

---

# 豊川市住宅マスタープラン

---

## 別冊資料 1

令和5年10月

# 目 次

第1章 前計画の取り組み状況 .....	2
1-1 目標指標の達成状況 .....	2
1-2 施策の進捗状況(平成 29 年度～令和 4 年度).....	5
第2章 上位関連計画.....	9
2-1 国・県における住まい・まちづくりの方向.....	9
2-2 豊川市の上位関連計画 .....	11
第3章 住まい・まちづくりの現況.....	18
3-1 豊川市の概況.....	18
(1)人口・世帯数の動向 .....	18
(2)土地利用の状況.....	21
(3)交通.....	25
(4)地域コミュニティの現状.....	27
3-2 住宅・宅地の現況 .....	28
(1)住宅の需要 .....	28
(2)住宅の基礎的概況 .....	30
(3)地価の動向.....	37
(4)公営住宅等の概況 .....	38
第4章 住民意向等 .....	42
4-1 住まいや暮らしに関する市民アンケート調査結果 .....	42
4-2 事業者アンケート調査結果.....	45
4-3 関係団体ヒアリング結果.....	47

# 第1章 前計画の取り組み状況

## 1-1 目標指標の達成状況

前計画の計画期間終了時期に、新型コロナウイルス感染症が拡大し、新たな生活様式や働き方が求められるようになりました。これらの変化等を踏まえ、国や県が「住生活基本計画(全国計画、令和3年3月)」及び「愛知県住生活基本計画2030(令和4年3月)」の見直しを行うことになったことにより、本市の計画にも国や県の動向を反映させるため、計画期間を2年延長しています。

計画期間の延長後における目標値については、令和3年の値を据え置くこととしたため、令和5年度の評価は、令和3年の目標値を基準とするとともに、現時点で把握できる最新のデータをもって目標値達成状況を評価することとしました。

### 基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・まち

基本目標1に対する4つの指標のうち、目標値を達成している指標は、2項目です。

特に、「民間建築物の耐震化率」の指標の達成率が低く、南海トラフ地震の発生率が引き上げられているなか、民間建築物の耐震化の取り組みの充実・強化等を図っていく必要があります。

指標	当初	中間		目標値 (令和3年)	令和5年度 評価
		目標値 (平成28年)	実績値		
民間建築物の耐震化率 <sup>※1</sup>	70.4% (H25年 3月末値)	81.2% (H29年 3月末値)	80.1% (H28年 3月末値)	95.0% (R3年 3月末値)	<b>目標値未達成</b> 82.4% <sup>※2</sup> (R5年3月末値)
「防犯対策」市民満足度 (市民意識調査で「満足」「まあ満足」と回答した人の合計)	44.6% (H23年値)	50.0% (H27年値)	36.6% (H27年値)	45.0% (R3年値)	<b>目標値未達成</b> 42.5% <sup>※3</sup> (R5年値)
防災のための人材育成講座参加者数	442人 (H24年度値)	-	640人 (H27年度値)	1,040人 (R3年度値)	<b>目標値達成</b> 1,409人 <sup>※4</sup> (R5年3月末値)
耐火構造住宅の整備率 (全市営住宅のうち耐用年数以内の耐火・準耐火構造住宅の割合)	85.6% (H23年 3月末値)	91.2% (H29年 3月末値)	91.2% (H28年 3月末値)	94.6% (R3年 3月末値)	<b>目標値達成</b> 97.0% <sup>※5</sup> (R5.9.1値)

※1:民間建築物の耐震化率:耐震性が確保されている民間建築物の棟数/全建物棟数

昭和56年の建築基準法の大規模な改正に伴い定められた「新耐震設計基準」に基づいて設計された新しい建物と、同基準ができる前の建物であっても補強工事を済ませて耐震設計基準を満たす建物の数

※2:建築課資料より

※3:「第15回豊川市市民意識調査報告書(令和5年8月)」より算出

※4:人材育成講座(とよかわ防災リーダー育成講座、とよかわ女性防災リーダー育成講座、防災ボランティアコーディネーター育成講座、防災ボランティアコーディネーターフォローアップ研修、防災リーダーフォローアップ研修)の累計参加者数

※5:建築課資料を基に算出

## 基本目標2 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まち

基本目標 2 に対する 3 つの指標のうち、目標値を達成している指標は、1 項目です。

特に、「60 歳以上が住みよいと回答した割合」の目標値の達成率が低く、地域と連携しながら、高齢者等の福祉サービスの充実・強化等を図っていく必要があります。

「コミュニティバスの利用者」の指標は目標値を下回っていますが、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化したことが、大きな要因と考えられます。

指標	当初	中間		目標値 (令和 3 年)	令和 5 年度 評価
		目標値 (平成 28 年)	実績値		
「子どもを生み、育てる環境」市民満足度 (市民意識調査で「満足」「まあ満足」と回答した人の合計)	45.2% (H23 年値)	47.0% (H29 年値)	42.5% (H27 年値)	53.0% (R3 年値)	<b>目標値達成</b> 57.2% <sup>※1</sup> (R5 年値)
60 歳以上が住みよいと回答した割合 (市民意識調査)	31.7% (H23 年値)	35.3% (H27 年値)	29.0% (H27 年値)	40.7% (R3 年値)	<b>目標値未達成</b> 27.7% <sup>※2</sup> (R5 年値)
コミュニティバスの利用者数	5.3 万人 (H23 年度値)	11 万人 (H27 年度値)	8.6 万人 (H27 年度値)	9.5 万人 (R1 年度値)	<b>目標値未達成</b> 7.1 万人 <sup>※3</sup> (R4 年度値)

※1:「第 15 回豊川市市民意識調査報告書(令和 5 年 8 月)」より算出

※2:「第 15 回豊川市市民意識調査報告書(令和 5 年 8 月)」より算出

※3:人権生活安全課資料より

### 基本目標3 環境と共生し快適に暮らし続けられる住まい・まち

基本目標 3 に対する 3 つの指標のうち、目標値を達成している指標は、2 項目です。

「太陽光発電システム設置基数」の指標は、目標値を大きく上回っていますが、今後とも、脱炭素の取組を促進していく必要があるため、支援の強化・拡充などを検討していく必要があります。

「拠点周辺の人口割合」の指標については、計画期間中に指標の考え方が改められ、単純に目標値の達成状況を比較することはできませんが、今後ともまちのコンパクト化などを進めていくとともに、市民・事業者・行政の協働による良好な住環境づくりに取り組んでいく必要があります。

指標	当初	中間		目標値 (令和 3 年)	令和 5 年度 評価
		目標値 (平成 28 年)	実績値		
拠点周辺の人口割合 (市の人口に対する拠点 周辺の人口の割合)	—	—	53.6% (H27 年 4.1 値)	54.0% (R3 年 4.1 値)	<b>参考値</b> 34.6% <sup>※1</sup>
「住環境の整備(区画整 理・住宅対策など)」市民 満足度	—	—	46.9% (H27 年値)	50.0% (R3 年値)	<b>目標値達成</b> 58.2% <sup>※2</sup> (R5 年値)
太陽光発電システム設 置基数 (豊川市地球温暖化対策 実行計画(区域施策編))	2,623 基 (H24 年度)	2,500 基 (H26 年度)	5,223 基 (H27 年度)	5,100 基 (R2 年度)	<b>目標値達成</b> 9,611 基 <sup>※3</sup> (R4 年度)

※1:「拠点周辺の人口割合」の令和 5 年度評価につきましては、前回の住宅マスタープランの改訂と同時期に策定された「豊川市立地適正化計画」が令和 3 年 3 月に一部改訂され、令和 3 年 2 月に公表された「第 6 次豊川市総合計画(基本計画改定版)」では、目標指標が「拠点周辺の人口割合」から「都市機能誘導区域の人口割合」へと見直されたため、参考値として「都市機能誘導区域の人口割合」の令和 3 年 4 月 1 日現在の実績値を記載しています。なお、「第 6 次豊川市総合計画(基本計画改定版)」における令和 5 年 4 月 1 日現在の目標値は 34.4%となっております。

※2:「第 15 回豊川市市民意識調査報告書(令和 5 年 8 月)」より算出

※3:環境課資料より

### 基本目標4 地域特性を生かし受け継がれる住まい・まち

基本目標 4 に対する 2 つの指標は、目標値を達成しています。

今後とも、市民・事業者・行政の協働による地域特性を生かしたまちづくりを進め、まち魅力を次代へと継承していく必要があります。

指標	当初	中間		目標値 (令和 3 年)	令和 5 年度 評価
		目標値 (平成 28 年)	実績値		
「公園の状況」市民満足 度 (市民意識調査で「満足」 「まあ満足」と回答した人 の合計)	57.9% (H23 年値)	60.0% (H27 年値)	55.4% (H27 年値)	58.0% (R3 年値)	<b>目標値達成</b> 58.5% <sup>※1</sup> (R5 年値)
まちづくり活動に参加 する市民の割合	—	—	51.2% (H27 年度値)	57.0% (R3 年度値)	<b>目標値達成</b> 61.1% <sup>※2</sup> (R5 年値)

※1:「第 15 回豊川市市民意識調査報告書(令和 5 年 8 月)」より算出

※2:「第 6 次豊川市総合計画実施計画(令和 5 年度～令和 7 年度)令和 5 年 2 月」より算出

## 1-2 施策の進捗状況(平成 29 年度～令和 4 年度)

### 基本目標1 誰もが安心して暮らせる住まい・まち

基本目標 1 に対する施策は、概ね計画どおり進められていますが、施策 1-1 の住宅・住宅地の耐震化に関する取組等には遅れがみられます。予算計画件数に届いていない状況にあることから、市民等への普及・啓発を強化していく必要があります。

A:完了(事業終了)、B:計画どおり進捗、C:進行が遅れている、D:中止・保留

	単位施策	取組・事業	計画期間 進捗評価	備考
施策 1-1	既存住宅の耐震化の促進	木造・非木造住宅耐震診断・改修事業	C	予算計画件数に届いていない年度あり
		木造住宅段階的耐震改修事業		
		木造住宅耐震シェルター等整備事業		
		住宅リフォーム工事費補助事業		
		木造住宅解体費補助事業		
	住宅地等の耐震化の促進	耐震パンフレットの更新事業	B	
		緊急輸送路の確保	B	
		危険なブロック塀の撤去・改修	C	予算計画件数に届いていない年度あり
	多様な地震等災害対策の啓発	建築物耐震改修促進計画の見直し	B	
		耐震化に関する相談・耐震改修セミナー事業	B	
家具転倒防止対策器具取付事業 窓ガラス飛散防止フィルム貼付事業		C	予算計画件数に届いていない年度あり	
施策 1-2 の 推 進 地 域 に お け る 防 災 ・ 防 犯 対 策 と 安 全 確 保	多様な主体による地震対策の促進	地域を巻き込んだ耐震ローラー作戦事業	B	
		耐震出前講座・教育機関との産学官連携事業	B	
		津波・浸水想定地区の避難対策事業	B	
		密集市街地整備事業	B	
	地域防災拠点の確保	緑地、公園の避難場所・避難所としての確保	B	
		防災教育の場を兼ねた防災センターの整備	A	令和2年4月1日供用開始
	地域主体の防災安全確認運動の推進	防災活動推進事業	C	自主防災会活動費、防災倉庫設置費、防災資格取得補助を実施 予算計画件数に届いていない年度あり
		防災マップの見直し	A	令和5年1月に新たな防災マップ等を発行
	防犯対策の強化	住宅防犯設備導入の啓発	B	
		地域における防犯対策の啓発	B	
施策 1-3 ト ク の 活 用 市 営 住 宅 の 長 寿 命 化 と 民 間 ス	市営住宅の整備・長寿命化	市営住宅住替事業	B	
		市営住宅長寿命化事業	B	
		市営住宅耐震補強事業	B	
	市営住宅の入居要件の見直し	高齢者世帯向け住宅の入居要件の見直し	D	建替計画もなく、要綱等の見直しを継続して検討
		子育て世帯向け住宅の入居要件の見直し	B	
		障害者向け住宅の入居要件の見直し	D	建替計画もなく、要綱等の見直しを継続して検討
	住宅ストックの活用	空き家バンク事業	B	

## 基本目標2 ライフステージに応じた暮らしができる住まい・まち

基本目標2に対する施策の大半は、概ね計画どおり進められていますが、遅れがみられる取組については、現状・課題等を踏まえ、関連計画と整合を図りながら見直し等を検討していく必要があります。

A:完了（事業終了）、B:計画どおり進捗、C:進行が遅れている、D:中止・保留

	単位施策	取組・事業	計画期間 進捗評価	備考
施策 2-1 整備が快適で 子育て環境	子育て支援事業 の充実	子育て支援センター事業	B	
		放課後児童健全育成事業	B	
	保育サービスの 充実	保育園の特別保育事業	B	
	児童の健全育成	児童館事業	B	
施策 2-2 高齢者や障 害者が暮らし やすい環境 整備	高齢者や障害者 が暮らしやすい 住環境づくり	日常生活用具給付事業	B	
		緊急通報システム設置事業	B	
		住宅改修支援事業	B	
		地域優良賃貸住宅制度の周知	C	市内及び近隣市町村に おいては、地域優良賃 貸住宅はない状況
	高齢者や障害者 の生きがいづく りと生活支援の 充実	高齢者の生きがいと健康づくり推進事業	B	
		在宅老人福祉事業	B	
		障害福祉サービス・地域生活支援事業	B	
施策 2-3 人にやさしい まちづくりの 推進	人にやさしいま ちづくりの啓発	バリアフリー化推進啓発	C	「心のバリアフリー啓 発」に資する講義を計 画していたが、開催要 望がない状況
		人にやさしいまちづくり条例の周知・徹底	B	
		人にやさしいまちづくり講座・セミナーの開催	B	
	バリアフリー化 を図る重点整備 地区の整備	重点整備地区のバリアフリー化	B	
	駅へ移動しやす い交通環境の整 備	コミュニティバス路線運行事業	C	利用者の利便性向上の ため、市内バス路線の 経路検索を可能とした ほか、豊川市民病院か らイオンモール豊川ま での路線延伸を実施 新型コロナウイルス感 染症の影響が長期化し たことにより、目標指 標は未達成の状況
施策 2-4 住支援 に 居	グループ居住の 推進	既存の市営住宅のグループホームとしての活 用の検討	B	
	ライフステー ジに応じた住 替支援	空き家バンク事業（再掲）	B	
	生活困窮者への 住居支援	生活困窮者住居確保給付金事業	B	

### 基本目標3 環境と共生し快適に暮らし続けられる住まい・まち

基本目標 3 に対する施策の大半は、概ね計画どおり進められていますが、空き店舗、防災に関する取組等に遅れがみられます。

A:完了（事業終了）、B:計画どおり進捗、C:進行が遅れている、D:中止・保留

	単位施策	取組・事業	計画期間 進捗評価	備考
施策 3-1 推進 まちなかの居住の	駅周辺の生活サービス・利便性の向上	空き店舗の活用	C	実績件数無の状況
		新設等住宅取得への支援	B	
	まちなかの再整備と居住の推進	木造住宅解体費補助事業（再掲）	C	施策 1-1 参照
		立地適正化計画の推進	B	
施策 3-2 ストックの改善と空き家対策	密集市街地の整備改善	密集市街地整備事業(再掲)	B	施策 1-2 参照
		防災活動推進事業（再掲）	C	施策 1-2 参照
		木造住宅解体費補助事業（再掲）	C	施策 1-1 参照
		道路の拡幅事業（拡幅改良事業）	B	
		都市公園の植栽	A	公園の新設及び再整備等とあわせ植栽を実施
	空き家対策の推進	定住促進を進めるための土地や住宅ストック活用方法の検討	B	
		空き家等相談窓口の設置	B	
		空き家等対策計画の策定	B	
		空き家バンク事業（再掲）	B	施策 1-3 参照
		空き家セミナー等の開催	B	
		空き家予防啓発の推進	B	
		シルバー人材センターとの連携	B	
		中古住宅の利活用に関する助成	B	
		危険な空き家の除去に関する助成	B	
施策 3-3 形成促進 良好な住宅地の	土地区画整理事業の推進	豊川西部土地区画整理事業	B	
		豊川駅東土地区画整理事業	B	
		一宮大木土地区画整理事業	A	令和5年1月、土地区画整理事業完了
		豊川宿伊奈土地区画整理事業支援事業	B	
	良好な住宅地の形成促進	土地利用促進事業	B	
		地区計画導入促進	B	
		建築協定の支援	B	
施策 3-4 環境にやさしい住宅の整備	環境にやさしい住宅の整備	住宅用地球温暖化対策設備設置事業	B	
		雨水貯留施設設置事業	B	



## 基本目標4 地域特性を生かし受け継がれる住まい・まち

基本目標 4 に対する施策の大半は、概ね計画どおり進められています。施策 4-1 においては、完了した事業がみられ、現状、課題等を踏まえ、関連計画と整合を図りながら、新たな取組・事業を検討していく必要があります。

A:完了（事業終了）、B:計画どおり進捗、C:進行が遅れている、D:中止・保留

	単位施策	取組・事業	計画期間 進捗評価	備考
施策 4-1 景観形成と水と緑のうるおい創出	個性ある景観の保全と良好な景観の形成	景観計画の策定の検討	B	
		開発基準以上の緑地面積確保	B	
		豊川市ファサード整備事業 (豊川稲荷表参道地区計画内)	A	平成 29 年度完了
	市民参加型の公園づくりと緑化の推進	市民参加型公園整備事業	A	ワークショップを開催し土地区画整理事業で整備される公園へ市民の意向を反映
		市民参加緑化イベント補助	A	自然観察会の開催や団体対し、花・苗木の配布を実施 補助における制約が厳しい
		民有地緑化補助	A	空地緑化に対して補助を交付 公布要件が厳しい
	公共空間の緑化等の推進	佐奈川・帯川植栽及び散策路整備事業	A	現行の河川占用基準では、河川堤防への植樹・植栽は認められていない状況
		緑のカーテン事業	B	
		河川・道路等のアダプトプログラム事業	B	
施策 4-2	豊川ブランドの構築	豊川いなり寿司のブランド化	B	
豊川形成の居住地	シティーセールスの強化	きらっと☆とよかわっ！イベントサポート制度（豊川市シティーセールスイベント等支援制度）	B	
施策 4-3 まちづくり活動の育成と再生コミュニティ活動	まちづくり活動の育成・支援	ボランティア・市民活動への支援	B	
		町内会活動の支援	B	
	地域福祉の推進	地域福祉計画の推進	B	
施策 4-4 協働による住環境整備と居住支援	子ども向け建築教室	耐震出前講座事業	B	
	地域と事業者との交流・連携	多様な主体の連携による相談体制の充実	B	
		地域組織と事業者との情報交換・交流の推進 事業、組織の育成強化	B	

## 第2章 上位関連計画

### 2-1 国・県における住まい・まちづくりの方向

#### (1) 住生活基本計画(全国計画)

住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、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として策定されています。現在の計画は、令和 3 年 3 月 19 日に閣議決定された計画で、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされています。

住生活基本計画（全国計画）の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
目標 ※ 3 つの視点から 8 つの目標を設定	<p>① 「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>② 「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>③ 「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>

## (2) 愛知県住生活基本計画 2030

愛知県では、近年の社会環境の変化等に対応できる計画として、令和 4 年 3 月に、3 つのめざすべき、住まいとまちの将来像と基本的な方針、8 つの目標からなる「愛知県住生活基本計画 2030」を策定しています。

対応すべき社会環境の変化等	
◆ 県民の生命や健康に関わるリスクが高まり（南海トラフ地震の発生確率の引き上げ、頻発・激甚化する自然災害、新型コロナウイルス感染症の拡大 等）	
◆ 新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした新たな生活様式の普及	
◆ 2050 年を目標としたカーボンニュートラルの実現に向けた取組の加速	
◆ リニア中央新幹線の全線開業により、人口 7 千万人規模の大交流圏が誕生することを見据え、国内外から居住地として選ばれる魅力的な地域をめざしていく必要性	

愛知県住生活基本計画 2030 の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
めざすべき、 住まいとま ちの将来像	将来像 1 県民の誰もが、安全に命が守られ、安心して健やかに暮らしている 将来像 2 県民が、良質で健全な住まいで暮らし、住み継いでいる 将来像 3 環境と調和し、スマートで魅力ある豊かなまちが形成されている
基本的な方 針、目標	方針 1 安心・安全で「『健やかな暮らし』をまもる」 目標 1 危機に備え、命と健康が守られた安心な暮らしの確保 目標 2 子どもを安心して育て、子どもが健やかに育つ暮らしの環境づくり 目標 3 高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保 目標 4 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の確保  方針 2 良質で健全な「『住まい』をすみつぐ」 目標 5 カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上 目標 6 良好な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環  方針 3 魅力ある「『豊かなまち』をはぐくむ」 目標 7 環境と調和した豊かなまちを育む地域産業の育成・支援 目標 8 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上

## 2-2 豊川市の上位関連計画

### (1) 第6次豊川市総合計画

平成28年3月に策定された第6次豊川市総合計画は、本市のまちづくりの長期的な指針となる計画であり、本市の最上位計画に位置づけられる計画です。計画期間中間年次となる令和2年度に、近年の経済活動や社会情勢の変化等を踏まえ、改訂を行っています。

第6次豊川市総合計画の概要																																		
計画期間	平成28年度～令和7年度																																	
まちの未来像	「光・緑・人 輝くとよかわ」																																	
総人口の目標	<p>                     合計特殊出生率 1.62                      合計特殊出生率の目標 1.87                      合計特殊出生率の目標 2.07                      総人口の目標                      人口減少の抑制効果                 </p> <table border="1"> <caption>人口推移と目標値</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>実績値 (人)</th> <th>目標値 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年</td> <td>182,436</td> <td>182,436</td> </tr> <tr> <td>令和2年</td> <td>181,924</td> <td>182,671</td> </tr> <tr> <td>7年</td> <td>179,922</td> <td>183,107</td> </tr> <tr> <td>12年</td> <td>176,748</td> <td>182,734</td> </tr> <tr> <td>17年</td> <td>172,657</td> <td>180,496</td> </tr> <tr> <td>22年</td> <td>167,953</td> <td>177,956</td> </tr> <tr> <td>27年</td> <td>163,021</td> <td>175,537</td> </tr> <tr> <td>32年</td> <td>157,842</td> <td>173,184</td> </tr> <tr> <td>37年</td> <td>152,114</td> <td>170,560</td> </tr> <tr> <td>42年</td> <td>145,772</td> <td>167,584</td> </tr> </tbody> </table>	年次	実績値 (人)	目標値 (人)	平成27年	182,436	182,436	令和2年	181,924	182,671	7年	179,922	183,107	12年	176,748	182,734	17年	172,657	180,496	22年	167,953	177,956	27年	163,021	175,537	32年	157,842	173,184	37年	152,114	170,560	42年	145,772	167,584
年次	実績値 (人)	目標値 (人)																																
平成27年	182,436	182,436																																
令和2年	181,924	182,671																																
7年	179,922	183,107																																
12年	176,748	182,734																																
17年	172,657	180,496																																
22年	167,953	177,956																																
27年	163,021	175,537																																
32年	157,842	173,184																																
37年	152,114	170,560																																
42年	145,772	167,584																																
住宅と関連する 主な政策と施策	<table border="1"> <thead> <tr> <th>政策・施策</th> <th>主な手段</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>政策1 安心・安全</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    施策3 防災対策の推進</td> <td>④民間建築物の耐震対策</td> </tr> <tr> <td>政策3 建設・整備</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    施策1 住環境の整備</td> <td>①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進</td> </tr> <tr> <td>    施策2 コンパクトシティの推進</td> <td>①拠点周辺への居住促進</td> </tr> </tbody> </table>	政策・施策	主な手段	政策1 安心・安全		施策3 防災対策の推進	④民間建築物の耐震対策	政策3 建設・整備		施策1 住環境の整備	①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進	施策2 コンパクトシティの推進	①拠点周辺への居住促進																					
政策・施策	主な手段																																	
政策1 安心・安全																																		
施策3 防災対策の推進	④民間建築物の耐震対策																																	
政策3 建設・整備																																		
施策1 住環境の整備	①土地区画整理 ②市営住宅長寿命化の推進 ③市営住宅の整理および集約化 ⑤空家等対策の推進																																	
施策2 コンパクトシティの推進	①拠点周辺への居住促進																																	

## (2) 第 2 期豊川市まち・ひと・しごと創生総合戦略

令和 3 年 3 月に改訂を行った「第 2 期豊川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、平成 27 年度に策定した「豊川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の取組の成果や課題を調査・分析し、国や県の総合戦略を勘案しながら、本市が引き続き、地方創生に向けて、重点的に取り組むべき施策を整理した計画です。

第 2 期豊川市まち・ひと・しごと創生総合戦略の概要	
計画期間	令和 2 年度～令和 7 年度 6 年間
将来の方向	将来の方向① 定住・交流・関係人口の増加を図る 将来の方向② 若い世代の希望を実現する 将来の方向③ 本市の特徴を生かして時代にあった元気な地域をつくる
基本目標 ※ ( ) は、住宅に関連する主な施策	基本目標① しごとづくり 基本目標② ひとの流れづくり 基本目標③ 結婚・出産・子育ての希望をかなえ、誰もが活躍できる地域社会づくり 基本目標④ 安全で快適に暮らせるまちづくり (1) 拠点間の連携・拠点周辺への都市機能集約と居住の促進 (2) 地域の安全・安心・高付加価値化の推進

## (3) 第 3 次豊川市都市計画マスタープラン

令和 3 年 3 月に策定された第 3 次豊川市都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づき策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示す計画です。

第 3 次豊川市都市計画マスタープランの概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
将来都市像	歴史・文化・自然が息づき 人とまちが輝き続ける持続可能な都市
都市づくりの目標	目標 1 生活圏ごとに様々な機能が使いやすく配置され、歩いて暮らしやすい都市づくり 目標 2 多様な産業が集積、連携し、歴史・文化を活かした多彩な交流が育まれる都市づくり 目標 3 市民がいつまでも安全で安心して、暮らし続けることができる都市づくり 目標 4 山並みや田園風景、海や川を守り、都市の個性が輝き、地球環境にもやさしい都市づくり 目標 5 多様な担い手が支え、連携・協働する安定した都市づくり



住宅に係る 主な方針	<b>専用住宅地</b>	<p>低層戸建住宅などによる現在の土地利用を基本としつつ、必要に応じ、市民の合意形成のもと地区計画制度の活用などにより、ゆとりある良好な居住環境の維持・増進を図る。</p> <p>また、低未利用土地が多く残る地区では、空き家などの有効活用や暫定用途地域の解消により、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る。</p>
	<b>一般住宅地</b>	<p>道路や公園などの都市基盤施設が未整備の住宅地では、都市基盤施設の整備・改善を進めるとともに、鉄道駅の周辺や幹線道路沿道では、鉄道やバスなど公共交通の利便性を活かし、戸建住宅や中高層の共同住宅を主体とした土地利用を維持・誘導しつつ、日常生活を支える商業・サービス機能をはじめ日常的な利用が見込まれる生活機能の維持・確保を図る。</p> <p>また、点在する低未利用土地の宅地化を促進するとともに空き家などの有効活用を図る。</p>
	<b>複合道地</b>	<p>(都)豊橋豊川線、(都)中通線、(都)姫街道線などの幹線道路沿道では、周辺環境に配慮した商業業務機能などの維持・誘導とともに、利便性の高い住宅地の形成を図る。</p>



住宅に係る 主な方針	商業 業務 地	<p>豊川地区、中央通地区、諏訪地区からなる中心拠点では、土地の有効活用・高度利用を進め、居住機能の集積を高めるとともに、広域からの利用が見込まれる商業・業務、医療・福祉、文化などの多様な都市機能施設が複合的に立地する土地利用の誘導を図る。また、豊川いなり表参道の特色ある商業機能の維持・増進を図ることにより、歴史・文化的資源を活かしたまちづくりを進め、にぎわいの創出を図る。</p> <p>国府駅周辺をはじめとする地域拠点では、歩くことを主体に暮らしやすいコンパクトにまとまった生活圏を形成するため、買い物や通院など地域住民の日常生活を支える上で必要な都市機能を主体とした土地利用の維持・誘導を図る。</p> <p>特に八幡地区では、医療、公共施設、商業、福祉、住宅などの多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、交流人口の拡大や雇用の創出を図る。</p>
	<p>○市街地整備の方針</p> <p>①土地区画整理事業の推進</p> <p>②基盤未整備地区や密集市街地の改善・解消、低未利用土地や空き家の有効活用</p>	

#### (4) 豊川市立地適正化計画

立地適正化計画は都市計画マスタープランの高度化版であり、都市再生特別措置法に基づき、医療・福祉等の都市機能や居住の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして策定するものです。

本市においては、平成 29 年 2 月に立地適正化計画を策定し、令和 2 年度には法改正や関連計画の策定等を踏まえ、部分改定を行っています。

豊川市立地適正化計画の概要	
目標年次	令和 22 年
都市の将来像	歴史・文化・自然が息づき 人とまちが輝き続ける持続可能な都市 ※第 3 次豊川市都市計画マスタープランの将来都市像を踏襲
まちづくりの方針	<p>○都市機能の集約に向けた方針</p> <p>地域の特性に応じた都市機能が配置されたまち</p> <p>○居住の誘導に向けた方針</p> <p>安全・安心で住み続けられるコンパクトなまち</p> <p>○拠点との交通ネットワークの充実に向けた方針</p> <p>誰もが都市機能にアクセスできるまち</p> <p>○活力とにぎわいの創出に向けた方針</p> <p>豊川らしさの発揮による活力とにぎわいのあるまち</p>

#### (5) 豊川市空家等対策計画

本市においては、全国的に深刻な影響を及ぼしている空家問題に対する施策を進めるため、平成 30 年 3 月に、平成 30 年度から令和 4 年度を計画期間とする豊川市空家等対策計画を策定し、様々な空家等の対策に取り組んできました。令和 5 年 3 月には、空き家等対策をより一層推進するため、令和 5 年度～令和 9 年度を計画期間とする改定計画を策定しています。

豊川市空家等対策計画の概要	
計画期間	令和5年度～令和9年度
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応</li> <li>○地域の活性化に向けた流通・活用の促進</li> <li>○実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携</li> </ul>
取り組み方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空家等の予防・適正管理</li> <li>○空家等の利活用</li> <li>○空家等の除却</li> </ul>

## (6) 豊川市建築物耐震改修促進計画

豊川市建築物耐震改修促進計画は、愛知県が新たに作成した「愛知県建築物耐震改修促進計画(あいち建築減災プラン 2030)」との整合を図りながら、更なる耐震化・減災化を促進するため令和3年3月に改定版を策定しています。

豊川市建築物耐震改修促進計画（改定版）の概要		
計画期間	令和12年度まで	
対象建築物	「住宅」及び特定既存耐震不適格建築物・耐震診断義務付け対象建築物を含む「建築物」	
目 標	住宅耐震化の目標	目標①：住宅の耐震化 ○令和7年度までに住宅の耐震化率95% ○令和12年度までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消
	特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標	○耐震性がない特定既存耐震不適格建築物については、数値目標は定めませんが、今後も耐震化が進むように、状況・件数の把握と啓発に努めていく。
	耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標	目標②：建築物の耐震化 ○要緊急安全確認大規模建築物においては、令和7年度までに耐震性が不十分な対象建築物を概ね解消することを目標とする。 ○要安全確認計画記載建築物においては、今後、県が追加設定した場合は、県と連携を図り、耐震化の推進に努める。
	減災化の目標	目標③：住宅・建築物の減災化 ○住宅・建築物の倒壊から人命と生活を守る
主 な 取 組 の 方 針	耐震化の取組	○耐震化施策の継続と地域等との連携【住宅】 ○耐震化促進のための取組の継続と支援の検討【建築物】
	減災化の取組	○減災化に資する多様な制度の継続・強化 ○新耐震（平成12年以前）建築物の減災化の検討・啓発
	普及・啓発	○普及・啓発施策の継続と地域や事業者等との連携



## (7) 豊川市環境基本計画 2020

豊川市環境基本条例第9条の規定に基づき、本市の目指す将来像、環境目標及び環境指標を掲げ、その環境目標を達成するための取組として、市の施策、市民・事業者の行動を示す計画です。

国内外において環境政策が大きな転換点を迎える中、国内外の動向を踏まえ、令和2年3月に策定された計画で、地球温暖化対策推進法に基づく「豊川市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」及び気候変動適応法に基づく「豊川市気候変動適応計画」を内包した計画となっています。

豊川市環境基本計画 2020 の概要	
計画期間	令和2年度～令和11年度 10年間
将来像	環境行動都市とよかわ ～一人ひとりが環境にも人にも優しくできるまちを目指して～
環境目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>○低炭素型の暮らしを実践するまち</li> <li>○豊かな自然と共存するまち</li> <li>○資源を大切にするまち</li> <li>○活力とにぎわいの創出に向けた方針</li> <li>○みんなで環境保全に取り組むまち</li> </ul>
住宅に関連する主な施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民に対し、ホームエネルギーマネジメントシステム (HEMS) の導入を推進するため助成の実施</li> <li>○住宅用太陽光発電システムの設置に対して助成を実施</li> <li>○家庭用蓄電池や燃料電池の設置に対して助成を実施</li> </ul>

## (8) 豊川市緑の基本計画 2021→2030

緑の基本計画は、都市緑地法第4条に基づき、緑地の保全や緑化の推進に関する将来像、目標、施策などを定める「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」です。

緑の現状や緑に対するニーズを踏まえて「緑地の保全及び緑化の目標」や「緑地の保全及び緑化の推進のための施策」を示し、緑地の保全及び緑化の推進を総合的、計画的に実施するために策定するもので、平成22年度の計画策定後、平成27年度には中間見直し、令和3年3月には、法制度の改正や緑を取り巻く環境の変化等へ対応していくため改訂を行っています。

豊川市緑の基本計画 2021→2030 の概要	
計画期間	令和3年度～令和12年度 10年間
基本理念	『うるおい』と『にぎわい』にあふれる 緑のまち とよかわ
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本方針1 「守る」 ～豊川らしい緑を守ります～</li> <li>基本方針2 「創る」 ～市民の生活を豊かにする緑を創ります～</li> <li>基本方針3 「育てる」～緑を守り育てる担い手を育てます～</li> <li>基本方針4 「活かす」～地域の活性化や魅力づくりのために緑を活かします～</li> </ul>

## (9) 第4次豊川市地域福祉計画

地域福祉計画は、社会福祉法第107条に基づき、地域福祉の推進を図るために必要な地域福祉に関する施策全般にわたる理念や方向性を表す計画です。

令和4年度で「第3次豊川市地域福祉計画」の計画期間が終了することから、地域社会を取り巻く環境の変化や、それに伴う新たな課題に対応し、さらなる地域福祉の充実を図るため、「第4次豊川市地域福祉計画」を策定しています。

第4次豊川市地域福祉計画の概要	
計画期間	令和5年度～令和9年度 5年間
基本理念	ふれあい 支えあい 夢のある元気なまち とよかわ ～みんなでつくる地域共生社会～
基本目標	1 地域とつながる学びと交流の場づくりをすすめます 2 助け合い支えあいのしくみづくりをすすめます 3 必要とする方に必要な支援が届くしくみづくりをすすめます 4 安全・安心に暮らすことができるまちづくりをすすめます
住環境に関わる主な施策等	基本目標1 基本方針1-2 地域の身近な交流・ふれあいの推進 施策1 地域福祉の拠点づくりの推進 施策2 地域交流の推進 施策3 多世代交流の推進
	基本目標2 基本方針2-1 地域における福祉・支えあい活動の推進 施策1 ボランティア・市民活動の活性化への支援 施策2 人材の育成 施策3 地域活動者間の交流と連携強化 基本方針2-2 地域福祉推進組織の活性化 施策1 町内会の周知と加入促進 施策2 地域活動組織への支援
	基本目標3 基本方針3-2 多様な福祉サービスの充実 施策1 分野を超えた福祉サービスの展開 施策2 きめ細やかな生活支援の充実
	基本目標4 基本方針4-1 身近な地域の暮らしやすさの確保 施策1 地域環境の整備（施設のバリアフリー化等） 施策2 移動困難者に対する支援の充実 施策3 地域で孤立させない取り組みの強化 基本方針4-2 地域の見守り・防災・防犯活動の推進 施策1 地域防災活動の促進 施策2 地域の見守り活動の推進 施策3 地域防犯活動の促進

# 第3章 住まい・まちづくりの現況

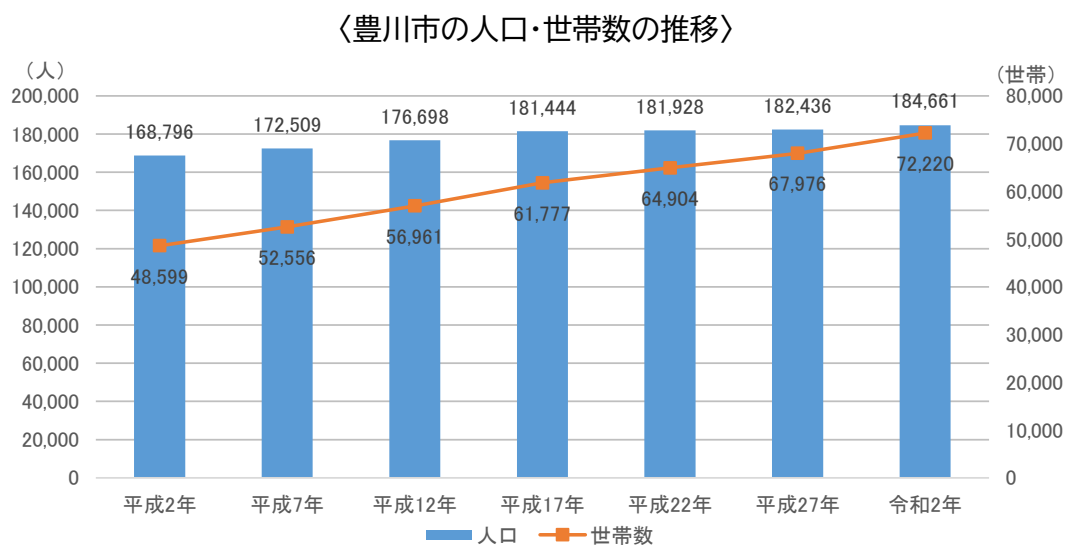
## 3-1 豊川市の概況

### (1)人口・世帯数の動向

#### ① 人口・世帯数の推移

令和2年の本市の人口は184,661人で、平成17年の国勢調査では18万人を超えました。国全体の人口が、減少に転じているなか、本市の人口は、増加傾向を継続していますが、近年の増加は緩やかとなっています。

世帯数は、増加傾向を継続しており、令和2年の世帯数は72,220世帯で、初めて7万世帯を超えています。



#### ② 年齢階層別の人口

令和2年の本市の年少人口の割合は13.8%、老年人口の割合は26.4%です。年少人口は、減少傾向、老年人口は増加傾向にあり、本市においても少子高齢化が進んでいることがうかがえます。

	人口総数	年齢階層別人口								年齢不詳 人
		計		15歳未満 (年少人口)		15~64歳 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)		
		人	%	人	%	人	%	人	%	
平成22年	181,928	181,052	100	27,294	15.1	115,543	63.8	38,215	21.1	876
平成27年	182,436	181,612	100	26,153	14.4	110,203	60.7	45,256	24.9	824
令和2年	184,661	183,017	100	25,338	13.8	109,442	59.8	48,237	26.4	1,644

出典:国勢調査のデータを基に作成

### ③ 地区別老年人口割合

令和 5 年の中学校区別の老年人口割合をみると、老年人口割合が 25%以上の校区が 7 校区あり、平成 28 年と比較すると 1 校区増加しています。

特に、一宮・音羽中学校区では、平成 28 年と比較し、他の中学校区よりも、高齢化が進みました。

同様に小学校区をみると、老年人口割合 25%以上の校区が 17 校区あり、平成 28 年と比較すると 3 校区増加しています。17 校区のうち 6 校区が、老年人口割合 30%以上となっています。

	中学校区	平成 28 年			令和 3 年 老年人口 割合 ②	令和 5 年			老年人口 割合 増減 ②-①
		老年人口 割合 ①	中学校区内 小学校区数			老年人口 割合 ③	中学校区内 小学校区数		
			うち老年 人口割合 25%以上 の校区数				うち老年 人口割合 25%以上 の校区数		
1	東部中学校	25.10%	4	2	26.1%	26.2%	4	4	1.1%
2	金屋中学校	20.50%	2	0	22.2%	22.4%	2	0	1.9%
3	中部中学校	22.90%	3	1	23.4%	23.5%	3	1 (1)	0.6%
4	南部中学校	25.50%	3	2	26.3%	26.5%	3	2	1.0%
5	西部中学校	24.80%	2	1	25.6%	25.6%	2	2	0.8%
6	代田中学校	21.90%	2	0	23.7%	23.8%	2	0	1.9%
7	一宮中学校	25.90%	3	2	28.0%	28.2%	3	2 (2)	2.3%
8	音羽中学校	28.30%	3	2	30.7%	30.9%	3	2 (2)	2.6%
9	御津中学校	27.60%	2	2	28.4%	29.1%	2	2 (1)	1.5%
10	小坂井中学校	27.70%	2	2	28.8%	28.7%	2	2	1.0%
	計	21.0%	26	14	26.1%	26.3%	26	17 (6)	5.3%

注 1:着色部分は老年人口割合 25%以上を示す

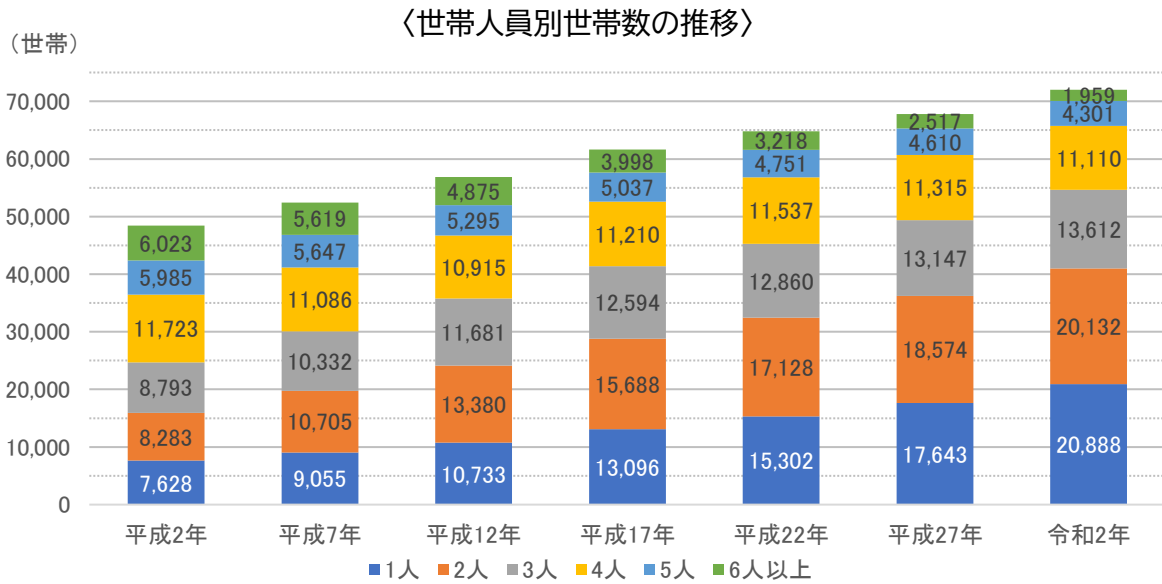
注 2:( )内の数値は老年人口割合 30%以上の校区数を示す

注 3:平成 18 年は 10 月 1 日現在、令和 3 年は 9 月 30 日現在、令和 5 年は 4 月 30 日現在のデータ

出典:住民基本台帳のデータを基に作成

#### ④ 世帯人員別世帯数<sup>注1</sup>

世帯人員別に、近年の世帯数の推移をみると、単身世帯、2人世帯の少人数世帯が増加しています。



注 1:一般世帯(「施設等の世帯」以外の世帯)を対象としているため、各年の世帯人員別世帯数の合計値は P18 の世帯数とは一致しません。

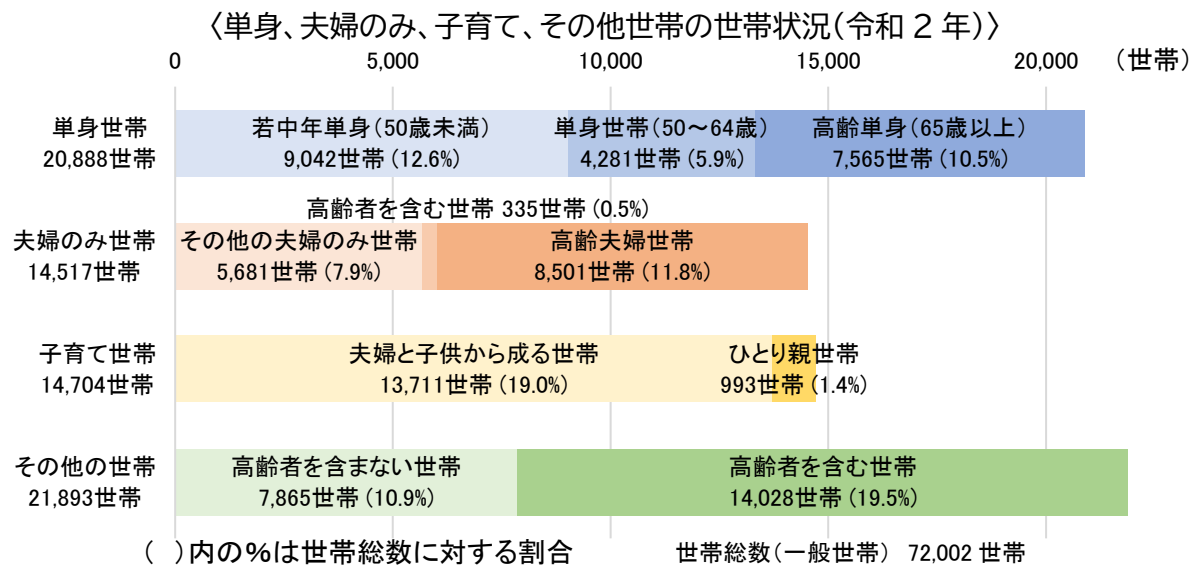
出典:令和2年国勢調査を基に作成

#### ⑤ 世帯構造

令和2年における単身世帯の総数は、20,888世帯で、高齢単身が全体の10.5%を占めています。今後、高齢単身世帯となることが予想される50～64歳の単身世帯は、4,281世帯(5.9%)となっています。

夫婦のみの世帯をみると、高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)が、全体の11.8%を占めており、高齢単身とあわせると全体の22.3%を占めます。

子育て世帯は、全体の1.4%がひとり親世帯となっています。



注 1:単身世帯の年齢不詳分は、若中年単身(50歳未満)、単身世帯(50～64歳)、高齢単身(65歳以上)の世帯総数から各単身世帯の割合を算出し、その割合を用い按分し、各単身世帯へ加算しています。

出典:令和2年国勢調査を基に作成

## (2)土地利用の状況

### ① 地目別土地利用の状況

令和 2 年の本市の土地利用状況は、農地、森林、河川などの自然的な土地利用が市全域の約 60%を占めています。

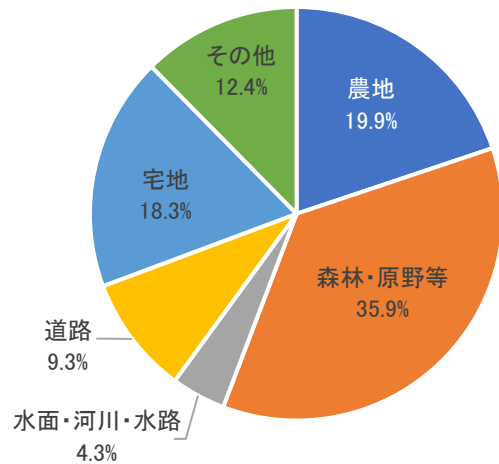
宅地の占める割合は、18.3%で、平成 27 年と比較し、道路・住宅地などの都市的な土地利用が増加しています。

〈地目別土地利用面積の推移〉

単位：ha

		平成 27 年	令和 2 年	平成 2 年/ 平成 27 年
行政面積		16,114	16,114	100.0%
農地	計	3,300	3,200	97.0%
	田	1,420	1,390	97.9%
	畑	1,880	1,810	96.3%
森林・原野等		5,860	5,789	98.8%
水面・河川・水路		699	685	98.0%
道路		1,365	1,495	109.5%
宅地	計	2,886	2,948	102.1%
	住宅地	1,767	1,828	103.5%
	工業用地	414	411	99.3%
	その他の宅地	705	709	100.6%
その他		2,004	1,997	99.7%

〈令和 2 年 土地利用面積の割合〉



注 1:「その他の宅地」は、「住宅地」「工業用地」のいずれにも該当しない宅地で、その数値は「宅地」の面積 から「住宅地」及び「工業用地」の面積を控除したもの

注 2:「その他」は、行政面積から、「農地」「森林」「原野等」「水面・河川・水路」「道路」及び「宅地」の各面積 を差し引いたもの

出典:愛知県 HP 平成 28 年版・2021 年版「土地に関する統計年報」を基に作成

## ② 土地利用規制

本市は市全域が都市計画区域に指定されており、市街化区域が市全域の 21.8%を占めています。

住居系の用途地域が、市街化区域全体の 60.6%、豊川市立地適正化計画で定められた居住誘導区域が 78.9%を占めています。その他、特別用途地区、防火地域・準防火地域を指定しているなど、防災面や地域の特性、コンパクトなまちづくりの実現等を踏まえ、土地利用の規制が行われています。

区 分		面積 (ha)	構成比	備考
都市計画区域		約 16,114	100.0%	注 1、※1
市街化区域		約 3,520	21.8%	注 2、※1
用途地域	第一種低層住居専用地域	約 163	4.6%	注 3、※1
	第二種低層住居専用地域	0	0.0%	注 3、※1
	第一種中高層住居専用地域	約 674	19.1%	注 3、※1
	第二種中高層住居専用地域	約 12	0.3%	注 3、※1
	第一種住居地域	約 1,149	32.6%	注 3、※1
	第二種住居地域	約 97	2.8%	注 3、※1
	準住居地域	約 43	1.2%	注 3、※1
	近隣商業地域	約 208	5.9%	注 3、※1
	商業地域	約 115	3.3%	注 3、※1
	準工業地域	約 499	14.2%	注 3、※1
	工業地域	約 187	5.3%	注 3、※1
	工業専用地域	約 373	10.6%	注 3、※1
	田園住居地域	0	0.0%	
	特別用途地区	大規模集客施設制限地区	約 499	14.2%
スポーツ・レクリエーション地区		約 11	0.3%	注 3、※1
防火地域		約 3.7	0.1%	注 3、※1
準防火地域		約 560	15.9%	注 3、※1
高度利用地区		約 1.5	0.0%	注 3、※1
臨港地区		約 110	3.1%	注 3
立地適正化計画	居住誘導区域	約 2,779	78.9%	注 3、※2
	都市機能誘導区域 中心拠点	約 466	13.2%	注 3、※2
	都市機能誘導区域 地域拠点(6地区)	約 838	23.8%	注 3、※2
市街化調整区域		約 12,594	78.2%	注 2、※1
農業振興地域		約 6,569	52.2%	注 4、※3
農用地区域		約 2,815	22.4%	注 4、※3
地区計画区域		約 268.4	-	※1

注 1:市域に対する構成比

注 2:都市計画区域に対する構成比

注 3:市街化区域に対する構成比

注 4:市街化調整区域に対する構成比

出典:※1 市 HP 「豊川市における都市計画決定状況(令和 5 年 2 月 6 日時点)」「地区計画(令和 5 年 1 月 1 日時点)」、

※2 豊川市立地適正化計画(令和 2 年度改定版)、※3 愛知県 HP 2021 年版「土地に関する統計年報」を基に作成

### ③ 地区計画

現在の地区計画区域は、計 14 箇所、約 268.4ha となっています。前計画改訂時よりも、4 箇所、約 45.9ha 増えたほか、八幡駅南地区では、令和元年の区域拡張により 13.2ha 増加しています。

No.	地区計画名称	位置	面積	備考
1	豊川駅東地区計画	豊川市豊川町、馬場町、古宿町及び中条町の各一部	約 53.7ha	
2	豊川西部地区計画	豊川市八幡町、平尾町、久保町及び白鳥町の各一部	約 92.6ha	
3	大池地区計画	豊川市一宮町大池、上新切の各一部	約 5.2ha	
4	豊川稲荷表参道地区計画	豊川市門前町、西本町、旭町、豊川栄町及び豊川西町の各一部	約 1.0ha	
5	サンヒル赤坂地区計画	豊川市赤坂町東山地内	約 6.5ha	
6	御幸浜地区計画	豊川市御津町御幸浜 1 号地の一部	約 4.8ha	
7	西原足山田地区計画	豊川市西原町水上の一部、豊川市足山田町小金の一部、豊川市足山田町五反田の一部	約 7.6ha	
8	八幡駅南地区計画	豊川市八幡町、白鳥町の各一部	約 34.9ha	令和元年 9 月 24 日の変更により区域拡大
9	大木工業団地地区計画	豊川市大木町柏木及び山ノ奥の一部	約 13.2ha	
10	光明地区計画	豊川市光明町一丁目の一部	約 3.0ha	
11	牛久保防災まちづくり地区計画	豊川市牛久保町の一部	約 14.6ha	都市計画決定 平成 30 年 9 月 25 日
12	平尾第 1 地区計画	豊川市平尾町の一部	約 4.6ha	都市計画決定 平成 31 年 1 月 29 日
13	平尾第 2 地区計画	豊川市平尾町の一部	約 3.4ha	都市計画決定 平成 31 年 1 月 29 日
14	上宿地区計画	豊川市八幡町上宿、寺前、黒仏、大池、下六光寺、及び上六光寺の各一部並びに西六光寺の全部	約 23.3ha	都市計画決定 令和 4 年 3 月 29 日
計			約 268.4ha	

出典:市 HP 地区計画(令和 5 年 1 月 1 日時点)を基に作成



#### ④ 区画整理事業

本市の土地区画整理事業は、昭和16年から始まり、現在、施行済が24地区、1,098.3ha、施行中を含めると、計27地区、1,245haとなります。

前計画改訂時から、一宮大木地区の施工が完了し、新たに豊川宿伊奈地区の施工が開始されています。

土地区画整理事業による整備面積が、市街化区域全体(3,520ha)の約35%を占めており、本市のまちづくりにおいて土地区画整理事業が大きな役割を果たしています。

	No.	地区名	施行者	認可年月日	施行期間	面積 (ha)
施行済	1	豊川	豊川市	昭和16年10月14日	昭和16年から昭和41年	533.9
	2	豊川駅前	組合	昭和22年3月26日	昭和21年から昭和25年	2.3
	3	青馬	組合	昭和24年1月12日	昭和23年から昭和29年	4.9
	4	国府駅前	組合	昭和26年7月3日	昭和26年から昭和34年	5.8
	5	豊川蔵子	豊川市	昭和40年3月29日	昭和40年から昭和46年	65.9
	6	古宿	組合	昭和41年3月9日	昭和40年から昭和49年	9.3
	7	豊川北部	豊川市	昭和43年3月28日	昭和42年から平成元年	120.6
	8	豊川為当	豊川市	昭和47年12月9日	昭和47年から昭和52年	16.3
	9	数谷原	組合	昭和44年7月30日	昭和44年から昭和49年	7.7
	10	豊川八幡南部	組合	昭和49年7月12日	昭和49年から昭和59年	35.7
	11	豊川桜田	組合	昭和50年9月29日	昭和50年から昭和56年	2.1
	12	豊川東部	豊川市	昭和51年2月27日	昭和50年から平成14年	113.7
	13	豊川白鳥	豊川市	昭和54年5月30日	昭和54年から平成元年	16.9
	14	小坂井篠束東部	組合	昭和54年12月26日	昭和54年から昭和59年	7.1
	15	豊川御油	組合	昭和55年7月7日	昭和55年から平成3年	29.8
	16	一宮第1ブロック	組合	昭和56年2月16日	昭和56年から平成元年	20
	17	豊川御油第2	組合	昭和60年3月8日	昭和59年から平成4年	8.5
	18	音羽赤坂	組合	昭和62年4月20日	昭和62年から平成5年	13.9
	19	小坂井西小坂井駅東	組合	昭和63年12月14日	昭和63年から平成3年	1.5
	20	一宮中部	組合	平成元年8月18日	平成元年から平成17年	35.8
	21	豊川中条	組合	平成5年2月5日	平成4年から平成9年	1.3
	22	豊川大橋	組合	平成7年3月13日	平成6年から平成20年	11.3
	23	小坂井篠束坂地	組合	平成17年3月22日	平成16年から平成21年	2.9
	24	一宮大木	組合	平成16年10月1日	平成16年から令和2年	31.1
小計 (市6地区・組合18地区)						1098.3
施行中	25	豊川西部	豊川市	平成7年8月21日	平成7年から	90.5
	26	豊川駅東	豊川市	平成7年8月21日	平成7年から	53.7
	27	豊川宿伊奈	組合	令和元年10月25日	令和元年から	2.5
小計 (市2地区・組合1地区)						146.7
計 (市8地区、組合19地区)						1,245.0

出典:市 HP 豊川市の土地区画整理事業一覧表(令和4年4月1日時点)を基に作成

### (3)交通

#### ① 道路整備状況

幹線道路としては、国が蒲郡バイパスの整備を進めているほか、本市においては、都市計画道路の整備を進めています。

生活道路については、毎年各町内会に対して要望依頼を行い、その要望を踏まえ、生活道路の整備を進めています。

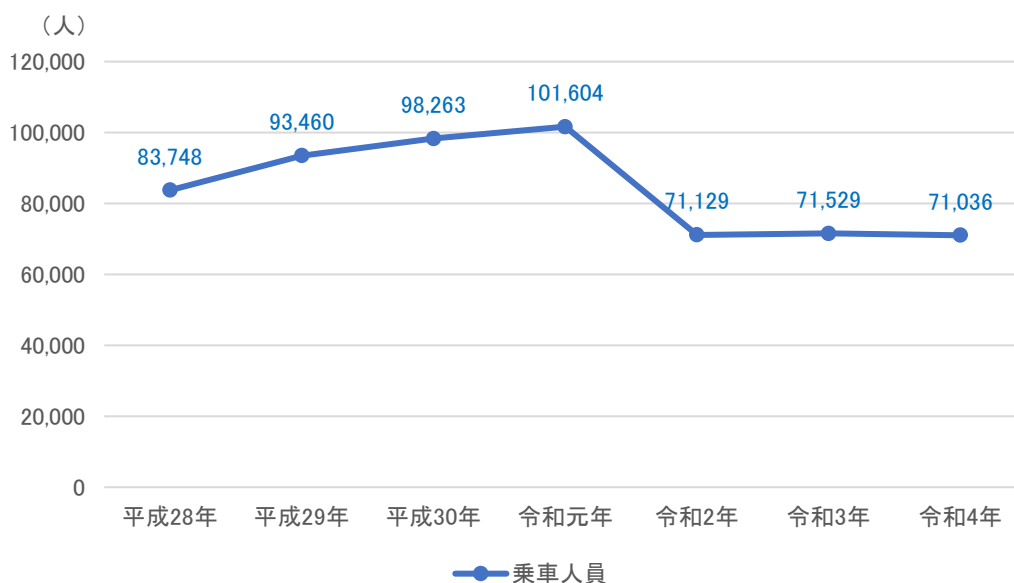
#### ② 公共交通の状況

本市においては、令和3年3月に、豊川市地域公共交通計画(第3次計画)を策定し、まちづくりと一体となった公共交通網の構築を進めています。

市内の鉄道網としては、名鉄本線、名鉄豊川線、JR 飯田線、JR 東海道本線が通っており、計19の駅が設置されています。令和2年に1日平均乗車人員が1,000人を超える駅は、名鉄国府駅・伊奈駅・諏訪町駅・豊川稲荷駅、JR 豊川駅・愛知御津駅の6駅となっています。

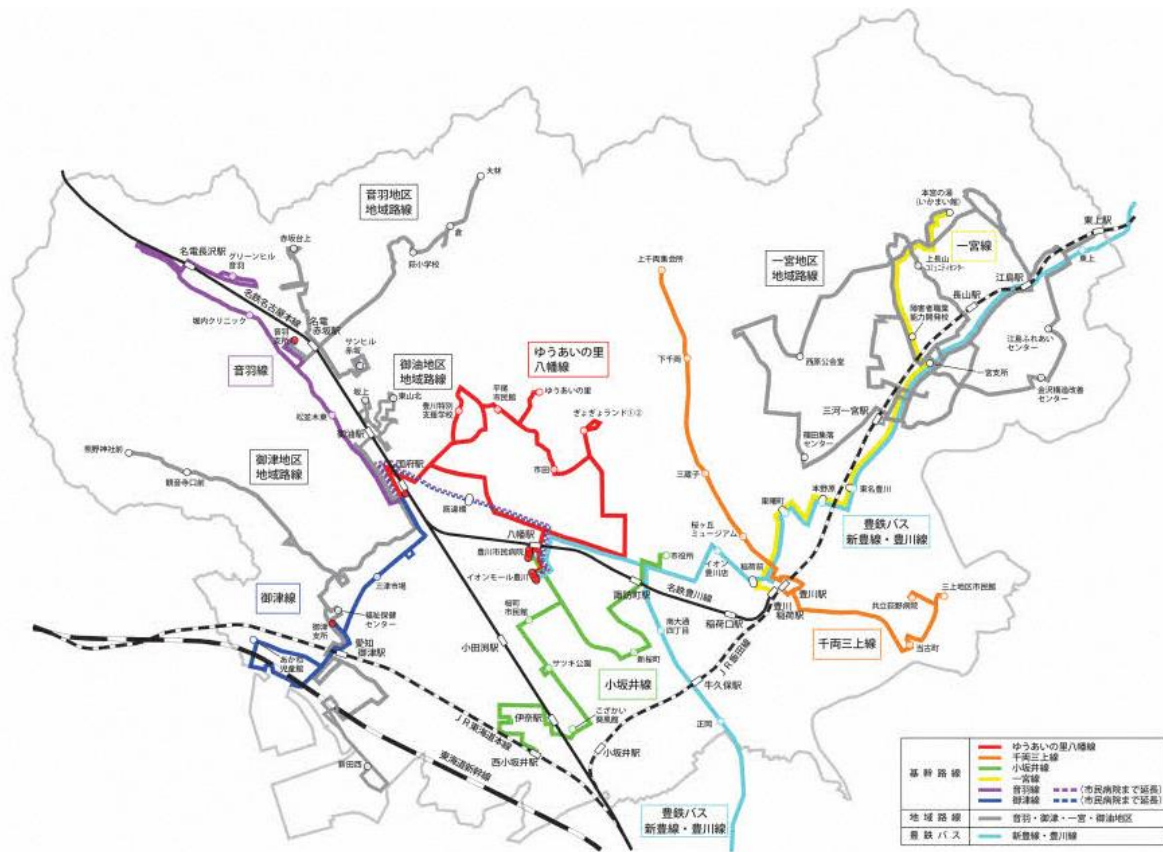
バス路線としては、民間の豊鉄バスにより、広域バス路線として、豊橋市～本市を結ぶ豊川線と、豊橋市～本市～新城市を結ぶ新豊線が運行されています。また、市内においては、豊川市コミュニティバスを運行しており、現在、基幹路線6路線、地域路線4路線で運行していますが、令和2年からは新型コロナウイルス感染症の影響を受け、乗車人員は大きく減少しています。

〈コミュニティバス乗車人員の推移〉



出典:平成28年～令和2年は、令和3年版豊川市の統計、令和4年は進捗管理表を基に作成

## 〈コミュニティバスルート図〉



## (4)地域コミュニティの現状

### ① 町内会

現在、市内では、185 の町内会が組織され、自主防災・互助活動、子ども会・老人クラブ活動、福祉の向上などに関する活動を実施し、地域でのふれあいの輪を広げながら地域のコミュニティづくりに取り組んでいます。

加入世帯は、増加していますが、加入率は世帯分離の増加などの影響もあり、減少傾向にあります。

### ② ボランティア・市民活動団体

令和 4 年 6 月現在、市内(とよかわボランティア・市民活動センタープリオ登録)のボランティア・市民活動団体は、303 団体で、福祉や学校・文化・芸術・スポーツ振興、環境保全、子どもの健全育成に関わる活動団体が多く見られます。

近年は、メンバーの高齢化などにより、活動に制限などが生じている団体もみられます。

活動分野		団体数
1 保健、医療又は福祉の推進	交流	35
	相談・啓発	4
	給食・配食	7
	盲人ガイド	1
	在宅支援	1
	手話・要約筆記	8
	点字・点訳・音訳等	6
	収集・募金	2
	精神保健	2
	高齢者・障がい者施設での訪問活動	7
	その他福祉に関する活動	37
	地域福祉活動推進委員会	4
	2 社会教育の推進	7
3 まちづくりの推進	7	
4 学校・文化・芸術・スポーツの振興	57	
5 環境の保全	27	
6 災害救援	6	
7 地域安全	17	
8 人権擁護・平和の推進	2	
9 国際協力	2	
10 男女共同参画社会の形成の促進	4	
11 子どもの健全育成	52	
12 情報化社会の発展を図る活動	1	
13 職業能力の開発・雇用機会の充実に支援	2	
14 消費者の保護	2	
15 市民活動団体の支援	3	
計		303

出典:とよかわボランティア・市民活動センタープリオ HP の登録団体紹介を基に作成(令和 4 年 6 月現在)

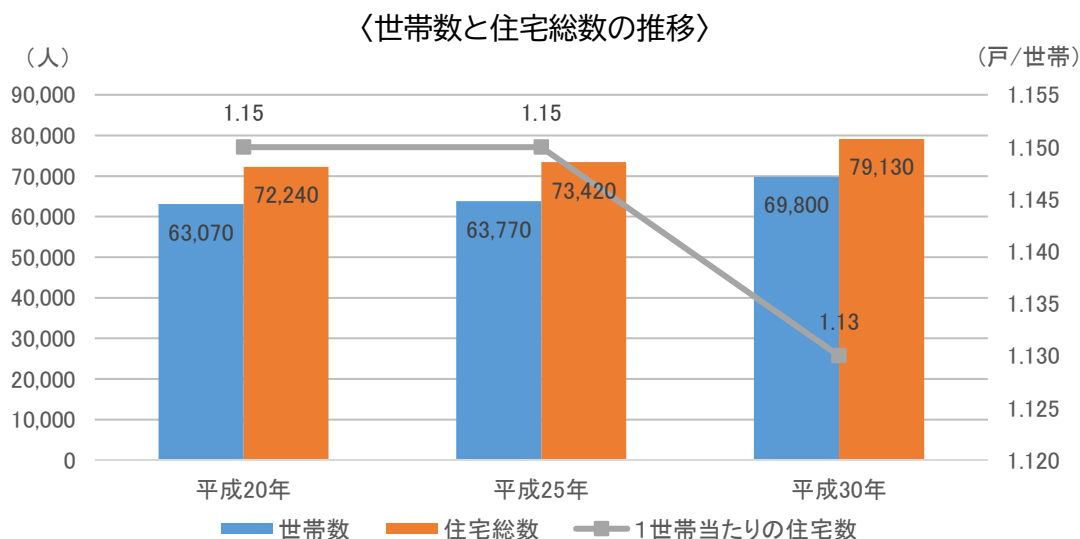
## 3-2 住宅・宅地の現況

### (1)住宅の需要

#### ① 住宅数の推移

平成30年の住宅総数は79,130戸であり、近年の住宅は増加傾向にあります。

1世帯当たりの住宅数は、平成25年まで1.15戸で推移していましたが、平成30年には1.13戸に減少しています。



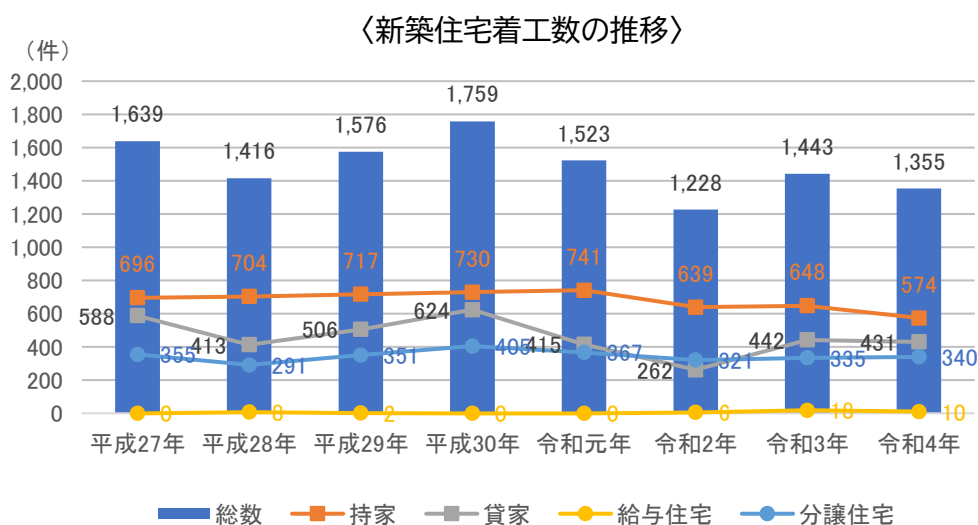
注:平成20年は旧豊川市と小坂井町の合計

出典:住宅・土地統計調査を基に作成

#### ② 新築住宅着工戸数の推移

令和4年の新築住宅の着工件数総数は、1,355件で、各年により増減がみられます。

各住宅の近年の推移をみると、持家は、令和元年以降、減少傾向、給与住宅・分譲住宅については、ほぼ横ばい、貸家については、増減を繰り返し、この増減が着工件数総数に大きく影響しています。



注:増築・改築は含まない

出典:建築着工統計調査(住宅着工統計 年次)を基に作成

### ③ 空家状況

平成 28 年度の実態調査での空家等数は 1,069 棟でしたが、その後の調査で 461 棟が空家等と判定されています。そのうち、令和 4 年 6 月末までに解体等で取り壊された空家が 530 棟、利活用などにより再度、人の居住が認められた建物が 108 棟で、令和 4 年 6 月末時点での空家等数は 892 棟となっています。

また、令和 4 年の家屋現況図建物データ(全棟数 102,202 棟)のうち、空家等の判定を行う対象である建物概要区分が住宅である建物数 65,700 棟に対しての空家率は 1.4%となり、平成 28 年度時から空家率は 0.4%減少しています。

〈空家棟数の推移〉

平成 28 年度の空家	1,069 棟	平成 28 年度実態調査
追加された空家	461 棟	平成 29 年度以降に空家等と判定した数
取壊された空家	△530 棟	上記 1,530 (1,069+461) 棟のうち、空家が解消された棟数 638 棟 (530+108)
空家ではなくなった家屋	△108 棟	
現在の空家数	892 棟	令和 4 年 6 月末現在

出典:豊川市空家等対策計画(令和 5 年 3 月改定)

〈空家棟数、空家率〉

	平成 28 年度調査	令和 4 年 6 月末時点	増減
空家棟数	1,069 棟	892 棟	△177 棟
建物概要区分が住宅である建物に対する空家率	1.8% (1,069 棟/60,684 棟)	1.4% (892 棟/65,700 棟)	△0.4%

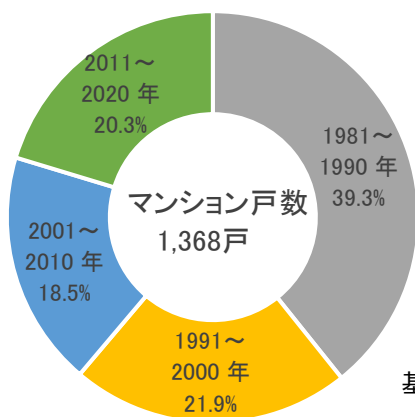
出典:豊川市空家等対策計画(令和 5 年 3 月改定)

### ④ 分譲マンションの状況

令和 3 年 1 月 1 日時点の市内の分譲マンション戸数は 1,368 戸で、昭和 56(1981)年～平成 2(1990)年に建築されたマンションがそのうちの 39.3%を占め、今後は築 40 年を超過する分譲マンションが増加してきます。

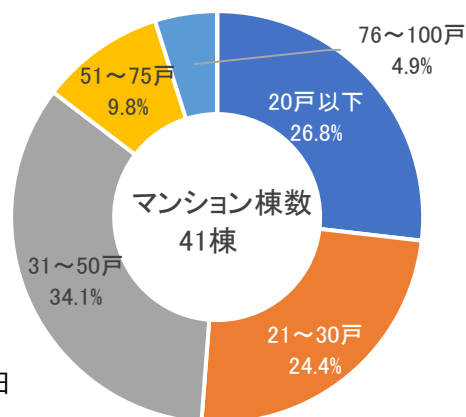
戸数規模別にみると、分譲マンション棟数 41 棟のうち、21 棟が 30 戸以下の小規模な分譲マンションで、全体の 51.2%を占めています。

〈建築年別分譲マンションストック戸数〉



基準時:令和 3 年 1 月 1 日

〈戸数規模別分譲マンション棟数〉



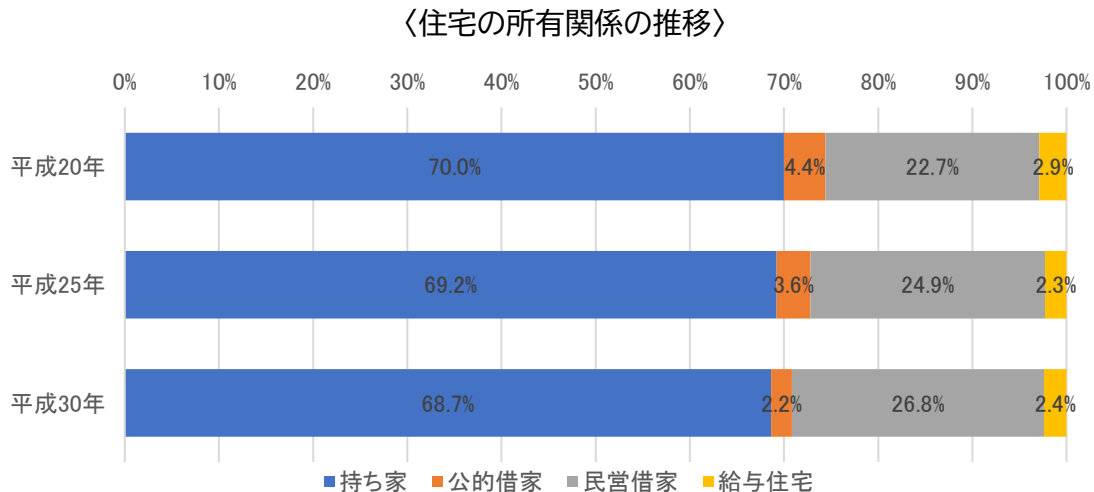
出典:愛知県マンションリストを基に作成

## (2)住宅の基礎的概況

### ① 住宅の所有関係

平成 30 年の住宅の所有関係をみると、持ち家の割合が高く、全体の 68.7%を占めています。平成 20 年と比較すると、持ち家の割合が緩やかに減少し、対して民営借家の割合が増加しています。

所有関係の構成を主要市と比較すると、新城市を除く 3 市とほぼ同様の傾向にあります。



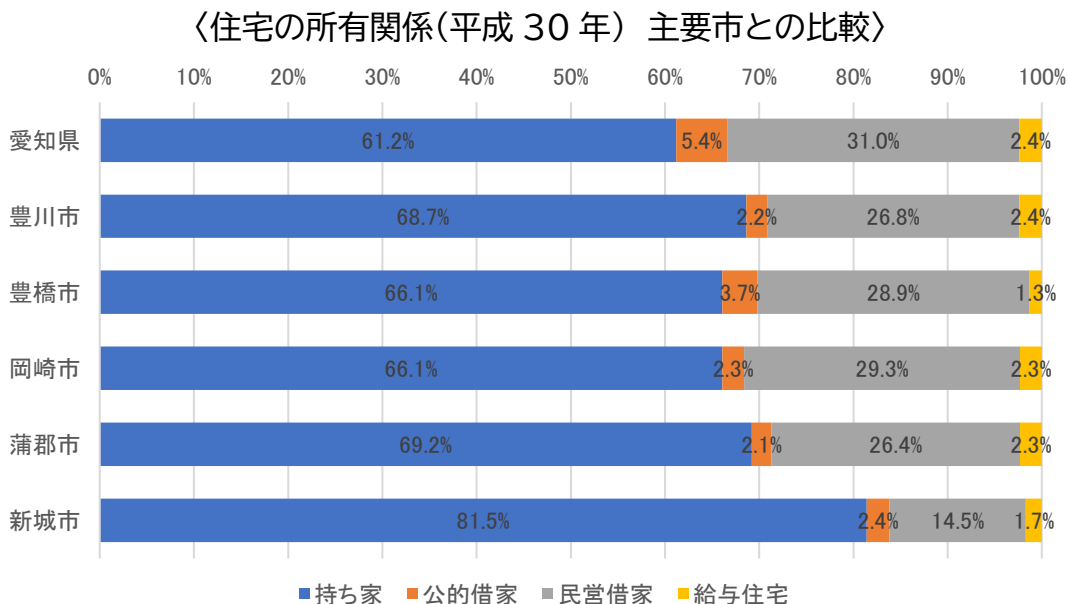
注 1:平成 20 年は旧豊川市と小坂井町の合計

注 2:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

注 3:公的住宅は市営、県営、住宅供給公社などの住宅

注 4:給与住宅は会社、官公庁、学校等が、その社員、職員、教員等を居住させる目的で建築する住宅

出典:住宅・土地統計調査を基に作成



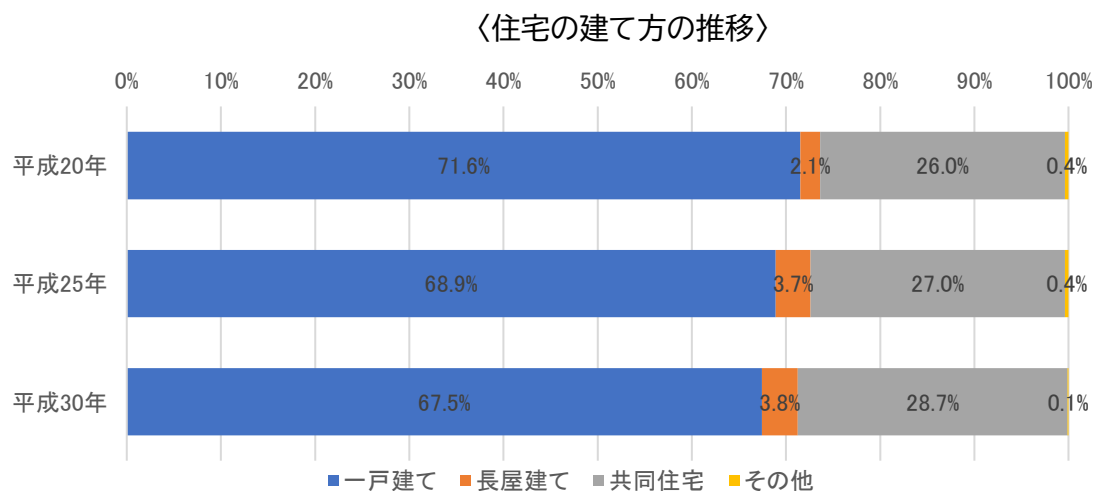
注 1:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字(県は 10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字)としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

## ② 住宅の建て方

平成 30 年の住宅の建て方をみると、一戸建ての割合が高く、全体の 67.5%を占めています。平成 20 年と比較すると、一戸建ての割合が減少し、対して共同住宅の割合が増加しています。

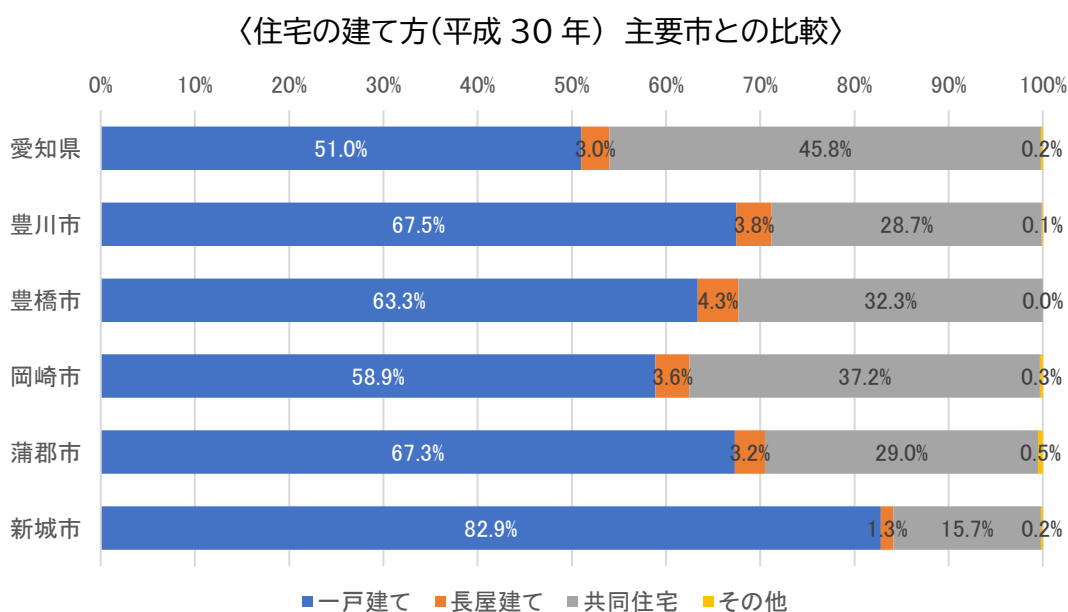
住宅の建て方の構成を主要市と比較すると、蒲郡市とほぼ同様の傾向、豊橋市と岡崎市では本市よりも共同住宅の割合が高く、新城市では戸建ての割合が高くなっています。



注 1:平成 20 年は旧豊川市と小坂井町の合計

注 2:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いグラフを作成している。

出典:住宅・土地統計調査を基に作成



注 1:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字(県は 10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字)としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

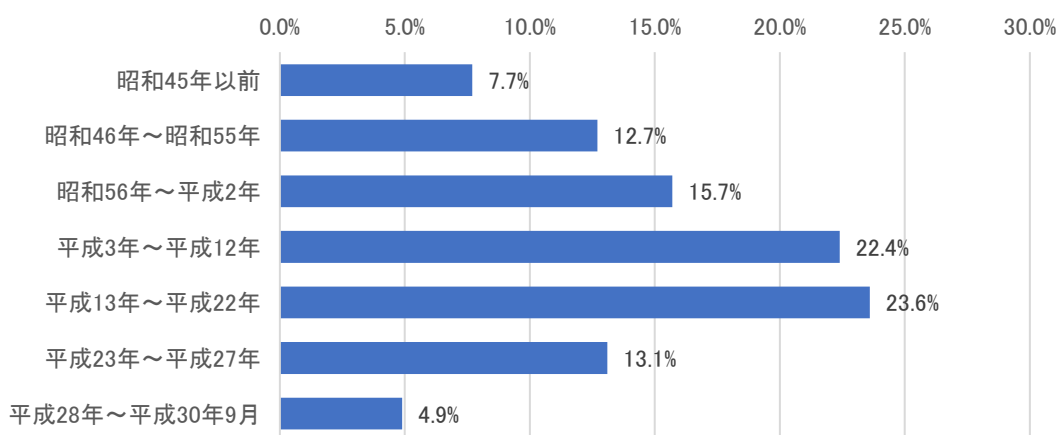


### ③ 住宅の建設時期と構造

住宅の建設時期をみると、昭和 55 年以前に旧耐震基準で建設された住宅が、全体の 20.4%を占めています。

構造をみると、住宅総数に対しては、木造と防火木造の割合が高くなっています。建築時期別にみると、建設年度が古いほど、全体に占める木造の割合が高くなり、昭和 55 年以前(旧耐震基準)に建設された住宅では、全体の 50%以上を占めています。

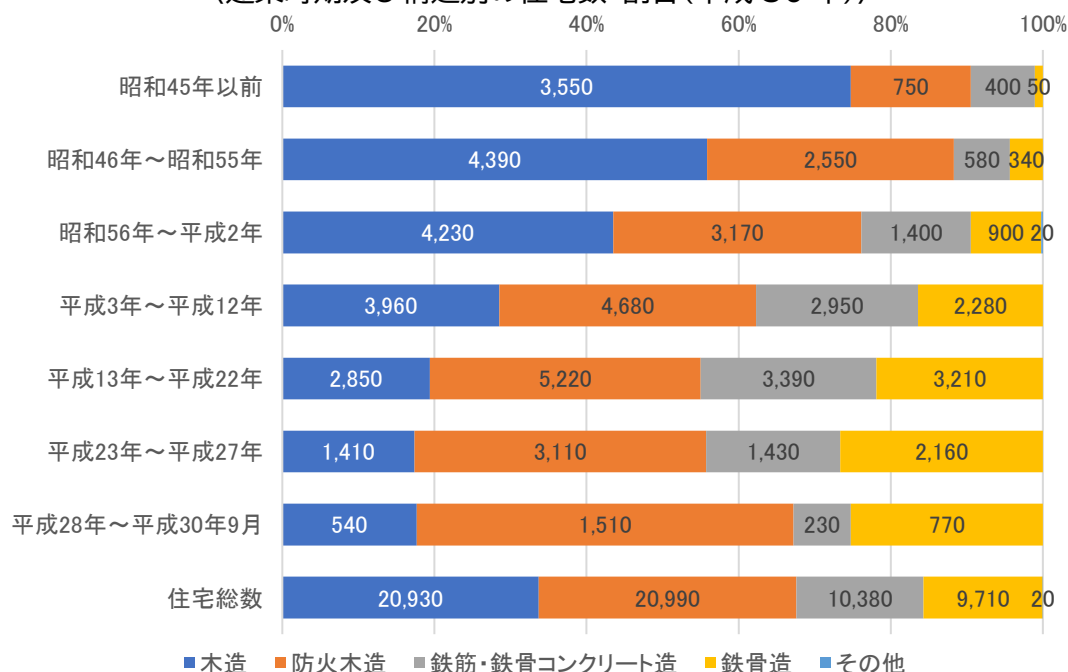
〈建築時期別住宅数の割合(平成 30 年)〉



注 1:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

〈建築時期及び構造別の住宅数・割合(平成 30 年)〉

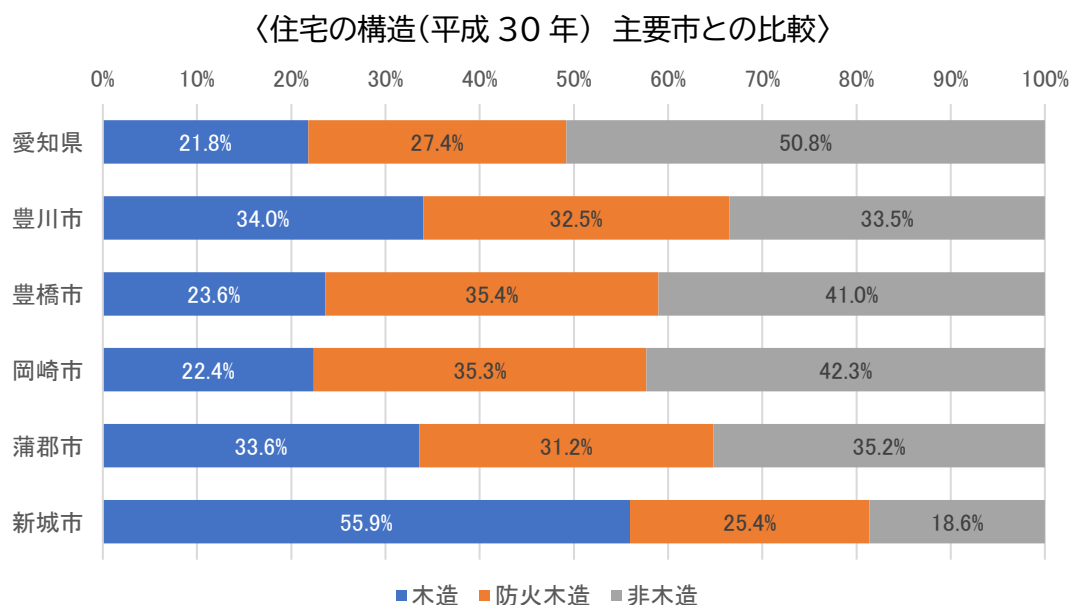


注 1:木造の数値は、防火木造を除く

注 2:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字(県は 10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字)としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

住宅の構造の構成を主要市と比較すると、蒲郡市とほぼ同様の傾向、豊橋市と岡崎市では本市よりも非木造の割合が高く、新城市では木造の割合が高くなっています。



注 1:木造の数値は、防火木造を除く

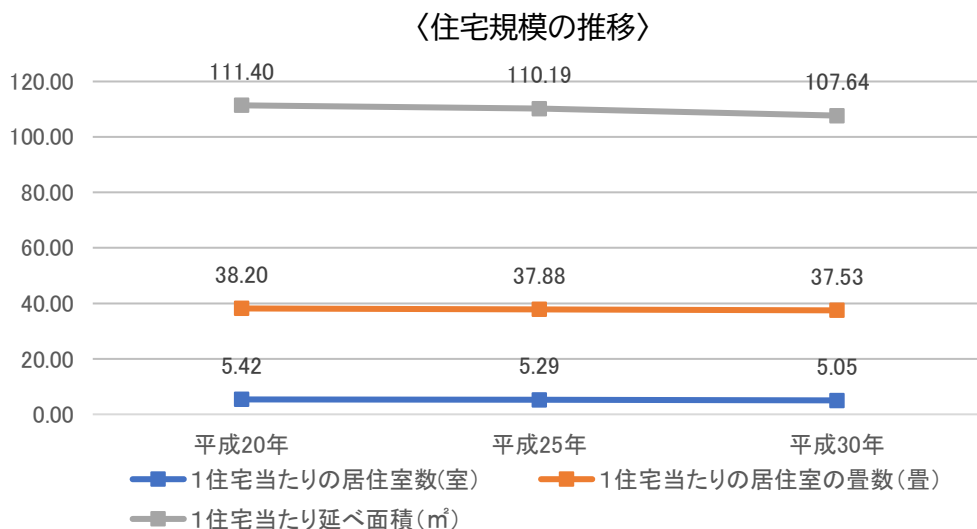
注 2:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字(県は 10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字)としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。ここでは、内訳の合計を用いてグラフを作成している。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

#### ④ 住宅規模

平成 30 年の 1 住宅当たりの居住室数は 5.05 室、居住室の畳数は 37.53 畳、延べ面積は 107.64 m<sup>2</sup>です。これらの推移をみると、いずれも減少傾向にあります。

建て方別、所有関係別にみると「一戸建て」及び「持ち家」と比較し、「長屋建て」や「共同住宅」、また「借家」の住宅規模が、著しく小さくなっています。



注 1:平成 20 年は小坂井町との合併前の豊川市の数値を用いグラフを作成している。

出典:住宅・土地統計調査を基に作成

参考:平成 20 年 住宅・土地統計調査 小坂井町データ

1 住宅当たりの居住室数	1 住宅当たりの居住室の畳数	1 住宅当たり延べ面積
5.67 室	40.61 畳	104.73 m <sup>2</sup>

#### 〈建て方、所有関係別住宅規模(平成 30 年)〉

	住宅数	1 住宅当	1 住宅当	1 住宅当	住宅の 1 人	1 室当
		たりの居	たりの居	た	たり居	たり
	(戸)	住	住	た	住	人
		室	室	た	室	人
		数	数	延	の	員
				べ	畳	
				面	数	
				積		
				(m <sup>2</sup> )	(畳)	(人)
総数	69,610	5.05	37.53	107.64	14.27	0.52
建て方	一戸建て	47,000	6.13	45.87	134.42	0.49
	長屋建て	2,620	2.66	19.21	50.27	0.66
	共同住宅	19,950	2.66	19.07	47.96	0.68
	その他	50	7.78	57.78	282.44	0.31
所有関係	持ち家	46,520	6.14	46.15	135.08	0.49
	借家	21,230	2.65	18.65	47.53	0.68

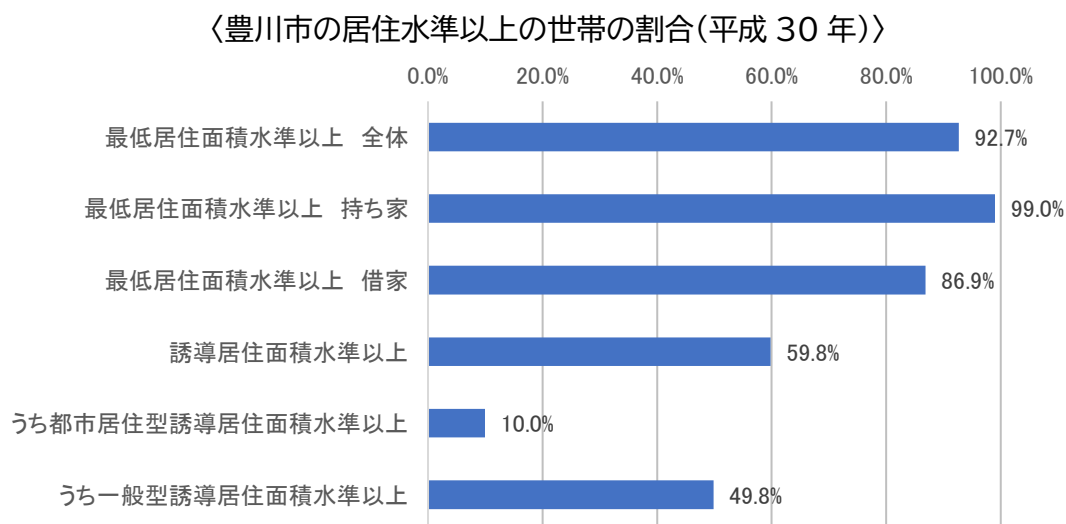
注 1:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字(県は 10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字)としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

### ⑤ 住宅の居住水準

全体の「最低居住面積水準以上」の住宅に住む世帯の割合は 92.7%です。所有関係別にみると、持ち家が 99.0%であるのに対し、借家は 86.9%であり、持ち家と比べると借家の居住水準が劣っています。

「誘導居住面積水準以上」の住宅に住む世帯の割合は 59.8%となっています。



注 1:最低居住面積水準:世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

注 2:誘導居住面積水準:世帯人員に応じて、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に対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもので、一般型と都市型がある。

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

### ⑥ 住宅の耐震化の現状

豊川市建築物耐震改修促進計画においては、令和2年現在、居住世帯のある住宅総数 54,605 戸のうち、耐震性があると判断されるものは、44,318 戸、81.2%の住宅で耐震性があると推計されています。

一方、耐震性がないと判断される住宅は 10,287 戸(18.8%)と推計されています。

建て方別・構造別にみると、共同住宅・非木造と比べ、戸建て・木造住宅の耐震化が遅れています。

〈耐震性のある住宅の割合(建て方別)〉

単位: 戸

分類	新耐震住宅 (耐震性あり※1) ①	旧耐震の住宅②		耐震性の ある住宅 ①+③	耐震性の ない住宅 ②-③	耐震性の ある住宅 の割合
			うち耐震性 あり※1③			
戸建て住宅	35,419	13,902	3,837	39,256	10,065	79.6%
共同住宅	4,530	754	532	5,062	222	95.8%
計	39,949	14,656	4,369	44,318	10,287	81.2%
	54,605					

※1:耐震性あり:新耐震建築物及び耐震化が確認されている建築物

出典:豊川市建築物耐震改修促進計画(改訂版 令和 3 年 3 月)。令和 2 年固定資産課税台帳等から推計

### 〈耐震性のある住宅の割合(構造別)〉

単位：戸

分類	新耐震住宅 (耐震性あり※ <sup>1</sup> ) ①	旧耐震の住宅②		耐震性の ある住宅 ①+③	耐震性の ない住宅 ②-③	耐震性の ある住宅 の割合
			うち耐震性 あり※ <sup>1</sup> ③			
木造	29,840	13,562	3,597	33,437	9,965	77.0%
非木造	10,109	1,094	772	10,881	322	97.1%
計	39,949	14,656	4,369	44,318	10,287	81.2%
		54,605				

※1:耐震性あり:新耐震建築物及び耐震化が確認されている建築物

出典:豊川市建築物耐震改修促進計画(改訂版 令和3年3月)。令和2年固定資産課税台帳等から推計

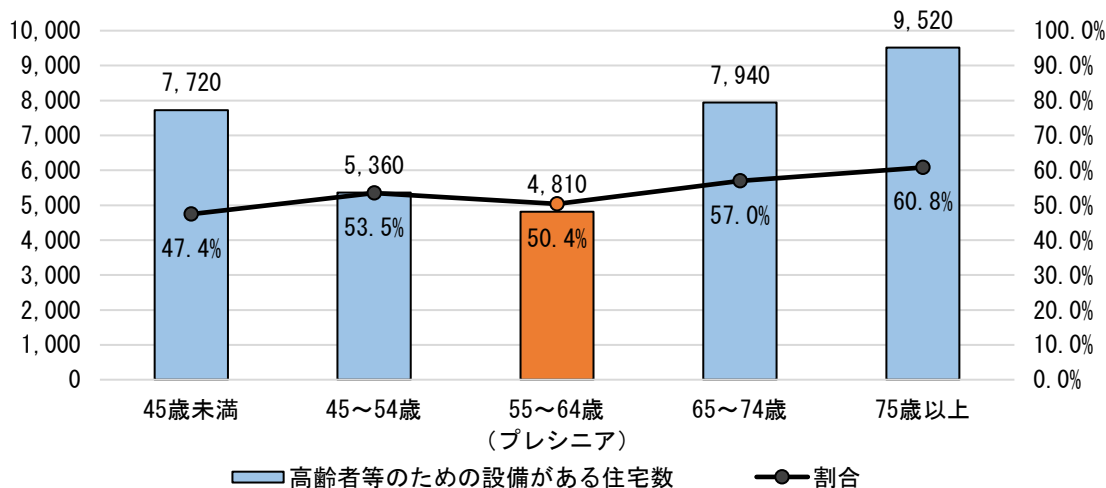
### ⑦ 住宅のバリアフリー化の状況

世帯内の最高齢者の年齢が上がるに従って、バリアフリー化率が上昇する傾向がうかがえます。特に最高年齢者の年齢が65歳以上の世帯になるとバリアフリー化率の増加幅が大きくなっています。

これは、加齢に伴い生活の中でバリアフリー化が必要となり、何らかの住宅改修等をおこなっていることが考えられます。

近い将来、バリアフリー化が必要となる可能性のあるプレシニア期(55～64歳)でのバリアフリー化率は50.4%となっています。

### 〈高齢者等の居住する住宅のバリアフリー化率〉



注1:グラフ内の年齢は、世帯内の最高齢者の年齢階級

出典:平成30年住宅・土地統計調査を基に作成

### ⑧ 省エネ設備等の設置状況

太陽光や太陽熱を利用した再エネ設備については、全体の 12.8%にとどまっています。二重サッシ等による住宅の断熱による省エネは、全体の 28.1%を占めています。

再エネ設備、住宅断熱ともに、木造・持ち家に比べ、非木造・借家での設置率が低くなっています。

〈省エネ設備等の設置状況〉

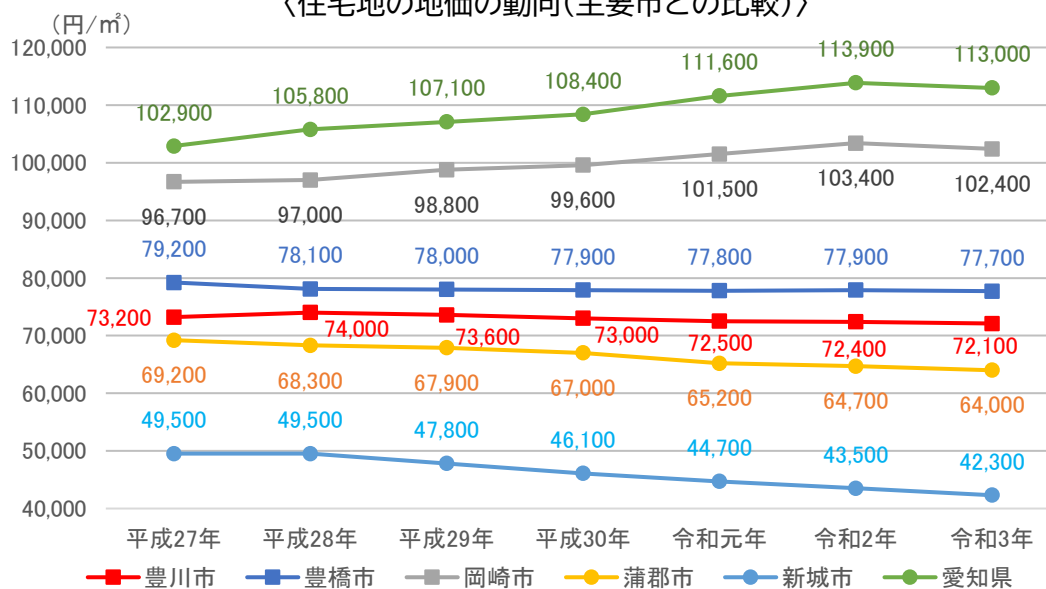
		総数		太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器あり		二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_すべての窓にあり		二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓_一部の窓にあり	
		戸	割合	戸	割合	戸	割合	戸	割合	戸	割合
総数		69,610		3,590	5.2%	5,310	7.6%	9,720	14.0%	9,820	14.1%
構造	1_木造	46,310		3,070	6.6%	4,270	9.2%	7,350	15.9%	7,860	17.0%
	2_非木造	23,300		520	2.2%	1,030	4.4%	2,370	10.2%	1,960	8.4%
所有関係	持ち家	46,520		3,430	7.4%	5,050	10.9%	8,380	18.0%	8,490	18.3%
	借家	21,230		160	0.8%	250	1.2%	1,350	6.4%	1,340	6.3%

出典:平成 30 年 住宅・土地統計調査を基に作成

### (3)地価の動向

令和 3 年の本市の住宅地の平均価格は 72,100 円/㎡で、近年は、ほぼ横ばい状態にあります。

〈住宅地の地価の動向(主要市との比較)〉



注 1:地価公示による宅地価格の住宅地の平均価格(各年 1 月 1 日現在)

出典:愛知県 HP 土地に関する統計年報を基に作成

#### (4)公営住宅等の概況

##### ① 県営住宅等

令和 5 年 6 月 1 日現在の市内の県営住宅は、10 団地、43 棟、1,333 戸であり、すべて耐火構造です。

また、愛知県住宅供給公社による公社賃貸住宅が、1 団地、2 棟、60 戸あります。

N0	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	供給主体
県営住宅						
1	諏訪住宅	高層耐火構造	平成 11～28 年度	7	436	愛知県
2	中条住宅	中層耐火構造	昭和 51～61 年度	4	79	愛知県
3	御油住宅	中層耐火構造	昭和 54・55 年度	5	130	愛知県
4	八幡住宅	中層耐火構造	昭和 57・58 年度	6	66	愛知県
5	千両住宅	中層・高層耐火構造	昭和 58～平成 12 年度	8	248	愛知県
6	平尾住宅	中層耐火構造	平成元～3 年度	5	124	愛知県
7	牛久保住宅	中高層耐火構造	平成 3・5 年度	2	73	愛知県
8	西桜木住宅	中層耐火構造	平成 5 年度	2	56	愛知県
9	広石住宅	中層耐火構造	平成 5～10 年度	2	64	愛知県
10	稲荷北住宅	中層耐火構造	平成 7・10 年度	2	57	愛知県
合計 10 団地				43	1,333	
公社賃貸住宅						
11	伊奈住宅※	中層耐火構造	昭和 46 年度	2	60	愛知県住宅供給公社

出典：愛知県公営住宅課、愛知県住宅供給公社による提供データ(令和 5 年 6 月 1 日現在)を基に作成



## ② 市営住宅

令和5年9月1日時点の本市の市営住宅は、22団地、49棟、1,063戸あります。

中層耐火構造が918戸(31棟)、高層耐火構造が95戸(2棟)と、耐火構造が全体(1,095戸)の9割以上を占め、昭和に建設された住宅が多くなっています。

3DKタイプの住戸が全体の約78%を占めており、ファミリー向けの住戸が多く確保されている状況にあります。

前計画策定当時から、耐用年数を超過した富士見台住宅(8戸)とみなと住宅(20戸)の2団地と萩住宅の32戸が用途廃止され、計60戸減少しています。

### 〈市営住宅の管理概況〉

No.	団地名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積(m <sup>2</sup> /戸)	所在地	
1	金屋住宅	S47	1	中耐	4	32	3DK	44.5	金屋本町4丁目45	
2	蔵子住宅	S48	1	中耐	4	20	3DK	44.5	蔵子6丁目13-7	
		24				3DK	44.5			
3	赤代住宅	A棟 S48	4	中耐	4	32	3DK	44.5	赤代町2丁目5	
		B棟 S49				32	3DK	44.5		
		C棟 S50				24	3DK	49.5		
						8	4DK	62.3		
		D棟 S50				24	3DK	49.5		
		計				8	4DK	62.3		
4	豊川住宅	S51	1	中耐	4	32	3DK	49.5	西桜木町1丁目51	
8	4DK	62.3								
5	野口住宅	A棟 S51	4	中耐	4	24	3DK	49.5	野口町横根1-8	
						8	4DK	62.3		
		B棟 S52				12	3DK	51.1		
						8	4DK	64.8		
		C棟 S53				16	3DK	51.1		
						8	4DK	64.8		
計	3	76								
6	八幡住宅	A棟 S52	4	中耐	4	36	3DK	51.1	八幡町西赤土1-1	
						8	4DK	64.8		
		B棟 H17				5	2DK	60.3		
						15	3DK	70.3		
計	2	64								
7	東数谷原住宅	S53	1	中耐	4	20	3DK	51.1	千両町数谷原12	
						8	4DK	64.8		
8	平尾住宅	A棟 S54	4	中耐	4	44	3DK	51.1	平尾町井ノ間90	
						8	4DK	64.8		
		B棟 S55				32	3DK	51.1		
						8	4DK	64.8		
計	2	92								
9	東部住宅	A棟 S56	4	中耐	4	24	3DK	51.1	東名町2丁目1	
						8	4DK	64.8		
		B棟 S59				4	12	3DK		58.6
							4	4DK		72.1
		B棟 S62				4	12	3DK		58.6
							4	4DK		72.1
計	2	64								
10	西豊住宅	A棟 S57	4	中耐	4	28	3DK	58.6	西豊町3丁目148	
						8	4DK	72.1		
		B棟 S58				4	12	3DK	55.6	西豊町3丁目155
							4	4DK	67.7	
		計				2	52			

No.	団地名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地
11	曙住宅	S61	1	中耐	4	24	3DK	55.6	曙町4丁目22
						4	4DK	67.7	
12	弥生住宅	A棟	1	中耐	4	12	3DK	62.7	弥生町2丁目8
						4	4DK	74.6	
		B棟	1	中耐	4	2	2DK	46.5	弥生町2丁目9
						12	3DK	60.1	
						2	4DK	73.7	
計		2		32					
13	第二曙住宅	H1	1	中耐	4	4	2DK	46.5	曙町3丁目16
						20	3DK	60.1	
						4	4DK	73.7	
14	上野住宅	A棟	1	中耐	4	12	3DK	62.7	上野2丁目284
						4	4DK	74.6	
		B棟	1	中耐	4	4	2DK	46.5	
						16	3DK	60.1	
						4	4DK	73.7	
計		2		40					
15	睦美住宅	A棟	1	中耐	4	20	3DK	62.7	三谷原町村前15
						4	4DK	74.6	
		B棟	1	中耐	4	2	2DK	46.5	
						20	3DK	60.1	
						2	4DK	73.7	
計		2		48					
16	御油住宅	H4	1	中耐	5	2	2DK	53.3	御油町東小深田8-1
						26	3DK	64.5	
						2	4DK	75.6	
17	諏訪西住宅	H4	1	高耐	6	2	2DK	51.5	諏訪西町2丁目158-1
						10	シルバーハウジング	51.5	
						22	3DK	64.5	
18	千両住宅	A棟	1	中耐	4	40	3DK	67.7	千両町上ノ山5-8
		B棟	1	中耐	4	8	2DK	50.5	
		C棟	1	中耐	4	24	3DK	66.7	
		計		3		20	3DK	66.7	
19	穂ノ原住宅	H16	1	高耐	6	9	2DK	58.3	穂ノ原1丁目17-2
						50	3DK	68.4	
						2	グループホーム	68.4	
20	広石住宅	S42	4	簡平	1	20	2K	32.1	御津町広石後畠42-1
21	萩住宅	S41	2	簡平	1	6	2K	32.1	萩町神田48-1
		S42							
		S45	1	簡平	1	6	2K	31.5	萩町神田48-2
22	さつき住宅	S58~S60	9	準耐	2	18	4DK	62.3	伊奈町地内
計			49			1,063			
			中層耐火	31		918			
			高層耐火	2		95			
			簡平・準耐	16		50			
			2K			32			
			2DK			38			
			3DK			825			
			4DK			156			

出典:建築課提供データを基に作成

参考:前計画期間中に用途廃止された住宅

No.	団地名	建設年度	棟数	構造	階数	戸数	住戸規格	床面積 (㎡/戸)	所在地
1	富士見台住宅	S44	2	簡平	1	8	2K	32.1	御津町広石蛇塚 1-1
2	みなと住宅	S45	5	簡平	1	20	2K	34.0	御津町西方揚浜 14-1
3	萩住宅	S41、 S42	8	簡平	1	29	2K	32.1	萩町神田 48-1
		S45	1	簡平	1	3	2K	31.5	萩町神田 48-2
	計		16			60			

③ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録状況

「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅(セーフティネット住宅)」とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の入居を拒まない住まいで、耐震性、一定の面積、設備等の基準を備えた賃貸住宅です。

令和5年6月1日現在、市内では467棟、3,197戸が登録されており、うち入居中の住宅は3,123戸となっています。

	空家	入居中	改修中	計
登録戸数	57	3,123	17	3,197

出典:セーフティネット住宅情報提供システム(令和5年6月1日現在)を基に作成

# 第4章 住民意向等

令和4年度に実施した「豊川市住宅マスタープラン策定のためのアンケート調査報告書(令和5年3月)」を基に、市民、事業者、関係団体の意向の概要を整理します。

## 4-1 住まいや暮らしに関する市民アンケート調査結果

### (1) 調査概要

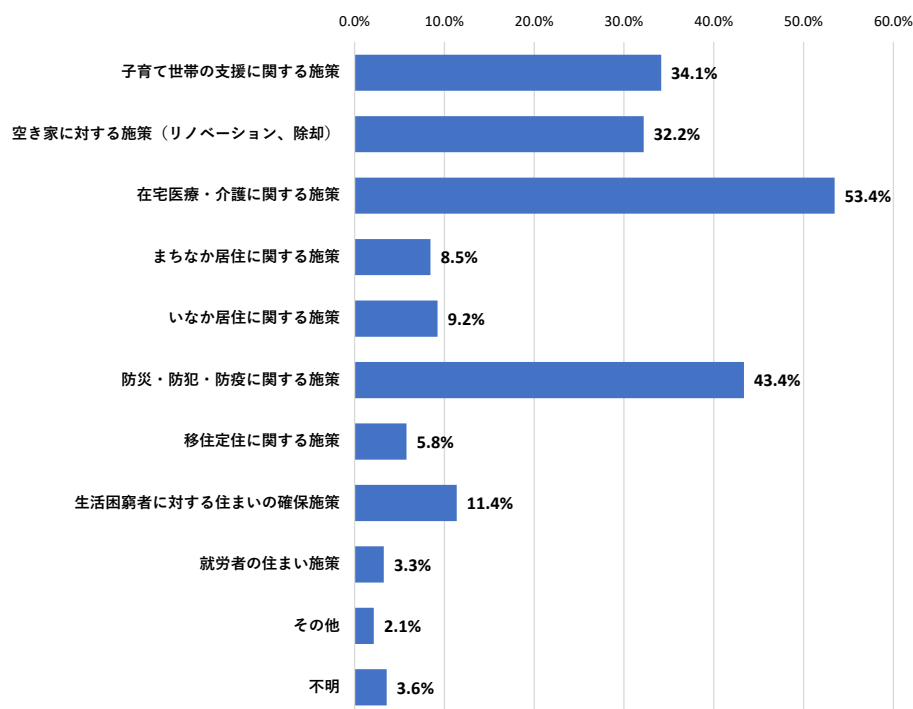
調査対象	18歳以上の市民3,000人	調査方法	郵送による配布回収 ※インターネットでの回答可
調査期間	19日間(令和4年11月18日~令和4年12月7日)		
回収率	51.3%(回収票数:1,538票 うち262票はインターネットでの回答)		

### (2) 調査結果概要

調査項目	調査結果概要																																																																																					
現在の住宅と周辺環境の環境評価	現在の住宅の満足度【問14】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「駐車場の確保」や「日当たり・風通し」、「敷地の広さ」の満足度が高い。</li> <li>・一方、「住宅のバリアフリー対策」や「住宅の断熱性能・省エネ性能」に関する評価が低い。</li> </ul>																																																																																				
		<table border="1"> <caption>環境評価の満足度割合</caption> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>満足</th> <th>やや満足</th> <th>やや不満</th> <th>不満</th> <th>不明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>①住宅の広さ・間取り</td><td>40.8%</td><td>36.5%</td><td>17.2%</td><td>3.1%</td><td>2.4%</td></tr> <tr><td>②敷地の広さ</td><td>45.1%</td><td>32.8%</td><td>16.6%</td><td>3.5%</td><td>2.0%</td></tr> <tr><td>③駐車場の確保</td><td>48.2%</td><td>27.0%</td><td>16.6%</td><td>5.7%</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>④日当たり・風通し</td><td>47.6%</td><td>34.1%</td><td>13.3%</td><td>3.2%</td><td>1.9%</td></tr> <tr><td>⑤住宅の火災時の安全性</td><td>28.5%</td><td>40.2%</td><td>24.1%</td><td>4.7%</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>⑥住宅の地震に対する安全性</td><td>24.3%</td><td>38.8%</td><td>26.2%</td><td>8.5%</td><td>2.1%</td></tr> <tr><td>⑦住宅の台風に対する安全性</td><td>22.5%</td><td>41.1%</td><td>28.2%</td><td>6.2%</td><td>2.0%</td></tr> <tr><td>⑧住宅の防犯性</td><td>18.1%</td><td>44.9%</td><td>29.8%</td><td>4.7%</td><td>2.3%</td></tr> <tr><td>⑨住宅の防音性能</td><td>19.4%</td><td>38.4%</td><td>30.4%</td><td>9.1%</td><td>2.8%</td></tr> <tr><td>⑩住宅のバリアフリー対策</td><td>16.6%</td><td>31.8%</td><td>33.6%</td><td>15.5%</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>⑪住宅の断熱性能・省エネ性能</td><td>17.1%</td><td>33.6%</td><td>33.4%</td><td>13.3%</td><td>2.5%</td></tr> <tr><td>⑫家賃や住宅取得費</td><td>17.9%</td><td>40.7%</td><td>24.8%</td><td>6.1%</td><td>10.5%</td></tr> <tr><td>⑬住宅に関する総合的な評価</td><td>20.0%</td><td>50.6%</td><td>21.3%</td><td>3.2%</td><td>5.0%</td></tr> </tbody> </table>	項目	満足	やや満足	やや不満	不満	不明	①住宅の広さ・間取り	40.8%	36.5%	17.2%	3.1%	2.4%	②敷地の広さ	45.1%	32.8%	16.6%	3.5%	2.0%	③駐車場の確保	48.2%	27.0%	16.6%	5.7%	2.5%	④日当たり・風通し	47.6%	34.1%	13.3%	3.2%	1.9%	⑤住宅の火災時の安全性	28.5%	40.2%	24.1%	4.7%	2.5%	⑥住宅の地震に対する安全性	24.3%	38.8%	26.2%	8.5%	2.1%	⑦住宅の台風に対する安全性	22.5%	41.1%	28.2%	6.2%	2.0%	⑧住宅の防犯性	18.1%	44.9%	29.8%	4.7%	2.3%	⑨住宅の防音性能	19.4%	38.4%	30.4%	9.1%	2.8%	⑩住宅のバリアフリー対策	16.6%	31.8%	33.6%	15.5%	2.5%	⑪住宅の断熱性能・省エネ性能	17.1%	33.6%	33.4%	13.3%	2.5%	⑫家賃や住宅取得費	17.9%	40.7%	24.8%	6.1%	10.5%	⑬住宅に関する総合的な評価	20.0%	50.6%	21.3%	3.2%	5.0%
	項目	満足	やや満足	やや不満	不満	不明																																																																																
	①住宅の広さ・間取り	40.8%	36.5%	17.2%	3.1%	2.4%																																																																																
	②敷地の広さ	45.1%	32.8%	16.6%	3.5%	2.0%																																																																																
	③駐車場の確保	48.2%	27.0%	16.6%	5.7%	2.5%																																																																																
	④日当たり・風通し	47.6%	34.1%	13.3%	3.2%	1.9%																																																																																
	⑤住宅の火災時の安全性	28.5%	40.2%	24.1%	4.7%	2.5%																																																																																
	⑥住宅の地震に対する安全性	24.3%	38.8%	26.2%	8.5%	2.1%																																																																																
	⑦住宅の台風に対する安全性	22.5%	41.1%	28.2%	6.2%	2.0%																																																																																
	⑧住宅の防犯性	18.1%	44.9%	29.8%	4.7%	2.3%																																																																																
	⑨住宅の防音性能	19.4%	38.4%	30.4%	9.1%	2.8%																																																																																
	⑩住宅のバリアフリー対策	16.6%	31.8%	33.6%	15.5%	2.5%																																																																																
	⑪住宅の断熱性能・省エネ性能	17.1%	33.6%	33.4%	13.3%	2.5%																																																																																
⑫家賃や住宅取得費	17.9%	40.7%	24.8%	6.1%	10.5%																																																																																	
⑬住宅に関する総合的な評価	20.0%	50.6%	21.3%	3.2%	5.0%																																																																																	

	調査項目	調査結果概要																																																																																				
現在の住宅と周辺環境の環境評価	現在の住宅周辺環境の満足度【問15】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「買い物の便利さ」や「自動車利用の便利さ」、「通勤・通学の便利さ」の満足度が高い。</li> <li>・一方、「公共交通の便利さ」や「歩道の安全性」の評価が低い。</li> </ul>																																																																																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>満足</th> <th>やや満足</th> <th>やや不満</th> <th>不満</th> <th>不明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①通勤・通学の便利さ</td> <td>30.1%</td> <td>42.2%</td> <td>17.0%</td> <td>4.4%</td> <td>6.2%</td> </tr> <tr> <td>②公共交通利用の便利さ</td> <td>23.3%</td> <td>34.0%</td> <td>25.9%</td> <td>14.0%</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>③自動車利用の便利さ</td> <td>33.4%</td> <td>43.0%</td> <td>17.4%</td> <td>3.4%</td> <td>2.7%</td> </tr> <tr> <td>④買い物の便利さ</td> <td>36.2%</td> <td>41.7%</td> <td>15.0%</td> <td>5.2%</td> <td>1.9%</td> </tr> <tr> <td>⑤医療、福祉サービスの便利さ</td> <td>20.8%</td> <td>49.7%</td> <td>22.2%</td> <td>4.7%</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>⑥歩道の安全性</td> <td>12.2%</td> <td>37.9%</td> <td>35.8%</td> <td>11.6%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>⑦災害の受けにくさ</td> <td>23.0%</td> <td>45.0%</td> <td>22.6%</td> <td>7.1%</td> <td>2.3%</td> </tr> <tr> <td>⑧治安</td> <td>21.4%</td> <td>57.4%</td> <td>16.4%</td> <td>2.2%</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>⑨子育て環境や教育環境の良さ</td> <td>19.1%</td> <td>59.8%</td> <td>15.1%</td> <td>2.2%</td> <td>3.8%</td> </tr> <tr> <td>⑩公園や緑、水辺などの自然環境</td> <td>23.9%</td> <td>50.9%</td> <td>18.5%</td> <td>4.2%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>⑪周辺のたたずまい</td> <td>21.3%</td> <td>56.9%</td> <td>16.8%</td> <td>2.5%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>⑫近隣の人やコミュニティとの関わり</td> <td>16.6%</td> <td>57.7%</td> <td>20.2%</td> <td>3.0%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>⑬周辺環境の総合的な評価</td> <td>16.3%</td> <td>62.7%</td> <td>14.4%</td> <td>2.3%</td> <td>4.3%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	満足	やや満足	やや不満	不満	不明	①通勤・通学の便利さ	30.1%	42.2%	17.0%	4.4%	6.2%	②公共交通利用の便利さ	23.3%	34.0%	25.9%	14.0%	2.7%	③自動車利用の便利さ	33.4%	43.0%	17.4%	3.4%	2.7%	④買い物の便利さ	36.2%	41.7%	15.0%	5.2%	1.9%	⑤医療、福祉サービスの便利さ	20.8%	49.7%	22.2%	4.7%	2.6%	⑥歩道の安全性	12.2%	37.9%	35.8%	11.6%	2.5%	⑦災害の受けにくさ	23.0%	45.0%	22.6%	7.1%	2.3%	⑧治安	21.4%	57.4%	16.4%	2.2%	2.6%	⑨子育て環境や教育環境の良さ	19.1%	59.8%	15.1%	2.2%	3.8%	⑩公園や緑、水辺などの自然環境	23.9%	50.9%	18.5%	4.2%	2.5%	⑪周辺のたたずまい	21.3%	56.9%	16.8%	2.5%	2.5%	⑫近隣の人やコミュニティとの関わり	16.6%	57.7%	20.2%	3.0%	2.5%	⑬周辺環境の総合的な評価	16.3%	62.7%	14.4%	2.3%	4.3%
	項目	満足	やや満足	やや不満	不満	不明																																																																																
	①通勤・通学の便利さ	30.1%	42.2%	17.0%	4.4%	6.2%																																																																																
	②公共交通利用の便利さ	23.3%	34.0%	25.9%	14.0%	2.7%																																																																																
	③自動車利用の便利さ	33.4%	43.0%	17.4%	3.4%	2.7%																																																																																
	④買い物の便利さ	36.2%	41.7%	15.0%	5.2%	1.9%																																																																																
	⑤医療、福祉サービスの便利さ	20.8%	49.7%	22.2%	4.7%	2.6%																																																																																
	⑥歩道の安全性	12.2%	37.9%	35.8%	11.6%	2.5%																																																																																
	⑦災害の受けにくさ	23.0%	45.0%	22.6%	7.1%	2.3%																																																																																
	⑧治安	21.4%	57.4%	16.4%	2.2%	2.6%																																																																																
	⑨子育て環境や教育環境の良さ	19.1%	59.8%	15.1%	2.2%	3.8%																																																																																
	⑩公園や緑、水辺などの自然環境	23.9%	50.9%	18.5%	4.2%	2.5%																																																																																
⑪周辺のたたずまい	21.3%	56.9%	16.8%	2.5%	2.5%																																																																																	
⑫近隣の人やコミュニティとの関わり	16.6%	57.7%	20.2%	3.0%	2.5%																																																																																	
⑬周辺環境の総合的な評価	16.3%	62.7%	14.4%	2.3%	4.3%																																																																																	
	本市に住むことに魅力を感じているか【問16】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「魅力を感じる」が45.4%と最も回答率が高い。</li> <li>・「どちらとも言えない」が42.3%</li> <li>・「魅力を感じない」が7.3%</li> </ul>																																																																																				
	本市のまちの魅力【問17】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「のんびり生活しやすい」が29.6%と非常に回答率が高い。</li> <li>・次いで「生活環境全般が良好」15.9%、「川や山、海の自然豊かさ」11.8%、「買い物に便利」10.6%の回答率が高い。</li> </ul>																																																																																				
に今後の住まい方、理想の住まい方について	今後の居住意向【問18】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「このまま住み続けたい」が57.0%と最も高い。</li> <li>・「いずれは市外に転居する予定」は5.4%</li> <li>・「わからない」は24.1%</li> </ul>																																																																																				
	住まい方に影響する大きな変化【問19-1】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自身や配偶者が高齢者」が41.9%と最も回答率が高い。</li> <li>・次いで「親が高齢者」18.3%、「子が独立」11.6%の回答率が高い。</li> </ul>																																																																																				
	変化後の理想の住まい方【問19-2】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「現在の住まいのまま変わらない」46.2%と最も高い。</li> <li>・次いで「現在の住まいをリフォームして住み続ける」17.8%、「高齢者向けの住宅や施設に住み替える」6.2%の回答率が高い。</li> </ul>																																																																																				

	調査項目	調査結果概要																					
今後の住まい方、理想の住まい方について	変化後の理想の住環境 【問 19-3①②】 【問 19-4】	<p>【住まい方に影響する大きな変化があった場合の理想の住環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「駅から離れた落ち着いた住宅地」の回答率は 15.0%であり、現在の住環境と比較すると 10 ポイント以上減らす一方、「移動や買い物に便利な駅近やまちなか」の回答率は 53.6%と 10 ポイント以上増加しており、郊外からまちなかへの転居ニーズが高まっていることがうかがえる。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現在の住環境</th> <th>理想とする住環境</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>移動や買い物に便利な駅近やまちなか</td> <td>40.8%</td> <td>53.6%</td> </tr> <tr> <td>駅から離れた落ち着いた住宅地</td> <td>27.1%</td> <td>15.0%</td> </tr> <tr> <td>昔からの田園集落が残る郊外</td> <td>12.2%</td> <td>8.2%</td> </tr> <tr> <td>豊かな自然が残る山間地域</td> <td>3.4%</td> <td>4.4%</td> </tr> <tr> <td>不明</td> <td>16.5%</td> <td>18.7%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>100.0%</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>【理想の環境での暮らしを実現する上で重視すること】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「食料品など日常的な買い物が便利」が 41.5%と最も回答率が高い。</li> <li>・次いで「医療、福祉サービスを利用しやすい」26.5%、「鉄道、バスなど公共交通機関が利用しやすい」24.6%の回答率が高い。</li> </ul>		現在の住環境	理想とする住環境	移動や買い物に便利な駅近やまちなか	40.8%	53.6%	駅から離れた落ち着いた住宅地	27.1%	15.0%	昔からの田園集落が残る郊外	12.2%	8.2%	豊かな自然が残る山間地域	3.4%	4.4%	不明	16.5%	18.7%	合計	100.0%	100.0%
		現在の住環境	理想とする住環境																				
移動や買い物に便利な駅近やまちなか	40.8%	53.6%																					
駅から離れた落ち着いた住宅地	27.1%	15.0%																					
昔からの田園集落が残る郊外	12.2%	8.2%																					
豊かな自然が残る山間地域	3.4%	4.4%																					
不明	16.5%	18.7%																					
合計	100.0%	100.0%																					
理想の暮らし方 【問 20】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「現在の暮らしを変えたくない」が 33.2%と最も回答率が高い。</li> <li>・次いで「歩いて生活できる生活利便性が高い環境で暮らす」28.2%、「結婚・子育て老後などに応じて住まいの環境を変えながら暮らす」10.1%の回答率が高い。</li> </ul>																						
今後、重要と思う市の住宅施策【問 21】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「在宅医療・介護に関する施策」が 53.4%と最も回答率が高い。</li> <li>・次いで「防災・防犯・防疫に関する施策」43.4%、「子育て世帯の支援に関する施策」34.1%、「空き家に対する施策」32.2%の回答率が高い。</li> </ul>																						

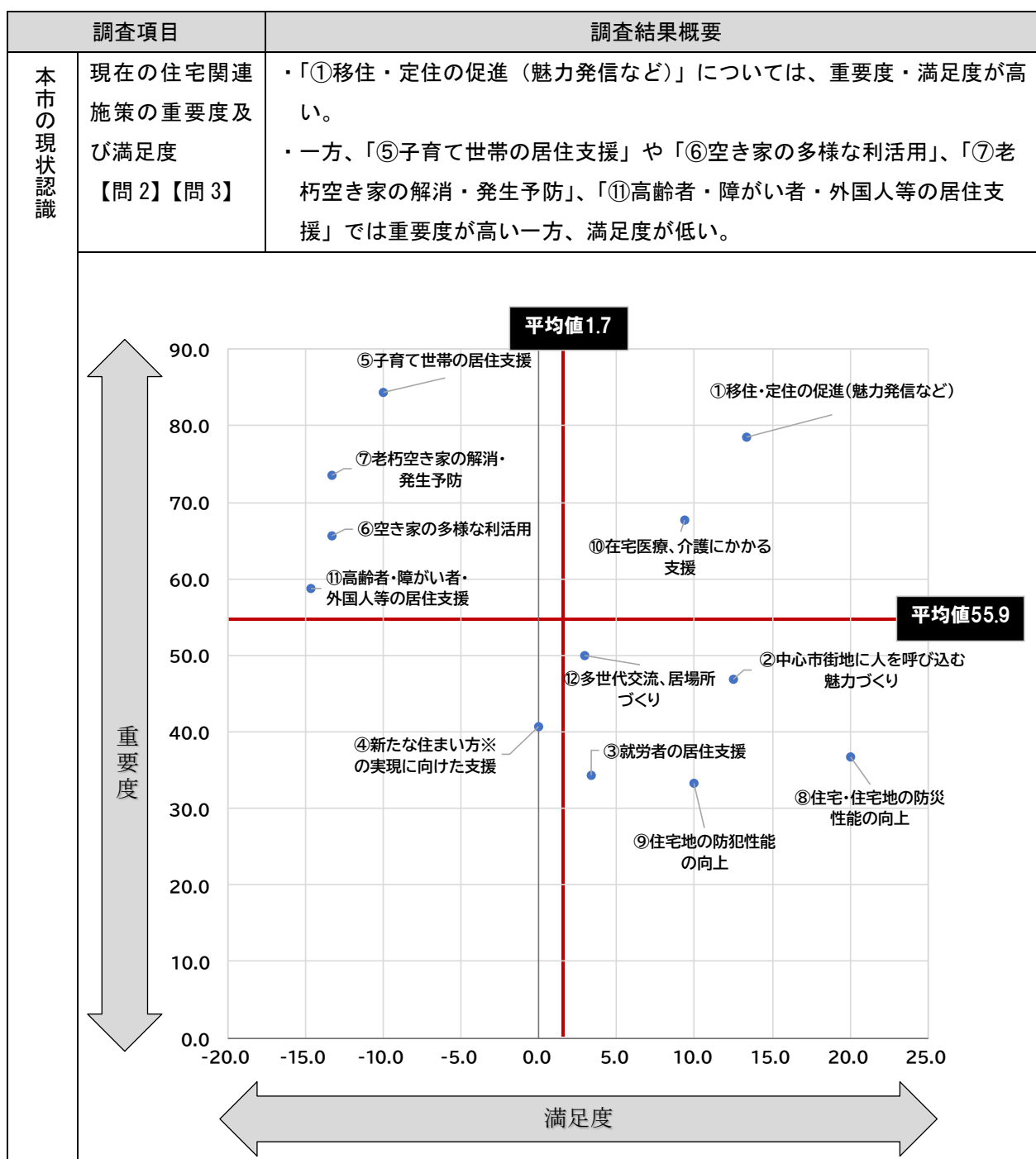


## 4-2 事業者アンケート調査結果

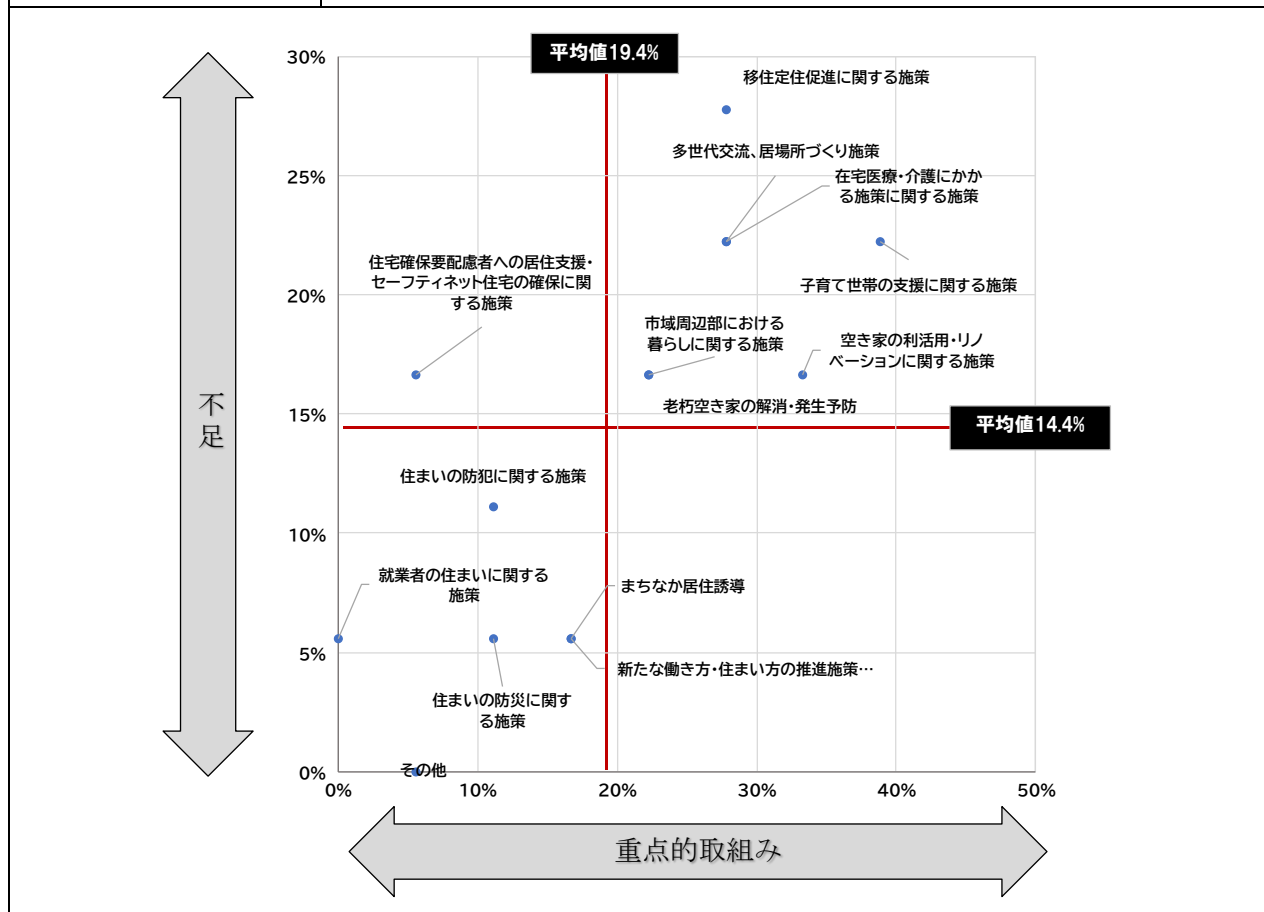
### (1) 調査概要

調査対象	豊川市内の住宅関連事業者・団体 21件	調査方法	郵送による配布回収又はメールによる送付・回収
調査期間	28日間（令和4年12月16日～令和5年1月13日）		
回収率	81.0%（回収票数：17票）		

### (2) 調査結果概要



調査項目		調査結果概要
本市の特徴、強み・弱み【問4】	豊川市の魅力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イオンモール等の商業関連が8件と最も回答数が多い。</li> <li>・次いで、アクセス性の良さなど交通に関する回答（7件）が多い。</li> <li>・その他の回答としては、公園、産業関連、にぎわい、歴史、観光・レジャーなどが、それぞれ2～3件</li> </ul>
	豊川市の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路・駐車場関連が5件と最も回答数が多い。 ⇒狭い生活道路、通学路の安全対策、主要幹線道路の電線共同溝の推進、豊川駅以外での駅前駐車場の整備等</li> <li>・次いで、「中心市街地・商業」、「働く場・企業誘致」に関する回答数（4件）が多い。 ⇒中心市街地（諏訪駅、豊川駅、八幡駅）のエリアごとの魅力の発展、マンション等を建設できるような規制（容積率）の緩和等 ⇒商店街（豊川駅周辺・諏訪駅周辺）のアーケードの設置、魅力ある店舗の誘致、イベントの企画等 ⇒名豊バイパスインター周辺、御津1区・白鳥地区などへの企業誘致等、雇用をともなった住宅用地の確保、更なる区画整理事業の推進</li> <li>・その他の回答としては、郊外の再生や高齢者・障がい者関係が3件、魅力づくりや空地・空家、遊び場関連が2件、子育てや居住支援、安心・安全に関する回答などが1件</li> </ul>
今後重点的に取り組むべき市の住宅施策【問5】		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「子育て世帯の支援に関する施策」や「空き家の利活用・リノベーションに関する施策」、「多世代交流、居場所づくり施策」、「在宅医療・介護にかかる施策に関する施策」が不足しており重点的に取り組むべき施策としてあげられている。</li> </ul>





## 4-3 関係団体ヒアリング結果

### (1) 調査概要

調査対象	住まいに関連した5分野（不動産、建築設計、建設、福祉、子育て支援）の主要団体 不動産分野：愛知県宅地建物取引業協会東三河支部（以下、宅建協会） 建築設計分野：愛知建築士協会豊川支部（以下、建築士協会） 建設分野：豊川建設業協会（以下、建設業協会） 福祉分野：社会福祉法人豊川市社会福祉協議会（以下、社会福祉協議会） 子育て支援分野：特定非営利活動法人与よかわ子育てネット（以下、とよかわ子育てネット）
調査方法	ヒアリング形式（リモートでのヒアリングを含む）
調査期間	2日間（令和5年1月25日～令和5年1月26日）

### (2) ヒアリング結果概要

区分		団体	ヒアリング結果概要
住宅関係	購入関係	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>東三河地域においても、ウッドショックや原油価格等の上昇に伴う物価上昇により住宅価格（建設費）が上昇してきており、さらに金利に上昇により新築の購入が難しくなることが懸念される。</li> <li>中古物件については、新婚時の購入には向かないが、中年層では安く購入しリフォームにより居住というニーズはある。</li> <li>市内にも働く場があるが、近隣市で働いている方が住む場所として豊川市を選んでいるように感じる。</li> <li>西三河では高く住宅を購入できない方が、国道23号や東三河環状線などのアクセス性の良さから流れてきている。</li> <li>津波危険のある沿岸部からの移転先として豊川が選ばれている。</li> </ul>
		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>バブルの時代は土地が高く坪50・60万円だったため、新城や4町にも家を建てたが、現在は20万円程度（駅周辺でも35万円）に土地が下がっており、こうした家が便利の良く、災害が少ない住みやすいところに戻ってきたように感じる。</li> <li>子育て世代においては、2千万で住宅が建てられるので、新築志向が高く、中古のリノベーションはほとんど聞かない。</li> </ul>
	設計ニーズ	建築士協会	<p>①コロナ禍による影響</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ禍のなかで、広めに作りたいというニーズがあり、全館空調を考えている人も多くなってきた。</li> <li>リモートワークに対応して、旦那の書斎を作るといった人もいる。</li> </ul> <p>②バリアフリー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>引き戸、ドアの幅などのバリアフリーは当然のこととして、介護まで考えて、広めに設計するニーズは高まっている。</li> </ul>

区分		団体	ヒアリング結果
住宅関係	設計ニーズ	建築士協会	<p>③環境性能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・サッシ等により断熱性能は高まってきている。</li> <li>・太陽光については、一時期は付ける家も多かったが、試算すると、初期投資 200 万円、差額 20 年でとんとんなのが現実で、付ける家も減っているように感じる。</li> </ul>
	リフォーム関係	建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近年は、高齢者のリフォームが多く、玄関スロープを付けたり、サッシ等を変えることで断熱性能を高め、家を温かくするリフォームが多い。</li> </ul>
空家関係	現状認識	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、相続により増加することも懸念されるが、子どもが近隣に住んでいるケースが多く、売却せずに持っている印象がある。</li> </ul>
		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家は増加してきており、特に旧町で多みられ、特定空家になっている物件もみられる。</li> <li>・所有者がおらず相続人もいない物件も増えている。</li> <li>・空家の原因の 1 つは、市街化調整区域が問題であると思っている。特に、農家住宅をどうしていくのか考えていく必要がある。</li> </ul>
	特定空家	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家は、年 1 件程度</li> <li>・問題のありそうな空家について、区長から市に報告が上がる仕組みができており、特定空家になる前に対処できている。</li> </ul>
		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家は 3 年間で 3 件程度</li> <li>・特定空家は壊すしかない状態なので、その一歩前で対応できると良い。</li> </ul>
	売却状況	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売れない案件もあるが、担当宅建事業者が親身に対応し売却している。</li> </ul>
		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域内には、売却もできない物件が多く、確実に増えていると感じる。こうした物件は、防犯上もよくなく、火災の危険、浮浪者、不良少年のたまり場となる。</li> </ul>
高齢者関係	入居・居住先について	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅困窮者は、市内の市営・県営住宅等に住んでいる印象。</li> <li>・生活保護の人は、市からの家賃が支払われることから、大家の了解をもらえることが多い。</li> <li>・生活保護までいかない低所得者の方が借りづらい状況</li> <li>・保証人がつけられず困るケースは少ない。</li> </ul>
		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年金も減るなか、民間施設は高くてなかなか入れない状態</li> <li>・今後も高齢者は増えていくので、目を向けていく必要があるが財源がないと対策を打つのは難しい。</li> </ul>
		社会福祉協議会	<p>【高齢者の居住先について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の確保に向けた支援は、数としては少ないが業務ウエートは大きくなる。</li> <li>・高齢者の入居先確保のため、保証人や亡くなった後の問題等に対応する居住支援協議会のような組織があると良い。</li> </ul>

区分		団体	ヒアリング結果
高齢者関係	住替えについて	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郊外の戸建てからまちなかの賃貸住宅に住み替えるケースはみられる。</li> <li>・単身高齢者になるとサービス付き高齢者住宅や高齢者同士での共同生活住宅で暮らす方もみられる。</li> </ul>
	その他	社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シェアハウスやサービス付き高齢者向け住宅なども増えているが、サービスが弱い面がある。</li> <li>・ごみ屋敷化した家には、介護サービスも入るのが困難となり、結果的にサービスを受けられない状況がある。</li> </ul>
子育て支援関係	支援策等	建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援が厚いところは、人口が増えている。医療関係補助や住宅の購入しやすい環境等ができれば子育て世帯に選ばれるまちになるのではないかと。</li> <li>・若い世代が安定した生活状況をつくれるかが今後を左右する。</li> </ul>
		建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住・定住を促進していくためには、子育てが良いということがわかるように、ある程度税金を使ってでも子育て支援を充実させていく必要がある。</li> </ul>
		社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供食堂は、歩ける範囲で交流できる居場所づくりが重要であり、現在は集会所を使っているが、都合の良い空家があれば良い。</li> </ul>
		とよかわ子育てネット	<p>【支援対象について】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺部の地域で車のない人は、イベント等にも行けないこと、また、孤立しやすい状況がみられることから、特にサポートが必要</li> <li>・子育て支援のなかで、在宅の子育て支援は着目されていないのが現状であるが、コミュニティ・社会から切り離される状況になりやすく支援が必要（特に、働く前の人の支援）</li> <li>・子育て支援センターなどあり、落ち着いた・安定した生活している人が多い印象</li> <li>・子育て世帯は、個別に問題が違う状態があり、多様な支援が必要</li> </ul> <p>【支援策について】</p> <p>①子どもの預かり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・美容院・歯医者などで預けられるところがないので、子どもを気軽に預けられる場所（空家対策等での貸出）があるとありがたい。</li> </ul> <p>②居場所づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子ども食堂は、居場所づくりとして役割を担っている、特に土日しゃべり相手がおらず、その他では児童館くらいしかいない。</li> <li>・当団体でも、子育て広場をやっており、今やっているところを充実していきたい。今は月1だが、行き場所を探している状態であり、いくつあってもいいので充実させていきたい。</li> </ul>

区分		団体	ヒアリング結果
子育て支援関係	子育て世帯の悩み等	とよかわ子育てネット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子供の発達に関する悩みが多いように感じる。その時は、保健センターや児童発達支援センターに相談していく。</li> <li>・保育園等の入園については、復帰予定のある場合は良いが、働く場所が決まっていないと入園できないのが問題</li> <li>・どこの園でも良いわけではなく、自分の近くの保育園に入れるか、低年齢で受け入れているか、2人いる場合に同じ園になるかが問題となる。</li> <li>・一宮と御津に戸建てというケースが多く、遠くなるのでここ（とよかわボランティア市民活動センター）には来づらくなるという話がある。</li> </ul>
	子供の遊び場等の環境	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ぎょぎょランドのような子供が遊べる場があり、保育園へも入りやすく子育て環境としても良好</li> </ul>
とよかわ子育てネット		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ぎょぎょランドは、豊川市で重要な子供の遊び場となっているが、日影が少なく夏場での利用に難がある。また、昆虫公園の駐車場は少ない。（小さいお子さん、ベビーカー）</li> <li>・飲食がなかったが、再整備により変わってくることを期待している。</li> <li>・その他では、ふれあい公園や豊川海軍工廠平和公園などが利用されているが、豊川市には屋内の遊び場が少ない。豊橋市や田原市では、室内の遊び場、イベントが充実している。</li> </ul>	
障がい者関係	暮らしの現状等	社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・精神障がい者については、国の方向として地域に返す方向にあり、地域で暮らす場となる施設やグループホームが需要としてはある。なお、グループホームは民間事業者が入ってきているものの、要介護度が重い人を入れているが、一部で虐待などの問題が発生している。</li> <li>・市などが、福祉の支援に入っただけだとありがたい。</li> </ul>
住環境関係	災害	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波や土砂災害の危険が低い場所が多く、平坦な場所が多い。</li> <li>・御津町の日本列島公園周辺が津波危険、御油町の東海カントリー周辺は坂が急で土砂災害危険（地盤は良い）がある印象</li> </ul>
	評価	建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国府駅を中心に名鉄の駅の数が多く、JRも通っており交通利便性が高く、音羽には県住宅供給公社の住宅もあり多様な住宅が供給されている。</li> <li>・保育園など子育て環境も充実しており、買い物の場所も多く新しいイオンもできることからさらに商業利便性が充実してくるなど住宅地として優れている。</li> </ul>

区分		団体	ヒアリング結果
住環境関係	評価	建設業協会	・豊川市の魅力でもある緑を活かしながら住環境の良さをPRしていくことも重要
		とよかわ子育てネット	・豊川が「いや」で出るということは聞かない。
都市基盤関係	区画整理	宅建協会	・合併で加わった市街化区域では、区画整理されていない場所があり、道路等の基盤が十分できないところがみられ改善が望まれる。
		建設業協会	・土地区画整理事業が、令和7年に完了するが、若い世代が住む場所を確保するために、八幡・国府駅周辺に、住宅の新たな受け皿となる土地の開発を行って欲しい。
		建設業協会	・豊川市では、土地区画整理事業業務代行という新しい方式で「宿伊奈土地区画整理組合」の取組も行われており、市の発展に向け検討して欲しい。
	幹線道路等	宅建協会	・東名高速道路、国道23号、国道1号、環状線など道路が非常に整備されており、各方面へのアクセスに優れている。
		建設業協会	・国道23号などが順次開通することから、交通利便性がさらに良くなる。これにあわせ工場等も幹線道路沿いに移され、津田工業のように雇用が生まれることが期待される。
	電線共同溝	宅建協会	・陸上自衛隊は、地震時の災害対応としての役割も期待されるが、電柱の倒壊で災害対応できないということがないように、電線の地中化を進めることが必要
建設業協会		・姫街道の緊急輸送路は県が進めているが、景観的にもイメージアップに繋がるので、豊川市でも浜松の佐鳴湖の周辺のような形で進めて行って欲しい。(桜トンネルの景観向上も期待できる) ・市内においても、ハウスメーカーが電線地中化により八幡地区で200戸の住宅地開発を行っているので、こうした取組を増やしてけると良い。	
まちづくり関係	魅力あるまちづくり(赤坂宿周辺)	宅建協会	・旧東海道の赤坂宿周辺は、また古い建物が残されており、上手く整備すれば「まちの格」が一段上がる可能性を秘めている。現在残っている建物も代替わりして取り壊される危険があり、固定資産税の減免等の何らかの支援を行っていくことが望まれる。
		建設業協会	・赤坂は、旧東海道の歴史的な街並みを活かしたまちづくりが重要
	活性化	建設業協会	・本宮山は、ウォーキングセンターを上手く活かせると良い。 ・豊川稲荷は飲食店の更なる活性化が必要で、インスタ映えなどSNSなどを上手く活用しながら一体的なにぎわいづくりが必要

区分		団体	ヒアリング結果
まちづくり関係	持続可能なまちづくり	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害危険が低い郊外の集落については、存続できるように建替えができる新たな制度（優良田園都市住宅制度）を導入した方が良いのではないか。</li> <li>・特に萩小学校周辺については、岡崎にアウトレットモールができる関係で居住ニーズが高くなっており、アウトドアニーズに合致することから若年層の居住につながる。</li> <li>・御津北部小学校周辺も、市街化区域であるが津波の危険がないエリア</li> </ul>
		建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・働く場が無いと移住・定住はできないので、就労場所を作っていくことが重要</li> <li>・そのためには、企業団地を区画整理などで作り、さらに税（固定資産税・法人市民税）の免除等っていく必要がある。</li> </ul>
	コミュニテイ	宅建協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電子回覧板については、町内会ごとに導入の可否を決める仕組みとなっているが、可否を決める方が高齢者で導入されないと、非加入の若年世帯の加入にはつながらない。（若年層を取込む新たな町内会の仕組みが必要、若年層も防災意識や防犯意識は高い）</li> </ul>
	その他	建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路などへの防犯カメラの設置</li> <li>・農振についての緩和措置</li> </ul>
団体等について		建築士協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築資材価格が上がっており、仕事を受けにくい状態</li> <li>・市内の設計事務所では、50代から30代までの人材がいない状態</li> </ul>
		建設業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・就職先が少ないこともあり、進学等で出ていった人が戻ってこない状況があり、技術者不足となっている。</li> </ul>
		とよかわ子育てネット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「つどいの広場」をプリオで開催</li> <li>・「はんず」という家事サポートの取組みを実施</li> <li>・活動メンバーとなるボランティアの人材が不足</li> <li>・高齢者ボランティアはサポート役となっている。</li> </ul>