

# 蒲郡市住生活基本計画 (原案)

R2.11.18 第4回策定委員会資料

## 目次

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 序章 はじめに                       | 1                             |
| 1. 計画策定の背景と目的                 | 1                             |
| 2. 計画の位置付け                    | 3                             |
| 3. 計画の期間                      | 3                             |
| 4. SDGsの考え方                   | 4                             |
| 第1章 蒲郡市の概況                    | 5                             |
| 第2章 住宅・住環境等に係る課題              | 9                             |
| 1. 様々な世帯ニーズに関する課題             | 9                             |
| 2. 安全・安心な生活に関する課題             | 21                            |
| 3. 住宅に関する課題                   | 30                            |
| 4. 蒲郡の活性化に関する課題               | 39                            |
| 第3章 住まい・まちづくりの基本方針            | 45                            |
| 1. 住まい・まちづくりの基本理念             | 45                            |
| 2. 施策体系                       | 47                            |
| 第4章 住まい・まちづくりの施策              | 48                            |
| 基本目標1 世帯のニーズに合った住まい方への対応      | 48                            |
| 基本目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保        | 51                            |
| 基本目標3 災害に備える住まい・まちづくり         | 52                            |
| 基本目標4 空家の流通促進と発生抑制            | 54                            |
| 基本目標5 質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備 | 55                            |
| 基本目標6 蒲郡の魅力を活かしたまちづくり         | 57                            |
| 将来指標                          | 59                            |
| 第5章 計画の推進にあたって                | 61                            |
| 1. 庁内体制の構築と連携                 | 61                            |
| 2. 民間事業者との連携                  | 61                            |
| 3. 市民との連携                     | 61                            |
| 4. 計画の進行管理                    | 61                            |
| 資料編                           | <b>エラー! ブックマークが定義されていません。</b> |
| 1. 旧計画の検証と課題                  | エラー! ブックマークが定義されていません。        |
| 2. 人口・世帯の現状と動向                | エラー! ブックマークが定義されていません。        |
| 3. 住宅・居住環境の現状と動向              | エラー! ブックマークが定義されていません。        |
| 4. アンケート調査                    | エラー! ブックマークが定義されていません。        |

# 序章 はじめに

## 1. 計画策定の背景と目的

蒲郡市では、住生活基本法に基づき、「潮風とみどりあふれる快適な住まい・まちづくり」を基本方針とする「蒲郡市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（以下、「旧計画」という）」を平成22年3月に策定しました。

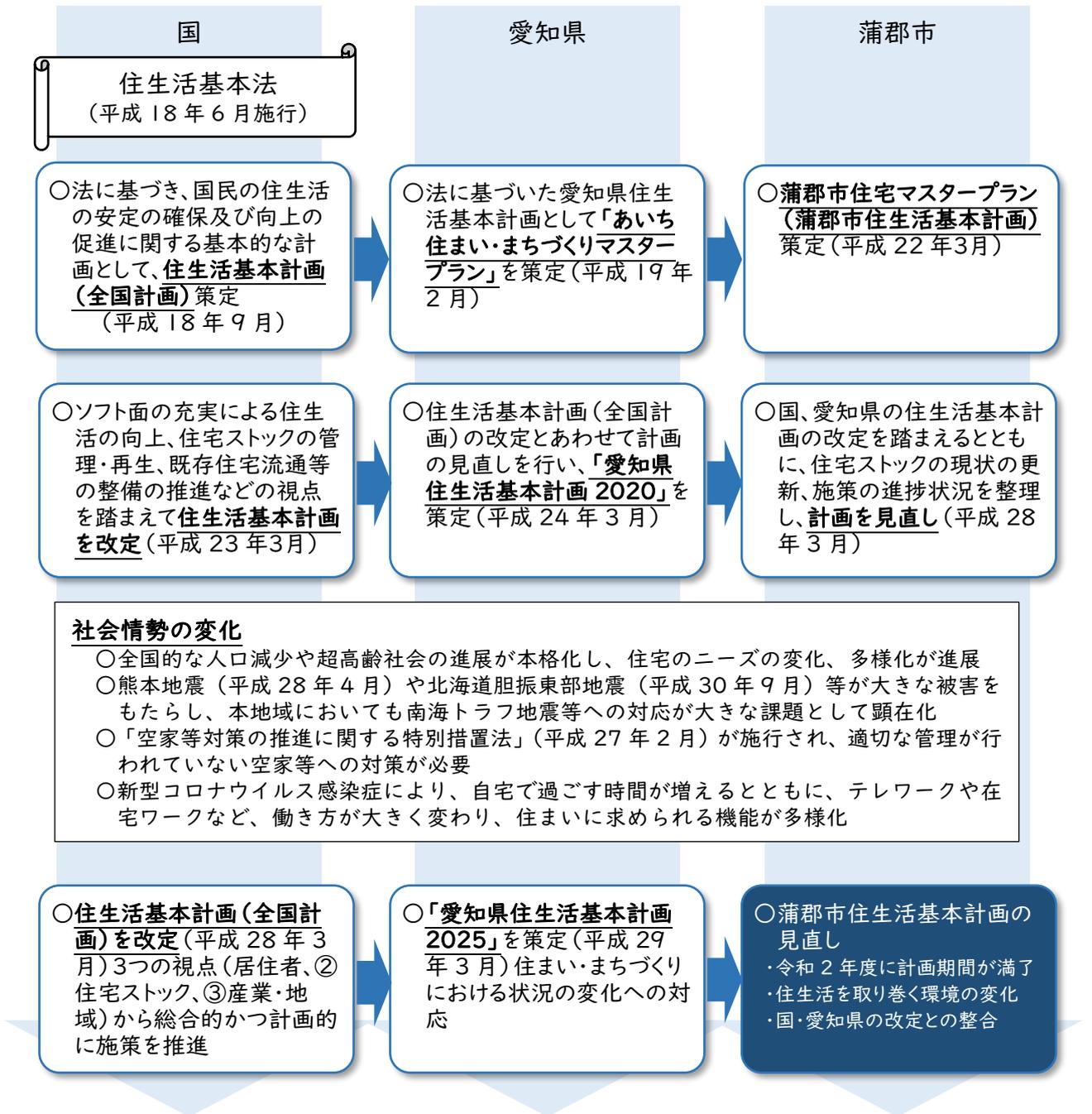
恵まれた自然・多様な地域空間の活用や高齢社会に備えた良好な地域社会の維持、市街地環境の改善などの課題に対して、誰もが安心して住み続けることができるように「ぬくもりとふれあい」がある環境を整えることや、蒲郡ならではのライフスタイルを求める人の居住を受け入れる「ふれあいのある住みたくなるまちづくり」により、持続性の高い都市をめざして住宅政策を進めてきました。

しかしながら、策定から10年が経過し、この間、人口減少社会や超高齢社会の進展が本格化し、空家の社会問題化や自然災害の激甚化など、住宅を取り巻く環境は大きく変化してきています。

また、令和元年12月に中国・武漢市で報告された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が世界的に猛威を振るい、日本でも感染拡大を予防するなかで、自宅で過ごす時間が増えるとともに、企業のテレワーク等の推進により働き方が大きく変わってきており、住まいに求められる機能の多様化が進んでいます。

このような状況のなか、旧計画に位置付けられた施策の検証を行い、課題を整理したうえで、近年の人口・世帯の動向や住宅事情等についての検討を踏まえて、住む人が愛着を深め、夢と誇りを持ち続けられる住まい・まちづくりを推進するため、今後10年間を見通した新たな住宅政策の理念を明確に示すとともに、計画的な施策を展開するための計画を策定しました。

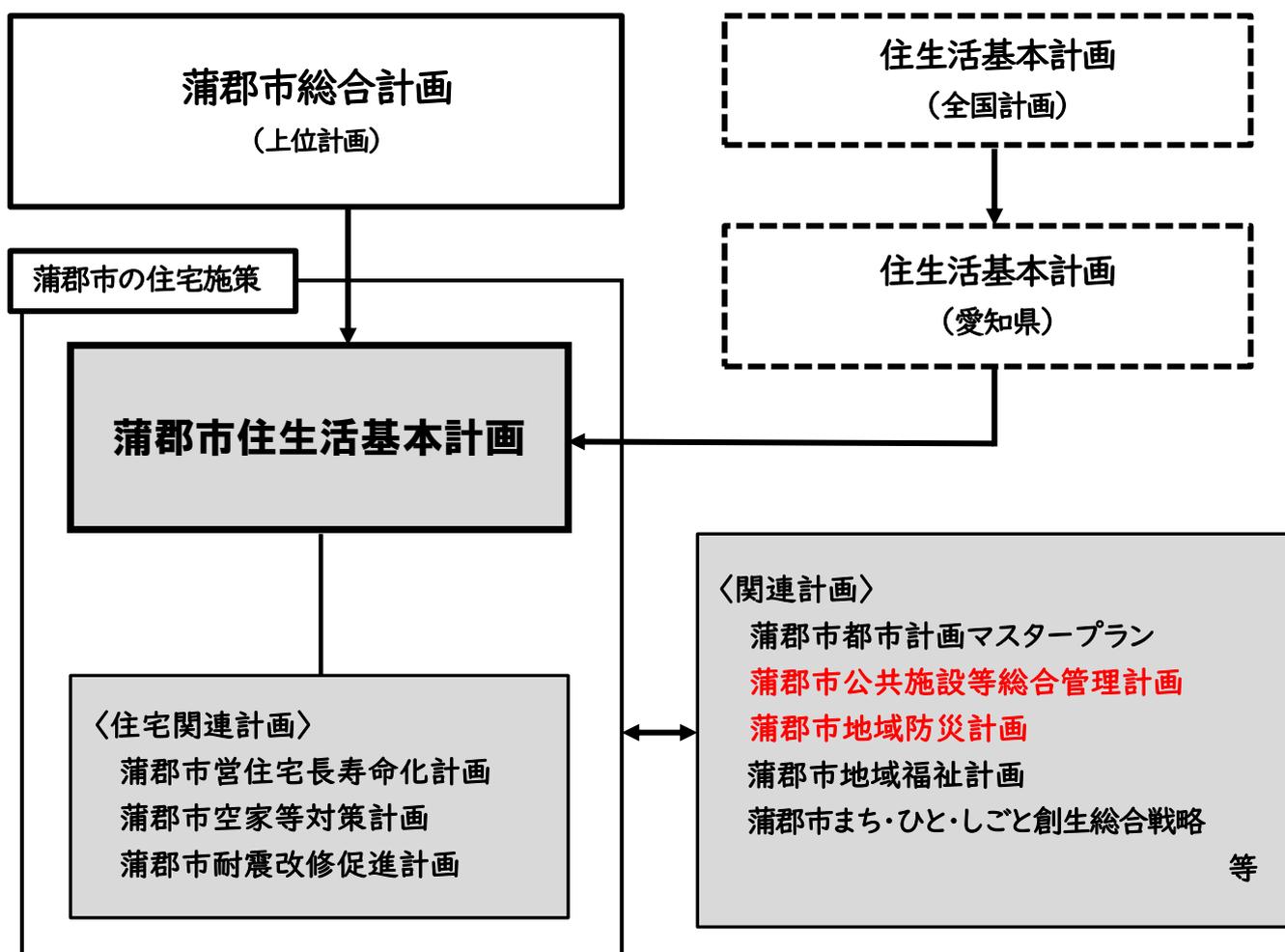
■計画見直しの背景



## 2. 計画の位置付け

本計画は、「第五次蒲郡市総合計画」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最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、「第五次蒲郡市総合計画」に即し、「蒲郡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「蒲郡市都市計画マスタープラン」、「蒲郡市高齢者福祉計画」、「蒲郡市地域公共交通計画」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。



## 3. 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和12年度の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、必要に応じて中間期を目安として計画の見直しを行います。

計画期間：令和3年度から令和12年度まで

## 4. SDGsの考え方

本市では、平成31年1月31日に発表された「SDGs日本モデル」宣言に賛同し、本市が、国や企業、関係団体、住民などと連携して、地方からSDGsを推進し、地域の課題解決と地方創生を目指していくという考え・決意を示しています。

また、第五次蒲郡市総合計画の各施策では、SDGsの目指すゴールを関連付けることで、総合計画、地方創生、SDGsを一体的に推進していくこととしています。

本計画においても、第五次蒲郡市総合計画に則し、一体的に推進していきます。

### ■ 「持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals: SDGs)」

持続可能な開発目標 (SDGs) とは、平成13 (2001) 年に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、平成27 (2015) 年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された平成28 (2016) 年から令和12 (2030) 年までの国際目標です。

持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (No one will be left behind) ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。



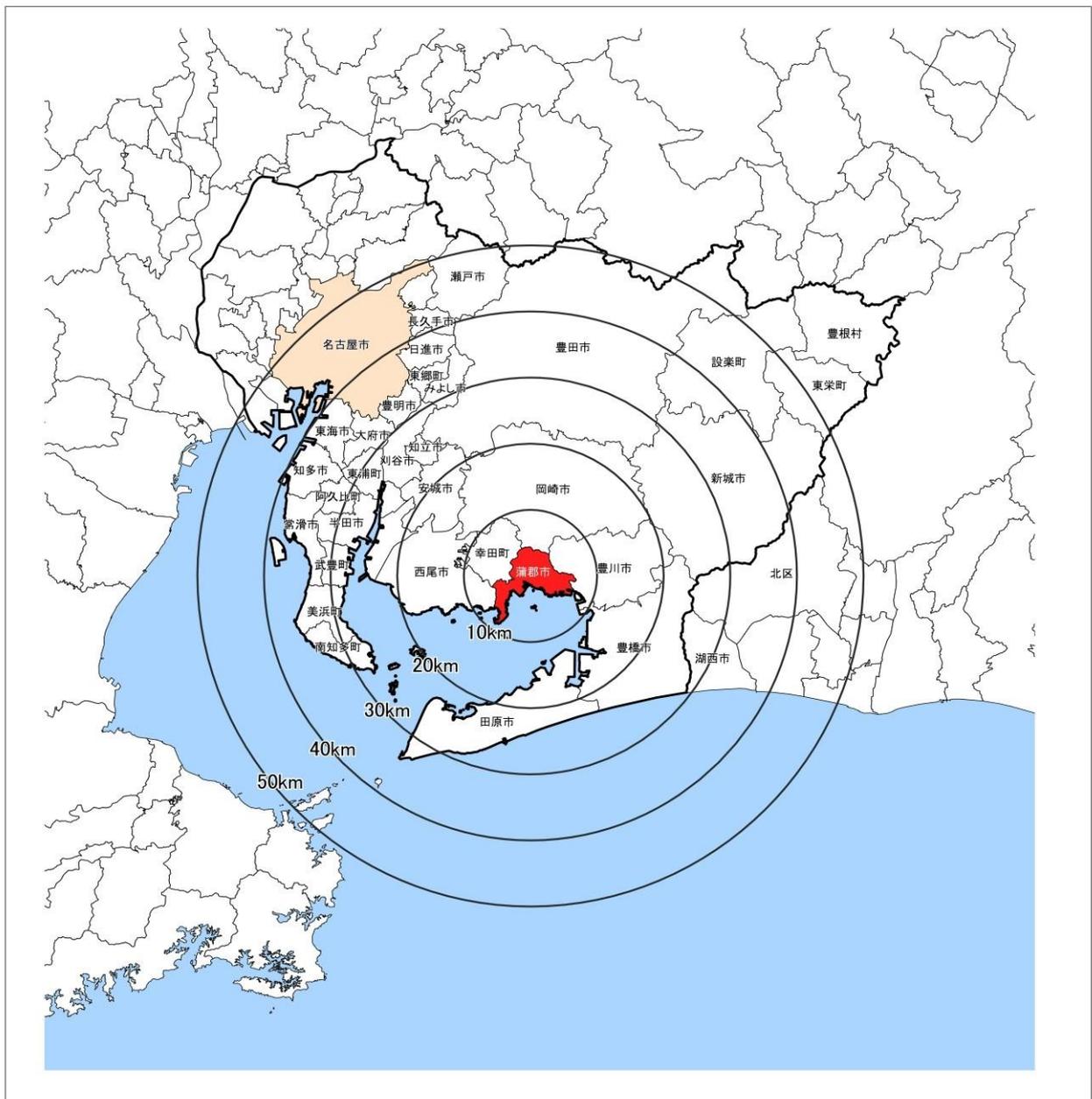
# 第1章 蒲郡市の概況

## (1) 蒲郡市の位置・地勢

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。名古屋からおおむね50 km圏内と大都市圏の一翼を成し、海・山の自然が豊かで、温暖な気候でもあり、三河湾沿岸で快適に暮らすことができる市街地を形成しています。

古くは、漁業が点在して発展し、地場産業として、織物・繊維ロープ工業が発展したため、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整備により都市としての風格を高めてきています。

蒲郡市の位置



資料 蒲郡市

## (2) 交通利便性

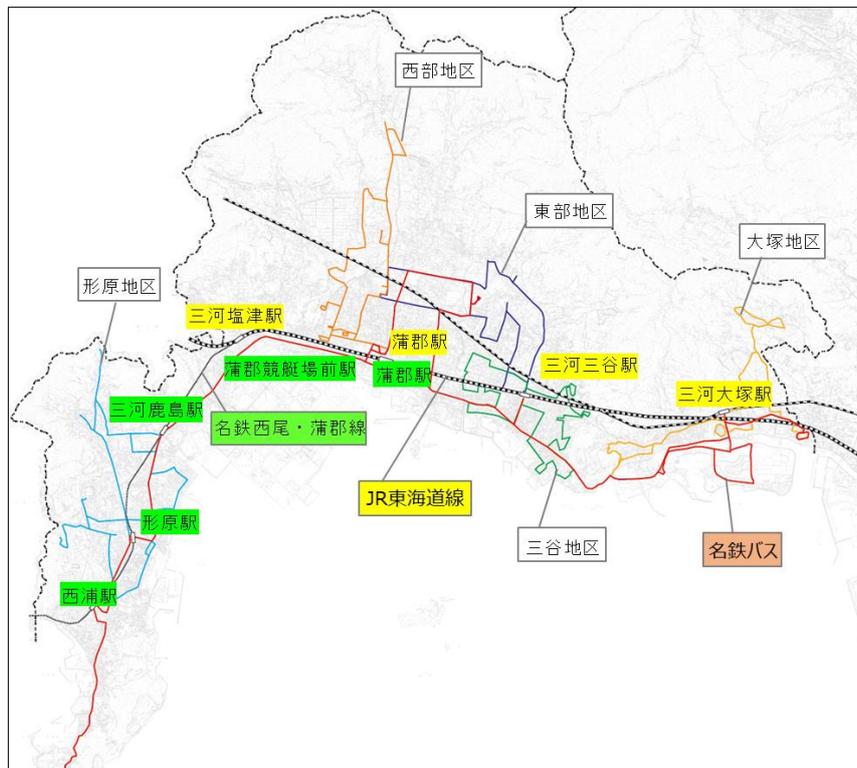
交通利便性は、JR名古屋駅までは約40分、国道23号は幹線道路として東名高速道路音羽蒲郡インターチェンジまでオレンジロードで直結されており、都市と結ばれており、伊勢湾岸自動車道の整備により、中部国際空港へのアクセスが良好になっています。

蒲郡市の交通ネットワーク図



資料 蒲郡市観光協会HP掲載図を基に蒲郡市が作成

蒲郡市の公共交通路線図



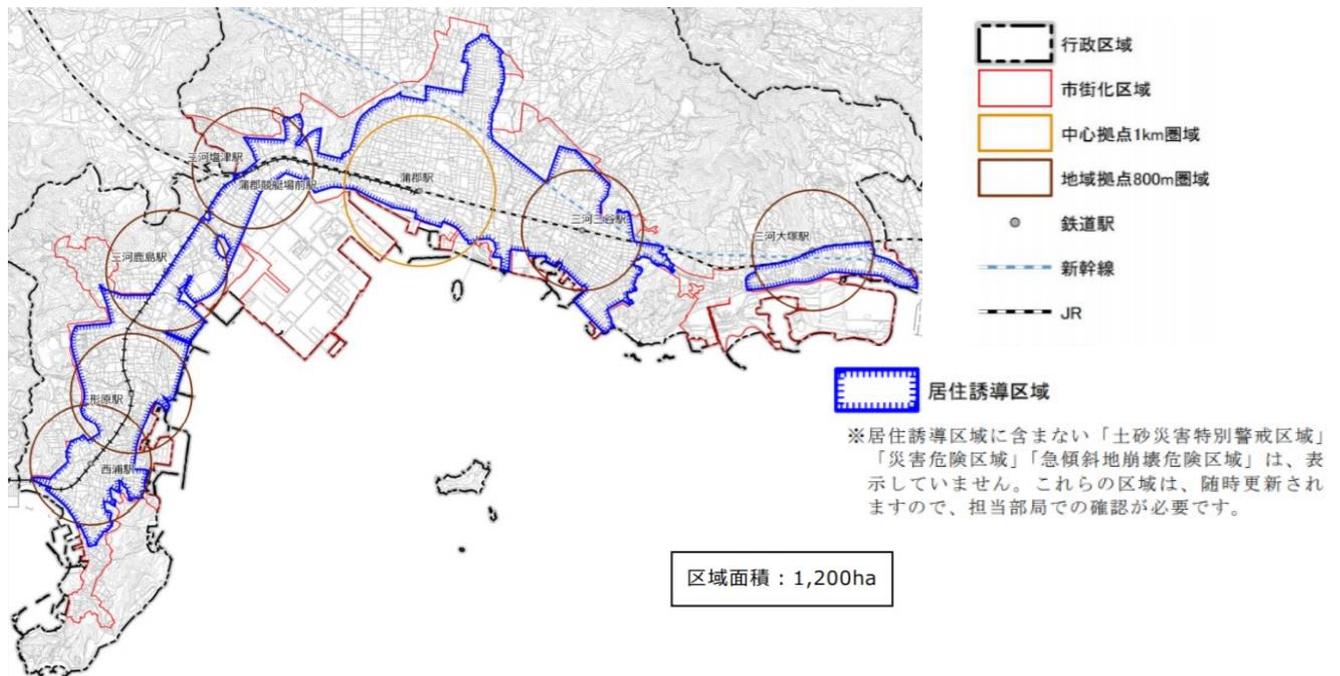
資料 蒲郡市地域公共交通計画

### (3) 立地適正化計画による誘導区域

立地適正化計画は、これまで都市計画の中で明確には位置づけられてこなかった民間施設を含めた各種都市機能に着目し、都市計画に位置づけることで、その「魅力」を活かしながら、居住を含めた都市の活動を誘導するための新たな仕組みを構築するものです。

本市では、公共交通や都市機能施設が利用しやすい居住地の形成を図り、各拠点で必要な都市機能を確保するため、立地適正化計画において、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定しています。

居住誘導区域・都市機能誘導区域



資料 蒲都市立地適正化計画

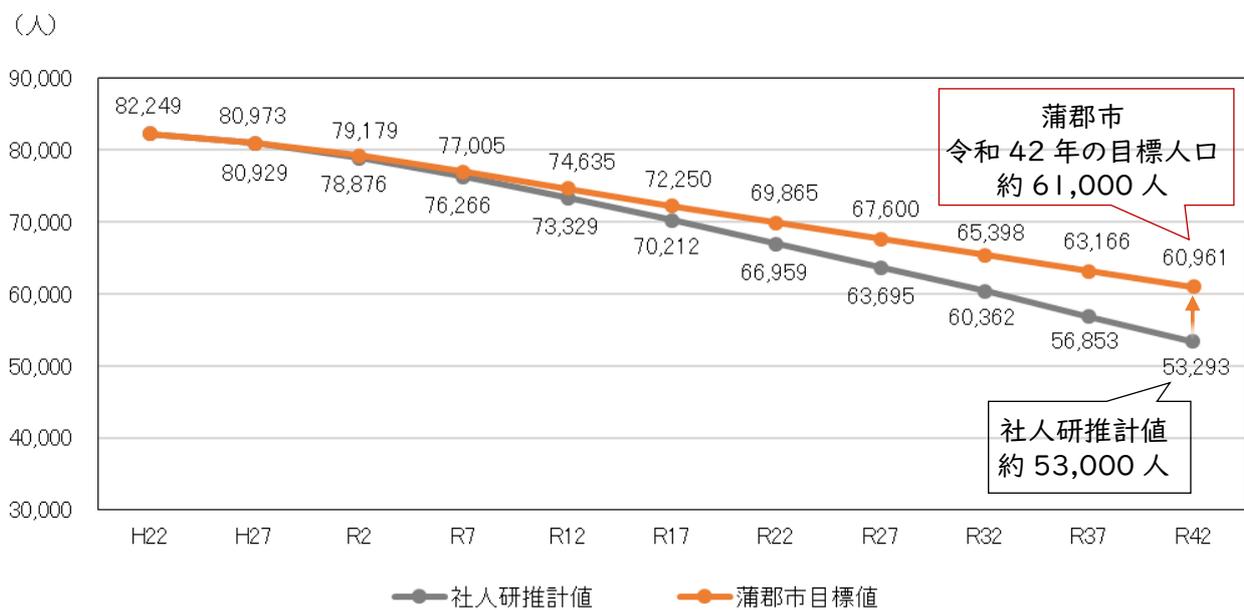
#### (4) 蒲郡市人口の将来指標

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の平成30年の推計によると、令和42年の東三河の人口は、前回推計(平成25年)より若干の改善が見られましたが、依然として長期減少傾向にあります。

人口ビジョンにおいて、合計特殊出生率の上昇、定住人口の増加を図り、令和42年(2060年)の目標人口を61,000人と設定しています。

平均世帯人員は減少傾向にあり、計画目標年次である2030年には、人口74,635人、世帯数32,866世帯になると予測されます。

蒲郡市の総人口の将来見通し



|         | 平成22年  | 平成27年  | 令和2年   | 令和7年   | 令和12年  | 備考                                       |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| ①人口     | 82,249 | 80,973 | 79,179 | 77,005 | 74,635 | 人口ビジョンにおける目標値                            |
| ②世帯数    | 28,864 | 29,950 | 30,998 | 31,948 | 32,886 | ①/③                                      |
| ③平均世帯人員 | 2.85   | 2.71   | 2.55   | 2.41   | 2.27   | 2010, 2015 は国勢調査による数値、2020 以降はトレンドによる推計値 |

資料 蒲郡市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

## 第2章 住宅・住環境等に係る課題

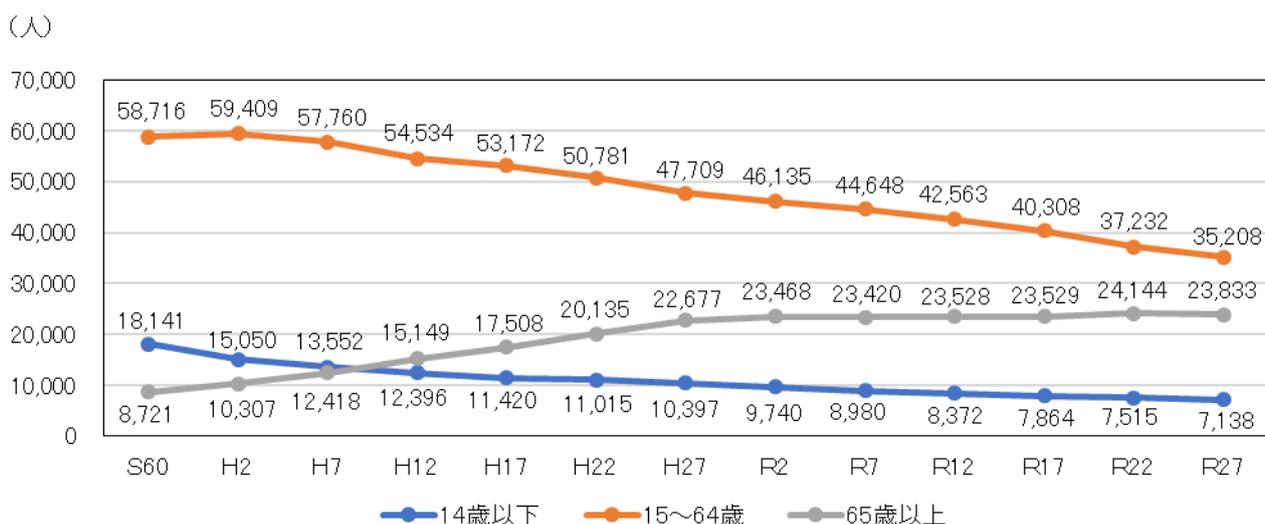
### 1. 様々な世帯ニーズに関する課題

#### 課題Ⅰ 高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる住宅・住環境の整備

##### 【現況】

- ・近隣市と比較しても高齢者の割合が高く、高齢夫婦世帯や単身高齢者世帯が増加しており、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。

年齢別人口の推移



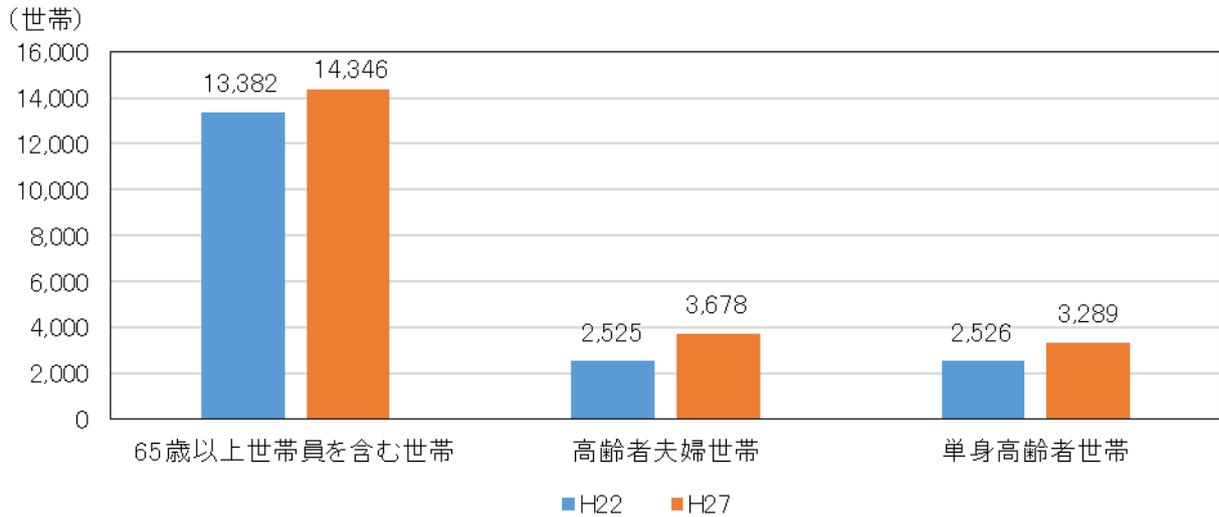
資料 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

年齢別人口、周辺市町との比較



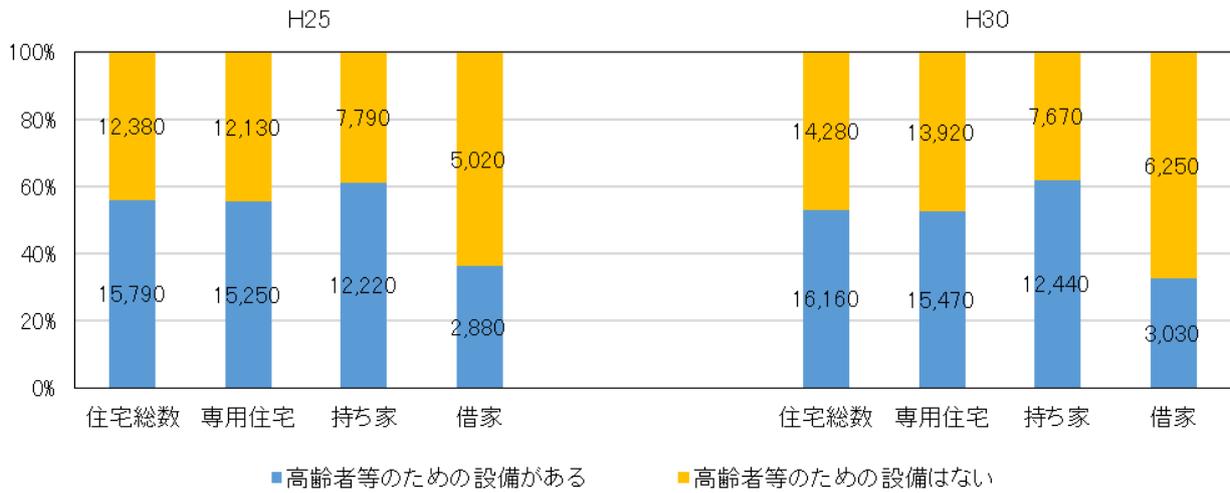
資料 総務省「平成 27 年国勢調査」

### 高齢者の居住状況の推移



資料 総務省「国勢調査」

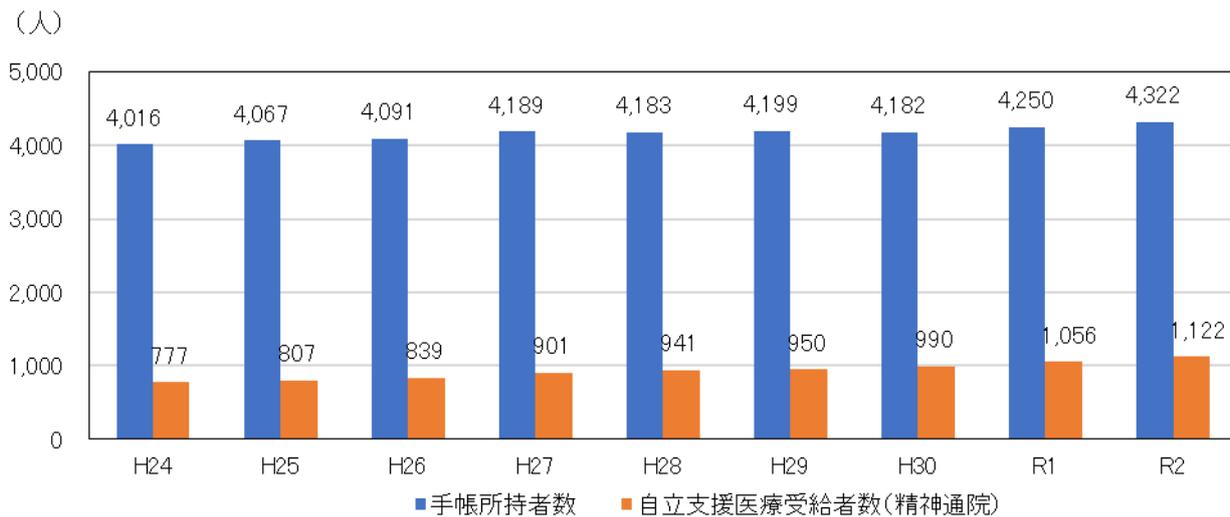
### 高齢者のための設備の設置状況



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

・手帳所持者数及び自立支援医療受給者数は、年々増加しており、多様な居住の場の確保や総合的な生活支援の充実が求められています。

### 障がい者数の推移と推計



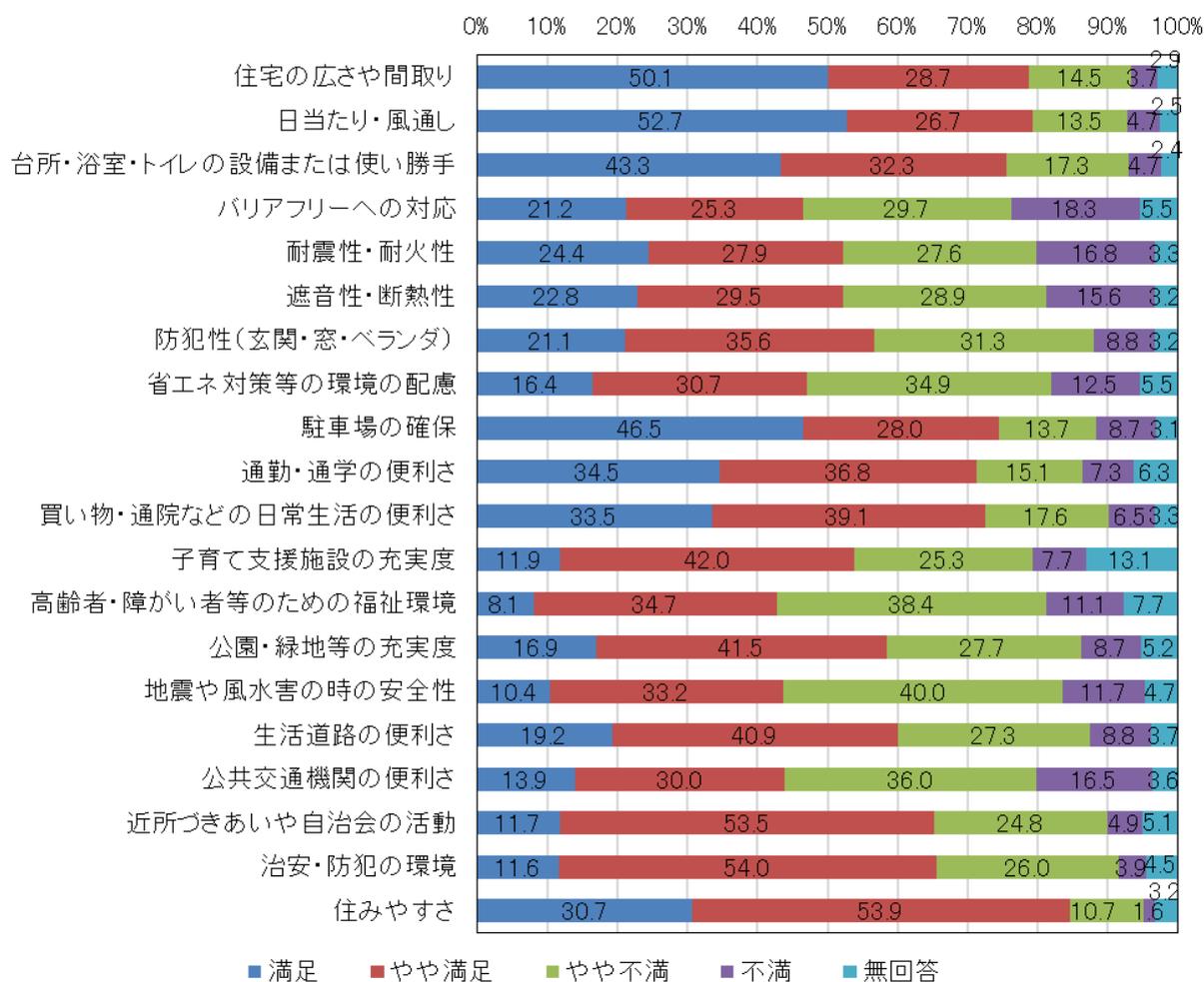
資料 蒲郡市

※手帳保持者数は、身体障害者手帳保持者、療育手帳保持者、精神障害者保健福祉手帳保持者の合計です。

## 【アンケート調査結果】

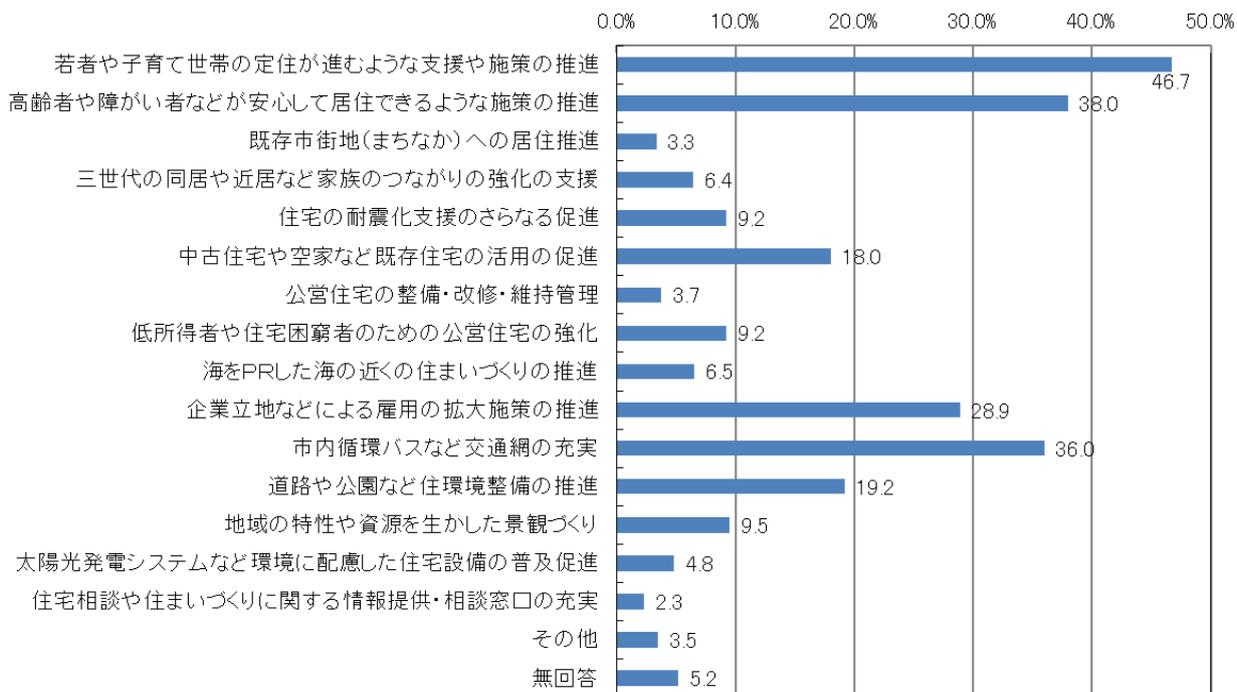
・住宅やその周りの居住環境の満足度では、「高齢者・障がい者等のための福祉環境」の満足度が低くなっています。そのため、高齢者・障がい者等のための居住支援などの取組について強化する必要があります。

住宅やその周りの居住環境の満足度（一般市民アンケート調査）



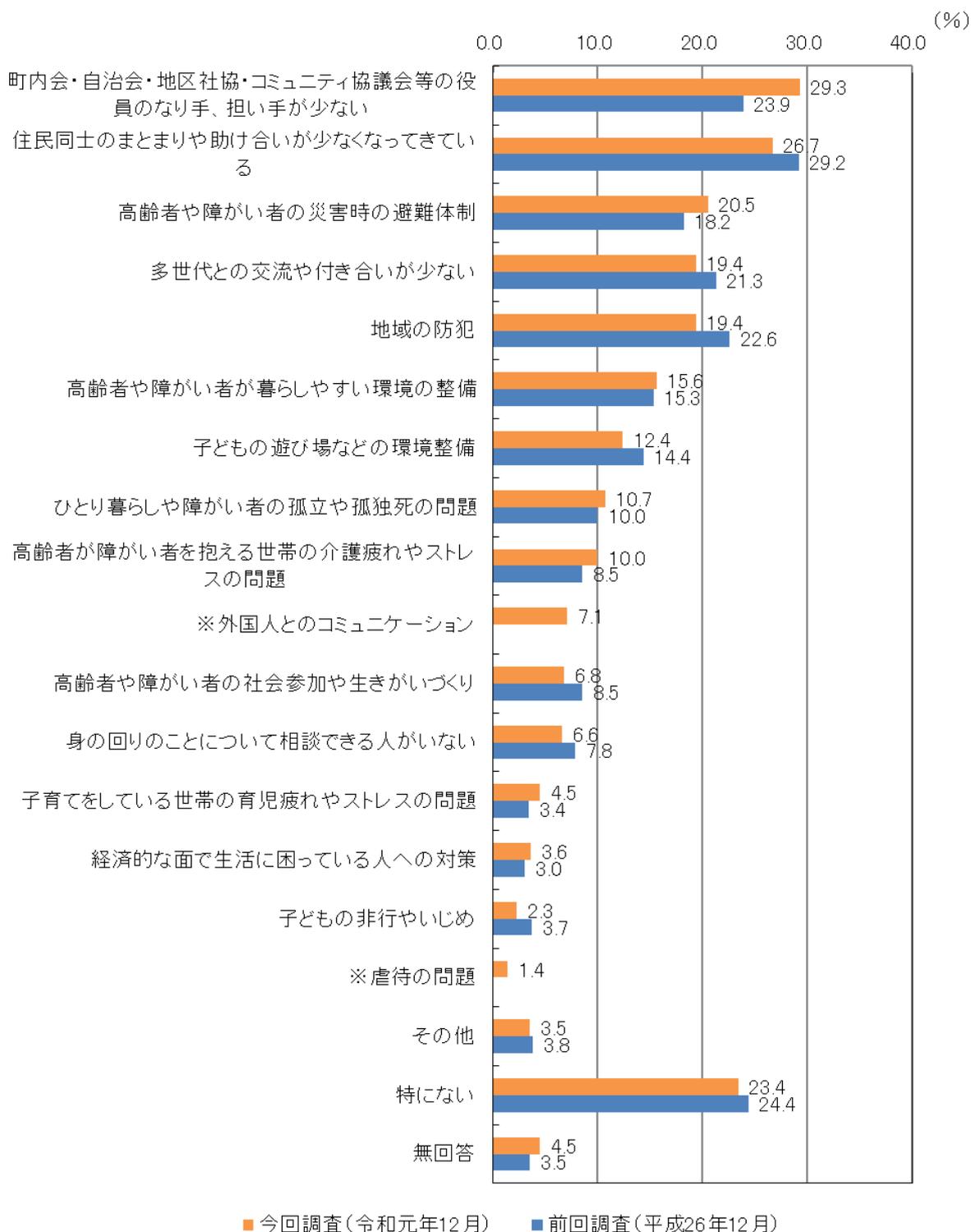
・蒲郡市に力を入れて欲しい取組では、「若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進」に次いで「高齢者や障がい者などが安心して居住できるような施策の推進」、「市内循環バスなど交通網の充実」が多くなっています。

蒲郡市に力を入れてほしい取組（一般市民アンケート調査）

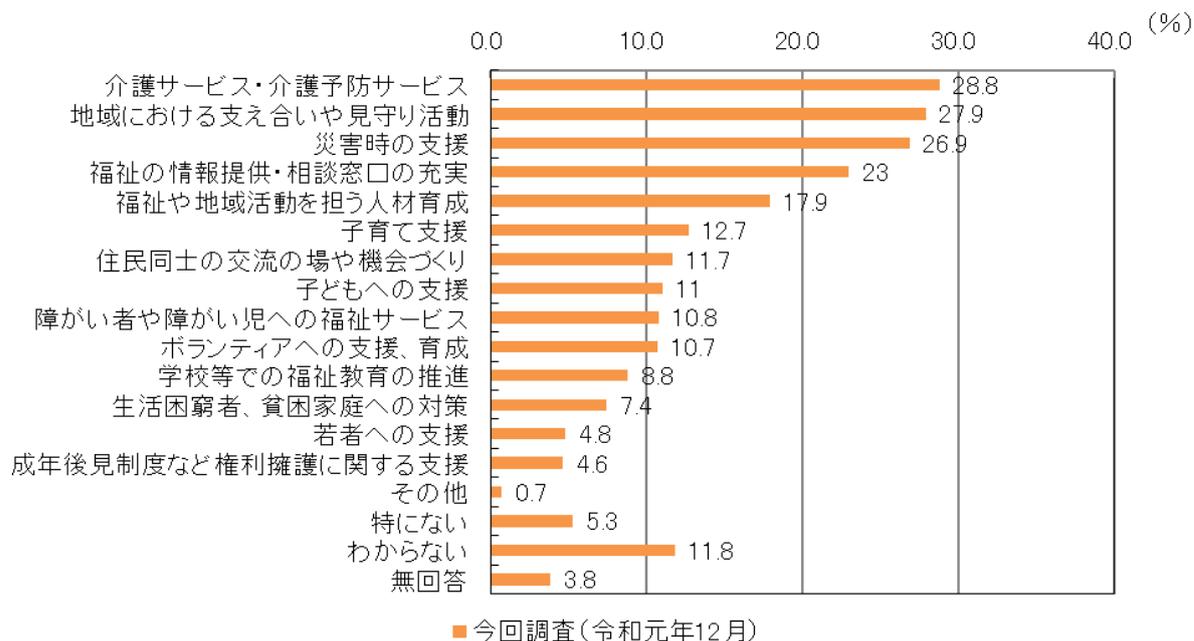


・居住地における問題や課題では、町内会等の役員のなり手・担い手が少ないに次いで、「住民同士のまとまりや助け合いが少なくなっている」が多く、蒲郡市社会福祉協議会に、今後特に力を入れてほしい取り組みは、「介護サービス・介護予防サービス」に次いで、「地域における支え合いや見守り活動」が多くなっています。しかし、支え合いの地域づくりの取組を知らない人が多くなっています。

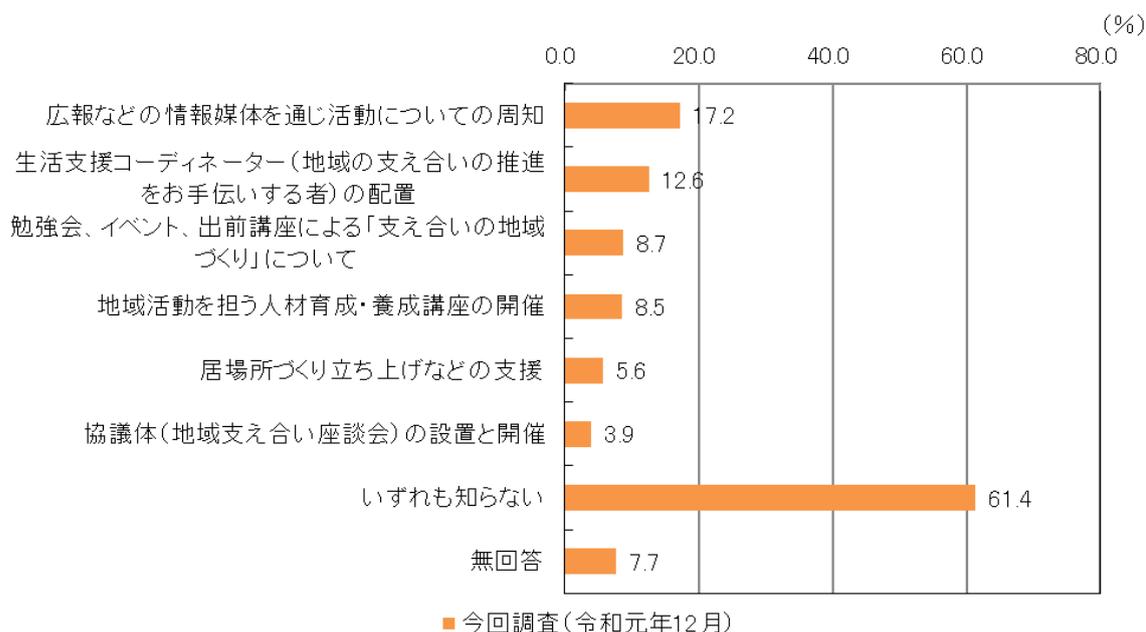
居住地の問題や課題（蒲郡市地域福祉の推進に関するアンケート調査）



蒲郡市社会福祉協議会に力を入れてほしい取組（蒲郡市地域福祉の推進に関するアンケート調査）



支え合いの地域づくりの取組の認知状況（蒲郡市地域福祉の推進に関するアンケート調査）



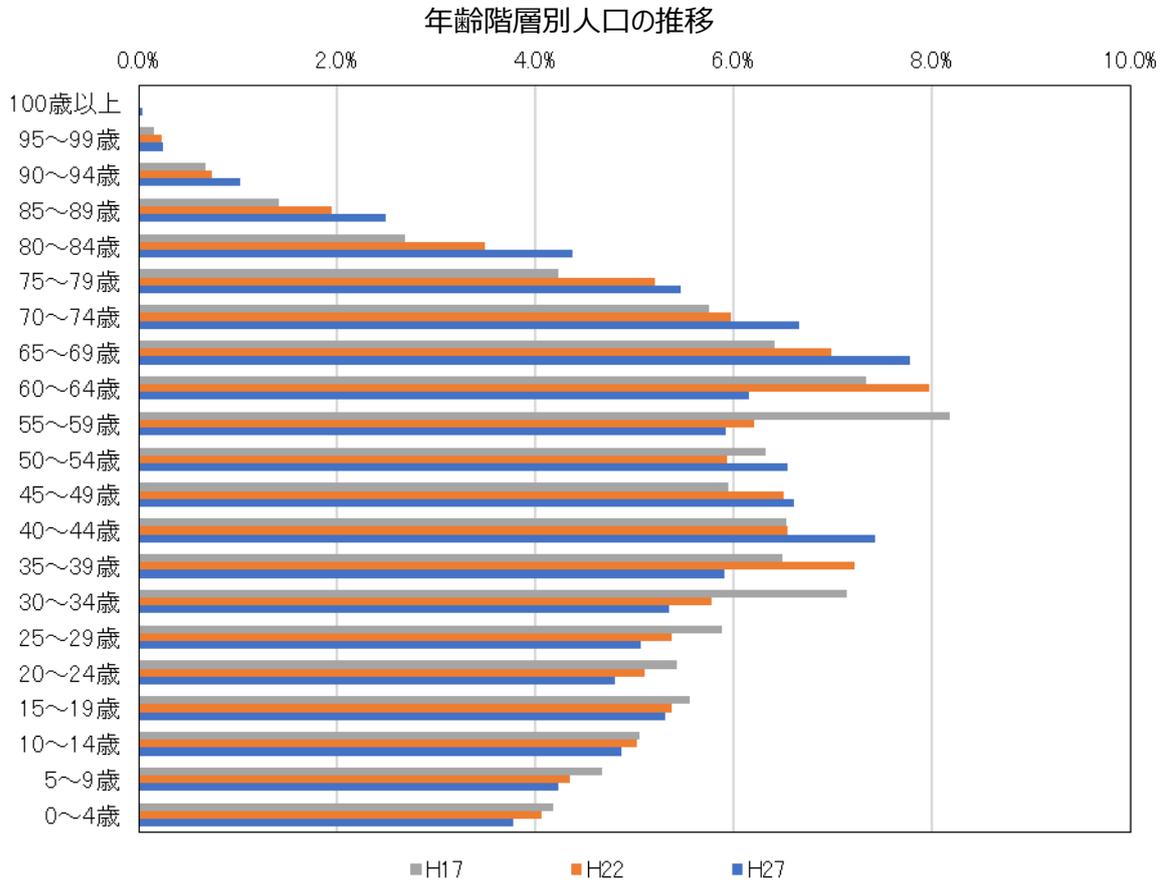
**【課題】**

- 今後増加が見込まれる高齢者や障がい者が、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、バリアフリー化や公共交通の維持などの住宅・住環境の整備が求められています。
- 高齢者が住み慣れた地域で末永く暮らせるように、生活支援サービスや住民同士の支え合いなどによる地域づくりが求められています。

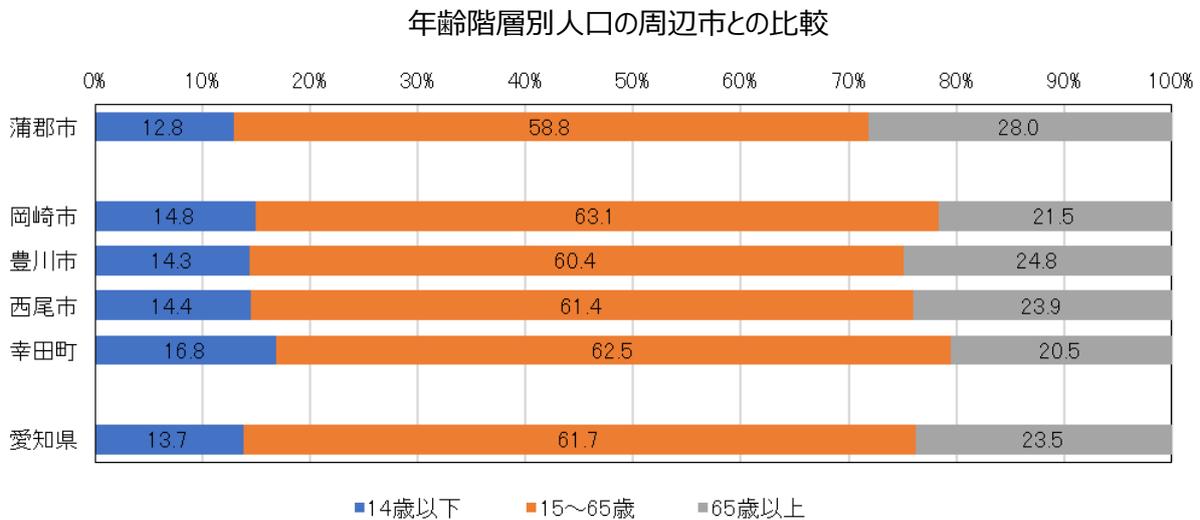
## 課題2 若年世代が、子育てしやすく、住み続けられる住環境の整備

### 【現況】

- ・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。また、周辺市と比較して、49歳以下の人口が少なくなっています。



資料 総務省「国勢調査」



資料 総務省「平成27年国勢調査」

・近隣市と比較して合計特殊出生率が低くなっています。

市町村別合計特殊出生率

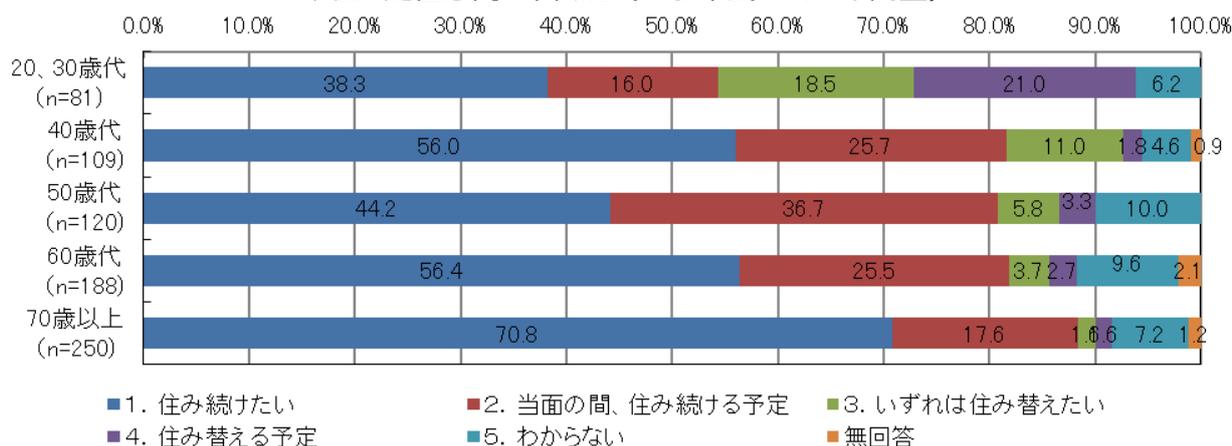
| 蒲郡市  | 豊橋市  | 岡崎市  | 豊川市  | 西尾市  | 幸田町  |
|------|------|------|------|------|------|
| 1.40 | 1.60 | 1.66 | 1.66 | 1.58 | 1.76 |

資料 厚生労働省「平成 25 年～平成 29 年人口動態保健所・市区町村別統計の概況」

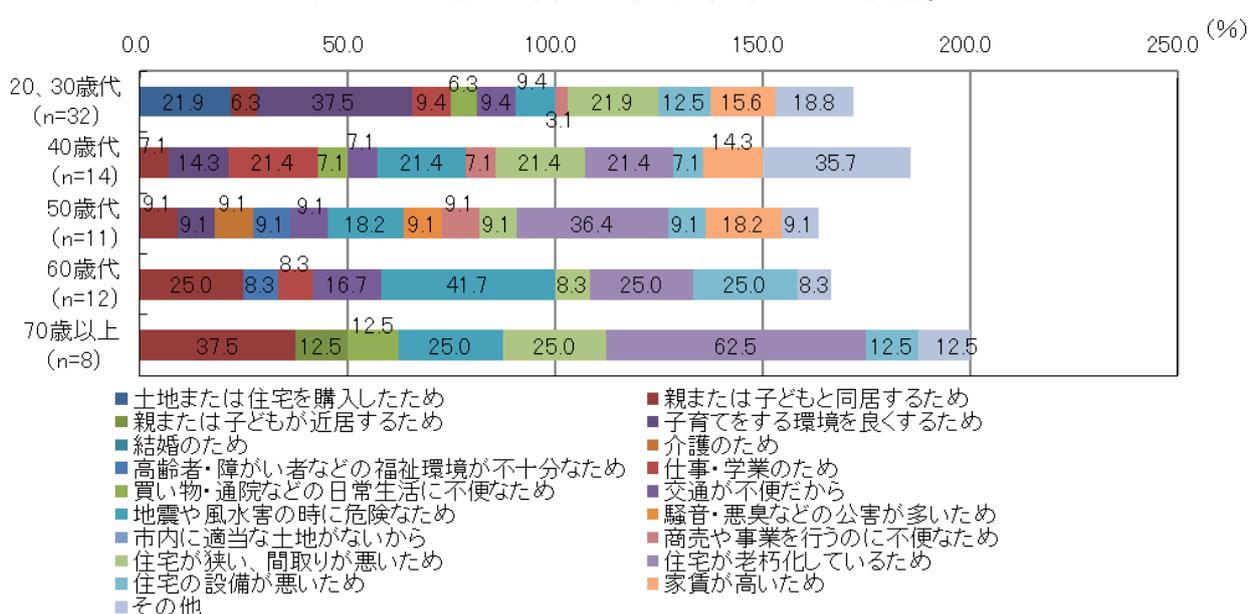
### 【アンケート調査結果】

・今後の定住意向では、「20、30 歳代」で住み替えを求める人が多い傾向にあり、住み替える理由では、「土地または住宅を購入したため」、「子育てをする環境を良くするため」が多く、「仕事・学業のため」、「住宅が狭い、間取りが悪いため」、「家賃が高いため」も理由の上位となっています。

今後の定住意向、年代別（一般市民アンケート調査）

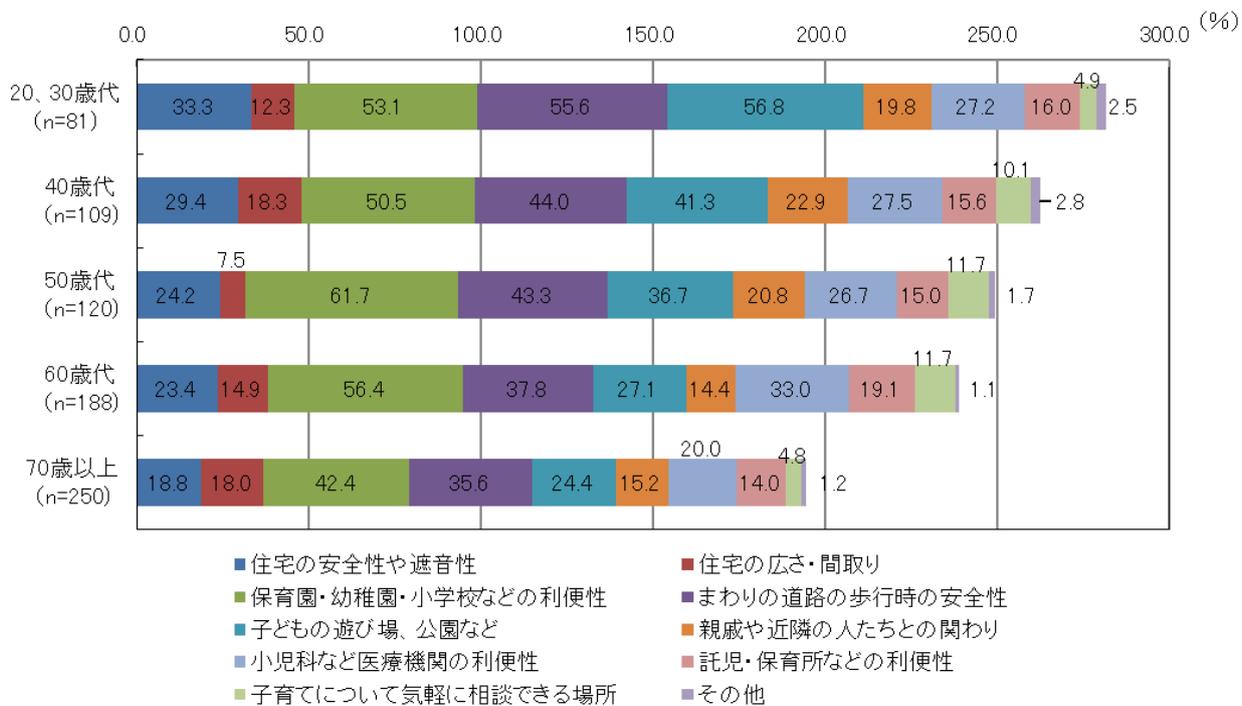


住み替える理由、年代別（一般市民アンケート調査）



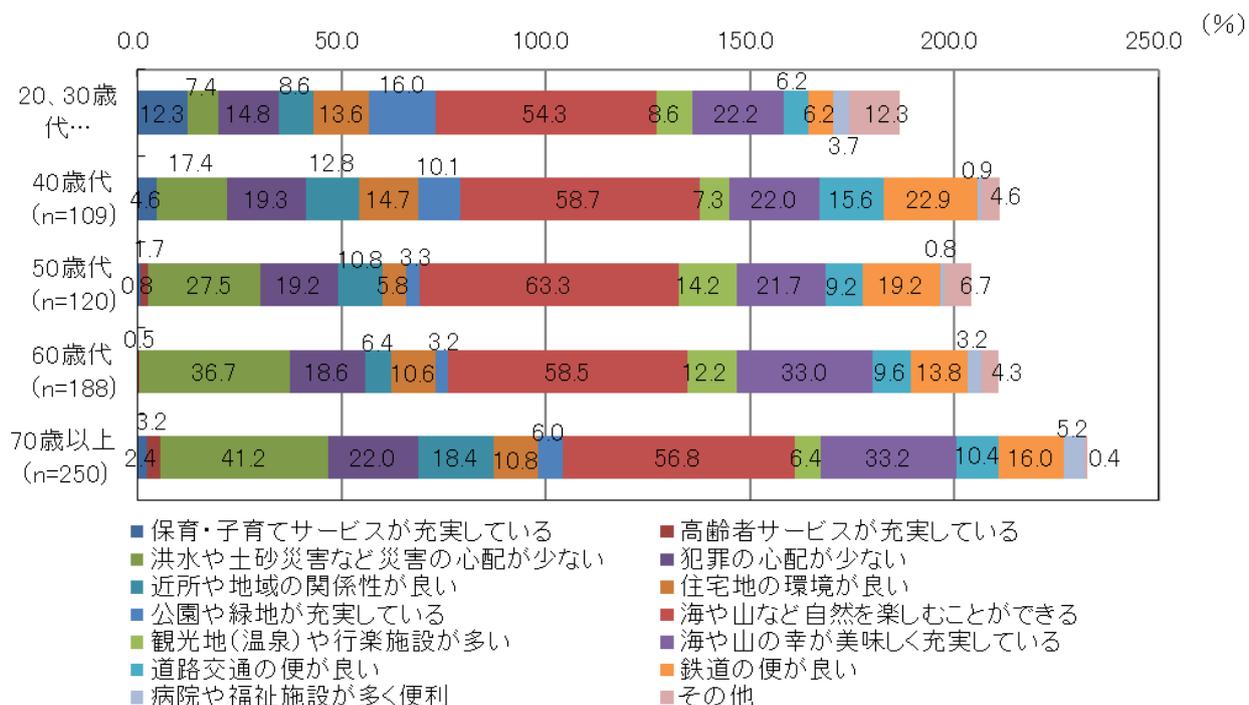
・子育てに必要な住宅や周辺環境では、「20、30 歳代」で、「まわりの通路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場、公園など」を求める声が多くなっています。

子育てに必要な住宅や周辺環境、年代別（一般市民アンケート調査）

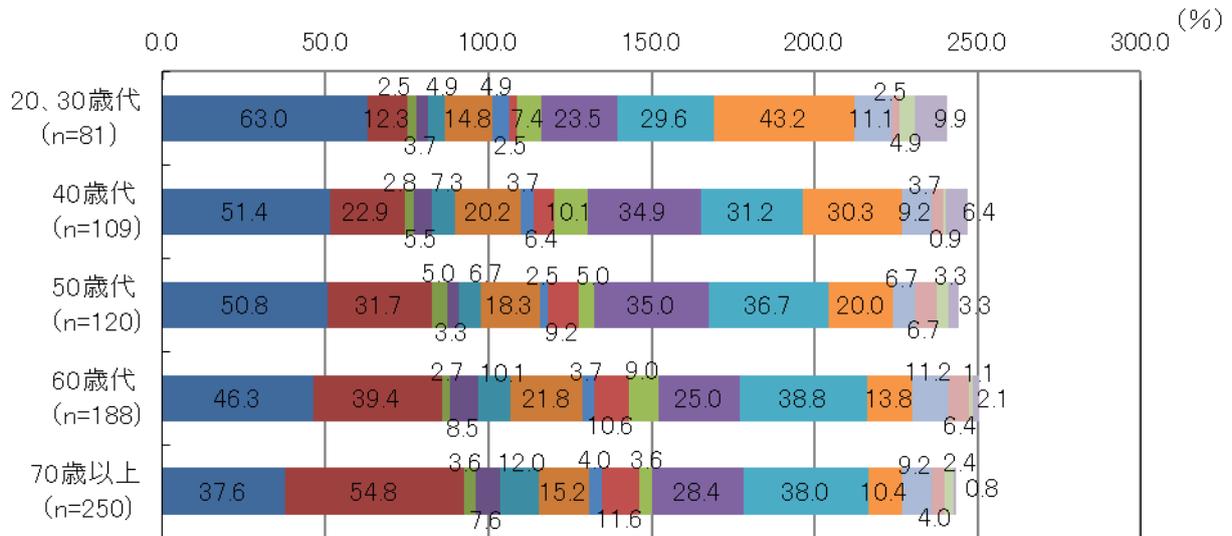


・蒲郡市の魅力として、「20、30歳代」で、「保育・子育てサービスが充実している」と回答している人はいるものの、蒲郡市に力を入れて欲しい取組では、「若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進」、「道路や公園などの住環境整備の推進」を求める声が多いことから、子育て世代対象の支援や住環境の整備を推進していくことが求められています。

蒲郡市の魅力、年代別（一般市民アンケート調査）



蒲都市に力を入れてほしい取組（一般市民アンケート調査）



- 若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進
- 高齢者や障がい者などが安心して居住できるような施策の推進
- 既存市街地(まちなか)への居住推進
- 三世代の同居や近居など家族のつながりの強化の支援
- 住宅の耐震化支援のさらなる促進
- 中古住宅や空家など既存住宅の活用の促進
- 公営住宅の整備・改修・維持管理
- 低所得者や住宅困窮者のための公営住宅の強化
- 海をPRした海の近くの住まいづくりの推進
- 企業立地などによる雇用の拡大施策の推進
- 市内循環バスなど交通網の充実
- 道路や公園など住環境整備の推進
- 地域の特性や資源を生かした景観づくり
- 太陽光発電システムなど環境に配慮した住宅設備の普及促進
- 住宅相談や住まいづくりに関する情報提供・相談窓口の充実
- その他

**【課題】**

- 若者の流入を促進するとともに、流出を防止する取組が求められます。
- 若年世帯の定住促進に向けて、子育ての視点に重点を置いた住宅・住環境の整備が求められています。

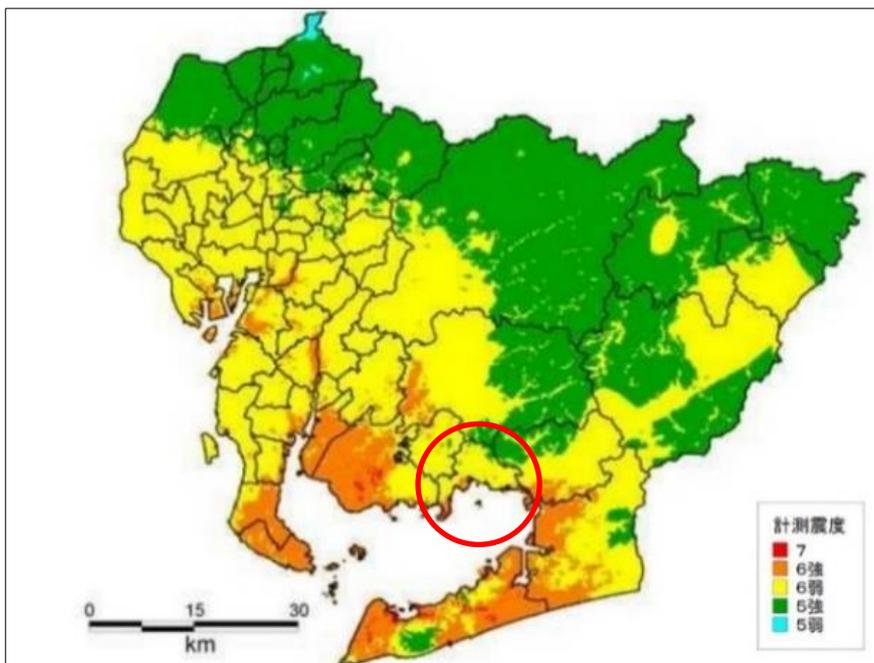
## 2. 安全・安心な生活に関する課題

### 課題3 安全安心な住宅・住環境の整備

#### 【現況】

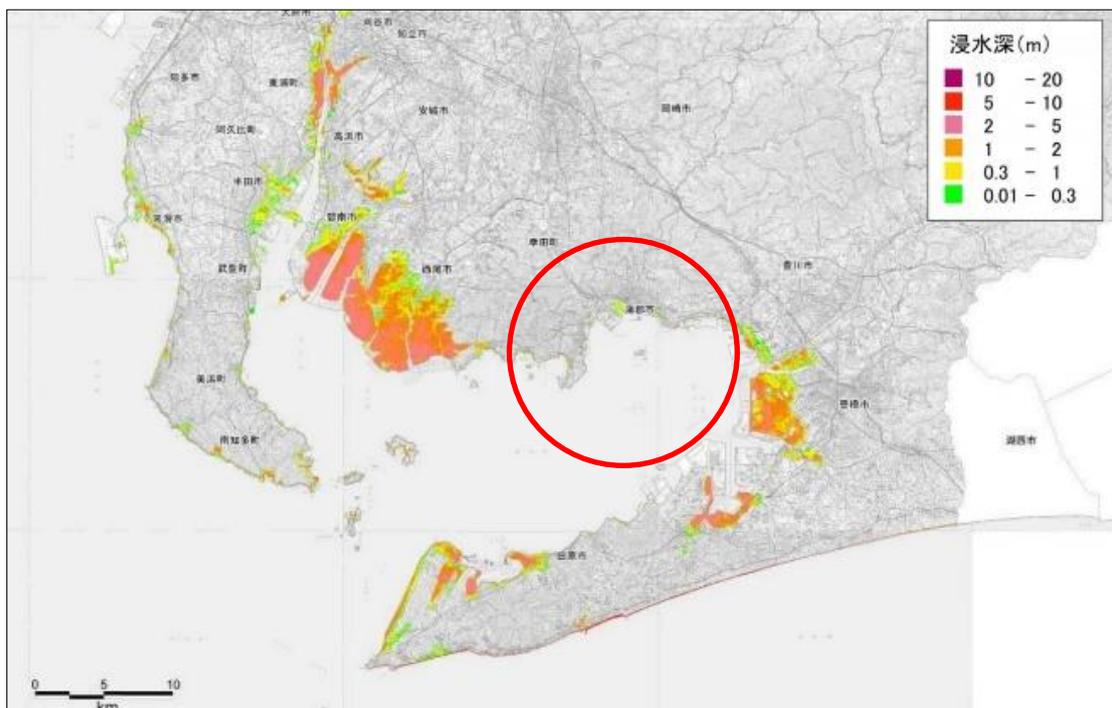
- ・今後 30 年以内に高い確率で南海トラフ地震が発生すると予測されており、地震対策などを進める必要があります。

震度分布「過去地震最大モデル」による想定



資料 愛知県「平成 23 年度～平成 25 年度 愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等の被害予測調査」

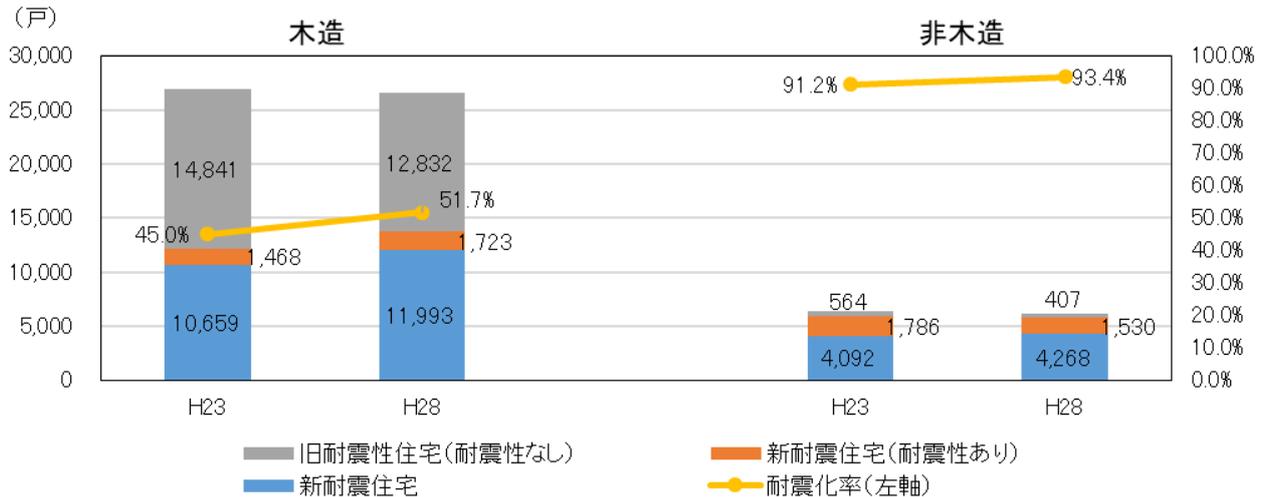
浸水想定域「過去地震最大モデル」による想定



資料 愛知県「平成 23 年度～平成 25 年度 愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等の被害予測調査結果」

・住宅の耐震化率は平成23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。

耐震化状況の推移

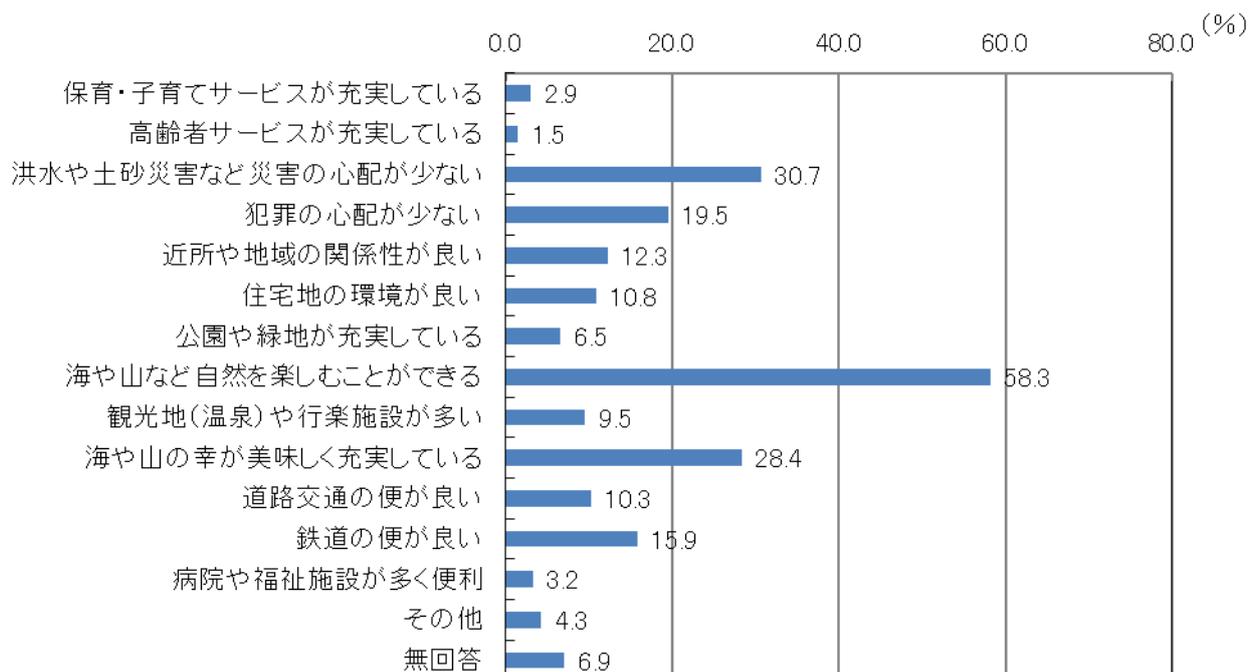


資料 蒲郡市耐震改修促進計画

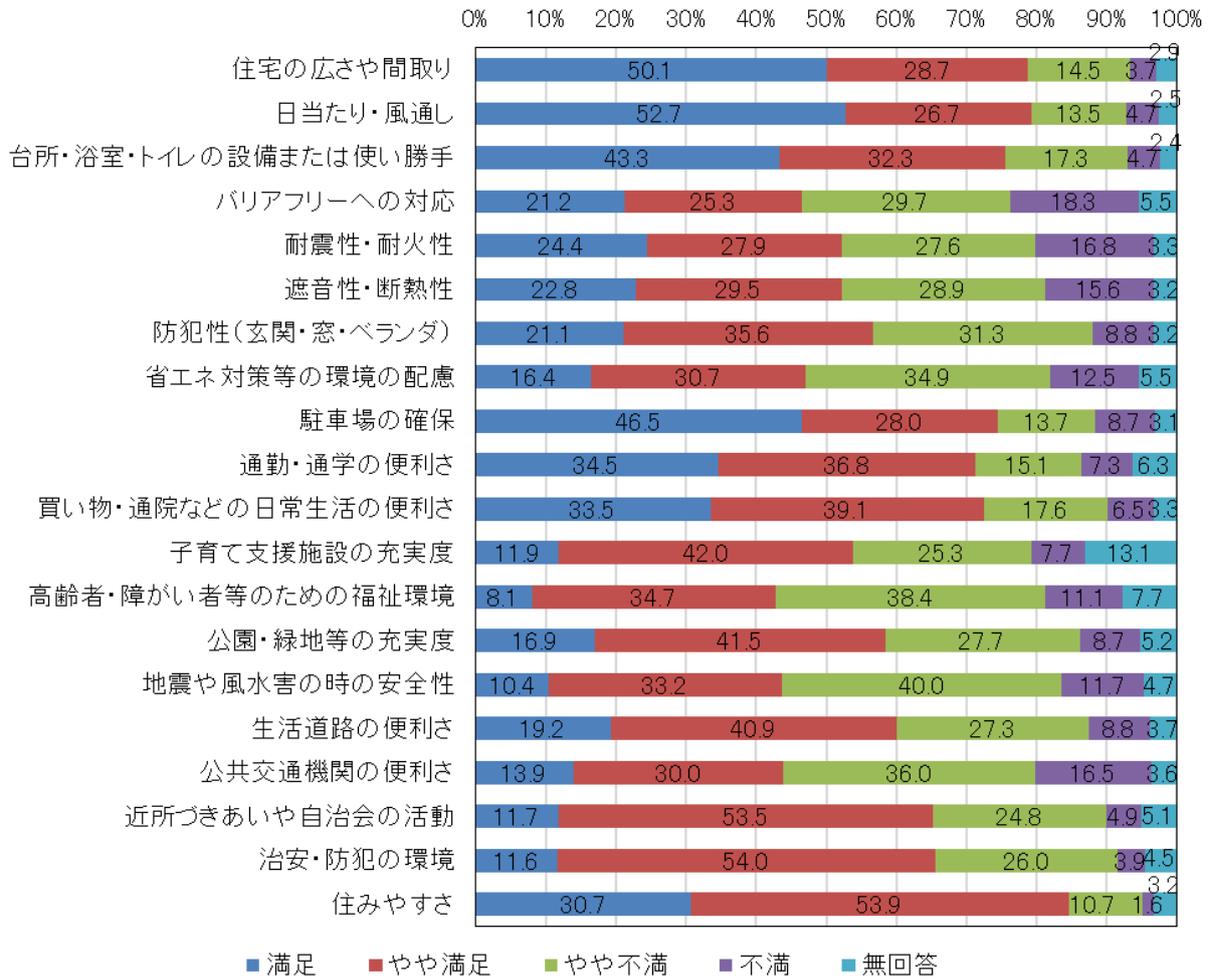
【アンケート調査結果】

・蒲郡市の魅力では、「洪水や土砂災害など災害の心配が少ない」と答えた人が多い一方、住宅やその周りの居住環境の満足度では、「地震や風水害の時の安全性」が低く、年代別では、全世代の半数程度が「やや不満」、「不満」と感じています。

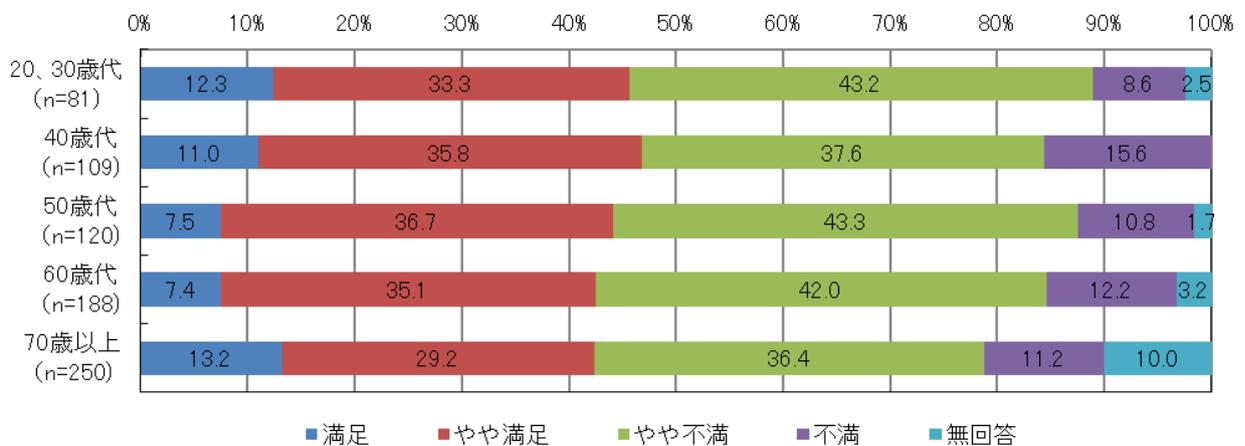
蒲郡市の魅力（一般市民アンケート調査）



### 住宅やその周りの居住環境の満足度（一般市民アンケート調査）

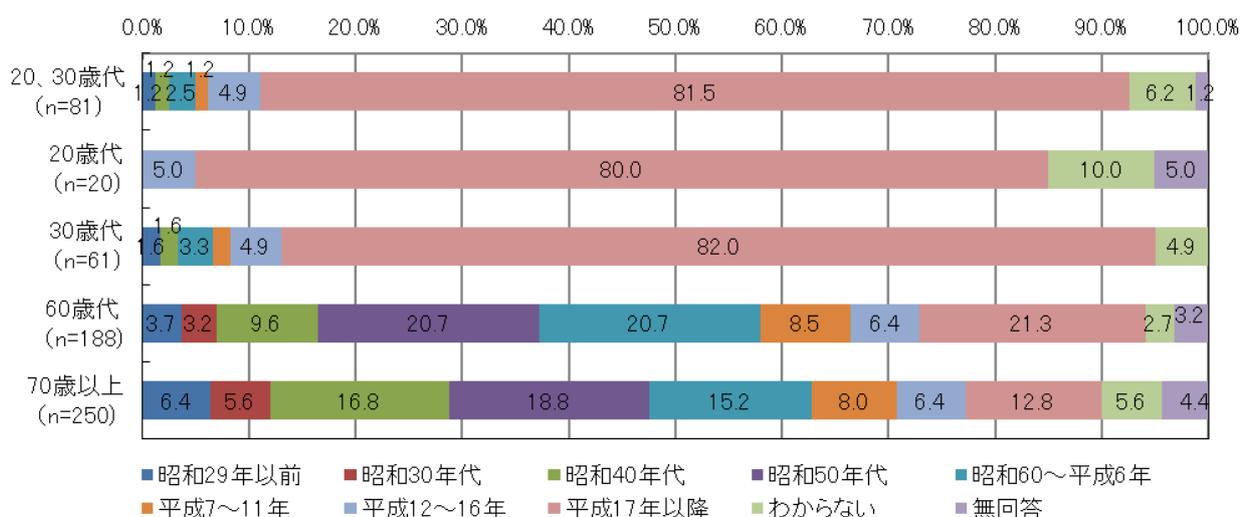


### 地震や風水害の時の安全性に対する満足度、年齢別（一般市民アンケート調査）

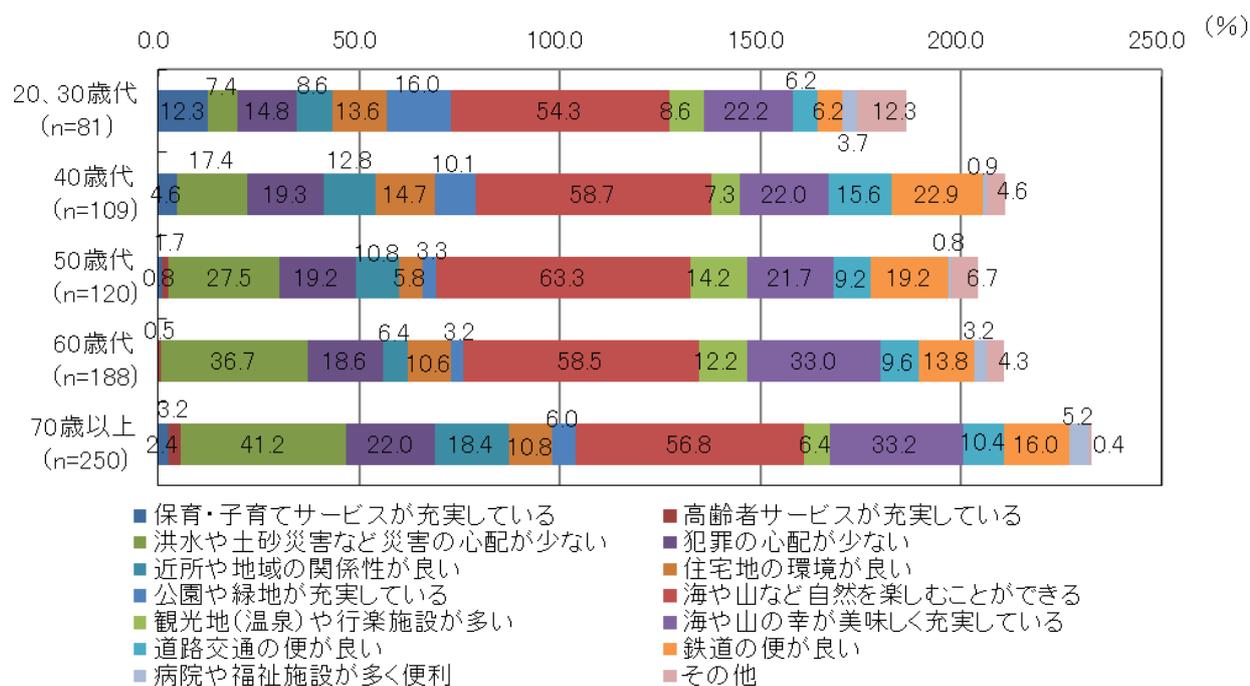


・現在の住宅に住んだ時期では、「60歳代以上」で「昭和50年代」以前の住宅の割合が高く、蒲郡市の魅力では、「洪水や土砂災害などの災害の心配が少ない」が高くなっています。また、現在の住まいの耐震性能においても、古い建物だが問題はないと感じていたり、地震に備えた補強や耐震改修を必要だが実施しないとの回答もあり、災害に対する危機感を持っている人が少ないと考えられることから、災害に対する備えが必要となります。

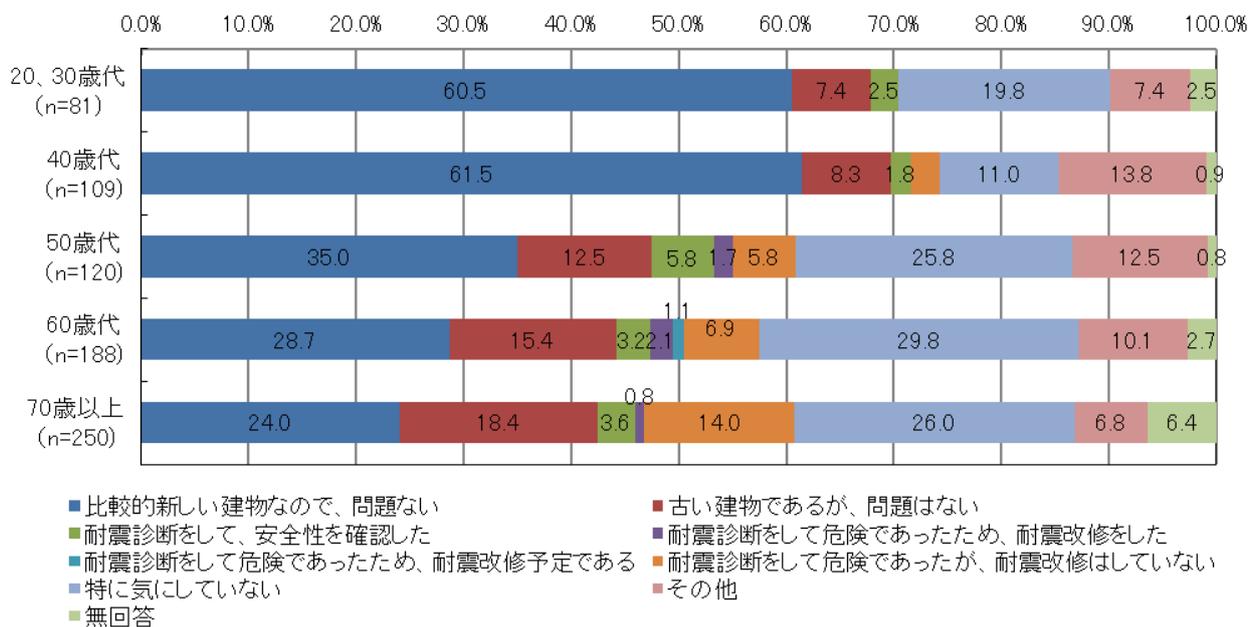
現在の住宅に住んだ時期（立て替えた場合は建て替え時）、年齢別（一般市民アンケート調査）



蒲郡市の魅力、年代別（一般市民アンケート調査）



### 現在の住まいの耐震性能、年齢別（一般市民アンケート調査）



#### 【課題】

○激甚化する自然災害に備え、災害に対する意識啓発を行うとともに、安心して安全に住むことのできる住宅・住環境の整備が求められています。

## 課題4 市営住宅の計画的な維持・管理と住宅セーフティネットの強化

### 【現況】

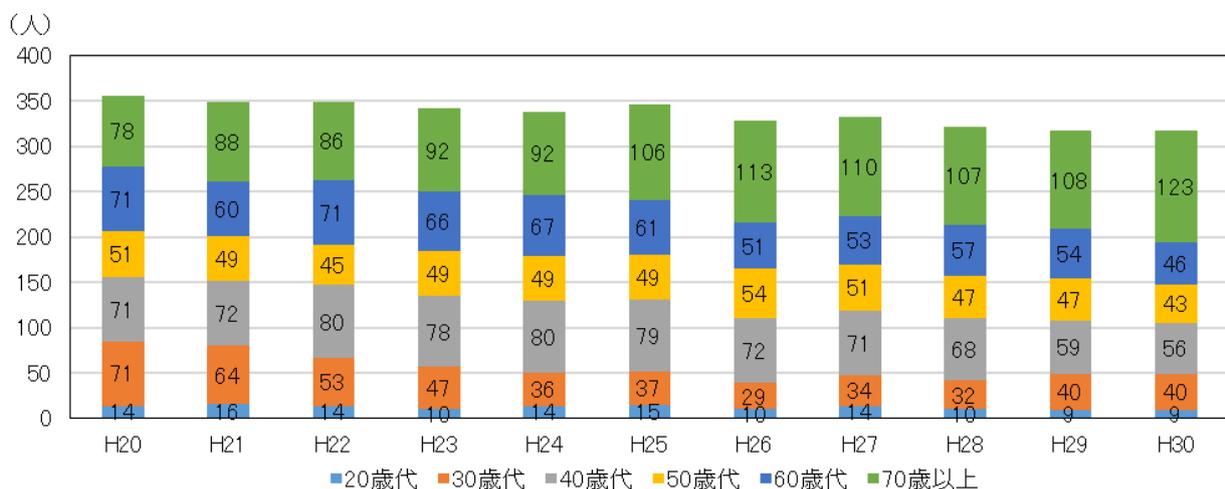
- ・市営住宅については、老朽化が進んでおり、入居者は、70歳以上が多く、居住人数は1人（単身）が増加しています。また、外国人の入居者も多く、全入居世帯の約4分の1が外国人の世帯となっています。

市営住宅の管理状況

| 住宅名   | 棟  | 所在地          | 建設  | 構造  | 戸数    | 面積    | 間取        | 備考     |
|-------|----|--------------|-----|-----|-------|-------|-----------|--------|
| 丸山    | A  | 大塚町丸山60番地    | H9  | 高耐十 | 54    | 71.98 | 3DK       |        |
|       |    |              |     |     | 2     | 70.80 | 3DK       | 身体障害者向 |
|       |    |              |     |     | 4     | 63.16 | 2DK       | 高齢者世帯向 |
|       | B  | 大塚町丸山60番地    | H9  | 中耐四 | 10    | 55.21 | 3DK       |        |
| 10    |    |              |     |     | 49.70 | 2DK   | シルバーハウジング |        |
| 大塚    | A  | 大塚町大門10番地1   | S48 | 中耐四 | 32    | 46.69 | 3K        |        |
|       | B  | 大塚町大門10番地2   | S49 | 中耐四 | 32    | 46.69 | 3K        |        |
|       | C  | 大塚町大門10番地3   | S49 | 中耐四 | 24    | 46.69 | 3K        |        |
|       | C  | 大塚町大門10番地3   | S49 | 中耐四 | 8     | 46.69 | 3K        | 高齢者世帯向 |
| 白山    | A  | 豊岡町白山31番地6   | H2  | 中耐四 | 16    | 62.72 | 3DK       |        |
|       | B  | 豊岡町白山31番地6   | H4  | 中耐四 | 16    | 62.72 | 3DK       |        |
|       | C  | 豊岡町白山48番地14  | H6  | 中耐四 | 32    | 70.24 | 3DK       |        |
| 力川    | I  | 三谷北通五丁目171番地 | S49 | 中耐三 | 12    | 41.77 | 3K        |        |
| 貴船    | 5  | 宮成町12番4号     | S27 | 簡耐二 | 8     | 47.50 | 3K        | 募集停止   |
|       |    |              | S28 | 簡耐二 | 10    | 47.50 | 3K        |        |
| 大宮    | 8  | 宮成町6番・7番     | S34 | 木造平 | 16    | 28.62 | 2K        |        |
| 月田    | 5  | 竹谷町月田62番地    | S29 | 木造平 | 8     | 28.17 | 2K        |        |
| 鹿島    | 40 | 鹿島町岡20番地     | S37 | 木造平 | 25    | 31.35 | 2K        |        |
|       |    |              | S38 | 木造平 | 10    | 31.35 | 2K        |        |
|       |    |              | S39 | 木造平 | 8     | 31.35 | 2K        |        |
|       |    |              | S40 | 簡耐平 | 5     | 31.75 | 2K        |        |
| 北浜    | A  | 形原町北浜9番地     | S57 | 中耐四 | 24    | 64.16 | 3DK       |        |
|       | B  | 形原町北浜9番地     | S57 | 中耐四 | 24    | 64.16 | 3DK       |        |
| 管理戸数計 |    |              |     |     | 390戸  |       |           |        |

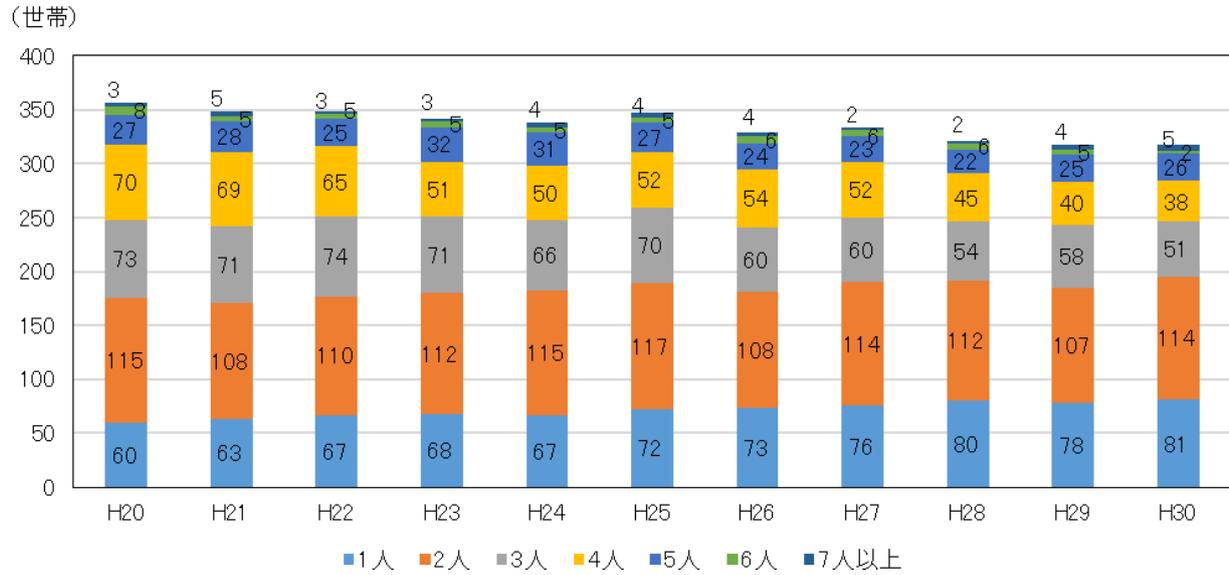
資料 蒲郡市(令和2年4月1日現在)

市営住宅の世帯主年齢別世帯数の推移



資料 蒲郡市

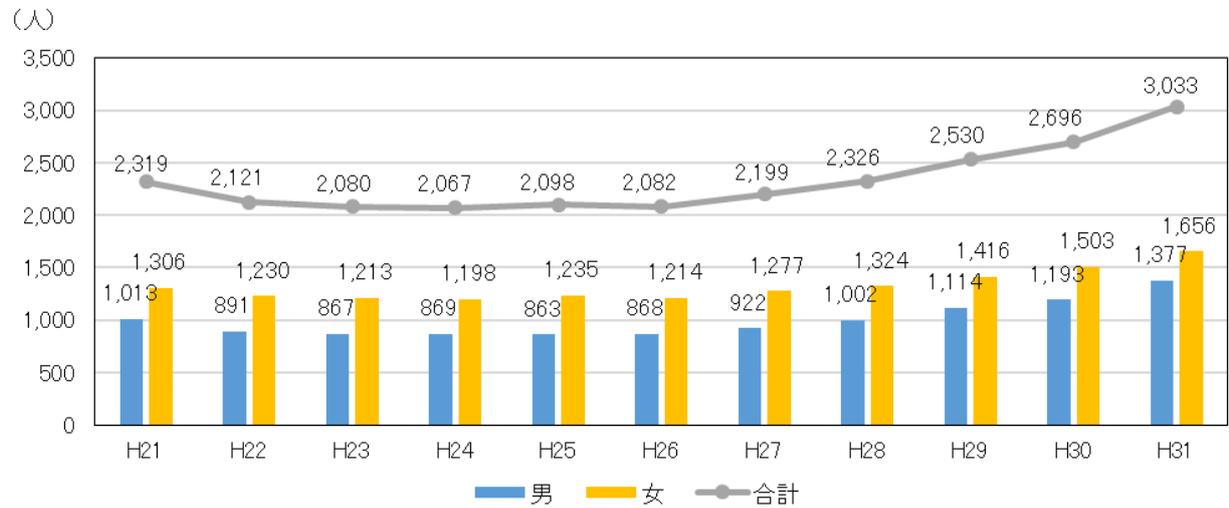
### 市営住宅の居住人数別世帯数の推移



資料 蒲郡市

・蒲郡市の外国人居住者は、増加傾向にあり、今後も増加が予想されます。

### 外国人居住者の推移

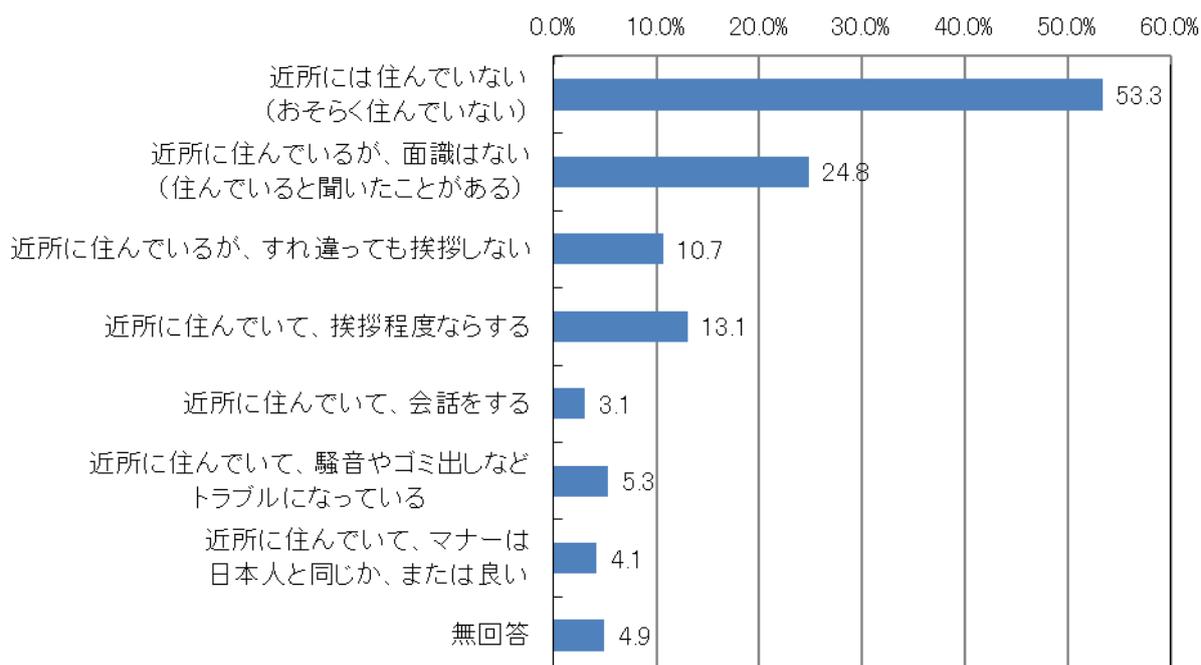


資料 蒲郡市

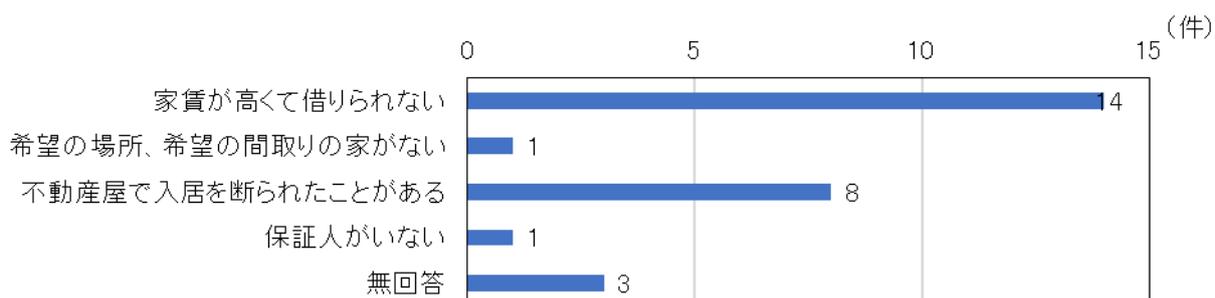
## 【アンケート調査結果】

・外国人の居住状況では、近所に外国人が住んでいると回答した住民において挨拶や会話をする人が少なく、騒音やゴミ出しなどでトラブルになっている人もいます。また、外国人アンケート調査において、現在の家を探す際に困ったことでは、「家賃が高くて借りられない」、「不動産屋で入居を断られたことがある」人がいます。

外国人の居住状況（一般市民アンケート調査）

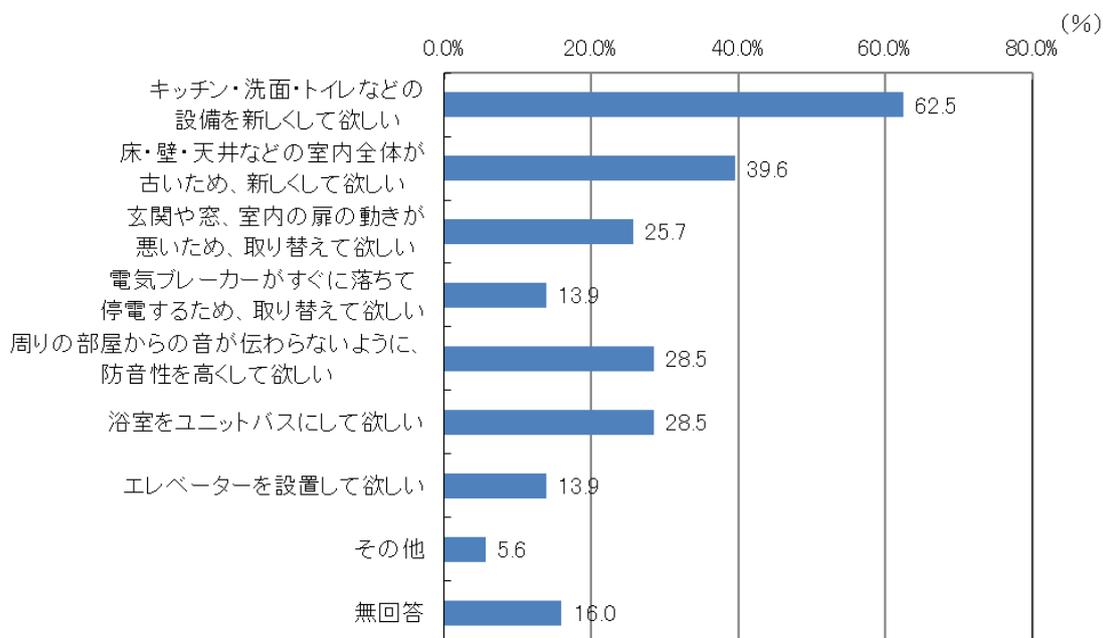


現在の家を探す際に困ったこと（外国人アンケート調査）

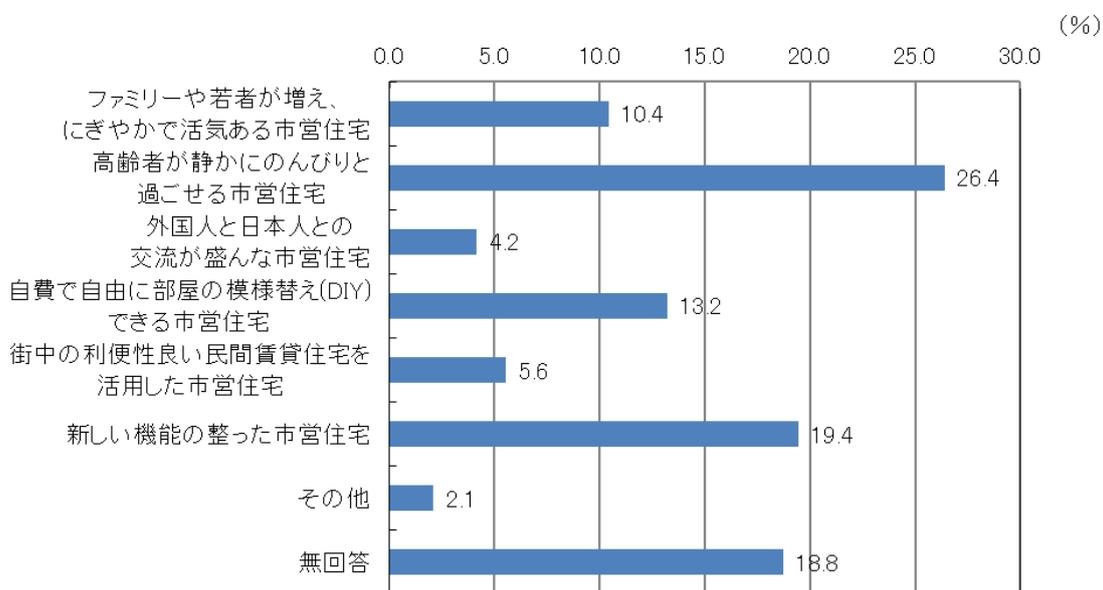


- ・市営住宅の室内の設備で希望することでは、設備の改善や部屋のリフォームを求めており、将来求める市営住宅では、「高齢者が静かにのんびりと過ごせる市営住宅」、「新しい機能の整った市営住宅」を求めていることから、計画的なバリアフリー化等の改修の実施などが求められます。

市営住宅の室内の設備で希望すること（市営住宅入居者アンケート調査）



将来求める市営住宅（市営住宅入居者アンケート調査）



**【課題】**

- 今後、増加が予想される高齢者、外国人等の住宅確保要配慮者全体をカバーするため、誰もが安心して暮らせるように、空家の活用や入居を拒まないセーフティネット住宅の登録などを推進していくことが求められます。
- 市営住宅においては、外国人入居者が増えることが予想されることから、市営住宅のルールなどの多言語リーフレットの作成や日本語教室の案内、団地内のコミュニケーション環境を整えるための支援が必要となります。

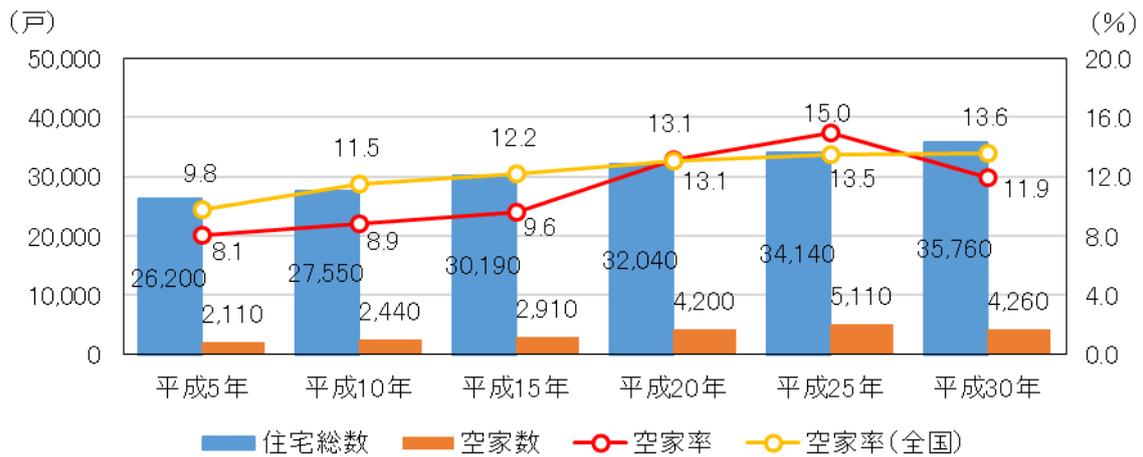
### 3. 住宅に関する課題

#### 課題5 空家の適正管理と有効活用

##### 【現況】

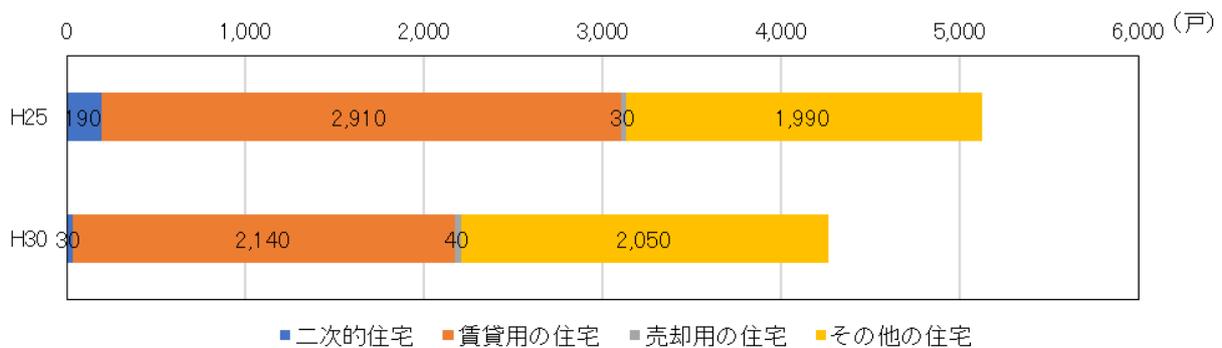
・空家は今後増加していくことが予想されるため、空家の利活用を促進していくことが求められます。また、地域の景観や住環境を維持するためには、空家の発生を抑制することが求められます。

空家数の推移



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

空家数の種類

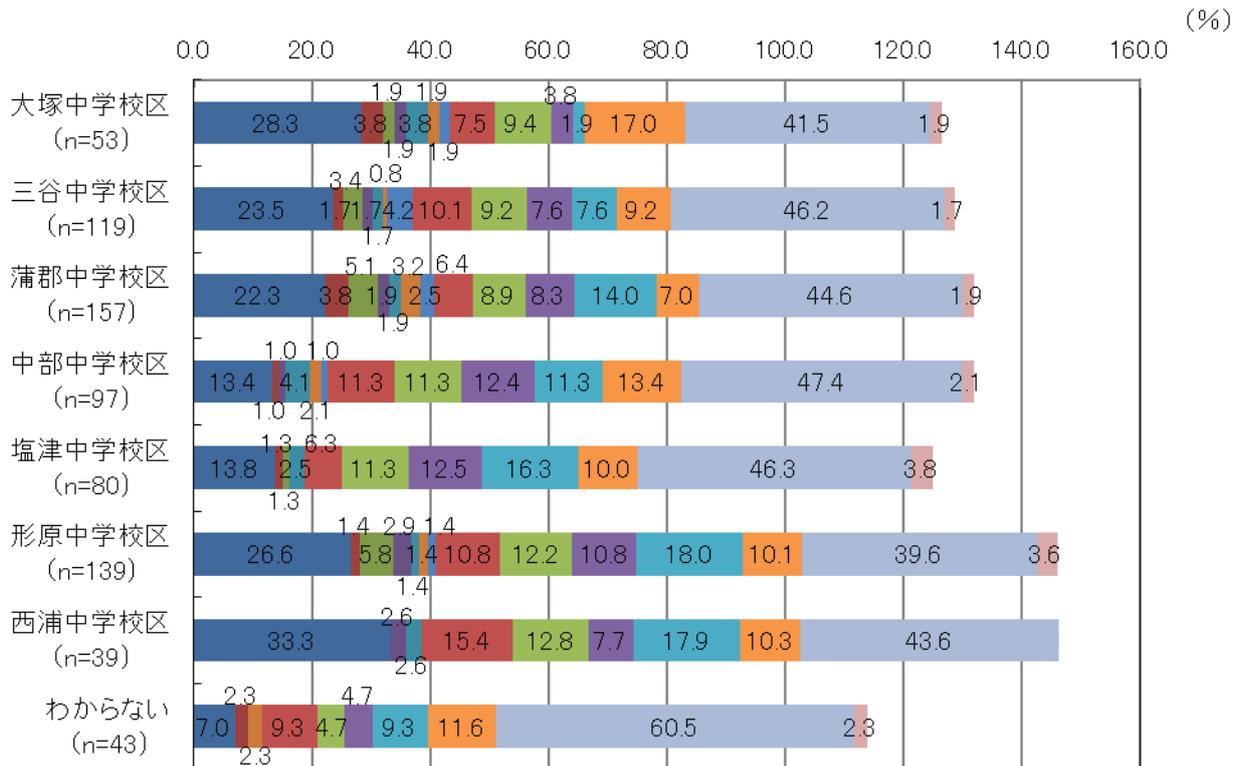


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

## 【アンケート調査結果】

・空家に対する不満や問題、困っていることでは、近隣の空家に対する不安を持っている人がいることから、対策を講じる必要があります。また、多くの人が「今は所有していないが、対策が分からない」と回答しています。今後、所有する場合に不安を感じている人が多いため、今から活用策を知ってもらう取組が必要となります。

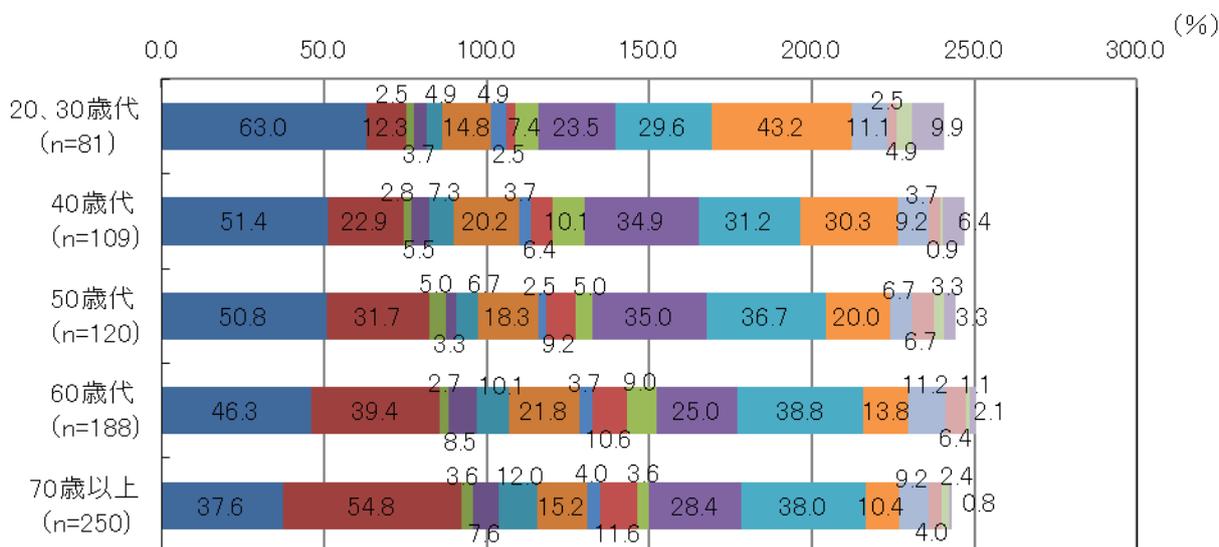
空き家に対する不満や問題、困っていること、中学校区別（一般市民アンケート調査）



- 近隣に空家があり、治安・防災・衛生等の面で不安である
- 空家を所有しているが、活用方法が分からない
- 空家を所有しているが、家具や荷物を片付けられない
- 空家を所有しており、建物を解体したいが解体費用がない
- 空家を所有しており、解体すると固定資産税が上がるため、解体できない
- 空家を所有しており、売却したいが、買い手が見つからない
- 空家を所有しており、今後も所有したいが、維持管理に費用や手間がかかる
- 今は空家を所有していないが、空家を所有した場合、活用方法が分からない
- 今は空家を所有していないが、空家を所有した場合、建物を解体したいが解体費用がない
- 今は空家を所有していないが、空家を所有した場合、解体すると固定資産税が上がるため、解体できない
- 今は空家を所有していないが、空家を所有した場合、売却したいが、買い手が見つかるか不安である
- 空家に関する相談等の方法がわからない
- 特になし
- その他

・蒲郡市に力を入れて欲しい取組では、「中古住宅や空家など既存住宅の活用の推進」を望む方が、全世代で多くみられます。

蒲郡市に力を入れてほしい取組、年代別（一般市民アンケート調査）



- 若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進
- 高齢者や障がい者などが安心して居住できるような施策の推進
- 既存市街地(まちなか)への居住推進
- 三世帯の同居や近居など家族のつながりの強化の支援
- 住宅の耐震化支援のさらなる促進
- 中古住宅や空家など既存住宅の活用の促進
- 公営住宅の整備・改修・維持管理
- 低所得者や住宅困窮者のための公営住宅の強化
- 海をPRした海の近くの住まいづくりの推進
- 企業立地などによる雇用の拡大施策の推進
- 市内循環バスなど交通網の充実
- 道路や公園など住環境整備の推進
- 地域の特性や資源を生かした景観づくり
- 太陽光発電システムなど環境に配慮した住宅設備の普及促進
- 住宅相談や住まいづくりに関する情報提供・相談窓口の充実
- その他

**【課題】**

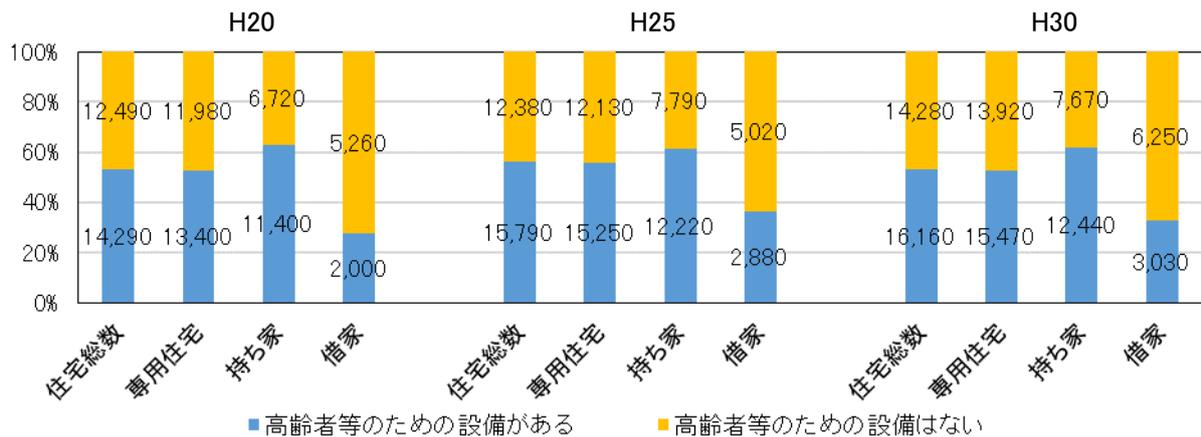
- 空家については、景観や防災・防犯など、住環境に悪影響を及ぼすおそれもあることから、今後の増加を見据えた早期対策が求められています。
- 利活用可能な空家については、地域資源として、地域活力の維持・向上に向けて有効活用していくことが求められます。

## 課題6 質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備

### 【現況】

- ・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。

高齢者のための設備の設置状況



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

- ・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。

蒲郡市の住宅用地球温暖化対策設備等導入費補助

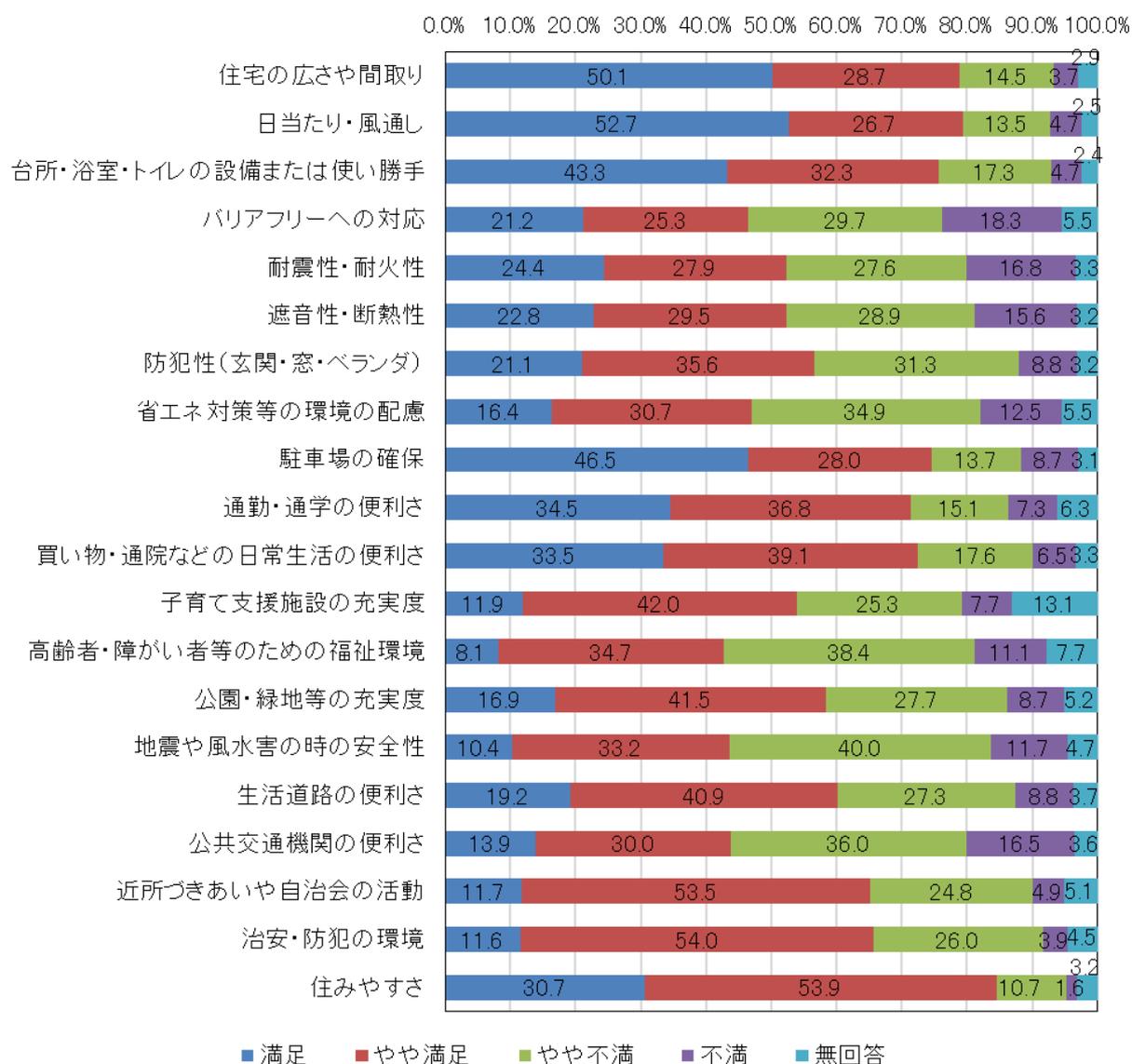
| 太陽熱利用システム                           | 自然循環型、強制循環型いずれも対象  |
|-------------------------------------|--|
| 家庭用エネルギー管理システム (HEMS)               | 家庭での電力使用量等を自動で実測し、エネルギーの「見える化」を図るとともに、機器の電力使用量などを調整する制御機能を有するもの  |
| 家庭用燃料電池システム (エネファーム)                | 燃料電池ユニット及び貯湯ユニット等から構成され、都市ガス、LPガス等から燃料となる水素を取り出して空気中の酸素と反応させて発電し、発電時の排熱を給湯等に利用できるもの  |
| リチウムイオン蓄電池システム                      | 国が実施する「定置用リチウムイオン蓄電池導入支援に係る補助事業」の補助対象に指定されているもの  |
| 電気自動車等(電気自動車又はプラグインハイブリッド自動車) 充給電設備 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気自動車等から住宅へ電力の供給ができるもの</li> <li>・国が実施する「次世代自動車インフラ整備促進に係る補助事業」の補助対象に指定されているもの</li> </ul> |

資料 蒲郡市

## 【アンケート調査結果】

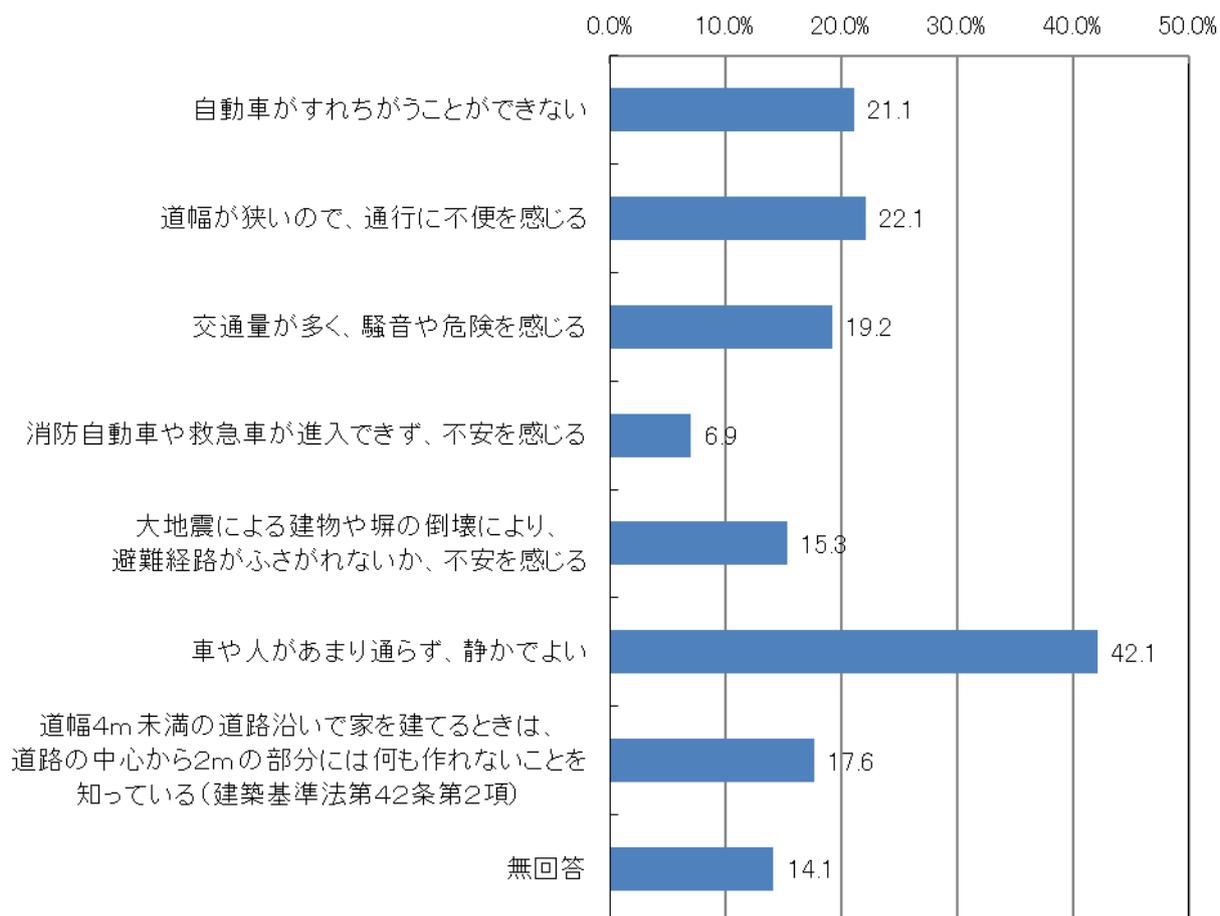
・旧計画では、住宅の供給に重点をおいて施策を展開してきました。その結果、住宅に関しては、「住宅の広さや間取り」、「日当たり・風通し」、「台所・浴室・トイレの設備または使い勝手」の満足度は高くなっています。しかし、住宅やその周りの居住環境の満足度では、「バリアフリーへの対応」や「省エネ対策等の環境の配慮」では満足度が低くなっています。

住宅やその周りの居住環境の満足度（一般市民アンケート調査）



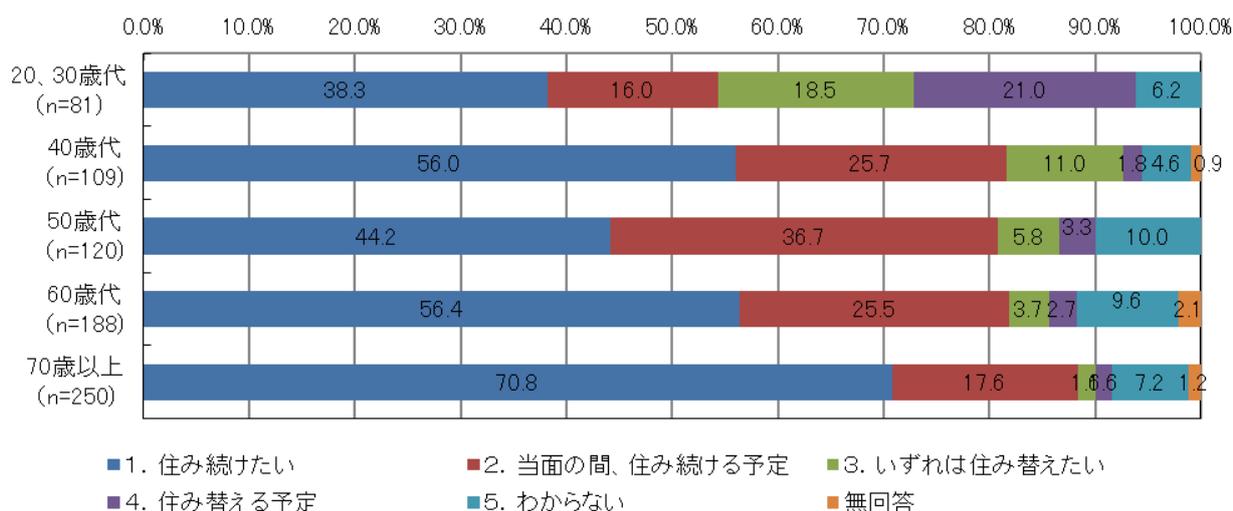
・全体では、「車や人があまり通らず、静かでよい」が 42.1%、「道幅が狭いので、通行に不便を感じる」が 22.1%、「自動車がすれちがうことができない」が 21.1%となっています。

住まいの前面道路について（一般市民アンケート調査）

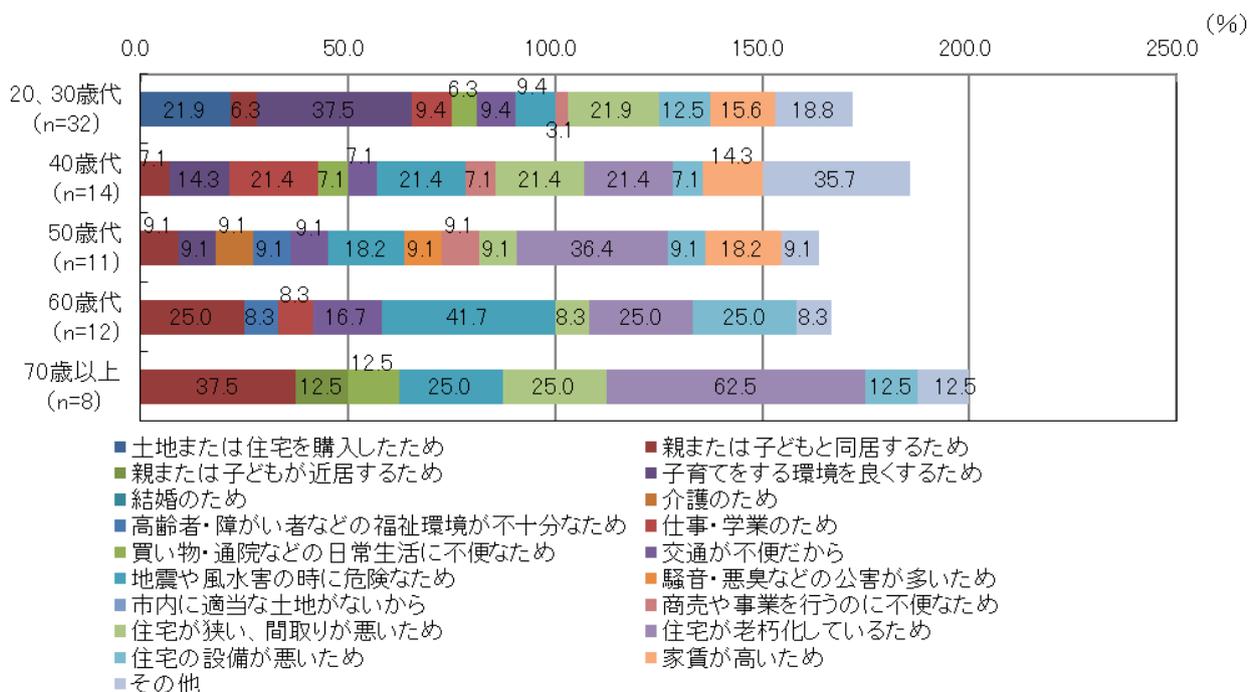


・今後の定住意向では、「20、30 歳代」で住み替えを求める人が多い傾向にあり、住み替える理由では、「土地または住宅を購入したため」、「子育てをする環境を良くするため」、「仕事・学業のため」、「住宅が狭い、間取りが悪いため」、「家賃が高いため」と理由は様々です。

今後の定住意向、年代別（一般市民アンケート調査）

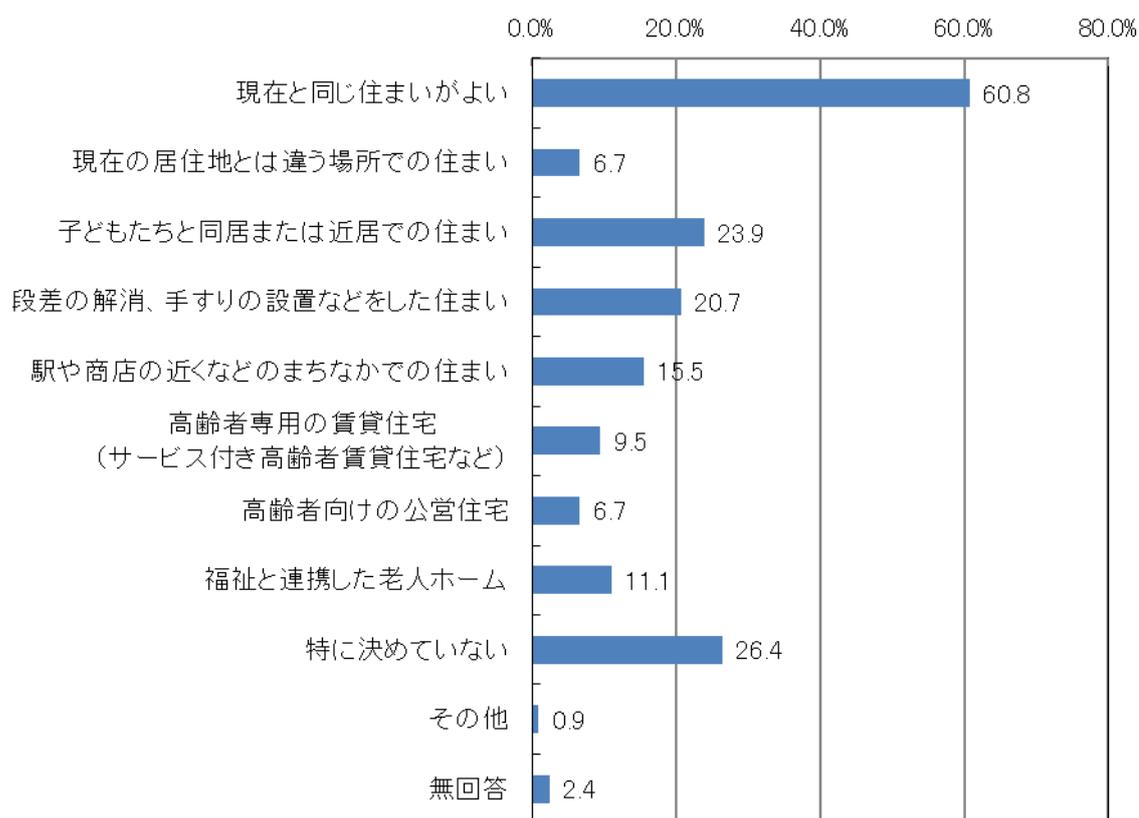


今後の定住意向における住み替える理由、年代別（一般市民アンケート調査）



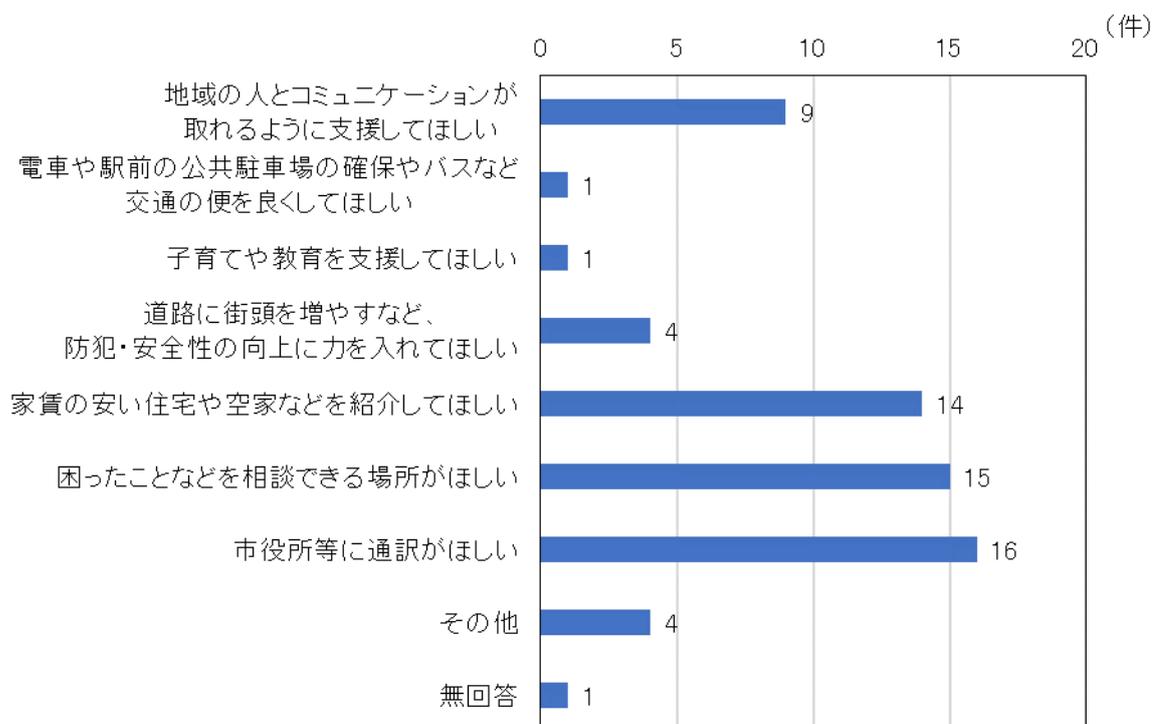
- ・老後に暮らしたい住まいでは、「子どもたちと同居または近居での住まい」が2番目に多く、同居近居に対し一定のニーズが予想されます。

老後に暮らしたい住まい（一般市民アンケート調査）



- ・外国人アンケートの蒲郡市に期待することでは、「家賃の安い住宅や空家などを紹介してほしい」と回答した人が多く、空家を含めた良好な住宅の供給が求められます。

蒲郡市に期待すること（外国人アンケート調査）



**【課題】**

- 既存住宅ストックの流通、活用型社会へと転換していくため、質の高い住宅形成が求められています。
- 住宅に対するニーズが多様化してきており、ライフスタイルにあわせた住宅・住環境の整備が求められています。

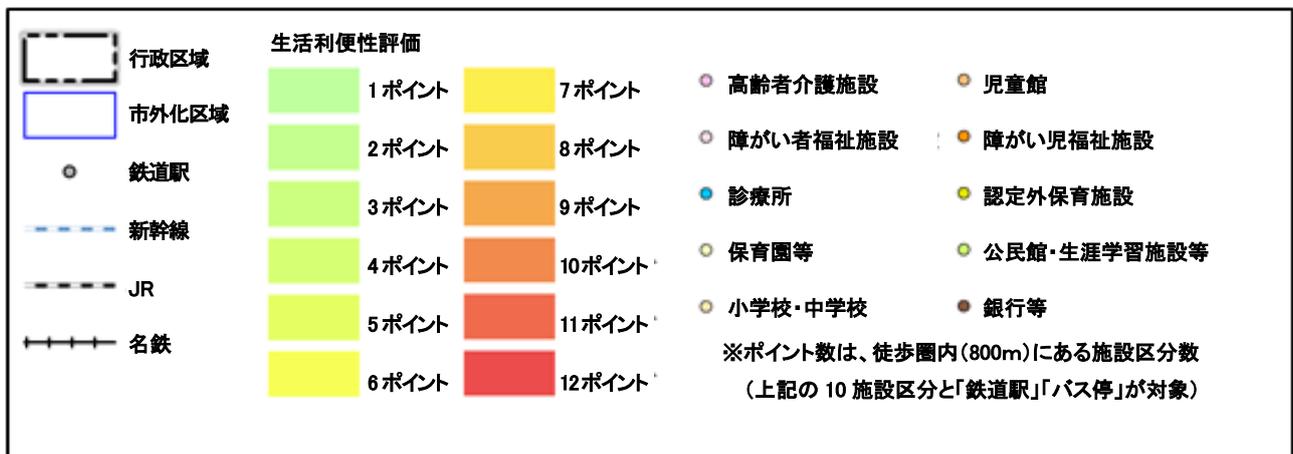
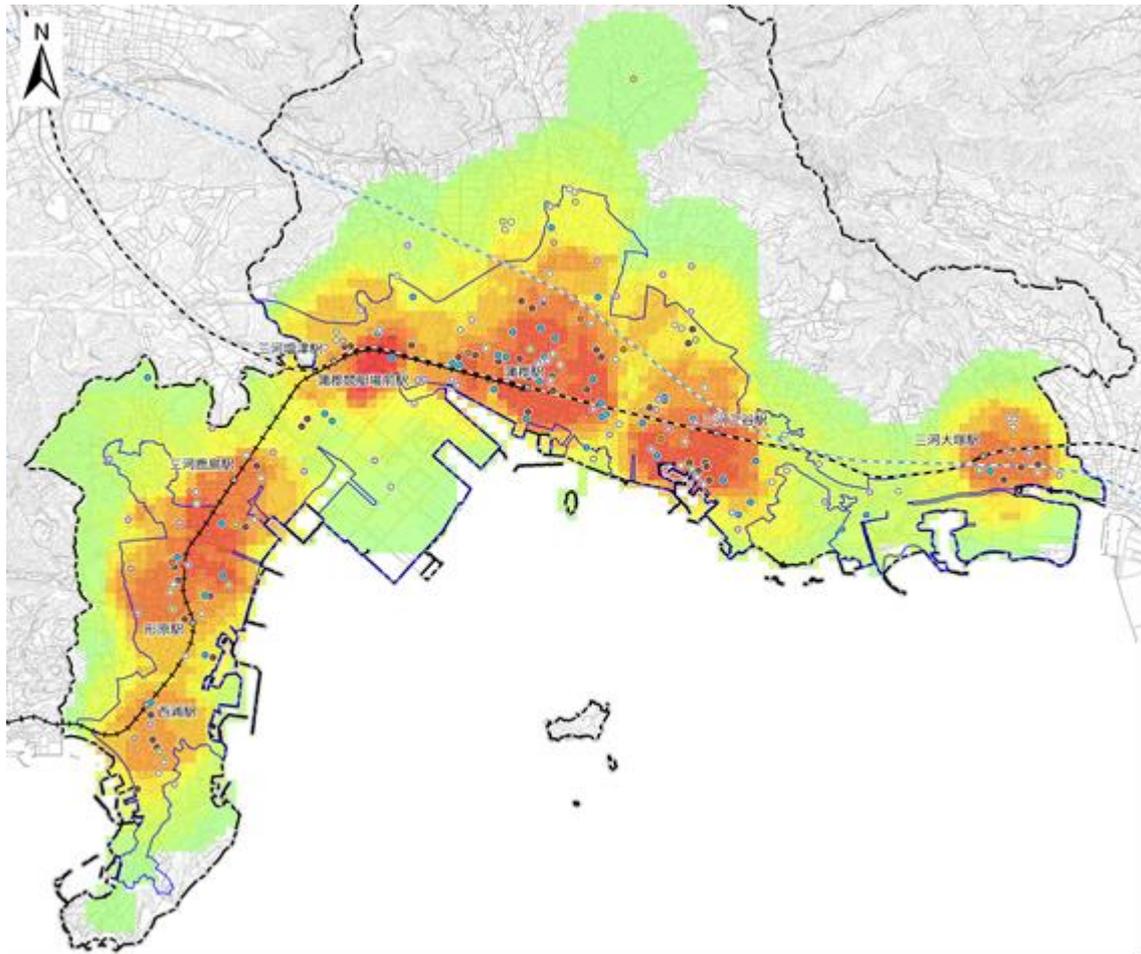
## 4. 蒲郡の活性化に関する課題

### 課題7 蒲郡市の特性を活かしたまちづくり

#### 【現況】

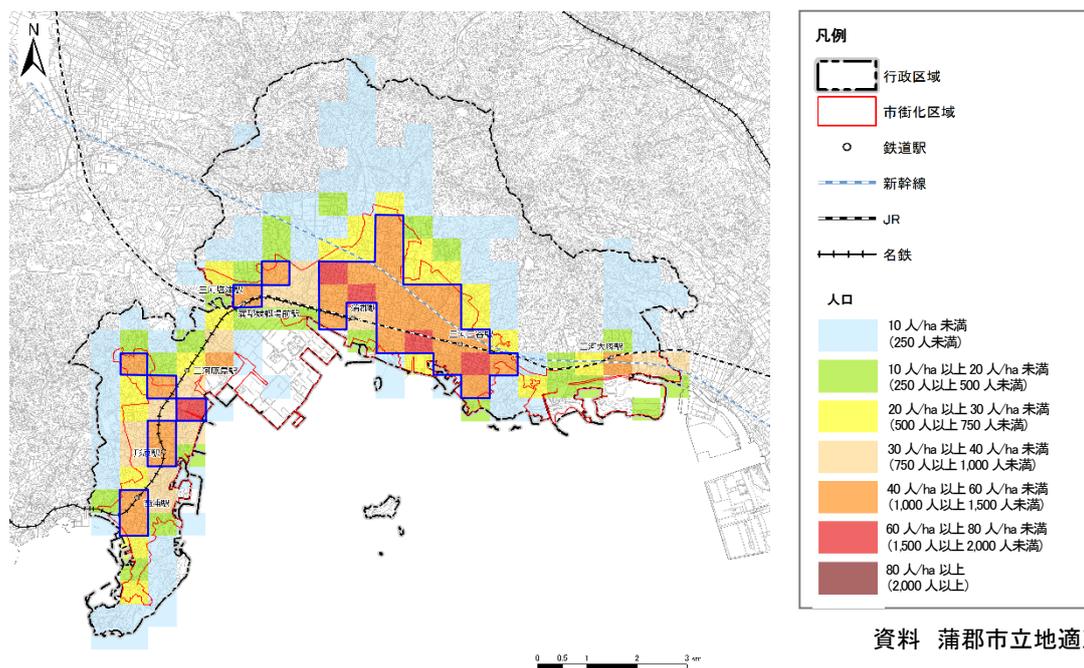
- ・都市機能施設や人口は、蒲郡駅や三河三谷駅、形原駅等の鉄道駅周辺に集中しており、利便性が高く比較的コンパクトな拠点が形成されていることから、今後もこれを維持していきます。

都市機能施設の集積状況



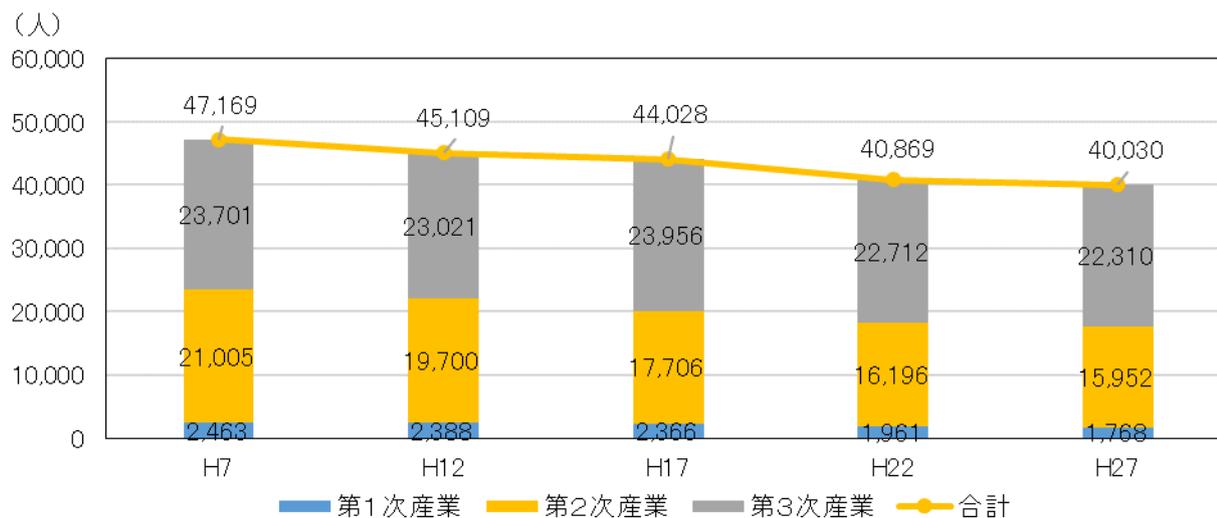
資料 蒲郡市立地適正化計画

### 平成 27 年総人口の分布 (500mメッシュ)



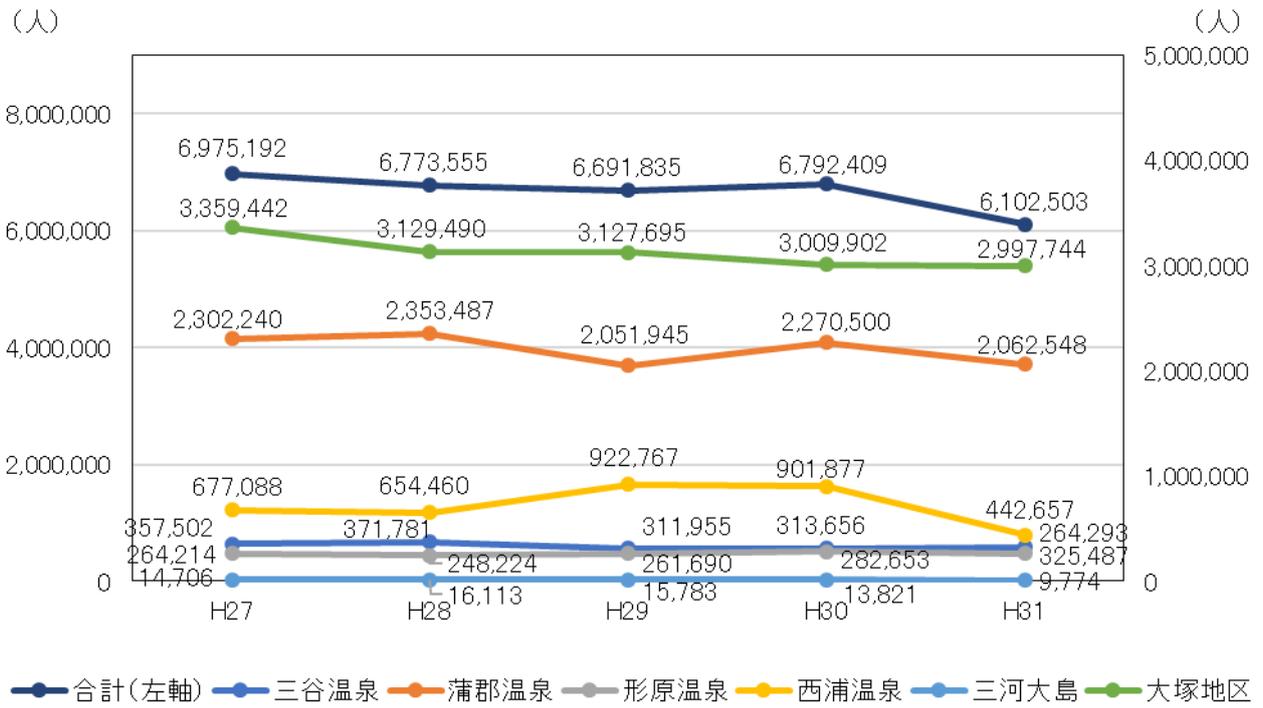
・就業者数は、平成 7 年から平成 27 年にかけて減少しています。また、観光地の利用者数は、近年は減少傾向にあります。

### 産業別就業者数の推移



資料 総務省「国勢調査」

### 年間観光地利用者数の推移

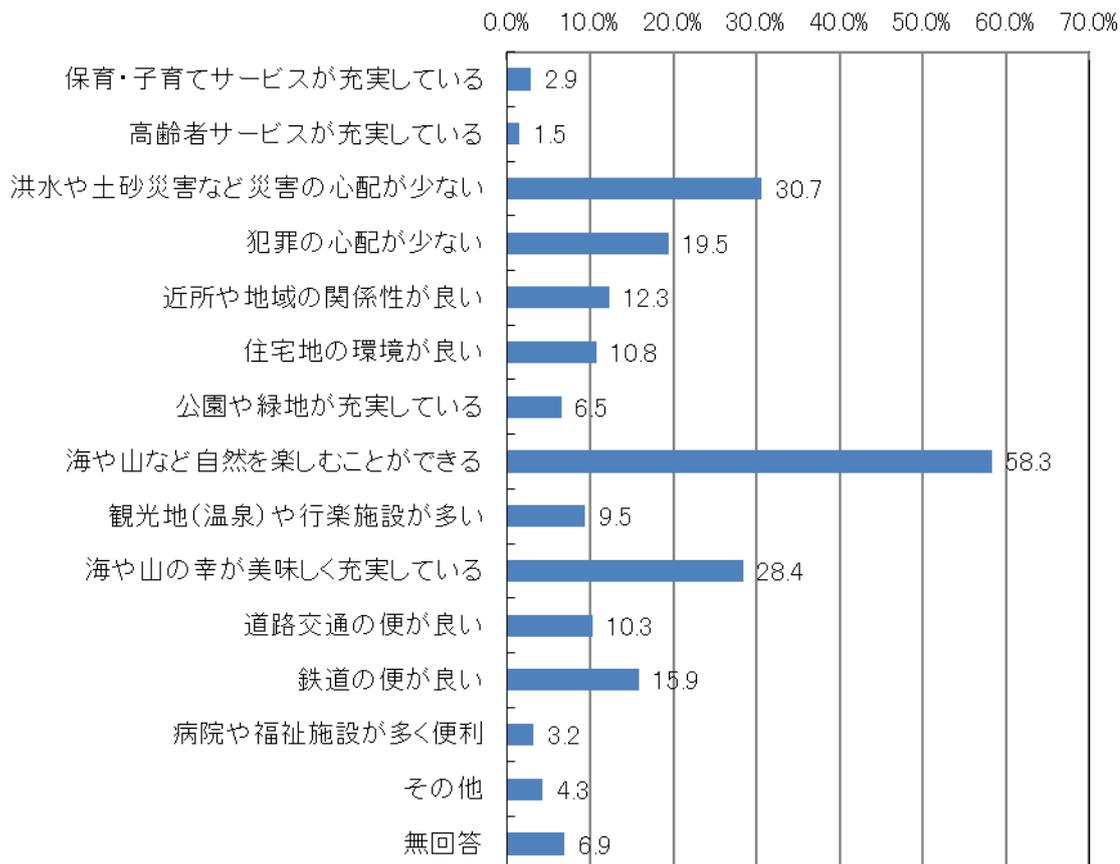


資料 蒲郡市

### 【アンケート調査結果】

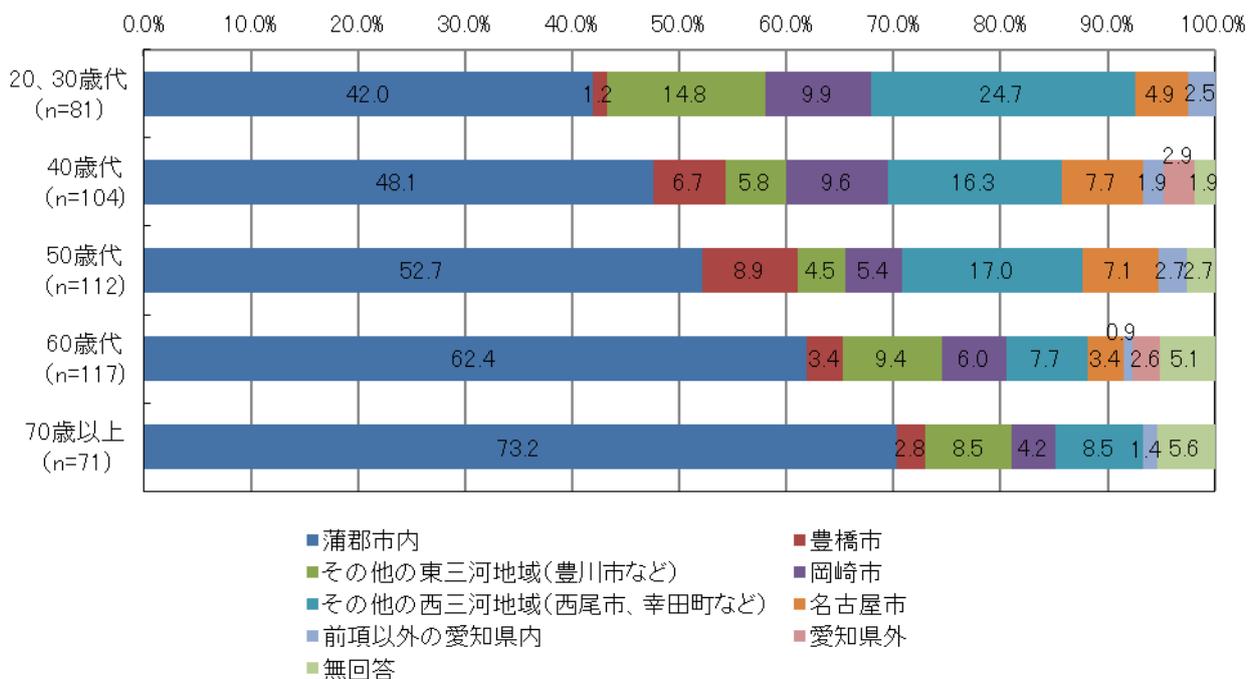
- ・蒲郡市の魅力として、「海や山など自然を楽しむことができる」が 58.3%、「海や山の幸が美味しく充実している」が 28.4%と多くなっています。

蒲郡市の魅力（一般市民アンケート調査）

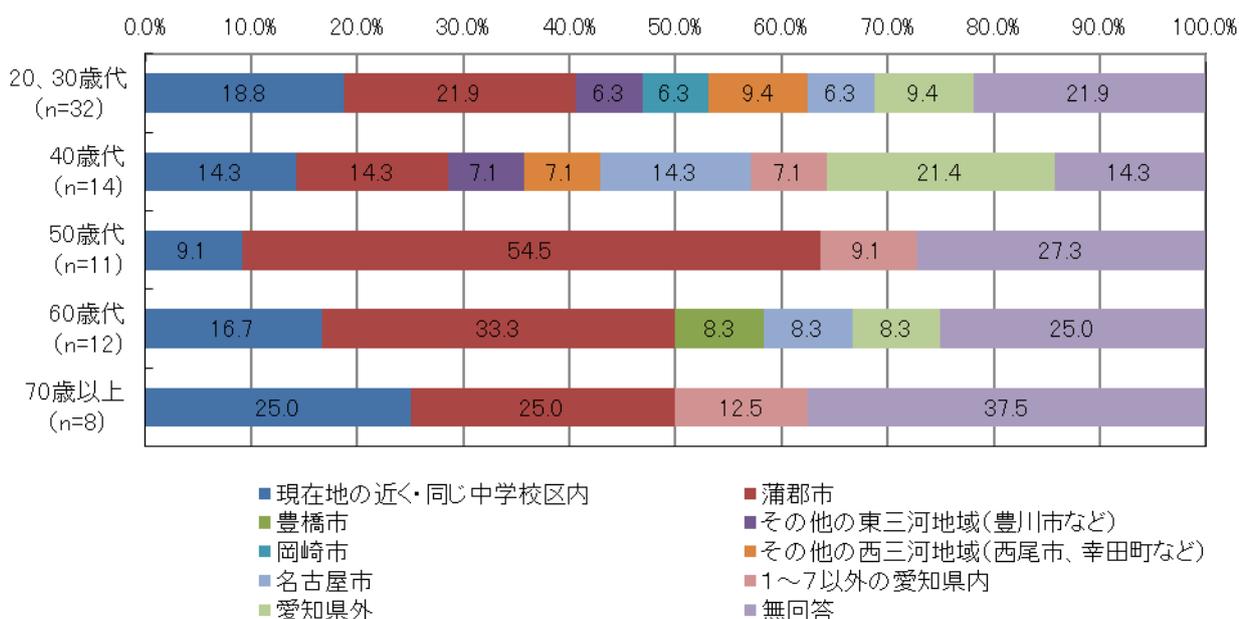


・通勤・通学先では、「50 歳代」以下で蒲郡市外と回答された方が半数程度、住み替えの意向については、「40 歳代」の約7割が市外への住み替えを希望しています。

通勤・通学先、年代別（一般市民アンケート調査）

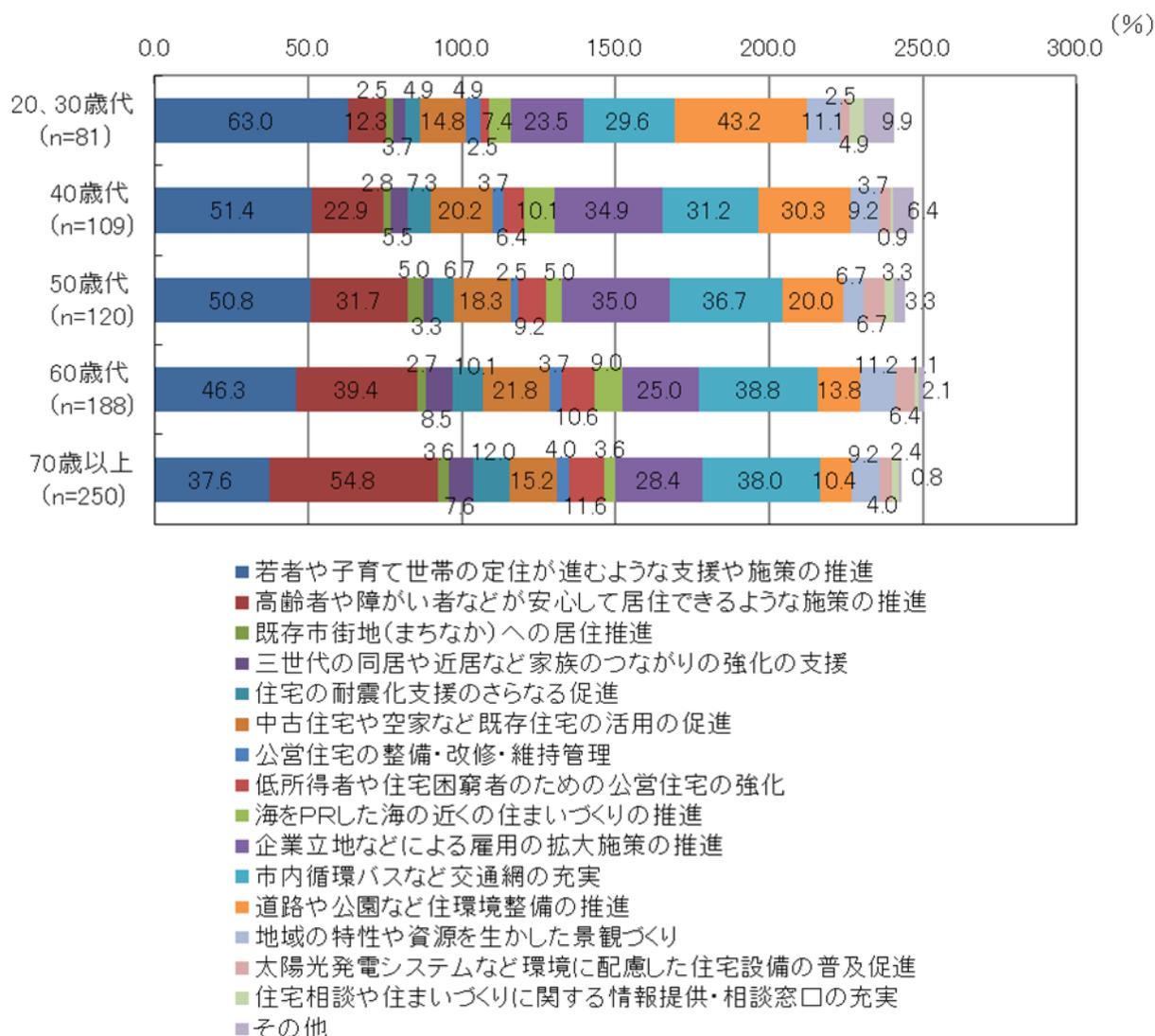


今後の定住意向における住み替え先の候補、年代別（一般市民アンケート調査）



・蒲郡市に力を入れて欲しい取組として、「企業立地などによる雇用の拡大施策の推進」を求める声もあることから、それらも踏まえた取組が必要となります。

蒲郡市に力を入れてほしい取組、年代別（一般市民アンケート調査）



**【課題】**

○本市の魅力である海や山などの自然環境や、駅周辺の交通利便性が高く、都市機能が集積した良好な居住環境など、蒲郡市の特性を活かしたまちづくりを進めていくことが求められています。

## 第3章 住まい・まちづくりの基本方針

### 1. 住まい・まちづくりの基本理念

#### (1) 基本理念

蒲郡市は、名古屋都市圏という至便な位置にありますが、北側など三方を山と丘陵に囲まれ、南側は三河湾に面しており、三河湾国定公園の中心地です。市街地は三河湾の沿岸地域に弓なりにまとまっており、市街地形態とそれを取り巻く海や山、景勝に特徴があります。

冬の風はさほど強くなく温暖な気候で、約28kmの海岸沿いに竹島をはじめ、ヨットなどのマリレジャー拠点やテーマパークなどの観光地、三谷温泉、蒲郡温泉、形原温泉、西浦温泉の4つの温泉地を持ち、みかんなどの特産物もあります。このような恵まれた自然や地域資源と産業の中で、市民にとって比較的便利で良質な居住環境が形成されています。

全国的に住まい・まちづくりを取り巻く社会情勢は著しく変化しており、人口減少社会や超高齢化社会の進展が本格化し、単身世帯や子育て世帯、外国人世帯の増加等による生活様式の多様化、災害に対する不安の高まり、地球環境問題の深刻化等、様々な課題への対応が求められています。また、住まいは、市民一人ひとりの生活基盤であるとともに、都市やまち並みの重要な構成要素ともなっています。

これらのことを踏まえ、本市では、恵まれた自然環境と産業の特性を活かしながら、市民と行政をはじめ、多様な主体と連携しつつ、市民が安心・快適に心地よく居住できる住環境を整え、長く住み続けられるまちづくりを目指して「豊かな自然とともに心地よく住み続けられるまちづくり」を基本理念とし、多岐にわたる分野と連携した住まい・まちづくり政策を展開することとします。



【住まい・まちづくりの基本理念】

豊かな自然とともに安心・快適に住み続けられるまちづくり

## (2) 基本方針

住宅・住環境等に係る課題に対応し、基本理念を実現するための目指す方向性として、以下の3つの基本方針を定めます。

### 基本方針1 誰もが住み慣れた地域で安全安心に暮らす

---

- 若い世帯、子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯など、誰もが安心して暮らせる居住環境を形成するとともに、居住支援や相談支援などの施策を進めます。
- 若年世帯、子育て世帯の人口流入・定住を促進するための施策を進めます。
- 住宅確保要配慮者に対して、セーフティネットの重要な役割を担う市営住宅の適正な維持・管理を行うとともに、住宅セーフティネットの強化に向けた施策を進めます。
- 南海トラフ地震等の災害に対して、安全性の高い住まいや住環境を推進する施策を進めます。
- 市民が各種災害に巻き込まれないために、ハザードマップなどの避難等に関わる情報の周知や災害被害の軽減に向けた施策を進めます。

### 基本方針2 住み継がれる住宅・住環境の整備

---

- 空家の活用と危険な空家の適正な管理や除却、発生の抑制を進めるとともに、市民や民間による活用の促進に向けた施策を進めます。
- 安心して住み続けられる質の高い住宅形成を図るとともに、世帯構成等によって異なるニーズに応じた住まい方が選択できるような施策や、環境に配慮した住まいを促進する施策を進めます。
- 誰もが安心して暮らし、気軽に外出することができるような住環境の整備を図ります。

### 基本方針3 蒲郡の魅力を高めるまちづくり

---

- 蒲郡市の海と山を望む豊かな自然環境や鉄道・幹線道路の利便性、鉄道駅周辺に居住・都市機能が集積したコンパクトな都市構造等の特性を活かし、都市としての魅力を高めるとともに、企業誘致など雇用の場の充実を図り、市外からも住んでみたいと思う住環境の創出や暮らしを支援するための施策を進めます。
- 蒲郡市の地域資源を活かした暮らしに関する情報を発信し、定住を促進する施策を進めます。

| 住生活に係る課題  | 基本理念・基本方針   | 基本目標   | 施策の方向・事業イメージ  |  |   |
|---|---|--|---|--|---|
| <p>課題1<br/>高齢者や障がい者が安心して暮らし続けることができる住宅・住環境の整備</p> | <p><b>豊かな自然とともに<br/>安心・快適に<br/>住み続けられるまちづくり</b></p> | <p><b>基本目標1 世帯のニーズに合った住まい方への対応</b></p> <p>高齢者世帯、障がい者世帯、若年世帯、子育て世帯、外国人世帯など、誰もが安心して暮らせる居住環境を形成するとともに、居住支援や相談支援などの施策を進めます。<br/>また、若年世帯、子育て世帯の人口流入・定住を促進するための施策を進めます。</p>                                  | <p>(1) <u>高齢者、障がい者が安心して暮らせる住まい・まちづくり</u><br/>○高齢者の暮らしを支える支援体制の充実<br/>○高齢者・障がい者が暮らしやすい住環境づくり</p> <p>(2) <u>子育てしやすい住環境づくり</u><br/>○子育て支援の充実<br/>○新生活スタート支援</p> <p>(3) <u>外国人が住みやすい住環境づくり</u><br/>○外国人の生活支援<br/>○多文化交流の支援</p> <p>(4) <u>ニーズに応じた住まいの情報提供と相談体制の充実</u><br/>○ニーズに応じた住まいの情報提供の充実<br/>○住まいに関する相談体制の充実</p> <p>(5) <u>高齢者や障がい者等の移動制約者の移動手段の確保</u><br/>○交通機能の充実<br/>○高齢者、障がい者等の外出支援</p> |  |   |
| <p>課題2<br/>若年世代が、子育てしやすく、住み続けられる住環境の整備</p>        |   | <p><b>基本方針1</b></p>  |   | <p><b>基本目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</b></p>   | <p>(1) <u>市営住宅の適正な維持管理</u><br/>○市営住宅による住まいの確保と計画的な維持・更新</p> <p>(2) <u>低所得者の居住の安定の確保</u><br/>○民間賃貸住宅を活用した住まいの確保<br/>○住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築</p> |
| <p>課題3<br/>市営住宅の計画的な維持・管理と住宅セーフティネットの強化</p>       |   | <p>誰もが住み慣れた地域で安全<br/>安心に暮らす</p>  |   | <p>住宅確保要配慮者に対して、セーフティネットの重要な役割を担う市営住宅の適正な維持・管理を行うとともに、住宅セーフティネットの強化に向けた施策を進めます。</p>  |   |
| <p>課題4<br/>安全安心な住宅・住環境の整備</p>                     |   | <p><b>基本方針2</b></p>  |   | <p><b>基本目標3 災害に備える住まい・まちづくり</b></p> <p>南海トラフ地震等の災害に対して、安全性の高い住まいや住環境を推進する施策を進めます。<br/>また、市民が各種災害に巻き込まれないために、ハザードマップなどの避難等に関わる情報の周知や災害被害の軽減に向けた施策を進めます。</p>                               | <p>(1) <u>防災性の高い住まいの整備</u><br/>○住宅の耐震化の促進<br/>○耐震対策の促進</p> <p>(2) <u>災害に強いまちづくり</u><br/>○防災意識の向上<br/>○災害に強い地域づくり</p>                            |
| <p>課題5<br/>空家の適正管理と有効活用</p>                       |   | <p>住み継がれる住宅・住環境の整備</p>   |   | <p><b>基本目標4 空家の流通促進と発生の抑制</b></p> <p>空家の活用と危険な空家の適正な管理や除却、発生の抑制を進めるとともに、市民や民間による活用の促進に向けた施策を進めます。</p>  |   |
| <p>課題6<br/>質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備</p>            |   | <p><b>基本方針3</b></p>  |   | <p><b>基本目標5 質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備</b></p> <p>安心して住み続けられる質の高い住宅形成を図るとともに、世帯構成等によって異なるニーズに応じた住まい方が選択できるような施策や、環境に配慮した住まいを促進する施策を進めます。<br/>また、誰もが安心して暮らし、気軽に外出することができるような住環境の整備を図ります。</p> | <p>(1) <u>空家の利活用の推進</u><br/>○空家の流通促進<br/>○新しい働き方等に対応した空家の情報提供</p> <p>(2) <u>空家の適正管理・予防</u><br/>○空家の管理と発生抑制<br/>○危険な空家等の除去の促進</p>                |
| <p>課題7<br/>蒲郡市の特性を活かしたまちづくり</p>                   |   | <p>蒲郡の魅力を<br/>高めるまちづくり</p>   |   | <p><b>基本目標6 蒲郡の魅力を活かしたまちづくり</b></p>  |   |
|   |   | <p>蒲郡市の海と山を望む豊かな自然環境や鉄道・幹線道路の利便性、鉄道駅周辺に居住・都市機能が集積したコンパクトな都市構造等の特性を活かし、都市としての魅力を高めるとともに、企業誘致など雇用の場の充実を図り、市外からも住んでみたいと思う住環境の創出や暮らしを支援するための施策を進めます。<br/>また、蒲郡市の地域資源を活かした暮らしに関する情報を発信し、定住を促進する施策を進めます。</p> | <p>(1) <u>蒲郡らしさを活かしたまちづくり</u><br/>○まちの魅力向上<br/>○魅力の発信<br/>○蒲郡らしい暮らし方の支援</p> <p>(2) <u>産業の活力を活かした定住促進</u><br/>○雇用機会の確保と定住促進</p>  |  |   |

## 第4章 住まい・まちづくりの施策

### 基本目標1 世帯のニーズに合った住まい方への対応

高齢者世帯、障がい者世帯、若年世帯、子育て世帯、外国人世帯など、誰もが安心して暮らせる居住環境を形成するとともに、居住支援や相談支援などの施策を進めます。

また、若年世帯、子育て世帯の人口流入・定住を促進するための施策を進めます。

#### (1) 高齢者、障がい者が安心して暮らせる住まい・まちづくり

##### ○高齢者の暮らしを支える支援体制の充実

本市は、近隣市と比較して高齢者の割合が高く、今後も高齢化が進むと想定されます。また、高齢者夫婦のみの世帯、単身高齢者世帯の増加も見込まれることから、高齢者が住み慣れた地域で継続して暮らせるように、生活支援サービスや居場所づくりなどの支え合いの地域づくりを推進します。

高齢者が地域で生きがいを持って元気に暮らせるように、身近な場所で運動や交流活動ができる「通いの場」の設置促進やボランティア活動等を通して地域に貢献できるよう支援するとともに、高齢者が在宅で安心して生活できるように、生活支援サービスの充実及び各種高齢者福祉サービスの充実を図ります。

##### ○高齢者・障がい者が暮らしやすい住環境づくり

高齢者や障がい者が安心して安全な住宅に住み続けられるように、介護、福祉などの部門と連携を図り、相談体制を充実するとともに、住宅のバリアフリー化や在宅の障がい者への手すり、スロープ等の購入に対する補助など、ライフスタイルに応じた対策ができるように支援します。また、高齢期に備えた早期のバリアフリー化などの自宅改修や住替え等を促す環境整備に向けた対策を検討します。

高齢者の安心な住まいを確保するため、公営住宅のシルバーハウジング（高齢者世話付住宅）へ入居者の生活相談や安否確認などを行う生活援助員の派遣を行います。

障がい者が安心して暮らせるように、障がいのある人への正しい理解の普及に努めるとともに、蒲郡市障がい者支援センターや各種相談窓口、相談支援事業所と連携し、障がい者の暮らしや就労などライフステージに応じた切れ目のない総合的な相談支援体制の充実を図ります。また、障がいに応じて利用可能な福祉サービスや制度についても、ガイドブック等を活用し、周知を図ります。

#### 【主な取組施策】

|                     |
|---------------------|
| 高齢者の生活支援体制の整備       |
| 高齢者入所施設等の情報提供       |
| 介護保険サービスによる住宅改修支援事業 |
| 障がい者の日常生活用具給付等事業    |
| 高齢者住宅等安心確保事業        |
| 障がい者への理解を深める研修・啓発事業 |
| 障がい者の相談支援体制の充実      |

## (2) 子育て・**子育てしやすい**住環境づくり

### ○子育て支援の充実

地域で安心して子育てができるように、子育て支援ガイドブック、子育て応援アプリ、ホームページなど多様な手法による子育てに関わる情報の提供や、子育てに関する不安を軽減するために、相談体制の充実、子育て期の家族を支援するファミリー・サポート・センター（相互援助組織）の推進を図ります。

保護者の就労等で多様化する保育ニーズに対応するため、子育て世帯が利用する教育・保育施設の適切な管理と整備を進めます。また、児童館については、子どもの遊び場としてだけでなく、子育て世帯が親しみやすく、仲間づくりの場として気軽に利用できるような環境づくりを進めます。**(資料4 項番1の対応)**

### ○新生活スタート支援

本市は、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ます。また、市外への転居を検討している子育て世帯もいるため、婚姻や移転等で新たに生活をスタートする世帯に対し、住みやすい街のPRによる移住促進や、子育て世帯の転入、住宅取得などに対する補助を実施するなど定住促進を図ります。

#### 【主な取組施策】

|                            |
|----------------------------|
| 子育て支援に関する情報提供              |
| 子育て相談の充実                   |
| ファミリー・サポート・センター（相互援助組織）の推進 |
| <b>教育・保育施設の適切な管理と整備</b>    |
| 住みやすい街のPRによる移住促進           |
| 子育て世帯の定住に向けた支援の充実          |

## (3) 外国人が住みやすい住環境づくり

### ○外国人の生活支援

外国人が安心して日常生活を送ることができるよう、蒲郡市での暮らしに関する情報の提供や、円滑なコミュニケーションに向けた日本語や**地域での生活など****(資料4 項番2の対応)**を学ぶ機会の提供に加え、日本人市民に対する多文化共生意識の醸成を行います。また、**在留外国人が在留手続、雇用、医療、福祉、出産、子育て、子どもの教育等の生活に係る適切な情報や相談場所に迅速に到達することができるよう、情報提供・相談を多言語で行う一元的相談窓口の整備を行います。****(資料4 項番3の対応)**

### ○多文化交流の支援

国籍に関係なく互いの文化や生活を理解し、互いに尊重して快適な地域社会を維持するため、国際交流に取り組む団体の育成、共生支援、外国人材の受入支援及び活躍を促進します。

#### 【主な取組施策】

|  |
|--|
| 相互理解の促進（日本語教室・外国語教室の開催）                |
| <b>外国人の相談窓口の整備</b> <b>(資料4 項番3の対応)</b> |
| 広報がまごおり <b>(多言語版)</b> 発行               |
| 外国人 <b>生活</b> ガイドブックの作成及び配布            |

#### (4) ニーズに応じた住まいの情報提供と相談体制の充実

##### ○ニーズに応じた住まいの情報提供の充実(資料3 項番10の対応)

高齢者、障がい者、子育て世帯など世帯規模や状況により住まいに関するニーズは大きく異なります。多様なニーズに応じた適切な規模・性能を有する住宅への円滑な住替えなどの住まいに関する情報について、不動産関連団体と連携するとともに、ホームページへの掲載、チラシ等による情報提供の充実を図ります。

##### ○住まいに関する相談体制の充実

住まいに関する相談を身近にできるように、不動産関連団体との連携による相談会の実施や、高齢者や障がい者については、介護、福祉などの部門と連携し、相談体制の充実を図ります。

##### 【主な取組施策】

|                      |
|----------------------|
| 住まいに関する総合的な情報提供      |
| 住まいに関する相談窓口の充実       |
| 不動産関連団体との連携による相談会の実施 |
| 空家の情報提供              |
| 高齢者入所施設等の情報提供(再掲)    |

#### (5) 高齢者や障がい者等の移動制約者の移動手段の確保

##### ○交通機能の充実

市民や事業者等と連携した利用促進活動等を通じて、鉄道やバスを中心とした交通ネットワークを維持するとともに、駅やバス停から遠く、公共交通サービスが提供されていない交通空白地の解消のために支線バスの運行を行うなど、高齢者等が安心して移動できる環境を目指します。

##### ○高齢者、障がい者等の外出支援

高齢者、障がい者等の外出支援として、高齢者に対しては割引タクシーチケットの配布による支援を行い、障がい者等には福祉タクシーの料金助成や福祉有償運送サービスを提供します。

##### 【主な取組施策】

|                  |
|------------------|
| 既存の交通ネットワーク維持確保  |
| 支線バスの運行          |
| 高齢者タクシーチケットの配布   |
| 福祉タクシー料金助成利用券の交付 |

##### ○関連する計画

- ・東三河広域連合介護保険事業計画
- ・蒲郡市高齢者福祉計画
- ・蒲郡市障害福祉計画
- ・蒲郡市子ども・子育て支援事業計画
- ・健康がまごおり21
- ・蒲郡市地域公共交通計画

## 基本目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

住宅確保要配慮者に対して、セーフティネットの重要な役割を担う市営住宅の適正な維持・管理を行うとともに、住宅セーフティネットの強化に向けた施策を進めます。

### (1) 市営住宅の適正な維持管理

#### ○市営住宅による住まいの確保と計画的な維持・更新

本市の市営住宅は昭和 27 年から住宅に困窮する低所得者に対し、良質な住宅を供給することを目的に建設されてきており、昭和 40 年代に大量に供給された住宅が改修時期を迎えています。

改修により継続的に活用が可能な市営住宅については、外壁や屋根、給排水管の耐久性の向上などの長寿命化改善や住戸・住棟設備等の改善などの住戸内改修、高齢者世帯等が安全・安心して居住できるような住戸内バリアフリー化改修を実施し、居住性の向上を図るための適正な維持・管理を行います。

市営住宅の戸数については、人口推移と公営住宅の需要に照らして、適切な保有量を維持していきます。

#### 【主な取組施策】

|                   |
|-------------------|
| 市営住宅の長寿命化改善       |
| 市営住宅の住戸内改修        |
| 市営住宅の住戸内バリアフリー化改修 |

### (2) 低所得者の居住の安定の確保

#### ○民間賃貸住宅を活用した住まいの確保

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯など、住宅確保に配慮が必要な世帯が、民間賃貸住宅への入居を希望していても、保証人が確保できない等の理由で入居が困難な場合があります。そのため、住宅を探す段階での物件の同行や契約などの入居支援や、不動産業者等と連携し、それぞれに適した民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた体制づくりに取り組んでいきます。

#### ○住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築

愛知県の住宅確保要配慮者居住支援協議会と連携し、居住支援法人や民間事業者に対し、愛知県による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の周知や受け入れに関する情報等の提供を行うことで、入居を拒まない住宅への登録促進を図ります。

#### 【主な取組施策】

|                                     |
|-------------------------------------|
| 民間事業者等と連携した新たな住宅セーフティネットの推進         |
| 民間賃貸住宅の賃貸人に対する住宅確保要配慮者向け賃貸住宅登録制度の周知 |

## 基本目標3 災害に備える住まい・まちづくり

南海トラフ地震等の災害に対して、安全性の高い住まいや住環境を推進する施策を進めます。  
また、市民が各種災害に巻き込まれないために、ハザードマップなどの避難等に関わる情報の周知や災害被害の軽減に向けた施策を進めます。

### (1) 防災性の高い住まいの整備

#### ○住宅の耐震化の促進

東日本大震災の経験より、津波から逃げるためには、住宅が倒壊せず住宅の外に出られること、怪我せずに動けることが重要であることが認識できたため、本市では、住宅の耐震化施策に加え、減災化施策を位置付けて取組を進めていきます。

本市の耐震化率向上のため、住宅の耐震診断及び耐震改修の実施、耐震性の無い木造住宅の除却に対する補助や税の優遇措置など支援施策の利用を進め、耐震化の促進を図ります。

耐震改修が進まない原因の一つとして、工事費の面で耐震診断の判定値を 1.0 以上にする耐震改修が困難なことが挙げられていることから、住宅の全壊率が大きく低減される判定値 0.7 以上に改修する段階的耐震改修に対する補助や「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」で研究・開発されている低コスト工法の普及、手軽な費用で済む耐震シェルターの設置など、住宅の所有者がより容易に耐震化に取り組めるように、制度の普及・周知を進めていきます。

#### ○耐震対策の促進

ブロック塀の倒壊により、死傷者の発生や避難、救護活動への障害となるため、倒壊の危険性のあるブロック塀撤去に対する支援をより一層図っていきます。

新型コロナウイルス等の感染が拡大する中で、災害時の避難により、3つの密（密閉・密集・密接）が生まれ、感染が広がる危険性があるため、避難所の拡大等の取組を行っていくとともに、住宅の耐震改修や家具等の固定による転倒防止の取組など、地震後も自宅で過ごせる強い家づくりを推進していきます。（資料3 項番5の対応）

#### 【主な取組施策】

|                    |
|--------------------|
| 民間住宅耐震診断の周知・実施     |
| 民間木造住宅耐震改修への支援     |
| 耐震不適格木造住宅の除却への支援   |
| 低コスト耐震化工法の普及・啓発    |
| 木造住宅耐震シェルター設置への支援  |
| 道路等に面するブロック塀撤去への支援 |
| 家具等転倒防止事業          |

## (2) 災害に強いまちづくり

### ○防災意識の向上

風水害等の災害を最小限にいとめるためには、「自分の家やまちは自分で守る」という一人ひとりの防災意識の向上とともに、自主防災組織の強化等、地域における防災意識の向上を図ることが重要となります。

広報やSNSなど多様なツールを用いて防災に関する情報発信を行うことで、市民一人ひとりの防災意識の啓発を行うとともに、災害発生時における安全な場所への迅速な避難及び浸水等による被害を軽減できるよう、ハザードマップを周知します。

また、住まいづくり・住まい選びの際の土地選びの一助として活用できるよう、誰もが見やすいハザードマップの更新及び周知を行います。(資料4 項番5の対応)

### ○災害に強い地域づくり

立地適正化計画による居住誘導区域において、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施できるよう検討します。(資料4 項番6の対応)

地域の実情にあった防災訓練等の各種防災対策や自発的な防災活動計画の作成、**避難行動要支援者**への円滑な支援体制の構築などに向けた取組を支援します。また、災害時に特に支援が必要となる要支援者については、**避難行動要支援者**台帳の登録者数を増やし、台帳の提供先についても総代や民生・児童委員だけでなく地域支援者等の登録を進めます。また、緊急時には警察や消防署といった機関にスムーズに情報提供ができるようにし、地域全体で支える仕組みを構築するなど、安全・安心なまちづくりを進めます。

#### 【主な取組施策】

|                        |
|------------------------|
| 防災に係る意識啓発の推進           |
| 自主防災組織の支援              |
| ハザードマップの更新及び周知         |
| 地区防災計画の作成支援            |
| 蒲郡市 <b>避難行動要支援者</b> 事業 |

### ○関連する計画

- ・蒲郡市立地適正化計画

## 基本目標4 空家の流通促進と発生の抑制

空家の活用と危険な空家の適正な管理や除却、発生の抑制を進めるとともに、市民や民間による活用の促進に向けた施策を進めます。

### (1) 空家の利活用の推進

#### ○空家の流通促進

今後、人口減少や高齢化の進行により、空家等の増加が見込まれていることから、空家等となった段階ですぐに利活用ができるように、所有者からの売買、賃貸、修繕等に関する相談に対し、関連団体等と連携するなど情報提供を行っていきます。(資料4 項番7の対応)また、空家バンクに関する情報を市役所の窓口や市のホームページにおいて情報提供を行うなど、空家の流通促進に向けた取組を行います。

#### ○新しい働き方等に対応した空家の情報提供

新型コロナウイルス感染症の影響により、暮らし方や、働き方、学び方が新しいスタイルに変わりつつある中、テレワークやシェアオフィス、コワーキングスペースなど働く場として、空家や空き店舗の新しい活用へと繋げる取組を検討します。また、人が多く、感染が流行しやすい都市部から郊外への移住や、集合住宅から戸建住宅への転居、テレワーク等のために部屋数に余裕がある住宅への転居など、様々なニーズに対応できるように、空家の情報提供の充実を図ります。(資料3 項番4の対応)

#### 【主な取組施策】

|                             |
|-----------------------------|
| 空家バンクの周知と利用促進               |
| 空家の情報提供(再掲)                 |
| 空き店舗の利活用制度の実施検討(資料3 項番4の対応) |

### (2) 空家の適正管理・予防

#### ○空家の管理と発生抑止

空家が周辺環境にもたらす問題や空家対策の取組などについて、セミナー等を開催し、所有者をはじめ市民全体の意識の向上や理解の促進を図り、管理不全な空家の解消及び発生を未然に防止します。また、現在生活実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定の住宅についても、空家となる前の段階で適正な管理に対する所有者意識を高めるための啓発を行います。

#### ○危険な空家等の除去の促進

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす老朽化した危険な空家等については、所有者による解体を支援し、危険な空家等の除去を促進します。

#### 【主な取組施策】

|               |
|---------------|
| 空家セミナー・相談会の実施 |
| 空家所有者への啓発活動   |
| 危険な空家の解体への支援  |

## 基本目標5 質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備

安心して住み続けられる質の高い住宅形成を図るとともに、世帯構成等によって異なるニーズに応じた住まい方が選択できるような施策や、環境に配慮した住まいを促進する施策を進めます。また、誰もが安心して暮らし、気軽に外出することができるような住環境の整備を図ります。

### (1) 世代を超えて長く使い続けることができる良質な住宅ストックの形成

#### ○住宅リフォームの促進・支援(資料3 項番10の対応)

家族構成の変化による間取りの変更やライフステージに応じた住まいに関する情報を提供するとともに、市民が安心して相談できる専門家や信頼できる事業者を紹介するなど、安心してリフォームが実施できる環境づくりを行います。

また、高齢化による住宅のバリアフリー化、在宅の障がい者への手すり、スロープ等の購入に対する補助を行い、ライフスタイルに応じて適切に住宅の改修を実施することにより、住まいの快適性を向上させるとともに、住宅ストックの質の向上や持続性を確保します。

#### ○環境にやさしい住まいの普及促進

地球温暖化など環境負荷の軽減に向けて、環境への影響が少ない太陽エネルギー(太陽光・太陽熱)などの再生可能エネルギーの利活用を推進するため、太陽光発電システムを始めとした住宅用地球温暖化対策設備導入への支援を行うとともに、省エネルギー性能の高い住宅設備やエネルギー効率の高い住まいの普及を図ります。

#### ○良質な住宅ストックの形成

住宅の新築やリフォームには、地球環境や気候・文化などの周辺環境に配慮しながら、長年にわたり良好な状態で住み継ぐことができる住まいづくりに向け、住宅の品質・性能の確保・長寿命化を推進し、良質な住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅制度等の普及・啓発に向けた取組を行います。(資料4 項番8と項番19の対応)

#### 【主な取組施策】

|                              |
|------------------------------|
| 住宅リフォームに関する情報提供の充実           |
| 介護保険サービスによる住宅改修支援事業(再掲)      |
| 障がい者の日常生活用具給付等事業(再掲)         |
| 蒲郡市住宅用地球温暖化対策設備導入への支援        |
| 長期優良住宅制度等の普及・啓発(資料4 項番19の対応) |

## (2) 人にやさしいまちづくりの推進

### ○公共施設等におけるユニバーサルデザインの推進

高齢者や障がい者など、誰もが安心して暮らし、気軽に外出することができるように、利用しやすい公共施設等の整備を推進します。また、誰もが移動しやすい屋外環境を整備するため、歩行空間の段差の解消や幅員確保などの整備を推進します。

#### 【主な取組施策】

|                  |
|------------------|
| 公共施設等のバリアフリー化の推進 |
| 人にやさしい歩道整備事業の推進  |

## (3) 安心・安全で快適な住環境の整備

### ○地域の防犯活動支援

地域や警察、防犯協会など防犯関係団体との連携を深め、地域の防犯体制の整備・充実を図り、地域の犯罪を未然に防ぐ活動を推進します。(資料4 項番 20 の対応)

### ○狭あい道路拡幅整備

狭あい道路については、建替時などの後退用地の確保や適切な管理をお願いするとともに、拡幅について検討していきます。

### ○公園の整備及び維持・管理

子育てや子育てに必要な空間として重要な役割を担っている公園や緑地は、潤いある豊かな住環境を形成するうえで、かけがえのない場となっています。区画整理事業による居住地の形成とあわせて、多様化する市民の価値観・ニーズに対応するため、市民との協働による周辺エリアの特性を考慮した公園整備を推進するとともに、公園施設の改修や更新を計画的に進めます。(資料4 項番 1 の対応)

#### 【主な取組施策】

|              |
|--------------|
| 防犯カメラの設置推進   |
| 防犯啓発活動の実施    |
| 狭あい道路拡幅事業の推進 |
| 公園の整備推進      |

## ○関連する計画

- ・東三河広域連合介護保険事業計画
- ・蒲郡市高齢者福祉計画
- ・蒲郡市障害福祉計画
- ・蒲郡市地球温暖化対策実行計画
- ・蒲郡市人にやさしい街づくり基本計画

## 基本目標6 蒲郡の魅力を活かしたまちづくり

蒲郡市の海と山を望む豊かな自然環境や鉄道・幹線道路の利便性、鉄道駅周辺に居住・都市機能が集積したコンパクトな都市構造等の特性を活かし、都市としての魅力を高めるとともに、企業誘致など雇用の場の充実を図り、市外からも住んでみたいと思う住環境の創出や暮らしを支援するための施策を進めます。

また、蒲郡市の地域資源を活かした暮らしに関する情報を発信し、定住を促進する施策を進めます。

### (1) 蒲郡らしさを活かしたまちづくり

#### ○まちの魅力向上

本市は、温暖な気候と海や山などの変化に富んだ景観と自然があり、街なかにおいて毎日の生活で緑あふれる山並みやひかり輝く海に気軽に親しむことができます。ヨットや潮干狩り、海水浴など様々なマリレジャーや竹島などの景勝地、テーマパーク等の観光資源の豊富さが魅力です。また、本市には7つの鉄道駅があり、駅周辺に多くの住民が居住し、同時に医療、商業等の各生活利便施設が集積したコンパクトなまちが形成されています。今後、全線開通が見込まれる国道23号バイパスもあり、他都市との結ぶ交通網が充実しており、利便性の良さも魅力です。

これらの魅力を高めるとともに、地域の魅力を活かした新たな賑わいを創出する公民連携のまちづくりによって、誰もが居心地が良く、歩きたくなるような過ごしやすいまちの形成を目指します。

#### ○魅力の発信

蒲郡のまちの魅力を広く周知し、イメージアップを図るとともに、住んでみたいまち、住み続けたいまちとして選ばれるため、定住促進プロモーションの実施や、移住促進サイト「いいじゃん蒲郡」、SNSなどを活用した積極的な情報発信を行い、移住定住を促進します。

#### ○蒲郡らしい暮らし方の支援(資料4 項番10の対応)

自然環境が豊かで他都市への利便性も高いうえ、穏やかな三河湾を近くに感じることができ、蒲郡らしい暮らしの魅力の向上や情報発信、市外からも住んでみたいと思われる住環境の創出に取組みながら、市街地に存在する低未利用地の開発の促進や、海・山を臨む暮らしを提供する住宅地の分譲促進に取組み、蒲郡らしい暮らし方を支援します。

#### 【主な取組施策】

|                             |
|-----------------------------|
| 蒲郡市景観計画の推進                  |
| 蒲郡市立地適正化計画の推進               |
| SNSなど活用した情報発信               |
| 定住促進プロモーション                 |
| 宅地分譲の推進(春日浦地区)(資料4 項番10の対応) |

## (2) 産業の活力を活かした定住促進

### ○雇用機会の確保と定住促進(資料4 項番10の対応)

市内企業の事業拡張等への支援や経営基盤支援により、安定した雇用機会の確保に努めるとともに、工場・研究所等の新規立地や本社機能の移転を検討する企業の誘致による新たな雇用機会の創出、移住希望者が働く場を確保できるような情報の提供の充実、市内企業のPRや人材の確保の推進を図ります。

また、企業で働く従業員等が住まいを市内に確保しやすく、蒲郡での暮らしが大きな選択肢となるように、蒲郡の魅力や住宅情報の発信に取組み、移住定住の促進を図ります。

さらに、本市の鉄道、車ともに名古屋へのアクセスが良く、通勤や通学などの利便性の高さを活かし、市外から移り住む人や、新型コロナウイルス感染症の影響により、人が多く、住まいが狭い都市部から郊外への暮らしを希望する人の受け皿となるように、本市の魅力とあわせて移住に関する情報を発信するなど、移住や定住に向けた取組を検討します。

(資料3 項番14の対応)

#### 【主な取組施策】

|   |
|---|
| 市内企業の再投資と市外企業の新規立地の推進                         |
| 中心市街地活性化促進事業に対する補助の実施                         |
| がまごおり創業支援ネットワークの周知、活用の促進                      |
| 空き店舗の利活用制度の実施検討(再掲)                           |
| 企業情報パンフレットによる市内企業のPRと人材確保の推進<br>(資料4 項番11の対応) |

### ○関連する計画

- ・蒲郡市景観計画
- ・蒲郡市立地適正化計画
- ・地域未来投資促進法に基づく基本計画
- ・改訂・蒲郡市観光ビジョン

## 将来指標

本計画を進めるにあたっては、各基本目標に向けた施策の進捗状況の目安となる成果指標を掲げるとともに、その成果となる数値を定期的に把握します。

### ○基本目標1 世帯のニーズに合った住まい方への対応

| 指標  |        | 現状値<br>(令和2年)    | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等                 |
|---|--------|------------------|---------------|----------------|------------------------|
| 高齢者の居住する住宅の一定の<br>バリアフリー化率                                      |        | 39.2%<br>(平成30年) | 60%           | 75%            | 住宅・土地<br>統計調査          |
| 60歳以上が「住みやすい」と<br>実感している割合<br>(市民意識調査で「住みやすい」と回答した<br>60歳以上の割合) |        |                  |               |                | 市民意識調査                 |
| 本市が子育てしやすい<br>まちだと「思う」・<br>「どちらかというと思<br>う」保護者の割合               | 就学前保護者 | 72.7%            | 80%           | 85%            | 蒲郡市<br>子ども・子育て<br>支援計画 |
|   | 小学生保護者 | 64.5%            | 75%           | 80%            |                        |

### ○基本目標2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

| 指標         | 現状値<br>(令和2年) | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等           |
|------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| 市営住宅の住戸内改修 | 5戸            | 104戸          | 173戸           | 蒲郡市営住宅<br>長寿命化計画 |

### ○基本目標3 災害に備える住まい・まちづくり

| 指標      | 現状値<br>(令和2年) | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等          |
|---------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| 住宅の耐震化率 | 62.6%         | 68.5%         | 73.8%          | 蒲郡市耐震改<br>修促進計画 |

### ○基本目標4 空家の流通促進と発生の抑制

| 指標        | 現状値<br>(令和2年) | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等 |
|-----------|---------------|---------------|----------------|--------|
| 空家バンク成約件数 | 7件            | 32件           | 57件            | 建築住宅課  |

## ○基本目標5 質の高い住宅とニーズに応じた住宅・住環境の整備

| 指標                                | 現状値<br>(令和2年)    | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等 |
|-----------------------------------|------------------|---------------|----------------|--------|
| 蒲郡市住宅用地球温暖化対策設備<br>(一体的導入)導入費補助件数 | 19件<br>(令和元年)    | 36件           | 50件            | 環境清掃課  |
| 公園の利用者満足度                         | 31.1%<br>(平成30年) | 37.5%         | 38.5%          | 市民意識調査 |

## ○基本目標6 蒲郡の魅力を活かしたまちづくり

| 指標  | 現状値<br>(令和2年)     | 中間値<br>(令和7年) | 目標値<br>(令和12年) | 出所・根拠等                 |
|---|-------------------|---------------|----------------|------------------------|
| 転出入者数   | 374人<br>(平成30年)   | 474人          | 574人           | 蒲郡市まち・ひと・しごと<br>創生総合戦略 |
| 居住誘導区域の人口密度   | 47人/ha<br>(平成27年) | 45.4人<br>/ha  | 44.6人<br>/ha   | 蒲郡市<br>立地適正化<br>計画     |
| 60歳未満が「住み続けたい」と思っている割合<br>(市民意識調査で「ずっと住み続けたい」と回答した60歳未満の割合) |                   |               |                | 市民意識調査                 |
| 60歳以上が「住み続けたい」と思っている割合<br>(市民意識調査で「ずっと住み続けたい」と回答した60歳以上の割合) |                   |               |                | 市民意識調査                 |

## 第5章 計画の推進にあたって

人口減少、少子高齢化の進展により、行財政運営が厳しくなるなかで、魅力ある住まい・まちづくりを推進していくためには、計画的・効率的に施策に取り組むための庁内体制を構築する必要があります。また、住生活基本計画における基本理念を実現するためには、計画の進行状況を把握しながら、施策の評価、適切な見直しを行うための進行管理を行うとともに、市民や民間事業者など、多様な主体との連携を図り、総合的に施策を推進することも必要となります。

### 1. 庁内体制の構築と連携

- ・ 住まい・まちづくりのための施策は、福祉や子育て支援、防犯・防災、都市整備、環境、産業、市民活動支援など多岐にわたるため、広く「居住政策」の推進を進めます。
- ・ このため、施策相互の連携に配慮するとともに、蒲郡市総合計画の推進により、本計画の推進を図ります。
- ・ PDCAサイクルによる評価・検証を中間年次に行うことで、施策の検証や見直し、進捗状況の把握による成果や課題を整理し、庁内の連携による計画的・効果的な推進を図ります。

### 2. 民間事業者との連携

- ・ 本市は、西三河と東三河地域にまたがる住宅市場の一翼を担っていますが、市内での住替え・市内定住を行いやすくするためには、民間事業者と連携した居住環境の魅力向上や市内での雇用の拡大に向けた取組も必要であり、市内での暮らしの充実を図ります。
- ・ このため、たとえば少子高齢社会への移行に伴うニーズや耐震対策のニーズをビジネスチャンスとして捉える事業者の育成や、東西の結節点としての利便性や、温暖で自然に恵まれた特性を活かした住宅供給などの事業を促すために、市内外へのPRを行います。

### 3. 市民との連携

- ・ 長寿社会においては、市民一人ひとりが自らの暮らし方を考えることと、住まい・まちづくりに対する関心を高めて参画することが必要です。
- ・ このため、市民団体、地域組織とともに、今までの活動を活かしながら、住まいづくりについての啓発や、住まい・まちの改善活動への取組も必要です。また、必要に応じて、住宅や住環境に関する意見を聴取し、計画に反映します。

### 4. 計画の進行管理

本計画の施策の進行状況をPDCAサイクルにより評価・検証を行い、国の動向や社会経済情勢の変化、上位計画や関連計画の見直しなどを鑑みながら、適宜、必要に応じて施策や将来指標等をはじめとする、本計画の見直しを行います。

