

## 第2章 住宅・住環境等に係る課題

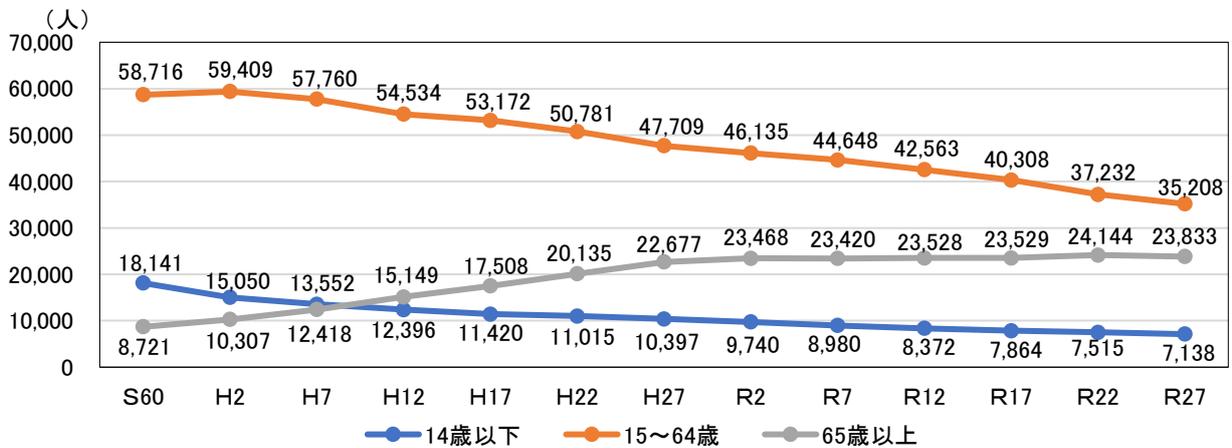
### 1. 様々な世帯ニーズに関する課題

#### 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】

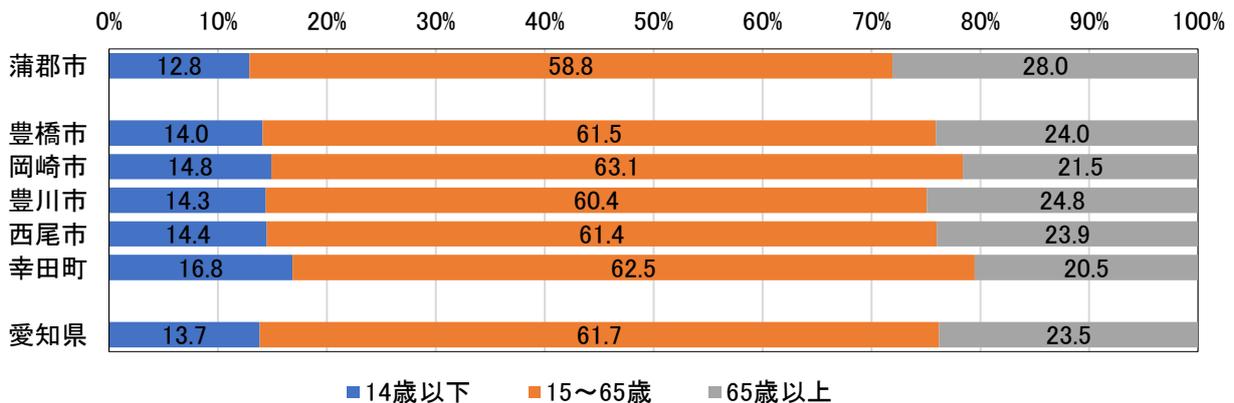
- ・近隣市と比較しても高齢者の割合が高く、高齢者夫婦世帯や単身高齢者世帯が増加しており、今後もさらに高齢化が進むと想定されます。一方で、「高齢者等のための設備がある」住宅の割合は低くなっています。そのため、高齢者が暮らしやすい住宅の供給や安心して暮らすことのできるまちづくりが必要です。

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」

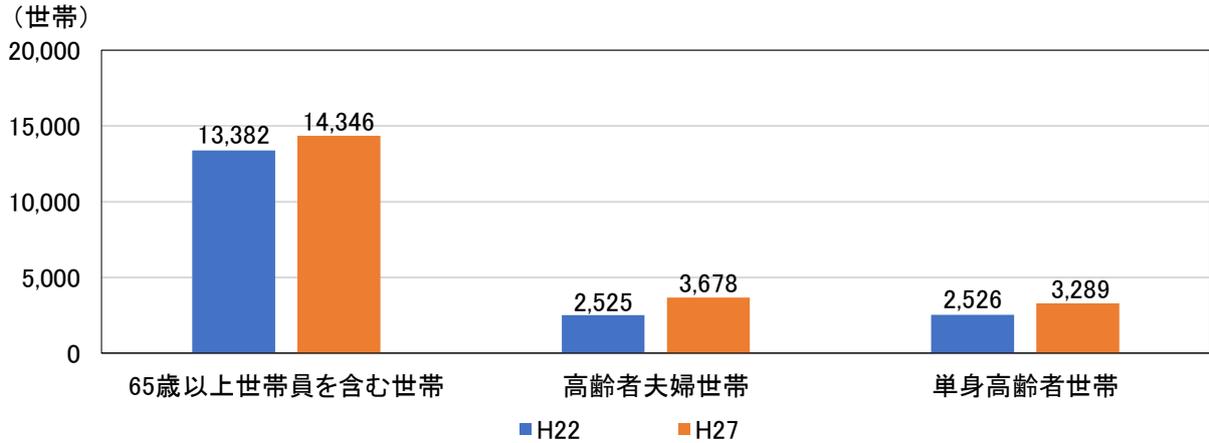
年齢別人口、周辺市町との比較



※年齢不詳を除いているため、合計が100%とならないものがあります。

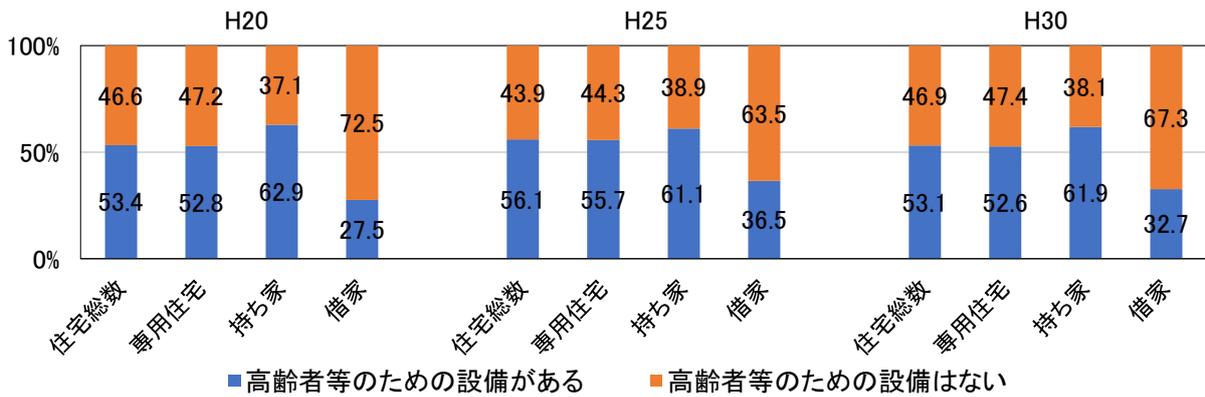
資料 総務省「平成27年国勢調査」

### 高齢者の居住状況の推移



資料 総務省「国勢調査」

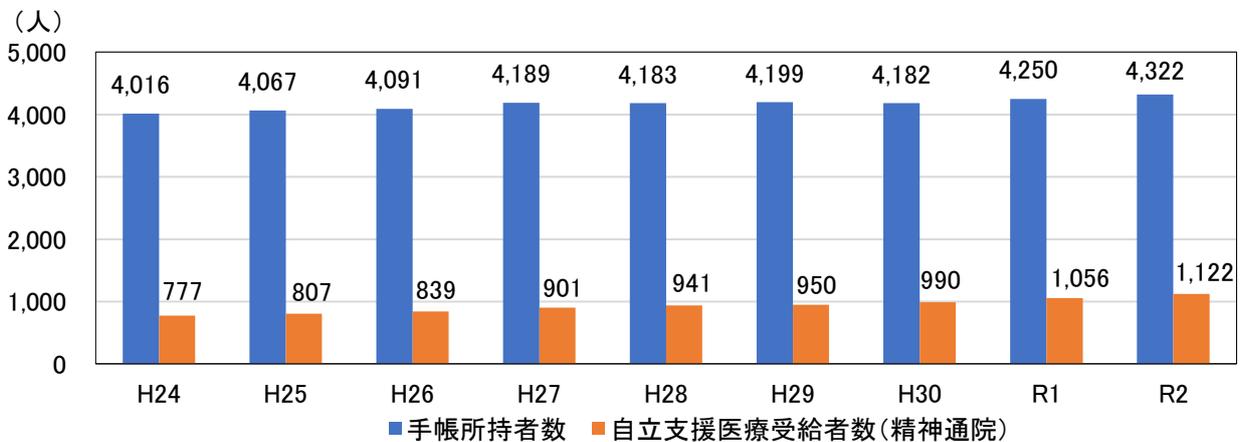
### 高齢者等のための設備の設置状況



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



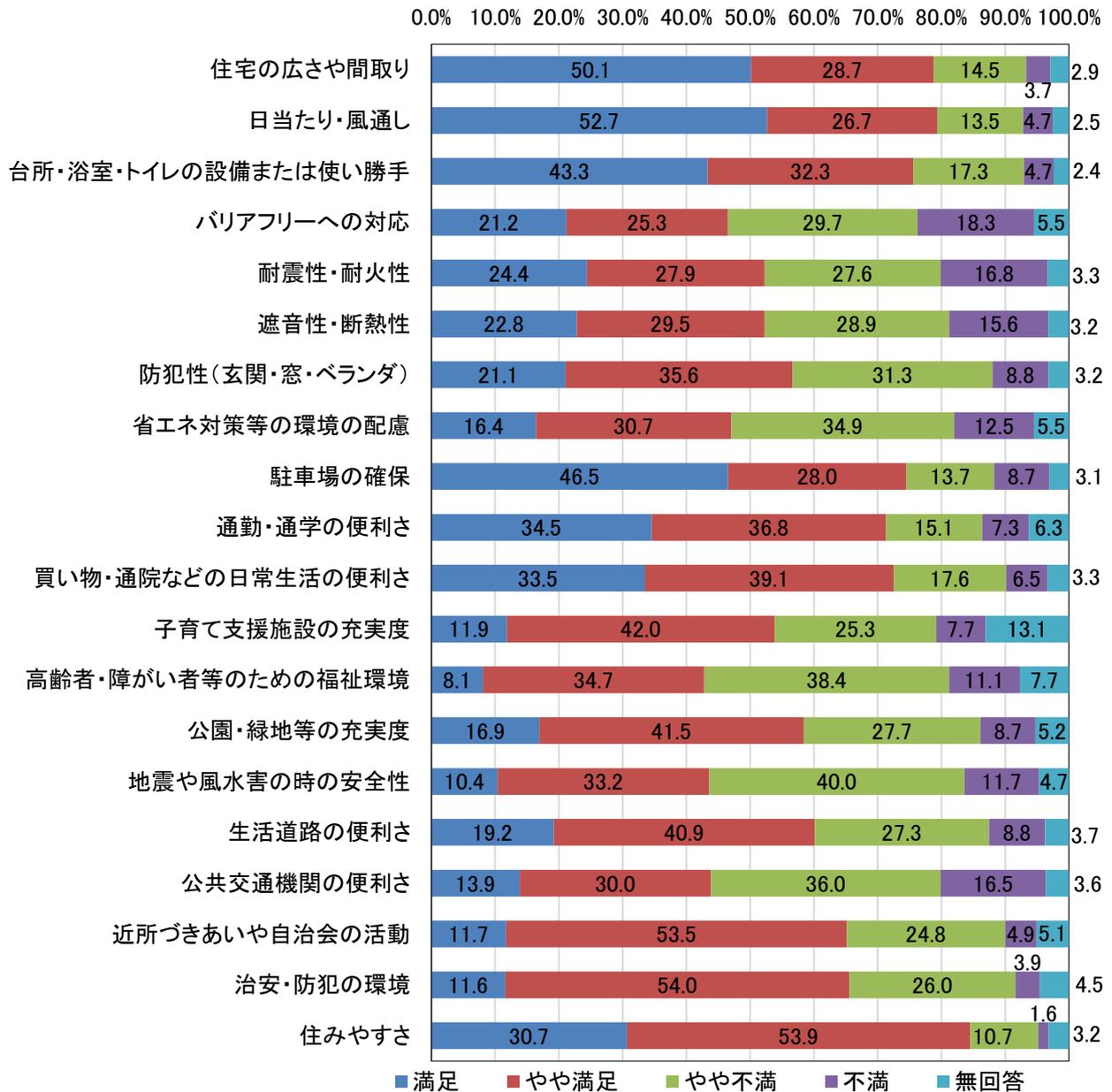
※手帳保持者数は、身体障害者手帳保持者、療育手帳保持者、精神障害者保健福祉手帳保持者の合計です。

資料 蒲郡市

【アンケート調査結果】

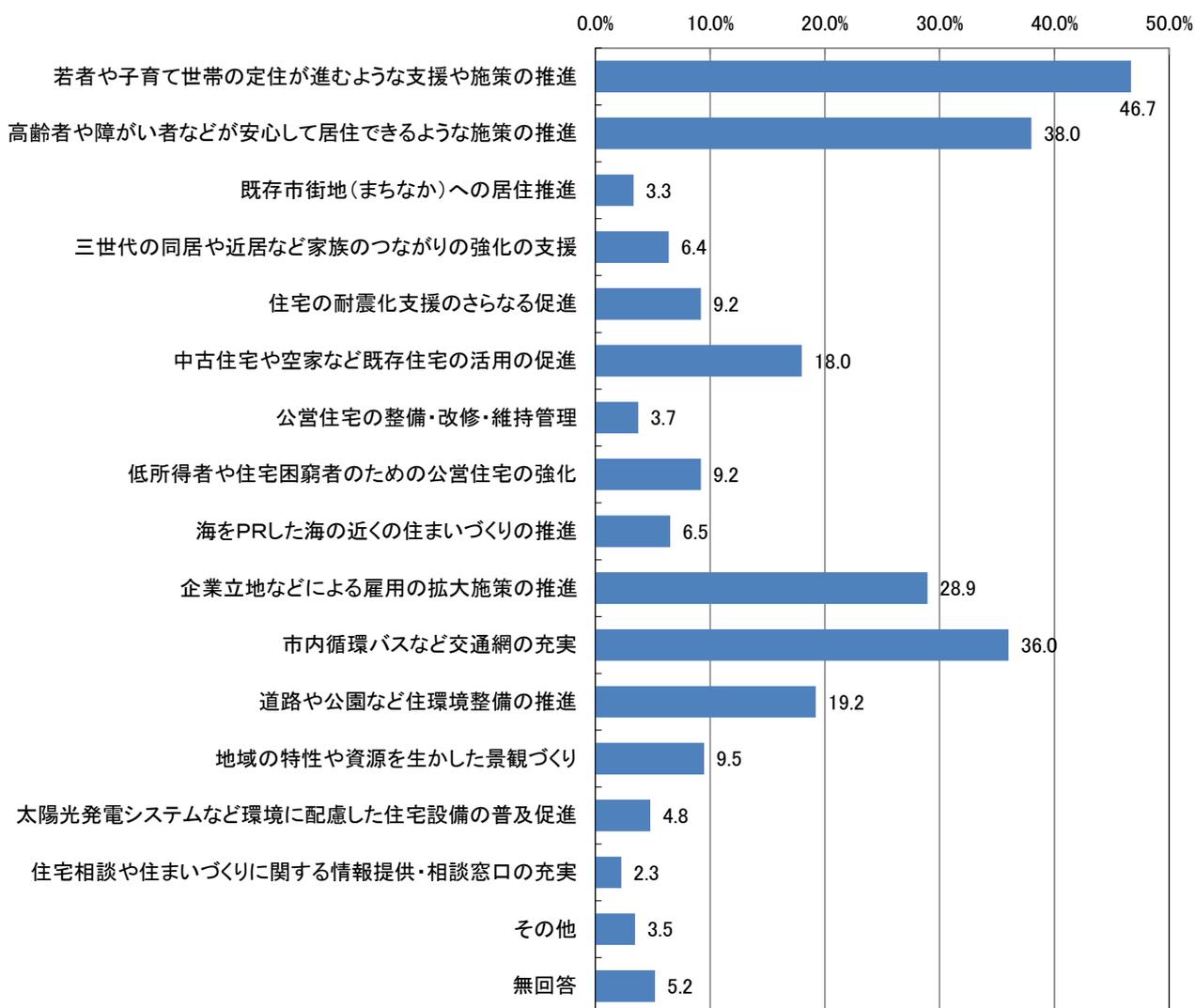
・住宅やその周りの居住環境の満足度では、「高齢者・障がい者等のための福祉環境」の満足度が低くなっています。そのため、高齢者・障がい者等のための居住支援などの取組について強化する必要があります。

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）



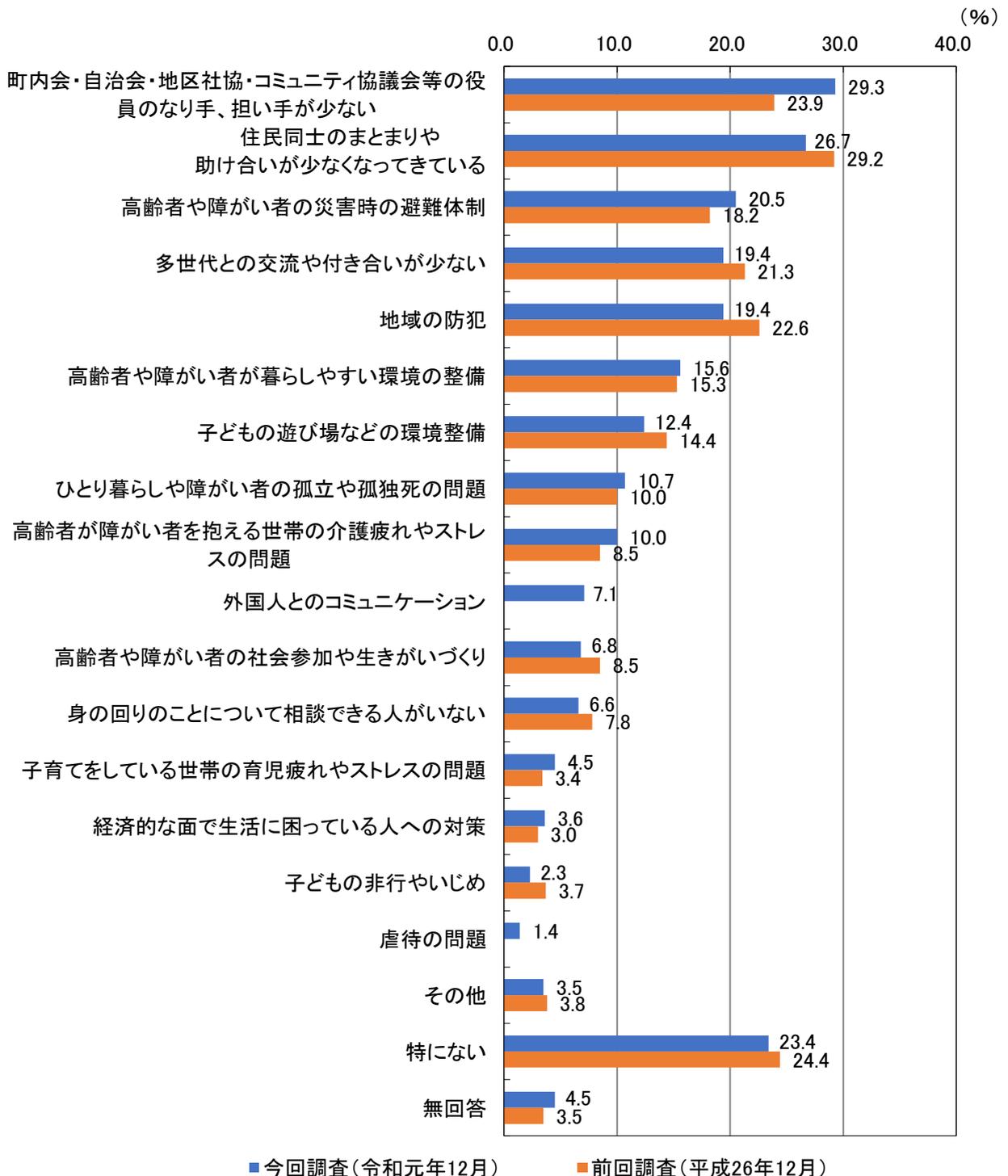
・蒲郡市に力を入れてほしい取組では、「若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進」に次いで「高齢者や障がい者などが安心して居住できるような施策の推進」、「市内循環バスなど交通網の充実」が多くなっています。

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）

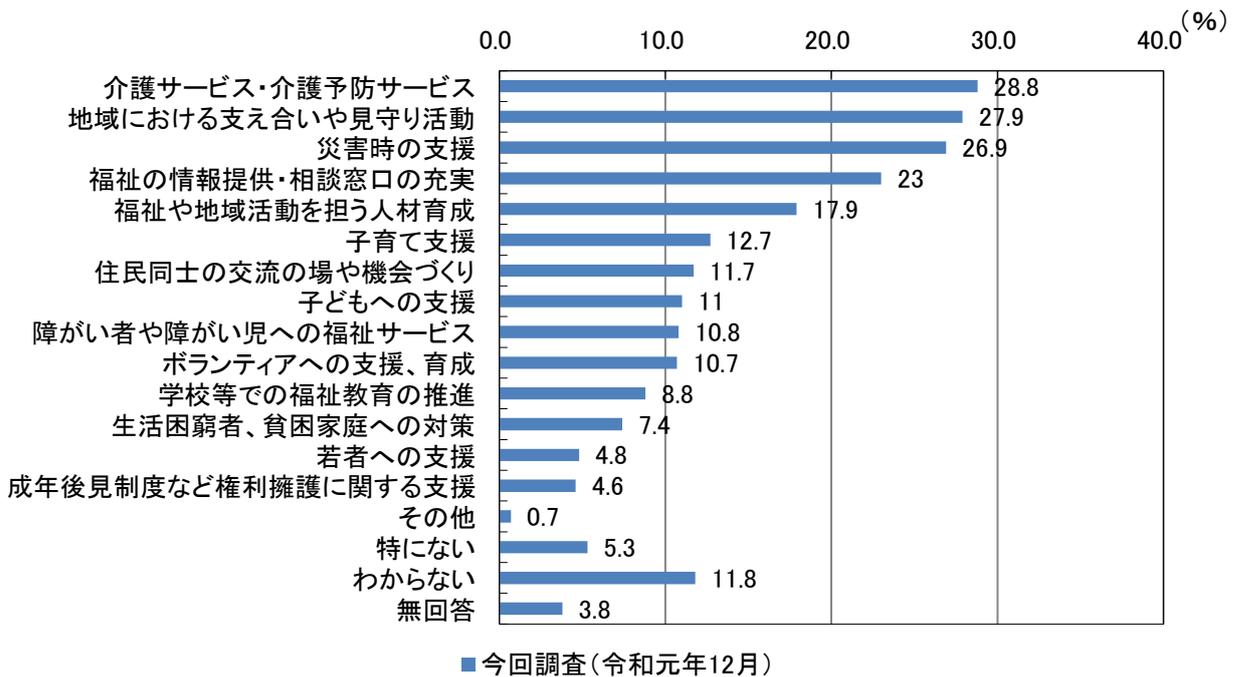


・居住地における問題や課題では、町内会等の役員のなり手・担い手が少ないに次いで、「住民同士のとまりや助け合いが少なくなっている」が多く、蒲郡市社会福祉協議会に、今後特に力を入れてほしい取組は、「介護サービス・介護予防サービス」に次いで、「地域における支え合いや見守り活動」が多くなっています。しかし、支え合いの地域づくりの取組を知らない人が多くなっています。

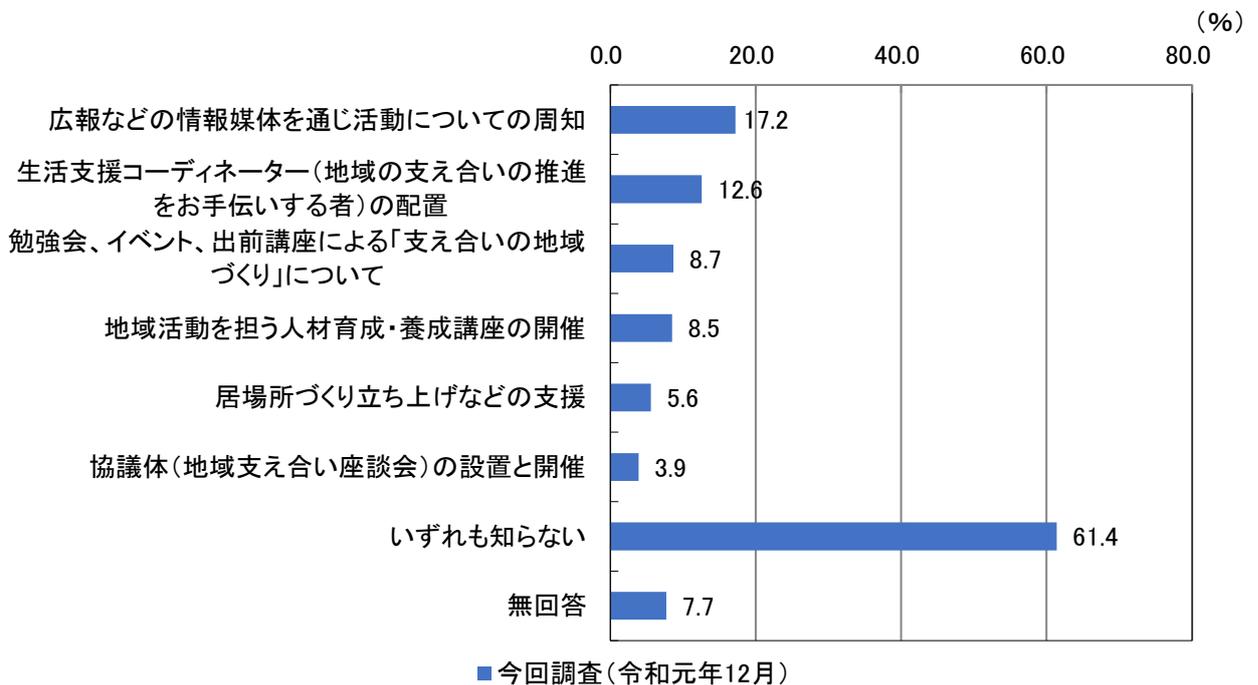
居住地の問題や課題（蒲郡市地域福祉の推進に関するアンケート調査）



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）



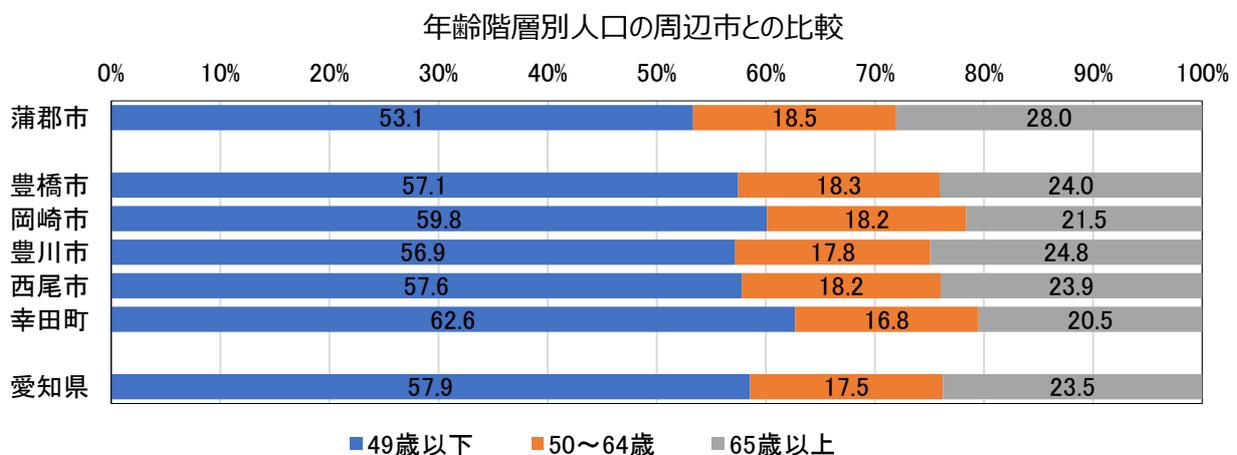
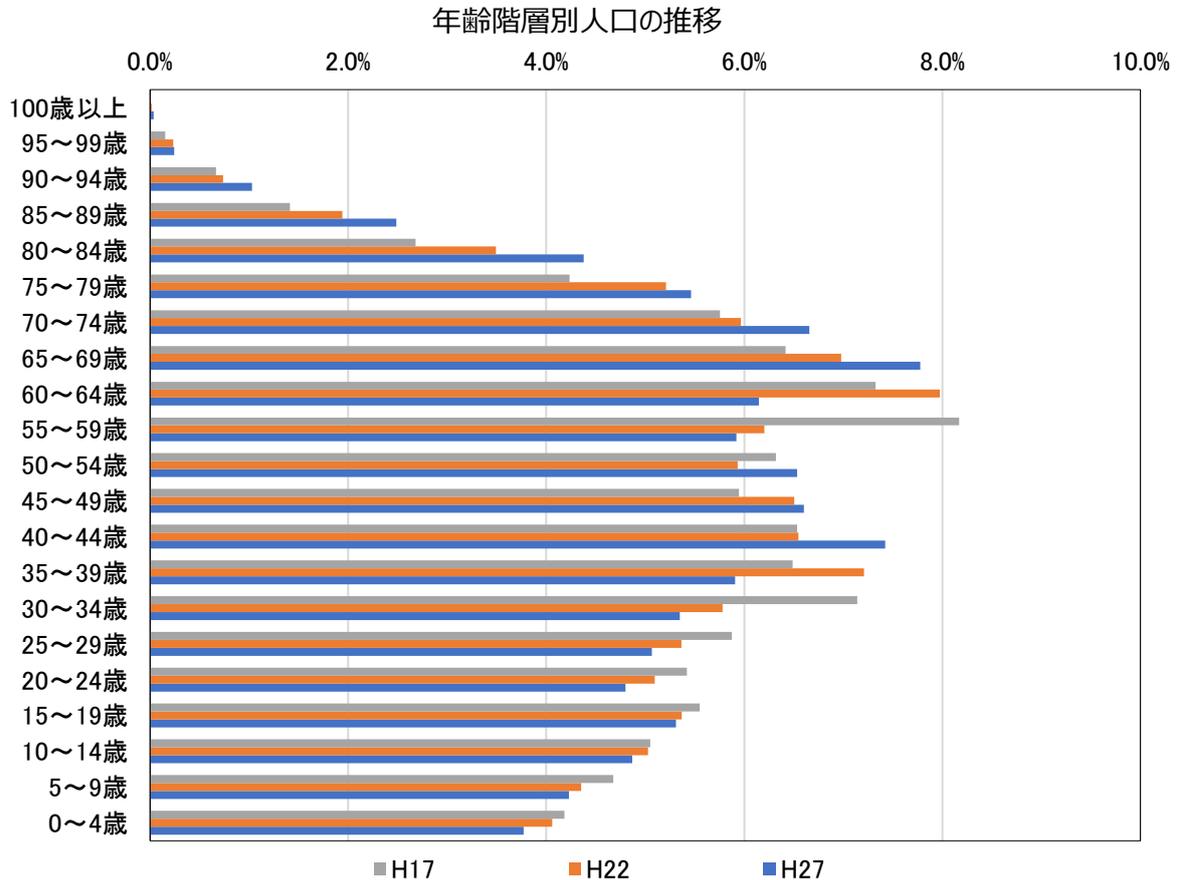
**【課題】**

- 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、10年後の令和12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歳以下の人口比率が低くなっています。



※年齢不詳を除いているため、合計が100%とまらないものがあります。

資料 総務省「平成27年国勢調査」

序章  
はじめに

第一章  
蒲郡市の概況

第二章  
住宅・住環境等に係る課題

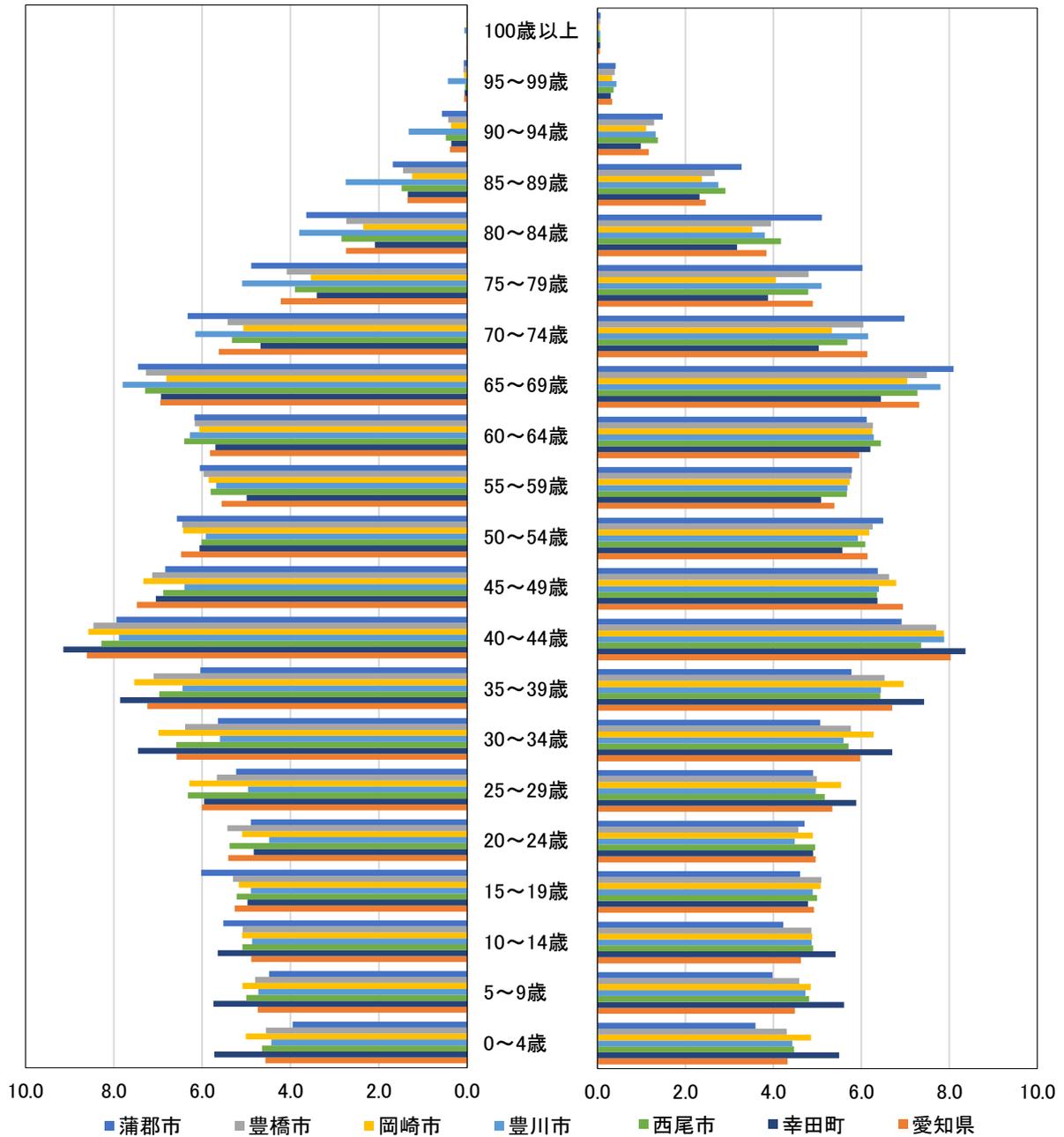
第三章  
住まい・まちづくりの基本方針

第四章  
住まい・まちづくりの施策

第五章  
計画の推進にあたって

年齢階層別人口の周辺市との比較

【男】 【女】



・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

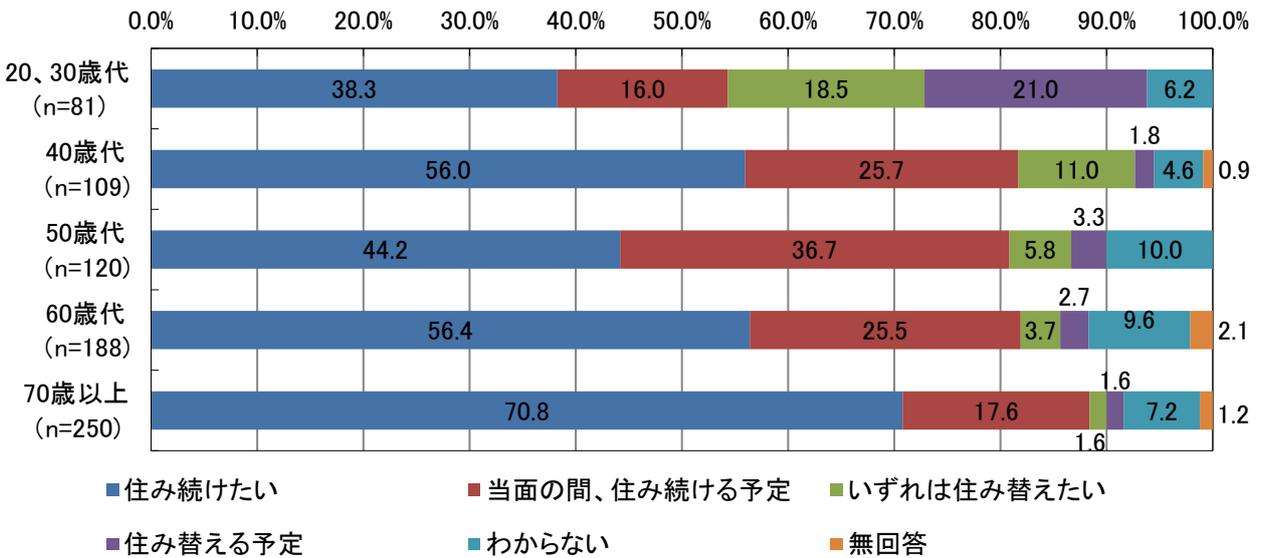
蒲郡市	豊橋市	岡崎市	豊川市	西尾市	幸田町
1.40	1.60	1.66	1.66	1.58	1.76

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」

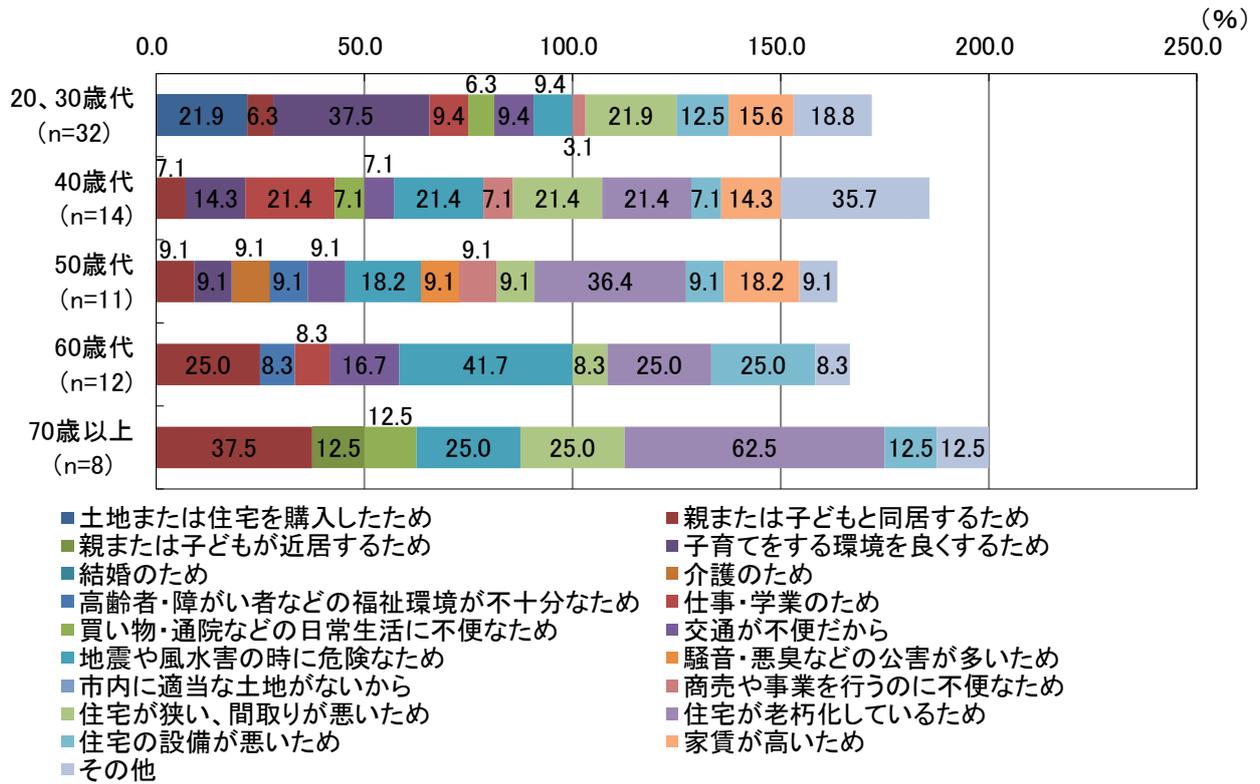
【アンケート調査結果】

・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）

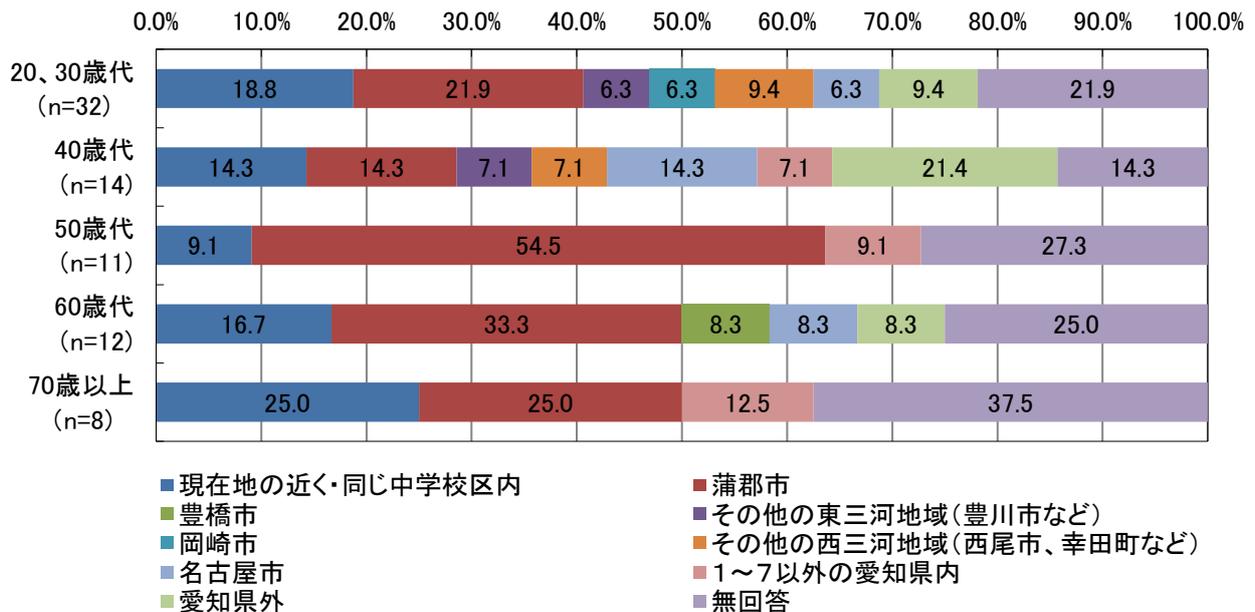


住み替える理由、年代別（一般市民アンケート調査）



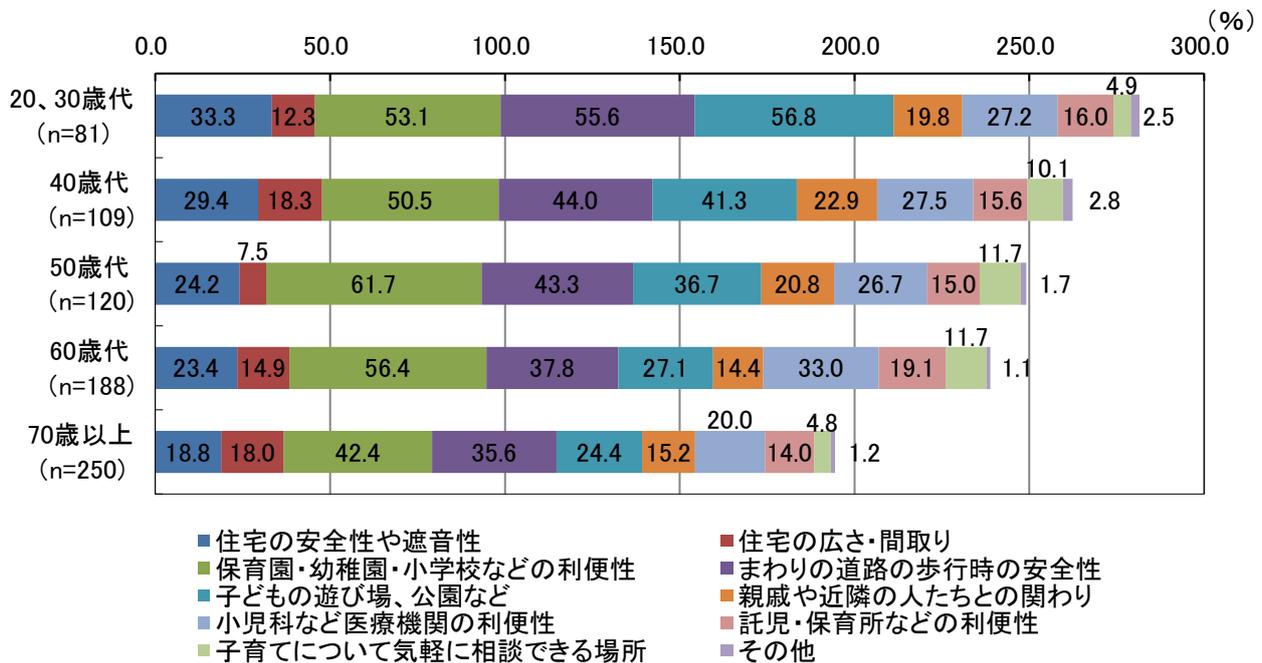
・定住意向で「いずれは住み替えたい」、「住み替える予定」と回答した人の転居先では、「20、30歳代」では蒲郡市内が若干多いですが、「40歳代」では、市外が多くなっています。

住み替え希望者の転居先、年代別（一般市民アンケート調査）



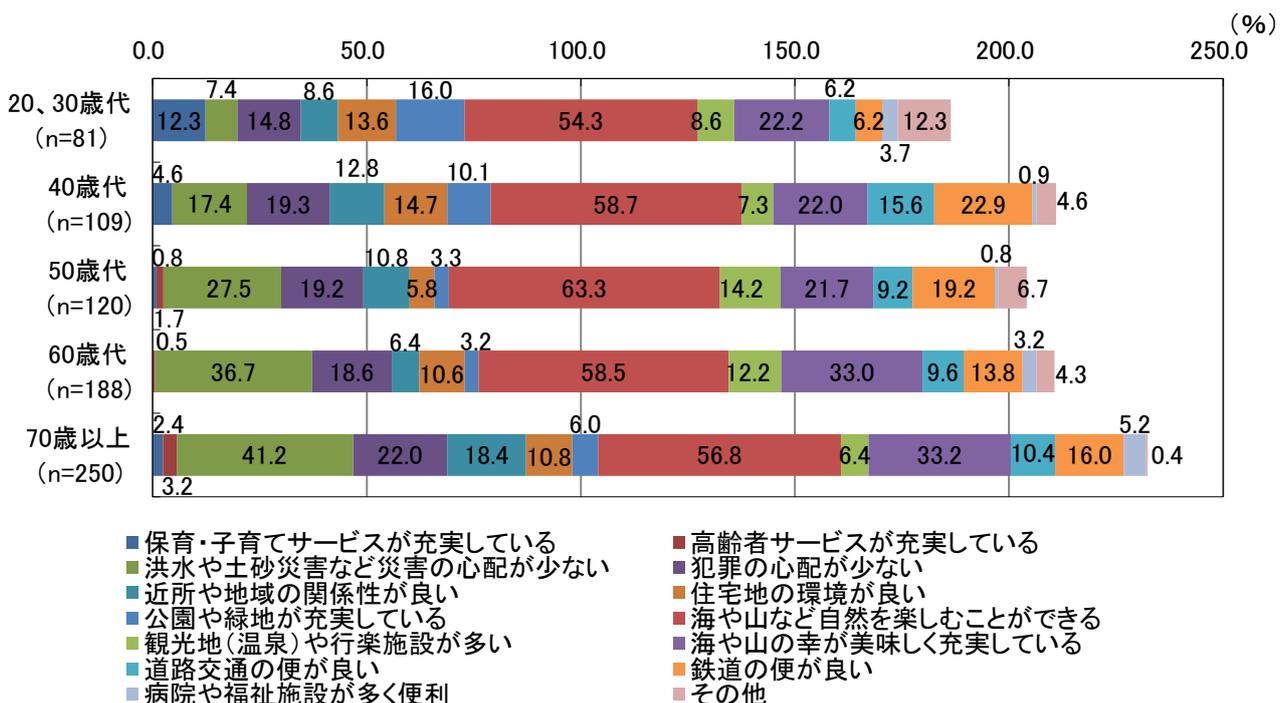
・子育てに必要な住宅や周辺環境では、「20、30 歳代」で、「まわりの通路の歩行時の安全性」、「子どもの遊び場、公園など」を求める声が多くなっています。

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）

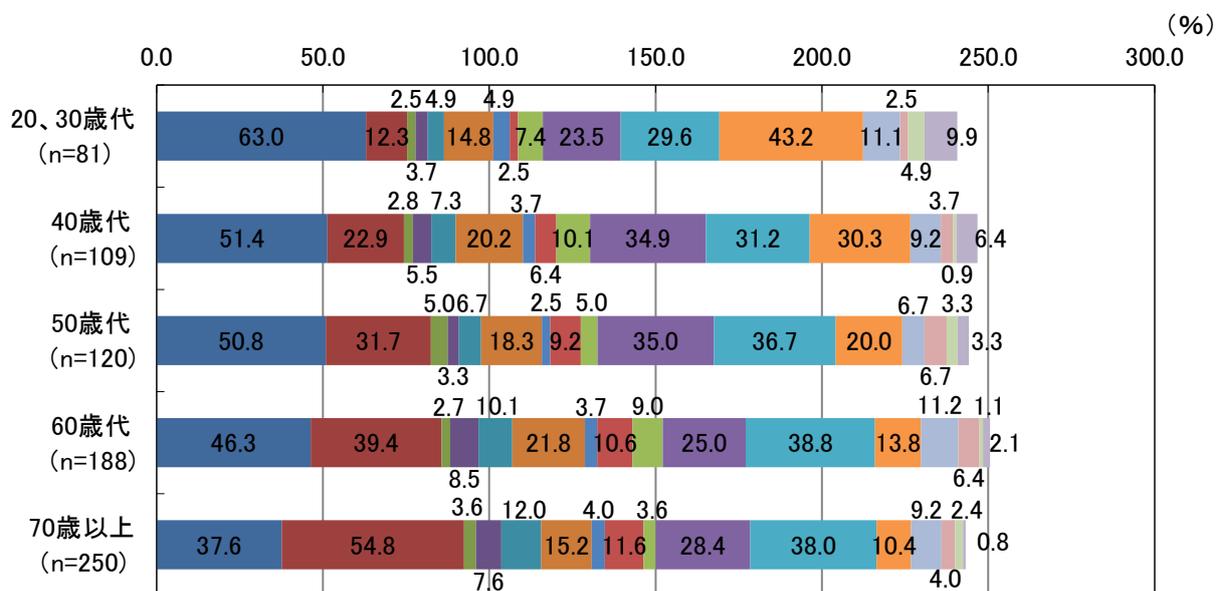


・蒲郡市の魅力として、「20、30 歳代」で、「保育・子育てサービスが充実している」と回答している人はいるものの、蒲郡市に力を入れてほしい取組では、「若者や子育て世帯の定住が進むような支援や施策の推進」、「道路や公園などの住環境整備の推進」を求める声が多いことから、子育て世代対象の支援や住環境の整備を推進していくことが求められています。

蒲郡市の魅力、年代別（一般市民アンケート調査）



蒲郡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】**

- 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。

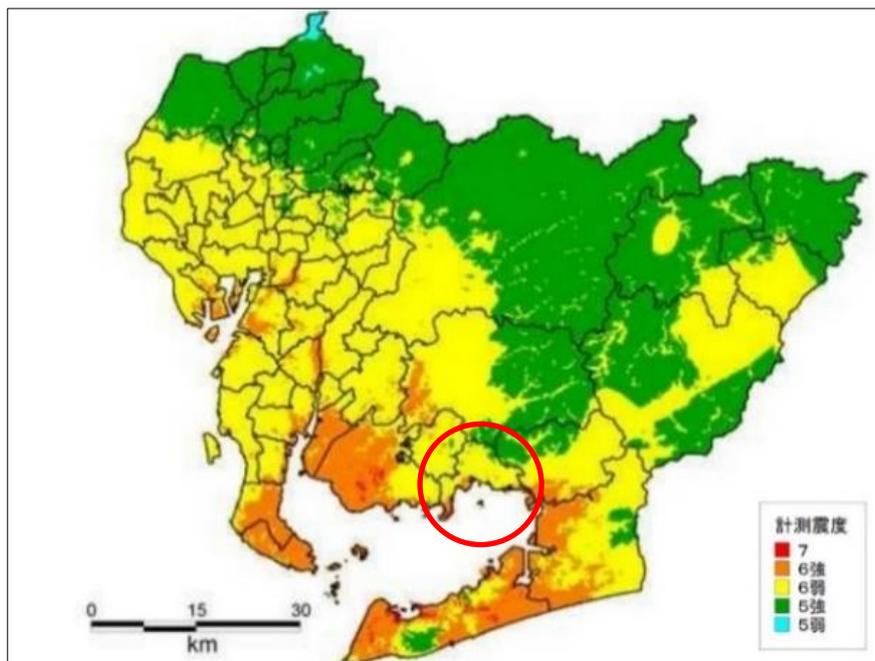
## 2. 安全・安心な生活に関する課題

### 課題3 安全安心な住宅・住環境の整備

#### 【現況】

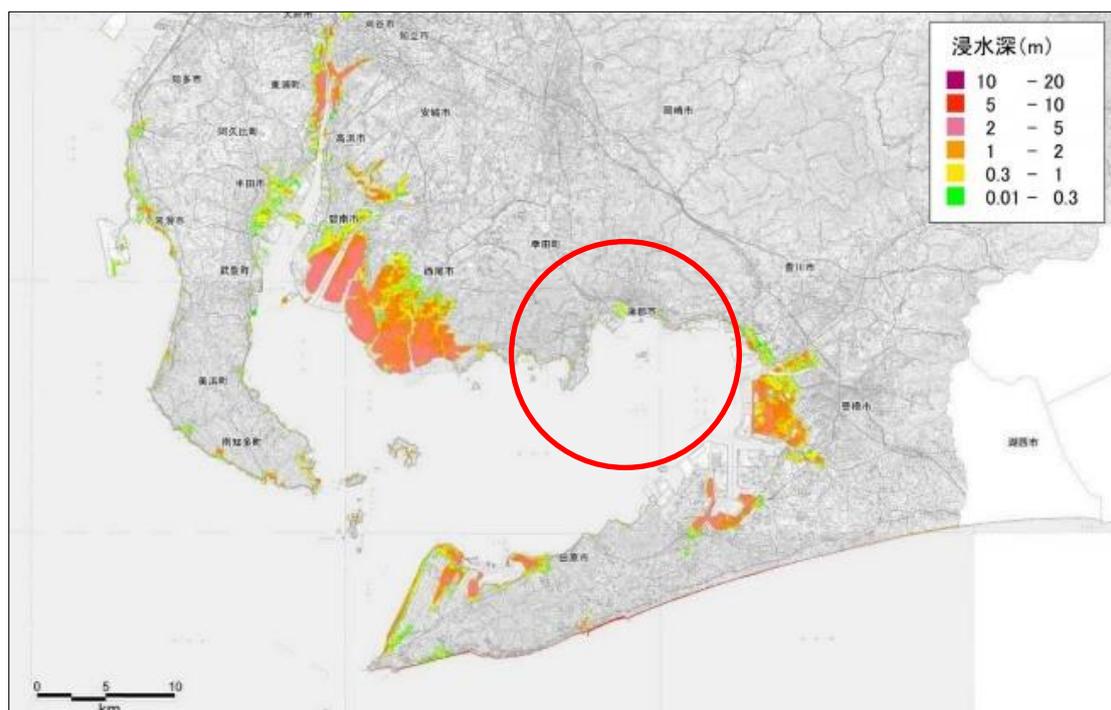
- ・今後 30 年以内に高い確率で南海トラフ地震が発生すると予測されており、地震対策などを進める必要があります。

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結果」

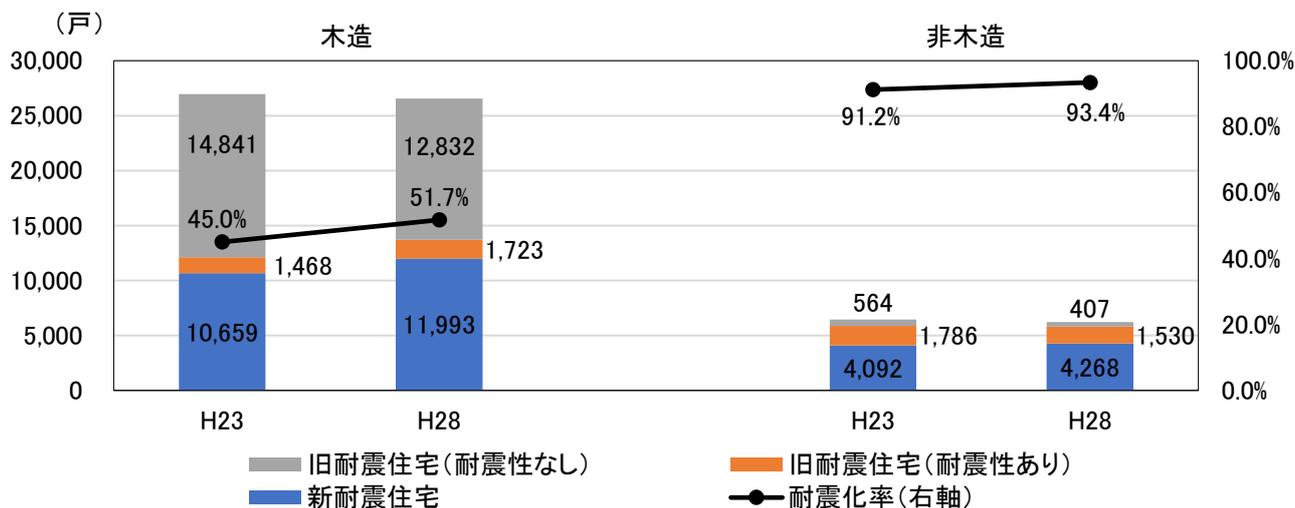
浸水想定域「過去地震最大モデル」による想定



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年から増加していますが、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%と推計されていることから、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

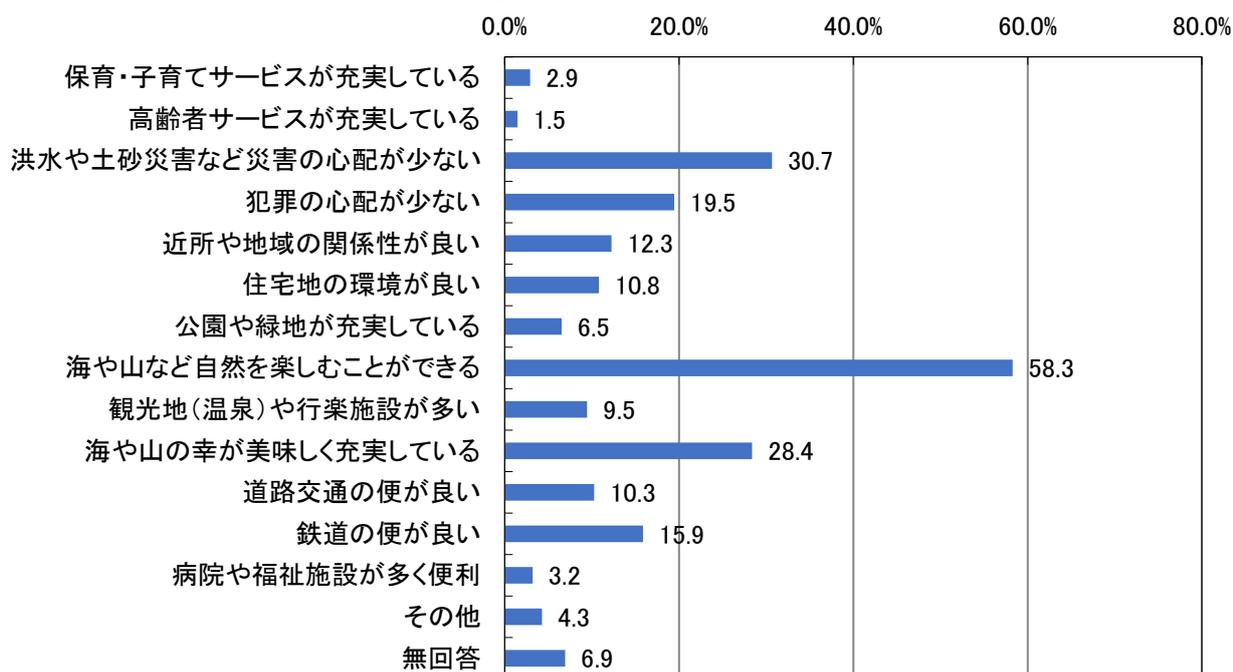


資料 蒲郡市耐震改修促進計画

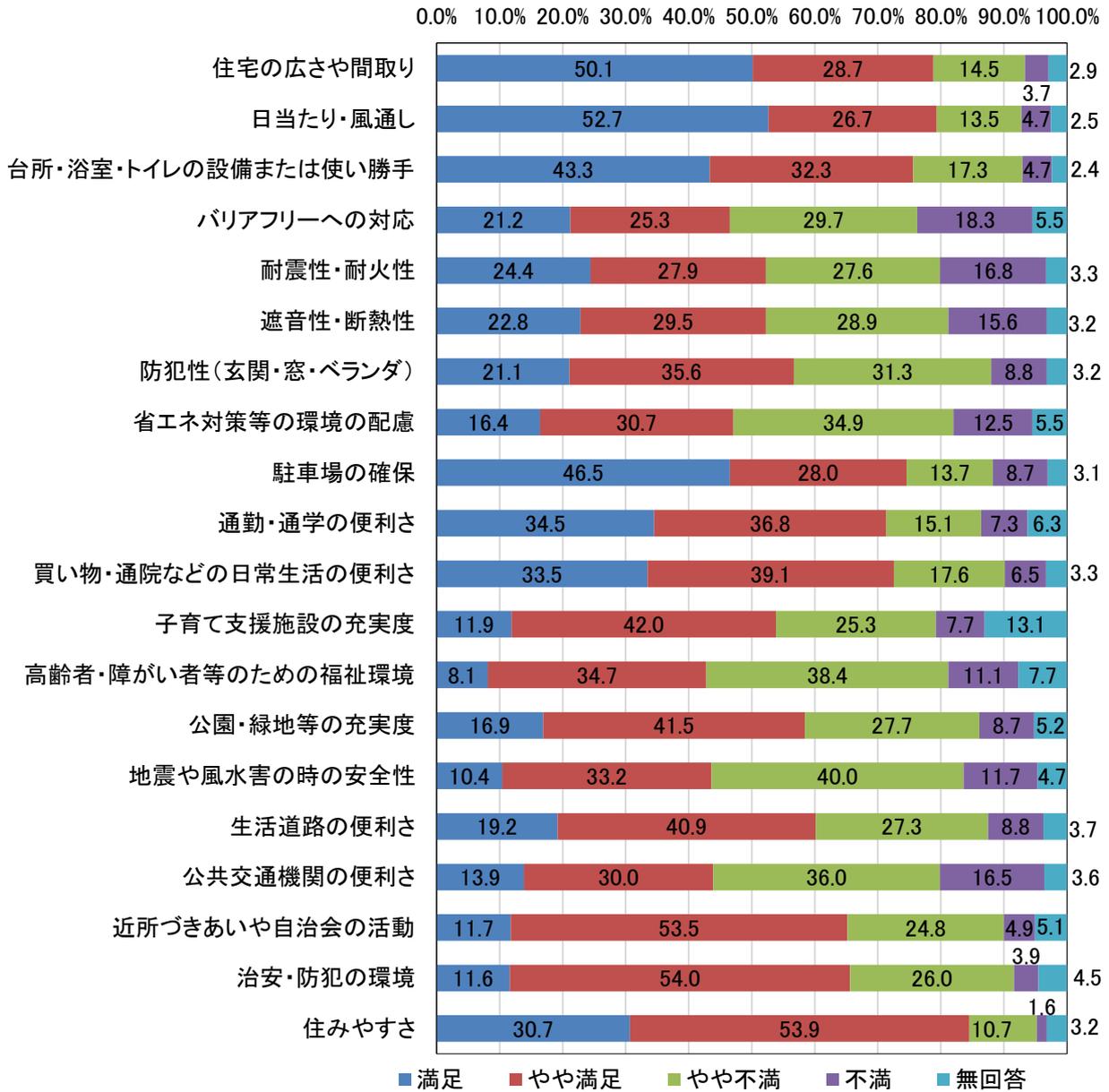
【アンケート調査結果】

・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。

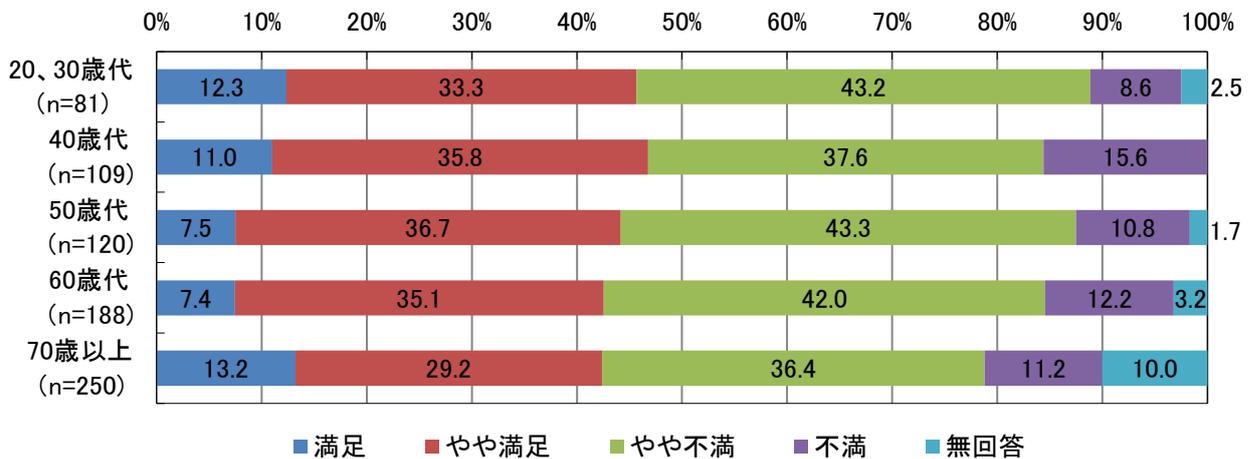
蒲郡市の魅力（一般市民アンケート調査）



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）

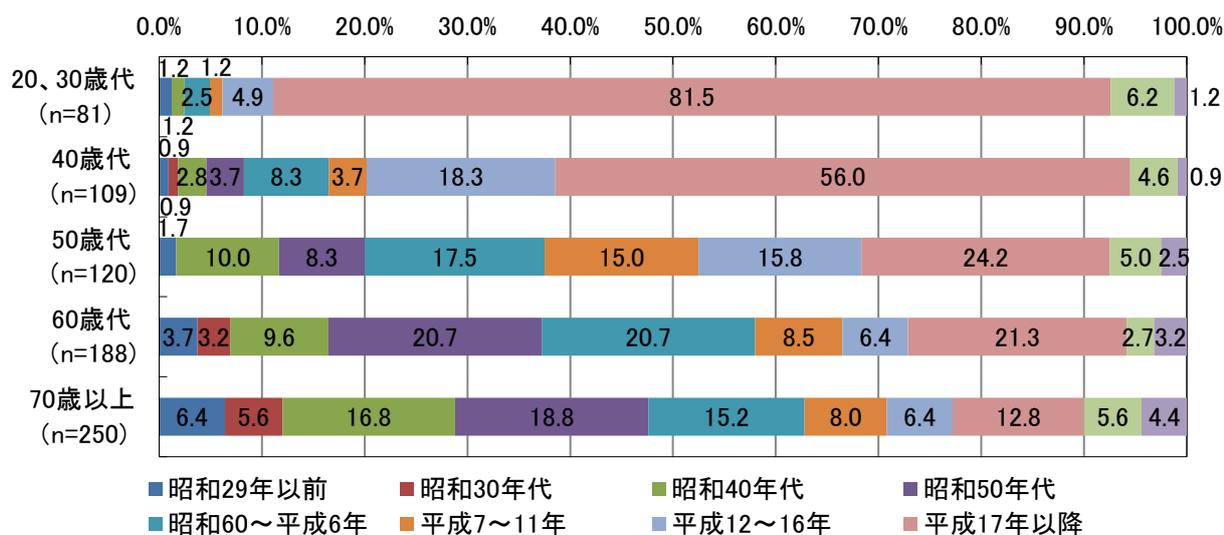


地震や風水害の時の安全性に対する満足度、年齢別（一般市民アンケート調査）

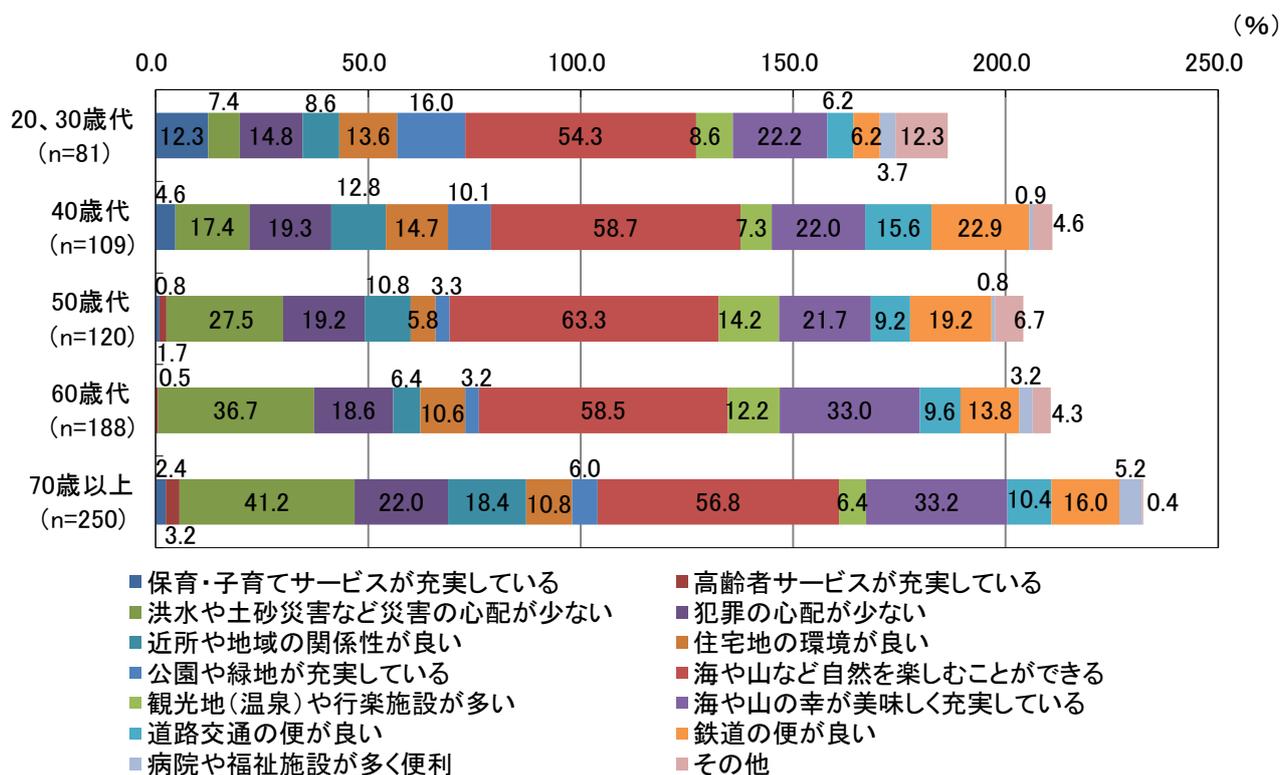


・現在の住宅に住んだ時期では、「60歳代以上」で「昭和50年代」以前の住宅の割合が高く、蒲郡市の魅力では、「洪水や土砂災害などの災害の心配が少ない」が高くなっています。また、現在の住まいの耐震性能においても、「古い建物だが問題はない」と感じていたり、「地震に備えた補強や耐震改修が必要だが実施しない」との回答もあり、災害に対する危機感を持っている人が少ないと考えられることから、災害に対する備えが必要となります。

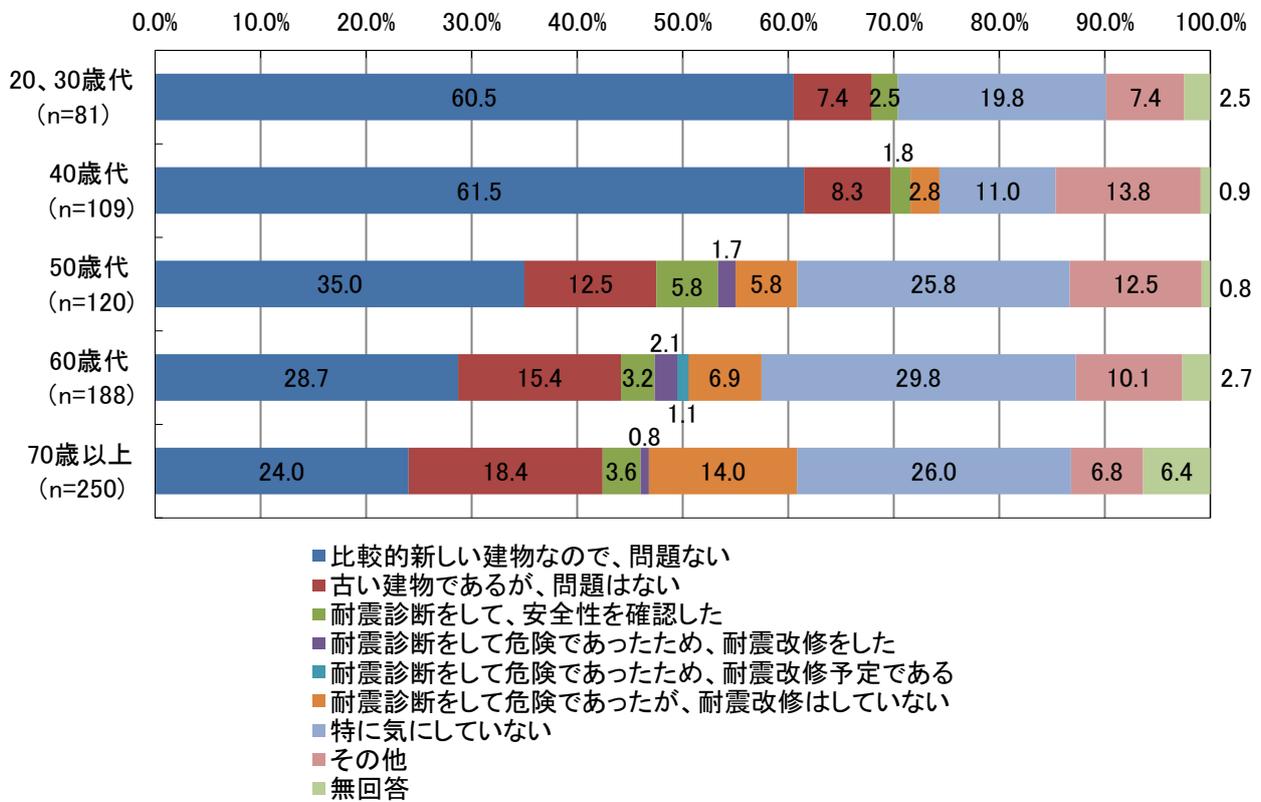
現在の住宅に住んだ時期（建て替えた場合は建て替え時）、年齢別（一般市民アンケート調査）



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】

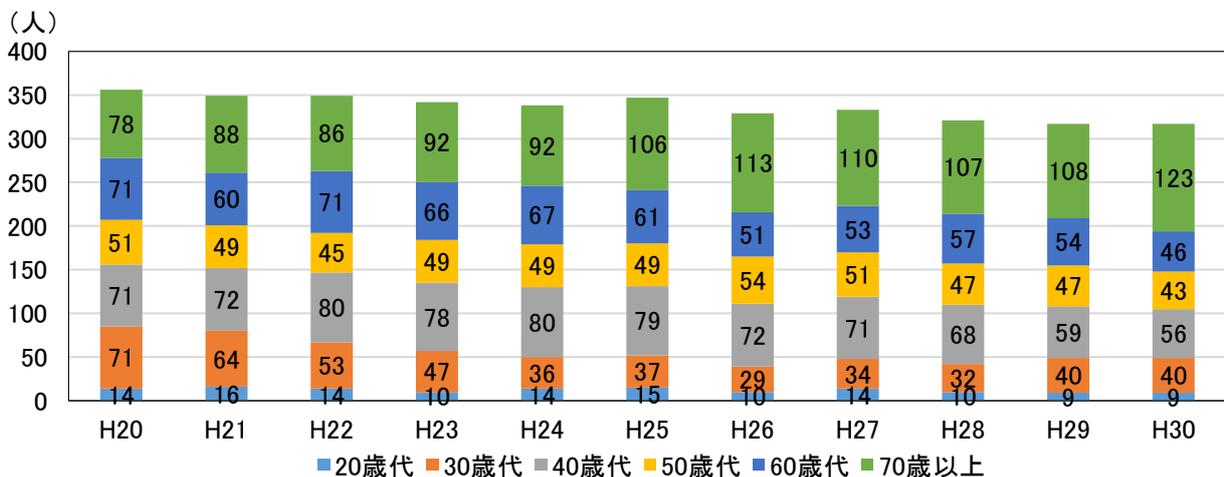
- ・市営住宅については、老朽化が進んでおり、入居世帯の世帯主は、70歳以上が多く、居住人数は1人(単身)が増加しています。また、外国人の入居者も多く、全入居世帯の約4分の1が外国人の世帯となっています。

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
	B	大塚町丸山60番地	H9	中耐四	4	63.16	2DK	高齢者世帯向
					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	29	46.69	3K	
	C	大塚町大門10番地3	S49	中耐四	3	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			

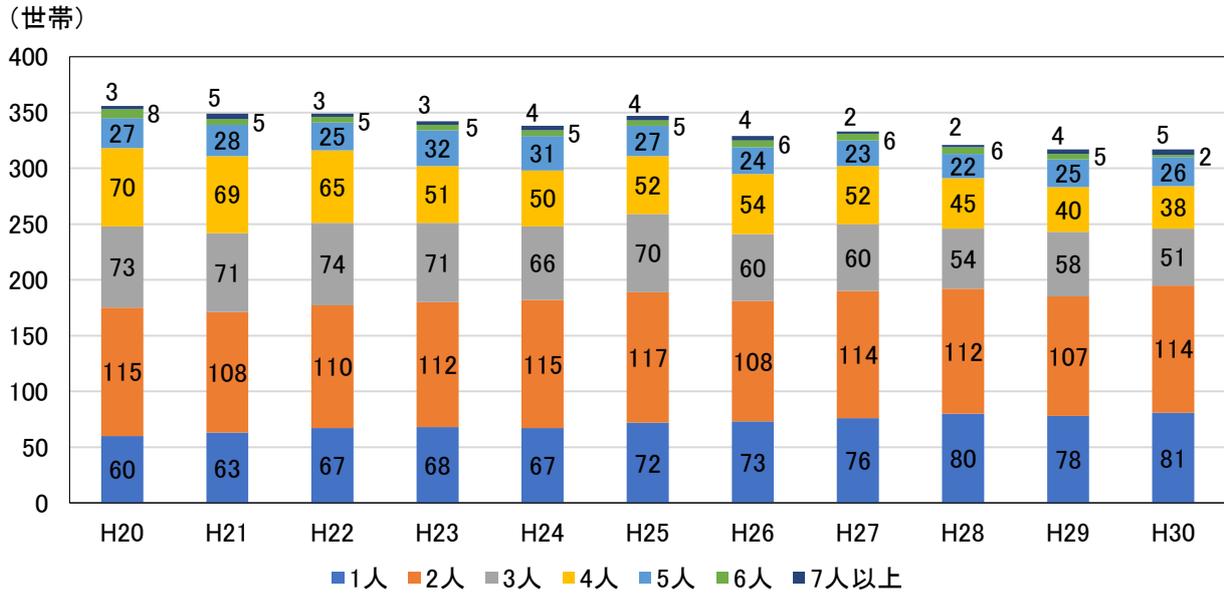
資料 蒲郡市(令和2年4月1日現在)

市営住宅の世帯主年齢別世帯数の推移



資料 蒲郡市

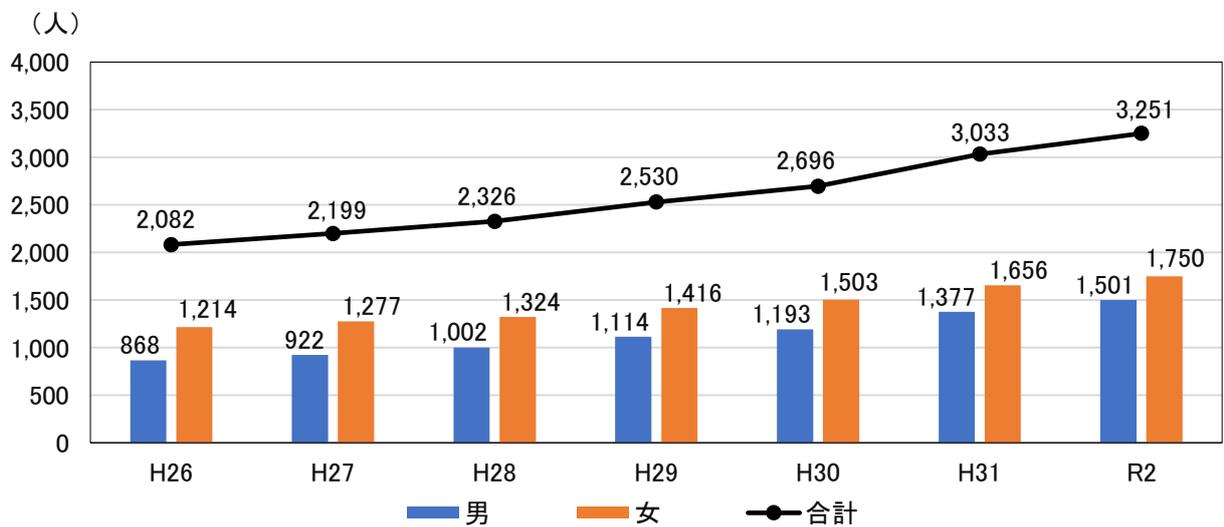
市営住宅の居住人数別世帯数の推移



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

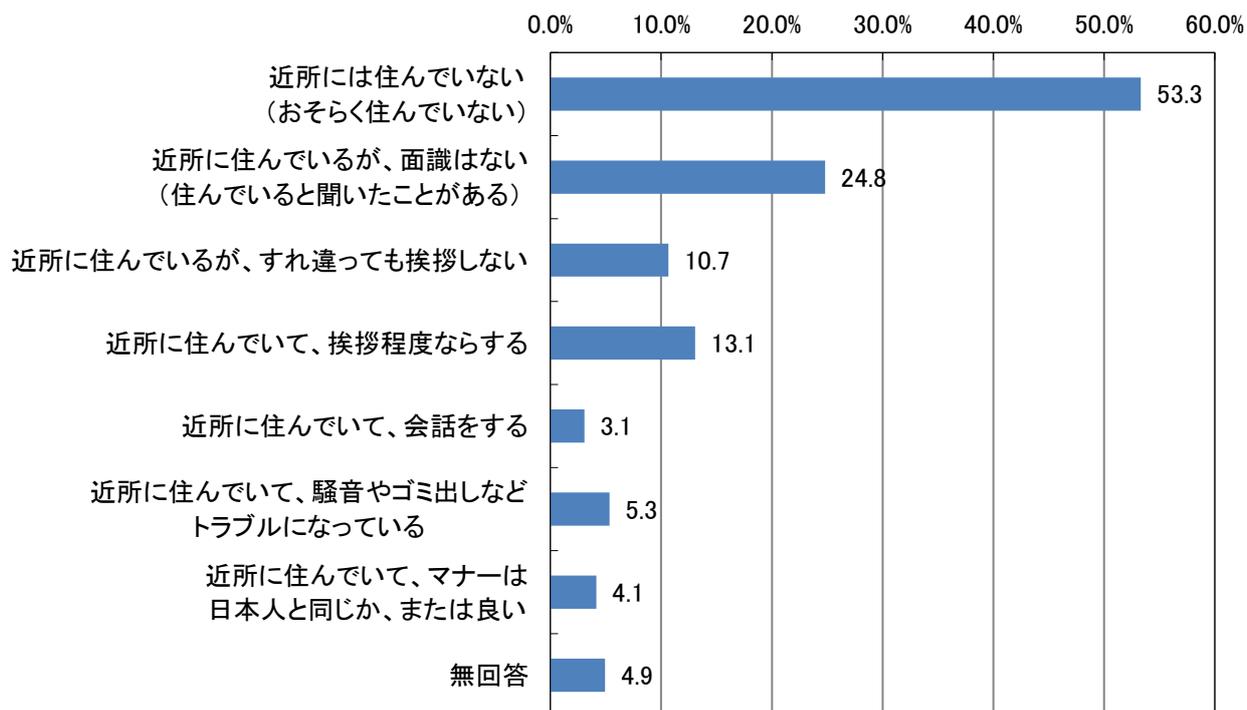


資料 蒲郡市市民課(毎年1月1日時点)

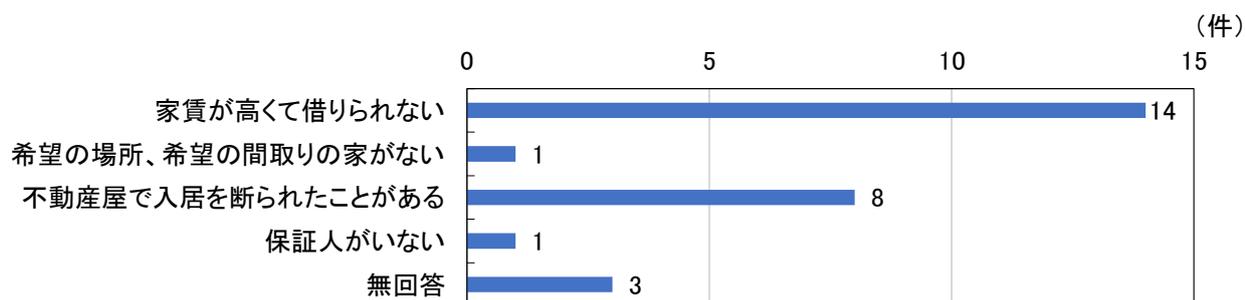
## 【アンケート調査結果】

・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）

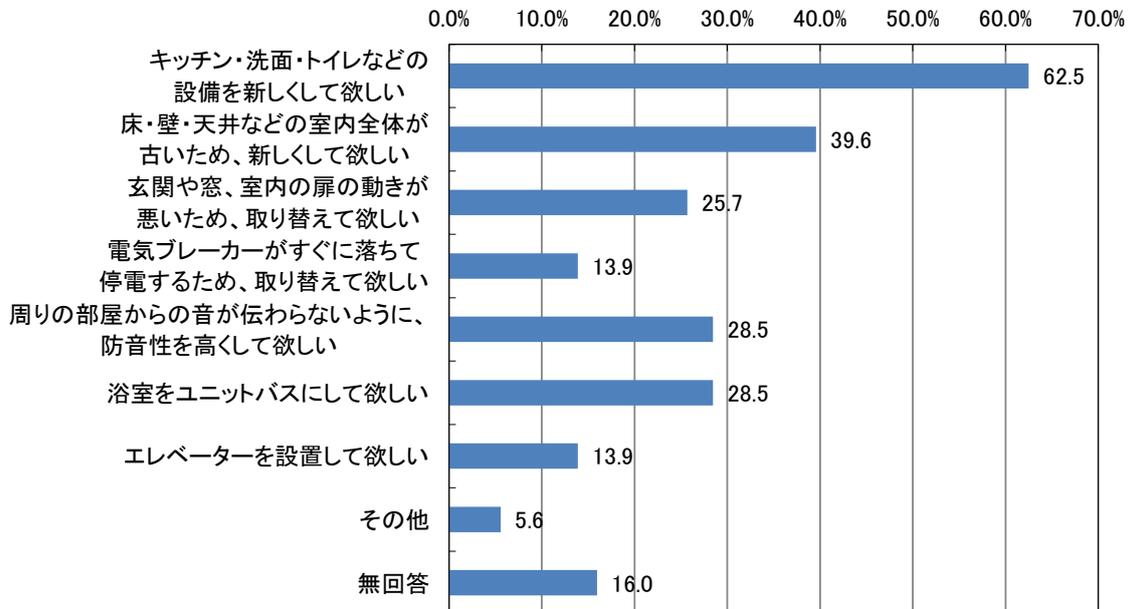


現在の家を探す際に困ったこと（外国人アンケート調査）

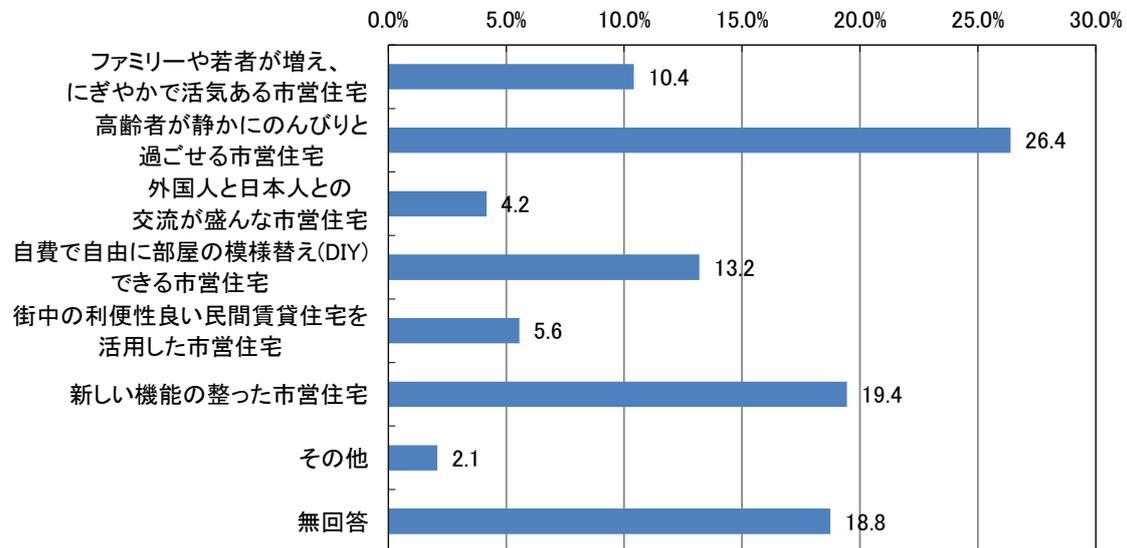


・市営住宅の室内の設備で希望することでは、設備の改善や部屋のリフォームを求めており、将来求める市営住宅では、「高齢者が静かにのんびりと過ごせる市営住宅」、「新しい機能の整った市営住宅」を求めていることから、計画的なバリアフリー化等の改修の実施などが求められます。

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。

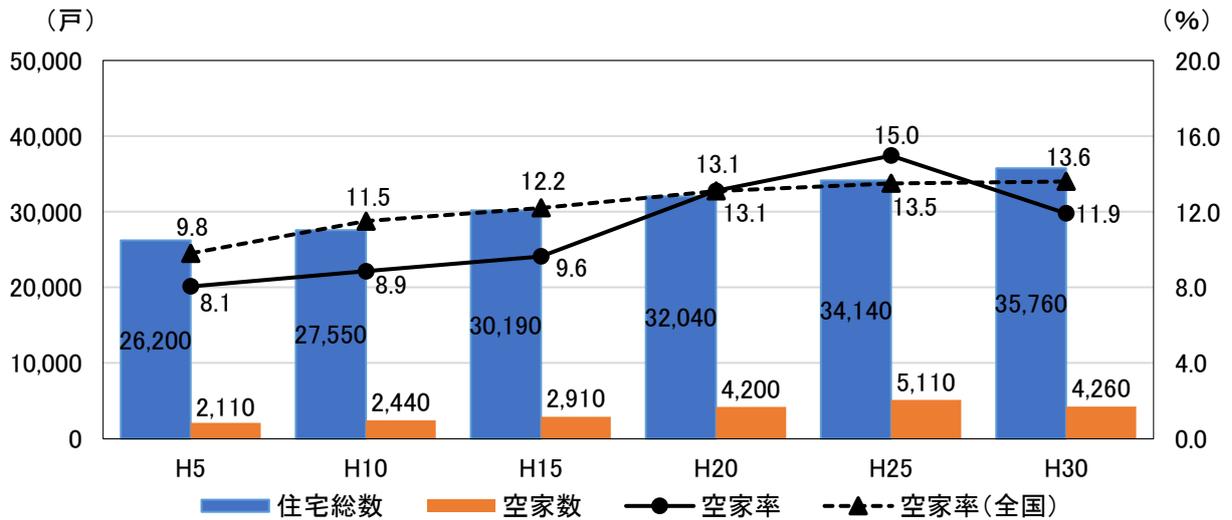
### 3. 住宅に関する課題

#### 課題5 空家の適正管理と有効活用

##### 【現況】

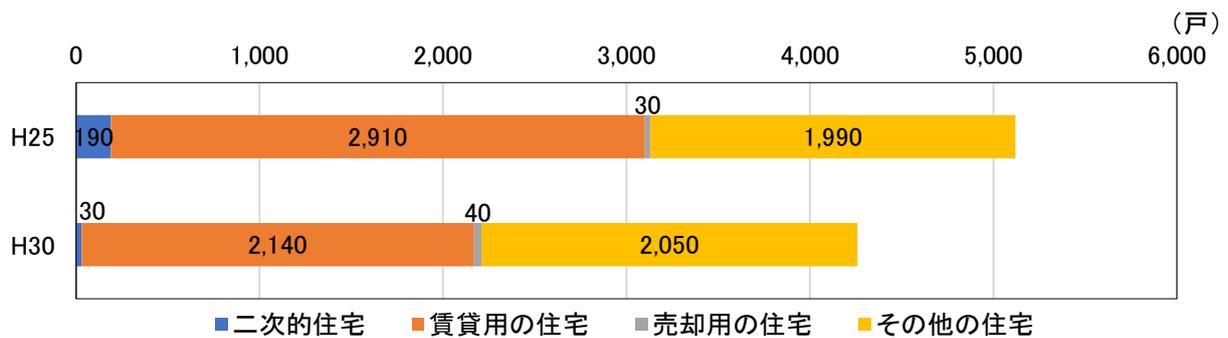
・空家は今後増加していくことが予想されるため、空家の利活用を促進していくことが求められます。また、地域の景観や住環境を維持するためには、空家の発生を抑制することが求められます。

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

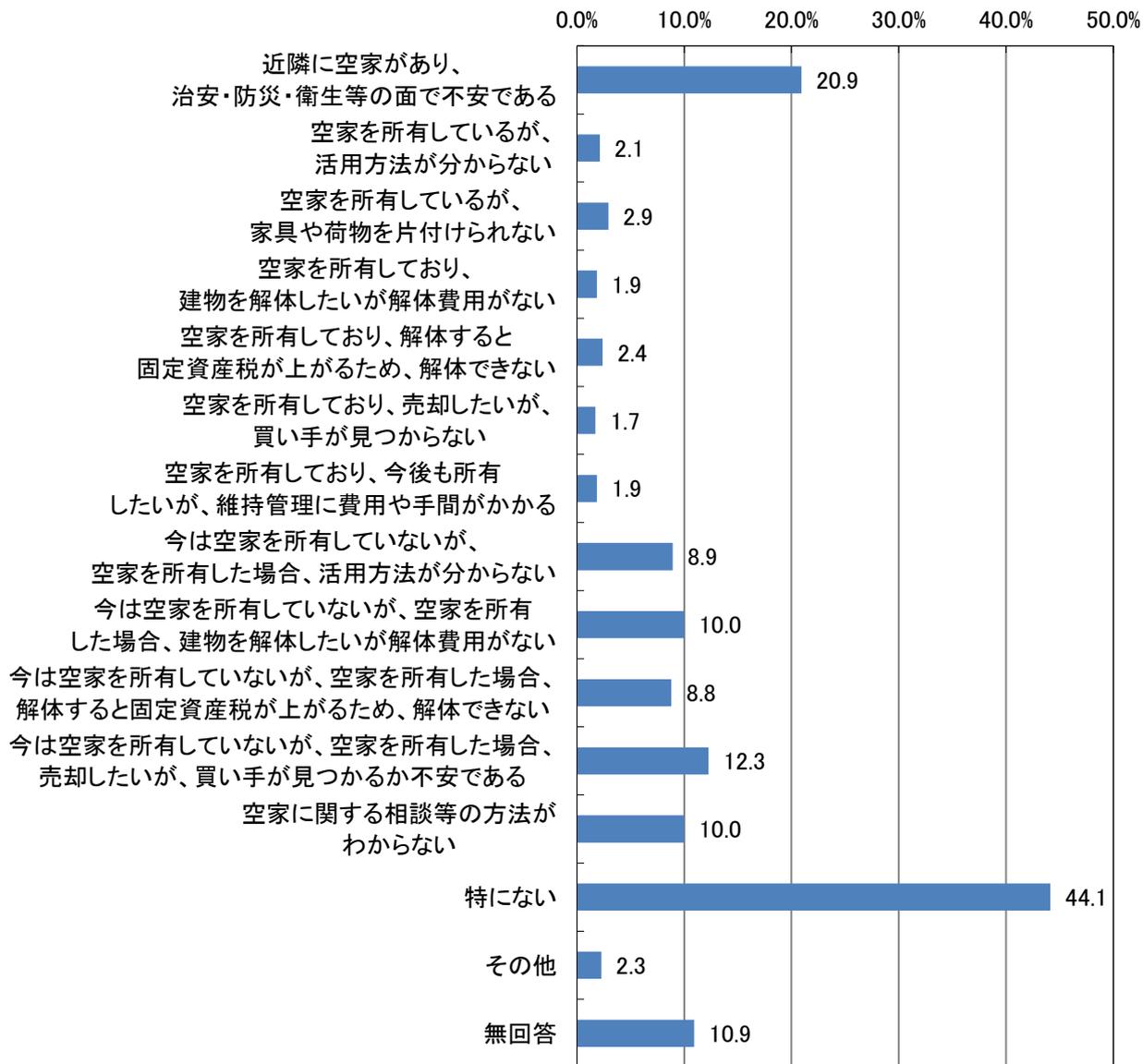


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

【アンケート調査結果】

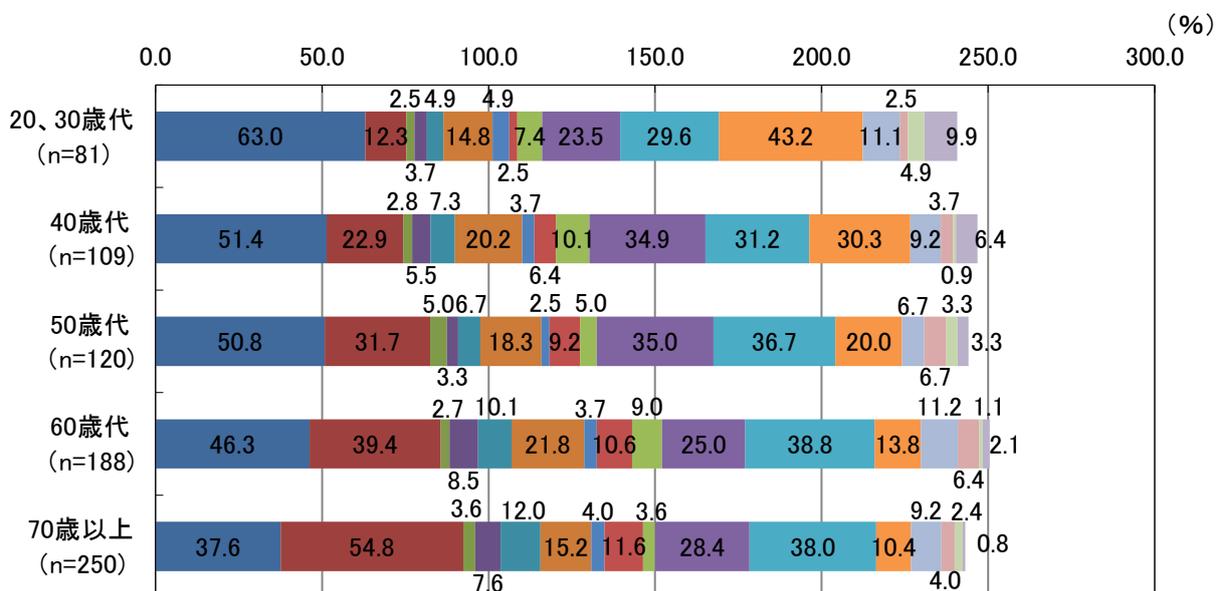
・空家に対する不満や問題、困っていることでは、近隣の空家に対する不安を持っている人がいることから、対策を講じる必要があります。また、多くの人が今は所有していないが、対策が分からないと回答しています。今後、所有する場合に不安を感じている人が多いため、今から活用策を知ってもらう取組が必要となります。

空家に対する不満や問題、困っていること（一般市民アンケート調査）



・蒲郡市に力を入れてほしい取組では、「中古住宅や空家など既存住宅の活用の促進」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】**

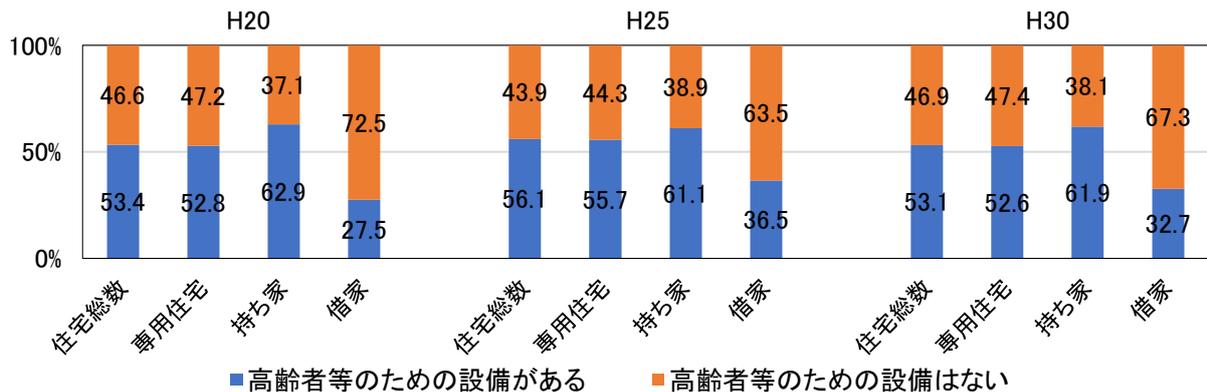
- 空家については、景観や防災・防犯など、住環境に悪影響を及ぼすおそれもあることから、今後の増加を見据えた早期対策が求められています。
- 利活用が可能な空家については、地域資源として、地域活力の維持・向上に向け、有効活用していくことが求められます。

## 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、「高齢者等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。

高齢者等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

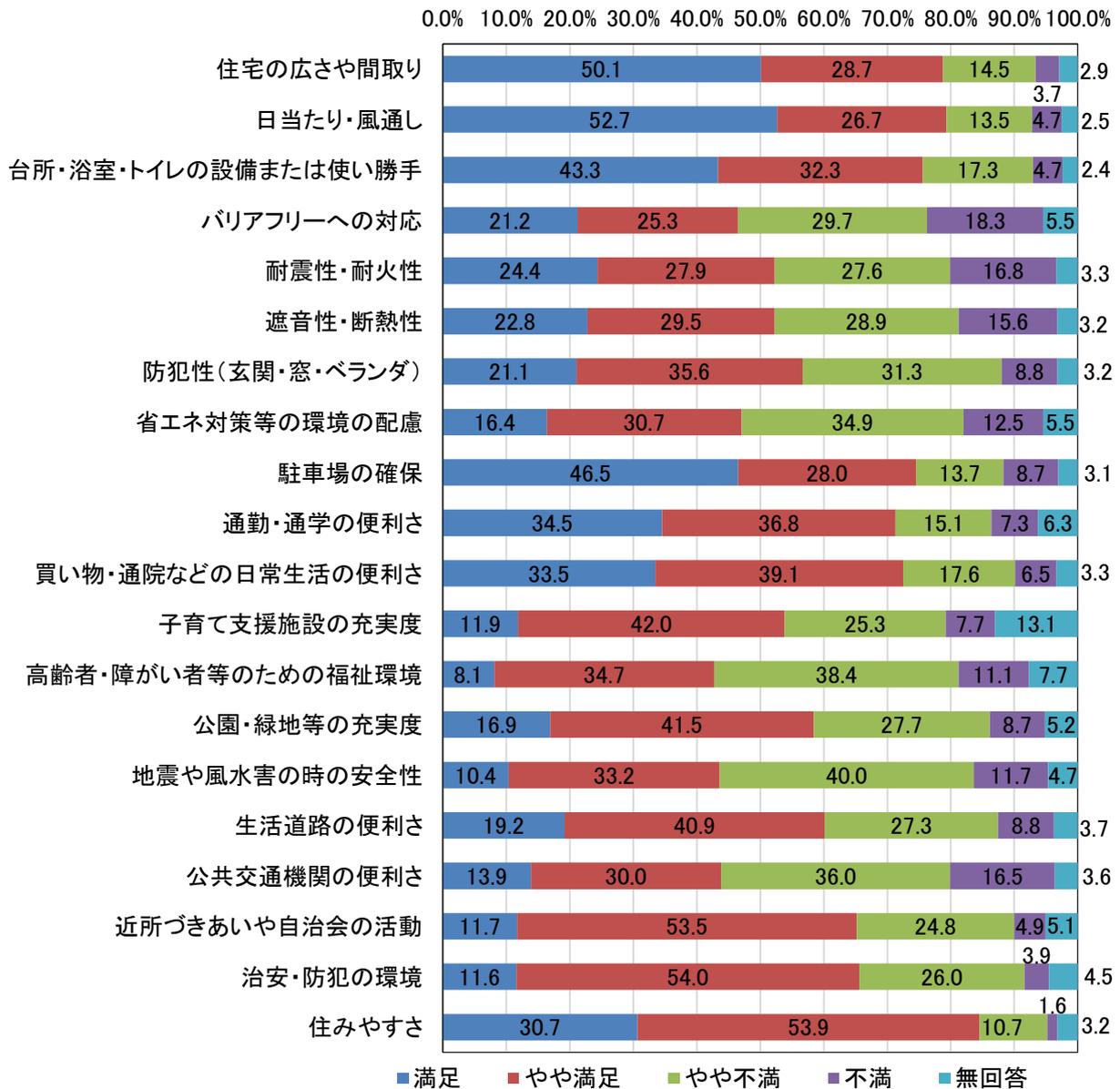
太陽熱利用システム	自然循環型、強制循環型いずれも対象
家庭用エネルギー管理システム (HEMS)	家庭での電力使用量等を自動で実測し、エネルギーの「見える化」を図るとともに、機器の電力使用量などを調整する制御機能を有するもの
家庭用燃料電池システム (エネファーム)	燃料電池ユニット及び貯湯ユニット等から構成され、都市ガス、LPガス等から燃料となる水素を取り出して空気中の酸素と反応させて発電し、発電時の排熱を給湯等に利用できるもの
リチウムイオン蓄電池システム	国が実施する「定置用リチウムイオン蓄電池導入支援に係る補助事業」の補助対象に指定されているもの
電気自動車等(電気自動車又はプラグインハイブリッド自動車) 充給電設備	・電気自動車等から住宅へ電力の供給ができるもの ・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

資料 蒲郡市

## 【アンケート調査結果】

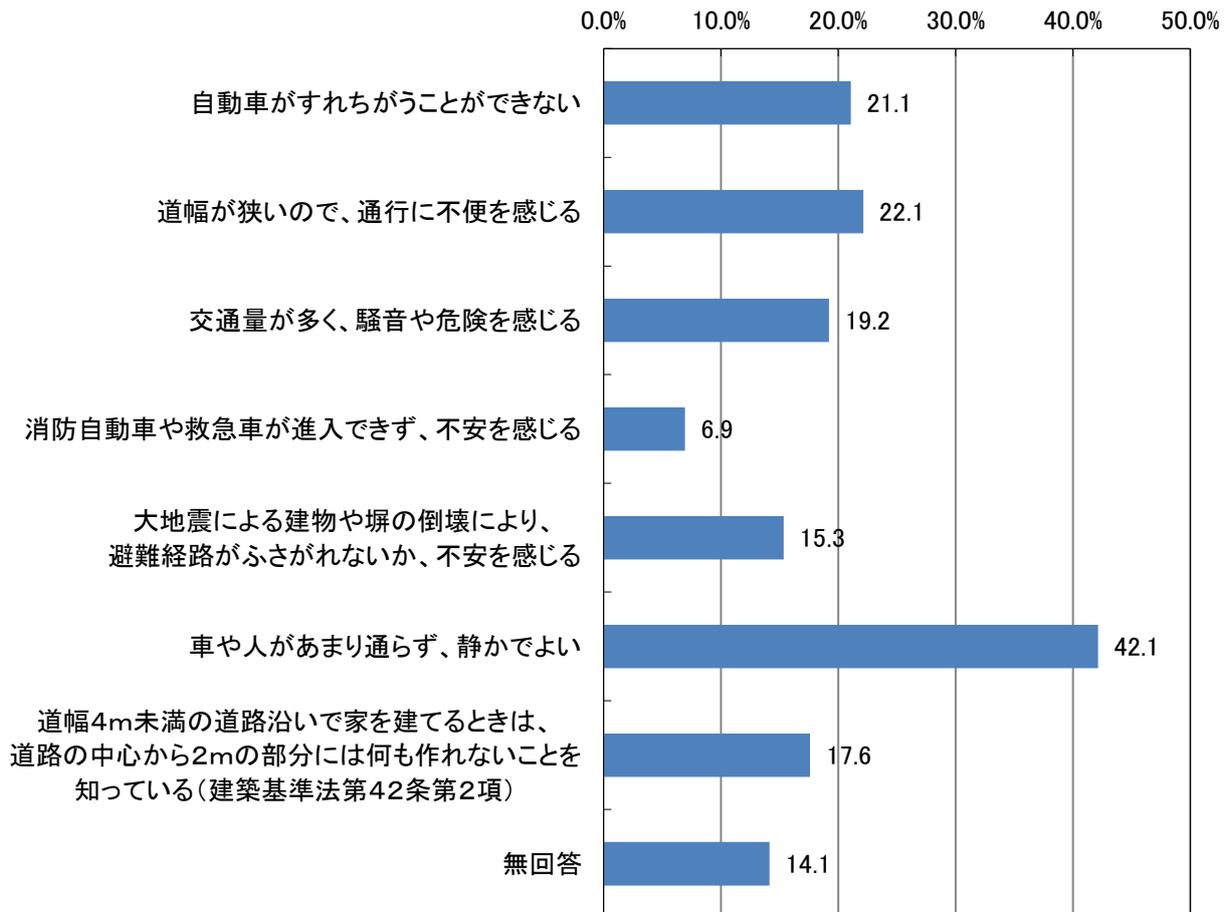
・旧計画では、住宅の供給に重点をおいて施策を展開してきました。その結果、住宅に関しては、「住宅の広さや間取り」、「日当たり・風通し」、「台所・浴室・トイレの設備または使い勝手」の満足度は高くなっています。しかし、住宅やその周りの居住環境の満足度では、「バリアフリーへの対応」や「省エネ対策等の環境の配慮」では満足度が低くなっています。

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）



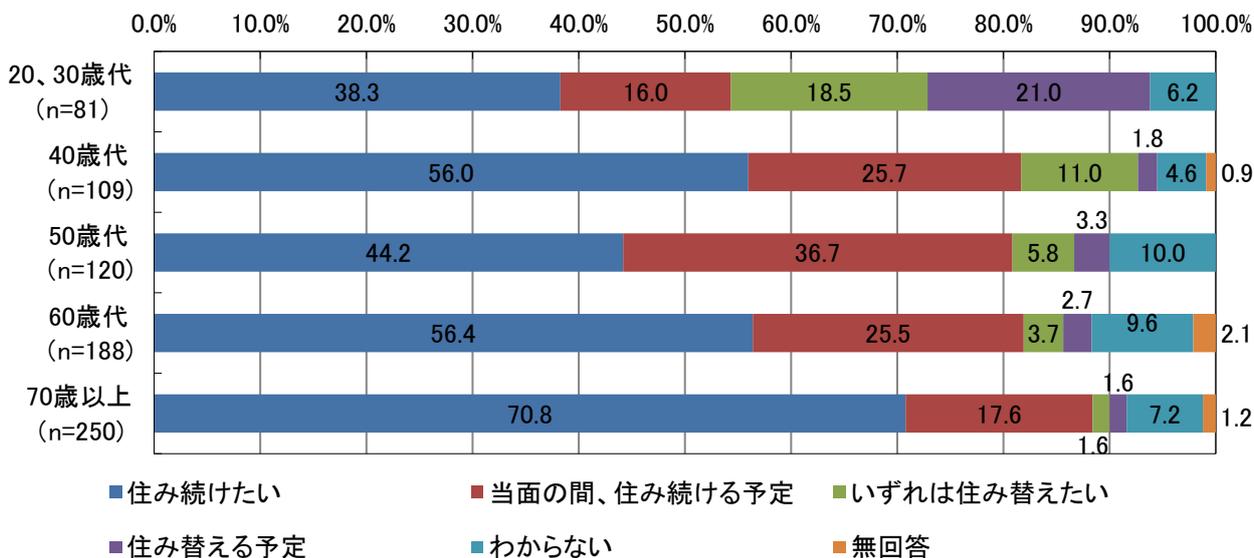
・住まいの前面道路について、全体では、「車や人があまり通らず、静かでよい」が 42.1%、「道幅が狭いので、通行に不便を感じる」が 22.1%、「自動車がすれちがうことができない」が 21.1%となっています。

住まいの前面道路について（一般市民アンケート調査）

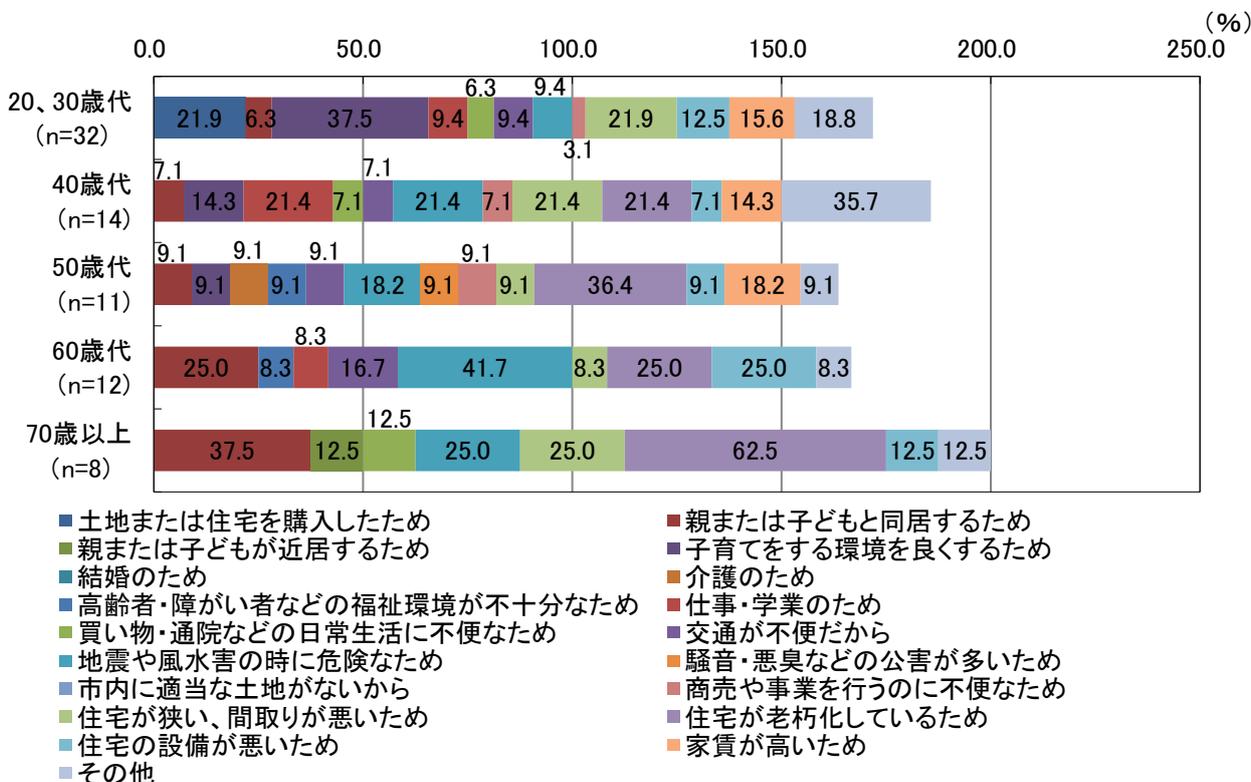


・今後の定住意向では、「20、30 歳代」で住み替えを求める人が多い傾向にあり、住み替える理由では、「土地または住宅を購入したため」、「子育てをする環境を良くするため」、「仕事・学業のため」、「住宅が狭い、間取りが悪いため」、「家賃が高いため」と理由は様々です。

今後の定住意向、年代別（一般市民アンケート調査）

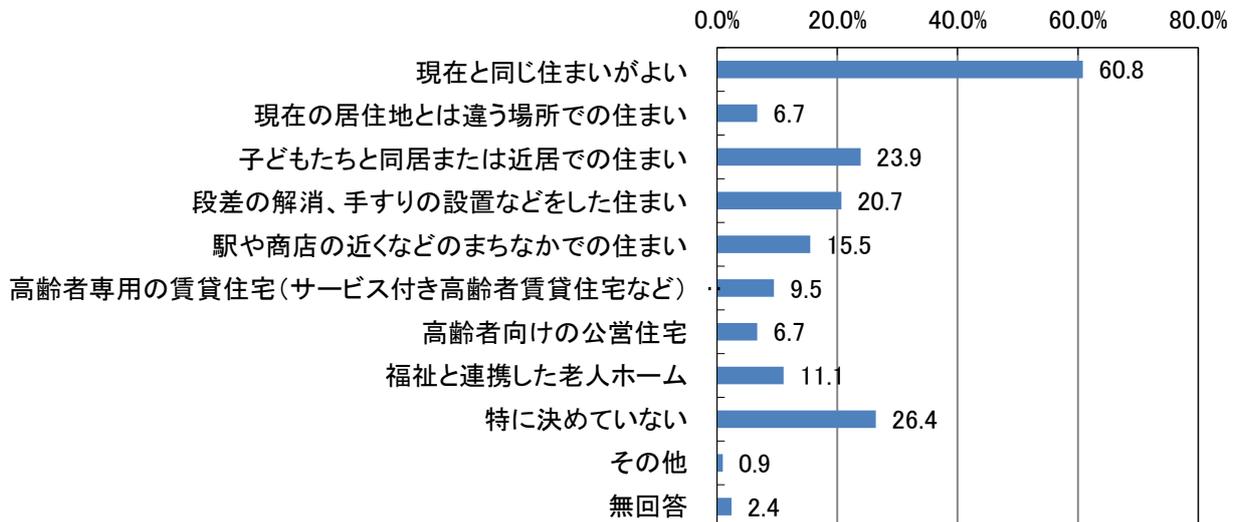


今後の定住意向における住み替える理由、年代別（一般市民アンケート調査）



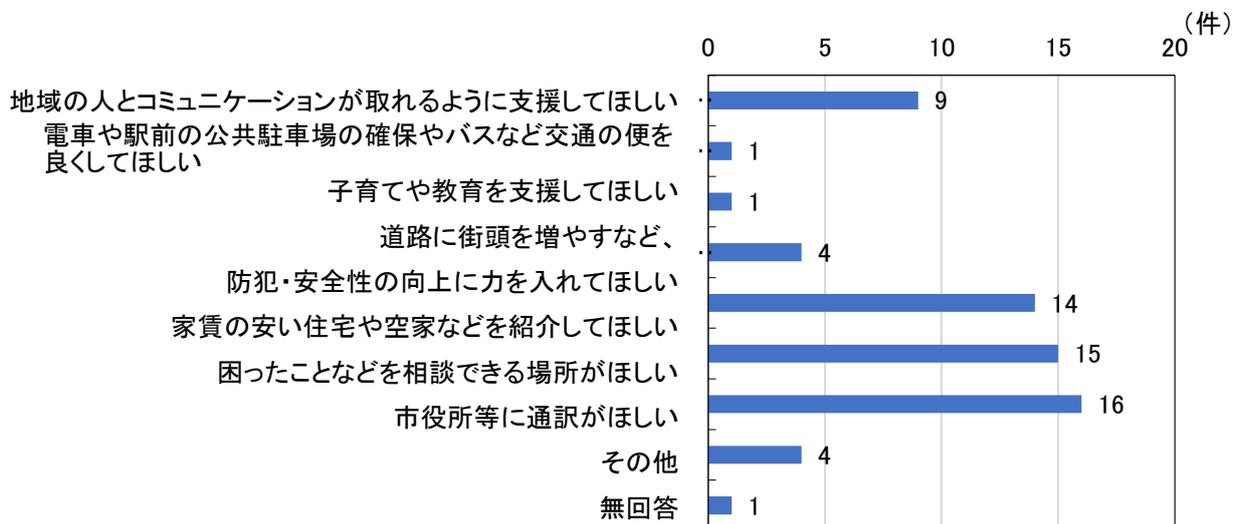
- ・老後に暮らしたい住まいでは、「子どもたちと同居または近居での住まい」が2番目に多く、同居近居に対し一定のニーズが予想されます。

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。

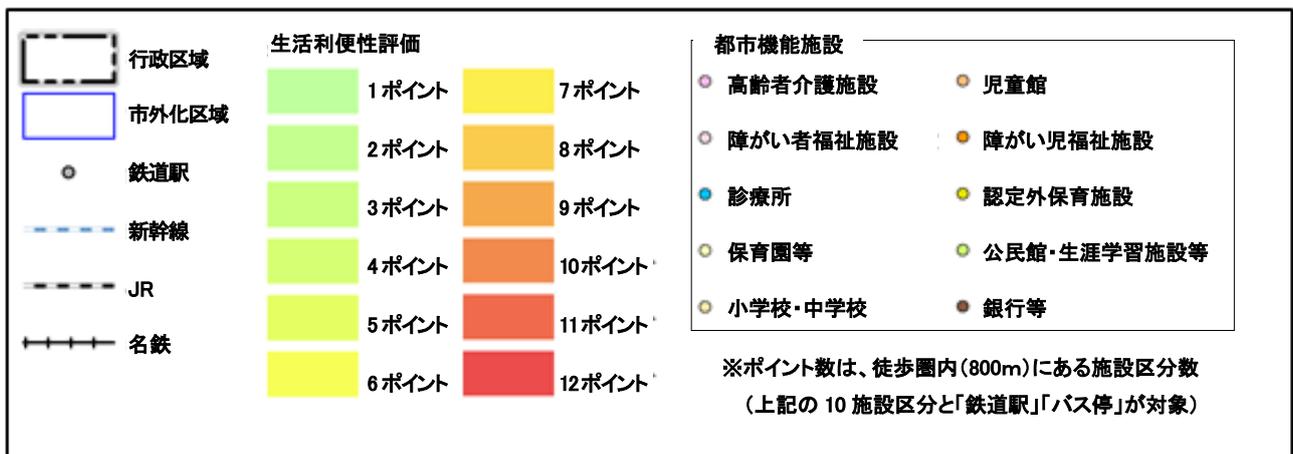
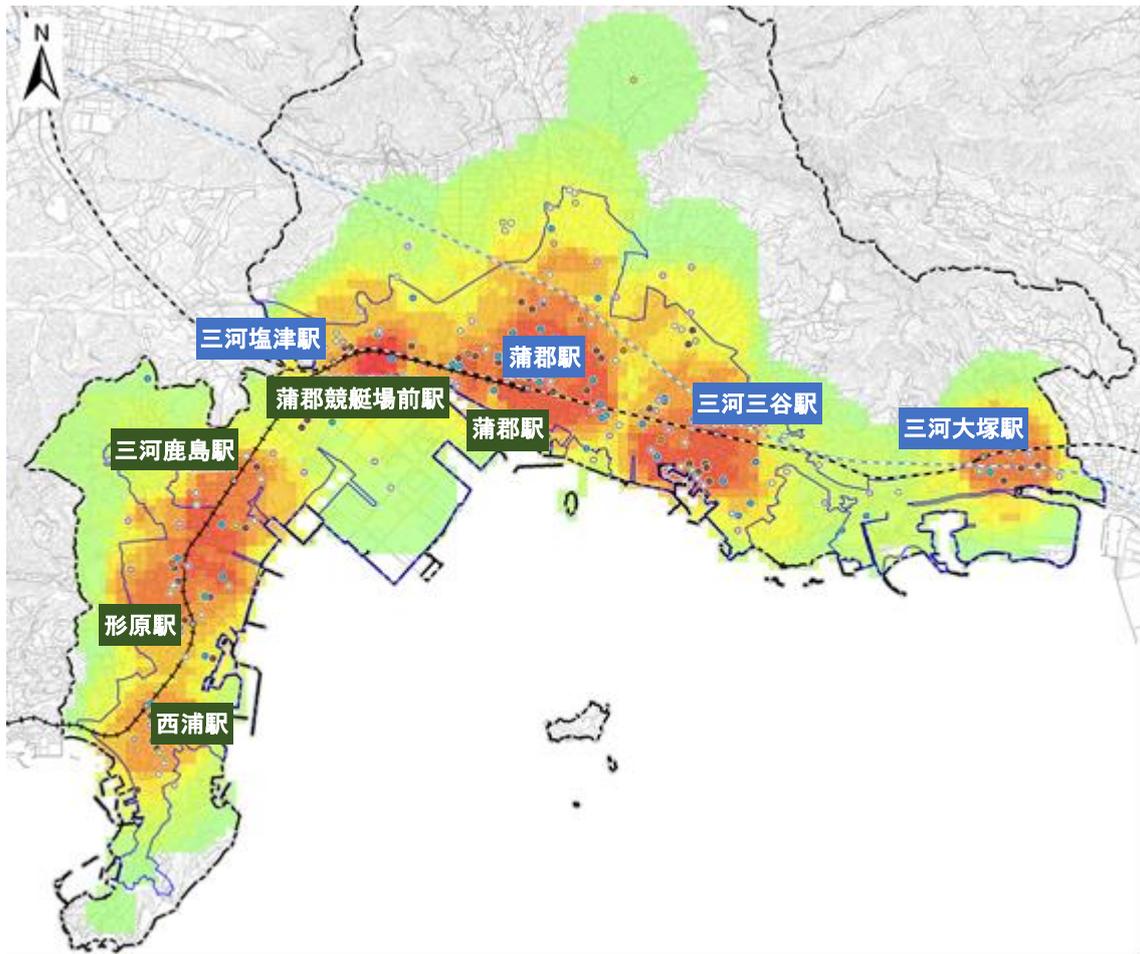
## 4. 蒲郡の活性化に関する課題

### 課題7 蒲郡市の特性を活かしたまちづくり

#### 【現況】

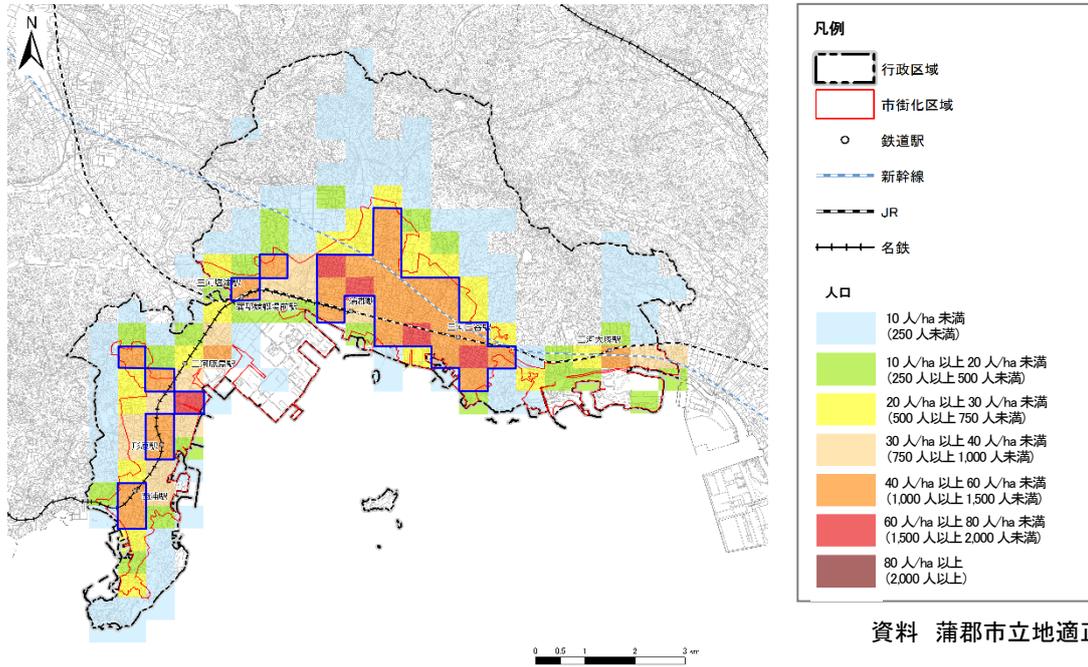
- ・都市機能施設や人口は、蒲郡駅や三河三谷駅、形原駅等の鉄道駅周辺に集中しており、利便性が高く比較的コンパクトな拠点が形成されていることから、今後もこれを維持していきます。

都市機能施設の集積状況



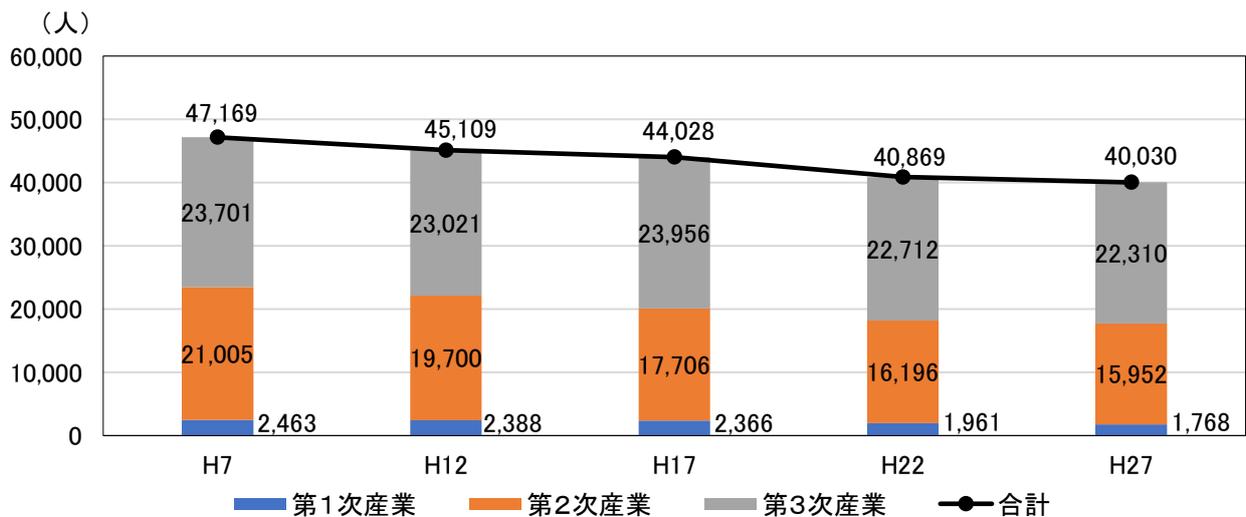
資料 蒲郡市立地適正化計画

平成 27 年総人口の分布（500mメッシュ）



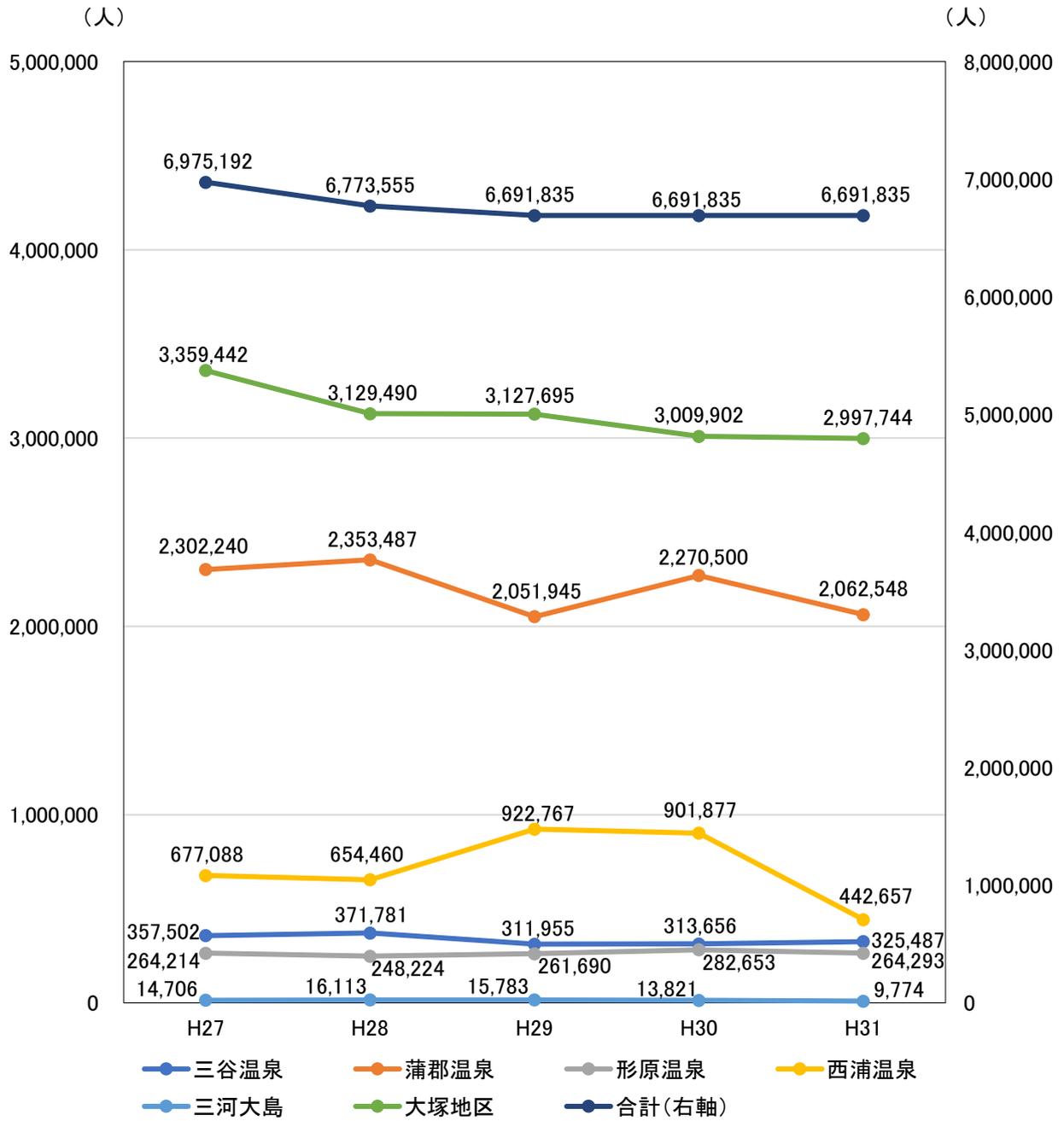
・就業者数は、平成7年から平成27年にかけて減少しています。また、観光地の利用者数は、近年は減少傾向にあります。

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

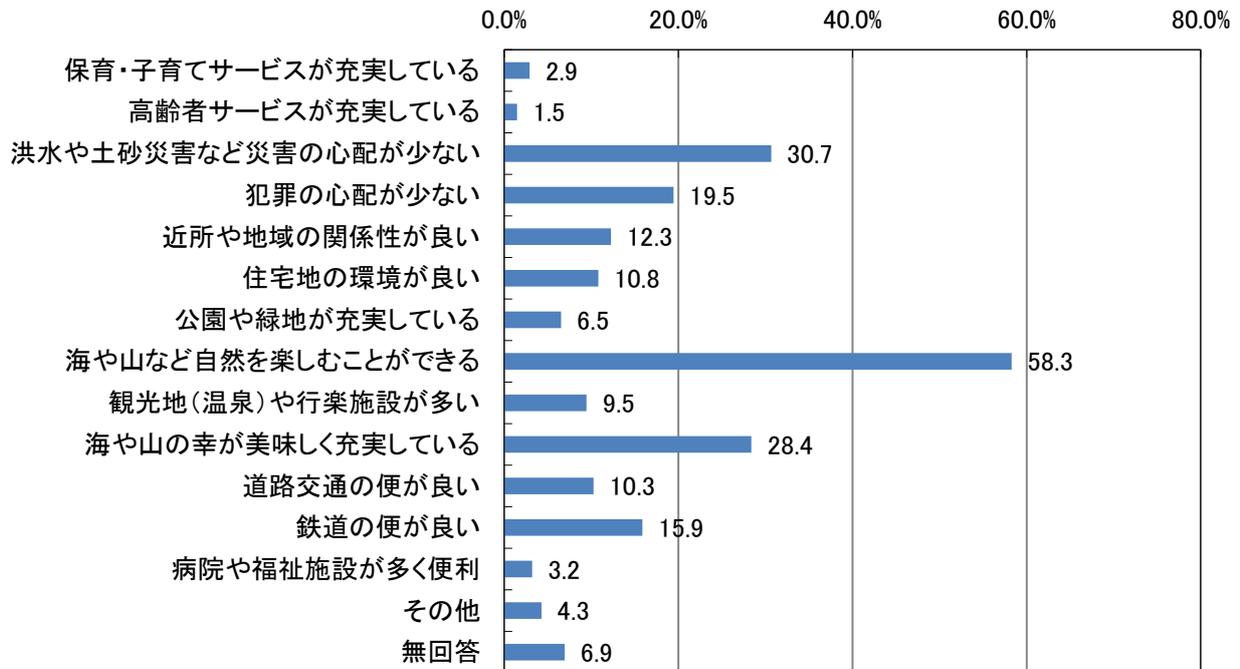


資料 蒲郡市

【アンケート調査結果】

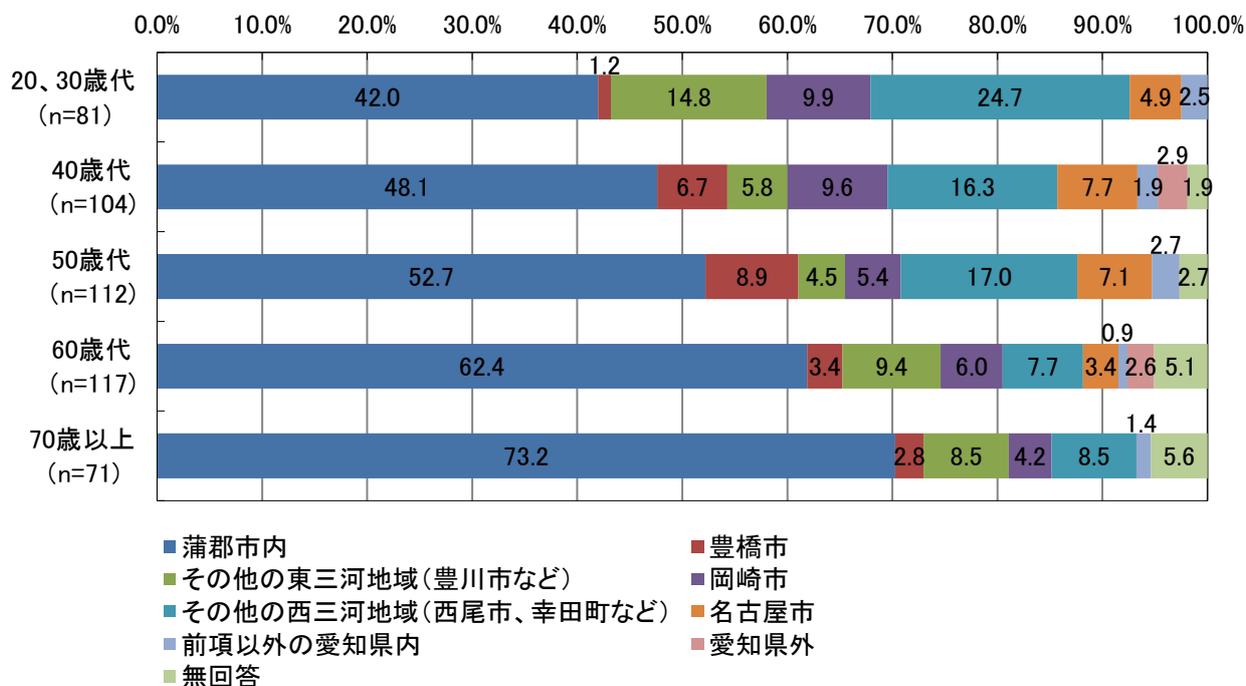
・蒲郡市の魅力として、「海や山など自然を楽しむことができる」が 58.3%、「海や山の幸が美味しく充実している」が 28.4%と多くなっています。

蒲郡市の魅力（一般市民アンケート調査）

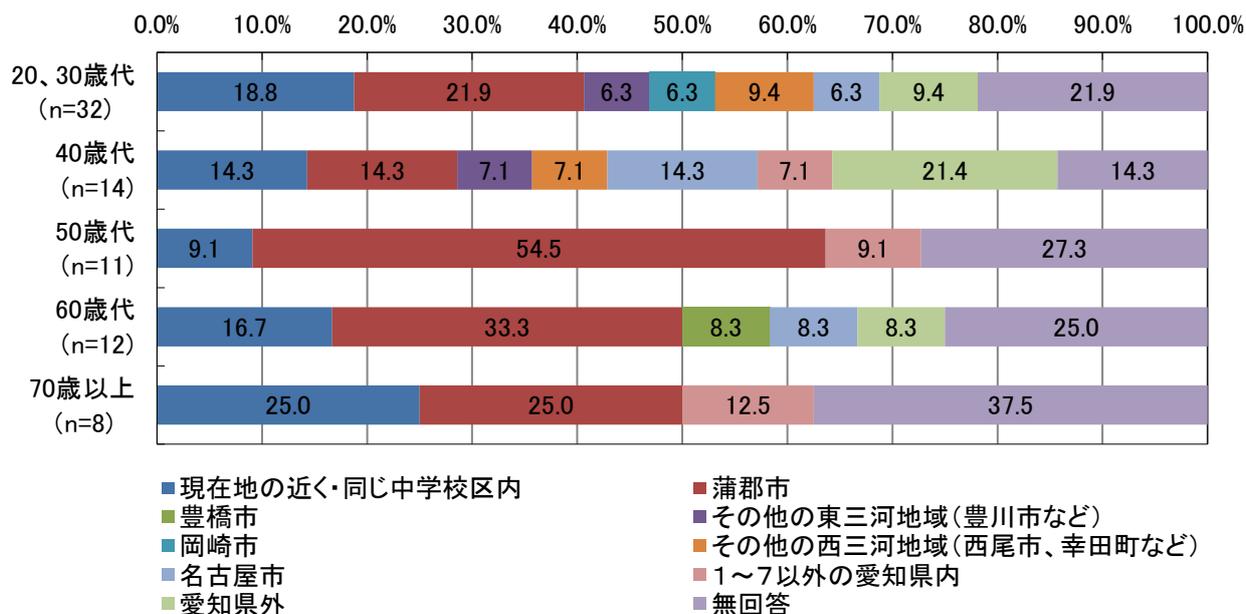


・通勤・通学先では、「50 歳代」以下で蒲郡市外と回答された方が半数程度、住み替えの意向については、「40 歳代」の約6割が市外への住み替えを希望しています。

通勤・通学先、年代別（一般市民アンケート調査）

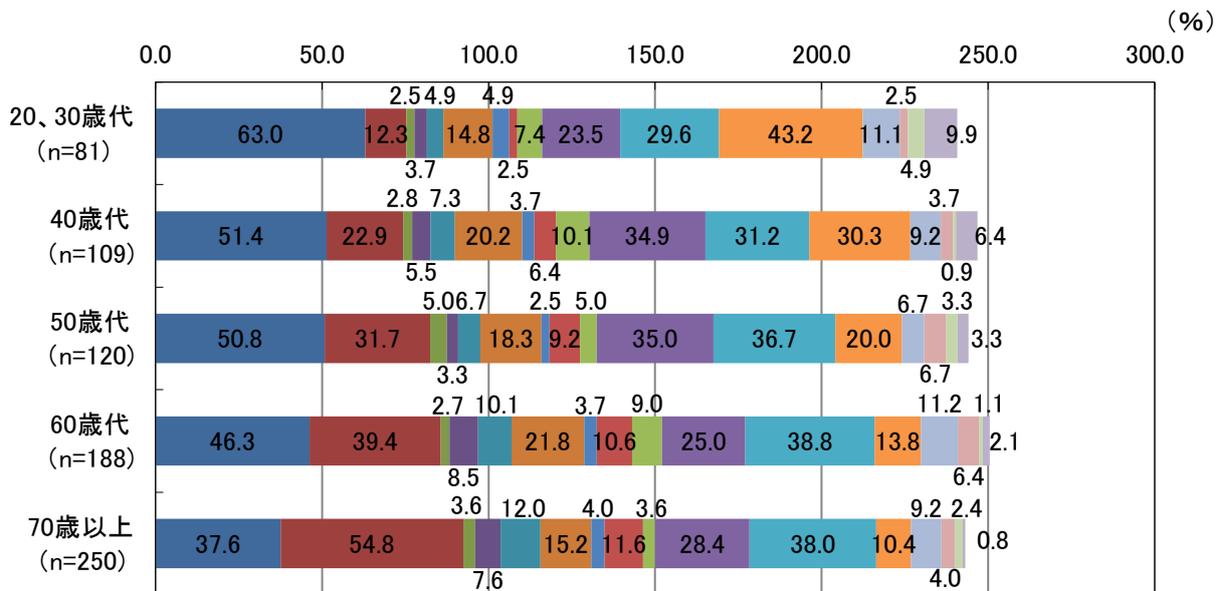


今後の定住意向における住み替え先の候補、年代別（一般市民アンケート調査）



・蒲郡市に力を入れてほしい取組として、「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）



- 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】**

○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。