

第2次
田原市住生活基本計画
(案)

令和8年2月
田原市

目 次

はじめに.....	3
1 策定の背景と目的.....	4
2 計画の期間.....	6
3 計画の位置付け.....	6
第1章 住宅施策の方向性.....	7
1-1 住生活に関連する社会潮流.....	8
1-2 田原市の上位計画・関連計画.....	10
第2章 住まい・まちづくりの特性と課題の整理.....	15
2-1 田原市の地域特性.....	16
2-2 田原市の人口・住まいの特性.....	19
2-3 市民アンケート等の結果からみる現状.....	35
2-4 前期計画の施策評価.....	47
2-5 住まい・まちづくりのための主要課題.....	49
第3章 住まい・まちづくりの基本理念と基本方針.....	55
3-1 基本理念.....	56
3-2 基本方針.....	57
3-3 施策の体系.....	59
3-4 地域別の方針.....	65
第4章 推進施策.....	70
4-1 推進施策と具体的な事業.....	71
4-2 各地域で展開する住まい・まちづくり施策・事業.....	82
第5章 推進体制.....	84
5-1 市民・事業者・行政の協働で取り組む住まい・まちづくり.....	85
5-2 計画の実現に向けて.....	86
参考資料.....	87

はじめに

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(2006)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在り方とともに、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てきました。令和 2(2020)年度には、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、現代社会が抱える課題を正面から受け止めた見直しが行われ、今後 10 年間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:令和 3(2021)年度～令和 12(2030)年度)が示されました。

この計画では、高齢者が安心して暮らせる住環境の整備、若年・子育て世帯への居住支援、空き家の適正管理と利活用、住宅の耐震化・省エネ化・バリアフリー化の推進、災害対応力の強化、さらには住宅産業の担い手育成やデジタル技術の活用など、多岐にわたる施策が総合的に示されています。

愛知県においては、住生活基本法に基づき、人口減少や超高齢社会の進行、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、社会情勢の変化を踏まえ、「愛知県住生活基本計画 2030」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して示しました。

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、老朽空き家の増加、南海トラフ地震による甚大な被害の予測、耐震性への関心の高まりなどを背景に、住宅施策の更なる充実が求められています。現在、愛知県では現行計画「愛知県住生活基本計画 2030」の見直しが進められており、持続可能で安心・快適な住環境の実現に向けた取組が強化されています。

(2) 本市の創生に資する住宅施策の推進

本市では、平成 28(2016)年度に「田原市住生活基本計画」を策定し、総合的かつ長期的な観点から住宅施策の推進を図ってきました。令和 3(2021)年には、ライフスタイルの多様化や住宅の省エネ化、老朽空き家の増加、南海トラフ地震による甚大な被害の予測、耐震性への関心の高まりなど、住宅を取り巻く環境の変化を踏まえ、計画の中間見直しを実施しました。これにより、計画期間を平成 29(2017)年度から令和 7(2025)年度までとする改訂版を作成し、地域特性に応じた住宅施策の方向性が再整理されました。

また、本格的な人口減少・少子高齢化の進行を背景に、本市の最上位計画である「第 2 次田原市総合計画」や、都市の将来像と整備方針を定める「改定版田原市都市計画マスターplan」、定住・移住促進を目的とした「デジタル田園都市国家構想田原市総合戦略」、さらには「立地適正化計画」などと連携し、住宅政策の一体的な推進を図っています。

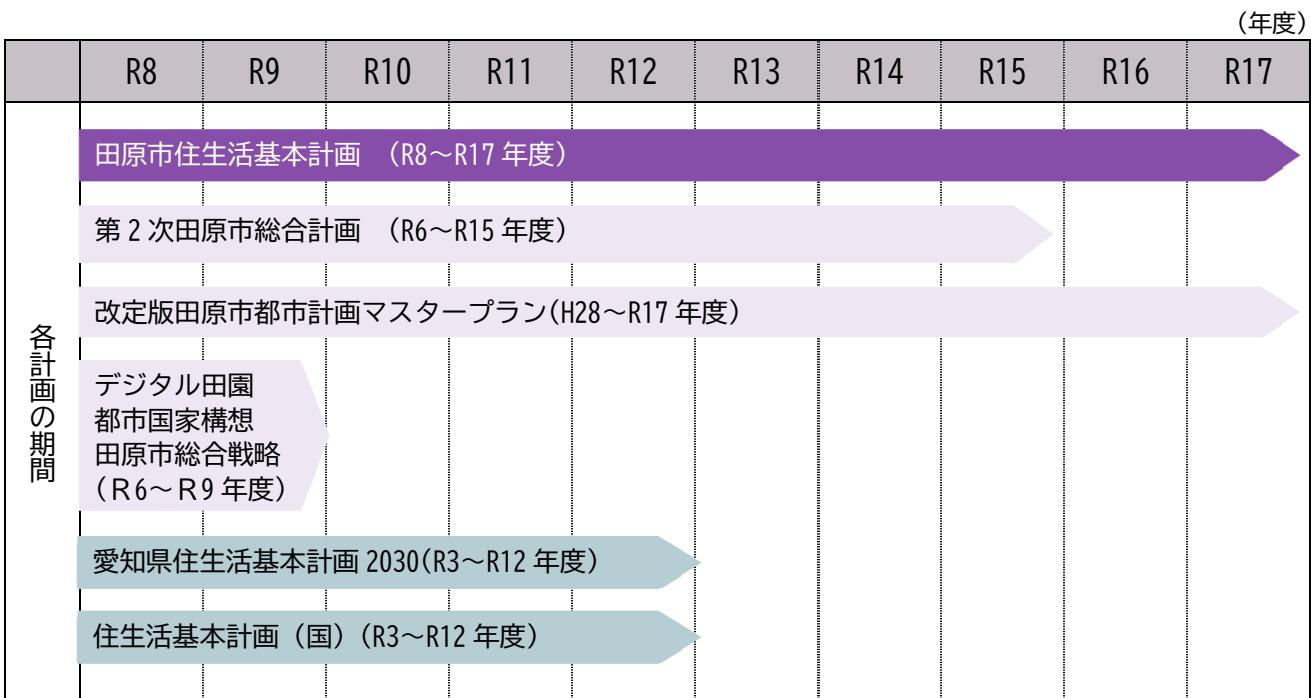
加えて、南海トラフ地震の発生が懸念される中、最大震度 7 の揺れと津波による甚大な被害が予測されており、住宅の耐震化や避難体制の整備が喫緊の課題となっています。田原市では、津波避難タワーや津波避難マウンドの整備、避難場所の周知など、防災対応力の強化に取り組んでいます。

(3) 計画改定の目的

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、近年の住宅政策の動向及び本市の地域特性や住宅事情、政策推進のための戦略計画等について検討し、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。

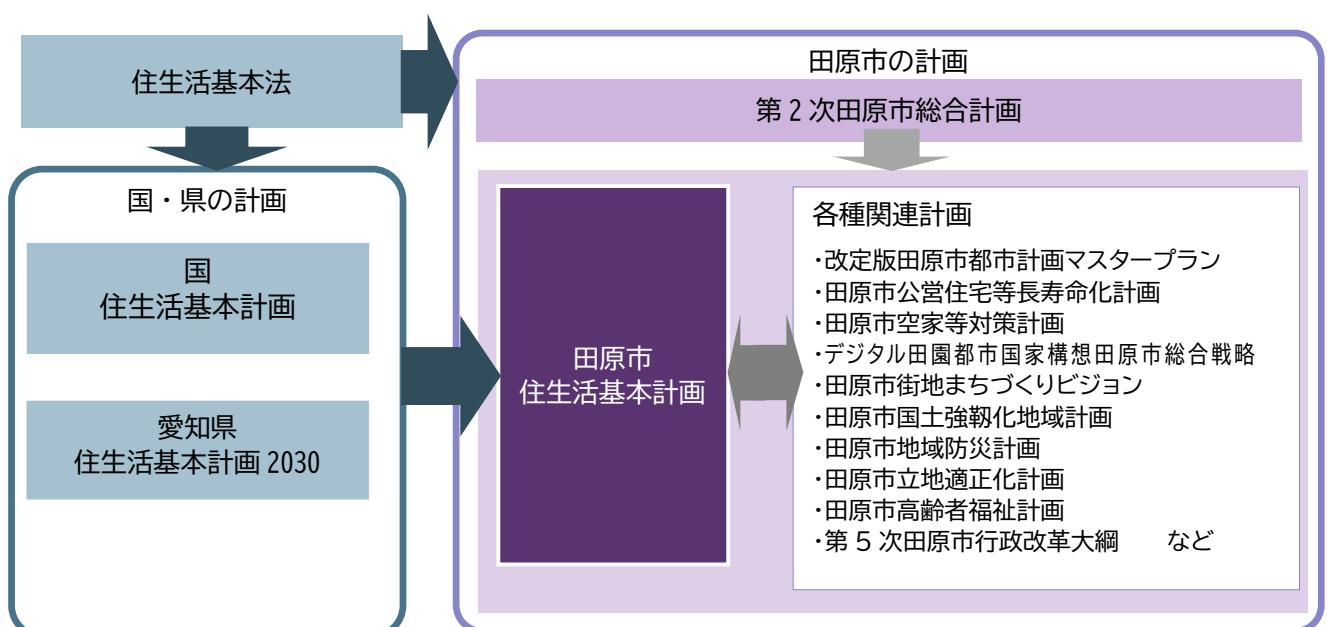
2 計画の期間

令和8(2026)年度から令和17(2035)年度(目標年次)まで。



3 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。



第1章 住宅施策の方向性

1-1 住生活に関する社会潮流

(1) 国の動き

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。

住生活基本計画（全国計画）の概要

基本的な方針

現況と今後 10 年の課題	○世帯構造の変化 <ul style="list-style-type: none">子育て世帯数は減少傾向、出生数の低下が継続。高齢者世帯は緩やかな増加。生活保護世帯・住宅扶助世帯は増加傾向。住宅確保要配慮者への支援が重要。	
	○気候変動と脱炭素社会への対応 <ul style="list-style-type: none">IPCC 報告により「2050 年までに CO₂排出量を正味ゼロにする必要性」。「2050 年カーボンニュートラルの実現」を宣言。	
○住宅ストックの課題 <ul style="list-style-type: none">旧耐震基準・省エネ基準未達成の住宅が依然として多数存在。既存住宅の流通は横ばい、リフォーム・再利用の促進が課題。空き家の増加が継続、特に管理不全の空き家が地域環境に悪影響。		
○多様な住まい方への対応 <ul style="list-style-type: none">働き方改革やコロナ禍を契機に、住まい方の多様化が進展。テレワーク・二地域居住・地方移住など、新しいライフスタイルの定着が進行。		
○新技術・DX の進展 <ul style="list-style-type: none">5G 整備や社会のデジタル化(DX)が進み、住宅分野にも波及。非接触・遠隔対応など、住宅サービスのデジタル化が加速。		
○災害と住まいの安全性 <ul style="list-style-type: none">自然災害の頻発・激甚化により、防災・減災対策が重要課題。流域治水や避難体制の整備など、協働の取組を推進。災害時の安全性・医療福祉施設・交通利便性など住まいの周辺環境への関心の高まり。		
施策の基本的な方針	① 社会環境の変化の視点	目標 1 新たな日常、DX の推進等 目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等
	② 居住者・コミュニティの視点	目標 3 子どもを産み育てやすい住まい 目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等 目標 5 セーフティネット機能の整備
	③ 住宅ストック・産業の視点	目標 6 住宅循環システムの構築等 目標 7 空き家の管理・除却・利活用 目標 8 住生活産業の発展

(2) 県の動き

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 2030」が策定されました。

愛知県住生活基本計画 2030 の概要

愛知県における住まいの現状と課題

○人口・世帯構造

- ・ 人口・世帯数は減少傾向。
- ・ 高齢者単身・夫婦世帯は増加。
- ・ 外国人住民や母子・父子世帯も増加。

○住宅ストック

- ・ 空き家の増加、特に管理不全の空き家が地域に悪影響。
- ・ 耐震化率は高いが、断熱性能のある住宅は少ない。
- ・ 高経年のマンションの増加。

○社会的潮流

- ・ 自然災害の激甚化(南海トラフ地震など)。
- ・ 2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた対応。
- ・ DX の進展、新しい住まい方(テレワーク・二地域居住など)の普及。
- ・ 住宅確保要配慮者の増加。

住まい・まちづくりの将来像と基本的な方針

将来像

○県民の誰もが、安全に命が守られ、安心して健やかに暮らしている

○県民が、良質で健全な住まいで暮らし、住み継いでいる

○環境と調和し、スマートで魅力ある豊かなまちが形成されている

基本的な方針と 8 つの目標

方針Ⅰ:安全・安心で「『健やかな暮らし』をまもる」

- 目標 1 危機に備え、命と健康が守られた安心な暮らしの確保
- 目標 2 子どもを安心して育て、子どもが健やかに育つ暮らしの環境づくり
- 目標 3 高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保
- 目標 4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保

方針Ⅱ:良質で健全な「『住まい』をすみつぐ」

- 目標 5 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上
- 目標 6 良好的な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環

方針Ⅲ:魅力ある「『豊かなまち』をはぐくむ」

- 目標 7 環境と調和した豊かなまちを育む地域産業の育成・支援
- 目標 8 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上

1-2 田原市の上位計画・関連計画

(1) 田原市総合計画

田原市は、市民とともに中長期的な視点でまちづくりを進めるための指針として、令和5(2023)年度に「第2次田原市総合計画」を策定し、人口減少や少子高齢化の進行に加え、気候変動や働き方や暮らし方の変化など、社会潮流や地域社会を取り巻く課題に対応しながら「うるおいと活力あふれるガーデンシティ～みんなが幸せを実現できるまち～」を目指しまちづくりを推進しています。

第2次田原市総合計画の概要

目指すまちの姿 【将来都市像】

うるおいと活力あふれるガーデンシティ～みんなが幸せを実現できるまち～

豊かな自然環境と活発な産業を次世代につなげ、そして多様な市民一人ひとりが幸せや生きがいを感じ、地域や社会全体に幸せや豊かさが広がる田原市を目指す

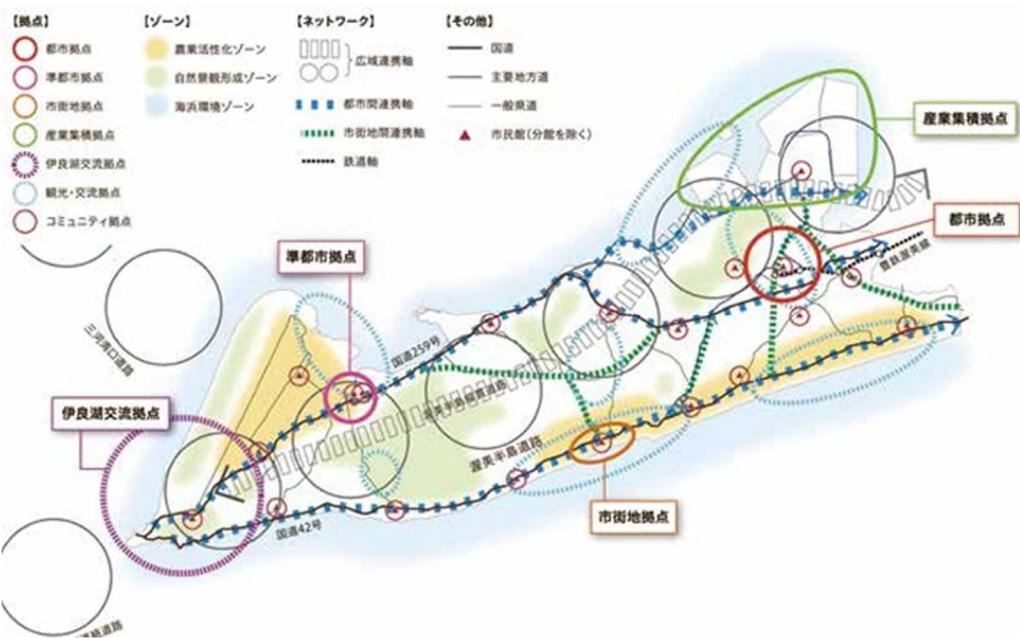
目指すまちの姿 【まちづくりの方針】

- ① 田原の強みを活かしたまちづくり
- ② 参加と協働による持続可能なまちづくり
- ③ 連携により成長し続けるまちづくり

将来都市像実現のために 【土地利用構想】

- 地理的条件を克服する広域ネットワークの構築
- 地域の特性と役割を意識した市街地の形成
- 地震・津波、風水害等の災害への対応
- 半島ならではの個性を活かした魅力づくり

将来都市像実現の方針 【将来都市構造】



分野横断的に取り組む重点テーマ

○ 重点テーマ

① 住み続けたいまちづくり～人口減少に適応した活力のあるまち～

【本計画に特に関連するテーマ】

・若年層の定住促進

交通・買い物などの利便性向上、利便性の高い居住地の提供、空き家対策の推進

② 住んでみたい・訪ねてみたいまちづくり～地域ブランド力を高めた魅力あふれるまち～

【本計画に特に関連するテーマ】

・まちのブランド力の向上

サーフタウン構想の推進、自然環境の保全・活用、歴史・文化の継承

③ 未来につながるまちづくり～誰もが暮らしやすい持続可能なまち～

【本計画に特に関連するテーマ】

・誰もが取り残されない、個人が尊重される社会環境・風土

地域共生社会の実現、生活環境の利便性向上、多文化共生社会の実現、災害に強いまちづくり、公共施設の適正化

○ 4つの重要な視点

・DX の推進

・脱炭素社会の実現

・SDGs(エスディージーズ)や Well-being(ウェルビーイング)の理念に基づく社会の形成

・多様な主体との連携・協働

分野別計画施策の方向(住宅関連の主なもの一部抜粋)

○ 施策の目指す姿

・各市街地の連携と都市機能の分担により、それぞれの地域特性を活かした市街地の形成を目指します。

・低・未利用地や空き地などの有効活用、市街地の利便性や魅力を高めることで、居住誘導できる市街地の形成を目指します。

・市民、地域、各種団体などとの連携により、まちなかについてさらなる賑わい創出を目指します。

・住宅住環境の整備により、市民生活の安定と居住水準の向上を図ります。

・空き地の抑制と利活用を促進し、良好な住環境を保全します。

01	地域特性を活かした市街地の形成	○本市の都市づくりは、生活機能サービスの充実した市街地と集落などが、機能を適切に分担し、ネットワークによってつながる多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指しています。 ○本市には、市全体の中心的な田原市街地(都市拠点)のほか、旧3町時代にそれぞれ中心であった福江市街地(準都市拠点)と赤羽根市街地(市街地拠点)があります。そのため、それぞれの市街地の特性や役割分担を意識した都市機能の維持・充実を図る必要があります。
02	低未利用地や既存ストックの有効活用	○今後は、さらに人口減少や少子高齢化が見込まれるため、低未利用地や空き家・空き店舗などの既存ストックを有効に活用するとともに、市街地の利便性や魅力向上によって居住誘導していく必要があります。

03	まちなかの賑わい創出	<p>○各市街地の地域特性を活かし、市民、地域、各種団体などと一緒にまちなかの賑わい創出に努めています。特に、福江市街地では、市民プールなどの整備と民間事業者によるショッピング跡地活用との相乗効果により、活性化を図っていく必要があります。</p>
04	住環境の整備	<p>○空き家・空き地バンク制度の活用や公的宅地の供給による市内への定住・移住を誘導するなど、安心で住みやすいまちづくりを推進します。</p> <p>○空き家の適正管理と発生抑制に向けた意識啓発などを行うとともに、空き家の利活用・除却の促進に向けた支援などを行うことにより、良好な住環境の保全を図ります。</p> <p>○市営住宅の需要に応じた施設配置の在り方を検討するとともに、既存住宅の長寿命化や修繕に努め、市営住宅の居住環境の維持・向上を図ります。</p>

(2) 田原市都市計画マスター プラン

平成 20(2008)年度に「田原市都市計画マスター プラン」を策定し、都市づくりを進めてきました。平成 27(2015)年度には人口減少や災害対策の必要性から改定を行い、令和 5(2023)年度には、改定された総合計画や人口ビジョン、立地適正化計画に対応し、一部改定を実施しました。

令和 5(2023)年度の改定では、「街と町をつなぎ 豊かさをつむぐ たはらガーデンシティ」を都市づくりの理念に掲げ、都市の豊かさと農村・漁村の豊かさを併せもつガーデンシティを目指します。

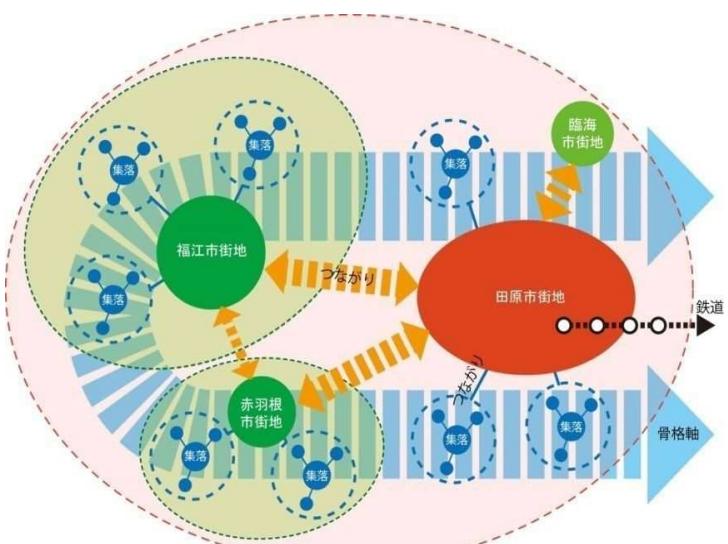
改定版田原市都市計画マスター プランの概要

都市づくりの理念

まち
まち
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

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がれ、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す。



都市づくりの目標

- 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、風水害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
- 湿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

将来の市街地の考え方（住宅用地）

○本市における人口は、目標年次に向けて今後も減少が見込まれています。今後は、田原市立地適正化計画において、田原・赤羽根・福江の市街化区域内の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を図るとともに、低・未利用地や空き家の既存ストックの活用等により、コンパクトにまとまった住宅地の形成を図ります。ただし、災害リスクを踏まえた誘導や市外から臨海市街地で働く人々の誘導等に対応した住宅地供給の必要性を踏まえ、市街化調整区域においても、鉄道駅周辺や都市機能が立地した市街化区域の隣接地で標高の高い区域について、居住誘導区域での人口集積の維持・確保を図った上で、新たに必要となる住宅地の形成を検討することとします。

住宅・宅地の方針

【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支援策を実施します。
- 空き家・空き地バンクへの登録を促進し、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。
- 高齢者向け住宅等の整備を検討します。
- 住み慣れた地域や家で、少しでも長く、安心して生活できるように高齢者の居住環境の整備を支援します。
- 市街地への民間賃貸住宅建設等の誘導を促進し、まちなか居住ニーズへの対応を図ります。
- 田原赤羽根土地区画整理事業において、良好な住宅地の供給を図ります。

【市営住宅】

- 老朽化や空き家の増加が進んでいるため、今後の整備方針を検討するとともに、既存住宅の長寿命化や修繕等に努め、居住環境の維持・向上を図ります。

【その他の地域】

- 田原市サーフタウン構想重点整備地区（弥八島地区）における宅地開発を早期に進め、サーファー等に良好な住宅地の供給を図ります。
- 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。

【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。

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

(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。市内の半分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。
- 豊富な日照量を始め、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。
- 南海トラフ地震による最大震度7の揺れと津波等の被害や高潮による浸水が想定されています。

土地利用規制



出典：改定版田原市都市計画マスターplan

(2) 日本一の産業県「愛知県」の中で有数の工業地域

- 令和 6(2024)年経済構造実態調査によると、本市の個人経営を含まない製造業事業所は 75 件、従業者数は 14,158 人となっています。
- 製造品出荷額等は約 2 兆 5,806 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 2 位)

- 本市の農業は、花や鉢花の施設花き、トマトやメロンを始めとする施設野菜、キャベツやブロッコリーを始めとする露地野菜、畜産などバラエティ豊かな産地を形成しており、「市町村別農業産出額(推計)」(農林水産省)によると、令和 5(2023)年の農業産出額は、約 890 億円で、市町村別で全国 2 位(推計値)です。
- 高齢化や農業後継者・農家の不足が深刻となっており、農家数が減少しています。
- 近年、特定技能や技能実習による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。
- 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、豊橋鉄道渥美線が平日は 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、市の財政基盤の強化につながり、令和 4(2022)年度～令和 6(2024)年度(3 か年平均)の財政力指数は、0.95、令和 6(2024)年度の実質公債費比率 2.2%、経常収支比率 80.3%となっています。

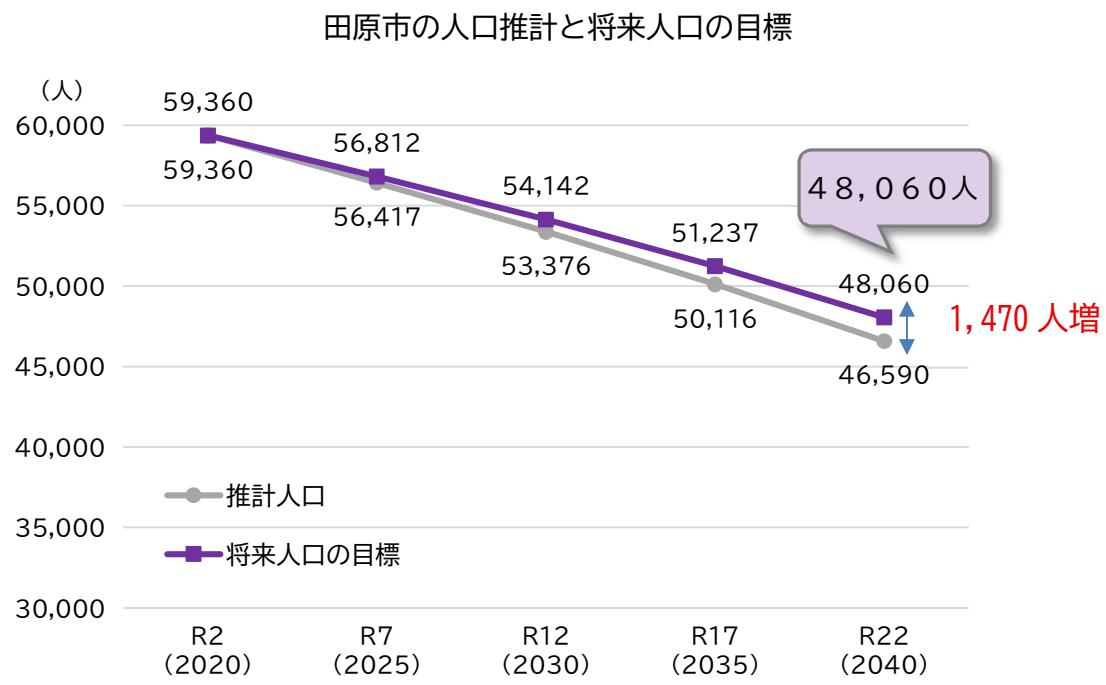
以上のように、田原市は三方を海に囲まれた自然豊かな半島でありながら、日本一の産業県「愛知県」の中で有数の工業集積を誇り、農・漁業も盛んであるなど、経済基盤が整った市です。また、田原藩城下町の風情が残る街並みや、新幹線の停車する豊橋駅を結ぶ鉄道を有しています。自立的な個性ある中小都市であることが本市の特性であり、恵まれた産業や歴史、自然をいかし、健全な財政運営のもと、令和 5(2023)年度改訂版田原市人口ビジョンでは令和 22(2040)年度の将来人口48,000 人程度に留めることを目標としています。

2-2 田原市の人団・住まいの特性

(1) 人口・世帯

① 総人口と世帯数

- 令和 2(2020)年現在、本市の人口は 59,360 人、世帯数は 21,300 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(2005)年の 66,390 人をピークに減少に転じました。
- 世帯数は、核家族化や未婚化・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。
- 「改訂版田原市人口ビジョン」では、令和 22(2040)年の推計人口 46,590 人に対して、将来人口 48,060 人程度に留めることを目標としています。
- 将来人口の実現を目指し、人口減少対策を着実に進めるための基本方針や、具体的な戦略を定めた「デジタル田園都市国家構想 田原市総合戦略」を策定し、様々な施策に取り組んでいます。

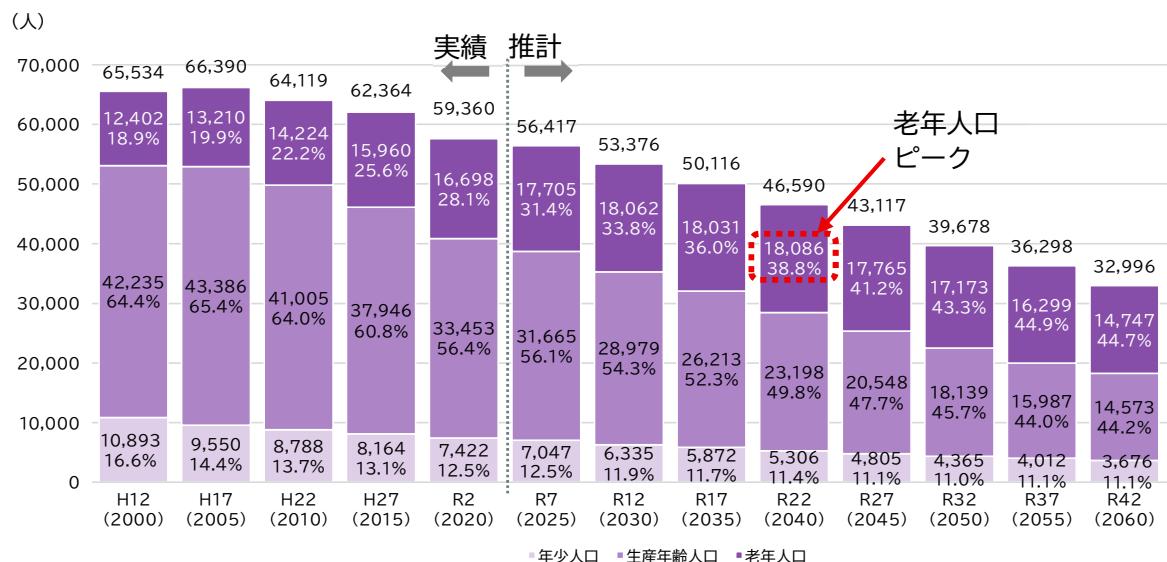


出典:改訂版田原市人口ビジョン

② 年齢別人口の推移と推計

○年少人口、生産年齢人口の割合が低下する反面、人口ビジョンが示す令和22(2040)年の老人人口の割合は38.8%まで上昇し、約2.6人に1人が65歳以上の高齢者といった少子高齢化の進行が予想されています。しかし、老人人口は令和22(2040)年の18,086人をピークに減少する見込みとなっています。

田原市の3区分人口推移と推計



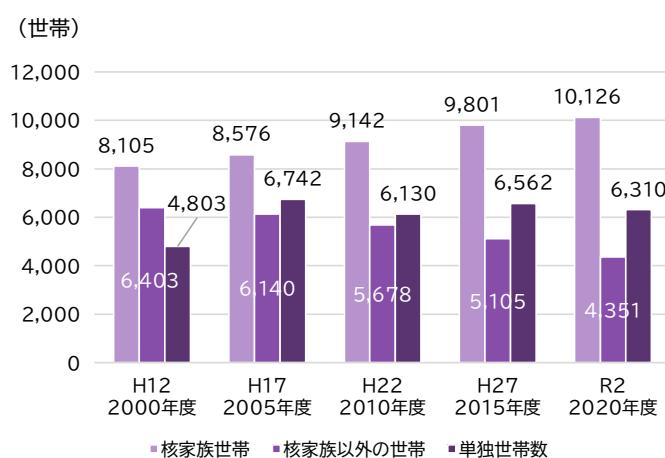
資料：国勢調査、田原市人口ビジョン推計を基に作成

③ 世帯数の推移

○令和2(2020)年には、核家族世帯は10,126世帯、単独世帯は6,310世帯と増加しています。世帯数が増え、世帯構成人数が減少傾向にあります。

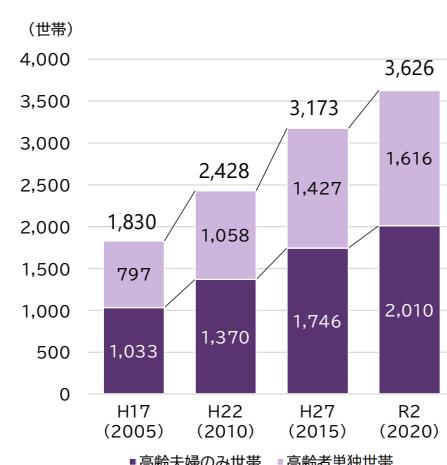
○令和2(2020)年の高齢者の単独世帯、高齢者夫婦のみの世帯は合わせて3,626世帯となっており、平成17(2005)年の約2倍に増加しています。

世帯構成別世帯数推移



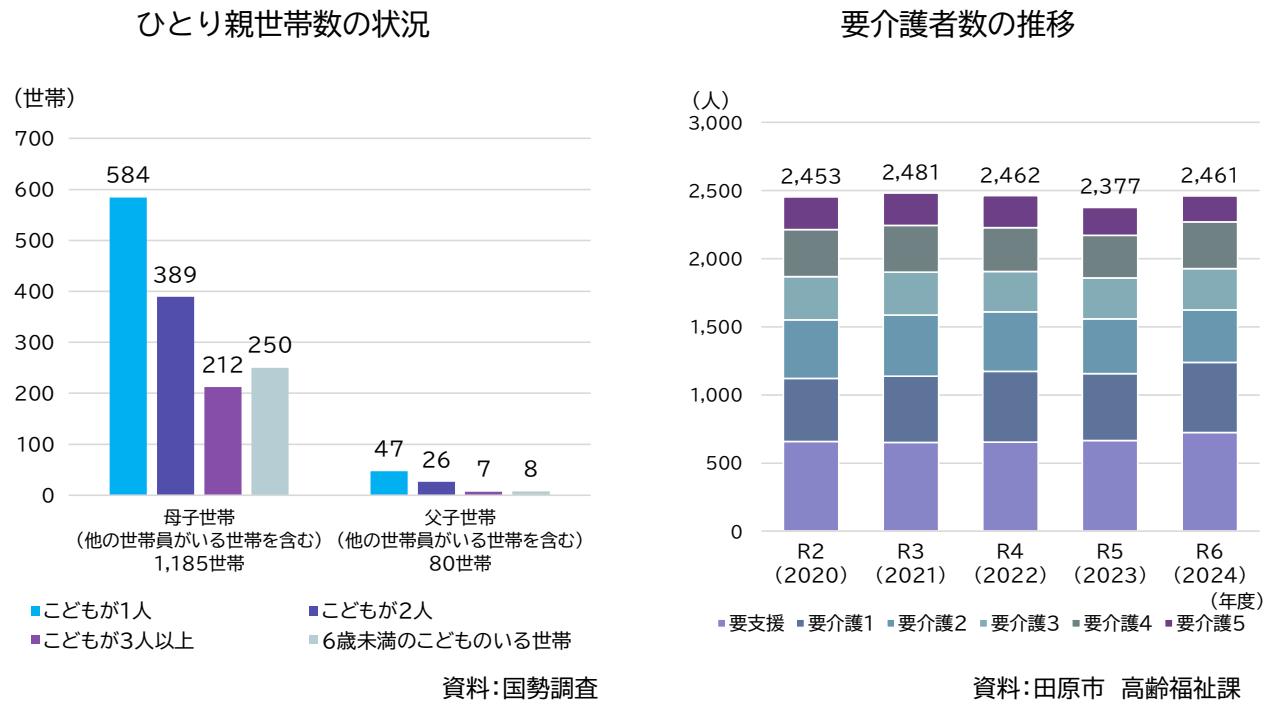
資料：国勢調査

高齢者世帯数の推移

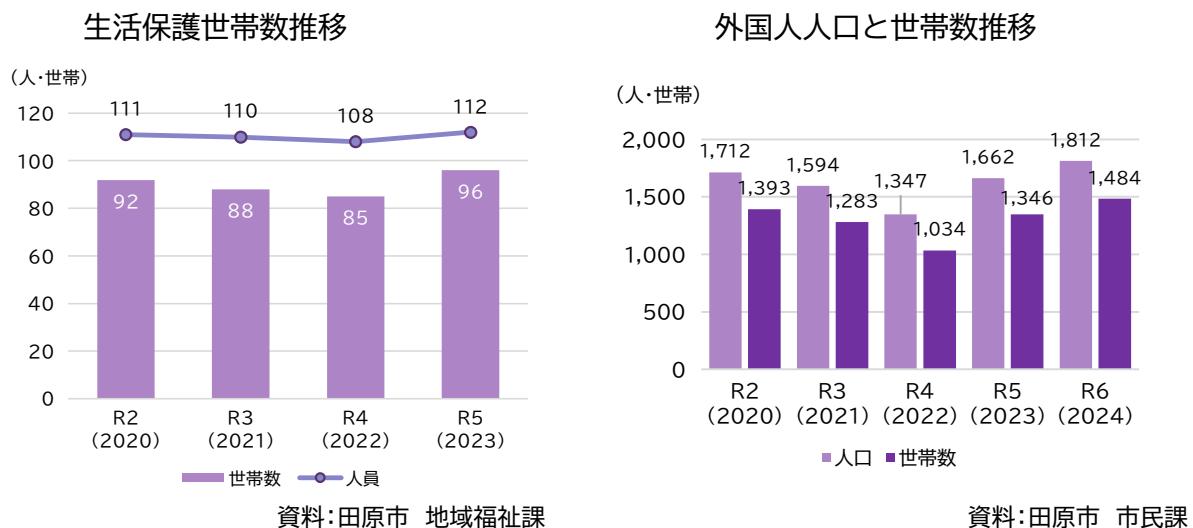


資料：国勢調査

- ひとり親世帯は、令和 2(2020)年では、市内に 1,265 世帯となっています(ほかの世帯員がいる世帯を含む)。母子世帯の方が多く、母子世帯は、1,185 世帯、父子世帯は 80 世帯です。
- 近年の要介護者数、要支援者数は、共に横ばいの傾向です。

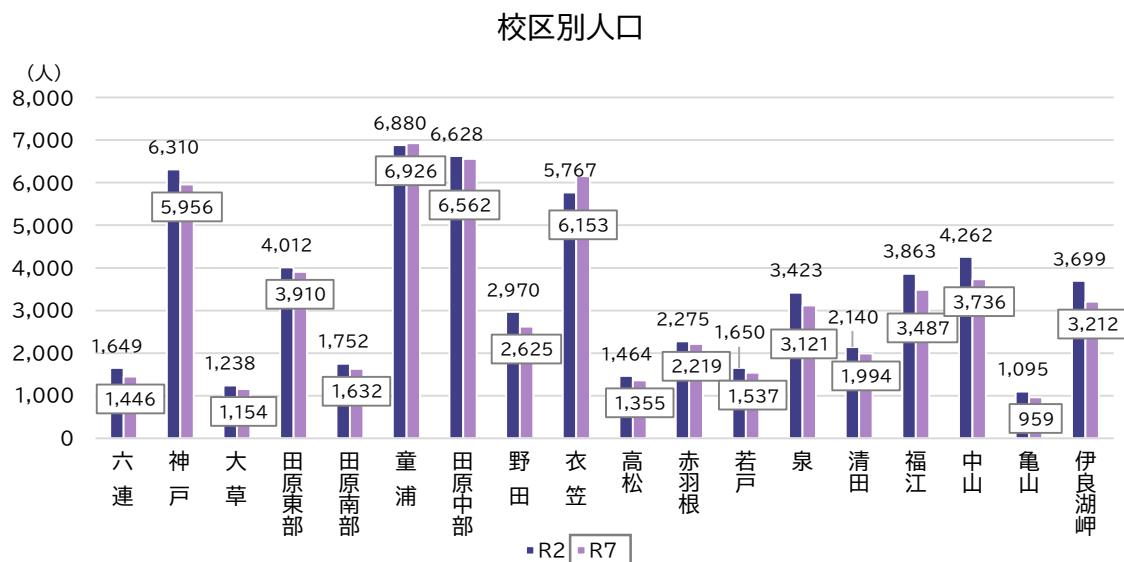


- 生活保護世帯数と世帯人口は、ほぼ横ばいの状況です。高齢化が進行する中で、年金だけで生活することが困難な高齢者の増加が懸念されます。
- 外国人人口は増加傾向です。コロナ禍を経て近年では回復傾向にあるほか、技能実習から特定技能への移行が進む中で、制度の過渡期にあった令和 4(2022)年は在留資格の更新や変更に伴う一時的な減少の影響が考えられます。特定技能 2 号など、家族帯同が可能な制度への移行が進めば、今後は再び増加する可能性があります。



(2) 校区別人口

- 田原中心市街地や臨海部に隣接する校区では、5,000人以上の校区がみられます。
- 令和2(2020)年に比べて校区別人口増減は、童浦、衣笠以外は減少しています。
- 地区別人口推計をみると、令和17(2035)年には、令和2(2020)年の人口に比べ30.0%以上減少する地区もみられ、人口減少率は市西部地域で大きくなっています。



資料:住民基本台帳



資料:改定版田原市都市計画マスターplan

(3) 市街地の地区別人口

○市街地内の地区(町)別人口をみると、田原市街地においては、萱町一区が最も減少しており、令和2(2020)年においては、930人だった人口が令和7(2025)年には847人になっています。

○赤羽根市街地においては、区画整理を実施した赤羽根西地区では増加していますが、それ以外の地区では減少しています。

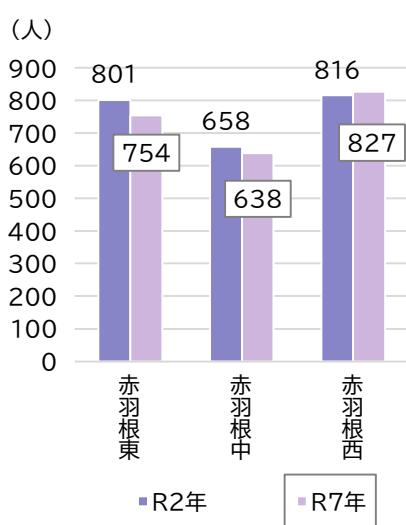
○福江市街地においては、全ての地区で減少しています。

地区別人口

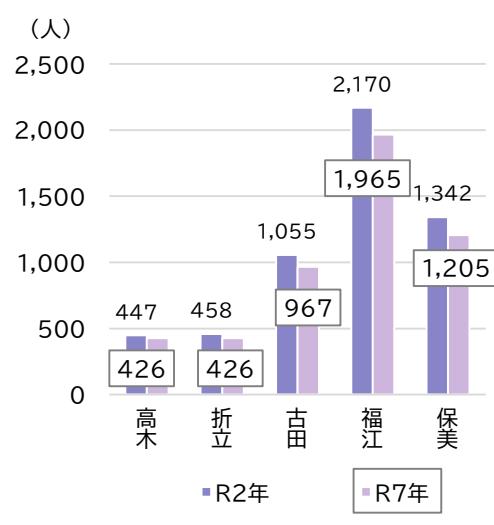


資料:住民基本台帳

赤羽根市街地



福江市街地



資料:住民基本台帳

(4) 転入・転出

○令和4(2022)年の社会動態の状況をみると、「東京圏以外の県外」や「東三河地域以外の県内」からは転入超過となっているものの、「東三河地域」や「東京圏」へは転出超過となっています。

○全体として46人の転出超過となっていますが、日本人と外国人とで大きく状況が異なります。

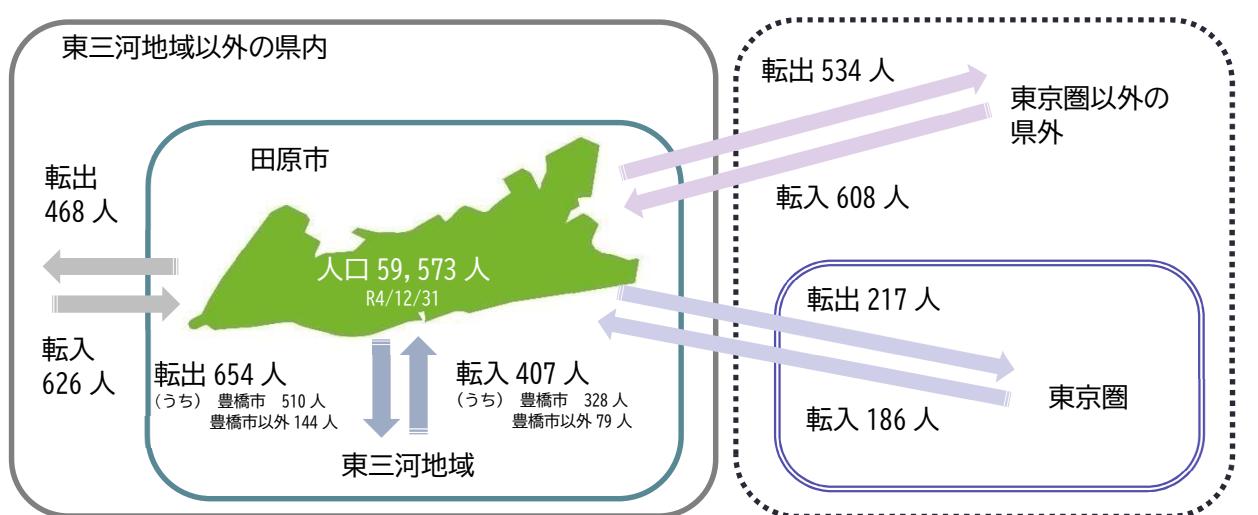
○日本人移動者は、地域間によっては転入超過となっているところもありますが、全体としては295人の転出超過となっています。中でも「東三河地域」に対しては、転出超過全体の大半を占めており、本市における社会減の大きな要因です。一方で、外国人移動者の状況をみると、全体で249人の転入超過となっています。中でも「東三河地域以外の県内」からは、多くの外国人が転入しており、海外からの技能実習生の流入回復などが主な要因と考えられます。

田原市と他地域間の人口移動状況

■本市と他地域間の人口移動状況

「転入者総数:1,827人 転出者総数:1,873人」(転出超過46人)

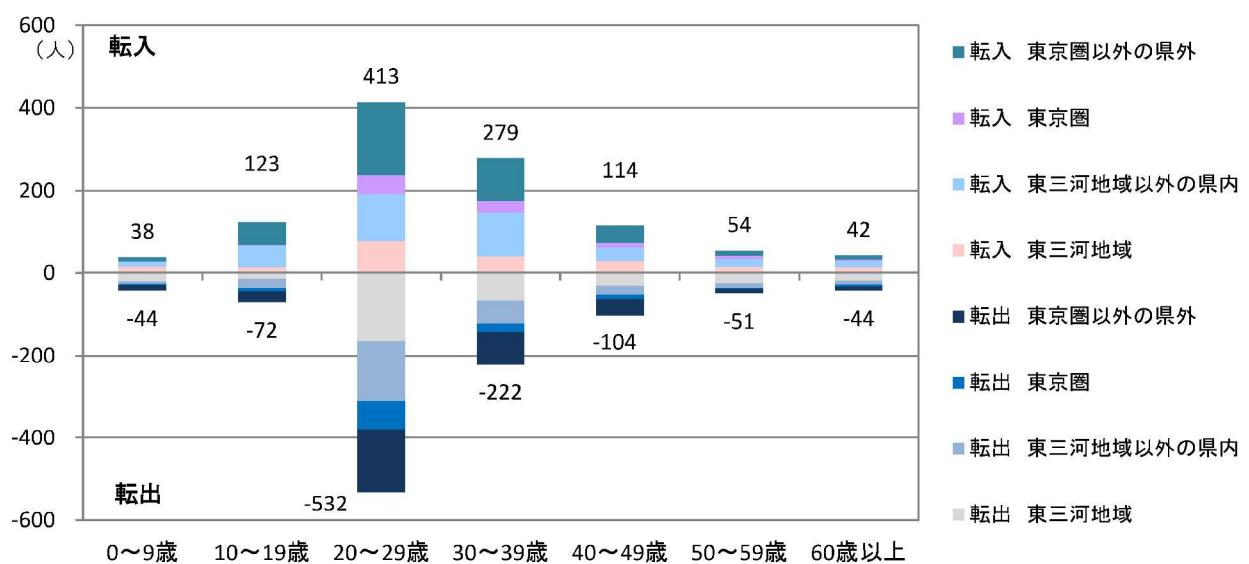
(内日本人移動者 転入者総数:1,298人 転出者総数:1,593人 転出超過:295人)
(内外国人移動者 転入者総数:529人 転出者総数:280人 転入超過:249人)



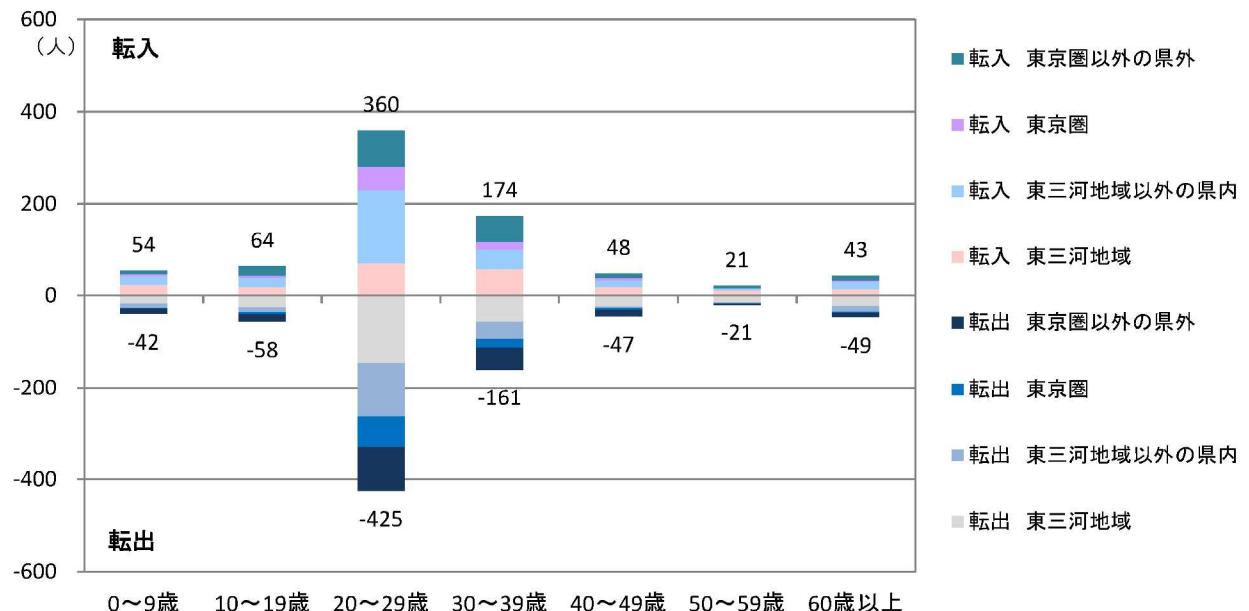
出典:改訂版田原市人口ビジョン

- 男女別でみると、女性より男性の移動者数が多く、地域間移動が活発です。
- 年齢階級別でみると、男女ともに 20-29 歳の移動が多く、特に転出傾向が強くなっています。
- 転出先別では、20-29 歳では、特に「東三河地域」「東三河地域以外の県内」に対して転出超過となっており、進学や就職を契機とした転出者が多いことが考えられます。また、30-39 歳では、全体としては転入超過となっているものの、「東三河地域」に対しては転出超過で、結婚、出産、子育てや住居取得に際して、本市以外の「東三河地域」を居住地として選択していることが考えられます。

■年齢階級別・転入転出先別人口移動の状況(男性)



■年齢階級別・転入転出先別人口移動の状況(女性)



出典:改訂版田原市人口ビジョン
資料:総務省統計局 住民基本台帳人口移動報告(R4)

(5) 土地利用

- 市街化区域は、都市計画区域 19,111ha のうちの 9.3%にあたる 1,770ha となっており、用途地域指定面積の割合は、住居系が 30.9%、商業系が 2.7%、工業系が 66.3%と、市街化区域の半分以上が、工業系の用途地域となっています。
- 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 2.9%、工業系が 37.2%となつており、工業系の土地利用割合が高くなっています。

用途地域の指定状況（令和 7（2025）年 3 月 25 日時点）

種 別		面積 (ha)	構成比 (%)	
			対行政区域	対市街化区域
行政区域（都市計画区域）		19,111	100.00	-
市街化調整区域		17,341	90.84	-
市街化区域	住居系	第 1 種低層住居専用地域	73.6	0.39
		第 2 種低層住居専用地域	4.6	0.02
		第 1 種中高層住居専用地域	92	0.48
		第 2 種中高層住居専用地域	73	0.38
		第 1 種住居地域	208	1.09
		第 2 種住居地域	93	0.49
		準住居地域	3.5	0.02
		(小計)	547.7	2.87
	商業系	近隣商業地域	29	0.15
		商業地域	19.4	0.10
		(小計)	48.4	0.25
	工業系	準工業地域	57	0.30
		工業地域	43	0.23
		工業専用地域	1,073	5.61
		(小計)	1,173	6.14
合計		1,770	9.26	100.0

資料：田原市の都市計画

土地利用現況

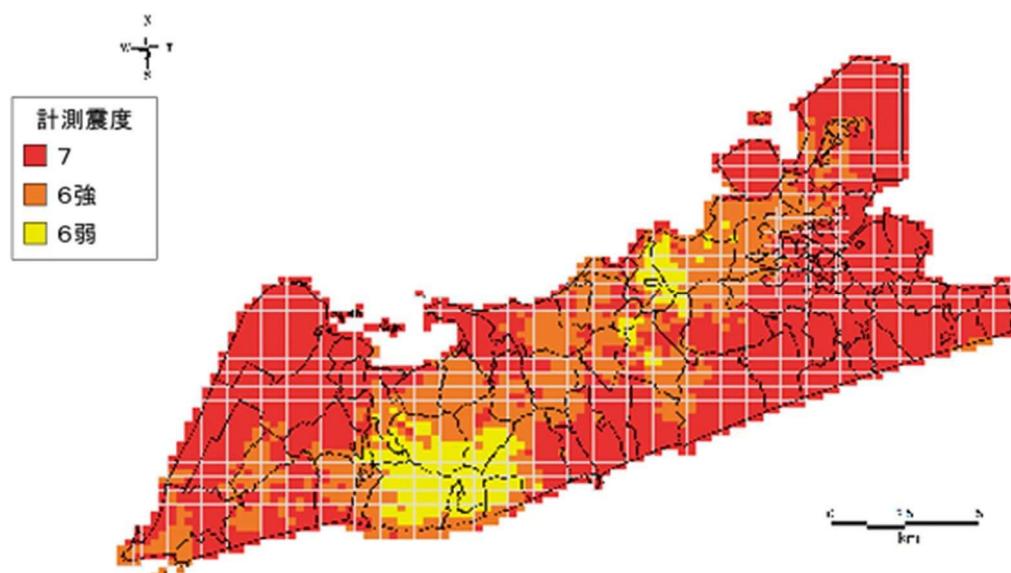
		市街化区域	
		面積(ha)	比率(%)
自然的土地利用	田	0.77	0.0%
	畠	34.98	2.0%
	山林	44.83	2.5%
	水面	12.28	0.7%
	その他の自然地	82.95	4.7%
	小計	175.81	9.9%
都市的土地利用	住宅用地	260.22	14.7%
	商業用地	51.04	2.9%
	工業用地	658.57	37.2%
	公益施設用地	70.93	4.0%
	道路用地	165.72	9.4%
	交通施設用地	3.09	0.2%
	公共空地	23.74	1.3%
	農林漁業施設用地	0.00	0.0%
	その他の空地	223.80	12.6%
	低未利用地	137.06	7.7%
	小計	1,594.17	90.1%
	総計	1,770.00	100.0%

※四捨五入しているため各項目の合計と総計は一致しません。

(6) 防災

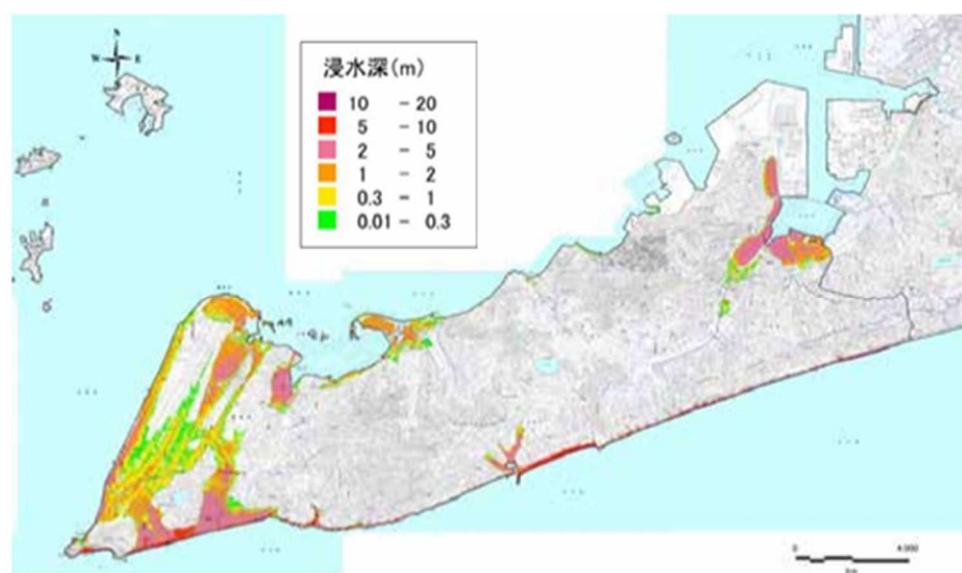
- 「田原市南海トラフ地震被害予測調査」(平成 27(2015)年 3 月)によると、理論上最大想定モデルでは本市の最大震度は震度 7 で想定され、市街地のほとんどの地区で震度 7、全市域で震度 6 弱以上と想定されています。
- 理論上最大想定モデルによる津波の浸水が想定される区域は、田原市街地の汐川沿いや福江市街地の沿岸部、半島先端部など広範囲にわたっています。

震度分布図



資料:田原市南海トラフ地震被害予測調査

最大浸水深分布

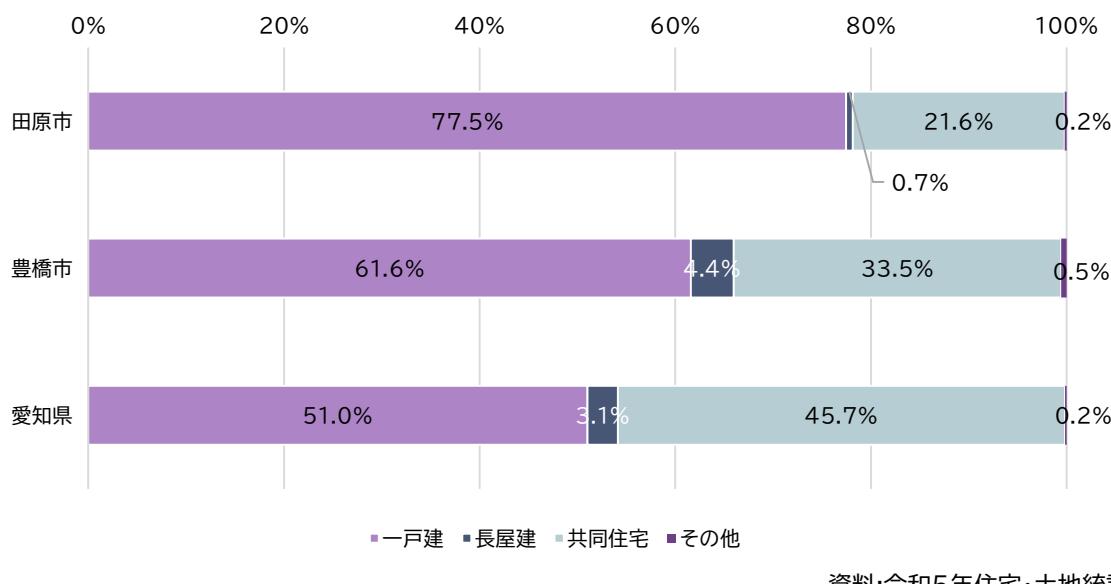


資料:田原市南海トラフ地震被害予測調査

(7) 住宅

○住宅の建て方は、「一戸建て」が 15,820 戸あり、全体の 77.5%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 4,420 戸、21.6%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。

住宅の建て方（愛知県・豊橋市との比較）

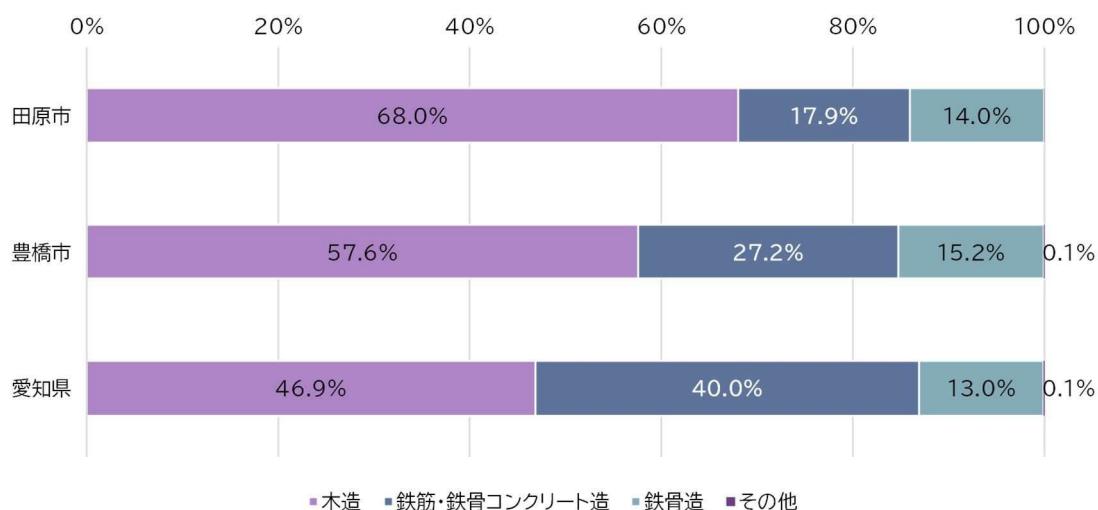


資料:令和5年住宅・土地統計調査

○住宅の構造別にみると、「木造」が 13,890 戸と最も多く、全体の 68.0%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。

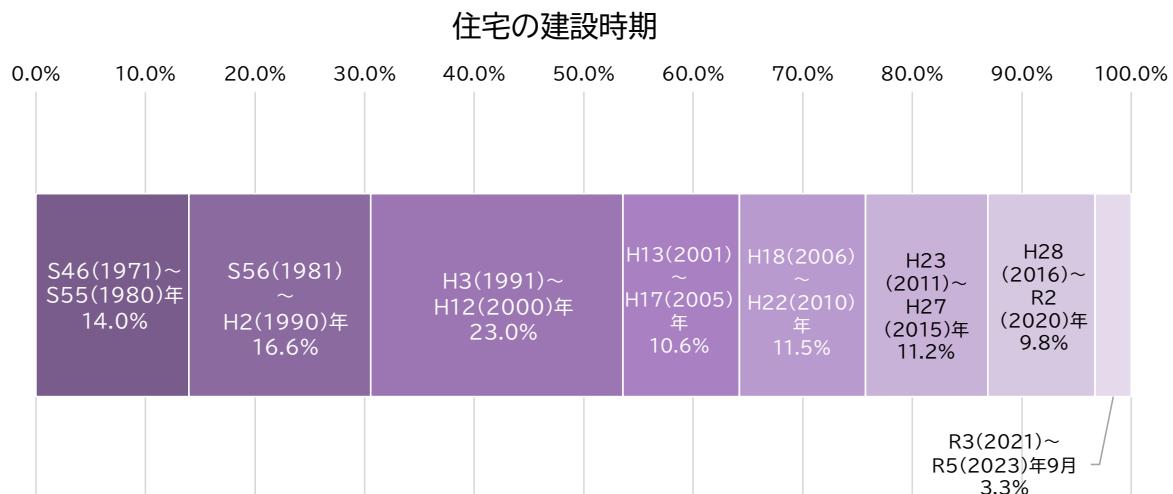
○一方、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」は 3,660 戸、「鉄骨造」は 2,860 戸、「その他」は 10 戸で、合わせると「非木造」は 6,530 戸で 14.0%となっており、豊橋市や愛知県と比べて低い状況です。

住宅の構造（愛知県・豊橋市との比較）

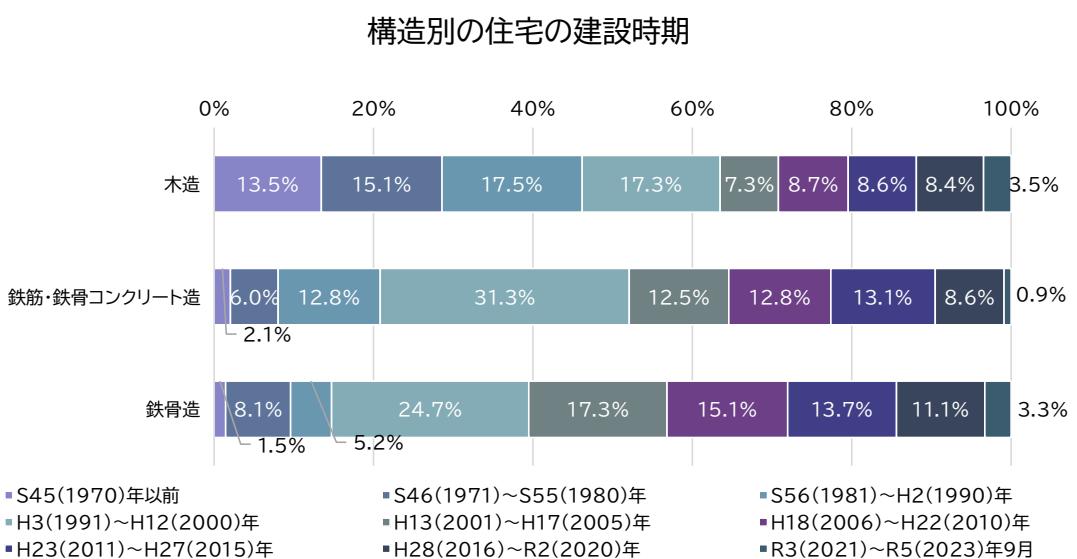


資料:令和5年住宅・土地統計調査

- 本市の住宅のうち「昭和 46(1971)年～昭和 55(1980)年」の建築は 2,440 戸(14.0%)で約 1.5 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(1970)年以前」に建設された住宅は 1,790 戸(13.5%)となっています。
- 「平成 3(1991)年以降」に建設された住宅をみると、鉄筋・鉄骨コンクリート造が 2,660 戸(21.9%)、鉄骨造が 2,310 戸(19.1%)で非木造が多くなっています。



資料:令和5年住宅・土地統計調査



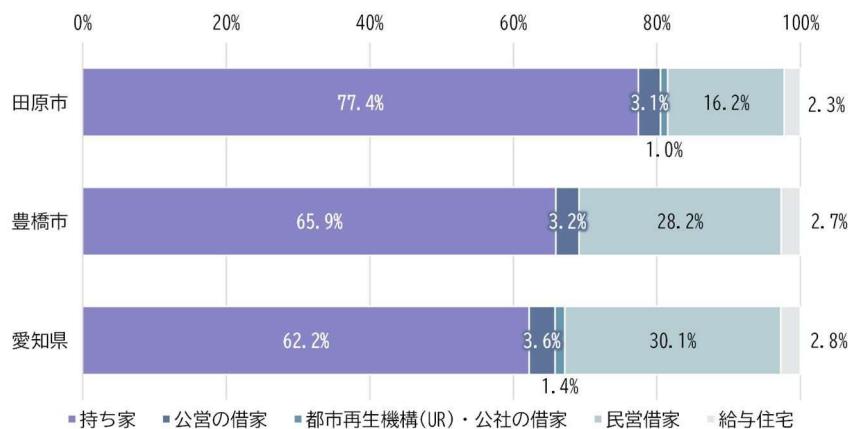
資料: 令和5年住宅・土地統計調査

○住宅の所有関係は、愛知県、豊橋市と比較すると、いずれも持ち家の割合が多い傾向が見られます。

特に田原市は持ち家率が高く、15,420 戸(77.4%)となっており、愛知県や豊橋市と比較して 10 ポイント以上高くなっています。

○一方で、民営の借家の割合は少ない傾向で、3,230 戸(16.2%)となっており、愛知県、豊橋市と比較すると、10 ポイント以上低くなっています。

住宅の所有関係（愛知県・豊橋市との比較）



資料: 令和5年住宅・土地統計調査

○田原市の住宅の所有関係の推移をみると、持ち家の割合が多い傾向が続いています。

○民営借家の割合は、平成 15(2003)年では、1,760 戸(10.8%)でしたが、令和 5(2023)年には 3,230 戸(16.2%)となっており増加傾向が続いています。

住宅の所有関係

(戸)

年	持ち家	公営の借家	都市再生機構(UR)・公社の借家	民営借家	給与住宅	総数
2003 (H15)	12,770	1,300	0	1,760	480	11,320
	78.3%	8.0%	0.0%	10.8%	2.9%	
2008 (H20)	14,990	790	140	2,020	370	17,560
	81.9%	4.3%	0.8%	11.0%	2.0%	
2013 (H25)	14,970	510	100	2,360	2,550	20,570
	73.1%	2.5%	0.5%	11.5%	12.4%	
2018 (H30)	14,380	1,130	0	2,470	520	18,810
	77.7%	6.1%	0.0%	13.4%	2.8%	
2023 (R5)	15,420	620	200	3,230	450	20,420
	77.4%	3.1%	1.0%	16.2%	2.3%	

※総数は住宅・土地統計調査より抜粋。所有関係不詳の住宅もあるため、総数と所有関係別の戸数の合計は一致しません。

割合は、所有関係別の項目の戸数を合算し母数としています。

資料:都道府県・市区町村のすがた

○建て方別所有関係別構造別に住宅の建設時期をみると、最も多い住宅は、一戸建ての持ち家の木造で、昭和 56(1981)年～平成 12(2000)年に建設されています。

○共同住宅では、貸家の鉄筋コンクリート造が多く、持ち家同様に昭和 56(1981)年～平成 12(2000)年に建設されたものが多くなっています。

建て方別所有関係別構造別住宅の建設時期

住宅の建て方	住宅の所有の関係	建物の構造	S45 (1970)年 以前	S46 (1971)～ S55 (1980)年	S56 (1981)～ H2 (1990)年	H3 (1991)～ H12 (2000)年	H13 (2001)～ H22 (2010)年	H23 (2011)～ R2 (2020)年	R3 (2021)～ R5 (2023)年 9月
一戸建	持ち家	木造	1,720	1,990	2,270	2,100	1,770	1,900	440
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	70	90	140	150	180	300	30
		鉄骨造	40	200	90	440	560	550	60
		その他	-	10	-	-	-	-	-
	借家	木造	30	-	50	20	20	10	10
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	10	10	-	10	10	-
		鉄骨造	-	10	-	-	10	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-
共同住宅	持ち家	木造	-	-	-	-	-	-	10
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	-	-	-	-	-	-
		鉄骨造	-	-	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-
	借家	木造	20	20	-	160	310	320	-
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	90	280	900	670	400	-
		鉄骨造	-	-	50	230	310	120	30
		その他	-	-	-	-	-	-	-
長屋建	持ち家	木造	20	-	-	10	-	20	10
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	-	-	-	-	-	-
		鉄骨造	-	-	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-
	借家	木造	-	-	-	-	30	-	-
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	-	-	-	-	10	-
		鉄骨造	-	-	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-
その他	持ち家	木造	-	-	10	10	-	-	-
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	10	-	-	-	-	-
		鉄骨造	-	10	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-
	借家	木造	-	-	-	-	-	-	-
		鉄筋・鉄骨コンクリート造	-	-	-	-	-	-	-
		鉄骨造	-	-	-	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-	-	-	-

資料：令和5年住宅・土地統計調査

(8) 空き家

○空き家実態調査によると、空き家の総数は、増加しています。令和 6(2024)年度の状況をみると、市内全体での総数が 636 戸のうち、状態が良好な空き家は、157 戸となっています。管理不適切な空き家は 132 戸となっており、対応が求められます。

管理状況別空き家数推移（括弧内は市街化区域内の件数で内数）

(戸)

年度	合計		良好		軽微な問題あり		管理不適切		状況確認不能	
	R6	636	(168)	157	(87)	291	(64)	132	(16)	56
H29	491	(139)	134	(57)	208	(60)	142	(22)	7	(0)

資料：平成29年度空き家調査、令和6年度空き家実態調査

(9) 市営住宅

○低所得者に低額の家賃で住宅を供給することを目的に、公営住宅、シルバーハウジングが設けられています。また、中堅所得者向けに特定公共賃貸住宅が設けられています。

○本市の市営住宅は、公営住宅 604 戸、シルバーハウジング 30 戸、特定公共賃貸住宅 108 戸の合計 742 戸となっています。

※公営住宅法によると、シルバーハウジングは公営住宅に含みますが、本計画では、一般公営住宅を公営住宅としてシルバーハウジングと分けて表記します。

① 公営住宅(市営)

○西鎌田住宅や西前田住宅、宮ノ前住宅、保美住宅などで空き室が 10 戸以上見受けられます。3DK、3K の間取りで空き室が目立ちます。

令和 7(2025)年 3 月 31 日時点

住宅名	区域	建築年度	経過年数	間取り	戸数	空き室戸数	入居待ち
緑ヶ丘住宅	市街化調整区域	H19 (2007)	18	2K	39	0	0
		H20(2008)～H21(2009)	16～17	3DK	30	1	0
西鎌田住宅	市街化調整区域	S54(1979)～S58(1983)	42～46	3DK	147	20	0
大沢住宅	市街化区域	S59(1984)	41	3DK	24	1	0
希望が丘住宅	市街化調整区域	S62(1987)～H2(1990)	35～38	2K	18	0	1
				3DK	63	7	0
法藏寺住宅	市街化調整区域	H9(1997)～H10(1998)	27～28	3DK	30	2	0
西前田住宅	市街化調整区域	H9(1997)	28	2K	3	0	1
		S61(1986), H8(1996)～H9(1997)	29～39	3DK	45	14	0
宮ノ前住宅	市街化区域	H1(1989)～H3(1991)	34～36	3DK	72	11	0
保美住宅	市街化区域	S48(1973), S53(1978)～S58(1983)	42～52	2DK	20	8	0
				3K	90	14	0
仲瀬古住宅	市街化調整区域	S52(1977)	48	3DK	23	8	0
					計	604	86
							2

資料:田原市

② シルバーハウジング(市営)

○高齢者が安心して自立した生活を送れるよう、生活援助員による見守り等を行い、施設ではなく地域での暮らしを継続できるよう支援する制度です。

令和 7(2025)年 3 月 31 日時点

住宅名	区域	建築年度	経過年数	間取り	戸数	空き室戸数	入居待ち
神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	市街化区域	H11(1999)	26	2DK	12	0	2
福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	市街化区域	H14(2002)	23	2DK	18	0	5
					計	30	0
							7

資料:田原市

③ 特定公共賃貸住宅(市営)

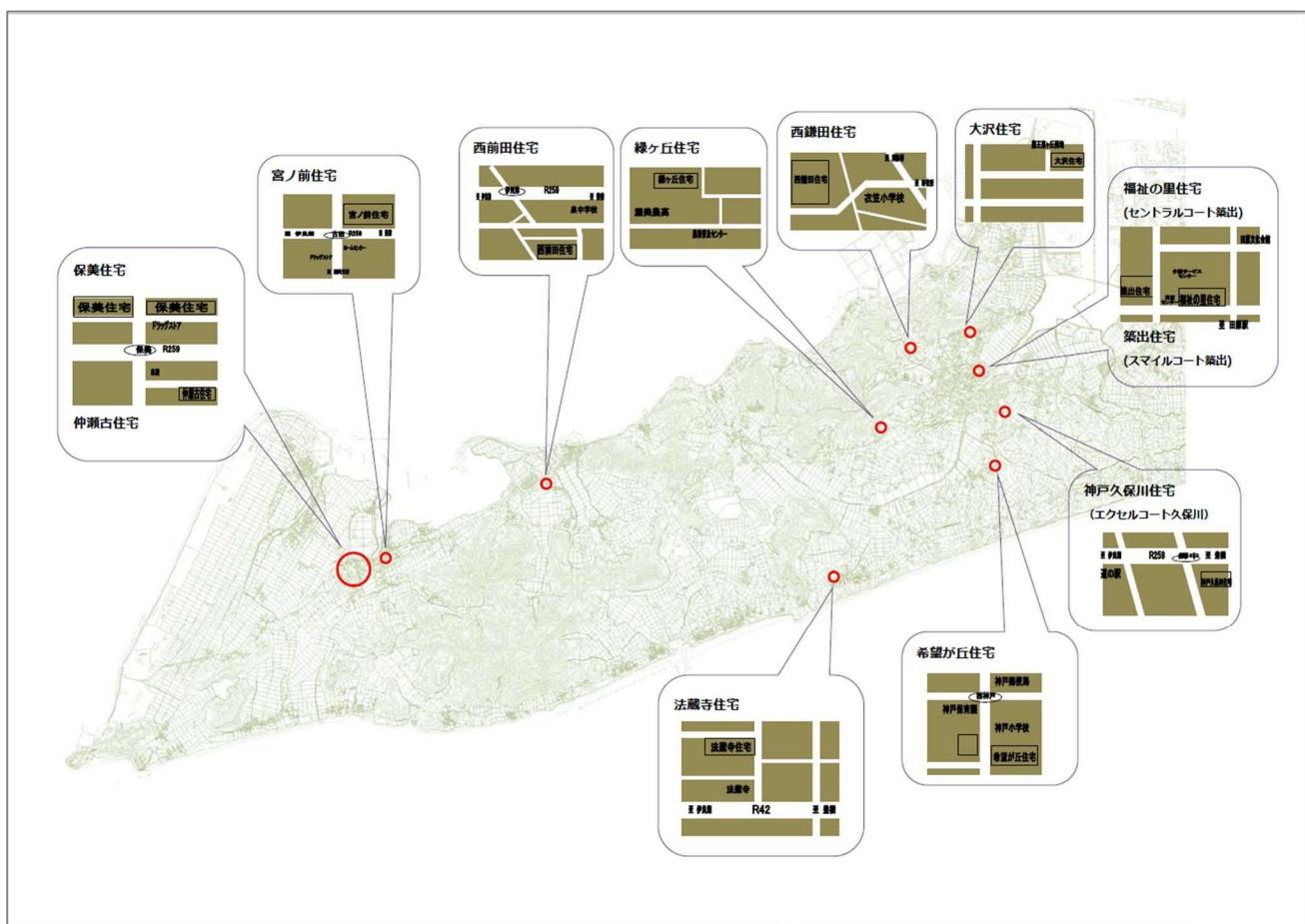
○中堅所得者向けに民間賃貸住宅よりも安価な家賃で、良質な住環境を提供しています。若者向けの築出住宅で空き室が見られます。

令和7(2025)年3月31日時点

住宅名	区域	建築年度	経過年数	間取り	戸数	空き室戸数	入居待ち
福祉の里住宅 (セントラルコート築出)	市街化区域	H14(2002)	23	3LDK	41	0	0
			23	4LDK	13	0	0
築出住宅(若者向) (スマイルコート築出)	市街化区域	S48(1973) 改修H13(2001)	52	2DK	12	6	0
		H15(2003)	22	2DK	12	0	0
神戸久保川住宅 (エクセルコート久保川)	市街化区域	H11(1999)	26	3LDK	30	2	0
計					108	8	0

資料:田原市

田原市営住宅位置図



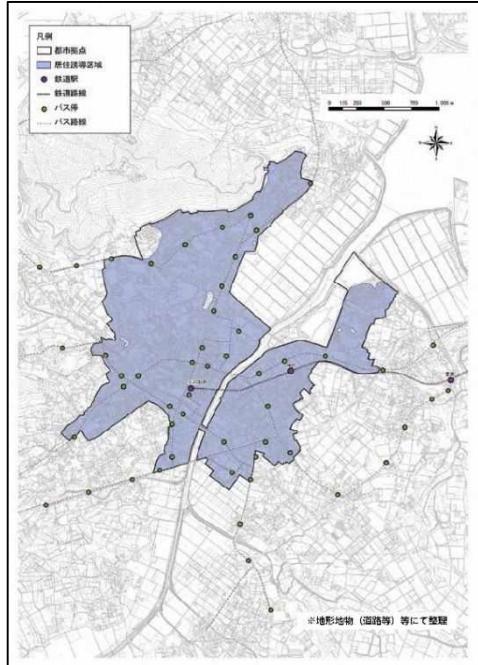
(10) 居住誘導区域

○田原市立地適正化計画では、本市の3つの居住誘導区域を設定しており、田原市街地(都市拠点)、赤羽根市街地(市街地拠点)、福江市街地(準都市拠点)があります。

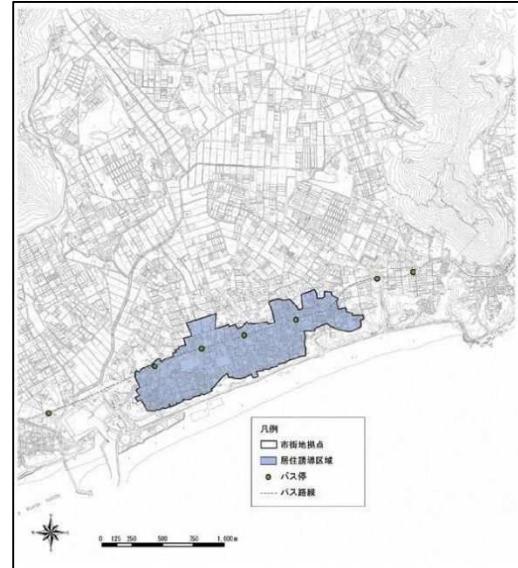
居住誘導区域とは、人口減少の中にも関わらず、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

本計画では、以降「まちなか」とします。

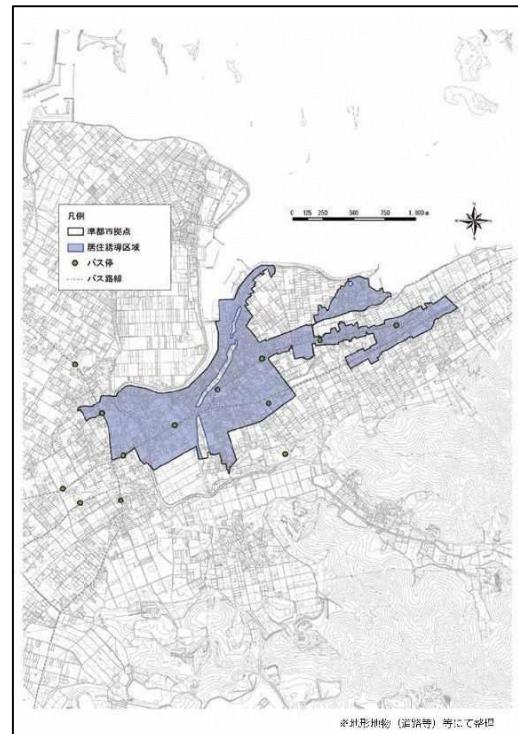
都市拠点(田原市街地)



市街地拠点(赤羽根市街地)



準都市拠点(福江市街地)



2-3 市民アンケート等の結果からみる現状

本計画策定のために実施した「住まいに関する市民アンケート調査結果」及び「事業者・団体に対するヒアリング調査」、「臨海企業従業者アンケート調査の結果」に加え、「田原市市民意識調査結果」より、住まい・まちづくりの現状と課題を整理します。

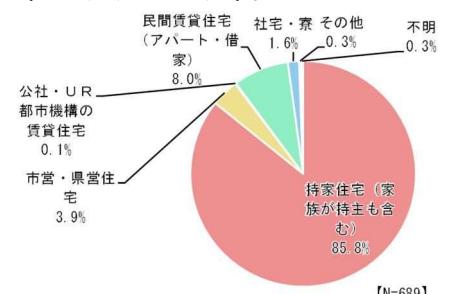
(1) 住まいに関する市民アンケート調査結果

調査対象	田原市全域から無作為に抽出した市内在住の世帯主 2,000 人
調査方法	郵送による紙面の調査票の配布・回収、オンラインによる回収
調査期間	令和 7 年 7 月 4 日(金)から 7 月 31 日(木)
回収数(率)	690 人(34.5%) ※うち、無効 1 人

- 戸建ての持ち家が多く、全体的に現在の住まいへの満足度はあり、住替え意向は低い。
- 市内で生活が完結する人が多い一方で、買い物、医療、福祉面での利便性等住環境への満足度が低い。
- 高齢期の住まいに関する不安も、買い物、医療、福祉等の生活利便性への不安が大きい。
- 空き家の利用意向は一定数ある。
- 駅前の住宅施設の開発は、40 歳代のニーズが見込めるほか、市営住宅は、経済的負担の軽減と高齢者対応の住宅整備など、福祉的な要素が求められている。
- 自然環境等に愛着を持つ人が多い一方で、医療・福祉・交通の充実、住宅の安全性・快適性の向上が求められている。

■ 住まいの現状:住宅の選択肢が限られており、多様なニーズに応える住環境の整備が課題。

- ・一戸建て:約 85%(589 人/689 人)、共同住宅:約 13%(90 人/689 人)。
- ・持ち家:86%(591 人/689 人)、民間賃貸住宅:約 8%(55 人/689 人)、公営住宅(市営)の入居者:約 4%(27 人/689 人)、社宅・寮:約 2%(11 人/689 人)。



- ・木造住宅:約 71%(492 人/689 人)、非木造:約 26%(181 人/689 人)、構造不明:約 1%(10 人/689 人)。

■ 通勤・通学:市内完結型の生活が多いが、近隣都市との連携も重要。

- ・同居家族の通勤先は、市内通勤・通学者:約 65%(451 人/689 人)、豊橋市:約 22%(150 人/689 人)、豊川市:約 2%(12 人/689 人)、名古屋市:約 1%(8 人/689 人)。【複数回答有り】

■ 住居費の負担:若年・子育て世帯は負担が課題。

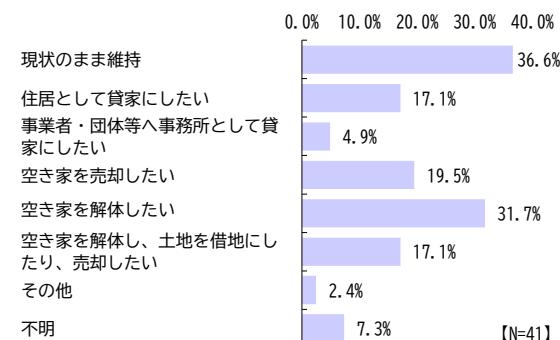
- とても負担が大きい・やや負担に感じている:約 47%(325 人/689 人)、あまり負担ではない・全く負担感はない:約 23%(158 人/689 人)、負担していない:約 21%(145 人/689 人)。
- 半数近くが住居費の負担を感じている。特に 30~50 代の子育て世代:約 48%(157 人/325 人)。

■ 住まいの満足度:ハード面の整備に加え、安心・共生の視点が必要。

- 住宅全体を総合的に見た時の満足度は、満足・やや満足:約 42%(291 人/689 人)、普通:約 38%(260 人/689 人)、やや不満・不満:約 16%(113 人/689 人)。
- 住宅で不満が多いのは、災害時の安全性(不満 233 人/689 人)、満足 149 人/689 人、普通 282 人/689 人)、外国籍の方と共生しやすい配慮や設備(不満 231 人/689 人)、満足 32 人/689 人、普通 347 人/689 人)、障がい者・高齢者への配慮(不満 225 人/689 人)、満足 111 人/689 人、普通 323 人/689 人)。

■ 空き家の利活用:活用促進が必要。

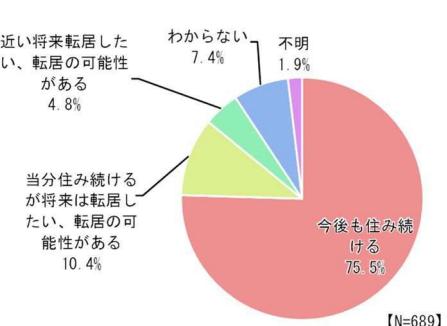
- 空き家所有:約 6%(41 人/689 人)、将来的に空き家なりそうな家屋も含めると約 11%(73 人/689 人)。持っていない:約 83%(574 人/689 人)。
- 所有者で現状のまま維持:約 37%(15 人/41 人)、住居として貸家にしたい:約 17%(7 人/41 人)、事務所として貸家にしたい:約 5%(2 人/41 人)、空き家を売却したい:約 20%(8 人/41 人)、解体したい:約 32%(13 人/41 人)、空き家を解体・土地を借地・売却したい:約 17%(7 人/41 人)。【複数回答有り】



- 空き家を所有していない市民は、空き家が整備され活用できるとした場合「利活用の意向なし」:約 50%(286 人/574 人)、「あり」:約 19%(110 人/574 人)、「その他・無回答」:約 31%(178 人/574 人)。

■ 居住意向と転居:高齢層の定住志向が強い一方、若年層の流出リスクがある。

- 今後も住み続けたい:約 76%(520 人/689 人)、当分住み続けるが将来は転居したい:約 10%(72 人/689 人)、転居の可能性がある:約 5%(33 人/689 人)、近い将来転居したい、転居の可能性がある:約 5%(33 人/689 人)、分からぬ:約 7%(51 人/689 人)。



- 若年層(20~30 代)は転居意向が高い(29 人/61 人)。

■ 住まい選びで重視すること:世帯構成に応じた柔軟な住宅設計が求められる。

- 広さ・間取りを重視:約 47%(323 人/689 人)、日当たりや風通し:約 35%(243 人/689 人)、台所・浴室・トイレ等の設備:約 31%(217 人/689 人)、地震等の災害に対する安全性:約 30%(206 人/689 人)、駐車場や駐輪場の設置状況:約 15%(104 人/689 人)、押入れ・クローゼット等の収納スペース:約 14%(96 人/689 人)、防犯・セキュリティへの対応状況:約 13%(92 人/689 人)、外部からのプライバシー:約 12%(80 人/689 人)、隣の家や上下階

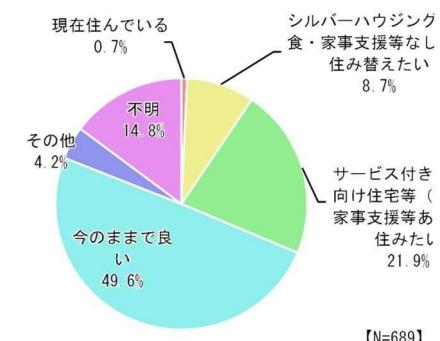
- との遮音性:約 10%(72 人/689 人)、バリアフリーへの対応状況:約 9%(64 人/689 人)、子育てしやすい環境:約 6%(41 人/689 人)、家庭菜園や花等、庭を楽しめる環境:約 4%(28 人/689 人)、ペットが飼育できる環境:約 4%(28 人/689 人)、省エネルギーへの対応状況:約 4%(25 人/689 人)、温熱環境(床暖房等):約 3%(20 人/689 人)、省エネルギー・低炭素化への貢献:約 2%(11 人/689 人)、自宅でテレワークしやすい環境:1%(4 人/689 人)【複数回答有り】
- ・子育て世帯は広さ約 54%(176 人/328 人)、ひとり親とこども世帯・親と夫婦世帯は災害安全性を重視約 40%(22 人/55 人)。

■ 高齢期の住まいと支援:高齢者の在宅支援体制の強化が急務。

- ・住替え意向なし:約 41%(283 人/689 人)、住替えの意向あり:約 14%(97 人/689 人)、どちらとも言えない:約 33%(230 人/689 人)、その他・無回答:約 11%(79 人/689 人)。

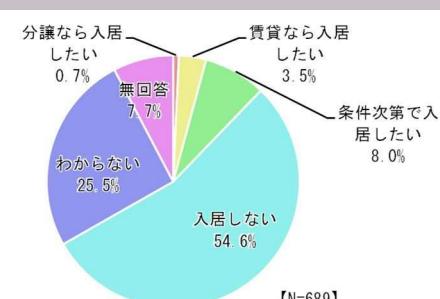


- ・70 歳以上では、住替えの意向なし:約 48%(129 人/269 人)、住替えの意向あり:約 10%(26 人/269 人)、どちらとも言えない:約 25%(66 人/269 人)、その他・無回答:約 18%(48 人/269 人)。
- ・高齢期の不安は、福祉施設や医療施設の利用が不便:約 37%(255 人/689 人)、店舗等の生活利便施設の利用が不便:約 32%(222 人/689 人)、高齢期の生活に適した住宅でない:約 32%(217 人/689 人)。
- ・シルバーハウジングへの興味:約 9%(60 人/689 人)、サービス付き高齢者向け住宅等に住みたい:約 22%(151 人/689 人)、今まで良い:約 50%(342 人/689 人)、その他・無回答:約 19%(131 人/689 人)。



■ 三河田原駅周辺に分譲または賃貸マンションが建設される場合の入居意向:利便性を高めることで田原中心市街地の居住が期待される

- ・分譲なら入居したい:約 1%(5 人/689 人)、賃貸なら入居したい:約 4%(24 人/689 人)、条件次第で入居したい:約 8%(55 人/689 人)、入居しない:約 55%(376 人/689 人)、分からぬ・無回答:約 33%(229 人/689 人)。



■ 市営住宅について:経済的負担の軽減と高齢者対応の住宅整備が求められている。

- ・求めることは、家賃が安価なことが重要。必要最低限の修繕のみでの運営:約 31%(214 人/689 人)、高齢者向けのシルバーハウ징を増やす:約 30%(205 人/689 人)、バリアフリー住宅ヘリリフォーム・建替えを行う:約 27%(187 人/689 人)、日常生活が便利な中心市街地近郊に新たに建設する:約 25%(175 人/689 人)、民間と連携し「居住サポート住宅」を増やす:約 18%(123 人/689 人)、家賃が上がるが老朽化した施設と同じ場所にリフォーム、建替え約 18%(121 人/689 人)、ファミリー向けにリフォームや建替え:約 17%(119 人/689 人)、若者家族向けにリフォームや建替え:約 13%(91 人/689 人)、老朽化した住宅から取り壊し、提供戸数を減らす:約 11%(78 人/689 人)、単身向けにリフォームや建替え:約 9%(65 人/689 人)。【複数回答有り】

■ 市が目指すべき方向性と求める支援策:医療・福祉・交通の充実、住宅の安全性・快適性の向上。

- ・病院や福祉施設、福祉環境が充実し、誰でも安心して暮らせるまち:約 64%(444 人/689 人)、駅まで行きやすくバスも充実し、交通の便が良く便利に暮らせる:約 50%(346 人/689 人)、買い物・娯楽施設に行きやすい:約 45%(311 人/689 人)など、暮らしやすい住環境の整備が求められている。【複数回答有り】

■ 田原市の住環境への満足度:自然環境は高い評価、生活利便性や公共施設に対し不満がある。

- ・住環境の総合満足度:満足、やや満足:約 29%(199 人/689 人)、普通:約 57%(394 人/689 人)、やや不満、不満:約 11%(77 人/689 人)。



- ・満足な点は緑の豊かさや自然環境:約 48%(332 人/689 人)で、最も満足の割合が多い。
- ・不満な点は、公園や広場の整備状況:約 33%(226 人/689 人)、日常の買い物の利便性:約 32%(219 人/689 人)等が多く挙げられている。

(2)企業・団体に対するヒアリング調査等結果

調査対象	市内の住宅、住環境に関する団体、事業者
調査方法	対面や郵送、メール等を活用した調査票の配布・メールでの回収
調査期間	令和7年10月2日(木)から11月14日(金)
回収数	29件

- 田原市内に賃貸の民間アパート・マンション数が少ない。
- 臨海企業従業者の増員による住居不足が見込まれるが、田原市内の賃貸物件は少なく長期滞在に対応できるホテルキャパも多くはないため、他市も含めて従業員の住居確保を検討せざるを得ない状況である。
- インフレにより、若い世代が住宅を購入しにくくなっている。働く場の確保と地域への愛着づくりも重要。
- 空き家・空き店舗のリフォーム・活用は技術的に可能。空き家所有者が貸したがらないという傾向がある。
- 耐震化への関心は比較的高い傾向があるが、費用面などが障害になっていることがある。
- 地域コミュニティでは、地域により傾向が異なるが、地域活動の担い手の減少や外国人との関わり方に課題がある。空き家の課題も地域により増加がみられ、対策が求められる。

■ 臨海企業

- ・田原市内に賃貸の民間アパート・マンション数が少ない。
- ・今後、従業員の増員による住居不足が見込まれるが、田原市内の賃貸物件は少なくホテルキャパも多くはないため、他市も含めて従業員の住居確保を検討したい。

■ 建築業者、建築士事務所

- ・後継者不在や費用面から対策は進みにくいが、耐震構造への関心は比較的高い傾向である。
- ・空き家は、所有者が貸したがらない傾向があり、活用が進まない。
- ・空き家・空き店舗は、市街化区域と調整区域で対応が異なるため、柔軟な施策が必要である。
- ・空き家・空き店舗は、建設業者による定期訪問や施主のメンテナンス費用への理解促進が重要である。
- ・若者の土地購入はインフレの影響で困難である。同世代の集中による地域の偏りが懸念される。
- ・定住促進には、働く場の確保と地域への愛着づくりが重要である。
- ・調整区域での柔軟な対応が、ニーズの拾い上げに有効である。

■ 不動産会社

- ・近年の宅地分譲は、田原中部小学校区、衣笠小学校区、神戸小学校区が人気である。
- ・空き家は法律により活用が難しく、解体費用も上がっており放置が増えている。
- ・市街化区域の拡充や生活必需インフラの充実なども転入者増加には必要である。
- ・高齢者・障がい者は、契約に必要な保証人や緊急連絡先が無く、契約できないことがある。

■ 子育て関連団体

- ・住宅の安全性、遮音性など、安心・安全な住まい、生活のしやすさ、子育て支援の充実、子どもの遊び場の充実など、様々な点が子育て環境として重要である。
- ・気候変動による酷暑のため、新たに子どもの遊びやすい場所の充実が求められている。
- ・子ども同士、保護者同士が交流できる場の充実も求められている。
- ・買い物、通勤、通学、医療機関、福祉施設等の利便性の充実が求められている。

■ 外国人関連団体・雇用事業者

- ・家具・家電付きの安価な住宅が望ましく、空き家の有効活用やシェアハウスへのリノベーション支援などもあると良い。
- ・技能実習生・研修生たちの住環境は不均一で、複数人が1部屋に住む例もある。
- ・永住者・定住者の家族がある場合、地域との摩擦は少ないが、交流は限定的である。
- ・賃貸住宅の契約に必要な保証人確保の相談がある。
- ・特に家族世帯は「安価で職場近く(車なし)」の住宅を希望する。

■ 地域コミュニティ団体

- ・少子高齢化と単身世帯の増加で地域活動の担い手が不足している。
- ・地域により空き家が多く、老朽化や所有者不明で管理困難、行政支援が求められる。
- ・外国人住民が多い地域では、地域との関わりが薄く、災害時対応などに課題がある。
- ・市営住宅は、安心して住めるが、近隣関係や対象世代に応じた運営が必要である。
- ・高齢者支援は、見守り活動があるが、後見制度や緊急対応支援が不足である。
- ・まちなか居住は、利便性向上による緩やかな誘導が現実的である。
- ・防災意識は、一般的な意識はあるが、主体的な行動は少ない。
- ・市の支援施策は、耐震化やライフステージに応じた住まい支援が重要と思われる。

■ 福祉関係団体・事業者

- ・移動困難者は中心部を希望するが、家賃が高く空室も少ない。
- ・高齢者世帯や障がい者世帯で賃貸住宅の入居に必要な保証人確保が困難な状況があり、賃貸契約が成立しないケースも増加している。
- ・年金や低所得で家賃負担が難しいほか、生活困窮者は持ち家があっても修繕できず、市営住宅に入れない。また民間の賃貸住宅は60歳を超えるとそもそも入居が難しい状況になっている。
- ・車依存の地域性で、駅近・中心部への公共交通のニーズは高いが供給が不足している。

【高齢者の現況】

- ・住宅のバリアフリー化や緊急通報装置の設置、見守り体制の整備、近隣住民との交流機会、孤立を防ぐための訪問支援、移動支援が必要である。

【障がい者】

- ・「親なき後」問題、偏見・差別があるほか、自立可能な人は少しの配慮で生活できるが周囲の理解不足が見られる。

【生活困窮者】

- ・賃貸住宅を地域で探すシステムとして、居住支援協議会のような仕組みがあると良い。

【共通】

- ・身寄りなし、保証人なし、低所得層が増加している。

【ハード面についての市への要望】

- ・バリアフリー住宅の供給の拡充、市の中心部に市営住宅と商業施設が併設などしてあると良い。

【ソフト面についての市への要望】

- ・生活支援ハウスへの入居、民間アパートや市営住宅、グループホームの情報収集や申込、家賃債務保証、見守り、生活支援などの居住支援の仕組みづくりを強化して欲しい。
- ・地域包括支援ケアシステムに居住支援を明記し、支援体制づくりを明確化して欲しい。
- ・移動支援を強化して欲しい。
- ・買い物や通院送迎サービスの強化をして欲しい。

(3) 臨海企業従業者アンケート調査の結果

調査対象	市内臨海部の企業(製造業)に勤務する従業者の方
調査方法	事業者へ調査協力を依頼し、事業所内でアンケート協力依頼文(チラシ)をメール等で発信、オンラインによる回収
調査期間	令和7年9月19日(金)から11月30日(日)
回収数	3,719人

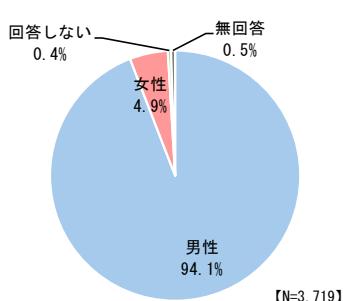
- 田原市内と豊橋市内で約半数ずつ居住の傾向がある。そのうち、田原市内は若い単身の世帯が多く、豊橋市内では、40歳代以降のファミリー世帯が多い。
- 持ち家率が高いが、若い世代で社宅や寮住まいが見られるほか、転居意向が33.3%(1,240人/3,719人)、今後も住み続けるは66.7%(2,479人/3,719人)で、転居先の意向で最も多いのが豊橋市で56.3%(698人/1,240人)となっている。
- 三河田原駅周辺にマンションが誘致された場合の居住意向の潜在ニーズは51.5%(638人/1,240人)となっている。
- 神戸駅周辺の宅地分譲についての居住意向の潜在ニーズは49.2%(610人/1,240人)となっている。
- 田原市が行っている既存の宅地分譲についての認知度は16.4%(203人/1,240人)となっている。

【回答者の特徴】

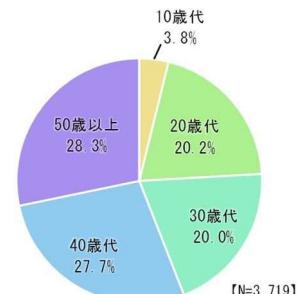
- ・男性が約94%(3,501人/3,719人)、女性が約5%(184人/3,719人)、回答しない・無回答が約1%(34人/3,719人)。
- ・年齢構成

	全 体	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳以上
人数(人)	3,719	143	753	743	1,029	1,051
割合(%)	100.0	3.8	20.2	20.0	27.7	28.3

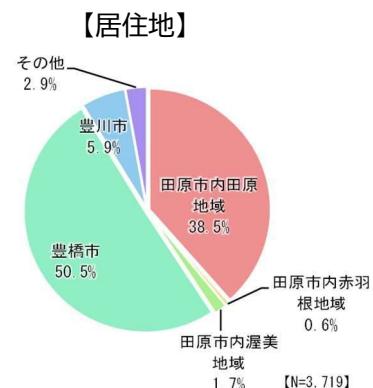
【性別】



【年齢構成】



- ・居住地は田原市内が約41%(1,514人/3,719人)で、うち田原地域が約38%(1,430人/3,719人)となっている。最多多いのは、豊橋市内で51%(1,879人/3,719人)。豊川市:約6%(220人/3,719人)、その他:約3%(106人/3,719人)。

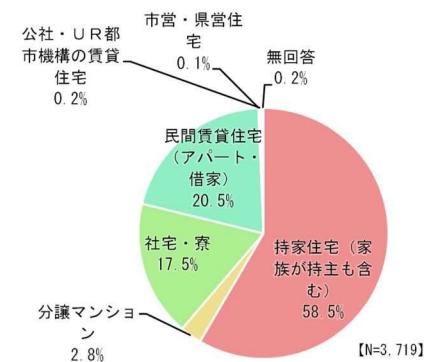


- ・豊橋市在住の方は 20 歳代:約 14%(266 人/1,879 人)と少なく、40~50 歳代:約 64%(1,198 人/1,879 人)と多い。市内田原地域在住の方は 20 歳代:約 29%(415 人/1,430 人)と最も多くなっており、結婚後、住む場所として豊橋市を選択している傾向がうかがえる。

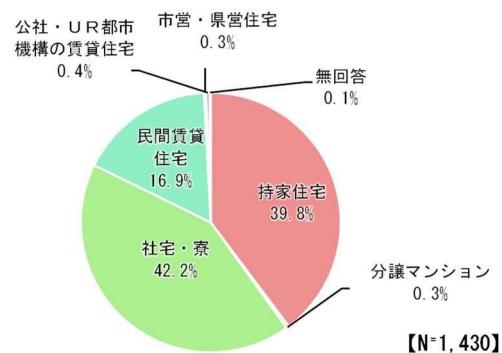
	全体	10 歳代	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳以上
市内田原地域	1,430	112	415	253	330	320
豊橋市	1,879	27	266	388	587	611

【現在の住まいと意向】

- ・持家住宅が最も多く、約 59%(2,175 人/3,719 人)。次いで民間賃貸住宅:約 21%(763 人/3,719 人)、社宅・寮:約 18%(652 人/3,719 人)と続いている。持家住宅は 40 歳以上で約 72%(1,558 人/2,175 人)を占め、長期定住志向が強いことがうかがえるが、職場の異動や転職、ライフステージの変化に伴う転居の可能性がある。



- ・豊橋市在住の方の住まいは、持家住宅:約 69%(1,289 人/1,879 人)が最も多く、次いで民間賃貸住宅:約 25%(465 人/1,879 人)、分譲マンション:約 5%(86 人/1,879 人)、社宅・寮:約 2%(30 人/1,879 人)。
- ・市内田原地域在住の方の住まいは、社宅・寮:約 42%(601 人/1,430 人)が最も多く、次いで、持家住宅:約 40%(579 人/1,430 人)、民間賃貸住宅:約 17%(242 人/1,430 人)。



今後も住み続ける意向が高いが、若い世代で豊橋市への転居意向が強い。

- ・「今後も住み続ける」は約 67%(2,479 人/3,719 人)。「当面は住むが将来転居」が約 26%(966 人/3,719 人)、「早めに転居」約 7%(274 人/3,719 人)となっている。
- ・10 歳代では「早めに転居」・「当面は住むが将来転居」が約 76%(108 人/143 人)、「今後も住み続ける」は約 24%(35 人/143 人)となっている。
- ・20 歳代では「早めに転居」・「当面は住むが将来転居」が約 61%(459 人/753 人)、「今後も住み続ける」は約 39%(294 人/753 人)と、転居の意向が高くなっている。
- ・転居先の希望は豊橋市が多く約 56%(698 人/1,240 人)、次いで田原市街地が約 16%(199 人/1,240 人)、豊川市約 11%(131 人/1,240 人)、その他が約 31%(379 人/1,240 人)と続いている。【複数回答有り】
- ・20 歳代の豊橋市への転居希望は約 70%(323 人/459 人)と高い。次いで田原市街地が約 20%(91 人/459 人)、豊川市 13%(59 人/459 人)、その他 15%(70 人/459 人)となっている。【複数回答有り】

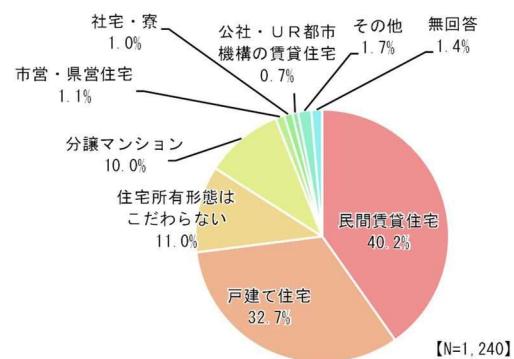
転居先を選ぶ理由としては、買い物や日常生活の利便性、通勤利便性、娯楽施設等の有無が大きい。

【転居先を選ぶ理由】

- ・転居を選ぶ理由は、「買い物等の日常生活に便利」が最も多く約46%(569人/1,240人)。次いで「通勤利便性」が約25%(306人/1,240人)、「娯楽施設がある」が約22%(271人/1,240人)、「親や子、友人等が近くにいる」約18%(218人/1,240人)などが挙げられている。【複数回答有り】

【希望住宅形態】

- ・「民間賃貸住宅」への入居希望が最も多く約40%(499人/1,240人)。次いで「戸建て住宅」が約33%(406人/1,240人)、「こだわらない」が約11%(137人/1,240人)、「分譲マンション」約10%(124人/1,240人)、「その他・無回答」約3%(38人/1,240人)と続いている。



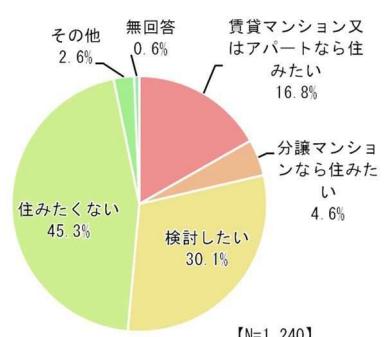
【希望の広さ・間取り】

- ・「戸建て住宅」が最も多く約31%(383人/1,240人)。次いで、「1LDK」約27%(336人/1,240人)、「2LDK」約21%(261人/1,240人)、「3LDK」約7%(88人/1,240人)、「ワンルーム」約6%(77人/1,240人)、「4LDK」約3%(39人/1,240人)、「その他・無回答」約5%(56人/1,240人)と続いている。

市の住まいの施策は認知度が低い傾向。しかしいずれも一定数は潜在ニーズがある。

【マンション誘致(三河田原駅周辺)】

- ・居住意向の潜在ニーズとして、「検討したい」まで入れると、「住みたい」51.5%(638人/1,240人)、「住みたくない」45.3%(562人/1,240人)、「その他・無回答」3.2%(40人/1,240人)。



	合計 (人)	賃貸マンション・アパートなら住みたい	分譲マンションなら住みたい	検討したい	住みたくない	その他	無回答
全体	1,240	208	57	373	562	32	8
	100.0%	16.8%	4.6%	30.1%	45.3%	2.6%	0.6%

- ・住みたくない理由としては「買い物利便性不足」約40%(226人/562人)、「他に住みたいところがある」約36%(201人/562人)、「災害への不安」約22%(125人/562人)などが挙げられている。

〈10~20歳代の志向傾向〉 全体は 567 人

- ・賃貸マンション・アパートなら住みたい:約 23%(128 人/567 人)、分譲なら住みたい:約 4%(21 人/567 人)、検討したい:約 37%(211 人/567 人)、住みたくない:約 35%(200 人/567 人)。
- ・住みたい間取り 1LDK:約 38%(217 人/567 人) 戸建て:約 24%(135 人/567 人) 2LDK:約 21%(120 人/567 人) ワンルーム:約 8%(43 人/567 人) 3LDK:約 4%(25 人/567 人) 4LDK:約 2%(13 人/567 人) その他・無回答:約 2%(14 人/567 人)。

〈30歳代の志向傾向〉 全体は 230 人

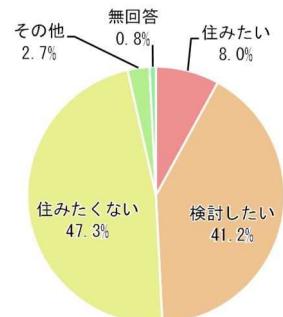
- ・賃貸マンション・アパートなら住みたい:約 18%(41 人/230 人)、分譲なら住みたい:約 4%(10 人/230 人)、検討したい:約 23%(53 人/230 人)、住みたくない:約 50%(114 人/230 人)。
- ・住みたい間取り 戸建て:約 36%(82 人/230 人) 1LDK:約 20%(47 人/230 人) 2LDK:約 18%(41 人/230 人) 3LDK:約 9%(21 人/230 人) ワンルーム:約 7%(17 人/230 人) 4LDK:約 5%(11 人/230 人) その他・無回答:約 5%(11 人/230 人)。

〈40~50代の志向傾向〉 全体は 443 人

- ・賃貸マンション・アパートなら住みたい:約 9%(39 人/443 人)、分譲なら住みたい:約 6%(26 人/443 人)、検討したい:約 25%(109 人/443 人)、住みたくない:約 56%(248 人/443 人)、その他・無回答:約 5%(21 人/443 人)
- ・住みたい間取り 戸建て:約 37%(166 人/443 人) 2LDK:約 23%(100 人/443 人) 1LDK:約 16%(72 人/443 人) 3LDK:約 9%(42 人/443 人) ワンルーム:約 4%(17 人/443 人) 4LDK:約 3%(15 人/443 人) その他・無回答:約 7%(31 人/443 人)。

【神戸駅周辺宅地分譲】

- ・住みたい:約 8%(99 人/1,240 人)、検討したい:約 41%(511 人/1,240 人)、住みたくない:約 47%(586 人/1,240 人)、その他・無回答:約 4%(44 人/1,240 人)。



【N=1,240】

- ・住みたくない理由としては、他に住みたいところがある:約 41%(239 人/586 人)、買い物利便性不足:約 39%(228 人/586 人)、親や子、友人等と遠く行き来しにくい:約 19%(111 人/586 人)、災害への不安:約 19%(110 人/586 人)などが挙げられている。

〈10~20歳代の志向傾向〉 全体は 567 人

- ・住みたい:約 10%(58 人/567 人)、検討したい:約 52%(296 人/567 人)、住みたくない:約 36%(206 人/567 人)、その他・無回答:約 1%(7 人/567 人)
- ・「住みたい」と「検討したい」を合わせると約 62%(354 人/567 人)の居住の潜在ニーズがうかがえる。

〈30歳代の志向傾向〉 全体は 230 人

- ・住みたい:約 8%(18 人/230 人)、検討したい:約 33%(77 人/230 人)、住みたくない:約 54%(124 人/230 人)、その他・無回答:約 5%(11 人/230 人)。
- ・より若い世代と比較すると居住の潜在ニーズは低い。

〈40~50代の志向傾向〉 全体は 443 人

- ・住みたい:約 5%(23 人/443 人)、検討したい:約 31%(138 人/443 人)、住みたくない:約 58%(256 人/443 人)、その他・無回答:約 6%(26 人/443 人)。
- ・若い世代と比較すると、居住の潜在ニーズは低い。
- ・年齢が上がるほど「住みたい」「検討したい」が低下し、「住みたくない」が上昇の傾向がある。

【既存宅地分譲】

〈認知度〉 全体は 1,240 人

- ・全体的に認知度が低い傾向がある。最も認知されているのは、「シーサイド田原光崎」。
シーサイド田原光崎:約 13%(167 人/1,240 人)、夕陽が浜:約 6%(77 人/1,240 人)、LaSea THE SURFTOWN TAHARA:約 3%(43 人/1,240 人)、スマイルタウン赤羽根:約 2%(29 人/1,240 人)、知らない:約 82%(1,020 人/1,240 人)。【複数回答有り】

〈居住の検討可能性〉

- ・「検討しない」が最も多くなっている。最も認知されている「シーサイド田原光崎」が居住の検討可能性も最も高くなっている。
シーサイド田原光崎:約 11%(138 人/1,240 人)、夕陽が浜:約 8%(97 人/1,240 人)、LaSea THE SURFTOWN TAHARA:約 6%(76 人/1,240 人)、スマイルタウン赤羽根:約 5%(64 人/1,240 人)、検討しない:約 80%(991 人/1,240 人)
- ・検討しない理由としては、他に住みたいところがある:約 39%(389 人/991 人)、買い物利便性不足:約 33%(329 人/991 人)、災害への不安:約 21%(207 人/991 人)などが挙げられている。

2-4 前期計画の施策評価

基本方針 1:便利で賑わいのある住まい・まちづくり

中心市街地の居住環境整備や街並み景観の整備、都市基盤の充実を通じて、利便性と魅力あるまちづくりを推進してきました。

- 空き家・空き地バンクや定住・移住促進制度により一定の成果を上げているものの、空き家の増加傾向は継続し、空き家・空き家バンク登録件数も伸び悩み(H29～R6 空き家・空き地バンク登録:82 件)が見られます。
- 街並み景観の保全として、地区計画を 2 地区策定し、景観基本計画や各種ガイドラインの策定などを行いました。
- 中心市街地でマンションなどの集合住宅建設について、事業化できる方法を検討しています。
- 都市基盤整備は道路や駅周辺整備が進み、公共交通の利便性も向上しました。しかし、狭い道路の改良事業は申請が近年減少傾向(H29～R6 狹い道路改良事業:47 件)にあるなどの課題があります。

今後は人口減少を見据えた立地適正化計画に基づく居住誘導などが必要です。また、民間活力をいかした集合住宅建設等の誘導をしていく必要があります。

基本方針 2:産業の活力をいかした新規定住を促す住まい・まちづくり

企業立地や産業の強みをいかし、若いファミリー層や多様な居住ニーズに対応する住宅供給を推進してきました。

- 宅地開発は計画に沿って進捗し、浦片地区は保留地をほぼ販売し、赤羽根地区は販売区画 20 区画のうち、令和 6(2024)年度までに 14 区画を販売することができました。
- 民間マンションの誘導や宅地開発は、事業化が進まず、企業との連携強化が必要です。
- 低・未利用地等や既存ストックの活用促進に向けて、空き家・空き地バンクへの登録促進が必要です。
- 空き家のリフォーム支援(空き家改修費補助:H29～R6 実績:17 件)や、定住・移住促進奨励金(H29～R6 実績:1,104 件)は一定の効果があるものの、更なる推進が必要です。
- 臨海企業従業者の増員の見込みを調査し、賃貸住宅などの新規建設の必要性の有無について検討が必要です。

今後は、人口減少を見据え民間事業者との連携も含めた計画的な住宅供給と、企業との協働による従業者の居住誘導が必要です。

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

耐震化やバリアフリー化、市営住宅の適正管理を通じて安全な住環境の確保を推進しました。

- 無料耐震診断や改修支援制度、耐震診断ローラー作戦はコロナ禍で一時中断していましたが、継続的な実施により、地域防災力向上や減災化につなげています。
- 市営住宅は計画的に長寿命化工事を行っていますが、一部の住宅は老朽化が進み、空き室の増加や維持管理費の増加、バリアフリー化が課題です。
- サービス付き高齢者向け住宅の誘致や東三河広域連合の介護保険事業計画の整備方針により、グループホームの整備は一部進んだものの、市営のシルバーハウジングの整備は進んでいません。

今後も耐震診断の促進による地域防災力の強化が必要です。また、老朽化する市営住宅は、高齢者・障がい者に対応した改修や建替え、統廃合が必要です。

基本方針 4:豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

空き家の有効活用、定住・移住促進、環境に配慮した暮らし方の普及、沿道景観の整備などを推進しました。

- 空き家等対策計画の策定や空き家改修・解体支援事業は一定の成果(R1～R6 危険空き家解体補助件数:97 件、R2～R6 老朽空き家解体補助件数:40 件)を上げました。
- サーフタウン構想による宅地分譲やイベントの誘致によって、定住・移住促進に一定の成果(サーファー等移住数 R1～R6 年度 46 人)を上げていますが、更なる魅力発信による定住・移住促進が必要です。

今後は、空き家の適正管理や活用、解体の促進、移住の支援や受皿となる住宅とのマッチング、所管課を横断・連携した環境配慮型住宅の推進など、より一層田原市の魅力を高める取組が必要です。

基本方針 5:地域の特性をいかした住まい・まちづくり

田原市の農村地域の魅力をいかした定住促進を図りました。

- I ターン、U ターン希望者に田原市の豊かな農地の魅力を伝え、農地・園芸施設バンクを活用するなど新規就農への取組のサポートを実施しています。
- 農家住宅も含めた空き家・空き地バンクの PR も行っていますが、登録件数は伸び悩んでいます。

今後は、海や農業などの地域資源を活用した空き家等の利活用による居住促進の検討が必要です。

2-5 住まい・まちづくりのための主要課題

統計データやアンケート調査結果から得られた市民の意向、市内で従業する方の意向、各種団体・事業者の意向、そして施策評価の結果を踏まえ、今後の田原市の住まい・まちづくりを推進していくに当たっての市の現状と解決すべき課題を以下のように整理しました。

課題 1 人口の減少抑制と少子高齢化への対応

□現状□

- 田原市の人口は減少傾向で、令和 22(2040)年には 46,590 人まで減少することが予測されています。
- 65 歳以上の人口は令和 22(2040)年の 18,068 人をピークに減少し、15 歳未満の人口は減少し、令和 22(2040)年には 5,306 人、11.4% になる見通しです。
- 20~39 歳は転出超過で、30~39 歳は東三河地域に転出傾向です。
- 住まいに関するアンケートによると、高齢期の住まいに関する不安は「住宅が高齢期に適していない」回答は 31.5% です。また、「シルバーハウジングに住替えたい」意向は 8.7% に対し、それよりも「サービス付き高齢者向け住宅に住替えたい」意向は高く 21.9% です。
- 団体ヒアリング調査によると子育て環境や、子どものための教育環境、交通安全、防犯活動などの更なる充実が求められています。

□課題□

- 20 代、30 代の転出を抑制し、人口減少を緩和していくために、住みやすい住宅や住環境を確保し、地域の魅力をいかした「選ばれるまちづくり」を推進していくことが必要です。
- 高齢者や障がい者の住まいに関する不安を払拭するため、高齢者向けの住宅の供給や孤立防止、見守り体制を強化していくことが必要です。
- 高齢者や障がい者の住宅は、バリアフリー改修や耐震改修を促進させる方策や、まちなか居住ニーズに対応する住宅整備の検討が必要です。
- 子育てしやすいまちとなるよう、こども家庭センターの運営を通じ出産、子育て等の相談、各種教室等の開催などの妊娠期から子育て期にわたる切れ目のない子育て支援の更なる充実が必要です。
- 子どもの健やかな成長を支える教育環境の整備や交通安全、防犯活動の強化、安心して子育てできるまちづくりが必要です。

課題 2 必要な人へ住みやすい市営住宅の提供

□現状□

- 公営住宅(市営)+シルバーハウジング(市営)は、634戸中87戸が空き室(令和7年3月31日時点)。
- ファミリー向けの住戸で空きが多い一方で、シルバーハウジング(市営)と単身向けの住戸は入居待ちが長期化しています。
- 公営住宅(市営)の約7割が築30年以上経過し、設備の不具合が多発しています。
- 多くの公営住宅(市営)が市街化調整区域に立地しています。
- 一部の公営住宅(市営)を除き大半がバリアフリー化されていません。
- シルバーハウジング(市営)は、2施設30戸あるものの、希望する住宅に偏りがあり入居待ちが長期化しています。
- 特定公共賃貸住宅(市営)は、市内に108戸で、そのうちの若い世代向けの築出住宅は、24戸中6戸が空き室の状況です(令和7年3月31日時点)。
- 臨海企業従業者の増員と新たな進出企業が期待されます。

□課題□

- 公営住宅(市営)の需要と供給の乖離が見られるため、入居基準の見直しによる空き室の活用など、高齢者や障がい者の単身入居ニーズに合った制度に見直すことが必要です。
- 公営住宅(市営)は市街化調整区域に立地しており、老朽化した施設も多いことから、住宅の将来必要な供給戸数を考慮し、生活利便性の高い地域への統廃合や建替えが必要です。
- 田原市公営住宅等長寿命化計画の見直しを行い、バリアフリー化や修繕を計画的に推進していくことが必要です。
- シルバーハウジング(市営)の入居待ちの待機期間が長期化していますが、将来の老人人口や、市の財政負担のバランスを考慮しながら、新規の建築だけでなく公社住宅や民間住宅の借上げなども視野に入れ検討する必要があります。
- 臨海企業従業者の増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を検討していくことが必要です。

課題 3 多様な世帯に配慮した住宅の供給

■□現状□■

- 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。
- 令和5(2023)年度末までは、生活保護世帯、要介護者数は横ばいですが、今後、生活困難な高齢者の増加が懸念されます。
- 外国人は増加傾向で、今後も更なる増加が見込まれます。
- 住まいに関するアンケートによると、住まいについては、「外国籍の方と共生しやすい配慮や設備がある」住まいが少なく、周辺環境については、「公園や広場の整備状況」について不満の回答が多くなっています。
- 団体ヒアリング調査によると、「公園だけでなく、酷暑を避けてこどもが遊べる場」や「保護者同士が交流できる場」の更なる充実を求める意見がありました。
- 建材価格の上昇、人件費の高騰といった要因により、住宅価格は全国的に高騰し入手困難です。
- 団体ヒアリング調査によると、高齢者、障がい者等が賃貸住宅入居時に必要な保証人の確保が困難な状況です。

□■課題■□

- 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。
- ライフステージやライフスタイルに応じて、適切な価格で住宅を取得できるよう、リフォーム・リノベーション済みの中古住宅など様々な住宅の流通を促進していくことが必要です。
- 親子交流館「すくっと」を始め、医療施設、こどもの遊び場など、子育てしやすい住環境を持続させていくことが必要です。

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

□現状□

- 赤羽根市街地、福江市街地は人口減少が進行しており、田原市街地の人口も一部の地域で増加があるものの全体的には減少傾向です。
- 本市は総人口の約 6 割が市街化調整区域に居住しています。
- 田原市街地、赤羽根市街地、福江市街地を居住誘導区域に設定し、まちなか居住を推進。また、都市機能誘導区域を設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を集約します。
- 住まいに関するアンケートでは、「病院や福祉施設が充実して安心して暮らせる」「交通の便が良く便利に暮らせる」「買い物や娯楽施設が充実して楽しく暮らせる」といった都市機能の充実を求める声が多くなっています。
- 住まいに関するアンケートでは、緑豊かな自然環境、眺望や景観、騒音や大気汚染の少なさを市の魅力として評価しています。
- 臨海企業従業者アンケート調査では、生活利便性の高い三河田原駅周辺マンションや神戸駅周辺分譲地に若年層が「住みたい」「検討したい」との関心が最も高い傾向です。

□課題□

- 田原市街地は、本市の中心となる市街地であり、豊橋市を始め周辺都市との機能分担を考慮しながら、市民の市外への転出を抑制し、市外からの転入を増やせるような魅力ある市街地の形成が必要です。
- 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。
- 赤羽根、福江の両市街地は、各地域の生活を支える拠点として、それぞれの特性に応じた機能の維持・充実が必要です。
- 田原市内の事業所に勤務する従業者について、市内定住を促進するため居住環境等の整備・充実が必要です。
- 田原市が住む場所として選ばれるように、サーフタウン構想など地域資源をいかした定住・移住施策の推進や、自然や景観、歴史、農業など本市の魅力をいかしたまちづくりに加え、二地域居住等を促進するとともに、宅地の安定的な供給を進めることができます。
- 生活利便性の高い三河田原駅周辺にマンションの誘致や、神戸駅周辺に分譲地整備を行うなど、若年層を中心に田原中心市街地の居住を促進することが必要です。

課題 5 防災・防犯が充実し、環境へも配慮のある住環境

□現状□

- 近年、地震や豪雨など自然災害が頻発・激甚化しています。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。
- 住まいに関するアンケートによると、「地震や台風時の安全性」「自然災害に対する安心感」「犯罪や事件に対する安全性」といったまちの安全に加え、「住宅の老朽化」や「断熱性・省エネ性」といった住まいの性能に関する不満が高くなっています。
- 2050 年のカーボンニュートラル実現に向けて建築物の省エネルギー性能の向上が求められています中、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。
- 田原市では「たはらゼロカーボンシティ」を宣言し、2050 年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指しています。
- 市民の住宅への太陽光発電設備、蓄電設備、家庭用燃料電池など、省エネ設備の導入について、支援を行っています。

□課題□

- 災害による被害を最小限に抑えるために、住宅の耐震化を始めとした防災対策を充実させていくことが必要です。
- 犯罪に怯えて暮らすことがないように、地域とともに防犯性の高い住環境を整備していくことが必要です。
- 地球環境問題への配慮を始め、次世代への負担を軽減しながら、長期にわたり良好な状態で使用できる質の高い住宅供給の促進が必要です。
- 環境に配慮した住まいについての啓発を行い、市民の意識向上を図ることが必要です。

課題 6 管理不適切な空き家等の発生抑制

□現状□

- 令和 6(2024)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(2017)年度の調査から約 30% 増加しています。
- 空き家・空き地バンク制度の運用、空き家の利活用補助制度、空き家の解体補助制度等を実施していますが、空き家所有者は「活用したいが、方法が分からぬ」、「空き家について相談できる人がいない」、「行政の相談窓口が分からぬ」など、空き家を活用していくための情報が不足しています。
- 空き家所有者の困りごとは、「解体費用の負担」や「維持管理の体力的な負担」、「更地にした際の税金負担」などが多くなっています。
- 高齢者のみの世帯が増加しており、このままでは空き家が更に増加するおそれがあります。

□課題□

- 市内の空き家が増加する中、所有者等による空き家の適正管理の促進や新たな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に向けて、空き家バンクへの登録の働きかけ強化と、制度運用の効率化を進めることができます。
- 市内各地域の特性等に応じた空き家対策を進めていくことが必要です。
- 老朽化によって周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、危険度や切迫度、悪影響の度合い、相続人の有無等に応じた対策を進めていく必要があります。
- 空き家問題に対して迅速かつ十分な対応が行える体制の構築が必要です。

第3章 住まい・まちづくりの 基本理念と基本方針

3-1 基本理念

前章で抽出した課題を踏まえ、田原市の住宅施策を推進するに当たっての基本理念を以下のように定めます。

これは、本市の住生活基本計画の基本理念であると同時に第2次田原市総合計画で掲げている「うるおいと活力あふれるガーデンシティ～みんなが幸せを実現できるまち～」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として位置付けます。

本計画の基本理念

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～

たはらガーデンシティは、自然の恵みと人の営みが響き合い、心豊かに暮らせる住まいの形を追求するまちづくりの理念です。

この基本理念は、地域の多様な資源や風土を尊重しながら、世代を超えて人々が安心して住み続けられる環境の創出を目指しています。

農業、工業、海の魅力、自然、それぞれの地域が持つ個性と魅力をいかし、暮らしの基盤となる住環境を総合的に整えることで、地域全体の活力と調和を育みます。

また、変化するライフスタイルや、人口減少、高齢化といった社会課題に柔軟に対応しながら、誰もが自分らしく暮らせる住まいの在り方を提案し、持続可能で包容力のあるまちの姿を描いていきます。

3-2 基本方針

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。

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て供給を図ります。さらに、バリアフリー化や生活利便性の高い場所への統廃合等を進めるなど、市民ニーズにあった市営住宅を提供します。また、高齢者向け住宅の情報提供やシルバーハウジング(市営)の需要に応じた供給を推進し、高齢期の住まいの不安の解消を図ります。

その他、子育て世帯や外国人など多様な人のライフスタイルに対応し、各種行政サービスの充実に努めます。

計画の目標指標として、適正な公営住宅(市営) + シルバーハウジング(市営)の実態に合った供給戸数を算出し目標戸数とします。また、市営住宅の入居基準の見直しによる入居待機者数0人と、市民意識調査結果における田原市の住みやすさ満足度の向上を目指します。

推進施策

-
- 1 安心して住み続けられる暮らしを支援する
 - 2 ライフステージに合わせた暮らしを支援する
-

基本方針 2 人が集まる・住むまちをつくる

市の北東部に位置する臨海工業地帯には、自動車産業を始め多くの企業が進出しており、市内に所在する寮やアパートに若い世代の単身者が多数居住しています。一方で、近隣市町に居住する従業者も多いことや、今後も従業者の増加が見込まれることから、こうした従業者の方の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、行政・商業・医療・教育などの機能を充実させ、魅力ある住環境整備や賑わい創出、景観向上を図り、居住と交流が促進される都市空間を形成します。さらに、都市と農村の魅力をいかし、地域資源を磨き上げながら定住・移住促進と交流人口の拡大を進めます。田原市街地・赤羽根市街地・福江市街地で土地区画整理や宅地開発、未利用地活用を推進し、民間宅地開発の誘導、また、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。加えて、菜の花浪漫街道事業や遊休農地活用支援、サーフタウン構想の推進等を通じて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。

計画の目標指標として、居住誘導区域の人口減少抑制、若い世代やサーファー等の転入者数の増加を目指します。

推進施策

-
- 1 まちなかに人が集まるまちづくり
 - 2 田原市の魅力をいかしたまちづくり
-

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、住宅の耐震化の促進を図るとともに、診断や改修などの支援や相談対応を行い、あわせて、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。さらに、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、発生前からの啓発や、全国や県の取組と連携した空き家・空き地バンク制度の活用推進、老朽化した空き家の解体支援や特措法に基づく是正措置を実施し、適正管理と利活用を促進します。

計画の目標指標として、住宅の耐震化率の向上、管理不適切な空き家件数の削減、空き家・空き地バンクの成約件数増加を目指します。

推進施策

-
- 1 安心・安全に暮らせる住まいの支援
 - 2 長く住み続けられる住宅ストックの形成
 - 3 空き家等の適正管理と活用の促進
-

3-3 施策の体系

(1) 施策の体系



課題と方針・施策の相関

課題	方針 施策	全ての市民が 暮らしやすい 住まいを提供する		人が集まる・住むま ちをつくる		住まいの質の向上と空き家等の 管理・活用を促進する		
		安心して 住み続け られる暮 らしを支 援する	ライフス テージに 合わせた 暮らしを支 援する	まちなか に人が集 まるまち づくり	田原市の 魅力をい かしたま ちづくり	安心・安 全に暮 らせる住 まいの支 援	長く住み 続けられ る住宅ス トックの 形成	空き家等 の適正管 理と活用 の促進
課題 1 人口の減少抑制と少 子高齢化への対応	○	◎	◎	◎	○	○		
課題 2 必要な人へ住みやす い市営住宅の提供	◎	◎	○					
課題 3 多様な世帯に配慮し た住宅の供給	◎	◎	○			○	○	
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	○	○	◎	○				
課題 5 防災・防犯が充実し、 環境へも配慮のある 住環境	○	○			◎	○	○	
課題 6 管理不適切な空き家 等の発生抑制					○			◎

※ ◎は課題解決に向け重点的に実施する施策

○は課題解決に向け関連して実施する施策

(2)計画の目標指標

① 計画の目標指標

本計画に位置付けた施策の進捗と成果を定量的に評価するため、以下の目標指標を設定します。

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

住宅の要支援世帯を含む全ての市民が安心して住まいを確保できるまちを目指し、公営住宅（市営）+シルバーハウ징（市営）の適切な供給戸数を維持できているか、市民のニーズに沿った市営住宅の供給により入居待機者数が発生していないか、市民の住みやすさ満足度を高い水準に保てているかといった視点で、施策の効果を図ります。

目標指標	現状値	目標値
適正な公営住宅（市営）の供給戸数 住宅の要支援世帯の戸数に基づき、過不足のない住宅支援を目指します。（P63、P64に詳細説明有り）	604戸 (R6年度)	520戸 (R17年度)
市営住宅の入居待機者数 住宅に困窮する人が速やかに入居できるよう、市営住宅の入居待機者数0を目指します。	10人 (R6年度)	0人 (R17年度)
田原市の住みやすさ満足度 ※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 住宅確保のしやすさ、住環境の快適さなどにより、住みやすさ向上を図ります。	80.7% (R7年度)	83.9% (R17年度)

基本方針2 人が集まる・住むまちをつくる

まちなかの住みやすさや田原市の魅力を向上して、人が集まる・住むまちを目指し、若い世代の市外からの転入者数、居住誘導区域の人口、サーファー等の移住数といった視点で施策の効果を図ります。

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 臨海企業従業者の増員を始め多くの居住ニーズに対応し、市外からの転入者の増加を図ります。	2,006人 (R4年度)	2,240人 (R17年度)
居住誘導区域の人口（3市街地内人口） 利便性の高い居住誘導区域に市内外から緩やかな居住誘導により人口減少抑制を図ります。 (R17年度推計値17,303人)	19,770人 (R2年度)	18,041人 (R17年度)
サーファー等の移住数（累計） ※たはら暮らし定住・移住センター制度（R1.7運用開始）による移住者数 サーフタウン構想などによる持続的なまちづくりの発展を目指し、サーファー等の移住者の増加を図ります。	32人/4か年 (R3年度～R6年度累計)	100人/10か年 (R14年度～R17年度累計)

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

住まいの質の向上や空き家等の適切な管理・活用の増加を目指し、住宅の耐震化率や、管理不適切な空き物件数、空き家・空き地バンクの成約件数といった視点で施策の効果を図ります。

目標指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率 ※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。 市民が安心して暮らせる住環境を確保するため、住宅耐震化の促進を図ります。	65.7% (R6 年度)	77.0% (R17 年度)
管理不適切な空き物件数 所有者等による空き家の適正管理と利活用、新たな空き家の発生を抑制することで、管理不適切な空き物件数を削減します。	132 件 (R6 年度)	105 件以下 (R17 年度)
空き家・空き地バンクの成約件数 空き家の流通促進に向け、空き家・空き地バンク登録の働きかけの強化と利活用の促進などにより、成約件数の増加を図ります。	7.8 件/年 (R1～R6 年度間の年平均)	12 件以上/年 (R8 年度以降の年平均)

② 公営住宅(市営)＋シルバーハウジング(市営)の供給目標戸数の考え方

公営住宅(市営)＋シルバーハウジング(市営)は、令和7年3月31日時点で634戸中87戸が空き室となっています。空き室のある公営住宅(市営)は、約7割が築30年以上経過し、多くが市街化調整区域に立地した施設であることから、生活利便性の高い地域への統廃合や建替えが必要なため、将来必要な供給目標戸数を算出する必要があります。

②-1 住宅の要支援世帯[※]と公営住宅(市営)供給可能戸数

公営住宅(市営)＋シルバーハウジング(市営)の供給目標戸数を算出するため、令和8(2026)年度～令和17(2035)年度に発生する住宅の要支援世帯数を算出しました。その結果、公営住宅の対象となる住宅確保要配慮者世帯は1,330世帯で、住宅の要支援世帯は223世帯と推計されました。

また、過去5年間(令和2(2020)年度～令和6(2024)年度)の管理戸数と退去戸数の実績から、令和17(2035)年度末までに退去により供給可能な公営住宅(市営)＋シルバーハウジング(市営)は374戸と推計されました。

表 住宅確保要配慮者世帯数・住宅の要支援世帯結果のまとめ[2035年度末]

2035年度末時点の推計結果	UR・公社の 借家	民営借家	給与住宅	合計
収入分位下位世帯	175	1,114	41	1,330
(1)～(4)の合計	22	197	4	223
(1) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収未満世帯	4	50	1	55
(2) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満かつ高家賃負担率世帯	5	25	0	30
(3) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上世帯	8	103	3	114
(4) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上かつ高家賃負担率世帯	5	19	0	24
(1)～(4)以外	153	917	37	1,107

※住宅の要支援世帯とは、住宅確保要配慮者のうち市場で最低居住面積水準以上の住まいを、適正な負担率で自力確保することが難しい世帯であり、公営住宅での対応が求められる世帯のこと

②-2 公営住宅（市営）+シルバーハウジング（市営）供給の基本的な考え方

令和17(2035)年度末までに、住宅の要支援世帯は223世帯の発生が見込まれています。市内にある県営住宅(87戸)との役割分担を踏まえると、公営住宅(市営)+シルバーハウジング(市営)で対応すべき住宅の要支援世帯数は196世帯と推計されます。

一方、退去による供給可能戸数は374戸と、支援が必要な世帯数を大きく上回ります。さらに、令和7(2025)年3月末時点で既に87戸の空き室が発生しており、過剰なストックを抱えている状況です。

このため、短期的には老朽化や利便性の低下により長期空き室が多くなっている住棟を中心に、新規の入居を抑制し、維持すべき住棟へ案内することにより、現状の空き室数程度の削減ができるよう努めます。

中長期的には、住宅の要支援世帯は、現状の管理戸数による供給可能量を大きく下回る見込みであることから、「田原市公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行い、市営住宅を「中長期的に維持するもの」と「その他」に区分し以下の考え方に基づき対応していきます。

中長期的に維持する住宅	バリアフリー化や長寿命化改修を推進し、高齢者等の多様な居住ニーズに対応しながら適切かつ計画的に管理
その他の住宅	更新時期を迎えた住宅、長寿命化が困難な住宅、居住誘導区域外で老朽化が著しい住宅などは、用途廃止や利便性の高い地域への集約・再編を検討

②-3 公営住宅（市営）供給目標戸数

既設の公営住宅(市営)+シルバーハウジング(市営)は90戸程度減らしても、対応すべき住宅の要支援世帯数を満たすことができます。

田原市には、公営住宅(市営)604戸+シルバーハウジング(市営)30戸=634戸ありますが、シルバーハウジング(市営)は、現状の30戸を確保し、90戸程度減らす対象は、公営住宅(市営)で調整します。

令和17(2035)年度末における公営住宅(市営)の目標管理戸数を520戸と設定します。

区分	令和6(2024)年度	令和17(2035)年度
人口	58,204人	51,237人
世帯数	23,756世帯	21,865世帯
うち 住宅確保要配慮者世帯	811世帯 ^{※1}	1,330世帯 ^{※2}
うち 住宅の要支援世帯	127世帯 ^{※3}	223世帯 ^{※2}
公営住宅（市営）	604戸	520戸
うち 住宅の要支援世帯が入居可能な戸数	117戸 ^{※4}	374戸 ^{※2}

※1 低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等のうち、民間賃貸住宅の確保に特に配慮を要する者の2024年度末の推計値

※2 10年間の累計

※3 ※1のうち住宅要支援世帯の推計値

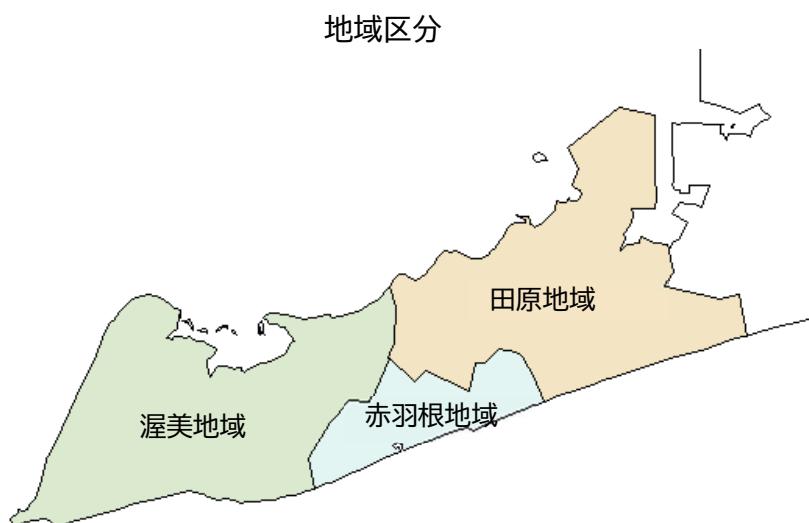
※4 令和5(2023)年度末の空き室数と令和6(2024)年度の退去戸数の合計

3-4 地域別の方針

(1) 地域の区分

本計画では、地域の特徴に基づく住まい・まちづくりの課題に対応するため、田原市都市計画マスタープランを踏まえながら、市域形成の歴史的経緯、地域の中心となる施設の存在、地震・防災対策上の課題などを考慮し、田原地域、赤羽根地域、渥美地域の3地域に区分します。

その上で、田原市都市計画マスタープランに定めた市全体のまちづくりの方針である全体構想を踏まえつつ、地域の特色や問題・課題を考慮し、身近な地域レベルの住まい・まちづくりの方針を定めます。



【地域区分の視点】

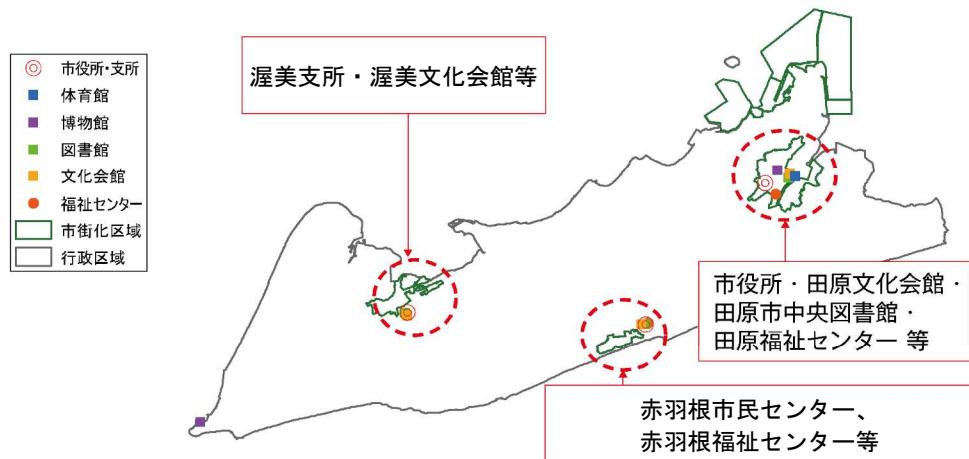
○市域形成の歴史的経緯

市域形成の歴史として、平成15年に田原町が赤羽根町を編入合併して市制施行を行い、さらに、平成17年に渥美町の編入合併により現在の「田原市」が誕生しました。それぞれに地域の中心となる市街地（市街化区域）が形成されています。



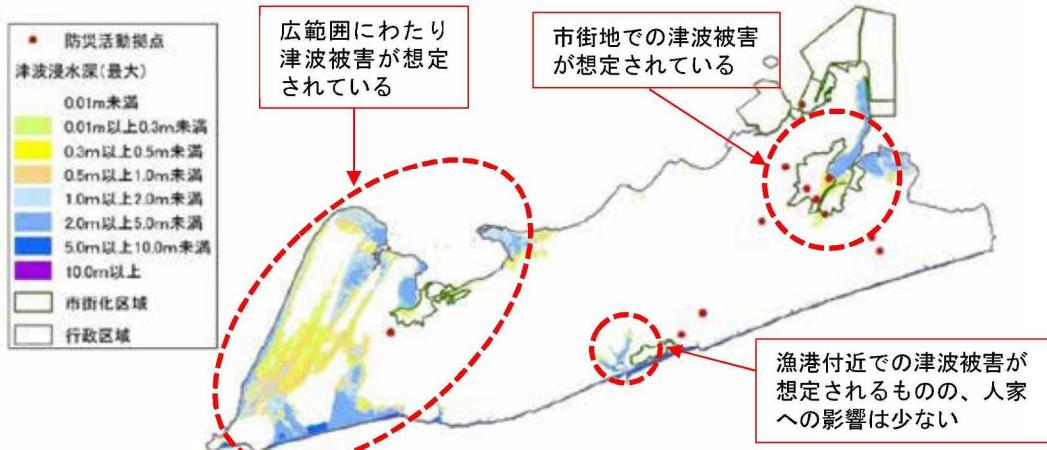
○地域の中心となる施設の存在

地域の中心となる行政施設や文化・教養施設、福祉施設などが、それぞれの市街地周辺に配置されています。



○地震・防災対策上の課題

市域各地に地震時の津波被害が想定される区域があり、それぞれ性質の異なる被害状況が想定されています。



(2) 各地域の住まい・まちづくりの方針と取組

① 田原地域

i 地域特性

田原地域は、三河田原駅周辺において本市の中心となる市街地(田原市街地)を形成しています。

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付けられ、行政・商業・医療・教育・交通機能の充実を図っています。

ii 地域に求められる役割

田原地域は、臨海企業従業者を始めとして多くの居住ニーズがあることから、市外からの転入者の受皿として、また、赤羽根地域や渥美地域からの市外転出を抑制するダム機能として、本市全体の活力を支えていく人口確保への貢献が求められます。

また、人口を確保するためには、住環境を向上させるとともに、多様な居住ニーズに対応した住宅及び住宅地の供給が求められます。一方で、空き家・空き地が増加しており、適正管理とその活用も求められています。

iii 地域の住まい・まちづくりの方向性

都市機能施設が集積し、利便性が高く、
市内外から人が集い、暮らし続けられるまちづくり

都市機能の集積を図り、田原地域の住民だけでなく、赤羽根地域や渥美地域も含めた市民全体にとって、利便性が高いまちとして、また、臨海企業従業者の定住ニーズの受皿として、居住環境の整備や優良な宅地供給を図ります。

高齢者等が安心して暮らすことができるよう住替え、リフォーム支援や生活利便性の改善を図ります。

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天白、梅畠地区において、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、街並みの整った住宅地の形成を図ります。

② 赤羽根地域

i 地域特性

赤羽根地域は市域中央部の表浜側に位置し、人口は市全体の1割程度を占めています。

本地域は、市街地及び集落のほとんどが国道42号沿いに位置しています。また、サーファーが多く集まる太平洋ロングビーチ、道の駅あかばねロコステーションなど、多くの観光・交流資源が存在しています。赤羽根市街地には、ある程度の生活利便施設等が立地していますが、赤羽根市民センターなどの公共施設は、市街地東側の市街化調整区域に立地しています。

また、近年は、サーファーなどの移住者を増加させる施策等を進めることで、赤羽根地域の活力維持・拡大を図り、赤羽根地域だけでなく市全域へと波及させ、持続的なまちづくりの発展へとつなげることを目指すサーフタウン構想が進められています。

ii 地域に求められる役割

赤羽根地域は、農業、漁業などの産業に加え、太平洋ロングビーチや道の駅あかばねロコステーションなどの地域資源と自然環境に恵まれています。こうした特性をいかし、定住・移住者を受入れるための環境整備が求められます。

また、全国から訪れるサーファーやアウトドア志向の来訪者に対しては、空き家・空き地等を活用し、交流人口を定住人口へとつなげていくことが期待されます。

iii 地域の住まい・まちづくりの方向性

海辺のライフスタイルをイメージした 誰もが暮らし続けられるまちづくり

赤羽根地域は、豊かな地域資源を有し、太平洋側に位置する自然環境に恵まれています。この特性をいかし、サーファーを始めとする移住者を増加させ、地域の活力維持・拡大を図ります。

赤羽根校区では、土地区画整理事業による「スマイルタウン赤羽根」の宅地分譲が行われ、高松校区では、田原市土地開発公社による「LaSea～THE SURFTOWN TAHARA～」の宅地分譲が実施され、良好な住宅地の供給が進められています。

都市部からの滞在を促し、農業、漁業などでの地域資源を活用した居住促進と表浜でのサーフィンなど海洋レクリエーションを楽しむ来訪者を定住へつなげます。

さらに、「サーフタウン」としての魅力を発信し、海辺のライフスタイルをイメージさせることで、移住促進を目指します。

集落については、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力のある暮らしの形成を目指します。

③ 湿美地域

i 地域特性

湿美地域は湿美半島の西部に位置し、市全体の約3割の人口を占めていますが、人口が減少しています。

本地域では、道の駅「伊良湖クリスタルポルト」を中心に、フェリーターミナルや観光案内、イベント開催などを通じて、港を核とした交流と賑わいを創出する「みなとオアシス伊良湖」の取組が進められており、本市の観光・交流の拠点となっています。一方で、数多くの地域資源が分布していることから、地域活力を維持するためには観光・交流の更なる活性化が重要です。

また、市街地や集落が海に面しているため、南海トラフ地震発生時には広範囲で津波被害が懸念されています。

ii 地域に求められる役割

地域の中心である福江市街地は、都市拠点から距離があることから、準都市拠点として半島西部の生活の拠点となっているため、生活を支える都市機能施設を充実させていくことが求められます。

道の駅「伊良湖クリスタルポルト」を中心とした伊良湖岬灯台、伊良湖菜の花ガーデン、恋路ヶ浜など13施設から構成する「みなとオアシス伊良湖」として、観光・防災・スポーツ・地域住民の交流などで連携し、伊良湖の新たな賑わいを創出することが期待されています。

iii 地域の住まい・まちづくりの方向性

半島ならではの個性をいかした魅力ある快適なまちづくり

福江市街地を湿美半島西部の準都市拠点として、地域の生活を支える都市機能の充実を目指します。

災害リスクが高い地区に住んでいる住民や湿美地域の世帯分離者の受皿として、古田地区を市街化編入による居住誘導を検討する候補地とします。

夕陽が浜の宅地や空き家・空き地を有効に活用し、周辺地域との住替えが可能になるような良質な住宅の誘導やストックの有効活用を図ります。

三河湾を望む景観や温暖な地域である特性をいかして、農作業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。

集落については、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力のある暮らしの形成を目指します。

第4章 推進施策

4-1 推進施策と具体的な事業

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

推進施策 1 安心して住み続けられる暮らしを支援する

- 田原市では、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・改修から高齢者や障がい者への生活支援まで、包括的な取組を進めます。
- 老朽化する公営住宅(市営)の適正管理や長寿命化改修を行い、高齢者、障がい者、外国人、生活困窮者、単身者、子育て世帯など、多様な世帯構成や生活状況に対応して住宅の安定供給を図るとともに、バリアフリー化や利便性向上により居住水準を高めます。
- 高齢者向け住宅の情報提供やシルバーハウジング(市営)の需要に合った供給を行います。

【関連施策】

- 地域包括ケアの充実を通じて誰もが住みやすい地域福祉を実現します。加えて、救急医療体制や総合病院の運営支援により地域医療を強化し、高齢者世帯への緊急時の対応など、誰もが安心できる生活基盤を整えます。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
1	公営住宅（市営）の適正な管理	老朽化する公営住宅（市営）を適切に管理し、修繕コストを抑え、住宅困窮者に住宅を供給します。	建築課
2	重点 公営住宅（市営）住宅改修	既設の公営住宅（市営）の耐久性の向上と躯体の経年劣化の軽減等を図るため、長寿命化計画に基づく改修工事、利便性向上のための改修を実施します。	建築課
3	重点 公営住宅（市営）の再編	入居希望者との居住要件が合わず空き室が目立つ公営住宅（市営）については、入居要件緩和により、待機者数を減らします。また、老朽化が進んでいる公営住宅（市営）は、設備が古く故障が多いため、生活利便性の高い区域への集約と計画的な建替えを検討します。	建築課
4	公営住宅（市営）のバリアフリー化	高齢者や障がい者が住みやすいよう、既存の公営住宅（市営）の一部を整備しバリアフリー化を図ることで、多様な人が住みやすい公営住宅（市営）を提供します。	建築課
5	重点 シルバーハウジング（市営）の充実	県公社、民間事業者等と連携し、一時的な借上げも検討しながらシルバーハウジング（市営）の戸数を充実し、需要に合った提供を行い、待機者数の減少を図ります。	建築課

※ **重点**は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

関連する事業

No.	関連事業名	事業内容	担当課
①	住宅確保要配慮者のための支援体制の強化	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安心して暮らせる住宅を市内で安定供給できるように社会福祉協議会や高齢者支援センター、障害者総合相談センター、不動産業者などと住まいに関する相談や支援体制の強化を図ります。	建築課 地域福祉課 高齢福祉課
②	高齢者や障がい者等が住み慣れた地域で生活できる支援の促進（地域包括ケアの推進）	誰もが住みやすい住環境を目指し、地域福祉についての啓発や生活支援のための事業を推進し、社会福祉協議会や市民団体、事業者等と連携した地域福祉活動を推進します。	地域福祉課 高齢福祉課
③	地域医療体制の維持	安全で快適な生活環境を整えるため、救急医療体制・地域医療を維持し、公的病院運営支援により市唯一の総合病院である渥美病院の運営を支援します。	健康課
④	高齢者向け住宅の情報提供	安全で快適な生活環境を整えるため、民間事業者等と連携し高齢者向け住宅等の情報収集に努め、入居希望者に情報を提供します。	高齢福祉課 建築課
⑤	防災アプリを活用した緊急時連絡手段の推進	緊急時における連絡手段として、防災アプリの活用を推進します。	防災対策課
⑥	緊急時や日常の見守り手段を選択できる住環境の推進	ICT機器の導入や民間見守りサービス等を活用し、高齢者等が自ら選択できる安心した住環境の整備を図ります。	高齢福祉課

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

○多様化するライフステージや家族構成に対応した住環境を整え臨海企業従業者の増員による定住を促進するため、民間マンションや、特定公共賃貸住宅(市営)、地域優良賃貸住宅などの集合住宅建設事業を推進します。また、高齢者向けのシルバーハウジング(市営)等の充実を図り、地域の活性化や利便性向上を図ります。

【関連施策】

- 妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を行います。
- 子どもの健やかな成長を支える教育環境の整備や交通安全、防犯活動の強化を行い、安心して子育てできるまちづくりを推進します。
- 高齢者や障がい者等の見守りや災害時の要援護者支援、買い物支援などを推進し、世代を超えて暮らしやすい地域社会を形成します。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
6	重点民間マンションや、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	臨海企業従業者の増員を見込み、三河田原駅周辺の市有地(松下駐車場)を活用して、民間が事業主体となるマンションなどの集合住宅建設の働きかけ、または特定公共賃貸住宅(市営)や地域優良賃貸住宅の住宅建設事業の推進を図ります。	建築課
7	重点シルバーハウジング(市営)の充実【再掲】	県公社、民間事業者等と連携し、一時的な借上げも検討しながらシルバーハウジング(市営)の戸数を充実し、需要に合った提供を行い、待機者数の減少を図ります。	建築課

※ 重點は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

関連する事業

No.	関連事業名	事業内容	担当課
⑦	子どもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備	子どもの教育環境を充実し市の魅力につなげるため、子どもの成長に資する次代の親の育成、小中学生の乳幼児とのふれあい体験などを実施し、子どもの健やかな成長を促進します。	学校教育課
⑧	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を充実し、市民による防犯ボランティア活動等を啓発、推進します。	学校教育課
⑨	母子保健事業、子育て支援事業	妊娠期から子育て期にわたり、出産、子育て等の相談、各種教室等の開催など、子ども家庭センターの運営を通じ切れ目のない子育て支援を行います。	子育て支援課 健康課 親子交流館
⑩	高齢者や障がい者等の見守り・災害時避難行動要支援者名簿と個別避難計画の作成	高齢者や障がい者等の見守り・災害時避難行動要支援者名簿と個別避難計画を作成し、地域での関わりや、安心・安全性向上を図ります。	高齢福祉課 地域福祉課

No.	関連事業名	事業内容	担当課
⑪	生活情報の多言語化の推進	外国人の方も生活しやすいように、市内の看板の多言語化やイラストを使った看板で生活ルールなどを周知するとともに、SNSや動画、チラシなどの多言語化に加え、やさしい日本語の普及、推進を図ります。	広報秘書課
⑫	買い物支援サービスの充実	民間事業者と連携し、移動販売車による定期的な巡回・販売等を実施し、日常生活の買い物支援をします。	高齢福祉課

基本方針 2 人が集まる・住むまちをつくる

推進施策 1 まちなかに人が集まるまちづくり

- 田原市街地は、行政、商業・業務、医療、教育、交通などの機能が最も集積している本市の中心をなす拠点であることから、これらの機能の充実を更に図るとともに、魅力ある住環境整備、賑わい創出や街並み景観の向上を図り、居住と交流が促進される都市空間の形成を目指します。
- 赤羽根・福江市街地は、地域住民に行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的なサービス機能を提供する拠点であることから、引き続き、利便性の向上を図るとともに、地域住民と連携したまちづくりを推進しながら、まちなかへの居住を図ります。
- 市街地において、土地区画整理や宅地開発、低・未利用地の開発を進めます。さらに、民間宅地開発の誘導などを通じて、住まいの選択肢を広げます。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
8	重点 まちなかへの定住誘導	田原市街地への居住を PR するほか、住宅の紹介、生活支援サービスの充実、魅力ある住環境の整備、街並み景観の向上、都市基盤の充実、都市機能の集積を一体的に進め、居住と交流が促進される都市空間の形成を図ります。 赤羽根地区、福江地区においても、生活利便性を向上し、各市街地への居住誘導を推進します。	街づくり 推進課
9	民間宅地奨励金制度の周知	土地所有者へ土地の活用を働きかけ、民間宅地開発奨励金制度の周知を実施し、土地の活用促進を図ります。	街づくり 推進課
10	重点 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】	臨海企業従業者の増員を見込み、三河田原駅周辺の市有地（松下駐車場）を活用して、民間が事業主体となりマンションなどの集合住宅建設の働きかけ、または特定公共賃貸住宅（市営）や地域優良賃貸住宅の住宅建設事業の推進を図ります。	建築課
11	重点 立地適正化計画による居住誘導	安全で快適なまちなかへの居住を誘導します。	街づくり 推進課
12	田原市景観基本計画に基づく良好な景観づくり	市街地内に位置付けた景観重点地区における「良好な景観形成のための方向性」に基づき、実践的な景観づくりを図ります。また、景観形成ガイドラインの啓発を行うとともに、公共事業景観形成ガイドラインに基づき、公共施設、道路等の景観整備を推進します。	街づくり 推進課
13	重点 市街地編入候補地（天白・梅畠・古田地区）における宅地開発	地区計画等の手法による住宅・街並みづくりを推進します。福江市街地は、隣接した古田地区で宅地開発可能性調査を実施します。	街づくり 推進課
14	市街地の整備（赤羽根土地区画整理事業）	赤羽根市街地は、引き続き土地区画整理事業の保留地を販売します。	街づくり 推進課

※**重点**は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

No.	推進事業名	事業内容	担当課
15	人にやさしい街づくりの推進	市街地の道路、公共施設、公共交通のバリアフリーの整備を行い、高齢者、障がい者等を含む全ての人が、より住みやすい街を形成します。	建築課
16	事業者の参画支援	田原市創業支援ネットワーク会議により、創業者等への相談対応等必要な支援を継続して実施します。多様なライフスタイルを求め、田原市内で創業・出店しようとする事業者の参画促進を図ります。	商工課 街づくり 推進課
17	住宅取得支援	市内で新築住宅を取得する若者や子育て世代等に対して、定住・移住促進奨励金等の活用により、まちなか等への居住の促進を図ります。	建築課

関連する事業

No.	関連事業名	事業内容	担当課
⑬	案内板・サインの充実	ウォーキングトレイルにおける案内板・サインの充実や道路空間の修景整備を行い、歩いて楽しい空間づくりを推進します。	街づくり 推進課
⑭	移動手段の確保・維持 (鉄道、路線バス、コミュニティバス、タクシー等)	民間事業者とも連携し、鉄道、路線バス、コミュニティバス、タクシー等の公共交通の維持を図るとともに、市民への利用啓発を行います。	街づくり 推進課
⑮	まちづくりビジョンに基づく賑わい創出	田原市街地まちづくりビジョン、赤羽根地区まちづくりビジョン、福江まちづくりビジョンに基づき、地域が主体となったまちづくりを推進します。	街づくり 推進課
⑯	公共施設の活用促進	老朽化している市民館施設等の工事・修繕を行い、市民が安心して利用できる公共施設の管理を行います。	生涯学習課
⑰	低・未利用地(柳町駐車場)活用事業	市の所有する低・未利用地(柳町駐車場)について、賑わい創出等に向けた社会実験を検討・実施します。	街づくり 推進課
⑱	地域住民と連携したまちづくり	田原市街地、赤羽根市街地、福江市街地において、地域住民と連携したまちづくりを推進します。	街づくり 推進課

推進施策 2 田原市の魅力をいかしたまちづくり

○都市と農村の魅力をいかし、地域資源を磨き上げながら、定住・移住促進と交流人口の拡大を図ります。

○渥美半島菜の花浪漫街道事業による景観整備や道路管理、農村地域の基盤整備・遊休農地活用支援を行い、地域資源の魅力を高めます。赤羽根地域は、1年を通じてサーフィンができる全国有数のサーフポイントであり、この地域資源を活用し、交流人口を拡大させ、地域の活性化や定住・移住に結びつけるサーフタウン構想を推進しています。こうした取組により、田原市ならではの自然・文化・生活環境をいかした持続可能なまちづくりを実現します。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
18	住まい方・農地活用等の支援	新規就農者等への遊休農地活用の支援を行うほか、農家住宅も含めた空き家・空き地バンク等についての情報提供を行い、活用を促進します。	営農支援課 建築課
19	重点サーフタウン構想推進	サーフタウンの魅力を発信し、田原市土地開発公社による「LaSea～THE SURFTOWN TAHARA～」の宅地分譲などにより、サーファー等の定住・移住者の増加を図ります。	企画課 建築課
20	田舎暮らしニーズへの対応	集落の人口減少の抑制を図り、都市部に住む方などの田舎暮らしニーズの対応を検討します。	企画課 建築課
21	重点市街地編入候補地（天白・梅畠・古田地区）における宅地開発【再掲】	地区計画等の手法による住宅・街並みづくりを推進します。福江市街地は、隣接した古田地区で宅地開発可能性調査を実施します。	街づくり 推進課
22	重点居住環境の安全性の確保と地域の活性化	空き家・空き地バンクの活用促進を含め、空き家の適正管理や解体、利活用を促進し、居住環境の安全性の確保と地域の活性化を図ります。	建築課

※ 重点は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

関連する事業

No.	関連事業名	事業内容	担当課
⑯	農村地域の総合的な環境整備	地域資源としての魅力を損なわないよう基盤整備を促進するなど、農村地域の整備を推進します。	農政課 下水道課
⑰	渥美半島菜の花浪漫街道事業	国道42号・国道259号を軸に清掃活動、草取り、案内看板設置、自転車道整備、沿道風景の創出・道路管理などを行い、渥美半島の地域資源をいかしたまちづくりを推進します。	街づくり 推進課

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

推進施策 1 安心・安全に暮らせる住まいの支援

○市民が安心して暮らせる住環境を確保するため、住宅の耐震化や地域防災・防犯活動の充実を図ります。具体的には、耐震改修促進計画に沿った住宅の耐震診断や耐震改修に関する相談体制を継続するとともに、支援制度の周知を図ります。

【関連施策】

○防災訓練や出前講座を通じた啓発活動、市民団体による見守り活動の支援など、地域の自主防災力と防犯力を高める取組を実施します。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
23	重点住宅の耐震改修の促進	改修についての相談や耐震診断の総合相談、改修支援制度のPRなどを継続します。	建築課
24	耐震改修促進計画に沿った支援	耐震改修促進計画に沿った耐震改修・安全でない建物の解体の補助金と高齢者世帯には補助金の加算を継続します。	建築課

※ **重點**は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

関連する事業

No.	関連事業名	事業内容	担当課
②	自主防災活動推進 地域防犯対策推進	防災訓練・出前講座などによる啓発や市民活動団体等が行う見守り活動への支援を継続します。	防災対策課 総務課

推進施策 2 長く住み続けられる住宅ストックの形成

- 市民が将来にわたって快適に暮らせる住環境を整え、高齢者や障がい者が安心して暮らせるよう支援の継続をします。
- 住替えやリフォームに関する情報提供や相談対応、ライフステージに応じた住まいの選択を支援します。
- HEMS(Home Energy Management System)や ZEH(net Zero Energy House)など環境に配慮した住宅の普及、再エネや省エネ機器の導入を促進し、「ゼロカーボンシティ」の実現に向けて、省資源・省エネ生活の啓発を進めます。

推進する事業

No.	推進事業名	事業内容	担当課
25	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	高齢者や障がい者等が住替えやリフォームをするに当たっての相談対応や、安心して暮らせるための住まいの啓発、支援制度の紹介、情報発信を充実します。	高齢福祉課 地域福祉課 建築課
26	環境に配慮した住宅の普及促進	HEMS や ZEH など環境に配慮した住宅や、設備の導入について普及啓発を行います。	環境政策課
27	再エネ・省エネ機器等の導入促進	再エネ・省エネ機器等の住居への導入を支援します。	環境政策課
28	たはらエコ・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	2050 年に「ゼロカーボンシティ」の実現を目指し、再エネの導入や省資源・省エネ生活の普及啓発を行います。	環境政策課

推進施策 3 空き家等の適正管理と活用の促進

- 高齢者等支援機関や福祉部門との連携による情報発信を強化するとともに、耐震改修やリフォーム支援制度の周知、相続登記義務化の広報を通じて、空き家発生の抑制を図ります。
- 空き家・空き地バンク制度を軸とした流通促進を図るとともに、必要に応じて改修・片付け費用等の補助制度の見直しを検討します。
- 老朽化している空き家等に対して、実施効果の高い解体支援を行うとともに、管理不全空家等は、空家特措法に基づき是正措置等の実施を図ります。

推進する事業

No.	事業名	事業内容	担当課
29	高齢者等に対する空き家の発生抑制に向けた意識啓発と情報発信	福祉等に携わる関係者と連携し、空き家の発生を未然に防ぐ啓発活動を強化します。また、耐震改修等の情報を発信し、住まいの長寿命化につなげ、空き家発生の抑制を図ります。	建築課 地域福祉課 高齢福祉課
30	相続登記義務化の機を捉えた相続登記の周知	所有者不明空き家を防ぐため、相続登記義務化を広く周知します。税務手続き時や無料相談事業、市ホームページなど多様な媒体で情報発信し、相続登記を促進します。	建築課 税務課
31	空き家所有者等による適切な管理の促進に向けた意識啓発	空き家所有者に適切な管理の必要性や管理を怠るリスクを周知します。遠方居住者にはシルバー人材センターの管理業務を紹介し、高齢者施設とも連携して情報提供を行います。	建築課
32	空き家所有者等に対する各種支援制度等の周知	空き家相談事業やバンク制度、解体・利活用補助などの支援制度を広く周知します。相談先リストを作成し、市ホームページ等で発信するほか、高齢者支援やおくやみ窓口と連携し、必要な情報を適切なタイミングで提供します。さらに、国や団体の制度も併せて紹介し、所有者の選択肢を増やします。	建築課
33	重点 利活用可能な空き家等の流通促進	空き家等の好循環を形成するため、所有者への直接的な働きかけや、全国版空き家・空き地バンク等を通じた情報発信など空き家・空き地バンク制度の更なる活用を図ります。 空き家・空き地バンク成約時の改修費等補助について、効果を発揮するよう必要に応じて見直します。 空き地・空き家バンクの外部団体への委託も視野に入れ事例調査等を実施します。	建築課
34	重点 老朽化している空き家等の解体促進	危険・老朽空き家の解体促進に向けて解体補助制度の見直しを行います。所有者が複数業者の見積りを比較できる仕組みを検討するほか、解体後は空き地バンクへの登録を促し、雑草対策など跡地保全に向けた事例研究を行います。	建築課
35	空き家が立地する区域・地域等の特性に応じた対策	市街化調整区域にある空き家の売却・解体先延ばしのリスクを周知するほか、都市計画マスターplanや立地適正化計画と整合した支援制度の見直しを行います。 通学路や避難路沿道など安全・景観に配慮が必要な場所では、特措法に基づく措置や解体支援を重点的に実施します。 必要に応じて、空家等活用促進区域の指定を検討します。	建築課

No.	事業名	事業内容	担当課
36	重点 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の早急な問題解決	適切な管理が行われていない空き家に対して助言や指導を行い、自主改善を促します。改善が見られない場合は管理不全空家等や特定空家等に認定し、勧告・命令・代執行など段階的な措置を実施します。相続未整理や所有者不明の物件については、専門団体と連携した調査や財産管理制度の活用により、問題解決と流通促進を図ります。	建築課
37	空き家問題に適切に対応できる人員・組織体制の構築	深刻化する空き家問題に対応するため、市役所関連部署、地域コミュニティ団体、専門団体、関係機関、事業者との連携を維持・拡充し、情報共有や相談対応、支援制度の周知を進めます。	建築課
38	定期的な空き家の実態把握調査と管理しやすいデータベースの整備	定期的に空き家数の増減を調査し、実態を把握します。空き家の管理番号を活用して、付随データの関連付けを行い、一元的な管理を図ります。	建築課

※ **重点**は課題を解決するために重要視する事業を示しています。

4-2 各地域で展開する住まい・まちづくり施策・事業

4-1 で示した事業のうち、各地域で展開する施策・事業を以下に示します。

住まい・まちづくり施策・事業		田原地域	赤羽根地域	渥美地域
1-1 安心して住み続けられる暮らしを支援する				
推進事業	1 公営住宅(市営)の適正な管理	○	○	○
	2 重点公営住宅(市営)住宅改修	○	○	○
	3 重点公営住宅(市営)住宅の再編	○	○	○
	4 公営住宅(市営)のバリアフリー化	○	○	○
	5 重点シルバーハウジング(市営)の充実	○		
関連事業	① 住宅確保要配慮者のための支援体制の強化	○	○	○
	② 高齢者や障がい者が住み慣れた地域で生活できる支援の推進(地域包括ケアの推進)	○	○	○
	③ 地域医療体制の維持	○	○	○
	④ 高齢者向け住宅の情報提供	○	○	○
	⑤ 防災アプリを活用した緊急時連絡手段の推進	○	○	○
	⑥ 緊急時や日常の見守り手段を選択できる住環境の推進	○	○	○
1-2 ファイブステージに合わせた暮らしを支援する				
推進事業	6 重点民間マンションや、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	○		
	7 重点シルバーハウジング(市営)の充実【再掲】	○		
関連事業	⑦ こどもの心身の健やかな成長に資する教育環境の整備	○	○	○
	⑧ こども等の安全の確保	○	○	○
	⑨ 母子保健事業、子育て支援事業	○	○	○
	⑩ 高齢者や障がい者等の見守り・災害時避難行動要支援者名簿と個別避難計画の作成	○	○	○
	⑪ 生活情報の多言語化の推進	○	○	○
	⑫ 買い物支援サービスの充実	○	○	○
2-1 まちなかに人が集まるまちづくり				
推進事業	8 重点まちなかへの定住誘導	○	○	○
	9 民間宅地奨励金制度の周知	○	○	○
	10 重点民間マンションや、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】	○		
	11 重点立地適正化計画による居住誘導	○	○	○
	12 田原市景観基本計画に基づく良好な景観づくり	○	○	○
	13 重点市街地編入候補地(天白・梅鉢・古田地区)における宅地開発	○		○
	14 市街地の整備(田原赤羽根土地区画整理事業)		○	
	15 人にやさしい街づくりの推進	○	○	○
	16 事業者の参画支援	○	○	○
	17 住宅取得支援	○	○	○
関連事業	⑬ 案内板・サインの充実	○		
	⑭ 移動手段の確保・維持(鉄道、路線バス、コミュニティバス、タクシー等)	○	○	○
	⑮ まちづくりビジョンに基づく賑わい創出	○	○	○
	⑯ 公共施設の活用促進	○	○	○
	⑰ 低・未利用地(柳町駐車場)活用事業	○		
	⑱ 地域住民と連携したまちづくり	○	○	○
2-2 田原市の魅力をいかしたまちづくり				
推進事業	18 住まい方・農地活用等の支援	○	○	○
	19 重点サーフタウン構想推進		○	
	20 田舎暮らしニーズへの対応	○	○	○
	21 重点市街地編入候補地(天白・梅鉢・古田地区)における宅地開発【再掲】	○		○
	22 重点居住環境の安全性の確保と地域の活性化	○	○	○
事業 関連	⑲ 農村地域の総合的な環境整備	○	○	○
	⑳ 渥美半島菜の花浪漫街道事業	○	○	○

住まい・まちづくり施策・事業			田原地域	赤羽根地域	渥美地域
3-1 安心・安全に暮らせる住まいの支援					
事業推進	23	重点住宅の耐震改修の推進	○	○	○
	24	耐震改修促進計画に沿った支援	○	○	○
事業関連	②①	自主防災活動推進 地域防犯対策推進	○	○	○
3-2 長く住み続けられる住宅ストックの形成					
推進事業	25	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	○	○	○
	26	環境に配慮した住宅の普及促進	○	○	○
	27	再エネ・省エネ機器等の導入促進	○	○	○
	28	たはらエコ・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	○	○	○
3-3 空き家等の適正管理と活用の促進					
推進事業	29	高齢者等に対する空き家の発生抑制に向けた意識啓発と情報発信	○	○	○
	30	相続登記義務化の機を捉えた相続登記の周知	○	○	○
	31	空き家所有者等による適切な管理の促進に向けた意識啓発	○	○	○
	32	空き家所有者等に対する各種支援制度等の周知	○	○	○
	33	重点利活用可能な空き家等の流通促進	○	○	○
	34	重点老朽化している空き家等の解体促進	○	○	○
	35	空き家が立地する区域・地域等の特性に応じた対策	○	○	○
	36	重点周辺に悪影響を及ぼす空き家等の早急な問題解決	○	○	○
	37	空き家問題に適切に対応できる人員・組織体制の構築	○	○	○
	38	定期的な空き家の実態把握調査と管理しやすいデータベースの整備	○	○	○

第5章 推進体制

5-1 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といった課題に向き合いながら、ますます多様化する市民ニーズにも対応し魅力ある住まい・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府内体制を構築する必要があります。

さらに、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。

(1) 府内推進体制の整備

住まい・まちづくりのための施策は幅広く、本計画で取り上げた施策でも福祉、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。

これまで田原市住生活基本計画においては、府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、本市としてより一層「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。

(2) 住宅関連事業者等と連携した住まい・住環境づくりの強化

住宅建設や供給には、工務店、建築士、不動産業者など、多様な民間事業者が関わります。本市では、住替えや建替え、リフォームが円滑に進むようにするとともに、臨海企業従業者の増員に伴う市内への定住が促進されるよう、市内外の関係者と連携し、事業機会の創出に努めます。

また、市内で安心して暮らし続けられるよう、福祉団体や市民団体、NPO、自治会などと円滑に連携できる仕組みを整え、協働による啓発・改善活動を推進することで、官民連携で、安心して暮らせる住環境づくりを目指します。

5-2 計画の実現に向けて

(1) 民間活力の導入と財源の確保

① 民間活力の導入

居住ニーズに対応する住宅市場を形成していくためには、民間活力の導入が不可欠であり、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、企業誘致など産業の活性化や定住人口の確保が必要です。

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。

(2) 計画の進捗管理

本計画では、実効性を確保するため、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。

こうした取組により、『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～』を目指します。

參考資料

1 策定経緯

本計画の策定においては、現況調査、アンケート調査、ヒアリング調査などの調査を実施し、田原市の住まいに関する現状を把握するとともに、田原市住生活基本計画（2017年度～2025年度）の評価を行い、課題の整理を行いました。

その上で、田原市住生活基本計画策定委員会において外部有識者の意見を取り入れ計画を策定しました。

年 月	経 緯
令和年 7月 4日（金）～ 7月 31日（木）	住まいに関する市民アンケート調査の実施
令和 7年 8月 28日	第1回 田原市住生活基本計画策定委員会 ○計画の策定方針の検討 ○住まいに関する市民アンケート調査結果（速報）の把握
令和 7年 9月 19日（金）～ 11月 30日（日）	臨海企業従業者アンケートの実施
令和 7年 10月 2日（木）～ 11月 14日（金）	企業・団体に対するヒアリング調査の実施
令和 7年 10月 28日	第2回 田原市住生活基本計画策定委員会 ○臨海企業従業者アンケート調査結果、企業・団体に対するヒアリング調査結果 ○田原市の現況と課題の把握 ○計画骨子の検討
令和 7年 12月 23日	第3回 田原市住生活基本計画策定委員会 ○計画案の検討
令和 8年 2月 16日（月）～ 3月 17日（火）	パブリックコメントの実施
令和 8年 月 日	第4回 田原市住生活基本計画策定委員会 ○計画案の検討

2 策定体制

本計画は、田原市住生活基本計画策定委員会による協議の基、策定しました。

【田原市住生活基本計画策定委員会名簿】

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・環境デザイン教授
住宅関連団体代表	大原 孝文	(公社) 愛知建築士会 豊橋支部長
	齋藤 栄治	(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 東三河副支部長
各種団体代表	塩谷 郁子	田原市農業委員会 広報委員長
	北野谷 充香子	田原市商工会 女性部長
	上村 好美	渥美商工会 女性部長
	増田 直道	田原市社会福祉協議会 常務理事兼事務局長
田原臨海企業代表	小林 浩仁	株式会社アイシン グループ人事本部 総務部 グループ総務室 岡崎・蒲郡・田原グループ長
住民代表	太田 健	特定非営利活動法人 たはら国際交流協会 事務局長
	花井 隆	田原市地域コミュニティ連合会 会長
行政職員	武田 博幸	愛知県 建築局 公共建築部 住宅計画課長
	河邊 俊和	田原市 都市建設部長

3 現行計画評価

(1)評価の方法

現行計画に位置付けられた事業イメージについて、各課照会調査を行い、計画の進捗状況に関する評価を行いました。

評価は事業の進捗度及び事業の効果の2つの視点で実施しました。各視点の評価点は、下表に示すとおり5段階評価としました。

位置付けた事業イメージに複数課が関連する場合、評価点は複数課の平均としました。

評価点	事業進捗	事業効果
5	100%以上(計画通り・それ以上進捗した)	100%以上(予定通り、それ以上の成果)
4	75%(概ね計画通り進捗した)	75%(概ね予定した成果が出た)
3	50%(半分程度進捗した)	50%(予定通りでないが、一定の成果)
2	25%(あまり進捗していない)	25%(予定より大きく下回る成果)
1	0%(未着手)	0%(効果なし)

(2)評価まとめ

基本方針1 便利で賑わいのある住まい・まちづくり

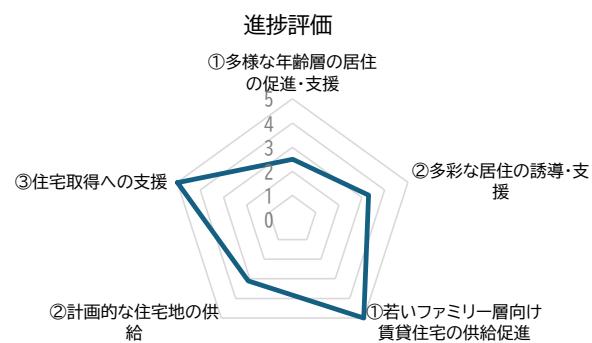
都市機能の充実は、進捗評価4.0と高評価である一方、戦略的施策の多くは未着手で、全体の平均は3.0にとどまっています。



※該当事業がないものは評価をしていません。

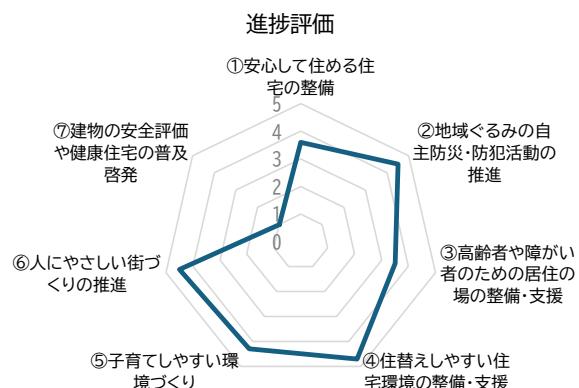
基本方針 2 産業の活力をいかした新規定住を促す住まい・まちづくり

若いファミリー層向けの賃貸住宅供給、住宅取得支援が進捗評価 5.0 と最も高く、全体の平均は 3.8 と良好です。



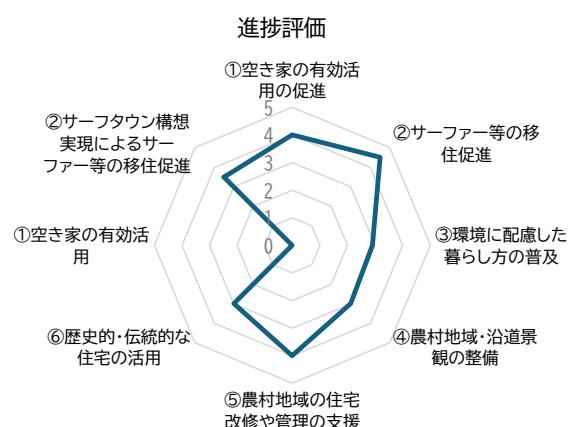
基本方針 3 安心・安全に住み続けられる住まい・まちづくり

防災・防犯や住替え支援などが進捗評価 4.0 以上と高評価で、全体の平均は 3.7 です。一方、健康住宅の普及啓発は 1.0 と未実施です。



基本方針 4 豊かな環境を享受できる住まい・まちづくり

空き家活用や移住促進が進捗評価 4.0 以上と高評価を得ており、全体の平均は 3.6 と良好です。一方で、一部施策は未着手となっています。

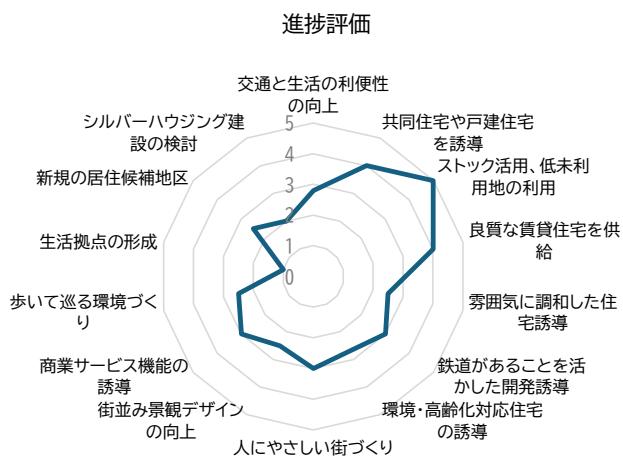


基本方針 5 地域の特性をいかした住まい・まちづくり

田園居住や交流居住の推進が進捗評価 4.0 と高評価となっています。

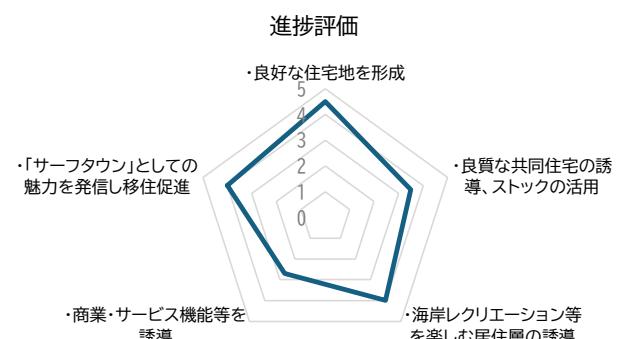
田原地域

進捗評価は 2.5~4.0 が中心で、「ストックの活用」などは 5.0 と高評価ですが、「生活拠点の形成」は 1.0 と低く、施策ごとに進捗に差が見られます。



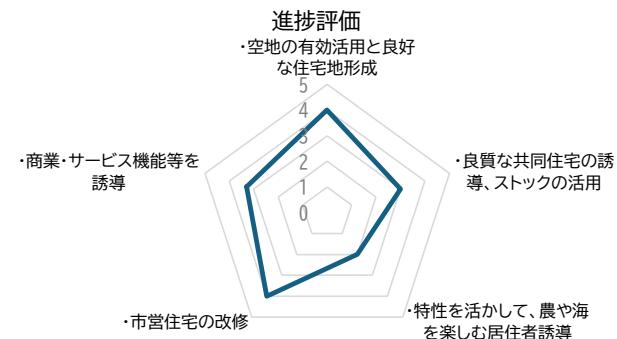
赤羽根地域

良好な住宅地形成やサーフタウンとしての魅力発信が高く評価され、進捗評価は全体的に 3.5~4.5 と良好です。一方で、商業機能の誘導は 2.7 とやや低く、今後の強化が求められます。



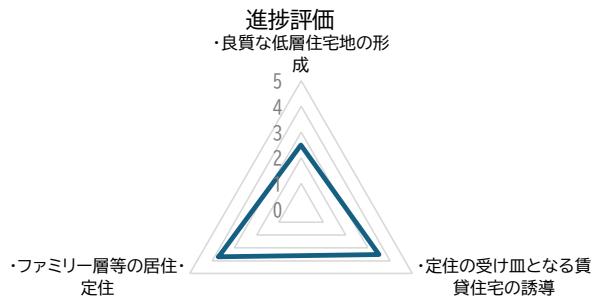
福江地域

市営住宅改修や空き地活用が進み進捗評価は 4.0 と高い一方、農や海を楽しむ居住誘導などは 2.0 と低く、施策ごとに差が見られます。



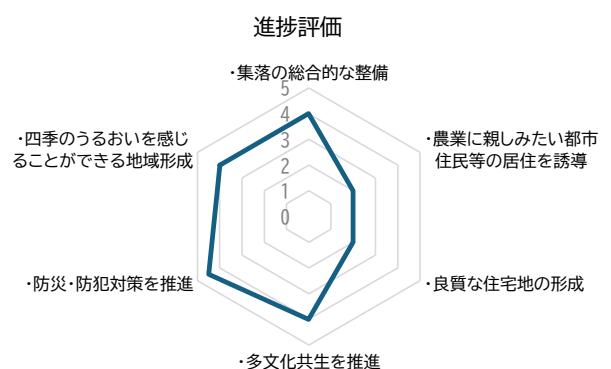
新住宅地

進捗評価が 2.5~3.7 とおおむね良好で、特にファミリー層の定住促進施策が高評価を得ていますが、低層住宅地の形成はやや伸び悩んでいます。



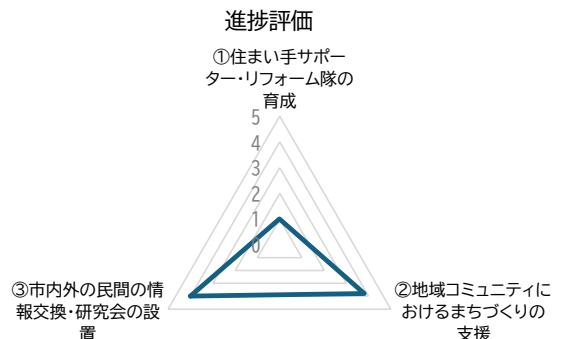
農村地域

防災・防犯や多文化共生などが進捗評価 4.0 以上と高評価ですが、住宅地形成や都市住民の誘導は 2.0 と低く、施策にはばらつきがあります。



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

地域コミュニティ支援や民間連携は進捗評価 3.8~4.0 と高評価ですが、住まい手サポート育成は 1.0 と未実施で、全体の平均は 2.9 となっています。



4 アンケート調査票

【住まいに関する市民アンケート調査票】

回答者番号

田原市住生活基本計画改定にあたっての 住まいに関するアンケート調査

日頃は、市政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。
田原市では、より良い住まいづくりを推進する「田原市住生活基本計画」を策定しており、「暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり」を基本理念として、様々な住宅施策に取り組んでまいりました。

令和7年度をもって「田原市住生活基本計画」の計画期間が終了することから、より一層本市の住みやすさを向上するための計画となるよう改定を実施します。

本計画を改定するにあたり、皆さまの住まいや住まい周辺の環境について、満足度や感想・お困りごとや意向をお聞きし、今後の田原市の住まいの施策を検討する際の資料とします。なお、本調査は本市にお住まいの18歳以上の世帯主の方を無作為抽出し、実施しています。調査結果は、計画改定以外の目的に使用することはありません。また、回答から個人を特定したり、公表したりすることもありません。

市民の皆様におかれましては大変ご多用のところ誠に恐れ入りますが、田原市がより住みやすい市となるようアンケート記入のご協力をお願いいたします。

令和7年7月 田原市長 山下政良

このアンケートは、以下の方法で回答できます。やりやすい方法でご回答ください。

- (1) この調査票に回答を記入し、同封されていた返信用封筒に入れて投函する。
- (2) 右記のQRコードを読み込んだり、URLへアクセスするなどして、

スマートフォンやPCを使ってオンラインで回答する。

回答フォーム

※本ページ右上の【回答者番号】は、同一の方による紙面・オンラインの重複回答を防ぐために事務処理で使用する番号です。個人を特定することはありませんのでご安心ください。また、オンラインで回答する際は、この【回答者番号】を問う設問がありますので、ご入力ください。



URL:

回答締め切り： 令和7年7月31日（木）

までにポストに投函、またはオンライン回答をお願いします。

■ お問い合わせ ■

田原市 都市建設部 建築課 住宅管理係 TEL. 0531-23-3527 FAX. 0531-22-3811

1. あなたについてご回答ください。

問1 あなたの年齢を教えてください。(1つに○)

1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代
6. 60歳代 7. 70歳代 8. 80歳代以上

問2 あなたの職業を教えてください。(1つに○)

1. 会社員・公務員 2. 団体職員 3. 自営業・フリーランス 4. 農林漁業従事
5. パートタイム・アルバイト勤務 6. 学生 7. 専業主婦(夫) 8. 無職
9. その他()

問3 あなたの居住地区を教えてください。(1つに○)

地区が分からぬ時は、4に○をつけて、郵便番号を記載ください。(数字記入)

1. 田原地区 2. 赤羽根地区 3. 湿美地区 4. 不明(郵便番号:)

問4 同居している家族の構成について教えてください(1つに○)

1. 単身 2. 夫婦のみ(パートナー含む)
3. 夫婦とこども(2世代世帯) 4. ひとり親とこども(2世代世帯)
5. 親と夫婦 6. 親と夫婦とこども(3世代世帯)
7. その他()

問5 同居している家族の人数を教えてください(1つに○)

また、ご自身も含め、同居の家族の中に高齢者やこどもの方がいる時は、その人数を教えてください。(数字記入)

1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人
5. 5人 6. 6人以上()人
○65歳以上の人数()人
○18歳未満の人数()人

問6 同居している家族がいる方への質問です。

同居している主な理由を3つ教えてください。(当てはまるもの3つまで○)

1. 家族は一緒に住んだ方がよいから 2. 与えられた家や土地があるから
3. 緊急時、家族で助け合うため 4. 職場や通学先が近いため
5. 事業を家族で営んでいるため 6. 親の介護のため
7. 親の健康・生活が心配だから 8. 子育ての負担を軽減するため
9. 経済的に助けあえるから 10. 居住費を軽減できるから
11. 地元や実家に愛着があるから 12. その他()

問7 同居している家族全員の通勤先、通学先を教えてください。(当てはまるもの全てに○)

1. 田原市内 2. 豊橋市 3. 豊川市 4. 蒲郡市 5. 新城市
6. 浜松市 7. 名古屋市 8. その他()

2. お住まいの住宅についてお聞きします。

問8 お住まいの住宅の種類を教えてください。(1つに○)

1. 一戸建住宅 2. 共同住宅 (マンション・アパート・社員寮等)
3. その他 ()

問9 お住まいの住宅の所有形態はどれですか。(1つに○)

1. 持家住宅 (家族が持主も含む) 2. 市営・県営住宅 3. 公社・UR都市機構の賃貸住宅
4. 民間賃貸住宅 (アパート・借家) 5. 社宅・寮 6. その他 ()

問10 お住まいの住宅の構造はどれですか。(1つに○)

1. 木造 2. 木造以外 (鉄筋コンクリート造・鉄骨造等) 3. 不明

問11 お住まいの住宅の間取りはどれですか。(1つに○)

1. ワンルーム 2. 1DK 3. 1LDK 4. 2DK
5. 2LDK 6. 3DK 7. 3LDK 8. 4DK
9. 4LDK 10. その他 ()

問12 お住まいの住宅の延床面積は概ねどれくらいですか。(1つに○)

1. 20 m²未満 2. 21~39 m² 3. 40~59 m² 4. 60~79 m²
5. 80~99 m² 6. 100~119 m² 7. 120~139 m² 8. 140~159 m²
9. 160~179 m² 10. 180 m²以上 (m²)

※戸建ての場合は各階の合計面積、共同住宅の場合は専有面積(共用部分は除く)をお答えください。

※1坪(2畳)は約3.3 m²です。

問13 住宅の建設時期と入居時期はいつごろですか。(数値を記入)

建設時期	(大正・昭和・平成・令和) _____ 年ころ
入居時期	(大正・昭和・平成・令和) _____ 年ころ

問14 毎月の家賃またはローン返済額はどれくらいですか。(1つに○)

借家の方 (1つに○)	1. 家賃負担なし	2. 1万円未満	3. 1~2万円未満
	4. 2~4万円未満	5. 4~6万円未満	6. 6~8万円未満
	7. 8~10万円未満	8. 10~13万円未満	9. 13万円以上
	※共益費を除いた金額		
持家の方 (1つに○)	1. ローン返済なし	2. 5万円未満	3. 5~10万円未満
	4. 10~15万円未満	5. 15~20万円未満	6. 20~25万円未満
	7. 25~30万円未満	8. 30万円以上	
	※年間返済額を12で割った金額。管理費・修繕積立金等は除く		

問15 住居費の負担額についてのどのように感じていますか。(1つに○)

1. とても負担が大きい 2. やや負担に感じている
3. あまり負担ではない 4. 全く負担感はない 5. 負担していない

問16 お住まいの住宅の満足度をお聞きします。〈No. 1～17までそれぞれ1つに○〉

No.	住宅の機能	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
1	住宅の広さ・間取り・部屋数	5	4	3	2	1
2	押入・クローゼット等の収納スペース面積	5	4	3	2	1
3	台所・浴室・トイレ等の設備	5	4	3	2	1
4	住宅が老朽化、傷みが少ない	5	4	3	2	1
5	害虫等が出ない、少ない	5	4	3	2	1
6	日当たりや風通しが良い	5	4	3	2	1
7	隣の家や上下階との遮音性がある	5	4	3	2	1
8	断熱性や省エネ性が良い	5	4	3	2	1
9	プライバシーの確保ができる	5	4	3	2	1
10	安心できる防犯性やセキュリティ	5	4	3	2	1
11	地震や台風の時の安全性が十分	5	4	3	2	1
12	高齢者や障がい者への配慮がある	5	4	3	2	1
13	子育てしやすい配慮や設備がある	5	4	3	2	1
14	外国籍の方と共生しやすい配慮や設備がある	5	4	3	2	1
15	駐車場や駐輪場の確保ができている	5	4	3	2	1
16	健康に配慮した建材で建てられている	5	4	3	2	1
17	住宅全体を総合的に見た時の満足度	5	4	3	2	1

3. お住まいの地域の環境についてお聞きします。

問17 お住まいの地域の環境についてお聞きします。〈No. 1～15までそれぞれ1つに○〉

No.	地域の周辺環境	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
1	地震・津波等の自然災害に対する安全性・安心感	5	4	3	2	1
2	犯罪や事件に対する安全性・安心感	5	4	3	2	1
3	道路や歩道の整備状況	5	4	3	2	1
4	公園や広場の整備状況（施設数や状態）	5	4	3	2	1
5	職場への通勤の利便性	5	4	3	2	1
6	学校への通学の利便性	5	4	3	2	1
7	行政サービス施設の利便性	5	4	3	2	1
8	福祉・医療施設の利便性	5	4	3	2	1
9	教育・子育て支援施設の利便性	5	4	3	2	1
10	日常の買い物の利便性	5	4	3	2	1
11	騒音や大気汚染の少なさ	5	4	3	2	1
12	緑の豊かさや自然環境	5	4	3	2	1
13	周辺の眺望やまちなみ、景観	5	4	3	2	1
14	近所の人や自治会等との関わり	5	4	3	2	1
15	地域全体の総合評価	5	4	3	2	1

問18 市内の空き家の状況についてお聞きします。

(1) あなたは空き家をお持ちですか。〈1つに○〉

1. 空き家を持っている ⇒ (2) へ
2. 空き家を持っていない ⇒ (4) へ
3. 将来的に空き家になりそうな家屋がある ⇒ (5) へ

(2) (1) の設問で1を回答した方（空き家をお持ちの方）はお答えください。

空き家でお困りのことはありますか。〈当てはまるものすべてに○〉

1. 定期的に清掃・草刈り等管理しており、そのまま維持する予定である
2. 今は清掃・草刈り等管理しているが、負担に感じている
3. 貸家にするなど活用したいが、手続きや方法がわからない
4. 空き家を解体したいが、費用の負担が大きい
5. 空き家を解体し、更地にすると税金の負担が大きい
6. 空き家を売却したいが、買い手が見つからない
7. 空き家に関して、管理や活用、税金含め相談できる人がいない
8. 空き家について行政の相談窓口がわからない
9. その他 ()

⇒ (3) へ

(3) お持ちの空き家について、今後どのようにしたいですか。〈当てはまるものすべてに○〉

1. 現状のまま維持
2. 住居として貸家にしたい
3. 事業者・団体等へ事務所として貸家にしたい
4. 空き家を売却したい
5. 空き家を解体したい
6. 空き家を解体し、土地を借地にしたり、売却したい
7. その他 ()

⇒ (5) へ

(4) (1) の設問で2を回答した方（現在空き家をお持ちでない方）はお答えください。

市内の空き家が整備され、活用できるとしたら、したいと思いますか。

〈当てはまるものすべてに○〉

1. 空き家バンク等を見て希望と合致する物件がないか見ている
2. 住居として整備されており、状態と価格に満足できれば賃貸で転居したい
3. 住居として整備されており、状態と価格に満足できれば購入して転居したい
4. 店舗として活用できるよう整備されており、場所と状態と価格等納得できれば出店したい
5. 整備前に購入し、自分でリフォームして活用したい
6. 空き家に居住、出店することも良いが、探し方・交渉など方法がわからない
7. 整備の有無にかかわらず空き家を活用したい、住みたいとは思わない
8. その他 ()

⇒ (5) へ

(5) すべての方にお聞きします。

お住まいの地域において、空き家について問題や不安がありますか。

〈当てはまるものすべてに○〉

1. 住まいの地域周辺に空き家が増えてきた
2. 住まいの地域周辺に空き家はあるが、維持管理されており特に問題はない
3. 住まいの周辺に空き家があり、防犯上不安を感じている
4. 住まいの周辺に空き家があり、維持管理が不十分で問題がある
5. その他 ()

4. 将来のお住まいについてお聞きします。

問19 あなたは、現在お住まいの場所へ転入・転居してきましたか。〈1つに○〉

1. 生まれたときから住んでいる
2. 生まれた場所だが、一時市内の別の場所に住んでいた
3. 生まれた場所だが、一時市外の別の場所に住んでいた
4. 市外から転入して来た
5. 市内の別の場所から転居して来た
6. 国外から転入して来た

問20 今後も現在の住まいに住み続けますか。〈1つに○〉

1. 今後も住み続ける……… ⇒問21へ
2. 当分住み続けるが将来は転居したい、転居の可能性がある……… ⇒問22へ
3. 近い将来転居したい、転居の可能性がある……… ⇒問22へ
4. わからない……… ⇒問24へ

問21 問20で「1. 今後も住み続ける」と回答した方にお聞きします。

住み続ける理由は何ですか。〈当てはまるものすべてに○〉

- | | | |
|----------------|-----------------|------------------|
| 1. 現在の住宅に満足 | 2. 家賃等の住居費が安い | 3. まちなみ等周辺の環境が良い |
| 4. 職場への通勤に便利 | 5. 学校への通学に便利 | 6. 買い物等の日常生活に便利 |
| 7. 持ち家であるため | 8. 親や子が近くにいる | 9. 知人・友人等が多い |
| 10. 住み慣れている | 11. 今の住まいに愛着がある | 12. 子育てに適した環境のため |
| 13. 福祉環境が整っている | 14. 災害等の心配が少ない | 15. 治安が良い |
| 16. その他 () | | |
- ⇒問24へ

問22 問20で「2. 当分住み続けるが将来は転居したい、転居の可能性がある」「3. 近い将来転居したい、転居の可能性がある」と回答した方にお聞きします。

(1) 転居先としてどこをお考えですか。〈1つに○〉

- | | | | |
|------------|--------|---------|------------|
| 1. 田原市内 | 2. 豊橋市 | 3. 豊川市 | 4. 蒲郡市 |
| 5. 新城市 | 6. 浜松市 | 7. 名古屋市 | 8. 特に希望はない |
| 9. その他 () | | | |

(2) 転居希望の理由は何ですか。〈当てはまるものすべてに○〉

- | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. 住宅が狭い | 2. 住宅の間取りが悪い | 3. 住宅が安全でない |
| 4. 住宅の設備が悪い | 5. 家賃等の住居費が高い | 6. 周辺の環境が悪い |
| 7. 職場への通勤に不便 | 8. 学校への通学に不便 | 9. 買い物等の日常生活に不便 |
| 10. 持ち家に住みたい | 11. 親・子と同居したい | 12. 親・子の近くに住みたい |
| 13. 立ち退きを迫られている | 14. 家族形態の変化 | 15. 仕事等、生活の変化 |
| 16. 子育てに適していない | 17. 福祉環境が整っていない | 18. 災害時の被害が心配 |
| 19. 治安に不安がある | | |
| 20. その他 () | | |

(3) 転居先の住宅の建て方と所有形態はそれぞれどのようにお考えですか。

建て方 〈1つに○〉

1. 一戸建住宅 2. 共同住宅 (マンション・アパート等) 3. その他 ()

所有形態 〈1つに○〉

- | | | |
|---------------|------------|----------------|
| 1. 持家住宅 →問23へ | 2. 市営・県営住宅 | 3. 住宅供給公社の賃貸住宅 |
| 4. 民間賃貸住宅 | 5. 社宅・寮 | 6. その他 () |
- ⇒「1. 持家住宅」以外の方は 問24へ

問23 (3) で所有形態を「1. 持家住宅」と回答した方にお聞きします。

転居先の住宅は、新築か中古かどのようにお考えですか。〈1つに○〉

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 新築 | 2. リフォームされた中古住宅 |
| 3. リフォーム可能な中古住宅 | 4. その他 () |

問24 あなたは住宅を選ぶ際にどのようなことを重視しますか。〈当てはまるもの3つまで○〉

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 1. 住宅の広さ・間取り・部屋数 | 2. 台所・浴室・トイレ等の設備 |
| 3. 押入れ・クローゼット等の収納スペース | 4. 隣の家や上下階との遮音性 |
| 5. 外部からのプライバシー | 6. 日当たりや風通し |
| 7. バリアフリーへの対応状況 | 8. 温熱環境 (床暖房等) |
| 9. 子育てしやすい環境 | 10. 駐車場や駐輪場の設置状況 |
| 11. 省エネルギーへの対応状況 | 12. 地震等の災害に対する安全性 |
| 13. 防犯・セキュリティへの対応状況 | 14. 家庭菜園や花等、庭を楽しめる環境 |
| 15. ペットが飼育できる環境 | 16. 自宅でテレワークしやすい環境 |
| 17. 省エネルギー・低炭素化への貢献 | |
| 18. その他 () | |

問25 本市では、市営住宅の今後のあり方について検討しています。市民の皆さんには、どのような市営住宅が良いか、望むことを選んでください。(当てはまるもの3つまで○)

選択肢			当てはまるもの 3つまで○
維持・拡充・充実	1	家賃が安価なことが最も重要で、現状のまま必要最低限の修繕のみを行い維持して運営	
	2	家賃が上がっても、老朽化した施設はリフォームや同じ場所に建て替えて住みやすくして運営	
	3	通勤・通学・買い物や通院など日常生活が便利な中心市街地近郊等に新たに建設し運営	
	4	単身向け（ワンルームや1Kタイプ）の部屋を増やし、リフォームや建て替えを行い運営	
	5	若者家族向けの（2LDK等）の部屋を増やし、リフォームや建て替えを行い運営	
	6	ファミリー向け（3LDK）の部屋を増やし、リフォームや建て替えを行い運営	
	7	段差がなく、手すりがある等のバリアフリー住宅を増やし高齢者や障がい者も住みやすい住宅へリフォーム・建て替えを行い運営	
	8	高齢者向けのシルバーハウジング ^{※1} を増やし運営	
	9	民間と連携し「居住サポート住宅」 ^{※2} を増やし運営	
	10	市営住宅は空室状況に合わせ老朽化した住宅から取り壊し、提供戸数を減らし運営	
	11	その他の意見（以下に記載ください）	

※1 シルバーハウジングとは 【公的な住宅サービス】
自活可能な高齢者が入居でき、バリアフリー設計になった住宅に緊急通報システムが配備されています。また、自治体によってサービスは異なりますが、本市では、生活援助員による生活相談等のサポート業務はあるものの、配食・家事支援、病院等への送迎サービスはありません。
※2 居住サポート住宅とは 【公・民の両方あるサービス】
高齢者や障がい者、ひとり親世帯、低所得者などの住宅確保要配慮者を対象とした賃貸住宅です。居住者の生活を支援するための見守りサービスや安否確認があります。

5. 将来のお住まいの周辺環境やまちづくりについてお聞きします。

問26 住む場所を選ぶ際に重視することは何ですか。〈当てはまるもの3つまで○〉

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. 交通の利便性（駅までの距離やバス） | 2. 周辺の地域性や歴史・風土 |
| 3. 周辺の土地・建物の利用状況 | 4. 道路や歩道の整備状況 |
| 5. 公園や広場等の充実 | 6. 行政サービス施設の充実 |
| 7. 福祉施設や医療施設の充実 | 8. 店舗等の生活利便施設の充実 |
| 9. 子育てしやすい環境 | 10. 教育（義務教育）のための環境 |
| 11. 緑の豊かさや自然環境 | 12. 周辺の眺望やまちなみ・景観 |
| 13. 地域や自治会等の活動状況 | 14. 安心できる治安 |
| 15. 自然災害の状況 | 16. 親族や知人等との距離（近さ） |
| 17. その他（
） | |

問27 本市は、住む場所として魅力的だと思いますか。〈1つに○〉

1. 魅力的だと思う 2. 魅力に乏しいと思う 3. どちらとも言えない

問28 問27で答えた理由を教えてください。〈自由書式〉

問29 住む場所としての魅力を向上するために、市が目指すのはどんな方向性が良いですか。

〈当てはまるもの3つまで○〉

- | |
|-----------------------------------|
| 1. 駅まで行きやすくバスも充実し、交通の便が良く便利に暮らせる。 |
| 2. 買い物環境や娯楽施設が充実して楽しく暮らせる |
| 3. 病院や福祉施設、福祉環境等が充実して、誰でも安心して暮らせる |
| 4. 子育て環境が充実している、こどもが育つための良い環境がある |
| 5. 防災や防犯等、心配が少なく生活環境が良い中で暮らせる |
| 6. 海等の自然が豊かでのどかに暮らせる |
| 7. 地域で交流があり、楽しく暮らせる |
| 8. その他（
） |

問30 本市の住まいに関するまちづくりを推進する上で、どのような支援策が必要ですか。

〈当てはまるもの3つまで○〉

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1. 老朽住宅の建替えに対する支援 | 2. 分譲マンションの建替えに対する支援 |
| 3. 分譲マンションの改修に対する支援 | 4. 空き家の改修・活用に対する支援 |
| 5. バリアフリー化のための支援 | 6. 耐震性向上のための支援 |
| 7. リフォームに対する支援 | 8. マンションの維持・管理に対する支援 |
| 9. 住まい等に関する情報提供 | 10. 住まい等に関する相談体制の充実 |
| 11. 高齢者や障がい者の住まい探しの支援 | 12. 住民による自主的なまちづくりの支援 |
| 13. 省エネ対策等に対する支援 | 14. 住宅内テレワーク等の環境整備の支援 |
| 15. 外国人と円滑に多文化共生するための支援 | |
| 16. その他（
） | |

- 問 31 あなたは高齢期の生活を送る上でどのように不安を感じますか。
高齢の方は現在のことを、高齢でない方は将来のことを想定してお答えください。
〈当てはまるものすべてに○〉
1. 高齢期の生活に適した住宅でない（段差がある、手すりがない、トイレ・浴室が使いにくい等）
 2. 高齢期の生活に適した住環境でない（地形に高低差がある、道路に段差がある、歩道がない等）
 3. 住まいの確保が不安
 4. 住居費（家賃・ローン・税金等）の支払いが不安
 5. 行政サービス施設の利用が不便
 6. 福祉施設や医療機関の利用が不便
 7. 店舗等の生活利便施設の利用が不便
 8. 気軽に話したり相談できる相手がない
 9. 災害や緊急時における対応が不便
 10. 病気等の時に面倒をみててくれる人がいない
 11. 近所に親戚や知り合いがない
 12. 近所付き合いや参加できる地域活動がない
 13. 一人暮らしになると何となく心細い
 14. 働きたいが仕事が見つからない
 15. その他（ ）

- 問 32 高齢期に一人暮らしになった場合の住まいの希望をお聞きします。
現在高齢期で一人暮らしをされている方は、今のお考えを教えてください。
- （1）高齢期にあってほしい居住支援（当てはまるものすべてに○）
1. 緊急時の見守り・通報システム
 2. 配食・家事支援サービス
 3. 定期的な健康相談
 4. サークルや交流の場の提供
 5. 病院や買い物の送り迎えなどの外出支援
 6. 特に希望はない
 7. 思いつかない、わからない
 8. その他（ ）
- （2）高齢期に高齢者向けの住まいに住み替える意向（1つに○）
1. 高齢者向けの住まいに住み替えたい
 2. 住み替えの意向はない
 3. どちらとも言えない
 4. その他（ ）
- （3）シルバーハウジングへの興味・関心（1つに○）
1. 現在住んでいる
 2. シルバーハウジング（配食・家事支援等なし）に住み替えたい
 3. サービス付き高齢者向け住宅等（配食・家事支援等あり）に住みたい
 4. 今のままで良い
 5. その他（ ）

6. 三河田原駅周辺についてお聞きします。

問33 三河田原駅周辺に住みたいと思いますか。〈1つに○〉

1. すぐにでも住み替えたい 2. 条件が合えば住み替えたい
3. 現在は考えていないが将来的に考えたい 4. 現在も周辺に住んでおり今後も住みたい
5. 特に住みたいとは思わない 6. わからない

問34 三河田原駅周辺に分譲または賃貸マンションが整備される場合、入居したいと思いますか。

〈1つに○〉

1. 分譲なら入居したい 2. 賃貸なら入居したい
3. 条件次第で入居したい (条件：)
4. 入居しない 5. わからない

問35 三河田原駅周辺にマンションが整備され入居する場合に求めることはどんなことですか。

〈当てはまるもの3つまで○〉

1. 地震・津波等、自然災害が起きたても安心できる安全なマンション
2. セキュリティ等が万全で、犯罪や事件が起きない安心できるマンション
3. こどもが遊んだり地域の人が身体を動かせる場所(中庭や広場等)が充実したマンション
4. 福祉・医療系の施設等が下層階や近隣にあるマンション
5. 教育・子育て支援施設等が下層階や近隣にあるマンション
6. 日常の買い物ができるスーパー、コンビニが下層階や近隣にあるマンション
7. 憩いのカフェやスペースが下層階にあるマンション
8. その他 ()

問36 三河田原駅周辺のマンションに入居する場合に、希望する住戸の広さ・間取り (1つに○)

1. ワンルーム 2. 1DK 3. 1LDK 4. 2DK
5. 2LDK 6. 3DK 7. 3LDK 8. 4DK
9. 4LDK 10. その他 ()

問37 三河田原駅周辺のマンションに住む場合に、購入費用や家賃に対する希望価格帯はどのくらいですか。〈分譲、賃貸、希望する方の1つに○〉

分譲希望者 (1つに○)	1. ~1,000万円 3. 2,000万円~3,000万円未満	2. 1,000万円~2,000万円未満 4. 3,000万円以上
賃貸希望者 (1つに○)	1. 2~4万円未満 4. 8~10万円未満 ※共益費を除いた金額	2. 4~6万円未満 5. 10~13万円未満 6. 13万円以上

問38 その他、希望する設備や条件はなんですか。(複数選択可)

1. 宅配ボックス 2. ペット可 3. 広い駐車場
4. オートロック 5. 浴室乾燥機 6. オール電化や低炭素住宅
7. 段差や手すり等のバリアフリー設計 8. 床暖房
9. 敷地内に駐車場2台以上 (台)
11. エレベーター 12. その他 ()

問39 市の行う住宅の取り組みについて、何かご意見等ありましたらご記載ください。
(自由書式)

ご協力ありがとうございました。
回答締め切り：令和7年7月31日（木）
までにポストに投函、またはオンライン回答をお願いします。

【臨海企業従業者アンケート調査調査票】

田原市住生活基本計画改定に伴うアンケート調査

日頃は、市政にご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

田原市では、より良い住まいづくりを推進する「田原市住生活基本計画」を策定しており、「暮らしの豊かさが実感できる住まい・まちづくり」を基本理念として、様々な住宅施策に取り組んでまいりました。

令和7年度をもって「田原市住生活基本計画」の計画期間が終了することから、より一層本市の住みやすさを向上するための計画となるよう改定を実施します。本計画を改定するにあたり、皆さまの住まいに関する意向等をお聞きし、今後の田原市の住宅施策を検討する際の資料とさせていただくものです。

なお、調査結果は、計画改定以外の目的に使用することはありません。また、回答から個人を特定したり、公表したりすることもありません。

大変ご多用のところ誠に恐れ入りますが、田原市がより住みやすい市となるようアンケートのご協力をお願いいたします。

令和7年9月 田原市長 山下政良

【依頼】

アンケートは、スマートフォン、PCにて下記二次元コード又はURLへアクセスして（オンライン）回答をお願いします。

お手数ですが**令和7年9月30日（火）**までにお願いします。

【連絡先】

田原市都市建設部 建築課 住宅管理係
TEL0531-23-3527 FAX0531-22-3811

回答フォーム
二次元コード

回答フォームURL：



1. あなたについて

問1 あなたの年齢を教えてください。(1つに○)

1. 10歳代 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳以上

問2 あなたの性別を教えてください。(1つに○)

1. 男性 2. 女性 3. 回答しない

問3 あなたのお住まいの地域を教えてください。(1つに○)

1. 田原市内田原地域(地区名:) 2. 田原市内赤羽根地域(地区名:)
3. 田原市内渥美地域(地区名:) 4. 豊橋市 5. 豊川市
6. その他()

問4 あなたの家族構成を教えてください。(1つに○)

1. 単身 2. 夫婦のみ(パートナー含む)
3. 夫婦とこども(2世代世帯) 4. 親と夫婦(2世代世帯)
5. 親と夫婦とこども(3世代世帯)
6. その他()

2. お住まいの住宅について

問5 あなたのお住まいの住宅の所有形態はどれですか。(1つに○)

1. 持家住宅(家族が持主も含む) 2. 社宅・寮
3. 民間賃貸住宅(アパート・借家) 4. 市営・県営住宅
5. 公社・UR都市機構の賃貸住宅
6. その他()

3. 将来のお住まいについて

問6 あなたは、今後も現在の住まいに住み続けますか。(1つに○)

1. 今後も住み続ける
2. 当面は住み続けるが、将来は転居したい、転居の可能性がある
3. 早めに転居したい、転居の可能性がある

問6で「1. 今後も住み続ける」と回答された方は、ここでアンケート終了になりますが、市の行う住宅施策について、何かご意見等がございましたら、問18にお進み頂きご回答ください。ご協力ありがとうございました。

問7 転居先はどこを考えていますか。〈当てはまる全てに○〉

- | | | |
|--------------------|-----------|------------|
| 1. 田原市街地 | 2. 赤羽根市街地 | 3. 福江市街地 |
| 4. 上記1～3以外の田原市内の集落 | | |
| 5. 豊橋市 | 6. 豊川市 | 7. その他 () |

問8 転居先を選んだ理由を教えてください。〈当てはまる全てに○〉

- | | | |
|-------------------------------|--------------------------|----------|
| 1. 住居費が安い | 2. 通勤に便利 | 3. 通学に便利 |
| 4. 買い物等の日常生活に便利 | 5. 持ち家（家族、親族が持主も含む）があるため | |
| 6. 親や子、友人等が近くにいる | 7. 娯楽施設がある | |
| 8. 子育てに適した環境のため | 9. 医療や介護など福祉面での環境が良い | |
| 10. 災害等の心配が少ない | 11. 子どもが通っている学校をわりたくないから | |
| 12. サーフィン、釣り等のマリンレジャーに行きやすいから | | |
| 13. その他 () | | |

問9 転居先の希望の住宅所有形態はどれですか。〈1つに○〉

- | | | |
|----------------------------|------------|---------|
| 1. 戸建て住宅 | 2. 分譲マンション | 3. 社宅・寮 |
| 4. 民間賃貸住宅（賃貸マンション・アパート・借家） | | |
| 5. 市営・県営住宅 | | |
| 6. 公社・UR都市機構の賃貸住宅 | | |
| 7. 住宅所有形態はこだわらない | | |
| 8. その他 () | | |

問10. 転居先の希望はどれですか。〈1つに○〉

- | | | | |
|----------|----------|------------|---------|
| 1. 戸建て住宅 | 2. ワンルーム | 3. 1LDK | 4. 2LDK |
| 5. 3LDK | 6. 4LDK | 7. その他 () | |

4. 三河田原駅周辺について

問111 現在、田原市では、「通勤や通学など公共交通の利便性や買い物等の日常の利便性が高い、三河田原駅周辺にある松下駐車場に、賃貸マンション・アパート又は分譲マンションの整備又は誘致」を検討しています。整備されたら、住みたいと思いますか。 (1つに○)

1. 賃貸マンション又はアパートなら住みたい
2. 分譲マンションなら住みたい
3. 検討したい
4. 住みたくない
5. その他 ()



問122 問11において「4. 住みたくない」と回答した方にお聞きします。

その理由を教えてください。(当てはまるもの全てに○)

1. 通勤の利便性が良くない
2. 通学の利便性が良くない
3. 買い物等の日常生活の利便性が良くない
4. 親や子、友人等と遠く行き来しにくい
5. 公園や保育所など子育ての環境が良くない
6. 医療や介護など福祉面での環境が良くない
7. 地震や津波などの災害面で不安がある
8. 子どもが通っている学校をわりたくないから
9. 戸建てに住みたいから
10. 他に住みたいところがあるから
11. その他 ()

5. 神戸駅周辺について

問13 現在、田原市では、「通勤や通学など公共交通の利便性や買い物等の日常の利便性が高い、豊橋鉄道運美線の神戸駅周辺での宅地開発」を検討しています。宅地分譲されたら、住みたいと思いますか？（1つに○）

- 1. 住みたい
- 2. 検討したい
- 3. 住みたくない
- 4. その他（ ）



問14 問13において「3. 住みたくない」と回答した方にお聞きします。

その理由を教えてください。（あてはまるすべてに○）

- 1. 通勤の利便性が良くない
- 2. 通学の利便性が良くない
- 3. 買い物等の日常生活の利便性が良くない
- 4. 親や子、友人等と遠く行き来しにくい
- 5. 公園や保育所など子育ての環境が良くない
- 6. 医療や介護など福祉面での環境が良くない
- 7. 地震や津波などの災害面で不安がある
- 8. 子どもが通っている学校を変わりたくないから
- 9. 他に住みたいところがあるから
- 10. その他（ ）

6. 現在の宅地分譲地について

問15 田原市では「シーサイド田原光崎、夕陽が浜、LaSea THE SURFTOWN TAHARA、スマイルタウン赤羽根」などの宅地分譲を行っていますがご存じですか。

(田原市宅地分譲 URL [REDACTED])

〈知っているものすべてに○〉

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1. シーサイド田原光崎 | 2. 夕陽が浜 |
| 3. LaSea THE SURFTOWN TAHARA | 4. スマイルタウン赤羽根 |
| 5. 知らない | |

問16 転居先として、問15に記載の宅地分譲地を候補に検討して貰えますか。

〈当てはまるもの全てに○〉

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. シーサイド田原光崎なら検討する | 2. 夕陽が浜なら検討する |
| 3. LaSea THE SURFTOWN TAHARAなら検討する | |
| 4. スマイルタウン赤羽根なら検討する | 5. 検討しない |

問17 問16において「5. 検討しない」と回答された方にお聞きします。

検討しない理由を教えてください。〈当てはまるもの全てに○〉

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. 通勤の利便性が良くない | |
| 2. 通学の利便性が良くない | |
| 3. 買い物等の日常生活の利便性が良くない | |
| 4. 親や子、友人等と遠く行き来しにくい | |
| 5. 公園や保育所など子育ての環境が良くない | |
| 6. 医療や介護など福祉面での環境が良くない | |
| 7. 地震や津波などの災害面で不安がある | |
| 8. 子どもが通っている学校を変わりたくないから | |
| 9. マンション又はアパートに住みたいから | |
| 10. 他に住みたいところがあるから | |
| 11. その他 () | |

7. その他について

問18 市の行う住宅施策について、何かご意見等がございましたら自由にご記載ください。

自由記述

ご協力ありがとうございました。

5 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。

■I P C C 報告（アイピーシーシー報告/気候変動に関する政府間パネル）

国連が設置した気候変動に関する政府間パネル（IPCC）が作成する、気候変動の科学的根拠、影響及び対策について評価・整理した報告書で、各国の気候変動対策の基盤となっている。

■Well-being（ウェルビーイング）

身体的・精神的・社会的に良い状態にあることをいい、生きがいや人生の意義など将来にわたる持続的な幸福や健康を含むものであるとされています。

■N P O

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 N P O 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 N P O と言われている。

か 行

■カーボンニュートラル

地球温暖化の原因となる二酸化炭素 (C O ₂) をはじめとする温室効果ガスについて、人間活動による排出量と、森林等による吸収量や削減量を均衡させ、全体として排出を実質ゼロとする考え方。

■技能実習

日本の技能、技術又は知識を開発途上国等の外国人が習得し、母国への技術移転を通じて国際貢献を行うことを目的とした制度。一定期間、日本の事業所等で実務を通じて技能等を修得することが認められている。

■狭い道路

幅員 4m 未満の道路のこと。建築基準法では、建築物は 4m 以上の道路に接している土地に建てることが必須とされている。

■グループホーム

高齢者や障害のある人などが、支援や介護を受けながら、少人数で共同生活を送る住まいのこと。家庭的な環境の中で、日常生活上の支援を受けつつ、地域の一員として自立した生活を継続することを目的としている。

■交流居住

都市住民が都市と田舎に滞在拠点を持ち、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。

■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。高齢者、障害者、ひとり親世帯等について、政策的配慮のもとで優先的な取扱いが行われる。

■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。

さ 行

■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営の賃貸住宅。

■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。

■住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等のうち、民間賃貸住宅の確保に特に配慮を要する者。

「住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）」に基づき、国及び地方公共団体が居住の安定に向けた支援を行う対象とされている。

■住宅扶助世帯

生活保護法に基づく住宅扶助を受給している世帯。家賃、地代、敷金などの住宅費について扶助を受けることにより、最低限度の居住生活を維持している世帯のこと。

■省エネ基準

建築物が消費するエネルギーを抑制することを目的として、断熱性能や設備のエネルギー効率等について国が定める基準。

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）」に基づき、新築や増改築時に適合が求められる。

■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、これを「耐震基準」呼ぶ。現在の耐震基準は昭和56年（1981年）に施行されたもので、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、自力で住宅を確保が難しい方に対して、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仕組みを構築していくという意味。

■ZEH（ゼッチ/ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

住宅の高断熱化や高効率な設備の導入によりエネルギー消費量を大幅に削減するとともに、太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用することで、年間の一次エネルギー消費量の収支を実質ゼロ以下とすることを目指した住宅。

た 行

■地域優良賃貸住宅

高齢者、子育て世帯等の居住の安定を図ることを目的として、地方公共団体の関与のもと、良好な居住環境を備えた賃貸住宅。国及び地方公共団体の支援により、家賃の低廉化や適切な管理が行われる住宅のこと。

■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。

■特定技能

人手不足が深刻な産業分野において、一定の専門性・技能を有する外国人が就労することを目的として創設された在留資格。技能水準等に応じて「特定技能1号」と「特定技能2号」に区分され、分野ごとに定められた業務に従事することが認められている。

■特定公共賃貸住宅

中堅所得者層を対象として、地方公共団体等が整備し、適正な家賃負担のもとで供給される公的な賃貸住宅。公営住宅の対象とならない世帯の居住の安定を目的として、良好な居住水準を確保した住宅のこと。

な 行

■二地域居住

一つの住居に定住するのではなく、都市部と地方など、複数の地域に生活拠点を持ち、一定期間ごとに行き来しながら生活する居住形態。

地方への人の流れの創出や地域活性化、ライフスタイルの多様化を図る観点から推進されている。

■農地バンク

市内の農地や園芸施設の遊休化を抑制し、有効利用を図るため、農地中間管理機構が農地の貸し借りを仲介し、担い手となる農業者等に農地を集積する仕組み。

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。

■HEMS（ヘムス/ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）

住宅内の電気やガスなどのエネルギー使用量を「見える化」し、家電や設備を効率的に制御・管理するためのシステム。

■保安林

水源の涵養、土砂の流出や崩壊の防止、風害・潮害の防備など、国土の保全や災害の防止に重要な役割を果たす森林として、森林法に基づき指定された森林。



第2次田原市住生活基本計画

発行日 令和8年3月

発行 田原市

編集 都市建設部 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/>