

碧南市住生活基本計画 (案)

令和2年3月

碧 南 市

目 次

第1章 基本的事項	1
1.1 住生活基本計画策定の趣旨	1
1.2 計画の位置づけ	2
1.3 計画期間	2
1.4 計画対象区域	2
1.5 計画の取組体制	3
第2章 上位・関連計画の把握	4
2.1 住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月策定)	4
2.2 愛知県住生活基本計画2025(平成29年3月策定)	4
2.3 第5次碧南市総合計画(平成22年3月策定)(改定中)	5
2.4 碧南市都市計画マスタープラン(令和元年10月策定)	5
第3章 現況把握	6
3.1 碧南市の概要	6
3.2 人口・世帯数の推移	7
3.3 住宅ストック	9
3.4 住宅フロー・住宅市場	14
3.5 公営住宅ストックの状況	15
3.6 住民意向の把握	16
第4章 碧南市住生活基本計画(前回計画)の検証	24
第5章 住まい・まちづくりの課題	29
5.1 防災への対応	30
5.2 住宅確保要配慮者への対応	31
5.3 定住化への対応	42
5.4 質の向上への対応	43
5.5 地域特性への配慮	44
第6章 住まい・まちづくりの基本方針	45
6.1 住まい・まちづくりの基本理念	45
6.2 基本目標	46
6.3 将来指標	47
第7章 推進する住宅施策	50
7.1 施策の体系と基本方向	50
7.2 住宅施策の基本方向	51
7.3 重点的に取り組む住宅施策	61
第8章 地域別住宅施策の基本方針と展開方向	66
8.1 地域区分	66
8.2 地域別特性と住宅施策の方針と展開方向	67

第9章 計画の実現に向けて	79
9.1 計画の推進体制の検討	79
9.2 実施プログラム	81
9.3 進行管理方法の検討	83
巻末資料	資-1
○碧南市住生活基本計画検討体制	資-1
○用語集	資-3

第1章 基本的事項

1.1 住生活基本計画策定の趣旨

(1) 住生活基本計画とは

住生活基本計画とは、碧南市の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、本市の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画です。

本市では、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）、愛知県住生活基本計画を踏まえ、平成23年3月に「**碧南市住生活基本計画**」を策定しました。

<国の施策>

- 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」が制定（平成18年6月）
- 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の住生活基本計画（全国計画）が策定（平成18年9月）



<愛知県の施策>

- 住生活基本法に基づいた愛知県住生活基本計画として、「あいち住まい・まちづくりマスタープラン 2015」を策定（平成19年2月）



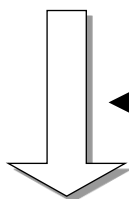
<碧南市の施策>

- 住まいやまちづくりに関する施策を展開する上での基本方針となる「碧南市住生活基本計画」を策定（平成23年3月）

(2) 「碧南市住生活基本計画」見直しの背景

住生活を取り巻く環境の変化、国・愛知県の住生活基本計画の改定を受け、令和2年に計画期間満了を迎える「碧南市住生活基本計画」の見直しを行います。

- 近年、熊本地震（平成28年4月）や北海道胆振東部地震（平成30年9月）等の大地震が各地に大きな被害をもたらし、本市を含む東海地方でも南海トラフ地震などの大規模自然災害への対応が一層大きな課題として認識
- 全国的に人口減少や超高齢社会の進展が本格化し、住宅ニーズの変化、多様化が進展
- 平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、適切な管理が行われていない空家等への対策が急務



<国の対応>

- 平成28年3月に、住生活基本計画（全国計画）を改定

<愛知県の対応>

- 平成29年3月に、「愛知県住生活基本計画2025」を新たに策定

「碧南市住生活基本計画」の見直し

1.2 計画の位置づけ

「碧南市住生活基本計画」は、碧南市総合計画を上位計画とする住宅政策全般のマスタープランであり、各種関連計画との整合を図ります。

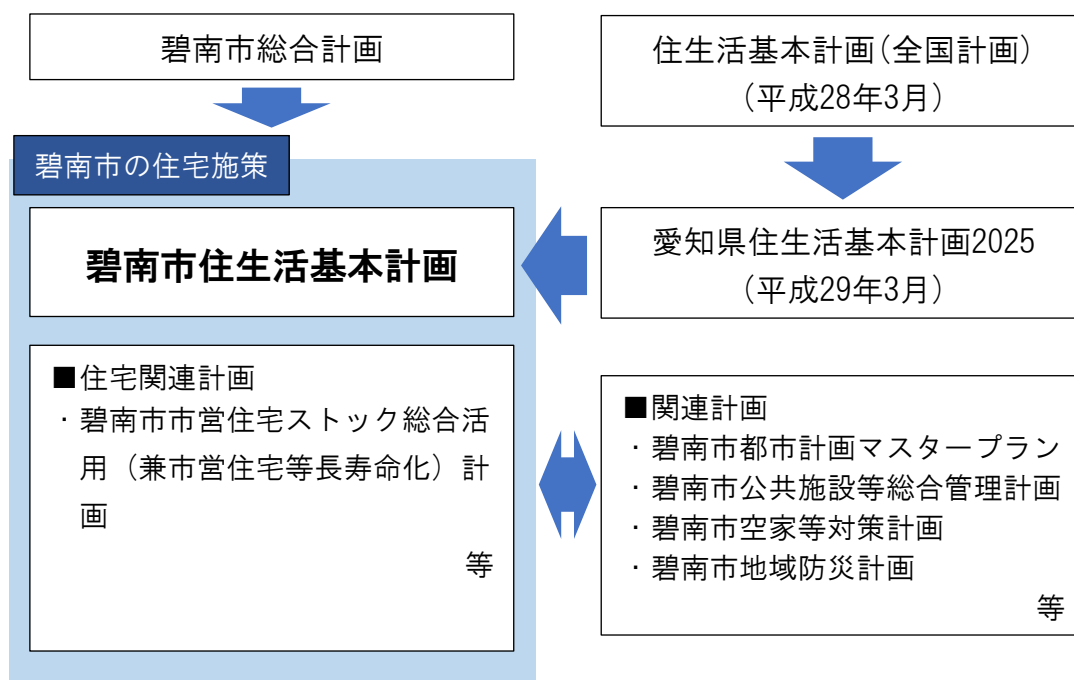


図1-1 本計画の位置づけ

1.3 計画期間

住生活基本計画は、令和2年度を改定年次、令和7年度を中間年次、令和12年度を目標年次とする計画とし、計画内容は10年を目安として社会経済情勢等の変化に応じ、適宜必要な見直しを行うものとします。



図1-2 計画期間

1.4 計画対象区域

計画の対象区域は、碧南市の行政区域（35.86km²）とします。

1.5 計画の取組体制

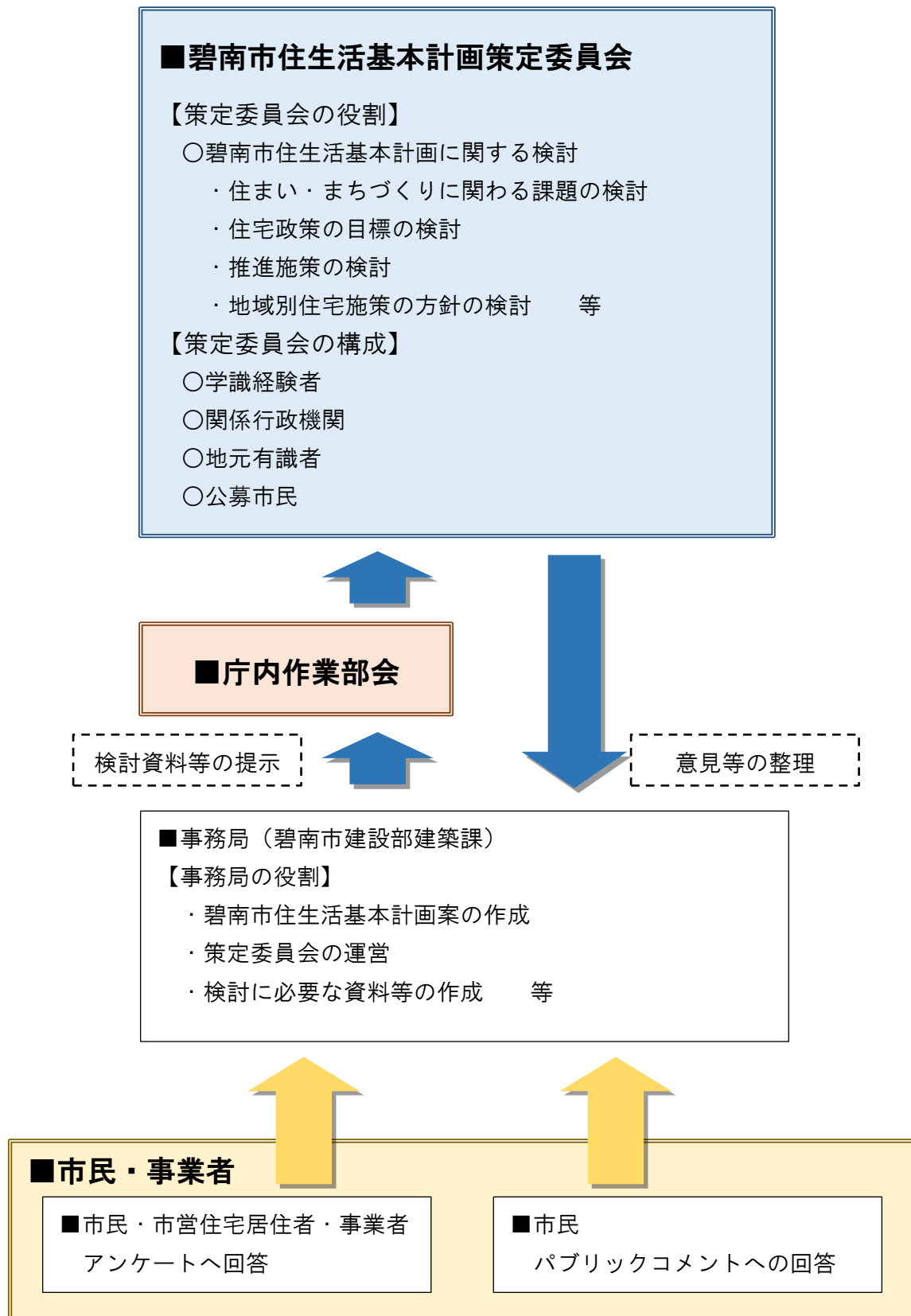


図1-3 取組体制

第2章 上位・関連計画の把握

本計画策定の指針となる上位・関連計画の基本方針等を以下に示します。

2.1 住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月策定)

(1) 計画期間

平成28年度から令和7年度

(2) 施策の基本的な方針

①「居住者からの視点」

目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

目標4：住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築

目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標6：急増する空き家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標8：住宅地の魅力の維持・向上

2.2 愛知県住生活基本計画2025(平成29年3月策定)

(1) 計画期間

2016年度(平成28年度)から2025年度(令和7年度)までの10年間

(2) 住まい・まちづくりの基本的な方針

I.「安全・安心」に暮らす

目標1：南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり

目標2：高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現

目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

II. 住まいを「未来」へつなぐ

目標4：世代をつないで使える良質な住まいの供給

目標5：リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進

目標6：地域を生かす空き家の利活用の推進

III. あいちの「魅力」を高める

目標7：あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり

目標8：リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

2.3 第5次碧南市総合計画（平成22年3月策定）（改定中）

（1）計画期間

平成22年度を初年度とし、令和2年度を目標年度

（2）まちづくりの基本理念

○結びあうまちへ	○育むまちへ	○活かすまちへ
○創造を楽しむまちへ	○安心・安全なまちへ	
○開かれたまちへ	○広がりのあるまちへ	

（3）将来像

ひとのわで 楽しさつくる みなとまち へきなん

（4）施策の大綱

1. 手と手を取り合う結びあいのまちづくり
2. 住み続けたい快適なまちづくり
3. 健やかに育み支えあうまちづくり
4. 人を育み活かす創造のまちづくり
5. 信頼される開かれたまちづくり

2.4 碧南市都市計画マスタープラン（令和元年10月策定）

（1）目標年次

2030（令和12）年

（2）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

（3）都市づくりの目標

- 目標1：だれもが暮らしやすい居住環境を備えた都市づくり
 目標2：広域交流を促進する都市づくり
 目標3：自然と文化を活かした都市づくり
 目標4：産業活性を促進する都市づくり
 目標5：安心・安全で人にやさしい都市づくり

（4）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) だれもが住み続け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。

第3章 現況把握

3.1 碧南市の概要

(1) 位置・地勢

- ・ 碧南市は、愛知県のほぼ中央に位置し、中部圏の中心都市である名古屋市からは40km圏内にあります。
- ・ 市の北部は油ヶ淵、東部は矢作川、西部と南部は衣浦港と、周囲を水に囲まれており、地形的には矢作川西岸に広がる碧南台地と矢作川沖積平野からなる平坦地で、温暖な気候に恵まれています。

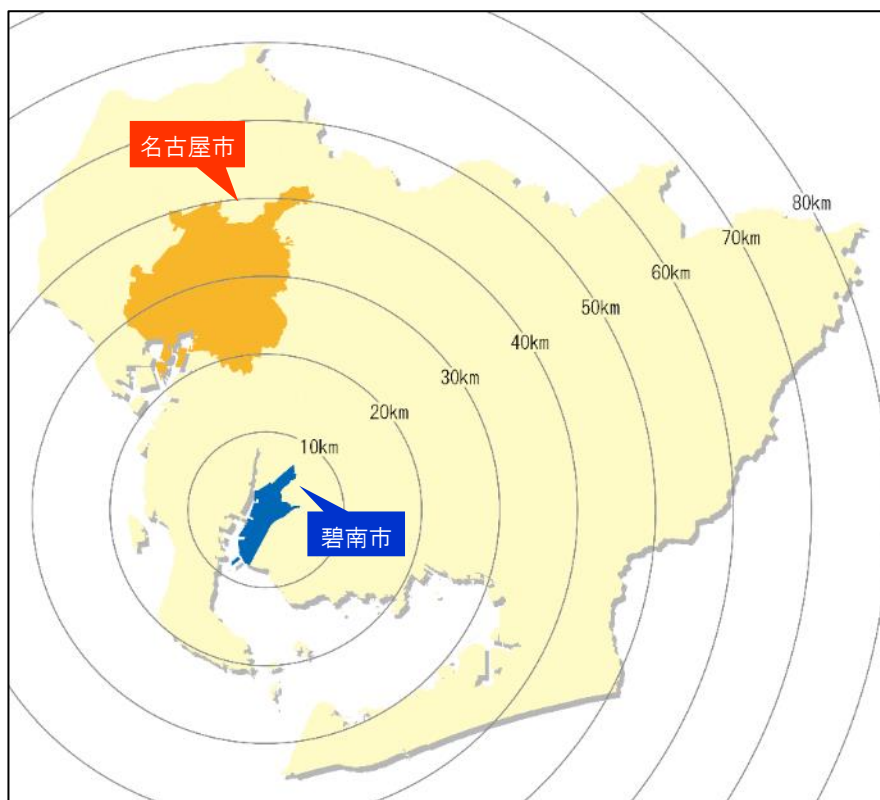


図3-1 碧南市の位置

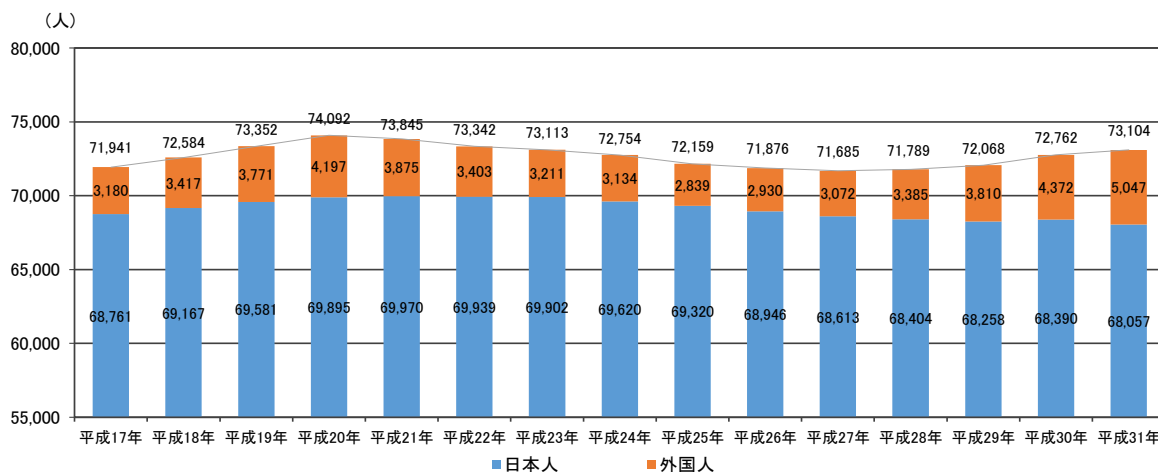
(2) 産業

- ・ 昭和30年代に入ってから、日本の高度経済成長に合わせ衣浦港に面した地域の埋め立てを行い、臨海工業地域が形成されました。
- ・ 窯業、鋳物、醸造等の伝統産業と近代的な輸送用機器関連産業等がバランスよく存在し、さらには、商業、農業、漁業とも調和のとれた産業構造となっています。

3.2 人口・世帯数の推移

(1) 人口動向

- 人口は、平成20年をピークに減少傾向が続きましたが、平成27年以降増加に転じ、平成31年3月末現在で73,000人を超えています。
- 日本人・外国人別にみると、日本人は微減の傾向が続いていますが、外国人は平成25年以降増加が続き、近年の人口増は外国人の増加が大きく影響しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図3-2 人口の推移

- 近年の人口増加の要因を人口動態からみると、自然動態は平成24年以降、死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いています。一方、社会動態は平成20年のリーマンショックの影響から平成21年以降、転出数が転入数を上回る社会減の状態が続いていましたが、平成27年以降は社会増に転じています。
- 外国人の増加と社会動態の増加は同様の傾向が見て取れることから、外国人の増加は市外からの転入が増えた結果と推測されます。

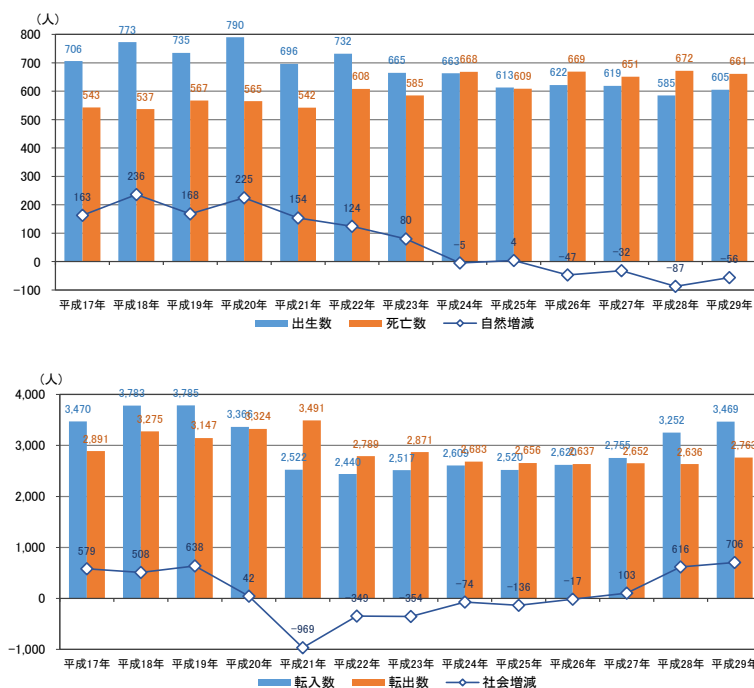
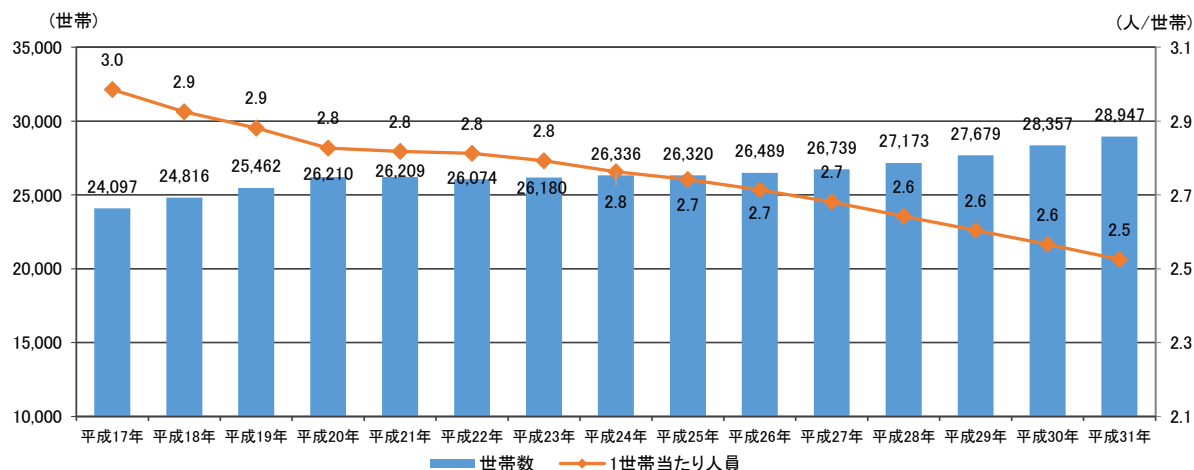


図3-3 人口動態の推移

(2) 世帯数の推移

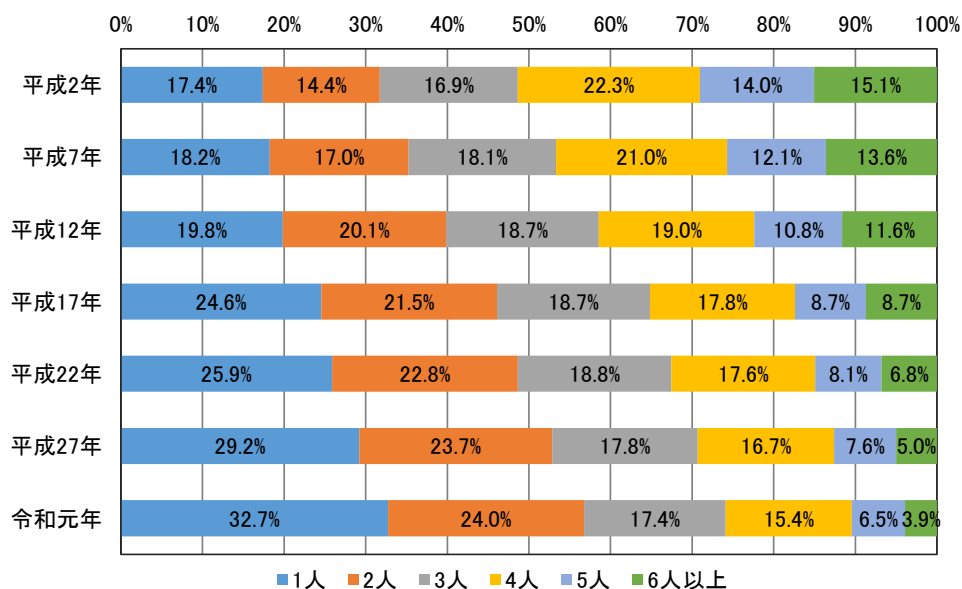
- ・世帯数は増加を続け、平成31年3月末現在では約29,000世帯となり、平成17年に比べ約5,000世帯増加しています。
- ・1世帯当たりの人員数は減少を続け、平成31年3月末現在では2.5人／世帯となり、平成17年に比べ0.5人／世帯減少しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図3-4 世帯数の推移

- ・世帯人員別一般世帯数は、1人及び2人世帯の割合が年々増加しており、平成27年には、全体の半数を超えています。
- ・4人以上の世帯数は、年々減少傾向にあります。



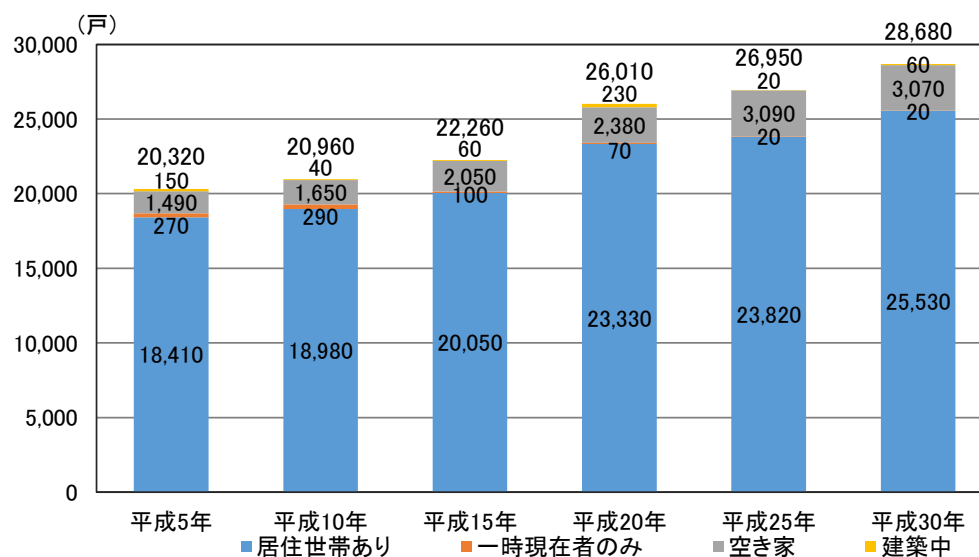
資料：平成2～27年国勢調査、住民基本台帳（令和元年3月末現在）

図3-5 世帯人員別一般世帯数の推移

3.3 住宅ストック

(1) 住宅数

- ・住宅数は増加傾向にあり、平成30年には約28,000戸を超えています。
- ・居住世帯ありは、各年とも90%前後となっています。

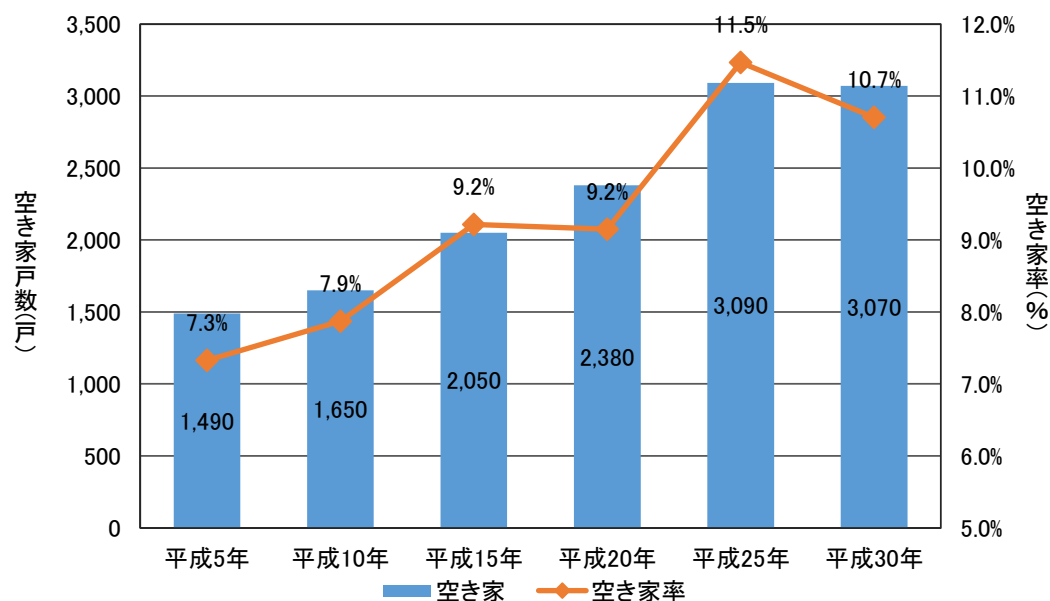


出典：各年住宅・土地統計調査

図3-6 住宅数の推移

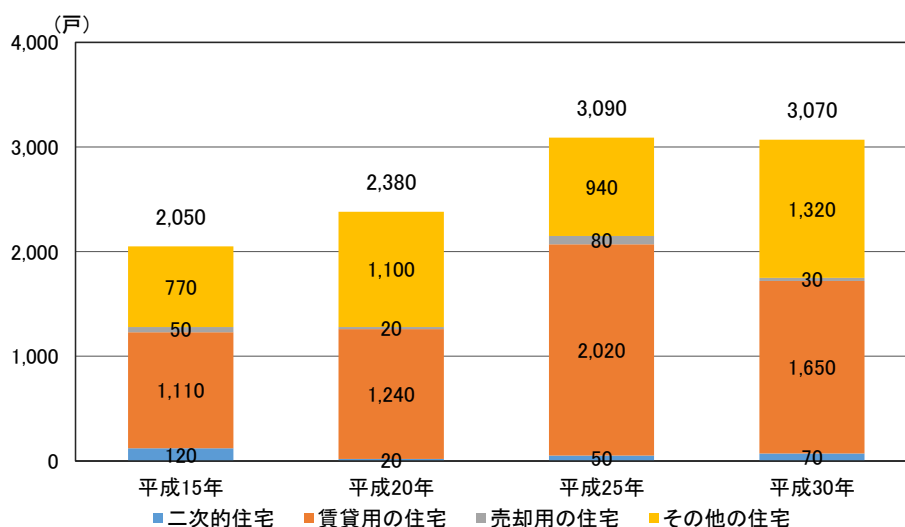
(2) 空き家等

- ・平成25年以降、空き家戸数は3,000戸を超え、平成5年と比較して2倍以上に増加しています。
- ・空き家率は、平成25年以降10%を超えています。



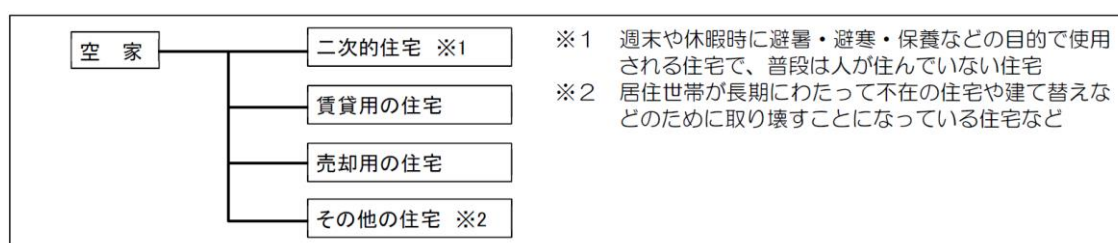
出典：各年住宅・土地統計調査

図3-7 空き家状況の推移



出典：各年住宅・土地統計調査

図3-7 空き家の種類と種類別動向



- ・「碧南市空家等対策計画」では、空家特措法に該当する空き家等の調査を行っています。その結果から空き家の分布状況をみると、大浜地区や棚尾地区の旧市街地で多く分布しています。
- ・平成28年から令和元年にかけて、空き家等の数は増えていますが、空き家候補件数は減少しており、空き家対策の効果が現れているものと考えられます。
- ・高齢者単独世帯の増加や住宅・土地統計調査でその他の空き家が増加していることから、空き家の数は今後も増加するものと考えられます。

表3-1 空き家データベースによる集計表

■平成28年6月28日時点 (単位：件)

	空家等	空家候補	合計
新川	17	31	48
中央	13	21	34
大浜	39	66	105
棚尾	37	33	70
旭	14	28	42
西端	8	12	20
計	128	191	319

■令和元年10月25日時点 (単位：件)

	空家等	空家候補	合計
新川	23	28	51
中央	17	18	35
大浜	43	55	98
棚尾	36	29	65
旭	14	25	39
西端	7	11	18
計	140	166	306

※空家家データベース：「碧南市空家等対策計画」の調査結果を基に空家等の位置、状態等を整理したもの

※空家家等の数が増えている理由は、H30.12に空家家か不明だった空家家候補に対して所有者意向調査を実施して回答により空家家と判明したものを追加しているため。

資料：碧南市建築課

(3) 住宅の所有関係

- ・住宅の所有関係の状況は、持ち家の割合が最も多く、各年70%前後を占めています。
- ・民営の借家の割合が年々増加しており、平成27年には25%となっています。
- ・民営の借家の増加は、移住しやすい世帯が増加しているとも考えられます。

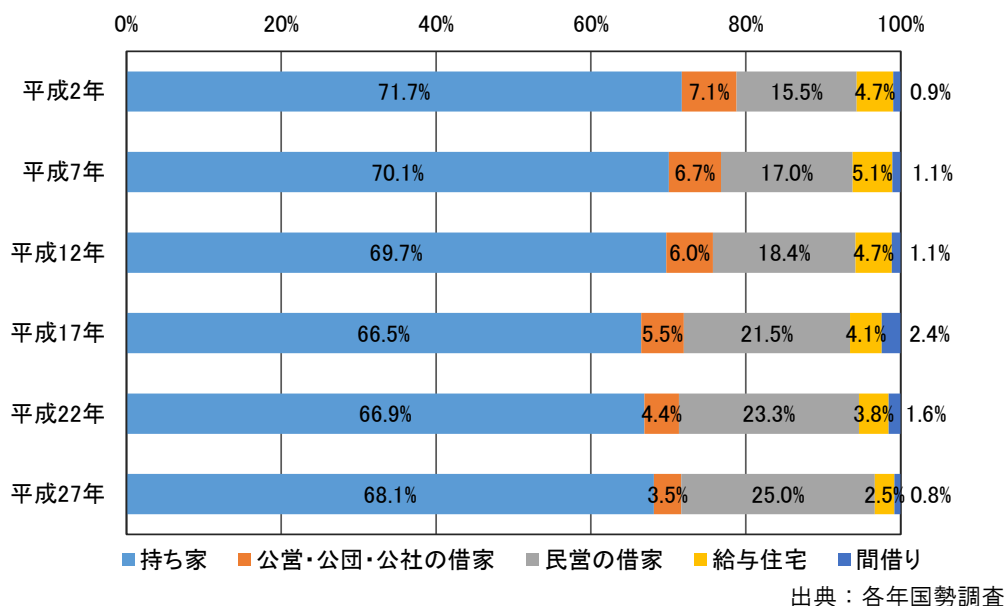


図3-8 住宅所有関係別一般世帯数の推移

(4) 建築時期別住宅数

- ・建築時期別の住宅数をみると、現在の耐震基準（昭和56年）以前に建築された住宅は年々減少しており、平成30年には全体の約24%となっています。今後も建替え等が進み、耐震基準以前の住宅は減少が続くと考えられます。

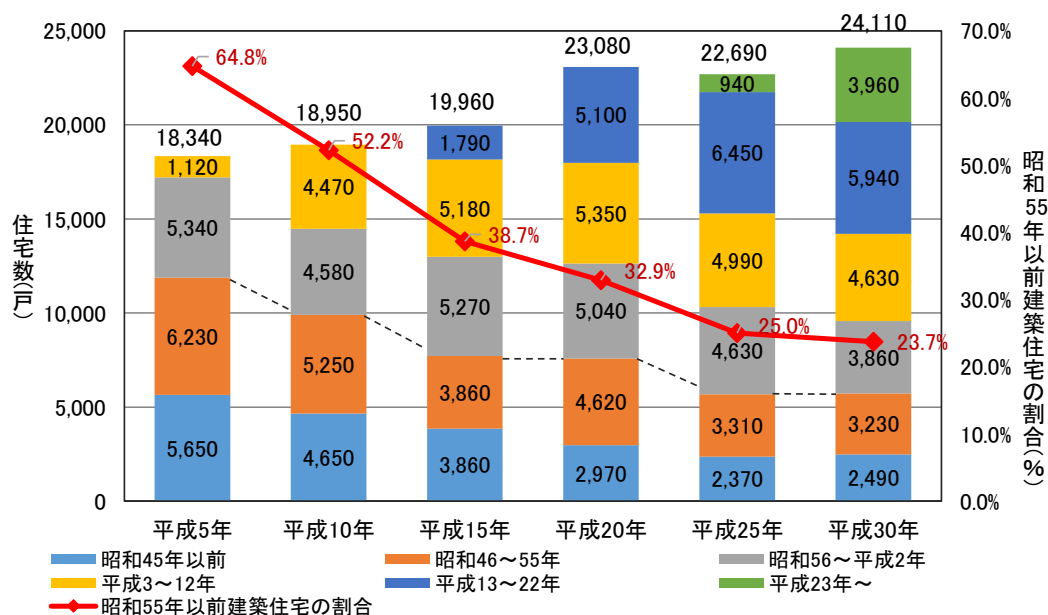


図3-9 建築時期別住宅数の推移

(5) 住宅規模

- ・所有関係別1住宅当たり居住室数は、平成30年には持ち家6.55室、公営の借家2.99室、民営の借家2.79室、給与住宅2.48室となっています。
- ・平成20年と平成30年を比較すると、全体的にやや減少傾向にあります。核家族化や単身者の増加等から、必要とする室数が減少していることなどが要因と考えられます。

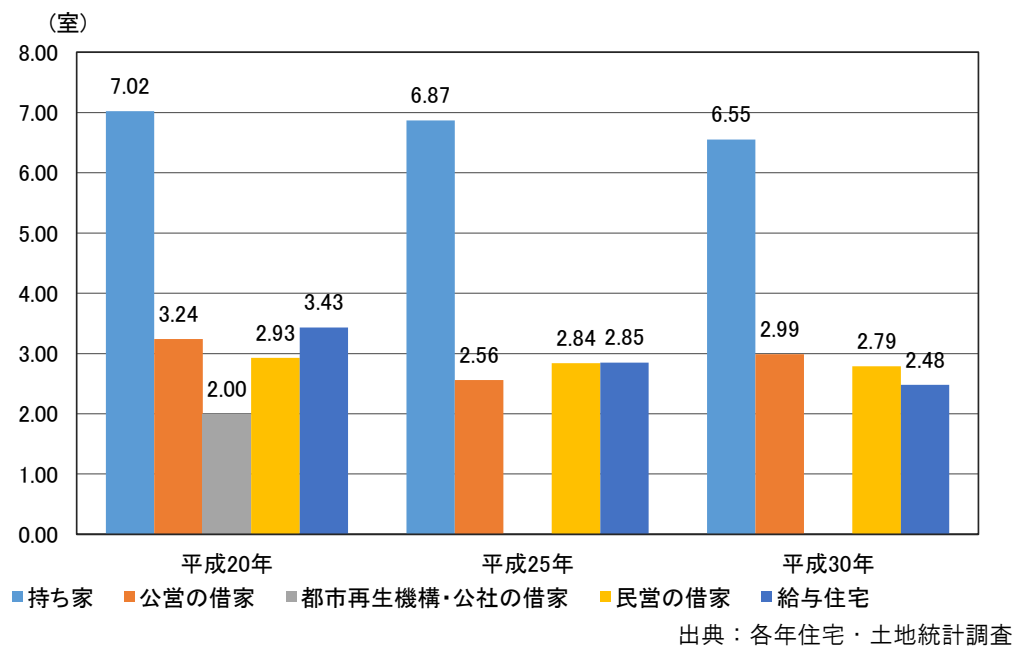


図3-10 所有関係別1住宅当たり居住室数の推移

(6) 居住水準

- ・最低居住面積水準未満の住宅に居住している世帯の割合は、平成15年にかけては減少していましたが、平成20年以降は増加傾向にあります。要因としては、単身者の増加等が考えられます。
- ・誘導居住面積水準以上の住宅に居住している世帯の割合は、平成30年は64.1%となっており、平成15年以降6割以上を維持しています。

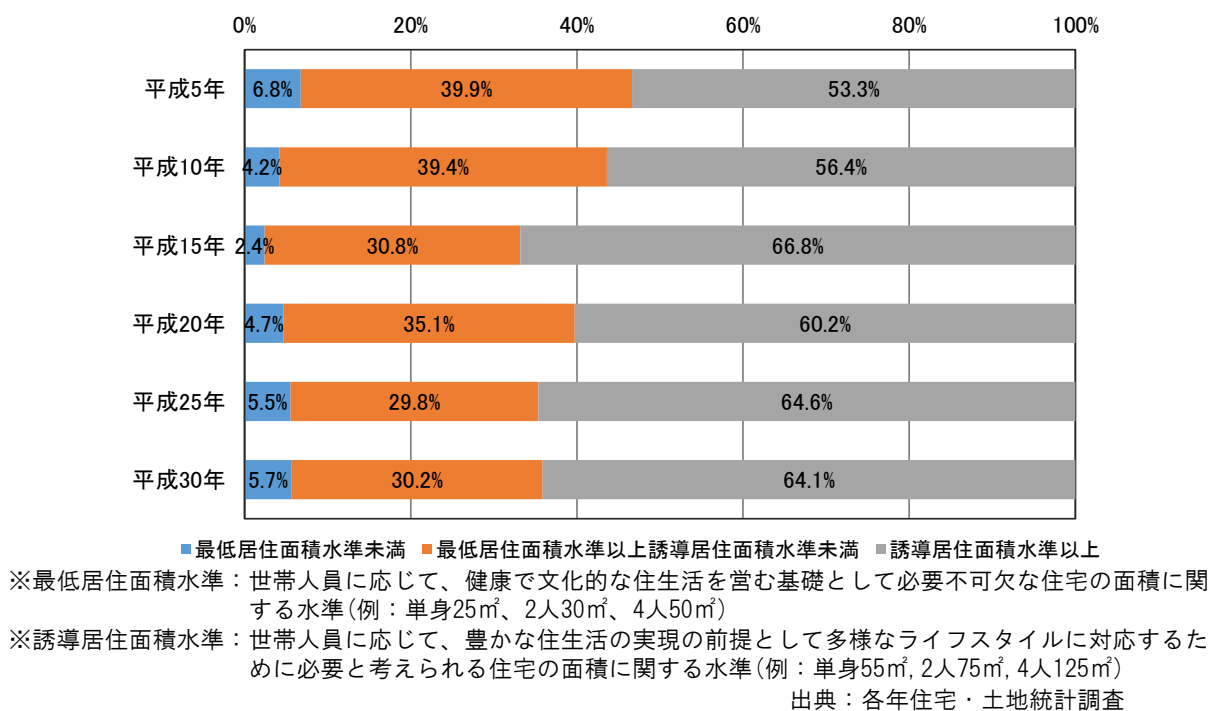


図3-11 居住水準別世帯数の推移

(7) 耐震化の状況

- ・平成30年度推計値では、住宅総数23,660戸のうち旧耐震基準（昭和56年5月31日以前の耐震基準）で建築された住宅は4,897戸あり、そのうち3,130戸は耐震性を満たしていませんが、平成25年度推計値より約800戸減少しています。
- ・平成30年度推計値では、耐震性を満たす昭和56年以前建築の住宅と昭和57年以降建築の住宅は20,530戸あり、耐震化率は87%となっています。耐震化への支援策が積極的に進められたことから、平成25年度推計値と比較すると4ポイント、平成19年度推計値と比較すると10ポイント上昇しています。

表3-2 住宅の耐震化の現状

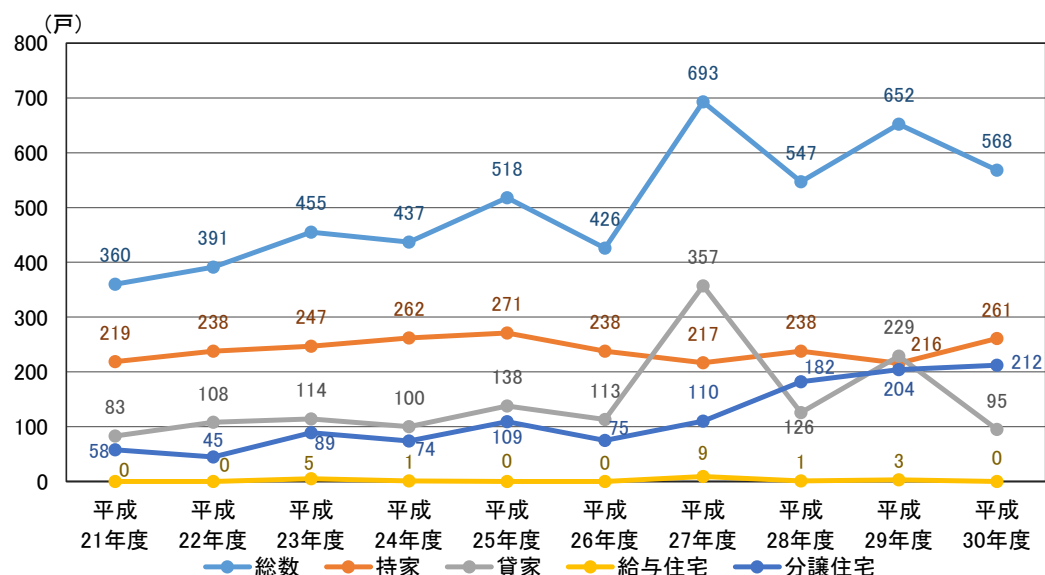
	昭和56年 以前の 戸数			昭和57年 以降の 戸数	計	現状 耐震化率
	耐震性を 満たさない	耐震性を 満たす				
平成19年度推計値	6,650	5,020	1,630	15,210	21,860	77%
平成25年度推計値	5,708	3,925	1,783	17,695	23,403	83%
平成30年度推計値	4,897	3,130	1,767	18,763	23,660	87%
内木造戸建て住宅	3,573	2,429	1,455	12,171	16,169	84%

資料：碧南市建築物耐震促進計画(平成20年3月策定、平成27年6月改定)、建築課耐震化データ

3.4 住宅フロー・住宅市場

(1) 新築住宅着工動向

- ・平成30年度の着工数は568戸で、平成27年度以降は500～700戸の間で推移しています。
- ・所有関係別にみると、持家は200戸台で推移しているほか、分譲住宅は増加傾向にあります。

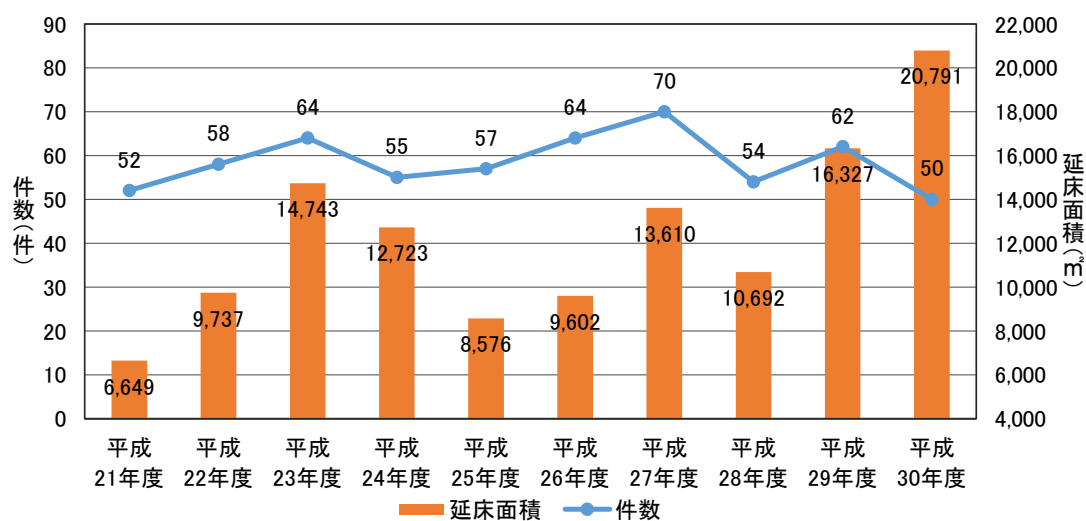


出典：各年建築着工統計調査

図3-12 新築住宅着工動向

(2) 増改築動向

- ・平成30年度の増改築数は50件で、近年は50～70件の間で推移しています。
- ・延床面積は、平成26年度以降は増加傾向にあり、平成30年度には20,791㎡と平成21年度以降最大となっています。



出典：碧南の統計

図3-13 増改築動向

3.5 公営住宅ストックの状況

- ・公営住宅ストックは、市営住宅7箇所、県営住宅4箇所となっています。
- ・市営住宅の管理戸数は7団地・527戸となっています。宮下住宅については、平成27（2015）年度から令和2（2020）年度にかけて用途廃止、建替えが実施されています。
- ・団地別に管理戸数をみると宮下住宅（189戸）が最も多く、次いで三度山住宅（96戸）、向山住宅（88戸）、踏分住宅（70戸）の順となっています。

表3-3 市営住宅一覧

H31(2019).3.31現在

地区 (学校区)	No.	団地名	種別	住棟番号	棟数	管理 戸数	建設年度		構造 階数	備考
							和暦	西暦		
西端 (西端)	1	宮下住宅	公営	23～35棟 (吹上エリア)	20	91	S42～S44	1967～1969	簡平	R3年度 解体・用途廃止予定
				9～20棟 (半崎エリア)	10	38	S40～S42	1965～1967	簡平	R1年度 解体・用途廃止予定
				※ (半崎エリア)	2	60	H27～H30	2015～2018	中耐5	第1期住棟30戸 第2期住棟30戸
				計	32	189				
				建替中 (半崎エリア)	(1)	(30)	R1・R2	2019・2020	低耐2	R3年度に供用開始予定 (第3期住棟30戸)
中央 (中央)	2	向山住宅	公営	A・B棟	2	88	S45・S46	1970・1971	中耐4	A棟44戸・B棟44戸
新川 (新川)	3	踏分住宅	公営	1・2・3棟	3	70	S62・S63	1987・1988	中耐5	1棟20戸・2棟20戸・ 3棟30戸
旭 (鷺塚)	4	新道住宅	公営		1	36	H5・H6	1993・1994	高耐6	
	5	城山住宅	公営		1	24	H10	1998	中耐4	
	6	笹山住宅	公営		1	24	H13・H14	2001・2002	中耐4	
西端 (西端)	7	三度山住宅	公営	A・B棟	2	96	H18～H21	2006～2009	中耐4 高耐6	A棟24戸・B棟72戸
		計			42	527				

※:新住棟60戸(第1期、2期住棟)が条例上規定され供用開始するのは4月1日であるが、3月31日現在として管理戸数60戸記載

簡平：簡易耐火平屋建て 低耐2：低層耐火2階建て 中耐4：中層耐火4階建て
 中耐5：中層耐火5階建て 高耐6：高層耐火6階建て

出典：碧南市市営住宅ストック総合活用（兼市営住宅長寿命化）計画

- ・県営住宅のうち、鷺塚住宅は現在建替中で、令和5年度に完了予定です。

表3-4 県営住宅一覧

H31(2019).3.31現在

地区 (学校区)	住宅名	管理 戸数	建設年度		構造 階数
			和暦	西暦	
大浜 (大浜)	二ツ山住宅	48	S51・S52	1976・1977	中耐4
西端 (西端)	西新井住宅	54	S54	1979	中耐5
			H1	1989	中耐4
旭 (鷺塚)	鷺塚住宅 ※	353	S45・S46	1970・1971	中耐4・中耐5
			H23・H27	2011・2015	高耐7
新川 (新川)	金山住宅	64	S55	1980	中耐4・中耐5
	計	519			

※:鷺塚住宅は全面的に建替中

出典：碧南市市営住宅ストック総合活用（兼市営住宅長寿命化）計画

3. 6 住民意向の把握

(1) 市政アンケート（住生活に関するアンケート）

市政アンケートに合わせて実施した「住生活に関するアンケート」結果の概要について、以下に整理します。

調査対象	市内在住の1,500世帯
調査実施期間	令和元年9月～10月
回収数	579件（回収率38.6%）

① 住まい・周辺環境に関する満足度

- ・『住まいに関する満足度』では、「広さや部屋数」、「駐車スペースの広さ」等の満足度は高くなっていますが、「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」等の満足度は低くなっています。

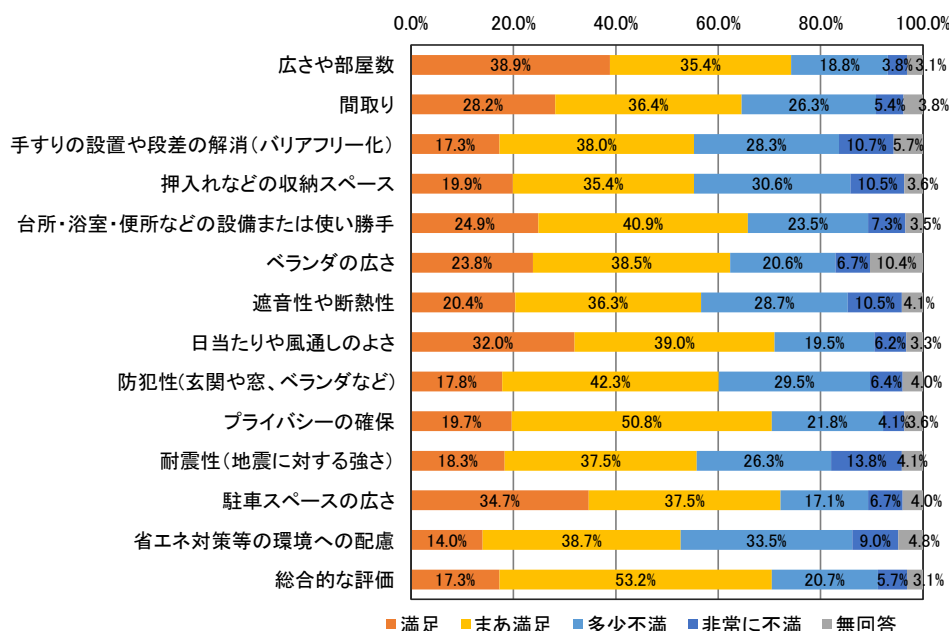


図3-14 住まいに関する満足度

- ・『住まいの周辺環境に関する満足度』では、「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が、「公共交通機関の便利さ」、「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。

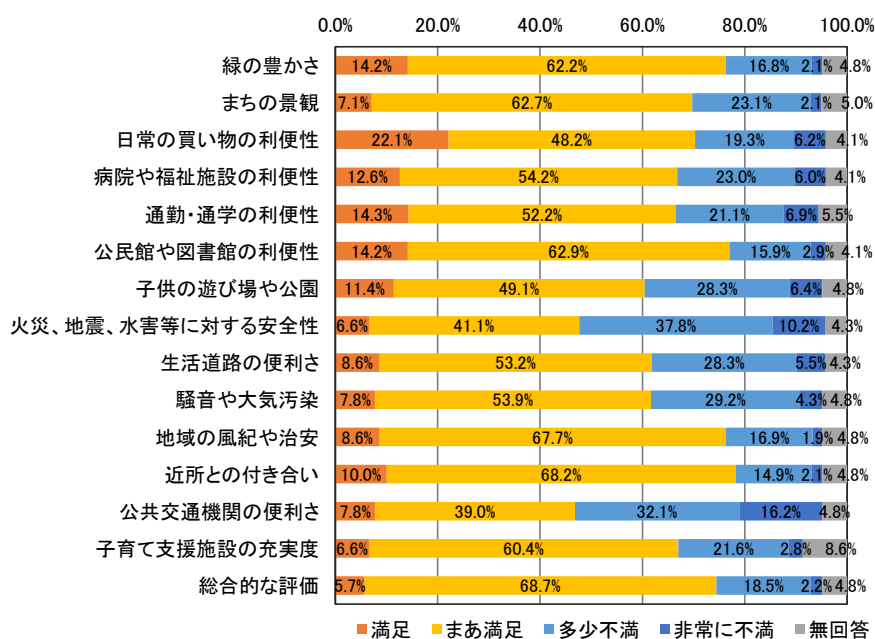


図3-15 住まいの周辺環境に関する満足度

② 居住意向

- ・「ずっと住みたい」、「当分住みたい」を合わせると70%を超えており、居住意向が非常に高いことがうかがえます。居住形態では一戸建て持ち家の方の居住意向が特に高くなっています。

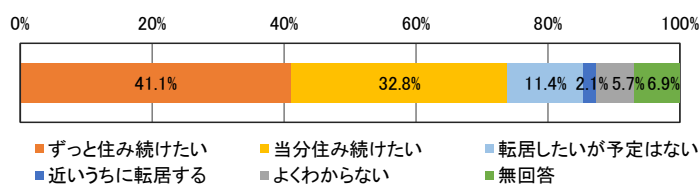


図3-16 居住意向

- ・『住みたい理由』としては、「住み慣れた所だから」が非常に多く、次いで「住まいに満足しているから」、「先祖から受け継がれた土地だから」が多くなっています。
- ・『転居を考える理由』としては、「交通の便が悪いから」、「買い物が不便だから」等の利便性に関する理由が多くなっています。「その他」には、洪水や津波への心配、騒音、悪臭、日照等周辺環境の問題等が、具体的な理由としてあげられています。

③ 耐震性能について

- ・『住宅の耐震性能』は、「比較的新しい建物なので問題ない」が最も多いですが、これに次いで「特に気にしていない」が多くなっています。また、「耐震診断をして危険であった」との回答は合わせて6.9%ありますが、このうち6割以上が「耐震診断をして危険であったが耐震改修はしていない」と回答しています。

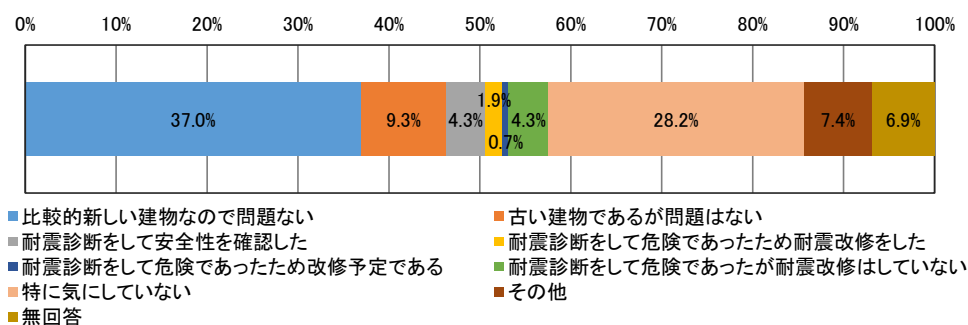


図3-17 耐震性能

④ 市や県、国に望むこと

- ・『市や県、国に望む住宅政策』として、「災害に強い安全なまちづくりの推進」が非常に多く、次いで「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」、「老朽化した建築物（空き家など）の除却補助の拡充」等が多くなっています。

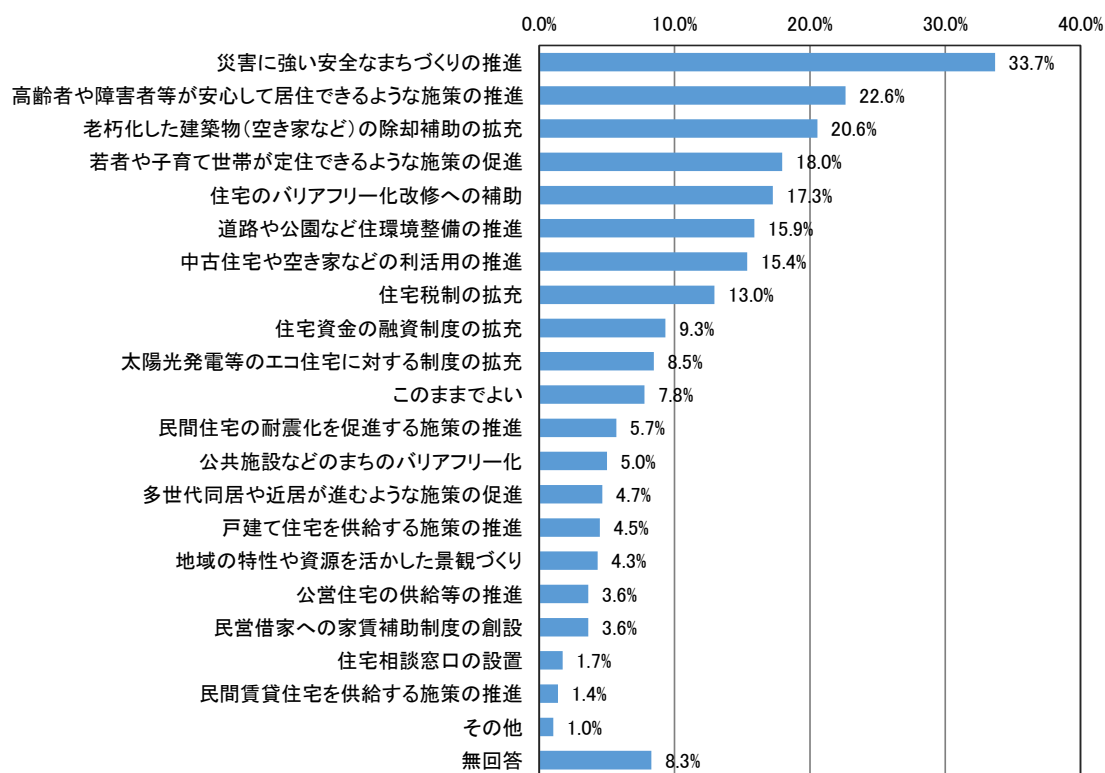


図3-18 市や県、国に望む住宅政策

(2) 市営住宅入居者アンケート

市営住宅に入居する方を対象とした「市営住宅入居者アンケート」結果の概要について、以下に整理します。

調査対象	市営住宅に入居する世帯（402世帯） （内訳：宮下住宅84世帯、向山住宅87世帯、踏分住宅58世帯、新道住宅35世帯、城山住宅24世帯、笹山住宅23世帯、三度山住宅91世帯）
調査実施期間	令和元年9月～10月
回収数	195件（回収率48.5%） ＜団地別内訳＞ ・宮下住宅45件（回収率53.6%） ・向山住宅49件（回収率56.3%） ・踏分住宅23件（回収率39.7%） ・新道住宅14件（回収率40.0%） ・城山住宅10件（回収率41.7%） ・笹山住宅6件（回収率26.1%） ・三度山住宅47件（回収率51.6%） ・不明1件

① 住まい・周辺環境に関する満足度

- 『住まいに関する満足度』では、「ベランダの広さ」、「日当たりや風通しのよさ」、「広さや部屋数」等の満足度は高くなっていますが、「遮音性や断熱性」、「浴室の設備または使い勝手」等の満足度は低くなっています。

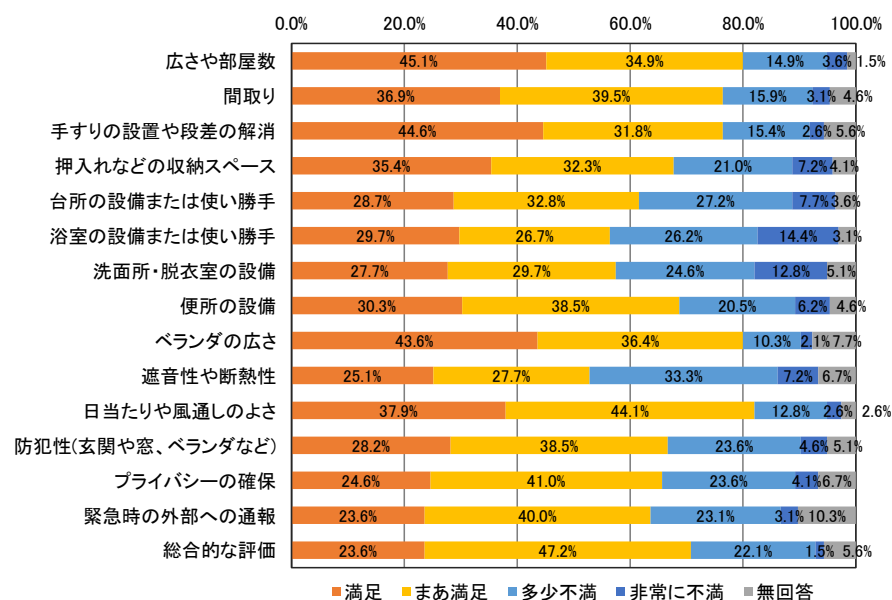


図3-19 住まいに関する満足度

- 『住宅内に関する満足度』では、「外灯の設置状況」、「集会所」、「建物の外観(デザイン)」等の満足度が高く、「総合的な評価」でも満足度が高くなっています。逆に、「市営住宅内の人づきあい」、「防犯性(住宅入口や敷地境界部など)」等の満足度は低くなっています。

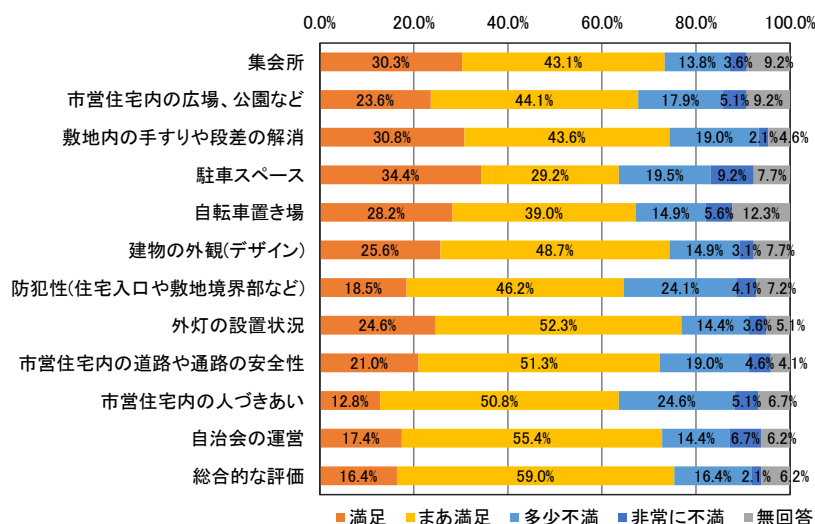


図3-20 住宅内に関する満足度

② 居留意向

- ・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると約80%となり、居住の継続希望が非常に多くなっています。

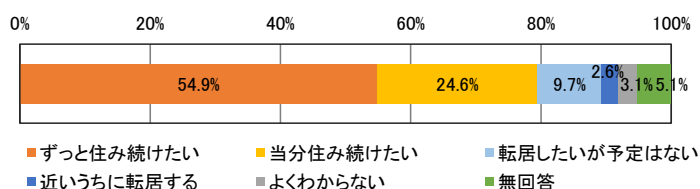


図3-21 居留意向

③ 市営住宅の環境などに望むこと

- ・『市営住宅の環境などについて今後望むこと』は、「高齢者の生活を見守る人の配置」、「入居者の年齢層のかたよりをなくす」等が多くなっています。

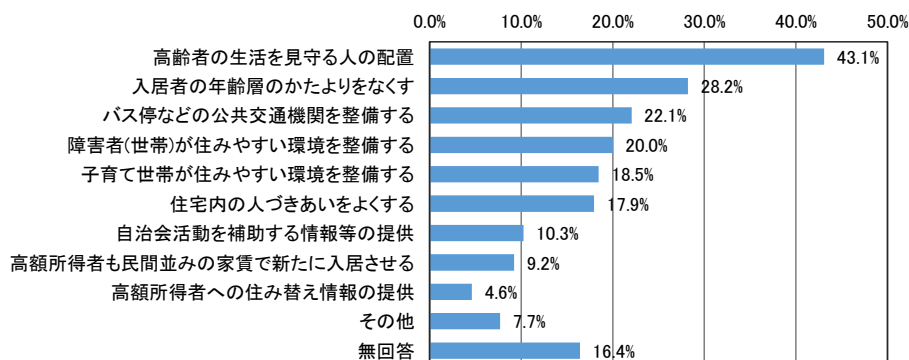


図3-22 市営住宅の環境などに望むこと

④ 市や県、国に望むこと

- ・『市や県、国に望む住宅政策』として、「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」、「災害に強い安全なまちづくりの推進」、「中古住宅や空き家などの利活用の推進」等が多くなっています。

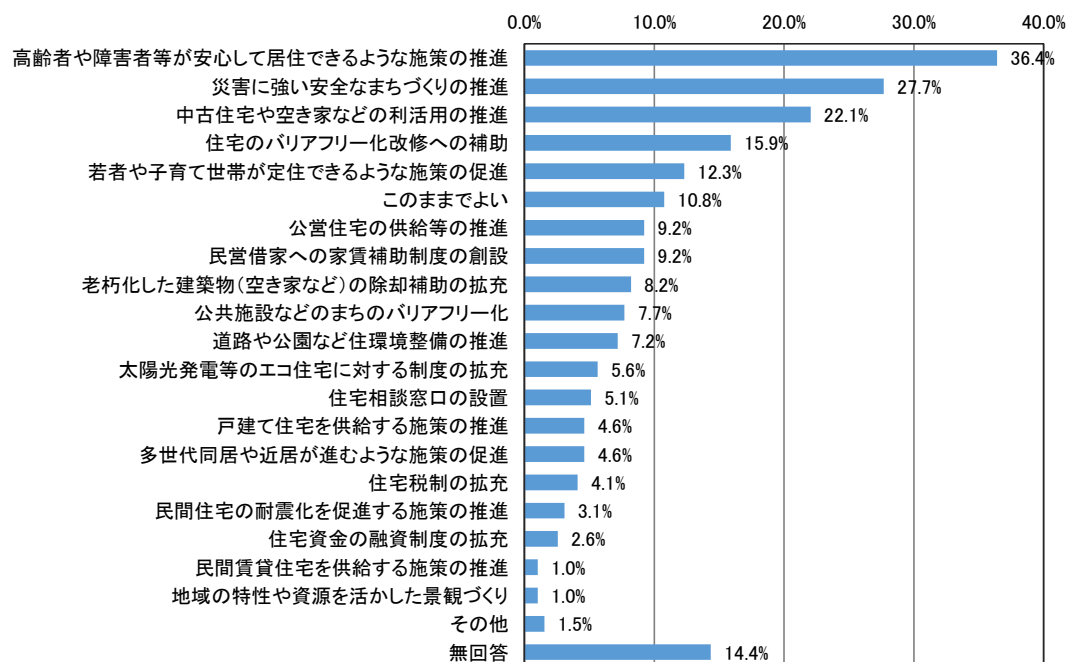


図3-23 市や県、国に望む住宅政策

(3) 空き家等所有者アンケート

碧南市が平成27年度に実施した空き家等状況調査（アンケート調査）の結果より、建物の使用状況や住まなくなった理由等について整理します。

① 建物の使用状況

- ・「その他（居住、一時帰省先以外）の目的で使用している」が39.4%で最も多く、「使用していない（保守点検維持管理以外で訪れない）」が37.6%となっています。

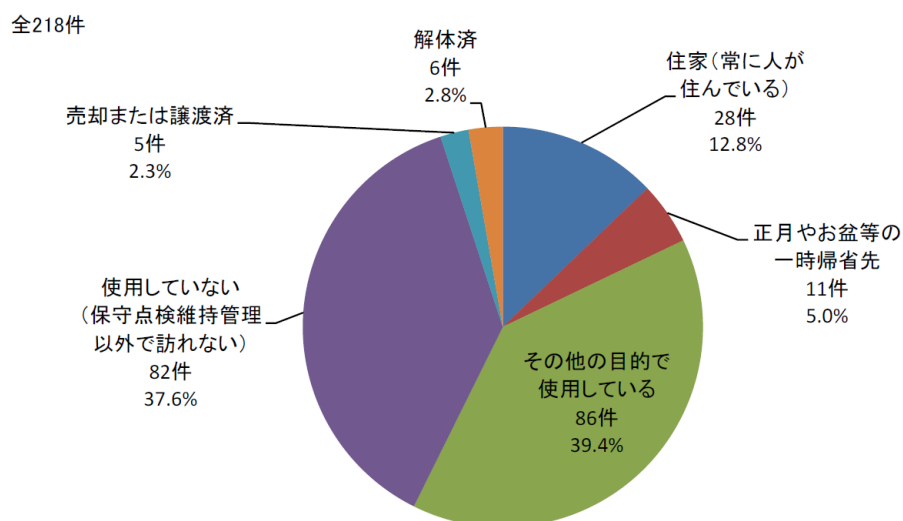


図3-24 建物の使用状況

② 建物に住まなくなった理由

- ・『建物に住まなくなった理由』としては、「住んでいた人が施設入所、長期入院、死亡等で住人がいなくなった」が32.8%と最も多くなっています。また、「建て替えできない土地のため、住み替えた」、「接する道路の広さや駐車場の確保に困ったから住み替えた」のように防災上、生活環境上問題があり住み替えた人も12.5%あります。その他住み替えたためとの回答は合わせて26.0%となっています。

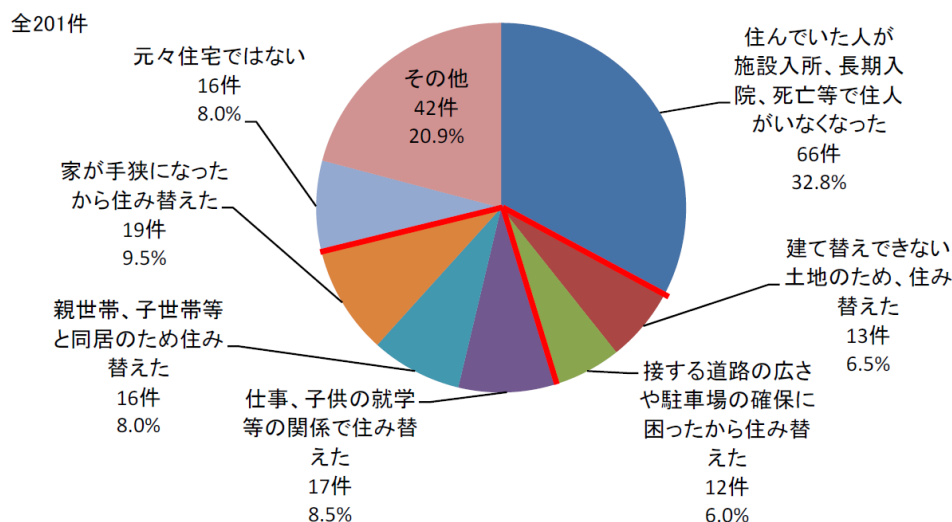


図3-25 建物に住まなくなった理由

③ 今後居住する予定

- ・回答者自身（または関係者）が今後居住する予定があるか尋ねたところ、ほぼ半数（48.6%）が「わからない」と回答しており、「はい（居住の予定あり）」の回答は13.4%にとどまっています。

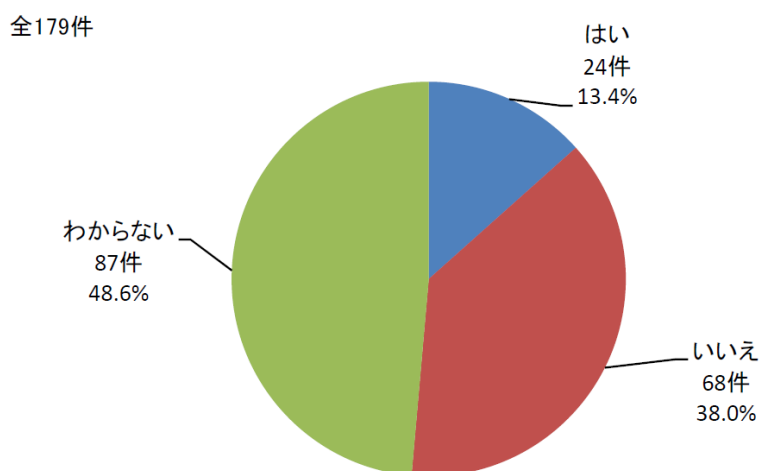


図3-26 今後居住する予定

(4) 「碧南市都市計画マスタープラン」市民アンケート

碧南市都市計画マスタープランの策定にあたり、碧南市が平成29年度に実施した市民アンケート調査の結果より、住まい・まちづくり等に関する項目について整理します。

① 土地の利用方法で特に力を入れて欲しいことについて（複数回答）

- ・「住宅地開発や区画整理事業などの住宅地の供給」が28.2%、「住宅と工場の混在の解消」が26.6%と、住まいに関する要望が比較的高い。

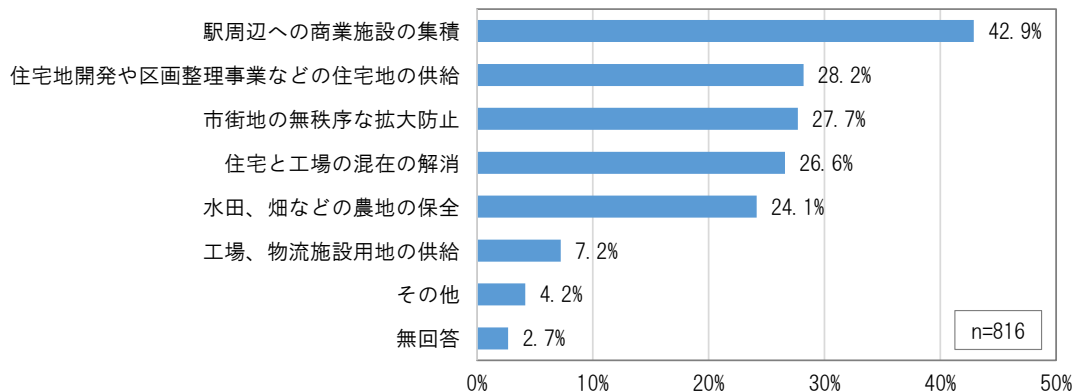


図3-27 土地の利用方法で特に力を入れて欲しいこと

② 特に力を入れて欲しい住宅対策について

- ・「空き家対策」(34.6%)、「耐震性の低い住宅の耐震化の促進」(27.5%)の順で多く、防犯面、防災面への関心が高い。
- ・「公営住宅の建設・改築」(8.7%)への要望は、あまり多くない。

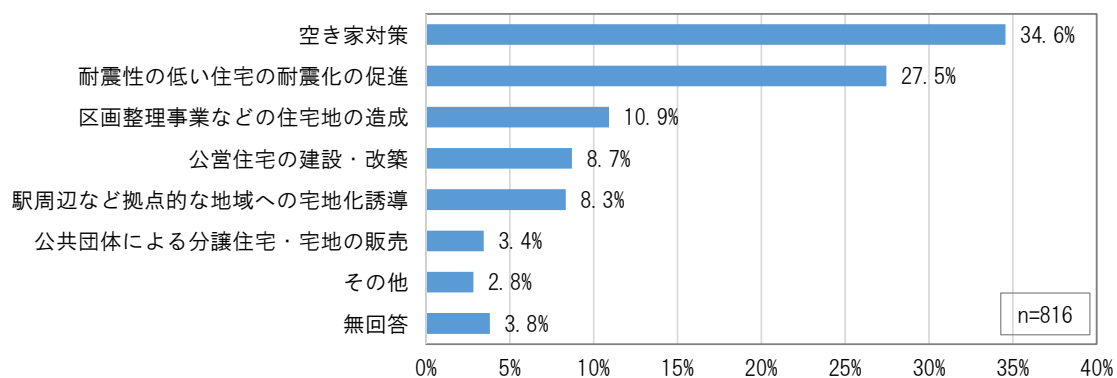


図3-28 特に力を入れて欲しい住宅対策

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。
 - ・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
 - ・後退用地を市へ寄付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

■成果指標値の実績（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	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% [平成19年度]	100.0% [平成27年度]	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% [平成19年度]	90.0% [平成27年度]	87%	×
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]	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% [平成21年度]	100.0% [平成26年度]	100% [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]	7,375m	○

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

＜現行計画の検証＞

- ・建築物の耐震化の支援や周知に努めていますが、耐震化率は目標値に達していません。耐震対策は大きな費用がかかることや周知が定型的な働きかけであったことが考えられます。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、地区からの要望待ちの状態です。また道路後退用地取得延長は目標値を達成していますが、まだ旧市街地を中心に多くの狭あい道路が分布しています。

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) 高齢者等の居住の安定の確保
 - ・高齢者等の居住確保のため、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。
 - ・高齢者への生活相談や、障害者の共同生活支援等を実施している。
- (3) 民間事業者等との連携
 - ・民間事業者等との連携により、高齢者の見守り活動や居所を失った人への支援を行っている。

■成果指標値の実績（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	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 [平成 21 年度]	累計 1,490 件 [平成 27 年度]	2,795 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% [平成 21 年度]	35.0% [平成 32 年度]	29.0% (148/510 戸)	×
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]	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 [平成 21 年度]	5 施設 [平成 32 年度]	3 施設	×

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

＜現行計画の検証＞

- ・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。
- ・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。理由としては、事業者から相談はあるものの立地場所や費用面の問題によるものと考えられます。
- ・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。

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。
 - ・建築協定、緑地協定、地区計画等の活用は、十分ではない。
- (2) 定住促進のための良質な住宅ストックの確保
 - ・空き家や未利用地（公共）の把握は進めており、空き家除却、改修等への支援や、未利用地の売却等を実施している。
- (3) 住みやすい住宅の確保
 - ・住宅確保に向けて、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
 - ・まちなか居住推進に向けて、具体的な施策は行われていない。
- (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（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	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	— [平成22年度]	6ヶ所 [平成32年度]	0ヶ所	×
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]	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 [平成22年度]	累計644件 [平成32年度]	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 [平成22年度]	設置 [平成27年度]	未設置	×
5	最低居住面積水準の状況（最低居住水準未満の世帯の割合）※2	4.7% [平成20年度]	2.5% [平成30年度]	5.7% [平成30年度]	×

※1：「第5次碧南市総合計画」の成果目標値

<現行計画の検証>

- ・地区計画決定箇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が主体となっていく事業であるため、その難しさが考えられます。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、高齢世帯の増加が考えられます。

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、主体的な取組は行っていない。
- ・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、情報が得やすい環境を整えている。

■成果指標値の実績（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	実績	達成
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 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% [平成 20 年度]	50.0% [平成 32 年度]	20.2%	×

※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）

<現行計画の検証>

- ・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、長期優良住宅制度の認知度が低いことや申請に別途費用が必要なことなどから、目標値を達成していません。長期優良住宅の促進を図るため、そのメリット等についての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（平成30年度末）

	項目	現状値	目標値	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 [平成 21 年度]	1,000 件 [平成 32 年度]	1,906 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	— [平成 22 年度]	策定 [平成 25 年度]	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	— [平成 22 年度]	20 件 [平成 32 年度]	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

＜現行計画の検証＞

- ・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。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。また、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が期待されます。

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、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。

【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87%（平成30年）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。
- ・平成30年度推計値では、旧耐震基準で建築された住宅4,897戸のうち3,130戸は耐震性を満たしていません。
- ・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の発生に伴い、旧市街地を中心として火災による甚大な被害が想定されています。

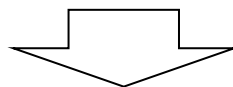
＜住民意向＞

【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）」の満足度は低く、「多少不満」、「非常に不満」を合わせると40%を超えています。
- ・『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もののうち、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＞

- ・建築物の耐震化の支援や周知に努めていますが、耐震化率は目標値に達していません。耐震対策は大きな費用がかかることや周知が定型的な働きかけであったことが考えられます。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、地区からの要望待ちの状態です。また道路後退用地取得延長は目標値を達成していますが、まだ旧市街地を中心に多くの狭あい道路が分布しています。



課題①

- ・民間住宅の耐震化の向上に向けて、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。
- ・狭あい道路解消に向けて、住民への継続的な支援策の周知に努める必要があります。
- ・地震や火災等の災害に対して、安全性の高い住まいづくりを推進していく必要があります。
- ・市民が火災・災害等から自らを守るため、防災対策・取り組みを行っていく必要があります。

5.2 住宅確保要配慮者への対応

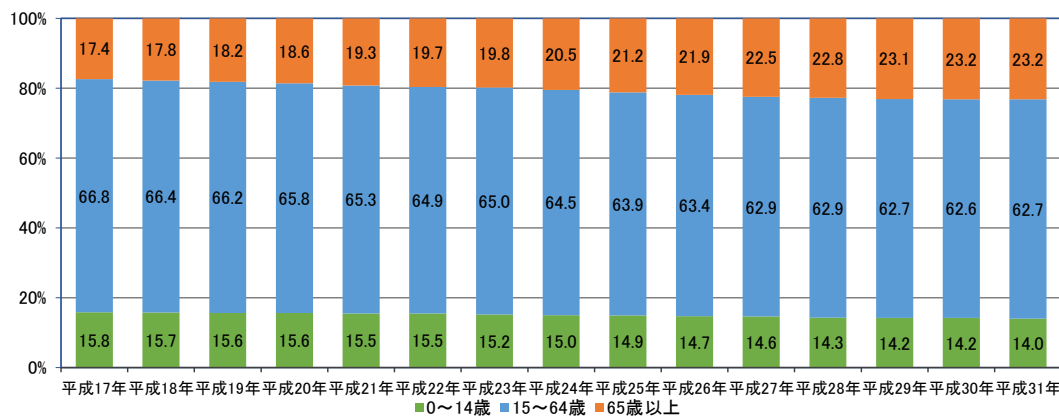
住宅確保要配慮者とは、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）にて、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯と定められています。また、これらに加えて、省令において外国人などが定められています。

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＞

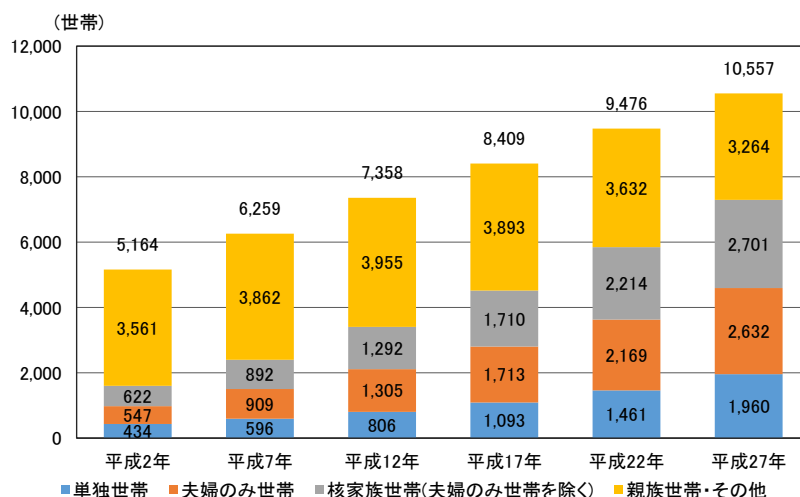
- ・65歳以上人口の割合が23.2%（平成31年3月末）と年々増加し、旧市街地では30%を超える地区もみられます。



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

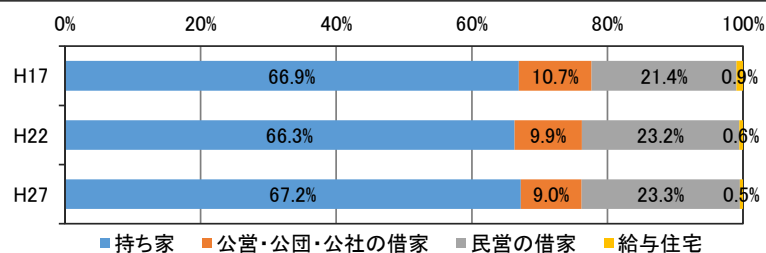
- ・高齢者（65歳以上）単独世帯が約2,000世帯あり、その割合が増加しています。



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

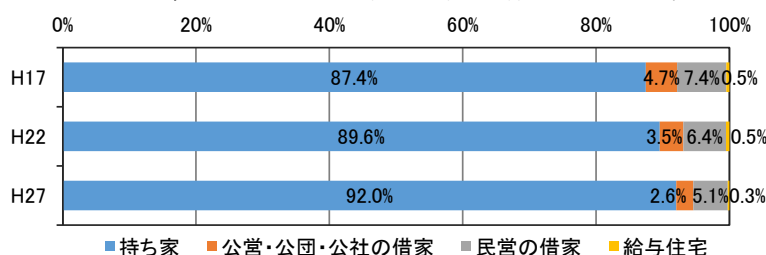
- ・高齢者（65歳以上）単独世帯の住宅所有関係は、持ち家が約2/3を占めており、次いで民営の借家が多くなっています。



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

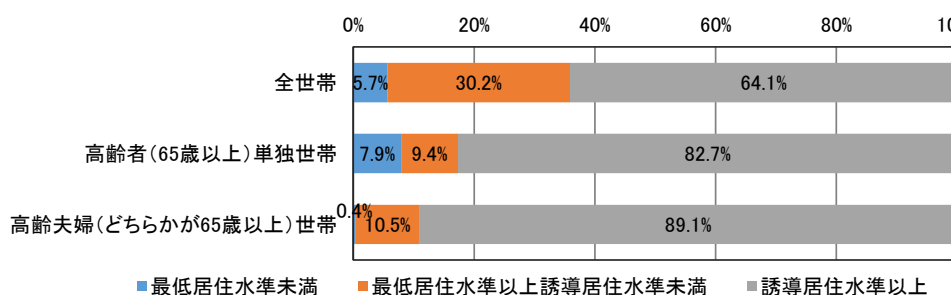
- ・ 高齢夫婦（どちらかが65歳以上）世帯の住宅所有関係は、持ち家が90%を超えています。



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

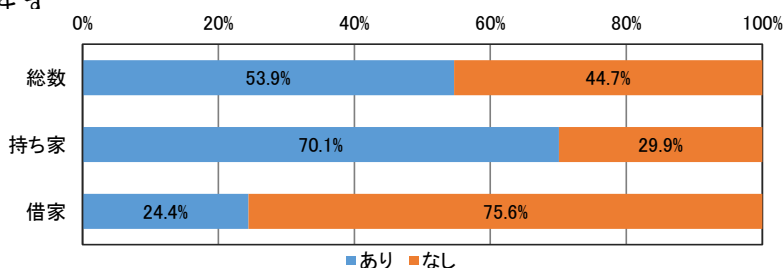
- ・ 高齢者世帯の居住水準は、全世帯に比べ誘導居住水準以上の割合が高くなっていますが、



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図5-6 高齢者世帯の居住水準別世帯数

- ・ 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

＜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。

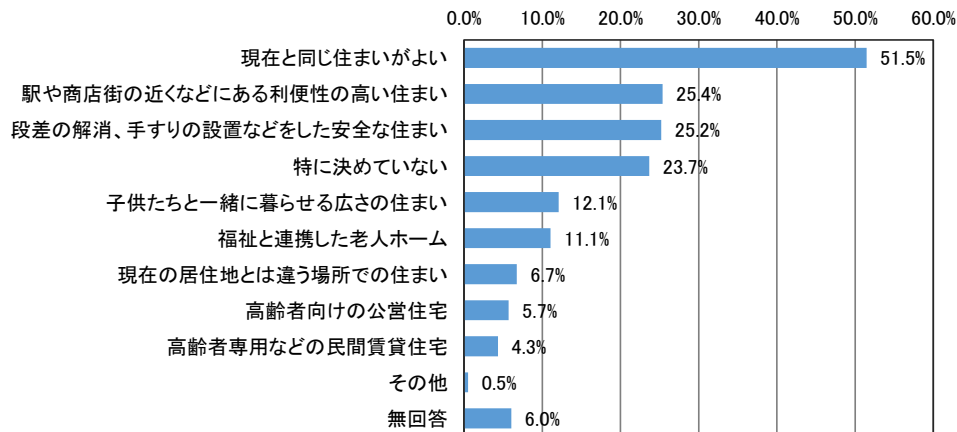
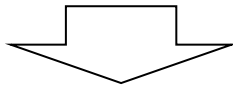


図5-8 老後の住まい

＜現行計画の検証＞

- ・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。
- ・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。



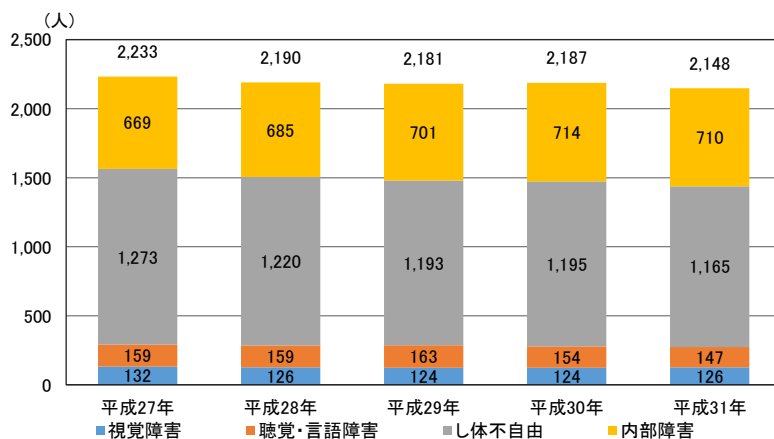
課題②-①

- ・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、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。
- ・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。

(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

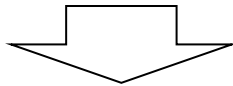
<住民意向>

【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。
- 障害者を対象とした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。理由としては事業者から相談はあるものの立地場所や費用面の問題によるものと考えられます。



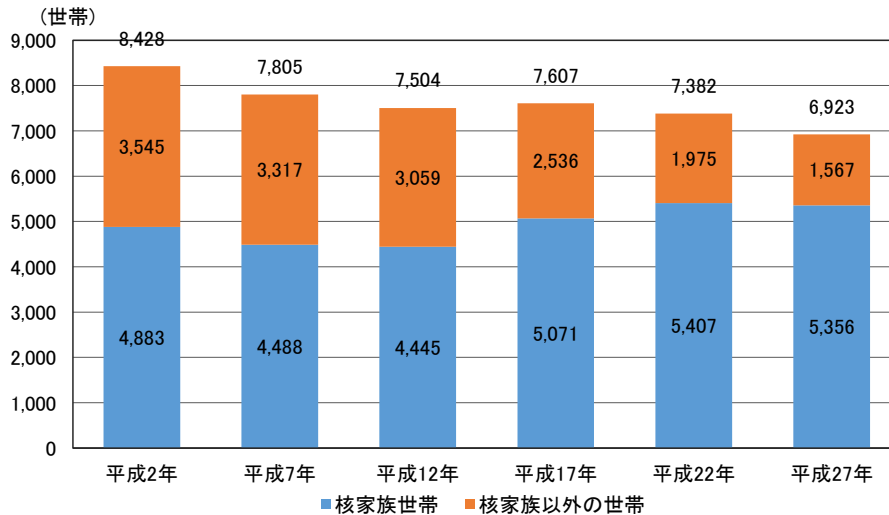
課題②-②

- 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>

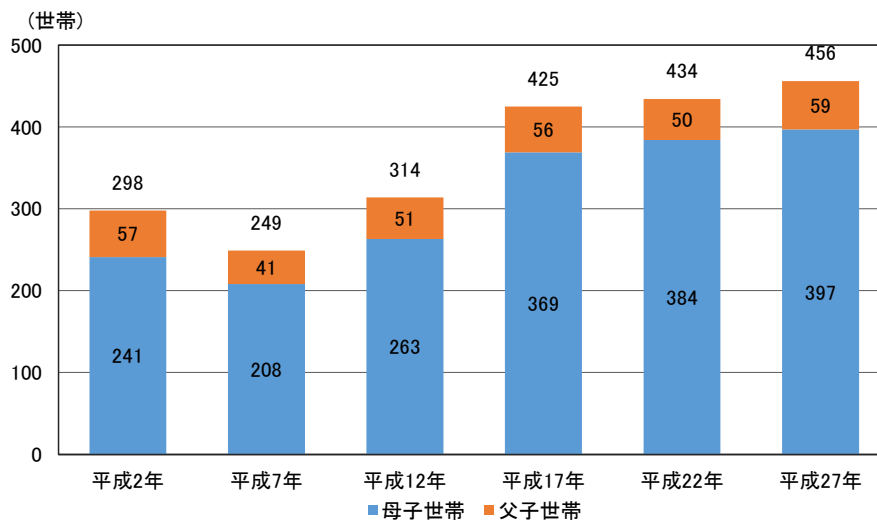
- ・ 子がいる世帯（18歳未満親族のいる一般世帯）は年々減少しており、平成2年から平成27年までの25年間で約1,500世帯減少しています。家族類型別にみると、核家族世帯は増加から横ばいの傾向にありますが、核家族以外の世帯は大きく減少しています。



出典：各年国勢調査

図5-10 子がいる世帯の推移

- ・ 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。

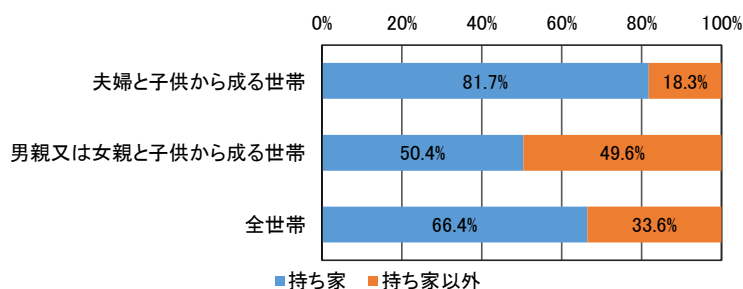


出典：各年国勢調査

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

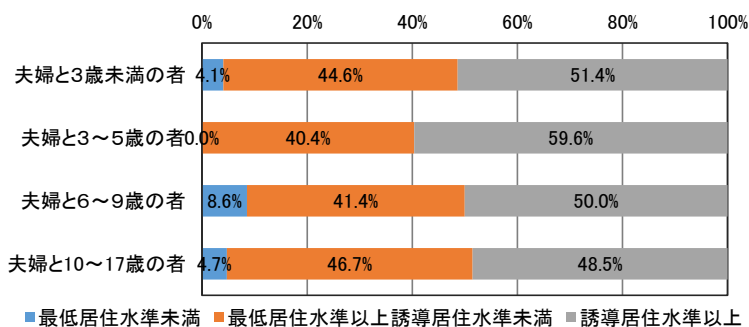
- ・ 子がいる世帯の住宅の所有関係をみると、夫婦と子供から成る世帯は持ち家が約8割を占めますが、ひとり親（男親または女親）と子供から成る世帯では持ち家は約半数となっています。



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。



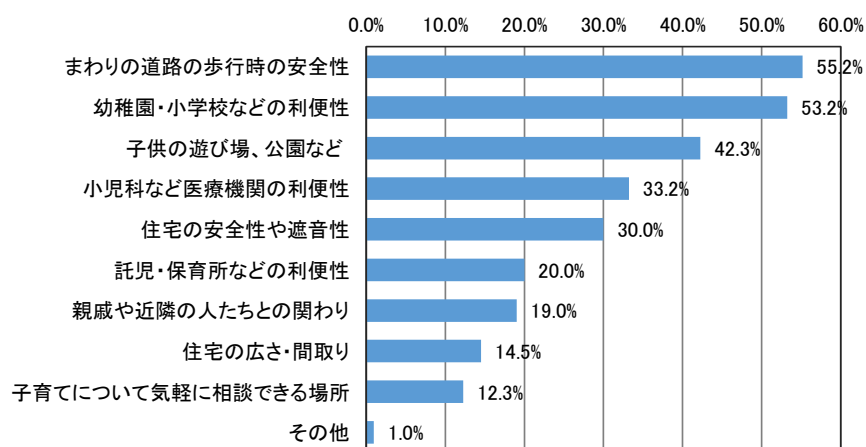
出典：平成30年住宅・土地統計調査

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。

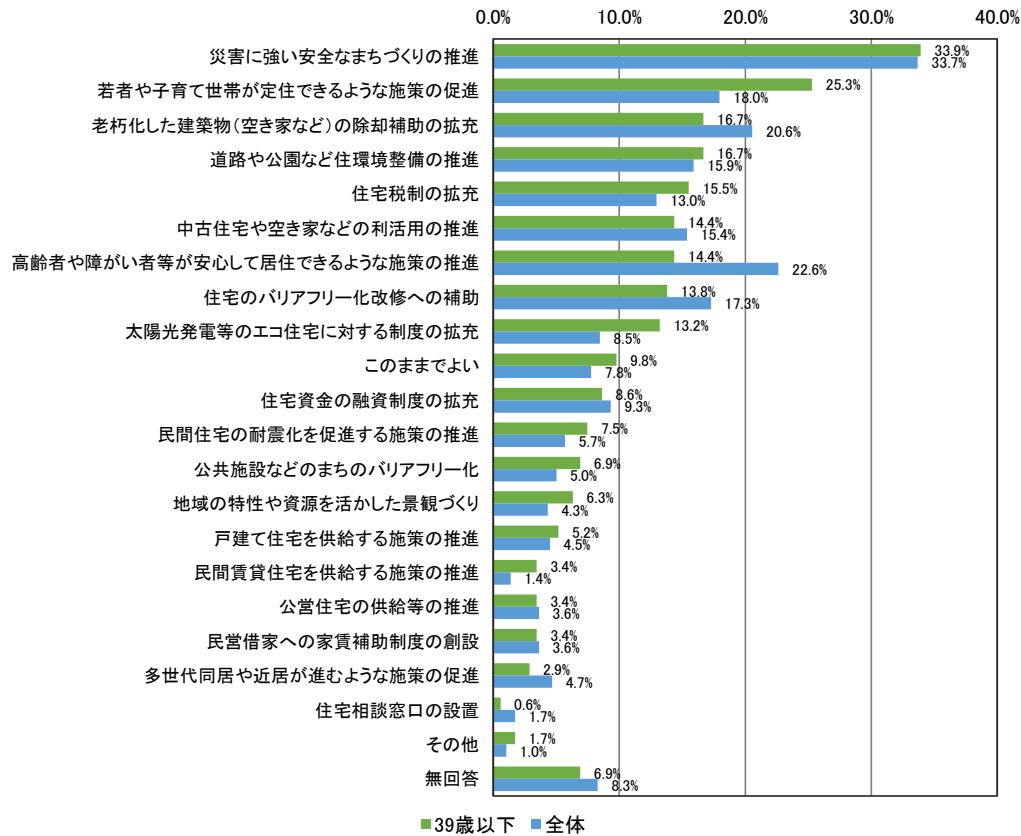
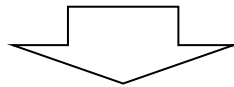


図5-15 市や県、国に望む住宅政策



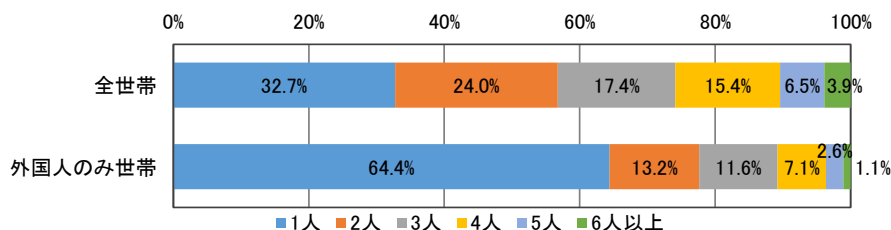
課題②-③

- ・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。

(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(平成31年3月末現在)

図5-17 世帯人員別世帯数(外国人)

- ・平成30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14%となっています。

表5-2 市営住宅応募数(平成30年度)

全体数	外国人世帯数
190件	88件(46.3%)

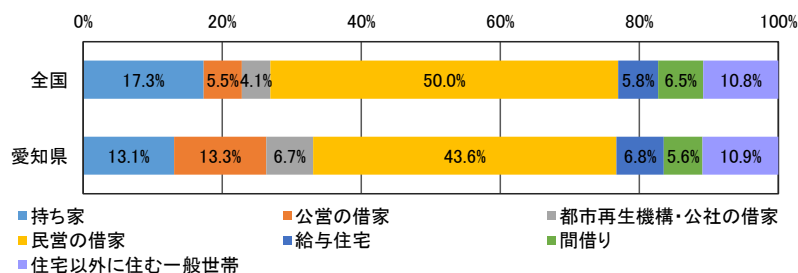
資料：碧南市建築課

表5-3 市営住宅入居状況(平成30年度末)

全入居数	外国人世帯入居数
402戸	56戸(13.9%)

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。



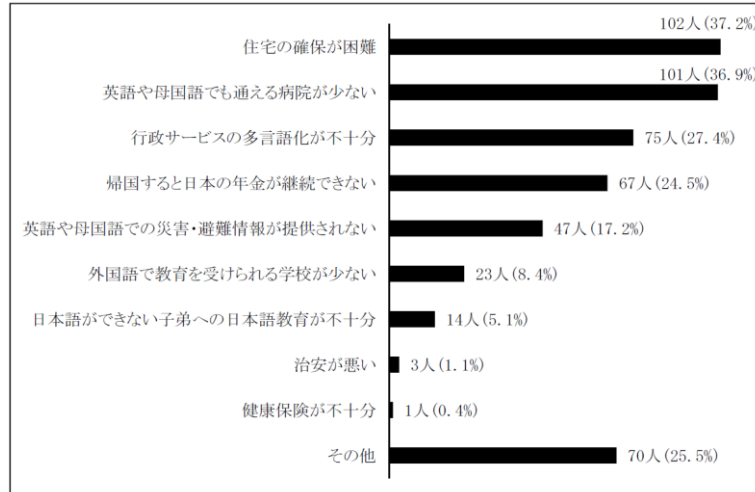
出典：平成27年国勢調査

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。

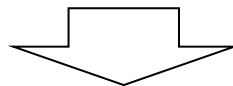


出典：高度外国人材の受入れに関する政策評価書（令和元年6月、総務省）

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。



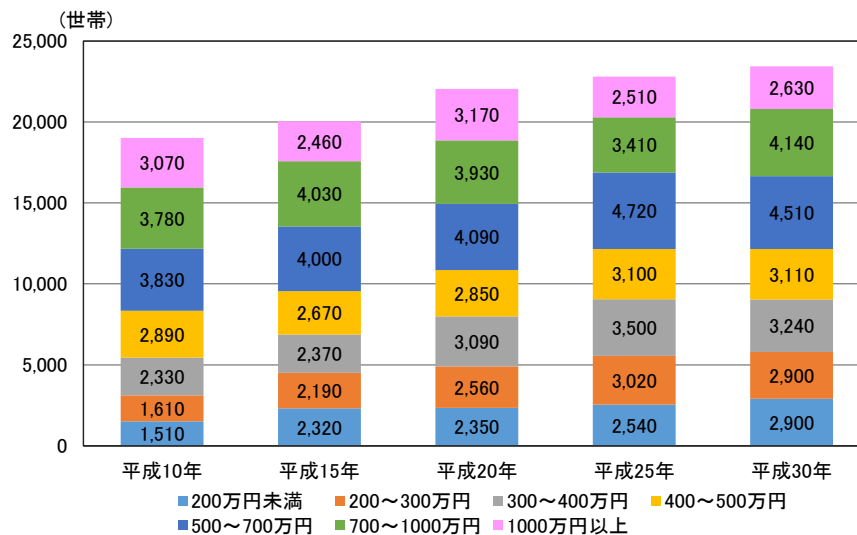
課題②-④

- ・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。
- ・民間賃貸住宅の賃貸人に対し、外国人の入居に関する情報提供や相談等による支援体制の構築が必要です。

(5) 低額所得者※への対応

＜現況＞

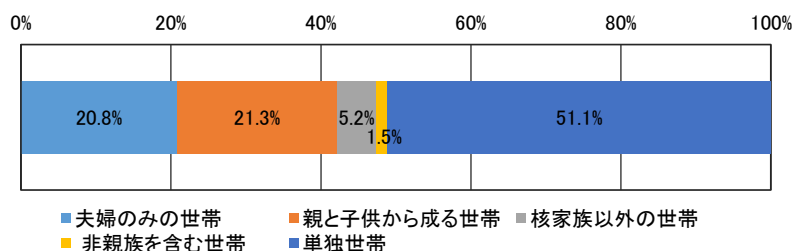
- ・年間収入が300万円未満の世帯数は、年々増加しており、平成30年には6,000世帯近くとなっています。そのうち、年収200万円未満の世帯は半数を占めています。



出典：各年住宅・土地統計調査

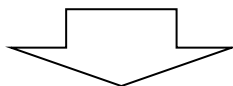
図5-20 年間収入階級別普通世帯数の推移

- ・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、入居相談や家賃補助等支援策の充実、周知に努める必要があります。

※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。
- ・将来空き家候補件数は300件以上となっています。
- ・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が主体となっていく事業であるため、その難しさが考えられます。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、高齢世帯の増加が考えられます。



課題③

- ・外国人も含めた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。
- ・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。

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。

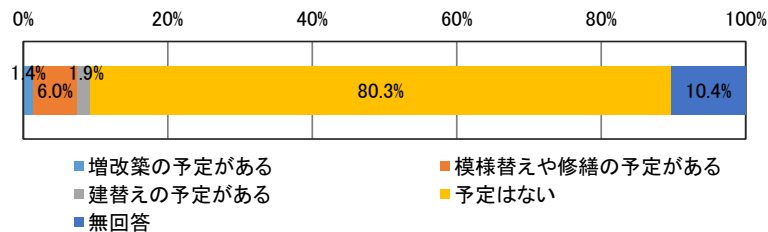


図5-28 建替えや増改築、リフォーム等の予定

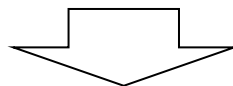
- ・『建替えや増改築、リフォームの内容』は、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」、「屋根の葺き替え、外壁の改修」、「内装の模様替え」等が多くあげられています。

【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>

- ・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、長期優良住宅制度の認知度が低いことや申請に別途費用が必要なことなどから、目標値を達成していません。長期優良住宅の促進を図るため、そのメリット等についての情報提供を行う必要があります。



課題④

- ・住宅リフォームの相談受付体制の充実や、住宅の品質保証制度の周知により、質の高い住宅づくりに努める必要があります。
- ・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。

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】

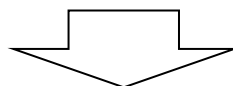
- ・『住まいの周辺環境』に関して、「近所との付き合い」、「公民館や図書館の利便性」、「緑の豊かさ」、「地域の風紀や治安」等の満足度は高くなっています。
- ・「ずっと住みたい」、「当分住みたい」が多く居住意向が非常に高くなっています。年代別では、年代が高くなるほど居住意向が高い傾向にあります。

【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」、「まちなかの景観」等の満足度は高くなっています。

<現行計画の検証>

- ・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。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。また、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が期待されます。



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。
- ・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。
- ・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。

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・除却の推進を図ります。

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、高齢者世帯数について、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。

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)	平均世帯人員	備考
平成27年	71,346	26,461	4,592	2.70	実績値(国勢調査)
令和2年	73,000	28,000	5,900	2.61	基準年次
令和7年	74,000	29,000	7,500	2.55	中間年次
令和12年	75,000	30,000	9,700	2.50	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

※人口は令和12年人口増加分を令和7年・2年に均等化。総世帯数、高齢者世帯数は平成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。

$$\bullet \text{住宅ストック} = \text{①居住世帯のある住宅数} + \text{②居住世帯のない住宅数}$$

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)	1,858	1,984	2,241	2,396	2,496	①の10.0%
住宅総数(住宅ストック) ①+②	20,437	21,825	24,647	26,360	27,460	

※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33,000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	24,964	28,000	29,000	30,000	1.122	1.036	1.034
住宅総数 (住宅ストック)	27,460	30,800	31,900	33,000	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)	5,718	5,388	—	—	市建築課耐震データより算出		
うち耐震化を満たさない戸数(推計値)	3,832	3,315	—	—	市建築課耐震データより算出		

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19,245戸、借家等12,655戸）、令和12年度は住宅ストック33,000戸（持ち家19,833戸、借家等13,167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	18,664	19,245	19,833	一般世帯数 × 持ち家率
持ち家率※	68.1%	66.7%	66.4%	66.1%	トレンド推計
借家	7,752	9,133	9,552	9,964	一般世帯数－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	2,496	2,800	2,900	3,000	住宅ストック－一般世帯数
住宅ストック	27,460	30,800	31,900	33,000	表6-3
(ストックの増減分)	—	3,340	1,100	1,100	
一般世帯数	24,964	28,000	29,000	30,000	表6-3
主世帯数	24,761	27,797	28,797	29,797	一般世帯数－間借り等

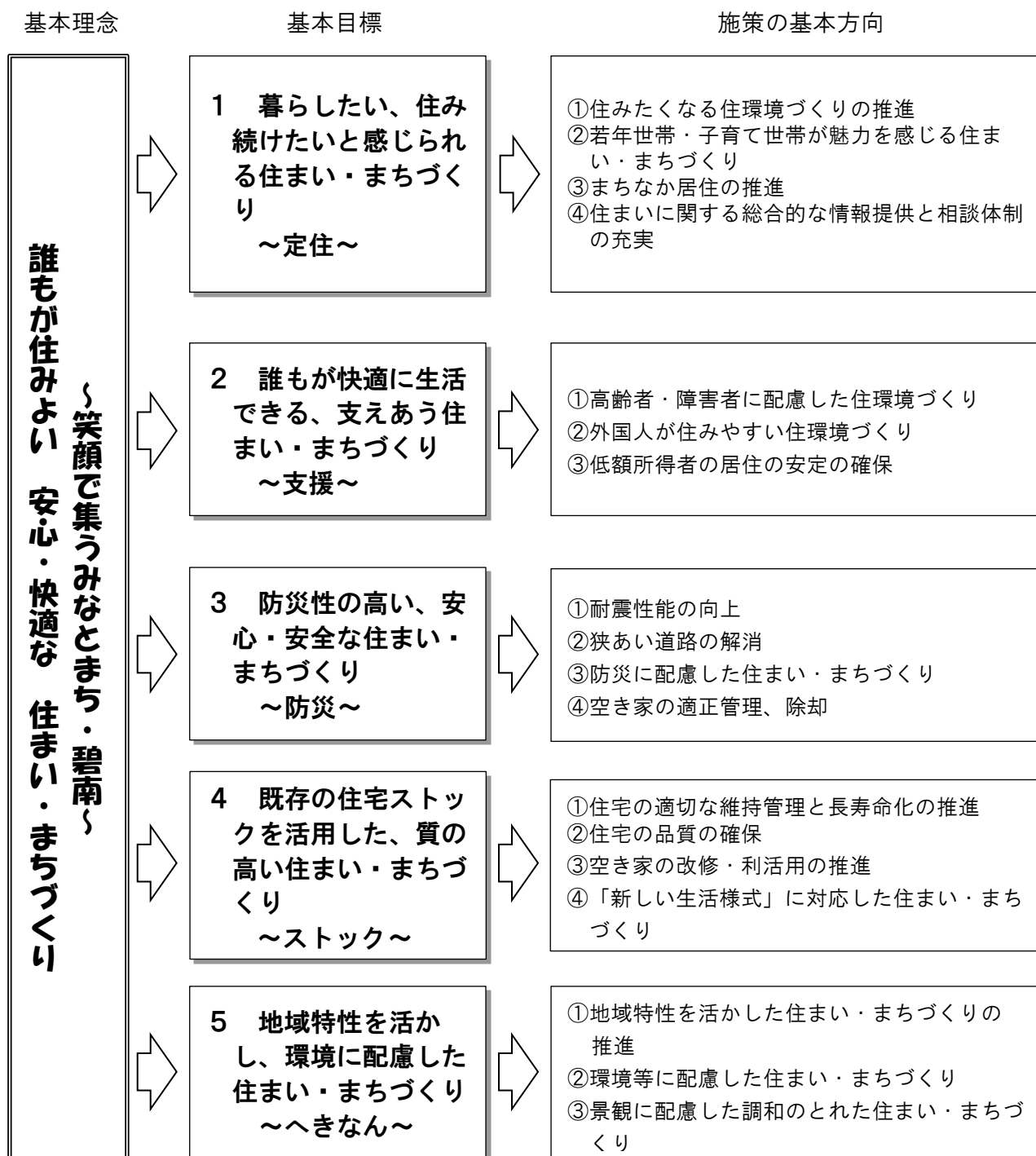
※持ち家率：令和2～12年は、平成7～27年の実績値(国勢調査)からトレンド推計により算出。

このように、世帯数の増加に合わせて、持ち家は約2,800戸、借家は約2,200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。

第7章 推進する住宅施策

7.1 施策の体系と基本方向

住まい・まちづくりの課題を踏まえて、基本理念の実現等に向け、5つの「基本目標」に即した住宅施策の基本方向を設定します。



7.2 住宅施策の基本方向

基本目標 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****《施策の基本方向》**

- (1) 住みたくなる住環境づくりの推進
- (2) 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり
- (3) まちなか居住の推進
- (4) 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

(1) 住みたくなる住環境づくりの推進

全国的に人口減少が続く中、本市の居住人口を維持するためには、本市からの住み替えによる人口流出を抑制するとともに、他市町村からの流入を促進する必要があります。そのため、住みたくなる魅力的な住環境づくりを目指して、住宅地においては、地区計画の活用等により現在の住環境の改善を促進します。また、土地地区画整理事業や民間開発による市街地整備と一体的に公園の整備を推進し、それぞれの地域特性にふさわしい良好な住環境の整備及び保全を図ります。

住工混在地で、住宅利用率の高い地域については、保全すべき伝統的産業や地場産業等の産業活動を脅かすことのないように配慮し、良好な住宅地への再生を検討します。

また、地域コミュニティの維持・存続を図り、家族の絆を大切にしたい暮らし方を次代に継承するため、町内会等と連携を図りながら、良好な居住環境づくりを目指します。

《取り組む施策》

- 地区計画等を活用した良好な住環境への誘導
- 土地地区画整理事業や民間開発による住宅地の供給
- 地域コミュニティ維持の推進

(2) 若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり

本市は、子育て支援施設が充実しており、子育てしやすい街を若年世帯・子育て世帯にPRし、定住・移住を促進する取り組みが必要です。

若年世帯や子育て世帯に対して、子育て等に配慮した良質な住宅の整備等に努め、本市への定住・移住の促進を図ることが必要です。

そのため、若年世帯・子育て世帯が定住及び移住できるような宅地分譲を推進するとともに、多世代同居に対応した住宅改修等を促進するなど、若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住環境の実現を目指します。

《取り組む施策》

- 新築住宅建設等促進補助金の継続
- 子育てしやすい街のPR
- 多世代同居に対応した住宅改修による税制特例措置の周知
- 住宅金融支援機構と連携による子育て支援の検討
- 子育てしやすい安全でゆとりのある間取り、広さなど住まいづくりの提案

(3) まちなか居住の推進

本市では、総合計画や都市計画マスタープラン等において、駅周辺地域を中心に商業の活性化とともに、まちなか居住を推進するとしています。

少子高齢化社会のさらなる進行への対応や、地域コミュニティの形成・維持、公共交通の利用促進、環境に対する負荷の低減等の課題に対応するため、自動車へ過度に依存しない、歩いて暮らせるまちなか居住を推進します。

《取り組む施策》

- 生活利便性を高める商業機能のまちなかへの誘致
- 公共サービス、医療、福祉機能の駅周辺等拠点地域への集約

(4) 住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実

本市は、一戸建て持ち家世帯が6割を超えており、比較的広い住宅が多く、うるおいある自然環境の下で、市民が豊かに住むための基礎的な条件が備わっています。今後、本市に長く住み続けていくために、良質な持ち家を取得することは大きな効果があります。

住宅の取得に関しては、市民の自助努力により行われることが原則ですが、本市としては、今後とも良好な住環境の中で、良質で魅力的な住宅が数多く供給されるよう、住宅金融支援機構の融資制度の普及啓発に努めるとともに、宅建業協会等との情報提供に関する仕組みを検討し、中古住宅に関する相談・情報提供の推進を図ります。

また、市民の価値観の変化に伴い、女性の社会進出や晩婚化等に伴う少子化の進行や核家族化の進展等、“家族”に対する考え方が大きく変わっており、居住スタイルについても様々な形態が考えられます。このため、様々な居住形態やパターンに応じて、市民が広い選択肢の中から、自分らしい生き方や自己実現につなげられるよう、多様な住まい・まちづくりに関する情報提供の充実を図ります。

《取り組む施策》

- 住宅情報窓口の充実
- 住宅金融支援機構の融資制度の普及・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 2

誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり

《施策の基本方向》

- (1) 高齢者・障害者に配慮した住環境づくり
- (2) 外国人が住みやすい住環境づくり
- (3) 低額所得者の居住の安定の確保

(1) 高齢者・障害者に配慮した住環境づくり

本市では、高齢化が進行しており、今後もさらに高齢化率が上昇するものと予想されます。

高齢者や障害者が、安心して快適に暮らせるようユニバーサルデザインを周知するとともに、各種支援制度の周知に努め住宅のバリアフリー化を目指します。

高齢者のみ世帯に対しては、家族に見守られ安心して生活できるよう、多世代同居に対応した住宅への支援策の周知に努め、多世代同居を促進します。

福祉部局や地域包括支援センターと連携し、高齢者のみ世帯に対して民生委員が訪問するなど、高齢者等を地域全体で見守る体制づくりを推進します。

今後、高齢者・障害者の入居ができる民間賃貸住宅や住み替え等の情報提供を行う等、支援体制づくりのため関係団体等へ働きかけます。また、一般財団法人高齢者住宅財団が実施している家賃債務保証制度について、家主や不動産仲介業者への周知を進め、制度を活用して入居できる住宅の供給拡大を推進します。

建替え・改修・修繕を行う市営住宅については、高齢者だけでなく、障害者等すべての人が、安心して快適に暮らせるようユニバーサルデザインに配慮するとともに、既存市営住宅の段差解消や手すりの設置等バリアフリー化を図ります。

《取り組む施策》

- 住宅づくりにおけるユニバーサルデザインの周知
- 既存住宅や既存市営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
- 多世代同居に対応した住宅改修による税制特例措置の周知
- 高齢者・障害者の入居を断らない賃貸住宅の情報提供
- 高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の普及促進
- 福祉部局や地域包括支援センターなどと連携した高齢者等の見守り体制づくり

(2) 外国人が住みやすい住環境づくり

本市での居住を求める外国人世帯に対し、住宅情報の提供や入居手続きの支援等を充実し、市内で住居を確保しやすい環境整備を推進し、安心して生活できる環境づくりを目指します。また、町内会等と連携を図りながら、地域コミュニティへの参加を促し、安心して生活できる住環境づくりを目指します。

《取り組む施策》

- 外国語での住宅情報提供、相談窓口の充実
- 外国人世帯の入居を断らない賃貸住宅の情報提供
- 愛知県あいち多文化共生センターなど多言語に対応した外国人向け専門相談窓口の紹介

(3) 低額所得者の居住の安定の確保

住宅は、健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤です。本市では、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を提供するという公営住宅法の趣旨を踏まえ、公営住宅の供給を進めてきましたが、近年、住宅困窮者のあり方は社会情勢の変化とともに多様化してきており、この多様化する住宅困窮者に対応するために、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ています。

このため、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者への居住支援の充実に努めます。

民間賃貸住宅の賃貸人に対しては、外国人や高齢者単独世帯等低額所得者の入居を拒まないよう、低額所得者受け入れに関する情報提供や相談等による支援を充実します。

《取り組む施策》

- 低額所得者に対する入居相談や家賃債務保証等居住支援の充実
- 住宅確保要配慮者に対する民間事業者等と連携した新たな住宅セーフティネットの構築
- 民間賃貸住宅の賃貸人に対する住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の周知

基本目標 3

防災性の高い、安心・安全な住まい・まちづくり

《施策の基本方向》

- (1) 耐震性能の向上
- (2) 狭あい道路の解消
- (3) 防災に配慮した住まい・まちづくり
- (4) 空き家の適正管理、除却

(1) 耐震性能の向上

兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、昭和56年の耐震基準改正以前の建築物に被害が多かったことが指摘されており、耐震基準改正以前の建築物について、耐震性を確認し、適切な耐震補強を実施することが必要となっています。

特に耐震性能の低い木造住宅の耐震化を促進するため、木造住宅の無料耐震診断や耐震改修、除却、建替等費用の一部補助を行っています。

平成27年6月に「碧南市建築物耐震改修促進計画」を改定し、平成31年4月には一部改定を行い、地震に強い住まい・まちづくりを推進しています。今後も、民間住宅の耐震化率向上に向け、市民に対する制度の普及・周知を進めていきます。

《取り組む施策》

- 碧南市建築物耐震改修促進計画の推進
- 民間木造住宅無料耐震診断の周知・実施
- 民間住宅耐震改修への支援、安価な耐震改修技術の普及
- 民間住宅耐震除却、建替、シェルター設置への支援
- 道路等に面するブロック塀等撤去費への支援

(2) 狭あい道路の解消

旧市街地における密集市街地においては、市民の生活に密着した生活道路の多くが道路の幅員4m未満の狭あい道路であるため、歩行者等の通行が危険であったり、日照や通風を妨げたりという日常生活における問題だけでなく、消防自動車等の緊急車両の進入が困難である等災害・緊急時に支障をきたす場合があります。

したがって、沿道住民の協力のもと、狭あい道路の拡幅や建替え後における後退用地の保全等の適切な誘導を行うほか、地区計画等の活用を働きかけ、安全で快適な居住環境の整備を促進します。

《取り組む施策》

- 狭あい道路拡幅事業の推進
- 狭あい道路に係る後退用地に関する要綱による周知及び建替後の後退用地の保全

(3) 防災に配慮した住まい・まちづくり

住宅及び住宅地において、災害時の安全性を確保することや日常の防災活動が非常に重要です。個々の住宅で防災面に配慮することは、まち全体の防災機能の向上につながります。

そのため、地震防災ハザードマップ・洪水ハザードマップを活用した建築・宅地開発事業者への造成等の指導等を行い、火災・地震・水害等に対する安全性の確保に努めるとともに、市民の意識啓発や町内会での防災の取り組みにより、個々の住宅の防災機能の向上に努めます。

《取り組む施策》

- ハザードマップに配慮した宅地造成、住まいづくりの推進
- 市民の防災に係る意識啓発の推進

(4) 空き家の適正管理、除却

本市の旧市街地においては、基盤整備の遅れにより建築の更新が行えないために老朽化して空き家となっている状況が生じています。これらは防犯上及び台風や地震・火災等の災害時に支障をきたすばかりでなく、地域の景観も損ねていることから、空き家の適正管理、除却等への支援を推進します。

《取り組む施策》

- 空き家の除却等への支援
- 空き家の発生抑制・適正管理等に関する情報提供・相談窓口の充実

基本目標 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

《施策の基本方向》

- (1) 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進
- (2) 住宅の品質の確保
- (3) 空き家の改修・利活用の推進
- (4) 「新しい生活様式」に対応した住まい・まちづくり

(1) 住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進

本市の民間住宅は、その半数以上の住宅ストックが持ち家であり、耐震基準が改正された昭和56年以前の住宅も多く、老朽化が進んでいます。

このことから、間取りの変更やバリアフリー化等の住宅リフォームの普及、相談窓口体制の充実を図ります。また、市民が安心してリフォーム業者を選定することができるよう、リフォームに関する適切な情報提供を行います。

老朽化した住宅については、建替えや居住ニーズの多様化に合わせたリフォームの促進を図り、良質な住宅ストックの形成に努めます。また、リフォームに合わせた融資制度や、福祉施策等における高齢者に対応した住宅への改修を促進し、質の向上を図ります。

市営住宅ストックについてもその有効活用を図るため、維持管理や耐久性の向上を目指し、市営住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコスト縮減の取り組みを推進します。

《取り組む施策》

- リフォーム相談のできる窓口の充実
- リフォーム支援ネット等のリフォームに関する情報提供
- 市営住宅の適切な維持管理による長寿命化

(2) 住宅の品質の確保

良質な住宅ストックを形成するためには、新築時から一定の性能が確保されていることが必要です。

そのため、安心して住むことができるように、建築基準法上の完了検査や検査済み証の取得を徹底するとともに、構造の安定、防火性能、高齢者や障害者への配慮等、住宅性能に関する評価基準である住宅性能表示制度の一層の普及に努めます。さらに、良質な中古住宅の利用を促進するため、民間事業者との連携の下、中古住宅市場の活性化に努めるとともに、中古住宅の住宅保証制度や新築時の住宅性能表示制度の普及、インスペクション（建物検査、状況調査）の実施等を推進します。

また、長期優良住宅の普及の促進を図るため、県等と連携を図りながら、市民に対して長期優良住宅の事例やメリット、税制の優遇措置等について情報提供を行います。

《取り組む施策》

- 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
- インスペクションの実施内容や買取再販事業に関する適切な情報提供
- 長期優良住宅の普及促進

(3) 空き家の利活用の推進

本市における空き家は、年々増加すると考えられ、まちなかのスポンジ化に歯止めをかけるためにも、適切な対策を講じていくことが必要です。また、防犯上の観点からも、既存ストックである空き家の有効活用が望まれています。

このため、「碧南市空家等対策計画」に基づき、地元の町内会等の協力を得ながら、市内における空き家の実態の把握に努め、空き家の改修・有効活用を促進します。

《取り組む施策》

- 空き家等に関するデータベースの維持・更新
- 空き家や低未利用土地の有効活用の促進
- 空き家バンクの周知、利用促進
- 空き家改修等の利活用への支援

(4) 「新しい生活様式」に対応した住まい・まちづくり

新型コロナウイルスの感染が拡大したことにより、私たちの働き方、日常の暮らし方が変わりつつあります。

住まいまわりで注目するのは「テレワーク」です。この「テレワーク」は今後も働き方のひとつとして定着する可能性があります。そのため、住まいではリモートしやすい住環境が求められます。

手狭である集合住宅から戸建て住宅への移行が増えたり、また出社が毎日のことでなければ、都市部を出て郊外の広い住宅に暮らしたいという人も増えるものと考えられます。その受け皿として、空き家、中古住宅、分譲住宅などがあり、空き家の利活用、中古住宅の流通促進、宅地分譲の推進を図る必要があります。

《取り組む施策》

- 空き家の利活用・中古住宅の流通促進
- 「新しい生活様式」に関する情報提供の充実

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****《施策の基本方向》**

- (1) 地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進
- (2) 環境等に配慮した住まい・まちづくり
- (3) 景観に配慮した調和のとれた住まい・まちづくり

(1) 地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進

本市は、良好な自然環境に恵まれ、四季折々の景観と自然の恩恵を受けながら、地域文化を脈々と築き上げ、育ててきました。このような地域特性が生かされた住まい・まちづくりが、碧南らしい住まい・まちづくりに取り組んでいくうえで重要となります。

しかしながら、地域の住宅供給を担ってきた大工・工務店等の地域住宅産業は、技能者の高齢化、後継者不足や社会経済情勢の変化等を背景に経営的に厳しい状況が続いており、従業者数や事業所数の減少が懸念されます。今後は、比較的小規模できめ細やかな対応が求められるリフォーム等のニーズが高まると考えられることから、大工・工務店等は地域に密着した住宅リフォームや既存住宅の維持管理のための担い手として重要です。

このため、住宅建設においては、各地域の住環境と調和するよう、産・学・官の連携により、地元の三州瓦等の地場産材を活かした住まい・まちづくりを推進します。

また、伝統的な技術を継承した生産者の育成、住宅コストの低減を図るための生産合理化等に必要な技術提供、セミナーの開催等地域住宅産業の活性化に向けた取り組みを推進します。

《取り組む施策》

- 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) 環境等に配慮した住まい・まちづくり

住まい・まちづくりにあたっては、自然エネルギーの利活用等により環境にやさしい住まい・まちづくりを目指すとともに、生産現場から排出される廃材の有効活用の取り組みに努めます。

また、地球温暖化対策や環境保全に配慮し、住宅の省エネルギーの取り組みや自然エネルギーの活用方法に関する情報提供に努めるとともに、健康被害を未然に防ぐ取り組み

みとして、シックハウスに関する情報提供を行っていきます。

さらに、個々の住宅地については、生垣の設置や花いっぱい運動等による緑化を推進し、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な住環境の整備及び保全を図り、魅力ある住宅地を創出します。

《取り組む施策》

- 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等に対する補助制度の周知、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) 景観に配慮した調和のとれた住まい・まちづくり

本市には、今日まで続く歴史のなかで、市民と風土に育まれてきた景観、緑や水といった自然景観や、都市景観の象徴となる建築物があります。

「碧南市景色づくり基本計画」に定めている景色の共有化の取り組みを引き続き行っていくとともに、策定予定の景観計画に基づき、地域特性を活かした良好な景観形成に取り組めます。

また、景色を守り・育む取り組みを進めるために景観重要建造物、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に取り組めます。

《取り組む施策》

- 景観計画に基づく景観形成
- 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

7.3 重点的に取り組む住宅施策

住宅施策の展開方向の中から、住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて重要性、緊急性が高く、市民のニーズに対応した施策について、重点施策と位置づけ、計画期間中の積極的な取組や早期実現を目指します。

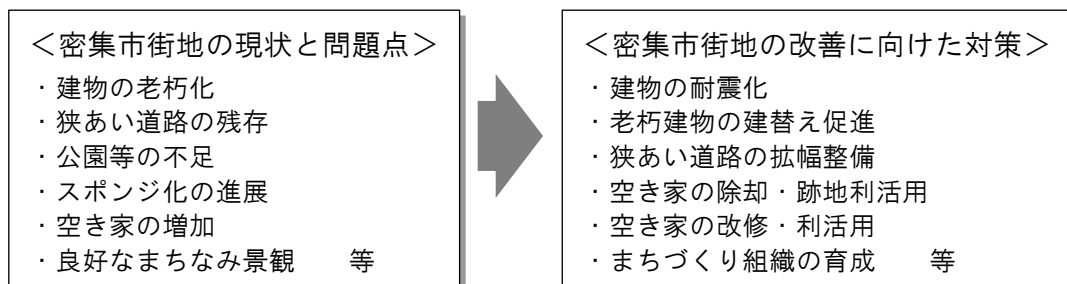
また、目指すべき住生活の環境をイメージとして以下に示します。

(1) 密集市街地の改善

密集市街地とは、木造の老朽化した古い建物が建ち並んでいて、狭い道路が多く公園等の公共的な空間・空き地が少ないために、地震や火事のときに大規模な災害になる危険性が高い市街地のことを言います。近年では、居住人口の減少によるスポンジ化、空き家の増加も大きな問題となっており、空き家に関しては適切な管理が行われないため損壊等の危険性も高まっています。

また、このような地域には道路、建物が作り出す良好な景観や、住民のコミュニティや伝統等の良さが残っており、それを地域の個性とし保全する・残すことも大切なことと考えます。

そのため、住民の生活、コミュニティ等まちの伝統や良さを生かしながら、延焼の危険性の低い建築物への更新、空き家の除却・改修、狭あい道路拡幅整備、地区計画の導入等個別の整備やブロック単位の整備を段階的に少しずつ積み重ねていく必要があります。また、これらの「ものづくり（ハード）」とともに、防災活動体制の強化やまちづくり組織育成等「仕組みづくり（ソフト）」もあわせて進めます。



《推進施策》

- 耐震診断の対象住宅でありながら未診断の建物所有者や、診断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し、個別訪問や耐震相談会を実施し耐震診断、耐震改修、耐震除却及び建替等各補助制度を周知し耐震化を推進します。
- 道路や公共施設に面する危険なブロック塀撤去費への支援を推進します。
- 設計者と施工者へ安価な耐震改修技術の普及を図り、建物所有者の自己負担が少ない耐震改修の提案ができる施工体制づくりを推進します。
- 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は、建築基準法や碧南市狭あい道路に係る後退用地に関する要綱による後退用地の周知や、建設後の後退用地の保全に努めるよう指導をしてまいります。

- 道路幅員4 m未満の狭あい道路の後退用地の取得を推進し、路線単位での拡幅整備を進めてまいります。
- 「碧南市空き家等対策計画」に基づき、空き家等の適正な管理を促進するとともに、空き家の除却や跡地の利活用に対する取組みを推進します。
- 景観保全を目指す地域は、避難場所、消火設備等により住民の安全を十分に確保し、今後策定予定の「碧南市景観計画」と連携し、景観に優れた空間の構築を目指します。
- 密集市街地の改善に向け、上記の各施策を地区と連携した取組みを推進します。

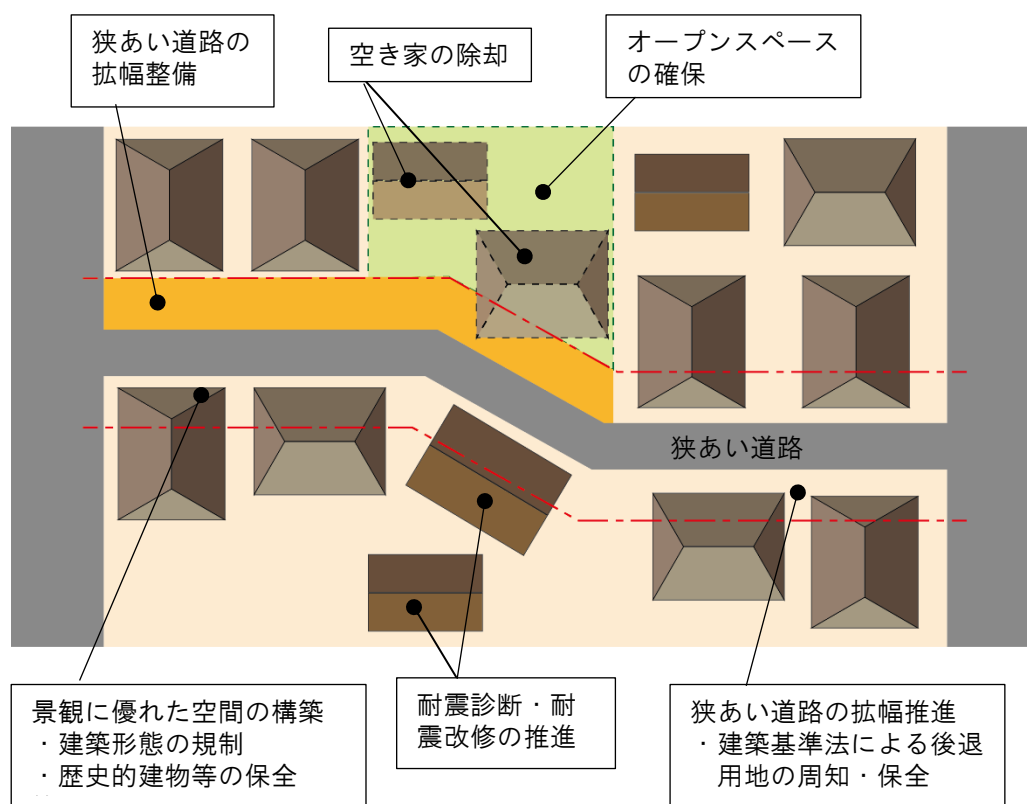


図7-1 密集市街地の改善イメージ

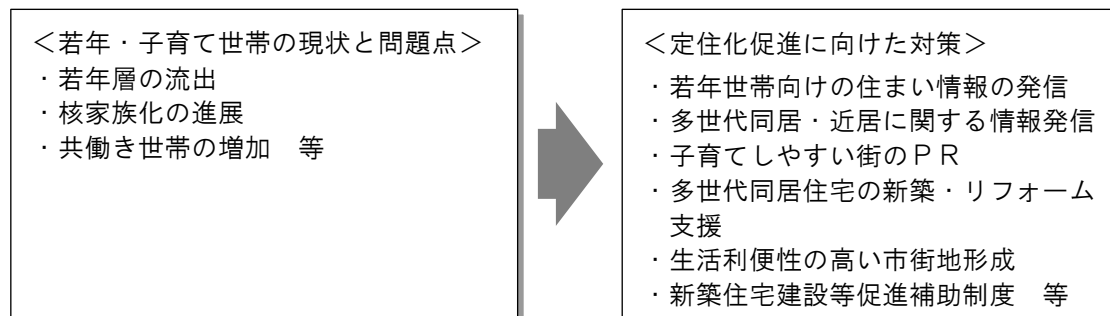
(2) 若年世帯・子育て世帯の定住促進

本市では、近年、転入が転出を上回る状況が続いていますが、将来にわたって定住人口を維持するためには、若年層の定住化が必要不可欠です。

また、核家族化の進展や共働き世帯の増加が進む中、子育て世帯の育児不安を解消するため、仕事と家庭の両立への支援や、世帯間での助けあいが必要です。

既に、本市では、インターネット上に「へきなん子育てナビ」を開設し、子育て支援や関連施設等に関する情報発信を行っています。今後も、「へきなん子育てナビ」による情報発信の継続に努めます。

また、若年世帯や子育て世帯に魅力的な住環境の提供を目指すとともに、住まい・まちづくりに関する最新かつ正確な情報発信に努めます。



《推進施策》

- 「へきなん子育てナビ」による、子育て世帯向けの情報発信を継続します。
- 若年世帯向けの住まい・まちづくり情報に関して、インターネット等を活用して最新かつ正確な情報発信に努めます。
- 住宅金融支援機構による同居・近居等への取組や各種助成制度等の周知に努めます。
- 多世代同居住宅の新築・リフォームに関する相談窓口の充実を図るとともに、新たな支援制度の創設を検討します。
- 一定の所得以下の子育て世帯等を入居対象とした民間賃貸住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯等が入居しやすい民間賃貸住宅と、その仲介事業者及び居住支援団体を広く登録・紹介する「愛知県あんしん賃貸支援事業」制度の普及・促進に努めます。

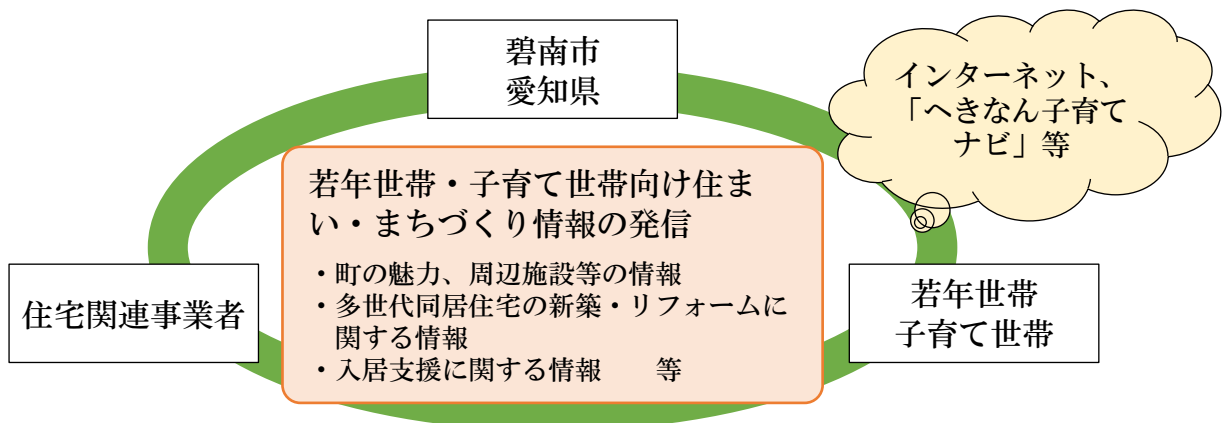


図7-2 若年世帯・子育て世帯への正確な情報発信イメージ

- 子育てしやすい街のPRをし、移住を促進します。
- 鉄道駅を中心に生活利便性の高い集約型の市街地形成を図ります。
- 空き家等の活用や狭あい道路の拡幅による旧市街地のスポンジ化の解消や、新たな住宅地整備により、住みやすい住環境整備を図ります。

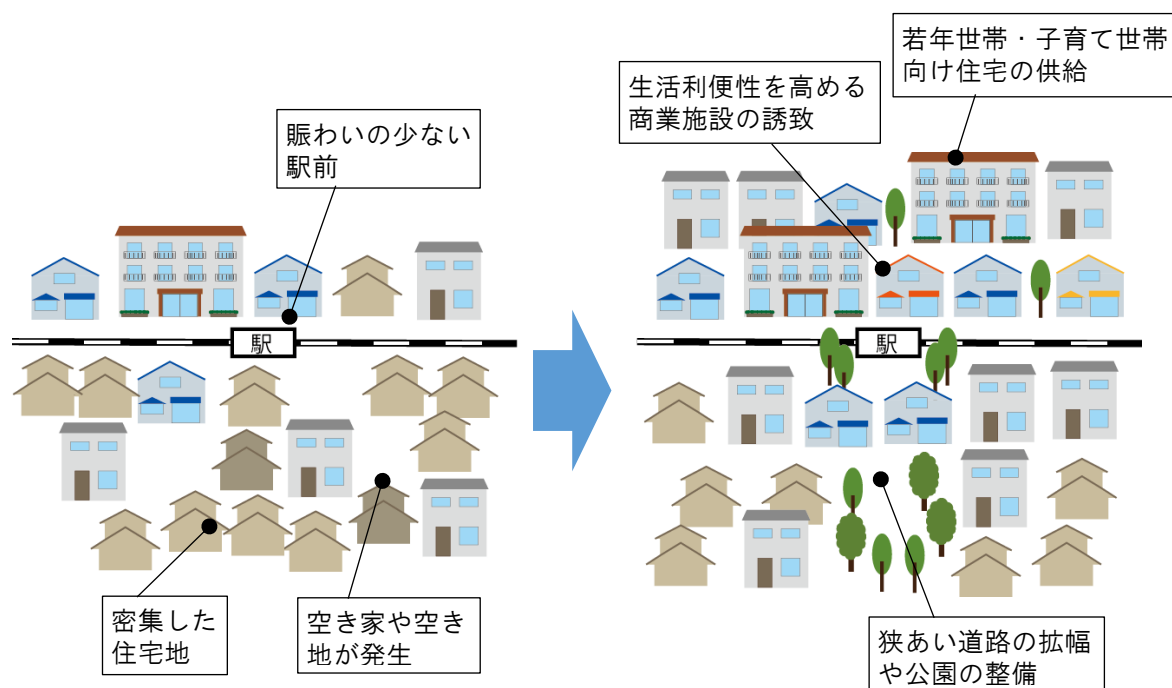
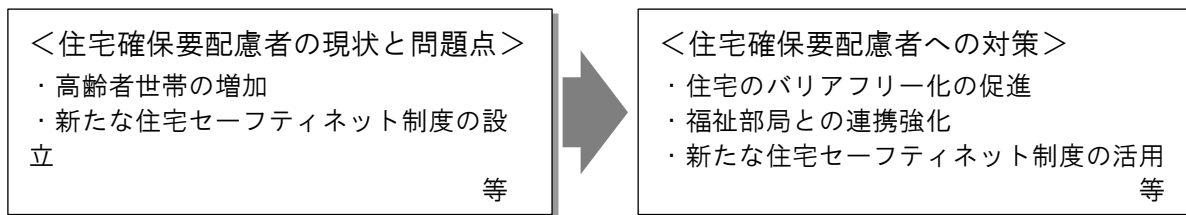


図7-3 子育てしやすい街のイメージ

(3) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築

本市においては、家族やコミュニティの結びつきが比較的残っていますが、将来における高齢者等の居住の動向を勘案した上で、福祉部局と連携しながら、シルバーハウジング・プロジェクトやグループホーム等の高齢者・障害者向け賃貸住宅整備等をはじめとする高齢者等にやさしい住環境の整備を促進します。

さらに、高齢者や障害者、外国人等の住まいを確保するため、住宅確保要配慮者の入居を拒まないよう賃貸人の意識啓発に努めるとともに、新たな住宅セーフティネット制度に関する情報提供や、「愛知県あんしん賃貸支援事業」制度の普及促進に努め、賃貸人や住宅確保要配慮者への支援の充実を図ります。



《推進施策》

- 高齢者や障害者に対し、身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等について情報提供を充実し、バリアフリー化を促進します。
- 高齢者世帯の増加に伴い、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、グループホーム、サービス付き高齢者向け住宅等に関する情報共有を図るなど、福祉部局との連携の強化を図ります。
- 「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」、「住宅確保要配慮者に対する居住支援」からなる新たな住宅セーフティネット制度の活用を促進します。

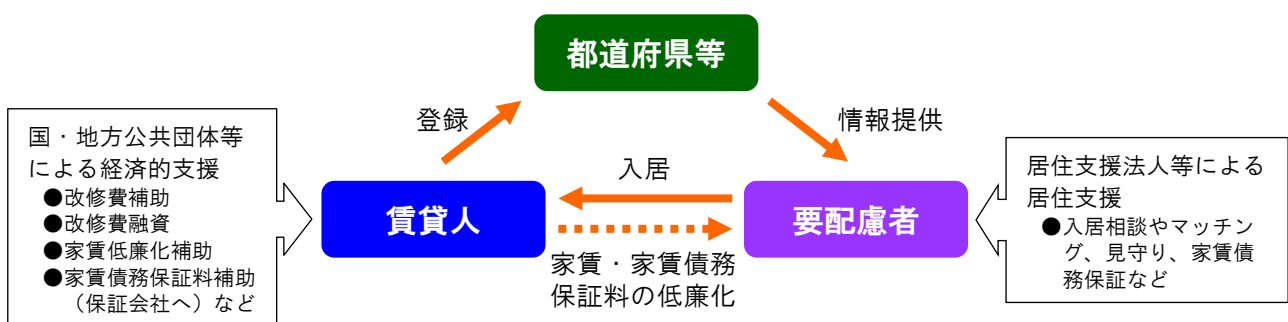


図7-4 新たな住宅セーフティネットイメージ

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。
- ・高齢化率は約26%で、他の地域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

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、住居系用途地域が大半を占めています。
- ・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、小中学校や、幼稚園、保育園があるほか、碧南市こどもプラザ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

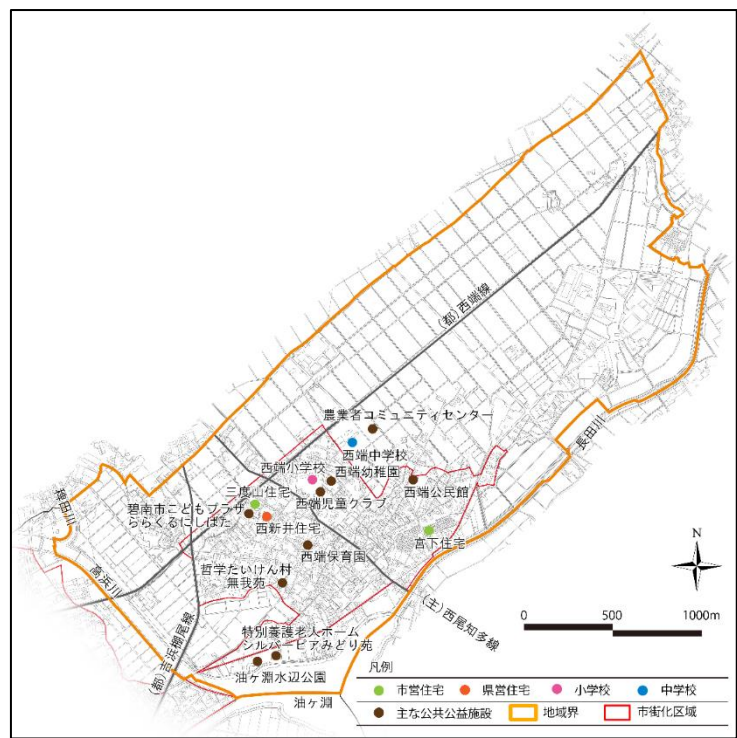


図8-2 地域概要図（西端地域）

一や西端公民館があります。

- ・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、「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」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。

（都）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をまいります。

●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。
- ・高齢化率は約24%で、他の地域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

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、工業系用途地域が約半分を占めています。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。

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、小中学校や、幼稚園、保育園、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。
- ・新川沿い等には、地場産業である瓦工場が多く立地しています。

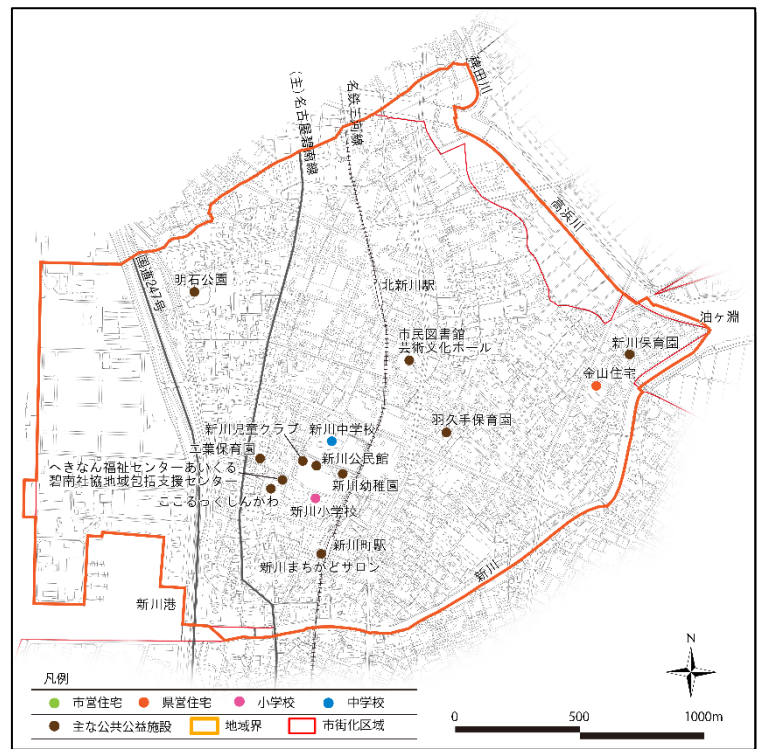


図8-3 地域概要図（新川地域）

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。

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。

(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。
- ・高齢化率は約21%で、他の地域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

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、住居系用途地域が大半を占めています。
- ・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、小中学校や、こども園、保育園のほか、東部市民プラザや碧南市民病院等が立地しています。
- ・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、「ずっと住みたい」、「当分住みたい」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。

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。

(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。
- ・高齢化率は約24%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

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、住居系用途地域が半分以上を占めています。
- ・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。
- ・新川沿い等には、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、小中学校や、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。



② 住民ニーズ（市政アンケート調査より） 図8-5 地域概要図（中央地域）

＜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、「ずっと住みたい」、「当分住みたい」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。

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。
- ・高齢化率は約19%で、他の地域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

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、工業系用途地域が70%以上を占めています。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。

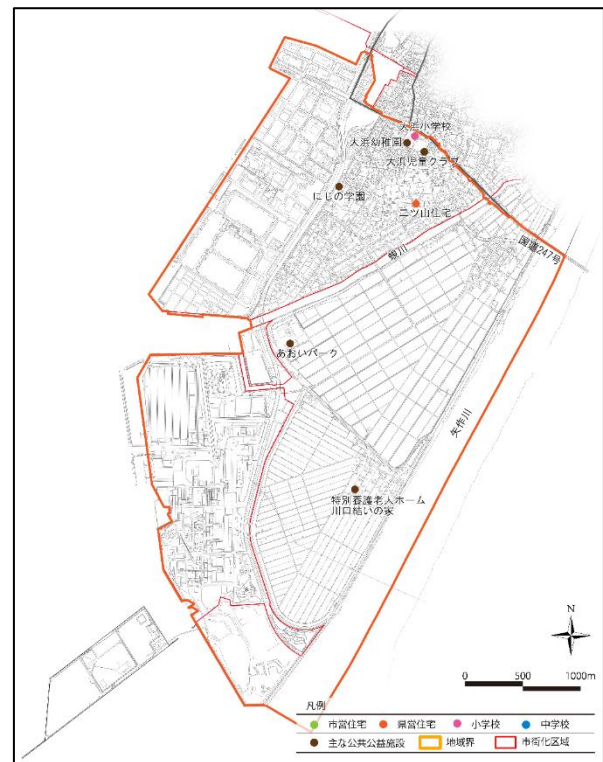


図8-7 地域概要図（大浜南部地域）

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、「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。

第9章 計画の実現に向けて

9.1 計画の推進体制の検討

本計画において検討した施策の実施・検討を進めていくため、関係部局が情報を共有し、施策立案の段階から意見交換を行う等、横断的に施策を推進できる体制の確立を進めるとともに、住まい・まちづくりの主役である市民や民間事業者、NPO等の各主体が協働して取り組みを進めることのできる体制づくりを進めます。

(1) 市民・事業者・行政の役割分担

本計画の実施にあたっては、市民・事業者・行政がそれぞれの役割分担のもと、相互に連携・協力して、市民の豊かな住生活を実現することが重要です。

■市民の役割

碧南市住生活基本計画は、碧南市の住宅の目標像と住宅施策の基本方針を示したものであることから、その理念、目標を実現するためには、市民が良質な社会的資産としての住まいづくりに理解を示し、主体的に住宅建設やリフォーム、地域との交流を行うことを通じて、自らが碧南市の住宅、住環境、地域社会づくりの主役となることが求められます。

■地域団体・NPO等の役割

自治会・町内会等の地域団体は、行政とのパートナーシップをさらに高めることにより、市民の住まいと地域のまちづくりに寄与していくことが期待されています。今後は、地域住民や行政との良好なパートナーシップのもと、高齢者や障害者、子育て世帯、外国人等の居住に対する支援や、住宅に関する文化や技術の維持・継承等を行う等、住まい・まちづくり施策に密接に関連する取り組みが望まれます。

また、NPOは、市民や住宅関連事業者に対して住宅の維持・管理に関する情報提供の支援等を行うとともに、市民と行政との橋渡し役としての役割等が期待されます。

■事業者の役割

住宅づくりは、住宅設計技術者、施工業者である工務店や不動産会社等住宅に関連する事業者、在宅福祉等住まい関連の居住サービスを提供する事業者等の活動や技術開発、情報提供も不可欠です。

事業者は、良質な住宅ストックの形成や、市民の住宅ニーズに応じた適切なサービスの提供・情報発信等について、積極的な取組を行い、本市と連携・協働により、本計画の効果的な推進を図っていきます。

■行政の役割

市は、国や愛知県、関係機関の住まい情報の提供と市営住宅の供給を行うことを通じて、市民の住まいに関する多様なニーズに応えるとともに、よりよい住まいづくりに向け市民と協働し、より良い住まいづくりを推進します。

事業者に対しては、行政が持つ住宅情報を適切に提供することにより、市民のニーズに合った住宅供給を促進するとともに、事業者の所有する情報の共有化を働きかけます。

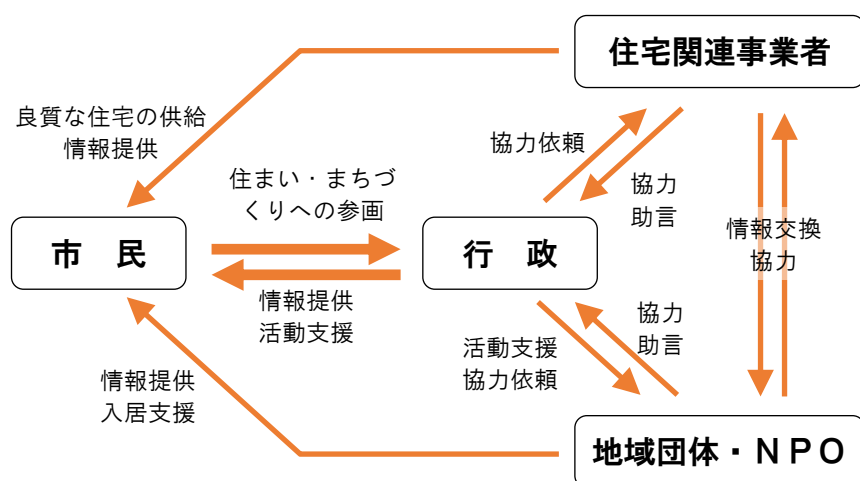
また、庁内の関係各課と一層の連携を図るとともに、国、愛知県、関係機関等に対しては、住宅を取り巻く法制度、事業手法の拡充や関連情報の提供を働きかけます。

(2) 連携の考え方

住宅施策は市民の生活と密接にかかわっていることから、市民の要望を的確に捉えた施策実施が必要です。また、住宅施策の実施には、市民の幅広い理解と協力が欠かせないことから、市民との協働による住生活の向上を実現します。

住民参加型の住まい・まちづくりの推進にあたり、市民及び市民団体等が必要とする情報が容易に得られるようにするとともに、「碧南市協働のまちづくりに関する基本条例」の基本原則に基づき、市民が主体的に住まい・まちづくりに参画できる体制づくりに努めます。

- 市民が住まい・まちづくりの主体として自覚を強め、行政とのパートナーシップによって、豊かな住まい方を進めます。
- 住まい・まちづくりに関連する事業者等に対しても、住宅施策に対する主体的な参画を働きかけ、行政と民間事業者等が情報交換を行う場の設置を検討します。
- 地域団体やNPOとの間では、住宅確保要配慮者への支援内容や住まい・まちづくりに関して定期的に情報交換を行い、活動支援に努めます。



9.2 実施プログラム

(1) 住宅施策の実施スケジュール

まちづくりの重要性、緊急性、現実性、住民の要望等を踏まえ、本計画の住宅施策の実施スケジュールを次のように設定します。

なお、短期・中長期の区分は、社会情勢の変化や市民ニーズ等を勘案し、随時見直しを図ります。

表9-1 実施スケジュール

基本目標	施策の基本方向	実施時期		実施主体			
		短期	中長期	市民	事業者	各種団体等	行政
基本目標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	①住みたくなる住環境づくりの推進	→	→	○	○	○	○
	②若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり	→	→		○	○	○
	③まちなか居住の推進	→	→	○	○	○	○
	④住まいに関する総合的な情報提供と相談体制の充実	→			○	○	○
基本目標2 誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり	①高齢者・障害者に配慮した住環境づくり	→	→	○	○	○	○
	②外国人が住みやすい住環境づくり	→	→		○	○	○
	③低額所得者の居住の安定の確保	→			○	○	○
基本目標3 防災性の高い、安心・安全な住まい・まちづくり	①耐震性能の向上	→		○	○	○	○
	②狭あい道路の解消	→	→	○	○	○	○
	③防災に配慮した住まい・まちづくり	→	→	○	○	○	○
	④空き家の適正管理、除却	→	→	○	○	○	○
基本目標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	①住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進	→	→	○	○	○	○
	②住宅の品質の確保	→	→	○	○	○	○
	③空き家の改修、利活用の推進	→	→	○	○	○	○
	④「新しい生活様式」に対応した住まい・まちづくり	→	→	○	○	○	○
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	①地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進	→	→	○	○	○	○
	②環境等に配慮した住まい・まちづくり	→	→	○	○	○	○
	③景観に配慮した調和のとれた住まい・まちづくり	→	→	○	○	○	○

(2) 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以下の通り設定します。

なお、成果指標の設定に当たっては、住生活の将来像を定量的かつ客観的に捉え、成果を具体的に検証できることから、統計調査等により得られるデータの活用を基本とします。

表9-2 成果指標

	項目	現状値	目標値
基本目標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			
1	子育て世帯の誘導居住面積水準以上の割合※1	49.0% [平成30年度]	55.0% [令和12年度]
2	住みやすさを実感している市民の割合※2 「住みやすい」「どちらかというと住みやすい」	83% [令和元年度]	90% [令和12年度]
3	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 [令和元年度]	設置 [令和7年度]
基本目標2 誰もが快適に生活できる、支えあう住まい・まちづくり			
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3,029件 [令和元年度]	累計5,000件 [令和12年度]
2	グループホーム施設数（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）	4施設 [令和元年度]	5施設 [令和12年度]
基本目標3 防災性の高い、安心・安全な住まい・まちづくり			
1	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）	88.0% [令和元年度]	95.0% [令和12年度]
2	道路後退用地取得延長（住宅整備時における道路幅のための後退用地の取得延長）	8,596m [令和元年度]	15,000m [令和12年度]
3	空き家率（空き家の割合）※1	10.7% [平成30年度]	10.0%以内 [令和12年度]
基本目標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			
1	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）	43.2% [令和元年度]	50.0% [令和12年度]
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			
1	瓦利用補助の比率（年間新築住宅数に対する新築住宅建設等促進補助金の瓦利用加算補助を受けた住宅数の割合）	8.7% [令和元年度]	25.0% [令和12年度]
2	既設太陽光パネル設置世帯に対する蓄電池設置世帯割合	11.1% [令和元年度]	15% [令和12年度]

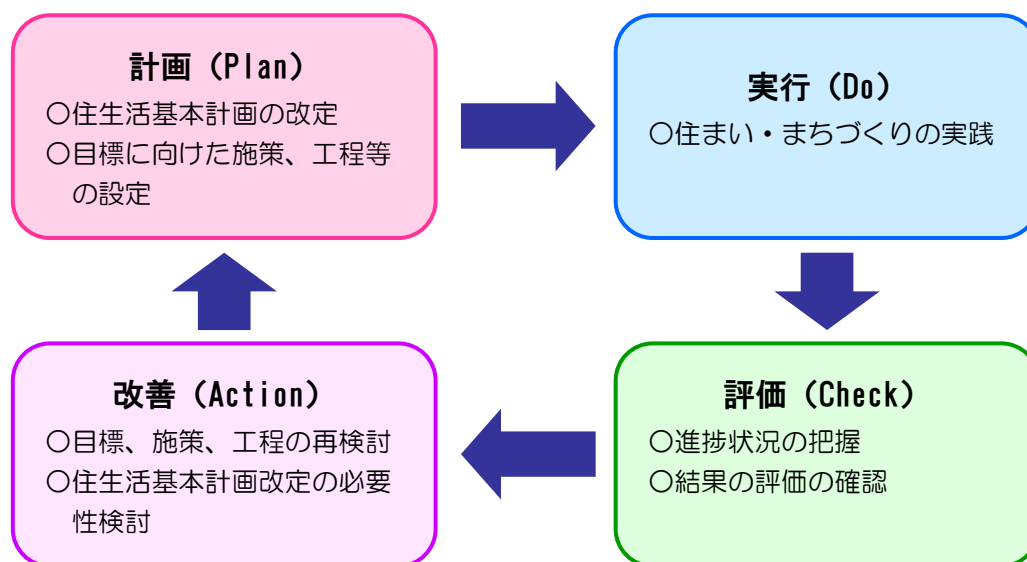
※1：住宅・土地統計調査（現況は平成30年実績値） ※2：市政アンケート

9.3 進行管理方法の検討

本計画において位置づけた各施策については、関係各課との連携、市民、事業者との協働のもと、効率的に推進を図っていきますが、上位関連計画の見直しや社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね10年ごとに計画の見直しを行います。

中間年次にあたっては、基本目標の実現に向けて目標ごとに設定した成果指標の推移と達成状況を把握し、具体的施策の進捗や検討事項の実施状況を確認するとともに、社会情勢の変化や市民ニーズ等を踏まえ、必要に応じて既存施策の見直しや新たな施策の立案を行います。

具体的には、計画（Plan）を、実行に移し（Do）、その結果・成果を評価し（Check）、改善し（Action）、次の計画（Plan）へとつなげていく、住生活基本計画の実現・推進のための進行管理をします。



＜巻末資料＞

○碧南市住生活基本計画検討体制

・碧南市住生活基本計画策定委員会設置要綱

（設置）

第1条 本市における住宅施策の指針となる住生活基本計画を策定するため、碧南市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 住生活基本計画に関し、必要な事項を調査及び審議すること。
- (2) 住生活基本計画に基づく住宅施策の実施方法を検討すること。
- (3) その他市長が必要と認めること。

（組織）

第3条 委員会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
 - (2) 各種団体を代表する者
 - (3) その他市長が認める者
- 2 前項に規定する者のほか、専門的知識を有する者をオブザーバーとして委嘱もしくは任命することができる。

（任期）

第4条 委員の任期は、住生活基本計画が策定されるまでの期間とする。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長及び副委員長は、市長が指名する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは委員長の決するところによる。

（部会）

第7条 委員会に専門的事項を調査及び検討するため、碧南市住生活基本計画庁内作業部会（以下「部会」という。）を置く。

- 2 部会は、市長が任命する職員をもって組織する。

- 3 部会に部会長を置き、部会長は、部員のうちから市長が指名する。
- 4 部会の会議は、部会長が招集する。
- 5 部会長は、調査及び検討した結果を委員会に報告する。

(関係者の協力)

第8条 委員長及び部会長は、必要があると認めるときは、委員会及び部会に愛知県職員その他関係者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

- 2 委員長及び部会長は、必要があると認めるときは、愛知県職員その他関係者に資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第9条 委員会及び部会の庶務は、碧南市建設部建築課において処理をする。

(委任)

第10条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和元年8月23日から施行する。

○用語集

あ 行

◆空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する所有者の物件情報をホームページ等で公開し、空き家の利用希望者との橋渡しを行う制度。本市は、平成30年6月に公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結し、空き家バンクを開設。

◆インスペクション

宅地建物取引業法で「建物状況調査」と呼ばれる調査。国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

◆NPO

Non Profit Organizationの略称で、ボランティアをはじめ様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない非営利団体の総称。このうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人（NPO法人）」という。

か 行

◆グループホーム

生活に困難を抱えた障害者や認知症の高齢者などが、専門スタッフなどの援助を受けながら共同生活を送る、小規模の介護施設。

◆景観計画

景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる、地域の景観形成に関する総合的な計画。本市は2011（平成23）年2月に景観行政団体となり、景観計画の策定を進めている。

◆公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

さ 行

◆サービス付き高齢者向け住宅

平成23年の「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により創設された制度に基づき登録された、高齢者単身・夫婦世帯向け住宅。高齢者にふさわしいハード（規模・設備）、見守りサービス、及び契約に関する基準を満たす必要がある。

◆最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

●二人以上の世帯：10㎡×世帯人員＋10㎡ ●単身世帯：25㎡

◆住宅確保要配慮者

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。

◆住宅金融支援機構

長期かつ低利の住宅建設・購入資金を国民に対して融資するために、昭和25年に国の出資により設立された特殊法人。平成19年3月までに住宅金融公庫は廃止となり、住宅金融公庫の権利及び業務を継承する独立行政法人住宅金融支援機構が設立された。

◆住宅ストック

ある一時点に存在する全ての住宅の数のこと。空き家や建築中の住宅も含まれる。

◆住宅セーフティネット制度

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、「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）により創設された制度。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。

◆住宅・土地統計調査

住宅や敷地の状況と世帯の居住状態の把握のため、5年ごとに実施されている国の調査。抽出により実施され、最近では平成30年に実施された。

◆シルバーハウジング・プロジェクト

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

◆新築住宅建設等促進補助金

市内にご自身の居住用として住宅を新築または購入した方を対象に、建設費又は購入費の一部を補助する制度。

※前年1月から12月までに住宅を新築または購入した方の補助金は、固定資産課税（補充）台帳に登録された当該住宅の固定資産評価額の0.7%（100円未満は切り捨て）とし、限度額40万円とする。

た 行

◆耐震診断

建築物が地震に対してどの程度耐えることができるのか、その建築物の図面や実地調査で、柱、梁、壁等の形状、材料等から建物がもつ構造状態を評価し、現行の耐震基準と同等以上の耐震性を確保しているか耐震性能を判定すること。

◆地区計画

一定のまとまりを持った地区を対象に、地区の実情に合ったよりきめ細かい規制等に関して、都市計画法に基づき定める計画。

◆長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成21年6月4日施行）」に基づき、各性能項目の基準を満たすように住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定し、所管行政庁の認定を受ける制度。一定の基準を満たした認定長期優良住宅は、税制面での優遇等を受けられる。

◆土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や新設又は変更に関する事業。

は 行

◆バリアフリー

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

ま 行

◆まちなか居住

鉄道駅を中心に公共公益施設や商業施設などが集積する「まちなか」への居住を誘導することにより、生活利便性の高い、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進する考え方。

や 行

◆家賃債務保証

入居希望者が賃貸住宅の契約を締結する場合に、保証会社等が借主の連帯保証人に近い役割を果たす制度。新たな住宅セーフティネット制度により、都道府県が指定する居住支援法人が、登録住宅の入居者への家賃債務保証を行うことが可能となった。

◆誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するた

めに必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、一般型と都市居住型の2区分からなる。

＜一般型＞ ●二人以上の世帯： $25\text{m}^2 \times \text{世帯人員} + 25\text{m}^2$ ●単身世帯： 55m^2

＜都市居住型＞ ●二人以上の世帯： $20\text{m}^2 \times \text{世帯人員} + 15\text{m}^2$ ●単身世帯： 40m^2

◆ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者等の区別なく誰もが利用できる建築、空間、製品等をデザインすること。

ら 行

◆リフォーム

家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。