

養父市住宅マスタープラン 概要版

はじめに

(1) 策定の目的と背景

- ・養父市では平成 23 年に平成 32 年までの 10 年間で計画期間とした住宅マスタープランを制定し、「文化・自然・豊かな暮らし 未来へつなぐ養父市らしい住まいづくり」を基本理念として住宅政策に取り組んできた。
- ・国及び兵庫県の関連上位計画や「養父市まちづくり計画」の基本理念である「やぶ 2050～異空間構想～」を踏まえ、あらゆる人が「居心地よい」「住み続けたい」と感じられる「場」、「空間」としての「異空間（いくうかん）」を育むことにより、持続可能な養父市を想像していくことを目的として策定する。

(2) 計画期間 10 年 令和 5 年 4 月～令和 14 年 3 月

住宅・住環境を取り巻く現況と課題

課題① さらに高齢化が進む中、高齢者等が暮らし続けられる住宅・住環境の確保が必要

- ・高齢化の進展が続いており、今後もさらに高齢化が進展することが見込まれる。
- ・高齢者が住み慣れた地域で住み続けるために、既存住宅のバリアフリー性能や、ヒートショックなどを防止する断熱性能を高める必要がある。
- ・バリアフリー改修のニーズが一定あるものの、金銭面での負担が課題となっており、改修・増改築等を促進するための対応策が求められる。
- ・老後の暮らし方として、住み替えや介護等のサービス付き住宅へのニーズが高まっており、高齢者が住み続けられる住宅供給や、暮らしを支えるサービスのあり方を検討することが求められる。

課題② 耐震化の促進や災害対策など、安全・安心な住環境が必要

- ・養父市では築年数が古い住宅が多いことから、兵庫県平均と比較して耐震化率が低い割合になっており、既存住宅の耐震化促進が求められる。
- ・これまでも「養父市住まいの耐震化促進事業」等の推進をしてきており、今後も継続的に進めていくことが重要である。一方、耐震化工事が進まない要因を明らかにし、さらなる対策を進めていくことが必要である。
- ・近年、様々な災害が激甚化・頻発化している状況があり、耐震化をはじめとした、住宅・住環境の災害対策等の重要性が高まっている。

課題③ 総合的な空き家対策が必要

- ・空き家数の増加傾向が続いている中、近年、周辺環境に悪影響を及ぼす恐れのある「特定空き家」が増加しており、危険な状況を改善するための対策が求められる。
- ・国においても、管理が不十分な物件を「管理不全空き家」として指定し、固定資産税の減免措置を解除する等の法改正の動きがあり、この動向について注視する。
- ・一方で、養父市では腐朽・破損のない空き家の中で、市場に流通していない「その他の住宅」が多く存在しており、これらの活用を進めることが求められる。
- ・空き家バンクを運用しているが、空き家の利用ニーズは高まっているものの、空き家の物件登録が伸び悩んでおり、活用可能な空き家の掘り起こしや活用促進が必要である。
- ・空き家にしないための所有者への意識啓発等も重要であり、空き家を取り巻く各段階において適切な措置を講じる総合的な空き家対策が必要である。

課題④ 地域の活性化につながる移住・定住の促進が必要

- ・人口減少、高齢化が進んでいる中、地域の持続性や活性化に寄与する移住・定住・つながり人口の拡大が求められます。住みたい・住み続けたいと思えるような「養父らしさ」の発信や、多様な暮らし方のニーズに応える住宅・住環境の整備が求められる。
- ・「体験住宅」は大屋地域に集中しており、4 地域でのバランスを持たせながら、空き家や市営住宅の活用による拡充を検討する必要がある。
- ・移住者が既存の住民と上手に関わり合いながら住み始めるためには、移住者と地域とのマッチングが重要であり、移住・定住を支援するコーディネーターの存在が重要である。

課題⑤ 住宅セーフティネットの在り方の検討が必要

- ・養父市の市営住宅は昭和 40～50 年代に建設されたものが多く、耐用年限を迎えて募集停止をしている団地が多くなってきている。住宅セーフティネットを適切に確保できるよう、4 地域のバランスを見ながら、養父市における今後の住宅セーフティネットの在り方を検討することが必要である。
- ・募集停止した市営住宅の住戸やその跡地の活用についても検討が必要である。

住宅政策の基本理念と将来像

将来像①：

U・I ターン者や
つながり人口との
協働による持続的な
地域づくり

将来像②：

すべての人が
住み慣れた地域で
安心して住み続ける
ことができる環境づ
くり

将来像③：

既存のストックを
長く大事に活用した、
養父市らしく豊かな
暮らし

豊かに・多彩に・ともに暮らす
ソーシャルインクルージョンのまち・
養父市

住宅政策の基本方針と施策体系

基本方針① 養父市で永く暮らせる豊かな住宅・住環境の確保

- ①既存住宅改修の促進
 - バリアフリー化の促進
 - 安心してリフォームを行うための情報発信や相談体制
- ②医療・福祉と連携した住まいづくり
 - 高齢者向けのケア付き住まいの誘導
 - 小さな拠点の整備推進
 - DX を活用した見守り
- ③住宅の環境性能の向上
 - 住宅の環境性能の向上に向けた支援

基本方針② 安全・安心な住宅・住環境の確保

- ①耐震化の推進
 - 養父市住まいの耐震化推進事業等による既存住宅の耐震性の向上
 - 住宅改修業者登録制度（兵庫県）
- ②災害に強いまちづくり
 - 応急仮設住宅の確保
 - 災害リスクの高い場所に立地する住宅の解消
 - 自主防災組織の育成及び活動支援

基本方針③ 総合的な空き家対策の推進

- ①空き家活用の推進
 - 空き家バンク制度とコーディネート活動の継続
 - 空家等活用促進特別区域の指定
- ②空き家の状況把握
 - 空き家の状況把握の実施
 - 活用可能な空き家物件の掘り起こし
 - 相談窓口の設置
- ③危険空き家の対策
 - 応急仮設住宅の確保
- ④適切な管理の推進
 - 空家等の発生予防・適正管理に関する所有者への啓発
 - 市外所有者による維持管理への支援
 - 地域と連携して取り組む空き家対策の促進

基本方針④ 定住・つながり人口の受け皿となる住宅の確保と環境整備

- ①定住政策の拡充・推進
 - やぶ暮らし住宅支援制度の継続・充実
 - 新婚世帯向けの定住支援
 - 移住者と住民をつなぐコーディネーターの設置
 - お試し居住の推進
- ②ニーズに合わせた住まいの供給促進
 - 養父らしい付加価値のある賃貸住宅の供給促進
 - 養父らしいライフスタイルの普及・啓発
 - 空き家活用に合わせた住環境整備の促進
 - 移住・定住ニーズに合わせた住宅・住宅地供給の促進
 - 養蚕住宅や鉱山住宅など個性的なストックの利活用

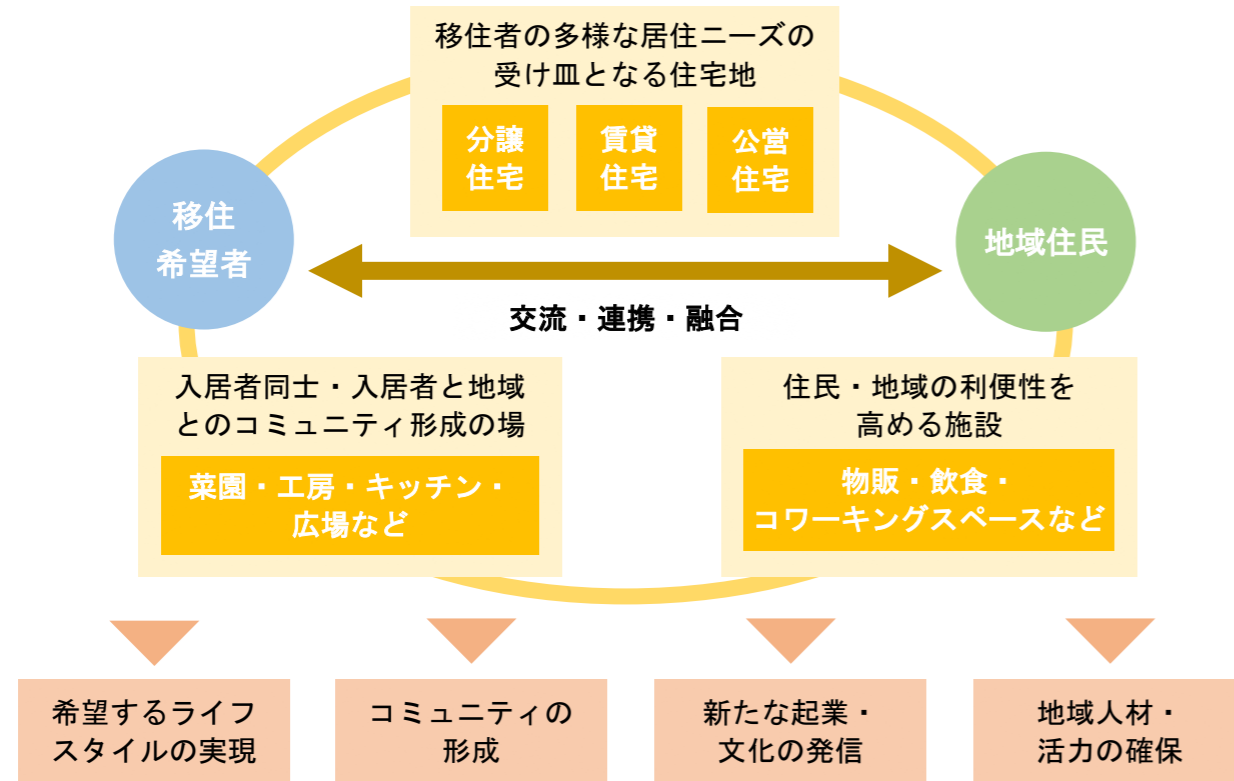
基本方針⑤ 住宅セーフティネット機能の確保

- ①市営住宅ストックの維持・活用
 - 老朽化した市営住宅の用途廃止・再編の促進
 - 市営住宅の適正な維持管理と長寿命化の促進
 - 空き家ストックの多面的な活用促進

総合的な施策展開による推進イメージ

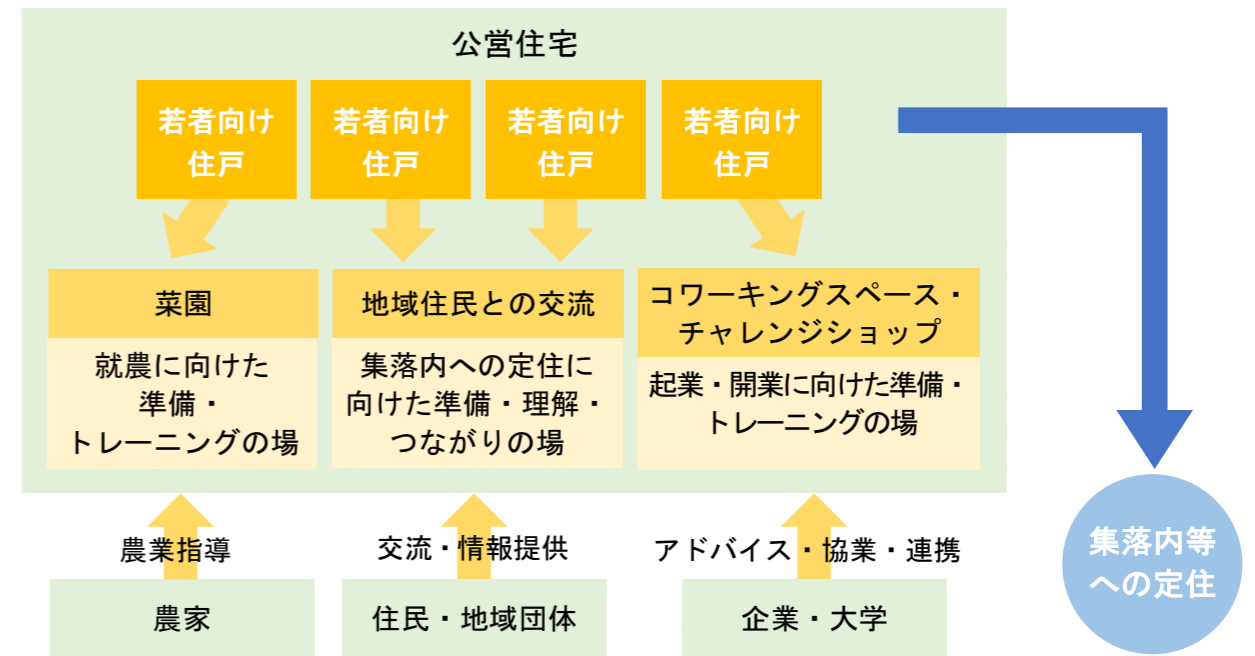
① 移住定住の受け皿となる住宅地づくり

- ・移住定住の受け皿として、市有地や工場跡地などを活用し、移住者のニーズに即した住宅地づくりを進める。
- ・この住宅地で生まれる移住者や地域住民による「交流・連携・融合」が進むことにより、「ライフスタイルの実現」や「コミュニティの形成」「新たな起業・文化の発信」「地域人材・活力の確保」ができることを想定する。
- ・整備にあたっては、民間事業者との連携により、計画・設計から整備・運営まで、魅力的なまちづくりを実現するための事業手法を検討する。



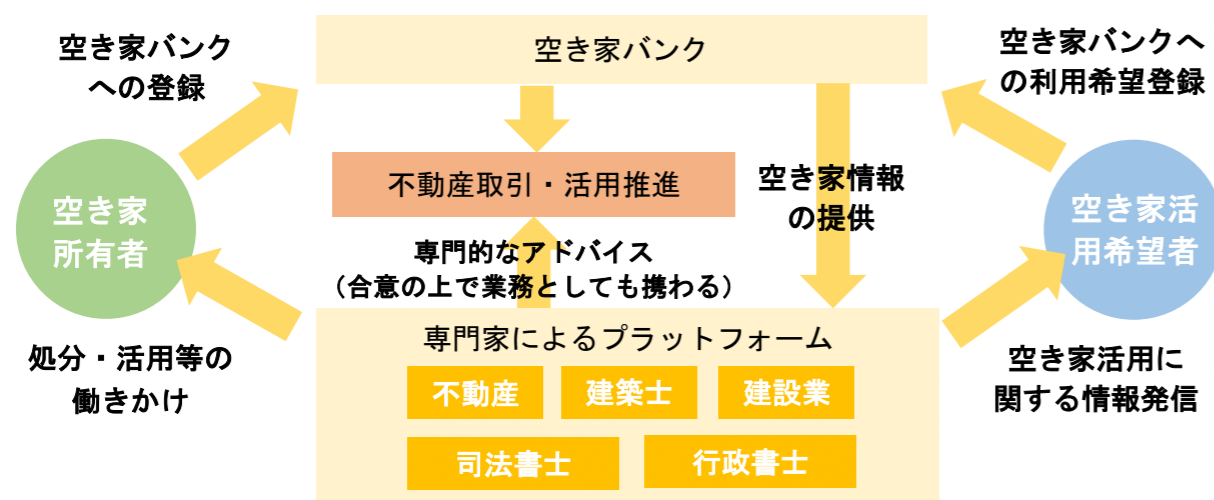
③ 公営住宅のストック活用による移住者向けの賃貸ニーズの受け皿

- ・U・I ターン等の移住者が、養父市での暮らしのスタートアップを図るための住宅として、賃貸住宅で暮らしながらも、農作業やコミュニティへの参加などができる住宅とし公営住宅の空き家ストックを活用した移住者向け賃貸住宅の整備・供給を行う。
- ・住棟回りや団地周辺敷地を活用した菜園の整備や、地域住民との交流の場・機会の設定、コワーキングスペースなど仕事の間を確保することで、養父市における暮らしを確立し、楽しむことのできる環境を整ええる。
- ・これらの展開を地域コミュニティとも連携する関係を構築し、農業指導や情報提供、起業に向けた連携などが得られる仕組みを推進し、将来的には賃貸住宅住民が集落内等への定住につながることを想定する。



② 多様な主体の連携による空き家対策の推進体制

- ・空き家の掘り起しや活用を進めるにあたっては、不動産事業者や建築士、建設業など空き家の流通・リフォームに関連する専門家や、司法書士、行政書士などの法律の専門家と連携することで、空き家所有者が安心して空き家の処分・活用等に取り組むことのできる環境を整備することが望まれる。
- ・これらの専門家が養父市の空き家対策に協力できる体制を構築するとともに、空き家バンクへの登録促進に向けた所有者への働きかけや、活用に向けた専門的なアドバイスを行う仕組みを構築する。



成果指標

各施策の進捗状況の確認及び評価のために、下記のように成果指標を設定する。

基本方針	指標
基本方針1： 養父市で永く暮らせる 豊かな住宅・住環境の確保	バリアフリー化の割合 (高齢者のための設備がある割合)
	住宅の 省エネルギー 対策実施割合
基本方針2： 安全・安心な住宅・住環境の確保	耐震化率
基本方針3： 総合的な空き家対策の推進	空き家バンクの成約件数
基本方針4： 定住・つながり人口の受け皿 となる住宅の確保と環境整備	お試し居住の 利用件数
	民間住宅を活用した体験住宅の戸数
基本方針5： 住宅セーフティネット機能の確保	市営住宅の空室の活用件数
	市営住宅改善 事業の件数