

丹波市 住生活基本計画

（改定案）

令和 5 年 月



目 次

第1章 計画策定の主旨	1
1 計画改定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
第2章 住生活を取り巻く現状と課題	2
1 住まい・住生活の現状	2
2 前計画の評価と住まい・住生活の現状まとめ	33
3 住まい・住生活の特徴と課題	44
第3章 基本理念と施策の展開	48
1 基本理念	48
2 基本方針と施策のテーマ	49
3 具体的施策の展開	52
4 S D G s との関係	64
5 評価指標	65
第4章 市営住宅の今後の方向性	66
1 市営住宅の現状	66
2 公営住宅の需要と供給可能量の検討	67
3 市営住宅に関する今後の方向性	69
第5章 計画の実現に向けて	71
1 市民・地域の団体・民間事業者・行政の役割	71
2 国・県などとの連携	72
3 進行管理の実施	72
参考資料	73
計画改定の経緯	73
丹波市住生活基本計画審議会条例	74
丹波市住生活基本計画審議会 委員一覧	75
丹波市住生活基本計画策定委員会設置要綱	76
丹波市住生活基本計画策定体制	77
用語の解説	78

第1章 計画策定の主旨

1 計画改定の背景と目的

丹波市では、平成28年3月に「丹波市住生活基本計画」を策定し、この計画に基づき、市の魅力を活かした住環境の形成や、若者の定住促進、安全・安心して暮らせる住まいづくり等の実現に向け様々な施策を進めてきました。

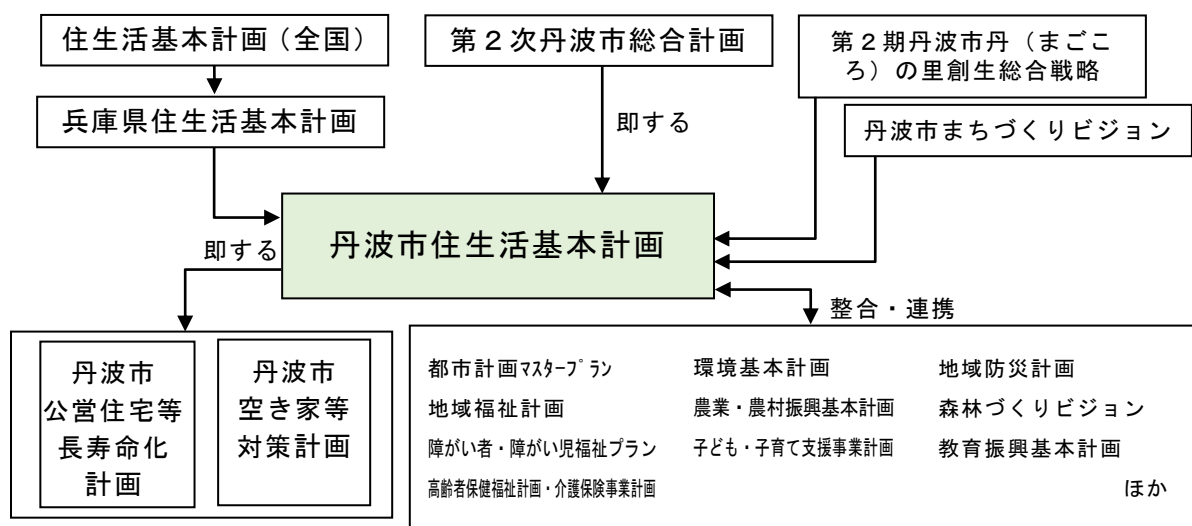
計画策定から7年が経過し、全国的に人口減少・少子高齢化がさらに進行するとともに、空き家の増加や自然災害の激甚化も目立ってきています。

さらに、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う新しい生活様式に対応した、在宅勤務や都市部から農村への移住など、新たな住まい方の動きもあります。

このような中、令和3年3月には、住生活基本計画（全国）が策定され、また令和4年3月には、兵庫県住生活基本計画が策定されたことから、本市においても市の総合計画やその他の関連計画との整合を図りながら、将来の本市の住宅・住環境のあり方を展望するとともに、本市の今後の住生活に関する施策の展開方向を示すことを目的として、計画の改定を行うこととします。

2 計画の位置づけ

本計画は、国の「住生活基本計画（全国）（令和3年3月）」、兵庫県の「兵庫県住生活基本計画（令和4年3月）」及び「第2次丹波市総合計画 後期基本計画（令和2年3月）」を上位計画として策定します。また、関連する各施策との整合・連携を図りながら、本市の住生活に関する施策を推進していくこととします。



（「丹波市」と付くものは市名を省略）

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とします。なお、国・県の動向や社会情勢の変化等に的確に対応するため、概ね5年ごとに適切な検証、評価を行い、計画の見直しを図ります。

第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 住まい・住生活の現状

(1) 本市の概況

丹波市は、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、面積 493.21 km²、人口 61,471 人（令和 2 年国勢調査）のまちです。本市は平成 16 年に柏原町、氷上町、青垣町、春日町、山南町、市島町の 6 町が合併し誕生しました。JR が本市の南北を貫き、他市への通勤・通学等の利便性が高く、阪神間から自動車等で 1 時間 30 分から 2 時間圏内であり、阪神都市圏との関わりが強い一方で、北部では隣接する京都府の都市との関わりが強くなっています。気候は、瀬戸内海型・内陸型気候に属し、年間の寒暖差、昼夜の温度差が大きく、秋から冬にかけて発生する丹波地域の山々をつつむ朝霧・夕霧は、「丹波霧」と呼ばれ、豊かな自然環境に一層の深みと神秘さを醸し出しています。

図 本市の位置



【地形】

市域の約 75% は森林であり、美しい自然や田園風景が広がる緑豊かな地域となっています。小さな山々に囲まれた谷底平野や盆地が地域の骨格を形成し、そこに形成された田園地帯には集落が点在しています。市内には本州で最も低い中央分水界（海拔 95m）があり、加古川水系の加古川、篠山川等が南に、由良川水系の竹田川等が北に流れています。

【歴史・沿革】

丹波地域は、古代には大陸文化が大和へ伝承されるルートとして往来があり、出雲・但馬を経て大陸文化が丹波地域に伝えられました。一方で瀬戸内側から加古川、武庫川をさかのぼり大和文化が流入するなど、丹波地域は古代文化の十字路として栄えていました。

古代の山陰道も通り、肥沃な堆積地に開けた条里の田園地帯が早くから形成され、中世には、皇室や寺社等の荘園が小さな盆地領ごとに形成され、近代まで入会権や祭祀組織といったものが、集落相互の結びつきとして継承されてきました。

中世からの荘園を基盤として発展し、江戸時代になると外様の織田氏柏原藩など 5 藩と 24 の旗本により小領分拠され、その後、近代に至るまで、京都文化の影響を受けて独自の文化を育んできました。

集落の形態は、川に接している本郷や稲継、成松、佐治では、洪水から守るような形で地形を利用して形成されており、そのほかの多くの農村集落は、主に加古川及び

竹田川流域に形成され、山稜に抱かれているような山裾の集落が多く見られます。

柏原は八幡神社の門前町として形成され、江戸時代には陣屋が配され織田家の城下町として発展しました。また黒井は、戦国時代に赤井（荻野）直正が城主となった黒井城の城下町として栄え、近世に入ると切妻商家の家並みが形成されました。

宿場町としては、古代山陰道の佐治、旧播磨街道の和田などが栄え、また成松は高瀬舟に乗って入る本郷からの荷の市場として栄えました。

近年は、紅葉や寺社観光のほか、コスモス、れんげ、ひまわりなどの田園景観を楽しむ観光客を多く集めており、青垣地域はパラグライダーが楽しめる場所として人気が高まり、山南地域の篠山川では、世界的に見ても貴重な恐竜化石等の発掘が行われ一躍有名になり、恐竜を活かしたまちづくりへの取組も進んでいます。

【交通】

鉄道では、JR 福知山線により大阪駅からは特急で柏原駅まで約 70 分、神戸からは神戸電鉄三田駅経由により柏原駅まで約 100 分で結ばれています。

自動車では、広域交通網として舞鶴若狭自動車道、北近畿豊岡自動車道が整備され、また国道 175 号が南北に縦断し明石市と舞鶴市を結び、国道 176 号が宮津市と大阪市を結び、両道路は本市稲継交差点で交差しています。

また本市青垣地域を経由し国道 429 号が福知山市と倉敷市を結んでいます。

図 本市の主な交通網



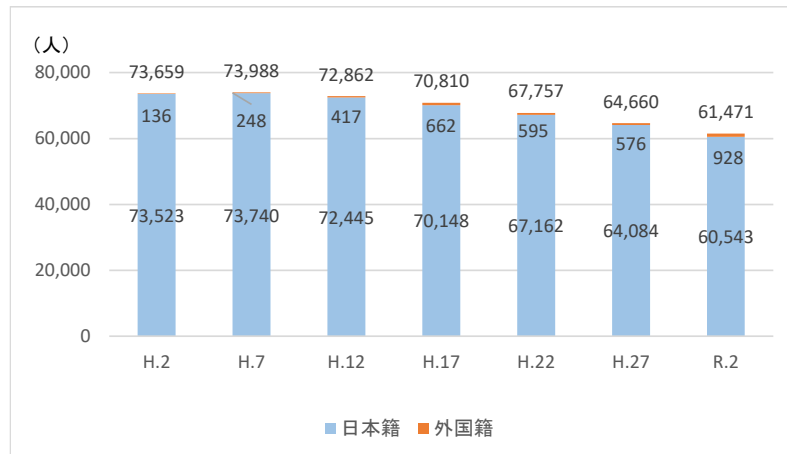
(2) 人口・世帯等の状況

【人口】

各地域ともに人口減少傾向となっています。

総人口は、平成7年をピークに減少傾向が続いています。なお、令和2年における外国籍在住者は928人（国勢調査）で総人口の約1.5%となっています。

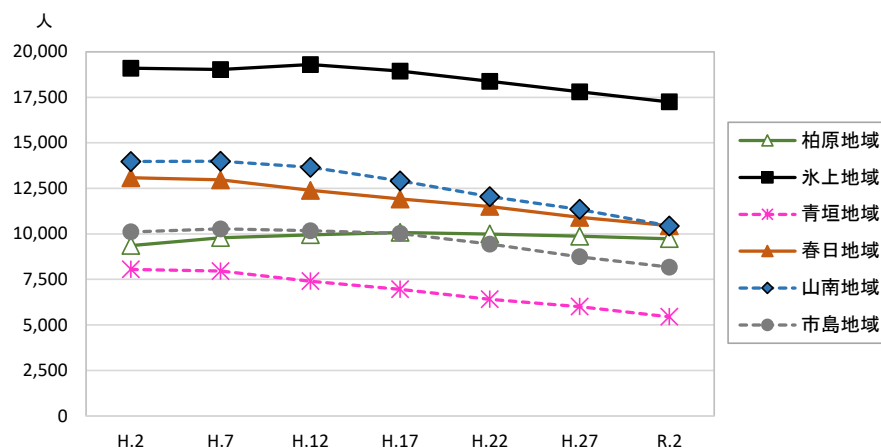
図 人口の推移



資料：各年国勢調査

旧町別にみると、従来から減少傾向であった青垣地域と春日地域に加え、山南地域と市島地域については平成7年、氷上地域については平成12年、柏原地域については平成17年をピークに減少に転じています。

図 地域別人口の推移



資料：各年国勢調査

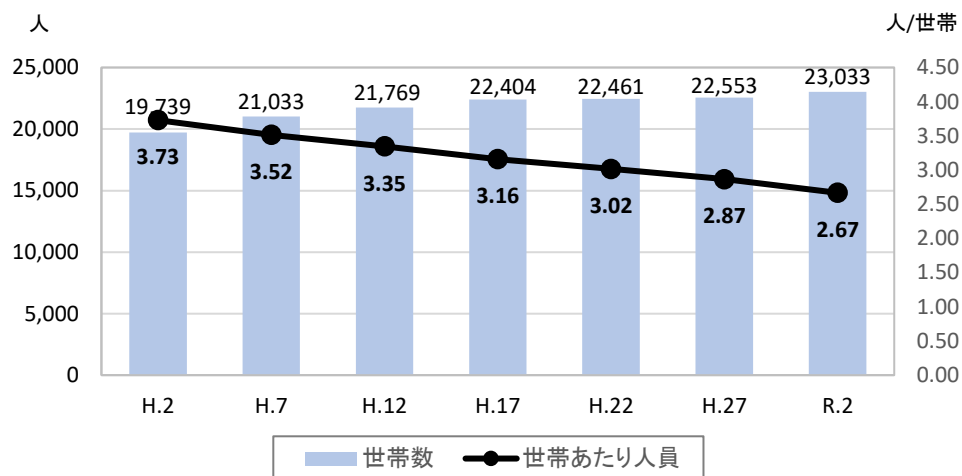
【世帯】

世帯数は増加傾向にあり、三世帯世帯の割合が低下しています。

平成2年以降の世帯数は増加傾向で推移し、令和2年には23,033世帯となっています。一方、世帯当たり人員は、減少傾向で推移しています。

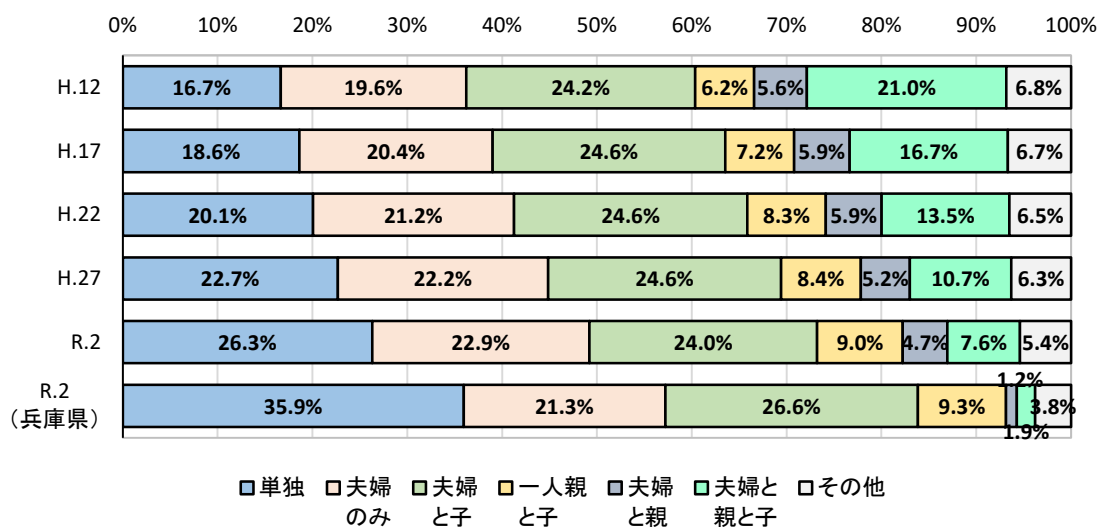
家族類型別世帯数割合では、平成12年以降、単身世帯、夫婦のみ世帯や一人親と子の世帯の割合が上昇している一方で、三世帯世帯の割合が低下しており、家族構成が大きく変化しています。

図 総世帯と世帯当たり人員の推移



資料：各年国勢調査

図 家族類型別世帯数割合の推移



資料：各年国勢調査

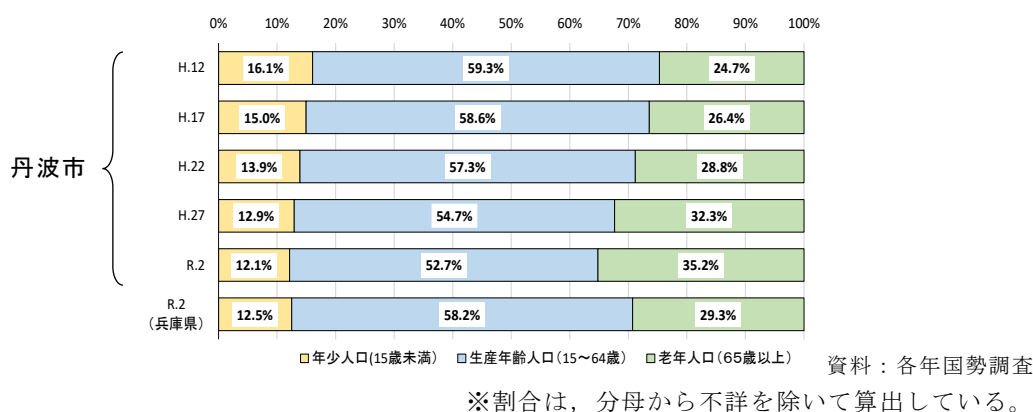
【年齢別人口】

高齢化が進行しており、県全体を上回っています。

令和2年における年齢3区分別人口割合は、年少人口 12.1%、生産年齢人口 52.7%、老年人口 35.2%となっています。20年前の平成12年と比較すると、年少人口が4.0ポイント、生産年齢人口が6.6ポイントの減少、老年人口は10.5ポイント増加しており、高齢化が著しく進行しています。

また令和2年において、兵庫県と比較すると、本市の年少人口割合と生産年齢人口割合は兵庫県より低く、老年人口割合は、兵庫県より高くなっています。

図 年齢3区分別人口の推移

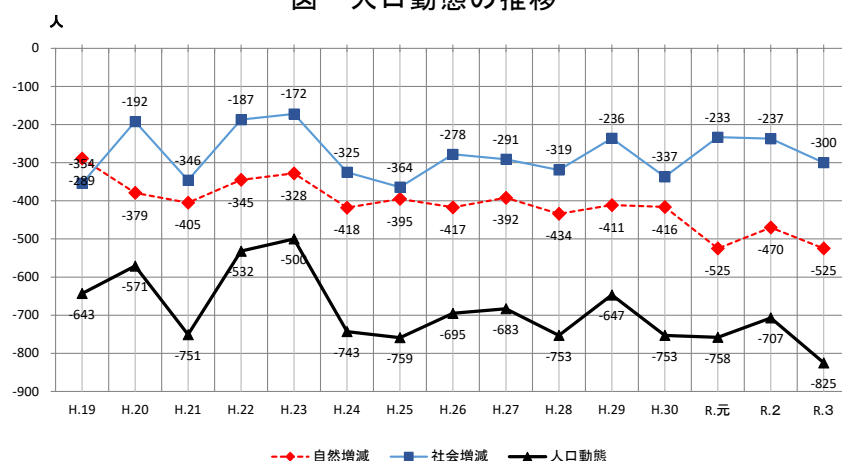


【人口動態】

社会増減、自然増減はいずれもマイナスとなっています。

令和3年の社会増減（転入者数－転出者数）は、転出者数が転入者数を上回って300人の減少となっており、自然増減（出生者数－死亡者数）も死亡者数が出生者数を上回り525人の減少となっています。その結果、人口動態（社会増減＋自然増減）は、825人の減少となっています。

図 人口動態の推移



参考：人口減少の要因（第2期丹波市人口ビジョン（令和2年3月策定）による）

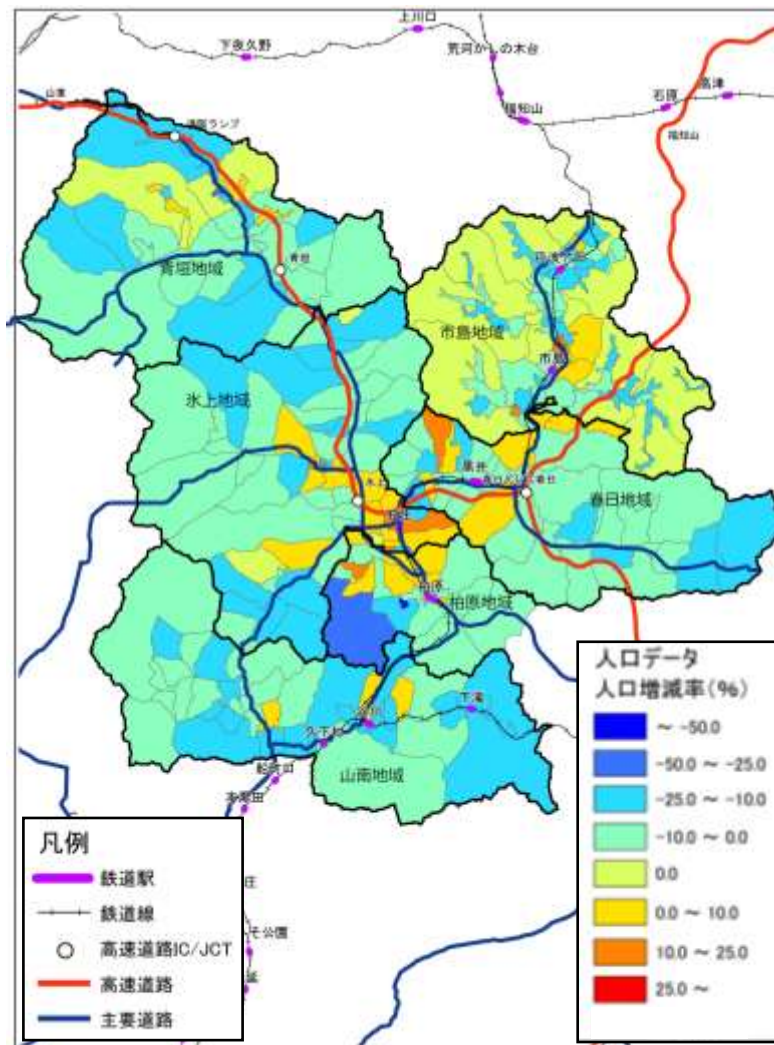
上記計画によれば、本市人口減少の要因として、未婚率の上昇、進学に際しての転出、出産適齢期夫婦の減少という循環が続いており、対策として特に出生率の上昇を見据えた人口減少循環を好転させる対策の強化が必要とされています。

【地区別人口動態】

人口増加を示した地区はほぼ主要道路沿いに集中しています。

平成 27 年から令和 2 年の 5 年間での小地域ごとの人口増減をみると、大半は人口減少となっていますが、JR 黒井駅～石生～柏原駅に至る地域で人口増加が集中しています。その他でも人口増加地域はほぼ主要道路沿いに集中しています。

図 国勢調査の調査区別人口増減（H27～R2）



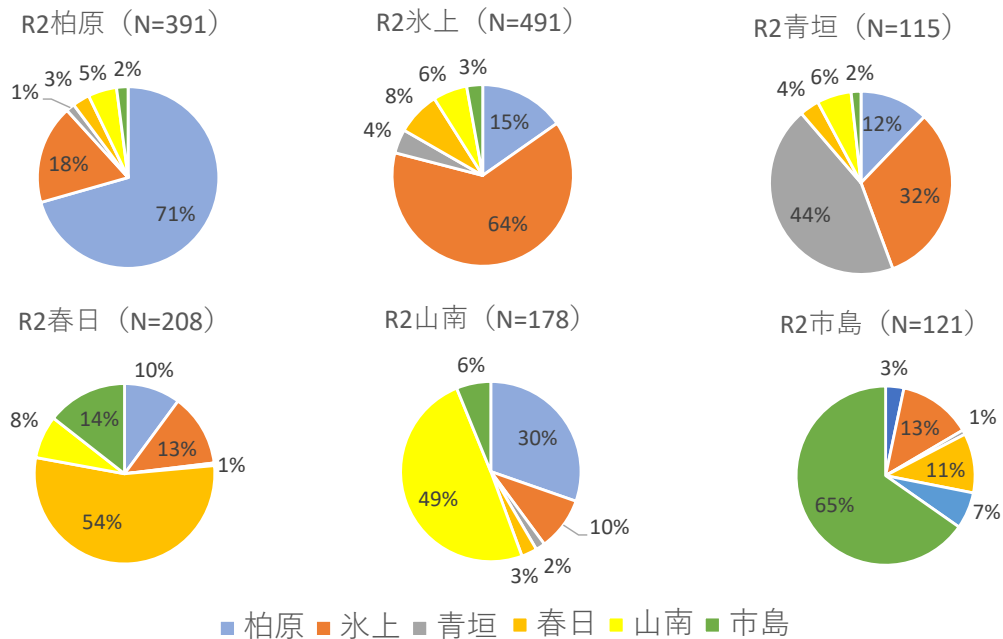
※人口増減率 0.0%には 5 年間で居住人口が存在しなかった地域が含まれる。

資料：各年国勢調査

市内各地域間での転居の状況を見ると、いずれも自地域内での転居が最も多くなっています（例：柏原地域：71%）。

転居先が自地域以外となっている地域についてみると、柏原地域では氷上（18%）、氷上地域では柏原（15%）、青垣地域では氷上（32%）、春日地域では氷上（13%）と市島（14%）、山南地域では柏原（30%）、市島地域では氷上（13%）となっており、柏原地域、氷上地域への人口集中の動きが顕著となっています。

図 市内地域間転居の状況（R2）



資料：令和2年国勢調査

【通勤・通学による人口動態】

通勤通学では福知山市との強い結びつきがあります。

通勤・通学による人口の流動を見ると、昼間人口は流出超過となっています。本市との流出入人口が多いのは、福知山市、丹波篠山市で、特に福知山市は、本市から通勤・通学する人口の約3割が向かう先となっています。

また流入では丹波篠山市からが多くなっており、本市の交通利便性により、周辺自治体との結びつきが強くなっています。

図 15歳以上通勤・通学者数



資料：令和2年国勢調査

(3) 住宅事情の動向

【住宅の所有関係】

持ち家率が高いですが、近年は民営借家も増加しています。

持ち家率は 79.9%（令和 2 年）で、兵庫県の 63.7%を大きく上回っていますが、構成比は微減傾向で、民営借家世帯は実数、構成比ともに増加傾向が続き、平成 27 年以降は構成比が 1 割を超える状況となっています。

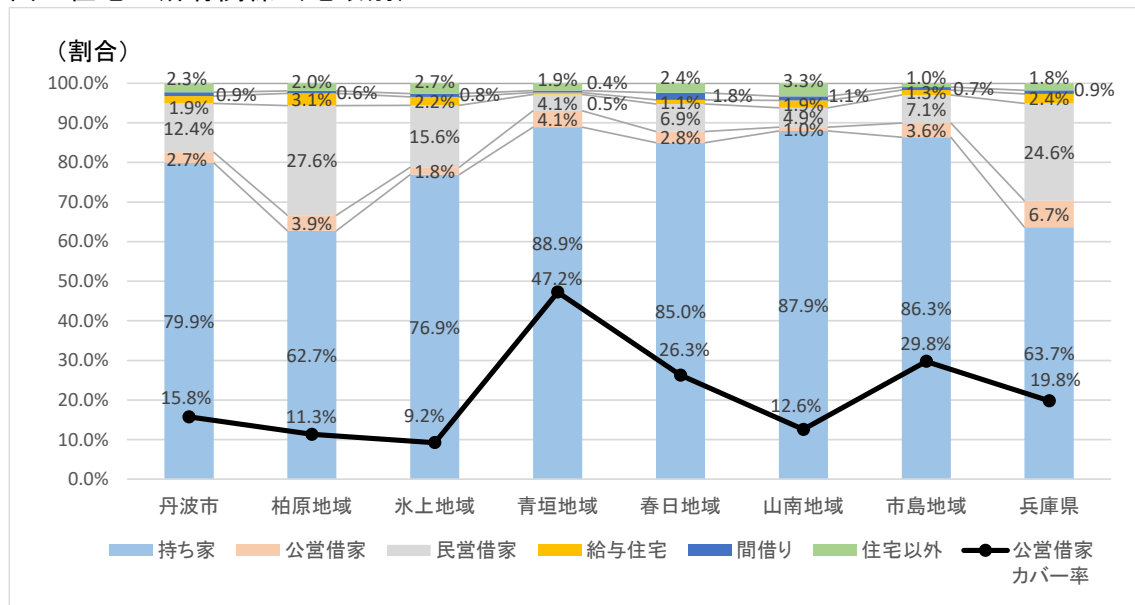
公営借家率は 2.7%で、兵庫県の 6.7%より 4.0 ポイント低くなっており、公営借家カバー率は 15.8%で、兵庫県の 19.8%より 4.0 ポイント低くなっています。

地域別にみると、持ち家率は、本市全体の 79.9%に対し、柏原地域では 62.7%と他地域に比較してかなり低く、民営借家率でも本市全体の 12.4%に対し、柏原地域では 27.6%、氷上地域は 15.6%と顕著に高く、これは地域内外からの人口流入の結果と考えられます。

表 住宅の所有関係（経年推移）

		持ち家率	公営借家率	民営借家率	給与住宅率	間借り率	住宅以外率	公営借家カバー率
丹波市	H. 7	83.9%	5.0%	5.9%	2.2%	0.2%	2.8%	37.9%
	H. 12	82.9%	4.8%	6.9%	2.3%	0.4%	2.6%	34.2%
	H. 17	81.8%	5.2%	7.8%	1.8%	0.6%	2.7%	35.2%
	H. 22	81.9%	4.8%	8.6%	1.6%	0.9%	2.2%	31.9%
	H. 27	81.1%	4.2%	10.3%	1.6%	0.5%	2.2%	26.2%
	R. 2	79.9%	2.7%	12.4%	1.9%	0.9%	2.3%	15.8%
兵庫県	R. 2	63.7%	6.7%	24.6%	2.4%	0.9%	1.8%	19.8%

図 住宅の所有関係（地域別）



資料：令和 2 年国勢調査

公営借家カバー率：借家総世帯数（公営借家+民営借家+給与住宅）に占める公営借家世帯数。

給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有、又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合。なお、この場合、家賃の支払いの有無を問わない。また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含まれる。

【建築時期】

持ち家の約4割が新耐震基準に対応していないと考えられます。

持ち家の建築時期をみると、平成30年時点で建築から約40年以上経過した住宅（昭和55年以前）が約42%、約20年以上経過した住宅（平成12年以前）では約75%と過半を大きく超えています。

持ち家の42%の大半は新耐震設計基準によらない住宅と推察されます。

表 住宅の建築時期

	総 数 (居住有)	持ち家	借 家	構成比		
				総 数	持ち家	借 家
S.45以前	4,680	4,540	150	21.1	23.9	5.0
S.46～55	3,590	3,380	220	16.2	17.8	7.3
S.56～H.2	3,270	2,860	410	14.8	15.0	13.5
H.3～12	4,480	3,540	940	20.2	18.6	31.0
H.13～22	3,270	2,710	560	14.8	14.3	18.5
H.23～27	1,280	920	360	5.8	4.8	11.9
H.28～30.9	950	570	380	4.3	3.0	12.5
合 計	22,130	19,010	3,030	100.0	100.0	100.0
住宅総数 (居住無し住宅含む)	26,680					

※構成比は総数に対する割合であり、合計が100と一致しない場合がある。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

【空き家の状況】

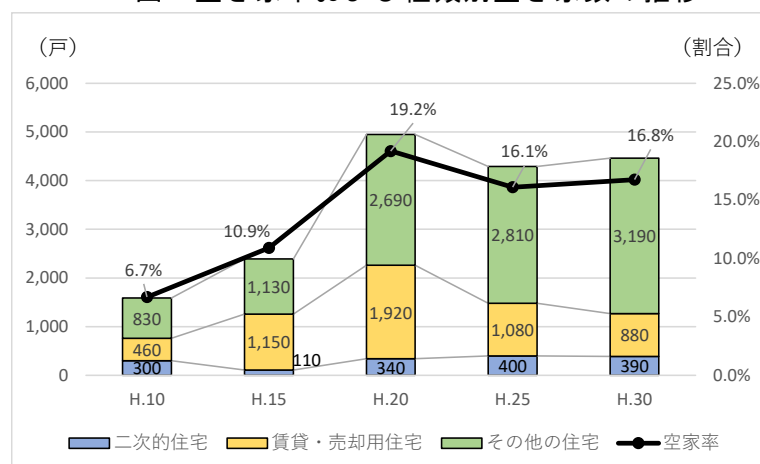
空き家は増加傾向にあります。

平成30年における住宅総数は26,680戸で、平成25年と比べ大きな変化はなく、このうち空き家は、4,460戸で、住宅総数の16.7%、平成25年と比較すると、170戸の増加となっています。

空き家の種類については、「その他の住宅」が空き家の約7割を占めており、平成30年は平成25年と比較し、380戸の増加となっています。「その他の住宅」は、その約7割が一戸建であり、居住者が不在となった持ち家が大半を占めると考えられます。

「賃貸・売却用住宅」の空き家は880戸で平成25年と比べ減少しています。

図 空き家率および種類別空き家数の推移



資料：各年住宅・土地統計調査

（４）都市基盤の状況

本市の公共施設は合併により 6 町の公共施設を引き継ぎ、その後、必要に応じた整備と統廃合を行っています。

【認定こども園、子育て学習センター等】

市全域に「認定こども園」が立地しており、幼児教育・保育を一体的に提供できる体制が整えられています。市内には、認定こども園が 13 か所、小規模保育施設 2 か所、子育て学習センターが 6 か所、児童館が 1 か所立地しています。

【小学校・中学校・高等学校・専門学校等】

市内には、小学校が 22 校、中学校が 7 校立地しています。また、高等学校が 3 校、専門学校が 1 校、特別支援学校が 1 校立地しています。（令和 5 年 3 月現在）

【文化施設・スポーツ施設】

市内には文化施設として、図書館が 6 館、美術館が 1 館、文化ホールが 2 施設、資料館が 6 施設などが立地しています。スポーツ施設としては、体育館が 7 館、グラウンドなどが 6 か所立地しています。

【医療施設・福祉施設】

兵庫県立丹波医療センター（令和元年（2019 年）開設）が氷上地域に立地しています。このほか、氷上地域に民間病院と休日応急診療所、青垣地域に国保診療所が立地しています。サービス付き高齢者向け住宅を含む高齢者福祉施設は 24 か所、障害者支援施設（入所）4 か所、児童養護施設 1 か所が立地しています。

また、市内各所に民間診療所が立地しています。

【交通基盤】

舞鶴若狭自動車道が市の東部を縦断し、北近畿豊岡自動車道が市の西部から中部を横断し、市内には氷上、青垣、春日地域にインターチェンジが設置されています。他にも国道 175、176、427 及び 429 号並びに主要地方道青垣柏原線、篠山山南線、その他県道が主要な道路網となっています。

鉄道網については、JR 福知山線（下滝駅～丹波竹田駅）、加古川線（谷川駅～久下村駅）が市内を通っています。

路線バスについては、現在民間事業者 1 社で運営されており、柏原駅を中心に交通網が広がっています。デマンド型乗合タクシーについては、平成 23 年 2 月から運行を開始し、合計 13 台の車両が旧町域内を運行しています。

高速バスについては、大阪、及び兵庫県内各地より運行され、青垣インターチェンジ、氷上バス停留所、春日インターチェンジに停留所があります。

また市内にはタクシー事業者が 6 社あります。

【商業施設（大規模小売店舗）】

大規模小売店舗は、市内に 13 店舗立地し、主に稲継交差点付近に集積しています。また、青垣地域、山南地域には大規模小売店舗が立地していない状況となっています。

(5) 市営住宅及び県営住宅の状況

市が管理する市営住宅は特定公共賃貸住宅も含め、募集停止分を除けば、26 団地 528 戸が確保されています。

また県営住宅は4 団地 264 戸が確保されています。

図 公営住宅等の状況



表 市営住宅の概要

地域	住 宅 名	建設 年度	構 造	棟数	戸 数	敷地面積 (㎡)	間取り	専用面 積/戸 (㎡)	耐用 年限	入居 戸数 R4. 10. 1	入居状況（％）	
入居率												
空室率												
公営住宅												
柏原	室谷団地	1973	簡易耐火	1	5	2,436	2DK	39.0	－	3	60.0	40.0
		1977	平屋長屋建	1	4	2,436	3DK	51.0	－	3	75.0	25.0
	柏原新町団地	1985	中層耐火 3 階建	1	18	2,299	3DK	65.0	2055	11	61.1	38.9
					20	4,583	3DK	75.0	2070	15	75.0	25.0
	拳田団地	2000	中層耐火 5 階建	1	10	4,583	2DK大	58.9	2070	9	90.0	10.0
				9	4,583	2DK小	56.2	2070	7	77.8	22.2	
山南	谷川団地	1957	木造平屋戸建	1	1	1,728	3K	43.4	－	1	100.0	0.0
	玉巻テラス	1984	簡易耐火 2 階戸建	2	8	2,389	3DK	65.7	2029	5	62.5	37.5
	下滝団地	1989	中層耐火	2	12	2,496	3DK	64.3	2059	9	75.0	25.0
		1994	3 階建	1	6	2,496		68.6	2064	5	83.3	16.7
	松ヶ端団地	2002	木造 2 階戸建	3	6	4,117	3DK	77.6	2032	6	100.0	0.0
	2004		3	6	4,117			2034	6	100.0	0.0	
氷上	常楽団地	1957	木造平屋戸建	3	3	3,975	2K	28.1	－	3	100.0	0.0
		1963		6	6	3,975		31.5	－	3	50.0	50.0
	上成松団地	1966	木造平屋戸建	5	5	2,377	2K	31.1	－	5	100.0	0.0
	新郷団地	1991	中層耐火 3 階建	1	18	9,882	3DK	61.8	2061	15	83.3	16.7
		1995		1	18	9,882		66.2	2065	13	72.2	27.8
	大谷団地	2003	木造 2 階戸建	10	10	4,257	3DK	79.5	2033	8	80.0	20.0
	香良団地	2004	木造 2 階戸建	12	12	2,801	3LDK	79.2	2034	8	66.7	33.3
青垣	新川町団地	1975	簡易耐火	1	5	1,456	3DK	55.4	－	1	20.0	80.0
		1976	2 階長屋建	2	8	1,456			－	0	0.0	100.0
	沢野団地	1980	木造平屋戸建	1	2	608	3DK	63.3	－	1	50.0	50.0
	小山団地	1981	簡易耐火	2	8	1,810	3K	64.9	2026	4	50.0	50.0
		1982	2 階長屋建	4	12	1,810			2027	5	41.7	58.3
	岩本団地	1989	木造 2 階戸建	6	12	3,361	3DK	69.9	2019	7	58.3	41.7
	ウリウト団地	1991	木造 2 階戸建	6	12	4,636	3DK	74.4	2021	7	58.3	41.7
		1992		4	8	4,636		73.7	2022	4	50.0	50.0
	青垣新町団地	1993	木造 2 階戸建	4	8	2,594	3DK	70.8	2023	6	75.0	25.0
		1994		2	4	2,594			2024	3	75.0	25.0
	神楽団地	2003	木造平屋戸建	8	8	3,691	3LDK	79.7	2033	6	75.0	25.0
	佐治団地	2000	中層耐火 3 階建	1	2	2,148	1DK	42.0	2070	2	100.0	0.0
					6	2,148	2DK	55.0	2070	5	83.3	16.7
					9	2,148	3LDK小	65.0	2070	5	55.6	44.4
				3	2,148	3LDK大	75.0	2070	2	66.7	33.3	
市島	柵団地	1993	中層耐火	1	24	7,927	3DK	73.5	2063	14	58.3	41.7
		1994	3 階建	1	24	7,927			2064	15	62.5	37.5
		1995		1	12	7,927			2065	8	66.7	33.3
	城ヶ花団地	2001	中層耐火 3 階建	1	18	12,986	3LDK	69.3	2071	13	72.2	27.8
					9	12,986	2LDK	55.8	2071	7	77.8	22.2
竹田団地	2003	中層耐火 3 階建	1	12	2,119	3LDK	70.0	2073	9	75.0	25.0	
				6	2,119	2DK	58.2	2073	4	66.7	33.3	
春日	園部団地	1972	簡易耐火	3	15	5,835	2DK	36.5	－	10	66.7	33.3
		1973	平屋長屋建	3	9	5,835		39.4	－	7	77.8	22.2
	牛河内団地	1991	中層耐火 3 階建	2	18	5,319	3LDK	68.3	2061	15	83.3	16.7
	かすが平松団地	1999	中層耐火 3 階建	1	12	2,938	3LDK	70.0	2069	10	83.3	16.7
					15	2,938	2LDK	54.0	2069	12	80.0	20.0
	国領団地	2005	中層耐火 3 階建	1	23	4,824	3LDK	70.0	2075	21	91.3	8.7
	中山団地	2000	中層耐火 3 階建	1	3	2,994	2DK	55.5	2070	3	100.0	0.0
					9	2,994	3LDK小	65.1	2070	6	66.7	33.3
				6	2,994	3LDK中	74.6	2070	5	83.3	16.7	
				3	2,994	3LDK大	75.4	2070	3	100.0	0.0	
小計			28団地	111	502					355	70.7	29.3
小計（募集停止団地除く）			21団地	84	439	（募集停止団地除く）				318	72.4	27.6
特定公共賃貸住宅												
柏原	拳田団地	2000	中層耐火 5 階建	－	9	4,583	3DK	75.0	2070	3	33.3	66.7
山南	下滝団地	1994	中層耐火 3 階建	1	18	2,496	3DK	73.6	2064	8	44.4	55.6
青垣	応相寺団地	1999	木造 2 階戸建	4	4	5,480	3LDK (A)	105.1	2029	3	75.0	25.0
				4	4	5,480	3LDK (B)	105.1	2029	1	25.0	75.0
				6	6	5,480	3LDK (C)	103.8	2029	4	66.7	33.3
市島	城ヶ花団地	1999	中層耐火 3 階建	1	18	12,986	4LDK	83.9	2069	6	33.3	66.7
春日	のこの団地	2002	中層耐火 3 階建	1	9	12,986	2LDK	65.3	2069	3	33.3	66.7
					6	5,176	3LDK (A)	82.9	2072	2	33.3	66.7
					15	5,176	3LDK (B)	72.7	2072	7	46.7	53.3
小計			5 団地	17	89					37	41.6	58.4
合計（募集停止団地除く）			26団地	101	528	（募集停止団地除く）				355	67.2	32.8

※入居・空室率は令和4年10月1日現在

※着色部は募集停止となっている住宅

(6) 市民意識調査

【住まい・住環境に関する市民アンケート調査結果】

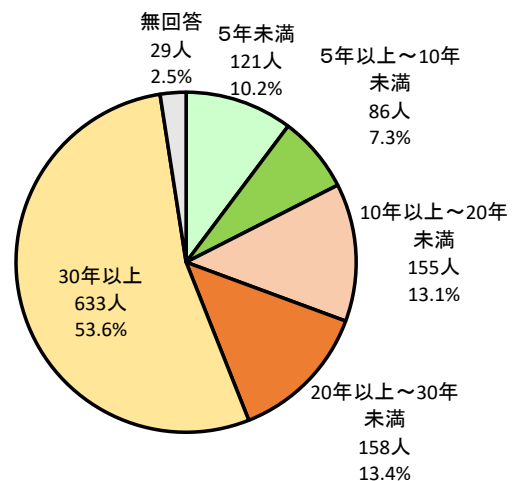
- ・調査地域：丹波市全域
- ・抽出方法：住民基本台帳より無作為抽出
- ・調査対象：市内在住 18 歳以上 89 歳以下の男女
- ・調査方法：郵送配布・郵送回収
- ・標本数：2,600 人（市全世帯の 10% を抽出）
- ・調査期間：令和 3 年 11 月 19 日～12 月 3 日
- ・回収状況：回収数(率)1,182 件(45.5%)

【結果の概要】

○住まい・住環境の現状

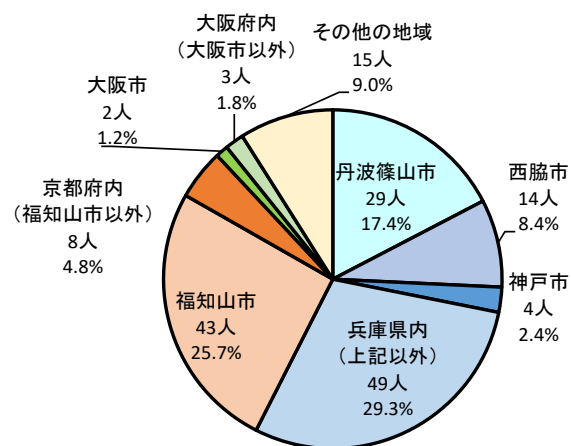
- ・居住年数の長い住民が多く、今後も今の居住地に住みたい方が大半となっています。

図 居住年数



- ・約 6 割の方が市内で働いていますが、市外では福知山市が最も多くなっています。

図 市外への働き場所

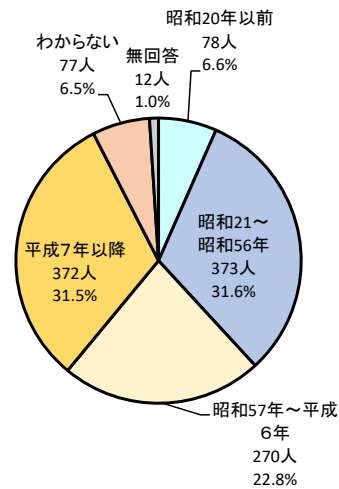


回答者数167

「市外で働いている」との回答分につき集計

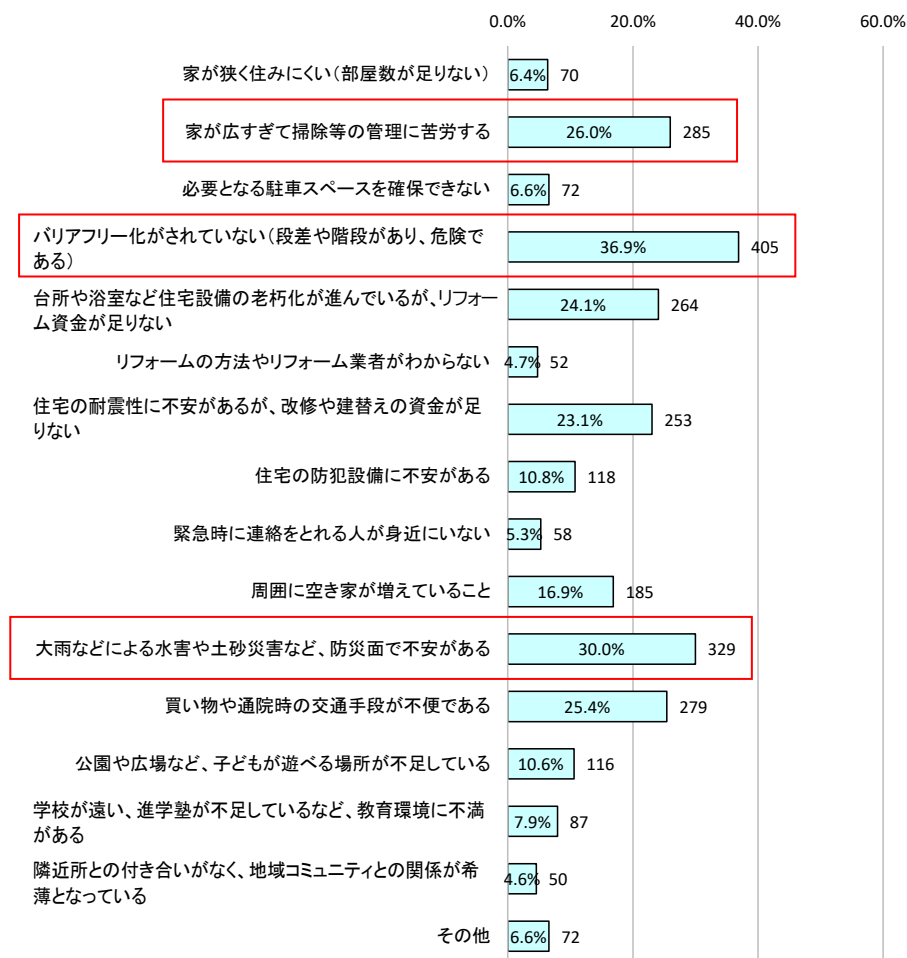
- ・昭和 56 年以前に建設された住宅が約 3 割を占めていますが、平成 7 年以降の新しい住宅も約 3 割を占めています。

図 住宅の建設時期



- ・住み続ける上で困っていることは、「バリアフリー化がされていない」、「家が広すぎる」、「防災面で不安」などとなっています。

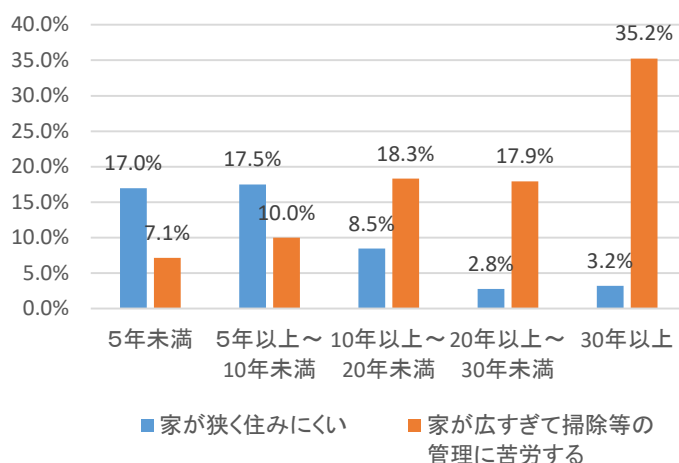
図 住み続ける上で困っていること



※複数回答
回答者数 1,097

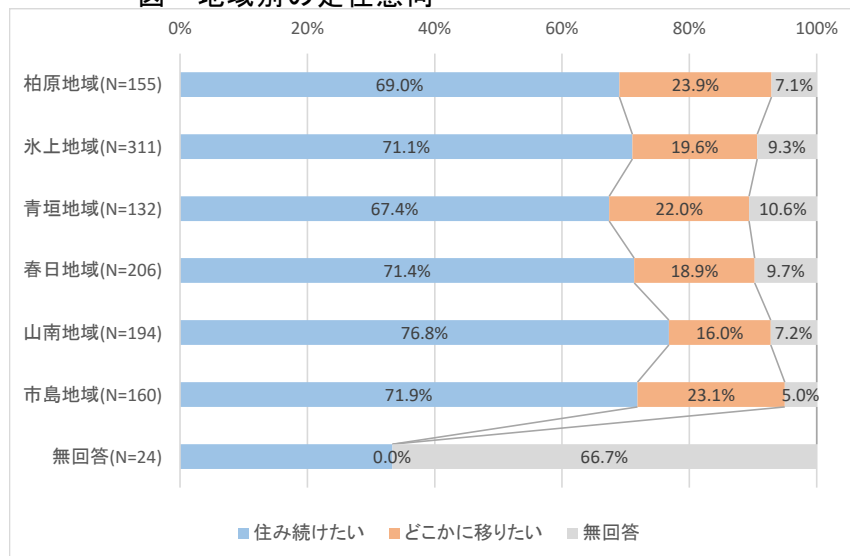
- ・家の規模については、居住期間の長い住民については家が広すぎることで、居住期間の短い住民にとっては家が狭いことが課題となっています。

図 居住年と家の規模に関する意向
(割合)



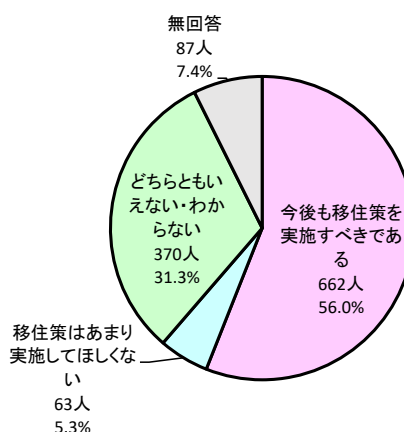
- ・地域別での定住意向をみると、いずれの地域においても「住み続けたい」は70%程度の高い値となっています。

図 地域別の定住意向



- ・本市が進める移住受け入れ策については「施策を実施すべき」が過半数を占め、「あまり実施してほしくない」は5.3%となっています。

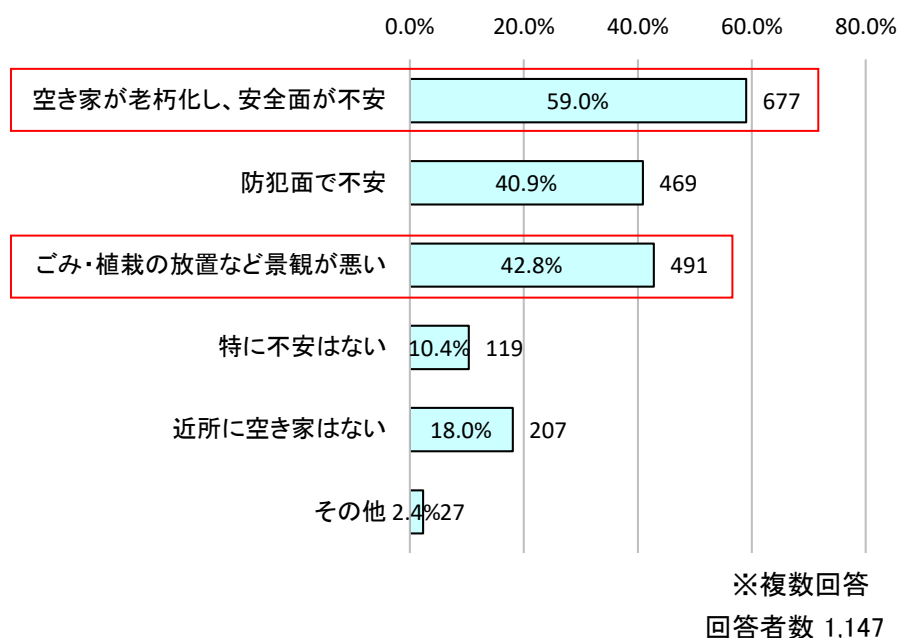
図 移住受け入れ策についての意向



回答者数 1,182

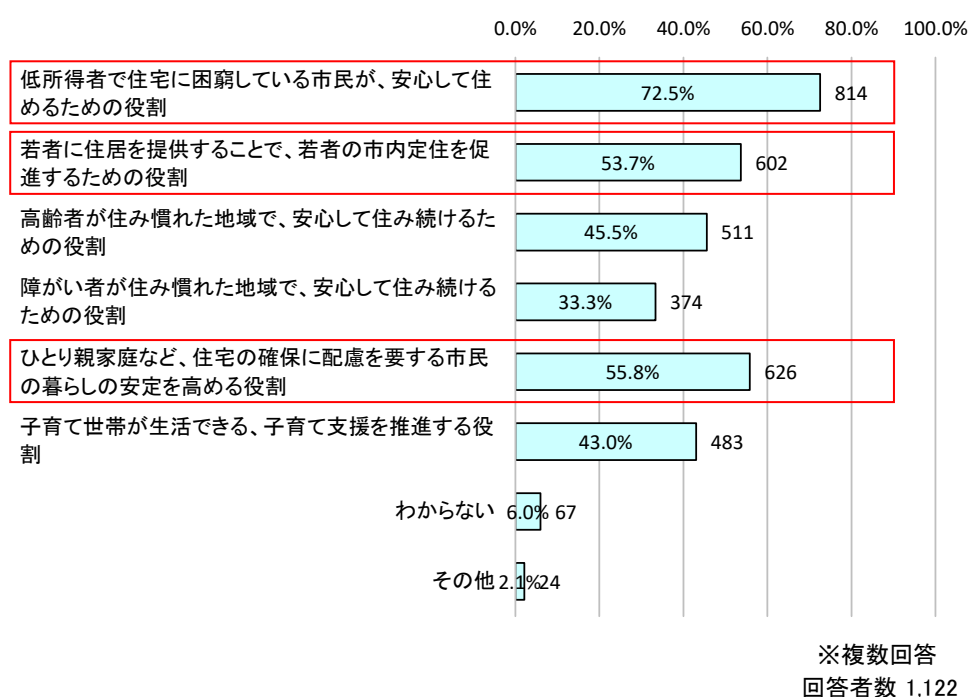
- ・空き家については、「安全面の不安」や「景観の悪化」を懸念する声が高く、「特に不安はない」は10.4%となっています。

図 空き家についての意向



- ・市営住宅に関する意見では、「住宅に困窮している市民が安心して住めるため」の他、「ひとり親世帯への暮らしの安定」、「若者の定住促進」など様々な意見があります。

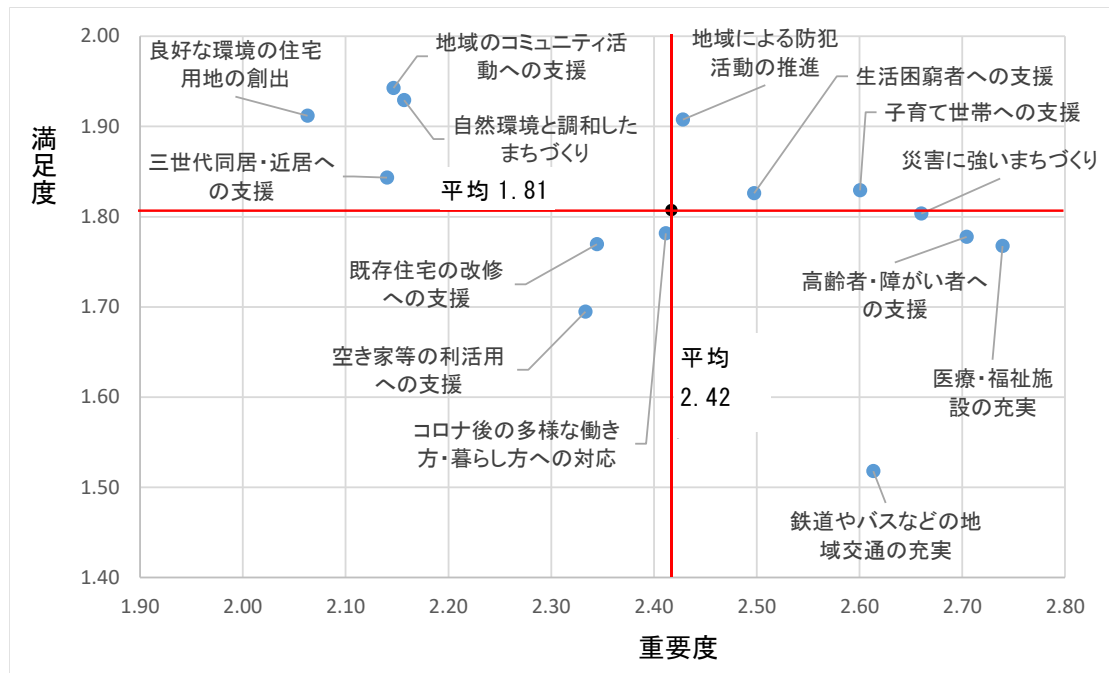
図 市営住宅に関する意見



○本市の住宅施策について

- ・満足度が低く、重要度が高いものとしては「医療・福祉施設の充実」、「高齢者・障がい者への支援」、「災害に強いまちづくり」、「鉄道やバスなどの地域交通の充実」となっています。
- ・本市の進める移住施策については「今後も移住策を進めるべきである」が過半数を占めています。

図 住宅施策に関する重要度、満足度



重要度及び満足度の評価に当たっては、「重要」及び「満足」に3点、「普通」に2点、「重要でない」及び「不満」に1点を付与し、数値化している。

(7) 住宅関連事業者ヒアリングの結果

調査対象：本市で事業を行っている住宅メーカー、不動産事業者等

調査方法：各事業者にアポイントを取り、各事業所内でヒアリングを実施

ヒアリング期間：令和3年11月末～12月中旬

●ヒアリング結果まとめ

- ・民間住宅の開発動向は地域により差がある。中心地域では立地ニーズが高く、市内でも周辺から中心地域へ移動する動きがある。
- ・若者の定住策支援が必要であり、古民家や空き家の活用が考えられる。
- ・本市の魅力は個性ある6つの地域と優れた自然資源の豊富さにある。

戸建て注文・建売住宅業者（3社）	○新築住宅の需要 ・主に柏原地域や氷上地域で新たな土地を探しているクライアントが多い。 ・山南地域は、建替え需要が多い。 ・主な住宅購入者は、20代後半から30代前半が多く、民間賃貸住宅が手狭になったことがきっかけで転居されるケースが多い。 ・親世帯と同居する方は受注全体の3割から4割程度である。 ○今後の住宅行政に求める施策等 ・現在実施しているIターンやUターン世帯への補助制度の新たな取組として古民家を借りられるような仕組みを作り、試し住み期間を設けることで若年世帯が定住できる住環境を目指していただきたい。 ・6つの地域に特色があり、自然と共生する生き方が重要である。丹波には資源となる貴重な自然が数多くあり、特に水力発電などを活用したまちづくりはどうか。 ・申請関係の手続きが分かりづらい。補助金の申請窓口の一本化、申請事項チェックをアドバイスしてくれる部署があればいいと思う。
賃貸マンション業者（1社）	○住宅市場の動向 ・結婚を機に親元を離れて、賃貸住宅へ入居する20代後半～30代の夫婦（子どもが生まれるまで）が多い。その後、子どもが小学校へ入学するのを機に戸建て持家へ住み替えるのが、都市部を除く地域での共通の住み替えの動きである。 ・氷上地域、柏原地域を中心に、多数の民間賃貸住宅を供給している。 ・青垣地域、山南地域における供給は、生活利便性が低く感じられ、入居先を探す人にとっては、魅力が少ない地域と映っているように思う。 ・兵庫県立丹波医療センターができたこともあってか、遠方からの入居希望者は国道176号沿いエリアが多い。 ・都市部から農業を始めたい意向で早期リタイアをして移住される方もいる。 ・市内での転居は少ないといった印象である。 ○今後の住宅行政に求める施策等 ・賃貸住宅建設やリフォームへの補助があれば、より住宅を供給しやすくなる。

不動産仲介業者（1社）	○住宅市場の動向 ・ 柏原地域、氷上地域での人気が高い。次いで、春日地域、市島地域、山南地域、青垣地域の順番となっている。柏原、氷上地域の中でも特に、東小学校区、崇広小学校区が人気のエリアである。 ・ 賃貸住宅への入居者は、結婚を機に世帯分離し、夫婦で新たな生活を始めるケースが多いが、賃貸住宅で利便性の高い柏原・氷上地域を選ばれ、その後も、小学校区を変えない流れで物件を購入されるケースが多い。 ・ 近年、70代以降の高齢者が、免許返納後、持ち家や山などを売却し、病院や公共交通機関への利便性を求めて柏原・氷上地域へ移転されるケースもある。 ・ 市外からの入居者と市内移動による入居者は、半々という印象である。 ・ 賃貸住宅の供給は、柏原地域・氷上地域を中心にD社が多数供給している。青垣や市島、山南地域にはほとんど供給がない状況である。その他、S社、T社なども供給を進めている。 ○宅地開発の状況 ・ 敷地面積は、以前は75～80坪（248㎡～264㎡）がメインであったが、近年はゆとりのある敷地が好まれる傾向にあり、100坪（331㎡）前後で出されている。 ・ 2階建てよりも平屋の建物へのニーズが高まっている。 ○今後の住宅行政に求める施策等 ・ 若い方がIターン、Uターンするための支援施策を今後も継続していただきたい。 ・ 住まいるバンクで空き家を購入し、補助事業を活用したい場合、補助金に関する窓口、農地に関する窓口がそれぞれ分かれており、庁舎間も距離があるので利用しにくく不経済である。
-------------	---

(8) 各地域の概況

地域名	地域の概況
柏原地域	- 江戸時代に城下町として発展し、格子状の街路や水路が町の骨格となっており、現在でもそれらが継承、歴史的なたたずまいが現在にも継承されています。 - 国道 176 号沿いには商業施設、民間賃貸住宅などが連なり、新しい市街地が形成されています。 - 柏原まちづくり協議会や株式会社まちづくり柏原など、積極的にまちづくりに取り組む活動が行われています。   柏原駅周辺の町並み 国道 176 号沿いの民間賃貸住宅
氷上地域	- 本州一標高の低い中央分水界があり、水分れ公園や氷上回廊水分れフィールドミュージアムが整備されています。 - 国道 175 号、176 号、北近畿豊岡自動車道が交わる交通結節点となっています。 - 特に稲継交差点を中心とした広域道路沿いに商業施設、民間賃貸住宅などが立地しています。 - 旧街道沿いにはかつての商家の名残が残っています。 - JR 石生駅周辺など計画的な宅地開発が行われており、また、兵庫県立丹波医療センターが開設されたこともあって、周辺に民間賃貸住宅の建設や、宅地分譲が進んでいます。   石生駅周辺の町並み ハートタウン石生

地域名	地域の概況
	兵庫県立丹波医療センター 医療センター近くの民間賃貸住宅
青垣地域	・ 地域の大半が森林で占められ、豊かな自然環境が残されています。 ・ 昭和 50 年代から自然を活かし、都市住民との交流活動や大学との連携による地域づくりが行われています。 ・ 佐治地区には、宿場町の名残をとどめる伝統的町並みが残されています。 ・ 応相寺宅地分譲団地、丹波市優良田園住宅地が開発整備され、分譲中となっています。 ・ 平成 29 年 3 月末に学校統廃合により小学校 3 校が閉校となりましたが、地域や地元企業などによるワークショップや児童発達支援の施設として、廃校舎の利用が進んでおり、新たな地域の拠点となっています。 閉校となった小学校の教室の利用 応相寺団地と宅地分譲団地

地域名	地域の概況
春日地域	・黒井城跡や興禅寺などの歴史資源のみならず、重点道の駅丹波おばあちゃんの里があり、文化、観光、産業の多様な交流の拠点となっています。 ・高速道路とのアクセスが良く、春日インターチェンジから JR 黒井駅にかけて、小売業、製造業、物流関係の企業立地が進んでいます。 ・多紀連山県立自然公園、国領温泉、日ヶ奥溪谷等の自然資源を活用して、交流と賑わいづくりに取り組んでいます。   春日 IC 周辺 黒井城趾付近の町並み
山南地域	・古くから薬草・花卉・園芸作物の栽培や檜皮葺の職人・事業所が集積するなど、伝統技術を有する地域です。 ・篠山川沿いに発見された恐竜の化石を活かし、「元気村かみくげ」（食堂や野菜販売所など）の運営等、地域の活性化に取り組んでいます。 ・JR 下滝駅、谷川駅、久下村駅などの周辺及び和田地区に昔からの市街地の形成がみられ、国道 175 号沿いでは商業施設などが立地しています。 ・山南工業団地や薬草薬樹公園などが、地域の産業・観光の拠点となっています。  薬草薬樹公園  元気村かみくげ  山南工業団地  工業団地近くの民間賃貸住宅

地域名	地域の概況
市島地域	・有機の里として環境創造型農業の推進を図っています。 ・有機農業を通じて次代の農業を担う人材の育成を目指す「農の学校」が開設されています。 ・豊かな水資源を利用し、地域内には3か所の酒造所があります。 ・豊かな自然環境を活かしたスポーツレクリエーション活動が展開されています。 ・JR市島駅、丹波竹田駅周辺に市街地が形成されています。 ・美和地区には大規模な民間開発住宅地及びサッカースポーツ総合施設が整備されています。  竹田の町並み  農の学校  美和地区長者台の住宅  アスコザパーク Tamba

(9) 上位・関連計画

① 国・県の計画

住生活基本計画（全国計画）		令和3年3月19日		
策定主体		国土交通省	根拠法	住生活基本法
計画期間		令和3年度～令和12年度		
視点	目標	施策		
社会環境の変化	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	①国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 ②新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進		
	目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	①安全な住宅・住宅地の形成 ②災害発生時における被災者の住まいの早急な確保		
居住者・コミュニティ	目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	①子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ②子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり		
	目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	①高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ②支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり		
	目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	①住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）の住まいの確保 ②福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援		
住宅ストック・産業	目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	①ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 ②長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ③世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成		
	目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	①空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 ②立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進		
	目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	①地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 ②新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長		

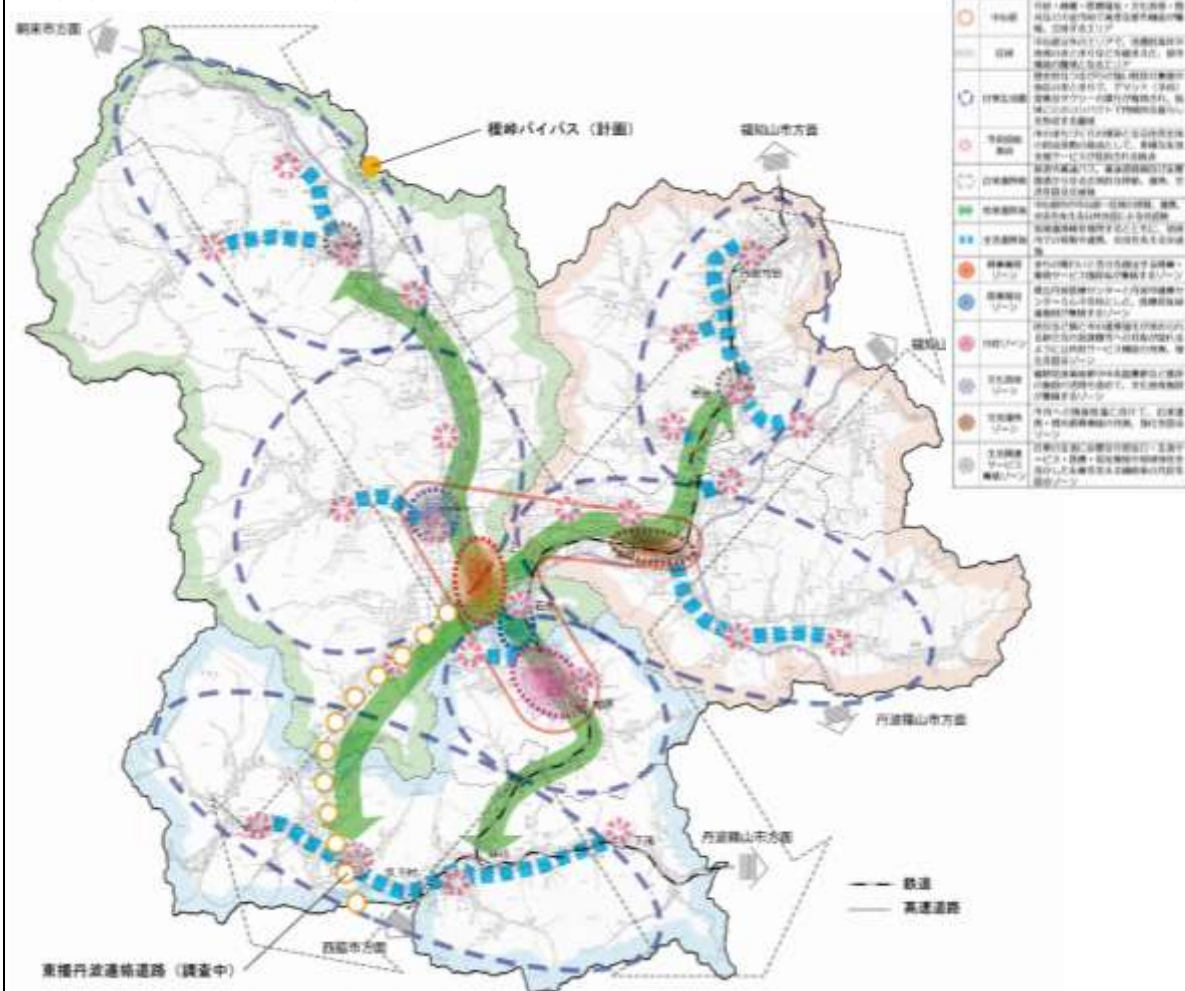
兵庫県住生活基本計画 令和4年3月策定			
策定主体	兵庫県	根拠法	住生活基本法
計画期間	令和3年度～令和12年度		
重点的に取り組む施策の方向性と主な重点施策（抜粋）			
【安全・安心】 安全で安心な住生活の実現	(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり ・災害時における安全性を踏まえた、住宅の立地誘導、規制の強化 ・耐震性のない住宅の早期解消 ・密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保 ・災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備 ・災害からの住宅復興の備え		
	(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり ・住宅確保要配慮者の居住安定確保 ・安心して子育てできる住まい、住環境の確保 ・高齢者等が安心して暮らせる住まい、住環境の確保 ・住宅・住宅地の防犯性の向上 ・住まいに関する相談体制の充実		
【魅力・挑戦】 いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現	(3) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり ・子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保 ・高齢期に備えた早めの住宅改修や住み替えの促進 ・ポストコロナ時代の働き方・暮らし方への対応		
【持続・循環】 地域と地球の持続性を高める住生活の実現	(4) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり ・空き家の多様な利活用の促進 ・安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備 ・空き家の適切な管理の促進 ・管理不全空き家等に係る対策の強化 ・リフォームによる良質なストックへの更新 ・大規模ニュータウンの再生 ・マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進		
	(5) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり ・住宅の長寿命化の促進 ・住宅の省エネルギー化等の促進 ・地域産木材・建材の積極的な活用の促進 ・住宅地の緑化の促進		
	(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり ・地域コミュニティの活性化 ・定住人口・関係人口の創出・拡大		

② 丹波市の上位・関連計画

第2次丹波市総合計画 基本構想：平成27年3月、後期基本計画：令和2年3月	
策定主体	丹波市
計画期間	基本構想：10年間（平成27年度～令和6年度） 後期基本計画：5年間（令和2年度～令和6年度）
基本目標	将来像：「人と人、人と自然の創造的交流都市」 ～みんなでつなぐ丹（まごころ）の里～
将来推計人口	2045年推計人口：44,599人／2060年推計人口：34,660人
総合計画と関連計画の関係	
住宅関連施策（抜粋）	
まちづくりの目標：誰もが住みたい快適生活のまち	
施策目標：【住宅】丹（まごころ）の里に住みたい快適で安全な住環境をつくろう	
5年後のまちの姿	・耐震性の低い住宅について耐震改修工事や住宅の建替えが進んでいる。 ・管理不全な空き家の増加が抑制され、快適で安全な住環境で生活している。 ・市営住宅を計画的に修繕・改善し、建物の長寿命化が進んでいる。
まちづくり指標	身近な住環境に満足している市民の割合：60.9% (H30) ⇒ 65.0% (R6) 空き家数：1,753戸 (H30) ⇒ 1,840戸 (R6) 市営住宅の長寿命化住棟数：6棟 (H30) ⇒ 13棟 (R6)
施策の展開	
① 関係計画の検証と安全・安心につながる住宅施策の展開	・「住生活基本計画」を、計画の中間点において検証し、必要な見直しを行う ・旧耐震基準の住宅に対する耐震診断及び耐震性のある住宅への改修や建替工事の助成など支援制度の推進 ・空き家の所有者等に対する適切な管理の指導と、地域団体等による空き家の流通の促進を図り、管理不全な空き家の発生を防ぐ
② 市営住宅の長寿命化	・市営住宅等長寿命化計画に基づき、住棟単位で修繕・管理を進め、計画的に市営住宅の整備工事に取り組む

丹波市まちづくりビジョン（新しい都市構造のあり方）		令和元年 11 月
策定主体	丹波市	
目標年度	2035 年頃	
まちづくりの方針	【まちの姿】 市の中心部には、全市的な都市機能の一定の集積が見られるとともに、それぞれの地域には、自然・田園環境と調和したまちなみと日常生活に必要な生活環境が維持され、全市的に都市機能の役割分担が明確化されている。 【暮らしの姿】 市民は、夢と希望と誇りを持って住み慣れた地域で暮らし続ける中で、必要な時には市の中心部に出掛け、集積された都市機能サービスを手に入れることができる。	
まちづくりの基本的な方向性	第 1 の方向性 市の中心部に都市機能の一定の集積を進める都市デザイン 第 2 の方向性 住み慣れた地域に住み続ける生活スタイル	

未来都市構造のイメージ図



中心部には、全体的な都市機能の一定の集積を図るため、今ある都市機能を生かしたゾーニングを行い、3つの区域には生活利便機能の維持を図るための生活関連サービス集積ゾーンを設け、それらを交通ネットワークで結ぶ。

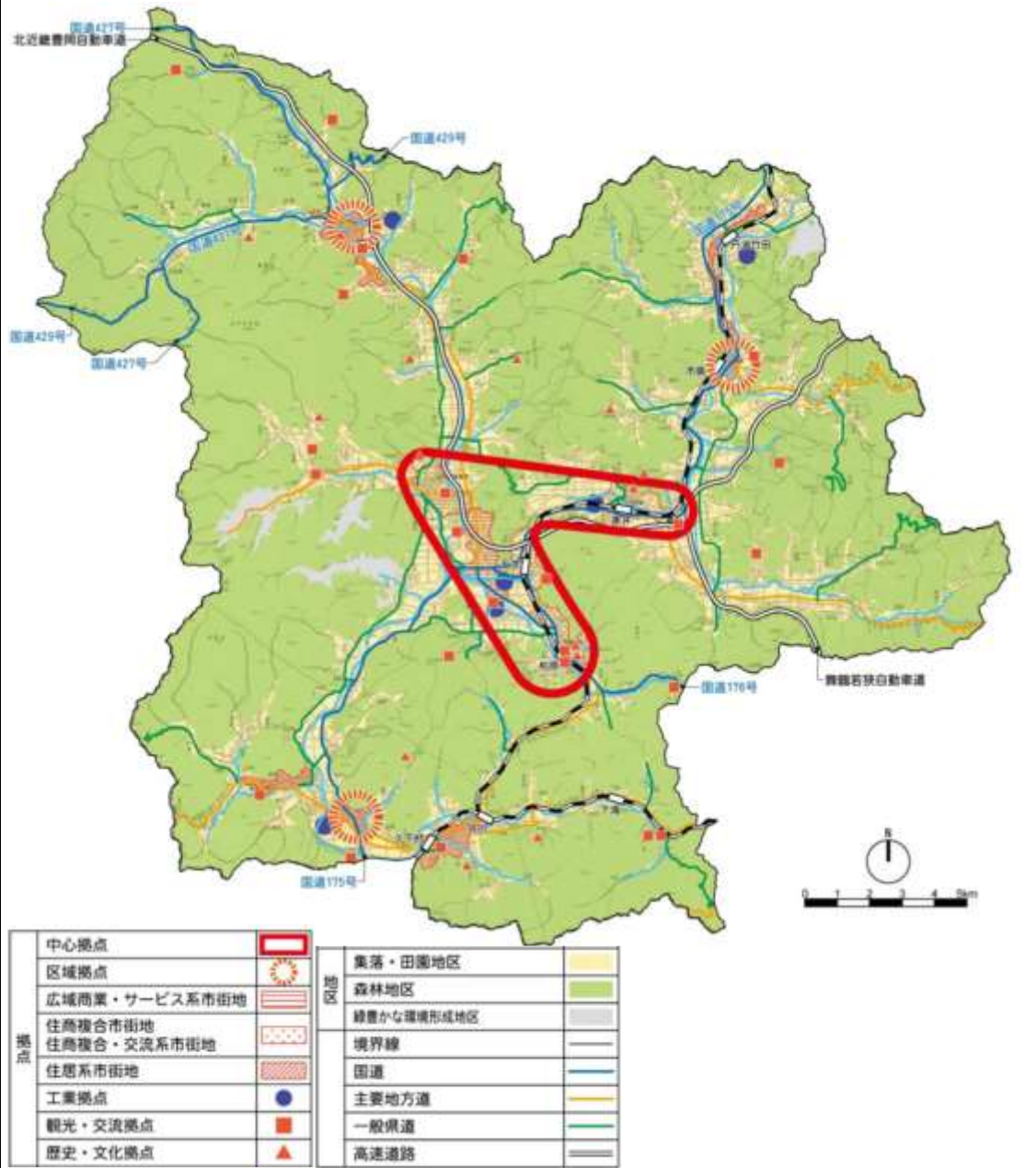
第 2 期丹波市人口ビジョン 第 2 期丹波市丹（まごころ）の里創生総合戦略：令和 2 年 3 月			
策定主体	丹波市	根拠法	まち・ひと・しごと創生法
目標年次	2060 年		
人口目標	1．（総人口）2060 年 41,000 人 2．（人口構成）2030 年を年少人口割合の底とし、それ以降、年少人口割合を増加させ、2060 年の 5 年間平均出生数は 340 人を維持 3．（人口構成）2050 年を生産年齢人口割合の底とし、それ以降、生産年齢人口割合を増加		
【丹（まごころ）の里創生総合戦略】			
計画期間	令和 2 年度～令和 6 年度		
2060 年の将来像	市民一人ひとりが個性と持てる力を発揮し、持続的に発展するまち ゴール 1 人口減少に歯止めがかかり、人口構造が安定している ゴール 2 市民の多くは、長年住み慣れた地域でいきいきと暮らしている ゴール 3 様々なつながりによって担い手が増え、誰もが活躍している		
基本的視点	活躍人口の増加		
政策ターゲット	10～30 代・女性・阪神間		
基本目標	1．希望が叶い、みんなで子育てを応援するまちをつくる 2．魅力的なしごと・多様な働き方・働きやすい職場をつくる 3．地域の魅力や人のつながりを活かして移住・定住につなげる 4．好循環で元気なまちをつくる		
手段として住宅政策が関連する施策（抜粋）			
施策 2-2 多様な働き方・働きやすい職場をつくる	手段 2	育児や介護等で在宅・遠隔就業の希望者の雇用の創出・拡大、企業の生産性向上、IT 関連インフラが整った拠点づくり ⇒KEY：テレワーク、コワーキングスペース	
	手段 4	交通の結節点である駅などのランドマークを中心に定住人口の拡大や賑わいの拡大・創出を図る⇒KEY：住宅・宅地供給	
施策 3-1 人と人のつながりをつくる	手段 1	移住に必要な情報がまとまった窓口、お試し移住やお試しテレワークなどのニーズと、民泊などのコミュニティ宿泊支援とのマッチングを図る仕組みづくりなど、移住支援の充実⇒KEY：たんば移充テラス、就業マッチングサイト・移住支援金	
	手段 2	子育て世代の移住支援パッケージづくり⇒KEY：子育て世代のリフォーム助成、新婚生活応援	
施策 4-1 関係を結び、好循環を生み出す	手段 4	民間資本を活かしたリノベーション、地震や豪雨災害など甚大化する災害への防災・減災・被災地支援機能、空き家等を活かした地域拠点・共生型サービス拠点など、今日的課題へ資源投資⇒KEY：国土強靱化地域計画、南海トラフ地震対応、廃校利活用、空き家	

③個別計画

丹波市都市計画マスタープラン 令和4年9月改定			
策定主体	丹波市	根拠法	都市計画法
計画期間	令和4年度から概ね20年後を展望しながら令和13年度を目標		
都市づくりの目標	(1) 人と人の視点【市民主体のまち】 ①参画と協働によるまちづくり (2) 人と自然の視点【人と自然が共生するまち】 ②自然環境と共生するまちづくり ③丹波市らしい景観づくり ④安全・安心なまちづくり (3) 交流の視点【多様な交流があるまち】 ⑤観光・交流のまちづくり ⑥観光・交流や日常生活を支える公共交通のあるまちづくり (4) 創造の視点【創造性の豊かなまち】 ⑦身近な歴史・文化を活かし創造性のあるまちづくり ⑧都市機能・生活機能が充実した移住定住のまちづくり ⑨産業活力を高めるまちづくり		
まちづくりの将来像 (地域別構想)	柏原地域：城下町の歴史・文化を生かした にぎわいと交流のまち 柏原 氷上地域：広域の商業拠点を生かし 活力を育むまち 氷上 青垣地域：都市農村交流を更に広げ 暮らしを支えあうまち 青垣 春日地域：道の駅を起点に 観光・交流から定住を促すまち 春日 山南地域：産業、伝統技術や恐竜の資源を生かした 暮らしやすいまち 山南 市島地域：有機の里と文化・スポーツ施設を生かし 交流・定住を促すまち 市島		
土地利用及び市街地整備の方針【基本的な方向性】			
① 丹波市都市圏の中心となる、中心拠点の都市機能の充実・強化 ② 中心部を補完する区域の暮らしを支える3つの区域拠点の生活利便機能の維持・充実 ③ 定住環境にふさわしい、安全・安心で快適な住環境の形成 ④ 地域環境保全と活性化を両立するための、無秩序な開発の防止と計画的な土地利用の推進 ⑤ 丹波市らしさを醸し出す自然・田園環境の保全・活用			
中心拠点（住宅系市街地に係る事項を抜粋）			
ア) 稲継交差点周辺の市街地… (広域商業・サービス系市街地)	b 住宅・田園調和地区 (a) 幹線道路の背後地では、用途地域や地区計画制度、緑条例等を活用して開発・建築行為や太陽光発電施設の設置などの規制・誘導を図り、無秩序な土地利用や景観的な混乱を防止し、営農環境との適切な調和を図りつつ、良好な住居系市街地を形成		

イ) 成松及び 柏原の既 成市街地 …(住商複 合市街地)	b 住居系地区 (a) 氷上町成松及び柏原町柏原の既成市街地では、住居系土地利用を主に、一部に商業・業務・サービスなどの機能が複合した土地利用を誘導 (b) 既存建築物の適切な管理や更新とあわせて建築物の耐震・不燃化、個別建替に伴う幅員の狭い道路の拡幅、あるいは空き地を活用した広場などの確保、地域特性に応じた景観形成などを促進し、安全で快適な市街地環境を形成 (c) 市街地内の空き家や空き地などについては、周辺環境との調和に配慮しつつ、自治協議会との連携や市民などの参画のもと、地域の活力向上につながるような有効活用を誘導 (d) 公園などの施設については、地域特性や市民のニーズに応じて、適切な施設の修繕・維持管理を図る
ウ) 石生駅周 辺の既成 市街地… (住商複 合市街地)	(a) 石生駅周辺の既成市街地においては、公共交通の利便性を生かした良好な住環境の整備や、沿道での生活サービス施設などの誘導を図る
エ) 黒井周辺 の既成市 街地…(住 商複合・交 流系市街 地)	d 住居系地区 (a) 春日町黒井及びその周辺市街地では、良好な住環境の形成を基本とし、既存建築物の適切な管理や更新、城下町らしさを生かした景観形成、個別建替に伴う幅員の狭い道路の拡幅や建築物の耐震化、あるいは空き地を活用した広場の確保などを促進するとともに、太陽光発電施設の設置などの規制・誘導を図り、安全で快適な市街地環境を形成
区域拠点（中心部を補完する区域の拠点）	
・青垣町佐治周辺、山南町井原周辺、市島町上田・市島周辺の既成市街地を、中心部を補完する3つの区域の拠点として、日常生活に必要な行政窓口・生活サービス・医療・福祉機能や生業を支える機能などが充足した住居系市街地を形成 ・区域拠点では、地区特性に応じた景観形成、個別建替に伴う幅員の狭い道路の拡幅、建築物の耐震化などを推進し、既存店舗の適切な更新や空き家・空き店舗活用、地域特性に即した生業やテレワーク等を伴う移住などの環境整備や通信インフラの整備など人の集まる空間づくりの促進とあわせて、安全・安心な住環境を有する住居系市街地の形成を図る	
集落・田園地区	
(ア) 農地を主体に集落を含む一体の区域は、集落・田園地区として、市民などの参画のもと、農業の営みを通じた農地の保全、農村環境の維持・改善、地域コミュニティの育成などを促進し、緑豊かなまちづくりを推進 (イ) 集落内では、市民、自治会などの参画のもと、生活道路の整備、空き地・空き家の活用、住宅などの耐震化、広場などの公共空地の確保、無秩序な開発の防止などを図る (ウ) 集落や地域内での支え合いや、企業や大学、NPOなどを含む多様な主体の参画と協働、グリーンツーリズムや都市農村交流、地域特性に即した生業やテレワーク等を伴う移住などの環境整備や通信インフラの整備などにより、農地や里山との管理や活用、地区の歴史・文化的資源の活用、地域特性に応じた安心な住環境の維持など、活力ある地域づくりを促進	

土地利用方針図



2 前計画の評価と住まい・住生活の現状まとめ

(1) 前計画の評価指標等の達成状況

前計画（平成28年3月策定）で設定された評価指標は、以下のような達成状況です。

○達成度指標	
・順調	：目標値を上回る
・やや遅れている	：目標値をやや下回る
・更なる取組が必要	：目標値を大きく下回る

1.“丹波市”の魅力を活かした住まいとまちを創る

	住生活の評価指標	前回設定(H27年度)		今回(令和2年度)検証	
		計画策定時	目標値(R7)	現状値(R2)	達成度
1	住み続ける上で困っていること：買い物や通勤時の交通手段が不便(住まいの市民アンケート結果より)	20.9%	減少	25.4%	更なる取組が必要
2	相談窓口を利用して移住した世帯数	7世帯/年	増加	50世帯/年	順調

2.若者定住に向けた活気ある住まいとまちを創る

	住生活の評価指標	前回設定(H27年度)		今回(令和2年度)検証	
		計画策定時	目標値(R7)	現状値(R2)	達成度
1	お住まいの自治会・小学校区の住環境に満足している市民の割合(丹波市市民意識アンケートの結果より)	63.6%	増加	60.0%	やや遅れている
2	ふるさと教育に携わったゲストティーチャーの数	1,104人/年	増加	1,062人/年	やや遅れている
3	20代女性の純移動数(転出超過数)	132人/年	減少	92人/年	順調

3.誰もが安全・安心に暮らせる住まいとまちを創る

	住生活の評価指標	前回設定(H27年度)		今回(令和2年度)検証	
		計画策定時	目標値(R7)	現状値(R2)	達成度
1	住み続ける上で困っていること：水害や土砂災害など防災面で不安(住まいの市民アンケート結果より)	40.9%	減少	30.0%	順調
2	高齢者が積極的に地域での活動に参加できていると感じている市民の割合(丹波市市民意識アンケートの結果より)	43.2%	増加	44.5%	順調
3	バリアフリー改修の補助件数	239件/年	増加	361件/年	順調

4.住宅セーフティネットの充実した住まいとまちを創る

	住生活の評価指標	前回設定(H27年度)		今回(令和2年度)検証	
		計画策定時	目標値(R7)	現状値(R2)	達成度
1	長寿命化型の改修を実施した市営住宅の戸数	18戸	150戸	108戸	更なる取組が必要

【計画全体の進捗について】

全体として、概ね順調に進捗してきています。

しかしながら、地域の住環境などの基本方針2の指標で遅れが見られます。これは、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、交流が進まず、進捗が遅れているものと思われます。また、公共交通機関等についても遅れが見えます。

基本方針3の指標はいずれも好調で、災害への不安や、高齢者の生活への不安が減少していることが見て取れ、これらに関する施策・事業の進捗も、順調に進んでいるものと思われますが、少子高齢化の進行や災害の激甚化・頻発化が近年、全国的な課題ともなる中、更なる取組が必要です。

前計画に挙がっている全81事業のうち、今後継続する事業は67事業、事業完了・廃止する事業は12事業、見直しを行う事業は2事業です。

(事業数は再掲分含む)

基本方針と施策テーマ	事業数	継続	事業完了 ・廃止	見直し
1. “丹波市”の魅力を活かした住まいとまちを創る	28	24	4	0
1-1 丹波の魅力を活かした地域拠点の形成と、市街地・開発地・農村地域に応じた住環境整備	6	5	1	0
1-2 住まい・暮らし・健康・住環境に配慮したまちづくり	7	6	1	0
1-3 多世代同居・近居による地域づくりやコミュニティ活動の活性化の促進	6	5	1	0
1-4 食・農・里山に囲まれた田舎暮らしや多自然型居住と生態系や景観保全	6	6	0	0
1-5 地元産材を活用した地産地消の家づくり	3	2	1	0
2. 若者定住に向けた活気ある住まいとまちを創る	21	13	7	1
2-1 Uターンや定住における教育の役割、故郷の魅力や価値、愛着、貢献意識の醸成	5	3	2	0
2-2 市内居住者の住環境の向上、若者の移住・定住促進	7	3	3	1
2-3 子育て世帯に適した環境と住まいの確保	5	3	2	0
2-4 空き家及び空き地の利活用の推進	4	4	0	0
3. 誰もが安全・安心に暮らせる住まいとまちを創る	25	23	1	1
3-1 高齢者・障がい者の居住の安定化の促進	3	3	0	0
3-2 高齢者・障がい者が安心して生きがいを感じ生活できる住まいの整備や公共交通の充実	5	5	0	0
3-3 住宅の耐震化、風水害対策の推進など、災害に強いリフォームなどの住まいづくり	5	5	0	0
3-4 安全安心なまちづくりと良質で環境に配慮した末永く住み続けられる住まいづくり	6	4	1	1
3-5 空き家及び空き地の適正管理の推進	6	6	0	0
4. 住宅セーフティネットの充実した住まいとまちを創る	7	7	0	0
4-1 市営住宅ストックの適正供給と改善	1	1	0	0
4-2 “住宅確保要配慮者”への安定的な住まいの提供	4	4	0	0
4-3 民間賃貸住宅と市営住宅の役割分担	2	2	0	0

個別の施策・事業については以下の通りとなっています。

1.“丹波市”の魅力を活かした住まいとまちを創る

1-1 丹波の魅力を活かした地域拠点の形成と、市街地・開発地・農村地域に応じた住環境整備

No	事業名	担当課	事業の今後
1	『豊かな農山村』の生活と『便利なまち』の生活を両立できる住環境の形成を図る	都市住宅課	継続
2	公共交通を活かした快適な住環境の形成（公共交通バス対策事業）	ふるさと定住促進課	継続
3	自然環境と調和した緑潤いのある住宅地の形成（土地利用等対策事業）	都市住宅課	継続
4	住相談窓口の設置	都市住宅課、社会福祉課	継続
5	丹波市の特性や資源を活かした働く場所の確保（企業誘致推進事業）	商工振興課	継続
6	中心市街地における賑わいと活力ある空間の創出（中心市街地活性化事業）	商工振興課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 株式会社まちづくり柏原を中心に今後もエリアマネジメントが展開されます。

1-2 住まい・暮らし・健康・住環境に配慮したまちづくり

No	事業名	担当課	事業の今後
7	地域で生まれたアイディア実現のための支援（世代・テーマ別タウンミーティングの実施）	総合政策課	継続
8	民間との連携による、市所有分譲地の早期販売強化策推進	都市住宅課	継続
9	都市や農村の交流の場の形成による、地域の活性化、多世代同居近居	都市住宅課	継続
10	公害の未然防止と空き地の適正管理指導（環境施策推進事業）	環境課	継続
11	市遊休地を活用した宅地分譲地の推進及びPR推進体制の確立	資産活用課	継続
12	エコな暮らしの創出（まちづくり計画）	都市住宅課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 国等も含め、環境にやさしい住宅施策が展開されていますので、市としては別の形での施策展開を検討します。
4	住相談窓口の設置（再掲）	都市住宅課、社会福祉課	継続

1-3 多世代同居・近居による地域づくりやコミュニティ活動の活性化の促進

No	事業名	担当課	事業の今後
13	ゆとりあるライフスタイルの創造をめざす「多自然居住」（2地域居住）の推進	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 今後は、住まい、仕事、子育てなどの一元的な情報発信と移住体験ツアーなどを組み合わせながら、丹波市のターゲットである若者・子育て世代の移住を促進することとします。
14	空き家登録制度による空き家等情報の一元化	ふるさと定住促進課	継続
15	地域やNPOなどが主体となった空き家等の利活用方策や維持・管理の検討	都市住宅課	継続
16	市民による主体的な地域づくりの推進支援（地域づくり交付金交付事業）	市民活動課	継続
17	リフォーム情報の提供や専門家派遣など住宅リフォームに関する支援	都市住宅課	継続
9	都市や農村の交流の場の形成による、地域の活性化、多世代同居近居（再掲）	都市住宅課	継続

1-4 食・農・里山に囲まれた田舎暮らしや多自然型居住と生態系や景観保全

No	事業名	担当課	事業の今後
18	自然環境と調和した緑潤いのある住宅地の形成（県民まちなみ緑化事業、緑化苗提供事業）	都市住宅課	継続
19	新規就農者の住宅確保・取得支援（認定新規就農者等支援事業）	農林振興課	継続
20	農業者の総合的な支援（農業担い手育成・確保、新規就農者等育成支援事業）	農林振興課	継続
21	森林資源を活用した災害に強い持続可能な地域循環モデルの構築（木の駅プロジェクト）	環境課	継続
8	民間との連携による、市所有分譲地の早期販売強化策推進（再掲）	都市住宅課	継続
11	市遊休地を活用した宅地分譲地の推進及びPR推進体制の確立（再掲）	資産活用課	継続

1-5 地元産材を活用した地産地消の家づくり

No	事業名	担当課	事業の今後
22	兵庫県木造住宅、県民住宅ローン、環境配慮型住宅ローン等	都市住宅課	継続
23	地産地消の家づくりの推進（地元産材利用促進事業）	農林振興課	継続
24	地域型住宅ブランド化事業	都市住宅課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 国補助制度により、同種事業が実施されているため、市としては別の形で施策展開を検討します。

2.若者定住に向けた活気ある住まいとまちを創る

2-1 Uターンや定住における教育の役割、故郷の魅力や価値、愛着、貢献意識の醸成

No	事業名	担当課	事業の今後
25	住教育（住まいを文化として愛おむ価値観を育て、住生活や住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育）と住広報の推進（たんばふるさと学、住広報の推進）	教育委員会学校教育課、ふるさと定住促進課	継続
26	Uターン者への支援制度や定住希望者をフォローしバックアップできる体制の検討	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 定住は市民サービスなどの満足度にも左右され、定住に特化した施策展開が困難なため、横断的な対応を行うこととします。
27	住教育を担う地域の活動の支援（森林づくりビジョンによる森林環境教育）	農林振興課	継続
28	特別区民（災害ボランティアなどで丹波市を訪れ、特別に丹波市の住民票が発行された方）をふやそう	該当なし	事業完了・廃止 【今後の方向性】 災害ボランティアにのみ限定したものでなく、ふるさと住民登録制度により、市外在住の方々に広く市の情報などを提供し、様々な場面を通じて丹波市にかかわっていただき、交流人口や関係人口の増加を図っています。
16	市民による主体的な地域づくりの推進支援（地域づくり交付金交付事業）（再掲）	市民活動課	継続

2-2 市内居住者の住環境の向上、若者の移住・定住促進

No	事業名	担当課	事業の今後
29	空き家を活用した定住促進住宅の整備	ふるさと定住促進課	継続
30	丹波市版就職支援サイトの構築（Uターン希望者向けの就職支援サイト）	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 事業所紹介や就職支援については個別の取組ではなく、市の一体的な取組とするため、丹波市移住・定住ポータルサイト「TURNER WAVE」に一元化し、今後の事業展開を検討します。
31	災害に強い土地利用と住民防災力の強化（余裕域の設置）	都市住宅課	見直し
32	都市と農村の交流を深め、都市住民の移住定住を促進するため、空き家などを活用した体験滞在型住宅の供給	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 体験・滞在拠点の整備に留まっており、移住体験ツアーとの組み合わせなどによる都市住民の移住定住促進を検討します。
33	生活提案型賃貸住宅や、民間賃貸住宅の空き家に対する情報提供、有効な活用の促進	都市住宅課	継続
34	快適なインターネット回線が確保された住環境の整備（高速情報通信網整備事業）	総合政策課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 光ファイバー 利用可能世帯率が100%に達したため、事業完了しました。
35	起業支援、仕事・働く場の創出（新規起業支援、IT関連事業所振興事業補助金、企業誘致促進補助金、地域資源活用促進事業）	商工振興課	継続

2-3 子育て世帯に適した環境と住まいの確保

No	事業名	担当課	事業の今後
36	子育て世帯の生活環境の整備	子育て支援課、健康課、社会福祉課、市民課	継続
37	テレワーク事業の導入によるライフスタイルに合わせた働く場の創出	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 テレワークは、新しい生活様式として普及しているものですので、DX関連事業としての実施を検討していきます。
5	丹波市の特性や資源を活かした働く場所の確保（企業誘致推進事業）（再掲）	商工振興課	継続
9	都市や農村の交流の場の形成による、地域の活性化、多世代同居近居（再掲）	都市住宅課	継続
13	ゆとりあるライフスタイルの創造をめざす「多自然居住」（2地域居住）の推進（再掲）	ふるさと定住促進課	事業完了・廃止 【今後の方向性】（前掲）

2-4 空き家及び空き地の利活用の推進

No	事業名	担当課	事業の今後
38	空き家等利活用・跡地利用対策の推進	ふるさと定住促進課、都市住宅課	継続
39	空き家等の流通促進やリフォーム、利活用に関する支援の検討	都市住宅課	継続
9	都市や農村の交流の場の形成による、地域の活性化、多世代同居近居（再掲）	都市住宅課	継続
15	地域やNPOなどが主体となった空き家等の利活用方策や維持・管理の検討（再掲）	都市住宅課	継続

3. 誰もが安全・安心に暮らせる住まいとまちを創る

3-1 高齢者・障がい者の居住の安定化の促進

No	事業名	担当課	事業の今後
40	高齢者を地域で支える仕組みづくり～地域包括ケアシステム（介護予防・日常生活支援総合事業）～	介護保険課	継続
41	障がい者の居住支援（障害福祉サービス・地域生活支援事業）	障がい福祉課	継続
42	高齢者、障がい者に配慮したまちづくり（福祉のまちづくり条例に関すること）	社会福祉課	継続

3-2 高齢者・障がい者が安心して生きがいを感じ生活できる住まいの整備や公共交通の充実

No	事業名	担当課	事業の今後
1	『豊かな農山村』の生活と『便利なまち』の生活を両立できる住環境の形成を図る（再掲）	都市住宅課	継続
2	公共交通を活かした快適な住環境の形成（公共交通バス対策事業）（再掲）	ふるさと定住促進課	継続
9	都市や農村の交流の場の形成による、地域の活性化、多世代同居近居（再掲）	都市住宅課	継続
40	高齢者を地域で支える仕組みづくり～地域包括ケアシステム（介護予防・日常生活支援総合事業）～（再掲）	介護保険課	継続
41	障がい者の居住支援（障害福祉サービス・地域生活支援事業）（再掲）	障がい福祉課	継続

3-3 住宅の耐震化、風水害対策の推進など、災害に強いリフォームなどの住まいづくり

No	事業名	担当課	事業の今後
43	計画的な耐震強化の推進	都市住宅課	継続
44	地震等対策に関する各種助成事業をPRと推進計画の策定	都市住宅課	継続
45	兵庫県住宅再建制度（フェニックス共済）加入促進	都市住宅課	継続
46	地域コミュニティの活性化と地域防災力の向上（地区防災計画）	くらしの安全課	継続
22	兵庫県木造住宅、県民住宅ローン、環境配慮型住宅ローン等（再掲）	都市住宅課	継続

3-4 安全安心なまちづくりと良質で環境に配慮した末永く住み続けられる住まいづくり

No	事業名	担当課	事業の今後
47	快適にテレビが視聴できる住環境の整備（テレビ難視聴解消事業）	総合政策課	事業完了・廃止 【今後の方向性】 事業計画に基づき事業を実施、地上テレビ放送の視聴が著しく困難な地域が解消されたため、事業完了しました。
48	住宅用火災警報器の普及啓発活動の推進	消防本部（予防課）	継続
49	防犯活動の支援（防犯カメラ設置費補助金交付事業、暴力団追放推進事業）	くらしの安全課	見直し
17	リフォーム情報の提供や専門家派遣など住宅リフォームに関する支援（再掲）	都市住宅課	継続
43	計画的な耐震強化の推進（再掲）	都市住宅課	継続
44	地震等対策に関する各種助成事業をPRと推進計画の策定（再掲）	都市住宅課	継続

3-5 空き家及び空き地の適正管理の推進

No	事業名	担当課	事業の今後
50	空き家等発生予防対策の推進	都市住宅課	継続
51	空き家等適正管理に対する支援	都市住宅課	継続
52	空き家等管理不全対策の推進	都市住宅課	継続
53	空き家等相談体制の整備	都市住宅課	継続
10	公害の未然防止と空き地の適正管理指導（環境施策推進事業）（再掲）	環境課	継続
38	空き家等利活用・跡地利用対策の推進（再掲）	ふるさと定住促進課、都市住宅課	継続

4.住宅セーフティネットの充実した住まいとまちを創る

4-1 市営住宅ストックの適正供給と改善

No	事業名	担当課	事業の今後
54	市営住宅の長寿命化	都市住宅課	継続

4-2 ”住宅確保要配慮者”への安定的な住まいの提供

No	事業名	担当課	事業の今後
4	住相談窓口の設置（再掲）	都市住宅課、社会福祉課	継続
15	地域やNPOなどが主体となった空き家等の利活用方策や維持・管理の検討（再掲）	都市住宅課	継続
40	高齢者を地域で支える仕組みづくり～地域包括ケアシステム（介護予防・日常生活支援総合事業）～（再掲）	介護保険課	継続
54	市営住宅の長寿命化（再掲）	都市住宅課	継続

4-3 民間賃貸住宅と市営住宅の役割分担

No	事業名	担当課	事業の今後
33	生活提案型賃貸住宅や、民間賃貸住宅の空き家に対する情報提供、有効な活用の促進（再掲）	都市住宅課	継続
54	市営住宅の長寿命化（再掲）	都市住宅課	継続

【各施策・各事業の評価と課題】

- ほとんどの施策・事業について、事業を実施し、一定の成果を得ており、今後も継続する方向性となっています。
- 「住相談窓口の設置」では、相談が増加傾向にあり、住宅確保要配慮者が公営住宅に入居しやすい環境を整備する必要があるなど、住宅確保に向けて取り組む必要があります。
- 「民間との連携による、市所有分譲地の早期販売強化策推進」及び「市遊休地を活用した宅地分譲地の推進及びPR推進体制の確立」については、需要や価格などの面で、分譲や売却などが進んでいない状況です。
- 「中心市街地における賑わいと活力ある空間の創出（中心市街地活性化事業）」などは、事業が完了しましたが、今後も地域等においてエリアマネジメントが展開されていきます。
- 「ゆとりあるライフスタイルの創造をめざす「多自然居住」（2地域居住）の推進」などの移住・定住に関連する施策・事業については、多様なニーズに対応する必要があり、より効果的なものとなるよう再編・整理を行うなどの、大幅な見直しが必要となっています。
- 一部の施策・事業（空き家等利活用・跡地利用対策の推進など）について、売却や賃貸を希望する物件（空き家）が少ないことが課題となっています。
- 子育て支援に関連する施策・事業については、兵庫県立丹波医療センターの開設などの近年の情勢を受けて、施策・事業の見直しが必要となっています。
- 一部の施策・事業については、計画期間満了や事業手法の見直しなどにより、「事業完了・廃止」となっていますが、今後の社会情勢等により、施策として必要となった場合には、方向性を見直す必要があります。
- 一部の施策・事業については、国・県等の制度の周知・PRを行うもので、今後の取組について、さらに周知を図るなど、検討していく必要があります。
- 一部の施策・事業（『豊かな農山村』の生活と『便利なまち』の生活を両立できる住環境の形成を図る」、「災害に強い土地利用と住民防災力の強化（余裕域の設置）」については、具体的な事業の実施まで検討が進んでおらず、今後も継続的に実現に向け、手法等、検討していく必要があります。

(2) 住生活を取り巻く現状のまとめ

■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、柏原地域以外は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

- ・持ち家率は高いものの、民営借家の世帯の割合が増加傾向にある。
- ・新耐震基準に対応しない住宅は42%程度と考えられる。

○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。

■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」、「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感が強く、自由意見でも移住策との関連も含め意見が多い。
- ・住宅関連施策は、「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」等が重要度が高い。
- ・比較的に居住期間の短い方が家が狭く住みにくいと感じ、居住期間の長い方が家が広すぎて管理に苦労している状況が見受けられる。

○市営住宅居住者に対するアンケート

- ・継続して住み続けるという居住意向は高い。
- ・市営住宅に対して、断熱性や湿気に対する改善、バリアフリー化、家賃など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、敷地は広く、住宅は平屋の希望が増加。
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大により、在宅勤務や、都市部からの移住の動きなど、新たな日常を踏まえた住まい方の変化がある。
- ・個性ある6つの地域があり、自然との共生がキーワード。

■上位・関連計画より

- ・新型コロナウイルス感染症拡大後の新しい生活様式、多様な働き方と人と地域資源の関わりによる好循環。
- ・公営住宅の民間連携。
- ・丹波市都市圏の中心部を構成する中心拠点と、中心部を補完する3つの区域拠点とする土地利用方針。

3 住まい・住生活の特徴と課題

丹波市住生活基本計画の改定にあたって、基本理念などを検討するため、丹波市の特徴と視点、課題を整理します。

■丹波市の住生活・住環境の特徴と視点、課題

特徴1：地域の特徴を活かした住環境の形成

○前計画での視点

- ・市内各地に住宅地、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。
- ・歴史的建築物や町並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

- ・市民には、市内への継続的な居住について、高い意向があります。
- ・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。
- ・平屋建てが好まれるなど、求める住宅の傾向に変化がみられます。

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。

- ・本市の魅力は、6つの地域がそれぞれに個性を発揮しながら、多様な住環境を形成していることにありその魅力をさらに向上することが必要です。
- ・持ち家率が高いことなどから、依然持ち家志向が高いことがうかがえるものの、近年、市中心部で人口増加傾向が見られるので、分譲宅地への持ち家建設や民間賃貸アパートへ住む人が増えていると言えます。また、空き家は増加傾向にあります。このような地域ごとの特性に対応した住環境の形成に配慮する必要があります。
- ・高齢者を中心に今の住宅に住み続けたい意向は高いですが、公共交通が利用しにくいという不満もあります。
- ・豊かな自然環境や、市民にもあまり認知されていない文化的資産も数多く、これらの資源とともに、市外からの移住者を受け入れる精神的土壌も息づいています。本市の有するこの特性を活かし、自然・文化・人が互いに関係しあいながら、魅力ある住環境の形成・向上を図る必要があります。

特徴2：少子化の進行と人口減少の傾向・空き家の増加

○前計画での視点

- ・今後も人口減少傾向が続きます。
- ・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。
- ・持ち家率が高く、空き家の増加が懸念されます。
- ・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傾向にあります。

○今回加わった視点

- ・移住施策に賛同する市民が多く見られます。
- ・新たな生活様式に対応した移住や転居などの、人の動きがあります。
- ・交通が便利な市中心部への人の移動があり、市中心部とそれ以外の地域とを結ぶ公共交通機関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。



課題2：空き家対策を進めるとともに、若者の定住を促す必要があります。

- ・人口減少、少子高齢化は今後も続く予想され、移住の促進と定住を継続して促す必要があります。
- ・若年層や移住者が多いと思われる、比較的居住期間の短い方は、住宅が狭いことを課題と感じています。一方で、高齢者層が多いと思われる、居住期間の長い方は、家が広すぎて管理できないことを課題と感じています。ニーズに応じた住み替えの促進など、住宅が空き家とならずに、誰かが持続的にその住宅に住み続ける環境を作り出すことが必要となっています。
- ・空き家についても増加傾向にあり、空き家の特性や市民ニーズに応じた空き家対策が必要となっています。空き家を含む既存住宅の流通の促進や、空き家の利活用の充実も図る必要があります。

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

○前計画での視点

- ・ 県平均を上回る高齢化率となっています。
- ・ 市民の高齢者対策への関心の高さが見られます。

○今回加わった視点

- ・ 住宅のバリアフリー化に対する意識の高さがあります。

課題3：高齢者・障がい者も含め、安心して生活できる住環境を形成する必要があります。

- ・ 県平均を上回る高齢化が進展しています。高齢者の意識としては身の回りの環境に対する関心が高く、安心して活動できる環境整備が求められます。
- ・ 住宅の老朽化に対する改修やバリアフリー化を進めるなど、安心して住み続ける環境整備を行っていく必要があります。

特徴4：防災・減災への関心の高まり

○前計画での視点

- ・ 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、再生可能エネルギーの積極的利用などの取組がされています。

○今回加わった視点

- ・ 防災面で不安を感じている市民がいます。地震だけでなく、豪雨による土砂災害など、自然災害全般に対応していく必要があります。

課題4：災害に強く、安全な住環境を形成する必要があります。

- ・ 多頻度、激甚化する自然災害に対し、被害を最小に抑える、安全性の高い環境づくりが求められています。
- ・ ポストコロナ時代の「新たな日常」にも対応した住環境のあり方について、検討していく必要があります。
- ・ 本市を襲った平成26年8月豪雨災害などでの、復興に向けた市民主体の取組などを、市全体に広げることも重要です。

特徴5：市営住宅の老朽化と住宅確保要配慮者への対応

○前計画での視点

- ・耐用年限を超える住宅があります。
- ・若者の定住による地域コミュニティへの寄与等に期待する意見があります。

○今回加わった視点

- ・公営住宅の必要数を検討する必要があります。
- ・民間との連携など、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。
- ・低額所得者が入居できる公営住宅は、全体で70%台の入居率ですが、中堅所得層向けの特定公共賃貸住宅は40%台の入居率です。
- ・市民意向調査結果は、公営住宅の役割として『住宅に困窮している市民が安心して住めるため』が最も多く、次いで『ひとり親世帯への暮らしの安定』という意見が多くあり、住宅セーフティネット機能として重要との意識が市民にはあることがうかがえます。

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。

- ・現状においては公営住宅の老朽化、入居率の低下等の課題がありますが、今後ともセーフティネットとしての公営住宅の機能を確保する必要があります。
- ・今後は多様化するニーズや、需給バランスを踏まえ、民間賃貸住宅との連携、他の施策への活用等も視野に入れ、快適で適切なセーフティネット機能の充実を図る必要があります。
- ・特定公共賃貸住宅の入居率が40%台と低く、住宅ストックとしての有効活用を図る必要があります。

第3章 基本理念と施策の展開

1 基本理念

丹波市は、個性ある6つの地域が連携し、豊かな自然・文化・人が息づいており、また市外からの移住者を受け入れる風土もあります。

こうした中、人口減少・少子化といった現状をしっかりと見据え、定住化の促進、災害への対応、増加する空き家への対応、ポストコロナ時代を見すえた住まいづくりなど、丹波市の抱える大きな課題や変化に的確に対応しながら、市民それぞれのニーズや生活スタイルに応じた、豊かな暮らしを享受できる住環境づくりへの取組が求められています。

これらの取組に加え、第2次丹波市総合計画 後期基本計画の施策目標2-4の『丹（まごころ）の里に住みたい快適で安全な住環境をつくろう』を実現するためには、行政だけでなく、市民や地域等の役割は重要であり、今後も、誰もがこれからもずっと暮らし続けたいまちの実現に向けて、市民・地域の団体（自治会等）・事業者・行政が互いに役割を果たしながら、連携・協働による取組を積極的に進めることが必要です。

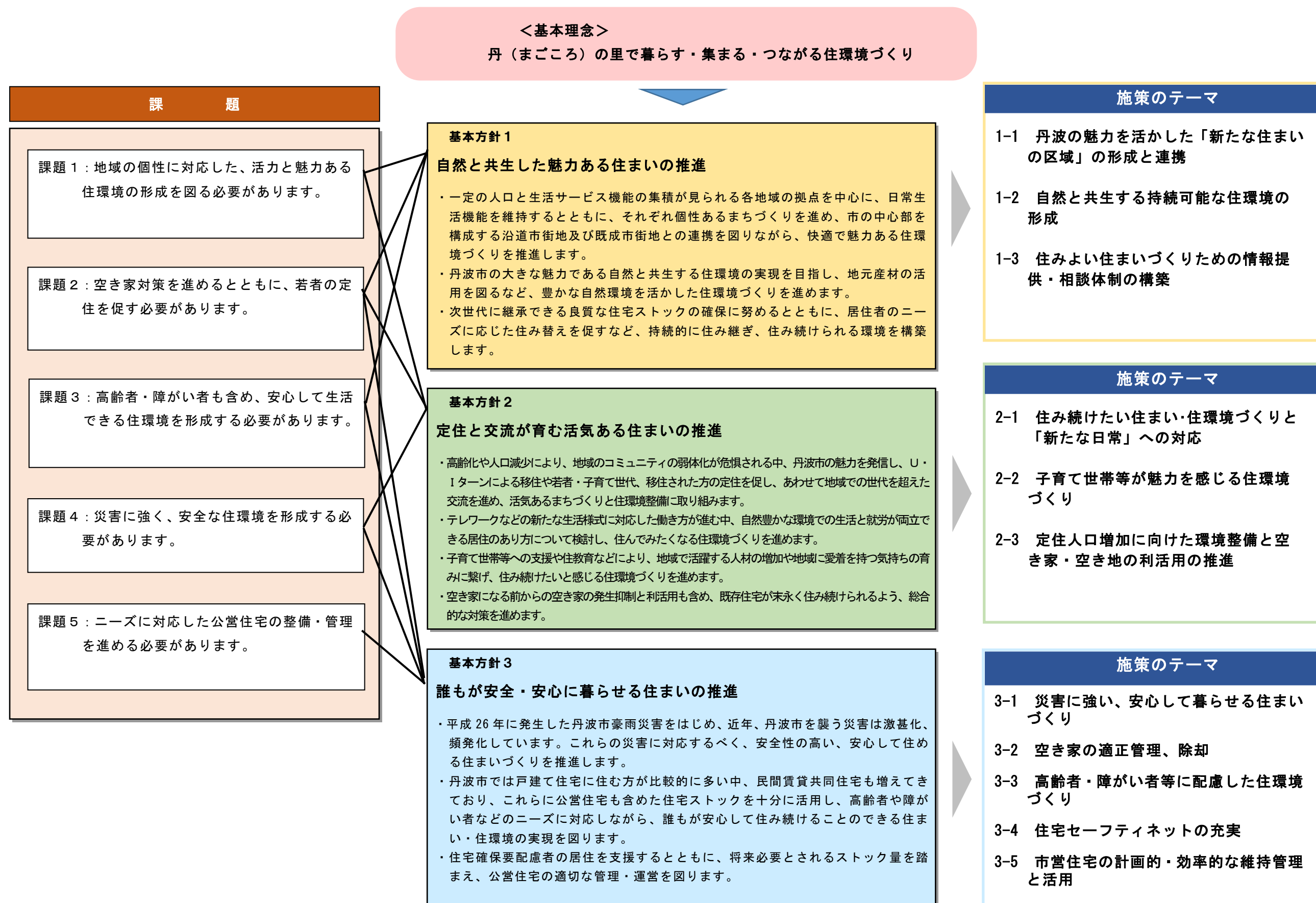
本計画では、丹波市の最大の魅力である「自然」「文化」「人」がより一層輝き、様々な人が出会い、集まり、つながりながら暮らしていけるような住環境づくりを目指します。

<基本理念>

丹（まごころ）の里で暮らす・集まる・つながる住環境づくり

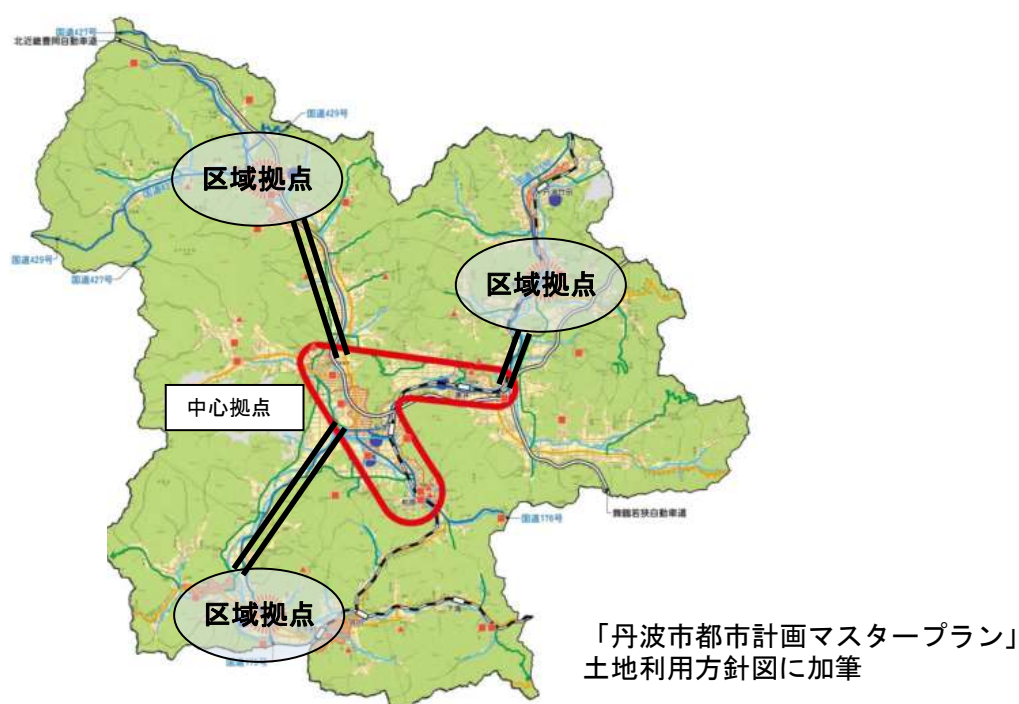
2 基本方針と施策のテーマ

本計画の基本理念を実現するため、丹波市の住まい・住環境の課題を踏まえ、3つの基本方針を定めます。



これまでに示した基本理念、基本方針などから描く、今後、丹波市として目指すべき暮らし方のイメージは次のとおりです。

【将来的な住まい方のイメージ】



区域別での住環境の整備

区域	整備する機能	住環境の整備
中心拠点（柏原町柏原周辺、氷上町成松周辺、JR 石生駅周辺及び春日町黒井周辺の既成市街地並びに稲継交差点付近を中心とする沿道市街地）	・ 商業・産業・観光・交流の都市機能の充実・強化	・ 良好な市街地形成 ・ 空き家・空き店舗活用 ・ 建築物の耐震・不燃化 ・ 歴史的な町並みや景観の保存
区域拠点（青垣町佐治周辺、山南町井原周辺、市島町上田・市島周辺）	・ 日常生活に必要な行政窓口・買い物・医療・福祉等の機能充実	・ 生活サービス機能の充実 ・ 区域拠点周辺での住居系市街地の形成
集落（上記以外）	・ 農村環境の保全	・ 農村環境の維持・改善 ・ 祖父母世帯との同居・近居 ・ 移住希望者の空き家等への居住

丹波市都市計画マスタープランでは、土地利用及び市街地整備の方針として、中心拠点および3つの区域拠点、集落・田園地区などの区域ごとに基本方針を示し、各区域の特性

に対応した住環境整備を行うこととしています。

中心拠点では民間による開発が活発に行われていますが、無秩序な開発防止と歴史的な町並みや景観の保存を行うなど良好な市街地の形成を図るとともに、空き家・空き店舗の活用を図ります。

区域拠点については、必要な都市機能と生活サービス機能を維持・充実させるとともに、区域拠点周辺での新たな住宅地形成を促進します。

山間地等に展開している集落については、農村環境の維持・改善を図りながら、祖父母世帯が子・孫世帯と関わりながら安心して暮らしていけるよう、同居や近居などを、また、移住希望者に対しては公営住宅等や空き家への居住を促進し、地域・世代間の交流の向上を図ります。

将来的な住まい方を実現するための、目指す方向性

基本方針に関連する項目	支援内容	施策の展開	関連する施策のテーマ
地域で活躍する人材の増加	- 安心して産み育てられる住環境の提供 - 地域に愛着を持つ気持ちの育み	- 区域拠点周辺での住居系市街地の形成 - 相談体制、育児支援など総合的な支援体制の充実	1-1、1-3、2-1、2-2
持続的に住み継ぎ、住み続けられる環境促進	家族や就労・就学状況等のニーズに応じた各拠点・集落間の住み替え	- 同居・近居の支援 - 戸建て住宅を含む既存住宅の市場活性化 - ニーズに応じた住宅情報の提供	1-3、2-1、2-3、3-4
交流と定住の促進	移住希望者への情報提供や、市の魅力のPR	- 公営住宅への入居支援 - 空き家の利活用推進	2-3、3-2、3-4
住宅確保要配慮者への支援	- 安心して住める住環境の提供 - 住宅を含む総合的な相談対応	- 公営住宅の適切な運営と管理 - 民間賃貸住宅との連携による住宅セーフティネットの充実	3-4、3-5

3 具体的施策の展開

基本方針1：自然と共生した魅力ある住まいの推進

施策のテーマ1-1：丹波の魅力を活かした「新たな住まいの区域」の形成と連携

丹波市は6つの各地域の拠点を中心に人口と生活サービス機能の一定の集積が見られ、それぞれ個性あるまちづくりがされています。市の持続的発展のためには、都市機能と人口構成の維持が不可欠ですが、価値観が多様化する中、無秩序な開発防止と市内の均衡ある発展に配慮する必要があります。そこで、新しい人口のかたまりの受け皿となる「新たな住まいの区域」を、区域拠点を中心に形成し、日常生活に必要な都市機能を維持するとともに、より良好な住環境づくりに繋がります。また、そこでの暮らしが選ばれることで、人の往来がより活発になるなど、区域拠点と中心拠点、また、区域拠点同士の連携が強化され、より暮らしやすい環境となることが期待できます。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
1	計画的な土地利用の推進 (土地利用等対策事業)	都市住宅課	自然環境の保全、市域の均衡ある発展を目指し、開発や建築行為を行う場合に適切な指導・助言を行い、良好な市街地の形成と、農地、山林の無秩序な開発の抑制を図ります。
2	公共交通を活かした快適な住環境の形成(公共交通バス対策事業)	ふるさと定住促進課	日常生活における移動手段として、デマンド型乗合タクシーを運行し、路線バスや鉄道との組み合わせにより、利便性の高い交通体系の維持・発展をめざします。

施策のテーマ1-2：自然と共生する持続可能な住環境の形成

魅力ある丹波の景観など、住まいを取り巻く環境の保全に配慮し、省エネルギー化や再生可能エネルギーを活用した住宅づくりや、地元産材を活用した住宅づくりを推進、脱炭素化社会に対応するとともに、自然環境に調和した、将来にわたって住み続けられる、質の高い魅力ある住宅の供給を促進します。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
3	自然環境と調和した彩と潤いのある住宅地の形成 (県民まちなみ緑化事業、緑化資材の提供事業)	都市住宅課	ボランティア団体を通じて緑化を推進し、地域の環境美化を図ります。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
4	公害の未然防止（環境施策推進事業）	環境課	環境基本計画に基づき、市民が健康で暮らしやすい生活の基盤づくりと環境の保全をめざします。 公害の未然防止と拡大抑制のため、環境測定調査の実施や情報を収集し監視を行うとともに、不法投棄や公害苦情等の定期的なパトロールと啓発を行います。
5	森林資源を活用した災害に強い再生可能エネルギーの導入促進	環境課	薪ストーブ・薪ボイラー設置補助金などにより、再生可能エネルギー（木質バイオマス）の導入を促進し、低炭素で持続可能なまちづくりを進めます。
6	環境に配慮した省エネ住宅への支援	都市住宅課	建設時のみならず、運用・廃棄時までのライフサイクルを通じ、CO2の収支をマイナスにするLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅への支援（LCCM住宅整備推進事業）や、子育て世帯等が、高い省エネ性を有する住宅を新築・購入することへの支援（こどもみらい住宅支援事業）など、国・県による住宅の省エネ化・低炭素化への支援施策が展開されていますので、継続的に周知・相談を行い、事業推進を図ります。
7	地域型住宅グリーン化事業等による地域木材の活用	都市住宅課	地域木材を活用した住宅整備を行う、公募により採択を受けたグループに所属する地域の工務店が、採択された内容に基づき、住宅建設を行う場合、その費用の一部を補助する国の制度、地域型住宅グリーン化事業等について、周知するとともに、今後の事業展開を検討します。
8	地産地消の家づくりの推進（地元産材利用促進事業）	農林振興課	丹波市産材を利用した木造住宅、倉庫、車庫の新築又は増・改築について支援し、住宅等への木材利用の推進により地元産材の利用拡大と林業・木材産業の活性化を図ります。

施策のテーマ1-3：住みよい住まいづくりのための情報提供・相談体制の構築

住宅に関する悩みや補助制度などについて、総合的な窓口を設置するとともに、空き家などの管理や利活用も含め、住まいに関する情報提供や相談ができる体制を構築します。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
9	住宅相談窓口の設置	都市住宅課	住宅に関する総合的な窓口を設置し、住宅の耐震化などの情報提供や相談などに対応します。 市営住宅等の入居への相談などを通じ、低額所得層や住宅確保要配慮者に情報提供等を行います。
10	住宅リフォームに関する支援	都市住宅課	安心してリフォームができる環境を整備するため、国の長期優良住宅化リフォーム推進事業や、兵庫県の住宅リフォーム支援制度等を周知、活用促進します。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
11	空き家等相談体制の整備	都市住宅課	様々な状態の空き家等について、地域・住民からの情報提供、管理不全に関する通報、所有者等からの利活用に関することなど、異なる立場の人から寄せられる相談内容に一元的に対応します。

【これから新たに取り組むべき施策の方向性】

■ 新たな住まいの区域の形成

丹波市は広い市域の中、各地域で特色あるまちづくりが行われてきました。今後も丹波市が持続的に発展し続けるためには、中心拠点への都市機能の一定の集積と合わせて、区域拠点での、住み慣れた地域に住み続けるための都市機能と生活サービスの維持・向上を図る必要があります。そこで、令和4年度策定の「丹波市都市計画マスタープラン」で示された将来の都市構造を踏まえ、区域拠点を中心に新たな住まいの区域を形成、その区域への居住を誘導し、そこから公共交通ネットワークなどで市の中心部と連携させることで、特色ある各地域での暮らしの充実と、必要な都市機能が集積したまちの賑わい促進により、豊かな住環境の形成を図ります。

■ 既存住宅の有効活用と長期利用の促進

丹波市では戸建て住宅に居住する方の割合が高く、戸建て住宅への居住意向が強いと思われませんが、人口減少社会を見据え、新しい住宅を作り続けるだけではなく、既存住宅の有効活用と長期利用を図る必要があります。そこで、既存住宅の建物状況調査（住宅インスペクション）や「安心R住宅」の普及などを推進し、住宅の状況を的確に把握、安心して住宅を親族等に譲渡したり、購入・売却したりできる環境を整え、良質な住宅を長く活用し、将来に渡り、次の世代が住み続けられる環境を整えます。

■ 住まい総合相談体制の構築

物価高や資源高により居住コストが増加、また新型コロナウイルス感染症の拡大による影響やひとり親家庭などの、経済事情や家庭事情による貧困などの問題が増える中、高齢者や障がい者、低額所得者等の住宅確保要配慮者が暮らしやすい環境をつくり、居住の安定を確保していく取組が求められています。そこで、住宅確保要配慮者の支援をはじめ、住宅施策、就業施策、就農施策等も含めた情報提供等ができるよう、一体的な相談体制を構築していきます。

基本方針2：定住と交流が育む活気ある住まいの推進

施策のテーマ2-1：住み続けたい住まい・住環境づくりと「新たな日常」への対応

豊かな自然を活かした暮らしなど、丹波市の魅力を広く発信するとともに、働く場の確保、生活環境の向上など、住んでみたい、住み続けたい住環境を整備し、U・Iターンによる移住や若者・子育て世代、移住された方の定住を促進します。

あわせて、ポストコロナ時代に際しては、情報通信技術を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方に伴うニーズを捉え、空き家・空き店舗などを活用したテレワーク、コワーキングスペースの設置や、多自然地域である本市の特性を活かした農・林業への就業など、住まいと働く場が確保できるよう支援します。

具体的な施策名・事業名

事業No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
12	住まい、仕事、子育てなど気になる情報をまとめ、ワンストップで移住をサポートする体制構築	ふるさと定住促進課	丹波市移住・定住ポータルサイト「TURN WAVE」や丹波市住まいるバンク制度を活用し、住まい、仕事、子育てなど気になる情報を一元的にまとめ、空き家などの住まいと、効果的な情報発信やオーダーメイド型移住体験などを組み合わせながら、丹波市のターゲットである若者・子育て世代の移住を促進します。
13	都市住民の移住定住促進に向けたお試し滞在支援	ふるさと定住促進課	丹波市への移住を目的に、丹波市での暮らし体験、住まいや仕事の見学等を行う移住体験ツアーに参加した市外在住者に対し、宿泊費、交通費や体験にかかる費用の一部を助成し、移住希望者の丹波市への来訪を促し、移住者の獲得を推進します。
14	新規就農者の住宅確保支援（認定新規就農者等支援事業、農の学校受講者等支援事業）	農林振興課	農業を生業とできる環境整備の支援として、認定新規就農者等へ家賃助成を行い、新たな担い手としての地域定着及び育成を図ります。
15	農業の担い手育成・確保	農林振興課	地域農業の担い手を確保・育成するため、「人・農地プラン」を活用し、集落営農組織や認定農業者等を地域農業の中心となる担い手と位置づけ、経営基盤の強化に向けた支援を行います。また、新規就農者の確保には「農の学校」の運営をはじめ、新規就農希望者に対して、関係機関と連携した就農相談のほか、円滑に就農できるよう支援を行います。
16	起業支援、仕事・働く場の創出（新規起業家支援、IT関連事業所振興事業補助金、企業誘致促進補助金）	商工振興課	地域の活性化と空き家、空き店舗の解消のため、新規起業家の支援や新規事務所の開設支援を行います。また、補助・資金融資制度等を通じて、市内商工業者の経営安定と事業拡大を図ると共に、新たな丹波ブランドとなる新商品開発の支援や、労働者の雇用機会の増大と失業者の雇用機会の創出に努め、市内の消費拡大を図っていきます。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
17	丹波市の特性や資源を活かした働く場所の確保（企業誘致推進事業）	商工振興課	商業、観光、工業の各領域の振興及び雇用の確保・向上とともに、それぞれの領域を越えた連携・協働による振興を図るため、企業誘致に向けた諸事業を推進します。

施策のテーマ2-2：子育て世帯等が魅力を感じる住環境づくり

自然を活かした心にゆとりある暮らしや、子育て環境を充実させるとともに、丹波市の豊かな自然や細見綾子の生家・旧友井家住宅といった文化的に価値ある建築物など、地域にある教育資源を活用して地域に愛着を持つ気持ちを育み、地域での世代を超えた交流を進めることで、住民がそれぞれにつながりを持ち、主体的に他の住民や地域コミュニティに関わる、魅力ある住環境づくりにつなげます。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
18	地域やNPOなどが主体となった空き家等の利活用方策や維持・管理の検討	都市住宅課	空き家等を地域資源と捉え、地域やNPOなどによる交流拠点やコミュニティ施設の設置などの、自主的な取組を支援することで、空き家等の再生と利活用を通して地域の活性化につなげます。
19	市民による主体的な地域づくりの推進支援（地域づくり交付金交付事業）	市民活動課	自治協議会に地域づくり交付金を交付し、市民の自発的で自律的な意思に基づく参画と協働及び魅力ある丹波市の実現をめざします。
20	多様な開催形式による、市民を対象とした広聴事業の実施	総合政策課	対面だけでなくオンラインを活用するなど多様な形式で広聴事業を行い、幅広い世代から市民の意見を汲み上げ、地域で生まれた良質なアイデアや提案意見を拝聴し市政に反映させます。
21	ふるさと教育を通じての、住教育（住まいを文化として愛おしむ価値観を育て、住生活や住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育）の推進（たんばふるさと学）	教育委員会学校教育課	自然や歴史などの地域にある教育資源を活用し、ふるさとへの愛着と誇りを養うとともに、ふるさとへ貢献しようとする意欲の高揚や、社会の変化と課題に柔軟に対応していく力、態度を備えた人材育成を図る「たんばふるさと学」を推進します。
22	結婚新生活支援事業	子育て支援課	夫婦ともに39歳以下の新婚世帯に対し、住宅の購入費やリフォーム費、賃貸住宅の入居費用等の一部を補助し、新生活を始めるための経済的な支援を行います。
23	健やかに安心して妊娠・出産できる環境整備（子育て世代包括支援センター）	健康課	助産師・心理士・保健師等の専門職が、妊娠中や出産後の様々な悩みなどの相談に応じ、安心して出産、子育てができるよう、妊娠期から子育て期にわたるまで、切れ目なくサポートします。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
24	幼児教育・保育の提供と子育て環境の整備	子育て支援課	子育てと仕事の両立や、ニーズに応じた子育て支援施策を提供できるよう、「子ども・子育て支援事業計画」を策定し、これに基づき、認定こども園等での幼児教育・保育の提供や、子育て学習センターなどの運営による相談対応での、育児不安や子育ての悩み解消を図ります。
25	地域を挙げて子どもの誕生を祝い喜ぶ環境づくり	健康課	妊娠や出産を祝福するとともに、経済的負担の軽減のため、妊娠や子育てに関する品を、複数回に分け進呈します。
26	妊娠・出産を支える環境整備	子育て支援課	出産した保護者に手当（第1子10万円、第2子10万円、第3子以降50万円）を交付するハッピーバース手当や、妊産婦が受診時に使えるタクシー券（500円×20枚）を交付する妊産婦応援タクシー利用助成事業を実施し、出産及び育児への支援を行います。
27	住教育を担う地域の活動の支援（森林づくりビジョンによる森林環境教育）	農林振興課	「丹波市森林づくりビジョン」に示す「協働の森林づくり」を目指して、森林資源を活かした地域活動の支援と、学校と連携して行う「緑の少年団」活動を行い、森林環境教育を進めていきます。
28	地域コミュニティの活性化と地域防災力の向上（地区防災計画）	くらしの安全課	「地区防災計画制度」により、地区防災計画の策定を推進、地域住民自らが地域の特徴や特性、危険性等を把握し、改めて自分が住んでいる地域（自宅周辺）を知り直すことで地域の防災力を高めます。

施策のテーマ2-3：定住人口増加に向けた環境整備と空き家・空き地の利活用の推進

定住人口の増加に向け、多様化するニーズに対応した支援により住宅取得等の促進を図り、若者や子育て世帯に選ばれる、暮らし重視の住まい・住環境整備に取り組みます。

空き家等対策計画に基づき、空き家の情報を一元化し、不動産市場への流通を促進することで、空き家及び空き地の利活用を推進、さらに移住・定住者の呼び込みも期待できます。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
18	地域やNPOなどが主体となった空き家等の利活用方策や維持・管理の検討【再掲】	都市住宅課	空き家等を地域資源と捉え、地域やNPOなどによる交流拠点やコミュニティ施設の設置などの、自主的な取組を支援することで、空き家等の再生と利活用を通して地域の活性化につなげます。
29	民間との連携による、市所有分譲地の早期販売強化策推進	都市住宅課	市所有の分譲地の早期販売を目指して、市内の不動産業者への情報提供や、パンフレットをイベントや相談会で積極的に配布するなど、PRを促進していきます。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
30	市遊休地の活用推進	資産活用 課	市内の普通財産（遊休地）を適切に維持管理し、活用を希望する方に適正な価格で売却し、宅地等への有効活用を図るなど、地域の活性化に結び付けます。
31	住まいるバンクによる空き家流通の促進	ふるさと 定住促進 課	住まいるバンクを活用し、移住・定住希望者へ空き家情報を提供します。さらに、移住・定住希望者と地域の受入れ条件等とのマッチング、移住・定住後のフォローまでのきめ細やかなサポート体制の充実を図ります。
32	空き家を活用した定住促進住宅の運用	ふるさと 定住促進 課	移住・定住希望者に市所有又は市が借り上げた空き家を一定期間貸し出す定住促進住宅の運用によって、丹波市での暮らしや集落の環境に慣れるためのサポートを行い、定住を実現するためのきっかけづくりを行います。
33	空き家等利活用の推進	都市住宅 課	空き家の流通促進や地域活性化を目的に、移住・定住や開業への支援を行い、空き家の利活用を推進していきます。
34	空き家等の流通促進やリフォーム、利活用に関する支援の検討	都市住宅 課	空き家等の有効活用と適正管理を支援することで、既存住宅市場を活性化させるとともに、市民の良好な住環境の向上と維持を図ります。

【これから新たに取り組むべき施策の方向性】

■ テレワーク・コワーキングスペース設置推進

新型コロナウイルスの感染拡大により、テレワークやコワーキングスペースでの就労など、新しい働き方が普及してきています。都市部以外での生活を求める人の受け皿となるよう、空き家や民間賃貸住宅、市営住宅などを活用し、在宅でも就労しやすい環境づくりを推進します。

■ 祖父母宅等への近居・多世代同居への支援

子育て世代が快適に暮らせるためには、子育て支援の充実が求められますが、祖父母等の世代から子育てのサポートを受けやすくすることで、子育てが安心してできるように、祖父母等の住宅との近居や同居に対応した住宅改修等への支援について検討していきます。また、このことにより、祖父母等の高齢者のみの世帯が、家族に見守られ安心して暮らせるようになることも期待できます。

■ 特定公共賃貸住宅を活用した移住・定住促進

市外から若者世帯等の入居を促進するため、特定公共賃貸住宅を効果的にPRしていくとともに、希望者が一時的に滞在し、丹波市の魅力が体験できるお試し住宅などへの活用等、移住・定住を促進するツールとしても有効活用していきます。

■ 空き家等の適正管理に対する支援と有効活用の促進

空き家の所有者等の管理意識の向上を促進するため、空き家の適正管理に対する支援を推進していきます。

また、空き家の発生を抑制するための取組として、既存住宅の流通活性化や円滑な相続の働きかけなどにより、売買や賃貸などによる既存住宅の有効活用を促進するとともに、将来の住宅の管理・処分の方法をあらかじめ、家族で話し合っておく意識の醸成を図ります。

基本方針3：誰もが安全・安心に暮らせる住まいの推進

施策のテーマ3-1：災害に強い、安心して暮らせる住まいづくり

住宅の耐震化や風水害への対策、市民への安全対策の啓発を推進することで、災害に強い住まいづくりを促進します。

また、身近な災害である火災や犯罪被害などに対し、予防・防止への意識を深めるとともに、地域と連携した体制強化、安全で安心な地域環境の整備など、安心して暮らせる住まい・住環境づくりを進めます。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
5	森林資源を活用した災害に強い再生可能エネルギーの導入促進 【再掲】	環境課	薪ストーブ・薪ボイラー設置補助金などにより、再生可能エネルギー（木質バイオマス）の導入を促進し、低炭素で持続可能な地域づくりを進めます。
28	地域コミュニティの活性化と地域防災力の向上（地区防災計画） 【再掲】	くらしの安全課	「地区防災計画制度」により、地区防災計画の策定を推進、地域住民自らが地域の特徴や特性、危険性等を把握し、改めて自分が住んでいる地域（自宅周辺）を知り直すことで地域の防災力を高めます。
35	土砂災害から命を守る取組	都市住宅課	豪雨等による土砂災害から市民の命を守るため、土砂災害特別警戒区域内の住宅を、区域外に移転させる取組を行います。
36	耐震診断による耐震性能の評価	都市住宅課	耐震診断により、耐震改修が必要かどうか、耐震性能の評価を行い、早期の安全確保のための地震対策に繋がります。
37	耐震改修等の推進による耐震化向上	都市住宅課	今後発生が予想される、地震による住宅の倒壊及びこれに起因する被害を減少させる取組を一層進めるため、耐震改修工事などを推進し、住宅の計画的かつ総合的な耐震化向上を図ります。
38	地震等対策に関する各種助成事業のPRと耐震改修促進計画の推進	都市住宅課	地震防災対策を、所有者自らの問題と認識してもらえよう、意識啓発を図るとともに、住宅の耐震化を進めます。
39	兵庫県住宅再建制度（フェニックス共済）加入促進	都市住宅課	フェニックス共済の未加入者に対し、加入の促進を図ります。
40	住宅用火災警報器の普及啓発活動の推進	消防本部（予防課）	住宅用火災警報器の普及啓発活動を実施し、丹波市火災予防条例に基づいた住宅用火災警報器の設置率及び条例適合率の向上並びに適正な維持管理の推進を図ります。
41	防犯活動の支援（防犯カメラ設置費補助金交付事業、暴力団追放推進事業）	くらしの安全課	市民が安心して暮らせるまちづくりを目指し、自治会等の団体が設置する防犯カメラの経費を補助するとともに、行政・警察・地域の連携により暴力団を排除、根絶し、安心して暮らせるまちづくりに寄与します。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
42	防災行政無線（戸別受信機）の無償貸与	くらしの安全課	災害時に迅速かつ的確に、災害情報等を市民に届けるため、また、市の各種行政情報を広く市民に周知するため、各家庭に1台の防災行政無線（戸別受信機）を無償貸与します。

施策のテーマ3-2：空き家の適正管理、除却

空き家等対策計画に基づき、防犯上の課題や災害時に周囲に支障をきたす恐れがある、また、衛生上有害な老朽化した空き家について、適正管理、除却等への支援を行います。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
11	空き家等相談体制の整備 【再掲】	都市住宅課	様々な状態の空き家等について、地域・住民からの情報提供、管理不全に関する通報、所有者等からの利活用に関することなど、異なる立場の人から寄せられる相談内容に一元的に対応します。
43	空き家等発生予防対策の推進	都市住宅課	空き家等の発生を抑制するため、所有者等の空き家等に対する責任意識を高め、危険な空き家等となった場合の周辺環境に与える悪影響等への認識の向上に向けた事業に取り組みます。
44	空き家等適正管理に対する支援	都市住宅課	適正に管理されていない空き家等は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。管理不全な空き家等が増加しないよう、所有者や地域・住民等による自発的な適正管理を促す対策に取り組みます。
45	空き家等管理不全対策の推進	都市住宅課	管理不全な空き家等が周辺の生活環境へ悪影響を与えないよう改善・除却などによる適正管理について、所有者等の自主的な取組の指導を行います。 また、管理不全な空き家等を放置し続ける所有者等に対しては、助言・指導及び勧告など法令に基づいた適切な措置を講じます。

施策のテーマ3-3：高齢者・障がい者等に配慮した住環境づくり

様々な主体による生活支援により、高齢者や障がい者等に配慮したまちづくりが推進されるとともに、高齢者や障がい者等が安心して生活できる住環境を整備します。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
46	高齢者を地域で支える仕組みづくり～地域包括ケアシステム（介護予防・日常生活支援総合事業）～	介護保険課	ボランティア等の生活支援の担い手の養成・発掘やそのネットワーク化など、多様な生活支援・介護予防サービスが利用できる地域づくりを支援し、互助の役割を強化します。

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
47	障がい者の住環境の整備支援	障がい福祉課	障がい者が安心して自立した生活を送ることができるよう、住環境の整備を支援していくことを目的とした事業を推進していきます。
48	高齢者、障がい者等に配慮したまちづくり	社会福祉課	高齢者、障がい者、妊婦、乳幼児をはじめとするすべての人々が、いつでもいきいきと生活し、活動できる安全・安心で快適なまちづくりを目指し、県制定の「福祉のまちづくり条例」に基づき、高齢者や障がいのある人等に配慮したまちづくり整備を進めています。

施策のテーマ3-4：住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者への住まいの安定的供給を図るため、市営住宅の入居の適正性確保や、セーフティネット住宅として登録された民間賃貸住宅の情報提供など、住宅セーフティネット機能の充実を図るとともに、住宅に関する総合的な窓口を設置するなど、住宅確保要配慮者に対し、総合的に情報提供や相談ができるよう、体制を構築します。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
9	住宅相談窓口の設置 【再掲】	都市住宅課	住宅に関する総合的な窓口を設置し、住宅の耐震化などの情報提供や相談などに対応します。 市営住宅等の入居への相談などを通じ、低額所得層や住宅確保要配慮者に情報提供等を行います。
49	市営住宅の適正な運営管理	都市住宅課	市営住宅の入居管理を適正に行うとともに、収入超過者や家賃滞納者の対応・指導を行い、適切・公平な運営に努めます。
50	セーフティネット住宅の情報提供	都市住宅課	住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）制度に登録された民間賃貸住宅の情報を提供します。
51	住宅確保要配慮者への総合相談窓口の設置	社会福祉課	福祉に関する総合相談窓口では、様々な生活上の相談に応じるとともに、担当部署と連携し、住宅施策等についても一体的に相談又は情報提供が行えるしくみを構築し、伴走型の支援に努めます。

施策のテーマ3-5：市営住宅の計画的・効率的な維持管理と活用

住宅に困窮する方へのセーフティネットの役割を果たすべく、公営住宅等長寿命化計画に基づき、市営住宅の維持管理や耐久性の向上を図り、長寿命化とライフサイクルコスト縮減に取り組みます。また、民間活力の導入を検討するなど、施設としての価値を最大限、有効活用します。

具体的な施策名・事業名

事業 No.	施策名・事業名	担当課	事業概要
52	市営住宅の長寿命化	都市住宅課	更新期を迎えつつある老朽化した大量の市営住宅ストックについて、効率的かつ円滑な更新と市営住宅需要に的確に対応すべく、大規模改修等を行い、市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

【これから新たに取り組むべき施策の方向性】

■ 災害に強い土地利用と防災意識の強化

激甚化、頻発化している災害に対処し、被害をできるだけ少なくすることが重要となっています。特に丹波市は今まで、豪雨による浸水、土砂災害の被害を受けてきています。土砂災害の被害をできるだけ少なくするために、急傾斜地や危険渓流から住家の間に余裕域（バッファゾーン）を設定できるよう、住民主体の土地利用についての自主規制ルールの策定を促します。

■ 高齢者、障がい者等が市営住宅に入居しやすい環境の構築

民間賃貸住宅や持ち家での生活が負担になりがちな高齢者や障がい者等の増加に対し、入居できる住宅の増加を検討し、市営住宅に入居しやすい環境を構築します。

また、住宅に困窮する低額所得者の中でも、DV被害などで、特に居住の安定確保が必要な方の優先入居について、検討していきます。

■ 住宅セーフティネット機能の充実

住宅確保要配慮者の入居に配慮し、安定した暮らしができるよう、セーフティネット住宅の登録推進など、住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅の増加を図るとともに、住宅確保要配慮者にその情報を提供していきます。

■ 市営住宅の更なる活用促進

市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことで、厳しい財政状況下で、更新期を迎えつつある老朽化した大量の市営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新と市営住宅需要に的確に対応していきます。

また、管理運営については包括的民間委託などの手法を取り入れるとともに、空室を高齢者支援施設等に活用するなど、公民連携による民間活力の導入について調査・検討していきます。

4 SDGsとの関係

本計画では、SDGsの理念に沿って、住生活に関する施策を推進します。

基本方針	施策のテーマ		SDGsとの関係			
基本方針1 自然と共生した魅力 ある住まいの推進	1	丹波の魅力を活かした「新たな住まい の区域」の形成と連携				
	2	自然と共生する持続可能な住環境の形 成				
	3	住みよい住まいづくりのための情報提 供・相談体制の構築				
基本方針2 定住と交流が育む 活気ある住まいの推進	1	住み続けたい住まい・住環境づくりと 「新たな日常」への対応				
	2	子育て世帯等が魅力を感じる住環境づ くり				
	3	定住人口増加に向けた環境整備と空き 家・空き地の利活用の推進				
基本方針3 誰もが安全・安心に 暮らせる住まいの推進	1	災害に強い、安心して暮らせる住まいづ くり				
	2	空き家の適正管理、除却				
	3	高齢者・障がい者等に配慮した住環境づ くり				
	4	住宅セーフティネットの充実				
	5	市営住宅の計画的・効率的な維持管理と 活用				

5 評価指標

市民や住宅関連事業者などと目標達成に向けて協働の取組を進めるため、施策による達成状況を評価する指標を次のように基本方針ごとに定めます。

なお、評価指標は、5年を目安に検証するとともに、必要に応じ見直しを行います。

1. 自然と共生した魅力ある住まいの推進

	住生活の評価指標	対応する 施策のテーマ	現状値	目標値 (令和14年度)
1	丹波市の景観や町並みの美しさに満足している市民の割合（丹波市 市民意識アンケートの結果より）	1-1、1-2	62.7%	増加
2	公共交通機関を利用している市民の割合（丹波市 市民意識アンケートの結果より）	1-1	4.6%	増加
3	今後も丹波市に住み続けたいと思う市民の割合（丹波市 市民意識アンケートの結果より）	1-2、1-3	76.3%	増加

2. 定住と交流が育む活気ある住まいの推進

	住生活の評価指標	対応する 施策のテーマ	現状値	目標値 (令和14年度)
1	相談窓口を利用して移住した世帯数	2-1、2-3	77世帯/年	増加
2	地域全体で子育てを支えていると感じている市民の割合（丹波市 市民意識アンケートの結果より）	2-1、2-2	38.2%	増加
3	お住まいの自治会・小学校区の住環境に満足している市民の割合（丹波市 市民意識アンケートの結果より）	2-2、2-3	63.2%	増加

3. 誰もが安全・安心に暮らせる住まいの推進

	住生活の評価指標	対応する 施策のテーマ	現状値	目標値 (令和14年度)
1	住み続ける上で困っていること：水害や土砂災害など防災面で不安（住まい・住環境に関する市民アンケート調査結果より）	3-1	30.0% (R2)	減少
2	管理不全空き家に対する助言・指導数（新規）	3-2	7件/年	5件/年
3	バリアフリー改修の補助件数	3-3	304件	増加
4	住宅セーフティネット制度による登録物件数	3-4	706戸	増加
5	長寿命化型の改修を実施した市営住宅の戸数	3-5	108戸	240戸

第4章 市営住宅の今後の方向性

1 市営住宅の現状

本市市営住宅の現状は前出（P12）の通りであり、募集停止を除けば、26 団地 528 戸が確保されています。

市営住宅の現状については以下の点が指摘できます。

① 入居率が低い

特定公共賃貸住宅は入居率が低く、約 42%程度となっていますが、公営住宅では入居率が 50%未満となる団地は、募集停止住宅を除けば小山団地のみであり、大半は 70～80%と高い入居率となっています。公営住宅については、市民意向調査結果でもその役割として『住宅に困窮している市民が安心して住めるため』に次いで『ひとり親世帯への暮らしの安定』という意見が多くあったことから、低額所得者にとってのセーフティネットとして重要との意識が市民にはあることがうかがえ、福祉的な観点も考慮する必要があります。

② 耐用年限を超過する住宅がある

計画目標年である令和 14 年（2032 年）時点で耐用年限が超過する住宅は以下の通りであり、7 団地、92 戸となっています。（耐用年限が超過すれば直ちに改修が必要というわけではないですが、劣化度合いの進行が高まることが予測されます）

表 計画期間内に耐用年限を超過する公営住宅

地域	団地名	構造	棟数	戸数	耐用年限	入居率
山南	玉巻テラス	簡易耐火造	2	8	2029	62.5%
山南	松ヶ端団地	木造	3	6	2032	100.0%
青垣	小山団地	簡易耐火造	2	8	2026	50.0%
			4	12	2027	41.7%
青垣	岩本団地	木造	6	12	2019	58.3%
青垣	ウリウト団地	木造	6	12	2021	58.3%
			4	8	2022	50.0%
青垣	青垣新町団地	木造	4	8	2023	75.0%
			2	4	2024	75.0%
公営住宅計			33	78		

※入居率は令和 4 年 10 月現在

表 計画期間内に耐用年限を超過する特定公共賃貸住宅

地域	団地名	構造	棟数	戸数	耐用年限	入居率
青垣	応相寺団地	木造	4	4	2029	75.0%
			4	4	2029	25.0%
			6	6	2029	66.7%
特定公共賃貸住宅計			14	14		

※入居率は令和 4 年 10 月現在

合計（公営住宅＋特定公共賃貸住宅）	棟数	戸数
	47	92

③ 高齢者向け及び高齢者などが単身でも入居可能な住宅が人気

高齢者（60歳以上）向け及び高齢者などが単身でも入居可能な住宅についてはいずれも入居率が高く、最も低い竹田団地でも 66.7%となっています。

表 単身者入居可能な市営住宅入居状況

(R4. 10. 1 現在)

地域	住宅名	建設年度	間取り	構造	戸数	入居戸数	入居率	備考
柏原	拳田団地	H12	2DK 大	中層耐火	10	9	90.0%	小規模世帯向
青垣	佐治団地	H12	2DK	中層耐火	6	5	83.3%	小規模世帯向
市島	竹田団地	H15	2DK	中層耐火	6	4	66.7%	小規模世帯向
春日	中山団地	H12	2DK	中層耐火	3	3	100.0%	小規模世帯向
	小計				25	21	84.0%	
柏原	拳田団地	H12	2DK 小	中層耐火	9	7	77.8%	高齢者世帯向
青垣	佐治団地	H12	1DK	中層耐火	2	2	100.0%	高齢者世帯向
	小計				11	9	81.8%	
	合計				36	30	83.3%	

④ ほとんどの住宅で修繕が必要

また、現地調査結果によれば、ほとんどの住宅で給湯器などの設備面や外壁など、何らかの修繕が必要な状況となっています。

2 公営住宅の需要と供給可能量の検討

2.1 将来公営住宅ニーズの推計

公営住宅の需要については、公営住宅長寿命化計画策定指針で示されたストック推計プログラム（国土交通省：令和3年10月版）に基づき、将来における「①公営住宅の入居対象世帯数」及び「②著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計を行い、公営住宅の需要を把握しました。

結果は以下の通りであり、公営住宅のニーズである著しい困窮年収水準未満世帯は、計画目標年となる令和14年（2032年）の近傍年である2030年をみると、632世帯が公営住宅の需要として推定できます。またこの値は、将来は減少傾向となっています。

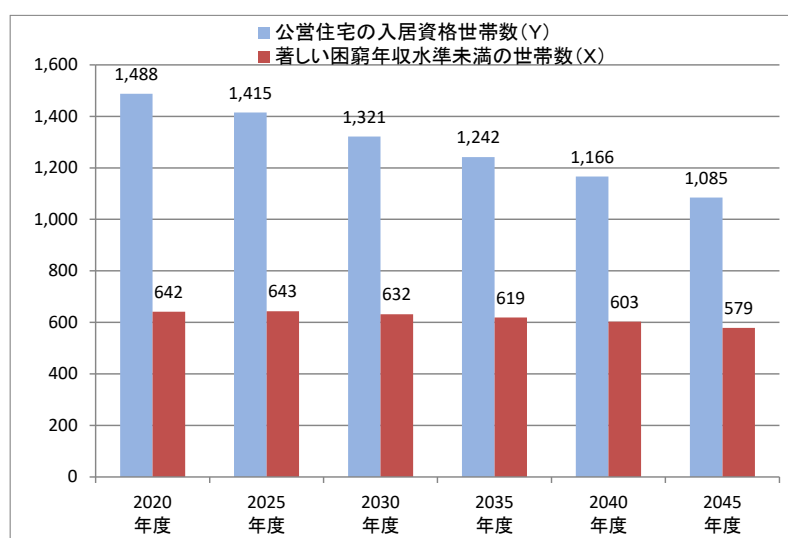


表 県営住宅一覧（参考）

NO.	地域	団地名	住所	建築 年度	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)	備考
1	柏原	柏原南多田住宅	柏原町 柏原 2984 番地 1	H27	高耐	9階	1	9	2K	39.9	高齢者世帯特定目的住宅
								25	2DK	54.9	高齢者世帯特定目的住宅
								39	2DK	54.9	
								2	2LDK	54.9	車椅子対応
								32	3LDK	65.4	
2		氷上成松鉄筋住宅	氷上町 成松 500 番地 7	S54	中耐	4階	4	48	3DK	58.5	
								32	3DK	61.2	
3	氷上	氷上石生住宅	氷上町 石生 1051 番地	H12	準耐	3階	1	3	1DK	41.4	高齢者世帯特定目的住宅
								3	2DK	54.6	高齢者世帯特定目的住宅
								3	2DK	54.6	
								9	3LDK	65.2	
								6	3LDK	73.7	
4	市島	市島中竹田鉄筋住宅	市島町 中竹田 4510 番地 1	H12	中耐	5階	1	5	1DK	42.5	高齢者世帯特定目的住宅
								5	2DK	55.5	高齢者世帯特定目的住宅
								5	2DK	55.5	
								10	3LDK	65.1	
								5	3LDK	74.6	
合計			4団地			7	264				

（構造） 高耐：高層耐火造 中耐：中層耐火造 準耐：準耐火造

表 構造別耐用年限（参考）

構造	耐用年限
木 造	30 年
〔 簡易耐火造（平屋建て） （H4 以前建築分） 〕	30 年
準 耐 火 造 （H5 以降建築分） 〔 簡易耐火造（2 階建て） （H4 以前建築分） 〕	45 年
耐 火 造	70 年

2.2 住宅供給可能量の推計

（1）民間賃貸住宅との連携

従来、住宅に困窮する低額所得者については、健康で文化的な生活環境を整備するため、公営住宅を低廉な家賃で賃貸することで対応していましたが、近年では民間賃貸住宅が多く建築されてきておりますので、老朽化が進む公営住宅のほか、これらの民間賃貸住宅との連携による住宅セーフティネットの対応強化も考えられます。

公営住宅と同程度の性能を有する、連携可能と思われる民間賃貸住宅を算定すると、377 戸が対応可能という結果となりました。

（2）将来の需要と供給可能量のバランスの検討

国交省によるストック推計プログラムによれば将来の著しい困窮年収水準未満世

帯数、および公営住宅、民間賃貸住宅を整理すると、以下の通りとなっており、市全体では著しい困窮年収水準未満の世帯に対して、十分対応可能となっています。なお、公営住宅および連携可能な民間賃貸住宅の住戸は将来も変動がないものと仮定します。

また、民間賃貸住宅との連携を行わない場合も、市営・県営の住宅のみで、著しい困窮年収水準未満の世帯数に対し、十分対応可能な住宅数となっています。

需要（著しい困窮年収水準未満の世帯数）＝	632 戸
供給可能量	＝1,169 戸→両者の差：537 戸

表 公営住宅の将来の需要と供給可能量のバランス

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
需 要	公営住宅の入居資格世帯数	1,488	1,415	1,321	1,242	1,166	1,085
	著しい困窮年収水準未満の世帯数	642	643	632	619	603	579
供 給 可 能 量	市営住宅	528	528	528	528	528	528
	県営住宅	264	264	264	264	264	264
	連携可能な民間賃貸住宅	377	377	377	377	377	377
	計	1,169	1,169	1,169	1,169	1,169	1,169
需要と供給可能量の差		527	526	537	550	566	590

※市営住宅、県営住宅は募集停止分を除く

3 市営住宅に関する今後の方向性

以上を整理すると以下の通り整理できます。

- ・現状では、特定公共賃貸住宅で入居率が低くなっているが、公営住宅はほとんどが70%台と高い入居率である。
- ・入居率が高く、入居希望が多いと思われるのは、高齢者向けもしくは高齢者などが単身でも入居できる住宅となっている。
- ・耐用年限を超過する住宅もあり、ほとんどの住宅で給湯器などの設備面や外壁など何らかの改修が必要となっている。
- ・公営住宅の需要と供給可能量のバランスを見ると、ニーズに対して十分供給能力を有している。またニーズは将来減少傾向にある。

以上を踏まえ、公営住宅に関する供給や維持管理などは、以下の方針の通りとします。

① 市営住宅の供給方針

公営住宅の需要と供給可能量の推計結果を踏まえると、募集停止の住宅を除いても、現状の公営住宅の数量で需要量を十分満たしていることから、新規整備は基本的に行わないこととします。

ただし、公営住宅は古いものが多く、今後、老朽化により使用し続けることが難しいものも生じてくることが予想されます。地域のバランスや福祉的観点も考慮し、適正な管理戸数は維持するよう配慮しつつ、市営住宅の戸数の減少はセーフティネット住宅等への居住支援の実施や、家賃補助等の施策の検討など、民間の賃貸住宅との連携を図っていきます。

② 市営住宅の維持管理方針

市営住宅の維持管理の実施計画については、本計画とは別に行財政の負担やライフサイクルコストの観点を踏まえ、公営住宅等の長寿命化計画を策定し、これに基づき維持管理を進めることとします。なお、この長寿命化計画については、耐久性の向上や予防保全的な改善などの長寿命化を図る事業について記載するとともに、高齢者や障がい者が安全・安心に居住できるよう、共用部のバリアフリー化等の福祉的対応に関する改善事業についても、計画的に進めることを記載します。

用途廃止予定以外の耐用年限を超えた木造住宅や、計画期間内に耐用年限を迎える住宅のうち、木造のものは今後も適切な維持管理を行い、入居者の募集を行っていくこととします。

計画期間内に耐用年限を迎える簡易耐火造の住宅については、所在する地域の管理戸数や入居者の状況、住宅そのものの状態を勘案し、募集停止して用途廃止を予定するか、今後も適切な維持管理を行いながら入居者の募集を行っていくか、判断することとします。

募集停止している住宅については、入居者と住宅の状況を踏まえ、用途廃止を視野に、今後の管理手法を検討します。

また、市営住宅の運営やさらなる活用について、空室を高齢者支援施設等に活用するなど、公民連携による民間活力の導入を調査・検討していきます。

③ 特定公共賃貸住宅への対応

特定公共賃貸住宅は、公営住宅に比べ空き住戸が多く、市民のニーズに応じた住宅とはなっていない現状があります。そこで、子育て世代の優先入居や市外からの移住希望者のためのお試し居住など、新たな利活用を図っていきます。

第5章 計画の実現に向けて

1 市民・地域の団体・民間事業者・行政の役割

本計画で掲げる様々な施策を推進するためには、行政だけではなく、市民、地域の団体(自治会等)や民間事業者など、様々な主体の連携・協力が必要不可欠です。

市民、地域の団体、民間事業者、行政が各々の役割を果たし、多様化する居住ニーズへ対応することで、「丹(まごころ)の里で暮らす・集まる・つながる住環境づくり」の実現を図ります。

① 市民の役割

市民一人ひとりが自らの住まいや住環境に関心を持ち、住宅を適切に維持管理し、本市に住まうことの良さや魅力を感じ、さらに良好な住環境の実現に向けて積極的に取り組む必要があります。

市外からの移住者を地域コミュニティの一員として受け入れ、共に地域活動に参加し、地域内外の交流を深めながら、住環境の向上や、地域課題の解決に主体的に取り組むことが期待されます。

② 地域の団体の役割

市民の最も身近な主体として、見守りや生活支援などの地域活動に取り組むとともに、空き家の適正管理などを通じ、地域コミュニティの活性化、定住人口・関係人口の創出・拡大などを推進することが期待されます。

③ 民間事業者の役割

住宅供給の大半を担う住まいの作り手として、品質や環境性能が確保された良好な住まいを供給するとともに、既存住宅や空き家等の有効活用・改修について市民へ適切な情報提供を行い、持続可能な住環境の実現に向けた取組が求められます。

さらに、広くまちづくりの観点から住まいをとらえ、本市の掲げる住まいの将来像を認識し、住みよいまちづくりに協力することが求められます。

④ 行政の役割

本計画に掲げられた政策を着実に実施します。そのために市民・民間事業者との連携を図るとともに、市民の住宅建築や民間事業者の開発行為などについて、住みよいまちづくりを実現するための支援を行います。

住宅セーフティネットについて、市営住宅の適切な管理・運営を行うとともに、関係機関と緊密に連携しながら、住宅困窮者のニーズに対応した住宅の供給を促進します。

また、市民だけでなく、市外からの移住希望者に対しても、積極的な情報提供などの支援を行います。

2 国・県などとの連携

① 国・県との連携

総合的かつ効果的な施策を推進するため、市営住宅の維持管理、優良な住宅供給の促進、空き家問題への対応、住まいの情報提供や安定した居住環境の維持のための仕組みづくりなど、国や県との連携を強化していきます。

また、施策の推進にあたって交付金など必要な財源の確保、既存制度の拡充等については国及び県に要望していきます。

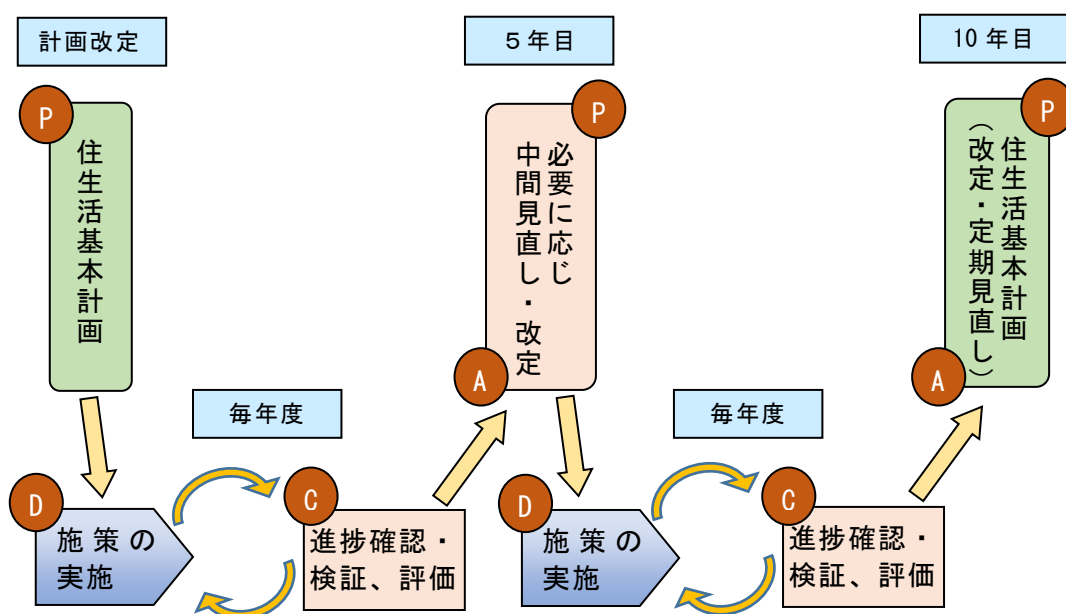
② 市の施策相互間の連携

本計画に示された住宅施策は、福祉、環境、子育て、都市計画、地域交通、防災など、市の複数の部署に関係します。住宅関連施策に関わる庁内関係各課と横断的に連携・調整を行い、本計画が掲げる理念や目標の実現に向けた取組を推進します。

3 進行管理の実施

本計画の進行管理については、評価指標による達成状況の確認や、各種統計データによる現状把握、及び具体的施策の進捗確認（事業の改廃、更新）を毎年度実施し、また、概ね5年ごとに有識者や市民の代表等による「丹波市住生活基本計画審議会」及び庁内関係各課による「丹波市住生活基本計画策定委員会」において、今後の住宅施策の動向や社会経済情勢の変化、上位・関連計画の見直しなど、必要に応じて評価指標、施策及び本計画の見直しを行うなど、PDCA サイクルによる計画の進行管理を行います。

図 進行管理のスケジュール



PDCA サイクル:事業管理の方法で、P (PLAN:計画)、D (DO:実行)、C (CHECK:チェック)、A (ACT:改善) を繰り返し事業を継続的に改善する方法。

■ 計画改定の経緯

本計画の改定にあたっては、庁内関係各課で構成する「丹波市住生活基本計画策定委員会」及び、有識者や市民の代表者等による「丹波市住生活基本計画審議会」を設置し、審議を進めてきました。計画改定までの経緯を以下に示します。

	検討項目	策定委員会	審議会	議会
令和3年度	(1) 丹波市住まい・住環境の現状 (2) 市民アンケート調査 ① 市民アンケート ② 市営住宅入居者アンケート ③ 住宅関連事業者ヒアリング (3) 現行住生活基本計画の確認	■ 第1回（10月15日） ・現在の計画の方針と具体的施策 ・丹波市の住まい・住環境の現状 ・市民アンケート調査等について	■ 第1回（11月4日） ・丹波市の住まい・住環境の現状 ・市民アンケート調査等について	11月17日 民生産建常任委員協議会報告
	(4) 市民アンケート等調査結果 (5) 各施策・評価指標の達成状況	■ 第2回（2月14日） ・市民アンケート等調査結果 ・改定に当たっての着眼点 ・各施策の状況について	■ 第2回（2月28日） ・丹波市の住まい・住環境の現状 ・市民アンケート等調査結果 ・計画改定に当たっての着眼点 ・評価指標の達成状況	3月8日 民生産建常任委員会報告
	(6) 基本理念、基本方針 (7) 具体的施策の展開 (8) 重点施策の検討 (9) 評価指標の検討 (10) 公営住宅の今後のあり方 (11) 計画の実現に向けて（役割、進行管理）	■ 第3回（7月20日） ・基本理念と基本方針等 ・具体的施策の展開	■ 第3回（7月29日） ・基本理念と基本方針等 ・市民アンケート補足分析結果 ・丹波市の魅力について	
令和4年度		■ 第4回（9月16日） ・施策方針及び具体的施策の展開 ・重点施策の検討 ・評価指標の検討	■ 第4回（9月29日） ・施策方針及び具体的施策の展開 ・重点施策の検討 ・評価指標の検討 ・公営住宅の今後のあり方について	
	(11) 計画のとりまとめ	■ 第5回（11月14日） ・住生活基本計画（改定素案）について	■ 第5回（11月25日） ・住生活基本計画（改定素案）について	12月20日 民生産建常任委員会報告
	パブリックコメント（12月21日～1月20日）			
		■ 第6回（1月27日） ・パブリックコメントの意見と対応について ・公営住宅等長寿寿命化計画（改定案）について	■ 第6回（2月24日） ・パブリックコメントの意見と対応について ・住生活基本計画（改定案）について ・公営住宅等長寿寿命化計画（改定案）について ・答申	
	丹波市住生活基本計画改定			3月 民生産建常任委員会報告

○丹波市住生活基本計画審議会条例

令和3年3月9日
条例第14号

(設置)

第1条 本市における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「住生活基本計画」という。）の策定又は変更を行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定により、丹波市住生活基本計画審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 審議会は、住生活基本計画の策定又は変更に必要な事項を審議し、市長の諮問に答申することをその職務とする。

(組織)

第3条 審議会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 識見を有する者
- (2) 各種団体等から選出された者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 公募による市民

(任期)

第4条 委員の任期は、所掌事務の終了をもって終わるものとする。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総括し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席して成立し、その議事は、出席委員の過半数で決する。ただし、可否同数のときは、議長の決するところによる。

3 議長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴き、又は必要な資料の提出及び説明を求めることができる。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、建設部において処理する。

(その他)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が会議に諮り、これを定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

(丹波市特別職に属する非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 丹波市特別職に属する非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（平成16年丹波市条例第41号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

丹波市住生活基本計画審議会 委員一覧

	区分 (条例第3条第2項)	所属・役職等	氏名	備考
1	(1号) 識見を 有する者	関西学院大学 建築学部 教授	かどの ゆきひろ 角野 幸博	
2		関西大学 環境都市工学部 教授	おか えりこ 岡 絵理子	
3		関西学院大学 建築学部 教授	しみず ようこ 清水 陽子	
4	(2号) 各種団体等 から選出 された者	丹波市自治会長会	おぎの たいぞう 荻野 泰造	令和3年度
			さきかわ いちたろう 笹川 一太郎	令和4年度
5		一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 三田・丹波支部	たむら こういち 田村 浩一	
6		一般社団法人兵庫県建築士事務所協会 北はりま支部	たにかわ みつじ 谷川 光二	
7		社会福祉法人 丹波市社会福祉協議会	たぐち かつひこ 田口 勝彦	
8		丹波市民生委員児童委員連合会	まつい のぶこ 松井 宣子	
9		丹波市商工会	おかばやし としゆき 岡林 利幸	
10	(3号) 関係行政 機関の職員	兵庫県丹波県民局丹波土木事務所 まちづくり参事	とうしゃ よしあき 當舎 良章	令和3年度
			たかはし あつし 高橋 篤志	令和4年度
11	(4号) 公募による	—	いけぐち きよみ 池口 清美	
12	市民	—	いしづか かずひこ 石塚 和彦	

○丹波市住生活基本計画策定委員会設置要綱

令和3年7月8日

訓令第21号

改正 令和4年2月25日 訓令第4号

(設置)

第1条 住生活基本法(平成18年法律第61号)の基本理念に則り、丹波市住生活基本計画(以下「計画」という。)の策定に必要な調査等を行うため、丹波市住生活基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調査、検討、調整等を行うものとする。

- (1) 計画の改定方針に関すること。
- (2) 計画の改定素案策定に必要な事項に関すること。
- (3) その他委員長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、次に掲げる者(以下「委員」という。)で組織する。

- (1) 建設部長
- (2) ふるさと創造部ふるさと定住促進課長
- (3) 生活環境部くらしの安全課長
- (4) 健康福祉部社会福祉課長
- (5) 健康福祉部子育て支援課長
- (6) 産業経済部農林振興課長
- (7) 産業経済部商工振興課長
- (8) 建設部都市住宅課長

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は、建設部長をもって充てる。
- 3 副委員長は、建設部都市住宅課長をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を述べさせることができる。

(代理出席)

第6条 委員は、やむを得ない事情により会議に出席できないときは、当該所属職員をして、代理出席させることができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、建設部都市住宅課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮り、これを定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、公布の日から施行する。

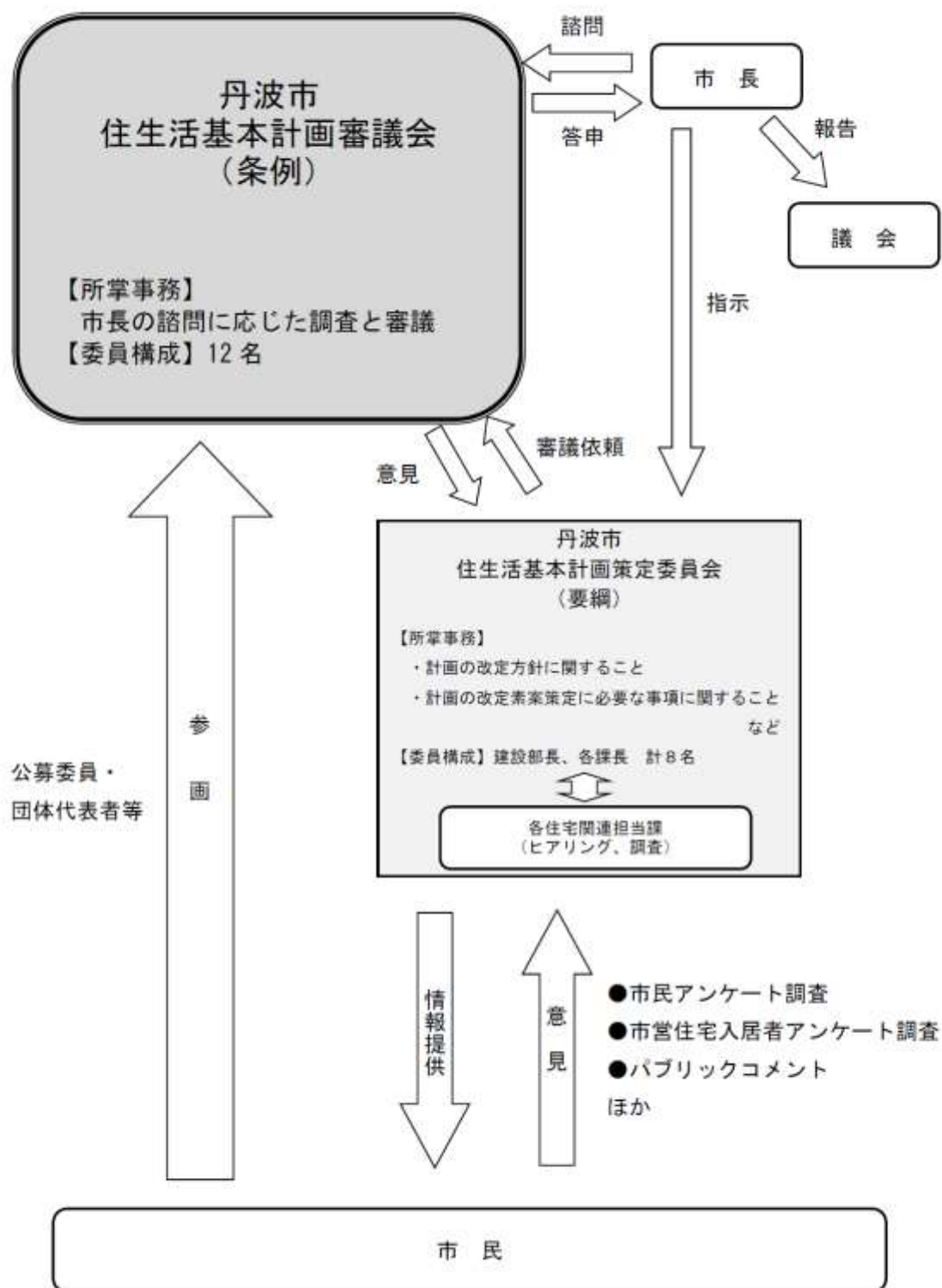
(有効期限)

- 2 この要綱は、令和5年3月31日限り、その効力を失う。

附 則(令和4年2月25日訓令第4号)

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

丹波市住生活基本計画策定体制



■用語集

〈あ行〉

P1	新しい生活様式	新型コロナウイルスが感染拡大するのを防止するための生活のあり方のことで、特に働き方に対してはテレワークやオンラインによる会議などにより場所や時間に縛られない柔軟な働き方が求められる。
P54	安心R住宅	既存住宅のマイナスイメージを払拭し、流通促進を図る環境整備のために、国が創設した制度のこと。

〈か行〉

P12	公営住宅	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する人々に低廉な家賃で賃貸するため、国の補助を受けて都道府県または市町村が建設し、管理する住宅。市町村営住宅、都道府県営住宅のこと。家賃は応能応益により定められている。
-----	------	---

〈さ行〉

P54	建物状況調査 (住宅インスペクション)	既存住宅を対象に、構造の安全性や劣化の状況を把握するために行う検査・調査のこと。目視等を中心とした現況把握のための検査、耐震診断や性能向上等のための詳細な調査等がある。
P25	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、その他住宅の確保に特に配慮を要する方のこと。
P25	住宅ストック (市営住宅ストック)	ストックとは、ある一時点における貯蔵量のこと、フローの反対の概念。住宅ストックとは、現存する住宅(数)のこと。市営住宅ストックは、現存する市営住宅(数)のこと。
P41	住宅セーフティネット	独力で住宅を確保することが困難な方々に、それぞれの所得や家族構成などに適した住宅を確保することができるようにする仕組みのこと。
P10	住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が5年毎にサンプル調査により実施する調査。結果が公表されている直近の調査は平成30年。
P10	新耐震基準	昭和56年6月の建築基準法改正で規定された、地震に対する建築物の安全性に関する現行の基準。
P62	セーフティネット住宅	低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などで、住まい探しに困っている方の入居を受け入れる住宅として、住宅セーフティネット制度に基づき登録された住宅。

〈た行〉

P27	耐震診断	既存の建築物の内、旧耐震基準（昭和 56 年以前の基準）で設計され耐震性能を保有していない建物を、現行の構造基準（耐震基準）で耐震性の有無を確認すること。
P47	耐用年限	公営住宅の構造に応じて「公営住宅法施行令」で定められた処分できる建築後の経過年数。
P25	脱炭素社会	地球温暖化の原因となる、温室効果ガスの実質的な排出量ゼロを実現する社会のこと。温室効果ガスの排出量を抑制し、排出された二酸化炭素を回収することで、温室効果ガスの排出量を全体としてゼロにする社会のこと。
P30	地区計画	都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、住民と市町村とが連携しながら、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画。
P40	地区防災計画	地区住民が自分たちで話し合い、居住する地区に想定される災害を把握し、日常での防災活動や災害時での対応方法を計画としてまとめたもの。
P8	昼間人口	地域における常住人口から地域外へ通勤・通学する人口を除き、地域外から通勤・通学する人口を加えた人口のこと。
P25	長寿命化	予防保全として修繕や改修を行うことで、建築物等の劣化の進行を遅らせ、長期間使用できるようにすること。
P11	デマンド型乗合タクシー	公共交通空白地の解消を図るために導入された、鉄道や路線バスを補完する生活交通として市内を運行する公共交通機関。事前予約により、運行経路や時間を決定し、市内 6 地域内を乗合で運行する。
P25	D X	Digital Transformation（デジタルトランスフォーメーション）の略で、デジタル技術の活用によって行政や企業が組織のあり方を変革し、生活の向上を成し遂げること。
P12	特定公共賃貸住宅	中堅所得者層の家族を対象とした公的賃貸住宅で、入居には原則として同居している親族がいることや一定の収入基準がある。

〈は行〉

P15	バリアフリー	障がい者や高齢者などが生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計においては、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。
P12	募集停止	市営住宅の場合、劣化状況を踏まえ、新たな入居者の募集を行わないこと。
P26	ポストコロナ時代	コロナウイルスが社会に存在していることを前提とした、新型コロナウイルス感染症の蔓延により変化した人々の価値観や暮らし方、働き方が当たり前となった時代のこと。

〈ま行〉

P30	緑条例	兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例のことで、緑を軸とし、広域的な見地から土地利用を考えながら、自然に配慮した開発を誘導することにより、自然と調和した地域環境の形成を図ろうとするもの。
-----	-----	---

〈や行〉

P70	予防保全	建築物などについて、異常や致命的な不具合が生じる前に計画的に点検・修繕し、劣化を抑えながら維持管理していくこと。
-----	------	--

〈ら行〉

P62	ライフサイクルコスト	建物を企画・設計・建築し、維持管理を行い、最後に解体・廃棄するまでの全期間に要する費用。
-----	------------	--

丹波市住生活基本計画（改定案）
発行/兵庫県丹波市（令和5年 月）
編集/建設部都市住宅課
住所/〒669-4192
兵庫県丹波市春日町黒井 811 番地
TEL/（0795）74-0221（代表）
URL/ <https://www.city.tamba.lg.jp/>



丹波市