

朝来市住宅マスタープラン 概要版



平成24年5月



朝来市
Asago City

■□ 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。

平成18年 住生活基本法の制定
" 住生活基本計画(全国計画)策定
平成19年 兵庫県住生活基本計画策定

<兵庫県住生活基本計画の概要>

○理念：「参画と協働」を基本姿勢として、「安らぎと豊かさ」「元気と活力」を生み出す住生活を実現する

○目標：

- ・安全・安心に暮らせる住まいづくり
- ・多様な居住ニーズを実現する住まいづくり
- ・地域に愛着を持って豊かで元気に暮らせる住まいづくり

※上記の内容は現在見直し中の兵庫県住生活基本計画（案）

(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。

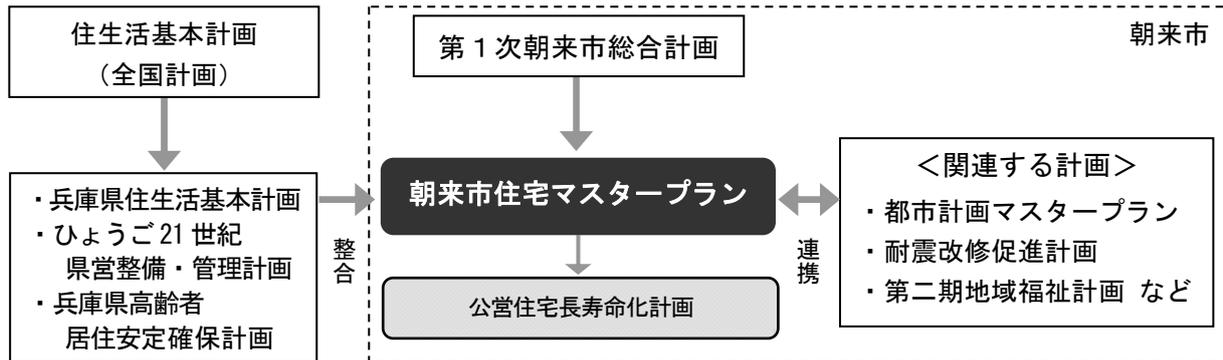
そのため、住宅の耐震改修を促進するための施策やバリアフリー（住戸内の段差の解消等）やリフォームを推進するための施策、若者の定住を促進するための施策等、朝来市の地域特性に応じた住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に、「朝来市住宅マスタープラン」を策定します。



■□ 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。

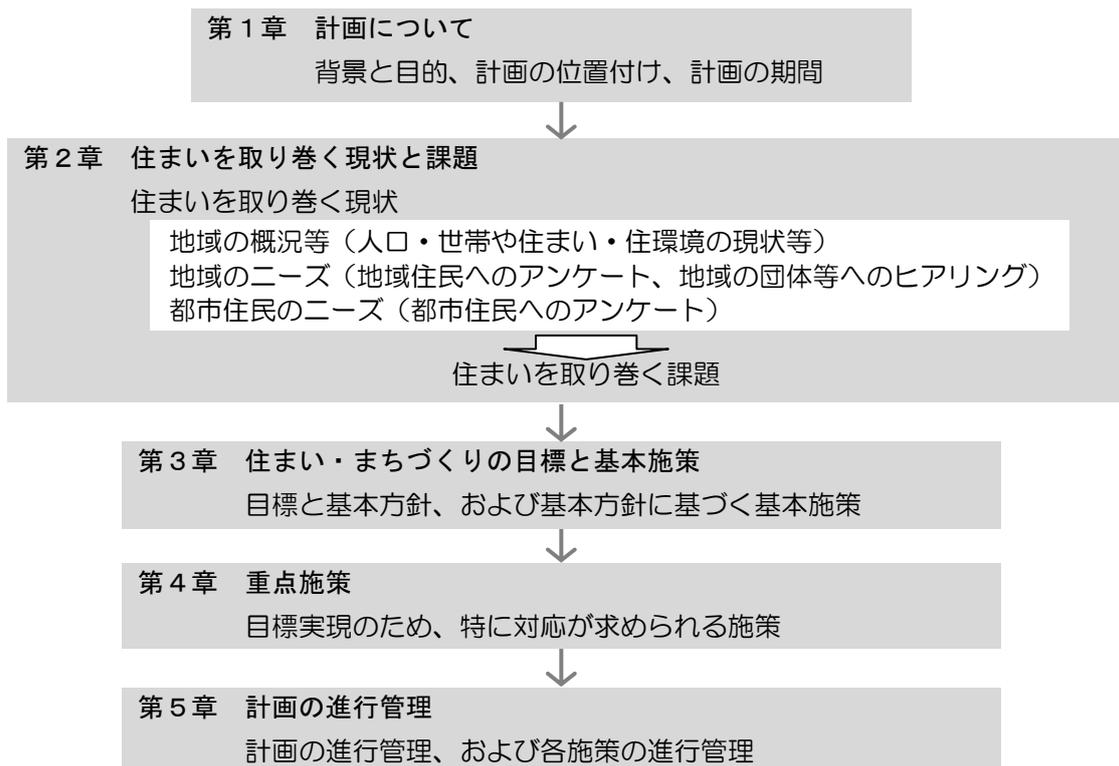
これらの計画は、国の「住生活基本計画（全国計画）」や兵庫県の「兵庫県住生活基本計画」等との整合性を図るとともに、上位計画である「第1次朝来市総合計画」を踏まえ、市の関連する計画と連携を図ります。



■□ 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。

■□ 計画の構成 □■

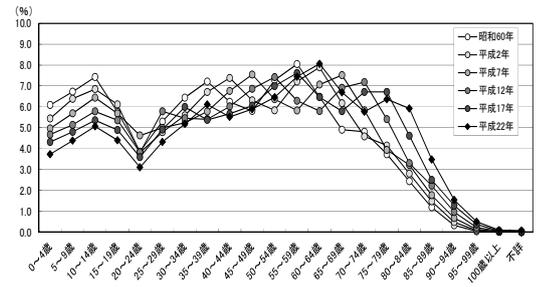


住まいを取り巻く現状と課題

現状

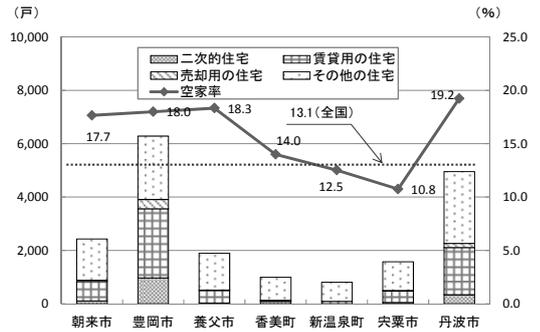
1 人口・世帯等の現状

- 人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。また、人口、高齢化率ともに地区（旧町）間の差が大きい。
- 10代後半から20代前半にかけての人口が急激に減少する一方、団塊世代は、平成17～22年にかけてさらに増加。
- 世帯数は増加傾向にあったが、平成17～22年にかけて減少に転じている。



2 住まい・住環境の現状

- 木造住宅の59.8%、防火木造住宅の23.0%は昭和55年以前に建設されている。
- 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%を上回っている。
- 全市営住宅のうち、過半数は10戸以下の小規模団地であり、管理戸数は地区（旧町）間の差が大きい。



課題

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

- 若者世代の流出によるアンバランスな人口構成、地域活力の維持が課題
- 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ことが必要

2 安全・安心で快適な住宅の確保

- 全国より高齢化が進んでおり（高齢化率29.3%）、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
- 昭和55年以前（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

3 増加する空き家への対応

- 国や県と比較して空き家率が高く、空き家の多くは長期空き家で、課題が顕在化しつつある
- 一方、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い

4 地域ごとの課題への対応

- 人口・世帯数が減少傾向にある地区や、民間賃貸住宅の供給が過剰気味である地区など、地域ごとに異なる課題が発生

5 都市住民を惹きつける魅力づくり

- 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おり、都市住民を惹きつける重要な要素となっている

6 老朽化する市営住宅への対応

- 今後10年間で耐用年限を超える市営住宅も多く、地域間で管理戸数にばらつきがあることも課題

7 市民や事業者との協働

- 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推進
- 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が大きい
- 住宅の性能向上や適切な維持管理のためには、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

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り組みの促進

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

- 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）、公営住宅における子育て世帯の優先入居の検討 等
- 近居の支援：三世代が近居するための支援策の検討
- 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、子育てに適した住宅や住環境の整備促進

- 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）
- 住宅のバリアフリー化の推進
：人生80年いきいき住宅助成事業、介護保険制度住宅改修、バリアフリーに向けた情報提供等
- 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
：公営住宅建替え時における生活支援機能等の導入の検討 等

- 住宅の建材として地域産材の活用の推進：消費者への県産木材利用促進支援
- 断熱性を高めることなどによる省エネ性の向上：家庭での省エネルギー対策
- 自然素材の活用：自然素材の効能・効用の情報発信
- 再生可能エネルギー設備の導入などの支援：住宅用太陽光発電設備設置補助事業

- 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）、公営住宅における子育て優先入居の検討、住み替えの推進 等
- 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、戸建て住宅のリフォーム支援

- “朝来ならではの”魅力的な住まい・暮らしを都市住民等に体験してもらうような取り組みの推進
：クラインガルテンでの農業・農村体験の提供、地域の魅力体験ツアーなどの企画・実施
- 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の推進
：転入者住宅建設等対策事業、空き家活用促進事業、田舎暮らしに関する情報発信 等
- 各地域の特徴を活かした住まいづくりやまちづくりの推進
：空き家対策の推進、景観を生かしたまちづくり

- 新住民の受け入れ・コミュニティ活性化につながる体制づくりの支援
：地域まちづくり活動の推進、新住民が地域に溶け込むための早期の情報提供 等

- NPO等による空き家活用の取り組みの促進：古民家再生の推進
- 地域と連携した空き家の維持管理や活用の検討
- 空き家の活用に関する情報の積極的な発信の推進
：空き家バンクの整備、空き家活用検討会の実施、危険な空き家の撤去に関する指導の徹底 等

- 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：ストックの長寿命化 等
- 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の推進
：地域のニーズ等を踏まえた生活支援機能等の導入の検討 等
- 空き家、民間賃貸住宅の借上げなどの検討：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

- 子育て世帯が定住するきっかけづくりの役割発揮の推進
：市営住宅における子育て世帯の優先入居の検討
- 住宅交換の取り組みの推進
：市営住宅における住み替えの推進

重点施策

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。

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。

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。

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集約建替えの推進

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・更新を推進します。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。

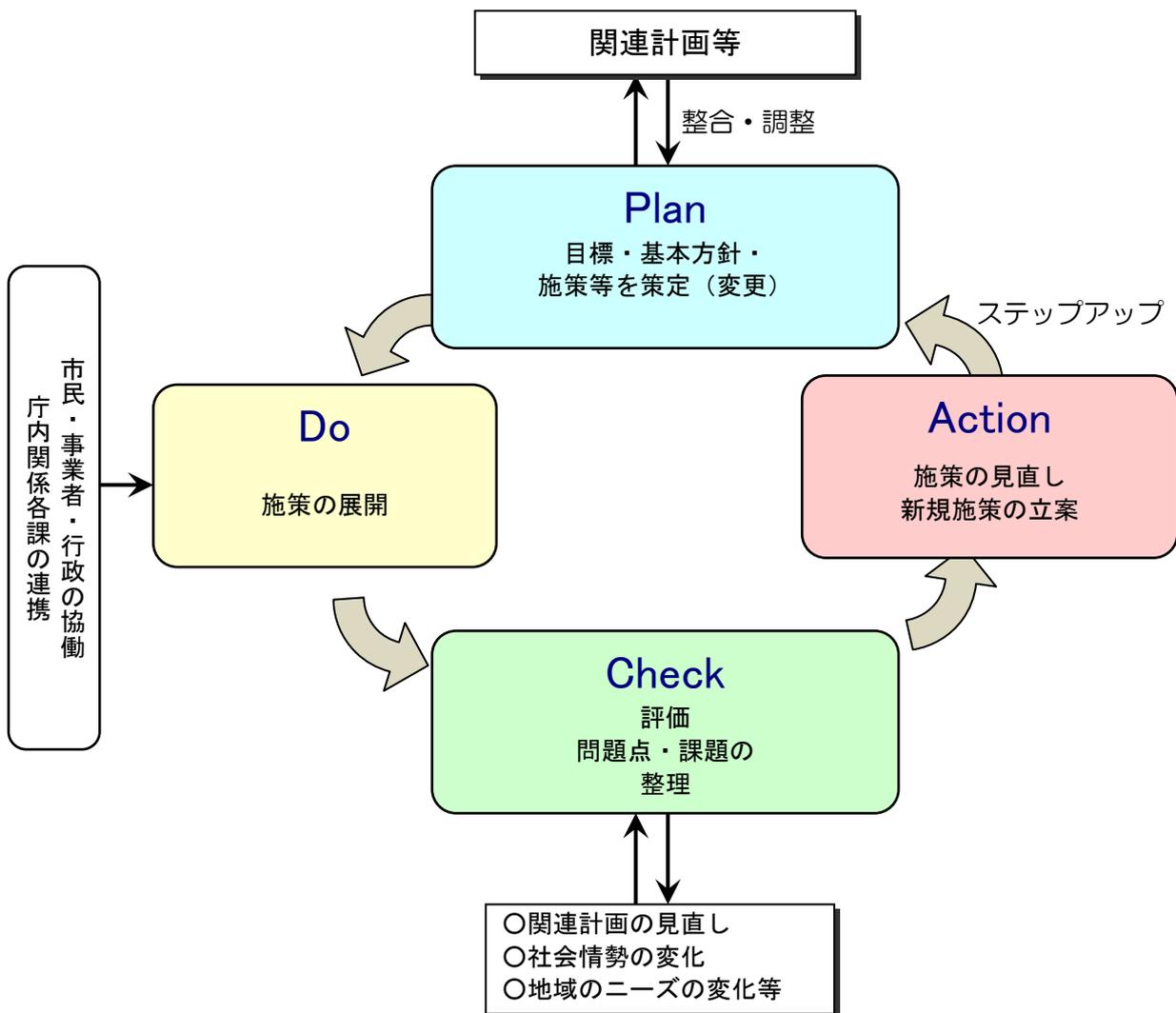
主な取組み	実施スケジュール		
	短期	中期	長期
①市営住宅の長寿命化に向けた改善事業の実施	公営住宅長寿命化計画に基づき推進		
②市営住宅への生活支援機能等の導入検討	生活支援機能等に対する地域等のニーズを把握	生活支援機能等の導入の検討	住み替えの推進
③市営住宅の跡地活用の検討	跡地活用の検討	必要に応じて跡地活用を推進	

■□ 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すが、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/>