

住宅施策の展開

第4章

第1節 住宅施策の展開

前章で設定した基本理念の実現を目指し、基本目標を達成するために必要な住宅施策の展開を示します。

理念	住宅施策の体系		
	基本目標	方向	展開
未来につながる住みたいまち	1. 魅力ある、住みたい住み続けたい住宅・住環境づくり	(1) 地域の魅力向上と移住・定住促進	重点施策1
			① 移住・定住につながる住宅確保等の支援
			② 地域特性に応じた住環境づくり
		③ 美しいまち並みの形成と伝統的建造物（民家）の活用	
	(2) 快適で良質な住環境の実現	① まちなかにおける居住の促進と住環境づくり	
		重点施策2	
	2. 安心して暮らせる安全な住宅・住環境づくり	(1) 災害リスクに対応した安全な住環境づくり	重点施策3
			① 住宅の耐震化の促進
		② 災害リスクに対応した総合的な防災対策の実施	
(2) 安心して暮らしやすい住環境の実現		① 安心して子育てができる住宅づくり	
		② 高齢者や障がい者等にやさしい住宅づくり	
		③ 省エネルギー化と環境にやさしい住宅づくり	
	重点施策4		
3. 安定した居住を確保できる住宅・住環境づくり	(1) セーフティネット機能の向上とストック有効活用	① 計画的な市営住宅等の管理運営の推進	
		② セーフティネットとしての市営住宅の活用	
	(2) ニーズに応じた住宅確保や住み替え支援	③ 災害時の速やかな住まいの確保	
		① 民間賃貸住宅への入居支援と住み替えがしやすくなる仕組み等の構築	
② 住宅リフォームの支援			



(1) 地域の魅力向上と移住・定住促進

桐生新町伝統的建造物群保存地区をはじめとした歴史あるまち並みと調和する住まいの整備等、地域の特性を生かした暮らしにより市外からの移住者、定住者を増加させ、地域の魅力向上と移住・定住促進に取り組みます。

①移住・定住につながる住宅確保等の支援

地域の特性を生かした暮らしの魅力向上を図り、若者世帯の定住を促進し市外への流出を抑制するとともに、市外からの移住者・定住者を増加させ、移住・定住促進に取り組みます。

主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の取得に対する支援 住宅取得費用の一部を支援、地域コミュニティ内での移住の支援 など ・定住促進住宅（入居募集） 過疎の抑制、移住、定住促進、若年層の人口増加のため、黒保根地区内にある定住促進住宅の入居者を募集 ・過疎地域（黒保根地区）の定住促進に対する支援 過疎地域（黒保根地区）に住宅を新築もしくは増改築・改修を行った場合の費用の一部を支援
--------	---

②地域特性に応じた住環境づくり

住みたいまち、住み続けたいまちの実現のため、地域特性に応じた住環境づくりを桐生市コンパクトシティ計画等のまちづくり分野と連携して取り組みます。

主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化の推進 中心市街地の拠点機能の維持・向上 ・地区計画及び建築協定等の活用 地区計画や建築協定の活用による市民のまちづくり・住環境づくりへの主体的な取組を支援 ・用途廃止後の施設の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> i. 用途廃止した学校や市営住宅等の有効活用 ii. まちづくりの観点での跡地利用検討 等
--------	--

③美しいまち並みの形成と伝統的建造物（民家）の活用

歴史的風致維持向上計画に基づき、市民の歴史まちづくりに対する意識の向上を図るとともに、桐生市景観計画に位置づけられた良好な景観と住みよいまちの形成に取り組みます。

主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・重要伝統的建造物群保存地区の保存整備 建物所有者と協議を重ねながら、伝統的建造物の保存修理を継続的に実施 ・市民・事業者による良好な景観形成の取組に対する支援 景観に関する情報の提供と意識啓発、市民・事業者の活動に対する支援、景観に関する相談窓口の設置 ・景観法に定められた諸制度の活用 個々の地区の状況や地域づくりの方向性等を踏まえ、その目的・方針に応じた諸制度の活用
--------	--

(2) 快適で良質な住環境の実現

まちなか居住を促進し、生活サービスや地域コミュニティの維持に加えて、空き家・空き地バンクを活用し、空き家の増加による住環境の悪化を防ぎ、快適で良質な住環境づくりに取り組みます。

①まちなかにおける居住の促進と住環境づくり

まちなか居住の促進により、生活サービスや地域コミュニティの維持を図り、快適で良質な住環境づくりに取り組みます。また、市民が主体的に住まい・住環境づくりに携わることができるよう、マンション管理や住教育の普及など多面的に取り組みます。

主な取組内容

- ・住宅等の立地誘導に関する取組
居住誘導区域内の居住に関する優遇制度の検討など(桐生市コンパクトシティ計画より)
- ・分譲マンションの適正管理に関する情報提供【新規】
 - i. 分譲マンションの適正管理促進
 - ii. 管理組合等に対し国や県の各種制度の紹介
 - iii. マンション管理士などの専門家への相談等について各種情報提供
- ・住教育の普及【新規】
ぐんま住まいの相談センター、一般社団法人住教育推進機構などの専門団体、大学、NPO等と連携し、イベント・セミナーの開催やパンフレット・教材の配布等により、市民がより豊かな住生活や住環境を実現していくために必要な知識や実践力を養う住教育の場を整える。
- ・住宅の取得に対する支援【再掲】

②空き家の適正管理と利活用の促進

空き家・空き地バンクを活用し、空き家の発生抑制をはじめ、管理が行き届かない空き家の増加による住環境の悪化等を防ぎ、快適で良質な住環境づくりに取り組みます。

主な取組内容

- ・空き家・空き地バンク
空き家・空き地物件の情報発信・提供
- ・空き家への対策
 - i. 空き家に関する問い合わせの総合窓口として、市民からの相談に対する対応や調整
 - ii. 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「桐生市空き家等対策協議会」の開催
 - iii. 特定空家等に至る前に、所有者の意識啓発や空き家の適正管理の働きかけを実施
 - iv. 所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用の検討
- ・空き家の除却・利活用に対する支援
空き家の除却・利活用に係る費用の一部を支援
- ・住宅の取得に対する支援【再掲】

※【新規】：本計画で新たに設定するもの

(1) 災害リスクに対応した安全な住環境づくり

市民の防災意識の高まりを受け、既存住宅の耐震化促進に加え、近年の多発する豪雨災害等による災害リスクを踏まえ、河川や山岳地が多い桐生市でもその被害を可能な限り小さくとどめるための災害に強い安全な住環境づくりに取り組みます。

①住宅の耐震化の促進

住宅所有者及び居住者に対し、適切な情報提供や支援を行い、耐震診断・耐震改修等を促進します。

主な
取組
内容

- ・木造住宅の耐震診断に対する支援
木造住宅（地上2階以下）に耐震診断技術者を派遣
- ・木造住宅の耐震改修に対する支援
耐震性能の低い木造住宅（地上2階以下）の耐震改修工事費用の一部を支援
- ・住宅リフォームに対する支援
住宅の改築やリフォーム工事費用の一部を支援（耐震改修の場合は加算など）
- ・耐震改修に伴う固定資産税の減額
既存住宅で現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合、申告により工事完了の翌年度分の家屋に係る固定資産税を減額

②災害リスクに対応した総合的な防災対策の実施

近年の多発する自然災害（地震・台風・豪雨等）の状況を踏まえ、河川や山岳地が多い桐生市でもその被害を可能な限り小さくとどめるための災害に強い安全な住環境づくりに取り組みます。

主な
取組
内容

- ・地域防災力の向上
 - i. 出前講座や防災講演会等の活用による地域防災意識の啓発を図り、自主防災組織などの地域防災体制の構築
 - ii. 防災に関する専門家の指導を仰ぎながら、地域住民と連携し、土砂災害対象地域における避難計画を更新するとともに、洪水時の自主避難計画、地区防災計画などの策定について研究
- ・がけ地近接危険住宅移転事業の推進
危険住宅を安全な場所への移転を奨励する「がけ地近接危険住宅移転事業」の推進（地域防災計画より）
- ・要配慮者の安全確保
避難行動要支援者名簿の作成や緊急連絡体制の整備等、地域防災計画に位置づけられた要配慮者の安全確保のための施策を推進

(2) 安心して暮らしやすい住環境の実現

超少子高齢化社会がさらに進むことを見据え、安心して子育てができる住宅や高齢者や障がい者等誰もが快適に暮らすことができるバリアフリー化された住宅や住環境整備の推進、持続可能社会の実現に向けて住宅の省エネルギー化や品質確保など、安心して暮らしやすい住環境づくりに取り組みます。

①安心して子育てができる住宅づくり

子育てを担う若い世代を中心に、広くゆとりある住宅の供給や子どもたちが安全・安心に暮らせる住まいを普及し、安心して子育てができる住環境づくりに取り組みます。

主な
取組
内容

- ・市営住宅維持管理・施設改修
良質なファミリー世帯向け住宅の供給
- ・子育てしやすい住宅の普及・啓発
群馬県住宅供給公社などにより遮音性や防犯性に優れ、ゆとりある面積規模を有した子育てしやすい住宅の普及・啓発
- ・住宅の取得に対する支援【再掲】

②高齢者や障がい者等にやさしい住宅づくり

高齢者や障がい者等誰もが快適に暮らすことができるバリアフリーによる住宅や住環境整備の推進など、安心して暮らしやすい住環境づくりに取り組みます。

主な
取組
内容

- ・住宅のバリアフリー化に対する支援
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化のための補修や改造費用の一部を支援
 - ・障がいの種類と程度に応じた住宅改修などに対する支援
障がい者が居住する住宅の補修や改造、居宅生活動作補助用具の購入などにかかる費用について、障がいの種類や程度に応じて支援
 - ・地域自立生活支援事業（シルバーハウジング）
高齢者の自立した生活を支援するシルバーハウジング（高齢者世話付住宅）事業の実施
 - ・バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額
バリアフリー改修工事を行った住宅について、申告により改修工事が完了した年の翌年度分の家屋に係る固定資産税を減額
 - ・住宅リフォームに対する支援【再掲】
バリアフリー改修の場合は加算など
- 【バリアフリー化 段差解消や手摺の設置】

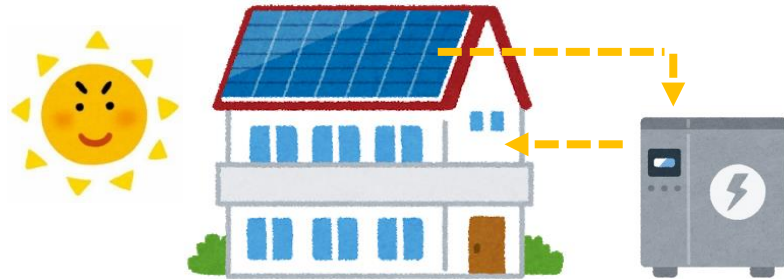


③省エネルギー化と環境にやさしい住宅づくり

耐久性や耐震性、維持管理・更新の容易性、省エネルギー性能等を有する「長期優良住宅」の普及をはじめ、持続可能社会の実現に向けた住宅の省エネルギー化を進めるとともに、浄化槽の設置や住宅建設・解体等の建設廃棄物の抑制、再利用の促進など、環境にやさしい住環境づくりに取り組みます。

主な
取組
内容

- ・新エネルギー・省エネルギー設備等の設置に対する支援
住宅に新エネルギー・省エネルギー設備等を設置する費用の一部を支援
- ・省エネ（熱損失防止）改修に伴う固定資産税の減額
既存住宅において、一定の省エネ改修工事を行った場合に、申告により改修工事が完了した年の翌年度分の家屋に係る固定資産税を減額
- ・浄化槽の設置に対する支援
水質汚濁を防止し、環境負荷低減に寄与する住宅づくりのため、合併浄化槽を整備する方に設置費用の一部を支援
- ・建設リサイクル法の普及・啓発
建設リサイクル法に基づく建設廃棄物の分別や軽量化、リサイクル製品の活用指導等
- ・長期優良住宅に対する固定資産税の減額
新築住宅のうち「長期優良住宅」の認定を受けて新築した住宅について、申告により新築後5年度分または7年度分の固定資産税を減額
- ・住宅リフォームに対する支援【再掲】
省エネ改修の場合は加算など



(1) セーフティネット機能の向上とストック有効活用

真に住宅に困窮する世帯へ公平かつ適正に住宅を供給するため、市営住宅等の管理戸数の適正化を含めた計画的な管理運営を行うほか、災害時における速やかな住宅確保の支援など、セーフティネット機能の向上に取り組みます。

①計画的な市営住宅等の管理運営の推進

真に住宅に困窮する世帯へ公平かつ適正に住宅を供給するため、市営住宅等の管理戸数の見直しを含めた適切で計画的な管理運営を行います。

主な
取組
内容

・市営住宅維持管理・施設改修【再掲】

- i. 入居者(入居希望者)に安全で快適な居住環境を提供するための適切な維持管理
- ii. 長寿命化を図るため、予防保全による維持管理、耐久性の向上などの改善の実施

【長寿命化型改善 屋上防水工事】



修繕前



修繕後

・適切な入居管理の推進【新規】

<期限付き入居や募集方法の検討>

公営住宅を必要とする低額所得世帯への供給とともに、高齢単身者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮世帯の入居に対応するため、期限付き入居の検討や募集方法の見直しなどにより、公平かつ適正な公営住宅を供給

・立地特性を考慮した団地の集約化検討【新規】

<桐生市コンパクトシティ計画と連携した団地の集約化検討>

公共交通機関、医療・福祉施設、商業施設、公共施設などへのアクセスの利便性及び災害時の安全性等を考慮し、居住誘導区域内へ団地の集約化を検討

※【新規】：本計画で新たに設定するもの

②セーフティネットとしての市営住宅の活用

増加する高齢者をはじめ、障がい者やひとり親世帯など、誰もが安心して生活できる住まいを確保できるよう、多様なニーズに合致した市営住宅の供給を図るとともに、シルバーハウジングの供給や既存ストックのバリアフリー化、ユニバーサルデザインに則った設備改修等を進め、市営住宅等の住戸を高齢者サロンの会場に利用するなど、住戸の多用途による利用について、福祉施策等との連携を図ります。

主な取組内容

- ・市営住宅維持管理・施設改修【**拡充**】
＜ストック総合改善事業（居住性向上型改善、福祉対応型改善）の実施＞
今後維持管理を行う市営住宅等については、既存ストックをできる限り活用するため、高齢単身者の増加など多様化する市営住宅入居ニーズに対応し、誰もが使いやすい住戸や住宅設備となるよう住戸のバリアフリー化をはじめ、給湯設備の設置や子育てしやすい環境へのリフォーム、省エネルギー化など、居住性向上を目的とした個別改善を検討し、快適に居住できる住宅の供給による入居率の向上を図る。
- ・新型コロナウイルスの影響を受ける方の市営住宅への入居
 - i. 新型コロナウイルス感染症の影響による解雇等により住居の退去を余儀なくされる方の市営住宅への入居を受け入れ
 - ii. 新型コロナウイルス感染症の影響により収入が著しく減少した市営住宅入居者の家賃の一部及び駐車場使用料を減額
- ・福祉施策との連携【**新規**】
市営住宅等の住戸を高齢者サロンの会場に利用するなど、住戸の多用途による利用について、福祉施策等と連携して検討を行う。
- ・地域自立生活支援事業（シルバーハウジング）【**再掲**】

③災害時の速やかな住まいの確保

大規模な災害が発生した場合に必要な応急仮設住宅を県と連携して迅速に供給できる体制の整備や被災者の生活再建を支援するため、公的住宅への受け入れや民間賃貸住宅のあっせんなど、有事におけるセーフティネット機能の充実を図ります。

主な取組内容

- ・災害救助法による応急仮設住宅
群馬県地域防災計画の定めるところにより知事が行い、市長は、補助期間として仮設住宅の必要な概数の把握や入居者の選定及び敷地の確保について協力
- ・市営住宅及び民間賃貸住宅のあっせん
応急仮設住宅の供給に合わせて、既設の市営住宅の空き家を利用するとともに、民間賃貸住宅の所有者及び管理事業者の協力を得て、罹災者に対し入居をあっせん

※【**拡充**】：既存事業の充実

※【**新規**】：本計画で新たに設定するもの

(2) ニーズに応じた住宅確保や住み替え支援

住宅セーフティネット機能の向上は、民間住宅を含め全体的に取り組む必要がある中で、既存住宅のストックを活用した民間賃貸住宅への入居支援や居住者のライフスタイルの変化に応じた住み替えや住宅リフォーム支援など、ニーズに応じた住宅確保や住み替え支援に取り組めます。

さらに、増加している民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットのあり方や、住宅確保要配慮者の中でも増加している単身高齢者等の居住の安定確保について、居住支援協議会等との連携をはじめとした住宅セーフティネットの充実について検討する必要があります。

①民間賃貸住宅への入居支援と住み替えがしやすくなる仕組み等の構築

住宅セーフティネット機能の向上は、民間住宅を含め全体的に取り組む必要がある中で、既存住宅のストックを活用した民間賃貸住宅への入居支援や居住者のライフスタイルの変化に応じた住み替えなど、ニーズに応じた住宅確保や住み替え支援に取り組めます。

主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅を活用した住まいの安定確保【新規】 住宅の確保に配慮が必要な世帯（住宅確保要配慮世帯）が安心して住み続けることができるよう、住宅確保を主とする入居支援と福祉関連部署が実施している居住支援策とのスムーズな連携のほか、居住支援協議会・居住支援法人の活用促進や民間住宅の空き家等を有効活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の周知・登録などを促進 ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネット強化の検討【新規】 家賃債務保証制度及び家賃債務保証業者登録制度の周知、家賃補助の検討 など ・居住支援が必要な世帯（高齢単身、ひとり親世帯など）に対する住宅確保のための支援体制の構築【新規】 居住支援協議会（県）や居住支援法人との連携による居住支援体制づくり、居住支援協議会の設立検討 など ・住み替えに関する情報提供の充実【新規】 一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行うマイホーム借上げ制度や、持ち家を活用した生活資金・住み替え資金の確保、中古住宅の取引に関する留意点など、住み替えを検討している世帯に対し、ホームページ等を用いた情報を提供 ・勤労者への住宅資金貸付事業 勤労者の生活の維持向上を図るため、住宅の取得費用などを融資 ・住宅の取得に対する支援【再掲】 ・空き家・空き地バンク【再掲】
--------	--

②住宅リフォームの支援

住宅リフォーム支援など、ニーズに応じた住宅確保支援に取り組めます。

主な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォームに対する支援【再掲】 ・総合的な住まい・住環境に関する相談体制の充実【新規】 住宅の耐震対策や住宅性能保証制度、悪質な住宅商法への備えなどの専門的な相談をはじめ、住宅税制や優遇制度の紹介など、多岐にわたる住まい・住環境に関する総合的な相談体制の充実について、住宅関連事業者等との連携により取り組む。 ・バリアフリー改修に伴う固定資産税の減額【再掲】
--------	--

※【新規】：本計画で新たに設定するもの

第2節 重点施策

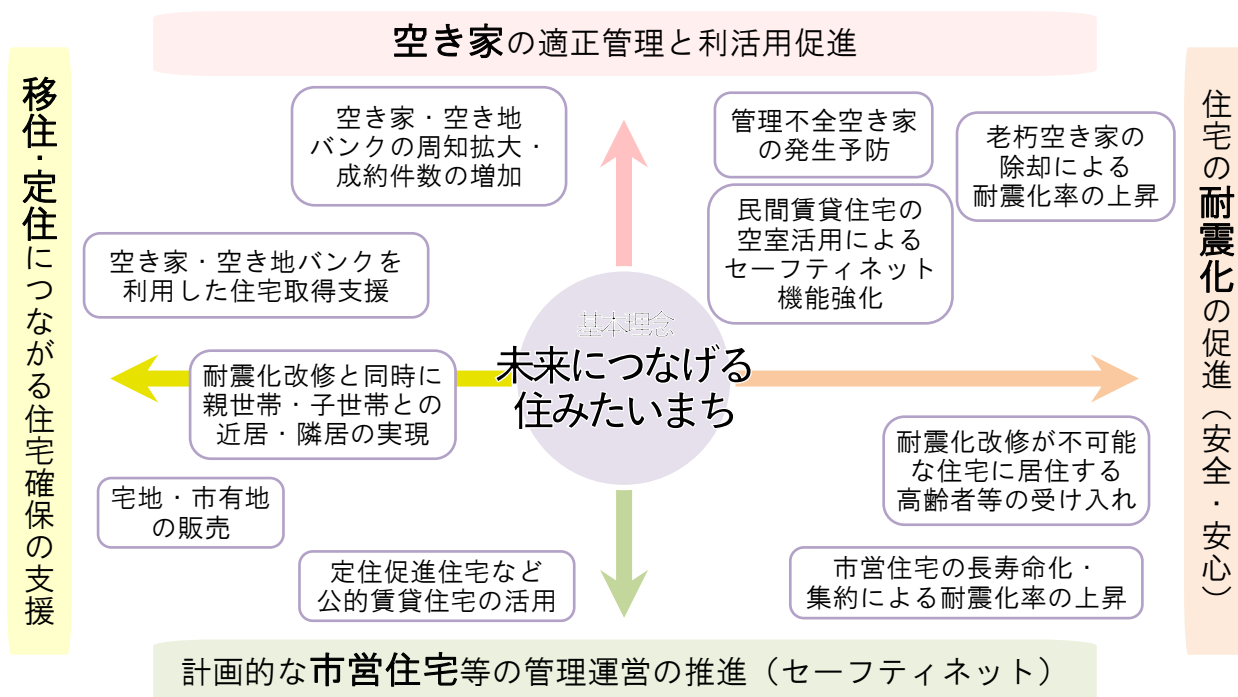
前節で設定した住宅施策の展開のうち、桐生市の抱える以下の課題や地域特性を考慮し、基本目標の実現に向けて、重点的に取り組むべき住宅施策を設定し、次のとおり示します。

【重点施策設定に関する課題や地域特性等】

- ・ 周辺都市と比較した桐生市の状況
 - （人口・世帯数の減少傾向が最も大きい）
 - （空き家率が最も高い）
 - （昭和56年より前に建築された住宅の割合が高く、耐震化率も低い）
- ・ 桐生市コンパクトシティ計画に基づき、持続可能でコンパクトなまちづくりを目指しており、計画に位置づけられた居住誘導区域における施策の検討・実施と連携し、各種取組を推進する。
- ・ これまでも移住・定住や空き家の解消につながる支援を進め、人口の減少抑制や定住促進について効果が出ている。
- ・ 市営住宅はストック数が充足しているため、量の確保ではなく質の向上を図り、真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの中核としての供給が求められている。
- ・ 長寿命化計画において、市営住宅の既存ストックの適切な活用や管理戸数の適正化、また、効率的な維持管理や耐震改修などの計画的な実施の必要性が示されている。

これらのことから、重点施策は桐生市の抱える主な課題である「移住・定住促進」、「空き家」、「耐震化（安全・安心）」、「市営住宅（住宅セーフティネット）」の4つの視点で整理します。

また、4つの重点施策はそれぞれ密接に関連したものとなっており、関連する重点施策の主な取組の実施により、これらの課題の早期解決を目指していきます。



移住・定住につながる住宅確保等の支援

■取組の背景

「桐生市コンパクトシティ計画」では、都市機能や居住の誘導による「誰もが住みたいと思えるまち、誰もが住み続けたいまち桐生」を目標に、一定の人口集積を図る居住誘導区域が設定されています。特に、中心市街地においては、人口・世帯数の減少や、空き地・空き家の増加など、低未利用土地の増加が懸念されるため、徒歩圏での生活利便性の高さを強みとして、中心市街地では様々な世帯のまちなか居住を推進していく必要があります。

また、黒保根地区では、空き家・空き地の増加、高齢化の急速な進行、世帯人員の小規模化などが大きな課題となっており、居住のまとまりを考慮したうえで移住・定住に向けた支援が必要となっています。

【主な取組内容】

・住宅の取得に対する支援 住宅取得費用の一部を支援、地域コミュニティ内での移住を支援 など
・定住促進住宅（入居募集） 過疎の抑制、移住、定住促進、若年層の人口増加のため、黒保根地区内にある定住促進住宅の入居者を募集
・過疎地域（黒保根地区）の定住促進に対する支援 過疎地域（黒保根地区）に住宅を新築もしくは増改築・改修を行った場合の費用の一部を支援
・移住・定住イベントの開催 オンライン移住相談会の実施 等
・お試し暮らし（移住活動）への支援 桐生暮らしを体験するための宿泊費用の一部を支援、移住者への各種支援体制（移住コーディネーター等）の構築 など
・宅地・市有地販売 市有地販売情報の提供、空き家・空き地バンクの活用 など

主な取組内容	取組主体と役割		
	市民	事業者等	行政
住宅の取得に対する支援	○ 利用	○ 連携	○ 支援
定住促進住宅（入居募集）	○ 利用	—	○ 供給
過疎地域（黒保根地区）の定住促進に対する支援	○ 利用	○ 連携	○ 支援
移住・定住イベントの開催	○ 参加	○ 連携	○ 実施
お試し暮らし（移住活動）への支援	—	○ 連携	○ 支援
宅地・市有地販売	○ 利用	○ 連携・実施	○ 情報提供

※事業者等：不動産業者・建設業者・NPO・業界団体・専門家団体 等

空き家の適正管理と利活用の促進

■取組の背景

「桐生市空き家等対策計画」は、空き家等の所有者等へ、空き家等の適正管理や利活用に関する情報提供や支援を行い、空き家の除却や利活用の促進を図ることにより、市民がより安心して居住できる生活環境を確保するとともに、桐生市の総体的な空き家等の減少に寄与することを目的に平成30年3月に策定されました。

しかし、平成30年住宅・土地統計調査結果では、空き家率は20.9%となっており、平成25年の17.3%から増加傾向にあるとともに、周辺都市と比較しても最も高い状況となっているため、更なる空き家対策の実施が必要となっています。

【主な取組内容】

- ・ 空き家・空き地バンクの更なる活用

空き家・空き地バンクの周知拡大、成約件数等の増加 など

- ・ 空き家への対策（相談窓口など）

- i. 空き家に関する問い合わせの総合窓口として、市民からの相談に対する対応や調整
- ii. 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「桐生市空き家等対策協議会」の開催
- iii. 特定空家等に至る前に、所有者の意識啓発や空き家の適正管理の働きかけを実施
- iv. 所有者不明等の空き家の解消に向けた財産管理人制度活用の検討

空き家・空き地の発生予防、適切管理についての意識向上、相談体制の充実 など

- ・ 空き家の除却・利活用に対する支援

空き家の除却・利活用に係る費用の一部を支援、所有者への注意喚起、特定空家等への認定と対応、利活用に関する研究や検討 など

- ・ 住宅の取得に対する支援【再掲】



主な取組内容	取組主体と役割		
	市民	事業者等	行政
空き家・空き地バンクの更なる活用	○ 情報提供 ・利用	○ 連携	○ 周知
空家等の対策（相談窓口など）	○ 所有者 ・利用	○ 連携	○ 相談・啓発
空き家の除却・利活用に対する支援	○ 所有者 ・利用	○ 連携	○ 支援
住宅の取得に対する支援	○ 利用	○ 連携	○ 支援

※事業者等：不動産業者・建設業者・NPO・業界団体・専門家団体 等

住宅の耐震化の促進

■取組の背景

「第3期桐生市耐震改修促進計画」では、令和2年度現在、耐震性を満たさないとされる住宅の割合は約25.7%となっているとともに、昭和56年より前に建築された住宅の割合が周辺都市と比較しても高く、耐震化率も低い状況となっています。

平成23年の東日本大震災をはじめ、近年、大きな被害をもたらす地震が全国各地で発生しており、市民の防災に対する意識も高まっています。よって、地震による人的・経済的被害を可能な限り最小限に抑えるためには、住宅の耐震化を図ることが重要かつ有効です。

【主な取組内容】

- ・木造住宅の耐震診断に対する支援
木造住宅（地上2階以下）に耐震診断技術者を派遣
- ・木造住宅の耐震改修に対する支援
耐震性能の低い木造住宅（地上2階以下）の耐震改修工事費用の一部を支援
（耐震補強・簡易耐震改修・耐震シェルター設置等）
旧耐震基準の住宅の建替えに対する支援の検討 など
- ・住宅所有者に対する直接的な耐震化促進の普及啓発等
耐震化普及啓発・補助制度リーフレット配布、地震防災マップの情報提供 など
- ・住宅リフォームに対する支援
住宅の改築やリフォーム工事費用の一部を支援（耐震改修の場合は加算など）
- ・耐震改修に伴う固定資産税の減額
既存住宅で現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合、申告により工事完了の翌年度分の家屋に係る固定資産税を減額
- ・改修事業者の技術力向上等に対する支援
改修事業者に対する耐震講習会の開催（県と共同実施） など



耐震改修(基礎新設)



耐震改修(金物固定)



耐震改修(筋かい)

主な取組内容	取組主体と役割		
	市民	事業者等	行政
木造住宅の耐震診断に対する支援	○ 利用	○ 実施	○ 支援
木造住宅の耐震改修に対する支援	○ 利用	○ 実施	○ 支援
住宅所有者に対する直接的な耐震化促進の普及啓発等	○ 所有者	○ 周知	○ 情報提供
住宅リフォームに対する支援	○ 利用	○ 実施	○ 支援
耐震改修に伴う固定資産税の減額	○ 所有者	○ 周知	○ 支援
改修事業者の技術力向上等に対する支援	—	○ 参加	○ 支援

※事業者等：不動産業者・建設業者・NPO・業界団体・専門家団体 等

計画的な市営住宅等の管理運営の推進

■取組の背景

人口減少社会の中で既に民間住宅でも空き家が増加し、市内の総世帯数（平成 27 年国勢調査 45,938 世帯）に対し、住宅ストック数（平成 30 年住宅・土地統計調査 63,120 戸）は充足している状況です。その一方で、民間借家等において住生活基本計画で定める最低限必要とされる面積水準を満たさない住宅に居住する世帯も 1 割程度あります。

住宅セーフティネットの基幹事業として位置づけられる市営住宅等においては、高齢単身世帯や障がい者世帯、ひとり親世帯、外国人世帯など施策対象世帯が多様化し、それぞれのニーズに合致した市営住宅等の供給を図っていく必要があります。しかし、多くの市営住宅等は、建物や設備の老朽化や時代やニーズに合致しない仕様となっている状況であり、管理戸数の適正化を含め、計画的な改善等の実施が必要不可欠となっています。

【主な取組内容】

・市営住宅維持管理・施設改修【再掲】

- i. 入居者(入居希望者)に安全で快適な居住環境を提供するための適切な維持管理
バリアフリー化改善や子育てしやすい環境へのリフォームなど、多様化する居住ニーズにも対応した維持管理の実施
- ii. 長寿命化を図るため、予防保全による維持管理、耐久性の向上などの改善の実施

・適切な入居管理の推進【新規】

住宅確保要配慮者の住宅確保支援、各種情報提供、入居者の適正管理 など
<期限付き入居や募集方法の検討>

公営住宅を必要とする低額所得世帯への供給とともに、高齢単身者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮世帯の入居に対応するため、期限付き入居の検討や募集方法の見直しなどにより、公平かつ適正な公営住宅を供給

・立地特性を考慮した団地の集約化検討【新規】

<桐生市コンパクトシティ計画と連携した団地の集約化検討>

公共交通機関、医療・福祉施設、商業施設、公共施設などへのアクセスの利便性や災害時の安全性等を考慮し、居住誘導区域内へ団地の集約化を検討

・市営住宅の管理適正化とまちづくりや移住・定住促進等に寄与する跡地利用の検討

計画的な用途廃止の実施、跡地の利活用提案や検討 など

・地域自立生活支援事業（シルバーハウジング）による高齢者の自立した生活支援

住宅供給に関する支援、福祉サービスに関する支援 など

・福祉施策との連携による市営住宅等の多用途による利用の検討

高齢者サロン等の利用、保育サービス等の利用の検討 など

※【新規】：本計画で新たに設定するもの

主な取組内容	取組主体と役割		
	市民	事業者等	行政
市営住宅維持管理・施設改修	—	○ 実施	○ 管理
適切な入居管理の推進	○ 利用	—	○ 管理
立地特性を考慮した団地の集約化検討	—	○ 連携	○ 検討
市営住宅の管理適正化とまちづくりや移住・定住促進等に寄与する跡地利用の検討	—	○ 連携	○ 検討
地域自立生活支援事業（シルバーハウジング）による高齢者の自立した生活支援	○ 利用	○ 連携	○ 支援
福祉施策との連携による市営住宅等の多用途による利用の検討	○ 利用	○ 連携	○ 支援

※事業者等：不動産業者・建設業者・NPO・業界団体・専門家団体 等

市営住宅の維持管理・施設改修

老朽化した住棟や旧耐震基準の耐震性が確保されていない住棟に対して安全性の確保や長寿命化のための改善事業を計画的に実施する。

また、計画的な修繕の実施により、良好な居住水準の維持を図る。



耐震改修（浜松町1丁目団地）

地域自立生活支援事業（シルバーハウジング）

生活援助員がシルバーハウジングに居住している高齢者に対し、必要に応じて生活指導、生活相談、安否の確認、緊急時の対応等を行う。

対象住宅には、緊急通報装置や緊急呼び出しボタンなど緊急時の対応のための設備がある。



緊急通報装置（相生町5丁目団地）



緊急呼び出しボタン（相生町5丁目団地）

