

## 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・推進体制)	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)	(赤羽根市街地)	(福江市街地)	(光崎、公的販売宅地、夕陽が浜等)	農村地域
1 便利で賑わいのある 住まい・まちづくり	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	◎	◎面的整備等	◎交通		
	④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	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	◎	○	○		
3 安心・安全に住み続けられる 住まい・まちづくり	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	○	○	○	○	○
4 豊かな環境を享受できる 住まい・まちづくり	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	○	○	○		○
5 地域の特性を活かした 住まい・まちづくり	①市内に住替え、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、LaLaGran（ララグラン））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。

田原城跡・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谷地区を新規の居住候補地区としています。

図表 5-1-2 田原市街地の将来構造・土地利用ゾーニング図



出典：田原市街地まちづくりビジョン

**【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します。

中心商業地や田原城跡・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。

三河田原駅西側において、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し、やすらぎとにぎわいが創出できる環境を整えます。

中心商業地や田原城跡・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。

### 【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】

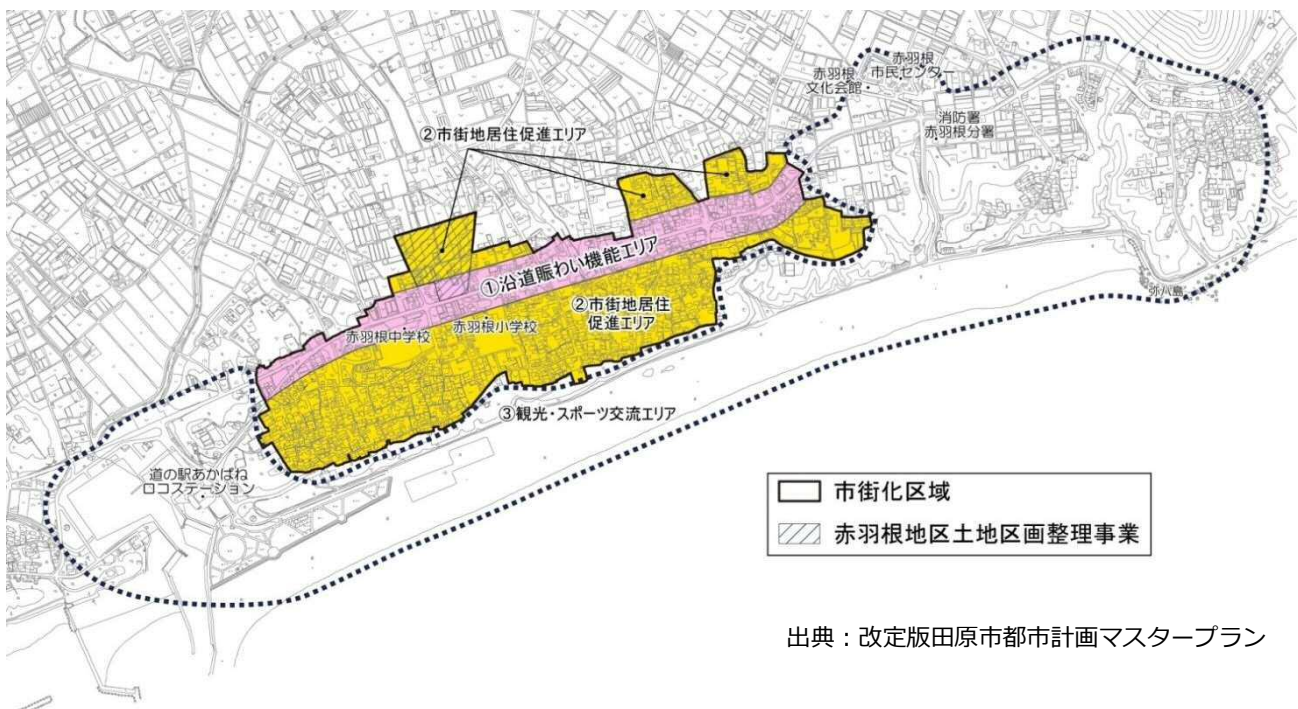
地域北部において土地区画整理事業を推進し地区計画制度等の活用により、良好な住宅地の形成を図ります。また、周辺地域との住替えが可能になるような良質な共同住宅の誘導やストックの活用を図ります。

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：改定版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図り、子育てしやすく住みやすい住生活環境の整備を推進します。

## (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。

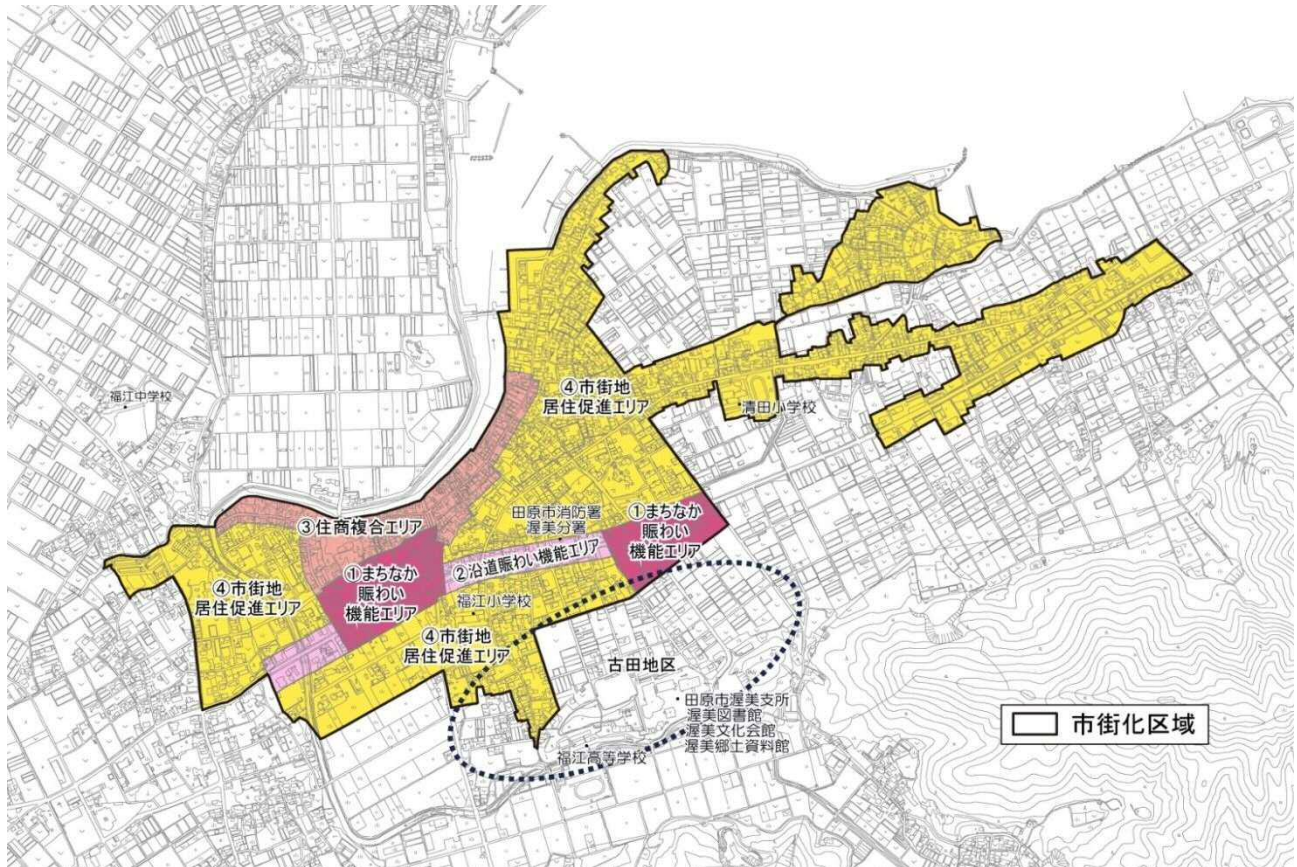
集落については、人口減少を抑制するため、集落内の世帯分離のための住宅地供給、田舎暮らしニーズへの対応など、地域の実情に応じた土地利用を図ります。

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、計画的な改修により建物の寿命を延ばし、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：改定版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（光崎、夕陽が浜、高松弥八島）

### 【地域特性・課題】

計画的に開発された地域或いは、サーファー等の移住を促進するため新たに開発する地域であり、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、企業従業員やサーファー等、市内転居やUターン・Iターンを希望するファミリー層、サーファーをはじめとする若者・子育て世代の居住・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。

#### [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。

##### ○高松弥八島

地域コミュニティの合意形成を図りながら、サーファーをはじめとする若者・子育て世代の移住数を増加させることで、地域の活力維持・拡大を図ります。

## (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。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。コミュニティを維持することが課題となっており、担い手の高齢化、後継者の不足など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、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。

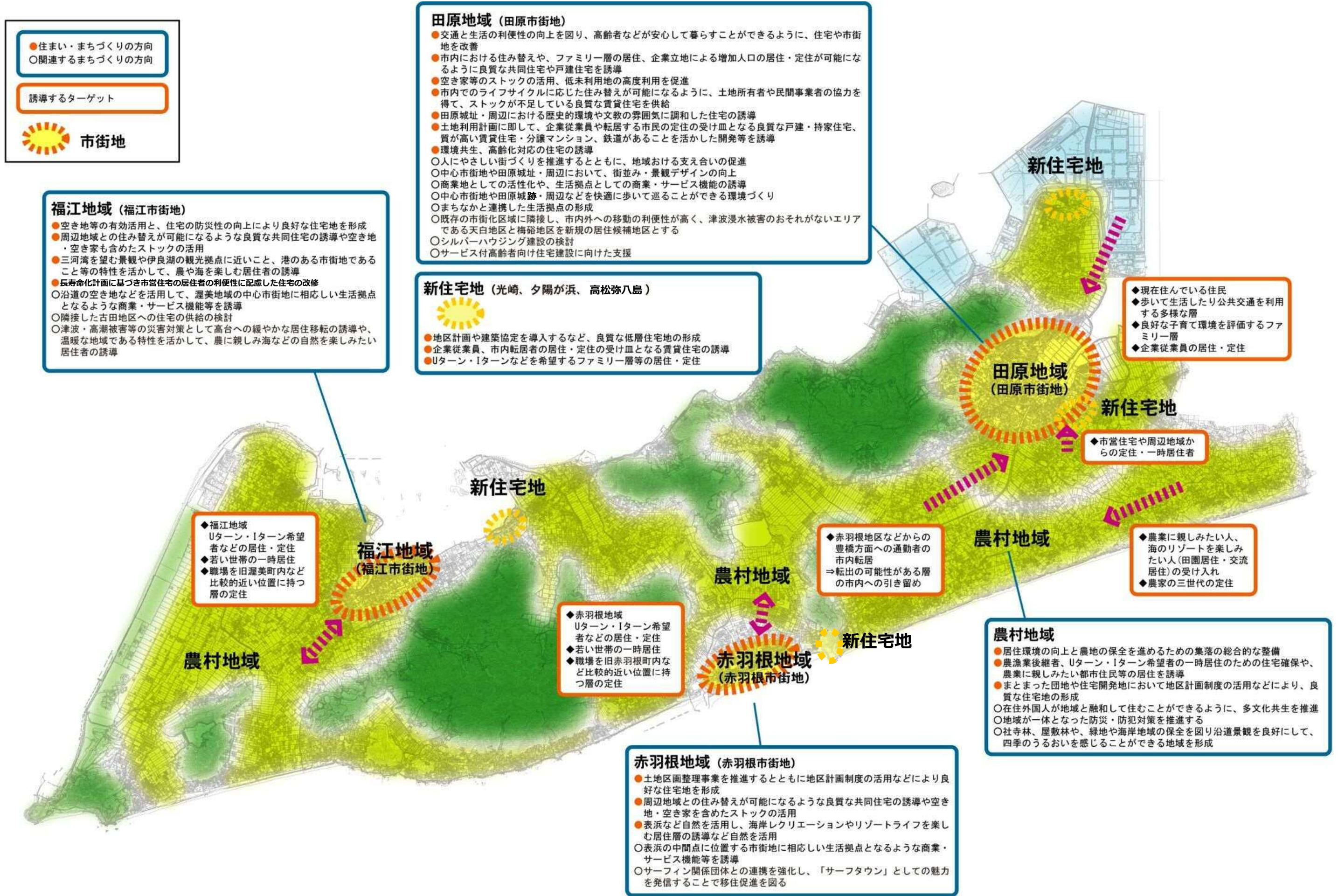
まとまった団地や住宅開発地においては、地区計画制度の活用などにより良質な住宅地の形成を検討します。

**【関連するまちづくりの方向】**

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



## 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

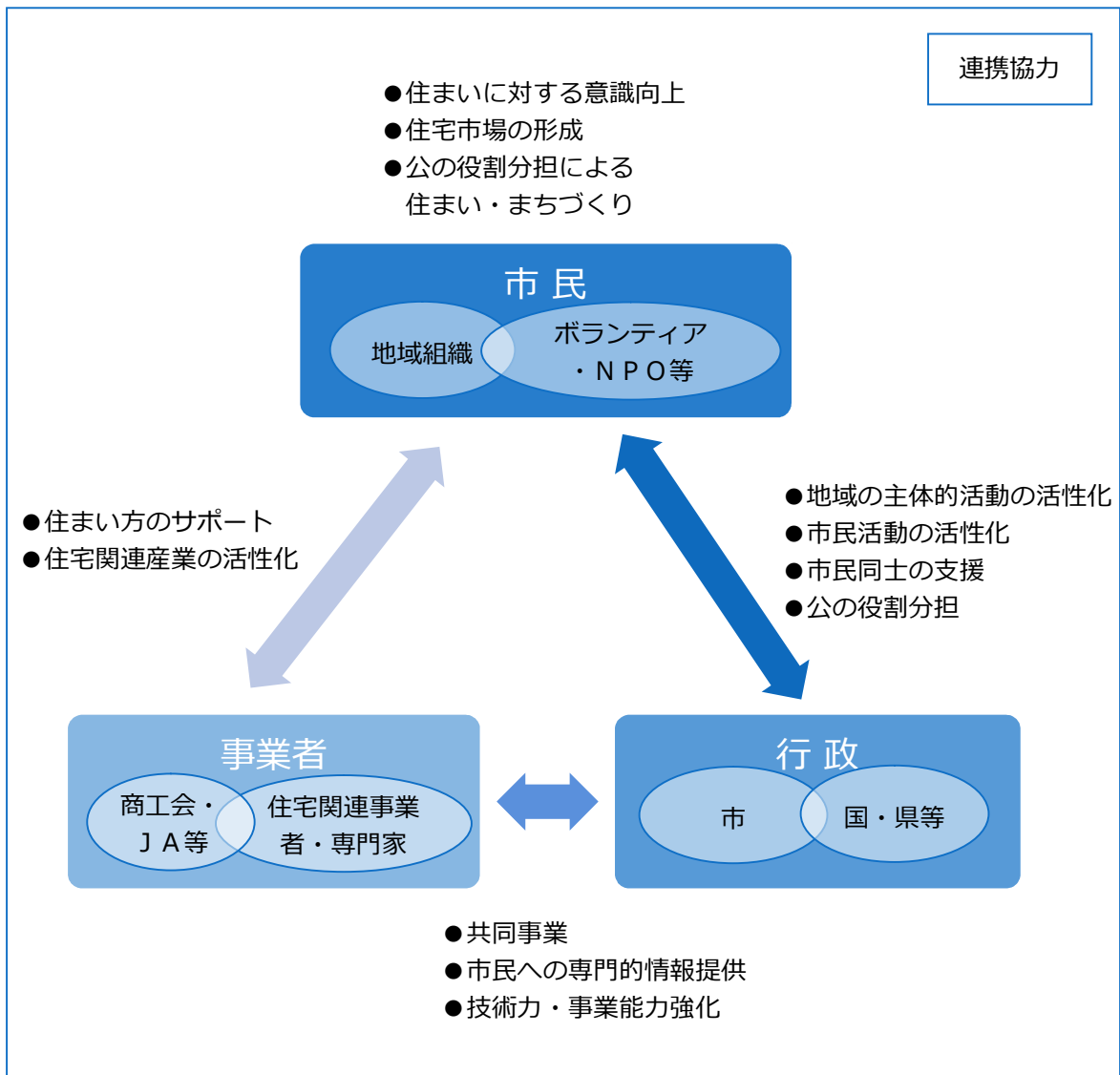
## (1) 施策の考え方

### 【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

### ① 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	

## ②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 まちづくりアドバイザーの支援	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		

## ③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のですが、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、現在取り組んでいます。

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。

#### ① 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。

#### ② 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。

### ③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

### ①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。

### ②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)	中間数値 (見直し年度)	目標数値 (目標年度)
田原市街地の居住人口	14,561人 (H26)	— (※注意)	16,017人 (R7)

### 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)	中間数値 (見直し年度)	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)	1,511人 (R1)	増加 (R7)

### 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)	中間数値 (見直し年度)	目標数値 (目標年度)
市内の住宅の耐震化率	59% (H26)	61% (R1)	67% (R7)

耐震化率は田原市耐震改修促進計画により算出

### 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)	中間数値 (見直し年度)	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 (R1)	10件/年 (R7)

### 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)	中間数値 (見直し年度)	目標数値 (目標年度)
サーファー等の移住数(累計)	—人 (H26)	5人 (R1)	50人/10ヶ年 (R7)

(※注意)

概ね5年ごとに行われる都市計画基礎調査において、田原市市街化区域の人口を算出しており、次回の算出は令和3年度末を予定しているため中間数値の算出はありません。

## （5）持続可能な開発目標を踏まえた対応

SDGs（エスディーゼズ：「Sustainable Development Goals」）とは平成27年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された2030年までの国際社会全体の開発目標で、17の目標（ゴール）と169のターゲットから構成されています。

SDGsの推進にあたっては、誰一人取り残さない世の中を作っていくことや、経済・社会・環境の統合を目指すことが重要であるとされており、その目標達成のためにはすべての国、自治体、産業界、市民等の関係者がパートナーシップの下で行動に移していく必要があります。

わが国においては、政府にSDGs推進本部が設置され、平成29年12月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略2017改定版」において、SDGsの推進は、地方創生に資するものであり、その達成に向けた取組を推進していくことが重要とされています。

本市においても、地方創生に向けた取組の推進とあわせて、持続可能な開発目標（SDGs）についての理解を深めていきます。



本計画については、17の目標のうち特に「11 住み続けられるまちづくりを」の目標が関係しているといえますので、田原市が実施すべき住宅施策を踏まえて、持続可能な開発目標（SDGs）を今後展開していきます。



**目標11** 住み続けられるまちづくりを  
都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする