

豊田の

「豊田市デイズ」
編集部が
徹底取材!

「豊田市
定住促進課」&
「トヨタすまいる
ライフ」に聞く!

「未来のまちづくり」と、 「持続可能な住まい」の あり方とは?

行政として「住み続けられるまち」を推進する『豊田市定住促進課』と、
民間企業として「地域に住まう方々のライフ(人生)をすまいる(笑顔)に」をテーマとする『トヨタすまいるライフ』。
官民双方から「豊田市の未来のまちづくり」と「住まいと暮らしの持続可能性」を探る。



2023



2018

四郷駅前 プロジェクトとは?

豊田市が重点居住促進区域に位置づけ、「市の北玄関口としての拠点としたい」という思いでスタートした区画整理事業に、民間事業者が参画。駅に近く、戸建てやマンション、商業施設などが集まる、暮らしやすいまちを形成し、官民でまちづくりを行う地域初の事例となった。

Chapter 1

座談会・未来の
まちづくりの
モデルケース
「四郷」とは

官民の連携で実現した コンパクトシティ

岩橋 四郷をはじめとする拠点を「重点居住促進区域」や「拠点形成区域」に指定し、住まいだけでなく、商業施設、学校や病院などの機能も集積することで、住みやすいまちづくりを推進しています。将来的にはそれらの拠点を公共交通でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」で、利便性の高い住環境の形成を目指しています。

——トヨタすまいるライフは「トヨタ自動車の住まいに関する福祉面を担当し、それを通じて地域発展に貢献する」という社是のもと、まちづくりにも取り組んでいます。安藤 これまで魅力的な分譲地やマンションを供給することが地域の発展につながるという考えで事業を行ってきましたが、「四郷駅

行政・住民・
民間事業者の
知恵を集めたまちです

豊田市都市整備部 定住促進課
主査 岩橋里朗さん

市職員として移住・定住促進に取り組む、住みやすさ・暮らしやすさ向上の仕組みづくりを進めている。



前開発プロジェクト」に取り組む中、機能も合わせた本当の意味でのまちづくりが地域貢献につながると実感し、同時にそれは民間だけでは難しく、官民連携の重要性を感じました。

岩橋 行政だけでも難しく、四郷は「行政」と「住民」と「民間事業者」の知恵が集まったからこそ満足いく形になりました。三方が同じ目線を持つことで良いまちになったのだと思います。

——民間の力が加わった四郷の特徴は何でしょうか?

岩橋 商業エリアの割合が、他の区画整理事業と比較してかなり多くなっています。従来の区画



官民
それぞれが
考える

まちづくりエリア



■ 豊田市の重点居住促進区域

■ トヨタすまいるライフの注力する地域

豊田市の描く未来

重点居住促進区域

豊田市では、一定のエリアで人口密度を維持することで生活サービスやコミュニティーが持続的に確保されるよう、居住を誘致する「重点居住促進区域」を設定。豊田市駅周辺の都心をはじめ、土橋や高橋など9地区が指定されている。中でも四郷は、官民が連携して今までにない新しいまちづくりに挑戦したエポックメイキングな事例。



住宅だけでなく機能性も考えたまちづくりが地域貢献につながる

トヨタすまいるライフ 住宅事業本部 不動産営業部 事業用地企画室室長 安藤淳之助さん
事業用地取得から住宅、周囲を含めた開発までを担当。四郷駅前プロジェクトにも初期から関わった。

トヨタすまいるの描く未来

多核ネットワーク型生活都市

四郷駅前を開発をきっかけに、市北部エリア一帯が生活大都市への進化を想定。四郷に新しいまちが生まれることで、点在していた周囲のまちがつながり、街の人口が増え、それに伴い近隣のレストランや商業施設も栄えることで、子育ての環境も選択肢が広がっていく。

トヨタすまいるライフ 住宅事業本部 不動産営業部 流通室室長 服部淳さん

住宅の流通を担う部署で、家族の変化に合わせて住み替えている「再適家」を推進している。



建物価値を維持するメンテナンスを実現しています

岩橋 民間企業が参画した「業務代行方式」による区画整理事業の成功例として、ほかの市町村からの視察もあります。

安藤 当社は分譲地やマンションの供給を担いました。まちづくりの取り組みとしては、商業街区をまちの中心に配置するなど計画変更を提案し、関係者の皆さまに賛同いただいたことで複合的なまちが生まれました。

「都市拠点」として「生活するうえでの利便性」を重視し、歩いて暮らしやすいまちを意識したまちづくりを進めています。

脇本 整理事業だと大部分が住宅地区になります。四郷では駅や大きな商業施設などを意識した街区を形成し、商業エリアの割合を増やしました。背景には民間の声があり「都市拠点」として「生活するうえでの利便性」を重視し、歩いて暮らしやすいまちを意識したまちづくりを進めています。

子育て世代に優しい悩みごとを共有できる環境

トヨタすまいるライフ 住宅事業本部 トヨタホーム営業部 第2営業室室長 脇本康弘さん
高品質な家づくりとその販売、トヨタホームを中心とした快適なまちづくりに携わる。



多様な世代が集まり循環していくまちに

豊田市ではあまりない、歩いて暮らせる居住エリア。持続可能なまちのモデルケースになるのでは。

安藤 官民連携だからこそあのバランスになり、持続可能性につながりました。戸建て住宅だけでなく、開発時に同じ30代前後の世代が入って高齢化していきませんが、マンション、土地所有者が建てた賃貸など、ライフステージに合わせた住まいが選択できることから流動性が生まれ、まちが持続できます。

三上 四郷ではマンションを4棟(288戸)供給しており、3棟が既に完売、最後の「Tステージ

(次ページへ続く)

四郷エリアでの住み替えニーズにも対応しています

トヨタすまいるライフ 住宅事業本部 不動産営業部 マンション営業室グループ長 三上誠さん
マンション営業を担当する部署で、豊田市内で展開する多数のプロジェクトに関わる。



少子高齢化を見据えた
歩いて便利なまちを
つくります



豊田四郷レガリアEAST」を残すのみとなりました。1棟目のマンションから戸建てに住み替えるケースもずいぶん出ています。トヨタホームは構造を支えるための筋交いや耐力壁が不要な鉄骨ラーメン構造の為、リノベーションがしやすく、住み替えニーズにもマッチしています。

服部 トヨタホームは最長60年保証の継続が可能で、生涯点検などメンテナンスプログラムを引き継ぐことができます。そういった安心を査定価格に反映する「スムストック」として販売することで、建物価値を維持しやすく、売却時には売りたい人、買いたい人ともにメリットが高いです。

——歳を重ねると車の運転の問題も出てくるので、歩いて暮らしやすいエリアが広がるといいですね。

岩橋 歩きでも利便性が高く、生活しやすいまちが増えることは定住促進につながると思います。人

住宅地・商業エリア・医療のバランスがとれたまち

宅地を6割に抑え、商業施設、医療機関をバランスよく組み合わせることで、「歩いて暮らせる街」というコンセプトを実現させた。



官民一体となった暮らしやすさの追求

充実した商業施設を併設するなど、ライフスタイルまでイメージした暮らしやすいまちづくりは、行政と民間企業が連携し、お互いの強みを活かすことで実現できる。結果、住民の満足度も高まり地域の活性化につながる。



1.スーパーやホームセンター、ドラッグストアなど、生活に欠かせない物が揃う『四郷スマートタウン』。2.公園もあり、住民のコミュニティスペースとして機能。3.『地域のホームドクター』として50年以上にわたり親しまれている『斉藤病院』もある。

豊田ではめずらしい
「歩いて暮らせるまち」
四郷

この成功例を糧に
まちの持続可能性に
貢献したい!!



□減少や高齢化を考えると、機能が充実したエリアをもっと増やすべきだと考えています。

——子育て世代に優しい工夫も？

安藤 区画整理事業としてコミュニティ形成のための公園なども含まれ、多様な機能が集まったことで、結果的に子育て世代にも優しいまちになりました。

脇本 規模の大きさもあってコミュニティができており、公園で声をかけあったりして悩みも共有できる環境に。そんなメリットもあり、民間だけではできないものになっています。

安藤 四郷の成功をベースに、機能が充実し、人が循環していくことを意識し、地域の方に喜んでいただけるまちづくりに取り組みたいです。新生活をイメージしやすい仕掛けなども追求していきたいと思えます。それによってまちの持続可能性に貢献できるのではと考えます。

官民が考える、
子育てしやすい
「まち」とは?

Q1

子育てしやすいまちを実現するための具体的な取り組みは?



多忙な子育て世帯に向けて生活の負担を軽減する「仕組みづくり」と「利便性向上」を予定しています。

(岩橋さん)

【実施・検討する子育て支援施策】

豊田市デイズMEMO

- ①「子育てに必要な情報をまとめたポータルサイト」を構築中
- ②生活上で必要になる各種行政手続きのデジタル化
- ③保育業務や放課後児童クラブにおける更なるICT活用の推進
- ④新婚世帯の経済的負担軽減につながる「結婚新生活支援補助金を創設」
- ⑤企業と連携し、子どもの遊び場、居場所となるサードプレイスづくり



四郷駅前プロジェクトの実績とノウハウを生かし、「子育てのしやすさ」に配慮したまちづくり計画をさまざまに進めています。

(安藤さん)

豊田市デイズMEMO

代表例 アーバンヴィラ豊田

商業施設が隣接、住民同士のコミュニティの場となる公園も敷地内にあり便利。また、街への入口を2箇所限定し道路交通を排除することで住民以外の車の侵入を抑制し、防犯面の向上に繋げている。



Q2

家のプロに教えて欲しい! 「子育てしやすい家」「働きやすい家」とは?



共働きが増える中で、共通の悩みは買い物や家事。例えば週末にまとめて買い物ができるように食品パントリーや予備の冷蔵庫を置くスペースを提案しています。また、全館空調であれば洗濯物の室内干しもしやすくなります。リモートワーク用のスペースも全館空調なら家中どこにでも快適な空間をつくるのが可能です。(脇本さん)

豊田市デイズMEMO

廊下や階段周辺など、各部屋付きのエアコンではカバーしきれないスペースも快適な全館空調は空間を有効活用できるほか、ペットがいる家庭でも安心!

Q1

手に入れやすい中古住宅の利活用はどうなっていくの?



現在、適切に管理されていない空き家の管理促進や解体補助金等のほか、山村地域は「豊田市空き家情報バンク(P28)」の整備で対応していますが、市街地にはまだそうしたものはなく、今後、空き家の増加が予想される中、仕組みづくりの必要性を感じています。各種調査によると、賃貸から持ち家に住み替える際、新築にこだわらない層が増えています。増加する空き家や中古住宅を上手く活用し、居住促進を図りたいと考えています。

(岩橋さん)

豊田市デイズMEMO

例として、民間企業との連携で都市部の空き家をノマドワーカーの拠点や外国人のシェアハウス、子どもの居場所にしていきたいとのこと。

Q2

持続可能な住まいとはどういうものなの?



住宅ローンの支払いが長期にわたることから、地震などの自然災害が起きても日常と変わらない暮らしが継続できることが重要です。「耐震性」「長寿命」「長期保証」「省エネ」がこれからの住まいに求められています。住宅で使用するエネルギーの年間消費量がゼロのZEH住宅などは、光熱費が抑えられ家計にもお得です。ZEHを上回る次世代高断熱仕様の「GX志向型住宅」も国の支援があり、さらに省エネ住宅が普及すると考えます。

(脇本さん)

豊田市デイズMEMO

カーボンニュートラルの観点からも、ZEH住宅、GX志向型住宅は要チェック!

住まいの
持続可能性
とは?

Q1

今後の新しいまちづくりの計画は?



定住促進を図るうえで、住環境、子育て、仕事などに関する行政政策が縦割りでは不十分であり、施策のつながりや関係性を踏まえ、各課が連携しながら取り組む必要があります。また、民間とも連携して空き家や中古住宅を活用し、建材費高騰の中で新規供給が難しい集合住宅をリノベーションするなど、あるものを生かす方針です。さらに、都市と山村が共生する豊田市の強みを生かす二地域居住等により、地域活動に関わる人を増やすなど、市民が主体的にまちづくりに参加できる環境整備を図っていきます。

(岩橋さん)



徒歩圏内に生活施設が揃う「三河豊田駅前マンションプロジェクト(Tステージ フラッグス・ザ・トヨタ)」など、再開発をまちの活性化につなげることに取り組んでいますが、今後はさらに、「四郷」のような官民連携のもとでのコンパクトシティの体現にもチャレンジしていきます。

(三上さん)

行政も民間企業も連携して豊田のまちを 豊田市デイズMEMO
より良くしたい思いは同じ。今後の化学変化が楽しみ!

未来の
豊田市は
どうなっ
ていくの?

Q2

未来の豊田のまちはどうなるの?



まず安全・安心なまちであることを前提に、誰もが心地よく暮らせるまちを形成したいです。色々な世代が住まい、循環し、まちがつながっていく拠点連携型都市「コンパクト・プラス・ネットワーク」の進化を目指します。

(岩橋さん)



当社が推進する「住まいの循環による人の新陳代謝」もまちの活性化につながり、新しいまちづくり事業との相乗効果でより活気ある、暮らしたいまちにしたいです。(服部さん)

豊田市デイズMEMO

どちらも「循環」「まち同士のつながり」「連携」がキーワード。まちの新たな進化に期待が膨らむ!