
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%が三河湾国立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30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69件、従業者数は14,456人となっています。
- 製造品出荷額等は約1兆8,856億円に達し、県内では豊田市、名古屋市、岡崎市、安城市に次いで第5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30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（令和2年3月末1,215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1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、江戸時代の雰囲気を漂わせています。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約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、令和元年度の財政力指数は1.06、令和元年度の実質公債費比率5.5%、経常収支比率87.7%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」の中での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。

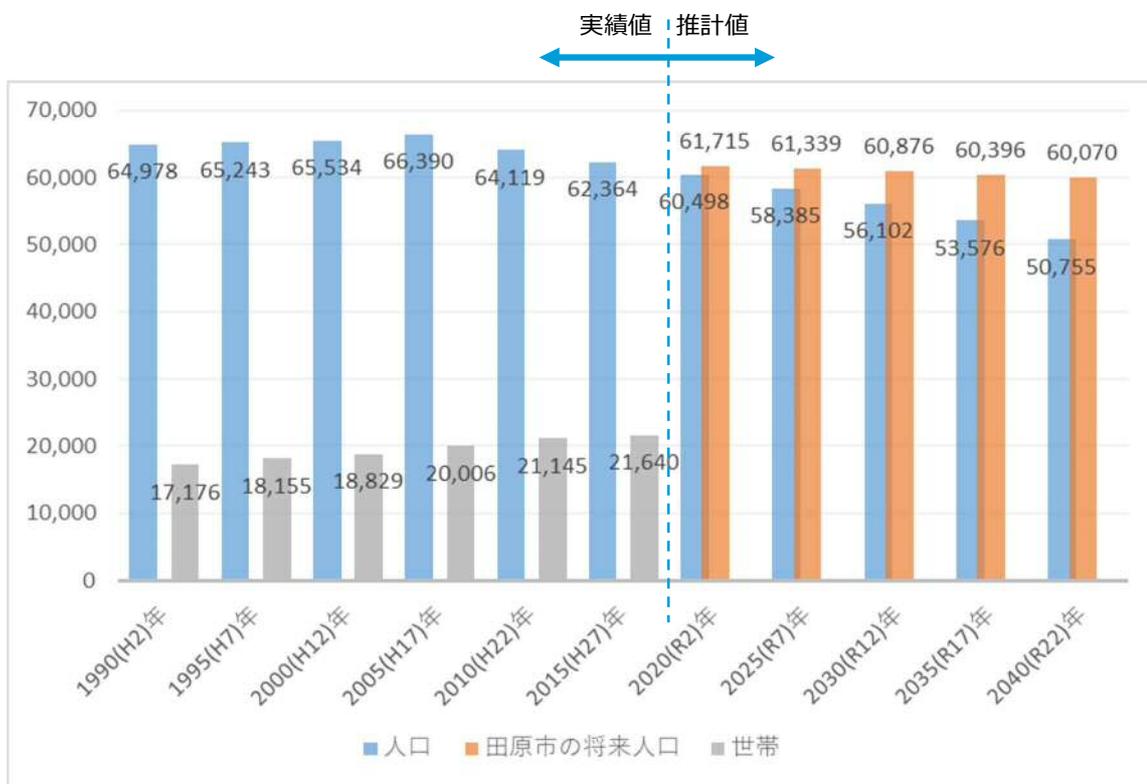
このように、自立的な個性ある中小都市であることが本市の特性であり、恵まれた産業や歴史、自然を活かして、健全な財政運営のもと、改定版田原市人口ビジョンでは2035年の将来人口を60,396人と想定し、都市経営を目指しています。

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 30 年 3 月推計）」の推計では、人口減少がさらに進み、令和 22 年には約 50,000 人まで減少の見通しとなっています。
- これを受け、改定版田原市人口ビジョンでは、令和 22 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



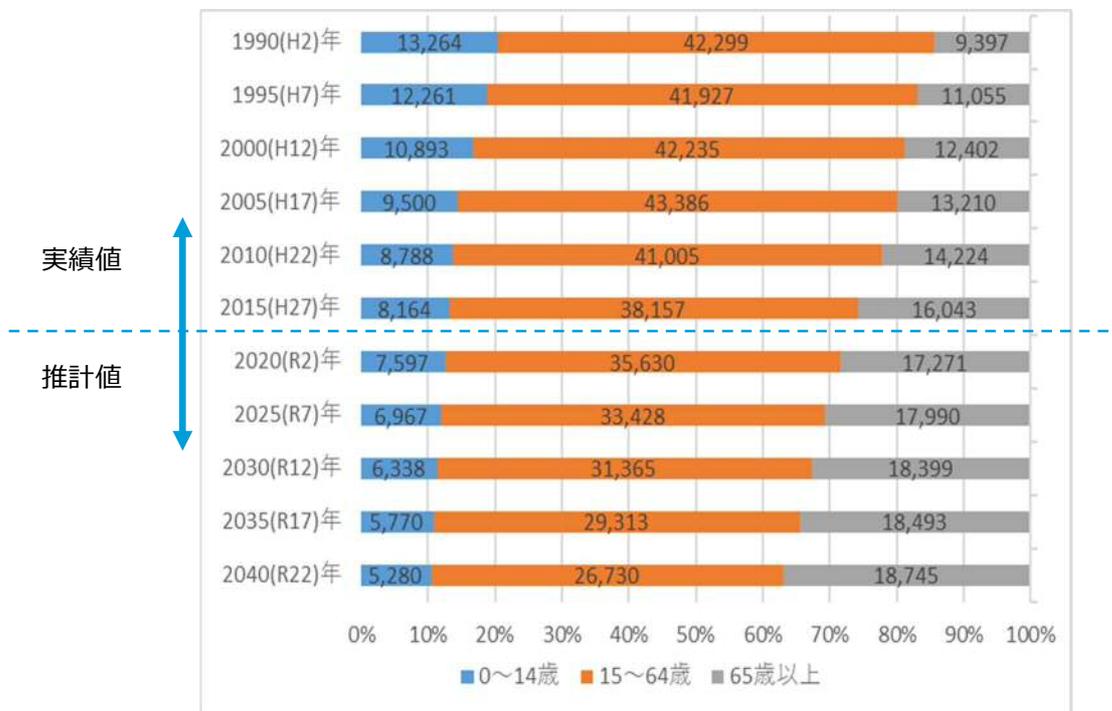
資料：〈実績値〉国勢調査（H2～H27）

〈推計値〉改定版田原市人口ビジョン（R2～R22）

《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28.5%まで上昇しており、3.5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。

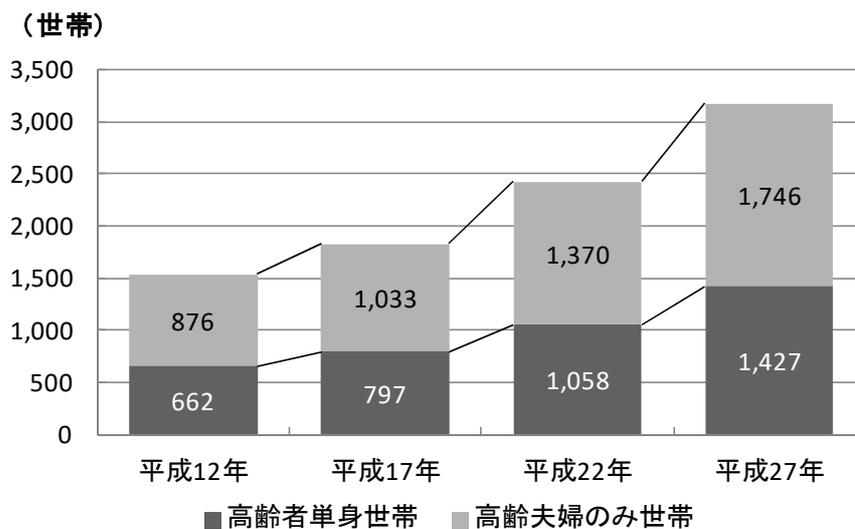
図表 2-2-2 年齢別人口の推移と推計



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成30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）や臨海部で 5,000 人以上の校区がみられますが、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 22.3%増加している以外はすべての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では 16%減少しています。また、野田校区、中山校区、泉校区、亀山校区、若戸校区では 13%以上減少しています。
- 増加している田原南部校区では、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、令和 17 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



資料：住民基本台帳

図表 2-2-5 地区別人口推計 (H26 年⇒R17 年)



資料：住民基本台帳

出典：改定版田原市都市計画マスタープラン資料

(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「一番東」で最も増加率が高く 28.2%、次いで「四番組東」で 9.9%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-17.9%の減少となっています。
- 赤羽根市街地においては、人口が減少傾向にあります。
- 福江市街地においては、全体的に人口が減少しており、「高木」では 16.9%の減少となっています。

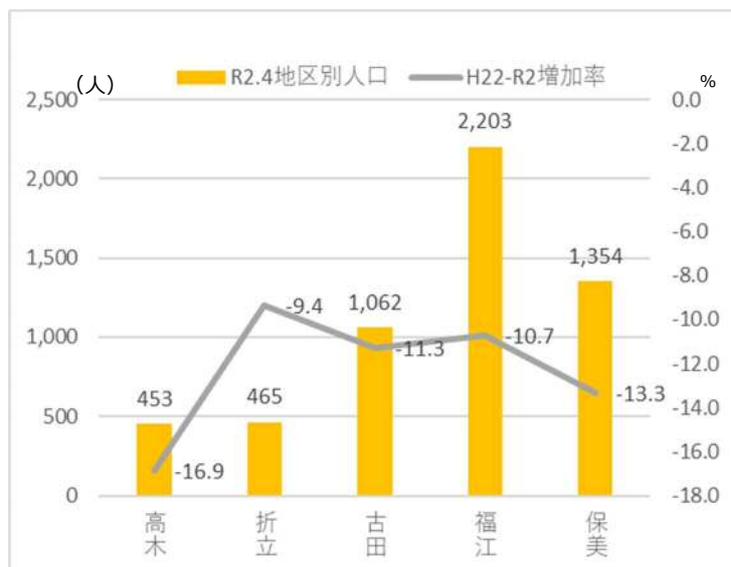
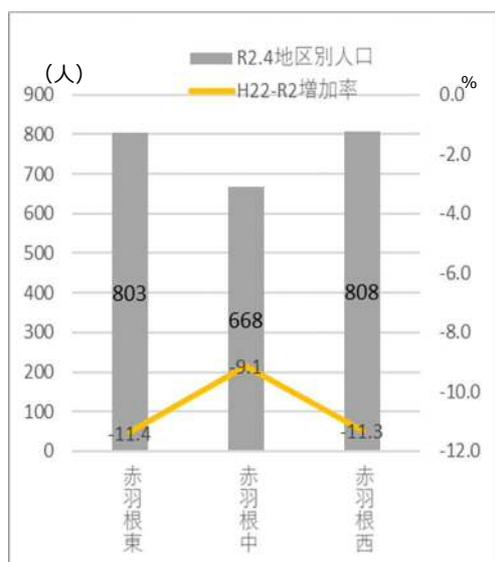
図表 2-2-6 地区別人口と増加率

まちなか（田原中心市街地）



赤羽根市街地

福江市街地

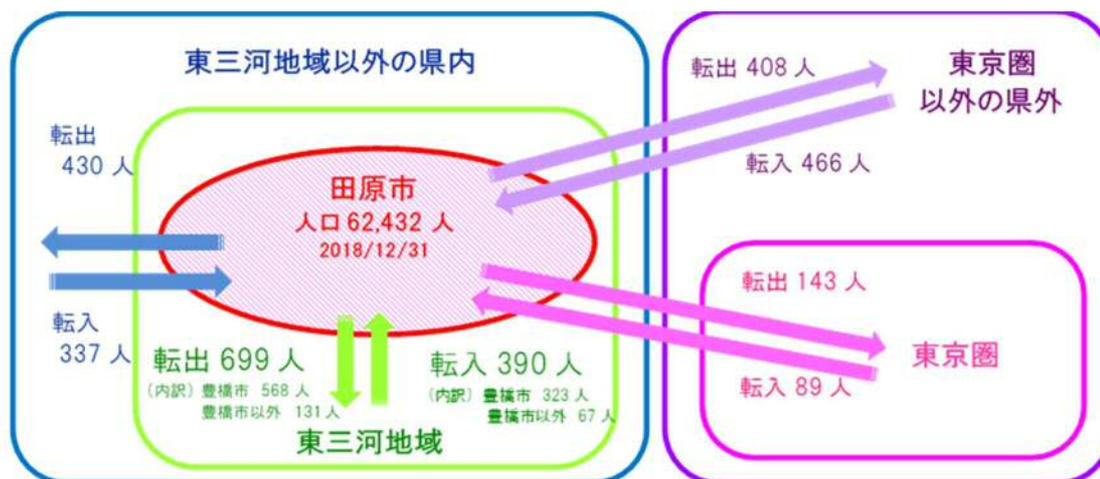


資料：住民基本台帳

(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」であり、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49人、転出者151人、差引-102人）」、「岡崎市（転入者23人、転出者55人、差引-32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」であり、そのうち、転入・転出者数の差が大きい都道府県は、「福岡県（転入者31人、転出者19人、差引+12人）」、「岐阜県（転入者35人、転出者25人、差引+10人）」、「静岡県（転入者71人、転出者88人、差引-17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(2018)H30

出典:改定版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2.5%、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。

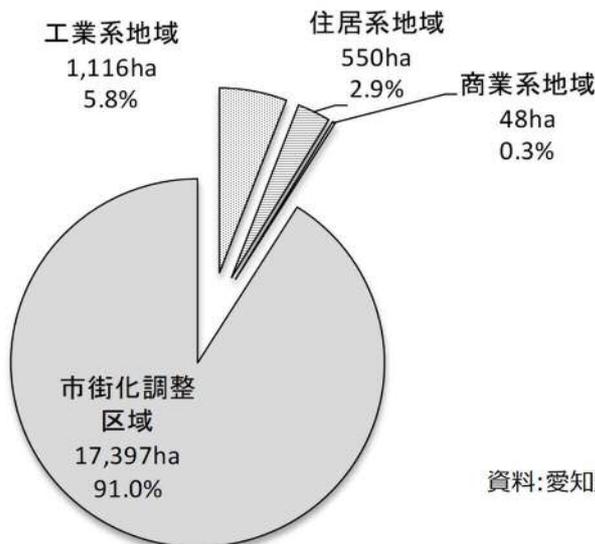
図 2-2-8 土地利用区分別面積

		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:改定版田原市都市計画マスタープラン資料編

図 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

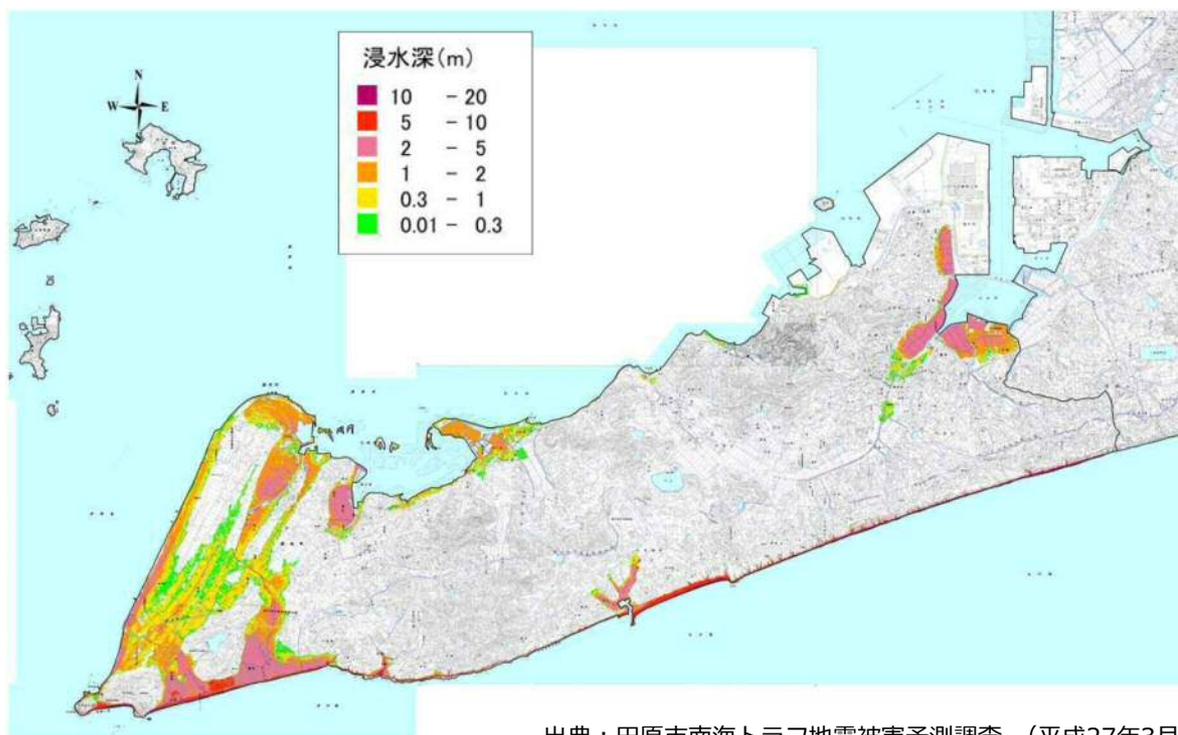
(6) 防災：市街地においても津波による浸水が想定

- 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。
- 令和元年7月30日愛知県が、これまでの津波浸水想定区域を「津波災害警戒区域」として指定しました。

- ・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（平成27年3月）

図表 2-2-10 理論上最大想定モデル（ケース①）の津波の最大浸水深分布

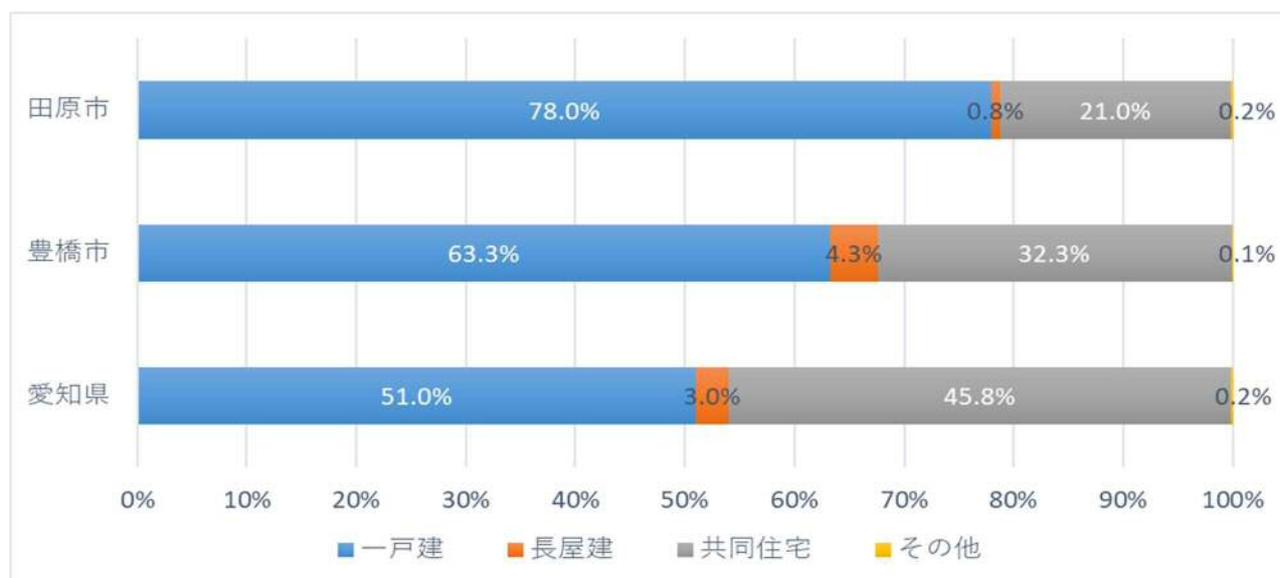


出典：田原市南海トラフ地震被害予測調査（平成27年3月）

(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14,670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3,960戸、21.0%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増加傾向にあり、代わって共同住宅が減少傾向にあります。

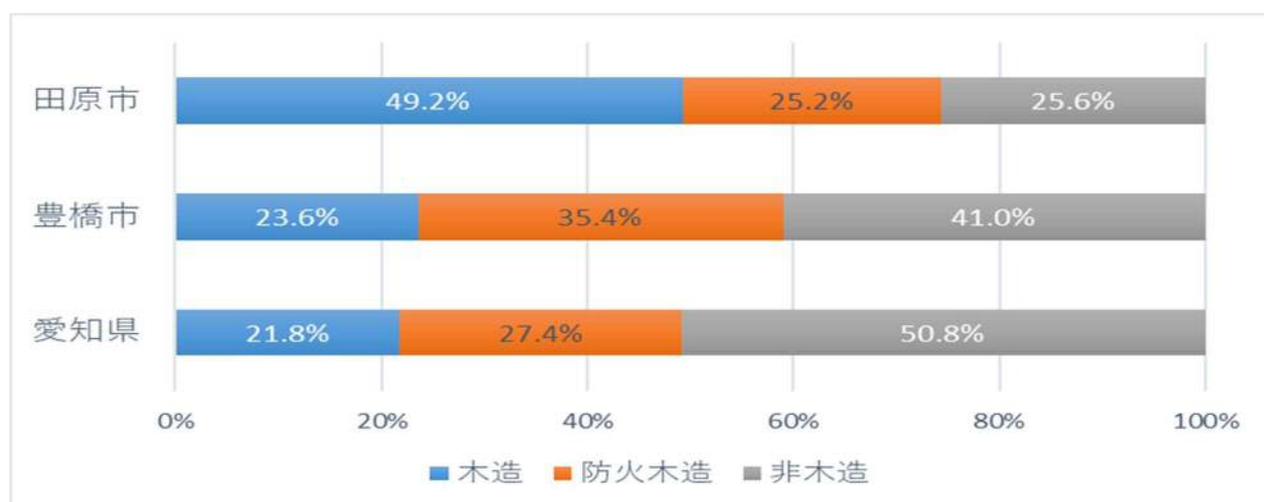
図表 2-2-11 住宅の建て方（愛知県・豊橋市との比較）



資料:平成30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9,260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25%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30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

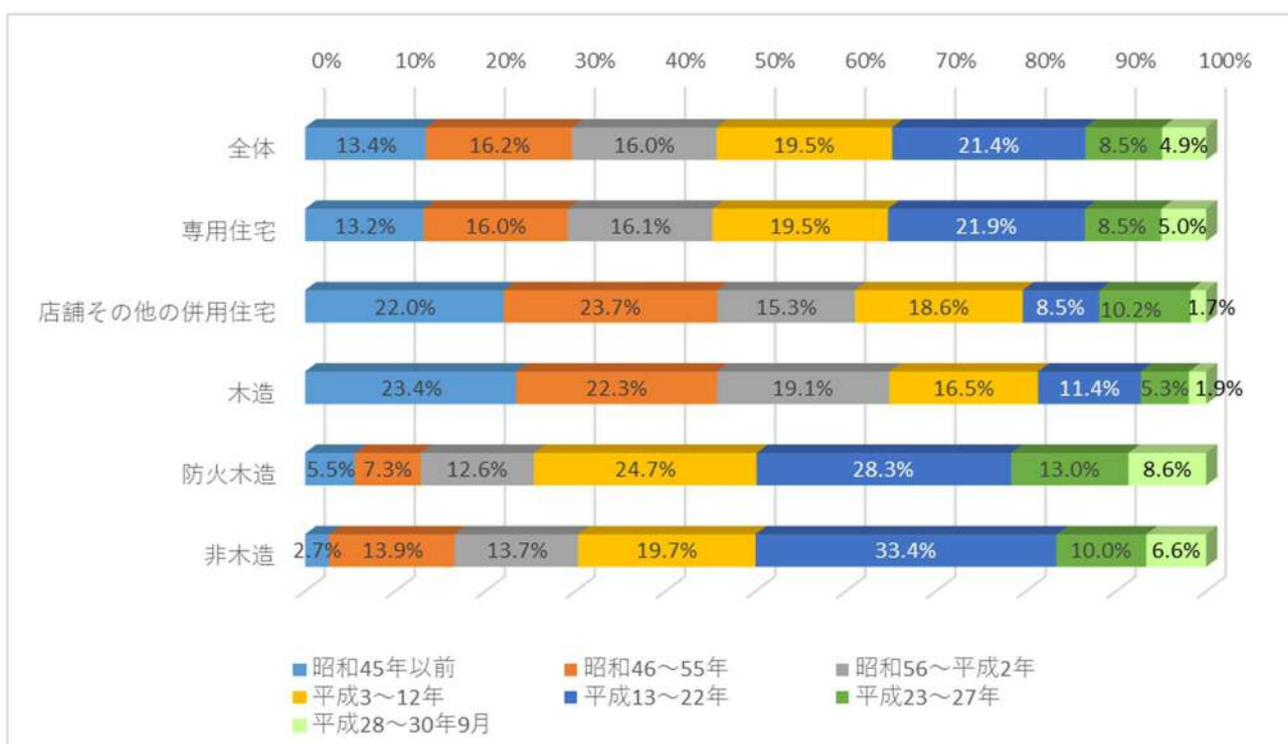
- 本市の住宅のうち「昭和45年以前」に建設された住宅は13.4%、「昭和46年～55年」は16.3%、合わせて約3割が新耐震基準以前の住宅となっています。
- 構造別にみると、木造住宅に古い建物が多く、木造住宅のうち「昭和45年以前」に建設された住宅は23.4%となっています。
- 非木造の住宅は「平成3年以降」に建設された住宅が69.7%を占めています。
- 種類別にみると、専用住宅よりも店舗その他の併用住宅の方が古い建物が多く、昭和55年以前に建設された住宅が4割強を占めています。

図表 2-2-13 住宅の建設時期



資料：平成30年住宅・土地統計調査報告

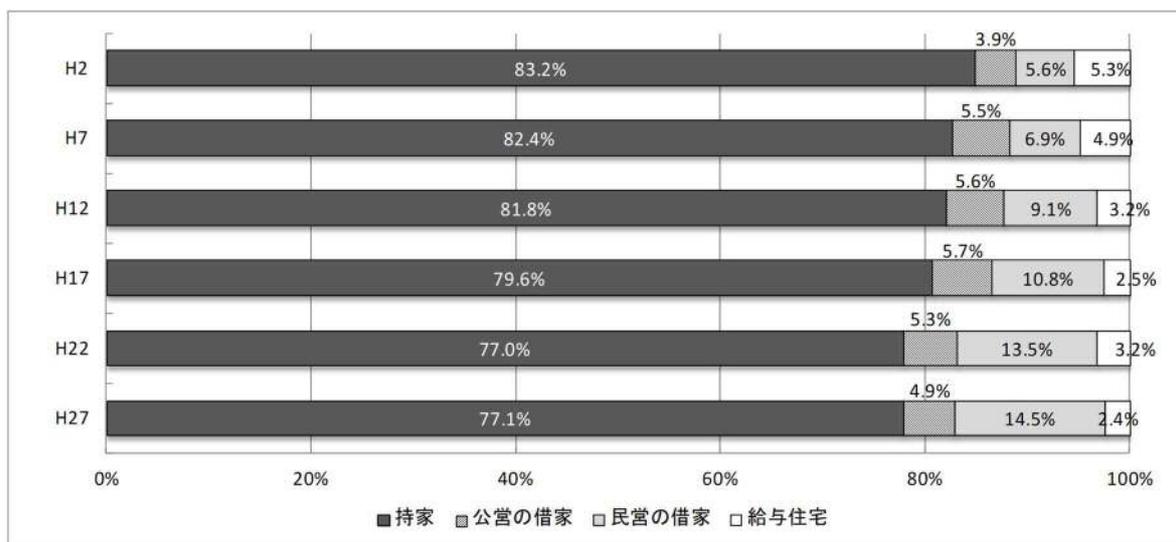
図表 2-2-14 構造・種類別の住宅の建設時期



資料：平成30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7.08室、借家が2.71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156.33㎡、借家が48.06㎡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)	6.10	45.85	132.21	15.03	0.50
持ち家	7.08	53.49	156.33	15.79	0.48
借家	2.71	19.18	48.06	10.23	0.69
公営の借家	3.55	22.09	54.41	9.91	0.63
民営借家	2.47	18.81	48.34	10.74	0.71
給与住宅	2.01	14.60	32.91	8.67	0.84

資料：平成30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7割は耐震性が低い

- 住宅・土地統計調査報告では平成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29年度に実施した空き家実態調査で把握した本市の空き家数は491件となっています。この内、建物等が損傷していたり、悪臭等により周囲に悪影響を及ぼしていたり、何らかの問題を抱えている空き家が142件存在しています。また、状況確認不能の空き家が7件存在しています。
- アンケートによると、建物が建築された時期は「昭和56年以前」が72.1%と、新耐震基準が適用される前の建築物が多くなっています。
- この内、利用できない状態のものが34.5%を占め、管理不全の空き家の多くが、建築年数が経過し、老朽化した空き家であると考えられます。
- 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でしたが、直近の3年で年5~9件程度となっています。

図表 2-2-17 空き家・空き地バンクの成約等実績

	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元 年度
空き家	1	2	3	2	1	2	0	1	9	6	5
空き地	0	0	2	0	2	1	0	1	0	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 635 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 743 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、70 歳以上の世帯主が 203 人と最も多く、全体の 30.1%を占めています。また、40 歳代の世帯主が 146 人と 2 番目に多く全体の 21.6%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」世帯が半数に近く、「2 人」世帯も 30%を超え、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 2-2-18 市営住宅の管理戸数

住宅名	管理戸数 (戸)
緑ヶ丘住宅	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
宮ノ前住宅	73
保美住宅	110
仲瀬古住宅	23
築出住宅	24
神戸久保川住宅	42
福祉の里住宅	72
計	743

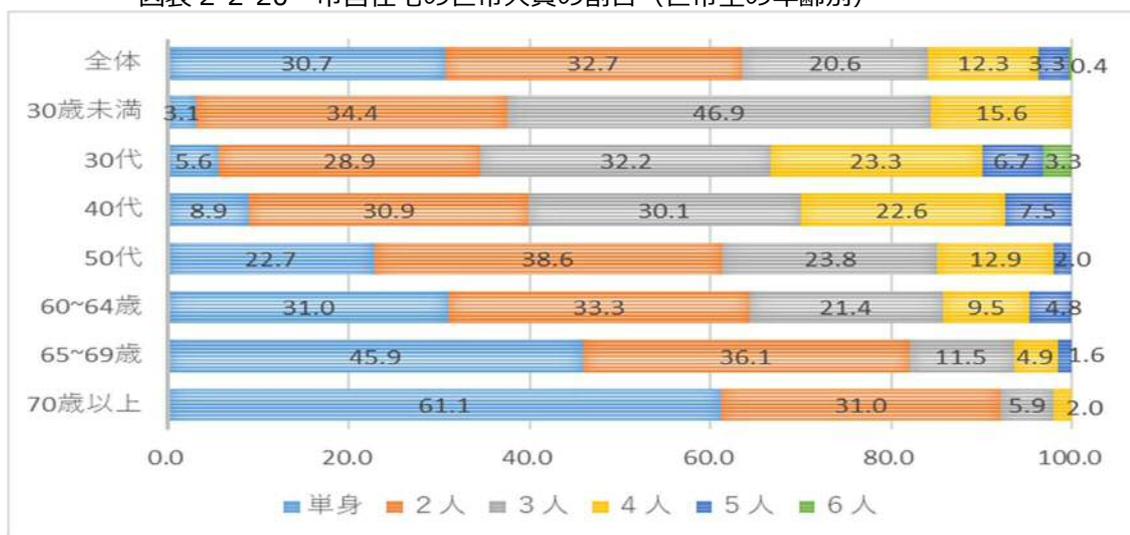
資料：建築課（令和2年10月1日現在）

図表 2-2-19 市営住宅の世帯主年齢



資料：建築課（令和2年10月1日現在）

図表 2-2-20 市営住宅の世帯人員の割合（世帯主の年齢別）



資料：建築課（令和2年10月1日現在）

(10) 住宅施策の検証

平成28年度に策定した「田原市住生活基本計画」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106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、「田原市景観基本計画」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」（令和元年度実績175件47,800千円）制度を設け、多くの方に利用されています。

公営住宅においては、多様な住戸タイプの供給に努めてきました。

基本方針3 安心・安全にす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ハウジング住宅を整備するとともに、公営住宅においても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化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に取り組んできました。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 地域の特性を生かした住まい・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。成約件数は直近の3年で年5～9件程度となっているものの、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」（令和元年12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Ⅲ（111頁～）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

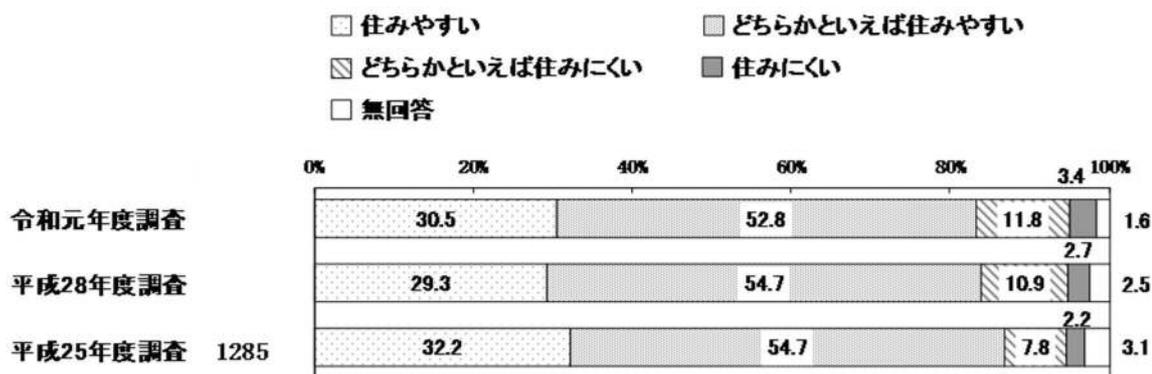
- 居住地を選ぶ際には、特に「通勤・通学の利便性」と「家賃」が重視されています。
- 市内の賃貸住宅居住者の回答者254人うち、田原市への居住継続希望者は42.5%と半数近くを占める一方、転居希望者も24.4%あります。
- 転居を希望する理由は、特に「周辺環境が悪い」や「日常の買い物などが不便」が挙げられています。また、転居希望先の地区としては、「豊橋市の中心部」がもっとも多くなっています。
- 転居希望者のうち、20歳代が約7割を占めていることから、若い世代を引きつける住環境整備が課題です。
- 田原市で持ち家を取得する際に支障となる点として、「日常的な買い物が不便」や「家族や友人の居住地が遠い」「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

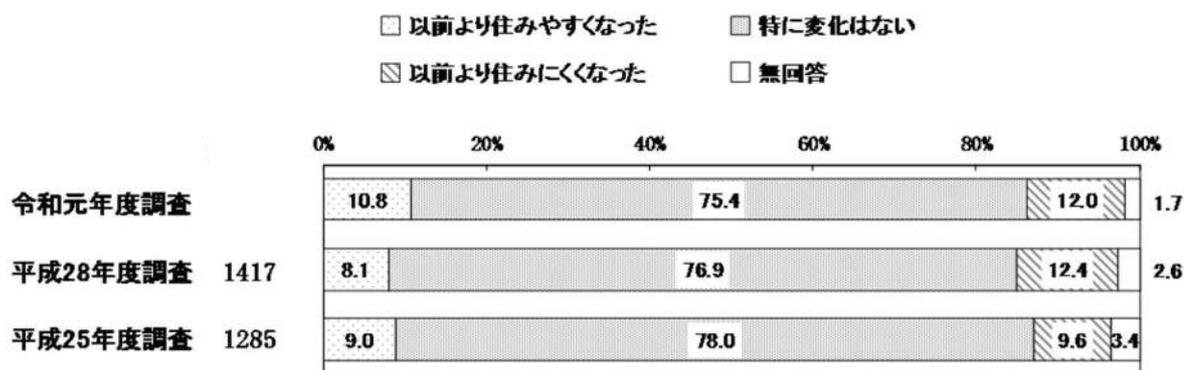
- 田原市内のシルバーハウジング居住者（28人）は、全員が今後も田原市に住み続けたいと回答しています。その理由としては、特に「住宅に満足している」と「日常の買い物などの便利さ」が重視されています。
- 引っ越してくる前の居住地は、「田原市内」と「豊橋市」合わせて半数近くを占めていますが、県外からの移住者も約3割おり、高齢者向け住居に対するニーズは高いことが伺えます。

(3) 田原市市民意識調査の結果より

○田原市に居住する満18歳以上の3,500人のうち、「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせると全体の83.3%となっており、平成28年調査に比べ0.7ポイント減少しています。



○ここ数年の間の住みごこちの変化は、「以前より住みやすくなった」の割合が10.8%となっており、平成28年度調査に比べて2.7ポイント増加しています。



- 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71.7%と最も高く、次いで「農業の発達」が49.6%、「人の温かさ」が26.2%となっています。
- 田原市に欠けていると感じることとして、半数以上が「交通の利便性」を挙げています。次いで「買い物などの生活の利便性」や「医療・福祉の充実」が多く挙げられており、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。
- 特に重要だと思う施策は「医療の充実」が43.0%、次いで「高齢者福祉の充実」、「交通基盤の整備」、「防災・減災体制の充実」が高くなっています。
- 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、あわせて約6割となっています。
- 平成28年調査によると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」を合わせて約3割である一方、「行わない」が2割を超えています。

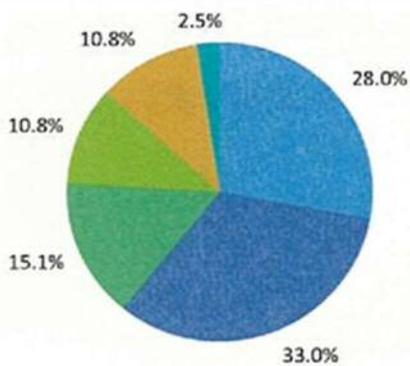
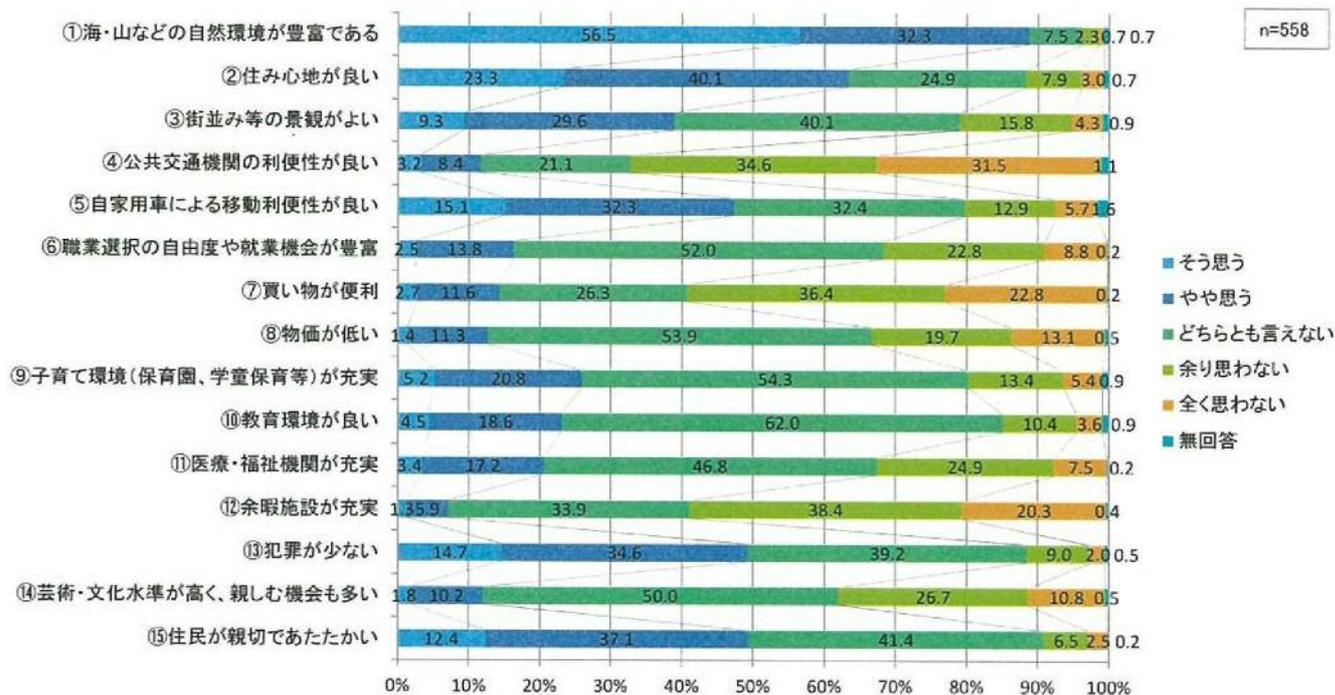
- 市民意識調査による住宅支援策で興味のある事項は、「空き家のリフォームと活用支援」が24.8%で最も多く、「新エネ・省エネ機器等の導入支援」が21.3%、「住宅の耐震改修の推進」が17.3%、「リフォームの支援」が16.9%となっています。
- 高齢者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて6割を超えています。また、障がい者福祉の充実についての重要度は、「非常に重要」「重要」をあわせて約5割となっています。

(4) 市内事業者アンケート調査の結果より

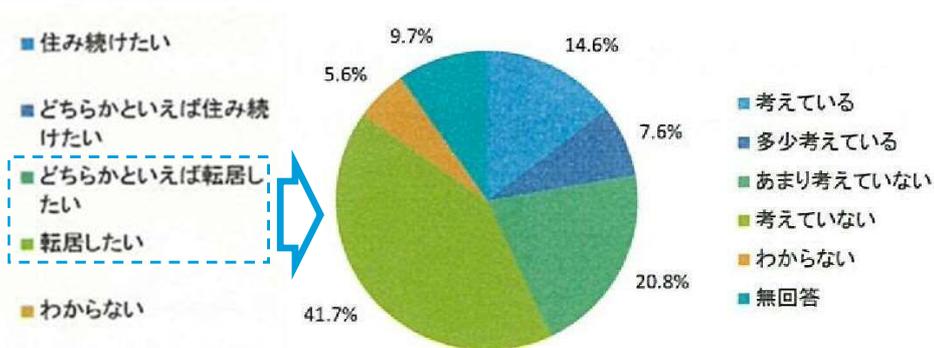
- 田原市内の事業所の経営者100人は、従業員が田原市に住むために必要な対策として、特に「医療・福祉の充実」「出産・子育て支援の充実」「道路環境の充実」を重視していることから、引き続きこれらの充実に取り組んでいくことが重要であると考えられます。

(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。



〔田原市への定住意向〕

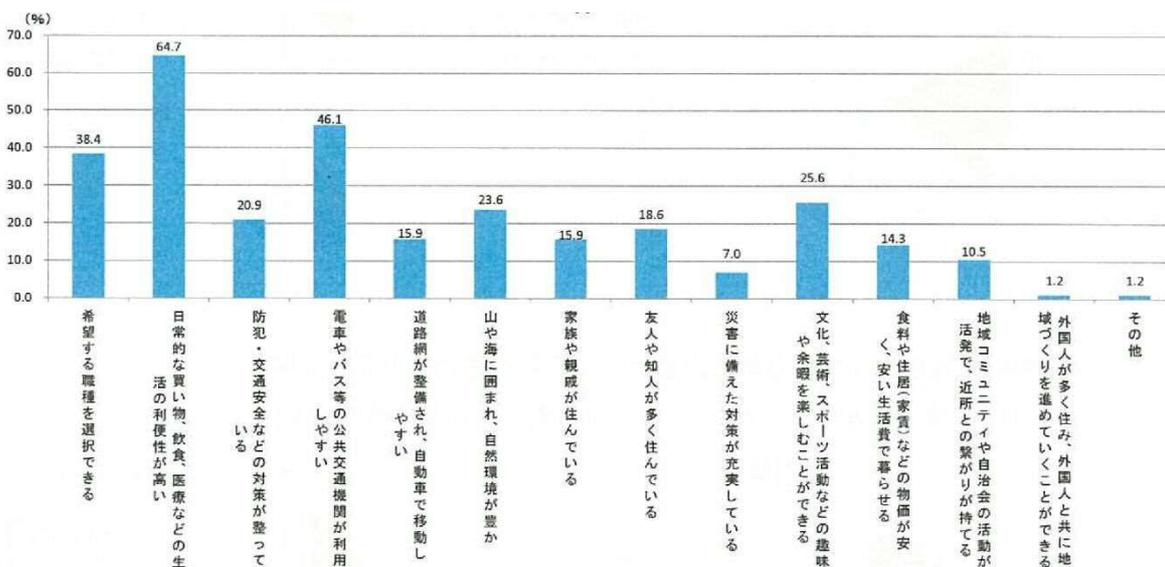


〔田原市内での転居意向〕

- 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。



（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」、「どちらかというとな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。

【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。

○改定版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。

○田原市中心市街地活性化基本計画

- ・住みたくなる、住み続けたいまちづくり：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。

【田原市市民意識調査】

- ・田原市に欠けていると感じることは、「交通の利便性」が63.5%と最も高く、次いで「買い物などの生活の利便性」が39.1%、「医療・福祉の充実」が32.9%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30年の転出者数は2,305件です。
- ・持ち家率の変化はなく、全体に占める割合が77.1%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14.5%となっています。

【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」と回答した人は42.5%と半数近くを占めています。
- ・一方、「転居したい」と回答した人は24.4%となっています。このうち、転居先として「豊橋市の中心部」が29.0%、「豊橋市の郊外」が16.1%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。
- ・まとまった低・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する必要があります。

(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、巨大地震の危険性の高い地域となっています。
- ・令和2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11,350棟あり、老朽住宅がかなりの割合を占めています。田原市における住宅の耐震化率は62%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。

○改定版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。

【田原市市民意識調査】

- ・特に重要だと思う施策は「防災・減災体制の充実」が18.1%と「医療の充実」「高齢者福祉の充実」「交通基盤の整備」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割強を占めており、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。

○改定版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。

【田原市市民意識調査】

- ・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6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】

- ・田原市空家等対策計画 H30.12 によると市内で活用できそうな空き家は、市全体で 342 戸あります。
- ・令和 2 年 10 月 1 日現在で公営 635 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 743 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 152 戸、全体の 20.5%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、計画的な施設修繕に努めます。

○改定版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、適切な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、民間住宅借上げ制度等の検討をする必要があります。

(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。

○改定版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。

【田原市市民意識調査】

- ・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71.7%と最も高く、次いで「農業の発達」が49.6%、「人の温かさ」が26.2%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。