

豊橋市住宅マスタープラン 2022-2031
(中間報告)

令和3年11月2日

建設部住宅課

目次

第1章	計画の概要	3
1	計画策定の背景と目的	4
2	計画の位置づけ	4
3	計画の期間	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	24
3	住まい・暮らしに関わる団体及び事業者意向の状況	29
4	前計画の取組状況等	31
5	住まい・暮らしを取り巻く主要課題	36
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

今回はここまで



第5章	施策の展開方向	
第6章	重点プロジェクト	
第7章	成果指標	
第8章	推進方策	
■	参考資料	

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、計画期間などを整理します。

1 計画策定の背景と目的

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。

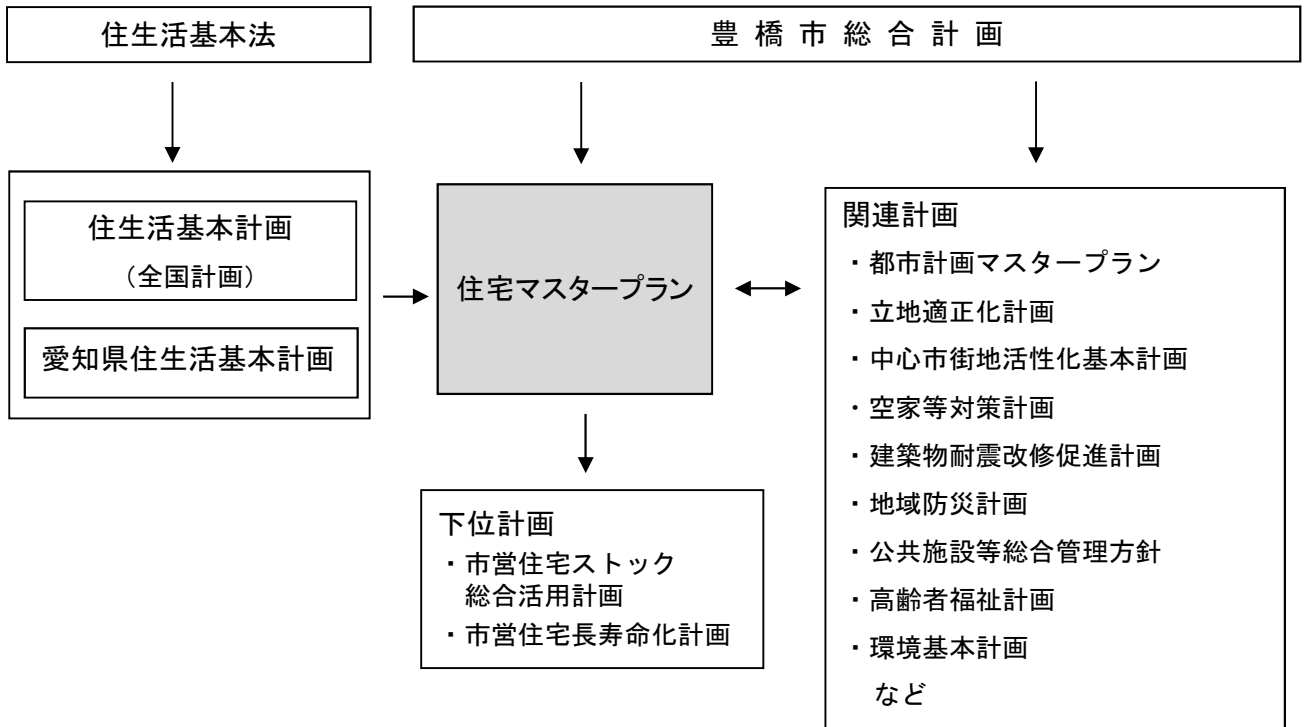
さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、新しい生活様式の実践やテレワーク等の新たな働き方が推進され、住まいでは住宅内でのワークスペースや快適な通信環境など自宅で勤務しやすい環境づくりが求められています。また、2020（令和2）年10月には国が、2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言しており、住宅においてさらなる省エネルギー化・低炭素化に向けた取り組みの充実、強化が必要となっています。

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 計画の位置づけ

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 計画の期間

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年後を目処に取組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

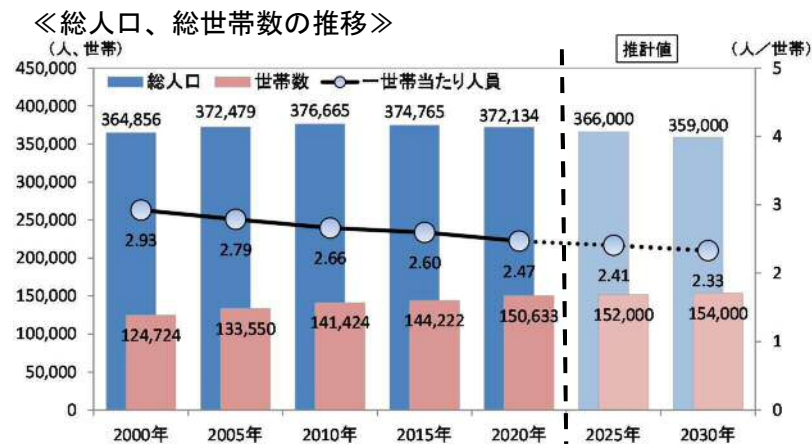
【本市の状況】

① 人口の推移

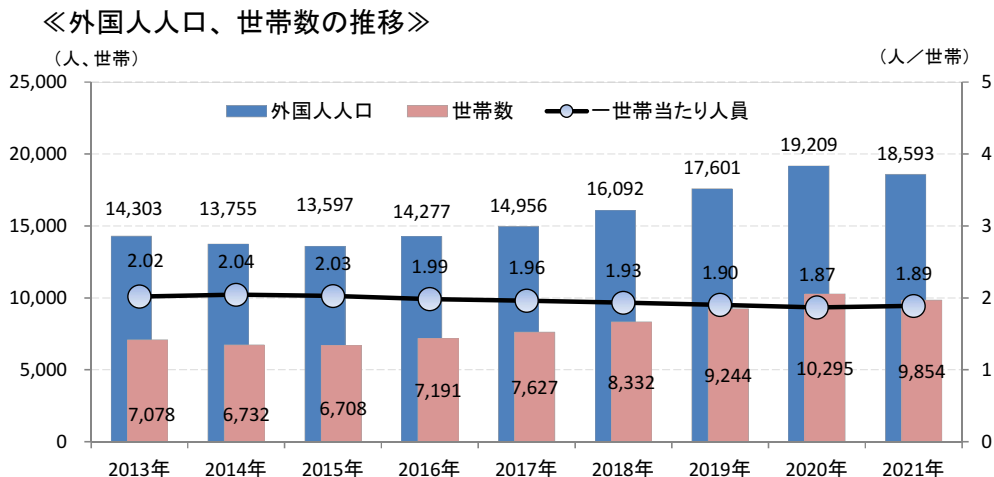
- 総人口は、2010（平成 22）年をピークに減少局面に移行している。
- 2016（平成 28）年以降外国人は増加傾向にあるが、2021（令和 3）年は減少した。

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。



資料：国勢調査（2000～2020）、第6次総合計画（2025～2030）



資料：外国人登録（各年4月1日）

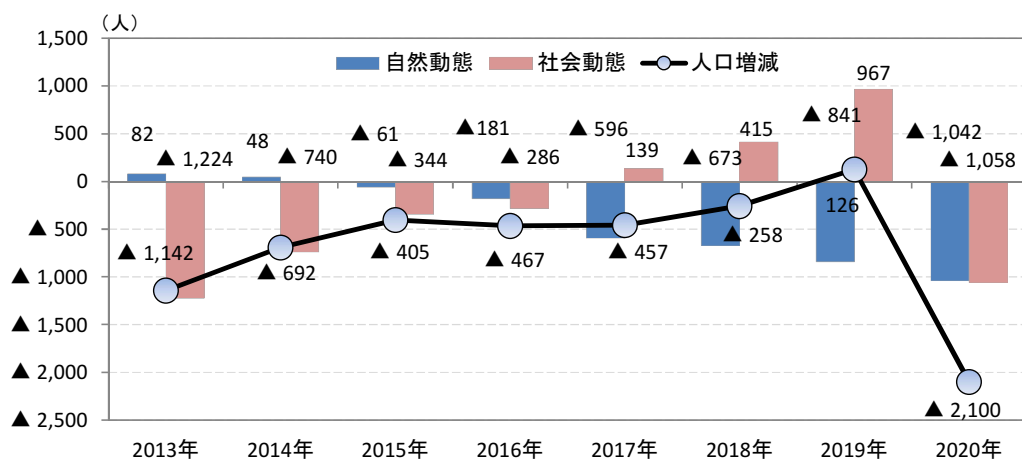
② 人口動態

○ 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》



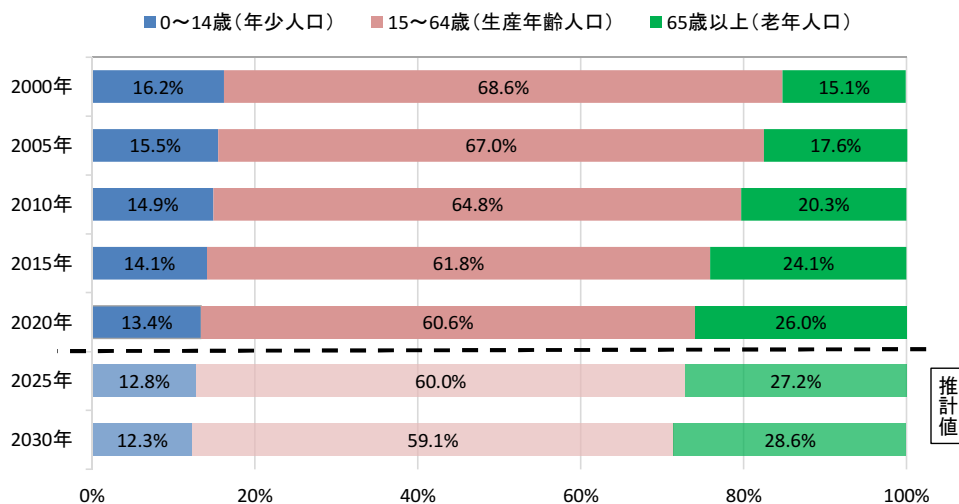
資料：豊橋の統計

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予測されます。

《年齢階層別（3区分）人口構成比の推移》



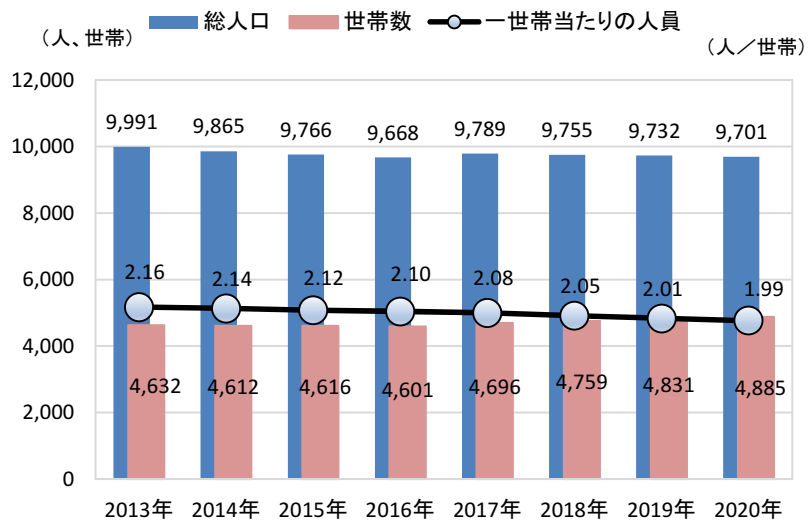
資料：第 6 次総合計画

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

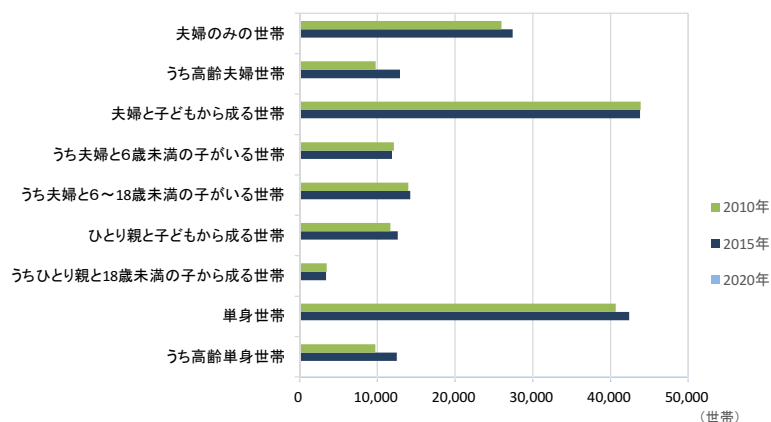
資料：豊橋市中心市街地活性化基本計画2021-2025

⑤ 家族類型別世帯の動向

○ 単身世帯や高齢単身世帯、ひとり親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、ひとり親世帯が増加しています。

《家族類型別世帯数の推移》



※2020（令和2）年については、2021（令和3）年11月の確定数字発表次第掲載

資料：国勢調査

【校区の状況】

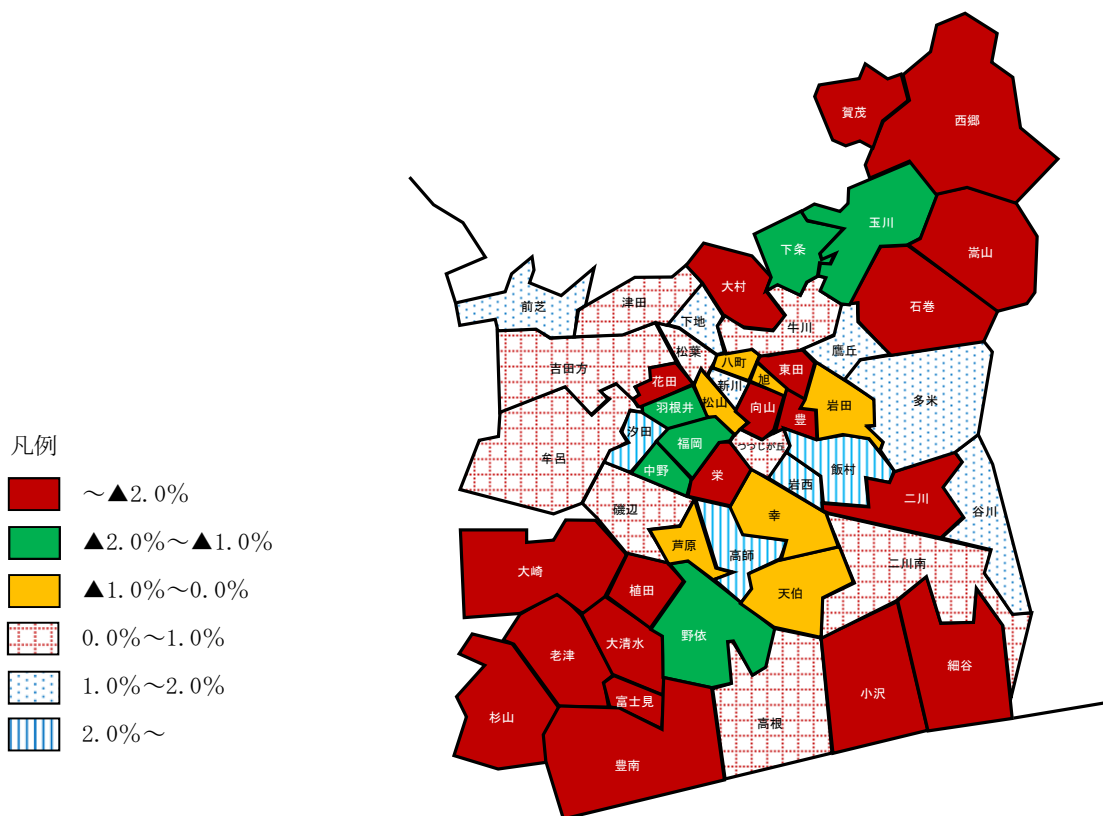
① 校区別の人口増減

○ 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



資料：住民基本台帳、外国人登録（各年4月1日）

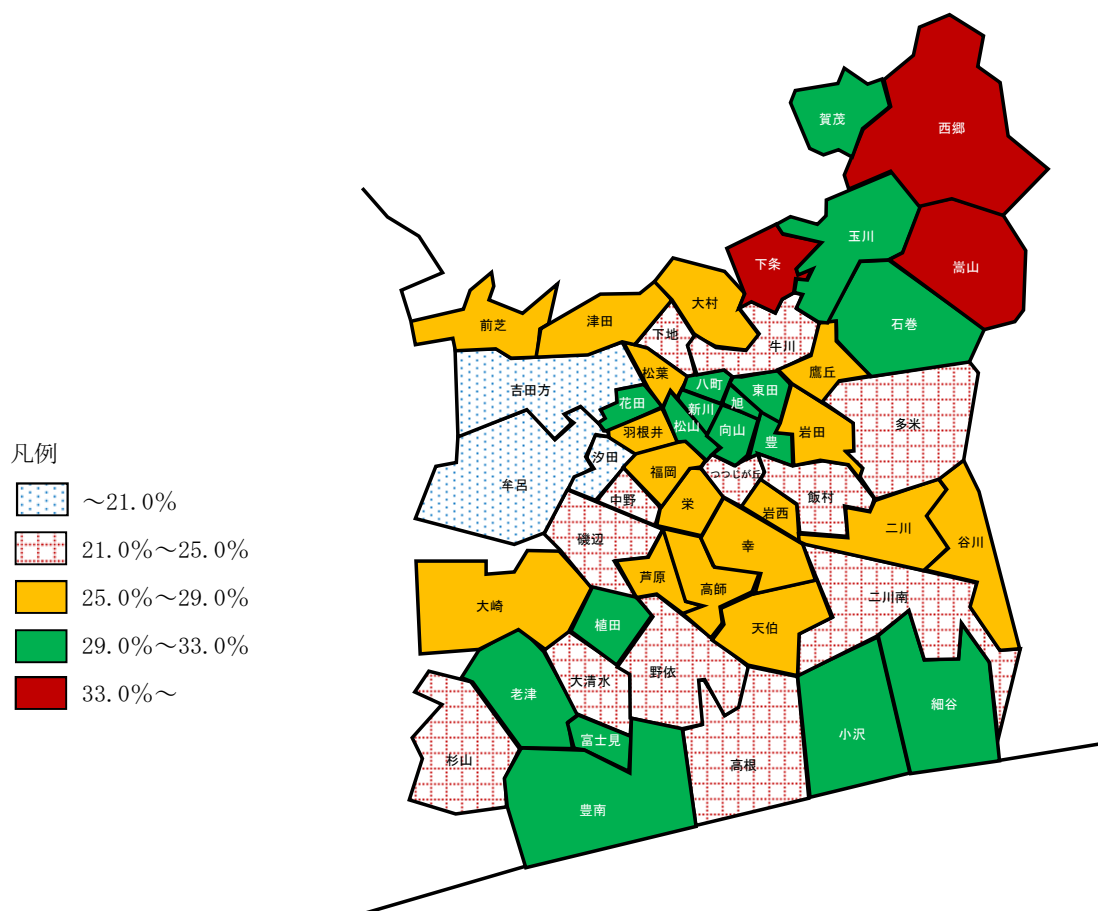
② 校区別の高齢化率

○ 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齢化率が高くなっています。

《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、外国人登録（2021年4月1日）

(2) 住宅・住環境の現状

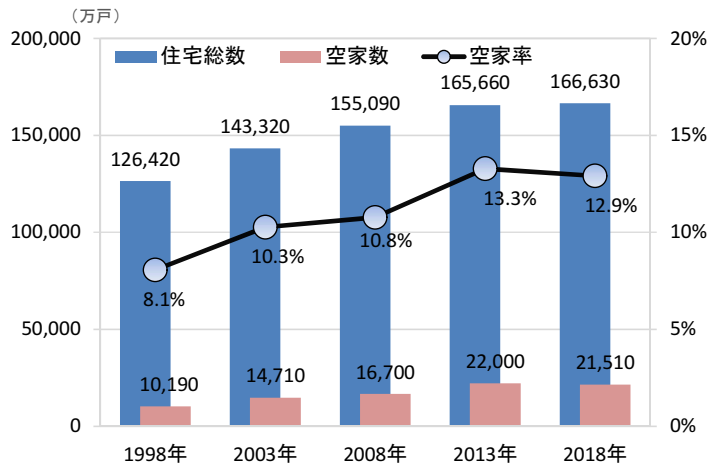
【住宅ストックの状況】

① 住宅総数

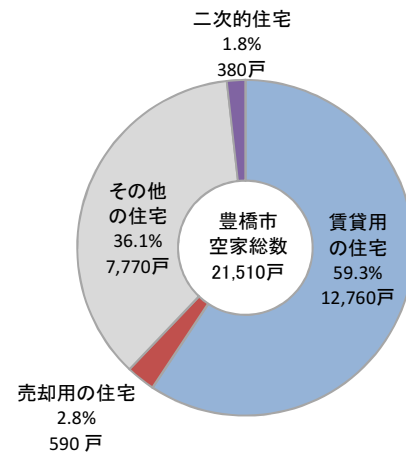
○ 住宅総数、空家数ともに増加傾向となっている。

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）

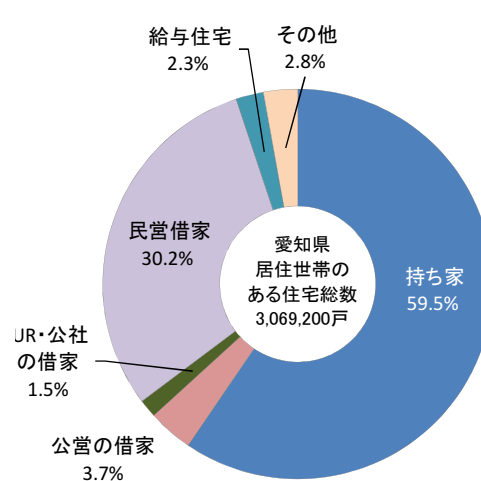
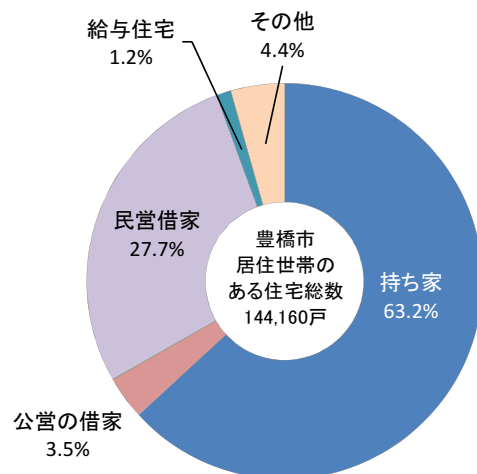
② 住宅の所有関係

○ 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》



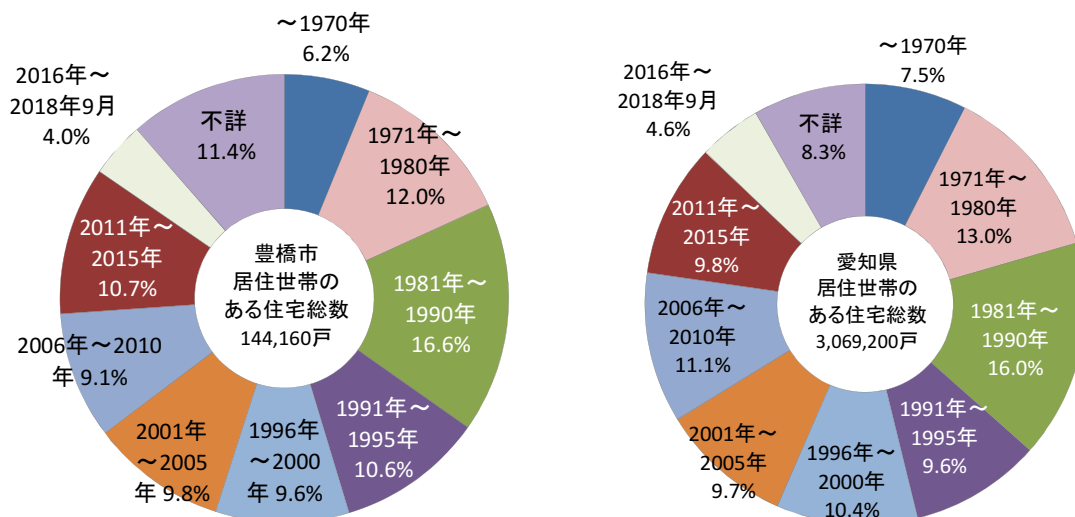
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

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）年以前の割合で見ると 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：豊橋市建築物耐震改修促進計画 2021-2025

【その他の住宅に関する動向】

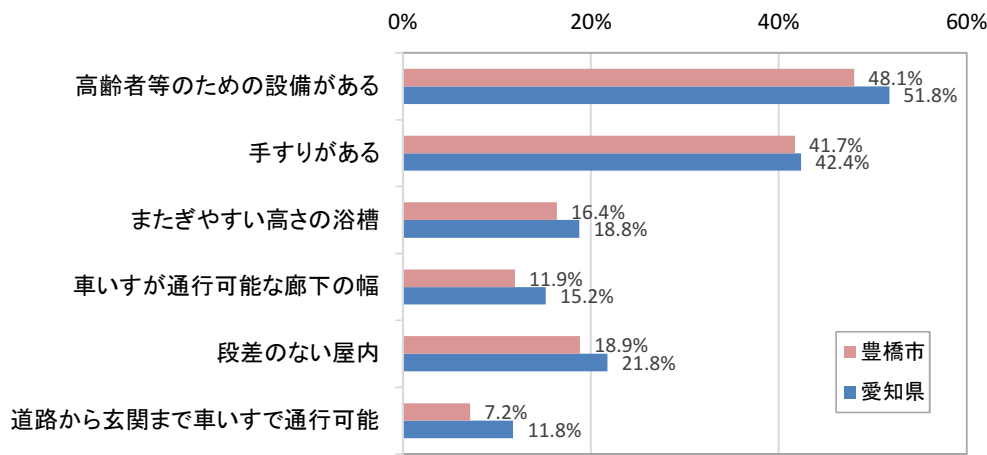
① バリアフリー化の状況

- 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》



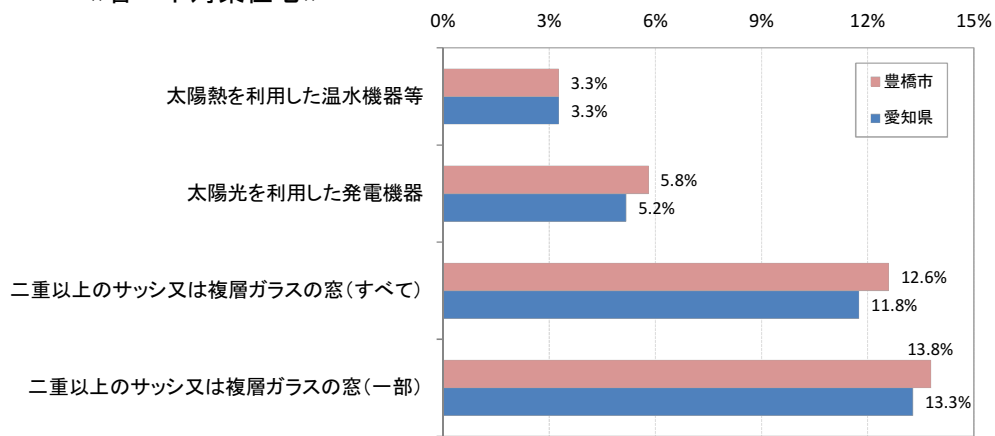
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

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》



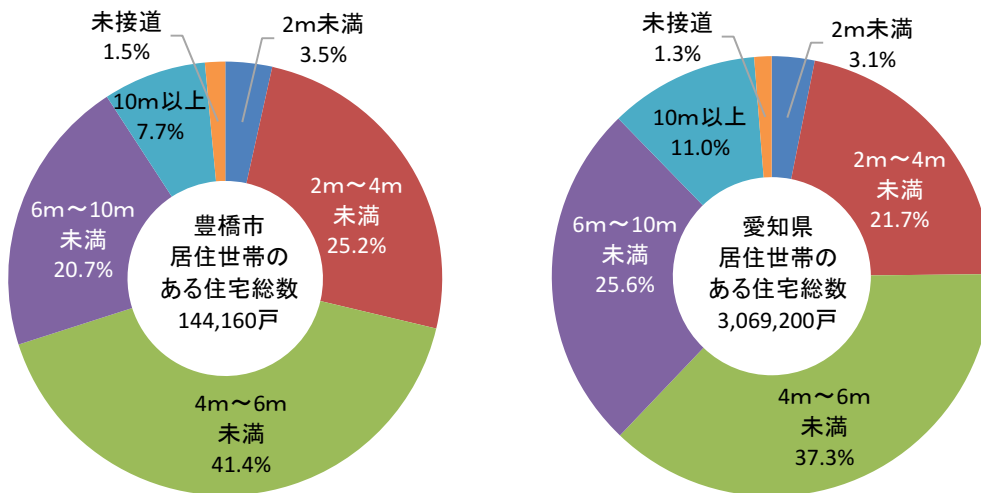
資料：住宅・土地統計調査（2018年）

③ 接道状況

○ 前面道路の幅員が4m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4m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。

《接道状況》



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。

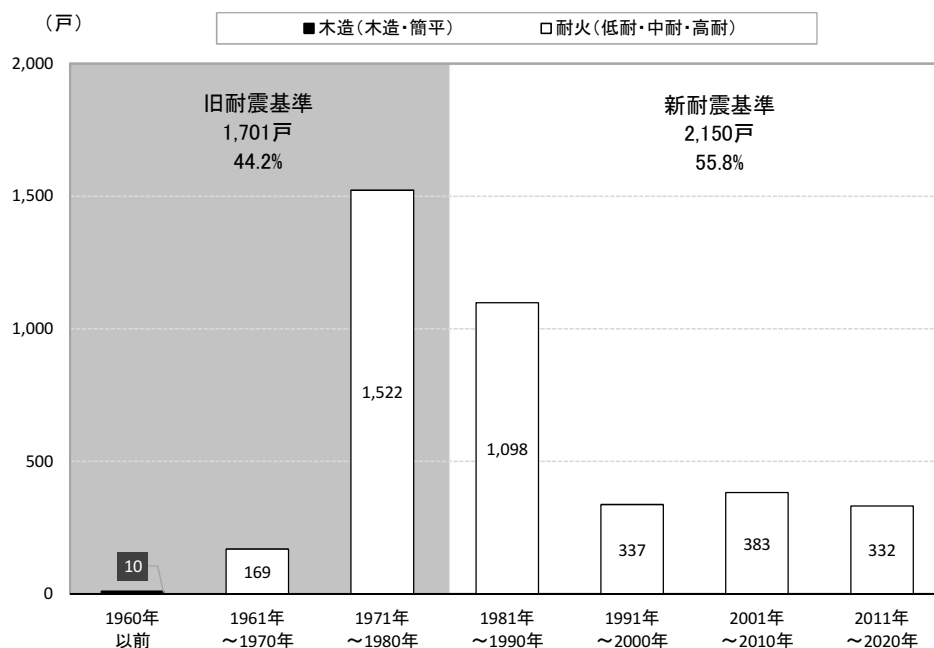
○ 2021（令和 3）年度には、耐用年限の 1/2 超の住宅が 61.5%を占める。

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。

建替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

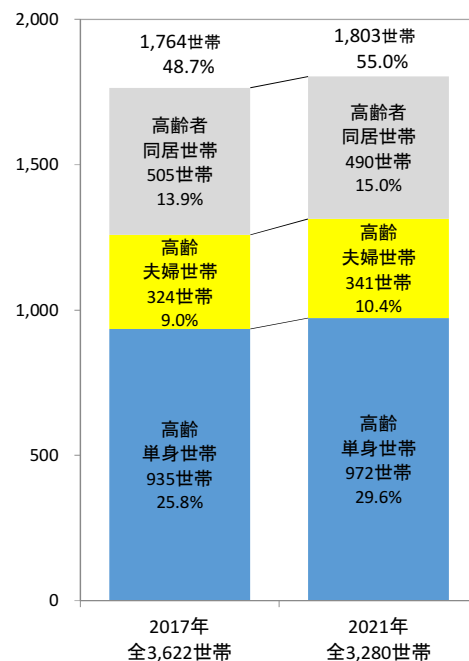
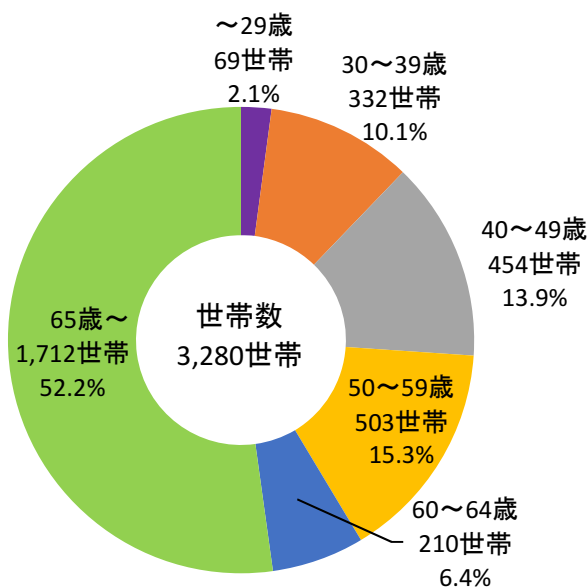
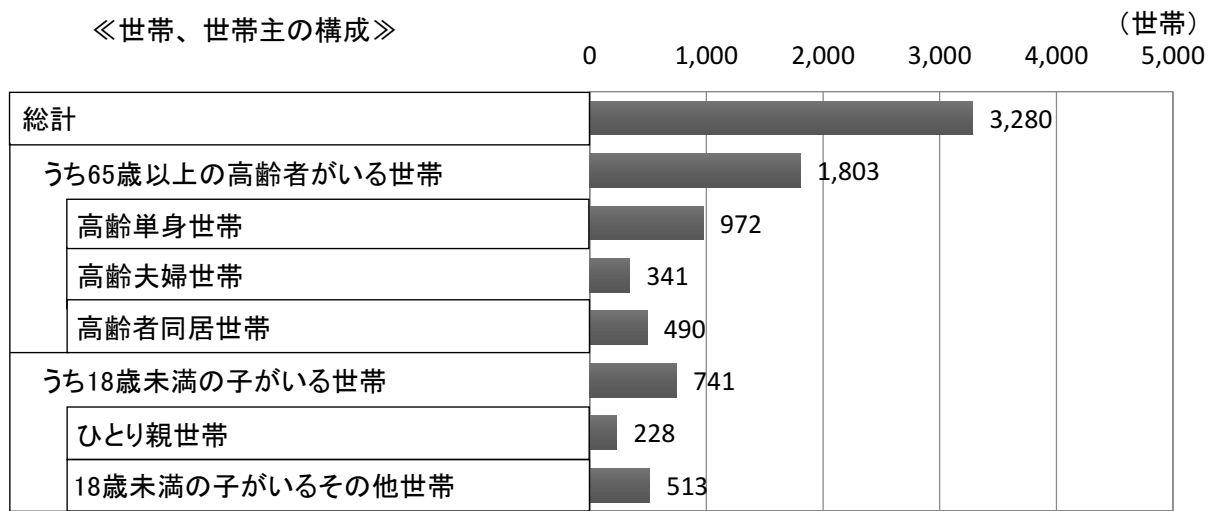
- 65歳以上の高齢者がいる世帯は1,803世帯、55.0%となっている。
- 18歳未満の子がいる世帯は741世帯、22.6%となっている。

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（2021年4月1日）

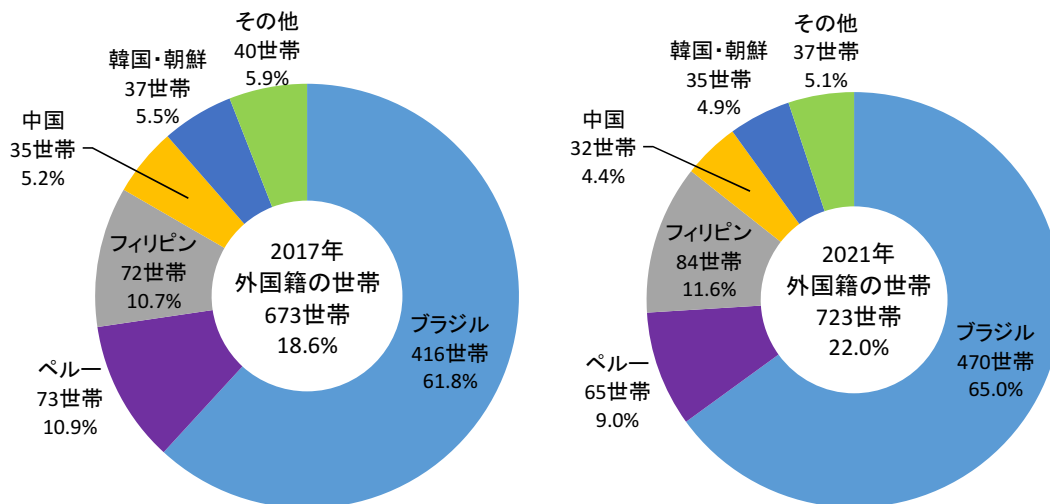
イ. 国籍

○ 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。

《国籍》



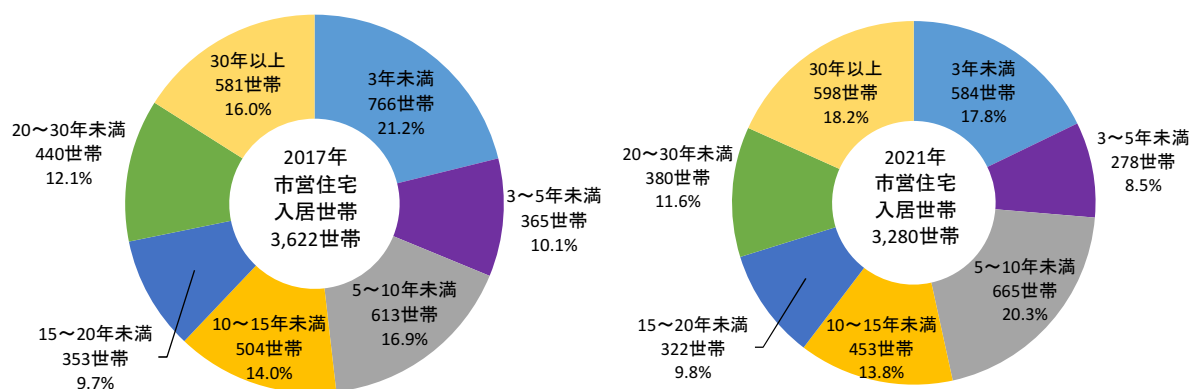
資料：豊橋市住宅課（2017年4月1日、2021年4月1日）

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。

《入居期間》



資料：豊橋市住宅課（2017年4月1日、2021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分位は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（2017年4月1日、2021年4月1日）

オ. 年齢構成

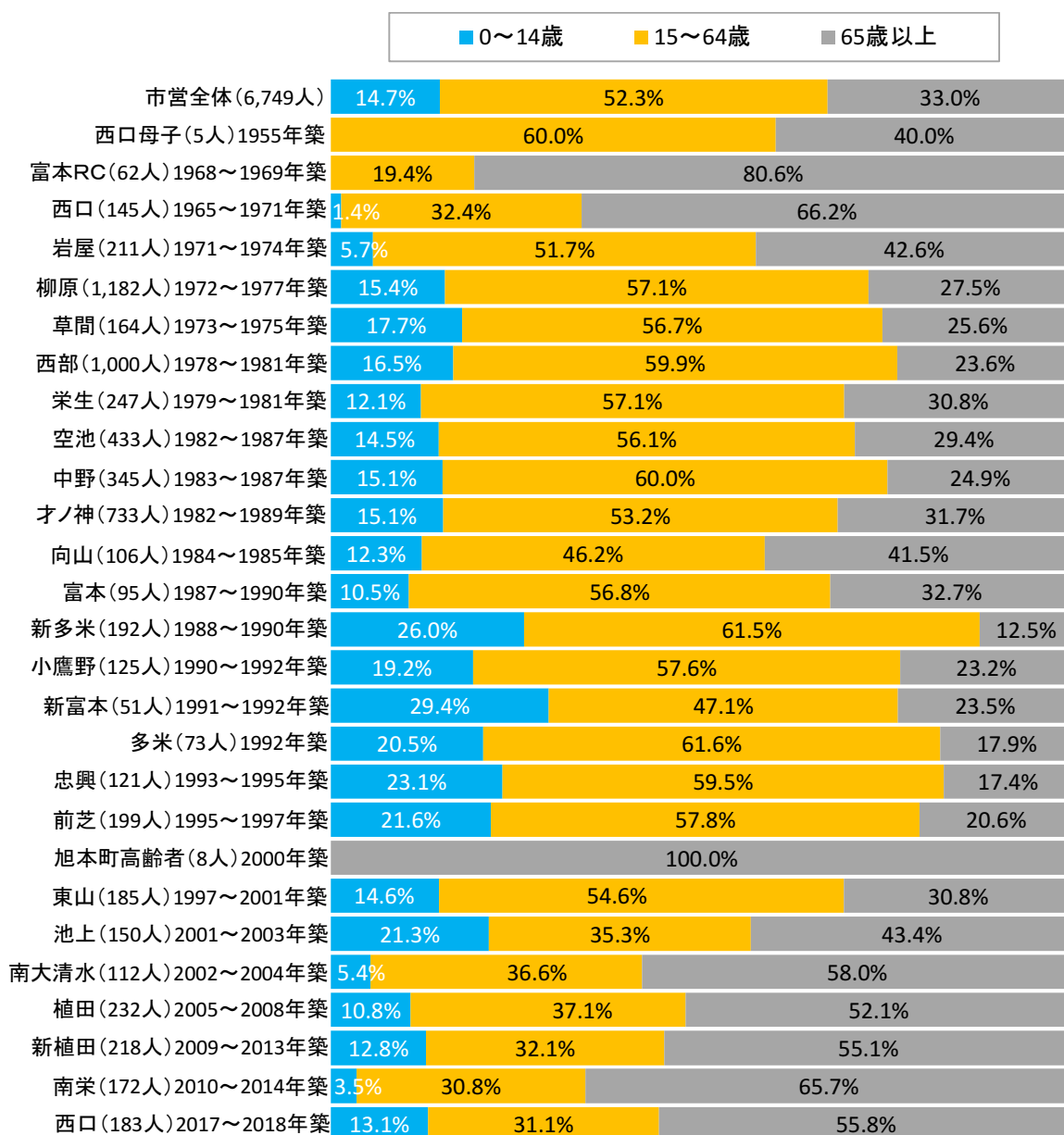
○ 市営住宅全体の高齢化率は、33.0%となっている。

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）

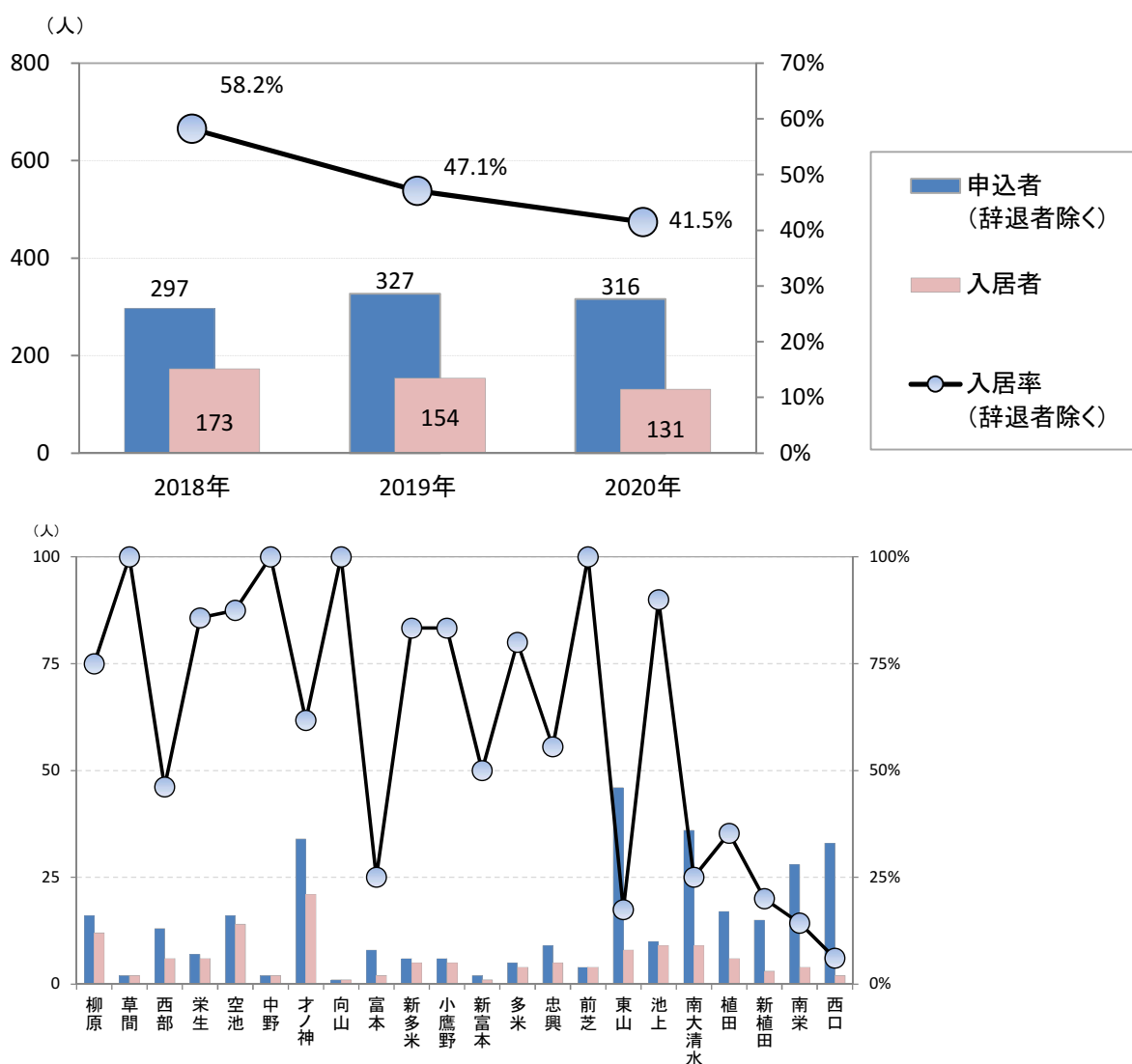
カ. 申込状況

○ 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。

《申込状況（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

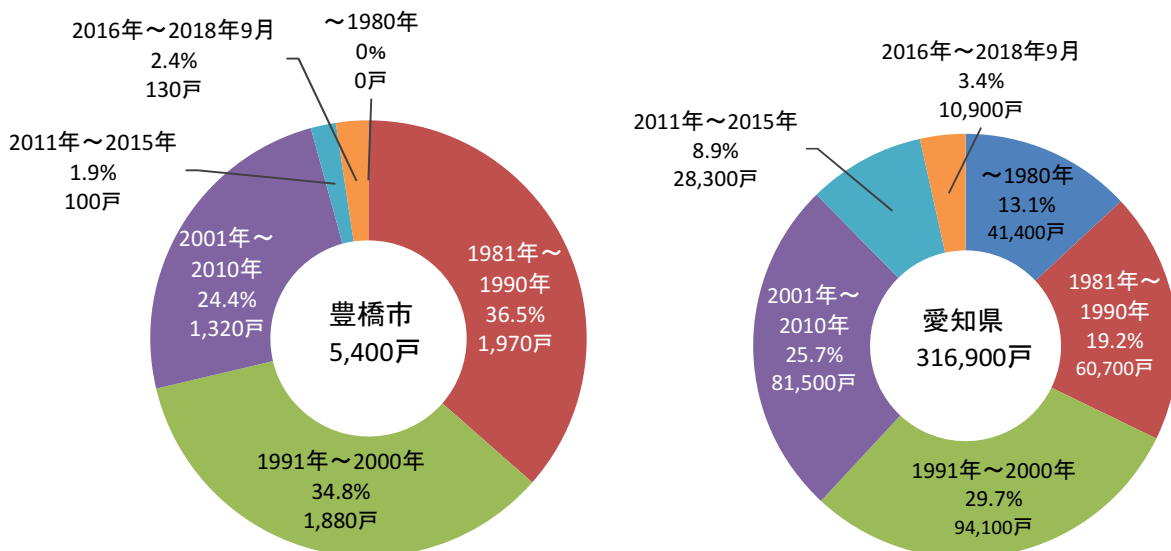
資料：豊橋市住宅課（2021年4月1日）

(4) 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。

《建築年次別マンションの比率》



資料：住宅・土地統計調査（2018年）

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

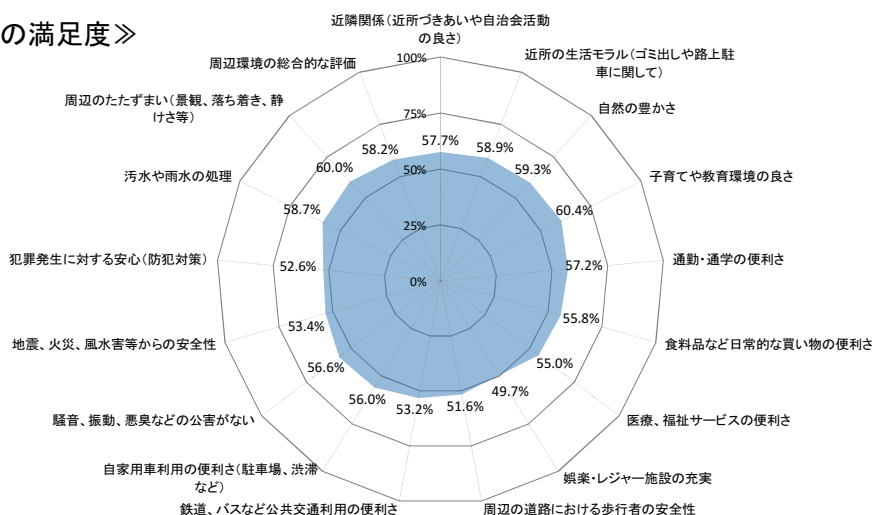
◇調査対象	本市に住所がある18歳以上の年齢階層別に無作為で抽出された市民及び本市のインターネットモニター
◇調査方法	郵送による配布・回収、Web回答
◇調査期間	2020（令和2）年11月30日～12月25日
◇配布数・モニター数	1,895人：郵送1,511人・Web384人
◇有効回収数（回収率）	942人（49.7%）：郵送602人・Web340人
◇調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ① 周辺環境の現状、不安な点について ② 今後の住まいについて ③ 今後の市の施策への期待について ④ 長く住み継がれる住まいづくりについて ⑤ 住まい選び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

(3) 調査結果

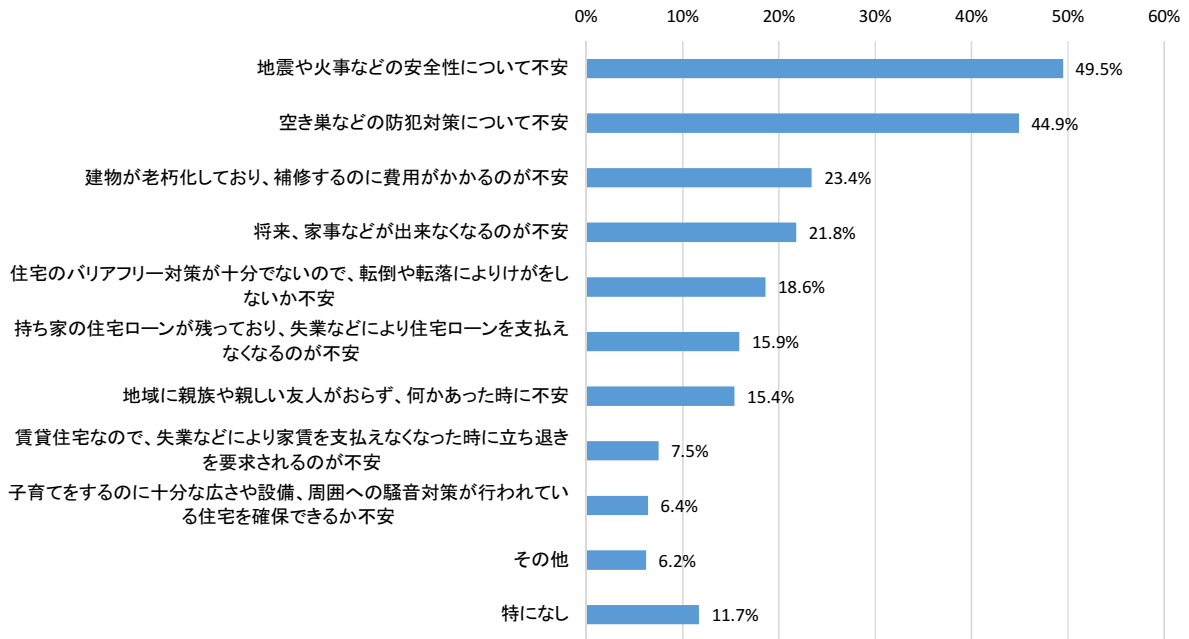
① 周辺環境の現状、不安な点について

- 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》



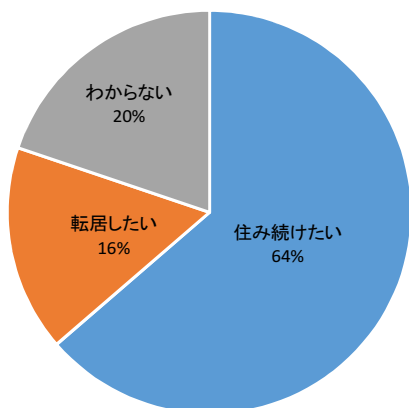
《生活に対する不安》



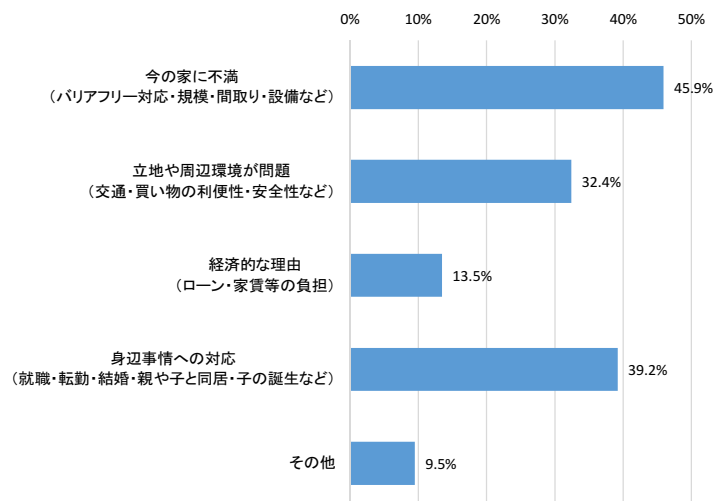
② 今後の住まいについて

- 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》



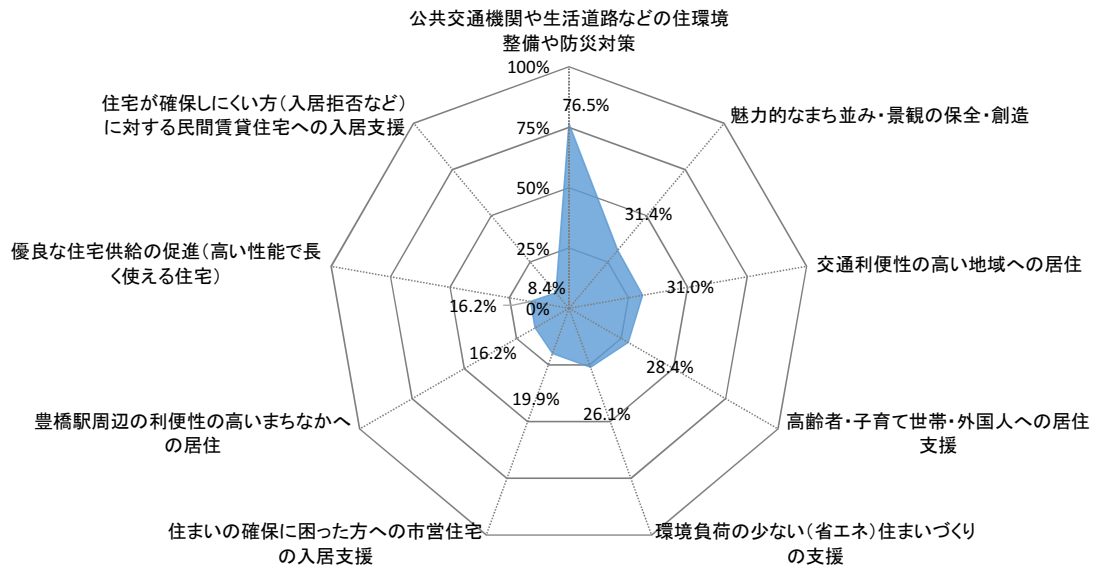
《転居したい理由》



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》

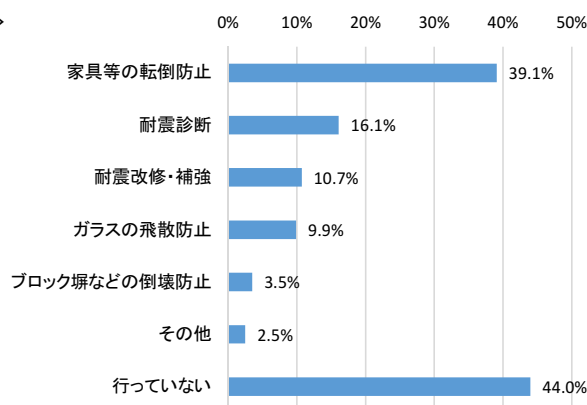


④ 長く住み継がれる住まいづくりについて

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。

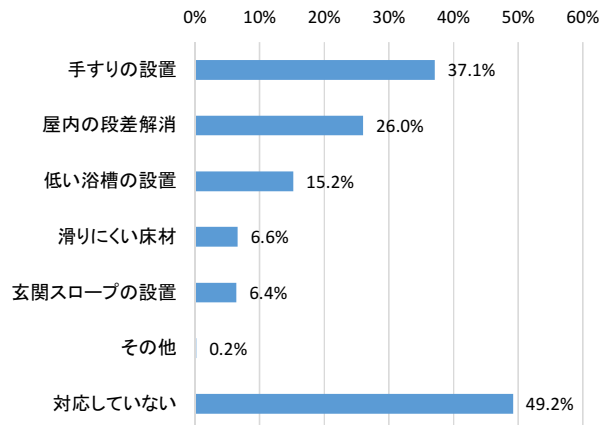
《地震対策》



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。

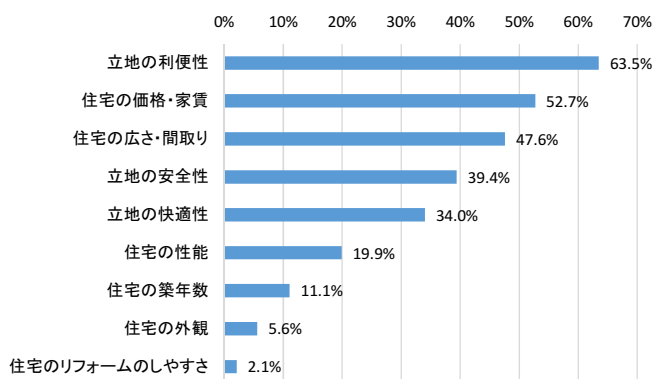
《バリアフリー対策》



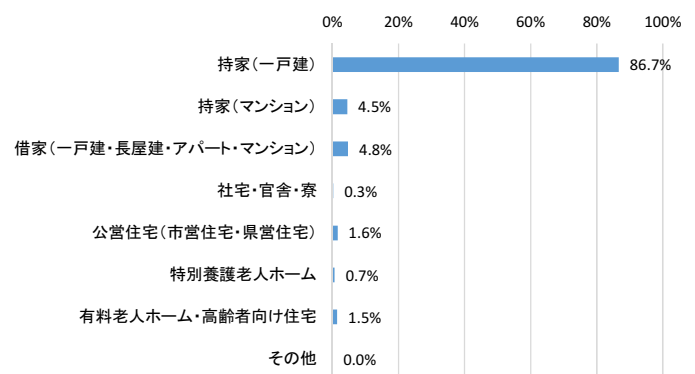
⑤ 住まい選びについて

- 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》



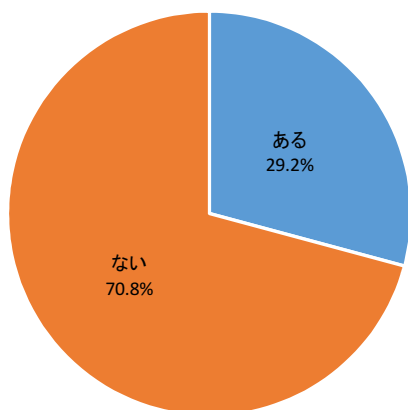
《最も住みたい住宅》



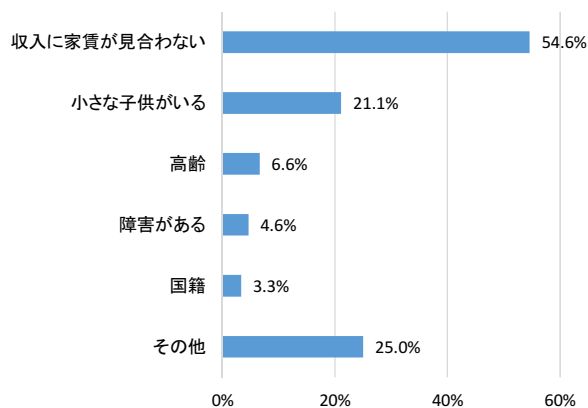
⑥ 賃貸住宅を探す際の問題について

- 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、家族団らんの場合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

- 家族と疎遠でひとり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、知らない又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。
- 網戸も初期でお願いしたい。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ないのに、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欲しい。

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欲しい。
- 階段を上らなくても良い平屋や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欲しい。
- 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 前計画の取組状況等

前計画で設定した成果指標及び推進施策の取組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 手すりの設置又は屋内の段差解消 【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施策の取組内容

推進施策	取組内容	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取組状況の整理

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%と成果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する補助や、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 の取組は概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施策の取組内容

推進施策	取組内容	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取組状況の整理

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するとともに、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ました。こうした取組の結果、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、公園設備、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 の取組は概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 1 km 圏内の居住世帯の ある住宅の割合 ※駅：J R 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施策の取組内容

推進施策	取組内容	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取組状況の整理

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の東棟建築工事及び豊橋駅西口駅前地区優良建築物等整備事業の調査設計、建築工事等へ補助及び支援を行いました。こうした取組の結果、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。が、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の取組は概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施策の取組内容

推進施策	取組内容	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取組状況の整理

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の取組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】

限りある地球資源を大切に使うためには、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、どの項目においても県と同程度又は県より高くても最大で13.8%にとどまっています。

そのため、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全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、今後、全国的に老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な築年数が古いマンションが急増する見込みであり、本市においても、築30年以上のマンションは少ないものの、そ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、未接道又は幅員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地域資源としての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。また、社会全体で子育てができる環境づくりも必要です。

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住まいの供給促進】

2021（令和3）年に改訂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住まいの供給促進が必要となります。

【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。

【地域拠点における暮らしの形成】

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の集積や維持、公共交通ネットワークの形成を図り、地域拠点の住みやすさを高めていくことが必要です。

4 住宅セーフティネットの促進

【福祉分野などとの連携】

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、外国人、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、福祉分野などとの情報の共有や連携した取組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1万9千人程度の外国人が居住しています。しかしながら、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、建替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

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

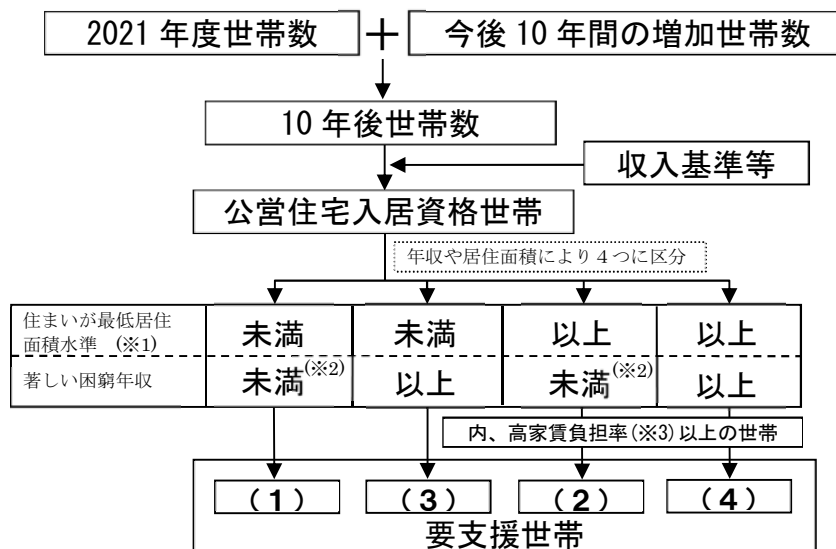
1 要支援世帯数の見通し

(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

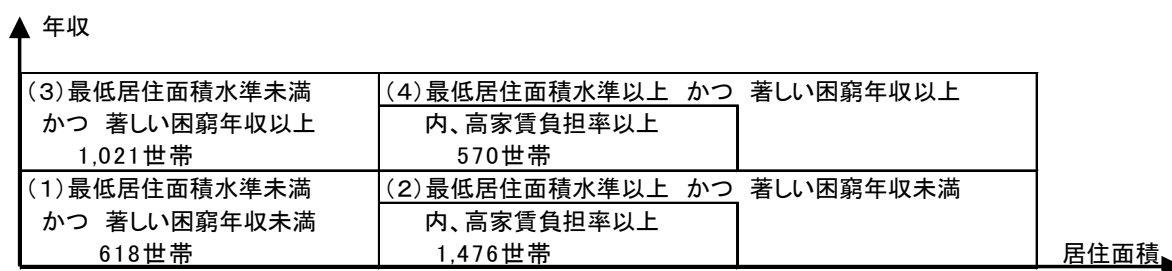
※2 著しい困窮年収未満：公営住宅の施策対象（P20の収入分位Ⅰ～Ⅵの階層）の世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

※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（特定公共賃貸住宅を除く）（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 \div 2,200 戸



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

※ 供給目標量：既存の市営住宅の入居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さし、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。

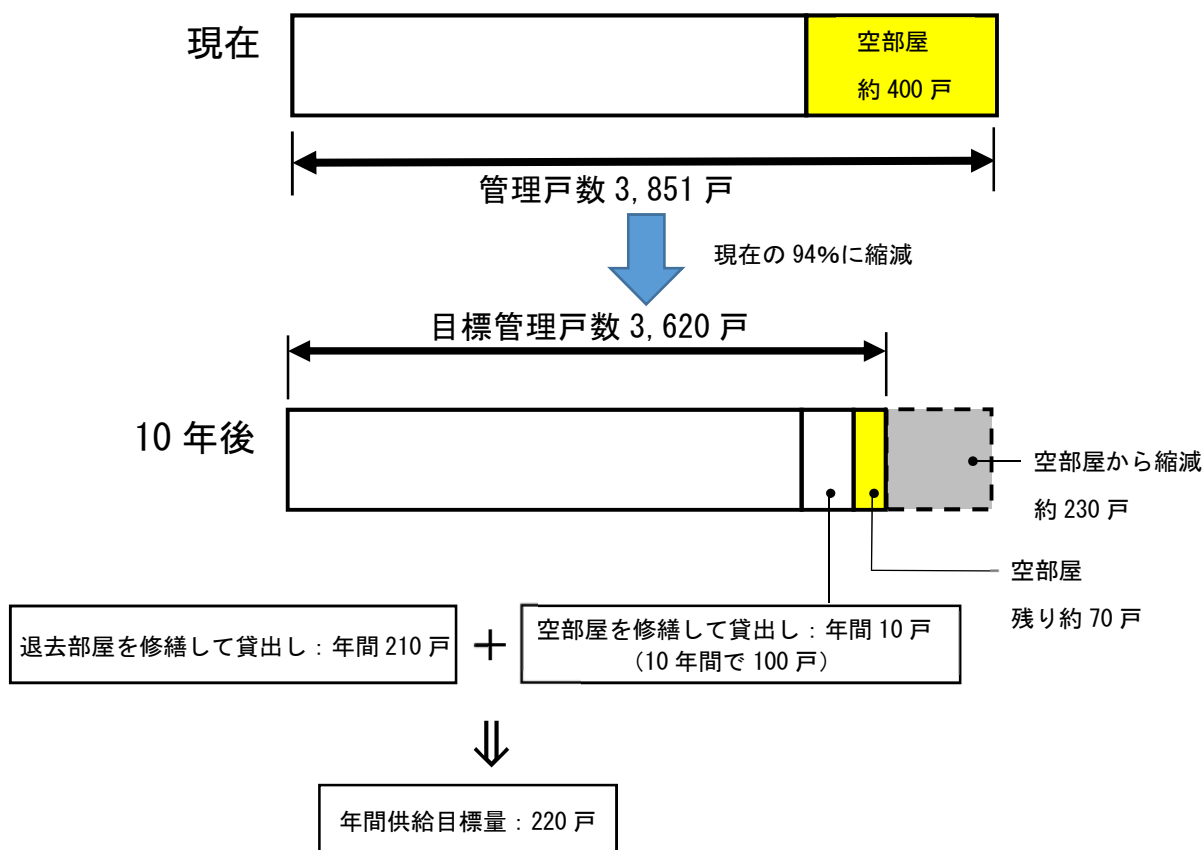
3 市営住宅の目標管理戸数

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、これを修繕して貸出すものとして、年間供給目標量220戸に対し、退去部屋を修繕して貸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、支えあ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」と掲げました。

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、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、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

策定スケジュール

項目	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
市議会			○ 建設消防 委員会		○ 建設消防 委員会			
パブリックコメント						↔		
計画策定の内容	→		→					次期計画の公表
	<div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>中間報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画の概要 ・住まい・暮らしを取り巻く現状と主要課題 ・市営住宅の需要量と供給目標量 ・基本理念と基本目標 </div>					<div style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>素案の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施策の展開方向 ・重点プロジェクト ・成果指標 ・推進方策 </div>		