

第2次朝来市住宅マスタープラン

令和6年3月

朝 来 市

はじめに



本市では、平成18年6月に制定された「住生活基本法」や、平成18年9月策定の「住生活基本計画（全国計画）」、平成19年3月策定の「兵庫県住生活基本計画」等を踏まえ、平成24年5月に「朝来市住宅マスタープラン」を策定し、地域の実情に即した住宅政策を総合的かつ計画的に推進してきました。

計画策定から約10年が経過する中、急速な少子・高齢化に伴う人口減少、激甚化・頻発化する自然災害、地球温暖化等の環境問題など、私たちの暮らしを取り巻く社会情勢は大きく変化しています。また、令和2年から流行した新型コロナウイルス感染症の拡大は、「新しい生活様式」の実践や地方移住への関心の高まりを生み出すなど、私たちのライフスタイルに大きな変化をもたらしました。

こうした状況や、国・県の住生活基本計画、朝来市総合計画等の上位関連計画の見直しが行われたことなどを踏まえ、このたび「第2次朝来市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

今後は、本マスタープランをもとに、多様なニーズに応じた住宅の提供、住宅改修の推進、深刻化する空き家問題への対応、住宅分野の脱炭素化、住宅セーフティネットの構築などを着実に進めてまいります。

これらを進めることで、市民の皆様が「いつまでも住み続けたい」と思えるまちづくりを実現したいと思っておりますので、市民の皆様や事業者の皆様には一層の御理解と御協力をお願いします。

結びに、本マスタープランの策定にあたり、貴重な御意見をいただきました市民の皆様、検討委員会委員の皆様、関係各位に心から感謝を申し上げます。

令和 6年 3月

朝来市長 森岡 勇

目 次

第1章 計画について	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
第2章 住まいを取り巻く現状と課題	3
1. 地域の概況	3
2. 人口・世帯等の現状	6
3. 住まい・住環境の現状	7
4. 住まいに関する地域のニーズと取り組み	13
5. 住まいを取り巻く課題の整理	17
第3章 住まい・まちづくりの目標と基本施策	19
1. 目標と基本方針	19
2. 基本施策	20
第4章 重点施策	30
1. 重点施策の考え方	30
2. 重点施策	30
第5章 計画の進行管理	34

第1章 計画について

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

住宅は、市民生活の基盤であり、個人の私的生活の場であるだけでなく、安全、環境、福祉、文化、景観といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で、豊かな地域社会を形成する重要な要素となっています。

これまで、わが国の住宅政策は、戦後の急激な都市化、高度成長期の住宅不足に対し、「住宅建設計画法」に基づき「量」的な供給の促進を図ってきました。

しかし、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実的なものとなり、さらにはライフスタイルの多様化、大規模地震発生の恐れ等、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきており、これらに対応するため、平成18年に「住生活基本法」が制定されました。

この法律により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な道筋が示され、平成18年9月に「住生活基本計画（全国計画）」、平成19年3月に「兵庫県住生活基本計画」が策定されました。国の計画は令和3年3月、県の計画は令和4年3月に改定が行われています。

また、平成23年3月11日の東日本大震災は甚大な被害をもたらし、改めて安全・安心の住まい・まちづくりが大切であることを再認識する機会となりました。以降、全国において地震や水害等の自然災害が頻発していることに加え、近年は新型コロナウイルス感染症の拡大等も発生したことから、国が「新しい生活様式」に関する提言を行うなど、暮らしのあり方が見直されてきています。

(2) 目的

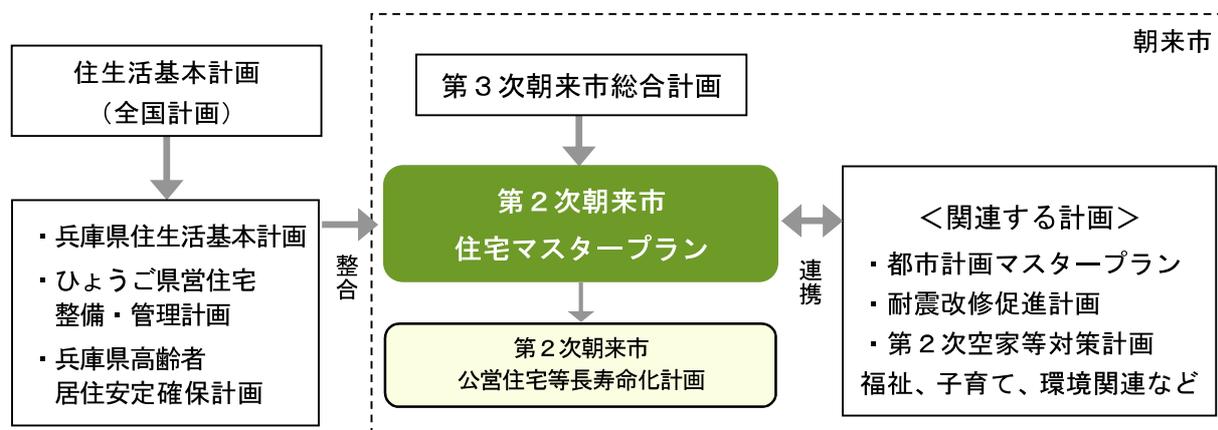
本市では、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代に承継していくため、平成24年5月に「朝来市住宅マスタープラン」を策定し、地域特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

令和5年度に計画期間の満了を迎える中、国、県の住生活基本計画の改定や第3次朝来市総合計画の策定など上位関連計画の見直しが行われたこと、また、住宅を取り巻く社会情勢の変化等を踏まえ、市の住宅施策をより一層推進していくため、「第2次朝来市住宅マスタープラン」を策定します。

2. 計画の位置づけ

「第2次朝来市住宅マスタープラン」は、本市の住宅政策に係る最上位の計画で、住宅施策を推進するための指針となります。また、この計画の下位計画として「第2次朝来市公営住宅等長寿命化計画」が位置づけられます。

これらの計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」や兵庫県の「兵庫県住生活基本計画」等との整合性を図るとともに、上位計画である「第3次朝来市総合計画」を踏まえ、市の関連する計画と連携を図ります。



3. 計画の期間

本計画の期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とし、社会情勢の変化や関連する計画の策定・改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

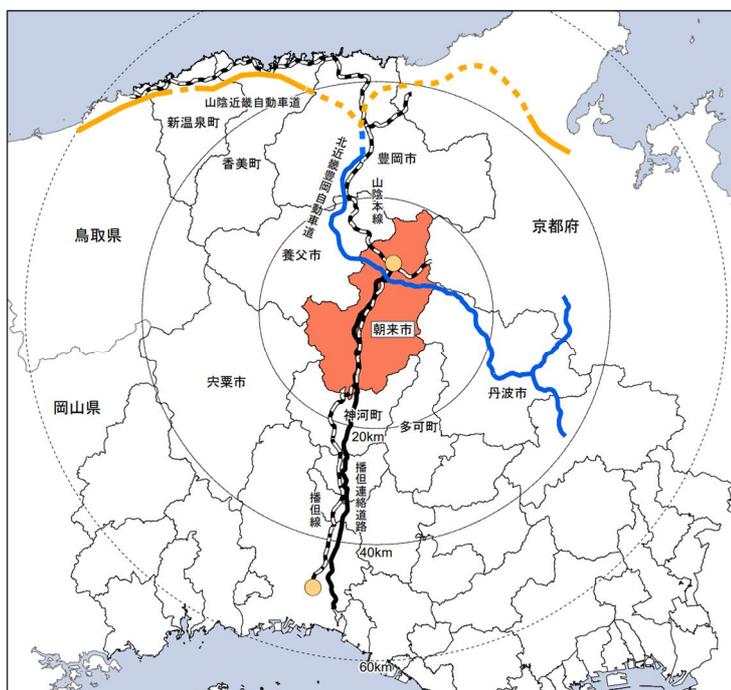
第2章 住まいを取り巻く現状と課題

1. 地域の概況

(1) 位置・地勢

本市は兵庫県のほぼ中央部に位置しており、北部は養父市と豊岡市に接し、南部は神河町、東部は福知山市、丹波市、多可町、西部は宍粟市に接しています。

市域は南北約 32 km、東西約 24 km の範囲に広がり、日本海へ流れる円山川や瀬戸内海に流れる市川などの源流地域で兵庫県の南北の分水嶺でもあり、総面積は 403.06 km² で県全体の 4.8% を占めています。



(2) 交通条件

本市には JR 和田山駅があり、山陰線と播但線の結節点となっています。本市の幹線道路網は、東西軸として国道 9 号、南北軸として国道 312 号があげられます。

また、自動車専用道路としては北近畿豊岡自動車道と播但連絡道路が通っており、和田山 IC から国道 312 号へアクセスしています。

京阪神からは鉄道、高速道路等を利用しておよそ 1 時間半から 2 時間で、また、姫路からは JR 播但線や播但連絡道路等を利用しておよそ 1 時間で直結する距離にあり、但馬・山陰地方と京阪神大都市圏または播磨都市圏を結ぶ交通の要衝の地となっています。

(3) 市街化の動向

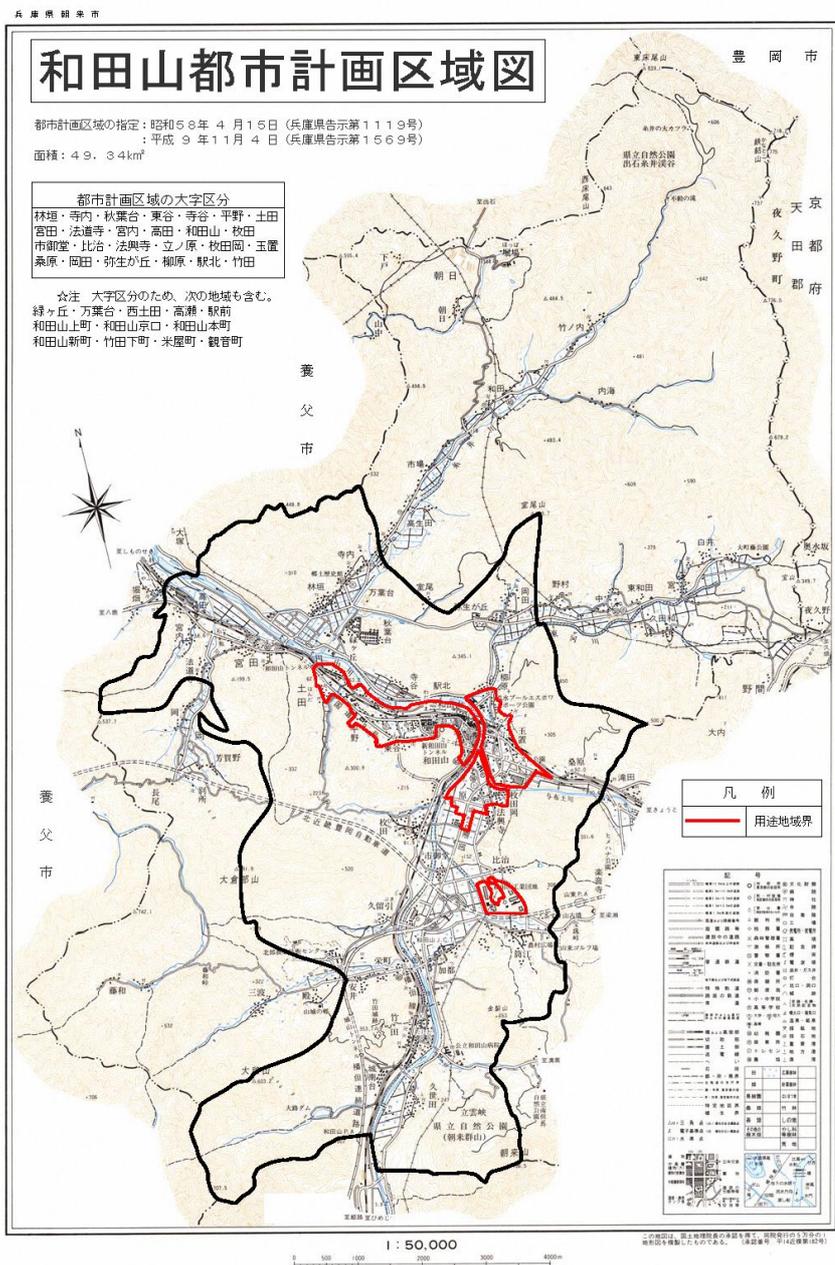
本市は、4,934haが和田山都市計画区域に指定されています。

そのうち、274haが用途地域に指定されており、住居系用途地域が62.4%、商業系用途地域が10.6%、工業系用途地域が27.0%を占めています。

■用途地域の面積(R4)

	面積(ha)	割合
用途地域(総数)	274	100.0%
第1種低層住居専用	0	0.0%
第2種低層住居専用	0	0.0%
第1種中高層住居専用	27	9.9%
第2種中高層住居専用	0	0.0%
第1種住居	116	42.3%
第2種住居	14	5.1%
準住居	14	5.1%
近隣商業	29	10.6%
商業	0	0.0%
準工業	48	17.5%
工業	3	1.1%
工業専用	23	8.4%

出典：兵庫県統計



(4) 公共・公益施設の分布

利便性の高い和田山周辺に多くの公共施設が立地しています。また、山東、朝来、生野の各支所周辺にも公共施設が集積しており、各地域の拠点となっています。

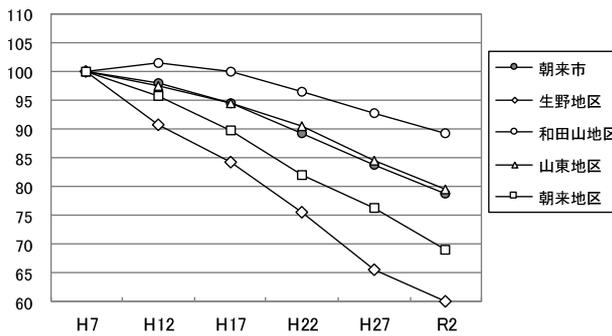


2. 人口・世帯等の現状

(1) 人口・世帯数の推移

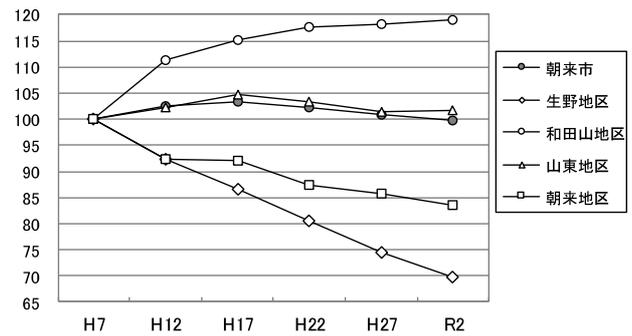
本市の人口は、平成7年以降、一貫して減少傾向にあります。世帯数は平成17年まで増加傾向にありましたが、平成17年以降は減少傾向にあり、地区間の差が大きくなっています。

■朝来市及び各地区の人口増加率
(平成7年を100とした場合)



出典：各年国勢調査

■朝来市及び各地区の世帯増加率
(平成7年を100とした場合)



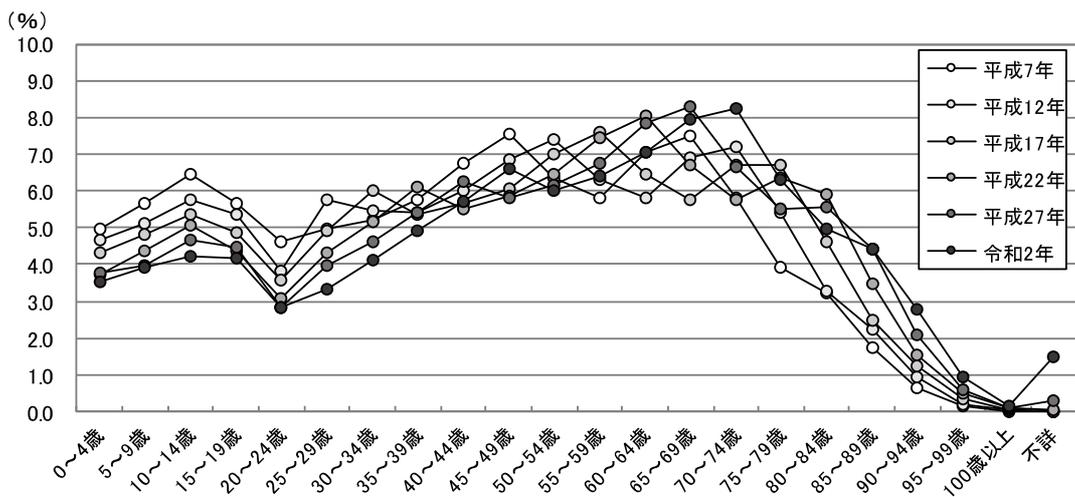
出典：各年国勢調査

(2) 年齢階層別人口の推移

これまで本市の人口階層の中心であった団塊世代が高齢化を迎え、65歳以上の高齢者割合が増加しています。

一方、10代後半から20代前半にかけての人口が急激に減少しています。

■年齢階層別人口の推移



出典：各年国勢調査

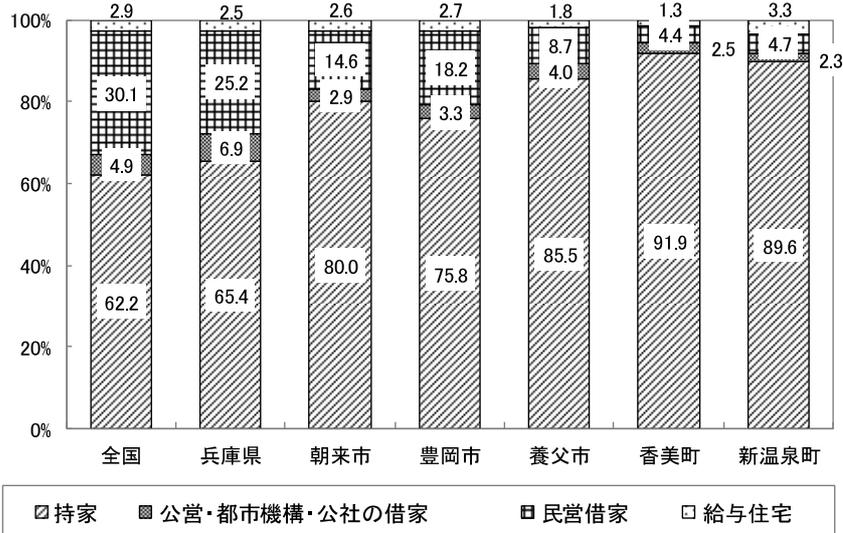
3. 住まい・住環境の現状

(1) 住宅のストックの状況

○住宅の所有関係別主世帯数の推移

本市の持家率は80.0%であり、令和2年時点で、全国、兵庫県の平均と比較すると高い水準にあります。

■所有関係別主世帯数の比較(令和2年)



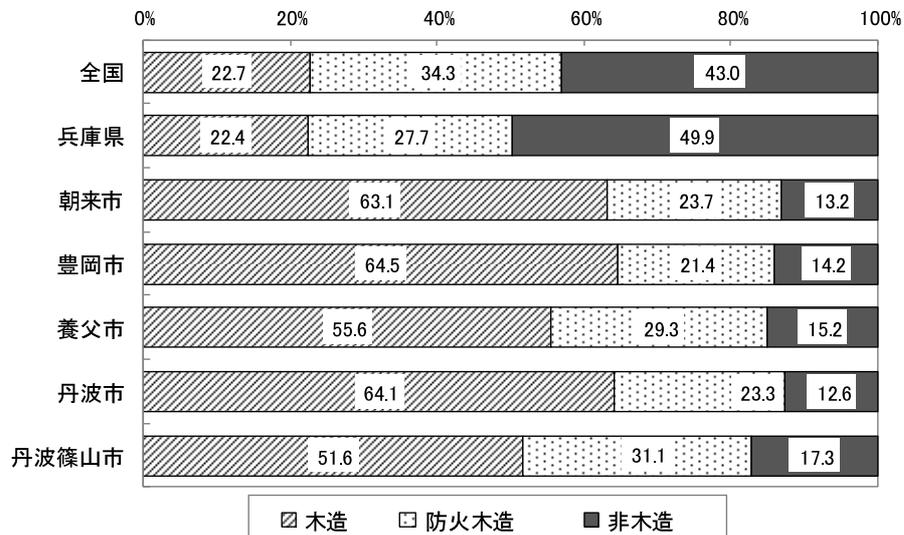
出典: 令和2年国勢調査

※主世帯：1住宅に1世帯が住んで居る場合はその世帯を、1住宅に2世帯以上住んでいる場合はその内主な世帯を、1住宅に2人以上の単身者が住んでいる場合はその内の1人を主世帯とする。
(主世帯数=居住世帯ありの住宅数)

○構造別住宅数の割合

住宅の構造をみると、木造と防火木造をあわせ、86.8%が木造住宅となっています。

■構造別住宅数の割合の比較



出典: 平成30年住宅・土地統計調査

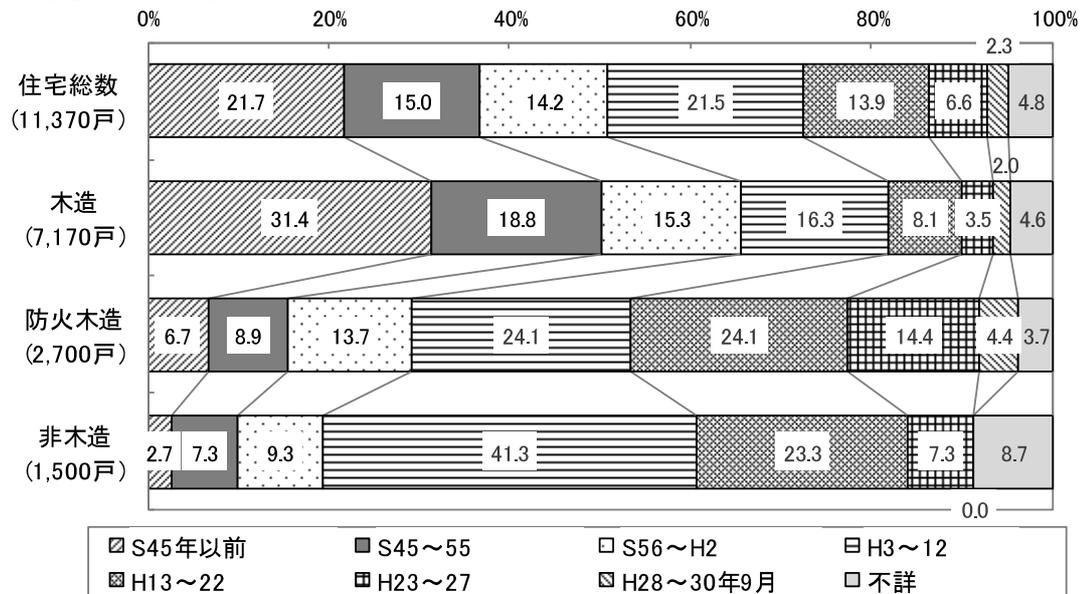
○住宅の構造別建築時期別住宅数

木造住宅の50.2%、防火木造住宅の15.6%は、昭和55年以前に建設されたものです。

(参考：昭和56年6月より新耐震基準)

非木造住宅では、昭和55年以前に建設された住宅は10.0%となっており、昭和56年以降に建設された新耐震基準の住宅の割合が比較的高くなっています。

■構造別建築時期別住宅数



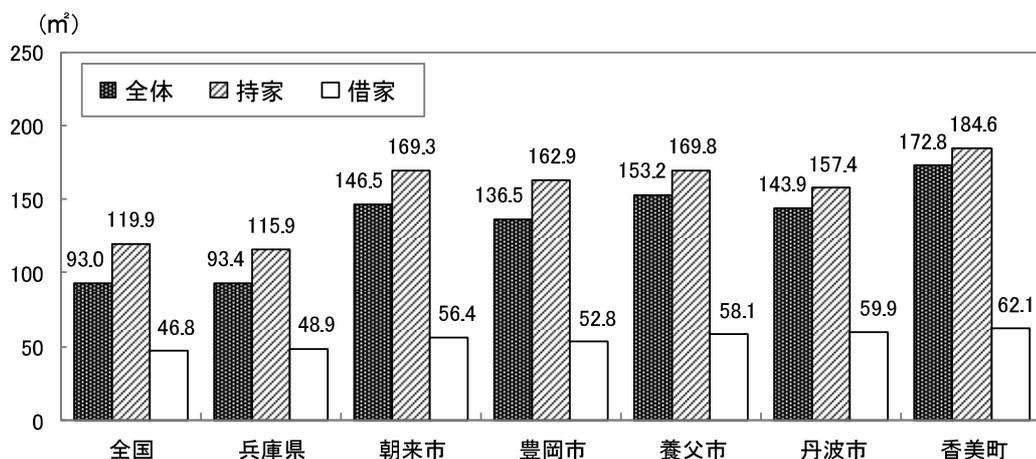
出典：平成30年住宅・土地統計調査

○1住宅当たりの延べ床面積の比較

本市の1住宅当たりの延べ床面積は146.5㎡となっており、県下でもトップクラスの広さとなっています。

所有関係別にみると、持家169.3㎡に対し、借家56.4㎡と格差が大きくなっているが、全国や県と比較すると、持家だけでなく借家も広い傾向にあります。

■1住宅当たりの延べ床面積の比較



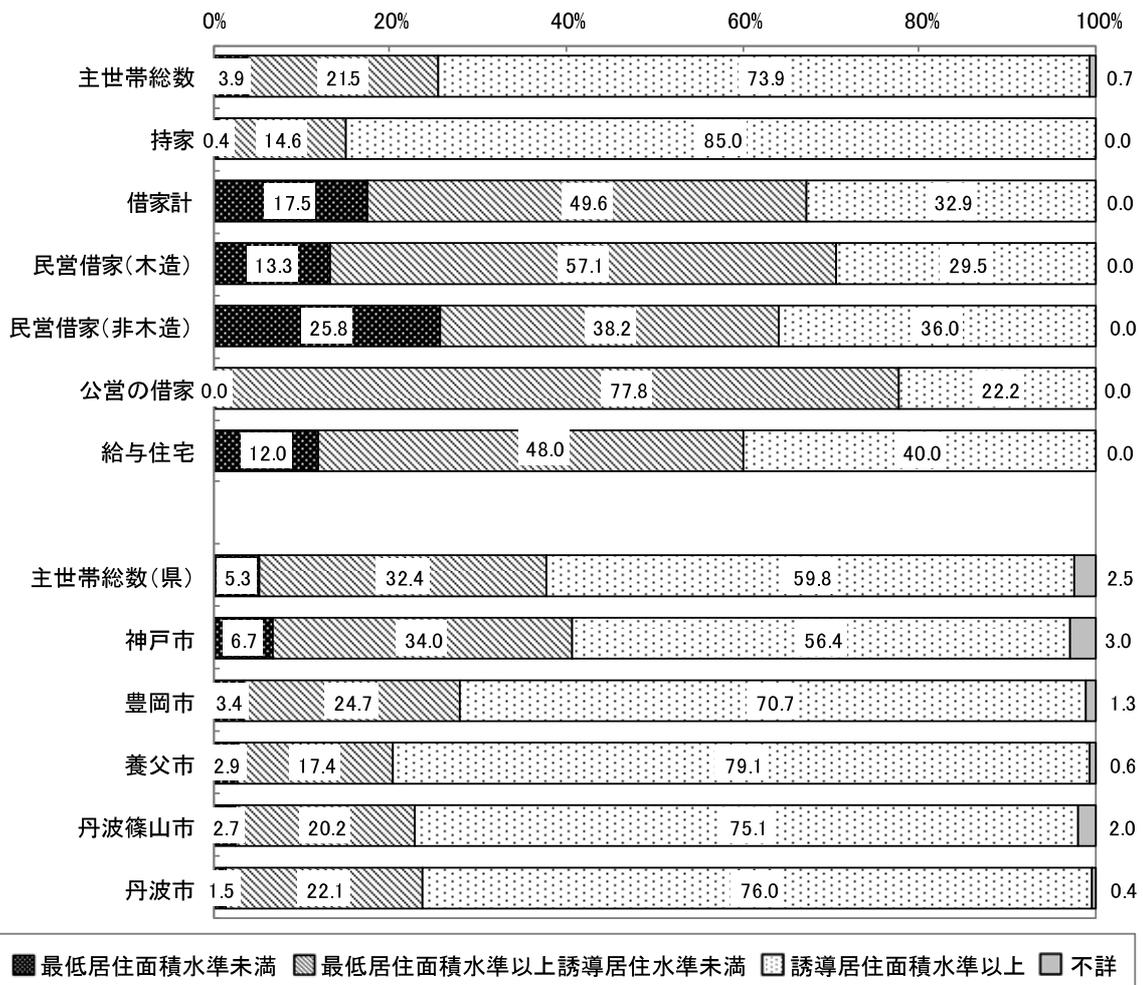
出典：平成30年住宅・土地統計調査

○居住水準の状況

最低居住水準未達の世帯の割合（3.9％）は、兵庫県や神戸市と比較すると低くなっており、周辺市と同様に居住水準の高い地域であることがわかります。

所有関係別にみると、持家の居住水準が最も高く、全体では、73.9％以上の住宅で誘導居住面積水準をクリアしています。

■居住水準の状況



出典：平成30年住宅・土地統計調査

※居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として、多様なライフスタイル(生活様式)に対応するために必要な住宅の面積に関する水準。

○誘導居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導するための指針となるもの。

①一般型誘導居住面積水準(一戸建住宅居住を想定)

- ・単身者 55㎡
- ・2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

②都市居住型誘導居住面積水準(共同住宅居住を想定)

- ・単身者 40㎡
- ・2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

○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を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

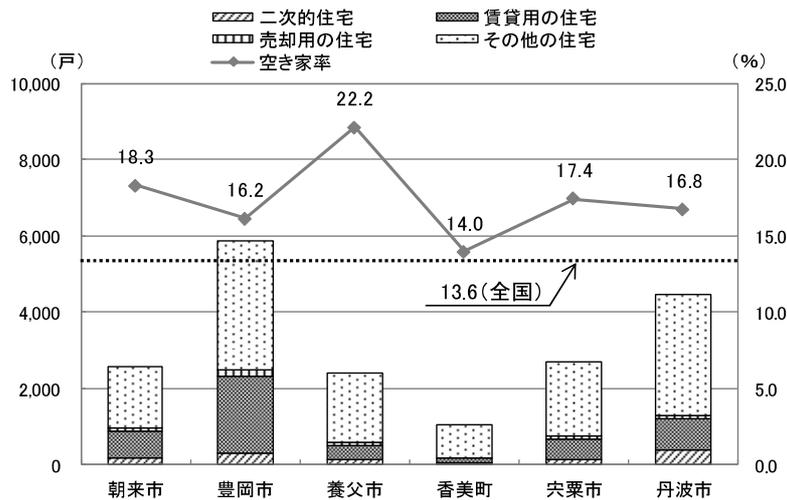
- ・単身者 25㎡
- ・2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

(2) 空き家の状況

本市の空き家率は18.3%となっており、養父市より低いものの、全国平均の13.6%を上回っています。

なお、空き家の内容についてみると、その他の住宅（長期空き家）の割合が高く、そのほとんどが木造戸建住宅となっており、約1,500戸と推計されます。

■空き家率と空き家の種類の比較



二次的住宅：別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

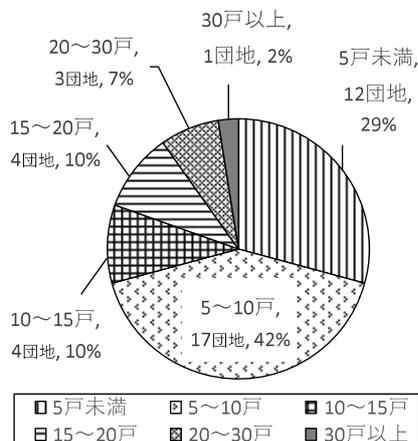
出典：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 市営住宅の状況

本市の全市営住宅のうち、過半数は10戸以下の小規模団地に属しています。

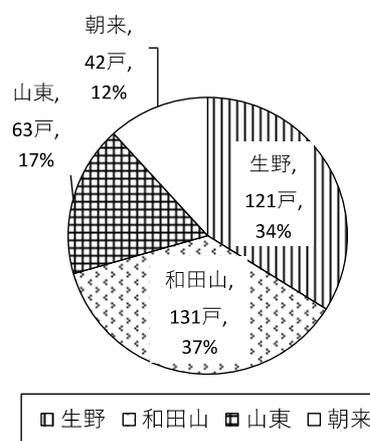
地域別の管理戸数は和田山地区が最も多く、管理戸数は地区間の差が大きくなっています。

■団地規模別団地数



出典：朝来市データ

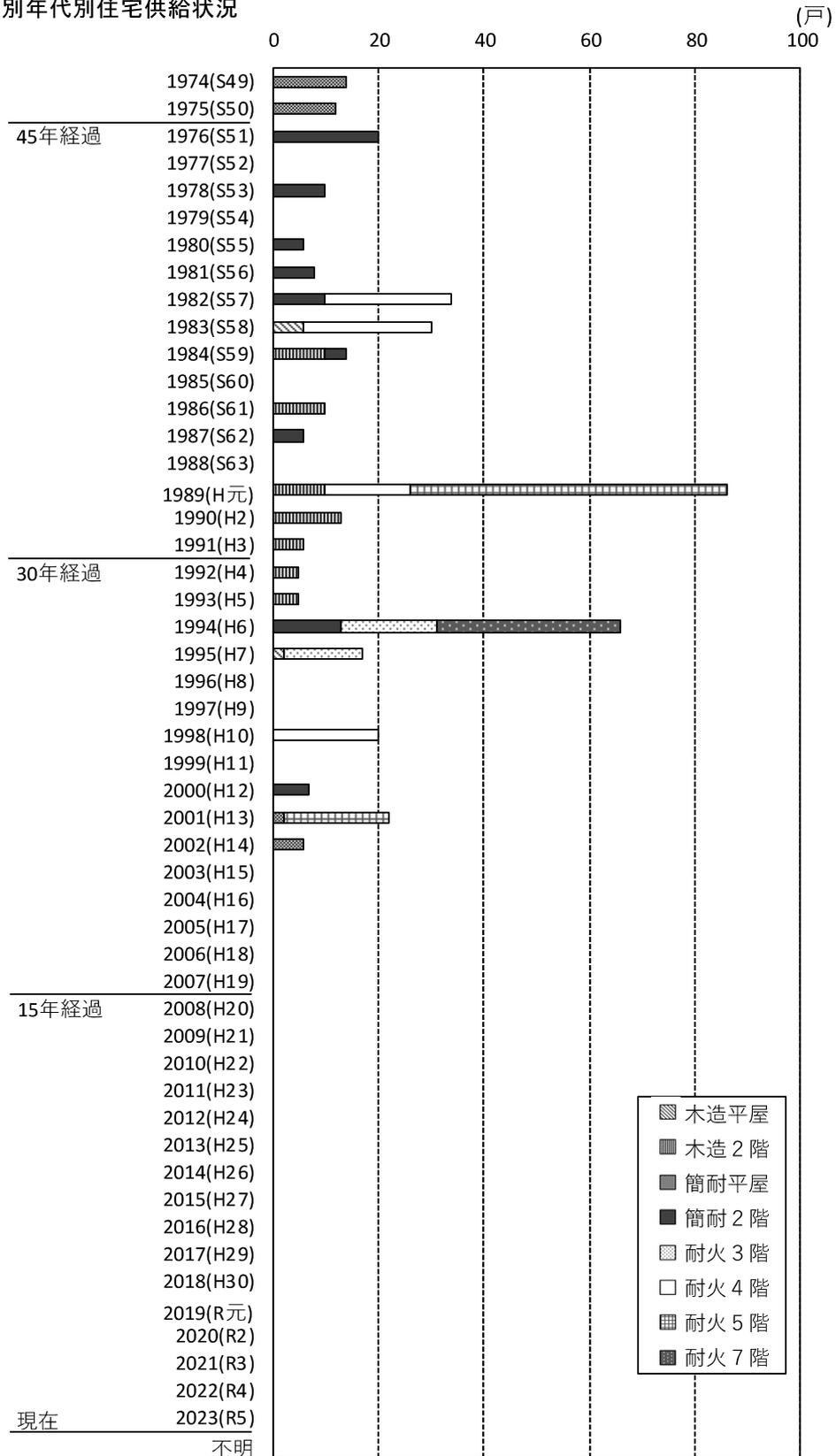
■地域別市営住宅戸数



出典：朝来市データ

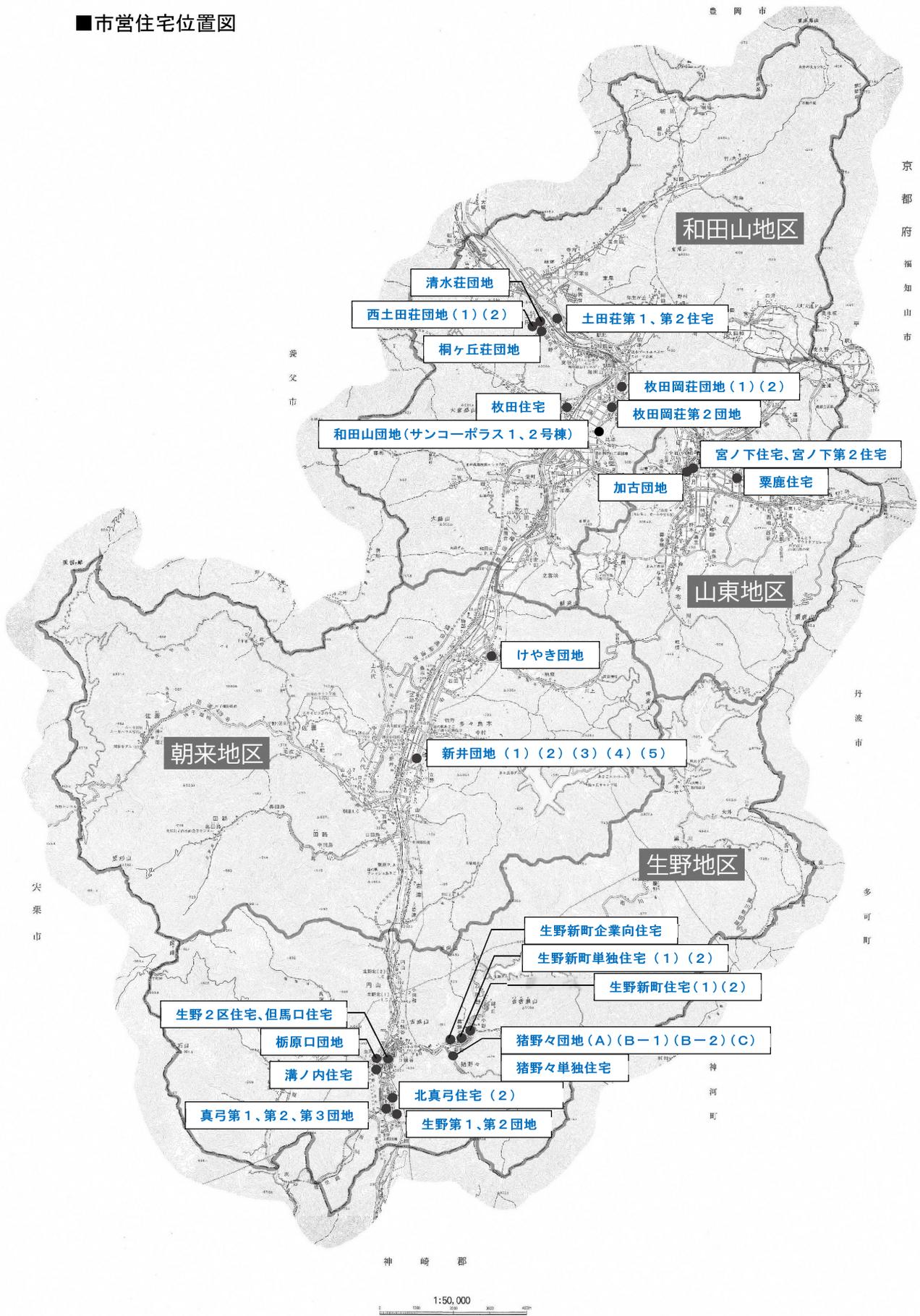
住宅の年代別管理状況をみると、耐用年限の短い簡平や木造の住宅が早い時期に建てられ、残存している状況がわかります。

■構造階数別年代別住宅供給状況



出典：朝来市データ

■市営住宅位置図



4. 住まいに関する地域のニーズと取り組み

(1) 住民意向調査

市民が求めている住宅や住環境、住まい方について把握し、朝来市の今後の住宅政策の方針や目標、重点施策の検討に反映させるため、市民意向調査を実施しました。調査結果の概要を以下に整理します。

調査対象：朝来市在住の18歳以上の男女（世帯主対象、無作為抽出）

実施方法：郵送による配布・回収（無記名方式）

実施時期：令和5年6月26日（月）～令和5年7月10日（月）

配布票数：1,500世帯

回収状況：回収数 520通（回収率34.7%）

有効回答数 520通（有効回答率34.7%）

①多様な住宅・住まい方の展開

現在の建築時期をみると、昭和45年以前が26.0%、昭和46年から平成2年までが28.6%、平成3年以降が35.6%となっており、昭和初期以前に建てられた古くからの住宅、昭和40～60年代に建設された新興住宅、平成に入ってからの子帯分離による住宅など、多様な住宅・暮らし方が展開されていると想定されます。

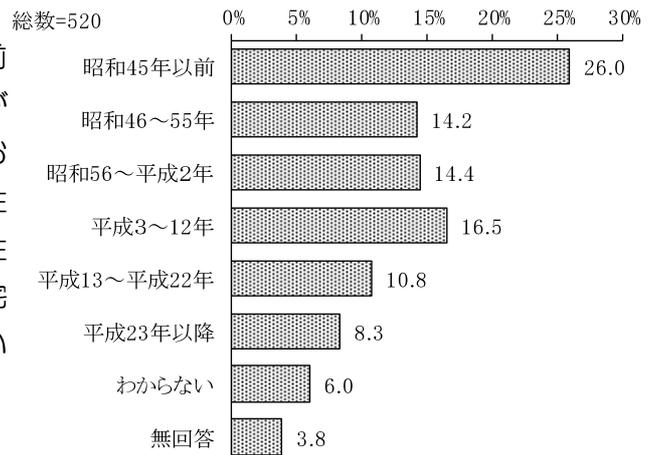


図 現在の住宅の建築時期

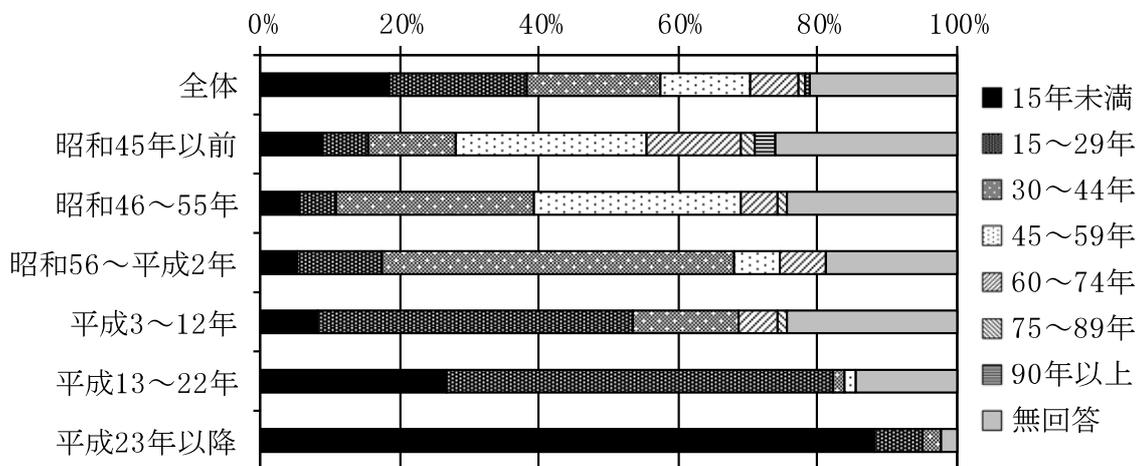


図 現在の住宅の建築時期別居住年数

②高齢化社会への対応

本市は全国と比較して、高齢化が進んでおり、今後も高齢化が進むと想定されるなか、住宅の満足度をみると、「住宅内部の広さ・間取り・収納スペース」や「台所や風呂などの水廻り設備」に対する満足割合が高い一方、「部屋入口の段差など」への不満割合が高く、住宅改善によるバリアフリー化・高齢者等への配慮が求められます。

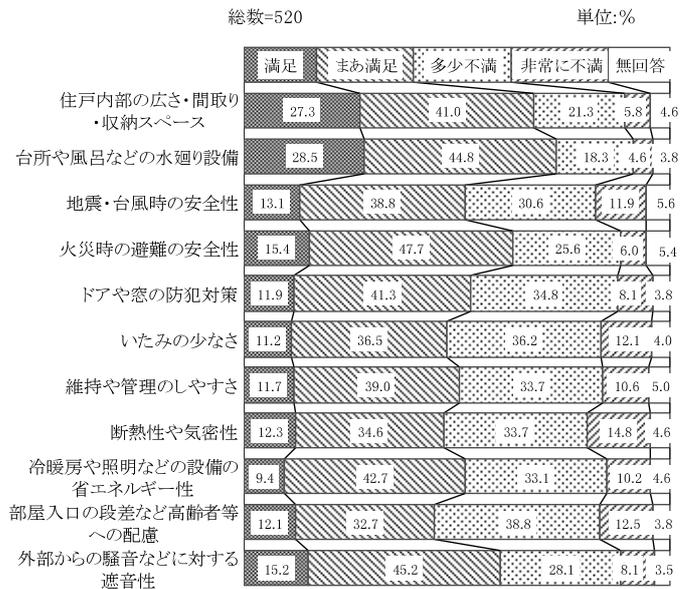


図 現在の住宅の満足度

③高い同居・近居ニーズ

親との同居・近居ニーズは高く、今後の親との暮らし方について、同居や同じ町内などすぐ近くに住みたいと考える回答者が40.2%、同じ市内など遠居でもよいと考える回答者が19.4%となっています。また、老後の子供との暮らし方について、同居、近居したいと考える回答者が41.7%、同じ市内など遠居でもよいと考える回答者が34.7%となっています。

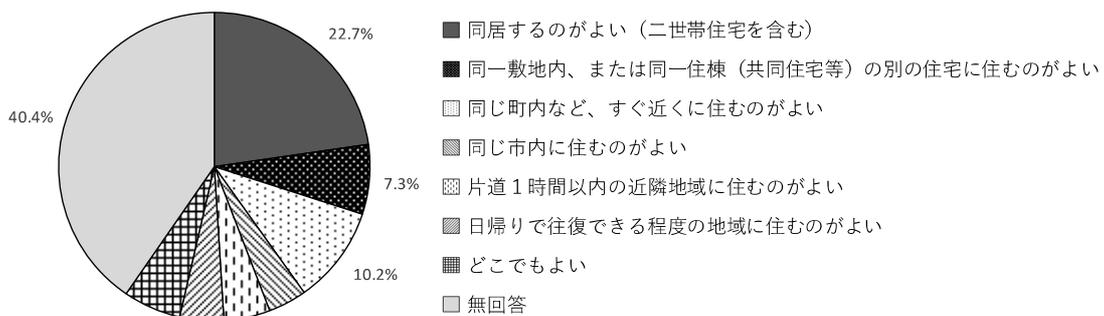


図 今後の親との住まい方

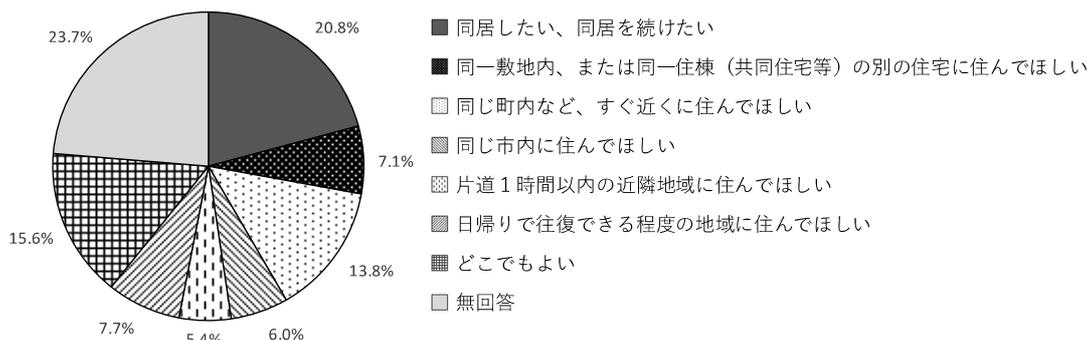
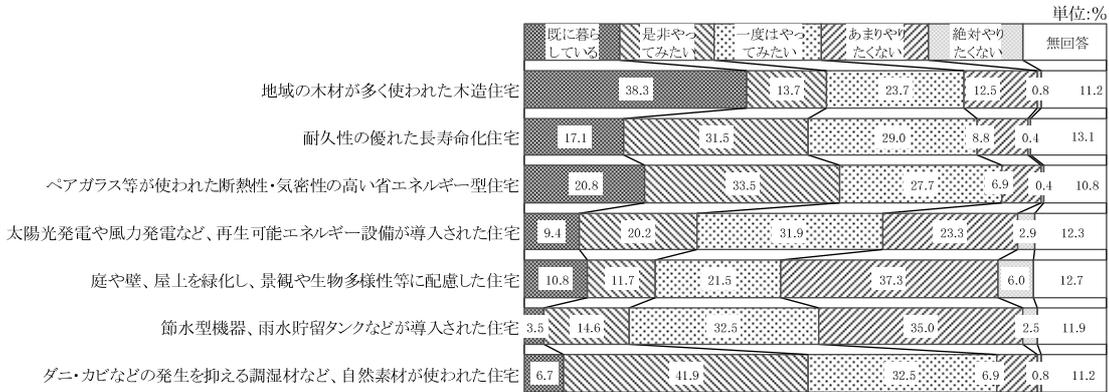


図 老後の子との住まい方

④環境対策へのニーズの高まり

環境対策としては、「ダニ・カビなどの発生を抑える調湿材など、自然素材が使われた住宅」や「ペアガラス等が使われた断熱性・気密性の高い省エネ型住宅」、「耐久性の優れた長寿命化住宅」に対する関心度が高くなっています。



⑤耐震性の確保や結露対策等におけるリフォームニーズの高まり

本市は、昭和56年5月以前（新耐震基準以前）に建設された住宅が多く、耐震性の確保が課題となっており、耐震改修や耐震診断を「実施したい」と考えている回答者が40.3%と高くなっています。

課題となる費用面での支援として、簡易耐震診断推進事業や耐震改修促進事業のさらなる推進・周知が求められると考えられます。

また、リフォームについては、「結露防止等」や「外壁改修等」とともに、「高齢化対応」、「水廻り老朽化対応」等に対するニーズも高くなっています。

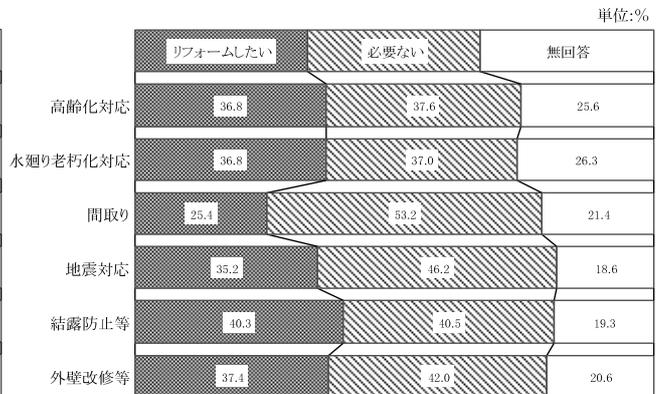
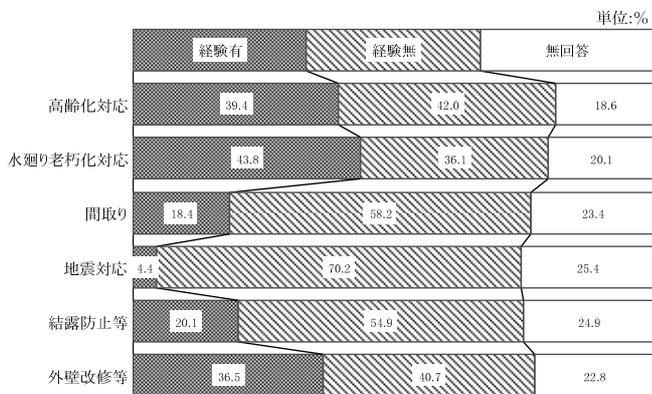
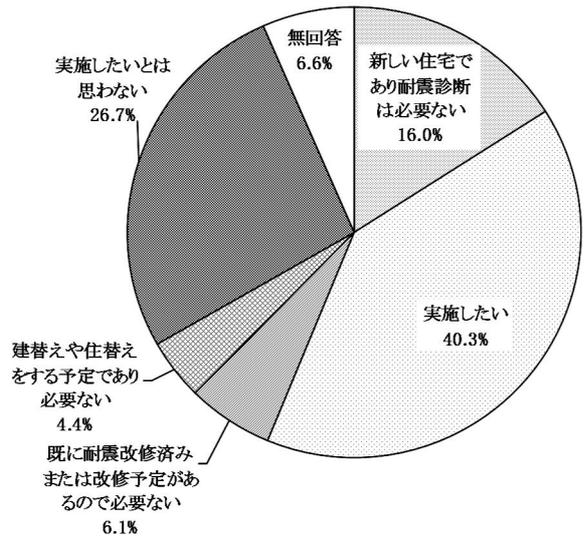


図 現在の住宅のリフォームの実施状況と今後のリフォーム意向

⑥定住促進のための就業支援や情報発信、空き家活用のための支援等

定住促進のために、市として重点的に取り組むべき施策としては、「就業の斡旋」が39.0%と最も高くなっており、次いで「空き家を活用するための改修費補助制度の拡充や流通促進」が33.1%、「住宅取得のための補助制度の拡充」が22.9%となっています。

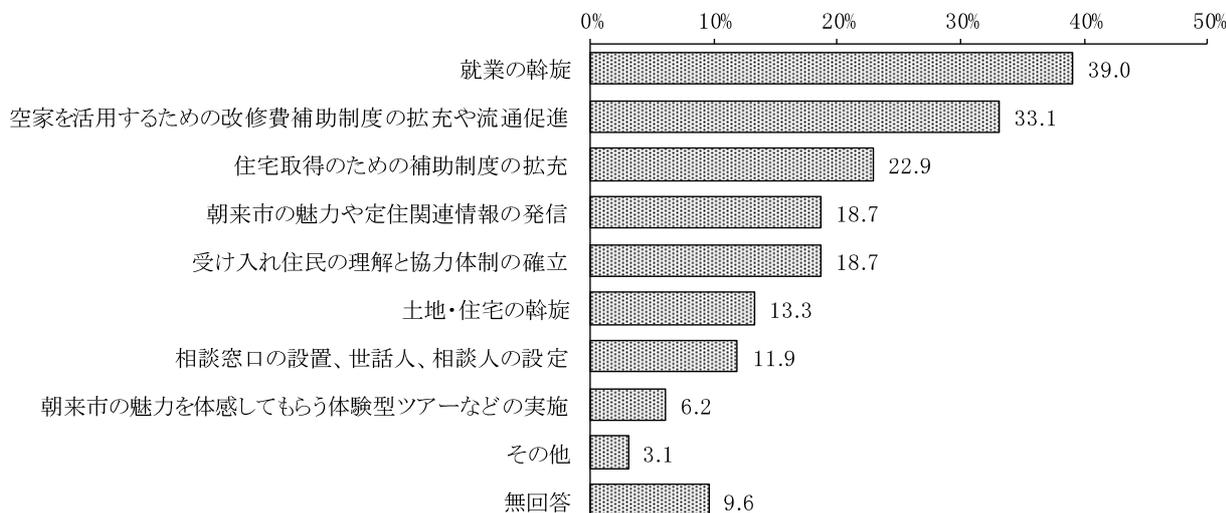


図 定住促進に向けて重点的に取り組むべき施策

⑦公的賃貸住宅で重点を置くべき世帯

公的賃貸住宅で重点を置くべき世帯としては、「収入が低く真に住宅に困窮している世帯」が39.8%と最も高く、次いで「子育て中の夫婦世帯」、「若い夫婦世帯」が2割を超えています。

また、「高齢者の単身世帯／夫婦のみ世帯」と回答する市民も多く、18.1%となっています。

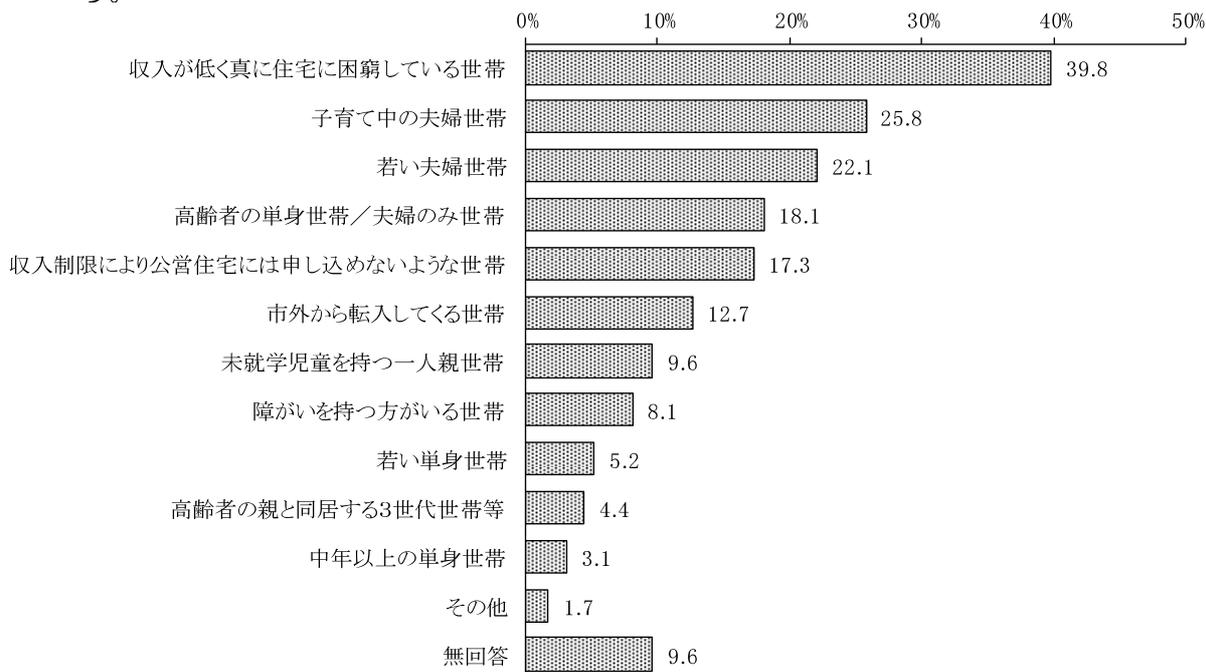


図 公的賃貸住宅で重点を置くべき世帯

5. 住まいを取り巻く課題の整理

(1) 子育て世帯をはじめとした若者世代が住みやすい地域づくり

本市においては、若者世代が流出し、つぼ型の人口構成が続いており、地域活力の維持が課題となっています。根本的には、就業機会の問題や、子どもを安心して産むことのできる病院確保の問題等の解決が必要ですが、これらの対策と合わせて、若者世代が住み続けられ、子育て世帯が住みやすい環境を整える必要があります。

(2) 高齢化の進展

人口減少時代を迎える中で、本市の高齢化率は35.7%【※】となっており、全国よりも高齢化が進んでいます。また、高齢者の単独世帯の割合が20%を超える地域（生野・朝来）があることから安心して住み続けられる住宅の確保が課題となっています。

そのため、福祉サービス等とも連携し、高齢者が自らの希望と経済力等に応じて、健康で安心して暮らし続けられるよう、多様な住まいの確保や住まい方の提供が必要です。

【※】令和2年国勢調査による65歳以上の人口割合

(3) 新耐震基準以前に建設された住宅への対応

本市においては、10年前の47.2%と比較して改善されているが、依然として36.7%の世帯が新耐震基準前に建設された住宅に居住しており、引き続き耐震性の確保が課題となっています。

アンケートでは、耐震改修や耐震診断を「実施したい」と考えている回答者が40.3%となっていますが、課題となる費用面での支援として、簡易耐震診断推進事業や耐震改修促進事業のさらなる推進・周知を図る必要があります。

(4) 増加する空き家への対応

本市の空き家率は、18.3%となっており、国や県と比較して高い割合となっています。空き家の多くは長期空き家となっており、小動物が棲みついたり、植木が伸び放題になっており、景観の阻害要因となっているほか、倒壊の危険や防犯面での悪影響など、様々な課題を有しています。

一方で、田舎暮らしを希望する都市住民向けの活動を実施している本市の事業において、古民家に対するニーズは継続的に見られることから、増加する空き家を活用し、定住促進につなげるための取り組みと情報発信が求められます。

(5) 環境問題への対応

地球温暖化に伴う気候変動対策のため、脱炭素化や廃棄物の抑制・リサイクルなど環境への配慮が必要とされている中で、住宅における再生可能エネルギーの利活用・省エネルギーへの対応が求められており、自立電源の設置などは、災害対策となるだけでなく、エネルギー費用の削減にもつながることから、エネルギーの脱炭素化や省エネに配慮した住宅建設・リフォームの促進を図る必要があります。

(6) 地域活性化、地域の魅力づくり

朝来市の恵まれた自然環境をはじめ景観や環境への配慮、竹田城跡のあるまちのイメージ、生野銀山のイメージなど、地域の特性を活かした朝来らしい魅力づくりを進め、魅力的な住まいや住まい方のイメージを根付かせるための取り組みや情報発信が望まれます。

外国人や移住者の増加等を踏まえ、多世代及び多文化共生やコミュニティの活性化が求められています。そのためには、市民の主体的な活動への取り組みが重要であることから、市民主体のネットワークづくりが必要です。

また、和田山・山東では、近年民間による住宅開発が進む一方、生野・朝来ではあまり進んでいないなど、地域ごとに異なる課題を有することから、住宅施策においても、市全体の課題に対する一律的な対応だけでなく、地域で起こる様々な課題への柔軟な対応が求められます。

(7) 市営住宅の効果的な活用

市営住宅については、耐用年限を超える住宅が多いことから計画的な改修及び用途廃止を進める必要があります。

また、市営住宅を有効活用するため、セーフティネットの機能に加え、多様なニーズを踏まえた活用策を検討していくことが求められます。

(8) 市民や事業者との協働

第3次朝来市総合計画では、行政や専門機関と連携し、地域の人材や資源を活用しながら、自治会や地域自治協議会等で地域住民が主体となって課題解決に向けた取り組みができるよう支援を進めています。

少子・高齢化社会への対応や防災に強いまちづくり、空き家の活用を進めるには、地域住民の自主的・主体的な活動に期待されることも大きくなります。

また、住宅の多くは民間住宅であり、住宅の性能向上や適切な維持管理を図るためには、住まい手である市民や、住宅供給を担う民間事業者の協力が不可欠となります。

このため、市民や民間事業者との役割分担を明確にし、各主体が連携を図りながら住宅政策に取り組むとともに、市場が適切に機能し活用されるように、市民と事業者の双方に対して、適切な住まい・まちづくりに関する情報を提供するとともに、相談体制の充実等を通じて、住まいに関する知識の浸透を図る必要があります。

第3章 住まい・まちづくりの目標と基本施策

1. 目標と基本方針

目標1 少子高齢化社会や環境問題などに対応する住まい・まちづくり

- (1) 若者や子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり
- (2) ずっと安心して住み続けたい住まい・まちづくり
- (3) 地球環境にやさしい住まい・まちづくり

目標2 地域活性化につながる住まい・まちづくり

- (1) “朝来ならではの”特徴を活かした住まい・まちづくり
- (2) 新たな住民を受け入れることのできる地域の基盤づくり
- (3) 空き家の活用等による持続可能な住まい・まちづくり

目標3 公営住宅の適切な維持管理

- (1) 市営住宅等の効率的・効果的な維持管理
- (2) 住宅確保要配慮者に対する住宅供給の推進
- (3) 市民のニーズに応じた機能やサービスの整備

2. 基本施策

目標 1 少子高齢化社会や環境問題などに対応する住まい・まちづくり

(1) 若者や子育て世帯が魅力を感じる住まい・まちづくり

本市は少子化の進行や若者世代の急激な人口流出が加速しています。そのため、若者世代の人口の増加及び定着化を促進すべく、子育て世帯や新婚世帯が住みやすく、安心して子育てできるまちづくりが喫緊の課題となっています。

そこで、子育て世帯や新婚世帯が住宅を確保するため、公営住宅における入居要件の緩和等の支援や、子育て・共働き・介護等の「共助」を生み出す三世代の近居の支援、地域における子育て・見守り等の支え合いの体制づくりの支援などを図ります。

基本施策	主な取り組み
若者世代が良好な住宅を確保するための支援	○あさご暮らし住宅取得等応援事業の推進【継続】 ・人口の増加及び定着化を図るため、若者や子育て世代に対し住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃を一部補助する事業を推進します。
	○子育て世帯・新婚世帯に対する住宅支援【拡充】 ・公営住宅における子育て世帯・新婚世帯の専用枠の設置や入居要件の緩和など、子育て世帯に配慮した仕組みを検討します。
近居の支援	○三世代が近居するための支援策の検討【継続】 ・近居を希望する子育て世帯等が地域で宅地を取得できるよう、用途廃止した公営住宅跡地を宅地として供給することなどを検討します。
地域における支え合いの体制づくりの支援	○子育て・見守り等の活動に対する支援【継続】 ・地域の様々な主体による、子育て・見守り等の活動に対して、必要な備品の提供・貸出しや、必要な場所等の提供を検討します。

※【継続】・・・現在も実施中の事業や取り組みをそのまま継続するもの。

【拡充】・・・現在も実施中の事業や取り組み内容から、条件の緩和や追加の支援を検討するもの。

【新規】・・・新たな事業や取り組みを進めるもの。

(2) ずっと安心して住み続けたい住まい・まちづくり

多様化する各世帯のニーズに応じた住宅を提供することで多くの選択肢の中から住まいを選べるような支援を検討します。

市内の住宅は木造と防火木造をあわせ、86.8%が木造住宅となっているため、地震など災害への対応を推進します。

さらに、超高齢社会を迎えたため、高齢者や障害者に対応した既存住宅の改修に関する支援、住宅のバリアフリー化を推進します。

また、各地域拠点において、高齢者向けの生活支援機能の導入検討や障害者グループホーム等の福祉施設等の整備促進などを図ります。

さらに、本市において分譲マンションは重要な居住形態の一つであるとともに、都市や地域社会の構成要素となっています。今後、建物の老朽化や居住者等の高齢化によりマンションの管理不全による様々な問題が発生する可能性があります。このような状況の中、マンションの計画的な修繕や維持管理といったより良い環境づくりの支援を検討するため、本市の分譲マンションの管理組合（3組合）それぞれについて取組状況や管理運営における課題を把握します。

基本施策	主な取り組み
多世代、多文化におけるニーズに合わせた支援	○多様なニーズに応じた住居の提供【拡充】 ・公営住宅入居者を含む高齢者・単身者・外国人・LGBTQ等、多様化する各世帯の様々なニーズに応じた住宅の提供に向け、公営住宅の入居要件の緩和やグループホーム等の目的外使用等の方策を必要に応じて検討します。
	○充実した住宅関連情報の提供の検討【拡充】 ・多様な世帯が多様な選択肢からニーズに合った住まいを選べるよう、市内でのリフォーム施工事例紹介や世代ごとのリフォームプランなどの住宅関連情報の発信を検討します。
	○戸建て住宅のリフォーム支援【継続】 ・住宅リフォーム助成事業等の経済的支援により市内の戸建て住宅のリフォームを推進します。
地震など災害への対応	○簡易耐震診断推進事業、朝来市わが家の耐震改修促進事業（耐震計画策定補助・耐震改修工事補助）【継続】 ・昭和56年5月以前（新耐震基準以前）に着工された民間住宅について、耐震診断の希望者に対して簡易耐震診断員を派遣し、調査・診断を実施します。 ・耐震診断の結果が一定基準を下回る場合、耐震計画、耐震改修を引き続き行う場合は、係る費用の一部を助成します。（※以上、県施策に準じて実施）

基本施策	主な取り組み
住宅のバリアフリー化の推進	<p>○住宅改修に関する助成【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等に対応した既存住宅の改造に要する経費を助成します。
	<p>○介護保険制度住宅改修【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険の要介護者・要支援認定者を受けた者のいる世帯に対し、身体状態に応じて必要な住宅の改造を行います。
	<p>○バリアフリー化に向けた関連情報提供【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅のバリアフリー化の強化に向けて、社会福祉協議会等と連携して、設備設置のアドバイスや住宅改修業者の紹介等、情報提供を行います。
	<p>○日常生活用具給付事業【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・障害者を対象とする住宅の改修事業等を推進します。
	<p>○耐震改修及び室内安全対策の啓発【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援制度の普及のため、民間事業者等との連携により住宅リフォームに関するイベント等において啓発を行います。
各地域拠点における生活支援の拡充及び周知	<p>○生活支援機能等の導入検討【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のニーズ等を踏まえて、公営住宅跡地に地域及び公営住宅に入居する高齢者向けの生活支援機能等の導入を検討します。
	<p>○空き家を活用した福祉施設等の整備促進【継続】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅を福祉施設等に転用した先導的な事例を紹介するとともに、民間事業者等と連携し、公営住宅や民間賃貸住宅の空き家等を活用し、障害者グループホーム等の福祉施設等の整備を促進します。
分譲マンションに関する住まい方、環境づくりに向けた検討	<p>○分譲マンションにおける管理組合の状況把握及び支援の検討【新規】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内分譲マンションの管理組合について、取組状況や管理運営における課題を調査により把握し、計画的な修繕や維持管理といったより良い環境づくりに向けて、情報提供や相談体制の充実等、必要な支援を検討します。

(3) 地球環境にやさしい住まい・まちづくり

多くの森林資源等を利用する住まいづくりにおいて地球環境に配慮するとともに、地域における森林資源の循環を促進するため、住宅の建材として地域産材、自然素材の活用を推進します。

また、住宅の脱炭素社会の推進として、断熱性を高めることなどによる省エネルギー性の向上や、住宅用太陽光発電施設等の再生可能エネルギー設備の導入への支援、公営住宅の省エネルギー化などを推進します。

基本施策	主な取り組み
住宅の建材として地域産材、自然素材の活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> ○消費者への県産木材利用促進支援【継続】 ・県産木材を使用する住宅の新築やリフォームに対して低利融資を行う「兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度」を促進します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○自然素材の効能・効用の情報発信【継続】 ・木炭・竹炭や珪藻土などの吸湿効果をはじめとする、自然素材による効能・効用の情報発信を推進します。
脱炭素社会の推進	<ul style="list-style-type: none"> ○家庭での省エネルギー対策【拡充】 ・複層ガラスの設置や断熱フィルムの貼付によって断熱性を高めることなど、住宅の省エネルギー化を強化するため補助制度を検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○再生可能エネルギー設備の導入に関する支援及び情報発信【継続】 ・国、県と連携して住宅用太陽光発電施設等の再生可能エネルギー設備の導入に対する支援及び関連情報の発信を行います。
	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅の省エネルギー化【新規】 ・公営住宅の改修工事において、建築物省エネ法に基づく省エネ性能に配慮した施工方法を検討するとともに、基準を満たした建築物への省エネ性能の表示をすることで普及啓発及び脱炭素社会の実現を推進します。

目標2 地域活性化につながる住まい・まちづくり

(1) “朝来ならではの”の特徴を活かした住まい・まちづくり

朝来市を「居住先」として選んでもらう、あるいは今住んでいる人に住み続けてもらうために、大都市圏では得られないような、“朝来ならではの”魅力的な住まい・くらしを都市住民等に体験してもらうような取り組みを推進します。

また、魅力的な住まいの情報とともに、住宅取得費や改修費の一部補助、空き家を活用した場合のWi-Fi設備やOA機器等の設備導入や設備費の補助、住宅取得までに必要な費用等のハードルに関する効果的な情報の発信を推進します。

朝来市には、和田山IC周辺など但馬地域の玄関口となっている便利な地域もあれば、竹田の城下町、生野の鉱山町などの歴史的景観を有する地域や、農山村集落など自然豊かな地域もあるため、各地域の特徴や景観を活かした住まいづくりやまちづくりを推進します。

基本施策	主な取り組み
地域特性を活かした“朝来ならではの”魅力的な住まい・くらしを都市住民等に体験してもらうような取組の推進	○クラインガルテンでの農業・農村体験の提供【継続】 ・地域に残された棚田を活用する滞在型体験農園施設「クラインガルテン伊由の郷」を運営し、都市生活者に農業・農村体験を提供します。
	○地域の魅力体験ツアーなどの企画・実施【継続】 ・定住促進に意欲のある地域や団体等と連携して、都市住民を対象とする地域の魅力体験ツアーなどを実施します。
住まいを取得するための各種支援やハードルに関する効果的な情報発信	○あさご暮らし住宅取得等応援事業の推進【継続（再掲）】 ・朝来市外からの転入者や若者子育て世帯に対し、住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃を一部補助する事業を周知します。
	○空き家活用促進事業【継続】 ・空き家を購入した転入者、新婚世帯及び若者・子育て世帯またはそれらの方に空き家を賃貸する所有者に改修費用を一部助成します。
	○空き家活用支援事業【新規】 ・対象となる空き家を住宅、事業所又は交流拠点として活用する方に、改修費やWi-Fi設備導入、OA機器等の設備費を補助します。
	○田舎暮らしに関する情報発信【継続】 ・田舎暮らしに関する各種補助等の情報をまとめて市のホームページで発信します。
	○住まい取得までのハードル整理【継続】 ・住まい取得までの流れのパターン（市外から空き家を求めてくる人、市内で賃貸住宅等への居住を経て新築する人など）と住まい取得に必要な費用などのハードルを整理して情報発信します。
景観を生かしたまちづくりの推進	○景観を生かしたまちづくり【拡充】 ・朝来市景観計画に基づき、景観を生かしたまちづくりを推進するとともに、生野・竹田地域の景観形成地区において、景観を生かしたまちづくりを進めるため、景観基準にあわせた改修費用の一部を助成します。

(2) 新たな住民を受け入れることのできる地域の基盤づくり

定住促進は、今後の朝来市の活性化に欠かせない取り組みであり、他地域から本市に移り住む新たな住民がコミュニティに溶け込めるよう多世代及び多文化共生やコミュニティの活性化につながる体制づくりを支援します。

基本施策	主な取り組み
地域と連携し、各地域における新住民の受け入れ、多世代及び多文化共生やコミュニティの活性化につながる体制づくりの支援	○地域安全まちづくり活動の推進【継続】 ・新住民がコミュニティに溶け込むためのきっかけとして、地域自治協議会による小学校の登下校の見守り等の機会を活用します。
	○新住民に配慮した情報提供【拡充】 ・定住促進に意欲のある地域の組織等が窓口となり、新住民に対して、地域のルール等に関する情報を早期に提供できる体制を構築するとともに、多言語による情報発信等により、外国人の定住及び多文化共生を推進します。
	○地域の魅力体験ツアーなどの企画・実施【継続（再掲）】 ・定住促進に意欲のある地域や団体等と連携して、都市住民を対象とする地域の魅力体験ツアーなどの実施を検討します。

(3) 空き家の活用等による持続可能な住まい・まちづくり

朝来市への定住促進や地域活性化を推進するため、古民家再生、NPO等による空き家活用の取り組みや相談会の実施、空き家の発生予防に関する意識啓発を促進するとともに、地域と連携した空き家の維持管理や活用を検討します。また、空き家バンクや空き家の建物点検等を実施する市内業者の情報、管理不全な空き家の除却における支援事業などの空き家に関する情報の積極的な発信を推進します。

基本施策	主な取り組み
地域との連携による空き家活用の取組の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○古民家再生の推進【継続】 ・地域の木工・建築士等の専門家による建物調査・再生提案のほか、地域交流施設への改修工事費の助成を行う「古民家再生促進支援事業」を推進します。
空家活用特区制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○地域と連携した空家活用特区制度の活用【拡充】 ・地域で増加している空き家問題に先導的に取り組もうとする地域への新たな支援制度を検討します。
空き家に関する情報の積極的な発信を推進	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等に関する相談会取組の実施【新規】 ・空き家に関する問題を抱える現所有者等への支援として、県やNPO等と連携し、空き家の管理や利活用に関する相談会を積極的に実施します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の発生予防に関する意識啓発【新規】 ・元の所有者等から土地・建物を相続する機会等、空き家が発生しやすい機会を踏まえて、啓発用チラシ等の作成・配布等により意識啓発を行うとともに、将来的な建物の維持管理方法についての事前取決めを促進するため、高齢者等への意識啓発方策を検討します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンクの推進【継続】 ・市の空き家情報をとりまとめて市のホームページで発信するとともに、国の全国版空き家バンクサイトや県の定住関連サイトで発信します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○市内業者を活用した空家等の適切な管理【新規】 ・空家等の建物点検又は管理、リフォーム等を行う市内登録業者の情報を市のホームページ等で公開することで、所有者等の空家等対策を促進します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○管理不全な空家等の除却の促進【拡充】 ・管理不全な空家等の所有者に対して、空家法、市空家条例に基づき助言や指導を行うとともに、不良住宅・破損空家等除却に伴う支援事業の利用促進を市のホームページ等で広く情報発信します。

目標3 公営住宅の適切な維持管理

(1) 市営住宅等の効率的・効果的な維持管理

朝来市内には市営住宅の小規模団地が多く、既に耐用年限を経過している住宅があり、20年後にはさらに多くの市営住宅が耐用年限を経過する状況です。そこで、管理運営の効率化を図るために、市営住宅の改修や用途廃止を推進します。また、定住促進住宅の積極的な利用を図るため、定住促進住宅に関する情報の発信を推進します。

さらに、国が「ストック重視」の政策に転換していることを踏まえて、新しい公営住宅の建設だけでなく、空き家、民間賃貸住宅の借上げなどを検討します。

基本施策	主な取り組み
管理運営の効率化を図るための市営住宅の改修や用途廃止の推進	○市営住宅の長寿命化【継続】 ・市営住宅の管理運営を効率化するため、市営住宅の長寿命化及び計画的な改修や用途廃止を推進します。
	○定住促進住宅の利用促進【新規】 ・移住定住、新規就農イベント等におけるチラシ配布、市内事業所への社宅利用に向けた周知等により市外在住者の入居を促進します。
地域拠点のひとつとしての機能や、住宅以外の公共的機能の導入検討	○公営住宅への生活支援機能等の導入検討【継続（再掲）】 ・地域のニーズ等を踏まえて、公営住宅に、地域及び公営住宅に入居する高齢者向けの生活支援機能等の導入を検討します。
	○空き家を活用した福祉施設等の整備促進【継続（再掲）】 ・住宅を福祉施設等に転用した先導的な事例を紹介するとともに、民間事業者等と連携し、公営住宅や民間賃貸住宅の空き家等を活用し、障害者のグループホーム等の福祉施設等の整備を促進します。
空き家、民間賃貸住宅の借上げなどの検討	○空き家、民間賃貸住宅の借上げの検討【継続】 ・空き家や民間賃貸住宅について、セーフティネットの構築、多様なニーズに応じた住居の提供のため借上げを検討します。

(2) 住宅確保要配慮者に対する住宅供給の推進

高齢者など真に住宅及び福祉に困窮する世帯の居住の安定を図るため、セーフティネット構築に向けた福祉施策等との連携の強化を検討します。

また、公営住宅の機能を補完するため民間賃貸住宅等の活用を検討し、セーフティネットの強化を図ります。

基本施策	主な取り組み
セーフティネットとしての役割の発揮	○セーフティネット構築に向けた福祉施策等との連携の強化の検討【新規】 ・低額所得者、高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者の居住の安定のため、適切な住宅を提供するセーフティネットの構築における福祉施策等との連携の強化を検討します。
	○民間賃貸住宅等を活用したセーフティネットの強化【新規】 ・セーフティネットの強化を図るため、セーフティネット住宅として登録している民間賃貸住宅等の活用を検討します。

(3) 市民のニーズに応じた機能やサービスの整備

多様化する各世帯のニーズに応じた住宅を提供しつつ、グループホーム等の目的外使用について検討します。

また、公営住宅の改修を実施する際には、高齢世帯の増加を踏まえた手すり設置等の改修や脱炭素社会の推進に向けた改修を実施します。

さらに、核家族化や新型コロナウイルス感染症の拡大等によって希薄化した公営住宅の入居者同士のコミュニティを再生するための方策を検討します。

基本施策	主な取り組み
子育て世帯が定住するきっかけづくりの役割発揮を推進	○子育て世帯・新婚世帯に対する住宅支援【拡充（再掲）】 ・公営住宅における子育て世帯・新婚世帯の専用枠の設置や入居要件の緩和など、子育て世帯に配慮した仕組みを検討します。
居住性向上に向けた改修の実施	○高齢者等に配慮した改修【新規】 ・階段部分への手すり設置等、必要に応じて入居者のニーズに応じた改修を実施します。
ニーズに応じた機能の整備	○多様なニーズに応じた住居の提供【拡充（再掲）】 ・公営住宅入居者を含む高齢者・単身者・外国人・LGBTQ等、多様化する各世帯の様々なニーズに応じた住宅の提供に向け、公営住宅の入居要件の緩和やグループホーム等目的外使用等の方策を必要に応じて検討します。
脱炭素社会の推進	○公営住宅の省エネルギー化【新規・再掲】 ・公営住宅の改修工事において、建築物省エネ法に基づく省エネ性能に配慮した施工方法を検討するとともに、基準を満たした建築物への省エネ性能の表示をすることで普及啓発及び脱炭素社会の実現を推進します。
住みよい環境づくりに向けたコミュニティ形成の推進	○入居者同士の交流の推進【新規】 ・公営住宅敷地内の定期的な清掃作業等を共同で実施することで、環境美化及び住民同士の親睦と交流の促進に伴うコミュニティの活性化を推進します。

第4章 重点施策

1. 重点施策の考え方

住まいづくりの目標を実現していくため、市として特に対応が求められる施策を重点施策として位置付けて、主な取り組みを設定します。また、重点施策の検討スケジュールは、短期（2～3年程度）、中期（3～6年程度）、長期（6～10年）を想定して設定します。

2. 重点施策

重点施策1 定住促進施策の推進

朝来市における若者定住をこれまで以上に推進していくため、若者子育て世代に向けた支援や多様なニーズに応じた住宅支援を行うとともに、地域と連携して移住者に対する居住支援やきめ細かなサポートを行うことにより、定住人口の増加を図ります。

①若者や子育て世帯に対する住宅支援の推進

若者や子育て世帯に対し、住宅取得及び空家活用に係る費用や民間賃貸住宅家賃の一部を補助する事業を推進します。

また、市営住宅における子育て世帯・新婚世帯の専用枠の設置や入居要件の緩和など、子育て世帯に配慮した仕組みを検討します。【中期】

②多様なニーズに応じた住宅支援の推進

耐震化やバリアフリー化等の居住性向上に対する支援を継続するとともに、省エネルギー対策等の新たなニーズに応じた支援策を検討します。【中期】

また、市内の住宅建築や空家改修を促進するため、地域の住宅事情を分析し、実情に応じた支援策を検討します。【中期】

さらに、高齢者、単身者、外国人が増加している状況を踏まえ、市営住宅や市営住宅跡地を活用した住宅の提供を検討します。【長期】

③移住者の定住に向けた支援

定住促進住宅や空家バンク物件等を紹介するなど、移住希望者に対する居住支援を行います。

また、移住希望者と地元自治会等との面談の機会を設けるなど、地域と連携しながら移住者の受け入れ体制の強化を図るとともに、あさご暮らし移住サポーター等と協力しながら、移住希望者や移住者と地域との関りに向けたきめ細やかなサポートを行います。

重点施策2 空き家関連施策の推進

少子高齢化や人口減少などを理由に空き家は増加傾向にあります。空き家の発生予防に向けた取り組みや空き家の維持管理及び有効活用を推進するため、空き家バンク等の制度の周知や費用の助成を実施します。

また、管理不全な空き家が地域で課題となりつつあるため、管理不全な空き家をデータベースで管理し所有者への働きかけ等に活用します。

①空き家の発生予防の推進

空き家相談会の開催、チラシ配布による意識啓発、空き家バンク等の制度の周知・啓発など、空き家の発生を予防するための取り組みを積極的に行うとともに将来的な建物の維持管理方法についての事前取決めを促進するため、高齢者等への意識啓発方策を検討します。【短期】

②空き家の維持管理及び活用の取り組みの拡大

空き家の適切な維持管理を促進するため、関係団体等と連携した管理支援の仕組みの構築を検討します。【中期】

また、空き家の有効活用を促進するため、空き家バンクの推進や空家活用に係る費用の助成に加え、関係団体との連携による空家流通の促進等の取り組みを推進します。

さらに、空家問題に先導的に取り組む地域に対する新たな支援制度を検討します。【長期】

③管理不全な状態の空き家への対策

管理不全な空き家の情報を空家データベースで一元管理し、継続的な状況把握や所有者等への働きかけ等に活用します。

また、空家法及び空家条例に基づき、管理不全な空き家の所有者等に対し助言・指導等を行います。

さらに、老朽危険空家については、除却費用の一部を助成することにより早期除却を促進します。

重点施策3 市営住宅の効果的な活用の推進

市営住宅については、耐用年限を超えた住宅や小規模団地も多いため、管理上の効率性の観点などから、維持管理・改修及び用途廃止について、地域等の意見を踏まえつつ計画的に推進していきます。

また、市営住宅としての本来の役割を果たすとともに、多様なニーズを踏まえた有効活用を図ります。

①市営住宅の効率的かつ効果的な維持管理・改修の推進

市営住宅の入居者が安心して暮らせるよう適宜適切な維持修繕や必要に応じてバリアフリー化等の改修を実施します。

また、市営住宅の長寿命化を図るための改修を計画的に実施します。

さらに、市営住宅の効率的な管理や柔軟な運用を図るため、管理運営業務の外部委託の検討を行います。【長期】

②市営住宅の柔軟な活用

市営住宅において、子育て世帯や単身者等の住宅困窮者の実態に応じて入居要件の緩和を検討します。【短期】

また、公営住宅のセーフティネット機能を補完するため、セーフティネット住宅の活用推進や民間賃貸住宅の借上げ等を検討します。【長期】

さらに、市営住宅の目的外使用など、多様なニーズに応じた住居の提供を検討します。【長期】

③用途廃止の計画的な推進

用途廃止予定の市営住宅については、退去して入居者がいなくなった団地から順次廃止を進めます。

また、用途廃止予定の市営住宅のうち、入居者がいる住宅についても、老朽化の状況等を踏まえて、入居者への説明を丁寧に行いながら計画的に廃止を進めていきます。

さらに、用途廃止のスケジュールに合わせて、地域のニーズ等に配慮した跡地活用を検討します。【長期】

(参考) 公営住宅で対応していくことが求められる世帯について

国が示す「世帯数推計プログラム(市区町村版)」、「世帯数推計プログラム(都道府県版)」、「住宅確保要配慮者世帯数推計プログラム」による、公営住宅で対応していくことが求められる世帯の推計結果を以下に示します。

①現在の管理戸数等

現在の朝来市における市営住宅管理戸数は、市営住宅 357 戸、県営住宅 25 戸です。

■現在の管理戸数

(令和 5 年 6 月 1 日現在)

	戸 数
市営住宅	357 戸 (定住促進住宅を除く)
県営住宅	25 戸
合 計	382 戸

②「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

各プログラムより、公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満の世帯数を推計します。世帯数減に伴い双方の世帯数は減少傾向であり、目標年次である令和 15 (2033) 年度には、公営住宅の入居資格世帯数は 831 世帯、そのうち著しい困窮年収水準未満の世帯数は 499 世帯と推計されます。

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から、公営住宅による支援が必要な要支援世帯数を推計します。

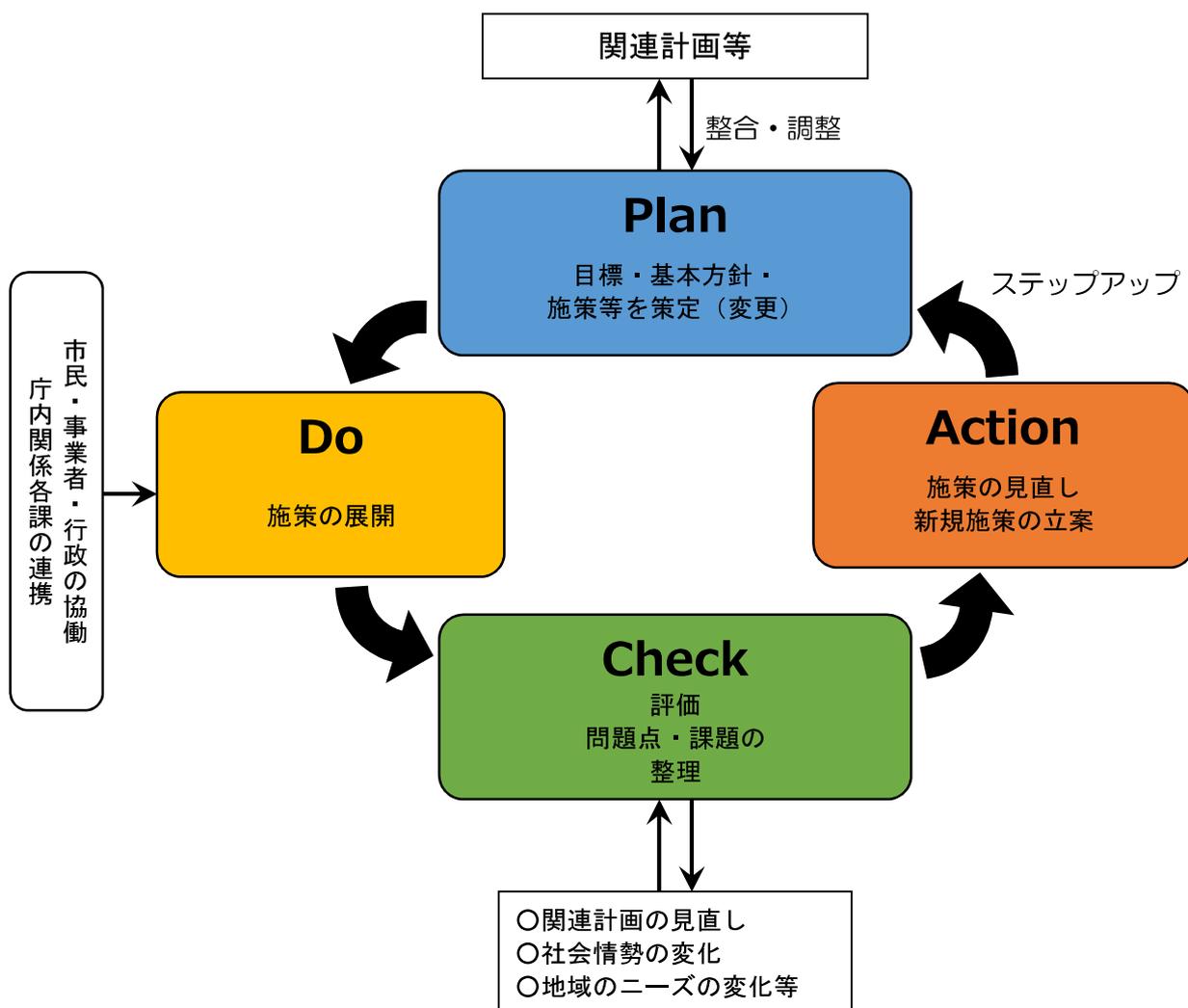
推計の結果、要支援世帯数は年々減少すると推計され、目標年次である令和 15 (2033) 年度では 249 世帯になります。

第5章 計画の進行管理

本計画で位置づけた各施策については、関係各課との連携、市民、事業者との協働のもと、効率的に推進を図っていきませんが、関連計画の見直しや社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

また、各施策の検討、実施の状況を毎年チェックし、予定どおり進行していない施策については、問題点・課題を整理し、必要な対策を講じていきます。

見直しにあたっては、目標の実現に向けて基本施策と重点施策の達成状況を確認するとともに、社会情勢の変化や地域のニーズ等を踏まえ、既存施策の見直しや新たな施策の立案を行い、新たに10年間の計画を策定することとします。ローリング形式で計画を進めていくことで、効果・効率的な計画の進行管理を行っていきます。



第2次朝来市住宅マスタープラン

発行年月：令和6年3月

発行：朝来市

編集：都市整備部都市政策課

〒669-5292 朝来市和田山町東谷 213 番地 1

TEL 079-672-6127 FAX 079-672-3440

ホームページ <https://www.city.asago.hyogo.jp>