

第5章 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

5.1 防災への対応

＜現況＞

- ・民間住宅の耐震化率は88%（令和元年度）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。
- ・令和元年度推計値では、旧耐震基準で建築された住宅4,736戸のうち2,785戸は耐震性を満たしていません。
- ・狭あい道路整備促進事業を実施していますが、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等により、旧市街地を中心として密集市街地では火災による甚大な被害が想定されています。
- ・ハザードマップを全戸配布するなど危険なエリアや避難場所を周知していますが、近年は台風や集中豪雨など水害が激甚化・頻発化しています。

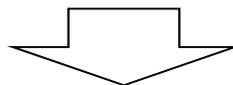
＜住民意向＞

【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）」については、「多少不満」、「非常に不満」を合わせると40%を超えており、耐震性への満足度は低くなっています。
- ・『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にもかかわらず、6割以上が耐震改修未実施と回答しています。
- ・『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＞

- 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。



課題①

- ・民間住宅の耐震化の向上に向けて、安価な施工方法の導入や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。
- ・狭あい道路の解消や民間住宅の耐震化に向けて、住民への継続的な支援策の周知と地区との連携による取り組みが必要です。
- ・火災・地震・水害等の災害に対して、安全性の高い住まいづくりを推進していく行政による公助はもとより、市民一人一人の自覚に根ざした自助、身近な地域コミュニティ等による共助が大切であり、みんなで防災対策・取り組みを行っていく必要があります。
- ・近年は、台風や集中豪雨など水害が激甚化・頻発化しており、特に土砂災害警戒区域、浸水想定区域などについて、防災・減災対策が必要です。

5.2 住宅確保要配慮者への対応

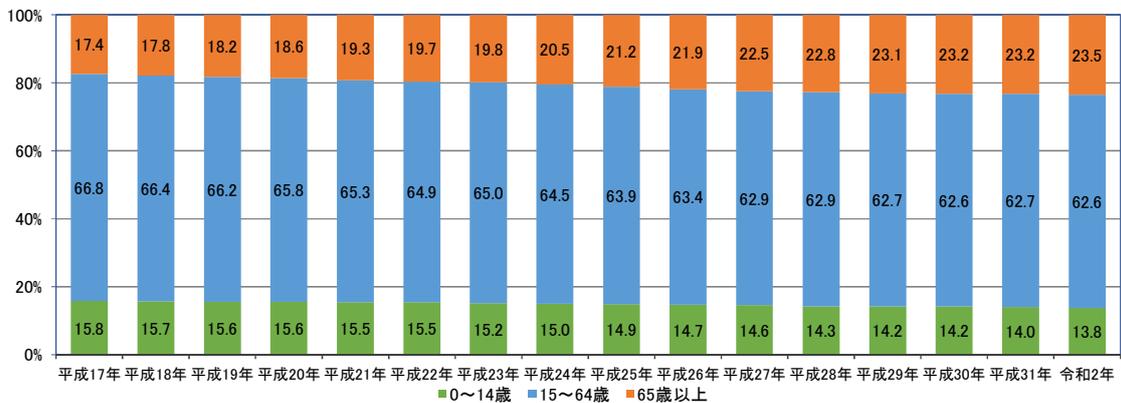
住宅確保要配慮者とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）にて、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また、これらに加えて、省令において外国人などが定められています。

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>

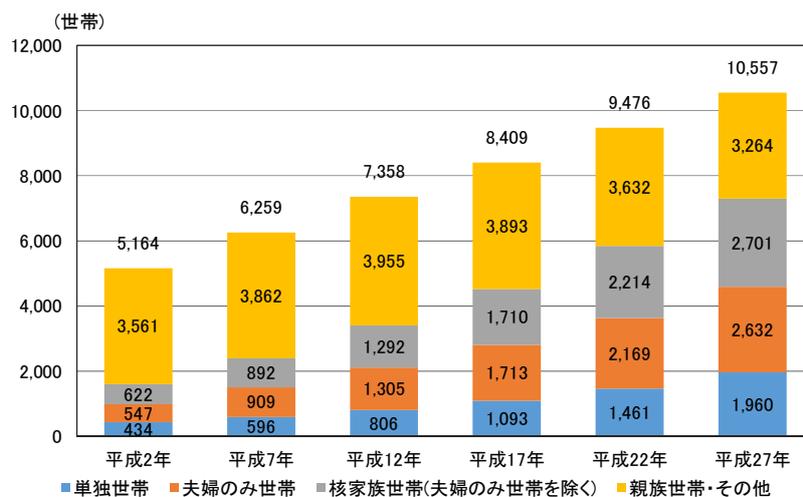
- ・65歳以上人口の割合が23.5%（令和2年3月末）と年々増加し、旧市街地では30%を超える地区もみられます。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図5-2 年齢3区分別人口比率の推移

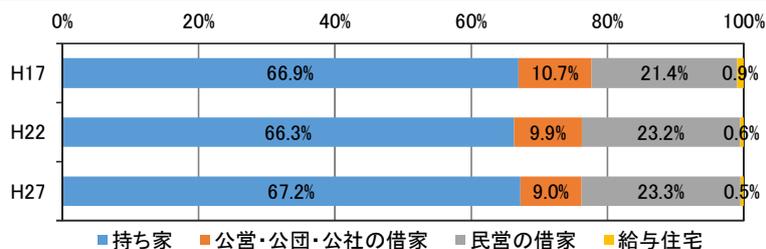
- ・高齢者（65歳以上）単独世帯が約2,000世帯あり、その割合が増加しています。



出典：各年国勢調査

図5-3 家族類型別高齢者（65歳以上）のいる一般世帯数の推移

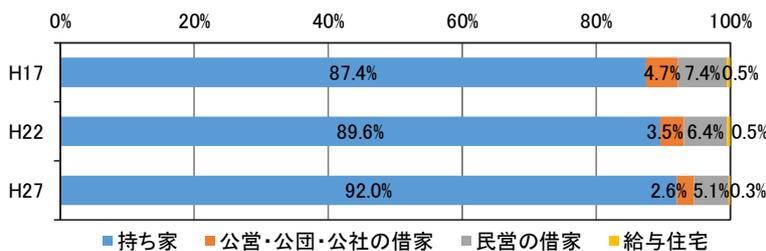
- ・高齢者（65歳以上）単独世帯の住宅所有関係は、持ち家が約2/3を占めており、次いで民営の借家が多くなっています。



出典：各年国勢調査

図5-4 高齢者（65歳以上）単独世帯の住宅の所有関係

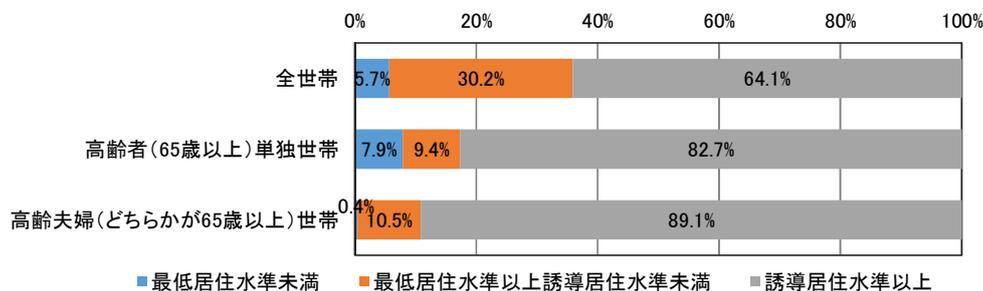
- ・ 高齢夫婦（どちらかが65歳以上）世帯の住宅所有関係は、持ち家が90%を超えています。



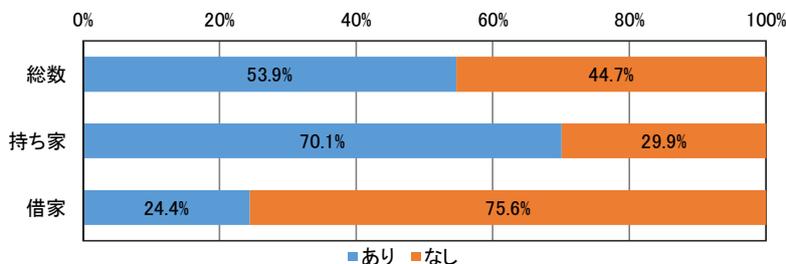
出典：各年国勢調査

図5-5 高齢夫婦（どちらかが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。



- ・ バリアフリーの設備状況をみると、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5-7 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。

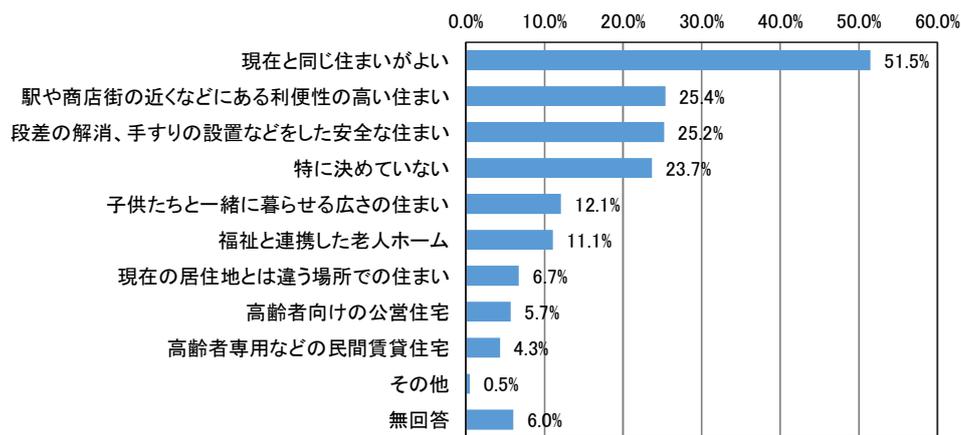


図5-8 老後の住まい

＜現行計画の検証＞

- ・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、今後も高齢化の進展により継続して推進する必要があります。
- ・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。
- ・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。
- ・高齢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、在宅系のサービス支援、地域の見守り協力などもあわせて推進する必要があります。



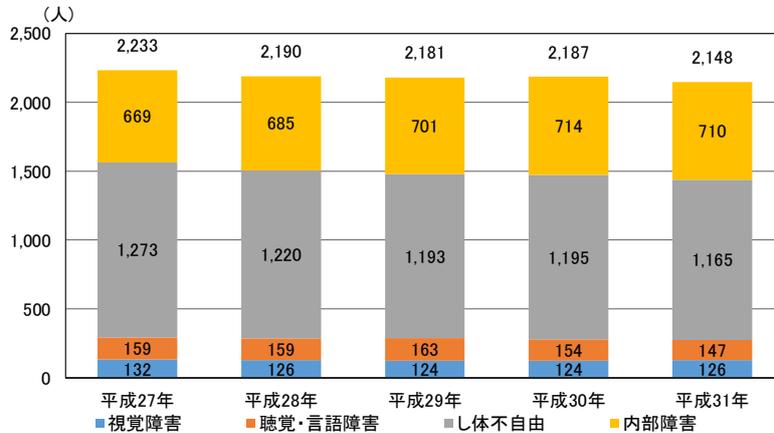
課題②-①

- ・高齢者（65歳以上）単独世帯が増加していることや、『老後に暮らしたい住まい』は「現在と同じ住まいが良い」との意向が高いことから、福祉部局や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。
- ・世代間で助け合って安心して生活できるよう、多世代同居・近居に対応した住宅の推進が必要です。
- ・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。
- ・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する必要があります。

(2) 障害者への対応

<現況>

- ・身体障害者福祉法該当者は2,148人（平成31年）で、平成27年よりほぼ横ばいの傾向が続いています。



出典：碧南の統計令和元年版

図5-9 身体障害者福祉法該当者の推移

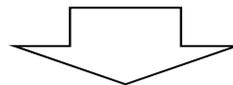
<住民意向>

【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。今後も市営住宅の改修や建て替えの際には、バリアフリー化を実施する必要があります。
- ・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。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、安心して在宅で障害者のニーズにあわせた在宅介護サービスを推進する必要があります。
- ・障害者が安心して暮らせるまちにするためには、グループホームなどの居宅系のサービスの推進、在宅系のサービス支援、地域の協力もあわせて推進する必要があります。



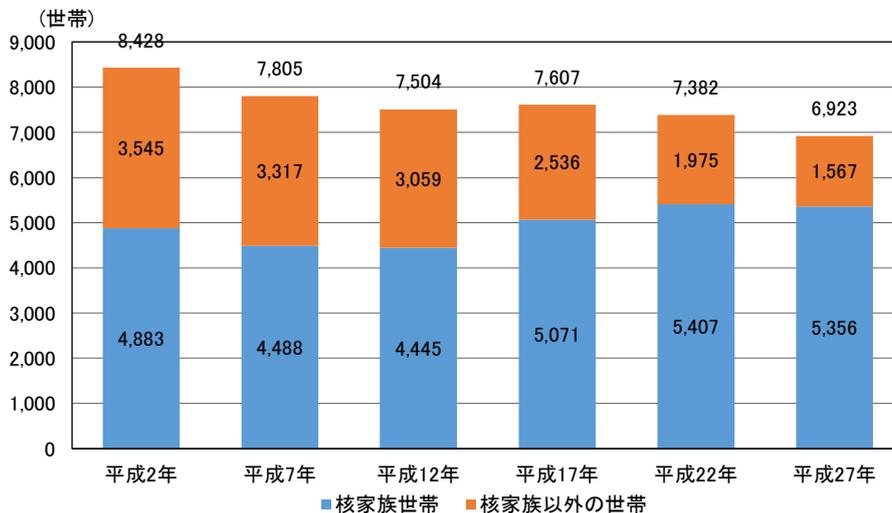
課題②-②

- ・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に関しては、新たな整備に向けて引き続き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>

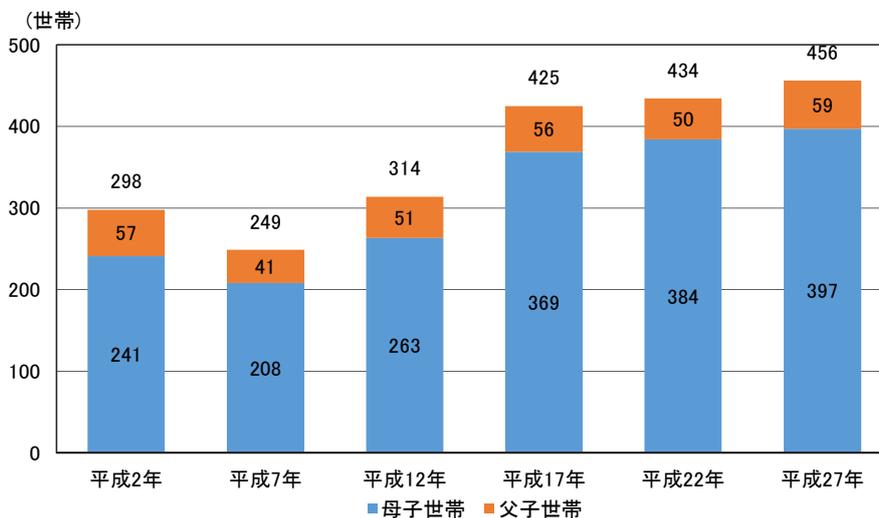
- ・ 子がある世帯（18歳未満親族のいる一般世帯）は年々減少しており、平成2年から平成27年までの25年間で約1,500世帯減少しています。家族類型別にみると、核家族世帯は増加から横ばいの傾向にありますが、核家族以外の世帯は大きく減少しています。



出典：各年国勢調査

図5-10 子がある世帯の推移

- ・ 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、碧南市（1.7%）で県全体（1.5%）よりも高くなっています。

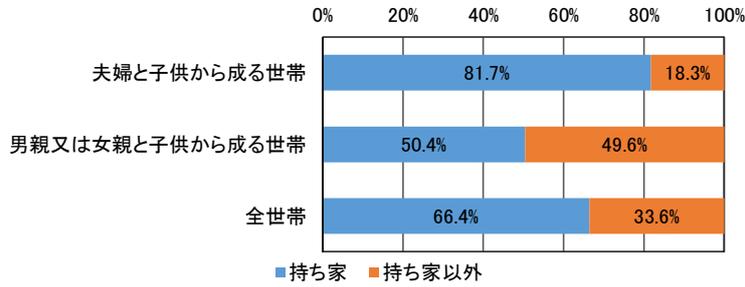


出典：各年国勢調査

図5-11 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

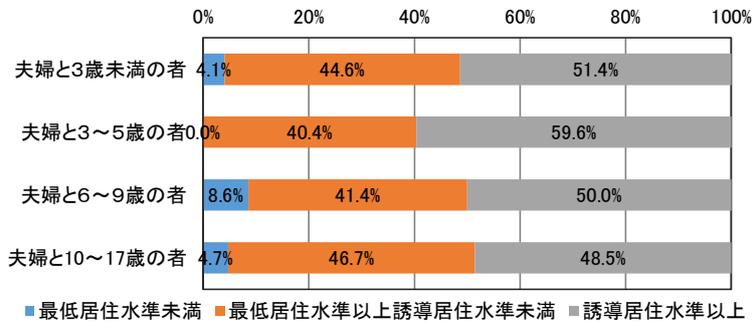
- ・ 子がいる世帯の住宅の所有関係をみると、夫婦と子供から成る世帯は持ち家が約8割を占めますが、ひとり親（男親または女親）と子供から成る世帯では持ち家は約半数となっています。



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図5-12 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。



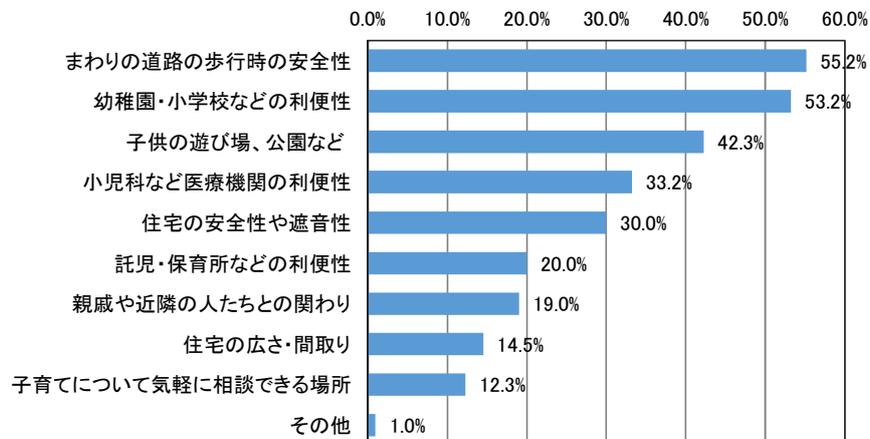
出典：平成30年住宅・土地統計調査

図5-13 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5-14 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。

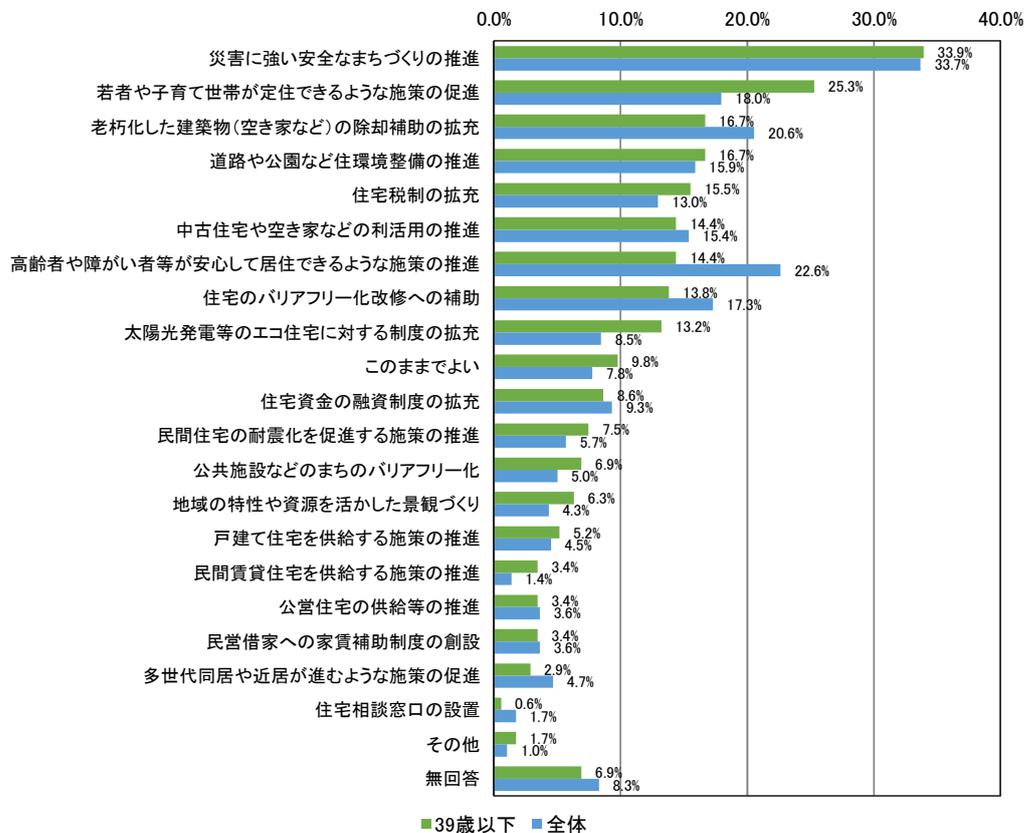


図5-15 市や県、国に望む住宅政策



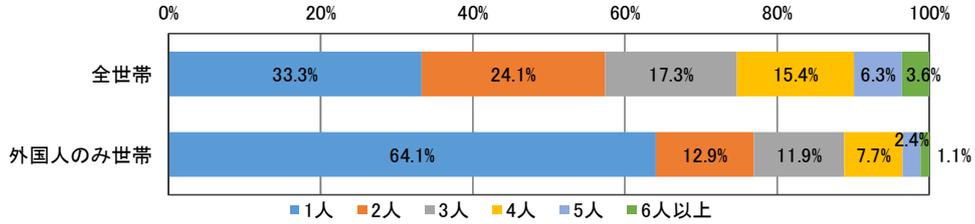
課題②-③

- ・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。
- ・世代間で助け合って安心して生活できるよう、多世代同居・近居に対応した住宅の推進が必要です。

(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。
- 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（令和2年3月末現在）

図5-17 世帯人員別世帯数（外国人）

- 令和元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15%となっています。

表5-2 市営住宅応募数（令和元年度）

全体数	外国人世帯数
187件	95件（50.8%）

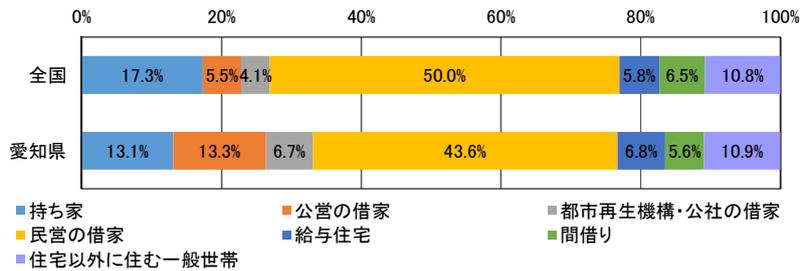
資料：碧南市建築課

表5-3 市営住宅入居状況（令和元年度末）

全入居数	外国人世帯入居数
411戸	60戸（14.6%）

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5-18 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5-19 日本での生活環境の短所や困っている点

【市内外国人関係窓口】

- ・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。
- ・町内会への加入が少ない状況です。



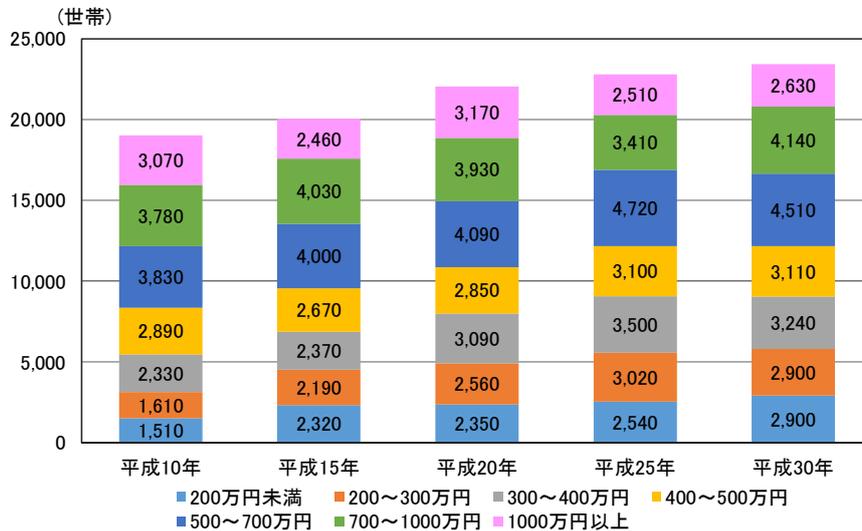
課題②-④

- ・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。
- ・外国人との共生と地域コミュニティの活性化を図るため、町内会への加入を促進する取り組みが必要です。

(5) 低額所得者[※]への対応

<現況>

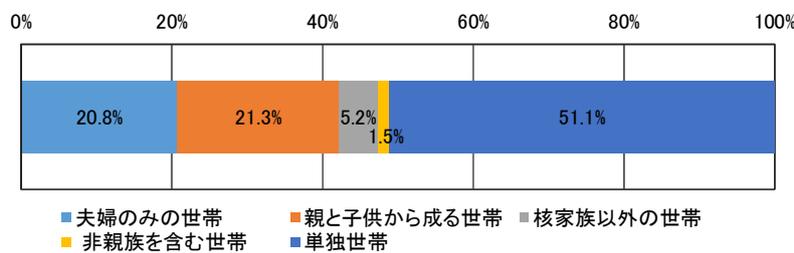
- 年間収入が300万円未満の世帯数は、年々増加しており、平成30年には6,000世帯近くとなっています。そのうち、年収200万円未満の世帯は半数を占めています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図5-20 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5-23 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、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。

※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。

5.3 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。
- ・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。
- ・現在の空き家データベース登録件数は432件で増加傾向となっています。
- ・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】**

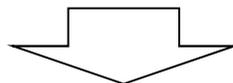
- ・『居住意向』は、約70%が「ずっと住み続けたい」「当分住み続けたい」と回答しています。住み続けたい理由は、「住み慣れた所だから」が非常に多くなっていますが、30歳代以下の若い世代では「親(子)が近くに住んでいるから」、「親と同居しているから」が比較的多くなっています。
- ・『転居を考える理由』は、「交通の便が悪いから」が最も多く、次いで「買い物が不便だから」、「家が老朽化している」の順となっています。30歳代以下の若い世代では、「持ち家がほしいから」、「転勤や仕事の都合のため」が比較的多くなっています。
- ・『子育てに重要な環境』は、「まわりの道路の歩行時の安全性」、「幼稚園・小学校などの利便性」、「子供の遊び場、公園」等が多くなっています。

【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。
- 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。
- リフォームについて、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。
- 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「リフォームネット」へリンクの設定により情報提供しています。
- 地域住民が安心して暮らし続けられるように、福祉部局と建築部局が連携して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体制を構築する必要があります。
- 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があることも想定されます。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。



課題③

- 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。
- 福祉部局と建築部局が連携して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体制を構築する必要があります。
- 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。
- 最低居住面積水準未満の世帯について、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。
- 良好な住宅地を確保するため、市街化区域内の低未利用地等の計画的な開発を誘導する必要があります。

5.4 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。
- 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。

<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。

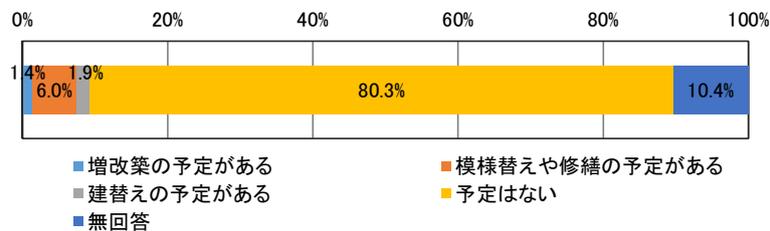


図5-28 建替えや増改築、リフォーム等の予定

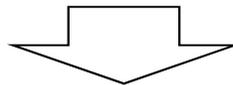
- 『建替えや増改築、リフォームの内容』は、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」、「屋根の葺き替え、外壁の改修」、「内装の模様替え」等が多くあげられています。

【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＞

- ・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。
- ・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。
- ・空き家は年々増加傾向にあり、空き家の発生を抑制のため所有者の意識向上、空き家バンクによる流通、利活用を促進する必要があります。今後は、空き家だけでなく空き地も含め、低未利用地の利活用を促進する必要があります。また、新型コロナウイルスの感染が拡大したことによる「新しい生活様式」のテレワークに空き家活用やリバースモーゲージやリースバックなど、多様な利活用の情報提供や施策を推進する必要があります。



課題④

- ・住宅リフォームの相談に対して「増改築相談員」、「住まい手サポーター制度」の情報提供、住宅の品質保証制度の周知などにより、質の高い住宅づくりに努める必要があります。
- ・良質な住宅ストックとして次の世代にも承継されるよう、耐久性の優れた長期優良住宅の周知をする必要があります。
- ・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。
- ・空き家だけでなく空き地などの低未利用地の利活用の促進する必要があります。
- ・「新しい生活様式」の1つであるテレワークやリバースモーゲージやリースバックなど、多様な住まい方、働き方に対応した空き家利活用の情報提供や施策を検討する必要があります。

5.5 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。
- 「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」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」、「まちの景観」等の満足度が高くなっています。

＜現行計画の検証＞

- ・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、推進していく必要があります。
- ・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。
- ・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建造物指定などにより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。



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。
- ・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。
- ・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。
- ・民間事業者に周辺の住環境及び景観への配慮、地域貢献など協力を求め住環境や景観を守る必要があります。
- ・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。