

建設消防委員会資料

豊橋市住宅マスタープラン 2022-2031（素案）

令和4年1月21日
建設部住宅課

目次

第1章	計画の概要	3
1	策定の背景と目的	4
2	位置づけ	4
3	期間	5
第2章	住まい・暮らしを取り巻く現状と主要課題	7
1	住まい・暮らしを取り巻く現状	8
2	市民意識の状況	23
3	住まい・暮らしに関わる団体及び事業者意向の状況	28
4	前計画の取り組み状況等	30
5	住まい・暮らしを取り巻く主要課題	35
第3章	市営住宅の需要量と供給目標量	41
1	要支援世帯数の見通し	42
2	市営住宅の供給目標量	43
3	市営住宅の目標管理戸数	44
第4章	基本理念と基本目標	45
1	基本理念	46
2	基本目標	47
3	計画の体系	48
第5章	施策の展開方向と成果指標	49
1	基本目標1 永く暮らす ～住まいの維持と性能の向上～	50
2	基本目標2 安全で心豊かに暮らす ～快適な住環境の構築～	54
3	基本目標3 便利に暮らす ～まとまりのある都市づくりに合わせた 住まいの供給～	59
4	基本目標4 安心して暮らす ～住宅セーフティネットの促進～	62
第6章	重点プロジェクト	67
1	重点プロジェクト1 市営住宅の有効活用	69
2	重点プロジェクト2 居住支援の充実	71
3	重点プロジェクト3 居住誘導区域への定住促進	73
第7章	推進方策	75
1	住宅施策の推進主体	76
2	推進体制	77
3	進捗管理	77
参考資料		79
1	策定体制	80
2	関連計画	86
3	用語解説	87

第1章 計画の概要

1

計画の概要

計画策定の背景と目的、計画の位置づけ、期間などを整理します。

1 策定の背景と目的

本市では2011（平成23）年度に「豊橋市住宅マスタープラン」を策定し、2017（平成29）年度には同計画の改訂を行い、本市の特性や住宅事情等に応じた住宅施策に取り組んできました。

この間、人口減少などの社会構造の変化に伴い、増加することが予想される空家について適正管理や利活用のさらなる強化が求められています。また、高齢者は増加する見込みであるため、高齢者等の住宅確保要配慮者への支援も必要となっていきます。都市づくりにおいては、本格的な人口減少や超高齢社会に対応するため、集約型都市構造への転換を一層進めており、2018（平成30）年には「立地適正化計画」を策定し、公共交通沿線を中心に居住誘導区域を定めて誘導を図っています。

一方、近年では集中的な豪雨や大型台風などの自然災害が増えており、住宅を取り巻く環境や市民の危機管理意識は大きく変化してきました。大規模自然災害への対応がより一層大きな課題として認識され、住まいの安全確保の取り組みが重要となっています。

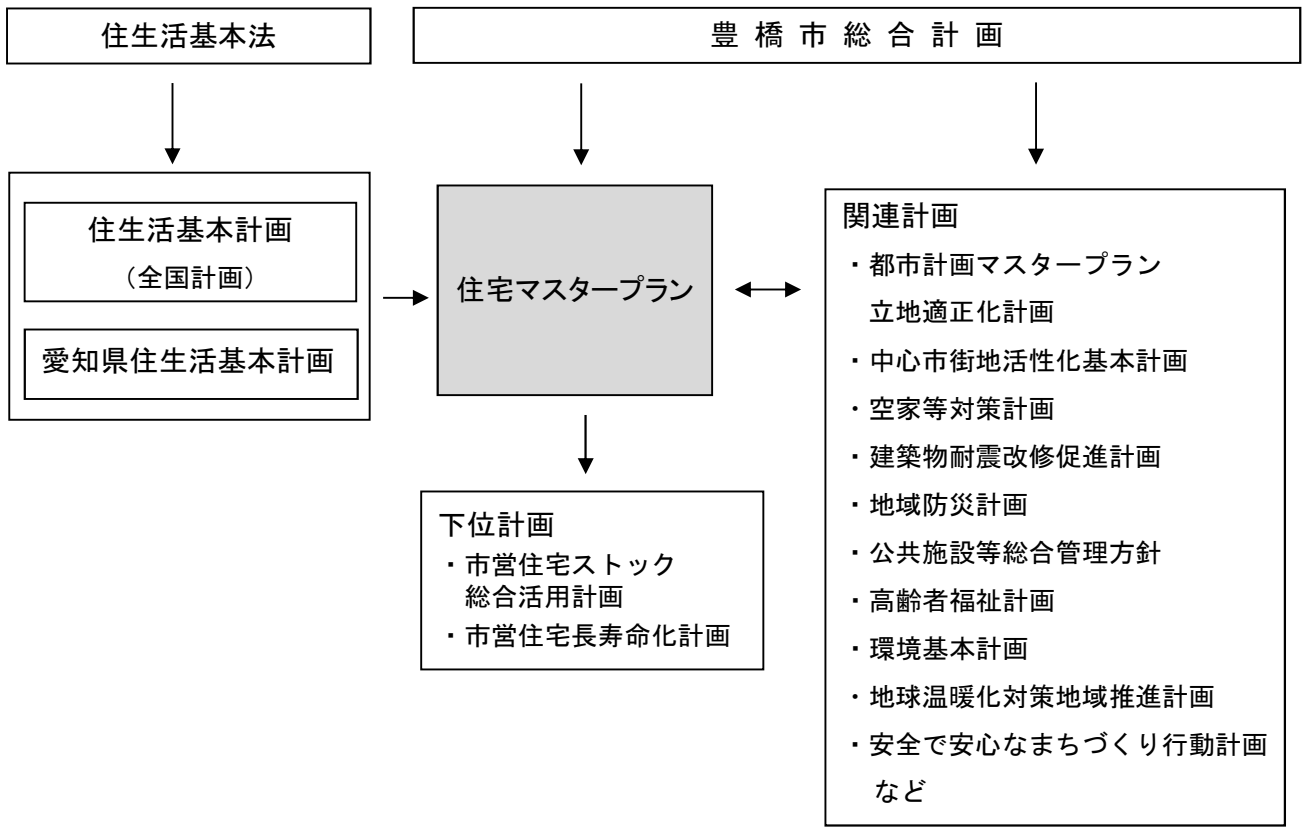
さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、新しい生活様式の実践やテレワーク等の新たな働き方が推進され、住まいでは住宅内でのワークスペースや快適な通信環境など自宅で勤務しやすい環境づくりが求められています。また、2020（令和2）年10月には国が、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言しており、住宅においてさらなる省エネルギー化・脱炭素化に向けた取り組みの充実・強化が必要となっています。

本計画は、このような背景を踏まえた上で、本市の特性や住宅事情等に応じた住宅政策の基本目標と施策の展開方向を定め、それに基づく重点的な取り組みを掲げる「豊橋市住宅マスタープラン」を策定し、住宅施策を体系的・総合的に推進するための指針とします。

2 位置づけ

本計画は、国及び県の「住生活基本計画」や本市の「豊橋市総合計画」との整合を図るとともに、関連する諸計画とも整合・連携を図っていきます。

■ 計画の位置づけ



3 期間

本計画は、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況の評価・検証結果等を踏まえ、5年後をめぐりに取り組み内容などの見直しを行います。

第2章 住まい・暮らしを取り巻く

現状と主要課題

2

住まい・暮らしを取り巻く現状と主要課題

本市における住まい・暮らしを取り巻く現状と主要課題について整理します。

1 住まい・暮らしを取り巻く現状

(1) 人の現状

【本市の状況】

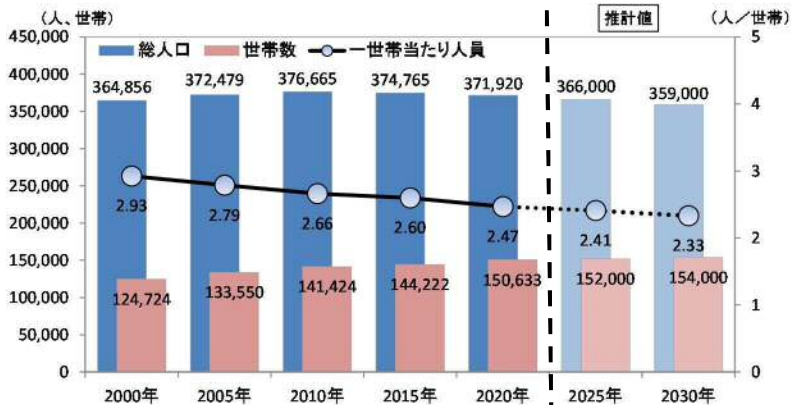
① 人口の推移

- 総人口は、2010（平成 22）年をピークに減少局面に移行している。
- 2016（平成 28）年以降外国人は増加傾向にあるが、2021（令和 3）年は減少した。

本市全体の人口は、2015（平成 27）年には減少に転じており、今後も長期的に減少していくと推計されています。一方、総世帯数は増加傾向にあり、一世帯当たりの人員は減少していくと推計されています。

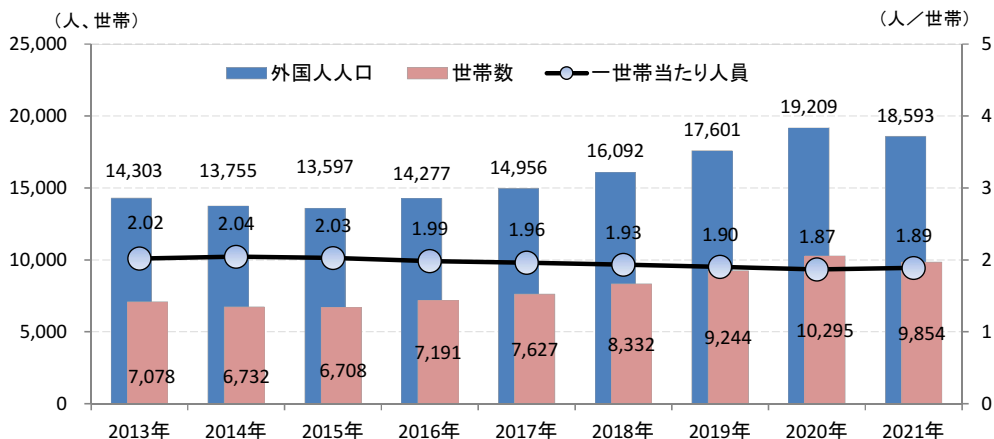
外国人人口は、2016（平成 28）年から増加傾向が続いていますが、2021（令和 3）年は減少しました。

《総人口、総世帯数の推移》



資料：国勢調査（2000～2020）、第6次総合計画

《外国人人口、世帯数の推移》



資料：外国人登録（各年4月1日）

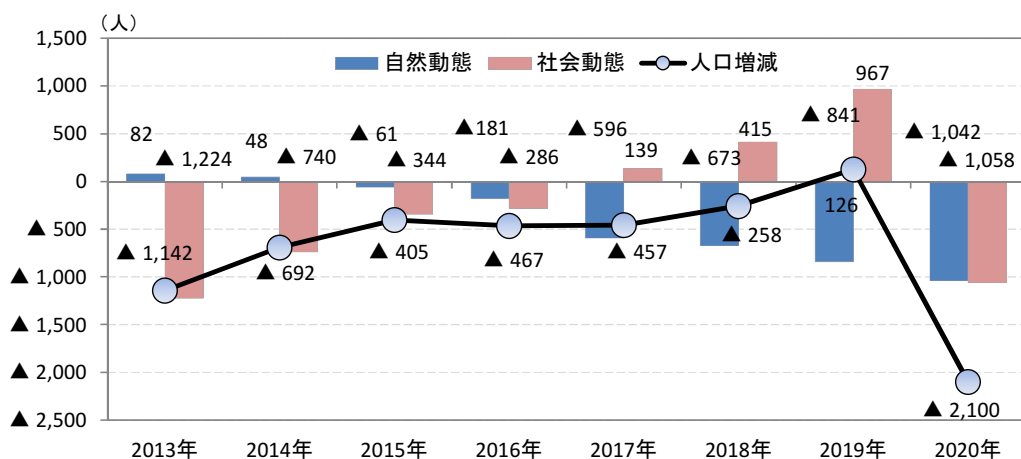
② 人口動態

○ 2015（平成 27）年から自然動態は、減少に転じている。

自然動態は、2015（平成 27）年から減少しています。一方、社会動態は、2016（平成 28）年までは減少が続いていましたが、2017（平成 29）年から 2019（令和元）年までは増加となっています。

自然動態の減少が大きいため、全体的には人口減少となっています。

《人口動態の推移》



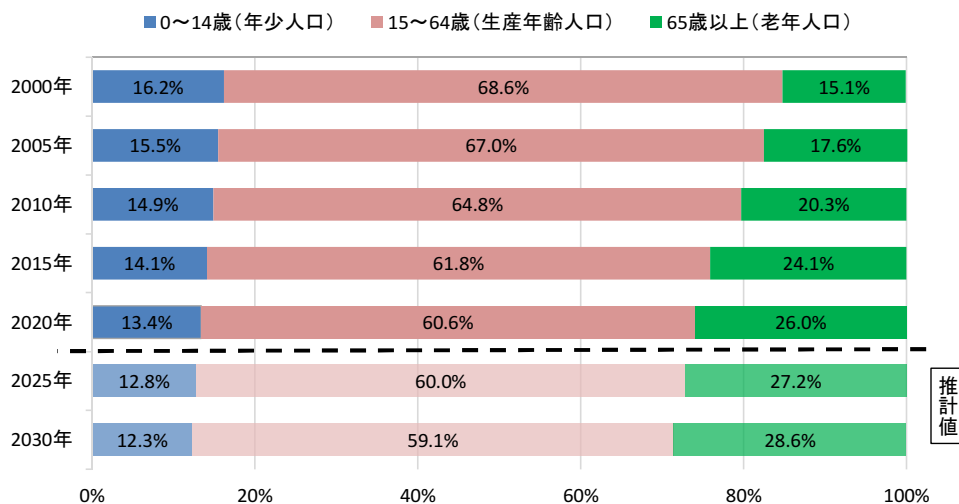
資料：豊橋の統計

③ 年齢階層別人口

○ 年少人口の割合は減少しており、老年人口の割合は増加している。

本市の年少人口と生産年齢人口の割合は減少し、老年人口の割合は増加しています。2030（令和 12）年には約 3.5 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となる見込みとなっており、今後も少子高齢化は年々進むと推計されています。

《年齢階層別（3区分）人口構成比の推移》



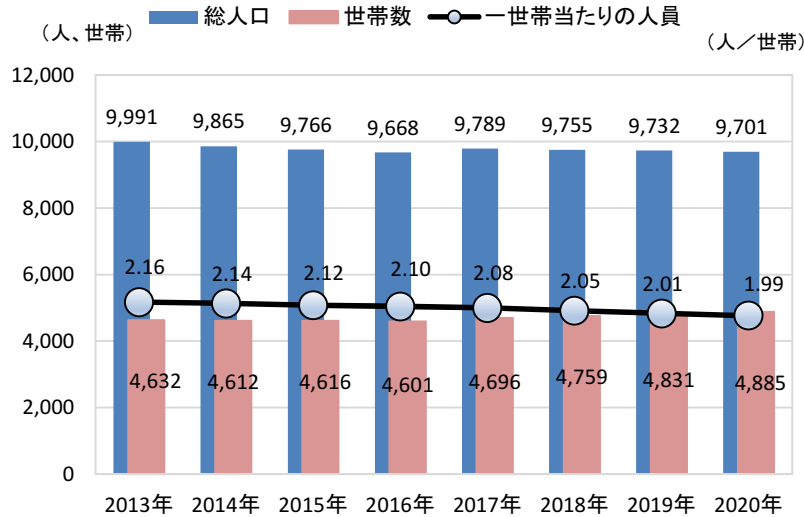
資料：第 6 次総合計画

④ 中心市街地の人口、世帯数

○ 中心市街地の人口は2018（平成30）年以降、減少している。

人口は2017（平成29）年に増加しましたが、それ以降は徐々に減少しています。世帯数は、2017（平成29）年以降増加傾向となっています。また、一世帯当たりの人員は、徐々に減少しています。

《中心市街地の人口、世帯数の推移》



※中心市街地の人口、世帯数は中心市街地の区域に属する37行政町別人口、世帯数の合計

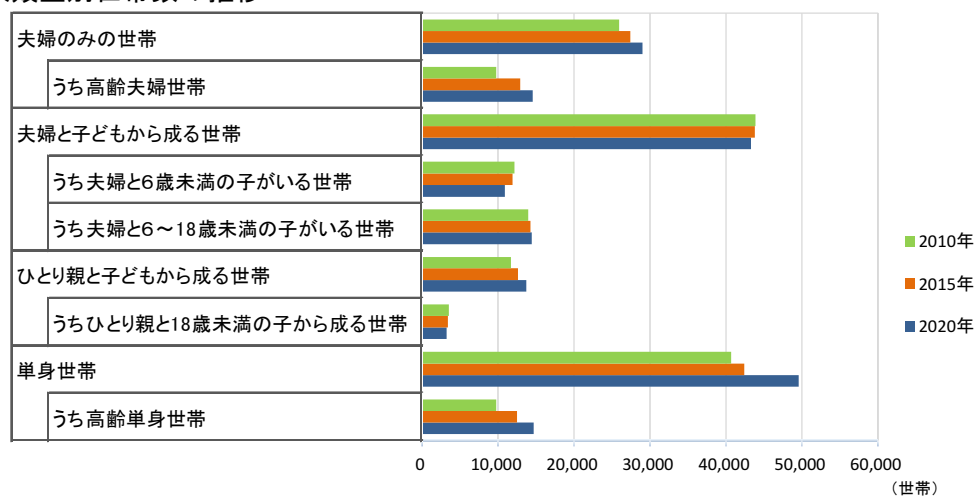
資料：中心市街地活性化基本計画2021-2025

⑤ 家族類型別世帯数

○ 単身世帯が増加している。

家族類型別世帯の状況は、全体的に増加傾向ですが、特に単身世帯や高齢単身世帯が増加しています。

《家族類型別世帯数の推移》



資料：国勢調査

【校区の状況】

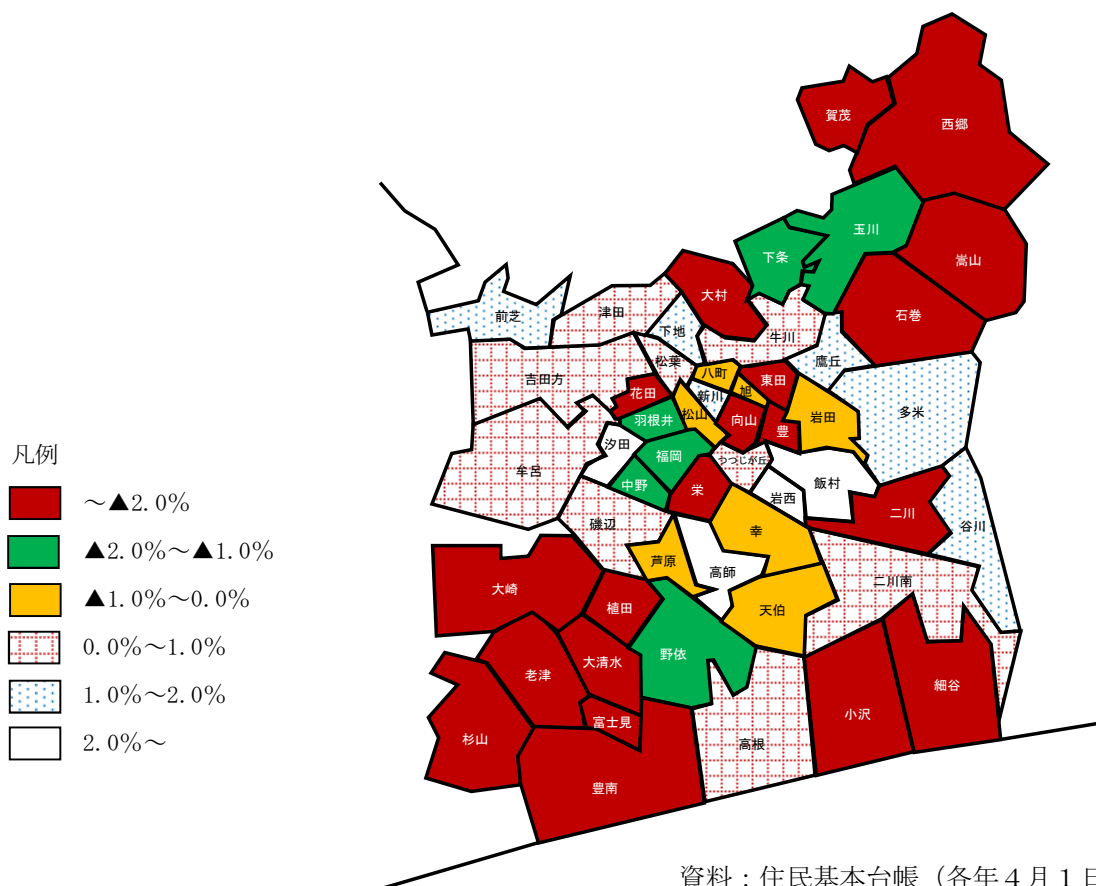
① 校区別の人口増減

○ 市の中心部、北部及び南部で人口減少している。

小学校区別の人口増減の状況は、市の中心部、北部及び南部で減少校区が多くなっており、全体の約6割の校区で人口が減少しています。

《人口増減（2017（平成29）年⇒2021（令和3）年）》

2017年度比 2021年度人口増減率	校区名
～▲2.0%	豊、東田、花田、大村、大崎、植田、栄、大清水、富士見、向山、西郷、嵩山、石巻、小沢、細谷、二川、豊南、老津、杉山、賀茂
▲2.0%～▲1.0%	羽根井、福岡、中野、野依、下条、玉川
▲1.0%～0.0%	岩田、八町、松山、幸、芦原、旭、天伯
0.0%～1.0%	松葉、津田、牟呂、吉田方、磯辺、牛川、つつじが丘、二川南、高根
1.0%～2.0%	新川、下地、鷹丘、多米、前芝、谷川
2.0%～	汐田、高師、岩西、飯村



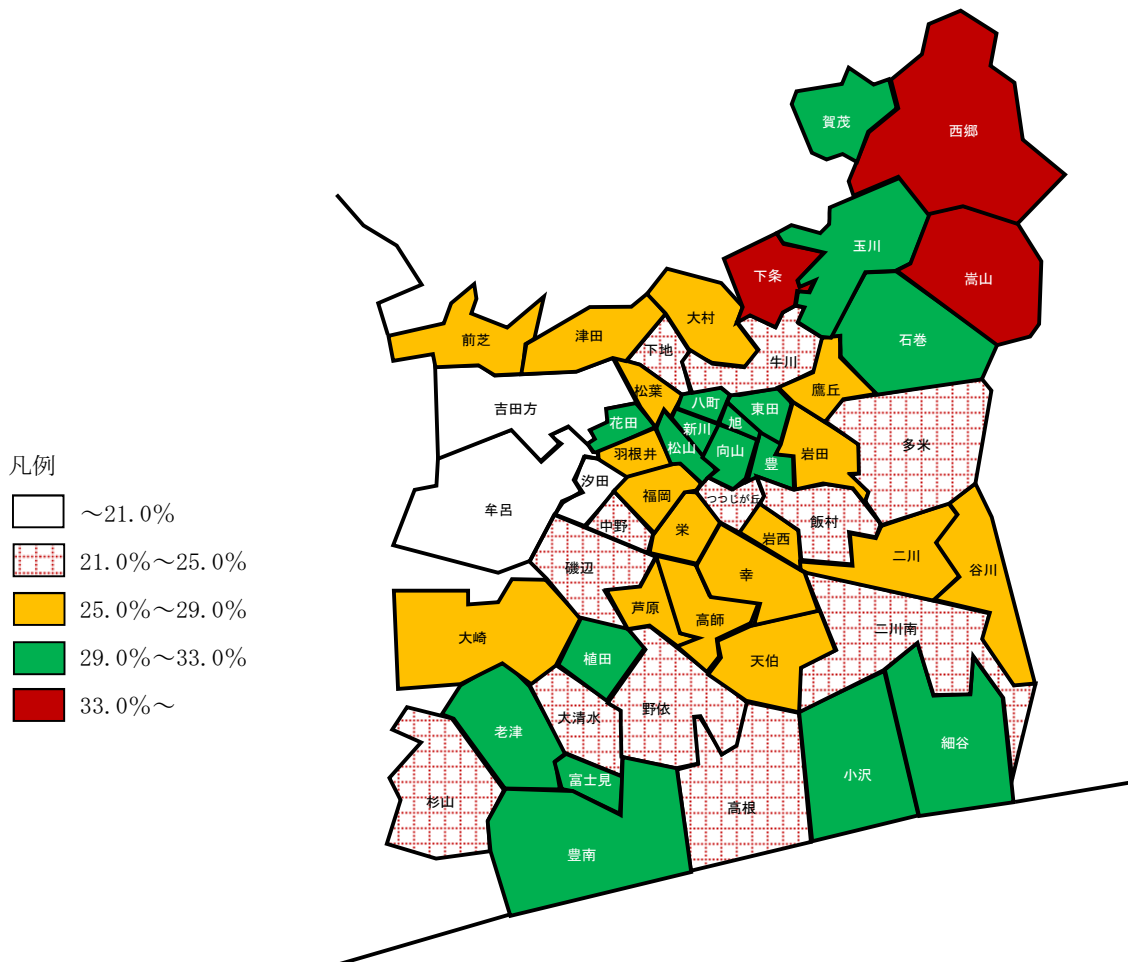
② 校区別の高齢化率

○ 豊橋駅周辺の中心部及び市の周辺部で高齢化率が高い。

小学校区別の高齢化率は、豊橋駅周辺の中心部及び市の周辺部で高くなっています。

《高齢化率》

高齢化率	校区名
～21.0%	牟呂、汐田、吉田方
21.0%～25.0%	下地、中野、磯辺、野依、牛川、多米、飯村、つつじが丘、大清水、二川南、高根、杉山
25.0%～29.0%	岩田、松葉、羽根井、大村、津田、高師、幸、芦原、福岡、大崎、鷹丘、岩西、栄、天伯、前芝、谷川、二川
29.0%～33.0%	豊、東田、八町、花田、松山、新川、植田、旭、富士見、向山、玉川、石巻、小沢、細谷、豊南、老津、賀茂
33.0%～	下条、西郷、嵩山



資料：住民基本台帳（2021年4月1日）

(2) 住宅・住環境の現状

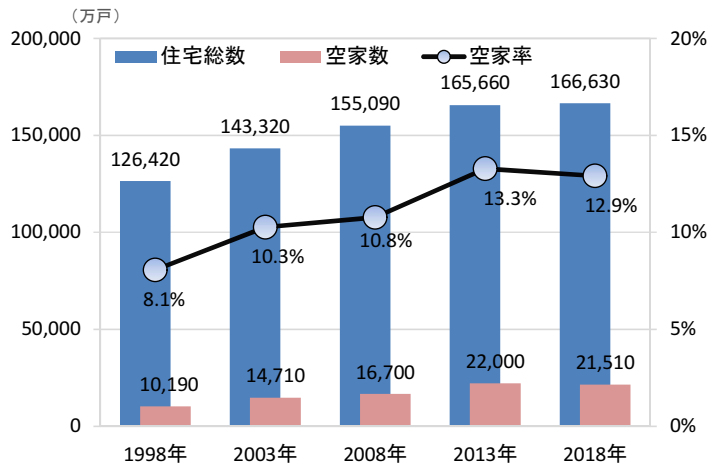
【住宅ストックの状況】

① 住宅総数

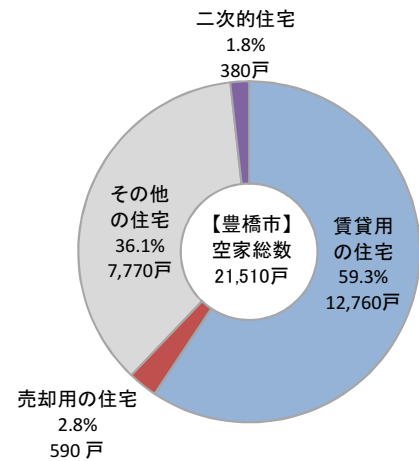
○ 住宅総数、空家数ともに増加傾向となっている。

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は1998（平成10）年から増加傾向にあります。また、空家数についても1998（平成10）年から増加傾向にあります。

《住宅総数、空家数、空家率の推移》



《空家の内訳》



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

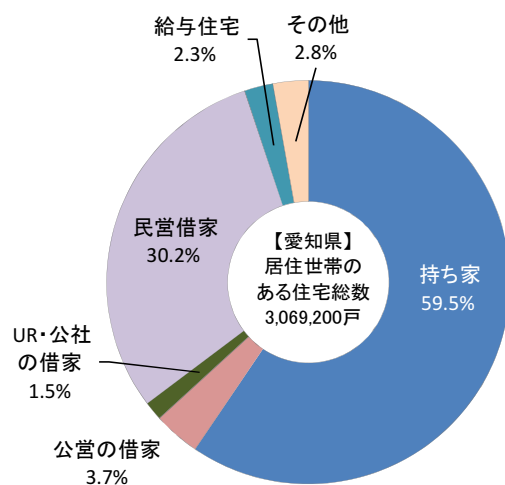
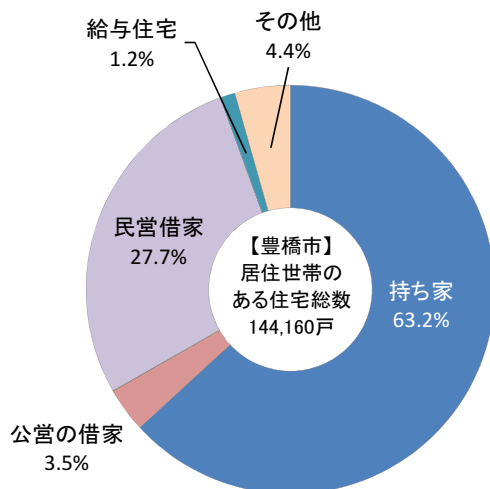
② 住宅の所有関係

○ 持ち家の割合は、63.2%となっている。

○ 公営の借家の割合は、3.5%となっている。

住宅ストックにおける本市の持ち家率は、63.2%と県よりも若干高くなっています。また、公営の借家の割合は3.5%と県よりも若干低くなっています。

《所有関係別住宅数の比率》



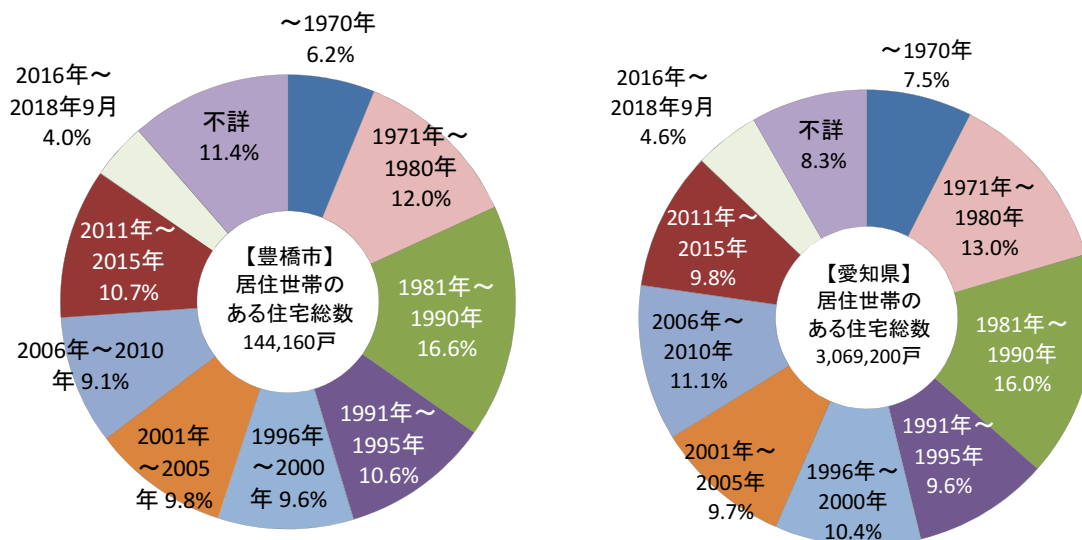
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

③ 建築時期

○ 新耐震基準以前の建物割合が 18.2%となっている。

新耐震基準（1981（昭和 56）年）の時期を踏まえた本市の住宅ストックは、1980（昭和 55）年以前の割合でみると 18.2%となっており、県よりも低くなっています。

《建築年次別ストックの比率》



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

④ 耐震化の状況

○ 住宅の耐震化率は、91.0%となっている。

2020（令和 2）年度の本市における耐震性のある住宅は、91.0%となっています。

《本市における耐震性のある住宅の割合（2020（令和 2）年度時点）》

単位：戸

分類	全数	新耐震の住宅 (耐震性あり) ①	旧耐震の住宅		耐震性のある住宅 ①+②	割合 (耐震化率) (①+②) /全数
			耐震性あり ②	耐震性なし		
木造	85,140	60,690	12,500	11,950	73,190	86.0%
木造以外	63,340	53,640	8,240	1,460	61,880	97.7%
合計	148,480	114,330	20,740	13,410	135,070	91.0%

資料：建築物耐震改修促進計画 2021-2025

【その他の住宅に関する状況】

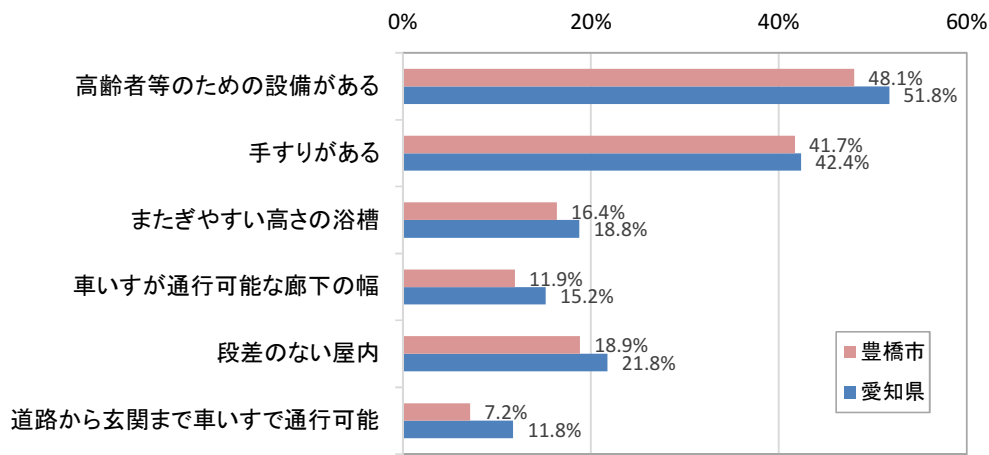
① バリアフリー化の状況

- 高齢者等のための設備がある住宅は、48.1%となっている。
- 手すりがある住宅は41.7%、道路から玄関まで車いすで通行可能な住宅は7.2%となっている。

手すりや段差解消など高齢者等のための設備がある住宅の割合は、48.1%となっており、県よりも低くなっています。

個別の設備としては、「手すりがある」が41.7%で最も高く、次いで「段差のない屋内」が18.9%となっています。

《高齢者等のための設備の設置》



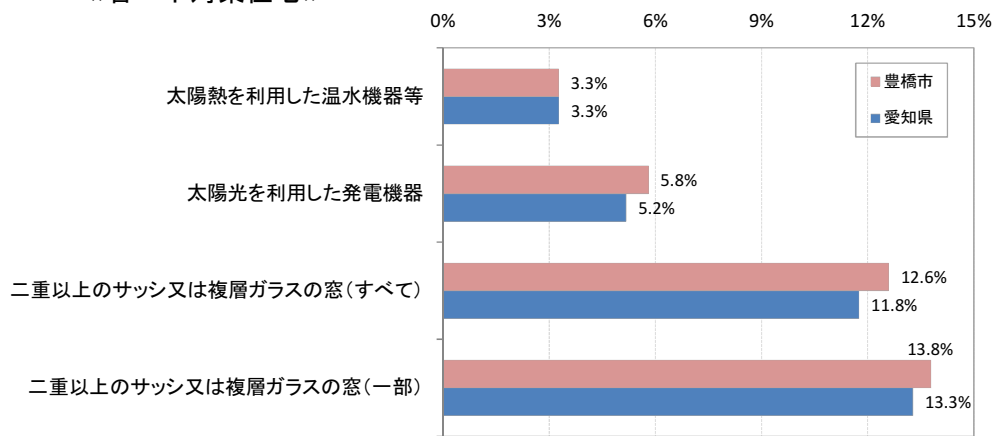
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

② 環境性能の状況

- 各種の省エネ対策を行った住宅は、最大で13.8%となっている。

各種の省エネ対策を行った住宅の割合は、県よりも若干高いものの、いずれも低い割合となっています。

《省エネ対策住宅》

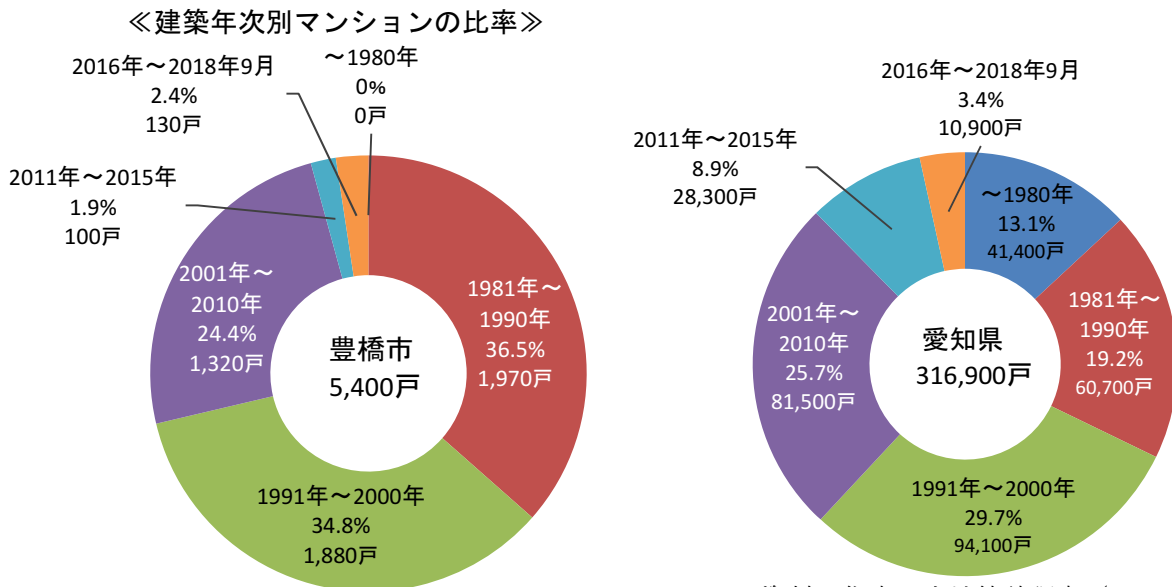


資料：住宅・土地統計調査（2018年）

③ 分譲マンションの現状

○ 経年に伴う老朽化が心配されるマンションは、今後 10 年の間に急増する見込みとなっている。

1980（昭和 55）年以前に建てられた築 40 年を超えるマンションは、県の 41,400 戸 13.1%に対し、本市では0戸となっています。しかし、本市においても、今後 10 年の間に急増する見込みです。

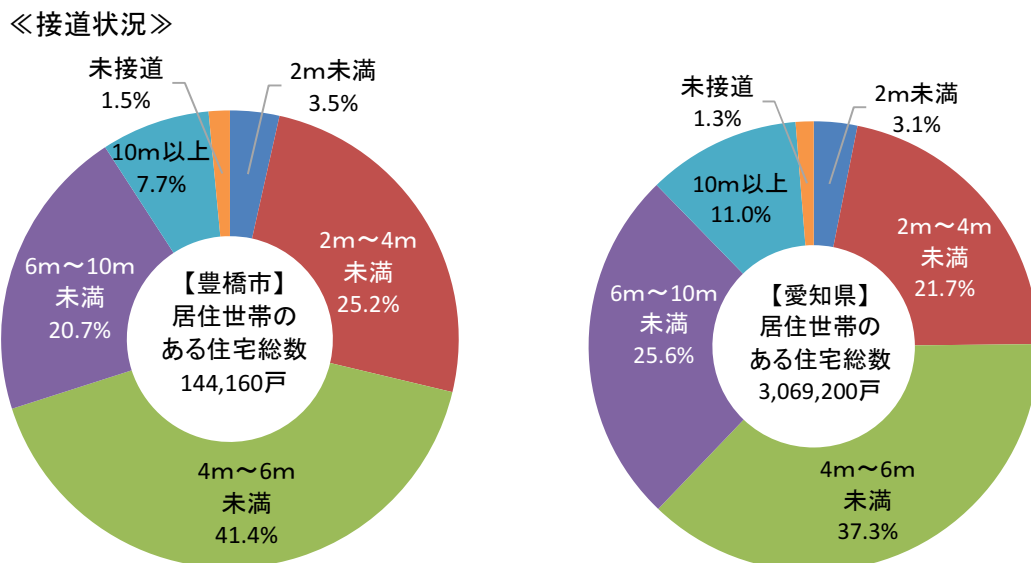


資料：住宅・土地統計調査（2018年）

④ 接道状況

○ 前面道路の幅員が 4 m未満である住宅が 30.2%ある。

住宅が接する前面道路の幅員は、緊急車両の通行を確保するために 4 m必要とされていますが、これを満たしていない住宅が 30.2%あり、県より若干高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

(3) 公営住宅の現状

① 市内の公営住宅の状況

○ 市内の公営住宅（市営・県営）は、6,426 戸となっている。

市内の公営住宅の状況は、2021（令和 3）年 4 月 1 日現在で市営住宅が 3,851 戸、県営住宅が 2,575 戸、合計 6,426 戸を管理しています。

② 市営住宅の管理状況

○ 新耐震基準（1981（昭和 56）年）以前に建設された住戸が 44.2%となっている。

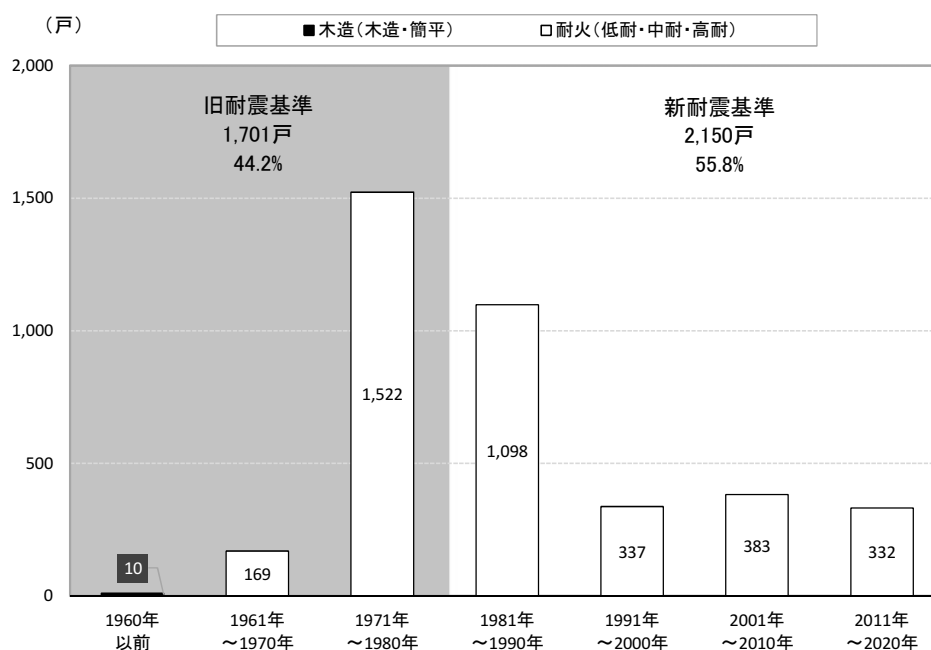
○ 2021（令和 3）年度には、耐用年限の 1/2 超の住宅が 61.5%を占める。

構造別の状況は、耐火造が 3,841 戸で 99.7%となっています。また、建設年代は 1971（昭和 46）年～1980（昭和 55）年が 1,522 戸で 39.5%と一番多く、次いで 1981（昭和 56）年～1990（平成 2）年が 1,098 戸で 28.5%となっています。

公営住宅法による耐用年限を経過する住戸は、2021（令和 3）年度では 10 戸で 0.3%となっていますが、2032（令和 14）年度以降は、耐火造が耐用年限を迎えることにより急増します。

建て替え対象となる耐用年限の 1/2 を超える住宅は、2021（令和 3）年度には 2,367 戸で 61.5%となるため、計画的な維持・保全が必要となっています。

《建設年代別構造別戸数》



資料：豊橋市住宅課（2021年4月1日）

③ 市営住宅入居者の状況

ア. 世帯構成

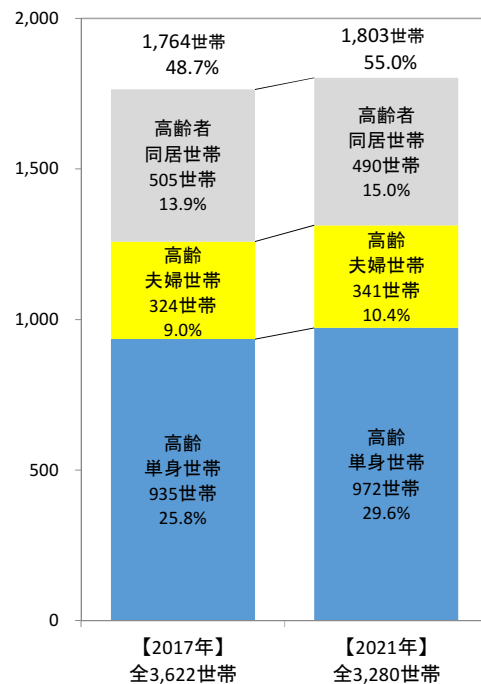
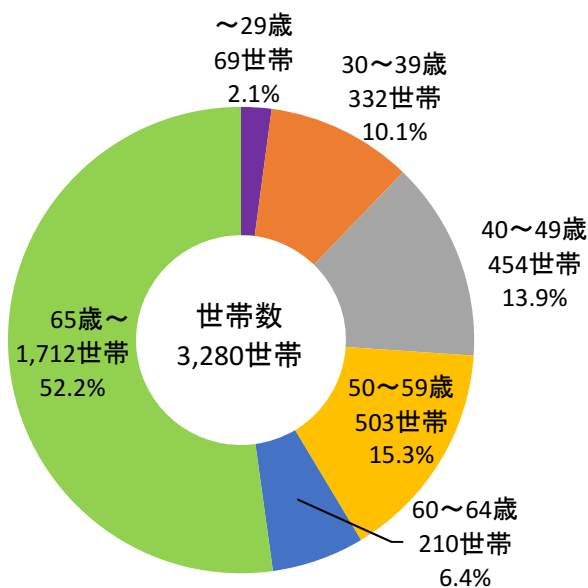
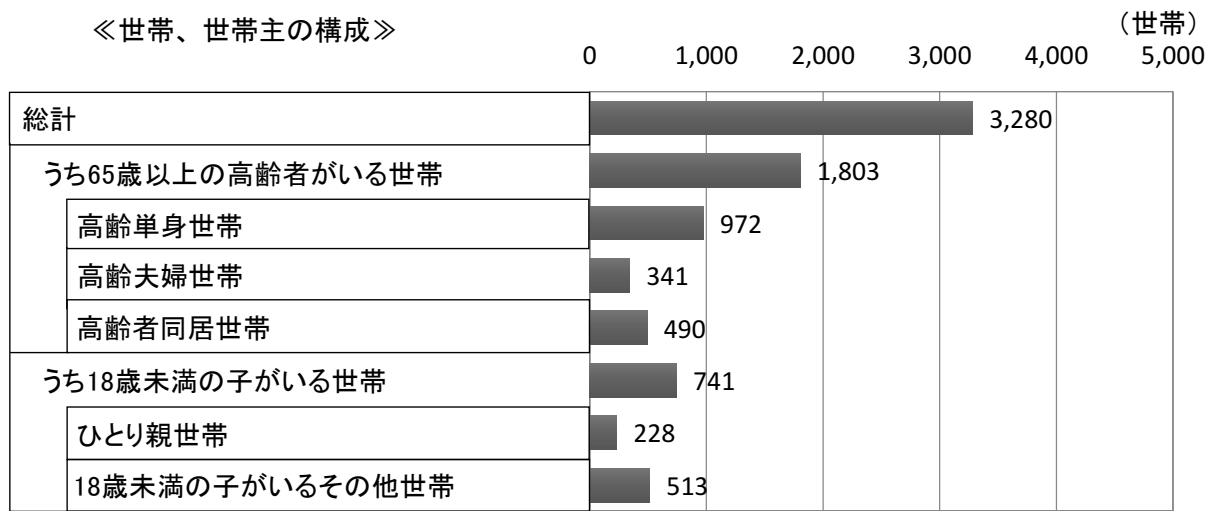
- 65歳以上の高齢者がいる世帯は1,803世帯、55.0%となっている。
- 18歳未満の子がいる世帯は741世帯、22.6%となっている。

65歳以上の高齢者がいる世帯は、1,803世帯55.0%となっています。そのうち、高齢単身世帯は972世帯53.9%、高齢夫婦世帯は341世帯18.9%となっています。

18歳未満の子がいる世帯は、741世帯22.6%となっています。そのうち、ひとり親世帯は228世帯30.8%となっています。

世帯主の年齢は、65歳以上が5割を超える一方、30歳代以下は約1割となっています。

《世帯、世帯主の構成》



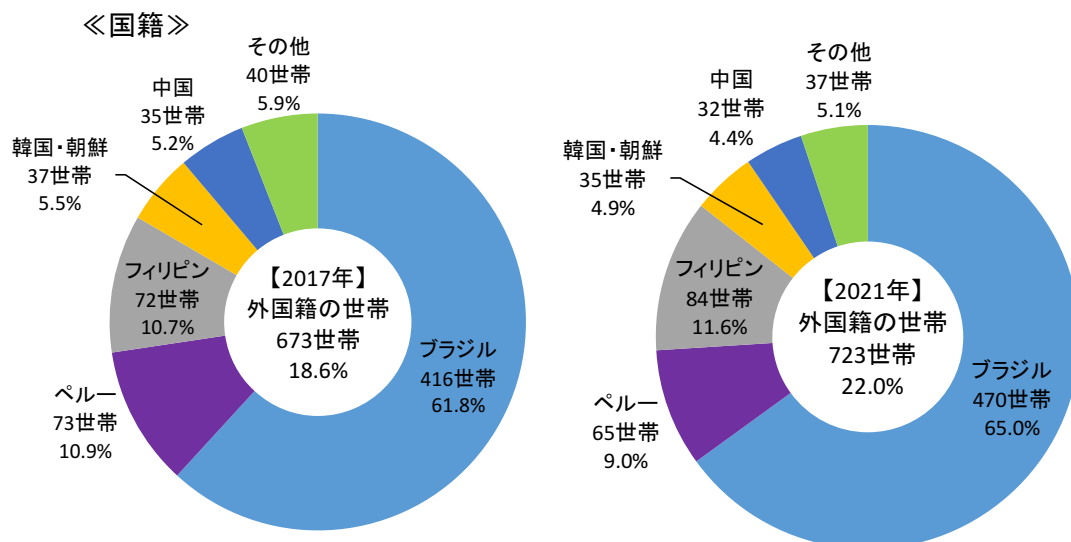
資料：豊橋市住宅課（各年4月1日）

イ. 国籍

○ 外国籍の入居者がいる世帯は 723 世帯、22.0%となっている。

外国籍の入居者がいる世帯は増加しており、723 世帯 22.0%となっています。本市の外国人は全人口の約 5%程度を占め、市営住宅にも外国人世帯が多く入居しています。

国籍別では、ブラジルが最も多く 470 世帯で、次いでフィリピンが 84 世帯、ペルーが 65 世帯となっています。

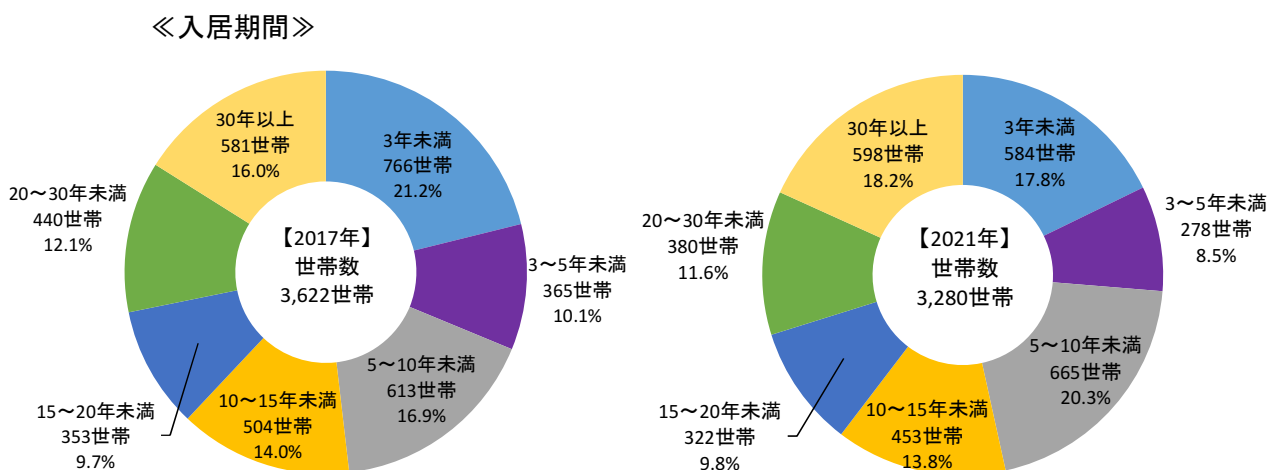


資料：豊橋市住宅課（各年 4 月 1 日）

ウ. 入居期間

○ 入居期間が 20 年を超える世帯が 29.8%となっている。

入居期間が 20 年超の世帯が増加しており、29.8%となっています。



資料：豊橋市住宅課（各年 4 月 1 日）

エ. 所得状況

○ 収入分位ⅠからⅣの入居者が88.8%となっている。このうちⅠ分位は77.6%となっている。

入居者の所得状況は、市営住宅への一般住宅の入居収入基準であるⅠ～Ⅳ分位が88.8%と増加しています。

一方、障害者や小学校就学前の子がいる等政令において入居収入基準がⅥ分位まで認められている区分も含みますが、市営住宅を明渡すよう努力する義務が発生する引き続き3年以上入居かつ入居収入基準を超える収入超過世帯は減少しています。

《収入分位の状況》

収入分位		Ⅰ (～10%)	Ⅱ (10～ 15%)	Ⅲ (15～ 20%)	Ⅳ (20～ 25%)	Ⅴ (25～ 32.5%)	Ⅵ (32.5～ 40%)	Ⅶ (40～ 50%)	Ⅷ (50%～)	総計
政令月収		104,000円 以下	104,001～ 123,000円	123,001～ 139,000円	139,001～ 158,000円	158,001～ 186,000円	186,001～ 214,000円	214,001～ 259,000円	259,001円 以上	
2017	世帯数	2,718	158	87	136	110	100	91	142	3,542
	割合	76.7%	4.5%	2.5%	3.8%	3.1%	2.8%	2.6%	4.0%	100%
2021	世帯数	2,544	142	128	99	110	71	99	87	3,280
	割合	77.6%	4.3%	3.9%	3.0%	3.4%	2.2%	3.0%	2.6%	100%

※2017（平成29）年の世帯数は、改良住宅96戸（2019（令和元）年廃止）を除く

資料：豊橋市住宅課（各年4月1日）

オ. 年齢構成

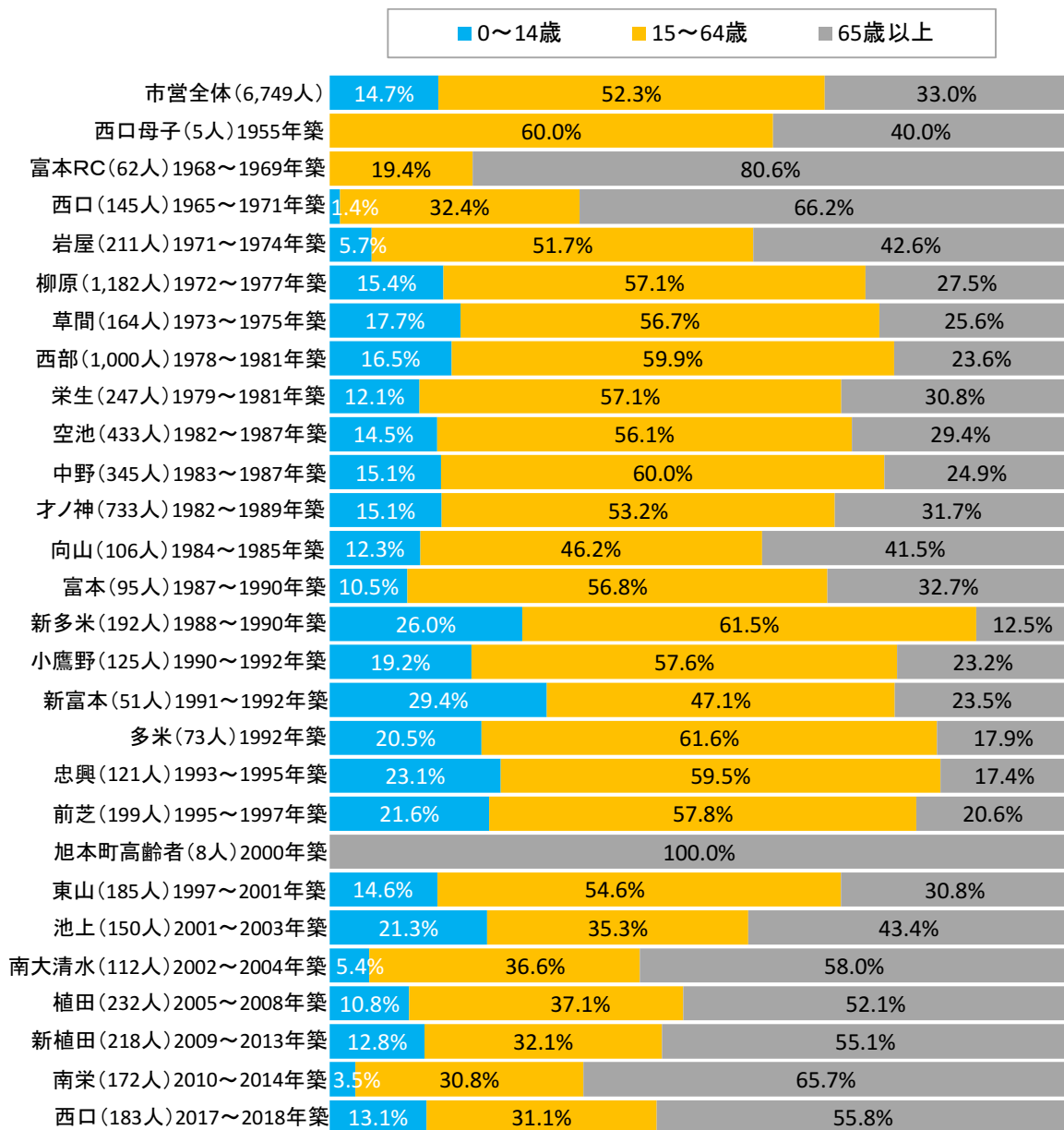
○ 市営住宅全体の高齢化率は、33.0%となっている。

入居者の年齢構成は、65歳以上の高齢者が2,228人で、高齢化率33.0%となっており、市全体の高齢化率（26.0%）よりも高くなっています。

住宅別では、南栄住宅や富本RC住宅等で高齢化率が60%を超えています。

《年齢構成（全体、住宅別）》

合計	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
6,749人	992人	14.7%	3,529人	52.3%	2,228人	33.0%



資料：豊橋市住宅課（2021年4月1日）

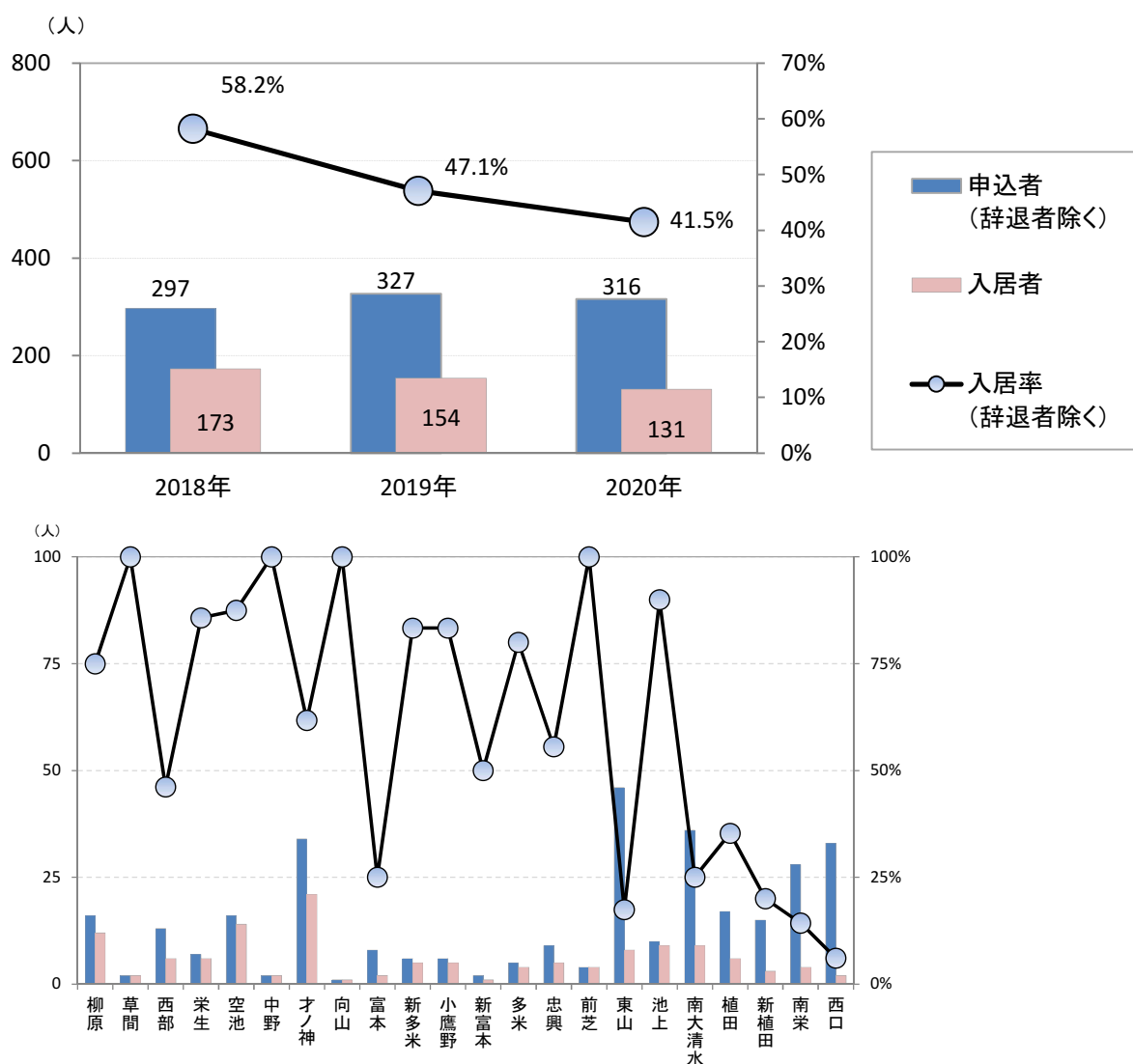
カ. 申し込み状況

○ 申込者のうち入居できた人の割合は、41.5%となっている。

申込者数は、2020（令和2）年度で316人となっており、近年3年間は横ばいで推移しています。

また、申込者のうち入居できた人の割合である入居率は2018（平成30）年度から2020（令和2）年度にかけて減少していますが、これは特定の住宅に申し込みが集中している状況によるものです。住宅別では、東山住宅や南大清水住宅、南栄住宅のように築年数が新しく、エレベーターが設置されている住宅は人気が高く、新たな入居が難しい状況となっています。一方、築年数が古い住宅は比較的に入居がしやすく、各住宅の入居率に大きな差があります。

《申し込み状況（全体・住宅別（2020（令和2）年度））》



※西口母子・富本RC・西口（1965（昭和40）～1971（昭和46）年築）・岩屋住宅は、入居募集停止中のため未掲載

※旭本町高齢者住宅は、退去及び募集がないため未掲載

資料：豊橋市住宅課（2021年4月1日）

2 市民意識の状況

(1) 調査目的

統計資料からは把握することが難しい、住まいに対する現状や不安な点、今後の住まいに対する考え方など、市民の住まいに対する意識を把握し、本市における住宅施策の基礎資料とすることを目的にアンケート調査を実施しました。

(2) 調査概要

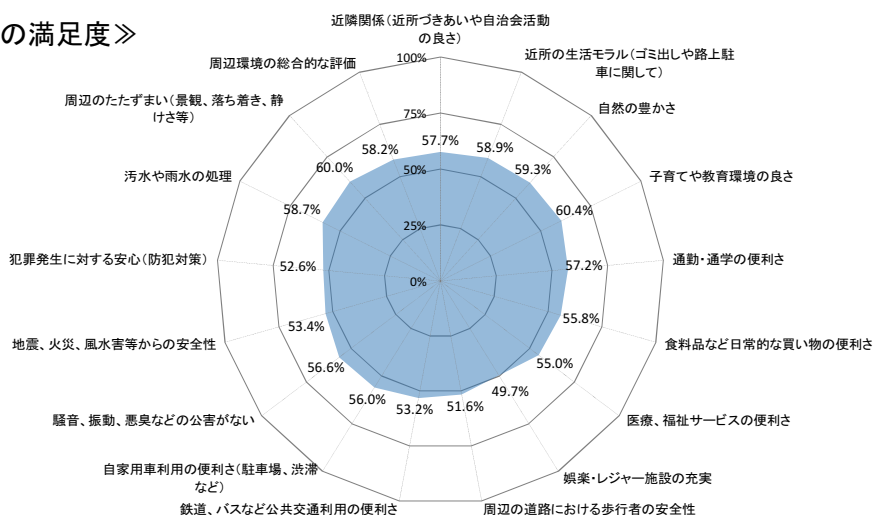
◇調査対象	本市に住所がある18歳以上の年齢階層別に無作為で抽出された市民及び本市のインターネットモニター
◇調査方法	郵送による配布・回収、Web回答
◇調査期間	2020（令和2）年11月30日～12月25日
◇配布数・モニター数	1,895人：郵送1,511人・Web384人
◇有効回収数（回収率）	942人（49.7%）：郵送602人・Web340人
◇調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ① 周辺環境の現状、不安な点について ② 今後の住まいについて ③ 今後の市の施策への期待について ④ 長く住み継がれる住まいづくりについて ⑤ 住まい選びについて ⑥ 賃貸住宅を探す際の問題について

(3) 調査結果

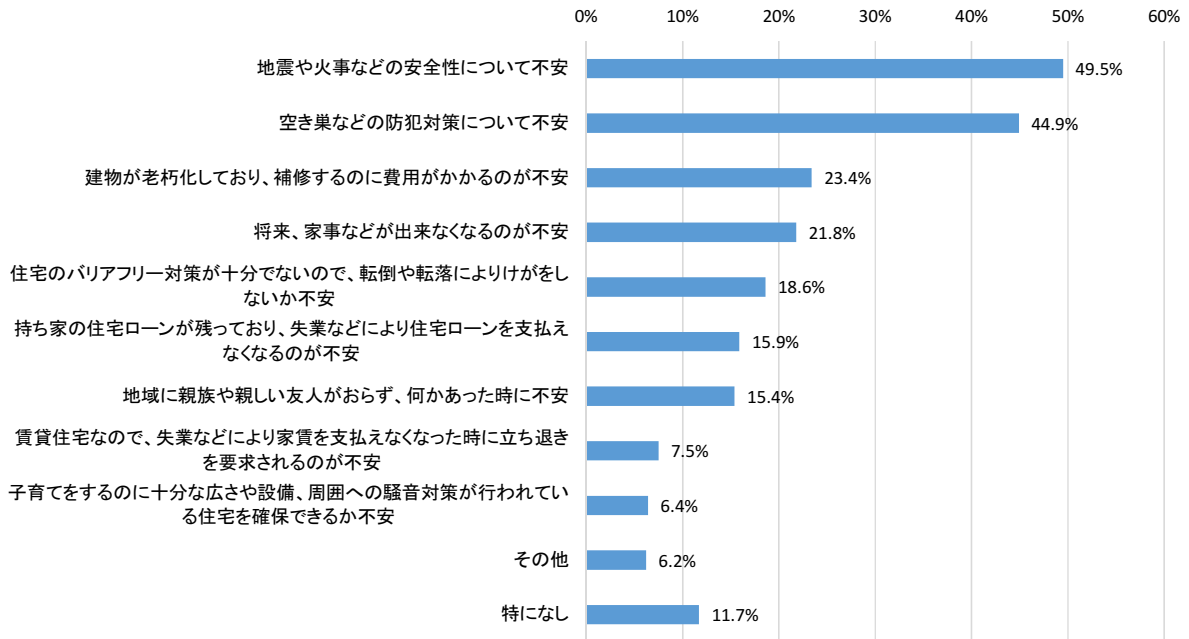
① 周辺環境の現状、不安な点について

- 周辺環境の総合的評価は、58.2%が満足していますが、娯楽・レジャー施設の充実については、満足度が低くなっています。
 - 生活に対する不安な点は、地震や火事などの安全性、空き巣などの防犯対策が多くなっています。
- ⇒ 周辺施設や交通面での利便性、災害や交通・防犯面などの安全性に対する満足度が低くなっています。

《周辺環境の満足度》



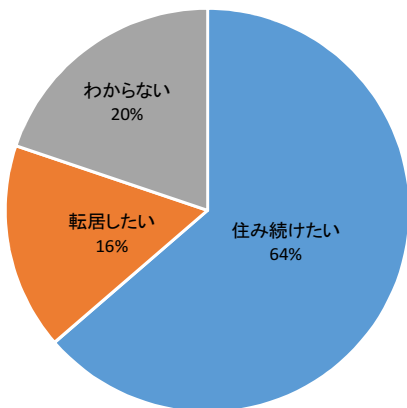
《生活に対する不安》



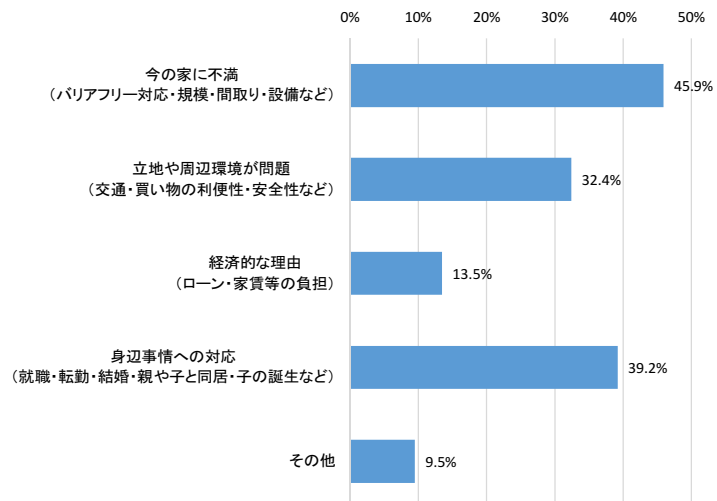
② 今後の住まいについて

- 転居したいと考える市民が16%となっています。
 - 転居を希望する人は、年代を問わず、間取りや住宅設備などについて不満を持っています。
 - 転居を希望するタイミングは、年代が上がるにつれ、自身の就業状況から子どもの成長度合い、自立した生活が困難になった場合へと変化しています。
- ⇒ 全体としては、今の住まいに住み続けたい人が多くなっています。

《今後の居留意向》



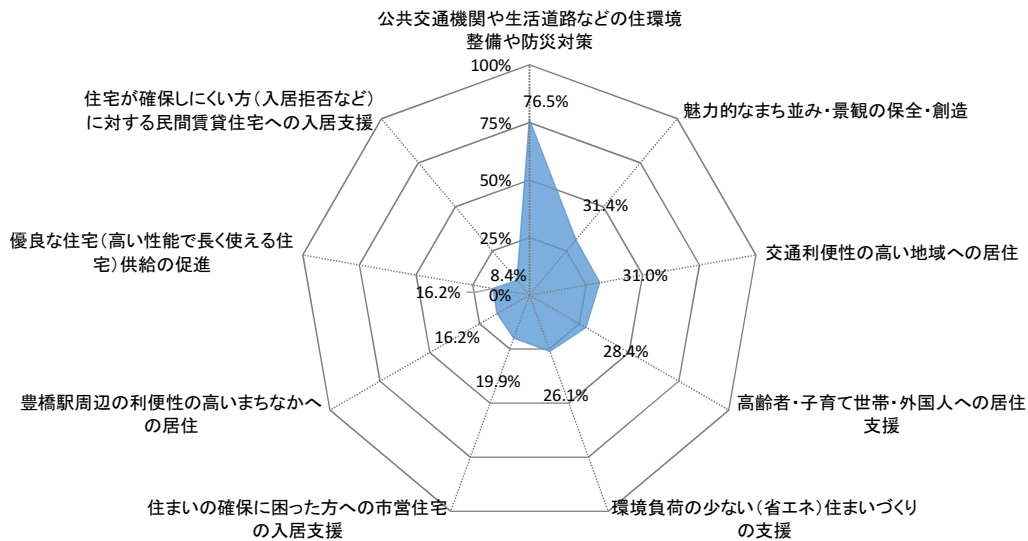
《転居したい理由》



③ 今後の市の施策への期待について

- 公共交通機関や生活道路などの住環境整備や防災対策への期待が圧倒的に高く、次いで魅力的なまち並み・景観の保全・創造、交通利便性の高い地域への居住となっています。
- 今後の市の施策への期待については、年代による偏りは見られませんでした。
- ⇒ 公共交通機関・周辺施設の充実などの周辺環境整備、防災対策などの安心・安全な暮らしをサポートするための施策が求められています。

《重視すべき施策》

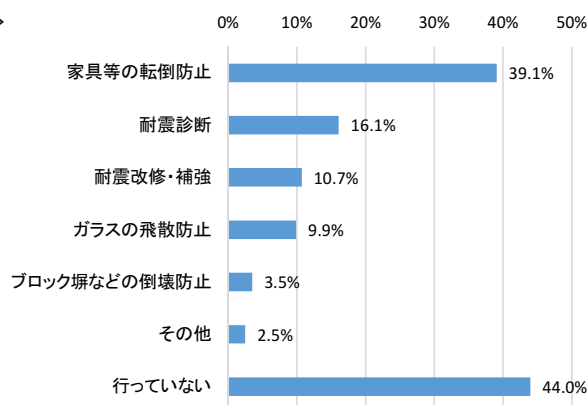


④ 長く住み継がれる住まづくりについて

ア. 地震対策の状況

- 地震対策は、家具等の転倒防止が 39.1%で最も多く、次いで耐震診断の 16.1%、耐震改修・補強の 10.7%となっています。
- コストや手間のかかる対策は、進みにくい状況にあります。
- その他の対策は、耐震や免震といった地震に強い住宅を建てたという意見が多く見られました。
- ⇒ 住宅の耐震化は費用がかかることから、家具の転倒防止など比較的安価で手軽にできる対策が進められています。

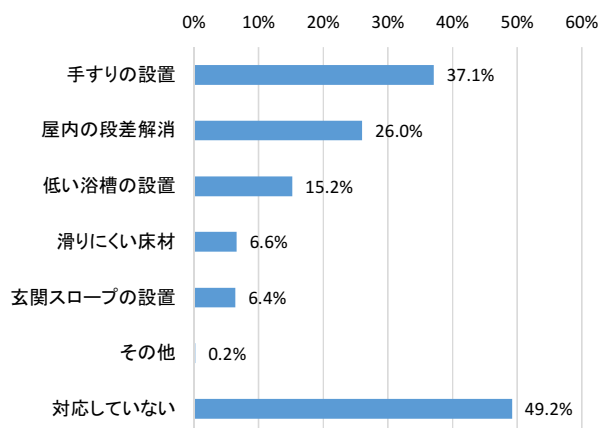
《地震対策》



イ. バリアフリー対策の状況

- バリアフリー対応している住まいは、全体の 50.8% となっています。
 - 最も多い対策は手すりの設置で 37.1%、次いで屋内の段差解消の 26.0%、低い浴槽の設置の 15.2% となっています。
 - 親と子と孫など三世代以上が同居する世帯では、半数近くが手すりを設置しています。
- ⇒ 高齢者がいる世帯で対策が進んでいます。

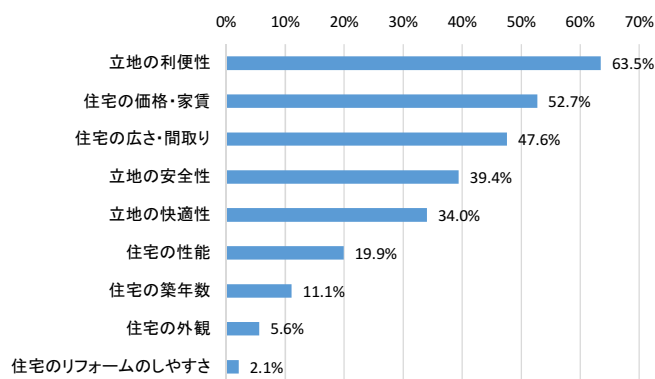
《バリアフリー対策》



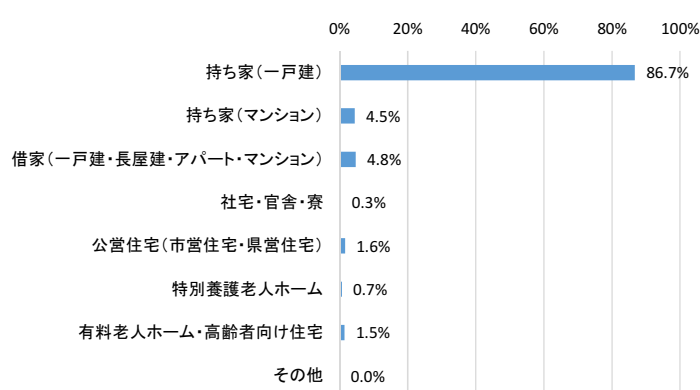
⑤ 住まい選びについて

- 住宅選択で最も重視する条件は立地の利便性で、次いで住宅の価格・家賃や住宅の広さ・間取りとなっています。
 - 若い世代ほど住宅の価格・家賃や住宅の広さ・間取りを重視しており、年齢が上がるにつれて立地の利便性を重視するようになっていきます。
 - 住みたい住宅としては持ち家（一戸建）が圧倒的多数を占めていますが、50 歳以上の世代では「特別養護老人ホーム」や「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」が見られます。
- ⇒ 若い世代は経済的な視点から、高齢の世代ほど周辺環境や身体的な視点から住宅を考えています。

《住宅選択で重視する条件》



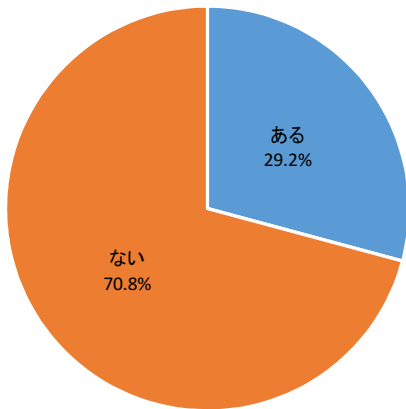
《最も住みたい住宅》



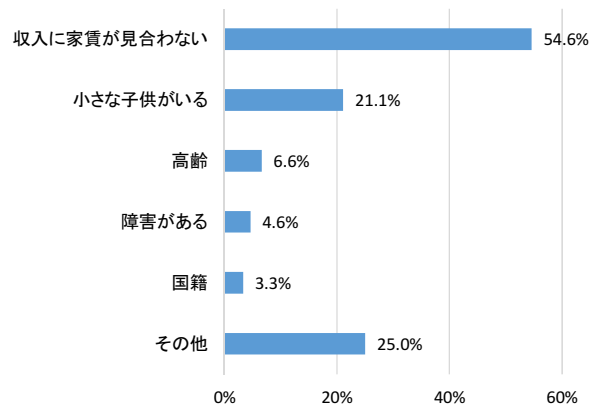
⑥ 賃貸住宅を探す際の問題について

- 賃貸住宅を探したことがある方は全体の60%程ですが、そのうちの29.2%が賃貸住宅を探す際に困ったこととなっています。
 - 収入に家賃が見合わないことで困ったという意見が最も多く、次いで小さな子供がいる、高齢となっています。
- ⇒ 住宅確保に困窮する世帯がある程度存在します。

《賃貸住宅を探す際に困ったこと》



《賃貸住宅を探す際の問題》



3 住まい・暮らしに関わる団体及び事業者意向の状況

(1) 調査目的

統計資料や市民アンケート結果からは把握することが難しい、住まいや暮らしに関する実態を把握するために、住宅関連事業者や住宅確保要配慮者に関わる団体にアンケート調査を実施しました。

(2) 調査概要

◇調査対象	住宅・住環境に関する調査 愛知建築士会豊橋支部、東三建設業協会 愛知県宅地建物取引業協会東三河支部
	住まいや生活支援に関する調査 地域包括支援センター（16 団体）、生活福祉課 障害者総合相談支援センター、障害者相談支援事業所（6 団体）
◇調査方法	メールによる配布・回収
◇調査期間	2021（令和3）年5月26日～6月25日 2021（令和3）年9月8日～9月15日
◇調査項目	① 新築住宅におけるニーズの変化について ② 新型コロナウイルス感染症拡大の影響について ③ 住まいや生活支援に対する相談内容の変化について ④ 住まいの確保について ⑤ 持ち家の改修について ⑥ 市営住宅への入居について ⑦ 本市の住宅施策への要望について

(3) 調査結果

① 新築住宅におけるニーズの変化について

- ソーラーパネルや二重サッシを設置している住宅が増えた。
- 新築住宅の段差解消は、進んでいると思われる。
- トイレや廊下、階段の幅員などのバリアフリーについては土地制約もあり進みにくい側面がある。
- 環境意識の高い資金に余裕のある人々は積極的に環境に配慮した家づくりに取り組む一方で、余裕のない人々も多く見られるのが実情ではないか。

② 新型コロナウイルス感染症拡大の影響について

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響で減収となり、家賃を支払うことのできない（できなくなる恐れのある）人が増えている。
- 離職や休業等により収入が減少し、住居を失う恐れがある方に対し、一定期間家賃を支援する住居確保給付金の申請件数が大幅に増えている。
- 建設工場の現場では、ウッドショックにより、木造住宅構造材や内装材に影響が既に出始めており、今後は国産材利活用を向上させることも必要ではないかと感じている。
- 現状、住まいのニーズや選択に大きな変化は起きていないが、自宅で過ごす時間が長くなるにつれ、住み心地、家族だんらんの場と個人の居場所の住み分け、趣味対応スペースの確保など、ニーズの多様化が進んでいくと予想される。
- リモートで仕事をする人が増え、家に居る時間が増えることで個室を望む人が増える傾向が見られる。

③ 住まいや生活支援に対する相談内容の変化について

- 家族と疎遠で1人暮らしの高齢者からの相談が増えている。
- 外国人の中にも年齢を重ね高齢となり、相談に至るケースが増えてきている。
- 高齢者が住む借家やアパートが取り壊しのため退去を命じられるケースにおいては、引っ越し先がなかなか見つからないことが多々ある。
- 利用者の減少による公共交通機関の縮小や商店の撤退により、買い物等の生活支援に関する相談が増えている。

④ 住まいの確保について

- 民間賃貸住宅では、高齢者や障害者、外国人というだけで断られることがある。
- エレベーターがない市営住宅等の集合住宅の高層階に住む高齢者がADL（日常生活動作）低下等により、低層階に転居したいという相談が出てくるようになった。
- セーフティネット住宅については、知らないまたは知っているが利用したことはないの回答が多い。

⑤ 持ち家の改修について

- 耐震改修時は、補助金を活用する機会が多いと思われる。
- 介護保険を申請して住宅改修を希望する世帯が増えていると感じている。

⑥ 市営住宅への入居について

- 入居したいと思ってもすぐには入居できない。
- バリアフリーの市営住宅は、人気が高くて入居することが困難である。
- 単身世帯の募集戸数が少ない。
- 網戸も備え付けでお願いしたい。風呂釜がついていないところは、中古等も扱う業者を紹介してもらえるとありがたい。
- 入居希望者はお金に困っている方が多く、できるだけ初期費用をおさえたいのに、費用がかかって困ることが多い。
- 古い市営住宅はエレベーターがないので、足腰が衰えると外出が困難になる。
- 市営住宅の住民は高齢者世帯や外国人が多いので、自治会が成り立たなくなって役員が困っている団地もある。
- 保証人の条件を緩和してほしい。

⑦ 本市の住宅施策への要望について

- 低所得で保証人がいない人や高齢障害者用の住居の情報がほしい。
- 階段を上らなくてもいい平屋や1階の物件の空き情報を知りたい。
- 大家さんが安心して高齢者世帯等に貸すことができる制度づくりをしてほしい。
- 他の事業者等で問題となっている事例やその対処方法がわかれば情報共有したい。
- 不動産業者の相談に乗る制度を作って信頼関係を築き、障害者等が住居を確保しやすくなるとよい。
- 見守り大家さん、あんしん賃貸支援事業等が身近な使いやすい制度になるとよい。
- 大切な補助金を正しく活用することで、自分や地域だけでなく、未来への良い変化につながる「あるべき姿」について、単なる商売としてだけでなく、持続性を高める理念への理解も必要である。
- 持続可能な開発目標（SDGs）、カーボンニュートラルの実現等、市の考える未来戦略を伺いたい。

4 前計画の取り組み状況等

前計画で設定した成果指標及び推進施策の取り組み状況の整理を行いました。

【基本目標 1】 永く暮らせる ～住まいの耐震化と性能の向上～

①成果指標

() 内は年度

指標	計画当初	改訂時	直近実績	目標値
住宅の耐震化率 【建築物耐震改修促進計画】	82.5% (2008)	88.8% (2013)	91.0% (2020)	95% (2020)
高齢者の居住する住宅の一定の バリアフリー化率 ※一定のバリアフリー化：2か所以上の 手すりの設置または屋内の段差解消 【住宅・土地統計調査】	35.8% (2008)	38.7% (2013)	40.7% (2018)	45% (2018)
バリアフリー化などに対応した 市営住宅の戸数 【住宅課】	439 戸 (2011)	650 戸 (2016)	794 戸 (2020)	650 戸以上 (2021)

②施策の取り組み内容

推進施策	取り組み内容	関係課
住まいの 耐震化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断事業 耐震改修補助事業 耐震化の普及・啓発 住宅・建築相談事業 	建築物安全推進課 建築指導課
住まいの 省エネルギー化と 長寿命化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 家庭用エネルギー設備等導入費補助事業 雨水貯留槽設置補助事業 環境にやさしい暮らし方の普及・啓発 長期優良住宅の普及・啓発 	再生可能エネルギーの まち推進課 環境保全課 建築指導課
住まいの バリアフリー化の促進	<ul style="list-style-type: none"> 住宅改修費用の助成 住宅整備資金の償還利子の補助 バリアフリー化への意識啓発 市営住宅のバリアフリー化の促進 住宅・建築相談事業 	長寿介護課 障害福祉課 建築指導課 住宅課

③取り組み状況の整理

成果指標とした住宅の耐震化率は、2020（令和 2）年度に 91.0%と目標に達しませんでした。対象者へダイレクトメール発送や啓発活動を行い、木造住宅無料耐震診断や耐震診断費用、耐震改修に対する補助を行いました。

また、環境にやさしい暮らし方の普及・啓発に努め、太陽光発電システムや燃料電池、リチウムイオン蓄電池等への助成制度を継続して行うとともに、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）や設備の一体的導入の普及を始めることにより、住まいの省エネルギー化やエネルギーの自家消費の促進を図りました。

高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は、2018（平成 30）年度に 40.7%と目標には達しませんでした。在宅の高齢者・障害者・難病の方が行う段差解消など比較的小規

模な住宅改修に対しての補助や、車いす体験とグループ討議を通して人にやさしいまちづくりの目的や意義を考えてもらう出前講座を行いました。

市営住宅においても西口住宅建替事業でバリアフリー化された住戸を整備した結果、成果指標であるバリアフリー化などに対応した市営住宅の戸数は、目標の 650 戸以上を達成しています。

以上のことから、基本目標 1 の取り組みはおおむね順調に推進しています。

【基本目標 2】安全で快適に暮らせる ～安全で豊かな住環境の構築～

①成果指標

() 内は年度

指標	計画当初	改訂時	直近実績	目標値
住宅侵入盗被害の年間件数 【愛知県警察】	386 件 (2006～2010 の平均値)	203 件 (2012～2016 の平均値)	160 件 (2012～2020 の平均値)	203 件以下 (2012～2021 の平均値)
一戸建空家のうち利用目的 のない空家戸数 【住宅・土地統計調査】	—	4,160 戸 (2013)	5,730 戸 (2018)	4,160 戸程度 (2013 の水準 を維持)

②施策の取り組み内容

推進施策	取り組み内容	関係課
災害や犯罪に強い 地域の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・地域防災力強化推進事業 ・災害対策への意識啓発 ・木造住宅解体費用の助成 ・雨水貯留浸透施設の整備 ・市営住宅での透水性舗装の整備 ・被災後の速やかな住宅復旧に関する取り組み ・防犯対策に配慮した住環境整備の啓発 ・自主防犯団体活動の促進 	防災危機管理課 建築物安全推進課 住宅課 安全生活課
地域特性を活かした 住みやすさの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業 ・地区計画制度による環境整備 ・まちづくり景観推進事業 ・水と緑にふれあうまちづくりの推進 ・都市公園整備事業 	区画整理課 都市計画課 公園緑地課
空家等の適切な 管理の促進と有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空家解体促進費補助金 ・空家所有者等に対する指導・助言等 ・空家情報登録制度 (空家バンク) ・空家利活用改修費補助金 ・空家利活用策とのマッチング 	建築物安全推進課 住宅課

③取り組み状況の整理

防災リーダー養成講座及び防災リーダーフォローアップ講座を開催し、各地域で防災講話や避難所運営ゲーム（HUG）を使用した訓練を指導することのできる人材を育成しました。また、防犯講座の開催、自治会や商店街が実施する防犯カメラの設置費用の一部助成、自主防犯団体・子ども見まもり隊にパトロール用品の配布などを行い、成果指標とした住宅侵入盗被害の年間件数は、2012（平成24）年度から2020（令和2）年度までの平均で160件となり、目標を達成しています。

また、土地区画整理事業を着実に進めるとともに、公園、街路樹及び公園樹の整備を行い、民有地緑化の助成など住環境の向上に努めました。

成果指標とした一戸建空家のうち利用目的のない空家戸数は、2018（平成30）年度に5,730戸となっており、同程度の水準を維持するよう設定した2013（平成25）年度の4,160戸を大幅に上回っていますが、管理が不適切な空家などの所有者等に対して指導・助言などを行うとともに、倒壊などの恐れのある危険な空家に対して解体工事費用の一部を助成しました。また、増加する空家に対して、空家バンクによる利活用を促進したほか、改修費用の一部を助成しました。

以上のことから、基本目標2の取り組みはおおむね順調に推進しています。

【基本目標3】歩いて暮らせる ～都市構造を活かした住まいの供給～

①成果指標

（ ）内は年度

指標	計画当初	改訂時	直近実績	目標値
中心市街地の人口 ※中心市街地：松葉・松山・新川・八町の 4小学校区人口 【住民基本台帳】	23,184人 (2011)	22,384人 (2016)	22,518人 (2020)	22,500人 (2021)
駅から1km圏内の居住世帯の ある住宅の割合 ※駅：JR東海道本線・飯田線、渥美線 の各駅及び市電の停留所 【住宅・土地統計調査】	32.9% (2008)	25.1% (2013)	33.9% (2018)	35.0% (2018)

②施策の取り組み内容

推進施策	取り組み内容	関係課
都市拠点における 住まいの供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業 ・地域優良賃貸住宅供給促進事業 	まちなか活性課 住宅課
地域拠点における 暮らしの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な土地利用の推進 ・立地適正化計画に即した居住誘導 ・交通結節機能の強化 ・公共交通のネットワーク化 ・地域優良賃貸住宅供給促進事業 ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 	都市計画課 都市交通課 住宅課

③取り組み状況の整理

中心市街地において豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業及び豊橋駅西口駅前地区優良建築物等整備事業へ補助を行いました。こうした取り組みの結果、成果指標とした中心市街地の人口は22,518人となり、目標を達成しています。

駅から1km圏内の居住世帯のある住宅の割合は、2018（平成30）年度に33.9%と目標に達しませんでした。曙町松並地区において用途地域を見直し適切な土地利用を図り、新たに地区計画を定めることで良好な住環境の整備を進めました。さらに、2018（平成30）年9月には立地適正化計画を策定・公表し、定住促進事業などにより居住の誘導を図りました。また、豊橋市都市交通計画2016-2025に基づき、路線バスの運行に対する補助の実施、渥美線駅・市電停留場・バス停のサイクル&ライド駐輪場の整備支援などを行いました。

以上のことから、基本目標3の取り組みはおおむね順調に推進しています。

【基本目標4】安心して暮らせる ～住宅セーフティネットの確立～

①成果指標

() 内は年度

指標	計画当初	改訂時	直近実績	目標値
最低居住面積水準未達の世帯の割合 【住宅・土地統計調査】	6.1% (2008)	8.1% (2013)	6.9% (2018)	0% (早期に解消)
高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合 ※高齢者向け住まい：サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅、シルバーハウジング、有料老人ホーム、ケアハウス 【住宅課】	0.7% (2011)	1.4% (2016)	1.7% (2020)	3% (2021)
市営住宅入居回転率 ※募集対象戸数に対する新規入居戸数の割合 【住宅課】	5.3% (2010)	6.1% (2016)	4.5% (2012～2020の平均値)	6% (2012～2021の平均値)

②施策の取り組み内容

推進施策	取り組み内容	関係課
地域の居住支援機能・サービスの充実	<ul style="list-style-type: none"> ・地域密着型サービスの整備 ・介護予防事業 ・高齢者安心生活サポート事業 ・「地域生活」バス・タクシー運行事業 ・一声運動活動 ・緊急通報装置設置事業 ・豊橋市おかえりネットワーク運営事業 ・地域包括支援センターの活動支援 ・障害者相談支援事業 ・子育てプラザ、つどいの広場 ・多文化共生の推進 	長寿介護課 都市交通課 障害福祉課 こども未来館 多文化共生・国際課
民間賃貸住宅等への入居支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域優良賃貸住宅供給促進事業 ・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ・居住サポート事業 ・住宅確保要配慮者の入居に配慮した民間賃貸住宅の供給促進 ・住情報の一元化 	住宅課 障害福祉課
市営住宅の機能強化と有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅のあり方の明確化 ・多様なニーズに応じた住戸の提供 ・最適な入居者の募集方法の実施 ・期限付き入居の実施 ・入居承継制度の見直し ・収入超過者への対応の強化 ・債権管理の徹底 ・家賃制度の見直し ・最適な管理運営方法の実施 ・コミュニティ形成の支援 ・住宅設備の改善 ・地域資源としての生活支援施設等の検討・整備 ・市営住宅ストック総合活用計画によるストックの有効活用 	住宅課

③取り組み状況の整理

成果指標とした最低居住面積水準未満の世帯の割合は早期解消を目指していますが、2018（平成30）年度時点で6.9%です。また、高齢者人口に対する高齢者向け住まいの割合も2020（令和2）年度時点では1.7%と、目標と開きがあります。しかし、民間賃貸住宅等への入居支援のため、セーフティネット住宅登録手続き、高齢者の居住の安定確保のため地域優良賃貸住宅への家賃補助を行いました。

また、居住支援の充実として、市内5地区における「地域生活」バス・タクシー運行事業の実施、独居高齢者や高齢者世帯を訪問しての一声運動の推進、おかえりネットワーク運営事業における発見活動協力員数5,000人以上の登録など安否確認につながる高齢者支援の強化を図りました。外国人情報窓口や2019（令和元）年度に開設した豊橋市外国人総合相談窓口（インフォピア）では、外国人へのサポートを行いました。

市営住宅の入居回転率の平均値は4.5%と目標に達していませんが、屋上防水改修やエレベーター改修、浴槽・給湯器の設置などを実施することで市営住宅の長寿命化と入居者の利便性の向上を図りました。また、入居承継制度を見直すことで住宅に困窮している方の住居確保を行うことができ、家賃収納率は毎年99%以上を達成しています。

以上のことから、基本目標4の取り組みは順調に推進しています。

5 住まい・暮らしを取り巻く主要課題

1 住まいの維持と性能の向上

【住まいの耐震化】

本市は愛知県の太平洋沿岸に位置し、南海トラフ地震の防災対策推進地域に指定されており、地震による災害を念頭においた住まいづくりをしていくことが重要となっています。

本市の住宅の耐震化率は、91.0%となっています。耐震化への実施意向はあるものの、住宅そのものへの対策は費用がかかることから、家具の転倒防止など比較的安価で手軽にできる対策が多くなっています。

各地での大規模地震の発生や南海トラフ地震の予測により、市民の防災意識は高まっていますが、耐震化の実績は伸び悩んでいます。新耐震基準を満たしていない住宅などは地震の際に倒壊する恐れがあり危険なため、耐震診断の効果的な啓発及び耐震診断の結果に対するフォローアップなどの支援をさらに進めていくことが必要です。

【住まいの省エネルギー化と長寿命化】

気候変動問題に対処していくためには、太陽光発電システムなどの環境に配慮した設備の導入や、今ある住まいに長く住み続けることが効果的です。しかし、本市における太陽熱利用や太陽光発電、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓といった環境に配慮した住宅設備の状況は、最大でも13.8%にとどまっています。

そのため、脱炭素社会の実現に向けて環境に配慮した設備の導入や省エネ性能の高い住宅の普及を図るとともに、長く住み続けられる住宅の普及を図ることが必要です。

【住まいのバリアフリー化】

本市における手すり設置や段差解消など、高齢者等に配慮した設備のある住宅の割合は48.1%と、県の51.8%よりも低いです。

また、高齢者は今後も増加すると考えられることから、段差を解消したり、手すりを設置したりといった住まいのバリアフリー化を進めていくことが望まれています。住まいのバリアフリー化は、高齢者や障害者の方だけではなく、子どもや妊婦、一時的に怪我をしている方などすべての人が安心して暮らすためのものであり、事故を防止する効果もあります。

そのため、誰もが安心して安全に暮らせるように、段差解消などの住宅改修費用助成制度の周知徹底やバリアフリー化への意識啓発を推進していくことが必要です。

【マンションの管理適正化及び再生円滑化の推進】

マンションでは、築年数の経過に伴い構造体や設備が劣化していくため、適切に修繕や改修を行う必要があります。しかし、全国的に老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンションが急増する見込みであり、本市においても、今後このような状況になることが予測されます。

2020（令和2）年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正されました。

マンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえて、マンション管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要があります。また、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取り組みを強化していくことも必要です。

【新型コロナウイルス感染症拡大に伴う新しい生活様式への対応】

2019（令和元）年12月に海外で確認された新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、新しい生活様式への対応が求められており、テレワークなどの働き方が推進されていますが、ワークスペースや通信環境の確保などの環境が整っていません。

住まいや暮らしに関わる団体・事業者へのアンケート調査においても、自宅で過ごす時間が長くなるにつれ、住まいニーズの多様化が進んでいくと予想されるとの意見があり、今後も変化するニーズに対応していく必要があります。

2 快適な住環境の構築

【防災・防犯対策の強化】

本市には、未接道または幅員4m未満の道路に接続している住宅、いわゆる接道不良の住宅が30.2%あります。

市民意識調査において、周辺環境としては、歩行者の安全性、地震・火災・風水害等からの安全性、犯罪発生に対する安心で満足度が低く、市に期待する施策としても、生活道路などの住環境整備や防災対策が最も多く挙げられています。

そのため、防災リーダーの活用推進、自主防災組織の強化・育成などの防災対策や自主防犯活動などの防犯対策を引き続き支援し、より安全な暮らしの形成を推進していくことが必要です。また、激甚化・頻発化する自然災害に対し、安全・安心な住環境を確保するため、水災害をはじめとする災害リスクを考慮した居住の誘導が必要であるとともに、狭あい道路の改善など住環境の整備を行っていくことも必要です。

【自然に囲まれたこちよい環境の形成】

近年の全国的な傾向として、物質的な豊かさよりも、ゆとりややすらぎといった心の豊かさが求められるようになり、その地域に根ざした歴史や風土、文化といったものが重要視されるようになってきています。

市民意識調査において、周辺環境としては自然の豊かさの満足度が高くなっており、本市の自然の豊かさが魅力の一つであると認識しています。また、市に期待する施策として魅力的なまち並み・景観の保全・創造が挙げられています。

そのため、自然や歴史・文化と調和した美しく地域らしい景観の形成や自然と親しむ場の保全・創造により、ゆとりと潤いを感じられるこちよい環境の形成を推進していく必要があります。

【空家等の適切な管理と利活用の促進】

2018（平成30）年度に実施された住宅・土地統計調査によると、本市の空家状況は、空家数約21,500戸、空家率12.9%であり、全国の状況13.6%より低い空家率となっています。

人口減少など社会構造の変化により、今後さらに空家が増加することが予想される中、空家の発生を予防するとともに、空家の適切な管理の促進及び空家の有効活用を図ることが必要です。

【子育てしやすい住環境の充実】

本市の年少人口は減少しており、今後も少子化は進行すると予測されています。

市民意識調査において、市に期待する施策として子育て世帯への居住支援が挙げられています。

そのため、安心して子育てができるような住まい、住環境を充実させることが必要です。

3 まとまりのある都市づくりに合わせた住まいの供給

【都市づくりに合わせた暮らしの形成】

2021（令和3）年に改定した都市計画マスタープランでは、立地適正化計画で定める居住の誘導方針を示し、将来にわたり都市機能を維持できるよう、中長期的に居住の誘導を図ることとされています。

今後、人口減少が進めば、一定の人口密度に支えられてきた商業、医療、福祉といった生活サービスの提供が困難になる恐れがあります。

そのため、まとまりのある都市づくりを推進するとともに、都市づくりに合わせた居住の誘導などが必要となります。

【都市拠点における住まいの供給】

本市の都市計画マスタープランにおいて、豊橋駅周辺の都市拠点では、多様な世代やライフスタイルに応じた居住の場を確保し、にぎわいと活気に満ちた東三河の中心にふさわしい拠点の形成を図ることとしています。しかし、中心市街地の人口は2018（平成30）年以降減少しており、高齢化率は高くなってきています。

そのため、さまざまな世代がまちなか居住を選択できるような住まいの供給が必要です。

【地域拠点における住まいの供給】

本市の都市計画マスタープランにおいて、都市拠点のまわりに位置する地域拠点では、日常生活に必要な機能の集積や維持を図り、便利で快適に暮らせるよう生活圏の中心となる拠点の形成を図ることとしています。

市民意識調査においても、住宅を選択する条件として立地の利便性が重視されています。

そのため、日常生活に必要な機能が集積するなど、利便性の高い地域拠点への住まいの供給が必要です。

4 住宅セーフティネットの促進

【福祉部局などとの連携】

今後も増加すると見込まれる高齢者をはじめ、障害者や低所得者、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な市民は多様化しています。また、公営住宅においても入居者の高齢化が進んでいるため、福祉面での支援の必要性も高まってきています。

そのため、高齢者や障害者等の暮らしを支えるために、福祉部局などとの情報の共有や連携した取り組みをさらに強化していくことが必要です。

【民間賃貸住宅市場における住宅セーフティネットの促進】

本市の高齢者は、年々増加しています。また、外国人登録者数は2015（平成27）年までは減少傾向でしたが、2016（平成28）年から増加に転じ、現在1万9千人弱の外国人が居住しています。しかし、高齢者や外国人が新たな住まいを探す際、保証人問題や緊急時の対応、近隣住民とのトラブル発生等の懸念により、民間賃貸住宅への入居を制限されたりするケースが見られます。

そのため、住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅に円滑に入居できるような情報の提供や入居の支援に努めていくことが必要です。また、空室情報を庁内でも共有し、住宅確保要配慮者の居住支援につなげていくことが必要です。

【市営住宅を活用した適切な住宅セーフティネットの促進】

市営住宅入居者の状況は、65歳以上の高齢者のいる世帯が55.0%、外国籍の入居者がいる世帯が22.0%となっています。

また、2021（令和3）年4月1日現在3,851戸の市営住宅を管理していますが、1981（昭和56）年の新耐震基準以前に建設された住戸が44.2%となっており、建て替え対象となる耐用年限の1/2を超える住宅は、2021（令和3）年度には61.5%（2,367戸）という状況です。

こうした状況を踏まえ、市営住宅の入居管理の適正化に努め、住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の機能を確保するとともに、人口減少を見据えた適切な管理戸数への縮減及びストックの有効活用を図ることが必要です。

第3章 市営住宅の需要量と供給目標量

3

市営住宅の需要量と供給目標量

需要量として公的支援が必要な世帯数等を推計し、市営住宅の供給目標量等を設定します。

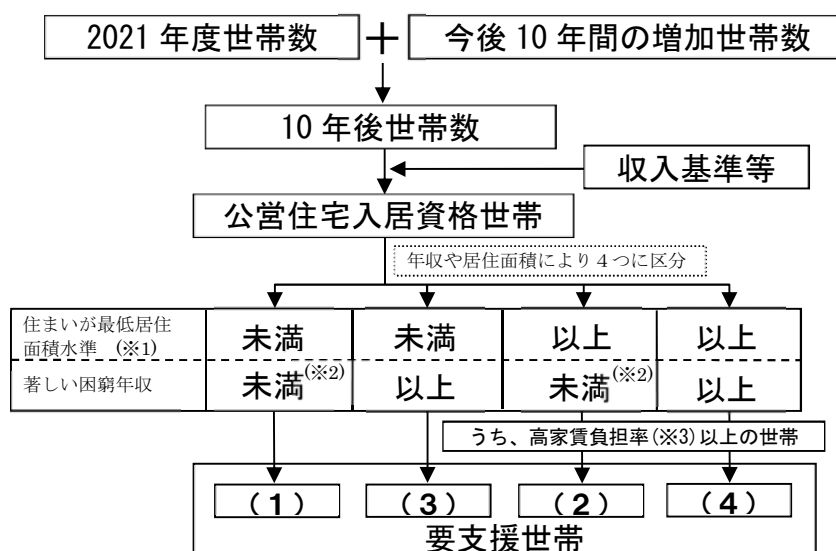
1 要支援世帯数の見通し

(1) 公的支援が必要な世帯（要支援世帯）の推計方法

公営住宅の需要量として、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援が必要な要支援世帯数を推計します。

具体的には国の住生活基本計画に基づくフロー推計により、民間賃貸住宅に居住する世帯のうち、公営住宅の入居資格を有する世帯について、年収・居住水準に対する家賃の負担率等から住宅の困窮状況を区分することにより、10年後における要支援世帯数の推計を行います。

《フロー推計》



※1 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礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

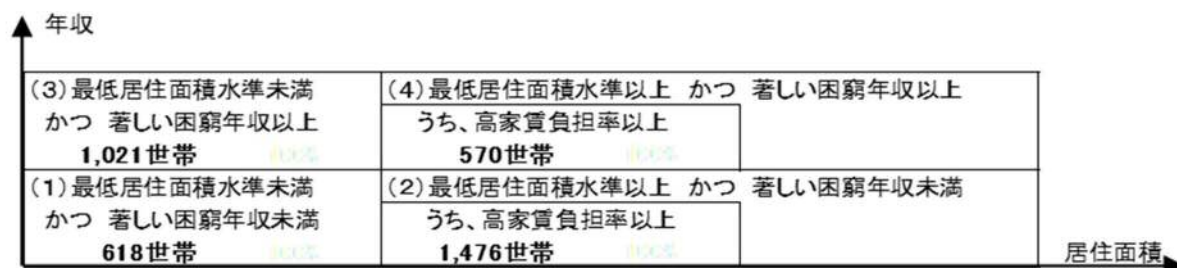
※2 著しい困窮年収未満：公営住宅の施策対象（P20の収入分位Ⅰ～Ⅵの階層）の世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

※3 高家賃負担率：当該地域の年収200万円以下の世帯のうち民間借家居住世帯における平均家賃負担率

(2) 要支援世帯の類型と推計結果

10年後における要支援世帯数は、3,685世帯と推計されます。

《要支援世帯の推計結果》



2 市営住宅の供給目標量

要支援世帯 3,685 世帯を 2021（令和 3）年度における市営住宅と県営住宅の管理戸数比率を基に按分し、市営住宅による支援が必要な世帯を推計することにより、今後 10 年間の市営住宅供給目標量を設定します。

項目	市営	県営	市営+県営
管理戸数（戸）	3,851	2,575	6,426
管理戸数比率（%）	59.9	40.1	100
公営住宅需要量（要支援世帯）（戸）	2,207	1,478	3,685



市営住宅の今後 10 年間の供給目標量 = 2,207 戸 ≒ 2,200 戸



市営住宅の供給目標量 ^(※4)	年平均 220 戸（今後 10 年間）
----------------------------	---------------------

※4 供給目標量：既存の市営住宅の入居募集や建て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指し、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る

供給目標量は、年平均 220 戸としますが、時々々の社会情勢や民間賃貸住宅の供給量を考慮しつつ、適切な供給量の確保に努めます。

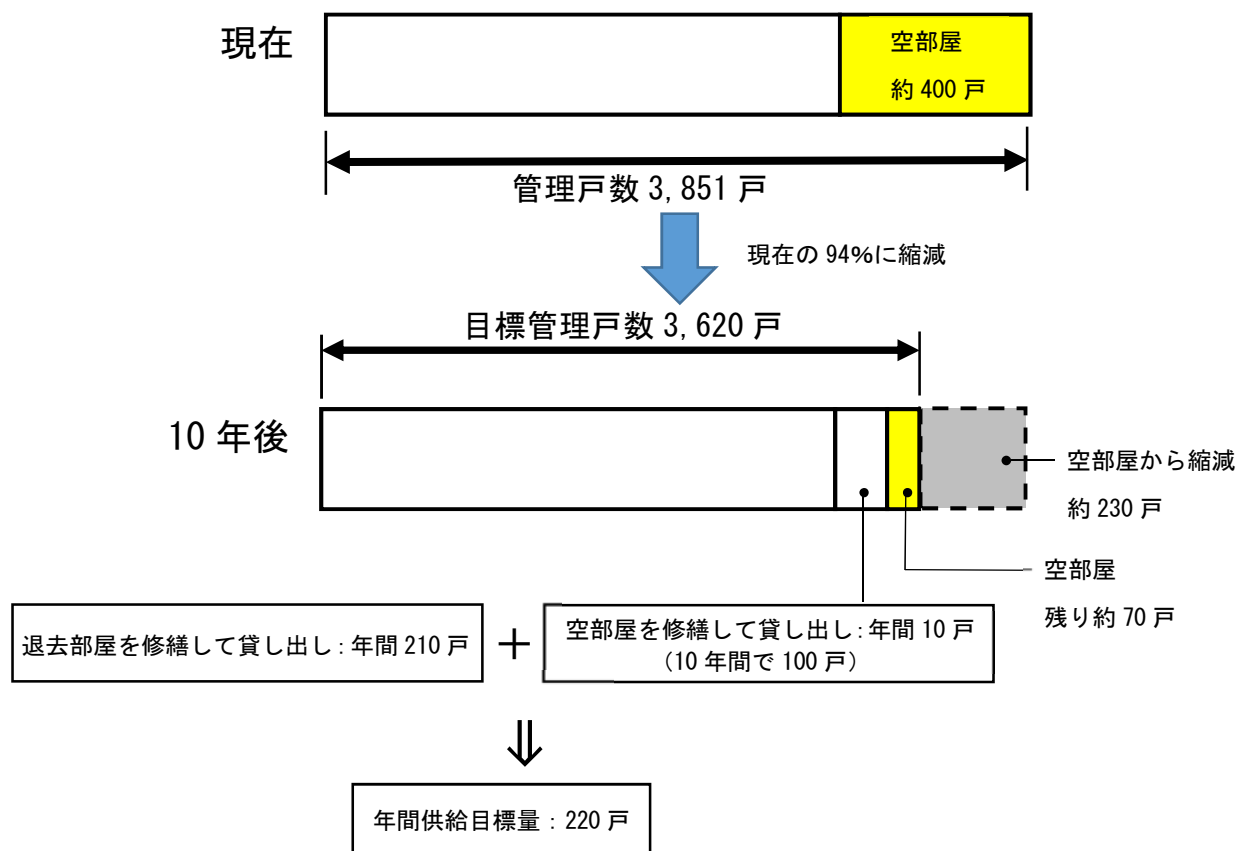
3 市営住宅の目標管理戸数

公営住宅等の需要の見通しとして、公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づくストック推計を行い、10年後の著しい困窮年収未満の世帯数を推計します。これにより、10年後の需要は現在の約94%となります。現在、管理戸数は3,851戸であるので、目標管理戸数は約3,620戸となります。

一方、過去5年間（2016（平成28）年度から2020（令和2）年度）の年間平均退去戸数は約210戸でした。今後もほぼ同等で推移するものとし、これを修繕して貸し出すものとします。年間供給目標量220戸に対し、退去部屋を修繕して貸し出ししても不足する戸数は、10年間で100戸となりますが、空部屋を修繕して貸し出すことにより補います。空部屋は2020（令和2）年度末で約400戸あり、修繕して貸し出す100戸を差し引いても約300戸が残ることから、年間供給目標量を維持しながら10年後の管理戸数を3,620戸に減らすことは可能であり、市営住宅の適正な経営を維持していくためには規模のスリム化が必要であると考えます。

そのため、10年後の目標管理戸数はストック推計で算出された3,620戸とします。

《市営住宅管理戸数状況》



第4章 基本理念と基本目標

4

基本理念と基本目標

今後の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本理念と基本目標を設定します。

1 基本理念

未来へつなぐ 住まいと暮らし

本市では、第6次豊橋市総合計画でまちづくりの基本理念を「私たちがつくる 未来をつくる」とし、目指すまちの姿である「未来を担う 人を育むまち・豊橋」の実現に向けて、支え合いながら安心して暮らせるまちづくりを進めています。

本計画では、総合計画で掲げられている基本理念や目指すまちの姿の実現を住まいや暮らしの側面から支えるために、基本理念を「未来へつなぐ 住まいと暮らし」と掲げます。

豊橋で暮らしてみたい、暮らし続けたいと思える魅力的なまちにしていくためには、私たち一人ひとりが主体となって、ともに住みよいまちづくりに参加していく必要があります。

そのためには、私たちの生活の場である住まいをよりよいものとして、子や孫の世代まで住み継がれるような住宅にしていくことが大切です。また、多様な世代や地域コミュニティなどさまざまなパートナーとともに、私たちが住んでいる地域をより快適で、より安全に、かつ安心して暮らし続けられるまちとしてつくり上げ、未来へつないでいくことも大切です。

本計画では、市民、地域、事業者及び行政などが一体となって連携しながら「未来へつなぐ 住まいと暮らし」の実現を目指します。

2015（平成27）年9月に、人々の暮らしを保障しながら、平和と地球環境を永続させるべく、国連によってSDGsが採択されました。SDGsの目標でもある持続可能なまちづくり、安心・安全に暮らし続けることができる住環境づくりを推進していきます。

2 基本目標

主要課題の解決に向けた住宅施策を推進していくために、基本理念の「未来へつなぐ 住まいと暮らし」に基づき4つの基本目標を設定します。

基本目標1 永く暮らす ～住まいの維持と性能の向上～

耐震化やバリアフリー化及び省エネルギー設備の導入など環境にやさしく長く住める優良な住宅づくりを促進するとともに、マンションにおいても適正な管理を推進し、住み継がれ、永く暮らせる住まいづくりを推進します。



House

基本目標2 安全で心豊かに暮らす ～快適な住環境の構築～

災害に強く犯罪が少ない地域づくりや、子育てしやすい環境づくりを推進するとともに、美しい景観の維持・形成や自然と親しむ場の保全・創造により、安全で心豊かに暮らせる住環境を構築します。



Town

基本目標3 便利に暮らす ～まとまりのある都市づくりに合わせた住まいの供給～

鉄道や路面電車、路線バスなど公共交通の利便性が高い都市拠点や、日常生活に必要な店舗や病院が集まる地域拠点を中心に、優良な住宅の供給を促進し、快適に暮らせる居住環境の形成を図ります。



City

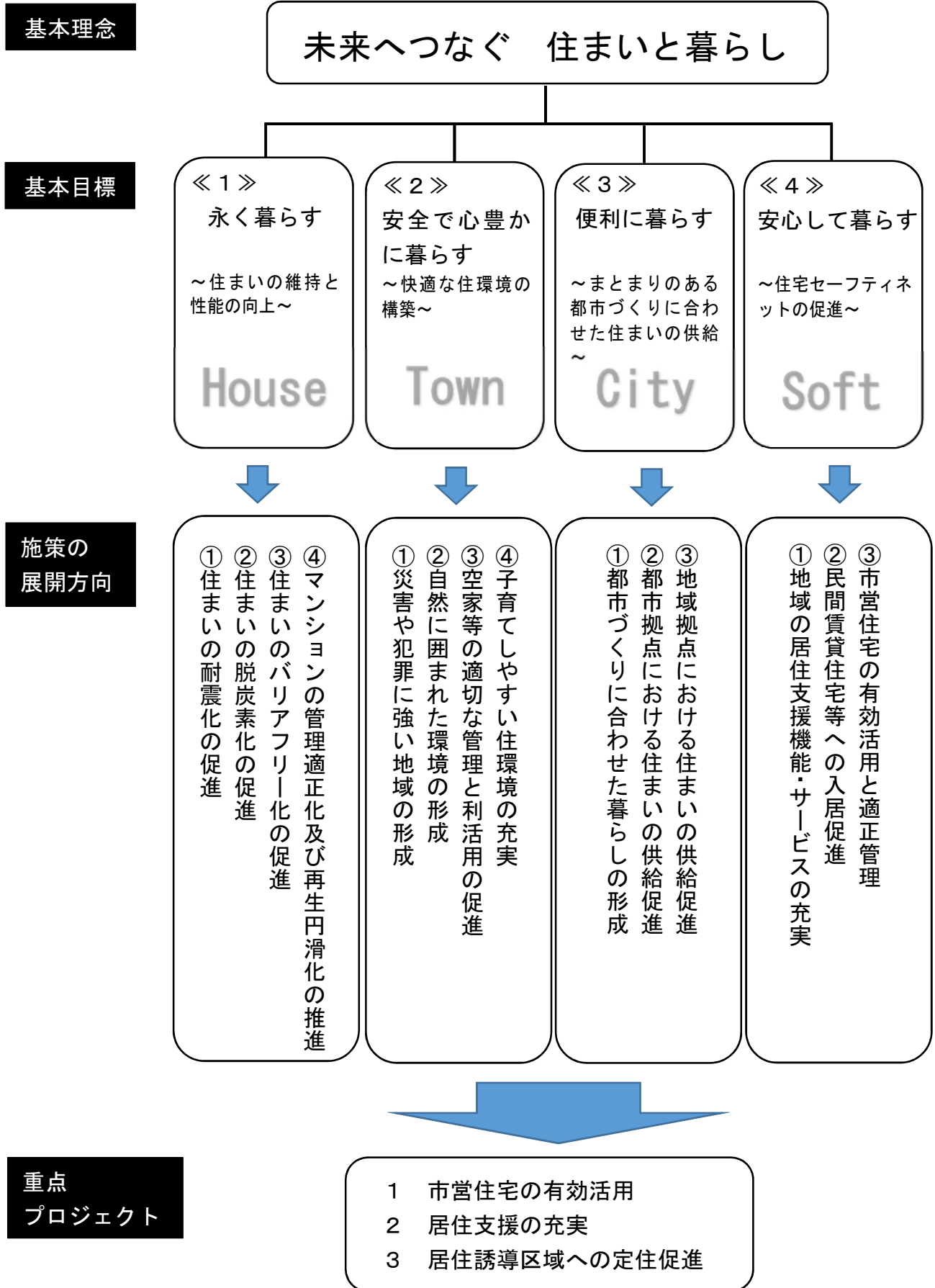
基本目標4 安心して暮らす ～住宅セーフティネットの促進～

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、住宅の確保に配慮が必要な人に対して、福祉施策をはじめさまざまな施策分野と連携して総合的な施策展開をするとともに、市営住宅の適正管理と活用に努め、誰もが安心して暮らせる住環境づくりを推進します。



Soft

3 計画の体系



第5章 施策の展開方向と成果指標

5

施策の展開方向と成果指標

各基本目標を実現するために必要な施策の展開方向と目標の達成状況の評価を示すための成果指標を示します。

「成果指標」の目標値について

2026年の目標値については、関連計画等の直近の目標値から推計または推定して記載

「具体的な取り組み」の表中の凡例について

- 「◎」 新規で行う取り組み
- 「○」 既に行っているが、本計画に新たに掲載する取り組み

1 基本目標1 永く暮らす ～住まいの維持と性能の向上～

(1) 施策の展開方向

展開方向
1 住まいの耐震化の促進
2 住まいの脱炭素化の促進
3 住まいのバリアフリー化の促進
4 マンションの管理適正化及び再生円滑化の推進

(2) 成果指標

() 内は年度

成果指標	現状値	目標値
住宅の耐震化率 【建築物耐震改修促進計画】	91.0% (2020)	95%以上 (2026)
ZEHへの補助金累計件数 【地球温暖化対策地域推進計画】	95件 (2020)	840件 (2030)
バリアフリーに対応した市営住宅の割合 【第6次総合計画】	22.8% (2020)	33.4% (2026)

施策の展開方向1 住まいの耐震化の促進

① 住まいの耐震化の促進

建築物耐震改修促進計画に基づき住まいの耐震診断・耐震改修を促進するとともに、パンフレット配布やインターネットによる情報発信等により耐震化の普及・啓発に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 住まいの耐震化の促進	
耐震診断事業	木造住宅無料耐震診断の実施及び非木造住宅耐震診断費用の一部を助成します。
耐震改修補助事業	木造住宅の耐震改修費用の一部を助成します。
耐震化の普及・啓発	パンフレット配布やインターネットによる情報発信とともに、住宅所有者に対し個別訪問を行います。
木造住宅解体費用の助成	一定の条件を満たす木造住宅の解体費用の一部を助成します。
住宅・建築相談事業	建築士、土地家屋調査士の協力による住まいに関する無料相談を開催します。
◎ 住宅に関する支援制度等の情報提供	住宅に関する支援制度等についての情報を集約し、発信します。

施策の展開方向2 住まいの脱炭素化の促進

① 住まいの省エネルギー化の促進

太陽光発電システムやリチウムイオン蓄電池の設置等を促進し、省エネルギー・省資源に配慮した住まいの普及を図るとともに、脱炭素化に向けて環境にやさしい暮らし方の普及・啓発に努めます。

② 住まいの長寿命化の促進

長く住み続けられる長期優良住宅の普及・啓発に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 住まいの省エネルギー化の促進	
家庭用エネルギー設備等導入費補助事業	太陽光発電システムやリチウムイオン蓄電池、ZEH住宅など、環境に配慮した設備の個人設置者に対して費用の一部を助成します。
環境にやさしい暮らし方の普及・啓発	イベントや広報とよはしによる情報発信等を行います。
◎ 市営住宅の省エネルギー化の推進	市営住宅の建て替えに伴い太陽光パネルを設置するなど、省エネルギー化を推進します。
◎ 住宅に関する支援制度等の情報提供 【再掲】	住宅に関する支援制度等についての情報を集約し、発信します。
② 住まいの長寿命化の促進	
長期優良住宅の普及・啓発	パンフレット配布やインターネットによる情報発信等を行います。

施策の展開方向3 住まいのバリアフリー化の促進

① 住まいのバリアフリー化の促進

住宅改修費補助制度を普及・促進し、住み慣れた住まいで暮らし続けられるように努め、市営住宅においては建て替えに伴いバリアフリー化を実施します。また、住まいに関する相談窓口を充実・普及させ、市民の方が気軽に相談できる体制を整えます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 住まいのバリアフリー化の促進	
住宅改修費用の助成	障害者等のための住宅改修費用の一部を助成します。
バリアフリーの普及・啓発	人にやさしいまちづくり塾の開催等による普及・啓発を行います。
市営住宅のバリアフリー化の推進	市営住宅の建て替えに伴いバリアフリー化を推進します。
住宅・建築相談事業 【再掲】	建築士、土地家屋調査士の協力による住まいに関する無料相談を開催します。
◎ 住宅に関する支援制度等の情報提供 【再掲】	住宅に関する支援制度等についての情報を集約し、発信します。

施策の展開方向4 マンションの管理適正化及び再生円滑化の推進

① マンションの管理適正化及び再生円滑化の推進

マンション管理適正化推進計画の策定、管理計画認定及びマンション管理についての情報発信等の意識啓発を行い、マンション管理の適正化を推進します。また、再生円滑化については、情報の収集及び発信に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① マンションの管理適正化及び再生円滑化の推進	
◎ マンション管理適正化推進計画の策定	マンション管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定します。
◎ マンション管理計画の認定	一定の基準を満たすマンション管理計画の認定制度を構築し、市場における評価と管理水準の維持向上を図ります。
◎ マンション管理の意識啓発	マンション管理や再生についての情報発信やセミナー等の開催により、マンション管理の意識啓発を図ります。

2 基本目標2 安全で心豊かに暮らす ～快適な住環境の構築～

(1) 施策の展開方向

展開方向
1 災害や犯罪に強い地域の形成
2 自然に囲まれた環境の形成
3 空家等の適切な管理と利活用の促進
4 子育てしやすい住環境の充実

(2) 成果指標

() 内は年度

成果指標	現状値	目標値
無施錠による盗難被害件数及び盗難被害件数に占める無施錠率（集計期間：1～12月） 【安全で安心なまちづくり行動計画】	315 件 62.7% 2020 年	250 件以下 55%以下 2026 年
空家等データベースに登録された空家等のうち、管理が不適切なものの件数 【空家等対策計画】	121 件 (2020)	50 件 (2026)
のびるん de スクール登録児童割合 【第6次総合計画】	25.8% (2020)	50%以上 (2026)

施策の展開方向1 災害や犯罪に強い地域の形成

① 災害に強いまちづくりの推進

ハザードマップなどの周知や防災知識の普及・啓発に努め、地域の防災力の強化等による災害被害の軽減を図ります。

② 犯罪の少ないまちづくりの推進

地域に配慮した防犯対策の啓発や自主防犯団体活動の活発化により、安心・安全な暮らしを支援します。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 災害に強いまちづくりの推進	
地域防災力強化推進事業	危険箇所等の検証や防災リーダーの養成等により地域防災力を強化します。
災害対策の普及・啓発	ハザードマップなどの周知や防災知識を普及・啓発します。
雨水貯留浸透施設・透水性舗装の整備	市営住宅の建て替えに伴い雨水貯留浸透施設や透水性舗装を整備します。
被災後の速やかな住宅復旧に関する取り組み	被災者の生活安定や、震災後の迅速な復旧を図るため、応急仮設住宅の建設などに関する事前の取り組みを進めます。
② 犯罪の少ないまちづくりの推進	
地域に配慮した防犯対策の啓発	高齢者等対象者に合わせた防犯教育講座等を開催します。
自主防犯団体活動の促進	防犯活動で使用できる帽子やタスキ等のパトロール用品の配布などにより地域の自主防犯活動を促進します。
◎ 防犯まちづくりの推進	地元自治会等と連携し、地域の実情に応じたきめ細やかな防犯対策を進めていきます。
◎ 特殊詐欺対策の推進	特殊詐欺の未然防止として、迷惑電話に対する対策等を講じていきます。

施策の展開方向2 自然に囲まれた環境の形成

① 緑と調和のとれた住環境の形成

景観に配慮した公共事業の実施や景観形成地区制度によるまち並み景観整備により、調和のとれた美しい景観形成を図ります。また、河川やため池等の水辺環境の適切な保全や公園・緑地の充実等により緑と調和のとれた住環境の形成を図ります。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 緑と調和のとれた住環境の形成	
土地区画整理事業	宅地と道路や公園等の公共整備を一体的に行い、宅地の利用増進を図ります。
地区計画制度による環境整備	一定の区域を対象に土地利用や建築物などに関する基準を定め、良好な地区環境の形成を図ります。
まちづくり景観推進事業	景観法の届出制度等を活用した規制・誘導を行うとともに、景観計画の指針に沿った事業を推進します。
水と緑にふれあうまちづくりの推進	水辺環境の充実や街路樹の整備を推進するとともに、民有地緑化に助成します。
都市公園整備事業	景観・防災・環境保全等の機能を併せ持つ都市空間を整備します。

施策の展開方向3 空家等の適切な管理と利活用の促進

① 空家等の適切な管理の促進

周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家等を発生させないように空家所有者等への支援・啓発を行い、空家等の適切な管理を促進します。

② 利活用可能な空家等の有効活用

利活用が可能な空家等の有効活用を図ります。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 空家等の適切な管理の促進	
空家所有者等に対する指導・助言	管理が不適切な空家の所有者等に対する指導・助言や必要に応じた法的措置等を実施します。
空家解体促進費補助事業	倒壊等の恐れのある危険な空家の解体工事費用の一部を助成します。
② 利活用可能な空家等の有効活用	
空家情報登録制度（空家バンク）	売買及び賃貸借を希望する空家の情報を集約・発信することで空家の利活用を促進します。
空家利活用改修費補助事業	空家バンクに登録された物件の改修工事費用の一部を助成します。
空家利活用等の検討	空家の利活用手法として、地域づくりに資する使い方を検討していきます。

施策の展開方向4 子育てしやすい住環境の充実

① 子育てにやさしいまちづくりの推進

子育て世帯の住宅に対する支援や、地域で子育て世帯の安心した暮らしを支えるため、各種情報提供や交流の場を設けるほか、放課後の各事業を連携して実施するなど、子育てにやさしいまちづくりの推進を図ります。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 子育てにやさしいまちづくりの推進	
○ 子育て世帯向け市営住宅の供給	小学校就学前の子どもを持つ世帯に対し、入居期間を子の義務教育期間に限定した子育て世帯向け市営住宅を提供します。
○ 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業	歩いて暮らせるまち区域内で新たに家屋を取得し、居住する人を対象に補助金を交付します。また補助対象者の世帯に中学生以下の子どもがいる場合、子育て奨励金を交付します。
○ 子育て世帯への交流の場の提供	子育てプラザ、地域子育て支援センター、つどいの広場、こここサークルなどの子とその保護者が気軽に集い、自由に遊び・ふれあい・情報交換のできる交流や相談できる場を提供します。
○ 放課後活動の充実	児童クラブ、放課後子ども教室、のびるん de スクールを一体的に連携して実施することにより、すべての児童が安全で安心して、充実した放課後を過ごすことができる場を提供します。

3 基本目標3 便利に暮らす ～まとまりのある都市づくりに合わせた住まいの供給～

(1) 施策の展開方向

展開方向
1 都市づくりに合わせた暮らしの形成
2 都市拠点における住まいの供給促進
3 地域拠点における住まいの供給促進

(2) 成果指標

() 内は年度

成果指標	現状値	目標値
中心市街地の人口 ※中心市街地人口：中心市街地の区域に属する 37 行政町別人口の合計 【中心市街地活性化基本計画】	9,779 人 (2020)	10,500 人以上 (2026)
居住誘導区域内人口の割合 【都市計画マスタープラン】	70.5% (2020)	72.1% (2026)

施策の展開方向1 都市づくりに合わせた暮らしの形成

① まとまりのある都市づくりの推進

土地利用の規制や誘導策により市街地の集約化を図るとともに、都市拠点と地域拠点とを結ぶ公共交通幹線軸などの形成や交通結節機能を高めることにより、まとまりのある都市づくりを推進します。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① まとまりのある都市づくりの推進	
○ 適正な土地利用の推進	土地利用の規制や誘導策により市街地の集約化を図り、都市機能の分散立地や虫食的な市街化を抑制します。
立地適正化計画に即した居住促進	居住誘導区域への居住の誘導を促進します。
○ 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業【再掲】	歩いて暮らせるまち区域内で新たに家屋を取得し、居住する人を対象に補助金を交付します。また補助対象者の世帯に中学生以下の子どもがいる場合、子育て奨励金を交付します。
公共交通幹線軸などの強化	路線バスの高規格化や、路面電車・渥美線の機能の維持・強化を図るとともに、公共交通の利便性を高めます。
交通結節機能の強化	交通結節点へのアクセス性の向上やその周辺のまちづくりとの連携を図るとともに、乗換機能の強化を進めます。

施策の展開方向2 都市拠点における住まいの供給促進

① 都市拠点における優良な住まいの供給促進

都市拠点において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、まちなか居住を促進します。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 都市拠点における優良な住まいの供給促進	
○ 立地適正化計画に即した居住促進【再掲】	居住誘導区域への居住の誘導を促進します。
○ 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業【再掲】	歩いて暮らせるまち区域内で新たに家屋を取得し、居住する人を対象に補助金を交付します。また補助対象者の世帯に中学生以下の子どもがいる場合、子育て奨励金を交付します。
再開発事業の促進	都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業を促進します。
地域優良賃貸住宅整備・供給促進事業	利便性の高いエリアに高齢者等の入居に配慮した地域優良賃貸住宅の整備・供給を促進します。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進と適正な管理	ケア機能を併せ持つサービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正な管理を促進します。

施策の展開方向3 地域拠点における住まいの供給促進

① 地域拠点における優良な住まいの供給促進

地域拠点において、ケア機能を併せ持つサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進し、利便性の高い地域への住み替えを誘導します。さらに、立地適正化計画における都市機能誘導区域・居住誘導区域への居住誘導を促進します。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 地域拠点における優良な住まいの供給促進	
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進と適正な管理【再掲】	ケア機能を併せ持つサービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正な管理を促進します。
立地適正化計画に即した居住促進【再掲】	居住誘導区域への居住の誘導を促進します。
○ 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業【再掲】	歩いて暮らせるまち区域内で新たに家屋を取得し、居住する人を対象に補助金を交付します。また補助対象者の世帯に中学生以下の子どもがいる場合、子育て奨励金を交付します。

4 基本目標4 安心して暮らす ～住宅セーフティネットの促進～

(1) 施策の展開方向

展開方向
1 地域の居住支援機能・サービスの充実
2 民間賃貸住宅等への入居促進
3 市営住宅の有効活用と適正管理

(2) 成果指標

() 内は年度

成果指標	現状値	目標値
セーフティネット住宅の登録戸数	3,758 戸 (2020)	4,600 戸 (2026)
市営住宅の管理戸数	3,851 戸 (2020)	3,620 戸 (2031)

施策の展開方向1 地域の居住支援機能・サービスの充実

① 地域に密着した居住支援の推進

介護予防や高齢者の生活サポートの充実に努めるとともに、公共交通空白地域における高齢者等の日常生活に必要な移動手段の確保に努め、住み慣れた地域での暮らしを支援します。

② 安否確認システムの強化

高齢者等の孤立や孤独死を防ぐための一声運動活動の充実、緊急通報装置の設置及び緊急時に迅速な対応のできる体制の整備推進など安否確認システムの強化を図ります。

③ 相談体制・情報提供等の充実

住み慣れた地域や自宅での暮らしを継続できるように、地域包括支援センターや障害者相談支援センターの活動を支援し、地域で気軽に相談できる体制の充実に努めます。また、外国人への相談体制・情報提供の充実に努め、暮らしに関連するさまざまなルールやマナーの普及・啓発に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 地域に密着した居住支援の推進	
介護予防事業	フレイル予防や運動機能・口腔機能の向上などを目的とした介護予防教室を開催します。
高齢者安心生活サポート事業	生活・介護支援サポーターが1人暮らし高齢者世帯の見守りや話し相手になるなど、安心した暮らしの支援を行います。
「地域生活」バス・タクシー運行事業	公共交通空白地域において、地域の特性に応じた移動手段を確保するため、地域住民が主体となったコミュニティバス（「地域生活」バス・タクシー）を運行します。
② 安否確認システムの強化	
一声運動活動	老人クラブの会員が一声運動として高齢者宅を訪問し、高齢者の孤立を防ぐとともに仲間づくりへと繋がります。
緊急通報装置設置事業	緊急通報装置の設置と緊急事態に迅速な対応が可能な体制を整備します。
豊橋市おかえりネットワーク運営事業	協力事業者や協力員として登録した市民と連携して情報共有することで、認知症高齢者等の行方不明における早期発見を図ります。
③ 相談体制・情報提供等の充実	
地域包括支援センターの活動支援	高齢者を身近で支える地域包括支援センターの活動支援や周知を行います。
障害者相談支援事業	障害者世帯が地域で安心して快適な生活を送るため、日常生活や社会生活などのさまざまな相談に応じます。
◎ 住宅に関する支援制度等の情報提供 【再掲】	住宅に関する支援制度等についての情報を集約し、発信します。

施策の展開方向2 民間賃貸住宅等への入居促進

① 住宅確保要配慮者への入居支援

高齢者や障害者、外国人、子育て世帯等の入居に配慮した住宅の供給を促進し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に努めます。また、状況把握サービスや生活相談サービス等のケア機能を併せ持つ住宅の供給を促進するとともに、適正な管理に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 住宅確保要配慮者への入居支援	
地域優良賃貸住宅整備・供給促進事業 【再掲】	利便性の高いエリアに高齢者等の入居に配慮した地域優良賃貸住宅の整備・供給を促進します。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進と適正な管理 【再掲】	ケア機能を併せ持つサービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正な管理を促進します。
居住サポート事業	賃貸住宅への入居を希望している障害者に対する入居契約や入居継続のための相談等のサポートを行います。
住宅確保要配慮者の入居に配慮した民間賃貸住宅の供給促進	高齢者や障害者、外国人世帯等の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度について周知を図り、供給を促進します。
◎ 住宅確保要配慮者の居住支援	住宅部局と福祉部局、関係団体等の連携により、住まいの確保と暮らしの支援を一体的に課題共有し、解決するための体制を整備します。
◎ 住宅に関する支援制度等の情報提供 【再掲】	住宅に関する支援制度等についての情報を集約し、発信します。

施策の展開方向3 市営住宅の有効活用と適正管理

① 市営住宅の有効活用

老朽化が進む市営住宅の建て替えを進める必要があります。大規模市営住宅の建て替えについては、敷地内の余剰地の事業活用を含めた建設に、民間の資金・ノウハウを活用するPFI方式等の導入を検討します。

市営住宅には日常の暮らしに関する支援が必要な入居者が多く存在しており、特に高齢化は今後も進むと予測されることからバリアフリー化を推進するとともに、必要な設備の充実について検討します。また、屋根・外壁防水や設備等の計画的修繕を行うことにより、施設の長寿命化を図るなど有効に活用します。

② 市営住宅の適正な管理

市営住宅は市民の財産です。市営住宅への入居機会の公平性を確保し、適切な入居管理を推進するとともに、住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の適正な管理に努めます。

【具体的な取り組み】

取り組み	概要
① 市営住宅の有効活用	
◎	大規模市営住宅建て替え時の民間活力の導入
	大規模市営住宅の建て替え時においては、民間活力の導入について検討します。
	ストックの有効活用
	市営住宅長寿命化計画を改定し、計画的修繕によりストックの有効活用を図ります。
	多様なニーズに応じた住戸の提供
	今後需要が見込まれる単身用や高齢者向け住戸の供給に努めます。
	住宅設備の改善
	バリアフリー化を推進するとともに、必要な設備の充実について検討します。
② 市営住宅の適正な管理	
	最適な管理運営の推進
	指定管理者へのモニタリングにより適切な管理を行います。また、適正な入居者選考に努めます。
	収入超過者への対応の強化
	収入超過者に対して、自主的な退去を促します。
	債権管理の徹底
	督促・催告・納付指導・法的措置・債権放棄など適正な債権の管理に努めます。
	家賃制度の見直し
	適正な家賃算定を行うとともに、減免制度の変更を検討します。
	コミュニティ形成の支援
	入居者のソーシャルミックスに努めるとともに、団地のコミュニティ形成の支援に努めます。

第6章 重点プロジェクト

6

重点プロジェクト

本計画で特に重点的に取り組むものを3つのプロジェクトとして位置づけます。

今後の社会経済情勢等を踏まえ、本計画において特に重点的に取り組む必要があると考えられる3つの重点プロジェクトを設定します。

なお、防災分野については、「地域防災計画・水防計画」や「建築物耐震改修促進計画」といった他の計画において重点的に取り組むものとし、本計画では重点プロジェクトとしては設定しないこととします。

《基本目標と重点プロジェクトの対応》

プロジェクト名	概 要	関連する基本目標			
		目標 1	目標 2	目標 3	目標 4
市営住宅の有効活用	市営住宅の建て替えにおける有効活用を検討するとともに、ストックを重視した施策を展開していきます。	●			●
居住支援の充実	住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保に向けて、必要な支援が届くよう施策を展開していきます。			●	●
居住誘導区域への定住促進	まとまりのあるまちづくりに向け、便利で安心した暮らしを実現するための施策を展開していきます。		●	●	●

重点プロジェクト1 市営住宅の有効活用

【目的】

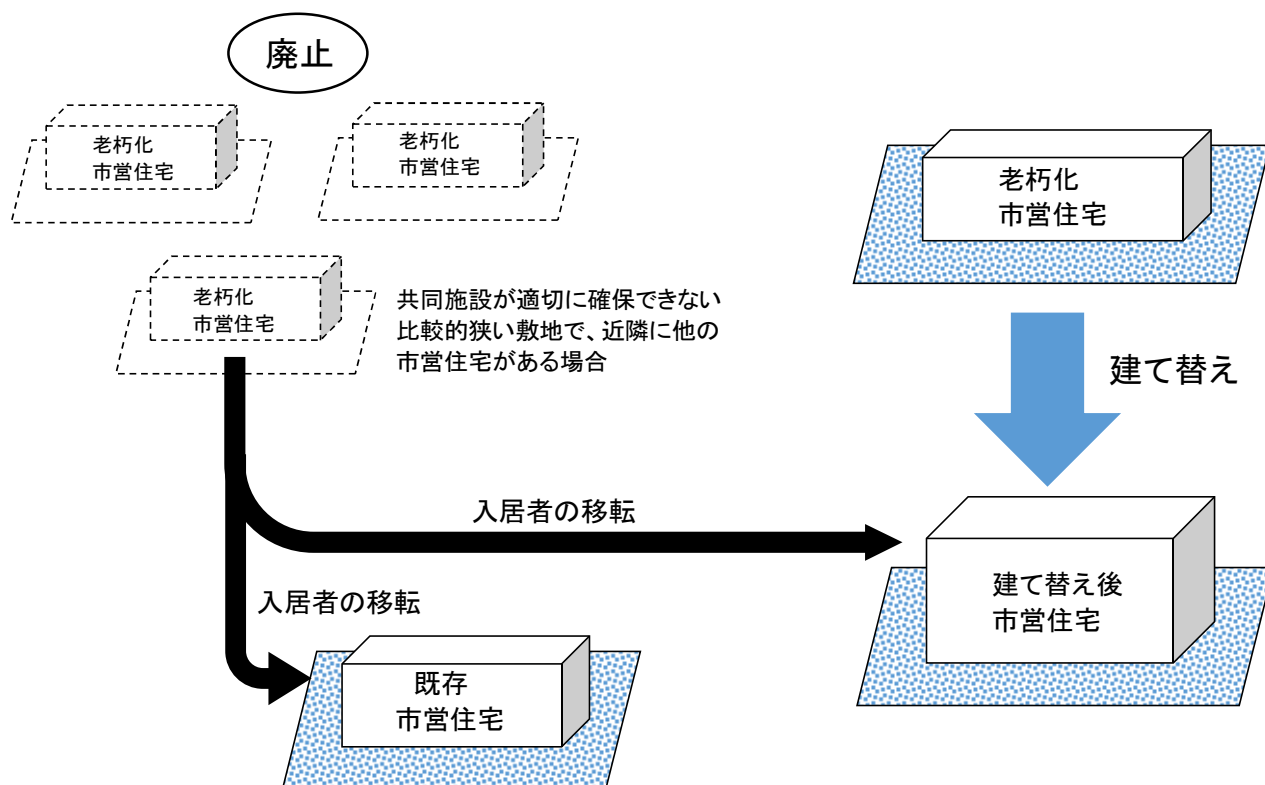
2021（令和3）年4月1日現在の市営住宅管理戸数3,851戸に対し、公営住宅法による建て替え可能となる耐用年限の1/2を超えるものは61.5%と建物の老朽化が進んでいるため、建て替え等の対策が必要となってきています。一方、今後の人口動向等を踏まえた推計によって得られた結果から、10年後の管理戸数を3,620戸に減らすことは可能と考えられます。

こうした状況を踏まえ、市内に点在する市営住宅の建て替え・廃止を効率的に行っていきます。建て替えにおいて生じる余剰地には、地域の暮らしに貢献する役割を持たせる等、新しい市営住宅の在り方を考えていきます。また、今後も存続する住宅については、適切な維持や状況に合わせた設備更新等を行います。

【取り組み】

① 集約統合

市営住宅の管理戸数は推計によって得られた結果から、今後10年間で約230戸減らします。維持管理においては、小規模な住宅が点在するより、比較的大きな住宅としてまとめられた方が効率が良いことから、駐車場等の共同施設が適切に確保できないような比較的狭い敷地で、近隣に他の市営住宅がある住宅は廃止とし、集約統合を図ります。

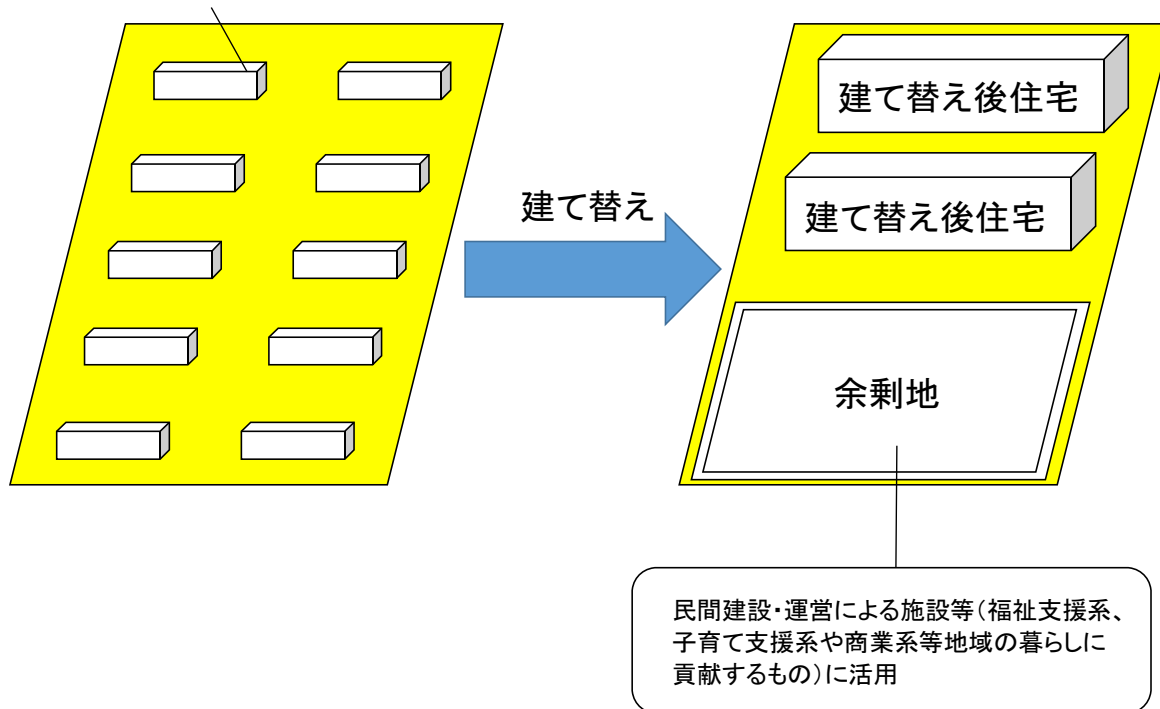


② 建て替えにおける民間資金・ノウハウの活用

存続させる住宅で老朽化が進んでいるものは順次建て替えを行います。

大規模市営住宅の建て替えにおいては住宅の高層化等に伴い、敷地内に生じる余剰地に、周辺の地域住民にも必要とされる福祉系や商業系などの施設等を併設するといった地域に開かれた事業の展開を含め、民間の資金・ノウハウを活用する PFI 方式等導入の検討を行い、より費用対効果が高く、地域の暮らしに貢献する施設整備を行います。

建て替え前住宅



③ ストックの有効活用

市営住宅長寿命化計画を改定し、市営住宅ストックを有効活用します。

市営住宅には、日常の暮らしに関する支援が必要な方が多く入居しており、特に高齢化は今後も進むと予測されることからバリアフリー化を推進するとともに、必要な設備の充実について検討します。また、屋根・外壁防水や設備等の計画的修繕を行うことにより、施設の長寿命化を図ります。

【展開シナリオ】

取り組み	前期 【2022～2026】	後期 【2027～2031】
① 集約統合	検討	実施
② 建て替えにおける民間資金・ノウハウの活用	計画	実施
③ ストックの有効活用	実施	

重点プロジェクト2 居住支援の充実

【目的】

高齢者や障害者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保に向けて、居住支援が求められています。

一定の支援が必要な住宅確保要配慮者にとって、民間賃貸住宅では、低家賃の住宅が少なく、入居後の家賃滞納等によるトラブルや住宅内での事故等の不安から、家主に入居を拒まれる傾向が見られます。そのため、住宅確保要配慮者の居住にあたっては、それぞれの課題やニーズに応じた支援を行う必要があります。また、支援は入居時だけではなく、入居中や退去時にも必要となる場合があります。

こうしたことから、住宅部局と福祉部局の情報共有及び連携強化を図るとともに、居住に係るハード・ソフトの両施策を一体的に実施することにより、住宅確保要配慮者へ必要な支援を行います。

【取り組み】

① 住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の供給促進

真の住宅困窮者へ支援を行うため、市営住宅の適正な管理運営に努めます。また、高齢者等に一定の配慮をした市営住宅のバリアフリー化を推進します。

新たな住宅セーフティネット制度に基づいて登録されたセーフティネット住宅の情報を広く周知することで、住宅確保要配慮者の入居の円滑化を促進します。また、セーフティネット住宅の登録促進のため、住宅の賃貸人等に対して、制度の周知や住宅確保要配慮者の入居受入れの不安軽減となる情報提供に努めます。




② サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

利便性の高い地域での住宅供給を促進するため、整備に関する国庫補助や税制優遇等の情報提供に努めます。また、登録住宅の事業者に対して定期的に状況報告を求め、登録後の継続的な登録基準の適合性を確保します。

③ 住宅確保要配慮者への居住支援の推進

居住支援を推進するにあたっては、住宅部局と福祉部局だけでなく、福祉関係団体や不動産業者等との連携が必要です。勉強会や連絡会議等を通じて各部局・団体との情報共有・連携強化を推進し、住まいの確保と暮らしの支援を一体的に解決するための体制を整備し、住宅確保要配慮者に必要な支援が届く取り組みを行います。

【展開シナリオ】

取り組み	前期 【2022～2026年】	後期 【2027～2031年】
① 住宅確保要配慮者が入居しやすい住宅の供給促進	実施 	
② サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	実施 	
③ 住宅確保要配慮者への居住支援の推進	検討	実施 

重点プロジェクト3 居住誘導区域への定住促進

【目的】

本市の人口は、2010（平成 22）年に 376,665 人でピークとなり、2030（令和 12）年には 359,000 人まで減少していくことが見込まれています。人口減少が進めば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が困難になる恐れがあり、人口減少社会に適応できるまとまりのあるまちづくりを進めていく必要があります。

こうしたことから、2018（平成 30）年に立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域や居住誘導区域を設け、公共交通沿線等において都市機能が集積した拠点の形成や居住地の集約を図っています。

このため、公共交通によるアクセス利便性の高い場所の住まいの選択を可能にし、まとまりのあるまちづくりに向け、便利で安心した暮らしを実現するための施策を展開します。

【取り組み】

① 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業

居住誘導区域のなかでも公共交通沿線などの利便性の高いエリアを歩いて暮らせるまち区域に設定し、区域内への定住に対し補助金を交付することで、居住の誘導を促進し、まとまりのある都市づくりを進めます。

② 再開発事業の促進

豊橋駅周辺という利便性を活かした多様なライフスタイルに合わせた住宅を供給するため、民間再開発事業を促進します。

③ 地域優良賃貸住宅整備・供給促進事業

利便性の高いエリアに高齢者の入居に配慮した地域優良賃貸住宅の整備・供給を促進し、高齢者がより便利に、より安心して暮らすことのできる住まいへの住み替えを誘導します。

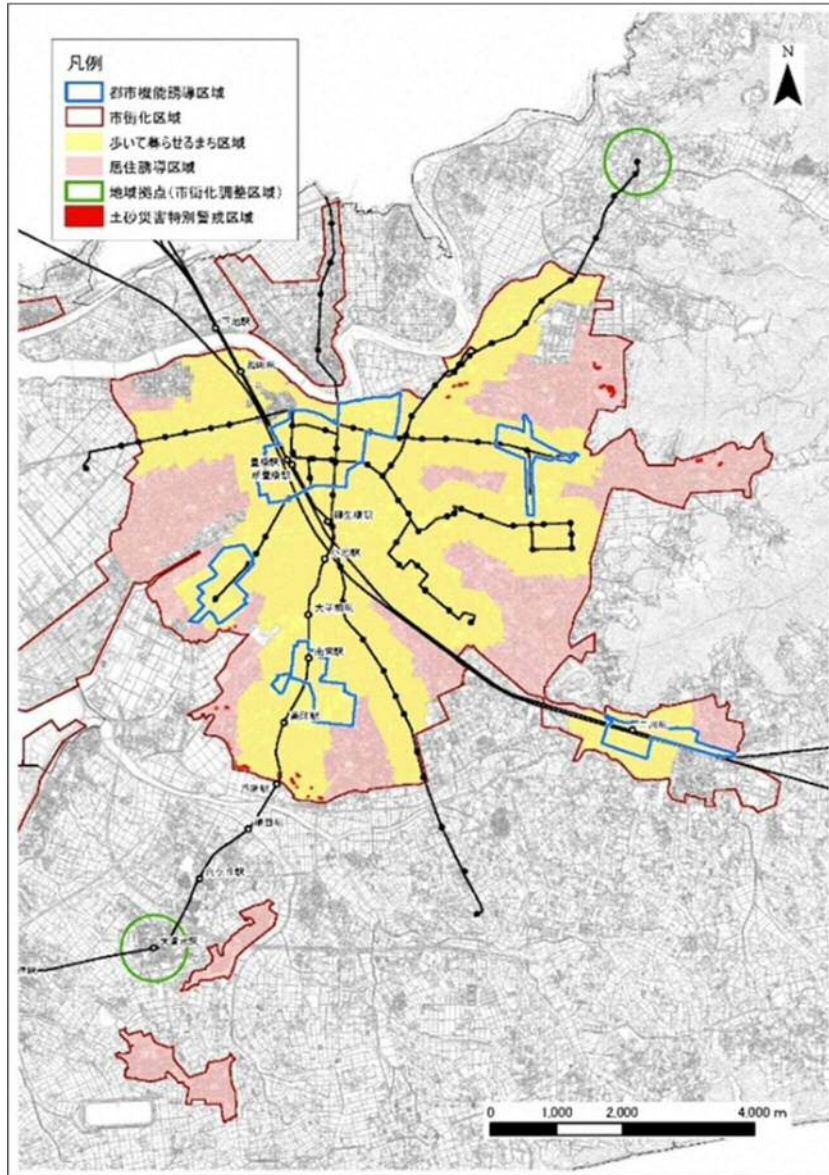
④ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

サービス付き高齢者向け住宅の供給について、事業を行う者への国の整備費補助の意見聴取の際、立地適正化の観点から意見を行うことにより、まとまりのあるまちづくりに向けた立地誘導を促進します。

⑤ 市営住宅の建て替え

市営住宅の建て替えにおいては、立地適正化計画におけるまちづくりの方針を踏まえ、規模や併せ持たせる役割を検討します。

《居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域》



資料：立地適正化計画

【展開シナリオ】

取り組み	前期 【2022～2026年】	後期 【2027～2031年】
① 歩いて暮らせるまち区域定住促進補助事業		実施
② 再開発事業の促進		実施
③ 地域優良賃貸住宅整備・供給促進事業		実施
④ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進		実施
⑤ 市営住宅の建て替え	計画	実施

第7章 推進方策

7

推進方策

計画の推進体制、評価・見直し等の進捗管理について示します。

1 住宅施策の推進主体

質の高い住宅づくりや快適な住環境づくりにおいては、関係団体や民間事業者等の役割はきわめて重要であると言えます。そのため、市民、地域、事業者及び行政は、それぞれの役割のもと、協働して総合的な住まい・まちづくりに取り組んでいく必要があります。

こうしたことから、本計画の推進にあたっては、多様な主体がそれぞれの役割を担いつつ、相互に連携・補完しながら、基本理念である「未来へつなぐ 住まいと暮らし」を実現化させていきます。

① 市民

住まいの居住者や所有者等です。住まい・まちづくりに関心を持ち、自らの住まいをより快適に、より長く住めるように努めるとともに、地球環境にも配慮し、地域との融和を図りながら自らが主役となって「まちづくり」に参画していくことが重要です。

② 地域

住まいを造っただけでは、まちづくりはできません。住みよいまちづくりには、地域社会との連携が求められます。特に、少子高齢化の進行により、一人世帯や地域とのつながりが希薄な世帯の増加が予測される中、「地域で支え合う」、「地域で見守る」という視点から、自治会や民生委員、ひいては高齢者、障害者、外国人等を支援するNPO団体、ボランティア等と密接な協力関係も必要です。

③ 事業者

<ハード面>

住宅産業に関わる民間事業者は、良質な住宅・住環境の供給主体としての役割を担います。そのため、住民ニーズに対応し、適切なアドバイスや情報の提供を行うとともに、自らの事業活動の維持や発展に努め、良質な住宅・まちづくりに積極的に取り組んでいくことが求められます。

<ソフト面>

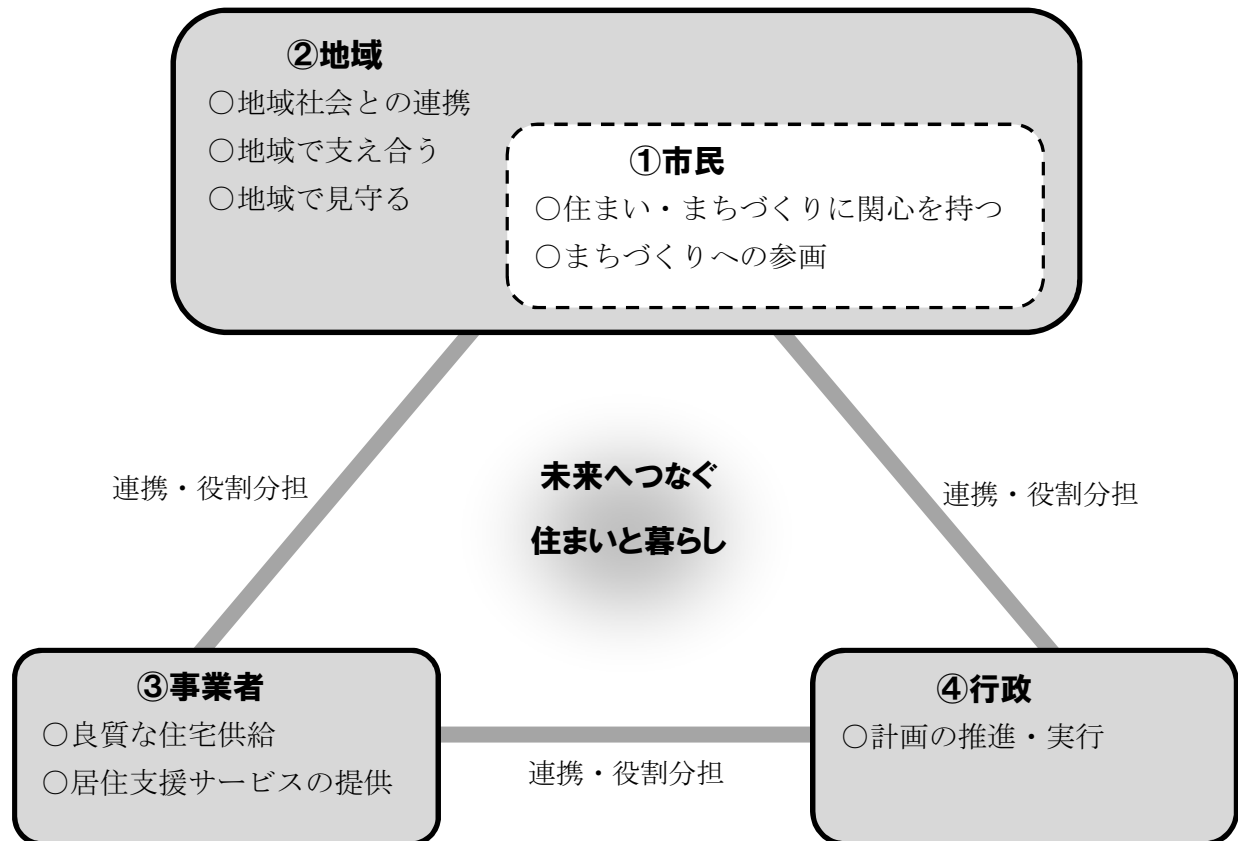
福祉サービス事業者や居住支援団体等による居住支援サービスの提供により、高齢者世帯等の安全・安心な暮らしを支援することが求められます。

④ 行政

本市をはじめ、国・県等の行政機関は、本計画の推進・実行役として、市民、地域、事業者等と協働し、連携・協力を図りながら、住生活の安定確保と向上の促進を実現するための住宅政策を実施するとともに、市ホームページ等の充実を図り、多様な住情報をそれぞれの関連主体に適切に提供します。

また、計画の推進には関連部局と相互に連携を図りながら実施していくこととします。

■住宅施策の推進イメージ



2 推進体制

本計画は、市民や地域、事業者等と構成する「豊橋市住宅マスタープラン推進会議」を設置し、推進していきます。

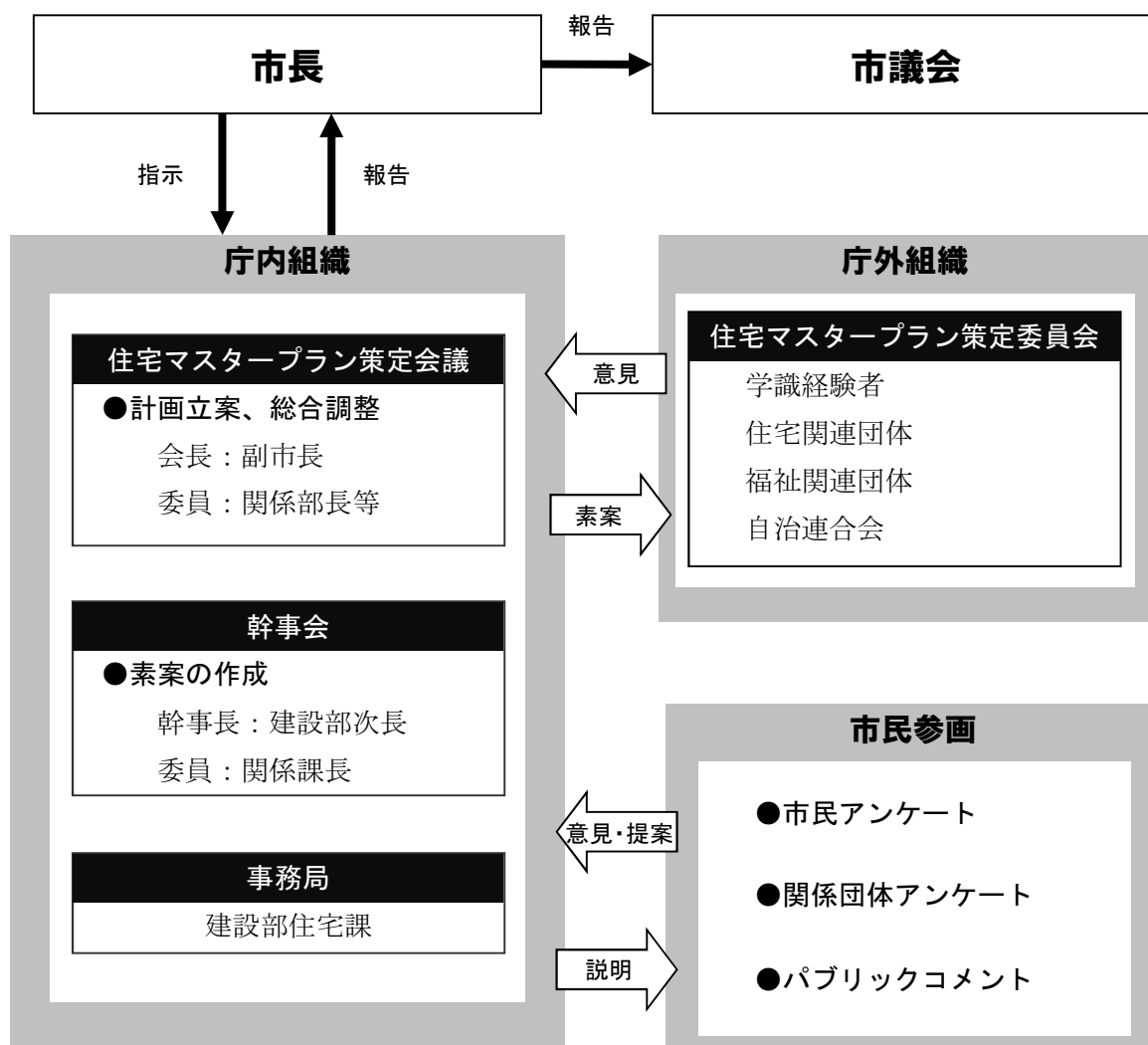
3 進捗管理

本計画は、成果指標などをもとに計画の推進状況を把握し、適宜評価・検証するとともに、5年サイクルを基本とした見直しを行います。また、評価・検証結果については「豊橋市住宅マスタープラン推進会議」に報告していきます。

參考資料

1 策定体制

(1) 策定体制



(2) 策定経緯

年月	市民参画等	庁外組織	庁内組織
2020（令和2）年 11～12月	11月30日～12月25日 市民アンケート		
2021（令和3）年 5～6月	5月26日～6月25日 関連団体アンケート①		
8月			27日 第1回幹事会
9月	8日～15日 関連団体アンケート②	13日 第1回策定委員会	28日 第1回策定会議
10月			13日 政策会議
11月	2日 市議会建設消防委員会		29日 第2回幹事会
12月		13日 第2回策定委員会	21日 第2回策定会議 28日 政策会議
2022（令和4）年 1月	21日 市議会建設消防委員会		
2月	パブリックコメント	第3回策定委員会	
3月	策定・公表		

(3) 策定組織の設置要綱

① 豊橋市住宅マスタープラン策定会議

(設置)

第1条 住生活基本法の理念に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進を明らかにし、豊橋市における住宅マスタープランの策定について必要な事項を検討するため、豊橋市住宅マスタープラン策定会議（以下「策定会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 策定会議は次の事務を所掌する。

- (1) 住宅マスタープランの策定に関する重要事項の調査検討及び調整
- (2) 住宅マスタープランの立案
- (3) その他目的達成に必要な事項の検討

(策定会議)

第3条 策定会議は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長、副会長及び委員は、別表第1に掲げる職にある者をもって充てる。
- 3 策定会議は、会長が招集する。
- 4 会長は、会務を総理する。
- 5 策定会議は、必要と認めたときは関係職員の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(住宅マスタープラン策定委員会)

第4条 策定会議は、住宅マスタープランの推進に当たり市民の意見を反映させるため、必要に応じて住宅マスタープラン策定委員会に意見を求めるものとする。

(幹事会)

第5条 策定会議のもとに幹事会を設置し、別表第2に掲げる職にある者をもって充てる。

- 2 幹事会は次の事項を所掌し、幹事長は策定会議に住宅マスタープラン素案その他必要な資料を提出する。
 - (1) 住宅マスタープランの策定に関する必要事項の調査検討
 - (2) 住宅マスタープランの素案の作成
- 3 幹事会は、幹事長が招集し、会務を総理する。
- 4 幹事会は、必要に応じて関係者を出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(事務局)

第6条 策定会議の事務局は、建設部住宅課に設置する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、策定会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

- 1 この要綱は、令和3年8月2日から施行する。
- 2 この要綱は、住宅マスタープランが策定されたときに、その効力を失う。

別表第1

策定会議

役職	職名
会長	副市長
副会長	建設部長
委員	危機管理統括部長
〃	総務部長
〃	財務部長
〃	企画部長
〃	市民協創部長
〃	福祉部長
〃	こども未来部長
〃	環境部長
〃	都市計画部長
〃	建設部次長

別表第2

幹事会

役職	職名	役職	職名
幹事長	建設部次長	委員	子育て支援課長
副幹事長	住宅課長	〃	こども未来館副館長兼事務長
委員	防災危機管理課長	〃	再生可能エネルギーのまち推進課長
〃	財政課長	〃	建築指導課長
〃	資産経営課長	〃	建築物安全推進課長
〃	政策企画課長	〃	都市計画課長
〃	安全生活課長	〃	都市交通課長
〃	多文化共生・国際課長	〃	まちなか活性課長
〃	長寿介護課長	〃	公園緑地課長
〃	障害福祉課長	〃	区画整理課長
〃	生活福祉課長		

② 豊橋市住宅マスタープラン策定委員会

(設置)

第1条 豊橋市における住生活の安定の確保及び向上の促進の方針を明らかにする豊橋市住宅マスタープランを策定するため、豊橋市住宅マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 豊橋市住宅マスタープランの策定に関し、調査研究を行うこと。
- (2) 前号のほか豊橋市住宅マスタープランの策定に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、別表に掲げる委員をもって組織する。

- 2 委員会に、会長及び副会長各1名を置く。
- 3 会長は、委員の互選により選出する。
- 4 副会長は、会長が委員のうちから指名する。
- 5 会長は、委員会を代表し会務を総理する。
- 6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議は、必要に応じ会長が招集し、会長が会議の議長を務める。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ議事を開き、議決することができない。
- 3 議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(守秘義務)

第5条 委員会の委員は、職務上知りえた秘密を漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設部住宅課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、会長が委員会に諮って定める。

附 則

- 1 この要綱は、令和3年8月2日から施行する。
- 2 この要綱は、豊橋市住宅マスタープランが策定されたときに、その効力を失う。

別表（第3条関係）

役職	所 属	氏 名
会長	豊橋技術科学大学教授	浅野 純一郎
副会長	豊橋創造大学短期大学部教授	大林 博美
委員	東三建設業協会副会長	青山 泰三
委員	社会福祉法人豊橋市社会福祉協議会 豊橋市南部地域包括支援センター管理者	朝倉 博子
委員	公益社団法人愛知建築士会常議員	島田 祐子
委員	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会 東三河支部副支部長	高松 史好
委員	豊橋市自治連合会理事	橋本 平

2 関連計画

計画名	ホームページ URL
第6次総合計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/40536.htm
都市計画マスタープラン 2021-2030	https://www.city.toyohashi.lg.jp/6928.htm
立地適正化計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/31847.htm
中心市街地活性化基本計画 2021-2025	https://www.city.toyohashi.lg.jp/45691.htm
空家等対策計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/31738.htm
建築物耐震改修促進計画 2021-2025	https://www.city.toyohashi.lg.jp/25528.htm
地域防災計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/7005.htm
公共施設等総合管理方針	https://www.city.toyohashi.lg.jp/18185.htm
第8期高齢者福祉計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/44844.htm
第3次環境基本計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/45661.htm
第2次地球温暖化対策地域 推進計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/45164.htm
第5次安全で安心なまちづ くり行動計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/16837.htm
市営住宅ストック総合活用 計画	https://www.city.toyohashi.lg.jp/5547.htm

※2022（令和4）年1月現在

3 用語解説

	用語	説明
あ 行	空家バンク	空家の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する者に対し紹介するシステム。
	新しい生活様式	新型コロナウイルスの感染拡大を抑止するため、感染症対策に通じる所作を日常生活に織り込んだ、新しい生活の仕方のこと。
	新たな住宅セーフティネット制度	民間の空家・空き室を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として2017（平成29）年に設立された制度。
	歩いて暮らせるまち区域	都市機能誘導区域または各拠点へのアクセス性に優れた公共交通幹線軸沿線の居住誘導区域内において、居住を積極的に誘導する区域。「豊橋市立地適正化計画」で定められている。
	雨水貯留浸透施設	豪雨時の浸水被害から街を守るため雨水を貯留したり、地下に浸透させる施設。雨水貯留槽や雨水浸透柵、雨水浸透型側溝などがある。
	ウッドショック	建築用木材の供給が需要に追いつかないことに起因する木材価格の高騰。
	SDGs	Sustainable Development Goals の略。2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記された、2016（平成28）年から2030（令和12）年までの国際目標。
か 行	カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。
	狭あい道路	建築基準法第42条第2項に定める幅員4m未満の道路のこと。第2項で定められていることから2項道路とも呼ばれる。
	居住誘導区域	一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域。
	緊急通報装置	1人暮らしの高齢者や障害者が、急病や事故などの緊急事態が発生した際、ボタンを押すことによって、あらかじめ登録された連絡先等に通報され速やかな対応が施される装置。
	景観形成地区	地域の特性を活かした良好な景観形成を重点的に図るため、条例に基づいて指定する地域。地区内で建築物や工作物を造る際は、届出が必要となる。
	高齢化率	全人口における高齢者（65歳以上）人口の割合。
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法の改正により2011（平成23）年10月より施行された新たな住宅登録制度。設備・構造等のハード面の基準に加えて、状況把握や生活相談サービス等のソフト面の基準を満たす住宅が登録できる。
	自然動態	出生・死亡に伴う人口の動きのこと。
	社会動態	転入・転出に伴う人口の動きのこと。
	収入分位	全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べて区分したもの。例えば、収入分位25%は収入の低い方から4分の1番目に相当する分位。
	集約型都市構造	中心市街地や鉄道駅等の主要な交通結節点周辺等に各都市機能が集約され、それらの拠点や生活圏、公共交通沿線に多くの人々が居住するとともに、各拠点間のアクセス利便性が高い暮らしやすい都市構造のこと。
	住生活基本計画	住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定する計画。
	住生活基本法	豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めた法律。
	住宅確保要配慮者	住宅セーフティネット法に規定されている低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人など、住宅の確保に特に配慮を要する者。
	住宅ストック	ある一時点に存在するすべての住宅の数のこと。空家や建築中の住宅も含まれる。
	新型コロナウイルス	コロナウイルスの一種。コロナウイルスには、「重症急性呼吸器症候群（SARS）」や「中東呼吸器症候群（MERS）」ウイルスなどが含まれる。新型コロナウイルスは、一般的に飛沫や接触で感染する。

用語	説明	
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。	
セーフティネット住宅	新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。	
た 行	耐震改修	現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。
	耐震化率	居住世帯のある住宅総戸数に占める耐震性ありの住宅戸数の割合。
	耐震基準	一定規模の地震が発生した際、住宅等の建築物が倒壊や損壊することのないよう建築基準法で定めた基準。1981（昭和56）年6月1日の建築基準法施行令改正に伴って定められた基準を新耐震基準、改正前の基準を旧耐震基準という。
	耐震診断	旧耐震基準で設計された既存の建築物を、現行の構造基準で耐震性の有無を確認すること。
	耐用年限	住宅などの建物が使用に耐える年数のこと。公営住宅は公営住宅法上、耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造は30年と構造別に定められている。
	地域拠点	市街化区域の南栄駅周辺、二川駅周辺、井原停留場周辺及び藤沢町周辺における、店舗や病院、銀行など日常生活に必要な都市機能の集積を高め、市街地内の生活圏の中心となる拠点。また、市街化調整区域の大清水駅周辺、和田辻停留所周辺における、既存の交通結節機能や施設を活かし、日用品を扱う店舗や病院など身近な都市機能の維持を図り、市街化調整区域の生活圏の中心となる拠点。
	地域包括支援センター	地域で暮らす高齢者を介護、福祉、健康、医療などさまざまな面から支える総合相談施設。
	地域優良賃貸住宅	高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を目的とした、一定の基準を満たす優良な賃貸住宅。
	地区計画	地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要事項を定める地区レベルの都市計画。地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールを細かく定めることができる計画。
	長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。長期優良住宅として申請し認定されたものは、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。
	超高齢社会	総人口の中で65歳以上の高齢者割合が21%を超える社会のこと。高齢者割合が7%を超えると高齢化社会、14%を超えると高齢社会と呼ぶ。
	テレワーク	「tele=離れた所」と「work=働く」からなる言葉で、ICTの活用による場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。
	透水性舗装	隙間の多い材料で舗装して、舗装面に降った雨水を地中に浸透させる舗装。豪雨時の洪水緩和や雨水を地下に還元するなどの効果がある。
	特殊詐欺	被害者に電話をかけるなどして対面することなく信頼させ、指定した預貯金口座への振り込みその他の方法により、不特定多数の者から現金等をだまし取る犯罪。
特別養護老人ホーム	入所する要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、入浴、排泄、食事等の介護その他の日常生活上の世話、機能訓練、健康管理及び療養上の世話をを行う介護老人福祉施設。	
都市機能誘導区域	商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。	

用 語		説 明
	都市拠点	鉄道や路面電車、路線バスなどの利便性の高い公共交通が集中している豊橋駅周辺における、商業施設、医療施設、福祉施設、金融施設、行政施設といった高度で多様な都市サービスを楽しむことができる広域的な都市機能の集積及び多様な世代やライフスタイルに応じた居住と雇用の場を確保する、にぎわいと活気のある東三河の中心拠点。
	豊橋市総合計画	社会情勢や国の政策を踏まえた将来展望のもとに、自主的かつ総合的なまちづくりを計画的に進めるため、長期的な目標から具体的な事業計画までを明らかにしたもの。
な 行	のびるん de スクール	学校施設を利用し、地域や学校とも連携して多彩な学びや体験活動を行いながら、児童の社会性の養成や能力の発掘を行う、放課後の学びの場。
は 行	ハザードマップ	災害の発生に注意が必要な場所や、防災のための施設などを記載した地図。
	バリアフリー化	障害者や高齢者等の生活や活動に不便な障害を取り除くこと。例えば、エレベーターや手すりの設置、段差の解消など。
	PFI	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営などを民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
	フレイル	要介護状態に至る前段階として位置づけられ、身体的虚弱性のみならず、精神・心理的虚弱性や社会的虚弱性などの多面的な問題を抱えやすく、自立障害や死亡を含む健康障害を招きやすいハイリスクな状態。
や 行	有料老人ホーム	高齢者に食事や、その他の日常生活上必要なサービスの提供を目的とする施設。形態により介護付、健康型、住宅型がある。
	用途地域	都市計画法及び建築基準法に定められ、主として市街化区域内において住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。第一種低層住居専用地域をはじめ 13 種類の用途地域がある。
ら 行	立地適正化計画	都市再生特別措置法に基づき、人口減少や高齢化等に対応し持続可能な都市経営を行うために策定する計画。居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通幹線軸の形成等に関する包括的なマスタープラン。

豊橋市住宅マスタープラン 2022-2031

2022（令和4）年3月 策定

発行 豊橋市

編集 豊橋市建設部住宅課

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

電話（0532）51-2602