

# 桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)2021~2030

令和3年9月

桐生市

未来につなげる住みたいまち

~ 桐生の自然・歴史・豊かな暮らしを次の世代へ~



### 1. 計画策定の背景

桐生市では、国や群馬県の住宅施策との整合を図りつつ、平成 23 年 3 月に「桐生市住宅マスタープラン」を改訂し、住宅施策の推進に努めてまいりましたが、社会情勢の大きな変化に対応すべく、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が求められているところです。

そのようなことから、国や群馬県の住宅施策の動向や桐生市のまちづくりの新たな流れを受け、「桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)2021~2030」(以下、「本計画」という。)として、今後 10 年間における具体的な住宅施策計画的・総合的に推進していく必要があります。

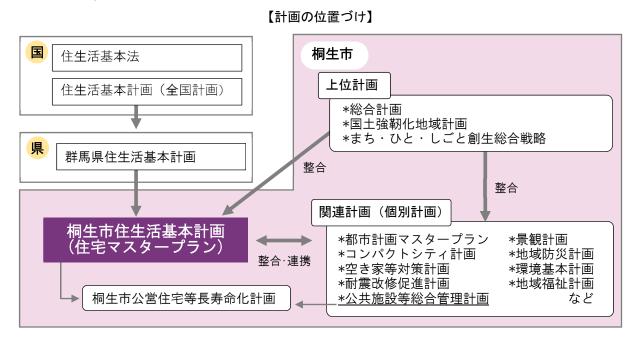
### 2. 計画の目的と位置づけ

### (1)計画の目的

本計画は、桐生市における居住特性、住宅事情、公営住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握して住宅施策に係る課題を明らかにし、課題解決に向けた基本理念・目標を定めるとともに、具体的な住宅施策の展開方向を示し、様々な住宅施策を計画的、総合的に推進することを目的とします。

### (2)計画の位置づけ

本計画は、「桐生市第六次総合計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づき国・県が策定した住生活 基本計画に即したものであり、他の関連計画との整合を図りながら住宅施策を展開する指針として位置 づけられます。



### 3. 計画期間

本計画は、令和3年度から令和12年度(2021~2030)までの10年間を計画期間とし、中間である策定後5年目(令和7年度)に見直しを検討します。

なお、中間見直しに限らず、今後の社会情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて 見直しを行います。

計 画 期 間: 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度 (2021~2030)

中間見直し: 令和7年度 (2025)

### 4. 桐生市の現状

### 現状と動向

人口

現在: 近年は、**毎年約1,400人の減少** 114,714人(平成27年)

将来: 今後は**減少傾向が大きくなる**見通し 67, 448 人(令和 27 年/平成 27 年の 59%)

(桐生市人口ビジョン、国立社会保障・人口問題研究所推計値)

高齢化率: 老年人口割合の増加が続く見通し 33.2%(平成27年)→46.6%(令和27年)

世帯

現在: 近年は46,000世帯程度で推移 45,938世帯(平成27年)

将来: 今後は**減少傾向が大きくなる**見通し 30,841 世帯(令和27年/平成27年の67%)

世帯当たり人員ともに減少(国交省ストック推計プログラムによる推定値)

高齢者世帯:年々増加傾向にあり、特に単身世帯、夫婦のみ世帯が増加

高齢者単独世帯 14.0% 高齢者夫婦世帯 14.3%(平成 27 年)

住宅 ストック の傾向 所有傾向: **持ち家割合が増加** 73.1%(平成30年)

住宅総数: 世帯数を上回っている 63,120 戸(平成30年) 空き家率: 5.6%(4,706件) (平成28年度 空き家実態調査)

耐震化率: 74.3%(令和2年度) 耐震性あり34,393棟 耐震性なし11,872棟

**リフォーム率**: 31.4% (平成 21 年から平成 30 年までの 10 年間で工事を行った持ち家)

市営住宅:耐用年数を経過した公営住宅は全体の約7割 老朽化が進行

### 市民意識

(令和元年度 「市民の声」 アンケート 結果) 評価: 下水処理や医療機関には満足する一方、 公共交通や災害に関しては実感度が低い

市の魅力:川や山などの豊かな自然、歴史あるまち並みや伝統産業など

住み続けたいまち:キーワードは「安心」・「安全」・「自然」

住宅施策関連: 住宅の耐震化を考えている割合 約3割 空き家・空き地バンクの認知度 約4割

※住み続けたくなる生活の場としての住環境が整っていると感じる割合は 26.2%

### 5. 住宅施策の課題

### 桐生市の魅力向上と 住まいづくりからみた課題

- ■人口減少への対応
- ■地域特性に応じた住環境づく りへの対応
- ■まち並みの形成と伝統的建造物(民家)への対応
- まちなかへの居住誘導への 対応
- ■増加する空き家への対応

### 居住者の安全と安心からみた課題

- ■住宅耐震化への対応
- ■災害が想定される区域内の住宅 への対応
- ■子育て世代の居住環境向上への 対応
- ■高齢者世帯増加への対応
- ■住宅のバリアフリー化への対応
- ■環境に配慮した住宅づくりへの 対応

### 安定した住宅供給からみた課題

- ■市営住宅の長寿命化への対応
- ■市営住宅管理戸数の適正化と 入居率低下への対応
- ■住宅セーフティネットの充実 への対応
- ■住宅ストックを活用した住み 替え支援への対応
- ■既存住宅のリフォーム需要へ の対応

### 6. 基本理念

桐生市は、歴史ある文化やまち並み、産業とともに発展してきた十分な都市基盤、恵まれた自然環境などの魅力があふれたまちですが、中心市街地を含め人口減少が加速しており、更なる超少子高齢化社会の 到来に向けて、移住・定住促進に住宅政策からも取り組み続ける必要があります。

### 【市民意識:「市民の声」アンケート(令和元年度)】

●住み続けたいと思うまち



- 1. **自然**が豊かであり、**安心**なまち
- 2. 日常生活が**安全、安心**して暮らせるまち
- 3. 静かで安心して楽しく生活できるようなまち
- 4. 豊かな自然と安心して暮らせるまち
- 5. 家族が**安全・安心**して暮らせるまち
- ●移住・定住を考えている人に伝えたい魅力
- ◆川や山など豊かな自然
- ◆歴史あるまち並みや伝統産業

### 【桐生市第六次総合計画(令和2年度~令和9年度)】

新たなまちづくりの計画として SDGs (持続可能な開発目標) など地球規模での取組の進展や市 民のライフスタイルの多様化といった桐生市を取り巻く環境の変化を踏まえ、「目指すべきまちの 姿」を示しています。

将来都市像

『 感性育み 未来織りなす

粋なまち 桐生』

基本テーマ(理念)

- 1. "感性"を育む人づくり
- 2. "つながり"を生かしたまちづくり

住宅施策においても、「"つながり"を生かしたまちづくり」に取り組み、「感性育み未来織りなす粋なまち桐生」の実現を目指します。

本計画では、住宅ストックを活用し持続可能な社会の実現のため、長きにわたり住み続けたいまち、住み続けられる住まいづくりに、市民・事業者・行政の協働のもと取り組みます。

桐生市の魅力を次世代が暮らす未来につなぐことを目標として、以下の基本理念を設定します。

## 基本理念

# 未来につなげる住みたいまち

~ 桐生の自然・歴史・豊かな暮らしを次の世代へ ~

目標

# 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

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。



桐生新町伝統的建造物群保存地区 本町通りのまち並み

### (2) 快適で良質な住環境の実現

まちなか定住を促進し、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。

目標 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

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。

### (2) ニーズに応えた住宅確保や住み替え支用

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、ニーズに応えた住宅確保や 住み替え支援に取り組みます。 目標 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

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。

### (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の住宅の省 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。



屋上防水改修



耐震改修



### 8. 住宅施策の体系

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 基本目標 方向 展開 重点施策1 ①移住・定住につながる住宅確保等の支援 (1)地域の魅力向上と ②地域特性に応じた住環境づくり 移住・定住促進 1. 魅力ある、住みたい ③美しいまち並みの形成と伝統的建造物 住み続けたい住宅・ (民家)の活用 未 住環境づくり 来 ①まちなかにおける居住の促進と 住環境づくり 1= (2)快適で良質な つ 住環境の実現 重点施策2 な ②空き家の適正管理と利活用の促進 げ 重点施策3 る (1)災害リスクに ①住宅の耐震化の促進 住 対応した安全な 4 住環境づくり ②災害リスクに対応した総合的な 防災対策の実施 た 2. 安心して暮らせる 17 安全な住宅・住環境 ①安心して子育てができる住宅づくり ま づくり (2)安心して暮らし ち ②高齢者や障がい者等にやさしい やすい住環境 住宅づくり の実現 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 ①計画的な市営住宅等の管理運営の推進 (1)セーフティネット ②セーフティネットとしての市営住宅の 機能の向上と 活用 ストック有効活用 3. 安定した居住を 確保できる住宅・ ③災害時の速やかな住まいの確保 住環境づくり ①民間賃貸住宅への入居支援と住み替え (2)ニーズに応じた がしやすくなる仕組み等の構築 住宅確保や 住み替え支援 ②住宅リフォームの支援

### 9. 重点施策

住宅施策の展開のうち、桐生市の抱える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。



# 1. 移住・定住につながる 住宅確保等の支援

一定の人口集積を図る居住地誘導区域(特に中心市街地)では、様々な世帯のまちなか居住を推進し、居住のまとまりを考慮したうえで移住・定住に向けた支援を行います。

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)	〇 利用	-	供給
過疎地域(黒保根地区)の 定住促進に対する支援	〇 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	〇 利用	○ 連携·実施	○ 情報提供



# 2. 空き家の適正管理と利活用の 促進

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 の促進を図ります。

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
空き家等の対策 (相談窓口など)	○ 所有者 · 利用	○ 連携	〇 相談·啓発
空き家の除却・利活用に 対する支援	○ 所有者 · 利用	実施	〇 支援
住宅の取得に対する支援	〇 利用	○ 連携	○ 支援



### 3. 住宅の耐震化の促進

耐震化率が低いため、人的・経済的被害を可能な限り最小限に抑えるためにも住宅の耐震化を支援します。

	_	>	4-1
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	〇	○	〇
対する支援	利用	実施	支援
木造住宅の耐震改修に	〇	○	○
対する支援	利用	実施	支援
住宅所有者に対する直接的な	〇	〇	○
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	〇	〇	○
支援	利用	実施	支援
耐震改修に伴う固定資産税の	○	周知	○
減額	所有者		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



### 4. 計画的な市営住宅等の 管理運営の推進

建物や設備の老朽化が進行しているため、管理戸数の適正化を含め、計画的な改善等を実施します。

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	1	○ 実施	〇 管理
適切な入居管理の推進	〇 利用	ı	〇 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	〇 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	〇 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	〇 利用	連携	○ 支援

# 10. 住まいづくりの成果指標

本計画の基本目標及び各施策の達成状況を示すため、次のとおり成果目標を設定します。

基本目標1 魅力ある、住みたい 住み続けたい住宅・住環境づくり			
	過去	現状	目標
「住宅対策の推進」の市民実感度   出典:市民相談情報課調べ]	_	26. 2% (令和元年度)	調査の都度向上
	過去	現状	目標
空き家・空き地バンク成約件数(累計) [出典:定住促進室調べ]	255 件 (平成 18 年度 ~令和元年度)	289 件 (令和 2 年 12 月末日現在)	740 件以上 (令和 12 年度)
[山央・た圧に進主劇へ]	過去	現状	 目標
空き家の解消件数(累計)	_	100 件 (平成 30 年度)	1, 000 件 (令和 12 年度)
[出典:定住促進室調べ] 基本目標2 安心して暮らせる安全な住宅・住環	 <del> </del>		
<b>本中口伝と 女心して春りとる女王な仕七・仕</b> 塚	過去	現状	目標
高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	33. 7%	38. 4%	50. 0%
[出典:住宅・土地統計調査]	(平成 20 年)	(平成 30 年)	(令和 10 年)
	過去	現状	目標
住宅の一定の省エネルギー対策率     [出典:住宅・土地統計調査]	19.0% (平成 20 年)	26. 7% (平成 30 年)	40.0% (令和10年)
	過去	現状	目標
住宅の耐震化率 [出典:桐生市耐震改修促進計画]	67.6% (平成 27 年度)	74. 3% (令和 2 年度)	85.0% (令和7年度)
基本目標3 安定した居住を確保できる住宅・イ	主環境づくり		
	過去	現状	目標
最低居住面積水準未満率 [出典:住宅·土地統計調査]	3. 2% (平成 20 年)	2.9% (平成30年)	早期に解消 (令和 10 年)
	過去	現状	目標
市営住宅の目標ストック数 [出典:建築住宅課調べ]	_	2, 779 戸 (令和 2 年 9 月 1 日現在)	2, 450 戸 (令和 12 年度)
	過去	現状	目標
リフォーム実施戸数	10, 610 戸 (平成 21 年	10, 750 戸 (平成 26 年~	22, 000 戸 (令和元年~
[出典:住宅・土地統計調査]	~平成 25 年)	平成 30 年)	令和 10 年)

# 11. 住まいづくりの役割と施策の推進

計画の着実な推進に向けて、市民・事業者・行政が適切な役割分担のもと協働する必要があります。

また、関係機関との連携により施策を効果的に推進します。

# 桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン) 2021~2030 -概要版-

発行日:令和3年9月

発 行:桐生市

編 集:桐生市 都市整備部 建築住宅課

〒376-8501 群馬県桐生市織姫町1番1号

TEL 0277-46-1111(代表)

桐生市ホームページ https://www.city.kiryu.lg.jp/



市のマスコット キャラクター 「キノピー」