

田原市住生活基本計画

(田原市住宅マスタープラン)



平成 29 年 3 月

田 原 市

- 目 次 -

はじめに	1
1 . 策定の背景と目的	3
2 . 策定内容・方法とスケジュール	4
3 . 計画の期間	6
4 . 計画の位置付け	6
第1章 住宅施策の方向性	9
1 - 1 住生活基本法に基づく住まい・まちづくりの方向	10
1 - 2 田原市の上位計画・関連計画	12
第2章 住まい・まちづくりの特性と課題の整理	17
2 - 1 田原市の地域特性	18
2 - 2 田原市の人口・住まいの特性	20
2 - 3 各種アンケート等の結果からみた現状と課題	33
2 - 4 田原市らしい住まい・まちづくりのための主要課題	39
第3章 基本理念と基本方針	45
3 - 1 基本理念・基本方針の枠組み	46
3 - 2 基本理念	47
3 - 3 住宅の将来目標量【政策目標】	49
3 - 4 基本方針	54

第4章 推進施策	61
4 - 1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり	62
4 - 2 産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり.....	69
4 - 3 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり	72
4 - 4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり	81
4 - 5 地域の特性を活かした住まい・まちづくり.....	86
第5章 地域別の方針.....	89
第6章 推進体制	101
6 - 1 市民・事業者・行政の協働で取り組む住まい・まちづくり.....	102
6 - 2 計画の実現に向けて	105
参考資料.....	109
策定委員会及び庁内検討部会に関する資料.....	110
住宅施策の実施状況	113
市民意識調査結果	116
用語集.....	121

はじめに

- 1．策定の背景と目的
- 2．策定内容・方法とスケジュール
- 3．計画の期間
- 4．計画の位置付け

あいさつ

田原市は、恵まれた自然環境の中、先人のたゆまぬ努力により農業・工業などの産業面において目覚ましい発展を遂げてまいりました。しかし本市では、全国的な傾向と同様に少子高齢化・人口減少社会が進展しており、総合計画では人口減少に歯止めをかけ、まちの活力を維持することとしています。

今回の『田原市住生活基本計画』の策定は、まさに、田原市の重要施策に直結するものであり、本計画の主要課題のひとつ『定住・移住促進』にあたっては、特に子育て世帯を中心に市内からの人口流出の抑制と、市外からの移住促進を図るとともに、UIJ ターンを促進し、政策誘導による人口増を図り、田原市が「選んでもらえるまち」となるよう、市街地の利便性の向上、宅地の流動化など多方面から今後取り組むべき施策を示しました。

また、本市の臨海部には約 1 万 5 千人の方々が働いていますが、田原市外からの通勤者も多くいます。こうした方々に田原市の魅力を伝えるなど、田原市に住んでいただくきっかけにつなげる施策を打っていきたいと考えています。

一方、半島全体を移住促進という視点で見ると、他の地域にない大きな魅力としてサーフィンがあります。「太平洋ロングビーチ」をはじめとする表浜一体は、年間を通じ市内外から多くのサーファーが訪れているほか、世界大会など多数の大会が開かれています。サーファーで市外から移住してきた方も多く、現在策定中の『サーフタウン構想』では、海辺のライフスタイルをイメージさせ、サーフタウンの魅力として発信する組み立てを図っているところです。

さらに、海に面した田原市では、南海トラフ巨大地震に対する防災対策は欠かすことはできません。「安心して住める」まちづくりのためには、より一層の施策が必要であり、住宅耐震改修、家具転倒防止、ブロック塀の改修などは引き続き支援が必要と考えています。

渥美郡の三町が合併して 10 年が経過しましたが、旧田原町、旧赤羽根町、旧渥美町には歴史や風土の違いもあり様々な課題が存在しています。現在、それぞれの地域の拠点で中心市街地のまちづくりを進めているところであり、今後も渥美半島全体が元気になるよう取り組んでまいります。

結びに、本計画を策定するにあたり、田原市住生活基本計画策定委員会、アンケート調査、グループインタビューなど様々な形でご協力いただきました市民の皆様にご心からお礼申し上げます。

平成 29 年 3 月

田原市長 山下 政 良

1. 策定の背景と目的

(1) 成熟社会に対応するための住宅施策の見直し

国においては、平成18年に住生活基本法を制定し、これに基づいて豊かな住生活を実現するための住宅政策のあり方とともに、住生活の安定の確保・向上に関する施策の総合的推進を図るために、住生活基本計画を示しました。平成28年には、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた見直しを行い、今後10年の住宅政策の指針として、新たな住宅政策の方向性を提示した「住生活基本計画」(計画期間：平成28年度～平成37年度)が示されました。

愛知県においては、この住生活基本法に基づき、人口減少、超高齢社会の本格化、住宅ストックの増加、リニア中央新幹線開業への期待など社会情勢の変化に伴い「愛知県住生活基本計画2025」を策定し、『「安全・安心」に暮らす、住まいを「未来」へつなぐ、あいちの「魅力」を高める』を住まい・まちづくりの基本的な方針とする計画を示しました。

さらに近年では、ライフスタイルの多様化、住宅の省エネ化、老朽空き家問題、南海トラフ地震による甚大な被害予想、耐震性への関心の高まり等に伴い、総合的な住宅施策の展開が求められるようになってきています。

(2) 本市の創生に資する住宅施策の推進

本市では、新市として平成20年度に「田原市住宅マスタープラン」(以下「現計画」という)を策定し、総合的かつ長期的な観点から住宅施策を推進していますが、平成28年度をもって現計画は計画期間満了となります。

また、本格的な人口減少・少子高齢化の進行を踏まえ、本市の最上位計画である「改定版 第1次田原市総合計画」や、長期的視点にたった都市の将来の姿や具体の整備方針を定める「都市計画マスタープラン」が改定されたほか、「サーフトOWN構想」等による各種定住・移住の新たな取り組みが図られています。

さらに、南海トラフ地震が発生した場合には、津波による甚大な被害が予測されるなど、住宅施策を取り巻く状況は大きく変化しています。

このため、現計画を踏まえ、時代の要請や市民ニーズに応じた住宅政策の体系的・総合的な推進をめざし、近年の住宅政策の動向および本市の地域特性や住宅事情、施策推進のための戦略計画等について検討し、本市における住宅施策・住環境の整備の指針となる「田原市住生活基本計画」を策定し、今後の住宅施策に反映させていくこととします。

2 . 策定内容・方法とスケジュール

(1) 策定する内容

次のような内容について整理・検討を進め、計画を策定しました。

【現況分析と課題の整理】

本市住生活基本計画策定の背景の整理

本市の広域的な位置付け、住生活基本計画にかかわる上位計画・関連計画及び、本市の住宅政策にかかわる取り組みの結果・現状について整理しました。

住宅・宅地需給にかかわる動向と実態の整理

既存資料を活用し、本市の住宅・宅地需給を考えるための地域の動向等の前提条件について整理するとともに、住宅・土地統計調査等によって、本市における住宅・宅地の実態を把握・整理しました。

住まい・まちづくりの課題の整理

住宅・住環境の課題把握、今後の定住の意向等を把握しました。また、～ の分析を踏まえ、本市の特性や住まい・まちづくりに関わる主要課題について整理しました。

【市民意識の把握】

アンケート調査の実施

田原市内の賃貸住宅居住者（55歳以下の世帯主）1,000人を対象に、今後の居住に関する調査を実施しました。また、シルバーハウジングに居住する28人の世帯主への聞き取り調査も実施しました。

グループインタビューの実施

賃貸住宅入居者を対象としたアンケート調査及び市民団体代表者等（地区代表者、田原市商工会女性部、農業委員会、臨海企業（トヨタ自動車田原工場職員））を対象としてグループインタビューを行いました。

【計画素案の作成】

基本理念と基本方針の検討

本市の目指すべき住まい・まちづくりについての方向として、基本理念・基本方針や住宅供給等のフレーム等を検討しました。

推進施策の検討

基本方針ごとに施策の考え方、成果指標、施策の展開方向を明らかにするとともに、重点的に取り組むべき施策について検討しました。

地域別の方針の検討

地域の特性を活かした住まい・まちづくりを進めるために、推進すべき施策の方向について検討しました。

推進体制の検討

魅力ある住まい・まちづくりを進めるため、施策を実現化する方策や推進体制を検討しました。

計画書素案を精査するとともに、パブリックコメント等を実施して、計画内容を確定しました。

(2) 委員会・検討部会の開催

策定委員会

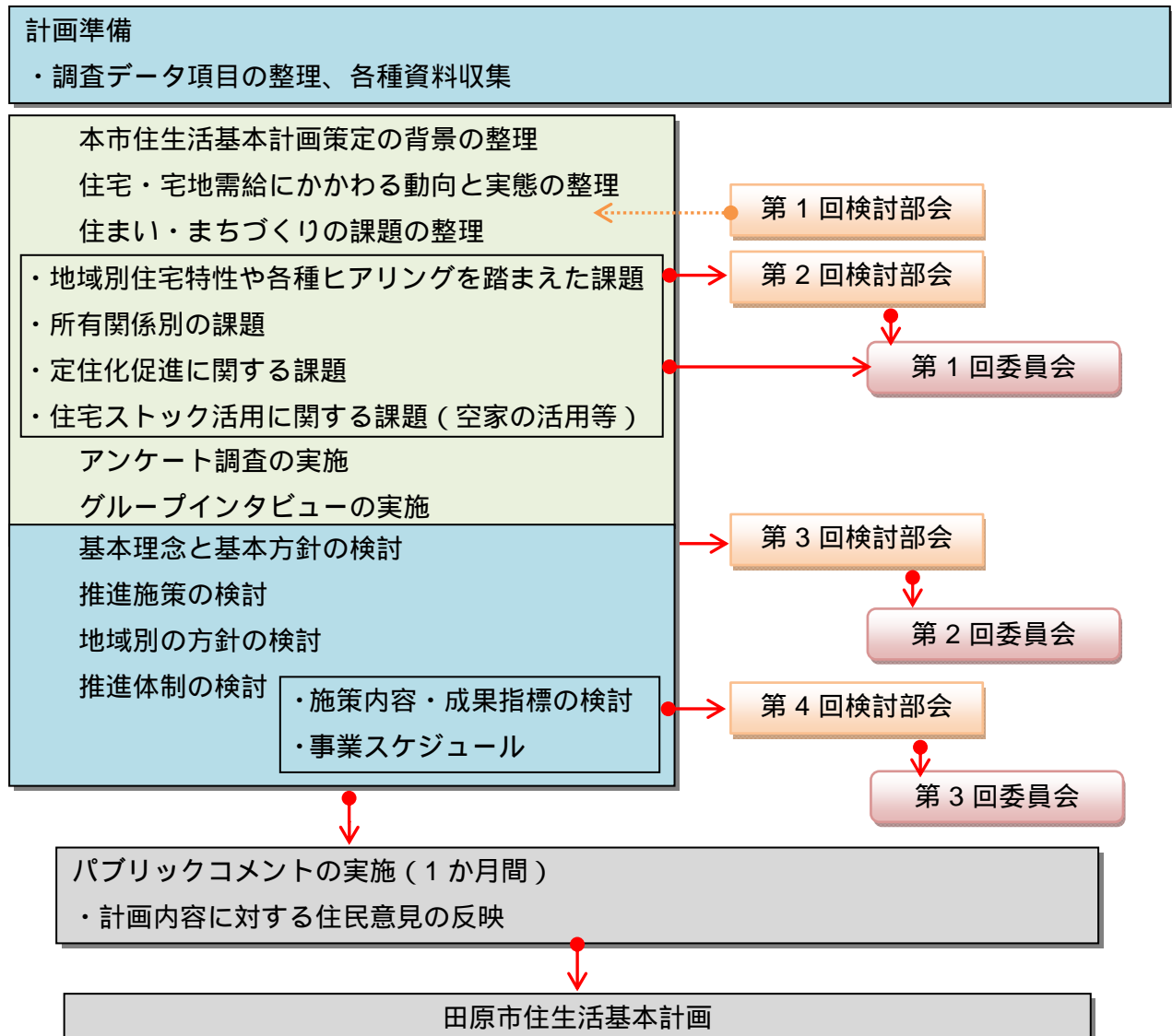
学識経験者・関係機関等から委員を招へいし、大所高所から計画内容についての意見をいただきました。

庁内検討部会

庁内関係課長がメンバーとなり、住まい・まちづくりの主要課題への対応や施策について、各部署の視点からの意見交換を行うとともにアイデアを得ました。

(3) 策定のスケジュール

下記に示す流れで策定作業を進めました。



3 . 計画の期間

(1) 計画の期間・目標年次

平成 29 年度から平成 37 年度 (目標年次)

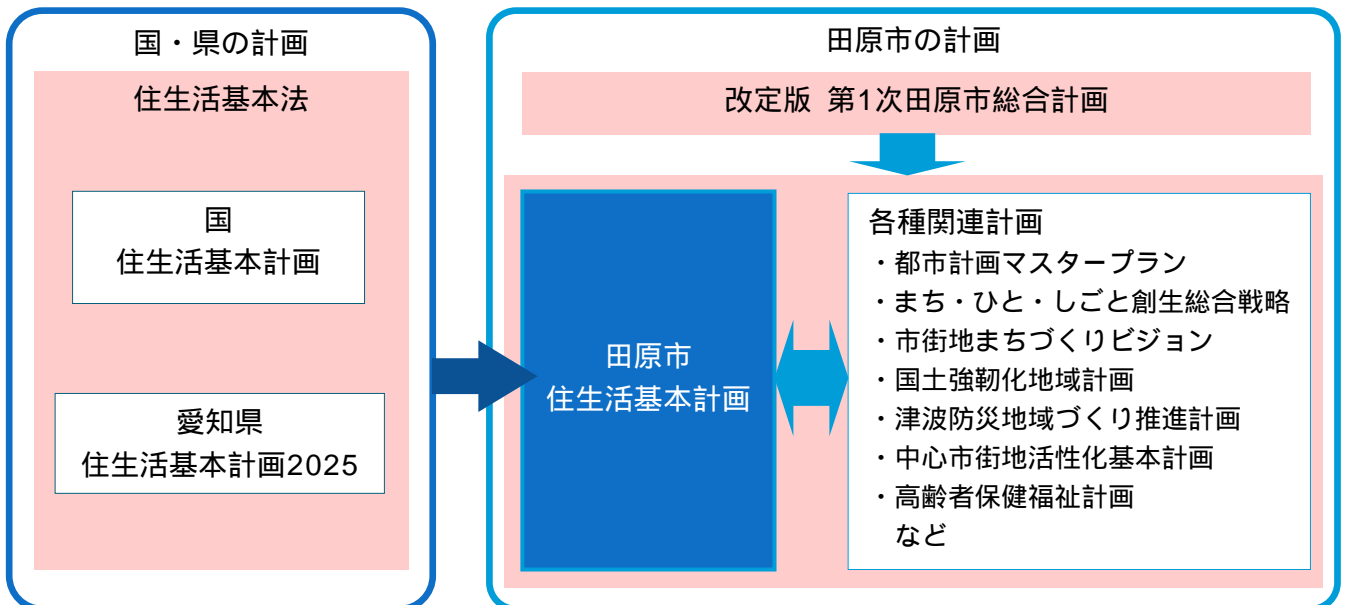
	H27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47		
各 計 画 の 期 間			田原市住生活基本計画(H29～37年度)																				
			住生活基本計画(国)(H28～37年度)																				
			愛知県住生活基本計画2025(H28～37年度)																				
		改定版 第1次田原市総合計画 (H25～34年度)																					
		田原市都市計画マスタープラン(H28～47年度)																					
		田原市まち・ひと・ しごと創生総合戦略 (H27～31年度)																					

(2) 中間年次のチェック

平成 32 年度末に進行をチェックして、計画内容を見直します。

4 . 計画の位置付け

田原市住生活基本計画の上位計画、関連計画は次のとおりです。



田原市住生活基本計画（平成 29 年度～平成 37 年度）の概要

◆住まい・まちをめぐる社会潮流

- 少子・高齢化社会、人口減少時代への対応
- 高まる住宅の安全性に対する関心への対応
- 成熟社会の到来への対応
- 価値観・ライフスタイルの変化への対応
- 地球温暖化など環境問題への対応
- 地域再生、地域の個性化への対応

◆上位関連計画

■国・住生活基本計画（平成 28 年 3 月）

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 目標 4 住宅すぐろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進
- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

■愛知県住生活基本計画 2025（平成 29 年 3 月）

- 【あいちの住まいとまちの将来像】
- ① 命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている
 - ② ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている
 - ③ リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている

■田原市総合計画（平成 25 年 3 月）

- 理念：みんなが幸福を実現できるまち
都市像：うるおいと活力のあるガーデンシティ

■田原市都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月）

- 【田原市の都市づくりの方向】
- ・ 市街地（街）と集落（町）等が機能を適切に分担しながらネットワークによってつなぐ、それぞれの市街地と集落が共に生き続けられる多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指す

◆住まい・まちづくりの特性と課題

■田原市の主な特性

- ・ 三方を海に囲まれた自然豊かな半島⇒地震による津波等の被害や高潮による浸水が想定されている
- ・ 日本一の産業県で県内 3 位の製造品出荷額等を誇る工業、農・漁業も盛ん（農業産出額全国 1 位）
- ・ 田原藩城下町の風情が残る街並み
- ・ 新幹線豊橋駅と結ぶ定時性の高い鉄道を有する

住まい・まちづくりのための主要課題

- ① まちなか居住の促進
- ② 定住・移住の促進
- ③ 安心・安全な住まいづくりの推進
- ④ 高齢者等に対応した居住環境の向上
- ⑤ 住宅ストックの有効活用と長寿命化の推進
- ⑥ 水と緑を活かした田原らしい住まいづくりの推進
- 住まいを選ぶ際に重視されている通勤・通学の利便さ、日常的な買い物・飲食・医療などの生活利便性の向上が必要（アンケート結果）

◆基本理念・基本方針

基本理念

暮らしの豊かさが実感できる
住まい・まちづくり

城下町の魅力と半島の恵みが息づく安心・安全のまち・田原

基本方針

1. 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

重点テーマ i 魅力あるまちなか居住の実現

2. 産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり

重点テーマ ii 市内企業への就業者のための多様な住まいの確保

3. 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

重点テーマ iii 超高齢社会に対応した住宅ストック等のさらなる確保

重点テーマ iv 地震・津波災害に対応した安全な住宅地の確保

4. 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

5. 地域の特性を生かした住まい・まちづくり

重点テーマ v 空き家の有効活用の促進

重点テーマ vi 多様なライフステージに応じた、環境にやさしく健康的なライフスタイルの実現

◆推進施策

推進する施策

- ① 魅力あるまちなかの居住環境整備
- ② 街並み景観の整備
- ③ 都市基盤の整備
- ④ 都市機能の充実

- ① 多様な年齢層の居住の促進・支援
- ② 多彩な居住の誘導・支援

- ① 安心して住める住宅の整備
- ② 地域ぐるみの自主防災・防犯活動の推進
- ③ 高齢者や障がい者のための居住の場の整備・支援
- ④ 住替えしやすい住宅環境の整備・支援
- ⑤ 子育てしやすい環境づくり
- ⑥ 人にやさしいまち（街）づくりの推進
- ⑦ 建物の安全評価や健康住宅の普及啓発

- ① 空き家の有効活用の促進
- ② サーファー等の移住促進
- ③ 環境に配慮した暮らし方の普及
- ④ 農村・沿道景観の整備
- ⑤ 農家住宅の改修や管理の支援
- ⑥ 歴史的・伝統的な住宅の活用

- ① 市内で住替え、住み続けることができる住宅の供給

戦略的な住宅施策

- ① 共同建替えのしくみづくり
- ② 賃貸マンション等の誘導
- ③ まちなかにおける土地の流動化による住宅地の供給
- ④ 市有地の有効活用

- ① 若いファミリー層向け賃貸住宅の供給促進
- ② 計画的な住宅地の供給
- ③ 住宅取得への支援

- ① 住宅バリアフリー化・住宅改修の促進
- ② 市営住宅の計画的な建替え・セーフティネットへの対応
- ③ 耐震診断・耐震補強の支援
- ④ 津波浸水想定区域における施設立地の制限等の検討
- ⑤ 宅地・建物等の地盤高上げ・RC化・ピロティ化の促進

- ① 空き家の有効活用
- ② サーフトown構想実現によるサーファー等の移住促進

- ① 田園居住や交流居住の推進

◆地域別の方針

【田原地域】

- ・ 市内における住替えや、ファミリー層の居住、企業立地による増加人口の居住・定住が可能になるように良質な共同住宅や戸建住宅を誘導
- ・ 田原城址・周辺における歴史的環境や文教の雰囲気と調和した住宅の誘導
- ・ 鉄道があることを活かした開発等の誘導

【赤羽根地域】

- ・ 地域北部の土地区画整理事業推進
- ・ サーフィンをはじめとする海洋レクリエーションやリゾートライフを楽しむ居住層の誘導

【福江地域】

- ・ 防災性の高いゆとりある良好な住宅地の形成
- ・ 老朽化した市営住宅の居住者の利便性を配慮した建設整備
- ・ 新たな賑わいの創出を図るため再開発などの手法を検討

【新住宅地】

- ・ ファミリー層や企業従業員が居住・定住するための宅地・住宅の供給

【農村地域】

- ・ 居住環境の向上と農地の保全のための集落整備
- ・ 農漁業後継者、Uターン・Iターン希望者等のための住宅確保や農家住宅等を活かした交流居住・田園居住のできる環境を整備

推進体制 ① 住まい手サポーター・リフォーム隊の育成 ② 地域コミュニティにおけるまちづくりの支援 ③ 市内外の民間の情報交換・研究会の設置

第 1 章 住宅施策の方向性

- 1 - 1 住生活基本法に基づく住まい・まちづくりの方向
- 1 - 2 田原市の上位計画・関連計画

1 - 1 住生活基本法に基づく住まい・まちづくりの方向

(1) 住生活基本計画【国】

国においては、住生活基本法（平成18年施行）を制定し、これに基づいて、具体的な施策の方向として「住生活基本計画」を策定しました。

図表 1-1-1 住生活基本計画（平成28年3月）

基本的な方針	
現況と今後10年の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少子高齢化・人口減少の急速な進展。大都市圏における後期高齢者の急増 人口減少と少子高齢化 地方圏の人口減少と継続・増大する大都市圏への人口流出 大都市圏における後期高齢者の急増 生活保護受給世帯の増加 ・ 世帯数の減少により空き家がさらに増加 ・ 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下 ・ 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因 ・ リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ ・ マンションの老朽化・空き家の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ
施策の基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3つの視点と8つの目標 「居住者からの視点」 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 「住宅ストックからの視点」 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進 「産業・地域からの視点」 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8 住宅地の魅力の維持・向上
施策の総合的かつ計画的な推進	<p>住生活に関わる主体・施策分野の連携 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実 住宅金融市場の整備と税財政上の措置 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定 政策評価の実施と計画の見直し</p>

(2) 愛知県住生活基本計画 2025【愛知県】

住生活基本法に基づいた愛知県住生活基本計画として、「愛知県住生活基本計画 2025」が策定されました。

図表 1-1-2 愛知県住生活基本計画 2025 の概要

愛知県における住まいとまちの将来像	
<ul style="list-style-type: none"> ・命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている ・ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている ・リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている 	
住まい・まちづくりの基本的な方針	
<p>「安心・安全」に暮らす</p> <p>目標1 切迫する南海トラフ地震などに備える住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地震等の災害に強い住まい・まちづくり (2) 大規模災害発生後の復興体制づくり <p>目標2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 高齢者・障がい者等が暮らしやすい居住環境の整備 <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 公営住宅の適切な管理と供給 (2) 民間賃貸住宅における入居円滑化の推進 <p>住まいを「未来」へつなぐ</p> <p>目標4 世代をつないで使える良質な住まいの供給</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 資産として継承できる良質な住宅の供給 (2) 地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくり (3) 防犯性の高い住まい・まちづくり <p>目標5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) リフォーム・リノベーションの推進 (2) 分譲マンションの適切な管理と再生の促進 (3) 住まいが円滑に流通する環境の整備 <p>目標6 地域を生かす空き家の利活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地域の特性に応じた空き家の活用・除却 <p>あいちの「魅力」を高める</p> <p>目標7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり (2) 環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり <p>目標8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 良好な市街地整備の推進 (2) 地域が主体となって進めるまちづくり 	
計画の推進体制	

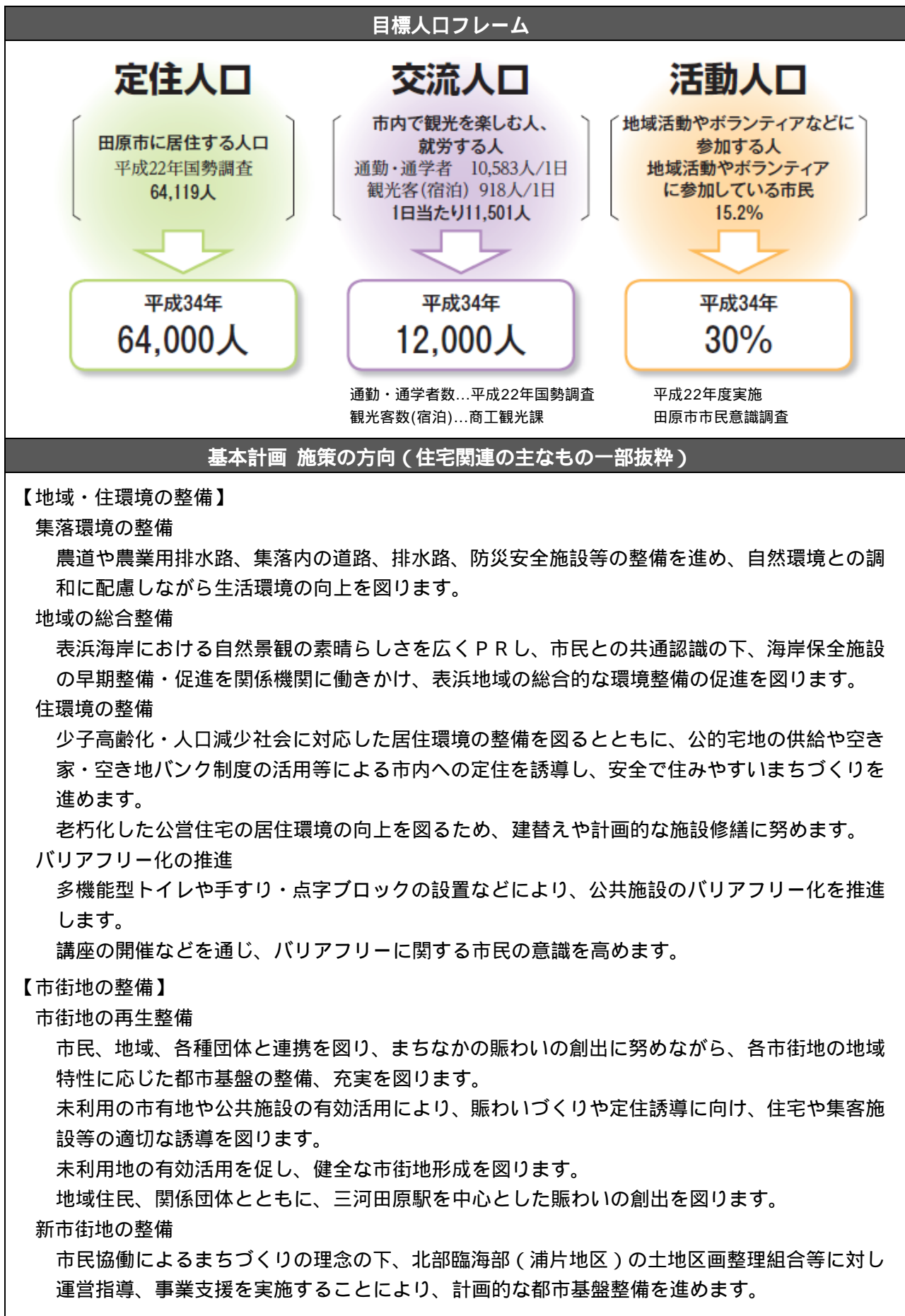
1 - 2 田原市の上位計画・関連計画

(1) 田原市総合計画

平成18年度に策定した「第1次田原市総合計画」を改定し、急激な社会経済状況の変化や、成熟型社会における人々の価値観の多様化に対応できるまちづくりを進めるため、市民一人ひとりの幸福の創出に主眼を置いた10年先を見据えたまちづくりの指針として、平成25年3月に「改定版 第1次田原市総合計画」を策定しました。

図表 1-2-1 田原市総合計画（2013～2022）の概要

まちづくりの理念	
みんなが幸福を実現できるまち	
将来都市像	
うるおいと活力のあるガーデンシティ	
まちづくりの方針	
「市民の幸福感」を根幹に据えたまちづくり 多様な主体との連携により成長し続けるまちづくり 参加と協働による持続可能なまちづくり	
土地利用の方針	
<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域の個性の発揮 (2) 広域ネットワークの構築 (3) 災害への備えと対応 (4) 効率的で賑わいのある市街地の形成 	
都市基盤の整備計画	
<ul style="list-style-type: none"> (1) 幹線道路等の充実 (2) 港湾の振興 (3) 水環境の整備 	
土地利用概念図	
道路ネットワーク等 ①広域幹線道路 伊勢湾口道路・三河湾口道路 ②幹線道路 広域幹線道路 立体化 国道・県道等 ③その他交通等基盤 港 鉄道	土地利用計画ゾーニング ①農業活性化ゾーン ②臨海産業ゾーン ③表浜海浜環境ゾーン ④三河湾環境ゾーン ⑤自然景観形成ゾーン ⑥市街地拠点 ⑦交流拠点 伊良湖交流拠点 三河湾・表浜交流拠点 ⑧防災拠点



(2) 田原市都市計画マスタープラン

平成20年度に「田原市都市計画マスタープラン」を策定し、都市計画による都市づくりを進めてきました。しかしながら、本格的な人口減少・少子化時代の到来に対し、人口減少をできる限り抑制しつつ、本市において今後起こりうる問題、課題に向き合い対策を検討するとともに、より一層災害に強いまちづくりを進めるため、平成28年3月に「改定版 田原市都市計画マスタープラン」を策定しました。

図表 1-2-2 田原市都市計画マスタープラン（2016～2035）の概要

都市づくりの理念	
街と町をつなぎ 豊かさをつむぐ たはらガーデンシティ	
都市づくりの方向	
<p>市街地（街）と集落（町）等が機能を適切に分担しながらネットワークによってつなわれ、それぞれの市街地と集落が共に生き続けられる多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指します。</p>	
都市づくりの目標	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 地理的条件を克服する広域ネットワークづくり ■ 地震・津波等の災害に対応した安心・安全な都市づくり ■ 地域特性を活かした拠点にふさわしい市街地（街）づくり ■ 将来も持続可能な集落（町）づくり ■ 渥美半島の豊富な地域資源を活かした観光・交流づくり ■ 住民等が主体となって進めるまちづくり 	
将来都市フレーム	
<p>まち・ひと・しごと創生法に基づく“田原市人口ビジョン”で、都市計画マスタープランの目標年次である平成47年（2035年）の将来人口（展望）を61,384人と設定していることから、本計画においてもこの目標人口を人口フレームとして設定します。</p>	

将来の住宅用地

社会移動の目標に対する各市街地への誘導に関する方針の設定

各市街地の役割や将来人口動向等を考慮し、社会移動の人口増加分を次のように誘導する。

基本方針	社会移動の人口増加分 5,332 人の受け皿として、田原市街地、赤羽根市街地、福江市街地に対応します。
誘導の方針	赤羽根地域、渥美地域の各市街化調整区域から流出する人口相当分を赤羽根市街地、福江市街地に誘導し、残りを臨海市街地に 1 番近く、医療、教育、交通などの機能が最も充実している田原市街地に誘導します。

 人口の誘導 (総数：5,332 人)	田原市街地	4,932 人	赤羽根市街地(76 人) 福江市街地(324 人) については、各市街地で収容可能
	赤羽根市街地	76 人	
	福江市街地	324 人	

田原市街地における必要な住宅用地の算定

- ・田原市街地にて対応する人口(4,932 人)については、市街地内の低・未利用地及び空き家の活用による対応可能人口を算出した上で、不足分(1,393 人)を市街化区域拡大により対応。

全体構想 住宅・宅地の方針

人口減少が予測される中、人口減少に歯止めをかけ、目標人口を達成するためには、住宅・宅地の整備を進めるとともに、様々なニーズにあわせた住宅・宅地の供給が必要となります。そのため、以下の取組を進めます。

市街地の住宅・宅地の方針

- ・低・未利用地の活用により住宅・宅地の創出を図るとともに、空き家の活用を図り、住宅の供給を推進します。
- ・まとまった私有地の低・未利用地については、良好な住宅地にするための方策を検討します。
- ・空き家、低・未利用地の活用については、共同建替えによる民間借り上げ賃貸住宅等の制度を活用し、住宅・宅地の供給を図ります。
- ・市街化調整区域からのまちなか居住ニーズや田舎暮らしニーズなど、様々なニーズに対応していきます。
- ・老朽木造住宅が密集した地域における共同建替え等への支援を行います。
- ・良好な街並み形成を図るため、適切な地区計画の設定を検討します。
- ・公共施設跡地について、住宅としての土地利用を検討します。
- ・高齢者向け住宅の計画的な整備を検討します。
- ・高齢者向け住宅(ケア付き住宅を含む。)や住宅リフォームなど、高齢者が暮らしやすい住環境の整備に取り組みます。
- ・市街地への民間賃貸住宅建設等の誘導を図り、まちなか居住ニーズへの対応を図っていきます。
- ・田原赤羽根土地区画整理事業を早期に進め、住宅・宅地の供給を図るとともに適切な地区計画の設定を検討します。

市営住宅

- ・安心・安全な住環境の確保のため、高木住宅の建替を検討します。
- ・老朽化にあわせて、建替等を検討します。

その他の地域

- ・津波対策等による住宅供給の必要性がある場合は、地域の実情と将来のビジョンに即して柔軟に対応を図ります。

耐震改修の促進

- ・旧基準住宅(昭和 56 年以前に建築された住宅)の耐震化の促進を図り、適切にリニューアルを進めることにより住宅ストックの改善に努めます。

第2章 住まい・まちづくりの特性 と課題の整理

- 2 - 1 田原市の地域特性
- 2 - 2 田原市の人口・住まいの特性
- 2 - 3 各種アンケート等の結果からみた現状と課題
- 2 - 4 田原市らしい住まい・まちづくりのための主要課題

2 - 1 田原市の地域特性

(1) 三方を海に囲まれた自然豊かな半島

本市は、愛知県南端の渥美半島にあり、北は三河湾、南は太平洋、西は伊勢湾に面し、三方を海に囲まれています。市内の88.4%が三河湾国定公園及び渥美半島県立自然公園で、市そのものが自然公園と言えるほど、海岸や干潟、森林、貴重な動植物など豊かな自然環境を有しています。また、黒潮の影響により温暖な気候となっています。

豊富な日照量をはじめ、半島特有の強い風などの地域資源を活用し、ガイドラインに沿った再生可能エネルギー利用を推進しています。

保安林が多く、半島先端部の海岸には潮風や飛砂から守る長大な松並木が連なり、本市独特の景観を作り出しています。しかし、近年、松くい虫の被害やゴミの投棄による景観の悪化、機能の低下が深刻になっています。

南海トラフ地震による津波等の被害や高潮による浸水が想定されています。

図表 2-1-1 土地利用規制



(2) 日本一の産業県「愛知県」の中で有数の工業地域

平成26年の工業統計調査によると、本市の従業者4人以上の工業事業所数は81件、従業者数は14,237人となっています。

製造品出荷額等は約2兆536億円に達し、県内では豊田市、名古屋市に次いで第3位を誇っています。

(3) 盛んな農業・水産業 (農業産出額全国 1 位)

本市の農業は、花や鉢花の施設花き、トマトやメロンをはじめとする施設野菜、キャベツやブロッコリーをはじめとする露地野菜、畜産などバラエティ豊かな産地を形成しており、平成 26 年の農業産出額は、市町村別で全国 1 位 (推計値) です。

しかし、高齢化や農業後継者・農家の嫁不足が深刻となっており、農家数が減少しています。近年、外国人技能実習生 (平成 28 年 9 月末 1,021 人) が増えており、国外からの転入者が増えています。

のどかさの残る田園風景が広がっており、農的暮らしを希望する交流居住者への期待が大きくなっています。

本市の水産業は、干潟の広がる三河湾側ではアサリ漁業や海苔養殖が、太平洋に面した外海側ではシラスを獲る船びき網漁業が行われています。特に、アサリ漁獲量は県内第 2 位となっています。

しかし、担い手の高齢化による漁業者の減少、水産物価格の不安定、漁業環境の変化等により年々厳しさを増しています。

(4) 城下町の風情が残る街並みと自立的な個性ある中小都市

かつて渥美半島の大部分は伊勢神宮領でした。戦国時代には戸田氏が半島全域を領有しましたが、江戸時代には田原藩や大垣新田藩、天領・旗本領、寺領などが入り組んで存在しました。田原地域は田原藩の城下町として栄え、現在、田原城跡周辺には田原市博物館や城跡公園が整備され、桜門や白壁塀、石垣が復元されるなど、江戸時代の雰囲気漂わせています。また、豊橋鉄道渥美線が 15 分間隔で、田原市の中心部と豊橋駅を 30 分で結び、交通利便が図られています。

昭和 50 年代からの臨海部への相次ぐ企業進出によって、田原地域の人口は急速に増加し、平成 27 年度の財政力指数は 0.98、平成 27 年度の実質公債費比率 7.7%、経常収支比率 77.4% と、市区レベルでみると全国でも有数の健全財政の都市となっています。

以上のように、本市は三方を海に囲まれた自然豊かな半島でありながら、日本一の産業県「愛知県」の中で有数の工業集積を誇り、農・漁業も盛んであるなど、経済基盤が整った市です。また、田原藩城下町の風情が残る街並みや、新幹線の停車する豊橋駅を結ぶ鉄道を有しています。

このように、自立的な個性ある中小都市であることが本市の特性であり、恵まれた産業や歴史、自然を活かして、健全な財政運営のもと、改定版 第 1 次田原市総合計画では、平成 34 年の将来人口を 64,000 人と想定し、都市経営を目指しています。

2 - 2 田原市の人口・住まいの特性

(1) 人口・世帯： 減少する人口・増加する世帯数と少子高齢化の進展

平成 27 年現在、本市の人口は 62,364 人、世帯数は 21,640 世帯となっています。

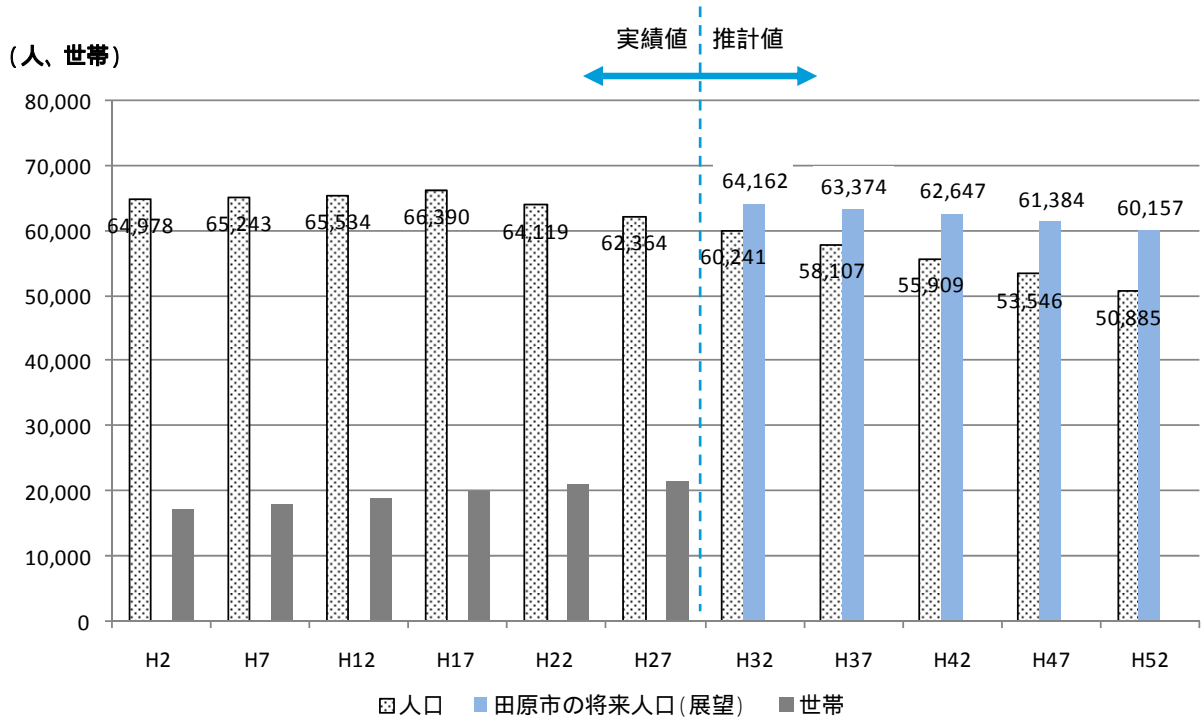
人口は緩やかに増加していましたが、平成 17 年の 66,390 人をピークに減少に転じています。

世帯数は、核家族化や高齢化による配偶者との死別、未婚化・晩婚化・離婚の増加による単身世帯の増加等により世帯規模が縮小しているため、増加傾向にあります。

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」の推計では、人口減少がさらに進み、平成 52 年には約 50,000 人まで減少する見通しとなっています。

これを受け、田原市人口ビジョンでは、平成 52 年に人口 60,000 人以上とすることを目標に、田原市が目指す将来人口の姿と、今後の取り組みの方向を示し「田原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を進めるために重要な基礎となっているものです。

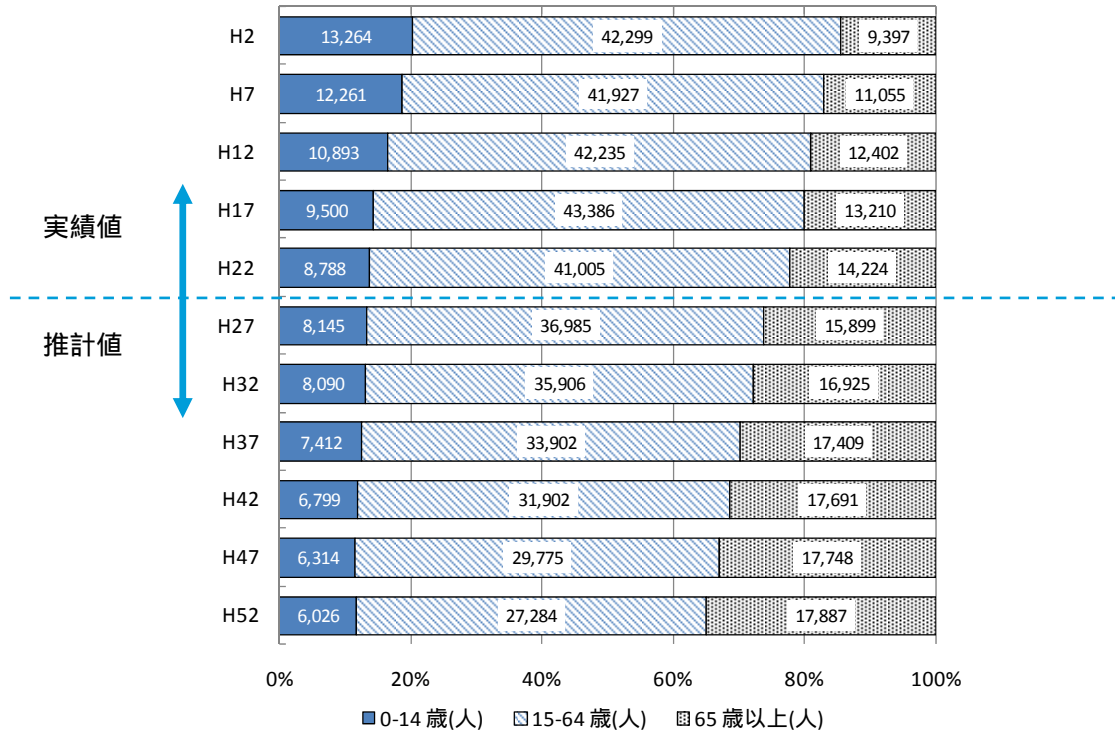
図表 2-2-1 人口・世帯数の推移と推計



資料： 実績値 国勢調査（H2～H27）
 推計値 田原市人口ビジョン（H32～H52）
 《国立社会保障・人口問題研究所推計準拠》

年少人口、生産年齢人口の割合が低下する反面、老年人口の割合は26.1%まで上昇しており、4人に1人が65歳以上の高齢者となっています。
今後も少子高齢化の進行が予想されています。

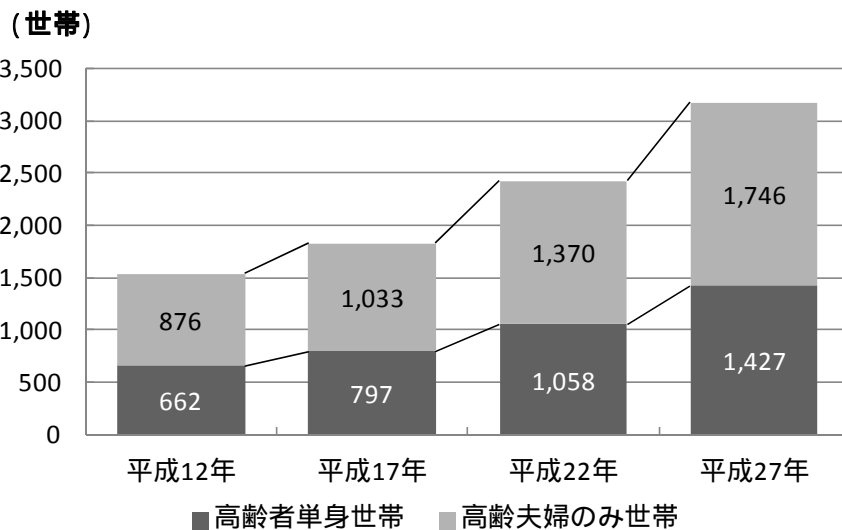
図表 2-2-2 年齢別人口の推移と推計



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）

平成27年の高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は合わせて3,173世帯となっており、増加傾向にあります。

図表 2-2-3 高齢者のみ世帯数の推移

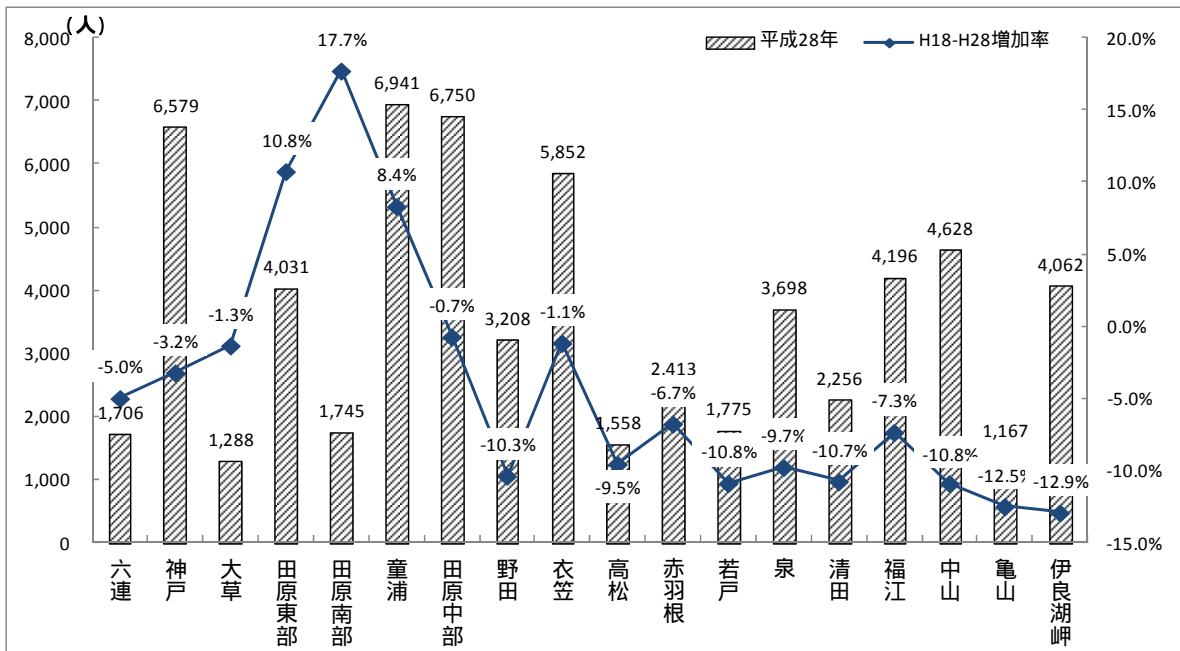


資料：国勢調査

(2) 校区別人口：農村地域や半島先端部での人口減少が顕著

まちなか（田原中心市街地）や臨海部、渥美地区の市街地で5,000人以上の校区がみられますが、半島先端部やまちなかから離れた校区では1,000人規模となっています。過去10年間の校区別人口増加率は、田原地区の田原南部校区で17.7%増、田原東部校区で10.8%増、童浦校区で8.4%と増加しているものの、18校区中15校区で減少しています。特に減少率の高い地区となっている伊良湖岬校区、亀山校区では13%程度減少しています。また、野田校区、若戸校区、清田校区、中山校区では10%以上減少しています。増加している地区では、主に大規模な住宅団地整備が増加要因となっているため、今後は大きな人口増加が見込めない状況です。人口推計をみると、平成47年には、平成26年の人口に比べ30%以上減少する地区も見られ、人口減少率は渥美半島西部で大きくなっています。

図表 2-2-4 校区別人口と増加率



伊良湖岬校区に関しては、和地・堀切・伊良湖のデータを合算して使用。

資料：住民基本台帳

図表 2-2-5 地区別人口推計（H26年 H47年）



資料：住民基本台帳

出典：田原市都市計画マスタープラン資料編

(3) 市街地内の地区別人口：

田原中心市街地の一部を除いて人口は減少傾向

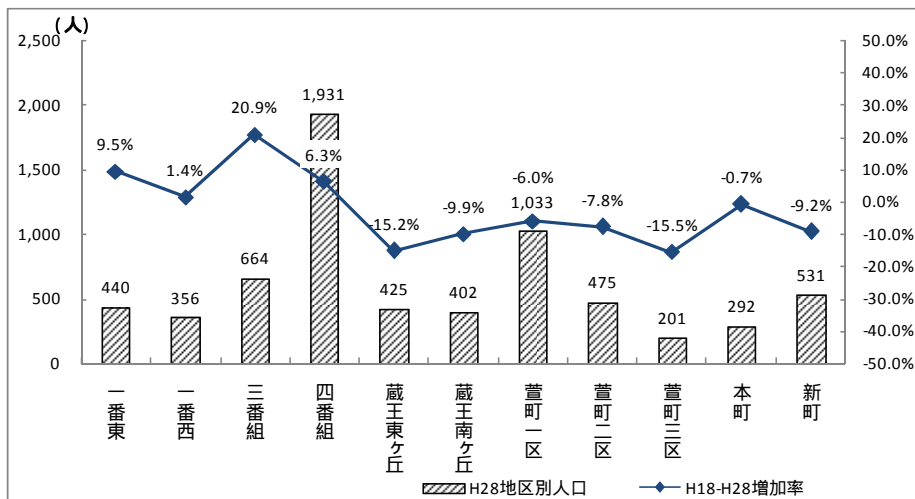
市街地内の地区別人口をみると、まちなか(田原中心市街地)においては、民間による宅地整備が行われた三番組で最も増加率が高く20.9%、次いで一番東で9.5%となっています。しかし、その他の多くの地域では減少傾向にあり、道路整備に伴う宅地移転のあった萱町三区では-15.5%となっています。

赤羽根市街地においては、人口がやや減少傾向にあります。

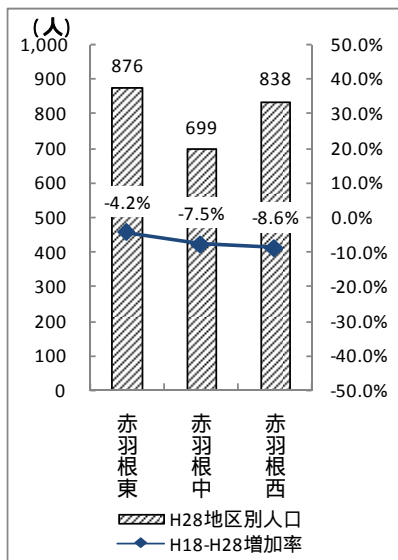
福江市街地地区においては、全体的に人口が減少しており、高木では16.5%の減少となっています。

図表 2-2-6 地区別人口と増加率

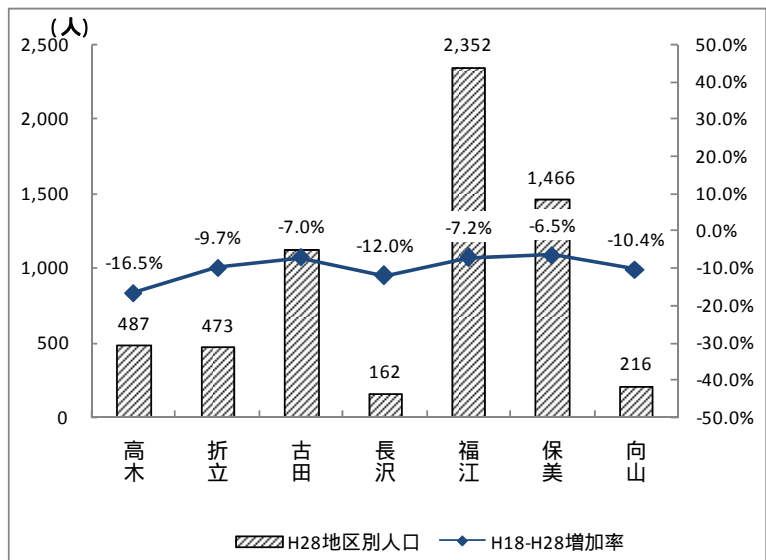
まちなか(田原中心市街地)



赤羽根市街地



福江市街地地区



資料：住民基本台帳

(4) 転入・転出：東三河地域への転出超過

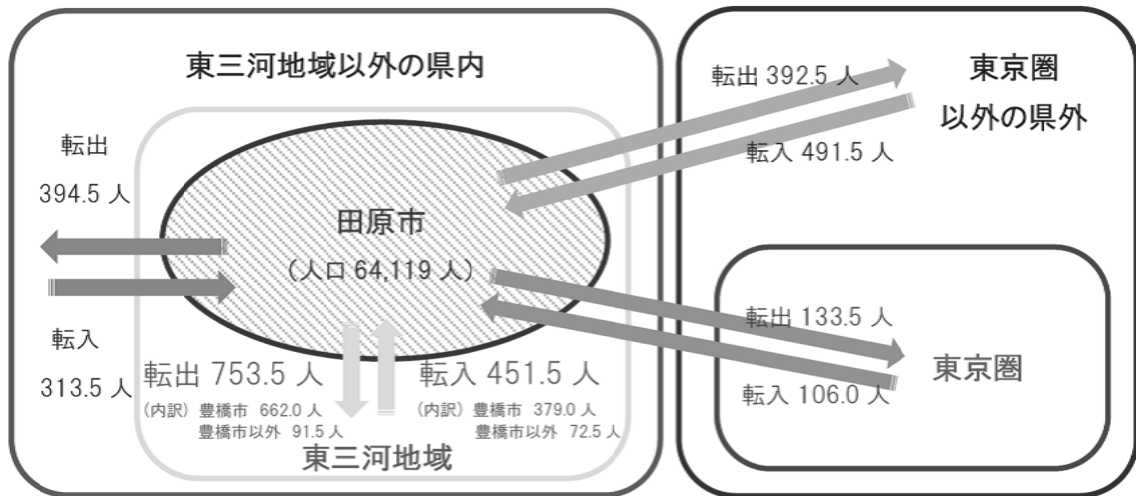
「東京圏以外の県外」からは転入超過となっているものの、「東三河地域」、「東三河地域以外の県内」、「東京圏」へは転出超過となっています。

特に転出超過幅の大きな「東三河地域」に対しては、一年間で約300人の転出超過であり、本市における社会減少の大きな要因となっています。

「東三河地域以外の県内」で転入・転出者数の多い市町村は、「名古屋市」・「豊田市」・「岡崎市」・「安城市」です。そのうち、転入・転出者数の差が大きい市町村は、「名古屋市（転入者83.5人、転出者151.5人、差引-68.0人）」、「豊田市（転入者66.0人、転出者37.5人、差引+28.5人）」でした。

「東京圏以外の県外」で転入・転出者数の多い都道府県は、「北海道」・「岐阜県」・「静岡県」・「三重県」・「大阪府」・「兵庫県」・「福岡県」・「長崎県」・「鹿児島県」・「沖縄県」です。そのうち、転入・転出者数の差が大きい都道府県は、「北海道（転入者45.5人、転出者32.5人、差引+13.0人）」、「三重県（転入者30.0人、転出者18.0人、差引+12.0人）」、「長崎県（転入者20.0人、転出者6.0人、差引+14.0人）」、「沖縄県（転入者26.0人、転出者14.0人、差引+12.0人）」でした。

図表 2-2-7 田原市と他地域間の人口移動状況



資料:総務省統計局住民基本台帳人口移動報告(2012・2013平均値)

出典:田原市人口ビジョン

(5) 土地利用：増加傾向にある宅地

市街化区域内の土地利用の割合は、住宅系が14.7%、商業系が2.4%、工業系が38.2%となっており、工業系の土地利用割合が高くなっています。一方、市街化調整区域の土地利用の約8割は自然的土地利用となっています。

本市の都市計画区域は、市全域（地先水面を含む）が都市計画区域に指定されています。そのうち90%以上が市街化調整区域（市街化を抑制する区域）となっており、人口の約6割が居住しています。

市街化区域は1,715haとなっていますが、田原市全域に占める用途地域指定面積の割合は、住居系が2.9%、商業系が0.3%、工業系が5.8%となっています。

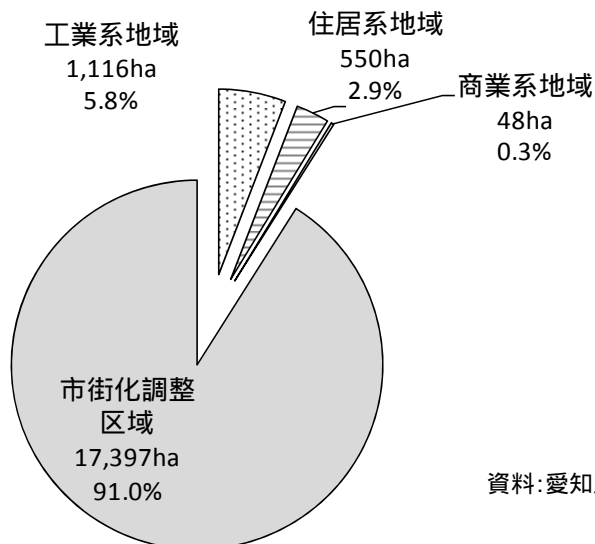
図表 2-2-8 土地利用区分別面積

	市街化区域		市街化調整区域		市全体		
	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	
自然的土地利用	田	0.92	0.1	1,217.23	7.1	1,218.15	6.5
	畑	45.48	2.6	5,834.57	34.0	5,880.05	31.1
	山林	46.23	2.7	5,445.94	31.7	5,492.17	29.1
	水面	9.96	0.6	334.05	1.9	344.01	1.8
	その他の自然地	68.16	4.0	1,516.75	8.8	1,584.91	8.4
	小計	170.75	10.0	14,348.54	83.6	14,519.29	76.9
都市的土地利用	住宅用地	252.02	14.7	795.6	4.6	1,047.62	5.5
	商業用地	40.77	2.4	99.91	0.6	140.68	0.7
	工業用地	654.97	38.2	183.02	1.1	837.99	4.4
	公的・公益用地	67.26	3.9	321.93	1.9	389.19	2.1
	道路用地	154.84	9.0	1,063.86	6.2	1,218.70	6.4
	交通施設用地	3.23	0.2	8.37	0.0	11.6	0.1
	公共空地	22.63	1.3	101.22	0.6	123.85	0.7
	その他の空地	107.29	6.2	97.06	0.6	204.35	1.1
	低未利用地	241.24	14.1	146.49	0.9	387.73	2.1
小計	1,544.25	90.0	2,817.46	16.4	4,361.71	23.1	
総計	1,715.00	100.0	17,166.00	100.0	18,881.00	100.0	

資料：平成25年度都市計画基礎調査

出典：田原市都市計画マスタープラン資料編

図表 2-2-9 用途地域の指定状況



資料：愛知県土地に関する統計年報

(6) 防災：市街地においても津波による浸水が想定

沿岸部を中心として南海トラフ地震による津波等の被害や高潮による浸水が想定されており、多くの市民が浸水想定区域に居住しています。

・建物被害：市全体の全壊・焼失棟数 12,423 棟

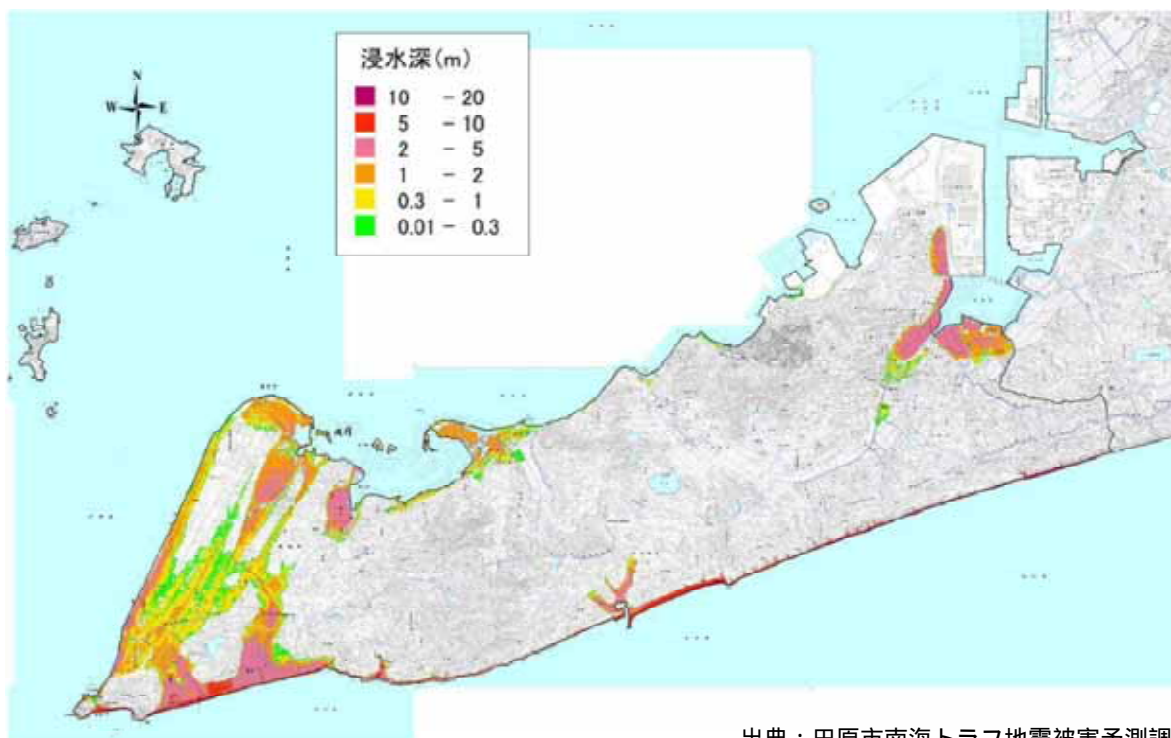
田原中部校区、神戸校区などで大きな被害の発生が予測される。

・人的被害：市全体の死者数 1,571 人

うち、津波による死者が 988 人（全体の約 63%）で、堀切地区（602 人）、伊良湖地区（124 人）の被害が際立っている。

資料：田原市南海トラフ地震被害予測調査

図表 2-2-10 理論上最大想定モデル（ケース ）の津波の最大浸水深分布

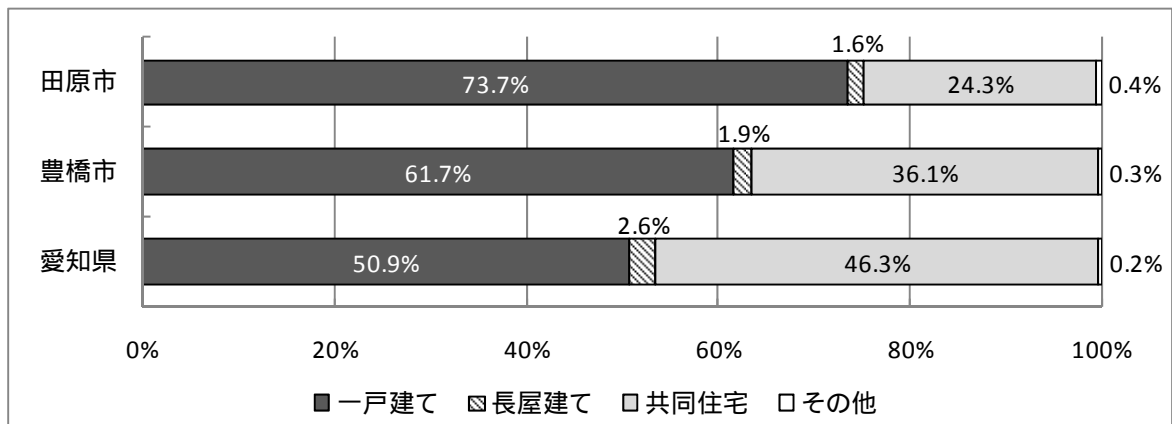


出典：田原市南海トラフ地震被害予測調査

(7) 住宅：一戸建て・木造の住宅が多い

住宅の建て方は、「一戸建て」が15,160戸あり、全体の約70%を占めています。これは豊橋市、愛知県と比較すると高い割合となっています。一方、「共同住宅」は4,990戸、24.3%となっており、豊橋市、愛知県における共同住宅の割合に比べて低い割合です。近年、本市においては一戸建て住宅がやや減少傾向にあり、代わって共同住宅が増加傾向にあります。

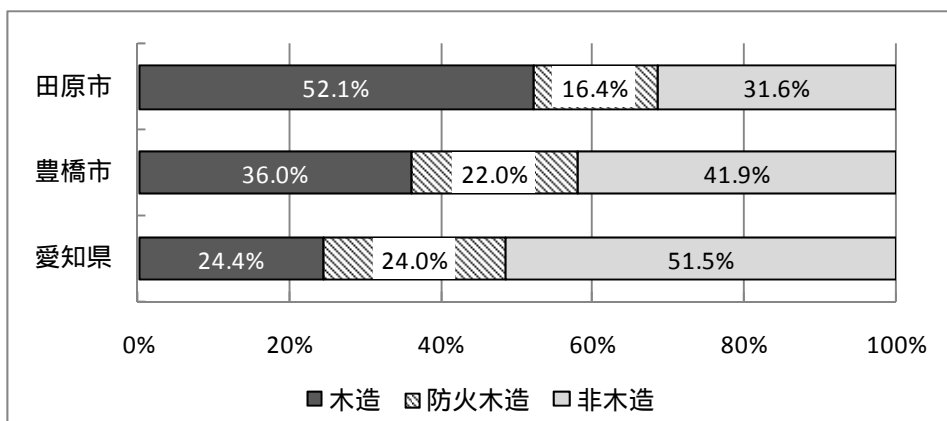
図表 2-2-11 住宅の建て方（愛知県・豊橋市との比較）



資料:平成25年度住宅・土地統計調査報告

住宅の構造別にみると、「木造」が10,710戸と最も多く、全体の約50%を占めています。これは、豊橋市や愛知県と比較すると高い割合となっています。一方、「非木造」の割合は約30%と他市と比べて低い状況です。

図表 2-2-12 住宅の構造（愛知県・豊橋市との比較）



資料:平成25年度住宅・土地統計調査報告

第2章 住まい・まちづくりの特性と課題の整理

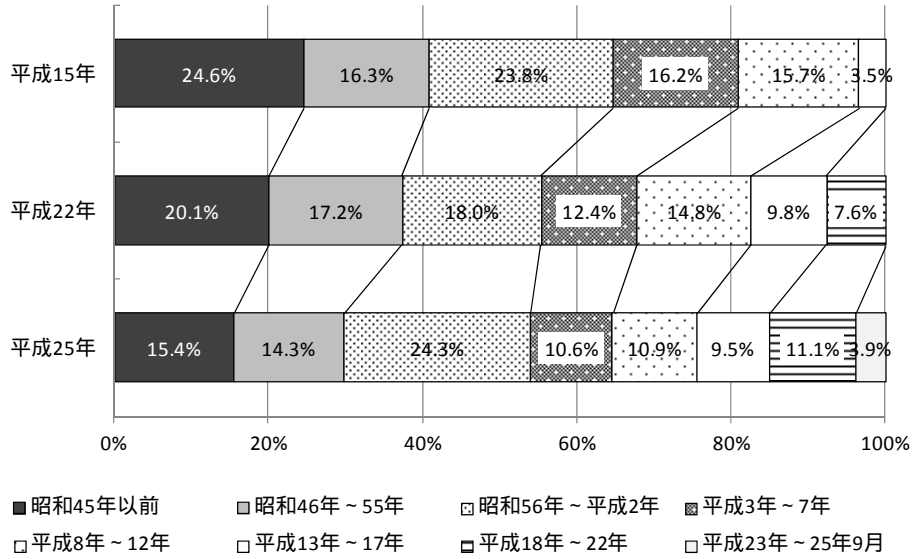
本市の住宅のうち「昭和45年以前」に建設された住宅は15.4%、「昭和46年～55年」は14.3%、合わせて約3割が新耐震基準以前の住宅となっています。

構造別にみると、木造住宅に古い建物が多く、木造住宅のうち「昭和45年以前」に建設された住宅は26.3%となっています。

非木造の住宅は「平成3年以降」に建設された住宅が53.3%を占めています。

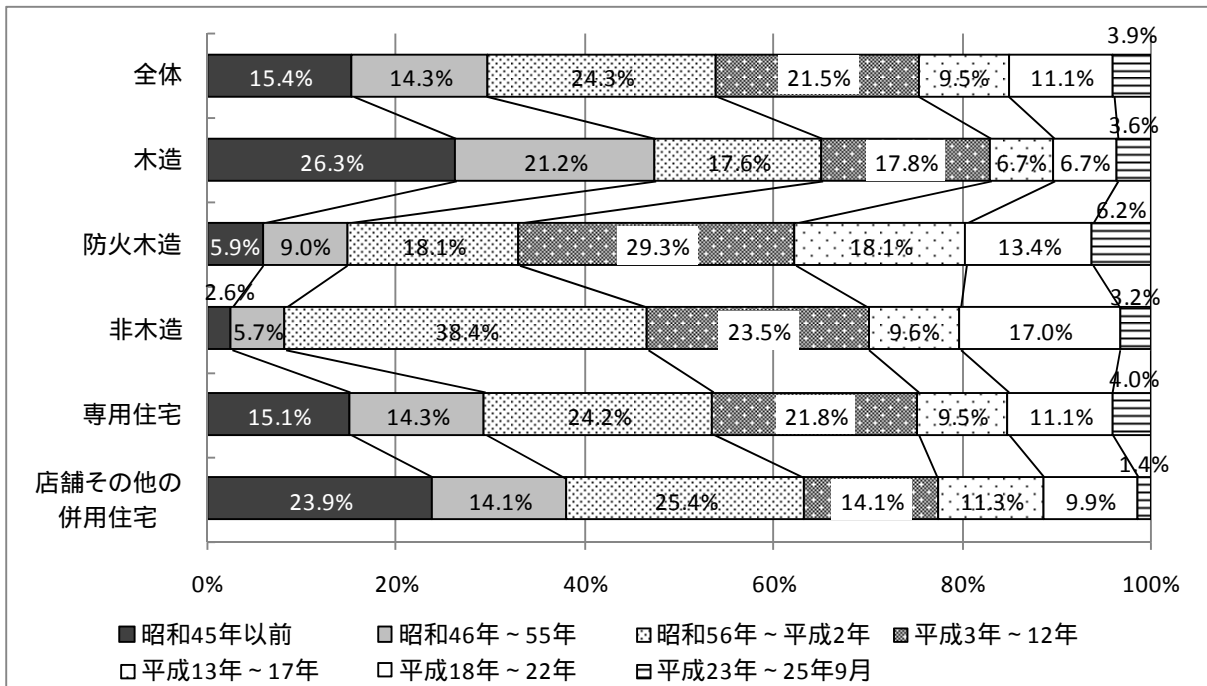
種類別にみると、専用住宅よりも店舗その他の併用住宅の方が古い建物が多く、昭和55年以前に建設された住宅が約4割を占めています。

図表 2-2-13 住宅の建設時期



資料：住宅・土地統計調査報告

図表 2-2-14 構造・種類別の住宅の建設時期

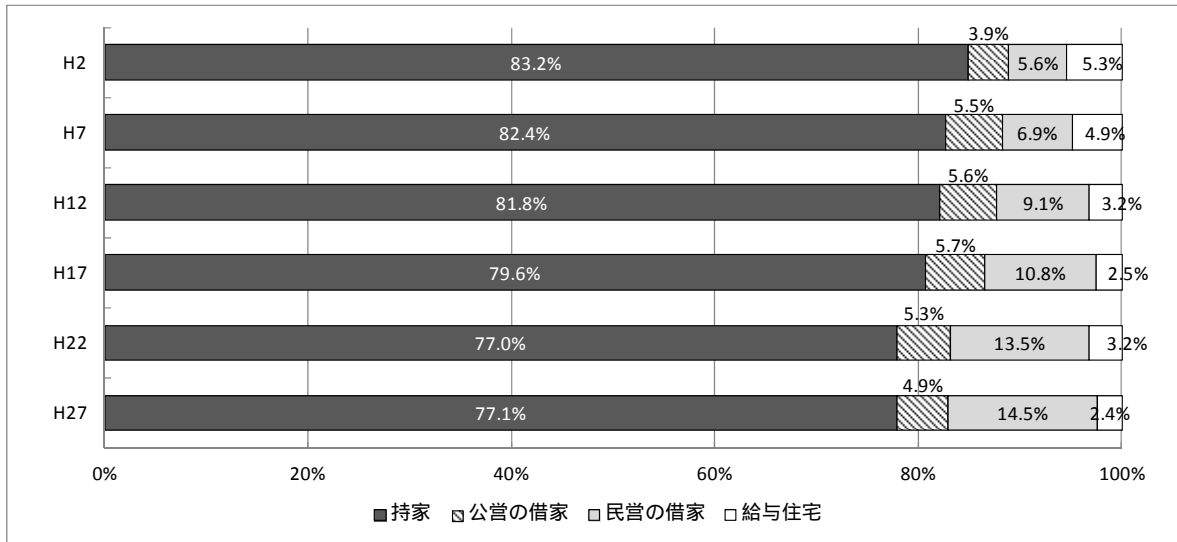


資料：平成25年度住宅・土地統計調査報告

平成27年度現在、本市で一般世帯が住む住宅の種類は、持家が約77%、民営の借家が約15%となっています。賃貸住宅が増えてきているものの持家志向が強く、半島という地理的条件も影響して民間賃貸住宅の市場形成が未成熟です。

1世帯当たり居住室数は、持ち家が7.48室、借家が2.07室となっています。また、1世帯当たり延べ床面積は、持ち家が169.30㎡、借家が34.99㎡となっており、持ち家が圧倒的に広がっています。

図表 2-2-15 住宅の所有関係



資料：国勢調査

図表 2-2-16 所有関係別の住宅の規模

区分	1住宅当たり			1人当たり 居住畳数 (畳)	1室当たり 人員(人)
	居住室数 (室)	畳数 (畳)	延べ床面積 (㎡)		
住宅全体(平均)	6.03	44.58	133.12	14.52	0.51
持ち家	7.48	55.93	169.30	15.47	0.48
借家	2.07	13.80	34.99	8.66	0.77
公営の借家	3.75	23.05	62.54	8.47	0.73
公社の借家	2.00	15.04	35.55	15.04	0.50
民営借家	2.35	16.37	43.07	9.86	0.71
給与住宅	1.48	9.53	21.97	7.17	0.90

資料：平成25年度住宅・土地統計調査報告

(8) 空き家：活用可能な空き家の約 8 割は耐震性が低い

平成 25 年における本市の住宅総数 22,120 戸のうち、居住世帯ありは、20,570 戸、居住世帯なしは 1,550 戸です。空き家率は 7.0%と全国 13.5%、県 12.3%と比較すると低い値です。平成 26 年度、地区自治会の協力を得て調査した結果、市内で活用ができそうな空き家の総数は市全体で 1,185 棟あり、それぞれ市街化区域に 305 棟、市街化調整区域の集落地に 778 棟、集落地以外の市街化調整区域に 102 棟あります。耐震性が低い可能性のある昭和 56 年以前の空き家は、市街化区域では 77%、集落地では 85%を占めています。

図表 2-2-17 建築年代別空き家建物の状況

	S45 年以前		S46 年～S56 年		S57 年以降		計		建築年次不明	建物総計	箇所数
	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)			
田原市街地	78	52.0	31	20.7	41	27.3	150	100.0	23	173	109
臨海市街地	0	0.0	0	0.0	5	100.0	5	100.0	0	5	4
福江市街地	40	67.8	12	20.3	7	11.9	59	100.0	30	89	43
赤羽根市街地	19	76.0	4	16.0	2	8.0	25	100.0	13	38	27
市街化区域	137	57.3	47	19.7	55	23.0	239	100.0	66	305	183
集落地 (50 戸連担地域)	353	62.9	121	21.6	87	15.5	561	100.0	217	778	359
市街化調整区域 (集落地以外)	28	49.1	13	22.8	16	28.1	57	100.0	45	102	63
市全体	518	60.4	181	21.1	158	18.4	857	100.0	328	1,185	605

資料：平成26年度都市計画基礎調査

出典：都市計画マスタープラン

平成 21 年から「空き家・空き地バンク」に登録し、その物件を市のホームページなどで全国に紹介する事業を実施しています。

これまでは、概ね年間 2～3 件程度のマッチング件数となっています。

図表 2-2-18 空き家・空き地バンクの成約等実績

	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
空き家	1	2	3	2	1	2	0
空き地	0	0	2	0	2	1	0

資料：建築課

(9) 公営住宅：居住者の高齢化が進む

現在、市営 676 戸（うちシルバーハウジング 30 戸）、市営特定公共賃貸 108 戸、合計 784 戸の田原市が管理する市営住宅があります。また、県営住宅と公社住宅がそれぞれ 1 か所ずつあります。

市営住宅においては、40 歳代の世帯主が 177 人と最も多く、全体の 24.6% を占めています。また、70 歳以上の世帯主が 158 人と 2 番目に多く全体の 22.0% を占めており、居住者の高齢化が進んでいることがわかります。

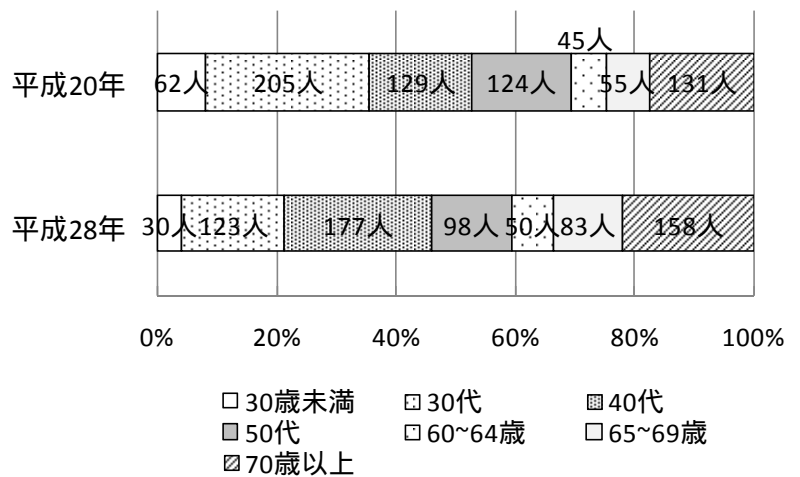
世帯主年齢別に世帯人数をみると、65 歳以上で「単身」世帯が半数を超え、「2 人」世帯も 30% と、高齢者のみの世帯が多くなっていると推測できます。

図表 2-2-19 市営住宅の管理戸数

住 宅 名	管理戸数 (戸)
緑が丘住宅	69
西鎌田住宅	147
大沢住宅	24
希望が丘住宅	81
法蔵寺住宅	30
西前田住宅	48
高木住宅	40
宮ノ前住宅	73
保美住宅	110
仲瀬古住宅	24
エクセルコート久保川	42
スマイルコート築出	24
セントラルコート築出	72
計	784

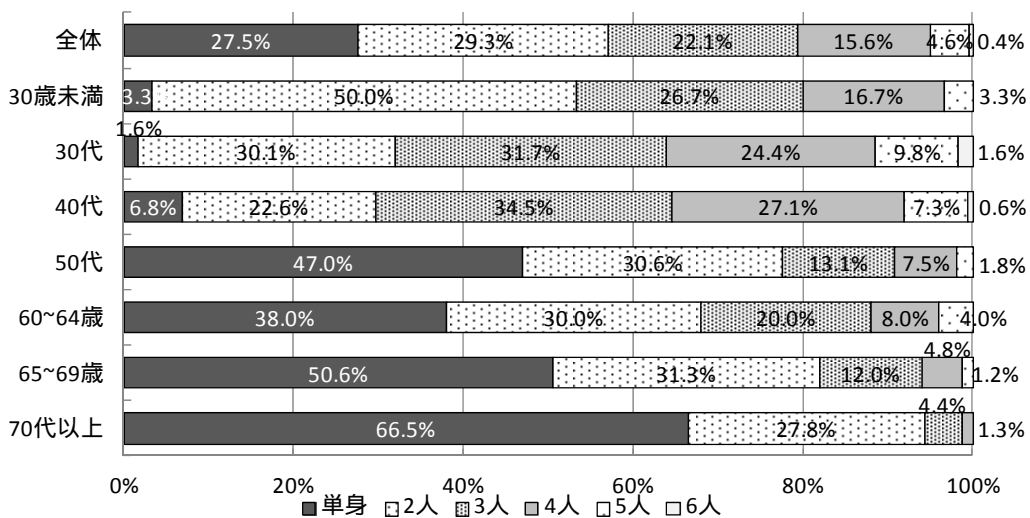
資料：建築課（平成28年4月1日現在）

図表 2-2-20 市営住宅の世帯主年齢



資料：建築課（平成28年4月1日現在）

図表 2-2-21 市営住宅の世帯人員の割合（世帯主の年齢別）



資料：建築課（平成28年4月1日現在）

(10) 住宅施策の検証

平成20年度に策定した「田原市住宅マスタープラン」における住宅施策の基本方針について、その推進状況ならびに今後の対応方向について検証します。各施策の実施状況は111頁参考資料を参照ください。

基本方針1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

三河田原駅については、市域全体の中心交通拠点として機能させるため、駅舎の移転や駅前ロータリー、駐車場、駐輪場の整備等を実施し、駅周辺環境の充実を図ってきました。

また、田原市の魅力的な景観を今後も守っていくために、「田原市景観計画」や「田原市屋外広告物景観ガイドライン」を策定し、市民参加のもと地域の特性を活かした景観づくりに取り組んできました。

平成21年度からは、利用可能な空き家・空き地を有効に活用するため、空き家・空き地バンクの運用を開始しました。

基本方針2 産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり

人口増加と地域活性化を図るため、若者・子育て世代を対象とした「田原市定住・移住促進奨励金」制度を設け、多くの方に利用されています（平成28年度新築住宅150戸程度）。

ファミリー向け公的賃貸住宅について、引き続き建設に向けた検討が必要です。

基本方針3 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

住宅の耐震化は、時代の要求として重要な施策となっており、各種補助制度が創設され市民に利用されていますが、旧基準住宅の耐震化が早急に求められます。

高齢社会の進展に伴いシルバー特定公共賃貸住宅の整備について引き続き検討していく必要があります。また、公営住宅においてはバリアフリー化に努めてきました。今後も高齢者の増加が見込まれることから、引き続きバリアフリー化を推進し、併せてユニバーサルデザインを進めていく必要があります。

基本方針4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

自然エネルギー利用の各種補助制度により、多くの市民が環境に配慮した住まいづくりをされました。引き続き環境にやさしい住まいづくりを推進しています。

基本方針5 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

田原市内における空き家・空き地の有効利用を通して、定住人口増加のための誘導・促進を図り、地域活性および地域コミュニティの維持に繋がる、住みたくなる魅力あるまちづくりに寄与することを目的として「空き家・空き地バンク」を創設しました。しかし、登録件数が少ないこともあり、成約件数は年2~3件程度となっているため、さらなる充実が望まれます。

2 - 3 各種アンケート等の結果からみた現状と課題

本計画策定のために実施した「賃貸住宅等居住者アンケート」および「市民団体グループインタビュー」に加え、「田原市総合戦略策定に関する業務、産業構造等に関する調査」(平成27年12月)、「田原市市民意識調査結果報告書」(平成28年9月)より、住まい・まちづくりの現状と課題を整理します。アンケート調査結果の概要については、参考資料 (P114~)を参照ください。

(1) 賃貸住宅居住者アンケート(55歳以下)の意向調査の結果より

居住地を選ぶ際には、特に「通勤・通学の利便性」と「家賃」が重視されています。市内の賃貸住宅居住者の回答者254人うち、田原市への居住継続希望者は42.5%と半数近くを占める一方、転居希望者も24.4%あります。

転居を希望する理由は、特に「周辺環境が悪い」や「日常の買い物などが不便」が挙げられています。また、転居希望先の地区としては、「豊橋市の中心部」がもっとも多くなっています。転居希望者のうち、20歳代が約7割を占めていることから、若い世代を引きつける住環境整備が課題です。

田原市で持ち家を取得する際に支障となる点として、「日常的な買い物が不便」や「家族や友人の居住地が遠い」「就業する場所が少ない」「福祉・医療が不足している」が指摘されており、就業の場を確保するとともに、商業・医療施設等の生活利便施設の整備が重要であると考えられます。

(2) シルバーハウジング居住者アンケートの意向調査の結果より

田原市内のシルバーハウジング居住者(28人)は、全員が今後も田原市に住み続けたいと回答しています。その理由としては、特に「住宅に満足している」と「日常の買い物などの利便さ」が重視されています。

引っ越してくる前の居住地は、「田原市内」と「豊橋市」合わせて半数近くを占めていますが、県外からの移住者も約3割おり、高齢者向け住居に対するニーズは高いことが伺えます。

住宅支援策で興味のある事項は、「空き家のリフォームと活用支援」が24.8%で最も多く、「新エネ・省エネ機器等の導入支援」が21.3%、「住宅の耐震改修の推進」が17.3%、「リフォームの支援」が16.9%となっています。

高齢者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて5割を超えています。また、障がい者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて約5割となっています。

(4) 市内事業者アンケート調査の結果より

田原市内の事業所の経営者100人は、従業者が田原市に住むために必要な対策として、特に「公共交通機能の充実」「医療・福祉の充実」「商業・サービス機能の充実」を重視していることから、引き続きこれらの充実に取り組んでいくことが重要であると考えられます。

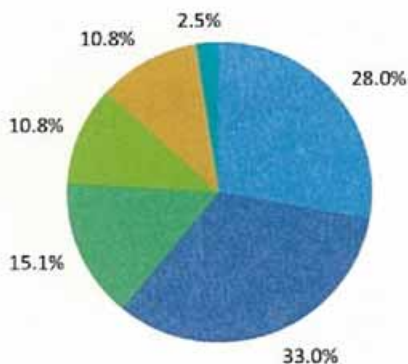
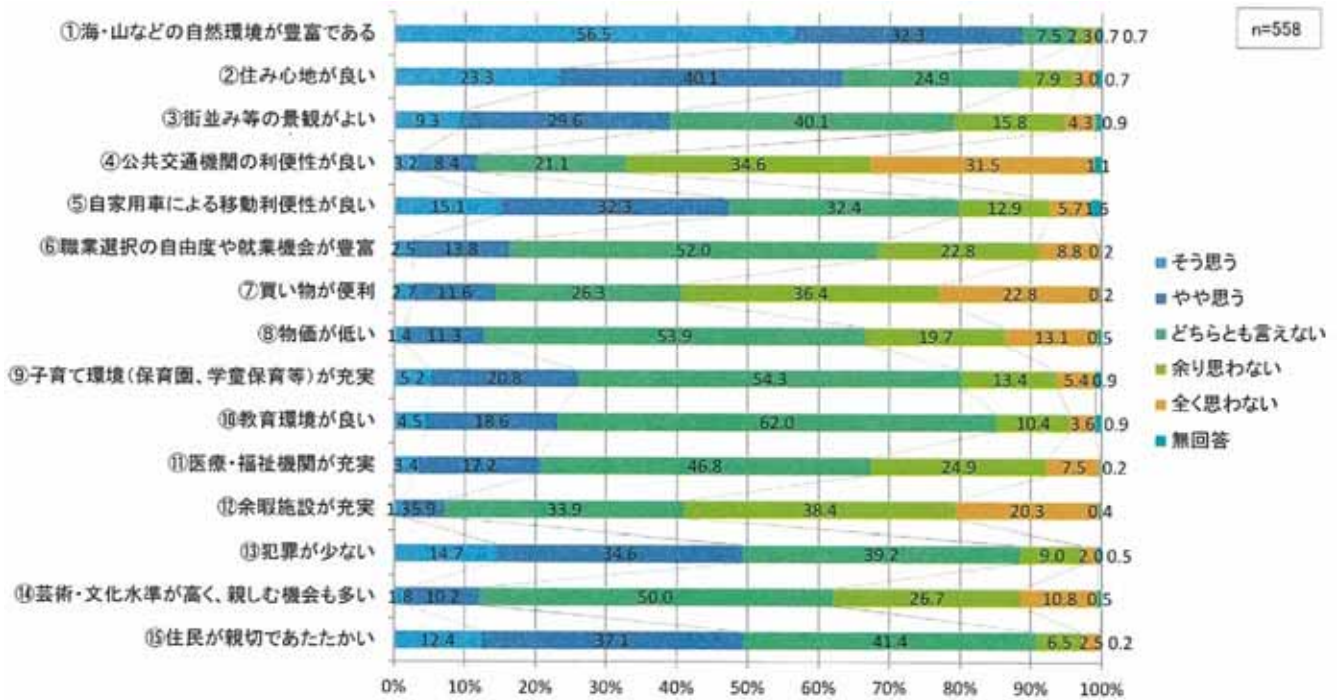
(5) 臨海部の事業所(製造業)に勤務する従業員アンケート調査の結果より

臨海部の事業所(製造業)に勤務する従業員のうち、田原市内に居住している方(558人)に地域の生活環境について尋ねたところ、「そう思う」と「やや思う」を合わせた割合が「海・山などの自然環境が豊富である」の項目で88.8%と最も高く、次いで「住み心地が良い」の63.4%、「住民が親切であたたかい」の49.5%と回答しています。

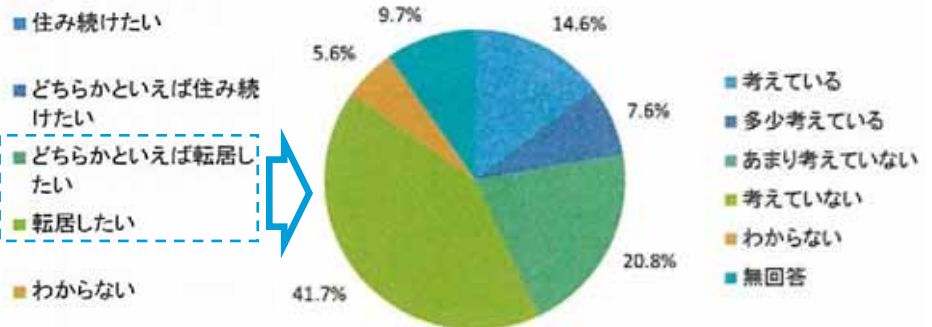
今後の定住意向については、「住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」を合わせた「住み続けたい」と回答した人は61.0%と半数以上を占めています。

一方、「どちらかといえば転居したい」と「転居したい」を合わせた「転居したい」と回答した人は25.9%となっています。このうち、転居先として田原市内を「多少考えている」を合わせた「考えている」と回答した人は22.2%にとどまり、「考えていない」が41.7%と半数近くの人に市外への転出意向があります。

図表 2-3-3 地域の生活環境について



〔田原市への定住意向〕



〔田原市内での転居意向〕

転居先として田原市内を考えている理由は、「通勤・通学に便利だから」が半数を占めています。転居したい地域は、「田原市街地周辺」が54.8%と最も多くなっています。

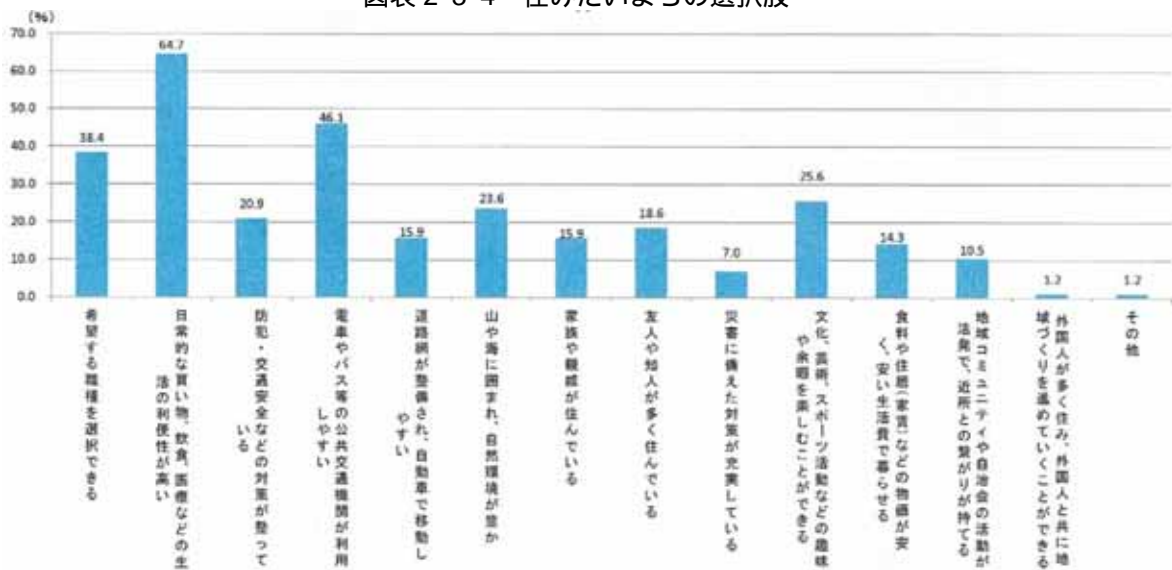
住宅形態は、「新築戸建住宅」が全体の42.9%と最も高く、次いで「集合賃貸住宅（アパート・マンション）」16.7%、「中古戸建住宅」の11.9%となっています。

他方、田原市を転居先として考えていない理由は、「日常的な買い物が不便だから」が全体の60.7%と最も高く、次いで「娯楽施設（映画館など）が少ないから」の57.9%、「家族や友人の居住地が遠いから」の33.8%となっています。希望の転居先は、豊橋市が半数以上を占めています。豊橋市への転居希望者を田原市内に引き止めるための魅力づくりが重要であると考えられます。

(6) 近隣大学(4校)の学生へのアンケート調査の結果より

住みたいまちを選ぶ場合に重視することは、「日常的な買い物、飲食、医療などの生活の利便性が高い」が64.7%と最も高く、次いで「電車やバス等の公共交通機関が利用しやすい」の46.1%、「希望する職種を選択できる」の38.4%となっています。

図表 2-3-4 住みたいまちの選択肢



(7) 市内3高校の生徒へのアンケート調査の結果より

市内3高校の生徒のうち、田原市居住者289人の今後の定住意向は、「現在の場所で住み続けるつもり」、「どちらかというとも現在の場所で住み続けたい」および「一度は県外などへ出て、今の場所に戻って住みたい」を合わせた「田原市に住み続けたいと考えている」が57%を占めています。

住みたいまちを選ぶ場合に重視することは、「日常的な買い物、飲食、医療などの生活の利便性が高い」が最も多くなっています。

田原市を若者にとって住みよいまちにするためにしてほしいことは、「若者向けの買い物環境を充実してほしい」が最も多くなっています。

(8) 市民団体グループインタビューの結果より

田原市内で活動する市民団体の代表者等 8 団体に対して実施したグループインタビューでは、田原市居住の魅力として、海や山をはじめとする豊かな自然や人の良さ、コミュニケーション、住みやすさがある等が挙げられています。

一方、他所から来た人は入りにくく、閉鎖的との意見もあり、住み続けるには人間関係や近所付き合いが重要と言えます。

暮らしやすさについては、商業施設や医療施設、娯楽施設等が少なく、交通の便が悪いため車がないと生活できないとの指摘が多くあります。

より良い居住環境のためには、公共交通の充実や市外と結ぶ幹線道路の整備が必要との意見も多くあります。

2 - 4 田原市らしい住まい・まちづくり のための主要課題

(1) まちなか居住の促進

【現況】

- ・田原地域は田原藩の城下町として栄え、現在も市役所や三河田原駅が立地する等、地域の中心として機能しています。
- ・まちなか（田原中心市街地）においては、民間による宅地整備が行われた地区では人口が増加していますが、その他の多くの地域では減少傾向にあります。
- ・田原市街地で活用できそうな空き家は173棟あります。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・田原中心市街地においては、市街地拠点として、商業・業務、教育文化、生活・居住など、多様な都市機能の集約を図ります。
- ・人々の交流と活動の拠点として、田原中心市街地の都市機能の高度化を図り、市街地の活性化を目指します。
- ・空き家の所有者や地域住民の協力の下、中心市街地の空き家等の有効活用方法について検討し、まちなかへの居住を促進します。

田原市都市計画マスタープラン

- ・中心市街地については、三河田原駅周辺の低・未利用地を活用して商業機能等の集積を図りながらシンボルロードである田原駅前通り線を中心に賑わいの創出を図ります。

中心市街地活性化基本計画

- ・住みたくなる、住み続けたくなるまちづくり：現在の住民が不安なく住み続けるとともに、市外の人にも居住地としての魅力を感じてもらい転入者を増やすことが必要である。このため、居住環境の整備や魅力づくりにより、「まちなか居住」を推進することを方針とする。

【住民意向調査】

- ・田原市に欠けていると感じることは、「交通の利便性」が57.2%と最も高く、次いで「買い物などの生活の利便性」が43.5%、「余暇を楽しむ機会や場所」が31.0%となっており、生活の利便性に欠けていると評価する人の割合が高くなっています。

課題〔まちなか居住の促進〕

- ・まちなか（田原中心市街地）は、多様な都市施設を有しており、本市の中心である都市拠点としてふさわしい都市機能の集積を図り、田原市民にとっての生活利便性の向上に努め、ユニバーサルデザイン化を進める等、まちなか居住を促進していくことが求められています。
- ・市内の空き家を活用することにより定住を誘導し、まちなかの活性化を図ることが期待されています。

(2) 定住・移住の促進

【現況】

- ・社会動態は、転出が転入を上回り、平成25年の転出者数は1,584件です。
- ・持ち家率は減少傾向にあり、全体に占める割合が77.0%となっています。
- ・借家については、民営の借家が増加傾向にあり11.9%となっています。豊橋市や愛知県と比較すると、民営の借家は低くなっていますが、給与住宅は12.9%と高くなっています。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・少子高齢化・人口減少社会に対応した居住環境の整備を図るとともに、公的宅地の供給や空き家・空き地バンク制度の活用等による市内への定住を誘導し、安全で住みやすいまちづくりを進めます。
- ・未利用の市有地や公共施設の有効活用により、賑わいづくりや定住誘導に向け、住宅や集客施設等の適切な誘導を図ります。

田原市都市計画マスタープラン

- ・低・未利用地の活用により住宅・宅地の創出を図るとともに、空き家の活用を図り、住宅の供給を推進します。
- ・まとまった私有地の低・未利用地について、良好な住宅地にするための方策を検討します。

【住民意向調査】

- ・今後の定住意向については、「住み続けたい」と「どちらかといえば住み続けたい」を合わせた「住み続けたい」と回答した人は61.0%と半数以上を占めています。
- ・一方、「どちらかといえば転居したい」と「転居したい」を合わせた「転居したい」と回答した人は25.9%となっています。このうち、転居先として田原市内を「多少考えている」を合わせた「考えている」と回答した人は22.2%にとどまり、「考えていない」が41.7%と半数近くの人に市外への転出意向があります。
- ・田原市で持ち家を取得する際に支障となることは、「日常的な買い物が不便」が43.3%で最も多く、「家族や友人の居住地が遠い」が33.9%、「就業する場所が少ない」が24.8%、「福祉・医療が不足している」が20.1%と続いています。



課題〔定住・移住の促進〕

- ・本市にある企業の従業員の市内定住を促進するため、居住環境等の整備・充実が求められています。
- ・定住人口の増加に向けては、土地開発公社等による宅地の供給や空き家などを利用した居住誘導および暮らしやすい住環境づくりを進めていく必要があります。

(3) 防災機能の強化

【現況】

- ・南海トラフ地震防災対策推進地域に指定され、大規模地震の危険性の高い地域となっています。
- ・平成25年度時点で旧基準（昭和56年以前に建築された住宅）の住宅は約5,780棟あり、老朽住宅がかなりの割合を占めています。平成27年度末時点の住宅の耐震化率は87%です。
- ・発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらすL2津波が発生した場合には、市域の広範囲（約16.5%）が浸水する予想となっています。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・発生が危惧される南海トラフ地震やこれに伴う津波、近年増加している集中豪雨などの大規模な災害の発生に備え、標高の低い地域や急傾斜地等における防災基盤の強化や、災害発生時のリダンダンシーの確保に配慮した災害に強いまちづくりを進めます。

田原市都市計画マスタープラン

- ・地震・津波等の災害に対応した安心・安全な都市づくり：想定する被害を最小限にとどめられるよう、都市基盤整備による防災機能の充実と合わせて、避難体制の強化や長期的視点からの土地利用誘導等を図ることにより、安心・安全な都市づくりを目指します。
- ・津波対策等による住宅供給の必要性がある場合は、地域の実情と将来のビジョンに即して柔軟に対応を図ります。

【住民意向調査】

- ・特に重要だと思う施策は「防災・減災体制の充実」が17.1%と「医療の充実」「高齢者福祉の充実」に次いで高くなっています。
- ・防災・減災体制の充実について「満足」「やや満足」を合わせた満足度は、約2割となっています。「普通」は約6割です。重要度については「非常に重要」「重要」の割合が高く、あわせて6割となっています。
- ・自宅の耐震診断や耐震改修の実施は、「行っている」「行う予定」を合わせて3割である一方、「行わない」が2割となっています。



課題〔安心・安全な住まいづくりの推進〕

- ・地震や津波、火災等の災害に対して、安全性の高い住まいづくりを推進していく必要があります。特に、三方を海で囲まれている本市では、津波対策のさらなる強化が求められます。
- ・住宅に対する耐震性能の向上及び狭あい道路の解消が求められます。
- ・市民が火災・災害等から自らを守るため、防災対策・取り組みを行っていく必要があります。

(4) 少子高齢化等への対応

【現況】

- ・年齢3区分人口は、年々、年少人口（0～14歳）が減少し、老年人口（65歳以上）が増加しています。
- ・高齢者数は平成2年から平成27年で約1.5倍となっています。また、平成27年度の高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯は、合わせて3,173世帯であり、増加傾向にあります。
- ・本市にある住宅の約5割は、高齢者などのための設備を設置していますが、県平均よりは低くなっています。
- ・市営住宅の世帯主は、60歳以上が4割弱を占めており、高齢化が進んでいます。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・少子高齢化・人口減少社会に対応した居住環境の整備を図るとともに、公的宅地の供給や空き家・空き地バンク制度の活用等による市内への定住を誘導し、安全で住みやすいまちづくりを進めます。

田原市都市計画マスタープラン

- ・高齢者向け住宅の計画的な整備を検討します。
- ・高齢者向け住宅（ケア付き住宅を含む。）や住宅リフォームなど、高齢者が暮らしやすい住環境の整備に取り組みます。

【住民意向調査】

- ・高齢者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて5割を超えています。また、障がい者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて約5割となっています。
- ・シルバーハウジング居住者は「住み続けたい」が100.0%であり、その理由としては「住宅に満足している」、「日常の買い物などの便利さ」が重視されています。



課題〔高齢者等に対応した居住環境の向上〕

- ・高齢者や障がい者だけでなく、誰もが安全・快適に生活できるようなユニバーサルデザインのまちづくり、住環境整備が求められます。
- ・多様化する住宅困窮者に対応するために、公営住宅を中心とした公的賃貸住宅の供給だけでなく、民間賃貸住宅市場を活用した柔軟かつ多様な供給方法が求められます。
- ・既存の民間住宅、市営住宅等の高齢化に対応した取り組みが求められます。

(5) 既存ストックの有効活用

【現況】

- ・市内で活用できそうな空き家は、市全体で 1,185 棟あります。
- ・公営 676 戸（うち高齢者世帯向けのシルバーハウジング 30 戸）、中堅所得者向けの特定公共賃貸 108 戸、合計 784 戸の市営住宅があります。昭和 56 年以前に建てられた住宅戸数は 193 戸、全体の 24.6%となっています。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・老朽化した公営住宅の居住環境の向上を図るため、建替えや計画的な施設修繕に努めます。

田原市都市計画マスタープラン

- ・老朽木造住宅が密集した地域における共同建替え等への支援を行います。
- ・旧基準住宅（昭和 56 年以前に建築された住宅）の耐震化の促進を図り、適切にリニューアルを進めることにより住宅ストックの改善に努めます。

【住民意向調査】

- ・興味のある住宅支援策は、「空き家のリフォームと活用支援」が 24.8%で最も多く、「新エネ・省エネ機器等の導入支援」が 21.3%、「住宅の耐震改修の推進」が 17.3%、「リフォームの支援」が 16.9%となっています。



課題〔住宅ストックの有効活用と長寿命化の推進〕

- ・「つくっては壊す」フロー消費型社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会へと転換していく必要があります。
- ・人口減少の進行に伴い増加が予想される空き家は、問題のある空き家の除却と跡地活用、まだ活用し得る空き家の有効利用の二つの方向性が考えられ、それぞれについて対策を講じていく必要があります。
- ・市内には住宅空き家、商店空き家、店舗併用住宅空き家等、多岐にわたる空き家が存在しますが、それぞれの空き家を有効活用できるように対策計画を策定し、計画を実施していく必要があります。
- ・市営住宅の適切な維持・保全、改善を計画的に進め有効に活用していくとともに、老朽化している市営住宅等については適切な更新等を行っていく必要があります。

(6) 豊かな環境を活かした田原らしい住まいづくり

【現況】

- ・土地利用は、森林・農用地が6割を占めており、宅地は17%となっています。
- ・用途地域指定面積のうち、住居系は32.1%であり、市街化区域の半分以上は工業系の用途地域となっています。
- ・市街化調整区域は、市域面積の約9割を占め、総人口の6割が居住しており、市街地外に多数の集落(町)が分布しています。
- ・施設園芸を中心とした全国有数の先進農業地帯であり、三方を海に囲まれ、漁業も盛んである一方、自動車産業を中心とした臨海部工業地帯は、全国有数の生産量を誇っています。
- ・三河湾国定公園、県立自然公園に指定され、数々の景勝地を有する伊良湖岬やサーフィンのメッカ赤羽根海岸等、観光地としても有名です。

【上位計画・関連計画】

田原市総合計画

- ・市民、地域、各種団体と連携を図り、まちなかの賑わいの創出に努めながら、各市街地の地域特性に応じた都市基盤の整備、充実を図ります。

田原市都市計画マスタープラン

- ・地域特性を活かした拠点にふさわしい市街地(街)づくり：田原市には、旧3町の中心及び県下有数の規模を有する工業地の4つの市街地があり、それぞれ異なる文化や成り立ちの歴史があります。そのため、各市街地の都市機能の分担を明確にし、それぞれの地域特性を活かした市街地形成を図ります。
- ・市街化調整区域からのまちなか居住ニーズや田舎暮らしニーズなど、様々なニーズに対応していきます。

【住民意向調査】

- ・田原市が優れていると感じることは、「海・山などの自然環境」が75.4%と最も高く、次いで「農業の発達」が51.6%、「人の温かさ」が26.0%となっています。
- ・田原市について「住みやすい」と思う人が8割を占めますが、「住みにくい」と思う人も1割程度います。



課題〔水と緑を活かした田原らしい住まいづくりの推進〕

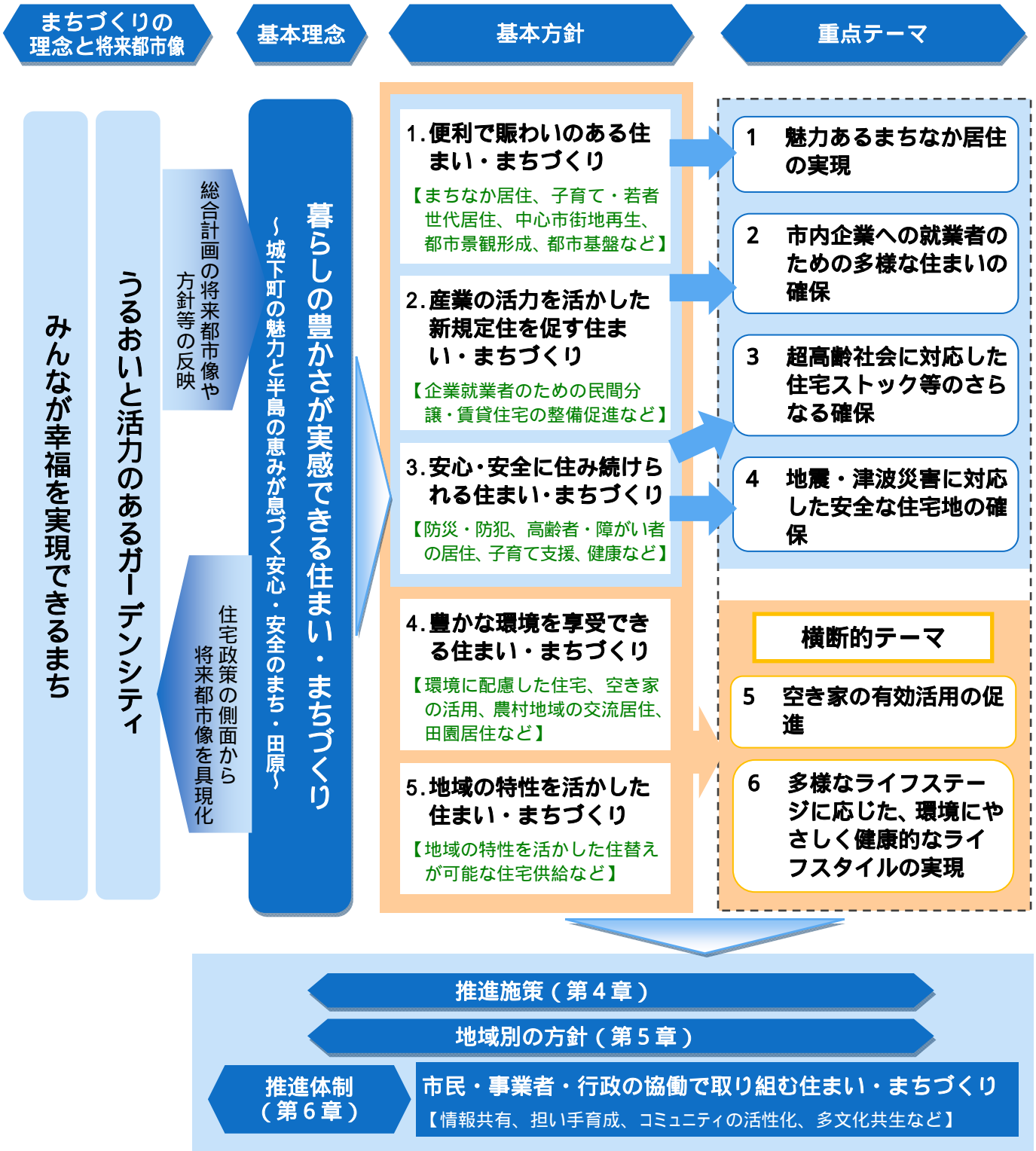
- ・周辺の自然環境との共生を実践できる住まいづくり、既存の住宅ストックの有効活用、水と緑を生かした良好な街並みの確保等、地域と調和した住環境整備の推進が望まれています。
- ・地域特性を活かした住まいづくりが課題となっています。
- ・住み慣れた土地や家で長く住み続けられることが望まれています。

第3章 基本理念と基本方針

- 3 - 1 基本理念・基本方針の枠組み
- 3 - 2 基本理念
- 3 - 3 住宅の将来目標量【政策目標】
- 3 - 4 基本方針

3 - 1 基本理念・基本方針の枠組み

本市の基本理念と基本方針は、前回計画を継承し、政策目標を達成するため、次のような枠組みで重点テーマも定めながら、住まい・まちづくりに関する施策・事業を展開します。



3 - 2 基本理念

本市のまちづくりの基本となる改定版第1次田原市総合計画では、「みんなが幸福を実現できるまち」をまちづくりの理念として掲げ、本市の将来像を「うるおいと活力のあるガーデンシティ」と設定しています。これは、市民一人ひとりの幸福の創出に主眼を置くとともに、海と緑に包まれた渥美半島で、活発な産業と豊かな暮らしが共存する美しく誇り溢れる田園都市（ガーデンシティ）の実現を目指して設定したものであり、この理念と将来像を達成する上で、住宅・居住環境の整備は重要な役割を担っています。

本計画の基本理念については、前計画である田原市住宅マスタープランを継承し、「暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり～城下町の魅力と半島の恵みが息づく安心・安全のまち・田原～」とします。

臨海部で働く従業員の住まいを確保しやすくすることによって、活力をまちづくりに波及させていくことが、都市戦略として必要不可欠です。

若いファミリー層の新たな居住者を確保することや、市民の定住を図るためには、子育てをしやすい環境を提供することが必要です。

城下町としての歴史を有するまちなか（田原中心市街地）においては、良好な街並みや生活道路、町家形式の住宅・歴史的な町割を活かしながら、居住環境の改善や住みたい人を掘り起こすことが重要です。

アンケート結果にあるように、「三方を海に囲まれた温暖で自然豊かな半島であること」を最大限に活かしながら、自然の恵みや城下町の情緒を楽しんで暮らす人を掘り起こす住宅・居住政策を進める必要があります。

津波対策を強化し、短期的な視点によらず、長期的な視野を持って計画的な土地利用を図り、安心・安全な住宅・居住政策を進めていく必要があります。

本市の6割以上が居住する農村集落の維持保全を図り、住みやすさ・豊かさ・安全性を実感できる、活力があり持続可能な都市づくりに結びつくような住宅・居住政策を進めていく必要があります。

超高齢社会に対応した、誰もが安心・安全・快適に生活できるまちづくり、住環境整備を推進する必要があります。

暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり
～城下町の魅力と半島の恵みが息づく安心・安全のまち・田原～

これは、本市の住生活基本計画の基本理念（基本テーマ）であると同時に、改定版第1次田原市総合計画で掲げている「みんなが幸福を実現できるまち」、「うるおいと活力のあるガーデンシティ」を住宅・居住政策という側面から具現化するための基本理念（基本テーマ）として位置づけます。

*** 城下町の魅力**

田原藩は、寛文4年(1664年)に三宅康勝が田原城主となり、以後12代にわたり1万2千石を領有し、幕末の先覚者・画家として有名な渡辺崋山は田原藩の家老職にあった。その名残を留める城下町としての魅力、歴史、伝統、文化を大切にしたまちづくりに取り組んでいく方向性を示している。

*** 半島の恵み**

温暖で過ごしやすい気候、美しい海と緑の風景や多様な自然生態系、豊富な魚介類といった海の幸、盛んな農業と新鮮で豊富な農産物、風が強く日射量が多い特性を利用した自然エネルギーの有効活用などを意図している。

*** 暮らしの豊かさ**

大都市と比較すると多少不便かもしれないが自然の豊かさや生活の豊かさなど半島であるからこそ享受できる多様な豊かさ、城下町としての歴史や文化の豊かさ、活力ある産業の豊かさ、自然エネルギーを活かした環境負荷の少ない住生活が可能で豊かさ、ゆとりのある庭が確保できる地価条件の豊かさなどを意図している。また、安心・安全な生活を支える住環境、各種の社会サービスやしっかりした地域コミュニティを整えていくという方向性を示している。

*** 実感できる住まい・まちづくり**

上記のような半島の恵みに裏打ちされた様々な豊かさを、誰もが日常生活の中で実感できるような住まい・まちを、市はもとより、市民や民間企業、住宅・不動産関係者などとの協働によってつくりあげていく様を意図している。また、田原ならではの誇りと愛着のある生活文化を共に育てていく様を意図している。

3 - 3 住宅の将来目標量【政策目標】

(1) 基本指標の推計

将来人口・将来世帯数の設定

本計画の目標年度である平成37年度(2025年度)の将来人口は、「田原市人口ビジョン」、「田原市都市計画マスタープラン」との整合を図り、以下のように設定します。

図表 3-3-1 将来人口・世帯数

	実績値(国勢調査)		推計値	
	平成22年	平成27年	平成37年	備考
総人口(人)	64,119	62,364	63,374	人口ビジョン
総世帯数(世帯)	21,145	21,640	21,990	総人口÷1世帯 当たり人員
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.03	2.88	2.88	H27を維持と 設定

総世帯数は、平成27年の1世帯当たり人員が維持されるとして算出した。

持家率の推計

持家率は、国勢調査では平成22年で68.4%、平成27年で68.7%となっており、近年は概ね68%台で推移しています。

そこで、平成37年度(2025年度)における持家率については、68.7%と設定します。

その結果、平成37年度の持家数は15,118世帯(戸)となります。

図表 3-3-2 持家率の設定

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成37年
総世帯数(世帯)	18,829	20,006	21,145	21,640	21,990
持家数(世帯)	13,649	14,026	14,462	14,877	15,118
持家率	72.5%	70.1%	68.4%	68.7%	68.7%
持家率に関する備考	実績値	実績値	実績値	実績値	推計値

(2) 世帯数の増加に伴う住宅需要戸数の推計

世帯数の増加に伴う住宅需要の推計

世帯数の予測値に基づき、一世帯一住宅を確保するものとして、世帯数の増加に伴う持家、借家の戸数を下欄のように推計します。

平成 37 年度の総住宅戸数.....21,990 戸
平成 37 年度までの増加戸数.....350 戸
* 平成 37 年総世帯数 (21,990) - 平成 27 年総世帯数 (21,640)
持家の増加戸数.....240 戸
* 増加戸数 (350 戸) × 平成 37 年の持家率 (68.7%) = 240 戸
借家の増加戸数.....110 戸
* 増加戸数 (350 戸) - 平成 37 年の持家増加戸数 (240 戸)
数値は概数

増加住宅需要の内訳 (世帯増加に伴って新たに供給が必要な住宅数)

で求めた平成 37 年度までに増加する住宅戸数の内訳として、住宅の種類 (建て方) を想定すると、次のとおりです。

図表 3-3-3 世帯増加に伴って発生する住宅需要の内訳

	計	一戸建・長屋・その他	共同住宅	共同住宅	
				2 階以下	3 階以上
平成 37 年度までの持家増加数 (戸)	240	240	0		
構成比	100.0%	99.8%	0.2%		
平成 37 年度までの借家増加数 (戸)	110	11	99	43	56
構成比	100.0%	10.1%	89.9%	43.4%	56.6%
合計	350	251	99		
構成比	100.0%	71.9%	28.1%		

平成 25 年度住宅・土地統計調査によると、本市の持家のうち 99.8% が「一戸建・長屋・その他」で、残りの 0.2% が「共同住宅」であり、この構成比で新たな住宅が供給されるとの前提で、内訳を算出しました。

借家は、平成 25 年度住宅・土地統計調査によると 10.1% が「一戸建・長屋・その他」で、残りの 89.9% が「共同住宅」であることから、この構成比で新たな住宅が供給されるとの前提で内訳を算出しました。加えて、借家の場合は、アパートタイプかマンションタイプのものを按分するため、前者を 2 階以下、後者を 3 階以上と想定して、「共同住宅 (総数) 」のうち 56.7% が「3 階以上」であることを根拠に、共同住宅の種類を算出しました。

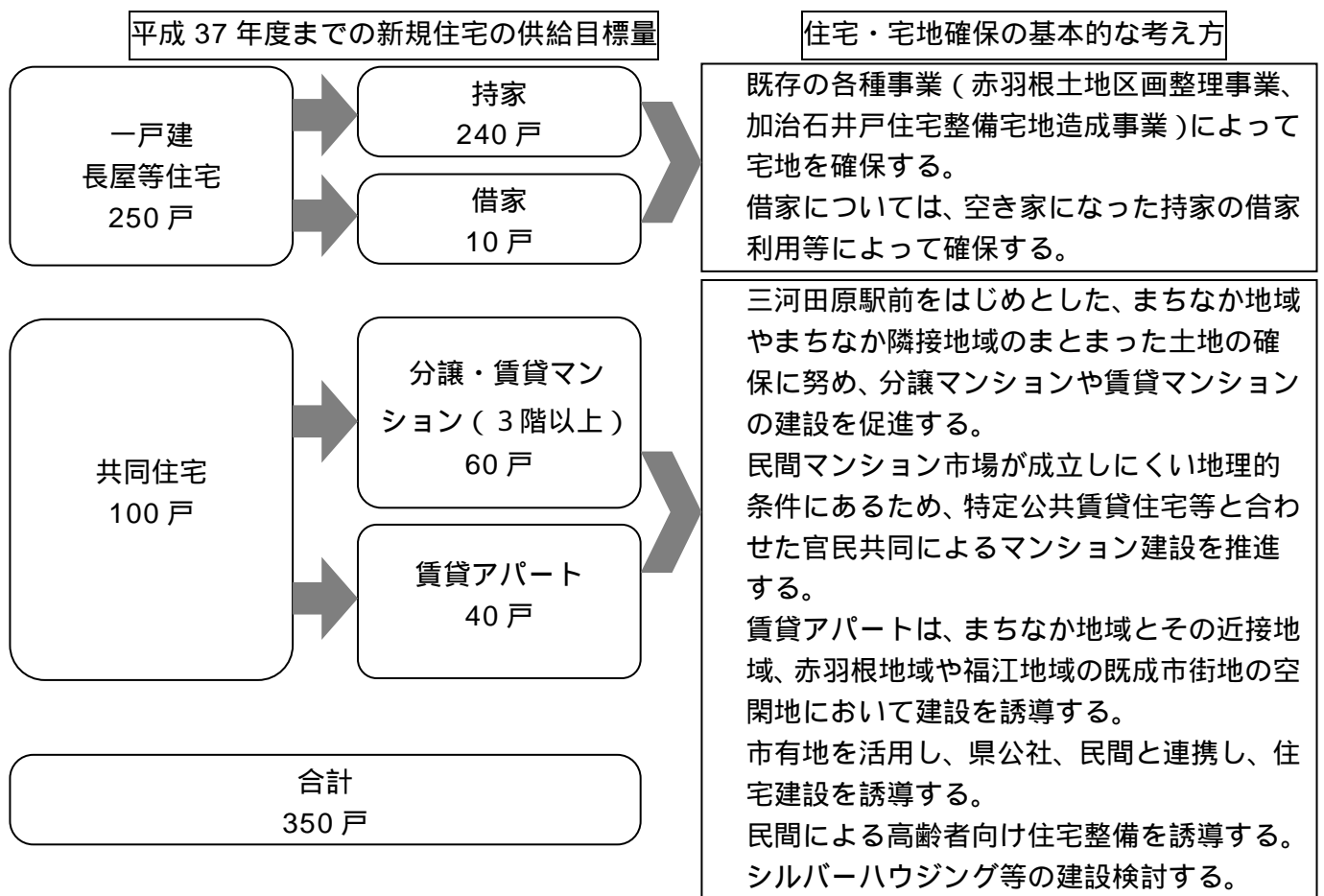
図表 3-3-3 に示すように、新たな住宅需要の 71.9%が「一戸建・長屋・その他」とかなりのウエイトを占めていますが、「共同住宅」についても 28.1%想定することができます。共同住宅のうち、99 戸が「借家」であり、うち賃貸アパート（2 階以下）が 43 戸、残りの 56 戸が賃貸マンションという算出結果になります。なお、持家の共同住宅については、本市では、これまで分譲マンションの供給がほとんど行われてこなかったため、算定上 0 戸となっています。

しかし、「賃貸住宅居住者アンケート」結果では、将来住みたい住宅として、転居を希望する回答者のうち 29.0%がマンション（持ち家）を挙げています。この数値には市外への転居希望者も含まれていますが、比較的多くの世帯の民間分譲マンション需要が見込まれることが推測され、分譲マンションが市内で供給されれば、企業社宅・寮居住者以外の需要も新たに喚起されると考えられます。

今後は、企業立地に伴う流入人口の受け皿の一つの形態として、政策的に分譲マンションの建設を促進していくことが必要と考えられます。

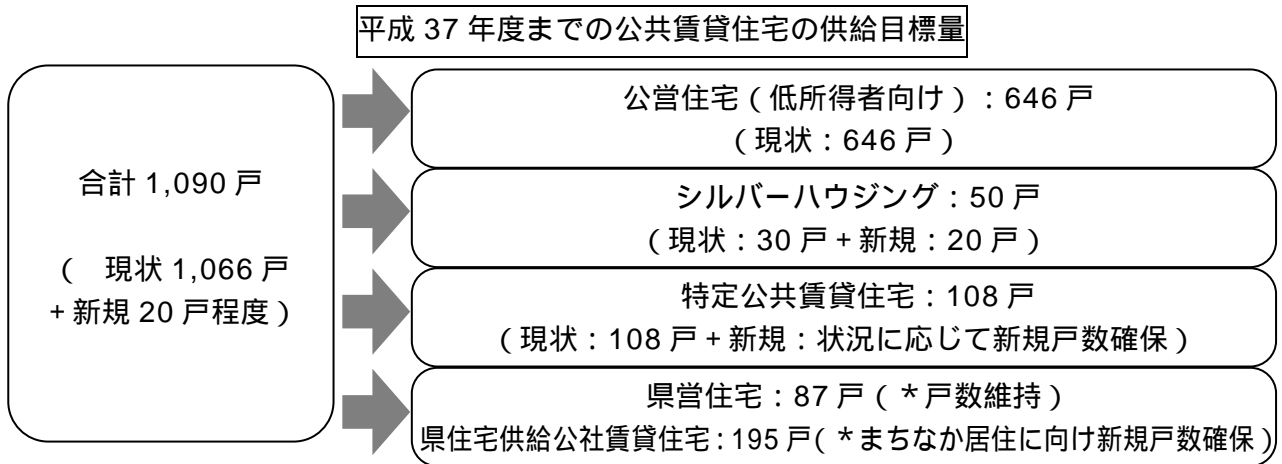
新規住宅の供給目標量（政策目標）

本計画の目標年度における一戸建等の持家の供給目標量を 240 戸、一戸建等の借家の供給目標量を 10 戸（ 11 戸）、分譲・賃貸マンションの供給目標量を 60 戸（ 56 戸）、賃貸アパートの供給目標量を 40 戸（ 43 戸）と設定します。



(3) 公共賃貸住宅の供給目標量【政策目標】

公共賃貸住宅の供給目標量は、市営住宅の建替え計画や、入居待機の状況、入居者の適正化の推進、耐震性が低い住宅に住む高齢者世帯のための対策などを踏まえて、次のように設定します。



現在、市内には、15 団地・784 戸の市営住宅のほか、県営住宅 1 団地（87 戸）、県住宅供給公社 1 団地（195 戸）の計 1,066 戸が整備されています。市営住宅のうち 108 戸は中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅であり、646 戸が低所得者向けの公営住宅で、30 戸が高齢者世帯向けのシルバーハウジングです。

低所得者用住宅の中には老朽化が進んでいる住宅団地もみられ、そのうち、高木住宅（現状：40 戸）は建替えが予定されており、既に入居者の募集を停止しています。

平成 28 年 12 月 28 日時点の入居待機者は、低所得者用住宅で 30 世帯おり、常態化している一方で、平成 28 年 4 月時点における収入超過者が 68 世帯みられるため、高額所得者や収入超過者の対策を進めることによって需要に対応していくものとします。加えて、全国的に低所得者層が増加傾向にある状況を踏まえ、住宅困窮者のセーフティネットのために、適正な管理戸数を維持していきます。

市内には、新耐震基準以前に建築された住宅に居住していると推察される高齢者世帯（一人暮らし、高齢夫婦世帯）が 3,173 世帯おり、このうち、耐震診断結果から、80%にあたる約 760 世帯が耐震不足であると推察されます。さらに、このうち、要支援・要介護認定を受けているような高齢者世帯が 100 世帯あると想定されます。自立した生活が困難な高齢者世帯を救済するために、耐震補強工事や減災対策（簡易耐震化、防災ベッドの設置や家具の転倒防止等による寝室の安全確保など）を進めるとともに、シルバーハウジング等を新たに整備することによって、耐震不足の住宅に居住する高齢者世帯の安心・安全を確保します。

高齢者世帯では、資金面や年齢的な理由から耐震補強工事に対する意欲はかなり低い状況です。このため、耐震不足の住宅に居住している高齢者世帯の対策としては、耐震補強工事の促進に加え、シルバーハウジング等の整備による安心・安全の確保が必要です。平成 26 年 3 月末における要支援・要介護認定率が約 14%（13.9%）であることから、対象となる高齢者世帯を 100 世帯として、うち約 20%にあたる 20 戸をシルバーハウジング（シルバー向けの特定公共賃貸住宅も含む）の整

備によって確保し、残りの80戸を耐震補強工事の補助と福祉的な居住系施設等（グループホームやケアハウス、有料老人ホーム、介護老人福祉施設や介護老人保健施設）によって確保するものと設定しました。

特定公共賃貸住宅は、平成28年12月28日時点における入居待機者が8世帯います。中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅は、増加傾向にある市内企業の従業員の住宅としての利用も想定されるため、民間による分譲・賃貸マンションの供給状況を踏まえつつ、必要に応じて官民共同によるマンション建設という方法も含めて、新たな戸数の確保について検討します。



3 - 4 基本方針

基本理念に基づいて住まい・まちづくりを進める政策の基本方針は、以下の5点を設定します。
また、基本理念及び基本方針を具現化するためには、戦略的かつ横断的な観点から住まい・まちづくりに関する施策・事業を進めていく必要があります。基本方針1～3については重点テーマとして4点を設定し、横断的な重点テーマとして2点を設定します。
これらを柱にして、体系的に推進施策を組み立てます。

基本方針1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

【まちなか居住、子育て・若者世代居住、中心市街地再生、都市景観形成、都市基盤など】

本市全体の住宅地としての魅力を高め、新たな住宅需要を市内での確に受け止めていくためには、本市の玄関口・顔であるまちなか（田原中心市街地）の都市としての魅力や、歴史ある城下町としての魅力を高め、求心力を向上させていくことが求められます。このため、都市的な居住環境を整えることにより、内外に対する市全体のイメージアップの先導役とします。

まちなか（田原中心市街地）に暮らし続けたいくなるような魅力と求心力を高めるために、コンパクトシティの核として、日常生活を快適に過ごすことができるよう交通や生活の利便性を高めるとともに、安心・安全で快適に暮らせる居住環境を形成します。

また、城下町の風情と都市的な魅力を兼ね備え、高齢者層から若年単身層やファミリー層まで様々な層が住みやすく、住みたくくなるような居住・定住対策を積極的に図り、便利で賑わいのある住まい・まちづくりを進めます。

重点テーマ 魅力あるまちなか居住の実現

まちなかにおいて、「都市としての顔づくりを行う地区」や、「城下町としての歴史文化の風情を活かした整備を行う地区」、「豊橋鉄道の利便性を活かした住宅供給」など、土地利用のゾーニングを明確にしながら、その推進により魅力づくりを進めます。

商業や教育文化、生活支援サービス、居住などの多様な都市機能をコンパクトに集約して、徒歩圏内で様々な都市的サービスが享受できる中心市街地の形成をめざします。

このため、まちなかにある空き地や空き家の有効活用、土地の流動化・高度利用を図り、若年単身者層や若年ファミリー層、高齢者層などがまちなかに求めるニーズに合った良質な宅地や分譲マンションなどの確保、賃貸住宅の供給などを進めます。

歴史的・文化的風景の修景整備などによる景観の向上や城下町の雰囲気を楽しんで生活することができる環境づくりと、生活の利便性が高い居住空間の整備や本市の顔づくりを行う都市的開発とが共存した「魅力あるまちなかの居住環境整備」をめざします。

基本方針 2

産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり

【企業就業者のための民間分譲・賃貸住宅の整備促進など】

本市の特色の一つは臨海部の大規模な企業集積地であり、本市の活力を高め、元気なまちづくりを推進するための重要なポイントとして、臨海企業等の従業員の居住対策を図ります。

臨海部企業等の従業員及び市民や市外から移り住む人が住まいを市内に確保しやすくなるように、自然が身近にある地域での安価で良好な住宅・宅地の供給や誘導、便利で快適な環境の地域での戸建住宅や分譲マンション、賃貸マンションやアパート、社宅や寮などの住宅を供給・誘導します。多彩な新規居住・定住を促すことができるように、それぞれの志向に即した住まい・まちづくりを進めます。

重点テーマ 市内企業への就業者のための多様な住まいの確保

「賃貸住宅居住者アンケート」結果を踏まえると、転居先を選ぶ際に重視することとして「周辺環境の良さ」、「日常の買い物などの便利さ」、「通勤通学の便利さ」、「治安の良さ」等が多く挙げられています。

市内に立地する企業からは、従業員が本市に住むための対策として、「公共交通機能の充実」、「医療・福祉の充実」、「商業・サービス機能の充実」が必要とされています。

住まいに関するニーズを的確に受け止め、需要に即した場所（市街地、周辺部、集落内）に、それぞれに適した戸建や分譲マンション等の持家、賃貸マンションやアパート、企業のための借上げ賃貸住宅、社宅や寮などの建設を誘導促進します。



基本方針 3

安心・安全に住み続けられる

住まい・まちづくり

【防災・防犯、高齢者・障がい者の居住、子育て支援、健康など】

超高齢化時代を展望して、市民の誰もが、加齢等に伴う居住の不安を抱かないような居住対策を図ります。

高齢者・障がい者が安心して暮らしやすい住宅の供給及び改善を支援することや、ファミリー層が快適に暮らすことができる環境づくりや支援を進めます。

また、発生が懸念される南海トラフ地震などによる地震・津波被害を最小限に食い止めるための災害対策や、社会不安となる犯罪の抑止を図り、高齢者・障がい者をはじめとして誰もが健康で安心して・安全に住み、暮らし続けることができる住まい・まちづくりを進めます。

重点テーマ 超高齢社会に対応した住宅ストック等のさらなる確保

本市の高齢化率は愛知県平均 23.8%よりやや高い水準となっており、今後、人口減少とともに一層の高齢化が進展することが見込まれます。これに伴い、高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯等の高齢者のみが居住する世帯の増加が予想されています。

これまで、本市では、住宅のバリアフリー改修など、高齢期を迎えても安心して暮らせる安全な住宅づくりを戦略的かつ積極的に進めており、今後とも引き続き継続して推進します。

高齢者に配慮したシルバーハウジング等公共賃貸住宅の供給、住まいの相談窓口の充実を図ります。

高齢者や障がい者をはじめ、すべての市民が安心して暮らし続けることができるよう、住まいのバリアフリー化や耐震化の推進を図ります。

歩道や公共施設のバリアフリー化、公共交通の充実、サロン等の開設・運営などボランタリーな地域福祉活動も含めた生活支援サービスの確保、コミュニティを維持するためのまちなかのミックス居住の推進など、超高齢社会に対応した住まい・まちづくりを進めます。

高齢者世帯等の居住の安心・安全の確保と土地活用、資産活用によるまちの活性化を連動して進めます。

単身の高齢者や夫婦のみの高齢者世帯向けに、バリアフリー構造や普段は介護の必要はないが緊急時に対応できる体制や通報設備のあるサービス付高齢者向け賃貸住宅の供給を推進します。

重点テーマ 地震・津波災害に対応した安全な住宅地の確保

近年の大規模な自然災害の発生や南海トラフ地震への不安などにより、住宅の耐震性の向上に対する意識が高まっています。今後も、災害に対する備えとして建物の耐震化を進めていきます。

また、本市では津波による浸水が想定されている区域に多数の市民が居住しています。こうした区域については、津波に対し十分に考慮した対策を図るとともに、長期的な視点から、緩やかな移転誘導を視野に入れた土地利用を検討します。

建物所有者への耐震化の普及啓発、情報提供、耐震診断・耐震補強工事の支援などを引き続き推進します。

長く住み続けられる良質な住宅ストックの確保という観点から、懸念されている大規模地震等の災害に対して強く、高齢者にとって暮らしやすい住まい・まちづくりを進めます。

発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらすL2津波の津波浸水想定区域においては、敷地の嵩上げ、基礎構造への一定の基準を定める等、土地利用規制・建築制限に関する施策を検討します。

長期的な視点による緩やかな移転誘導の方策を検討します。

基本方針 4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

【環境に配慮した住宅、空き家の活用、農村地域の交流居住、田園居住など】

本市の自然環境特性を活かして営むスローで人間的な暮らし、環境にやさしく健康的な暮らしなど、多様なライフスタイルに合った住まい、環境づくりを進めます。

温暖で日照時間が長く、緑豊かで風光明媚な自然環境の中での暮らしや、環境に配慮した住宅づくり、趣味と共に暮らす住まい方ができるよう、しくみや制度を整備・支援します。

増加傾向にある空き家については、限られた住宅地における良質な住宅ストックとして、その有効活用を図ります。

また、農業や漁業が盛んで「食」が豊かであることと、豊かな農村地帯を持続するために、農業後継者の快適な居住や農に親しみたいというニーズを受け入れることができるよう支援し、豊かな自然の中で楽しみを持って暮らすことができる住まい・まちづくりを進めます。

基本方針 5 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

【地域の特性を活かした住替えが可能な住宅供給など】

地域の特性を活かし、家族の成長・構成や生活の変化など、ライフステージ・ライフサイクルに合った住宅・住環境の形成を図ります。

豊かな自然や城下町などの歴史文化や、市街地、周辺部、農村地域等、多様な地域基盤・環境の中で、その特性を活かして様々なタイプの住宅・居住環境の提供や支援により、家族の生活周期に応じて市内での住替え居住などをすることができる住まい・まちづくりを進めます。

さらに、「サーフタウン」としてサーフィン等を通じた地域の魅力を発信することで、海辺のライフスタイルをイメージさせ、全国から集まるサーファー等の移住環境の整備を図ります。

横断的なテーマ

重点テーマ 空き家・空き地の有効活用の促進

全国的に空き家の適正管理が問題視されており、空き家は増加傾向にあります。市内に活用できそうな空き家は約1,185戸あり、人口減少時代の到来や老朽化した住宅ストックの増加、少子高齢化の進展を背景に、今後も増加が懸念されます。

限られた住宅地において良質な住宅ストックを活用するためにも、空き家の活用が急務であり、空き家には戸建の比較的面積の大きいものも多いため、市場に流通していけばファミリー向けの広い面積の賃貸住宅が増えるなど住民ニーズが広がる可能性があります。

空家等対策計画を策定し、ファミリー向け住宅への建替えの際の除却費用の補助や、高齢者世帯と子育て世帯との住み替え支援の情報提供、老朽化した空き家の撤去等の空き家対策を検討します。

平成21年に運用を開始した空き家・空き地バンクは、国による全国の空き家バンクを集約するシステム整備の動向を注視しつつ、登録件数を増やす取り組みの検討など、より効果的な運用に取り組んでいきます。

田原市空き家活用促進事業補助金の活用

田原市内への定住を促進し、空き家の活用を促進することを目的として改修工事費の1/2(限度額500千円)を補助するもので、市外からの転入者には限度額800千円、未就学児童一人当たり100千円を加算するものです。

重点テーマ 多様なライフステージに応じた、環境にやさしく健康的なライフスタイルの実現

本市は、農業が盛んであり、花き、露地野菜、畜産などを中心とする農業産出額は全国トップクラスを誇っています。漁業においては、魚介類等の漁獲量も多く、人が生活していく上で重要な「食」が豊かです。伊良湖岬や太平洋ロングビーチなど、風光明媚な景勝地にも恵まれ、県内有数の観光・レクリエーション地になっています。

気候は温暖で降雨量が少なく日照時間が長い一方で、年間を通じて風が強いということが挙げられます。そのため、太陽光発電や風力発電等の新エネルギーを導入するなど、環境負荷の少ないエコライフの定着をめざしています。

また、本市は、コンパクトな市街地、農村地域等の多様な地域で構成され、市域の9割を占める市街化調整区域に市民の約6割が居住しています。

恵まれた自然と食、海と山の風光明媚な景観やのどかさの残る農村の風景、エコエネルギーなど、暮らしやすい・暮らして楽しい地域特性を活かします。

「食の新鮮さや安全にこだわったライフスタイル」や「定年帰農して農的な暮らしを志向するライフスタイル」、「海辺の風景を日常生活で楽しむライフスタイル」、「大都市では実現できない環境負荷の少ないライフスタイル」など、豊かな自然を活かして多様なライフスタイルが展開できる住まい・まちづくりを進めます。

地域の特性を活かし、ライフサイクルに応じて暮らすことが可能になる住まい・まちづくりを進めます。

若年単身世帯や若年夫婦世帯、子育て中のファミリー世帯、リタイアメント世帯、高齢者世帯、外国人世帯などの家族形態に応じ、子どもから高齢者までが安心・安全に暮らすことができ、様々なライフステージ・ライフサイクルに対応した住まいを、職場との程よい距離感の中で供給・誘導します。

出産・育児支援や子育て家庭、高齢者や障がい者、外国人との異文化・多文化共生へのサポートなどをみんなで進めます。

市内の市街化調整区域においては、既存の集落を中心に、豊かな自然環境と農地、居住環境を良好に保っていくため、地域の実情に合った整備を地域とともに進めます。

第4章 推進施策

- 4 - 1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり
- 4 - 2 産業の活力を活かした新规定住を促す住まい・まちづくり
- 4 - 3 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり
- 4 - 4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり
- 4 - 5 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

4 - 1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

(1) 施策の考え方

【まちなか居住、子育て・若者世代居住、まちなか再生、都市景観形成、都市基盤など】
まちなか(田原中心市街地)の居住人口の増加を図るため、便利で快適な都市的暮らしができるような居住の場の整備、提供、支援そしてPRする施策

近年、まちなかの交通や生活の利便性は高まってきていますが、今後さらなる利便性の向上を図り、都市的生活の快適性を高め、まちなかにおける多様な層への多彩な住居の提供や誘導などの支援を行うとともに、まちなか居住の良さを内外へPRを図ります。

空き地・空き家等を活用した居住誘導施策、高齢になっても住み続けることができる住宅の供給や確保の支援、若いファミリー層が定住・居住する前段としての賃貸住宅の供給・誘導や居住支援、土地所有者や民間の協力を得た土地の有効活用・住宅供給やその支援を検討します。このために、土地の流動化を図るしくみづくりを進めます。

また、まちなかの生活拠点としての良好な居住環境形成や、歴史などに配慮した住宅地の景観形成、歩いて生活することができるまちづくりや、居住者が参加して環境づくりに取り組むことができるしくみづくりを進めます。

さらに、高齢者などが日常生活に便利で、ファミリー層が快適に子育てができることを支援する都市機能や場づくりの充実と、人にやさしいまちづくりを進めます。

(2) 推進する施策

魅力あるまちなかの居住環境整備

【施策内容】

まちなかにおいて空き地・空き家等を有効活用するとともに、共同居住のための住宅づくりや高齢者の住替えを支援、多様な年齢層が居住する地区の形成(ミックス居住の推進)を図ります。

また、ファミリー向け賃貸住宅の整備促進を図るために、県住宅供給公社や民間住宅供給業者、民間等との連携を図ります。

さらに、土地の有効活用を図り、まちなかで住宅地を供給するために、土地の流動化に向けたしくみづくりを検討するとともに、土地情報の発信・PRを行います。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
空き家・空き地バンクの整備活用	土地・家屋所有者の意向把握	市への情報提供 土地・家屋の売却・賃貸	情報の受発信業者による土地取引の仲介
土地活用のためのコーディネート	土地所有者へ事業実施を働きかけ	住宅の建替え・居住	モデルプラン作成 住宅建設事業
高齢者等の住替え支援 （リバースモーゲージ的制度の推進など）		まちなか等への住替え	金融機関が資産を評価して転居のための資金を供給
まちなかへの定住誘導	中心市街地に居住することのPR 住宅を紹介・生活支援サービスの充実	ボランティア団体等による生活支援	社会福祉法人等による生活支援サービス
県公社等及び民間のコーディネート	県公社・公団や民間が市有地（田原駅南地区）を活用して住宅建設の事業主体となるなどの働きかけ		住宅建設事業を推進
宅地の一括借上げと民間への借地	民有地を借上げて住宅建設や賃貸住宅経営等を行う県公社・公団や民間を仲介	市に土地を賃借 家主としての賃貸等の経営	賃貸住宅の建設・管理・運営 分譲マンション、住宅複合開発などの管理運営
民間のコーディネート	民間が市有地を活用して住宅建設の事業主体となるなどの働きかけ		住宅建設事業を推進
ファンドの検討	民間が住宅建設事業を行うしくみとして投資信託を活用することを促す		ファンドの実施と住宅建設事業の推進
民間によるファミリー賃貸住宅の供給	居住促進のための優遇策の検討	事業主として賃貸住宅の運営管理	住宅建設事業を推進 賃貸住宅等の運営・管理
ファミリー向けの公的賃貸住宅の検討	特定公共賃貸住宅等の検討		

街並み景観の整備

【施策内容】

住宅等をまちなかに整備する場合は、都市的な景観と城下町の風情や歴史的な風景をゾーニングすることにより、街並みとしてバランスよく調和するように整備・誘導・支援を図ります。

また、質の高い街並みや居住空間を形成するために、事業者や居住者に対して地区計画制度や建築協定の導入を促します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
街並み景観の保全（景観ガイドラインに基づく景観整備）（関連）	景観条例の検討 公共施設、道路、景観重点整備地区候補地等の景観整備		
ファサード（建築の前面）整備等の支援	ガイドラインのPR 生け垣補助など	市民グループによる ガイドラインの啓発 ガイドラインに沿った ファサードの整備	建築士等業界による ガイドラインの啓発 ガイドラインに沿った ファサード工事 店舗等の事業所の ファサード整備
良質な市街地の整備（地区計画、建築協定の導入）	計画策定 合意形成の支援	合意の形成 計画に基づく住宅・ 街並みづくり	

都市基盤の整備

【施策内容】

まちなか・市街地に集約されている都市基盤を活用し、交通と生活の利便性が高い居住空間を創造するコンパクトシティの形成をめざして、市街地整備を進めます。また、市街地の都市機能を周辺から利用しやすくするために、周辺とまちなかや赤羽根市街地、福江市街地の行き来を確保する幹線道路を充実します。さらに、路線バス、コミュニティバス、タクシーなどの公共交通を確保・維持するとともに、市民主体の利用促進運動を促します。また、NPO タクシーなどの地域タクシーの運行について事業協力を推進します。

魅力あるまちなかづくりのために、歩行者空間のユニバーサルデザイン化、自転車が走りやすい道づくりと修景整備や、緊急時の安全のために既存の狭あい道路等の改修を進めます。また、快適にまちを巡ることができる歩行者道路ネットワークの形成や鉄道を中心とした交通結節点のポテンシャルを最大限に活用するために三河田原駅周辺整備などを行います。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
市街地の整備（福江地域の再生、赤羽根地区土地区画整理）	面的な整備の推進	組合施行による事業の推進 住民の意識醸成・合意形成 まちづくり活動の推進	
都市計画道路・街路の整備（関連）	用地取得・道路整備	土地所有者の意識改革・協力	
狭あい道路の改良（関連）	用地取得・道路整備	土地所有者の意識改革・協力	
歩行者のための案内板・サインの充実（関連）	設置計画策定 サイン・案内板の作成・設置	街並みのガイド・案内ボランティア実施	建築士等業界による啓発 サイン設置場所の提供
移動手段の確保・維持（路線バス、コミュニティバス、高齢者福祉タクシー・バス・NPOタクシーなどの地域タクシー）（関連）	路線バス事業の支援 コミュニティバスの運行 高齢者・障がい者のタクシー・バス等料金助成	公共交通の利用 公共交通利用促進のための運動展開	経営改善努力 利用のPR
鉄道駅周辺整備（関連）	三河田原駅周辺の都市基盤整備、市有地を活用した開発の民間活力導入等		民間事業者による協力

都市機能の充実

【施策内容】

まちなかや赤羽根市街地、福江市街地における居住の促進や、本市のコンパクトシティ形成のために、まちなかや市街地において、商業、生活支援サービス（病院など各種サービス業、公共施設）、職場などの都市機能を充実します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
まちなか・市街地活性化の推進	事業計画の推進 立地適正化計画策定の検討	住民が主体となった活性化のための活動	商店街等による地区の活性化の推進
福江地区まちづくり	計画の推進	住民が主体となった活性化のための活動	
赤羽根地区まちづくり	計画の推進	住民が主体となった活性化のための活動	

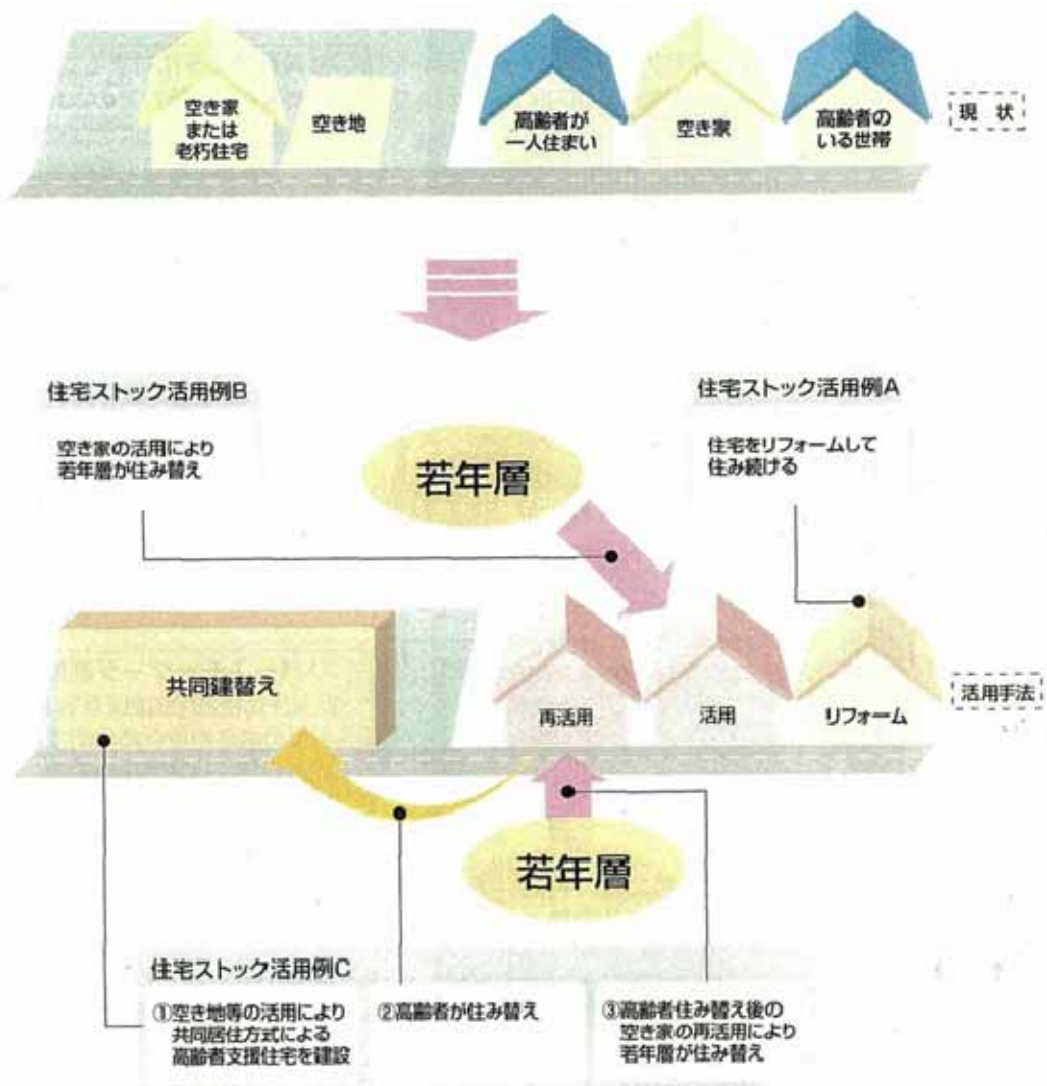
(3) 戦略的な住宅施策

共同建替えのしくみづくり

まちなか（田原中心市街地）で住宅等が密集している地区や都市計画道路の整備が進む地区において、三軒協定制度の創設等を検討しながら、小規模（数軒から5軒程度）でもまとまった空き地・空き家等を活用します。共同建替えを進め、元の所有者の居住や店舗経営者、高齢者の共同居住のための住宅づくりを図ります。また、高齢者の住替えを支援します。

さらに、多様な年齢層が居住する地区の形成（ミックス居住の推進）を図るために、共同建替えにより生み出される余剰の宅地において、若年層向けの戸建住宅等の供給を促します。

図表 4-1-1 共同建替えのしくみづくりのイメージ

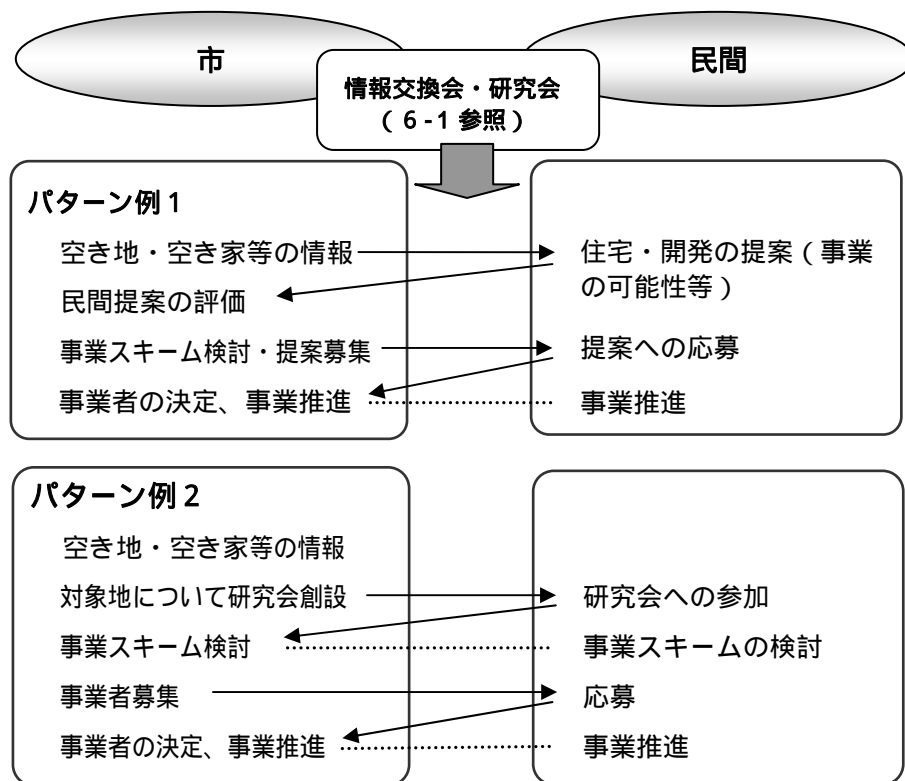


賃貸マンション等の誘導

ファミリー向け賃貸住宅を確保するために、まちなかの市有地や民有地を有効に活用して、市が主体となり県住宅供給公社や民間住宅供給業者と事業連携を図ります。また、民間事業を促すために、民間への優遇措置等により良質安価な住宅を供給する事業方式を検討して、事業者の誘導を図ります。

土地を保有し続けたい所有者に対しては、市が借上げる等、土地をまとめて民間に活用を促す事業を検討します。

図表 4-1-2 民間事業者のコーディネイトのパターン（例）



本市において定住する希望がある企業社宅等のファミリー層や、賃貸住宅居住層向けの質が高く多彩な民間マンションを誘導します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
民間マンションの誘導	民間のコーディネイト		住宅建設・分譲事業を推進

まちなかにおける土地の流動化による住宅地の供給

まちなかにおいて土地の売却意向が生じた場合には、将来のまちづくりのために有効活用することを検討します。このため、土地の流動化を図るための開発のコーディネートを進めるしくみや資金のしくみづくりを検討します。また、空き地・空き家情報について、民間やTMO等の団体と情報の共有化を図り、TMO等によるまちづくりと一体的に住宅地の供給を図ります。

市有地の有効活用

まちなかの利用効率の低い市有地や、公共施設の跡地等の市有地について、にぎわいづくりや定住誘導に向け、住宅供給事業等、有効に活用することを検討します。

また、市有地を確保する場合には、具体的に民間誘導を含め、一連のしくみを検討して実施します。

4 - 2 産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり

(1) 施策の考え方

【企業就業者のための民間分譲・賃貸住宅の整備促進など】

臨海企業の就業者等の市内への定住誘導のため、優良な住宅・宅地等の整備、提供、支援、PRする施策

多様な年齢層が快適に居住することができるように、良質な公共賃貸住宅の提供や民間賃貸住宅等の誘導、整備・居住支援を図ります。

さらに、市街化区域内において、基盤整備や宅地開発事業の実施及び誘導・支援や、民間企業の社宅・寮等の需要の受け入れなどを計画的に進めるための不動産情報の一元化と公表・PRを図ります。

(2) 推進する施策

多様な年齢層の居住の促進・支援

【施策内容】

本市の企業立地を背景として新たに居住する層を本市内に誘導することや、Uターン、Iターンを積極的に誘導します。

このため、まちなか（田原中心市街地）や市街地において、就業者や若い世帯、ファミリー層など多様な年齢層が居住しやすい住宅の供給について、土地の流動化や民間の活力を導入して進めるとともに、居住希望者に対して住宅取得を支援します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
民間のコーディネート（再掲）	民間が市有地を活用して住宅建設の事業主体となるなどの働きかけ	事業主として賃貸住宅の運営管理	住宅建設事業を推進 賃貸住宅等の運営・管理
民間によるファミリー賃貸住宅の供給（再掲）	居住促進のための優遇策の検討	事業主として賃貸住宅の運営管理	住宅建設事業を推進 賃貸住宅等の運営・管理
ファミリー向けの公的賃貸住宅の検討（再掲）	特定公共賃貸住宅等の検討		

多彩な居住の誘導・支援

【施策内容】

快適に子育てを行うことや、スローライフを楽しむこと、農に親しむこと、スポーツやレクリエーションを楽しむことなど、多彩なライフスタイルを求める新たな居住層を掘り起こします。

このため、豊かな自然や城下町などの歴史文化、まちなかや市街地から農村地域までを有する多様な環境を活かして様々なタイプの住宅・居住環境を提供することや、質の高いサービスを提供する環境づくりを支援します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
まちなか・市街地活性化の推進（関連）	事業計画の推進	住民が主体となった活性化のための活動	商店街等によるサービスの提供
民間のコーディネイト（再掲）	民間が市有地を活用して住宅建設の事業主体となるなどの働きかけ	事業主として賃貸住宅の運営管理	住宅建設事業を推進 賃貸住宅等の運営・管理

（3）戦略的な住宅施策

若いファミリー層向け賃貸住宅の供給促進

本市に居住を誘導するターゲットとするUターン、Iターンをする人や、一時居住を希望する若いファミリー層のニーズに対応することができるように、中堅所得者向けの公共や民間の賃貸住宅の供給を図ります。

本市に、民間による質の高い賃貸住宅を誘導するためには、優遇措置等を検討して、若い世帯が居住しやすい住宅供給を検討します。このため、まちなか（田原中心市街地）や市街地において、土地の流動化や民間の誘導を多様な手法を検討して進めます。

計画的な住宅地の供給

既に取り組んでいる土地区画整理事業を着実に進めて、住宅地の供給を推進します。土地開発公社等が実施する宅地開発事業の推進や、県住宅供給公社等の公的機関による宅地開発・住宅供給事業の誘導を図ります。その際には、二世帯・三世帯が一緒に居住することができる余裕のある宅地の供給についても配慮します。

また、立地企業によるまとまった社宅・寮の建設事業を計画的に誘導します。

積極的に市街化区域内の未利用地の活用について土地所有者に対する優遇措置を検討して、Uターン、Iターンをする人や戸建住宅を求める人に住宅を供給するための開発を促します。

市街化区域の拡大候補地（または居住候補地区）として、市内外への移動の利便性が高く、津波浸水被害のおそれがないエリアとして天白地区と梅碓地区（p79 参照）が挙げられており、新規の住宅地供給を検討します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
土地区画整理	事業計画の策定 事業補助	合意形成 住宅の建設 まちづくり活動推進	
宅地開発	宅地の開発整備・販売	住宅建設・取得	ハウスメーカー等による住宅建設
民間社宅開発の誘導	企業との定期的情報交換会の開催・相談業務 企業への開発地・住宅の仲介		活用できる土地・住宅の仲介・社宅の供給
未利用地の活用促進	土地所有者への優遇措置の検討	土地の売却や土地活用	土地の購買や土地活用

住宅取得への支援

まちなかへの定住の促進とストックの有効活用を進めるために、リフォームに対する支援を行います。

また、本市における住宅建設や住宅購入を促すとともに、住宅関連産業への経済対策として、住宅の新築・購入に対する支援を検討します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
リフォームの支援 助成の実施	助成の検討	空き家の改修・貸家としての活用	改成の実施
経済対策のための住宅取得の支援の検討	助成の検討	住宅建設・取得	住宅建設

4 - 3 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

(1) 施策の考え方

【防災・防犯、高齢者・障がい者の居住、子育て支援、健康など】

高齢者・障がい者及び子育て世代等の安心居住のため、安心・安全な住宅を整備・確保、提供、支援、PRする施策

高齢者や障がい者がいつまでも安心して暮らせるように、住宅のバリアフリー化や人にやさしいまちづくり、ITなどを活用した緊急時対応のしくみを整備するとともに、福祉サービスと一体となった住宅づくりの促進や支援を行います。

また、居住のセーフティーネットとして、市営住宅の整備と適正管理を図ります。

南海トラフ地震の発生が危惧される地域であるため、住宅施策においては防災性の強化が必要であり、地域と連携した防犯性の高い住宅づくりやまちづくりを進めるとともに、子育てしやすい環境づくりや、その支援を行います。

(2) 推進する施策

安心して住める住宅の整備

【施策内容】

懸念される大規模地震が発生しても安全に住むことができるように、耐震補強の普及促進や、相当数の木造住宅の改修促進を推進します。また、高齢者・障がい者世帯に対しては、地震に備えた住まい方を啓発します。

高齢者や障がい者の安心・安全、快適な日常生活のために、住宅のバリアフリー化やそのためのリフォームを促進します。

また、セーフティーネットとしての市営住宅の機能を強化するために、老朽化した市営住宅の計画的な建替えや修繕を行うとともに、さらに多様な手法での公共賃貸住宅の供給、シルバーハウジングの建設を推進します。また、高齢者・障がい者が安心して住むことができるよう、福祉サービス等と連携した居住の供給・支援を図ります。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
住宅の耐震改修の推進	改修についての相談 耐震診断の総合相談 改修支援制度のPR	耐震診断の受診 耐震改修	総合相談の推進 具体的な相談・改修 工事の実施
耐震改修促進計画に沿った支援（PR、相談、高齢者世帯向け支援、建替え支援など）	同上 耐震改修事業計画の 推進（高齢者世帯の 耐震改修・建替え支 援の充実、簡易改修 の推進など）	改修・建替え 地域における協力体 制づくり	改修・建替え工事 簡易改修の工事の実 施
家具転倒防止器具取付支援	支援のPR	市民グループによる 支援	
住宅のバリアフリー化の推進	相談・啓発 支援制度の紹介	住宅のバリアフリー 改修	改修相談 改修工事の実施
人にやさしい住宅リフォーム事業の推進	リフォームの支援	住宅のバリアフリー 改修	改修相談 改修工事の実施
市営住宅の適正な管理	市営住宅の管理業務 の推進	居住者の主体的な管 理・コミュニティ活 動	
市営住宅建替え（高木）	事業計画の策定	計画づくりへの参加 管理方法の改善	
市営住宅改修	改修事業の導入		
シルバー向け特定公共賃貸住宅の整備	事業計画の検討、整 備の推進		社会福祉法人等によ る生活支援サービス

地域ぐるみの自主防災・防犯活動の推進

【施策内容】

地域が創意工夫を持って防災訓練の実施や防犯のための見回り・見守り活動などを行うことや、安全なまちづくりのモデルとなるような市民活動を支援します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
自主防災活動推進 地域防犯対策推進（関連）	防災訓練・講座など による啓発 市民活動団体等が行 う見守り活動への支 援	隣近所や地域におけ る防災・防犯活動推 進	
高齢者の見守り・災害時要援 護者の避難誘導（関連）	地域福祉推進の一貫 として啓発 福祉活動奨励金の交 付 避難行動要支援者台 帳の活用	隣近所や地域におけ る見守り等の活動推 進	

高齢者や障がい者のための居住の場の整備・支援

【施策内容】

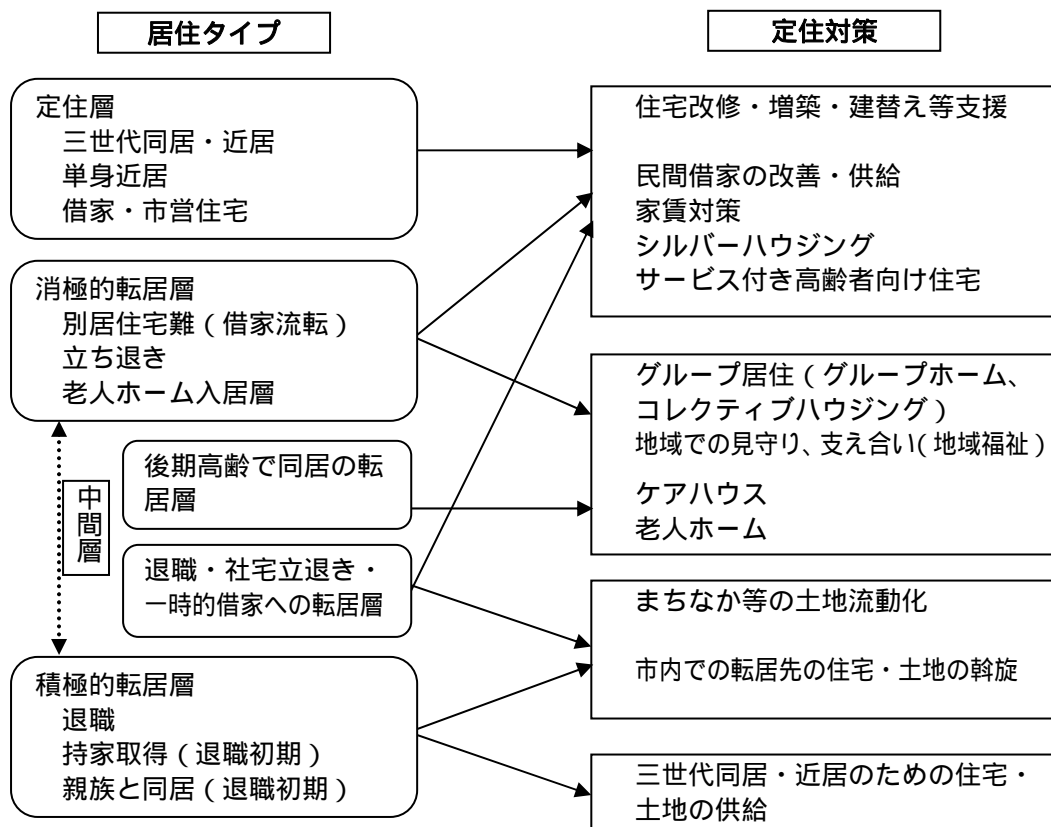
高齢者の身体状態の急変等に備えるための緊急通報システム設置制度を充実します。高齢者が自立した生活を送ることができるように、生活相談や支援を行います。福祉サービスの供給と連携した生活支援サービスを提供するシルバーハウジングの供給やサービス付き高齢者向け住宅等の供給への支援を行います。このため、生活支援サービスを行うLSA（ライフサポートアドバイザー：生活援助員）の派遣サービスを充実します。また、高齢者や障がい者のグループ居住についてニーズを把握して、自立支援を促すことを念頭に置きながら、市民とともにグループ居住を具体化することを検討します。

高齢者や障がい者の快適な生活のための相談や生活支援・交流を促すとともに、渥美病院や医師会と連携して、地域医療体制の充実を図ります。

【事業イメージ】

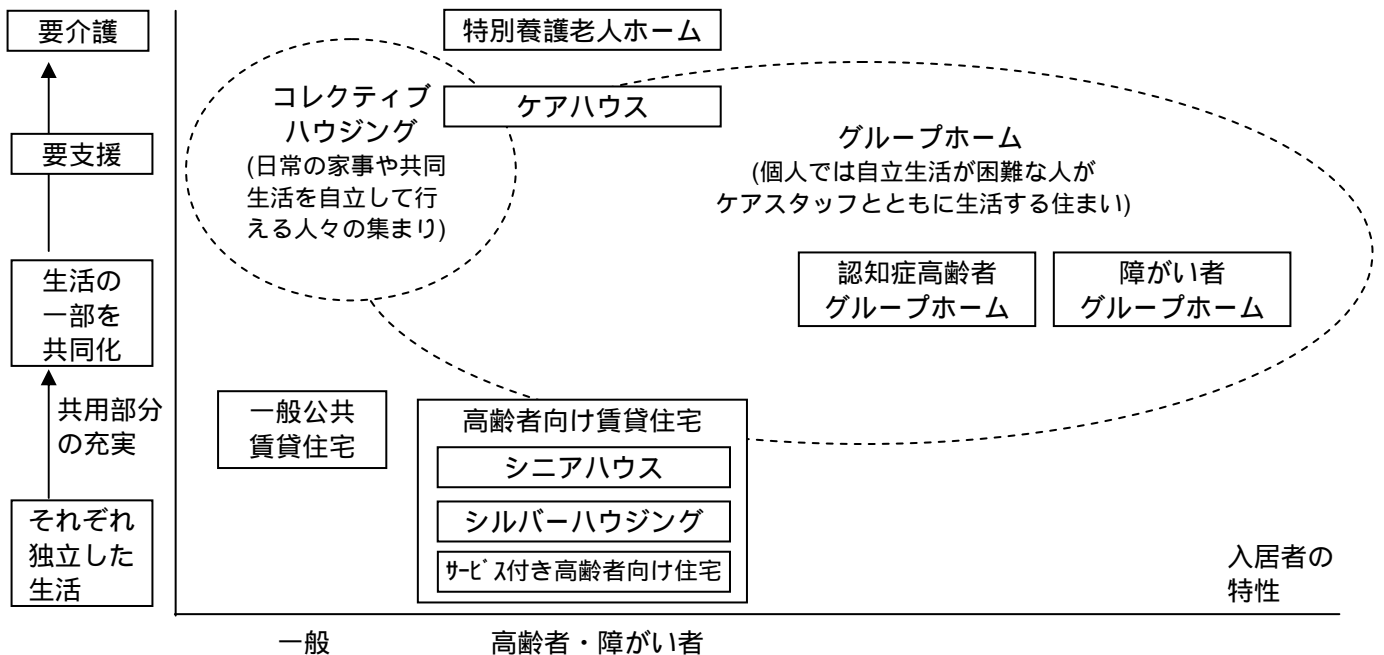
取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
緊急通報システムの充実・推進	緊急通報システム 地域福祉推進のための啓発や情報システムの検討	地域における緊急通報への対応 地域住民の情報交流や見守り活動	
生活支援ハウス、シルバーハウジング等の推進	生活支援ハウスの整備 シルバーハウジングの設置・推進 民間のシルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅開設支援	家主によるシルバーハウジング住宅への改造	社会福祉法人等の民間による生活支援ハウス、シルバーハウジング住宅、サービス付き高齢者向け住宅の設置・運営 医師による健康相談の充実
シルバー向け特定公共賃貸住宅（再掲）	事業計画の検討、整備の推進		社会福祉法人等による生活支援サービス
ライフサポートアドバイザーの育成	育成事業の推進		社会福祉法人等による育成事業の推進
グループ居住の推進	グループ居住の啓発・グループホーム等のPR	グループ居住の支援	社会福祉法人等によるグループ居住用住宅の設置・運営支援
高齢者や障がい者の生活支援・地域福祉の推進（地域ケア）	地域福祉についての啓発・生活支援のための事業の推進	社会福祉協議会、市民団体等による地域福祉活動の推進	事業者等の連携
地域医療体制の充実（関連）	救急医療体制・地域医療の充実		医師会・歯科医師会等の協力
住宅のバリアフリー化の推進（再掲）	相談・啓発 支援制度の紹介	住宅のバリアフリー改修	改修相談 改修工事の実施
人にやさしい住宅リフォーム事業の推進（再掲）	リフォームの支援	住宅のバリアフリー改修	改修相談 改修工事の実施

図表 4-3-1 高齢者の定住対策のイメージ



参考：佐藤圭二「住環境整備」2005

図表 4-3-2 グループ居住の概念



住替えしやすい住宅環境の整備・支援

【施策内容】

地域の基盤特性を活かし、高齢者をはじめ各年齢層の世帯が家族の成長や構成、生活変化等の様々なライフステージ・ライフサイクルに応じて暮らすことが可能になる多彩な住宅の提供、制度整備、支援、PRを進めます。

また、空き家を活用してまちなか居住を推進するために、改修等の支援を行います。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
中古住宅市場の活性化の推進 空き家の活用促進	空き家・空き地バンクの運用 中古住宅の円滑な流通に向けた誘導・啓発 空き家所有者の意向把握 空き家等の借上げ・仲介事業の検討	市への情報提供 空き家の賃貸等	情報の受発信 業者による中古住宅、空き家の仲介 空き家等の借上げ・仲介事業の検討
高齢者等の住替えやリフォームを支援する相談体制等の整備・住情報の提供	リフォーム相談・啓発支援制度の紹介	住宅のリフォーム	改修相談 改修工事の実施 住まい方の情報提供
空き家のリフォームと活用支援	リフォームの支援	空き家の貸し出しへの協力	改修相談 改修工事の実施

子育てしやすい環境づくり

【施策内容】

子育てを安心して行うことができるような子育て支援サービス、地域において子育て期の家族が気軽に集まり交流することができる環境をつくります。このため、既存の公共施設を活用するとともに、交流の場づくりやサークル活動の推進など、子育てネットワークづくりを支援します。

また、子育て支援を行うボランティアグループ等を育成します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
地域における子育ての支援	地域における子育て支援サービスの充実 保育サービスの充実 子育て支援ネットワークづくり 子どもの健全育成 地域における人材養成	子育て安心見守り隊による家庭訪問などの活動 育児援助会員組織への参加 子育て支援団体による支援 スポーツ少年団の育成	
母性並びに乳児及び幼児等の健康の確保及び増進	妊産婦・乳幼児に関する切れ目のない保健対策の充実 学童期・思春期から成人期に向けた保健対策の充実	地元食材を活用した地産地消を推進 母子健康手帳の活用	

取組内容(例)	取組主体		
	行政	市民	事業者
	食育の推進 小児医療の充実(～15才 医療費自己負担0円等)		
子どもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備	次代の親の育成 子どもの生きる力の育成に向けた学校の教育環境等の整備 家庭や地域の教育力の向上 子どもを取り巻く有害環境対策の推進	小中学生の乳幼児とのふれあい体験への参加 地域連携による学校支援、キャリア教育、体験学習の実施	
子育てを支援する生活環境の整備	良質な住宅・住宅環境の確保 子どもと子育て家庭に快適なまちづくりの推進	公共・民間施設等における受動喫煙の防止 コミュニティバス(ぐるりんバス)の利用	子育て世代の定住に向けた住宅供給の促進
職業生活と家庭生活との両立の推進	仕事と生活の調和の実現のための働き方の見直し 仕事と子育ての両立のための基盤整備	特定教育・保育施設等を利用した仕事と子育ての両立 男女共同参画社会の実現への取組み	事業所内保育の実施や休日保育等を利用した仕事と子育ての両立のための支援
子ども等の安全の確保	子どもの交通安全を確保するための活動の推進 子どもの犯罪等の被害から守るための活動の推進	防犯ボランティア活動の実施 地域における通学時の交通安全指導	
要保護児童への対応などきめ細かな取組の推進	児童虐待防止対策の充実 ひとり親家庭等の自立支援の推進 障害児施策の充実	家庭児童相談等の利用による早期発見や予防 自立支援給付金を利用した就職に有利な資格の取得 各種教室への参加	児童養護施設等での子育てショートステイの受入
子育てに関する意識の高揚	少子化、子育てに関する意識啓発の推進		
母子保健事業、子育て支援事業の機能強化	子育て世代包括支援センターの設置	妊娠期から子育て期にわたり出産、子育て等の相談、各種教室等への参加	子育て世代包括支援センターと連携した子育て関連情報の提供、地域子ども・子育て支援事業実施の検討

子育て支援事業

学校・家庭・地域が連携して子供たちの生きる力や豊かな心を育てていくことを目的とし、将来の田原市を担う人材育成につなげる取組を進めています。

学校や地域等が抱える課題を地域ぐるみで解決する仕組みづくりや地域活性化につなげる地域学校共同活動を行い、人と人をつなげて地域コミュニティの強化を図り、地域で子供を守り育てる気運の向上を図ります。

地域未来塾

学習の遅れがちな中学生等、貧困な家庭の子どもを対象として放課後等に受講料無料で学習支援を行う。

平成28年度実績(実施場所、対象者)

田原中学校...田原中学校生徒

東部中学校...東部中学校生徒

福江市民館…福江中学校生徒、福江高等学校生徒

赤羽根学園(児童養護施設)…入所児童及び生徒

地域シニアと児童のふれあい活動

地域のシニア、教員等を対象にソーシャルスキルトレーニング研修を実施し共に子どもを育てる意識の向上を図る。研修を受講したシニアと子どものふれあい活動を学校内で実施し、子どもの心の安定とコミュニケーション能力の向上を目指す。

平成28年度実績(衣笠小学校)

児童と一緒に、水鉄砲、樹木の名札作り、コマつくりとコマ回し、竹笛つくり

「おりがみ紙芝居」読み聞かせ

シニアが、自ら作製した「おりがみ紙芝居」を保育園にて読み聞かせ、併せて「おりがみを折る」など保育園児とのふれあい活動を実施する。

平成28年度実績：六連保育園、東部保育園、中部保育園、北部保育園、神戸保育園、大草保育園、山北保育園、赤羽根保育園、高松保育園、若戸保育園、泉保育園、清田保育園、中山保育園、小中山保育園、伊良湖保育園、漆田保育園、蔵王こども園

地域医療の充実

在宅当番医制

田原市医師会、田原市歯科医師会により休日や平日夜間の緊急患者に対する医療体制を確保。

医師確保修学資金

医師不足の解消を目的に市内の公的医療機関に医師として従事する意思のある者に対し、修学資金を貸与し修学を援助、地域医療における医師の確保を図る。

公的病院運営支援

公的病院が行う緊急医療や医療従事者の確保に対して支援する。診療機能の維持・充実を図るため公的病院の高度医療機器整備・更新を支援し市民の医療ニーズに応える。

特定不妊治療等の支援

不妊治療を受けている夫婦に対して、不妊治療に要する費用の一部を助成する。経済的な負担の軽減を図り、少子化対策を推進する。

人にやさしい街づくりの推進

【施策内容】

高齢者や障がい者等が安心して暮らすことができるように、住宅等のバリアフリー化を支援します。

高齢者や障がい者等が社会参加しやすいように、道路、公共施設、交通機関等のバリアフリー化を推進するとともに、市内全域で人にやさしい街づくりを推進するなど誰もが暮らしやすい環境を整えます。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
住宅のバリアフリー化の推進（再掲）	相談・啓発 支援制度の紹介 住居等のバリアフリー等に要する経費の助成	住宅のバリアフリー改修	改修相談 改修工事の実施
人にやさしい街づくりの推進	道路、公共施設、公共交通のバリアフリー化 市街地の整備	地域における支え合い	店舗等のバリアフリー化 公共交通のバリアフリー化

建物の安全評価や健康住宅の普及啓発

【施策内容】

民間に対して、内装や建材の材質、住宅強度・構造などの建物の安全評価にかかわるコンプライアンス（法令遵守）について啓発します。

内装や建材などが安全で家族が健康に過ごすことができる健康住宅の建築や改修について、民間や市民に啓発を図ります。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
建物の安全評価についての普及啓発事業	安全基準についての啓発		関連団体による安全基準の啓発 事業者の基準遵守
健康住宅の普及啓発事業	健康住宅についての啓発		関係団体・事業者による啓発

(3) 戦略的な住宅施策

住宅バリアフリー化・住宅改修の促進

住宅のバリアフリー化を促進します。特に、高齢者や障がい者が安心・安全、快適に日常生活を送れるように、住宅において高齢者対応型浴槽への取り替え、手すりの設置、段差の解消、スロープの設置等の高齢者や障がい者等に対応する住宅リフォームを促進します。

市営住宅の計画的な建替え・セーフティネットへの対応

市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえて、高齢者や障がい者、住宅に困窮する低額所得者等で真に住宅に困窮する市民に対して、安定した居住の場としての市営住宅を提供しながら、セーフティネットの機能を高めていきます。

このため、老朽化が進み広さや設備等の面で居住者のニーズに合わなくなっている市営住宅を計画的に建替えます。建替えに際しては、まちなか等市街地において民間住宅の借上げ方式等による公共賃貸住宅の供給を検討することや、高齢者が安心・安全に暮らすことができるシルバーハウジングの建設を推進します。また、改修が可能な市営住宅については、建物の寿命を伸ばし、かつ、快適に住むことができるように、段差解消やエレベータ・設置、手すりの設置等のリフォームを進めます。

高齢者が安心して住むことができ、福祉サービスも受けることができるようにした高齢者向け優良賃貸住宅の建設を検討します。

これらの方策と合わせて、持続的なコミュニティの形成を図るために、多様な年齢層が暮らすミックス居住を推進します。

耐震診断・耐震補強の支援

大規模地震に備えた無料耐震診断の利用促進を図るとともに、耐震補強についての補助を木造住宅以外にも拡充することや高齢者世帯も耐震補強に取り組むように促します。

木造住宅においても、改修の必要がある住宅数が相当数にのぼるため、簡易改修の支援も検討します。併せて、高齢者世帯に対しては、地震に備えて家具の移動や固定を行うことを支援します。

また、転倒の恐れがあるブロック塀の撤去や改修補助制度の利用促進を図ります。

津波浸水想定区域における施設立地の制限等の検討

発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらすL2津波の津波浸水想定区域においては、敷地の嵩上げ、基礎構造への一定の基準を定める等、土地利用規制・建築制限に関する施策を検討します。

宅地・建物（家屋・事業所）等の地盤嵩上げ・RC化・ピロティの補強の促進

浸水想定区域内において、建築物を建て替える際には、地盤の嵩上げや、ピロティ形式の建築形態、土地利用の制限等の対策を検討します。

4 - 4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

(1) 施策の考え方

【環境に配慮した住宅、空き家の活用、農村地域の交流居住・田園居住など】

住みたい環境の中で趣味を楽しむ暮らしの機会を提供するための制度を整え、住宅確保を支援し、また、豊かな自然をPRする施策

緑豊かな田園地帯、海の見える丘等、市内の多くの自然環境を楽しみ、多様な趣味とともに暮らすエンジョイライフを実現するしくみを検討します。また、全国トップクラスの日照量、風力等の自然を活用し、さらに環境に配慮して省エネ技術等を活用する住宅・住まい方について普及を図ります。

市内には約1,185戸の活用できそうな空き家があり、人口減少時代の到来や老朽化した住宅ストックの増加、少子高齢化の進展を背景に、今後も空き家の増加が懸念されます。限られた住宅地において良質な住宅ストックを活用するためにも、空き家の活用を推進します。

また、「日本有数の農業地帯」である本市の農村地域の活力を維持するために、農家住宅・農地や屋敷林の適切な管理や、農に親しむ新たな居住の誘導を図るとともに、Uターン、Iターンする人などの居住の支援、適所への誘導を図ります。

(2) 推進する施策

空き家の有効活用の促進

【施策内容】

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されたことを契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市の基本的な取組姿勢や対策を示す「田原市空家等対策計画」を策定します。管理が行き届いていない空き家の所有者に対しては、改善策を取るよう指導・勧告・命令を行い、従わなければ所有者の住所や氏名の公表、行政代執行を検討します。

平成21年に運用を開始した空き家・空き地バンクは、国による全国の空き家バンクを集約するシステム整備の動向を注視しつつ、登録件数を増やす取り組みの検討など、より効果的な運用を検討していきます。

空き家の所有者または利用者に対する建物等の改修支援や、市外転入者に対する支援の充実を図るとともに、ファミリー向け住宅への建替えの際の除却費用の補助を検討します。

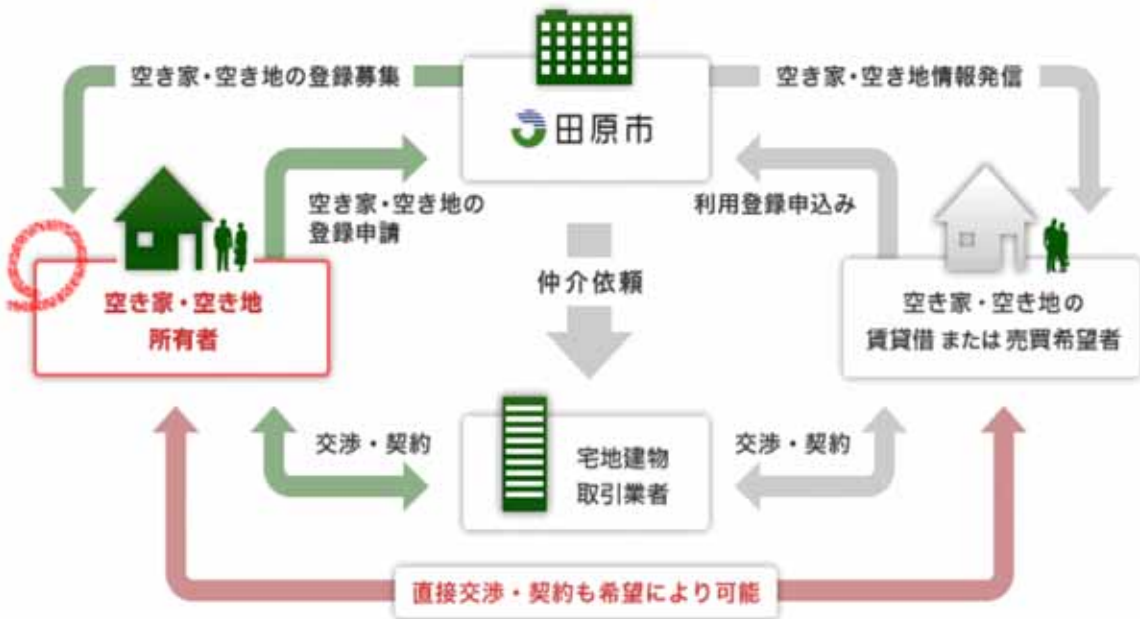
耐震性など一定の基準を満たした空き家や賃貸住宅の空き部屋については、所得の低い人向けの住宅として登録し、活用を図ります。

50歳以上のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保障する「マイホーム借上げ制度」(一般社団法人移住・住みかえ支援機構)の情報提供を行います。

【事業イメージ】

取組内容(例)	取組主体		
	行政	市民	事業者
空き家等対策の推進(空家等対策計画に基づく取り組み)	空家等対策計画の策定	空き家の貸し出し・活用への協力	空き家の活用
中古住宅市場の活性化の推進 空き家の活用促進(再掲)	空き家・空き地バンクの運用 中古住宅の円滑な流通に向けた誘導・啓発 空き家所有者の意向把握 空き家等の借上げ・仲介事業の検討	市への情報提供 空き家の賃貸等	情報の受発信 業者による中古住宅、空き家の仲介 空き家等の借上げ・仲介事業の検討
空き家改修支援事業の充実	リフォームの支援	改修	改修相談 改修工事の実施
ファミリータイプへの建替え等の支援	建替え費用の助成	建替え	
空き家を活用した低所得者支援	リフォームの費用や家賃の一部補助	空き家の貸し出し	
マイホーム借上げ制度の情報提供	支援制度の紹介	自宅を転貸	仲介事業

図表 4-4-1 田原市空き地・空き家バンクのイメージ図



資料：田原市まち・ひとしご創生総合戦略アクションプラン集(平成27年度)

サーファー等の移住促進

【施策内容】

サーフィン関係団体との連携を強化し、「サーフタウン」としての魅力を発信することで、海辺のライフスタイルをイメージさせ、サーファー等の移住促進を図ります。

全国から集まるサーファー等の移住環境の整備を図ります。

環境に配慮した暮らし方の普及

【施策内容】

本市の恵まれた自然を楽しむライフスタイルやそのための住宅づくりとして、太陽光等の自然エネルギーの活用、建材や構造を工夫した新エネ・省エネ住宅、雨水利用等、環境にやさしい住宅のPRと普及を図ります。

また、エコガーデンシティ構想を推進して、循環型社会の形成とともにエコライフ（環境にやさしい暮らし方）が可能な地域の形成を図ります。

公営住宅の整備に際しては、本市の環境に対する取り組みを形にするために、環境に配慮した住宅や地域のモデルづくりを検討します。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
環境に配慮した住宅の普及促進	環境に配慮した住宅や生活の啓発		環境共生モデル住宅のPR
新エネ・省エネ機器等の導入推進	新エネ・省エネ機器の普及啓発	新エネ・省エネ機器等の利用	関係団体による普及促進
エコガーデンシティ構想と環境にやさしい暮らし方の普及推進（関連）	菜の花エコプロジェクトなどの循環型社会をめざした取組推進	堆肥の利用など資源循環に配慮した生活	農業者等事業者の構想推進への参画 菜種油の活用
環境共生モデル住宅等の検討	環境共生モデル住宅の啓発・市営住宅や共同建替え等における導入の検討		環境共生モデル住宅の開発・建設

農村地域・沿道景観の整備

【施策内容】

農村地域の特徴である冬の風を防ぐ屋敷林等の保全や、渥美半島菜の花浪漫街道（日本風景街道戦略会議）の取り組みにより道路景観の向上を図ります。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
渥美半島「菜の花浪漫街道」（関連）	沿道風景の創出・道路管理 沿道・奨励花壇事業の推進	菜の花栽培による沿道風景づくり	観光PR

農村地域の住宅改修や管理の支援

【施策内容】

農村地域における高齢者・障がい者が住みやすくなるような住宅改修を促します。また、農家住宅・敷地や、本市の景観を特徴づける屋敷林の管理、空き家活用、遊休農地等の活用の支援、農を楽しむところから始める手立ての検討、短期滞在者の受け入れなどを促し、情報の一元化と発信・PRを行います。

快適な農村生活を送るための下水道、生活道路等の整備や総合的な環境整備を進めます。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
住まい方・農地活用等の支援	遊休農地活用の支援 農村地域のPR 農家の空き家等についての情報の提供	住宅改修・屋敷林管理 農に親しみたい短期滞在者の受け入れ	住宅改修・屋敷林管理等の支援
農村地域の総合的な環境整備（関連）	生活道路・下水等の基盤整備促進 農村整備事業の推進	居住者が主体となった施設や地域環境の改善	
一時居住家屋（テスト居住）の検討	空き家を市で借り入れ改修し、一時的な転居住宅として希望者に貸し出す	一時的に地域と一体的に居住する	

歴史的・伝統的な住宅の活用

【施策内容】

まちなか（田原中心市街地）の城下町の風情、雰囲気を楽しむ居住者を誘導するために、空き家になっている町家の活用を図ります。農家住宅の伝統的な建て方や長屋門、屋敷林の保全を図るとともに、自然と調和したまちづくりに活かします。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
空き家の活用	リフォームの支援	空き家の貸し出しへの協力	改修相談 改修工事の実施
農家住宅の保全	保全の啓発	住宅・屋敷林の保全 空き家の改修・貸し出し	農家住宅についての 改修相談 改修工事の実施

（3）戦略的な住宅施策

空き家の有効活用

空き家の提供

空き家の所有者の方が、物件を提供しやすい施策や、所有者が安心して入居希望者に家屋を提供できるように相談会・アドバイス等を実施します。

また、空き家予備軍を事前に調査し、現所有者の方の意向についてあらかじめ把握し、次の所有者や入居者に繋げるための積極的な活動を実施します。

暮らしの充実化

新しく空き家を求めている人にお祭り、自治会活動、地域活動、学校行事、子ども会活動などの地域に親しむための活動を事前に情報提供するなど、暮らし始めのとまどい解消を図ります。

移住者の受け入れ

移住を迎え入れる地域全体で集落の未来を協働で考え、受け入れ側と移住者双方の考えをくみ取れる体制を構築していきます。

サーフタウン構想実現によるサーファー等の移住促進

ソフト・ハード両面からサーフィンに関連するアメニティ向上を図り、サーファーにとって魅力あるライフスタイルを実現できる空間としての訴求力を高めます。

ファーストステップとして、サーファーニーズの調査、サーフィン環境の向上、サーフタウンのイメージ発信強化、ビッグイベントの誘致による連携体制の確立等を図ります。

セカンドステップとして、地域コミュニティとの合意形成、移住希望者への居住・雇用の情報提供及び環境整備等を目指します。

4 - 5 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

(1) 施策の考え方

【地域の特性を活かした住替えが可能な住宅供給など】

(第5章 地域別の方針 参照)

家族構成、生活の周期に合わせた住替え等の暮らしの実現のため、居住のバリエーションを整え、提供、支援、PRする施策

本市の特色であるコンパクトなまちなか(田原中心市街地)・市街地、周辺部や住宅開発地、農村地域等、各地区における多様な居住環境において、各地域の歴史・文化・自然環境等の地域の特性を活かした住まいづくりを促します。家族構成や暮らし方に合わせて、市内における居住地の選択や、円滑に住替えることができる居住のバリエーションを整え、円滑な住替えのしくみの提供、支援、PRを推進します。

(2) 推進する施策

市内に住替え、住み続けることができる住宅の供給

【施策内容】

まちなか地域や田原、赤羽根、福江市街地においては、空き地・空き家等の未利用地の活用を促進して、若者、ファミリー層、高齢者、障がい者あるいは企業従業員の居住・定住やミックス居住が可能になるように、家族形態に応じた多様な住宅を誘導します。

特に、まちなか地域では、共同住宅を導入するなど高度な土地利用を推進します。農業・集落地域においては、地域のコミュニティの活性化のために、農家の三世代の定住や田園居住・交流居住を促進します。

農業・集落地域においては、地域のコミュニティの活性化のために、定住の促進のみではなく、多様な居住形態を誘導します。

また、それぞれの地域において、職場に比較的近い位置に居住地を選択したり、市内において住替えが可能になるように、地域の特性を活かしながら、若者住宅、ファミリー層向け住宅、高齢者向け住宅等を適切な地域に供給します。

【事業イメージ】

4-1～4-4を参照

(3) 戦略的な住宅施策

田園居住や交流居住の推進

農業技術の研修や農村居住、農に親しむことができるように農業体験の受け入れの事業等を実施し、農村地域に滞在することができる機会を提供します。

農に親しみたい人に対して農家住宅の空き家や元屋敷を提供することができるように、仲介のしくみをつくることを検討します。

【事業イメージ】

取組内容(例)	取組主体		
	行政	市民	事業者
住まい方・農地活用等の支援 (再掲)	遊休農地活用の支援 農村地域のPR 農家の空き家等につ いての情報の提供	住宅改修・屋敷林管 理 農に親しみたい短期 滞在者の受け入れ	住宅改修・屋敷林管 理等の支援

第5章 地域別の方針

本市の地域特性を踏まえて、5つの地域に分けて、次のような居住・定住を誘導する方向と住まい・まちづくりの方向を目指します。

住まい・まちづくりの基本方針等と推進施策に即して地域ごとの方向性を整理すると、おおむね次のようになります。

図表 5-1-1 地域の区分と住まい・まちづくりの方針

:特に該当する地域

基本方針 (推進施策)	推進する施策	地域の区分 (*特に住宅に関わる地域区分を表示)				
		(田原市街地) 田原地域	(赤羽根市街地) 赤羽根地域	(福江市街地) 福江地域	(光崎、夕陽が浜等) 新住宅地域	農村地域
1 便利で賑わいのある 住まい・まちづくり	魅力あるまちなかの居住環境整備					
	街並み景観の整備					
	都市基盤の整備		面的 整備等	交通		
	都市機能の充実					
2 産業の活力を活かし た新規定住を促す住 まい・まちづくり	多様な年齢層の居住の促進・支援					
	多彩な居住の誘導・支援					
3 安心・安全に住み続 けられる住まい・まちづ くり	安心して住める住宅の整備					
	地域ぐるみの自主防災・防犯活動の推 進					
	高齢者や障がい者のための居住の場の 整備・支援					
	住替えしやすい住宅環境の整備・支援					
	子育てしやすい環境づくり					
	人にやさしいまち(街)づくりの推進					
	建物の安全評価や健康住宅の普及啓発					
4 豊かな環境を享受で きる住まい・まちづくり	空き家の有効活用の促進					
	サーファー等の移住促進					
	環境に配慮した暮らし方の普及					
	農村・沿道景観の整備					
	農家住宅の改修や管理の支援					
	歴史的・伝統的な住宅の活用					
5 地域の特性を活かし た住まい・まちづくり	市内で住替え、住み続けることができ る住宅の供給					

(1) 田原地域 (田原市街地)

【地域特性・課題】

田原市街地は、改定版田原市都市計画マスタープランにて、田原市中心の都市拠点として位置づけられ、行政・商業・業務・医療・教育・交通などの機能の充実を図ることとしており、市街地内には、田原市役所、三河田原駅、渥美病院、中央図書館、商業施設（セントファーレ）などが立地し、田原市の中心としての役割を果たしています。このため、田原市街地は、「田原市としての中心性」を考慮しながら、「赤羽根市街地・福江市街地との相互補完」を意識したまちづくりを行う必要があります。

公共交通や生活の利便性も整っている地域ですが、生活の場としての利便性を一層高めるとともにイメージアップを図る必要があります。また、市全体の魅力づくりのために、豊橋鉄道渥美線の三河田原駅周辺における都市基盤整備を進めていますが、パーク＆ライドを推進するなど豊橋鉄道渥美線・各駅を最大限に活用し、高度な土地利用を進めることや、良質な住宅環境を形成することが必要です。

一方で、空き家や空き地が増加し人口が減少している部分もあり、空き家・空き地の効果的な活用を図り居住環境を改善し、居住ニーズに対応することが課題となっています。

一部には町屋形式の住宅や歴史的な街並みが残り、歴史文化の雰囲気醸し出しています。

【誘導のターゲット（イメージ）】

現在住んでいる住民が安心・快適に住み続けることができ、交通と生活の利便性の向上を図り、公共交通機関を利用するファミリー世帯や高齢世帯等の多様な層が住めるように誘導します。また、企業従業員の居住・定住を促進します。

赤羽根、野田方面などから豊橋方面などに転出しなくても、市内で転居できるようにすることや、企業従業員の居住・定住を図ります。また、市営住宅からの転居や、周辺の集落地域から転居して定住・一時居住する層、鉄道等公共交通の利用ニーズがある層を受け入れます。

【住まい・まちづくりの方向】

高齢者等が安心して暮らすことができるように、住宅改修や市街地の改善を進めます。また、市内における住替えや、ファミリー層の居住、企業立地による増加人口の居住・定住が可能になるように良質な共同住宅や戸建住宅を誘導します。このため、戸建空き家等のストックの活用、まとまった低未利用地（空き地、駐車場等）の高度利用を促進します。

市内でのライフサイクルに応じた住替えが可能になるように、土地所有者や民間の協力を得て、市内でストックが不足している良質な賃貸住宅を供給します。また、企業従業員や転居する市民の定住の受け皿となる良質な戸建・持家住宅や、質が高い賃貸住宅や分譲マンション、鉄道があることを活かした開発等を誘導します。

また、現行の市街化区域に隣接し、鉄道駅に近く、高台で津波被害の恐れのない区域もあることから、市街化区域拡大候補地としての土地利用を検討します。

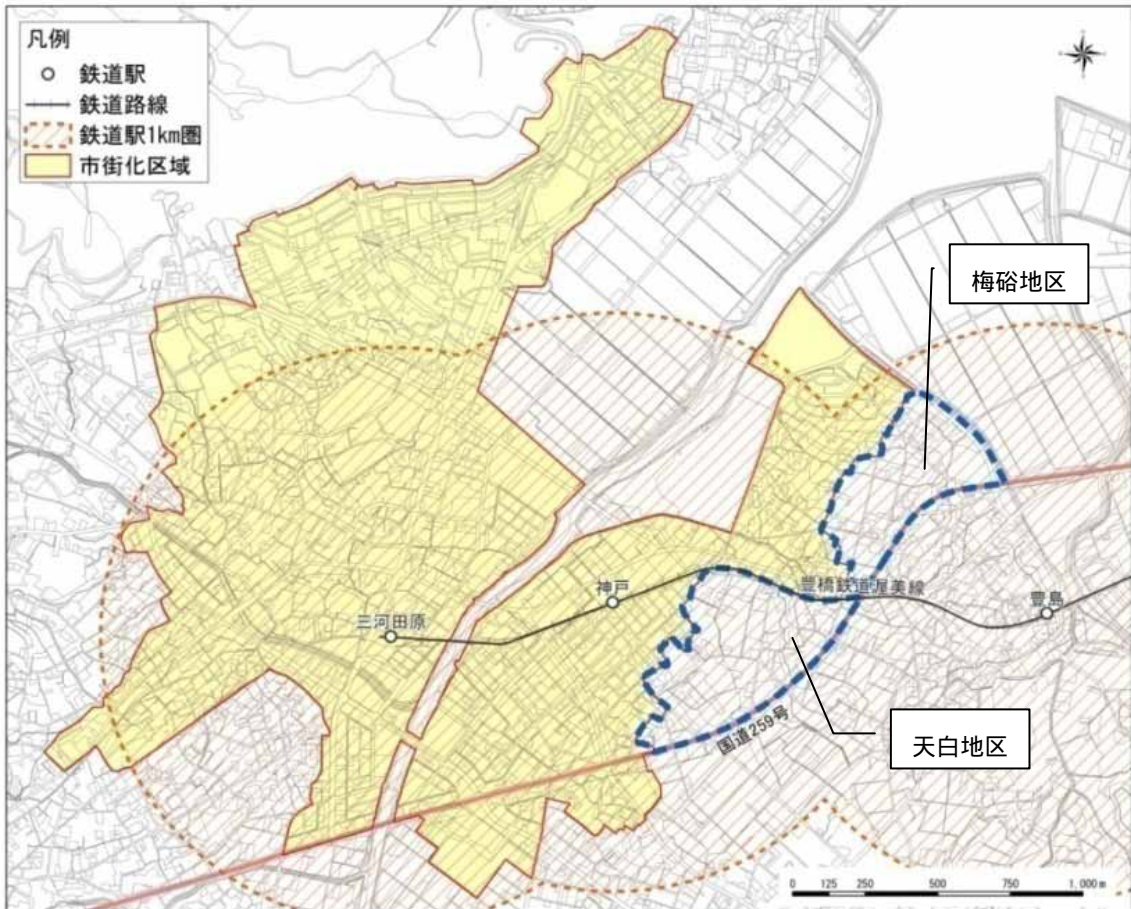
環境への配慮やバリアフリー対応の住宅の誘導や街並の整った住宅地の形成を図ります。

田原城址・周辺における、歴史的環境と教育施設が集まっている文教的な雰囲気と調和した住宅の誘導を図ります。

都市計画マスタープランおよび田原市街地まちづくりビジョンでは、市内への転入促進と市外への転出抑制による社会移動を促進するために、必要な規模の住宅用地を確保する必要があるとしています。

市街地内の低・未利用地及び空き家の活用による対応可能人口を算出した上で、さらに不足する分の受け皿として、既存の市街化区域に隣接し、市内外への移動の利便性が高く、津波浸水被害のおそれがないエリアである天白地区と梅碓地区を新規の居住候補地区としています。

図表 5-1-2 市街化区域拡大候補地の概ねの範囲と規模



出典：田原市都市計画マスタープラン

【関連するまちづくりの方向】

高齢者の増加に対応する人にやさしいまちづくりを推進するとともに、地域における支え合いを促します。高齢者からの居住要望の高いシルバーハウジングの建設について検討するとともに、サービス付き高齢者向け住宅等の建設に向けた支援を行っていきます。

中心商業地や田原城址・周辺において、街並み・景観デザインの向上を図るとともに、本市を代表する商業地としての活性化を図り、本市の中心である都市拠点としてふさわしい都市機能の集積を図ります。

三河田原駅西側の低・未利用地の活用により、来訪者、市民、地域住民等が交流できる新たな商業の集積や子育て施設の整備を図ります。

中心商業地や田原城址・周辺などを快適に歩いて巡ることができる環境を整えます。

(2) 赤羽根地域（赤羽根市街地）

【地域特性・課題】

人口減少がみられ、その対策が課題となっており、市街地の整備や生活の場としての充実が求められています。太平洋側に位置する市街地であり、その自然に近接している特性を活かすことも課題です。また、医療機関が不足しているため、その対策が急務となっています。

【誘導のターゲット（イメージ）】

Uターン・Iターン希望者などの居住・定住の誘導や、サーファー、若い世帯の居住などを受け入れます。職場を赤羽根地域内など、比較的近い位置に持つ層及び農業・漁業従事者の定住を積極的に誘導します。

【住まい・まちづくりの方向】

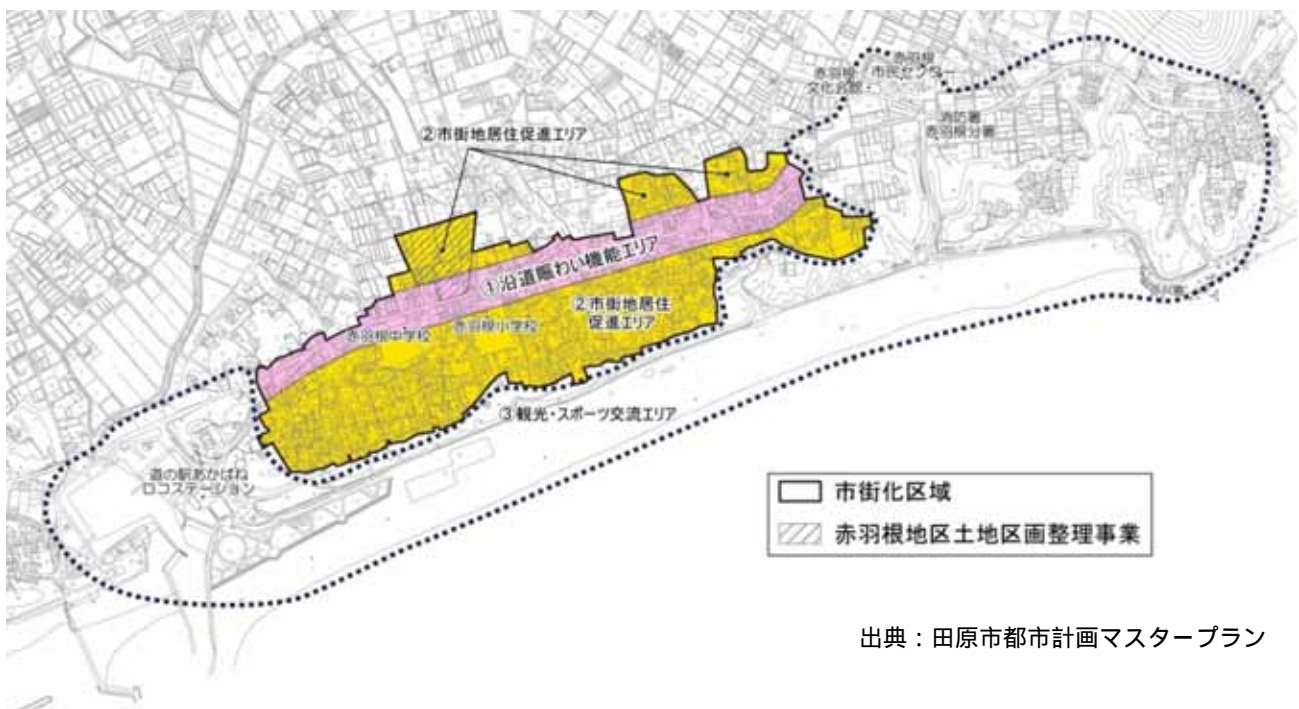
地域北部において土地区画整理事業を推進し地区計画制度等の活用により、良好な住宅地の形成を図ります。また、周辺地域との住替えが可能になるような良質な共同住宅の誘導やストックの活用を図ります。

全国から集まるサーファーやアウトドア志向の若者に対して、空き地・空き家等を活用して交流人口を定住人口に誘導します。

都市部から定住や滞在をしてもらう交流居住として、表浜（太平洋側）でのサーフィンをはじめとする海洋レクリエーションやリゾートライフを楽しむ居住層の誘導を図ります。

サーフィン関係団体との連携を強化し、「サーフタウン」としての魅力を発信することで、海辺のライフスタイルをイメージさせ、移住促進を図ります。

図表 5-1-3 地域別土地利用のエリア区分図（赤羽根市街地及びその周辺）



出典：田原市都市計画マスタープラン

【関連するまちづくりの方向】

国道42号沿道において、表浜の中間点に位置する市街地に相応しい生活拠点となるような商業・サービス機能などを充実して、にぎわいを創出します。赤羽根市民センター・赤羽根分署等を核として、防災等の拠点を形成します。

医療施設や公共交通の充実を行い、子育てしやすく住みやすい住生活環境整備を推進します。

(3) 福江地域（福江市街地）

【地域特性・課題】

市街地の形状が不整形であるとともに、人口減少がみられます。一方で、幹線道路である国道259号沿道に都市機能が立地しているとともに海に面しており、港湾を有する市街地という特性があり、津波・高潮対策が必要な面もあります。

【誘導のターゲット（イメージ）】

人口流出の歯止めを図るため、Uターン・Iターン希望者などの居住・定住の誘導や、若い世帯の居住などを受け入れます。職場を旧渥美町内など、比較的近い位置に持つ層の定住を積極的に受け入れます。

【住まい・まちづくりの方向】

空き地等を有効に活用するとともに、老朽木造住宅の多い地域は改修・建替えなどにより防災性を高めてゆとりある良好な住宅地の形成を図ります。また、「空き家・空き地バンク」制度の活用等により空き地・空き家を活用して住宅を供給します。

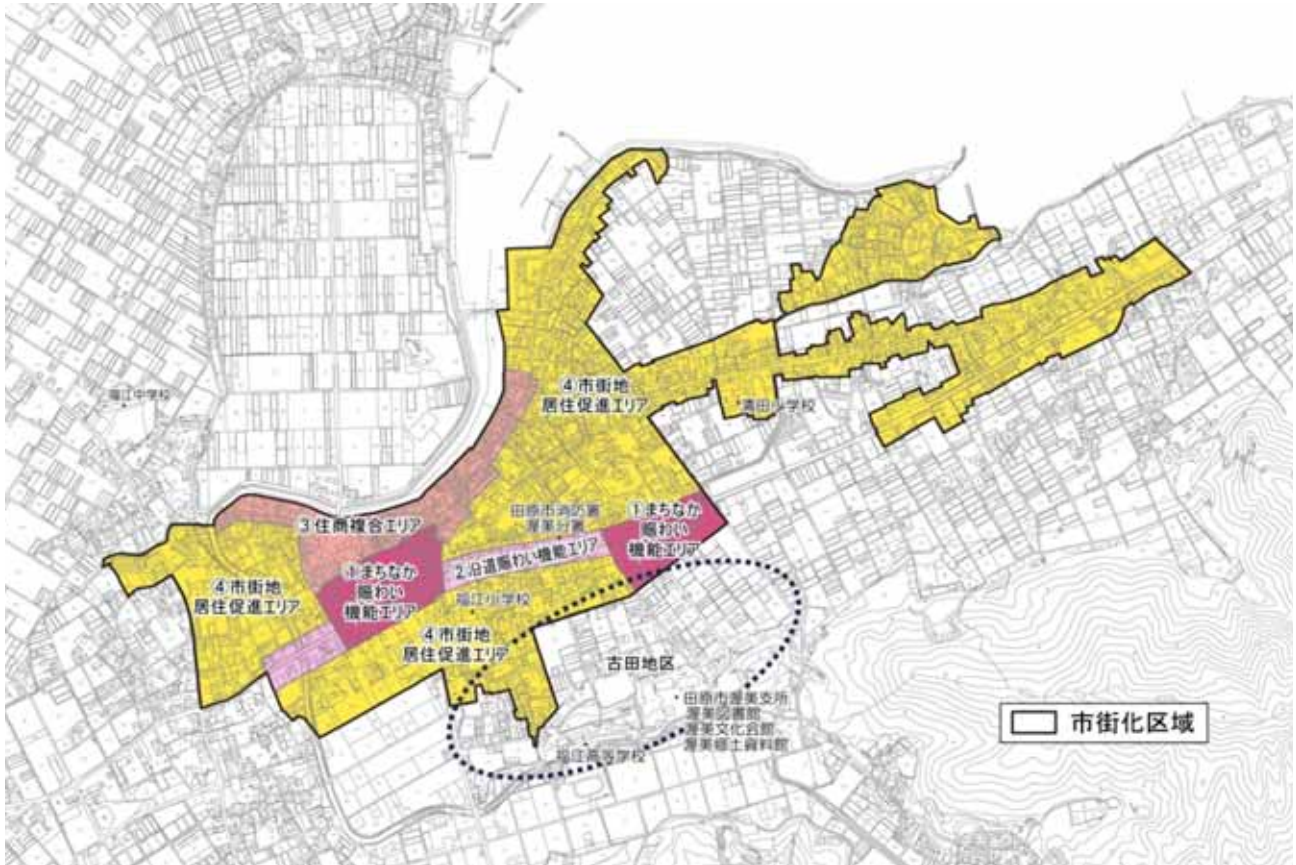
集落については、人口減少を抑制するため、集落内の世帯分離のための住宅地供給、田舎暮らしニーズへの対応など、地域の実情に応じた土地利用を図ります。

さらに、周辺地域との住替えが可能になるような良質な共同住宅の誘導やストックの有効活用を図ります。また、市街化区域に隣接した地域（古田地区）において街並み景観を意識しながら子育てしやすい環境を整えた住宅供給を検討します。

三河湾を望む景観や伊良湖の観光拠点に近いこと、港のある市街地であることから、津波・高潮被害等の災害対策として高台への緩やかな居住移転の誘導や、温暖な地域である特性を活かして、農に親しみ海などの自然を楽しみたい居住者の誘導を図ります。

地域内に存在する老朽化した市営住宅については、建築場所や建築仕様を検討し、居住者の安心・安全性・利便性の向上を図ります。

図表 5-1-4 地域別土地利用のエリア区分図（福江市街地及びその周辺）



出典：田原市都市計画マスタープラン

【関連するまちづくりの方向】

国道 259 号沿道や商店街の空き地などを活用して、渥美地域の中心市街地に相応しい生活拠点となるような商業・サービス機能などを充実して、にぎわいを創出します。

福江市街地において、新たな賑わいの創出を図るため、再開発などの手法を検討します。

渥美支所・渥美分署等を核として、防災等の拠点を形成します。

(4) 新住宅地域 (光崎、夕陽が浜、加治石井戸)

【地域特性・課題】

計画的に開発された地域であり、企業従業員向けの住宅供給や地元地域の人口定住、活性化に寄与しつつあります。将来のコミュニティ形成に向けて、住宅供給を一層促すことが課題です。

【誘導のターゲット (イメージ)】

開発地の特性に合わせて、企業従業員や、市内転居やUターン・Iターンを希望するファミリー層の居住・定住を誘導します。

【住まい・まちづくりの方向】

[市街化区域内]

シーサイド田原光崎

愛知県住宅供給公社と協力し、特に企業従業員が居住・定住するための宅地・住宅の販売促進につとめます。

加治石井戸

良質な低層住宅地の形成を図り、ファミリー層にも取得が可能となる販売価格の設定を検討します。

[市街化調整区域内]

夕陽が浜団地

宅地販売を促進し、市内転居やUターン・Iターンを希望するファミリー層のための住宅供給を図ります。

(5) 農村地域

【地域特性・課題】

全国有数の農業地帯であり、規模が大きな農家住宅や屋敷林などの環境に恵まれた地域、海に見える風光明媚な地域がありますが、少子高齢化の進行、若者の流出による人口減少も進み、コミュニティを維持することが課題となっています。

このため、住み続ける人を増やすことや、農業を支える人、新たに農業や自然に親しみたい人などを誘導します。また、担い手の高齢化、後継者の不足などの対策として、農業後継者育成支援施策との連携が必要です。

【誘導のターゲット (イメージ)】

農家の二世帯・三世帯の定住、外国人研修生・在住外国人の居住や、市内や市外から農業などに親しみたい田園居住・交流居住を誘導します。

【住まい・まちづくりの方向】

居住環境の向上と農地の保全を進めるための集落の総合的な整備を図ります。農漁業後継者、Uターン・Iターンする人の居住のための住宅確保や、農家住宅等を活かして農業に親しみたい都市住民等の交流居住・田園居住ができる環境を整えます。また、「空き家・空き地バンク」制度の活用により住宅供給を図ります。

まとまった団地や住宅開発地においては、地区計画制度の活用などにより良質な住宅地の形成を検討します。

【関連するまちづくりの方向】


農業労働力の一部を支える外国人研修生・在住外国人が地域と融和して住むことができるように、多文化共生を推進します。また、地域が一体となった防災・防犯対策を推進します。

社寺林や屋敷林、遊休農地等を活用した菜の花栽培、周辺の林地・緑地や海岸地域の保全を図り国道等の沿道景観を良好にして、四季のうるおいを感じることができる地域を形成します。

図表 5-1-5 地域別の方針

● 住まい・まちづくりの方向
○ 関連するまちづくりの方向

誘導するターゲット

 市街地

福江地域(福江市街地)

- 空き地等の有効活用と、住宅の防災性の向上により良好な住宅地を形成
- 周辺地域との住み替えが可能になるような良質な共同住宅の誘導や空き地・空き家も含めたストックの活用
- 三河湾を望む景観や伊良湖の観光拠点に近いこと、港のある市街地であること等の特性を活かして、農や海を楽しむ居住者の誘導
- 老朽化した市営住宅の居住者の利便性を配慮した建設整備
- 沿道の空き地などを活用して、瀬美地域の中心市街地に相応しい生活拠点となるような商業・サービス機能等を誘導
- 隣接した古田地区への住宅の供給の検討
- 津波・高潮被害等の災害対策として高台への緩やかな居住移転の誘導や、温暖な地域である特性を活かして、農に親しみ海などの自然を楽しみたい居住者の誘導

田原地域(田原市街地)

- 交通と生活の利便性の向上を図り、高齢者などが安心して暮らすことができるように、住宅や市街地を改善
- 市内における住み替えや、ファミリー層の居住、企業立地による増加人口の居住・定住が可能になるような良質な共同住宅や戸建住宅を誘導
- 空き家等のストックの活用、低未利用地の高度利用を促進
- 市内でのライフサイクルに応じた住み替えが可能になるように、土地所有者や民間事業者の協力を得て、ストックが不足している良質な賃貸住宅を供給
- 田原城址・周辺における歴史的環境や文教の雰囲気と調和した住宅の誘導
- 土地利用計画に即して、企業従業員や転居する市民の定住の受け皿となる良質な戸建・持家住宅、質が高い賃貸住宅・分譲マンション、鉄道があることを活かした開発等を誘導
- 環境共生、高齢化対応の住宅の誘導
- 人にやさしい街づくりを推進するとともに、地域おける支え合いの促進
- 中心市街地や田原城址・周辺において、街並み・景観デザインの向上
- 商業地としての活性化や、生活拠点としての商業・サービス機能の誘導
- 中心市街地や田原城址・周辺などを快適に歩いて巡ることができる環境づくり
- まちなかと連携した生活拠点の形成
- 既存の市街化区域に隣接し、市内外への移動の利便性が高く、津波浸水被害のおそれがないエリアである天白地区と梅碓地区を新規の居住候補地区とする
- シルバーハウジング建設の検討

新住宅地域(光崎、夕陽が浜、加治石井戸)

- 地区計画や建築協定を導入するなど、良質な低層住宅地の形成
- 企業従業員、市内転居者の居住・定住の受け皿となる賃貸住宅の誘導
- Uターン・Iターンなどを希望するファミリー層等の居住・定住

新住宅地域

- ◆ 現在住んでいる住民
- ◆ 歩いて生活したり公共交通を利用する多様な層
- ◆ 良好な子育て環境を評価するファミリー層
- ◆ 企業従業員の居住・定住

田原地域(田原市街地)

新住宅地域

- ◆ 市営住宅や周辺地域からの定住・一時居住者

農村地域

- ◆ 農業に親しみたい人、海のリゾートを楽しみたい人(田園居住・交流居住)の受け入れ
- ◆ 農家の三世代の定住

農村地域

- 居住環境の向上と農地の保全を進めるための集落の総合的な整備
- 農漁業後継者、Uターン・Iターン希望者の一時居住のための住宅確保や、農業に親しみたい都市住民等の居住を誘導
- まとまった団地や住宅開発地において地区計画制度の活用などにより、良質な住宅地の形成
- 在住外国人が地域と融和して住むことができるように、多文化共生を推進
- 地域が一体となった防災・防犯対策を推進する
- 社寺林、屋敷林や、緑地や海岸地域の保全を図り沿道景観を良好にして、四季のうらおいを感じる地域を形成

新住宅地域

農村地域

- ◆ 赤羽根地区などからの豊橋方面への通勤者の市内転居
⇒ 転出の可能性がある層の市内への引き留め

赤羽根地域(赤羽根市街地)

- ◆ 赤羽根地域 Uターン・Iターン希望者などの居住・定住
- ◆ 若い世帯の一時居住
- ◆ 職場を旧赤羽根町内など比較的近い位置に持つ層の定住

赤羽根地域(赤羽根市街地)

- 土地区画整理事業を推進するとともに地区計画制度の活用などにより良好な住宅地を形成
- 周辺地域との住み替えが可能になるような良質な共同住宅の誘導や空き地・空き家も含めたストックの活用
- 表浜など自然を活用し、海岸レクリエーションやリゾートライフを楽しむ居住層の誘導など自然を活用
- 表浜の中間点に位置する市街地に相応しい生活拠点となるような商業・サービス機能等を誘導
- サーフィン関係団体との連携を強化し、「サーフタウン」としての魅力を発信することで移住促進を図る

農村地域

- ◆ 福江地域 Uターン・Iターン希望者などの居住・定住
- ◆ 若い世帯の一時居住
- ◆ 職場を旧瀬美町内など比較的近い位置に持つ層の定住

福江地域(福江市街地)

第6章 推進体制

- 6 - 1 市民・事業者・行政の協働で取り組む住まい・まちづくり
- 6 - 2 計画の実現に向けて

6 - 1 市民・事業者・行政の協働で取り組む住まい・まちづくり

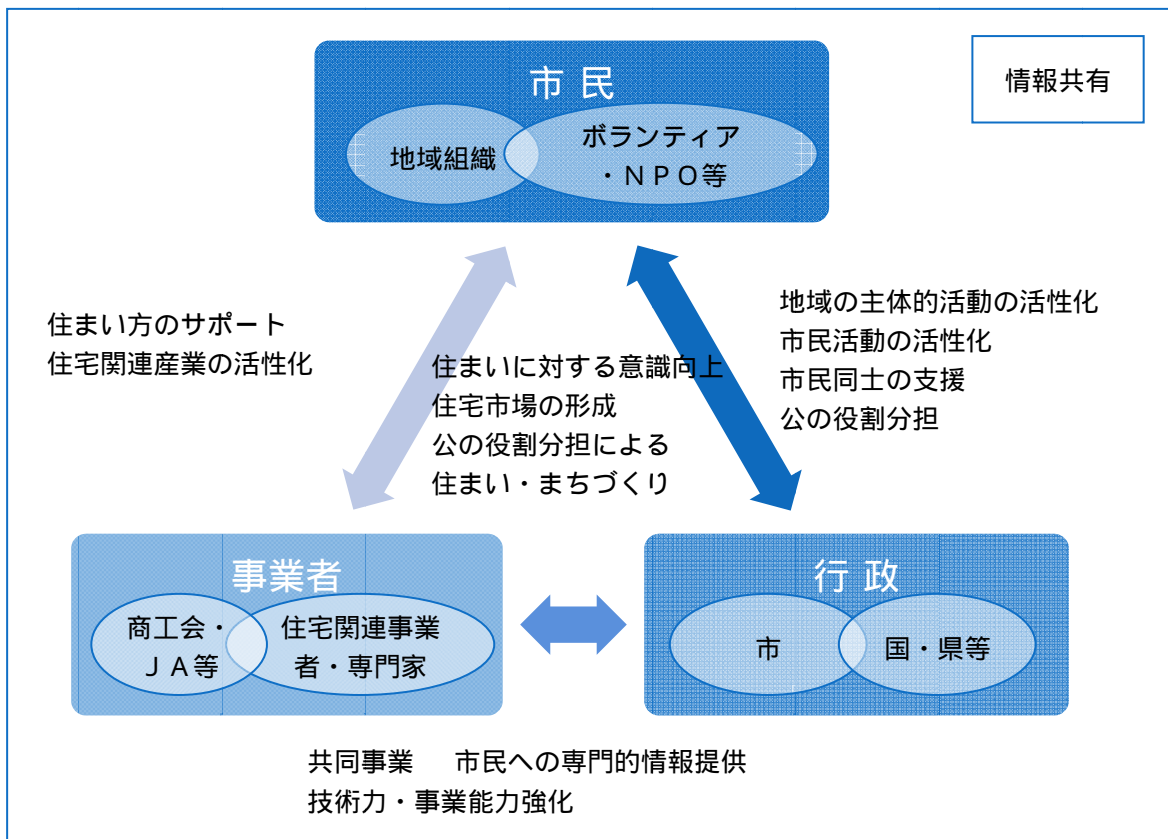
(1) 施策の考え方

【情報共有、担い手育成、コミュニティの活性化、多文化共生】

民間や専門家とともに、住まい手が気軽に相談することができるような体制をつくります。また、市民も住まい・まちづくりについての関心を高めて、支え合いに参加することができるように人材育成を進めます。

民間が積極的に住宅建設・開発事業へ参画することができるような機会づくりやしきみを整えます。

図表 6-1-1 協働で取り組む住まい・まちづくりのイメージ



(2) 推進する施策

住まい手サポーター・リフォーム隊の育成

【施策内容】

建築や改修の検討など住宅相談をする市民のために、専門家集団や融資・補助金等の紹介を行う相談窓口の充実を図ります。

住まいづくり・まちづくりに関する支援策や、バリアフリー化や環境、景観への配慮等に関する考え方、ライフサイクルと住まい方などをまとめた田原版ガイドブックを作成して啓発します。また、インターネット等を活用した、住まいづくり・まちづくりに関する情報提供を充実します。

具体的なリフォームの相談等、現場に関する専門的な相談に対応することができるように建築技術者や住まい手サポーター、リフォームヘルパーを育成します。また、これらの連携を図り相談体制を充実します。

農業等の労働力となっている外国人の居住や生活にかかわる相談を充実します。このため、相談に応じて市民が支援する役割を持つことができるように、生涯学習の機会を活用して市民の人材育成を図ります。

【事業イメージ】

取組内容(例)	取組主体		
	行政	市民	事業者
住まい手サポーター、 リフォームヘルパーの育成	サポーター、ヘルパーのPR	地域におけるサポーター等の活用	サポーターへの参加 リフォーム事業への参加
住宅相談の充実	基本的な相談業務の充実 田原版ガイドブックの作成	住まい手意識の向上	基本的な相談・具体的な相談業務の充実 田原版ガイドブックの作成
住まい方支援ができる人材育成	生涯学習講座等を活用した人材育成	外国人への多言語相談、託児ボランティアなどのボランティア活動推進	
NPO活動の支援	NPOについての情報提供・創設支援・活動PR等	NPO相互の情報交換・支援、中間支援組織の検討	

地域コミュニティにおけるまちづくりの支援

【施策内容】

地域が主体となったまちづくりの一環として、住まい・まちづくりを位置付けて、その充実を図ります。

住民が主体となった住まい・まちづくり活動に対してノウハウの提供・活動場所の提供等の様々な支援を行います。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
地域が主体となったまちづくり推進計画に基づく取り組み	住まい・まちづくりについての情報提供 まちづくりサポーターの支援	地域組織における住まいや地域環境改善、高齢者等の見守り活動、多文化共生	
公共施設の活用促進	市民が利用しやすいような公共施設の管理		

市内外の民間の情報交換・研究会の設置

【施策内容】

住宅市場に幅広い民間の力を導入するために、民間に対して本市の事業を行うことの魅力をPRし、具体的な事業を検討する呼び水となるようにするなど、市内外の住宅関連事業者との情報交換会・研究会を設置します。

また、民間から住まい・まちづくりについての提案を積極的に受け付けます。まとまった開発地等においては、複数の民間が参画・連携して良質な住まい・まちづくりを進める取り組みをコーディネートします。

【事業イメージ】

取組内容（例）	取組主体		
	行政	市民	事業者
民間事業者との情報交換会・研究会開催	情報交換会の開催 研究会の設置・運営		情報交換会への参加 研究会における事業内容等の提案
民間参画型の具体的事業コーディネート	事業対象地・事業の条件などの提示		事業内容の詳細検討 事業のスタートアップ

6 - 2 計画の実現に向けて

(1) 推進プログラムの策定

第4章で掲げた推進施策は、住まい・まちづくりのために必要な施策を抽出したものです。重点テーマで整理した考え方に基づいた具体的な施策については、重点施策として、本計画の計画期間の前半5年間を目途に、早期に取り組む必要があります。

このために、重点施策のうちで、今まで推進してきた施策は内容の充実を図ること、新たな施策については事業のしくみや可能性について早急に詰めた上で推進することを明確にしたプログラムを策定します。

(2) 推進体制の充実

ますます多様化する市民ニーズに対応して、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。

さらに、第6章-1に示したように、事業者や市民が住まい・まちづくりの主体としての意識を一層高めて、行政と連携しながら、三者がそれぞれの役割を的確に果たしていくことが不可欠です。

庁内推進体制の整備

住まい・まちづくりのための施策は幅広く、本計画でとりあげた施策でも福祉、都市整備、環境、産業、生涯学習、市民活動支援など多岐にわたります。まさに居住政策として総合計画の推進やまちづくりを通じて実現すべきものです。

平成21年度に策定した住宅マスタープランの推進についても、庁内が一体となって推進することを念頭に置いてきましたが、本市として「住まいづくりはまちづくり」という認識を高めて、関係課が連携して施策・事業を推進することが必要です。

また、本計画の着実な推進を図るためには、PDCAサイクルの考え方で計画の進行管理を行います。

住宅関連事業者との連携体制の強化

住宅の建設・供給は、工務店・大工、住宅建設事業者、不動産事業者等が担うほか、設計から施工管理までを建築士のほか、資材、設備等の供給事業者など、多様な民間がかかわります。

しかし、本市の場合には、賃貸住宅が充実しているとは言えず、臨海部に進出する企業従業員の居住や市民の住替えのための住宅市場が十分に整っていません。

このため、当面は、住まい・まちづくりについて市内外の事業者の本市に対する関心を高めることが必要です。

特に、耐震対策のためのリフォーム需要に対応するためには、木造住宅に住む高齢者などからの相談を受け入れる体制を充実するとともに、リフォームを行う事業者について、関連業界と本市が連携してその育成、事業機会の創出に取り組みます。

市民組織の創設

市民一人ひとりが主体的に住まい・まちづくりに関心を持ち、積極的にかかわりを持つことが重要です。また、まちなか（田原中心市街地）等に住む土地所有者に対しては、暮らしやすいまちづくりのために、土地を有効に活用することを働きかける必要があります。

このためには、「田原の住まい・まちづくり」について、地域組織、NPO、ボランティア団体など、多様な主体の参加による市民組織の創設を図り、啓発・PR活動や、実践的な住まいの改善活動を盛んにする必要があります。

本市については、小学校区及び地域別にまちづくり推進計画の策定を市民が主体で行うことを支援してきました。また、地域にとらわれずに活動するNPO、ボランティア等の育成・支援のしくみも整えていきます。住まい・まちづくりにおいても、これらの基礎を活かして、市民生活を支援している組織・団体の参画を積極的に引き出します。それぞれの組織・団体が住まい・まちづくりを重要な課題と認識するように促して、市民一人ひとりが安心して自らの住まいを改善し、まちづくりに積極的に取り組むことを目指します。

（3）民間活力の推進と財源の確保

民間活力の導入

公営住宅の確保や質が高い借家の供給を促し、住宅市場を形成していくためには、民間活力の誘導が不可欠であり、民間とともに研究や事業の検討を行い、多彩な事業手法を活用する必要があります。

財源の確保

住まい・まちづくりのための施策・事業の推進に際しては、十分な財源確保が必要であり、企業誘致など産業の活性化や、定住人口の確保も含めた財政基盤の強化が必要です。

また、個別の施策・事業を推進するためには、今まで以上に国・県等と連携を図り住まい・まちづくりを進めるとともに、各種の支援制度を活用していきます。

(4) 基本方針（推進施策）における成果目標

1. 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

目標項目	現在数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)
田原市街地の居住人口	14,561人 (H26)	16,017人 (H37)

2. 産業の活力を活かした新規定住を促す住まい・まちづくり

目標項目	現在数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)
若い世代(0歳～39歳)の市外からの転入者数	1,456人 (H26)	増加 (H37)

3. 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

目標項目	現在数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)
市内の住宅の耐震化率	86% (H26)	95% (H32)

4. 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

目標項目	現在数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)
空き家・空き地バンク活用によるマッチング件数	2件 (H26)	5件/年 (H37)

5. 地域の特性を活かした住まい・まちづくり

目標項目	現在数値 (データ年度)	目標数値 (目標年度)
サーファー等の移住数(累計)	一人 (H26)	50人/10ヶ年 (H37)

参考資料

策定委員会及び庁内検討部会に関する資料

住宅施策の実施状況

市民意識調査結果

用語集

策定委員会及び庁内検討部会に関する資料

(1) 策定委員会

策定委員会名簿

区 分	氏 名	職 名
学識経験者	小松 尚	名古屋大学大学院 環境学研究科 都市環境学専攻 建築学系 准教授
	宮崎 幸恵	東海学園大学 教育学部 教育学科 教授
住宅関連団体代表	八木 基之	(公社)愛知建築士会 豊橋支部長
	鈴木 達雄	(公社)愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 副統轄支所長
各種団体代表	鈴木 貴江	田原市農業委員会 広報委員
	杉山 礼子	田原市商工会 女性部会長
田原臨海企業代表	松本 明人	トヨタ自動車(株) 田原工場 工務部総括室長
外国人居住	岡本 善裕	特定非営利活動法人 たはら国際交流協会 理事長
地域居住	村上 誠	田原市地域コミュニティ連合会 会長
県行政機関	楠田 勝彦	愛知県建設部建築局 住宅計画課長
田原市	太田 次男	田原市役所 都市整備部長

田原市住生活基本計画策定委員会設置要綱

(名称)

第1条 本委員会は、田原市住生活基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）と称する。

(設置目的)

第2条 委員会は、田原市にふさわしい住宅や住環境の整備施策を実現することを目的に、田原市住生活基本計画（以下「基本計画」という。）を策定するために設置する。

(検討事項)

委員会は、基本計画策定に関し基本的事項について検討する。

(構成及び任期)

委員会は、委員11名以内をもって構成する。

2 委員は、学識経験者、住宅関連団体代表者、各種団体代表者、田原臨海企業代表者、住民代表者及び行政職員のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は、平成29年3月31日までとする。

(委員長)

委員会に、委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は会務を総括し、委員会を代表する。

3 委員長に事故のあるときは、あらかじめ委員長の指名する者を委員長代理とし、その職務を行う。

(招集)

委員会は、委員長が招集する。

2 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に委員会への出席を求めることができる。

(会議及び会議録の扱い)

委員会は委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開催することができない。

2 委員会並びに委員会に関する資料及び要点記録（以下「資料等」という。）は公開とする。ただし、委員長又は委員の発議により、出席委員の過半数で議決したときは、委員会又は資料等を非公開とすることができる。

(庶務)

委員会の庶務は、田原市都市整備部建築課において処理する。

(その他)

この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

1 この要綱は、平成28年10月19日から施行する。

2 この要綱は、平成29年3月31日限りでその効力を失う。

(2) 庁内検討部会

庁内検討部会名簿

役 職	氏 名
防災対策課長	森 下 錬
企画課長	大 羽 浩 和
人口増企画室長	稲 垣 守 泰
地域創生課長兼企業立地推進室長	石 川 恵 史
総務課長	増 田 直 道
財政課長	鈴 木 嘉 弘
高齢福祉課長	柴 田 高 宏
健康課長	本 多 剛 晴
環境政策課長	杉 浦 清 明
商工観光課長	河 邊 俊 和
農政課長	鈴 木 隆 広
建設企画課長	寺 田 昭 一
街づくり推進課長	鈴 木 洋 充
赤羽根市民センター所長	大 場 直 子
渥美支所地域課長	小久保 順 一
教育総務課長	三 竹 雅 雄

事務局

建築課長	岡 田 利 幸
建築課住宅係長	森 下 正 典
建築課建築係長	河 合 克 典
建築課住宅係	朝 倉 正 裕

住宅施策の実施状況

(1) 施策の実施状況

平成 21 年 3 月策定の「田原市住宅マスタープラン」で位置づけられている施策の実施状況は次の通りです。

施策	実施状況
基本方針 1：便利で賑わいのある住まい・まちづくり	
魅力あるまちなかの居住環境整備	
空き地等情報システムの整備	事業中
土地活用のためのコーディネート	未実施
高齢者等の住替え支援(リバースモーゲージ的制度の検討など)	未実施
まちなかへの定住誘導	事業中
県公社等及び民間のコーディネート	未実施
宅地の一括借上げと民間への借地	未実施
民間のコーディネート	事業中
ファンドの検討	未実施
街並み景観の整備	
街並み景観の保全(景観ガイドライン策定と景観整備)	事業中
ファサード(建築の前面)整備等の支援	未実施
良質な市街地の整備(地区計画制度、建築協定の導入)	事業中
都市基盤の整備	
市街地の整備(福江地域の再生、赤羽根地区土地区画整理)	事業中
都市計画道路・街路の整備	事業中
狭あい道路の改良	事業中
歩行者のための案内板・サインの充実	事業中
移動手段の確保・充実(路線バス等の充実、高齢者・障がい者福祉タクシー・バス)	事業中
鉄道駅周辺整備	事業中
都市機能の充実	
まちなか・市街地活性化の推進	事業中
福江地区まちづくり	事業中
赤羽根地区まちづくり	事業中
基本方針 2：産業の活力を活かした新规定住を促す住まい・まちづくり	
多様な年齢層の居住の促進・支援	
民間のコーディネート(再掲)	事業中
民間によるファミリー賃貸住宅の供給	未実施
ファミリー向けの公的賃貸住宅の検討	事業中
多彩な居住の誘導・支援	
まちなか・市街地活性化の推進(再掲)	未実施
民間のコーディネート(再掲)	事業中

施策	実施状況
基本方針 3：安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり	
安心して住める住宅の整備	
住宅の耐震改修の推進	事業中
耐震改修促進計画に沿った支援(PR、相談、高齢者世帯向け支援、建替え支援など)	事業中
家具転倒防止器具取付支援	事業中
住宅のバリアフリー化の推進	事業中
人にやさしい住宅リフォーム事業の推進	事業中
市営住宅の適正な管理	事業中
市営住宅建替え(高木)	事業中
市営住宅建替え(緑ヶ丘)	事業完了
市営住宅改修	事業中
シルバー特定公共賃貸住宅の整備	未実施
地域ぐるみの自主防災・防犯活動の推進	
自主防災活動推進、地域防犯対策推進	事業中
高齢者の見守り・災害時要援護者の避難誘導	事業中
高齢者や障がい者のための居住の場の整備・支援	
緊急通報システム導入	事業中
生活支援ハウス、シルバーハウジングの推進	事業中
シルバー特定公共賃貸住宅	未実施
ライフサポートアドバイザーの育成	事業中
グループ居住の推進	未実施
高齢者や障がい者の生活支援・地域福祉の推進(地域ケア)	事業中
地域医療体制の充実	事業中
住替えしやすい住宅環境の整備・支援	
中古住宅市場の活性化の推進・空き家の活用促進	事業中
高齢者等の住替えやリフォームを支援する相談体制等の整備・住情報の提供	事業中
空き家のリフォームと活用支援	事業中
子育てしやすい環境づくり	
子育てネットワークづくりの推進	事業中
子育て支援ボランティアの育成	事業中
人にやさしいまち(街)づくりの推進	
住宅のバリアフリー化の推進(再掲)	事業中
人にやさしいまちづくりの推進	事業中
建物の安全評価や健康住宅の普及啓発	
建物の安全評価についての普及啓発事業	未実施
健康住宅の普及啓発事業	未実施
基本方針 4：豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり	
環境に配慮した暮らし方の普及	
環境に配慮した住宅の普及促進	事業中
新エネ・省エネ機器等の導入推進	事業中
エコガーデンシティ構想と環境にやさしい暮らし方の普及推進	事業中

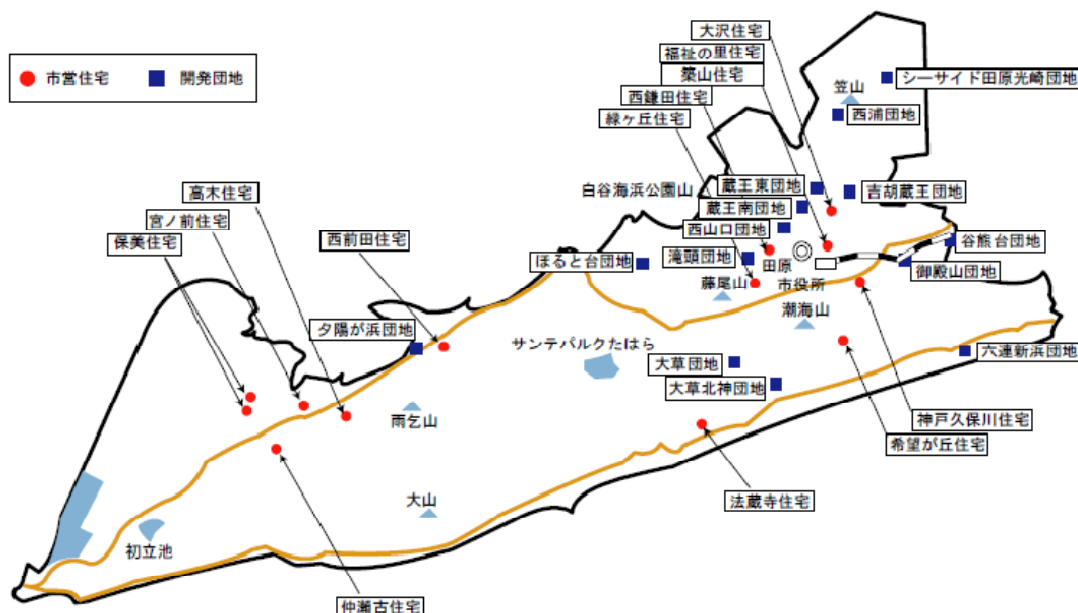
施策	実施状況
環境共生モデル住宅等の検討	事業中
農村・沿道景観の整備	
渥美半島「菜の花浪漫街道」	事業中
農家住宅の改修や管理の支援	
住まい方・農地活用等の支援	事業中
農村地域の総合的な環境整備	事業中
歴史的・伝統的な住宅の活用	
空き家の活用	事業中
農家住宅の保全	未実施
基本方針5：地域の特性を活かした住まい・まちづくり	
市内で住替え、住み続けることができる住宅の供給	事業中

(2) 住宅開発状況

(単位:戸・ha)

団地名	事業年度	供給戸数	開発面積	事業主体
谷熊台団地	S44～S46年度	279	10	民間
大草団地	S46～S49年度	148	5	愛知県住宅供給公社
西浦団地	S53～S54年度	1,577	28	愛知県企業庁
蔵王東団地	S54～S58年度	142	5.1	愛知県住宅供給公社
滝頭団地	S56～S58年度	1,322	13	愛知県企業庁・愛知県住宅供給公社
蔵王南団地	S57～S58年度	144	6.5	民間
六連新浜団地	S62～H1年度	97	6.4	田原市土地開発公社
ほとと台団地	H3～H6年度	140	8	田原市土地開発公社
吉胡蔵王団地	H6年度	22	0.89	田原市土地開発公社
シーサイド田原光崎団地	H7～H9年度	323	12.7	愛知県住宅供給公社
夕陽が浜団地	H8～H9年度	138	6.8	田原市土地開発公社
大草北神団地	H9～H10年度	10	0.3	田原市土地開発公社
西山口団地	H13～H14年度	8	0.3	田原市土地開発公社
御殿山団地	H16～H17年度	115	3.67	民間
大久保団地	H19～H24年度	101	5	田原市土地開発公社
槽団地	H24～H25年度	7	0.2	田原市土地開発公社
計		4,573	111.86	

資料: 建築課(平成28年4月1日現在)



市民意識調査結果

(1) 賃貸住宅居住者等アンケート

賃貸住宅居住者アンケート

今後の定住意向を把握するため、田原市内の賃貸住宅居住者のうち、55歳までを対象として1,000人を抽出し、郵送配布・回収によりアンケートを行いました。実施期間は、平成28年11月～12月で、回収数254票、回収率25%でした。

設問	回答
問1 性別	「男性」が79.1%、「女性」が20.9%
問2 年齢	「20歳～29歳」が49.2%で最も多く、「40歳～49歳」が23.6%、「30歳～39歳」が21.3%、「50歳～59歳」が5.5%
問3 世帯人員	「1人」が63.8%で最も多く、「2人」が16.1%、「3人」が11.0%、「4人」が7.5%
問4 居住年数	「1年～5年」が31.9%で最も多く、「6年～10年」が22.8%、「20年～30年」が12.2%、「30年以上」が12.2%
問5 引っ越してくる前の居住地	「その他」が33.5%で最も多く、「田原市内」が31.9%、「愛知県内」が17.7%、「豊橋市」が11.0%
問6 勤務地	「田原市内」が86.6%で最も多く、「豊橋市」が7.5%、「その他」が1.2%、「愛知県内」が0.8%
問7 職業	「会社員・公務員・団体職員」が81.1%で最も多く、「パート・アルバイト」が6.3%、「無職（年金生活含む）」が1.6%、「自営業（農林漁業）」が1.6%
問8 家賃（1ヶ月分）	「2万円未満」が38.2%で最も多く、「4万円～6万円未満」が26.4%、「6万円～8万円未満」が20.1%、「2万円～4万円未満」が9.8%
問9 自治会への参加（加入）状況	「参加（加入）していない」が57.9%、「参加（加入）している」が36.2%
問10 現在の居所を選んだ理由	「通勤・通学に便利だから」が55.5%で最も多く、「家賃が安いから」が32.7%、「家族や友人の居住地に近いから」が13.4%、「住み慣れているから」が12.6%
問11 賃貸住宅を選んだ理由	「将来は持ち家も考えるが、今は必要ない」が42.9%で最も多く、「持ち家を買いたい資金不足」が29.5%、「家族の変化にあわせて、自由に住み替えることができる」が17.7%、「住宅より生活の充実を優先したい」が15.0%
問12 田原市への居住継続希望	「住み続けたい」が42.5%で最も多く、「わからない」が32.3%、「転居したい」が24.4%

設問	回答
問13 居住継続を希望する理由	「通勤や通学の便利さ」が41.7%で最も多く、「住み慣れた場所」が31.5%、「実家や親族の家に近い」が24.1%、「周りの環境に満足している」が18.5%
問14 転居を希望する理由	「周辺環境が悪い」が40.3%で最も多く、「日常の買い物などが不便」が35.5%、「結婚や独立」が17.7%、「持ち家が欲しい」が16.1%
問15 転居先	「豊橋市の中心部」が29.0%で最も多く、「わからない」が24.2%、「豊橋市の郊外」が16.1%、「その他東三河地域」が6.5%
問16 転居先を選ぶ際に重視すること	「周辺環境の良さ」が56.5%で最も多く、「日常の買い物などの便利さ」が40.3%、「通勤通学の便利さ」が27.4%、「治安の良さ」が12.9%
問17 将来、住みたい住宅	「持ち家（一戸建て）」が82.3%で最も多く、「持ち家（マンション）」が29.0%、「長持ちする住宅」が27.4%、「賃貸住宅（非木造のマンション）」が11.3%
問18 住宅を購入（建築）するとした場合、重視する点	「住宅の価格」が51.6%で最も多く、「安全性・耐震性」が50.8%、「住宅の仕様」が27.6%、「住宅地の選び方・情報」が23.6%
問19 田原市で持ち家を取得する際に、支障となること	「日常的な買い物が不便」が43.3%で最も多く、「家族や友人の居住地が遠い」が33.9%、「就業する場所が少ない」が24.8%、「福祉・医療が不足している」が20.1%
問20 住宅支援策で興味のある事項	「空き家のリフォームと活用支援」が24.8%で最も多く、「新エネ・省エネ機器等の導入支援」が21.3%、「住宅の耐震改修の推進」が17.3%、「リフォームの支援」が16.9%
問21 新規住宅取得時に市から助成等が受けられる場合、興味のある事項	「住宅取得の助成」が72.4%で最も多く、「自然エネルギー（太陽光や自然換気システムなど）に関する助成」が56.3%、「二世帯住宅取得の助成」が15.7%、「屋上緑化や生け垣等の助成」が10.2%

複数回答の設問については、回答の合計が100%を超える。

シルバーハウジング居住者アンケート

田原市内のシルバーハウジング居住者全員（28人）を対象として、聞き取りによりアンケートを行いました。実施期間は、平成28年11月～12月。

設問	回答
問1 性別	「女性」が57.1%、「男性」が42.9%
問2 年齢	「75歳～79歳」が32.1%で最も多く、「70歳～74歳」が21.4%、「80歳以上」が21.4%、「65歳～69歳」が17.9%
問3 世帯人員	「1人」が82.1%で最も多く、「2人」が17.9%
問4 居住年数	「30年以上」が50.0%で最も多く、「10年～20年」が21.4%、「1年～5年」が17.9%、「20年～30年」が7.1%
問5 引っ越してくる前の居住地	「その他」が28.6%で最も多く、「豊橋市」が25.0%、「田原市内」が21.4%、「愛知県内」が21.4% 「その他」の内訳：静岡県浜松市（2名）、磐田市、岐阜県下呂市、三重県津市、京都府京都市、大阪府大阪市、千葉県船橋市
問6 勤務地	「なし（無職）」が78.6%で最も多く、「田原市内」が21.4%
問7 職業	「無職（年金生活含む）」が78.6%で最も多く、「パート・アルバイト」が17.9%、「その他」が3.6%
問8 家賃（1ヶ月分）	「2万円未満」が96.4%で最も多く、「2万円～4万円未満」が3.6%
問9 自治会への参加（加入）状況	「参加（加入）している」が100.0%
問10 現在の居所を選んだ理由	「家賃が安いから」が50.0%で最も多く、「住み慣れているから」が42.9%、「家族や友人の居住地に近いから」が32.1%、「福祉・医療が充実しているから」が28.6%
問11 田原市への居住継続希望	「住み続けたい」が100.0%
問12 居住継続を希望する理由	「住宅に満足している」、「日常の買い物などの便利さ」が50.0%、「住み慣れた場所」が32.1%、「周りの環境に満足している」が17.9%
問13 住宅支援策で興味のある事項	「生活支援ハウス、シルバーハウジングの推進」が57.1%で最も多く、「高齢者住宅（シルバーハウジング）の建設」が53.6%、「住宅のバリアフリー化の推進」が46.4%、「高齢者等の住替え支援」が25.0%、「高齢者等の住替えやリフォームを支援する相談体制等の整備・住宅情報の提供」が17.9%

複数回答の設問については、回答の合計が100%を超える。

(2) グループインタビュー

実施概要

本市の創生に資する適切な定住施策を進めるために必要な市民ニーズを把握するために、市民団体の代表者等 8 団体（地区代表者、田原市商工会女性部、農業委員会、臨海企業（トヨタ自動車田原工場職員））を対象としてグループインタビューを行いました。実施期間は、平成 28 年 11 月～12 月。

主な意見

1) 田原市居住について	
田原市居住の魅力の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑が多い、海、山、自然豊か、気候が安定している ・ 人との繋がり、人情が豊か、コミュニケーション、住みやすさがある ・ あいさつ、声掛け、近くの人を気にする(思いやり)、人の和もある ・ 何でもあって便利(野菜等)、住みやすい、人間性がおだやか ・ 閉鎖的、他所から来た人は入りにくいイメージ ・ 住むのには良い所だが不便、医者と店舗がなくなった ・ 働く場所がある(トヨタ就労)
まちなか居住の魅力の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンパクトな街が好き ・ 電車に乗れてスーパーも選べるので特に不便は感じないが、レジャー(娯楽)がない ・ 土地(宅地供給)が無く、高い(坪 35 万円) ・ まちなかに駐車場が少ない
居住継続意向	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生まれ育った所で、人間関係(近所付き合い)ができていれば良いのではないか
暮らしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通の便が悪く、車が必需品 ・ ぐるりんバスが不便 ・ 豊橋と交通網で繋がっているエリアは不便な地域ではない ・ 豊橋市へ通勤圏内だが、場所によっては 1 時間かかる ・ 豊橋市と比べて物価、ガソリン、アパート代が高い ・ 物価が安い ・ 地元産が食べられる ・ 病院の選択肢が無い ・ 遊ぶ施設が少ない
2) 今後の住まいについてのニーズの把握	
定住促進方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもを育てやすい環境だが、高校の選択肢が少なく、大学に進学すると卒業後のUターンは少ない ・ 自然環境は良いが、学校(高校等)を考えると難しい、都会に出て行く ・ サーファーが家を建てたり農家になった例もある ・ 選択肢(アパートの数)が少なかったため、田原の社員寮から豊橋市のアパートに転居した例もある

空き家の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家は増えている状況 ・ 年寄りの1人暮らしでは、死亡に伴い家を壊してしまう ・ 文化施設に空き家を利用するもので良いのでは(廃校等の文化的利用) ・ 子育て家庭にのみに貸すという条件で斡旋したことがある ・ 空き家利用は、大家が決断できない
今後の住まいに関する希望・あり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅供給を安くできるようにし、知多半島のようにベッドタウン化しないといけない ・ 信号の無い自動車専用道路があれば、豊橋も近くなり、通勤圏内として移住促進になる ・ 市民プール(子供を遊ばせる場所)や子育ての環境整備、高齢者に対するものは進んでいるが、子供の施設は遅れている ・ 平日は都市で必要最低限の所で暮らし、週末は余裕のあるスペースの田舎で暮らすといった生活スタイルもある ・ 津波対策で若い人が家を建てないため、高台を造成(宅地開発)して集団移転、新たな居住者の誘致
3) 行政に対する希望等	
子育て	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子供を遊ばせるのに魅力的な場所、物がなく、福祉センターに行っても遊び道具がない ・ 学校の統廃合に伴い、地域部(農村部)は賑わいが少なくなっている ・ 小学校も好きに選べるようにしてほしい(学区の境界部)
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者を運ぶ事業(新城、豊橋市では実施している) ・ 農協との一体化を図ってスーパーのような宅配サービスを実施
産業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業用地に企業誘致ができていない ・ 自然、海が見れる場所を利用し、若い人に来てほしい ・ 仕事(職)がなければ住むのは難しい
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ ぐるりんバスの充実 ・ 高齢者の足をどう確保するか(道路を造っても車に乗れない人をどうするのか) ・ 谷熊、神戸駅周辺の駐車場整備(パーク&ライド) ・ 子供を他市(豊橋市)に通わせる通学定期の補助制度がほしい ・ 渥美線(鉄道)、豊橋鉄道バスの料金が低い ・ 渥美病院へはバスが少ないため、豊鉄バスの利便性向上 ・ 国道259号の2車線化も有効的な手段 ・ 愛知県環状道路(三河大橋)ができればサーファーも増え、名古屋、セントレアも近くなる
4) その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 田原市は水道料金が低い ・ 参加型のイベントの実施(娯楽が必要) ・ 公園がほしい

用語集

あ 行

空き家・空き地バンク制度

空き家・空き地の有効利用を通して、定住人口増加のための誘導・促進を図り、地域活性および地域コミュニティの維持に繋がる、住みたくなる魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする。

空き家・空き地を売りたい方、貸したい方が、「空き家・空き地バンク」に登録し、その物件をホームページなどで全国に紹介する事業。

RC化

建物をRC造にすること。

建物は構造別に大きく分けると木造、RC造、S造の3つに分けられる。

RC(Reinforced Concrete)造は、鉄筋コンクリート造のことで鉄筋の枠組みにコンクリートを流し込んだものを主体構造とし、中低層の建物に多い。S(Steel)造は、鉄骨造のこと。

一般世帯

国勢調査の用語。以下の 、 、 の世帯を指す。

住居と生計を共にする人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。

の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋等に下宿している単身者。

会社・団体・商店・官公庁等の寄宿舍、独身寮等に居住している単身者。

NPO

Non Profit Organization の略、民間非営利団体を言う。医療、福祉、環境保全、国際交流、災害復興、まちづくり等様々な分野で活動し、平成10年にNPO法人制度ができたが法人格のないボランティア団体や市民活動団体等も含めてNPOと言われている。

L2 津波

「L2」は「レベル2」の意。東日本大震災による津波被害を受けて内閣府中央防災会議の専門調査委員会が示した津波のレベルの一つ。発生頻度は極めて低いが、甚大な被害をもたらす最大クラスの津波。

か 行

狭あい道路

狭あい道路とは幅員4m未満の道路で、建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされるものまたはこれに準ずるものとして特定行政庁に指定されたものをいう。

交流居住

都市住民が都市と田舎に滞在拠点をもち、双方を仕事や余暇で使い分け、地元の方達との交流を楽しみながら生活する新しいライフスタイル。

建築協定

建築基準法により設けられた住民合意の建築コントロールの手立て。良好な住宅地の環境や商店街としての利便性を維持しようとする場合、当該住民全員の合意で地域住民の要望に沿った、敷地面積、高さ、用途、デザイン等の基準を設けることができる。

公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

公営住宅法

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として制定された法律である。

公的賃貸住宅

地方公共団体が整備する住宅（公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅）、都市再生機構または地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称。

コレクティブ・ハウジング

複数の世帯が、1つのダイニングキッチンや庭などを共用し、相互に交流し、支え合う共同生活を営むための住宅。1970年代の北欧で初めて登場した住宅思想。20～30世帯、50～60人程度の規模が理想とされ、戸建住宅群、集合住宅、タウンハウスなどの様々な居住形態をとる。

さ　　行

住宅すごろく

「フリダシは新婚時代の小さなアパート、子供が生まれるころに少し広めの賃貸マンションに移り、やがて分譲マンションを手に入れ、それを売り払って庭付き一戸建を手にいれたところでアガリ」。今まで一般に典型的と信じられてきた住宅の住み替えパターン。

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（ライフサポートアドバイザー）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。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

新耐震基準

地震に対して建物をどのようにつくるかは建築基準法等の法律や政令等によって定められており、これらを「耐震基準」呼ぶ。現在の耐震基準は昭和 56 年（1981 年）にできたもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれており、現在はこの新耐震基準に基づき建物が建てられている。

ストック

ストックとは「在庫」の意味で、住宅ストックとはある一時点における既存の住宅(数)のこと。

成熟型社会

量的拡大のみを追求する経済成長が終息に向かう中で、精神的豊かさや生活の質の向上を重視する、平和で自由な社会。

セーフティネット

「安全網」のこと。住宅におけるセーフティネットとは、自力で住宅を確保できない方に対して、行政が関与・支援して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備していくという意味。

た　行

建物のライフサイクル

建物が計画・建設され、実際に運用され、維持、修繕や改修などが行われながら、最終的に解体されるまでを、建物のライフサイクルという。

地区計画

都市計画法に基づき、地区レベルの視点から、道路、公園等の配置・規模や建築物の用途・形態等について地区の特性に応じたきめ細やかなルールを定めることにより、「まちづくり」を進めていく制度。

昭和 55 年に設けられた地区計画は、その後、地区の特性等に細やかに対応するため、多様な種類が設けられ、誘導容積型、高度利用型、街並み誘導型など、地区計画を設ける目的や規制・緩和ができる内容によって型が分かれている。

は 行

バリアフリー

障害のある人が生活していく上での障壁(バリア)となるものを除去する(フリー)という意味。もともとは建築用語として登場し、建物内の段差の解消等物理的障壁の除去という意味合いが強いものの、より広く障害のある人の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なすべての障壁の除去という意味でも用いられている。

ピロティ

建物の二階以上に室を設け、一階は柱を残して吹きさらしにしておく建築様式。

ファンド

多数の投資家から集められた資金を一つにまとめ基金にして収益を還元する仕組みのこと。

フロー型社会、ストック型社会

フロー型社会とは、経済諸量の発生と変化に価値を見だし生産を行う社会を、ストック型社会とはその蓄積に価値を見だし利用を行う社会を指す。

20世紀は大量生産・大量消費をもとにしたフロー型社会であったが、それは深刻な環境問題を引き起こした。持続可能な社会の実現のためには蓄積された資本や資源の利用に基づくストック型社会への転換が求められている。リノベーションはこの転換を実現する一手法である。

ま 行

マイホーム借上げ制度((社)移住・住みかえ支援機構(JTI))

50歳以上の方のマイホームを最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。

- ・ 自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができる。
- ・ 家を借りたい人に、敷金・礼金がないなど、優良な住宅をリーズナブルな家賃で提供できる。

や 行

ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢、性別、国籍、体格などにかかわらず、施設や製品、環境などがすべての人にとって使いやすく考えられた、人にやさしいデザインのこと。

ら 行

リバースモーゲージ（生活福祉資金(長期生活支援資金)）

所有する不動産を担保に融資を受け、死亡時にその不動産を売却して一括返済する仕組みのことで、住宅担保年金ともいい、自宅を手放さずに、融資を受けることができる仕組みのこと。

リタイアメント

定年などで引退、退職した人。

リダンダンシー

必要最低限のものに加えて、余分や重複がある状態。

田原市住生活基本計画

発行日 平成 29 年 3 月

発行 田原市

編集 都市整備部 建築課

〒441-3492 愛知県田原市田原町南番場 30-1

TEL 0531-23-3527 FAX 0531-22-3811

URL <http://www.city.tahara.aichi.jp/>