

1. 旧計画の検証と課題

本計画を策定するにあたり、旧計画で位置付けていた6つの基本方針に基づいた施策の進捗状況及び成果の検証を行いました。

検証にあたっては、国の住生活基本計画にて、目標設定の際に使用された「居住者からの視点」「住宅ストックからの視点」「産業・地域からの視点」の3つの視点を基に、『ひと』に関すること、『住まい』に関すること、『まち』に関することの3つにカテゴリー分けを行い、取りまとめました。

基本施策Ⅰ．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

推進施策	施策評価		
①高齢者向け住宅の供給と居住サービスの充実 ②グループ居住の推進 ③子育て支援の充実 ④市営住宅の整備と居住支援 ⑤地域福祉の推進とコミュニティの活性化 ⑥人にやさしいまちづくりの推進 ⑦住宅の耐震化の促進 ⑧高齢者の足の確保 ⑨外国人との共生	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
		○	

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『ひと』に関すること

取組	・外国人との共生を促進するため、外国人向けに掲示・回覧用案内の翻訳、外国語看板の設置（ゴミ出し等）、外国語の広報がまごおりの発行を行っています。 ・身体障害者の方の意見を聞き、公共施設の新築、改修時にバリアフリー化を図っています。 ・65歳以上を対象にワンコインお助けサービス(500円で30分程度の作業)を実施しています。
----	--

課題	・外国人住民の言語の違いによる意思疎通の欠如や自治会活動への不参加、騒音等のトラブルがあるが、文化の違いもあるため、時間をかけて解決することが必要です。
----	--

○『住まい』に関すること

取組	・公営住宅のセーフティネット機能を高めるため、市営住宅の入居に必要な連帯保証人を2人から1人としました。 ・無料耐震診断事業、耐震改修工事費補助事業、耐震改修相談会等を実施し、出前講座等による各種制度の啓発、周知活動を行いました。
----	--

課題	・現段階で市営住宅の建替えや管理戸数を増やす計画はないため、住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの構築等の新たな支援の検討が求められています。 ・耐震改修費用が高額であるなどの理由から、耐震診断、改修ともに未実施の住宅が多いと考えられ、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。
----	---

○『まち』に関すること

取組	・高齢者の身近な集いの場である居場所づくりの支援及び拡充を図っています。 ・ファミリー・サポート・センター、児童発達支援センター、子育て世代包括支援センターを創立しました。 ・防犯灯設置事業、防犯カメラ設置・設置補助事業、こども110番の家事業を実施しました。 ・幹線を補完する支線バスとして、形原地区支線バス「あじさいくるりんバス」が平成27年より運行開始。東部地区、西部地区においても令和元年度に支線バスの運行を開始予定です。
課題	・地域包括支援センターや社会福祉協議会が、高齢者の居場所づくり支援を行っているが、各団体の代表者や世話人等の担い手となってくれる人が不足しているため、担い手の人材確保が求められます。 ・幹線である路線バスの路線維持が困難となっており、高齢者が増加する中、公共交通空白地に住む高齢者の足の確保が必要です。

基本施策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

推進施策	施策評価		
①高齢者の自主的活動の推進とコミュニティビジネスの振興	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
②工業用地の確保と駅前などの商業・サービス業の振興	○		

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『ひと』に関すること

取組	・介護支援ボランティア事業（まごころDEちよいボラ）をシルバー人材センターに委託し実施しており、65歳以上の高齢者会員が介護施設等でボランティア活動を行っています。 ・シルバー人材センターへ委託し、65歳以上を対象にワンコインお助けサービス（500円で30分程度の作業）を実施しました。
課題	・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に、活動の支援や育成をしていくことが求められます。また、活動が一部の人に偏らないように、活動が少ない人に活動を働き掛けていく必要があります。

○『住まい』に関すること

取組	・介護支援ボランティア事業（まごころDEちよいボラ）をシルバー人材センターに委託し実施しており、65歳以上の高齢者会員が介護施設等でボランティア活動を行っています。 ・シルバー人材センターへ委託し、65歳以上を対象にワンコインお助けサービス（500円で30分程度の作業）を実施しました。
課題	・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に、活動の支援や育成をしていくことが求められます。また、活動が一部の人に偏らないように、活動が少ない人に活動を働き掛けていく必要があります。

○『まち』に関すること

取組	・平成28年度に相楽地区において1社の企業誘致を実現しました。また、柏原地区において、新たに2社の企業誘致を見込んでいます。 ・中央通り商店街において年6回開催されている「ごりやく市」を継続して支援しています。
課題	・現在、行政主導で造成可能な土地がないため、すでに検討されている個別の民間開発をサポートする必要があります。 ・「ごりやく市」の主催の商店街振興組合の会員が減少しており、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。

基本施策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

推進施策	施策評価		
①近居・同居の支援	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
②ファミリー向け住宅の供給			
③駅周辺の都市型住宅の供給		○	
④ストックを活用した住み替えの支援			

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『住まい』に関すること

取組	・民間分譲マンションや開発宅地等の情報を定住プロモーションの際に紹介しています。(3回程度/年) ・空き家バンク制度を創設し、空き家の情報を提供しています。 ・蒲郡市三世帯同居・近居促進補助金を創設し、三世帯同居・近居のための新築・リフォーム・購入を支援しています。
課題	・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、利活用の促進と空き家数を減少させる必要があります。

○『まち』に関すること

取組	・「蒲郡市立地適正化計画」を策定し、各鉄道駅周辺に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めて、生活利便性の高い地域への居住誘導を図っています。
課題	・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組を実施していく必要があります。

基本施策 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

推進施策	施策評価		
①住宅地の供給促進 ②市街地環境の整備 ③蒲郡駅前の再生	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
		○	

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『住まい』に関すること

取組	・春日浦地区について、定期借地権を導入し、実績が伸びました。 ・空き家バンク制度を創出し、空家の情報を提供しています。(再掲)
課題	・海岸に近い住宅分譲地である春日浦地区について、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。 ・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必要があります。

○『まち』に関すること

取組	・土地区画整理事業の進捗に伴い、道路や公園の整備による良好な生活環境が向上した結果、造成した宅地も概ね供給でき、人口の定着が見られます。 ・空き店舗を活用して事業を始める方に賃借料の一部を支援しています。 ・中央通り商店街において年6回開催されている「ごりやく市」を継続して支援しています。(再掲)
課題	・土地区画整理事業の長期化に伴い、地域住民との更なる協力と理解が必要です。 ・「ごりやく市」の主催の商店街振興組合の会員が減少しており、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。

基本施策 5. 豊かな自然や地域資源を活かした住まい・まちづくり

推進施策	施策評価		
①景観の保全と緑化の推進 ②環境にやさしい住宅の整備 ③蒲郡ならではの特色あるライフスタイルの実現の支援	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
		○	

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『ひと』に関すること

取組	・定住促進プロモーションを平成25年から実施しており、「移住モニターツアー」で移住者を獲得しました。
----	--

○『住まい』に関すること

取組	・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、電動アシスト自転車の購入に補助を実施しています。
課題	・移住先の受け皿(住宅)が少ないため、公有地に限らず民間の物件との連携が必要です。 ・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補助について、ホームページなどで周知に努めているが、さらなる周知が必要です。

○『まち』に関すること

取組	・平成31年4月1日に「蒲郡市景観計画」を策定しました。 ・街並推進事業にて民有地の緑化に対して一部を助成することで緑化推進を図っています。助成要件緩和により、利用者の増加が見受けられます。 ・市民農園の管理をきめ細かく行い、雑草管理や園内排水路の設定など、利用者の便を向上させ、小規模区画化するなど、利用しやすい環境整備を行いました。 ・「蒲郡市特定農地貸付要綱」を整備し、利用料についても、年度途中からの利用をし易くするため、年額から月額で計算するなど、要綱も利用者目線で改定しました。 ・平成25年に蒲郡駅構内に蒲郡市観光交流センター「ナビテラス」を設置し、観光者向けPRのほか、市民と観光客との交流できる施設として利用を図っています。
課題	・「蒲郡市景観計画」策定後の取組について、具体的な事業を検討する必要があります。 ・街並推進事業について、助成利用者を増やすための啓発活動が続ける必要があります。

基本施策6. 市民・事業者・行政の協働による住まい・まちづくり

推進施策	施策評価		
①地域マネジメントの推進 ②民間事業者、市民グループによる住まい手支援	順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	さらなる取組が必要
			○

【各カテゴリーにおける取組と課題の整理】

○『住まい』に関すること

取組	・窓口で専門家集団や融資・補助金等の紹介を行っています。融資・補助金等のパンフレットを配備し案内しています。
課題	・融資や補助金等の内容変更が著しいため、情報収集が困難な場合もありますが、正確な情報提供をしていくことが必要です。 ・市民や事業者との連携については体制を作られておらず、住まい手サポーターの育成等については、パンフレット等による周知に留まってしまっているため、連携の仕組みづくり、人材育成を行っていく必要があります。

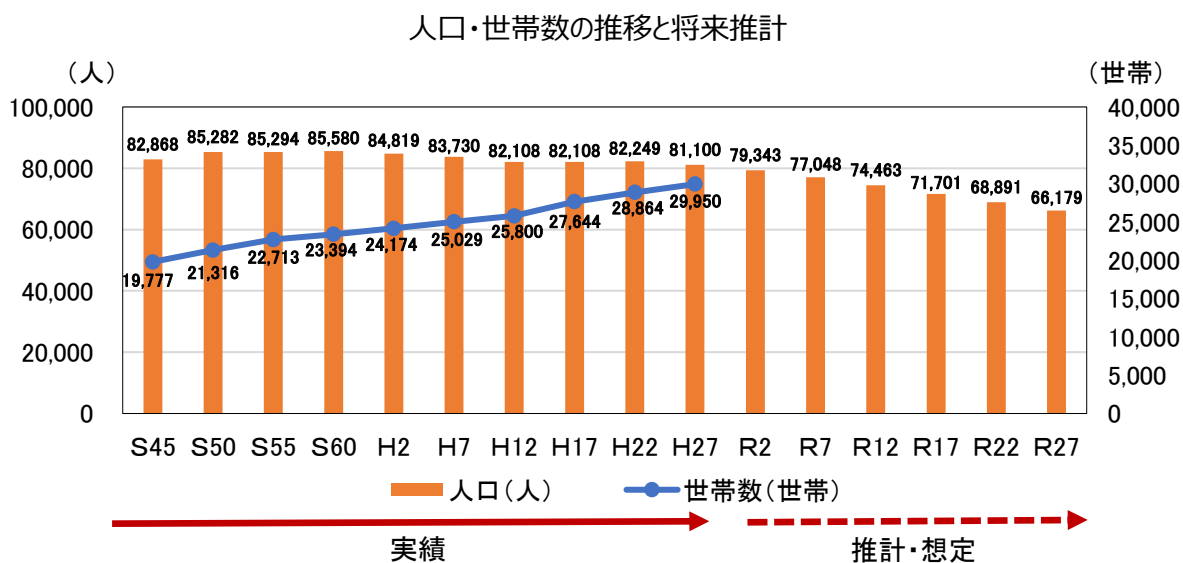
2. 人口・世帯の現状と動向

(1) 人口及び世帯数

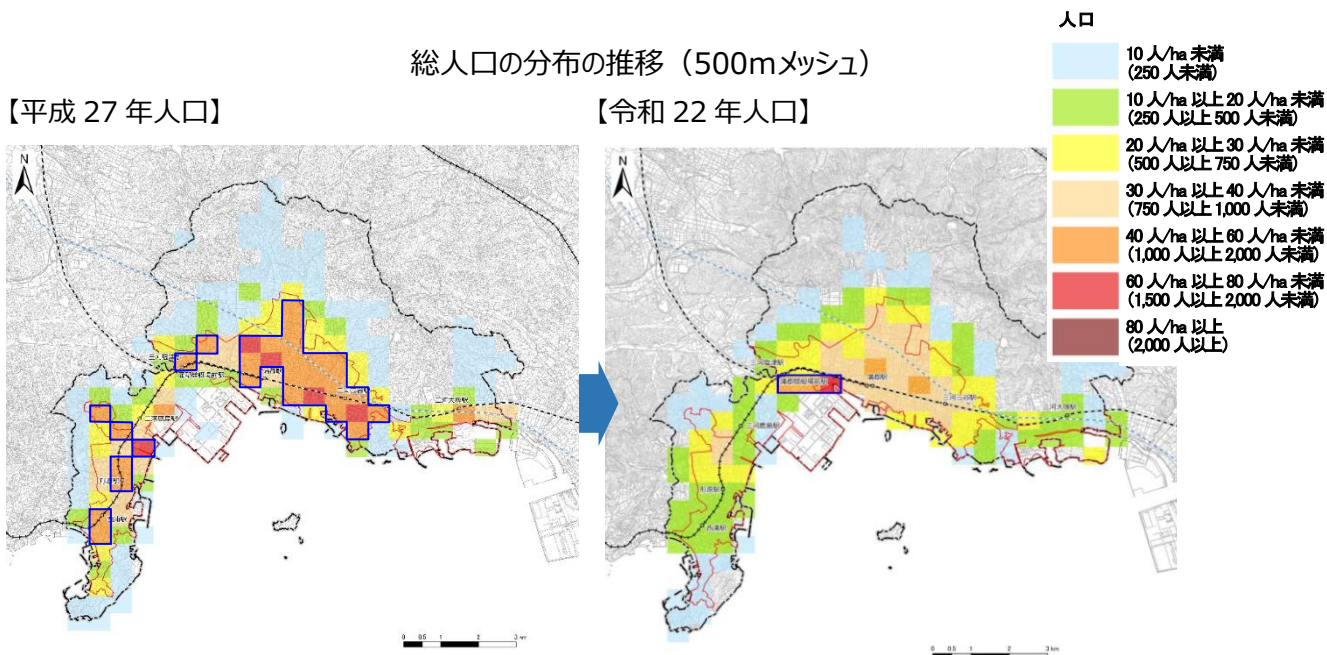
人口は、産業が集積する三河湾沿岸で着実に増加してきましたが、昭和 60 年をピークに減少に転じており、平成 27 年の人口及び世帯数は、81,100 人、29,950 世帯となっています。

将来人口については、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。

人口の分布（500mメッシュ）をみると、特に、鉄道駅周辺等において減少すると想定される一方、市役所周辺の市街地で人口が増加すると推計されています。



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」
R2 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

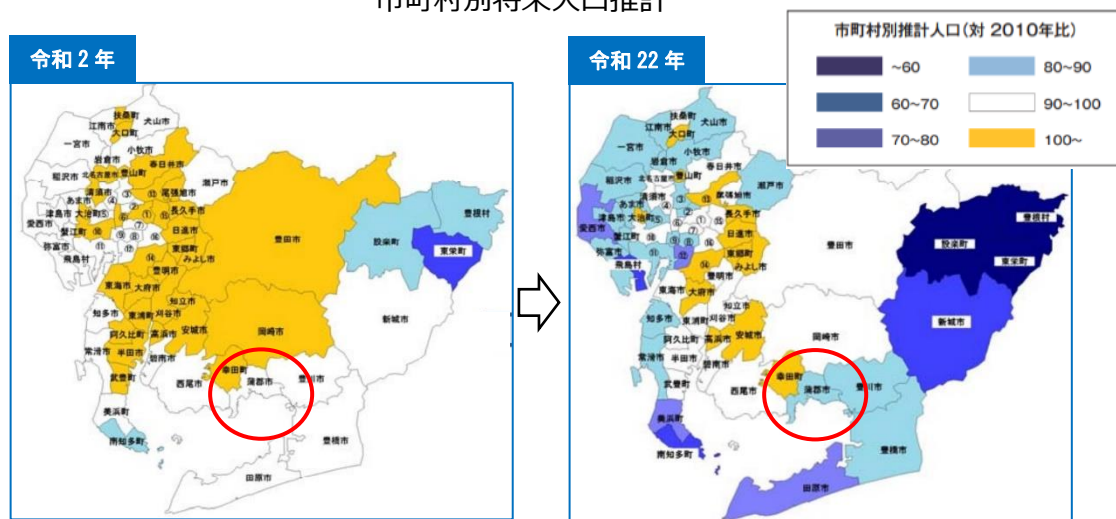


資料 蒲郡市

(2) 市町村別将来人口推計

市町村別将来 人口推計をみると、蒲郡市では 令和 22 年には令和2年の人口の 80～90 %となると予想されています。

市町村別将来人口推計

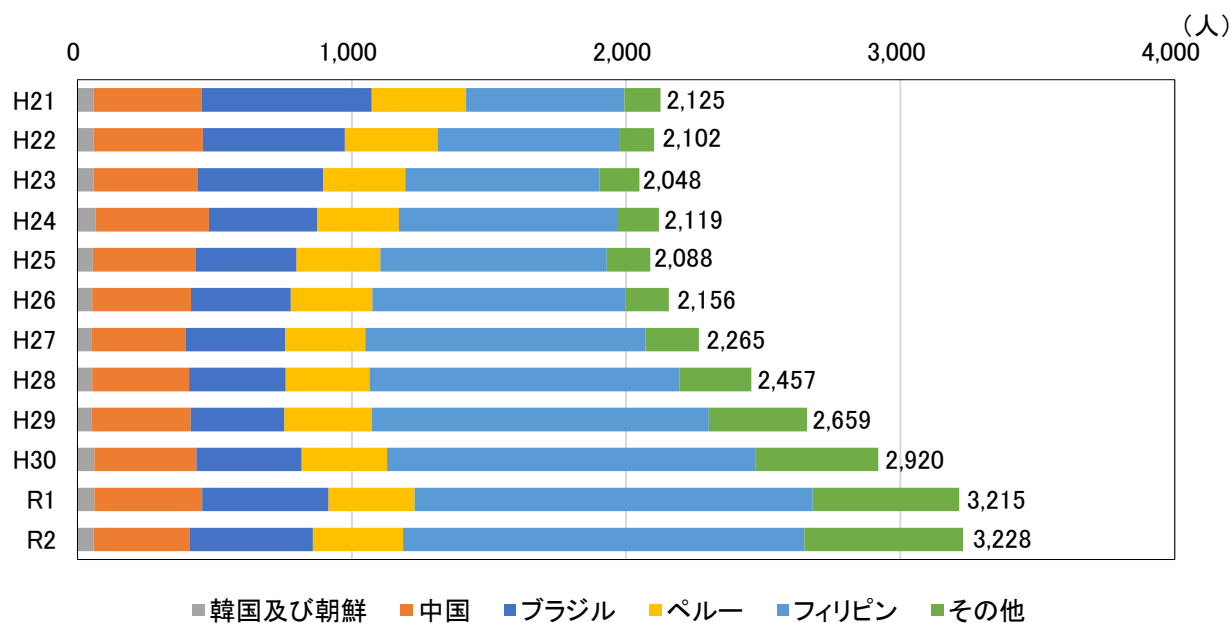


資料 愛知県住生活基本計画 2025

(3) 外国人居住者の推移

平成 27 年から増加傾向にあり、令和 2 年には 3,228 人となっています。
国別では、フィリピン、その他が増加しています。

外国人住民人口の推移



資料 蒲郡市市民課(毎年9月 30 日時点)

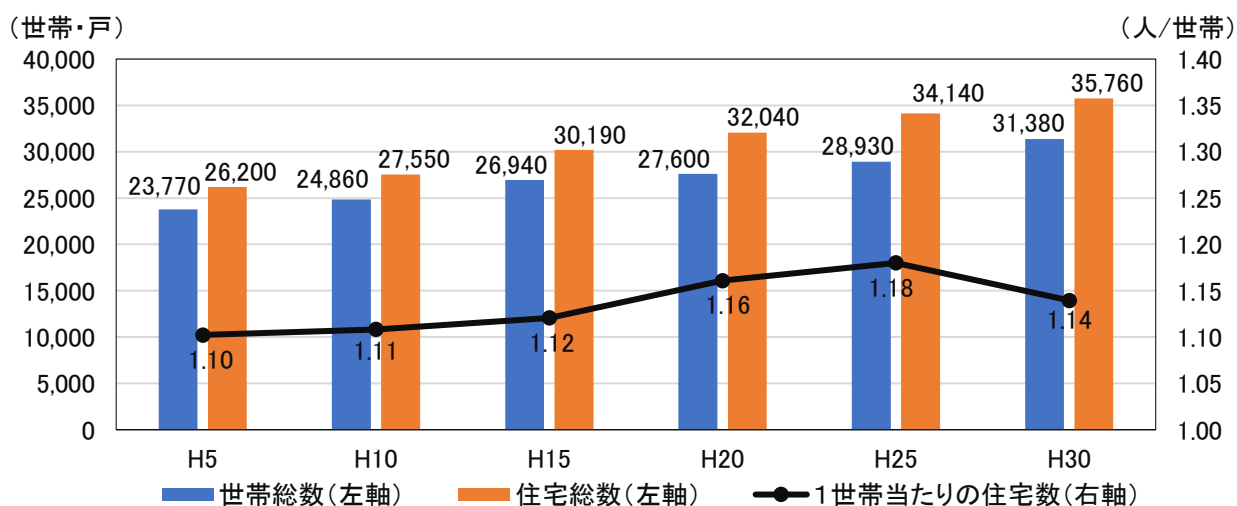
3. 住宅・居住環境の現状と動向

(1) 住宅数等の推移

世帯総数、住宅総数は、平成5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、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年にかけて大きく減少しています。

図 1 住宅数の推移・1世帯当たり住宅数の推移

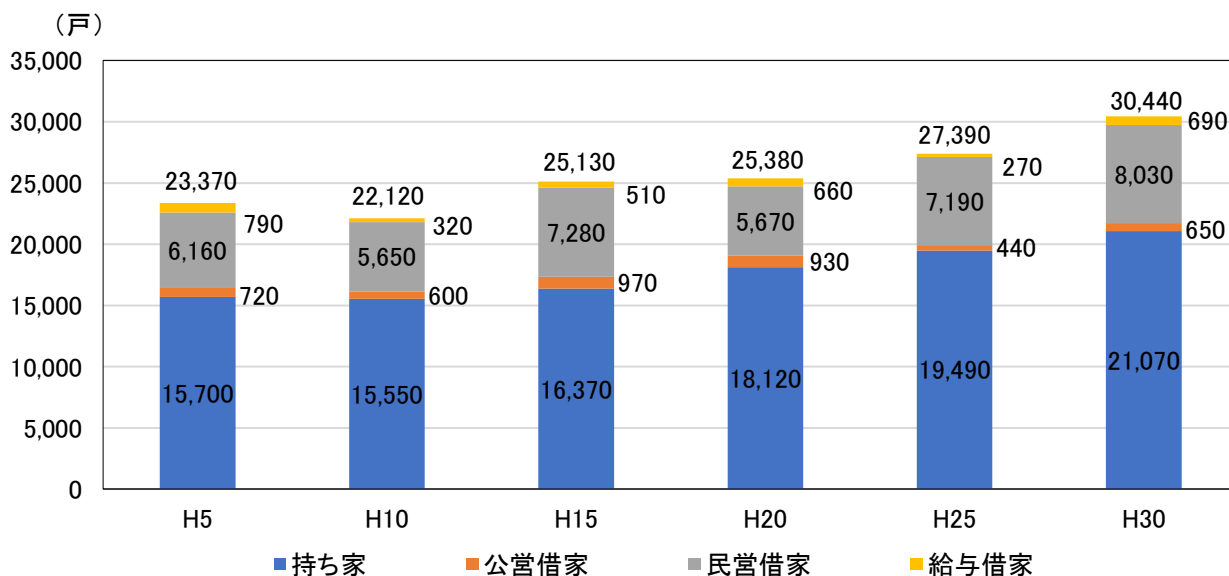


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

(2) 住宅の所有関係の推移

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。

図 2 住宅の所有関係の推移

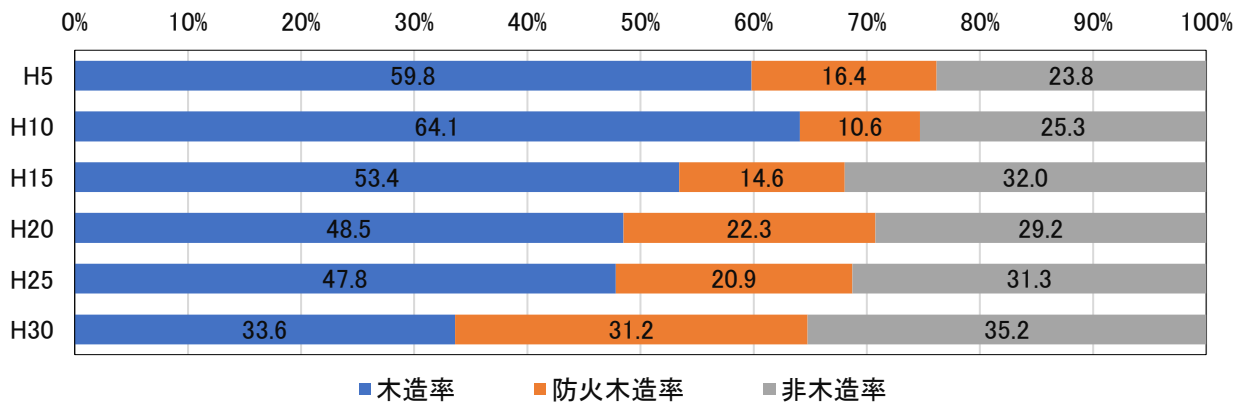


資料 総務省「住宅・土地統計調査」

(3) 構造別住宅数の推移

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。

図 3 住宅の構造



※防火木造…外壁が防火性能を有する材料（モルタル塗り、防火サイディング貼りなど）でできているもの。

資料 総務省「住宅・土地統計調査」

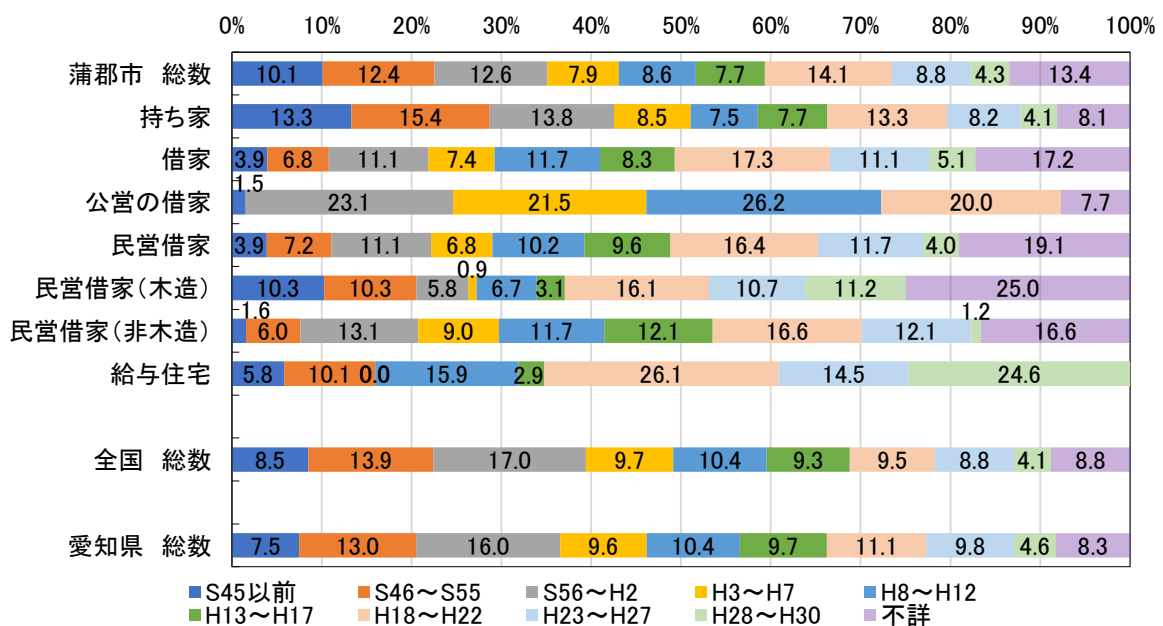
(4) 建築時期別住宅数の推移

蒲郡市の住宅総数の建築時期別住宅数の割合は、平成 18 年～平成 22 年が最も多く、昭和 55 年以前（新耐震基準以前）の住宅が 22.5%となっています。

持ち家では、昭和 46 年～昭和 55 年が最も多く、昭和 55 年以前の住宅が 28.7%となっています。

全国、愛知県と比較すると平成 18 年～平成 22 年が多く、比較的新しい住宅が多くなっています。

図 4 建築の時期（平成 30 年）



資料 総務省「住宅・土地統計調査」

4. アンケート調査

計画の策定にあたり、住まい・住環境に対するニーズや課題などの実情を把握し、施策の方向性を検討するための基礎資料を収集することを目的として、アンケート調査を実施しました。

調査対象	対象者・方法・票数	調査項目
1 一般市民 アンケート ※令和2年 1月14日に 発送済 1月28日で 回収終了	<対象者> ・一般市民の世帯主を無作為抽出で2,000人抽出 ※世帯主が20歳代～70歳代 ※外国人除外 <配布・回収方法> ・郵送配布・郵送回収 <票数> ・配布数 2,000件 ・有効配布数 1,990件 ・回収数 750件 ・回収率 37.6%	(目的) ☐ 現在の住宅の状況 ☐ 今後の居留意向 ☐ 建て替えやリフォームの状況 ☐ 蒲郡市の魅力・居住地として強化する必要がある点 (設問) ☐ 属性（年齢・性別・職業・世帯構成） ☐ 現在の住宅の種類 ☒ 空家や前面道路への不安や問題 ☐ 住宅・周辺環境に対する評価 ☒ 耐震改修の意向 ☐ 今後の意向とその理由 ☐ 求める住宅の種類とその理由 ☐ 建て替えやリフォームの意向と実施状況 ☒ 子育て環境に求めるもの ☒ 老後の住まいの意向 ☐ 蒲郡市の居住地としての魅力 ☐ 今後の居住・住宅支援に必要なこと
2 市営住宅 入居者 アンケート ※令和2年 1月22日に 配布済 2月4日で 回収終了	<対象者> ・市営住宅入居者 <配布・回収方法> ・直接配布・郵送回収 <票数> 市営住宅 304 全世帯 ・配布数 304件 ・回収数 144件 ・回収率 47.4%	(目的) ☐ 今後の転居の意向 ☐ 求める住宅の種類 ☒ 市営住宅の評価 ☒ 今後の市営住宅の住環境へのニーズ (設問) ☐ 属性（年齢・性別・世帯構成・国籍） ☐ 市営住宅に住む理由と入居期間 ☐ 住宅・住棟・周辺環境に対する評価 ☐ 改修要望 ☒ 地域活動への参加の有無 ☐ 今後の意向とその理由 ☒ 市営住宅の将来像 ☒ 高齢者住宅・シルバーハウジングについて
3 外国人居住者 アンケート （市営住宅の入居者含む）	<調査場所> ・三谷地区の外国人の方が出入りするお店 ・塩津地区の日本語教室 ・市営住宅入居者 <票数> ・回収数 35件 （外国人人口の10.7%） ※外国人人口は、令和2年3月1日時点を使用	(目的) ☒ 現在の居住の状況 ☒ 今後の居留意向 ☒ 地域活動への参加について (設問) ☒ 属性（国名・性別・職業・世帯構成） ☒ 現在の住宅の種類 ☒ 暮らしていて困ったこと ☒ 今後の意向

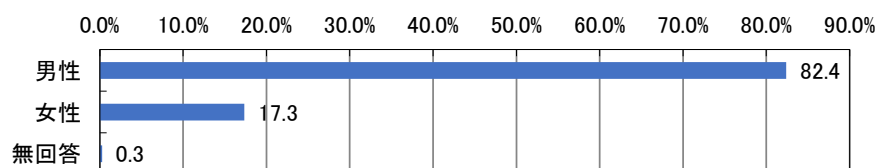
□及び○は、現行計画策定時と同じ項目

■及び●は、新たに調査した項目

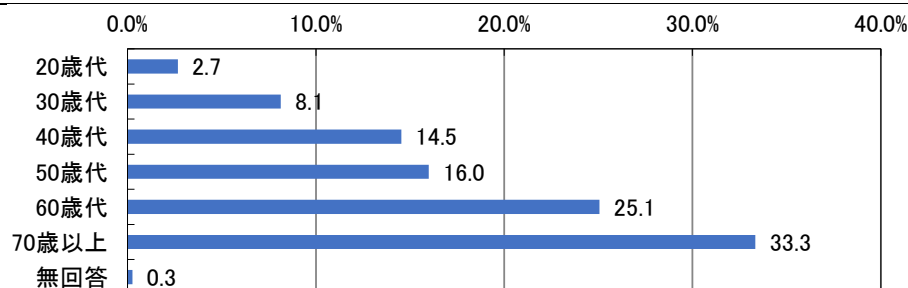
一般市民アンケート

1. 回答者の属性

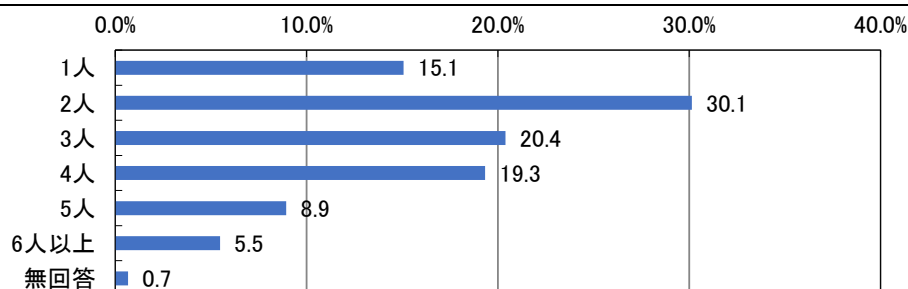
【回答者の性別】 問1 あなたの性別を教えてください。



【回答者の年齢】 問2 あなた(世帯主)の年齢について

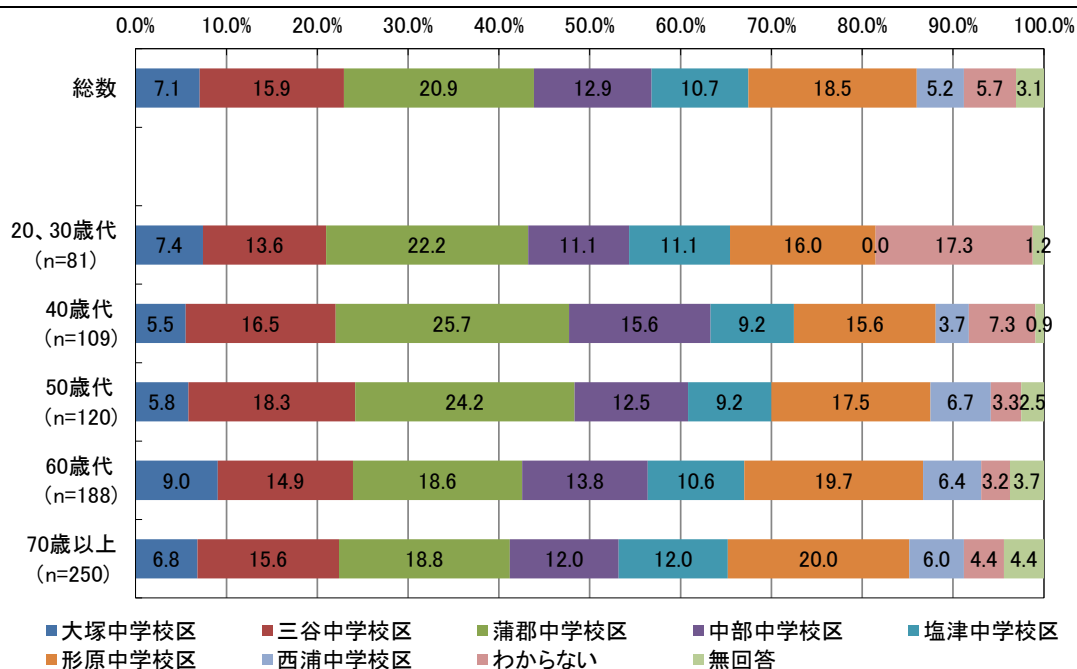


【回答者の家族構成】 問3 家族の人数(あなたを含む)について



【回答者の居住地域】

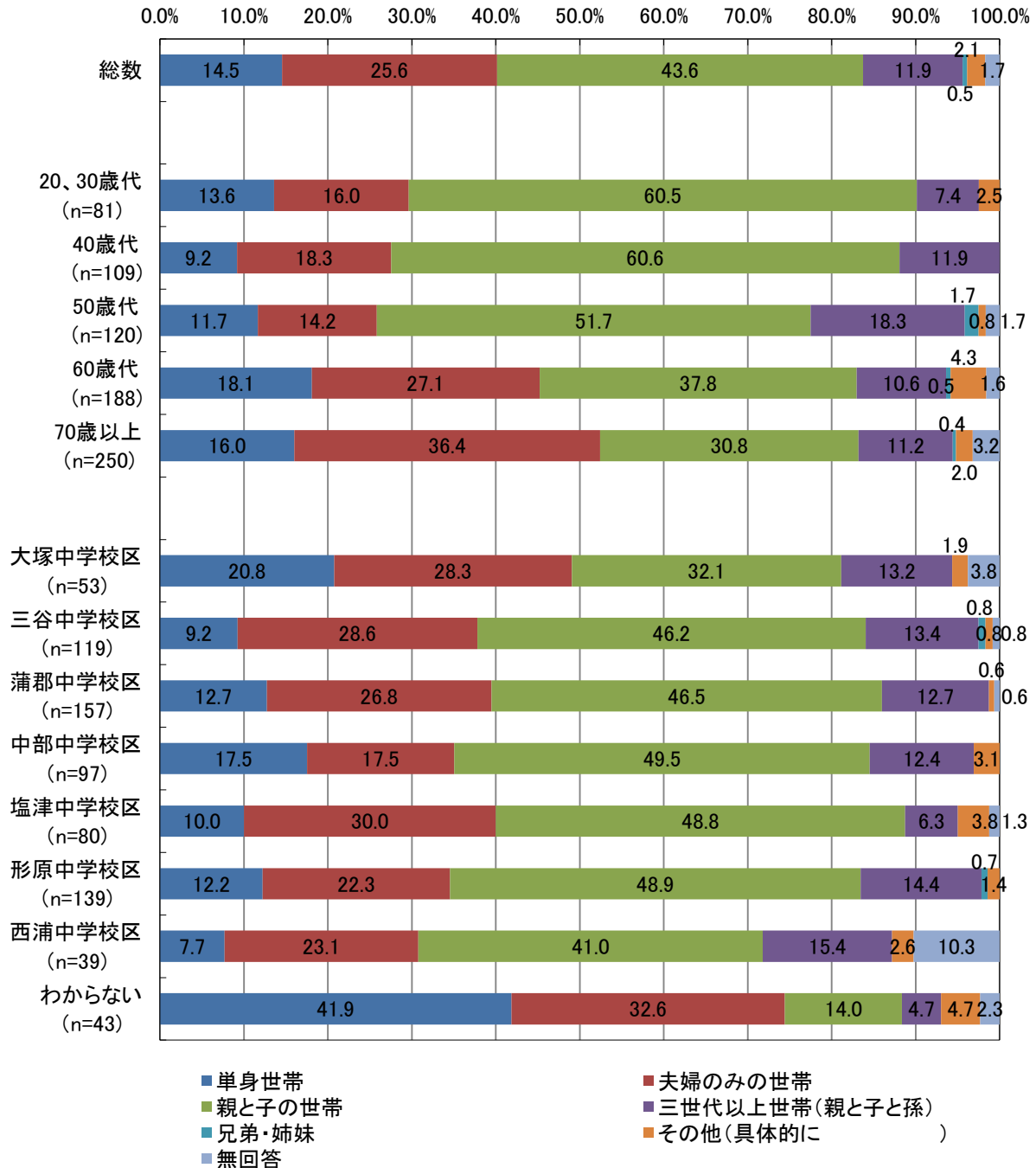
問9 あなたのお住まいの地域(中学校区)を1つ選び、番号に○印をつけて、町名をご記入ください。



【回答者の家族構成】 問4 あなたの家族構成(同居している家族の構成)は次のうちどれですか。

全体では、「親と子の世帯」が43.6%、「夫婦のみの世帯」が25.6%、「単身世帯」が14.5%となっています。

年代別でみると、「20～50歳代」では、「親と子の世帯」が多くなっています。また、「60歳代」以上では、「夫婦のみ世帯」が多くなっています。



2. 居住に関する設問

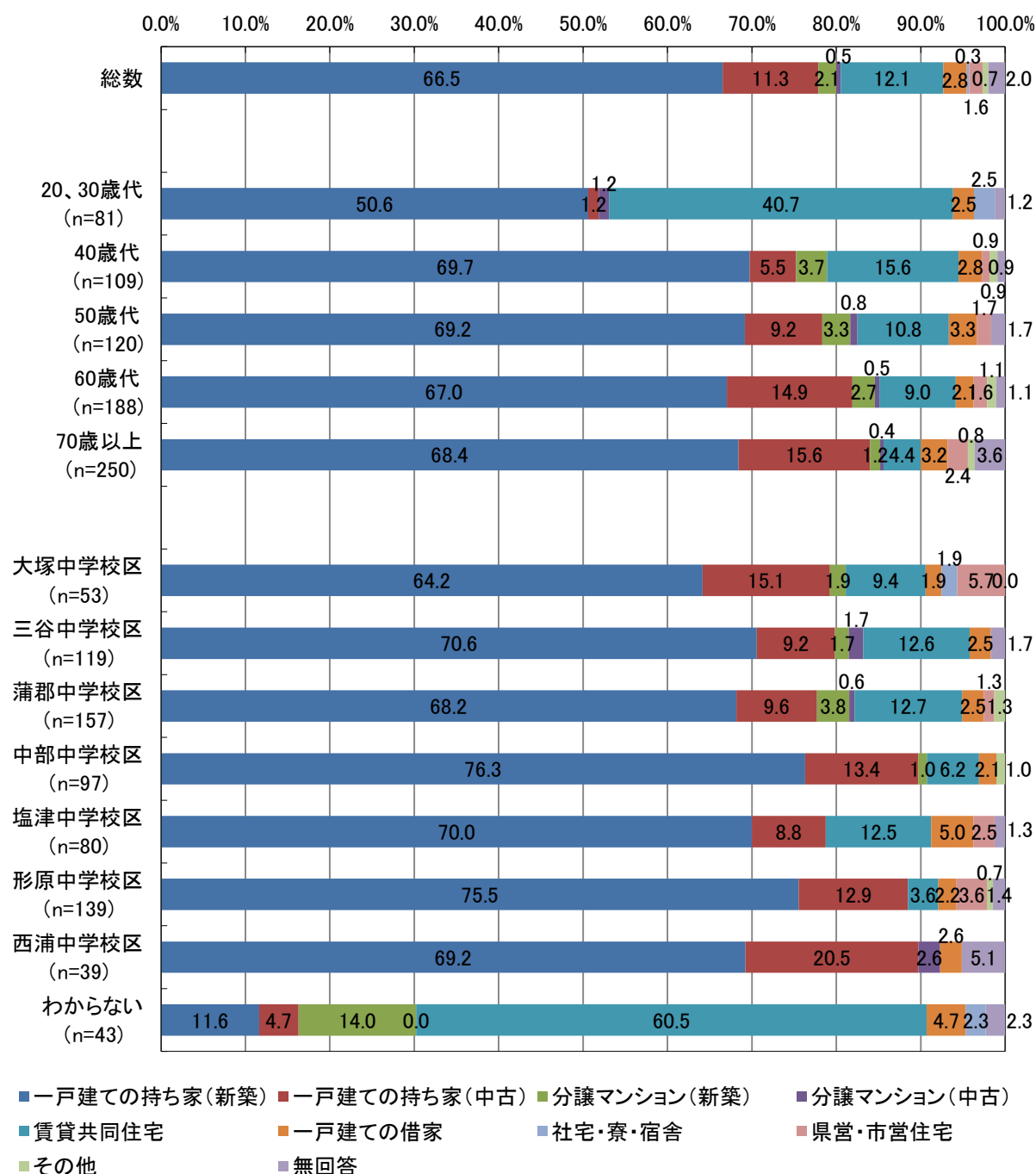
【現在住んでいる住宅の種類】

問 12 現在の住宅の種類を1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「一戸建ての持ち家（新築）」が 66.5%、「賃貸共同住宅」が 12.1%、「一戸建ての持ち家（中古）」が 11.3%となっています。

年代別でみると、「40 歳代」以上で「一戸建ての持ち家（新築）」が多くなっています。また、高齢になるにつれて、「賃貸共同住宅」が減少しており、「一戸建ての持ち家（中古）」が増加しています。

中学校区別でみると、比較的、「大塚中学校区」、「西浦中学校区」では、「一戸建ての持ち家（中古）」が多く、「三谷中学校区」、「蒲郡中学校区」、「塩津中学校区」では、「賃貸共同住宅」が多い傾向がみられます。



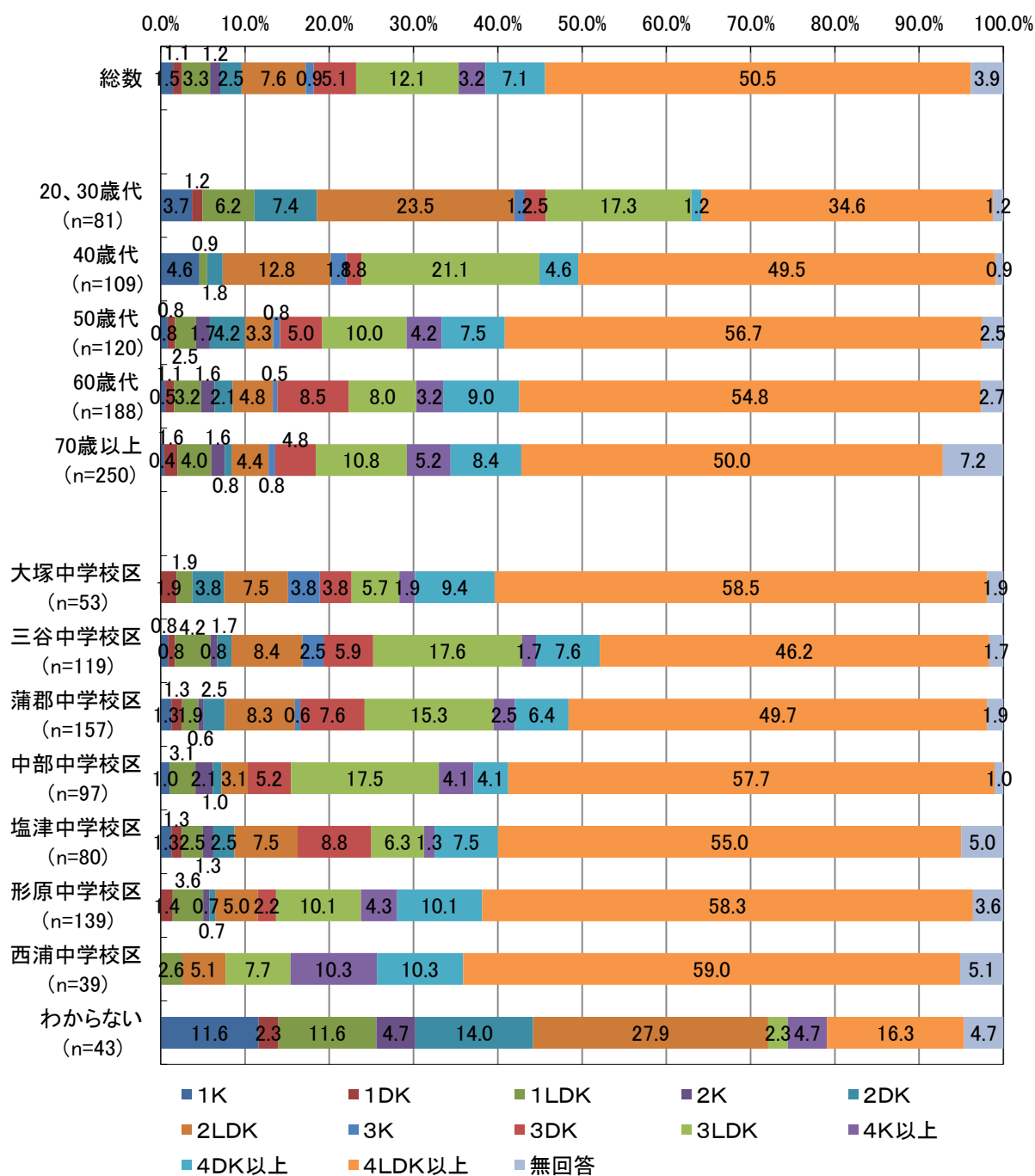
【現在住んでいる住宅の広さ】

問 14 現在の住宅の間取りを1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「4LDK 以上」が 50.5%、「3LDK」が 12.1%、「2LDK」が 7.6%となっています。

年代別でみると、「20、30 歳代」、「40 歳代」では、「2LDK」、「3LDK」の割合が多い傾向がみられ、「50 歳代」以上では、「4LDK 以上」が多くなっています。

中学校区別でみると、「三谷中学校区」、「蒲郡中学校区」、「中部中学校区」では、「3LDK」が多く、「大塚中学校区」、「三谷中学校区」、「蒲郡中学校区」、「塩津中学校区」では、「2LDK」が若干多くなっています。



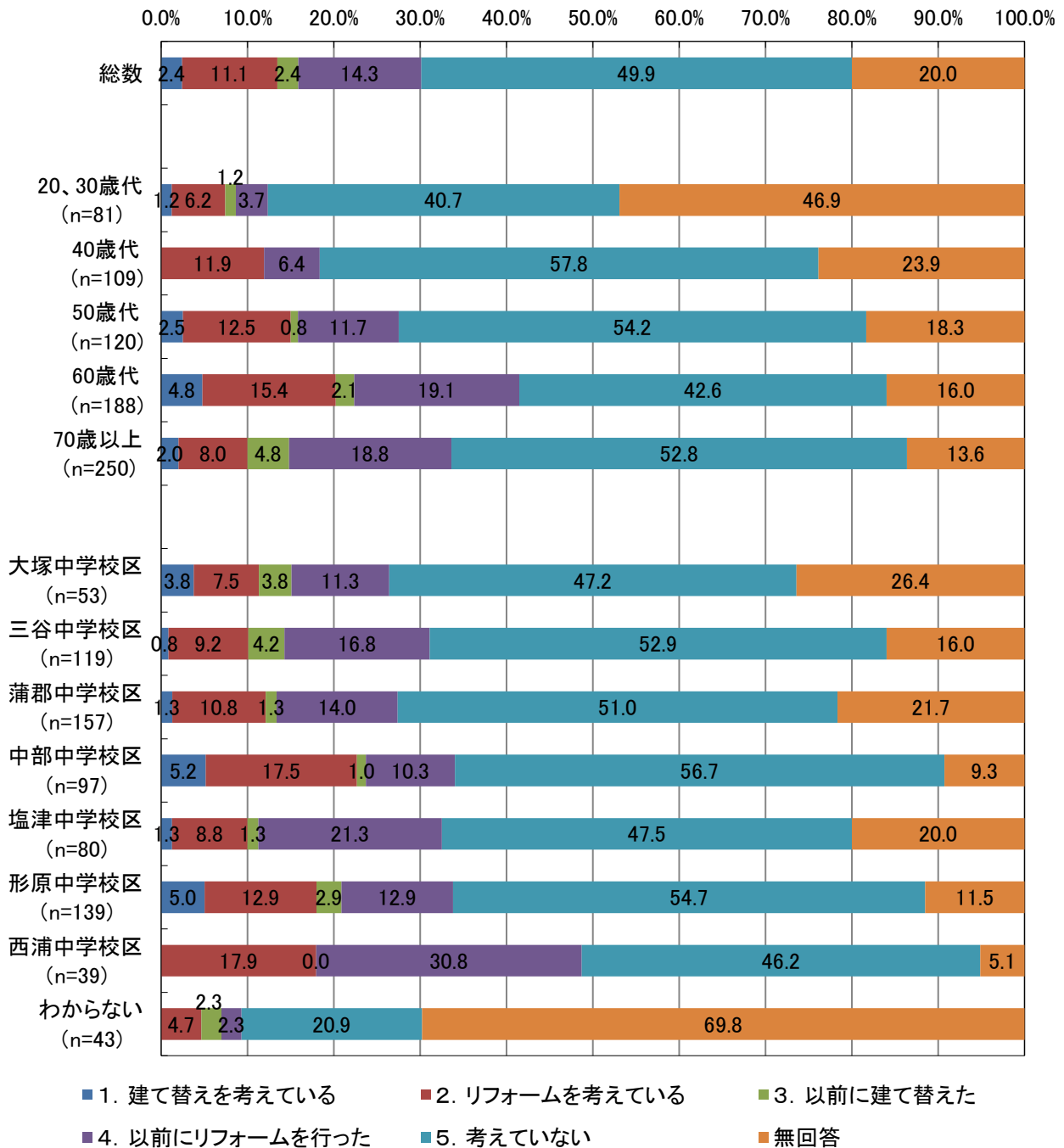
【建て替えなどの意向①】

問 29 今後、建て替えやリフォームをお考えですか。1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「考えていない」が49.9%、「以前にリフォームを行った」が14.3%、「リフォームを考えている」が11.1%となっています。

年代別でみると、高齢になるほど、「以前にリフォームを行った」が多くなっています。

中学校区別でみると、「西浦中学校区」では、3割程度が「以前にリフォームを行った」と回答しています。また、「中部中学校区」、「西浦中学校区」では、「リフォームを考えている」が多くなっています。

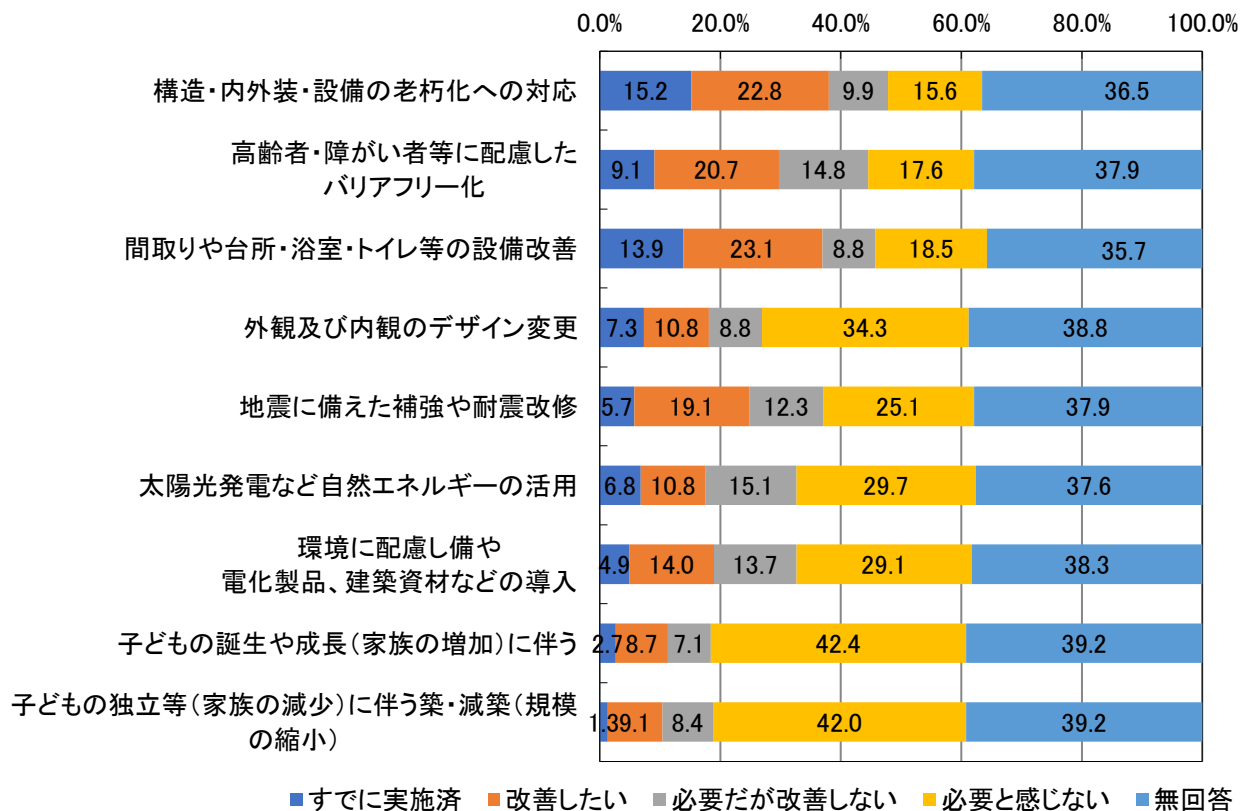


【建て替えなどの意向②】

問 30 建て替えやリフォームで改善したい項目または改善した項目について、それぞれ1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「すでに実施済」をみると、「構造・内外装・設備の老朽化への対応」が15.2%、「間取りや台所・浴室・トイレ等の設備改善」が13.9%、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」が9.1%となっています。

また「改善したい」をみると、「間取りや台所・浴室・トイレ等の設備改善」が23.1%、「構造・内外装・設備の老朽化への対応」が22.8%、「高齢者・障がい者等に配慮したバリアフリー化」が20.7%となっています。



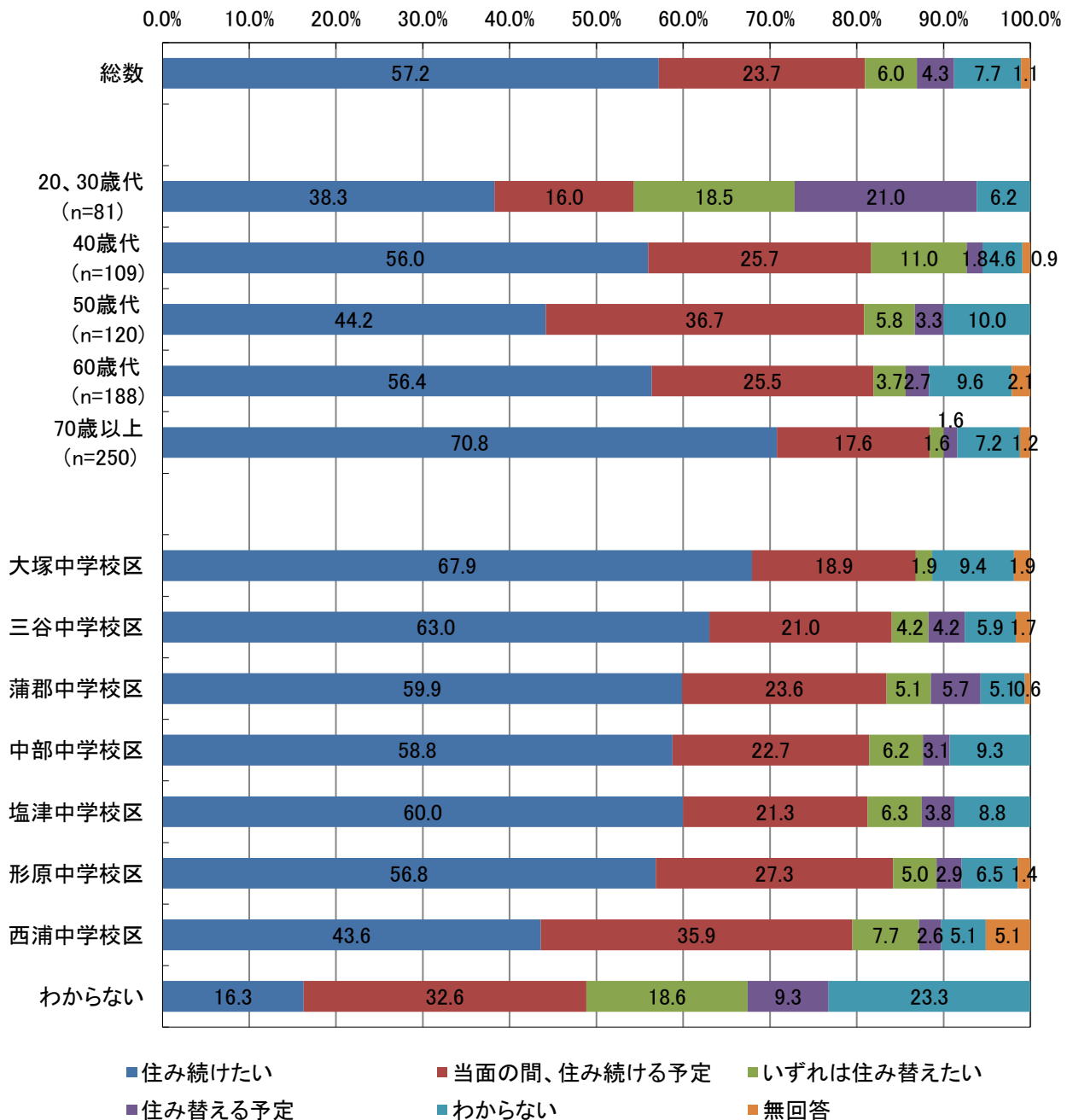
【今後の居住意向】

問 23 現在の住宅に今後も住み続けますか。1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「住み続けたい」が57.2%、「当面の間、住み続ける予定」が23.7%、「わからない」が7.7%となっています。

年代別でみると、「40歳代」、「60歳代」以上では、「住み続けたい」が多く、「20、30歳代」では、住み替えを求める人が多くなっています。

中学校区別でみると、「西浦中学校区」では、住み替えを求める人が多くなっています。



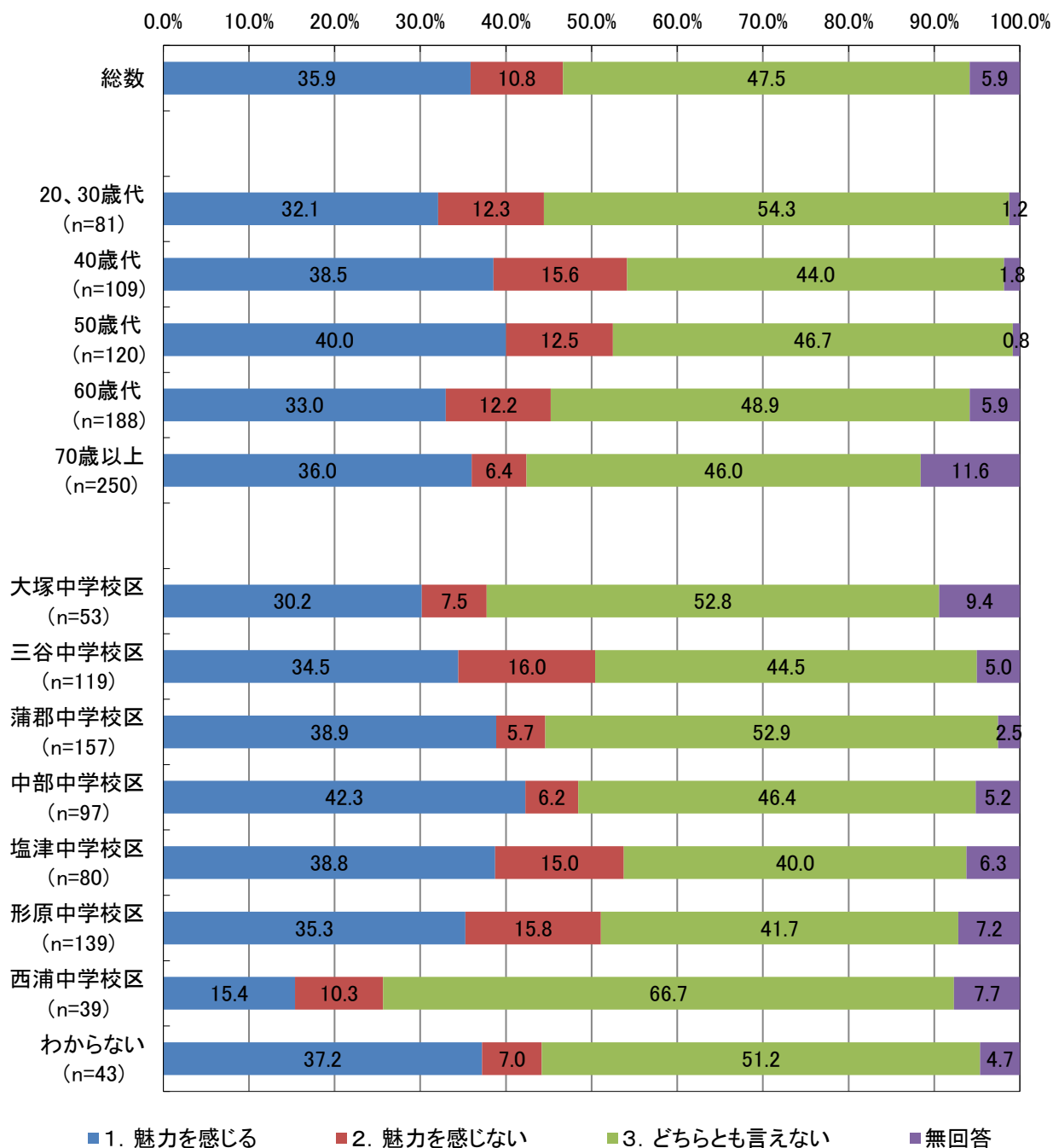
【蒲郡市の魅力】

問 33 蒲郡市に住むことに魅力を感じていますか。1つ選び、番号に○印をつけてください。

全体では、「どちらとも言えない」が47.5%、「魅力を感じる」が35.9%となっています。

年代別でみると、「40歳代」、「50歳代」では、「魅力を感じる」と回答した人が4割程度いますが、「魅力を感じない」と回答した人も多くなっています。

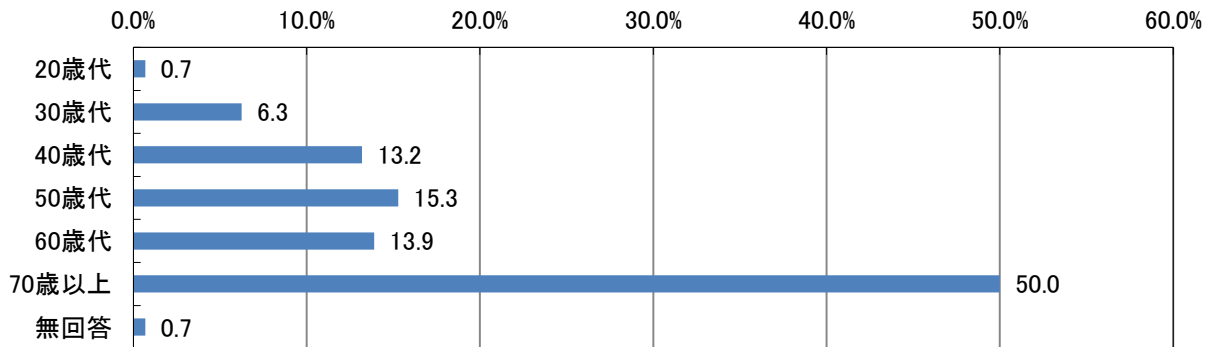
中学校区別でみると、「西浦中学校区」では、「魅力を感じる」と回答した人が少なくなっています。また、「三谷中学校区」、「塩津中学校区」、「形原中学校区」では、「魅力を感じる」と回答した人が4割程度いますが、「魅力を感じない」と回答した人も多くなっています。



市営住宅入居者アンケート

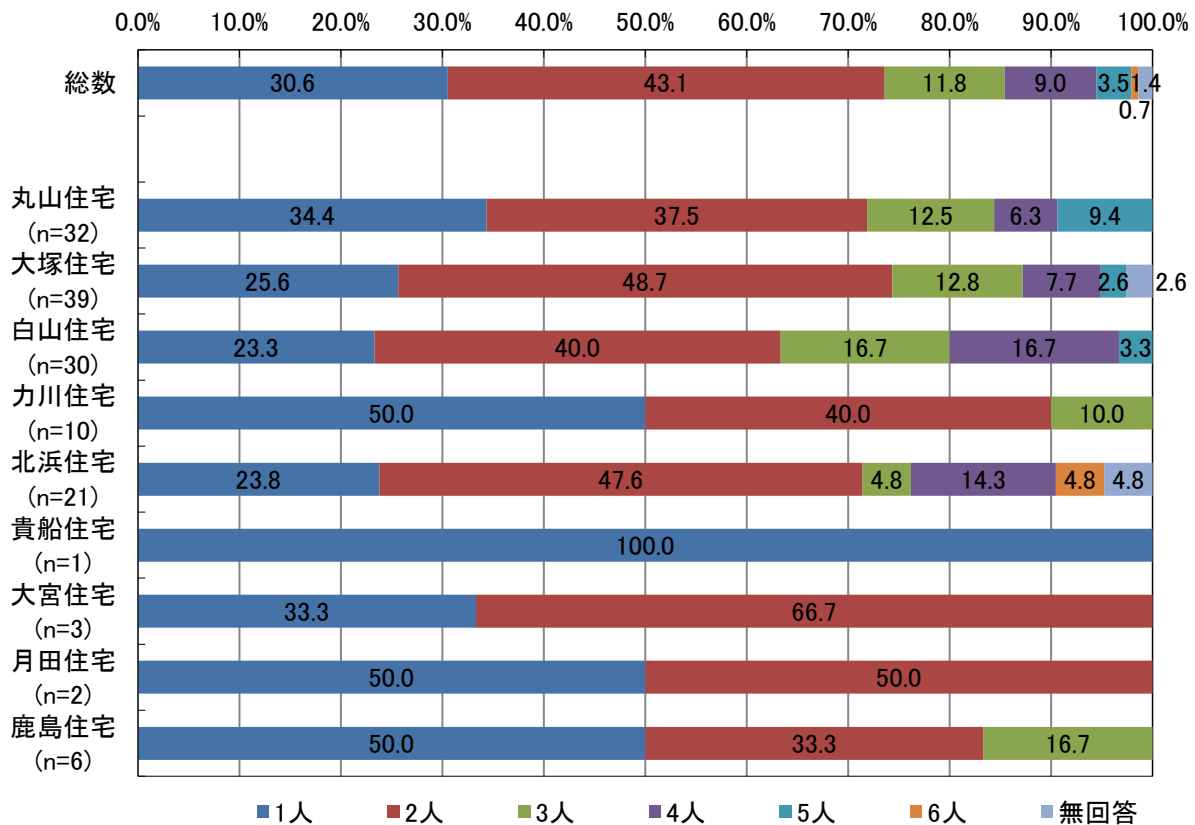
1. 回答者(世帯主)の属性

【世帯主の年齢】 問3 あなたの年齢に○印をつけてください。



【家族構成】 問4 現在、一緒に住んでいる家族の人数に○印をつけてください(本人を含む)

全体では、「2人」が43.1%、「1人」が30.6%と多くなっています。住宅別でみると、全体的に「1人」、「2人」が多くなっています。

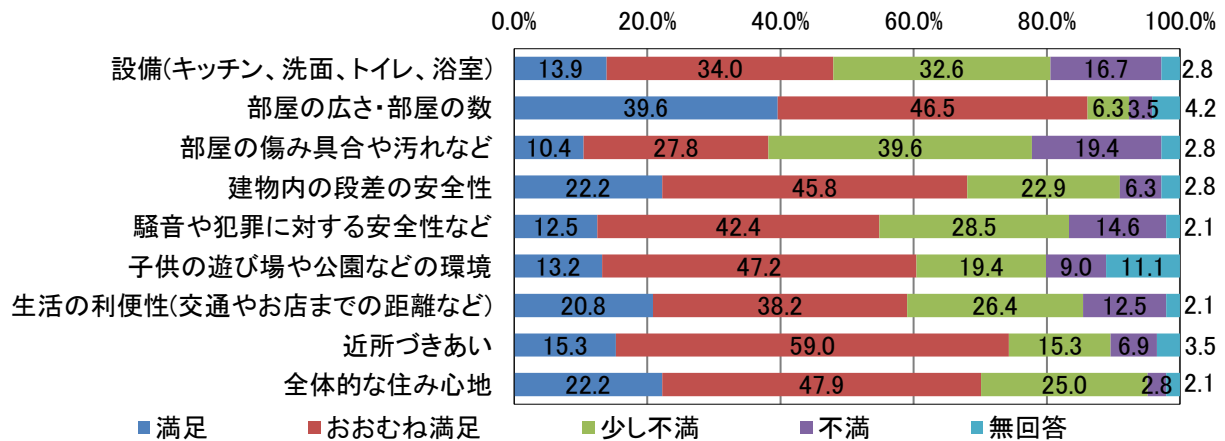


2. 居住に関する設問

【住環境の評価】

問8 市営住宅の評価についてAからIの各項目それぞれについて、1から4の評価うちあてはまるものの1つに○印をつけてください。

全体では、「満足」、「概ね満足」が多いのは、「B 部屋の広さ・部屋の数」、「D 建物内の段差の安全性」、「H 近所づきあい」となっており、「不満」、「少し不満」が多いのは、「A 設備（キッチン、洗面、トイレ、浴室）」、「C 部屋の傷み具合や汚れなど」となっています。

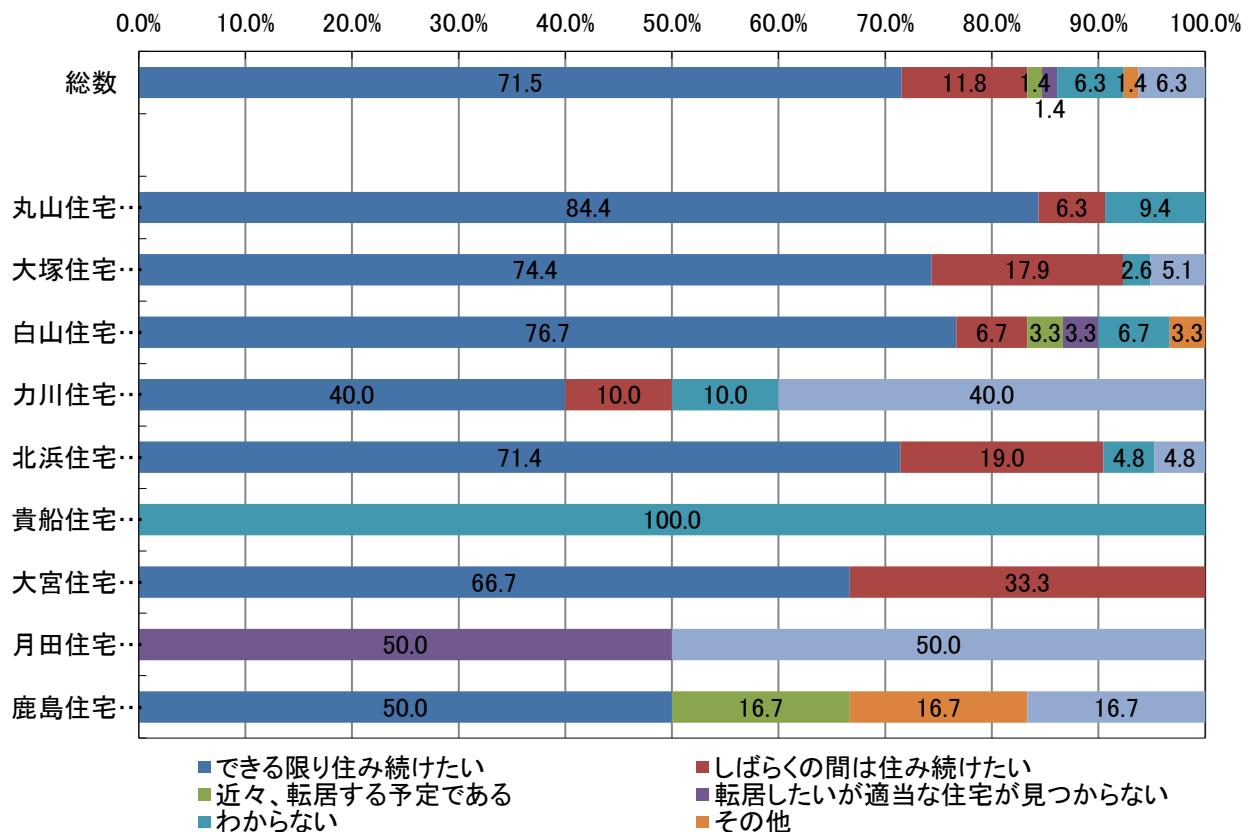


【今後の居住の意向】

問 14 市営住宅に今後も住み続けますか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

全体では、「できる限り住み続けたい」が71.5%と多くなっています。

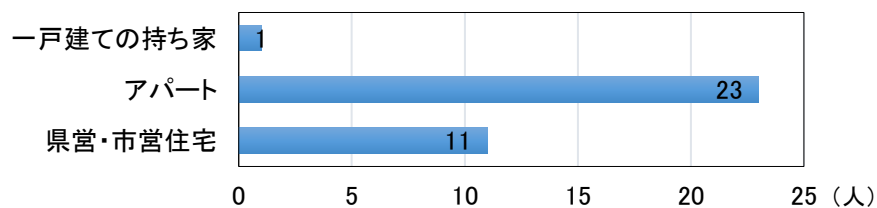
年代別でみると、「30歳代」では、「できる限り住み続ける」が少なく、高齢になるにつれて、増加する傾向がみられます。



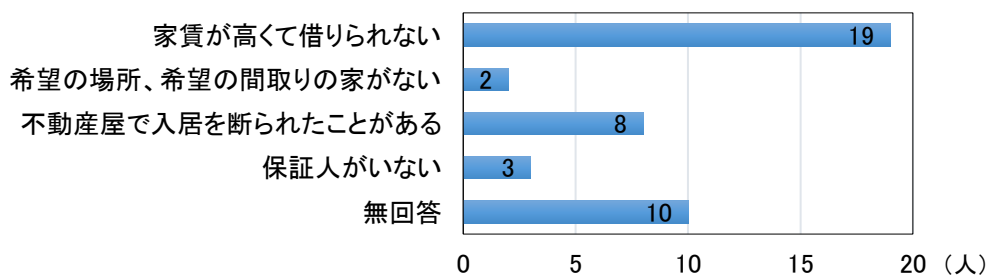
外国人居住者アンケート

1. 居住に関する設問

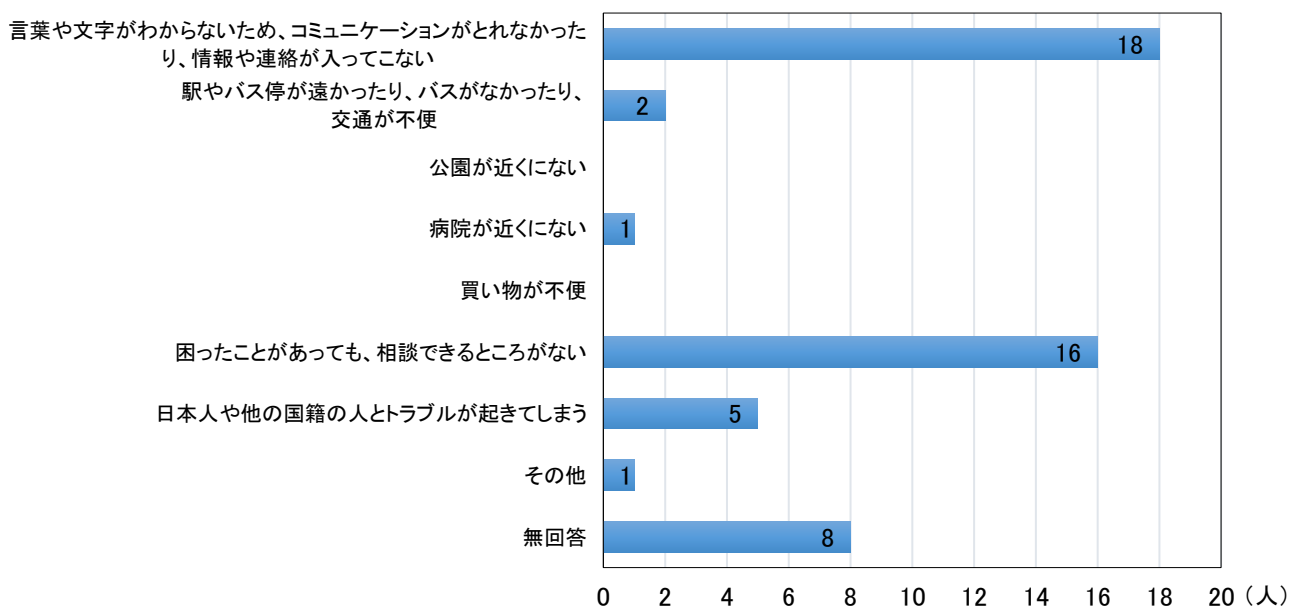
問5 今、住んでいる家の種類を教えてください。



問7 現在住んでいる家を探すのに困ったことはありますか。

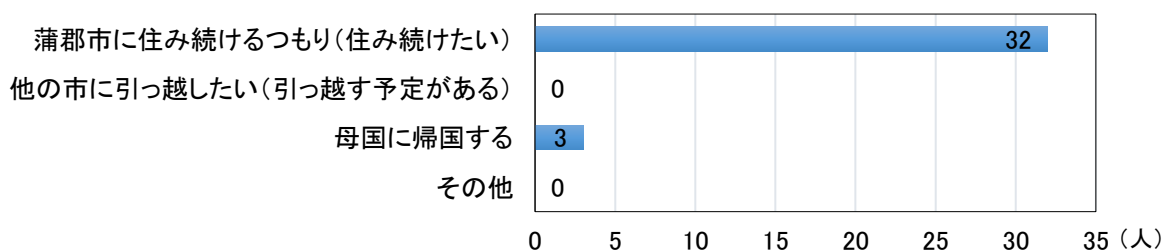


問11 生活していて困っていることはありますか。



3. 今後の居住の意向

問12 蒲郡市に住み続けますか。



5. 公営住宅の需要推計について

(1) 公的な支援が必要な世帯数の算出

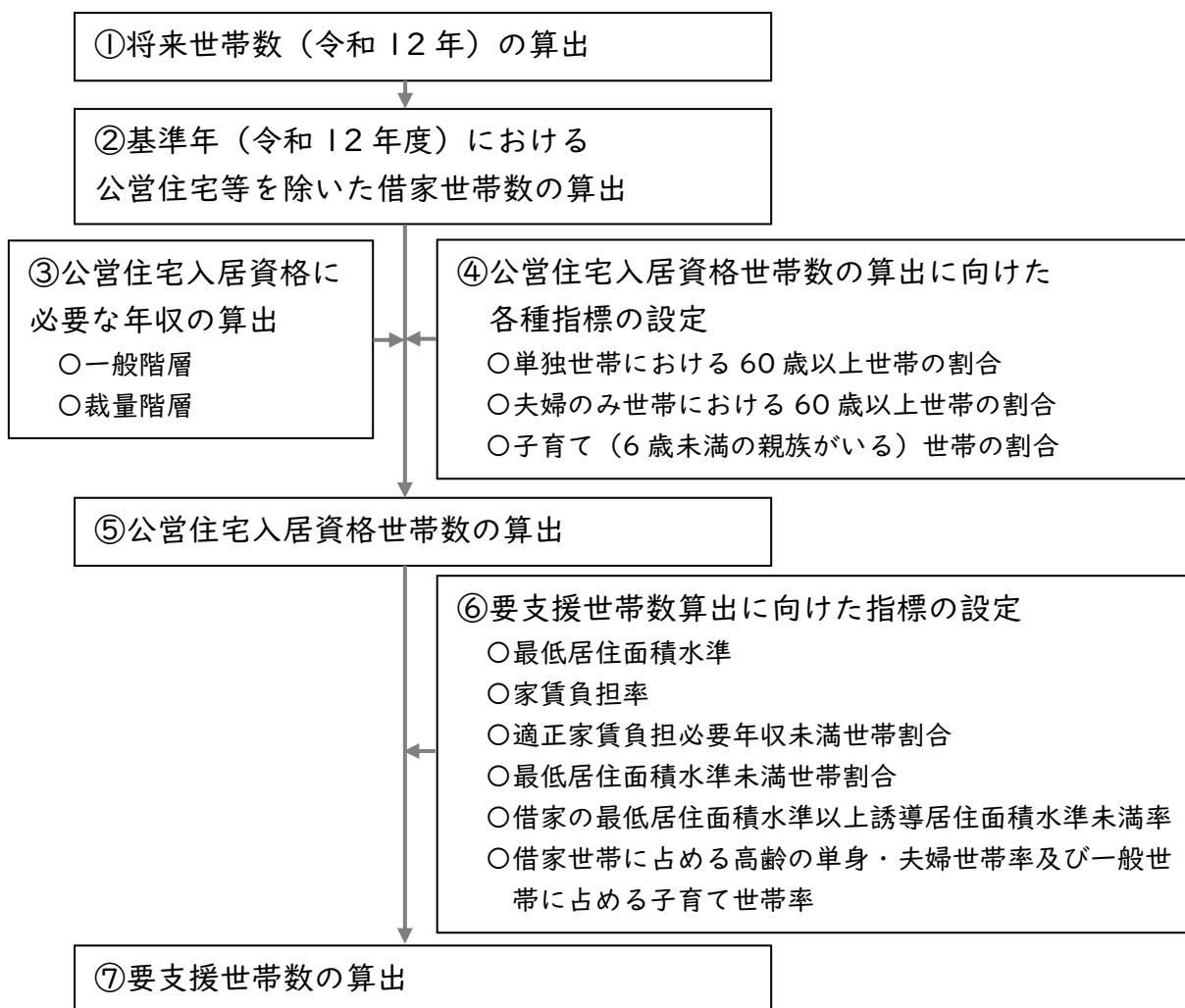
計画の目標年次における年収と居住水準から公的な支援が必要な世帯（以下、「要支援世帯」という。）数を推計し、その結果をもとに公営住宅等の供給方針を示します。推計にあたっては、「公営住宅供給目標量算定プログラム」により行いました。

※「要支援世帯」とは、市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯のこと。

※「公営住宅供給目標量算定プログラム」は、住生活基本計画に位置付けるべき公営住宅の供給目標量の設定や、計画期間内における公営住宅等の供給のあり方について検討する上での基礎資料として5年後、10年後の要支援世帯数の将来推計値を算定することを目的としたもの。

以下のフローにより、公営住宅入居資格世帯数及び要支援世帯数を算出します。

図 需要推計のフロー



① 将来世帯数の算出

(ア) 基準年次の設定

基準年次は、計画の見直し後の翌年から 10 年後である令和 12 年度とする。

(イ) 将来人口・世帯数の算出

蒲郡市の将来人口及び世帯数は、「蒲郡市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（以下、「人口ビジョン」という。）を参考に算出しました。人口ビジョンでは、目指す将来人口として令和 42 年（2060 年）に 61,000 人程度を掲げており、令和 12 年の目標人口は 77,000 人です。

世帯数は、平成 2 年から平成 27 年の国勢調査の人口と世帯数から世帯数あたり人員を算出し、この結果を一次回帰式により令和 12 年を算出し、人口ビジョンで掲げた目標人口より割り戻して算出しました。

人口・世帯数推計値（平成 27 年までは国勢調査、以降は推計値）

	人口(人)		世帯数(世帯)		平均世帯人員(人/世帯)	
	国勢調査	人口ビジョン 目標値	国勢調査	推 計	国勢調査	推 計
平成2年	84,819		24,174		3.51	
平成7年	83,730		25,029		3.35	
平成12年	82,108		25,800		3.18	
平成17年	82,108		27,644		2.97	
令和22年	82,249		28,864		2.85	
平成27年	81,100		29,950		2.66	
令和2年		80,000		31,700		2.52
令和7年		78,500		33,200		2.36
令和12年		77,000		34,800		2.21

※令和 2 年度の人口は住民基本台帳人口の動向を踏まえて補正、令和 7 年、令和 12 年の人口は、令和 2 年の人口を基本とし補正している。

② 基準年における借家世帯数（公営住宅等を除く）

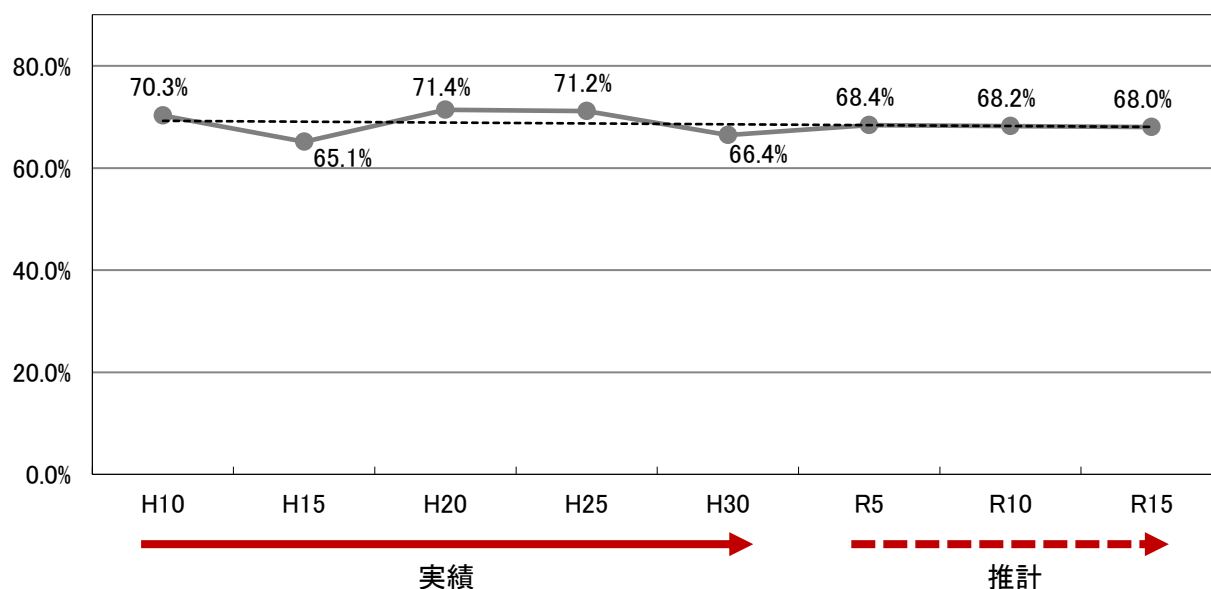
基準年における公営住宅等を除いた借家世帯数は、先に示した令和 12 年の世帯数から持ち家と公営住宅等を差し引いて算出しました。

持ち家数は、平成 10 年から平成 30 年の住宅・土地統計調査の専用住宅総数（不詳を含まず）に占める持ち家の割合を算出し、この結果を一次回帰式により令和 12 年を算出し、前述した令和 12 年の世帯数（34,800 世帯）に乗じて算出しました。

公営住宅等は、令和 2 年 4 月 1 日時点で所有している数（市営住宅 300 戸、県営住宅 444 戸）が変化しないものとししました。

よって基準年における公営住宅等を除いた借家世帯数は、持ち家世帯数 23,699 世帯と公営住宅等世帯数 744 世帯を差し引いた **10,357 世帯**となります。

図表Ⅲ-3 持ち家率の推計値（平成 30 年までは住宅・土地統計調査、以降は推計値）



③ 要支援世帯数の算出

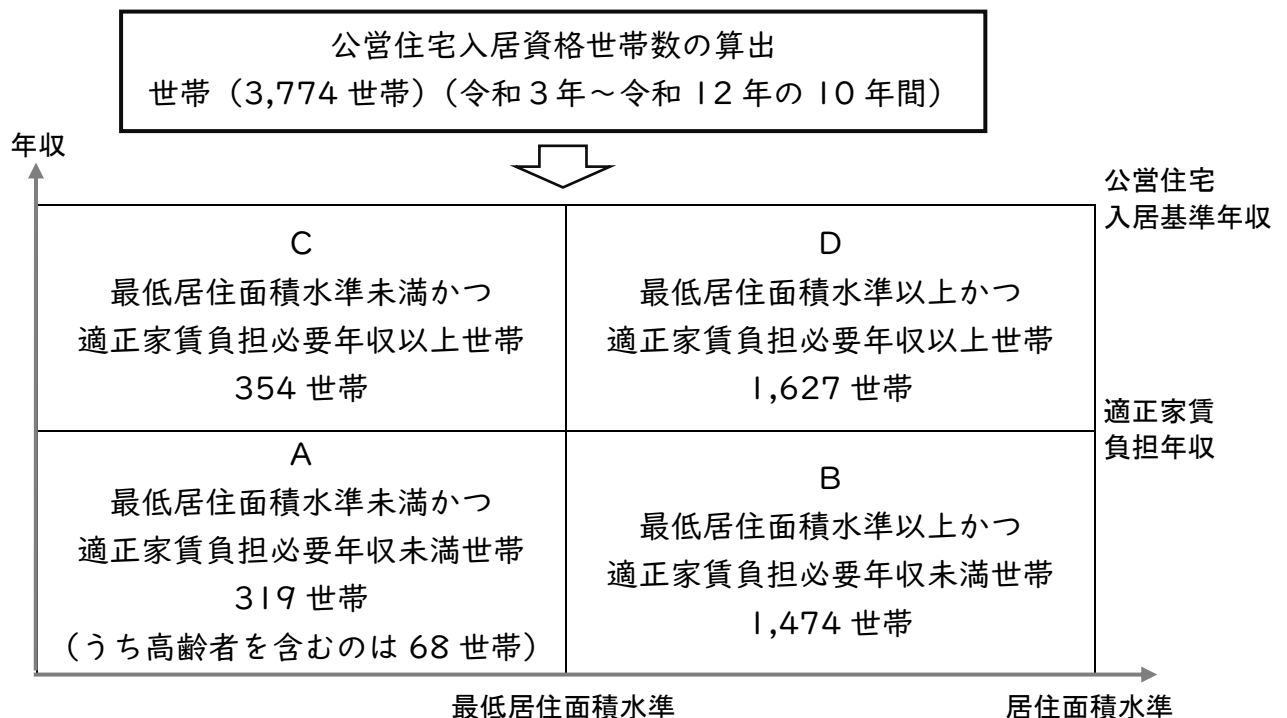
算出した入居資格世帯数と各指標を掛け合わせ、10年間の要支援世帯数を4つのカテゴリー別に算出します。このうち、要支援対象は、居住面積水準と家賃負担率の両面において問題を抱えているカテゴリーAの世帯とします。なお、カテゴリーCについては、都市居住型誘導居住面積水準未達を対象とします。以上より、目標年次までの要支援世帯数は319世帯となります。

公営住宅入居資格世帯数（令和3年～令和12年度の10年間の総計）

	要件	世帯数	評価	要支援世帯数
A	最低居住面積水準未達かつ 家賃負担率が高い(適正家賃負担必要年収未満)世帯	319 世帯 (32 世帯/年)	対応不可欠	319 世帯 (32 世帯/年)
B	低居住面積水準以上かつ 家賃負担率が高い(適正家賃負担必要年収未満)世帯	1,474 世帯 (147 世帯/年)	対応しない	
C	最低居住面積水準未達かつ 家賃負担率が低い(適正家賃負担必要年収以上)世帯	354 世帯 (35 世帯/年)	対応しない	
D	最低居住面積水準以上かつ 家賃負担率が低い(適正家賃負担必要年収以上)世帯	1,627 世帯 (163 世帯/年)	対応しない	
合計		3,774 世帯 (377 世帯/年)		319 世帯 (32 世帯/年)

※世帯数の合計があわないのは、四捨五入の関係によるものである

公営住宅入居資格世帯数（令和3年～12年度の10年間の総計）



(2) 供給可能戸数の算出

① 仮定条件の整理

供給可能戸数は、以下の仮定条件のもと算出しました。

- ・市営住宅は、令和2年4月1日時点において入居対応を行っている300戸を基準年次まで管理する
- ・県営住宅は、令和2年4月1日時点において管理している444戸を基準年次まで管理する
- ・供給可能戸数の推計は、入居者が退去（入れ替え）した戸数とする

■ 令和12年度まで管理を行う住戸数（仮定条件）

公営住宅：744戸（市営住宅300戸＋県営住宅444戸）

② 公営住宅における供給可能（住み替え）戸数の推計

平成27～31年度における各住宅の平均退去率は、市営住宅5.67%（＝退去者数/対象管理戸数）、県営住宅5.63%です。この状況が継続すると仮定した場合、基準年時までの間における供給可能（入居者の入れ替え）戸数は、市営住宅170戸（17戸/年）、県営住宅250戸（25戸/年）の計420戸（42戸/年）となります。

<市営住宅の退去状況>（政策空家等を除く）

	H27	H28	H29	H30	H31	5年間平均
退去戸数 (戸)	22	20	12	18	13	17
管理戸数 (戸)	300	300	300	300	300	300
退去率 (%)	7.33	6.67	4.00	6.00	4.33	5.67

<県営住宅の退去状況>

	H27	H28	H29	H30	H31	5年間平均
退去戸数 (戸)	24	25	26	34	16	25
管理戸数 (戸)	444	444	444	444	444	444
退去率 (%)	7.33	6.67	4.00	6.00	4.33	5.63

	管理戸数 (戸)	退去率 (%)	供給可能(入居者の入れ替え) 戸数(戸/年)	
市営住宅	300	5.67	17	42
県営住宅	444	5.63	25	

③ 目標管理戸数

市営住宅の需給バランス

目標年次における確保すべき市営住宅の戸数は、需要と供給のバランスを見据えながら、県営住宅を含めた戸数（＝供給戸数）で検討します。

要支援世帯の推計結果は、令和2年度から10年間で、要支援世帯319世帯（約32世帯/年）となります。

一方、供給可能（入居者の入れ替え）戸数の推計結果は420戸（42戸/年）であることから、101戸（約10戸/年）の余剰という状況となります。

以上から、市営住宅は、現在入居対応しているものを目標年次まで管理すれば、現在入居を停止している市営住宅に居住している世帯分とカテゴリーAの世帯分は確保されます。

蒲郡市住生活基本計画 策定委員会名簿

蒲郡市住生活基本計画策定委員会名簿（令和元年度・令和２年度）

※敬称略

（学識経験者）		
委員長	小松 尚	名古屋大学 教授
（各種団体の代表者等）		
委員	金田 博充 (小田 密義)	蒲郡市総代連合会 副会長
委員	山下 英孝	蒲郡商工会議所 専務理事
委員	岡田 隆二	蒲郡市社会福祉協議会 事務局長
委員	藤田 智江	蒲郡市ボランティア連絡協議会
委員	小林 浩子	蒲郡市子育てネットワーク連絡会
委員	市川 昌寿	（公社）愛知建築士会蒲郡支部 支部長
委員	羽賀 浩正	（公社）愛知県宅地建物取引業協会東三河支部
（関係機関）		
委員	菅沼 満	愛知県建築局公共建築部住宅計画課長
委員	鈴木 伸尚	蒲郡市建設部長

（ ）内は令和元年度委員

あ行

愛知県住宅確保要配慮者居住支援協議会

住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、平成20（2008）年9月に設立され、地方公共団体、事業者団体、居住支援団体、公的住宅機関が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援や必要な措置について協議することにより、愛知県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりを進めている。

空家

住宅・土地統計調査に示す「空家」となる住宅は以下のとおり。

「二次的住宅」…普段は人が住んでいない別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅のこと。

「賃貸・売却用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空家になっている住宅のこと。

「その他住宅」…上記以外の方が住んでいない住宅のこと。例えば、転勤・入院などのために長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのこと。

空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

SNS

ソーシャル・ネットワーキング・サービスの略で、人と人とのつながりを支援するインターネット上のサービス。

か行

狭あい道路

緊急車両の通行や防災上支障となる幅員が狭い道路のこと。

合計特殊出生率

15歳～49歳の女性が1年間に出産した子どもの数を基にして、1人の女性が生涯に生むと予測される子どもの数の平均数を算出したもの。厚生労働省の人口動態統計調査により、毎年算出されている。

公営住宅

公営住宅法に基づく住宅であり、住宅に困窮する低額所得者のために、低廉な家賃で賃貸する住宅。

子育て

子ども自身が、自ら知性や感性を発達させ、成長していくこと。

コワーキングスペース

独立して働く個人が、机・椅子・ネットワーク設備などの実務環境を共有しながら仕事を行う場所。月極や時間割で借りる形式のものが多く、利用者同士の積極的な交流や共働といったコミュニティ形式を促すという点において、従来のレンタルオフィスとは異なる。

さ行

再生可能エネルギー

太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱など、一度利用しても比較的短時間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギーのこと。

市営住宅の住戸内改修

ユニットバスや浴槽及び流し、洗面、浴室への給湯設備の設置を行うもの。

自主防災組織

地域住民が協力して「自分たちの地域を自分たちで守る」ために立ち上げる組織のこと。平常時には災害に備えた取組を実践し、災害時には被害を最小限に食い止めるための応急活動を行う。また、復旧・復興時には、まちの再生のために様々な取組を行う。

住宅確保要配慮者

高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。

住宅ストック

ある一時点に存在する全ての住宅の数のこと。空家や建築中の住宅も含まれる。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な方々が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みのこと。

住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、大幅な増加が見込めない状況にある一方で、民間の空家・空き地は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が平成29（2017）年10月から開始された。この新たな住宅セーフティネット制度は、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。

省エネルギー

石油・電力・ガスなどのエネルギーを効率的に使用し、その消費量を節約すること。

シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。

た行

耐震化率

住宅・建築物の総数のうち、耐震性に問題のない住宅・建築物の数の割合。

耐震シェルター

住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、安全を確保するもの。

住宅用地球温暖化対策設備導入費補助金

家庭内における地球温暖化対策の促進のため、一定の条件を満たす住宅に対して、対象となる住宅用地球温暖化対策設備等をこれから設置する方に設置費用の一部を補助する。

長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅のこと。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減することや建替えに係る費用の削減によって住宅に対する費用負担を軽減し、より豊かで優しい暮らしへの転換を図ることを目的としている。

超高齢社会

65歳以上の高齢者の占める割合が総人口の21%を超える社会のこと。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

テレワーク

ICT（情報通信技術）を活用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方。

は行

ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。

バリアフリー

高齢者や障がい者等の日常の生活行動の制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障がい等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

や行

ユニバーサルデザイン

年齢や性別、障がいの有無など個別に対応するのではなく、予め全ての人が利用しやすいように製品、建物、空間などを設計（デザイン）すること。また、その考え方。

ら行

ライフスタイル

生活様式、営み方。また、人生観や価値観、習慣などを含めた個人の生き方。

ライフステージ

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階。家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

立地適正化計画

コンパクトなまちづくりに取り組む市町村が、居住及び都市機能を一定の区域に誘導して立地の適正化を図るために作成する計画。本市でも、令和元年7月に策定・公表している。