

碧南市住生活基本計画

集い創い伝え 暮らし続ける 住まい・まちづくり

概要版



～うるおいあふれるみなとまち・碧南～

平成23年3月

碧南市

計画の目的と位置づけ

『碧南市住生活基本計画』策定の背景

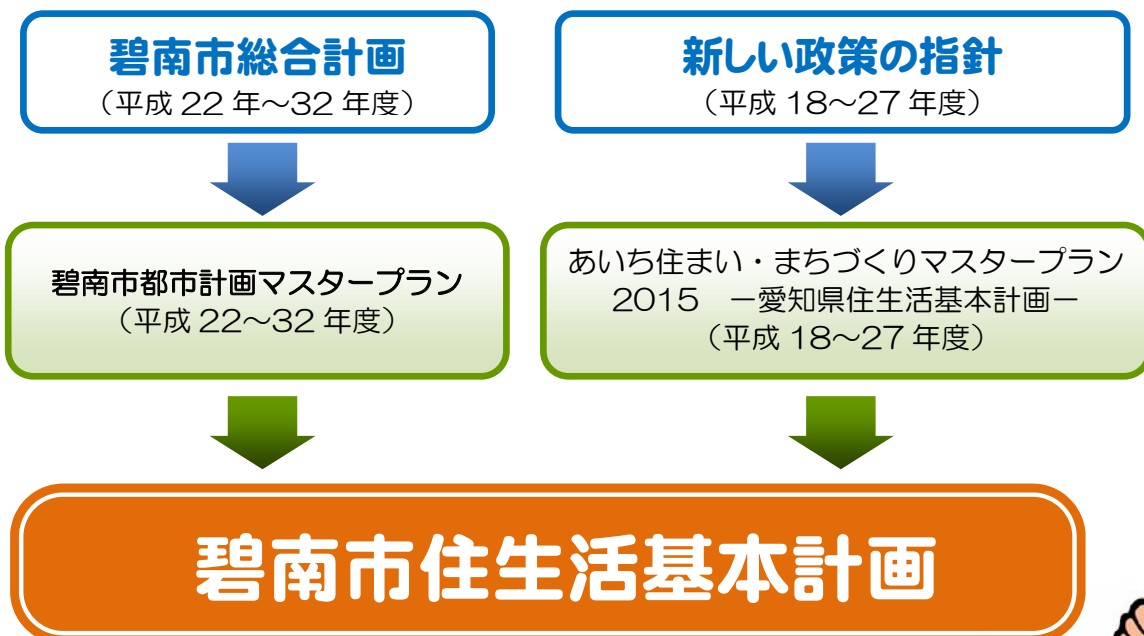
- 碧南市ではこれまで、平成9年度策定の碧南市住宅マスタープランのもと住宅政策を推進してきました。
- 国においては、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務等の基本となる事項について定めた住生活基本法(平成18年6月)が制定されています。
- また、住生活基本法に基づいて施策を総合的かつ計画的に推進するため、住生活基本計画(全国計画 平成18年9月)が策定されています。

目的

- 住生活基本法に掲げられた基本理念に基づき、住宅施策を推進していくための基本的な計画です。
- 市民の住生活の安定の確保及び向上を促進するため、住生活基本計画を策定します。
- 碧南市住宅マスタープランを検証し、住宅政策の見直しを行います。

計画の位置づけ

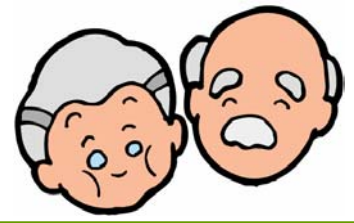
碧南市総合計画を上位計画とする住宅部門のマスタープランとしての位置づけを持ち、同時に市営住宅ストックの改善・更新における基本計画となります。



計画期間

平成23年度を基準年次、平成28年度を中間年次、平成32年度を目標年次とする計画とし、計画内容は5年程度を目安として見直しを行うものとします。





碧南市の住宅事情

微増傾向にある人口・世帯

日本の人口減少が始まっているなか、微増ですが、人口増加が続いています。また、総人口の増加とともに世帯数も増加しています。世帯当たりの人員数は、昭和60年の3.8人から平成22年では2.9人と減少しています。

充足している住宅ストックと空き家の増加

住宅数は増加しており、量的には充足した状況にあります。一戸建てがもっとも多く、6割を占めていますが、減少傾向にあります。共同住宅は増加しています。空き家率は愛知県平均を下回っていますが、上昇傾向にあります。

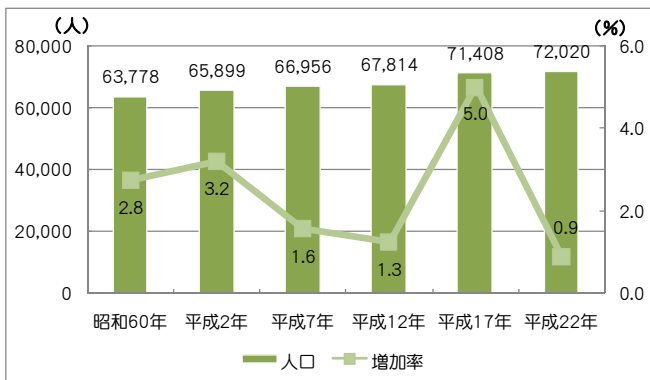
進行する少子高齢化

15歳未満人口は減少が続いている一方、65歳以上の高齢者は人口・構成比ともに増加しています。本市においても少子高齢化の傾向が現われています。

求められる耐震化

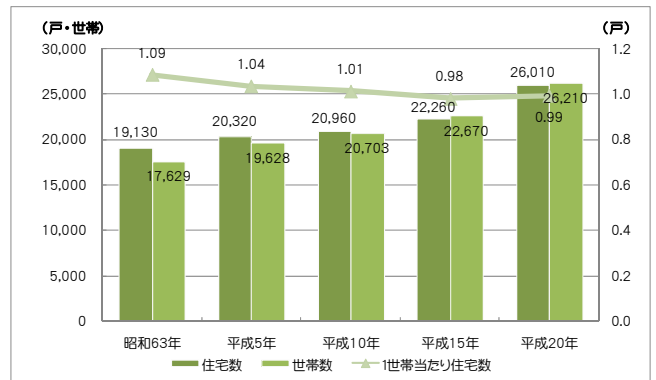
新耐震基準以前の住宅が約3割を占めています。木造住宅の耐震化率は7割程度となっています。

人口及び対前年増減率の推移



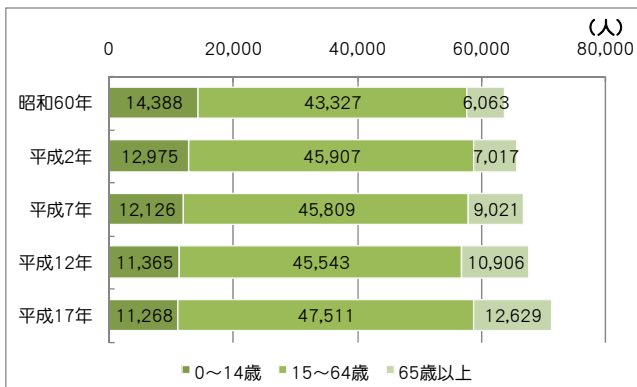
各年10月1日現在
資料：国勢調査

住宅数・世帯数・1世帯当たり住宅数の推移



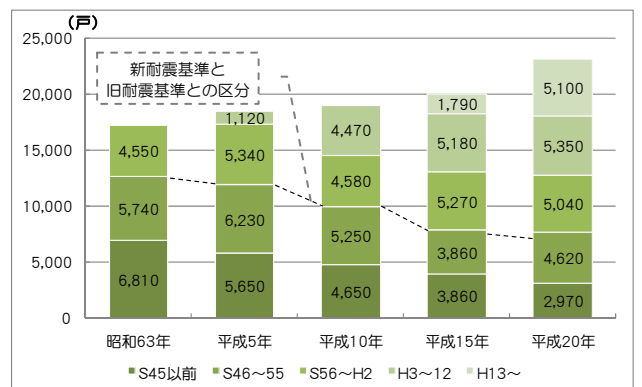
各年10月1日現在
資料：住宅・土地統計調査、碧南の統計

年齢3区分別人口の推移



各年10月1日現在
資料：国勢調査

建築時期別住宅数の推移



各年10月1日現在
資料：住宅・土地統計調査

住まい・まちづくりの課題

現況等

大規模地震発生の可能性が高い地域ですが、耐震性の低い住宅が残っています

社会動向

地震・火災等の災害や犯罪等に対して安全性の高い住まいづくりが求められます

課題 1 安心・安全な住まいづくりの推進

現況等

高齢化の進展に伴い高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯が増加しています

社会動向

高齢者や障害者だけでなく誰もが安全・快適に生活できるユニバーサルデザインの居住環境が求められます

課題 2 高齢者等に対応した居住環境の向上

現況等

今後の人口減少に伴い、空き家の増加や地域コミュニティの衰退が懸念されています

社会動向

多様なライフスタイルやニーズに合った住まいが求められます

課題 3 まちづくりとの一体化による定住化の促進

現況等

住宅数は世帯数とほぼ同数で量的には充足していますが、老朽化した住宅が残っています

社会動向

スクラップアンドビルドの繰り返しからストック活用型へと転換が求められます

課題 4 住宅ストックの有効活用と長寿命化の推進

現況等

温暖な気候と風土に恵まれた住宅地が形成されています

社会動向

地球規模での環境問題への対応や、周辺の自然環境との共生を実践できる住まいづくりが求められます

課題 5 水と緑を活かした碧南らしい住まいづくりの推進

基本理念と5つの基本目標

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～

1

安心・安全な住まい・まちづくり —防災—

市民との連携による地域全体の防災性、防犯性向上のまちづくりの取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。

2

支えあう住まい・まちづくり —支援—

高齢者や障害者だけでなく、誰もが安心・快適に生活できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した環境整備、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。

3

住み続ける住まい・まちづくり —定住—

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、まちなか居住を促進するため、生活利便性の向上を目指します。

4

質の高い住まい・まちづくり —ストック活用—

新築はもとより、既存住宅の長寿命化や、中古住宅を安心して取引することができる仕組みづくり等を推進し、環境に配慮したストック型社会の実現を目指します。

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—

周辺の自然環境との共生を実践できる住まいづくり、既存の住宅ストックの有効活用や断熱性能の向上等、地域に調和した住まい・まちづくりや、地域資源である三州瓦等伝統的な地場産業を活かした住まいづくりを目指します。

主な住宅施策

基本目標 1 安心・安全な住まい・まちづくり ー防災ー

| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|-----------------------|--|
| 1.耐震性能の向上 | <ul style="list-style-type: none"> ○碧南市耐震改修促進計画の推進 ○木造住宅の耐震改修事業の普及・周知 ○専門家耐震診断の普及・周知 ○耐震改修補助および耐震建替補助の普及・周知 |
| 2.防災・防犯に配慮した住まい・まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> ○地震防災ハザードマップ・洪水ハザードマップの活用 ○市民の防災、防犯等に係る意識啓発の推進 ○防災・防犯機能向上 ○老朽化した建築物の除却に対する支援制度の検討 ○住宅用火災警報器の設置促進 |
| 3.狭あい道路の解消 | <ul style="list-style-type: none"> ○狭あい道路拡幅事業の推進 ○建築確認申請時の規制・誘導 |



基本目標 2 支えあう住まい・まちづくり ー支援ー

| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|----------------------|--|
| 1.高齢者等に配慮した住まい・まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> ○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 ○人にやさしい街づくり計画の見直し |
| 2.高齢者等の居住の安定の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ○住宅に関する支援体制づくりの検討 ○高齢者向け優良賃貸住宅制度導入の推進 ○既存市営住宅のバリアフリー化の推進 |
| 3.住宅セーフティネットの構築 | <ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者等と連携した住宅セーフティネットの構築 ○シルバーハウジング・プロジェクト制度の推進 ○ケアハウス、グループホーム等の推進 ○高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の普及促進 ○市営住宅再生マスタープランの改訂 |

基本目標 3 住み続ける住まい・まちづくり ー一定住ー

| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|------------------------|--|
| 1.住みたくなる住環境づくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○建築協定、緑地協定、地区計画等の普及・促進 ○地区計画等を活用した適正な用途地域への整備 ○地域コミュニティ維持の推進 ○都市計画提案制度の普及・促進 |
| 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"> ○空き家や未利用地の実態の把握と有効活用の促進 ○住宅リフォームの促進(情報窓口の充実) ○リフォームヘルパー派遣の促進 ○道路・公共施設のユニバーサルデザインの推進 |

| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|---------------------------|---|
| 3.子育て世代に住みやすい住宅の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ○福祉施策との連携 ○子育て関連情報体制の整備 ○新築住宅建設等促進補助金の継続の検討 |
| 4.まちなか居住の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○民間賃貸住宅を活用した支援策の検討 ○特定優良賃貸住宅制度導入の推進 |
| 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"> ○住宅情報窓口の充実 ○住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)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 4 質の高い住まい・まちづくり —ストック活用—

| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|----------------------|---|
| 1.住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○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 | <ul style="list-style-type: none"> ○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 ○長期優良住宅の普及促進 |

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

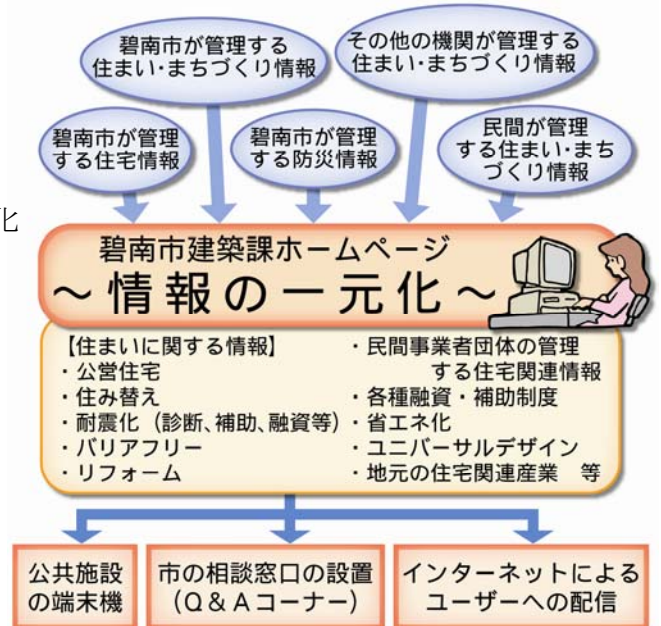
| 施策の基本方向 | 取り組む施策 |
|------------------------|--|
| 1.個性ある住まい・まちづくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> ○地場産材を活用した住まい・まちづくりの推進 ○地場産材を使用した住宅建設の各種補助制度の周知、活用 ○伝統的な技術を継承した生産者の育成 ○住宅コストの低減に必要な技術提供、セミナーの開催検討 |
| 2.環境・健康等に配慮した住まい・まちづくり | <ul style="list-style-type: none"> ○省エネルギー・自然エネルギーの情報提供 ○建設廃材等の再利用の推進 ○住宅用太陽光発電施設整備に対する補助等各助成制度の周知、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 | <ul style="list-style-type: none"> ○景観計画の策定 ○景色づくりアドバイザー制度の導入 ○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 |

重点的に取り組む住宅施策

1 相談体制及び情報提供の充実

～碧南市への定住及び、高品質の住宅の確保に向けて、正確な情報を発信するために～

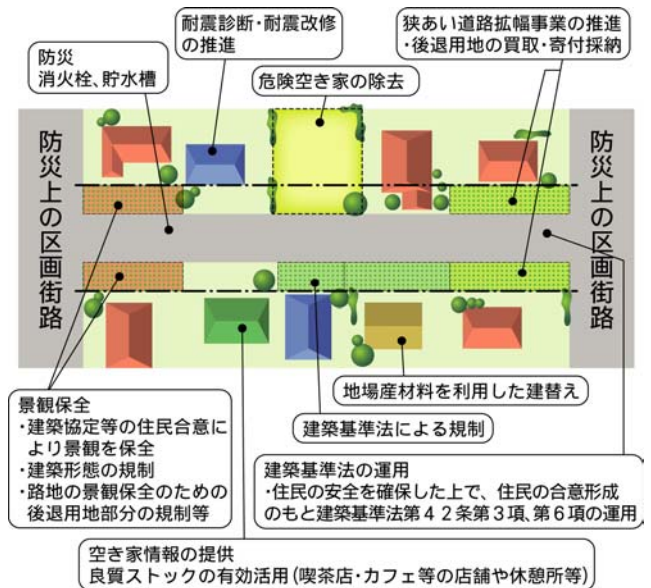
- 地元民間事業者団体との連携による住生活情報の一元化
- リフォーム相談窓口の充実
- 庁内の連携体制の強化
- リフォームヘルパー派遣制度等の周知
- 建築課の窓口充実とインターネットによる情報提供
- 各種イベント等を活用した住宅に関する情報や制度等の周知、地場産材のPR等



2 密集市街地の改善

～既成市街地における密集市街地の防災力の向上と、現在のまちなみの景観保全のために～

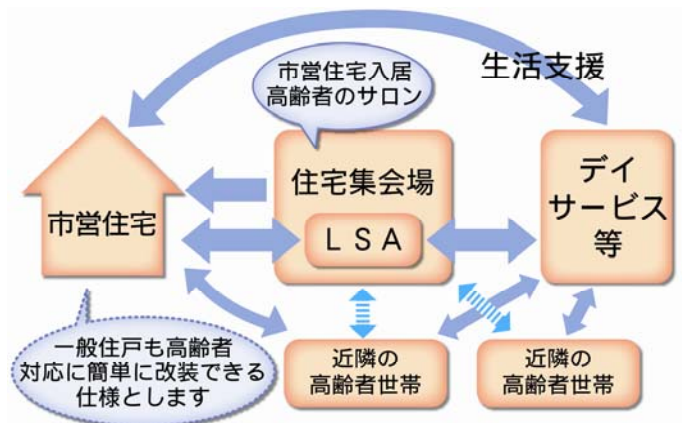
- 景観保全を目指す地域における景観に優れた空間の構築(避難場所、消火設備等により住民の安全を十分に確保し、住民合意が形成された上で、関係法令の最大限の運用を関係機関に依頼)
- 耐震診断未診断の住宅所有者、診断受診後に耐震改修や除却・建替えを実施していない建物所有者に対する個別訪問の実施による耐震診断、耐震改修補助及び耐震建替制度の普及・周知
- 道路幅員4m未満の狭あい道路沿いの建築物の建替え時における建築基準法による後退用地の周知、建設後の用地の適正な確保



3 高齢者等にやさしい住環境の整備

～住宅弱者の増加に備えて～

- 市営住宅再生マスタープランの早期改訂
- 既存住宅のバリアフリー化の周知
- 人にやさしい街づくり計画の見直し
- 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、ケアハウス及びグループホーム等について福祉部局との連携の強化



成果指標値の設定

住まい・まちづくりの施策を達成するため、具体的な成果指標値を設定します。

| | 項目 | 現状値 | 目標値 |
|--------------------------------|---|------------------------|--------------------------|
| 目標1 安心・安全な住まい・まちづくりー防災ー | | | |
| 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] |
| 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] |
| 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] |
| 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] |
| 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] |
| 目標2 支えあう住まい・まちづくりー支援ー | | | |
| 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 | 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] |
| 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] |
| 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] |
| 目標3 住み続ける住まい・まちづくりー定住ー | | | |
| 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] |
| 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] |
| 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] |

| | 項目 | 現状値 | 目標値 |
|---|---|---------------------|-----------------------|
| 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] |
| 5 | 最低居住面積水準の状況(最低居住水準未滿の世帯の割合)※2 | 4.7% [平成 20 年度] | 2.5% [平成 30 年度] |
| 目標4 質の高い住まい・まちづくりーストック活用ー | | | |
| 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 | 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] |
| 目標5 地域特性を活かし環境に配慮した住まい・まちづくりーへきなんー | | | |
| 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] |
| 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] |
| 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] |

凡例)

※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 年実績値)

碧南市住生活基本計画(概要版)

平成23年3月

編集・発行:碧南市 建設部 建築課

住所:〒447-8601 愛知県碧南市松本町28

電話:0566-41-3311 FAX:0566-48-0077

ホームページ:

<http://www.city.hekinan.aichi.jp/KENTIKKA/index.htm>



HEKINAN