

豊川市住宅マスタープラン 別冊参考資料

【目 次】

参考 1 重点プログラム	1
1. 重点プログラムの背景	1
資料 1 上位計画と関連計画	5
1. 国・県における住まい・まちづくりの方向	5
2. 豊川市の上位計画・関連計画	7
資料 2 住まい・まちづくりの現状	10
1. 豊川市の概況	10
2. 住宅・宅地の概況	15
3. ヒアリング調査結果	27

参考 1 重点プログラム

1 重点プログラムの背景

① 求められる大規模地震への住まい・まちの備え

津波により甚大な被害をもたらした東日本大震災（平成 23 年）、さらに平成 28 年の熊本地震や鳥取県中部地震の発生により、市民の防災意識が高まっています。

国の中央防災会議によると、南海トラフ全域で、30 年以内にマグニチュード 8 以上の地震が起きる確率は 70%程度と予測されており、この地域は、巨大地震がいつ起きてもおかしくない状況にあります。このため、災害時の被害を最小化し、被害の迅速な回復を図る「減災」の考え方を防災の基本理念として災害に備えていく必要があります。さらに、多様な主体が自発的に行う防災活動を促進し、市民や事業者、自主防災組織、ボランティア等と一体となった取組みなどが求められます。（「豊川市地域防災計画」平成 28 年 2 月修正）

安全・安心なまちづくりを進めるためには、大規模な地震が発生した際にもできるだけ減災することができ、円滑に復旧することができるように、住まいやまちづくりにおいて日ごろから備えることが必要です。

② 求められる人口の定住促進

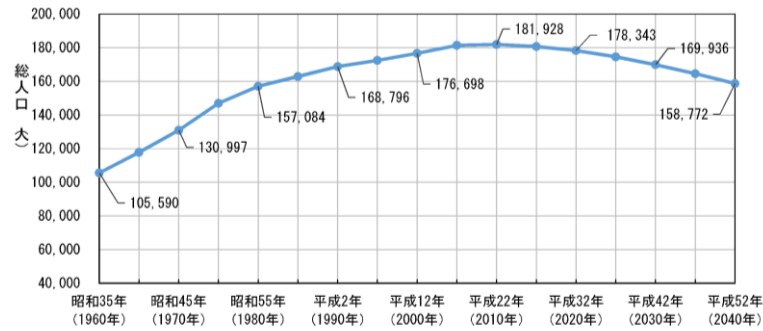
本市の人口は、平成 27 年国勢調査では、総人口が 182,436 人と前回平成 22 年度より 508 人増加した結果を得ましたが、国立社会保障人口問題研究所などの推計では、今後は減少が続くと予測されています。本市の人口動態は、現状のままで出生数の減少、死亡数の増加に伴って自然動態の減少幅は大きくなっていくと推測されます。社会動態は、近隣市町村から転入超過となっているものの、首都圏、名古屋市などへの転出超過が続いています。

こうした状況分析を行い「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）においては人口対策として、①定住・交流人口の増加を図る、②若い世代の子育て等に関する希望を実現する、③本市の特徴を生かし、時代にあった地域をつくるという視点を示しています。これらの施策により、本市は平成 72 年（2060 年）において 16 万人程度の人口を維持することを目指しています。

なお、老年人口の比率は、今後 30 年程度の後までは上昇し続け、人口ビジョンによる見通しでも 30%を超えることになります。

人口の定住を促すためには、地域において若い世代のために子育て環境を充実することや、高齢者が健康に暮らし活躍できる住まい・まちづくりを一層進めることが必要です。

豊川市の総人口と将来推計



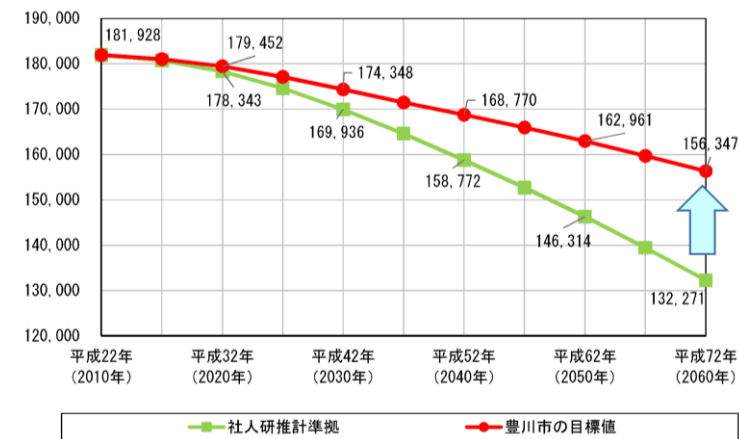
注) 昭和 35～平成 22 年：国勢調査による。平成 27 年～平成 52 年：社人研による中位推計値
(平成 25 年 3 月 27 日発表資料)

合併以前の年度においては旧 4 町（一宮町、音羽町、御津町、小坂井町）の人口を含む。

資料：「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）

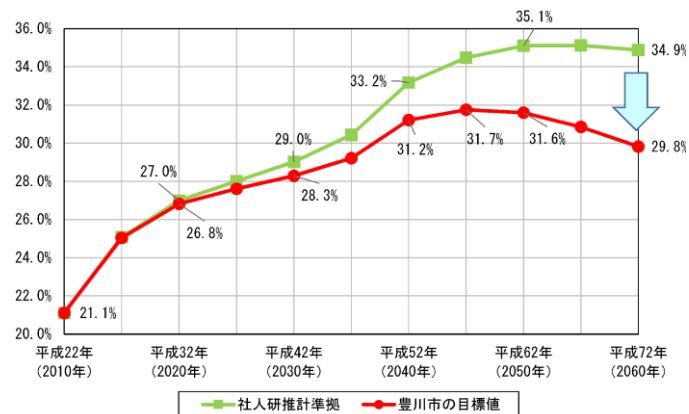
豊川市の人口ビジョン

(人)



資料：「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）

老年人口比率の長期見通し



資料：「豊川市人口ビジョン」（平成 28 年 3 月）

③重要性を増すコミュニティ、地域の絆

町内会加入率は 74.9%と減少傾向にあり、とよかわボランティア・市民活動センターに登録する団体数は 358 団体（いずれも平成 27 年 4 月 1 日）と、横ばいになっています。

しかしながら、経済の大きな発展を期待することができない成熟社会においては、地域を支えてきた町内会などのコミュニティの強化や地域自治力の向上が求められます。また、行政施策も協働により推進して、コミュニティや市民活動団体が「公」の役割を担う取組みも求められます。市民に身近な地域でお互いに支え合い、地域に対する役割を担い、災害への備え、地域福祉の推進が一層大きな課題となります。こうした取組みを町内会への加入促進などを図りコミュニティを強じんするとともに、コミュニティと連携する市民活動団体を育成することが求められます。

災害にも備えるために必要な見守り支え合う地域づくりとともに、定住の促進や子育て支援や高齢者の生活支援等、みんなで支え合う住まい・まちづくりが必要です。

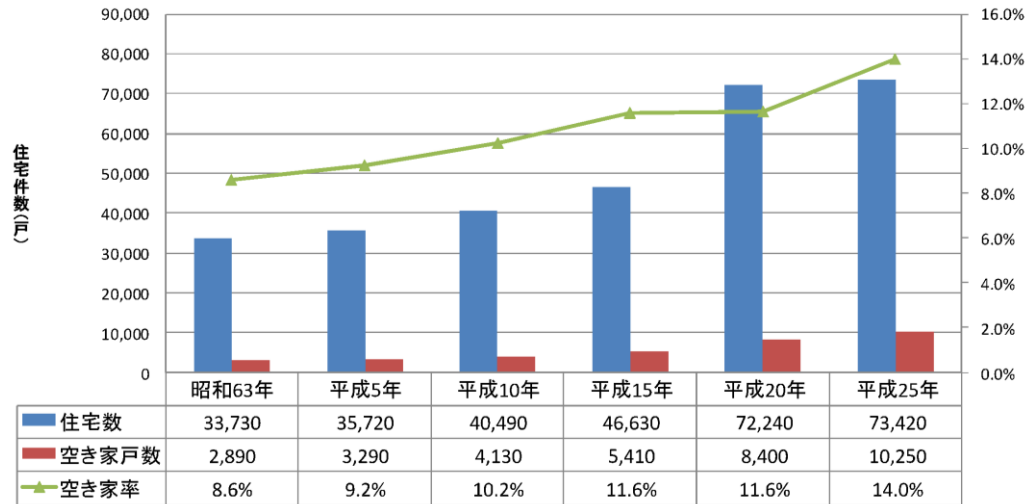
④都市構造の再編と空き家対策の推進

人口減少・少子高齢化社会に対応した都市構造を実現するために、本市においてもコンパクトシティを推進するために立地適正化計画を策定します。コンパクトシティの推進により、高齢者が暮らしやすい生活環境の整備や、徒歩で生活することができる便利で、見守り合うあたたかみがある地域社会をつくる必要があります。

一方、全国的に空き家が増加しており、本市でも平成 25 年の住宅・土地統計調査では、空き家率は過去最高の 14.0%となりました。住宅数は子どもが結婚などを契機として新たな住宅を求めるために増加し、親世代が住んでいた住宅が住む人が無くなり空き家になってきています。また、特に問題となるのは、用途が定まらない「その他の住宅」、市内では 5,370 戸にも及びます。

このため、空き家については活用することができるものはストックとして有効に活用してその発生を抑制すること、危険空き家となった場合には取壊しを促して、安全で快適な地域を形成する必要があります。

豊川市における空き家件数の推移

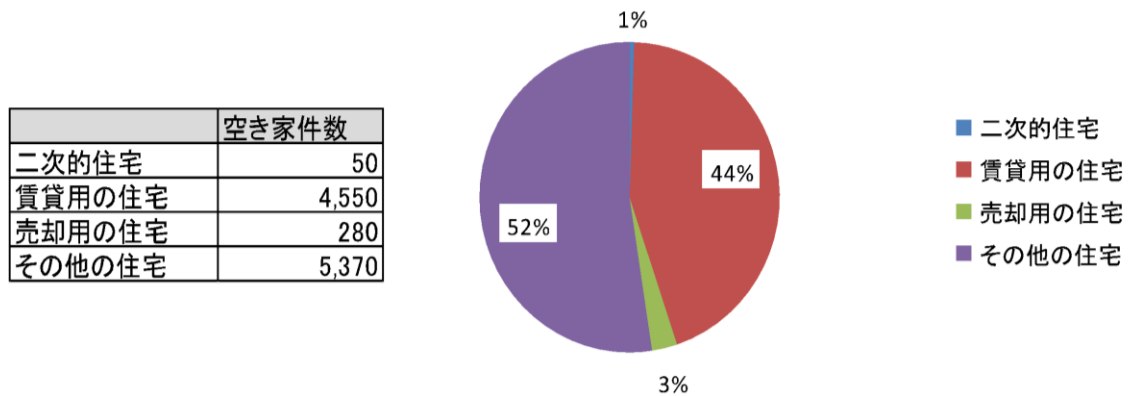


※平成20年の統計情報は合併前の「小坂井町」を含む件数である。

※住宅土地統計調査は、町村については人口1万5千人以上が集計地域であるため、平成15年以前で現在の地域の集計はできません。

資料：住宅・土地統計調査（豊川市空家等対策協議会資料（第1回 平成28年8月2日））

空き家の利用状況（平成25年）



資料：住宅・土地統計調査（豊川市空家等対策協議会資料（第1回 平成28年8月2日））

資料 1 上位計画と関連計画

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）

国は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための住宅政策の基本的な指針として「住生活基本計画」を策定しています。同計画は概ね 5 年間で見直すものとされ、前計画（平成 23 年 3 月 15 日閣議決定）に続き、平成 28 年度から平成 37 年度を計画期間とする新たな全国計画が策定されました。

前回計画においては、ハード面（広さ等）に加えソフト面により住生活の向上を図ることや、老朽マンション対策など住宅ストックの管理・再生、既存住宅の流通市場の整備などが主なポイントになりましたが、今回の計画では、少子高齢化・人口減少等の課題を正面から受け止めた新たな住宅政策の方向性を提示しています。

新たな住生活基本計画（全国計画）においては、次の 3 つの視点から 8 つの目標が設定されています。

住生活基本計画（全国計画）における目標と基本的な施策

【新住生活基本計画（全国計画）】

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

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

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

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

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

目標 6：急増する空き家の活用・除却の推進

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

目標 8：住宅地の魅力の維持・向上

（２）愛知県住生活基本計画の策定

平成 18 年に施行された「住生活基本法」に基づく都道府県計画を同年度に策定し、5 年後の 2011 年（平成 23 年）には住生活基本計画（全国計画）の見直しにあわせて計画の見直しを行い、社会経済情勢の変化に対応しながら住まい・まちづくりに関する取組を推進してきました。現計画である「愛知県住生活基本計画 2020」の策定から約 5 年が経過し、全国的な人口減少・超高齢社会の本格化や、住宅ストックの増大、大規模自然災害の切迫が一層大きな課題と認識される一方、2027 年の開業に向けたリニア中央新幹線と関連するまちづくりへの期待の高まりもあり、国においては平成 27 年 2 月の空家特措法の施行による空家対策の推進、平成 28 年 3 月には住生活基本計画（全国計画）の改定が行われるなど、これらを踏まえて愛知県住生活基本計画 2025（素案）が策定されました。

愛知県住生活基本計画 2025（素案）より

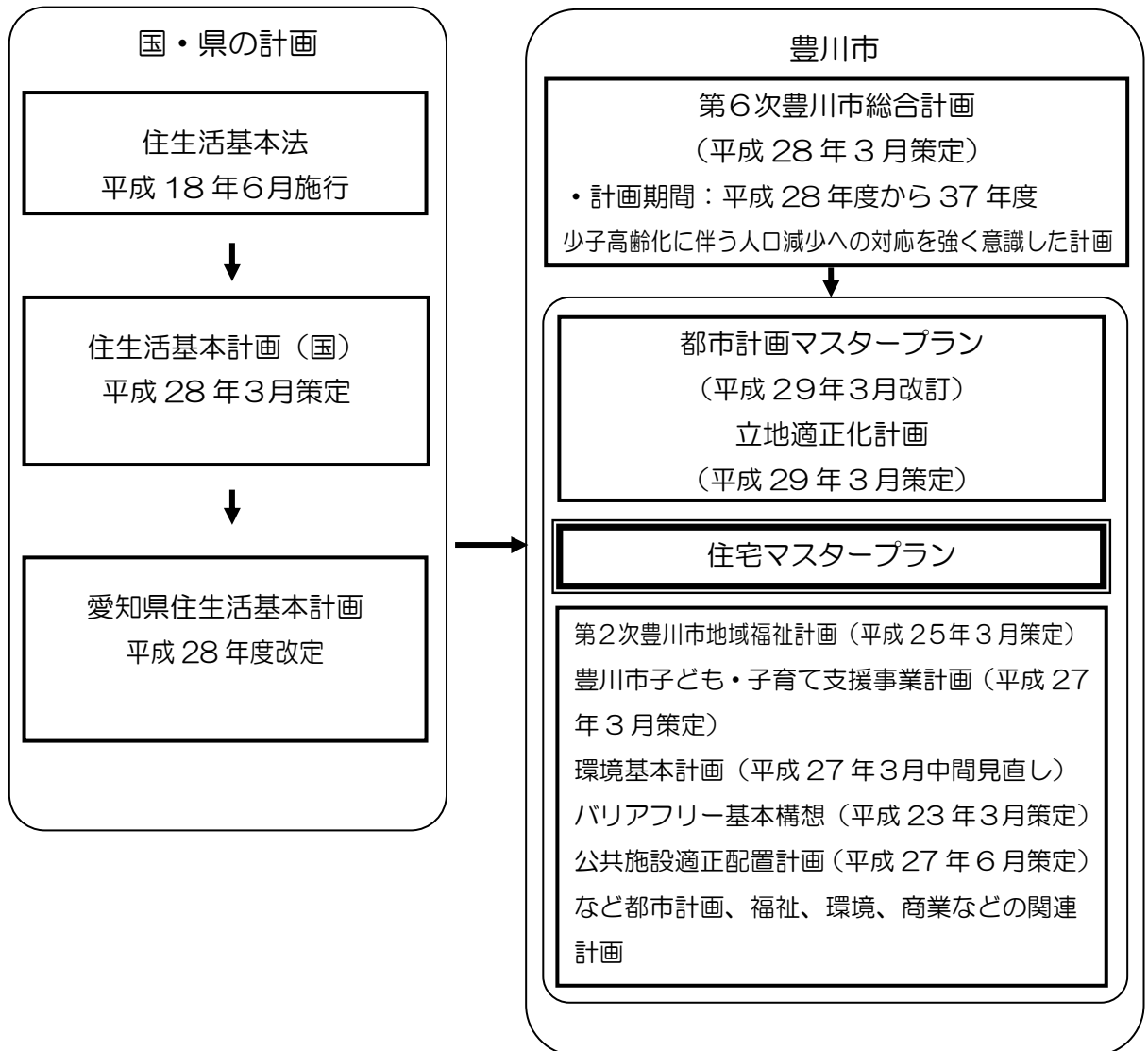
愛知の住まいとまちの将来像	
○命が守られ、県民の誰もが安心して暮らしている ○ライフステージごとのニーズに応じた良質な住まいを誰もが確保できている ○リニア開業を見据え、国内外から人を惹きつける魅力あるまちが広がっている	
基本的な方針と目標・施策	
I 「安全・安心」に暮らす	目標 1 切迫する南海トラフ地震などに備える住まい・まちづくり (1) 地震などの災害に強い住まい・まちづくり (2) 大規模災害発生後の復興体制づくり 目標 2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現 (1) 高齢者・障害者などが暮らしやすい居住環境の整備 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 (1) 公営住宅の適切な管理と供給 (2) 民間賃貸住宅における入居円滑化の推進
II 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 (1) 資産として継承できる良質な住宅の供給 (2) 地域の住宅生産者の育成と地域材を活かした住まいづくり (3) 防犯性の高い住まい・まちづくり 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 (1) リフォーム・リノベーションの推進 (2) マンションの適切な管理と再生の推進 (3) 住まいが円滑に流通する環境の整備 目標 6 地域を生かす空き家の利活用の推進 (1) 地域の特性に応じた空き家の活用・除却
III 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 (1) 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 (2) 環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり 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 (1) 良好な市街地整備の推進 (2) 地域が主体となって進めるまちづくり

本市のまちづくりの長期的な指針としての最上位計画である総合計画は、少子高齢化の進行と人口減少社会という情勢の中、住みよさを実感でき、一層活気があるまちを目指し、平成 28 年 3 月に、未来像を「光・緑・人 輝くとよかわ」とし、第 6 次豊川市総合計画（目標年次：平成 37 年度）を策定しました。

住宅マスタープランに関連する計画としては、都市計画マスタープラン（平成 29 年 3 月改訂）において目指すべき将来都市構造などが提示され、また、その高度化版として、都市再生特別措置法に基づき、居住機能、医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通等の充実等に関する包括的なマスタープランとして立地適正化計画を策定します。

このほか、住まい・まちづくりにかかわる本市の計画としては、福祉分野では地域福祉計画（平成 24 年度策定）などや、環境分野では環境基本計画（平成 27 年 3 月中間見直し）があり、住宅マスタープランはこれらの計画と連携を図って策定します。

住宅マスタープランの位置づけ



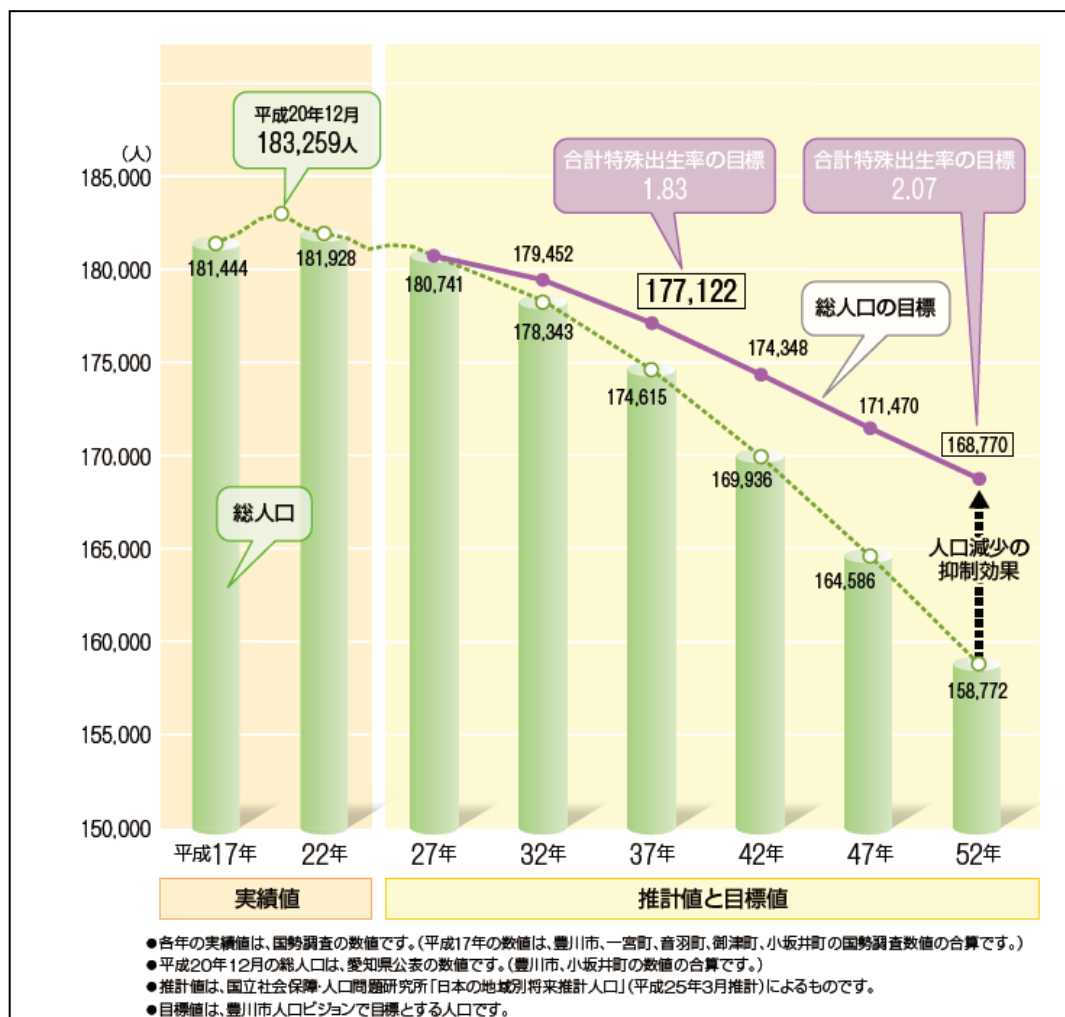
(1) 第6次豊川市総合計画

■まちの未来像

「 光・緑・人 輝くとよかわ 」

■目標人口（豊川市人口ビジョン）

○平成37年における目標人口：およそ17万8千人（2030年（平成42年）174,348人）



(2) 都市計画マスタープラン

■都市づくりの基本理念

豊かな歴史・文化的資源の保全・活用と、水と緑に映える快適な生活圏の形成および生活圏相互の連携による、一体的でゆたかな都市づくりを進める

■将来都市像

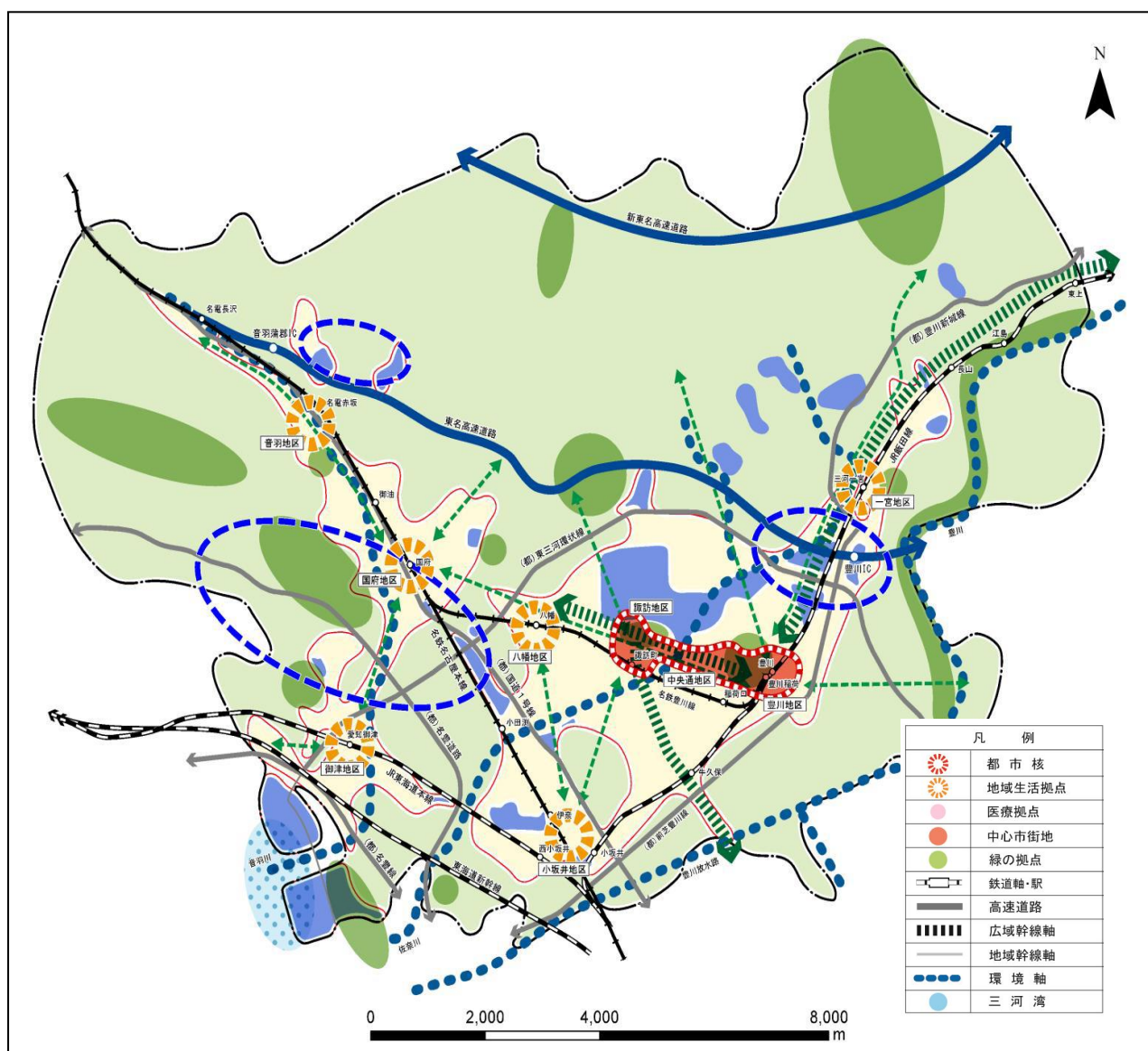
都市づくりの基本理念をふまえ、豊かな歴史・文化と自然環境を次世代に継承し、さらに安全で快適で、活気あるにぎやかなまちを現実するため、将来都市像を次のように定めます。

歴史・文化が息づく 自然豊かで快適な持続発展都市 とよかわ

■都市づくりの目標

- (1) とよかわを形づくる生活圏ごとに様々な機能がコンパクトにまとまった都市づくり
- (2) 多様な産業が集積、連携し、多彩な交流が育まれる都市づくり
- (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
- (4) 山並みや田園風景、海や川を守り、都市の個性が輝く質の高い都市づくり

都市計画マスタープラン将来都市構造



資料2 住まい・まちづくりの現状

1 豊川市の概況

(1) 人口・世帯の動向

①広域的な人口動向

全国人口が平成 16 年にピークを迎え、その後減少に転じた中、愛知県の人口は、748 万 3,128 人で、平成 22 年と比べると 7 万 2,409 人、率にして 1.0%増加たものの、昭和 25 年以来最低の伸び率となりました。(平成 27 年国勢調査)

同年国勢調査の県内市町村人口をみると、平成 22 年と比べて県内 54 市町のうち 32 市町で人口が増加し、地域別にみると尾張地域が 513 万 745 人(構成比 68.6%、増減率 1.0%増加)、西三河地域は 159 万 4,930 人(構成比 21.3%、増減率 1.8%増加)、東三河地域は 75 万 7,453 人(構成比 10.1%、増減率 1.1%減少)との結果でした。

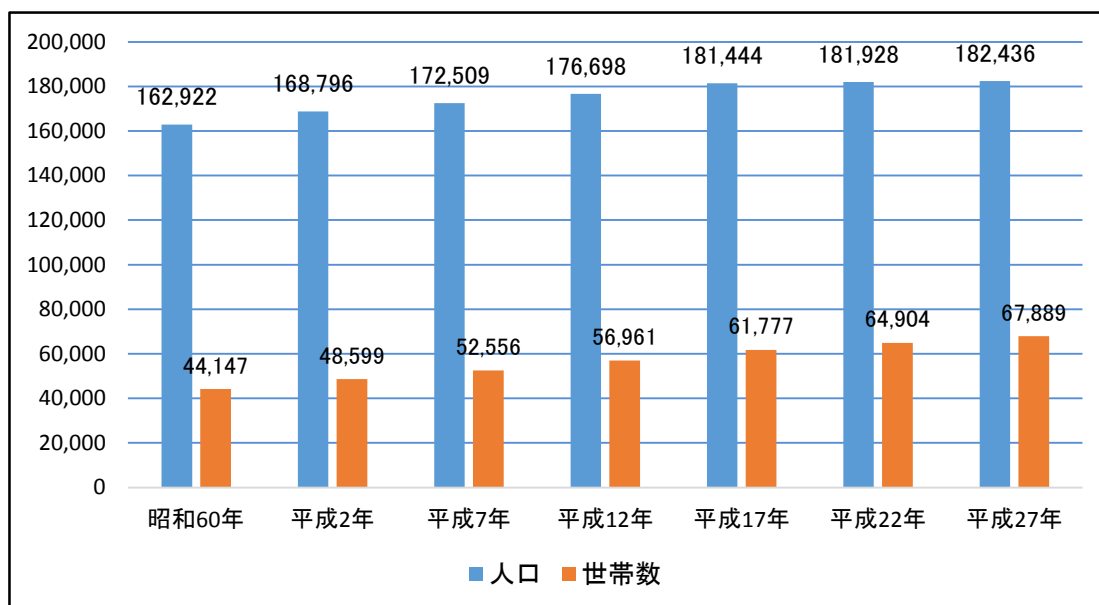
②豊川市の人口の動向

ア) 人口の推移

本市の人口は平成 22 年国勢調査では 181,928 人で、平成 27 年の国勢調査では 182,436 人とほぼ横ばいです。

参考：外国人登録人口は 5,013 人(平成 28 年 3 月末日)です。

人口と世帯数の推移



資料：国勢調査

注：現在の豊川市に合わせた旧市町の合計値

本市の人口は、平成 17 年には 18 万人(現在の市域)を超えましたが、それ以降の伸びは緩やかになりました。

イ) 世帯数の推移

本市の平成 22 年の世帯数は、64,904 世帯で、平成 27 年の国勢調査人口に基づく世帯数は 67,889 世帯です。

世帯分離が進み世帯人員は少なくなっており、平成 22 年は 2.80 人で、平成 27 年には 2.68 人となりました。今後、人口が減少に転じた場合においても、世帯当たり人員の低下が続くと考えられます。

ウ) 年齢階層別の人口

本市の年少人口の割合は 14.4%、老年人口の割合は 24.9%です。しかし、今後は人口が減少に転じることが考えられることから、少子高齢化がますます進むことが予想されます。

年齢別人口（人）と構成比

	15 歳未満 (年少人口)	15 歳以上～ 65 歳未満 (生産年齢人口)	65 歳以上 (老年人口)	計	総人口
平成 17 年	27,748	121,063	32,591	181,402	181,444
	15.3%	66.7%	18.0%	100%	
平成 22 年	27,294	115,543	38,215	181,052	181,928
	15.1%	63.8%	21.1%	100%	
平成 27 年	26,153	110,203	45,256	181,612	182,436
	14.4%	60.7%	24.9%	100%	

資料：平成 17 年国勢調査、平成 22 年国勢調査、平成 27 年国勢調査（総人口には「不詳」を含む）

注：現在の本市に合わせた旧市町の年齢別人口の合計値から算出

エ) 地区別の老年者人口比率

中学校区	平成 23 年 10 月 1 日 現在老年人口比率	平成 28 年 10 月 1 日 現在老年人口比率	中学校内 小学校区数	うち老年者比率 25%以上の校区数
東部中	21.0%	25.1%	4	2
一宮中	21.2%	25.9%	3	2
南部中	22.2%	25.5%	3	2
小坂井中	23.3%	27.7%	2	2
代田中	18.0%	21.9%	2	0
中部中	19.4%	22.9%	3	1
金屋中	16.3%	20.5%	2	0
西部中	21.4%	24.8%	2	1
音羽中	22.7%	28.3%	3	2
御津中	24.5%	27.6%	2	2
合計	21.0%	25.0%	26	14

資料：住民基本台帳人口

中学校区別の老年者人口の比率では、平成 23 年の平均値が 21.0%でしたが、5 年が経過した平成 28 年には 10 校区のうち老年者人口比率 25%以上の中学校区が 6 地区となり、また老年者人口比率 25%以上の小学校区は 14 校区、30%以上の小学校区も 4 地区含まれ、高齢者の居住対策のニーズが高まると考えられます。

(2) 土地利用と土地利用規制等

①土地利用規制

本市は市域全域が都市計画区域であり、市街化区域が 21.8%、市街化調整区域が 78.2%となっています。

市街化区域のうちでは、第一種住居地域が 32.5%を占め、住居系の用途地域が 60.6%となっています。その他の地域地区としては、特別用途地区、防火地域・準防火地域を指定しているなど、防災面の安全性や良好な環境形成等を図っています。

土地利用規制の状況

規制内容	面積 (ha)	構成比 (%)	備考
都市計画区域	16,114	100.0%	市域に対する構成比
市街化区域	3,520	21.8%	都市計画区域に対する構成比
第一種低層住居専用地域	165	4.7%	市街化区域に対する構成比
第一種中高層住居専用地域	672	19.1%	〃
第二種中高層住居専用地域	12	0.3%	〃
第一種住居地域	1,145	32.5%	〃
第二種住居地域	97	2.8%	〃
準住居地域	43	1.2%	〃
近隣商業地域	192	5.5%	〃
商業地域	115	3.3%	〃
準工業地域	491	13.9%	〃
工業地域	186	5.3%	〃
工業専用地域	402	11.4%	〃
市街化調整区域	12,594	78.2%	都市計画区域に対する構成比
農業振興地域	6,569	52.2%	市街化調整区域に対する構成比
農用地区域	2,889	23.0%	〃
特別用途地区	491	13.9%	市街化区域に対する構成比
防火地域	3.7	0.1%	〃
準防火地域	544	15.4%	〃
高度利用地区	1.5	0.0%	〃
臨港地区	110	3.1%	〃
地区計画	209.3	-	

資料：本市調べ及び愛知県調べ等（平成 28 年 3 月）

②地区計画

本市においては、地区計画は土地区画整理事業地区や住宅団地などにおいて、10ヶ所・209.3ha となっています。

地区計画の状況（平成 28 年 9 月）

地区計画	位置	面積
豊川駅東地区計画	豊川町、馬場町、古宿町及び中条町の各一部	約 53.7 h a
豊川西部地区計画	八幡町、平尾町、久保町及び白鳥町の各一部	約 92.6 h a
大池地区計画	一宮町大池、上新切の各一部	約 5.2 h a
豊川稲荷表参道地区計画	門前町、西本町、旭町、豊川栄町及び豊川西町の各一部	約 1.0 h a
サンヒル赤坂地区計画	赤坂町東山地内	約 6.5 h a
御幸浜地区計画	御津町御幸浜 1 号地の一部	約 4.8 h a
西原足山田地区計画	西原町水上、足山田町小金及び足山田町五反田の各一部	約 7.6 h a
八幡駅南地区計画	八幡町鐘鋳場、白鳥町割塚、兎足の各一部	約 21.7 h a
大木工業団地地区計画	大木町柏木及び山ノ奥の一部	約 13.2 h a
光明地区計画	光明町一丁目の一部	約 3.0 h a

（３）土地区画整理事業等の状況

平成 28 年 9 月末現在、本市においては市街地開発事業として、土地区画整理事業が施行済み 23 箇所、施行中 3 箇所（1,242.5ha。市街化区域の 35.29%）があります。

施行中の箇所は、「豊川西部」と「豊川駅東」を市が施行しており、「一宮大木」を組合が施行しています。

また、国府駅東地区や宿伊奈地区において、新たな土地区画整理事業化の検討がされています。

(4) 公共交通の状況

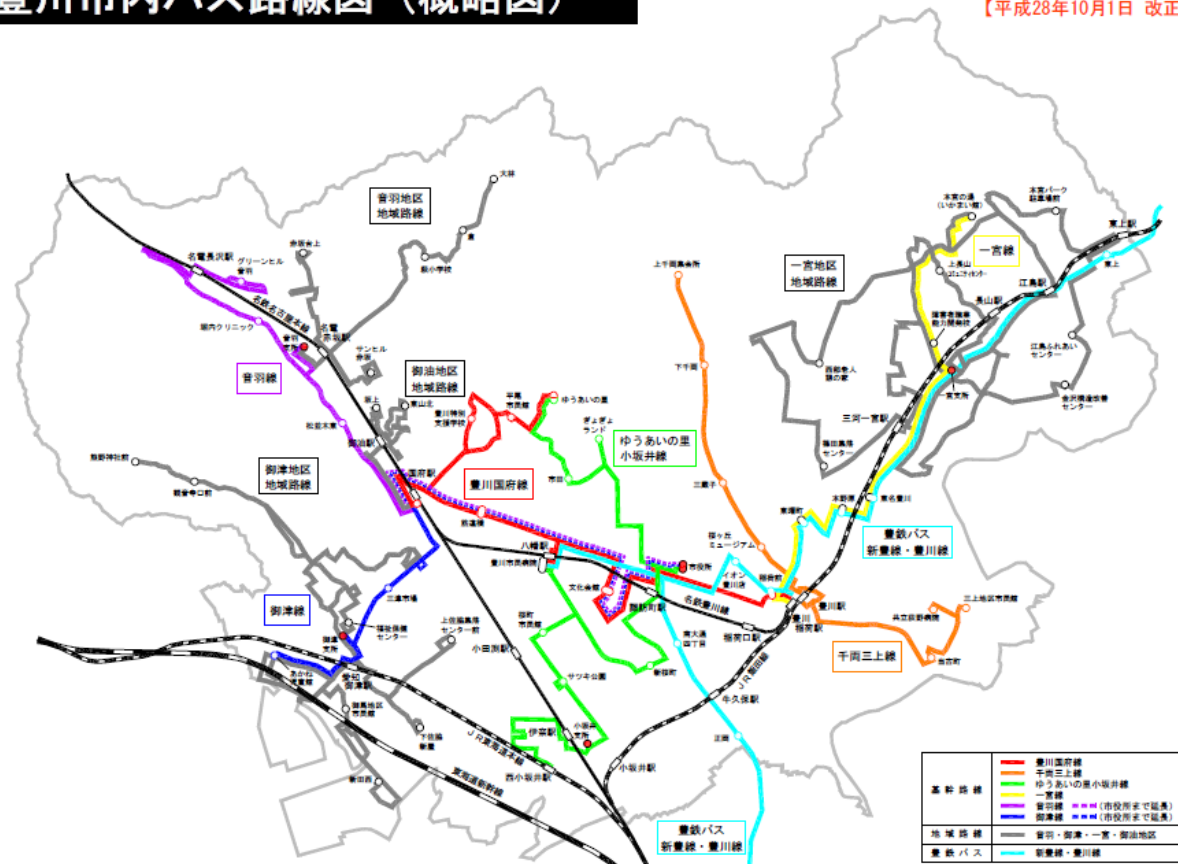
市内には、名鉄本線、名鉄豊川線、J R 飯田線、J R 東海道本線が通っており、合わせて 19 の駅が設置されています。これらの駅の一日乗降客数では、名鉄では国府駅をはじめ、伊奈駅、八幡駅、諏訪町駅、豊川稲荷駅、J R では豊川駅をはじめ、西小坂井駅、愛知御津駅で 1,000 人を超えています。(平成 27 年度)

平成 21 年 2 月には、市民の日常生活に必要な移動手段の確保、公共交通の活性化及び持続可能な地域公共交通網の形成の実現に向け、必要となる事項を調査・審議する組織として、豊川市地域公共交通会議を設置し、現在、市内においては、コミュニティバスの基幹路線として、豊川国府線、ゆうあいの里小坂井線、千両三上線、一宮線、音羽線、御津線、地区地域路線として、音羽地区地域路線、御津地区地域路線、一宮地区地域路線、御油地区地域路線の 10 路線、さらに民間の広域バス路線として、豊橋市と本市、新城市を結ぶ新豊線、豊橋市と本市を結ぶ豊川線の 2 路線が運行され、市内の移動の足を確保しています。

また、平成 28 年 3 月には本市の将来の公共交通のあり方を定めた「豊川市地域公共交通網形成計画」を策定しました。今後は、この計画に基づき、将来にわたって持続可能な公共交通網の形成を図ります。

豊川市内バス路線図（概略図）

【平成28年10月1日 改正版】



資料：人権交通防犯課

2 住宅・宅地の概況

(1) 住宅・宅地需給の状況

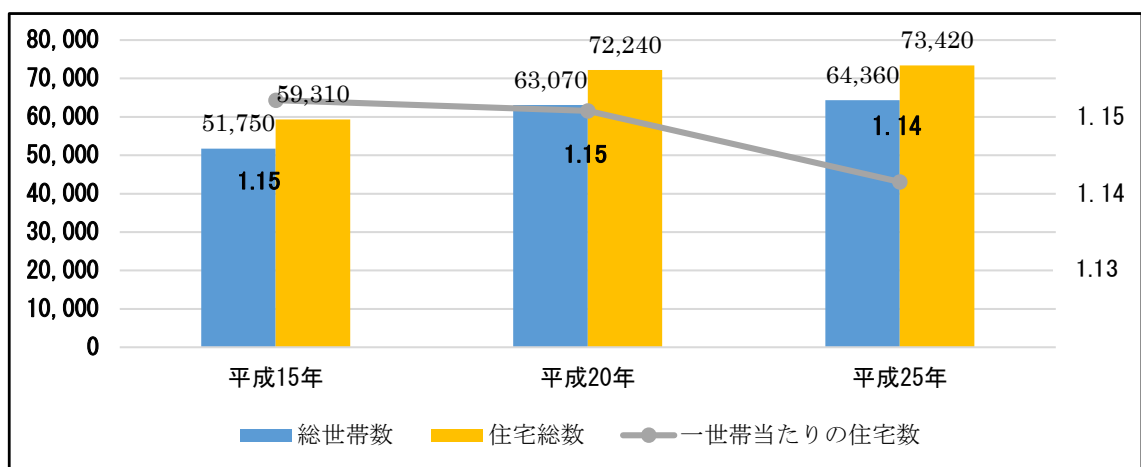
① 住宅数の推移

本市の総住宅数は、平成 25 年で 73,420 戸です。総世帯数の増加にともない、平成 15 年から 25 年にかけての 10 年間は下記のとおりです。

一世帯に対する住宅数（総住宅数／総世帯数）は 1.1 戸程度で推移しており、一定数の空き家が発生していると考えられます。

○参考:愛知県の総住宅数は 10 年間で 18.6%増加、一世帯に対する住宅数は 1.13 戸。

総住宅数・総世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

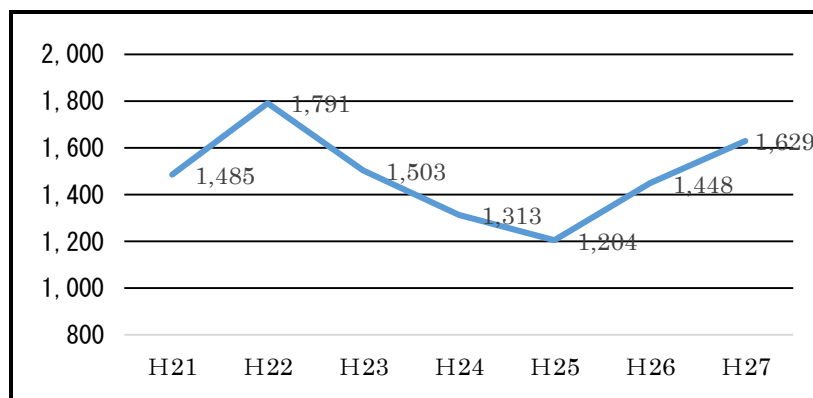
注：平成 15 年：豊川市、一宮町、小坂井町の合計（音羽町、御津町は調査区の対象外）

平成 20 年：豊川市（旧音羽町、御津町、一宮町と合併済み）、小坂井町の合計

平成 25 年：豊川市（旧小坂井町との合併済み）速報値使用

② 新築住宅着工戸数の推移

新築住宅着工戸数は平成 22 年の年間 1,791 件のピークから減少し、平成 25 年の年間 1,204 件で底を打ち、平成 26 年、平成 27 年と年間約 200 件増加し、平成 27 年は年間 1,629 件と推移しました。



資料：国土交通省「建築統計年報」

注：現在の本市の状況になるように合併以前は旧市町を合計

(2) 住宅の基礎的概況

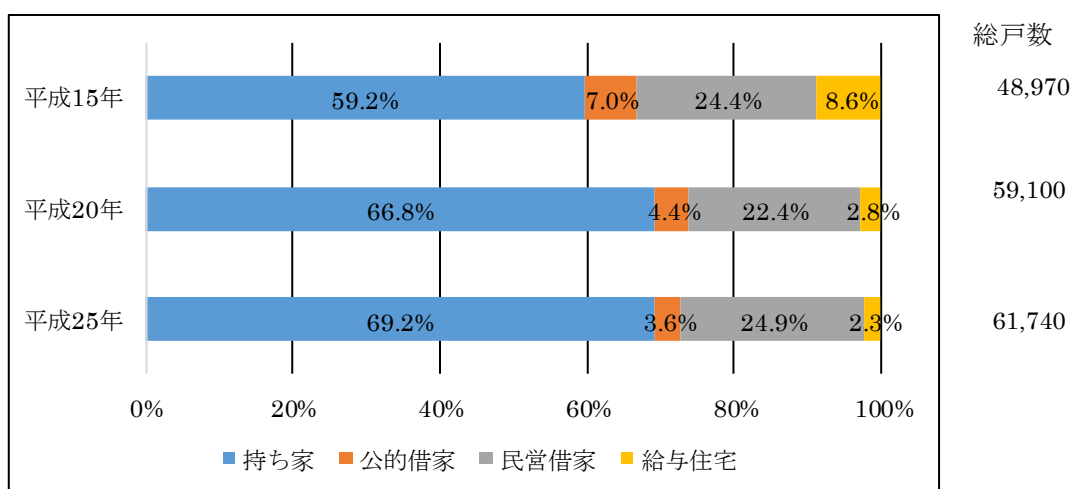
① 住宅の所有関係

専用住宅の所有関係は、平成 25 年（住宅・土地統計調査の調査時期：平成 25 年 10 月 1 日）では「持ち家」が 53.8%と最も多くなっています。次いで「民営借家」が 22.7%となっています。

所有関係比率を近隣の主要市と比較すると、「持ち家」の比率は、新城が 80%を超え、蒲郡市と本市は 70%前後であり、豊橋市、岡崎市は 60%台となっています。

「民営借家」の割合は、本市と蒲郡市、岡崎市が 20%台ですが、豊橋市は 30%を超え、新城市は 10%台となっています。

住宅の所有関係の推移



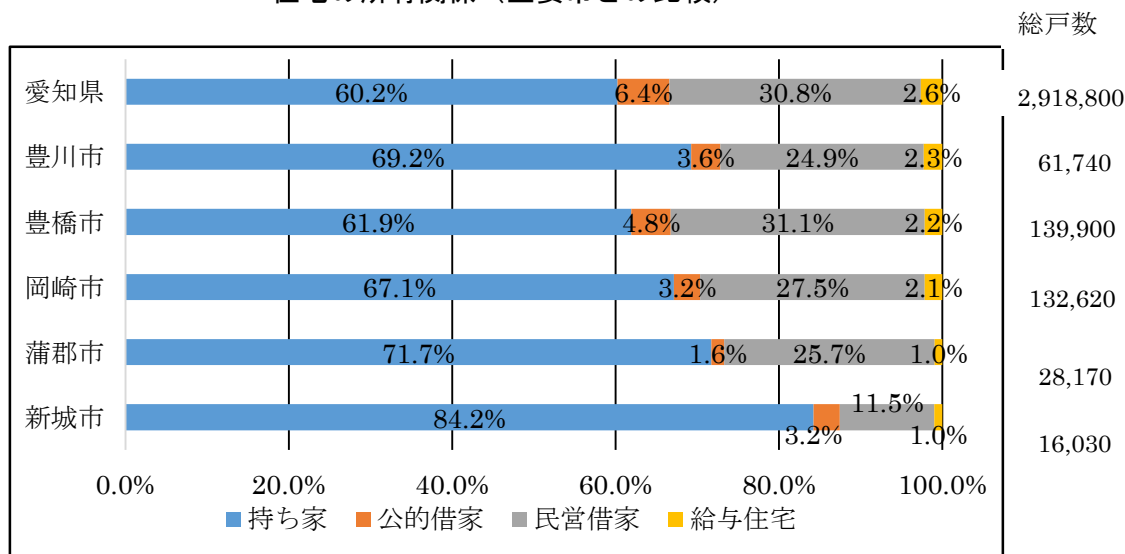
資料：住宅・土地統計調査

注 1：不詳を除く。

注 2：公的住宅：市営、県営、住宅供給公社などの住宅

給与住宅：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

住宅の所有関係（主要市との比較）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

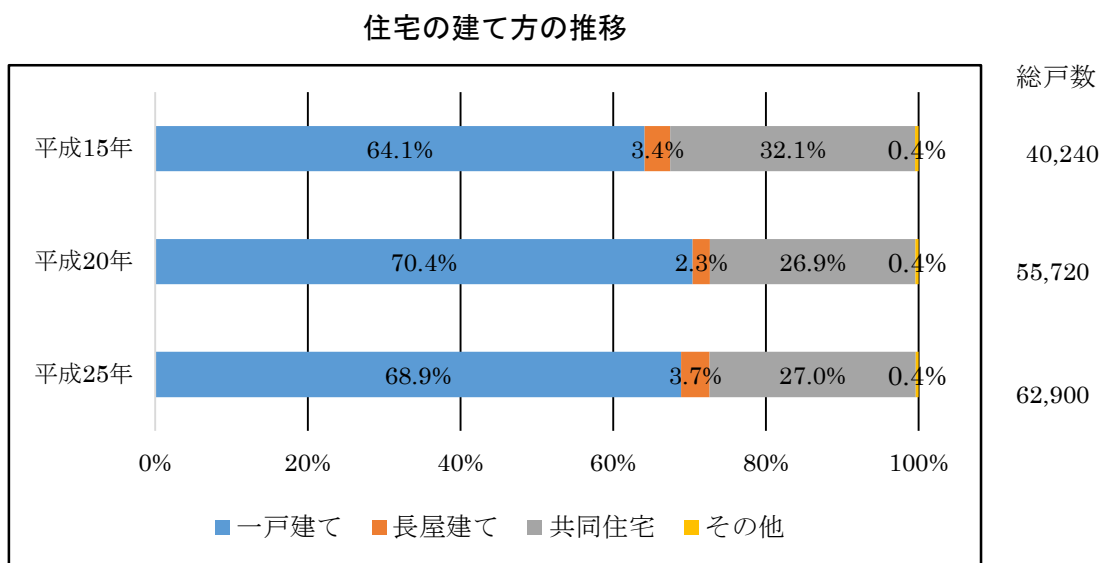
注：不詳を除く。

② 住宅の建て方

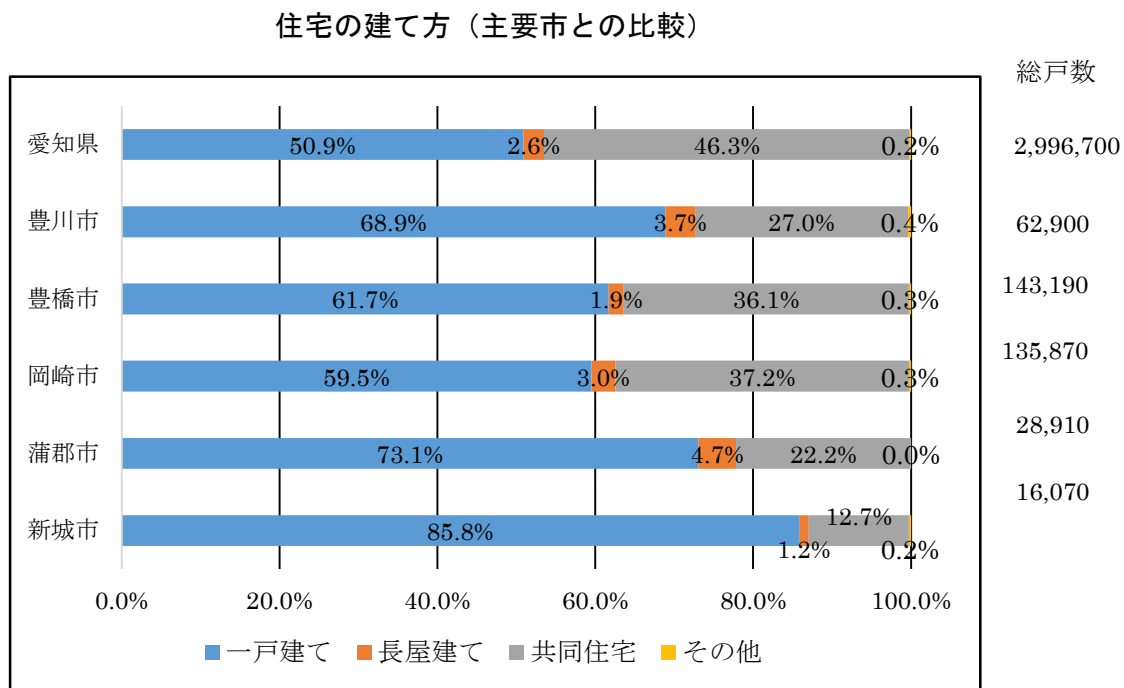
本市は、居住世帯のある住宅の建て方は、「一戸建て」が最も多く、平成 25 年で 68.9% を占めており、「共同住宅」は 27.0% となっています。

「長屋建て」は、平成 15 年は 3.4% でしたが、平成 25 年には 3.7% となりました。

近隣市と比較すると、本市は「一戸建て」の割合が豊橋市と岡崎市よりは高く、蒲郡市と新城市よりは低い割合となっています。



資料：住宅・土地統計調査



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

③ 住宅の建築時期と構造

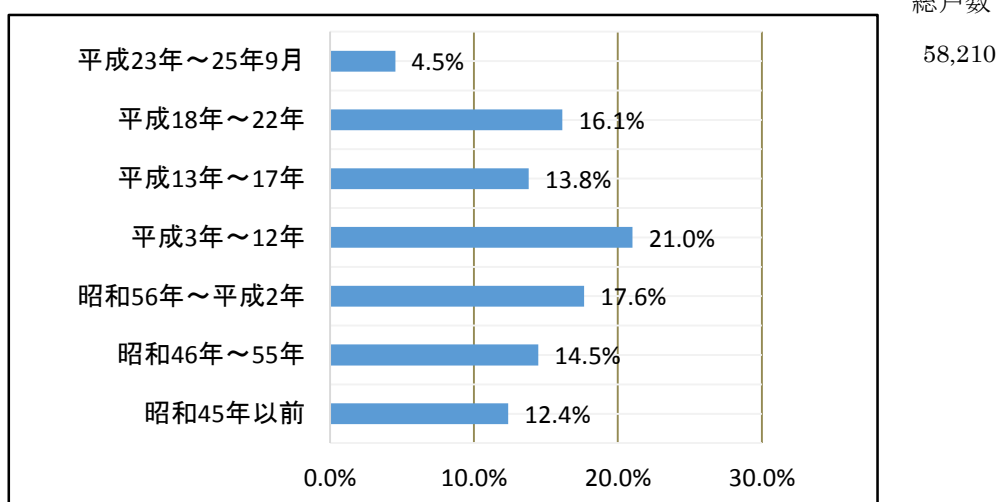
旧耐震基準の昭和 55 年以前に建築された住宅は 26.9%です。

住宅の構造別にみると、建築時期が古いほど「木造」が多く、昭和 55 年以前では 60%を超えています。

近年は「防火木造」や「鉄筋・鉄骨コンクリート造」・「鉄骨造」の建築も増加してきています。

住宅の構造割合を近隣市と比較すると、本市は 4 割、蒲郡市は 5 割、新城市では 6 割を「木造」が占め、豊橋市では 6 割超、岡崎市では 7 割が「木造」以外の「防火木造」と「非木造」の割合が高くなっています。

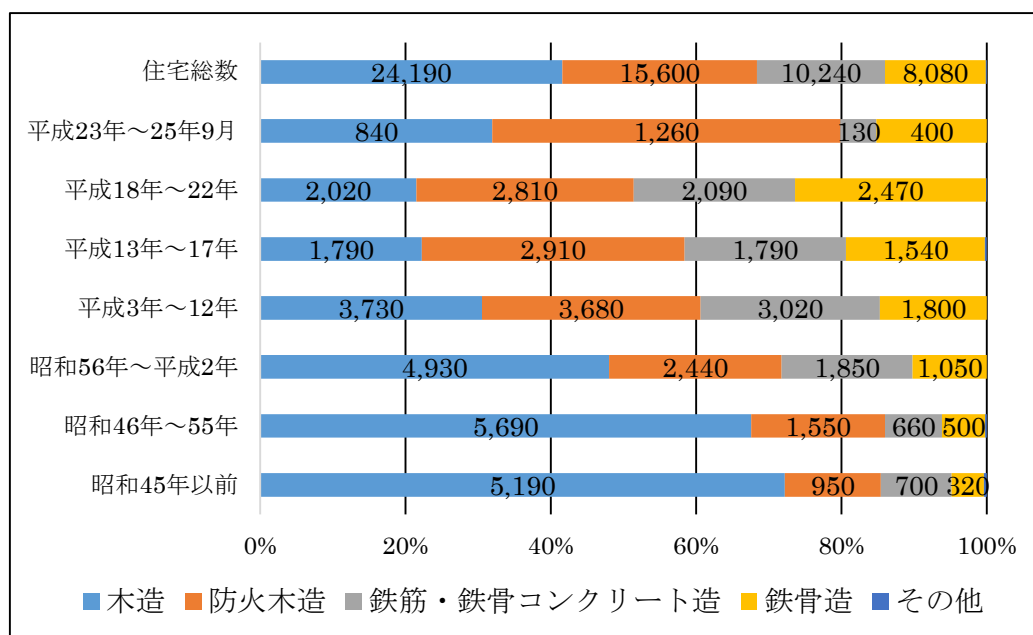
建築時期別、建築戸数割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

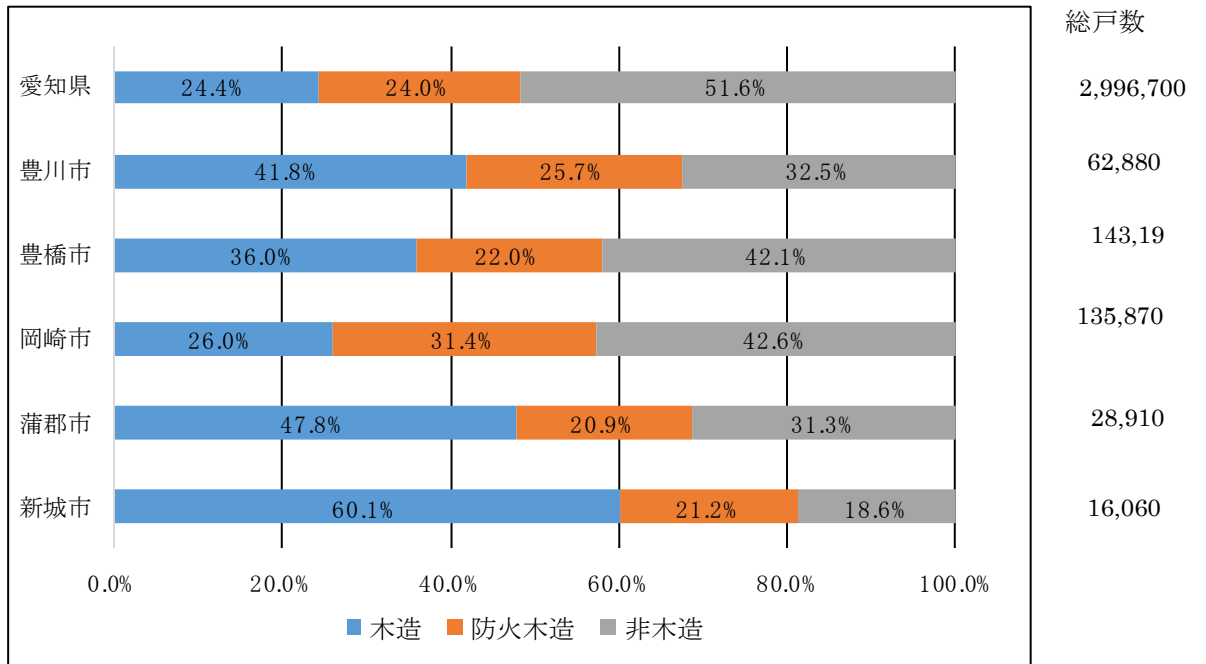
注：不詳を除く。

建築時期別、住宅の構造



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

住宅の構造（主要市との比較）



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

④ 住宅の規模

本市の1住宅当たりの居住室の畳数は、平成15年から25年で3.06畳大きくなっています。持ち家、借家ともに、経年ごとに居住室畳数が大きくなっていましたが、借家は、平成25年の調査結果では、居住室畳数が減少しました。

平成25年時点の本市の1住宅当たりの「居住室数」は5.29室、「居住室の畳数」は37.88畳、「延べ面積」は110.19㎡、1人当たりの「居住室の畳数」は13.57畳、1室当たり「人員」は0.53人です。

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

建て方・所有関係別、1住宅当たり居住室畳数の推移

(畳)

	市町	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
総数	豊川市	35.07	34.82	38.20	37.88
	小坂井町	40.03	41.70	40.61	—
	一宮町	—	49.97	—	—
持ち家	豊川市	44.62	45.52	45.80	46.10
	小坂井町	44.55	46.82	47.38	—
	一宮町	—	56.03	—	—
借家	豊川市	17.18	18.01	20.48	19.37
	小坂井町	20.27	20.98	19.17	—
	一宮町	—	23.25	—	—



(参考図表) 建て方・所有関係別、1住宅当たり延べ床面積の推移(平成25年)

豊川市 (*旧小坂井町を除く)		住宅数 (戸)	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当たり 居住室の畳数 (畳)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1人当たり 居住室の畳数 (畳)	1室当たり 人員 (人)
全体		62,890	5.29	37.88	110.19	13.57	0.53
建て方	一戸建て	43,350	6.34	45.67	136.34	14.62	0.49
	長屋建て	2,330	2.84	18.50	54.88	9.38	0.69
	共同住宅	16,990	2.85	19.77	48.31	9.79	0.71
	その他	230	6.42	46.62	119.32	15.69	0.46
所有関係	持ち家	42,750	6.37	46.10	136.57	14.79	0.49
	借家	18,980	2.88	19.37	50.78	9.41	0.71
	公営の借家	1,740	3.51	21.63	56.79	9.93	0.62
	都市再生機構・ 公社の借家	480	3.86	22.04	44.44	8.11	0.70
	民営借家	15,370	2.79	19.11	51.02	9.34	0.73
	給与住宅	1,400	2.77	18.49	42.77	10.13	0.66

資料：平成25年住宅・土地統計調査

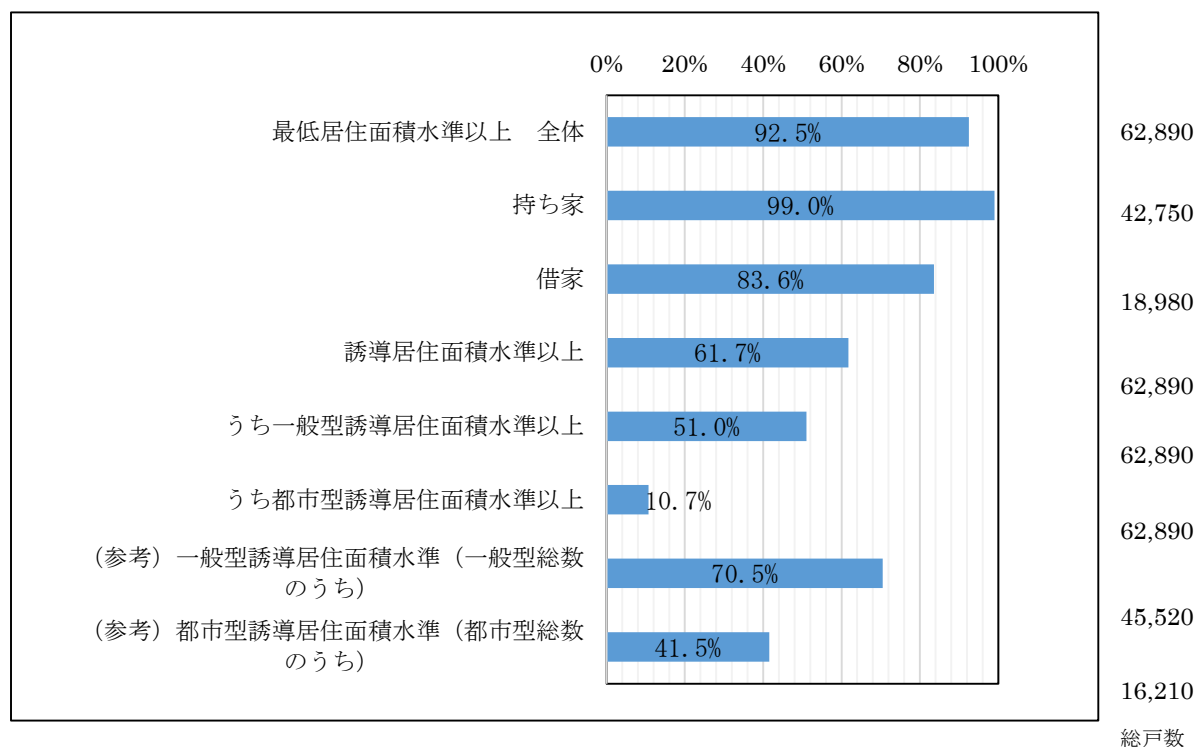
注：元資料から現在の市域の状況を計算できないため、旧市町それぞれについて示している。

⑤ 居住水準

「最低居住面積水準以上」の住宅に住む世帯の割合は 92.5%、「一般型誘導居住面積水準以上」が 51.0%、「都市型誘導居住面積水準以上」が 10.7%となっています。

このうち、「持ち家」は「最低居住面積水準以上」の住宅に住む世帯の割合は 99.0%であるのに対し、「借家」は 83.6%であり、賃貸住宅における良質な環境整備が必要です。

居住水準以上の世帯の割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

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

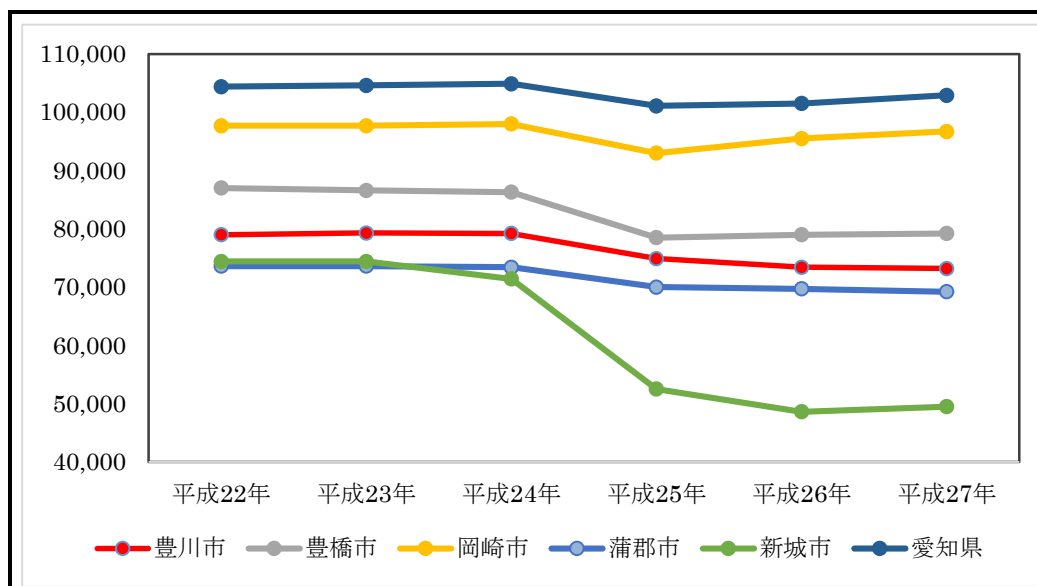
注 2：誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもので、一般型と都市型がある。

※詳細は住生活基本計画（全国計画）（平成 23 年 3 月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準を参照。なお、改定された住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日）においては、若干水準が変更された。

(3) 地価の動向

平成 27 年の地価の現況は、市内の住宅地の宅地価格の平均で 73,200 円／㎡です。近年は低下を続けており、平成 22 年の 79,000 円／㎡から 5 年間で 7.3%低下しています。

地価公示平均価格の動向（主要市との比較）



【参考データ】

(円／㎡)	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
豊川市	79,000	79,300	79,200	74,900	73,400	73,200
小坂井町	75,000	—	—	—	—	—
豊橋市	87,000	86,600	86,300	78,500	79,000	79,200
岡崎市	97,700	97,700	98,000	93,000	95,500	96,700
蒲郡市	73,600	74,200	73,400	70,000	69,700	69,200
新城市	74,400	72,600	71,400	52,500	48,600	49,500
愛知県	104,400	104,600	104,900	101,100	101,500	102,900

資料：愛知県「土地に関する統計年報」

注：地価公示による宅地の平均価格。

(4) 公営住宅等の概況

① 県営住宅等の概況

市内の県営住宅は10団地、42棟、1,277戸あります。

建設年度は最も古い中条住宅で昭和51年度建設で、築40年以上の棟もありますが、ほとんどが築35年以内です。

県住宅供給公社の団地は1団地、旧雇用促進住宅は3団地あります。ただし、旧雇用促進住宅は、平成33年度までに民間への譲渡を進めているため、入居停止しています。

県営住宅等の概況（平成28年3月31日現在）

NO	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11～24年度	6	380	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年度～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				42	1,277	
愛知県住宅供給公社						
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
雇用促進住宅【平成33年度までに譲渡・廃止】						
12	中条宿舎	中層耐火構造	昭和39年度	2	72	雇用振興協会
13	小田渕宿舎	中層耐火構造	昭和41年度	4	80	雇用振興協会
14	豊川宿舎	中層耐火構造	昭和60年度	5	140	雇用振興協会
合 計 3 団地				11	292	※入居停止

資料：愛知県公営住宅課、愛知県住宅供給公社、雇用振興協会資料による

注：雇用促進住宅の建設年度は開設年度を表している。

② 市営住宅の概況

本市の市営住宅は 24 団地、67 棟、1,130 戸あります。

旧豊川市内の住宅は全て中層または高層の耐火構造です。

建設年度は、金屋住宅、蔵子住宅と赤代住宅の一部が昭和 40 年代後半です。

耐火構造の住宅は耐用年数が公営住宅法（施行令）に基づく 70 年であり、築 40 年を経過しています。

旧宝飯郡 3 町の住宅は、簡易耐火または準耐火の構造ですが、耐用年数を過ぎ、災害が発生した際に危険となる住宅では、入居者の安全確保のため移転事業を実施しています。

市営住宅の概況（平成 28 年 4 月 1 日現在）

NO	団地名	構造	建設年度	棟数	戸数
旧豊川市					
1	金屋住宅	中層耐火構造	昭和 47 年度	1	32
2	蔵子住宅	中層耐火構造	昭和 48・49 年度	1	44
3	赤代住宅	中層耐火構造	昭和 48～50 年度	4	128
4	豊川住宅	中層耐火構造	昭和 51 年度	1	40
5	野口住宅	中層耐火構造	昭和 51～53 年度	3	76
6	八幡住宅	中層耐火構造	昭和 52・平成 17 年度	2	64
7	東数谷原住宅	中層耐火構造	昭和 53 年度	1	28
8	平尾住宅	中層耐火構造	昭和 54・55 年度	2	92
9	東部住宅	中層耐火構造	昭和 56・59・62 年度	2	64
10	西豊住宅	中層耐火構造	昭和 57・58 年度	2	52
11	曙住宅	中層耐火構造	昭和 61 年度	1	28
12	弥生住宅	中層耐火構造	昭和 63 年度	2	32
13	第二曙住宅	中層耐火構造	平成元年度	1	28
14	上野住宅	中層耐火構造	平成 2 年度	2	40
15	睦美住宅	中層耐火構造	平成 3 年度	2	48
16	御油住宅	中層耐火構造	平成 4 年度	1	30
17	諏訪西住宅	高層耐火構造	平成 4 年度	1	34
18	千両住宅	中層耐火構造	平成 6・8・11 年度	3	92
19	穂ノ原住宅	高層耐火構造	平成 16 年度	1	61
旧豊川市内(小計): 19 団地				33	1,013

旧御津町					
20	広石住宅	簡易耐火平屋	昭和 42 年度	4	20
21	富士見台住宅	簡易耐火平屋	昭和 44 年度	3	12
22	みなと住宅	簡易耐火平屋	昭和 45 年度	5	20
旧音羽町					
23	萩住宅	簡易耐火平屋	昭和 41～45 年度	13	47
旧小坂井町					
24	さつき住宅	準耐火 2 階建	昭和 58～60 年度	9	18
旧御津町・音羽町・小坂井町(小計):5団地				34	117
合 計 24 団地				67	1,130

資料：建築課資料

③ 公営住宅の供給目標量

公営住宅の供給目標量は、計画期間における公営住宅の需要量に対応した供給量を算出するため、住宅に困窮するおそれのある世帯（要支援世帯）数の需要量の推計と将来の空き家募集による供給量の推計を行い、需給バランスをチェックした上で設定しました。

要支援世帯数	830 世帯
--------	--------



公営住宅の供給目標量 = 830 < 845 戸



公営住宅供給目標量	830 戸（平成 29 年度～平成 33 年度の 5 年間）
-----------	--------------------------------

* 供給目標量とは、既存の市営住宅の空き家募集や建替え等に伴い新たな入居希望者に提供することのできる戸数をいいます。（実際に市営住宅として管理する戸数や新たに整備が必要な戸数とは異なります。）

【市営住宅の供給可能戸数】

	市営住宅	県営住宅	合計
管理戸数	1, 130	1, 277	2, 407
募集対象戸数	1, 031	1, 267	2, 298
空き家募集可能戸数（年）	79	90	169
5 年間の供給可能戸数	395	450	845

3

ヒアリング調査結果

(1) 調査概要

市内の住まい・まちづくりに関わる関係団体、不動産事業者、住宅仲介関連事業者を対象としてヒアリング調査を実施しました。

ヒアリング調査実施概要

視 点	対 象	ヒアリング内容
市内の住宅需要の特徴、課題、これからの方向など	○関係団体 ・愛知建築士会豊川支部 ・豊川建設業協会	・豊川市での住宅建設の動向 ・これからの住宅施策について
	○事業者等 ・A社 ・B社	
高齢者・市民などのニーズ	○社会福祉協議会 ・地域福祉課 ・地域包括支援センター	・高齢者・障害者などからの住宅や住まい方にかかわる相談 ・住まい・まちづくりの課題

(2) 関係団体

ヒアリング調査実施結果（その1）

	愛知建築士会 豊川支部	豊川建設業協会
(1) 当該団体・企業の業務	○会員数が140名に減少。定年や不景気による廃業 ○建築相談を大工組合と隔月に実施	○住宅専門は市内には少ない。 ○市内で事業を行っているのは大手ハウスメーカーが目立つ。
(2) 市内の住宅需給の特徴		
①住宅の建設動向		○土地区画整理により賃貸住宅が増加した。
②住宅ニーズの特徴		○豊川市内でもマンションが建設されているが持ち家志向が強い。 ○20歳代後半から30歳代で戸建て持家の相談が多い。 ○アパートは余り出している。
(3) 豊川市の課題・今後の方向について（下記は、出された意見を分類）		
①耐震改修について	○ローラー作戦を実施しているが、市民の関心を高めることが課題 ○耐震改修のための補助は上限が120万円まで上げられたが、強度1.0にこだわらないなど制度上の工夫が必要	
②空き家対策について	○空き家は火災、防犯上問題があり、特に密集市街地における対策が必要	○借家は高齢者の方のみが住み続けている傾向にある。古い借家の活用方法があるとよい。
③住宅地等の開発について		○事業用地の購入は相続か廃業の場合であり、確保が難しい。 ○建設業が仕事を増やしていくことが重要
④定住促進について	○大型ショッピングセンターの移転があれば、家族連れが滞在でき広域から集客する拠点がなくなることが懸念される。	○持家住宅を供給することにより、賃貸から地元での転居が促され人口流出を止めている。
⑤その他	○空き家バンクを開設することが必要ではないか。	○道路・公園等の社会基盤整備を積極的に推進し、居住環境のさらなる改善を図ることが、人口減少を防ぎ、空き家対策にも寄与する。

(3) 事業者等

ヒアリング調査実施結果（その2）

	A社	B社
(1) 当該団体・企業の業務	○戸建て住宅販売、マンション販売、アパート・マンション等の管理	○アパート建設、管理など
(2) 市内の住宅需給の特徴		
①住宅の建設動向	○安価な建売住宅がさらに安くなっている傾向がある。	○土地価格に値ごろ感があり、所有の時代になっている。
②住宅ニーズの特徴	○アパートは新築物件に居住者が流れる。 ○マンション需要は、当社は市内で50戸程度と見ている。 ○住替えがなかなか進まず、中古マンションが売れず、戸建ての購入層が若くなっている。	○アパートの家賃値下げ、エアコン、追焚き浴室、LED照明などの設備投資を行ってきた。
(3) 豊川市の課題・今後の方向について（下記は、出された意見を分類）		
①高齢化社会への対応について	○マンション需要の一部には、郊外では生活しにくい高齢者層がある。	○新築アパートはバリアフリーを意識した設計を導入 ○価格を抑えた入所施設は人気がある。
②空き家対策について	○中古の物件が増加しており、売れるものの価格は下がる傾向 ○貸主は空き家入居のために賃料を見直すなど努力している。	○築30年以上の古いアパートで空き家率が高い。空き家率は約14% ○古いアパートは家賃の値下げ、エアコンなどの設備投資を実施して入居対策をしている。 ○ワンルームの空き家率は約30%であるが、改善されてきた。 ○古い物件は解体、売却を進めてきたため、管理戸数は減少
③住宅地等の開発について	○人気のエリアは東部、金屋、南部中学校区。豊川稲荷駅、諏訪町駅周辺など ○市街化調整区域でも市街化区域と変わらないところは市街化区域に編入してほしい。	○土地活用をしたいという農家は少なくなっている。
④定住促進について	○固定資産税を下げれば全体の供給が上がる。	
⑤その他		○国の補助金が一歩でも受けることができれば、介護サービス付き住宅は増える。

(4) 豊川市社会福祉協議会

ヒアリング調査実施結果（その3）

保証人がいないことなどによる住宅困窮	(障害者に関わること) ○不動産会社や家主の障害「身体障害」「知的障害」「精神障害」に対する誤解や偏見があるため、住宅を借りることができない場合がある。 ○障害者差別解消法が施行されたが、「障害」を理由に入居を断られるケースがある。外国人障害者で生活保護受給者の場合門前払いもある。 ○居住の受け入れ、条件を整えば「精神病院の長期入院者、障害施設入所者、刑事施設入所者」で地域において暮らしたいと思っている障害者がいる。 (高齢者に関わること) ○保証人がなくても借りられる賃貸住宅も少しずつではあるが出てきており、不動産屋で相談に乗ってもらえている。 ○施設入所にあたっては、必ず保証人を求められることから、身寄りのない高齢者などは、NPO法人等（きずなの会、和みの会など）による家族代行支援サービスをやむを得ず利用している。 ○施設によっては、NPO法人等による保証人を認めないところも出てきている。
高齢者の住み替えはなかなか困難	(高齢者に関わること) ○市営住宅等にエレベーターが設置されていないため、上階に住む高齢者が不自由している。 ○高齢になっても、アパートの2階などに住む人がいる。足腰が弱くなると生活がしにくくなる。エレベーターを設置できるとよいが難しい状況がある。 ○住み替えたくても、年金が少なく転宅費用が用意できなかったり、引っ越しを段取りする気力がなかったりして、そのまま暮らしている高齢者が増えている。
その他	○豊橋では、「精神障害を持つ方への居住支援」の交流会・研修会を開催している。「医療・介護・福祉分野で行われている支援」について、大家さん・管理会社へ知ってもらう機会を設けている。主催：公益法人愛知共同住宅協会

発行:平成29年3月 豊 川 市 建 設 部 建 築 課

〒442-8601 豊川市諏訪1丁目1番地

TEL : 0533-89-2144 FAX : 0533-89-2171

E-mail : kenchiku@city.toyokawa.lg.jp