

朝来市住宅マスタープラン



平成24年5月



はじめに



近年の少子・高齢化の急速な進行や本格的な人口減少社会の到来、ライフスタイルの多様化、激甚化する自然災害や深刻化する地球環境問題など、私たちの暮らしを取り巻く社会経済情勢は大きく変化しています。より安全・安心で快適な住みよいまちづくりの実現には、市民の生活の基盤である住宅や住環境に関わる施策を、行政・市民・事業者が一体となって、総合的、計画的に進めていくことがますます重要になると考えます。

こうした状況のもと、国においては、平成18年6月に「住生活基本法」が、また、兵庫県においても平成19年3月に「兵庫県住生活基本計画」が制定されるなど、住生活の安定の確保及び向上に向けた住宅政策が進められています。本市でも、住まいを取り巻く社会環境の変化に対応し、より地域の実情に即した住宅政策を総合的、計画的に展開していくため、このたび「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基本に、市民・事業者の皆様との協働をより一層推進しながら、世代を超え、誰もが愛着や誇りを持って住み続けられる住まいづくり、まちづくりの実現に向け、魅力ある良質な住環境の創出に取り組んでまいりたいと考えております。

結びに、本マスタープランの策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました策定委員会委員の皆様や市民の皆様をはじめ、関係各位に心から感謝を申し上げます。

平成24年 5月

朝来市長 多次 勝 昭

- 目次 -

第1章 計画について	1
1. 朝来市住宅マスタープラン策定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	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	5
3. 住まい・住環境の現状	8
4. 住まいに関する地域のニーズと取組み	12
5. 住まいに関する都市住民のニーズ	21
6. 住まいを取り巻く課題の整理	23
第3章 住まい・まちづくりの目標と基本施策	25
1. 目標と基本方針	25
2. 基本施策	26
第4章 重点施策	35
1. 重点施策の考え方	35
2. 重点施策	35
第5章 計画の進行管理	39

第1章 計画について

1. 朝来市住宅マスタープラン策定の背景と目的

(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。

また、平成23年3月11日の東日本大震災は、私たちの想像をはるかに超える甚大な被害となり、地震の恐ろしさとともに、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、暮らしのあり方を見つめなおす時期にきています。

(2) 目的

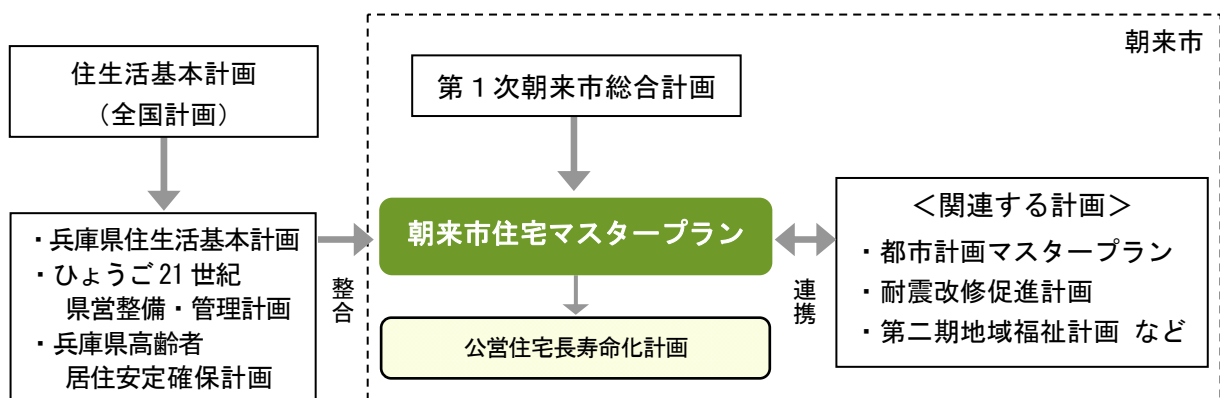
朝来市においても、国や県の計画を踏まえ、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図り、良質なストックを将来世代に承継していくことが求められます。

そのため、住宅の耐震改修を促進するための施策やバリアフリー（住戸内の段差の解消等）やリフォームを推進するための施策、若者の定住を促進するための施策等、朝来市の地域特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「朝来市住宅マスタープラン」を策定します。

2. 計画の位置付け

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公営住宅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1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、平成24年度から平成33年までの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。



歴史ある町並み（山東地区）

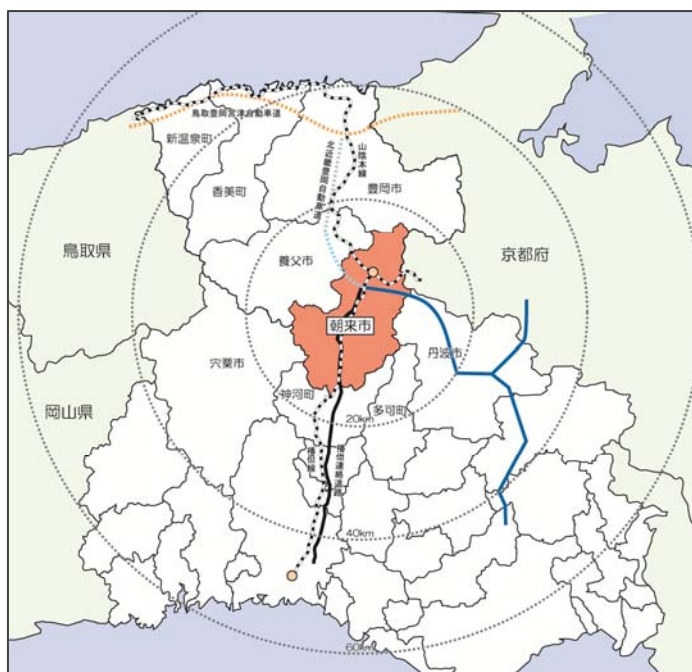
第2章 住まいを取り巻く現状と課題

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、南部は神崎町、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32km、東西約24km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402.98km²で県全体の4.8%を占めています。

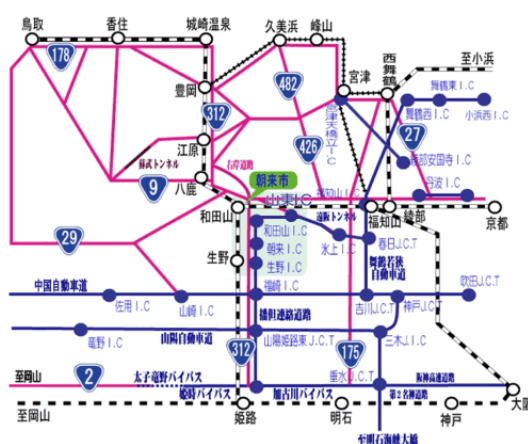


(2) 交通条件

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び交通の要衝の地となっています。



(3) 市街化の動向

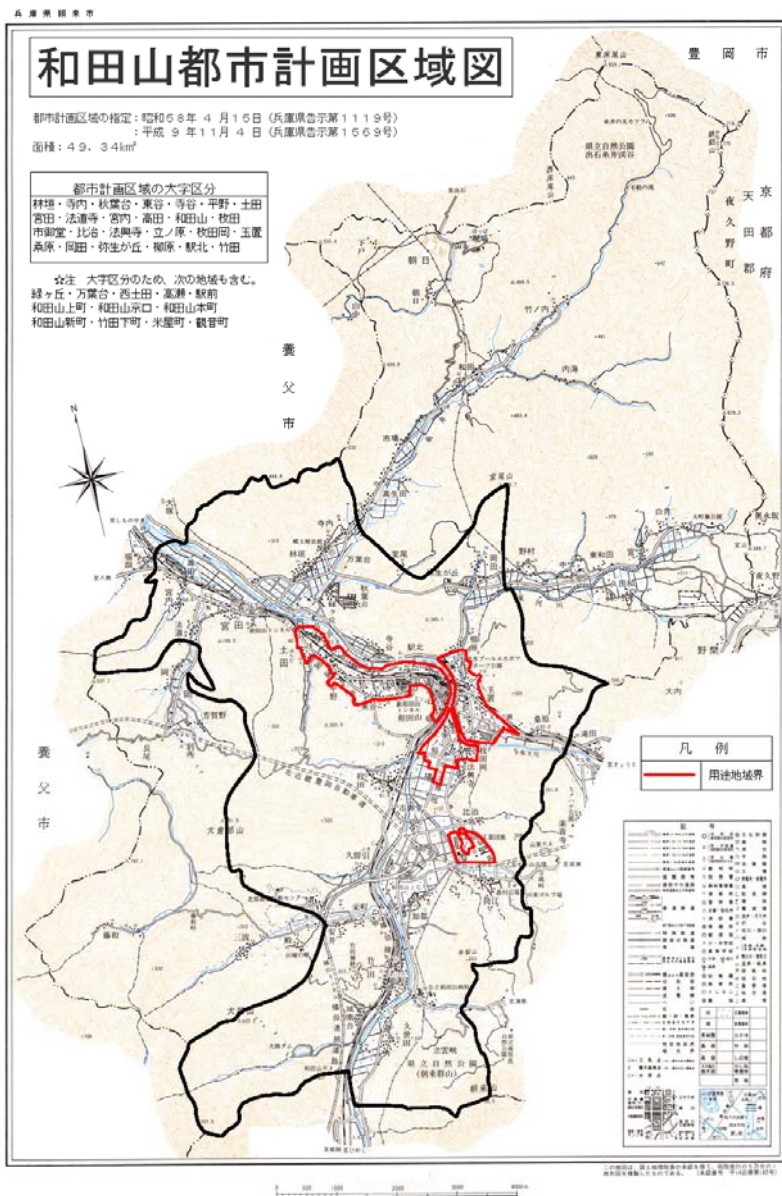
本市は、4,934ha が和田山都市計画区域に指定されています。

そのうち、275ha が用途地域に指定されており、住居系用途地域が 56.6%、商業系用途地域が 10.6%、工業系用途地域が 32.8%を占めています。

■用途地域の面積(H22.3.31)

	面積(ha)	割合
用途地域(総数)	275	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	9.8%
第2種中高層住居専用	0	0.0%
第1種住居	109	39.7%
第2種住居	14	5.1%
準住居	6	2.0%
近隣商業	29	10.6%
商業	0	0.0%
準工業	64	23.3%
工業	3	1.1%
工業専用	23	8.4%

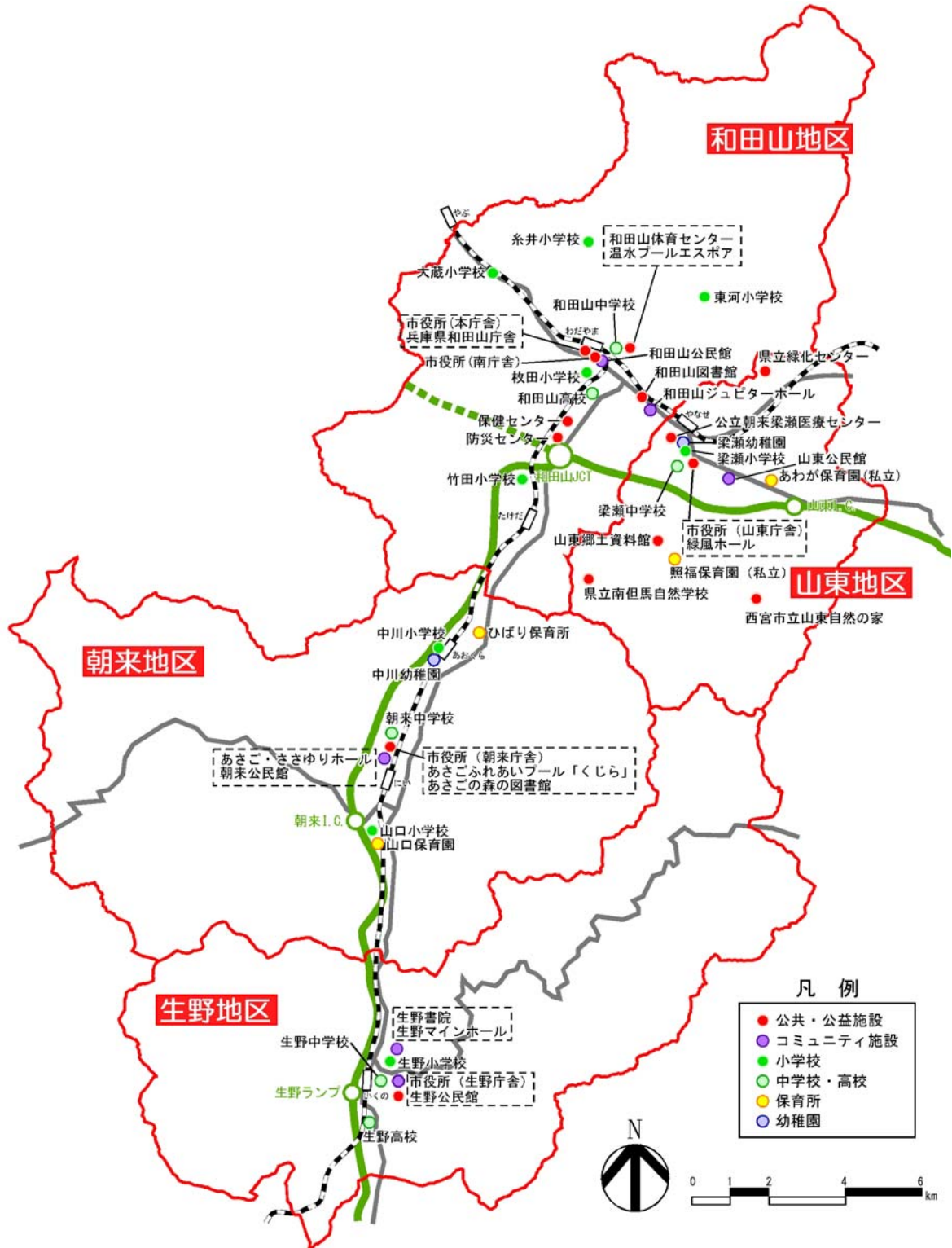
資料：兵庫県統計



資料：和田山都市計画区域図

(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。



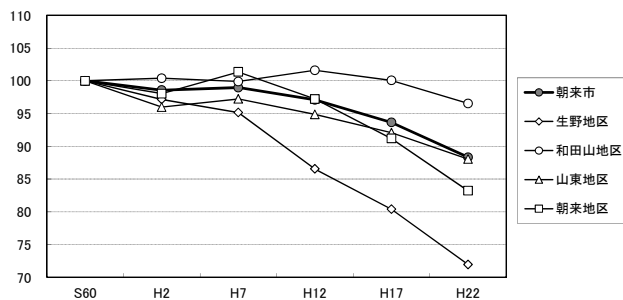
2. 人口・世帯等の現状

(1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は減少傾向にあり、平成7年以降、減少幅が拡大しています。また、地区(旧町)間の差が大きくなっています。

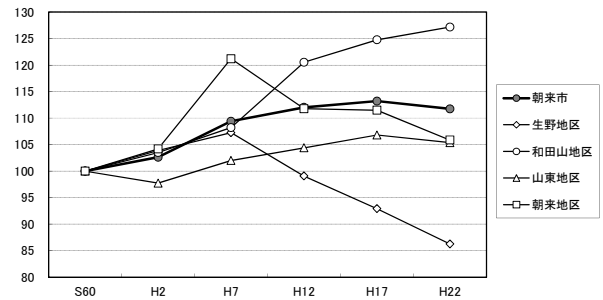
世帯数は増加傾向にありましたが、平成17～22年にかけて初めて減少に転じており、地区間の差が大きくなっています。

■朝来市及び各地区の人口増加率
(昭和60年を100とした場合)



資料: 各年国勢調査

■朝来市及び各地区の世帯増加率
(昭和60年を100とした場合)



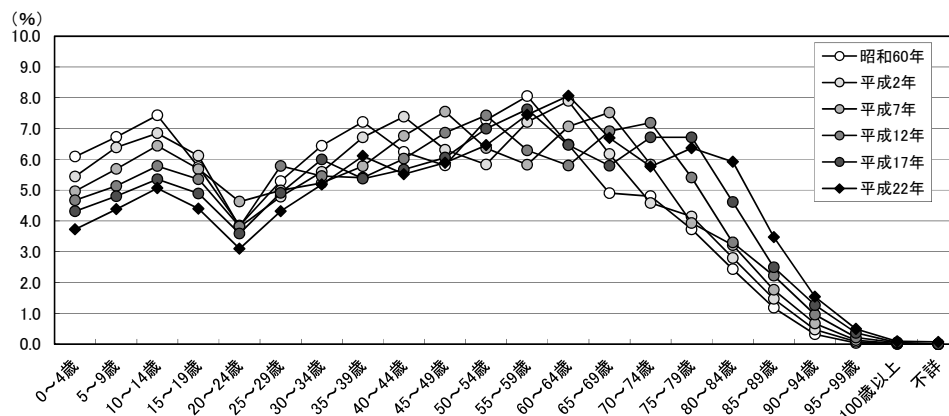
資料: 各年国勢調査

(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の数は、平成17～22年にかけてさらに増加しています。

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



資料: 各年国勢調査

(3) 地区別人口・世帯数・高齢化率の推移

本市には11の地域自治協議会があり、7地域で高齢化率が30%を超えています。
特に奥銀谷地域では、高齢化率が40%を超えています。

■地区別人口・世帯数・高齢化率の状況

協議会名	世帯数				人口			
	H21.2	H22.2	H23.2	H23/H21	H21.2	H22.2	H23.2	H23/H21
いくの地域自治協議会	1,240	1,226	1,210	-2.4%	3,439	3,367	3,284	-4.5%
奥銀谷地域自治協議会	488	477	463	-5.1%	1,064	1,040	1,019	-4.2%
系井地域自治協議会	1,040	1,048	1,053	1.3%	3,130	3,098	3,032	-3.1%
大蔵地域自治協議会	1,237	1,246	1,253	1.3%	3,498	3,483	3,467	-0.9%
和田山地区地域自治協議会	1,959	1,966	1,982	1.2%	5,322	5,275	5,270	-1.0%
東河地区協議会	510	518	518	1.6%	1,636	1,626	1,606	-1.8%
竹田地域自治協議会	1,196	1,193	1,181	-1.3%	3,429	3,404	3,342	-2.5%
梁瀬地域自治協議会	1,229	1,250	1,261	2.6%	3,444	3,452	3,472	0.8%
粟鹿地域自治協議会	495	495	490	-1.0%	1,357	1,345	1,334	-1.7%
与布土地域自治協議会	500	491	492	-1.6%	1,431	1,398	1,386	-3.1%
朝来地域自治協議会	2,342	2,332	2,343	0.0%	6,746	6,622	6,534	-3.1%
市合計	12,236	12,242	12,246	0.1%	34,496	34,110	33,746	-2.2%

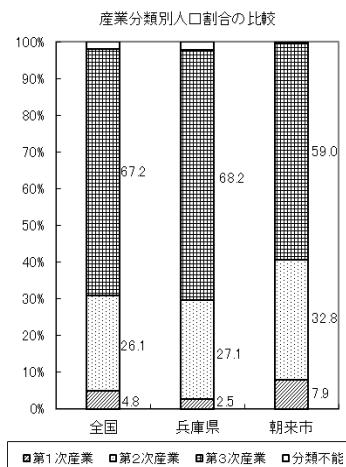
協議会名	65歳以上		65歳以上独居世帯		65歳以上夫婦世帯	
	人口	高齢化率	世帯数	世帯割合	世帯数	世帯割合
いくの地域自治協議会	1,027	31.27%	203	16.78%	151	12.48%
奥銀谷地域自治協議会	423	41.51%	146	31.53%	60	12.96%
系井地域自治協議会	796	26.25%	137	13.01%	106	10.07%
大蔵地域自治協議会	873	25.18%	145	11.57%	100	7.98%
和田山地区地域自治協議会	1,294	24.55%	218	11.00%	189	9.54%
東河地区協議会	363	22.60%	44	8.49%	49	9.46%
竹田地域自治協議会	1,063	31.81%	180	15.24%	135	11.43%
梁瀬地域自治協議会	973	28.02%	146	11.58%	162	12.85%
粟鹿地域自治協議会	436	32.68%	113	23.06%	61	12.45%
与布土地域自治協議会	490	35.35%	80	16.26%	65	13.21%
朝来地域自治協議会	2,173	33.26%	356	15.19%	325	13.87%
市合計	9,911	29.37%	1,768	14.44%	1,403	11.46%

資料:朝来市データ

(4) 産業分類別人口割合の状況

本市の産業別分類別人口は、全国平均値、県平均値の両方と比較して第1次産業、第2次産業の割合が高くなっています。なお、昭和60～平成17年の間で第1次産業の人口及びその割合は半減しています。

■産業分類別人口割合の比較



資料:平成17年国勢調査

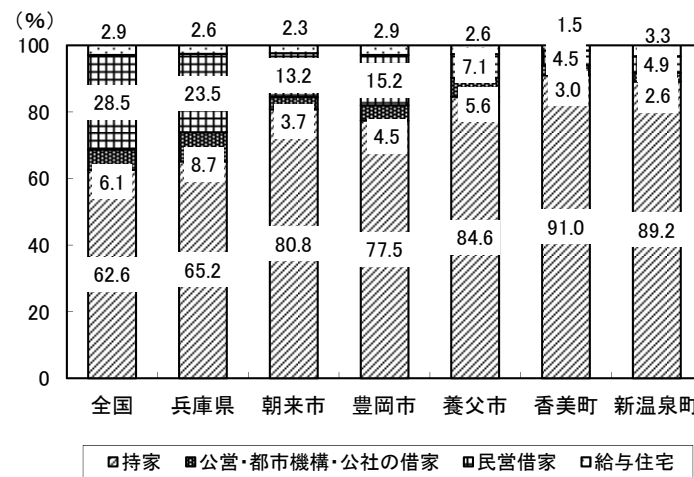
3. 住まい・住環境の現状

(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80.8%であり、平成22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(平成22年)



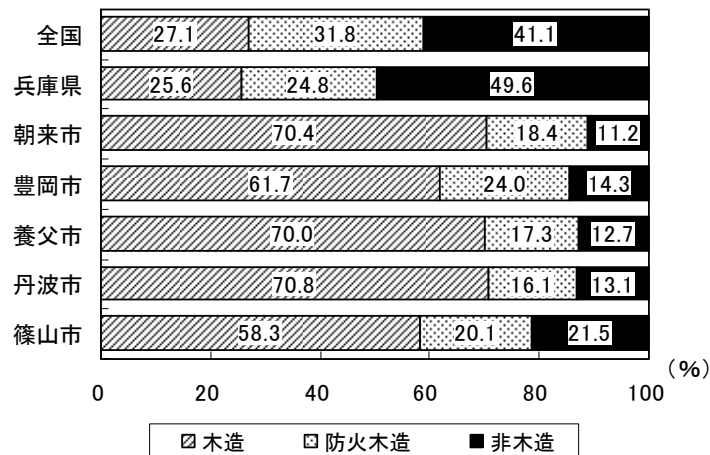
出典: 国勢調査

※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、9割近くが木造住宅となっています。

■構造別住宅数の割合の比較



資料: 平成20年住宅・土地統計調査

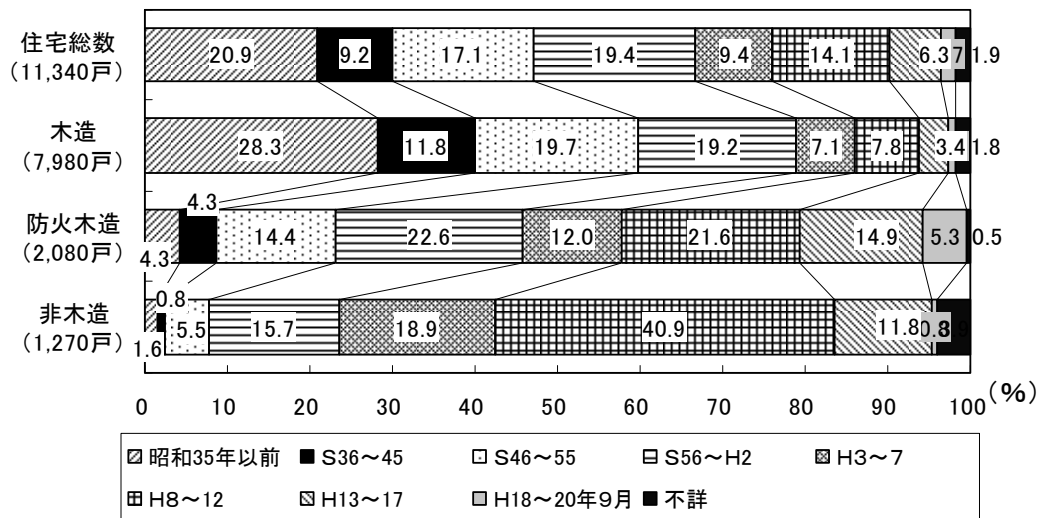
○住宅の構造別建築時期別住宅数

木造住宅の59.8%、防火木造住宅の23.0%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)

近年建設されている住宅は、非木造住宅の割合が高くなってきています。

■構造別建築時期別住宅数



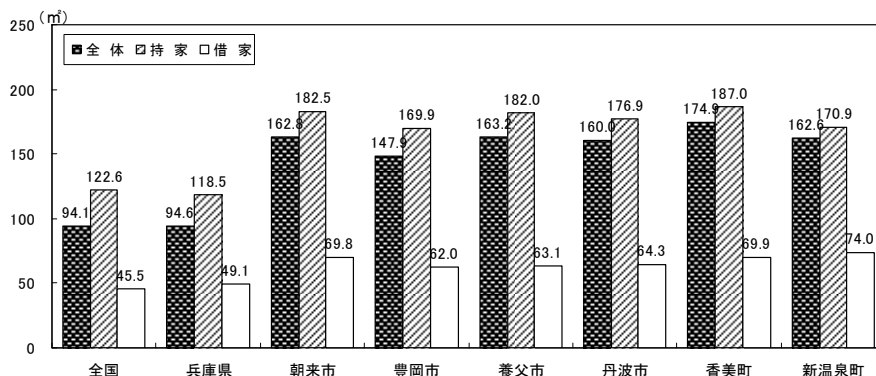
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

○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162.8㎡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182.5㎡に対し、借家69.8㎡と格差が大きくなっているが、全国や県、周辺市町と比較すると、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



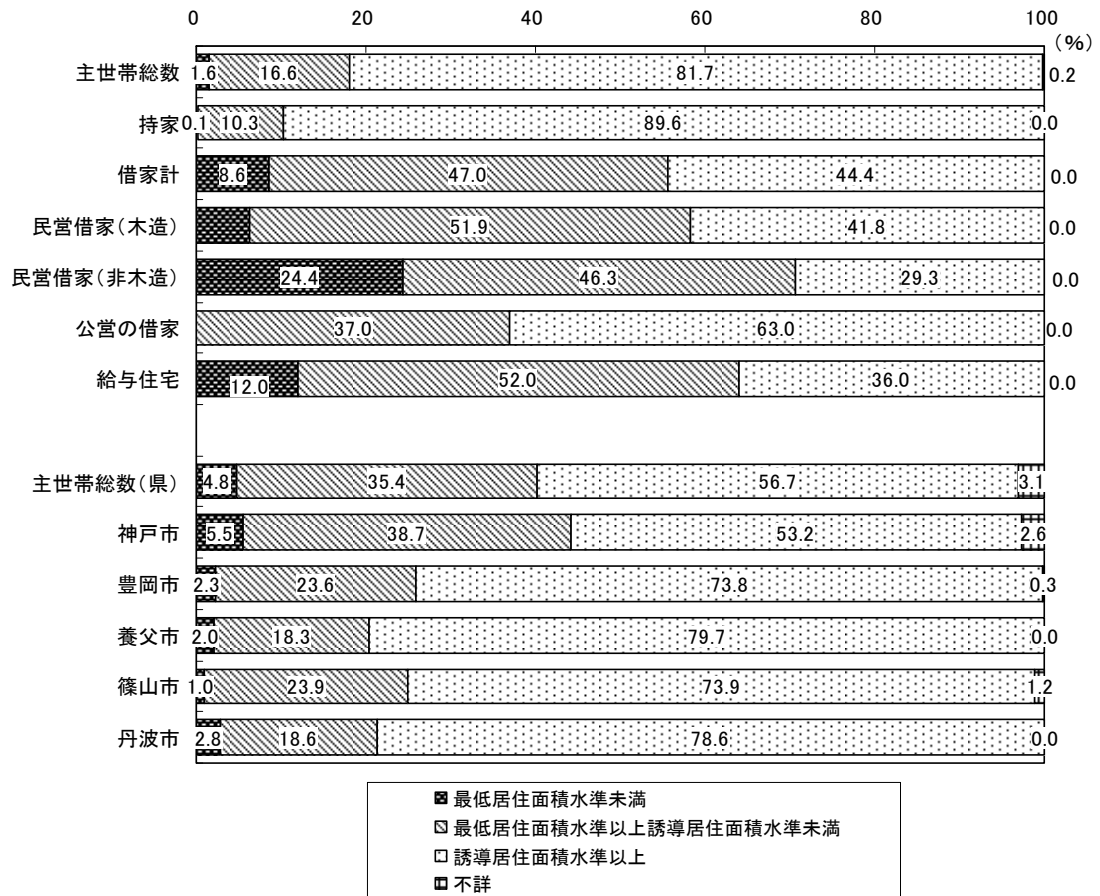
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

○居住水準の状況

最低居住水準未達の世帯の割合（1.6％）は、兵庫県や周辺市と比較しても低くなっており、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、81.7％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



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査



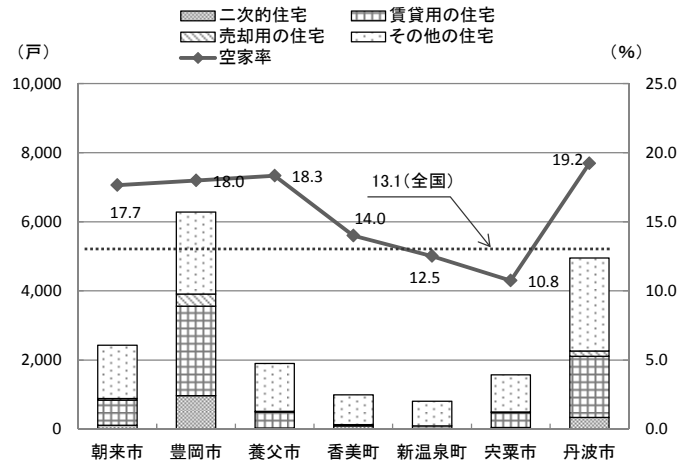
閑静な住宅地（和田山地区）

(2) 空き家の状況

本市の空き家率は17.7%となっており、豊岡市や養父市より低いものの、全国平均の13.1%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：上記以外の方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。)

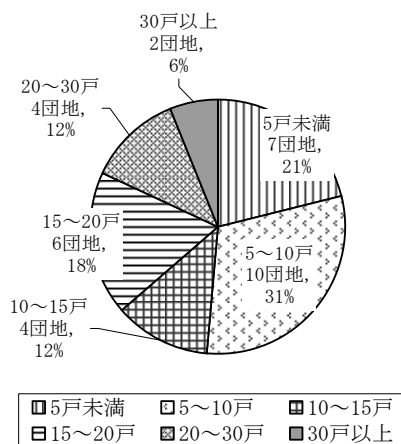
資料：平成20年住宅・土地統計調査

(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。

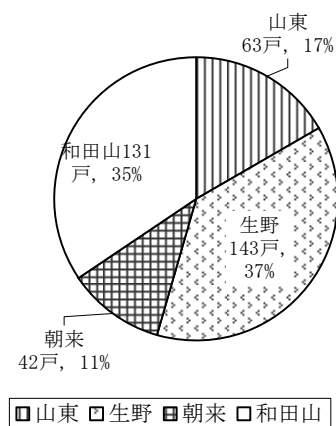
地域別の管理戸数は生野地区が最も多く、管理戸数は地区間の差が大きくなっています。

■団地規模別団地数



資料：朝来市データ

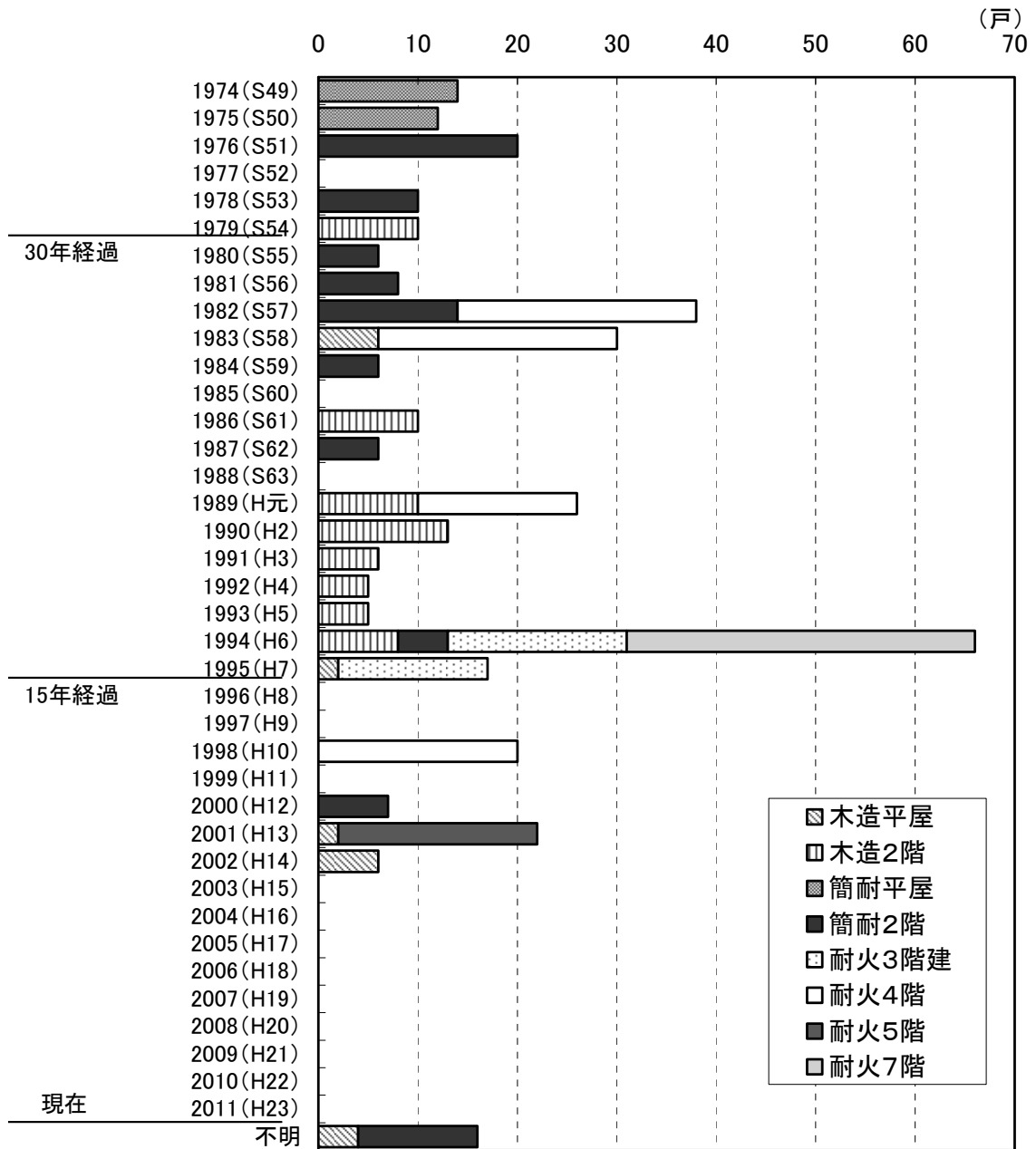
■地域別市営住宅戸数



資料：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



資料: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：朝来市にお住まいの 1,500 世帯（世帯主対象、無作為抽出）

実施方法：郵便による発送・回収

実施時期：平成 23 年 10 月 21 日～11 月 11 日

回収状況：回収数 721 通（回収率 48.1%）

有効回答数 714 通（有効回答率 47.6%）

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 年以前が約 3 分の 1、昭和 46 年から平成 2 年までが約 3 分の 1、平成 3 年以降が約 3 分の 1 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世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。

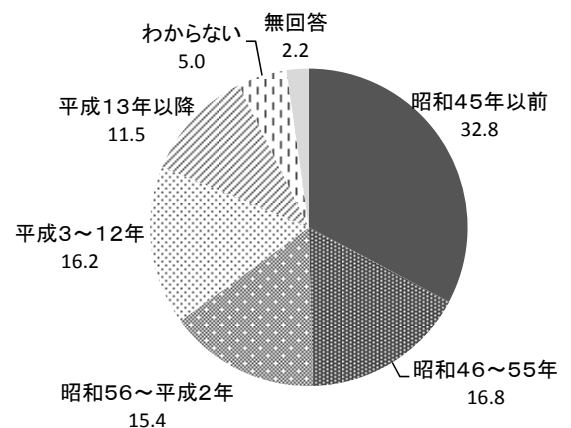


図 現在の住宅の建築時期

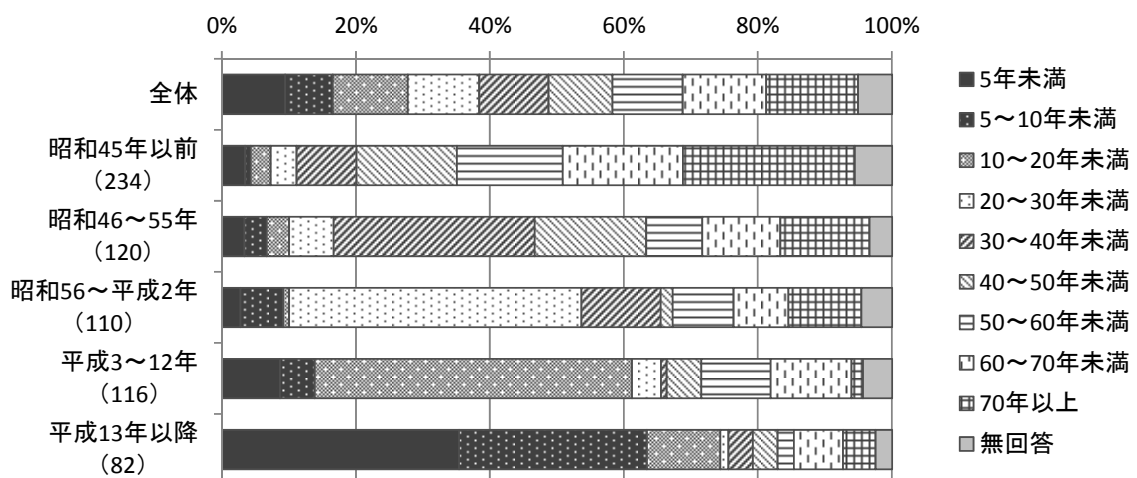


図 現在の住宅の建築時期別居住年数

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、「住宅の広さ・間取り等」や「台所の水廻り」に対する満足割合が高い一方、「高齢者への配慮」の不満割合が高く、高齢化への対応が求められます。

また、高齢者の安心生活のため、朝来市が力を入れるべき住宅施策としては、「地域で気軽に利用できる在宅支援の拠点施設の整備」や「高齢者向けに個人住宅を増改築する場合の費用や設計を支援」が求められています。

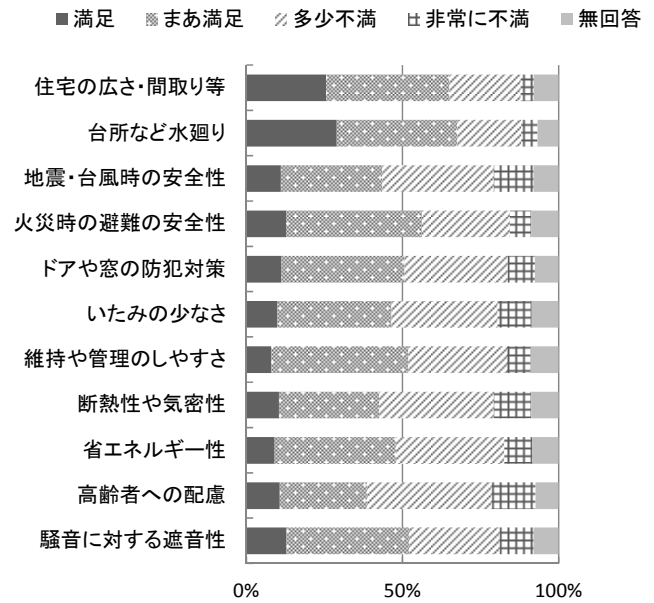


図 現在の住宅の満足度

③高い同居・近居ニーズ

親や子との同居・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72.2%、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66.3%となっています。

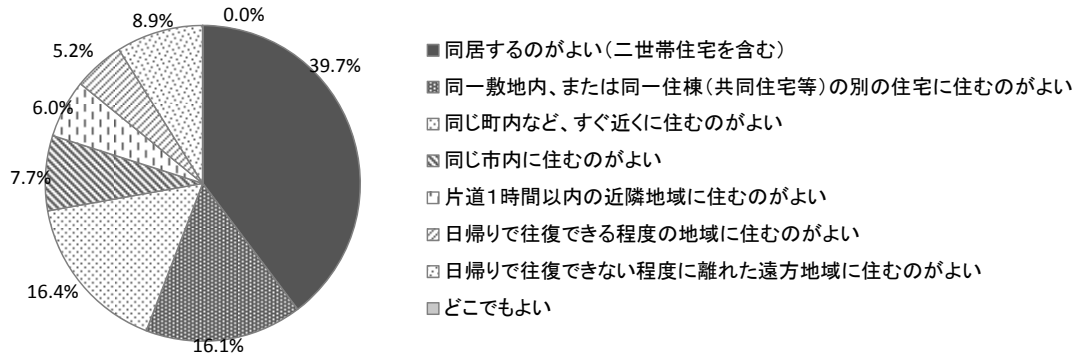


図 今後の親との住まい方

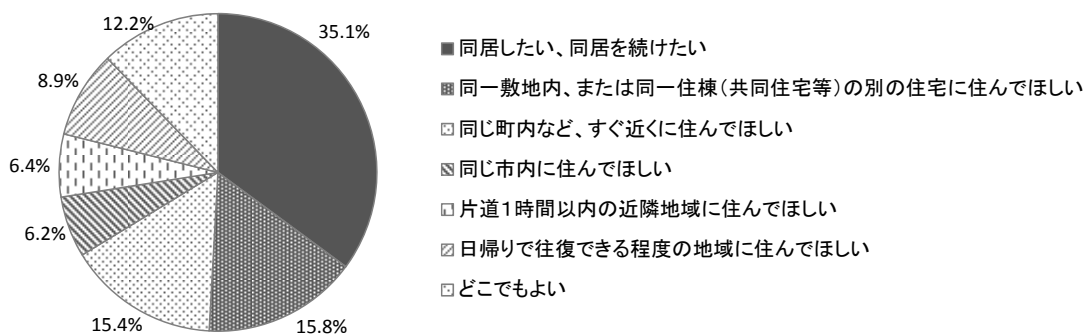


図 老後の子との住まい方

④環境対策へのニーズの高まり

住宅の満足度については、「断熱性や気密性」、「省エネルギー性」に対する不満割合も高く、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」、「太陽光発電等、再生可能エネルギー設備が導入された住宅」に対する関心度が高くなっています。

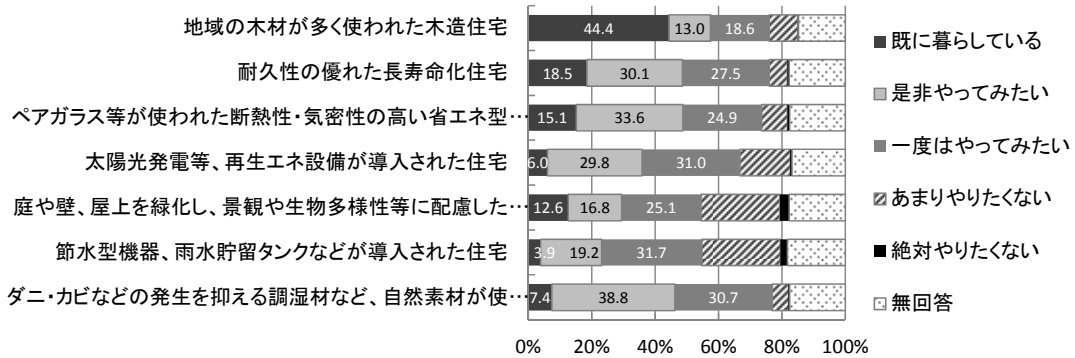


図 住宅における環境対策についての関心度

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 44.6% と高くなっています。

その一方で、簡易耐震診断推進事業についての認知度は低く、耐震診断実施のための課題である費用面での支援が求められています。

また、リフォームについては、「耐震対応」や「高齢化対応」とともに、「結露防止等」、「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。

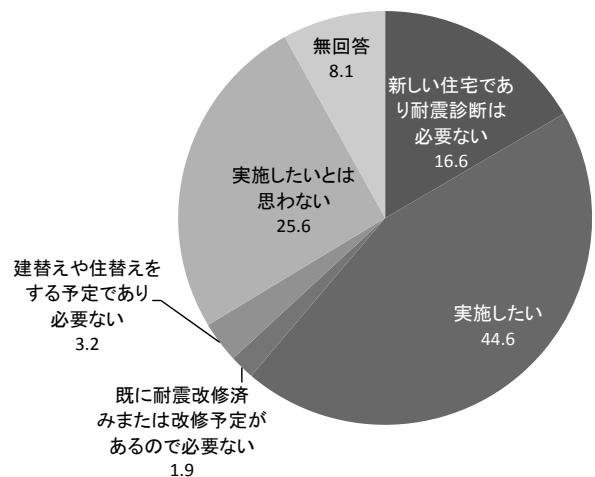


図 耐震対策実施の希望

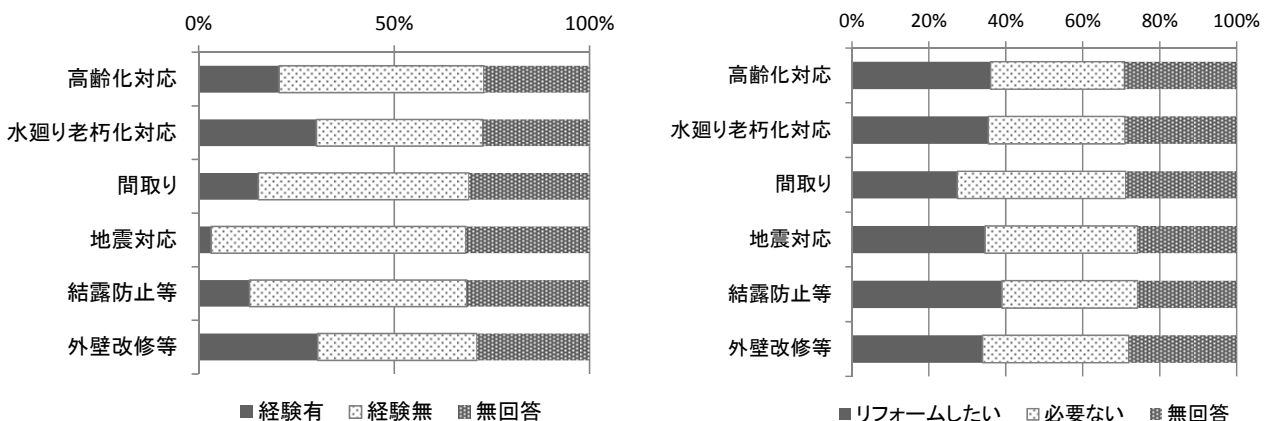


図 現在の住宅のリフォームの実施状況と今後のリフォーム意向

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43.6%と最も高くなっており、次いで「朝来市の魅力や定住関連の情報発信」、「空き家を活用するための改修費補助制度の拡充」、「住宅取得のための補助制度の拡充」がそれぞれ約2割となっています。

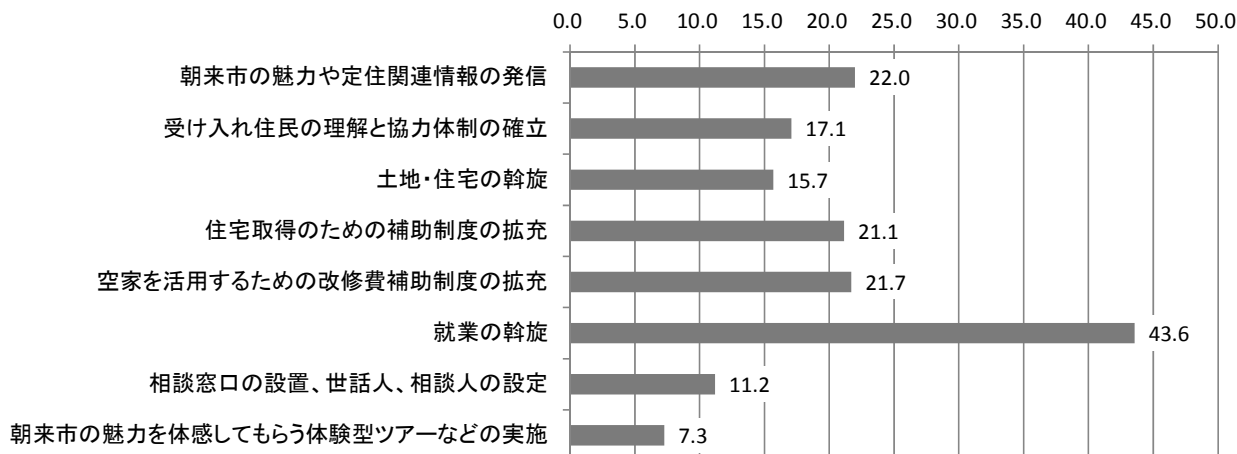


図 定住促進に向けて重点的に取り組むべき施策

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41.3%と最も高く、次いで「若い夫婦世帯」、「子育て中の夫婦世帯」が2割を超えています。

また、「市外から転入してくる世帯」と回答する市民も多く、14.8%となっています。

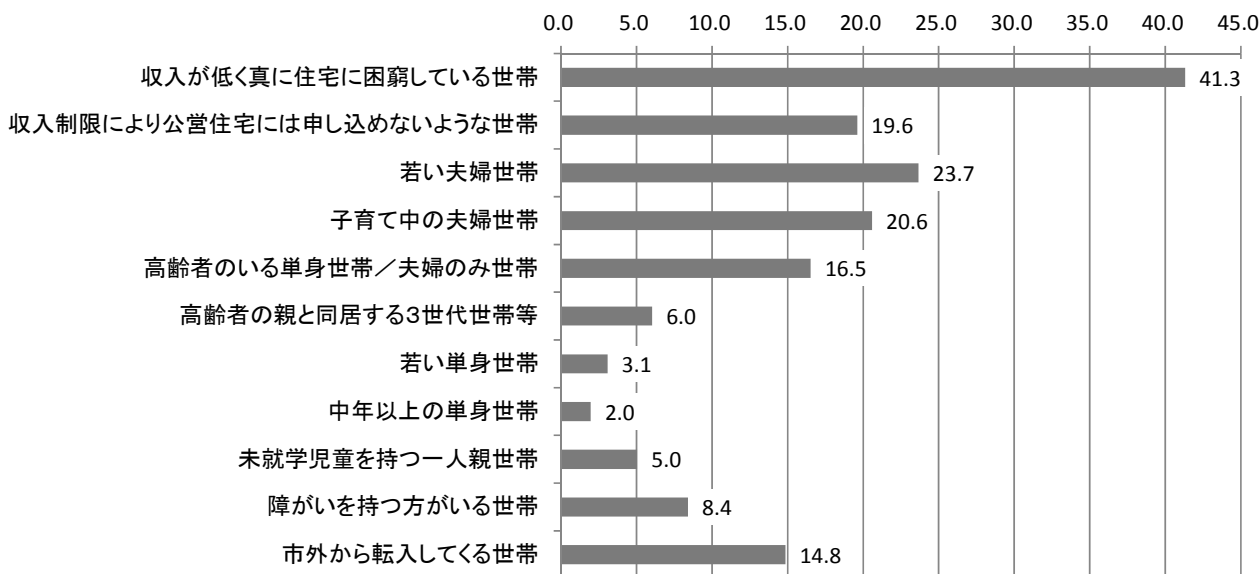


図 定住促進に向けて重点的に取り組むべき施策

(2) 各種団体ヒアリング調査

地域の住宅・住環境の実態を把握するため、地域自治協議会及び民生委員児童委員、住宅関連の事業者へのヒアリング調査を実施しました。その結果概要を整理します。

調査対象：地域自治協議会(11)、民生委員児童委員(4)、不動産事業者(2)、工務店(1)

※カッコ内は対象者(団体)数

実施方法：直接ヒアリング ※直接ヒアリングが困難な場合はヒアリングシートの郵便等による発送・回収

主な調査項目：

調査対象	主な調査項目
地域自治協議会	<ul style="list-style-type: none">・地域の空き家の実態・定住促進に向けた取組み など
民生委員児童委員	<ul style="list-style-type: none">・高齢者単身世帯の居住実態の特徴・地域の課題・委員としての活動上の課題 など
不動産事業者	<ul style="list-style-type: none">・不動産の取扱い状況・家賃価格帯等の情報・高齢者、障害者等の需要の状況 など
工務店	<ul style="list-style-type: none">・近年の建設、リフォームの状況・主な客層・住宅に求められる性能の傾向 など

※なお、本調査のうち、市内の不動産事業者、工務店を対象とする不動産の取扱い状況、住宅の建設状況などに関するデータは参考資料として活用しています。



田園地帯と山裾の家並み（朝来地区）

○地域自治協議会に対するヒアリング調査

地域自治協議会は、平成21年4月1日に施行した「自治基本条例」に権利と義務が明記された比較的新しい自治組織であり、地域の課題解決に向けた活動や地域活性化事業に取り組んでいます。

本調査では全11地域自治協議会を対象として、地域の空き家の実態や、定住促進に向けた取り組みなどに関する概況を把握しました。

調査結果をみると、空き家は個人財産に係る問題であり、今のところ地域自治協議会が対策に取り組むことは難しい状況が伺えます。また、地域自治協議会は、地域活性化に向けた活動を幅広く開始した状況であり、定住促進を目的とした活動はハードルが高いことが伺えます。調査結果の概要は以下のとおりです。

	項目	概要
地域の空き家の実態	空き家発生による課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家が少ないために空き家が問題になっていない地域から、空き家が荒廃して景観等を損ねているところまで、地域によって様々である。
	空き家対策に対する考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・地域自治協議会としての方針はなく、区長（自治会長）の判断で対策に取り組んでいるとの回答が複数ある。 ・空き家対策に関する市と地域自治協議会の役割分担について、市が方針を示す必要があるとの回答もある ・まだ実際には動いていないが、空き家バンクの創設を検討している地域自治協議会がある
	空き家対策の取り組み状況、予定	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの地域自治協議会は、今現在は取り組みの予定はない。 ・現在のところ、空き家の持ち主の親戚等が空き家を管理している例が確認できる。
定住促進に向けた取り組みなど	活動（定住促進対策等）の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの地域自治協議会は、地域自治協議会が定住促進対策に取り組むことは難しいと認識している。
	活動の対象になる方々の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・転入者が自治会活動に参加しないためにトラブルが発生している例がある一方、昔ほど自治会活動が難しくないためにトラブルは起きにくいという例や、転入者が従来の居住者よりも積極的に自治会活動に参加している例もある。
	その他（住宅に関連する課題等）	<ul style="list-style-type: none"> ・地域によっては賃貸住宅の供給が需要を上回っており、空き家が増えている。 ・現在賃貸住宅に入居している方が定住しやすくなるための動機付けが必要との回答がある。
その他	地域の高齢者の生活に関する地域のサポートの有無	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のサポートの必要性を問題として認識している地域自治協議会は多いが、ボランティアで対策に取り組むことは難しいという回答が複数ある。 ・また、高齢者の個人情報把握できないために対応が難しいとの回答が複数ある。

○民生委員児童委員に対するヒアリング調査

本調査では、和田山地区、山東地区、朝来地区、生野地区の各民生委員児童委員代表を対象として、高齢者単身世帯の居住実態や、地域の特徴等について把握しました。

調査結果をみると、高齢者単身世帯の多くは民生委員児童委員や地域の方々に支えられながら生活していますが、住宅のバリアフリー化等が十分には進んでいない状況が伺えます。また、住宅周辺の草刈等が出来ないなどの問題は、将来的に顕在化することが予想されます。調査結果の概要は以下のとおりです。

	項目	概要
高齢者単身世帯の居住実態の特徴	健康状態と住宅状態	<ul style="list-style-type: none"> 昔からある住宅では、段差などをバリアフリー化できていないところが多いとの回答がある。 また、バリアフリー化できていない家でも、住民自身はあまり危機感や改善する意欲をもっていないことが危険であるとの回答もある。
	住宅の立地上の課題	<ul style="list-style-type: none"> アコバスは、立地によって待ち時間が長いなど、利便性には地域差があるとの回答がある。
	自治会の活動実態	<ul style="list-style-type: none"> 区によっては、委員と一緒に自治会が見守り運動、声かけ運動に取り組んでいるとの回答がある。
	景観等半公共空間の変化の有無	<ul style="list-style-type: none"> 住宅周辺の草刈が出来ないところが多くなりつつあるとの回答がある。また、今は特に問題になっていないが、建物等よりも農地管理に問題が発生するかと思うとの回答がある。
	地域コミュニティへの参加状況	<ul style="list-style-type: none"> 委員から参加を呼び掛けているが、参加は難しい方もいるとの回答がある。また、地域の方へ、高齢者を誘っていただくようお願いしているとの回答や、老人会自体なくなる区が多いとの回答などがある。
地域の課題	高齢者単身世帯等の増加による地域の共同作業等への影響	<ul style="list-style-type: none"> 高齢により共同作業に参加できない人は増えているが、今のところは地域でなんとか対応しているとの回答が多い。 また、共同作業を年1回のみ回数減らし、山については放置しているとの回答もある。
	高齢者単身世帯が空き家になった後の住宅の状況等	<ul style="list-style-type: none"> 空き家は多くなる傾向にある。空き家のなかには管理されているものもあるが、持ち主が空き家を貸したがるなどにより、放置される傾向にある。
委員としての活動上の課題	活動の担い手の課題	<ul style="list-style-type: none"> すべての回答者が、現在の担い手は少ないと回答している。 人や活動費も減らされる傾向にあるとの回答がある。
	活動の対象になる方々の課題	<ul style="list-style-type: none"> 独居老人から車で買い物等に連れて行くよう頼まれる委員は多いが、事故等が発生した責任を取れないため、引き受けないよう指示しているとの回答がある。 委員であっても、転入者の存在を把握することが難しい。委員には直接情報が入ってこないとの回答がある。
	その他（住宅に関連する課題等）	<ul style="list-style-type: none"> 昔からある家はお風呂が寒いため、急激な温度差により、冬場にお風呂場等で亡くなる方が多い。そのため、高齢者には部屋を暖めすぎないように助言しているとの回答がある。

5. 住まいに関する都市住民のニーズ

○都市住民に対するアンケート調査結果の概要

都市に住む世帯（田舎暮らしを志向する世帯）が、朝来市の住宅地をどのように捉えているか、朝来市で居住する際の条件を把握するため、阪神間や姫路等の都市住民を対象に意向調査を実施しました。調査結果の特徴的な内容は以下のとおりです。

■調査方法

- ・阪神間に住む世帯を対象にインターネット上で事前調査を行い、但馬地域での田舎暮らしに興味のある1,000世帯を抽出しました。（20代～60代以上、男女の10階層、各100サンプル）
- ・以上の世帯に対し、インターネット上で本調査を実施しました。

■田舎暮らしを検討する場合の優先事項（3つまで）

全体をみると、豊かな自然に囲まれた生活や、時間的にゆったりとした生活を求めている方が多いことがわかります。

また、年代・性別で比較してみると、若者世代、特に20～30代の女性が子どもを育てる環境を重視しており、40代の男女は就業の機会（起業を含む）、20代女性が隣の顔が見える人間関係などを比較的に求めていることなどが特徴として挙げられます。

	n	豊かな自然に囲まれた生活	農作業ができる生活	安全・安心な食生活	子どもを育てる環境	就業の機会（起業を含む）	時間的にゆったりとした生活	ふるさと・孫の新しい自分や子・孫の新しい関係	隣の顔が見える人間関係	地域の歴史や特徴	美しい景色	その他（ー）	
全体	1000	62.3	18.8	30.7	15.5	28.0	50.8	4.1	11.9	7.9	26.9	4.0	
性別	男性	500	32.1	10.5	13.0	7.3	14.9	26.5	12.4	4.8	3.9	12.9	1.0
	女性	500	64.2	21.0	26.0	14.6	29.8	53.0	2.4	9.6	7.8	25.8	2.0
年代	20代	200	60.4	16.6	35.4	16.4	26.2	48.6	5.8	14.2	8.0	14.0	6.0
	30代	200	11.8	3.6	6.5	4.8	6.3	10.5	5.2	2.6	1.4	6.0	3.3
	40代	200	59.0	18.0	32.5	24.0	31.5	52.5	2.5	13.0	7.0	30.0	1.5
	50代	200	10.6	3.7	6.0	6.0	6.4	9.9	10.2	2.2	1.3	4.4	5.5
	60代以上	200	53.0	18.5	30.0	30.0	32.0	49.5	5.0	11.0	6.5	22.0	2.5
	60代以上	100.0	54.5	14.5	28.5	19.5	41.0	51.0	3.5	8.0	4.0	25.0	6.5
性年代	男性 20代	100	13.6	4.2	5.7	3.3	4.8	11.4	5.1	1.8	1.8	6.0	1.5
	男性 30代	100.0	68.0	21.0	28.5	1.5	24.0	57.0	2.5	9.0	9.0	30.0	7.5
	男性 40代	100	15.4	4.4	6.8	5.5	2.3	8.8	14.3	3.7	2.6	5.5	4.4
	男性 50代	100.0	77.0	22.0	34.0	2.5	11.5	44.0	7.0	18.5	13.0	27.5	2.0
	男性 60代以上	100	6.2	2.2	2.7	1.9	3.1	5.4	1.4	4.9	3.4	3.4	2.2
	女性 20代	100.0	62.0	22.0	27.0	19.0	31.0	54.0	1.0	4.0	9.0	34.0	2.0
	女性 30代	100	5.8	2.0	2.4	2.9	3.3	5.1	3.1	1.0	4.2	2.2	1.1
	女性 40代	100.0	58.0	20.0	24.0	29.0	33.0	51.0	3.0	10.0	4.0	22.0	1.0
	女性 50代	100	5.7	1.3	2.1	2.1	4.2	4.9	3.9	9.4	4.2	2.6	2.2
	女性 60代以上	100.0	57.0	13.0	21.0	21.0	42.0	49.0	3.0	9.0	4.0	26.0	2.0
	女性 20代	100	6.6	2.2	2.6	3.3	3.1	6.2	2.9	9.9	9.9	2.6	2.2
	女性 30代	100.0	66.0	22.0	26.0	3.0	31.0	62.0	2.0	9.0	9.0	26.0	2.0
女性 40代	100	7.8	2.8	3.2	1.1	1.2	4.9	3.3	1.6	1.3	2.1	3.3	
女性 50代	100.0	78.0	28.0	32.0	1.0	12.0	49.0	3.0	16.0	13.0	21.0	3.0	
女性 60代以上	100	5.6	1.4	3.8	2.9	3.2	5.1	4.4	2.2	5.5	2.6	1.1	
女性 20代	100.0	56.0	14.0	38.0	29.0	32.0	51.0	4.0	22.0	5.0	26.0	1.0	
女性 30代	100	4.8	1.7	3.6	3.1	3.1	4.8	7.7	1.2	9.9	2.2	4.4	
女性 40代	100.0	48.0	17.0	36.0	31.0	31.0	48.0	7.0	12.0	9.0	22.0	4.0	
女性 50代	100	5.2	1.6	3.6	1.8	4.0	5.3	4.4	7.4	4.4	2.4	1.1	
女性 60代以上	100.0	52.0	16.0	36.0	18.0	40.0	53.0	4.0	7.0	4.0	24.0	1.0	
女性 20代	100	7.0	2.0	3.1	0.0	1.7	5.2	3.3	9.9	9.9	3.4	1.3	
女性 30代	100.0	70.0	20.0	31.0	0.0	17.0	52.0	3.0	9.0	9.0	34.0	1.0	
女性 40代	100	7.6	1.6	3.6	4.4	1.1	3.9	1.1	2.1	1.3	3.4	1.1	
女性 50代	100.0	76.0	16.0	36.0	4.0	11.0	39.0	11.0	21.0	13.0	34.0	1.0	

※塗りつぶし部分は、他の性別・年齢と比較して特徴的な値

(■：特に大きい、■：大きい、■：小さい、■：特に小さい)

■地方自治体の移住支援策として必要と考えるもの（3つまで）

全体をみると、就業の斡旋や、相談窓口の設置、世話人、相談人の設定、住宅取得のための補助制度などを求めていることがわかります。

また、年代・性別で比較してみると、60代以上の男女が二地域居住者向けの手軽な地域の魅力体験ツアーを比較的求めている一方、30～50代の女性が主に移住者向けの本格的な地域の魅力体験ツアーを比較的求めていることがわかります。

		n	地域の魅力や定住関連情報の充実	相談窓口の設置、世話人、相談人の設定	（⇒主に二地域居住者希望者向け） 地域の観光スポット、空き家・空き農地巡り	地域の魅力体験ツアーの実施（⇒主に移住希望者向け）	土地・住宅の斡旋	住宅取得のための補助制度	地域の空家を改修し活用するため補助制度	就業の斡旋	地域に溶け込むための支援	その他（―）
全体		1000 100.0	318 31.8	339 33.9	204 20.4	261 26.1	313 31.3	330 33.0	248 24.8	391 39.1	213 21.3	13 1.3
性別	男性	500 100.0	159 31.8	157 31.4	93 18.6	104 20.8	184 36.8	180 36.0	120 24.0	205 41.0	96 19.2	6 1.2
	女性	500 100.0	159 31.8	182 36.4	111 22.2	157 31.4	129 25.8	150 30.0	128 25.6	186 37.2	117 23.4	7 1.4
年代	20代	200 100.0	73 36.5	63 31.5	45 22.5	46 23.0	63 31.5	69 34.5	44 22.0	89 44.5	29 14.5	3 1.5
	30代	200 100.0	58 29.0	63 31.5	37 18.5	52 26.0	58 29.0	72 36.0	41 20.5	114 57.0	32 16.0	0 0.0
	40代	200 100.0	61 30.5	74 37.0	28 14.0	56 28.0	72 36.0	66 33.0	45 22.5	91 45.5	41 20.5	2 1.0
	50代	200 100.0	60 30.0	69 34.5	41 20.5	60 30.0	60 30.0	70 35.0	59 29.5	63 31.5	52 26.0	2 1.0
	60代以上	200 100.0	66 33.0	70 35.0	53 26.5	47 23.5	60 30.0	53 26.5	59 29.5	34 17.0	59 29.5	6 3.0
性年代	男性 20代	100 100.0	38 38.0	30 30.0	25 25.0	22 22.0	36 36.0	32 32.0	22 22.0	42 42.0	11 11.0	2 2.0
	男性 30代	100 100.0	32 32.0	24 24.0	15 15.0	16 16.0	39 39.0	36 36.0	22 22.0	58 58.0	15 15.0	0 0.0
	男性 40代	100 100.0	30 30.0	34 34.0	9 9.0	21 21.0	43 43.0	36 36.0	21 21.0	48 48.0	18 18.0	1 1.0
	男性 50代	100 100.0	28 28.0	34 34.0	17 17.0	23 23.0	32 32.0	45 45.0	27 27.0	38 38.0	26 26.0	0 0.0
	男性 60代以上	100 100.0	31 31.0	35 35.0	27 27.0	22 22.0	34 34.0	31 31.0	28 28.0	19 19.0	26 26.0	3 3.0
	女性 20代	100 100.0	35 35.0	33 33.0	20 20.0	24 24.0	27 27.0	37 37.0	22 22.0	47 47.0	18 18.0	1 1.0
	女性 30代	100 100.0	26 26.0	39 39.0	22 22.0	36 36.0	19 19.0	36 36.0	19 19.0	56 56.0	17 17.0	0 0.0
	女性 40代	100 100.0	31 31.0	40 40.0	19 19.0	35 35.0	29 29.0	30 30.0	24 24.0	43 43.0	23 23.0	1 1.0
	女性 50代	100 100.0	32 32.0	35 35.0	24 24.0	37 37.0	28 28.0	25 25.0	32 32.0	25 25.0	26 26.0	2 2.0
	女性 60代以上	100 100.0	35 35.0	35 35.0	26 26.0	25 25.0	26 26.0	22 22.0	31 31.0	15 15.0	33 33.0	3 3.0

※塗りつぶし部分は、他の性別・年齢と比較して特徴的な値
 (■：特に大きい、■：大きい、■：小さい、■：特に小さい)

6. 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、若者世代が流出してアンバランスな人口構成となっており、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) 安全・安心で快適な住宅の確保

本市の高齢化率は29.3%となっており、全国よりも高齢化が進んでいます。また、独居老人世帯、高齢夫婦世帯の割合が高い地域も見られることから、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。

また、昭和56年6月以前（新耐震基準以前）に建設された木造住宅も多く、耐震性の確保が課題となっています。

(3) 増加する空き家への対応

本市の空き家率は、17.7%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など、課題が顕在化しつつあります。

一方で、田舎暮らしを希望する都市住民の住宅に対するニーズとしては、古民家を買ったり、借りたいという意向が強くなっていることから、増加する空き家を活用し、定住促進につなげるための取組が求められます。

(4) 地域ごとの課題への対応

朝来市のなかでも、近年は生野地区の人口・世帯数が特に減少傾向にあり、和田山地区では民間賃貸住宅の供給が過剰気味であるなど、地域ごとに異なる課題も発生しています。

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はなく、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。

(5) 都市住民を惹きつける魅力づくり

本市には、竹田の城下町、生野の銀山町など歴史的景観を有する地域や、農山村集落など、自然豊かな地域など、多様な地域特性を有しています。

これらの地域特性は、都市住民を惹きつける重要な要素となっています。特に、東日本大震災を機に、これまでの暮らし方を見つめなおす人々も多く、これらの特性を活かした朝来らしい暮らし方を提案していくことが求められます。

(6) 老朽化する市営住宅への対応

市営住宅については、今後10年間で耐用年限を超える住宅も多く、地域間で管理戸数

にはらつきがあることも課題です。

今後、市の財政状況も踏まえつつ、地域間での管理戸数の適正化や地域拠点としての役割の付加などを検討していくことが求められます。

(7) 市民や事業者との協働

本市では、総合計画に掲げる「市民自らが考えて行動し、ともに助け合いながらまちをつくる（自考・自行、共助・共創のまちづくり）」を基本理念として、地域の課題は地域で検討・解決することを基本に、持続可能なまちづくりを進められるよう、地域自治協議会を核とした新しい地域自治システムの確立を進めています。

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ところも大きくなります。

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。



自然豊かな山間の集落（生野地区）

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) 若者世代が安心して子育てできる住まい・まちづくり
- (2) 住み慣れた地域に安心して住み続けられる住まい・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) 市在住の若者世代の定着を促進するための住まい・まちづくり
- (2) 新たな住民を呼び込むための“朝来ならではの”特徴を活かした住まい・まちづくり
- (3) 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
- (4) 空き家の活用等による地域活性化の取組みの促進

目標3 老朽化する市営住宅の適切な維持管理

- (1) 市営住宅等の効率・効果的な維持管理
- (2) 市民のニーズに応じた公営住宅の役割の発揮

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) 若者世代が安心して子育てできる住まい・まちづくり

本市は少子化の進行や若者世代の流出とともに、高齢率が高まるなど、人口構成がアンバランスな状態になっています。また、核家族化等により家族のあり方も変容してきました。そのため、若者世代の定住を促進すべく、子育て世帯が住みやすく、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、若者世代が良好な住宅を確保するための支援や、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	主な取組み
若者世代が良好な住宅を確保するための支援	○定住促進事業（利子補給・家賃助成） ・人口の増加及び定着化を図るため、住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃を一部補助します。
	○定住促進事業の拡充 ・既存の「住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃の一部補助」について、子育て世帯に対する支援の拡充を検討します。
	○子育て世帯の優先入居 ・子育て世帯が優先的に入居できるような公営住宅の枠を設けることを検討します。
	●公営住宅における子育て・新婚世帯の収入基準の緩和 ・ミクストコミュニティ（多世代混住）の形成に配慮して子育て世帯の優先入居を実施するとともに、公営住宅法の改正により、子育て・新婚世帯の収入基準緩和を検討します。
近居の支援	○三世代が近居するための支援策の検討 ・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 ・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。

※主な取組みの●は、県の施策

(2) 住み慣れた地域に安心して住み続けられる住まい・まちづくり

市内の住宅は木造が多数を占めているため、地震など災害への対策を推進します。また、高齢化率が高くなっていることから住宅のバリアフリー化を推進します。

さらに、いわゆる団塊の世代の高齢化が迫り、今後は急激な超高齢社会が予想されるため、住み慣れた地域に住み続けることを基本としながらも、全ての居住ニーズを地域で対応することは財政投資的にも厳しいと言えます。そのため、各地域拠点において、高齢者向けの生活支援や子育て支援などの拡充を図ります。また、利便性が高く、公共サービスを受けやすい中心市街地での居住が高齢者等の選択肢のひとつとなるような住まいづくりを支援します。

基本施策	主な取組み
地震など災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○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） ・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）
住宅のバリアフリー化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ○人生80年いきいき住宅助成事業 ・兵庫県人生80年いきいき住宅改修助成事業に基づき、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。
	<ul style="list-style-type: none"> ○介護保険制度住宅改修 ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ○バリアフリー化に向けた情報提供 ・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により住宅のバリアフリー化を強化します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○日常生活用具給付事業 ・障害者を対象とする住宅の改修事業等を推進します。
	<ul style="list-style-type: none"> ●耐震改修及び室内安全対策の啓発 ・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高齢者向けの生活支援や子育て支援などの拡充	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅への生活支援機能等の導入検討 ・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。
	<ul style="list-style-type: none"> ●空き家を活用した福祉施設等の整備促進 ・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。

※主な取組みの●は、県の施策

(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の活用を推進します。

また、住宅の環境対策として、断熱性を高めることなどによる省エネ性の向上、自然素材の活用、再生可能エネルギー設備の導入などの支援を推進します。

基本施策	主な取組み
住宅の建材として地域産材の活用を推進	<ul style="list-style-type: none"> ●消費者への県産木材利用促進支援 <ul style="list-style-type: none"> ・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。
断熱性を高めることなどによる省エネ性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○家庭での省エネルギー対策 <ul style="list-style-type: none"> ・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による、住宅の省エネルギー化を普及啓発します。
自然素材の活用	<ul style="list-style-type: none"> ○自然素材の効能・効用の情報発信 <ul style="list-style-type: none"> ・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。
再生可能エネルギー設備の導入などの支援	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅用太陽光発電設備設置補助事業 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅用太陽光発電施設の設置に対する補助事業を推進します。

※主な取組みの●は、県の施策

目標2 地域活性化につながる住まい・まちづくり

(1) 市在住の若者世代の定着を促進するための住まい・まちづくり

朝来市以外からのUIターン等を促進することは重要ですが容易ではありません。まずは、現在市内に在住する若者世代が市に定着するため、ライフステージに合わせた住まい確保等への支援、世代のニーズに合わせた住宅のリフォーム支援などを推進します。

基本施策	主な取組み
ライフステージに合わせた住まい確保への支援	○定住促進事業（利子補給・家賃助成）（再掲） ・人口の増加及び定着化を図るため、住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃の一部補助します。
	○定住促進事業の拡充（再掲） ・既存の「住宅の新築・購入資金又は民間賃貸住宅家賃の一部補助」について、子育て世帯に対する支援を拡充します。
	○子育て世帯の優先入居（再掲） ・子育て世帯が優先的に入居できるような公営住宅の枠を設けることを検討します。
	●公営住宅における子育て・新婚世帯の収入基準の緩和（再掲） ・ミクストコミュニティ（多世代混住）の形成に配慮して子育て世帯の優先入居を実施するとともに、公営住宅法の改正により、子育て・新婚世帯の収入基準緩和を検討します。
	○住み替えの推進 ・公営住宅に在住する高齢者等のニーズに応じて、バリアフリー化した住宅等へ、地域内での住み替えを推進します。
世代のニーズに合わせた住宅のリフォーム支援	○リフォームプランの情報発信 ・市内でのリフォーム施工事例紹介など、世代ごとのニーズに応じたリフォームプランについて情報発信します。
	○戸建て住宅のリフォーム支援 ・市内の戸建て住宅のリフォームについて、対象となる住宅の種類やリフォーム内容の基準を検討した上で支援を図ります。

※主な取組みの●は、県の施策

(2) 新たな住民を呼び込むための“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	主な取組み
<p>“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みを推進</p>	<p>○クラインガルテンでの農業・農村体験の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○地域の魅力体験ツアーなどの企画・実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定住促進に意欲のある地域と連携して、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。
<p>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の発信を推進</p>	<p>○転入者住宅建設等対策事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・朝来市外から転入して住宅を新築・購入した場合、資金の一部を補助します。 <p>○空き家活用促進事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を購入した転入者または空き家を転入者に賃貸する所有者に改修費用を一部助成します。 <p>○田舎暮らしに関する情報発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○住まい取得までのハードルの整理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、市内で賃貸に住んで新築する人 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。
<p>各地域の特徴を活かした住まいづくりやまちづくりを推進</p>	<p>○空き家対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の管理・活用に関する市と地域の役割分担を整理し、地域と相談しながら対策に取り組みます。 ・また、空き家に関する地域や空き家の持ち主からの相談窓口を設置します。 <p>○景観を生かしたまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観行政団体への移行に伴い、景観計画を策定し、景観を生かしたまちづくりを推進します。

(3) 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組ですが、他地域からの新住民の受け入れ体制が全市的に整っているわけではありません。また、他地域から移り住む人にとっても、代々住んでいる方たちのルールを理解できるのか、良い関係を築けるのかといった点は、移住前の大きな不安要素です。

そのため、地域と連携し、各地域が新住民を受け入れ、また、新住民の存在をコミュニティの活性化につなげることができるような体制づくりを支援します。

基本施策	主な取組み
地域と連携し、各地域が新住民を受け入れ、また、新住民の存在をコミュニティの活性化につなげることができるような体制づくりを支援	○地域安全まちづくり活動の推進 ・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。
	○新住民が地域に溶け込むための早期の情報提供 ・定住促進に意欲のある地域の組織や地域の不動産業者が窓口となり、新住民に対して、地域のルール等に関する情報を、定住の事前に提供できる体制を構築します。
	○地域の魅力体験ツアーなどの企画・実施（再掲） ・定住促進に意欲のある地域と連携して、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。

(4) 空き家の活用等による地域活性化の取組みの促進

朝来市への定住促進や地域活性化を推進するため、NPO等による空き家活用の取組み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、空き家に関する情報の積極的な発信を推進します。

さらに、既存の定住に係る補助金などに限らない積極的な取組みとして、空き家等を活用し、地域活性化の突破口となるようなモデルプロジェクトを推進します。

基本施策	主な取組み
NPO等による空き家活用の取組みを促進	<ul style="list-style-type: none"> ●古民家再生の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の大工・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。
地域と連携した空き家の維持管理や活用の検討	<ul style="list-style-type: none"> ○地域と連携した空き家の維持管理・活用 <ul style="list-style-type: none"> ・地域で増加している空き家の維持管理について、地域の組織を担い手とするコミュニティビジネスも含めて検討します。
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"> ●多自然居住に関する情報発信と交流拠点の整備促進 <ul style="list-style-type: none"> ・県内の田舎暮らしに関する情報を一元的に発信します。 ・空き家・空き店舗等を活用し多自然地域での都市農村交流の拠点や都市部での田舎暮らし情報拠点の施設整備を行う場合に助成を行う「多自然居住交流拠点整備支援事業」を推進します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家バンクの整備 <ul style="list-style-type: none"> ・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、県の定住関連サイトで発信します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家活用検討会の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・市内の定住促進等に係る有志が集まり、地域活性化のため、空き家を活用したモデルプロジェクトの検討会を実施します。
	<ul style="list-style-type: none"> ○危険な空き家の撤去に関する指導の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・市内の空き家に関する情報を整理するとともに、近隣に迷惑を及ぼす危険性のある空き家については、所有者に対する撤去の指導等を検討します。

※主な取組みの●は、県の施策

目標3 老朽化する市営住宅の適切な維持管理

(1) 市営住宅等の効率・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、10年後には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、市営住宅において、地域住民のニーズに応じて、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を検討します。

さらに、国が「ストック重視」の政策に転換していることをふまえて、新しい公営住宅の建設だけではなく、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 ・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を推進します。
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	○生活支援機能等の導入の検討 ・地域のニーズ等を踏まえ、市営住宅において、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（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 ・空き家や民間賃貸住宅について、高齢者のハウスシェアリングなどを含めて借上げを検討します。

※主な取組みの●は、県の施策

(2) 市民のニーズに応じた公営住宅の役割の発揮

公営住宅に求められている役割は様々ですが、朝来市では高齢化、若者世代の定着等が主な課題となっていることから、高齢者など真に住宅及び福祉に困窮する世帯を救うためのセーフティネットの役割を基本としつつ、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します。

また、現在の公営住宅の入居世帯は1～2人など小規模世帯が多くなっており、今後は高齢世帯の増加が予想されます。そのため、地域の見守り体制などの充実とともに、住宅の安全性や規模についての入居者ニーズに応じた地域内での住み替えなど、住宅交換の取組みを推進します。

基本施策	主な取組み
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	○子育て世帯の優先入居（再掲） ・子育て世帯が優先的に入居できるような公営住宅の枠を設けることを検討します。
	●公営住宅における子育て・新婚世帯の収入基準の緩和（再掲） ・ミクストコミュニティ（多世代混住）の形成に配慮して子育て世帯の優先入居を実施するとともに、公営住宅法の改正により、子育て・新婚世帯の収入基準緩和を検討します。
住宅交換の取組みを推進	○住み替えの推進（再掲） ・公営住宅に在住する高齢者等のニーズに応じて、バリアフリー化された住宅等へ、地域内での住み替えを推進します。

※主な取組みの●は、県の施策

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、主な取組みを設定します。また、重点施策の実施スケジュールは、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 地域と連携した様々な若者定住施策等の定期的な改善

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、地域と連携して、若者世代の若者定住に係るニーズを定期的に把握します。また、既存の若者定住施策や住宅施策全般の定期的な改善へつなげるとともに、同じような課題を持つ地域同士が情報交換、連携できる仕組みづくりを目指します。

①若者定住に関するニーズの把握

地域や若者定住に取り組む団体等との連携により、若者世代の若者定住に関するニーズを把握する機会を、市内の各地域で定期的に設定します。

②若者定住等に関する施策の定期的な改善の検討

若者定住に関するニーズを把握する機会を発展させて、若者定住に関連する既存施策の改善について検討する場を定期的に設定し、時代の流れや地域の実情に合った定住促進施策を推進します。長期的には、若者定住に限らず、住宅施策全般の改善について地域と幅広く検討できるような場の設定を目指します。

③地域間で情報交換、連携できる仕組みづくり

各地域が抱えている若者定住に関するニーズ、課題を整理した上で、地域間の情報共有を促進するとともに、同じような課題を持つ地域が主体的に情報交換し、連携して定住促進等に取り組めるような仕組みづくりを図ります。

主な取組み	実施スケジュール		
	短期	中期	長期
①若者定住に関するニーズの把握	意見交換会等の実施 →		
②若者定住に関する施策の定期的な改善の検討	実践方法等を検討 →	若者定住に関する検討会等を実施 →	住宅施策全般に関する検討会等を実施 →
③地域間で情報交換、連携できる仕組みづくり	情報共有を促進 →	地域間の主体的な情報交換や、共同による定住促進等の取組み等を促進 →	

重点施策2 地域と連携した空き家関連施策の推進

朝来市で増加傾向にある空き家の有効活用を推進していくためのきっかけとして、地域活性化に資するような空き家活用のプロジェクトをモデル的に実施します。また、空き家の荒廃が地域で課題となりつつあるため、空き家を持続的に運用する観点からも、空き家の維持管理の仕組みづくりを推進します。長期的には、これらの取組みが市内の各地域へ波及するとともに、ネットワーク化することを目指します。

①空き家活用プロジェクトの実施

空き家活用を推進するためのきっかけとして、地域等と連携し、地域活性化の拠点として空き家を活用するモデルプロジェクトを実施します。

②空き家の維持管理の仕組みづくり

地域で増加する空き家の荒廃を防ぐため、空き家バンクでの運用や地域活性化に活用できる空き家を対象として、地域との連携や民間活力の活用による日常的な維持管理の仕組みづくりを検討します。

③空き家活用、維持管理の取組み拡大

空き家を活用した地域活性化、空き家の維持管理に取り組むことへのメリットや支援に関する情報を発信して、空き家に対する市民の関心喚起、民間企業の参入を促進します。

また、市内の各地域において、空き家活用による地域活性化の拠点づくりを地域特性に合わせて促進するとともに、情報共有による市全体の地域活性化を目指します。

主な取組み	実施スケジュール		
	短期	中期	長期
①空き家活用プロジェクトの実施	地域と連携して活用方法等を検討	活用の取組みを推進	市内各地域の空き家活用を応援
②空き家の維持管理の仕組みづくり	空き家バンク登録者の管理状況の調査	コミュニティビジネス等を含めた仕組みの検討	
③空き家活用、維持管理の取組み拡大		取組みのメリットや支援に関する情報を発信	取組み拡大を支援

重点施策3 地域のニーズに応じた市営住宅の柔軟な活用の推進

市営住宅については、今後10年間で耐用年限を超える住宅が多く、小規模団地も多いため、管理上の効率性の観点などから、地域等の意見を踏まえつつ適切な維持管理を推進します。

また、用途廃止に伴い発生する市営住宅跡地の有効活用を図ります。

①市営住宅の長寿命化に向けた改善事業の実施

市が管理する老朽化した市営住宅について、効率的かつ円滑な改善事業を実施し、総合的な管理を考慮したストックの長寿命化、ライフサイクルコストの軽減を行います。

②市営住宅への生活支援機能等の導入検討

地域や市営住宅入居者のニーズを踏まえながら、市営住宅への生活支援機能などの導入を検討します。

また、市営住宅に入居する高齢者等のニーズに応じて、バリアフリー化した市営住宅へ、地域内での住み替えを推進します。

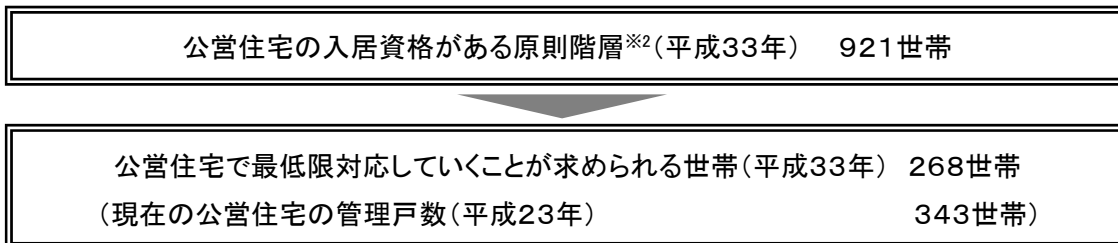
③市営住宅の跡地活用の検討

老朽化した市営住宅の用途廃止により発生する跡地について、地域のニーズに配慮しつつ、親世代と若者世代の近居支援や、定住促進を目的とする宅地分譲などによる活用を検討します。

主な取組み	実施スケジュール		
	短期	中期	長期
①市営住宅の長寿命化に向けた改善事業の実施	公営住宅長寿命化計画に基づき推進		
②市営住宅への生活支援機能等の導入検討	生活支援機能等に対する地域等のニーズを把握	生活支援機能等の導入の検討	住み替えの推進
③市営住宅の跡地活用の検討	跡地活用の検討	必要に応じて跡地活用を推進	

(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

国が示す住宅のセーフティネット供給量算定プログラム^{※1}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。



平成33年度において、公営住宅を除く借家に居住しながら、公営住宅に入居資格のある収入分位25%^{※3}までの原則階層の推計結果は、921世帯となっています。しかし、これらの世帯は属性が幅広く、困窮度が異なる多様な世帯が混在しているため、まず、真に住宅の確保が困難な住宅確保要配慮世帯に、優先的に対応していくことが求められます。

公営住宅で最低限対応していくことが求められる世帯の推計結果は、268世帯となっており、現在の管理戸数343戸(市営住宅285戸、県営住宅58戸)で対応が可能となっています。なお、その他の有資格者にも適切に供給されるよう、民間賃貸住宅の借り上げなど既存ストックの有効活用等による対応を検討していくことが求められます。

公営住宅を除く借家に居住する世帯	著しい低年収かつ最低居住面積未満の世帯	27世帯
	著しい低年収かつ高家賃負担率により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	156世帯
公営住宅居住世帯	著しい低年収世帯	85世帯
合計(公営住宅で最低限対応していくことが求められる世帯)		268世帯

資料: セーフティネット供給量算出プログラム(国土交通省)による推計結果

※1: セーフティネット供給量算定プログラムによる推計

市営住宅の需要推計には、民間借家に居住する世帯を対象に、世帯人員や収入状況などから公営住宅への入居基準を満たす世帯数を推計する「セーフティネット供給量算定プログラム(国土交通省)」を利用しています。なお、このプログラムは、全国計画に用いられたプログラムです。

また、プログラムに活用したデータは、住宅・土地統計調査、国勢調査、日本の世帯数の将来推計(国立社会保障・人口問題研究所)です。

※2: 原則階層

原則階層は、公営住宅に入居資格のある収入分位25%(※3参照)までの世帯です。

※3: 収入分位25%

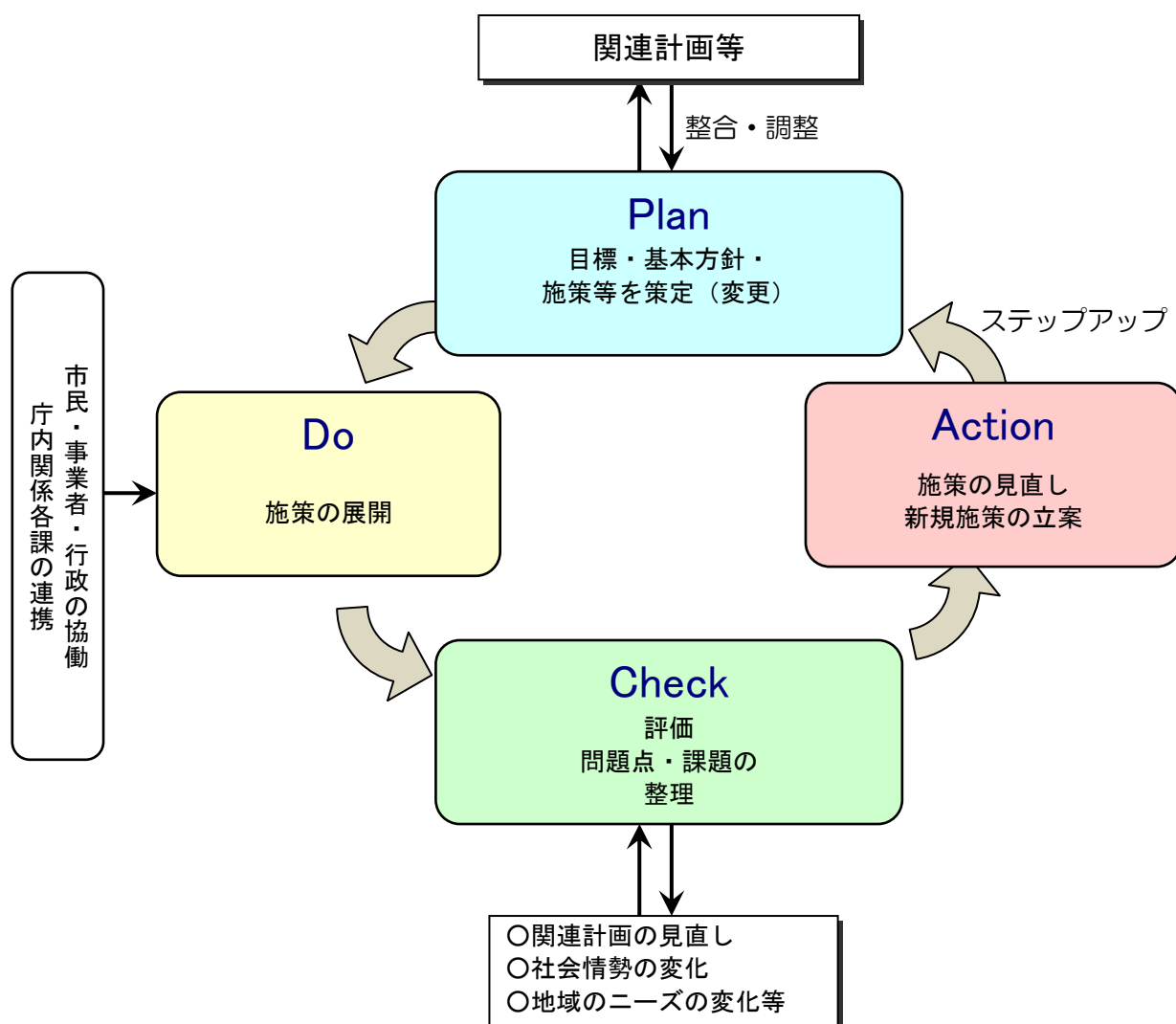
収入分位とは、総務省による家計調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下位から何%の範囲に位置しているかを示した数値です。収入分位25%とは、収入が低い方から25%という意味です。

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5年毎に見直しを行います。

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。



朝来市住宅マスタープラン

発行年月：平成 24 年 5 月

発 行：朝来市

編 集：都市環境部都市開発課

〒669-5292 朝来市和田山町東谷 213 番地 1

TEL 079-672-6127 FAX 079-672-4041

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

