

西尾市住生活基本計画

次代に伝える 心豊かで魅力あふれる
住み続けたいまちづくり

2013 — 2022



平成 25 年 3 月

西尾市

目 次

序章 住生活基本計画の目的と位置づけ	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画の期間	2
第1章 西尾市の住宅事情等	3
1. 人口・世帯	3
2. 住宅事情	14
3. 土地利用・都市基盤の状況.....	26
第2章 上位計画等の把握	41
1. 住宅施策における国の動向.....	41
2. 愛知県住宅関連計画.....	45
3. 西尾市上位・関連計画.....	46
第3章 市民意向調査	56
1. 市民アンケート調査の概要.....	56
2. 市民アンケート調査の結果.....	57
3. 市民向けアンケート結果の考察.....	79
第4章 住宅・宅地需要の実態	81
1. 事業者アンケート調査の概要.....	81
2. 事業者アンケート調査の結果.....	82
3. 事業者グループヒアリング調査の概要.....	96
4. 事業者グループヒアリング調査の結果.....	97
5. 事業者アンケート・グループヒアリング調査の考察.....	100
第5章 住宅・住環境を取り巻く課題	101
1. 社会的背景の変化.....	101
2. 住宅・住環境の課題.....	103
第6章 住宅施策の基本理念と基本目標	106
1. 基本理念	106
2. 住宅施策の基本目標.....	107
3. 住宅施策の体系.....	108

第7章 基本施策の展開	110
1. 基本施策の方向	110
基本目標 1 住み続けたい住まい・まちづくり	111
基本目標 2 西尾市の魅力あふれるまちづくり	114
基本目標 3 みんながともに暮らせる環境づくり	117
基本目標 4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり	120
第8章 重点施策の展開	123
1. 重点施策の展開に関する考え方	123
2. 重点施策の取り組み方針	124
重点施策 1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進	124
重点施策 2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造	126
重点施策 3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現	128
重点施策 4 多様な住宅セーフティネットの創出	130
3. 目標達成状況把握のための指標	132
第9章 地域別施策の展開	133
1. 地域の類型化	133
2. 地域別の展開方針	134
第10章 計画の推進体制	138
1. 計画の推進に向けた連携	138
2. 住宅施策の推進に関わる各主体の役割	139
3. 住宅施策の評価の実施と進行管理	140

序章 住生活基本計画の目的と位置づけ

1. 背景と目的

西尾市では、平成 21 年 12 月に住生活基本計画を策定し、これまで総合的かつ長期的な視点から住宅施策を推進してきました。しかし、平成 23 年 4 月の幡豆郡三町との合併等により、住宅施策の新たな方向を目指していく必要が生じています。

また、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により、これまでの防災対策の抜本的な見直しを進めていく必要が生じているほか、少子高齢化や人口減少など、中長期的な社会経済環境の変化への対応が求められています。

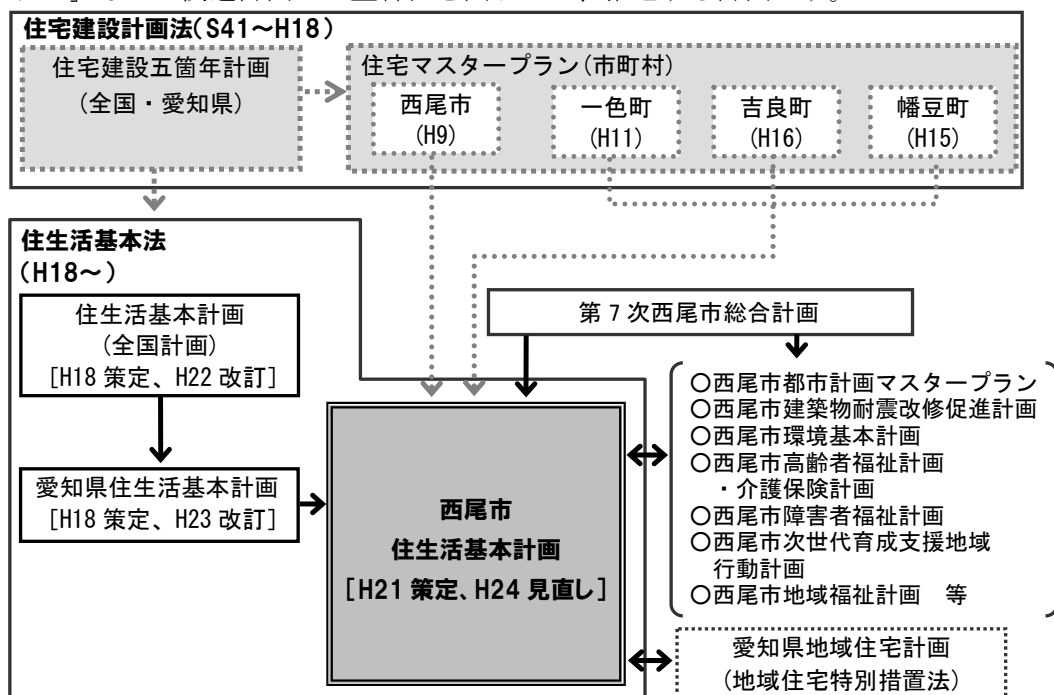
一方、市の最上位計画である西尾市総合計画は、第 7 次計画が平成 25 年 3 月に策定されました。国や愛知県においても、住生活基本計画の見直しが、それぞれ平成 23 年 3 月、平成 24 年 3 月に行われています。これら上位計画と西尾市の住宅施策との整合を図ることが求められています。

そこで、時代の要請や市民ニーズに応じた住宅施策を体系的・総合的に推進するため、近年の住宅施策の動向及び西尾市の地域特性や住宅事情、居住ニーズ等を整理・分析した上で、住宅施策の目標と展開方向、施策推進のための戦略計画等について検討し、西尾市における住宅施策の指針を定めることを目的として住生活基本計画を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本計画で策定が定められている国の「住生活基本計画（全国計画）」や愛知県の「愛知県住生活基本計画 2020」を踏まえた、本市の住宅施策に関する基本計画です。

また、本市の「西尾市総合計画」の住宅・住環境に関する分野別計画で、「西尾市都市計画マスタープラン」などの関連計画との整合性を図りつつ、推進する計画です。



3. 計画の期間

本計画の計画期間は、平成 25 年度から平成 34 年度までの 10 年間とし、社会経済情勢等の変化に応じ、適宜必要な見直しを行います。

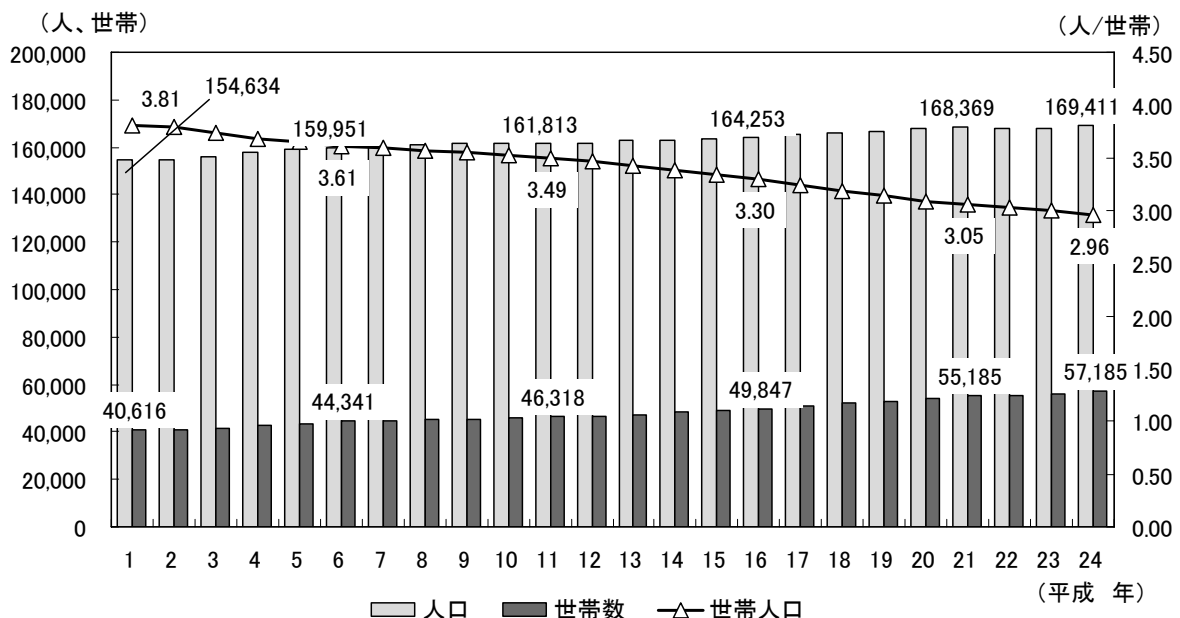
第1章 西尾市の住宅事情等

1. 人口・世帯

人口・世帯ともに増加傾向を維持

人口・世帯数は、合併以前の緩やかな増加傾向を合併以降（平成23年4月）も維持しており、平成24年1月1日現在、人口169,411人、世帯数57,185世帯となっています。また、世帯当たり人員は合併以降も減少傾向で、平成24年1月1日現在で2.96人／世帯となっています。

図表1 人口・世帯数の推移



出典：住民基本台帳、外国人登録（各年1月1日現在）
（旧西尾市、旧幡豆郡三町合算）

図表2 人口・世帯数の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)		世帯人口 (人/世帯)
		男(人)	女(人)	
平成2年	94,158	47,237	46,921	26,061
平成7年	99,843	50,407	49,436	29,469
平成12年	102,027	51,309	50,718	30,940
平成17年	105,263	53,187	52,076	34,293
平成22年	108,782	55,139	53,643	37,862
平成23年	109,168	55,289	53,879	38,258
平成23年4月	169,163	84,990	84,173	56,675
平成24年	169,411	85,193	84,218	57,185

出典：住民基本台帳、外国人登録（各年1月1日現在）
（旧西尾市、旧幡豆郡三町合算）

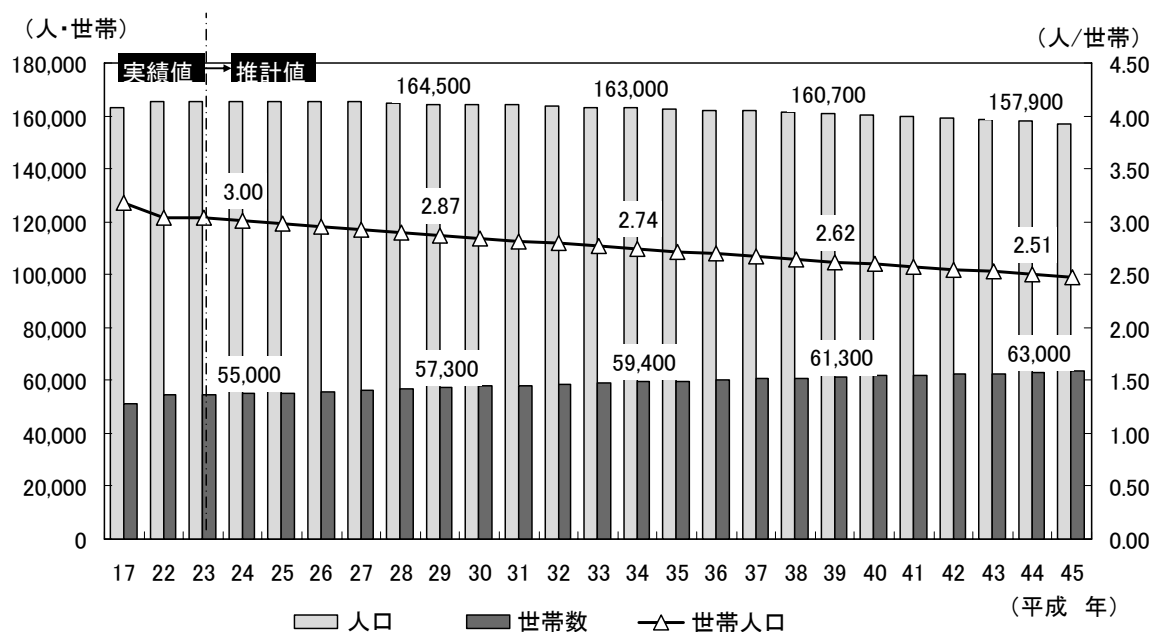
将来人口はまもなく減少局面に転換

将来人口及び世帯の推計結果においては、人口はまもなく減少局面に転換し、平成 34 年には 163,000 人になると見込まれています。

また、世帯数は平成 34 年に 59,400 世帯で増加傾向に、世帯当たり人員は平成 34 年に 2.74 人と減少傾向になると見込まれています。

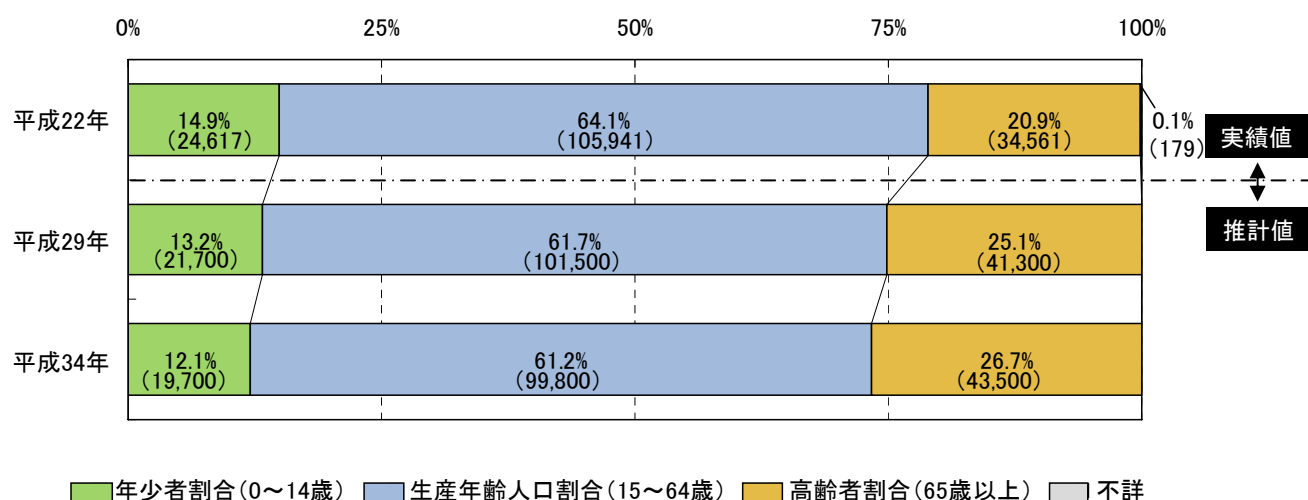
一方、少子高齢化は着実に進行し、平成 34 年には、人口に占める 65 歳以上の高齢者の割合が 26.7%になると見込まれています。

図表 3 人口・世帯数の将来推移



出典：第 7 次西尾市総合計画（実績値は国勢調査）

図表 4 年齢別人口割合の将来推移（3 区分）

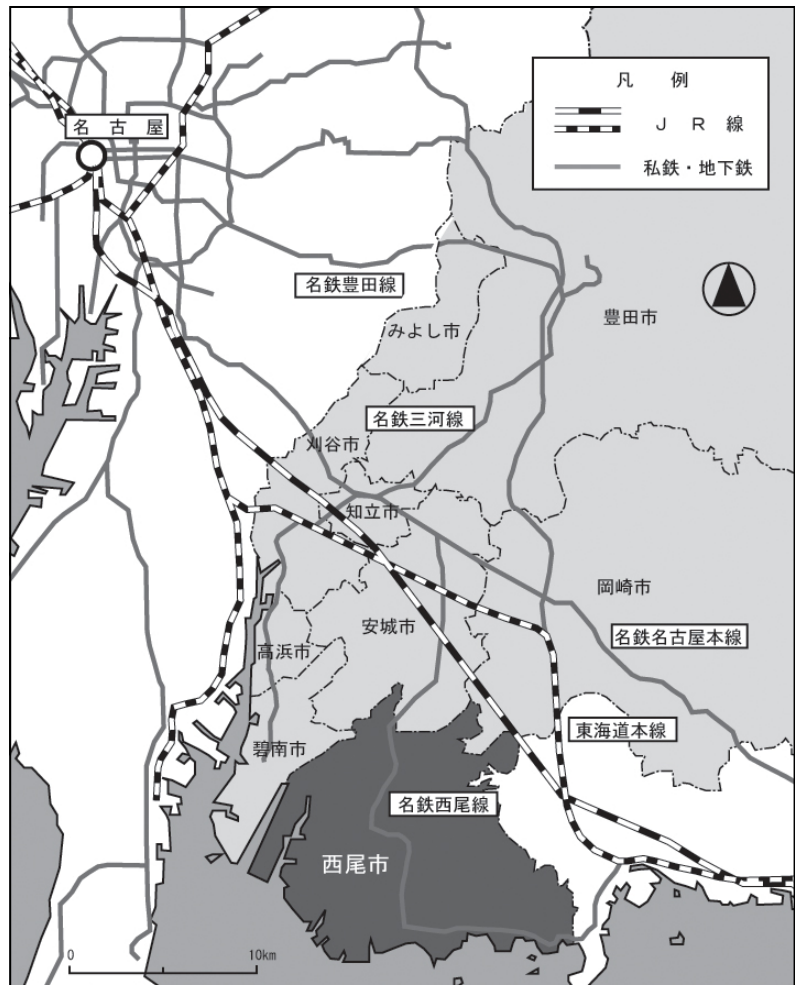


出典：第 7 次西尾市総合計画（実績値は国勢調査）

人口増加の傾向を、昭和 60 年以降の伸び率で比較すると、本市は 1.09 倍となっており維持・微増傾向にあります。近隣市と比較すると最も低い増加倍数となっています。人口の伸び率が高いのは、高浜市を除き JR 東海道本線若しくは名鉄名古屋本線・豊田線の沿線市であり、伸び率が低い西尾市や碧南市は、これらから離れた支線の沿線に立地しています。

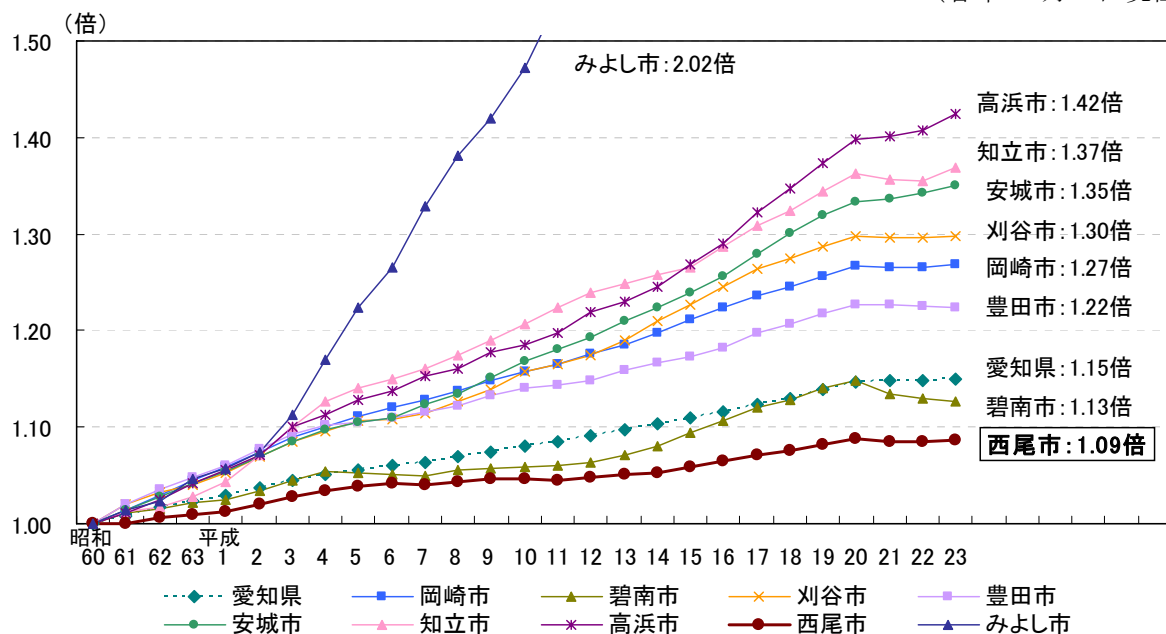
これより、人口の伸び率が低いのは近隣市と比べて交通の利便性で不利な条件にあることが影響していると思われます。

図表 5 鉄道路線図



図表 6 近隣市と比較した人口の推移

(各年 10 月 1 日現在)

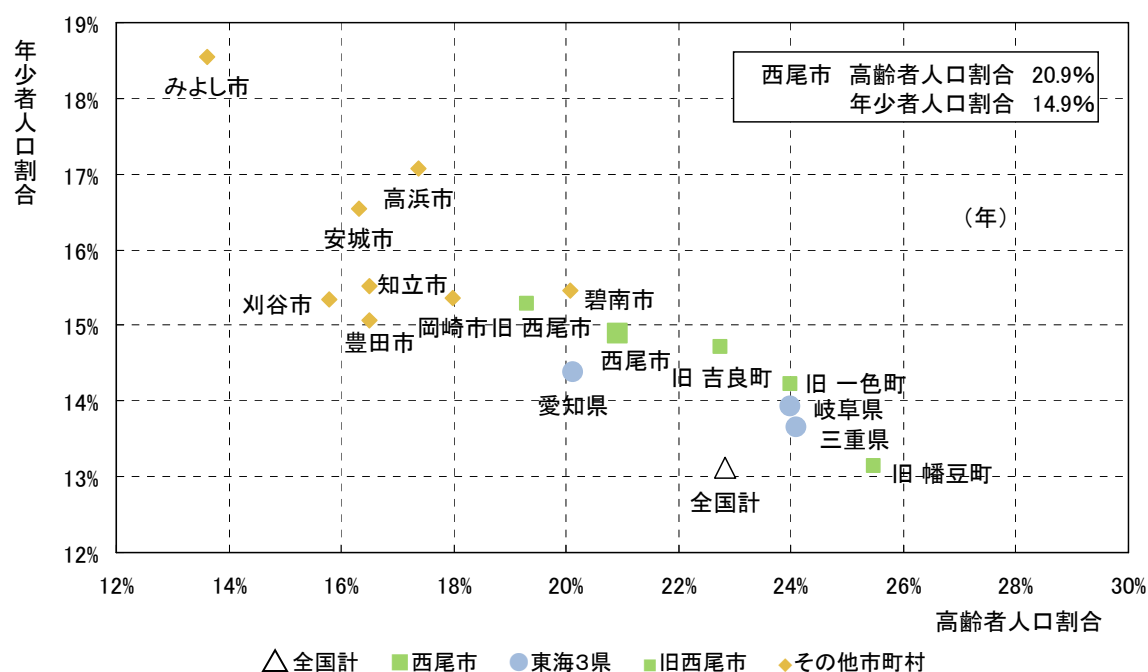


出典：愛知県人口動態調査

近隣市に比べ少子高齢化の進行が早い

平成 22 年の国勢調査で少子・高齢化の状況を近隣市と比較すると、本市の年少人口割合は 14.9%と愛知県平均より高いですが、高齢者人口割合も 20.9%と愛知県平均よりも高い状況にあり、近隣市の中では比較的少子高齢化の進行が早いと言えます。

図表 7 高齢者・年少者の割合（平成 22 年）

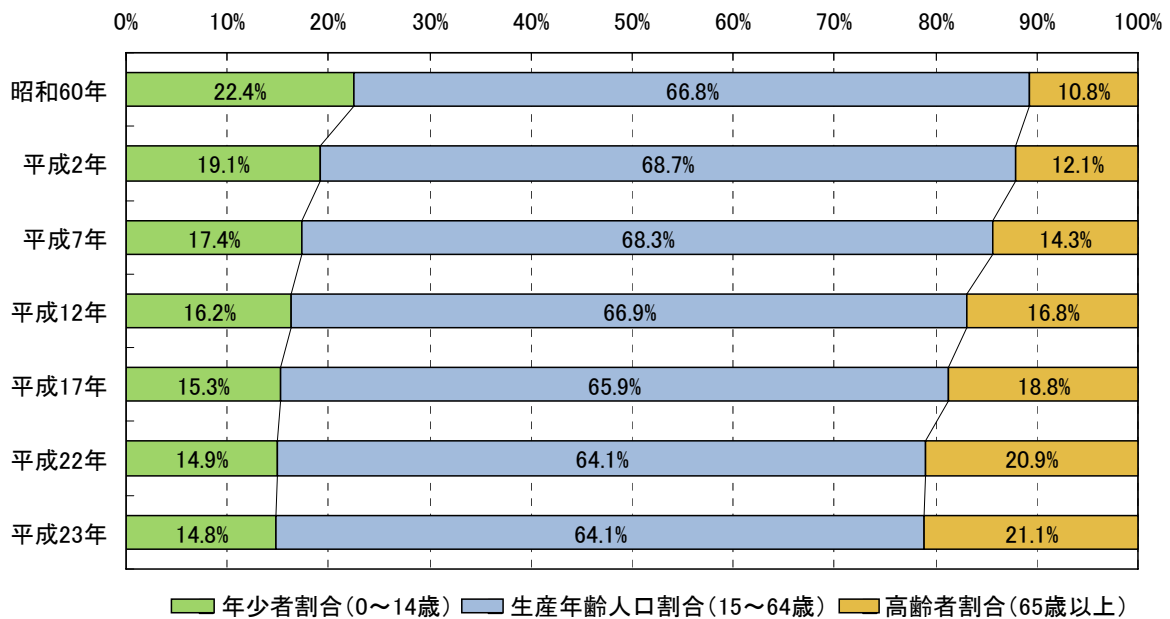


	高齢者割合	年少者割合
全国計	22.8%	13.1%
愛知県	20.1%	14.4%
岐阜県	24.0%	13.9%
三重県	24.1%	13.7%
岡崎市	18.0%	15.4%
碧南市	20.1%	15.5%
刈谷市	15.8%	15.3%
豊田市	16.5%	15.1%
安城市	16.3%	16.5%
知立市	16.5%	15.5%
高浜市	17.4%	17.1%
みよし市	13.6%	18.6%
西尾市	20.9%	14.9%
旧 西尾市	19.3%	15.3%
旧 一色町	24.0%	14.2%
旧 吉良町	22.7%	14.7%
旧 幡豆町	25.5%	13.1%

出典：国勢調査

昭和60年からの変化では、高齢者人口割合は10.3ポイント増加、年少人口割合は7.6ポイント減少となっており、少子・高齢化は確実に進んでいます。

図表8 年齢3区分別人口割合の変化

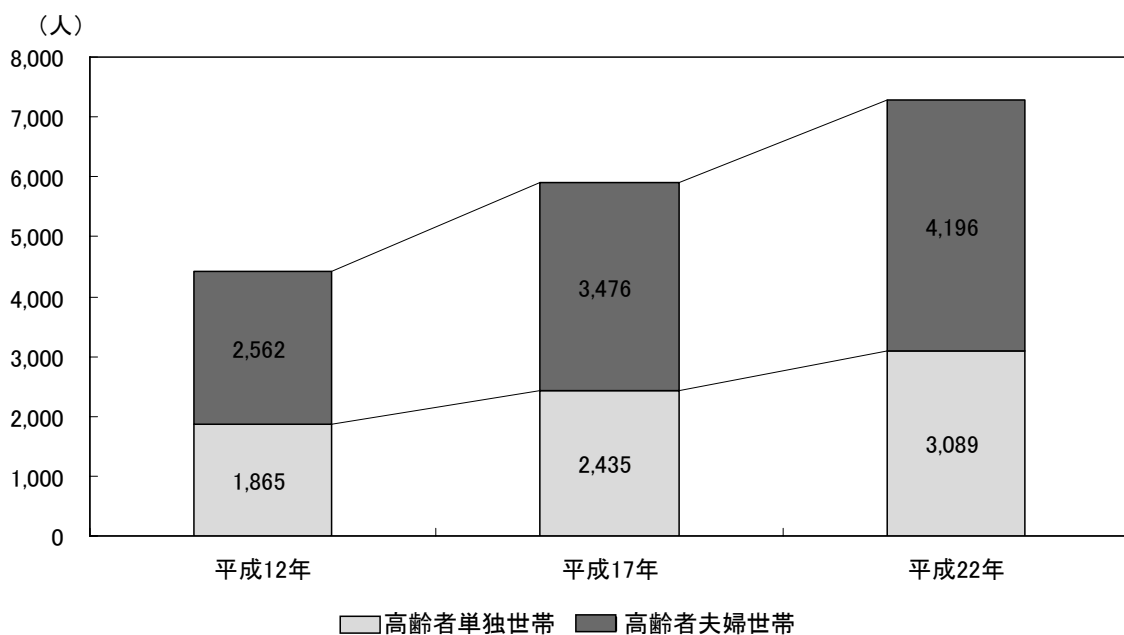


※平成23年の人口は平成24年4月1日現在の住民基本台帳人口(西尾市HP)

出典：国勢調査

高齢者単独世帯・高齢者夫婦世帯をあわせた高齢者のみの世帯数も、平成17年から平成22年にかけて約1,400世帯増加しており、確実に増加しています。

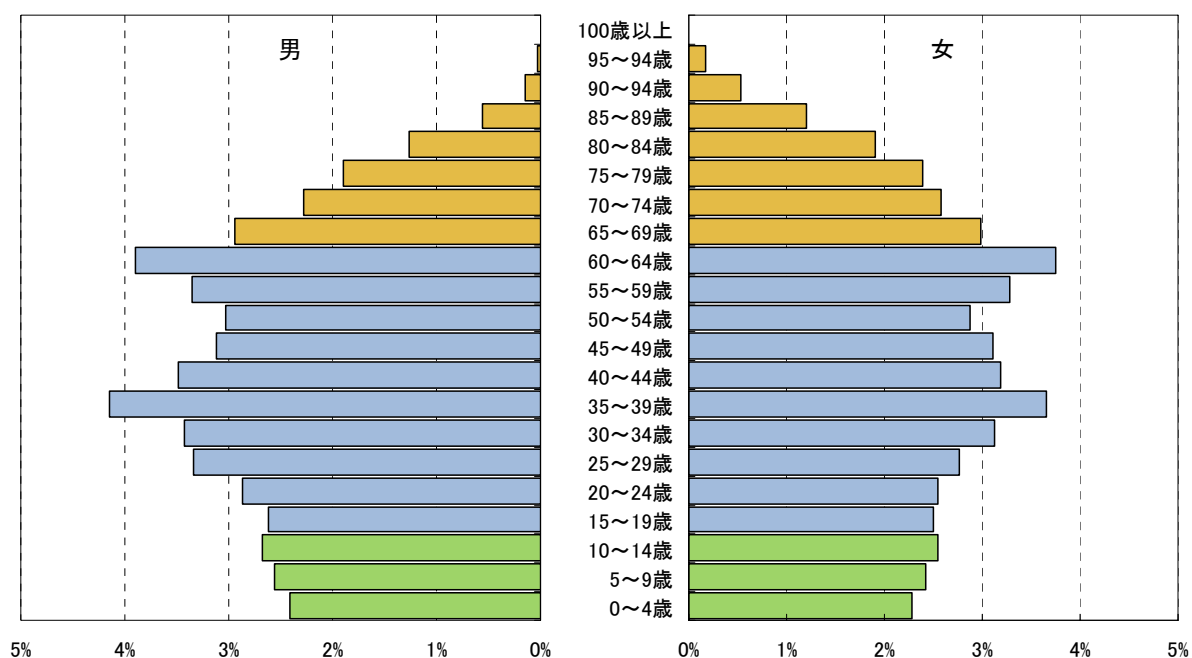
図表9 高齢者のみ世帯の推移



出典：国勢調査

平成 22 年の国勢調査で本市の 5 歳階級別の人口構成（人口ピラミッド）をみると、30～44 歳の年齢層の多さが目立ち、これらの層の人口は 33,802 人で、全人口の 20.4%を占めています。また、男女比として、これらの層では男性が女性の 1.14 倍と多くなっているが、60 歳以上の年齢層では女性が男性より多くなっています。

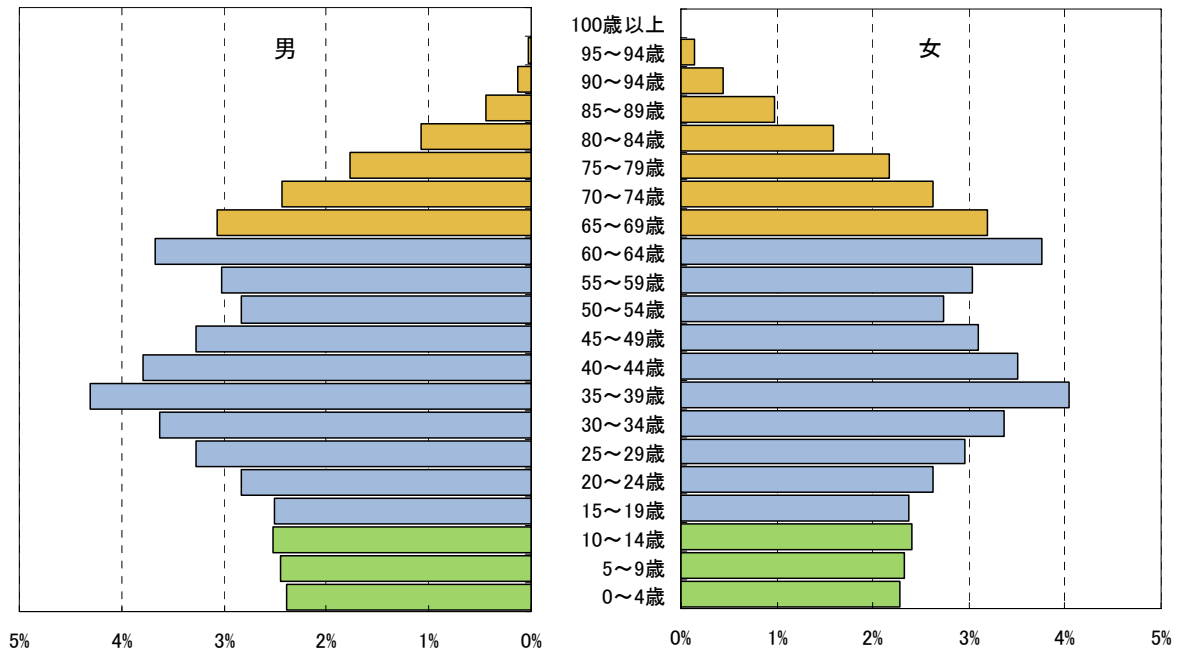
図表 10 人口ピラミッド【西尾市】（平成 22 年）



出典：国勢調査

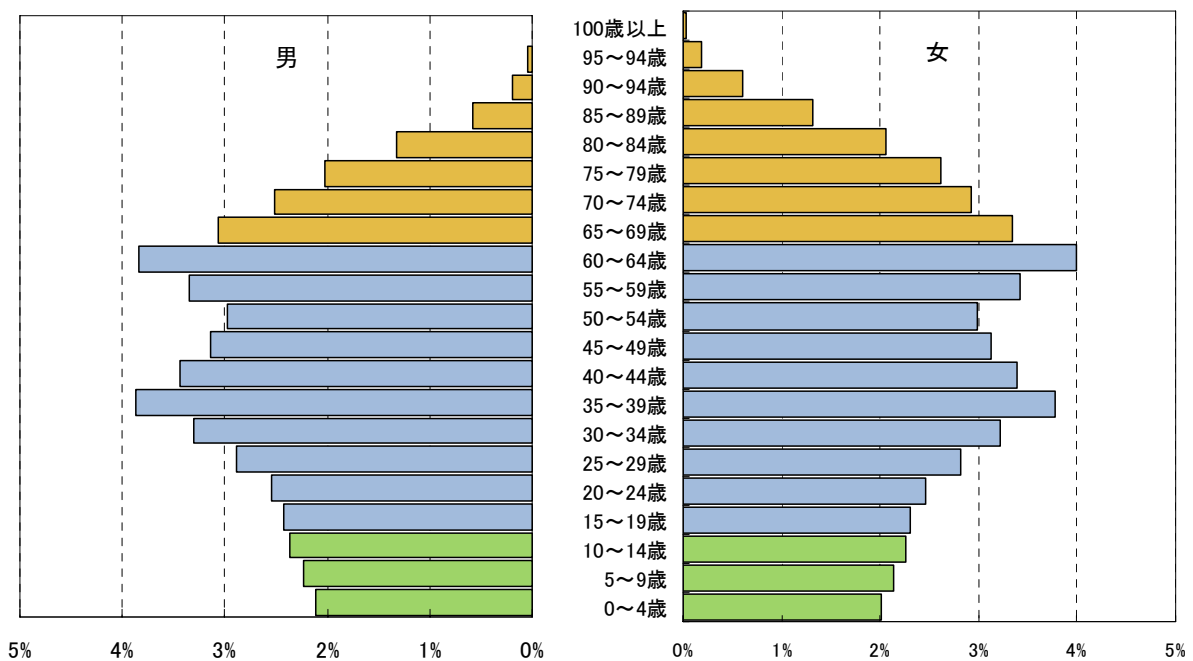
全国平均に比べて県と本市は35～39歳を中心とした働き盛りの人口が多い傾向にあります。これは、ものづくりが盛んな地域性から工場等で働く労働者が多いと考えられるためで、この年代では女性に比べて男性が多いのも特徴です。一方で、50歳以上の年齢層では全体的に人口が少なくなっています。

図表 11 人口ピラミッド【愛知県】（平成 22 年）



出典：国勢調査

図表 12 人口ピラミッド【全国】（平成 22 年）

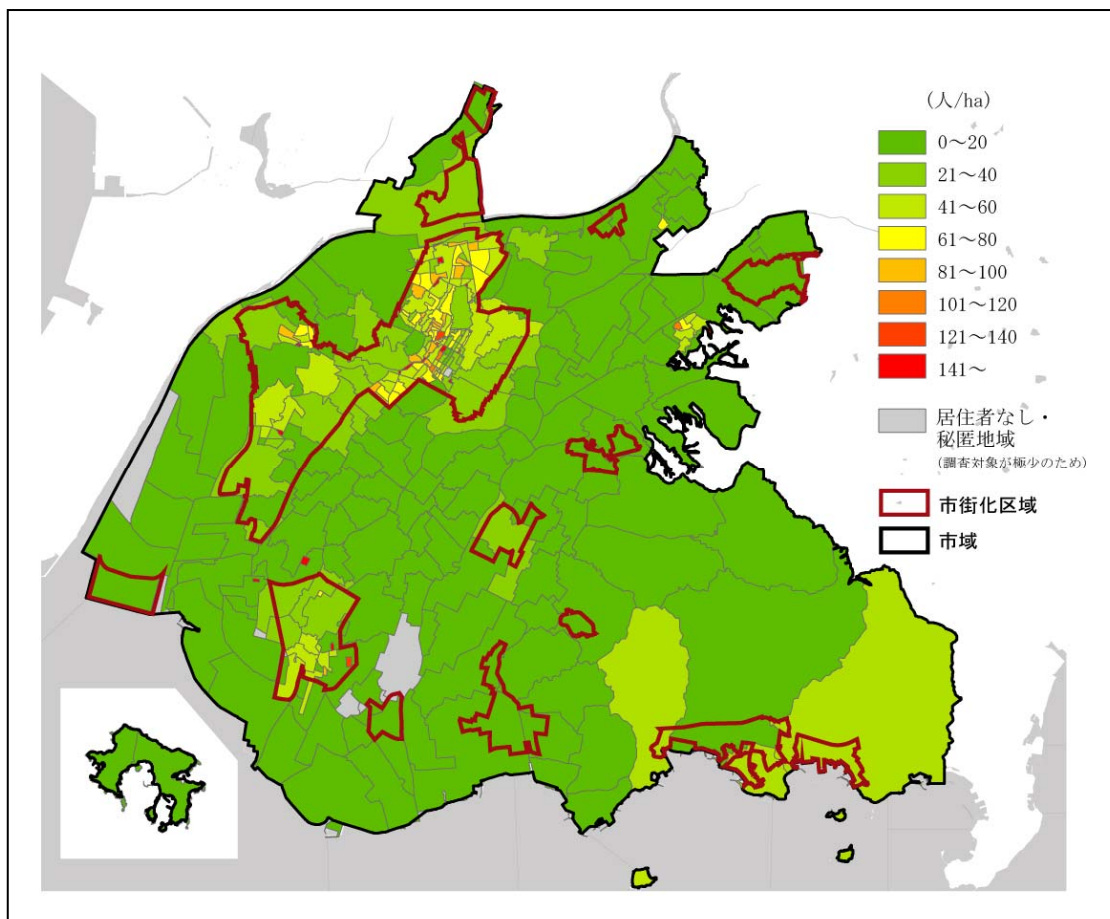


出典：国勢調査

中心市街地の空洞化

平成 22 年の地区別人口密度をみると、旧西尾市の市街化区域において人口密度が高くなっています。旧西尾市の市街化区域の中では、人口密度が高い地域が中心市街地に集約せず点在しており、中心市街地の空洞化の傾向がみられます。

図表 13 地区別人口密度（平成 22 年）

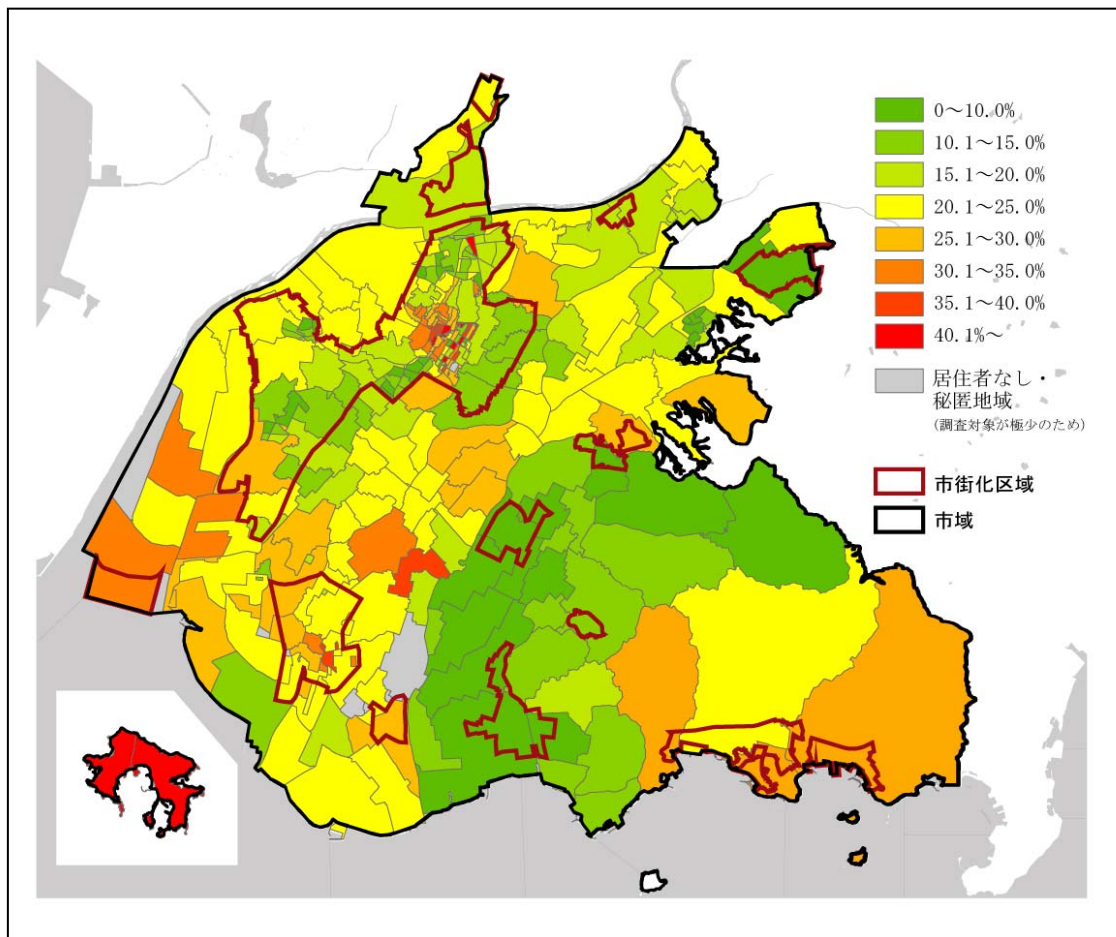


資料：国勢調査

中心市街地における高齢化の進行

平成 22 年の地区別高齢化率をみると、中心市街地において高齢化率が特に高くなっています。

図表 14 地区別高齢化率（平成 22 年）

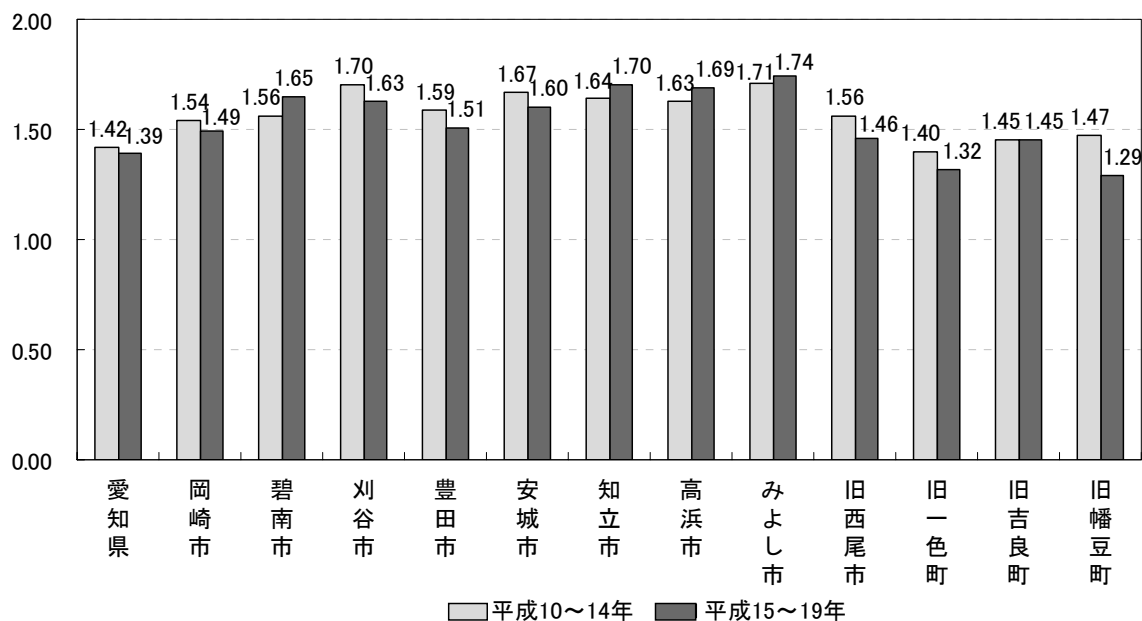


資料：国勢調査

近隣市に比べて出生率が低い

合計特殊出生率（一人の女性が一生に産む子どもの数）を近隣市で比較すると、旧西尾市は 1.46 ポイントと愛知県平均と比べて高い数値となっていますが、近隣市の中では最も低く、また平成 10～14 年の調査と比較して減少幅が 0.1 ポイントと最も大きくなっています。人口推移や年齢構成が同じ傾向にある碧南市と比べても減少幅が大きくなっています。

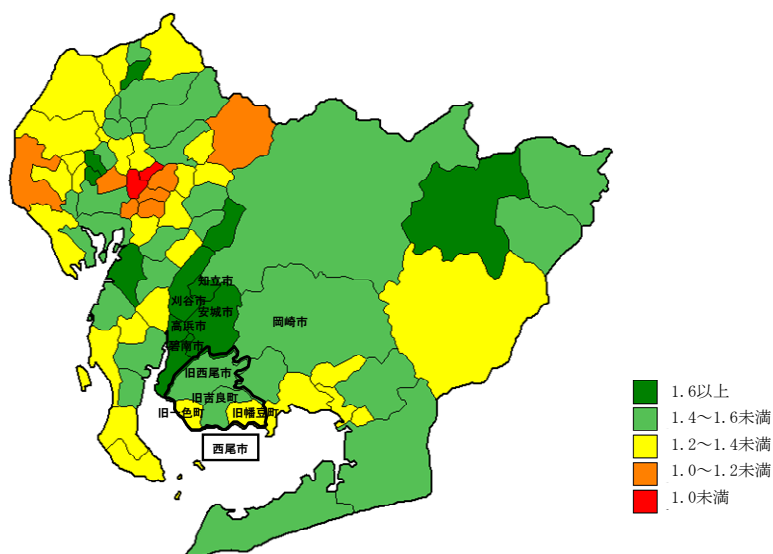
図表 15 合計特殊出生率



※最新調査年が平成 19 年までのため、西尾市（西尾市、一色町、吉良町、幡豆町）の合併後の数値はなし

出典：人口動態保健所・市区町村別統計

図表 16 県内市町村合計特殊出生率



※最新調査年度が平成 19 年までのため、西尾市（西尾市、一色町、吉良町、幡豆町）の合併後の数値はなし

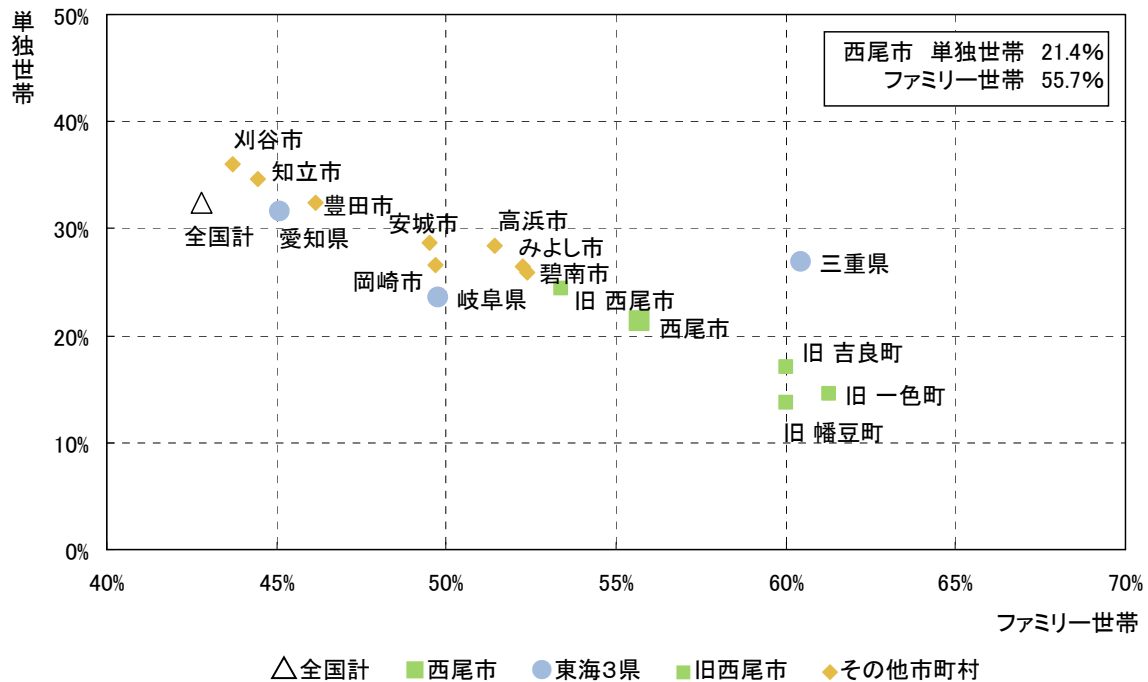
※データに合わせて平成 20 年の豊川市の合併（豊川市、音羽町、御津町）は未反映（平成 19 年の市町村界）

出典：人口動態保健所・市区町村別統計

ファミリー世帯割合が高く、単独世帯割合が低い

平成22年の国勢調査によると、本市のファミリー世帯（夫婦と子どもからなる世帯、三世帯世帯を含む）の全世帯に占める割合は55.7%であり、東海3県の平均や近隣市と比べても本市が最も高くなっています。単独世帯の割合は、21.4%と全国・愛知県・近隣市と比較して低くなっています。本市の特徴としては、ファミリー世帯割合が高く、単独世帯割合が低いと言えます。

図表 17 ファミリー世帯と単独世帯の割合（平成22年）



	ファミリー世帯	単独世帯
全国計	42.8%	32.4%
愛知県	45.1%	31.5%
岐阜県	49.8%	23.6%
三重県	60.5%	26.9%
岡崎市	49.7%	26.6%
碧南市	52.4%	25.9%
刈谷市	43.7%	35.9%
豊田市	46.1%	32.5%
安城市	49.5%	28.6%
知立市	44.4%	34.6%
高浜市	51.4%	28.4%
みよし市	52.2%	26.4%
西尾市	55.7%	21.4%
旧西尾市	53.4%	24.3%
旧一色町	61.3%	14.6%
旧吉良町	60.0%	17.0%
旧幡豆町	60.0%	13.7%

出典：国勢調査

2. 住宅事情

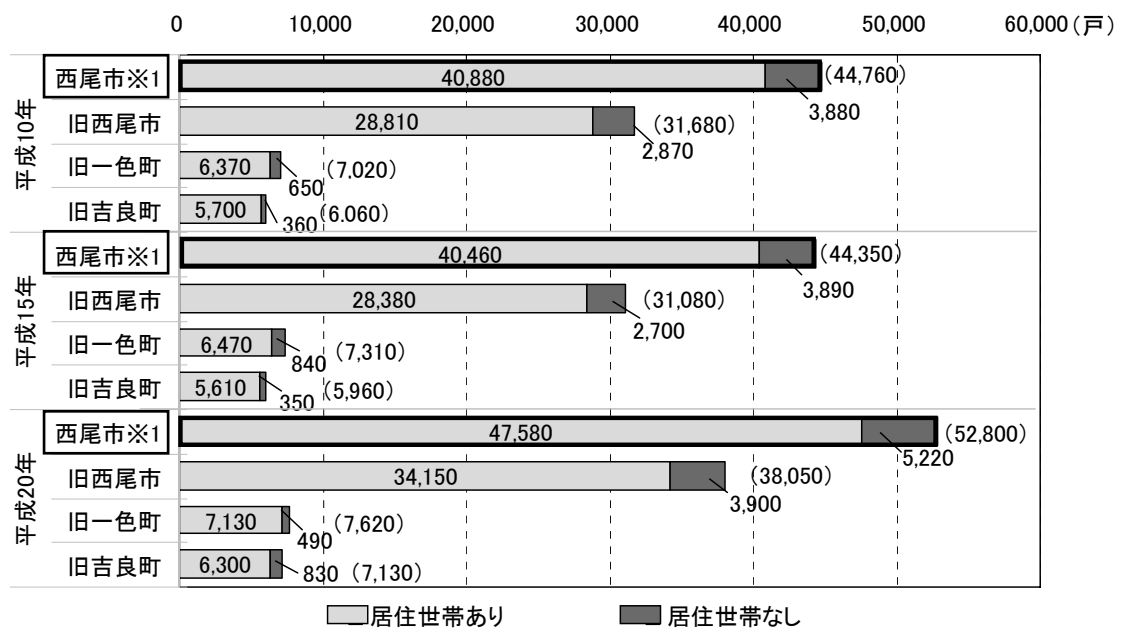
(1)住宅・住環境の現状

住宅ストックの増加、空き家の増加

西尾市の住宅総数は、平成 15 年から平成 20 年にかけて増加し 52,800 戸となっています。そのうち、居住世帯のある住宅が 47,580 戸となっています。

住宅ストックと空き家の各増加率（平成 15 年から平成 20 年の増加率）を近隣市と比較すると、住宅ストック増加率については豊田市に次いで増加しており、空き家増加率については近隣市の中で最も増加しています。

図表 18 住宅ストック数の経年変化

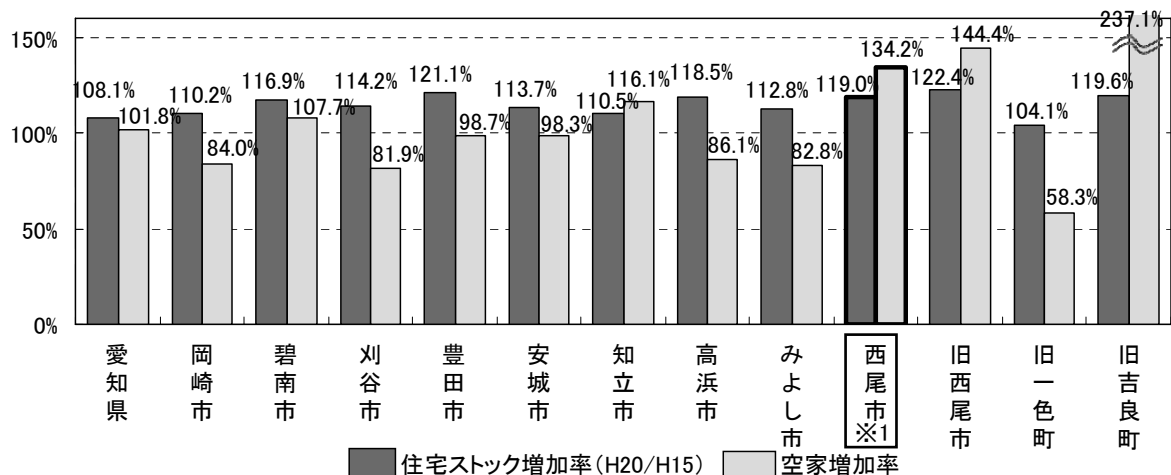


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：住宅・土地統計調査

図表 19 住宅ストック増加率と空き家増加率（平成 20 年／平成 15 年）



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

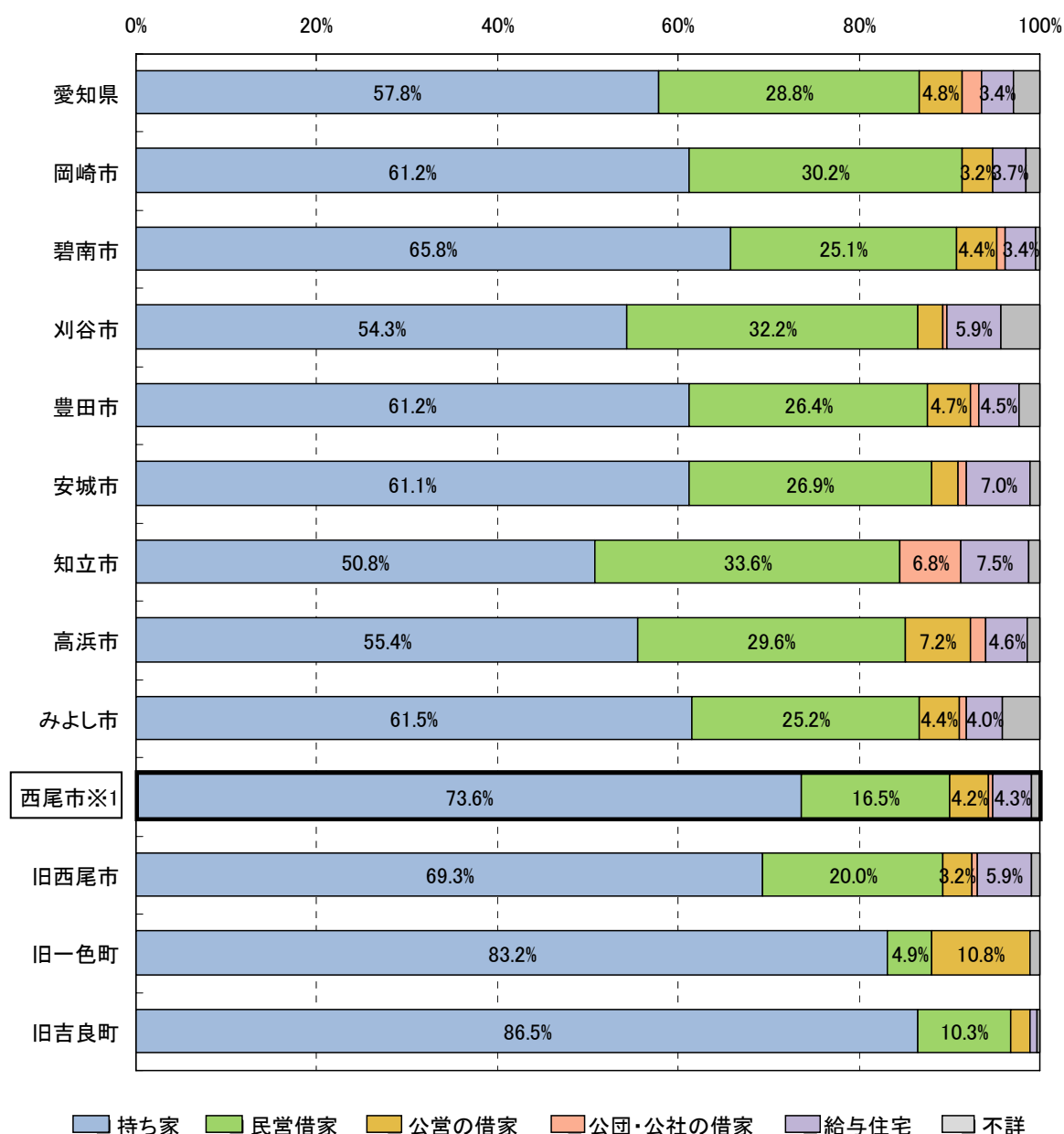
※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：住宅・土地統計調査

持ち家率が高く、民間借家率が低い

西尾市の住宅の所有関係は、持ち家率（住宅総数）が73.6%と高く、近隣市、愛知県と比較しても最も高くなっています。持ち家率に反比例して借家の比率が低く、特に民間借家は16.5%で、近隣市、愛知県と比較しても最も低くなっています。

図表 20 住宅の所有関係

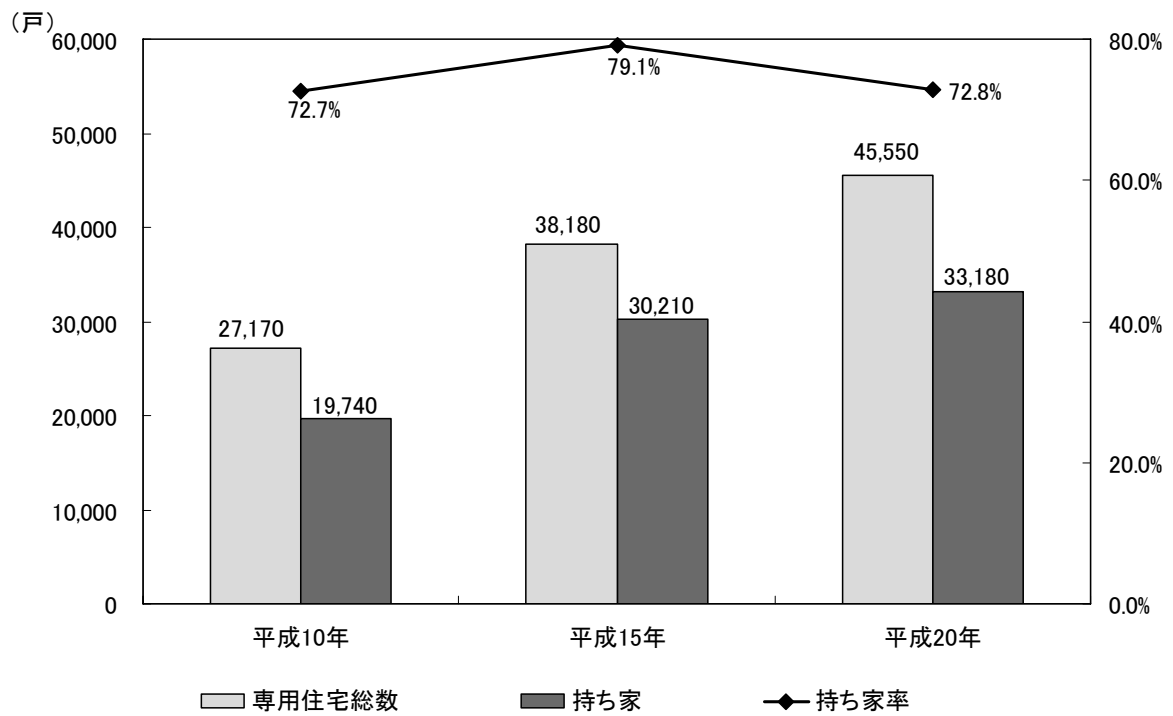


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

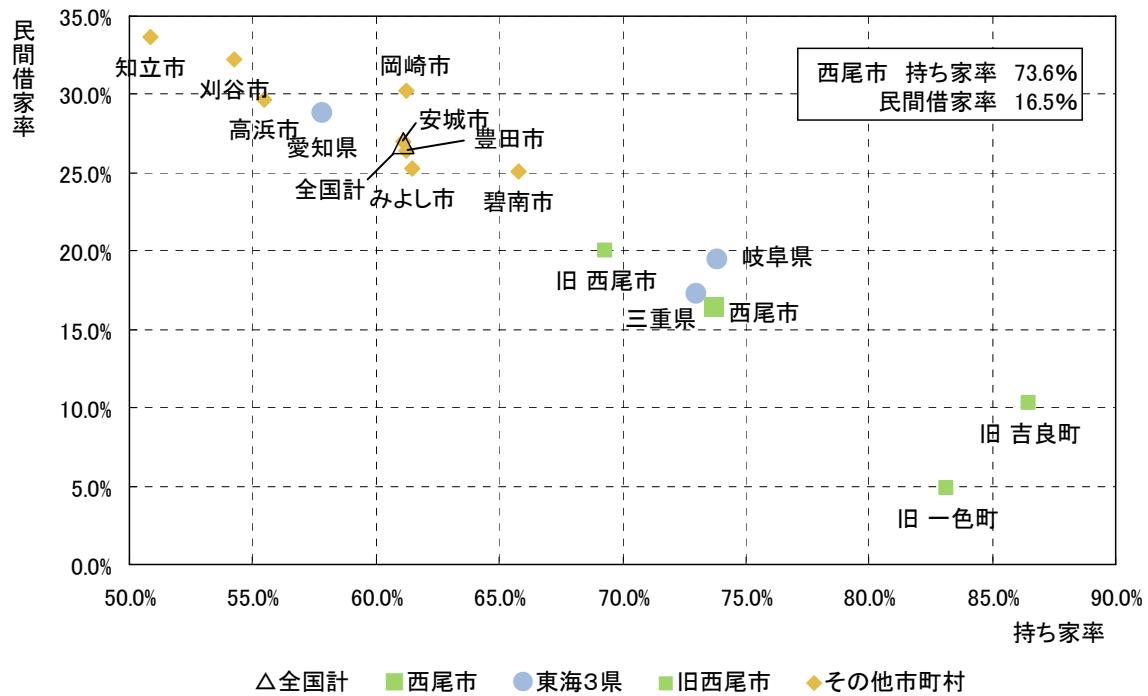
出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 21 持ち家数（専用住宅）と持ち家率（専用住宅）の推移



出典：住宅・土地統計調査

図表 22 持ち家と民間借家の割合



	持ち家率	民間借家率
全国計	61.1%	26.9%
愛知県	57.8%	28.8%
岐阜県	73.9%	19.5%
三重県	73.0%	17.2%
岡崎市	61.2%	30.2%
碧南市	65.8%	25.1%
刈谷市	54.3%	32.2%
豊田市	61.2%	26.4%
安城市	61.1%	26.9%
知立市	50.8%	33.6%
高浜市	55.4%	29.6%
みよし市	61.5%	25.2%
西尾市※1	73.6%	16.5%
旧 西尾市	69.3%	20.0%
旧 一色町	83.2%	4.9%
旧 吉良町	86.5%	10.3%

※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

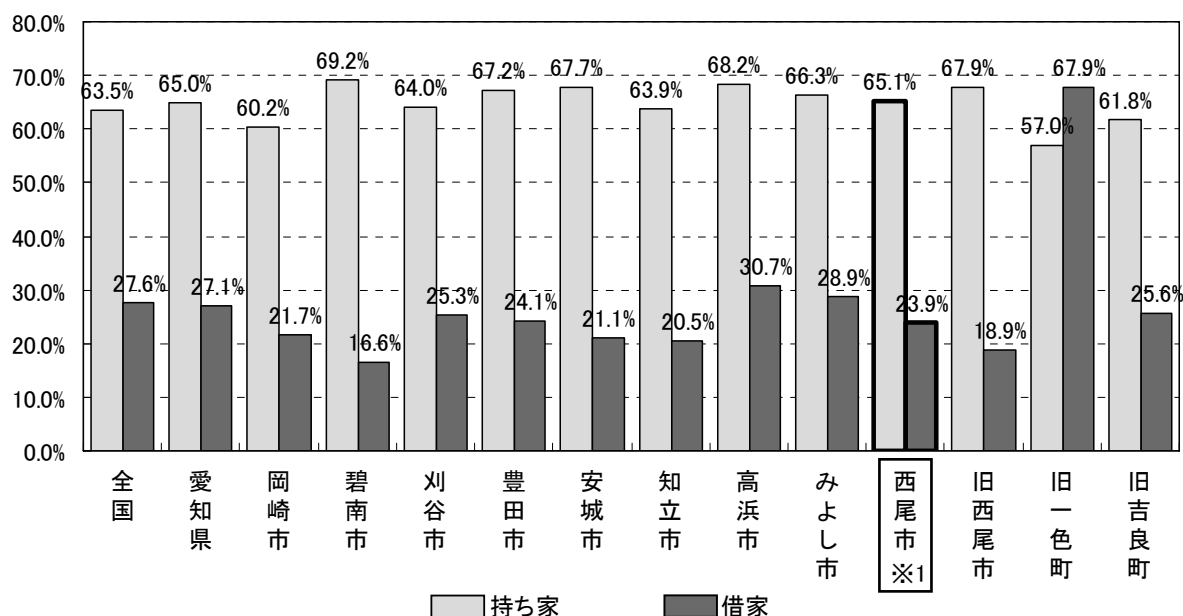
借家におけるバリアフリー化率が低い

高齢者や障害者のための設備（手すりの設置、屋内の段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅のいずれか）を有する住宅の割合は、持ち家では65.1%、借家では23.9%となっており、特に借家では未対応の住宅が多くなっています。

設備の箇所としては持ち家・借家とも「手すり」の設置割合が最も高く、持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」の割合も高くなっています。

高齢者のため設備のある割合を近隣市と比較すると、持ち家については6番目に高くなっており、借家については5番目となっています。

図表 23 高齢者のための設備を有する割合

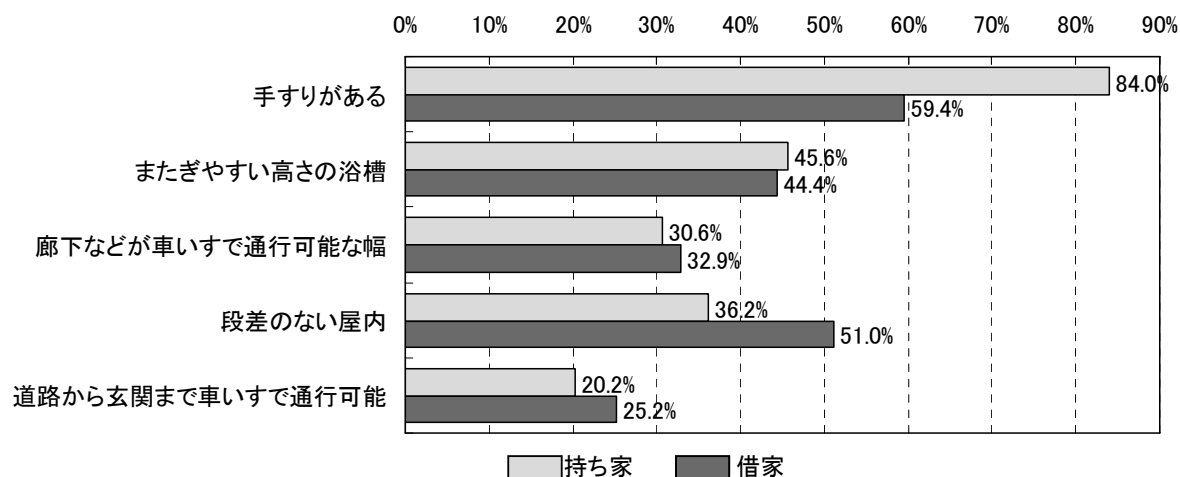


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 24 高齢者のための設備箇所（設備ありと回答した世帯に対する割合）



出典：平成20年住宅・土地統計調査

新耐震基準以前に建てられた住宅が約1/3

平成24年度現在の住宅は、総住宅戸数52,387戸に対して、34.9%の18,299戸が旧耐震基準である昭和56年以前に建築されたものです。平成24年度現在の耐震化率は69.9%となっています。

図表25 住宅の耐震化の予測（平成24年度）

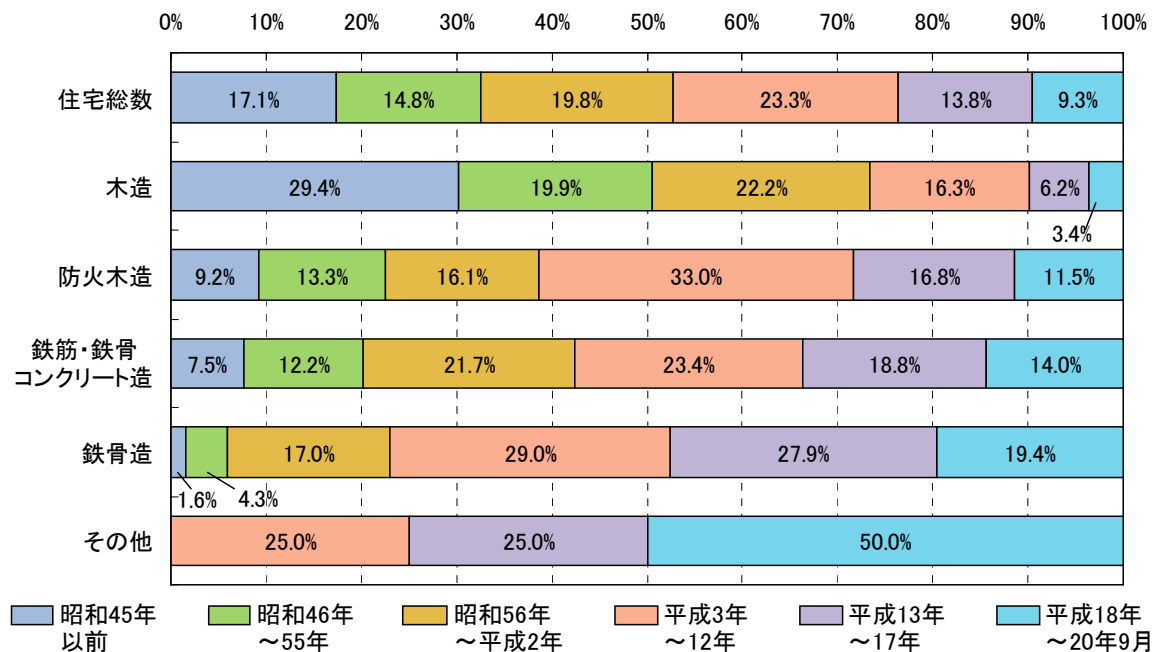
種別	構造	総数 A	旧耐震基準（～S56）		新耐震 基準 D	耐震性 を有する E=C+D	耐震化率 F=E/A
			B	耐震性あり と推定※C			
戸建て	木造	40,372	15,682	2,087	24,690	26,777	66.3%
	非木造	8,456	2,315	278	6,141	6,419	75.9%
共同住宅	木造	331	86	10	245	255	77.1%
	非木造	3,228	216	164	3,012	3,176	98.4%
住宅合計		52,387	18,299	2,539	34,088	36,627	69.9%

※耐震改修工事実績（平成15年度～平成24年度）及び、住宅・土地統計調査（平成20年）を基に耐震改修済と推計した住宅と、耐震診断の結果が耐震性有りと推定できる住宅（国土交通省が平成14年3月に実施した都道府県へのアンケート調査結果 戸建・木造の共同住宅：12%、非木造の共同住宅等76%）を計上

建築時期別住宅数を構造別でみると、木造は半数以上が昭和55年以前に建築されており、老朽化した建物が多くなっていることがうかがえます。

一方、防火木造^(注1)は昭和55年以前の22.5%から平成3年以降では61.3%、鉄骨造は昭和55年以前の5.9%から平成3年以降は76.3%となっています。

図表26 構造別建築の時期

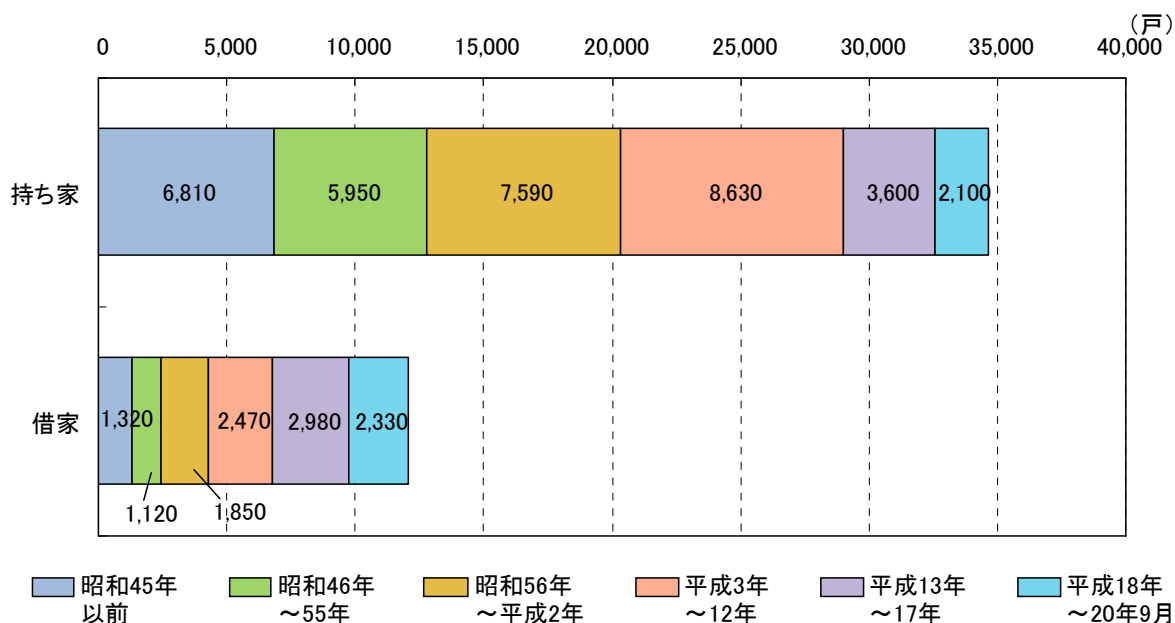


出典：平成20年住宅・土地統計調査

^(注1) 防火木造：柱・梁などの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

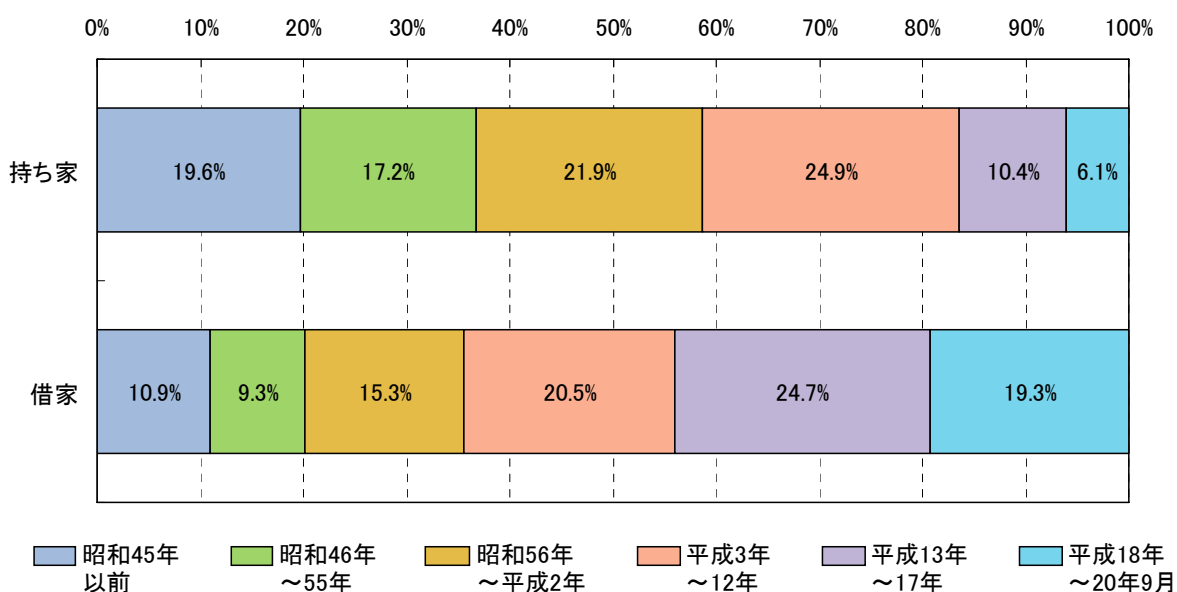
建築時期別住宅数を住宅の所有関係別（持ち家または借家）でみると、昭和 55 年以前の住宅は持ち家で 36.8%、借家で 20.2%となっています。その他の建築時期においては、借家の方が平成 3 年以降の比較的建築時期の新しい住宅の割合が高くなっています。

図表 27 住宅の所有関係別建築時期別住宅数



出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 28 住宅の所有関係別建築時期別住宅数の割合



出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

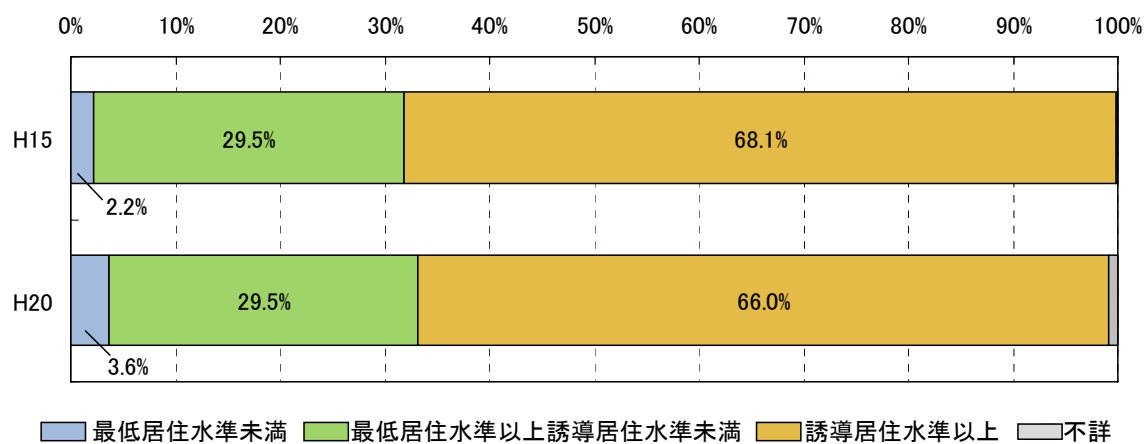
借家の居住水準が低い

平成20年における本市の最低居住水準^{注1)}以上誘導居住水準^{注2)}未満は29.5%、誘導居住水準以上の割合は66.0%となっています。平成15年と比較すると、誘導居住水準以上は2.1ポイント低下しているものの全戸数の約2/3を占めており、居住水準に変化はないと言えます。

また、平成20年の居住水準を住宅の所有別（持ち家または借家）でみると、居住水準は明らかに持ち家の方が高いことが顕著となっています。誘導居住水準以上世帯の比率は、持ち家が借家の2倍以上、最低居住水準以上誘導居住水準未満世帯の比率は、持ち家が借家の半数以下となっています。

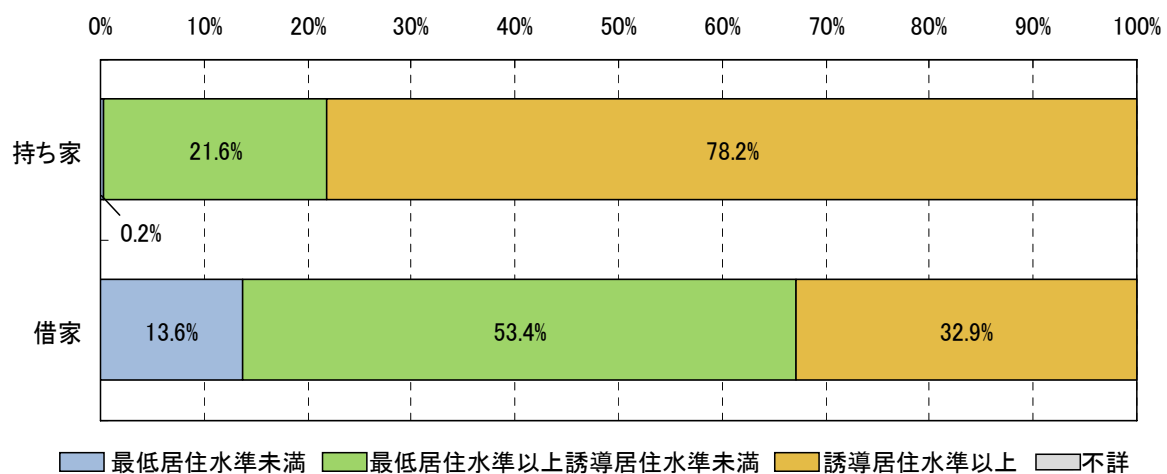
なお、借家では最低居住水準を下回る世帯が13.6%で、持ち家の0.2%や全体の3.6%と比較しても高く、借家の居住水準が低いと言えます。

図表29 居住水準の変化



出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表30 持ち家・借家別の居住水準



出典：平成20年住宅・土地統計調査

注1）最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準（例：4人家族で50㎡）

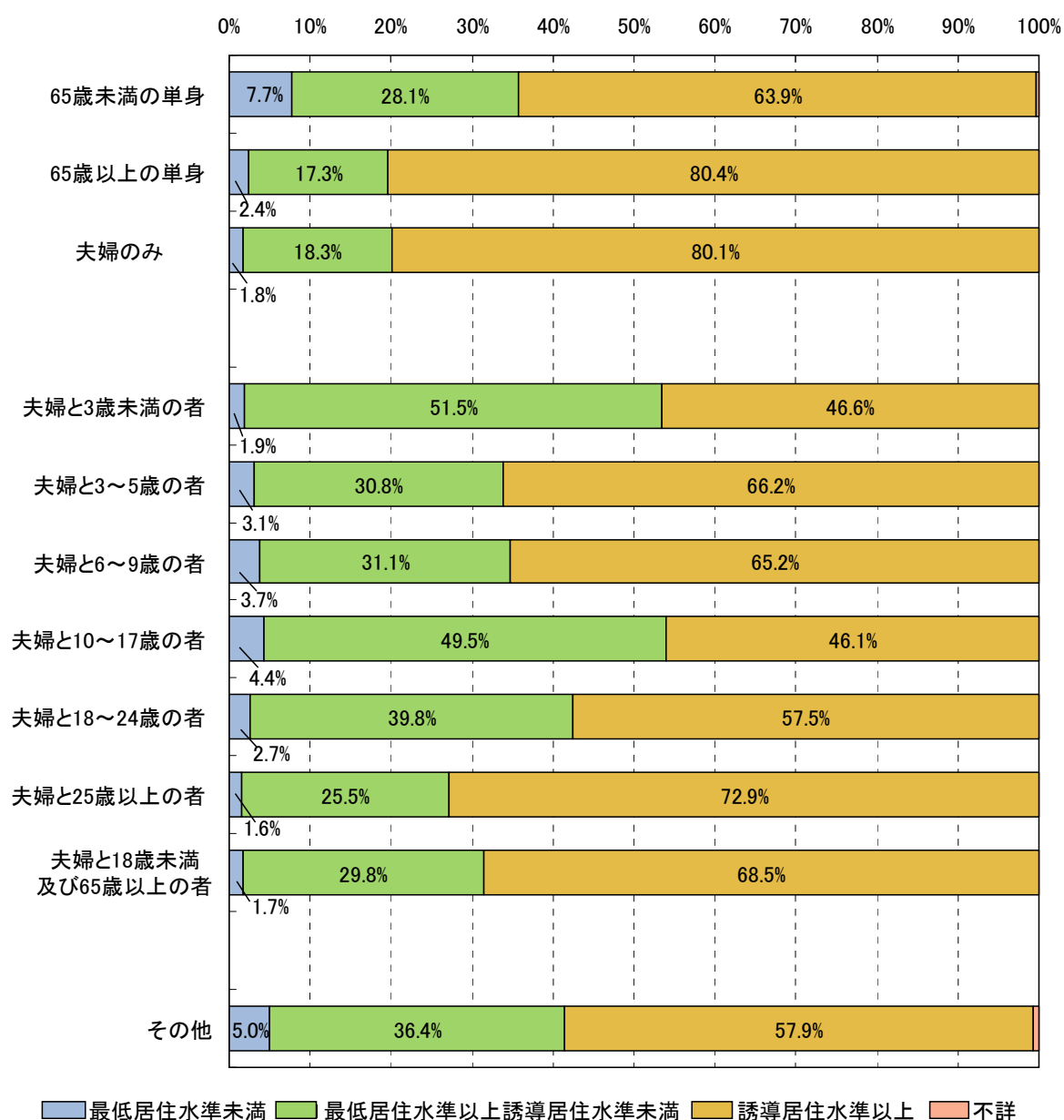
注2）誘導居住水準：豊かな住生活を実現するために必要と考えられている住宅の面積に関する水準（例：4人家族で125㎡）

家族成長期の世帯における居住水準が低い傾向にある

居住水準を家族類型別でみると、誘導居住水準以上世帯の比率は、「65 歳以上の単身」と「夫婦のみ」が 80%以上となっています。これは、65 歳以上でも夫婦で暮らしていた広い家に住み続けていること、夫婦共働きにより比較的広い住戸で暮らしていることが推察されます。

一方、子どもが 10 歳～17 歳の世帯では 46.1%にとどまっており、また最低居住水準未満世帯の比率が 4.4%と最も高くなっています。家族成長期にある世帯の収入では、世帯人員に見合った広さの住宅を確保することが難しい状況がうかがえるとともに、少子高齢化の原因の一端となっていると推察されます。

図表 31 家族類型別の居住水準

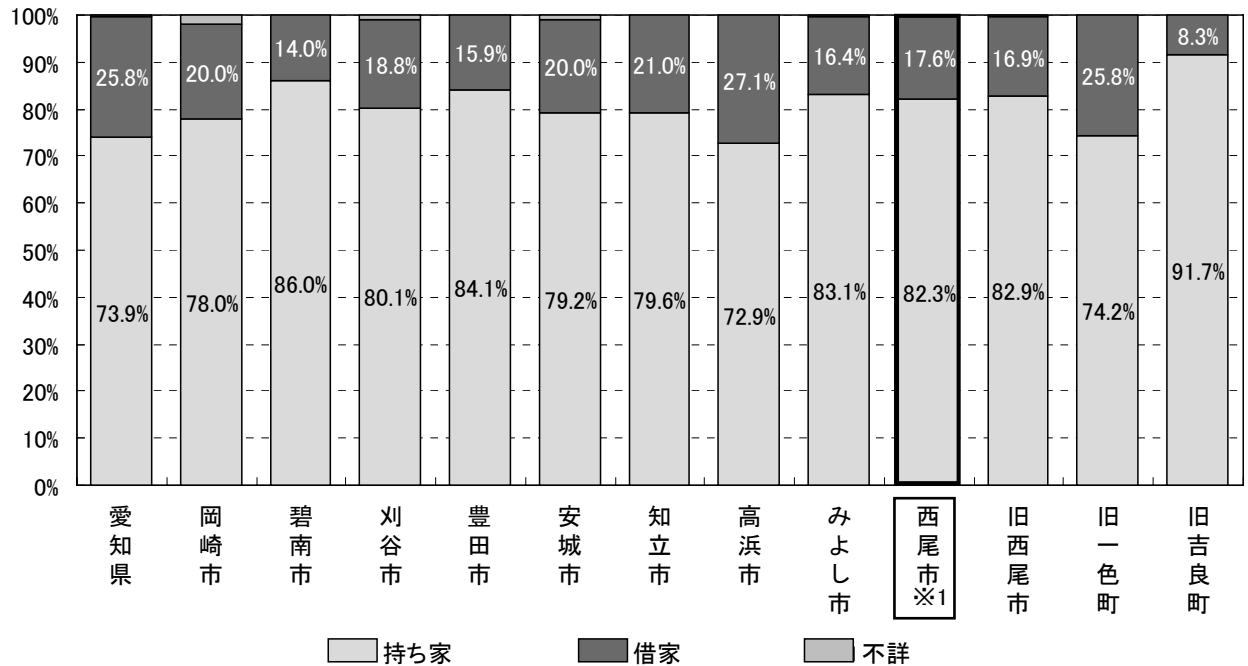


出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

高齢者世帯は持ち家が多く、比較的広い住宅に住む

高齢单身及び高齢夫婦のみの世帯の居住状況を近隣市と比較すると、持ち家率が碧南市、豊田市、みよし市に次いで高くなっています。また、150㎡以上の住宅の割合が碧南市に次いで高く、近隣市の中では広い住宅に住んでいる世帯が多い傾向がみられます。

図表 32 高齢者单身及び高齢者夫婦世帯の居住状況（住宅の所有関係）

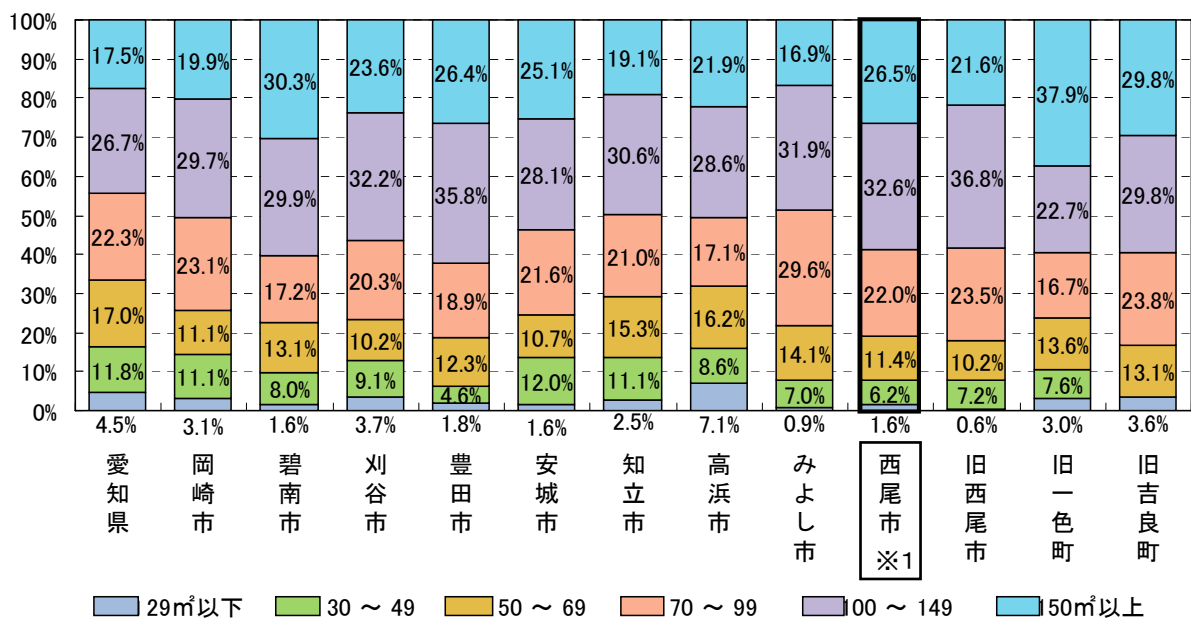


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 33 高齢者单身及び高齢者夫婦世帯の居住状況（住宅の規模）



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計

下落が続く地価、安い賃料の民間借家

地価公示をもとに本市及び近隣市の住宅地価の推移をみると、いずれの市も平成 10 年をピークに下落傾向が続いています。

平成 24 年における本市の地価は 63.6 千円／㎡であり、平成 23 年の合併後に大きく下落し、近隣市で最も低くなっています。

平成 10 年の価格を 100 とした指数の動向をみると、本市は平成 23 年から平成 24 年で大きく減少しています。また、平成 19 年には多くの都市で上昇に転じているにもかかわらず、本市のみ停滞しており、本市の地価については今後も厳しい状況が続くことが推測されます。

図表 34 地価公示住宅平均価格の推移

(単位:千円/㎡)

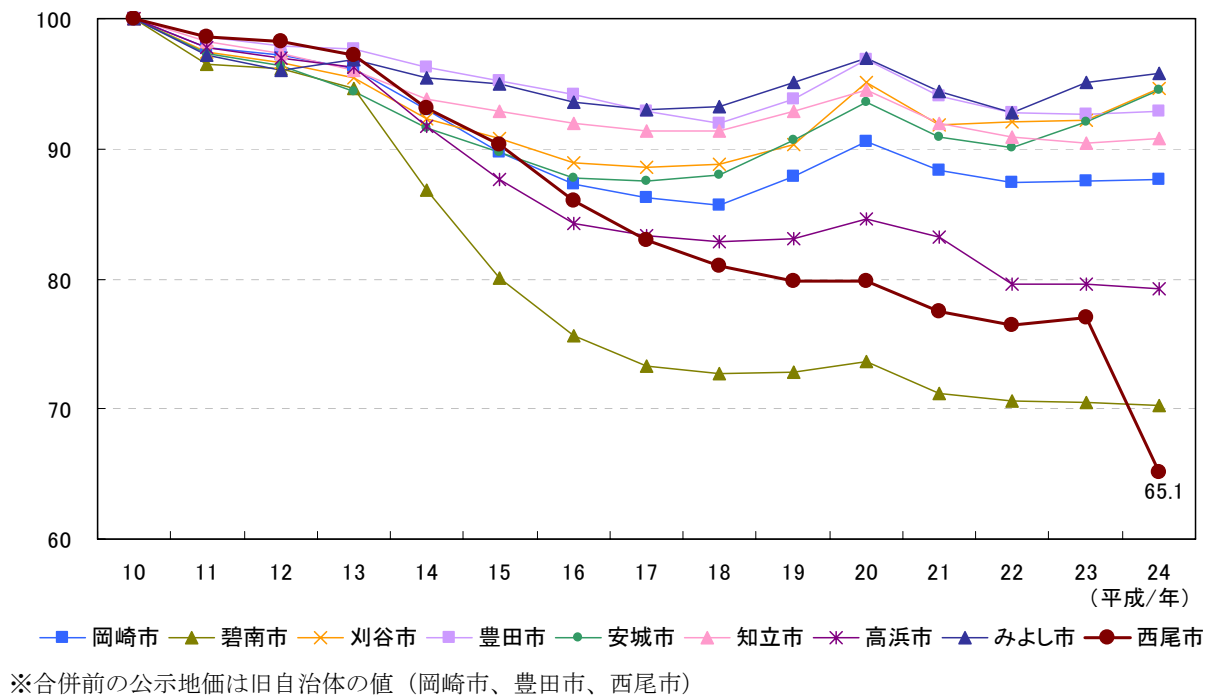
各年1月1日(合併を実施した自治体は旧市の値)

	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
岡崎市	111.8	109.3	108.7	107.5	104.0	100.3	97.6	96.4
碧南市	100.6	97.1	96.7	95.2	87.4	80.5	76.1	73.7
刈谷市	124.5	121.3	120.3	118.8	114.9	113.0	110.7	110.2
豊田市	100.4	99.0	98.3	98.0	96.6	95.6	94.5	93.3
安城市	125.4	122.1	120.8	118.4	114.8	112.6	110.1	109.7
知立市	117.5	115.4	114.3	112.8	110.2	109.2	108.1	107.3
高浜市	101.7	99.5	98.6	97.9	93.3	89.1	85.7	84.7
西尾市	97.7	96.3	96.0	95.0	91.0	88.2	84.0	81.1
旧西尾市	97.7	96.3	96.0	95.0	91.0	88.2	84.0	81.1

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
岡崎市	95.8	98.3	101.2	98.7	97.7	97.9	98.0
碧南市	73.1	73.3	74.1	71.6	71.0	70.9	70.7
刈谷市	110.6	112.4	118.4	114.3	114.6	114.8	117.8
豊田市	92.3	94.2	97.2	94.4	93.1	93.0	93.2
安城市	110.4	113.7	117.4	114.0	113.0	115.5	118.5
知立市	107.3	109.2	111.0	108.0	106.8	106.2	106.7
高浜市	84.3	84.5	86.0	84.6	81.0	80.9	80.6
西尾市	79.1	78.0	78.0	75.7	74.7	75.3	63.6
旧西尾市	79.1	78.0	78.0	75.7	74.7	75.3	63.6

出典：地価公示

図表 35 地価公示住宅平均価格の推移（平成 10 年の価格を 100 とした場合）

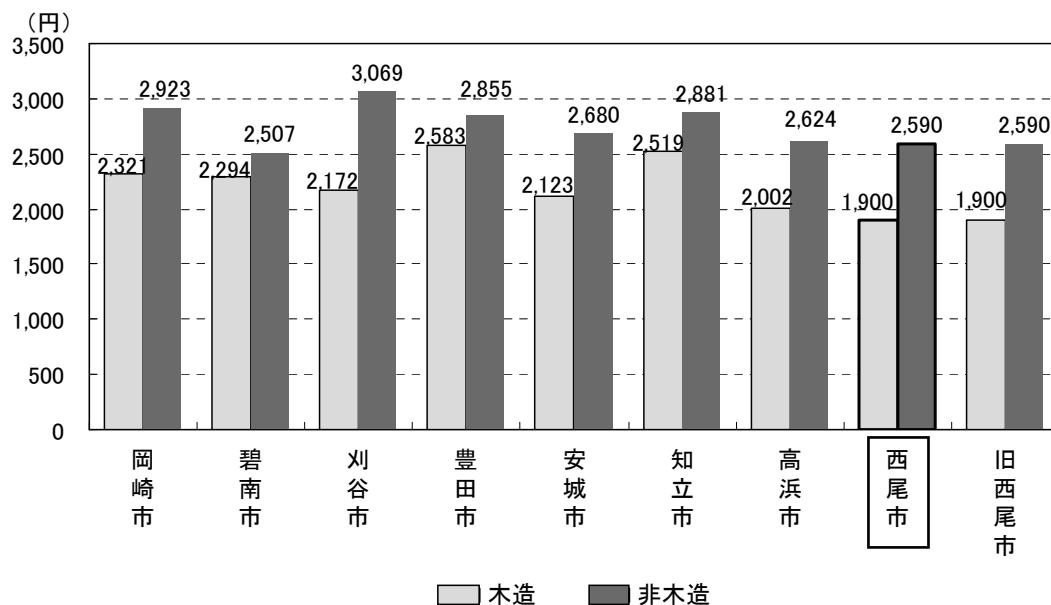


出典：地価公示

本市の民営借家の家賃は、たたみ一畳あたり非木造で 2,590 円、木造で 1,900 円（いずれも共益費、管理費等を含む）となっています。非木造の家賃は碧南市に次ぐ低さで、木造は近隣市の中でも最も低い水準にあります。

最寄駅、駅からの距離、築年、種別等により差はあるものの、民営借家の家賃は、住戸規模が大きくなるほど面積あたりの家賃が安くなる傾向がみられます。

図表 36 たたみ一畳あたりの民間借家の家賃（共益費、管理費を含む）



出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

3. 土地利用・都市基盤の状況

(1)土地利用

集約的な都市機能配置、工業地域が住居系用途と連担して配置

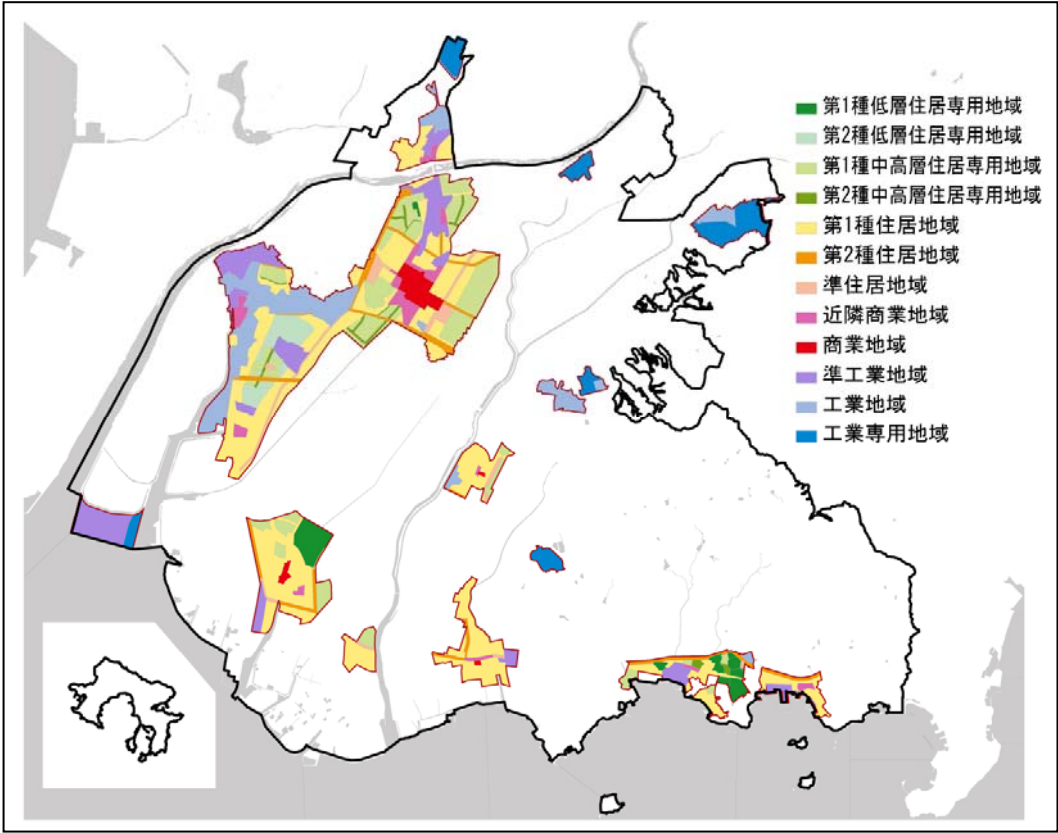
用途地域は、名鉄主要駅周辺に商業地域、近隣商業地域を配置し、その周辺部に住居系用途地域が配置されています。住居系用途については、旧一色町と旧幡豆町において広範囲な第1種低層住居専用地域が配置されています。工業系用途については、工業専用地域は外縁部や独立して配置されていますが、準工業地域及び工業地域は住居系用途地域と連担して配置されています。

図表 37 土地利用計画規制の指定状況 (平成 25 年 1 月現在)

	行政 区域	都市計 画区域 ※1	市街化 区域	第1種 低層 住居 専用地域	第2種 低層 住居 専用地域	第1種 中高層 住居 専用地域	第2種 中高層 住居 専用地域	第1種 住居 地域	第2種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用地域	市街化 調整 区域
面積 (ha)	16,034	15,853	2,832	88.3	79	395	32	991	70	148	94.3	63	327	338	206	13,021
(%)			100	3.3	2.8	14.0	1.1	34.9	2.5	5.2	3.3	2.2	11.5	11.9	7.3	

※1 市街化区域と市街化調整区域の合計
 ※2 端数の処理上市街化区域総数と一致しない

図表 38 土地利用計画規制の指定状況図

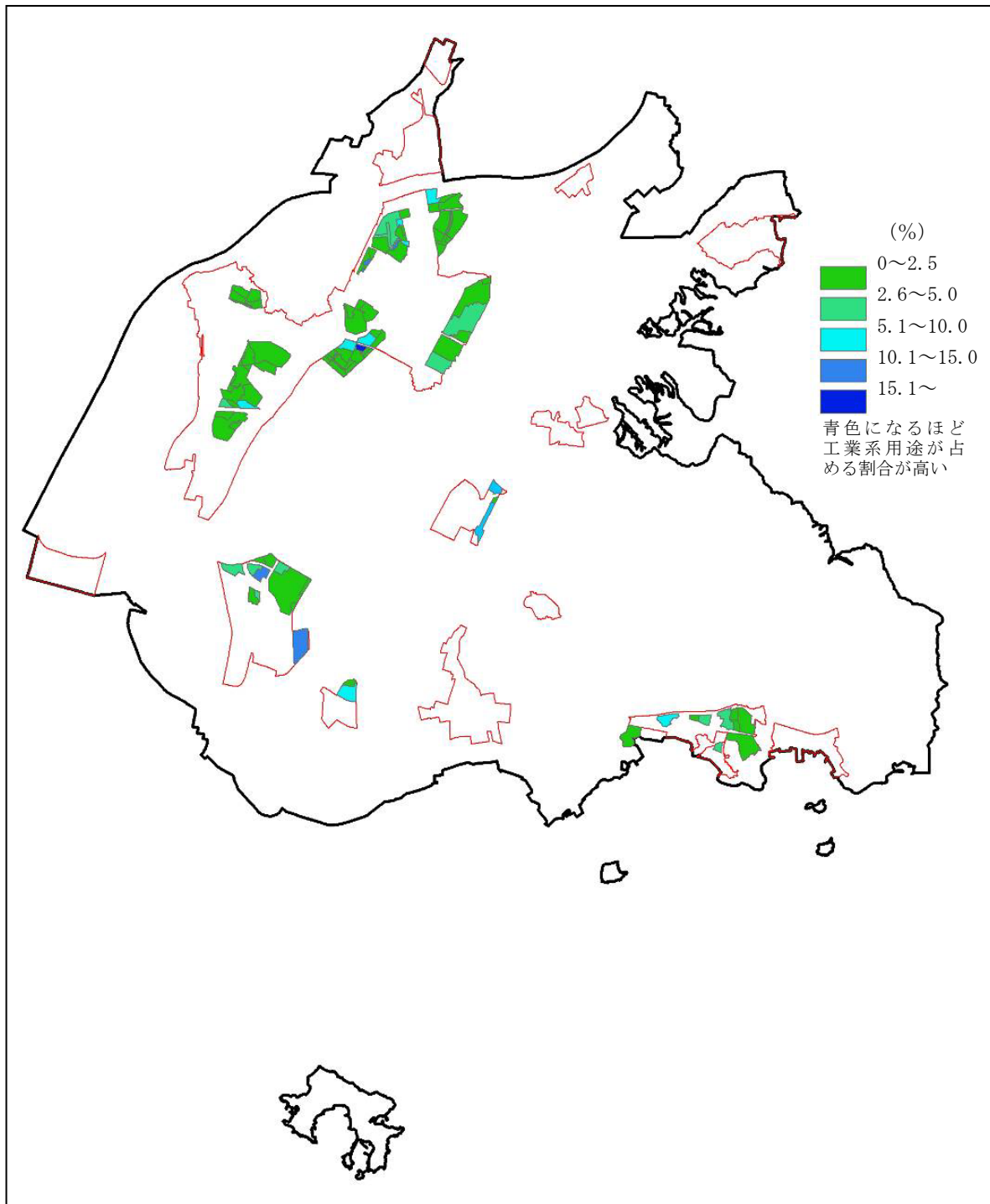


出典：西尾市

住工混在となっている地区が散見

用途地域が、住居専用系用途と工業系用途が連担して配置されていることもあり、住居専用系用途地域に占める工業系用途地域は比較的低く抑えられていますが、工業専用地域を除いた工業系用途地域においては、住居系の建物を建てることのできるため、住工混在となっている地区が散見される状況となっています。

図表 39 住居専用系用途地域（1 低・2 低・1 中高・2 中高）に占める工業系土地利用



出典：平成 19 年度 都市計画基礎調査

(%)

0~10.0
10.1~20.0
20.1~30.0
30.1~40.0
40.1~50.0
50.1~

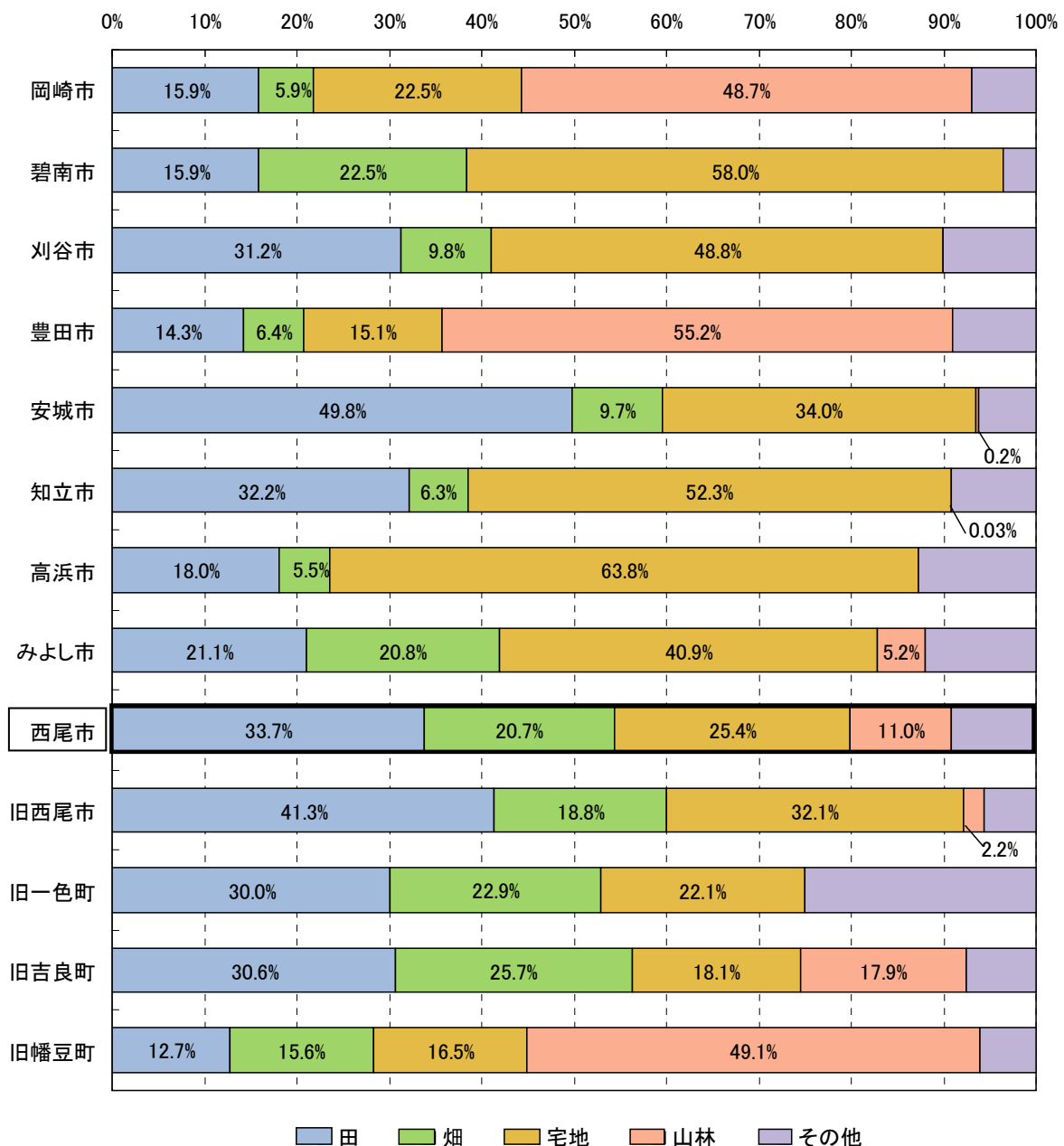
緑色になるほど
住宅系用途が占
める割合が高い

28

民有地において農地の割合が高い

本市の土地利用の状況をみると、民有地に占める宅地の割合は25.4%で、近隣市の中では豊田市、岡崎市に次ぐ低い割合になっています。また、田の割合が33.7%で最も多く、畑の20.7%と合わせた農地の割合は54.4%となり、近隣市の中では安城市に次ぐ高い割合になっています。

図表 41 民有地面積の割合



※ここでの民有地とは、市町村の固定資産税課税の基本帳簿（土地課税台帳、土地補充課税台帳）に登録された課税対象の土地（田、畑、山林、宅地、牧場、原野、鉱泉地、池沼、雑種地）である。

出典：西尾市（平成23年4月1日現在）

平成23年度刊愛知県統計年鑑（平成23年1月1日現在）

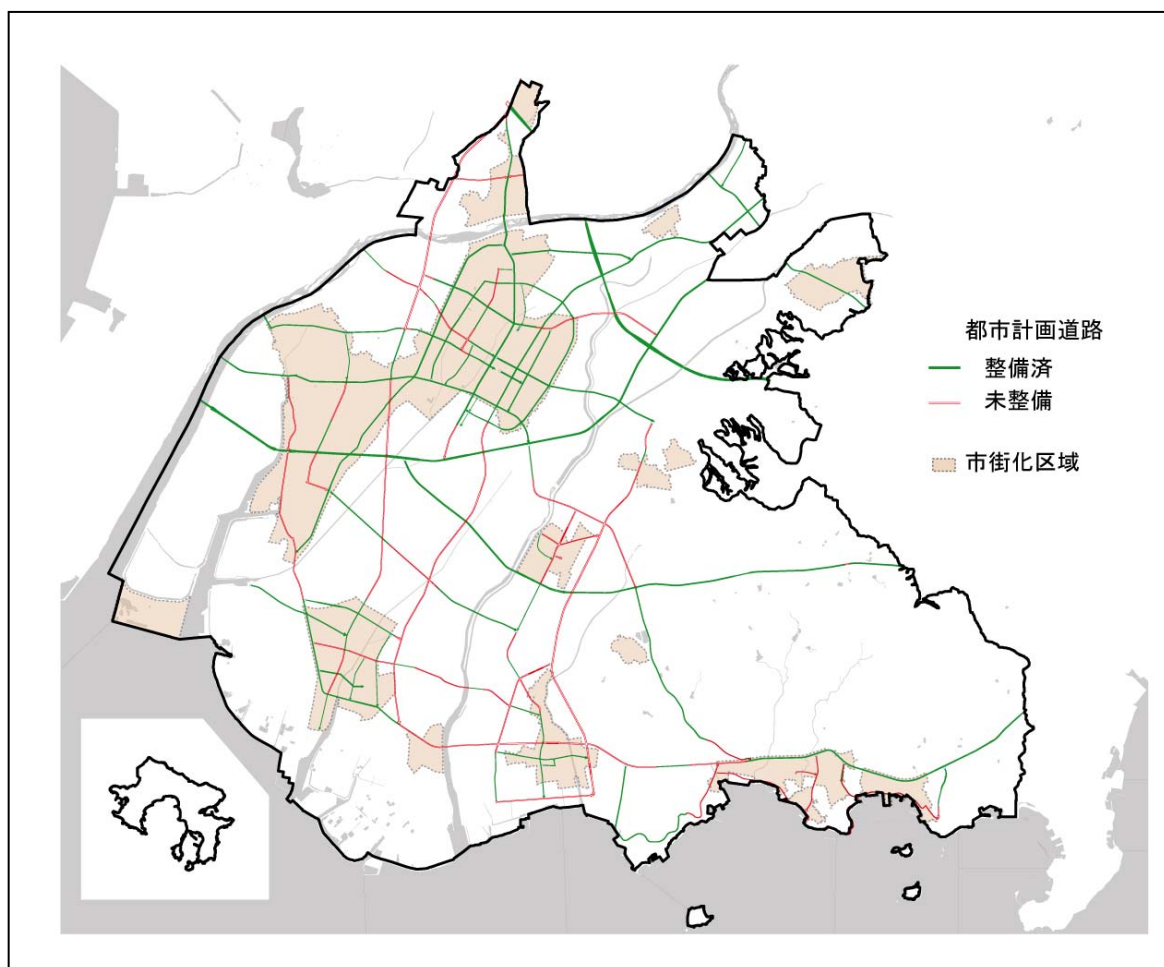
(2)都市基盤

都市計画道路の整備率は 65%

都市計画道路の配置は、名豊道路、衣浦岡崎線、安城一色線が広域幹線道路として、市街化区域の外縁部を囲む位置に配置されていますが、南北軸の役割を担う安城一色線は、大半が未整備となっています。

平成 24 年 3 月 31 日現在 53 路線、市内延長 202.22km となっており、その内整備済延長は、約 132.69km、未整備延長は、約 69.53km、全体での整備率は、約 65.6%となっています。

図表 42 都市計画道路

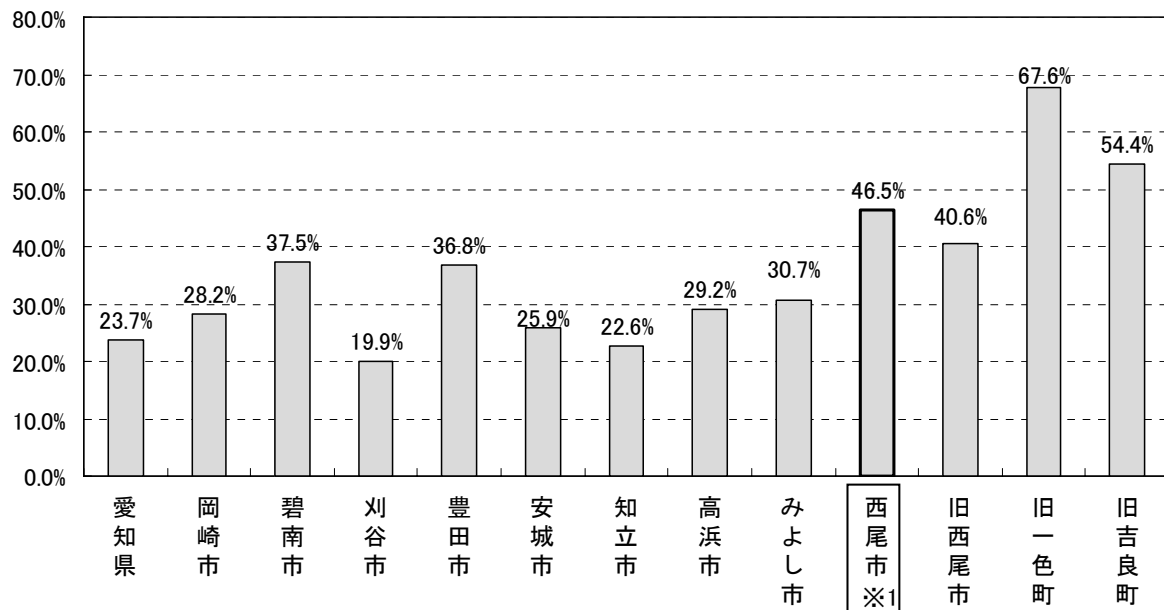


出典：西尾市

狭あい道路に接する住宅が近隣市と比べて多い

接道不良住宅（幅員 4m以上の道路に接していない住宅）は、全体の 46.5%ですが、近隣市と比べるとその割合は突出して高くなっており、本市の特徴的な課題といえます。特に、旧一色町・旧吉良町では 50%を超える割合となっています。

図表 43 幅員 4 m以上の道路に接していない住宅の割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

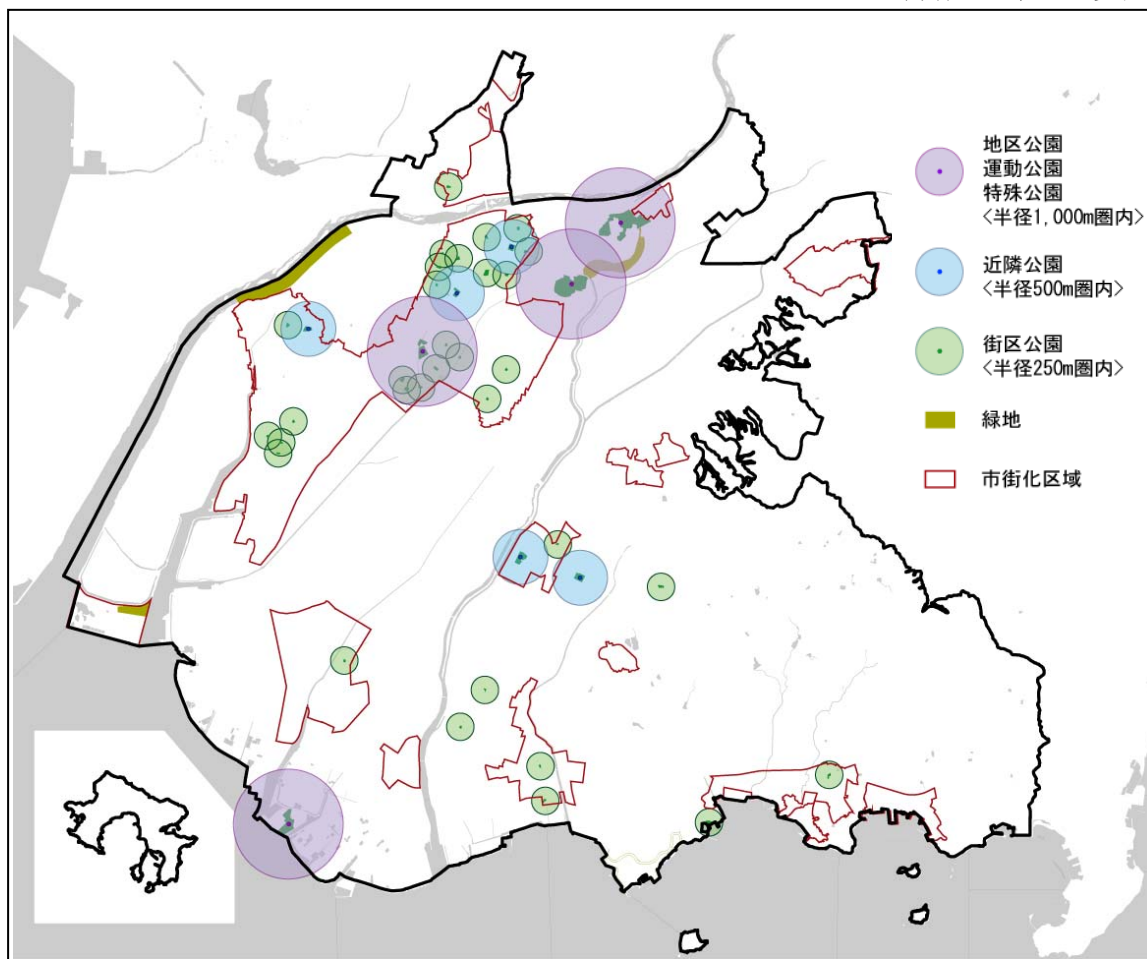
出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

市民一人当たりの公園面積が小さい

都市公園の整備状況（平成 24 年 7 月現在）は、75.76ha で、市民一人当たり 4.59 m²となっています。都市公園法施行令では市民一人当たり公園面積は 10 m²以上を標準としており、本市の整備水準は標準を下まわっています。

図表 44 公園緑地の分布

（平成 24 年 7 月現在）



※街区公園：公園を中心に半径 250m の範囲に住んでいる方たちが主に利用する目的で配置。広場や遊具などを備えた公園。

近隣公園：街区公園よりも大きく、公園を中心に半径 500m の範囲に住んでいる方たちが主に利用する目的で配置。
地区公園・運動公園・特殊公園：街区公園、近隣公園よりもさらに大きな公園。スポーツを楽しむことができる施設の設置や自然環境を保全するなど、地域の特徴を活かした公園整備を行う。

緑地：自然的環境の創出・保全を目的に整備された公園。

出典：西尾市

図表 45 都市公園一覧 (平成 24 年 7 月現在)

種別	公園名	設置場所	小学校区	面積 (ha)
街区公園	住崎1号公園	住崎二丁目113	西尾	0.56
	住崎2号公園	住崎一丁目100	西尾	0.26
	住崎3号公園	住崎三丁目32	西尾	0.28
	永吉公園	永吉三丁目15	西尾	0.35
	龍神ひろば	高砂町26-1	西尾	0.06
	井桁屋公園	幸町19-1	西尾	0.05
	徳次公園	徳次町上十五夜27	花ノ木	0.31
	今川公園	今川町東大城6-1	花ノ木	0.09
	戸ヶ崎1号公園	戸ヶ崎五丁目7	八ツ面	0.27
	戸ヶ崎2号公園	戸ヶ崎四丁目8	八ツ面	0.24
	戸ヶ崎3号公園	戸ヶ崎二丁目3	八ツ面	0.26
	桜町公園	桜町2丁目37-1	鶴城	0.23
	緑町公園	緑町1丁目42	鶴城	0.75
	伊藤1号公園	伊藤二丁目4-2	鶴城	0.32
	伊藤2号公園	伊藤一丁目12-1	鶴城	0.10
	伊藤3号公園	伊藤五丁目4-1	鶴城	0.32
	鶴城1号公園	鶴城町丘11	鶴城	0.17
	米津公園	米津町天竺桂72-1	米津	0.19
	中畑公園	中畑一丁目46	中畑	0.30
	富山公園	西尾平坂東部土地区画整理事業10-1街区1番	矢田	0.16
	寺津1号公園	寺津一丁目4	寺津	0.19
	寺津2号公園	寺津二丁目4	寺津	0.19
	寺津3号公園	寺津三丁目4	寺津	0.15
	一色平和公園	一色町前野新田1-2	一色中部	0.19
	下町公園	吉良町上横須賀宮腰135	横須賀	0.10
	津平公園	吉良町津平大入463	津平	0.32
	荻西公園	吉良町荻原百度荒子3	荻原	0.16
	富田公園	吉良町富田八石13-2	荻原	0.20
	シーサイド公園	吉良町吉田東中浜50-14	吉田	0.23
	吉田公園	吉良町吉田亥改1-1	吉田	0.14
	十三新田公園	鳥羽町十三新田46-91	幡豆	0.42
	門内公園	西幡豆町中央台84	幡豆	0.29
近隣公園	戸ヶ崎公園	戸ヶ崎三丁目12	八ツ面	1.08
	鶴城公園	亀沢町468-2	鶴城	1.26
	田貫公園	田貫一丁目61	中畑	1.03
	コミュニティ公園	吉良町上横須賀杉ノ木30	横須賀	2.62
	横須賀公園	吉良町中野瀬田65	横須賀	2.02
地区公園	西尾公園	山下町泡原70	西尾	3.70
	一色海浜公園	一色町坂田新田冲向95	一色南部	7.07
運動公園	西尾市スポーツ公園	小島町大郷1-1	三和	3.97
特殊公園	八ツ面山公園	八ツ面町麓78-1	八ツ面	12.60
河川敷敷地	古川緑地	志籠谷町上川成37-13	八ツ面	8.51
	矢作川西尾緑地	上町西新開1-5	西野町他	9.39
	古川右岸1号緑地	天竹町川新田41-2	福地南部他	4.40
都市緑地	住崎2号緑地	住崎一丁目102	西尾	0.08
	法光寺緑地	法光寺町流6-8	西野町	0.19
	中畑緑地	中畑町二割1-1	中畑	0.22
	みなとまち緑地	港町7-2	寺津	2.24
	みなとまち1号緑地	港町2-1	寺津	4.69
	寺津緑地	寺津四丁目4-1	寺津	0.30
	善明緑地	善明町一本松146	室場	0.16
	岡島緑地	岡島町郷西27-2	三和	0.44
緩衝緑地	十三新田緑地	鳥羽町十三新田1-105	幡豆	0.12
	法光寺緩衝緑地	法光寺町宮前31-1	西野町	1.00
	みなとまち緩衝緑地	港町6-3	寺津	0.81

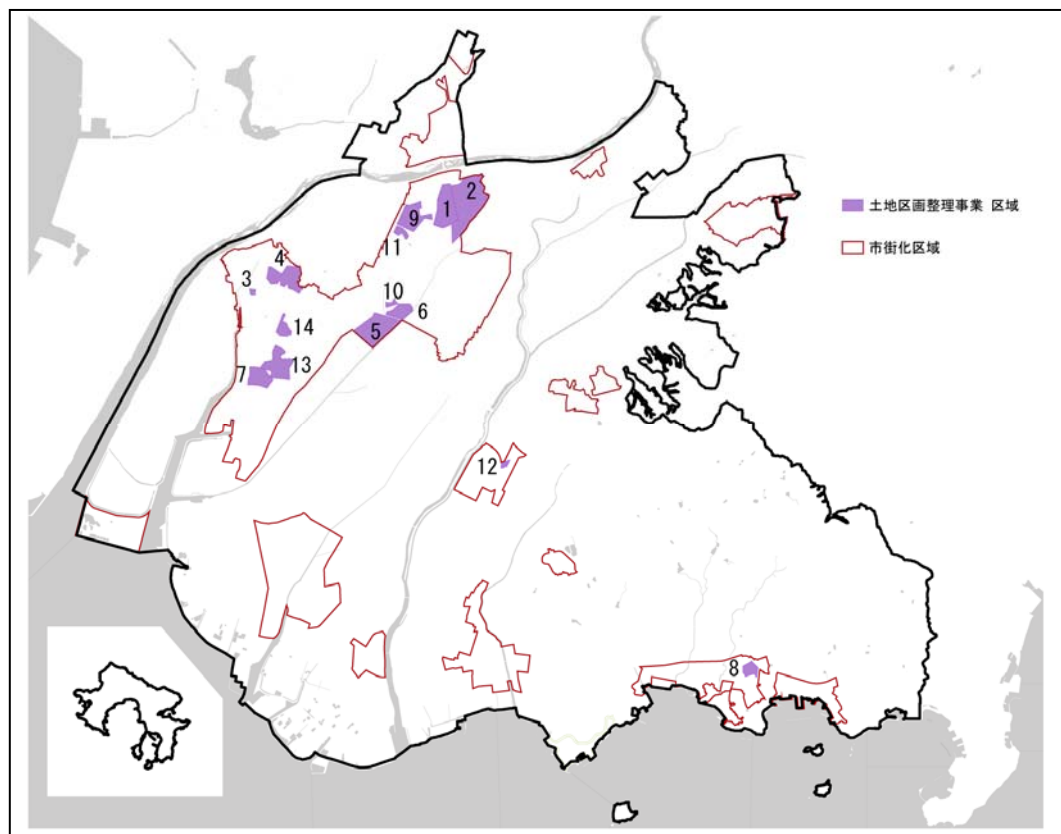
※ 32 ページの公園面積 75.76ha とは端数処理の都合上同じにならない。

出典：西尾市

市街地の外縁部において進む土地区画整理事業

本市における市街地開発事業は、市街地の外縁部において土地区画整理事業が進められています。現在も、平坂東部・吉山地区が施工中です。これらの地区は、旧市街地に比べて都市基盤の整備水準が高く、優良な住宅の供給や魅力的な街なみの形成等が期待されます。

図表 46 土地区画整理事業の状況



出典：西尾市

図表 47 土地区画整理事業一覧

(平成 25 年 1 月現在)

	事業名	事業主体	施行区分	施行面積 (ha)	換地処分 公告日
1	西尾桜町土地区画整理事業	市	施行済	31.01	S42. 5. 4
2	西尾戸ヶ崎土地区画整理事業	市	施行済	59.99	S52. 3. 30
3	西尾家下土地区画整理事業	組合	施行済	1.55	S54. 1. 8
4	西尾中畑田貫土地区画整理事業	組合	施行済	26.24	H 3.10.25
5	西尾住崎土地区画整理事業	組合	施行済	36.82	H 8. 7.26
6	西尾永吉土地区画整理事業	組合	施行済	11.52	H 8. 7.12
7	西尾寺津北部土地区画整理事業	組合	施行済	14.56	H12. 7. 7
8	幡豆門内土地区画整理事業	組合	施行済	7.80	H 6. 7. 2
9	西尾伊藤土地区画整理事業	組合	施行済	24.16	H20. 3.21
10	西尾多茂ノ木土地区画整理事業	組合	施行済	1.96	H13. 8.31
11	西尾鶴城土地区画整理事業	組合	施行済	3.71	H14. 5.17
12	吉良上横須賀北土地区画整理事業	組合	施行済	1.90	H18.11. 7
13	西尾平坂東部土地区画整理事業	組合	施行中	25.03	
14	西尾吉山土地区画整理事業	組合	施行中	7.01	

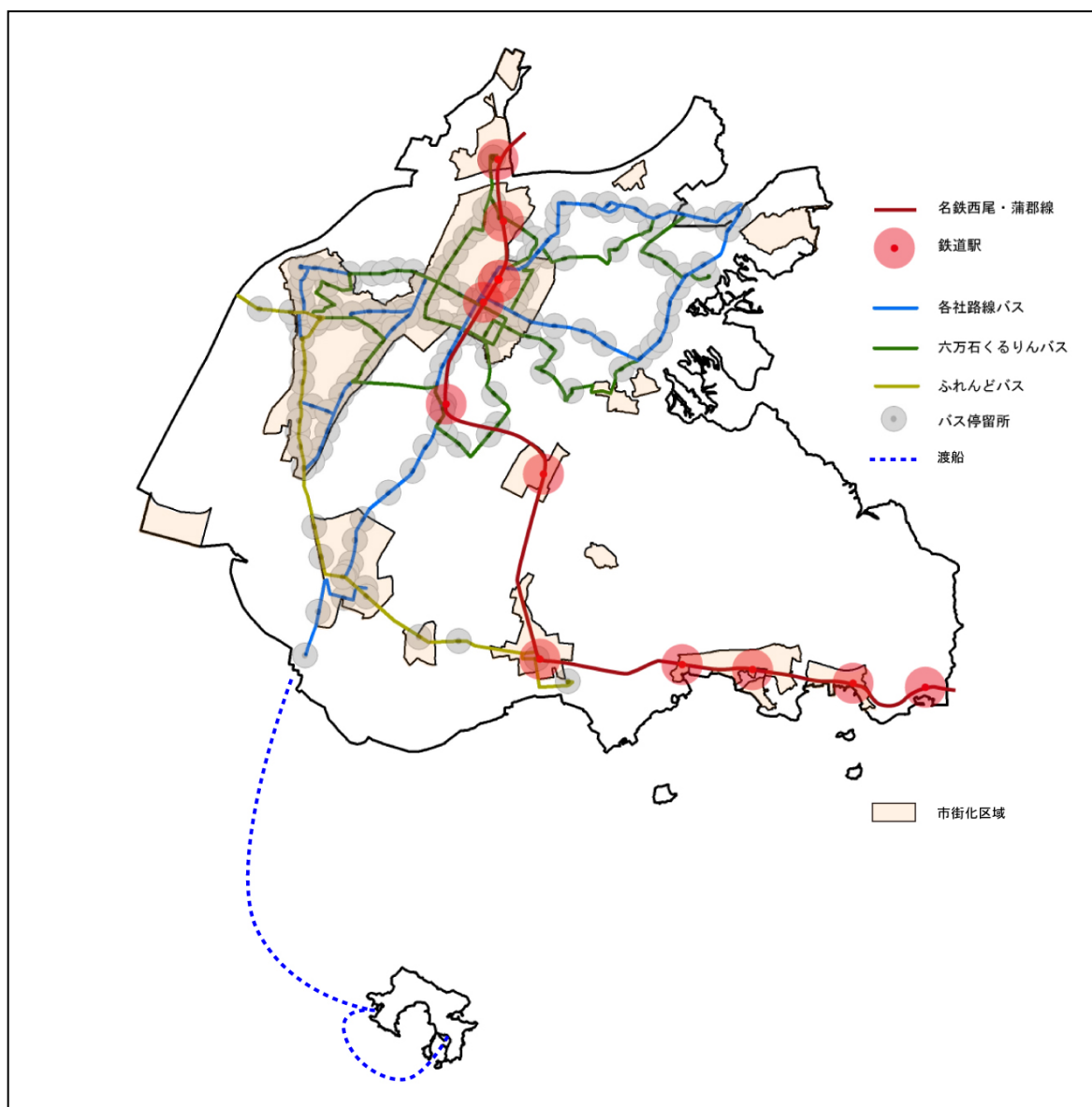
出典：西尾市

広がる交通不便地域

本市の公共交通は、平成16年に名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間が、平成18年に名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅が相次いで廃止され、それに伴い公共交通網が縮小し、交通不便地域が広がっています。

廃止された名鉄三河線の代替交通として、当該区間と一部吉良高校までを結ぶ「ふれんどバス」を運行しています。また、コミュニティバスとして平成18年から「六万石くるりんバス」を運行しています。一色～佐久島間については、西尾市渡船事業が唯一の交通機関として定期運航をしています。また、平成24年10月からデマンド型乗合タクシー^(注2)「いこまいかー」の運行を開始しています。

図表 48 公共交通機関の利用圏域

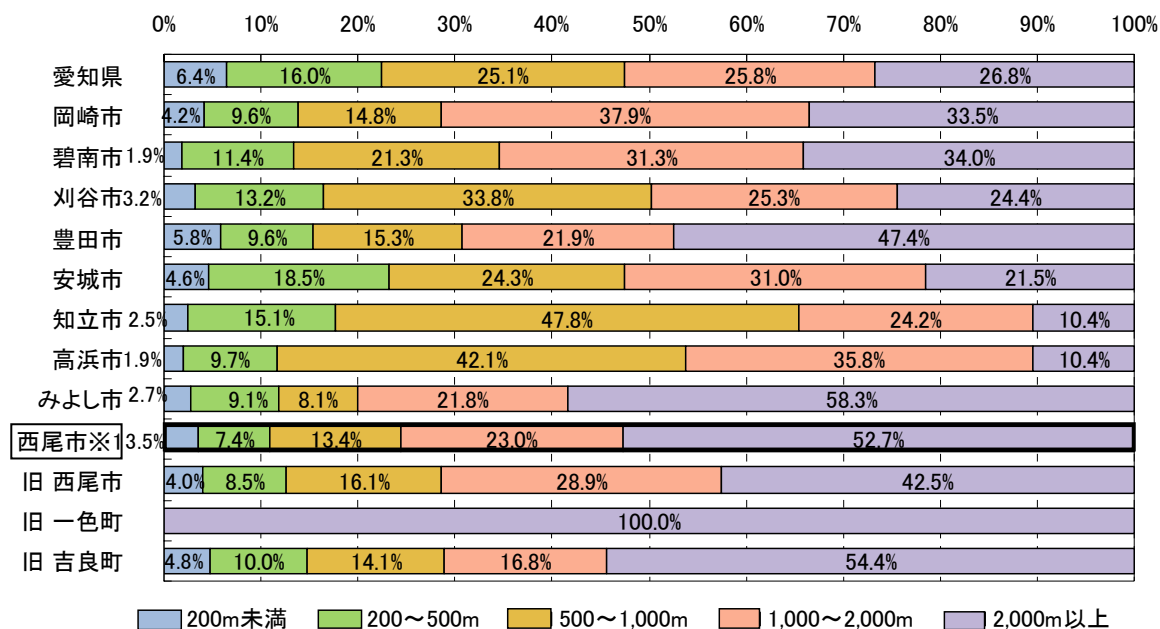


出典：西尾市

(注2) デマンド型乗合タクシー: 自宅や指定の場所から目的地までを結ぶ公共交通サービス。電話で予約をすると、予約時間に指定場所へ向かい、目的地まで送迎を行う。乗り合いのため、同じ便に予約した人がいれば道順に回って目的地まで運行する。

最寄り駅までの距離が 1,000m 以上ある住宅の割合が 75.7%となっています。そのうち、バス停までの距離が 500m 以上ある住宅の割合も 66.5%となっています。近隣市のなかでも、公共交通の不便な地域となっています。

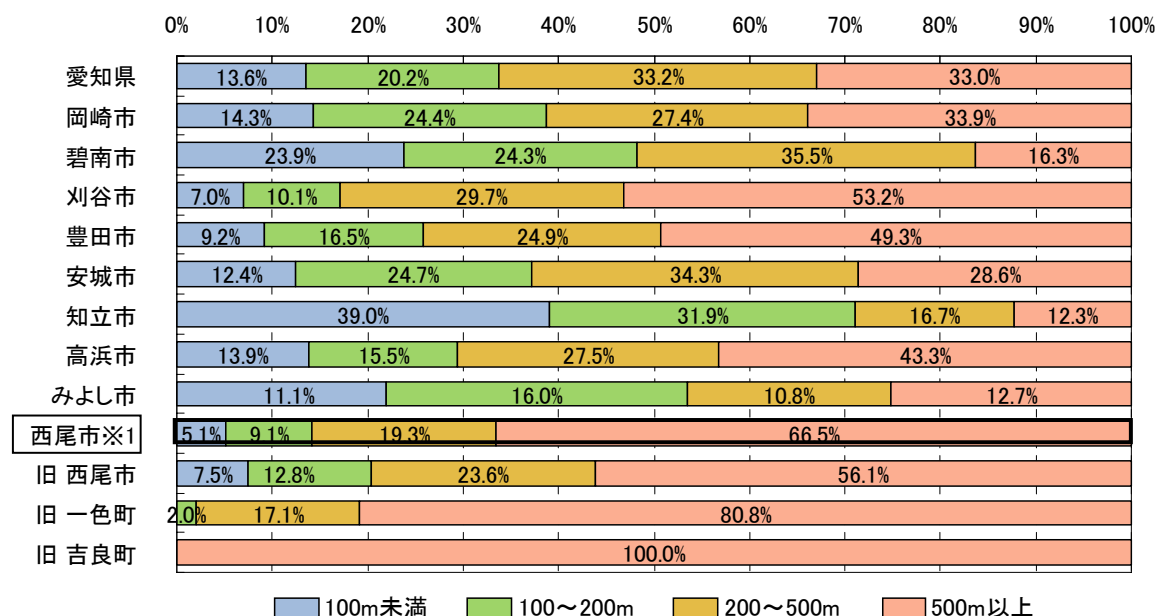
図表 49 最寄りの駅までの距離別住宅割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 50 最寄りの駅まで 1,000m 以上ある住宅のバス停までの距離別割合



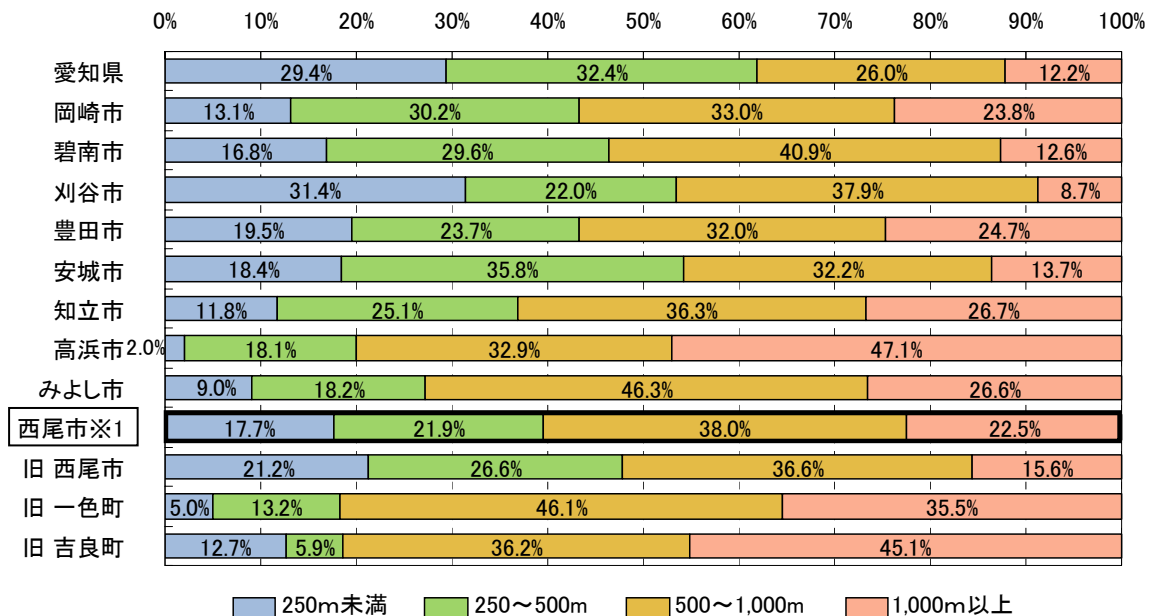
※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値
 ※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成 20 年住宅・土地統計調査

医療・福祉施設から遠い住宅の割合が高い

医療機関、デイサービスセンターまでの距離別住宅割合において、施設から遠い住宅の割合が高くなっています。特に旧一色町、旧吉良町において、その傾向が強くなっています。

図表 51 最寄りの医療機関までの距離別住宅割合

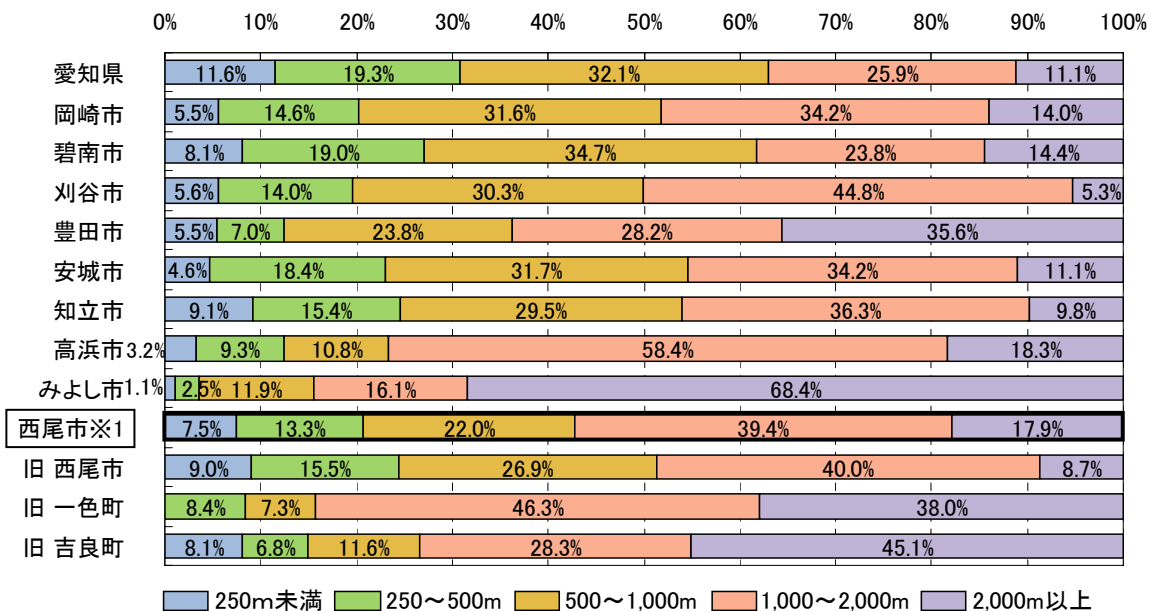


※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

図表 52 最寄りのデイサービスセンターまでの距離別住宅割合



※1 旧西尾市、旧一色町、旧吉良町の統計調査区域の合算値

※2 旧幡豆町はデータ無し

出典：平成20年住宅・土地統計調査

市営住宅の老朽化

市営住宅は市内に 1,259 戸（うち木造：41 戸）が建設されています。建設年度別割合は、昭和 40 年代が 58.9%（742 戸）で最も多く、昭和 40 年代以前のものが 69.4%（874 戸）となっています。昭和 30 年～40 年代の住宅は、全ての木造住宅が含まれ、構造、汚水処理を鑑み、建替え、用途廃止、改修が求められます。

また、構造別割合は、簡易耐火構造の平家建が 34.9%（440 戸）、二階建が 15.6%（197 戸）、耐火構造二階建が 2.2%（28 戸）、中層耐火構造が 43.9%（553 戸）、木造が 3.3%（41 戸）となっています。

図表 53 市営住宅の概要（平成 24 年 4 月 1 日現在）

住宅名		所在地	戸数（戸）	建設年度	構造（※）	間取り	汚水処理
非木造	下町住宅	下町宮東12-1	59	S56-57	中耐	3DK	水洗
	宮浦住宅	米津町宮浦68	124	S59-61	中耐	3DK	水洗
	犬塚住宅	中畑一丁目56	36	H2-3	中耐	3DK	水洗
	住崎住宅	住崎町荒子28-1	28	H9-10	中耐	3LDK/4LDK	水洗
	元屋敷住宅	吉良町上横須賀元屋敷50	56	S46-47	中耐	2K	水洗
	富好住宅	吉良町富好新田中川並27	32	S48	中耐	2K	水洗
	須原住宅	吉良町吉田須原33-1	24	S50	中耐	3K	水洗
	埋畑住宅	吉良町荻原埋畑91-1	24	H8	中耐	3DK	水洗
	味浜住宅	一色町味浜上乾地20	46	H14-15	中耐	3LDK	水洗
			12	H14	耐火二	2LDK	水洗
	中野郷住宅	中原町半谷20	124	S46-48	中耐	3DK	水洗
			79	S45-46	簡二	2DK	非水洗
			34	S44	簡平	2K	非水洗
	鳥羽第3住宅	鳥羽町十三新田1-35	16	S63	耐火二	2DK/3K	水洗
	王塚住宅	吉良町友国王塚24	30	S45、47	簡二	2DK	水洗
	鳥羽住宅	鳥羽町十三新田46-18	24	S47	簡二	2DK	非水洗
	鳥羽第2住宅	鳥羽町十三新田1-32	16	S51	簡二	2DK/3DK	非水洗
	対米住宅	一色町対米三斗蒔1	48	S40-42	簡二	2DK	非水洗
			131	S39-41	簡平	2K	非水洗
	巨海住宅	巨海町泉田60-2	19	S38	簡平	2K	水洗
	鎌谷住宅	鎌谷町大河田6	65	S39-40	簡平	2K	非水洗
	室住宅	室町中川原17-2	12	S41	簡平	2K	水洗
	野々宮住宅	野々宮町茶木2	20	S41	簡平	2K	水洗
	父橋住宅	室町中屋敷80	35	S42	簡平	2K	水洗
	中原住宅	中原町堀割16-1	40	S43-44	簡平	2K	非水洗
	大切間住宅	吉良町吉田大切間5	28	S41	簡平	2K	水洗
神ノ木住宅	吉良町上横須賀神ノ木14-1	20	S42	簡平	2K	水洗	
神明塚住宅	吉良町吉田神明塚30	16	S43	簡平	2K	水洗	
木田住宅	吉良町木田祐言75	20	S44	簡平	2K	水洗	
小計			1,218				
木造	生田住宅	一色町生田竹生新田5-4	6	S29	木平	2K	非水洗
	東入舟住宅	一色町一色東上二割9-1	10	S35	木平	2K	非水洗
	遠ノ子住宅	一色町赤羽遠ノ子36-1	8	S35	木平	2K	非水洗
	赤羽住宅	一色町赤羽東乾地29	4	S28	木平	2K	非水洗
			2	S35	木平	2K	非水洗
	藤江住宅	一色町藤江宮西30	2	S29	木平	2K	非水洗
	治明住宅	一色町治明丑新田北ノ切245	5	S29	木平	2K	非水洗
	分散赤羽住宅	一色町赤羽浜田97	1	S34	木平	戸建て	非水洗
	分散前野住宅	一色町前野東浦64	1	S34	木平	戸建て	非水洗
	分散生田住宅	一色町生田西高前78	1	S35	木平	戸建て	非水洗
	分散佐久島住宅	一色町佐久島入ヶ浦14-1	1	S28	木平	戸建て	非水洗
	小計			41			
合計			1,259				

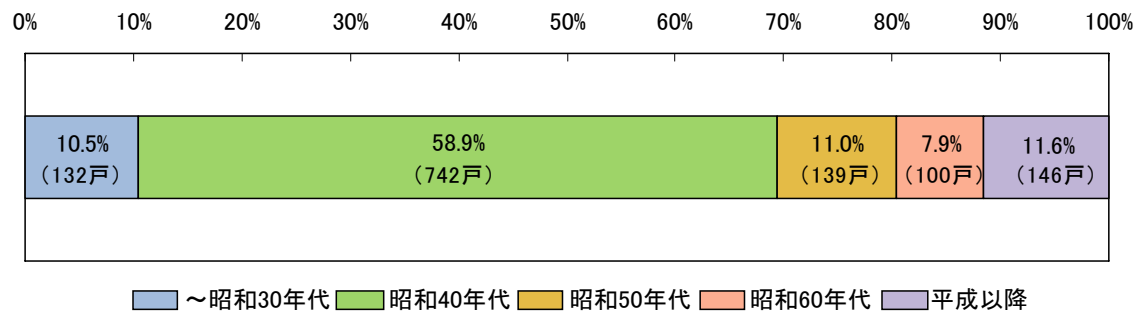
※ 中耐：中層耐火構造
簡平：簡易耐火構造平家建

耐火二：耐火構造二階建
木平：木造平家建

簡二：簡易耐火構造二階建

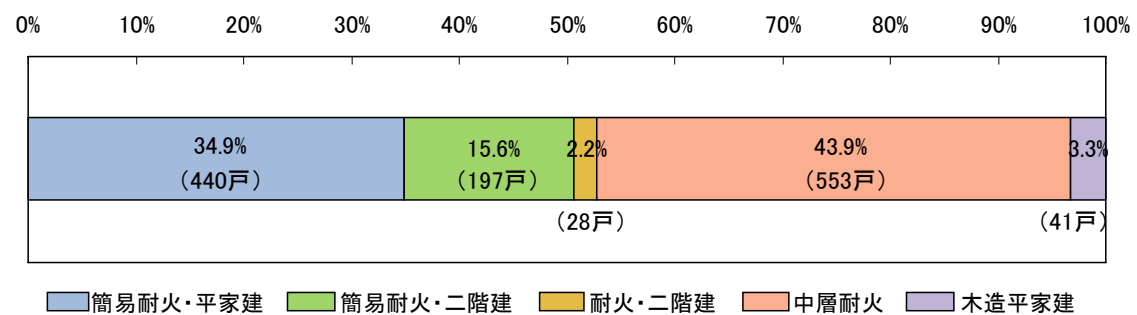
出典：西尾市

図表 54 市営住宅の概要（年代別）



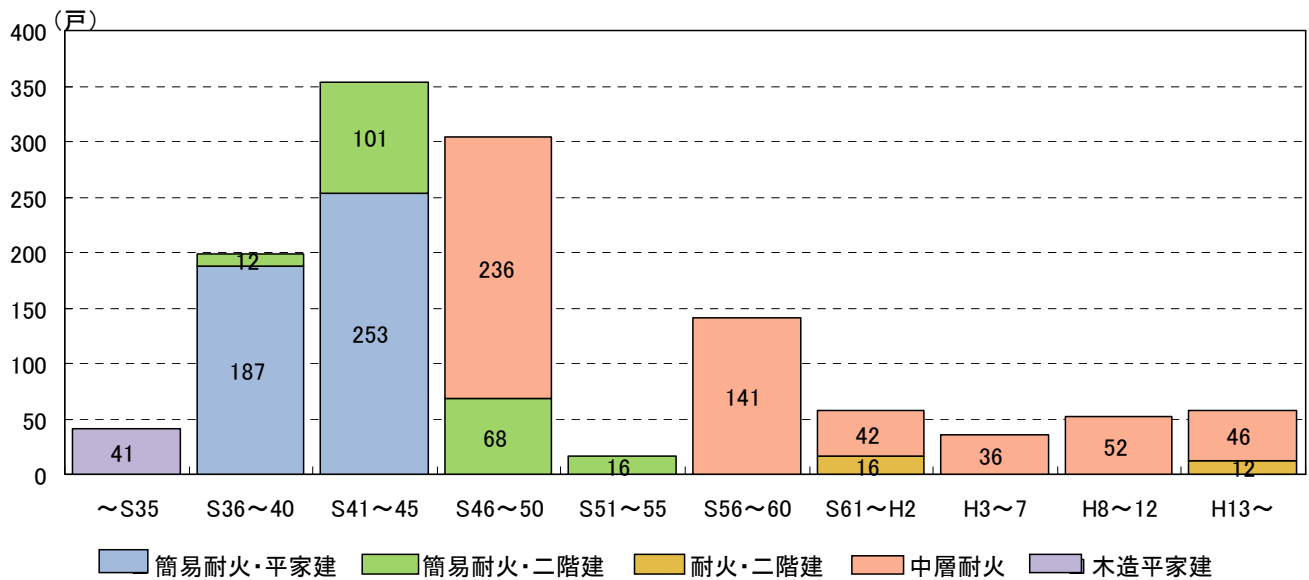
出典：西尾市

図表 55 市営住宅の概要（構造別）



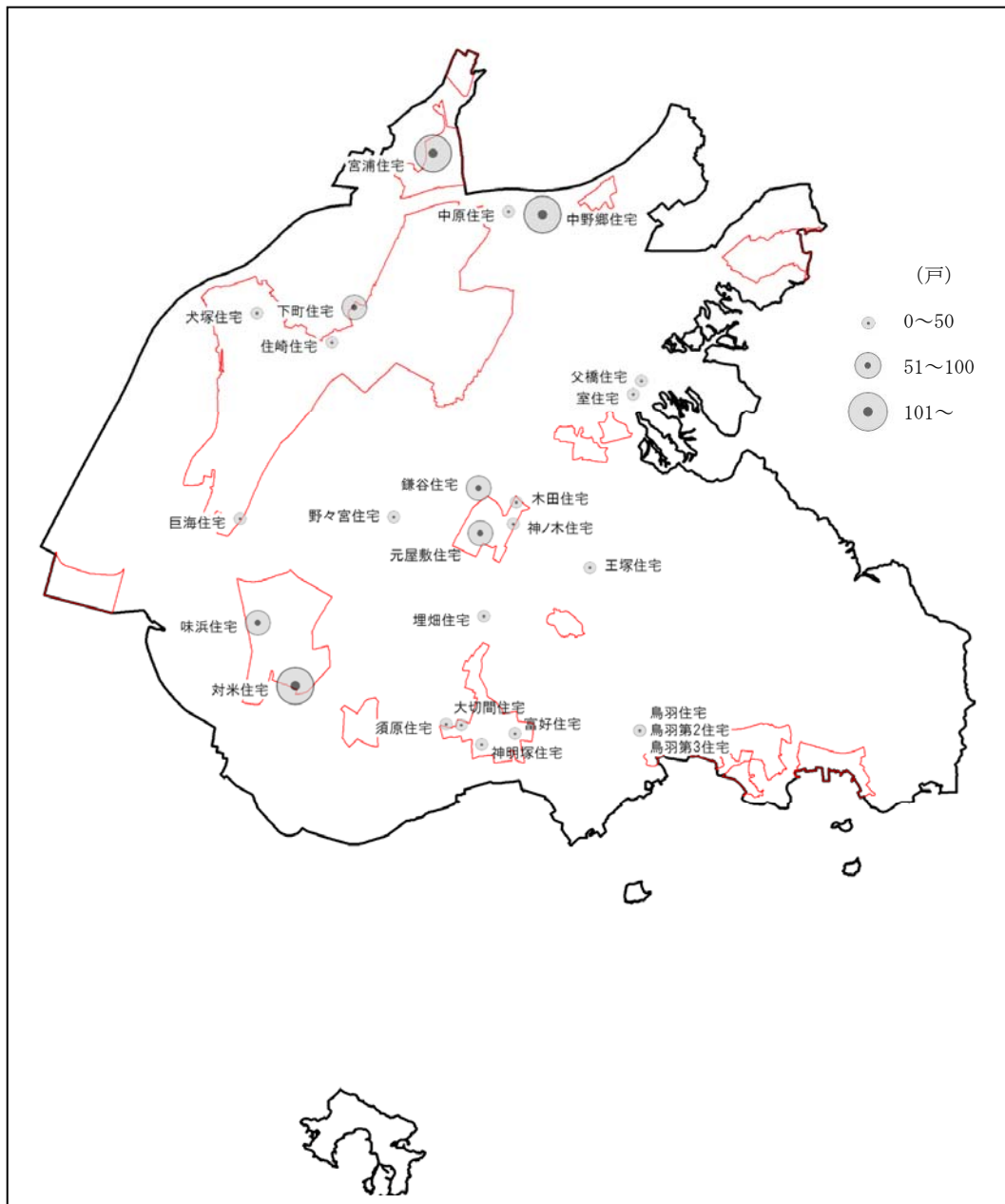
出典：西尾市

図表 56 建築年度別市営住宅戸数



出典：西尾市

図表 57 市営住宅の分布



※ 木造住宅については微少で用途廃止予定のため未表示

出典：西尾市

第2章 上位計画等の把握

1. 住宅施策における国の動向

(1)社会資本整備審議会答申「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」

答申日時	平成 17 年 9 月 26 日
検討主体	社会資本整備審議会
住宅政策に関する 基本法制の必要性	人口・世帯減少社会、超高齢社会を目前に控えた現在、国民一人一人が真に豊かさを実感できる住生活について、また、その実現のため、国民・事業者・行政が一体となって取り組むべきことについて問い直す好機
住宅政策の 基本理念	『社会の持続的発展と安定という国づくりの普遍的なテーマを実現する上で極めて重要な役割を果たす国家的戦略として位置づけられるべきである』 ○目指すべき住生活を実感できる住生活の姿 i 良質な性能、住環境及び居住サービスを備えた住宅ストックの形成 ii 多様な居住ニーズの適時適切な実現 iii 住宅の資産価値の評価・活用 iv 住宅困窮者の安定した居住の確保
各主体の役割分担	【国】 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難である者の居住の安定を確保するための環境整備などの役割 【地方公共団体】 地域の多様な居住ニーズに的確に対応するための住環境、公営住宅等の供給・管理を通じた住宅困窮者の居住の安定確保等の役割 【事業者】 良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に対する積極的な役割 【国民】 自らの住生活の向上や安定に努めるとともに、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参画する役割
重点的に講ずべき 施策分野	・市場重視型の新たな住宅金融システムの整備 ・住宅市場における重点分野 ・賃貸住宅市場の整備 ・住宅セーフティネットの機能向上に向けた公的賃貸住宅制度の再構築 ・市街地における居住環境整備の推進

(2)地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(地域主権一括法)

法の公布日	平成 23 年 5 月 2 日
目的	地域の自主性・自律性を高めるための改革を図るため、関係する法律を一括改正し、主に自治体に対する事務の処理又はその方法の義務付けの見直しを実現する。
公営住宅法の改正点	①同居親族要件（入居者資格）の廃止 ②整備基準の条例委任 ・国土交通省令で定める基準を参酌し、公営住宅の整備基準を条例で定める。 ③居収入基準（入居者資格）の条例委任 ・事業主体が条例で定める。国は参酌すべき基準を政令で規定する。

(3)高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律

法の公布日	平成 23 年 4 月 28 日
法の施行日	平成 23 年 10 月 20 日
目的	高齢化が急速に進展する中、高齢単身者世帯・夫婦のみ世帯が増加しており、欧米各国に比べて立ち後れている介護・医療と連携した高齢者支援サービスを提供する住宅供給等を図り、高齢者の居住安定を確保する。
改正の概要	■高齢者円滑入居賃貸住宅（高円賃）・高齢者専用賃貸住宅（高専賃）・高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）を廃止してサービス付き高齢者向け住宅に一本化し、都道府県知事の登録制度を創設 ○公営住宅の活用 ・ サービス付き高齢者向け住宅を、公営住宅の目的外使用の対象へ ○老人福祉法との調整規定 ・ 登録を受けた場合には有料老人ホームの届出不要 ■終身賃貸事業の認可要件や申請手続きの緩和 ■高齢者居住支援センターの指定制度の廃止 ■国・地方公共団体による高齢者の住宅に係る情報提供の努力義務 ■高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正に併せた法律改正 ○地域住宅特別措置法の改正 ・ サービス付き高齢者向け住宅の整備について地方公共団体に対する交付金 ・ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数要件の緩和 ○住宅金融支援機構法の改正 ・ サービス付き高齢者向け住宅とするための既存の住宅の購入資金貸付

(4)住生活基本法

法案の閣議決定	平成 18 年 2 月
法の公布・施行	平成 18 年 6 月
目的	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現。
基本理念	①現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等 ②住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成 ③民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と住宅購入者等の利益の擁護及び増進 ④低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭等の居住の安定の確保
責務等	(1)国及び地方公共団体の責務 ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定・実施 ・国民の理解・協力の増進 (2)住宅関連事業者の責務 ・住宅の安全性その他の品質・性能の確保について最も重要な責任を有することを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において必要な措置を適切に講ずる (3)関係者相互の連携及び協力 ・居住者、住宅供給者、その他関係者の相互連携及び協力 (4)法制上の措置等 ・政府は、必要な法制上、財政上又は金融上の措置等を講ずる

(5)住生活基本計画(全国計画)

閣議決定	平成 23 年 3 月 15 日
目標年次	平成 32 年度
目的	住生活基本計画に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進していくための基本的計画として策定
基本的な方針	(1)住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義 ○住宅 ・ 個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素 ・ 個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎 ○住生活安定向上施策 ・ 社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要 ・ 総合的かつ計画的に推進 (2)豊かな住生活を実現するための条件 ・ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成 ・ 住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街なみ・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築 ・ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築 (3)住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点 ・ ストック重視の施策展開 ・ 市場重視の施策展開 ・ 効果的・効率的な施策展開 ・ 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開 ・ 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開
目標及び基本的な施策	(1)安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 ・ 住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ・ 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 ・ 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ・ 移動・利用の円滑化と美しい街なみ・景観の形成 (2)住宅の適正な管理及び再生 (3)多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 ・ 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ・ 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ・ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消 (4)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. 愛知県住宅関連計画

(1) 愛知県住生活基本計画2020

策定年次	平成 24 年 3 月
目標年次	平成 23 年度～平成 32 年度の 10 年間
基本理念	元気で力強い「愛知づくり」を支える「安全・安心」で「住み続けることができる」住まい・まちづくり
目標及び 基本的な施策	I 住まい：良質な住宅ストックをつくる 目標 1 自然災害に強い住まい・まちづくり ・ 地震に強い住まい・まちづくり ・ 風水害に強い住まい・まちづくり 目標 2 環境負荷が小さく長く使える住まい・まちづくり ・ 環境に配慮した住まい・まちづくり ・ 住宅の長寿命化・適正な維持管理の促進 目標 3 防火・防犯など基本的性能が確保された住まい・まちづくり ・ 建築規制の的確な運用により基本的性能が確保された住まい・まちづくり ・ 防犯性の高い住まい・まちづくり 目標 4 ニーズに応じた住まいが選択できる環境の整備 ・ 住まいが円滑に流通する環境の整備 ・ 地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくり II 地域：住みよい地域をつくる 目標 5 地域の活力を支えるまちづくり ・ 良好な市街地整備の推進 目標 6 住まい手と地域が主体的に進めるまちづくり ・ 地域が主体となって進めるまちづくり ・ 分譲マンションの適正な管理と再生の促進 III 暮らし：いつまでも住み続けられる 目標 7 高齢者・障害者などにやさしい住まい・まちづくり ・ 高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備 ・ バリアフリー化された住まい・まちづくり 目標 8 公営住宅の的確な供給と活用 ・ 公営住宅ストックの再生・活用の推進 ・ 公営住宅の適切な管理と供給 目標 9 民間賃貸住宅などを活用した住宅セーフティネットの重層化 ・ 民間賃貸住宅などにおける入居円滑化の推進

3. 西尾市上位・関連計画

(1)第7次西尾市総合計画

策定年次	平成 25 年 3 月
目標年次	平成 25 年度～平成 34 年度の 10 年間
目標及び 基本的な施策	(1) 将来都市像 自然と文化と人々がとけあい 心豊かに暮らせるまち 西尾 (2) 施策の大綱 ■活力と魅力あふれる産業づくり ➢ 自然と文化の観光交流圏づくり【観光】 ➢ 特産品開発と地域ブランド化【地域ブランド】 ➢ 魅力ある商業の展開【商業】 ➢ 農業・漁業の振興【農・水産業】 ➢ 企業誘致と新産業の振興【工業・新産業・雇用】 ■利便性と快適性を高める基盤づくり ➢ 幹線道路網の整備【道路】 ➢ 安全で災害に強いまちづくり【災害対策】 ➢ 利便性の高い公共交通ネットワークの形成【公共交通】 ➢ 快適で魅力ある市街地の整備【市街地】 ➢ 上下水道の整備【上水道】【下水道】 ■地域を支える文化と人を育む環境づくり ➢ 子育て支援体制の充実【子育て】 ➢ 生きる力を養う学校教育の充実【学校教育】 ➢ 生涯学習の推進と歴史文化の継承【生涯学習】【歴史文化】 ➢ みんなが元気になるスポーツの振興【スポーツ】 ➢ 地域で取り組む青少年の健全育成【青少年健全育成】 ■安心できる暮らしを支える健康・福祉のまちづくり ➢ 安心を支える地域医療体制の構築【地域医療】 ➢ 健康づくり【健康づくり】 ➢ 高齢者が安心して暮らせる福祉の充実【高齢者福祉】 ➢ 障害者（児）の自立を支える福祉の充実【障害者福祉】 ➢ 安心のための社会保障【社会保障】【消費者保護】 ■安全とうるおいのある環境づくり ➢ 市民が憩う公園・緑地の整備【公園・緑地】 ➢ 自然とともにあるライフスタイルの推進【自然環境】 ➢ 河川・海岸の総合的な環境整備【河川・海岸】 ➢ 地球環境保全活動の推進【地球環境】【環境衛生】 ➢ 地域ぐるみの防災・防犯活動の推進【防災】【防犯・交通安全】【消防】 ■市民と行政が共に考え、行動するまちづくり ➢ 市民と行政の協働のまちづくりの推進【市民協働】 ➢ 市民と行政の情報共有と情報公開の推進【情報共有】 ➢ 活発なコミュニティ活動の推進【コミュニティ】 ➢ 身近で便利な市民サービスの充実【行財政運営】 ➢ 効率的で健全な行財政運営の確立【行財政運営】

住宅に関する
施策の内容

■利便性と快適性を高める基盤づくり

- 安全で災害に強いまちづくり【災害対策】
 - ・地震・津波対策の推進
 - ① 地震による建築物の被害、家屋の倒壊による人命や財産の損失の、未然での防止
- 快適で魅力ある市街地の整備【市街地】
 - ・市街地整備の推進
 - ① 利便性が高い駅周辺における、環境に配慮した良好な住宅地域及び商業・業務地域を構築する面的整備の推進
 - ② 低・未利用地域における、面的整備推進
 - ③ 住宅が密集した生活道路の狭い地区における、まちなみに配慮した上での、住宅の建替えにあわせた道路拡幅整備の推進
 - ④ 安全・安心な街なみの形成
 - ⑤ 新市街地区域における、自然を活かした良好な景観を有する住宅など、多様な住宅需要に対応した住宅地整備の推進
 - ・市営住宅の活用と維持管理
 - ① 点在する小規模市営住宅の統廃合の推進
 - ② 木造の市営住宅の取壊し、用途廃止の推進
 - ③ トイレの水洗化、バリアフリー化、契約電気容量を上げるなど、社会ニーズに合った施設・設備の更新
 - ④ 更新時期を迎えた市営住宅の計画的な更新

■安心できる暮らしを支える健康・福祉のまちづくり

- 高齢者が安心して暮らせる福祉の充実【高齢者福祉】
 - ・高齢者福祉施設の整備
 - ① 居宅で生活することに不安や困難がある高齢者のために生活の場である居住の提供
 - ・介護サービスの充実
 - ① 入居待機者の多い特別養護老人ホームの整備を進め、重度の要介護状態になっても安心できる基盤を整備
 - ② 小規模多機能型居宅介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護等の地域密着型サービスの整備により、中重度の要介護状態になった際、安心して在宅の生活ができる基盤を整備
- 障害者（児）の自立を支える福祉の充実【障害者福祉】
 - ・安全・安心と住まい、移動手段的確保
 - ① 障害の特性に合った安全な住まいの確保とともに、グループホーム、ケアホームなどについて、関係機関との連携を図り、必要量を確保

■安全とうるおいのある環境づくり

- 地球環境保全活動の推進【地球環境】【環境衛生】
 - ・新たなエネルギーの利用促進
 - ① 住宅用太陽光発電装置の設置補助による家庭への太陽光発電装置の普及を図ること等による新たなエネルギーの利用促進

(2)西尾市都市計画マスタープラン

策定年次	平成 20 年 5 月（平成 24 年度～平成 25 年度 策定中）
目標年次	平成 17 年度～平成 32 年度の 15 年間
目標及び 基本的な施策	(1) 都市づくりの目標（将来都市像） おもてなしの心 潤いの創造都市 西尾 (2) 都市づくりの基本方針 ■凝縮された「西尾らしさ」がひとをひきつける中心市街地づくり ➢ 文化の薫りやまちなみなどの蓄積されてきた西尾らしさを生かし、人をひきつける中心市街地づくりを推進する。 ■心の豊かさと西尾の将来を支える経済基盤づくり ➢ 都市構造や土地利用計画との調和を図った上で、西尾の将来にふさわしい産業の導入を推進する。 ■潤いや安全・安心により住み続けたいと思える都市空間づくり ➢ 田園都市的な風景や文化的な薫りを身近に感じられる都市空間形成を推進する。また、安心して住み続けられるよう、地震や水害に備えて災害対策や生活環境の改善を図る。 ■恵まれた自然の質を高める自然環境づくり ➢ 必要な開発との調和を図った上で、自然環境保全エリアを明確にし、その質を高める施策を推進する。 ■次代の交流を促進する交通ネットワークづくり ➢ 高齢者が生き生きと暮らせるための交通施策や都市計画道路網の着実な整備を推進する。 ■市民との協働によるまちづくり ➢ 市民の意見をまちづくりに反映させる環境を整え、市民・事業者と行政の協働によるまちづくりを推進する。 ➢ 特に、次代を担う子どもたちに、まちづくりを通じて地域への愛着が育まれるよう、学習機会や地域行事等を活用した継続的な関わりを推進する。 (3) 全体構想 分野別の都市整備方針 ➢ 土地利用 ➢ その他施設の整備方針（道路・交通、公園・緑地、河川・下水道、公益施設、市街地・住宅整備、環境・景観、都市防災） (4) 地域別構想

住宅に関する 施策の内容	□全体構想 その他施設の整備方針 ○市街地・住宅整備 基本方針： 交流・定住・産業推進のための、調和の取れた、一体的な生活・都市空間づくり 整備方針： ①中心市街地等における、都市基盤整備と一体となった、人をひきつける魅力ある都市空間づくり (西尾駅周辺の拠点都市機能の形成、まちなか居住の推進、既成市街地の整備改善、住工混在地区の市街地環境の改善) ②快適に住み続ける、市街化区域内の良好な居住空間づくり (施工中の土地区画整理事業の推進、市街地内農地の宅地化の促進) ③周辺環境と調和した、産業基盤整備等の市街地の拡大 (産業活性化ゾーン形成のための基盤整備、新しい住宅地等の一体的整備)
-------------------------	--

(3)西尾市建築物耐震改修促進計画

策定年次	平成 25 年 2 月
目標年次	平成 25 年度～平成 32 年度までの 8 年間（国の施策年限）
目標及び 基本的な施策	(1) 耐震化の目標 ・住宅の耐震化の目標:平成 24 年度(69.9%)⇒平成 32 年度(95.0%) (2) 耐震化促進の基本的な施策 ■耐震化を促進するための環境整備 ➢ 耐震化促進の体制整備 ➢ 相談窓口の設置 ➢ 耐震診断技術者の育成支援 ➢ 地域の建築関係団体との連携の促進 ➢ 「防災リーダー」「耐震化アドバイザー」との連携 ■防災まちづくりと耐震化に向けた啓発・知識の普及 ➢ 防災まちづくり ・耐震診断ローラー作戦 ・地域ぐるみ耐震化支援 ・学校教育と連携した取組 ・福祉と連携した取組 ・市内企業との取組 ➢ 耐震化及び減災化に向けた啓発・知識の普及 ・啓発資料・インターネット等・PR パネルを活用した情報提供 ・揺れやすさ・液状化危険度マップの作成・公表 ・不動産取引を通じた耐震化に関する事項の周知・啓発 ■関連する安全対策 ➢ 建築物の敷地の安全対策 ➢ 狭あい道路沿いの住宅の耐震化の促進 ➢ 津波対策 (3) 住宅の耐震化及び減災化促進 ■耐震化の促進 ➢ 耐震診断の実施 ・木造住宅の無料耐震診断の促進 ・非木造住宅の耐震診断の促進 ➢ 耐震改修費補助の実施・検討 ・民間木造住宅の耐震改修費の補助 ・民間木造住宅の取壊し費の補助 ・非木造住宅への支援策の検討 ➢ 耐震診断から耐震改修への円滑な移行の支援 ➢ 住宅所有者の状況にあわせた各種耐震改修に関する支援制度創設の検討 ➢ リフォームにあわせた耐震改修の誘導 ➢ 住宅に係る耐震改修促進税制 ■減災化の促進 ➢ ブロック塀の撤去費の補助 ➢ 段階的耐震改修の支援制度の拡大 ➢ 耐震シェルター設置の支援制度の創設 ➢ 家具の転倒防止対策費の補助

(4)西尾市環境基本計画

策定年次	平成 24 年 3 月
目標年次	平成 24 年度～平成 28 年度の 5 年間
目標及び 基本的な施策	(1) めざす環境像 海・川・山 自然と人がとけあい 豊かな未来につなぐまち (2) 環境目標 ■豊かな自然を伝えるまち ➢ 豊かな自然環境の保全と創出 ➢ 環境保全型農業の推進 ■暮らしやすい美しいまち ➢ 環境に配慮した都市基盤の整備 ➢ うるおいのある美しいまちづくりの推進 ➢ 公害発生の防止 ■資源を大切にするまち ➢ 4R の推進 ➢ 水資源の有効利用 ➢ 地球環境保全の推進 ■みんなで環境を良くするまち ➢ 環境教育・学習の推進 ➢ 協働による環境保全活動の推進 ➢ 連携と情報共有の推進
住宅に関する 施策の内容	■暮らしやすい美しいまち ➢ 環境に配慮した都市基盤の整備 ・環境に配慮した店舗・工場などの整備推進 ○住宅密集地などでの店舗や工場からの周辺環境への騒音などによる悪影響の軽減 ■資源を大切にするまち ➢ 地球環境保全の推進 ・新たなエネルギーの利用推進 ○住宅用太陽光発電装置の設置補助による一般家庭への太陽光発電装置の普及を図るなどによる、新たなエネルギーの利用促進

(5)西尾市高齢者福祉計画・介護保険事業計画(第5期)

策定年次	平成24年3月
目標年次	平成24年度～平成26年度の3年間
目標及び 基本的な施策	(1) 基本理念 地域で支え合い、安全、安心、いきいきと暮らせるまち 西尾 (2) 基本目標と施策 ■健康づくり・介護予防の推進 ➢ 地域での健康づくり ➢ 介護予防活動の推進 ■高齢者の生きがい対策の充実 ➢ 生きがいづくりの充実 ➢ 社会参加の促進 ■高齢者の自立を支える福祉環境の構築 ➢ 人にやさしい街づくり ➢ 高齢者住宅の整備 ➢ 生活支援の推進 ■社会で支える介護の充実 ➢ 居宅サービスの充実 ➢ 施設サービスの充実 ➢ 佐久島における介護・保健・福祉サービスの展開 ■地域包括ケアの推進 ➢ 地域包括支援センター機能の強化 ➢ 地域での見守り体制の強化 ➢ 認知症対策の充実 ➢ 尊厳ある暮らしに向けた支援の充実 ➢ 災害等緊急時における体制の強化 ■安心して利用できるサービス提供システムの構築 ➢ 介護保険サービスの運営強化 ➢ 家族介護者支援の推進 ➢ 保健・福祉・介護のマンパワーの確保

住宅に関する
施策の内容

■高齢者の自立を支える福祉環境の構築

➤ 高齢者住宅の整備

- 介護保険の基準を上回る住宅改修費の一部助成の継続実施、住宅改修の関係事業者への指導強化
- 市営住宅のバリアフリー化を進めることによる、高齢者向けの市営住宅の推進
- シルバーハウジング等、住まいに関する情報提供による高齢入居者の支援

➤ 生活支援の推進

- 高齢者等の火災による逃げ遅れから守るための住宅用火災警報器の取り付け
- ひとり暮らし高齢者または高齢者のみの世帯への家具転倒防止の金具の取り付け
- 家庭環境、住宅事情などの理由により居宅において生活することが困難な方（60 歳以上）に対する、一時的に住む場所の提供（生活支援ハウス）

■社会で支える介護の充実

➤ 居宅サービスの充実

- 介護予防住宅改修（要介護度の重度化を防止するための住宅改修）、住宅改修（在宅での生活を支援するための住宅改修）における、費用の一部支給

(6)西尾市障害者福祉計画(障害者計画・第3期障害福祉計画)

策定年次	平成 24 年 3 月（中間見直し）
目標年次	平成 19 年度～平成 28 年度の 10 年間
目標及び 基本的な施策	(1) 基本理念 共に生きる“まち”を、つくる (2) 基本目標と施策 [基本目標] ■一人ひとりが心豊かに自分らしく暮らせる“まち” ■安全・安心、心地よく快適に暮らせる“まち” ■共に助け合い支え合う、思いやりの絆のある“まち” [施 策] ➢ 乳幼児期への支援 ➢ 学齢期・思春期への支援 ➢ 青壮年期への支援 ➢ 高齢期への支援 ➢ 地域の協働環境づくり
住宅に関する 施策の内容	➢ 青壮年期への支援 ・住まいの整備確保 ○市営住宅優先入居の推進 ○市営住宅家賃減免の周知 ○市営住宅のバリアフリー化の推進 （建築課） ○住宅改造費の補助（障害者等の在宅生活の支援） ○障害者への居住支援（グループホームの設置支援など）（福祉課）

(7)西尾市次世代育成支援地域行動計画(後期)

策定年次	平成 22 年 3 月（平成 24 年 1 月に統合版に改訂）
目標年次	平成 22 年度～平成 26 年度の 5 年間
目標及び 基本的な施策	(1) 基本理念 にっこり しあわせ おとなも子どももいっしょに育つまち にしお (2) 基本目標と施策 ■子どもが健やかに生まれ育つ環境づくり ■地域における乳幼児の子育て支援の推進 ■次代を担う子どもがいきいきと育つ環境づくり ■要保護児童への対応などきめ細かな取り組みの推進 ■子どもと子育て家庭にやさしいまちづくり
住宅に関する 施策の内容	■子どもと子育て家庭にやさしいまちづくり ➢ 良質な居住環境の確保 ○市営住宅整備事業（市営住宅の建て替え時に多家族向け住宅の供給） ○住宅地整備における子育て支援施設の一体的整備

(8)西尾市地域福祉計画

策定年次	平成 24 年 3 月
目標年次	平成 24 年度～平成 28 年度の 5 年間
目標及び 基本的な施策	(1) 基本テーマ（目標） 地域の支え合いが創る新しい福祉のまち“西尾” (2) 基本目標と基本施策 ■地域見守り支援体制の整備・充実 ➢ 情報を届けるしくみの充実 ➢ 個人情報の保護と情報の共有化 ➢ 要支援者の把握と支援体制の整備 ➢ 出会いのしくみづくり ➢ ボランティア活動・市民活動の推進 ➢ 各種団体等の活動支援 ➢ 交流活動の推進 ■福祉サービスの提供体制の充実 ➢ 相談体制の充実 ➢ 福祉サービス等の基盤整備と質の向上 ➢ 福祉サービス利用者の権利擁護 ➢ ケアマネジメントの充実 ■福祉教育の充実と人材の育成 ➢ 福祉に対する意識の改革 ➢ 福祉学習の推進 ■福祉都市基盤の充実 ➢ ユニバーサルデザイン^(注3)によるまちづくり ➢ 公共施設の有効活用・充実 ➢ 災害時や緊急時の支援体制の充実 ➢ 防犯活動の推進
住宅に関する 施策の内容	■地域見守り支援体制の整備・充実 ➢ 要支援者の把握と支援体制の整備 ○ 制度の挟間にいる人に対する分野横断的な支援（高齢者住宅安全確保事業（シルバーハウジング））

(注3) ユニバーサルデザイン：障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境などをデザインする考え方。

第3章 市民意向調査

1. 市民アンケート調査の概要

(1) アンケート調査の目的

市民の意見を計画に反映するため、市民のライフスタイル、住替え、建替え、リフォーム、居住環境に関する意向などを把握することを目的とします。

(2) 調査の方法

郵送での配付・回収

(3) 調査期間

7月13日～7月27日

(4) 調査対象

20歳以上の世帯主、無作為抽出にて3,000世帯

(5) 回収の結果

1,087名（36.2%）

(6) 質問内容

■現在の住まいについて

住宅の形態、住宅の面積、住宅の満足度、住宅の問題点（老朽化、狭い、耐震性や防犯性に不安、バリアフリー化されていないなど）

■現在の住環境について

住環境の問題点（駅やバス停から遠い、病院やスーパーが遠い、地震や水害などの災害に弱そう、バリアフリー化されていないなど）

■住み替えについて

住み替える意向、住み替える理由、住み替える場所、住み替えるタイプ、持ち家取得にあたっての不安

■建替え、リフォームについて

建替え・リフォームの意向、建替え・リフォームする理由、建替え・リフォームするにあたっての不安、建替え・リフォームの意向がない理由

■高齢期の住まいについて

高齢期の住まい、高齢期における子どもとの暮らし方

■今後の住宅施策について

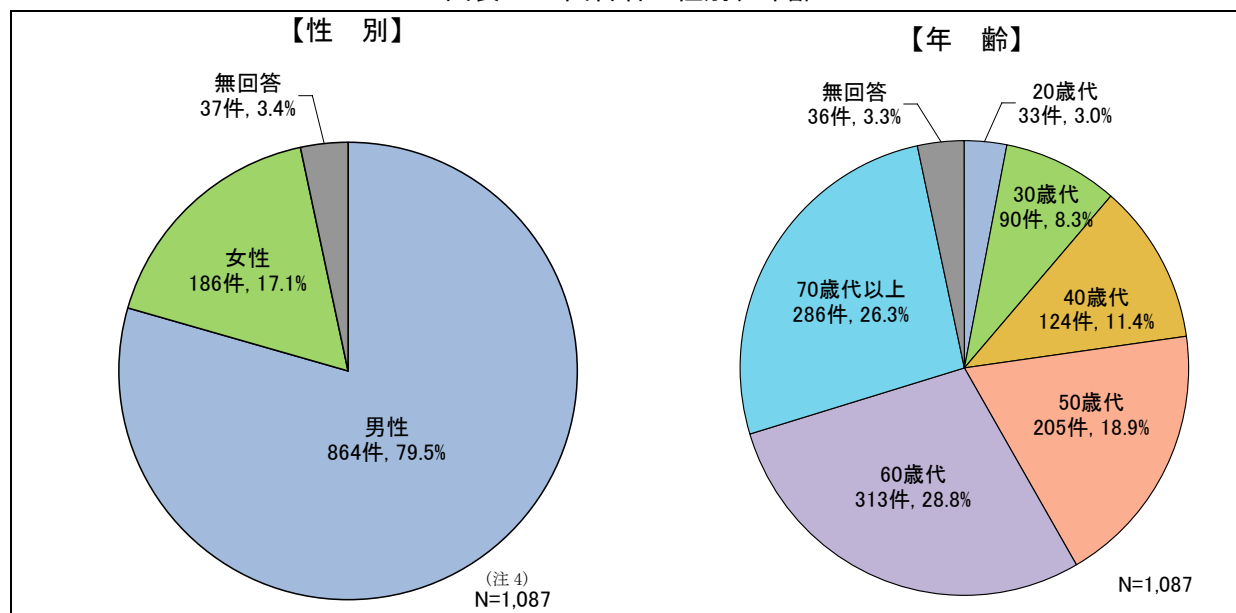
西尾市が住宅施策で力を入れるべきこと、公営住宅の今後のあり方

2. 市民アンケート調査の結果

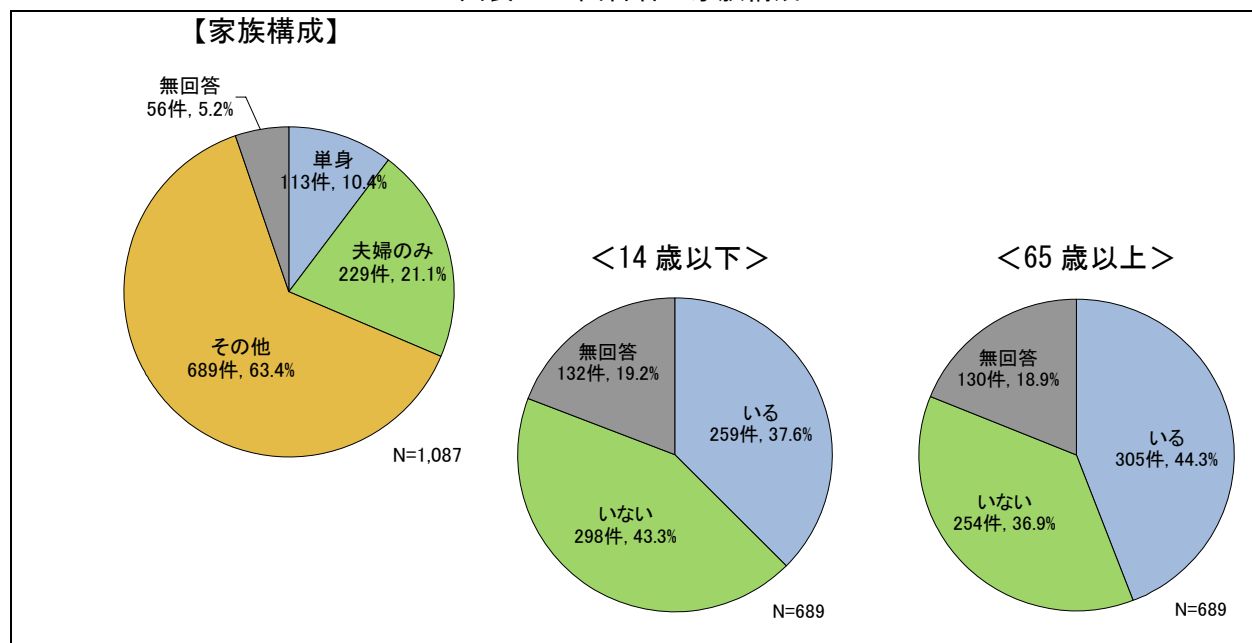
(1) 回答者について

ア. 回答者属性

図表 58 回答者の性別、年齢

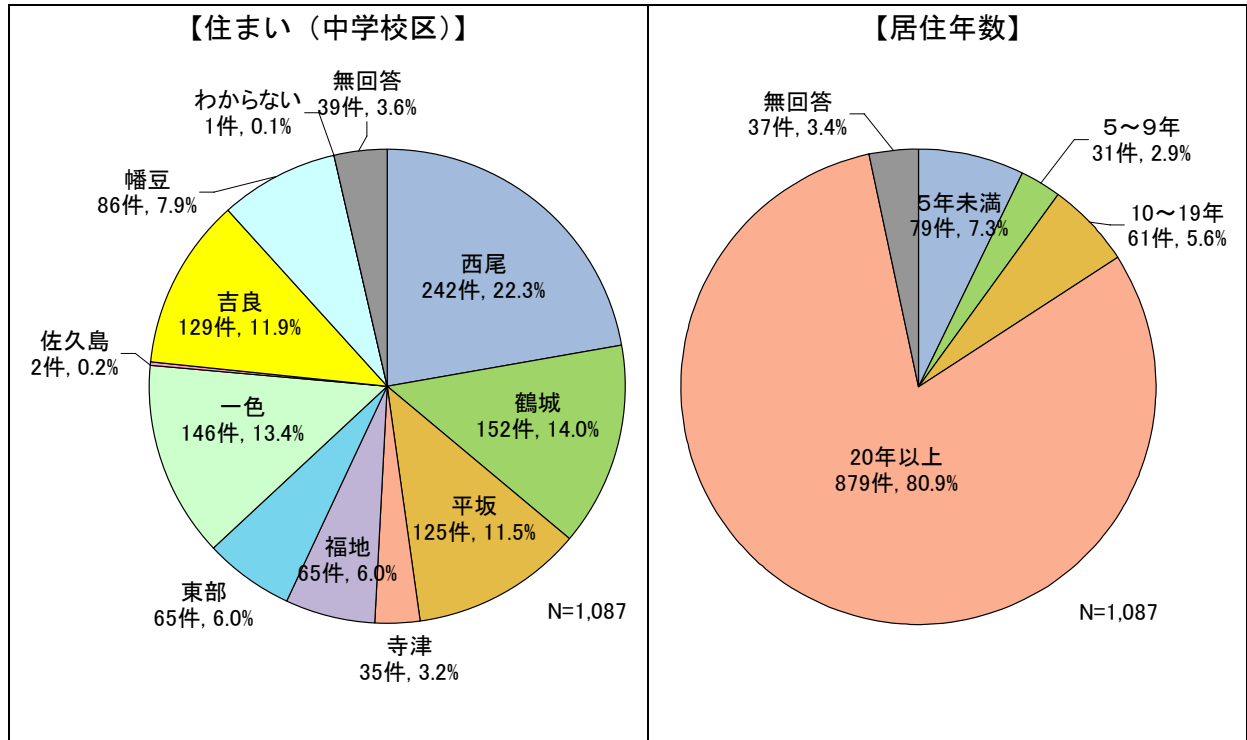


図表 59 回答者の家族構成



(注4) N：集計の母数のことです。N=1,087 は、集計対象となる回答が 1,087 あったことを示します。

図表 60 回答者の住まい、居住年数

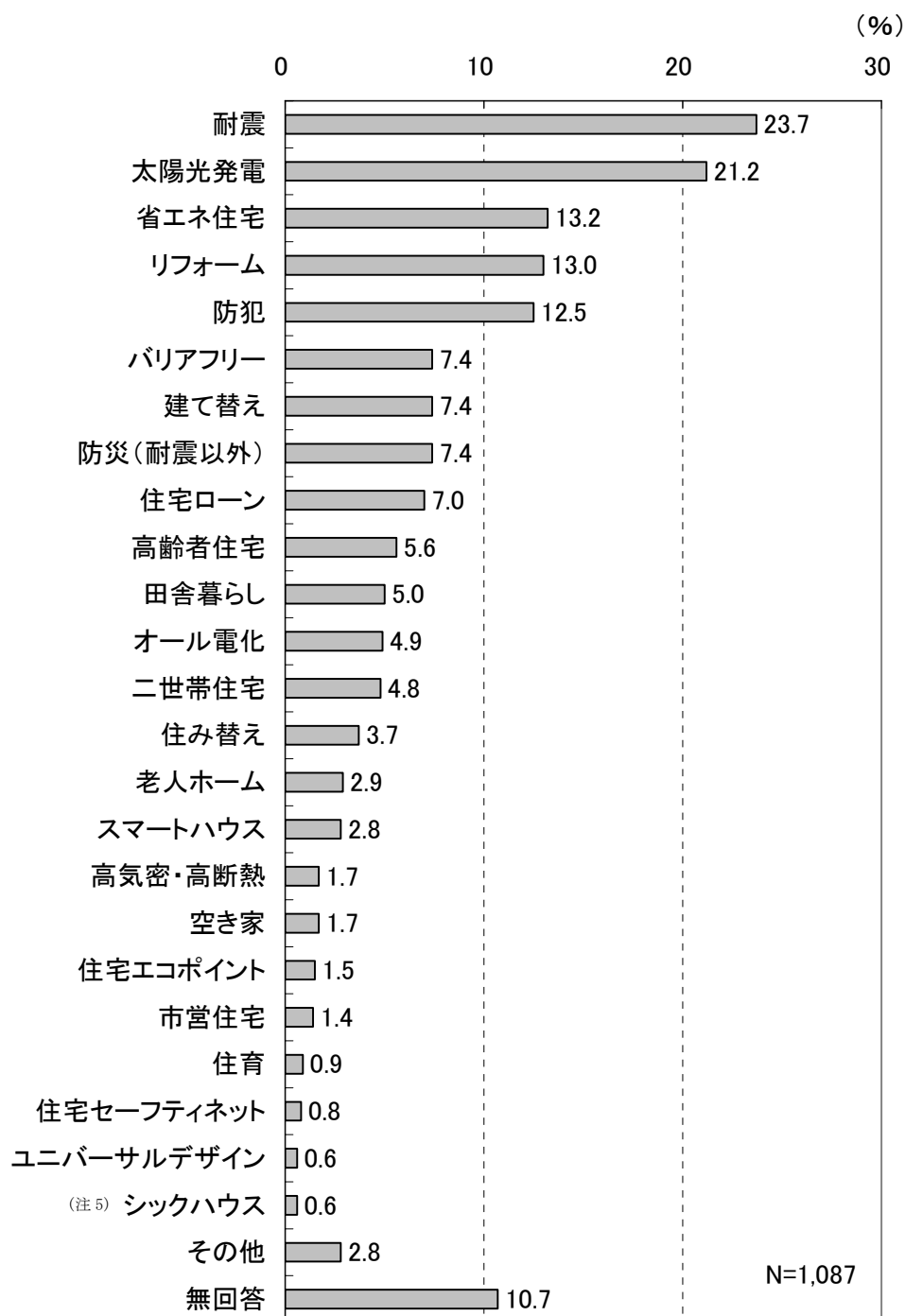


イ. 住まいに関して興味を持っているキーワード

住まいに関して興味を持っているキーワードについては、「耐震」(23.7%)が最も多く、2割以上を占めています。

次いで「太陽光発電」(21.2%)、「省エネ住宅」(13.2%)となっています。

図表 61 住まいに関して興味を持っているキーワード



(注5) シックハウス：シックハウス対策に係る法令の対象となる住宅。建材や家具、日用品などから発散するホルムアルデヒドやVOC（揮発性有機化合物）などの揮発性の有機化合物を原因とした、めまいやのどの痛みなどの症状を発生するおそれがある。

	計	性別			年齢別								地区別												
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答		
サンプル数	1087	864	186	37	33	90	124	205	313	286	36	242	152	125	35	65	65	146	2	129	86	1	39		
省エネ住宅	13.2 144	12.7 110	18.3 34	0.0 0	24.2 8	16.7 15	19.4 24	16.6 34	12.8 40	8.0 23	0.0 0	14.0 34	19.7 30	13.6 17	17.1 6	12.3 8	15.4 10	12.3 18	0.0 0	9.3 12	10.5 9	0.0 0	0.0 0		
太陽光発電	21.2 230	22.9 198	16.7 31	2.7 1	39.4 13	33.3 30	27.4 34	21.5 44	20.8 65	15.4 44	0.0 0	20.7 50	24.3 37	14.4 18	31.4 11	16.9 11	29.2 19	22.6 33	50.0 1	26.4 34	16.3 14	100.0 1	2.6 1		
住宅エコポイント	1.5 16	1.5 13	1.6 3	0.0 0	6.1 2	5.6 5	0.8 1	2.0 4	1.0 3	0.3 1	0.0 0	2.1 5	1.3 2	0.8 1	2.9 1	4.6 3	3.1 2	0.0 0	0.0 0	1.6 2	0.0 0	0.0 0	0.0 0		
リフォーム	13.0 141	13.5 117	12.9 24	0.0 0	9.1 3	7.8 7	17.7 22	21.5 44	15.3 48	5.9 17	0.0 0	14.0 34	12.5 19	12.8 16	20.0 7	7.7 5	16.9 11	11.6 17	0.0 0	10.9 14	20.9 18	0.0 0	0.0 0		
バリアフリー	7.4 80	8.1 70	5.4 10	0.0 0	0.0 0	4.4 4	5.6 7	10.7 22	8.6 27	7.0 20	0.0 0	7.4 18	7.9 12	10.4 13	17.1 6	10.8 7	12.3 8	2.7 4	0.0 0	5.4 7	5.8 5	0.0 0	0.0 0		
ユニバーサルデザイン	0.6 6	0.7 6	0.0 0	0.0 0	0.0 0	2.2 2	0.0 0	0.5 1	1.0 3	0.0 0	0.0 0	0.0 0	2.0 3	0.0 0	2.9 1	0.0 0	0.0 0	0.7 1	0.0 0	0.8 1	0.0 0	0.0 0	0.0 0		
住み替え	3.7 40	3.4 29	5.9 11	0.0 0	3.0 1	6.7 6	9.7 12	4.4 9	2.6 8	1.4 4	0.0 0	3.7 9	8.6 13	1.6 2	5.7 2	1.5 1	0.0 0	2.7 4	0.0 0	1.6 2	8.1 7	0.0 0	0.0 0		
建て替え	7.4 80	8.4 73	3.8 7	0.0 0	3.0 1	3.3 3	9.7 12	7.8 16	9.6 30	6.3 18	0.0 0	5.4 13	11.2 17	8.8 11	8.6 3	7.7 5	6.2 4	6.8 10	0.0 0	7.8 10	8.1 7	0.0 0	0.0 0		
二世帯住宅	4.8 52	5.1 44	4.3 8	0.0 0	0.0 0	2.2 2	2.4 3	4.4 9	6.4 20	6.3 18	0.0 0	6.2 15	7.2 11	3.2 4	2.9 1	1.5 1	4.6 3	5.5 8	0.0 0	3.1 4	5.8 5	0.0 0	0.0 0		
高齢者住宅	5.6 61	5.0 43	9.7 18	0.0 0	0.0 0	1.1 1	2.4 3	6.8 14	6.1 19	8.4 24	0.0 0	7.0 17	5.9 9	2.4 3	8.6 3	6.2 4	6.2 4	6.8 10	0.0 0	3.1 4	8.1 7	0.0 0	0.0 0		
老人ホーム	2.9 32	2.9 25	3.8 7	0.0 0	0.0 0	1.1 1	1.6 2	2.0 4	3.8 12	4.5 13	0.0 0	2.9 7	5.3 8	6.4 8	2.9 1	3.1 2	3.1 2	2.1 3	0.0 0	0.0 0	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
オール電化	4.9 53	5.1 44	4.8 9	0.0 0	18.2 6	11.1 10	6.5 8	3.4 7	3.8 12	3.5 10	0.0 0	5.8 14	7.2 11	4.8 6	0.0 0	3.1 2	9.2 6	3.4 5	100.0 2	3.9 5	2.3 2	0.0 0	0.0 0		
スマートハウス	2.8 30	2.8 24	3.2 6	0.0 0	6.1 2	5.6 5	7.3 9	4.4 9	1.6 5	0.0 0	0.0 0	2.5 6	2.0 3	4.8 6	5.7 2	7.7 5	1.5 1	1.4 2	0.0 0	3.1 4	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
高気密・高断熱	1.7 19	1.9 16	1.6 3	0.0 0	6.1 2	5.6 5	1.6 2	2.4 5	1.6 5	0.0 0	0.0 0	1.2 3	5.3 8	1.6 2	0.0 0	1.5 1	1.5 1	1.4 2	0.0 0	0.8 1	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
シックハウス	0.6 7	0.7 6	0.5 1	0.0 0	3.0 1	1.1 1	0.8 1	1.0 2	0.6 2	0.0 0	0.0 0	0.0 0	1.3 2	0.8 1	2.9 1	0.0 0	0.0 0	1.4 2	0.0 0	0.0 0	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
耐震	23.7 258	24.2 209	25.8 48	2.7 1	30.3 10	24.4 22	22.6 28	26.3 54	25.6 80	22.4 64	0.0 0	21.5 52	23.0 35	29.6 37	17.1 6	35.4 23	27.7 18	22.6 33	50.0 1	24.8 32	24.4 21	0.0 0	0.0 0		
防災（耐震以外）	7.4 80	8.1 70	5.4 10	0.0 0	12.1 4	11.1 10	7.3 9	11.2 23	6.1 19	5.2 15	0.0 0	7.0 17	6.6 10	2.4 3	8.6 3	20.0 13	6.2 4	8.9 13	0.0 0	9.3 12	5.8 5	0.0 0	0.0 0		
防犯	12.5 136	12.6 109	14.0 26	2.7 1	21.2 7	21.1 19	15.3 19	11.7 24	13.7 43	8.4 24	0.0 0	12.4 30	15.1 23	13.6 17	8.6 3	20.0 13	10.8 7	10.3 15	0.0 0	13.2 17	12.8 11	0.0 0	0.0 0		
住宅ローン	7.0 76	7.1 61	8.1 15	0.0 0	36.4 12	30.0 27	15.3 19	4.9 10	1.3 4	1.4 4	0.0 0	11.6 28	9.9 15	5.6 7	0.0 0	6.2 4	3.1 2	4.8 7	0.0 0	6.2 8	5.8 5	0.0 0	0.0 0		
空き家	1.7 18	1.6 14	2.2 4	0.0 0	3.0 1	1.1 1	3.2 4	1.5 3	1.6 5	1.4 4	0.0 0	2.9 7	0.0 0	2.4 3	8.6 3	0.0 0	3.1 2	0.7 1	0.0 0	0.8 1	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
田舎暮らし	5.0 54	5.2 45	4.8 9	0.0 0	3.0 1	4.4 4	6.5 8	7.3 15	4.8 15	3.8 11	0.0 0	4.5 11	4.6 7	8.8 11	2.9 1	4.6 3	6.2 4	2.7 4	0.0 0	3.9 5	8.1 7	0.0 0	2.6 1		
住育	0.9 10	1.0 9	0.5 1	0.0 0	0.0 0	5.6 5	0.8 1	1.0 2	0.3 1	0.3 1	0.0 0	0.4 1	1.3 2	0.0 0	2.9 1	1.5 1	3.1 2	0.7 1	0.0 0	0.8 1	1.2 1	0.0 0	0.0 0		
市営住宅	1.4 15	1.2 10	2.7 5	0.0 0	3.0 1	4.4 4	0.8 1	1.5 3	0.6 2	1.4 4	0.0 0	3.3 8	0.0 0	0.8 1	2.9 1	0.0 0	0.0 0	2.1 3	0.0 0	0.8 1	0.0 0	0.0 0	2.6 1		
住宅セーフティネット	0.8 9	0.9 8	0.5 1	0.0 0	0.0 0	0.0 0	1.6 2	1.5 3	1.3 4	0.0 0	0.0 0	1.7 4	0.7 1	0.0 0	2.9 1	1.5 1	1.5 1	0.0 0	0.0 0	0.8 1	0.0 0	0.0 0	0.0 0		
その他	2.8 30	3.1 27	1.6 3	0.0 0	0.0 0	2.2 2	4.8 6	2.0 4	2.9 9	3.1 9	0.0 0	3.3 8	2.0 3	2.4 3	0.0 0	0.0 0	3.1 2	3.4 5	0.0 0	4.7 6	3.5 3	0.0 0	0.0 0		
無回答	10.7 116	6.1 53	14.5 27	97.3 36	3.0 1	3.3 3	2.4 3	2.9 6	8.3 26	14.3 41	100.0 36	9.1 22	3.3 5	6.4 8	0.0 0	7.7 5	4.6 3	10.3 15	0.0 0	8.5 11	12.8 11	0.0 0	92.3 36		

※上段：％、下段：件数

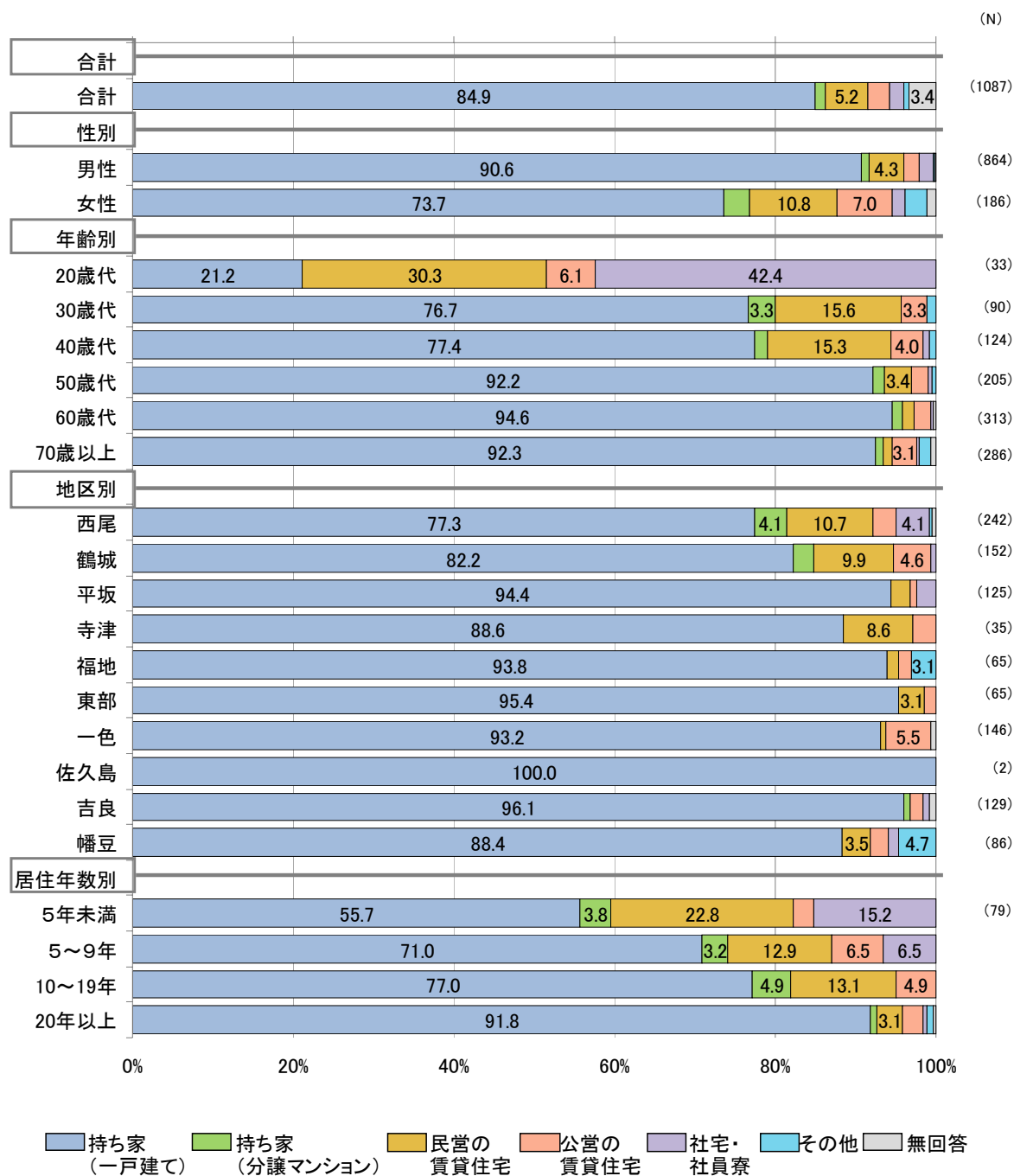
■・・・20％以上～40％未満 ■・・・40％以上

(2)現在の住まいについて

ア. 現在の住まいについて

住まいの形態については、「持ち家（一戸建て）」（84.9%）が最も多く、8割以上を占めています。次いで「民営の賃貸住宅」（5.2%）となっています。年齢別の持ち家率は、50歳代以上は9割を超えており、30～40歳代が75%前後、20歳代が21.2%となっています。地区別でみると、持ち家率は、吉良地区が96.1%で最も高く、西尾地区が77.3%で最も低くなっています。

図表 62 住まいの形態

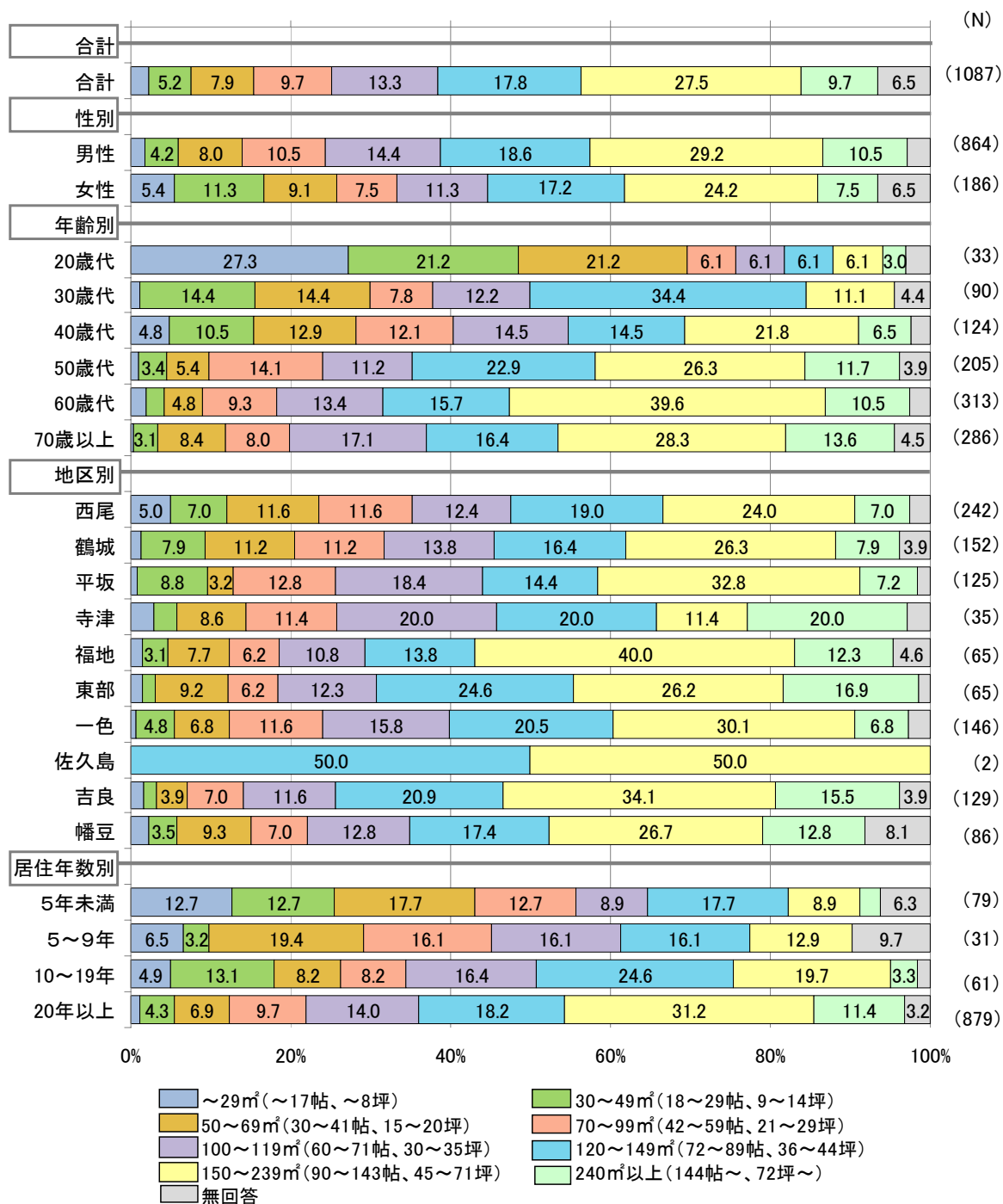


イ. 現在の住まいの延べ床面積について

住まいの延べ床面積については、「150～239 ㎡（90～143 帖、45～71 坪）」（27.5%）が最も多く、3 割近くを占めています。

次いで「120～149 ㎡（72～89 帖、36～44 坪）」（17.8%）、「100～119 ㎡（60～71 帖、30～35 坪）」（13.3%）となっています。

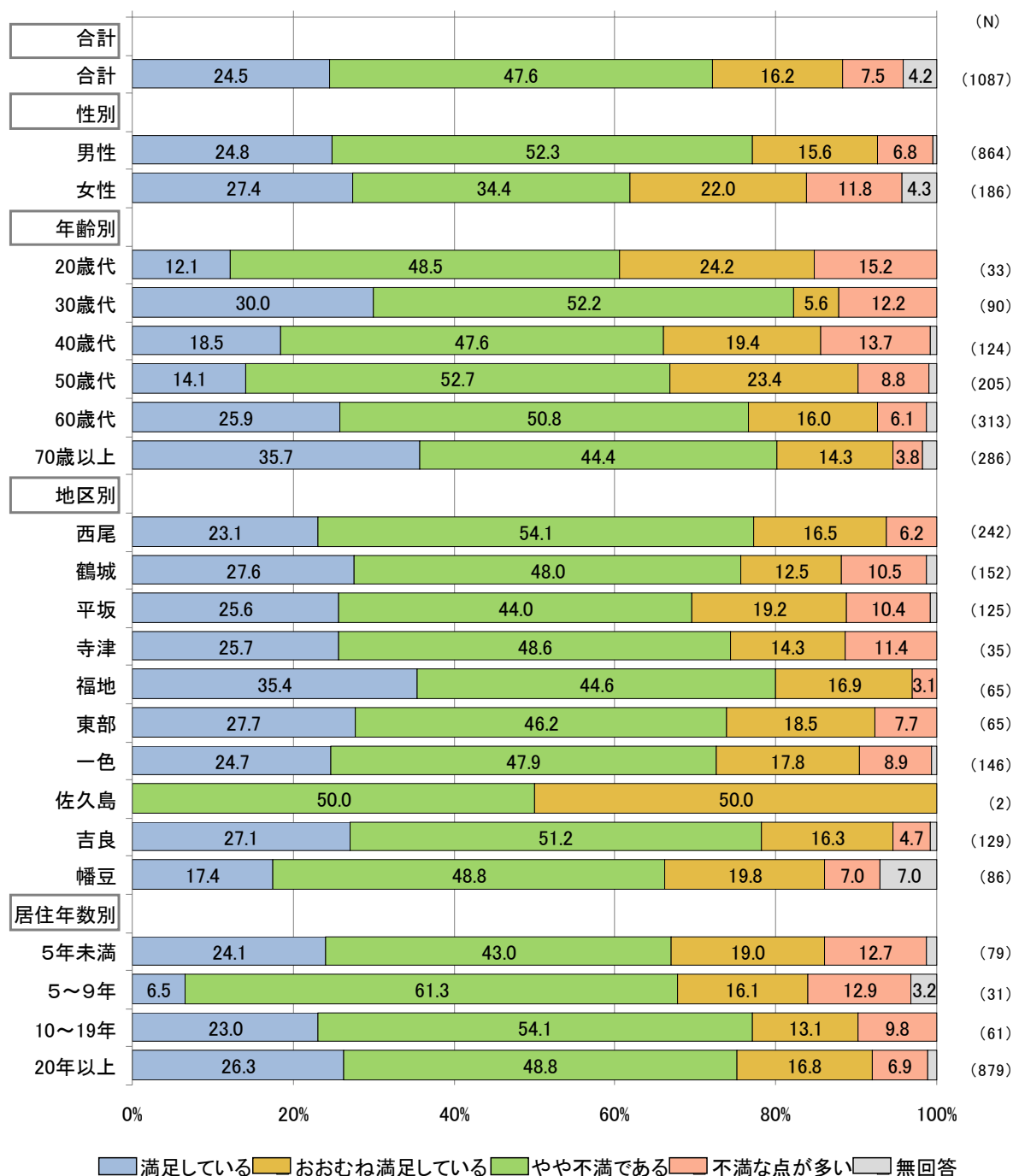
図表 63 住まいの延べ床面積



ウ. 現在のお住まいの満足度

住まいの満足度については、「おおむね満足している」(47.6%)が最も多く、「満足している」(24.5%)を含めると7割以上が満足と回答しています。「おおむね満足している」「満足している」をあわせた満足度の割合について、年代別では、30歳代が82.2%で最も高く、20歳代が60.6%で最も低くなっています。地区別でみると、福地地区が80.0%で最も高く、母数が少ない佐久島を除くと、幡豆地区が66.2%で最も低くなっています。

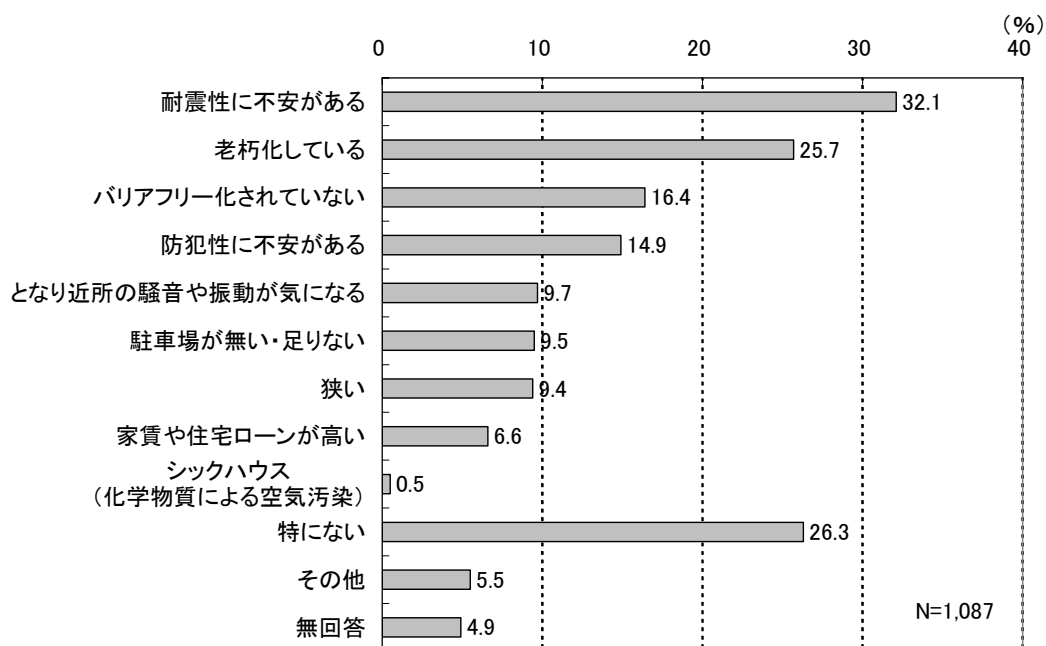
図表 64 住まいの満足度



エ. 現在の住まいの困っていること

住まいに関して困っていることについては、「耐震性に不安がある」(32.1%) が最も多く、3割以上を占めています。次いで「老朽化している」(25.7%)、「バリアフリー化されていない」(16.4%)となっています。しかし「特にない」(26.3%)と答えた人も多く、3割近くを占めています。

図表 65 住まいに関して困っていること



	計	性別			年齢別								地区別												
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答		
サンプル数	1087	864	186	37	33	90	124	205	313	286	36	242	152	125	35	65	65	146	2	129	86	1	39		
老朽化している	25.7	26.4	26.9	2.7	27.3	8.9	21.8	33.7	31.0	23.8	2.8	22.7	28.9	26.4	37.1	16.9	35.4	30.1	100.0	25.6	23.3	0.0	2.6		
	279	228	50	1	9	8	27	69	97	68	1	55	44	33	13	11	23	44	2	33	20	0	1		
狭い	9.4	8.7	14.0	2.7	36.4	15.6	21.8	12.2	3.5	3.8	5.6	9.9	16.4	12.8	17.1	3.1	4.6	8.2	0.0	4.7	4.7	100.0	7.7		
	102	75	26	1	12	14	27	25	11	11	2	24	25	16	6	2	3	12	0	6	4	1	3		
耐震性に不安がある	32.1	32.8	34.9	2.7	24.2	16.7	29.0	39.0	37.4	32.2	2.8	28.1	30.9	36.0	40.0	29.2	36.9	38.4	100.0	34.9	32.6	0.0	2.6		
	349	283	65	1	8	15	36	80	117	92	1	68	47	45	14	19	24	56	2	45	28	0	1		
防犯性に不安がある	14.9	14.8	17.7	2.7	27.3	24.4	16.1	15.1	14.7	11.5	2.8	13.2	19.1	11.2	8.6	23.1	21.5	13.0	50.0	16.3	15.1	0.0	2.6		
	162	128	33	1	9	22	20	31	46	33	1	32	29	14	3	15	14	19	1	21	13	0	1		
バリアフリー化されていない	16.4	16.4	19.4	0.0	9.1	6.7	8.1	19.5	20.1	19.6	0.0	12.4	21.1	15.2	17.1	12.3	21.5	16.4	100.0	18.6	22.1	0.0	0.0		
	178	142	36	0	3	6	10	40	63	56	0	30	32	19	6	8	14	24	2	24	19	0	0		
シックハウス（化学物質による空気汚染）	0.5	0.2	1.6	0.0	0.0	1.1	0.8	0.5	0.6	0.0	0.0	0.4	0.7	0.0	5.7	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	5	2	3	0	0	1	1	1	2	0	0	1	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0		
駐車場が無い・足りない	9.5	9.4	11.8	0.0	12.1	13.3	13.7	12.2	8.0	7.0	0.0	10.3	13.8	15.2	17.1	0.0	12.3	6.8	0.0	6.2	7.0	0.0	0.0		
	103	81	22	0	4	12	17	25	25	20	0	25	21	19	6	0	8	10	0	8	6	0	0		
家賃や住宅ローンが高い	6.6	6.8	7.0	0.0	18.2	22.2	19.4	6.3	1.9	1.0	0.0	8.3	13.2	10.4	2.9	1.5	3.1	4.8	0.0	2.3	4.7	0.0	2.6		
	72	59	13	0	6	20	24	13	6	3	0	20	20	13	1	1	2	7	0	3	4	0	1		
となり近所の騒音や振動が気になる	9.7	10.1	9.7	0.0	15.2	13.3	15.3	11.7	6.4	8.7	0.0	10.7	17.8	11.2	8.6	7.7	3.1	9.6	0.0	4.7	8.1	0.0	2.6		
	105	87	18	0	5	12	19	24	20	25	0	26	27	14	3	5	2	14	0	6	7	0	1		
特にない	26.3	27.2	26.9	2.7	18.2	31.1	21.0	22.4	27.2	33.2	0.0	28.5	22.4	23.2	22.9	26.2	29.2	28.8	0.0	27.1	37.2	0.0	2.6		
	286	235	50	1	6	28	26	46	85	95	0	69	34	29	8	17	19	42	0	35	32	0	1		
その他	5.5	5.8	5.4	0.0	9.1	12.2	6.5	6.3	5.4	2.8	0.0	5.0	6.6	7.2	0.0	13.8	7.7	2.7	0.0	6.2	3.5	0.0	0.0		
	60	50	10	0	3	11	8	13	17	8	0	12	10	9	0	9	5	4	0	8	3	0	0		
無回答	4.9	1.6	2.2	94.6	0.0	2.2	0.8	1.0	1.3	3.5	94.4	1.2	0.0	1.6	0.0	4.6	1.5	3.4	0.0	2.3	2.3	0.0	87.2		
	53	14	4	35	0	2	1	2	4	10	34	3	0	2	0	3	1	5	0	3	2	0	3		

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満

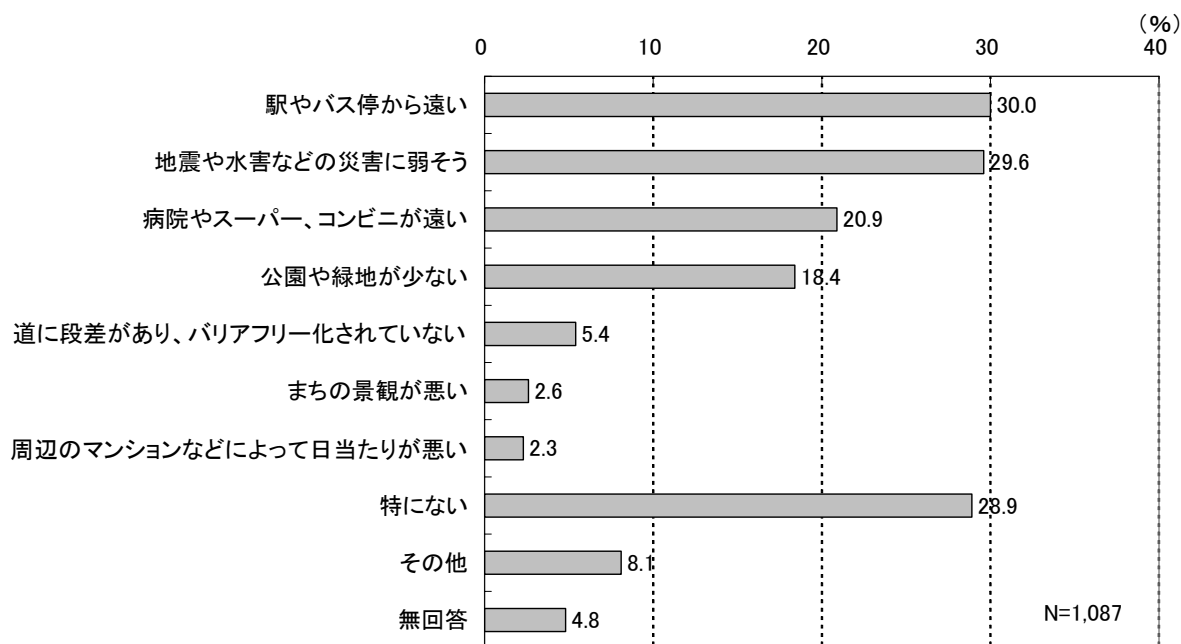
■・・・40%以上

(3)現在の住環境について

ア. 現在の住環境について困っていること

住環境に関して困っていることについては、「駅やバス停から遠い」(30.0%)が最も多く、3割を占めています。次いで「地震や水害などの災害に弱そう」(29.6%)、「病院やスーパー、コンビニが遠い」(20.9%)となっています。しかし「特にない」(28.9%)と答えた人も多く、3割近くを占めています。

図表 66 住環境に関して困っていること



	計	性別			年齢別								地区別												
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答		
サンプル数	1087	864	186	37	33	90	124	205	313	286	36	242	152	125	35	65	65	146	2	129	86	1	39		
駅やバス停から遠い	30.0	30.3	32.8	8.1	42.4	25.6	42.7	34.1	31.3	23.4	2.8	16.5	19.1	37.6	31.4	50.8	38.5	44.5	100.0	37.2	27.9	100.0	2.6		
	326	262	61	3	14	23	53	70	98	67	1	40	29	47	11	33	25	65	2	48	24	1	1		
病院やスーパー、コンビニが遠い	20.9	21.2	22.0	8.1	27.3	11.1	27.4	29.8	18.8	18.5	2.8	11.2	11.8	19.2	25.7	47.7	32.3	21.9	100.0	22.5	34.9	100.0	7.7		
	227	183	41	3	9	10	34	61	59	53	1	27	18	24	9	31	21	32	2	29	30	1	3		
地震や水害などの災害に弱そう	29.6	31.0	29.0	0.0	27.3	34.4	36.3	40.5	27.5	23.8	0.0	19.0	17.1	31.2	48.6	32.3	29.2	50.7	50.0	44.2	25.6	0.0	0.0		
	322	268	54	0	9	31	45	83	86	68	0	46	26	39	17	21	19	74	1	57	22	0	0		
道に段差があり、バリアフリー化されていない	5.4	5.4	6.5	0.0	0.0	4.4	6.5	5.9	5.4	6.3	0.0	5.4	5.9	4.8	2.9	3.1	6.2	7.5	50.0	6.2	4.7	0.0	0.0		
	59	47	12	0	0	4	8	12	17	18	0	13	9	6	1	2	4	11	1	8	4	0	0		
周辺のマンションなどによって日当たりが悪い	2.3	2.4	2.2	0.0	3.0	4.4	4.0	3.4	1.9	0.7	0.0	2.5	3.9	3.2	0.0	0.0	3.1	1.4	0.0	3.1	1.2	0.0	0.0		
	25	21	4	0	1	4	5	7	6	2	0	6	6	4	0	0	2	2	0	4	1	0	0		
公園や緑地が少ない	18.4	19.6	16.7	0.0	15.2	38.9	22.6	18.5	18.8	12.2	0.0	21.9	19.1	20.8	17.1	13.8	13.8	28.8	0.0	10.9	14.0	0.0	0.0		
	200	169	31	0	5	35	28	38	59	35	0	53	29	26	6	9	9	42	0	14	12	0	0		
まちの景観が悪い	2.6	2.4	3.8	0.0	0.0	5.6	2.4	5.4	2.2	0.7	0.0	3.3	2.6	2.4	0.0	1.5	1.5	4.8	0.0	0.8	2.3	0.0	2.6		
	28	21	7	0	0	5	3	11	7	2	0	8	4	3	0	1	1	7	0	1	2	0	1		
特にない	28.9	28.8	34.9	0.0	30.3	23.3	20.2	20.0	32.9	39.5	2.8	38.4	42.8	24.8	22.9	21.5	30.8	15.8	0.0	23.3	32.6	0.0	5.1		
	314	249	65	0	10	21	25	41	103	113	1	93	65	31	8	14	20	23	0	30	28	0	2		
その他	8.1	8.4	8.1	0.0	12.1	14.4	13.7	6.8	8.0	5.2	0.0	6.6	9.9	10.4	5.7	15.4	10.8	5.5	0.0	7.8	8.1	0.0	0.0		
	88	73	15	0	4	13	17	14	25	15	0	16	15	13	2	10	7	8	0	10	7	0	0		
無回答	4.8	1.7	1.6	91.9	0.0	0.0	0.8	1.0	1.9	3.1	94.4	2.9	1.3	0.8	0.0	1.5	1.5	0.7	0.0	3.1	1.2	0.0	87.2		
	52	15	3	34	0	0	1	2	6	9	34	7	2	1	0	1	1	1	0	4	1	0	34		

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満

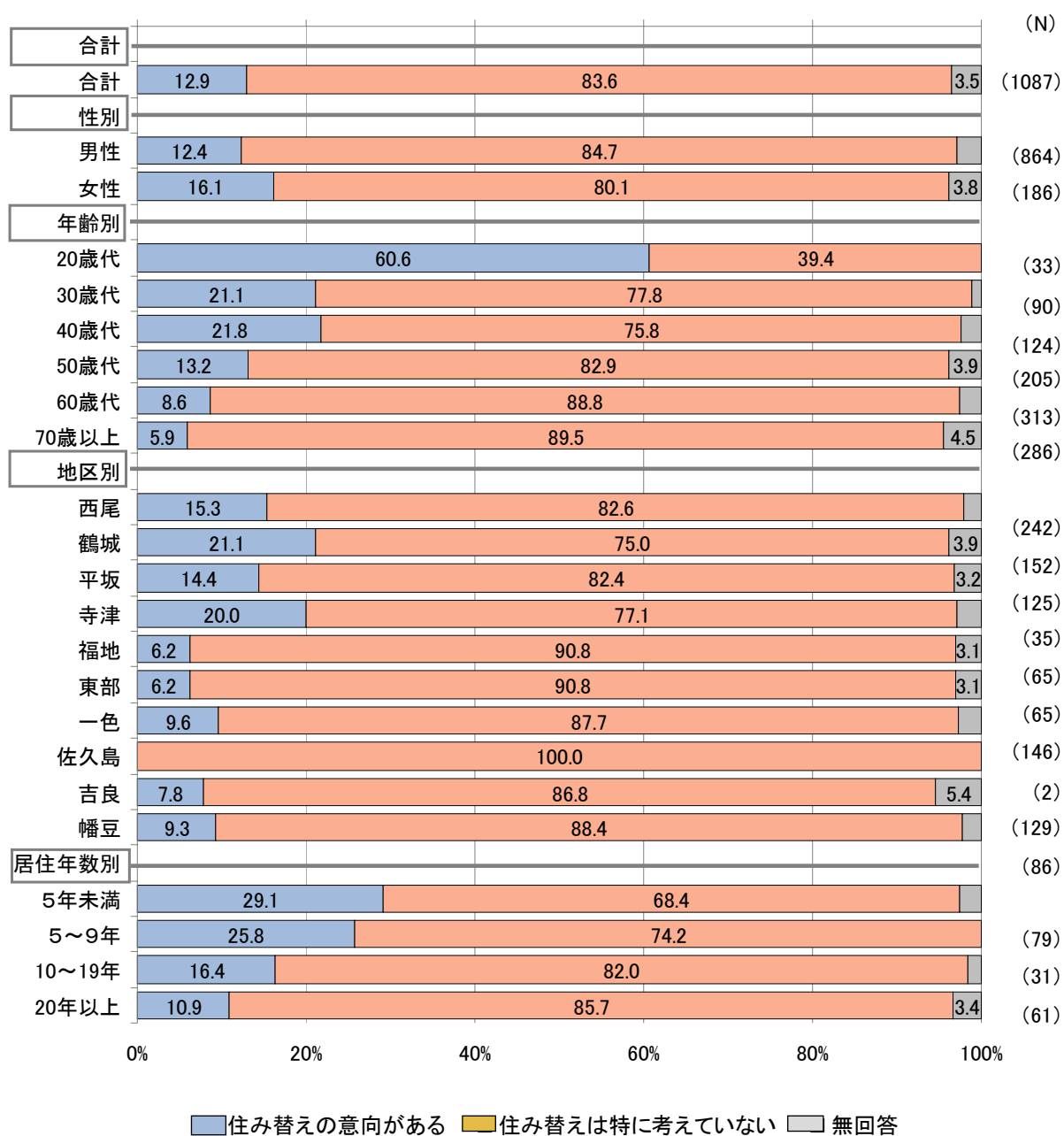
■・・・40%以上

(4)現在の住まいからの住み替えの意向について

ア. 現在の住まいから住み替える意向の有無

住み替えの意向については、「住み替えは特に考えていない」(83.6%)が最も多く、8割以上を占めています。一方、「住み替えの意向がある」(12.9%)との回答は1割程度となっています。住み替え意向について、年齢別では、20歳代が60.6%で最も高く、70歳代以上が5.9%と最も低くなっています。地区別でみると、鶴城が21.1%で最も高く、母数が少ない佐久島を除くと、福地地区、東部地区が6.2%で最も低くなっています。

図表 67 住み替えの意向

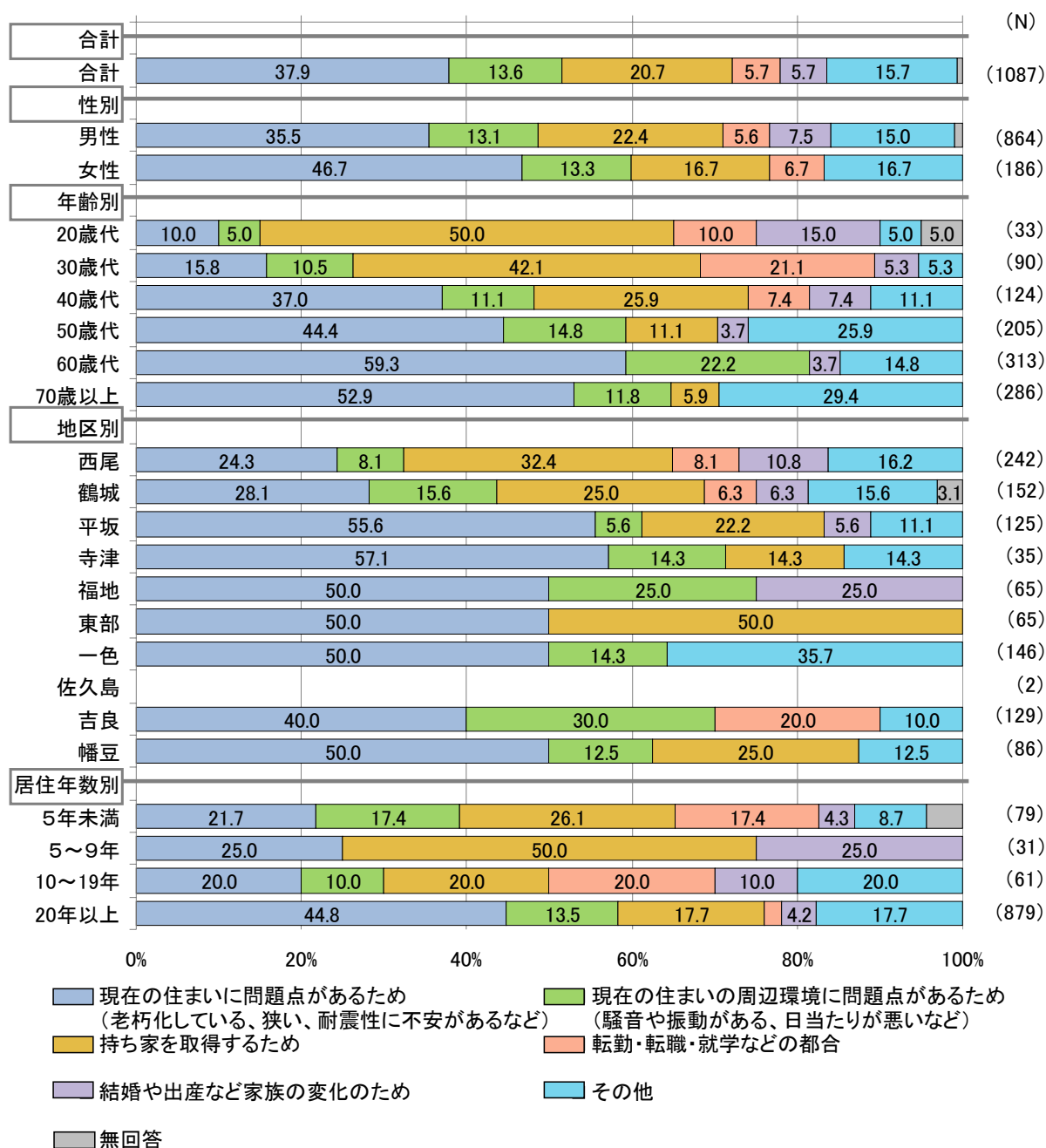


イ. 住み替える理由について

住み替える理由については、「現在の住まいに問題点があるため（老朽化している、狭い、耐震性に不安があるなど）」（37.9%）が最も多く、4割近くを占めています。

次いで「持ち家を取得するため」（20.7%）、「現在の住まいの周辺環境に問題点があるため（騒音や振動がある、日当たりが悪いなど）」（13.6%）となっています。

図表 68 住み替える理由

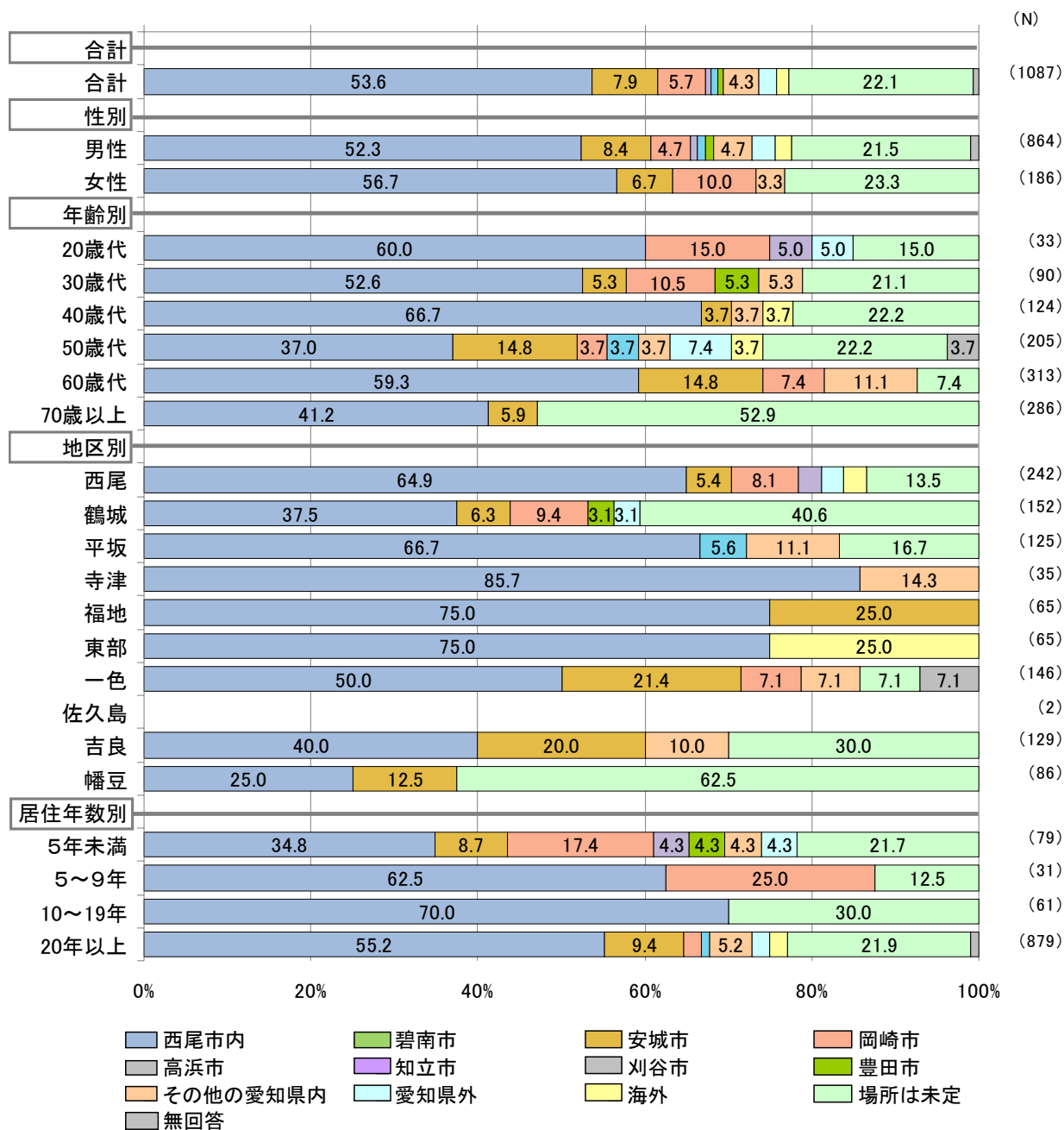


ウ. 住み替える場所について

住み替える場所については、「西尾市内」(53.6%)が最も多く、半数以上を占めています。次いで「安城市」(7.9%)、「岡崎市」(5.7%)となっています。

一方、「場所は未定」(22.1%)と回答した人も2割以上ありました。

図表 69 住み替える場所

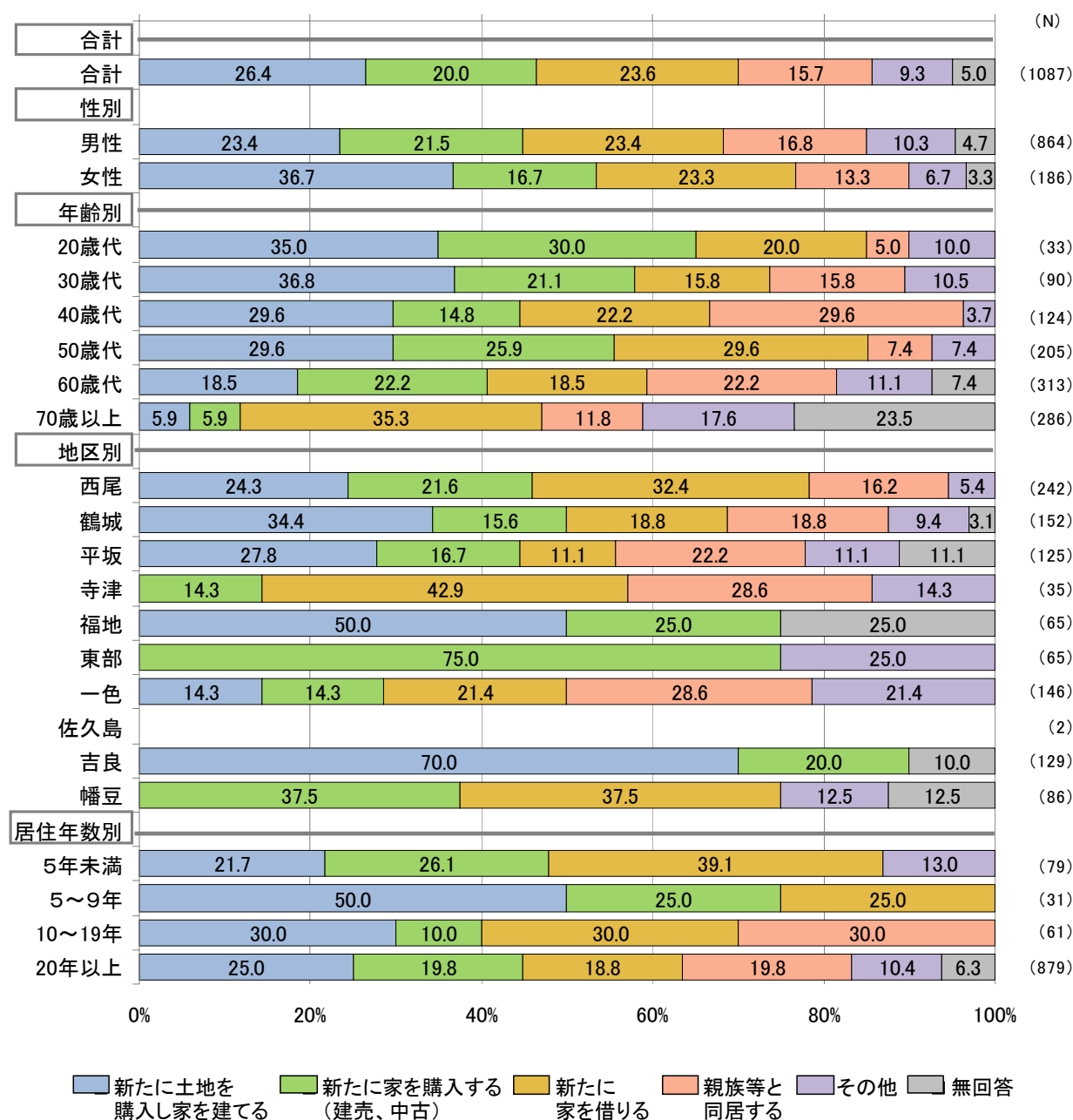


エ. 住み替えるタイプについて

住み替えるタイプについては、「新たに土地を購入し家を建てる」(26.4%)が最も多く、3割近くを占めています。

次いで「新たに家を借りる」(23.6%)、「新たに家を購入する(建売、中古)」(20.0%)となっています。

図表 70 住み替えるタイプ



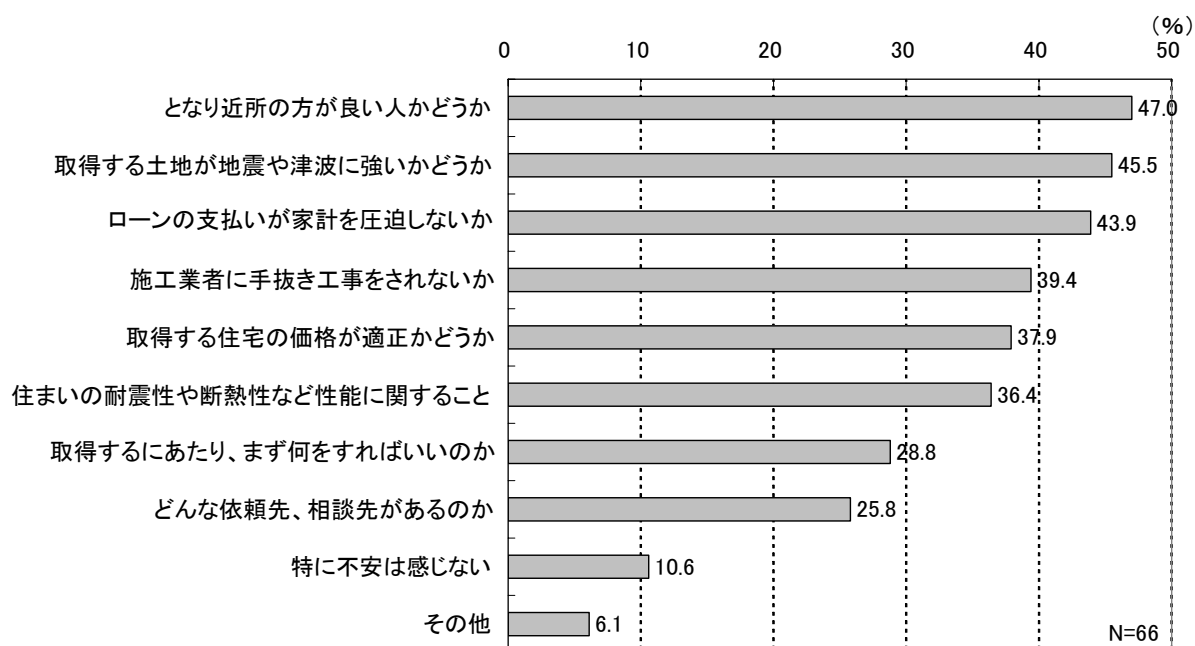
オ. 持ち家を取得するにあたって、不安を感じること

持ち家を取得するにあたっての不安については、「となり近所の方が良い人かどうか」(47.0%)が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「取得する土地が地震や津波に強いかどうか」(45.5%)、「ローンの支払いが家計を圧迫しないか」(43.9%)となっています。

一方、「特に不安は感じない」(10.6%)と回答した人は1割程度です。

図表 71 持ち家を取得するにあたっての不安



	計	性別		年齢別										地区別										
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答	
サンプル数	66	48	16	2	13	11	12	15	11	2	2	17	16	8	1	3	3	4	0	9	3	0	2	
取得するにあたり、まず何をすればいいのか	28.8	20.8	50.0	50.0	61.5	18.2	33.3	6.7	9.1	100.0	50.0	23.5	25.0	50.0	0.0	33.3	33.3	25.0	-	22.2	33.3	-	50.0	
どんな依頼先、相談先があるのか	19	10	8	1	8	2	4	1	1	2	1	4	4	4	0	1	1	1	0	2	1	0	1	
	25.8	20.8	43.8	0.0	46.2	9.1	16.7	26.7	27.3	50.0	0.0	35.3	18.8	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	-	11.1	33.3	-	0.0	
住まいの耐震性や断熱性など性能に関すること	17	10	7	0	6	1	2	4	3	1	0	6	3	4	0	0	0	2	0	1	1	0	0	
	36.4	31.3	50.0	50.0	46.2	45.5	25.0	26.7	36.4	50.0	50.0	52.9	31.3	37.5	0.0	33.3	66.7	25.0	-	11.1	33.3	-	50.0	
取得する土地が地震や津波に強いかどうか	24	15	8	1	6	5	3	4	4	1	1	9	5	3	0	1	2	1	0	1	1	0	1	
	45.5	41.7	50.0	100.0	46.2	54.5	58.3	26.7	36.4	50.0	100.0	58.8	43.8	62.5	0.0	33.3	33.3	50.0	-	11.1	33.3	-	100.0	
施工業者に手抜き工事をされないか	30	20	8	2	6	6	7	4	4	1	2	10	7	5	0	1	1	2	0	1	1	0	2	
	39.4	41.7	37.5	0.0	61.5	54.5	58.3	26.7	9.1	0.0	0.0	52.9	50.0	62.5	0.0	0.0	66.7	0.0	-	0.0	66.7	-	0.0	
取得する住宅の価格が適正かどうか	26	20	6	0	8	6	7	4	1	0	0	9	8	5	0	0	2	0	0	0	2	0	0	
	37.9	37.5	37.5	50.0	38.5	54.5	58.3	33.3	9.1	0.0	50.0	47.1	37.5	50.0	0.0	66.7	66.7	0.0	-	0.0	66.7	-	50.0	
ローンの支払いが家計を圧迫しないか	25	18	6	1	5	6	7	5	1	0	1	8	6	4	0	2	2	0	0	0	2	0	1	
	43.9	43.8	43.8	50.0	69.2	54.5	33.3	46.7	18.2	0.0	50.0	58.8	50.0	62.5	0.0	33.3	66.7	25.0	-	0.0	33.3	-	50.0	
となり近所の方が良い人かどうか	29	21	7	1	9	6	4	7	2	0	1	10	8	5	0	1	2	1	0	0	1	0	1	
	47.0	43.8	56.3	50.0	61.5	54.5	58.3	46.7	18.2	0.0	50.0	52.9	56.3	62.5	100.0	33.3	33.3	25.0	-	22.2	33.3	-	50.0	
特に不安は感じない	31	21	9	1	8	6	7	7	2	0	1	9	9	5	1	1	1	1	0	2	1	0	1	
	10.6	12.5	6.3	0.0	0.0	9.1	8.3	13.3	27.3	0.0	0.0	0.0	6.3	0.0	0.0	33.3	0.0	25.0	-	44.4	0.0	-	0.0	
その他	7	6	1	0	0	1	1	2	3	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	4	0	0	0	
	6.1	8.3	0.0	0.0	0.0	18.2	0.0	6.7	9.1	0.0	0.0	5.9	6.3	0.0	0.0	0.0	33.3	25.0	-	0.0	0.0	-	0.0	
	4	4	0	0	0	2	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

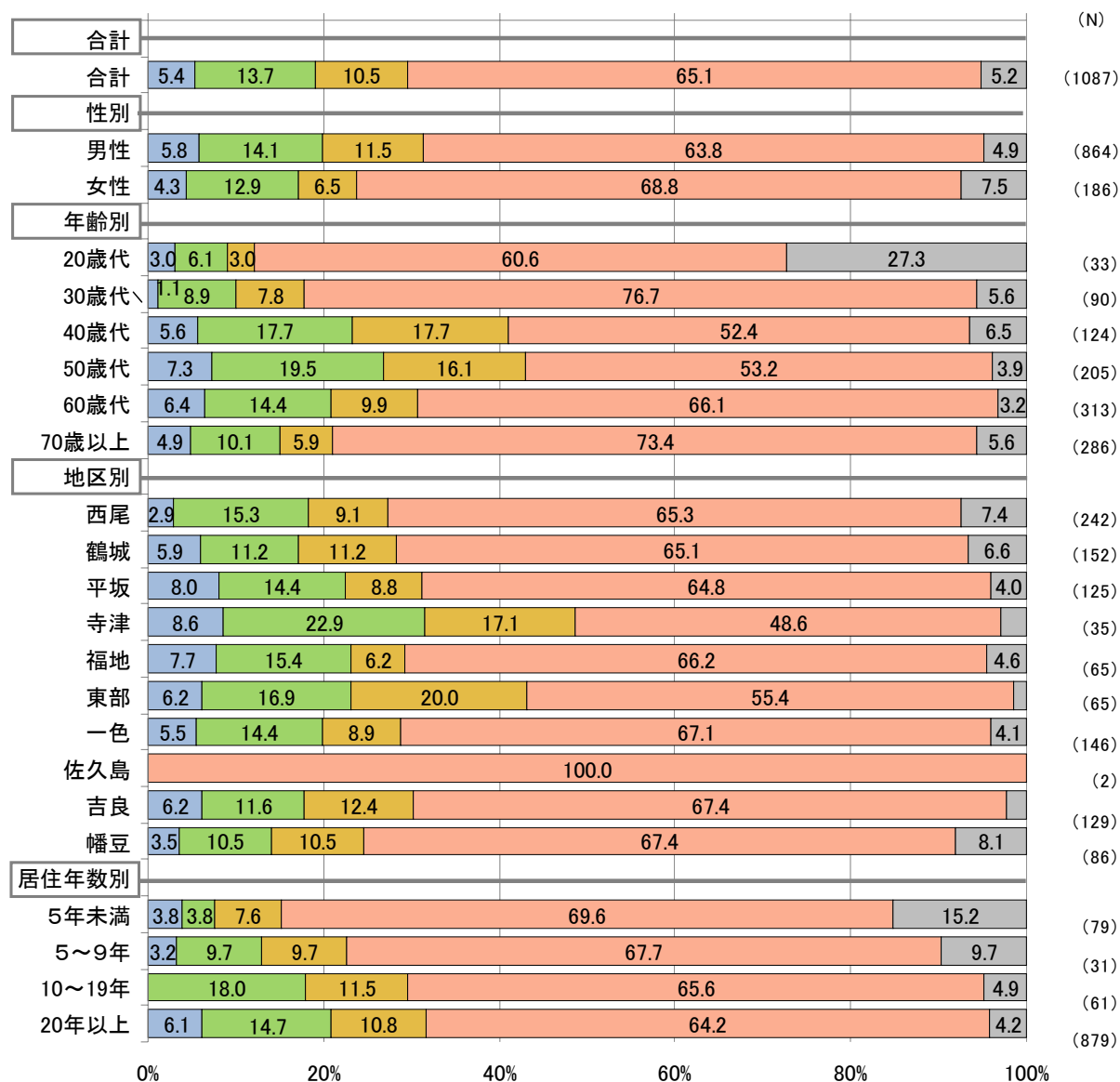
(5)現在の住まいの建替え、リフォームの意向について

ア. 今後、建替えもしくは、リフォームをされる意向

建替え、リフォームの意向については、「建替えかリフォームの意向はない」(65.1%)が最も多く、6割以上を占めています。

次いで「リフォームの意向がある」(13.7%)、「建替えかリフォームの意向がある」(10.5%)となっています。

図表 72 建替え、リフォームの意向



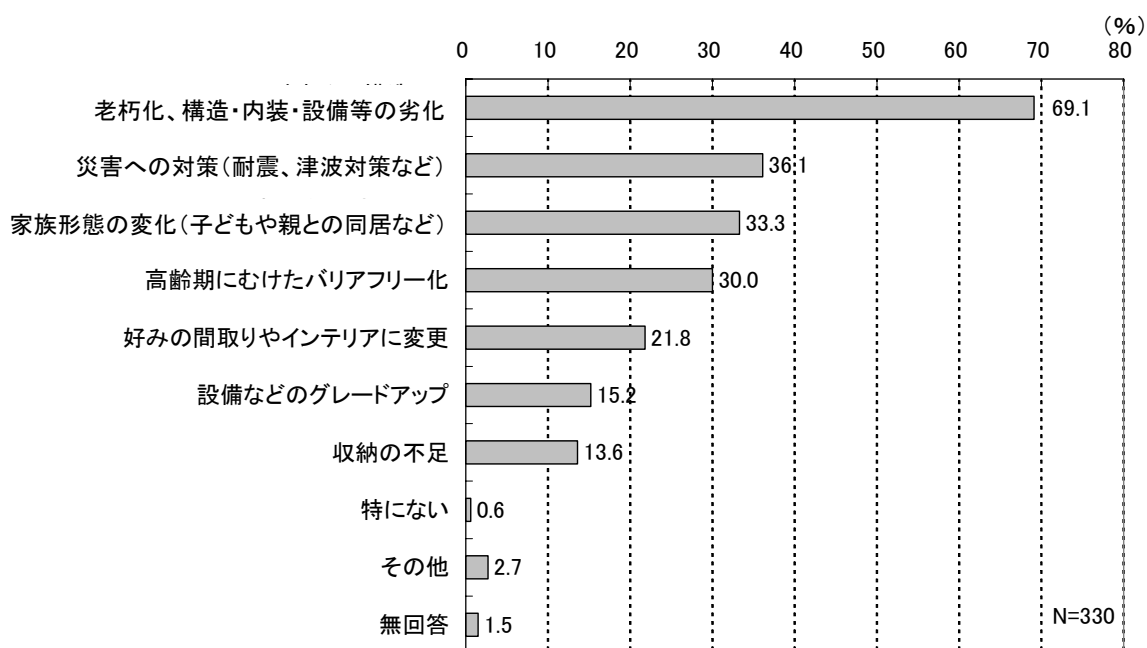
■ 建替えの意向がある ■ リフォームの意向がある ■ 建替えかリフォームの意向がある ■ 建替えかリフォームの意向はない ■ 無回答

イ. 建替えもしくは、リフォームされる理由

建替え、リフォームの理由については、「老朽化、構造・内装・設備等の劣化」(69.1%)が最も多く、7割近くを占めています。

次いで「災害への対策(耐震、津波対策など)」(36.1%)、「家族形態の変化(子どもや親との同居など)」(33.3%)となっています。

図表 73 建替え、リフォームの理由



	計	性別			年齢別								地区別											
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答	
サンプル数	330	278	45	7	4	16	52	89	99	63	7	67	44	40	18	19	28	43	0	39	24	0	8	
老朽化、構造・内装・設備等の劣化	69.1	70.5	66.7	28.6	25.0	50.0	63.5	78.7	74.7	63.5	28.6	67.2	72.7	72.5	66.7	63.2	82.1	58.1	-	71.8	83.3	-	25.0	
災害への対策（耐震、津波対策など）	228	196	30	2	1	8	33	70	74	40	2	45	32	29	12	12	23	25	0	28	20	0	2	
	119	98	18	3	1	5	17	40	34	19	3	25	12	14	6	9	12	17	0	13	8	0	3	
家族形態の変化（子どもや親との同居など）	33.3	33.8	31.1	28.6	100.0	56.3	44.2	34.8	32.3	14.3	28.6	34.3	31.8	30.0	16.7	36.8	42.9	34.9	-	38.5	29.2	-	25.0	
	110	94	14	2	4	9	23	31	32	9	2	23	14	12	3	7	12	15	0	15	7	0	2	
高齢期にむけたバリアフリー化	30.0	30.2	28.9	28.6	0.0	0.0	23.1	30.3	37.4	33.3	28.6	26.9	34.1	30.0	50.0	36.8	50.0	11.6	-	28.2	25.0	-	25.0	
	99	84	13	2	0	0	12	27	37	21	2	18	15	12	9	7	14	5	0	11	6	0	2	
好みの間取りやインテリアに変更	21.8	21.2	28.9	0.0	25.0	31.3	50.0	22.5	13.1	11.1	0.0	23.9	27.3	17.5	16.7	31.6	28.6	16.3	-	23.1	16.7	-	0.0	
	72	59	13	0	1	5	26	20	13	7	0	16	12	7	3	6	8	7	0	9	4	0	0	
収納の不足	13.6	13.3	17.8	0.0	25.0	37.5	17.3	20.2	7.1	6.3	0.0	17.9	15.9	20.0	16.7	10.5	14.3	14.0	-	7.7	0.0	-	0.0	
	45	37	8	0	1	6	9	18	7	4	0	12	7	8	3	2	4	6	0	3	0	0	0	
設備などのグレードアップ	15.2	16.2	8.9	14.3	0.0	6.3	23.1	18.0	12.1	12.7	14.3	17.9	18.2	12.5	11.1	0.0	21.4	23.3	-	5.1	16.7	-	12.5	
	50	45	4	1	0	1	12	16	12	8	1	12	8	5	2	0	6	10	0	2	4	0	1	
特にない	0.6	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3	-	0.0	0.0	-	12.5	
	2	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	
その他	2.7	2.5	4.4	0.0	0.0	0.0	3.8	2.2	4.0	1.6	0.0	1.5	4.5	2.5	11.1	5.3	0.0	2.3	-	2.6	0.0	-	0.0	
	9	7	2	0	0	0	2	2	4	1	0	1	2	1	2	1	0	1	0	1	0	0	0	
無回答	1.5	1.4	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	1.6	14.3	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3	-	2.6	4.2	-	12.5	
	5	4	0	1	0	0	0	0	3	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満

■・・・40%以上

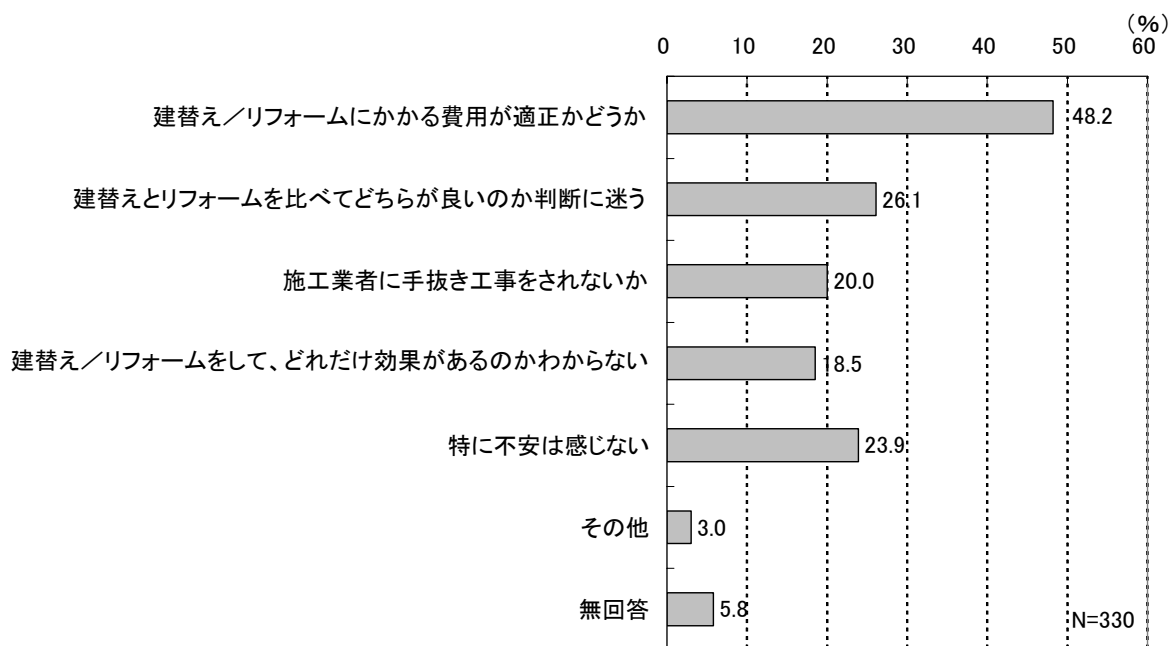
ウ. 建替えもしくは、リフォームするにあたって、不安を感じること

建替え、リフォームの不安については、「建替え／リフォームにかかる費用が適正かどうか」(48.2%) が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「建替えとリフォームを比べてどちらが良いのか判断に迷う」(26.1%)、「施工業者に手抜き工事をされないか」(20.0%) となっています。

しかし、「特に不安は感じない」(23.9%) と回答した人も多く、2 割以上ありました。

図表 74 建替え、リフォームの不安



	計	性別			年齢別								地区別												
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答		
サンプル数	330	278	45	7	4	16	52	89	99	63	7	67	44	40	18	19	28	43	0	39	24	0	8		
建替え／リフォームをして、どれだけ効果があるのかわからない	18.5	17.6	24.4	14.3	25.0	12.5	21.2	19.1	17.2	19.0	14.3	14.9	20.5	27.5	11.1	15.8	17.9	23.3	-	10.3	25.0	-	12.5		
	61	49	11	1	1	2	11	17	17	12	1	10	9	11	2	3	5	10	0	4	6	0	1		
建替えとリフォームを比べてどちらが良いのか判断に迷う	26.1	27.0	22.2	14.3	0.0	31.3	23.1	28.1	27.3	25.4	14.3	28.4	22.7	27.5	27.8	5.3	39.3	27.9	-	30.8	16.7	-	12.5		
	86	75	10	1	0	5	12	25	27	16	1	19	10	11	5	1	11	12	0	12	4	0	1		
施工業者に手抜き工事をされないか	20.0	18.7	26.7	28.6	25.0	18.8	32.7	18.0	17.2	15.9	28.6	14.9	31.8	22.5	11.1	15.8	14.3	18.6	-	12.8	37.5	-	25.0		
	66	52	12	2	1	3	17	16	17	10	2	10	14	9	2	3	4	8	0	5	9	0	2		
建替え／リフォームにかかる費用が適正かどうか	48.2	47.8	51.1	42.9	75.0	62.5	51.9	49.4	45.5	42.9	42.9	53.7	59.1	52.5	50.0	26.3	46.4	55.8	-	35.9	33.3	-	37.5		
	159	133	23	3	3	10	27	44	45	27	3	36	26	21	9	5	13	24	0	14	8	0	3		
特に不安は感じない	23.9	24.1	26.7	0.0	25.0	25.0	23.1	22.5	26.3	25.4	0.0	25.4	15.9	17.5	33.3	52.6	21.4	14.0	-	38.5	16.7	-	12.5		
	79	67	12	0	1	4	12	20	26	16	0	17	7	7	6	10	6	6	0	15	4	0	1		
その他	3.0	3.2	2.2	0.0	0.0	0.0	5.8	3.4	4.0	0.0	0.0	0.0	6.8	0.0	0.0	10.5	3.6	4.7	-	0.0	8.3	-	0.0		
	10	9	1	0	0	0	3	3	4	0	0	0	3	0	0	2	1	2	0	0	2	0	0		
無回答	5.8	5.4	4.4	28.6	0.0	6.3	0.0	5.6	5.1	9.5	28.6	1.5	6.8	2.5	0.0	5.3	10.7	4.7	-	7.7	12.5	-	25.0		
	19	15	2	2	0	1	0	5	5	6	2	1	3	1	0	1	3	2	0	3	3	0	2		

※上段：％、下段：件数

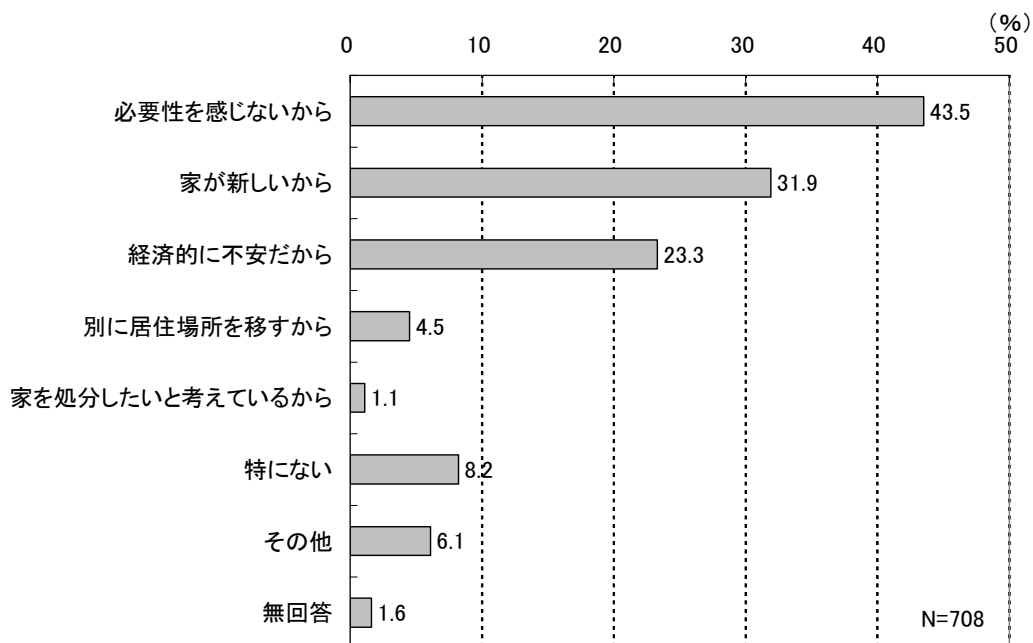
■・・・20％以上～40％未満 ■・・・40％以上

エ. 建替えもしくは、リフォームの意向がない理由

建替え、リフォームの意向がない理由については、「必要性を感じないから」(43.5%) が最も多く、4 割以上を占めています。

次いで「家が新しいから」(31.9%)、「経済的に不安だから」(23.3%) となっています。

図表 75 建替え、リフォームの意向がない理由



	計	性別			年齢別								地区別													
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答			
サンプル数	708	551	128	29	20	69	65	109	207	210	28	158	99	81	17	43	36	98	2	87	58	1	28			
家が新しいから	31.9	32.8	28.1	31.0	15.0	69.6	43.1	29.4	25.1	25.2	35.7	32.3	28.3	32.1	23.5	44.2	41.7	26.5	0.0	41.4	20.7	0.0	32.1			
必要性を感じないから	226	181	36	9	3	48	28	32	52	53	10	51	28	26	4	19	15	26	0	36	12	0	9			
	43.5	44.5	39.1	44.8	15.0	33.3	36.9	45.0	47.8	46.7	42.9	39.9	46.5	44.4	47.1	44.2	61.1	39.8	50.0	48.3	34.5	0.0	42.9			
家を処分したいと考えているから	308	245	50	13	3	23	24	49	99	98	12	63	46	36	8	19	22	39	1	42	20	0	12			
	1.1	1.3	0.8	0.0	0.0	1.4	0.0	1.8	1.0	1.4	0.0	1.3	1.0	2.5	0.0	0.0	0.0	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0			
別に居住場所を移すから	8	7	1	0	0	1	0	2	2	3	0	2	1	2	0	0	0	3	0	0	0	0	0			
	4.5	4.4	6.3	0.0	40.0	8.7	6.2	4.6	2.4	1.9	0.0	5.1	10.1	6.2	5.9	0.0	0.0	2.0	0.0	3.4	3.4	100.0	0.0			
経済的に不安だから	32	24	8	0	8	6	4	5	5	4	0	8	10	5	1	0	0	2	0	3	2	1	0			
	23.3	22.5	28.1	17.2	0.0	18.8	26.2	33.9	23.2	21.4	17.9	21.5	21.2	27.2	29.4	14.0	16.7	33.7	50.0	14.9	32.8	0.0	17.9			
特にない	165	124	36	5	0	13	17	37	48	45	5	34	21	22	5	6	6	33	1	13	19	0	5			
	8.2	8.2	7.0	13.8	15.0	2.9	7.7	5.5	7.7	11.0	10.7	9.5	8.1	8.6	5.9	9.3	5.6	6.1	0.0	6.9	8.6	0.0	14.3			
その他	58	45	9	4	3	2	5	6	16	23	3	15	8	7	1	4	2	6	0	6	5	0	4			
	6.1	4.9	10.2	10.3	20.0	0.0	7.7	7.3	5.3	5.7	10.7	3.8	3.0	4.9	5.9	7.0	5.6	8.2	0.0	5.7	13.8	0.0	10.7			
無回答	43	27	13	3	4	0	5	8	11	12	3	6	3	4	1	3	2	8	0	5	8	0	3			
	1.6	1.1	3.9	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.0	3.8	0.0	2.5	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	50.0	1.1	0.0	0.0	0.0			
	11	6	5	0	0	1	0	0	2	8	0	4	2	0	0	0	0	3	1	1	0	0	0			

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満

■・・・40%以上

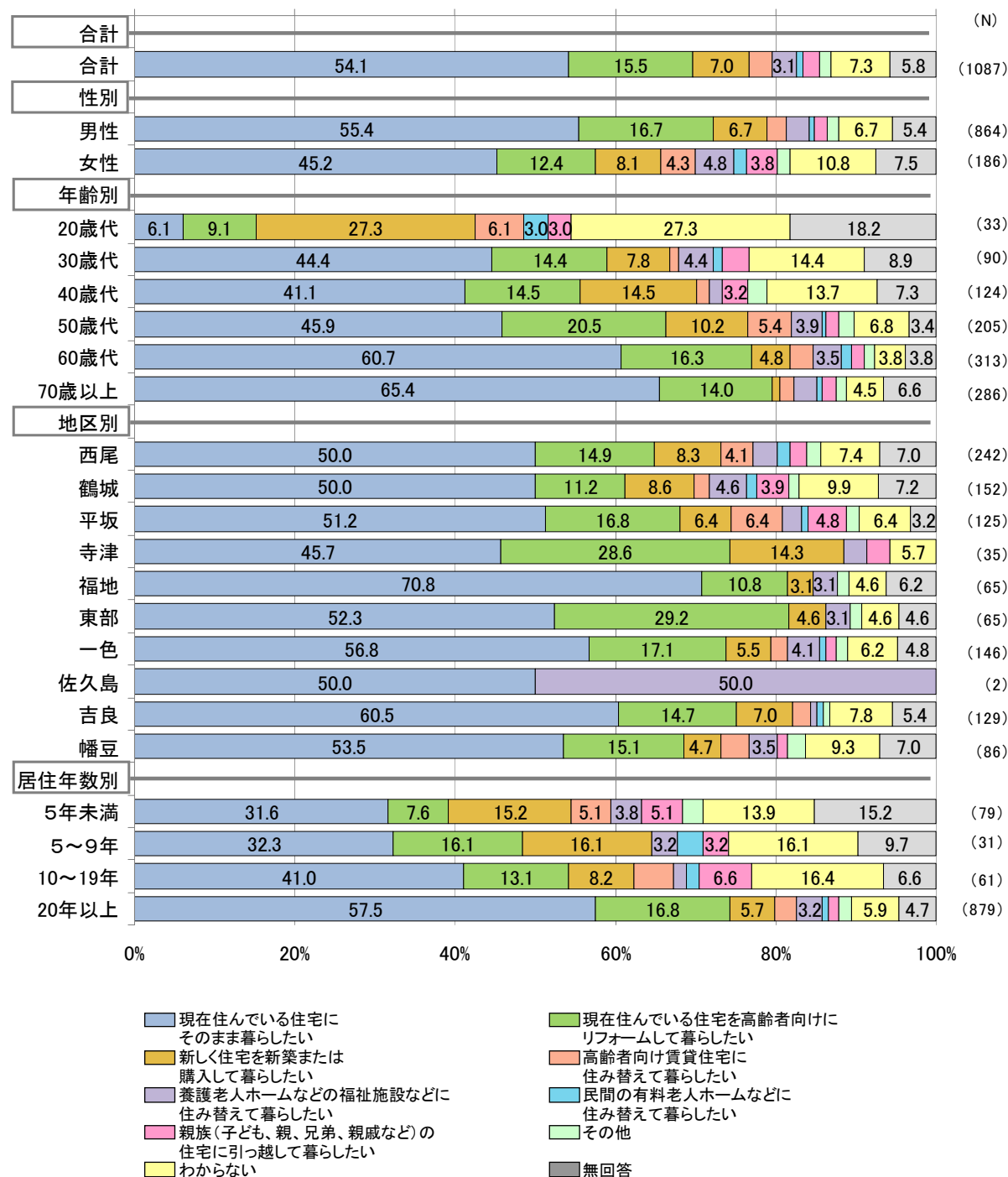
(6)高齢期の住まいに関することについて

ア. 高齢期にどのような住まいで暮らしたいか

高齢期に暮らしたい住まいについては、「現在住んでいる住宅にそのまま暮らしたい」(54.1%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「現在住んでいる住宅を高齢者向けにリフォームして暮らしたい」(15.5%)、「新しく住宅を新築または購入して暮らしたい」(7.0%)となっています。

図表 76 高齢期に暮らしたい住まい



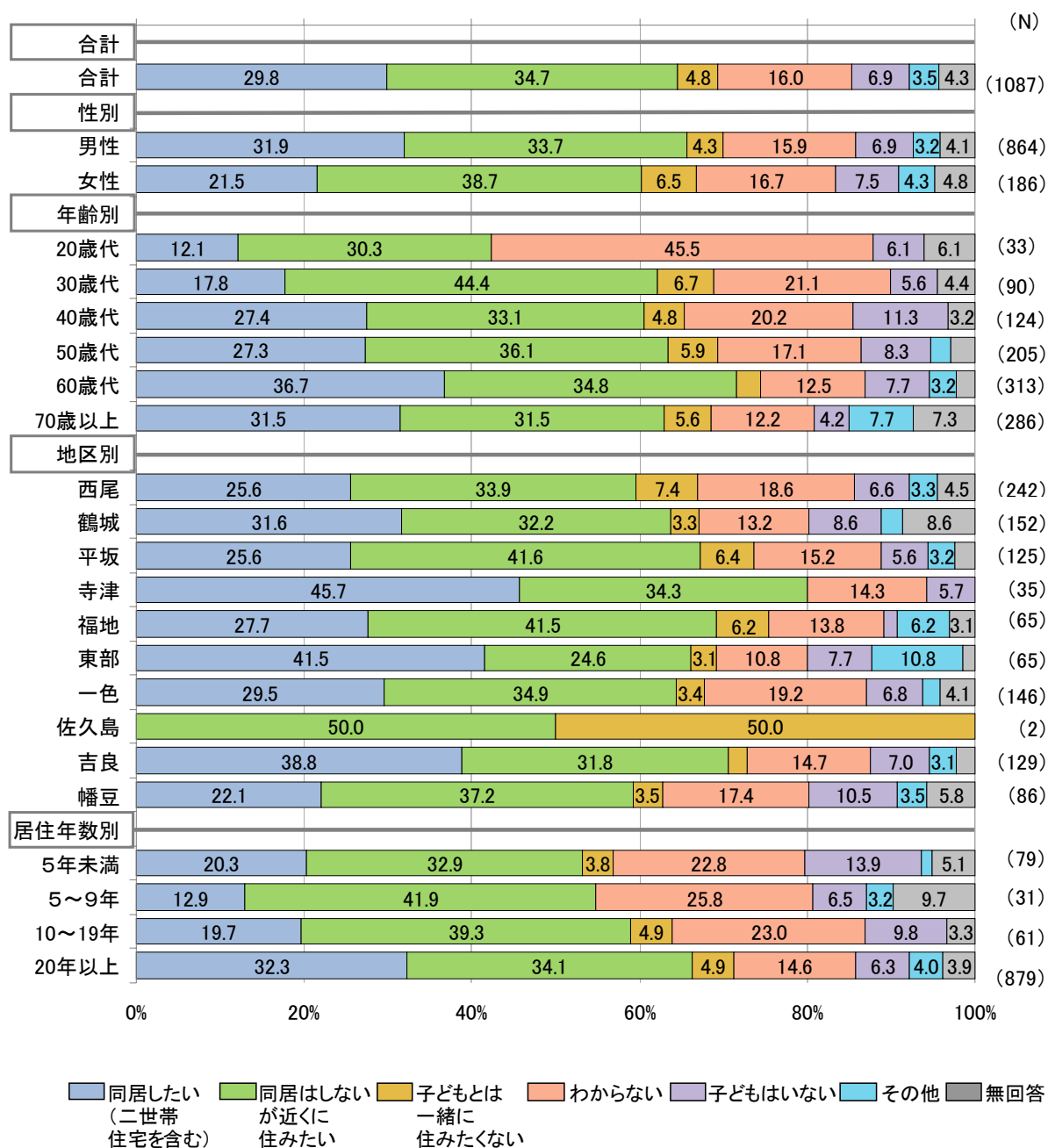
イ. 高齢期に子どもとどのように暮らしたいか

高齢期に子どもとどのように暮らしたいかについては、「同居はしないが近くに住みたい」(34.7%) が最も多く、3 割以上を占めています。

次いで「同居したい（二世帯住宅を含む）」(29.8%) となっています。

一方、「子どもとは一緒に住みたくない」(4.8%) との回答は 1 割未満でした。

図表 77 高齢期に子どもとどのように暮らしたいか

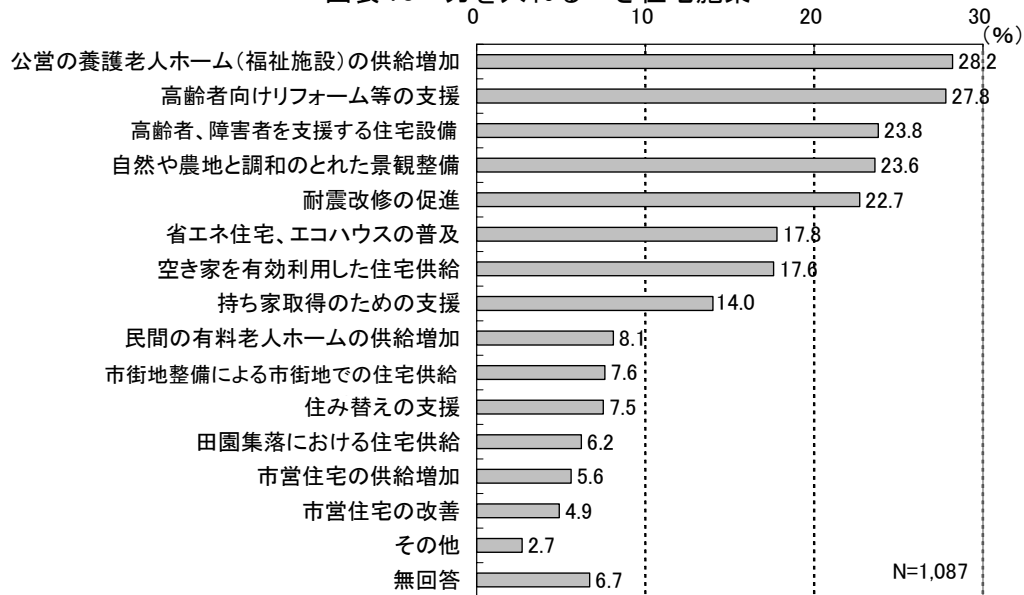


(7)今後の住宅施策について

ア. 今後の西尾市の住宅施策として力を入れるべきこと

力を入れるべき住宅施策については、「公営の養護老人ホーム（福祉施設）の供給増加」（28.2%）が最も多く、3割近くを占めています。次いで「高齢者向けリフォーム等の支援」（27.8%）、「高齢者、障害者を支援する住宅設備」（23.8%）「自然や農地と調和のとれた景観整備」（23.6%）、「耐震改修の促進」（22.7%）となっています。

図表 78 力を入れるべき住宅施策



	計	性別		年齢別								地区別													
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答		
サンプル数	1087	864	186	37	33	90	124	205	313	286	36	242	152	125	35	65	65	146	2	129	86	1	39		
市営住宅の供給増加	5.6	5.1	7.0	10.8	12.1	6.7	5.6	5.4	5.4	4.2	11.1	5.0	5.9	2.4	5.7	9.2	3.1	7.5	50.0	4.7	4.7	0.0	12.8		
市営住宅の改善	61	44	13	4	6	7	11	17	12	4	12	9	3	2	6	2	11	1	6	4	0	5			
	4.9	3.7	10.8	2.7	6.1	7.8	8.1	4.9	3.2	4.5	2.8	5.8	3.9	2.4	11.4	4.6	1.5	6.8	0.0	4.7	4.7	0.0	5.1		
市街地整備による市街地での住宅供給	53	32	20	1	2	7	10	10	10	13	1	14	6	3	4	3	1	10	0	6	4	0	2		
	7.6	8.4	3.8	8.1	6.1	8.9	4.8	9.3	8.0	7.0	8.3	7.4	9.9	10.4	8.6	6.2	7.7	6.8	50.0	5.4	4.7	0.0	7.7		
田園集落における住宅供給	83	73	7	3	2	8	6	19	25	20	3	18	15	13	3	4	5	10	1	7	4	0	3		
	6.2	6.7	2.7	10.8	9.1	2.2	4.8	8.8	5.4	5.9	11.1	4.1	5.9	0.8	5.7	10.8	6.2	8.2	0.0	10.1	5.8	0.0	10.3		
空き家を有効利用した住宅供給	67	58	5	4	3	2	6	18	17	17	4	10	9	1	2	7	4	12	0	13	5	0	4		
	17.6	16.3	22.0	24.3	12.1	15.6	16.1	22.4	18.5	14.0	25.0	17.8	15.1	19.2	14.3	16.9	12.3	17.8	50.0	20.2	15.1	0.0	28.2		
持ち家取得のための支援	191	141	41	9	4	14	20	46	58	40	9	43	23	24	5	11	8	26	1	26	13	0	11		
	14.0	13.9	14.0	16.2	36.4	23.3	22.6	12.2	10.9	9.1	16.7	15.7	20.4	15.2	14.3	9.2	7.7	11.6	0.0	10.1	11.6	100.0	17.9		
住み替えの支援	152	120	26	6	12	21	28	25	34	26	6	38	31	19	5	6	5	17	0	13	10	1	7		
	7.5	7.9	6.5	5.4	15.2	8.9	11.3	6.3	8.9	4.2	5.6	8.3	10.5	7.2	14.3	6.2	4.6	8.2	0.0	2.3	8.1	100.0	5.1		
公営の養護老人ホーム（福祉施設）の供給増加	82	68	12	2	5	8	14	13	28	12	2	20	16	9	5	4	3	12	0	3	7	1	2		
	28.2	27.8	30.6	27.0	9.1	21.1	25.8	32.2	32.6	26.2	27.8	26.0	27.6	32.8	31.4	29.2	27.7	24.7	50.0	28.7	33.7	0.0	25.6		
民間の有料老人ホームの供給増加	307	240	57	10	3	19	32	66	102	75	10	63	42	41	11	19	18	36	1	37	29	0	10		
	8.1	7.4	10.8	10.8	3.0	12.2	6.5	8.8	7.0	8.4	11.1	8.7	7.2	4.0	14.3	4.6	10.8	9.6	50.0	7.8	8.1	0.0	10.3		
高齢者、障がい者を支援する住宅整備	88	64	20	4	1	11	8	18	22	24	4	21	11	5	5	3	7	14	1	10	7	0	4		
	23.8	23.4	24.2	32.4	6.1	24.4	22.6	26.3	20.1	27.6	30.6	21.5	21.7	27.2	37.1	24.6	23.1	26.0	0.0	23.3	19.8	0.0	28.2		
高齢者向けリフォーム等の支援	259	202	45	12	2	22	28	54	63	79	11	52	33	34	13	16	15	38	0	30	17	0	11		
	27.8	28.6	24.7	24.3	15.2	18.9	24.2	38.0	29.7	24.5	25.0	25.2	21.7	32.8	40.0	27.7	35.4	26.0	50.0	27.1	33.7	0.0	23.1		
耐震改修の促進	302	247	46	9	5	17	30	78	93	70	9	61	33	41	14	18	23	38	1	35	29	0	9		
	22.7	23.7	19.4	16.2	33.3	31.1	22.6	20.5	24.6	19.6	13.9	23.1	23.0	28.0	8.6	24.6	16.9	27.4	0.0	22.5	18.6	0.0	15.4		
省エネ住宅、エコハウスの普及	247	205	36	6	11	28	28	42	77	56	5	56	35	35	3	16	11	40	0	29	16	0	6		
	17.8	20.3	7.5	10.8	42.4	24.4	29.8	23.4	13.4	9.1	11.1	20.7	21.7	15.2	11.4	9.2	26.2	15.1	0.0	20.9	10.5	100.0	12.8		
自然や農地と調和のとれた景観整備	193	175	14	4	14	22	37	48	42	26	4	50	33	19	4	6	17	22	0	27	9	1	5		
	23.6	24.8	18.8	21.6	27.3	20.0	19.4	22.0	30.7	20.3	19.4	20.7	27.0	25.6	17.1	23.1	33.8	21.2	0.0	27.1	19.8	0.0	20.5		
その他	257	214	35	8	9	18	24	45	96	58	7	50	41	32	6	15	22	31	0	35	17	0	8		
	2.7	2.7	3.2	0.0	0.0	7.8	4.8	3.9	1.9	0.7	0.0	1.7	2.6	3.2	0.0	10.8	3.1	3.4	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0		
無回答	29	23	6	0	0	7	6	8	6	2	0	4	4	4	0	7	2	5	0	3	0	0	0		
	6.7	5.8	10.2	10.8	6.1	0.0	3.2	2.0	4.5	15.7	11.1	7.9	5.3	5.6	2.9	7.7	6.2	4.8	0.0	4.7	15.1	0.0	7.7		
	73	50	19	4	2	0	4	4	14	45	4	19	8	7	1	5	4	7	0	6	13	0	3		

※上段：％、下段：件数

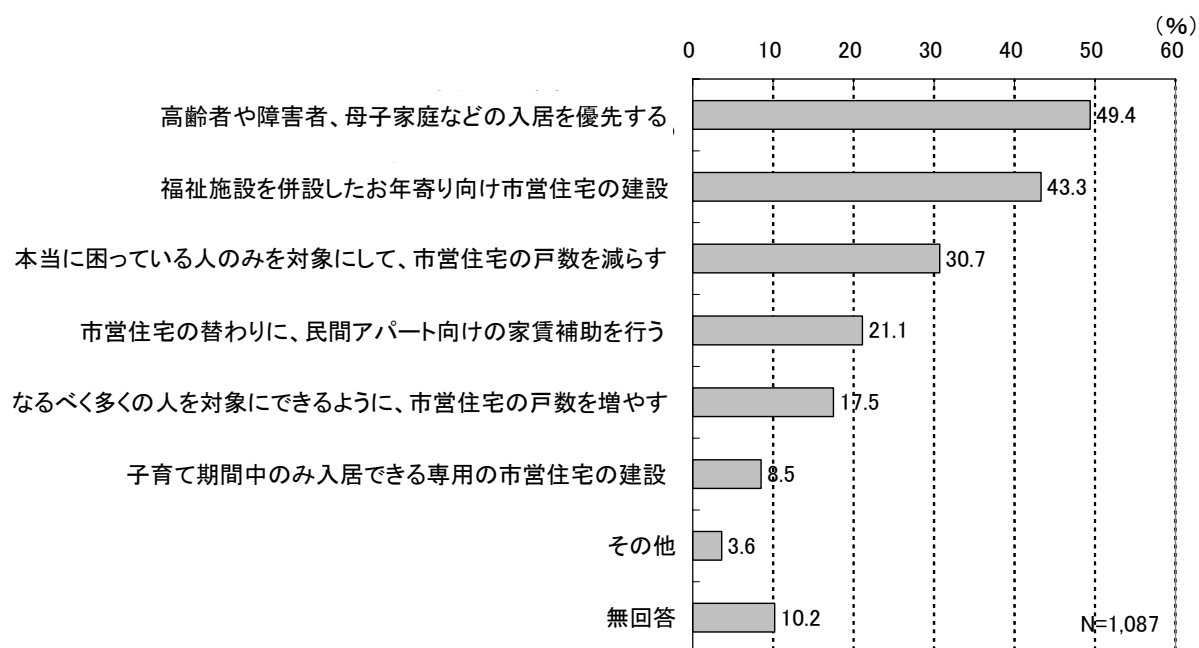
■・・・20％以上～40％未満 ■・・・40％以上

イ. 今後の市営住宅のあり方について

今後の市営住宅のあり方については、「高齢者や障害者、母子家庭などの入居を優先する」(49.4%) が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「福祉施設を併設したお年寄り向け市営住宅の建設」(43.3%)、「本当に困っている人のみを対象にして、市営住宅の戸数を減らす」(30.7%) となっています。

図表 79 今後の市営住宅のあり方



	計	性別			年齢別								地区別											
		男性	女性	無回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答	西尾	鶴城	平坂	寺津	福地	東部	一色	佐久島	吉良	幡豆	わからない	無回答	
サンプル数	1087	864	186	37	33	90	124	205	313	286	36	242	152	125	35	65	65	146	2	129	86	1	39	
お年寄りや障がい者、母子家庭などの入居を優先する	49.4	49.5	48.9	48.6	51.5	62.2	46.8	56.6	44.7	46.9	44.4	51.7	50.0	49.6	51.4	52.3	40.0	50.0	50.0	46.5	51.2	0.0	46.2	
子育て期間中のみ入居できる専用の市営住宅の建設	537	428	91	18	17	56	58	116	140	134	16	125	76	62	18	34	26	73	1	60	44	0	18	
	8.5	8.6	8.1	8.1	27.3	15.6	8.1	9.3	8.3	3.8	8.3	7.9	7.2	11.2	5.7	7.7	10.8	11.0	0.0	7.8	5.8	0.0	7.7	
	92	74	15	3	9	14	10	19	26	11	3	19	11	14	2	5	7	16	0	10	5	0	3	
福祉施設を併設したお年寄り向け市営住宅の建設	43.3	43.9	39.8	45.6	30.3	45.6	40.3	49.8	45.7	37.4	50.0	42.6	45.4	48.8	60.0	32.3	52.3	37.0	50.0	38.8	45.3	0.0	46.2	
	471	379	74	18	10	41	50	102	143	107	18	103	69	61	21	21	34	54	1	50	39	0	18	
本当に困っている人のみを対象にして、市営住宅の戸数を減らす	30.7	32.3	24.7	24.3	33.3	30.0	29.0	36.6	31.9	26.9	22.2	33.5	27.6	31.2	22.9	41.5	38.5	30.1	50.0	30.2	19.8	100.0	25.6	
	334	279	46	9	11	27	36	75	100	77	8	81	42	39	8	27	25	44	1	39	17	1	10	
なるべく多くの人を対象にできるように、市営住宅の戸数を増やす	17.5	17.0	18.8	21.6	18.2	17.8	19.4	20.0	16.6	15.4	19.4	18.2	18.4	15.2	22.9	13.8	10.8	19.2	50.0	20.2	14.0	0.0	20.5	
	190	147	35	8	6	16	24	41	52	44	7	44	28	19	8	9	7	28	1	26	12	0	8	
市営住宅の代わりに、民間アパート向けの家賃補助を行う	21.1	19.7	27.4	21.6	33.3	24.4	30.6	18.5	22.7	14.3	22.2	22.3	23.7	24.0	14.3	26.2	24.6	15.8	50.0	17.1	16.3	100.0	25.6	
	229	170	51	8	11	22	38	38	71	41	8	54	36	30	5	17	16	23	1	22	14	1	10	
その他	3.6	3.7	2.2	8.1	3.0	5.6	7.3	2.4	3.2	2.1	8.3	3.7	7.2	2.4	5.7	3.1	1.5	1.4	0.0	3.9	1.2	0.0	7.7	
	39	32	4	3	1	5	9	5	10	6	3	9	11	3	2	2	1	2	0	5	1	0	3	
無回答	10.2	9.4	12.4	18.9	9.1	0.0	3.2	4.4	10.2	19.2	22.2	7.9	10.5	6.4	5.7	10.8	10.8	11.0	0.0	10.1	18.6	0.0	17.9	
	111	81	23	7	3	0	4	9	32	55	8	19	16	8	2	7	7	16	0	13	16	0	7	

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満

■・・・40%以上

3. 市民向けアンケート結果の考察

○持ち家の耐震化やリフォーム

『現在の住まいの困っていること』において、「耐震性」、「老朽化」、「バリアフリー化」等が課題として上位にあげられており、持ち家の改修・維持保全が課題となっていることがうかがえます。特に耐震化については、『現在の住環境について困っていること』においても、「地震や水害などの災害に弱そう」が上位となっており、関心が高い課題となっています。

これらの傾向は、持ち家率が高い本市の特徴に通じる課題であり、『高齢期にどのような住まいで暮らしたいか』において、「現在の住まい」での定住意向も高く、『今後の西尾市の住宅施策として力を入れるべきこと』においても、「高齢者向けリフォーム等の支援」、「耐震改修の促進」が上位となっていることから、幅広い市民のニーズへの対応として、既存住宅の耐震化やリフォームへの支援が課題となっています。

○高齢者の住まいの確保

『高齢期にどのような住まいで暮らしたいか』において、「現在の住まい」での定住意向が高い一方で、新たな住宅の購入や高齢者向け賃貸住宅や養護老人ホーム等への住み替えについて、割合は低くはありますが意向がみられます。また、『今後の西尾市の住宅施策として力を入れるべきこと』においては、「公営の養護老人ホームの供給増加」、「高齢者、障害者を支援する住宅整備」が上位となっており、行政での取り組みが求められています。

『高齢期に子どもとどのように暮らしたいか』において、高齢者は「近居」や「同居」を望んでいることから、これらの様々なニーズに対応するため、高齢者の住み替え支援や二世帯住宅の供給促進、子どもとの近居の支援など、関係課と協力した高齢者の住まいの確保が課題となっています。

○若年層の定住促進

『現在の住まいについて』、若年層は民営借家の割合が高く、『現在の住まいから住み替える意向の有無』においても、住み替え意向が高くなっています。『住み替える場所について』、「西尾市内」の割合が高く、『住み替える理由』は「持ち家を取得するため」の割合が高いことから、若年層の定住化に向けて、持ち家取得の支援や若年層に住み続けたいと思われるような近隣市に負けない魅力的な住環境の創造と優良な住宅の供給が課題となっています。

○リフォーム等に関する情報発信

『建替えもしくは、リフォームするにあたって、不安を感じる事』として、「建替え／リフォームにかかる費用が適正かどうか」の割合が高くなっています。リフォームに関しては、消費者に対する情報が不足し、わからないことに起因して、弱い立場となっていることがうかがえます。

これらの不安を解消するため、リフォーム等に関する情報発信や、民間事業者への指導等が求められています。

○より困窮度の高い住宅困窮者への重点的な支援

『今後の市営住宅のあり方』において、「高齢者や障害者、母子家庭などの入居を優先する」、「福祉施設を併設した高齢者向け市営住宅の建設」が上位にあがっており、より困窮度の高いものへの重点的な支援や、市営住宅の周辺地域を含めた公共福祉の向上に向けた取り組みが求められています。

○公共交通の充実

『現在の住環境について困っていること』において、「駅やバス停から遠い」、「病院やスーパー、コンビニが遠い」等が課題として上位にあげられています。

この傾向は、平成 10 年の名鉄バス碧南線の廃止、平成 16 年の名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間の廃止、平成 18 年には名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅の廃止により、交通不便地域が広がっていることによる影響もあるものと想定され、今後、高齢社会の進展に伴い、自動車に頼った生活が難しい高齢者が増えることから、公共交通の充実が求められています。

第4章 住宅・宅地需要の実態

1. 事業者アンケート調査の概要

(1) アンケート調査の目的

西尾市内における住宅の市場動向、事業者の実態や業務展開意向、入居制限の動向、空き家の動向、住宅関連の建築工事の動向などを把握することを目的とします。

(2) 調査の方法

郵送での配付・回収

(3) 調査期間

7月13日～7月27日

(4) 調査対象

西尾市内に本社・事業所がある不動産、建築工事 事業者 211社

(5) 回収の結果

101社 (47.9%)

(6) 質問内容

(全般事業者対象)

■西尾市の住宅市場動向について

戸建て（新築・中古）、分譲マンション（新築・中古）、賃貸物件、各取り扱い数の動向

■西尾市のリフォーム需要について

リフォーム需要の動向、リフォーム依頼理由

■事業者の業務展開について

事業者の従業者規模、現在の業務内容、今後重点的に取り組みたい事業

■今後の住宅施策について

西尾市が住宅施策で力を入れるべきこと、西尾市への要望

(不動産関連)

■西尾市の仲介物件の動向について

西尾市における仲介物件の選定条件、増えている客層、減っている客層、入居制限されている客層、入居制限の理由

■西尾市の空き家・空室の実態について

西尾市における空き家・空室の実態、空き家・空室となる理由

■賃貸住宅の家賃について

賃貸住宅の家賃の動向

(建築工事関連)

■西尾市の建築需要について

建替え・増改築工事の動向、高齢者向け住宅の動向、工事発注者について

2. 事業者アンケート調査の結果

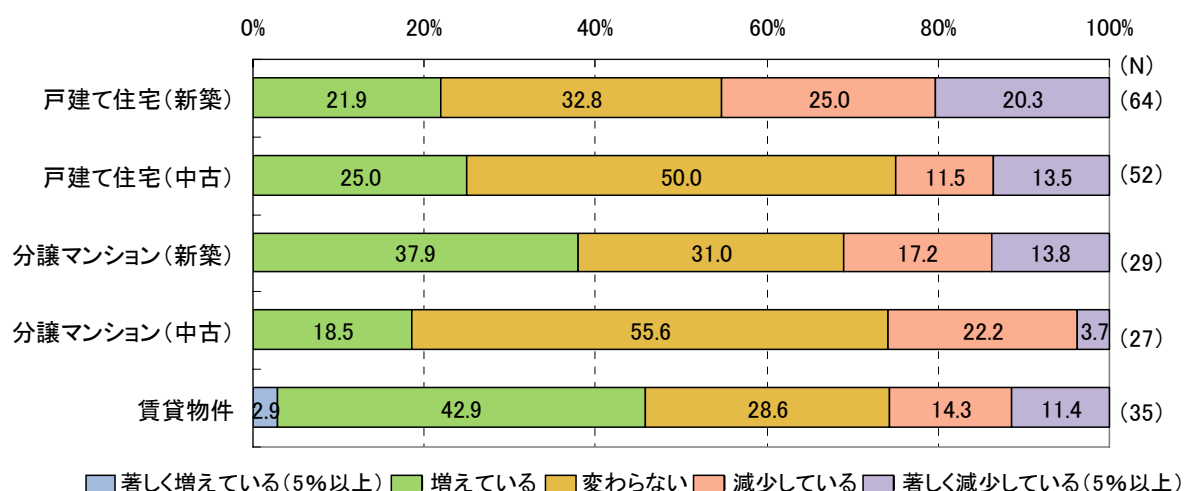
(1)西尾市の住宅市場動向について

ア. 西尾市内における戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の傾向

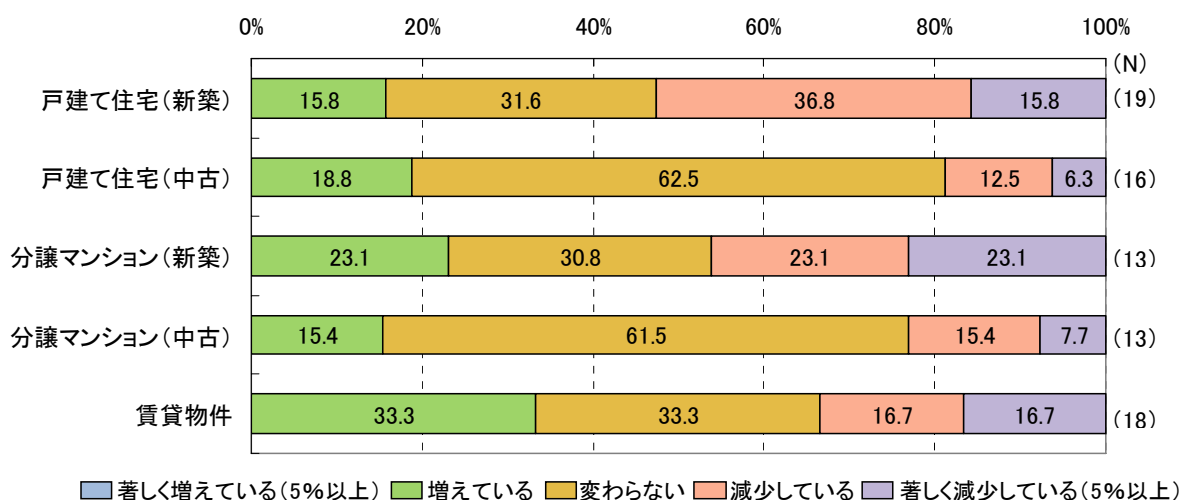
戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の傾向については、「戸建て住宅（新築）」について、「減少している」「著しく減少している（5%以上）」という減少傾向の回答が45.3%と5割近くを占め、多くなっています。

一方、「賃貸物件」については、「増えている」が42.9%と最も多く、「著しく増えている（5%以上）」を含めると45.8%となり、増加傾向にあることが伺えます。

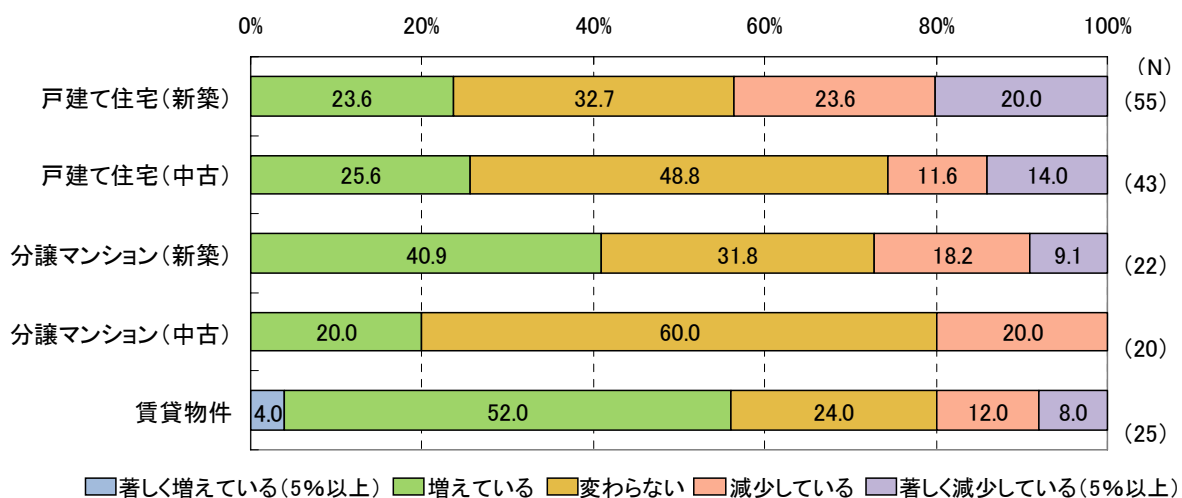
図表 80 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減



図表 81 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減
(不動産関連事業者回答のみ)



図表 82 戸建て住宅、分譲マンション、賃貸物件の取り扱い物件数の増減
(建築工事関連事業者回答のみ)

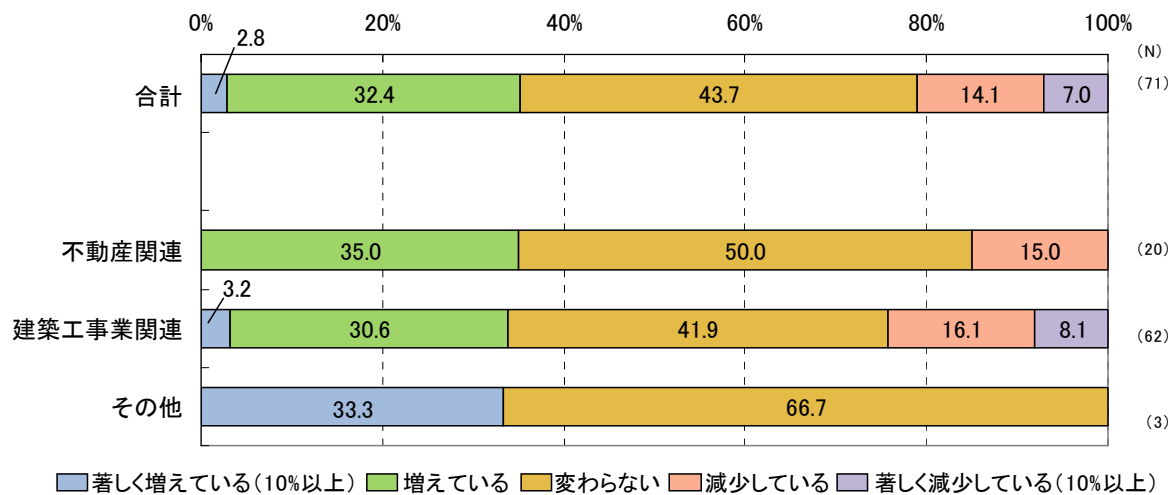


(2)西尾市のリフォーム需要について

ア. 西尾市内におけるリフォーム工事の需要(工事の受注・相談数)傾向

リフォーム工事の需要については、「変わらない」(43.7%)が4割以上で最も多くなっています。次いで「増えている」(32.4%)が多く、「著しく増えている(10%以上)」(2.8%)を含めると35.2%になります。

図表 83 リフォーム工事の需要

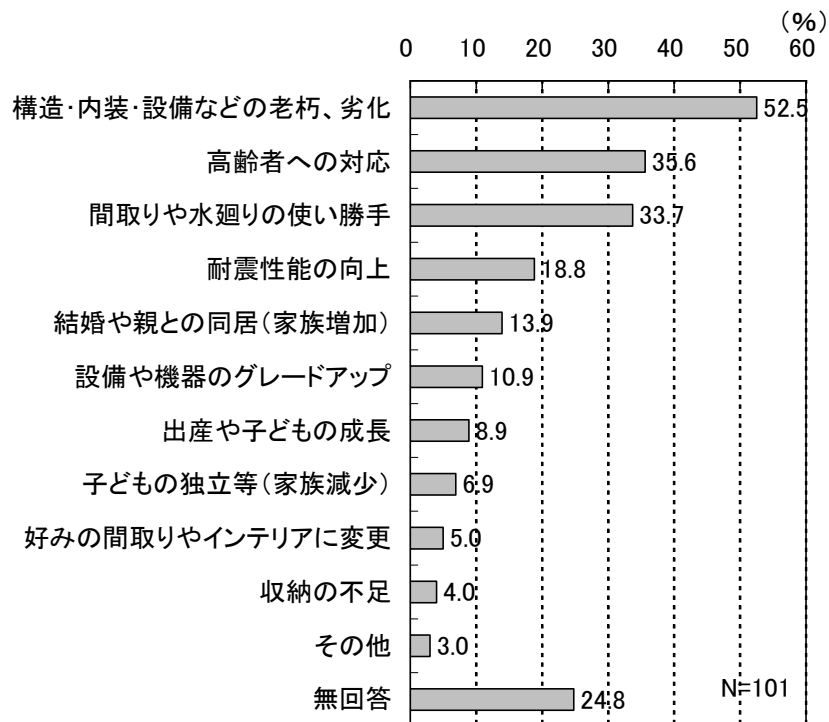


イ. リフォーム工事の依頼理由

リフォーム工事の依頼理由については、「構造・内装・設備などの老朽、劣化」(52.5%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「高齢者への対応」(35.6%)、「間取りや水廻りの使い勝手」(33.7%)となっています。

図表 84 リフォーム工事の依頼理由



	合計	出産や子どもの成長	結婚や親との同居(家族増加)	子どもの独立等(家族減少)	高齢者への対応	好みの間取りやインテリアに変更	収納の不足	間取りや水廻りの使い勝手	設備や機器のグレードアップ
合計	100.0 101	8.9 9	13.9 14	6.9 7	35.6 36	5.0 5	4.0 4	33.7 34	10.9 11
不動産関連	100.0 24	12.5 3	16.7 4	8.3 2	29.2 7	8.3 2	8.3 2	45.8 11	12.5 3
建築工事関連	100.0 84	7.1 6	11.9 10	7.1 6	35.7 30	4.8 4	3.6 3	32.1 27	10.7 9
その他	100.0 11	27.3 3	27.3 3	-	27.3 3	-	-	27.3 3	9.1 1

	構造・内装・設備などの老朽、劣化	耐震性能の向上	その他	無回答
合計	52.5 53	18.8 19	3.0 3	24.8 25
不動産関連	66.7 16	12.5 3	8.3 2	16.7 4
建築工事関連	51.2 43	17.9 15	2.4 2	26.2 22
その他	54.5 6	36.4 4	-	27.3 3

※上段：％、下段：件数

■・・・20％以上～40％未満 ■・・・40％以上

(3)御社の業務展開について（全事業者）

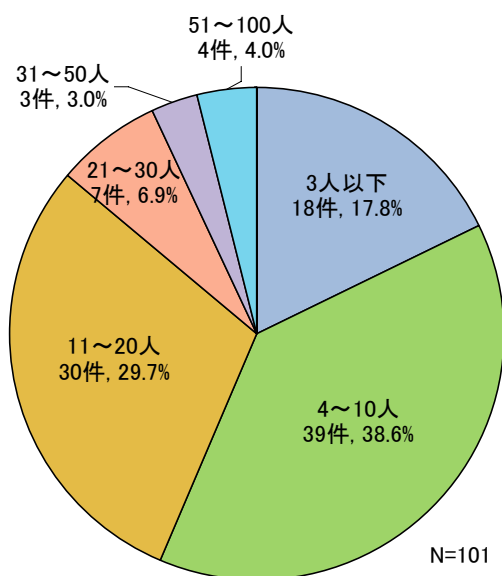
ア. 西尾市内にある事業所の従業員数について

事業所の従業員数については、「4～10人」（38.6%）が最も多く、4割近くを占めています。

次いで「11～20人」（29.7%）、「3人以下」（17.8%）となっています。

21人以上との回答はいずれも1割以下で、101人以上のとの回答は1社もありません。

図表 85 事業所の従業員数



	合計	3人以下	4～10人	11～20人	21～30人	31～50人	51～100人
合計	100.0 101	17.8 18	38.6 39	29.7 30	6.9 7	3.0 3	4.0 4
不動産関連	100.0 24	12.5 3	29.2 7	37.5 9	4.2 1	8.3 2	8.3 2
建築工事関連	100.0 84	17.9 15	39.3 33	29.8 25	6.0 5	3.6 3	3.6 3
その他	100.0 11	9.1 1	27.3 3	27.3 3	27.3 3	-	9.1 1

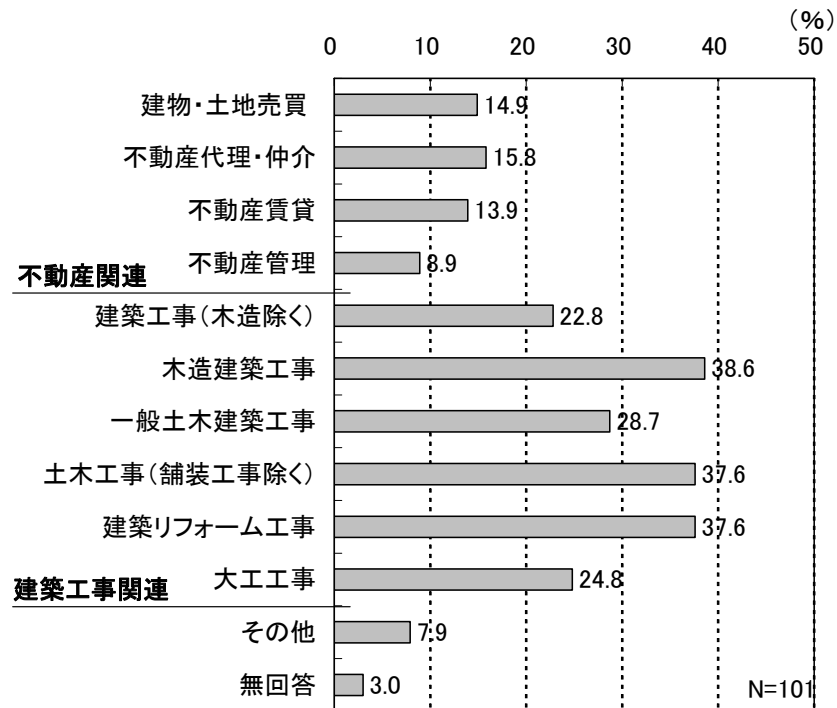
※上段：％、下段：件数

…20％以上～40％未満

イ. 御社の業務内容について

業務内容については、「木造建築工事」(38.6%)が最も多く、4割近くを占めています。
次いで「土木工事(舗装工事除く)」「建築リフォーム工事」(各々37.6%)となっています。
「不動産関連」より「建築工事関連」の業務内容が多くなっています。

図表 86 業務内容



	合計	建物・土地売買	不動産代理・仲介	不動産賃貸	不動産管理	建築工事(木造除く)	木造建築工事	一般土木建築工事	土木工事(舗装工事除く)
合計	100.0 101	14.9 15	15.8 16	13.9 14	8.9 9	22.8 23	38.6 39	28.7 29	37.6 38
不動産関連	100.0 24	62.5 15	66.7 16	58.3 14	37.5 9	29.2 7	29.2 7	33.3 8	29.2 7
建築工事関連	100.0 84	11.9 10	10.7 9	8.3 7	4.8 4	27.4 23	46.4 39	34.5 29	45.2 38
その他	100.0 11	9.1 1	18.2 2	9.1 1	-	-	-	-	9.1 1

	建築リフォーム工事	大工工事	その他	無回答
合計	37.6 38	24.8 25	7.9 8	3.0 3
不動産関連	33.3 8	16.7 4	12.5 3	-
建築工事関連	45.2 38	29.8 25	2.4 2	-
その他	9.1 1	-	72.7 8	27.3 3

※上段：％、下段：件数

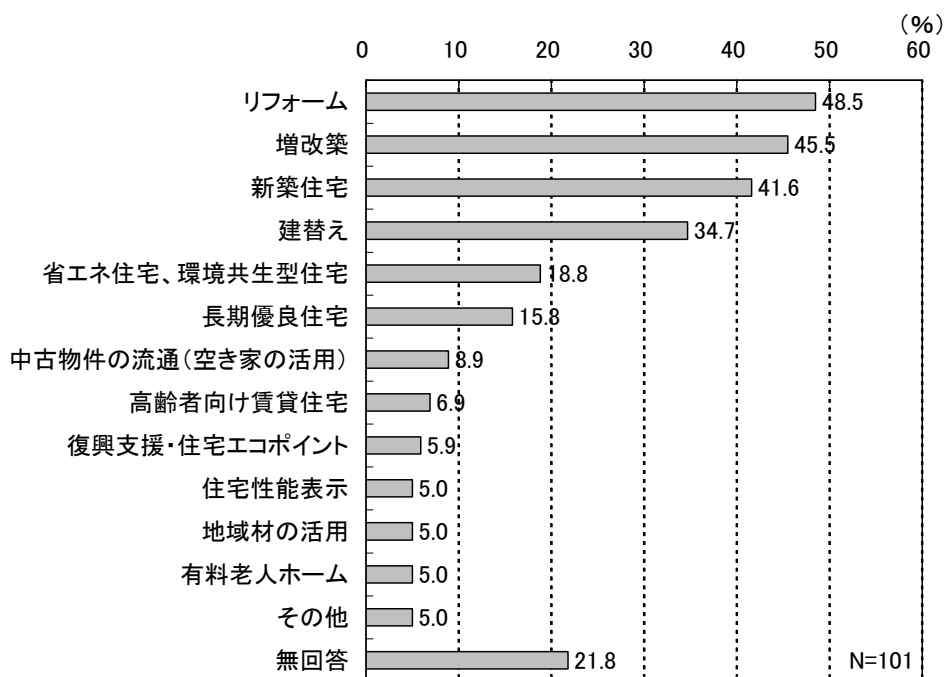
■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

ウ. 今後重点的に取り組みたい物件及び事業

重点的に取り組みたい物件及び事業については、「リフォーム」(48.5%)が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「増改築」(45.5%)、「新築住宅」(41.6%)となっています。

図表 87 重点的に取り組みたい物件及び事業



	合計	新築住宅	建替え	増改築	リフォーム	中古物件の流通 (空き家の活用)	省エネ住宅、環境 共生型住宅	復興支援・住宅エコポ イント	長期優良住宅
合計	100.0 101	41.6 42	34.7 35	45.5 46	48.5 49	8.9 9	18.8 19	5.9 6	15.8 16
不動産関連	100.0 24	54.2 13	37.5 9	37.5 9	54.2 13	20.8 5	20.8 5	12.5 3	20.8 5
建築工事関連	100.0 84	47.6 40	38.1 32	52.4 44	52.4 44	6.0 5	20.2 17	7.1 6	16.7 14
その他	100.0 11	9.1 1	9.1 1	18.2 2	9.1 1	9.1 1	9.1 1	— —	9.1 1

	住宅性能 表示	地域材の 活用	高齢者向 け賃貸住 宅	有料老人 ホーム	その他	無回答
合計	5.0 5	5.0 5	6.9 7	5.0 5	5.0 5	21.8 22
不動産関連	8.3 2	4.2 1	25.0 6	8.3 2	— —	19.0 16
建築工事関連	6.0 5	4.8 4	3.6 3	4.8 4	6.0 5	25.0 6
その他	— —	9.1 1	9.1 1	9.1 1	— —	45.5 5

※上段：％、下段：件数

■・・・20％以上～40％未満

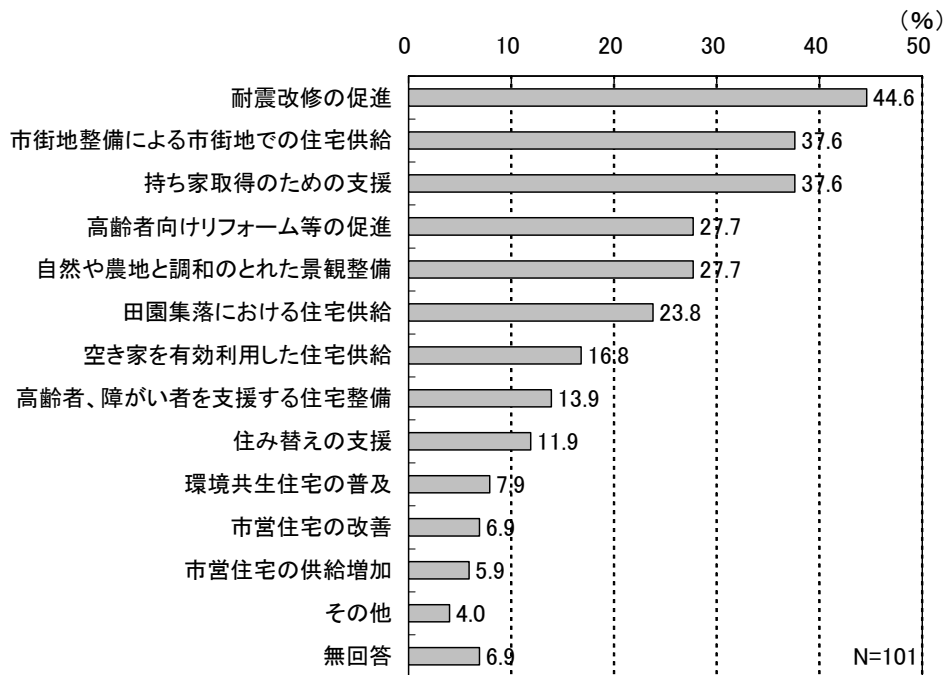
■・・・40％以上

(4)西尾市の住宅施策について(全事業者の方)

ア. 今後の西尾市の住宅施策として、力を入れるべきこと

住宅施策として力を入れるべきものについては、「耐震改修の促進」(44.6%)が最も多く、半数近くを占めています。次いで「市街地整備による市街地での住宅供給」「持ち家取得のための支援」(各々37.6%)、「高齢者向けリフォーム等の促進」「自然や農地と調和のとれた景観整備」(各々27.7%)となっています。

図表 88 住宅施策として力を入れるべきもの



	合計	市営住宅 の供給増 加	市営住宅 の改善	市街地整 備による 市街地で の住宅供 給	田園集落 における 住宅供給	空き家を 有効利用 した住宅 供給	持ち家取 得のため の支援	住み替えの 支援	高齢者、 障害者を 支援する 住宅整備
合計	100.0 101	5.9 6	6.9 7	37.6 38	23.8 24	16.8 17	37.6 38	11.9 12	13.9 14
不動産関連	100.0 24	4.2 1	8.3 2	41.7 10	25.0 6	4.2 1	37.5 9	25.0 6	16.7 4
建築工事関連	100.0 84	3.6 3	7.1 6	38.1 32	22.6 19	20.2 17	41.7 35	11.9 10	14.3 12
その他	100.0 11	18.2 2	9.1 1	18.2 2	18.2 2	-	-	9.1 1	9.1 1

	高齢者向 けリ フォーム 等の促進	耐震改修 の促進	環境共生 住宅の普 及	自然や農 地と調和 のとれた 景観整備	その他	無回答
合計	27.7 28	44.6 45	7.9 8	27.7 28	4.0 4	6.9 7
不動産関連	25.0 6	54.2 13	8.3 2	25.0 6	12.5 3	7.1 6
建築工事関連	27.4 23	42.9 36	8.3 7	26.2 22	2.4 2	4.2 1
その他	18.2 2	27.3 3	-	54.5 6	9.1 1	9.1 1

※上段：％、下段：件数

■・・・20%以上～40%未満 ■・・・40%以上

(5)西尾市の仲介物件の動向について(不動産関連の方)

ア. 仲介物件の選定条件を教えてください。

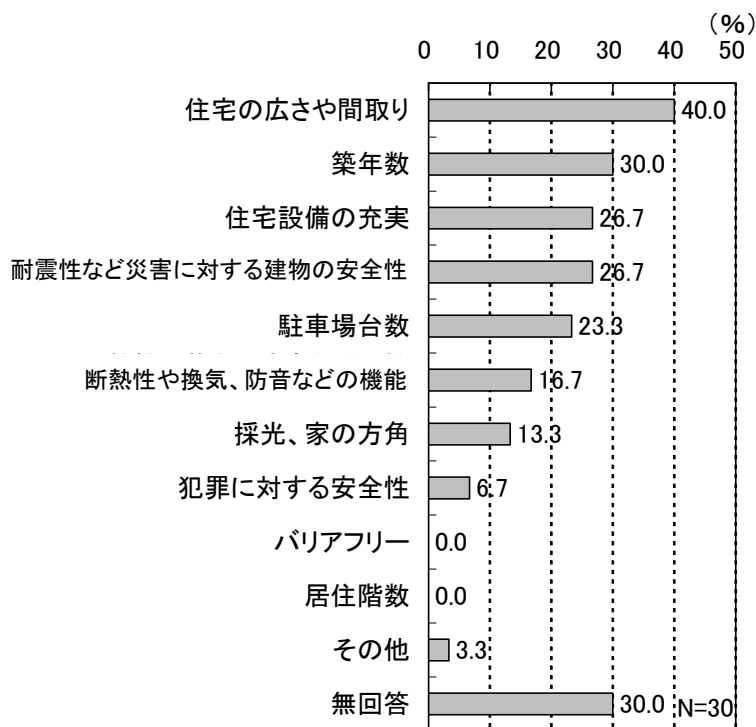
●住宅について

住宅に関する仲介物件の選定条件については、「住宅の広さや間取り」(40.0%)が最も多く、4割以上を占めています。

次いで「築年数」(30.0%)、「住宅設備の充実」「耐震性など災害に対する建物の安全性」(各々26.7%)となっています。

一方、「バリアフリー」「居住階数」についての回答は1件もみられませんでした。

図表 89 住宅に関する仲介物件の選定条件

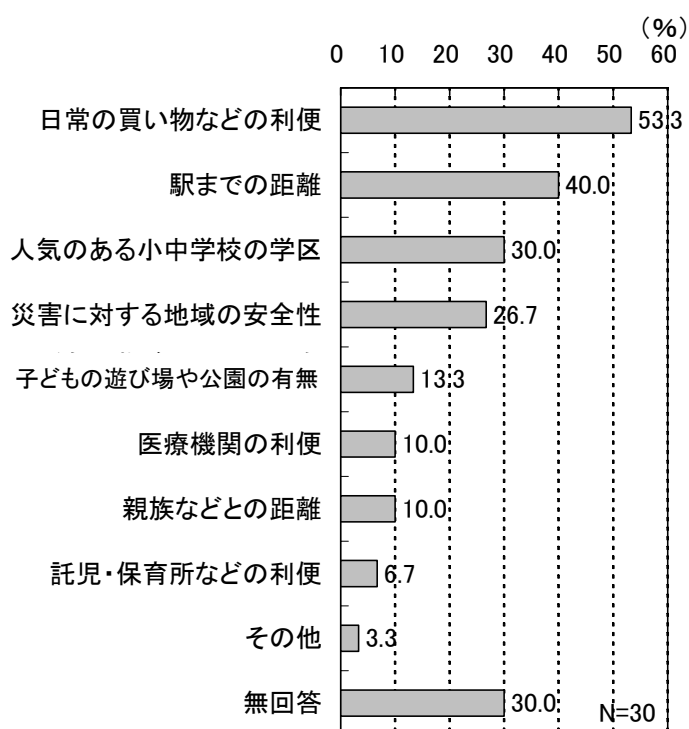


●環境について

環境に関する仲介物件の選定条件については、「日常の買い物などの利便」(53.3%)が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「駅までの距離」(40.0%)、「人気のある小中学校の学区」(30.0%)となっています。

図表 90 環境に関する仲介物件の選定条件



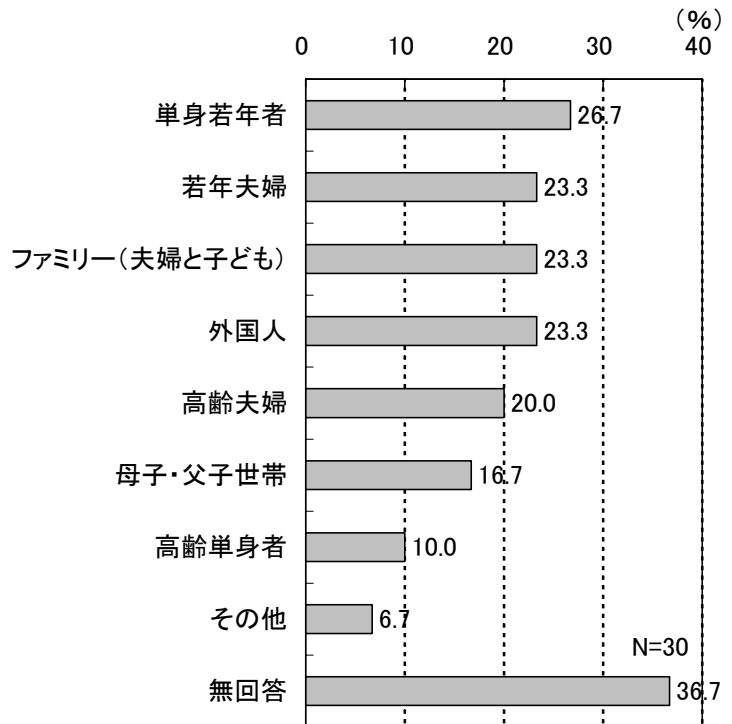
イ. 西尾市内における賃貸住宅において最近特に増えている客層、減っている客層

（増えている客層）

賃貸住宅において最近特に増えている客層については、「単身若年者」（26.7%）が最も多く、3割近くを占めています。

次いで「若年夫婦」「ファミリー（夫婦と子ども）」「外国人」（各々23.3%）となっています。

図表 91 賃貸住宅において増えている客層

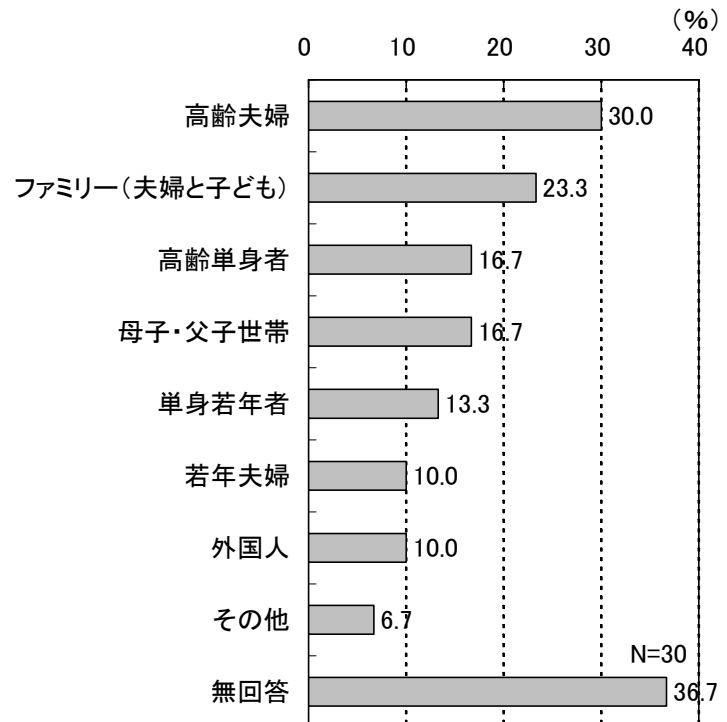


（減っている客層）

賃貸住宅において最近特に減っている客層については、「高齢夫婦」（30.0%）が最も多く、3割を占めています。

次いで「ファミリー（夫婦と子ども）」（23.3%）、「高齢単身者」「母子・父子世帯」（各々16.7%）となっています。

図表 92 賃貸住宅において減っている客層



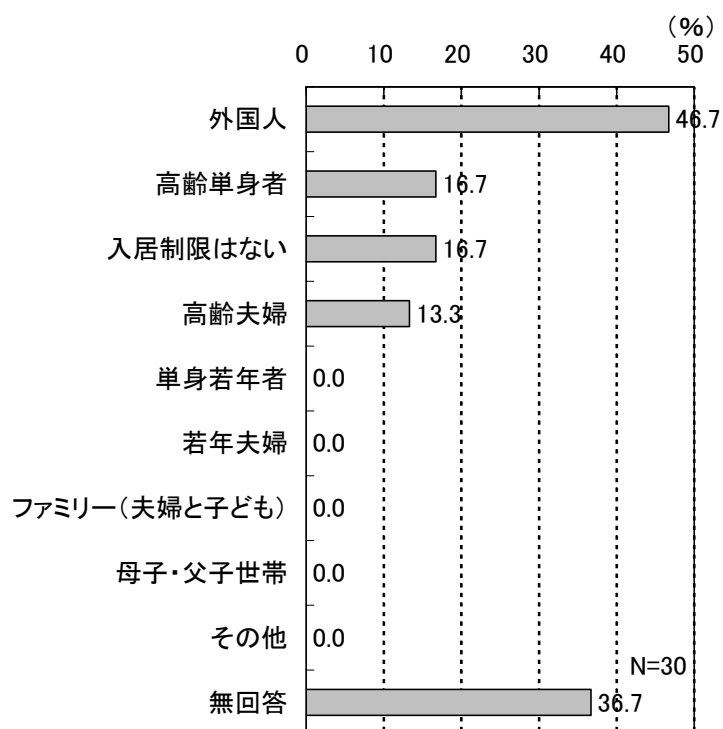
ウ. 西尾市内における賃貸住宅において貸主から入居を制限されている客層

賃貸住宅において貸主から入居を制限されている客層については、「外国人」（46.7%）が最も多く、半数近くを占めています。

次いで「高齢単身者」「入居制限はない」（各々16.7%）となっています。

一方、「単身若年者」「若年夫婦」「ファミリー（夫婦と子ども）」「母子・父子世帯」との回答は1件もみられませんでした。

図表 93 賃貸住宅において入居制限されている客層



エ. 入居制限の理由

< 高齢単身者 >

- ・ 孤独死
- ・ 日常生活の不安、健康面に依る不安

< 高齢夫婦 >

- ・ 健康状態の不安

< 外国人 >

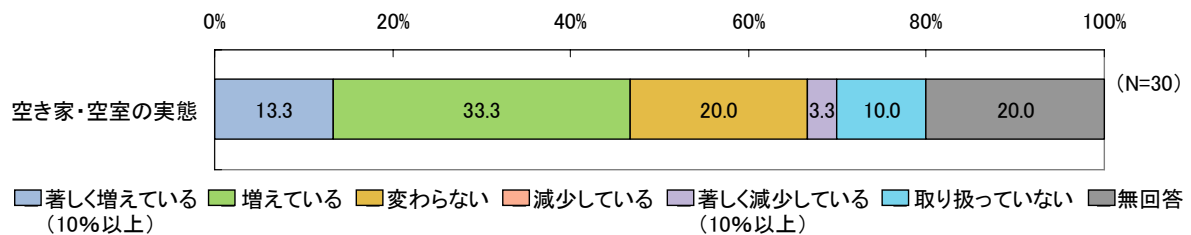
- ・ 言語への不安 4 件
- ・ 生活習慣、文化の違いからの不安 4 件
- ・ ゴミなどマナー 3 件
- ・ 対人に不安を感じる
- ・ 見た目の違和感
- ・ 信用に対する不安

(6)西尾市の空き家・空室の実態について(不動産関連の方)

ア. 西尾市内における空き家・空室の実態について

空き家・空室の実態については、「増えている」(33.3%)が最も多く、「著しく増えている(10%以上)」を含めると半数近くを占めており、増加傾向にあることが伺えます。

図表 94 空き家・空室の実態

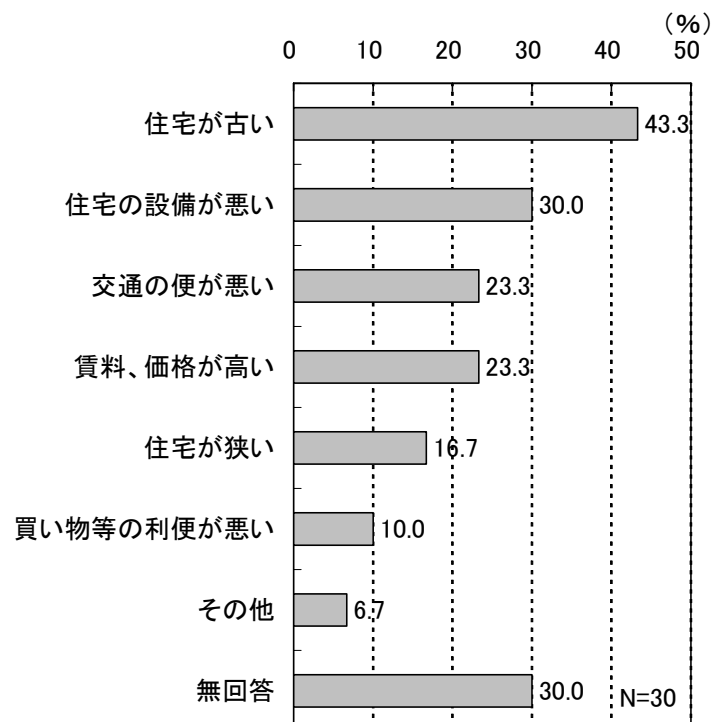


イ. 西尾市内における空き家・空室になっている物件

空き家・空室になっている物件については、「住宅が古い」(43.3%)が最も多く、4割以上を占めています。

次いで「住宅の設備が悪い」(30.0%)、「交通の便が悪い」「賃料、価格が高い」(各々23.3%)となっています。

図表 95 空き家・空室になっている物件

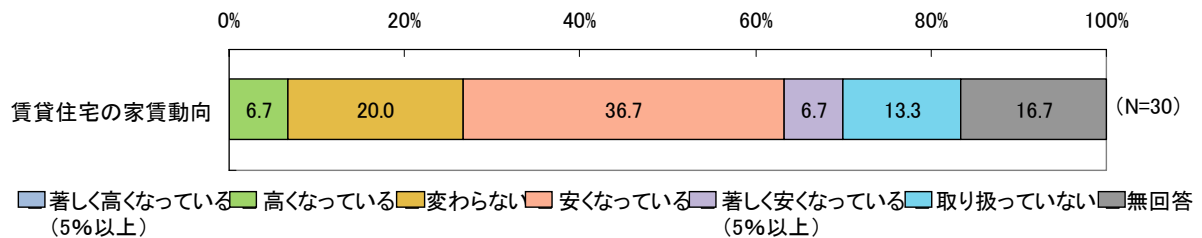


(7)賃貸住宅の家賃について(不動産関連の方)

ア. 賃貸住宅の家賃の動向について

賃貸住宅の家賃の動向については、「安くなっている」(36.7%)が最も多く、「著しく安くなっている(5%以上)」を含めると4割以上を占めており、安くなっていることが伺えます。

図表 96 賃貸住宅の家賃の動向



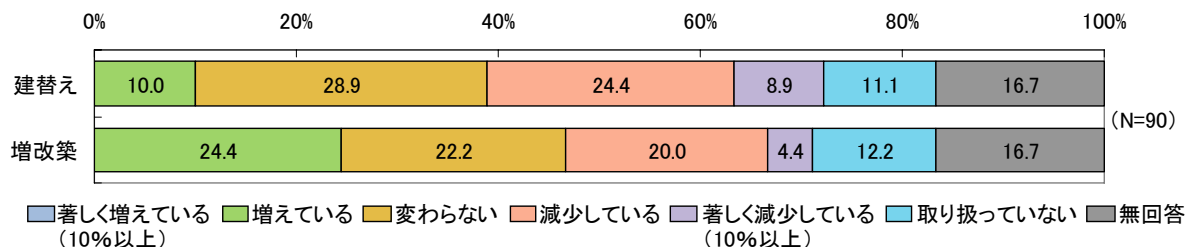
(8)西尾市の建築需要について(建築工事関連の方)

ア. 西尾市内における建築工事において、建替え、増改築の取り扱い傾向

建築工事における建替えの取り扱いについては、「変わらない」(28.9%)が最も多いが、「減少している」(24.4%)と「著しく減少している(10%以上)」(8.9%)を含めた減少傾向の割合は3割以上となり、減少傾向にあることが伺えます。

増改築の取り扱いについては、増加、変わらない、減少ともに同じくらいの割合になっています。

図表 97 建築工事における建替えの取り扱い

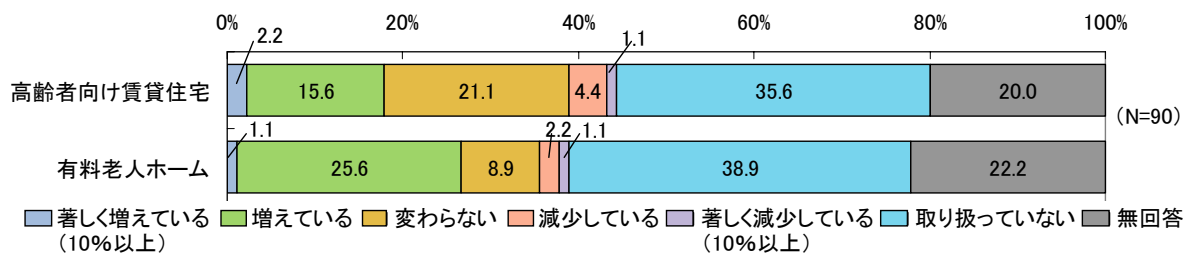


イ. 西尾市内における建築工事における高齢者向けの住宅の取り扱い傾向

高齢者向けの住宅の取り扱いについては、「取り扱っていない」との回答も多いですが、取り扱っている事業者の回答では、高齢者向け賃貸住宅の取り扱いについては、「変わらない」（21.1%）が最も多くなっています。

有料老人ホームの取り扱いについては、「増えている」（25.6%）が最も多く、「著しく増えている（10%以上）」（1.1%）を含めると2.5割以上となり、増加傾向にあることが伺えます。

図表 98 高齢者向けの住宅の取り扱い

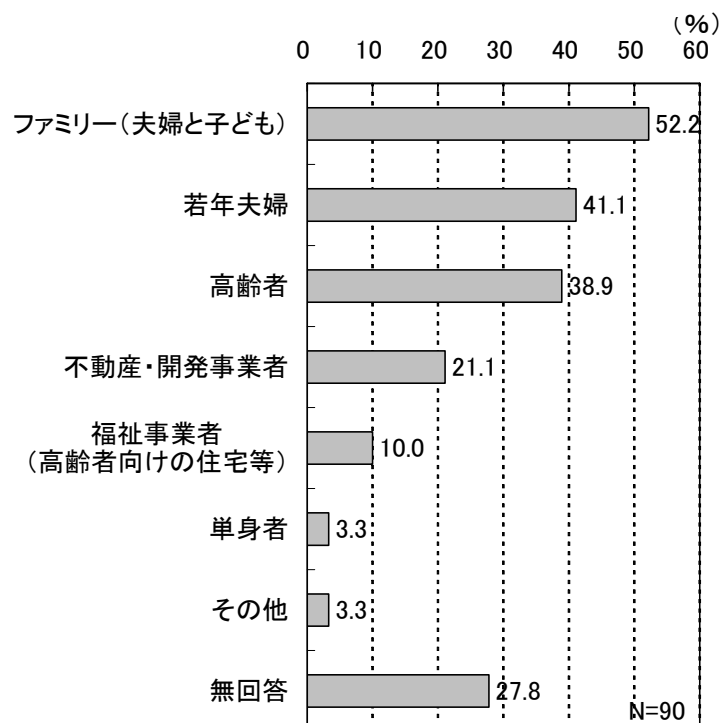


ウ. 西尾市内における建築工事の発注者について

最も多い建築工事の発注者については、「ファミリー（夫婦と子ども）」（52.2%）が最も多く、半数以上を占めています。

次いで「若年夫婦」（41.1%）、「高齢者」（38.9%）となっています。

図表 99 最も多い建築工事の発注者



3. 事業者グループヒアリング調査の概要

(1)グループヒアリングの目的

統計データや事業所アンケートでは把握できない、具体的な現状や動向、現場の声を把握することを目的とします。

(2)調査の方法

不動産、建築工事、設計事業者の分野毎に2～4社に参集いただき、質問に各社回答いただく形でグループヒアリングを行いました。

(3)調査期間

8月12日

(4)調査対象

西尾市内に本社・事業所がある不動産、建築工事、設計 事業者

4. 事業者グループヒアリング調査の結果

(1)分譲住宅について

ア. 分譲住宅の市場動向

- ・ 西尾市の住宅需要は、トヨタ自動車のお膝元であることから、トヨタ自動車の景況に左右されます。
- ・ 長期的には、西尾市の分譲住宅の需要は減っていくと考えられます。短期的には、消費税の飛び込みということで、需要が見込まれます。
- ・ 昔は、分家住宅の需要が多かったのですが、今は、子供の数も減り親の家に一緒にいるため、家は新築せず、リフォームする傾向にあります。

イ. 西尾市内エリア別の動向

- ・ 区画整理事業でキレイな街なみのある場所や、駅東地区のニーズが高いです。具体的には、矢田、花ノ木、丁田、今川などです。
- ・ 三和、室場等の土地の安い市街化調整区域の物件もニーズがあります。
- ・ 一色地区については、海が近いということで、震災の影響からニーズが低くなっています。幡豆地区については、海に近くて風光明媚というのが昔からのうたい文句であり、既存宅地について、名古屋方面から別荘感覚で購入する方がいます。
- ・ 旧3町の地区については、人が出て行く方が多い状況です。
- ・ 西尾市全体として、建て替えをしてその場所に住むというよりも、道が狭い等の事情で、土地があっても西尾市の郊外へ出て行く人が多いです。旧西尾は、住むには住みにくい昔の街の形であるため、今まで畑や田のあった地域に人が流れています。

ウ. 住宅購入者像

- ・ 西尾市に縁の無い人が、西尾市の物件を選択することは少ないです。西尾市の物件の購入者は、基本的に昔もしくは現在、西尾市に住んでいた、もしくは関係のある人がほとんどです。
- ・ 購入者は、トヨタ関連企業に勤めている、30代前半の世代が多いです。社宅を出なくてはいけない人や、親と同居したくない西尾市内の人が中心です。

エ. 住宅の嗜好性

- ・ 省エネ住宅は最も関心が高く、エコポイントを利用される方が多くいました。最近では太陽光パネルについて考えている人が多く、話には必ず出てきます。
- ・ 長期優良住宅については、ハウスメーカー等の情報から認知度が高く、まず長期優良住宅という文言から注文を始める人が多いです。
- ・ 耐震については、新築の場合は設計の段階から耐震構造にしていくのは当たり前のことです。水害に対する備えは個々の住宅設計で対応することが難しいです。
- ・ 最近、新聞広告やハウスメーカー回りなどから、消費者が自分でよく勉強しています。さまざまな本等も売っていますので、新しい情報をよく知っています。

- ・ 若い世代だと、ほとんどがオール電化です。ただ、震災の関係でガスも見直されています。

オ. 西尾市の課題

- ・ 旧 3 町地区の売却地は結構多いのですが、成約率が非常に悪い状況です。供給過多となり、地価が下げ止まらない状況が続いています。
- ・ 農地についても、土地の売却意向は多いのですが、売れないのが現状です。
- ・ このように、現状、地価が下落傾向にあるため、大型店舗の誘致や区画整理により、土地の価格を上昇させ、付加価値をつけることが重要です。
- ・ 購入者層を広げるため、年収 400 万円代でも購入できる商品の開発をし、需要を喚起することも必要です。

(2)民間賃貸市場について

ア. 民間賃貸住宅の市場動向

- ・ 民間賃貸住宅の着工戸数は激減していますが、もともと、周辺他市に比べて、民間賃貸住宅の戸数は多くありません。
- ・ 西尾市内の賃貸住宅の需要自体が少なく、空き部屋が大変多いです。リーマンショック、トヨタショック等の影響もあり、入居者数が大きく減少しています。
- ・ 農家の相続税対策として、相談をもらうことが多いため、やむを得ず増やしている不動産事業者もいます。入居者がつかないため、勧めてはいません。

イ. 西尾市内エリア別の動向

- ・ 賃貸住宅は、まちなかのニーズが高いです。
- ・ 市街化調整区域でも、高落や室場などでは人気があります。
- ・ ファミリー層は、利便よりも小中学校の近くという条件があるので、伊藤町などは人気が高いです。

ウ. 入居者像

- ・ 新婚さん、持ち家購入前のファミリー層が中心です。
- ・ 外国人などについては、ヒアリング事業者では、入居制限無く受け入れています。

エ. 西尾市の課題

- ・ 民間賃貸市場を活性化するには、企業を誘致しなくてはいけないと思います。
- ・ 客層が 20～30 代が主で有るため、築 15 年以上の物件については、間取りのニーズが合わず、経済的余裕がある家主等であれば、間取りの変更などリフォームが可能ですが、できない家主にとっては、家賃を下げてでも入居者が付かない状況です。

(3)リフォーム市場について

- ・ リフォームは、建設業界においては、どこの会社も主体に持ってくる事業であると思います。受注は少しずつ増えており、将来、必ず主力になってくると思います。
- ・ 工事依頼は基本的には耐震です。耐震改修をする際に、他の箇所も含めてリフォームをすることが多いです。
- ・ リフォームの補助金については、よく分からないことが多く利用しづらいです。

(4)高齢者向け住宅

- ・ 建設事業者にとって、高齢者向け賃貸住宅や、有料老人ホームの建設に非常に力を入れています。今はサービス付き高齢者住宅を主体にやっています。全体として増加傾向だと思っています。
- ・ 西尾市では、単独の事業者によってサービス付き高齢者住宅がまとまって建設されています。
- ・ アッパークラスの高齢者向け住宅は比較的少なく、現在、需要として増えているのは、低価格のものです。ニーズはほとんど一般の賃貸住宅と同じで、街中で生活しやすい場所ということです。ただし、幡豆地区など風光明媚なところに、アッパークラスのものを目指していきたいとは思っている。
- ・ 西尾市では、ほとんど持ち家なので、自分で動ける人は入らず、少し不自由になった方が入る住宅を作らないといけないと思います。

(5)西尾市の住宅施策における課題

- ・ 一色地区は、建て替えや親と住むことが多いため、同居の建て替えに対して、補助金がついてくると、若者が戻ってくる可能性があると思います。
- ・ 耐震改修で、古い建物を壊す際に補助金がでていますが、最初から壊すつもりで耐震診断をしています。耐震診断を受けて無駄なお金を使っていると感じます。また、耐震改修を早急にやりたいという方もいる。予算をもう少しとっていただけるとありがたいです。
- ・ 空き家の活用について検討してほしいです。防犯上の観点からも考えていただきたいです。固定資産税との関係が大きいので、税の見直しも含め検討してほしいです。
- ・ 景観の保全をしてほしいです。
- ・ 旧幡豆町については、魅力的なところであるが、道路環境等を含め、整理がされていないです。高齢者向け住宅の可能性のあるなかで、行政の方で道路環境等の改善ができれば、変わっていくのではないかと思います。
- ・ 市全体で盛り上げていただき、住宅施策だけではなく、衣食住ともに大事なもののなので、観光も含め元気な西尾にしてください。

5. 事業者アンケート・グループヒアリング調査の考察

(1)分譲住宅に関する考察

- ・ 西尾市では、分家住宅や親族との近居等の理由で家を持つことが多いため、若年層の定住化に向けて、このようなニーズに対応した、持ち家取得の支援策等の検討が必要です。
- ・ 市街化区域内農地等における小規模開発が想定されることから、良好な住環境が整備されるよう土地区画整理事業などの誘導を図ることが必要です。

(2)民間賃貸住宅に関する考察

- ・ 西尾市では、民間賃貸住宅は供給過剰傾向にあり、家賃が低下し、空き家が増加しています。賃貸住宅の活性化にあたっては、企業の誘致などが重要となっています。
- ・ 外国人については、言語への不安や生活習慣、文化の違い等への不安から、高齢者単身者、高齢者夫婦については、健康状態や孤独死等への不安から、入居制限がされています。対応可能な事業者もあり、外国人については、雇用主等のフォローなどにより対応が可能です。

(3)リフォームに関する考察

- ・ リフォームについては、西尾市内の需要の増加が確認できます。また、事業者の関心も高くなっています。今後の市場整備に向けて、事業者への指導や、事業者と協力した消費者への相談会などを実施することが必要です。

(4)高齢者向け住宅に関する考察

- ・ 高齢者向け住宅については、建設業を中心に注目が高まっています。持ち家率が高く、ある程度の介護を必要とする高齢者の受け入れニーズが出てくるものと考えられるため、関係課と協力して対応策を検討することが必要です。

第5章 住宅・住環境を取り巻く課題

1. 社会的背景の変化

(1) 少子高齢化の進行

- 高齢化率は、県平均と同程度となっていますが、近隣市の中では高い水準となっています。
- 合計特殊出生率は、旧西尾市、旧吉良町は県平均より高い水準ですが、旧西尾市、旧幡豆三町いずれも近隣市の中では最も低く、近年低下の傾向が続いています。
- 本市においても、少子高齢化が確実に進んでおり、今後、団塊の世代の高齢化に伴い急速に進行することが想定されます。また、少子高齢化の進行による若年世代の減少は、地域活力の減退をもたらすとともに、労働力の減少による税収減少、社会保障費の増大による財政負担の増加等の様々な問題が発生することが懸念されます。

(2) 社会構造の変化

- 右肩上がりの高度経済成長期においては、終身雇用・年功序列の賃金体系等により、社会構造に組み込まれたセーフティネット（格差を解消し、安全や安心を提供する仕組み）がありましたが、近年社会情勢の変化に伴い、企業の人員削減、賃金体系の見直し、非正規雇用の増加等により、社会構造に組み込まれたセーフティネットが大きく変化しています。
- 平成20年度には、アメリカを震源とした経済恐慌が発生し、本市においてもトヨタショックという形で、大幅な税収減少、関連企業等における非正規従業員の削減等の余波が吹き荒れました。さらに、平成23年になっても、円高問題や欧州の経済不安が続き、タイの大洪水により自動車メーカーをはじめとした日系企業に大きな被害が出るなど、世界的な経済不安は解消されていません。そのような中、公営住宅の応募倍率も高止まりを続けており、住宅セーフティネットの役割が引き続き重要となっています。

(3) 人口減少社会の到来

- 本市の総合計画によれば、一貫した増加傾向が続いているものの、まもなく減少局面に転換すると予想されており、総合計画の目標人口として、平成34年時点で163,000人と推計されています。
- 人口減少社会は、近隣市と人口を奪い合う都市間競争の時代を迎えることを意味しており、人口減少は、地域の活力に大きな影響を与えることが懸念されます。そのことを踏まえ、将来にわたり地域の活力を持続させていくための取り組みが必要となっています。

(4) 財政の健全化への対応

- 国における三位一体改革をはじめとする構造改革により、これまで以上に自立した地方行政のあり方が問われており、限られた経済資源を最大限に活用させ、経営感覚をもって効率的・効

果的な行政運営を進めていくことが求められています。

- 平成 20 年度に発生したトヨタショックや平成 23 年に発生した東日本大震災などによる企業の業績悪化に伴い、大幅な税収減少により財政規模が縮小しており、今後の住宅施策の展開においても、経営的な視点による、重点的かつ効率的な事業実施が求められています。

(5)地球環境問題への対応

- 温室効果ガス等の排出による地球温暖化やオゾン層の破壊など、地球規模での環境問題が深刻化しており、地球規模の課題として対応が求められています。また、平成 23 年に発生した東日本大震災は、わが国全体に電力不足という問題を引き起こし、エネルギー政策そのものに大きな問題を提起しました。
- 愛知県では、平成 17 年に愛知万博「愛・地球博」が開催され、平成 22 年に生物多様性条約第 10 回締結国会議（C O P 1 0）が開催されるなど、地球環境・生活環境や省エネルギー・リサイクルに対する市民の意識も一層高まっています。

(6)公共交通機関の廃線等

- 本市においては、平成 10 年に名鉄バス碧南線（西尾駅～碧南中央駅間）、平成 16 年に名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間が廃線され、平成 18 年には名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅が廃止されており、それに伴って公共交通網が縮小し、交通不便地域が広がっています。また、名鉄西尾線（西尾ー吉良吉田）、蒲郡線（吉良吉田ー蒲郡）についても、乗降客数が低迷し、改善傾向があまりみられないことから廃線が取りざたされています。

(7)NPO等市民活動の活発化

- 平成 10 年に特定非営利活動促進法（N P O 法）が施行され、本市においても市民の社会参加への関心が高まっています。本市はボランティア都市宣言をしており、市内にはボランティア団体、N P O 法人団体等、多くの組織が活動しています。また、平成 23 年には市民活動拠点として「にしお市民活動センター」（アクティにしお）が開設しています。今後、住まいまちづくりを進めるにあたっては、市民やN P O 等との協働による施策展開が求められます。

2. 住宅・住環境の課題

(1)防災対策・防犯対策の充実

【基礎調査】古くからの住宅地において狭あい道路が多く、防災上の課題となっています。

【関連計画】住宅の耐震化率は、平成 19 年度時点で 75.8%であり、平成 27 年度の目標を 90.0%としています。

【市民意向】住まいについて困っていることにおいて「耐震性に不安がある」が 32.1%で、「防犯性に不安がある」が 14.9%となっています。

【市民意向】住まいの周辺環境について困っていることにおいて「地震や水害などの災害に弱そう」が 29.6%となっています。

(2)地球環境への配慮

【関連計画】環境基本計画において、環境に配慮した都市基盤の整備、うるおいのある美しいまちづくりの推進、地球環境保全の推進等が位置づけられており、住まいづくりにおいても、対応が求められています。

(3)街なみの保全・誘導

【関係課】土地区画整理事業を推進している地区においては、道路や公園等の都市基盤が充実した優良な住環境が整備されています。これらの地区においては、地区計画等のルールを活用して、魅力的な街なみの保全、誘導を図ることが有効です。市内で進められている地区計画等の取り組みを、推進していくことが求められています。

(4)交通問題への対応

【基礎調査】名鉄廃線等に伴い公共交通不便地域が広がっています。

【市民意向】住まいの周辺環境について困っていることにおいて、「駅やバス停から遠い」、「病院やスーパー、コンビニが遠い」がともに上位となっており、交通利便性の低さが指摘されています。

(5)歴史や文化の継承

【関係課】三河の小京都と称される西尾市ですが、歴史的な建物の減少や周辺における市街地開発によって、街なみが失われようとしており、その歴史や文化を継承していくことが求められています。

(6)基盤施設等の老朽化等

【基礎調査】古くからの住宅地では、土地区画整理事業等の市街地開発事業が進んでおらず、都市基盤の整備水準が低いため、防災性や居住性の面で問題を抱えています。

(7)身近な公園・緑の充実

【基礎調査】市街化区域内に多くの農地が残されていることが本市の特徴であり、住環境の保全・向上にも係わるため、農地の保全・活用が課題となっています。

【基礎調査】1人当たりの公園面積が4.59㎡であり、標準的な都市公園の整備水準である1人当たり10㎡と比較して不足しています。また、都市公園は、土地区画整理事業の実施エリアでは充実しているものの、古くからの市街地には少なくなっています。

【関係課】児童公園の遊具の老朽化が進んでおり、改修が必要となっています。

(8)外国人との共生への対応

【基礎調査】本市においては、外国人登録者が多くなっており、互いに文化の違いを理解して、暮らしていける住環境を形成することが望まれます。

(9)魅力的な住環境の創造と優良な住宅の供給

【市民意向】若年層は、他の世代に比べて民間借家の割合が高く、住み替え意向が高くなっています。また、住み替えの経験において、中年層が西尾地区（中心部）や平坂地区（新興住宅地）に移転していることから、若年層に住み続けたいと思われるような近隣市に負けない魅力的な住環境の創造と優良な住宅の供給が課題となっています。

(10)住工混在の解消

【基礎調査】工業系用途の地区において住宅開発が進み、住工混在の市街地となっており、工場の騒音や悪臭等の生活環境への影響が問題となっています。

(11)中心市街地の空洞化

【基礎調査】西尾駅周辺の中心市街地において、世帯分離に伴う若年層の郊外移転等によって、人口減少と高齢化が進展しており、中心市街地の空洞化が進んでいます。

(12)高齢社会への対応

【基礎調査】近隣市に比べて、少子高齢化の進展が早い傾向にあります。

【基礎調査】持ち家の約4割、借家の約8割が、高齢者のための設備を備えていません。

【住宅市場】民間の賃貸住宅では、高齢者等に対する入居制限が存在しています。

【市民意向】高齢者は、老後の住まい方として、現在の住まいで、子どもと同居や近居を望んでいます。

【関連計画】高齢者福祉計画・介護保険事業計画において、基本理念として「地域で支え合い、安全、安心、いきいきと暮らせるまち 西尾」がかかげられており、高齢者の介護予防の充実や介護保険施設の充実、自立した生活を支える環境の構築等が求められています。

(13)少子化への対応

【基礎調査】近隣市に比べて、少子高齢化の進展が早い傾向にあります。

【基礎調査】夫婦と子どもからなる家族形成期の世帯において、居住水準が低い傾向にあり、子育てに対応したゆとりある住まいの供給が望まれます。

【関連計画】次世代育成支援地域行動計画において、子どもと子育て家庭にやさしいまちづくりを基本方針の一つにかかげており、良質な居住環境の確保や子どもの遊び場の充実、ユニバーサルデザインの導入などを目指しています。

(14)リフォームの促進

【基礎調査】持ち家の約4割、借家の約8割が、高齢者のための設備を備えていません。

【市民意向】住まいについての評価において「バリアフリー化されていない」が16.4%となっています。

【市民意向】リフォームのときに不安なこととして、「リフォームにかかる費用が適正かどうか」、「施工業者に手抜き工事をされないか」が上位となっており、対応が求められています。

(15)住情報の充実

【市民意向】リフォームにおいて、消費者側に専門的な知識がないことにより、不安を抱えています。

【市民意向】消費者は、持ち家の取得にあたって、地域コミュニティや地域の防災性、資金調達に関することなど、様々な疑問や不安を抱えています。

(16)公営住宅の有効活用

【基礎調査】市営住宅の4割が簡易耐火構造の住宅で、その多くが建設後40年を超え老朽化しています。

【基礎調査】市営住宅の中層耐火構造の住宅も、改修の時期を迎えており、居住性を確保するためにも老朽化した市営住宅の改善による居住性の向上が必要となっています。

【市民意向】市営住宅の今後のあり方において、「高齢者や障害者、母子家庭などの入居を優先する」が1位であり、既存施設の有効活用が求められています。

(17)セーフティネットの再構築

【住宅市場】民間の賃貸住宅では、高齢者等に対する入居制限が存在しています。

【上位計画】賃貸住宅市場全体のセーフティネット機能の向上を図り、公的賃貸住宅によるセーフティネットとあいまって、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められています。

第6章 住宅施策の基本理念と基本目標

1. 基本理念

本市は、平成 25 年 3 月に策定した「第 7 次西尾市総合計画」のなかで、本市の都市像を以下のように掲げています。

本市は、三河湾、矢作川、三ヶ根山といった海、川、山に囲まれた、自然豊かなまちで、古くから多種多様な文化、伝統、産業を生み出してきました。これらは、西尾市の暮らしに深く密接なかかわりをもつものであり、他都市に誇れる本市固有の資源であるとともに、次代を担う子どもたちのためにも、大切に守り、活かし、受け継いでいかななくてはならない貴重な財産です。また、こうした自然や文化が市民生活にとけこむことで、暮らしにゆとりやうおい、やすらぎを与え、心豊かに暮らせるまちとなります。

そこで、本市の目指すべき将来都市像を「自然と文化と人々がとけあい 心豊かに暮らせるまち 西尾」と定め、本市の魅力である自然や文化の保全・活用・継承に努めるとともに、市民生活との一体性を深め、誰もが心豊かな暮らしを実現できるまちを目指します。

自然と文化と人々がとけあい 心豊かに暮らせるまち 西尾

本市では、平成 21 年 12 月に「西尾市住生活基本計画」を策定し、「次代に伝える 魅力あふれる 住み続けたいまちづくり」を基本理念に、人口減少次代の到来を見据え、人々が住み続けるための条件を整えるとともに、良質な住宅を供給し、適正に維持管理して長期間利用することができるストックの形成を目指し、住宅施策を展開してきました。

一方、平成 23 年 4 月の幡豆郡三町との合併により、本市の住生活を取り巻く環境は新たな局面を迎えています。また、本市の最上位計画である総合計画が平成 25 年 3 月に見直され、国や県の住生活基本計画もそれぞれ平成 23 年 4 月、平成 24 年 3 月に見直しが行われており、それら上位計画との整合を図っていく必要があります。さらに、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は、広域にわたる未曾有の被害をもたらしており、得られた知見等を教訓とした新たな住宅施策の方向性を整理していく必要があります。

少子高齢社会が進展し、本格的な人口減少社会の到来を控える中、これまでの住宅施策における取り組みを継承しつつ、新たな時代の要請に応えるとともに、市民が暮らしにうおいやゆとり、安らぎをもって安全・安心に生活を送ることができる住環境を整備していくことが求められています。

そこで本計画では、『次代に伝える 心豊かで魅力あふれる 住み続けたいまちづくり』を基本理念として住宅施策を推進することとします。

「次代に伝える 心豊かで魅力あふれる 住み続けたいまちづくり」

2. 住宅施策の基本目標

本計画における住宅施策の基本目標は、前回の西尾市住生活基本計画の基本目標を継承・発展させるとともに、住生活基本計画（全国計画）、愛知県住生活基本計画2020、幡豆郡三町の住宅マスタープランの基本目標等を踏まえて、以下の4つの目標を掲げます。

○住み続けたい住まい・まちづくり

地震などの自然災害に対して安全な住まいづくりを進めるとともに、優良な住宅ストックの供給を促進し、居住ニーズに対応した環境にやさしい住まい・まちづくりを進めます。

○西尾市の魅力あふれるまちづくり

市民や住宅関連事業者等と連携して、地域の個性を活かした住まいづくりや市民が主体的に関わるコミュニティづくりなどを展開し、住み続けたい・住んでみたいまちの実現を目指します。

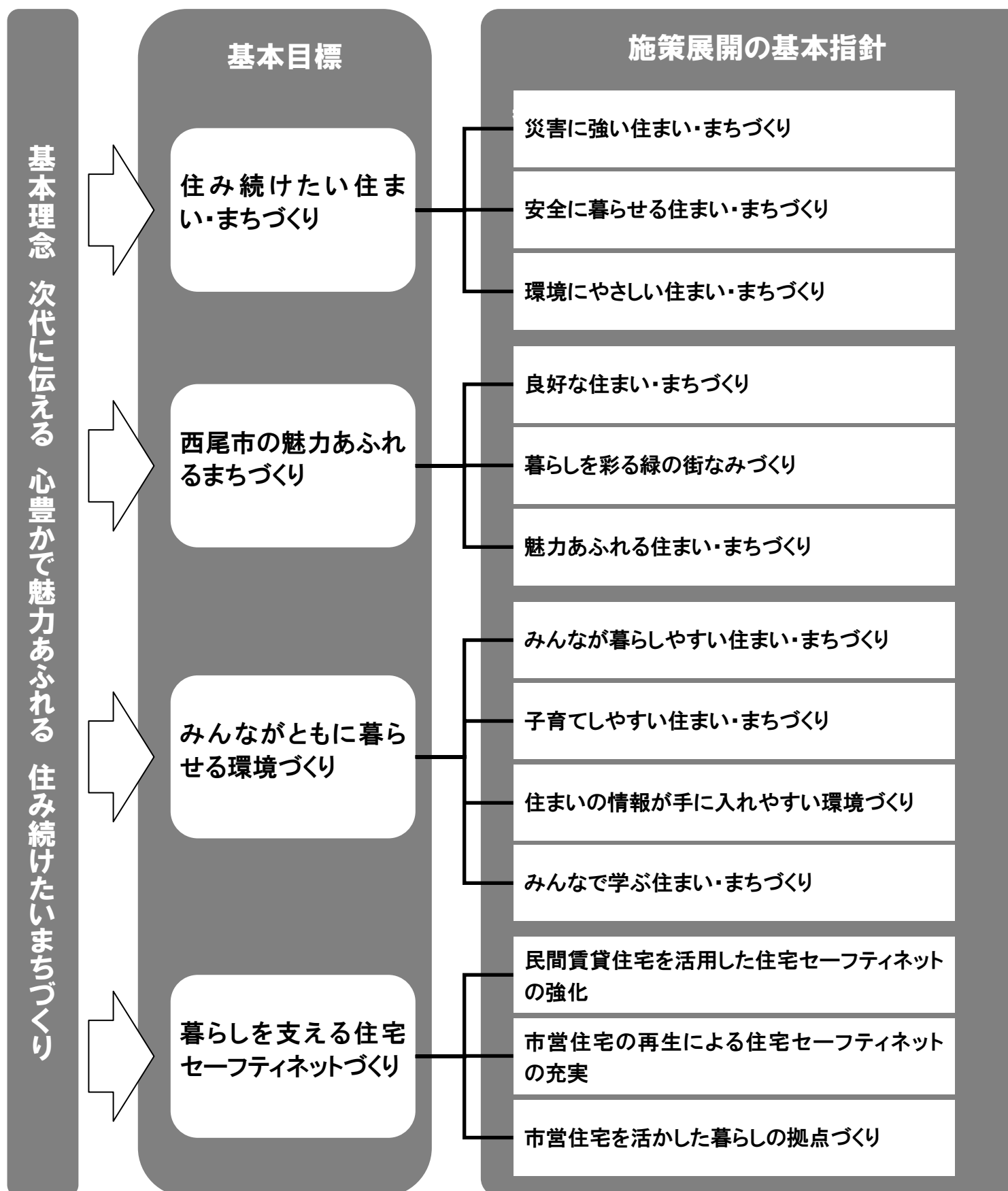
○みんながともに暮らせる環境づくり

誰もが生活習慣や家族構成の変化に応じて住まいを安心して自由に選ぶことができ、住まいに関する情報を容易に入手することができる住環境を誘導します。

○暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

低額所得者や高齢者、障害者などの多様な住宅困窮者に対応した住宅セーフティネットを構築します。また、住宅セーフティネットを支える市営住宅ストックの健全化を図ります。

3. 住宅施策の体系



基本施策

住宅の耐震改修の促進 家具転倒防止の促進	自主防災活動の推進 防災まちづくりの推進
安全な暮らしのみちづくりの推進	防犯まちづくりの推進
環境共生住宅の普及促進	住まいの長寿命化の促進
建築・開発指導による良質な住環境の誘導 住工混在の改善	農地と調和した良好な住環境の誘導
みんなに親しまれる公園の整備 緑豊かな住まい・まちづくりの支援	アダプトプログラムによる環境美化の支援
市民の協働による魅力的な住まい・まちづくり 城下町の街なみの保全	地区計画による住まい・まちづくりの推進
ライフスタイルに対応した住み替えの支援 高齢者や障害者の居宅改善支援	六万石くるりんバスなどによる公共交通の充実
安心して子育てできるまちづくりの推進 子育てに対応した住まいの確保	身近な子育て支援サービスの充実
住まいの相談窓口の充実	住まいに関する情報発信
住まい・まちづくり講座の開催	多文化共生の住まい・まちづくりの支援
高齢者が安心して暮らせる住まいの確保 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保	住宅困窮者が円滑に入居できる環境づくり
市営住宅のストックの健全化・長寿命化 市営住宅の適正な管理運営の推進	市営住宅における多様な住宅困窮者への住戸の確保
市営住宅の建替えに伴った地域施設の併設	市営住宅の集会所の開放と活用

第7章 基本施策の展開

1. 基本施策の方向

基本目標1 住み続けたい住まい・まちづくり

基本指針1	災害に強い住まい・まちづくり
基本指針2	安全に暮らせる住まい・まちづくり
基本指針3	環境にやさしい住まい・まちづくり

基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり

基本指針1	良好な住まい・まちづくり
基本指針2	暮らしを彩る緑の街なみづくり
基本指針3	魅力あふれる住まい・まちづくり

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本指針1	みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり
基本指針2	子育てしやすい住まい・まちづくり
基本指針3	住まいの情報が手に入れやすい環境づくり
基本指針4	みんなで学ぶ住まい・まちづくり

基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

基本指針1	民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化
基本指針2	市営住宅の再生による住宅セーフティネットの充実
基本指針3	市営住宅を活かした暮らしの拠点づくり

基本目標1 住み続けたい住まい・まちづくり

基本目標1 住み続けたい住まい・まちづくり

基本指針1 災害に強い住まい・まちづくり

ア. 住宅の耐震改修の促進

- 愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会など、建築関係団体との連携による耐震フェアの開催などによる啓発活動を推進します。
- 耐震診断を受診していない住宅の所有者に対して「木造住宅の無料耐震診断ローラー作戦」を実施するなど、愛知県と連帯して耐震性の重要性についての意識啓発を推進します。
- 建築関係団体と連携して耐震改修促進法に基づく指導を進め、的確に耐震化を推進します。
- 住宅の耐震改修費に対する補助や施工事例の公表を行い、住宅の耐震化を推進します。
- 耐震改修を行った場合の固定資産税の減税措置などが円滑に活用できるよう、制度の動向を見据えながら周知・啓発に取り組みます。

イ. 家具転倒防止の促進

- 家具の転倒防止に関する知識を向上するためのパンフレットやインターネットなどによる情報提供や自主防災会の防災訓練などを活用して周知を図り、家具などの転倒防止を促進します。
- 高齢者や障害者などの災害時要援護者のみえる世帯については、県と協力して家具の転倒防止器具の取り付けを支援します。

ウ. 自主防災活動の推進

- 住宅地の防災力の向上には、地域における自主防災会の活動が重要であることを踏まえ、防災に関する講演会及び講座の充実を図ることで自主防災会のリーダーを養成するなど、地域における防災意識の啓発に努めます。
- 自主防災会へ防災資機材を貸与するとともに、その導入に係る補助制度を検討するなど、地域における防災訓練の支援や指導を実施します。
- 自主防災会などによる地域防災マップ（避難場所や防災倉庫などの位置や危険箇所などを記した地図）の作成や自主防災組織による防災訓練など、地域の自主的な防災まちづくりの展開に対する支援をします。
- 高齢者や障害者などの災害時要援護者が、災害時に市民などの協力を得て、助け合えるような地域と行政の連携による支援制度の充実を図ります。

エ. 防災まちづくりの推進

- 総合的な治水対策や土砂災害危険箇所、重要水防箇所の周知、水防訓練の実施などを通じて、風水害や土砂災害への対策を進めます。
- 地震発生時における避難路の確保や市民の生命や財産を守るため、ブロック塀の撤去や危険な家屋の取り壊しにかかる費用の補助制度の周知を図り、減災化を推進します。
- 被災者の生活安定や、被災後の迅速な復旧・復興を図るため、仮設住宅・復興住宅の整備などに関する事前の取り組みを進めます。

基本目標1 住み続けたい住まい・まちづくり

基本指針2 安全に暮らせる住まい・まちづくり

ア. 安全な暮らしのみちづくりの推進

- 生活環境の改善と防災性の向上を図るため、狭あい道路沿道の市民と協力し合って、狭あい道路の拡幅やすみ切りの確保を推進します。
- 生活道路において、歩行者や自転車が安全に通行できるようにするため、歩行者空間の整備や交差点の改良、道路標識の整備等の交通安全対策を進めます。

イ. 防犯まちづくりの推進

- 安心して暮らせる地域としていくため、青色回転灯パトロールやスクールガードによる防犯パトロール、地域における自主的な防犯パトロールを推進するとともに、ホームページによる情報発信等による防犯活動の周知を図っていきます。
- 地域の防犯性を高めるため、町内会が防犯上の安全を確保するために行う防犯灯の設置を支援します。また、公園において植栽など公園施設の配置の工夫による死角の除去に努めます。
- 関係機関と連携して、パトネットあいち等により、不審者情報など安全・安心に役立つ情報を提供するとともに、ホームページ等による情報登録等と呼びかけていきます。
- 地域の防犯性を高めるためには、市民の防犯意識を高めることが重要であることから、西尾市安全なまちづくり条例に基づき、警察と連携して犯罪の防止に配慮した住宅や住宅地に関する情報発信や防犯教室、研修会等の充実など、地域における防犯意識の啓発を図ります。



狭あい道路拡幅の様子



防犯パトロールの様子

基本目標1 住み続けたい住まい・まちづくり

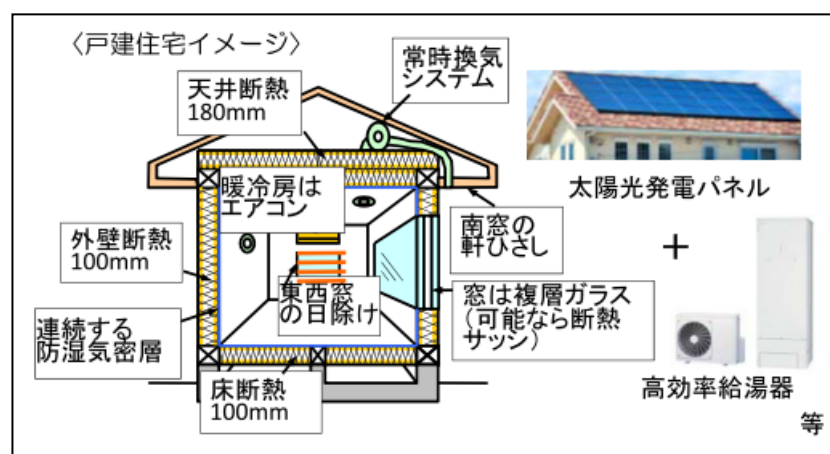
基本指針3 環境にやさしい住まい・まちづくり

ア. 環境共生住宅の普及促進

- 地球温暖化対策を進めるための一環として、家庭用燃料電池やスマートハウス^(注6)などの新たなエネルギーや技術の情報を発信し、環境に配慮した住宅に対する市民の意識啓発を促進します。
- CASBEEあいち（建築物総合環境性能評価システム）に関する情報の発信や、低炭素建築物認定制度の活用により、環境性能を備えた優良な住宅の供給を促進します。
- 建築資材等のリサイクル促進に関する情報提供をパンフレットやホームページ等で行います。
- アスベストによる健康被害対策に対する支援を行います。

イ. 住まいの長寿命化の促進

- 住まいのメンテナンスが適切に行われるように、住宅の定期点検や設備のメンテナンス時期の目安など、住まいのメンテナンスに関する情報提供をパンフレットやホームページ等で行います。
- 戸建住宅の新築から定期的なリフォームに至るまで、その時々点検やメンテナンスのための具体的な内容を解説したガイドブックを作成するとともに情報提供をパンフレットやホームページ等で行います。
- 長期優良住宅の普及の促進を図るため、県及び他の所管行政庁と連携を図りながら、長期優良住宅建築等計画の認定を行うとともに、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パンフレットやホームページ等で行います。
- 良質な戸建て住宅、共同住宅等の誘導を図るとともに、中古住宅のリユースに向けて、情報提供をパンフレットやホームページ等で行います。



低炭素建築物認定制度における認定のイメージ(戸建住宅)

出典：国土交通省資料

^(注6) スマートハウス：太陽光発電や蓄電池などのエネルギー設備や家電などをネットワーク化し、エネルギー使用の最適化を図るホームエネルギーマネジメントシステム（HEMS）により、CO₂排出削減を実現する住宅。

基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり

基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり

基本指針1 良好な住まい・まちづくり

ア. 建築・開発指導による良質な住環境の誘導

- 県及び指定確認検査機関と連携して、建築関連法令などに基づく指導を行うとともに、住まいづくりに関する各種支援制度や住まいづくりのチェックリストなどの情報提供をパンフレットやホームページ等で行います。
- 事業者に対して建築開発事業指導要綱の周知とそれに基づく指導をすすめ、開発事業に伴う紛争を事前に防止するとともに、周辺の環境と調和のとれた土地利用及び秩序ある都市景観の形成を誘導し、快適で良好な生活環境を保つよう誘導します。

イ. 住工混在の改善

- 無秩序な住工混在の解消を図るとともに地域産業の振興と雇用の創出を図るため、周辺環境や交通アクセスなどの優れた工業団地を開発し、新たな企業誘致と住工混在地区からの移転を推進します。

ウ. 農地と調和した良好な住環境の誘導

- 市街化区域内に農地が多く残る区域等において、ミニ開発とそれに伴う住環境の悪化を抑制し、良好な住環境を誘導していくとともに、生産緑地制度を活用しながら優良な農地の保全を図り、調和の取れたまちづくりを推進します。
- 市街化調整区域においては、農業振興地域整備計画に基づき、農地の適切な保全・活用を図るとともに、集落道路などの生活基盤の整備と、農業集落排水などの既存施設の適切な維持管理を行い、農業と調和した住環境の整備を推進します。



良好な住宅開発



良好な住宅開発

基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり

基本指針2 暮らしを彩る緑の街なみづくり

ア. みんなに親しまれる公園の整備

- 住宅地内において潤いある住環境を確保するとともに、災害発生時に避難場所や支援を受ける最寄りの場所となる公園の適正配置に努めます。
- 特に土地区画整理事業などによって都市基盤の更新を図っている地区においては、街区公園等の整備を推進し、良好な住環境の形成を促進します。
- 地域において安心して子どもを遊ばせることのできる環境を整えるため、都市公園における遊具の安全確保に関する指針に基づき、老朽化の進んだ遊具などの改修・更新などを推進します。
- 地域の身近な公園として、親しまれ、適切に管理されるよう、町内会など地域主体による児童遊園の管理を推進します。

イ. 緑豊かな住まい・まちづくりの支援

- 住宅地における緑は、美しい街なみを形成し、市民にうるおいと安らぎを提供するとともに、CO₂削減などの環境面の効果も期待されることから、快適な生活環境を形成するため、緑化基金を活用して、学校、道路整備に伴う残地、公園や公共施設における空きスペースなどの緑化を推進します。
- 民有地の緑化推進のため、「あいち森と緑づくり税」を活用し、住宅・住宅地の緑化を支援します。

ウ. アダプトプログラムによる環境美化の支援

- 市民の環境美化に対する意識の高揚を図るとともに、市民との協働により、美しい生活環境や快適な空間をつくるため、アダプトプログラム^(注7)等を活用して、市民のボランティアによる環境美化活動を支援するとともに、活動の情報発信を進め、市民の参加を促進します。



代表的な街区公園



市民ボランティアによる環境美化の様子

(注7) アダプトプログラム：住民や企業による道路や公園などの清掃活動を基本とした、まち美化プログラム。

基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり

基本指針3 魅力あふれる住まい・まちづくり

ア. 市民の協働による魅力的な住まい・まちづくり

- 新たな住宅地の開発や土地区画整理事業等の実施にあたっては、地区計画や任意のまちづくりの協定などを導入し、市民と民間事業者の協力によって、魅力的な街なみの形成と将来にわたる環境の維持保全を実現し、魅力的な住宅地の形成を目指します。
- 住宅地の植栽管理や清掃、道路・公園の施設管理、防犯対応など、官民連携により、維持管理の負担を軽減するまちづくりの仕組みを検討します。
- 駅を中心とした徒歩圏内においては、既存の社会基盤を有効に活用して、利便性と快適性を兼ね備えた質の高い住宅地の形成を目指します。

イ. 城下町の街なみの保全

- 歴史公園を含む中心市街地は、小京都のイメージを利用した歴史的な雰囲気が漂う街なみの保全を図ります。

ウ. 地区計画による住まい・まちづくりの推進

- 地域の特徴にあった良好な住環境の保全・形成を誘導するため、出前講座によって住まい・まちづくりの各種諸制度や先進事例の紹介などを行い、市民の主体的なまちづくりの取り組みを支援し、地区計画によるまちづくりを促進します。



任意のまちづくりの協定が実施された街なみ



城下町特有の路地

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本指針1 みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり

ア. ライフスタイルに対応した住み替えの支援

- 民間賃貸住宅に居住する若年世帯の定住を促進するとともに、高齢者の郊外から街なかへの住み替えのニーズに対応するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構等の住み替えに関する情報提供を行います。
- 国の高齢者住み替え支援制度の活用と一般社団法人移住・住みかえ支援機構の協力を得て、高齢者の高齢期に適した住宅への住み替え、子育て世帯などに対する優良な借家への住み替え、親子の同居・近居に関わる住み替え等を支援する仕組みの導入と情報提供を行います。
- 若者の定住促進に向け、住宅地整備にあたり、地区計画の策定による道路幅員の確保、柵・塀の透視化を図り、安全・安心なまちづくりを促進します。

イ. 高齢者や障害者の居宅改善支援

- 住み慣れた住宅で安全で快適に住み続けられるようにするため、段差の解消や手すりの設置など、住まいのバリアフリー化に係る居宅改善を支援します。
- 高齢者や障害者が安心して暮らすための緊急時の備えとして、住宅用火災警報器の設置を支援します。また、緊急時に連絡が困難な一人暮らしの高齢者や身体障害者に対して、緊急通報システムの設置を支援します。

ウ. 六万石くるりんバスなどによる公共交通の充実

- 交通空白・交通不便地域における高齢者などの利便性を確保するため、デマンド型タクシー（いこまいかー）の運行や広報啓発の充実等により、名鉄西尾・蒲郡線、路線バス、ふれんどバス、六万石くるりんバスとあわせて、効率的な公共交通の充実に努めます。



バリアフリーの様子



六万石くるりんバス

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本指針2 子育てしやすい住まい・まちづくり

ア. 安心して子育てできるまちづくりの推進

- 子どもが暴力を受けたり、犯罪に巻き込まれたり、交通事故に遭うことがないように、安心して子育てができるまちづくりを地域主体で進めていくため、防犯や交通安全の啓発、自主防犯活動の支援、道路・公園等の環境整備等に取り組みます。
- 市営住宅の建替えや改修時に、子育てを担う若い世代やひとり親家庭、また大家族世帯などにも対応した住戸の整備をするとともに、住宅地を整備するには子育てに対する支援サービス機能の一体的な整備に取り組みます。

イ. 子育てに対応した住まいの確保

- 民間賃貸住宅市場において、子育て世帯の円滑な住み替えを支援するため、愛知県のアんしん賃貸支援事業などを活用し、入居支援の情報提供を行います。
- 市営住宅の建替えに合わせて、住宅内の公園の整備、子育て支援施設の併設を検討し、子育てしやすい環境を整えます。
- 子育て世帯に適した良好な住宅・住環境づくりのための基本的な考え方を示した愛知県の「子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドライン」等の情報を発信し、その普及を促進します。

ウ. 身近な子育て支援サービスの充実

- 子ども自らが豊かな心を育み、いきいきと成長していくとともに、子育てを通じて保護者自身も育っていくまちをつくるため、多様な保護者ニーズに対応する子育て支援サービスを、地域の身近な子育て支援施設である保育園、幼稚園、子育て支援センターなどを中心に積極的に展開するとともに、医療機関等との連携による病児・病後児保育の充実や児童クラブの土曜日開所の合理化と早朝保育の実施等を検討していきます。



自主防犯活動の様子



児童クラブの様子

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本指針3 住まいの情報が手に入れやすい環境づくり

ア. 住まいの相談窓口の充実

- 市民が気軽に安心して住まいに関する相談ができるようにするため、住まいの相談窓口を設置します。
- より専門的な相談に対応するため、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などとの連携による相談体制の整備を進めます。

イ. 住まいに関する情報発信

- 市民の住まいに関する不安を解消し、トラブルを未然に防ぐため、窓口相談や市のホームページで情報を提供します。
- 住宅の新築やリフォーム、不動産取引などに関する不安を解消し、トラブルを未然に防ぐため、住まい・まちづくりに関するQ&A集を作成し、窓口相談や市のホームページで情報を提供します。
- 市民の主体的なまちづくりによる良好な住宅地の形成を誘導するため、愛知県建築士事務所協会などの協力を得て、緑豊かな街なみの形成や歴史的な街なみの再生、環境に配慮した住宅地の開発など、本市において今後展開が期待される分野の優良事例を収集し、取組概要や活動記録などの情報を提供します。
- 子どもの成長に伴う間取りの変更や居住者の高齢化に対応したバリアフリー化など、持ち家をライフスタイルの変化に応じてリフォームすることで、長期間にわたって快適に活用できるようにするため、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などと連携して専門的な相談にも対応できる体制を整えます。

基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり

基本指針4 みんなで学ぶ住まい・まちづくり

ア. 住まい・まちづくり講座の開催

- 市民の地域に対する誇りと愛着を育て、まちづくりの意識を啓発するために、出前講座『Question?240（はてな？にしお）』における住まい・まちづくりに関する講座メニューや講師の充実を図り、市民の参加を促進します。

イ. 多文化共生の住まい・まちづくりの支援

- 外国人と日本人が文化や生活習慣について互いに理解を深め、安心して快適に暮らすことのできる共生社会を推進するため、地域や西尾市国際交流協会などの協力を得て、様々な交流事業を推進するとともに、外国人向け生活ガイドブック等により生活に関する情報の周知を図ります。

基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

基本指針1 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化

ア. 高齢者が安心して暮らせる住まいの確保

○高齢者が安心して快適に暮らせる住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅の情報提供を行います。

イ. 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

○災害の発生や社会経済情勢の変化など住宅需要が大きく変化した時には、住宅困窮者に対する需要に対応するため、借上げ公営住宅制度や家賃補助制度などの導入により、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを確保します。

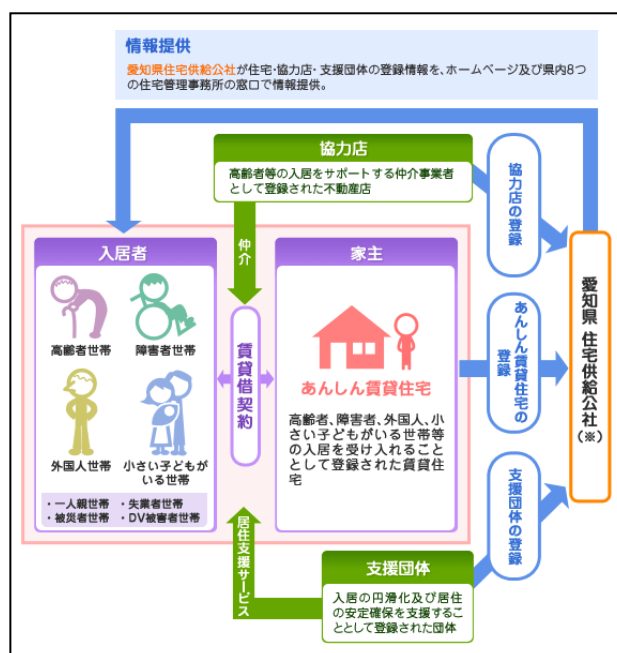
ウ. 住宅困窮者が円滑に入居できる環境づくり

○愛知県のあんしん賃貸支援事業等を活用し、民間賃貸住宅市場において入居制限を受けやすい高齢者、障害者や外国人などが安心して暮らすことができる住まいの確保を推進します。併せて、家賃滞納などに対する民間事業者などの不安を軽減するために、家賃債務保証制度の普及を促進します。

○民間賃貸住宅への入居を希望する住宅困窮者のサポート（居住支援）や不動産事業者等との協力を、愛知県のあんしん賃貸支援事業等を活用して推進します。



サービス付き高齢者向け住宅の様子



愛知県 あんしん賃貸支援事業 事業概要

基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

基本指針2 市営住宅の再生による住宅セーフティネットの充実

ア. 市営住宅のストックの健全化・長寿命化

- 市営住宅の安全性や居住性の向上などを図るため、老朽住宅の修繕や改善を進めるとともに、修繕・改善費用が過大となるなど効率的な整備・維持管理が困難な住宅については建替えまたは用途廃止を検討し、安全で良質な住宅ストックの形成を推進します。
- 市営住宅ストックを長期間にわたって有効活用し、将来にわたるライフサイクルコストの縮減化を図るため、予防保全型の維持管理を進めます。

イ. 市営住宅の適正な管理運営の推進

- 市営住宅を有効に活用するため、本来の施策の対象から外れた高額所得者に対して明け渡し請求を行います。

ウ. 市営住宅における多様な住宅困窮者への住戸の確保

- 既存住宅のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者の方をはじめ入居者が利用しやすい住戸を確保します。また、団地内の健全なコミュニティの形成や管理運営に配慮するとともに、多様な住宅困窮者への対応を図るために、一般世帯向け住戸、単身者向け住戸、多家族向け住戸など多様な住戸を確保します。

基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり

基本指針3 市営住宅を活かした暮らしの拠点づくり

ア. 市営住宅の建替えに伴った地域施設の併設

- 貴重な市有財産を有効活用し、地域のまちづくり課題に対応し、周辺地域を含めた安全性や居住性の向上と公益サービスの充実を図るため、市営住宅の建替えに合わせて、防災施設や子育て支援センターなどの地域需要施設の併設を進めます。

イ. 市営住宅の集会所の開放と活用

- 集会所の利用率の向上を図るとともに、市営住宅を含む地域で開催される行事に対しても集会所を開放し、周辺地域と一体的なコミュニティの形成を推進します。



市営住宅の様子



住宅団地内にある子育て支援センター
(愛知県住宅供給公社事例(現状、掲載可否について未確認))

第8章 重点施策の展開

1. 重点施策の展開に関する考え方

住宅施策の理念と基本目標の実現に向けて、これまでの住生活基本計画における取り組みを踏まえ、社会経済環境の変化や市民のニーズへの対応を視点として評価し、重要度、優先度が高いものを重点施策として位置づけて、短期的な取り組み課題として優先的かつ重点的に推進します。

既往の西尾市住生活基本計画の重点施策

- 重点施策1 住宅の耐震改修の促進
- 重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造
- 重点施策3 リフォームによる快適な暮らしの実現
- 重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

社会的背景

- (1) 少子高齢化の進行
- (2) 社会構造の変化
- (3) 人口減少社会の到来
- (4) 財政の健全化への対応
- (5) 地球環境問題の対応
- (6) 公共交通機関の廃線等
- (7) NPO等市民活動の活発化

市民アンケート結果

- 力を入れるべき住宅施策について
 - 「公営の養護老人ホーム(福祉施設)の供給増加」(28.2%)
 - 「高齢者向けリフォーム等の支援」(27.8%)
 - 「高齢者、障害者を支援する住宅整備」(23.8%)
 - 「自然や農地と調和のとれた景観整備」(23.6%)
 - 「耐震改修の促進」(22.7%)
 - 「省エネ住宅、エコハウスの普及」(17.8%)
- 住まいに関して興味を持っているキーワード
 - 「耐震」(23.7%)
 - 「太陽光発電」(21.2%)
 - 「省エネ住宅」(13.2%)
 - 「リフォーム」(13.0%)

重点施策の位置づけ

- 重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進
- 重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造
- 重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現
- 重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

2. 重点施策の取り組み方針

重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進

ア. 位置づけの背景等

- 東日本大震災が発生し、地震に対する備えとして、改めて住宅の耐震化が重要となっています。
また、この大震災に伴う電力不足から、住宅に対する省エネルギー化についても市民レベルで意識の高まりをみせています。
- 本市については、東海地震に係る「地震防災強化地域」、東南海・南海地震に係る「東南海・南海地震防災対策推進地域」に指定されている他、東海、東南海、南海地震の3連動地震の逼迫性が指摘されています。これまで想定されていた規模を上回る地震への対策を考えることが必要となっています。
- 本市では、これまで、国の建築物の耐震化を図るための基本的な方針（平成18年1月25日国土交通省告示）を踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成27年までに90%にすることを目標に耐震化促進に取り組んできました。
さらには、国の「新成長戦略」（平成22年6月18日閣議決定）では、住宅等の耐震化を徹底することにより、平成32年度までに耐震化率を95%にすることが決定されました。
- 上記のような背景から、本市でも、住宅の耐震化の目標を平成32年度までに、95%と定め、平成25年2月に西尾市建築物耐震改修促進計画を策定し、耐震改修の促進に係る施策を総合的に展開し、耐震化・減災化を推進しています。

イ. 施策の取り組み方針

住宅の耐震化に向けた施策

- 愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会など、建築関係団体と連携して、情報を共有し円滑な住宅の耐震化を促進します。
- 本市では、木造住宅については、平成 14 年度から「無料耐震診断」を実施しています。また、非木造住宅については、平成 24 年度から「耐震診断費の補助」を実施しています。
- 耐震診断については、耐震化への第一歩であることから、耐震診断ローラー作戦や地域集会などでの相談会を実施するなど、地域における耐震診断の実施に向けた活動を推進します。
- 耐震診断員の診断技術の向上と育成を目的として、国、県主催の講習会を支援します。
- 本市では、平成 15 年度から木造住宅の「西尾市民間木造住宅耐震改修費補助事業」を実施しています。今後も事業の周知を図るとともに、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などと連携して施工事例の公表を行うなど、木造住宅の耐震化を推進します。
- 市民が耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置などが円滑に活用できるよう、制度の動向を見据えながら周知・啓発に取り組みます。
- 高齢者や障害者等の災害時要援護者のいる世帯については、県と協力して家具に対する転倒防止器具の取り付けを支援します。

耐震化に向けた啓発・知識の普及

- 市民や建築物の所有者などに地震災害に対する危険性を認識してもらうため、地震による危険性の程度を示す「揺れやすさ・液状化危険度マップ」を作成し、情報提供を行います。
- 市民に耐震化の重要性を認識してもらうため、パンフレットやインターネットなどにて、自己による簡易耐震診断方法、耐震工法や費用などの多様な情報提供や建設関係事業者との連携による耐震無料相談会の開催などによる啓発活動を推進します。
- 耐震診断を受診していない住宅の所有者に対して、周知を徹底するため、自主防災組織、耐震診断員派遣団体、関係団体等と連携して、耐震診断ローラー作戦を実施します。
- 出前講座『Question? 240 (はてな? にしお)』の耐震化に関する講座などについてメニューや講師の充実を図ります。

住まいの省エネルギー化に向けた啓発

- 住まいの省エネルギー化への注目が高まるなかで、地球温暖化対策の一環として、家庭用燃料電池やスマートハウスなどの新たなエネルギーや技術の普及を推進するため、国の補助金制度などの情報を発信します。
- C A S B E E あいち (建築物総合環境性能評価システム) に関する情報を発信することにより、環境性能を備えた優良な住宅の供給を促進します。
- 建築資材等のリサイクル促進に向けた情報提供をパンフレットやホームページで行います。

重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造

ア. 位置づけの背景等

- 今後の住宅地開発にあたっては、効率的な都市経営と環境への配慮を考慮し、集約型の都市構造を目指すことが求められます。その中で平坂東部地区及び吉山地区において、土地区画整理事業が推進されており、その周辺部において複数の土地区画整理事業が計画されています。
- 平成10年に名鉄バス碧南線（西尾駅～碧南中央駅間）、平成16年に名鉄三河線碧南駅～吉良吉田駅間が廃線され、平成18年には名鉄西尾線鎌谷駅、三河荻原駅が廃止されており、それに伴って公共交通の機能が弱体化し、名鉄西尾・蒲郡線も利用者の減少が続き、存続が危ぶまれています。鉄道の存続は、交通利便性の低下に留まらず、本市の全体の活力にも大きな影響を及ぼす問題であり、鉄道の利用者増を図るためには、駅周辺において住宅供給を行うことが有効です。また、鉄道駅を中心とするコンパクトなまちづくりは、効率的な都市経営にも寄与するもので、人口増加に伴う新たな受け皿としても望ましい条件を備えています。
- 全国的に少子高齢化が進展しており、本市においても、近い将来、人口減少社会に突入することが予想されています。そのことは、周辺都市と人口を奪い合う都市間競争の時代を迎えることを意味しており、人口減少は地域の活力に大きな影響を与えることから、今後の住宅施策においては、将来を見据えて、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるような魅力的な住環境を形成するとともに、併せて魅力ある地域イメージを発信していくことが求められます。
- 準工業地域においては、都市基盤整備水準が低いなか、住宅の立地が進み、住宅と工場が混在する市街地となっており、防災、環境、交通等の面で住環境に対する課題が生じています。一方で、工場を営む事業者側からすると住宅地への配慮などの理由から、操業環境に支障をきたすこともあり、地価の低い市外への工場流出も懸念されます。そのため、住宅と工場の双方に配慮した土地利用の誘導が必要となっています。
- 現在の建築物において、アスベストの飛散のおそれのある建築材料を使用することは禁止されていますが、過去の建築物においては、吹き付けアスベストなどが施工されている恐れがあります。市民の健康障害を予防し、生活環境の保全を図るための対策が求められています。

イ. 施策の取り組み方針

魅力的な住宅地の形成

○新たな住宅地の開発にあたっては、近隣市には無い魅力的な環境形成を目指すことが望ましく、そのためには、地域の特徴や高度情報化、高齢化、環境共生等の社会的なニーズへの対応などを踏まえた、明確なコンセプトに基づくまちづくりのルールに沿って、計画的に土地区画整理事業及びその後の住宅建設を進めることが望まれます。

そのことを踏まえ、住宅地開発を進めるにあたって、土地区画整理事業の計画水準に基づく都市基盤の整備に加え、住宅地としての質の向上を目指した高質な空間整備を進めます。さらに、市民（関係権利者）と協働でまちづくりを進めるとともに、市民の主体的な取り組みを支援します。

住工混在地の改善

○住居系用途地域における住工混在地においては、工場の立地において建築規制を強化する方法が考えられますが、その場合、既存の工場が既存不適格となることから、移転等に対する受け皿が必要となります。環境整備のために計画された法光寺町をはじめ、衣浦 14 号地、室町等で工業団地の整備が行われましたが、今後とも、住工混在地から移転する際の受け皿となる工業団地の整備（計画）を推進していく必要があります。また、住工混在地から工業団地への移転を促進するため、工業団地へ移転する事業者に対する支援として、固定資産税の一定期間の減免措置や移転費用に対する助成等を行います。

アスベスト対策の支援

○建築物に施工されているアスベスト含有有無の分析調査及び除去工事等に対する費用の補助を促進します。

重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現

ア. 位置づけの背景等

- 本市は、持ち家率が高いことが特徴となっており、その中で、市民向けアンケート調査における住宅の問題点では、住宅の老朽化とバリアフリー化が上位にあげられ、対応が求められています。高齢期の住まい方については、「現在の住宅に住み続けたい」が圧倒的に多くっており、その意味でも、既存住宅のリフォームが重要となっています。
- 社会的な背景においても、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、今後の住宅施策においてはストック重視が重要視されており、「壊して建てる社会」から「良質な住宅を供給し適正に維持管理して長期間有効に活用する社会」へと移行することが求められています。
- 住宅を長期間にわたって快適に活用していくためには、子どもの成長に伴う間取りの変更や居住者の高齢化に対応したバリアフリー化など、持ち家をライフスタイルの変化に応じてリフォームすることが必要となります。
- 住宅の耐震改修工事を行う際は、必要に応じて壁や床をはがすため、併せてリフォームを行うケースが多くみられます。耐震改修工事の場合、改修費の補助制度を通じて、耐震診断員や市によるチェックが可能です。リフォームについては、チェックの目がなかなか行き届きません。そのため、リフォームをめぐっては、一部の悪質事業者による高齢者などに対する訪問販売や勧誘などによる被害が発生しており、社会的な不安が広がっています。
- リフォームを行う施工業者が、知識不足から手すりの取り付け位置を誤り、十分な効果が得られなかったケースも発生しています。要介護認定や機能障害の認定を受けている方が、住宅改修費補助を利用して手すり等を設置する場合は、ケアマネージャー等の福祉関係者が内容について指導、助言を行っているため、こうした問題は予防されていますが、福祉の専門的な知識を持たない方がバリアフリーのリフォームを行う場合など、リフォームを行う中で、建築士や福祉住環境コーディネーター等の専門の知識を持った者によるチェック体制が求められます。

イ. 施策の取り組み方針

リフォームに関する情報提供の充実

- 市民がリフォームに関する必要な情報を簡単に手に入れることができる環境を整えるため、リフォームに関する基本的な知識や事例などについて、情報提供をパンフレットやホームページで行います。
- 悪質事業者や施工不良などによるトラブルから、リフォームに関する社会的な不安を解消し、トラブルを未然に防ぐため、中立的かつ専門的な相談・助言が行える相談窓口の整備を推進します。

専門家との連携による支援体制の充実

- 住宅リフォームを促進するためには、住宅リフォームに対する不安を解消し、気軽に相談できる環境を整えることが重要です。また、個別の条件に対応した具体的な相談を行うことにより、効果的なリフォームが可能になります。そのことを踏まえ、愛知建築士会や愛知県建築士事務所協会などの専門家と連携してより専門的な相談に対応できるリフォームアドバイザーの派遣について検討します。

高齢者や障害者の居宅改善支援

- 高齢社会の進展にともない、高齢者が安心して快適に暮らせる住まいづくりが必要となっています。高齢者や障害者が、住み慣れた住宅で安全で快適に住み続けられるようにするため、段差の解消や手すりの設置など、住まいのバリアフリー化に係る居宅改善を支援します。

重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

ア. 位置づけの背景等

- 住生活基本法における新たな住宅施策では、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保できない方の居住の安定の確保及び市場において十分な量が確保されない賃貸住宅の供給について、住宅セーフティネットとして市場全体を視野に入れた施策の再構築を図っていくことが求められています。
- 昭和 30～40 年代に建設された簡易耐火構造平家建の市営住宅は、既に耐用年数を超過しています。また、これらの住宅は、住戸規模が狭小であり、汲み取り便所や浴槽未設置のものなど、あらゆる面で居住水準が低く、公営住宅の目的である『健康で文化的な生活を営むに足る住宅としての水準』を確保できていないものが多いことから、早急な建替えまたは用途廃止が必要となっています。昭和 40 年以降に建設された中層耐火構造の市営住宅についても、今後、一斉に更新時期を迎えることから、市の財政負担力や整備の効率化などを踏まえ、事業量の平準化を図る必要があります。
- 本市は、全国・県の平均に比べて、少子高齢化の進展が遅いですが、近隣市に比べると高齢化率が高く、合計特殊出生率は、旧西尾市、旧幡豆三町いずれも近隣市の中では最も低く、近年低下の傾向が続いており、少子高齢化への対応は今後の大きな課題です。少子高齢化の進展にともない、市営住宅については、今後より福祉住宅としての役割を期待されることが予想されます。一方、市営住宅ストックは、バリアフリー化などの高齢化対応も進んでおらず、中層耐火構造の市営住宅においてもエレベーターが未整備となっており、改善が求められます。
- 民間賃貸住宅については、言語の不安、生活習慣、文化の違いへの不安から、外国人等に対する入居制限がみられ、セーフティネットとして十分に機能できていません。また、昨今の世界的な経済不況に伴い、自動車関連産業を始めとした企業の派遣切り等が話題となっていますが、本市においても現実の問題として、社会不安への緊急的かつ柔軟な対応が必要であり、将来的な社会構造の変化も踏まえた、柔軟な施策展開が必要となっています。

イ. 施策の取り組み方針

民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

- 民間賃貸住宅市場において入居制限を受けやすい高齢者、障害者、外国人などの要配慮者については、愛知県のあんしん賃貸支援事業による居住支援、財団法人高齢者住宅財団による家賃補助制度、国による民間賃貸活用型住宅セーフティネット整備事業等を活用し、住まいの確保を推進します。
- 市営住宅の建替え、用途廃止には時間がかかるため、その間、不足する市営住宅を補完する形で、仮移転先として民間賃貸住宅の活用により住宅セーフティネットの確保に努めます。また、災害の発生や社会経済情勢の変化など住宅需要が大きく変化した場合に、市営住宅による住宅困窮者への対応が困難な場合には、既存の民間賃貸住宅を借り上げる制度や、市営住宅の入居資格者が民間賃貸住宅に入居する場合に家賃の一部を補助する制度を導入するなど民間賃貸住宅を活用することによって住宅セーフティネットを確保します。

市営住宅の再生

- 市営住宅の安全性や居住性の向上などを図るため、老朽住宅の修繕や改善を進めるとともに、修繕・改善費用が過大となるなど効率的な整備・維持管理が困難な住宅については建替えまたは用途廃止を検討し、安全で良質な住宅ストックの形成を推進します。市営住宅の長寿命化計画を作成し、市営住宅ストックを長期間にわたって有効活用し、将来にわたるライフサイクルコストの縮減化を図るため、予防保全型の維持管理を進めます。
- 長期的に利用可能な中層耐火構造住宅については、エレベーターの設置などバリアフリー化により、高齢者や障害者の方をはじめ、すべての入居者が利用しやすい住宅を整備します。また、多様な住宅困窮者への対応を図るために、一般世帯向け住戸、単身者向け住戸、多家族向けの住戸など多様な住戸を確保し、ミクストコミュニティ^(注8)の形成に努めます。
- 既存住宅のバリアフリー化にあわせて、団地内の高齢者や障害者の住み替えを実施します。

(注8) ミクストコミュニティ：地区や団地内で、高齢世帯やファミリー世帯など多様な世代が混在して居住すること。

3. 目標達成状況把握のための指標

重点施策1 住宅の耐震改修と省エネルギー化の促進

成果指標	策定時	目標値
住宅の耐震性の確保 新耐震基準（昭和 56 年）と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率	69.9% 平成 24 年度	95.0% 平成 32 年度

重点施策2 魅力的な街なみや環境を備えた住宅地の創造

成果指標	策定時	目標値
住まいに対する満足度 住まいに対する満足度をアンケート調査で、「満足している：2点」、「おおむね満足している：1点」、「やや不満である：－1点」、「不満な点が多い：－2点」とした場合の平均ポイントにより評価する	0.65 平成 24 年度	1.0 平成 34 年度

重点施策3 バリアフリー化等のリフォームにより長く住み続けられる暮らしの実現

成果指標	策定時	目標値
高齢者に優しい住宅の整備 高齢者等のための設備がある住宅の割合 住宅・土地統計調査のデータを採用する	旧西尾市 52.9% 旧一色町 59.2% 旧吉良町 56.0% 旧幡豆町 ※ 平成 20 年度	75.0% 平成 34 年度

重点施策4 多様な住宅セーフティネットの創出

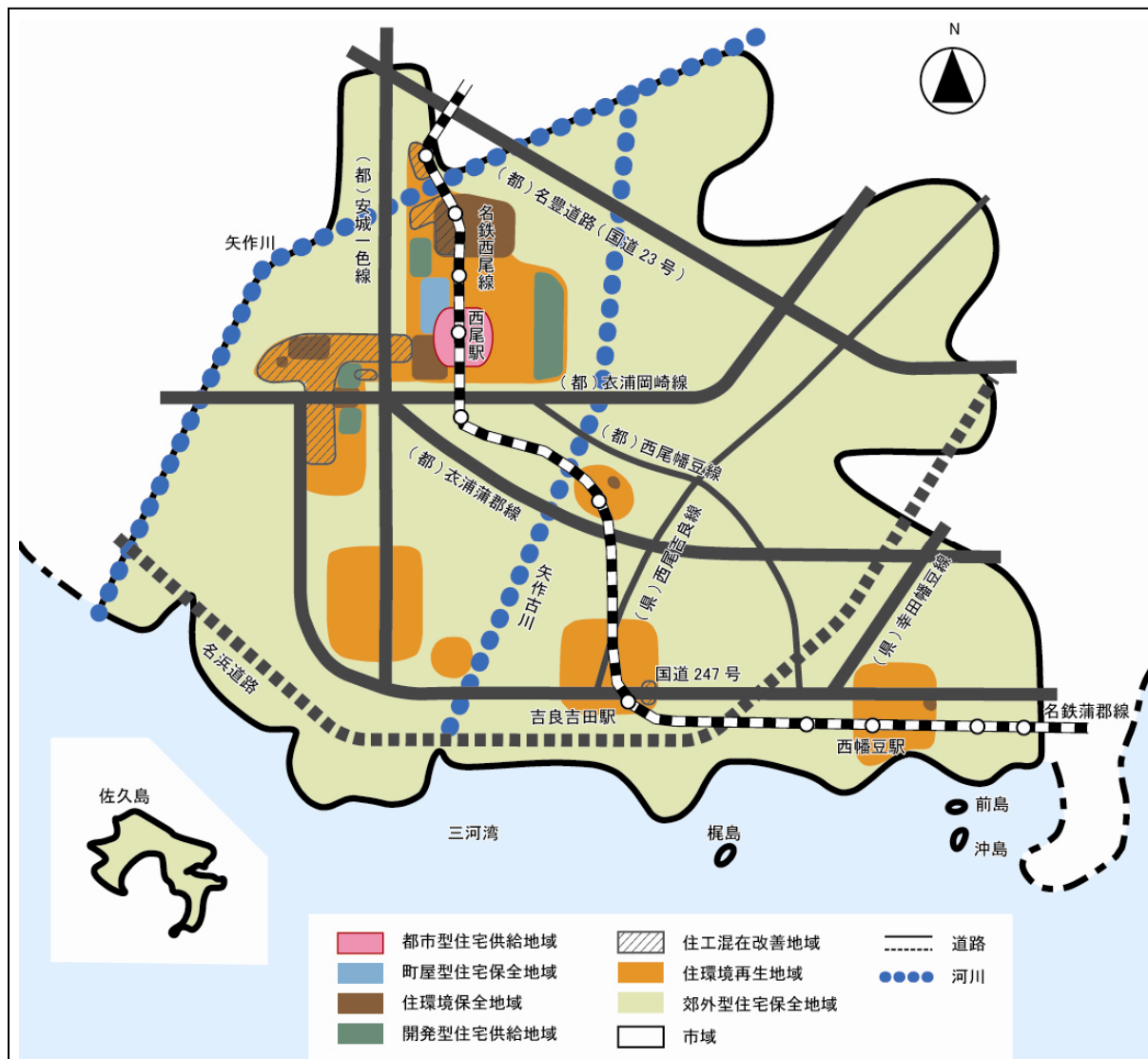
成果指標	策定時	目標値
住宅困窮者の居住の安定 最低限確保したい住宅面積の基準を下回る世帯の割合（最低居住面積水準未達率） 住宅・土地統計調査のデータを採用する	旧西尾市 4.5% 旧一色町 1.5% 旧吉良町 1.3% 旧幡豆町 ※ 平成 20 年度	早期に解消

※旧幡豆町については、平成 20 年住宅・土地統計調査のデータ無し

第9章 地域別施策の展開

1. 地域の類型化

図表 100 市街地の類型化



	都市型住宅供給地域	○西尾駅周辺のマンションや賃貸アパート等が立地する地域
	町屋型住宅保全地域	○六万石城下町の風情を残す町屋が残されている地域
	住環境保全地域	○土地区画整理事業が完了し良好な住環境の地域
	開発型住宅供給地域	○土地区画整理事業等の事業中または予定されている地域 ○市街化区域内で農地が多く残された地域
	住工混在改善地域	○住宅と工場が混在し、騒音等の問題を抱える地域
	住環境再生地域	○市街化区域内で戸建て住宅が中心の一般的な住宅地
	郊外型住宅保全地域	○市街化調整区域に点在する農業集落

2. 地域別の展開方針

都市型住宅供給地域

ア. 現状と課題

- 西尾駅周辺のマンションや賃貸アパート等が立地する地域
- 名鉄西尾駅周辺は、民間アパートや分譲マンション等の供給も見られる。
- 都市基盤は整備されているが、現在の整備基準に対応しておらず、バリアフリー化等の問題を抱えている。
- 全市的に戸建住宅が中心であるため、採光等の周辺環境の変化からトラブルが発生することがある。
- 他の地域に比べて民間賃貸住宅が多い。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 適切な高度利用、複合利用を誘導し、快適性、利便性を備えた住宅市街地を形成する。
- 各地域の中心地として、市役所・支所を核とした生活支援機能の充実を図る。
- ユニバーサルデザインに配慮した都市基盤や建築物の整備を誘導し、高齢者や障害者等、誰もが安心して快適に生活できる市街地を形成する。
- 民間賃貸住宅におけるセーフティネット機能の向上を図り、各世代に対応した住み替えを促進する。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 住まいの長寿命化の促進
- 建築・開発指導による良質な住環境の誘導
- 安全な暮らしのみちづくりの推進
- 民間賃貸住宅を活用した住まいの確保
- ライフスタイルに対応した住み替えの支援
- 多文化共生の住まい・まちづくりの支援
- 安心して子育てできるまちづくりの推進

町屋型住宅保全地域

ア. 現状と課題

- 小京都の風情を感じる歴史的な建物が残された地域。
- 都市基盤の整備水準が低い。
- 建築時期が古い住宅が多い。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 歴史的な雰囲気が漂う街なみの保全を図る。
- 既存住宅の改善（耐震化、バリアフリー化等）により、住宅の安全性、快適性の向上を図り、既存ストックの有効活用を図る。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 城下町の街なみの保全
- 住宅の耐震改修の促進
- 高齢者や障害者の居宅改善の支援
- 安全な暮らしのみちづくりの推進

住環境保全地域

ア. 現状と課題

- 土地区画整理事業等の計画的な住宅地開発が行われ、良好な住環境や街なみが形成されている地域。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 地区計画等を定め、良好な住環境や街なみを維持・保全する。
- 魅力的な街なみのイメージを発信する。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 地区計画による住まい・まちづくりの促進
- 緑豊かな住まい・まちづくりの支援

開発型住宅供給地域

ア. 現状と課題

- 土地区画整理事業等の計画的な住宅地開発が進んでいるまたは予定されている地域。
- 市街化区域にあって農地がまとまって残されており、計画的な市街化が望まれる地域。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 高質な都市基盤を整備し、計画的な住宅市街地を形成する。
- 地区計画等を定め、良好な住環境を誘導するとともに、景観や環境に配慮した住宅の供給を促進し、印象づける街なみを創造する。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 住まいの長寿命化の促進
- 環境共生住宅の普及促進
- 建築・開発指導による良質な住環境の誘導
- 市民との協働による魅力的な住まい・まちづくり
- 地区計画による住まい・まちづくりの促進
- 緑豊かな住まい・まちづくりの支援

住工混在改善地域

ア. 現状と課題

- 住宅と工場が混在し、騒音や悪臭等の問題を抱えており、一部には大規模な工場等の閉鎖等に伴い、低未利用地が存在している。
- 都市基盤の整備水準は低く、工場等に入出入りする大型車両の通過交通があり、生活道路の危険性が高い。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 工場跡地等の土地利用転換を誘導し、環境、省エネルギー等に配慮された優良な戸建住宅の供給を促進する。
- 郊外の工業地への移転を促進する。
- 都市基盤の改善を図り、安全で快適な住環境を形成する。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 無秩序な住工混在の解消
- 住宅の耐震改修の促進
- 高齢者や障害者の居住改善の支援

住環境再生地域

ア. 現状と課題

- 戸建て住宅が中心で、民営アパート等が混在した一般的な住宅地。
- 市街化の時期が古く、居住者の高齢化と建物の老朽化が進んでいる。
- 一部に都市基盤の整備水準が低く、防災上の課題を抱える地区が見られる。
- 駅から離れた住宅地では、交通不便地域が広がっている。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 既存住宅の改善（耐震化、バリアフリー化等）により、住宅の安全性、快適性の向上を図り、既存ストックの有効活用を図る。
- 狭あい道路の整備、歩行者空間のバリアフリー化等により、住環境の改善を図る。
- 市民による緑化推進や防犯まちづくり等を支援し、市民の創意工夫による誇れる住宅地として育てていく。
- 交通不便地域の解消を図る。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 住宅の耐震改修の促進
- 高齢者や障害者の居住改善の支援
- 安全な暮らしのみちづくりの推進
- みんなに親しまれる公園の整備
- 六万石くるりんバスなどによる公共交通の充実
- 地区計画による住まい・まちづくりの促進
- 緑豊かな住まい・まちづくりの支援

郊外型住宅保全地域

ア. 現状と課題

- 従来の農村集落で、周辺には優良な農地が広がり、緑地も多く残されている。
- 都市基盤の整備水準は低い。
- 居住者の高齢化が進んでいる。
- 郊外部においては、交通不便地域が広がっている。

イ. 住宅市街地整備の方針

- 雑木林や屋敷林などの緑地を保全し、豊かな田園環境の保全を図る。
- 都市基盤の改善を図り、安全で快適な住環境を形成する。
- 交通不便地域の解消を図る。

ウ. 地域特性に応じた施策の展開

- 住宅の耐震改修の促進
- 高齢者や障害者の居住改善の支援
- 環境共生住宅の普及促進
- 安全な暮らしのみちづくりの推進
- 六万石くるりんバスなどによる公共交通の充実
- 農地と調和した良好な住環境の誘導

第10章 計画の推進体制

1. 計画の推進に向けた連携

本計画の基本理念である「次代に伝える 心豊かで魅力あふれる 住み続けたいまちづくり」を実現するため、庁内の関連部局や国・県との連携を密にし、計画の推進体制の充実を図ります。また、市民や住宅関連事業者及び関係団体など、行政以外の計画推進を担う各主体との連携も推進することで、計画の実現を目指します。

(1) 庁内関係部局との連携

○本計画は、住宅の供給や維持管理にとどまらず、暮らしの利便性や快適さに係る都市基盤整備、防災や防犯、地域福祉など、幅広い分野にわたっています。そのため、本計画の施策を効果的かつ円滑に推進していくため、庁内の関係部局が緊密に連携を図り、施策を展開し、その進捗を管理するものとします。

(2) 国・県・周辺市町との連携

○市の住宅事情および住宅施策は、国の事業や制度と関わる部分が大きいことから、国の住宅施策に関する動向を適宜把握するとともに、必要に応じて市民や住宅関連事業者など各主体への周知を図ります。また、住宅に係る諸問題の解決に係る法制度や支援制度の充実についても、必要に応じて国へ要望していきます。

○県に対しては、県の「愛知県住生活基本計画2020」と連携して施策の推進に努めるとともに、安全・安心な住まい・まちづくりや良質なストック形成など、共通する分野において緊密な連携を図り、市民サービスの向上に努めます。

○周辺市町に対しては、情報交換を図り、住宅市場の動向や住宅施策の取り組みについて情報を把握するとともに、計画の推進に資する取り組みについては、今後の施策の展開に反映していきます。

(3) 市民・住宅関連事業者及び関係団体・行政の連携

○「次代に伝える 心豊かで魅力あふれる 住み続けたいまちづくり」を進めていくためには、住まいに対する市民の声（ニーズ）を的確に捉えて、施策の展開に反映していくことが必要です。また、その声を把握し反映することも、市民の生活と密接に関わっている基礎的な自治体である市の役割であることから、施策を推進する中で、あらゆる機会を通して市民の声を把握し、できるかぎり施策に反映していくこととします。

○住宅施策を進めていくため、市民、住宅メーカーや宅地建物取引事業者などの関連事業者、建築士会やNPO、社会福祉法人などの関係団体、行政が連携して、それぞれの役割を果たしながら、住まい・まちづくりに取り組みます。

2. 住宅施策の推進に関わる各主体の役割

住宅施策の推進を担う市民、住宅関連事業者及び関係団体、行政の役割は、以下の役割を認識し、連携して住宅施策を推進することとします。

(1)市民の役割

- 市民は、住まい・まちづくりに対する理解を深めるため、関連する情報等を適宜把握することに努めます。また、良質な住宅の確保や適正な維持管理に努めるとともに、地域のまちづくりに参画するなど、魅力的な住環境形成のため、主体的に活動していきます。

(2)住宅関連事業者の役割

- 住宅メーカーや宅地建物取引事業者などの住宅関連事業者は、住宅の安全性等の品質や性能の確保を図り、良好な住環境の形成に努めるとともに、住宅施策の動向など、専門家として市民に対して正確かつ適切な情報を提供していきます。

(3)関係団体の役割

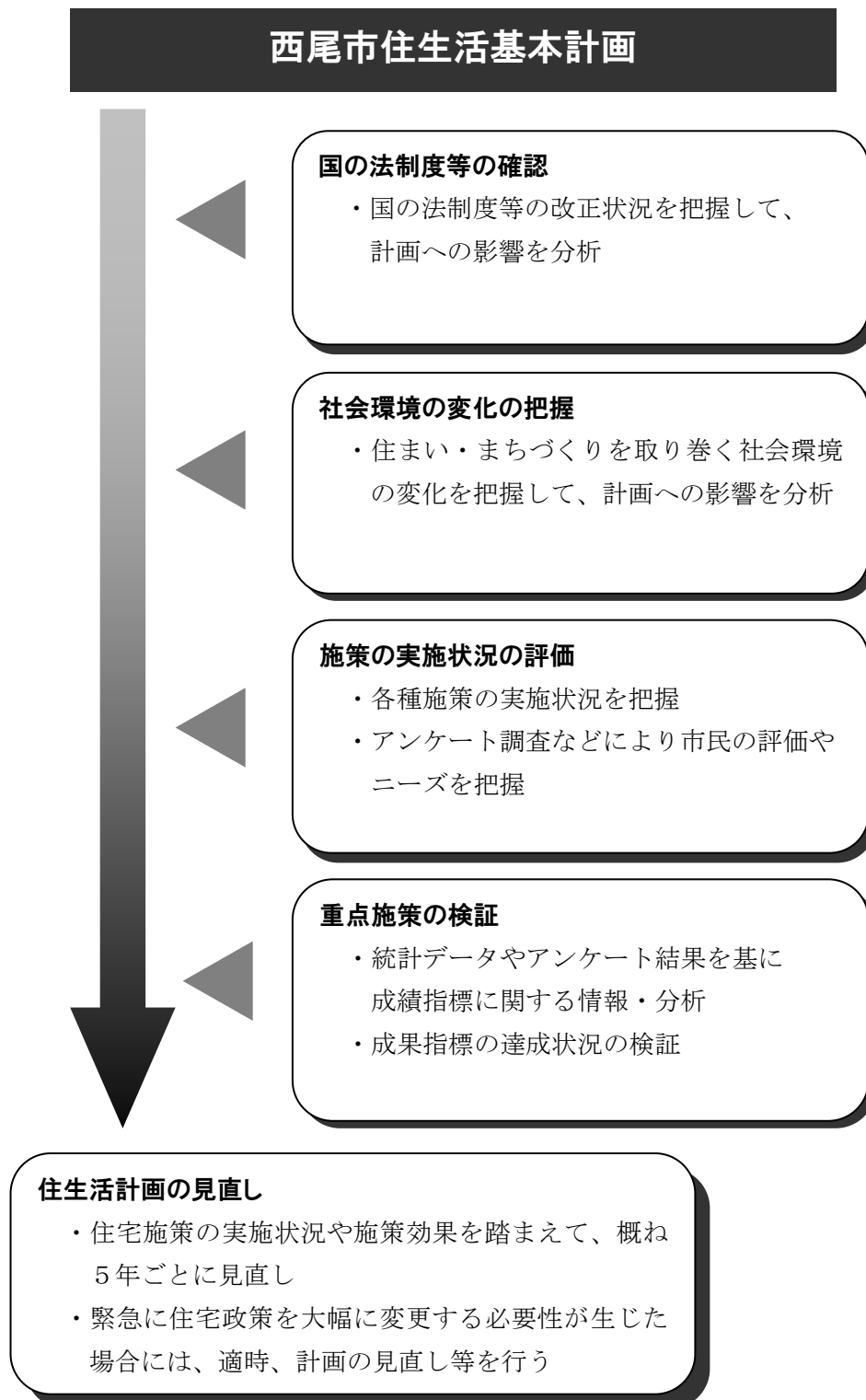
- 関係団体は、住まい・まちづくりに関する情報提供やそれぞれの専門分野における活動を通じて、市民の暮らしや市民の主体的な住まい・まちづくりをサポートしていきます。

(4)行政の役割

- 行政は、地域の課題や市民のニーズを的確に把握し、適宜、市民の声を施策に反映しながら計画を推進していきます。
- また、国・県と密に連携するとともに、住宅関連事業者や関係団体などに積極的に働きかけ、市民や住宅関連事業者、関係団体などの取り組む住まい・まちづくりを多面的に支援していきます。

3. 住宅施策の評価の実施と進行管理

計画に基づき施策を着実に推進していくため、定期的に施策の実施状況や施策効果の評価を実施し、概ね5年毎の計画見直しを行います。なお、緊急に住宅政策を大幅に変更する必要性が生じた場合には、適時、計画の見直しや所要の変更を行うものとします。



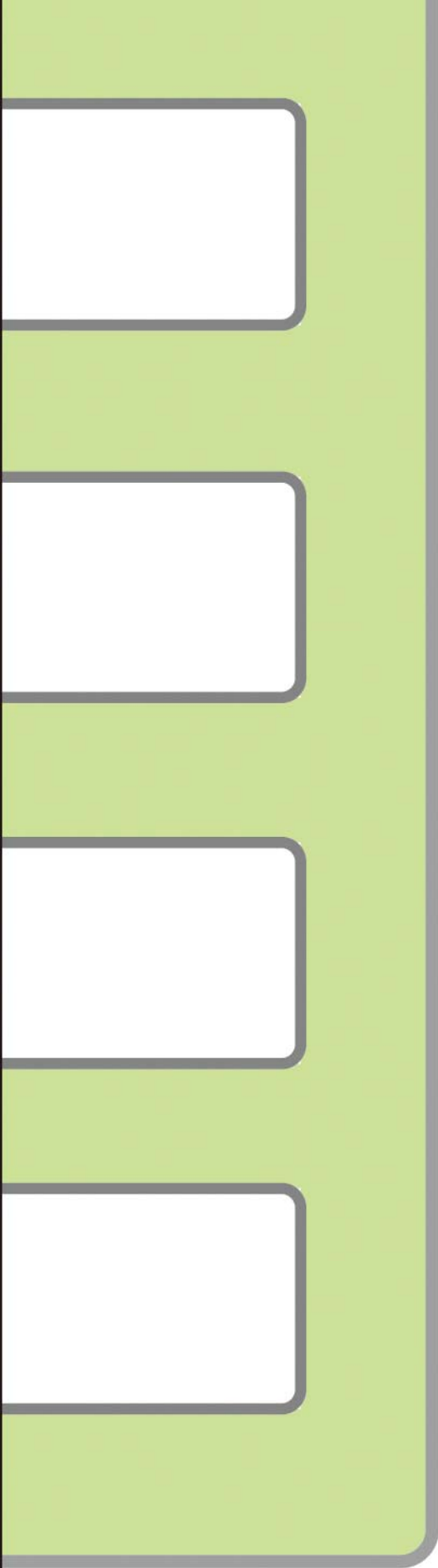
■施策担当一覧

	企業誘致課	防災課	税務課	福祉課	長寿課	子育て支援課	子ども課	家庭児童支援課	農林水産課	市民課	交通対策課	市民協働課	環境保全課	ごみ減量課	土木課	河川港湾課	都市計画課	公園緑地課	建築課	下水道管理課	生涯学習課	文化振興課
基本目標1 住み続けたい 住まい・まちづくり																						
1. 災害に強い住まい・まちづくり																						
住宅の耐震改修の促進			●																●			
家具転倒防止の促進		●		●	●																	
自主防災活動の推進		●																				
防災まちづくりの推進		●														●			●			
2.安全に暮らせる住まい・まちづくり																						
安全な暮らしのみちづくりの推進															●							
防犯まちづくりの推進											●							●				
3.環境にやさしい住まい・まちづくり																						
環境共生住宅の普及促進													●						●			
住まいの長寿命化の促進																			●			

	企業誘致課	防災課	税務課	福祉課	長寿課	子育て支援課	子ども課	家庭児童支援課	農林水産課	市民課	交通対策課	市民協働課	環境保全課	ごみ減量課	土木課	河川港湾課	都市計画課	公園緑地課	建築課	下水道管理課	生涯学習課	文化振興課
基本目標2 西尾市の魅力あふれるまちづくり																						
1.良好な住まい・まちづくり																						
建築・開発指導による良質な住環境の誘導																			●			
住工混在の改善	●																					
農地と調和した良好な住環境の誘導									●						●		●			●		
2.暮らしを彩る緑の街なみづくり																						
みんなに親しまれる公園の整備						●												●				
緑豊かな住まい・まちづくりの支援																		●				
アダプトプログラムによる環境美化の支援														●	●			●				●
3.魅力あふれる住まい・まちづくり																						
市民の協働による魅力的な住まい・まちづくり																	●		●			
城下町の街なみの保全																	●					●
地区計画による住まい・まちづくりの推進																	●					

	企業誘致課	防災課	税務課	福祉課	長寿課	子育て支援課	子ども課	家庭児童支援課	農林水産課	市民課	交通対策課	市民協働課	環境保全課	ごみ減量課	土木課	河川港湾課	都市計画課	公園緑地課	建築課	下水道管理課	生涯学習課	文化振興課
基本目標3 みんながともに暮らせる環境づくり																						
1.みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり																						
ライフスタイルに対応した住み替えの支援																	●		●			
高齢者や障害者の居宅改善支援				●	●																	
六万石くるりんバスなどによる公共交通の充実											●											
2.子育てしやすい住まい・まちづくり																						
安心して子育てできるまちづくりの推進						●	●	●			●								●			
子育てに対応した住まいの確保						●													●			
身近な子育て支援サービスの充実						●	●	●														
3.住まいの情報が手に入りやすい環境づくり																						
住まいの相談窓口の充実																			●			
住まいに関する情報発信																			●			
4.みんなで学ぶ住まい・まちづくり																						
住まい・まちづくり講座の開催																			●		●	
多文化共生の住まい・まちづくりの支援												●										

	企業誘致課	防災課	税務課	福祉課	長寿課	子育て支援課	子ども課	家庭児童支援課	農林水産課	市民課	交通対策課	市民協働課	環境保全課	ごみ減量課	土木課	河川港湾課	都市計画課	公園緑地課	建築課	下水道管理課	生涯学習課	文化振興課
基本目標4 暮らしを支える住宅セーフティネットづくり																						
1. 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化																						
高齢者が安心して暮らせる住まいの確保					●														●			
民間賃貸住宅を活用した住まいの確保																			●			
住宅困窮者が円滑に入居できる環境づくり																			●			
2. 市営住宅の再生による住宅セーフティネットの充実																						
市営住宅のストックの健全化・長寿命化																			●			
市営住宅の適正な管理運営の推進																			●			
市営住宅における高齢者・障害者向け住戸の確保																			●			
3. 市営住宅を活かした暮らしの拠点づくり																						
市営住宅の建替えに伴った地域施設の併設																			●			
市営住宅の集会所の開放と活用																			●			



西尾市

発行・編集

西尾市建設部建築課

発行年月

平成 25 年3月

所在地

〒445-8501 愛知県西尾市寄住町下田 22 番地

電話

0563-56-2111（代表）

U R L

<http://www.city.nishio.aichi.jp/>

