

第 2 回 碧南市住生活基本計画 策定委員会

資料

目 次

1. 碧南市住生活基本計画の概要.....	1
2. 上位・関連計画の把握.....	3
3. 碧南市の住環境の現況整理.....	5
4. 住民意向の把握.....	18
5. 碧南市住生活基本計画（現行計画）の検証.....	33
6. 住まい・まちづくりの課題.....	38
7. 住まい・まちづくりの基本方針.....	44

令和元年 11 月 22 日

1. 碧南市住生活基本計画の概要

(1) 計画策定の目的

- 碧南市住生活基本計画は、市民の住生活の安定の確保及び向上を目的に、住まい・まちづくり施策を推進していくための基本的な計画として策定します。
- 本計画の見直しに当たっては、本市の人口・世帯数や住宅ストックの現状を最新の統計データより把握し、住まい・まちづくりの課題整理や住宅施策の検証を進めることとします。

(2) 計画の位置づけ

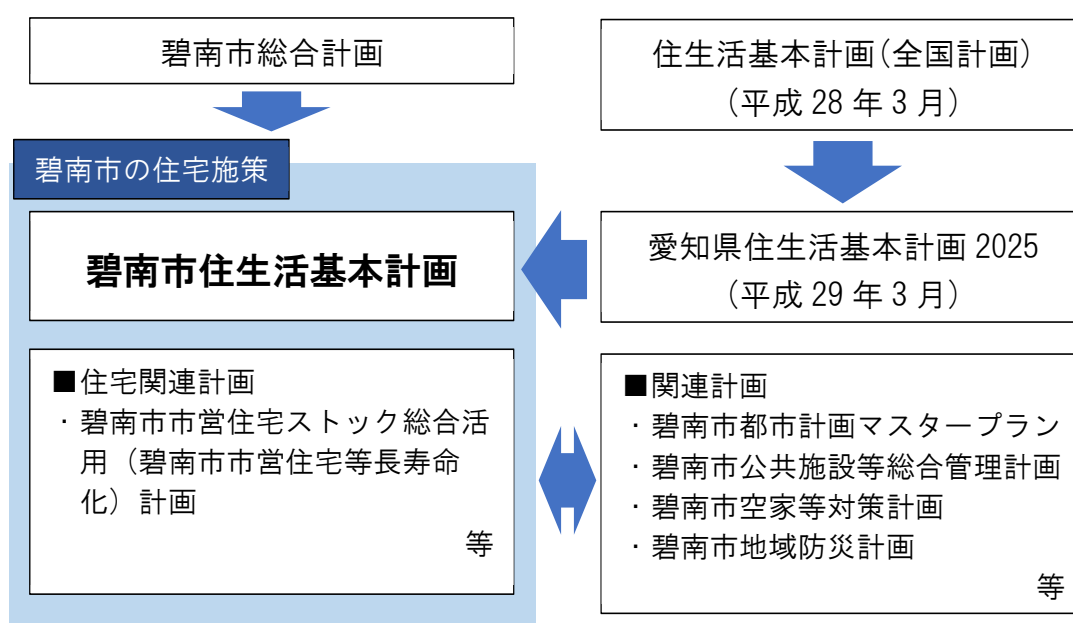


図 1-1 本計画の位置づけ

(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5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。



<見直しの目安>

図 1-2 計画期間

(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。

(5) 計画策定のフロー

計画策定は、下記の流れに従って進めます。

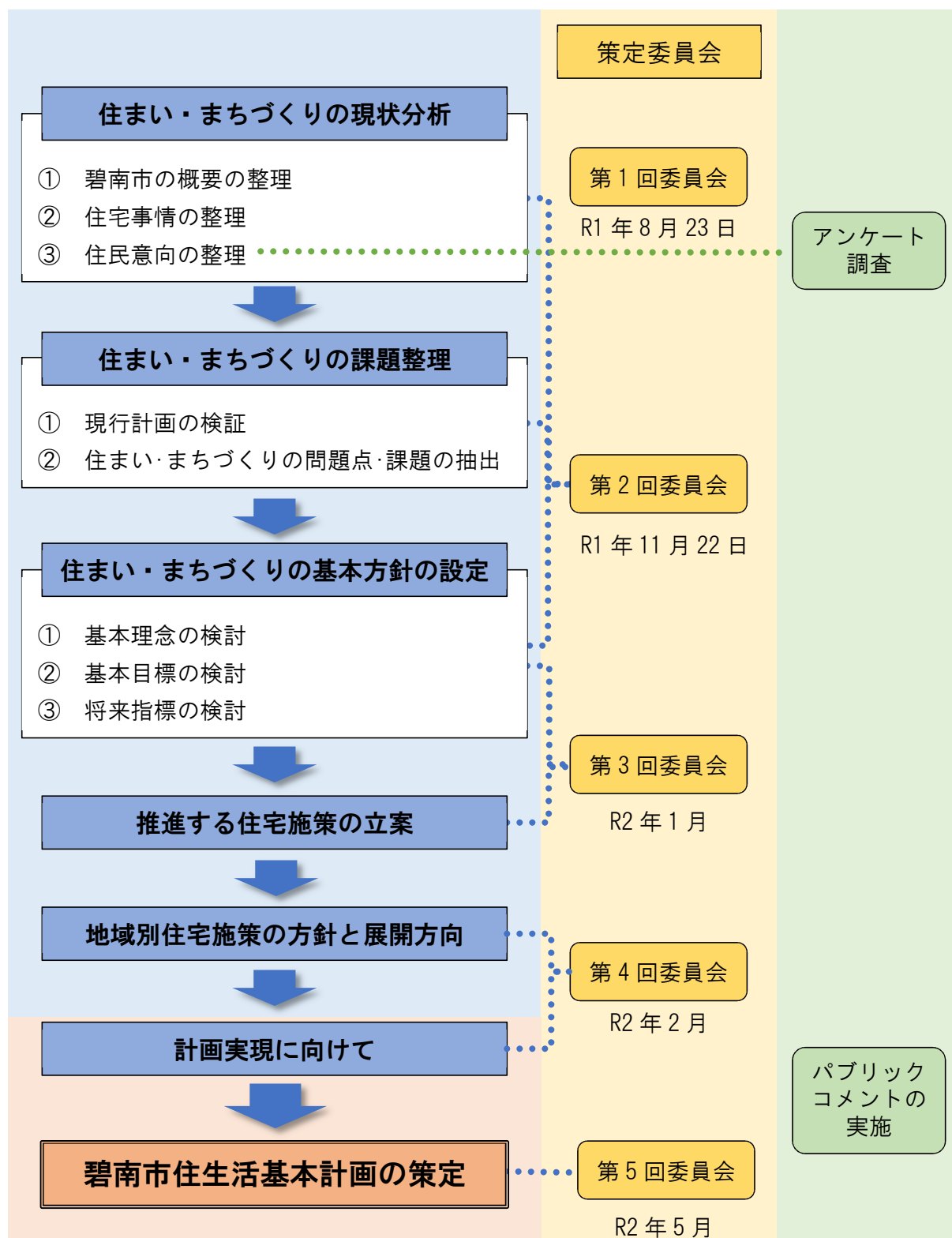


図 1-3 計画策定の流れ

2. 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。

(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 年度から平成 37 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：住宅すご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) 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(平成 37 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

(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、平成32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

(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（平成42）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

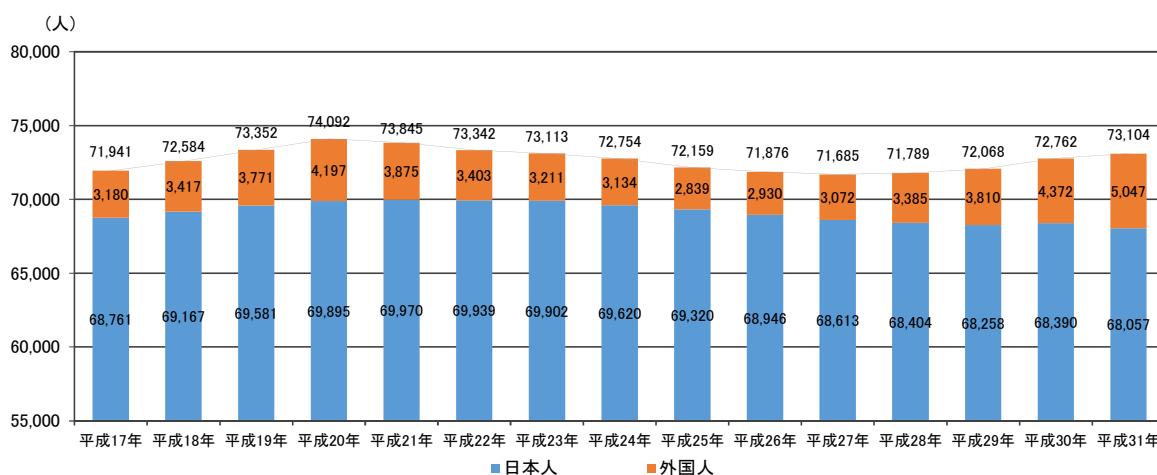
- 1) 防災性、防犯性を高め、安心・安全な住まいづくりを進めます。
- 2) 高齢者・障害者等が快適に生活できるよう、支えあう住まいづくりを進めます。
- 3) だれもが住み続けたいと感じられる住まいづくりを進めます。
- 4) 既存の住宅ストックを活用しつつ、質の高い住まいづくりを進めます。
- 5) 地域特性を活かし環境に配慮した住まいづくりを進めます。

3. 碧南市の住環境の現況整理

(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 3-1 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。

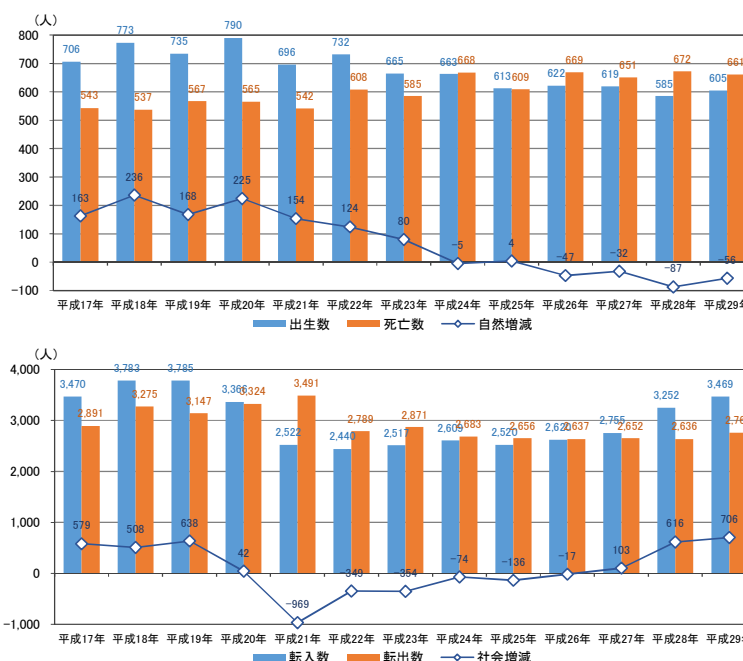


図 3-2 人口動態の推移

- 少子高齢化が進展し、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）比率の減少、老年人口（65 歳以上）比率の増加が続いています。
- 老年人口比率は 20%を超え、平成 31 年 3 月末現在では 23.2%となっています。

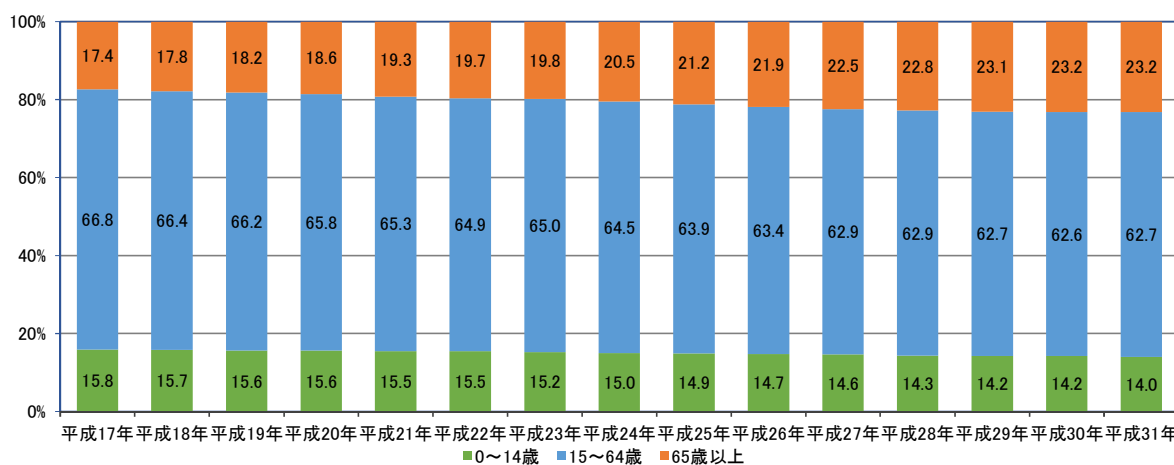
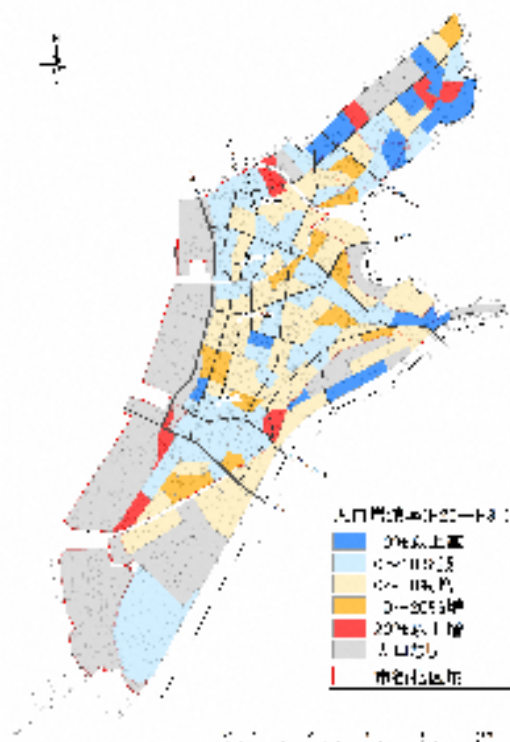


図 3-3 年齢 3 区分別人口比率の推移

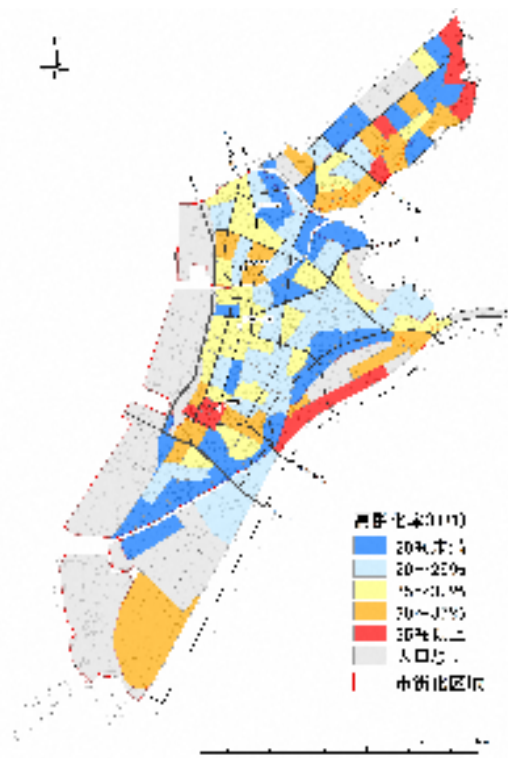
- 人口増減が大きい地域や高齢化が進んでいる地域を把握するため、地区別の人口増減(平成 26 年～平成 31 年)、高齢化率を下図に示します。人口増減率は、碧南駅周辺等旧市街地で減少がみられます。高齢化率も、旧市街地で 30%を超える地区が多く分布しています。

出



出典：住民基本台帳（各年 3 月末現在）

図 3-4 地区別人口増減率(H26→H31)

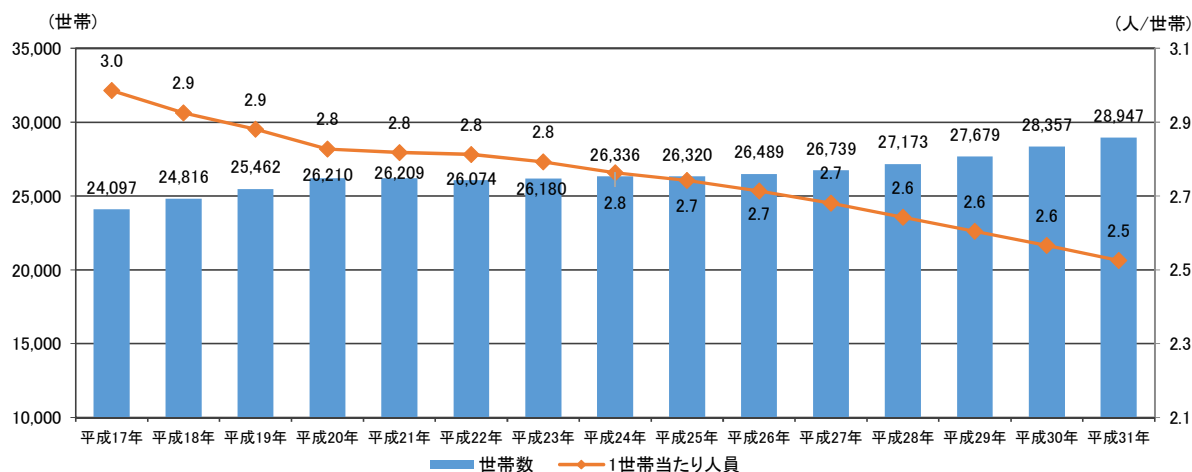


出典：住民基本台帳(H31 年 3 月末現在)

図 3-5 地区別高齢化率(H31)

(2) 世帯数の推移

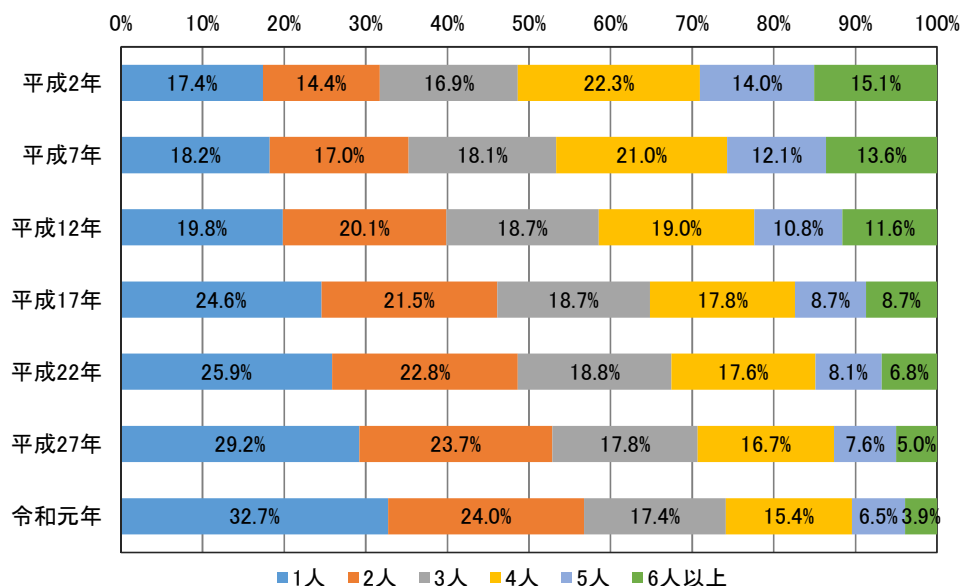
- 世帯数は増加を続け、平成31年3月末現在では約29,000世帯となり、平成17年に比べ約5,000世帯増加しています。
- 1世帯当たりの人員数は減少を続け、平成31年3月末現在では2.5人／世帯となり、平成17年に比べ0.5人／世帯減少しています。



出典：住民基本台帳（各年3月末現在）

図 3-6 世帯数の推移

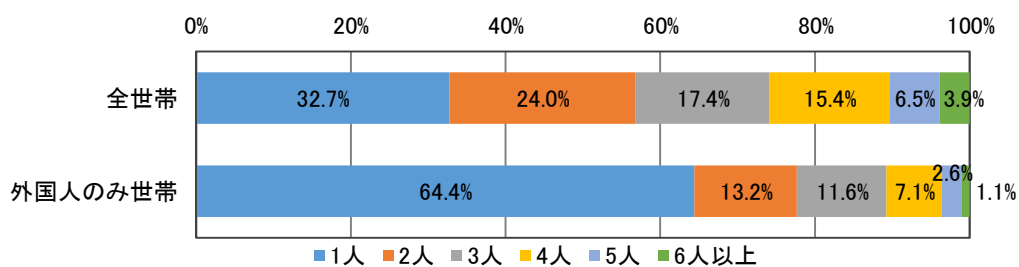
- 世帯人員別一般世帯数は、1人及び2人世帯の割合が年々増加しており、平成27年には、全体の半数を超えています。
- 4人以上の世帯数は、年々減少傾向にあります。



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 3-7 世帯人員別一般世帯数の推移

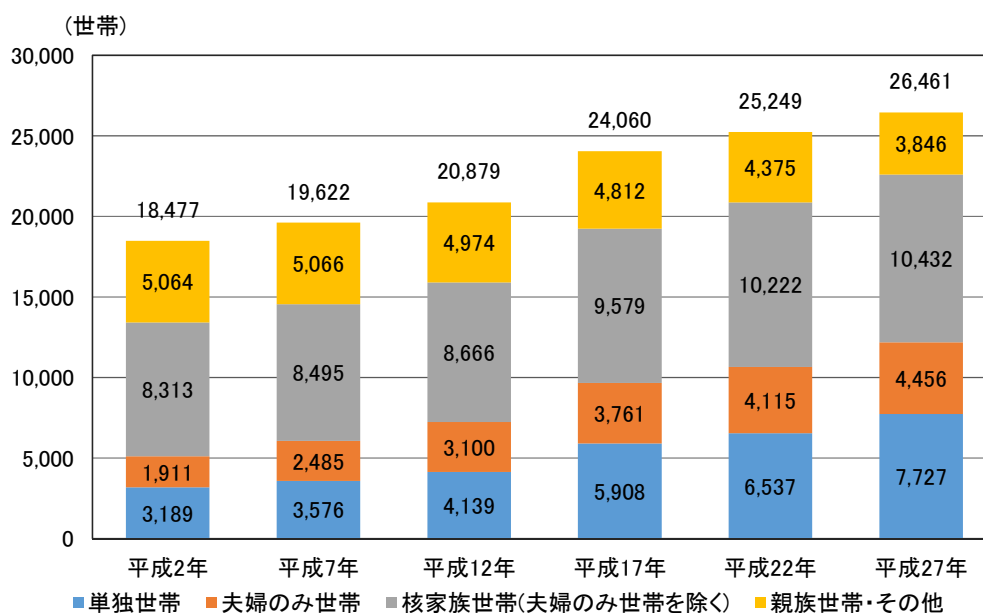
- 平成31年3月末現在の世帯人員別世帯数を全世帯と外国人のみ世帯とに分けてみると、外国人のみ世帯では1人世帯が2/3近くを占めています。



出典：住民基本台帳(平成31年3月末現在)

図 3-8 世帯人員別世帯数(外国人)

- 家族類型別一般世帯数は、単独世帯、夫婦のみ世帯が年々増加しており、近年は単独世帯の増加が特に大きくなっています。



※核家族：夫婦のみの世帯、夫婦と子供から成る世帯、男親と子供から成る世帯、女親と子供から成る世帯

出典：各年国勢調査

図 3-9 家族類型別一般世帯数の推移

- 65 歳以上の高齢者のいる一般世帯の推移をみると、単独世帯、夫婦のみ世帯は年々増加し、平成 27 年には合わせて 4,592 世帯となっています。

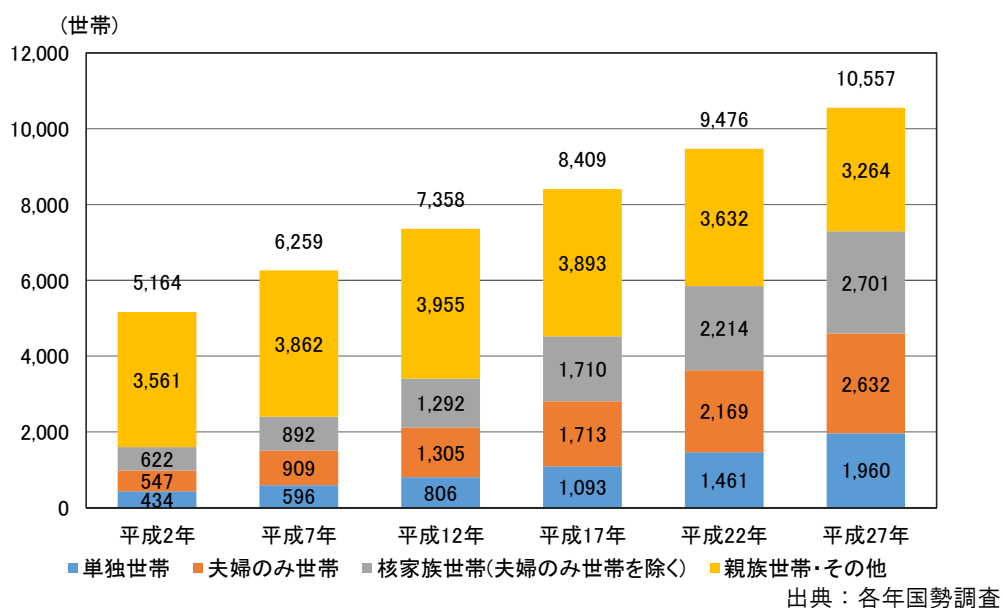
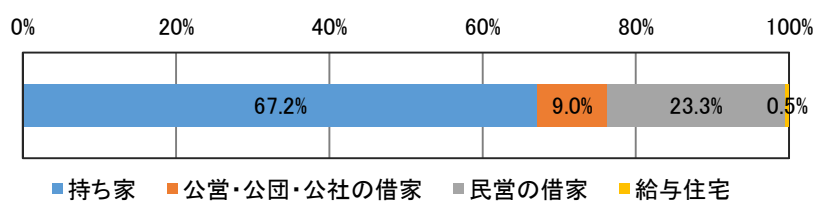


図 3-10 家族類型別高齢者（65 歳以上）のいる一般世帯数の推移

- 高齢者（65 歳以上）単独世帯の住宅の所有関係をみると、持ち家が最も多く 2/3 以上を占めており、次いで民営の借家が多くなっています。



出典：平成 27 年国勢調査

図 3-11 高齢者（65 歳以上）単独世帯の住宅の所有関係

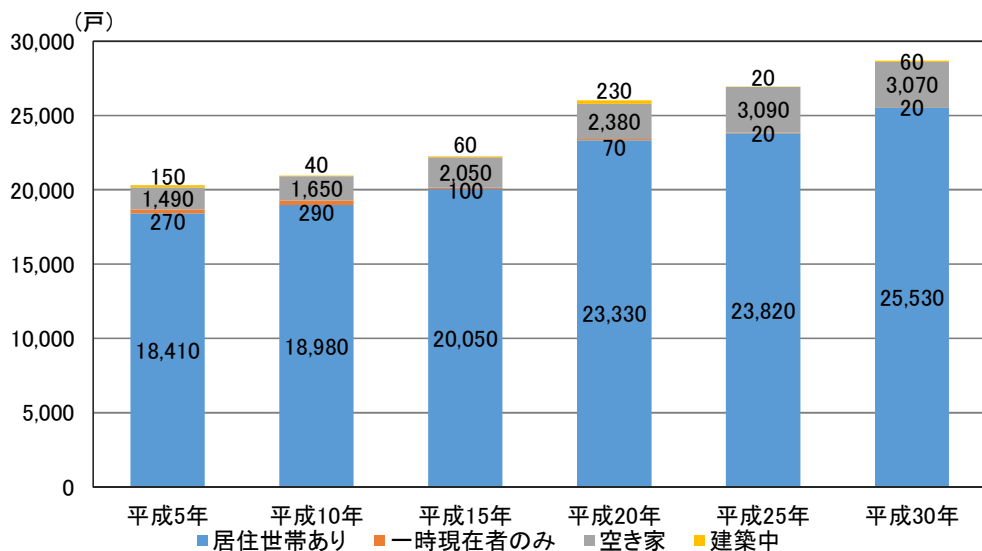
※給与住宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

(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。



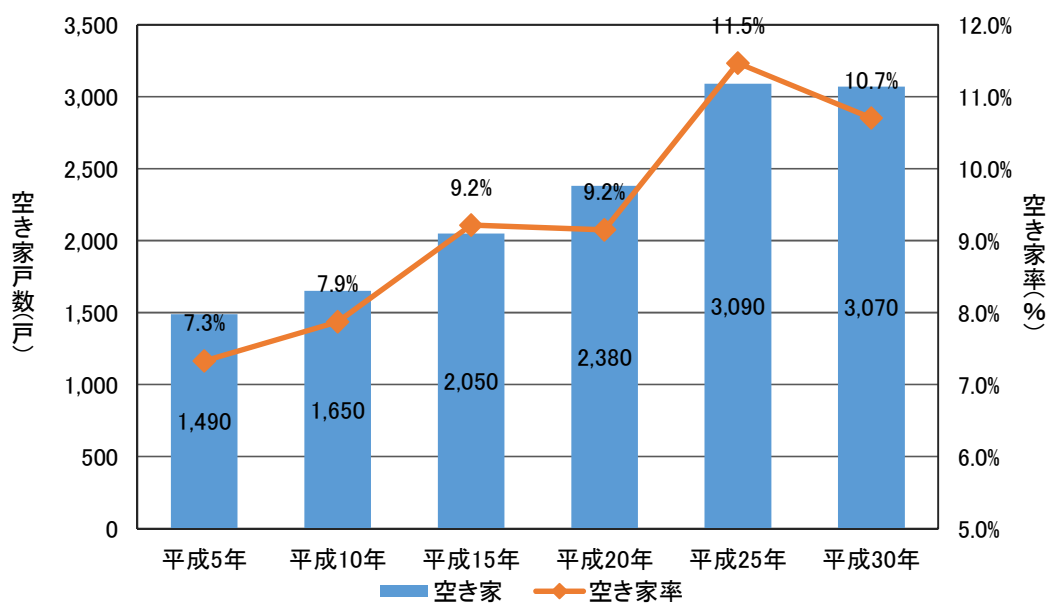
出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-12 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。

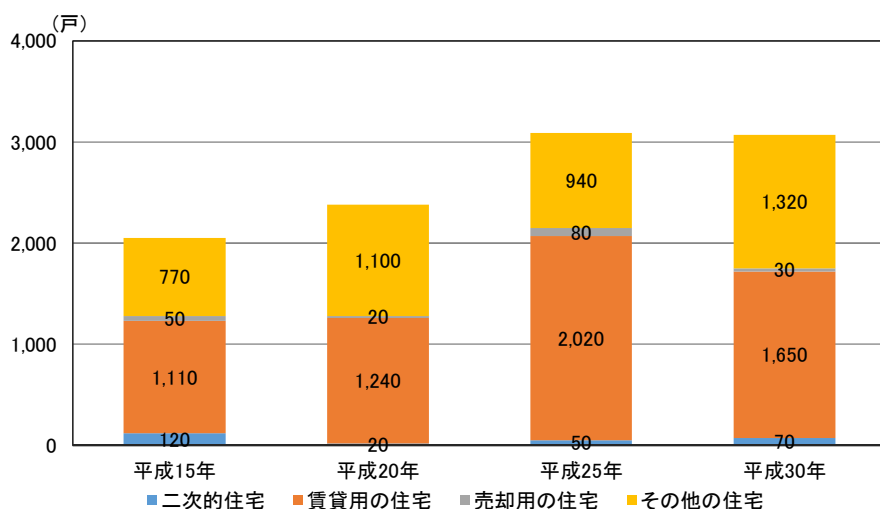
■ 空き家率は、平成 25 年以降 10% を超えています。



出典：各年住宅・土地統計調査

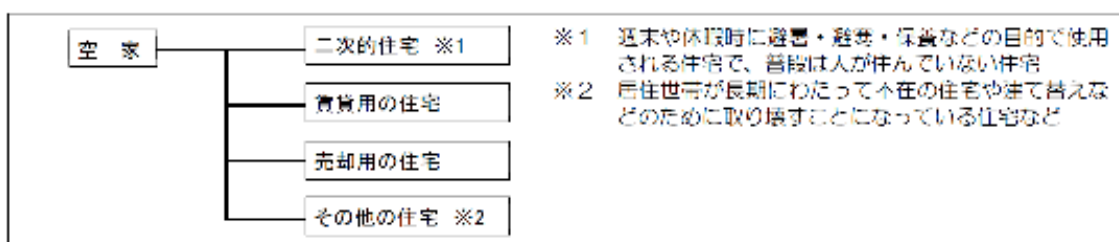
図 3-13 空き家状況の推移

- 空き家の内訳は、賃貸用の住宅が最も多くなっていますが、平成30年にはその他の住宅が大きく増加しています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-14 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見ると、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、空家等の数は増えていますが、空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。

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)				■令和元年10月25日時点 (単位: 件)			
	空家等	空家候補	合計		空家等	空家候補	合計
新川	17	31	48	新川	23	28	51
中央	13	21	34	中央	17	18	35
大浜	39	66	105	大浜	43	55	98
棚尾	37	33	70	棚尾	36	29	65
旭	14	28	42	旭	14	25	39
西端	8	12	20	西端	7	11	18
計	128	191	319	計	140	166	306

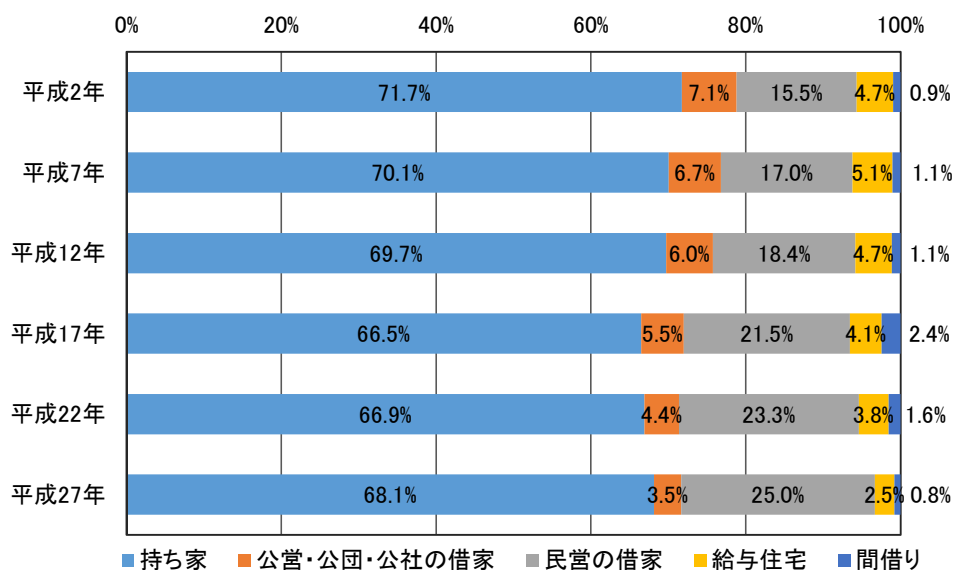
※空き家データベース：「碧南市空家等対策計画」の調査結果を基に空き家の位置、状態等を整理したもの

※空家等の数が増えている理由は、H30.12に空家か不明だった空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。

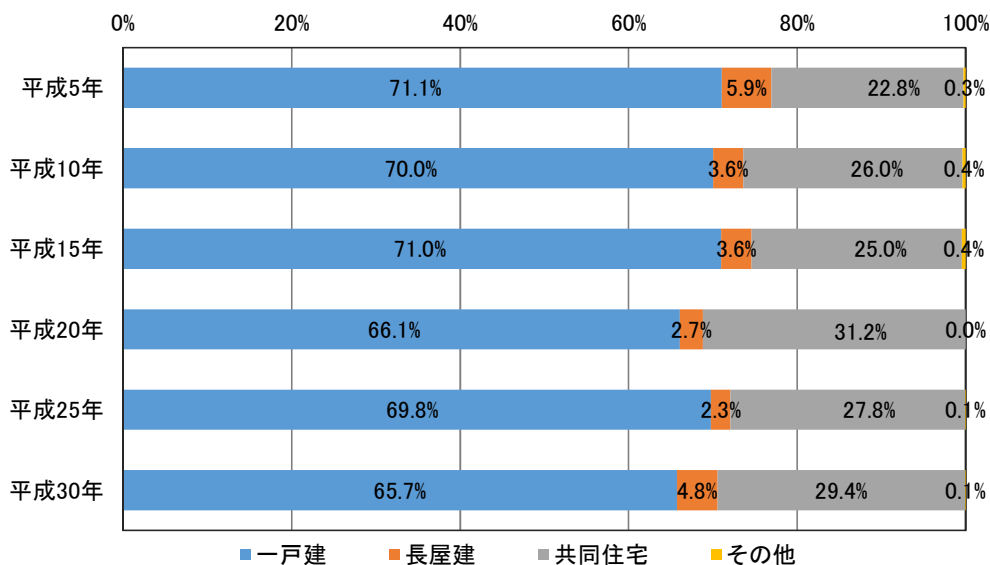


出典：各年国勢調査

図 3-15 住宅所有関係別一般世帯数の推移

④ 建て方別住宅数

- 建て方別の住宅数は、一戸建の割合が最も多く、各年 65～70%程度であり、持ち家の割合とほぼ同じとなっています。



※長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの

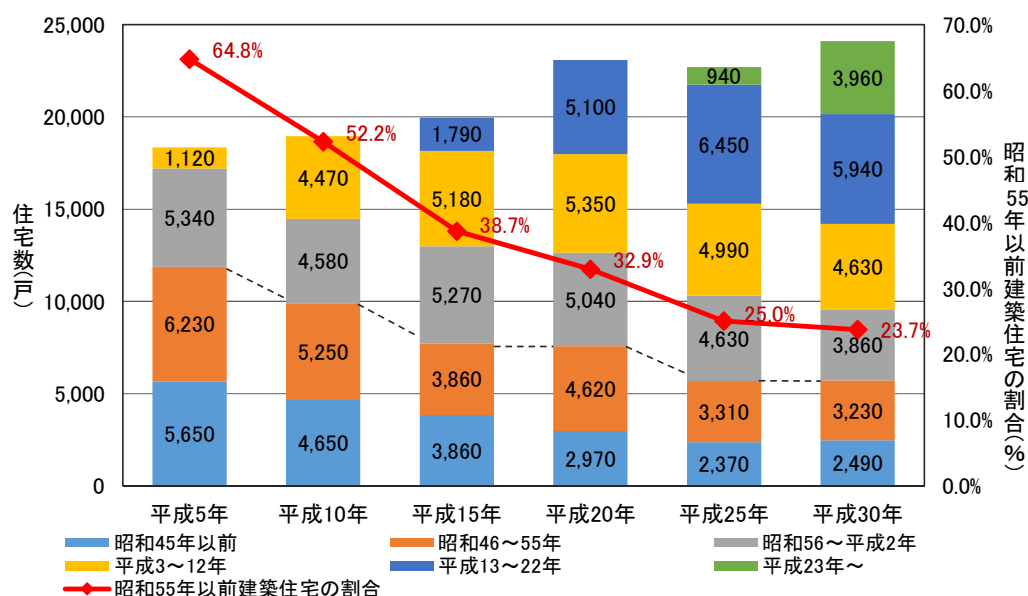
※共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住を重ねて建てたもの

出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-16 建て方別住宅数の推移

⑤ 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。



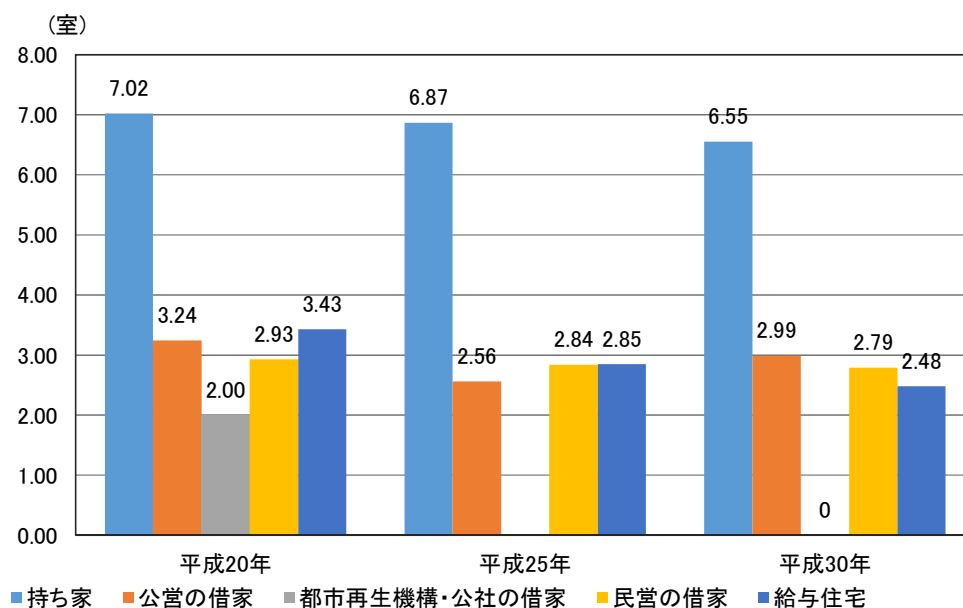
出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-17 建築時期別住宅数の推移

⑥ 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 2.43 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。

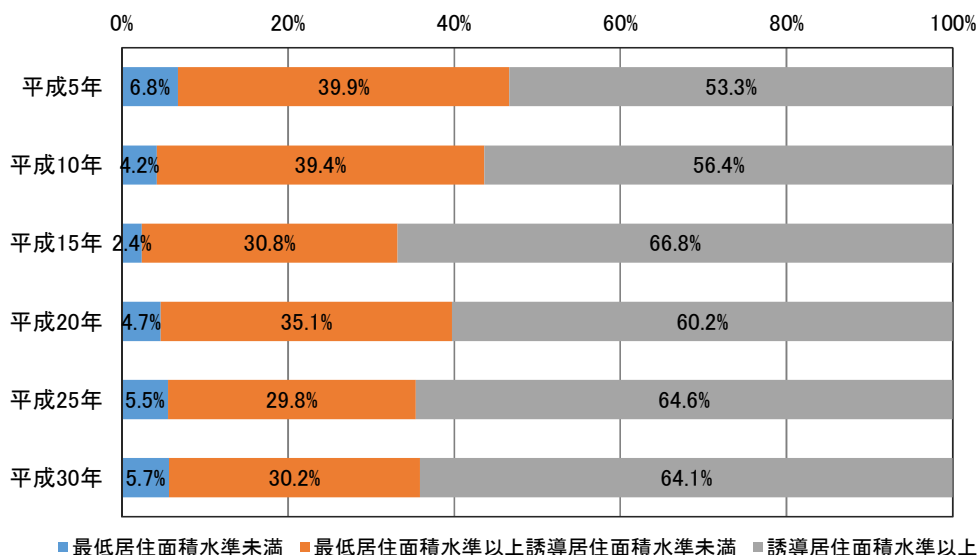


出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-18 所有関係別 1 住宅当たり居住室数の推移

⑦ 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。
- 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。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-19 居住水準別世帯数の推移

※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(例：単身 25 ㎡、2 人 30 ㎡、4 人 50 ㎡)

※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(例：単身 55 ㎡、2 人 75 ㎡、4 人 125 ㎡)

⑧ 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%となっており、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

(単位：戸)

	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%

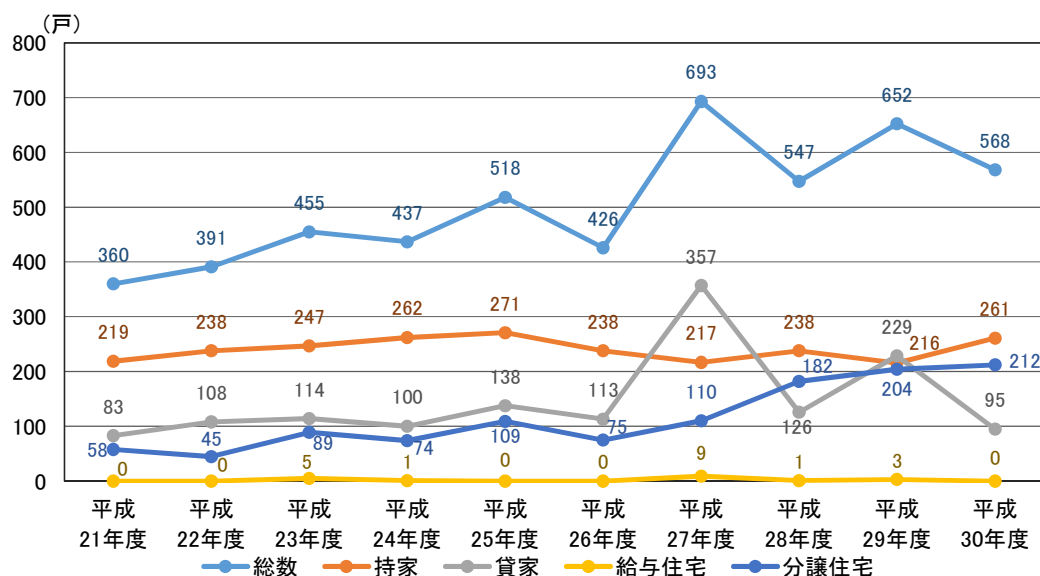
資料：碧南市建築物耐震促進計画(平成 20 年 3 月策定、平成 27 年 6 月改定)、建築課耐震化データ

(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。



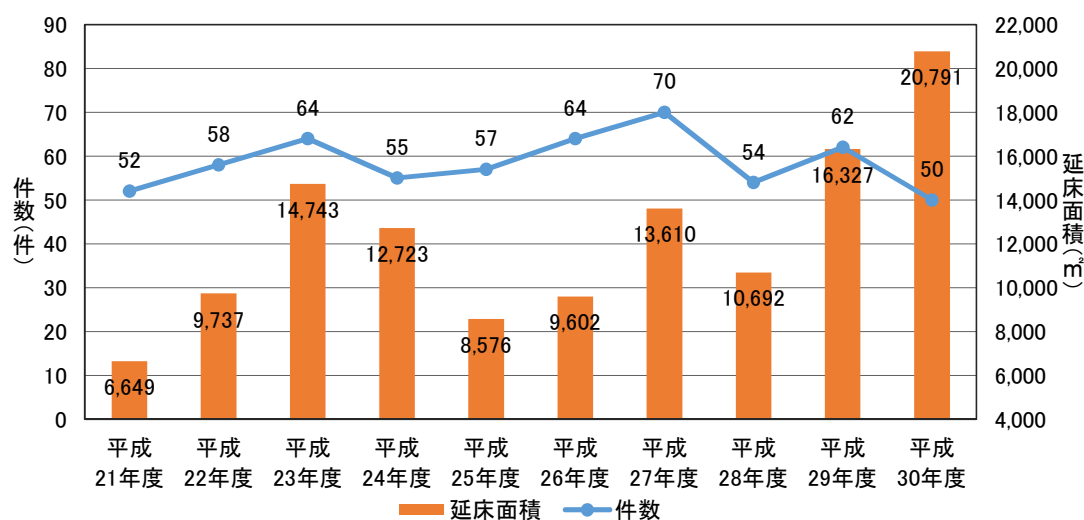
出典：各年建築着工統計調査

図 3-20 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 m²と平成 21 年度以降最大となっています。

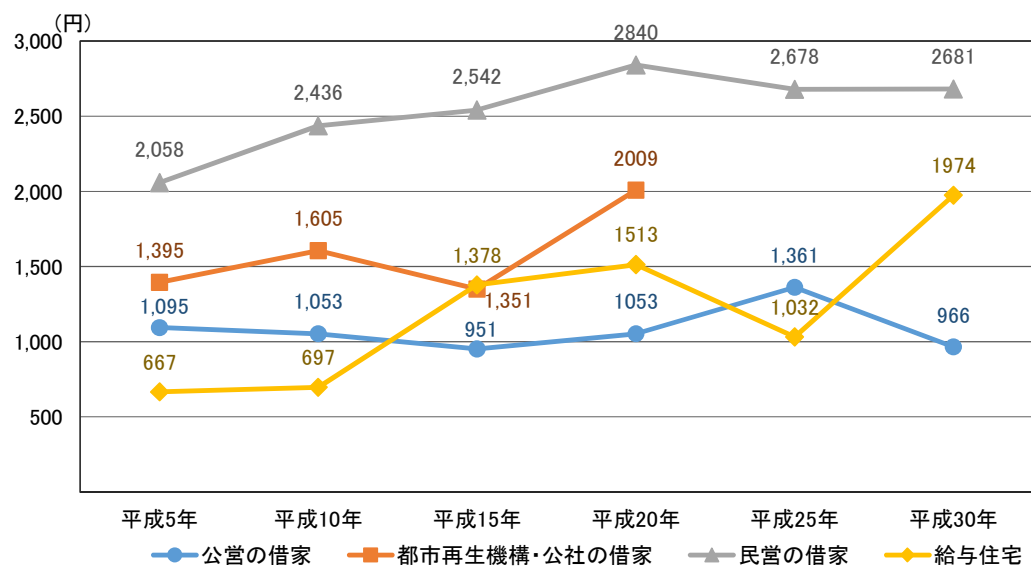


出典：碧南の統計

図 3-21 増改築動向

③ 住宅市場

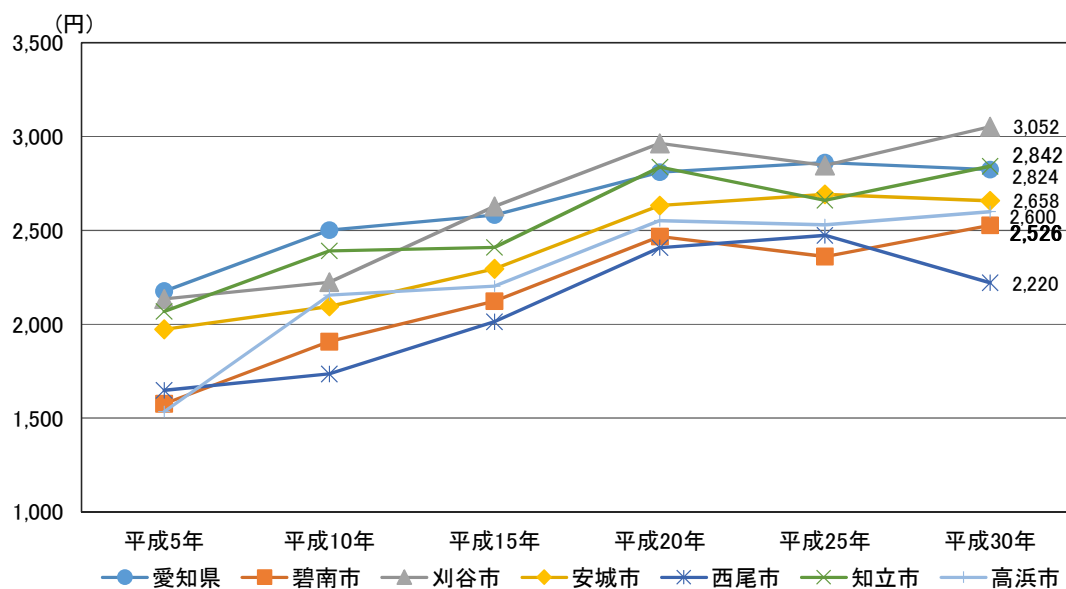
■ 平成 25 年の 1 畳当たり家賃をみると、最も高いのは民営の借家 2,681 円、最も低いのは公営の借家の 966 円となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-22 所有関係別 1 畳当たり家賃の推移

■ 借家 1 畳当たりの家賃について県平均、近隣 5 市と比較すると、平成 30 年には本市は西尾市に次いで安価となっています。



出典：各年住宅・土地統計調査

図 3-23 借家 1 畳当たり家賃の比較

(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。
- 市営住宅は建替えが進んでおり、昭和56年以降の新耐震基準に適合した建築物が多い状況となっています。
- 市営住宅の建築年代別棟数は、宮下住宅（簡易耐火構造平屋建）が最も古く昭和50年以前に建てられており、現在建替事業を実施しています。
- 入居率は高く、ほぼ100%の状況となっています。

表 3-3 公営住宅ストック状況

	住 宅 名	建 設 年 次	構 造	耐 震 性	棟 数	総戸数
市 営 住 宅	宮下住宅【※1】	昭和39～44年	簡平	耐震性なし	20	91
	宮下住宅【※2】	平成29～31年	中耐	適法	3	90
	向山住宅	昭和45～46年	中耐	改修済	2	88
	踏分住宅	昭和62～63年	中耐	適法	3	70
	新道住宅	平成5～6年	高耐	適法	1	36
	城山住宅	平成11年	中耐	適法	1	24
	笹山住宅	平成14年	中耐	適法	1	24
	三度山住宅	平成19～21年	高耐	適法	2	96
	計	-	-	-	33	519
県 営 住 宅	二ツ山住宅	昭和51～52年	中耐	耐震性あり	2	48
	西新井住宅	昭和54～平成2年	中耐	耐震性あり	2	54
	鷲塚住宅	昭和45～47年	中耐	耐震性あり	8	353
	金山住宅	昭和55年	中耐	耐震性あり	2	64
	計	-	-	-	14	519

（資料：碧南市建築課資料）

注：簡平：簡易耐火構造平屋建、中耐：耐火構造で3～5階のもの

高耐：耐火構造で6階以上のもの

【※1】 宮下住宅（簡易平屋）20棟91戸は令和3年度中に解体し用途廃止予定

【※2】 宮下住宅は現在建替事業を実施

3棟90戸の内、2棟60戸は平成29年度及び平成31年度に供用開始

残りの1棟30戸は令和3年度に供用開始予定

4. 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%）

○回答者の属性

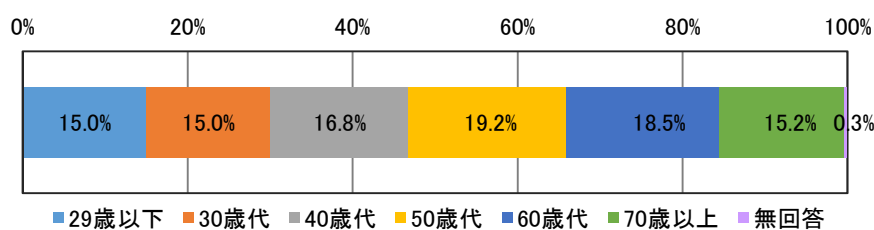


図 4-1 年齢

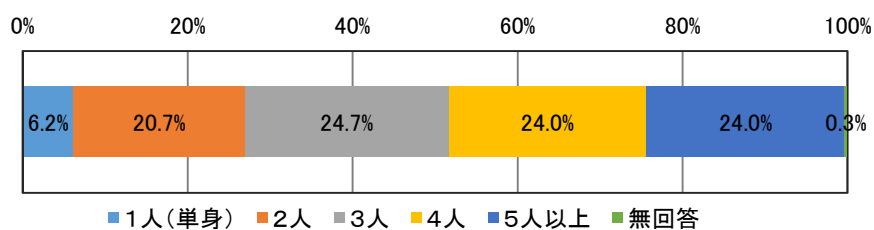


図 4-2 家族構成

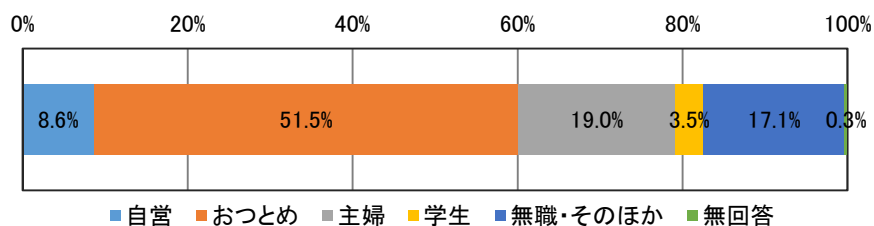


図 4-3 職業

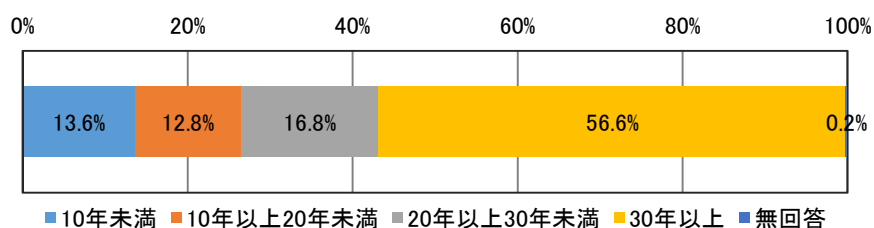


図 4-4 居住年数

○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。

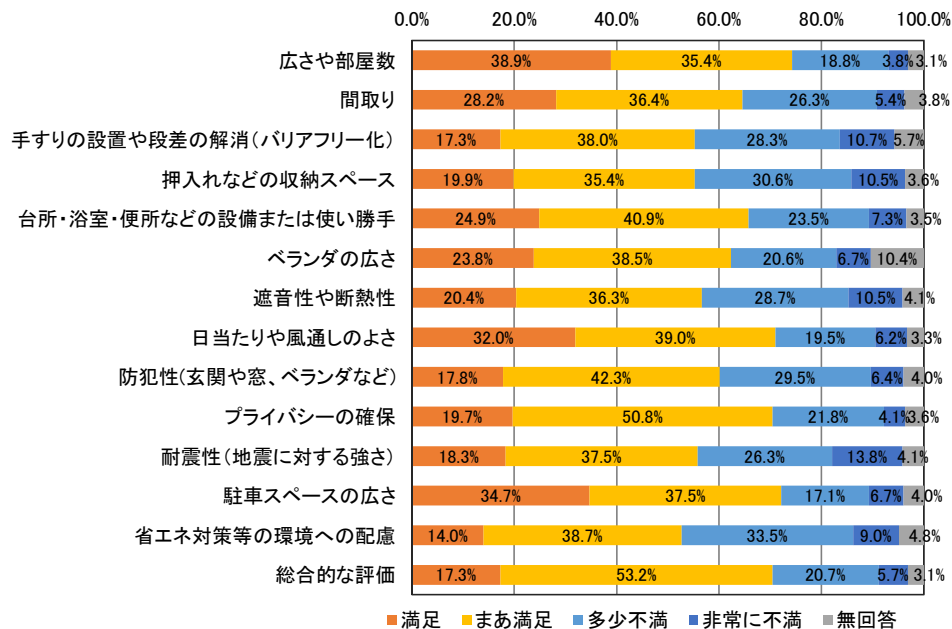


図 4-5 住まいに関する満足度

・『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。

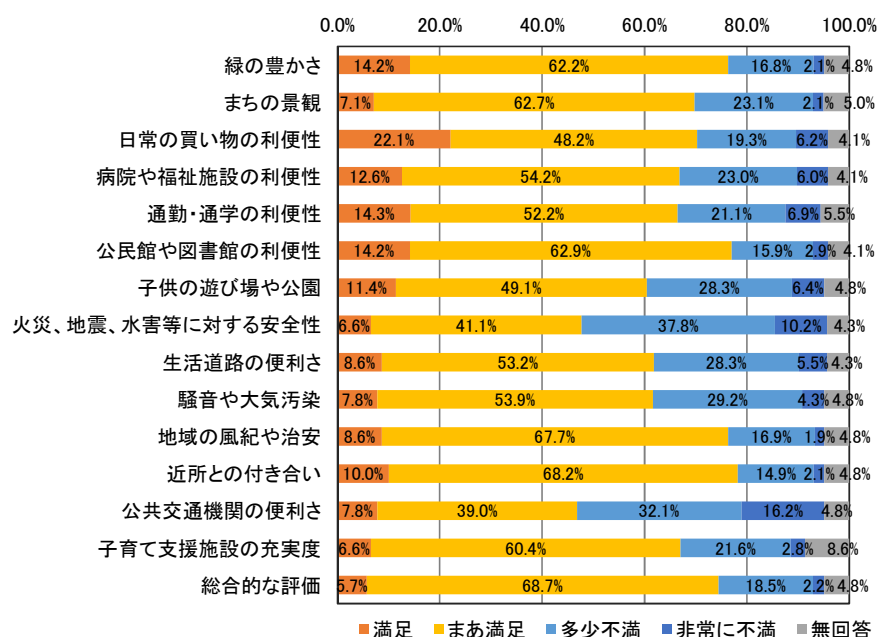


図 4-6 住まいの周辺環境に関する満足度

○居住意向

- ・「ずっと住み続けたい」、「当分住み続けたい」を合わせると 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。

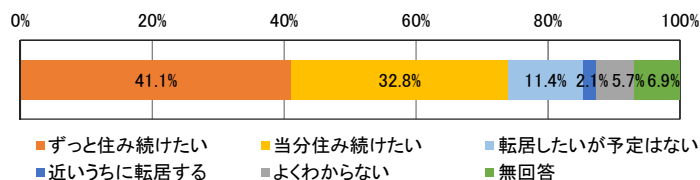


図 4-7 居住意向

- ・居住意向を年代別にみると、60 歳代以上で居住意向が高い傾向にあります。

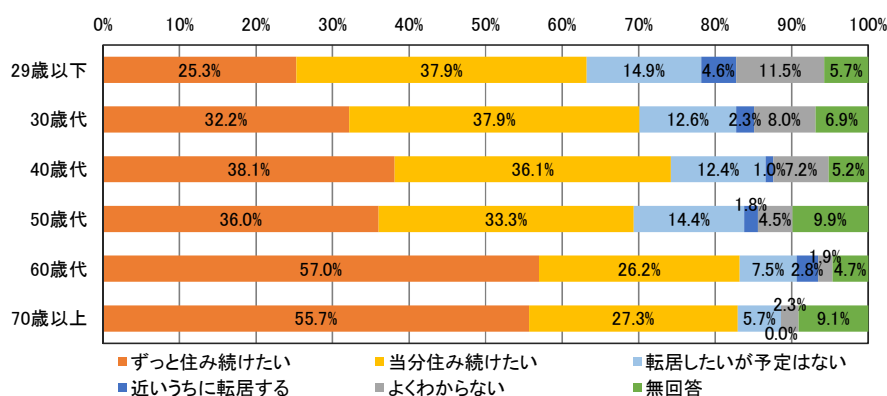


図 4-8 居住意向（年代別）

- ・『住み続けたい理由』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。

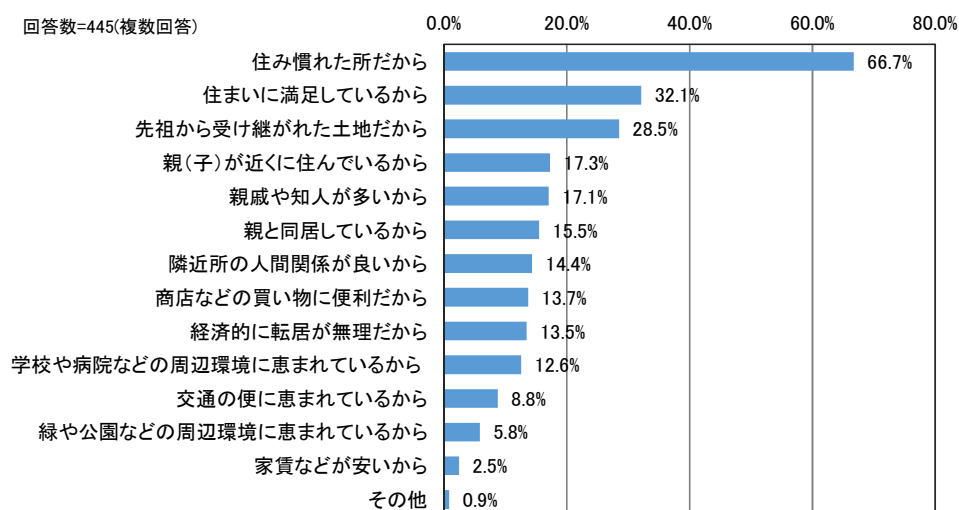


図 4-9 住み続けたい理由

- ・年代別では、60 歳代以上では「住み慣れた所だから」が特に多く、29 歳以下、30 歳代では「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。

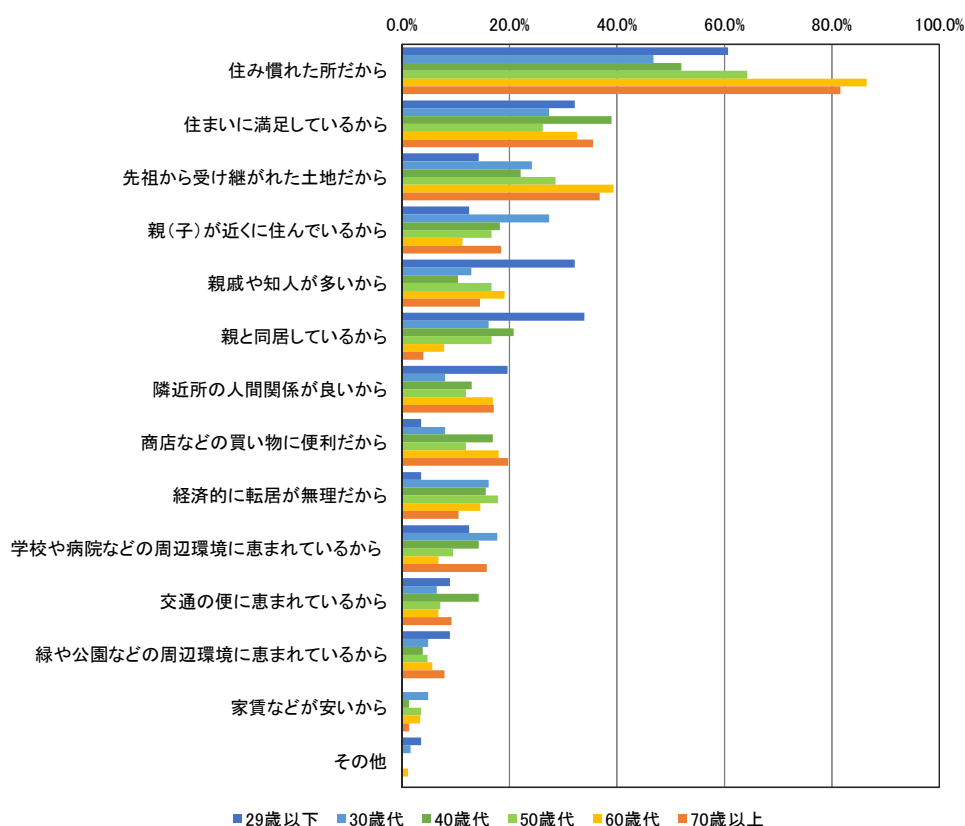


図 4-9 住み続けたい理由（年代別）

- ・『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。

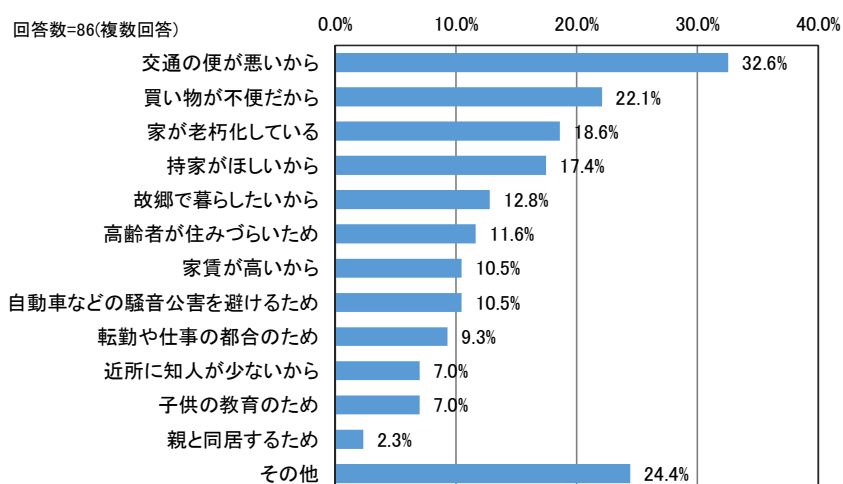


図 4-10 転居を考える理由

- ・年代別では、29 歳以下、30 歳代では、「持ち家がほしいから」、「転勤や仕事の都合のため」等が比較的多くなっています。

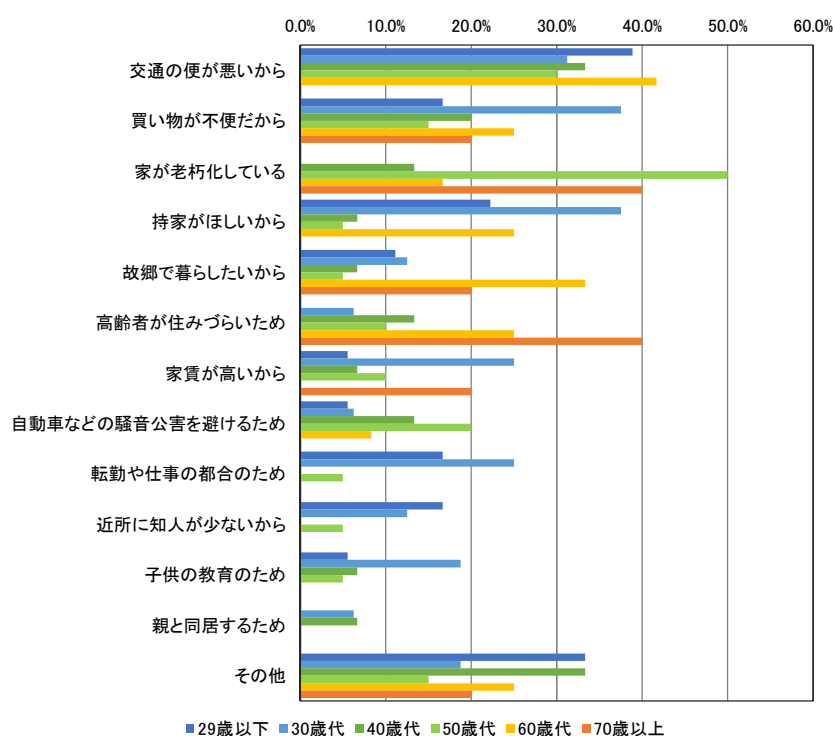


図 4-10 転居を考える理由（年代別）

○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。

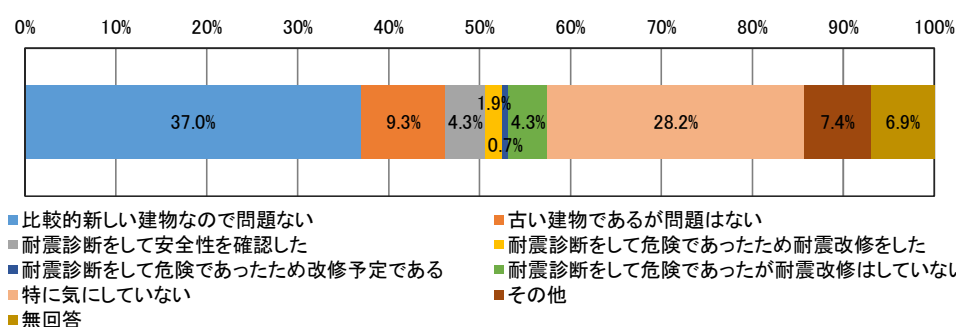


図 4-11 耐震性能

- ・『耐震対策を行うにあたっての課題』は、「大きな費用がかかる」が約 50%と最も多くなっています。

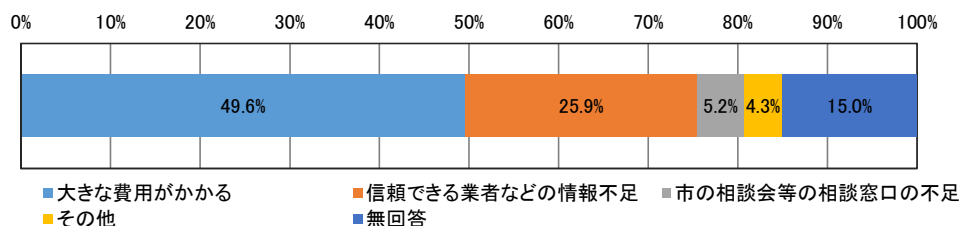


図 4-12 耐震対策を行うにあたっての課題

○建替え・リフォーム等について

- ・『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、建て替え等の“予定がある”との回答は合わせても10%以下となっています。

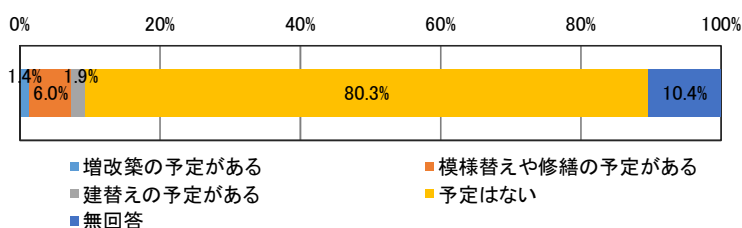


図 4-13 建替えや増改築、リフォーム等の予定

- ・『予定がない理由』は、「資金がないから」が最も多く、40%近くを占めています。

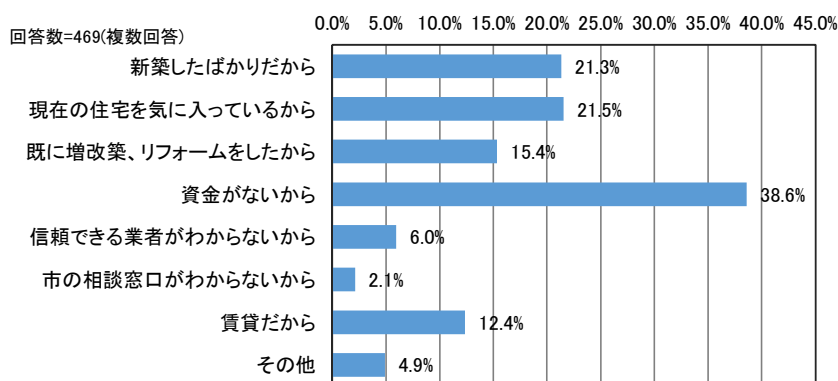


図 4-14 予定がない理由

- ・『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」等が多くなっています。

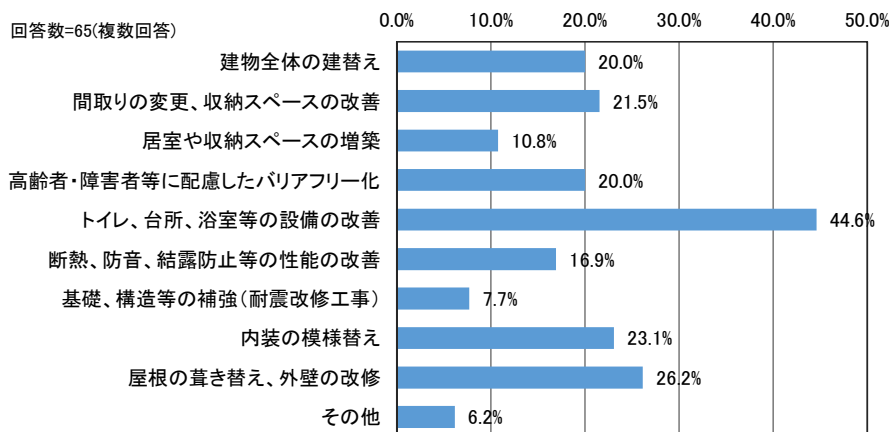
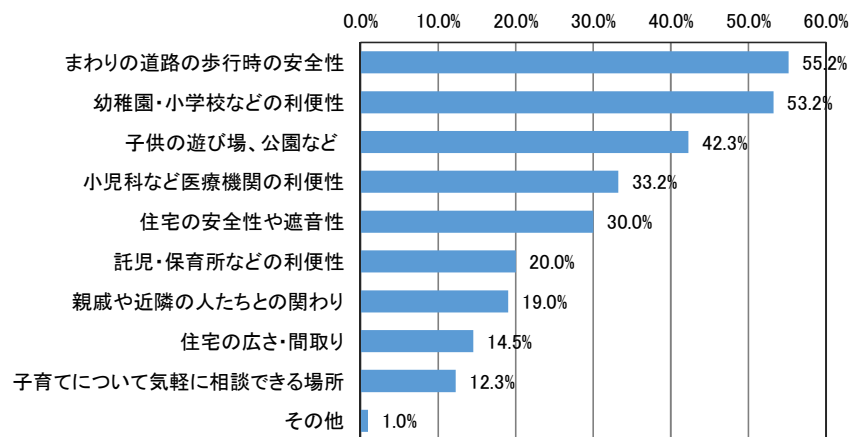


図 4-15 予定がない理由

○子育てに重要な環境

- ・『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。
- ・年代別にみると、現在子育て中が多いと思われる 30 歳代で、各項目とも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 4-16 子育てに重要な環境

○老後の住まい

- ・『老後に暮らしたい住まい』として、「現在と同じ住まいがよい」が半数を超えています。
- ・年代別では、「現在と同じ住まいがよい」は年代が高いほど多く、「特に決めていない」は年代が低いほど多い傾向にあります。

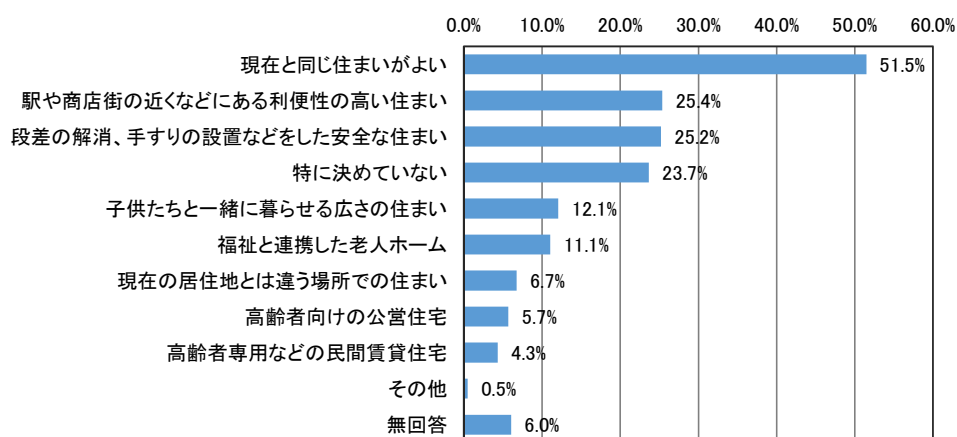


図 4-17 老後の住まい

○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。

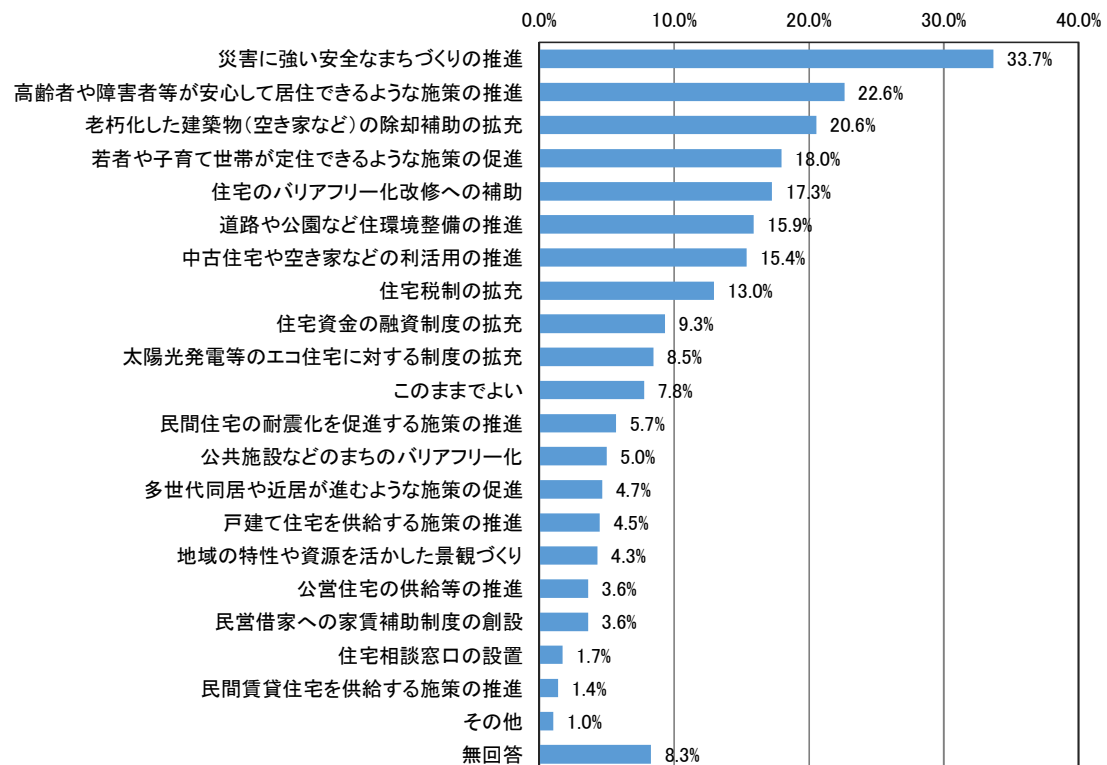


図 4-18 市や県、国に望む住宅政策

- ・年代別では、「災害に強い安全なまちづくりの推進」は各年代とも多くなっています。「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」は、40 歳代以上で多く、「若者や子育て世帯が定住できるような施策の促進」は 29 歳以下、30 歳代のほか、60 歳代で多くなっています。

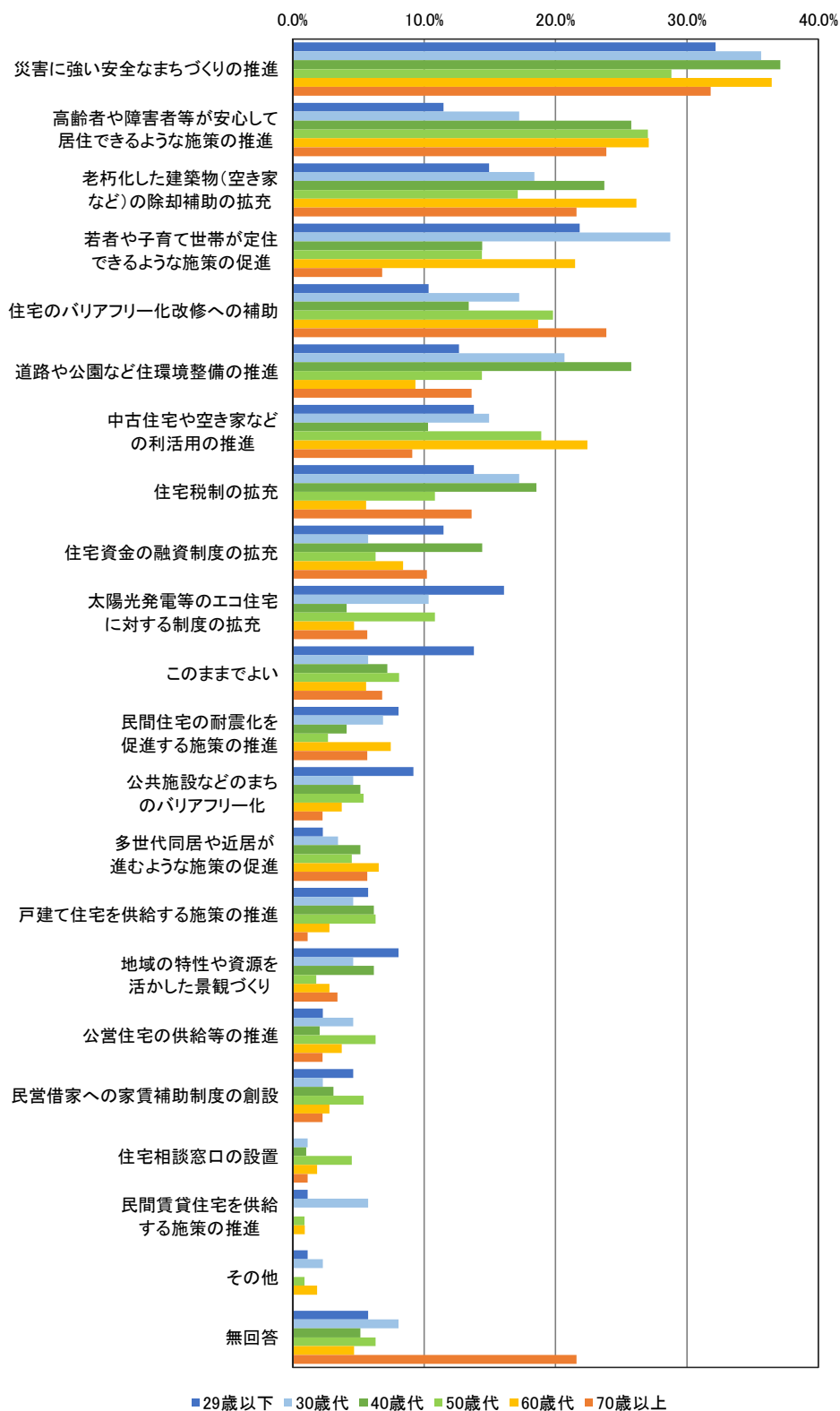


図 4-19 市や県、国に望む住宅政策（年代別）

(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

○回答者の属性

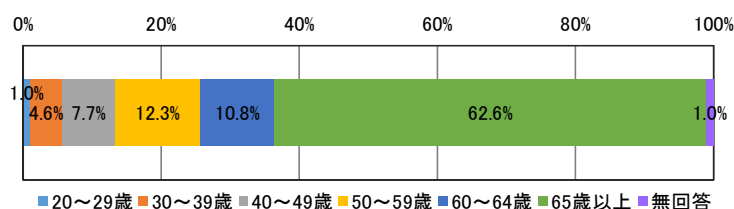


図 4-20 年齢

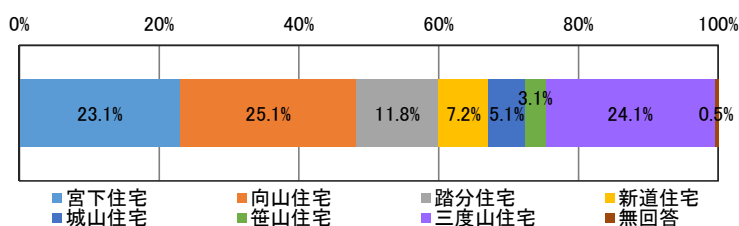


図 4-21 市営住宅名

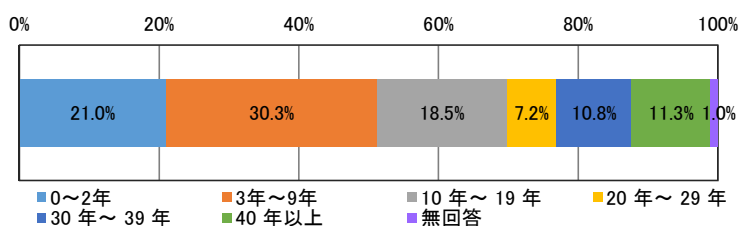


図 4-22 入居年数

○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。

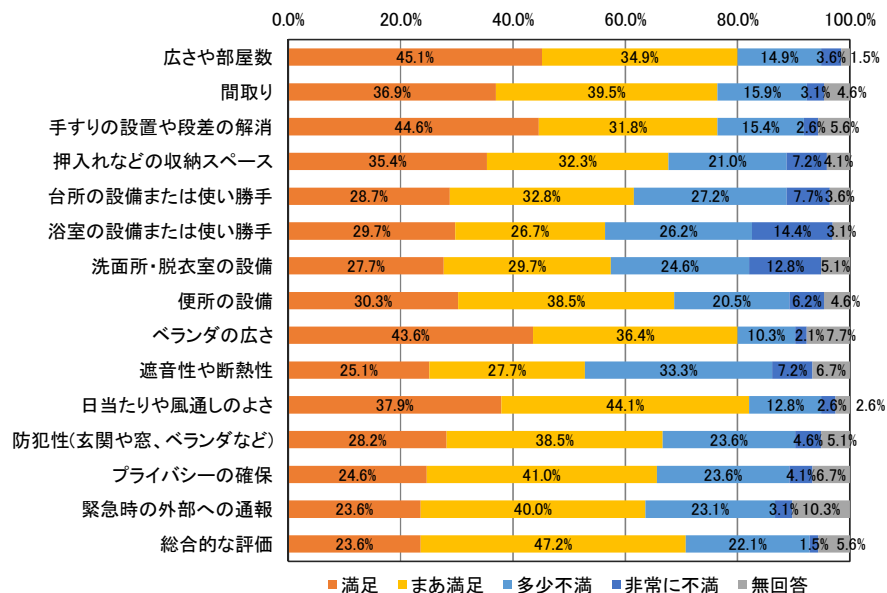


図 4-23 住まいに関する満足度

・『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。

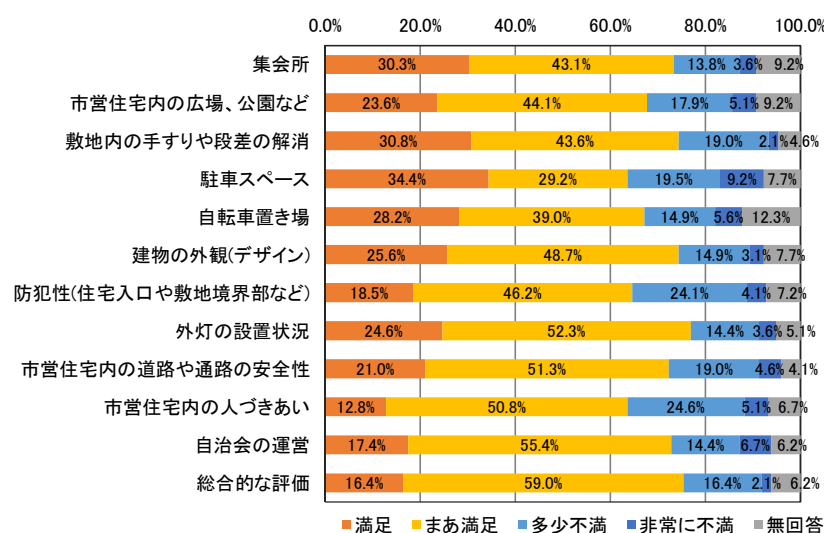


図 4-24 住宅内に関する満足度

・『住宅の周辺環境に関する満足度』では、「地域の風紀や治安」、「近所との付き合い」、「まちの景観」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」の満足度は非常に低くなっています。

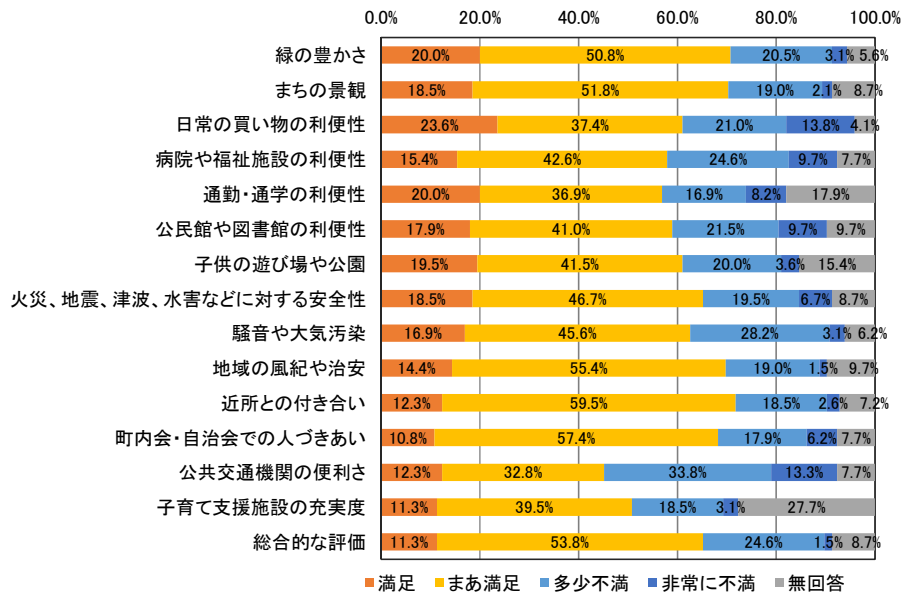


図 4-25 住宅の周辺環境に関する満足度

○居住意向

- ・「ずっと住みたい」、「当分住みたい」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。

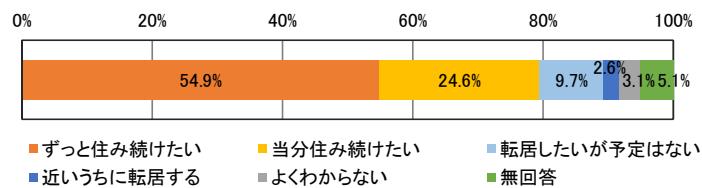


図 4-26 居住意向

- ・『住みたい理由』としては、「住み慣れた所だから」が多いほか、「経済的に転居が無理だから」、「家賃が安いから」という経済的な理由も多くなっています。

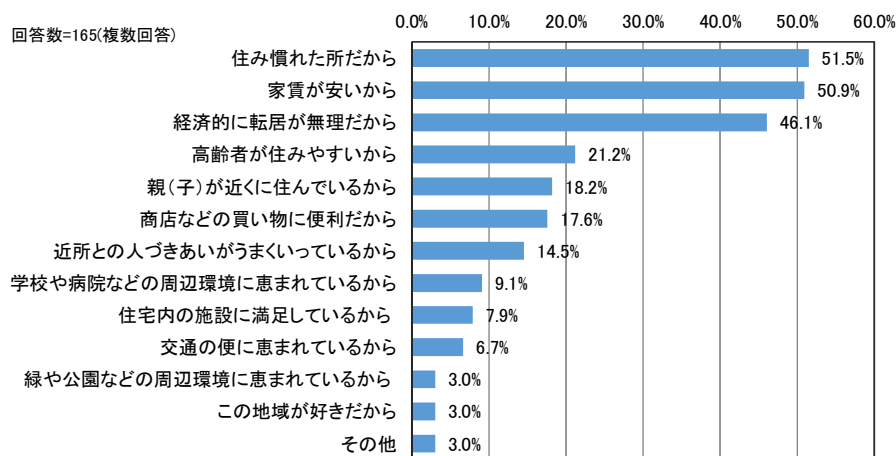


図 4-27 住みたい理由

- ・『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。

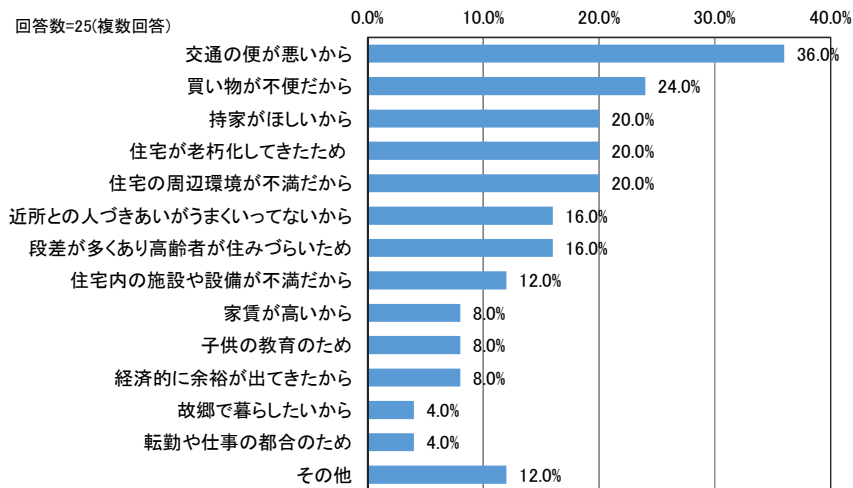


図 4-28 転居を考える理由

○設備の改善意向

・『設備の改善意向』として、「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」、「駐車場の増設」等が多くなっています。

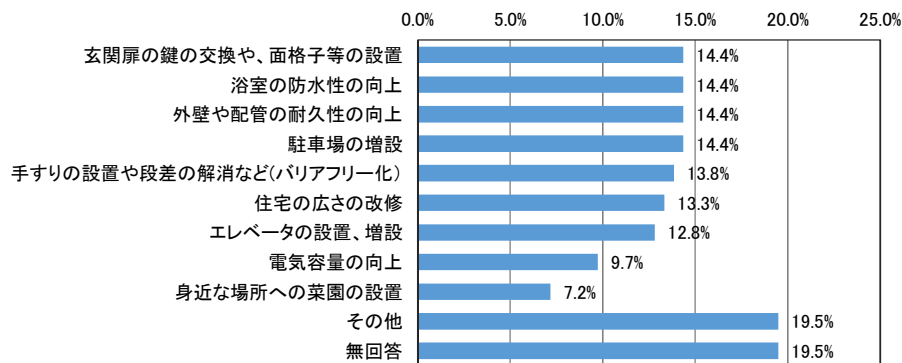


図 4-29 設備の改善意向

○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。

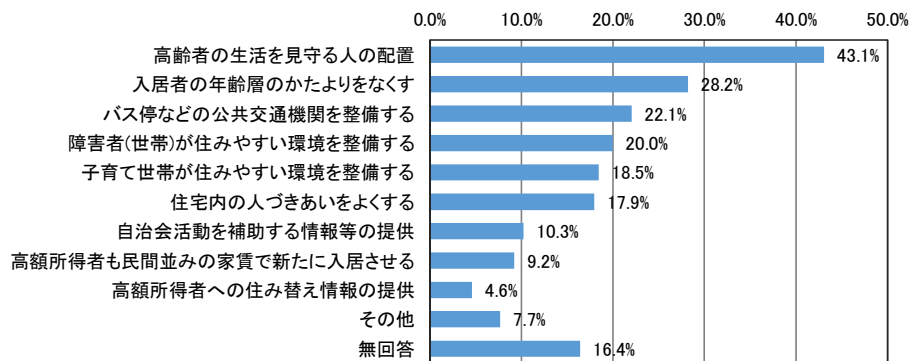


図 4-30 市営住宅の環境などに望むこと

○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。

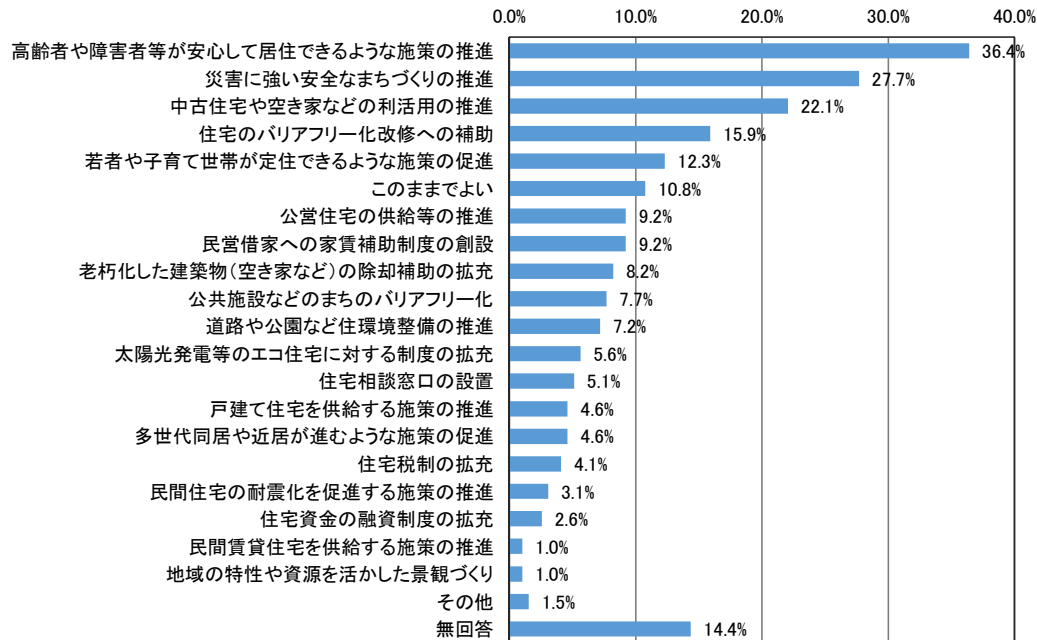


図 4-31 市や県、国に望む住宅政策

(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。

○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。

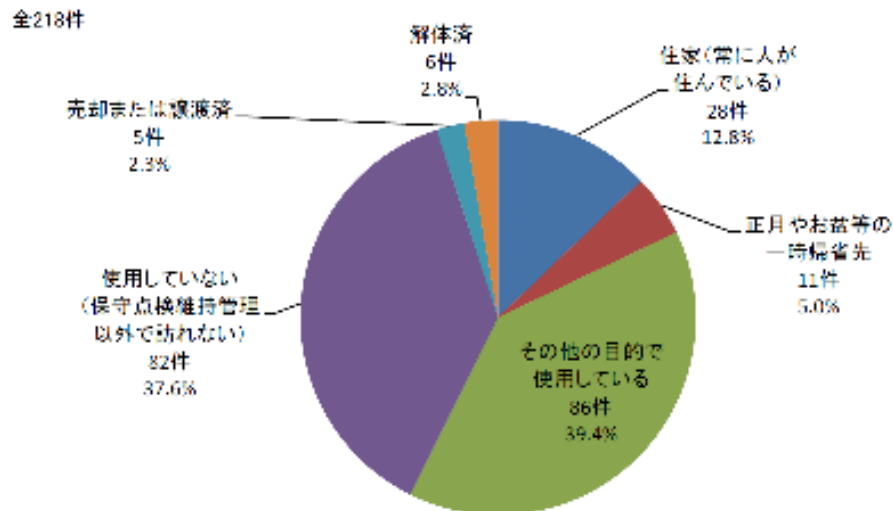


図 4-32 建物の使用状況

○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。

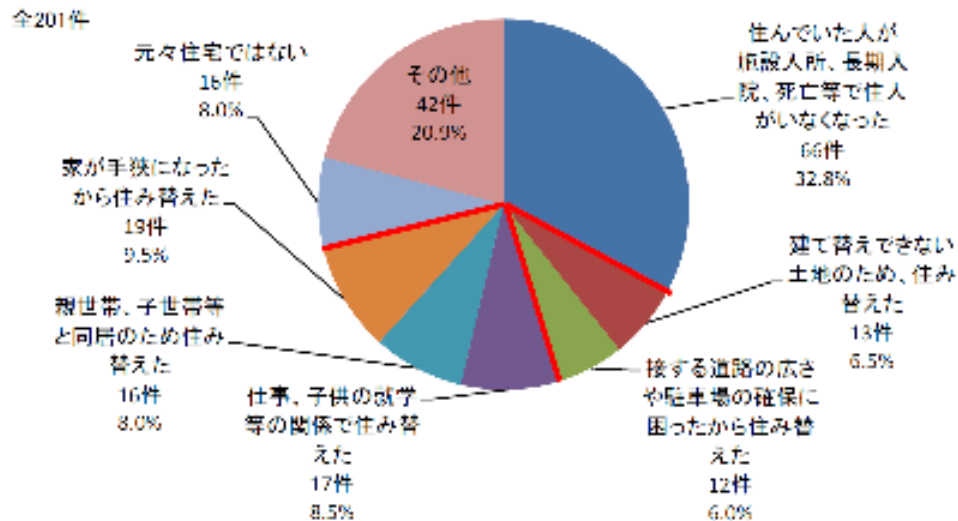


図 4-33 建物に住まなくなった理由

○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。

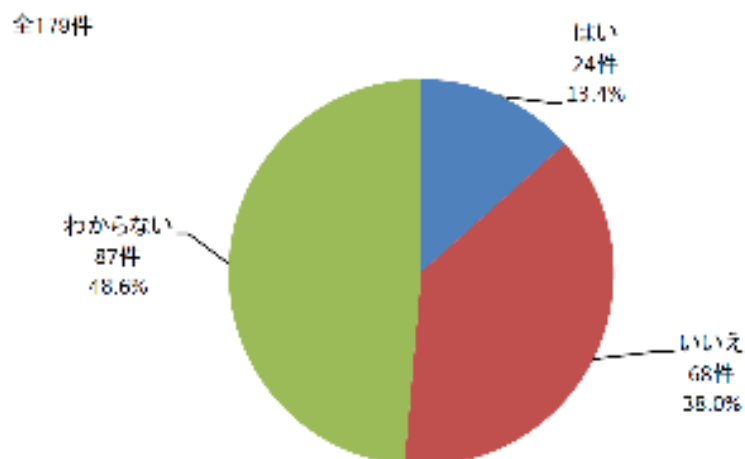


図 4-34 今後居住する予定

5. 碧南市住生活基本計画（現行計画）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 ―防災―

■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、低い状態にある。
- (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確認等を行っている。

■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	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]	1 地区/23 地区（伏見屋地区）4.3% 伏見日進鴻島三宅町 685 件	×
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。
 - ・住宅づくりにおけるバリアフリーに関しては周知できていない。
- (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。
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅の推進事業は行っていない。(市内に対象となる事業者がない。)
- (3) 住宅セーフティネットの構築
 - ・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。
 - ・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。

■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。
- ・グループホーム、ケア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。

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。最低居住面積水準の状況は目標値に達していません。理由は 1 人世帯の外国人の増加が要因と考えられます。

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。

6. 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。
- 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。

【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

(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。

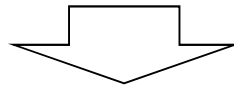
<住民意向>

【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、及び支援策の充実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。

(2) 住宅確保要配慮者への対応 ※高齢者、障害者、子育て世帯等

<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。
- ・ 高齢者の単独世帯が約 2,000 世帯あり、その割合が増加しています。
- ・ 外国人人口が、過去 5 年間で 2,200 人以上増加しています。
- ・ 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、県全体の割合よりも高くなっています。
- ・ 身体障害者福祉法該当者は 2,187 人（平成 30 年）で、平成 26 年よりほぼ横ばいの傾向が続いています。
- ・ 生活保護受給世帯は 3,211 世帯（平成 29 度）で、平成 27 年度より微増傾向が続いています。

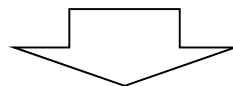
<住民意向>

【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。
- ・ 30 歳代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。
- ・ 『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。

<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。
- ・ グループホーム、ケア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

- ・ 高齢者や障害者だけでなく、外国人やひとり親世帯等多様化する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。
- ・ 外国人やひとり親世帯を住宅確保要配慮者と位置づけ、「新たなセーフティネット制度」に基づき経済的支援や居住支援に関する制度設計を行う必要があります。
- ・ 既存の民間住宅や、市営住宅等の高齢化に対応した取り組みが求められます。

(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。
- ・外国人の人口は、平成25年以降増加が続いています。

<住民意向>

【一般市民】

- ・『居住意向』は、約70%が「ずっと住みたい」「当分住みたい」と回答しています。住みたい理由は、「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。

【市営住宅入居者】

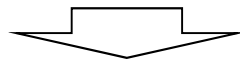
- ・現在の市営住宅に「ずっと住みたい」「当分住みたい」を合わせると約80%となり、『住みたい理由』として、経済的な理由が多くなっています。

【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行う事業であるため、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。最低居住面積水準の状況は目標値に達していません。理由は1人世帯の外国人の増加が要因と考えられます。



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。

(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】

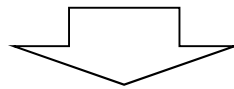
- ・『住まいに関する満足度』は、「省エネ対策等の環境への配慮」、「押入れなどの収納スペース」、「手すりの設置や段差の解消（バリアフリー化）」等の満足度が低くなっています。
- ・『建替えや増改築、リフォームの予定』は、「予定はない」が 80%を超えており、その理由としては、「資金がないから」が 40%近くを占めています。
- ・『建替えや増改築、リフォームの内容』は、「トイレ、台所、浴室等の設備の改善」、「屋根の葺き替え、外壁の改修」、「内装の模様替え」等が多くあげられています。

【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) 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】

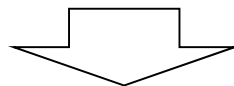
- ・『住まいの周辺環境』に関して、「近所との付き合い」、「公民館や図書館の利便性」、「緑の豊かさ」、「地域の風紀や治安」等の満足度は高くなっています。
- ・「ずっと住みたい」、「当分住みたい」が多く居住意向が非常に高くなっています。年代別では、年代が高くなるほど居住意向が高い傾向にあります。

【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」、「まちの景観」等の満足度が高くなっています。

＜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。

7. 住まい・まちづくりの基本方針

(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「ひとのわで 楽しさつくる 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】

「ひとのわで 楽しさつくる みなとまち へきなん」

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

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～**

(現行計画の基本理念)

『集い創り伝え 暮らし続ける 住まい・まちづくり～うるおいあふれるみなとまち・碧南～』

(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 誰もが住み続けたいと感じられる住まいづくり

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、空き家の適正管理や利活用、除却等の対策を総合的に推進します。

2 高齢者・障害者等が快適に生活できる、支えあう住まいづくり

高齢者や障害者だけでなく、誰もが安心・快適に生活できるよう、住宅改善等（バリアフリー化等）の住まいづくりを目指します。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・安全な住まいづくり

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、質の高い住まいづくり

新築はもとより、既存住宅の長寿命化や、中古住宅を安心して取引きすることができ
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。

5 地域特性を活かし、環境に配慮した住まいづくり

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を活かした住まいづくりを目指します。