

第4章 碧南市住生活基本計画（前回計画）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 ー防災ー

■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が、民間住宅の耐震化率は、伸びていない状態にある。
- (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
 - ・後退用地を市へ寄附する地権者に対する支援や、建築確認申請時の事前協議等を行っている。

■成果指標値の実績（令和元年度）

	項目	現状値※2	目標値※2	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%	100.0%	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%	90.0%	88%	×
3	専門家耐震診断、耐震改修補助対象者への個別訪問	—	100.0%	15%	×
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%	100.0%	100%	○
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	—	2,400m	8,593m	○

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値。

※2：平成23年3月計画策定時の「現状値」、「目標値」。

＜現行計画の検証＞

- 1・4 市有建物・学校施設の耐震化率は、平成26年度で100%を達成しておりますが、非構造部材の耐震化（ガラスの飛散防止対策や天井落下防止など）は、避難所や学校施設等以外は対策が完了していない市有施設もあります。非構造部材の対策を実施する必要があります。
- 2 民間住宅の耐震化補助の拡充や年2回の広報誌掲載や対象者へダイレクトメールにより周知していますが、耐震化率は目標値に達していません。要因は、旧耐震住宅に住む方の高齢化や耐震対策に大きな費用がかかることや周知方法が定型的な働きかけになっていることなどが考えられます。今後は、安価な耐震改修講習会の開催等により、設計者、施工者、行政が一体となって、耐震化を促進する取り組みが必要です。
- 3 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、地区と行政が一体となって実施することが必要です。
- 5 道路後退用地取得延長は目標値を達成しているため、後退用地の寄附による支援が一定の成果が表れていると考えられます。しかしながら、旧市街地を中心にまだ多くの狭あい道路が分布しています。今後は、地区との連携による取り組みが必要です。

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。
- (2) 市営住宅のバリアフリー化、シルバーハウジング
 - ・市営住宅の建替え時に一部をシルバーハウジング・プロジェクトによる住戸整備や改修に合わせてバリアフリー化改修を実施している。
- (3) 障害者等の居住の安定の確保
 - ・グループホームなどの設置に対して、障害者共同生活援助事業費補助を実施している。
 - ・障害者等が在宅でより生活しやすくするため、日常生活用具給付や居宅介護サービスなどを実施している。
- (4) 高齢者等の居住の安定の確保
 - ・在宅生活の困難な高齢者等に対して、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。
 - ・高齢者が在宅で自立した生活をおくるための生活支援や生活相談等を実施している。
 - ・ひとり暮らしの高齢者等に対して、配食サービスや病気・火災などの緊急時の情報伝達、安否確認のため緊急通報システムを貸与している。
- (5) 民間事業者等との連携
 - ・安心して生活できるよう民間事業者と協定を締結し、高齢者の見守り活動やホテルや民宿と連携し、居所を失った人への一時的な宿を提供するなどの支援を行っている。

■成果指標値の実績(令和元年度末)

	項目	現状値※2	目標値※2	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	累計 1,490 件	累計 3,029 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%	35.0%	29.7%	×
3	シルバーハウジング・プロジェクトによる住戸数	—	50 戸	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、食事の介護等を行う施設数)※1	1 施設	5 施設	4 施設	×

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値。

※2：平成23年3月計画策定時の「現状値」、「目標値」。

＜現行計画の検証＞

- 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について目標値を達成しておりますが、今後も高齢化社会に進展により継続して推進する必要があります。
- 2・3 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。今後も市営住宅の改修や建替えの際には、バリアフリー化や高齢者対応の設備導入など実施する必要があります。
- 4 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、目標値を達成していません。人材の確保や費用面が課題であると考えられます。引き続き障害者共同生活援助事業費補助を実施してグループホーム等を推進する必要があります。また、障害者のニーズにあわせ在宅介護サービスも継続する必要があります。

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、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅が2施設あります。

高齢者・障害者が安心して暮らせるまちにするためには、グループホームやサービス付き高齢者向け住宅などの居宅系のサービスの推進と在宅系のサービス支援や地域の協力もあわせて推進する必要があります。

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
 - ・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。
 - ・子育て支援、高齢者福祉、障害者福祉など多様なニーズにおいて、安心・快適に暮らせるための支援施設の提供や支援、サービスを実施している。
- (2) 定住促進のための良質な住宅ストックの確保
 - ・空き家や空き家除却、改修等への支援や未利用地（公共）の把握は進めており、未利用地の売却等を実施している。
 - ・（公社）愛知県宅地建物取引業協会と連携した空き家バンクを開設し、空き家の流通を促進している。
 - ・良好な住宅地を確保するため、伊勢土地区画整理事業への支援を行っている。
- (3) 住みやすい住宅の確保
 - ・平成28年度に愛知県より都市計画法の開発行為許可の事務移譲を受け、民間事業者の開発による宅地分譲、道路整備など安全で良好な住宅地への誘導を図り、住みやすい住宅の確保に努めている。
 - ・住宅建設の促進を図るため、新築住宅建設等推進補助金を実施している。
- (4) まちなか居住の推進
 - ・景観など地域の魅力を高め、地域内外と来訪者の交流を促進し地域の活性化を図るため、碧南駅西広場等の駅周辺環境整備を実施している。
 - ・高齢化に対応し、徒歩でも安心して暮らせるまちの形成を目指し、日常生活サービス施設を集積するため、都市計画マスタープランにおいて「駅周辺居住エリア」、「地域拠点エリア」を位置づけている。
- (5) 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実
 - ・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。
 - ・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。

■成果指標値の実績（令和元年度末）

	項目	現状値※3	目標値※3	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	—	6ヶ所	0ヶ所	×
2	空き家率（空き家の割合）※2	9.2%	10.0%以内	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	累計644件	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	設置	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%	2.5%	5.7%	×

※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）。

※3：平成23年3月計画策定時の「現状値」、「目標値」。

＜現行計画の検証＞

- 1 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と協力して行う事業であるため、その難しさが考えられます。一方で、伊勢土地区画整理事業への支援を行っており、今後は、市から地区計画のメリットを説明するなど地域住民への働きかけが必要です。
- 2 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、高齢世帯の増加が主な要因ですが、空き家への関心が低いことも考えられます。空家等対策計画に基づき、空き家の発生抑制、適正管理、利活用の推進及び管理不全の空家を解消する施策を引き続き取り組む必要があります。また、市内の空き家は建築時期が古く、空き家になってからの期間が長い傾向にあり、特に空き家除却施策を実施し、安全の確保と土地の利活用を推進する必要があります。
- 3 リフォームヘルパー派遣の利用件数については、平成23年度で廃止しております。今後は、高齢期に備えた早めの改修、耐震改修、多世帯同居・近居など多様化する居住ニーズにあったリフォームを推進する必要があります。
- 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について未設置ですが、市建築課のホームページから（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「リフォネット」へリンクの設定により情報提供しています。今後は、安心して暮らし続けられるように、ライフステージやニーズにあった福祉サービスや住まいを情報提供できる仕組みを福祉部局と建築部局が連携して支援できる体制を構築する必要があります。
- 5 最低居住面積水準未満の世帯の割合について、増加している要因は、単身者の増加や共同住宅に住む外国人世帯の増加、生活空間のゆとりよりも仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向もあることなどが想定されます。今後は、住宅セーフティネットの強化等を通じて改善に取り組む必要があります。

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、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。
 - ・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、長期優良住宅などの情報が得やすい環境を整えている。

■成果指標値の実績(令和元年度末)

	項目	現状値※2	目標値※2	実績	達成
1	市営住宅の長寿命化改善工事の施工	—	2 住宅	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%	50.0%	43.2%	×

※1:「第5次碧南市総合計画」の成果目標値。

※2:平成23年3月計画策定時の「現状値」、「目標値」。

<現行計画の検証>

- 1 市営住宅の長寿命化改善工事の施工は、目標を達成しています。引き続き計画的に長寿命化改善工事を実施し、質の高い住まいを維持する必要があります。
- 2 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、目標を達成していませんが、比較的高い水準となっています。良質な住宅ストックの形成のため、長期優良住宅の税制の優遇措置などのメリットについてのわかりやすい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（令和元年度末）

	項目	現状値※2	目標値※2	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	1,000件	1,931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	—	策定	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	—	20件	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。

※2：平成23年3月計画策定時の「現状値」、「目標値」。

＜現行計画の検証＞

- 1 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。今後は、固定価格買取制度(FIT)が順次終了するため、固定買取期間満了後、蓄電池などと組み合わせて余剰電力を自己消費することにより、家庭の温室効果ガスを削減する必要があります。また、家庭で使うエネルギーの節約を図るため、HEMS（住宅用エネルギー管理システム）の周知、設置を促進する必要があります。
- ・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が、瓦助成利用率は低い状況であり、今後も、その周知に努めていく必要があります。
- 2 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を推進します。
- 3 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定件数について、計画策定中のため未指定ですが、市民アンケートでは、昔ながらの建物や神社仏閣の景観・景色を残していきたいと意見が多くあり、建造物の指定をし、景観・景色を維持することが望まれています。また、地域住民や事業者へ景観の意識向上を図り、まちなみに調和した建築計画を推進する必要があります。