

# 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、大幅な税込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（COP10）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～吉良吉田）、蒲郡線（吉良吉田～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（NPO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、NPO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NPO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。