

## 第6章 住まい・まちづくりの基本方針

### 6.1 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「新たな力とともに創る 笑顔と元気の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】

#### 「新たな力とともに創る 笑顔と元気のみなとまち へきなん」

基本理念：安心して住めるまちに、活気あるまちに、あたたかい心のまちに、きれいな水と青い空のまちに、清新な文化のまちに

#### 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～

## 6.2 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 暮らしたい、住み続けたいと感じられる住まい・まちづくり

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・子育て世帯等が住みやすい、安心・快適な魅力あるまちづくりを目指します。

### 2 誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり

高齢者、障害者、外国人等が、適切な住宅を確保できるよう、支えあう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・まちづくり

市民が主体となって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・除却を推進します。

### 4 既存の住宅ストックを活用した、質の高い住まい・まちづくり

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きすることができる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、空き家の改修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・まちづくり

周辺の自然環境との共生を实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。

## 6.3 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（2030）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、総世帯数は「碧南市都市計画マスタープラン」に基づいて、高齢者世帯数、若年世帯数、子育て世帯数については、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。若年世帯、子育て世帯については、ほぼ横ばいで推移すると予測されます。

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6-1 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)	若年世帯数	子育て世帯数	平均世帯人員	備考
平成27年	71,346	26,461	4,592	3,831	5,354	2.70	実績値(国勢調査)
令和2年	73,000	28,400	5,900	3,800	5,500	2.57	基準年次
令和7年	74,000	30,400	7,500	3,700	5,600	2.43	中間年次
令和12年	75,000	32,300	9,700	3,700	5,600	2.32	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。

※若年世帯数：世帯主が15歳～39歳の一般世帯のうち、単独世帯、夫婦のみ世帯の計。

※子育て世帯数：18歳未満の子どものいる一般世帯のうち、核家族の世帯の計。

※総世帯数は、「碧南市都市計画マスタープラン」（資料編）より令和12年を32,300世帯と推計。

※人口、世帯数は令和12年増加分を令和7年・2年に均等化。高齢者世帯数、若年世帯数、子育て世帯数は平成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6-2 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)	2,064	2,205	2,490	2,663	2,774	③の10.0%
住宅総数(住宅ストック) ③=①+②	20,643	22,046	24,896	26,627	27,738	

※空き家率：10%と設定。

② 将来住宅ストック

以上を踏まえ、基準年次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33,900戸となります。

表6-3 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	26,461	28,400	30,400	32,300	1.073	1.070	1.063
住宅総数 (住宅ストック)	27,738	29,800	31,900	33,900	世帯の増減率を乗じて算出		
<参考> 昭和56年以前の戸数 (推計値)	6,353	5,735	—	—	住宅総数に、市建築課耐震データの比率を乗じて算出		
うち耐震化を満たさない戸数(推計値)	4,257	3,528	—	—	住宅総数に、市建築課耐震データの比率を乗じて算出		

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19,046戸、借家等12,854戸）、令和12年度は住宅ストック33,900戸（持ち家20,097戸、借家等13,803戸）になることが予測されます。

表6-4 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	17,997	19,046	20,097	住居世帯あり住宅数 × 持ち家率
持ち家率 <sup>※</sup>	68.1%	66.7%	66.4%	66.1%	トレンド推計
借家	7,752	8,800	9,451	10,100	住居世帯あり住宅数－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	2,774	2,800	3,200	3,500	住宅ストック－住居世帯あり住宅数
住宅ストック	27,738	29,800	31,900	33,900	表6-3
(ストックの増減分)	—	2,062	2,100	2,000	
住居世帯あり住宅数 <sup>※</sup>	24,964	27,000	28,700	30,400	トレンド推計
主世帯数	24,761	26,797	28,497	30,197	住居世帯あり住宅数－間借り等

※持ち家率、住居世帯あり住宅数：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、令和2年から令和12年までに持ち家は約2,100戸、借家は約1,300戸の増加が必要と推計されます。今後も、新たな住宅建設の促進や旧市街地の優良な空き家等の活用の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。