

# 第2次田原市住生活基本計画【概要版】

## はじめに

### 目的

少子高齢化・人口減少・空き家の増加・脱炭素社会への対応など、時代の要請や市民ニーズに応じた住宅政策の体系的・総合的な推進を目指し、住宅施策・住環境の整備の指針となる「第2次田原市住生活基本計画」を策定します。

### 計画期間

令和8(2026)年度から  
令和17(2035)年度まで

## 第1章 住宅施策の方向性

自然災害のリスクの高まりや脱炭素社会の実現に向けた取組など、社会環境の変化に対応する国・県の計画や、田原市の上位計画、関連計画との整合をとりつつ、田原市の特性に合った計画を策定します。

【国】住生活基本計画(令和3年3月)  
【県】愛知県住生活基本計画2030(令和4年3月)

【田原市】  
第2次田原市総合計画(令和6年3月)  
改定版田原市都市計画マスタープラン(令和6年3月)

## 第2章 住まい・まちづくりの特性と課題の整理

### 特性

- (1) 三方を海に囲まれた自然豊かな半島
- (2) 日本一の産業県「愛知県」の中で有数の工業地域
- (3) 盛んな農業・水産業(農業産出額全国2位)
- (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

### 現状と課題

| 現状   | 課題   |
|--|--|
| 現状1 田原市の人口は減少傾向で、今後も更なる人口減少が予測されています。特に若い世代の転出が多い状況です。   | 課題1 人口の減少抑制と少子高齢化への対応<br>若い世代の転出抑制による人口減少の緩和と、住みやすい住宅や住環境の確保が必要です。   |
| 現状2 公営住宅(市営)の需要と供給に乖離があります。老朽化やバリアフリー非対応、市街地調整区域内の立地など、住みにくい状況があります。臨海企業従業員の増員と新たな進出企業が期待されます。 | 課題2 必要な人へ住みやすい市営住宅の提供<br>公営住宅(市営)は、待機者の多い単身者が入居できるよう入居基準の見直しが必要です。老朽化やバリアフリーへの対応、必要戸数を考慮し生活利便性の高い地域への統廃合や建替えが必要です。臨海企業従業員の受皿となる特定公共賃貸住宅(市営)や地域優良賃貸住宅の整備の検討が必要です。 |
| 現状3 単身世帯が増加し、若年単身世帯や高齢者単身・夫婦世帯、3世代世帯など世帯構成は多様化しています。外国人は増加しており、今後、生活困難な高齢者の増加も懸念されます。          | 課題3 多様な世帯に配慮した住宅の供給<br>低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が適切な規模の住宅に住めるようにしていくことが必要です。  |
| 現状4 田原市街地、赤羽根市街地、福江市街地の人口は全体的に減少傾向です。臨海企業従業員は、生活利便性の高い地域のマンションや分譲地に関心が高い傾向です。                  | 課題4 まちなかの人口減少の抑制と魅力をいかしたまちづくり<br>市民の転出を抑制し、転入を増やせるような魅力ある市街地の形成と、利便性の高い居住誘導区域に市内外から緩やかな居住の誘導が必要です。   |
| 現状5 南海トラフ地震が発生した場合、田原市でも大きな被害が想定されています。2025年4月から新築住宅に省エネ基準の適合が義務化されました。                        | 課題5 防災・防犯が充実し、環境へも配慮のある住環境<br>住宅の防災対策の充実や、防犯性の高い住環境の充実が必要です。環境への配慮や長期的に使用できる質の高い住宅供給の促進が必要です。  |
| 現状6 令和6年度に実施した空き家実態調査によると、市内に636件の空き家が確認されており、平成29年度の調査から約30%増加しています。                          | 課題6 管理不適切な空き家等の発生抑制<br>空き家の適正管理や、空き家の発生を抑制するための意識啓発の強化が必要です。空き家等の利活用促進や、地域の特性に応じた対策が必要です。  |

## 第3章 住まい・まちづくりの基本理念と基本方針

### 基本理念

自然・人・住まいが調和するたはらガーデンシティ  
みんなが幸せに住まうまち

### 基本方針1 全ての市民が暮らしやすい住まいを提供する

全ての市民が安心・安定して暮らせる住環境を確保するため、住宅の供給や改修、高齢者や障がい者への生活支援等、包括的に取組を推進します。また、市営住宅の適正管理や長寿命化の改修を行い、支援が必要な人に安定した供給を図ります。

### 基本方針2 人が集まる・住むまちをつくる

臨海企業従業員の増加が見込まれることから、市内への居住誘導を図ります。田原市街地を始めとする都市拠点において居住と交流が促進される都市空間を形成します。空き家・空き地バンク制度等による既存ストック活用により住まいの選択肢を広げます。地域資源の魅力向上を図り、持続可能なまちづくりを実現します。

### 基本方針3 住まいの質の向上と空き家等の管理・活用を促進する

市民が質の高い住まいを確保できるよう、バリアフリー化やライフステージに応じた住替え・リフォーム支援を推進し、長く住み続けられる住宅ストックを形成します。再エネ・省エネ機器の導入やZEHの普及等、ゼロカーボンシティの実現に向けた取組を推進します。また、空き家の発生を抑制するため、適正管理と利活用を促進します。

### 計画の目標指標

| 目標指標  | 現状値             | 目標値              |
|---|-----------------|------------------|
| 適正な公営住宅(市営)の供給戸数                                      | 604戸<br>(R6年度)  | 520戸<br>(R17年度)  |
| 市営住宅の入居待機者数   | 10人<br>(R6年度)   | 0人<br>(R17年度)    |
| 田原市の住みやすさ満足度<br>※市民意識調査の「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」と回答した割合 | 80.7%<br>(R7年度) | 83.9%<br>(R17年度) |

| 目標指標   | 現状値                          | 目標値                             |
|--|------------------------------|---------------------------------|
| 若い世代(0歳~39歳)の市外からの転入者数                                     | 2,006人<br>(R4年度)             | 2,240人<br>(R17年度)               |
| 居住誘導区域の人口(3市街地内人口)<br>(R17年度推計値17,303人)                    | 19,770人<br>(R2年度)            | 18,041人<br>(R17年度)              |
| サーファー等の移住数(累計)<br>※たはら暮らし定住・移住サポーター制度<br>(R1.7運用開始)による移住者数 | 32人/4か年<br>(R3年度~<br>R6年度累計) | 100人/10か年<br>(R8年度~<br>R17年度累計) |

| 目標指標                                    | 現状値                          | 目標値                         |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| 住宅の耐震化率<br>※家屋の固定資産課税台帳データの全棟数を分母として算出。 | 65.7%<br>(R6年度)              | 77.0%<br>(R17年度)            |
| 管理不適切な空き家件数                             | 132件<br>(R6年度)               | 105件以下<br>(R17年度)           |
| 空き家・空き地バンクの成約件数                         | 7.8件/年<br>(R1~R6年度間の<br>年平均) | 12件以上/年<br>(R8年度以降の<br>年平均) |

## 第4章 推進施策 ※主な施策の抜粋

### 推進施策1 安心して住み続けられる暮らしを支援する

- ・公営住宅(市営)住宅改修
- ・公営住宅(市営)の再編
- ・シルバーハウジング(市営)の充実

### 推進施策2 ライフステージに合わせた暮らしを支援する

- ・民間マンションや、特定公共賃貸住宅(市営)、地域優良賃貸住宅の建設事業の推進
- ・シルバーハウジング(市営)の充実【再掲】

### 推進施策1 まちなかに人が集まるまちづくり

- ・まちなかへの定住誘導
  - ・民間マンションや、特定公共賃貸住宅(市営)、地域優良賃貸住宅の建設事業の推進【再掲】
  - ・立地適正化計画による居住誘導
  - ・市街地編入候補地(天白・梅谿・古田地区)における宅地開発
- ### 推進施策2 田原市の魅力をいかしたまちづくり
- ・サーフタウン構想推進
  - ・市街地編入候補地(天白・梅谿・古田地区)における宅地開発【再掲】
  - ・居住環境の安全性の確保と地域の活性化

### 推進施策1 安心・安全に暮らせる住まいの支援

- ・住宅の耐震改修の促進

### 推進施策2 長く住み続けられる住宅ストックの形成

- ・高齢者や障がい者等の住替えやリフォームの相談・情報提供
- ・再エネ・省エネ機器等の導入促進

### 推進施策3 空き家等の適正管理と活用の促進

- ・利活用可能な空き家等の流通促進
- ・老朽化している空き家等の解体促進
- ・周辺に悪影響を及ぼす空き家等の早急な問題解決

## 第5章 推進体制

### 市民・事業者・行政の協働で取り組む住まい・まちづくり

人口減少や少子高齢化、多様化する市民ニーズに対応し、魅力ある住まい・まちづくりを推進していくにあたり、計画的に取り組むための庁内体制を構築します。

市民、団体、事業者が住まい・まちづくりの主体としての意識を一層高め、行政と連携してまちづくりに取り組む必要があります。

### 計画の実現に向けて

#### ○民間活力の導入と財源の確保

民間活力を活用した多彩な事業手法の検討と、国・県との連携や各種支援制度の活用による財源確保を通じて、住まい・まちづくりのための施策の事業を推進していきます。

#### ○計画の進捗管理

本計画では、進捗状況を定期的に把握し、PDCAサイクルを活用した継続的な改善を行い、計画の目標指標について達成状況を確認します。評価結果は、課題の抽出や改善策の検討に活用し、次年度以降の事業に反映させます。