

第8章 地域別住宅施策の基本方針と展開方向

8.1 地域区分

地域区分は、令和元年10月に策定された「碧南市都市計画マスタープラン」における地域区分を踏襲し、西端、新川、旭、中央、大浜北部・棚尾、大浜南部の6地域に区分します。

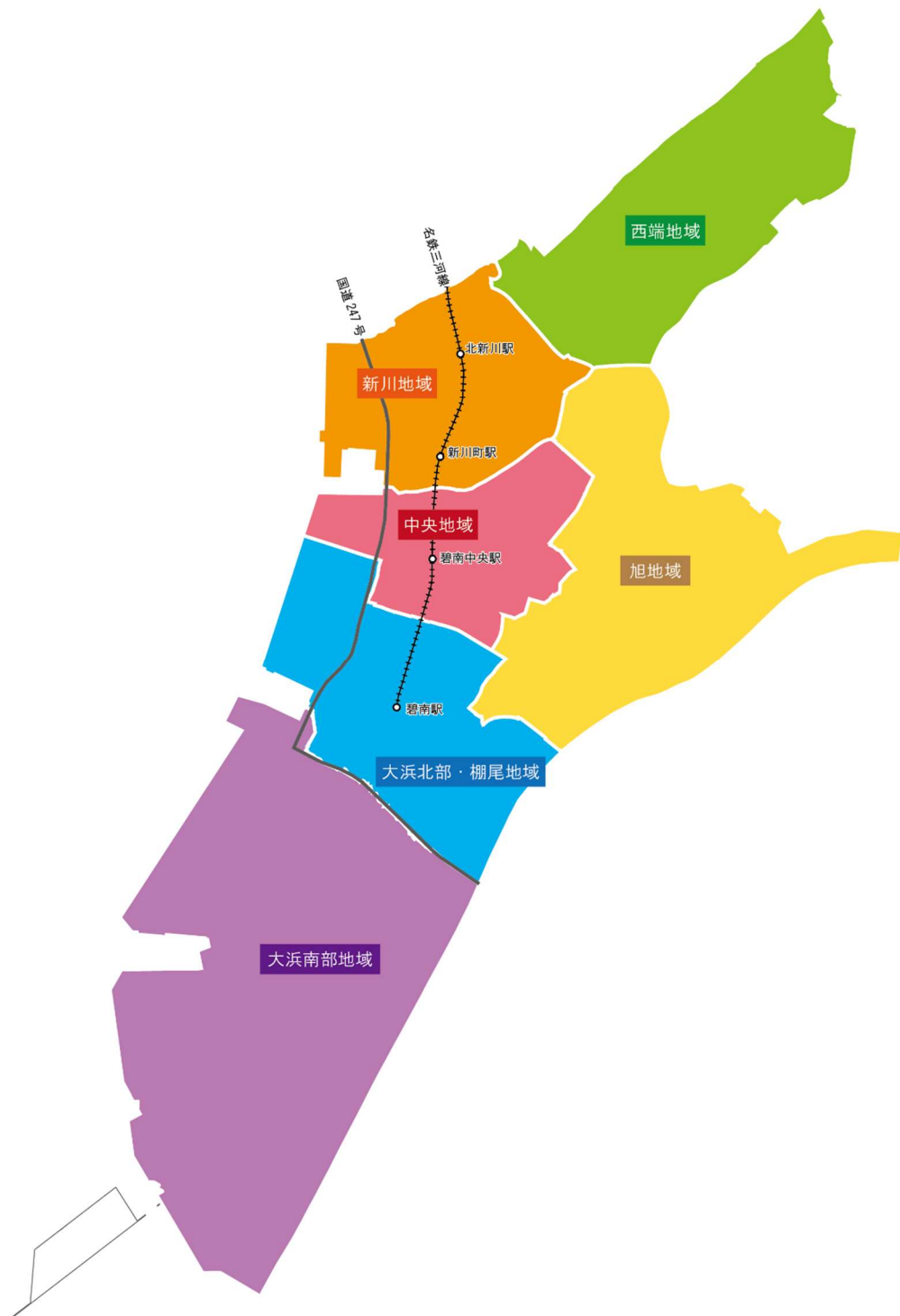


図8-1 地域区分図

8. 2 地域別特性と住宅施策の方針と展開方向

(1) 西端地域

① 地域の概況

<人口>

- ・地域人口は約8,300人で、5年間で微増しています。
- ・高齢化率は26.0%で、市全体の高齢化率に比べ高くなっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で倍以上に増加しています。

表8-1 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
8,222	8,302	1.0%	1.7%	23.9%	26.0%	200	479

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

<土地利用>

- ・市街化区域は約117haで、その大半を住居系用途地域が占めています。
- ・市街化調整区域には、農地のほか、工業用地や住宅地として利用されています。

表8-2 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域				市街化調整区域
		住居系用途地域	商業系用途地域	工業系用途地域	
556.0	117.1	113.9	3.2	0.0	438.9

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

<都市施設>

- ・公営住宅として、市営住宅が2団地(宮下住宅、三度山住宅)、県営住宅が1団地(西新井住宅)あります。このうち、宮下住宅の一部はシルバーハウジングとなっています。
- ・主な公共公益施設として、小中学校、幼稚園、保育園のほか、碧南市こどもプラザららくるにしばたがあり、教育や子育て支援の施設が多く立地しています。
- ・コミュニティ施設として、農業者コミュニティセンターや西端公民館があります。

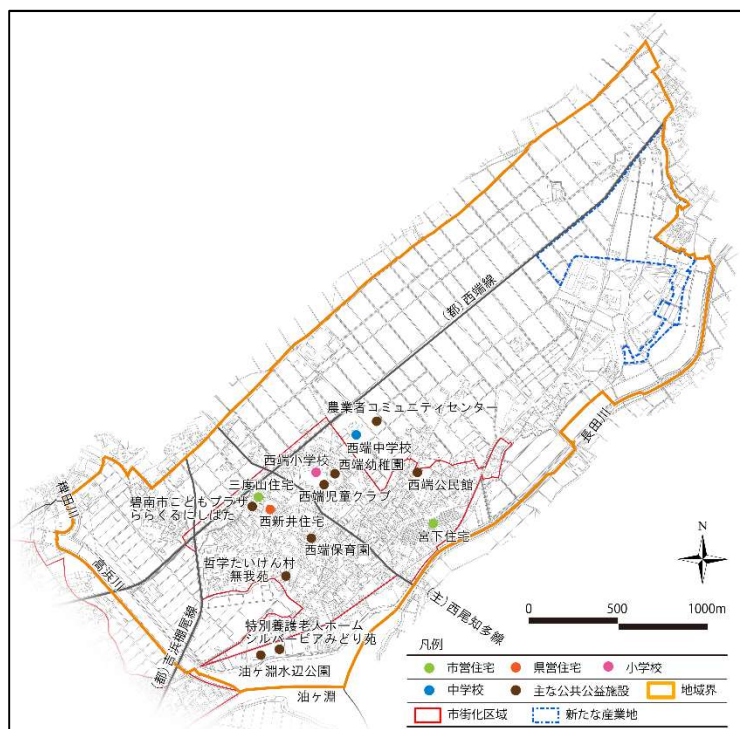


図8-2 地域概要図(西端地域)

- ・油ヶ淵沿いに、県営油ヶ淵水辺公園が一部開園し、今後も整備が計画されています。

② 住民ニーズ（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「広さや部屋数」、「駐車スペースの広さ」に対する満足度が高くなっています。
- ・「手すりの設置や段差の解消（バリアフリー化）」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「緑の豊かさ」、「近所との付き合い」に対する満足度が高くなっています。
- ・「公共交通機関の便利さ」、「日常の買い物の利便性」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住みたい」、「当分住みたい」を合わせると約70%を占めます。
- ・『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」が最も多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

油ヶ淵等の自然や田園風景を活かし、緑豊かな住環境の維持に努めていきます。合わせて、充実した子育て環境のPRに努め、子育て世帯の移住を促進します。

また、高齢化が進展していることから、高齢者等の安心・安全に配慮した、住まい・まちづくりを推進します。

新たな産業地の整備に伴い、都市計画道路吉浜棚尾線沿いでは、新たな住宅地整備が位置づけされており、周辺環境と調和した住まい・まちづくりを推進します。

④ 住宅施策の展開方向

●密集市街地の解消

密集市街地については、耐震診断・耐震改修等を周知し耐震化を図るとともに、狭あい道路の解消に向け後退用地の確保や空き家の適正管理、除却、改修を推進し住生活の安全性を高めることに努めます。

●市営住宅の建替え

宮下住宅の次期建替えにあたっては、碧南市全体の住宅確保要配慮者の動向を考慮し、必要性を見極めたうえで計画します。

●生活の利便性の向上

生活の利便性を高めるために幹線道路沿いは日常サービス施設の充実を促進します。

(2) 新川地域

① 地域の概況

<人口>

- ・地域人口は約13,900人で、5年間で微増しています。
- ・高齢化率は24.3%で、市全体の高齢化率に比べやや高くなっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で約1.5倍に増加しています。

表8-3 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
13,778	13,874	0.7%	1.7%	23.1%	24.3%	693	1,046

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

<土地利用>

- ・市街化区域は約374haで、その約半分を工業系用途地域が占めています。地域西部は工業専用地域に指定され、大規模な工場等が集積しています。
- ・高浜川沿いの農地は、市街化調整区域となっています。
- ・新川(河川)沿いには、地場産業である瓦工場等が多く立地しています。

表8-4 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域	市街化調整区域		
		住居系 用途地域	商業系 用途地域	工業系 用途地域
390.8	374.2	140.2	28.0	206.1

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

<都市施設>

- ・公営住宅として、県営住宅が1団地(金山住宅)あります。
- ・主な公共公益施設として、小中学校、幼稚園、保育園のほか、へきなん福祉センターあいくる、こころつくしんかわ等が、新川町駅北西側に集積しています。
- ・文化施設として、市民図書館、芸術文化ホールがあります。

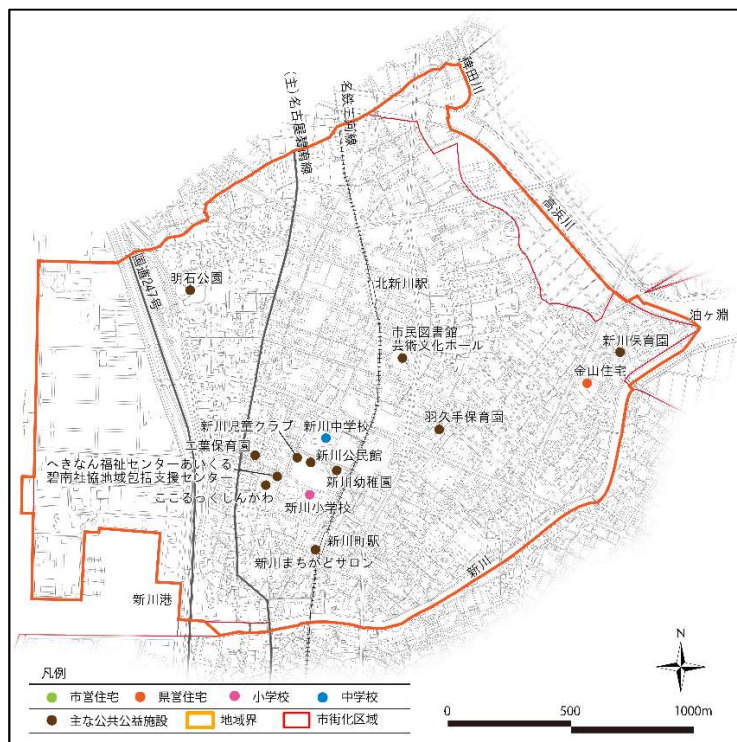


図8-3 地域概要図(新川地域)

② 住民ニーズ（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「プライバシーの確保」、「駐車スペースの広さ」に対する満足度が高くなっています。
- ・「押入れなどの収納スペース」、「遮音性や断熱性」、「省エネ対策等の環境への配慮」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「公民館や図書館の利便性」、「日常の買い物の利便性」、「通勤・通学の利便性」に対する満足度が高くなっています。
- ・「子供の遊び場や公園」、「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住みたい」、「当分住みたい」を合わせると80%以上を占めます。
- ・『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」が最も多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

公共交通機関や、教育・文化施設等が充実している都市基盤の整った住環境を地域特性として活かし、まちなか居住を推進します。

地域東部の生産緑地地区が集中していく区域は都市農地の維持・保全に配慮しつつ、開発行為等による良好な住宅地整備を促進します。

④ 住宅施策の展開方向

●まちなか居住の推進

本市のサブ核である北新川駅及び新川町駅周辺は、公共交通の利便性と医療・福祉施設の集積を活かした便利で快適に暮らせる、魅力的な住まいづくりを進め、まちなか居住の誘導に努めます。

●密集市街地の改善

密集市街地については、耐震診断・耐震改修等を周知し耐震化を図るとともに、耐火性能の向上及び狭あい道路の解消に向けて後退用地を確保や空き家の適正管理、除却、改修を推進し、住生活の安全性を高めることに努めます。

●市街化区域内農地の活用

市街化区域内農地は都市農地の維持・保全に配慮しつつ、地区計画制度の活用や開発行為等の誘導により良好な住宅地整備を促進します。

(3) 旭地域

① 地域の概況

＜人口＞

- ・地域人口は約16,300人で、5年間で微増しています。
- ・高齢化率は21.2%で、市全体の高齢化率に比べやや低くなっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で約1.5倍に増加しています。

表8-5 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
15,952	16,289	2.1%	1.7%	18.7%	21.2%	687	955

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

＜土地利用＞

- ・市街化区域は約310haで、その大半を住居系用途地域が占めています。
- ・土地区画整理事業等により、良好な住宅地が形成されています。
- ・市街化調整区域は、多くが農地として利用されています。

表8-6 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域			市街化 調整区域
	住居系 用途地域	商業系 用途地域	工業系 用途地域	
670.3	310.4	281.5	0.0	28.9
				359.9

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

＜都市施設＞

- ・公営住宅として、市営住宅が3団地(新道住宅、笹山住宅、城山住宅)、県営住宅が1団地(鷺塚住宅)あります。
- ・主な公共公益施設として、小中学校、こども園、保育園のほか、東部市民プラザや碧南市民病院が立地しています。
- ・油ヶ淵沿いには、県営油ヶ淵水辺公園が計画されています。

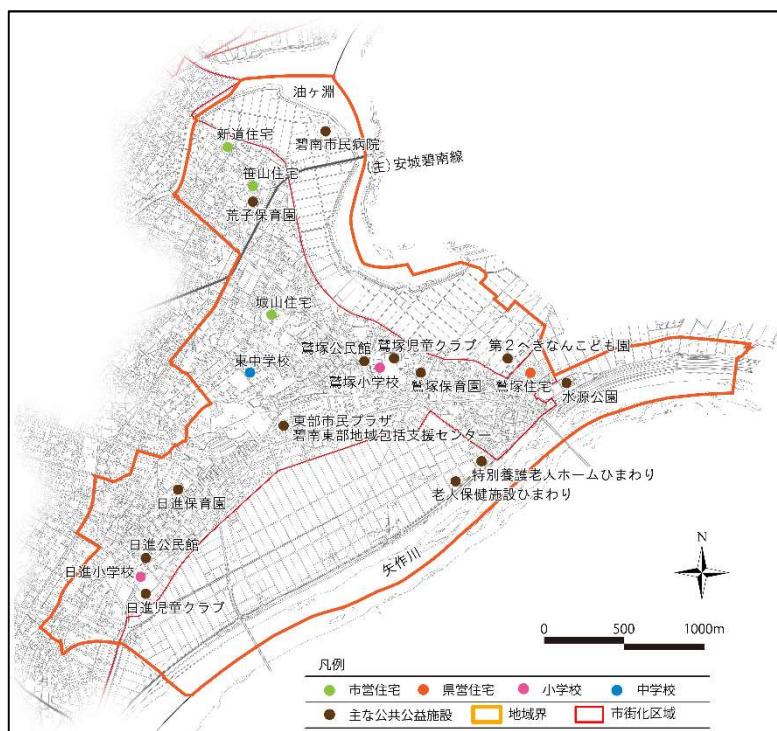


図8-4 地域概要図(旭地域)

② 住民ニーズ（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「日当たりや風通しのよさ」、「広さや部屋数」に対する満足度が高くなっています。
- ・「耐震性（地震に対する強さ）」、「押入れなどの収納スペース」、「省エネ対策等の環境への配慮」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「公民館や図書館の利便性」、「地域の風紀や治安」、「近所との付き合い」に対する満足度が高くなっています。
- ・「公共交通機関の便利さ」、「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると80%近くを占めます。
- ・『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」が最も多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

矢作川等の地域の自然特性を活かした水と緑豊かな住環境の維持・形成に努めます。

また、土地区画整理事業により整備された住宅地が多いことから、良好な住環境のPRに努め、移住の促進を図ります。

東中学校周辺は、地区計画等による市街地整備を進め、緑豊かで安全な住宅地の確保を推進します。

④ 住宅施策の展開方向

●密集市街地の改善

密集市街地については、耐震診断・耐震改修等を周知し耐震化を図るとともに、耐火性能の向上及び狭あい道路の解消に向けて後退用地を確保や空き家の適正管理、除却、改修を推進し、住生活の安全性を高めることに努めます。

●生活の利便性の向上

生活の利便性を高めるために幹線道路沿いは日常サービス施設の充実を促進します。

●優良宅地の利用推進

土地区画整理事業により優良な住宅地としての都市基盤整備がなされている地区においては、住宅建設を推進します。

●市街化区域内農地の活用

市街化区域内農地は都市農地の維持・保全に配慮しつつ、地区計画制度の活用や開発行為等の誘導により良好な住宅地整備を促進します。

(4) 中央地域

① 地域の概況

<人口>

- ・地域人口は約14,100人で、5年間で微増しています。
- ・高齢化率は23.9%で、市全体の高齢化率と同程度となっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で約1.5倍に増加しています。

表8-7 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
13,819	14,070	1.8%	1.7%	21.4%	23.9%	702	1,068

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

<土地利用>

- ・地域全体が市街化区域に指定され、その半分以上を住居系用途地域が占めています。
- ・地域西部は工業専用地域に指定され、大規模な工場等が集積しています。
- ・碧南中央駅周辺には、商業・業務施設や市役所をはじめとする主要な行政施設が集積しています。
- ・新川(河川)沿いには、地場産業の工場等が立地しています。

表8-8 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域			市街化 調整区域
	住居系 用途地域	商業系 用途地域	工業系 用途地域	
316.1	163.5	34.6	118.0	0.0

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

<都市施設>

- ・公営住宅として、市営住宅が2団地(踏分住宅、向山住宅)あります。
- ・主な公共公益施設として、小中学校、こども園、幼稚園、保育園のほか、文化会館、中央公民館等が立地しています。

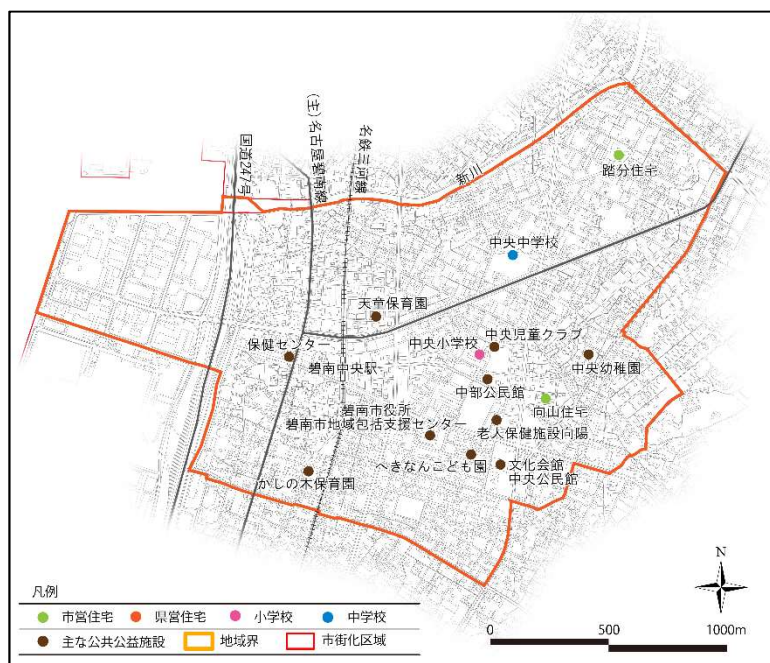


図8-5 地域概要図(中央地域)

② 住民ニーズ（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「プライバシーの確保」、「駐車スペースの広さ」に対する満足度が高くなっています。
- ・「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」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「近所との付き合い」、「日常の買い物の利便性」、「公民館や図書館の利便性」に対する満足度が高くなっています。
- ・「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると70%以上を占めます。
- ・『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」が最も多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

公共交通機関や、商業施設、主要な行政施設が集積している地域特性を活かし、まちなか居住を推進します。

④ 住宅施策の展開方向

●まちなか居住の推進

本市の中心核である碧南中央駅周辺は、公共交通の利便性と主要な公共施設の集積を活かし、若い世代にも魅力が感じられる居住環境の形成を図り、まちなか居住の誘導に努めます。

●ストックの更新

比較的新しい住宅の多いこの地域では、今後の住宅の更新時期に向けて、建替えだけでなく、耐震化、バリアフリー化による質の高いリフォームについて周知に努めます。

(5) 大浜北部・棚尾地域

① 地域の概況

<人口>

- ・地域人口は約12,600人で、5年間で微増しています。
- ・高齢化率は24.8%で、市全体の高齢化率に比べやや高くなっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で2倍以上に増加しています。

表8-9 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
12,483	12,630	1.2%	1.7%	24.0%	24.8%	376	790

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

<土地利用>

- ・市街化区域は約404haで、その70%近くを工業系用途地域が占めています。地域西部は工業専用地域に指定され、大規模な工場等が集積しています。
- ・矢作川沿いの農地は、市街化調整区域となっています。

表8-10 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域				市街化調整区域
		住居系用途地域	商業系用途地域	工業系用途地域	
494.4	404.4	69.5	62.4	272.4	90.0

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

<都市施設>

- ・主な公共公益施設として、小中学校、幼稚園、保育園のほか、南部市民プラザ等が立地しています。
- ・水と緑の拠点である、碧南市臨海公園が整備されています。

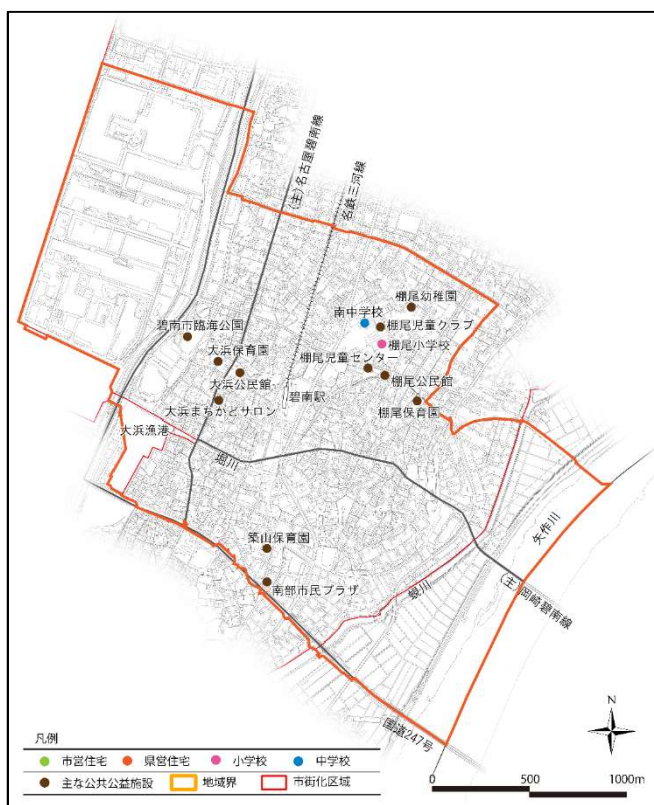


図8-6 地域概要図(大浜北部・棚尾地域)

② 住民ニーズ（棚尾地域）（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「広さや部屋数」、「プライバシーの確保」に対する満足度が高くなっています。
- ・「省エネ対策等の環境への配慮」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「緑の豊かさ」、「地域の風紀や治安」、「子供の遊び場や公園」に対する満足度が高くなっています。
- ・「火災、地震、水害等に対する安全性」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住みたい」、「当分住みたい」を合わせると70%近くを占めます。
- ・『市や県、国に望むこと』は、「中古住宅や空き家などの利活用の推進」、「災害に強い安全なまちづくりの推進」が多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

利便性の高い地域特性や、地域財産である景観に配慮した町並みをPRし、まちなか居住を推進します。

密集市街地では、建物の耐震化や、狭あい道路の解消に向けた取組みを進め、安心・安全な住まいづくりに努めます。

④ 住宅施策の展開方向

●まちなか居住の推進

本市のサブ核である碧南駅周辺は、公共交通の利便性を活かすとともに、伝統的な産業、寺社等の歴史文化遺産に配慮した、歩いて暮らせるまちづくりを推進し、まちなか居住の誘導に努めます。

●密集市街地の改善

密集市街地については、耐震診断・耐震改修等を周知し耐震化を図るとともに、耐火性能の向上及び狭あい道路の解消に向けて後退用地を確保や空き家の適正管理、除却、改修を推進し、住生活の安全性を高めることに努めます。

●優良宅地の利用推進

土地区画整理事業により優良な住宅地としての都市基盤整備がなされている地区においては、住宅建設を推進します。

(6) 大浜南部地域

① 地域の概況

<人口>

- ・地域人口は約7,900人で、5年間の増加率は他の地域に比べ大きくなっています。
- ・高齢化率は19.2%で、市全体の高齢化率に比べ低くなっています。
- ・地域の外国人人口は、5年間で約2.5倍に増加しています。

表8-11 人口等の推移

地域人口(人)		人口増加率 (平成26→31年)		高齢化率		外国人人口(人)	
平成26年	平成31年	本地域	市全体	平成26年	平成31年	平成26年	平成31年
7,622	7,939	4.2%	1.7%	18.5%	19.2%	272	709

高齢化率：65歳以上人口の割合、市全体の高齢化率は23.2%(平成31年) 出典：住民基本台帳(各年3月末現在)

<土地利用>

- ・市街化区域は約590haで、その70%以上を工業系用途地域が占めています。地域西部は工業専用地域に指定され、大規模な工場等が集積しています。
- ・市街化調整区域は、大部分が農地となっています。
- ・伊勢地区において土地区画整理事業が実施されています。

表8-12 都市計画の指定状況(単位:ha)

地域面積	市街化区域				市街化調整区域
		住居系用途地域	商業系用途地域	工業系用途地域	
1,158.4	594.9	142.4	0.9	451.6	563.5

出典：碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月)

<都市施設>

- ・公営住宅として、県営住宅が1団地(二ツ山住宅)あります。
- ・主な公共公益施設として、小学校や幼稚園のほか、にじの学園、あおいパーク等が立地しています。
- ・水と緑の拠点である、碧南市臨海公園が整備されています。

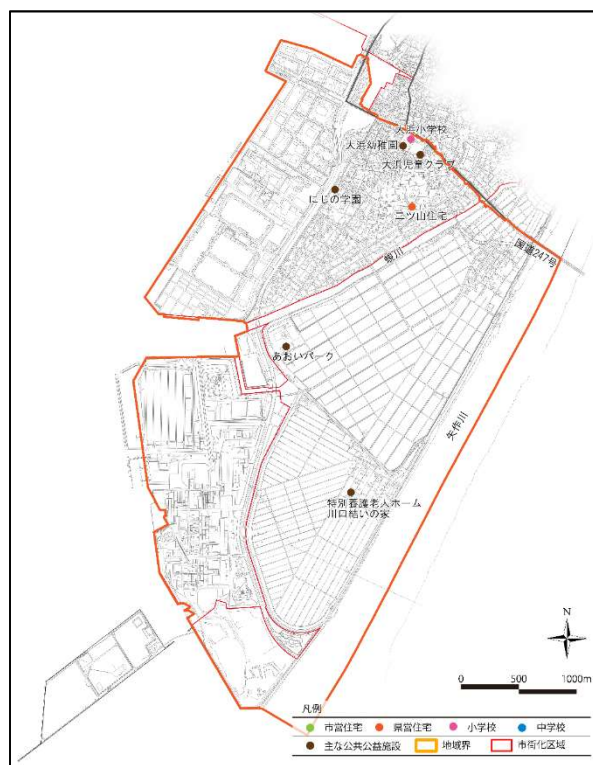


図8-7 地域概要図(大浜南部地域)

② 住民ニーズ（大浜地域）（市政アンケート調査より）

＜現在の住まいに関する満足度＞

- ・「広さや部屋数」、「駐車スペースの広さ」に対する満足度が高くなっています。
- ・「遮音性や断熱性」、「省エネ対策等の環境への配慮」に対する満足度が低くなっています。

＜住まいの周辺環境に関する満足度＞

- ・「近所との付き合い」、「緑の豊かさ」、「公民館や図書館の利便性」に対する満足度が高くなっています。
- ・「火災、地震、水害等に対する安全性」、「公共交通機関の便利さ」の満足度が低くなっています。

＜その他＞

- ・『居住意向』は、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると70%近くを占めます。
- ・『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」が多くなっています。

③ 住宅施策の基本方針

土地区画整理事業により整備された住宅地が多いことから、良好な住環境のPRに努め、移住の促進を図ります。

④ 住宅施策の展開方向

●良好な宅地整備

伊勢町で実施されている土地区画整理事業を推進し、良好な住宅地整備を図ります。

●密集市街地の改善

密集市街地については、耐震診断・耐震改修等を周知し耐震化を図るとともに、耐火性能の向上及び狭あい道路の解消に向けて後退用地を確保や空き家の適正管理、除却、改修を推進し、住生活の安全性を高めることに努めます。

●優良宅地の利用推進

土地区画整理事業により優良な住宅地としての都市基盤整備がなされている地区においては、住宅建設を推進します。