

■丹波市住生活基本計画改定にあたっての着眼点

1 本市の現況

1.1 本市の概要

- ・兵庫県の中東部、京都府との県境に位置し、北は福知山市、西は朝来市・多可町、南は西脇市、東は丹波篠山市と接する。
- ・旧氷上郡内の 6 町が合併し平成 16 年に誕生。
- ・鉄道では、JR 福知山線、道路では舞鶴若狭自動車道、北近畿豊岡自動車道、国道 175 号、国道 176 号が主要な交通網である。



1.2. 人口・世帯・人の動き

- ・総人口は、平成 7 年をピークに減少傾向。
- ・6 地域ともに人口は減少傾向。一方で世帯数は増加。三世帯が低下、単独世帯、夫婦のみ世帯が増加。
- ・特に若年層の流出・少子化の傾向。
- ・地域別の動向をみると、人口増がみられるのは、幹線道路沿いの交通便利地域に集中。
- ・通勤・通学では福知山市、丹波篠山市との結びつきが強い。
- ・学校・医療・商業圏域と人口の明確な関係はうかがえない。

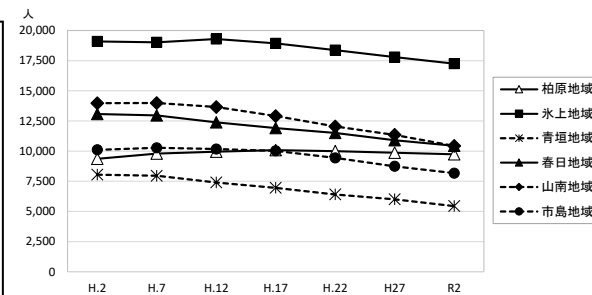


図 地域別人口の推移

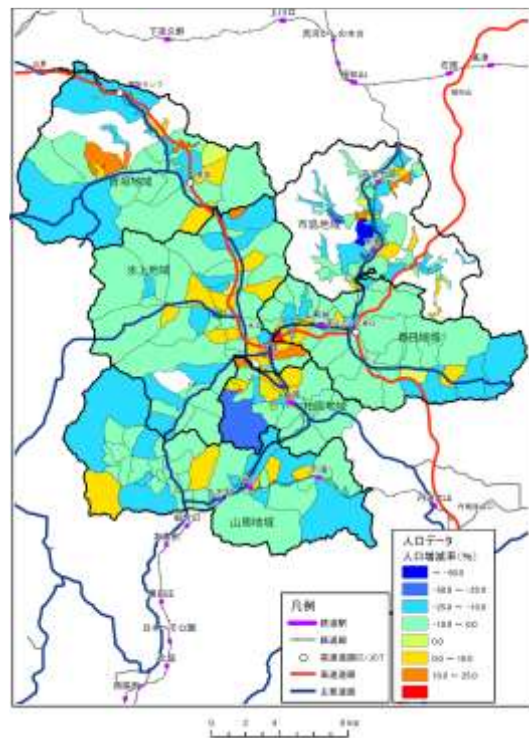


図 地区別人口の増減(平成 22 年～平成 27 年)

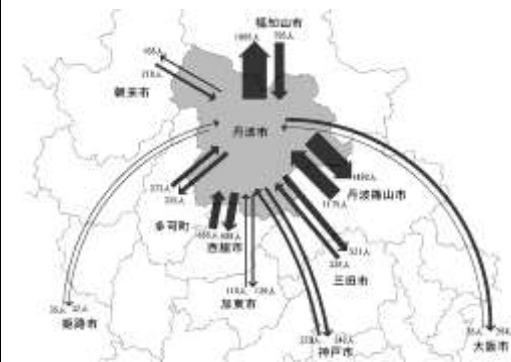


図 15 歳以上通勤・通学者数

1.3. 居住環境

○一般民家

- ・持ち家率は県平均を上回るが、近年は民営借家が増加。
- ・昭和 55 年以前の住宅（旧耐震）は 42%。
- ・収入別では 300 万円以下の層と、700 万円以上の層の増加。

○空き家

- ・住宅・土地統計調査によれば、「その他の住宅」が増加。
- ・自治会調査によれば、1,629 戸の空き家があり、6 年間で 391 戸の増加。
- ・地区別では柏原地域以外での増加が目立つ。

※令和 3 年調査は暫定値

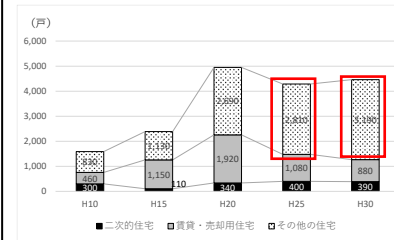


図 種類別空き家の推移

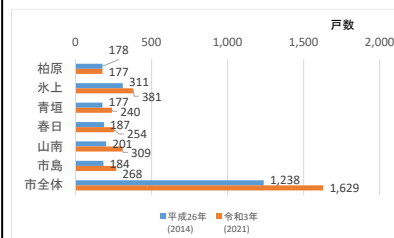


図 地域別空き家の推移

1.4. 市営住宅

- ・公的賃貸住宅は 38 団地 865 戸、うち公営住宅は 33 団地 776 戸、うち市営住宅は 29 団地 512 戸。
- ・市営住宅のうち、簡易耐火構造 74 戸についてはすでに耐用年数期限切れや計画期間内での期限切れが大半となるなど、構造や設備の老朽化が進んでいる。
- ・近年は空き室率が顕著となっており、施設老朽化等のため募集を停止している団地を除いた市営住宅の空き室率は約 28%となっている。
- ・将来ストック推計によれば 2045 年での公営住宅資格世帯数は 1,101 世帯（暫定値）。

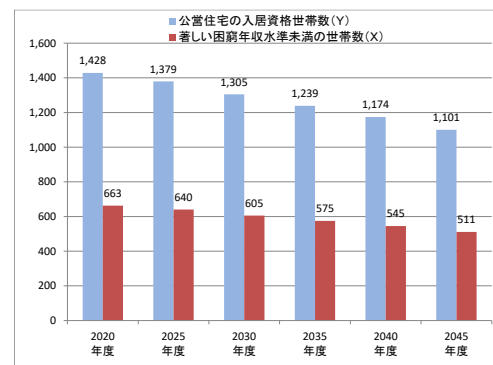


図 将来ストックの推計

2. アンケート調査

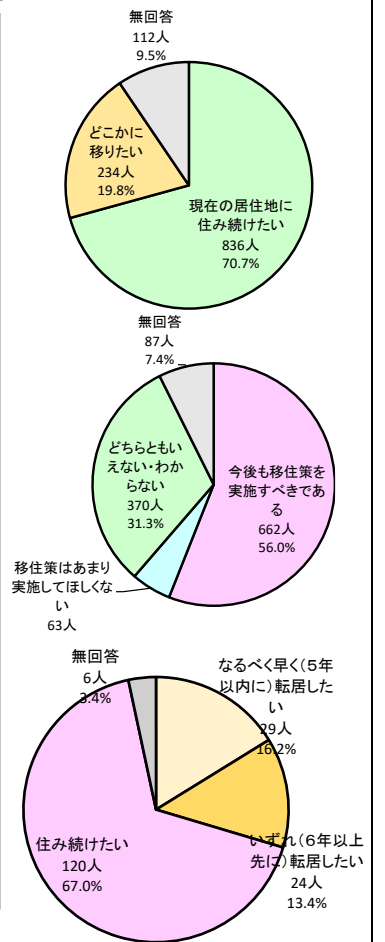
- ・住生活に係る調査は一般市民 2,600 人に配布。回収率 45.5%（前回 44.3%）
- ・市営住宅に関する調査は住宅居住者 388 世帯に配布。回収率 46.6%（前回 45.9%）

○住生活に関するアンケート結果

- ・居住意向は前回 74.7%から 70.7%へ。
- ・住み替え意向者の 82.5%が市外を希望。（前回は 37.2%）。
- ・移住受け入れ策は過半数が賛成。
- ・空き家については 59%が「不安」と回答。
- ・住宅関連施策については、特に「高齢者・障がい者への支援」「災害に強いまちづくり」「医療・福祉施設の充実」「鉄道・バスなど地域交通の充実」が重要度高く満足度が低い。
- ・自由回答では、「空き家と定住」、「コミュニティ」、「地域交通」に関する意見が目立つ。

○市営住宅に関するアンケート結果

- ・居住意向は前回の 58.6%から 66.9%へ増加。住み続けたい理由は「持ち家取得の困難さ」「住み慣れていて離れたくない」「家賃が安い」が主な理由。
- ・設備や広さなど多様なニーズがある。



3. ヒアリング結果

- ・現在 4 事業所にヒアリング済み（工務店、不動産）

- ・賃貸での人気のエリアは柏原、氷上地域。
- ・近年では、住宅規模は縮小化・平屋の希望が増加。（高齢化単独世帯化に対応）
- ・コロナ後、在宅勤務を踏まえ、市外からの移住の動きがある。（立地は交通便利性等にこだわらない）
- ・地域ごとに個性があり、資源もある。自然との共生も重要な視点。

4. 上位・関連計画

- ・新たな日常や DX への対応
- ・公営住宅整備・運営に民間事業者のノウハウ活用（全国住生活基本計画）
- ・災害への備え、良質で環境にやさしい住まい（県住生活計画基本計画）
- ・空き家の利活用推進、市営住宅の長寿化（市総合計画）
- ・多様な働き方、好循環で元気なまち（第二期丹波市人口ビジョン）

2..住生活基本計画策定に向けた課題の整理

■本市の現況を踏まえた課題の整理

■本市概要より

○人口

- ・人口減少・少子高齢化傾向が続く。世帯数は増加。高齢化率は、柏原地区以外は30%を超える。
- ・幹線道路沿いでの人口増加傾向が顕著。
- ・通勤通学流動は福知山市、丹波篠山市との結びつきの強さに変化はない。

○住宅事情

- ・持ち家率は高いが、割合は低下、民営借家世帯の割合が増加。
- ・新耐震基準に対応しない住宅は42%。

○空き家

- ・空き家総数は増加傾向、特に山南地域、市島地域、春日地域。

○市営住宅

- ・本計画期間内に耐用年数の1/2を経過する団地が5団地。
- ・近年団地の劣化が目立っており、入居率の低下にも影響。

■アンケート調査より

○住生活に関するアンケート

- ・「バリアフリー化がされていない」、「防災面での不安」、「交通手段が不便」が課題
- ・居住意向は高い。
- ・移住受け入れ策は賛成（56%）。
- ・空き家については不安が高く、自由意見でも定住策との関連も含め意見が多い。
- ・住宅関連施策については、特に「高齢者・障がい者への支援」「災害に強いまちづくり」「医療・福祉施設の充実」「鉄道・バスなど地域交通の充実」が挙げられる。

○市営住宅居住者に対するアンケート

- ・居住意向は高い。
- ・市営住宅に対する多様なニーズがある。

■ヒアリング結果より

- ・賃貸での人気のエリアは柏原、氷上地域。
- ・近年では、住宅規模は縮小化・平屋の希望が増加。
- ・コロナ後、在宅勤務を踏まえ、都市部からの移住の動きがある。
- ・個性ある地域、自然との共生。
- ・個性ある6つの地域。

■上位・関連計画より

- ・コロナ後の新しい生活様式、多様な働き方と人口の好循環
- ・公営住宅の民間連携

■住まい・住環境の特徴と課題への視点

特徴1：地域の特徴を活かした住環境の形成

○現行計画での視点

- ・市内各地に住宅宅地、農村集落地があり、多様な住宅地像を形成しています。
- ・豊かな自然環境や田園環境と調和した住環境を形成しています。
- ・歴史的建築物やまちなみと調和した景観づくりが行われています。

○今回加わった視点

- ・継続し、市内への居住意向が高くなっています。
- ・自然と共生し、人や資源の好循環を生み出すことも重要です。
- ・個性ある6つの地域が連携し、本市の魅力の向上を図ることも重要です。
- ・住宅の小規模・平屋化など住宅の変化がみられます。

特徴2：少子化の進行と人口減少の傾向・空き家の増加

○現行計画での視点

- ・今後も人口減少傾向が続く。
- ・世帯分離や世帯の小規模化傾向があります。
- ・若者の定住支援が重要です。
- ・持ち家率高く、空き家の増加が懸念
- ・空き家の適切な管理、除却の促進に関する市民意識が高い

○今回加わった視点

- ・定住政策への市民の合意の高さ
- ・新たな生活様式に対応した人の動きがあります。
- ・交通便利地域への人の動きがあり、地域公共交通の充実を図る必要があります。
- ・空き家対策と定住策を関連付けた意見が多くなっています。

特徴3：高齢者や障がい者を含めた安心できる住環境に対する配慮

○現行計画での視点

- ・県を上回る高齢化率
- ・市民の高齢者対策への関心の高さ

○今回加わった視点

- ・バリアフリーに対する意識の高さがあります。

特徴4：防災・減災への関心の高まり

○現行計画での視点

- ・耐震性に不安のある住宅があります。
- ・環境や省エネルギー自然エネルギーへの取組みがされています。

○今回加わった視点

- ・住宅耐震化が課題となっています。

特徴5：市営住宅の老朽化と住宅困窮者への対応

○現行計画での視点

- ・耐用年数を超える住宅があります
- ・若者の定住寄与等に期待する意見があります。

○今回加わった視点

- ・公営住宅としての必要数の必要性を検討する必要があります。
- ・民間との連携等公営住宅の運営のあり方を検討する必要があります。
- ・多様なニーズに対応した市営住宅のあり方を検討する必要があります。

■住まい・住環境の課題（案）

課題1：地域の個性に対応した活力と魅力ある住環境の形成を図る必要があります。

課題2：空き家対策を進めるとともに、若者の移住を促す必要があります。

課題3：高齢者・障がい者も含め安心して生活できる住宅とまちを形成する必要があります。

課題4：災害に強く安全な住宅とまちを形成する必要があります。

課題5：ニーズに対応した公営住宅の整備・管理を進める必要があります。

■基本方針（案）

基本方針1：自然と共生した魅力ある住まいの推進（←課題1）

- ・地域拠点の形成を図るとともに、個性ある地域づくりを進めます。
- ・本市の魅力である自然と共生する住まいの実現を目指し、地元産材の活用を図るなど、地域経済循環の向上にも寄与できる地域づくりを進めます。
- ・次世代に継承できる良質な住宅ストックの確保に努めます。

基本方針2：定住と交流が育む活気ある住まいの推進（←課題2）

- ・本市の魅力を発信し、定住・交流の促進を進めます。
- ・定住化の充実ともつなげる、子育て世帯への支援のための居住環境整備を進めます。
- ・空き家対策について、発生抑制と利活用の観点から総合的な対策を進めます。
- ・リモートワークなど、新たな生活様式に対応した居住のあり方について検討します。

基本方針3：誰もが安全・安心に暮らせる住まいの推進（←課題3、4、5）

- ・頻発化する災害に対応した安全性の高い住まいづくりを推進します。
- ・高齢者・障害者など、多様な居住ニーズに対応し、誰もが安心して住み続けることのできる住宅・住環境の実現を図ります。
- ・住宅確保要配慮者の多様なニーズに対応するとともに、将来必要とされるストック量を踏まえ、公営住宅の適切な管理・運営を図ります。

