
第3次 豊田市住宅マスタープラン

2 0 1 8 年 3 月

豊 田 市

目 次

序章 豊田市住宅マスタープラン策定に当たって

1	計画策定の背景	1
2	計画策定の目的	1
3	計画期間	1
4	計画の位置付け	2

第1章 上位・関連計画の整理

1	住生活基本計画（全国計画）	5
2	愛知県住生活基本計画 2025	9
3	愛知県高齢者居住安定確保計画	12
4	第8次豊田市総合計画	13
5	豊田市都市計画マスタープラン	16
6	山村地域の振興及び都市との共生に関する基本方針 ーおいでん・さんそんビジョンー	17

第2章 住まい・まちづくりに関する現況の整理

1	人口・世帯数の動向	19
2	年齢別の人口動向	34
3	住宅ストックの状況	39
4	住環境・まちづくりの状況	47

第3章 住まい・まちづくりに関するニーズ把握

1	調査の概要	55
2	市民の定住ニーズ	56
3	55歳以上の市民のニーズ	67
4	三世帯居住の意向	70
5	空き家・既存住宅の状況と活用意向	76

第4章 前計画の評価

1 将来人口	81
2 将来世帯数	82
3 住宅・宅地の供給目標量	83
4 居住誘導・定住促進	85
5 交通条件（鉄道・バスの利便性）	87
6 住宅の安全性（安全・安心な住まい・まちづくり）	88
7 住宅の居住性（環境にやさしく快適な住まい・まちづくり）	90

第5章 課題の整理

1 住まい・まちづくりの施策方向からみた課題	93
2 意識調査からみた課題	97
3 前計画の評価からみた課題	101

第6章 前提とする将来フレーム

1 人口・世帯推計	107
2 高齢者人口推計	107

第7章 住まい・まちづくりの将来像・基本目標

1 住まい・まちづくりの将来像	109
2 住まい・まちづくりの基本目標・施策の基本方針	113
基本目標1 都市と山村が共生するまち	113
基本目標2 社会の中でつながる豊かな暮らし	116
基本目標3 安全で人と環境にやさしい住まい	120

第8章 計画の実現方針

1 計画推進のあり方（各主体の役割）	125
2 共働による住まい・まちづくりの推進	127

付録

パブリックコメントの結果	131
--------------	-----

序章 豊田市住宅マスタープラン策定に当たって

序章 豊田市住宅マスタープラン策定に当たって

1 計画策定の背景

豊田市(以下「本市」という。)では、2001年(平成13年)に「豊田市住宅マスタープラン(以下「本計画」という。)」を策定しました。その後、2006年(平成18年)の住生活基本法の成立を受け、2008年(平成20年)には合併後の「新豊田市[※]」としての動向を踏まえた改定を行い、住宅施策の基本目標・基本方針に沿って、取組を推進してきました。

また、国では2016年(平成28年)3月に「住生活基本計画(全国計画)」の3度目の改定を行い、愛知県では全国計画の改定にあわせて、2016年度(平成28年度)に「愛知県住生活基本計画2025」を策定しました。これらの計画では、急速な少子高齢化、住まいの安全・安心確保の必要性の増大、住宅の量的な充足と空き家の急増などの社会情勢の大きな変化を踏まえ、従来の「住宅の量の確保」から居住環境を含めた「住生活全般の質の向上」へ本格的な政策転換が図られています。

一方、本市では今後暫く、人口増となる人口フレームを基に、まだ住宅の量的な充足を目指していく方向性の中、更に将来の人口減社会の到来も見据え、社会情勢に応じた取組を行うため、本計画を策定することとしました。

本計画では、これらの背景を踏まえ、「住宅」や「定住」というテーマを主軸に置きながらも、「福祉」や「子育て」といった居住環境に関連する分野とも連携を強化し、本計画を策定します。

※2005年(平成17年)4月に、7市町村(豊田市、藤岡町、小原村、足助町、下山村、旭町、稲武町)が合併

2 計画策定の目的

本計画は国・県などの住宅政策の動向に対応し、かつ第8次豊田市総合計画に示された将来都市像を実現していくため、本市における住まい・まちづくりの将来像や基本目標を明らかにするとともに、市民や民間事業者等との共働により、住宅政策を総合的かつ計画的に推進していくために策定するものです。

3 計画期間

本計画の計画期間は、本市における中・長期的な住まい・まちづくりの将来像、基本目標を提示する視点から、2018年度(平成30年度)から、2027年度(平成39年度)までの10年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢の変化や上位関連計画との整合を図り、適切かつ効果的、計画的に住宅施策を推進するため、適宜見直しを行っていきます。

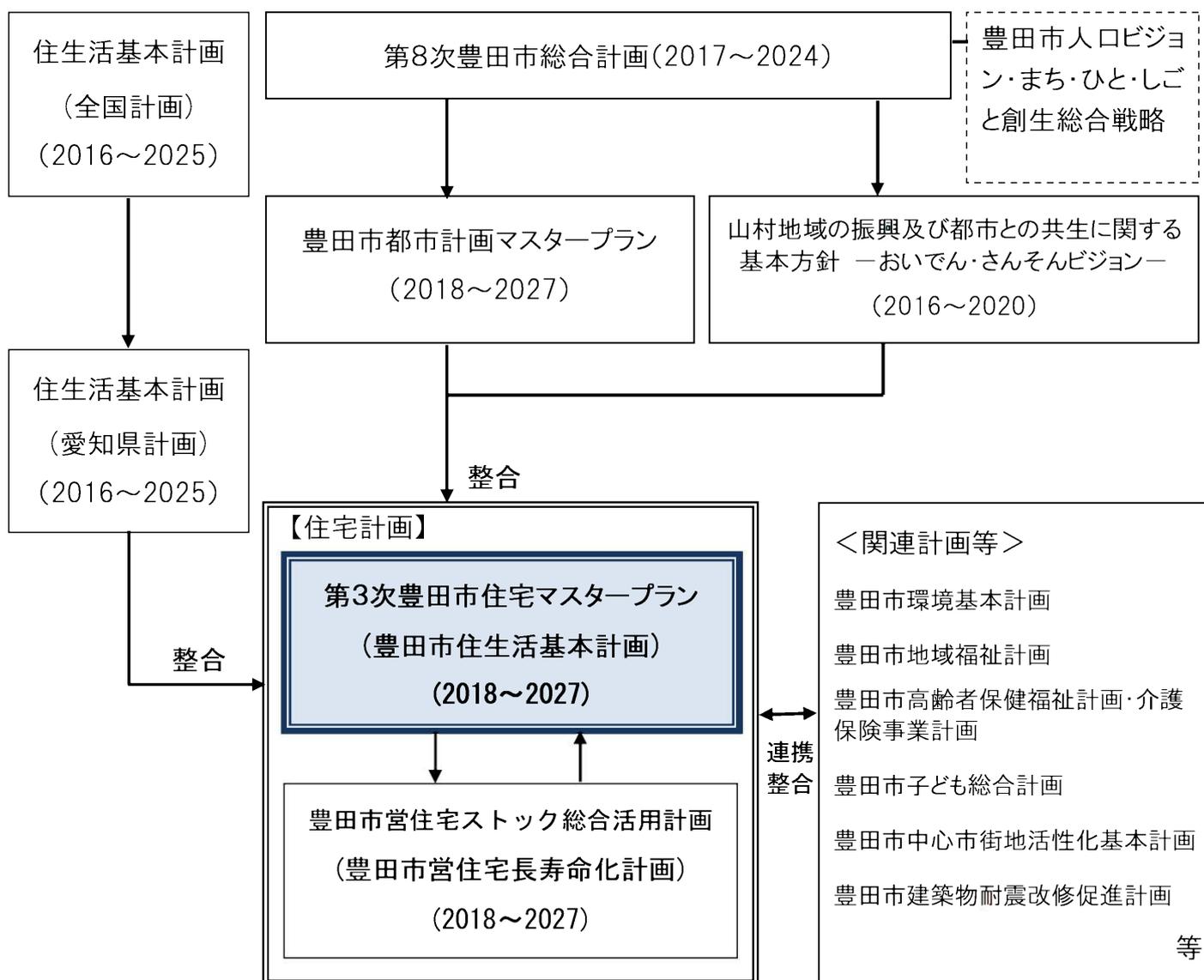
計画期間：2018年度～2027年度の10年間
(平成30年度～平成39年度)

4 計画の位置付け

本計画は、本市の住宅施策に係る最上位の計画であり、国及び県の上位制度・計画との整合や第8次豊田市総合計画、豊田市都市計画マスタープランを始めとした関連諸計画との連携・整合を図りながら、本市の住宅施策を推進していくための指針として位置付けられるものです。

計画の位置付けは以下に示すとおりです。

図 豊田市住宅マスタープランの位置付け



第1章 上位・関連計画の整理

第1章 上位・関連計画の整理

1 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本法に基づき、国が策定した国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。2016年(平成28年)3月に変更案が閣議決定されており、計画期間は2016年度から2025年度(平成28～37年度)までの10年間となっています。

課題に対応するための住宅政策を「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業・地域からの視点」の3つの視点から目標と基本的な施策を示し、それらを総合的に実施することとしています。

(1) 居住者からの視点

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

- ・結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備
- ・子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率1.8の実現につなげる

成果指標	数値		
		現状値 (H25)	目標値 (H37)
子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	全国	42%	50%
	大都市圏	37%	50%

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.1%(H26)	4%
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	77%(H26)	90%
都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化	0団地(H27)	150団地程度
建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	-	H28～37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	41%(H25)	75%

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
最低居住面積水準未達率	4.2%(H25)	早期に解消
都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化(再掲)	0団地(H27)	150団地程度
建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)	-	H28~37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

(2) 住宅ストックからの視点

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- ・「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ(新たな住宅循環システム)を創出
- ・リフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
既存住宅流通の市場規模	4兆円(H25)	8兆円
既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	5%(H26)	20%
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	11.3%(H26)	20%

＜参考＞住宅すごろく

住宅双六は、1970年代に住み替えの研究をしていた上田篤が、現実の庶民の住み替え状況を調査して、「国民の住居の最終目標が「一戸建のすまい」にあり、「アパート」も「マンション」も、みなその間の「仮の宿り」であるような、一種の「住宅双六」とでも呼ぶにふさわしい絵模様が発見された」として、ふり出しとなる出生から上がり(庭付き郊外戸建て住宅)までをすごろくに例えて右図のように表現したものの発端とする。

近年まで、住宅政策はこの考えを受け、細部は時代により異なるものの、上がりは戸建て住宅の取得を目指すものとして構成されていたが、戸建て住宅取得にこだわらない世帯が増加するなど、近年ではこれに当てはまらない状況となっている。



目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- ・約 900 万戸ある耐震性を満たさない住宅の建替え、省エネ性を満たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- ・多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	18%(H25)	おおむね解消
リフォームの市場規模	7 兆円(H25)	12 兆円
省エネ基準を満たす住宅ストックの割合	6%(H25)	20%
マンションの建替え等の件数	約 250 件(H26)	約 500 件
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	46%(H25)	70%

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

- ・空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- ・地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合	0 割(H26)	おおむね 8 割
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	318 万戸(H25)	400 万戸程度におさえる

(3) 産業・地域からの視点**目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長**

- ・後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現
- ・住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献

成果指標	数値	
	現状値	目標値(H37)
リフォームの市場規模(再掲)	7兆円(H25)	12兆円
既存住宅流通の市場規模(再掲)	4兆円(H25)	8兆円

目標8 住宅地の魅力の維持・向上

- ・地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを旨とする
- ・国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進

成果指標	数値	
	現状値	目標値
地震時等に著しく危険な密集市街地の面積	約4,450ha(H27)	おおむね解消(H32)
都市再生機構団地(大都市圏のおおむね1,000戸以上の団地約200団地が対象)の地域の医療福祉拠点化(再掲)	0団地(H27)	150団地程度(H37)
建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率(再掲)	-	H28~37の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割
(参考)景観計画に基づき取組を進める地域の数(市区町村数)	458団体(H26)	約700団体(H32)

<参考>住宅流通促進のための主な制度

<p style="text-align: center;">①住宅性能表示制度</p> <p>国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○任意利用(新築住宅における活用率20%強) ○新築及び既存住宅(H14~)が対象。 ○第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価 ○10分野・32項目(新築の場合)の評価項目 既存住宅については、7分野27項目 	<p style="text-align: center;">②瑕疵担保責任の特例</p> <p>新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○対象契約: 新築住宅の請負契約・売買契約 ○対象部分: 基本構造部分 <ul style="list-style-type: none"> ・構造耐力上主要な部分 ・雨水の浸入を防止する部分 ○請求内容: 修補請求・損害賠償等 ○担保期間: 完成引渡しから10年間義務化 	<p style="text-align: center;">③紛争処理体制の整備</p> <p>性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能 ○申請費用は1件につき1万円
--	--	--

2 愛知県住生活基本計画 2025

住生活基本法第17条に基づき、愛知県が国の住生活基本計画(全国計画)に即して定めた愛知県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。南海トラフ地震などの大規模自然災害への対応が一層大きな課題として認識され、全国的な人口減少・超高齢社会の本格化、住宅ストックの増加が進む一方、リニア中央新幹線と関連するまちづくりへの期待といった社会情勢の変化に対応するもので、計画期間は2016年度から2025年度(平成28～37年度)までの10年間です。

「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、の3つの柱に基づき、愛知県におけるこれからの住まいとまちの将来像の実現に向けた住まい・まちづくりの指針となる計画です。

(1) 「安全・安心」に暮らす

目標1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり

- ・地震などの災害に強い住まい・まちづくり
- ・大規模災害発生後の復興体制づくり

成果指標	数値	
	現状値	目標値
住宅の耐震性確保 新耐震基準(昭和56年基準)と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの比率	86% (H25)	耐震性を有しない住宅ストックを概ね解消(95% (H32))
災害時の円滑な復旧に向けた取組 災害時における被災住宅の応急修理に関する協定の締結団体数	13団体 (H27)	増加 (H37)

目標2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現

- ・高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備

成果指標	数値	
	現状値	目標値
高齢者人口に対する見守りなどが必要な高齢者向け住まいの割合 高齢者人口に対する見守りなどが必要な高齢者向け住宅の割合	2.3% (H27)	4% (H37)
高齢者にやさしい住宅の整備 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	43% (H25)	75% (H37)

目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・公営住宅の適切な管理と供給
- ・民間賃貸住宅における入居円滑化の推進

成果指標	数値	
	現状値	目標値
公営住宅の適切な供給 計画期間中の公営住宅募集戸数	19,995戸 (H23～26の累計)	57,000戸 (H28～37の累計)
愛知県あんしん賃貸支援事業の推進 あんしん賃貸住宅登録数	2,890戸 (H28.3)	6,000戸 (H37)

(2) 住まいを「未来」へつなぐ

目標4 世代をつないで使える良質な住まいの供給

- ・資産として継承できる良質な住宅の供給
- ・地域の住宅生産者の育成と地域材を生かした住まいづくり
- ・防犯性の高い住まい・まちづくり

成果指標	数値	
	現状値	目標値
新築住宅の質・性能の確保 着工新設住宅戸数に対する長期優良住宅認定戸数の割合	20.7% (H27)	30% (H37)
住宅への犯罪に強い住まい・まちづくり 住宅侵入盗被害の年間件数	4,900 件 (H27)	3,500 件 (H29)

目標5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進

- ・リフォーム・リノベーションの推進
- ・マンションの適切な管理と再生の促進
- ・住まいが円滑に流通する環境の整備

成果指標	数値	
	現状値	目標値
リフォームの市場規模 住宅リフォーム・紛争処理支援センターによるリフォーム市場規模 (都道府県別推計)	約 3,700 億円/年 (H17~26 平均)	約 4,800 億円/年 (H37)
分譲マンション管理分野の人材育成 マンション管理セミナー・研修会の参加者数	2,436 人 (H23~27 の累計)	5,000 人 (H23~37 の累計)
既存住宅流通の市場規模 中部レイズ(公益社団法人中部圏不動産流通機構)による中古 マンション及び中古戸建て住宅の取引実績	約 1,150 億円/年 (H27)	約 1,420 億円/年 (H37)

目標6 地域を生かす空き家の利活用の推進

- ・地域の特性に応じた空き家の活用・除却

成果指標	数値	
	現状値	目標値
空家等対策計画を策定した市町村の割合 全市町村数に対する空家等対策計画を策定した市町村の割合	5.6% (H27)	80% (H37)

(3) あいちの「魅力」を高める

目標7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり

- ・ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり
- ・環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり

成果指標	数値	
	現状値	目標値
子育て世帯への良質な住まいの供給 子育て世帯の誘導居住面積水準以上の世帯の割合	47.6% (H25)	55% (H37)
環境に配慮した住宅・建築物の整備 総合的な環境性能に配慮した住宅・建築物(S,A ランク)の 建築件数の累計	687 件 (~H27 の累計)	1,400 件 (~H37 の累計)

目標8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

- ・良好な市街地整備の推進
- ・地域が主体となって進めるまちづくり

成果指標	数値	
	現状値	目標値
良好な市街地への更新・整備 市街地再開発事業や優良建築物等整備事業により市街地の 整備改善がなされる地区数	1 地区(H26)	11 地区 (H27~32 の累計)
人を惹きつける住まい・まちづくりの推進 愛知県への転入超過者数	12,603 人 (H2~22 の年平均)	5 年間で65,000 人の 転入超 (H27~31 の累計)

<参考> 居住面積水準 (出典：住生活基本計画)

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:m ²)				
				単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25m ² ②2人以上の世帯: 10m ² × 世帯人数 + 10m ²	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者: 40m ² ②2人以上の世帯: 20m ² × 世帯人数 + 15m ²	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			①単身者: 55m ² ②2人以上の世帯: 25m ² × 世帯人数 + 25m ²	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3~5歳児が1名いる場合

3 愛知県高齢者居住安定確保計画

「愛知県住生活基本計画 2020」を踏まえ、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」第4条の規定に基づく都道府県計画として愛知県が策定した高齢者の住まい分野におけるアクションプランとなる計画です。2012年(平成24年)3月に策定されており、計画期間は2012年度から2020年度(平成24～32年度)の9年間となっています。

また、医療、介護、住まい等が地域において切れ目なく提供される「地域包括ケアシステム」の実現に向けた具体的な取組についてとりまとめた「愛知県高齢者健康福祉計画」とあわせて、それぞれの施策実施により、高齢者の居住の安定確保を図るものです。

(1) 基本目標

高齢者の望む暮らしにあった住まいを実現する

(2) 基本方針

基本方針1 既存住宅のバリアフリー化

- ・助成制度の活用、相談体制の充実

基本方針2 バリアフリー対応住宅の新規供給

- ・高齢者向け賃貸住宅(生活支援サービス付き)の供給
- ・融資制度による誘導や啓発・誘導施策の展開

基本方針3 安心できる入居・居住に対する支援

- ・高齢者の入居を拒まない賃貸住宅登録制度の活用
- ・各種支援団体との連携

基本方針4 公的賃貸住宅での高齢者対応

- ・公的賃貸住宅(バリアフリー対応住宅)の新規供給、既存住宅のバリアフリー改善
- ・高齢者の優先入居の推進

基本方針5 人にやさしい街づくりの推進

- ・街全体を高齢者等にとっても暮らしやすくする街づくりの推進

(3) 高齢者向け賃貸住宅の供給の目標 (H24～32年度の9年間)

高齢者向け賃貸住宅(生活支援サービス付き)	老人ホーム等
サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジングなど、バリアフリー化された住戸に緊急通報や安否確認等の生活支援サービス付加された賃貸住宅について、 約1万1千戸 の供給を目指します。	愛知県高齢者健康福祉計画により、要介護・要支援者の増加に対応した施設の増加を目指します。

4 第8次豊田市総合計画

今後の本市が目指すまちづくりの方向性を明らかにし、その実現に向けた取組を市民と共働で進めるための最も基本となる計画です。

計画期間は、2017年から2024年(平成29～36年)の8年間となっています。

本計画は、基本構想と実践計画の二層構造からなり、基本構想は、2040年(平成52年)を展望し、将来都市像、めざす姿、将来人口及び土地利用構想を示します。実践計画は、基本構想に掲げるめざす姿の実現に向け、今後8年間で進める具体的な取組を「重点施策」及び「基本施策」として示します。

(1) 将来都市像

『つながる つくる 暮らし楽しむまち・とよた』

(2) めざす姿

① 社会とのつながりの中で安心して自分らしく暮らす市民

多様なつながりの中で、互いを認め、学び合いながら、一人ひとりが個性や能力を発揮し、支え合う力が生かされる社会の実現

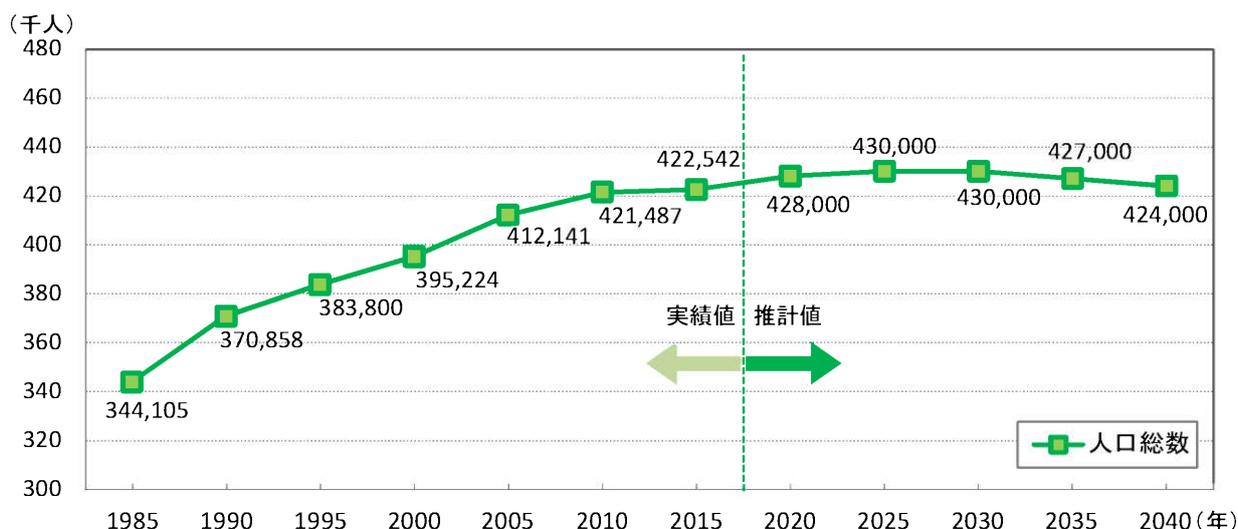
② 魅力あふれる多様で個性豊かな地域

地域特性を生かしたまちづくりが主体的に取り組み、多様なライフスタイルを可能にする個性豊かな地域社会の実現

③ 未来を先取る活力ある都市

自動車産業で培ってきたものづくりや多様な地域資源を最大限に生かして、新たな価値を創造し、世界に向けて発信する都市の実現

(3) 本市の将来人口



(4) 土地利用構想

① 多核ネットワーク型都市構造の確立

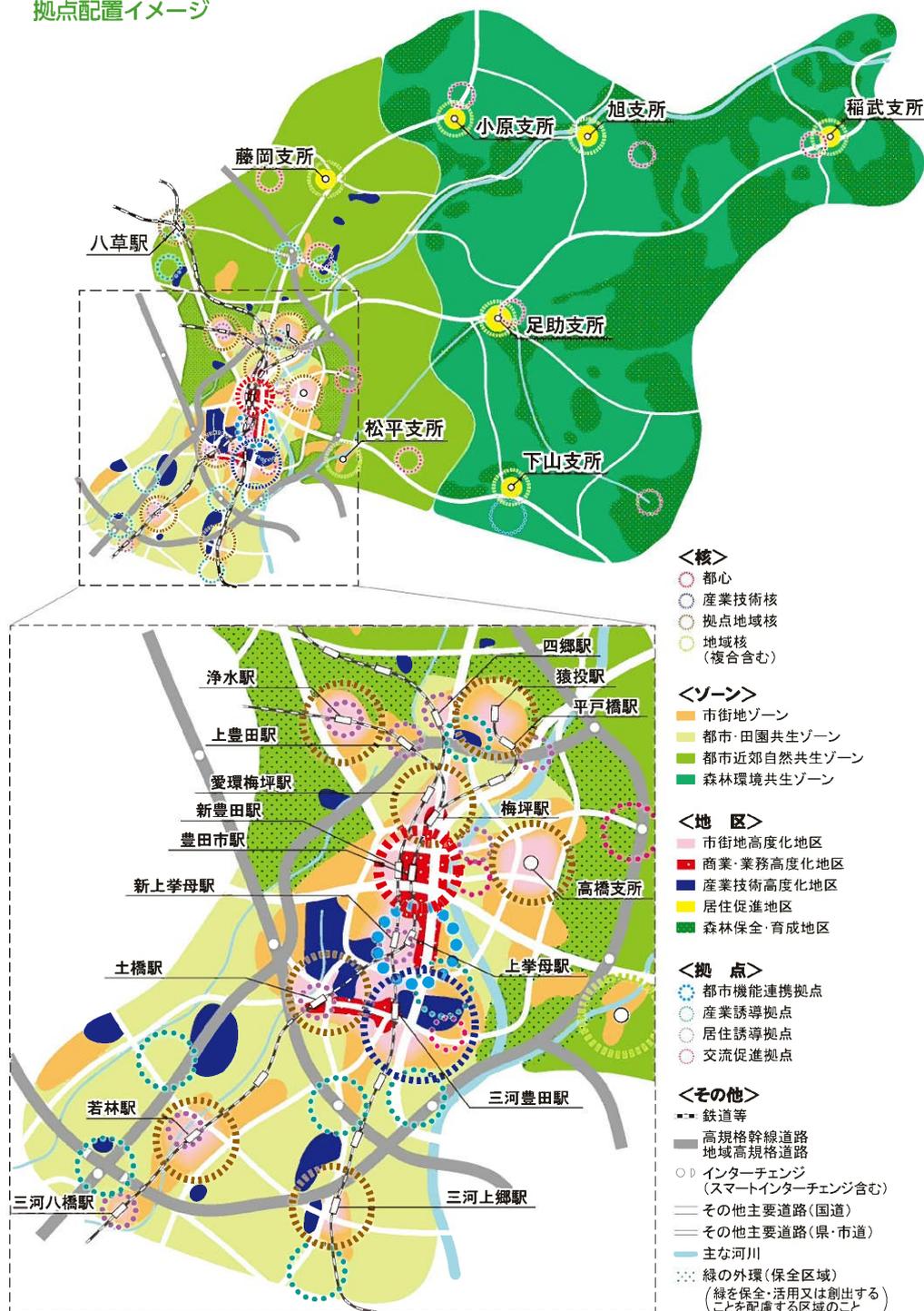
- ・都市機能の集積及び集約、ゆるやかな居住誘導、適切な交通手段の確保
- ・都市基盤を生かした更なる産業集積

② 水と緑との調和を図る土地利用の推進

- ・地域資源を生かした交流活動の促進
- ・自然環境と調和した土地利用の推進

■土地利用基本構想

■土地利用基本構想・ 拠点配置イメージ



(5) 重点施策(住まい・まちづくり関係施策を抜粋)

- ① 超高齢社会への適応～安心して自分らしく暮らすことができる多世代共生のまちの実現～
- ・既成市街地における生活利便性を確保し、良好な住環境を維持しつつ、都心や拠点地域核においては、都市機能の集積・集約により歩いて暮らすことができるコンパクトなまちを形成します。
 - ・世代間のバランスのとれた多世代共生のまちを実現するため、住み替え等による世代循環や多世代同居・近居を誘導・促進します。

事業名	事業概要
都市機能・居住誘導区域の形成	立地適正化計画を策定し、都市機能や居住を誘導する区域を定め、既成市街地の生活利便性を確保しつつ、良好で利便性の高いコンパクトなまちを形成
多世代同居・近居促進事業	定住や子育て、高齢者の見守りなど家族形成期及び高齢世代が抱えるニーズに応えるため、世代間で支え合う同居・近居を促進

- ② 暮らしてよし・訪れてよしの魅力創出～定住・交流人口を引き付ける魅力あるまちの実現～
- ・都市部において、主要な鉄道駅周辺地区等での住宅・宅地供給を進めるほか、未来を見据え、環境先進都市ならではの住宅・宅地や既存ストックを活用した住宅・宅地を供給します。
 - ・山村部における可住地の発掘及び人と地域とがつながる移住・定住を促進します。
 - ・都市部と山村部のつながりをコーディネートすることで、「暮らす」「働く」「遊ぶ」を都市部と山村部のそれぞれから組み合わせることができる多様なライフスタイルの実現に向けた取組を推進します。

事業名	事業概要
住宅・宅地の供給	主要な鉄道駅周辺地区等での土地区画整理事業による市街地整備及び民間開発の誘導により、住宅・宅地供給を推進
住まい相談総合支援事業	多様な定住・居住ニーズに寄り添った支援体制を構築し、市民の住生活に係るワンストップサービスの展開を推進
スマートタウン整備支援事業	住宅地に適した売却市有地等を活用し、スマートタウン整備を促進

事業名	事業概要
いなか暮らしコーディネート事業	おいでん・さんそんセンターを中心に、移住希望者の「住まい」「暮らし」「生業」を総合的に支援し、山村地域への移住を促進
空き家情報バンク事業	空き家情報バンクに登録された山村地域等の空き家と移住希望者のマッチングを行い、移住の促進を通じて持続可能な地域社会を構築

事業名	事業概要
交流コーディネート事業	おいでん・さんそんセンターにより、都市部と山村部の交流をコーディネートするとともに、その魅力や山村部の価値を発信
定住促進プロモーション事業	定住促進プロモーション「ファースト暮らすとよた」を通じて、市内外の家族形成期世代へ豊田市の魅力や住みやすさのPRを実施

5 豊田市都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき、上位計画である第8次豊田市総合計画を踏まえ、本市の都市計画に関する基本的な方針として定める計画です。目標年次は、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、10年後である2027年とします。

将来都市像の実現に向けた都市づくりの目標や都市づくりの方針等を示しています。

(1) 都市づくりの目標

目標1 様々な都市機能が便利に使える都市づくり

世代やライフスタイルに応じて公共交通や自動車を上手に選択しながら、暮らしに必要な都市機能を便利に使うことができる都市づくりをめざします

目標2 都市の活力が将来にわたって持続する都市づくり

社会経済情勢に左右されない力強い発展を支える都市づくり、都市と自然が交流することで地域の活力を生み出す都市づくりをめざします

目標3 安全で安心して暮らし続けることができる都市づくり

市民の安全な暮らしを確保するとともに、高齢者の居住環境の充実、世代間バランスのとれた定住の促進、コミュニティ力の向上により、いつまでも安心して暮らし続けることができる都市づくりをめざします

目標4 環境にやさしく、個性や魅力を高める都市づくり

地球環境にやさしく、地域の個性や魅力を高める都市づくりをめざします

(2) 将来都市構造

『多核ネットワーク型都市構造の確立』

- 都市機能の集積及び集約、ゆるやかな居住誘導、適切な交通手段の確保
- 都市基盤を生かした更なる産業集積

(3) 都市づくりの方針（「住宅地・住環境の方針」を抜粋）

① 都心や拠点地域核などへの居住促進

- ・都心や産業技術核への居住促進
- ・拠点地域核への居住促進と住環境改善
- ・地域核の居住環境の維持

② 計画的な住宅地の整備

③ 既成市街地等の住環境の保全・改善

- ・災害に強いまちづくりの推進
- ・住宅・住宅地の利活用
- ・良好な住環境の保全

6 山村地域の振興及び都市との共生に関する基本方針

ーおいでん・さんそんビジョンー

2005年(平成17年)の市町村合併後の取組を整理するとともに、これからの都市と山村の共生、山村振興を総合的に推進するための将来ビジョン、施策の方向性を取りまとめたものです。将来像は2040年(平成52年)に設定し、具体的な施策展開の期間は、2016年(平成28年)から2020年(平成32年)までの5年間となっています。

第8次豊田市総合計画のうちの都市と山村の共生及び山村地域の振興に関するテーマについて、取り組み方針を取りまとめたものとして位置付けています。

(1) 将来像

『“自立”と“つながり”で支え合い 豊かさを創造する山村』
都市部に先駆けて進行する超高齢・人口減少社会で、持続可能で豊かな暮らしを実現し、その価値を都市と分かち合い、未来を展望できる山村

(2) 山村地域の将来人口

2040年(平成52年)
16,000人

(3) 取組方針(住まい関係の方針を抜粋)

① 移住定住の促進

- ・移住しやすい環境づくりの促進
 - ・今後も増加する空き家を活用した移住促進
 - ・市有財産を活用した住居、宅地の確保
 - ・安全・安心に居住できる宅地分譲の推進
- ⇒山村地域全体で毎年40組の子育て世代を中心とした移住促進を図る。



② 住み続けられる環境づくり

- ・地域で支え、地域で取り組む次世代育成
- ・地域核の機能維持・集約化の促進(小さな拠点づくり)
- ・地域で支え、地域で運営する公共交通の確保
- ・地域で支える保健・福祉の充実
- ・再生可能エネルギーの地産地消、活用への取組
- ・安全・安心な暮らしの確保
- ・獣害対策の推進
- ・小規模高齢化集落への対応



第2章 住まい・まちづくりに関する現況の整理

第2章 住まい・まちづくりに関する現況の整理

1 人口・世帯数の動向

(1) 市全域の人口推移

- ・総人口は2015年(平成27年)10月時点で422,542人と名古屋市を除く、近隣自治体の中で最も多くなっています。
- ・豊田市を含む近隣自治体では、1980年から1990年(昭和55年～平成2年)までは人口が大幅に増加しました。しかし近年は依然増加傾向を示しているものの、増加幅は小さくなっています。
- ・人口増加数は、全体として横ばいから減少傾向にあります。特に豊田市や名古屋市、日進市で大きく減少しています。

図 本市及び近隣自治体の人口推移 (国勢調査)

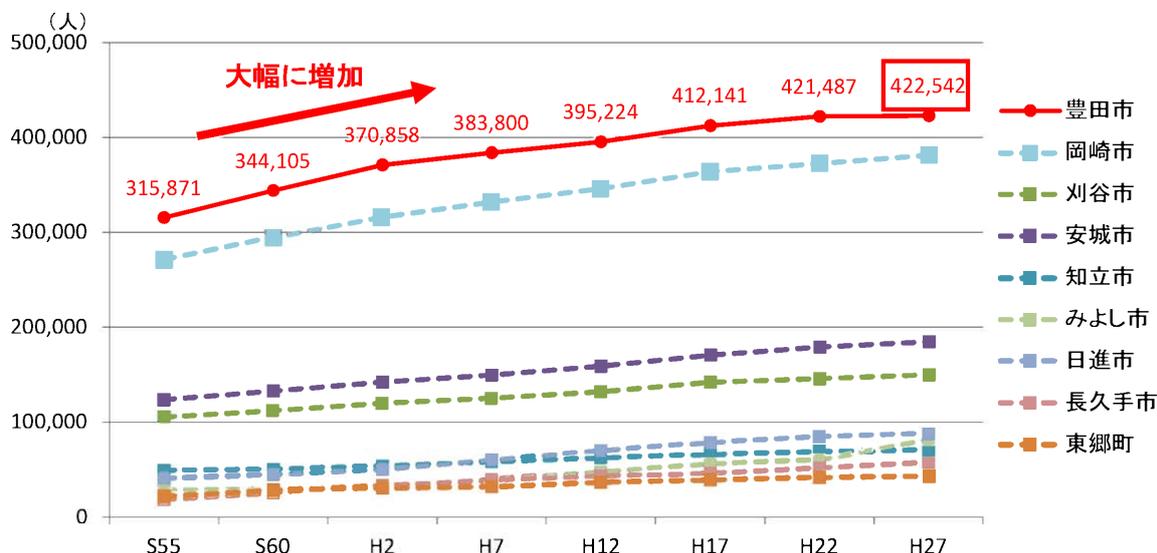
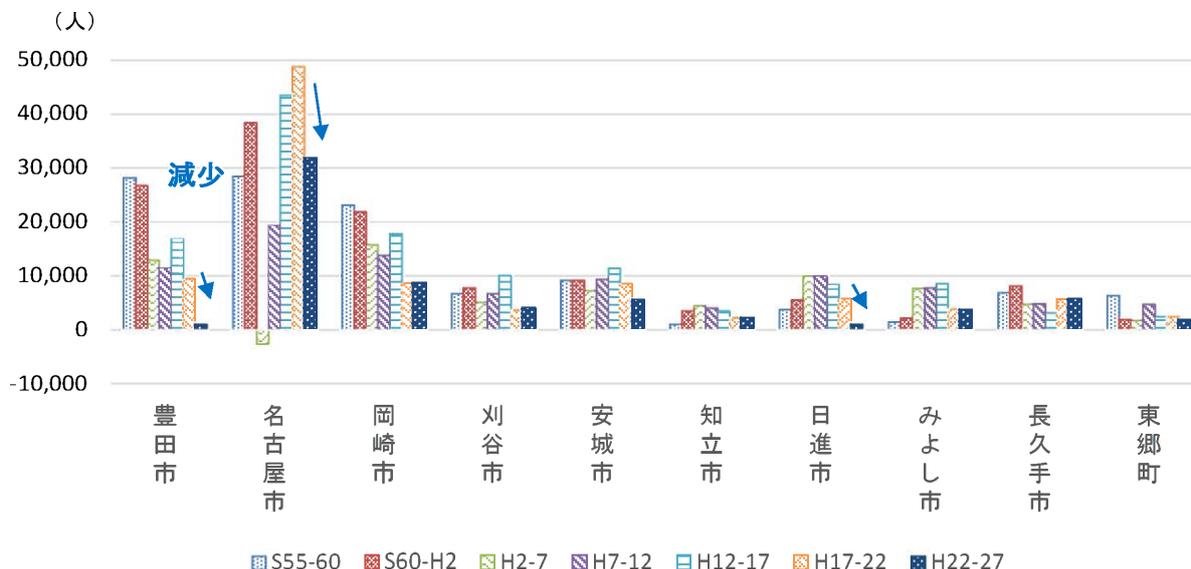


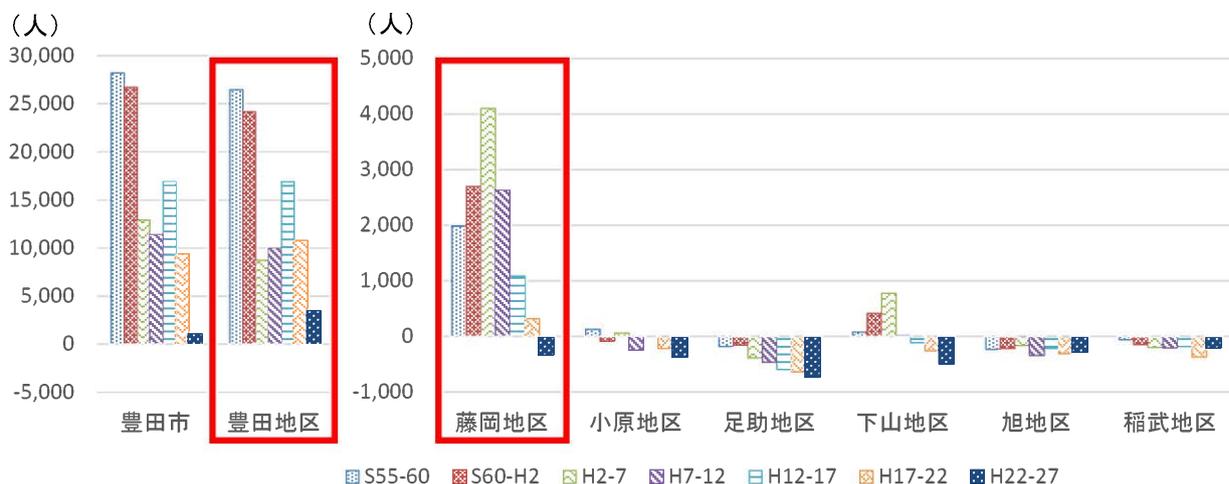
図 本市及び近隣自治体の人口増加数 (国勢調査)



(2) 地区別の人口推移

- ・豊田地区と藤岡地区で人口増加となっているものの、その他の地区では人口減少となっています。
- ・2010年(平成22年)以降は藤岡地区も人口減少に転じています。

図 地区別の人口増減数（国勢調査）

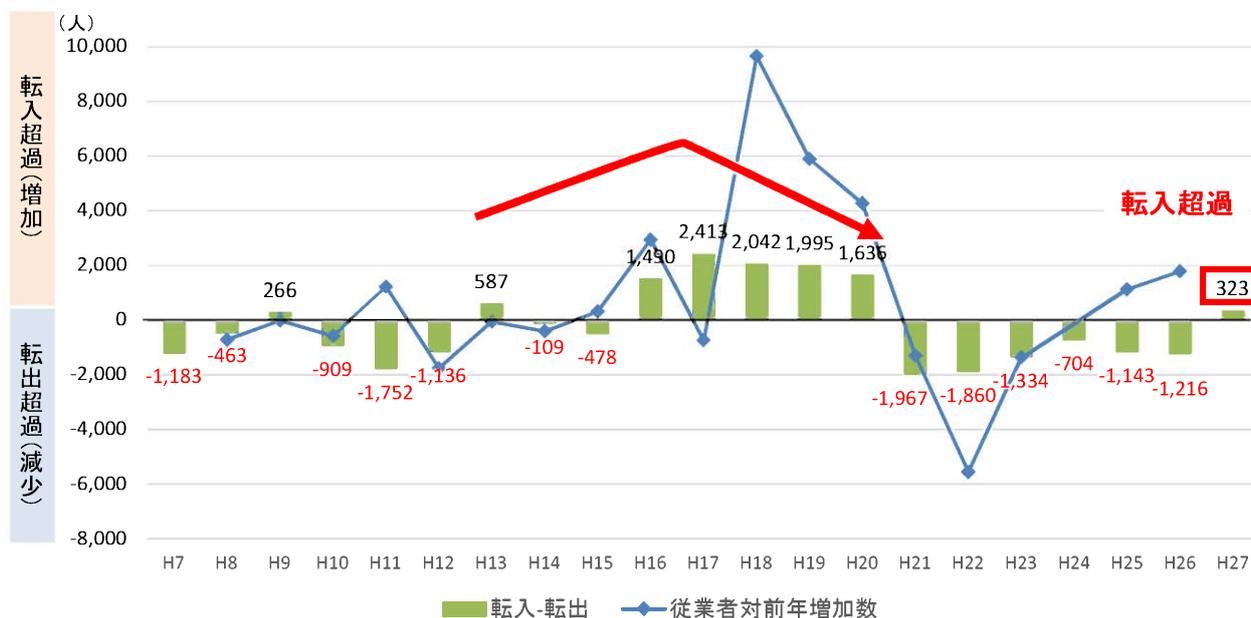


(3) 転出入状況

① 転出入者数の推移

- ・市外から豊田市へ移り住む転入者と豊田市から市外へ移り住む転出者との差は、2009年から2014年(平成21～26年)までは転出者数が上回る転出超過となっていました。2015年(平成27年)は転入者数が上回る転入超過となっています。
- ・転出入者数は企業の景気等の要因に左右されるため転入超過の時期と転出超過の時期が入り乱れていますが、全体的には転入、転出者数ともに増加傾向にあります。
- ・転出入者数と従業者数の推移は同様の動きをしており、経済状況による市内従業者の増減が人口に影響している状況がみられます。

図 従業者数と転出入状況の関係 (豊田市統計書、工業統計調査)



② 転出入先市町

- ・本市は、全国から転入した人口が県内や他自治体に転出している状況がみられます。
- ・近隣自治体の転出入状況を見ると、ほぼ全ての都市で転出が転入を上回っており、特に名古屋市、岡崎市、日進市、みよし市に対して顕著となっています。

図 転出入先（豊田市統計書 H21～26年の合計）

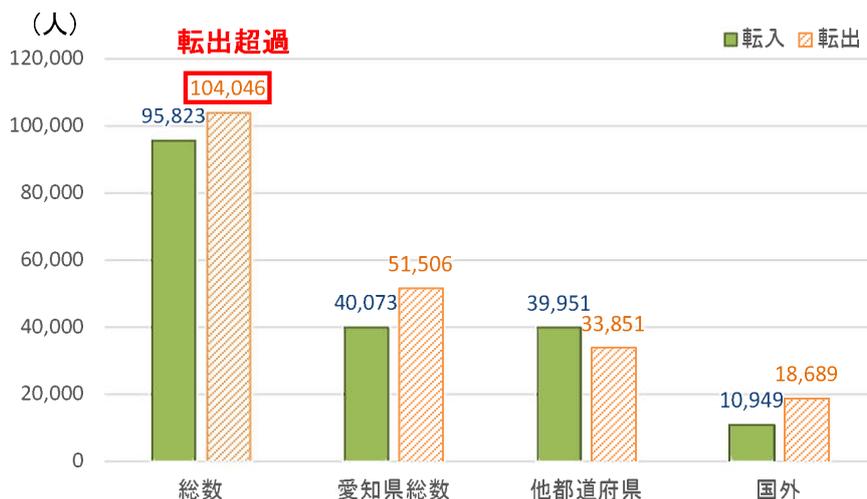
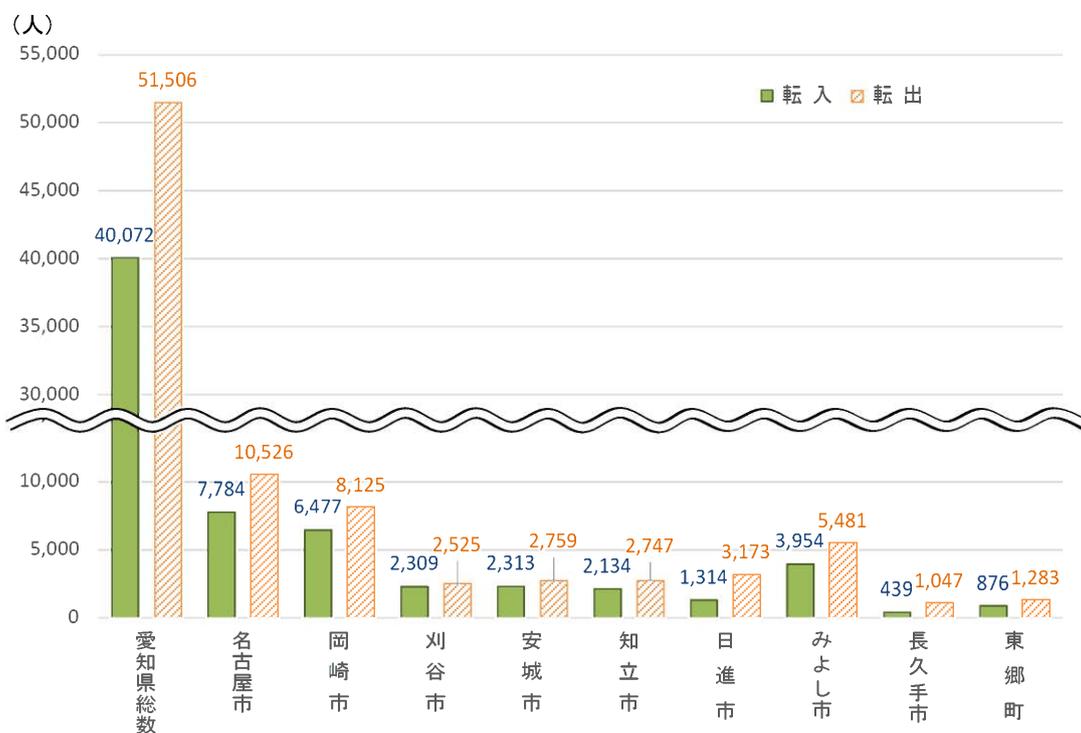


図 愛知県内主要市町の主な転出入状況（豊田市統計書 H21～26年の合計）



③ 転出入者の属性

- ・転出入者数は、全体的には転入、転出数ともに増加傾向にあります。
- ・近年転出超過の傾向でしたが、2015年(平成27年)には6年ぶりに転入超過に転じています。
- ・就職期を中心とした15歳～24歳の転入者が多い一方で、その他の世代では転出者が転入者より多くなっており、特に、家族形成期世代にあたる25歳～39歳で転出傾向が顕著にみられます。

図 転出入者の推移 (豊田市統計書)

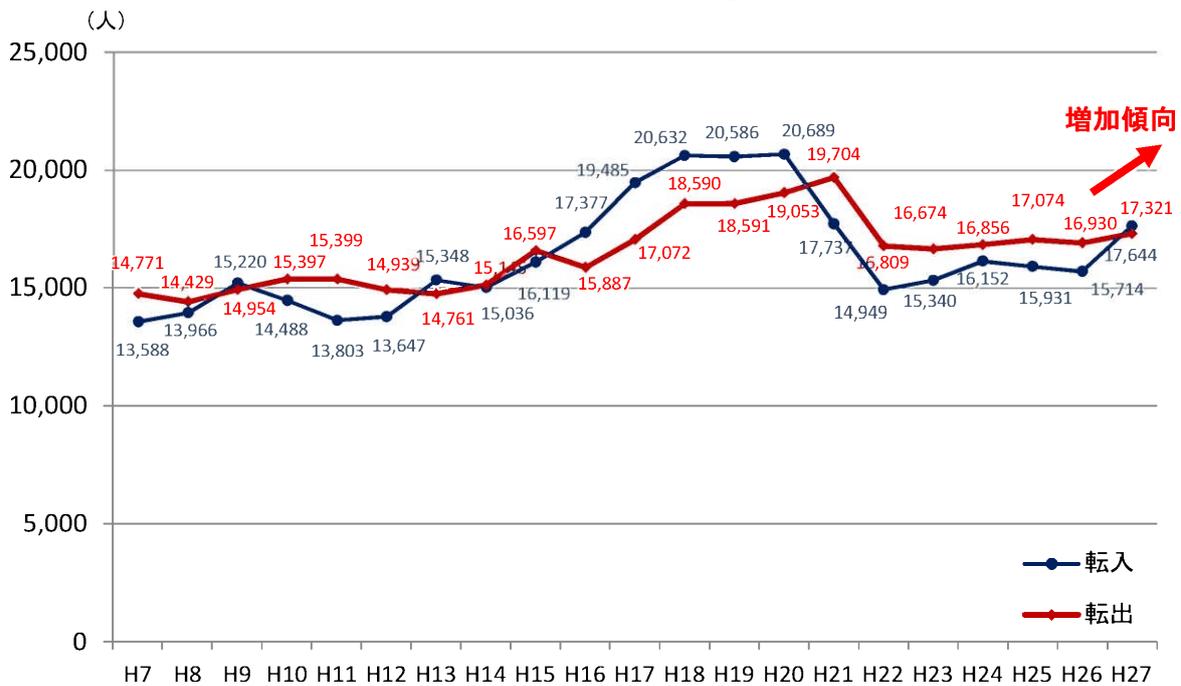
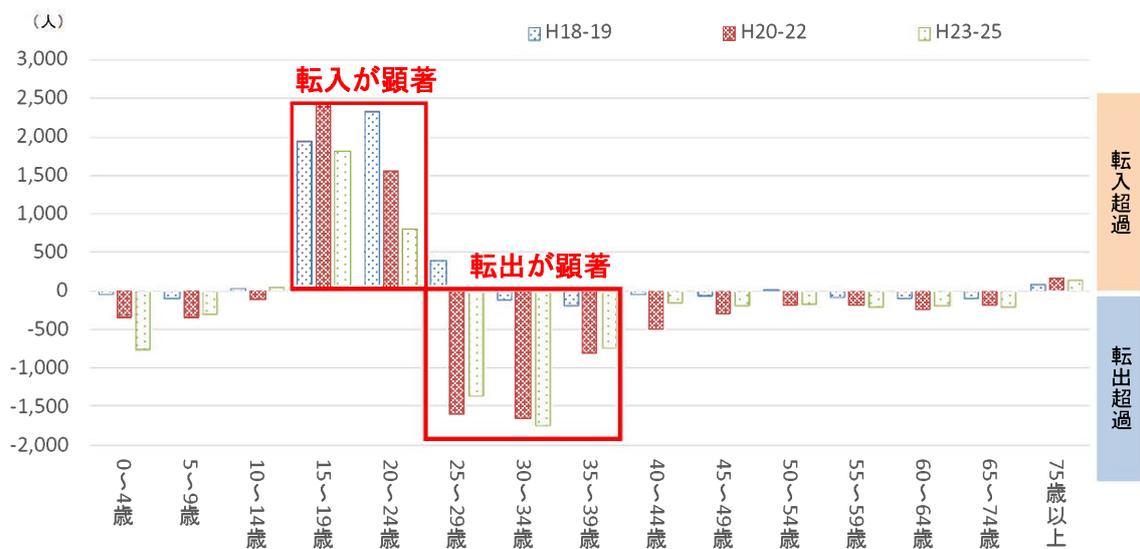


図 年齢別の転出入者数の推移 (豊田市統計書)



④ 転出入世帯の属性

- ・転入世帯、転出世帯ともに、20歳以上40歳未満の単身世帯が多く、6割以上を占めています。
- ・親と子の世帯については、転入世帯、転出世帯ともに子どもが未就学児のみが7割以上を占めています。

図 家族型別転入世帯数（定住促進課 H16～27年の合計）

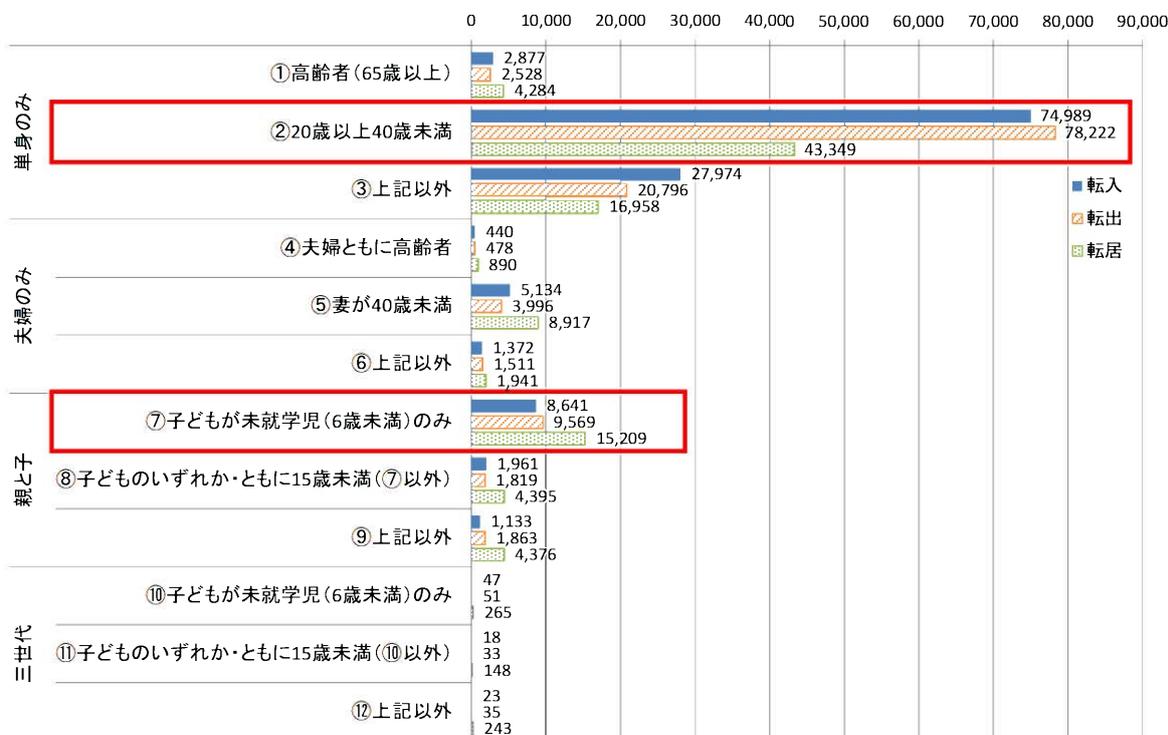
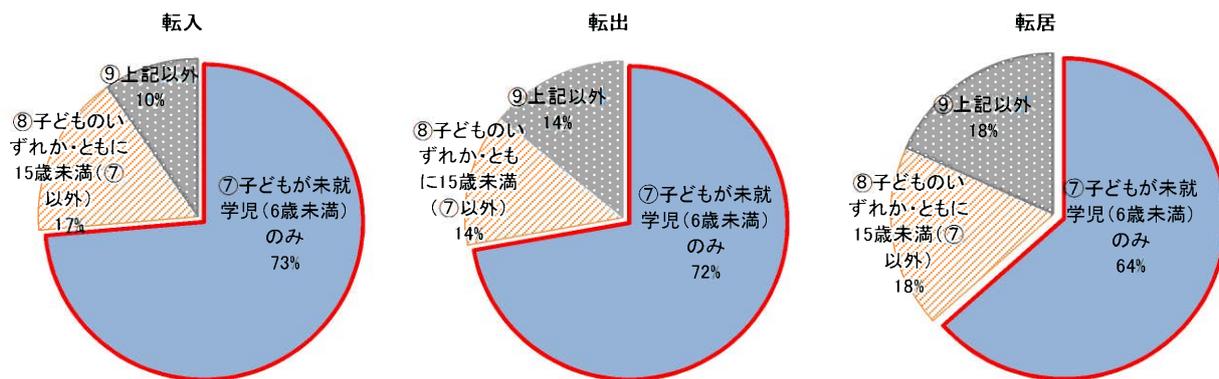


図 親と子の世帯(子どもが15歳未満)の家族型別移動世帯数（定住促進課 H16～27年の合計）

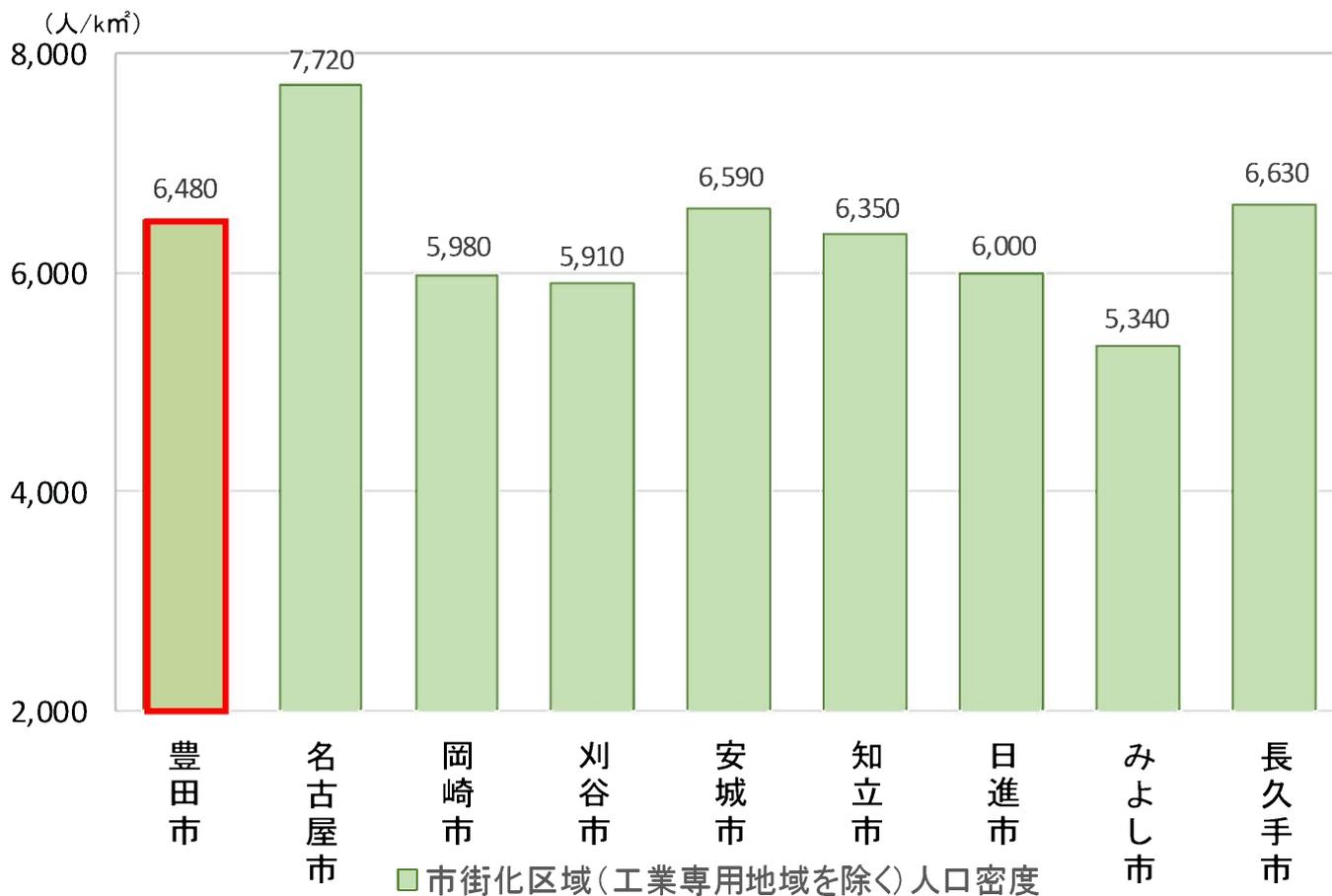


(4)人口密度

① 人口密度の都市間比較

・市街化区域(工業専用地域除く)人口密度は、近隣自治体の中でも高い水準にあり、市街化区域では人口集積が進んでいます。

図 本市及び近隣自治体の市街化区域内人口密度 (H27 国勢調査)



② 主要駅周辺の人口密度

・主要駅周辺の人口密度は、愛環梅坪駅・梅坪駅周辺、新豊田駅・豊田市駅周辺、三河豊田駅周辺、若林駅周辺では、市街化区域の平均人口密度より高くなっています。

表 主要駅周辺の人口密度の変化（定住促進課）

	可住地面積(ha)	H17		H26	
		可住地人口密度(人/ha)		可住地人口密度(人/ha)	
新豊田駅・豊田市駅	163.9	101.5		110.0	
三河豊田駅	135.3	102.7		101.8	
浄水駅	82.0	22.2		90.7	
猿投駅	140.3	87.4		92.2	
愛環梅坪駅・梅坪駅	111.9	110.7		111.8	
土橋駅	109.8	71.5		68.8	
若林駅	104.4	97.1		104.4	
三河上郷駅	60.1	92.0		87.8	
市街化区域	2,787.1	92.9		97.1	

※主要駅：拠点地域核となっている鉄道駅

※周辺：主要駅から半径 1km の範囲

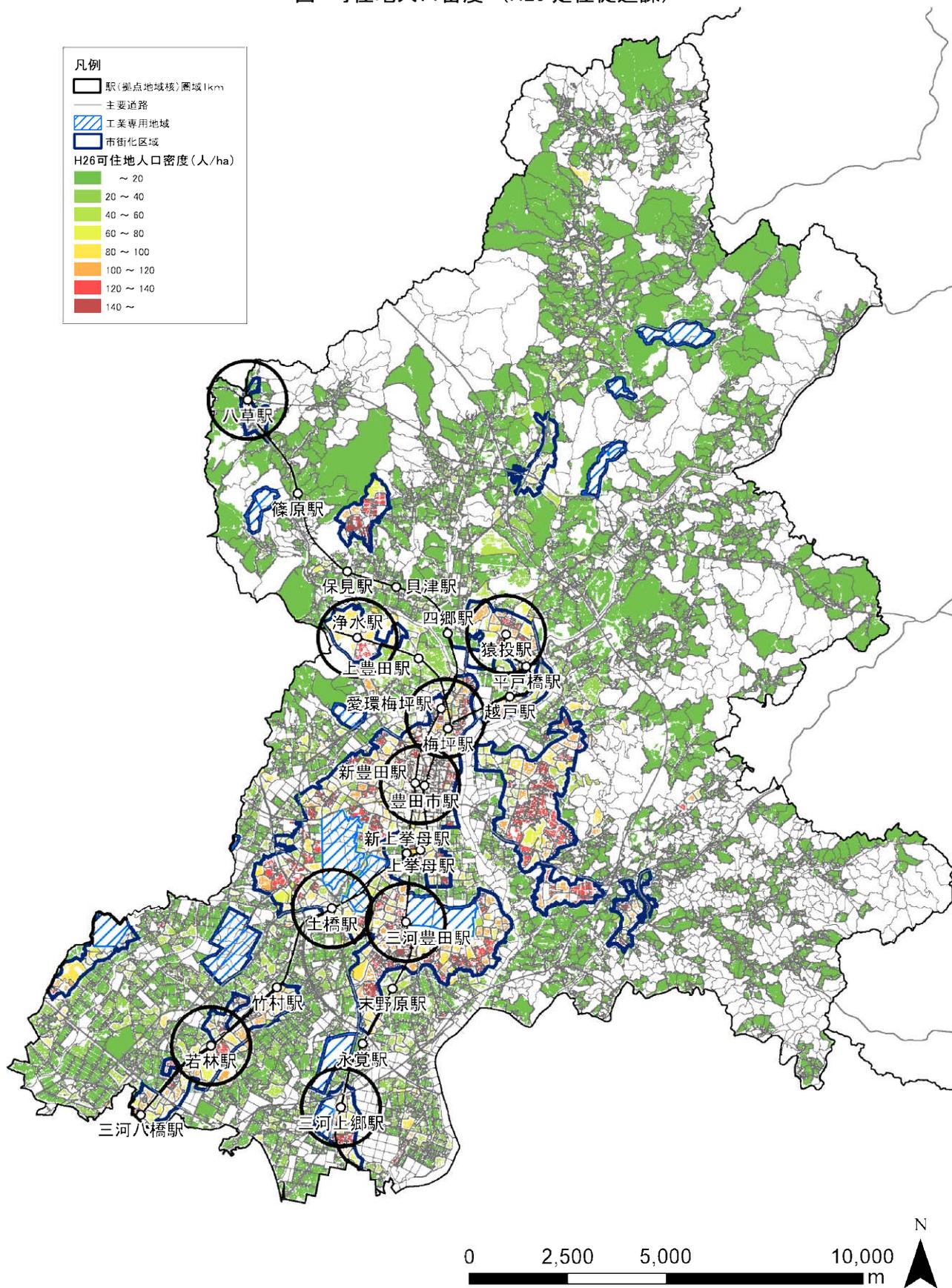
<可住地とは>

可住地とは、次に示す非可住地以外の土地のことです。

非可住地：

- ・「水面」
- ・「その他の自然地」
- ・「公的・公益用地」
- ・「商業用地」の中で敷地面積1ha 以上の大規模施設用地
- ・「道路用地」
- ・「交通施設用地」
- ・「公共空地」
- ・「工業専用地域」

図 可住地人口密度 (H26 定住促進課)

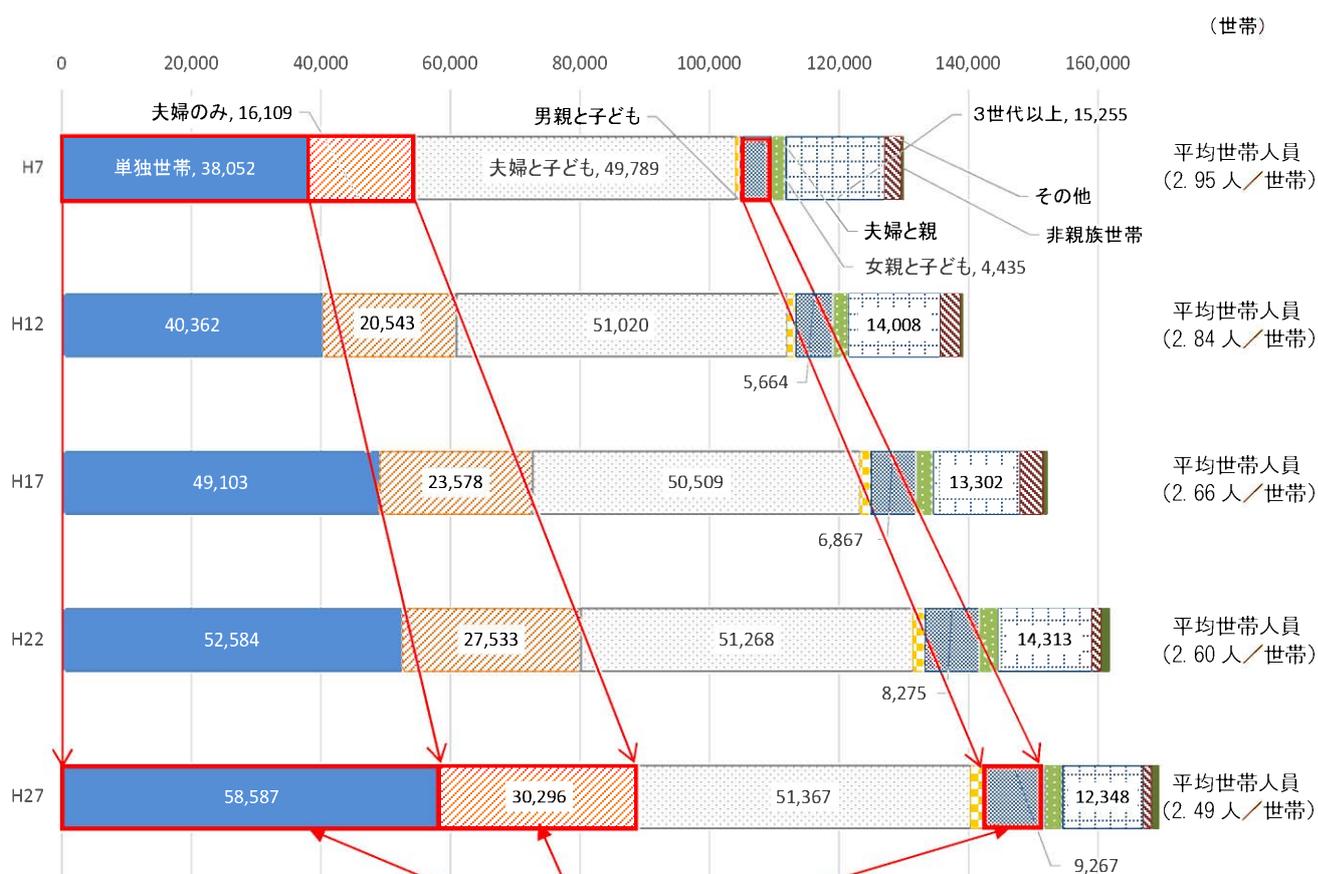


(5)世帯数の推移

① 家族型別世帯数

- ・世帯数は年々、増加しています。
- ・1995年(平成7年)以降の動向を見ると、世帯数が大きく増加しているのは「単独世帯」「夫婦のみ」「女親と子ども」の世帯となっています。
- ・2010年(平成22年)には「単独世帯」の数が「夫婦と子」の数より多くなっています。

図 世帯型別世帯数の推移(国勢調査)

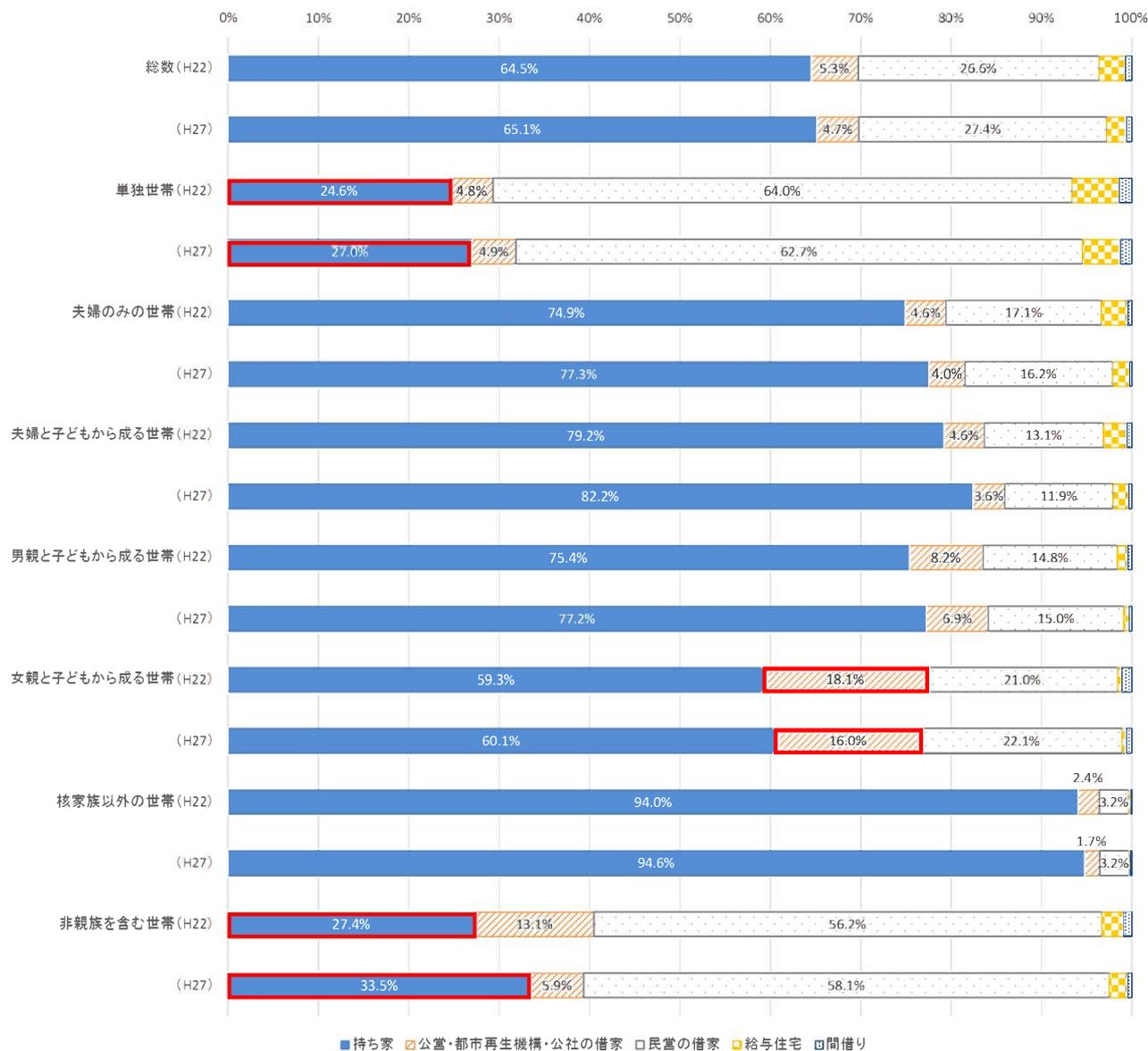


「単独世帯」「夫婦のみ」「女親と子ども」の世帯が大幅に増加している

② 住宅所有関係別世帯数

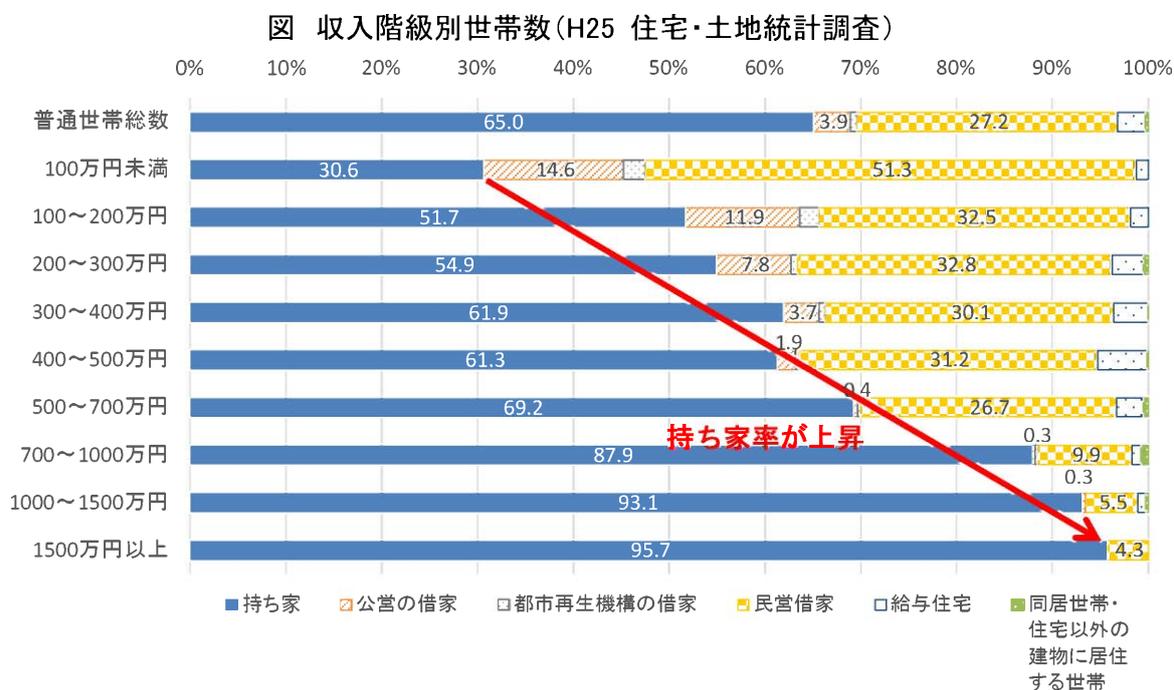
- ・本市における持ち家率は、2010年から2015年(平成22～27年)の間でわずかに上昇しています。
- ・「単独世帯」「非親族を含む世帯」を除いて、持ち家率は6割以上となっています。
- ・「女親と子どもから成る世帯」では、ほかの世帯より、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が高くなっています。

図 住宅所有関係別世帯型別世帯数(H22、H27 国勢調査)



③ 収入階級別世帯数

・収入階級が低いほど、持ち家率が低く、収入が上昇するにつれて持ち家率も上昇するという関係があります。



<普通世帯とは>

普通世帯とは、住居と生計を共にしている家族等の世帯のことです。

家族と一緒に間借りや同居している世帯、一人で一戸を構えて暮らしている世帯も普通世帯に含まれます。

(6)通勤・通学流動

① 流出入者数の推移

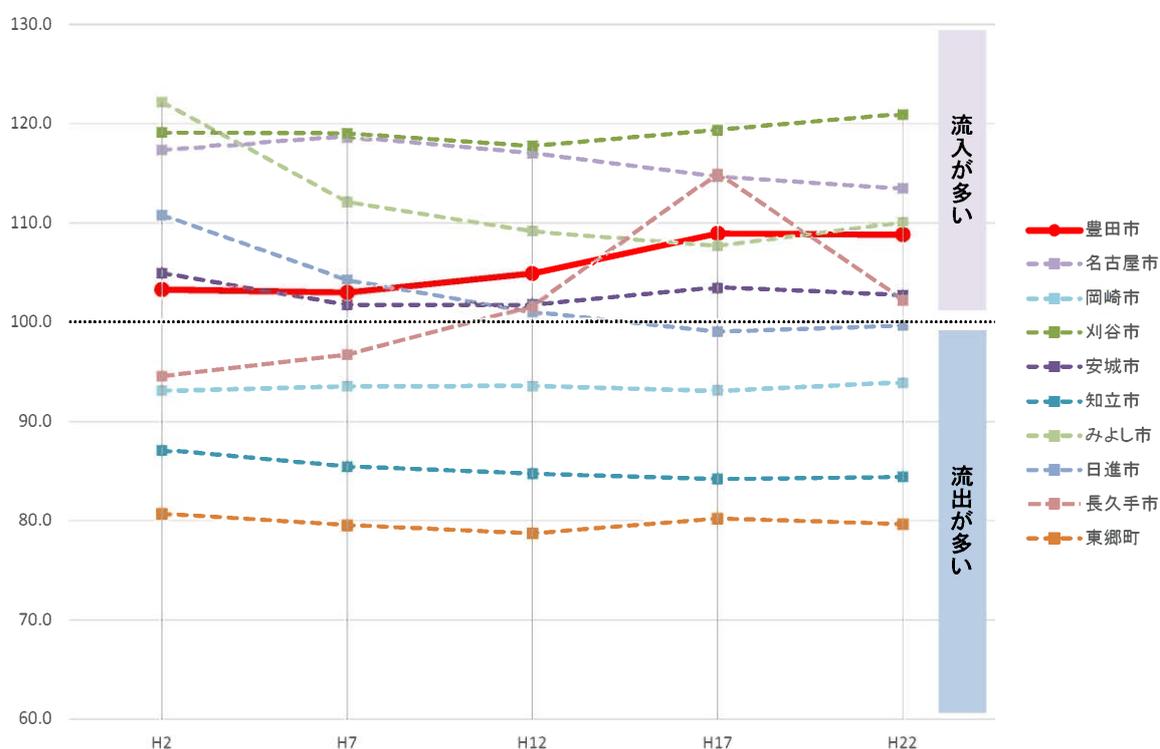
・豊田市に居住し豊田市に通勤・通学している者の数は 180,027 人、市内通勤・通学率は 75.4%となっています。

・2010 年(平成 22 年)の通勤・通学による流出人口は 50,285 人、流入人口は 83,873 人となっており、33,588 人の流入超過となっています。

表 常住地・従業地の別による就業者、通学者数(H22 国勢調査)

	総数	就業者	通学者
豊田市で就業・通学 (人)	276,159	253,832	22,327
豊田市に居住 ① (人)	238,725	217,365	21,360
豊田市に居住しており、かつ、 豊田市内で就業・通学している ② (人)	180,027	167,156	12,871
市内通勤・通学率(②/①) (%)	75.4	76.9	60.3

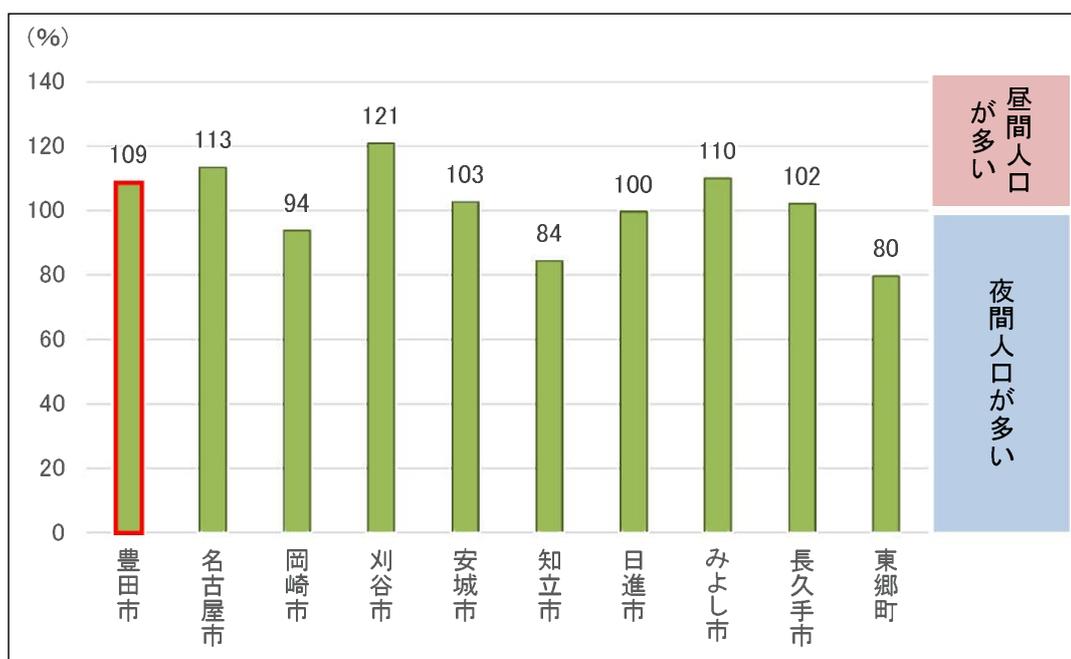
図 通勤・通学による流出入の推移(H22 国勢調査)



② 昼夜間人口

- ・昼夜間人口比は 109%であり、夜間よりも昼間の人口の方が 9%多い状況となっています。
- ・昼夜間人口比は近隣自治体の中では中間の位置にあり、名古屋市、刈谷市、みよし市より低くなっています。

図 本市及び近隣自治体の昼夜間人口比（H22 国勢調査）



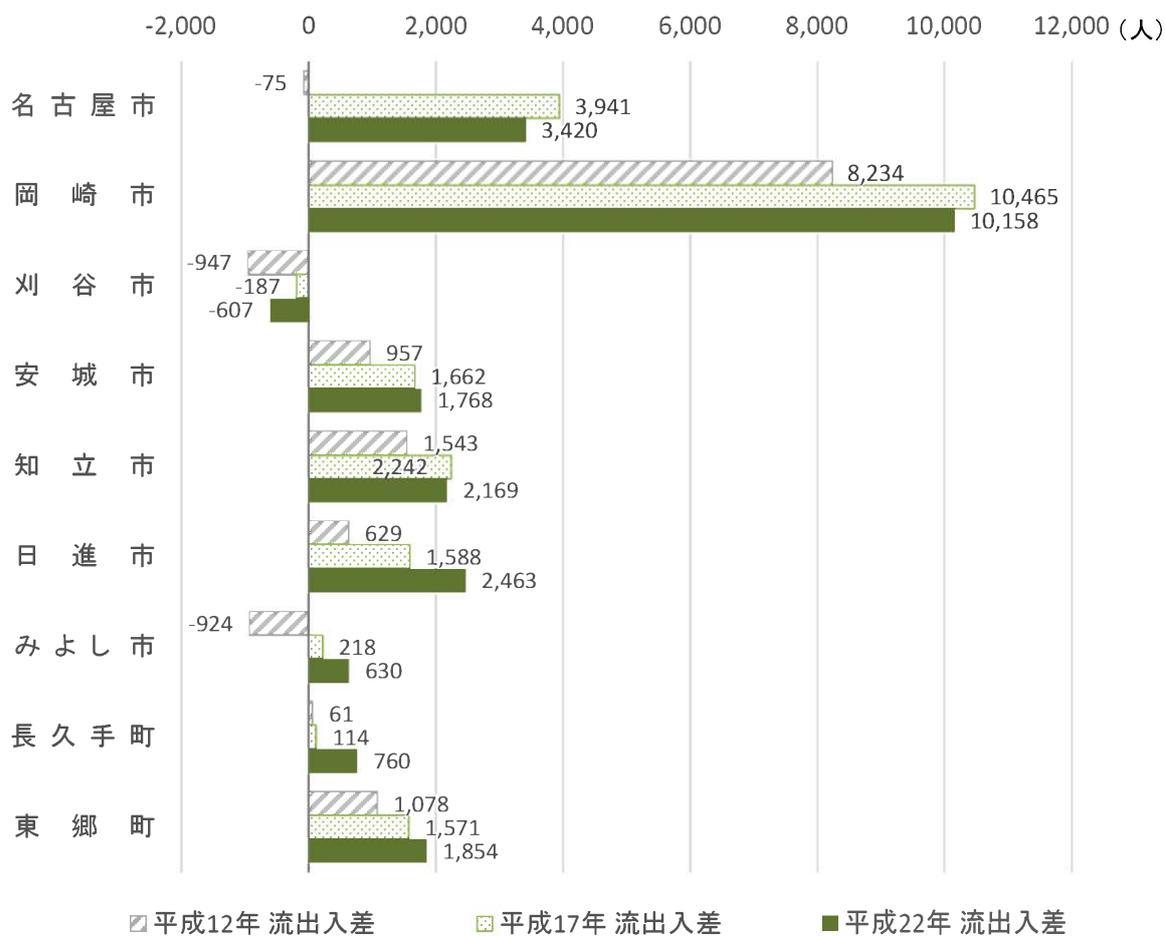
<昼夜間人口比とは>

昼夜間人口比とは、夜間人口(常住人口)100人当たりの、昼間人口の割合です。昼間人口は、夜間人口から通勤・通学による流出人口を除き、通勤・通学による流入人口を加えたものとなります。昼夜間人口比が100以上の場合、夜間人口より昼間人口が多く、通勤・通学による流入が多い状況であるといえます。

③ 流出入先市町

- ・本市への流入人口が本市からの流出人口を上回っている近隣自治体が多く、近隣自治体に居住し、本市に通勤・通学している人口は増加しています。
- ・名古屋市、みよし市から本市への流出入は 2000 年(平成 12 年)以降、流出超過から流入超過に転じています。

図 近隣自治体との流出入差※の推移(H22 国勢調査)



※ 流出入差：流入人口－流出人口

2 年齢別の人口動向

(1) 年齢別人口の増減

・1980年(昭和55年)からの推移をみると、0～14歳の年少人口が26,465人減少し、65歳以上の高齢者人口が68,293人増加しています。

図 年齢別人口の増減(国勢調査)

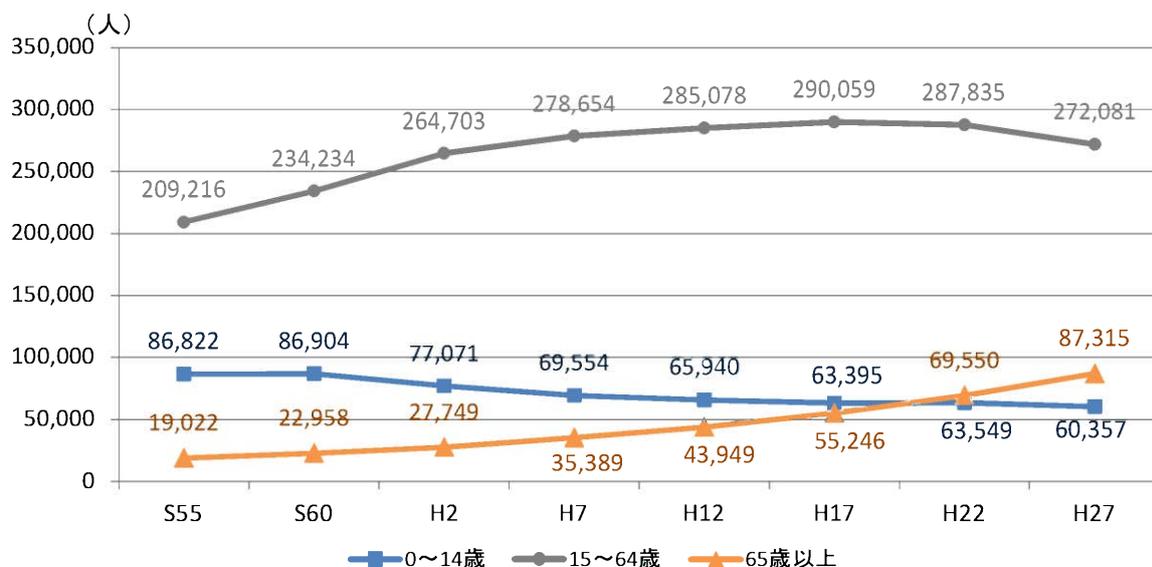
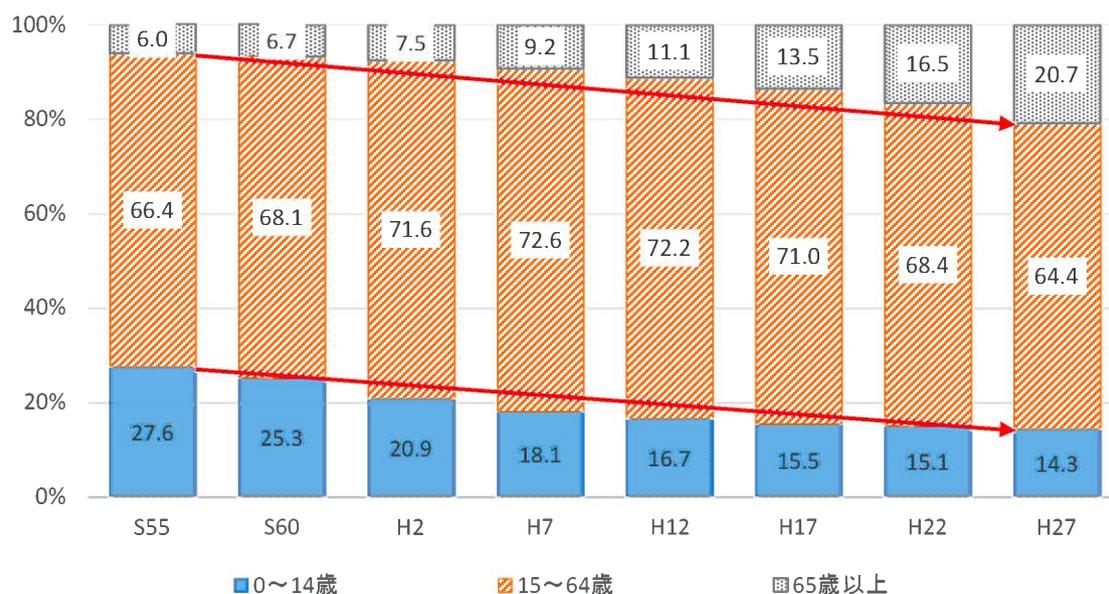


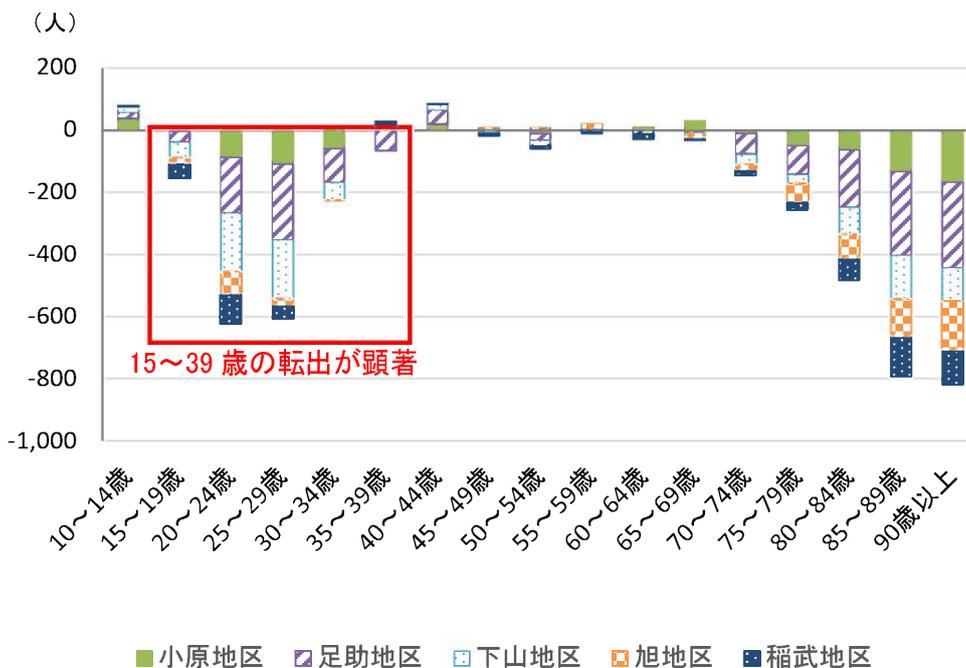
図 年齢別人口構成率(国勢調査)



(2)山村地域の人口動態

・山村地域の 2005 年(平成 17 年)から 2015 年(平成 27 年)の人口残存数は、15 歳～39 歳の世代が転出していることから、大きく人口が減少していることが分かります。

図 山村地域の年齢別人口残存数(H17～27 国勢調査)



<人口残存数とは>

残存数とは、ある地域で、ある期間における同年齢層で何人増減したのかを示したものです。

(たとえば平成 17 年に 20 歳であった人口と、平成 27 年に 30 歳である人口を比べた増減数)

単に年齢別の人口増減を 10 年で比較すると、例えば平成〇〇年に生まれた 20 歳人口がこの 10 年前に生まれた人口より多ければ、平成〇〇年の 20 歳人口は、平成〇〇年の 10 年前の 20 歳人口より多くなり、みかけ上増加しているように見えますが、〇〇年に 20 歳である人口がこの 10 年間でどう変化したのかは分かりません。

そこで、残存数を計算して上のようにグラフ化すると、平成 27 年に 20～24 歳である人口は、平成 17 年には 10～15 歳であり、平成 17～27 年の 10 年間で 600 人以上も減少しており、地区外への流出が非常に多いという特徴があることが分かります。

反対に、平成 27 年に 40～44 歳の人口は、わずかですが平成 17～27 年に増加している(転入した人の方が多い)ことが分かります。



(3) 地区別高齢者人口割合及び増減

- ・高齢者の割合は、山村地域で非常に高く、高齢者割合が40%を超えるところも多くあります。
- ・一方、高齢者人口は山村地域では増加がみられませんが、郊外部の住宅地を始め、既成市街地では大きく増加しています。

図 高齢者割合 (H26 定住促進課)

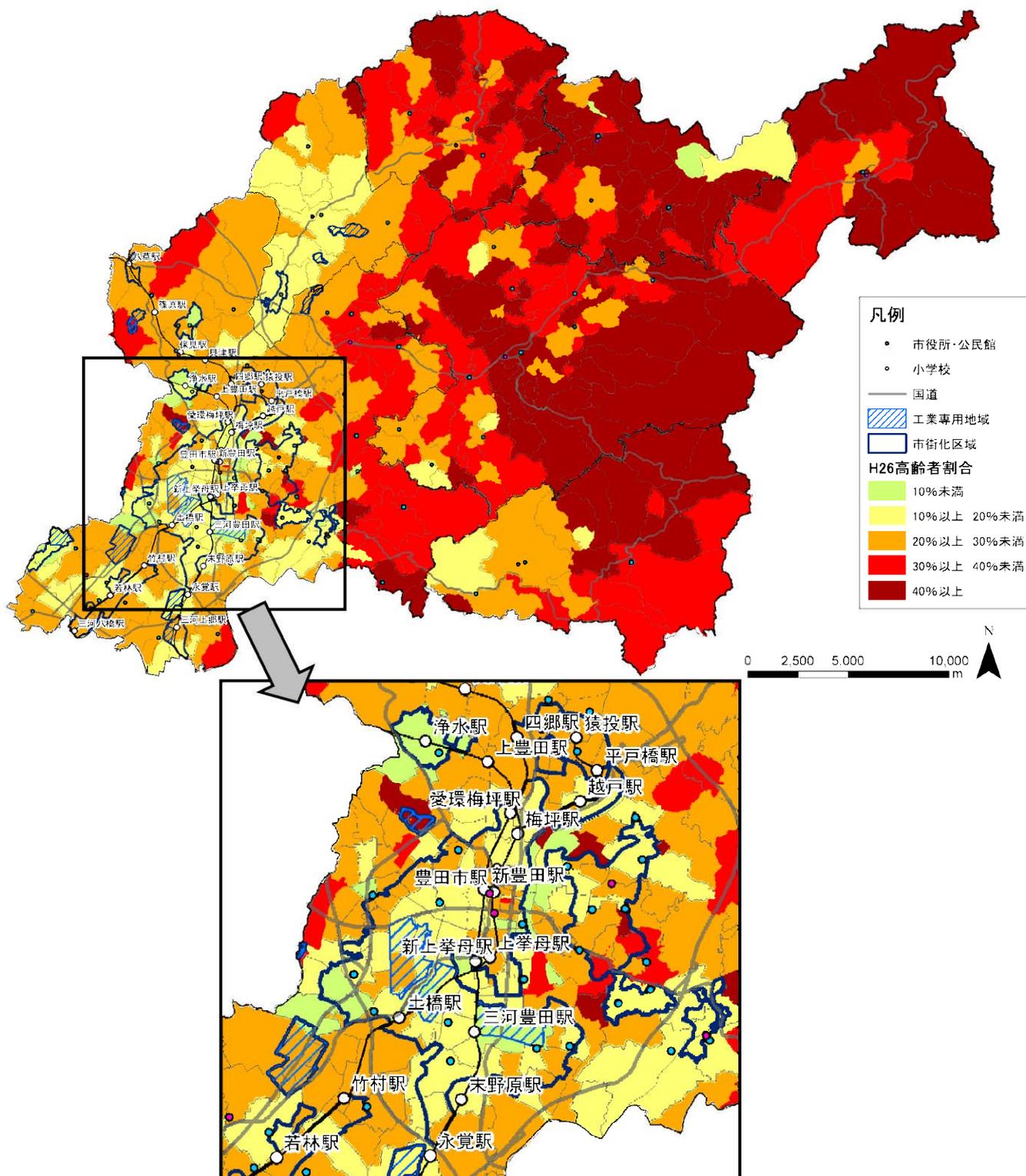
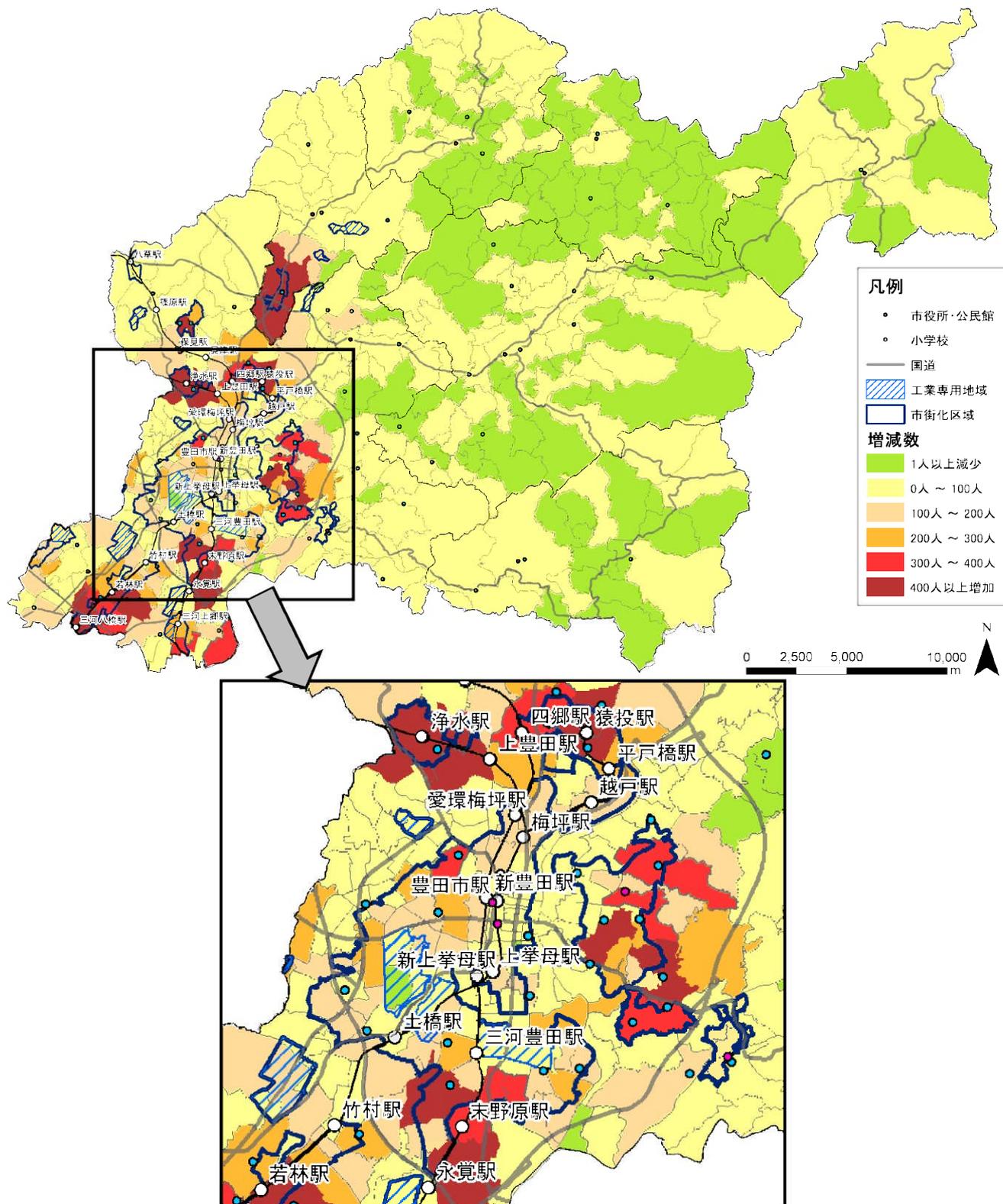


図 高齢者増減数 (H17~H26 定住促進課)



(4)高年齢世帯の状況

- ・高年齢者がいる世帯の割合は近年増加しており、特に高年齢者単身世帯(単身、夫婦のみ)の増加が顕著です。
- ・世帯人員別では、2人世帯のうち約半数が高年齢者を含む世帯です。
- ・住宅所有別では、高年齢者がいる世帯の民営の借家に住む割合が、平均の4分の1程度と低い状況です。

図 高年齢世帯の世帯数増加率の推移 (国勢調査)

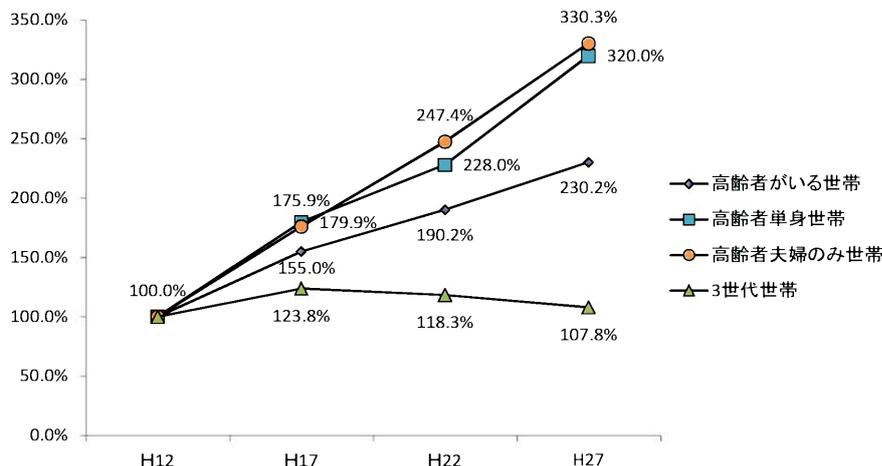


図 世帯人員別世帯数のうち高年齢者を含む世帯の割合 (H27 国勢調査)

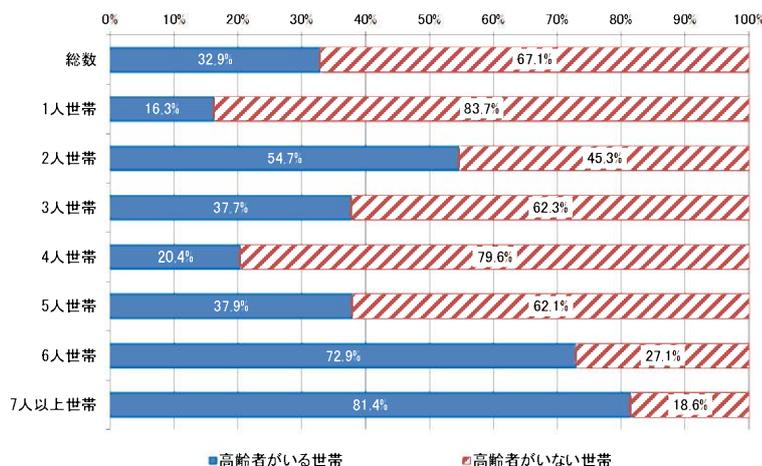


図 住宅所有別世帯数のうち高年齢者を含む世帯の割合 (H27 国勢調査)



3 住宅ストックの状況

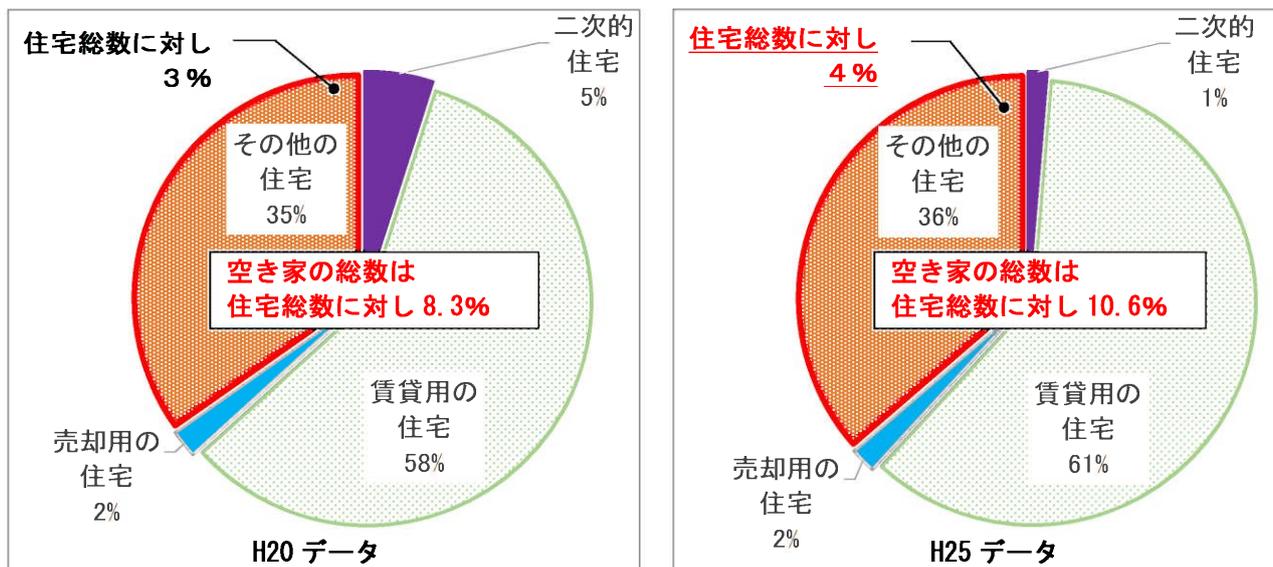
(1) 所有関係別住宅数の推移

- ・2013年(平成25年)時点の住宅数は169,730戸で、1968年(昭和43年)以降住宅数は増加を続けており、2008年から2013年(平成20～25年)の間には特に大きく増加しています。
- ・居住世帯のない住宅の割合は、平成25年に11.0%となっており、この割合は1988年(昭和63年)以降大きな増減がありません。居住世帯のない住宅数は2008年から2013年(平成20～25年)の間で2,600戸増加しています。
- ・2013年(平成25年)時点の空き家のうち61%は、利用種類が「賃貸用の住宅」となっており、管理不全となった空き家を含む「その他の住宅(その他空き家)」は36%となっており、増加傾向にあります。

図 本市の住宅数の推移(住宅・土地統計調査)



図 空き家の利用種類別戸数(住宅・土地統計調査)



(2) 建築時期別住宅数の推移

- ・1981年(昭和56年)の新耐震基準施行前の住宅数は30,840戸(全体の約2割)であり、このうちの24,890戸(約8割)は持ち家となっています。
- ・本市で実施している耐震診断を実施した住宅のほとんどが耐震性を有していないと判定されていますが、その2割程度は補助事業等を利用して耐震改修がなされ、2割弱は支援制度を活用して解体されています。
- ・2016年(平成28年)現在の耐震化率は、全体で89.4%となっています。

図 建築年代別住宅数(H25 住宅・土地統計調査)

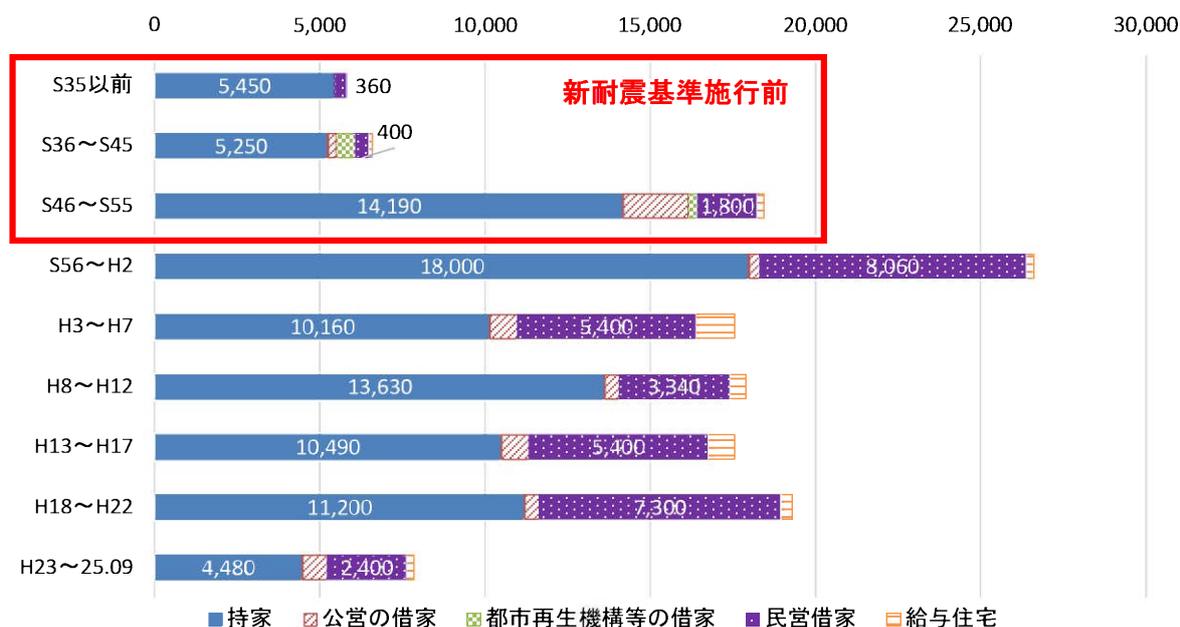


表 無料耐震診断実施実績(定住促進課)

	無料耐震診断		耐震性あり	耐震性なし	
	件数	累計(H14～)	件数	件数	累計(H14～)
平成20年度	411	2,417	6	405	2,271
平成21年度	353	2,770	0	353	2,624
平成22年度	360	3,130	0	360	2,994
平成23年度	338	3,468	2	336	3,320
平成24年度	391	3,859	1	390	3,710
平成25年度	283	4,142	2	281	3,991
平成26年度	269	4,411	1	268	4,259
平成27年度	265	4,676	0	265	4,524
平成28年度	300	4,976	0	300	4,824
計	2,970	4,976	12	2,958	4,824
割合	-	-	0.4%	99.6%	96.6%

(3)住宅の居住水準の推移

- ・最低居住面積水準未達世帯の割合(未達率)は1993年から1998年(平成5~10年)にかけて減少しましたが、その後増加に転じ、2013年(平成25年)では8.1%と高い割合となっています。
- ・2013年(平成25年)では、持ち家の未達率(0.4%))に比べ借家の未達率(22.6%)は非常に高い状況です。
- ・世帯型別に未達率をみると、「30~64歳の単身」の未達率が非常に高く、次いで「夫婦と6~9歳の者」の居住水準が低くなっています。
- ・借家の最低居住面積水準未達世帯と年間収入は、強い関連性はみられません。

図 最低居住面積水準未達世帯率の推移
(住宅・土地統計調査)

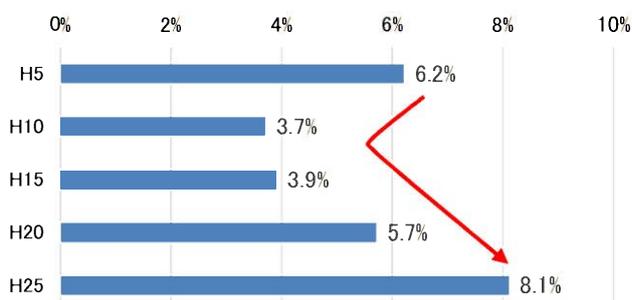


図 住宅所有関係別最低居住面積水準未達の世帯の割合(H25 住宅・土地統計調査)

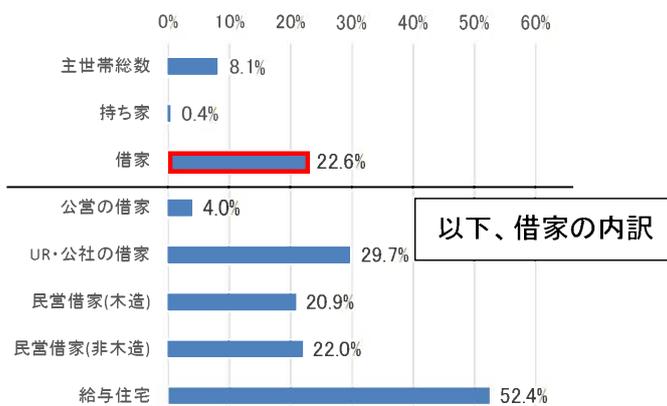


図 世帯型別最低居住面積水準未達の世帯率(H25 住宅・土地統計調査)

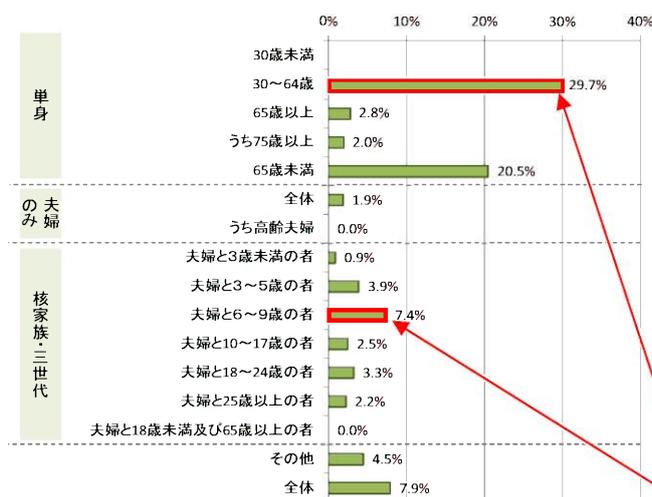
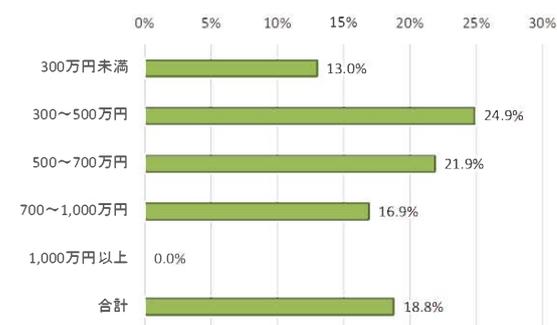


図 借家の年間収入別最低居住面積水準未達の世帯率(H25 住宅・土地統計調査)



特に最低居住面積水準未達世帯の割合が高い家族型

(4)省エネ設備の有無別住宅数の推移

- ・2013年(平成25年)は、全ての設備について、愛知県平均値より2ポイントほど高い値を示しています。
- ・2008年(平成20年)と比較すると、太陽光発電の設置割合が4ポイント上昇しているほか、二重サッシの設置率も一部と全部の合計で4ポイント近く上昇しています。
- ・一方で、太陽熱温水機器の設置割合は減少しています。

図 省エネ設備の有無別住宅数の推移(H25住宅・土地統計調査)

		住宅総数		太陽熱温水機器		太陽光発電		二重サッシまたは 複層ガラス(全部)		二重サッシまたは 複層ガラス(一部)	
		戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率
豊田市	総数	150,990	5.3%	7,930	5.3%	8,630	5.7%	16,830	11.1%	17,970	11.9%
	持ち家	95,890	8.1%	7,810	8.1%	8,280	8.6%	15,890	16.6%	16,250	16.9%
	借家	51,110	0.2%	120	0.2%	350	0.7%	940	1.8%	1,720	3.4%
愛知県	総数	2,996,700	3.6%	107,900	3.6%	105,000	3.5%	280,900	9.4%	315,900	10.5%
	持ち家	1,758,500	5.9%	104,300	5.9%	98,300	5.6%	249,900	14.2%	275,000	15.6%
	借家	1,160,400	0.3%	3,600	0.3%	6,700	0.6%	30,900	2.7%	40,900	3.5%

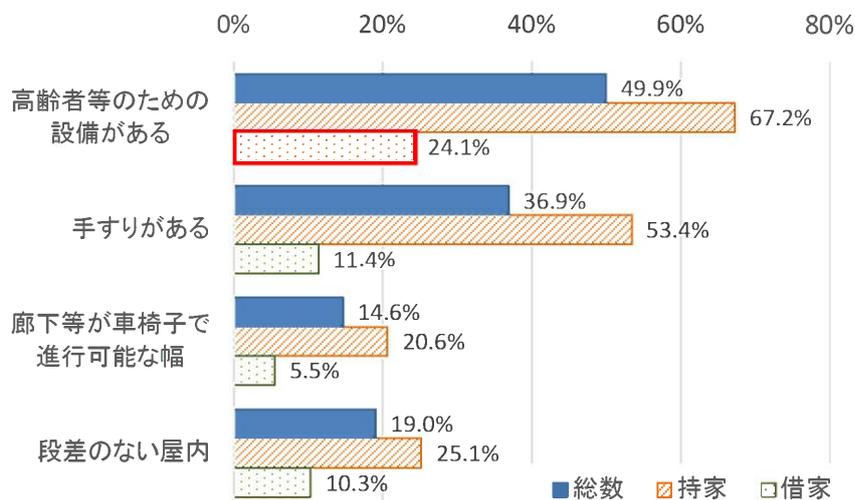
図 豊田市における省エネ設備の有無別住宅数の推移(住宅・土地統計調査)

		住宅総数		太陽熱温水機器		太陽光発電		二重サッシまたは 複層ガラス(全部)		二重サッシまたは 複層ガラス(一部)	
		戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率	戸数(戸)	比率
H20	総数	141,320	6.9%	9,800	6.9%	2,460	1.7%	11,100	7.9%	13,450	9.5%
	持ち家	86,520	11.2%	9,670	11.2%	2,460	2.8%	9,550	11.0%	12,440	14.4%
	借家	51,550	0.2%	120	0.2%	0	0.0%	1,550	3.0%	1,010	2.0%
H25	総数	150,990	5.3%	7,930	5.3%	8,630	5.7%	16,830	11.1%	17,970	11.9%
	持ち家	95,890	8.1%	7,810	8.1%	8,280	8.6%	15,890	16.6%	16,250	16.9%
	借家	51,110	0.2%	120	0.2%	350	0.7%	940	1.8%	1,720	3.4%

(5) 高齢者設備の整備状況

・2013年(平成25年)の高齢者等設備を持つ住宅の割合をみると、持ち家に比べて借家は非常に低く、借家における高齢者対応設備の整備状況が進んでいない状況です。

図 住宅総数に占める高齢者等設備のある住宅の割合(H25 住宅・土地統計調査)



(6) 高齢者居住施設の状況

・介護施設系の整備状況としては、2,723人(定員数)となっています。

表 介護保険施設等の整備計画(H29.9 介護保険課) (定員数:人)

特別養護老人ホーム	1,230
介護老人福祉施設	911
地域密着型介護老人福祉施設	319
介護老人保健施設	674
介護療養型医療施設	63
認知症高齢者グループホーム	456
地域密着型特定施設	0
介護専用型特定施設	0
混合型特定施設	300
施設系合計	2,723



(7)中古住宅の流通状況

・持ち家として取得した中古住宅数は2003年(平成15年)以降増加しており、愛知県と同様に増加傾向です。
 ただし、豊田市の増加幅は直近の5年間で、少し緩慢になっています。

図 持ち家として取得した中古住宅数 (住宅・土地統計調査)

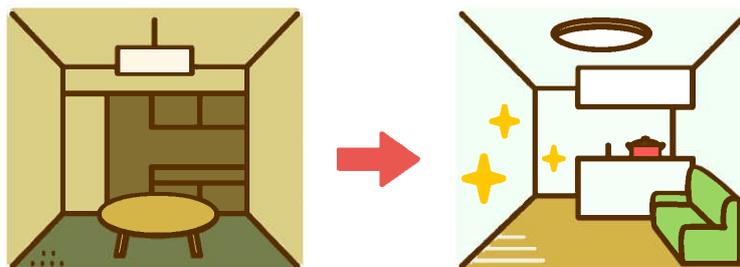


(8)リフォーム等の実施状況

・2009年から2013年(平成21～25年)の持ち家総数のうち、4分の1程度がリフォーム工事を行いました。

表 リフォーム実施件数 (住宅・土地統計調査)

	H21～25	
	総数	割合
持ち家総数	95,890	100.0%
リフォーム工事を行った	25,030	26.1%
リフォーム工事を行っていない	70,850	73.9%



(9)サービス付高齢者向け住宅の登録状況

・本市にあるサービス付高齢者向け住宅は、2017年(平成29年)時点で225戸あります。

表 サービス付高齢者向け住宅の認定数 (定住促進課 H29.10月末時点) (戸)

所在地	施設系	住宅型	総数
浄水町	8	10	18
上拳母	28	0	28
野見町	11	11	22
市木町	27	0	27
扶桑町	30	0	30
水源町	20	60	80
高町	20	0	20
合計	144	81	225

<サービス付高齢者向け住宅とは>

高齢者の居住の安定確保に関する法律等に基づき、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅です。

ひとり暮らしの高齢者や夫婦のみの高齢者世帯が増加する中、こうした住宅のニーズが高まっています。

	サービス付高齢者向け住宅	
	住宅型	施設系
概要	高齢者向けの賃貸住宅	
	各部屋に台所と浴室	台所や浴室が共同
契約形態	主に賃貸借契約	
サービス	・安否確認、生活相談は必須 ・事業者により介護・生活支援サービスを提供	
居室面積	25㎡以上 (共同スペースがある場合は18㎡)	
職員配置	日中は職員が常駐し、安否確認・生活相談サービスを提供	
介護保険サービス	施設・住宅に併設された事業所や、外部事業所から居宅介護サービス(訪問介護・デイサービス等)が利用可能	
介護保険契約	介護サービス事業者を個別に選んで契約	
入居一時金	徴収不可	

(10)市営住宅等の管理状況

・本市の市営住宅は6種類あり、2018年(平成30年)3月末時点で、2,332戸管理しています。

表 市営住宅等の状況 (定住促進課 H30.3月末)

地区	住宅名	所在地	管理開始	タイプ	階数	棟数	管理戸数	種別
豊田	初吹	京ヶ峰1丁目24番地1	S39~S40	長屋	1	27	111	公営
	松平志賀	松平志賀町拾六貫10番地	S39	長屋	1	3	12	公営
	岩倉	岩倉町平古11番地	S42~S49	長屋	1	14	60	公営
	浜居場	志賀町浜居場621番地3	S44	長屋	2	20	120	公営
	手呂	手呂町樋田136番地1	S46~S47	長屋	2	33	160	公営
	京ヶ峰	京ヶ峰2丁目1番地	S47~S49	共同	5	3	140	公営
	神上	志賀町神上り31番地3	S48~S49	長屋	2	9	54	公営
	志賀第一	志賀町香九礼1番地2	S48	共同	5	1	50	公営
	志賀第二	志賀町香九礼1番地11	S48~S49	長屋	2	4	26	公営
	流田	広久手町1丁目36番地	S53~S54	共同	5	2	70	公営
	丸山	丸山町4丁目3番地45	S57	共同	3	2	36	公営
	朝日ヶ丘	朝日ヶ丘4丁目24番地1	S63	共同	5	3	52	公営
	一ノ木	明和町7丁目18番地1	H1	共同	3	4	54	公営
	中根	中根町小沢172番地1	H2	共同	3	3	48	公営
	水源町	前山町5丁目30番地1	H4~H5	共同	2~4	6	106	公営
	牛車	朝日ヶ丘1丁目17番地14	H7	共同	3	3	66	公営 特公賃
	東山	東山町2丁目1555番地1	H9~H15	共同	6~12	8	481	公営 特公賃
	中河原	東梅坪町6丁目4番地1	H17	共同	4	1	52	公営
	市木町	市木町堂外戸1番地	H19~H20	共同	5	3	125	公営
	美和	美和町2丁目3番地	H22~H28	共同	6	3	252	公営
	樹木	樹木町4丁目27番地2	H30	長屋	2	11	48	公営
仲道	小坂町9丁目20番地	H19	共同	4	1	20	公営	
すまいる聖心	聖心町2丁目38番地1	H5	共同	8	1	48	新婚者	
藤岡	飯野	藤岡飯野町釜下980番地1	S48	共同	3	1	6	定住化
足助	桑田和	桑田和町清水35番地2	S60	戸建	2	6	6	公営
	千野	桑田和町千ノ田11番地1	S61	長屋	2	3	6	公営
	井ノ口	井ノ口町グミガイリ12番地8	H10	共同	2	1	4	特公賃
	おちべ	足助町落部25番地	H15	共同	2	1	4	特公賃
	今朝平	足助町久井戸76番地1	S60	併用	2	1	1	定住化
	高嶺下	野林町赤羽根6番地	H5	長屋	2	2	6	定住化
	近岡	近岡町吉田10番地1	S61	戸建・長屋	1	4	6	定住化
下山	天沼	天沼町浜松55番地	H16	共同	2	1	10	特公賃
旭	笹戸	笹戸町神田2番地1	H9~H10	戸建	2	9	9	特公賃
	杉本	杉本町仏田19番地	H12~H19	戸建	2	14	14	特公賃
	エビネの里	杉本町仏田27番地1	H25	長屋	2	2	9	定住応援
稲武	梶畑	桑原町梶畑80番地2	H10~H13	戸建・長屋	2	15	15	特公賃
	コーポ梶畑	桑原町梶畑80番地2	H11	共同	2	1	10	特公賃
	梶畑ハイツ	桑原町梶畑96番地1	H21	共同	2	1	10	定住化
	ソト田住宅	武節町ソト田72番地4	H15	戸建	2	1	1	特公賃
	ソト田住宅第2	武節町ソト田82番地1	S39	長屋	1	1	2	定住化
	乳母ヶ入	黒田町西乳母ヶ入45番地5	H14	戸建	2	8	8	特公賃
	乳母ヶ入ハイツ	黒田町西乳母ヶ入45番地10	H15	共同	2	1	4	特公賃
	鐘鑄場	桑原町鐘鑄場293番地1	S43	長屋	1	1	2	定住化
小原	栢ヶ洞	栢ヶ洞町郷36番地1	H7~H8	戸建	2	6	6	活性化
	遊屋	遊屋町観音洞456番地	H4	戸建	2	2	2	活性化

※網掛けの住宅は、建替えや老朽等のため募集停止となっている住宅です。

※タイプに記載の「共同」は水平・垂直方向に複数の住宅が連続している形式、「長屋」は水平方向に複数の住宅が連続している形式を示します。

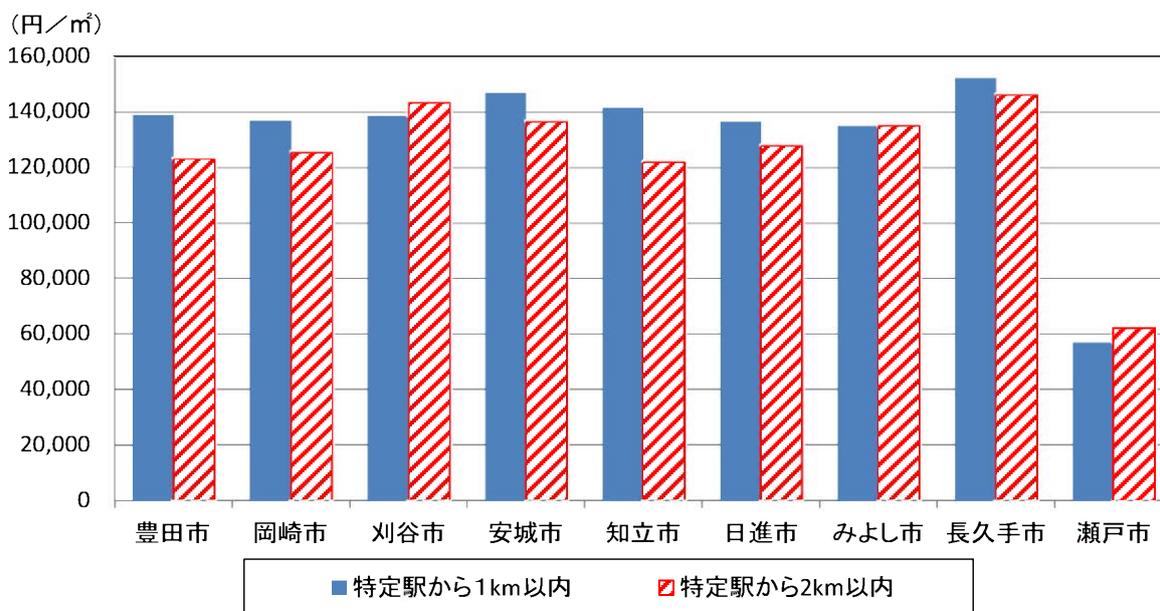
※種別に記載の「特公賃」は特定公共賃貸住宅、「新婚者」は新婚者住宅、「定住応援」は農山村定住応援住宅、「定住化」は地域定住化促進住宅、「活性化」は小原活性化促進住宅を示します。

4 住環境・まちづくりの状況

(1) 住宅地地価

・本市の住宅地の地価は、地価公示による駅周辺の平均地価で比較した場合、近隣自治体の中で、特に高いという状況はみられません。

図 本市及び近隣自治体の平均地価（H28 地価公示）



<特定駅>

豊田市：豊田市駅、新豊田駅
 岡崎市：岡崎駅、東岡崎駅
 刈谷市：刈谷駅、刈谷市駅
 安城市：安城駅、新安城駅、三河安城駅
 知立市：知立駅
 日進市：日進駅、赤池駅
 みよし市：三好ヶ丘駅
 長久手市：藤が丘駅、杵ヶ池公園駅
 瀬戸市：新瀬戸駅、尾張瀬戸駅、三郷駅



(2)住宅着工状況（全体）

- ・新築住宅の着工数は、2009年(平成21年)に、リーマンショックを受けた大幅な下落があったものの、2012年(平成24年)以降増加傾向にあります。
- ・持ち家、分譲住宅の着工数はほぼ横ばいの状況ですが、貸家の着工数は大きく変動しており、従業者数の増減状況、人口転出入の状況等、社会情勢の変化に伴い大きく変化しています。
- ・2008年から2013年(平成20～25年)の5年間の戸建て住宅と共同住宅(長屋を含む)は、およそ8:2の比率で供給されています。

図 新設住宅着工状況、従業者対前年増加数、転出超過数
(住宅着工統計調査、工業統計調査、豊田市統計書)

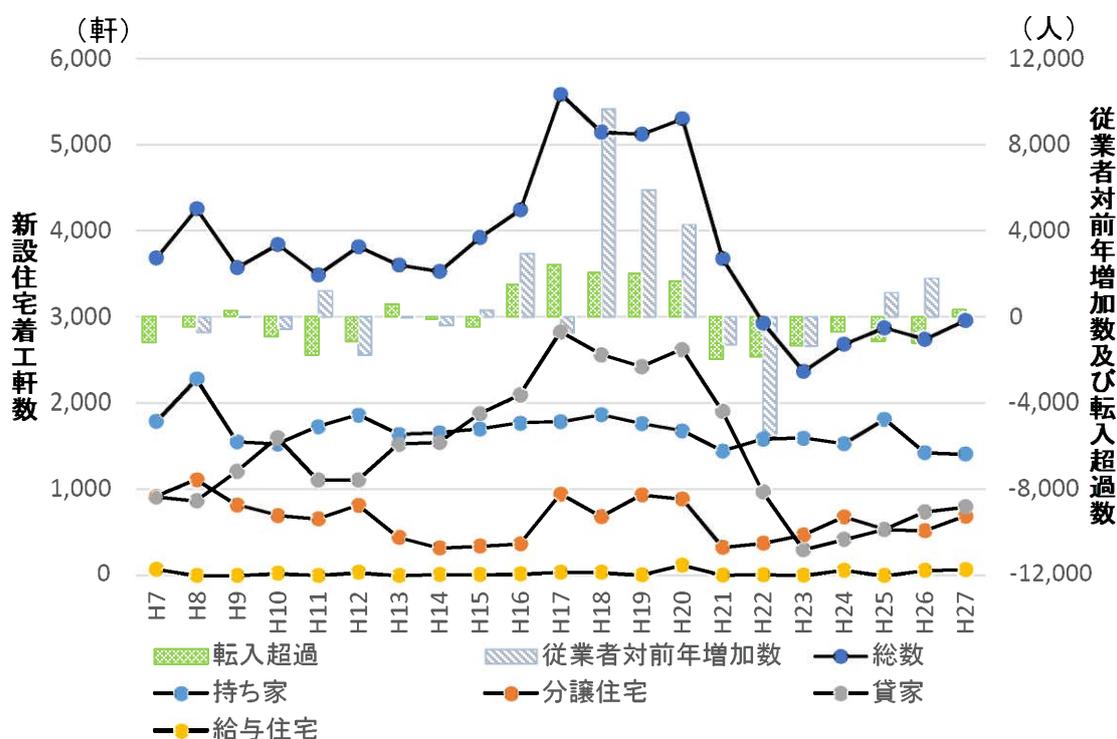


表 戸建て住宅と共同住宅の供給比率（住宅・土地統計調査）

	H20	H25	5年増加量 (H25-H20)	供給比率
住宅総数	138,740	148,470	9,730	100%
戸建て住宅	77,310	85,180	7,870	80.9%
長屋住宅 + 共同住宅	61,430	63,290	1,860	19.1%

(3)住宅着工状況（持ち家、分譲）

- ・2011年から2015年(平成23～27年)の5年間の人口当たりの住宅着工件数をみると、総数としては、近隣自治体の中で中位程度ですが、戸建住宅の供給数は近隣自治体の中で最も少ない状況です。
- ・近年に建設された豊田市のマンションの居住者の状況をみると、約35%が30歳代の居住者で、約40%が子育て世帯、約66%が豊田市外出身者となっています。

図 人口千人当たりの住宅着工件数（住宅着工統計調査：H23～27年の5年間計、H27国勢調査）

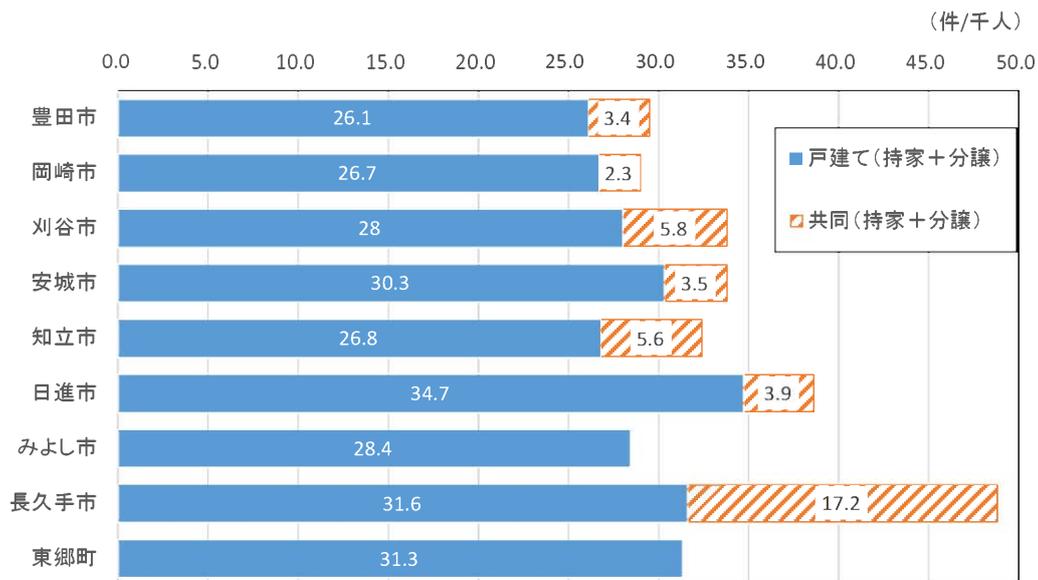
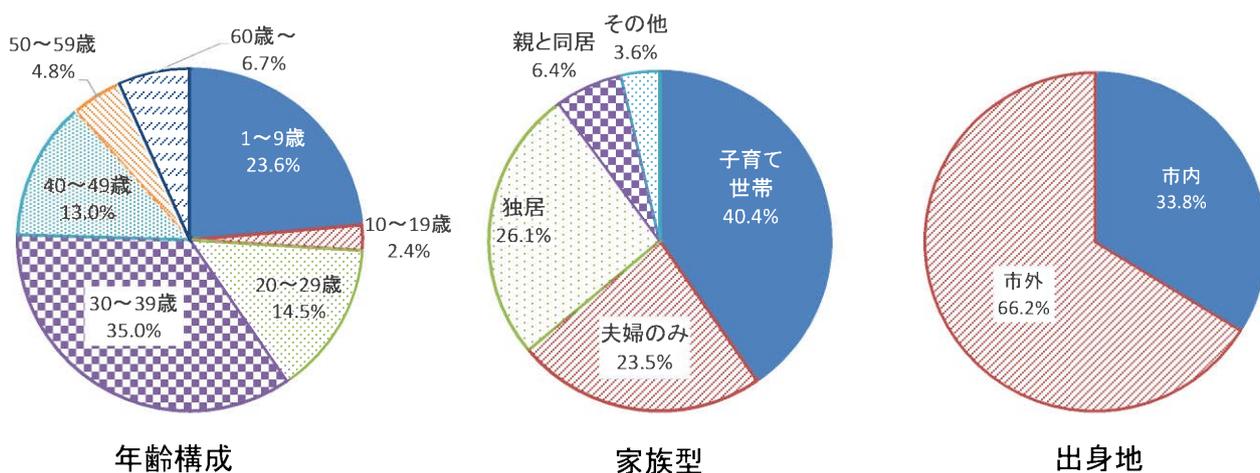


図 近年建設されたマンション居住者の分析データ（定住促進課）



(4)土地利用状況

- ・住宅地面積は、1970年(昭和45年)以降増加傾向を示しています。
- ・本市の宅地増加量は名古屋市に次いで多く、2007年から2014年(平成19～26年)で205haが供給されています。
- ・2013年(平成25年)時点で、市街化区域内の低未利用地を含む、その他の空地は減少しています。

図 H19年を起点とした住宅地増加量 (愛知県土地に関する統計年報)

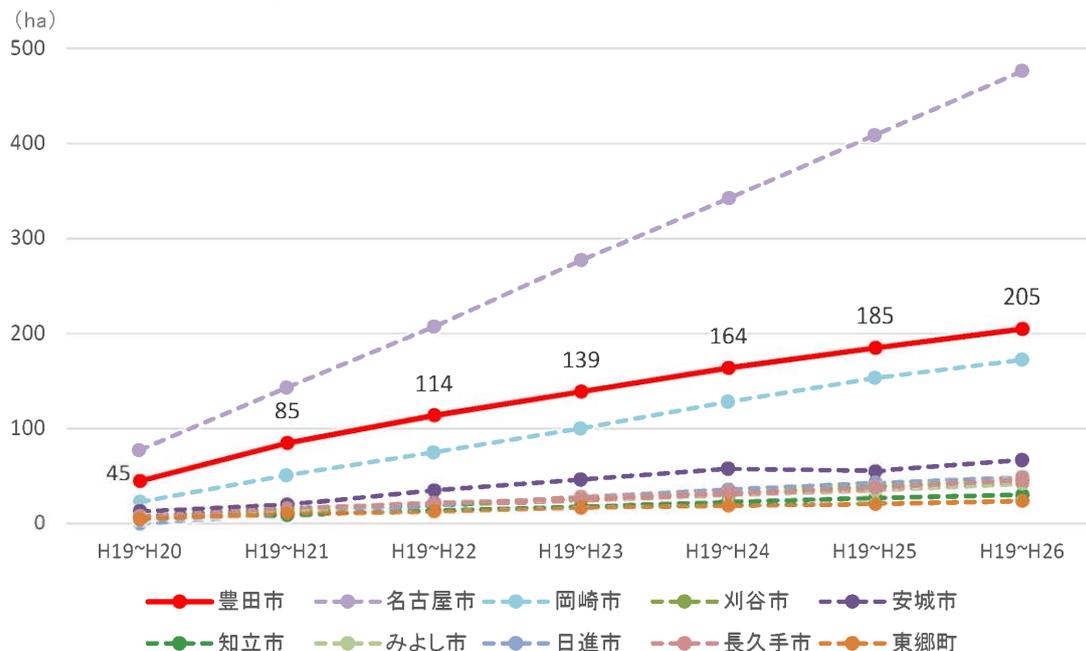


表 市街化区域内の土地利用現況 (都市計画基礎調査) (ha)

土地利用分類		H19	H25	H19-H25
田		40.2	30.6	-9.6
畑		150.6	134.3	-16.3
山林		121.3	108.8	-12.5
その他の空地※	その他の空地	370.9	20.4	-173.4
	低未利用地		177.1	
合計		682.9	471.2	-211.7

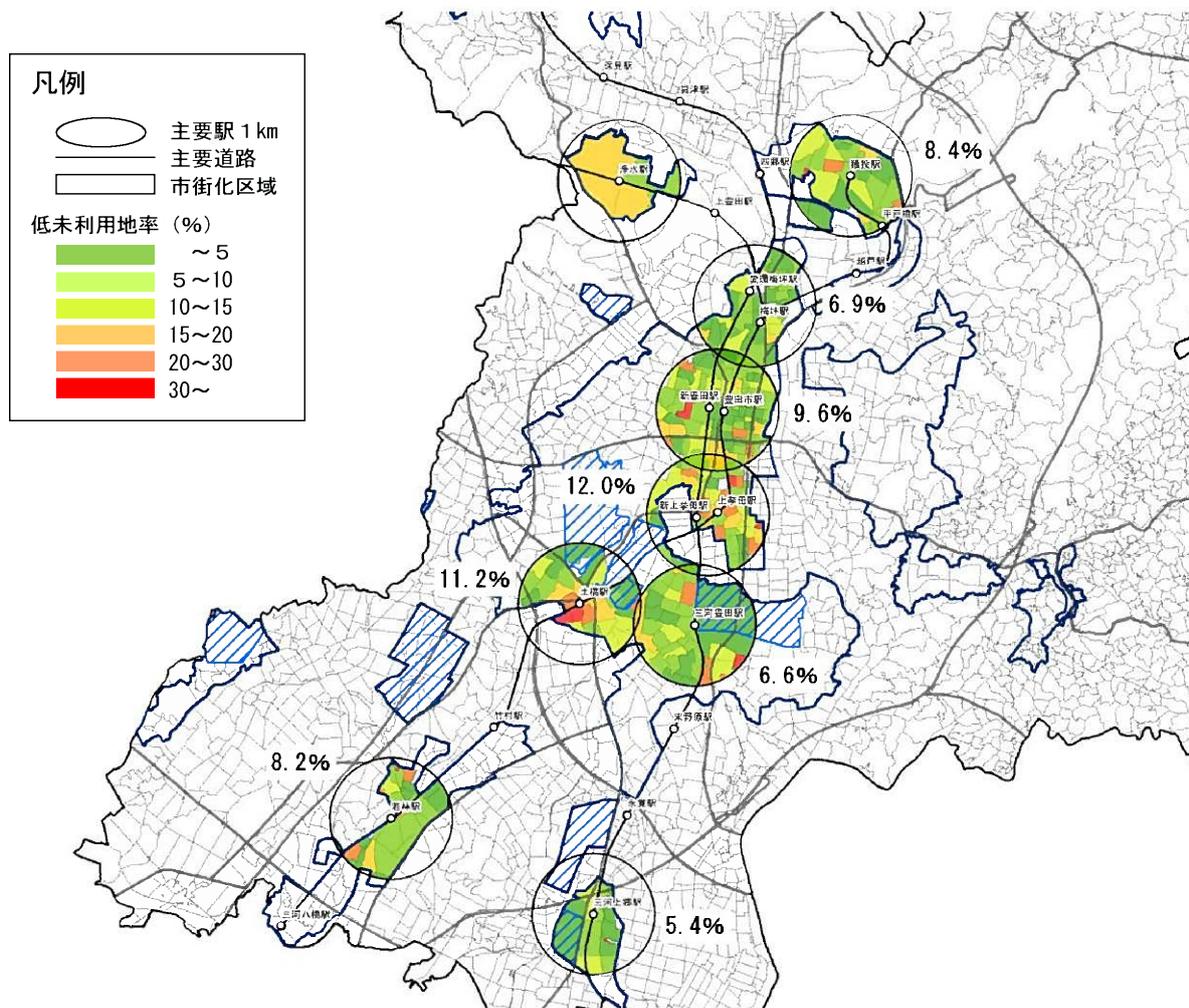
※：H19集計は『その他の空地』を「改築工事中の土地、平面駐車場、ゴルフ場、未利用地※²」としていたが、H25集計以降では『その他の空地』を「改築工事中の土地、ゴルフ場」、『低未利用地』を「平面駐車場、未利用地※²」としている。

※²：「未利用地」とは建物跡地等、都市的状況の未利用地を指す。

(5)主要駅周辺の開発動向

- ・駅1km未満における低未利用率は、概ね 10%未満となっているものの、浄水駅周辺や、上挙母駅周辺、土橋駅周辺では 10%以上のところがみられます。
- ・主要駅周辺(1km未満)における宅地供給が進んでいるものの、周辺市街地における住宅建築戸数も進展している状況もみられます。

図 主要駅1km圏内の未利用地の状況 (H26 定住促進課)



※図中の数値は 1km 圏内の低未利用率

表 主要駅周辺 1kmの土地利用状況 (H26 定住促進課: 市街化区域のみ)

圏域名	住宅用地面積 (ha)	建築面積 (ha)	延床面積 (ha)	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
新豊田駅・豊田市駅	102.9	38.8	90.8	37.7%	88.3%
三河豊田駅	93.1	31.0	67.5	33.3%	72.5%
浄水駅	53.8	13.5	27.7	25.1%	51.5%
猿投駅	105.7	37.4	59.7	35.4%	56.5%
愛環梅坪駅・梅坪駅	74.8	25.9	52.1	34.7%	69.8%
土橋駅	51.1	15.0	30.7	29.2%	60.0%
若林駅	78.9	27.4	45.0	34.7%	57.0%
三河上郷駅	41.4	15.2	23.4	36.7%	56.5%

図 民間開発等の状況 (H27 定住促進課)

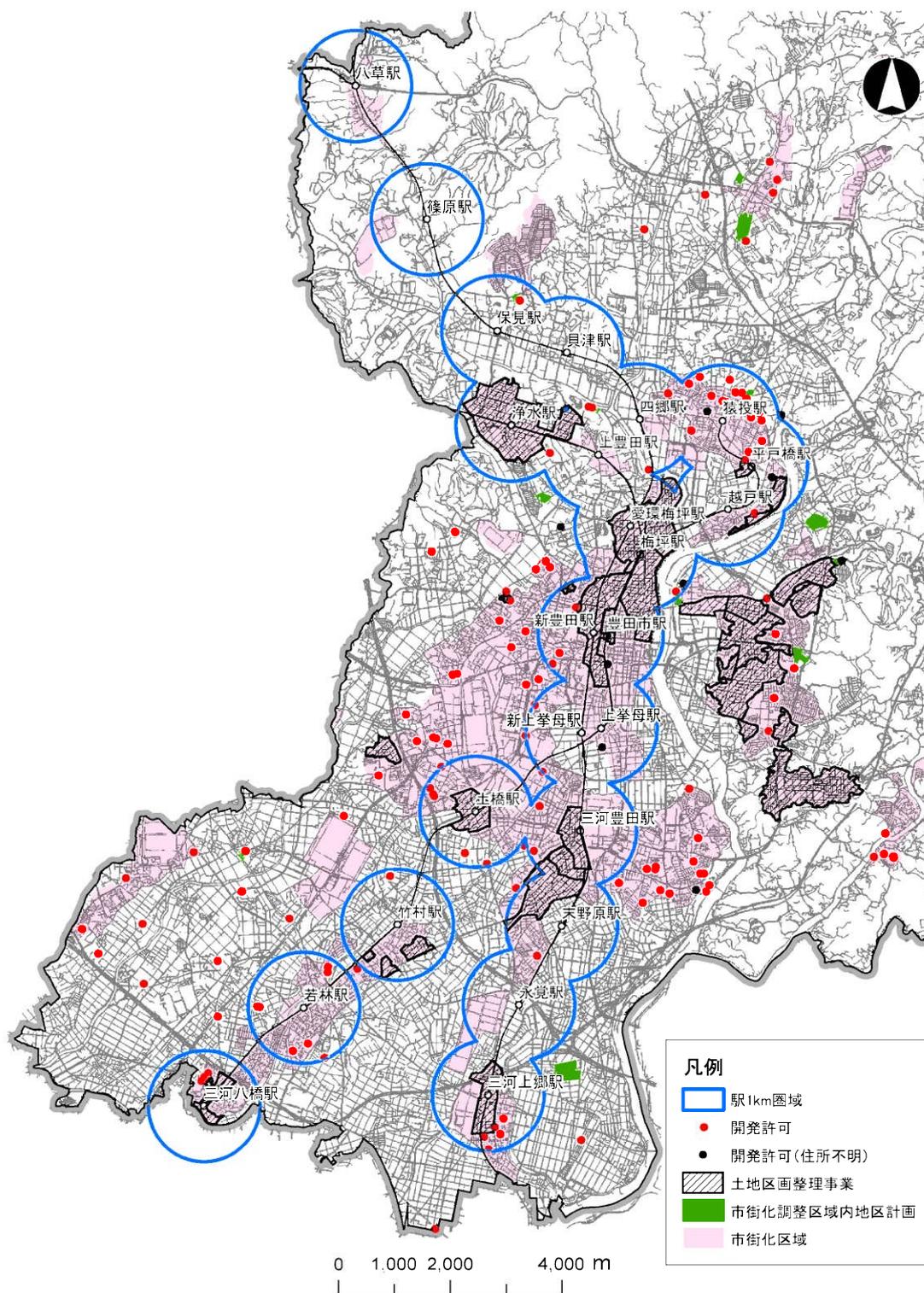


表 駅周辺の民間開発の状況 (H27 定住促進課)

	土地区画 整理事業(ha)	民間開発(ha)		計(ha)
		市街化調整区域内地区計画	その他	
駅周辺(1km未満)	1,550	98	830	2,478
上記以外	21	140	844	1,005
計	1,571	238	1,674	3,483

※H20～H24の開発許可等戸数

※民間開発は、宅地造成等を伴う開発行為

図 駅周辺内外の新築住宅数 (H26 定住促進課)

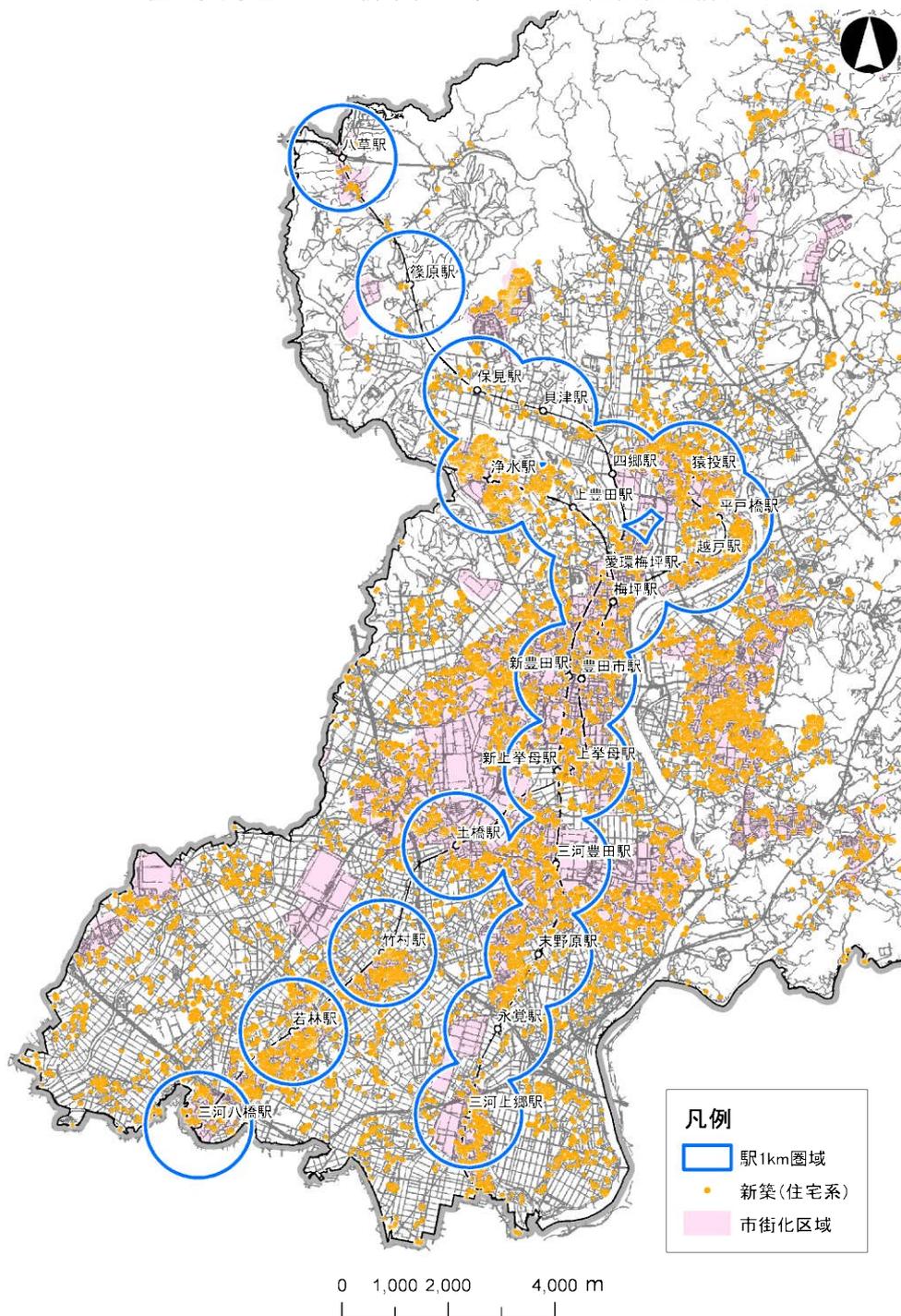


表 新築住宅数 (定住促進課)

	新築住宅数 (H19~H23)
駅 1km 内	4,568 戸
上記以外	5,833 戸
全市	10,401 戸

第3章 住まい・まちづくりに関するニーズ把握

第3章 住まい・まちづくりに関するニーズ把握

1 調査の概要

(1) 転入・転出・転居世帯意識調査：2015年(平成27年)8月実施

本市に転入した世帯(転入世帯)、本市から転出した世帯(転出世帯)、本市内で転居した世帯(転居世帯)を対象に、現在の居住状況と住まいと住環境の評価、転入・転出・転居した理由、移転先の居住状況及び住まいと住環境の評価、定住意向、今後の住宅政策として必要なこと等について把握しました。

表 配布・回収状況

世帯区分	配布数	回答数	回答率
転入	1,323 票	423 票	32.0%
転出	1,450 票	327 票	22.6%
転居	1,500 票	466 票	31.1%

なお、本アンケートでは世帯型別の意向を確認するため、以下の通りに世帯型を区分した上で集計、分析を行っています。

- ・ 単身
- ・ 夫婦のみ(子育て世帯)・・・妻の年齢が40歳未満の夫婦
- ・ 夫婦のみ(子育て世帯以外)
- ・ 親と子・三世帯(子育て世帯)・・・15歳未満の子どもを含む世帯
- ・ 親と子・三世帯(子育て世帯以外)

(2) 55歳以上の市民意識調査：2015年(H27年)10月実施

本市内に居住する55歳以上の世帯を対象に、現在の住まいの状態、生活上の困りごと、定住意向等を把握しました。

表 配布・回収状況

地区	対象者数	配布数	回答数	回答率
合計	131,030	3,749	2,361	63.0%

(3) 不動産、建築関係事業者アンケート調査：2015年(H27年)11月実施

本市に本拠地または支店、営業所等を持つ不動産事業者、建設事業者、建築事務所等を対象に、現在の本市の住宅需要の状況とその特色、需要と供給のバランス、業務量の増減、今後の住宅施策として望まれること等について把握しました。

表 配布・回収状況

配布数	回答数	回答率
370 票	148 票	40.0%

2 市民の定住ニーズ

(1) 転入、転出、転居世帯の定住ニーズ

① 移転の理由

- ・移転した理由は、「転勤・転職」「家が手狭になった」「結婚した」が主な理由ですが、転出世帯では「交通が不便だった」という理由も多くみられます。
- ・子育て世帯では、「家が手狭になった」「結婚した」「子どもが生まれた」の割合がその他の世帯に比べ高くなっています。

表 移転した理由

		転入世帯	転出世帯	転居世帯
第1位	全体	転勤・転職した 28.4%	転勤・転職した 18.7%	家が手狭になった 18.2%
	子育て世帯	転勤・転職した 38.5%	家が手狭になった 32.0%	結婚した 37.4%
第2位	全体	結婚した 19.1%	家が手狭になった 17.1%	結婚した 17.8%
	子育て世帯	結婚した 29.6%	転勤・転職した 31.1%	家が手狭になった 31.0%
第3位	全体	家が手狭になった 7.8%	交通が不便だった 16.2%	家が古くなった 12.4%
		親と同居した 7.8%		
	子育て世帯	子どもが生まれた 13.4%	子どもが生まれた 14.8%	子どもが生まれた 24.7%
第4位	全体	-	家が古くなった 9.8%	子どもが生まれた 9.4%
	子育て世帯	家が手狭になった 12.8%	結婚した 12.3%	住居費負担が大変になった 4.6%
第5位	全体	子どもが生まれた 6.9%	買物等が不便だった 9.5%	住居費負担が大変になった 7.7%
	子育て世帯	親と同居した 6.1%	交通が不便だった 10.7%	世帯分離または独立した 3.4%

② 居住場所の希望とそのようにできなかった理由

- ・転出世帯では「豊田市に引き続きたかったが転出した」世帯が約2割、「場所はどこでもよかった」が約2割となっており、本市定住の意向や可能性を持ちつつ、転出している状況がみられます。
- ・転出に至った理由として「豊田市内の住宅・宅地価格が予算より高かった」という回答が多くみられ、その傾向は郊外部において定住意向を有する世帯に多くみられます。
- ・また、転出者の「豊田市に引き続きたかったが転出した」世帯の割合は、「夫婦のみ(子育て世帯)」と「親と子・三世代(子育て世帯以外)」で特に高くなっています。

図 転出世帯の世帯型別移転先の希望

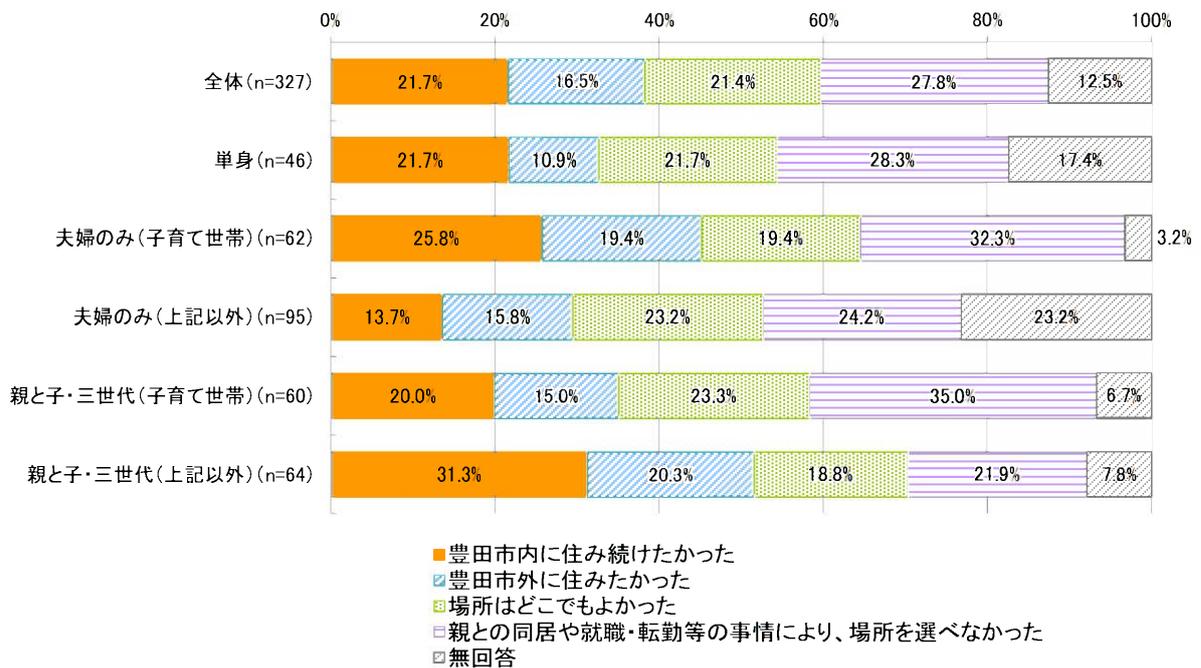
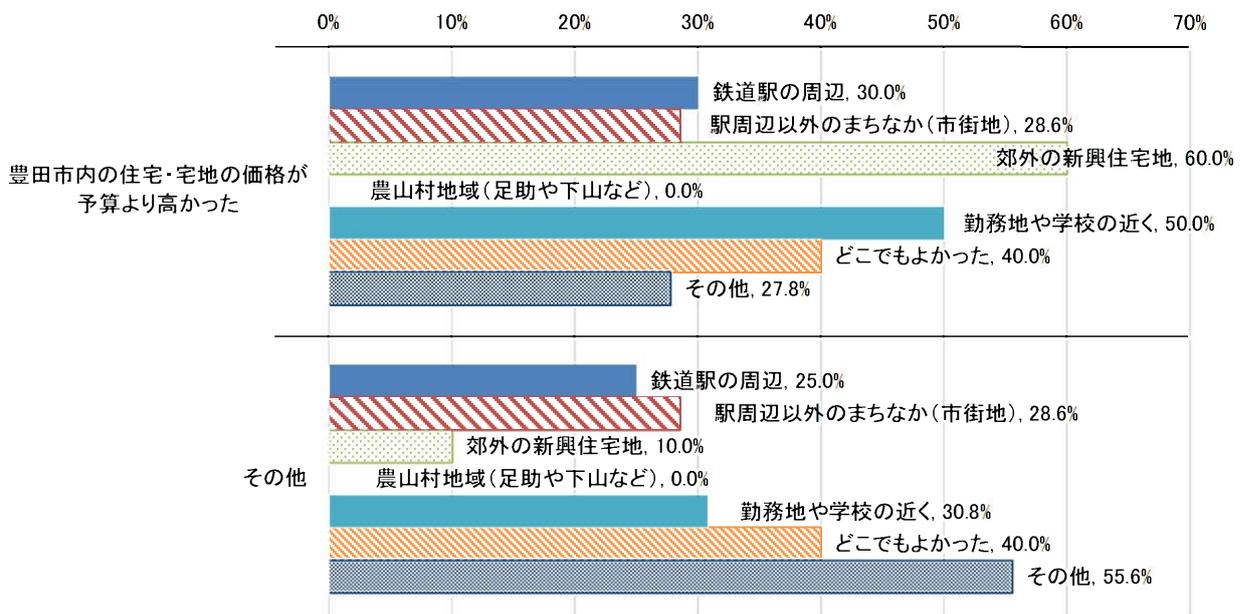


図 転出世帯の居住希望場所別移転の理由

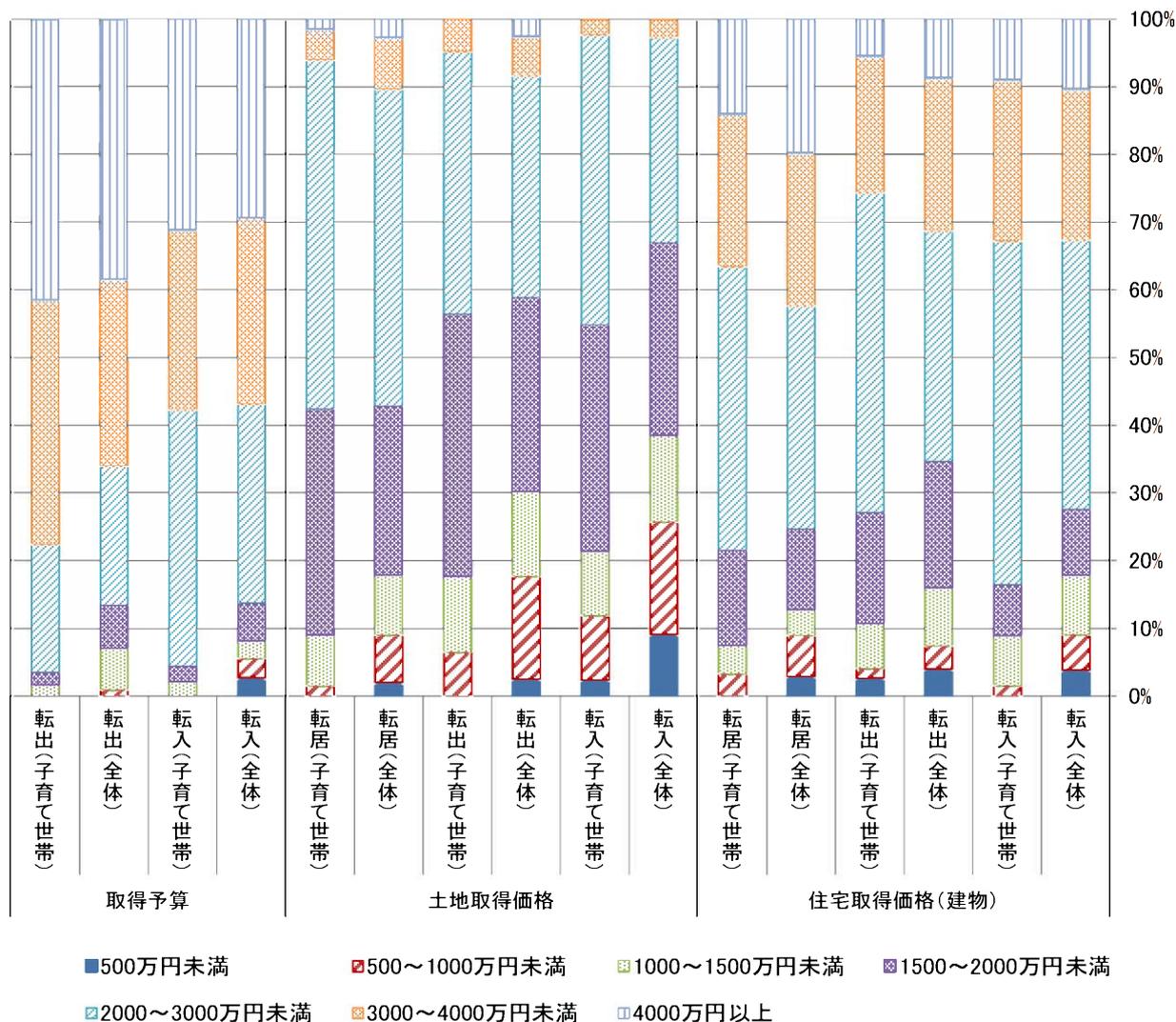


③ 住宅の取得価格と予算

(ア) 戸建て住宅

- ・子育て世帯では取得予算、土地取得価格、住宅取得価格ともに全体より、やや高くなっています。
- ・土地取得価格について、転出世帯よりも転入世帯の方が、安価に取得している傾向が分かります。
- ・一方で、住宅取得価格について、転入世帯より、転出世帯の方がやや価格帯が低くなっています。

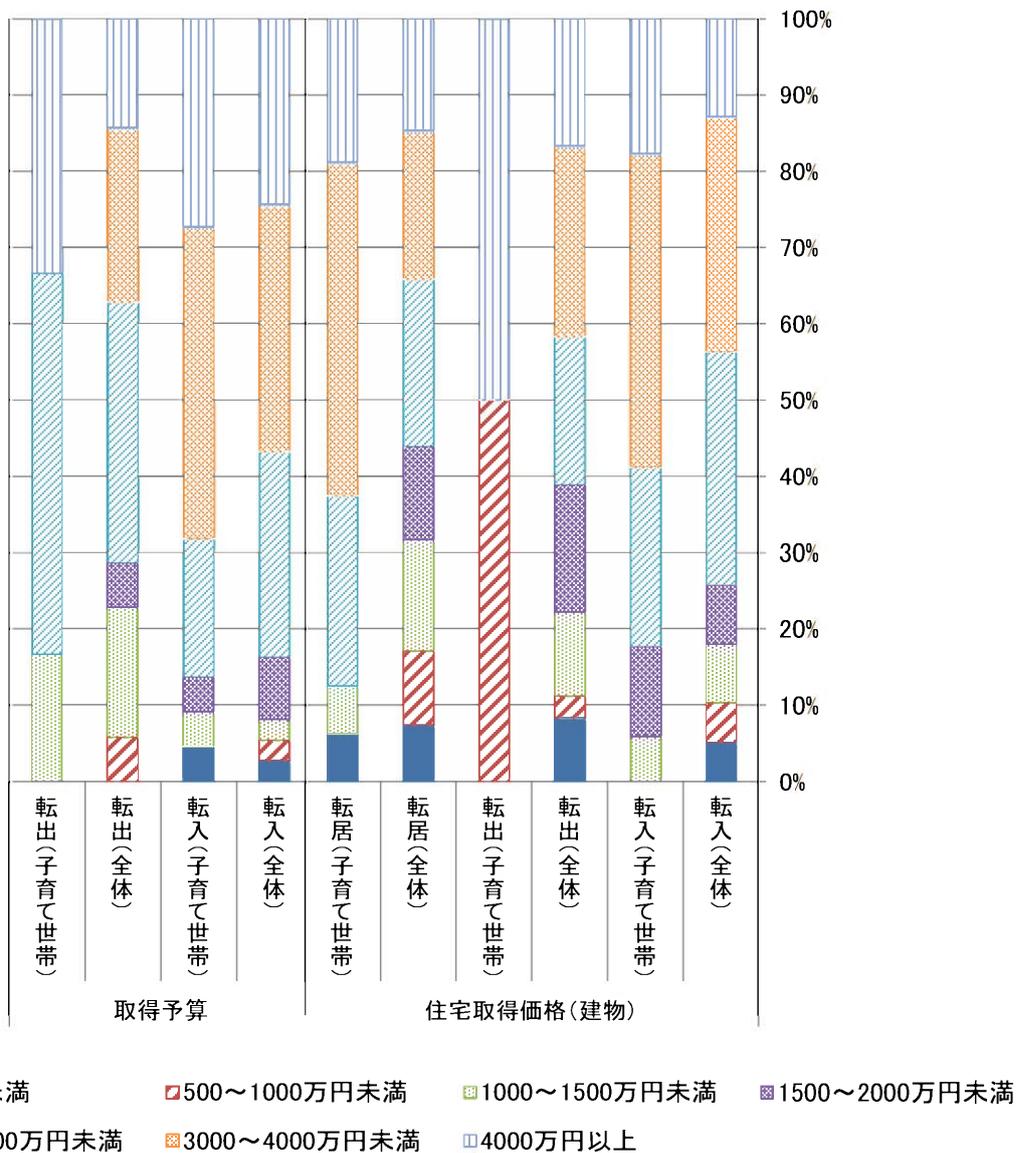
図 戸建て住宅の取得価格と予算



(イ)分譲マンション

- ・子育て世帯では取得予算、住宅取得価格ともに全体より、やや高い傾向であることが分かります。
- ・また、取得予算、住宅取得価格ともに転出世帯より転入世帯の方が高くなっています。

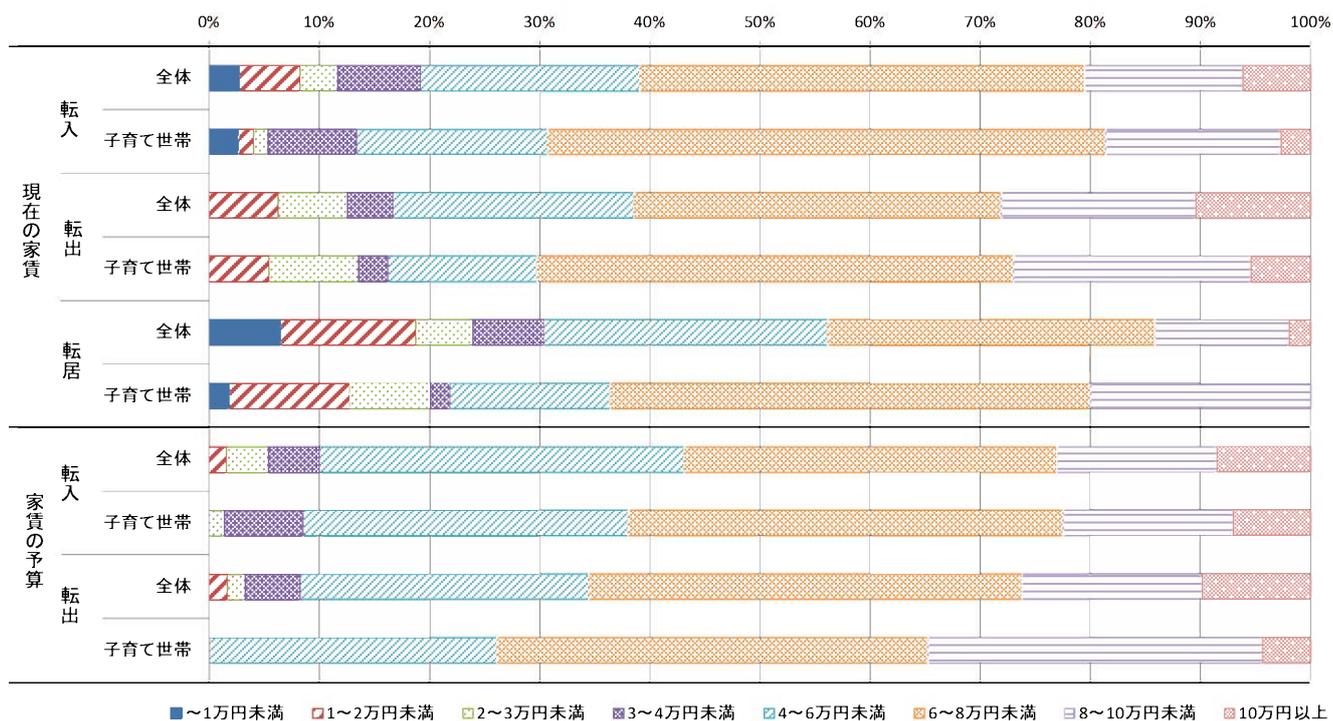
図 分譲マンションの取得価格と予算



(ウ) 賃貸住宅

- ・子育て世帯では家賃の予算、現在の家賃ともに全体よりも、やや高くなっています。
- ・賃貸住宅の家賃は、「6～8万円」、「4～6万円」が中心帯となっています。
- ・転居世帯が最も安く、転入世帯、転出世帯の順で家賃が高くなっています。
- ・家賃の予算は、「6～8万円」、「4～6万円」の順で割合が高く、転入世帯より転出世帯の方がやや家賃が高くなっています。

図 賃貸住宅の家賃と予算



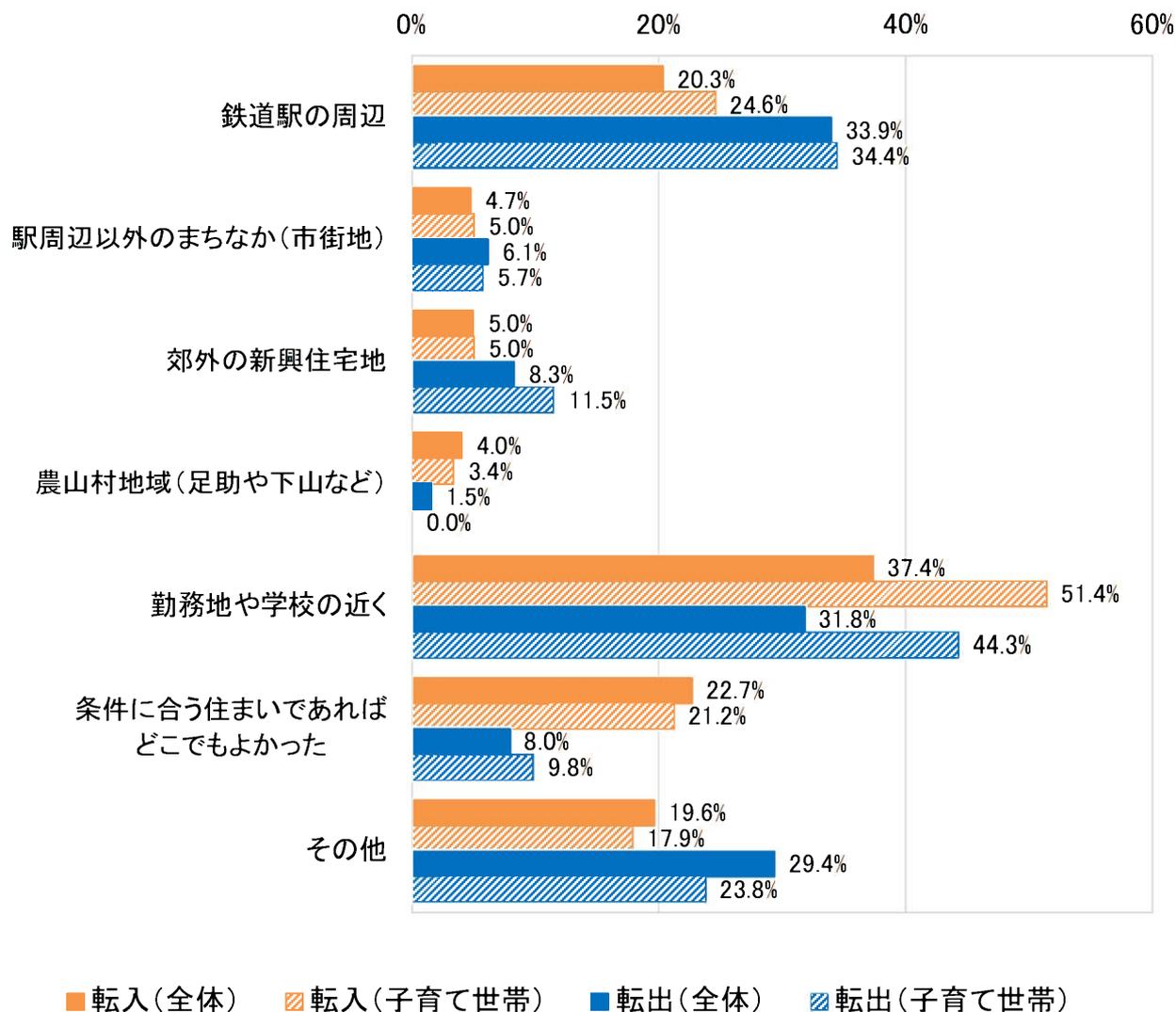
④ 立地条件の希望

- ・引越先の立地条件の希望は転入世帯では「勤務地や学校の近く」が多く、転出世帯では「鉄道駅の近く」と「勤務地や学校の近く」が多くなっています。
- ・子育て世帯では転入世帯・転出世帯とも、特に「勤務地や学校の近く」の選択率が高くなっています。

表 移転先の立地条件の希望

引越先の立地条件の希望	順位	転入世帯	転出世帯
		第1位	勤務地や学校の近く 37.4%
第2位	条件に合えばどこでもいい 22.7%	勤務地や学校の近く 31.8%	
第3位	鉄道駅の周辺 20.3%	郊外の新興住宅地 8.3%	

図 移転先の立地条件の希望(全体)



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

⑤ 住まいを選ぶ際に重視した点

- ・現在の住まいを選ぶ際に重視したことは、全体では「価格や住居費負担」、「住宅の居住性能」、「通勤通学の便利さ」、「買物のしやすさ」の順となっており、転出世帯で「鉄道の便利さ」の割合が高くなっています。
- ・子育て世帯の回答では、転入世帯で「住居費負担」、「通勤通学の便利さ」の順で割合が高く、転出世帯では「住居費負担」、「鉄道の便利さ」の順であり、転居世帯では「住居費負担」、「通勤通学の便利さ」の順となっています。
- ・特に、転出した子育て世帯では、「通勤通学の便利さ」を重要視しています。

表 現在の住まいを選ぶ際重視したこと

		転入世帯	転出世帯	転居世帯
第1位	全体	価格や住居費負担 46.0%	価格や住居費負担 52.9%	価格や住居費負担 48.3%
	子育て世帯	価格や住居費負担 68.6%	価格や住居費負担 73.8%	価格や住居費負担 67.2%
第2位	全体	住宅の居住性能 38.1%	住宅の居住性能 49.5%	住宅の居住性能 39.7%
	子育て世帯	通勤通学の便利さ 61.0%	通勤通学の便利さ 60.7%	通勤通学の便利さ 60.9%
第3位	全体	通勤通学の便利さ 36.9%	買物のしやすさ 49.2%	通勤通学の便利さ 38.4%
	子育て世帯	鉄道の便利さ 47.6%	住宅の居住性能 54.9%	住宅の居住性能 50.0%
第4位	全体	買物のしやすさ 34.8%	鉄道の便利さ 47.7%	買物のしやすさ 34.3%
	子育て世帯	住宅の居住性能 45.7%	買物のしやすさ 46.7%	親や親戚との距離 39.1%
第5位	全体	鉄道の便利さ 31.0%	住宅の安全性 38.2%	鉄道の便利さ 31.8%
	子育て世帯	買物のしやすさ 41.0%	住宅の安全性 45.1%	買物のしやすさ 38.5%

(2)不動産、建築関係事業者による定住ニーズ

① 住宅選択を左右する施設

- ・駅からの希望距離としては、「500m～1km」の回答が最も多く、「駅から 500m未満」の回答を上回っています。
- ・住宅の選択を左右していると考えられる要因は、「小学校、幼稚園、子ども園」が最も高く、次いで「鉄道駅」となっています。

図 駅からの希望距離

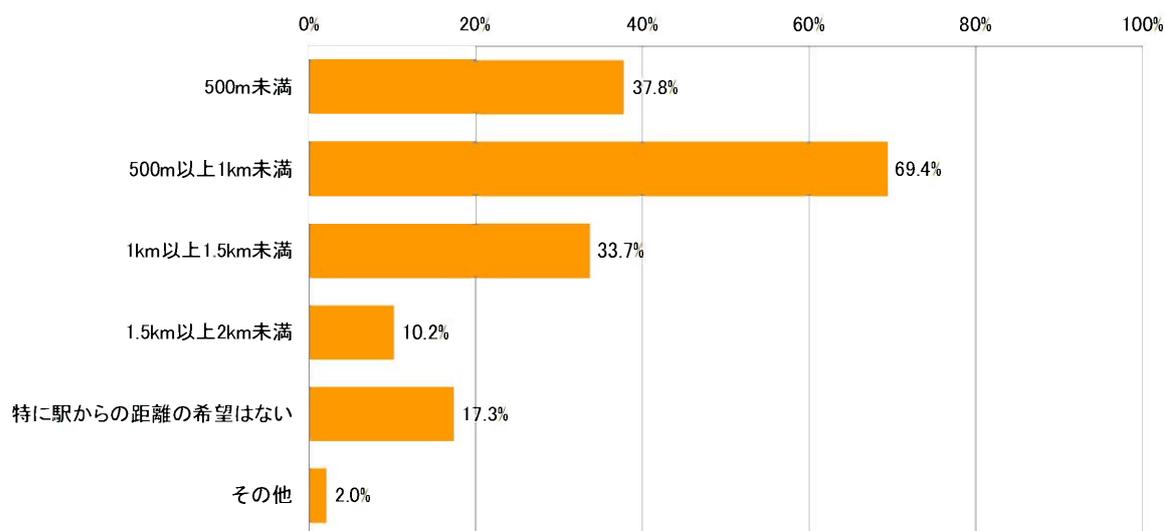
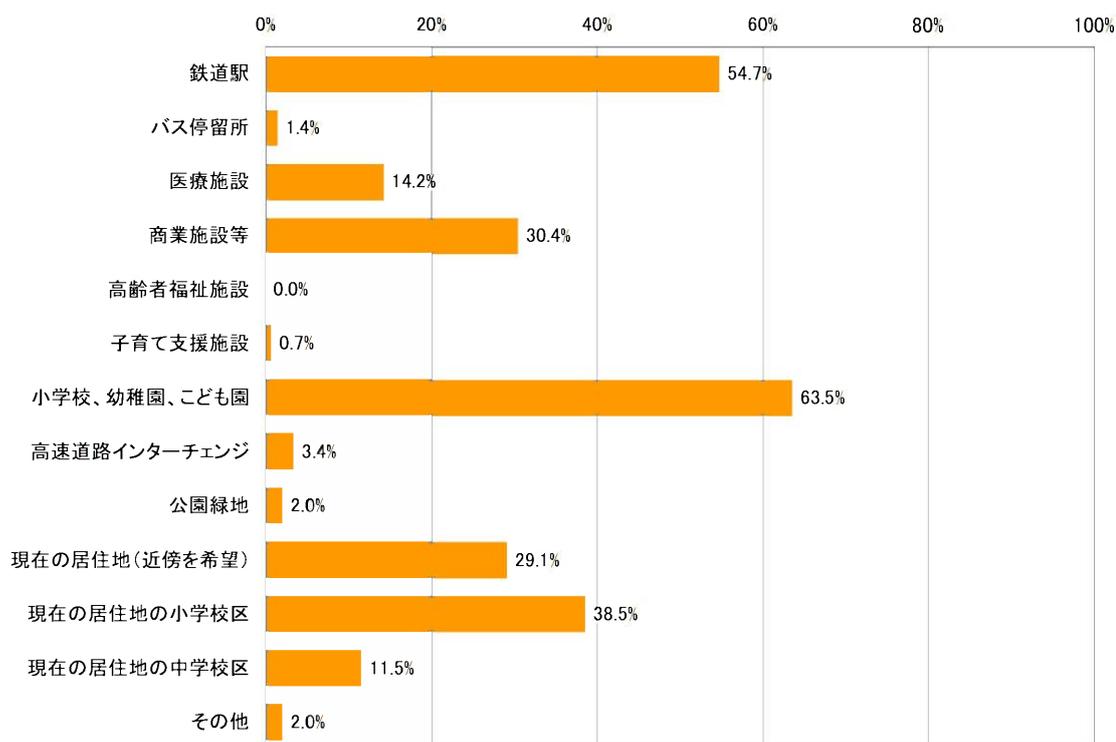


図 選択を左右している主な周辺施設等



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

② 住宅の希望価格帯

- ・住宅の希望価格帯は、新築住宅(土地+建物)が中古住宅(土地+建物)より高く、1000万円～1500万円程度の差がみられます。
- ・新築住宅の土地と建物では、建物が土地より高く、500万円程度の差がみられます。
- ・新築マンションと中古マンションでは、新築マンションが中古マンションより高く、1000万円程度の差がみられます。
- ・賃貸住宅の希望価格は、5～6万円未満が最も高く、次いで4～5万円未満、6～7万円の順となっています。

図 住宅の希望価格帯の回答

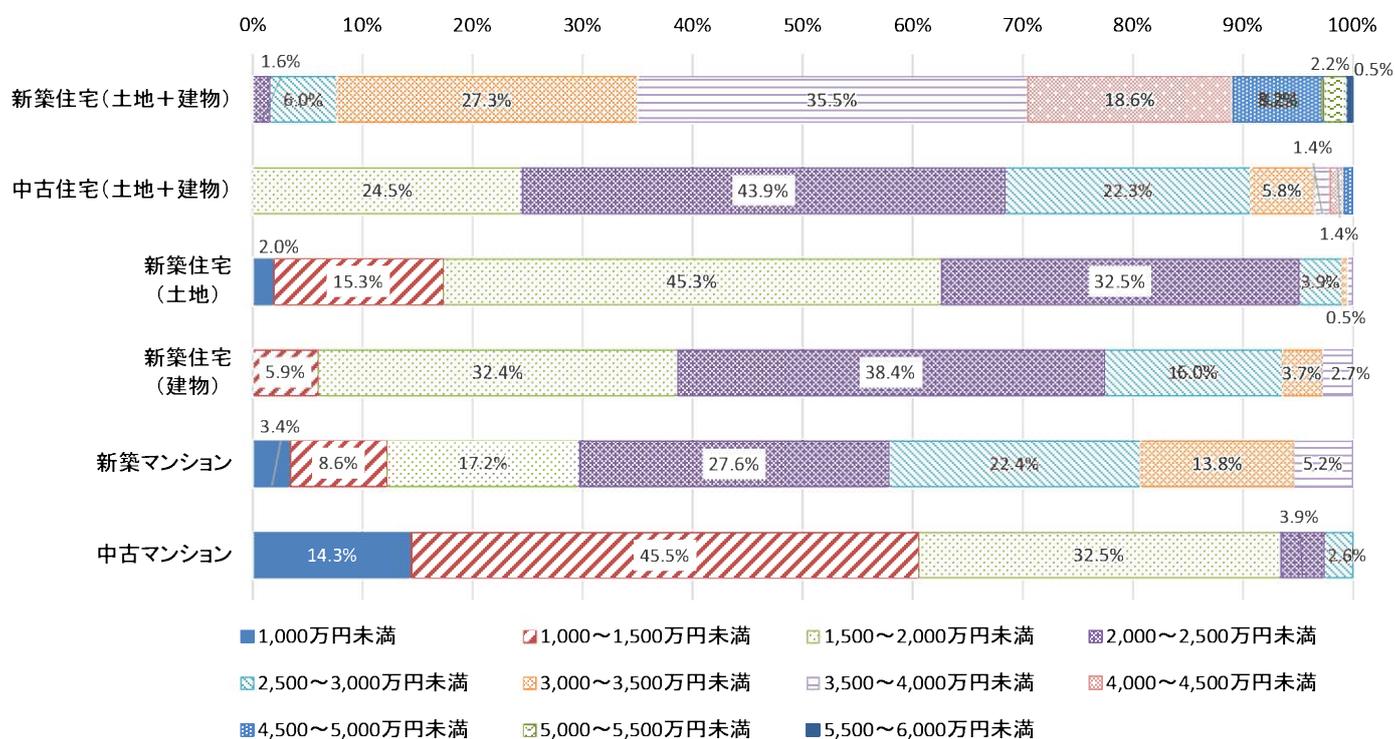
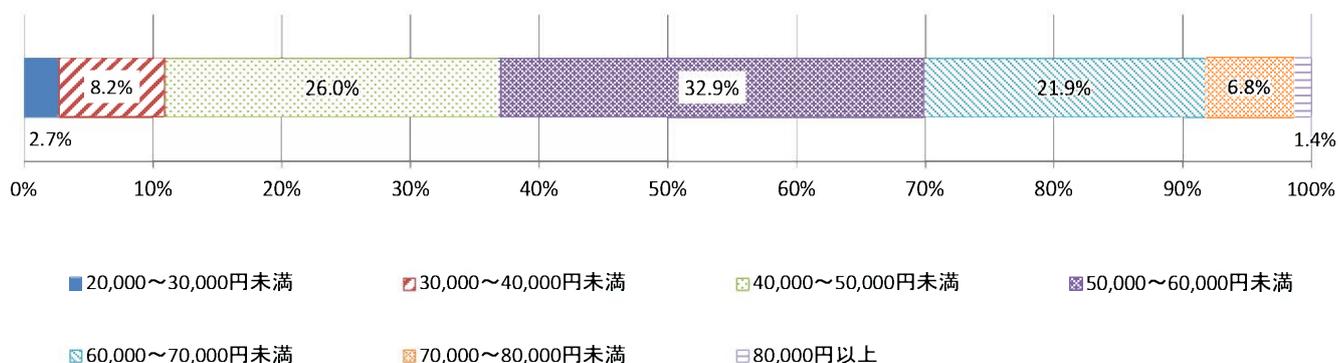


図 賃貸住宅家賃の希望価格帯の回答



③ 近隣自治体と比較した本市の住宅価格の認識と価格差ができる理由

- ・本市の住宅需要は、近隣自治体に比べ高いと回答した事業者が非常に多くいます。
- ・本市の分譲住宅の価格についても、近隣自治体に比べ高いと回答した事業者が非常に多くいます。
- ・価格差が生じる理由としては、「住宅を建設できる宅地が少ない」「宅地の価格が高い」が挙げられています。

図 住宅需要の近隣比較

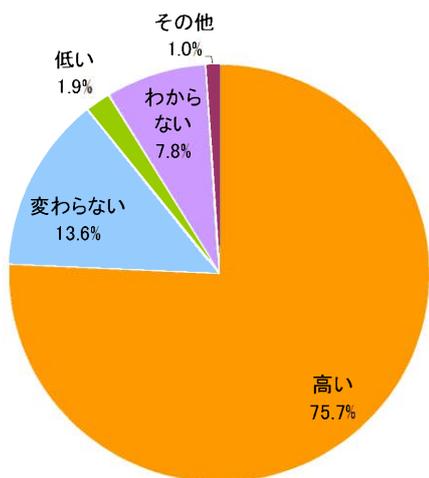


図 分譲住宅価格の近隣比較

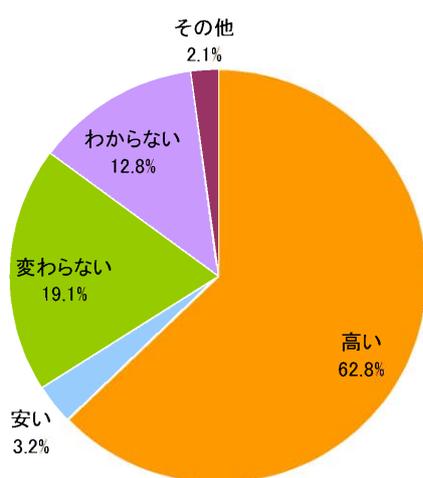


図 高いと回答した事業者の価格差

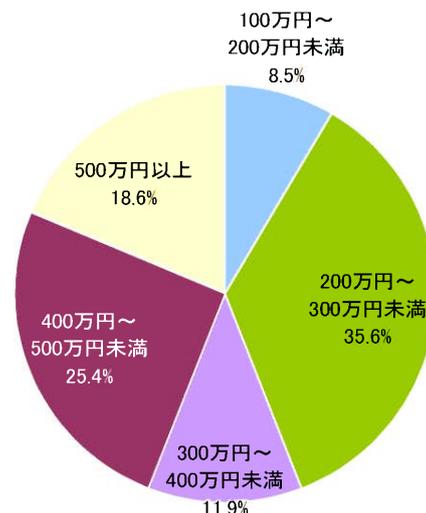
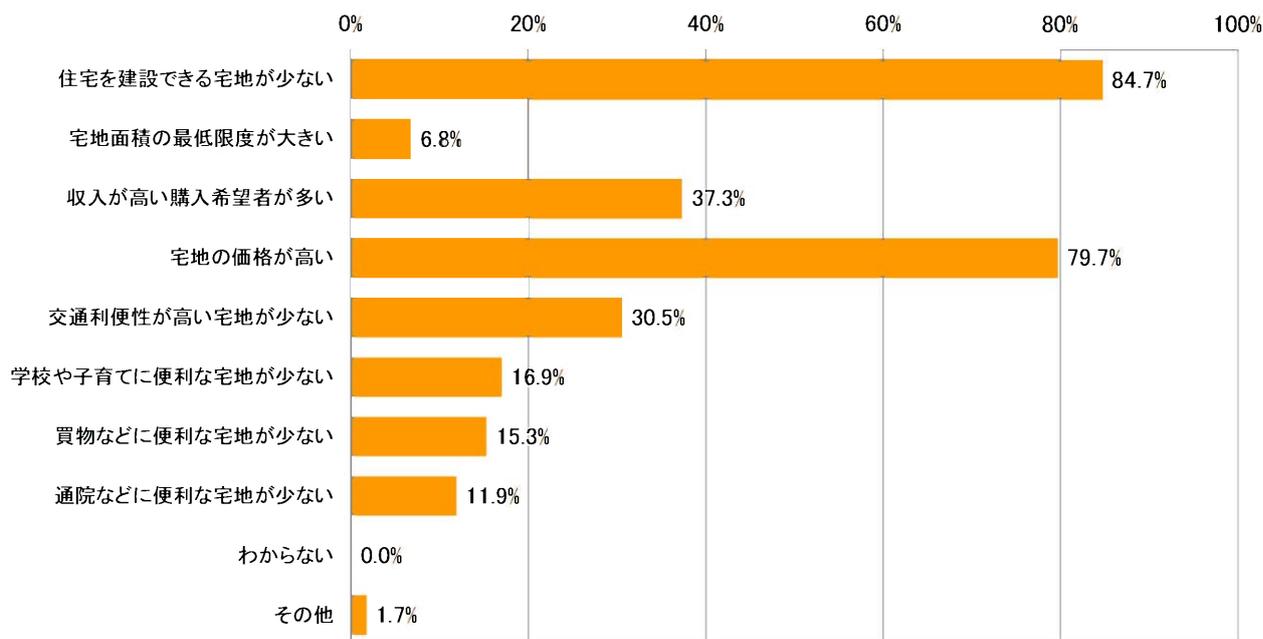


図 価格差が生じる原因
(高いと回答した事業者の価格差が生じる原因)



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

④ 不動産市場の状況

- ・近年の取扱量はすべての区分で減少していると回答されています。
- ・戸建て住宅と共同住宅(分譲マンション等)については供給不足とする事業者が多く、賃貸住宅は供給過剰であり、中古戸建て住宅は需給が均衡していると回答されています。

図 不動産事業者の住宅取扱量

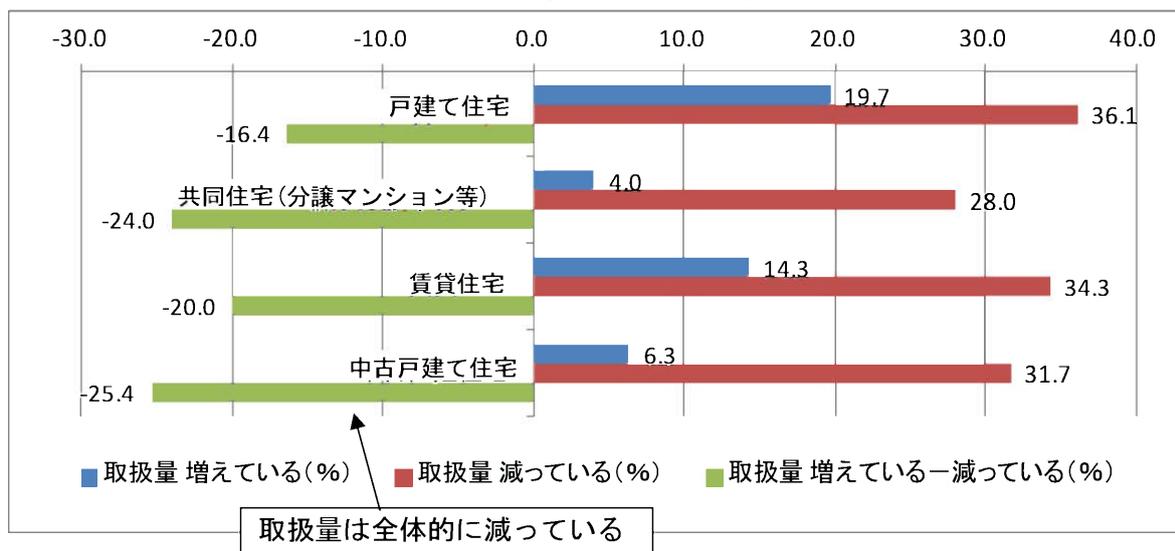
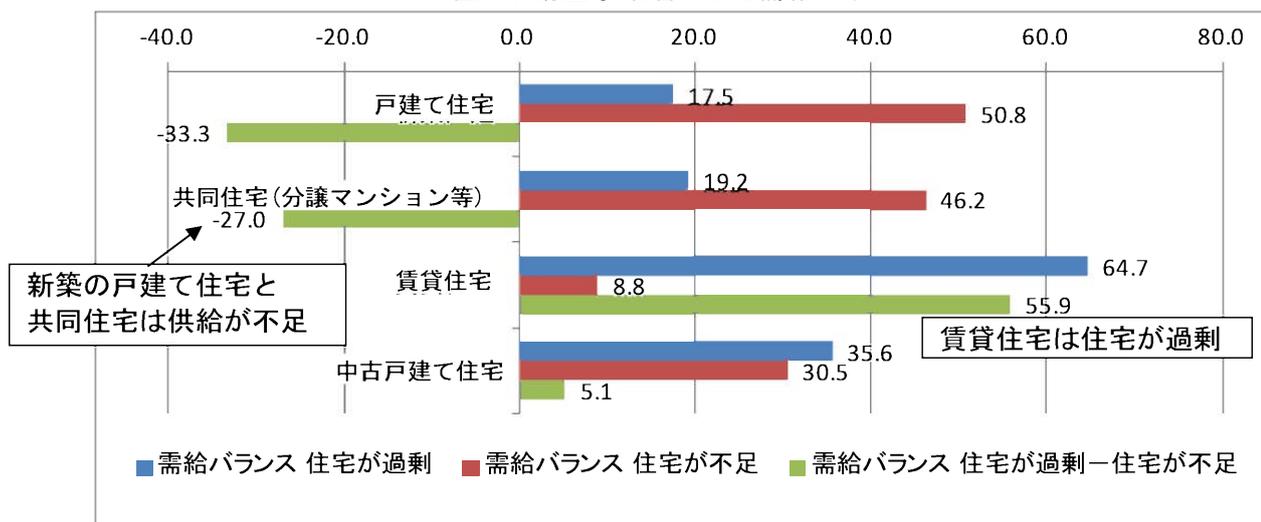


図 不動産事業者による需給バランス

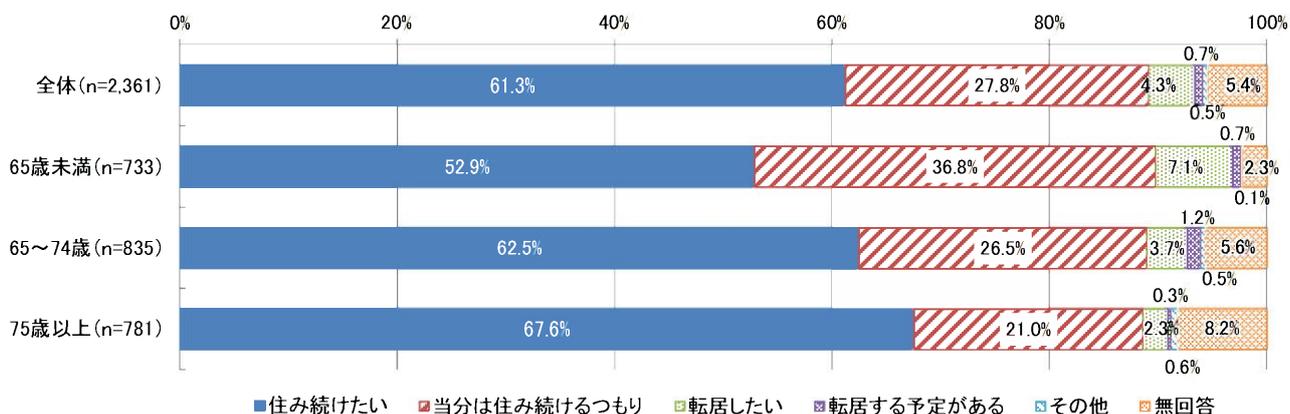


3 55歳以上の市民のニーズ

(1) 定住、転居意向とその理由

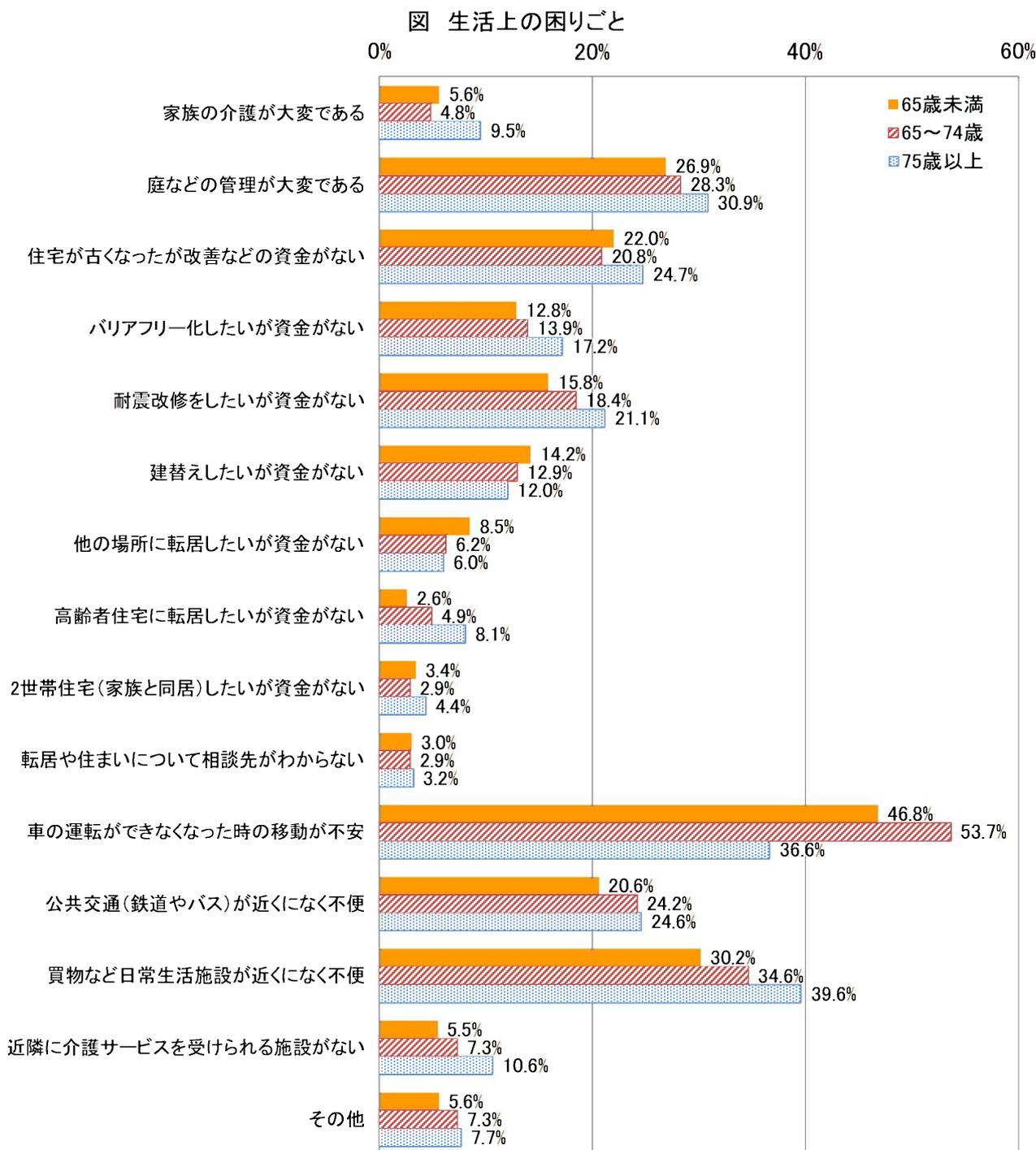
・高齢者は約9割が当面の定住意向を持っており、年齢が上がるにつれて定住意向は上昇しています。

図 本市への定住意向



(2)高齢者世帯の生活上の困りごと

・生活上の困りごとは、「車が運転できなくなった時の移動が不安」が最も多く、以下、「買物等の日常生活施設が近しくなく不便」、「庭等の管理が大変」、「公共交通が近しくなく不便」となっており、住宅よりは周辺環境に関する困りごとが多くなっています。

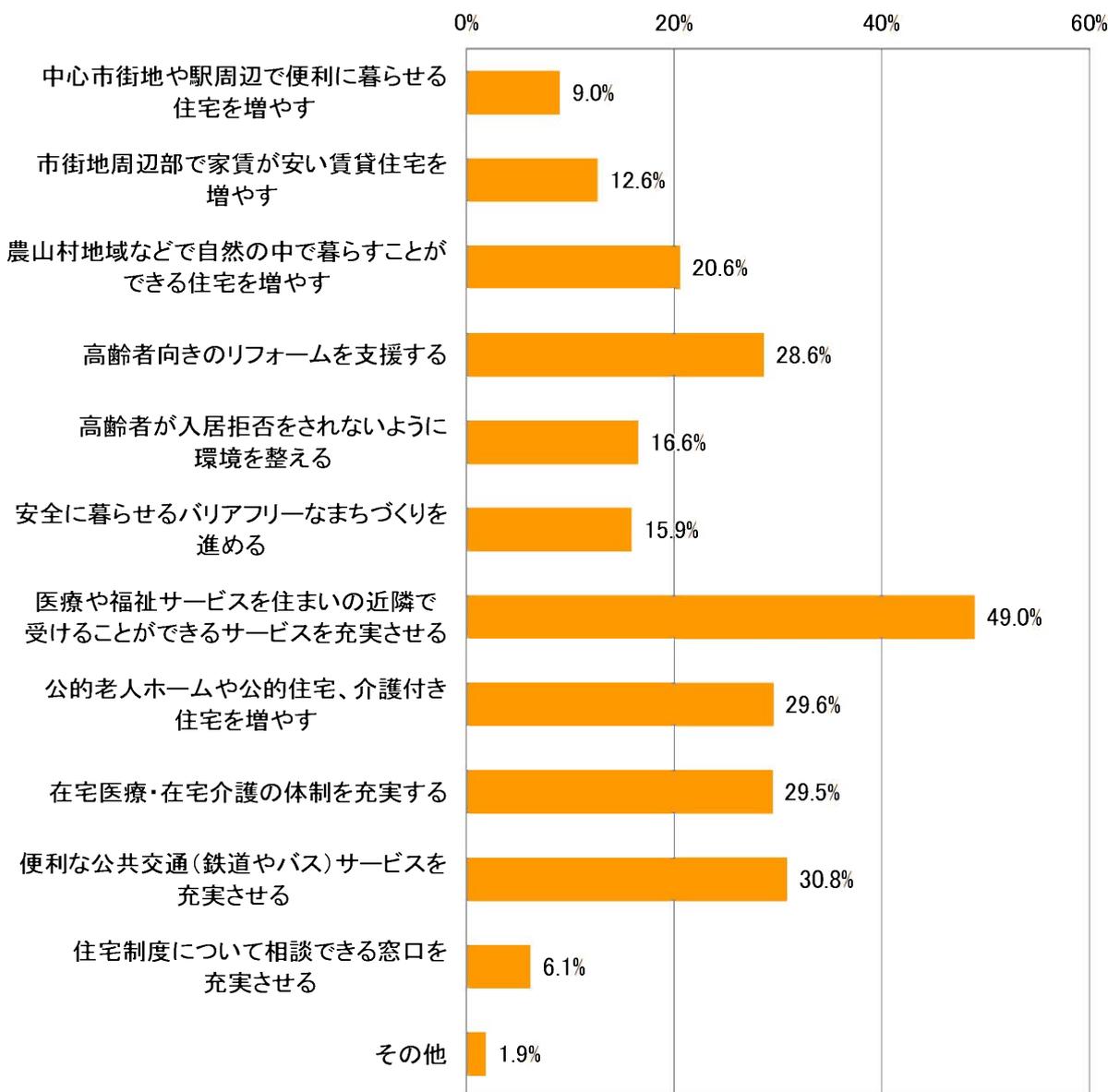


※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

(3)重点的に取り組むべき支援策

・重点的に取り組むべき支援策としては、「医療や福祉サービスを住まいの近隣で受けることができるサービスを充実させる」が最も多くなっています。

図 重点的に取り組むべき支援策



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

4 三世帯居住の意向

(1) 転入、転出、転居世帯のニーズ

① 移転者の同居状況

- ・平成 28 年に実施した市民意識調査結果によると、多世代同居をしたいと考えている市民の割合(「現在検討している」+「いつかはしたいと思う」)は 31.1%となっています。
- ・転入、転出、転居をした世帯で転居の理由に「親と同居」または「子と同居」をあげている世帯はそれぞれ 74 世帯(6.1%)、88 世帯(7.2%)であり、転入世帯では「親と同居」がやや多いのに対して、転出世帯では「子と同居」が多くなっています。

図 多世代同居の意識 (第 21 回市民意識調査)

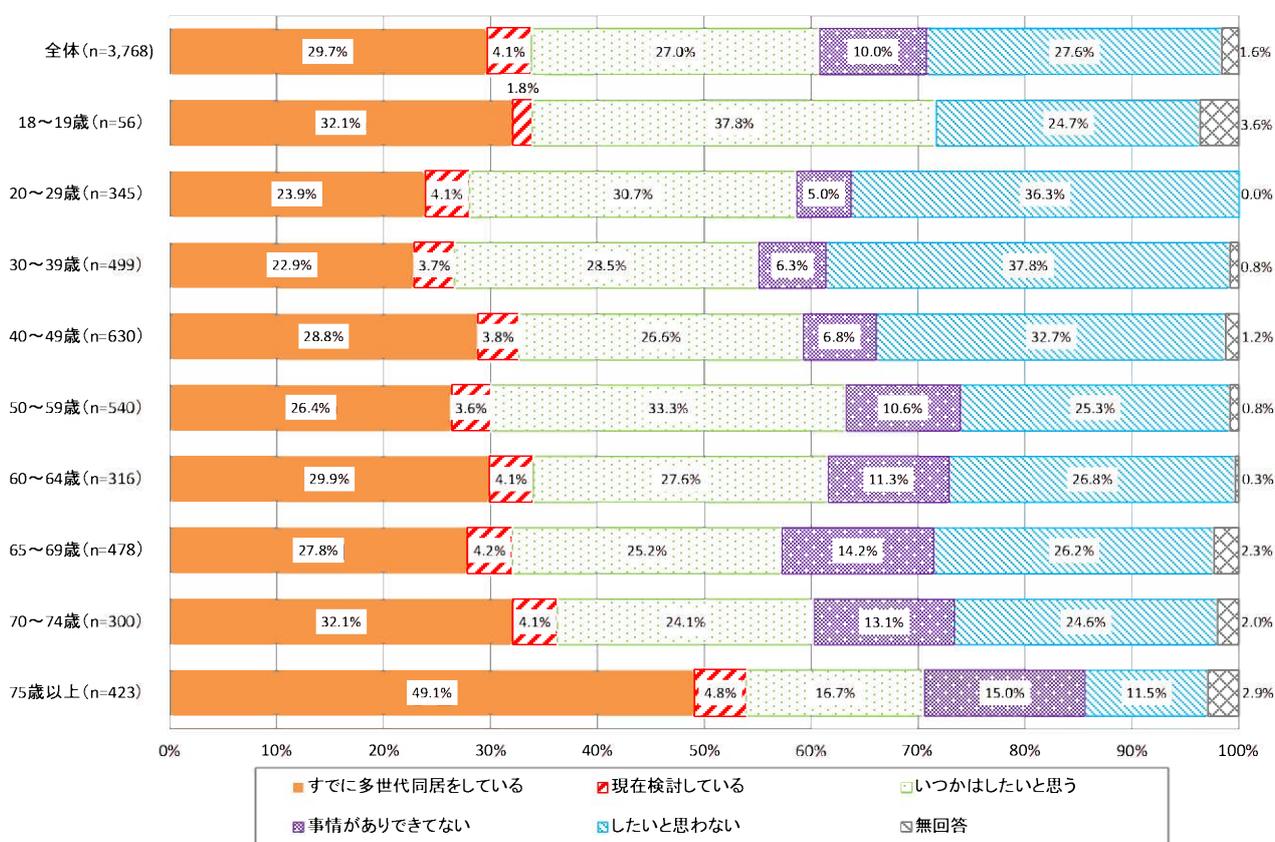
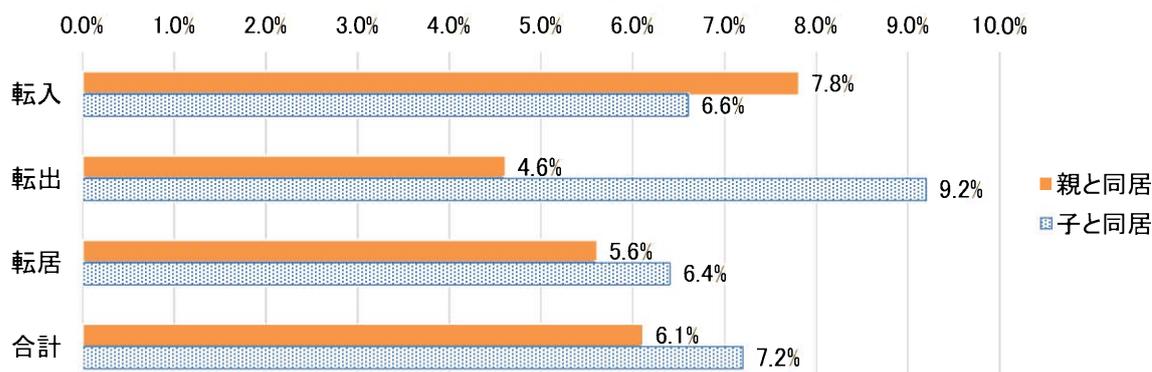


図 移転した世帯で転居の理由に「親と同居」または「子と同居」と回答した割合



② 家族形成期世代の三世帯居住の意向と実現状況

- ・移転時、親との同居を重要視した世帯は、転入世帯、転出世帯の「親と子」で非常に高くなっています。
- ・市民意識調査では、20～49歳までの世帯の多世代同居意向が3割を超えていますが、移転時に同居を重要視した世帯は2割未満に留まっており、潜在的なニーズと実現の状況に乖離がみられます。
- ・移転時、親・親戚の住まいとの距離を重要視した世帯は約2～3割あり、近居ニーズは高い状況です。
- ・「親と同居したい」意向があった「夫婦・子どもの世帯」において、実際には同居ができていない世帯の割合は28.2%となっています。
- ・転出者、転入者別に同居しているかどうかの別に住まいを選ぶ際に特に重視した事をみると、同居している世帯に比べ、同居していない世帯で住居費負担や安全性を特に重視する割合が高くなっています。

図 移転時、親との同居を重要視した世帯 (%)

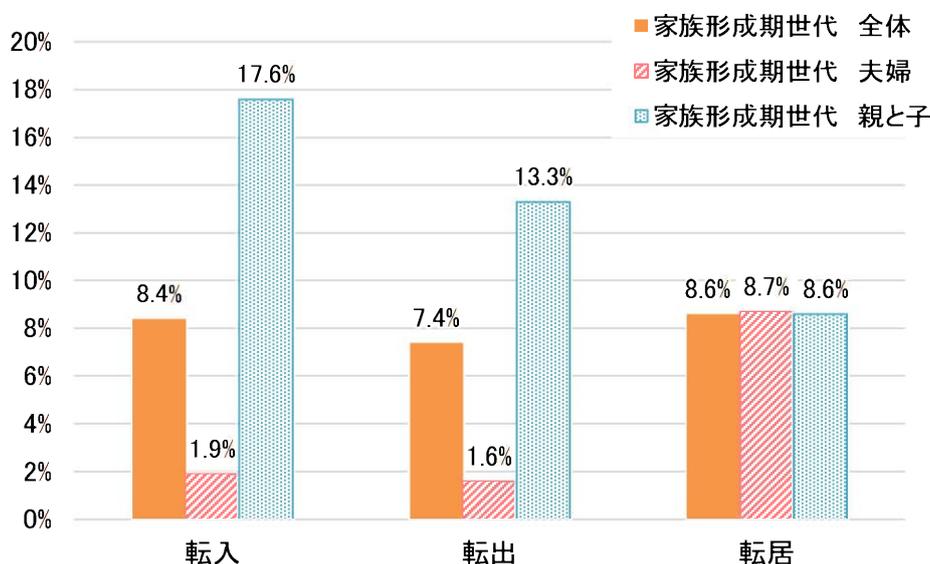


図 移転時、親・親戚の住まいとの距離を重要視した世帯 (%)

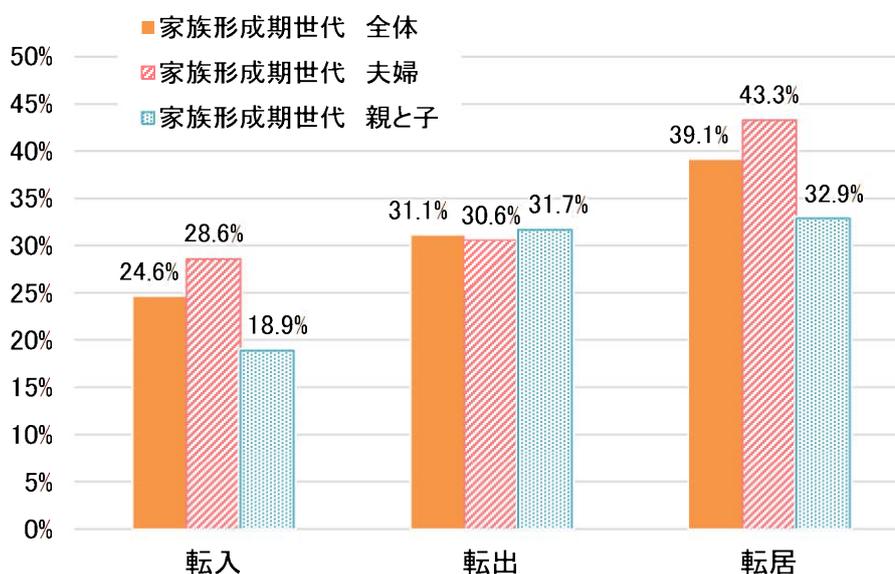
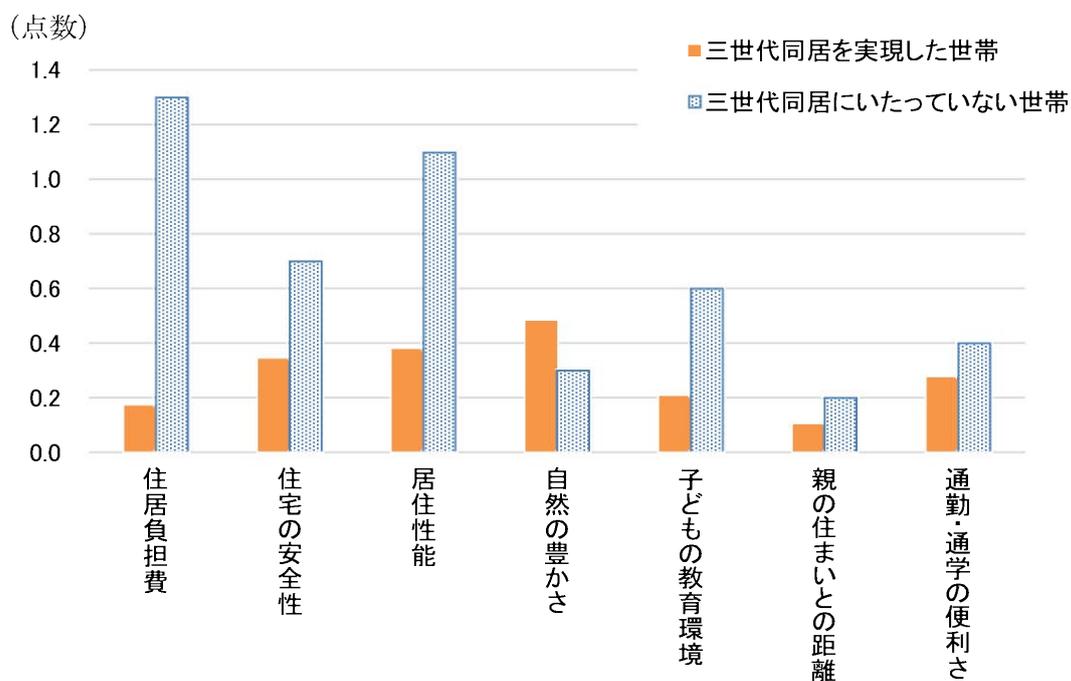


表 子育て世帯のうち親と同居意向のある世帯の実際には同居できなかった世帯の状況

	転出者	転入者	転居者	計
親と同居意向のある世帯の内、実際には同居できなかった世帯の割合	33.3%	20.0%	26.7%	28.2%

図 子育て世帯の三世帯居住の実現状況別、重要視した事項



(2)55歳以上の市民のニーズ

① 高齢者の三世帯居住の意向と現状

- ・子どもとの同居希望は、「すでに同居している」が約 25%で、「近くに住みたい」と「同居したい」の合計割合は約 30%です。
- ・これを年齢別にみると、「すでに同居している」は年齢が上がるほどに割合が高くなり、「近くに住みたい」の割合が低くなる傾向がみられます。
- ・同居・近居意向を持っている世帯で、同居が実現する見込みがある世帯は全体の 4 分の 1 程度である。

図 子どもとの同居意向

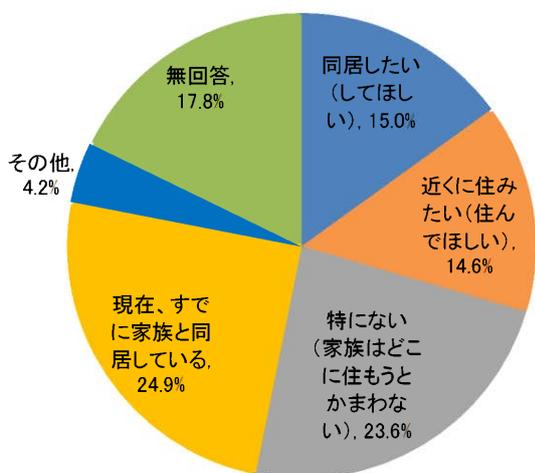


図 同居意向のある世帯の同居予定

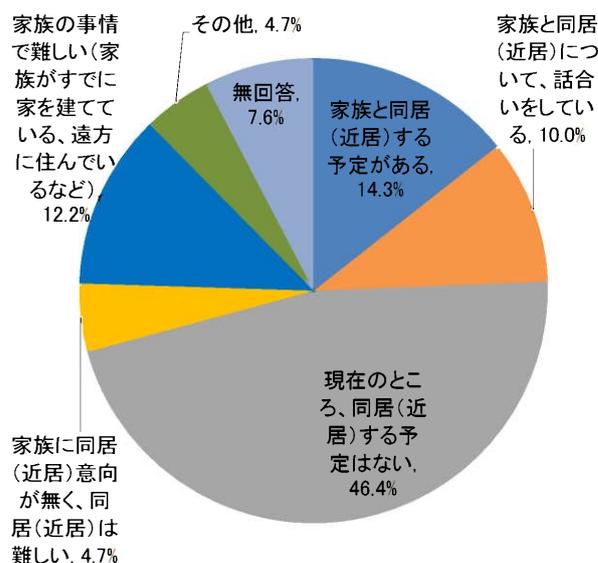
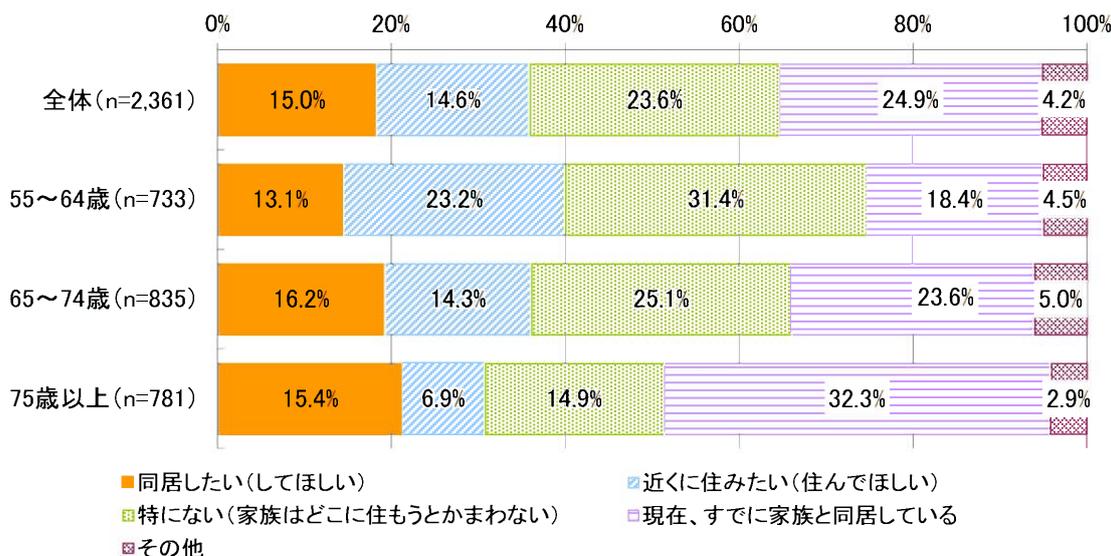


図 年齢階層別同居・近居意向

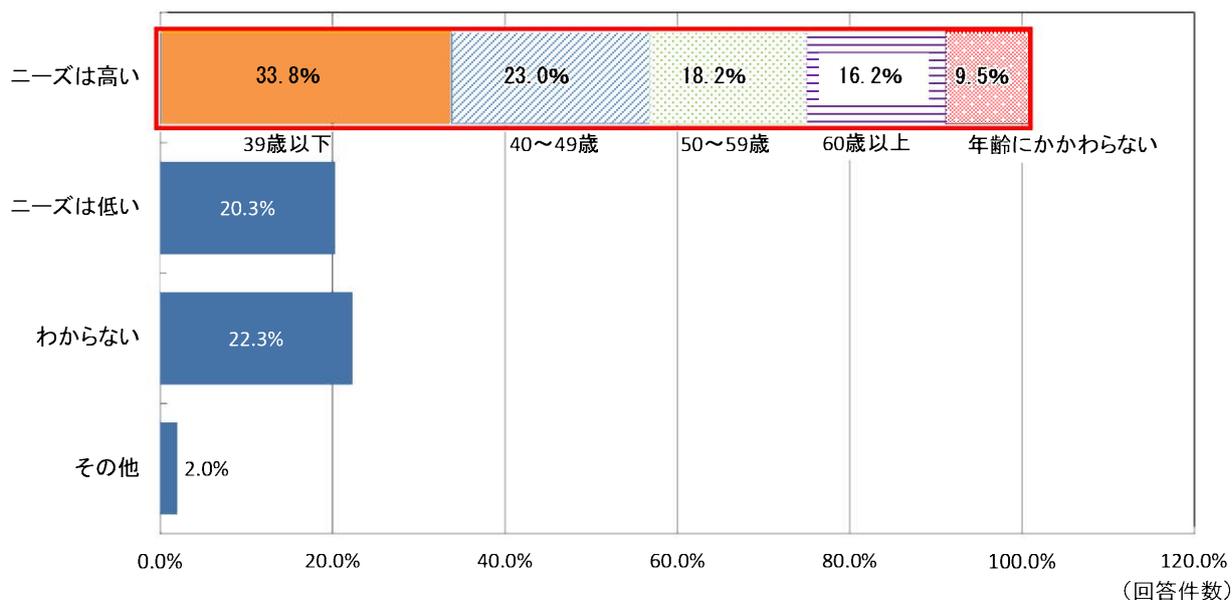


(3)不動産、建築関係事業者による定住ニーズ

① 事業者に聞いた三世帯居住ニーズ

・多世代での居住意向は高いという回答が多くありました。特に年齢階層別では、「39歳以下のニーズが高い」という回答が約3割と最も多く、「年代に関わらずニーズが高い」という回答も1割程度みられます。

図 三世帯居住ニーズ



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。



② 高齢者住宅事業（サービス付き高齢者向け住宅等）への参入意向

- ・高齢者住宅事業への参入意向を持つ事業者は約3割です。
- ・事業参入に当たっての課題は、「連携できる医療・介護事業者がない」「どのような事業リスクがあるかわからない」「どの程度の需要があるかわからない」が多くありました。

図 高齢者住宅事業（サービス付き高齢者向け住宅等）への参入意向

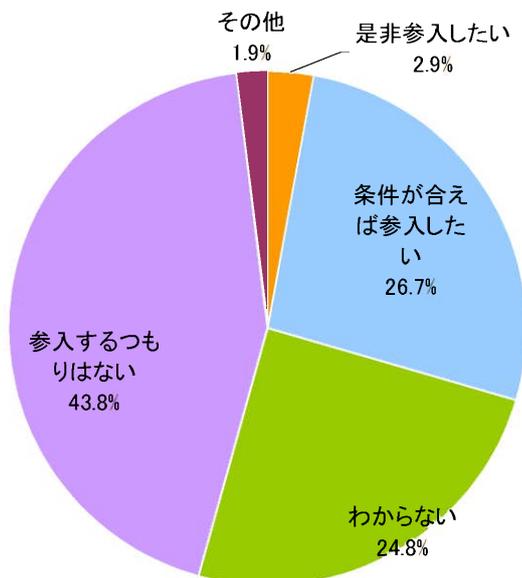
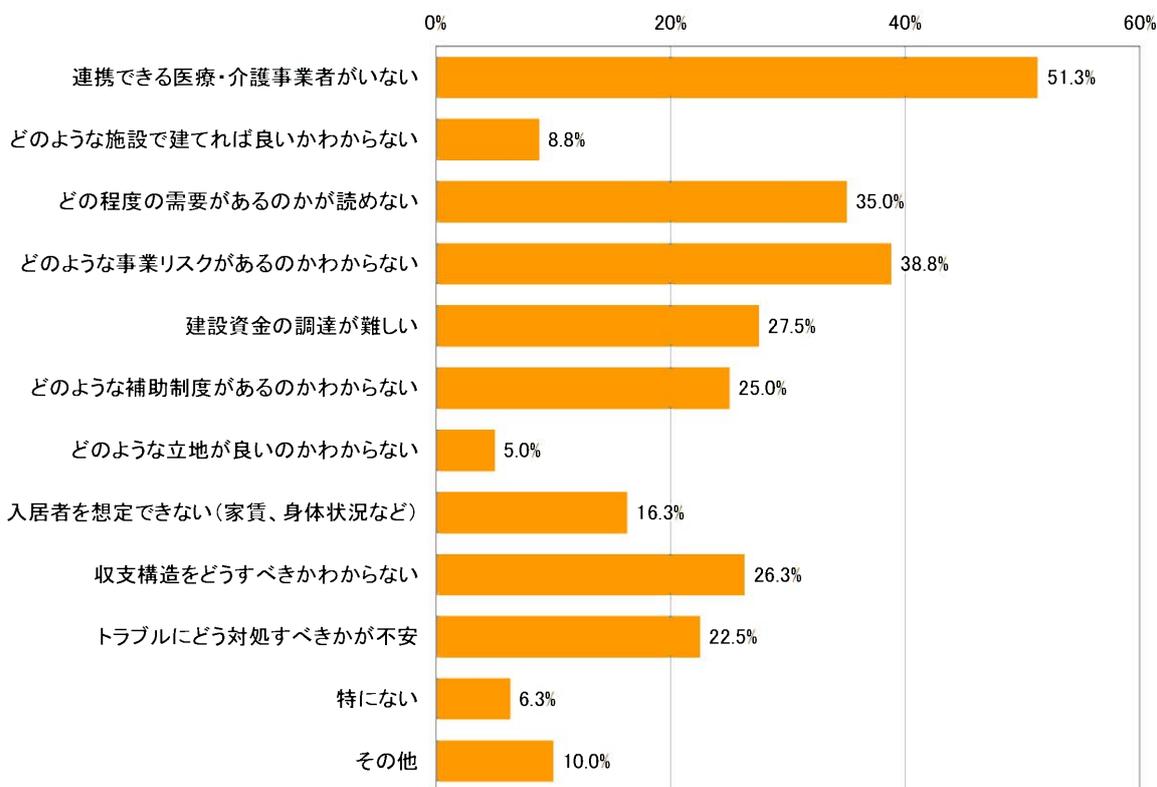


図 高齢者住宅事業（サービス付き高齢者向け住宅等）への参入に当たっての課題



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

5 空き家・既存住宅の状況と活用意向

(1) 転入、転出、転居世帯のニーズ

① 従前の住宅、宅地の処分状況、処分意向

- ・転入世帯、転出世帯、転居世帯ともに以前の住宅が空き家となっているのは全体の4%程度です。
- ・転居世帯のうち以前の住宅を空き地としているのは6%と、転入、転出に比べ多くあります。
- ・以前の住宅の今後の意向について、転出世帯では「売却したい」、あるいは「貸したい」という回答が転入世帯、転居世帯に比べ多くなっています。

図 以前に住んでいた住宅の処分

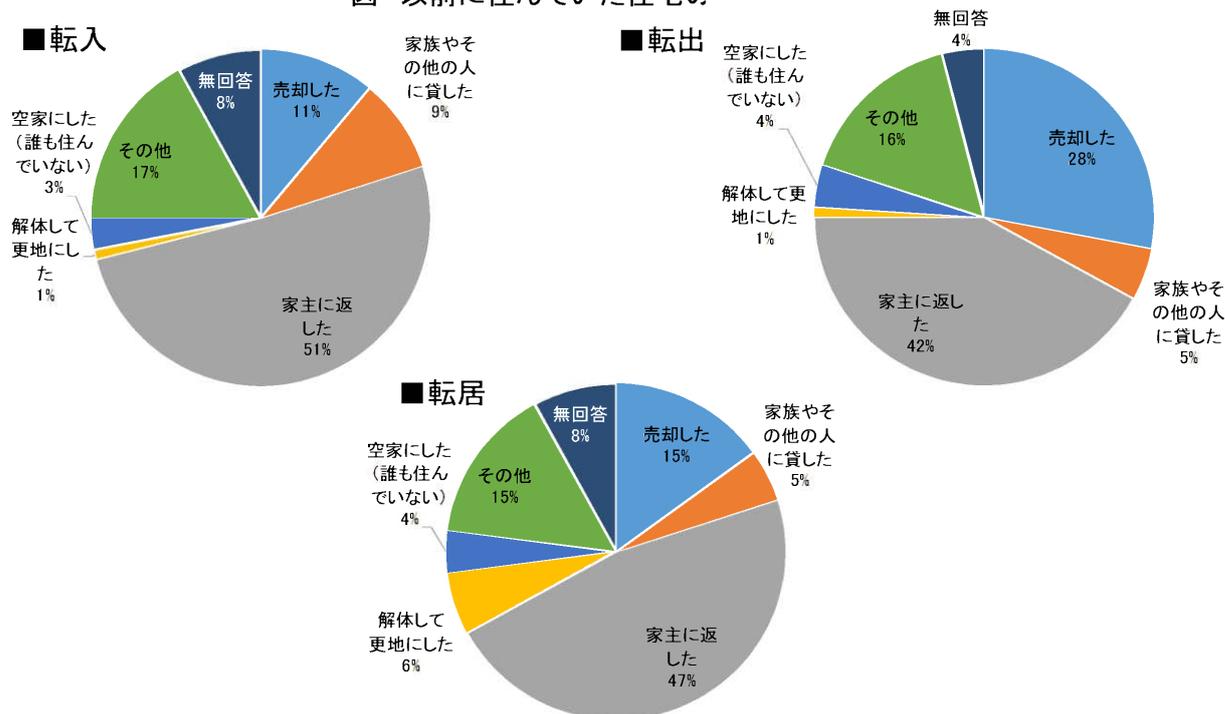
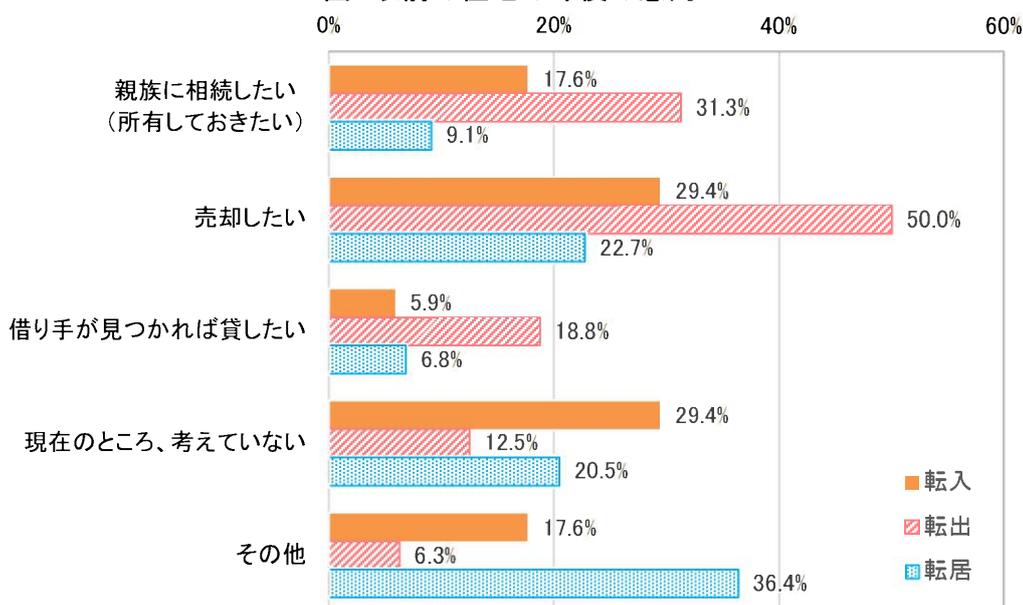


図 以前の住宅の今後の意向



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

(2)高齢者のリフォーム意向

- ・55歳以上の市民意識の住宅改修希望としては、「特に改修したいところはない」が約3割となっています。
- ・住宅を改修したい理由は、「設備が老朽化してきた」、「介護や介助が必要になった時に不安」、「より安全に生活を過ごせるようにしたい」が上位3項目となっています。

図 改修の予定・希望

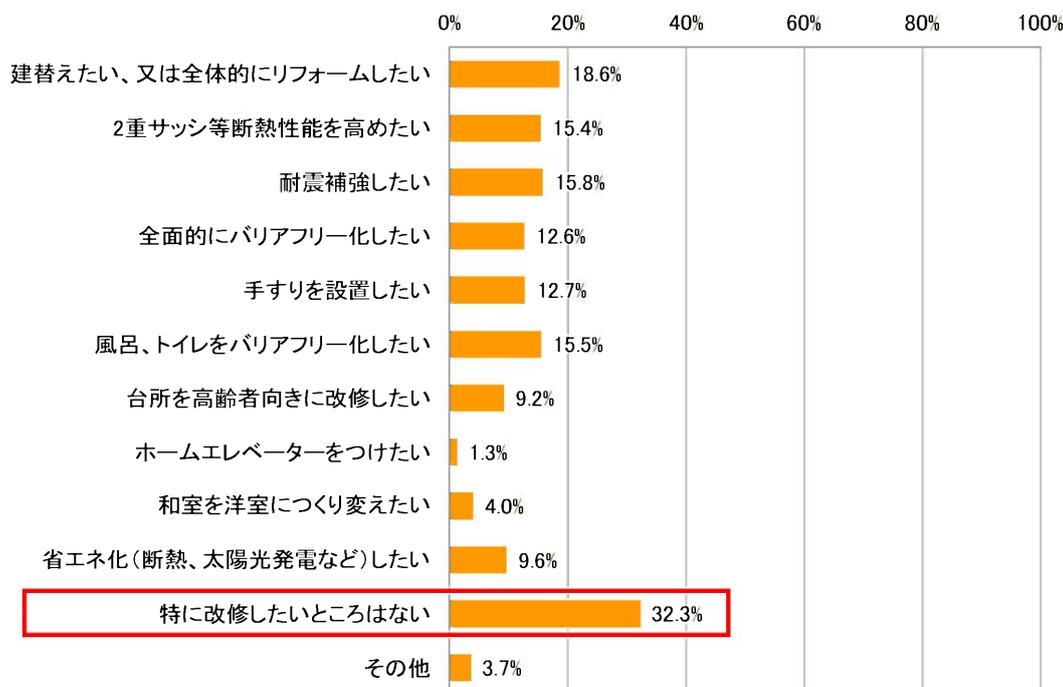
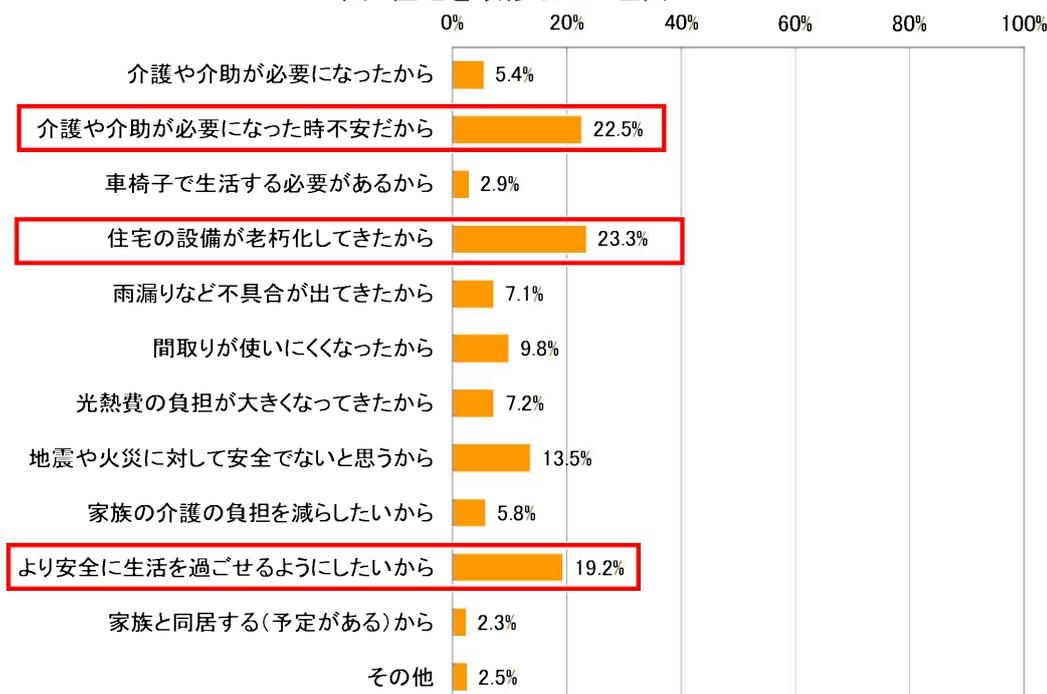


図 住宅を改修したい理由



※重複回答ありのため、累計が100%を超える集計です。

(3)事業者調査からのニーズ

① リフォーム需要

・リフォーム、リノベーションを依頼する人の年代は 50 歳以上が中心と回答されています。

・リフォームの希望箇所は「トイレ、風呂場」、「台所」等の水回りの修繕や、「外壁、屋根」の修繕が中心となっており、「バリアフリー化」は高齢になってから対応されています。

表 年齢別リフォーム希望箇所

区分	1 位	2 位	3 位
39 歳以下	外壁、屋根 56.0%	トイレ、ふろ場 50.0%	台所 46.0%
40～49 歳	トイレ、ふろ場 72.6%	外壁、屋根 58.0%	台所 56.0%
50～59 歳	トイレ、ふろ場 74.5%	外壁、屋根 70.9%	台所 49.1%
60 歳以上	トイレ、ふろ場 75.5%	台所 52.8%	バリアフリー化 50.9%

図 リフォーム、リノベーションを依頼する世帯

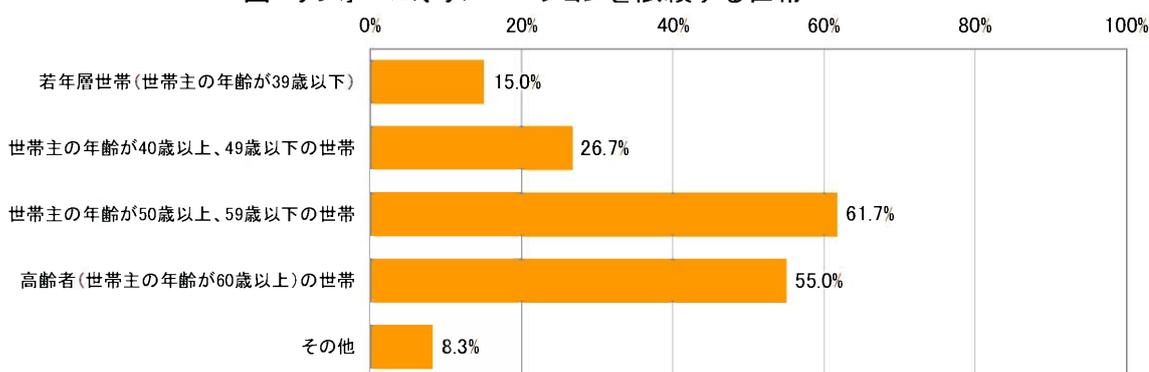
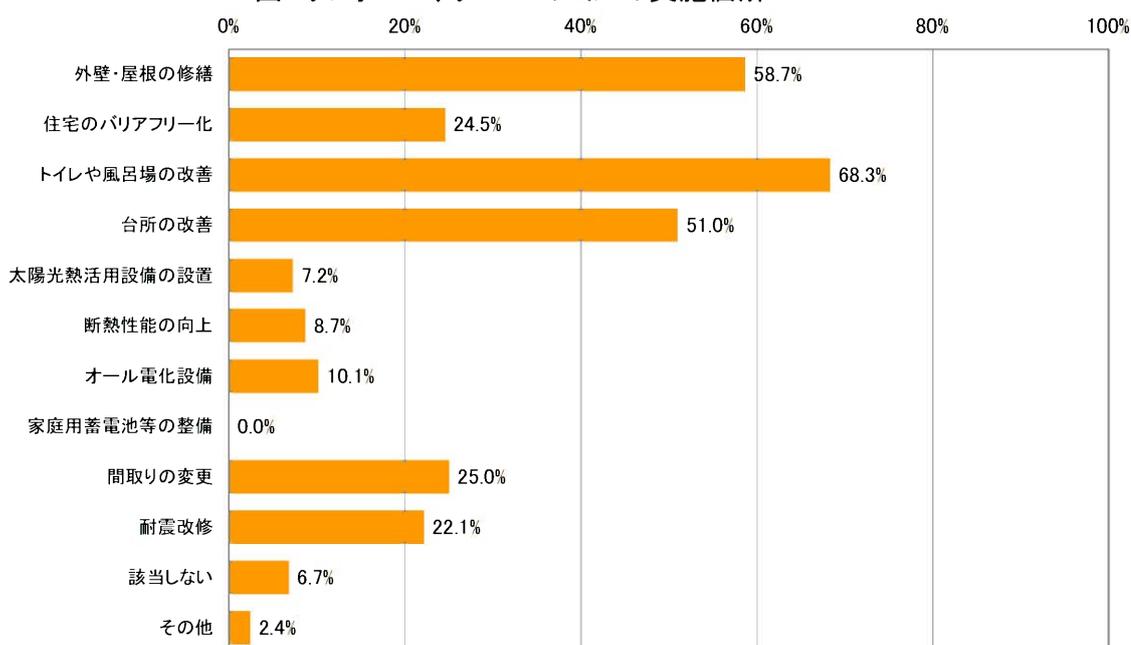


図 リフォーム、リノベーションの実施箇所

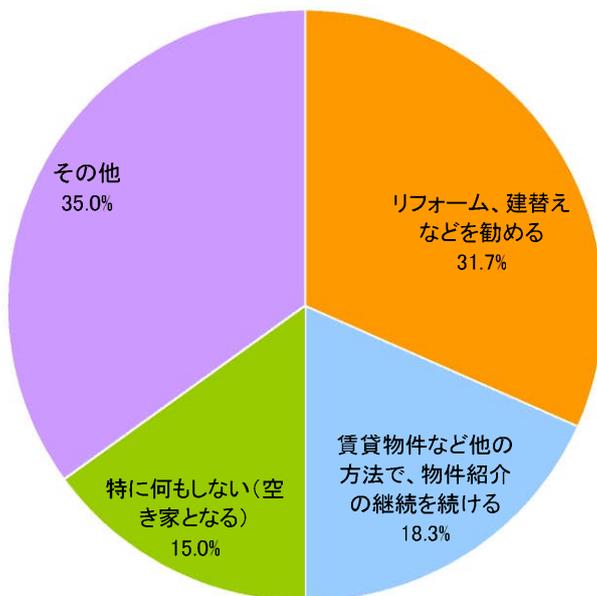


※重複回答ありのため、累計が 100%を超える集計です。

② 中古住宅が長期間売れなかった時の対応

・事業者聞いた、中古住宅が長期間売れない場合の対応は、リフォームや建替えを進める事業者が多いですが、空き家にしておくと回答した事業者も15%ほど存在します。

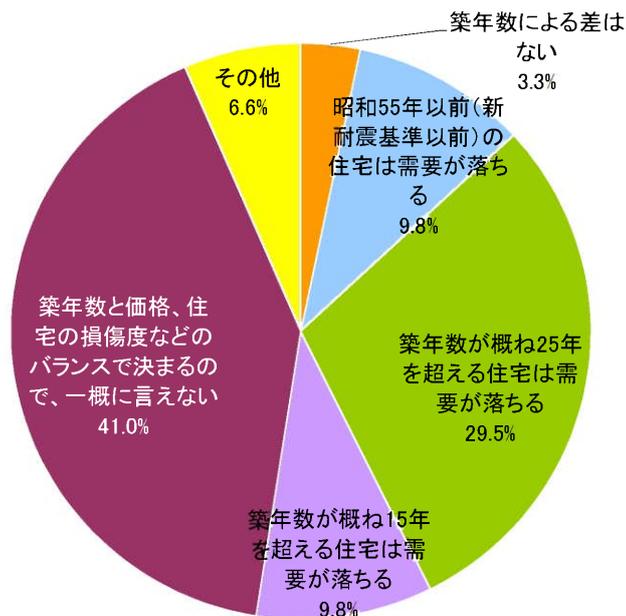
図 中古住宅が長期間売れない場合の対応



③ 中古住宅の築年数による需要の差

・中古住宅は、「築年数が概ね25年を超えると需要が落ちる」と回答されています。

図 中古住宅の築年数による需要の差



第4章 前計画の評価

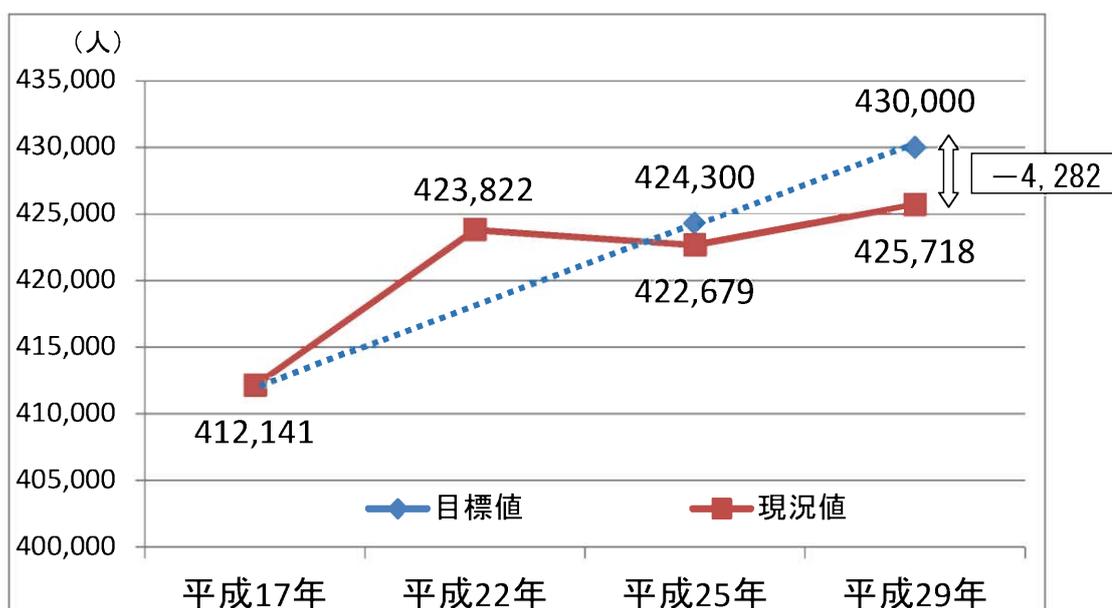
第4章 前計画の評価

ここでは、2008年(平成20年)3月に策定された前計画である、「(第2次)豊田市住宅マスタープラン」に示された成果指標の達成状況等について評価を行います。

1 将来人口

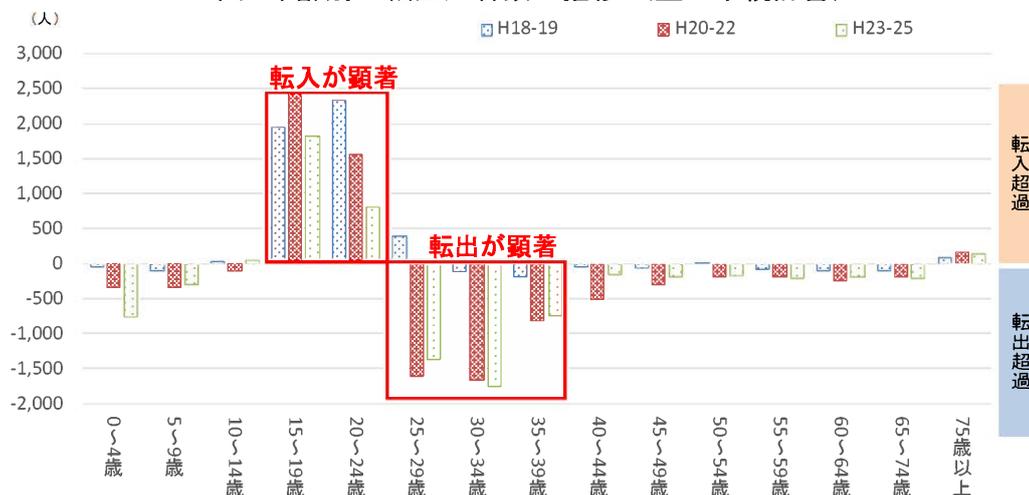
- ・2013年(平成25年)時点で、目標値に対し1,621人少なく、2017年(平成29年)の目標値も達成できない見込みです。
- ・人口目標に達していない主な要因は、転入の大幅減と転出抑制が進まなかったこと、特に、25～39歳の家族形成期世代が近隣自治体に転出しているためです。
- ・転出の主な理由は、「転勤・就職」、「家が手狭」、「交通が不便」となっています。

図 将来人口(平成29年10月1日現在)



※現況値：年度央値（平成22、25年は確定値、平成29年は速報値）

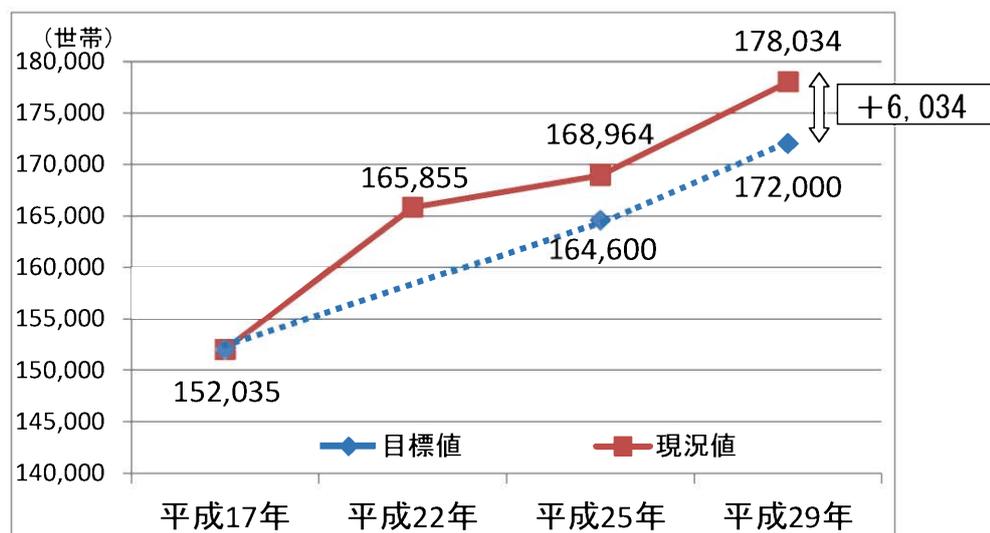
図 年齢別の転出入者数の推移（豊田市統計書）



2 将来世帯数

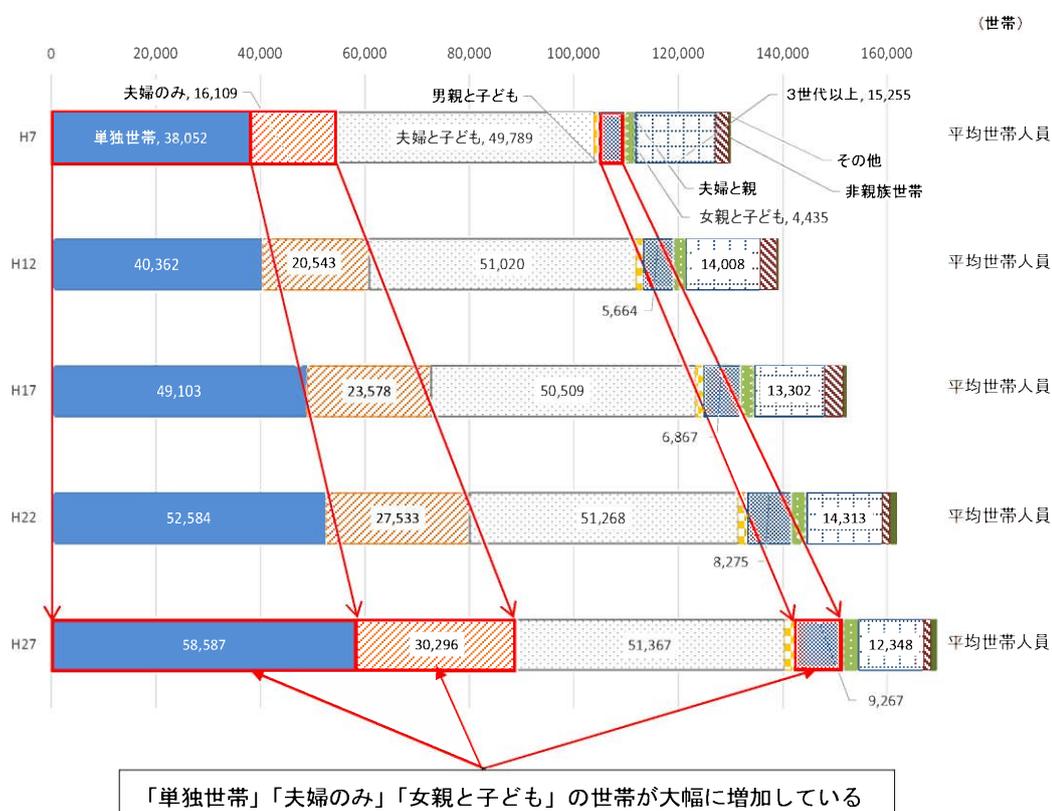
- ・2013年(平成25年)の目標値を達成しており、2017年(平成29年)の目標値を達成できる見込みです。
- ・ただし、人口が目標に達せず世帯数が目標値に達しているということは、平均世帯人員が減少し、少人数世帯が増加している状況であり、望ましいとはいえません。

図 将来世帯数(平成29年10月1日現在)



※現況値：年度央値（平成22、25年は確定値、平成29年は速報値）

図 世帯型別世帯数の推移 (国勢調査)



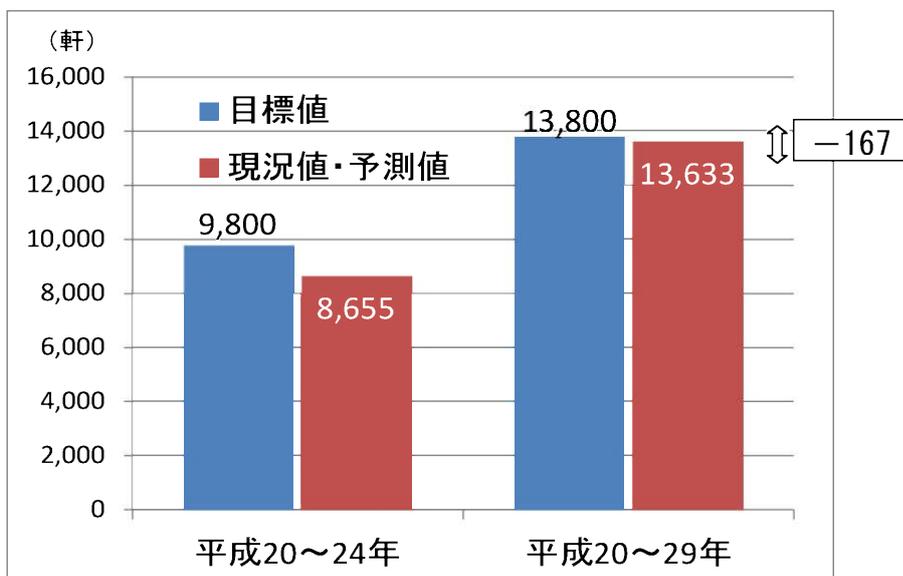
「単独世帯」「夫婦のみ」「女親と子ども」の世帯が大幅に増加している

3 住宅・宅地の供給目標量

(1) 住宅の供給目標と現況

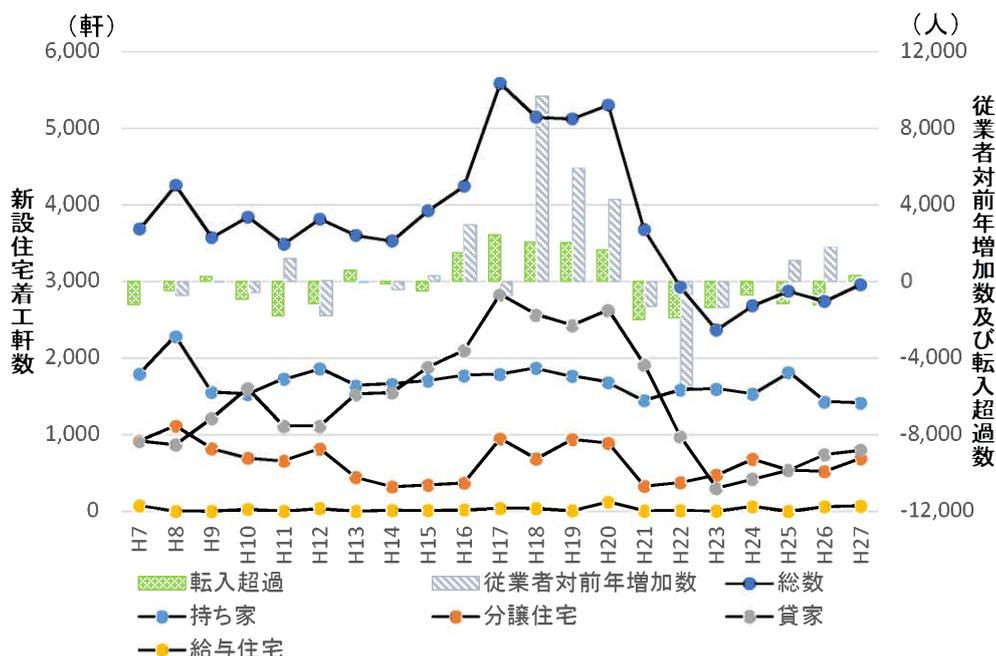
- ・住宅着工状況については、目標に満たない見通しです。
- ・住宅着工数が目標に達しないのは、景気変動により2010年(平成22年)以降の住宅着工数が著しく減少したことによるものと考えられ、特に民間借家の住宅着工数が激減しています。
- ・一方、人口増加等の受け皿となる持ち家住宅、分譲住宅については、比較的安定した供給が維持されています。

図 住宅の供給目標と現況



※予測値：平成29年の値は回帰分析一次式により予測

図 住宅着工数と転入出等の関係 (建築統計調査、工業統計調査、市統計年報)



(2) 宅地の供給目標と現況

- ・住宅地面積は、2012年(平成24年)の目標値は達成しており、2017年(平成29年)には目標値を大きく上回る見込みです。
- ・経年的な推移をみると、工業地面積が近年減少傾向を示しているのに対して、住宅地面積は1970年(昭和45年)以降一貫して増加傾向を継続しています。

図 宅地の供給目標と現況

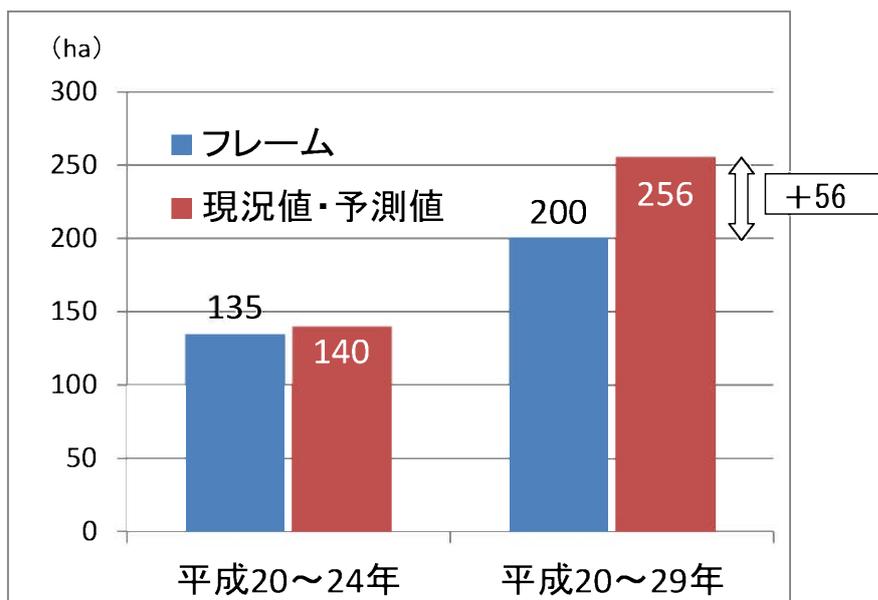
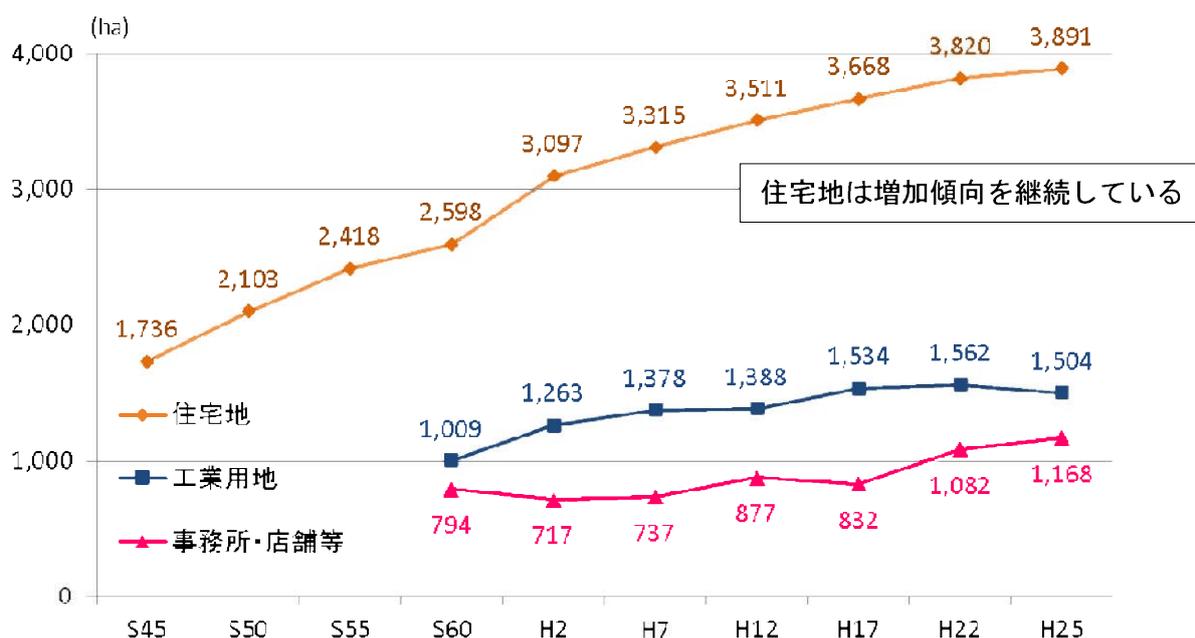


図 豊田市における土地利用の変化（愛知県土地に関する統計年報）

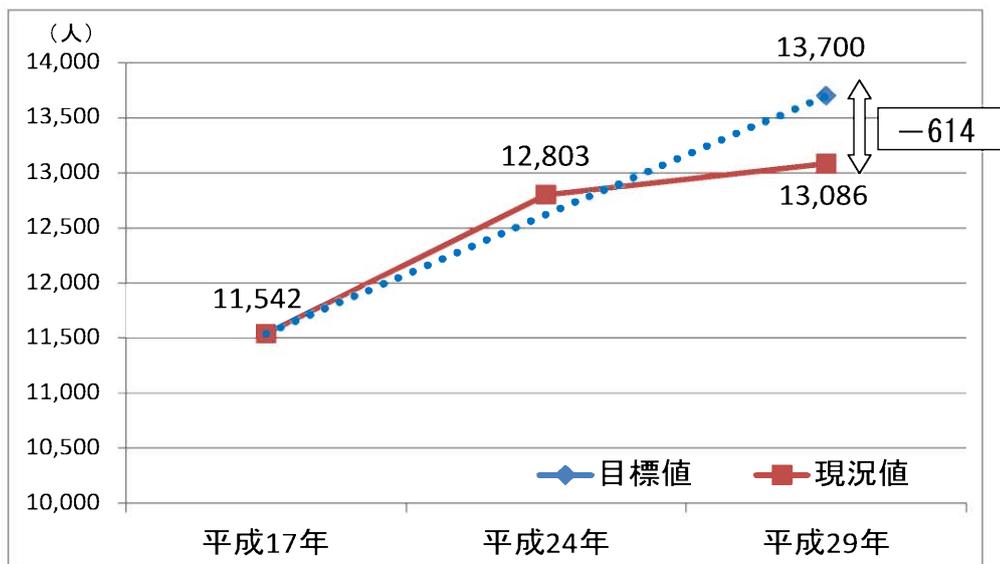


4 居住誘導・定住促進

(1) 中心市街地における居住の推進

- ・中心市街地は、人口、世帯数ともに増加傾向にありますが、2017年(平成29年)の目標値を達成できない見込みです。
- ・中心市街地では再開発事業等が進展しているものの、低未利用地の活用状況は停滞傾向となっています。

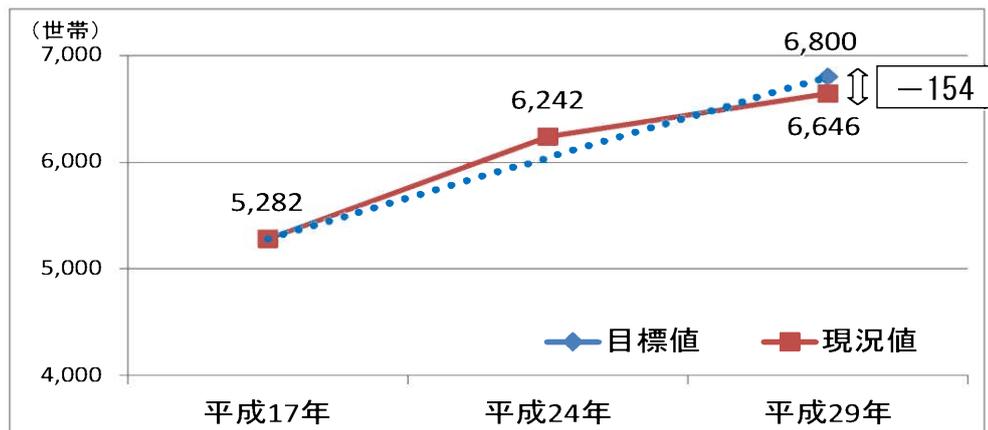
図 中心市街地の人口 (平成29年10月1日現在)



※現況値：年度央値（平成24年は確定値、平成29年は速報値）

第2期豊田市中心市街地活性化計画目標値 13,140人

図 中心市街地の世帯数(平成29年10月1日現在)



※現況値：年度央値（平成24年は確定値、平成29年は速報値）

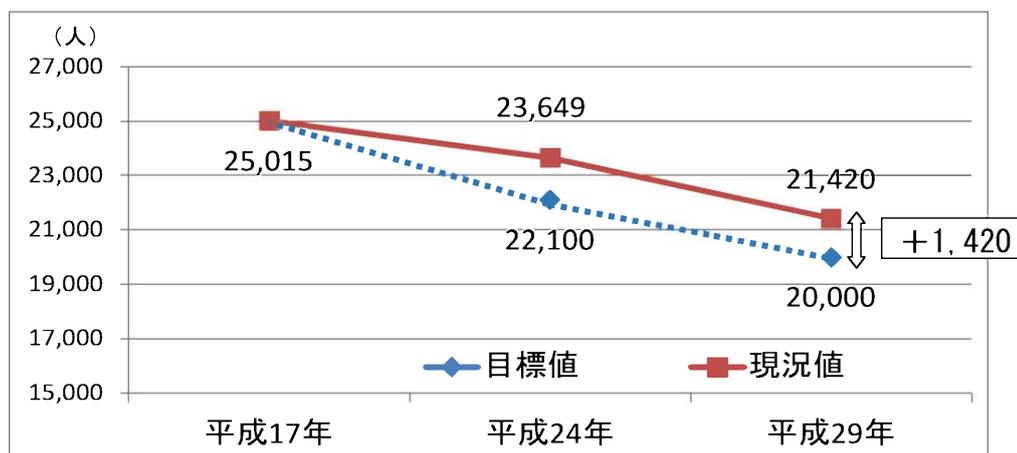
表 中心市街地 低未利用地の状況 (第2期中心市街地活性化基本計画)

	平成9年	平成15年	平成23年
未利用地	21.64ha	21.7ha	20.02ha
自然地	1.61ha	1.34ha	1.22ha
合計	23.25ha	23.04ha	21.24ha

(2) 農山村地域(都市計画区域外)の定住促進

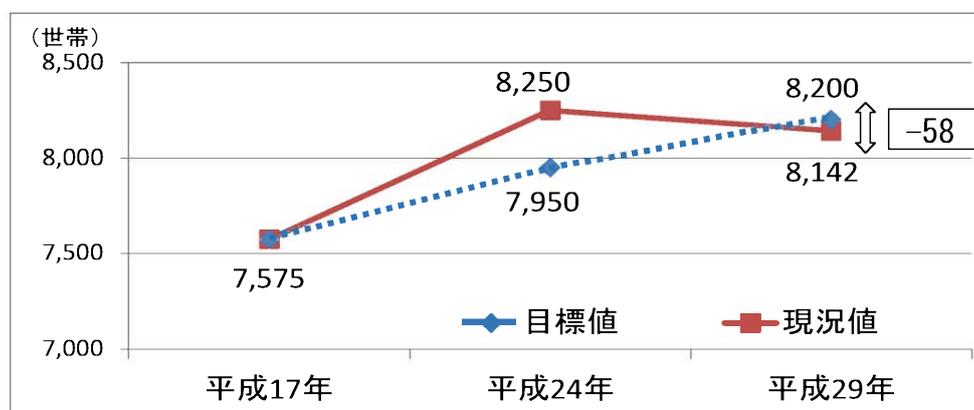
- ・人口については、2017年(平成29年)の目標値を達成する見込みですが、世帯数については、目標値に満たない見込みです。
- ・近年では、人口・世帯数とも減少しており、その主要因は15歳～39歳までの若者世代の転出です。
- ・40歳～44歳の人口はわずかに増加しています。

図 農山村地域の人口(平成29年10月1日現在)



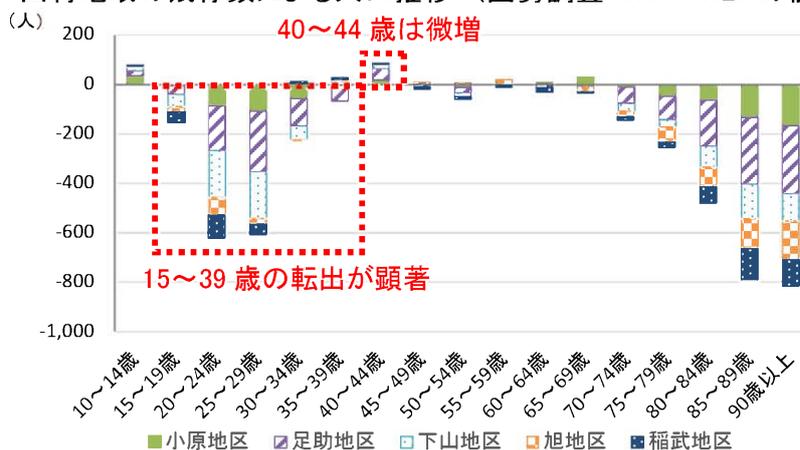
※現況値：年度央値（平成24年は確定値、平成29年は速報値）

図 農山村地域の世帯数(平成29年10月1日現在)



※現況値：年度央値（平成24年は確定値、平成29年は速報値）

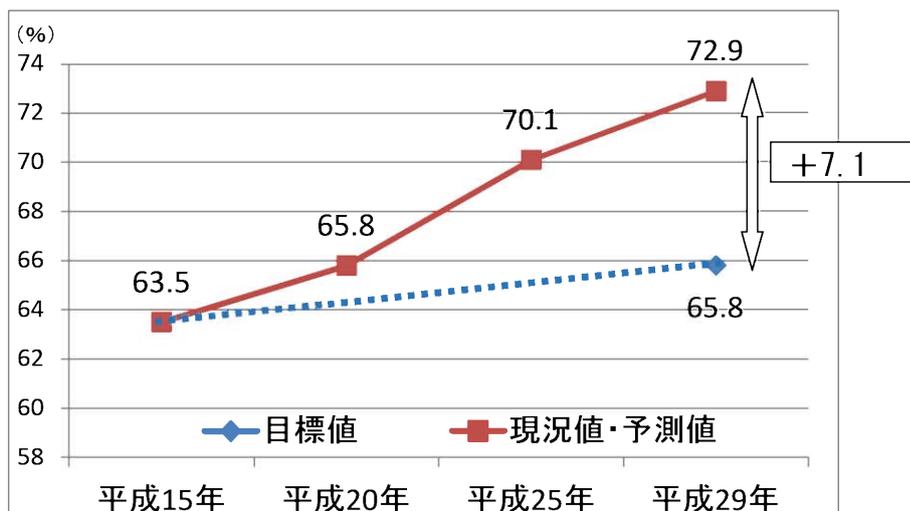
図 山村地域の残存数による人口推移 (国勢調査 H17～H27 の値)



5 交通条件(鉄道・バスの利便性)

- ・2017年(平成29年)の目標値は達成できる見込みです。
- ・浄水駅周辺を中心に駅勢圏における面的な開発が進展している一方、周辺市街地における住宅建築戸数も増加しています。
- ・宅地造成等を伴う開発が、駅勢圏外に多数進展しているため、人口が減少している主要駅もあります。

図 最寄の鉄道又はバスの利便性が高い住宅の割合 (%)



※鉄道又はバスの利便性の高い住宅とは、鉄道駅までの距離が1,000m未満、又はバス停までの距離が500m未満の住宅を指します。

※平成15年については、豊田市合併前の数値

※予測値：平成29年の値は回帰分析一次式により予測

表 主要駅1km内外の新築住宅数
(定住促進課 H19~H23の合計)

	駅1km内	左記以外	全市
戸数	4,568戸	5,833戸	10,401戸

表 主要駅周辺の人口密度の変化(定住促進課)

	可住地面積 (ha)	H17 可住地人口密度	H26 可住地人口密度
新豊田駅・豊田市駅	163.9	101.5	110.0
三河豊田駅	135.3	102.7	101.8
八草駅	39.1	7.0	6.7
浄水駅	82.0	22.2	90.7
猿投駅	140.3	87.4	92.2
愛環梅坪駅・梅坪駅	111.9	110.7	111.8
土橋駅	109.8	71.5	68.8
若林駅	104.4	97.1	104.4
三河上郷駅	60.1	92.0	87.8
合計	946.8	76.9	86.0

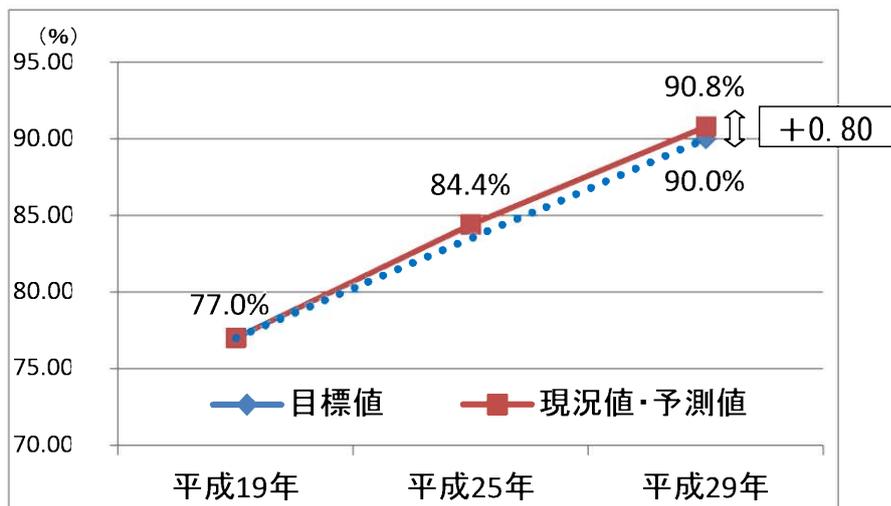
※緑の網かけは人口密度が増加した駅周辺

6 住宅の安全性(安全・安心な住まい・まちづくり)

(1) 新耐震基準の耐震性の確保

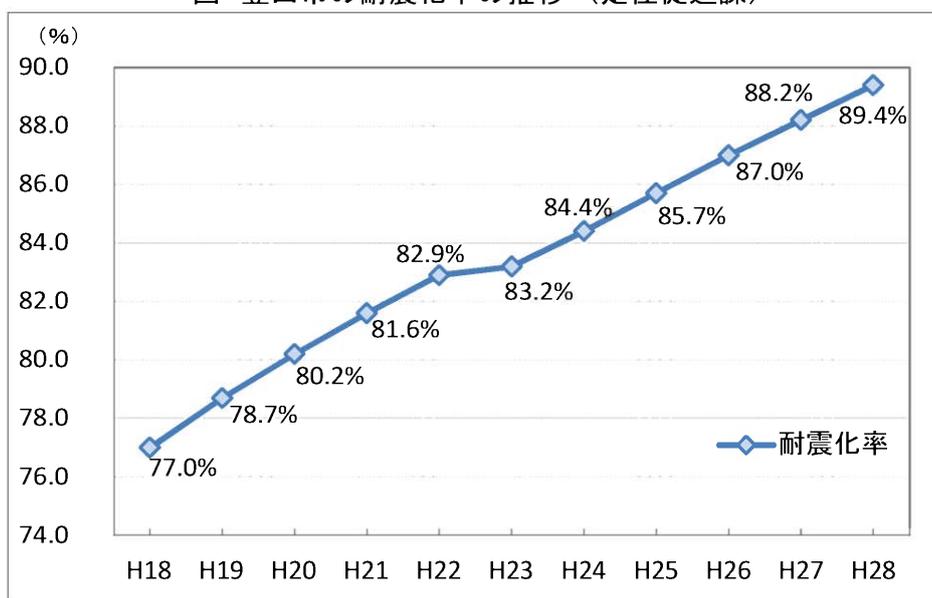
・2017年(平成29年)の目標値は達成できる見込みです。耐震改修は着実に進んでいます。

図 新耐震基準(昭和56年基準)と同程度以上の耐震性を有する住宅ストックの割合



※予測値：平成29年の値は直近の値を基に予測

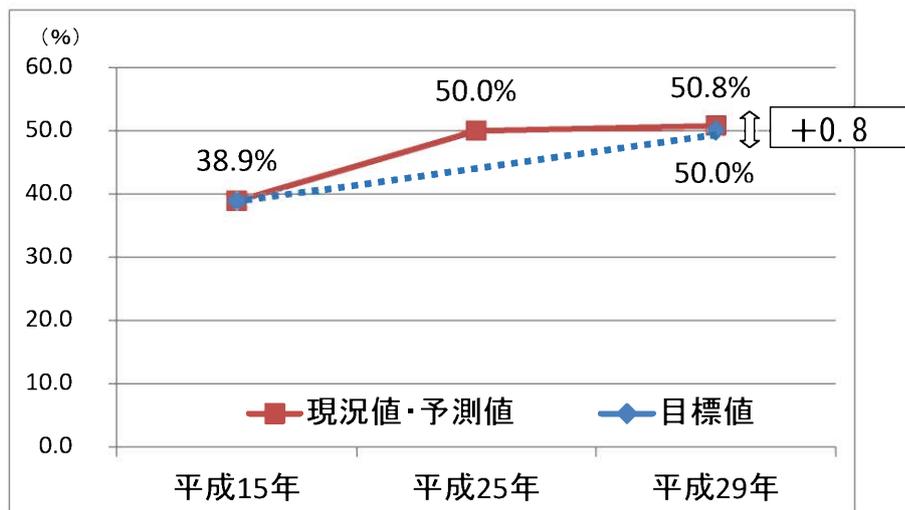
図 豊田市の耐震化率の推移 (定住促進課)



(2) 高齢者・障がい者等にやさしい住宅の整備

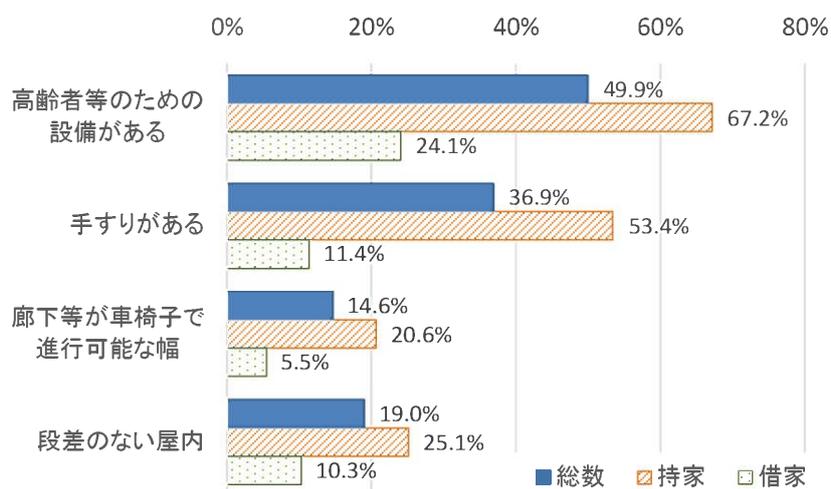
- ・2017年(平成29年)の目標値は達成できる見込みですが、今後も高齢化が進む中で住宅のバリアフリー化の推進は引き続き大きな課題です。
- ・高齢者等設備は、約半数の住宅が有していますが、建物自体の改修を伴う改修がされている住宅はまだ多くはありません。

図 バリアフリー化された住宅ストックの割合



※予測値：平成29年の値は近年の住宅土地統計調査の傾向を踏まえた独自推計

図 高齢者等設備がある住宅の割合 (住宅・土地統計調査H25)

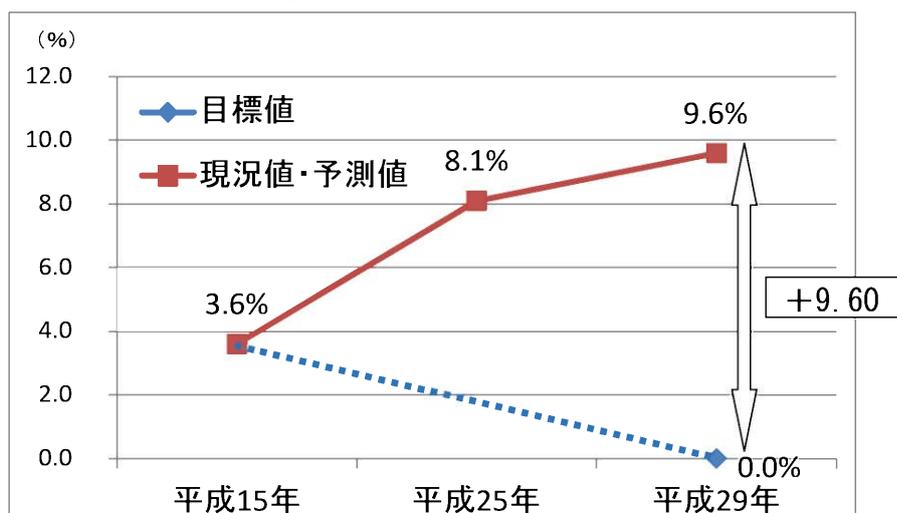


7 住宅の居住性(環境にやさしく快適な住まい・まちづくり)

(1) 適切な居住水準の確保

- ・最低居住面積水準未達の割合を減少させる(改善する)必要がありますが、2003年(平成15年)以降増加(悪化)しており、2017年(平成29年)の目標は大幅に達成できない見込みです。
- ・持ち家に比べると借家の居住水準が非常に低く、世帯人員別では、単身世帯の最低居住面積水準未達世帯率が際立って高い状況です。

図 最低居住面積水準未達世帯の割合



※予測値：平成29年の値は回帰分析一次式により予測

図 所有関係別最低居住面積水準に満たない世帯の状況 (住宅・土地統計調査H25)

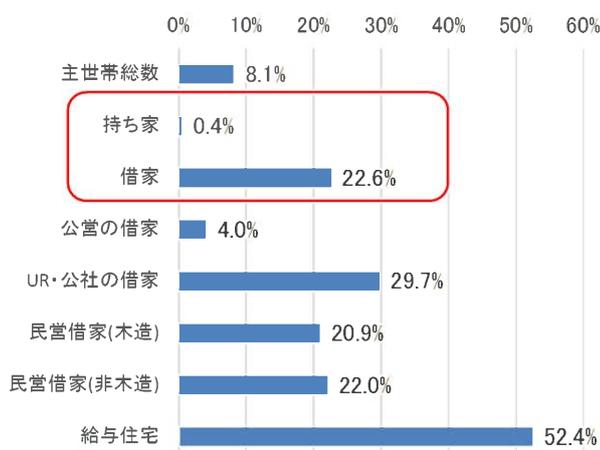
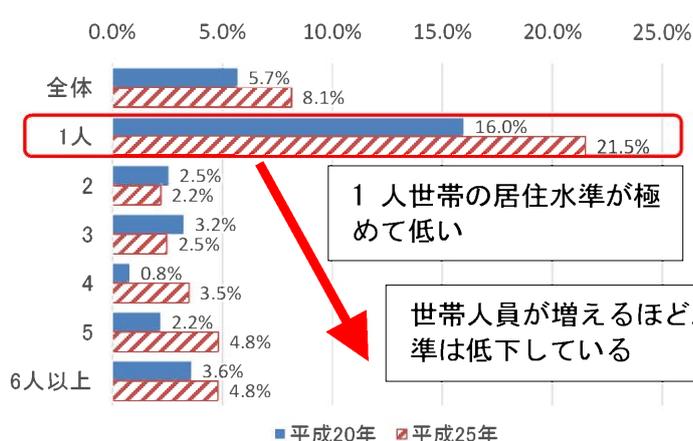


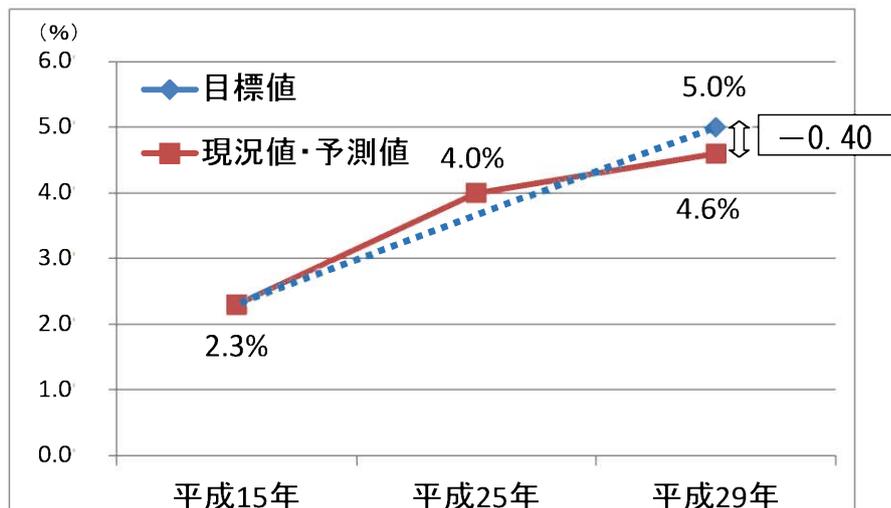
図 世帯人員別最低居住面積水準の状況 (住宅・土地統計調査H25)



(2) 適切なリフォームの実施

- ・リフォーム実施の割合は2017年(平成29年)の目標値をわずかに達成できない見込みです。
- ・リフォームは着実に実施戸数が増加しています。
- ・中古住宅の流通量は増加傾向にあります。

図 リフォーム実施戸数の持ち家住宅ストック数に対する割合



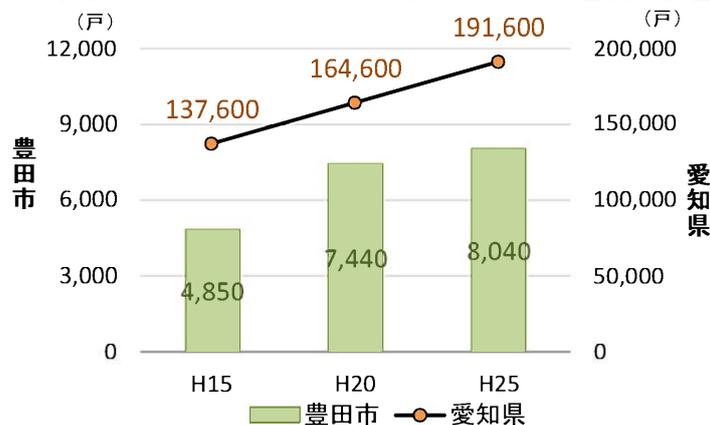
※予測値：平成29年の値は回帰分析一次式により予測

表 リフォームの実施状況 (住宅・土地統計調査)

	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数(居住世帯あり)	122,000	141,320	150,990
年間リフォーム実施戸数	2,800	5,500	6,100
リフォーム実施割合 %	2.3	3.9	4.0

増改築した	8,130	22,510	24,330
高齢者等のための工事をした	5,780	7,820	10,940
耐震工事をした	3,220	4,210	2,970
合計(重複を除く)	12,690	25,590	28,340

図 持ち家として取得した中古住宅数 (住宅・土地統計調査)



第5章 課題の整理

第5章 課題の整理

1 住まい・まちづくりの施策方向からみた課題（上位・関連計画での位置付け）

（1）国・県の計画

住生活基本計画（全国計画）	
国の現状	国の対応方針
<p>①少子高齢化・人口減少の急速な進展 出生率:[2000年] 1.26 以降低迷 (1.3~1.4で推移) 高齢者割合:[2013年] 25%超 以降増加傾向 高齢者のみ世帯:[2015年] 1,222万世帯 以降増加傾向</p> <p>②世帯数の減少により空き家がさらに増加 空き家:[2013年]約820万戸 以降増加傾向</p>	<p>①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>④建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>⑤急増する空き家の活用・除却の推進</p>
愛知県住生活基本計画 2025（都道府県計画）	
県の現状	県の対応方針
<p>①大規模な自然災害への対応</p> <p>②人口・世帯の推移</p> <p>③住宅ストック 総戸数:[2013年]約340万戸 増加傾向 空き家:[2013年]約42万戸 増加傾向 最低居住面積水準未満率:[2013年] 7.4%</p> <p>④リニア開業を見据えたまちづくり</p>	<p>①地震などの災害に強い住まい・まちづくり</p> <p>②高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備</p> <p>③公営住宅の適切な管理と供給</p> <p>④民間賃貸住宅における入居円滑化の推進</p> <p>⑤資産として継承できる良質な住宅の供給</p> <p>⑥住まいが円滑に流通する環境の整備</p> <p>⑦地域の特性に応じた空き家の活用・除却</p> <p>⑧ゆとりある住環境を生かした若年世帯を応援する住まい・まちづくり</p>
愛知県高齢者居住安定確保計画	
県の現状	県の対応方針
<p>①高齢化の進行 高齢者数:[2010年] 約149万人 以降増加傾向 高齢者のみ世帯:[2010年] 約50万世帯 以降増加傾向</p> <p>②高齢者の住まい 住宅のバリアフリー化:[2008年] 62.8% 高齢者のみ世帯の借家居住: [2010年] 約13万世帯 以降増加傾向</p>	<p>①既存住宅のバリアフリー化</p> <p>②安心できる入居・居住に対する支援</p> <p>③公的賃貸住宅での高齢者対応</p>

※：各計画より本計画関連部分を抜粋

本市における主な取組の視点

■子育てしやすい住環境の確保

- 支援が受けやすく、安心して子育てできる住環境を整え、家族形成期世代の定住促進を図ります。

■高齢者の暮らしやすい住まいの確保

- 高齢者が安心して暮らせる住生活を実現させるため、バリアフリー化等により、高齢になっても、自立して住み続けられる住宅の供給の促進を図ります。

■住宅セーフティネットの再構築

- 公営住宅に加え、民間賃貸住宅や福祉施設等と連携した住宅セーフティネットの重層化により、入居・居住支援を進めます。

■良質な住宅ストックの確保

- 空き家対策や建替え促進、リフォームの推進等を図るとともに、多様な居住ニーズへの対応等により良質な住宅ストックの確保を図ります。
- 新規供給に際しては、環境配慮といった質が高く長く使える住宅の整備の促進を図ります。



(2)本市の計画

第8次豊田市総合計画

現状	対応方針（めざす姿）
<p>①超高齢社会の進展 ・郊外型団地のオールドタウン化、山村地域の過疎化や集落機能の弱体化</p> <p>②大規模自然災害等のおそれ ・連携・共働による防災・減災対策</p> <p>③多様な担い手が支える新たな社会システムの構築 ・超高齢社会に適應する社会システムの構築</p>	<p>①社会とのつながりの中で安心して自分らしく暮らす市民 ・必要なセーフティネットの確立</p> <p>②魅力あふれる多様で個性豊かな地域 ・安全・安心に暮らせる地域（災害、防犯、交通安全対策） ・自律した個性豊かな地域 ・多様なライフスタイルの選択</p>

豊田市都市計画マスタープラン

現状	対応方針（めざす姿）
<p>・人口構造の変化 （長期的視点における人口減少社会の到来、超高齢社会への適應）</p> <p>・コミュニティ・自治意識の高まり</p> <p>・多発する水害・土砂災害や切迫する巨大地震</p> <p>・後継者不足等による農地等の荒廃</p>	<p>①様々な都市機能が便利に使える都市づくり （多核ネットワーク型都市構造）</p> <p>②安全で安心して暮らし続けることができる都市づくり ・世代間バランスのとれた定住促進 ・地域コミュニティの維持・活性化</p> <p>③環境にやさしく、個性や魅力を高める都市づくり</p>

山村地域の振興及び都市との共生に関する基本方針－おいでん・さんそんビジョン－

現状	対応方針（めざす姿）
<p>①少子高齢化・過疎化の一層の進行 ・現状のまま推移すれば、2040年には人口が半減、小中学生は1/3に減少</p> <p>②過疎化の進行による集落機能の弱体化 ・現状のまま推移すれば、2040年：50集落が消滅、小規模高齢化集落100超</p> <p>③移住促進のための可住地（空き家、空き地）の不足 ・空き家情報バンク利用者登録件数＞登録物件数（[2014年]472世帯＞[2016年]78件）</p> <p>④就業機会の縮小と若者の流出 ・若年層（特に20歳代）の転出が顕著</p>	<p>①移住・定住の促進 ・世代間バランスの確保 子育て世代を中心とした移住の促進（40組/年）</p> <p>②住み続けられる環境づくり ・安全・安心な暮らしや活動を支えるための環境整備の推進</p>

※：各計画より住宅施策関連部分を抜粋

主な取組の視点

■多核ネットワーク型都市構造の形成

- 将来の人口減少、超高齢社会の進展へ備えるため、居住や都市機能の集積・集約等による多核ネットワーク型都市構造への転換を一層進めます。

■多様な地域特性を生かしたまちづくり

- 郊外部等においては、多様なライフスタイルを実現するため、これまでの都市機能や生活機能を活用しながら人口の維持を図ります。
- 多様なライフスタイルを可能にする個性豊かな地域社会の実現に向け、都市部や山村地域を始めとする多様な地域特性を生かしたまちづくりを進めます。

■地域のつながりや支え合いによる安全・安心な暮らしの確保

- 安心して子どもを産み育てられる環境や高齢になっても住み慣れた地域で暮らすことができる環境を整えます。
- 地域のつながりや支え合いにより、安全・安心に暮らせる住環境の形成を目指します。
- 高齢化が進む郊外部住宅地や山村部では、世代間バランスのとれた居住を進め、地域コミュニティを維持させていきます。



2 意識調査からみた課題

移動世帯の定住ニーズ (H27 転入・転出者アンケート)

定住ニーズ・移動理由等

- ・移動時、転入・転出世帯とも約 2 割の世帯が、本市に定住意向があります。
- ・転入世帯の約 5 割、転出世帯の約 30%が本市在勤者となっています。
- ・移動理由は、転入・転出世帯とも「結婚」や「就職」が多くなっています。
- ⇔転出世帯は、「交通」、「買い物」が不便という理由も上位にあります。

居住ニーズ、転出理由

- ・居住ニーズは、「鉄道駅の周辺」、「勤務地・学校の近く」が高くなっています。

※転出世帯では、「鉄道駅の周辺」のニーズがより高い傾向があります。

※「鉄道駅の周辺」の居住ニーズは、「駅周辺以外の市街地」及び「郊外の新興住宅地」の合計の約2倍。

- ・転出世帯において、本市定住意向を示しながら転出した主な理由は、「住宅・宅地の価格が予算より高い」となっています。

※この傾向は、「郊外の新興住宅地」へ居住ニーズを示す世帯が顕著。

- ・戸建住宅取得時の「予算」については、転入世帯と比較し、転出世帯の方が高い傾向がみられます。

- ・宅地取得価格については、転入世帯の方が転出世帯より安く購入している傾向がみられます。(2,000 万円以下で購入した世帯が多くなっています。)

住宅ニーズ

- ・移動時、住宅を取得した世帯は、転入で約5割、転出で約6割。
- ・移動後、住宅形態については、転入世帯(戸建 1: 共同 1.14) 転出世帯(戸建 1: 共同 0.84)

本市の状況、問題

住宅供給状況

- ・鉄道駅 1km 以内における新築住宅供給数は、新築住宅数の約 4 割となっています。
- ※鉄道駅周辺の居住ニーズが、その他の区域の約2倍を有するにも関わらず、郊外等に多く住宅が供給されている状況となっています。

住宅・宅地の価格

- ・本市の単位面積当たりの宅地価格は、近隣自治体の中で特に高いという状況はみられません。

住宅供給状況

- ・本市の住宅の形態別供給状況は、戸建て住宅の供給量(増加数)が顕著。
- ・不動産事業者等においては、戸建て住宅や共同住宅(分譲マンション等)の需要が供給を上回っている(需要過多)と感じている事業者が多くなっています。
- ・住宅着工件数は、近隣自治体と比較して中位程度ですが、戸建て住宅、共同住宅の供給を個別にみると、やや低い傾向にあります。

本市の状況、問題

図 転出者の引越し先の希望
(アンケート調査)

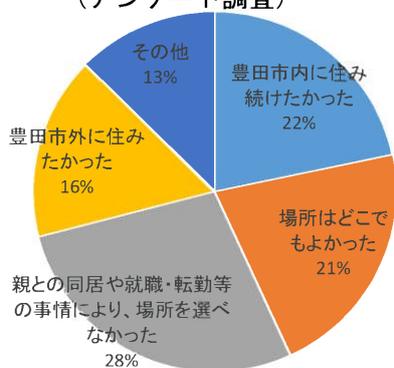


図 転出者の転出理由
(アンケート調査)

順位	転出世帯
第1位	転勤・転職した
第2位	家が手狭になった
第3位	交通が不便だった
第4位	家が古くなった
第5位	買物等が不便だった

表 住まいを選ぶ際に重視したこと
(アンケート調査)

順位	転出世帯
第1位	価格や住宅費用負担
第2位	住宅の居住性能
第3位	買物のしやすさ
第4位	鉄道の便利さ
第5位	住宅の安全性

表 新築住宅数 (H26 定住促進課)

駅 1km 内	4,568 戸	43.9%
上記以外	5,833 戸	56.1%
全市	10,401 戸	100.0%

求められる主な取組の視点

より一層の住宅供給の促進

- ・家族形成期世代の転出抑制に向けて、豊田市に住みたかった転出者のニーズに応えるため、駅周辺及び既成市街地における住宅の供給促進の更なる強化が必要です。

駅周辺における定住促進

- ・転出世帯が重要視している「交通」や「買い物」の利便性の高い、駅周辺において積極的に住宅を供給し、定住促進(転出抑制)を図ります。

共同住宅の供給促進

- ・駅周辺の分譲マンション等には、家族形成期世代のニーズが高く、土地利用が固定化して、低未利用地も減少していることから、高度利用につながる共同住宅の供給促進が必要となっています。



55歳以上の市民の居住ニーズ (H27アンケート)	本市の状況、問題
<ul style="list-style-type: none"> 現在の生活上での困りごととして、主に「車の運転ができなくなった時の移動」、「買い物」が挙げられています。 ※後期高齢者では約6~7割に上る。 ※その他、「公共交通が不便」、「庭の管理」、「家の改修費」が高い。 「住み慣れた地域」での居住ニーズが高くなっています。 ※転居意向は、5%程度です。 転居時期は、「自分で判断できる元気な時」、「介護や介助が必要になったとき」、「病気がちになったとき」が多くなっています。 転居希望がある世帯は、「買い物」、「通院」の便利さを重要視しています。 ※理由は上記のほか、「交通」が不便、「介護」不安が多い。 今後、転居するとした場合、「持ち家」居住ニーズが最も高くなっています。 ⇨「公営住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「特別養護老人ホーム」も一定のニーズがみられます。 今後の必要な取組として「近隣で医療・福祉サービスを受けられる」支援が最も高く、高齢になるほどニーズが高くなっています。 	<p>高齢者移動実態</p> <ul style="list-style-type: none"> 近年建てられた病院に近いマンションでは、50歳以上の世帯主の割合が高くなっています。 <p>事業者意向</p> <ul style="list-style-type: none"> 「サービス付き高齢者向け住宅事業」への参入意向は、約3割です。 事業参入に当たっての課題は、 <ol style="list-style-type: none"> ①「医療・介護事業者との連携」 ②「不透明な事業リスク」 ③「今後の需要が不明」 が上位となっています。
<p>三世帯同居・近居ニーズ (H27転入・転出・転居者アンケート)</p>	<p>家族形成期世代</p>
<p>家族形成期世代 <同居></p> <ul style="list-style-type: none"> 20代、30代のニーズは約3割（第21回市民意識調査） 親と子から成る世帯のニーズが高くなっています。 移動時、同居を重要視する世帯は、約1割です。 	<ul style="list-style-type: none"> 同居を重要視しながら、実現できていない世帯は、約2~3割です。 同居実現していない世帯では、実現した世帯と比較し、「住宅費用」、「住宅の性能」を重視する傾向が顕著となっています。
<p>家族形成期世代 <近居></p> <ul style="list-style-type: none"> 移動時、近居は約2~3割の世帯が重要視しています。 夫婦及び親と子から成る世帯ともにニーズが高くなっています。 	<p>55歳以上の市民</p> <ul style="list-style-type: none"> ニーズを有しながら、実現できそうな世帯は約25%程度です。 「家族の意向が無く実現できない」世帯は5%に満たない状況です。
<p>55歳以上の市民※「すでに同居している」・「無回答」を除く</p> <ul style="list-style-type: none"> 同居ニーズ、近居ニーズともに約3割です。 年齢に関わらず、同居・近居ニーズは高くなっています。(約6割) 	<ul style="list-style-type: none"> 持ち家として取得した中古住宅数は増加傾向です。 ⇨空き家率は11%に上昇しています。(H20-H25で2,600戸増加)
<p>空き家のニーズ</p>	<p>転出・転居者、55歳以上市民 (アンケート結果)</p>
<p>事業者意向 平成27年度不動産業者アンケート結果</p> <ul style="list-style-type: none"> 需給バランスとしては、ほぼ均衡している状況です。 戸建（中古）住宅の需要は築20年未満が高くなっています。 ⇨概ね25年で需要が落ちる認識が高くなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> 移動時、約1割が「空き地」又は「空き家」となっています。 「空き地」、「空き家」となったうち、3~4割は流通につながっていません。 ※理由は、「相続するため所有しておきたい」、「現在のところ予定がない」

本市の状況、問題

図 生活上の困りごと

(高齢者等アンケート調査)

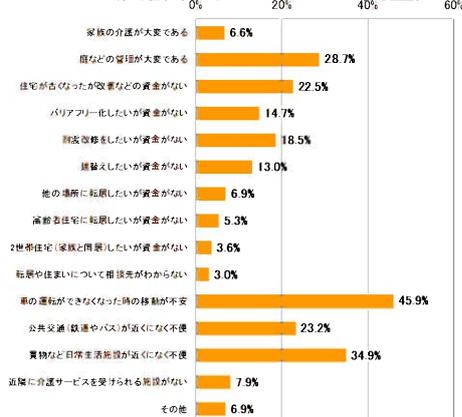


図 多世代同居のニーズ

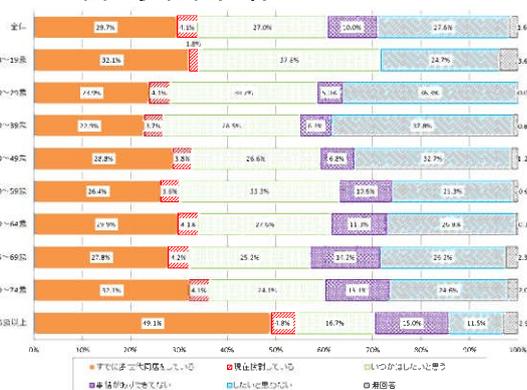


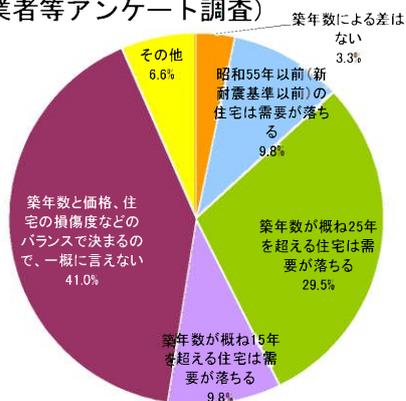
図 住宅の取扱量と需給バランス

(事業者等アンケート調査)

区分	取扱量		需給バランス	
	増えている (%)	減っている (%)	住宅が不足	住宅が過剰
新築戸建	19.7	36.1	50.8	17.5
新築分譲集合住宅	4	28	46.2	19.2
賃貸住宅	14.3	34.3	8.8	64.7
中古戸建住宅	6.3	31.7	30.5	35.6

図 築年数による中古住宅の需要の差

(事業者等アンケート調査)



求められる主な取組の視点

利便性の高い高齢者用住宅の確保促進

- ・高齢者は、自分が介護や介助を要するなど心身の状態の変化を心配し、その後の生活を考えることが伺えます。
- ・高齢者においても、利便性の高い地区において居住ニーズが高いことから、駅周辺等において高齢者向け住宅の供給促進が必要です。

高齢者の住み慣れた地域での居住支援の推進

- ・住み慣れた地域での居住ニーズが高く、近隣で医療・福祉サービスを受けられる生活ニーズが高いことから、こうしたニーズに対応した支援の充実が必要です。

三世帯居住希望実現の促進

- ・三世帯同居等は、その潜在ニーズは高いものの、行動や実現に至らない世帯が一定数いることから、移動時に、同居に関し、強く意識する「行動変容」に向けた取組が必要です。
- ・同居・近居ニーズが共に高いことから、家族形成期世代と親世帯の同居・近居ニーズのマッチングによる同居・近居の希望実現支援を図ることが必要です。

空き家の流通促進と適正管理の推進

- ・空き家については、その活用が進んでいるものの、戸数は増加していることから、更なる利活用が必要です。
- ・特に、世帯の移動後、流通に乗らない空き家等もみられることから、こうした空き家を確実に流通に乗せる仕組みが必要です。
- ・空き家には築年数等により、需要が低いものも見受けられることから、流通に乗らない空き家の管理を適切に行う必要があります。



3 前計画の評価からみた課題

評価① 将来人口	本市の状況、問題 (前計画評価に対する主な要因)
<ul style="list-style-type: none"> 人口については、平成25年時点において、目標値を達成していません。 	<p>人口動態</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009年以降、人口は横ばいです。 (近隣自治体の人口は増加) ※2009年より、転出超過が続いていましたが、2017年には転入超過となりました。 転入の大幅減に加え、家族形成期世代(25～39歳)の転出超過が顕著です。
<p>評価② 将来世帯数</p> <ul style="list-style-type: none"> 世帯数については、目標値を達成する見込みです。 	<p>世帯動態</p> <ul style="list-style-type: none"> 世帯数は目標を上回るものの、その要因は、少規模世帯化の進行で、それに伴い、高齢者単独世帯の増加傾向がみられます。
<p>評価③ 住宅・宅地フレーム</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅着工状況については、目標に満たない見通しですが、住宅地面積は、目標値を達成する見込みです。 	<p>住宅・宅地供給量</p> <ul style="list-style-type: none"> 2010年以降、民間借家の住宅着工数が激減しています。 持ち家住宅は、比較的安定した供給を維持しています。 戸建て住宅の供給量の進展が顕著です。 ⇨宅地供給量は目標を達成する一方、住宅供給量は目標を達していない。
<p>評価④ 居住誘導・定住促進</p> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地では、人口、世帯数ともに目標達成できない見込みです。 山村地域では、人口、世帯数ともに目標達成の見込みですが、人口、世帯数とも減少しています。 	<p>中心市街地の土地利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 低未利用地の活用がまだ進んでいない状況です。 <p>山村地域の人口動態</p> <ul style="list-style-type: none"> 山村地域では、想定より人口減少が抑えられていますが、35歳までの世帯の転出が顕著です。

本市の状況、問題

図 本市及び近隣自治体の人口推移（国勢調査）

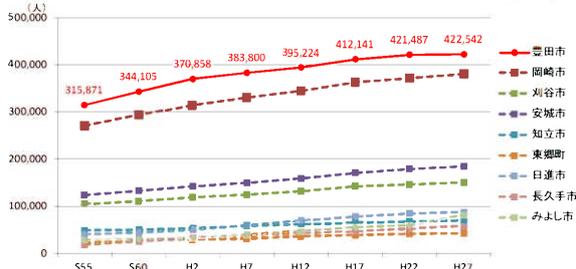


図 年齢別の転出入者数の推移（豊田市統計書）



図 新設住宅着工状況、従業者対前年増加数、転出超過数（建築統計調査、工業統計調査、豊田市統計書）

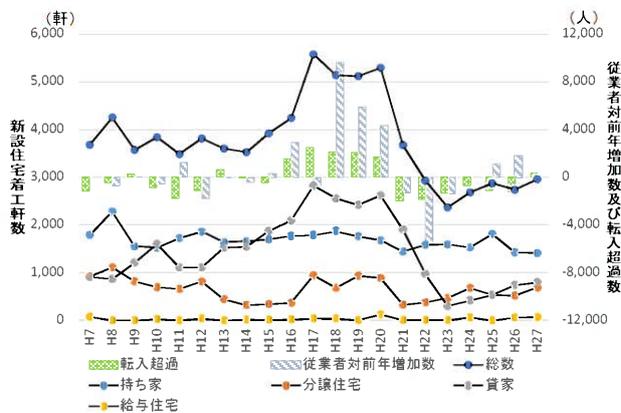
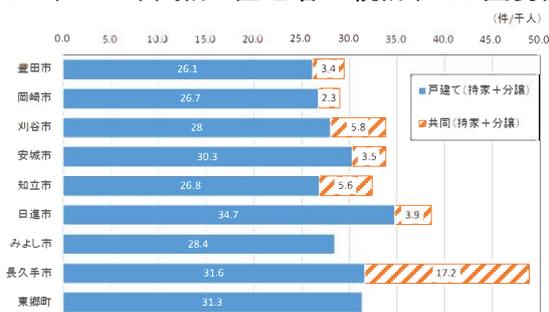


図 人口千人当たりの分譲住宅の着工件数（H23～26年の4年間計 住宅着工統計、H22 国勢調査）



求められる主な取組の視点

家族形成期世代の定住促進

・家族形成期世代を中心とした世帯の定住、転出抑制の促進が必要です。

高齢者のみ世帯の居住確保

・高齢者のみ世帯の増加に対応し、安心して居住できる住まいの確保が必要です。

宅地の高度利用の促進

・前計画の想定以上の宅地の供給が必要となっているため、宅地のスプロール化を抑制しつつ、計画的に住宅を供給し、特に共同住宅の供給促進が必要です。

中心市街地における更なる人口集積

・中心市街地における低未利用地の利活用を促進し、更なる人口密度の向上を図ることが必要です。

山村地域における移住・定住促進

・山村地域では、過疎化の抑制、地域コミュニティの維持を図るために、子育て世代を中心とした世帯の移住・定住促進が必要です。



<p>評価⑤ 交通条件 (鉄道・バスの利便性)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅やバス停の周辺における住宅の割合が高く、目標を達成する見込みです。
<p>評価⑥ 住宅の安全性 (安全・安心な住まい・まちづくり)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性を有する住宅ストックの割合、バリアフリー化された住宅ストックの割合ともに目標を達成する見込みです。
<p>評価⑦ 住宅の居住性(環境にやさしく快適な住まい・まちづくり)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未達世帯の割合は増加傾向にあり、早期解消が図られていません。 ・ リフォーム実施の割合は、わずかに目標値に達しない見込みです。



<p>本市の状況、問題 (前計画評価に対する主な要因)</p>
<p>住宅の立地状況</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の住宅の集積度は相対的に低下しました。 <p>⇒ 駅周辺では、区画整理を中心として、面的な開発が進展しています。</p> <p>⇒ 一方、駅周辺以外における、民間開発の動きが高まっています。</p>
<p>住宅の安全性</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 無料耐震診断の実施は累計で 4,976 件 (2002～2016)。 ・ 耐震性がないと診断された住宅の約 4 割は補助を活用し、対策が行われています。 ・ 一方、本市において、新耐震基準前で耐震診断未実施の住宅が、依然多く残っています。 ・ バリアフリー化された住宅ストックは増加傾向です。 ・ 主に対応すべき高齢者の人口・世帯は今後増加の見込みです。
<p>住宅の居住性 (居住水準)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 借家の最低居住面積水準未達の割合が高くなっています。 ・ 高所得でも水準未達の世帯があります。 ・ 「単身世帯」、「子どもの年齢が低い子育て世帯」の水準未達の割合が高くなっています。
<p>住宅の居住性 (リフォーム)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム実施戸数は着実に増加。 ・ 空き家は 2,600 戸増加 (2008～2013)。

本市の状況、問題

図 民間開発等の状況(H27 定住促進課)

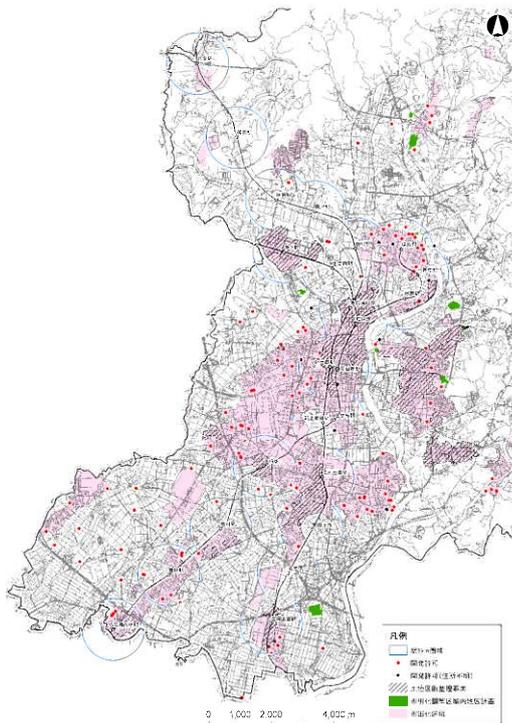


図 高齢者世帯の増加状況(国勢調査、%)

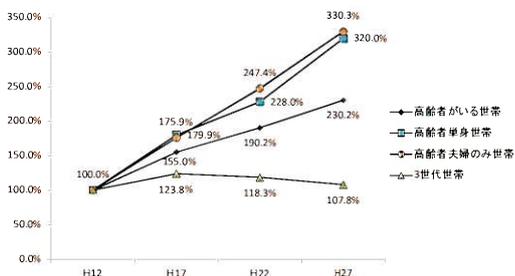
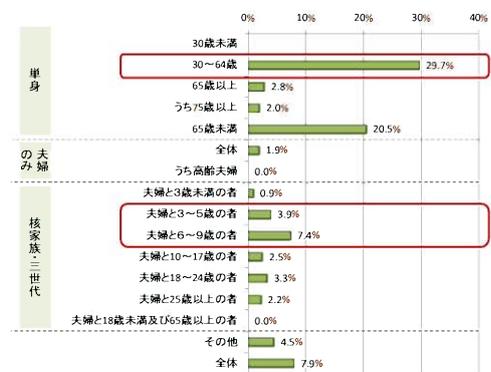


図 世帯型別最低居住面積水準未達の世帯率(H25 住宅・土地統計調査)



求められる主な取組の視点

駅周辺における民間開発の促進・強化

・鉄道駅周辺における、継続的な住宅・宅地供給の推進、更なる立地誘導が必要です。

住宅の耐震化の促進

・耐震性が充分でない住宅に対する、耐震診断の実施と耐震改修の促進継続、支援制度の充実等による、住宅の安全性向上が必要です。

住宅の安全性確保の促進

・増加する高齢者世帯等の自立した生活をサポートするバリアフリー化や安全対策の促進が必要です。

適正な居住水準の確保

・子育て世帯を始め、自力で適正な居住水準を確保できない世帯に対する、適正な居住環境形成が必要です。

中古住宅のリフォーム等の推進

・中古住宅の流通促進に向け、リフォーム等による適切な利活用の促進が必要です。



第6章 前提とする将来フレーム

第6章 前提とする将来フレーム

1 人口・世帯推計

本計画の目標年次である2027年度(平成39年度)における総人口及び世帯数は、第8次豊田市総合計画における人口フレーム等を用い推計します。

これによると、目標年次における本市の人口は約43万人、世帯数は約17.7万世帯となります。

このフレームを達成させるために、必要となる住宅の供給や確保といった住宅・定住施策を展開していきます。

	現況	目標年次(2027年度)
総人口(人)	422,542	430,000
世帯数(世帯)	169,598	177,000

※現況は、平成27年国勢調査による人口・世帯数

2 高齢者人口推計

総人口と同様、第8次総合計画における年齢区分別人口フレームから、本計画の目標年次の高齢者(65歳以上)の人口推計を行います。

これによると、65歳以上人口が顕著に増加することが分かります。よって、超高齢社会への適応といった観点での施策展開が必要になります。

また、国では2017年に「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(住宅セーフティーネット法)」の改正があり、高齢者を含む住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅での受け入れ促進を図る施策展開が可能となり、本市もこの動きを受け、今後施策を検討していきます。

	現況	目標年次(2027年度)
65歳以上人口(人)	87,315	111,000

第7章 住まい・まちづくりの将来像・基本目標

第7章 住まい・まちづくりの将来像・基本目標

1 住まい・まちづくりの将来像

これまで、本市は活発な産業活動に支えられながら、全国から多くの就業者等呼び込み、多様な市民が共生するまちへと発展してきました。また、2005年(平成17年)の7市町村の合併により中心市街地や山村地域、産業の活発な地域等、多様な地域を有するようになりました。

このような状況を背景に、本市では、鉄道駅を中心に、生活に必要な施設が立地するとともに、工場や農地の周辺にも住宅地が広がっています。また、鉄道やバス、高速道路といった交通インフラが充実するなど、多様なライフスタイルを支えることができる市街地が形成されています。

これら市街地では充実した雇用の場を背景に若年層の転入が多くみられ、子どもから高齢者まで幅広い世代が暮らすとともに、活発な地域コミュニティがつくられています。

また、市街地を取り巻くように豊かな自然があり、山村地域を始めとして、農林業を支える居住地が残るなど、本市は多くの魅力や強みを有しています。

一方、本市では、当面はこれまでの人口増加の傾向が続くものの、長期的には人口は減少に転じることが見込まれます。また、高齢化が一層進むことが見込まれ、世代間バランスのとれた定住を進め、地域コミュニティの維持・活性化を図っていくことが求められます。さらに本市における財政状況は厳しさを増しており、新たなものを供給するだけでなく、あるものを生かす取組が求められます。

そこで、こうした長期的な課題に今から備え、本市の有する魅力や強みを生かし、伸ばしつつ、誰もが安心して豊かに住まうことができ、市民の暮らしが輝き続ける住まい・まちづくりをめざします。

「将来に向かって伸びゆく、安心して豊かに暮らせるまち とよた」

○目指す姿のイメージ

（目指す「まち」の姿）

- 鉄道を始めとした交通を生かして、便利に移動でき、暮らしやすいまち
- 日常生活に必要なサービスが身近に確保されたまち
- まちなか居住から田舎暮らしまで、幅広い暮らしのニーズが叶えられるまち
- 地域に対する誇りや愛着を育む魅力的なまち



（目指す「暮らし」の姿）

- 世代を超えて、幅広い層が認め合う社会の中で、支え合える暮らし
- ライフステージやライフスタイルに応じて理想の住まいを選択できる豊かな暮らし
- 誰もが、住まいを取得しやすく、安心して子どもを育てられる暮らし
- 住み慣れた地域で、充実した生涯を送ることができる暮らし



（目指す「住まい」の姿）

- 未来にわたって、大切に受け継がれる質の高い住まい
- 快適さと省エネを両立する人にも地球にもやさしい住まい
- 安全で安心でき、永く暮らし続けることができる住まい



(まとめ) 方針決定に向けた課題整理

	上位・関連計画での位置付け	意識調査	前計画の評価
まちの視点	1) 多核ネットワーク型都市構造の形成 2) 多様な地域特性を生かしたまちづくり	ア) より一層の住宅供給の促進 イ) 駅周辺における定住促進 ウ) 共同住宅の供給促進	a) 宅地の高度利用の促進 b) 中心市街地における更なる人口集積 c) 山村地域における移住・定住促進 d) 駅周辺における民間開発の促進
暮らしの視点	3) 子育てしやすい住環境の確保 4) 高齢者の暮らしやすい住まいの確保 5) 住宅セーフティネットの再構築 6) 地域のつながりや支え合いによる安全・安心な暮らしの確保	エ) 利便性の高い高齢者用住宅の確保促進 オ) 高齢者の住み慣れた地域での居住支援の推進 カ) 三世代居住希望実現の促進	e) 家族形成期世代の定住促進 f) 高齢者のみ世帯の居住確保 g) 適正な居住水準の確保
住まいの視点	7) 良質な住宅ストックの確保 8) 地域のつながりや支え合いによる安全・安心な暮らしの確保(再掲)	キ) 空き家の流通促進と適正管理の推進	h) 住宅の耐震化の促進 i) 住宅の安全性確保の促進 j) 中古住宅のリフォーム等の推進

(まとめ) 住まい・まちづくりの将来像、基本目標及び基本方針の体系

目指す姿のイメージ

住まい・まちづくりの基本目標と基本方針

住まい・まちづくりの将来像

「将来に向かって伸びゆく、安心して豊かに暮らせるまちとよた」

(目指す「まち」の姿)

- 鉄道を始めた交通を生かして、便利に移動でき、暮らしやすいまち
- 日常生活に必要なサービスが身近に確保されたまち
- まちなか居住から田舎暮らしまで、幅広い暮らしのニーズが叶えられるまち
- 地域に対する誇りや愛着を育む魅力的なまち

基本目標1：都市と山村が共生するまち

- 地域資源と公共交通網を生かし、多様なライフスタイルに対応でき、快適な暮らしができる住まい・まちづくりを目指します。
- 次世代を担う子どもたちを始め、今後本市に住む全ての市民が、愛着と誇りを持てる魅力的なまちの創造を目指します。

基本方針1 便利に暮らせる駅周辺居住の推進

基本方針2 住み・育まれる既存住宅地の住環境の保全・再生

基本方針3 山村部のゆとりある住環境の維持・創造

基本方針4 住環境の魅力向上・創出

(目指す「暮らし」の姿)

- 世代を超えて、幅広い層が認め合う社会の中で、支え合える暮らし
- ライフステージやライフスタイルに応じて住まいを選択できる豊かな暮らし
- だれもが、住まいを取得しやすく、安心して子どもを育てられる暮らし
- 住み慣れた地域で、充実した生涯を送ることができる暮らし

基本目標2：社会の中でつながる豊かな暮らし

- ライフステージに応じて各々が理想にあった住まいを選択でき、子育て世代から高齢者まで全ての世代が助け合いながら、安心・自立して暮らすことのできる多世代共生型の住環境の形成を目指します。

基本方針1 子育てしやすい住環境の形成

基本方針2 高齢者や障がい者が安心できる住環境の確保

基本方針3 持続可能な住宅セーフティネットの再構築

基本方針4 暮らしに寄り添う相談・支援の充実

(目指す「住まい」の姿)

- 未来にわたって、大切に受け継がれる質の高い住まい
- 快適さと省エネを両立する人にも地球にもやさしい住まい
- 安全で安心でき、永く暮らし続けることができる住まい

基本目標3：安全で人と環境にやさしい住まい

- 自然災害に強く、既存の住宅ストックを大切に生かしながら快適に暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

基本方針1 環境にやさしい良質な住宅の供給

基本方針2 災害に強い住環境の形成

基本方針3 住宅ストック流通促進による住環境の保全

計画の実現方針

民・産・学・官の共働による住まい・まちづくりの推進

2 住まい・まちづくりの基本目標・施策の基本方針

本市における住まい・まちづくりの主要課題への対応を踏まえ、先に定めた将来像及び目指す姿の実現に向け、「まち」、「暮らし」、「住まい」の3つの視点から、住まい・まちづくりの基本目標を以下のように定めます。

まちの視点

基本目標 1：都市と山村が共生するまち

- 地域資源と公共交通網を生かし、多様なライフスタイルに対応でき、快適な暮らしができる住まい・まちづくりを目指します。
- 次世代を担う子どもたちを始め、今後本市に住む全ての市民が、愛着と誇りを持てる魅力的なまちの創造を目指します。

<背景>

本市は、文化施設等の都市機能が充実した生活利便性が高い市街地や、市域の約70%を占める森林や地域固有の歴史・文化・自然資源に恵まれた自然豊かでゆとりある山村地域等、多種多様な住環境を有しています。

また、活発な産業活動もあり、家族形成期世代を中心とした高い定住ニーズがみられ、豊田市に長く住みたいという市民に加え、駅周辺を中心とした交通利便性が高い地域や職場・学校の近くといった職住近接のほか、郊外居住等を望む世帯も多くみられるなど、様々なニーズへの対応が求められています。

一方、超高齢社会が到来し、また今後の人口減少社会への転換等、更なる社会情勢の変化が想定されることから、市街地のスプロール化を防止しつつ、鉄道や基幹バスを始めとした公共交通等により、誰もが身近で公共サービスや支援を享受できる住環境の充実を図ることが必要となっています。

加えて、地域によっては急速な高齢化の進行や過疎化が進むコミュニティもみられることから、地域の実情に応じたコミュニティの維持・保全に向けた取組が必要です。

【目指すまちの目標値】

項目	基準値 (2018)	前期 (2022)	後期 (2027)
豊田市全域における住宅増加量（戸） （主世帯増加量）	—	4,000	7,100
【基準値※】 宅地増加量（ha）	—	75	155

※：目標とする住宅増加量に対し、最近の宅地増加の傾向により単純変換した値
（この数値は、宅地の供給や利用形態等により変動するため、ひとつの基準値として扱います）

まちの視点

基本目標1：都市と山村が共生するまち

基本方針1 便利に暮らせる駅周辺居住の推進

旺盛な住宅・宅地需要に対応し、将来に渡って安心・便利に暮らせるコンパクトな居住環境を形成するため、鉄道や基幹バスで市街地を結ぶ多核ネットワーク型都市構造の実現を推進します。

都心や拠点地域核等においては、駅周辺を中心とした土地区画整理事業等によるまちづくりや土地の高度利用の促進、地区計画制度の活用等により、更なる人口集積を図ります。

【目標値】

項目	基準値	前期	後期
土地区画整理事業等による宅地供給量 (ha)	— (2018)	27 (2022)	42 (2027)
拠点地域核等における人口密度 (人/ha) ※	98 (2015)	101 (2020)	104 (2025)

※：道路用地や工業専用地域等を除いた可住地の人口密度

【主な取組】都市機能・居住誘導区域の形成

住宅・宅地の供給(土地区画整理事業等)

土地の高度利用化の促進に関する取組

基本方針2 住み・育まれる既存住宅地の住環境の保全・再生

コミュニティの人口減少や高齢化の進展に対応し、今後もコミュニティ活動が守られ、育まれるよう、多様な定住ニーズへの対応と住宅ストックの循環等を促進し、良好な住環境の保全・再生を進めます。

既成市街地においては、低未利用地を始めとした既存ストックの利活用や多世代同居・近居等、家族形成期世代を中心とした定住・移住を促進し、多世代が共に暮らす住環境の形成を進めます。

また、既存集落においては、適切な土地利用や空き家の活用等により、良好な住環境とコミュニティの保全を図ります。

【目標値】

項目	基準値 (2015)	前期 (2022)	後期 (2027)
その他の市街化区域内の人口密度 (人/ha) ※	97	99	101

※：「その他の市街化区域」とは、基本方針1の「拠点地域核等」を除いた市街化区域

【主な取組】都市機能・居住誘導区域の形成

住宅・宅地の供給(市街化調整区域内地区計画制度の活用等)

既存ストックの宅地活用促進に関する取組

まちの視点

基本目標1：都市と山村が共生するまち

基本方針3 山村部のゆとりある住環境の維持・創造

今後の定住人口の確保と世代間のバランスのとれた人口構成を図るため、Uターンや家族形成期世代を中心とした定住ニーズに応える住宅地の確保、住宅取得支援、空き家の利活用を進めるほか、移住希望者に対する地域との交流機会の確保や居住体験を支援し、安心してゆとりある住環境の維持・創造を図ります。

また、山村地域に準ずる地域[※]等、人口規模が小さく、また人口減少が明らかな地区については、社会情勢の変化を踏まえた支援を講じ、コミュニティの維持を図ります。

※：市街化調整区域内において、人口が概ね1,000人未満である又は直近20年間の人口減少が10%以上であって、かつ人口が2,000人未満の小学校区

【目標値】

項目	基準値 (2015)	前期 (2022)	後期 (2027)
山村地域への年間転入・転居者数(人)	636	750	750

※：山村地域外(市外を含む)から山村地域への転入者数及び山村地域内での転居者数の合計

【主な取組】定住者の住宅・宅地取得支援事業

空き家情報バンク事業

いなか暮らしコーディネート事業

宅地分譲の推進

基本方針4 住環境の魅力向上・創出

将来に渡って、愛着を持ち、暮らし続けられる住環境を形成するため、地区計画制度を始めとしたまちづくり制度の柔軟・効果的な活用等、それぞれの地域の資源を活用し、個性豊かで潤いと魅力ある住まい・まちづくりを進めます。

【目標値】

項目	基準値 (2016)	前期 (2022)	後期 (2027)
地域固有のまちづくりルール等が定められている地区の数 [※]	44	52	52

※：地区計画(住居系)、景観重点地区等が指定されている区域の数

【主な取組】地区計画制度の活用

環境先進都市プロモーション事業



暮らしの視点

基本目標2：社会の中でつながる豊かな暮らし

- ライフステージに応じて各々が理想にあった住まいを選択でき、子育て世代から高齢者まで全ての世代が助け合いながら、安心・自立して暮らすことができる多世代共生の住環境の形成を目指します。

＜背景＞

人の暮らしは、都市部や山村部の住環境や子どもから高齢者に至るライフステージにより、多様な価値観とニーズに溢れ、様々な暮らしが営まれています。

こうした状況の中において、少子高齢社会の進展等、本市を取り巻く社会環境や家族構成、ライフスタイルの変化により、居住ニーズは更に多様化してきていることから、今後は、市民一人一人が望む暮らしが実現できる住環境の形成がより一層必要となっています。

特に、超高齢社会が到来し、今後、更に高齢者世帯が増加することから、高齢者が安全に日常生活を営むことができる住まいの普及と住宅セーフティネットの整備を進めるとともに、通院や買い物への移動等も便利で、安心して暮らせる環境の形成が重要です。

あわせて、急速な高齢化の進展や過疎化等を背景に、複雑化・複合化した課題を抱える世帯の増加もみられることから、全世代を対象に、地域の実情に応じた支え合いによる地域づくり等、安心な暮らしを支える「地域共生型社会システム」の構築が必要となっています。

また、本市では就職期に多くの若者が転入していますが、家族形成期になると、多くの世帯が本市への定住希望を持ちながらも近隣自治体へ転出している状況がみられます。

このため、家族形成期世代を中心とした世帯の定住希望を実現し、将来にわたって豊かに暮らせる環境を整えていくことが求められています。

【目指す暮らしの目標値】（↑は目指す方向を示す。）

項目	基準値	前期	後期
豊田市が住みよいまちだと思ふ市民の割合 (%) ※ ¹	72.3 (2016)	↑ (2022)	↑ (2027)
高齢者・障がい者等にやさしい住宅の割合 (%) ※ ²	50 (2013)	52 (2018)	55 (2023)

※1：市民意識調査において、「住みよい」又は「どちらかと言えば住みよい」と答えた市民の割合

※2：手すりのある住宅や段差のない住宅等、バリアフリー化された住宅ストックの割合

暮らしの視点

基本目標2：社会の中でつながる豊かな暮らし

基本方針1 子育てしやすい住環境の形成

家族形成期の結婚や出産、子育て等のライフステージに合わせ、世代を超え、地域ぐるみで支えあう多世代共生の住環境の形成を図ります。

家族形成期世代を中心とした住宅取得等を希望する世帯に対しては、住宅・宅地の供給促進のほか、三世帯同居・近居支援等を進め、世代間で支えあい、子育てしやすい住環境の形成を図ります。

また、地域の中で安心して子育てができる住環境の形成に向け、こども園等における0～2歳児の受け入れ枠の拡大や放課後児童クラブの充実等、共働き世帯や出産後の就労を希望する世帯への支援を図ります。

これらのほか、住宅取得が困難な低所得者、ひとり親世帯のほか、将来、住宅取得を希望する家族形成期世代の世帯に向けては、市営住宅による一時定住支援を展開していきます。

【目標値】（↑、→は目指す方向を示す。）

項目	基準値 (2016)	前期 (2022)	後期 (2027)
子育て世帯のうち、「出産・子育てがしやすいまち」として満足している市民の割合(%)※1	66.5	↑	↑
待機児童数(人)※2	0	→	→

※1：第8次豊田市総合計画 基本施策 I-1-1 (1) まちの状態指標

※2：こども園等(4月1日時点)及び放課後児童クラブ(5月1日時点)の待機児童数の合計

【主な取組】多世代同居・近居促進事業

基本方針2 高齢者や障がい者が安心できる住環境の確保

住まいと介護施設等の適切な配置・確保を計画的に進め、高齢になっても住み慣れた地域で暮らし続けることができる豊かな住環境の形成を図ります。

高齢者や障がい者に対しては、健康状態や身体機能等の状況に応じて、住まいのバリアフリー化等を支援するとともに、シルバーハウジングの供給や生活至便なサービス付き高齢者向け住宅の整備支援等を行い、安全で自立して暮らすことができる住宅ストックの形成を進めます。

また、特別養護老人ホームや障がい者グループホームの整備や医療機能等を併設したサービス付き高齢者向け住宅の普及等、医療・介護機能の適切な確保を通し、支援を必要とする世帯も安心して暮らし続けることができる住環境の形成を図ります。

【目標値】（↑は目指す方向を示す。）

項目	基準値	前期	後期
サービス付き高齢者向け住宅数（戸）	225 (2017)	250 (2020)	300 (2025)
特別養護老人ホームの整備床数（床）	1,230 (2016)	1,459 (2020)	↑※
障がい者グループホームの整備（定員）	157 (2016)	220 (2020)	↑※

※：後期目標値については、住宅マスタープラン中間見直し時に関係課と調整の上、設定

【主な取組】介護施設整備支援事業

障がい者グループホーム整備支援事業

基本方針3 持続可能な住宅セーフティネットの再構築

高齢者世帯の増加に対応し、また障がい者やひとり親世帯、DV被害者等、住宅の確保に配慮を必要とする世帯に対する総合的かつ持続可能な住宅セーフティネットの再構築を進め、だれもが安心して暮らすことができる住環境の確保を図ります。

経済的に入居が困難であるなど、今後の住宅確保に配慮を要する世帯の増加や将来的な人口減少、社会情勢の変化を見据え、他機能の併設を始め、民間活力による公営住宅の整備、民間空き家や賃貸住宅の活用等、民間との役割分担と連携による重層的な住宅セーフティネット構築を検討していきます。

住宅セーフティネットの一翼を担う、市営住宅については、住宅の確保に配慮が必要な市民に対し、確実かつタイムリーに支援が受けられるよう、計画的な建替え、維持・保全を進めるとともに、高額所得者等の入居資格を満たさない世帯の住替え促進等、適正かつ効果的な運用を図ります。

なお、市営住宅の整備及び維持・管理の方針については、別途「豊田市営住宅ストック総合活用計画」に定めます。

【目標値】

項目	基準値 (2016)	前期 (2022)	後期 (2027)
公営住宅*の募集件数（5年間の平均）	152	157	163

※：豊田市が管理する公営住宅法第二条の二に基づく、低所得者に賃貸又は転貸するため住宅（基準値は2013～2016年の平均）

【主な取組】市営住宅の適正な運営

住宅セーフティネットの展開

（民間賃貸住宅での住宅確保要配慮者の受入促進等）



暮らしの視点

基本目標2：社会の中でつながる豊かな暮らし

基本方針4 暮らしに寄り添う相談・支援の充実

市民を始めとして本市への定住意向を持つ方が必要な支援を享受できるよう、居住ニーズに合わせた横断的な相談・支援体制の形成と効果的な情報の提供を推進します。

住まいの取得等に関しては、家族形態や居住ニーズに応じ、柔軟かつ一体的な支援を展開するとともに、移住・定住ニーズの高い家族形成期世代を中心に本市の魅力や住生活への支援に関する情報を一元的に提供していきます。

また、日常生活における不安や負担をサポートし、子どもを安心して産み育てることができる環境を市民に提供するとともに、住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、多様な地域資源(社会福祉協議会や地域包括支援センター等)との連携による「地域密着型」包括的支援体制を展開していきます。

- 【主な取組】 住まい相談総合支援事業**
定住促進プロモーション事業
総合相談窓口運営事業



住まいの視点

基本目標3：安全で人と環境にやさしい住まい

- 自然災害に強く、既存の住宅ストックを大切に生かしながら快適に暮らせる住まい・まちづくりを目指します。

＜背景＞

市民の豊かで健康的に「暮らしたい」、「暮らし続けたい」まちの実現には、安全・安心で永く暮らすことができる住環境の形成が必要です。

近年、発生が危惧される南海トラフ地震等の大地震や局地的な大雨に備え、居住者の人命を守ることはもちろん、隣接家屋の倒壊等に伴う、更なる被害の発生を防止し、安全に暮らせる住環境の形成が必要です。

また、地球温暖化対策や省資源化、資源の有効活用等、低炭素社会・循環型社会の形成が進められており、環境先進都市として本市が進める創エネ・省エネ・蓄エネによる家庭内エネルギー利用の最適化、環境負荷の小さな暮らしの促進を始め、長く使える良質な住宅の供給と地域資源の利活用が求められています。

近年、全国では空き家の増加に対し、既存住宅の評価制度や保証制度の創設、リフォームによる適正な維持管理の促進等、市場の流通活性化のための取組が進められています。また、2014年(平成26年)に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、管理不全な空家等の発生を抑制する対策が進められています。

本市では、空家等による大きな問題はみられない状況にあるものの、将来にわたって快適に暮らせるまちを維持するため、今後増加が見込まれる売却用・賃貸用以外の「その他空き家」に対し、住宅ストックの適正な管理を強化していく必要があります。

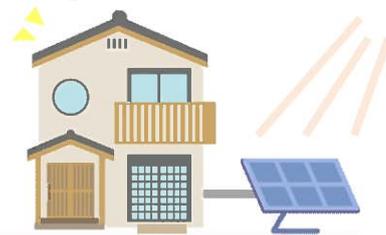
また、中古住宅を含む「売却用の空き家」が少ないことが、旺盛な住宅需要に応えられていない一因であることを踏まえると、「売却用の空き家」への転換等、空き家の利活用に向けた取組が求められています。

【目指す住まいの目標値】

項目	基準値 (2013)	前期 (2018)	後期 (2023)
その他空き家率(%) ^{※1}	3.9	4.4	4.4
良質な住宅ストックの割合(%) ^{※2}	3	4	6

※1：住宅・土地統計調査における、全住宅数に対する空き家（賃貸、売却用、別荘等を除くもの）の割合（「2018年時点のその他空き家率の維持」を目標とします）

※2：住宅・土地統計調査における、全住宅数に対する「長期優良住宅及び低炭素建築物」の数



住まいの視点

基本目標3：安全で人と環境にやさしい住まい

基本方針1 環境にやさしい良質な住宅の供給

地球温暖化やエネルギーの需給の変化に対応し、安心して暮らすことができるよう、環境負荷が小さく良質な住まいの供給を促進します。

住宅の取得時や増改築等の改修にあつては、長期優良住宅の普及促進を図り、耐久性や耐震性が高く、適切に維持管理された住まいの供給と次世代にも継承できる住宅ストックの形成を推進します。

また、断熱性能が確保され、エネルギー消費量が抑制された省エネルギー住宅、低炭素建築物の普及を図り、住宅におけるエネルギーの最適な利用を推進します。

なお、エネルギーの最適な利用の推進においては、環境技術の普及拡大に向けた支援を行うとともに、太陽光発電システムや家庭用蓄電池、HEMS(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)を兼ね備えた「豊田市版スマートハウス」と「クルマとつながる住まい」^{※1}等、エネルギーの最適利用と地産地消を実現する住まいの普及を促進し、暮らしの低炭素化の加速と持続可能で「無理なく、無駄なく、快適な」低炭素な住環境の形成を図ります。

これらのほか、木材の生産から住宅建設事業者、購入者までの流通の円滑化を図るなど、地域木材の利用促進に向けた取組を進め、環境にやさしい住宅の普及・促進を図ります。

【目標値】

項目	基準値	前期	後期
良質な住宅の供給比率(%) ^{※2}	33 (2015)	38 (2022)	40 (2027)
豊田市版スマートハウスの件数(戸) ^{※3}	165 (2016)	665 (2021)	1,065 (2025)

※1：次世代自動車(EV、PHV、FCV)の蓄電池を家庭用蓄電池として住まいの電力需給に応じ、電力融通し合う住まい

※2：新築された住宅に占める長期優良住宅の割合

※3：設置補助や減税等の支援を行った住宅の件数(累計)

【主な取組】環境先進都市プロモーション事業
スマートハウス普及促進事業

住まいの視点

基本目標3：安全で人と環境にやさしい住まい

基本方針2 災害に強い住環境の形成

今後予想される自然災害に備え、災害に強い住環境を形成するため、住まいの安全・安心対策と災害発生時の避難路等の確保に向けた取組を進めます。

耐震性を有しない住宅については、耐震性の確保に必要な改修や建替えを引き続き促進していくとともに、耐震シェルター整備の支援に取り組んでいきます。

また、土砂流出やがけ地の崩壊による災害が想定される地域の住まいに対しては、対策や住まいの移転等に必要な支援を行うなど、被災防止に向けた取組を推進します。

このほか、避難路等の確保に向け、ブロック塀の撤去促進や狭あい道路等の解消を推進します。

【目標値】（↑は目指す方向を示す。）

項目	基準値 (2016)	前期 (2020)	後期 (2027)
住宅ストックの耐震化率(%)※	89.4	95以上	↑

※：居住世帯のある住宅数に対する耐震性を有する住宅数の割合（豊田市建築物耐震改修促進計画による）
耐震性を有する住宅数で、次のいずれかの要件を満たすもの

- ①昭和56年6月以降に建築された建築物
- ②耐震診断の結果、安全が確認された建築物
- ③耐震改修を実施し、安全となった建築物

【主な取組】住宅耐震化促進事業

基本方針3 住宅ストック流通促進による住環境の保全

将来的な人口減少に伴う市街地の縮小等「都市のスポンジ化」に備え、今後の更なる空き家の増加や放置等に適切に対応した循環型社会の形成を促進するため、住宅ストックの有効活用と空き家対策の促進を図ります。

住宅の老朽化やライフステージの変化に伴う住宅リフォームニーズに応えるため、住宅性能表示制度や住宅インスペクションによる保証制度の活用促進、的確な情報提供を進めていきます。また、住宅供給の一翼を担う「売却用の空き家」を増加させることや、住替えを含む本市への定住ニーズに応えるため、相談・支援体制の整備構築等による住宅ストック流通の円滑化と促進を図ります。

あわせて、管理不全な空き家については、住環境や景観・衛生面等に支障をきたさないよう空家等対策計画の策定を進め、適切な対応を講じていきます。

【目標値】

項目	基準値 (2016)	前期 (2022)	後期 (2027)
既存住宅流通量(件)※	931	1,100	1,080

※：前期は2018～2022年、後期は2023～2027年における既存住宅流通量（住宅の売買に伴う所有権移転登記件数）の平均（基準値については、2014～2016年の平均）

【主な取組】空き家の流通促進に関する取組
空き家情報バンク事業

第8章 計画の実現方針

第8章 計画の実現方針

住まい・まちづくりの将来像・基本目標の実現に向けては、住宅施策と福祉施策、まちづくり施策が連携を深め、多様化する居住ニーズにきめ細やかに対応していくことが必要です。

また、超高齢社会の到来や国の税制改正、将来的な人口減少社会への転換等の社会情勢の変化に対応しつつ、今後、更に厳しくなる財政と限られた資源の中で、着実に施策を進めていくことが求められます。

このことから、本計画の推進に当たっては、市民、事業者（住宅・福祉関連事業者等）、大学等研究機関等と行政がお互いの役割を十分に認識した上で、それぞれが実施主体となって取り組むとともに、共働による住まい・まちづくりを進めていく必要があります。

1 計画推進のあり方（各主体の役割）

（1）市民の役割

市民は、住まい・まちづくりの主役であることから、自らの住まいを継続的に活用・維持管理していくとともに積極的な住まい・まちづくりへの参画を通し、**良好な住環境の形成主体としての役割**があります。

特に、市民は、住まいがまちを構成する要素の一つであることを認識し、リフォームや建替え等を適切に行い、将来にわたって良質な住宅を継承していくことが重要です。

また、市民は地域コミュニティの一員として、秩序ある土地や住宅の利用を進めつつ、地域活動への自主的な参画や社会福祉法人や NPO との連携した取組等を通し、地域で支え合い、地域で魅力を高めるまちづくりに主体的に取り組むことが期待されます。

（2）事業者（住宅・福祉関連事業者等）の役割

事業者は、住まいづくりや市民の暮らしを支援する直接の担い手であることから、行政等との連携による多面的な支援・情報提供を通し、**良好な地域づくりの整備主体としての役割**があります。市民の多様なニーズと本市の地域特性、社会的要請を踏まえ、安全・快適で地域と調和した住宅・住宅地の供給・流通を進めていくことが重要です。

なお、建築・不動産関連事業者等は、市民の豊かな暮らしを実現するため、需要や居住ニーズを適切に捉え、多様な住まいを供給することや、住宅の維持管理、中古住宅の活用等に対して、専門的な立場から助言・支援を進めることが期待されます。

また、住宅確保要配慮者に対応するため、住宅関連事業者だけでなく、福祉関連事業者とも連携を強化し、住まいの確保や、見守り等の生活支援を充実させることが期待されます。

(3) 有識者の役割

有識者は、良質な住まいづくりや良好な住環境の形成に向けて、自らが有する専門的かつ先見性ある知見を広く社会に発信し、**持続可能で魅力的な住まい・まちづくりの先導的役割**があります。

そのため、有識者は、地域課題や各種取組に関する調査・研究、大学等が有するネットワークを活用した情報発信と共働による住まい・まちづくりのコーディネート等を行い、社会情勢と市民ニーズを的確に捉えた住民主体のまちづくりを促進・誘導することが期待されます。

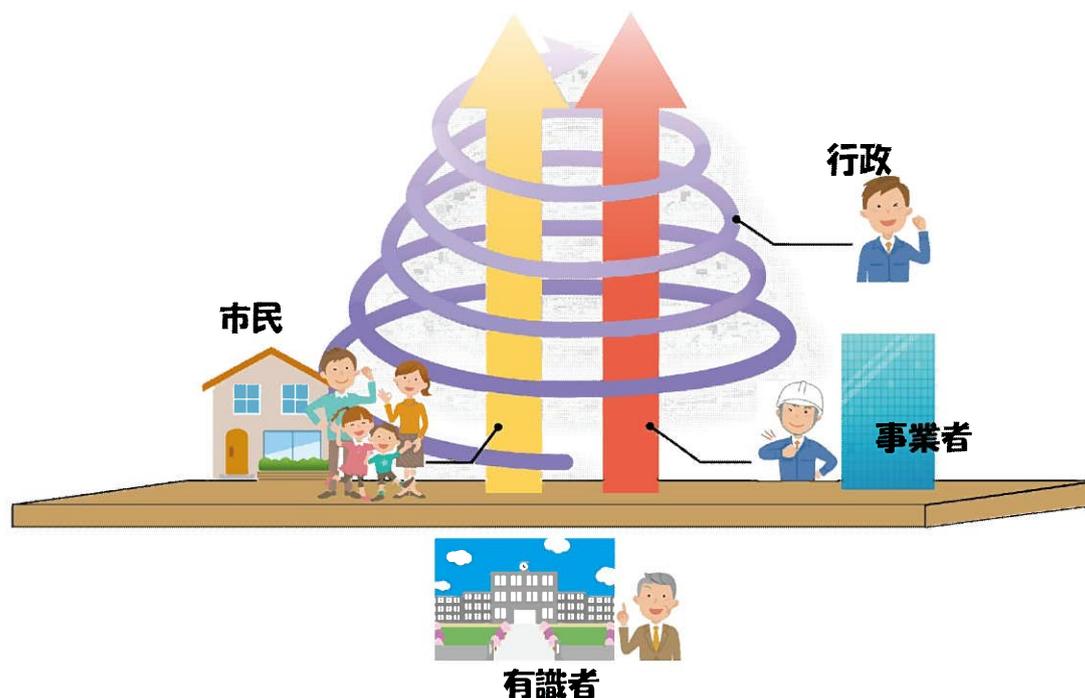
(4) 行政（豊田市）の役割

行政は、市民や事業者の活発かつ主体的な住まい・まちづくりに必要な活動基盤や横断的な支援、仕組みづくりを通し、市民ニーズに対応し、**誰もが安心して暮らし続けることができる住環境の形成を支援する役割**を担います。

あわせて、市民や事業者による主体的な取組に向けた意識醸成や地域との共働による取組を促進し、**住宅施策を計画的・総合的に推進する役割**を担います。

支援に当たっては、社会情勢の変化や市民ニーズの把握・分析を行うとともに、関係部局の連携・調整等による市内推進体制の充実と国や県、各種取組の実施主体との連携強化を図りながら、限られた財源のもと、補助制度や情報提供・相談体制の整備等、**特に重点的に進める必要がある施策や支援等を展開し、民間活力・住宅市場の活性化と市民や事業者による良質な住宅供給や適切な維持管理を誘導・促進**していきます。

また、特に住宅の確保に支援を要する世帯への住宅供給等、**市民・事業者のみでは対応が困難な取組**や持続可能で秩序ある土地利用と**良好な住環境の保全・形成を図るために必要な市街地整備と土地利用規制・誘導**を計画的に進め、市民や事業者との共働による安心で魅力的な住環境の形成を図っていきます。



2 共働による住まい・まちづくりの推進

将来にわたって、安心して快適な地域固有の住環境の形成に向けては、民・産・学・官の共働による取組が不可欠です。共働で進める「魅力的」で「先導的」な「地域防災・防犯力」が高い暮らしの実現を図るための、主な取組を掲載します。

(1) 「魅力の向上・創出」

取組	概要	実施主体			
		民	産	学	官
景観アドバイザー制度	【主体】有識者 【内容】建築行為等に対し、景観形成に関する助言や指導を実施 【効果】良好な景観づくりの促進	●	●	●	●
足助町並み景観相談	【主体】地域住民、建築業者等、有識者 【内容】足助景観重点地区及び豊田市足助伝統的建造物群保存地区内の建築行為等に対し、助言等を実施 【効果】地域固有の町並みの保全	●	●	●	●
地域まちづくりルール等の作成 (まちづくり推進協議会・地区計画等)	【主体】地域住民、民間事業者 【内容】まちづくりルールを作成 【効果】良好な市街地の形成と、まちづくりの促進	●	●		●

(2) 「住まい・暮らしの変革」

取組	概要	実施主体			
		民	産	学	官
スマートタウン整備	【主体】民間事業者、有識者 【内容】スマートタウン整備、市民等に広くPRを実施 【効果】環境にやさしい住まい・暮らしの普及促進	●	●	●	●
豊田市つながる社会実証推進協議会	【主体】民間事業者、有識者 【内容】高齢化が進展している住宅団地において、地域住民の意見を集めながら住替えや若者定住の促進策を検討 【効果】多世代共生の実現、世代間交流の促進	●	●	●	●

(3) 「地域防災・防犯力の向上」

取組	概要	実施主体			
		民	産	学	官
家具等の転倒防止対策	① 【主体】民間事業者（診断員：建築士） 【内容】木造住宅無料耐震診断とあわせて、家具等の転倒防止対策について助言 【効果】住宅の耐震対策の促進	●	●		●
	② 【主体】民間事業者、地域住民（民生委員） 【内容】家具等の転倒防止対策を実施 【効果】住宅の耐震対策の促進				
地域防災リーダーの育成	【主体】地域住民 【内容】コミュニティ活動等と連携した自主防災活動に取り組む人材確保・育成 【効果】地域防災活動の活性化	●			●
自主防災活動の展開	【主体】地域住民 【内容】自主防災訓練等を実施 【効果】地域による主体的な防災活動の促進	●	●	●	●
災害時行動マニュアル等作成	【主体】地域住民 【内容】災害時行動マニュアル等を作成 【効果】災害時の円滑な活動の促進	●		●	●
犯罪のないまちづくり活動	【主体】地域住民 【内容】見回り等の自主防犯活動を実施 【効果】地域の防犯力の向上	●			●
被災建築物応急危険度判定	【主体】民間事業者 （被災建築物応急危険度判定士） 【内容】市や県からの要請を受け、余震等による建築物の倒壊、部材の落下等の危険性を判定 【効果】二次災害発生の防止、住民の安全の確保		●		●
被災宅地危険度判定	【主体】民間事業者 （被災宅地危険度判定士） 【内容】市や県からの要請を受け、地震や大雨等によって被災した宅地について、危険度判定を実施 【効果】二次災害発生の防止、住民の安全の確保		●		●

付録

付録 パブリックコメントの結果

計画案を公表し、案に対する市民の皆様からの意見を募集しました。

豊田市住宅マスタープラン(案)に対するパブリックコメントを実施し、市民の皆様から206通、257件の意見をいただきました。今後の定住促進に必要な取組としては、「住宅取得」や「住宅供給」への支援はもちろんのこと、周辺環境の充実も重要であるとして、「子育て支援」や「高齢者への取組」を求める意見を多くいただきました。今後とも、住宅・定住施策を推進にご協力いただきますようお願いいたします。

表 パブリックコメント実施概要

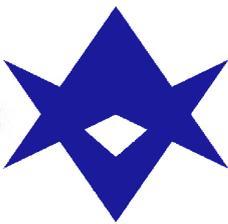
募集期間	2017年12月1日～12月31日
内容	広報とよた12月1日号及び豊田市ホームページに掲載

表 提出いただいた意見の集計

提出方法	通数
電子メール	5通
Eモニター	194通
その他	7通
合計	206通

表 項目別の集計(複数の項目に該当する意見があったため、集計に重複があります。)

項目	意見件数	主な意見数
計画の視点	16件	8件
周辺環境	良好な住環境の形成	2件
	子育て支援	3件
	高齢者への取組	5件
住宅に関する支援	住宅取得	2件
	住宅供給	7件
	住宅維持	2件
定住促進PR	5件	1件
空き家対策	6件	2件
その他	51件	4件
合計	257件	36件



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です

発行 2018年3月
豊田市都市整備部定住促進課

豊田市は、持続可能な開発目標を
支援しています。