# 蒲郡市住生活基本計画策定支援業務

# 計画の位置づけ

# 蒲郡市の概況と住宅事情

# 目次

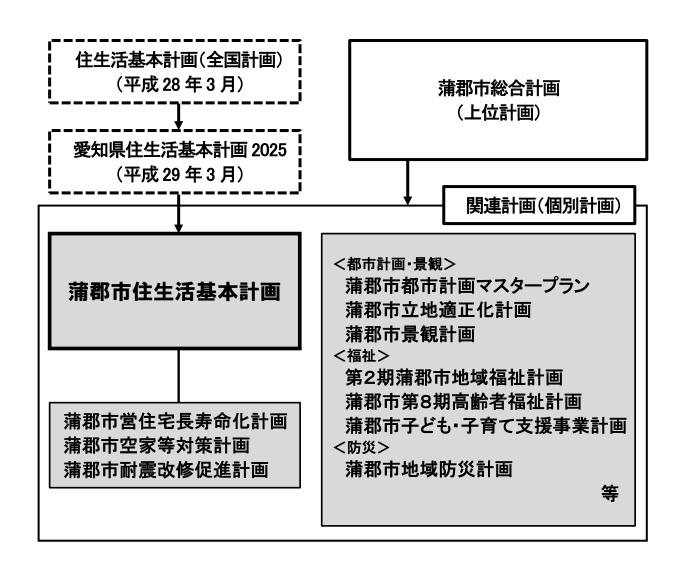
I	計	·画の位置づけ	1
	1.	計画の位置づけ	1
	2.	計画の期間	2
II	蒲	郡市の概況と住宅事情	3
	1.	本市の概況	3
	2.	将来都市構造図	5
	3.	南海トラフ地震をはじめとした自然災害	6
	4.	地域課題への対応	7
	5.	人口・世帯の動向	8
	6.	住宅の動向	14
	7.	産業の動向	24
	8.	十地利用の状況	25

## 計画の位置づけ

#### 1. 計画の位置づけ

本計画は、「蒲郡市総合計画」を上位計画とし、本市の住宅政策を展開する上での指針となるものであり、本市の住まいと良好な住環境の形成を計画的に推進するための住宅行政に関する上位計画として位置付けられるものです。

また、住生活基本法に基づく計画であり、「住生活基本計画(全国計画)」や「愛知県住生活基本計画 2025」と整合を図るとともに、「蒲郡市総合計画」に即し、「蒲郡市立地適正化計画」、「第2期蒲郡市地域福祉計画」、「蒲郡市空家等対策計画」等の本市の関連計画等との整合を図り策定するものです。



## 2. 計画の期間

本計画の期間は、令和3年から令和13年の概ね10年間とします。ただし、社会情勢の変化や国の制度改正等を踏まえて、5年を目安として計画の見直しを行います。

令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年	令和12年	令和13年
蒲郡ī	蒲郡市住生活基本計画									
第五次蒲郡市総合計画										第六次
次期住生活基本計画(全国計画)										
愛知県住生活基本計画2025										

## || 蒲郡市の概況と住宅事情

#### 1. 本市の概況

本市は、本州のほぼ中心に位置し、渥美半島、知多半島の2つの大きな半島に囲われています。海・山の自然が豊かで、温暖な気候でもあり、沿岸地域に市街地が形成されているため、三河湾沿岸で快適に暮らすことができます。

本市には、三谷温泉、蒲郡温泉、形原温泉、西浦温泉の4つの温泉地があるほか、景勝地竹島や大塚地区には海をテーマとした観光地があり、観光資源が豊富です。

まちの形成は、漁業が点在して発展してきた歴史があり、地場産業として織物・繊維ロープ工業も発展したため、住宅と工場の混在が目立つのが特徴ですが、近年では蒲郡駅周辺の開発により、都市としての風格を高めてきています。

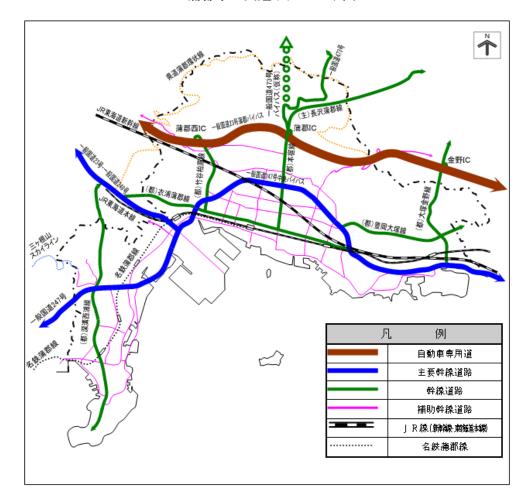
交通利便性は、JR名古屋駅まで約40分、国道23号は幹線道路として諸都市と結ばれております。また、東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジまでオレンジロードで直結されており、伊勢湾岸自動車道の整備により、中部国際空港へのアクセスが良好になっています。

産業は、温暖な気候を生かしたフルーツ栽培が盛んであり、特にハウスみかんは全国有数の生産量を誇ります。また、繊維産業が市内の製造業事業所のほぼ半数を占め、多用途、多品種の製品づくりをしています。繊維ロープにおいては、生産量で全国シェア40%を誇っています。その他にも自動車関連や水産加工業など、バラエティに富んだ構成となっています。

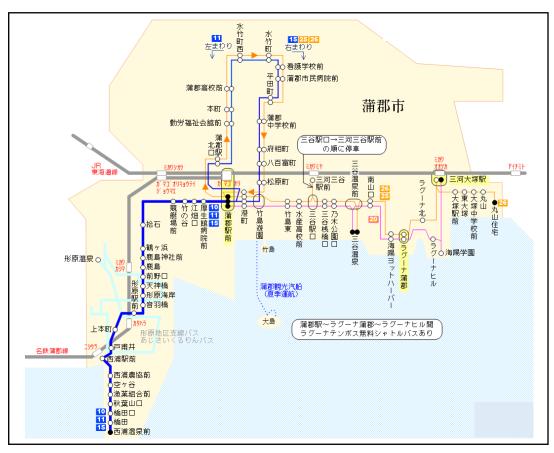


蒲郡市の位置

#### 蒲郡市の交通ネットワーク図

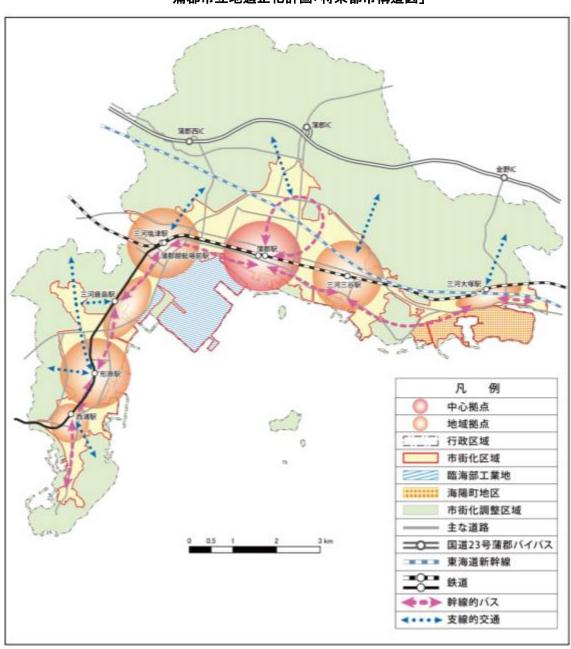


蒲郡市の公共交通路線図



#### 2. 将来都市構造図

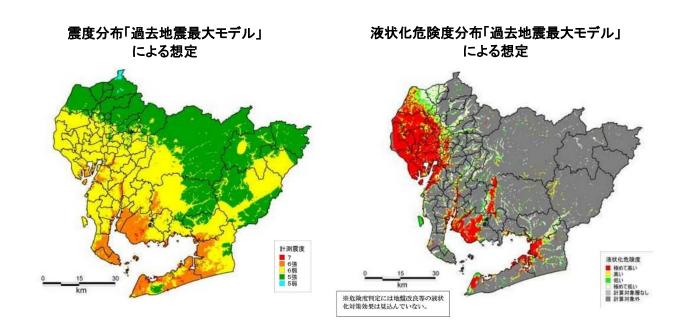
蒲郡市は、鉄道駅周辺に人口や都市機能がおおむね集積しているコンパクトなまちがこれまでに形成され、今後のまちづくりの素地ができています。こうした本市の強みを活かし、将来にわたり持続可能なまちを形成することを目指します。まちづくりの基本方針の1つとして「安全・快適で、人と人とのふれあいのある居住地の形成」を設定し、これを踏まえて、将来都市構造は、現在の地域コミュニティが存続できるよう配慮しつつ、拠点周辺の人口が集積した地域や都市基盤が整った地域で、公共交通軸や都市機能施設が利用しやすい居住地(居住誘導区域)の形成を位置付けています。



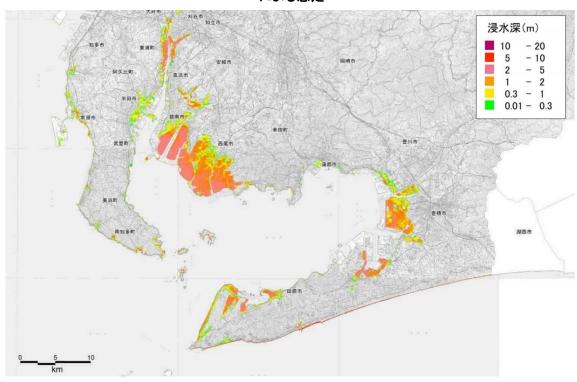
蒲郡市立地適正化計画「将来都市構造図」

#### 3. 南海トラフ地震をはじめとした自然災害

阪神・淡路大震災や東日本大震災、直近では山形県沖地震や北海道胆振地方中東部地震等による震災、令和元年台風 15号、19号、21号による災害、局地的で短時間の強い雨が降る集中豪雨など、全国において大規模災害が発生しており、蒲郡市においても、南海トラフ地震(M8からM9クラス)の発生が予想されています。今後30年以内に発生する確率が70~80%とされており、極めて高い確率となっています。



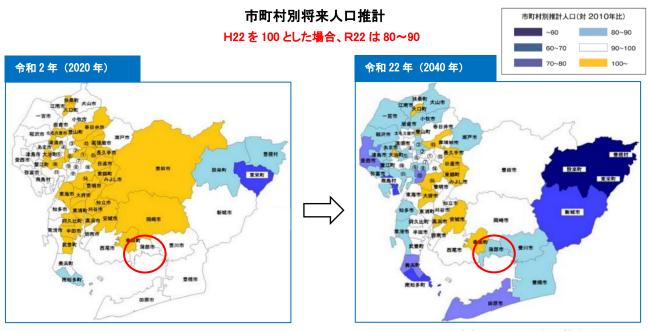
浸水想定域「過去地震最大モデル」 による想定



#### 4. 地域課題への対応

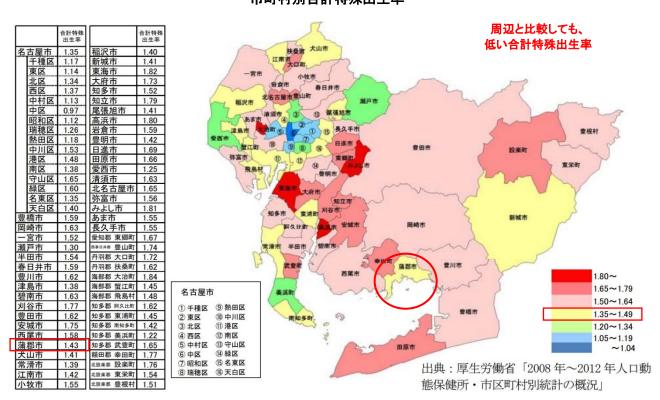
市町村別将来人口推計をみると、蒲郡市では令和 22 年には平成 22 年の人口の 80 ~90%となると予想されています。

市区町村別の合計特殊出生率をみると、国が定める希望出生率 1.80 以上の自治体がある一方で、蒲郡市は低い値となっています。また、高齢者人口比率は、令和7年からすでに30%を超えています。



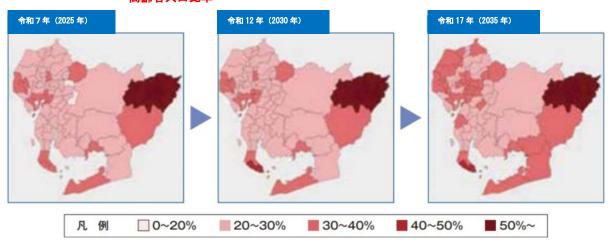
資料 愛知県住生活基本計画 2025

#### 市町村別合計特殊出生率



#### 市町村別の高齢者人口比率と将来推計

# 2025 年から30%超の 高齢者人口比率



資料 愛知県住生活基本計画 2025

#### 5. 人口・世帯の動向

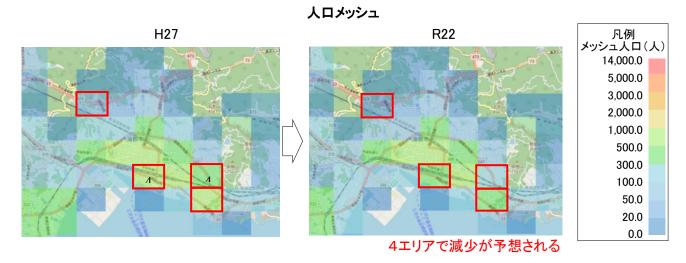
## (1)人口・世帯数等の推移

#### ① 人口・世帯数の推移

- 本市の人口及び世帯数は、81,100人、29,950世帯となっています。
- ・人口は、産業が集積する三河湾沿岸で着実に増加してきましたが、昭和60年をピークに減少に転じています。
- 「蒲郡市まち・ひと・しごと創生人ロビジョン」では、平成 27 年に 80,928 人に なると推計されていましたが、若干多くなっています。
- ・今後は、令和7年以降、更に人口減少が進むと予想されており、令和22年には7万人を割り込み、令和27年には約6万6千人になると予想されています。
- ・国勢調査に関するメッシュ統計から、今後は、山間部の一部、沿岸部の一部で減少することが予想されています。



資料 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」 2020 年以降は、「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ(平成30年3月公表)に基づく推計値

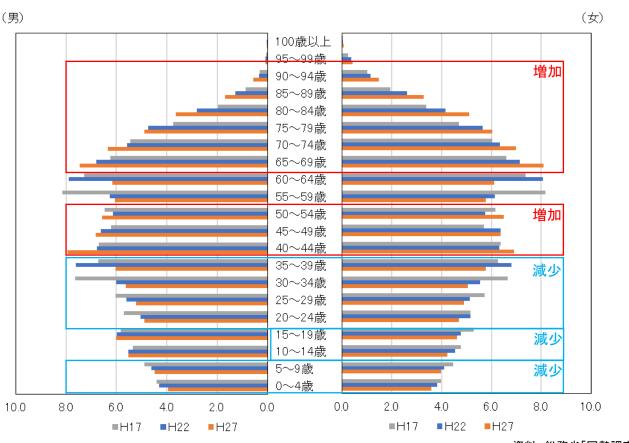


資料 RESAS(総務省「国勢調査に関するメッシュ統計」)

#### ② 年齢階層別人口の推移

- 平成 17年から平成 27年にかけて、65歳以上が増加しており、39歳以下は減少しています。
- 40~54歳が増加傾向にあることから、20年後の2040年にはさらに高齢化が進むと予想されます。

#### 年齢階層別人口の推移

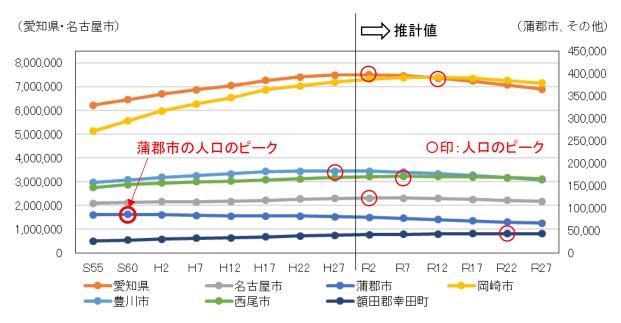


資料 総務省「国勢調査」

#### ③ 愛知県及び名古屋市、周辺市町との比較

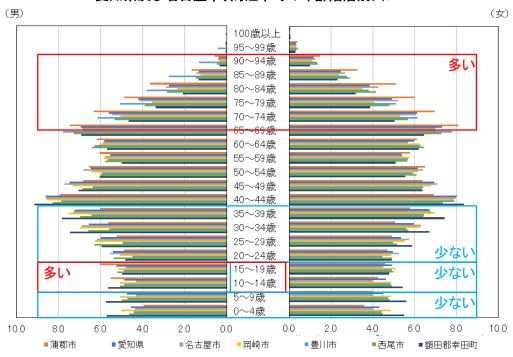
- 蒲郡市の人口は昭和 60 年をピークに減少に転じていますが、愛知県及び名古屋市、 周辺市では、平成 27 年以降にピークを迎えると予想されます。
- 年齢階層別人口では、65歳以上人口が多くなって、特に女性が他都市等と比較して 多くなっています。また、49歳以下は少なく、年少人口も少なくなっています。





資料 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」 2020年以降は、「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ(平成30年3月公表)に基づく推計値

#### 愛知県及び名古屋市、周辺市町の年齢階層別人口

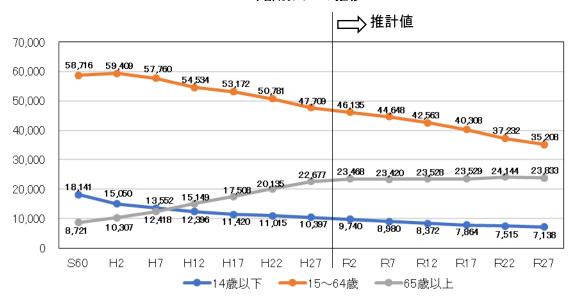


資料 総務省「国勢調査」

#### (2)年齢別人口の推移

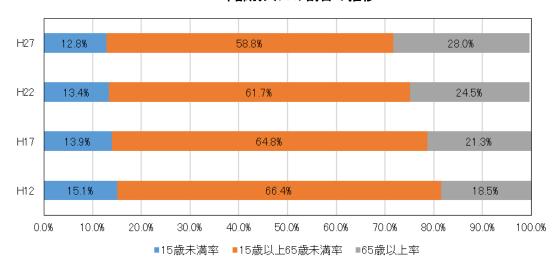
- ・年齢別人口は、平成27年にかけて65歳以上の人口が増加しており、令和2年以降は増加が緩やかになっていますが、年少人口、生産年齢人口の減少に歯止めがかからないと予想されることから、今後はさらに高齢化が進むと予想されます。
- 推計では、令和27年には高齢化率が36.0%と想定され、3人に1人が65歳以上になると予想されます。





資料 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」 2020 年以降は、「国立社会保障・人口問題研究所」のデータ(平成 30 年 3 月公表)に基づく推計値

#### 年齢別人口の割合の推移

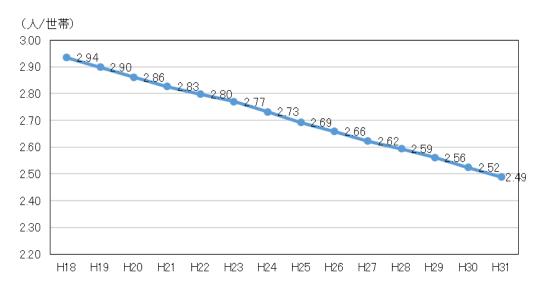


資料 総務省「国勢調査」

## (3)世帯人員の推移

・世帯人員は減少を続けており、平成31年には2.49人/世帯となっています。

#### 世帯人員の推移

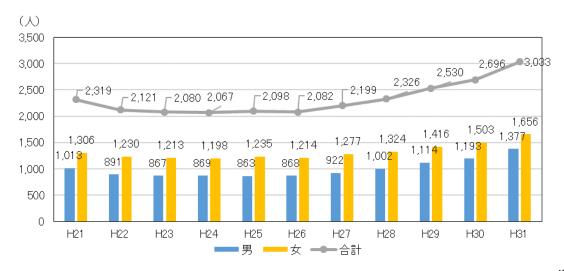


資料 蒲郡市住民基本台帳(各年4月1日)

#### (4) 外国人居住者の推移

- ・平成27年から増加傾向にあり、平成31年には3,033人となっています。
- 居住者の増加に伴い、外国人世帯及び外国人を含む世帯も増加しています。

#### 外国人居住者の推移

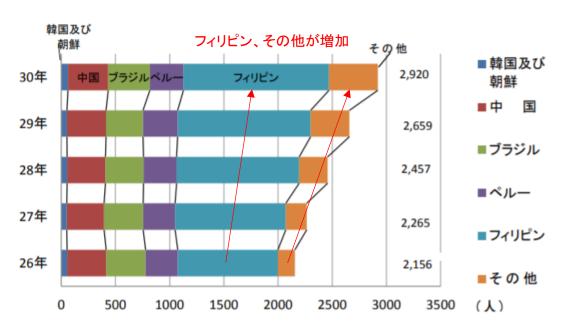


資料 蒲郡市

## (5) 外国人住民人口

- ・蒲郡市の外国人住民人口は、平成20年から平成30年にかけて増加しています。
- ・国別では、フィリピンの増加が大きくなっています。

#### 外国人住民人口の推移



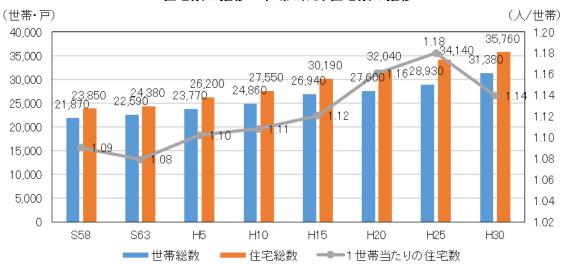
資料 蒲郡市

## 6. 住宅の動向

## (1) 住宅数等の推移

- ・世帯総数、住宅総数は、昭和58年から平成30年にかけて増加しています。
- 1 世帯当たりの住宅数は、昭和 63 年から平成 25 年にかけて増加していますが、平成 30 年にかけて大きく減少しています。

#### 住宅数の推移・1世帯当たり住宅数の推移

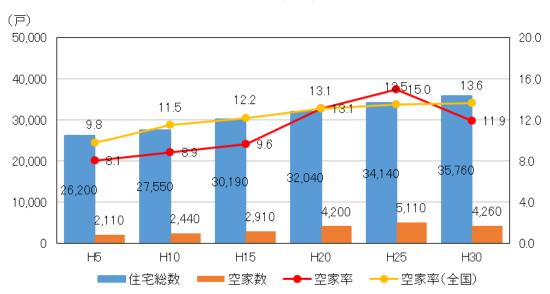


資料 総務省「住宅・土地統計調査

#### (2) 空家数の推移

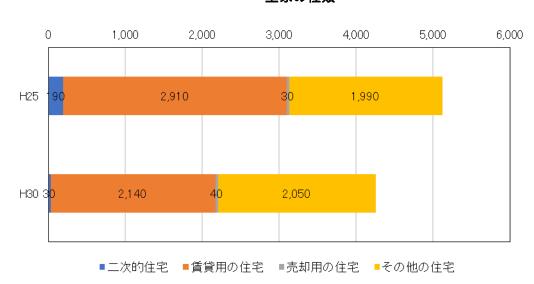
- ・空家数の推移では、平成5年から平成25年にかけて増加していますが、平成30年にかけて減少しています。空家率も同様の傾向となっています。
- ・空家の種類は、二次的住宅と賃貸用の住宅が減少し、売却用の住宅とその他の住宅は若干増加しています。

#### 空家数の推移



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

#### 空家の種類



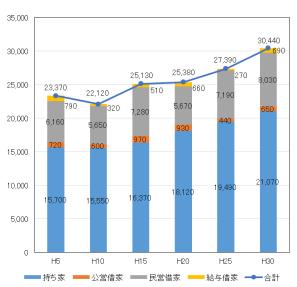
資料 総務省「住宅・土地統計調査」

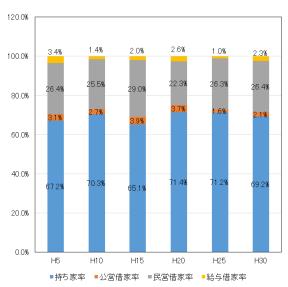
#### (3) 住宅の所有関係の推移及び所有関係の割合

- ・住宅の所有関係は、平成10年以降、持ち家と民営借家が増加しています。
- 持ち家率は、平成15年に最も小さくなっていますが、平成20年には最も大きくなり、その後、減少傾向にあります。平成20年以降、持ち家率が減少傾向にある中、 民営借家率は増加傾向にあります。

## 住宅の所有関係の推移

## 住宅の所有関係割合の推移



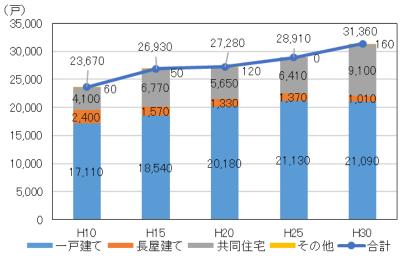


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

#### (4) 建て方別住宅数の推移

- ・平成 10年から平成 30年にかけて、共同住宅が増加しています。また、一戸建ては、 平成 25年まで増加し、平成 30年にかけては微減となっています。長屋建ては減少 を続け、平成 10年の半数以下まで減少しています。
- 割合は、平成10年には共同住宅が17.3%、一戸建てが72.3%となっていますが、 平成30年には共同住宅が29.0%、一戸建てが67.3%となっています。

#### 住宅の建て方

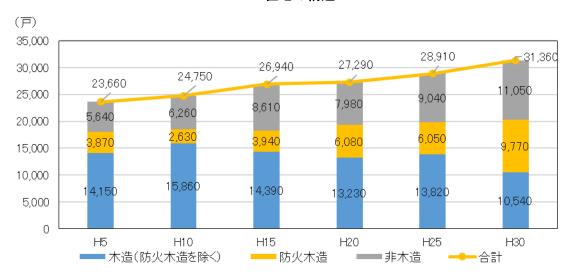


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

#### (5) 構造別住宅数の推移

- 平成5年から平成30年にかけて、防火木造、非木造が増加しています。
- ・平成30年における構造別の割合は、木造が33.6%、防火木造が31.2%、非木造が35.2%となっており、平成5年と比較すると、木造率が減少し、防火木造率と非木造率が増加しています。

#### 住宅の構造

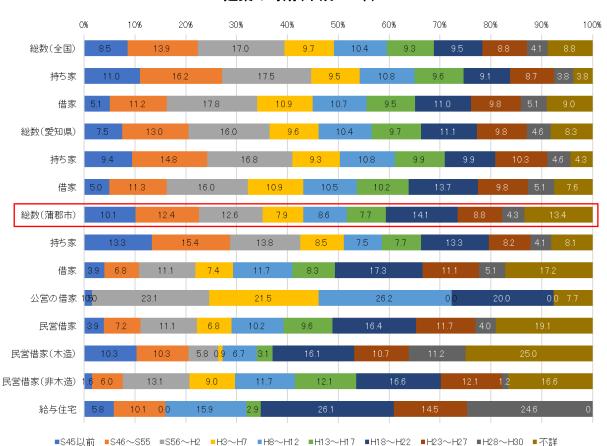


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

#### (6) 建築時期別住宅数の推移

- ・ 蒲郡市の住宅総数の割合は、平成 18 年~平成 22 年が 14.1%と最も多く、次いで 昭和 56 年~平成 2 年が 12.6%、昭和 46 年~昭和 55 年が 12.4%となっていま す。
- 持ち家では、昭和46年~昭和55年が15.4%、昭和56年~平成2年が13.8%、昭和46年以前と平成18年~平成22年が13.3%となっています。
- 借家では、平成 18 年~平成 22 年が 17.3%、平成 8 年~平成 12 年が 11.7%となっています。
- ・全国、愛知県と比較して、総数と持ち家では平成 18 年~平成 22 年が多く、昭和 56 年~平成 2 年が少なくなっています。

#### 建築の時期(平成30年)

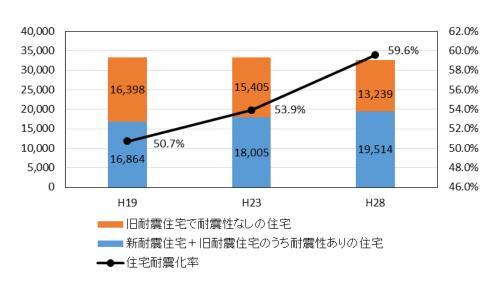


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

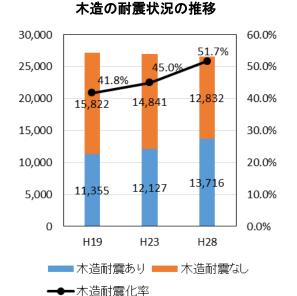
#### (7) 住宅の耐震化の推移

- 平成28年における住宅の耐震化率は、住宅総数32,753棟のうち、19,514棟は 耐震性があると推計され、耐震化率は59.6%となっています。耐震性がないと判断 される住宅が13,239棟となっています。
- ・平成19年から平成28年にかけて、耐震化率は上がっています。
- ・住宅の構造別でみると、平成 28 年における木造住宅の耐震化率は 51.7%、非木造の耐震化率は 93.4%となっています。木造・非木造ともに耐震化率は上がっています。

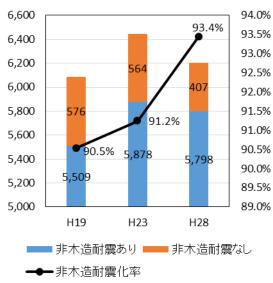
#### 住宅の耐震化状況の推移



資料 蒲郡市耐震改修促進計画



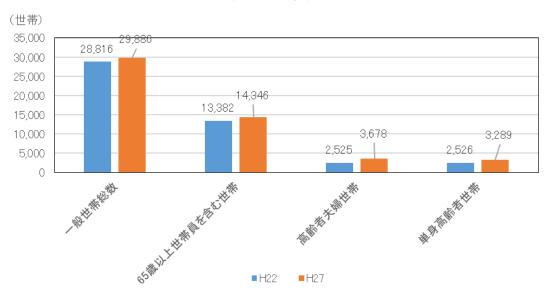
## 非木造の耐震状況の推移



資料 蒲郡市耐震改修促進計画

#### (8) 高齢者世帯数の比較

• 高齢者世帯数の比較では、平成 22 年から平成 27 年にかけて、高齢者夫婦世帯、単 身高齢者世帯が増加しています。



■ H22

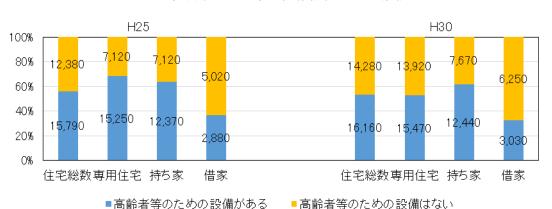
#### 高齢者世帯数の比較

資料 総務省「国勢調査」

## (9) 高齢者にかかわる設備設置状況の推移

・高齢者にかかわる設備設置状況の推移では、平成25年から平成30年にかけて、住 宅数は増加していますが、すべてにおいて「高齢者等のための設備がある」の割合が 減少しています。

■H27



高齢者にかかわる設備設置状況の推移

資料 総務省「住宅・土地統計調査」

## (10) 世帯人員及び世帯年収別世帯人員の割合

- 蒲郡市の世帯人員の割合は、1 人が最も多く、次いで2人、3人となっています。
- ・全国、愛知県と比較して、1人が少なく、3人以上が若干多くなっています。
- ・世帯年収別世帯人員では、300万円未満で単身が半数以上と多く、世帯年収が増加するにつれて、2人以下の割合が減少し、3人以上の割合が増加しています。

#### 世帯年収別世帯人員の推移



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

# (11)公営住宅の管理戸数

・市内の管理戸数は9住宅、16棟、390戸となっています。

## 公営住宅の設置状況

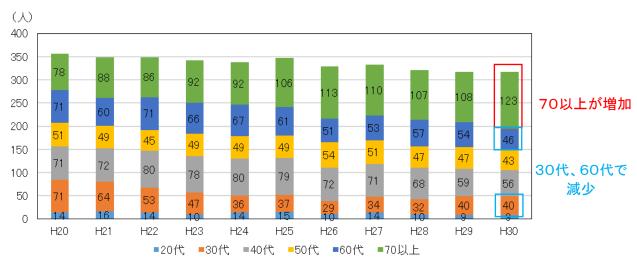
住宅名		棟	所 在 地	建設	構造	戸数	面積	間取	家賃(円)	備  考
	Ш		大塚町丸山60番地	Н9	高耐十	5 4	71. 98	3 D K	27, 300~53, 700	
		A				2	70.80	3 D K	26, 900~52, 900	身体障害者向
丸						4	63. 16	$2\mathrm{D}\mathrm{K}$	24,000~47,100	高齢者世帯向
		D	大塚町丸山60番地	Н9	中耐四	10	55. 21	3 D K	21,000~41,200	
		В	人			10	49. 70	2 D K	18,900~37,100	シルハ゛ーハウシ゛ンク゛
	塚	Α	大塚町大門10番地1	S48	中耐四	3 2	46. 69	3 K	12, 200~24, 100	
大		В	大塚町大門10番地2	S49	中耐四	3 2	46. 69	3 K	12,500~24,500	
		С	大塚町大門10番地3	S49	中耐四	29	46.69	3 K	12,500~24,500	
		С	大塚町大門10番地3	S49	中耐四	3	46.69	3 K	12,600~24,800	高齢者世帯向
	Щ	Α	豊岡町白山31番地6	Н2	中耐四	16	62.72	3 D K	21,800~42,900	
白		В	豊岡町白山31番地6	H4	中耐四	16	62.72	3 D K	22, 400~44, 000	
		С	豊岡町白山48番地14	Н6	中耐四	3 2	70. 24	3 D K	25,800~50,600	
力	Ш	1	三谷北通五丁目171番地	S49	中耐三	12	41.77	3 K	11,600~22,800	
貴	船	5	宮成町12番4号	S27	簡耐二	8	47.50	3 K	7, 900~15, 600	)
貝				S28	簡耐二	10	47.50	3 K	8, 200~16, 100	
大	宮	8	宮成町6番・7番	S34	木造平	16	28.62	2 K	2,600~ 5,100	
月	田	5	竹谷町月田62番地	S29	木造平	8	28. 17	2 K	1, 200~ 2, 400	   募集停止
	島		40 鹿島町岡20番地	S37	木造平	2 5	31. 35	2 K	3, 100∼ 6, 200	券朱行业
鹿		40		S38	木造平	10	31. 35	2 K	3,400~ 6,600	
庇		j 40		S39	木造平	8	31.35	2 K	3,600∼ 7,100	
				S40	簡耐平	5	31. 75	2 K	3,600∼ 7,200	J
北	浜	Α	形原町北浜9番地	S57	中耐四	24	64. 16	3 D K	19,600~38,400	
1		В	形原町北浜9番地	S57	中耐四	2 4	64. 16	3 D K	19,600~38,400	
	管理戸数計 390戸									

資料 蒲郡市

#### (12) 市営住宅の世帯主年代別世帯数の推移

- •市営住宅の世帯主年代別世帯数の推移では、平成 20 年から平成 30 年にかけて、70 以上が増加しており、その他の年代では減少しています。
- ・特に、30代、60代では、減少率が大きくなっています。

#### 市営住宅の世帯主年代別世帯数の推移

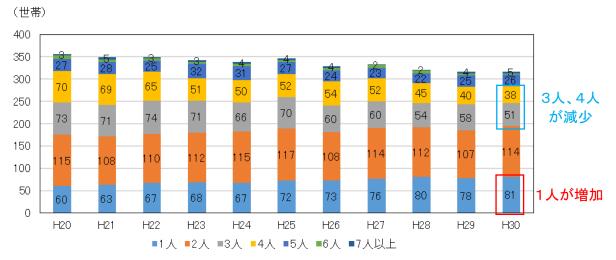


資料 蒲郡市

#### (13) 市営住宅の居住人数別世帯数の推移

- ・市営住宅の居住人数別世帯数の推移では、平成 20 年から平成 30 年にかけて、1 人が増加しており、3 人、4 人が減少しています。
- ・特に、3人では、減少率が大きくなっています。

#### 市営住宅の居住人数別世帯数の推移



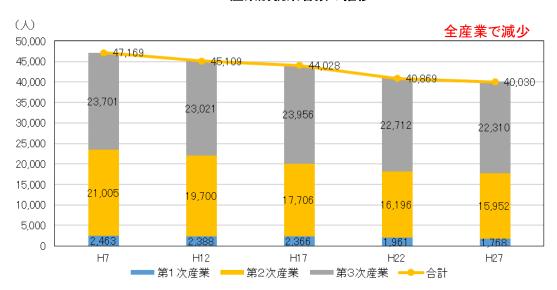
資料 蒲郡市

#### 7. 産業の動向

#### (1)産業の動向

- ・平成 27 年における産業別就業者数は、第3次産業が 22,310 人、第2次産業が 15,952 人、第1次産業が 1,768 人となっています。
- ・平成7年から平成27年にかけて、全産業とも減少しており、産業別就業者数の割合では、第3次産業が増加しており、第1次、第2次産業が減少しています。

#### 産業別就業者数の推移

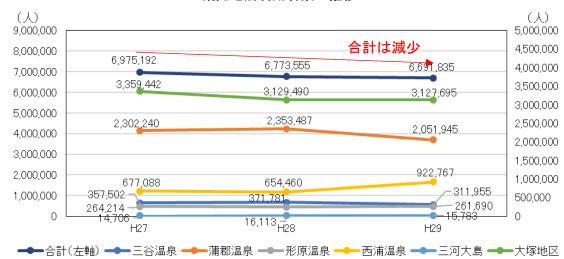


資料 総務省「国勢調査」

#### (2) 観光地別利用者数の推移

- 蒲郡市の観光地利用者数は、平成27年から平成29年にかけて減少しています。
- ・観光地別では、平成27年から平成29年にかけて、西浦温泉が増加しており、蒲郡温泉は平成28年に増加したものの、平成29年は平成27年よりも少なくなっています。その他の観光地でも減少傾向にあります。

#### 観光地別利用者数の推移



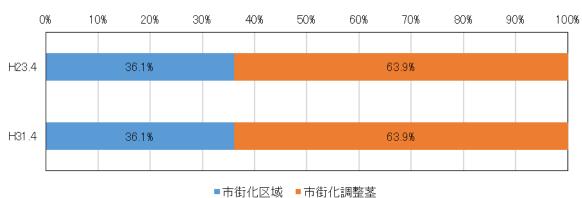
資料 蒲郡市

#### 8. 土地利用の状況

## (1) 市街化区域及び市街化調整区域面積の割合

・市街化区域が36.1%、市街化調整区域が63.9%となっています。

#### 市街化区域及び市街化調整区域面積の割合



資料 蒲郡市

## (2) 用途地域(平成30年度)の指定状況

準工業地域が35.4%、第1種住居地域が26.7%となっています。

用途地域の指定状況

地域名	面積ha	割合	建蔽率	容積率
第1種低層住居専用地域	50	2.4%	30、60	50、100
第1種中高層住居専用地域	86	4.2%	60	150、200
第1種住居地域	548	26.7%	60	200
第2種住居地域	59	2.9%	60	200
近隣商業地域	148	7.2%	80	200
商業地域	116	5.6%	80	200、400
準工業地域	726	35.4%	60	200
工業地域	162	7.9%	60	200
工業専用地域	159	7.7%	60	200
合計	2,054	100.0%		

資料 蒲郡市