
桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）

2021～2030

（案）

概 要 版

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。

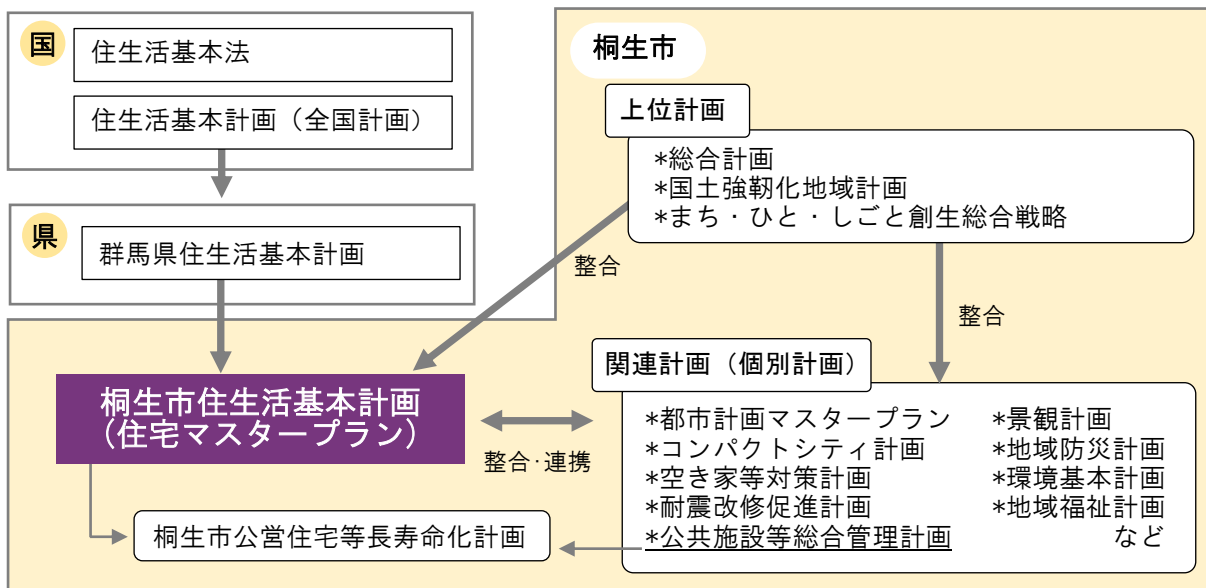
2 計画の目的と位置づけ

（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1,400人程度減少し、平成27年では114,714人となっている。

将来：毎年減少し、令和27年には67,448人（平成27年の59%）と推計される。
（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：平成27年の高齢化率は33.2%であるが、将来的にはさらに増加する見込み。

●世帯

現在：近年は46,000世帯程度で推移し、平成27年では45,938世帯となっている。

将来：今後は減少傾向が大きくなり、世帯当たり人員も減少し、令和27年には30,841世帯（平成27年の67%）と推計される。（国交省ストック推計プログラムによる推計値）

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している。

●住宅ストックの傾向

所有：持ち家の割合が増加し、平成30年では73.1%となっている。

総数：住宅総数は、平成30年で63,120戸と世帯数を上回っている。

空き家：平成28年度の調査結果では4,706件、空き家率は5.6%となっている。

耐震化率：令和2年度における耐震性がある住宅は34,393戸、耐震性のない住宅は11,872戸、耐震化率は74.3%となっている。

リフォーム：平成21年から平成30年までの10年間でリフォーム工事を行った持ち家は31.4%となっている。

市営住宅：耐用年数を経過した住宅は全体の約7割あり、老朽化が進行している。

●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しているが、公共交通や災害に対しては実感が低い。

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・空地バンクの認知度 約4割

※住み続けたる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

桐生市の現状や上位関連計画、市民意識調査結果等を踏まえ、今後の住宅施策に関わる課題は以下のとおりとなります。

桐生市の魅力向上と住み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
- 子育て世帯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

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】

●住み続けたいと思うまち

キーワード

安全 安心 自然

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り組み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
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

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。

(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。

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。

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みます。

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
未来につなげる住みたいまち	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	① 移住・定住につながる住宅確保等の支援 ★1
			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
	② 空き家の適正管理と利活用の促進 ★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	① 住宅の耐震化の促進 ★3
			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			
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 ★4	
		② セーフティネットとしての市営住宅の活用	
		③ 災害時の速やかな住まいの確保	
	(2) ニーズに応じた住宅確保や住み替え支援	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			

※「★」：重点施策

9 重点施策

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

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）	○ 利用		○ 供給
過疎地域の定住促進に対する支援	○ 利用	○ 連携	○ 供給
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

重点

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、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	○ 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

重点

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。

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	○ 発信
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

重点

4. 計画的な市営住宅等の管理運営の推進等

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	—	○ 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	○ 供給 ・ 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 ・ 実施	○ 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

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、次のとおり成果指標を設定します。

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
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)
空き家の解消件数（累計） [出典：定住促進室調べ]	—	100 件 (平成 30 年度)	1,000 件 (令和 12 年度)
基本目標2 安心して暮らせる安全な住宅・住環境づくり			
	過去	現状	目標
高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 [出典：住宅・土地統計調査]	33.7% (平成 20 年)	38.4% (平成 30 年)	50.0% (令和 10 年)
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)
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・住環境づくり			
	過去	現状	目標
最低居住面積水準未達率 [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)
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)
リフォーム実施戸数 [出典：住宅・土地統計調査]	10,610 戸 (平成 21 年 ～平成 25 年)	10,750 戸 (平成 26 年～ 平成 30 年)	22,000 戸 (令和元年～ 令和 10 年)

11 住まいづくりの役割と施策の推進

本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。