

# 碧南市住生活基本計画

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～

## 住生活基本計画とは

### ■計画策定の背景と目的

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。

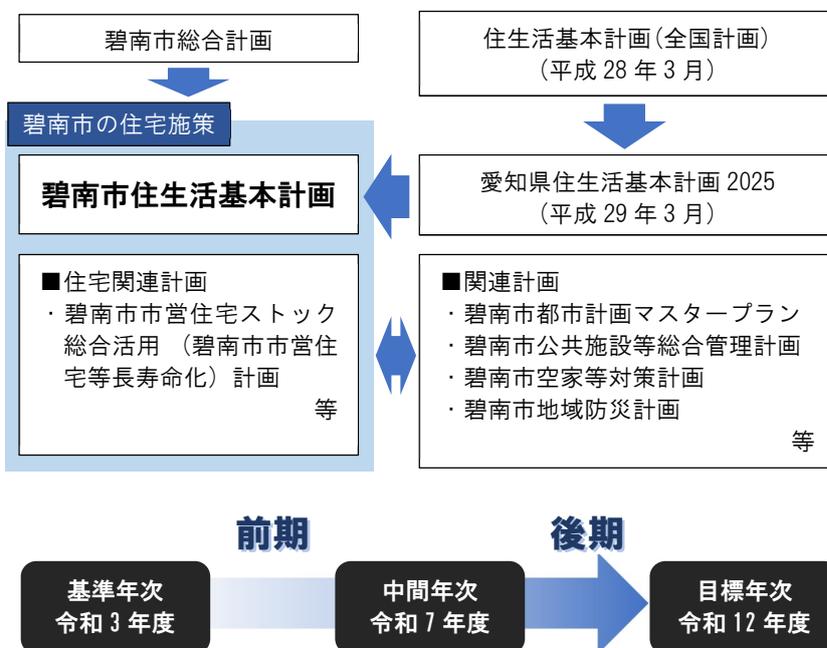
本市では、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）、愛知県住生活基本計画を踏まえ、平成 23 年 3 月に「碧南市住生活基本計画」を策定しました。

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されています。また、全国的に人口減少や超高齢社会の進展が本格化し、住宅ニーズの変化や多様化が進んでおり、それに合わせた施策の展開が求められています。

このような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。

### ■計画の位置付け

「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。



### ■計画期間

住生活基本計画は、令和 3 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、必要な見直しを行うものとしします。

### ■計画対象区域

計画の対象区域は、碧南市の行政区域（35.86km<sup>2</sup>）とします。

# 碧南市の住宅事情

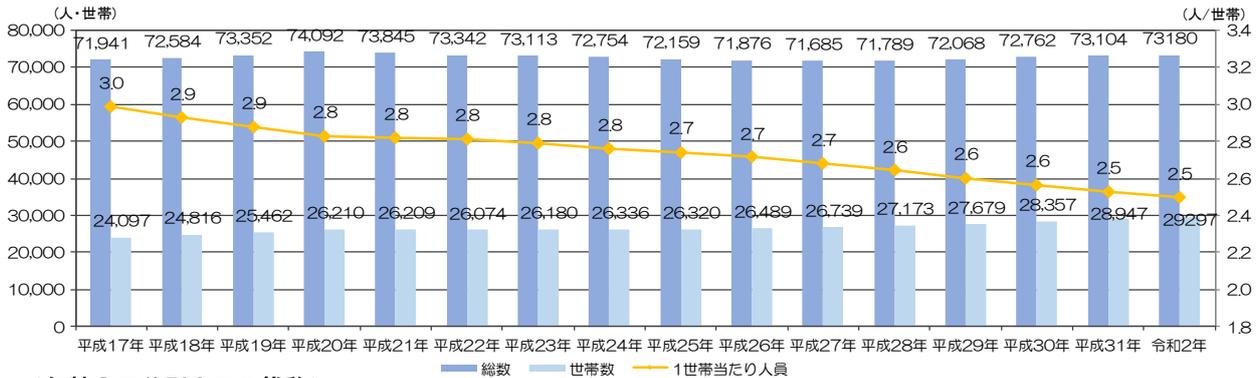
## ■人口・世帯数の推移

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年以降増加に転じています。

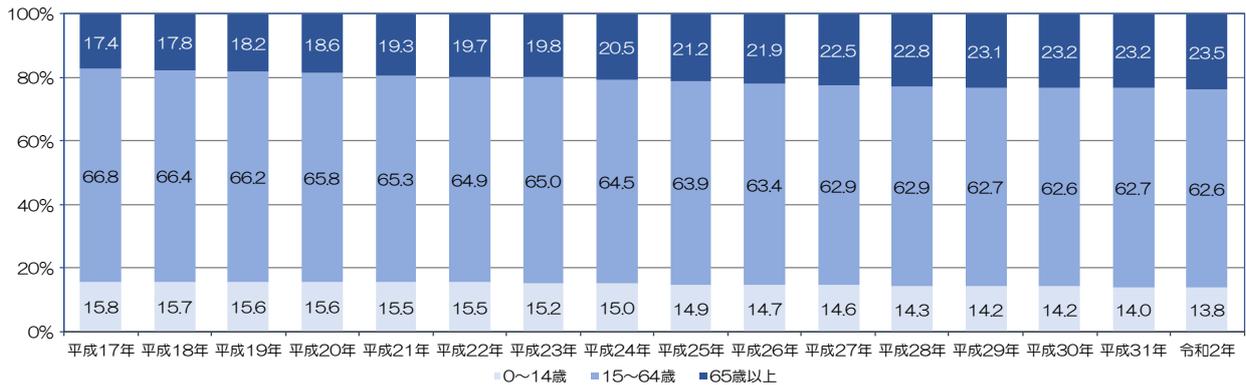
世帯数は増加を続けていますが、1世帯当たりの人員数は減少を続け、平成31年には2.5人/世帯となっています。

65歳以上人口の割合が年々増加し、旧市街地では30%を超える地区もみられます。

### <人口・世帯数の推移>



### <年齢3区分別人口の推移>



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

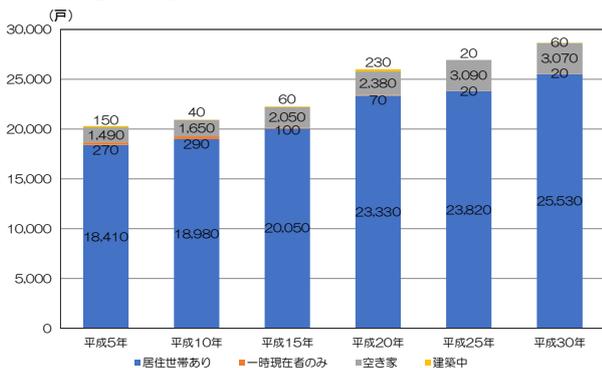
## ■住宅ストック

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。

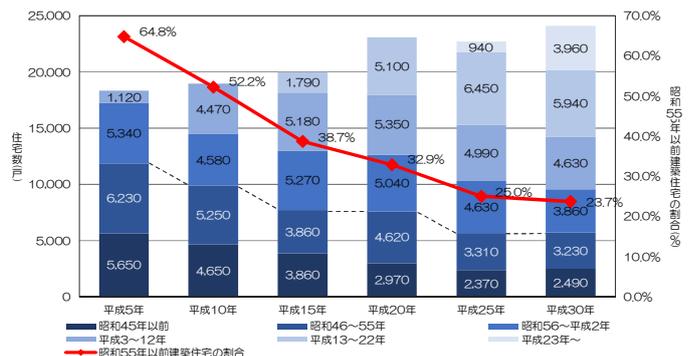
平成25年以降、空き家戸数は3,000戸を超え、平成5年と比較して2倍以上に増加しています。

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。

### <住宅数の推移>



### <建築時期別住宅数の推移>



出典：各年住宅・土地統計調査

## 住まい・まちづくりの課題

### ■定住化への対応

- 多様な世帯のニーズに対応した、良好な住宅の供給が望めます。
- 将来を担う若者世帯や子育て世帯のニーズの把握に努め、定住化促進のための施策展開が必要です。
- 福祉部局と建築部局が連携してライフステージやニーズにあった福祉サービスや住まいを情報提供できる体制を構築する必要があります。
- 良好な住宅供給と合わせて、空き家の有効活用、また空き家が多い旧市街地等での環境改善対策（狭あい道路の解消、空き家の除却等）を推進する必要があります。
- 最低居住面積水準未達の世帯について、住宅セーフティネットの強化等を通じて改善に取り組む必要があります。
- 良好な住宅地を確保するため、市街化区域内の低未利用地等の計画的な開発を誘導する必要があります。

### ■住宅確保要配慮者への対応

- 高齢者（65歳以上）単独世帯が増加していることから、福祉部局や地域包括支援センターを中心とした周辺の見守り体制の充実が必要です。
- 世代間で助け合って安心して生活できるよう、多世代同居・近居に対応した住宅の推進が必要です。
- 高齢者のみが居住する持ち家が多いことから、住宅の維持・管理に関する支援の充実や、将来空き家とならないための事前の働きかけが必要です。
- 既存の民間住宅や、市営住宅等の高齢化・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。
- グループホームやサービス付き高齢者向け住宅などの居宅系のサービスの推進する必要があります。
- 障害者を対象としたグループホームに関しては、新たな整備に向けて引き続き事業者への働きかけや支援が必要です。
- 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。
- 「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。
- 外国人との共生と地域コミュニティの活性化を図るため、町内会への加入を促進する取り組みが必要です。
- 低額所得者に対応して、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した柔軟かつ多様な供給方法が求められます。

## ■防災への対応

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

## ■質の向上への対応

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

## ■地域特性への配慮

- 三州瓦等地場産材の使用による、本市の特性を活かした住宅づくりを今後も継続して続けていく必要があります。
- 水と緑を生かした良好な街並みの確保等、地域と調和した住環境整備を進めることが望まれます。
- 家庭で使うエネルギーの節約を図るため、HEMS（住宅用エネルギー管理システム）の周知、設置を促進する必要があります。
- 住環境の満足度の向上のため、住宅地と工業地が混在する地区等において、土地利用の純化・共生を図っていく必要があります。
- 民間事業者に周辺の住環境及び景観への配慮、地域貢献など協力を求め住環境や景観を守る必要があります。
- 景観計画に基づき、景観に配慮した住まいづくりを推進する必要があります。

# 住まい・まちづくりの基本方針

## ■基本理念

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。

**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～**

## ■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 ～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、若年世帯・子育て世帯や高齢者等が住みやすい、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 ～支援～

高齢者、障害者、子育て世帯、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 ～防災～

市民との連携による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～ストック～

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し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 ～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、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。

# 推進する住宅施策

## 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	取り組む施策
住みたくなる住環境づくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区計画等を活用した良好な住環境への誘導</li> <li>○土地区画整理事業や民間開発による住宅地の供給</li> <li>○地域コミュニティ維持の推進</li> </ul>
若年世帯・子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新築住宅建設等促進補助金の継続</li> <li>○子育てしやすい魅力ある街のPR</li> <li>○多世代同居・近居の住宅改修支援の検討</li> <li>○住宅金融支援機構と連携による子育て支援の検討</li> </ul>
まちなか居住の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生活利便性を高める商業機能のまちなかへの誘導</li> <li>○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</li> </ul>
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"> <li>○住宅づくり・住まい選びに必要な最新情報の提供</li> <li>○住宅づくりへの各支援制度の情報提供</li> <li>○空き家や中古住宅の流通促進のため、住宅関係団体と連携した相談体制の充実</li> <li>○多様な住まいづくりに関する情報提供の充実</li> </ul>

## 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	取り組む施策
高齢者・障害者等に配慮した住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅づくりにおけるユニバーサルデザインの周知</li> <li>○既存住宅や既存市営住宅のバリアフリー化の促進</li> <li>○住宅改修、住宅建設の各助成制度の周知、活用の促進</li> <li>○多世代同居・近居に対応した住宅改修支援の検討</li> <li>○高齢者・障害者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を推進・情報提供</li> <li>○ライフステージに応じたグループホームなどの居宅系サービスの推進・情報提供</li> <li>○福祉部局、地域包括支援センター、地域と連携した見守り体制の充実</li> </ul>
外国人が住みやすい住環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○多言語の住宅情報提供、相談窓口の充実</li> <li>○外国人世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録を推進・情報提供</li> <li>○地域コミュニティへの参加促進</li> <li>○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</li> </ul>
低額所得者の居住の安定の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公営住宅の多様化する住宅困窮者に対応した適正な住戸の供給</li> <li>○低額所得者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を推進・情報提供</li> <li>○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</li> <li>○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</li> </ul>

### 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	取り組む施策
耐震性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間木造住宅無料耐震診断の継続、地区と協働による個別訪問による周知</li> <li>○民間住宅耐震改修、除却、建替、シェルター設置支援の継続</li> <li>○安価な耐震改修技術の普及</li> <li>○地元設計士、大工、行政が一体となった耐震化促進</li> <li>○道路等に面するブロック塀等撤去費への支援の継続</li> </ul>
狭あい道路の解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>○狭あい道路拡幅事業の推進</li> <li>○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</li> <li>○地区との連携した狭あい道路解消に向けた取り組みの推進</li> </ul>
防災に配慮した住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○市民の防災に係る意識啓発の推進</li> <li>○雨水の発生抑制のため雨水貯留浸透施設設置への支援</li> </ul>
空き家の適正管理、除却	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の除却への支援</li> <li>○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</li> </ul>

### 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	取り組む施策
住宅の適切な維持管理と長寿命化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○市営住宅の適切な維持管理による長寿命化</li> </ul>
住宅の品質の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○安心R住宅、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</li> <li>○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</li> <li>○長期優良住宅の普及促進</li> </ul>
空き家の改修・利活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等に関するデータベースの維持・更新</li> <li>○空き家や低未利用地の有効活用の促進</li> <li>○空き家バンクの周知、利用促進</li> <li>○空き家改修等の利活用への支援</li> <li>○地元の町内会等の協力による空き家情報把握</li> </ul>
「新しい生活様式」に対応した住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家の利活用・中古住宅の流通促進</li> <li>○「新しい生活様式」に関する情報提供の充実</li> </ul>

## 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	取り組む施策
地域特性を活かした住まい・まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地場産材を活用した住まい・まちづくりの推進</li> <li>○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</li> </ul>
環境等に配慮した住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○省エネルギー・自然エネルギーの情報提供</li> <li>○建設廃材等の再利用の推進</li> <li>○HEMS（住宅用エネルギー管理システム）の周知、設置の促進</li> <li>○シックハウスに関する情報提供</li> <li>○生垣設置奨励補助金制度の周知、活用の促進</li> <li>○花いっぱい運動の推進</li> </ul>
景観に配慮した美しい住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>○景観計画に基づく景観形成</li> <li>○景観重要建造物、景観重要樹木の指定・保全</li> <li>○市民による景色づくりに対する支援</li> </ul>

# 重点的に取り組む住宅施策

## ■密集市街地の改善

### <密集市街地の現状と問題点>

- ・建物の老朽化
- ・狭あい道路の残存
- ・スポンジ化の進展
- ・空き家の増加
- ・良好なまちなみ景観 等



### <密集市街地の改善に向けた対策>

- ・建物の耐震化
- ・老朽建物の建替え促進
- ・狭あい道路整備促進
- ・空き家の除却・改修・跡地利活用
- ・まちづくり組織の育成 等

## ■若年世帯・子育て世帯の定住促進

### <若年・子育て世帯の現状と問題点>

- ・若年層の流出
- ・核家族化の進展
- ・共働き世帯の増加 等



### <定住化促進に向けた対策>

- ・若年世帯向けの住まい情報の発信
- ・子育てしやすい魅力ある街のPR
- ・多世代同居・近居新築・改修支援の検討
- ・新築住宅建設等促進補助制度の継続 等

## ■住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの整備

### <住宅確保要配慮者の現状と問題点>

- ・高齢者世帯の増加
- ・新たな住宅セーフティネット制度の設立 等



### <住宅確保要配慮者への対策>

- ・住宅のバリアフリー化の促進
- ・福祉部局との連携強化
- ・新たな住宅セーフティネット制度の活用 等

# 計画の実現に向けて

## ■計画の推進体制

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。

## ■計画の進行管理

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。

碧南市住生活基本計画 概要版

発行 令和3年3月

編集 碧南市建設部建築課

住所 〒447-8601 碧南市松本町28番地

TEL 0566-41-3311 (代表) URL <https://www.city.hekinan.lg.jp/>