

## 住宅・まちづくりに関する課題の整理

蒲郡市の概況と住宅事情(資料3)
自然が豊かな環境、鉄道駅周辺に人口や都市機能が集積。
南海トラフ地震が今後30年以内に発生する確率70%～80%程度。
合計特殊出生率1.35～1.49。周辺市町と比較しても低い。
高齢者人口比率は令和7年から30～40%、周辺市町と比較しても早く高齢化が進むと予想される。昭和60年をピークに人口は減少。今後更に減少すると予想される。
周辺市町と比較して49歳以下の割合が少ない。特に9歳以下の人口は非常に少ない。
外国人居住者は増加しており、国別にみるとフィリピンとその他が増加。
空家数は、平成25年にかけて増加したが、その後減少。空家率についても同様。
住宅の耐震化率は平成19年から増加しているが、木造住宅の耐震化率は51.7%と高くない。
高齢者にかかわる設備設置状況の推移では、「高齢者等のための設備がある」の割合が減少
市営住宅は、年齢70歳以上が増加、その他は減少。また、居住人数は1人が増加、3、4人が減少
観光地別利用者数は減少傾向、西浦温泉が増加しているものの、蒲郡温泉が大きく減少。
市街化区域：36.1%、市街化調整区域：63.9%・準工業地域：35.4%、第1種住居地域：26.7%

蒲郡市住宅マスタープラン施策評価(資料4)
<b>基本方針1. 誰もが安心して住み続けることができる住まい・まちづくり</b>
現段階で市営住宅の建替えや管理戸数を増やす予定はないため、民間の賃貸住宅の借上げ等、新たなセーフティネットの構築に向けた取り組みを進める必要があります。
耐震診断、改修ともに未実施の住宅が多く、周知内容や方法の見直し、民間事業者との連携、制度紹介から実施までのワンストップ窓口の設置などが必要です。
幹線である路線バスの路線維持が困難となっており、高齢者が増加していく中、公共交通空白地に住む高齢者の足の確保が必要です。
<b>基本方針2. 生きがいを提供することができる活力ある住まい・まちづくり</b>
元気な高齢者がボランティア活動などの社会的活動に参加するため、活動の支援や育成をしていくことが求められます。
「ごりやく市」の主催の商店街振興組合の会員減少や事業を引き継いでいく後継者が育っていないため、人材確保の支援をしていく必要があります。
<b>基本方針3. ライフステージによって住み替えしやすい定住環境に優れた住まい・まちづくり</b>
空き家バンクの物件登録数が少ないため、物件登録数を増やすことにより、利活用の促進と空家数を減少させることが必要です。
定住化促進施策、住宅施策などの関連施策が、継続的に居住誘導に資するような取り組みを実施していく必要があります。
<b>基本方針4. 新たな宅地供給と特色ある市街地環境を生かした住まい・まちづくり</b>
海岸に近い住宅分譲地である春日浦地区は、東日本大震災以降、埋立地が敬遠される傾向にあるため、分譲実績を伸ばしていく施策が求められます。
<b>基本方針5. 豊かな自然や地域資源を活かした住まい・まちづくり</b>
住宅用地球温暖化対策設備導入費、生ごみ処理機等の購入費の購入に補助について、ホームページなどで周知に努めていますが、さらなる周知が必要です。
「蒲郡市景観計画」策定後の取り組みについて、具体的な事業を検討する必要があります。

## 課題の整理

- 今後30年以内に高い確率で南海トラフ地震が発生すると予測されており、地震対策などを進める必要があります。
- 近隣市と比較して49歳以下の人口が少なく、合計特殊出生率も低くなっているため、子育て世代が安心して暮らせるまちづくりが求められます。
- 近隣市と比較しても高齢者の割合が高くなっており、今後もさらに高齢化が進むと想定されます。一方で、「高齢者のための設備がある」住宅の割合は低くなっています。そのため、高齢者の方が暮らしやすい住宅の供給や安心して暮らすことのできるまちづくりが必要です。
- 外国人住民が増加しているため、多文化共生の推進が求められます。
- 住宅の耐震化率は平成19年から増加しているが、構造別にみると、木造住宅の耐震化率は51.7%、非木造住宅の耐震化率は93.4%となっているため、木造住宅の耐震化の推進が求められます。
- 工場と住宅の混在が可能な用途地域である準工業地域が多く指定されていますが、その多くが住宅地として利用されています。居住環境の改善に向けた取り組みとして、住居系の用途地域への転換が必要になります。
- 市営住宅の管理戸数については、需要戸数を満たしているため、増やしていく計画はありません。しかし、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者全体をカバーできる水準にはなっていません。一方、住宅の空家数は増加することが予想されるため、誰もが安心して暮らせるように、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録を推進していくことが求められます。
- 市営住宅では高齢者向けの住宅供給のため、バリアフリー化等の改修を行ったが、既存ストックは数が限られているため、民間事業者と連携して高齢者の方が入居でき、安心して暮らせる住宅の供給を推進していくことが必要です。
- 幹線を補完する支線バスとして形原地区の「あじさいぐるりんバス」が運行しており、今年度、東部地区でも運行が始まり、西部地区でも運行が始まります。高齢者が増加していく中で、高齢者の足の確保が必要です。
- 空家は今後増加していくことが予想されるため、空き家の利活用を促進していくことが求められます。また、地域の景観や住環境を維持するためには、空き家の発生を抑制することが求められます。
- 住宅用地球温暖化対策設備導入費の補助等を行っており、各種制度の周知機会の拡大や活用の推進を図り、環境にやさしいライフスタイルを普及させていくことが求められます。