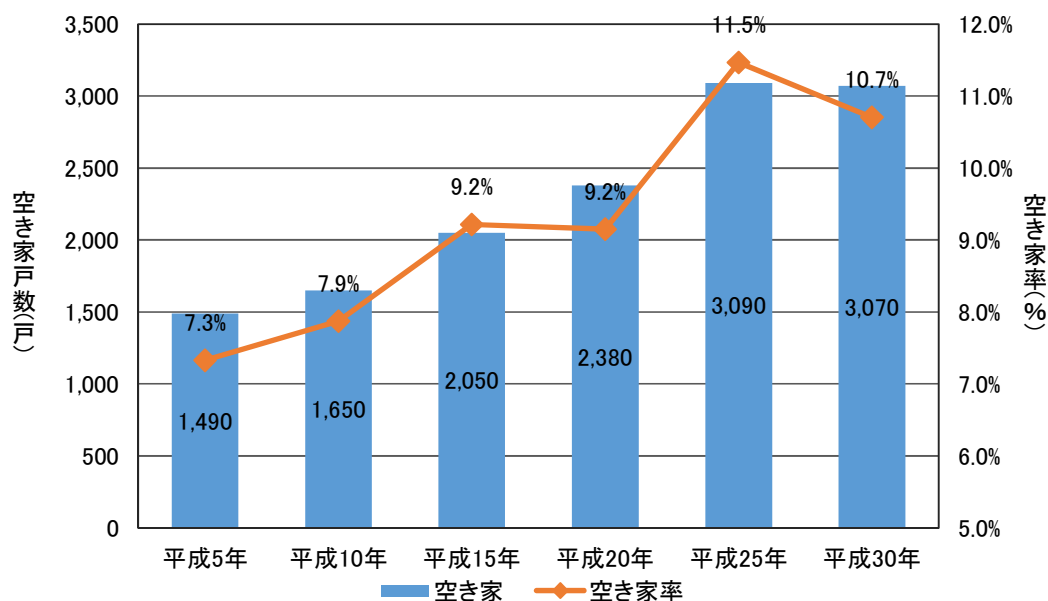


出典：各年住宅・土地統計調査

図3-6 住宅数の推移

#### (2) 空き家等

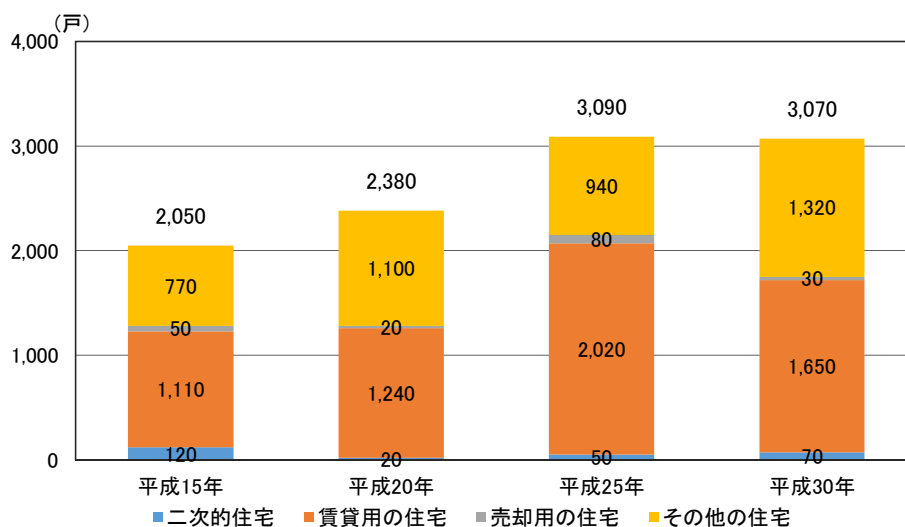
- ・平成25年以降、空き家戸数は3,000戸を超え、平成5年と比較して2倍以上に増加しています。
- ・空き家率は、平成25年以降10%を超えています。



出典：各年住宅・土地統計調査

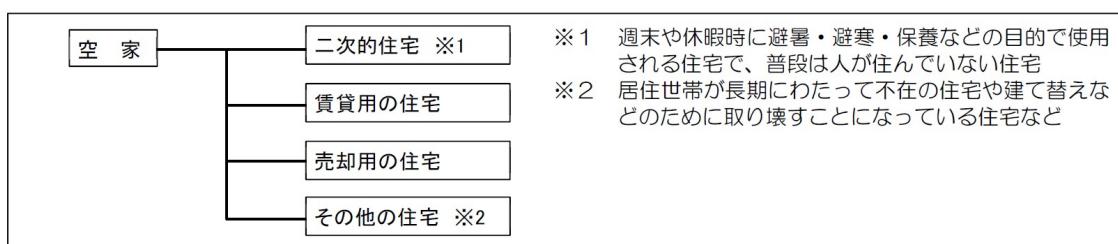
図3-7 空き家状況の推移

- ・空き家の内訳は、賃貸用の住宅が最も多くなっていますが、平成30年にはその他の住宅が大きく増加しています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図3-8 空き家の種類と種類別動向



- ・「碧南市空家等対策計画」では、空家特措法に該当する空家等の調査を行っています。その結果から空き家の分布状況をみると、大浜地区や棚尾地区の旧市街地で多く分布しています。
- ・表3-1碧南市の空家データベースに登録されている空家等・空家候補の登録件数は、平成28年から令和2年にかけて、大幅に増加しております。
- ・高齢者単独世帯の増加や住宅・土地統計調査でその他の空き家が増加していることから、空き家の数は今後も増加するものと考えられます。

表3-1 空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)

|    | 空家等 | 空家候補 | 合計  |
|----|-----|------|-----|
| 新川 | 17  | 31   | 48  |
| 中央 | 13  | 21   | 34  |
| 大浜 | 39  | 66   | 105 |
| 棚尾 | 37  | 33   | 70  |
| 旭  | 14  | 28   | 42  |
| 西端 | 8   | 12   | 20  |
| 計  | 128 | 191  | 319 |

■令和2年10月2日時点 (単位: 件)

|    | 空家等 | 空家候補 | 合計  |
|----|-----|------|-----|
| 新川 | 22  | 50   | 72  |
| 中央 | 17  | 38   | 55  |
| 大浜 | 34  | 107  | 141 |
| 棚尾 | 30  | 52   | 82  |
| 旭  | 13  | 46   | 59  |
| 西端 | 9   | 14   | 23  |
| 計  | 125 | 307  | 432 |

※空家データベース：「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、令和元年度に空家調査を実施し追加したため

資料：碧南市建築課

## (3) 住宅の所有関係

- ・住宅の所有関係の状況は、持ち家の割合が最も多く、各年70%前後を占めています。
- ・民営の借家の割合が年々増加しており、平成27年には25%となっています。
- ・民営の借家の増加は、移住しやすい世帯が増加しているとも考えられます。

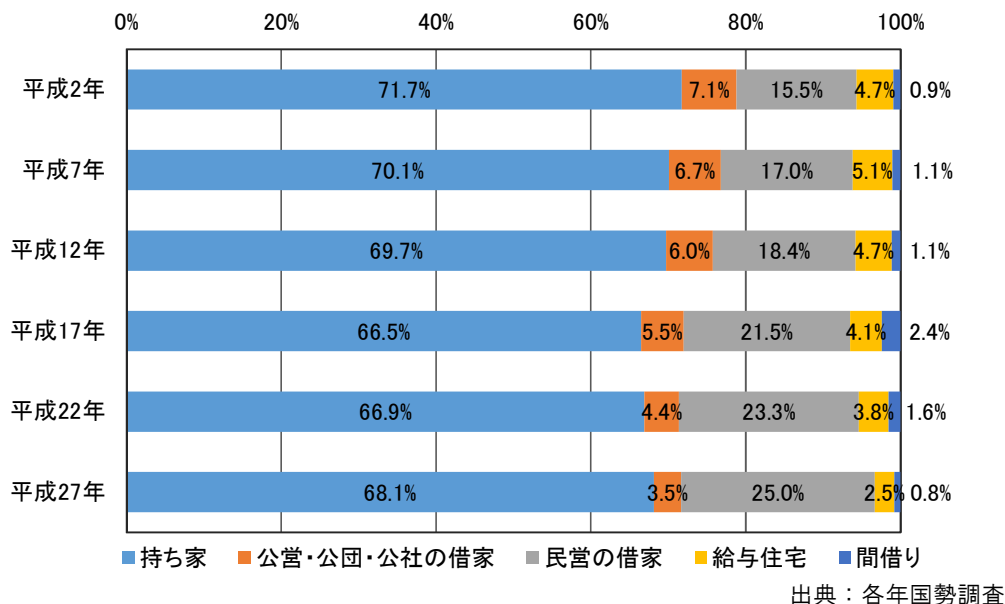


図3-9 住宅所有関係別一般世帯数の推移

## (4) 建築時期別住宅数

- ・建築時期別の住宅数をみると、現在の耐震基準（昭和56年）以前に建築された住宅は年々減少しており、平成30年には全体の約24%となっています。今後も建替え等が進み、耐震基準以前の住宅は減少が続くと考えられます。

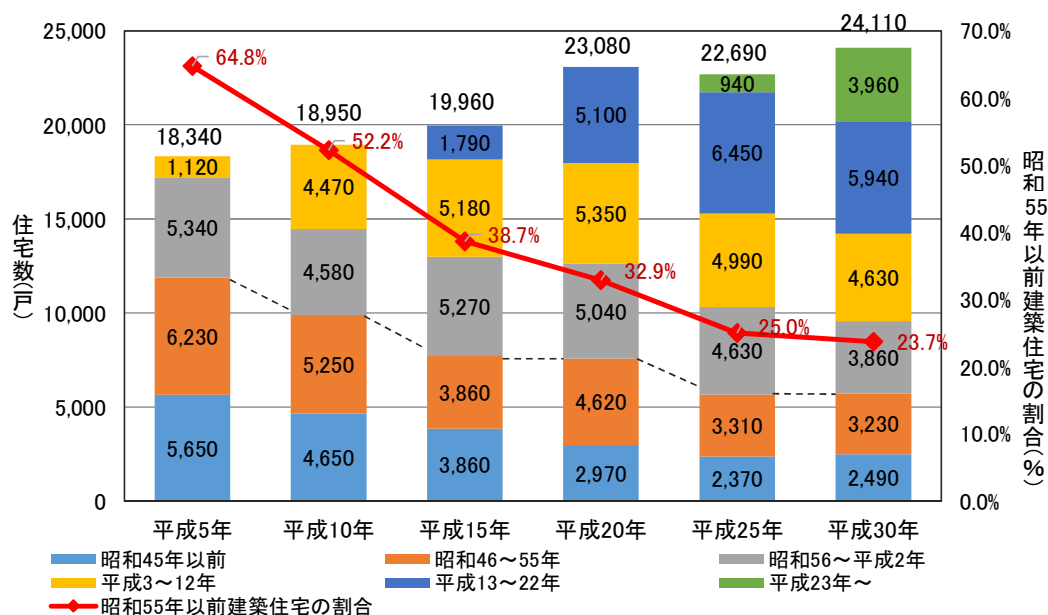


図3-10 建築時期別住宅数の推移

### (5) 住宅規模

- ・所有関係別1住宅当たり居住室数は、平成30年には持ち家6.55室、公営の借家2.99室、民営の借家2.79室、給与住宅2.48室となっています。
- ・平成20年と平成30年を比較すると、全体的にやや減少傾向にあります。核家族化や単身者の増加等から、必要とする室数が減少していることなどが要因と考えられます。

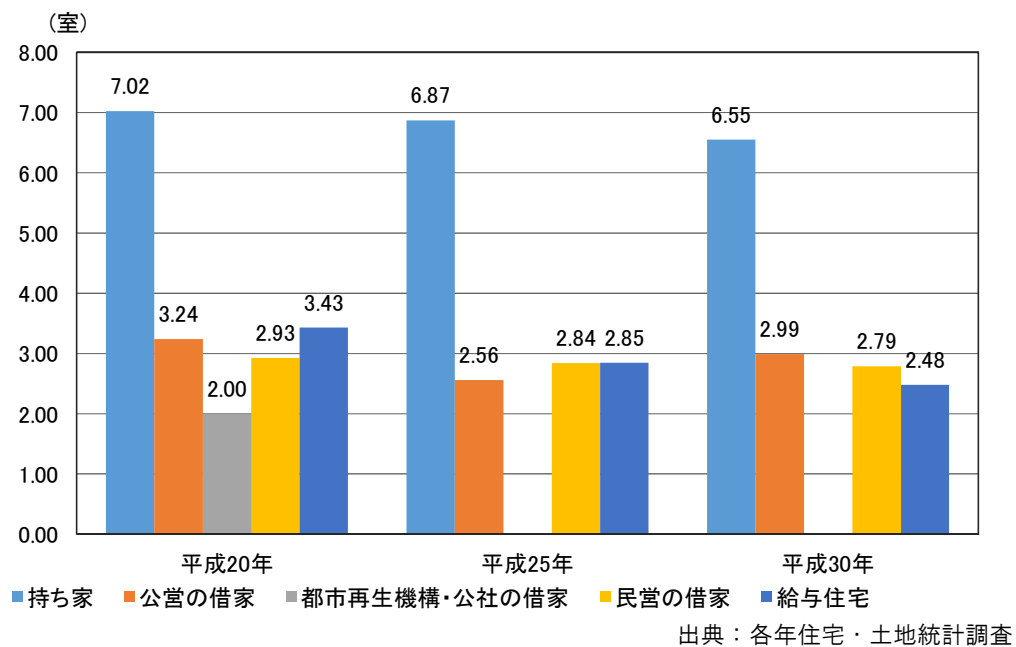


図3-11 所有関係別1住宅当たり居住室数の推移

## (6) 居住水準

- ・最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合は、平成15年にかけては減少していましたが、平成20年以降は増加傾向にあります。要因としては、単身者の増加等が考えられます。
- ・誘導居住面積水準以上の住宅に居住している世帯の割合は、平成30年は64.1%となっており、平成15年以降6割以上を維持しています。

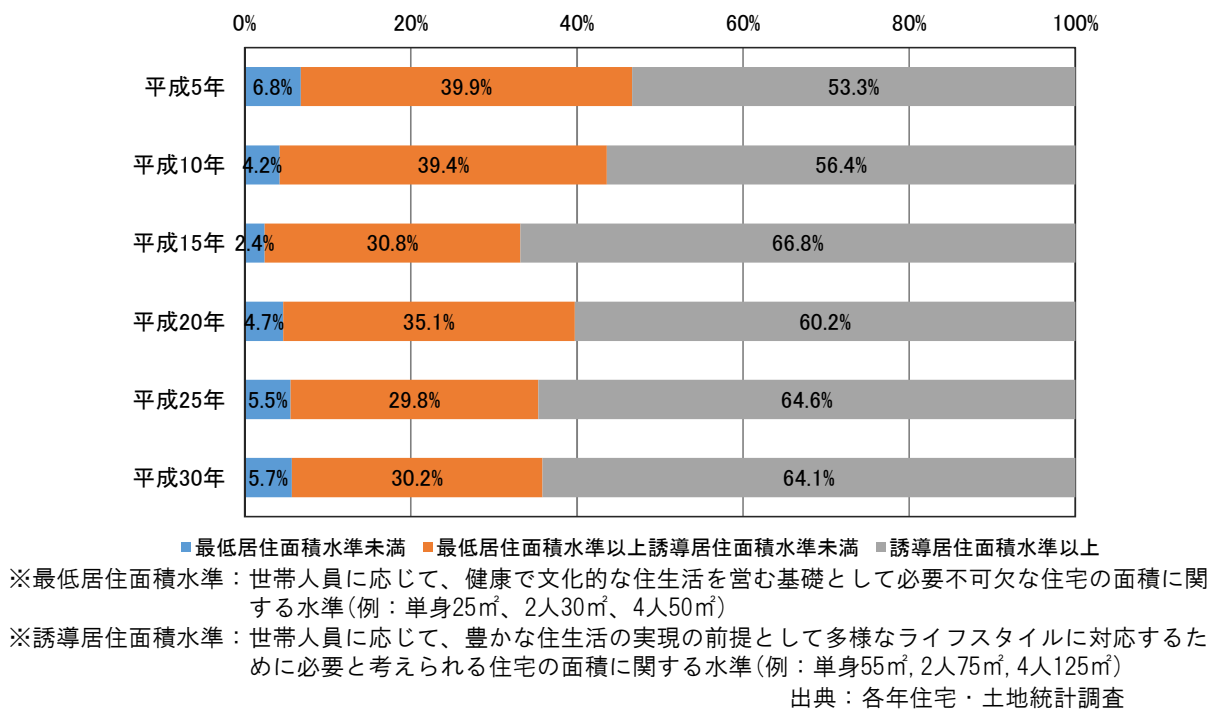


図3-12 居住水準別世帯数の推移

## (7) 耐震化の状況

- ・令和元年度推計値では、住宅総数23,712戸のうち旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）で建築された住宅は4,736戸あり、そのうち2,785戸は耐震性を満たしていませんが、平成25年度推計値より約1,100戸減少しています。
- ・令和元年度推計値では、耐震性を満たす昭和56年以前建築の住宅と昭和57年以降建築の住宅は20,927戸あり、耐震化率は88%となっています。耐震化への支援策が積極的に進められたことから、平成25年度推計値と比較すると5ポイント、平成19年度推計値と比較すると11ポイント上昇しています。

表3-2 住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

|           | 昭和56年<br>以前の<br>戸数 | 耐震性を<br>満たさない | 耐震性を<br>満たす | 昭和57年<br>以降の<br>戸数 | 計      | 現状<br>耐震化率 |
|-----------|--------------------|---------------|-------------|--------------------|--------|------------|
|           |                    |               |             |                    |        |            |
| 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%        |
| 令和元年度推計値  | 4,736              | 2,785         | 1,951       | 18,976             | 23,712 | 88%        |
| 内木造戸建て住宅  | 3,769              | 2,162         | 1,607       | 12,310             | 16,079 | 86%        |

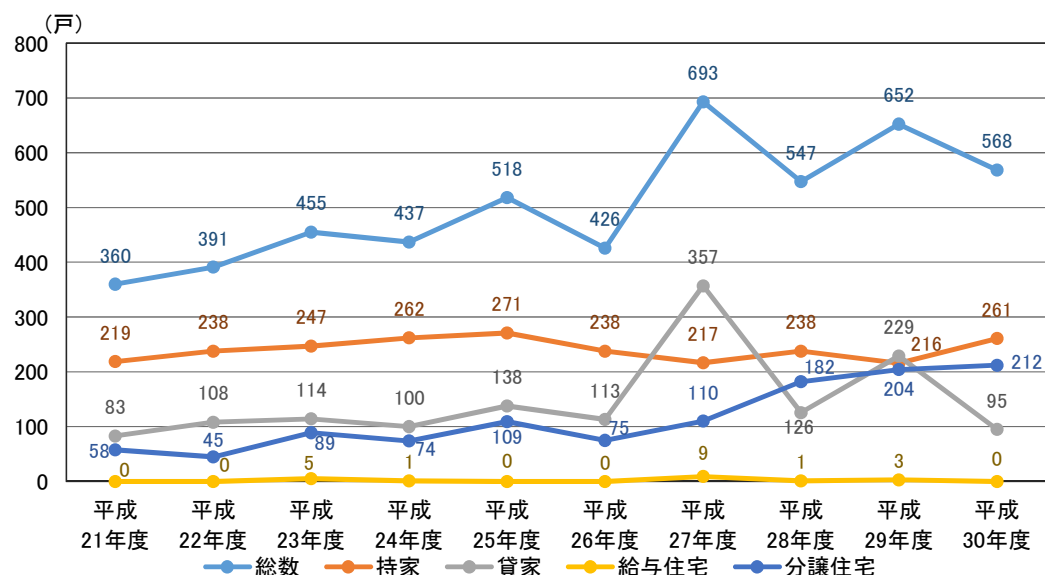
資料：碧南市建築物耐震促進計画(平成20年3月策定、平成27年6月改定)、建築課耐震化データ



### 3.4 住宅動向

#### (1) 新築住宅着工動向

- ・平成30年度の着工数は568戸で、平成27年度以降は500～700戸の間で推移しています。
- ・所有関係別にみると、持家は200戸台で推移しているほか、分譲住宅は増加傾向にあります。

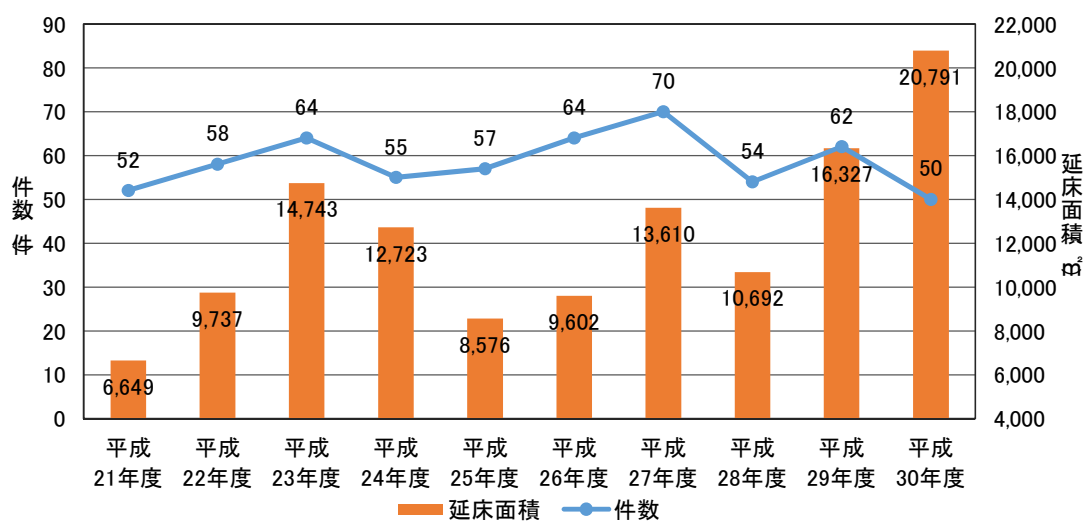


出典：各年建築着工統計調査

図3-13 新築住宅着工動向

#### (2) 増改築動向

- ・平成30年度の増改築数は50件で、近年は50～70件の間で推移しています。
- ・延床面積は、平成26年度以降は増加傾向にあり、平成30年度には20,791㎡と平成21年度以降最大となっています。



出典：碧南の統計

図3-14 増改築動向

## 3.5 公営住宅ストックの状況

- ・公営住宅ストックは、市営住宅7団地、県営住宅4団地となっています。
- ・市営住宅の管理戸数は7団地・489戸となっています。宮下住宅については、平成27（2015）年度から令和2（2020）年度にかけて用途廃止、建替えが実施されています。令和3年（2021）年度に30戸が共用開始され519戸となる予定です。
- ・団地別に管理戸数をみると宮下住宅（151戸）が最も多く、次いで三度山住宅（96戸）、向山住宅（88戸）、踏分住宅（70戸）の順となっています。
- ・県営住宅のうち、鷺塚住宅は現在建替中で、令和5年度に完了予定です。

表3-3 公営住宅一覧

R2(2020) 4.1現在

| 市営住宅        |     |        |                   |     |          |                 |                    |             |                              |
|-------------|-----|--------|-------------------|-----|----------|-----------------|--------------------|-------------|------------------------------|
| 地区<br>(学校区) | No. | 団地名    | 住棟番号              | 棟数  | 管理<br>戸数 | 建設年度            |                    | 構造<br>階数    | 備考                           |
|             |     |        |                   |     |          | 和暦              | 西暦                 |             |                              |
| 西端<br>(西端)  | 1   | 宮下住宅   | 23～43棟<br>(吹上エリア) | 20  | 91       | S42～S44         | 1967～1969          | 簡平          | 解体・用途廃止予定                    |
|             |     |        | (半崎エリア)           | 2   | 60       | H27～H30         | 2015～2018          | 中耐5         | 第1期住棟30戸<br>第2期住棟30戸         |
|             |     |        | 計                 | 22  | 151      |                 |                    |             |                              |
|             |     |        | 建替中<br>(半崎エリア)    | (1) | (30)     | R1・R2           | 2019・2020          | 低耐2         | R3年度に供用開始予定<br>(第3期住棟30戸)    |
| 中央<br>(中央)  | 2   | 向山住宅   | A・B棟              | 2   | 88       | S45・S46         | 1970・1971          | 中耐4         | A棟44戸・B棟44戸                  |
| 新川<br>(新川)  | 3   | 踏分住宅   | 1・2・3棟            | 3   | 70       | S62・S63         | 1987・1988          | 中耐5         | 1棟20戸・2棟20戸・<br>3棟30戸        |
| 旭<br>(鷺塚)   | 4   | 新道住宅   |                   | 1   | 36       | H5・H6           | 1993・1994          | 高耐6         |                              |
|             | 5   | 城山住宅   |                   | 1   | 24       | H10             | 1998               | 中耐4         |                              |
|             | 6   | 笹山住宅   |                   | 1   | 24       | H13・H14         | 2001・2002          | 中耐4         |                              |
| 西端<br>(西端)  | 7   | 三度山住宅  | A・B棟              | 2   | 96       | H18～H21         | 2006～2009          | 中耐4<br>高耐6  | A棟24戸・B棟72戸                  |
|             |     | 計      |                   | 32  | 489      |                 |                    |             | ※宮下住宅建替中第3期<br>住棟30戸含めると519戸 |
| 県営住宅        |     |        |                   |     |          |                 |                    |             |                              |
| 地区<br>(学校区) | No. | 団地名    | 住棟番号              | 棟数  | 管理<br>戸数 | 建設年度            |                    | 構造<br>階数    | 備考                           |
|             |     |        |                   |     |          | 和暦              | 西暦                 |             |                              |
| 大浜<br>(大浜)  | 1   | 二ツ山住宅  | —                 | —   | 48       | S51・S52         | 1976・1977          | 中耐4         |                              |
| 西端<br>(西端)  | 2   | 西新井住宅  | —                 | —   | 54       | S54             | 1979               | 中耐5         |                              |
|             |     |        |                   |     |          | H1              | 1989               | 中耐4         |                              |
| 旭<br>(鷺塚)   | 3   | 鷺塚住宅 ※ | —                 | —   | 279      | S46             | 1971               | 中耐4・<br>中耐5 | 全面建替中                        |
|             |     |        |                   |     |          | H23・H27・<br>H29 | 2011・2015・<br>2019 | 高耐7         |                              |
| 新川<br>(新川)  | 4   | 金山住宅   | —                 | —   | 64       | S55             | 1980               | 中耐4・<br>中耐5 |                              |
|             |     | 計      |                   |     | 445      |                 |                    |             |                              |

簡平：簡易耐火平屋建て  
中耐5：中層耐火5階建て

低耐2：低層耐火2階建て  
高耐6：高層耐火6階建て

中耐4：中層耐火4階建て  
高耐7：高層耐火7階建て

出典：碧南市市営住宅ストック総合活用（兼市営住宅長寿命化）計画

### 3.6 住民意向の把握

#### (1) 市政アンケート（住生活に関するアンケート）

市政アンケートに合わせて実施した「住生活に関するアンケート」結果の概要について、以下に整理します。

|        |                |
|--------|----------------|
| 調査対象   | 市内在住の1,500世帯   |
| 調査実施期間 | 令和元年9月～10月     |
| 回収数    | 579件（回収率38.6%） |

#### ① 住まい・周辺環境に関する満足度

- ・『住まいに関する満足度』では、「広さや部屋数」、「駐車スペースの広さ」等の満足度は高くなっていますが、「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」等の満足度は低くなっています。

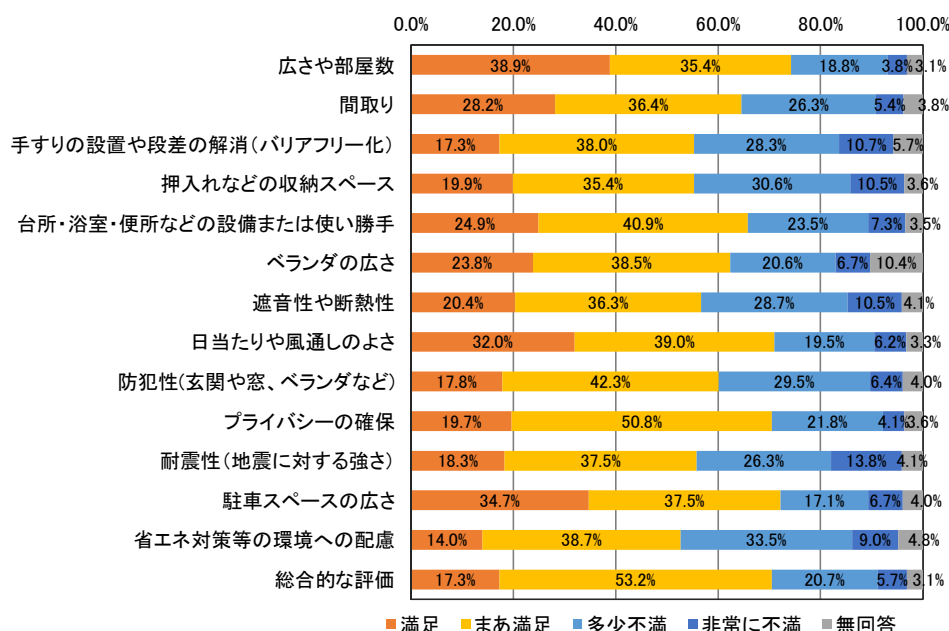


図3-15 住まいに関する満足度

- ・『住まいの周辺環境に関する満足度』では、「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が、「公共交通機関の便利さ」、「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。

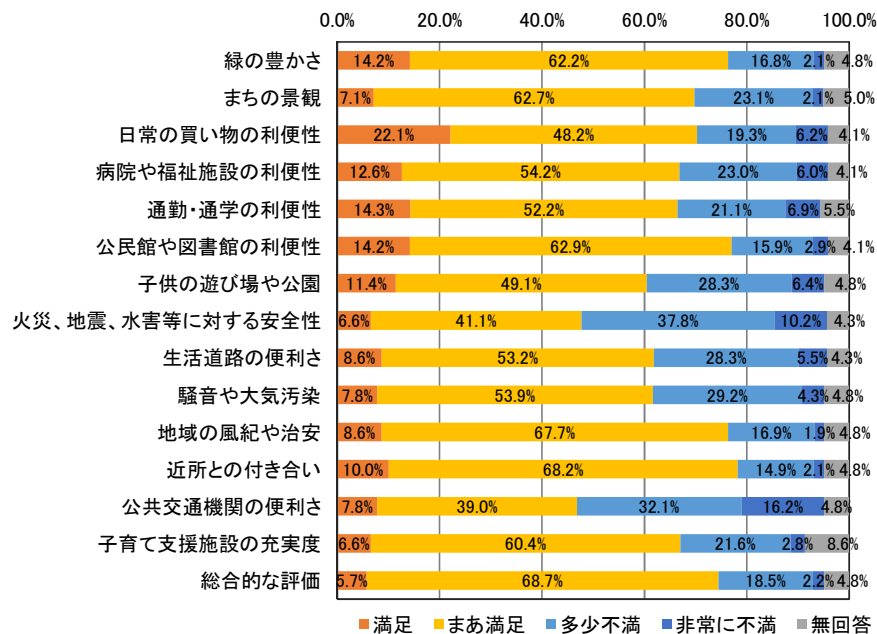


図3-16 住まいの周辺環境に関する満足度

## ② 居住意向

- ・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると70%を超えており、居住意向が非常に高いことがうかがえます。居住形態では一戸建て持ち家の方の居住意向が特に高くなっています。

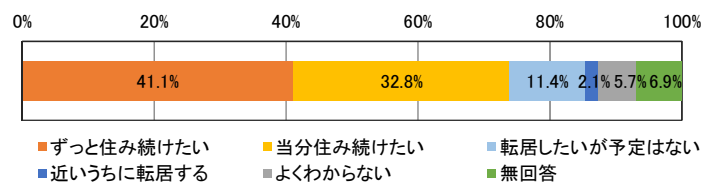


図3-17 居住意向

- ・『住み続けたい理由』としては、「住み慣れた所だから」が非常に多く、次いで「住まいに満足しているから」、「先祖から受け継がれた土地だから」が多くなっています。
- ・『転居を考える理由』としては、「交通の便が悪いから」、「買い物が不便だから」等の利便性に関する理由が多くなっています。「その他」には、洪水や津波への心配、騒音、悪臭、日照等周辺環境の問題等が、具体的な理由としてあげられています。

## ③ 耐震性能について

- ・『住宅の耐震性能』は、「比較的新しい建物なので問題ない」が最も多いですが、これに次いで「特に気にしていない」が多くなっています。また、「耐震診断をして危険であった」との回答は合わせて6.9%ありますが、このうち6割以上が「耐震診断をして危険であったが耐震改修はしていない」と回答しています。

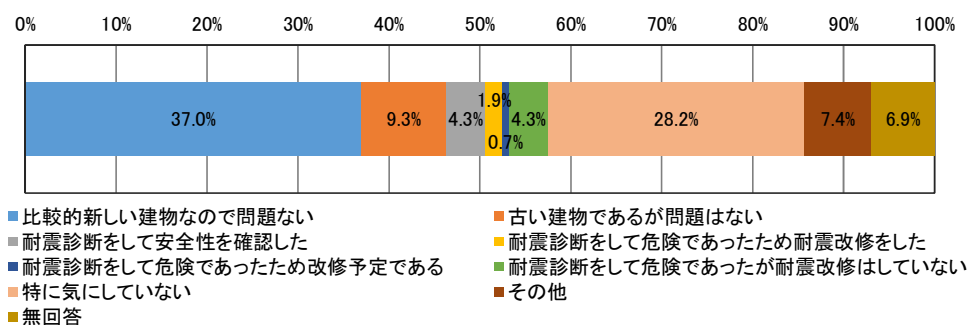


図3-18 耐震性能

#### ④ 市や県、国に望むこと

- ・『市や県、国に望む住宅政策』として、「災害に強い安全なまちづくりの推進」が非常に多く、次いで「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」、「老朽化した建築物（空き家など）の除却補助の拡充」等が多くなっています。

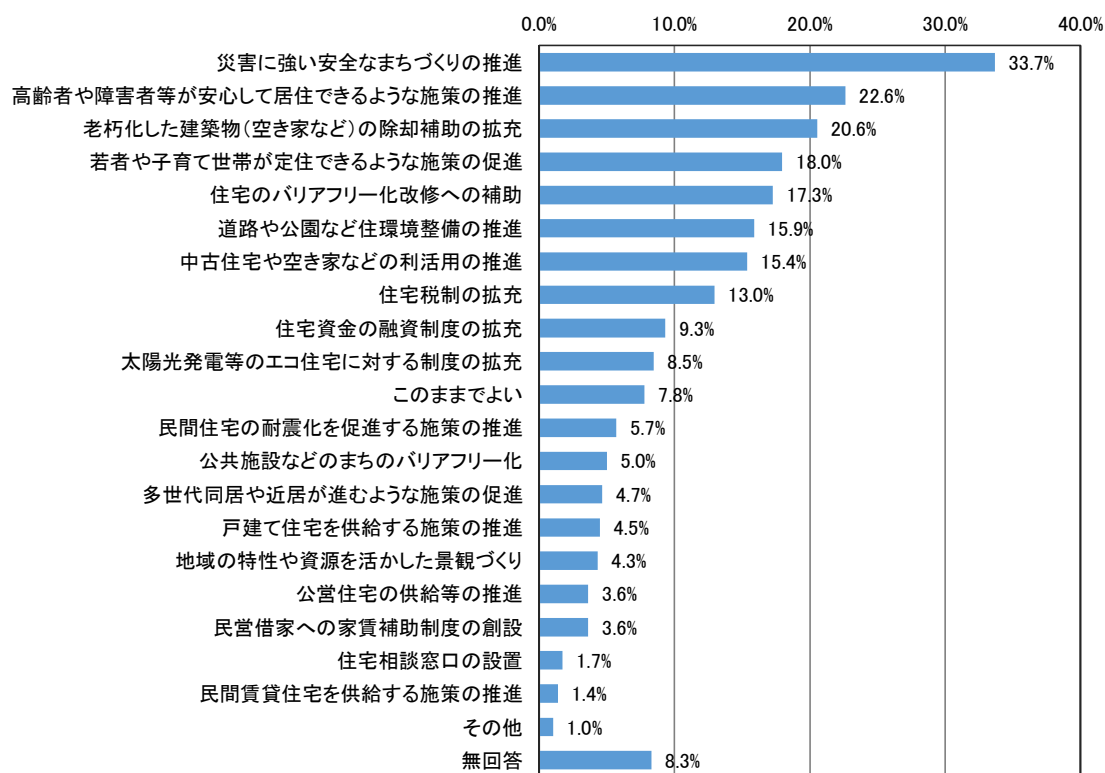


図3-19 市や県、国に望む住宅政策

## (2) 市営住宅入居者アンケート

市営住宅に入居する方を対象とした「市営住宅入居者アンケート」結果の概要について、以下に整理します。

|        |                                                                                                                                                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査対象   | 市営住宅に入居する世帯（402世帯）<br>（内訳：宮下住宅84世帯、向山住宅87世帯、踏分住宅58世帯、新道住宅35世帯、城山住宅24世帯、笹山住宅23世帯、三度山住宅91世帯）                                                                                                   |
| 調査実施期間 | 令和元年9月～10月                                                                                                                                                                                   |
| 回収数    | 195件（回収率48.5%）<br>＜団地別内訳＞<br>・宮下住宅45件（回収率53.6%）<br>・向山住宅49件（回収率56.3%）<br>・踏分住宅23件（回収率39.7%）<br>・新道住宅14件（回収率40.0%）<br>・城山住宅10件（回収率41.7%）<br>・笹山住宅6件（回収率26.1%）<br>・三度山住宅47件（回収率51.6%）<br>・不明1件 |

## ① 住まい・周辺環境に関する満足度

- ・『住まいに関する満足度』では、「ベランダの広さ」、「日当たりや風通しのよさ」、「広さや部屋数」等の満足度は高くなっていますが、「遮音性や断熱性」、「浴室の設備または使い勝手」等の満足度は低くなっています。

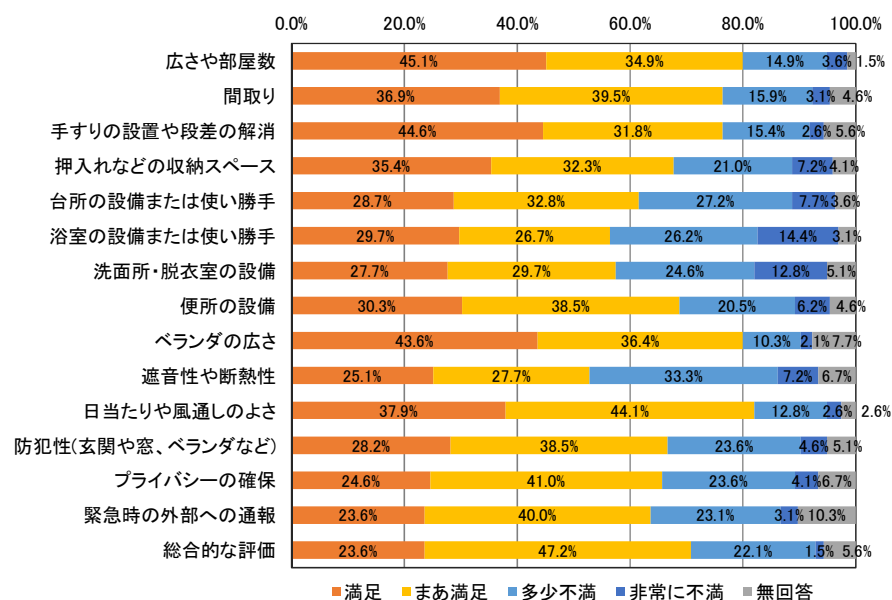


図3-20 住まいに関する満足度

- ・『住宅内に関する満足度』では、「外灯の設置状況」、「集会所」、「建物の外観(デザイン)」等の満足度が高く、「総合的な評価」でも満足度が高くなっています。逆に、「市営住宅内の人づきあい」、「防犯性(住宅入口や敷地境界部など)」等の満足度は低くなっています。

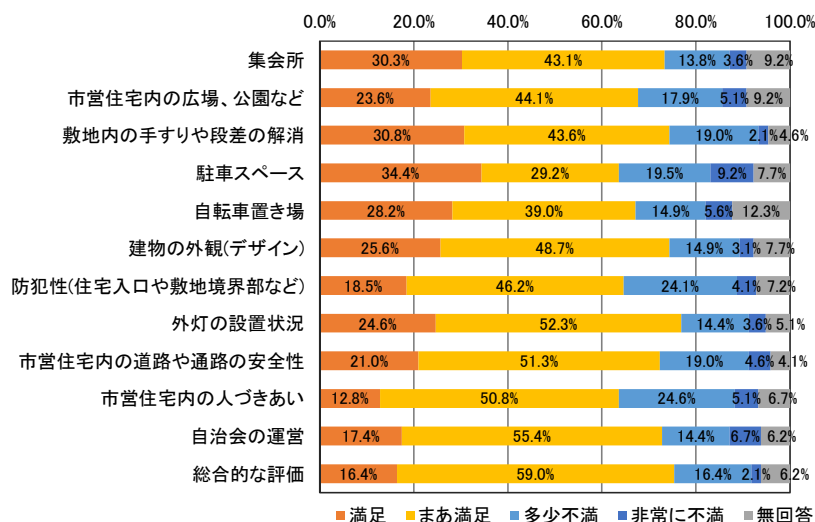


図3-21 住宅内に関する満足度

## ② 居留意向

- ・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると約80%となり、居住の継続希望が非常に多くなっています。

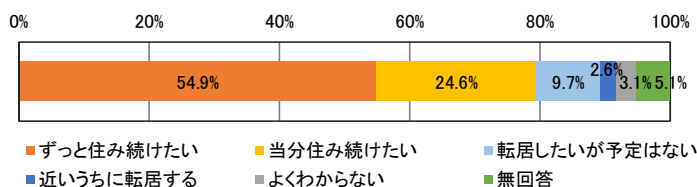


図3-22 居留意向

## ③ 市営住宅の環境などに望むこと

- ・『市営住宅の環境などについて今後望むこと』は、「高齢者の生活を見守る人の配置」、「入居者の年齢層のかたよりをなくす」等が多くなっています。

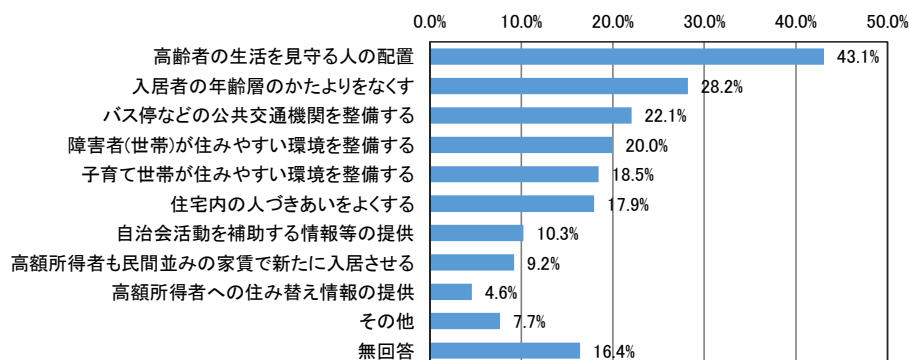


図3-23 市営住宅の環境などに望むこと

## ④ 市や県、国に望むこと

- ・『市や県、国に望む住宅政策』として、「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」、「災害に強い安全なまちづくりの推進」、「中古住宅や空き家などの利活用の推進」等が多くなっています。



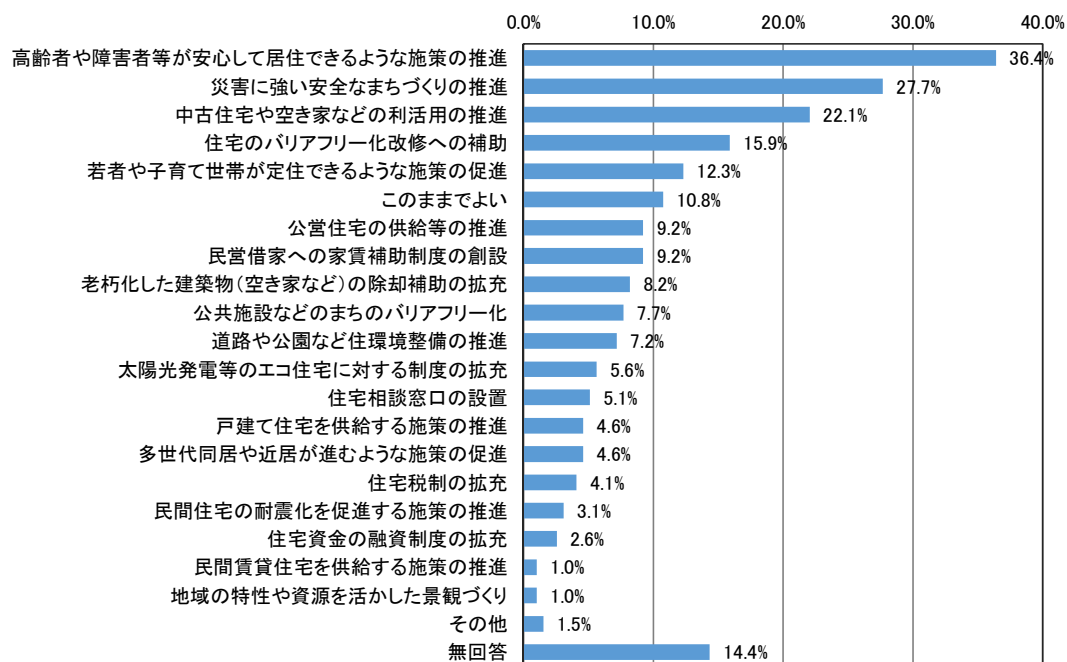


図3-24 市や県、国に望む住宅政策

### (3) 空き家等所有者アンケート

碧南市が平成27年度に実施した空き家等状況調査（アンケート調査）の結果より、建物の使用状況や住まなくなった理由等について整理します。

#### ① 建物の使用状況

- ・「その他（居住、一時帰省先以外）の目的で使用している」が39.4%で最も多く、「使用していない（保守点検維持管理以外で訪れない）」が37.6%となっています。

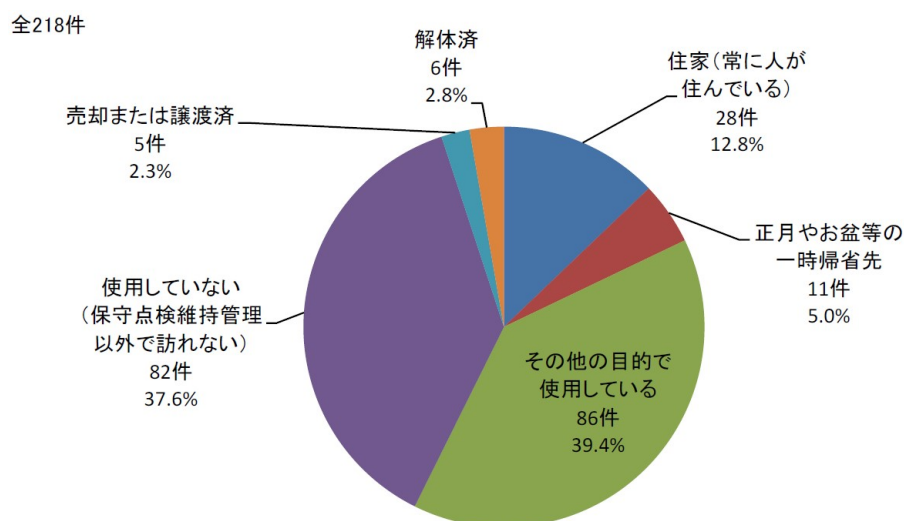


図3-25 建物の使用状況



② 建物に住まなくなった理由

- ・『建物に住まなくなった理由』としては、「住んでいた人が施設入所、長期入院、死亡等で住人がいなくなった」が32.8%と最も多くなっています。また、「建て替えできない土地のため、住み替えた」、「接する道路の広さや駐車場の確保に困ったから住み替えた」のように防災上、生活環境上問題があり住み替えた人も12.5%あります。その他住み替えたためとの回答は合わせて26.0%となっています。

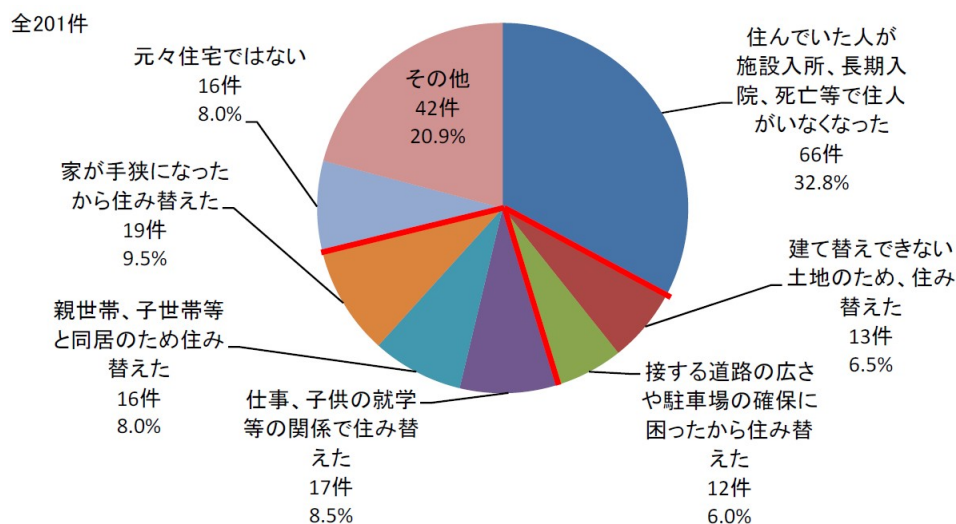


図3-26 建物に住まなくなった理由

③ 今後居住する予定

- ・回答者自身（または関係者）が今後居住する予定があるか尋ねたところ、ほぼ半数（48.6%）が「わからない」と回答しており、「はい（居住の予定あり）」の回答は13.4%にとどまっています。

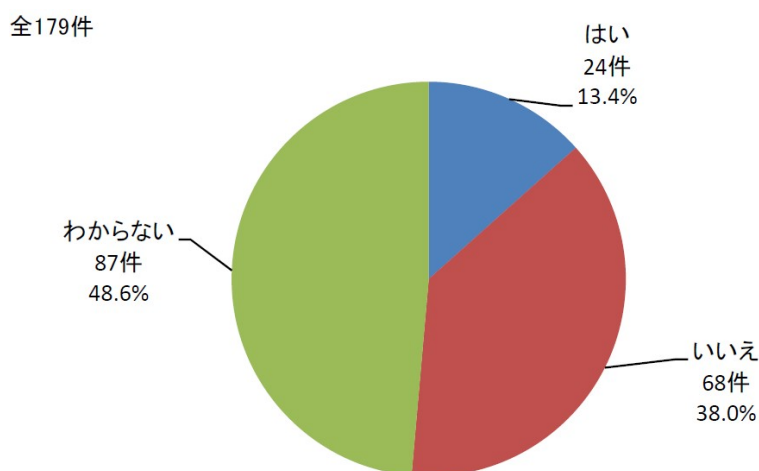


図3-27 今後居住する予定

## (4) 「碧南市都市計画マスタープラン」市民アンケート

碧南市都市計画マスタープランの策定にあたり、碧南市が平成29年度に実施した市民アンケート調査の結果より、住まい・まちづくり等に関する項目について整理します。

## ① 土地の利用方法で特に力を入れて欲しいことについて（複数回答）

- ・「住宅地開発や区画整理事業などの住宅地の供給」が28.2%、「住宅と工場の混在の解消」が26.6%と、住まいに関する要望が比較的高い。

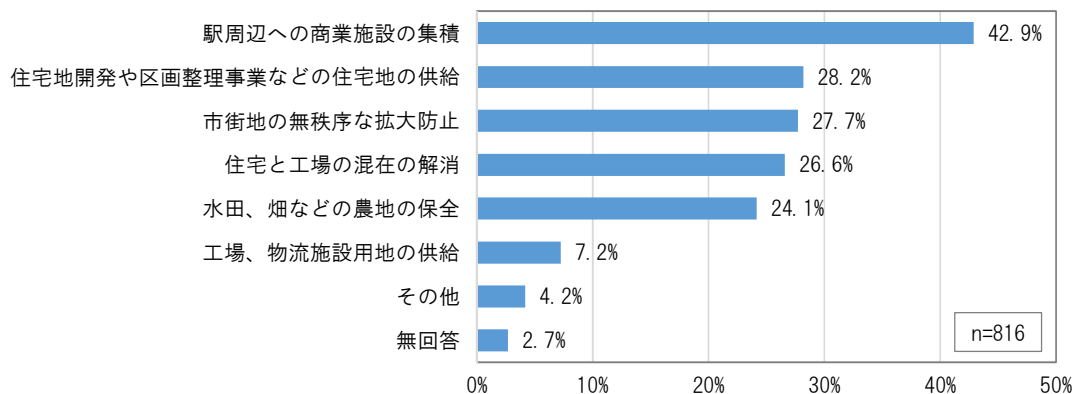


図3-28 土地の利用方法で特に力を入れて欲しいこと

## ② 特に力を入れて欲しい住宅対策について

- ・「空き家対策」(34.6%)、「耐震性の低い住宅の耐震化の促進」(27.5%) の順で多く、防犯面、防災面への関心が高い。
- ・「公営住宅の建設・改築」(8.7%) への要望は、あまり多くない。

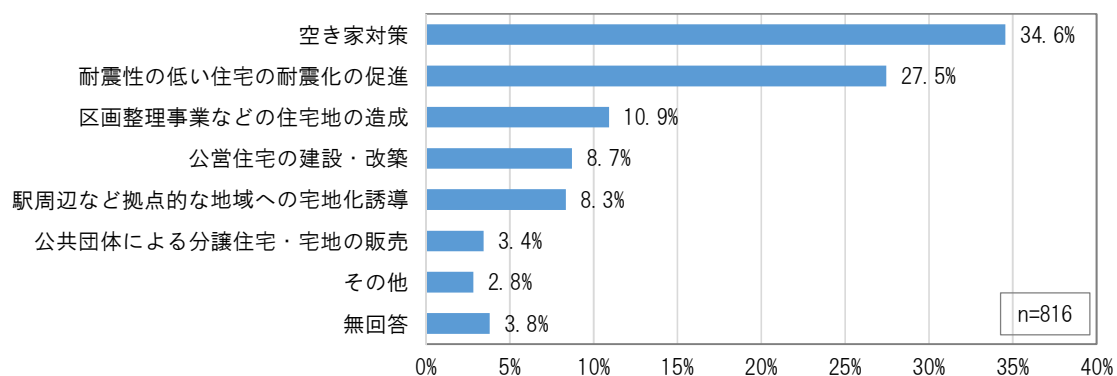


図3-29 特に力を入れて欲しい住宅対策