

議案第 60 号

桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)の策定について

桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)を策定することについて、桐生市議会の議決すべき事件を定める条例(平成 31 年桐生市条例第 9 号)第 2 条の規定により、議会の議決を求める。

令和 3 年 8 月 26 日提出

桐生市長 荒 木 恵 司

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

目 次

第1章 計画のあらまし

第1節 計画策定の背景と目的等	
1 計画策定の背景	2
2 計画の目的と位置づけ	3
3 計画期間と策定のフロー	4
4 居住地域及び地域・地区の概要	5
第2節 上位・関連計画	6
第3節 桐生市の概況	
1 地域の概況	8
2 居住地域の状況	10
3 都市計画	12
4 主な宅地の整備・開発状況	14

第2章 住まいの現状と課題

第1節 居住者の状況	
1 人口・世帯	16
2 市民意識	22
第2節 住宅ストックの状況	
1 持ち家・借家	25
2 住宅市場	34
3 公的賃貸住宅	36
第3節 住宅施策の課題	
1 桐生市の魅力向上と住まいづくりからみた課題	42
2 居住者の安全と安心からみた課題	43
3 安定した住宅供給からみた課題	44
4 地域・居住地別の課題・特徴	45

第3章 住宅施策の理念・目標

第1節 理念	48
第2節 基本目標	49

第4章 住宅施策の展開

第1節 住宅施策の展開	52
1 魅力ある、住みたい 住み続けたい住宅・住環境づくり	53
2 安心して暮らせる安全な住宅・住環境づくり	55
3 安定した居住を確保できる住宅・住環境づくり	58
第2節 重点施策	61

第5章 市営住宅の供給及び活用・整備

第1節 市営住宅の供給方針	
1 住宅セーフティネットの考え方	68
2 市営住宅の供給方針	70
第2節 市営住宅の活用・整備方針	
1 市営住宅の活用方針	71
2 市営住宅の整備方針	72

第6章 計画の実現に向けて

1 住まいづくりの成果指標	74
2 住まいづくりの役割と施策の推進	78
SDGsと桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）	80

資料

居住地域及び地域・地区の概要	資-1
上位・関連計画	資-2
地域の概況	資-5
居住地域の状況	資-6
主な宅地の整備・開発状況	資-9
人口・世帯	資-10
持ち家・借家	資-12
住宅市場	資-15
公的賃貸住宅	資-16
桐生市住宅マスタープラン（2011～2020）の成果指標の達成状況	資-19
桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）策定委員会	資-20
桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）庁内検討委員会	資-21
パブリックコメント	資-22

■国勢調査：

「人口及び世帯」に関する各種属性のデータを調べる「全数調査」。日本では、国の最も重要かつ基本的な統計調査として、統計法に基づき総務大臣が10年ごとに国勢調査を実施することとされており、その中間の5年目に当たる年には簡易な方法で実施されています。

■住宅・土地統計調査：

住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を把握する調査。昭和23年から5年ごとに行われ、平成30年住宅・土地統計調査はその15回目になります。

（抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合があります）

■報告書内の図表について：

結果を四捨五入している図表や複数回答の図表は合計が100%にならない場合があります。

計画のあらし

第 1 章

第1節 計画策定の背景と目的等

1 計画策定の背景

近年の急速な少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月に現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、概ね5年ごとに見直しが行われ、平成28年3月に、平成28年度～令和7年度を計画期間とする新たな計画として策定されたことを受け、群馬県では、「群馬県住生活基本計画2016」を平成29年3月に策定しています。

なお、国では「新たな住生活基本計画（全国計画）」として、令和3年3月に見直しがされました。

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。

桐生市のまちづくりでは、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た、「桐生市第六次総合計画（令和2年3月）」を策定したほか、生活サービス施設や居住の誘導により、まちをコンパクト化することで子どもから高齢者まで誰もが住みたいと思える、誰もが住み続けたいとなるまちの形成を目指し、持続可能な都市構造への再編を行うための「桐生市コンパクトシティ計画（平成31年3月）」を策定しました。

また、市営住宅を含む多くの公共施設等の老朽化の進行や厳しい財政状況の中で総合的かつ計画的な公共施設等のマネジメントを推進するための「公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」を策定しております。

これらのことから、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

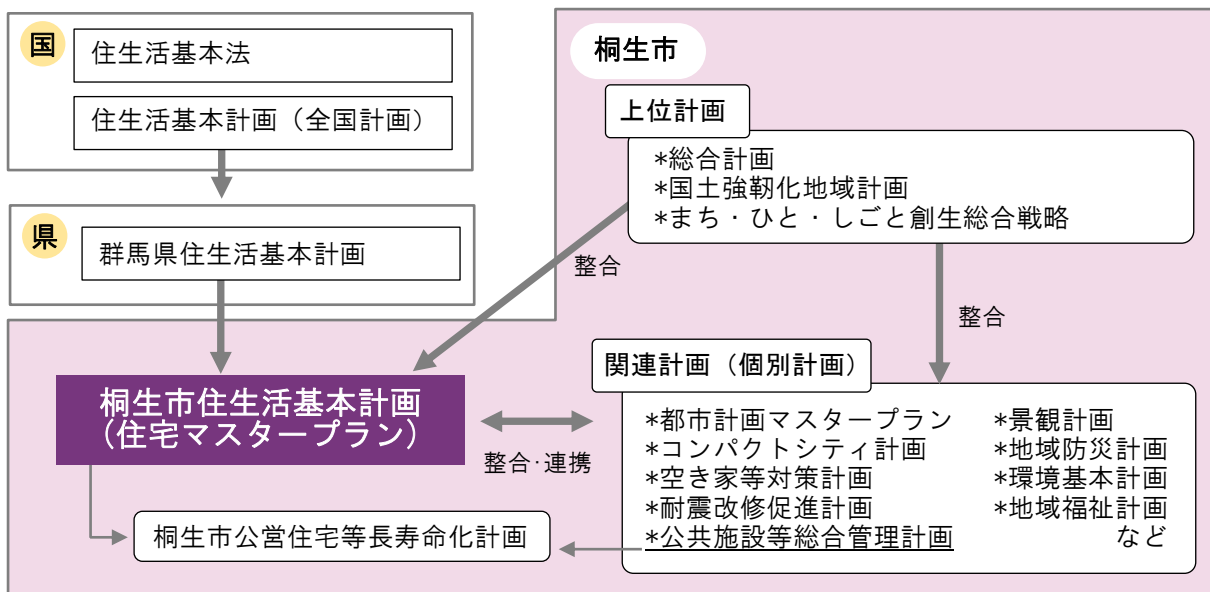
(1) 計画の目的

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。

計画の位置づけ



計画の期間

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
桐生市 第六次総合計画	令和2年度～令和9年度 ▶										
桐生市住生活基本計画 （住宅マスタープラン）		令和3年度～令和12年度 ▶									
群馬県住生活基本計画	平成28年度～令和7年度 ▶										
住生活基本計画 （全国計画）	令和3年度～令和12年度 ▶										

3 計画期間と策定のフロー

(1) 計画期間

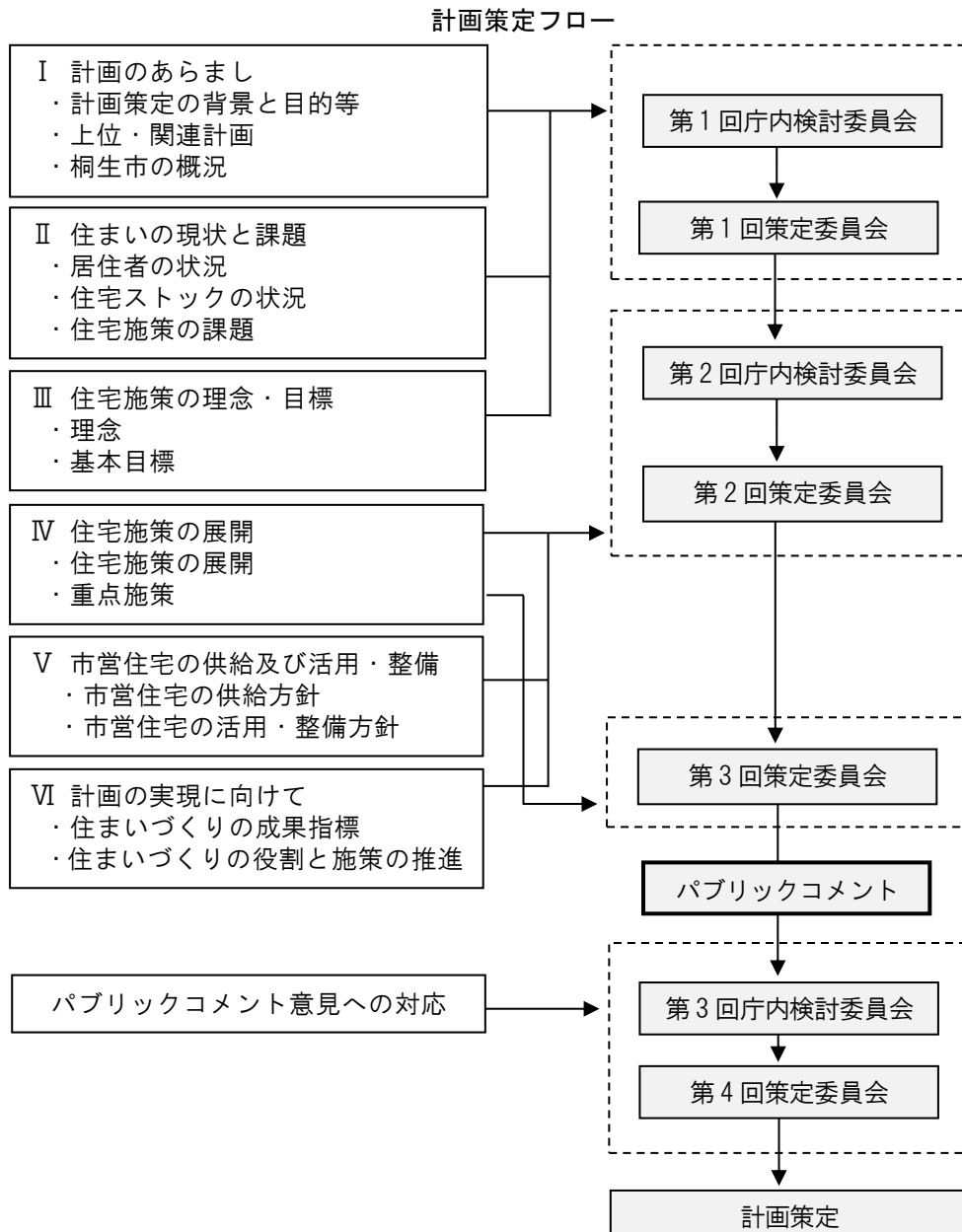
本計画は、令和3年度から令和12年度(2021～2030)までの10年間を計画期間とし、中間である策定後5年目(令和7年度)に見直しを検討します。

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)

(2) 計画策定のフロー

本計画は、庁内関連部署により組織する「庁内検討委員会」及び学識経験者、市民及び関係団体等により組織する「策定委員会」における以下のフローに示す審議を経て策定しました。



4 居住地域及び地域・地区の概要

(1) 居住地域

市街化区域を地域の特徴から、まちなか、丘陵住宅地、山間住宅地、その他住宅地に分類し、市街化調整区域を集落地、新里・黒保根地域を生活拠点と集落地とします。

(2) 地域・地区

桐生市都市計画マスタープランの地域区分を基本とし、本計画では、旧桐生市の桐生地域、合併した旧新里村、旧黒保根村の新里・黒保根地域の2地域11地区とします。

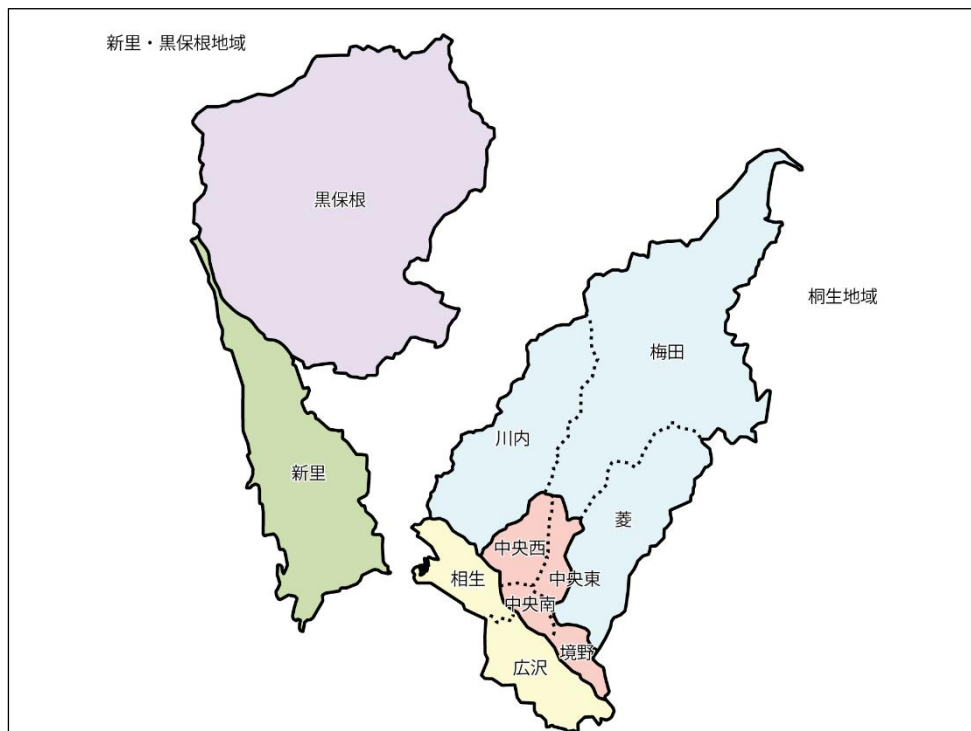
居住地区分

		居住地		桐生市コンパクトシティ計画
桐生地域	市街化区域	まちなか	中心・地域拠点	都市機能誘導区域
			居住誘導地域	居住誘導区域
			丘陵住宅地	—
		山間住宅地	—	
	その他住宅地	—		
市街化調整区域	集落地	—		
新里・黒保根地域	生活拠点	生活拠点		
	集落地	—		

地域・地区区分

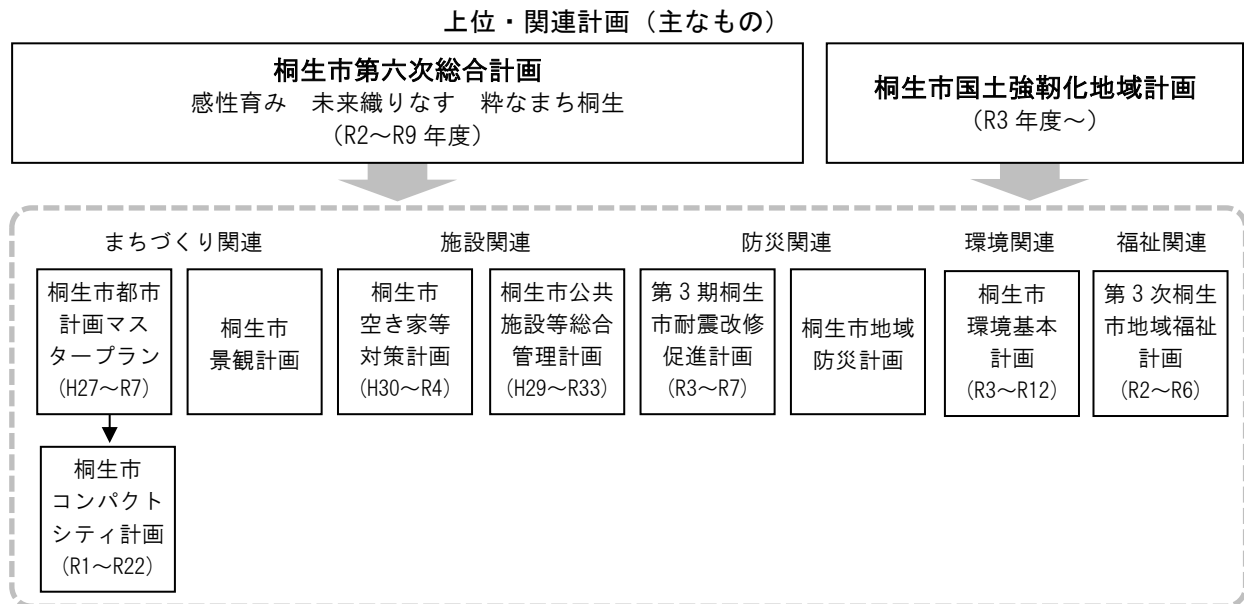
●:各区域内に位置する ○:一部を含む

地域	地区	都市計画区域	市街化区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域		
桐生	中央	中央東	1, 2, 6, 7, 10 区	●	○	○	
		中央西	8, 9 区	●	○	○	
		中央南	3, 4, 5 区 (桜木町除く)	●	●	●	○
		境野	11 区	●	●	○	—
	南部	広沢	12, 13 区、桜木町	●	○	○	○
		相生	15, 18 区	●	●	○	○
	北部	川内	16 区	●	○	○	—
		梅田	14 区	●	○	—	—
菱		17 区	●	○	○	—	
新里・黒保根	新里	19, 20, 21 区	●	—	—	—	
	黒保根	22 区	—	—	—	—	



第2節 上位・関連計画

本計画の上位・関連計画は以下のとおりであり、「桐生市第六次総合計画」、「群馬県住生活基本計画 2016」の概要を次に示します。



桐生市第六次総合計画（令和2年3月）

	計画期間	令和2年度～令和9年度（2020～2027）
	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
	目標とする将来人口	2027年 約99,600人（2023年 約105,000人）
	5. 都市基盤の整備（都市基盤）	1. 土地利用と景観の形成 2. 歴史まちづくりの推進 3. 道路交通網の整備 4. 公共交通体系の充実 5. 住宅対策の推進 6. 公園・緑地の整備 7. 水道水の安定供給 8. 汚水・雨水の適正処理 9. 水と緑の保全
基本 構 想	5-5 住宅対策の推進	
	<ul style="list-style-type: none"> ●基本方針 人口の流出を抑制し、市民の住宅ニーズに合った住まいの供給を確保しつつ若い世代の定住化を促進するため、住宅対策を推進します。 ○目標指標 ・「住宅対策の推進」の市民実感度→26.2%（2019年度）を2021年度・2023年度実施の調査の都度向上 ・空き家の解消件数 → 2020～2023年度 各100件 ●施策の方向 1. 住環境の整備 ○目標指標 ・高層の市営住宅の耐震改修件数 → 2021年度・2023年度 各1棟 ・「特に著しい損傷」の空き家の減少件数 → 2020～2023年度 各10件 ○施策 1. 市営住宅の整備 重点施策 2. 空き家・空き地対策の推進 2. 移住・定住の促進 ○目標指標 ・移住・定住に関する相談件数 → 2020～2023年度 各172件 ・空き家・空き地バンクの成約件数 → 2020～2023年度 各44件 ○施策 1. 移住・定住の促進 重点施策（総合戦略） 	

群馬県住生活基本計画 2016（平成 29 年 3 月）

計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度（2016～2025）	
施策の基本目標	(1) 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり (2) 豊かで住み続けられる住まい・まちづくり (3) いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり	
基本目標 (1)	誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり	
「ひと」、つまり県民は、行政が政策を行う目的そのものであり、最も重要とされるものです。そのため、若年世帯・子育て世帯や高齢者をはじめとして、全ての県民の住まいに対する不安が解消され、災害発生時においても住まいを確保できる、県民の誰もが安心して暮らせる「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 安心して子育てができる住まいの充実 (2) 子育てに配慮した良好な地域づくり (3) 高齢者が安心して暮らせる住まいの充実 (4) 民間賃貸住宅によるセーフティネットの充実 (5) 公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実 (6) 被災した住宅の復旧等の体制の整備		
【成果指標】		
①最低居住面積水準未達率	平成 25 年：2.4% → 平成 37 年：早期に解消	
②子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	平成 25 年：48.4% → 平成 37 年：64%	
③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	平成 26 年：2.5% → 平成 37 年：3～5%	
④高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	平成 25 年：39.9% → 平成 37 年：75%	
⑤被災建築物応急危険度判定士数	平成 26 年：1,692 人 → 平成 32 年：2,000 人 → 平成 37 年：2,000 人の維持	
⑥公営住宅の供給目標量	当初 5 年間：9,000 戸 10 年間：18,000 戸	
基本目標 (2)	豊かで住み続けられる住まい・まちづくり	
「まち」はそこで暮らすひとの多種多様な生活の場であり、将来にわたって受け継がれていくものです。そのため、本県の都市部、中山間部、都市近郊区など多様性の元となっているそれぞれの地域が持つ強みを活かし、居住ニーズに対応できる「まちのまとまり」を図ることで、豊かに住み続けられる「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 住宅市場の流通の円滑化 (2) 質の高い新築住宅の供給 (3) 「ぐんま」の住まいづくり (4) 「まちのまとまり」の形成のための仕組みづくり (5) 安全で魅力ある住宅地づくり (6) 高齢者が住み続けられる地域づくり		
【成果指標】		
⑦新築住宅における認定長期優良住宅の割合	平成 26 年：13.4% → 平成 37 年：20%	
⑧住宅の一定の省エネルギー対策率	平成 25 年：30.4% → 平成 37 年：46%	
⑨情報提供（相談）件数	平成 27 年：1,015 件 → 平成 37 年：2,000 件	
⑩市街化区域内人口密度	平成 26 年：64.2 人/ha → 平成 37 年：60 人/ha の維持	
⑪共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率	平成 25 年：6.5% → 平成 37 年：18%	
※構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を有し、かつ良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び維持保全計画が策定された住宅		
基本目標 (3)	いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり	
「すまい」はひとが住む器に留まらず、まちを構成する土台でもあり、県民のニーズに即した高い性能と経済性が求められます。そのため、空き家を含む既存の住宅について、県民が自らの居住ニーズに合わせてリフォーム等で手を入れることで、質の高い住宅にいつまでも住むことができる、いいものを長く大切に使う「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 住宅の安全性の確保 (2) 質の高い既存住宅ストックの形成 (3) 空き家対策の推進		
【成果指標】		
⑫耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	平成 27 年：19.5% → 平成 37 年：おおむね解消	
⑬リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	平成 25 年：4.1% → 平成 37 年：7%	
⑭空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	平成 26 年：0 割 → 平成 37 年：おおむね 9 割	

第3節 桐生市の概況

1 地域の概況

(1) 地勢

- ・ 渡良瀬川や桐生川が流れ、山々が屏風状に連なり、市の総面積の約7割を森林が占めるなど水と緑に恵まれた土地となっています。
- ・ 合併した新里・黒保根地域は、桐生地域との間にみどり市を挟んだ飛び地であり、黒保根地区は山岳地が多くを占めています。
- ・ 渡良瀬川と桐生川に挟まれた扇状地を起点に形成された市街地は、川沿いの両岸から山間の斜面地まで広がっており、自然災害のリスクが高い箇所が多く見られます。

(2) 災害区域等

①土砂災害警戒区域

- ・ 土石流、急傾斜地、地滑りの3種の警戒区域及び特別警戒区域を設定しており、合わせて警戒区域768箇所、特別警戒区域734箇所が指定されています。
- ・ 特別警戒区域は、黒保根地区の山岳部、桐生地域の山沿いの斜面地に多く分布し、梅田・川内地区といった山間住宅地が含まれています。
※特別警戒区域：警戒区域より危険な区域を指し、警戒区域の中に含まれる。

②浸水想定区域

ア. 河川

- ・ 渡良瀬川と桐生川の最大の大雨による氾濫で浸水する恐れがある地域は、桐生駅周辺や市役所周辺といった多くの市街地が含まれており、公共交通の要であるJR両毛線も市内の区間の多くが浸水想定区域となっています。
- ・ 特に、渡良瀬川の上流から右岸の広沢地区にかけては、浸水深が大きい区域が多く広がっています。
- ・ 桐生川上流は、浸水想定区域と土砂災害警戒区域が重なるような箇所もあり、災害リスクが高い地域となっています。

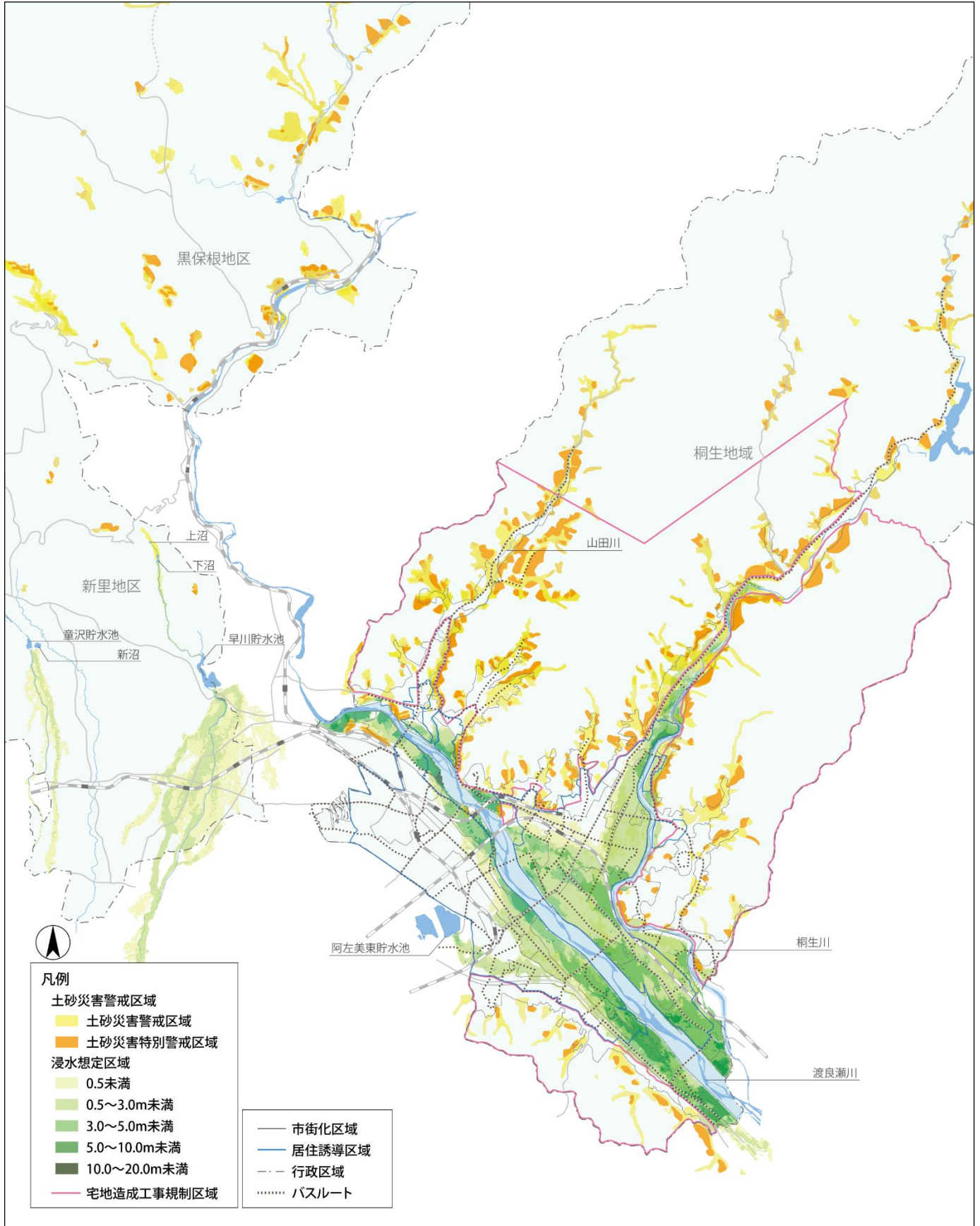
イ. 農業用ダム及び防災重点ため池

- ・ 新里地区に早川貯水池、上沼・下沼と童沢貯水池・新沼があり、特に早川貯水池による浸水想定区域には、民家や公共施設等が多く立地しています。
- ・ その他、みどり市内にある阿左美沼の浸水想定区域の一部が広沢地区まで広がっています。
※防災重点ため池：決壊した場合に浸水が想定される区域で人的被害を与える恐れのあるため池

③宅地造成工事規制区域

- ・ 桐生市では宅地造成等規制法による規制区域として昭和42年12月に合計5,664ha指定されています。
- ・ 既存の市街地として梅田・川内・菱・広沢地区をはじめとした山間住宅地や丘陵住宅地が含まれています。
※宅地造成工事規制区域：宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出が生ずる恐れのある市街地又は市街地になろうとする土地において、災害の防止のため必要な規制を行う区域

災害区域図（新里・黒保根地域の一部を除く）



2 居住地域の状況

(1) 居住地

①中心・地域拠点

- ・生活サービス施設、店舗併用の住宅が多く集積していますが、一部、狭い道路や未接道の住宅が多く密集しており、建替が円滑に進まないだけでなく火災等の防災面でも安全性が低くなっています。
- ・平成3年から平成20年の間に分譲マンションが4棟建設されています。

②居住誘導地域

- ・中心・地域拠点を含み公共交通の利便性や災害リスクを考慮した桐生市の居住を誘導すべき地域です。

③丘陵住宅地・山間住宅地とその他住宅地

- ・山沿いの斜面地に広がる住宅地と丘陵地を大規模に整備した住宅団地があり、住宅団地では良好な住環境が維持・保全されています。
- ・桐生川、山田川上流の山間の土地では、県道と河川沿いに住宅が集中して立地しています。
- ・今後も居住地の立地が見込まれない工業専用地域や大規模公園、災害リスクの高い区域が含まれています。

④生活拠点と集落地

- ・市街化調整区域には、山間地の一部で住宅が点在している集落地があります。
- ・新里地区では新里駅を拠点に住宅とサービス施設が一定程度集積しています。また、集落地では住宅と農地、工業用地が混在し、新川地区では住宅の集積が見受けられます。
- ・黒保根地区では水沼駅を拠点とし、集落地では住宅と農地、山岳地が混在しており、山間の奥地にはキャンプ場等のレクリエーション施設があります。

(2) 交通

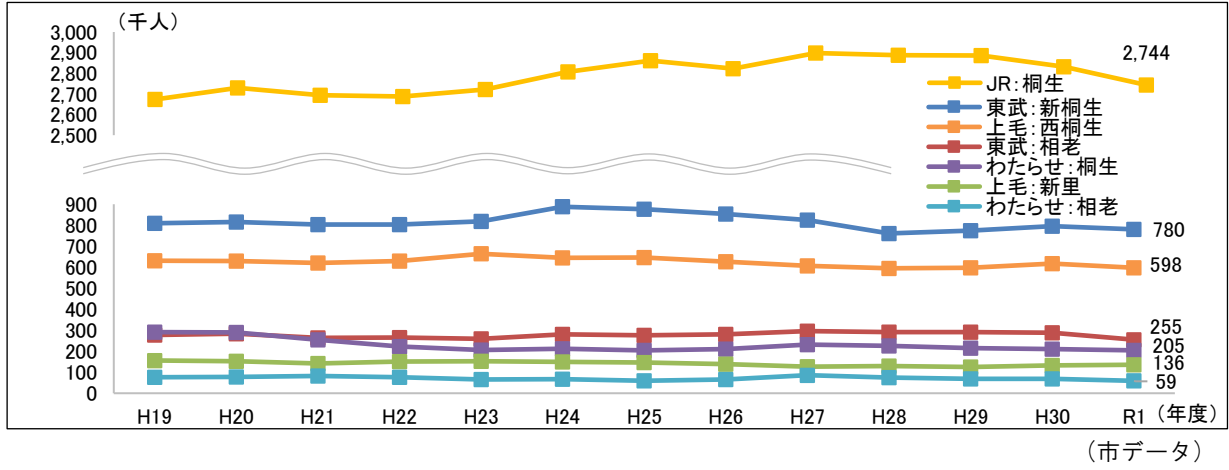
①鉄道

- ・桐生市には、JR 両毛線、わたらせ渓谷鐵道、東武鐵道桐生線、上毛電気鐵道の4路線15駅があり、桐生地域、新里・黒保根地域それぞれに駅があります。
- ・市内における年間の乗降客数が最も多い路線は、JR 両毛線の約274万人、次いで東武鐵道桐生線の約104万人となっています。
- ・各路線の主要な駅の乗降客数を平成19年度から比較すると、各駅共に増加した時期があるものの、全体では約10万人減少しており、緩やかな減少が続いている状況です。

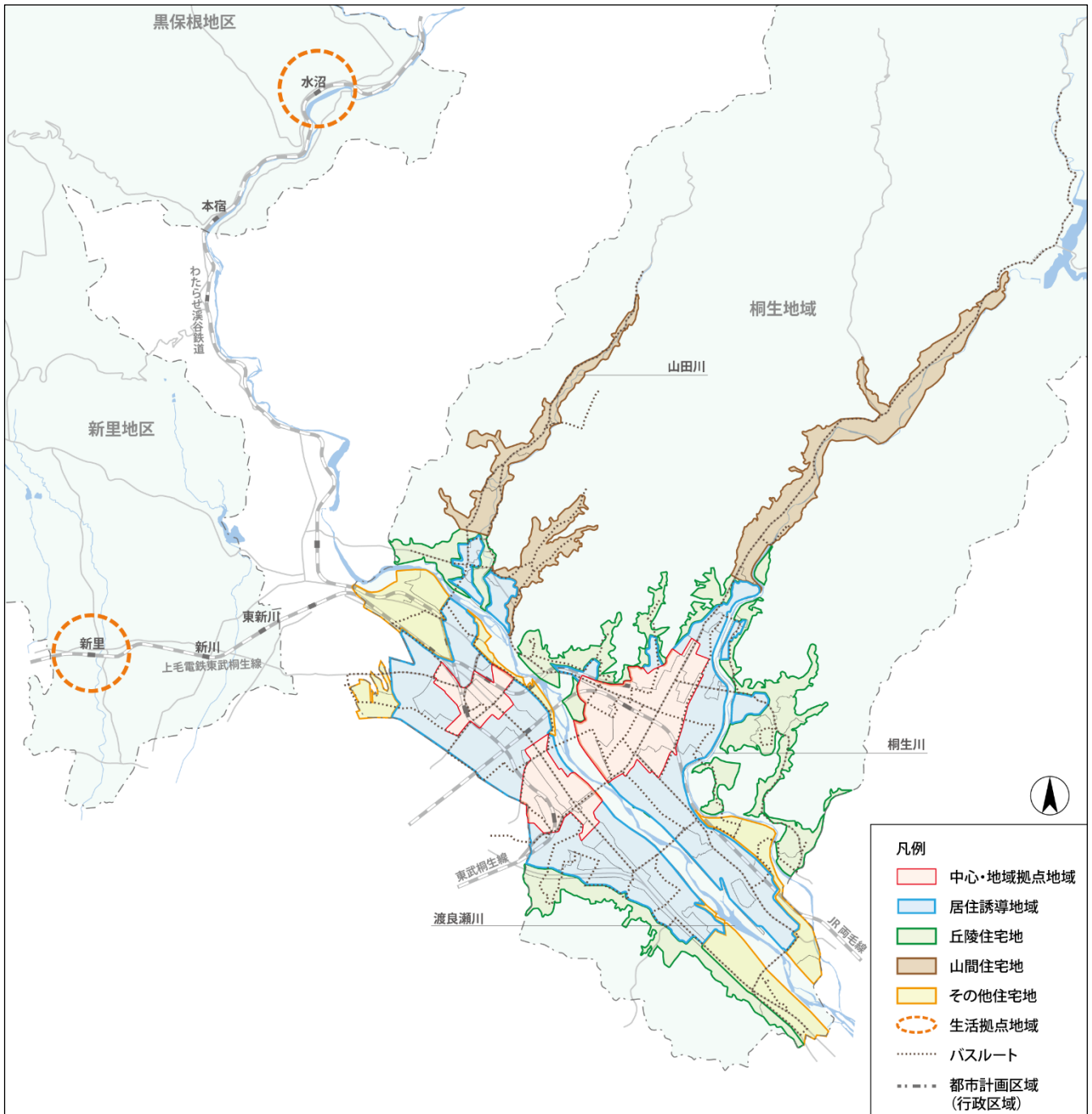
②バス路線

- ・市街地を中心におりひめバス7路線と予約制おりひめが4路線運行し、バス路線のない新里・黒保根地区ではデマンドタクシーが導入されています。
- ・多くの路線は日中の約1時間に1本の間隔で運行し、市街地から離れた山間住宅地まで停留所がありますが、菱線、相生線など1日に片道5本前後の路線もあり、一部の区間では利便性が低い状況です。

各路線の主要な駅の乗降客数



居住地域図（新里・黒保根地域の一部を除く）



(1) 都市計画区域

- ・ 桐生地域では、区域区分及び用途地域が指定されていますが、新里地区は区域区分・用途地域の指定がなく、黒保根地区は都市計画区域外となっています。
- ・ 市街化区域をみると、渡良瀬川沿いの平地の市街地だけでなく、梅田・川内地区といった山間部まで指定されています。

(2) 用途地域

①住居系

- ・ 梅田・相生・広沢地区の割合が多く、その他一部の丘陵地等で指定されています。

②商業系

- ・ 中心市街地である桐生駅周辺が大半を占めており、一部、新桐生駅周辺と桐生大橋線沿道、国道 50 号沿道で指定されています。

③工業系

- ・ 古くから織物産業が発展していた桐生市では、現在も工業系用途地域と住居系用途地域が混合している地域が多いのが特徴です。
- ・ 特に準工業地域の割合が多く、渡良瀬川と桐生川の合流点や山田川沿い等の織物産業が展開してきた地域と国道 50・122 号沿道等で指定されています。

(3) 都市機能誘導区域

- ・ 桐生市コンパクトシティ計画において、商業系用途地域や駅、既に都市機能が集積している区域を含み、各拠点との関係性等を考慮した区域が設定されています。
- ・ 中心拠点に桐生駅周辺地区、地域拠点に新桐生駅周辺地区、相老駅周辺地区が設定されています。
- ・ 桐生駅周辺地区は、商業系用途地域のほか、桐生新町伝統的建造物群保存地区を含めた地域となっており、新桐生駅、相老駅周辺は、工業系用途地域が多く含まれています。
※都市機能誘導区域：医療・福祉、商業等の都市機能を都市の各拠点に誘導することにより、これらの各種生活サービスの効率的な提供を図る区域

(4) 居住誘導区域

- ・ 桐生市コンパクトシティ計画において、中心・地域拠点、生活拠点を含み、法規制等により将来にわたり居住や生活サービス機能の立地が見込まれない区域や災害リスクの高い区域を除き総合的に勘案した区域が設定されています。
- ・ 桐生駅、新桐生駅、相老駅周辺を結ぶ基幹の公共交通軸沿線中心に 1,596ha が定められており、住居系用途地域、商業系用途地域のほか、工業系用途地域も含まれています。
※居住誘導区域：一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域

(5) 生活拠点

- ・ 新里地区では、都市計画手法導入の検討や見直しなどにより居住のまとまりをコンパクトに形成するため、新里支所のある新里駅周辺が生活拠点として設定されています。
- ・ 黒保根地区では、地域での暮らしを支える「小さな拠点」づくりに関する支援制度の活用等により生活サービス施設や地域活動の場のアクセシビリティを確保するため、黒保根支所のある水沼駅周辺が生活拠点として設定されています。

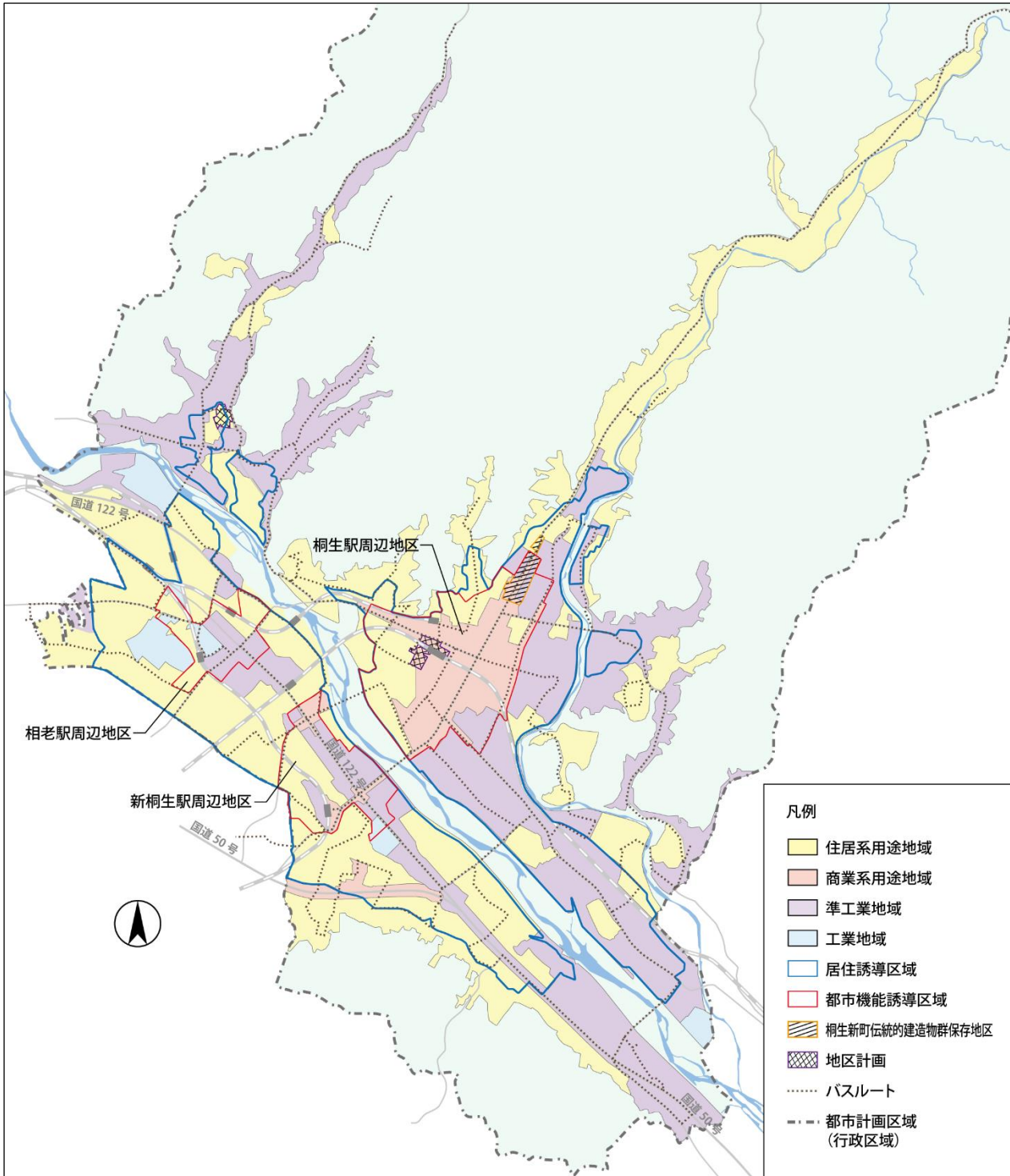
(6) 桐生新町伝統的建造物群保存地区

- ・織物産業の繁栄を今に伝えるまち並みが至るところに残り、本町一丁目及び二丁目の全域並びに天神町一丁目の一部が桐生新町伝統的建造物群保存地区として選定されています。
- ・織物産業関連・観光向けの施設や店舗があるほか、民家も多くなっています。

(7) 地区計画

- ・市街地では、新堀地区と桐生駅周辺地区の2か所で都市計画決定されており、居住誘導区域にかかっている新堀地区は良好な住宅地の形成を目標としています。

市街地の状況図



4 主な宅地の整備・開発状況

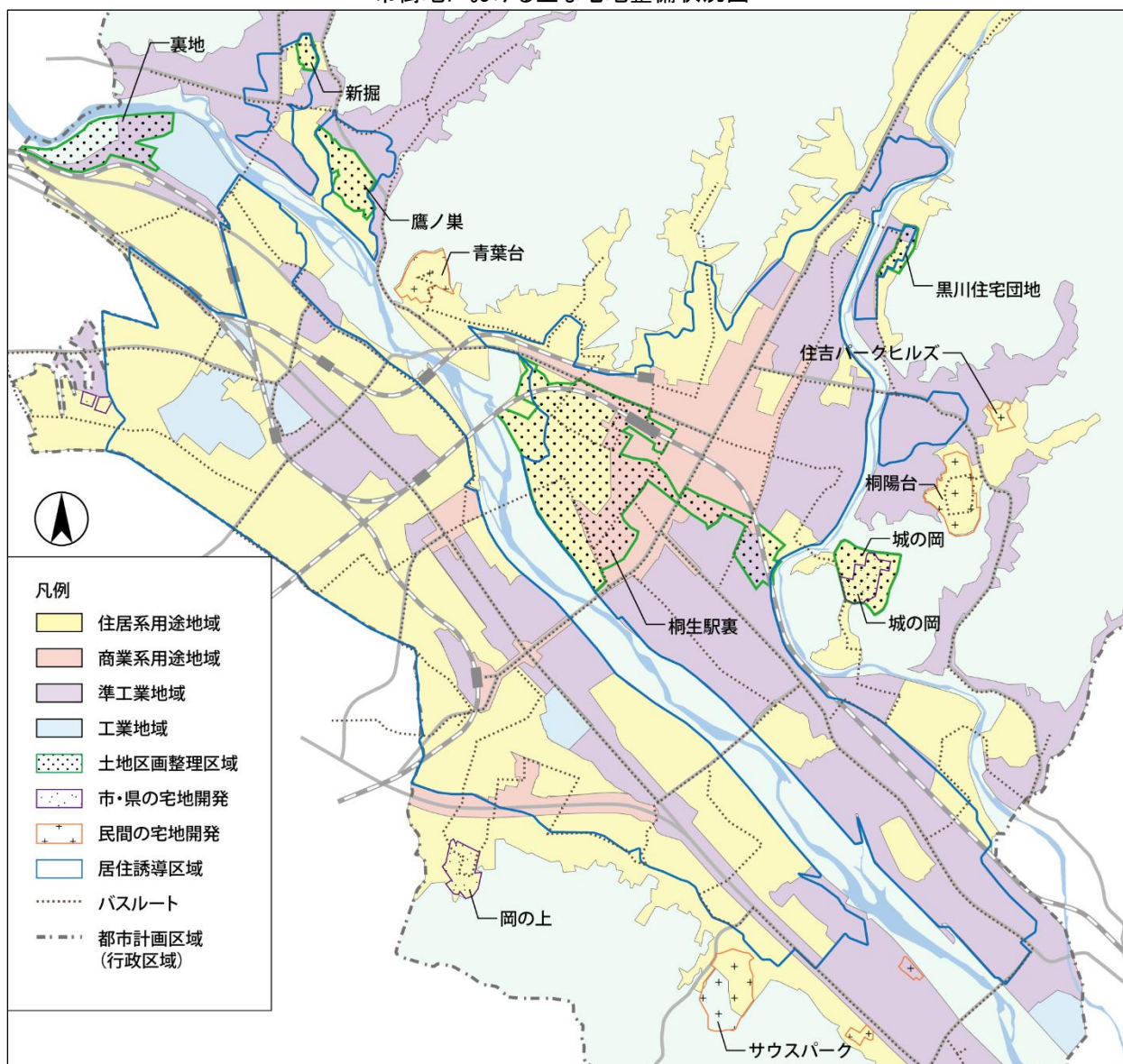
(1) 土地区画整理区域

- ・多くが居住誘導区域に立地していますが、丘陵地を開発した城の岡、工業団地である裏地は区域外となっています。
- ・桐生駅裏土地区画整理事業は、駅前広場等の桐生駅周辺を含む大規模な区画であり、市役所、市民文化会館、陸上競技場などの施設が集積しています。

(2) 住宅団地開発

- ・市街地の主な住宅団地は、全て居住誘導区域外となっており、住居系用途地域のほか、一部、準工業地域と市街化調整区域が含まれています。
- ・昭和45年～平成12年にかけて整備され、昭和45年～59年に整備された宅地は、規模が大きい傾向となっています。
- ・公的に整備された住宅団地1.6ha～14.3haのうち、菱地区の城の岡が最も大きく、県営住宅が隣接しています。
- ・民間による住宅団地のうち、菱地区と広沢地区それぞれにある16.2haが最も大きく、広沢地区のサウスパークは、完成が平成12年と比較的新しい住宅団地となっています。

市街地における主な宅地整備状況図



住まいの現状と課題

第2章

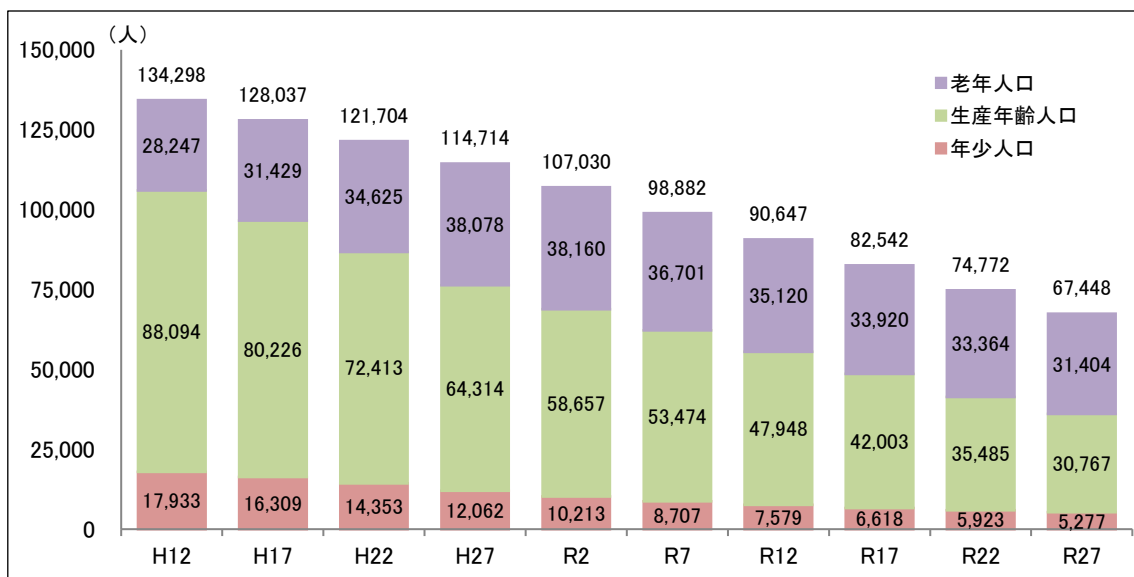
第1節 居住者の状況

1 人口・世帯

(1) 人口の動向

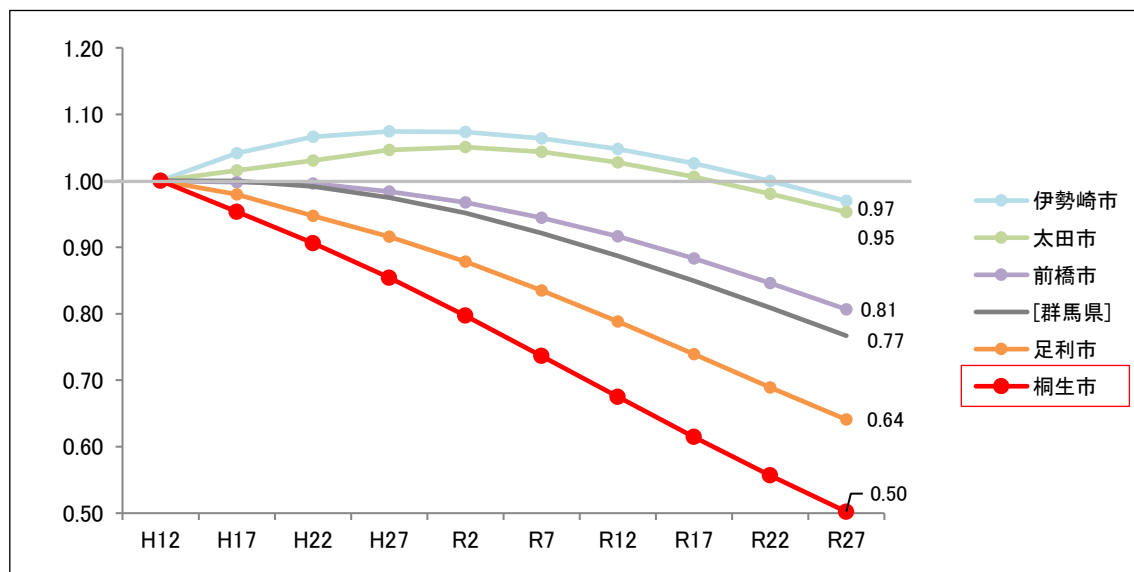
- ・平成27年の総人口は114,714人で平成12年の134,298人から19,584人減少し、年少人口が5,871人減少、生産年齢人口が23,780人減少、老年人口が9,831人増加しています。
- ・将来的には25年後の令和27年に、総人口が67,448人（平成27年の59%）、年少人口が5,277人、生産年齢人口が30,767人、老年人口が31,404人となり、生産年齢人口より老年人口（総人口の47%）が多くなります。
- ・平成12年を基準とした増減を10万人以上の周辺都市と比較すると、桐生市は令和27年で0.50と減少傾向が最も大きい状況となります。

総人口及び年齢3階級別人口の推移



(H12～H27年：国勢調査 R2年以降：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)
 ※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に準拠し、2060年まで延伸した推計値
 ※総数には年齢不詳を含むため、合計は総数に一致しない。

人口増減の比較（平成12年を1.00とした場合）

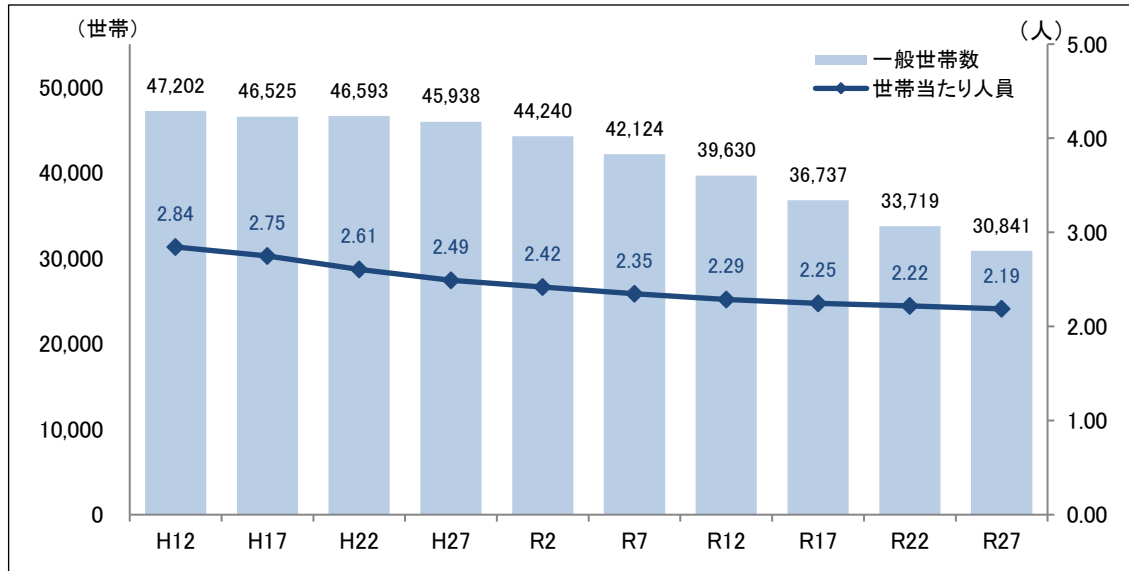


(H12～H27年：国勢調査 R2年以降：国立社会保障・人口問題研究所推計値)

(2) 世帯の動向

- ・平成 27 年の一般世帯数は 45,938 世帯で、平成 12 年の 47,202 世帯から 1,264 世帯減少し、世帯当たり人員は 2.84 から 2.49 人となっています。
- ・将来的には、令和 27 年に 30,841 世帯（平成 27 年の 67%）で 15,097 世帯減少し、世帯当たり人員も 2.19 人になると予想されます。
- ・平成 12 年を基準とした増減を 10 万人以上の周辺都市と比較すると、桐生市は令和 27 年で 0.65 と減少傾向が最も大きい状況となります。

一般世帯・世帯当たり人員の推移



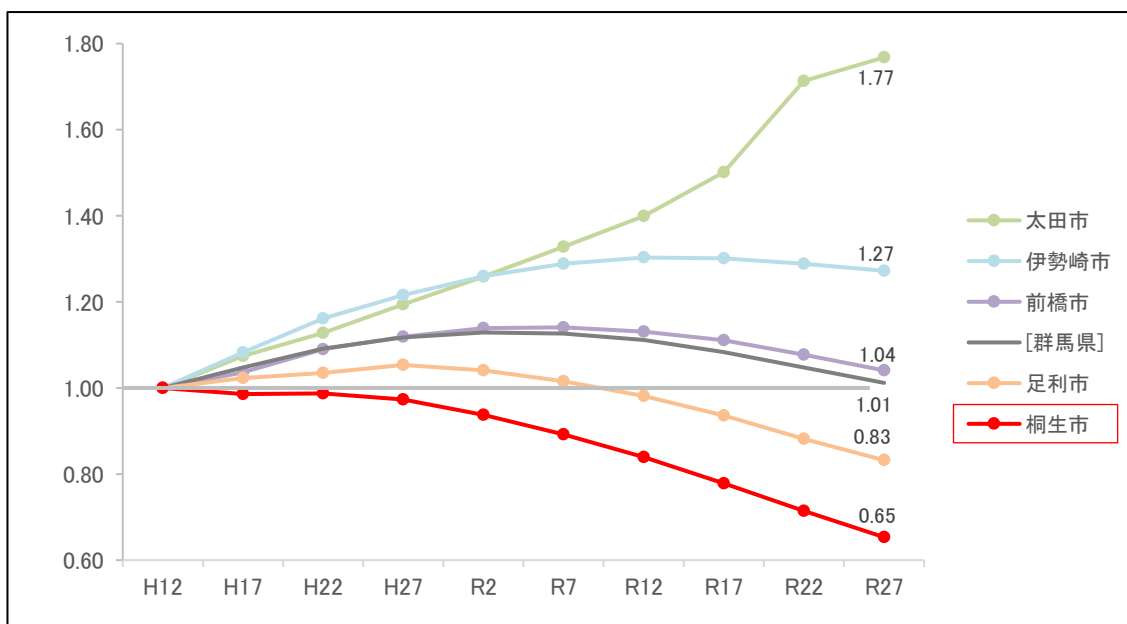
(H12～H27 年：国勢調査 R2 年以降：国交省ストック推計プログラムによる推計値)

※総世帯数 = 一般世帯数 + 施設等の世帯数

※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

※施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等

世帯増減の比較（平成 12 年を 1.00 とした場合）

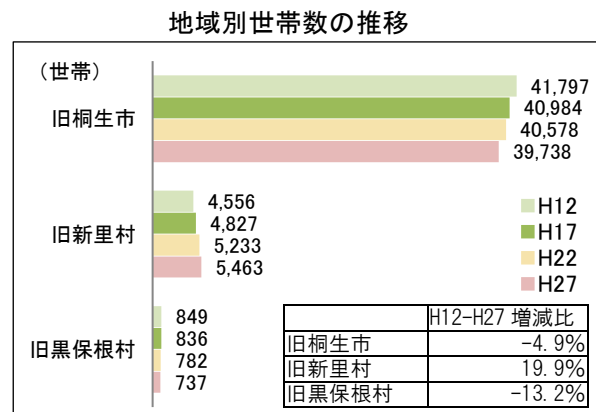
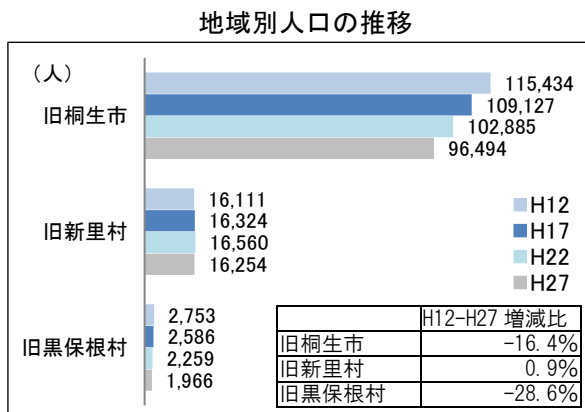


(H12～H27 年：国勢調査 R2 年以降：国交省ストック推計プログラムによる推計値)

(3) 地区別人口・世帯

①地域別人口・世帯

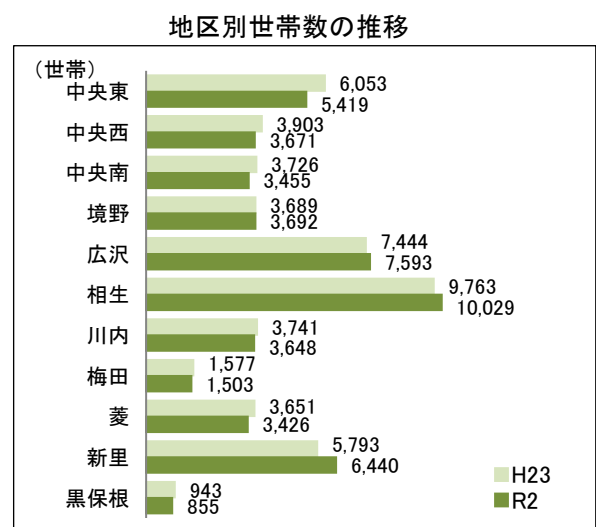
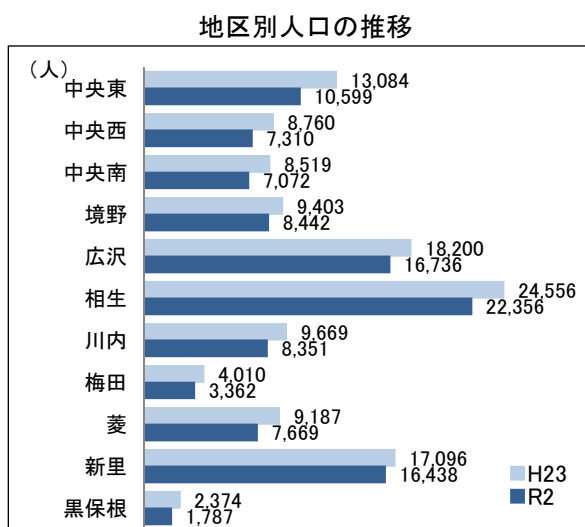
- ・地域別の人口の推移をみると、平成12年から平成27年の15年間で旧桐生市は18,940人(16.4%)、旧黒保根村は787人(28.6%)減少し、旧新里村は、143人(0.9%)増加しています。
- ・なお、旧新里村では、平成12年以降増加傾向で推移してきましたが、平成22年をピークに減少しています。
- ・地域別の世帯数の推移をみると、平成12年から平成27年の15年間で旧桐生市は2,059世帯(4.9%)、旧黒保根村では112世帯(13.2%)減少していますが、旧新里村では907世帯(19.9%)増加しています。



(国勢調査)

②地区別人口・世帯

- ・地区別の人口の推移をみると、平成23年から令和2年の10年間で全ての地区で減少しています。特に黒保根では587人(24.7%)、中央東では2,485人(19.0%)の減少となっています。
- ・地区別の世帯数の推移をみると、中央東、中央西、中央南、川内、梅田、菱、黒保根の7地区では世帯数が減少し、境野、広沢、相生、新里の4地区では世帯数が増加しています。
- ・特に中央東では6,053世帯から5,419世帯と634世帯(10.5%)の減少、新里では5,793世帯から6,440世帯と647世帯(11.2%)の増加となっています。



(住民基本台帳)

(4) 居住誘導区域内人口・世帯

①人口

- ・人口は約 59,200 人と市全体 108,730 人の約半数を占めており、居住誘導区域内の人口密度は約 37.1 人/ha となっています。
- ・地区別では、中央東が約 41.6 人/ha と最も多く、次いで境野約 39.8 人/ha、相生約 39.0 人/ha と続いています。

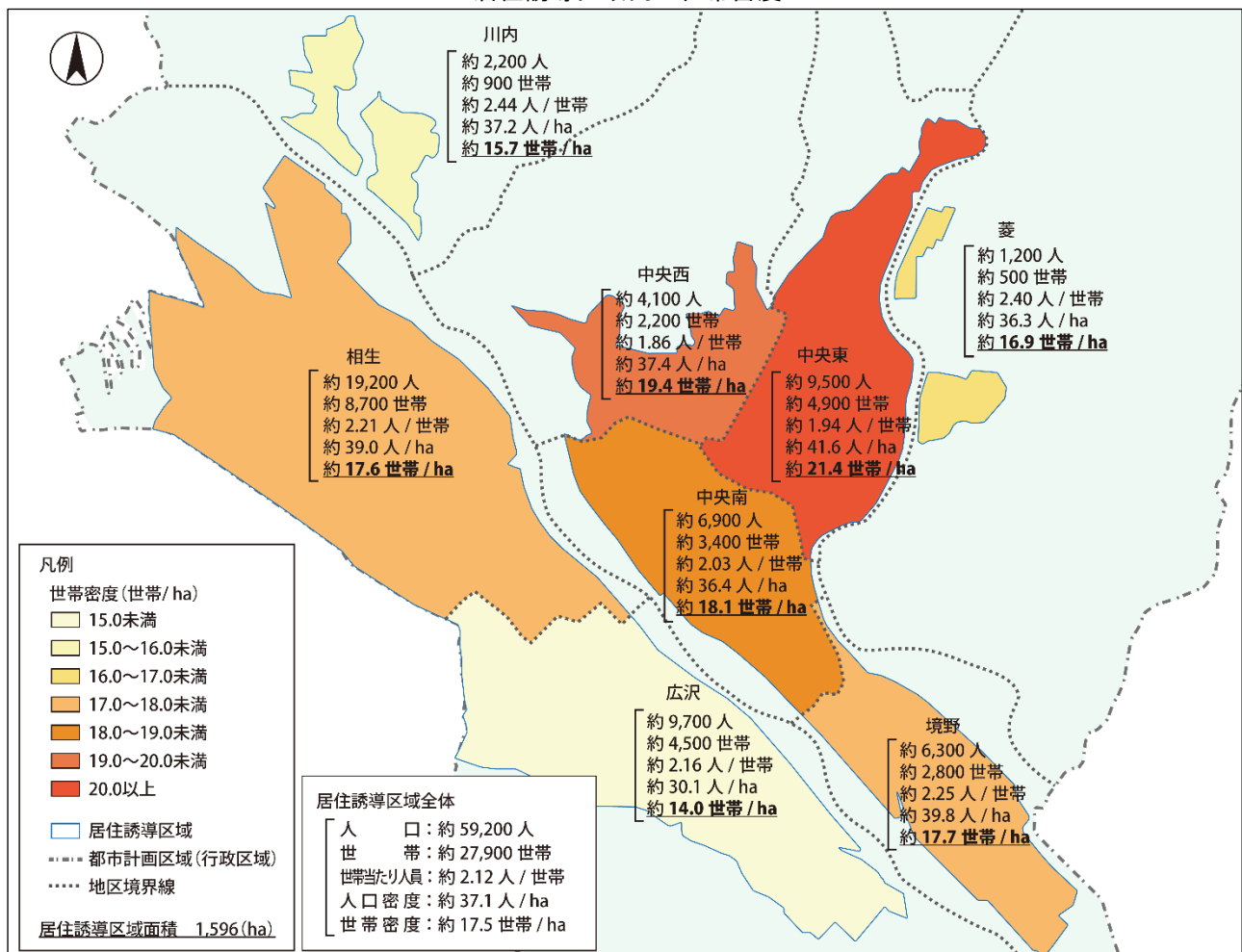
②世帯

- ・世帯数は約 27,900 世帯と市全体 49,744 世帯の半数を占め、世帯密度は約 17.5 世帯/ha となっています。
- ・地区別では、中央東が約 21.4 世帯/ha と最も多く、次いで中央西約 19.4 世帯/ha、中央南約 18.1 世帯/ha と続いています。

③世帯当たり人員

- ・世帯当たりの人員の平均は、約 2.12 人と市全体の約 2.19 人より世帯規模が小さい状況です。
- ・地区別では、土地区画整理事業を行った新堀、鷹ノ巣が含まれている川内の約 2.44 人が最も多くなっています。
- ・中央西が約 1.86 人と最も少なく、次いで中央東の約 1.94 人と中央南の約 2.03 人が平均未滿となっています。

居住誘導区域内の世帯密度



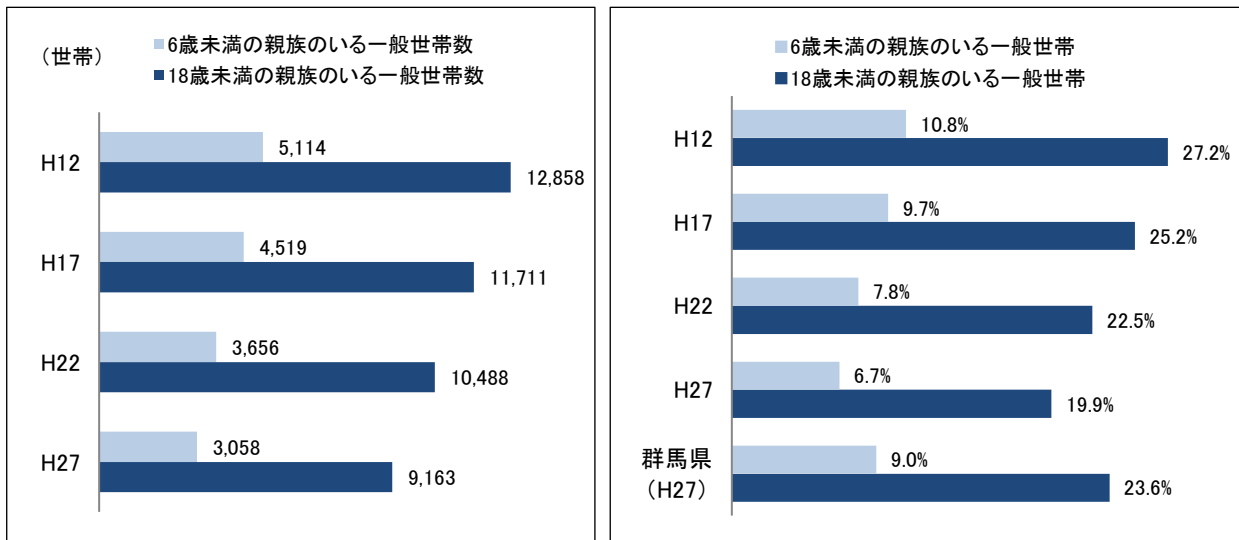
(令和2年9月30日現在：住民基本台帳)

(5) 子育て世帯

- ・平成 27 年の 6 歳未満の親族のいる世帯は 3,058 世帯、18 歳未満の親族のいる世帯は 9,163 世帯と 6 歳・18 歳未満の親族のいる世帯ともに減少しています。
- ・一般世帯に占める割合は、6 歳・18 歳未満の親族のいる世帯とも減少傾向にあり、県全体と比較するとどちらも低い状況となります。
- ・地域別の子育て世帯数の推移をみると、平成 12 年から平成 27 年の 15 年間では旧桐生市の減少数が最も大きく、6 歳未満の親族のいる世帯は 1,829 世帯、18 歳未満の親族のいる世帯は 3,295 世帯減少となっています。
- ・一方で、地域別の一般世帯に占める割合の推移をみると、旧黒保根村が特に低下しており、6 歳未満の親族のいる世帯は 5.8 ポイント、18 歳未満の親族のいる世帯は 14.2 ポイント低下しています。

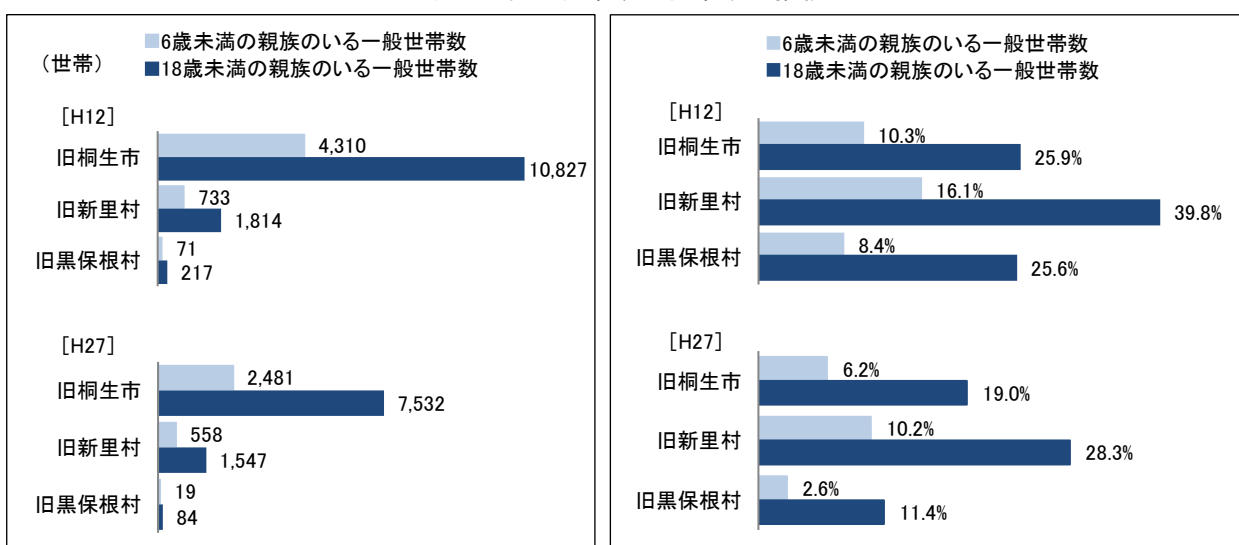
※一般世帯：P. 17 参照

桐生市の子育て世帯数・世帯率の推移



(国勢調査)

地域別子育て世帯数・世帯率の推移



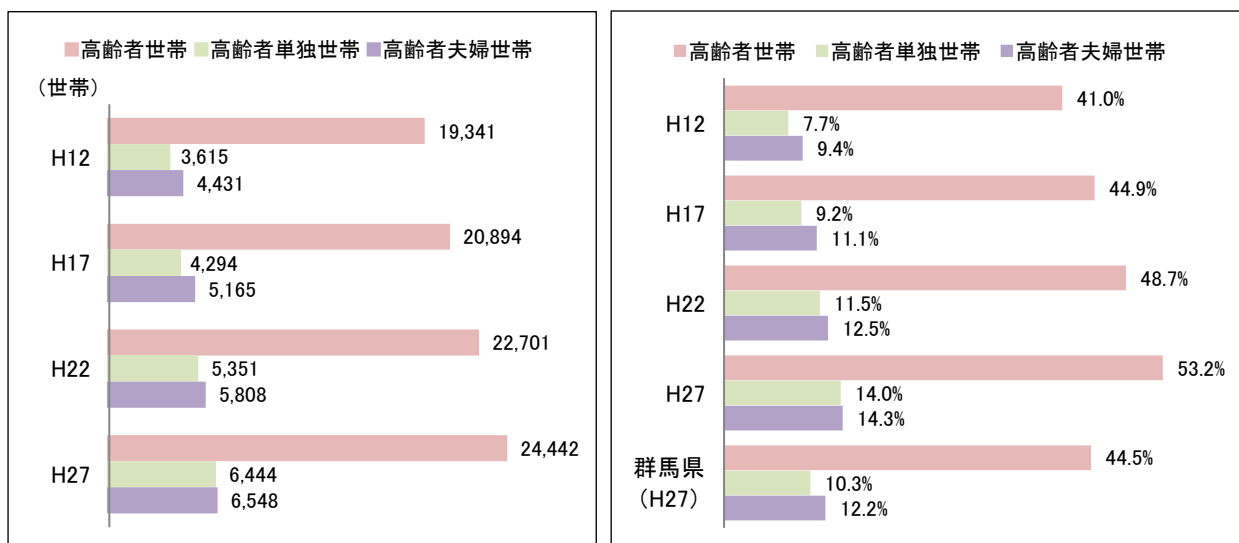
(国勢調査)

(6) 高齢者世帯

- ・65歳以上の親族がいる世帯は、平成27年が24,442世帯と増加傾向にあり、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯（夫65歳以上、妻60歳以上）ともに増加しています。
- ・一般世帯に占める割合は、平成27年が53.2%で県全体の44.5%と比較すると8.7ポイント高い状況となります。
- ・地域別の高齢者世帯数の推移をみると、平成12年から平成27年の15年間で旧桐生市と旧新里村は65歳以上の親族がいる世帯、高齢者単身世帯ともに増加傾向にありますが、旧黒保根村は65歳以上の親族がいる世帯が減少しており、高齢者単身世帯は増加しています。
- ・地域別の一般世帯に占める割合の推移をみると、3地域すべてが増加しており、特に旧桐生市は65歳以上の親族がいる世帯は12.8ポイント、高齢者単身世帯は6.8ポイント高くなっています。

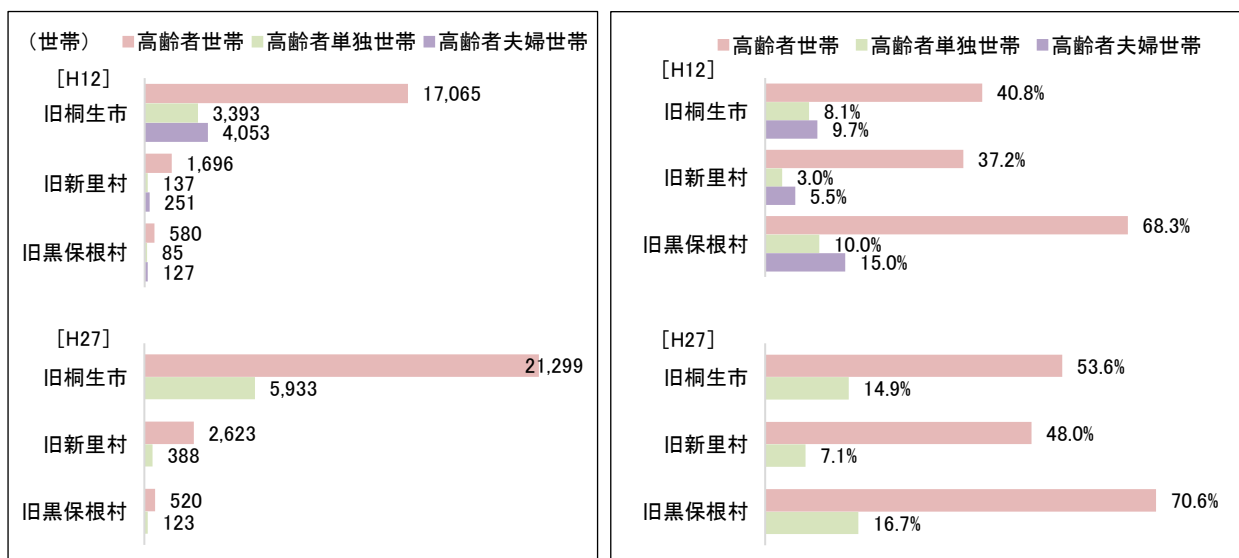
※一般世帯：P.17参照

桐生市の高齢者世帯数・世帯率の推移



(国勢調査)

地域別高齢者世帯数・世帯率の推移



(国勢調査)

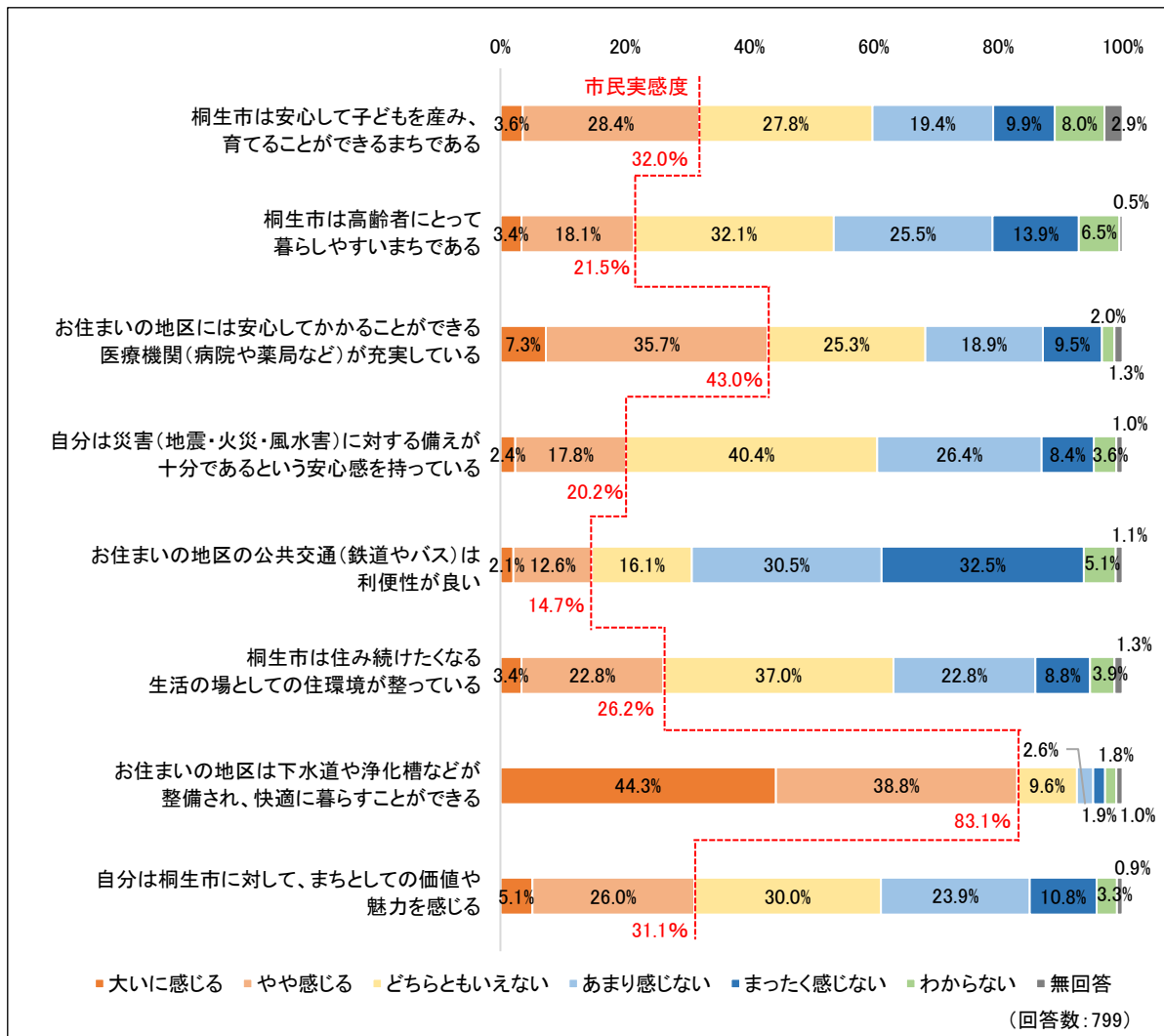
※H27 地域別の高齢者夫婦世帯数は、旧市町村単位のデータ（H27 国勢調査）が取れないため不記載

2 市民意識

住まいに対する市民の意識、意見などの傾向を把握し、本計画に反映させるため、令和元年度に実施された「市民の声」アンケートから、住まいづくりに関する結果を整理すると、次のとおりです。

①暮らしや住まいの地区、桐生市についての実感度

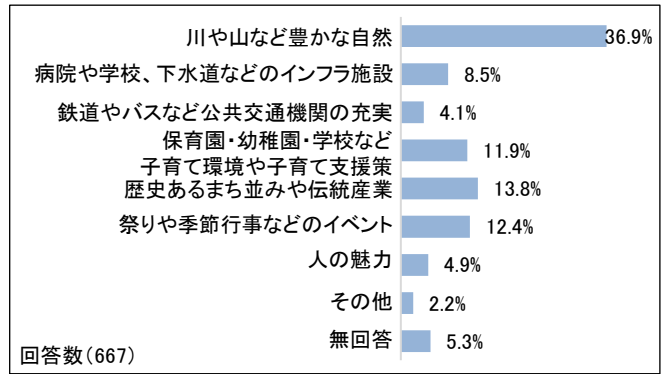
- ・最も実感度が高かったのは、「下水道や浄化槽などが整備され快適に暮らすことができる」で、80%を超えています。次いで「医療機関（病院や薬局など）が充実している」の43.0%でした。
- ・実感度が低かったのは、「公共交通（鉄道やバス）の利便性」、「災害（地震・火災・風水害）に対する備えが充分であるという安心感」となっており、公共交通については、まったく感じない（32.5%）の割合が最も高くなっています。
- ・「高齢者にとって暮らしやすいまち（21.5%）」といった社会的に支援が必要な立場の人の生活環境に対する実感度が低い傾向にあります。
- ・「住み続けたいくなる生活の場としての住環境が整っている（26.2%）」では、「どちらともいえない」の回答が一番多く、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不満を抱いていることが原因として考えられます。



※市民実感度：「大いに感じる」、「やや感じる」と回答した割合（「市民の声」アンケート（令和元年度））

②桐生市の魅力について（複数回答）

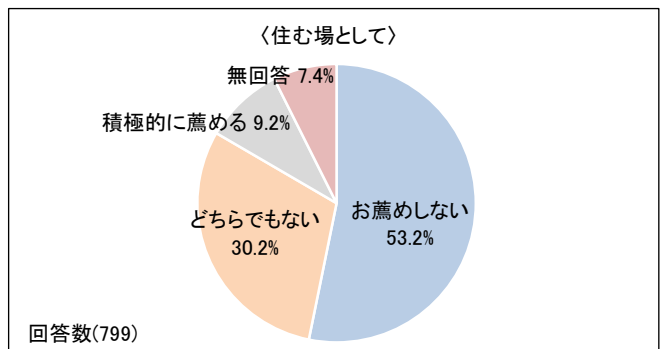
- ・「移住・定住を考えている人にあなたが伝えたい桐生市の魅力はどれですか。」の設問に対して、「川や山など豊かな自然（36.9%）」が最も多く、次いで「歴史あるまち並みや伝統産業（13.8%）」と自然や歴史が桐生市の魅力として考えられます。



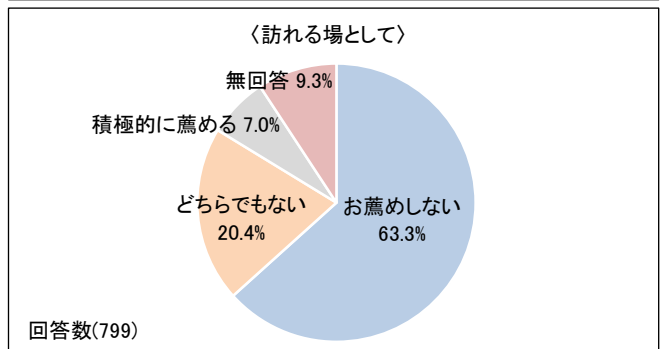
（「市民の声」アンケート（令和元年度））

③住む場・訪れる場として桐生市を薦める割合について

- ・「あなたは桐生市に対する考えを聞かれたときにどのくらい桐生市を薦めますか。」の設問に対して、＜住む場として＞は積極的に薦めるが 9.2%と全体の1割未満となっています。



- ・＜訪れる場として＞は積極的に薦めるが 7.0%と＜住む場として＞より低い状況となっています。

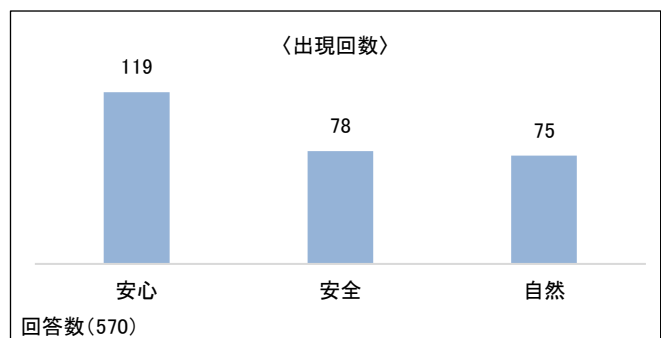


（「市民の声」アンケート（令和元年度））

※回答は10段階の評価とし、
「1～6」を「お薦めしない」、
「7～8」を「どちらでもない」、
「9～10」を「積極的に薦める」として集計。

④住み続けたいまちづくりについて

- ・「あなたが住み続けたいと思うまちはどんなまちですか。」の設問に対して、出現単語数 5,144 のうち、特に出現頻度の高かった単語は、「安心」(119回)、「安全」(78回)、「自然」(75回)と3つが抽出されました。



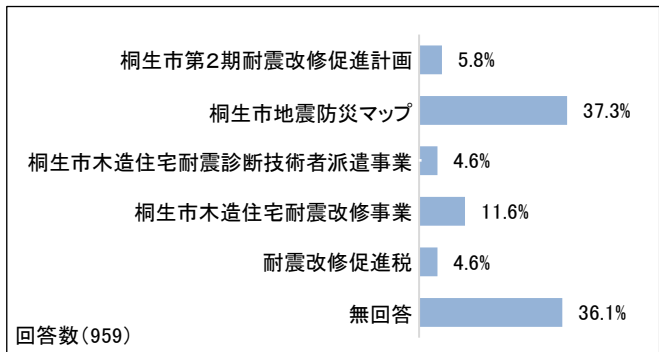
（「市民の声」アンケート（令和元年度））

- ・全 5,144 単語 7,850 文字から 5 つに要約した「住み続けたいと思うまち」は右のとおりとなります。

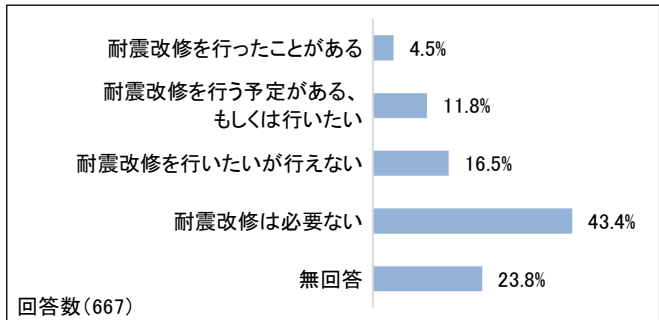
1. **自然**が豊かであり、**安心**なまち
2. 日常生活が**安全**、**安心**して暮らせるまち
3. 静かで**安心**して楽しく生活できるようなまち
4. 豊かな**自然**と**安心**して暮らせるまち
5. 家族が**安全**・**安心**して暮らせるまち

⑤住宅の耐震について

・耐震に関して知っているものについて、最も知られている「桐生市地震防災マップ」でも37.3%となっており、全体的に認知度が低い状況です。



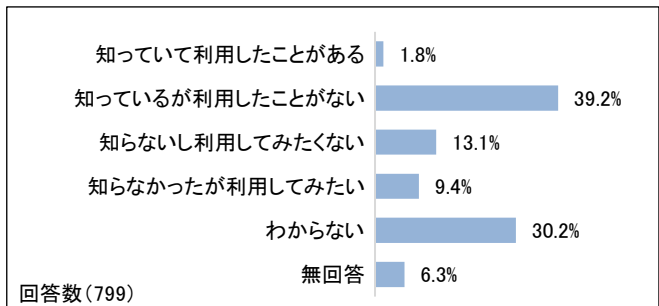
・持ち家の中で「耐震改修を行う予定がある、もしくは行いたい」と「耐震改修を行いたいが行えない」を合わせた28.3%が耐震改修を考えています。



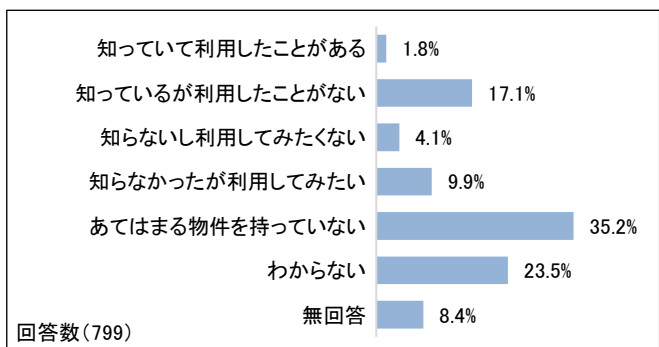
(「市民の声」アンケート(令和元年度))

⑥空き家の利活用について

・「空き家・空き地バンク」事業についての認知度は約4割であり、一定の認知がされていると考えられます。また、実際に使用した人は1.8%となっています。



・空き家のリフォームや解体に使える補助金の実施について、「知っている」という回答の合計が18.9%となっており、約1割の人が「知らなかったが利用してみたい」と回答しています。



(「市民の声」アンケート(令和元年度))

第2節 住宅ストックの状況

1 持ち家・借家

(1) 住宅概況

平成20年と平成30年を比較すると、住宅総数は56,990戸から63,120戸と6,130戸の増加、居住世帯のある住宅では45,520戸から49,700戸と4,180戸の増加となっています。

専用住宅をみると、持ち家が30,770戸から34,250戸(3,480戸増加)、民営借家が8,370戸から8,950戸(580戸増加)となっており、持ち家の増加が大きい状況です。

居住世帯のない住宅のうち、空き家は2,110戸増加しており、中でも賃貸用の住宅(1,180戸増加)、その他の住宅(1,400戸増加)が大きく増加しています。

住宅ストックの概況(平成20年と平成30年の比較)

住宅総数 (H20)56,990戸 (H30)63,120戸 +6,130戸	居住世帯のある住宅 (H20)45,520戸 (H30)49,700戸 +4,180戸	専用住宅 (H20)42,870戸 (H30)47,790戸 +4,920戸	持ち家 (H20)30,770戸 (H30)34,250戸 +3,480戸
		店舗その他の併用住宅 (H20)2,650戸 (H30)1,910戸 -740戸	公営の借家 (H20)3,070戸 (H30)3,150戸 +80戸
			公社の借家 (H20) - 戸 (H30) 50戸 +50戸
			民営借家 (H20)8,370戸 (H30)8,950戸 +580戸
			給与住宅 (H20) 230戸 (H30) 530戸 +300戸
	居住世帯のない住宅 (H20)11,470戸 (H30)13,420戸 +1,950戸	空き家 (H20)11,060戸 (H30)13,170戸 +2,110戸	二次的住宅 (H20) 980戸 (H30) 150戸 -830戸
一時現在者のみ住宅 (H20) 90戸 (H30) 130戸 +40戸		賃貸用の住宅 (H20)5,820戸 (H30)7,000戸 +1,180戸	
建築中の住宅 (H20)320戸 (H30)110戸 -210戸		売却用の住宅 (H20) 70戸 (H30) 430戸 360戸	
			その他の住宅 (H20)4,190戸 (H30)5,590戸 +1,400戸

(住宅・土地統計調査)

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

※給与住宅：社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

※一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用等居住者が一人もいない住宅。

※二次的住宅：週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

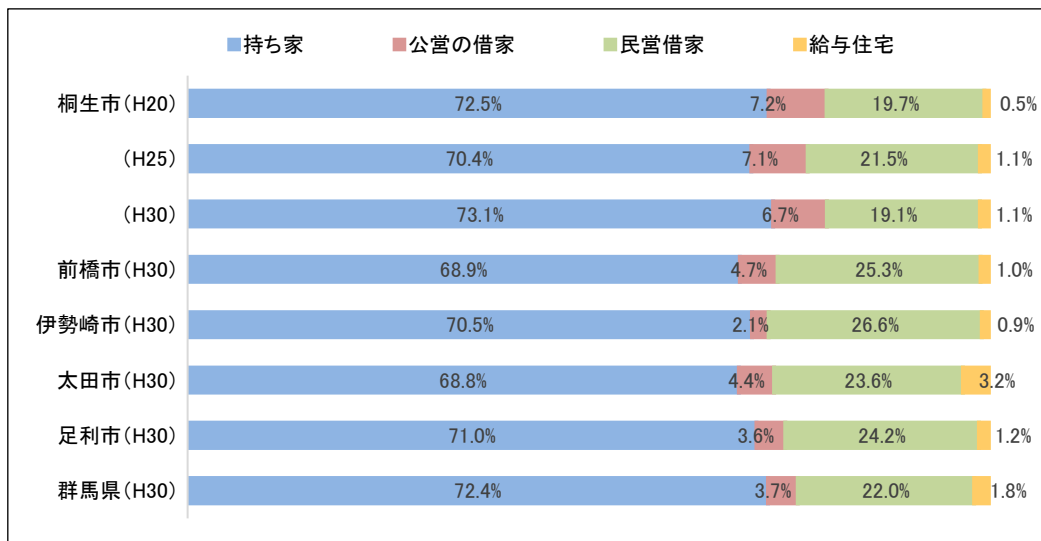
※その他の住宅：転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(2) 住宅の所有関係・建て方

①所有関係

- ・平成20年から平成30年で持ち家の割合は72.5%から73.1%へ増加しています。
- ・周辺都市及び県全体と比較すると、公営の借家の割合が高い状況です。

所有関係別世帯率の推移

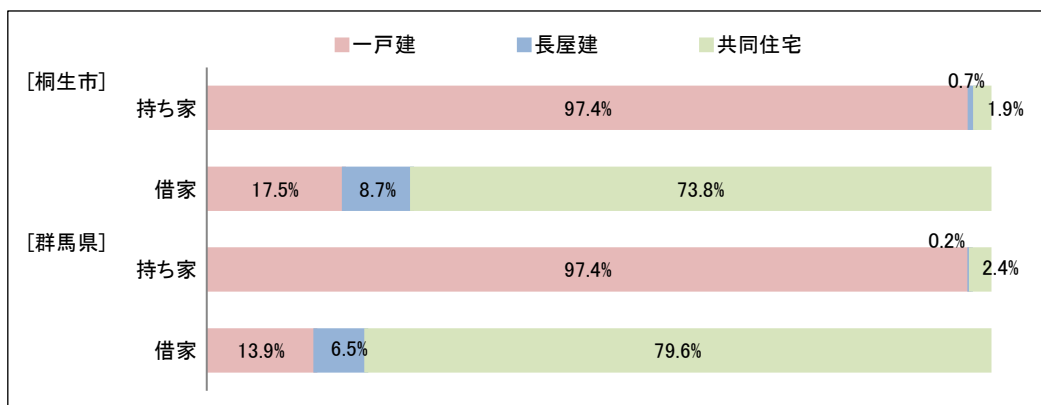


(住宅・土地統計調査)

②建て方

- ・持ち家は一戸建の割合が97.5%、借家は共同住宅の割合が73.8%となっています。
- ・県全体と比較すると、借家の一戸建と長屋建の割合が高く、共同住宅の割合が低い状況です。

建て方別の割合 (H30)



(住宅・土地統計調査)

※長屋建：廊下及び階段等を共用しないで2戸以上の住宅が、連続又は重なっているもの。

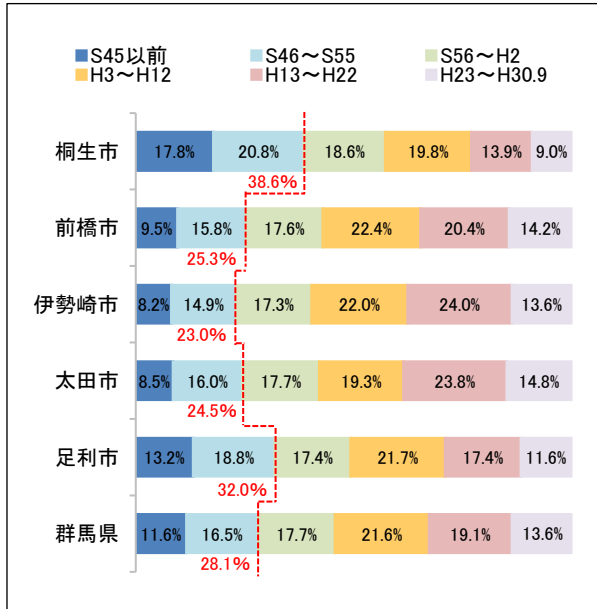
※共同住宅：2戸以上の住宅が一つの廊下及び階段等を共用しているもの。

(3) 住宅の建築時期・規模

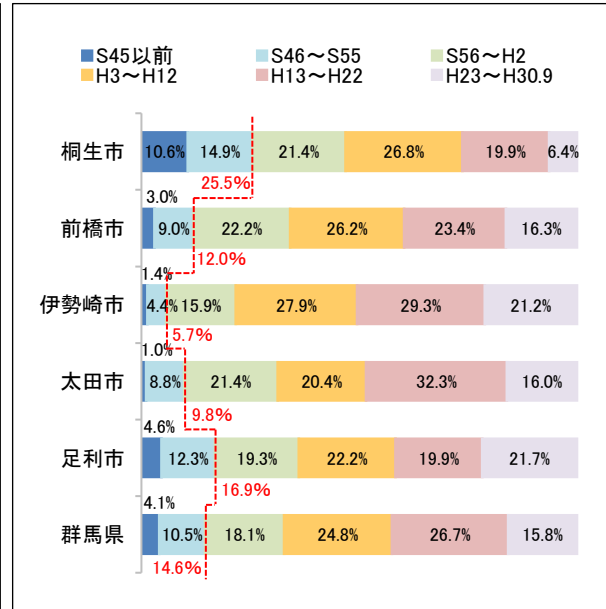
① 建築時期

- ・昭和 56 年より前に建築された住宅は、持ち家が 38.6%、借家が 25.5%となっています。
- ・周辺都市及び県全体と比較すると、昭和 56 年より前に建築された住宅の割合は、持ち家・借家とも高い状況です。

建築時期別の割合（持ち家）（H30）



建築時期別の割合（借家）（H30）

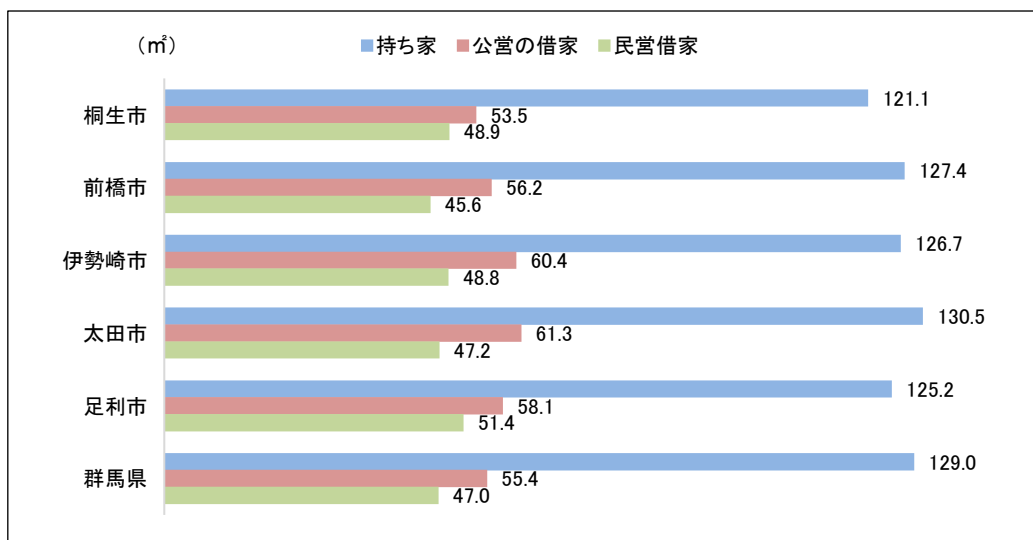


（住宅・土地統計調査）

② 規模

- ・住宅当たり延べ面積は、持ち家では 121.1 m²、公営の借家が 53.5 m²となっています。
- ・周辺都市及び県全体と比較すると、民営借家では比較的規模が大きくなっていますが、持ち家と公営の借家とも規模が一番小さい状況です。

建て方別住宅当たり延べ面積（H30）



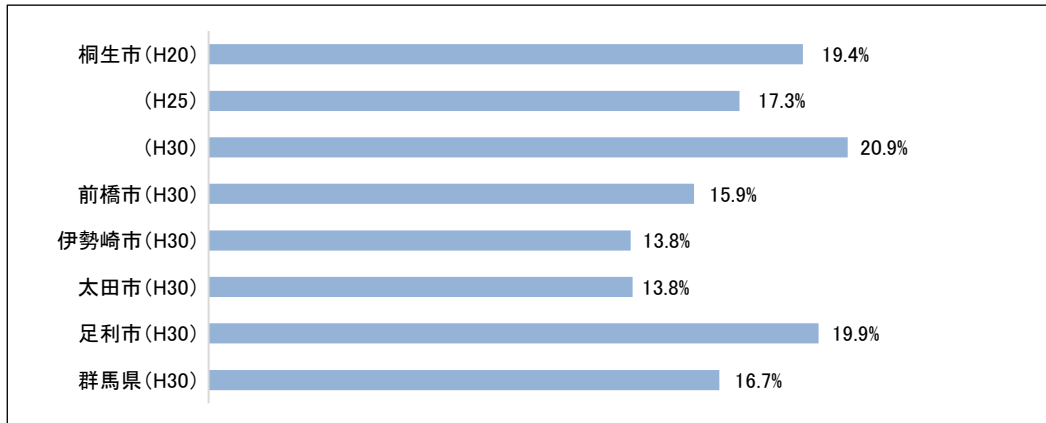
（住宅・土地統計調査）

(4) 空き家

①空き家率

- ・平成 25 年に 17.3%まで減少したものの、平成 30 年には 20.9%と増加しています。
- ・平成 30 年の県全体の 16.7%と比較すると 4.2 ポイント高く、周辺都市と比較しても一番高い状況です。

周辺都市の空き家率

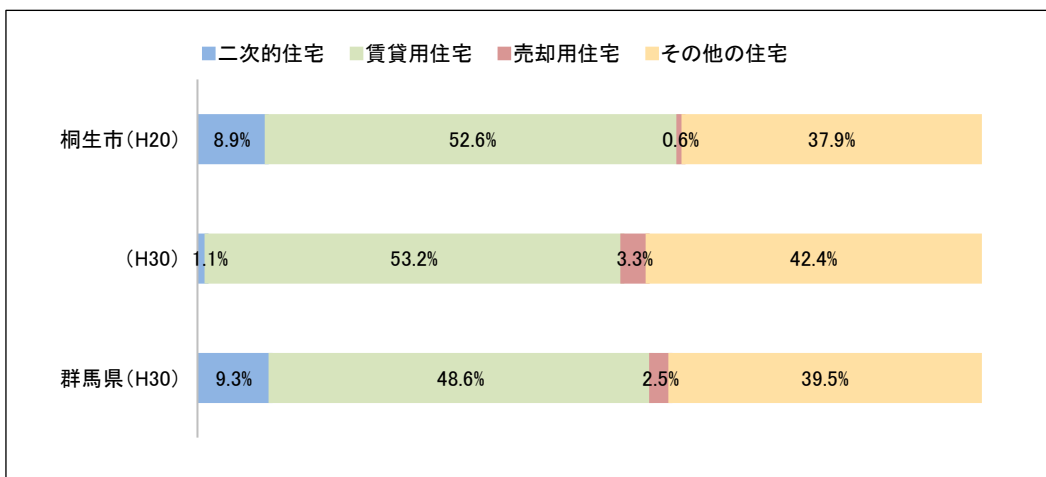


(住宅・土地統計調査)

②空き家の内訳

- ・平成 20 年から平成 30 年の内訳をみると、二次的住宅の割合が 8.9% (980 戸) から、1.1% (150 戸) と大きく減少しています。売却用の住宅は 0.6% (70 戸) から 3.3% (430 戸) と 5 倍以上の増加となっています。
- ・平成 30 年の県全体と比較すると、二次的住宅の割合の差が大きくなっており、県全体の 9.3%から 8.2 ポイント低い状況です。

空き家の内訳



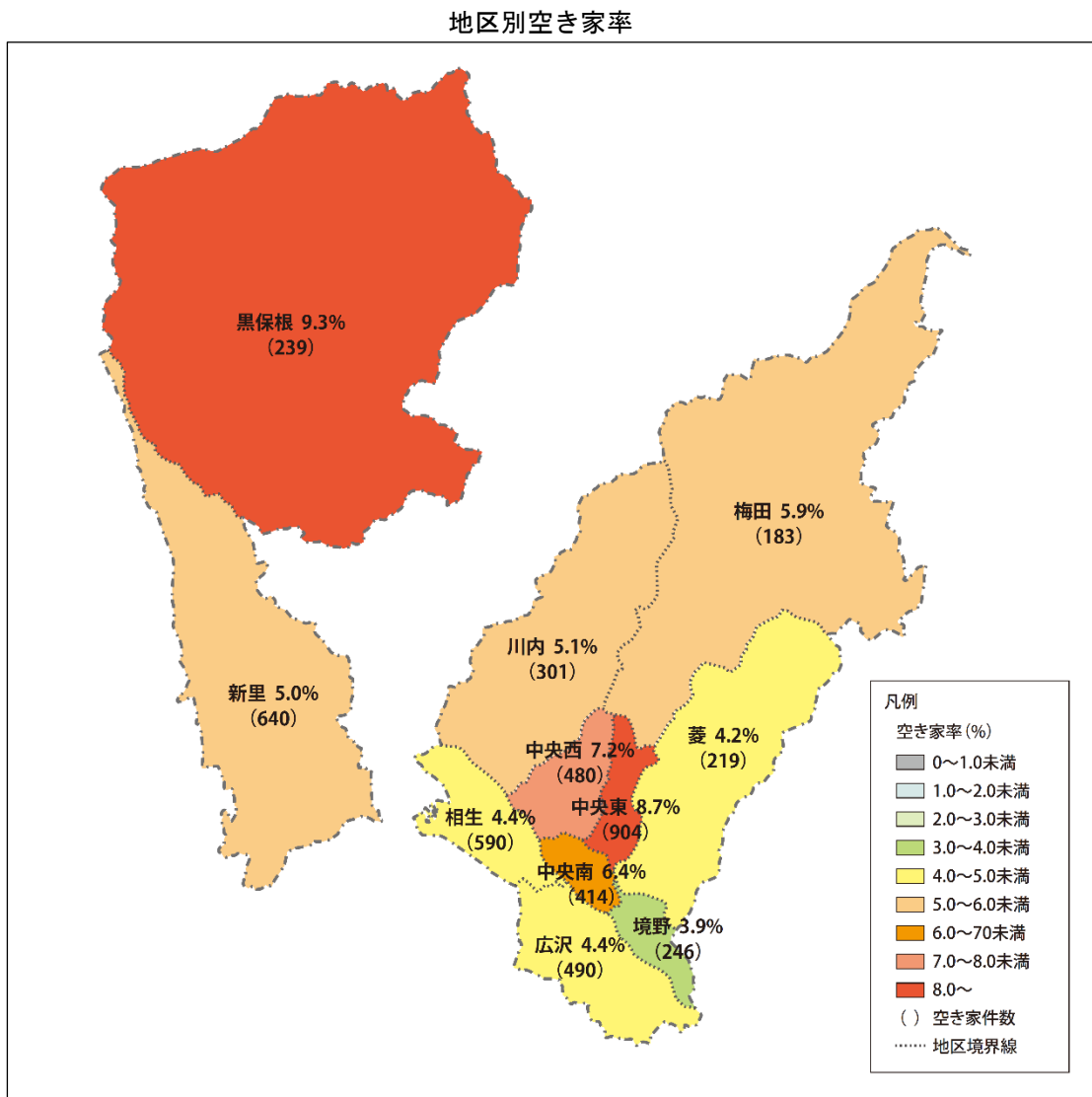
(住宅・土地統計調査)

※二次的住宅 : 週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他の住宅 : 転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

③地区別空き家率

- ・平成 28 年度に桐生市が実施した空き家実態調査の結果では、確認された件数が 4,706 件、空き家率が 5.6%となっています。
- ・地区別にみると、空き家件数では中央東（904 件）が最も多く、次いで新里（640 件）、相生（590 件）となっていますが、一方で空き家率では、黒保根（9.3%）が最も高く、次いで中央東（8.7%）、中央西（7.2%）となっています。
- ・中央東地域では、桐生新町伝統的建造物群保存地区があるなど、昔からの住宅が数多くあることが原因と考えられます。
- ・また、周辺の中央西、中央南でも空き家率が高く、平均を上回っています。
- ・相生、広沢、新里は、件数は多いものの、空き家率は低い状況です。
- ・黒保根は件数が 239 件ですが、空き家率が最も高く空き家化が進行しています。



※空き家実態調査の空き家率は家屋課税台帳屋敷数（84,146 件）に対する調査で確認された件数（4,706 件）の割合

※住宅・土地統計調査（H30）の空き家率は抽出調査による住宅総数（H30 で 63,120 戸）に対する空き家総数（H30 で 13,170 戸）の割合

※空き家実態調査では、現地調査を行い、確実に空き家であることを確認している（実数）のに対し、住宅・土地統計調査では、標本（サンプル）調査であり、長屋・共同住宅等の賃貸用の住宅（アパートなど）の空き住戸も「空き家」としているため、数値は異なる。

(5) 居住水準

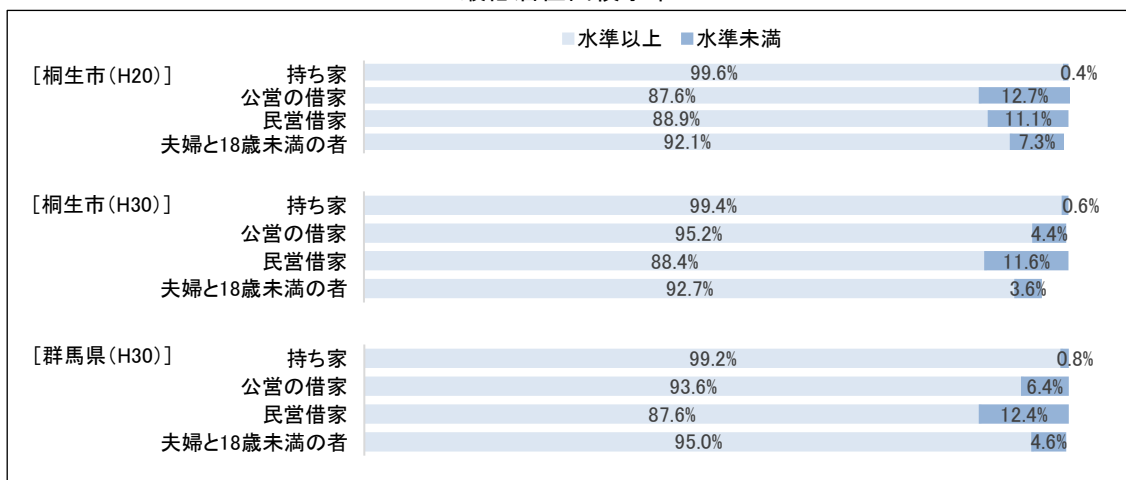
①最低居住面積水準

- ・平成30年の水準未満の割合は、民間借家が11.6%、公営の借家が4.4%の順ですが、県全体と比較すると民間借家、公営の借家ともに低くなっています。
- ・子育て世帯（夫婦と18歳未満の者の世帯）のうち、水準未満の割合は3.6%となっており、平成20年の7.3%から3.7ポイント減少しています。

②誘導居住面積水準

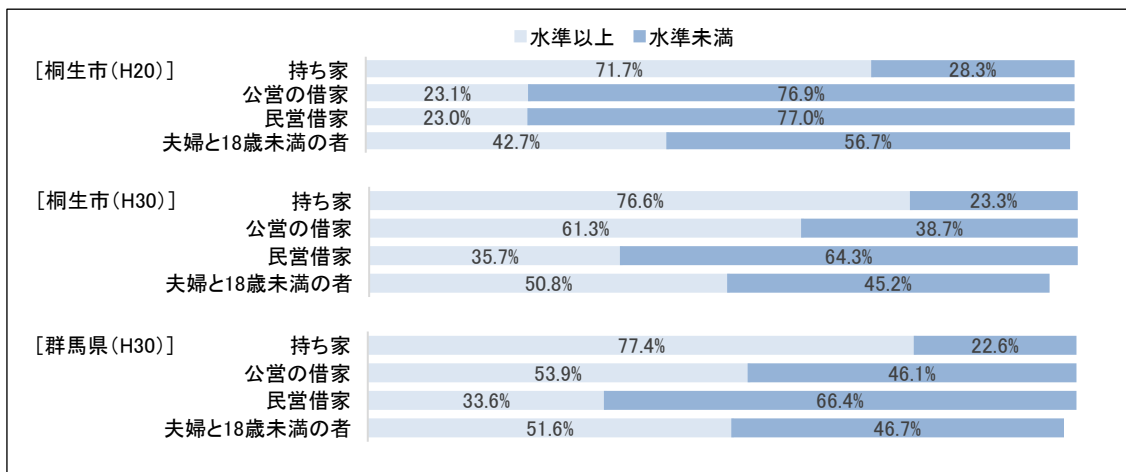
- ・平成30年の水準以上の割合は、持ち家が76.6%で最も高く、民間借家が35.7%で最も低い結果ですが、県全体と比較すると公営の借家と民間借家の割合が上回っています。
- ・子育て世帯（夫婦と18歳未満の者の世帯）のうち、水準以上の割合は50.8%となっており、平成20年の42.7%から8.1ポイント増加しています。

最低居住面積水準



(住宅・土地統計調査)

誘導居住面積水準



(住宅・土地統計調査)

※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

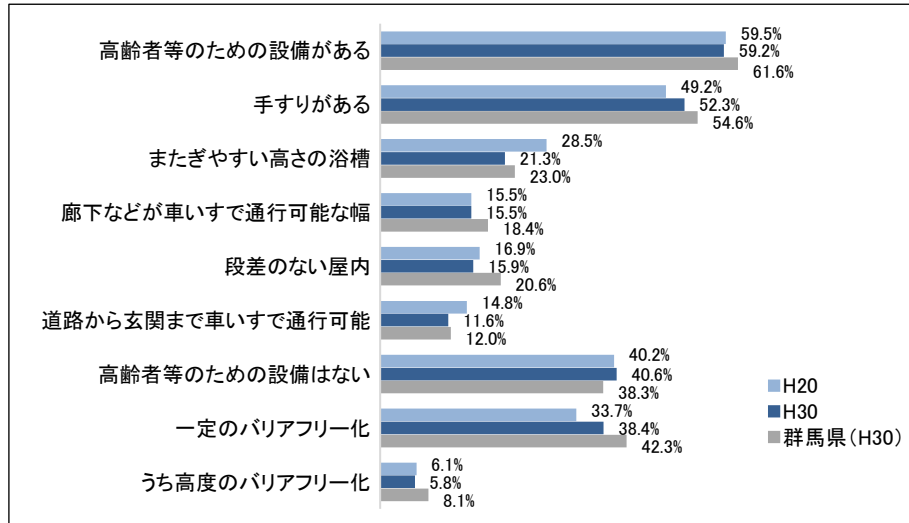
※誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

(6) バリアフリー化の状況

①65歳以上の世帯員のいる住宅

- ・平成30年の65歳以上の世帯員のいる主世帯のうち高齢者等のための設備がある住宅は、59.2%となっており、割合が高いのは「手すりがある」で52.3%となっています。
- ・一定のバリアフリー化がされている住宅は、平成20年の33.7%から38.4%と4.7ポイントの増加ですが、県全体の42.3%と比較すると3.9ポイント低い状況です。

高齢者等のための設備状況（65歳以上の世帯員のいる主世帯）



(住宅・土地統計調査)

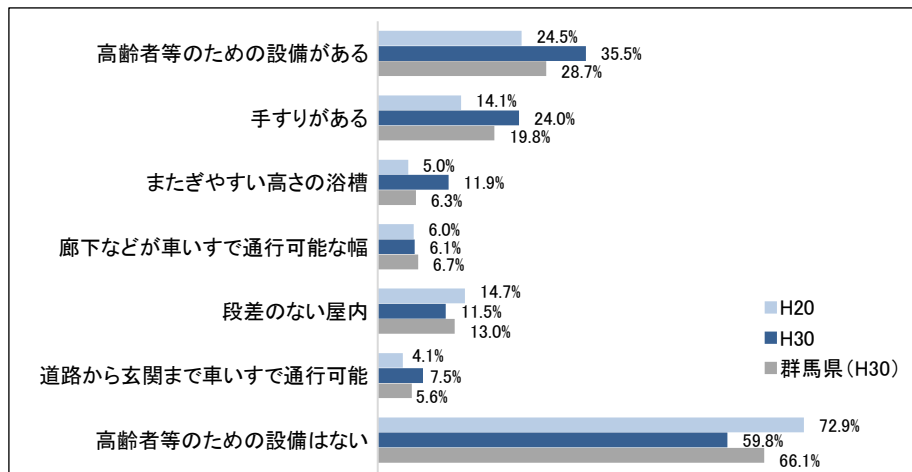
※一定のバリアフリー化：高齢者等のための設備のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」のいずれかに該当する住宅

※高度のバリアフリー化：高齢者等のための設備のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当する住宅

②共同住宅

- ・平成30年の高齢者等のための設備がある共同住宅は、35.5%となっており、平成20年の数値24.5%から11ポイントの増加となっています。
- ・県全体と比較すると、全体での水準は高くなっていますが、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」で数値が下回っています。

高齢者等のための設備状況（共同住宅）

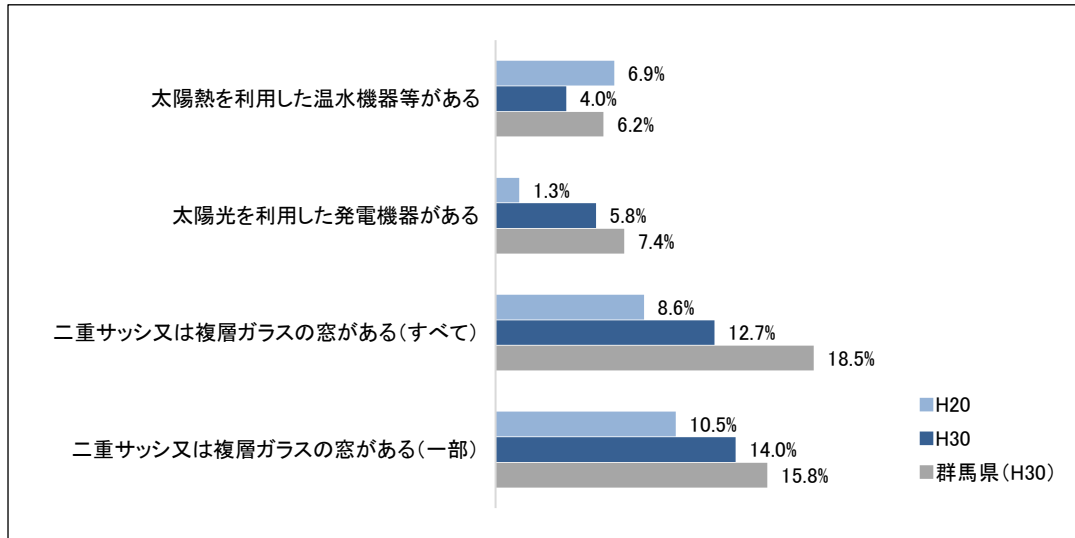


(住宅・土地統計調査)

(7) 住宅の省エネルギー化の状況

- ・「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」が最も高く平成 30 年で 14.0%となっています。
- ・県全体と比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓がある」を含む全ての項目で下回っています。

省エネルギー設備のある割合

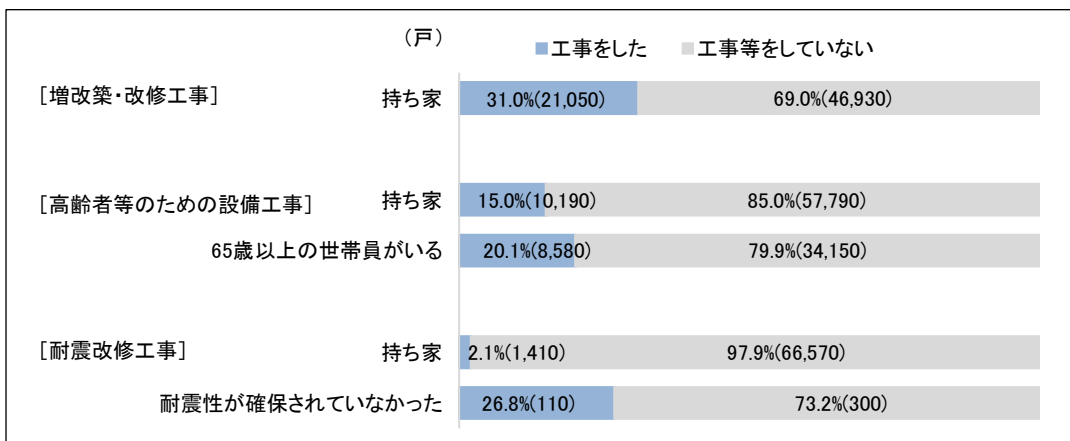


(住宅・土地統計調査)

(8) 住宅改修の状況

- ・平成 21 年から平成 30 年までの 10 年間で増改築・改修工事を行った持ち家は 31.0%(21,050 戸)となっています。
- ・高齢者のための設備工事を行った持ち家は 15.0%(10,190 戸)であり、そのうち 65 歳以上の世帯員がいる住宅は 20.1%(8,580 戸)となっています。
- ・耐震改修工事を行った持ち家は 2.1%(1,410 戸)となっています。
- ・耐震診断を行い耐震性が確保されていなかった住宅は 26.8%(110 戸)となっています。

10 年間の工事実施状況 (平成 21 年～平成 30 年)

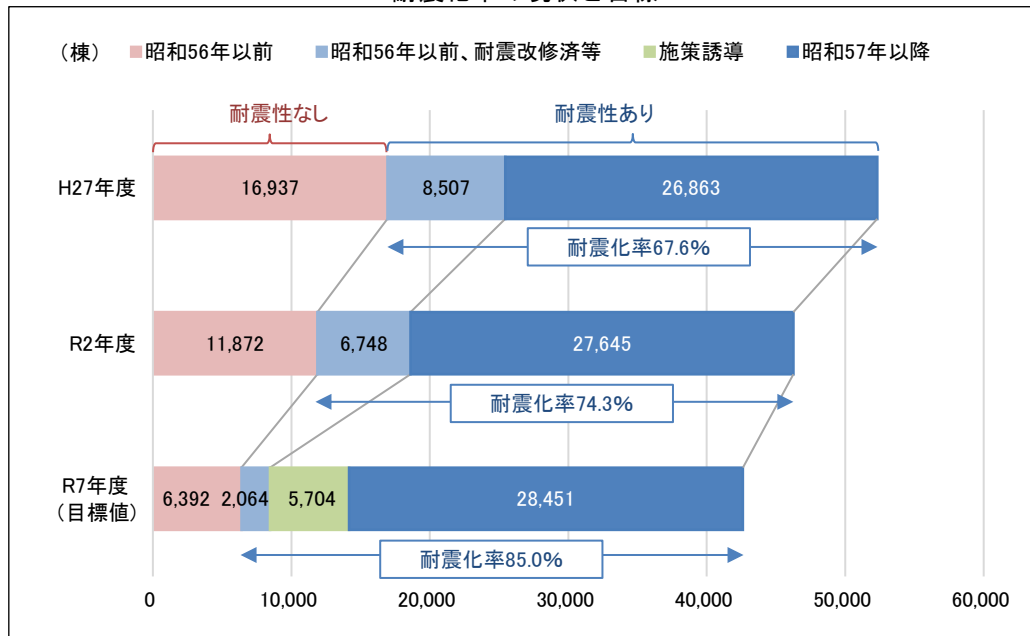


(住宅・土地統計調査)

(9) 住宅耐震化の状況

- ・「第3期桐生市耐震改修促進計画」によると、令和2年度において、耐震性がある住宅は34,393棟、耐震性のない住宅は11,872棟で、耐震化率は74.3%となっており、平成27年度と比較すると6.7ポイント増加しています。
- ・令和7年度の住宅の耐震化率を85%まで促進することを目標としています。
- ・「群馬県耐震改修促進計画(2021-2025)」によると、県全体の住宅の耐震化の現状は、86.7%（令和元年度末）となっており、県全体と比較すると低い状況です。

耐震化率の現状と目標



(第3期桐生市耐震改修促進計画)

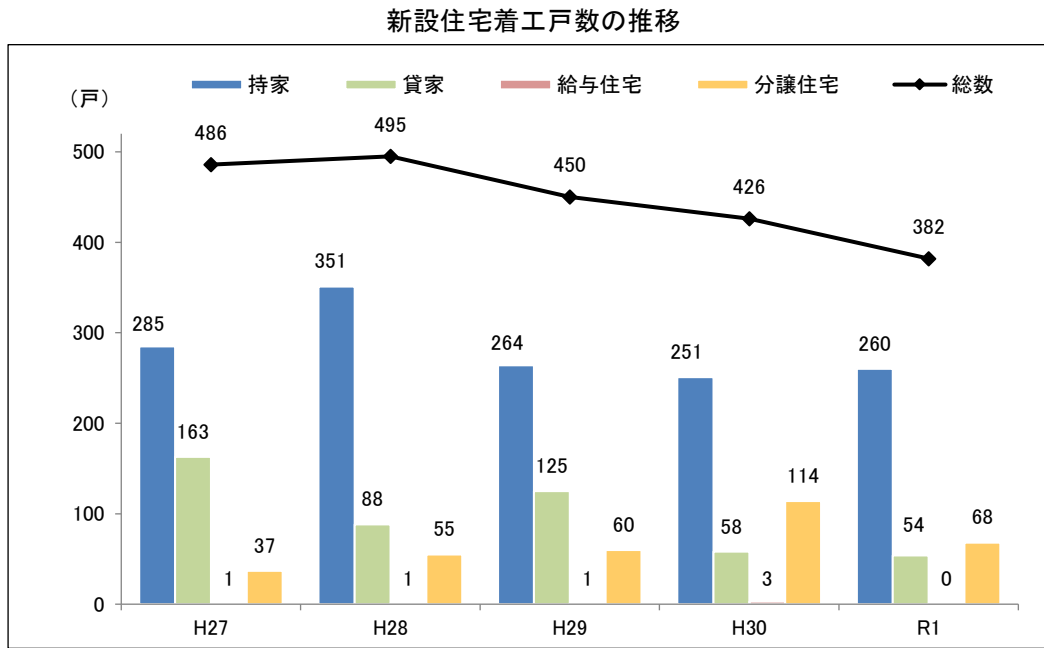
第3期桐生市耐震改修促進計画 (令和3年3月)

計画期間	令和3年度～令和7年度(2021～2025)
住宅の耐震化の目標	耐震化率: 85% (令和7年度)
<p>位置付け</p> <p>建築物の耐震改修の促進に関する法律 → 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針</p> <p>群馬県耐震改修促進計画 → 桐生市第六次総合計画 → 桐生市地域防災計画 / 桐生市国土強靱化地域計画 → 桐生市耐震改修促進計画</p>	
<p>耐震化促進の役割分担イメージ</p> <p>建築物の所有者等 (耐震化の主役は市民、自らの生命・財産は自ら守る) ↔ 建築関係団体等 (情報提供、支援) ↔ 建築士・施工者 (共に実施、支援、連携)</p> <p>桐生市 (身近な地方公共団体として住民を支援(促進施策、環境整備等)) ↔ 県 (県内市町村を支援(防災教育等)、法や制度などの整備(補助制度、税制特例措置等))</p>	
<p>●耐震化に関する取り組み方針【住宅】</p> <p>○所有者の意識啓発 ○安心して耐震化を行える環境の整備 ○耐震シェルター等による減災化の促進</p> <p>●耐震化を促進するための施策</p>	
1 耐震化を促進するための環境整備	計画に定めた目標達成に向けたアクションプログラムの作成や相談体制の充実等、耐震化を促進するための環境整備を検討します。
2 耐震化を促進するための情報提供	地震災害への啓発や耐震化に対する税の特例措置等、耐震化の促進に有効と考えられる情報を市民へ提供していきます。
3 耐震診断・耐震改修補助事業	桐生市では耐震診断技術者の派遣や耐震改修等への費用補助を行っております。
4 他事業と連携した耐震化の促進	住宅取得応援助成制度やリフォーム制度、空き家対策等、他事業と連携した耐震化の促進を検討します。
5 促進法の改正による耐震化支援策	平成25年11月の促進法の改正により設けられた新制度等について周知を行い、耐震化の促進を図ります。

2 住宅市場

(1) 住宅着工数

- ・新設住宅着工戸数は、平成 28 年の 495 戸/年から減少を続け、令和元年は 382 戸/年となっています。
- ・持ち家は、平成 28 年の 351 戸から 250~260 戸台へ推移し緩やかな減少傾向、貸家は平成 27 年の 163 戸から、平成 30 年と令和元年で 50 戸台と大きく減少しています。
- ・分譲住宅は、やや増加傾向にあり、令和元年は 68 戸となっています。

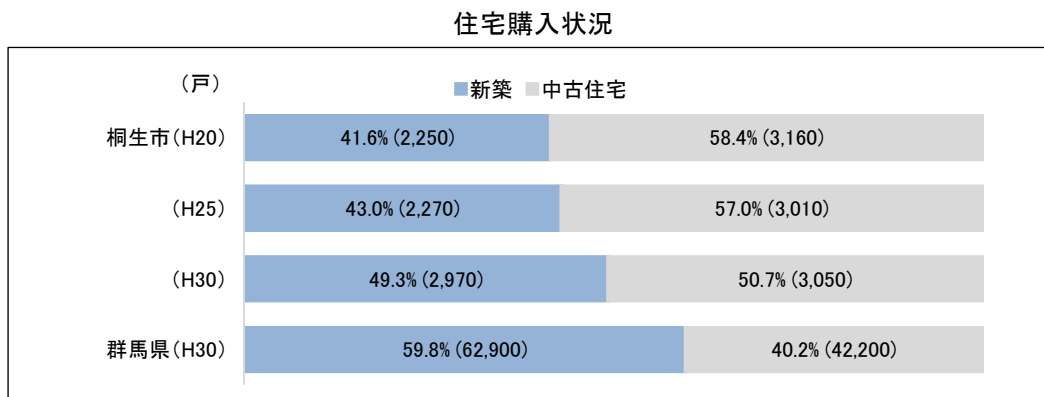


※新設住宅は新築住宅と同義

(新設住宅着工統計・群馬県)

(2) 住宅購入状況

- ・持ち家の取得方法を購入別にみると、平成 20 年から常に中古住宅が新築住宅の戸数を上回っています。
- ・平成 30 年の県全体と比較すると、新築住宅の購入の割合は県全体の 59.8%に対して桐生市は 49.3%と 10.5 ポイント下回っています。

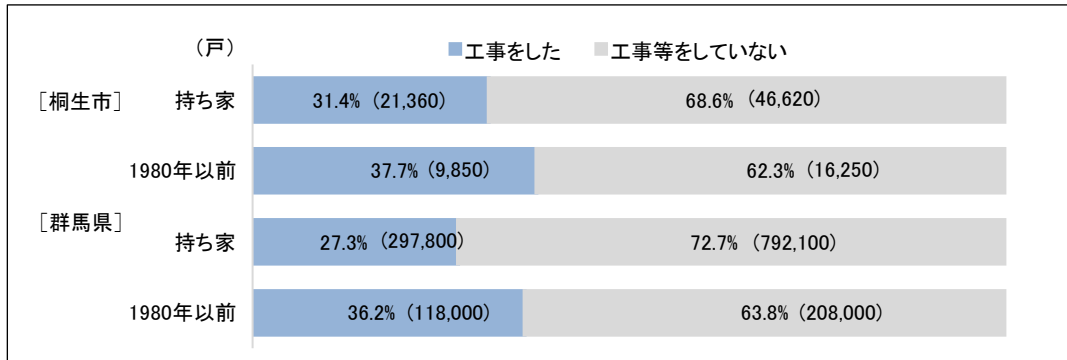


(住宅・土地統計調査)

(3) リフォーム状況

- ・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%(21,360 戸)となっています。
- ・そのうち昭和 56 年より前に建築された住宅(旧耐震設計基準)は、37.7%(9,850 戸)となっています。
- ・県全体と比較すると、リフォーム工事を行っている割合は高くなっています。

10 年間のリフォーム実施状況(平成 21 年～平成 30 年)



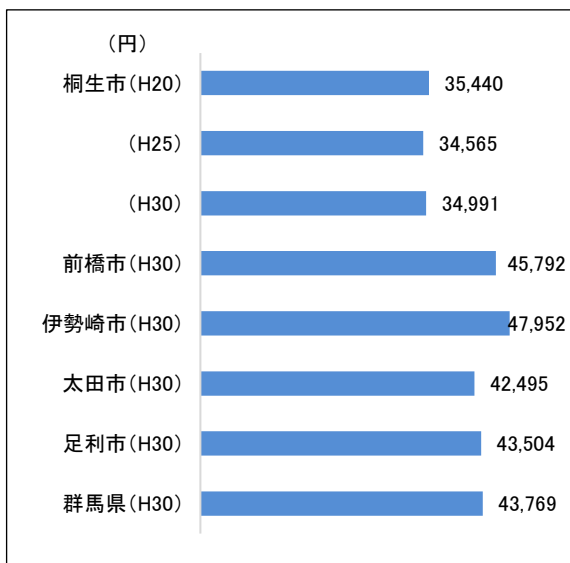
(住宅・土地統計調査)

※リフォーム工事を行った：「増改築・改修工事等」、「高齢者等のための工事」、「耐震改修工事」のいずれかに該当する工事を行ったもの

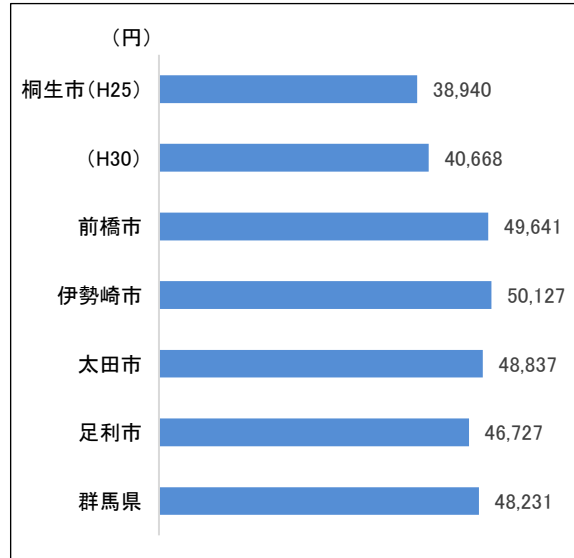
(4) 家賃状況

- ・1 か月当たりの家賃平均の推移をみると、平成 20 年の 35,440 円から平成 30 年の 34,991 円と減少傾向となっています。
- ・民営借家の 1 か月当たりの家賃平均の推移をみると、平成 25 年の 38,940 円から平成 30 年の 40,668 円と増加傾向となっています。
- ・周辺都市及び県全体と比較すると、借家全体、民営借家どちらも家賃平均は低い状況です。

借家全体の 1 か月当たりの家賃平均
(家賃 0 円を含まない)



民営借家の 1 か月当たりの家賃平均
(家賃 0 円を含まない)



(住宅・土地統計調査)

※借家全体：「公営の借家」、「都市再生機構 (UR)・公社の借家」、「民営借家」、「給与住宅」

※H20 民営借家の 1 か月当たり家賃のデータ (H20 住宅・土地統計調査) が取れないため不記載

(1) 概況

①市営住宅

- ・公営住宅（38 団地）、改良住宅（1 団地）、特定賃貸住宅（1 団地）、再開発住宅（1 団地）、特定公共賃貸住宅（1 団地）、従前居住者用住宅（1 団地）、定住促進住宅（3 団地）があり、合計で 46 団地、271 棟、2,779 戸です。
- ・桐生地域に立地している 40 団地は、全て市街化区域内にあり、用途は住居系用途地域のほか、商業系用途地域や準工業地域も含まれています。
- ・また、居住誘導区域内に立地しているのは 27 団地です。
- ・渡良瀬川もしくは桐生川の浸水想定区域に 25 団地、土砂災害特別警戒区域に 1 団地がかかっています。
- ・敷地の所有形態をみると、天神町 B 団地が一部借地ですが、それ以外の団地は全て市有地となっています。

②県営住宅

- ・桐生市内には 11 団地あり、相生第 1、相生第 2、城の岡、西堤以外の 7 団地が市営住宅と隣接しています。
- ・全て市街化区域内にあり、居住誘導区域内は、6 団地となっています。
- ・なお、城の岡は、城の岡土地区画整理区域内の住宅地に立地しています。

③公社賃貸住宅

- ・桐生市内には 2 件あり、どちらも居住誘導区域内です。
- ・レスポワール錦は桐生駅の徒歩圏内に立地し、1 階部分は店舗となっています。

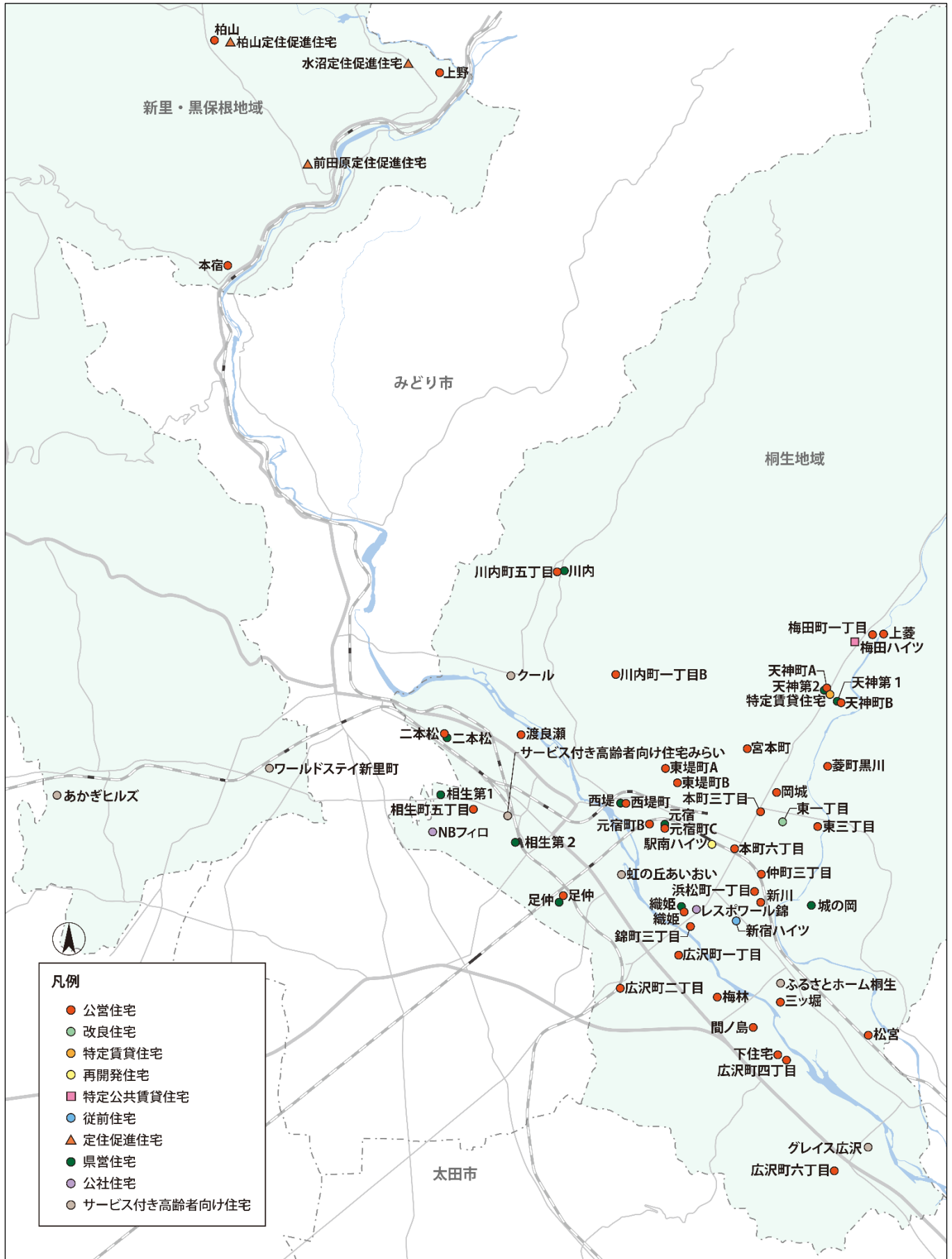
④サービス付き高齢者向け住宅

- ・桐生市内には 7 件あり、居住誘導区域内が 4 件となっています。
- ・登録制度が開始された 2011 年から建設が始まり、近年では、2020 年に虹の丘あいおいが建設されています。

桐生市内の公的賃貸住宅の種別

市営住宅 その他	公営住宅	公営住宅法に基づいて、住宅に困窮する低所得者向けに市が建設した賃貸住宅
	改良住宅	住宅地区改良法に基づき、市が建設した賃貸住宅
	特定賃貸住宅	他の市営住宅の入居資格としての収入を超える収入のある者に対して賃貸するための住宅
	再開発住宅	国の再開発住宅制度に基づき、市が建設した賃貸住宅
	特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて、市が中堅所得のファミリー向けに建設した賃貸住宅
	従前居住者用住宅	住宅市街地整備総合支援事業制度要綱に基づき、市が建設した賃貸住宅
	定住促進住宅	定住対策に重点を置き、若年層の人口の増加を図るための住宅
	店舗併用住宅	市が建設し賃貸するための店舗付きの住宅
	LSA 住宅	高齢者世帯向け住宅における市が建設した生活援助員のための住宅
公社賃貸住宅	県の住宅供給公社が保有している賃貸住宅で「給与住宅」でないもの。公社が定める基準を満たしていれば入居できる。	
サービス付き高齢者向け住宅	介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の高齢者向け住宅。一定の面積と設備、バリアフリー構造を備え、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスなどを提供する。高齢者住まい法の改正により創設され、都道府県・指定都市・中核市が登録を行う。	

公的賃貸住宅位置図



(2) 入居状況

①市営住宅

- ・入居率をみると、専用住宅 70.3%、併用住宅 61.9%となっています。
- ・種別にみると、公営住宅の専用住宅では 70.4%、その他住宅の専用住宅では 69.1%と入居率に大きな差はありません。
- ・入居状況を 11 地区別にみると、中央東、中央南、境野、広沢が平均入居率 70.4%を超えています。
- ・中心市街地である桐生駅周辺など、鉄道の駅付近に立地し、生活利便性が確保された住宅の入居率が高い傾向となっています。

②県営住宅

- ・県営住宅の入居率の平均は、75.6%となっており、市営住宅より若干高い入居率となっています。
- ・県営住宅でも、市営住宅同様に鉄道の駅周辺の団地の入居率が高くなっています。

③公社賃貸住宅

- ・公社賃貸住宅は、2 件どちらも入居率が高く、どちらも 9 割を超えています。

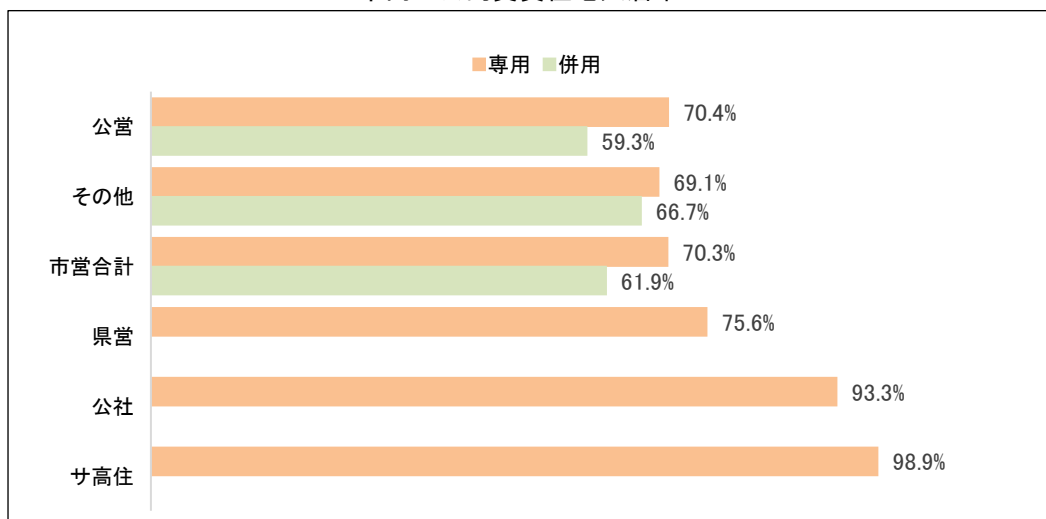
④サービス付き高齢者向け住宅

- ・サービス付き高齢者向け住宅は、全ての施設で入居率が高くなっています。

(3) 募集状況

- ・市営住宅は、老朽化が著しい木造住宅や高齢者等からの需要が少ない簡易 2 階建の住棟、山際等の災害リスクが懸念される住棟などで現在、募集を停止しています。
- ・県営住宅は、天神第 2 で募集を停止し、天神第 1 と西堤の一部の住棟で募集を停止しています。

市内の公的賃貸住宅入居率



※「専用」：専用住宅、「併用」：店舗併用住宅、「サ高住」：サービス付き高齢者向け住宅
※LSA 住戸を除く

(令和 2 年 9 月 1 日現在)

入居率・募集状況

入居率 地区	～50%未満	50～70%未満	70～90%未満	90～100%
中央東	天神町 A(12.5%) ●特定賃貸住宅 (41.7%) ◆天神第 2(25.0%)	東三丁目(68.1%) 天神町 B(63.6%) ◆天神第 1(69.2%)	本町三丁目(86.1%) ●東一丁目(82.0%)	岡城(91.7%) 本町六丁目(95.8%) 仲町三丁目(100%)
中央西	元宿町 B(33.3%)	西堤町(55.0%) 東堤町 B(60.7%) 元宿町 C(50.0%) 宮本町(50.0%) ◆西堤 67.3%	東堤町 A(70.8%)	●駅南ハイツ(100%) ◆元宿(93.3%)
中央南	-	●新宿ハイツ(65.0%)	錦町三丁目(75.7%) 新川(80.0%) ◆織姫(88.9%)	織姫(90.9%) 浜松町一丁目(100%) ○レスポワール錦 (95.0%) ㊦ふるさとホーム桐生 (97.0%)
境野	-	三ツ堀(69.5%)	-	松宮(100.0%)
広沢	梅林(0.0%)	下住宅(61.1%) 広沢町六丁目(50.0%)	広沢町一丁目(71.4%) 広沢町二丁目(70.8%) 間ノ島(82.2%)	広沢町四丁目(91.7%) ㊦グレイス広沢(100%)
相生	-	二本松(58.3%) 渡良瀬(52.9%)	足仲(75.4%) ◆二本松(71.2%) ◆相生第 2(83.7%) ◆相生第 1(75.5%)	相生町五丁目(99.2%) ◆足仲(97.1%) ○NB フィロ(92.0%) ㊦サービス付き高齢者 向け住宅みらい(100%) ㊦虹の丘あいおい (97.5%)
川内	-	川内町一丁目 B(59.1%) 川内町五丁目(56.9%)	◆川内(86.6%)	㊦クール(100%)
梅田	●梅田ハイツ(27.3%)	-	梅田町一丁目(83.3%)	-
菱	菱町黒川(43.8%)	上菱(64.8%) ◆城の岡(60.7%)	-	-
新里	-	-	-	㊦あかぎヒルズ(100%) ㊦ワールドステイ新里 町(100%)
黒保根	-	本宿(62.5%) 上野(50.0%) 柏山(50.0%)	●柏山定住促進住宅 (75.0%) ●水沼定住促進住宅 (83.3%)	●前田原定住促進住宅 (100%)

※「●」：市営住宅その他、「◆」：県営住宅、「○」：公社賃貸住宅、「㊦」：サービス付き高齢者向け住宅
「■」：一部の住棟又は全ての住棟で、募集停止を行っている住宅

※LSA 住戸を除く

(令和 2 年 9 月 1 日現在)

(4) 市営住宅の管理状況

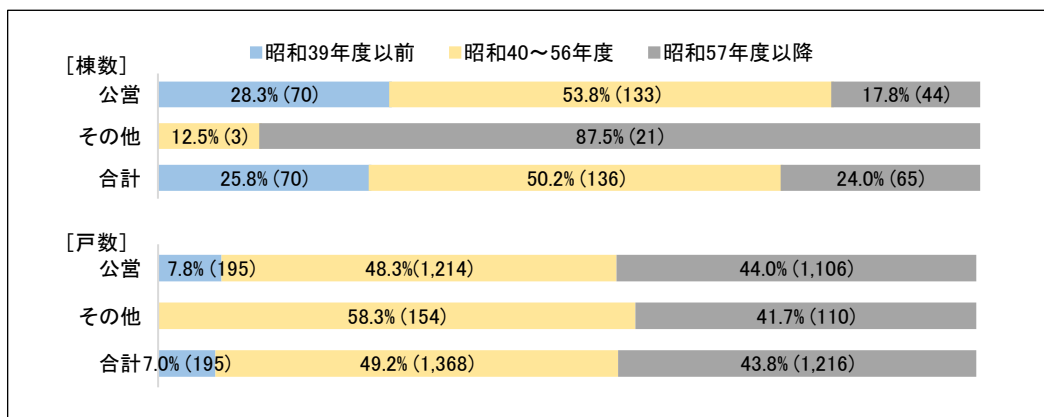
①建設年度・構造階数別状況

- ・昭和56年度以前に建設された住棟は全体の約7割であり、戸数別にみると、特に老朽化が進行していると考えられる昭和39年度以前の住宅は7.0%となっています。
- ・構造階数を住棟別にみると、全体では簡易平屋建(32.5%)の割合が最も高く、その他では木造が62.5%と半数以上を占めています。
- ・また、構造階数を戸数別にみると、大規模団地の多い中層耐火構造(45.2%)、高層耐火構造(32.6%)の割合が高く、耐火構造の合計は約8割となります。
- ・木造住宅の多くは、昭和39年度以前に建設された住宅であり、老朽化が進行しています。
- ・耐火構造の2,164戸のうち約半数の1,135戸が昭和56年度以前に建設されています。
- ・耐震性が確保されていない(耐震改修未実施を含む)11団地は、木造と一部の耐火構造の住棟となっています。

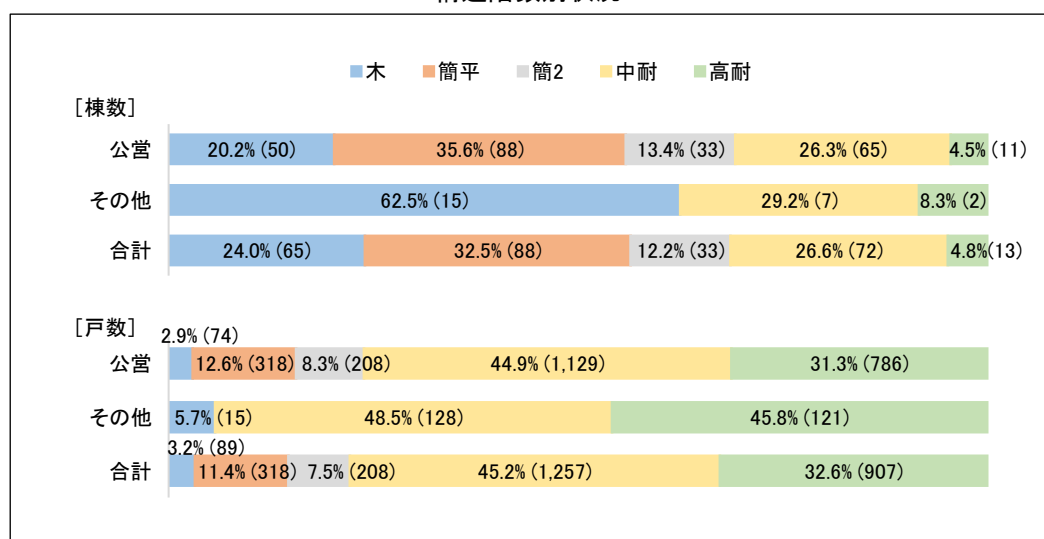
②耐用年数経過状況

- ・住棟別に耐用年数の経過状況をみると、公営住宅の約7割が既に経過しており、その他住宅の約4割の住棟が計画期間内に経過する状況です。

建設年度別状況



構造階数別状況



※「木」：木造、「簡平」：簡易平屋建、「簡2」簡易2階建、「中耐」中層耐火構造(3~5階建)、「高耐」：高層耐火構造(6階建以上)

第3節 住宅施策の課題

1 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

- ・桐生市全体では人口減少が続いており、平成12年以降の減少傾向が周辺都市と比較して最も大きく、今後、市街地の空洞化や空き家の増加といった課題が予想されます。
- ・人口減少へ歯止めをかけるため、住みやすさなどの魅力向上による市内からの流出抑制及び市外からの移住・定住を促進する住宅施策の展開が課題です。

地域特性に応じた住環境づくりへの対応

- ・工業系用途地域と住居系用途地域が混在する地区がある、集落地では人口減少率、空き家率が高い地区があるなど、様々な地域の特性に応じた住環境の整備が課題です。
- ・住みたいまち、住み続けたいまちの実現のため、豊かな自然環境などの地域資源を生かし、地域特性に応じた魅力ある住環境づくりについて、まちづくり分野と連携した取組が課題です。

まち並みの形成と伝統的建造物（民家）への対応

- ・ノコギリ屋根工場等の伝統的建造物が多くある地区では、空き家率、件数ともに市の平均を超えており、空洞化が進行しています。
- ・市民意識でも歴史あるまち並みに対して魅力を感じている声が多く、地域の魅力向上につなげるためにも価値あるまち並みを保全し、伝統的建造物（民家）を活用することが課題です。

まちなかへの居住誘導への対応

- ・居住誘導区域内の人口・世帯数とも市全体の約半数を占めていますが、今後の人口減少に伴う中心市街地の衰退や更なる生活利便性の低下が懸念されています。
- ・市民意識では公共交通の利便性の実感度が低く、交通網の充実、都市機能の集積といった住環境の整備を図りつつ、まちなかや生活拠点への居住推進や住み替えの誘導が課題です。
- ・狭い道路や未接道の住宅が多く密集した地域では、建替が円滑に進まないなど、良好な住環境の確保が難しいため、土地区画整理事業等をはじめとした基盤整備の検討が課題です。

増加する空き家への対応

- ・賃貸用・売却用でもない「その他の住宅」の増加が著しく、これらの中には管理不全の空き家や活用せず放置される恐れがある空き家が増えることが懸念されます。そのため、防災・防犯上等の住環境の悪化等を防ぐためにも「抑制・除却・利活用」といった空き家等対策計画と連携した適切な空き家の管理・解消が課題です。
- ・空き家のリフォームや解体に使える補助金の実施についての市民意識では、認知度も低いことから事業の周知・利用促進や需要への対応が課題です。

2 居住者の安全と安心からみた課題

住宅耐震化への対応

- ・耐震化率の実績は 67.8%（平成 27 年度）にとどまっており、旧耐震設計基準の住宅の割合が県全体と比較しても高い状況です。
- ・市民意識では耐震改修を望む回答もあり、補助制度の周知により耐震化率の目標達成と地震による被害の軽減に向けた既存住宅の耐震化が課題です。

災害が想定される区域内的の住宅への対応

- ・近年の大豪雨により日本各地で大規模な河川の氾濫や土砂災害が発生しています。また、住宅が密集した地域での火災等、様々な災害が想定される中、一人でも多くの市民の安全を確保するための取組と、市民意識の「災害（地震・火災・風水害）に対する備えが十分であるという安心感」への実感度向上が課題です。
- ・桐生市でも多くの居住地が浸水想定区域、土砂災害警戒区域に含まれていることから、市営住宅を含めた区域内的の住宅の安全確保と人命を守るための避難対応（垂直避難等）が課題です。

子育て世帯の居住環境向上への対応

- ・子育て世帯率は県全体の数値を下回っており、誘導居住面積水準を達成している世帯は平成 30 年で約半数となっています。
- ・少子高齢化の進行を緩やかにするために、子育てを担う若い世代が、子育てがしやすく子どもたちが健やかに育つための広くゆとりある住宅確保が課題です。

高齢者世帯増加への対応

- ・令和 27 年の推計値では老年人口（65 歳以上）は総人口の約半数となり、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯の増加も著しいことから、様々な高齢者世帯の暮らしに対応した住まいづくりのために福祉関連部署と連携した住宅施策の展開が課題です。

住宅のバリアフリー化への対応

- ・65 歳以上の高齢者がいる主世帯のうち「一定のバリアフリー化がされている住宅」の割合は県全体の水準よりも低く、子どもから高齢者まで、また、障がいの有無に関係なく誰もが使いやすく、身体状況の変化に対応した住み続けられる住宅のバリアフリー化が課題です。

環境に配慮した住宅づくりへの対応

- ・桐生市では、従来のスクラップ&ビルド型の社会からストック活用型の社会への転換を目的として様々な取組を行っており、ストック活用型社会の実現のために、長期にわたり住み続けられる優良な住宅の普及促進が課題です。
- ・県全体と比較しても省エネルギー設備の設置が進んでいない現状を踏まえ、環境負荷低減や SDGs に寄与する省エネルギー住宅や設備等のリフォームの普及が課題です。

3 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

- ・耐用年数が経過した住棟は全体の約6割となっており、老朽化が進行しています。
- ・長寿命化型改善を図りながら管理コストの縮減を図りつつ、ストック活用型社会への対応が課題です。

市営住宅管理戸数の適正化と入居率低下への対応

- ・令和2年3月策定の「桐生市公営住宅等長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という。）に基づき、将来必要ストック戸数に対し、既に充足し、余剰しているストック数の適正化が課題です。
- ・公営の借家が占める割合は周辺都市と比較しても高く、鉄道の駅から離れた団地、築年数が古く老朽化している住棟では入居率が半数を切っている状況もあり、空き室管理や入居者コミュニティの希薄化などが問題となっています。そのため、今後も維持管理を行っていく市営住宅ストックについては、長寿命化型改善や居住性向上及び福祉対応など、ストック活用手法を用いた入居率の向上が課題です。

住宅セーフティネットの充実への対応（住宅確保要配慮者・市営住宅）

- ・最低居住面積水準未達の割合はわずかですが、住宅市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者に対し、住宅の安定確保が課題です。
- ・市営住宅では、高齢者、障がい者、子育て世帯等の様々な世帯を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、緊急時を含めいつでも安定した居住が確保できるよう住宅セーフティネットとしての機能の充実が課題です。

住宅ストックを活用した住み替え支援への対応

- ・民間住宅市場では、ひとり暮らしに合わせた住み替え意向の単独高齢者世帯や、戸建て住宅を希望する子育て世帯等に向けてライフスタイルの変化に対応した住宅取得の支援、市外への流出を防ぎコンパクトシティの実現のためにも、まちなかの住宅ストックを生かした住み替え支援が課題です。

既存住宅のリフォーム需要への対応

- ・新築住宅着工戸数の減少が続き、中古住宅の購入割合は新築住宅を上回っています。さらに、平成21年以降の10年間でリフォーム工事を行った持ち家の割合は、県全体と比較すると高くなっています。
- ・市内の住宅数が量的に充足しているため、中古住宅の更なる流通促進と長期的な活用を見据えた耐震化・バリアフリー化・省エネルギー化等の各種リフォームの更なる促進が課題です。

4 地域・居住地別の課題・特徴

		居住地	地域別	居住地別
桐生地域	市街化区域	まちなか 中心・地域 拠点 (都市機能 誘導区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯数減少 ・子育て世帯の割合が県全体の平均より低い ・高齢者世帯の割合が半数を超えている ・中央のまちなか地域は空き家率が高く、中央東地区は件数も多い ・相生、広沢地区では空き家率が低い ・相生、広沢地区はファミリー世帯を中心に人気のエリア 	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的建造物等の景観の保全 ・分譲マンション管理組合の適正管理 ・一部、狭い道路や未接道の住宅が多く密集し、建替が円滑に進まない、火災等の防災面でも安全性が低い ・中央東地区の人口・世帯数の減少率が大きい ・世帯密度が高い
				居住誘導 地域
		丘陵住宅地		<ul style="list-style-type: none"> ・斜面地に立地する住宅が多い
		山間住宅地		<ul style="list-style-type: none"> ・災害リスクの高い土砂災害警戒区域等に住宅地が含まれている
		その他住宅地		<ul style="list-style-type: none"> ・渡良瀬川による浸水深の大きい区域 ・住宅地としての開発は見込まれない
新里地域		生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少・世帯数増加 ・子育て世帯の割合が3地域で最も高く、県全体をやや上回る(18歳未満28.3%) ・高齢者世帯の割合は3地域で最も低いが高齢者単身世帯が15年間で倍増 	<ul style="list-style-type: none"> ・新里駅周辺に住宅地の集積を図る
		集落地		<ul style="list-style-type: none"> ・集落地では住宅と農地、工業用地が混在し、新川地区では住宅の集積が見受けられる
黒保根地域		生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・人口・世帯数の減少率が最も大きい ・子育て世帯の割合が低く、(18歳未満11.4%)減少率も大きい ・高齢者世帯の割合が7割を超える ・空き家率が最も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・水沼駅周辺に住宅地の集積を図る
		集落地		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅と農地、山岳地が混在している

住宅施策の理念・目標

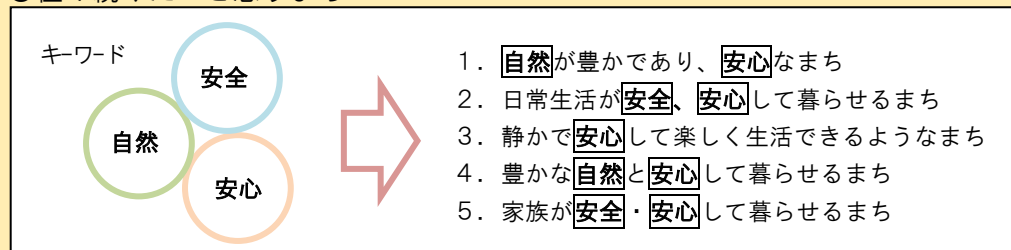
第3章

第1節 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



●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～

第2節 基本目標

基本理念及び住宅施策の課題への対応を踏まえ、基本目標は以下のとおり設定します。

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

桐生地区の歴史あるまち並みや、新里・黒保根地区に見られる豊かな自然環境などの地域資源を生かし、立地特性に応じた魅力ある住宅・住環境づくりを促進します。

また、「桐生市コンパクトシティ計画」に位置づけられた目標である「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」の実現を目指し、まちづくり施策等と連携した持続可能なコンパクトシティ形成に寄与する、魅力ある、住みたい 住み続けたい住宅・住環境づくりを目指します。

目標 2

安心して暮らせる安全な住宅・住環境づくり

住まいは、未来を担う子どもたちが育つ場、みんなが明日への活力を養う場所であることを踏まえ、ユニバーサルデザインの考え方を基本とし、子どもや高齢者、障がいの有無にかかわらず、誰もが安心して暮らせる安全な住宅や住環境づくりを目指します。

また、時代の潮流として、SDGsの達成や住まいや家庭部門からも環境負荷低減が求められることから、環境負荷低減に寄与する長く住むことができる質の高い住宅・住環境づくりを目指します。

目標 3

安定した居住を確保できる住宅・住環境づくり

経済的な理由などにより、市場において自力で住宅確保が難しい住宅困窮者については、市営住宅をはじめとした公的住宅の供給等によるハード面の支援と併せ、民間賃貸住宅への入居支援等、住宅確保要配慮者等のニーズに応じた居住の安定確保を目指します。

また、既に数的には充足している既存住宅ストックを有効活用し、増加する高齢単身世帯や高齢者世帯の身体状況の変化に合せた各種リフォームの促進や、子育て世帯が子育てしやすい住宅への住み替えが容易となるような支援など、市民がライフステージの変化等により多様化する居住ニーズに柔軟に対応できる住宅・住環境づくりを目指します。

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 空き家の適正管理と利活用の促進
	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
		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
	(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

(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めます。

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めます。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めます。

主な 取組 内容	<ul style="list-style-type: none">・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】<ul style="list-style-type: none">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めます。

主な 取組 内容	<ul style="list-style-type: none">・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<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災力の向上 <ul style="list-style-type: none"> 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めます。

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めます。

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めます。

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

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めます。

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
- ・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

※【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	<ul style="list-style-type: none">・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<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">・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

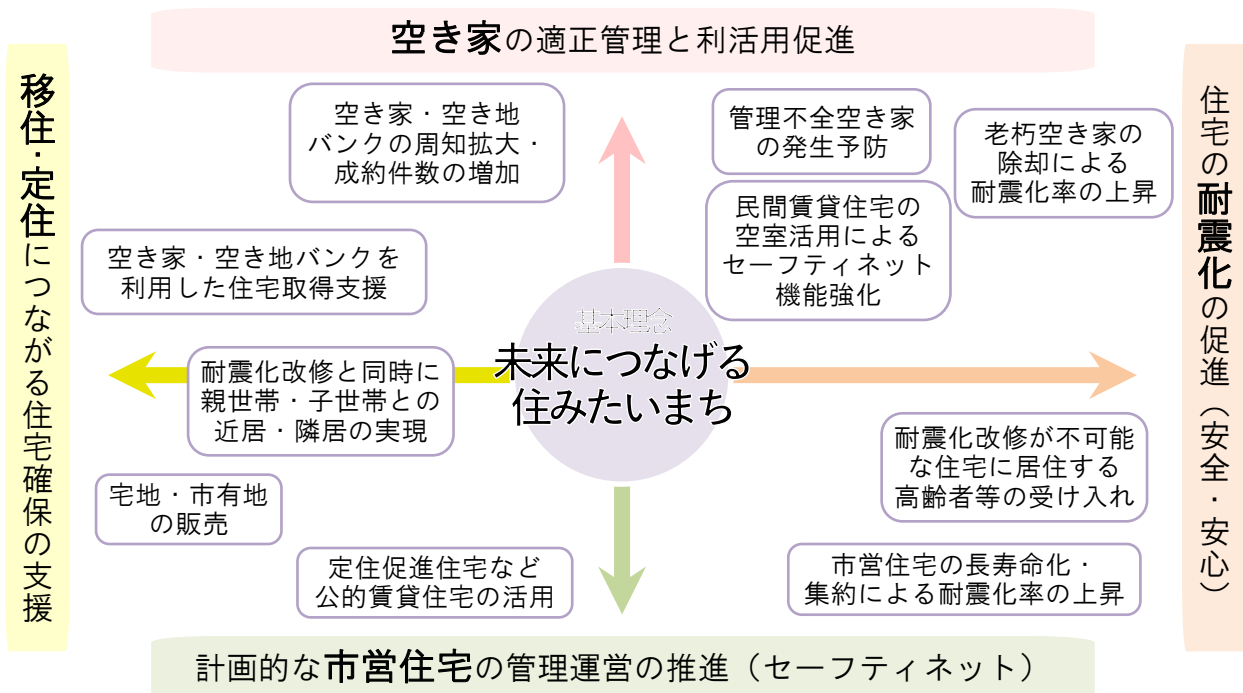
前節で設定した住宅施策の展開のうち、桐生市の抱える以下の課題や地域特性を考慮し、基本目標の実現に向けて、重点的に取り組むべき住宅施策を設定し、次のとおり示します。

【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】

<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】

<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） <ul style="list-style-type: none"> 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、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

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）

市営住宅の供給及び活用・整備

第5章

第1節 市営住宅の供給方針

1 住宅セーフティネットの考え方

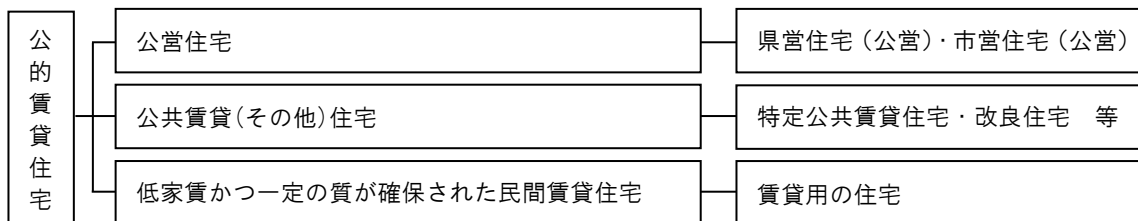
(1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「住宅セーフティネット法」に基づく「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する住宅供給促進のため、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとしています。

(2) 桐生市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸（その他）住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築を目指します。

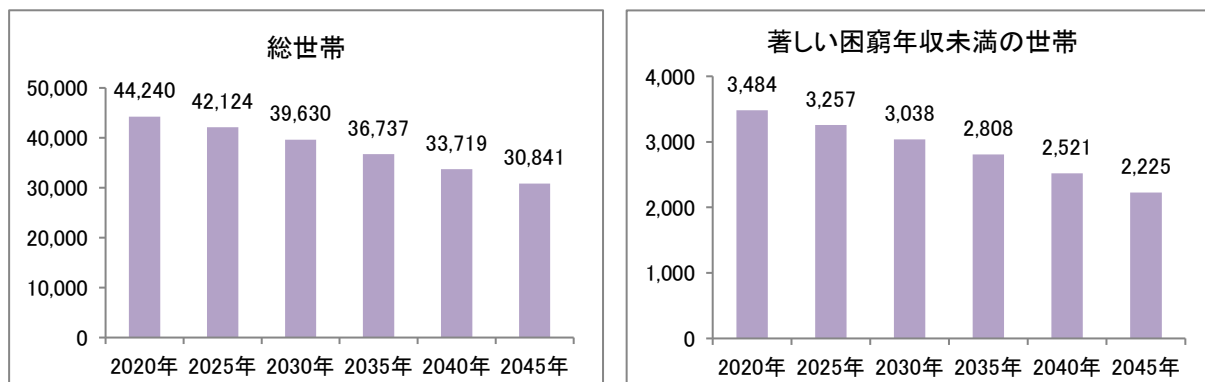
セーフティネットの体系



(3) 著しい困窮年収未満の推計世帯

「公営住宅等長寿命化計画 ストック推計プログラム」により算出した公的賃貸住宅等が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020年の3,484世帯から2045年の2,225世帯へと1,259世帯減少する見込みとなっています。

総世帯・著しい困窮年収未満の推計世帯



※ストック推計プログラム：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 H28 年 8 月改定）と合わせて公開された国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラムであり、将来のある時点において、全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示す。

※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。推計により算定される結果は、目標年次において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

※推計では「国立社会保障・人口問題研究所」における将来人口推計を用いているため、公表されている 2045 年までの推計値となっている。

(4) 公的賃貸住宅の長期的な需要見通し

公営住宅、公共賃貸（その他）住宅の入居戸数が「著しい困窮年収未満の世帯数」のトレンドに連動すると想定した場合の2040年における公的賃貸住宅の長期的な需要の見通しは、以下のとおりです。

このうち市営住宅では、2020年から2040年の20年間で公営住宅が484戸減少、公共賃貸（その他）住宅が48戸減少し、合計532戸の減少となります。

また、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のうち賃貸用の住宅では2018年で約2,644戸あると想定されており、2040年では、公的賃貸住宅の需要見通し戸数2,521戸から公営住宅1,801戸及び公共賃貸（その他）住宅124戸を差し引いた596戸が最低でも需要があると見込まれます。

公的賃貸住宅の需要見通し（入居戸数に対応）（2040年）

公的賃貸住宅 2,521戸	公営住宅 1,801戸	県営住宅（公営） 2020年 738戸（入居戸数） →2040年 534戸 市営住宅（公営） 2020年 1,751戸（入居戸数） →2040年 1,267戸 484戸減	市営住宅 532戸減
	公共賃貸住宅（その他） 124戸	特定公共賃貸住宅 改良住宅等 2020年 172戸（入居戸数） →2040年 124戸 48戸減	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 596戸	賃貸用の住宅 2020年 823戸 →2040年 596戸	

※入居戸数：令和2年9月1日現在

※賃貸用の住宅：公的賃貸住宅の需要見通し戸数から公営住宅と公共賃貸（その他）住宅戸数を差し引いた戸数を需要の見通しとする。

低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（2018年）

民営借家	30㎡以上4万円未満借家数×S56以降民営借家率	3,867戸
賃貸用の住宅	賃貸用の住宅空家×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民営借家率	2,644戸

(H30住宅・土地統計調査)

※低家賃かつ一定の質：1ヶ月当たり家賃4万円未満でS56以降に建設された居住面積30㎡以上

2 市営住宅の供給方針

住宅セーフティネットの考え方における桐生市の基本的な方針（P. 68）に基づき、住宅確保要配慮者世帯に対し、より効率的に市営住宅等を供給していくこととし、その供給方針を以下に示します。

なお、社会情勢の変化等により、市営住宅による支援世帯状況に急激な変化が生じる場合等は必要に応じ、市営住宅等の供給計画の見直しを行い、対応策を検討していくこととします。

（1）公営住宅の供給方針

公営住宅では、現況のストック数及び既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に、既設住宅の長寿命化を図りながら、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

（2）公営住宅以外の市営住宅の供給方針

公営住宅以外の市営住宅（特定賃貸住宅、定住促進住宅等）は、中堅所得者向けや若年層のファミリー向け、定住対策等を目的に供給してきました。今後も社会情勢の変化に伴う入居需要を的確に踏まえ、市民ニーズや移住・定住世帯のニーズ等、入居希望世帯の構成に柔軟に対応した住宅の供給を図ります。

第2節 市営住宅の活用・整備方針

1 市営住宅の活用方針

長寿命化計画に定めるストック活用手法や選定フローなどに基づき、各団地・住棟の特性に合わせた予防保全的な維持管理等を進めて長寿命化を図るとともに、長期的な需要の見通しなども考慮し、耐用年数を経過し老朽化が進行している住宅については、集約や用途廃止を進めます。また、居住誘導区域や災害リスクの高い地域等の立地特性を総合的に勘案した活用を図ります。

(1) 維持管理

耐火構造の住棟や築年数が比較的新しい木造住宅においては、住宅の効用を維持するために計画的に修繕を行い、居住水準の維持を図ります。

また、一部の中層耐火構造の住棟や簡易平屋建の住棟においては、必要に応じて住宅の効用を最低限維持するための経常的な修繕を行い、ストックの維持を図ります。

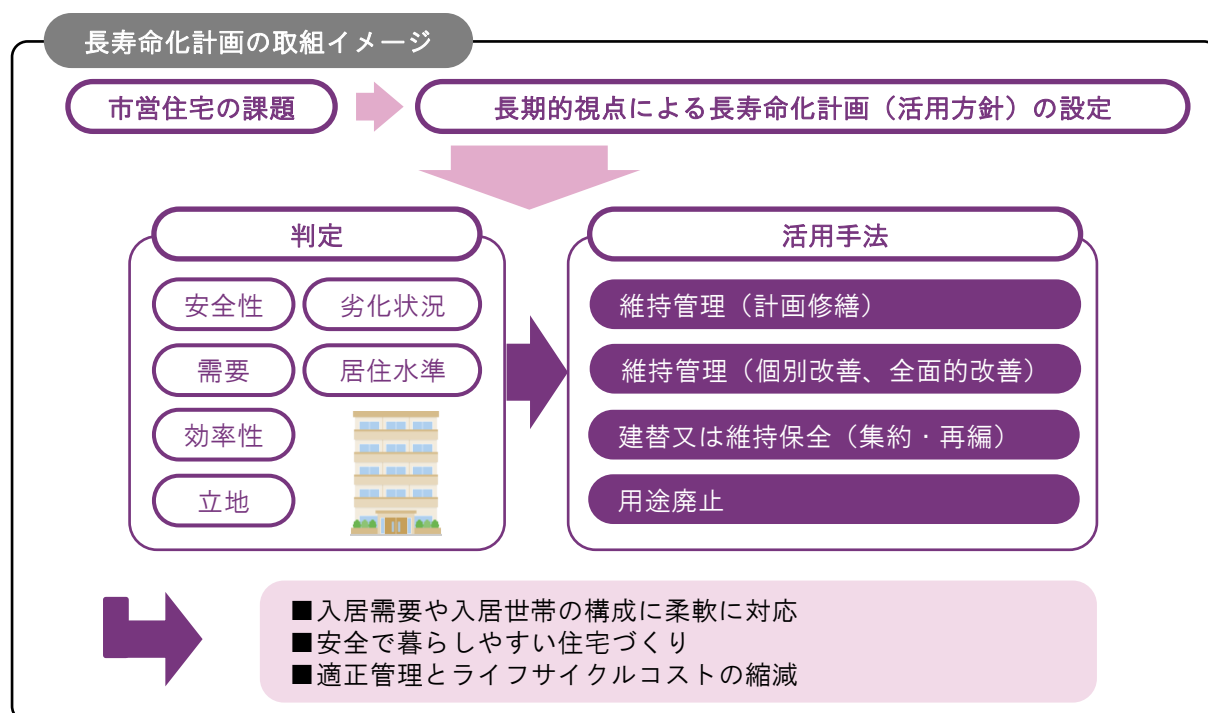
(2) 建替（集約含む）

本計画の計画期間中に建替えを実施する予定の団地はありませんが、計画期間以降については、これから耐用年数を迎える住宅では、将来的な入居需要にも対応できるように建替（集約含む）などによる適切な対策を研究します。

(3) 用途廃止

耐用年数を経過し、老朽化が著しく、既に募集停止を実施している木造平屋建や高齢者等からの需要が少ない簡易2階建の住棟（階段急勾配）については、耐震性への不安や居住環境の問題その他維持管理費もかかることから、入居状況を考慮し、計画期間内に用途廃止を進めます。

また、用途廃止予定の団地敷地のうち、居住誘導区域内等の利便性の高い地区では、民間活力を活用した住宅整備などにより跡地の有効活用を検討し、その際の売却収入や借地料については、住宅施策へ充当します。



2 市営住宅の整備方針

(1) 整備方針

住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

①点検・経常修繕

ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的の実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、計画的な修繕や改善を実施していきます。

②修繕・改善事業

居住性の向上、段差の解消等の福祉対応、安全性の確保、長寿命化を目的とした改善事業の実施、修繕周期に基づいた予防保全的な修繕を実施し、長期的な活用を図ります。

居住性向上型	引き続き活用を図る団地について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。
福祉対応型	引き続き活用を図る団地について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。
安全性確保型	引き続き活用を図る団地について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性に留意する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。
長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

(2) 改善事業の検討例

①居住性向上型

中層耐火構造の住棟のうち、築年数が比較的長く入居率の低下がみられる住棟において、以下の改善事業を検討します。

- ・ 3 箇所給湯設備の設置改修
- ・ 間取り改修（子育て世帯向け）

②福祉対応型

中層耐火構造の住棟のうち、単身世帯の入居に適した間取りの部屋がある住棟の接地階で高齢者世帯の入居に向け、以下の改善事業を検討します。

- ・ 住戸内の手すり設置や床の段差解消等のバリアフリー改修

③安全性確保型【長寿命化計画より】

耐震改修未実施の高層耐火構造の住棟のある団地において、以下の改善事業を実施します。

- ・ 耐震改修
- ・ EV 耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）

④長寿命化型【長寿命化計画より】

築年数が 40 年前後の老朽化が進行している住棟のある団地において、以下の改善事業を実施します。

- ・ 外壁改修
- ・ 屋上防水改修
- ・ 給水管改修

計画の実現に向けて

第6章

1 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。

成果指標は、代表的な指標（数値）としますが、現状で定量的な統計データ等が得られるものとするため、全ての施策に対応した指標とはなっていません。なお、施策評価の際には、その時点で得られる、あるいは推計されるデータを基に進捗状況の評価することとします。

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)

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

「住宅対策の推進」の市民実感度

「市民の声」アンケートの「桐生市は住み続けたい生活の場としての住環境が整っている」という質問に対して、「大いに感じる」と「やや感じる」を合わせた「感じる」と回答した人の割合（市民実感度）を高めます。

[出典：市民相談情報課調べ]

設定方法	過去	現状	目標
市政や生活環境についての意識や意見などの傾向を2年毎に調査している「市民の声」アンケートの結果を基に設定	—	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）

桐生市内への移住・定住の促進にあたり、提供する空き家・空き地情報を充実するとともに、空き家・空き地の利活用を更に促進するため、空き家・空き地バンクの成約件数の増加を目指します。

[出典：定住促進室調べ]

設定方法	過去	現状	目標
桐生市第六次総合計画実施計画（令和3～5年度）の目標指標（年間44件）を基にその後も同様に推移した場合を想定し、設定	255件 (平成18年～令和元年)	289件 (令和2年12月末日現在)	740件以上 (令和12年)

空き家の解消件数（累計）

桐生市空き家等対策計画に基づき、空き家等対策の三本柱（抑制、除却、利活用）に掲げる空き家等の適正管理・発生抑制、除却・減少、利活用促進のための啓発活動や支援を行い、空き家の減少を目指します。

[出典：定住促進室調べ]

設定方法	過去	現状	目標
桐生市空き家等対策計画（平成30～令和4年度）の目標指標（年間概ね100件）を基にその後も同様に推移した場合を想定し、計画期間中の目標件数を設定	—	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

高齢者のいる住宅のバリアフリー化率

高齢者（65歳以上）の居住する住宅について、高齢者が安心して暮らせるよう、一定のバリアフリー対策（2箇所以上の手すりを設置または屋内の段差解消の実施）を行った住宅ストックの比率の増加を促進します。

[出典：住宅・土地統計調査]

設定方法	過去	現状	目標
平成20年から平成30年までの10年間の増減率と同様に推移した場合(43.8%)に施策の実施によるバリアフリー化の促進を想定し、設定	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

地球環境負荷軽減への対応のため、住宅の省エネルギー対策（既存・新築全ての住宅における、全部または一部の窓に2重サッシまたは復層ガラスを使用）を行った住宅ストックの比率の増加を促進します。

[出典：住宅・土地統計調査]

設定方法	過去	現状	目標
平成20年から平成30年までの10年間の増減率と同様に推移した場合(37.5%)に施策の実施による省エネルギー対策の促進を想定し、設定	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

令和2年度に策定された「第3期桐生市耐震改修促進計画」では、住宅の除却や建替え、耐震改修の実施等の自然更新に加えて、耐震化を促進するための施策の誘導により、令和7年度までの住宅の耐震化率を85.0%まで促進することを目標としています。

本計画でも同様に耐震性を有する住宅ストックの比率の増加を促進します。

[出典：桐生市耐震改修促進計画]

設定方法	過去	現状	目標
桐生市耐震改修促進計画において算出された平成27年度から令和2年度までと同じ増減率で推移した場合の住宅総数から設定	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

最低居住面積水準未満率

「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」として、全国一律に規定されています。
公営住宅の供給等により最低居住面積水準未満世帯の解消を図ります。

[出典：住宅・土地統計調査]

設定方法	過去	現状	目標
平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間の増減率と同様に推移した場合(2.6%)に施策の実施による最低居住面積水準未満世帯の解消の促進を想定し、設定	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

長寿命化計画で定めた市営住宅の目標ストック数に準じた住宅の供給を図ります。

[出典：建築住宅課調べ]

設定方法	過去	現状	目標
「桐生市公営住宅等長寿命化計画(令和 2 年 3 月)」の目標ストック数に準じて、設定	—	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

住宅を長く大切に使う社会の実現のため、住宅の適正な維持管理及びバリアフリー化されていない住宅等のリフォーム等を総合的に促進します。(増改築・改修工事等、高齢者のための工事、耐震改修工事のいずれかを実施した住宅戸数)

[出典：住宅・土地統計調査]

設定方法	過去	現状	目標
平成 21 年から平成 30 年までの 5 年ごとの増減率と同様に推移した場合の合計値(21,830 戸)に施策の実施によるリフォーム工事の促進を想定し、設定	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)

2 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。

(1) 住まいづくりの役割

①市民の役割

ア. 市民

市民は自らが住まい手である一方、行政だけでは十分な対応が見込めない身近な課題に関して主体的に対処していく住まいづくりの担い手であることが求められます。

それぞれが住生活の向上や居住の安定に努めるとともに、住宅が個人の資産としてだけでなく、都市やまち並みを構成する重要な要素であることを認識し、次世代へ継承される良質な住宅ストックの形成や良好な地域コミュニティの維持・向上のため、積極的に行動する役割が期待されます。

イ. NPO 法人等の市民組織

建築、福祉、防災等の各分野の専門家や、住民が主体となって地域づくりに取り組む NPO 法人等の市民組織は、それぞれが持っている知識や技能を生かし、「市民による主体的なまちづくり」を継続的にサポートする役割が期待されます。

②事業者の役割

本計画の基本目標は、市場を通じて実現されることを基本とするため住生活産業を担う民間事業者の役割が重要となります。

事業者は、自らがつくる住宅や住宅地が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右し、将来にわたって地域の住環境に影響を与えるものであることを認識し、安全、安心で住みよい環境を提供していく役割が期待されます。

そのため、適切な情報や良質なサービスを提供するとともに、法令を遵守し、公正な取引による健全な住宅市場の形成を図る役割が期待されます。

③行政の役割

ア. 市

地域に最も身近で適した住宅政策の主体として、きめ細やかな住環境の整備、市営住宅等の供給や管理を通じた住民の居住の安定確保を行うとともに、まちづくりや福祉、防災分野と連携し総合的に住宅施策を推進する役割を担っています。

イ. 群馬県

広域的な自治体として、事業者、市のみでは解決できない課題に対し、それぞれの主体と協働して問題の解決にあたり、それぞれの主体の取組が促進されるよう、制度的な枠組みを整えるなどの支援や補完を行うとともに、総合的な住宅政策のビジョンを示す役割を担っています。

(2) 住まいづくりの施策の推進

①関係機関等との連携

住まいづくりに関する総合的・体系的な施策展開を図るため、庁内関連部署との連携を強化します。

また、多様化する住宅・住環境問題に対応し、桐生市の住宅施策を推進するため、国・県の住宅施策に関する動向を把握するとともに、緊密に連携を図ります。

②市民組織・住まいづくり連携

幅広い市民の参加を得ながら、住まいづくりを多面的・効果的に促進するため、NPO 法人等の各種市民組織や住まいづくり組織との連携を図ります。

また、住まいづくり組織に対する情報の提供やアドバイス、相互の連携や情報交換等、住まいづくりのきめ細かな対応が可能な相互連携体制の確立を支援します。

③住まいづくりの情報提供の充実

住宅の性能・品質、住宅ローン、各種補助金・税制等、市民の居住ニーズに応じた多岐にわたる情報提供の充実を図ります。

また、住宅の取得や維持管理、耐震関係に対する市民の不安を解消するため、長期優良住宅の建設や各種リフォームなど、様々な問題に対する相談窓口の充実を図ります。

④計画の周知

本計画に位置づけた各種の住宅施策について、市民が住生活に関する様々な問題や課題に直面した時に本計画を活用できるよう本市のホームページでの周知をはじめ、住宅関連事業や各種イベント、まちづくりや福祉など関連する分野においても積極的に周知を図るよう、庁内関連部署と連携した周知活動を進めます。

(3) 計画の進行管理と見直し

本計画の着実な推進を図るため、施策の進行状況について庁内関連部署に照会して把握するとともに、指標の達成状況を評価するなど、PDCA サイクルによる進行管理に努めます。

また、住生活に関する市民ニーズや時代の潮流、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じ計画内容の見直しを行います。



SDGs と桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）

[SDGs とは]

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称で、2015年9月の国連サミットで採択された、国連加盟193か国が2016～2030年の15年間で達成を目指す国際社会全体の17の目標です。

我が国においても、豊かで活力のある「誰一人取り残さない」社会を実現するため、一人ひとりの保護と能力強化に焦点を当てた「人間の安全保障」の理念に基づき、世界の「国づくり」と「人づくり」に貢献していくことを示す、「SDGsアクションプラン2020」が策定され、地方自治体においてもSDGsの達成に向けた取り組みが求められています。



普遍性	先進国を含め、全ての国が行動
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し、「誰一人取り残さない」
参画型	全てのステークホルダー（利害関係者）が役割を
統合性	経済・社会・環境に統合的に取り組む
透明性	定期的にフォローアップ

[SDGs と住生活基本計画（住宅マスタープラン）]

SDGsは、誰もが安心して暮らせる地域の実現を目指すものであり、桐生市住生活基本計画で掲げる基本理念を実現するための“持続可能なまちづくり”の目標としても捉えることができます。

本計画は住宅対策の推進（住生活の整備）等を図る観点から、SDGsの17の目標のうち「11. 住み続けられるまちづくりを」を関連する目標として掲げ、SDGsの達成につなげていきます。

**SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS**



資料

地域・地区区分

地域	地区	区名	町丁名
桐生地域	中央東	1区	本町1～3丁目、横山町
		2区	本町4～6丁目
		6区	仲町1～3丁目、川岸町、泉町、東町、高砂町、旭町
		7区	東1～7丁目
		10区	東久方町1～3丁目、西久方町1～2丁目、天神町1～3丁目、平井町
	中央西	8区	末広町、宮前町1～2丁目、堤町1～3丁目、巴町1～2丁目、元宿町
		9区	永楽町、小曾根町、宮本町1～4丁目、宮本町
	中央南	3区	稲荷町、錦町1～3丁目、織姫町、美原町、清瀬町
		4区	新宿1～3丁目、三吉町1～2丁目、小梅町、琴平町
		5区	浜松町1～2丁目
	境野	11区	境野町1～7丁目
	広沢	12区	広沢町1～3丁目、(桜木町)
		13区	広沢町4～7丁目、広沢町間ノ島
	相生	15区	相生町2～5丁目
		18区	相生町1丁目
川内	16区	川内町1～5丁目	
梅田	14区	梅田町1～5丁目	
菱	17区	菱町1～5丁目	
新里・黒保根地域	新里	19区	新里町赤城山、新里町板橋、新里町関、新里町高泉、新里町大久保、新里町奥沢
		20区	新里町鶴ヶ谷、新里町山上、新里町小林、新里町武井、新里町野
		21区	新里町新川
	黒保根	22区	黒保根町水沼、黒保根町八木原、黒保根町上田沢、黒保根町下田沢、黒保根町宿廻

(市データ)



桐生市都市計画マスタープラン（令和2年4月）

目標年次	令和7年度（2025）
まちづくりの将来像	自然と都市環境とが調和し、安心して住み続けられる産業文化都市
目標	<ul style="list-style-type: none"> ○活気と魅力のあふれる核の形成 ○市民の交流を支える一体性のある都市構造の形成 ○歴史・文化遺産を活かした魅力的なまちの形成 ○自然環境が豊かな潤いのあるまちの形成 ○職住の調和のとれた、安心して住み続けられる快適な市街地の形成 ○地域の特性を活かした産業活動が活発なまちの形成
住宅・住環境の方針	桐生市住宅マスタープランに基づき、住宅の供給、住環境の整備を推進する
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ①多様な人が住める住宅・住環境づくり ②地区特性に応じた住宅・住環境づくり ③産業と共存する住宅地づくり ④高齢者・障害者などに優しい住宅づくり
整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ①多様な人々が住める住宅の供給 <ul style="list-style-type: none"> a. 公的住宅の供給・改善 b. 民間住宅建設、改善の誘導・促進 c. 高齢者・障害者が安心して住み続けられる住宅の整備 ②地区特性に合わせた住宅・環境整備 <ul style="list-style-type: none"> a. 良好な住宅地の保全（桐陽台、城の岡、岡の上などの基盤施設が整った住宅地） b. 公共住宅団地の維持・改善 c. 既成市街地での都市型住宅の整備（桐生駅周辺） d. 産業と住宅が共存する複合住宅地の環境整備（市街地の広範囲） e. 密集する住宅地の整備（本町通り周辺） f. 住宅地の道路などの基盤条件の向上（基盤整備がされないまま宅地を形成した地区） g. 農地や遊休地の保全（相生・広沢地域など）
地区	【地区別構想】住宅・住環境の方針
中央東 中央西 中央南	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の整備にあわせ都市型住宅及び高齢者に配慮された住宅の供給を誘導 ・住工複合地については、新築や建替えの際のルールづくりを進める ・密集市街地での敷地の共同化や細街路の拡幅などを進める ・歴史的まち並みの保存・活用（中央東）
境野	<ul style="list-style-type: none"> ・住工複合地については、新築や建替えの際のルールづくりを進める ・住宅系の開発については、桐生市立地適正化計画に基づき居住誘導区域へ誘導を図る
広沢 相生	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤施設が整った住宅地では、敷地規模や建物高さの制限など良好な住環境の保全を図る ・住宅系の開発については、桐生市立地適正化計画に基づき居住誘導区域へ誘導を図る ・住工混在地区での住宅と産業が共存する環境整備を推進（広沢） ・公共住宅団地は、現在の住環境を維持しつつ老朽化の程度に応じ改善を図る（相生） ・宅地化が予想される農地や遊休地を、面的基盤整備により、宅地化の促進を図る（相生）
川内 梅田 菱	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系の開発については、桐生市立地適正化計画に基づき居住誘導区域へ誘導を図る ・基盤施設が整った住宅地では、敷地規模や建物高さの制限など良好な住環境の保全を図る（川内・菱） ・住工混在地区での住宅と産業が共存する環境整備を推進（川内・菱） ・公共住宅団地は、現在の住環境を維持しつつ老朽化の程度に応じ改善を図る（川内） ・宅地化が予想される農地や遊休地は、営農環境の確保に配慮し、集落の維持・保全を図る（梅田）
新里	・住工混在地では、住宅と産業の住み分けによる良好な環境整備を図る
黒保根	・過疎対策のため、定住促進施策の検討を行い、人口の回復と生活利便性の維持や地域の活性化を図る

桐生市空き家等対策計画（平成30年3月）

計画期間	平成30年度～令和4年度末（2018～2022）
実態調査結果 (H28年度実施)	平成28年度家屋課税台帳家屋数 84,146件(10㎡以下の家屋を除く) 本調査で確認された空き家の件数 4,706件 空き家率 → 5.6%
基本的な方針	<p>方針1 所有者等の空き家等への関心を高め、知識の向上を図る</p> <ul style="list-style-type: none"> ①空き家等の発生抑制についての周知徹底を図る ②空き家等の適正管理についての意識向上を図る ③空き家等の総合窓口として「空き家対策室」の周知を図る <p>方針2 老朽化した空き家等を減少させる</p> <ul style="list-style-type: none"> ①管理されていない空き家等の所有者等へ情報提供を行い、除却等への意識向上を図る ②空き家等の除却に対する支援を実施する <p>方針3 空き家等の利活用を促進する</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「空き家・空き地バンク事業」、移住定住施策の周知拡大を図る ②「空き家・空き地バンク事業」以外での空き家等の活用方法を検討する ③歴史的に価値の高い建築物の保存、利活用を図る
計画の目標	4,706件について、5年間で10%（約500件）の減少、年間概ね100件の空き家を解消する 【本市の空き家等対策の三本柱】 ・空き家等の適正管理、発生抑制に関する啓発活動（抑制） ・空き家等の除却等、減少させるための啓発活動、支援（除却） ・空き家等の利活用促進のための啓発活動、支援（利活用）

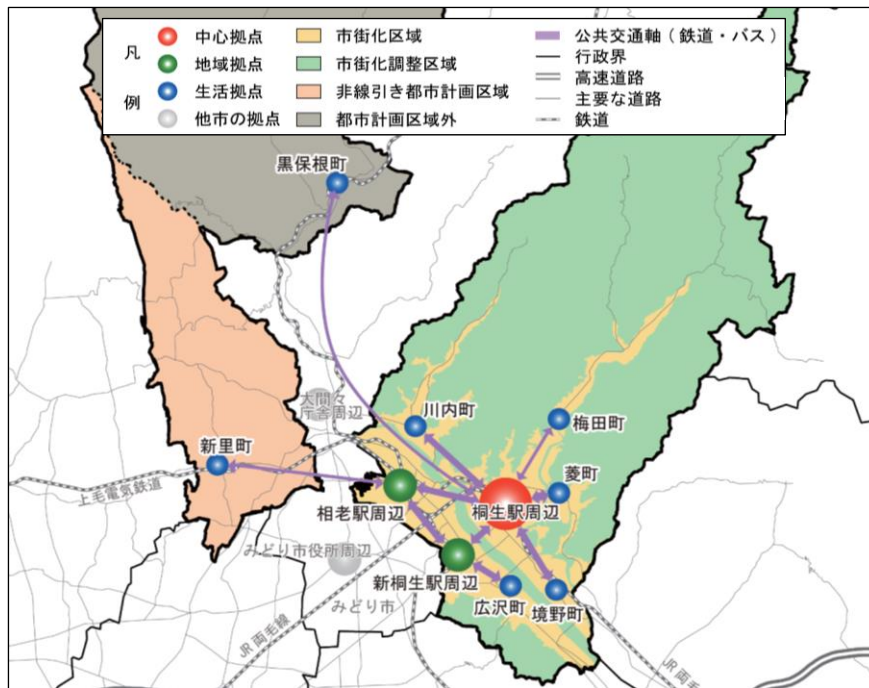
桐生市コンパクトシティ計画（立地適正化計画）（平成31年3月）

計画期間	令和元年度～2040年度末（2019～2040）
目標	「誰もが住みたいと思えるまち、誰もが住み続けたいとなるまち桐生」
基本方針	方針① 利便性の高い魅力ある拠点づくり 方針② 安心・安全・便利な歩いて暮らせる居住空間づくり 方針③ 公共交通ネットワークを確保した便利なまちづくり

●拠点への誘導方針

区分	拠点名称	拠点の誘導方針
中心拠点	桐生駅周辺	本市の中核機能を担い、市内外の人が集まり、活気と魅力あふれる都市活動を支えるため、総合スーパーマーケット、市民文化会館、総合病院などの高次都市機能を維持・向上していく。また、地域資源を生かし魅力ある拠点機能や歩行空間の強化を図る。
地域拠点	新桐生駅周辺 相老駅周辺	地域住民の快適で利便性の高い暮らしを支えるため、医療・福祉・子育て施設、スーパーマーケット等の生活サービス機能を維持・誘導していく。なお、不足する生活サービス機能は中心拠点と相互に機能を補完する。
生活拠点	境野町 菱町 広沢町 新里町 梅田町 黒保根町 川内町	合併前の旧町村の中心部として都市機能や居住が集積している地区であり、生活を支える拠点として生活サービス機能を維持していく。なお、不足する生活サービス機能は中心拠点及び地域拠点で機能を補完する。

●都市の骨格構造（拠点と軸の配置）



●都市機能誘導区域の設定

医療・福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導することにより、これらの各種生活サービスの効率的な提供を図る区域として「都市機能誘導区域」を居住誘導区域内に設定します。また、生活サービス施設のうち、集客力があり、まちのにぎわいを生み出す施設や利便性を高める施設、居住の場所を決める際の重要な要素となる施設を誘導施設として設定します。

区分	拠点名所	誘導施設
中心拠点	桐生駅周辺	本庁舎、子育て支援センター、病院、図書館、博物館、観光交流センター等
地域拠点	新桐生駅周辺	地域包括支援センター、保育所・幼稚園・こども園、大型商業施設、公民館
	相老駅周辺	地域包括支援センター、保育所・幼稚園・こども園、大型商業施設、病院、公民館

●居住誘導区域の設定

都市機能を維持していくために、一定のエリア内での人口密度を維持する必要があることから、拠点周辺や基幹的公共交通軸の沿線を中心に居住を誘導します。

●居住誘導区域における施策

- ①健康で快適な生活環境に関する取り組み
車を使わず歩いて暮らせる環境の形成を図ります。
- ②住宅等の立地誘導に関する取り組み
居住誘導区域内への住宅立地を支援し、安全で安心な環境への誘導を図ります。
- ③公共交通サービスに関する取り組み
拠点間や隣接市との公共交通サービスの向上や公共交通利用者の増加を図ります。

●目標値の設定

指標	基準年度（2015年）	目標年度（2040年）	参考：推計値（2040年）
居住誘導区域の人口密度 （居住誘導区域の人口）	40.2人/ha (64,200人)	35.0人/ha (55,860人)	27.1人/ha (43,300人)

桐生市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

計画期間	平成 29 年度～令和 33 年度（2017～2051）					
基本理念	(1) 施設総量の縮小 (2) 施設規模・機能の適正化 (3) 計画的かつ効率的な管理・運営及び資産活用の推進					
基本方針【建物】	【数値目標】延床面積を 35 年間で 45%縮減 ●新規整備の抑制及び複合化の推進					
基本方針【共通】	●効率的な管理・運営 ●公的不動産（PRE）としての資産活用 ●計画的な予防保全 ●ニーズへの対応 ●既存施設の有効活用 ●個別計画の策定 ●民間への委譲					
公営住宅の管理に関する基本的な考え方						
サービス提供範囲	管理の方向性 主な施設及び特記事項					主な施設及び特記事項
地域レベル	<多機能化>・子育て支援施設や福祉施設との多機能化を検討します。 <長寿命化>・予防保全型の維持管理により長寿命化を図ります。 <民間施設の活力>・更新時には、経費縮減が期待できる PFI 方式や PPP 方式等の民間の活用を検討します。 ・空き家の有効活用や、民間施設の借り上げを検討します。 <廃止>・老朽施設については廃止も検討します。					・市営住宅（51 団地）
公営住宅の縮減目標値						
現在	1～20年次（2017～2036）		21～35年次（2037～2051）		合計（35 年間）	
総延床面積	縮減率	縮減面積	縮減率	縮減面積	縮減率	縮減面積
181, 446. 46㎡	29%	52, 500㎡	41%	74, 600㎡	70%	127, 100㎡

桐生市公営住宅等長寿命化計画（令和 2 年 3 月）

計画期間	令和 2 年度～令和 11 年度（2020～2029）													
基本方針	■真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給 ■入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用 ■安全で暮らしやすい住宅づくり ■入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用													
公営住宅等ストック活用計画（公営住宅等将来ストック数の設定）	1 住宅セーフティネットの方針 住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、住宅セーフティネットの構築を目指す。 2 公的賃貸住宅の長期的なストック量 （「公営住宅等長寿命化計画 ストック推計プログラム」により算出） ・著しい困窮年収未満の世帯の推計 2045 年（2040 年）：2, 225 戸（2, 521 戸） ・公的賃貸住宅のストック量の見通し 2045 年：2, 362 戸 3 目標年次における必要ストック数の算定 （「セーフティネット供給量算出プログラム」により算出） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数</td> <td style="text-align: right;">533 戸</td> </tr> <tr> <td>現入居者世帯に対応する住戸</td> <td style="text-align: right;">783 戸</td> </tr> <tr> <td>緊急時等に対応する戸数</td> <td style="text-align: right;">50 戸</td> </tr> <tr> <td>将来必要ストック数</td> <td style="text-align: right;">1, 366 戸</td> </tr> </table> 4 公的賃貸住宅供給目標量 目標年次（2029 年）における供給目標量：2, 467 戸 （※桐生市住生活基本計画（2021～2030）では、令和 2 年度中に解体した広沢 5 丁目団地 10 戸を除くとともに、上乗せした目標量（2, 450 戸）を令和 12 年度の目標ストック数として掲げています。）						住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数	533 戸	現入居者世帯に対応する住戸	783 戸	緊急時等に対応する戸数	50 戸	将来必要ストック数	1, 366 戸
住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数	533 戸													
現入居者世帯に対応する住戸	783 戸													
緊急時等に対応する戸数	50 戸													
将来必要ストック数	1, 366 戸													

第 3 次桐生市地域福祉計画/第 3 次桐生市地域福祉活動計画（令和 2 年 3 月）

計画期間	令和 2 年度～令和 6 年度（2020～2024）	
基本理念	地域共生社会の実現や、『市民の誰もが住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らすことのできる地域づくり』を目指し、地域福祉の向上を図ります。	
基本目標	基本目標	【具体的なゴール】
	1 安心・安全の地域づくり	住み慣れた地域で安心して暮らし続けるための基盤整備
	2 支え合いの仕組みづくり	支部社会福祉協議会の組織強化と活動の充実
	3 地域を支える人づくり・活動の促進	全世代の地域福祉活動への参加促進
	【土台・基礎】支部社会福祉協議会を単位とした定期的な地域情報の共有の場	
関連計画	・第 7 期桐生市高齢者保健福祉計画（平成 30 年度～令和 2 年度） ・桐生市障害者計画（平成 24 年度～令和 3 年度） ・第 5 期桐生市障害福祉計画平成（平成 30 年度～令和 2 年度） ・第 1 期桐生市障害児福祉計画（平成 30 年度～令和 2 年度） ・第 2 期桐生市子ども・子育て支援事業計画（令和 2 年度～令和 6 年度） ・桐生市健康増進計画（元気織りなす桐生 21）（平成 25 年度～令和 4 年度） ・桐生市自殺対策計画（令和元年度～令和 5 年度）	

地域防災計画（令和元年7月）

防災の基本理念	1 周到かつ十分な災害予防 2 迅速かつ円滑な災害応急対策 3 適切かつ速やかな災害復旧・復興 4 男女共同参画の視点を取り入れた防災対策
本編 第3章 災害応急対策計画	第6節住宅対策計画 災害により住宅を失い、又は破損等のため居住することのできなくなった世帯に対する住宅の対策はこの計画の定めるところによる。 1 災害救助法による応急仮設住宅 2 応急仮設住宅建設候補地 3 市営住宅及び民間賃貸住宅のあっせん 4 入居者の選定 5 応急仮設住宅の運営管理
震災対策編 第4章 災害応急対策計画	第19節応急住宅の再作計画 応急住宅の対策計画は、災害救助法が適用された場合は、群馬県地域防災計画に基づいて行うものとする。 市における計画については、本編第3章第4項第6節住宅対策計画に基づいて行うものとし、建設用地予定地に可能な公園等も加えることとする。

桐生市地区計画（令和2年9月現在）

名称	新堀地区 地区計画		
位置	桐生市川内町三丁目、五丁目	面積	約2.7ha
地区計画の目標	本地区は桐生市の北部に位置し、市中心部から約4kmにあり、桐生市外六か町村土地開発公社が土地区画整理事業により、分譲住宅団地として整備を行った地区である。 この地区は、建築物の用途の混在などによる居住環境の悪化を未然に防止し、市街化を計画的にコントロールすると共に、良好な市街地形成を図ることを目標とする。		
土地利用の方針	一戸建住宅の低層住宅地区とするため、建築物の規制・誘導を推進し、良好な住宅地としてふさわしい土地利用とする。		
名称	桐生駅周辺地区 地区計画		
位置	桐生市宮前町二丁目、末広町、元宿町、巴町二丁目	面積	約6.6ha
地区計画の目標	本地区はJR桐生駅前の既成市街地であり、桐生駅周辺土地区画整理事業により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進が図られ、土地の有効利用と商業施設の集積を目標とする		
土地利用の方針	ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業と連携して歩道と一体となった敷地内オープンスペースの確保や周辺環境と調和のとれた色調による都市景観づくりを行い、快適で魅力ある商業空間の形成を図る。		
名称	桐生武井西工業団地地区		
位置	桐生市新里町小林の一部	面積	約14.8ha
地区計画の目標	本地区は、桐生市新里町の南部に位置し、周辺は水田等の農耕用地の広がる豊かな田園風景に囲まれている。このため、本地区においては、建築物の用途規制・誘導及び緑化の推進等により、将来にわたり良好な環境を維持・増進し、新たな産業の集積地として、周辺地域と調和した工業団地の環境を形成・保全することを目標とする。		
土地利用の方針	本地区は、周辺の自然環境や隣接する既存集落と調和した良好な環境の形成及び維持・保全された工業団地としての土地利用を図る。		

地域の概況

土砂災害警戒区域等指定状況一覧

（箇所）

	土石流		急傾斜地の崩壊		地滑り		計	
	警戒区域	特別警戒区域	警戒区域	特別警戒区域	警戒区域	特別警戒区域	警戒区域	特別警戒区域
桐生市	242	217	520	517	6	0	768	734
前橋市	19	17	52	50	0	0	71	67
太田市	29	27	67	67	2	0	98	94
県合計	2,831	2,310	5,822	5,733	342	0	8,995	8,043

※箇所数については、複数の市町村に渡る箇所があるため、実数は警戒区域 8,988 箇所（土石流 5 箇所・急傾斜地の崩壊 2 箇所）、特別警戒区域 8,040 箇所（土石流 1 箇所・急傾斜地の崩壊 2 箇所）

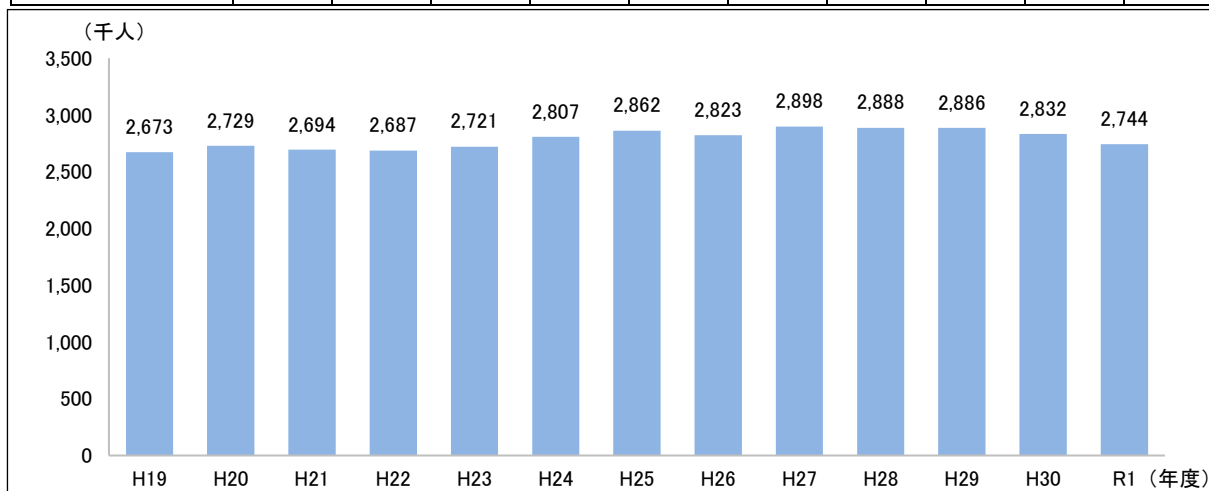
（群馬県 HP）

(1) 桐生市における鉄道の年間乗降客数

①JR 東日本(両毛線)

(人)

駅名	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度
桐生	2,687,130	2,720,844	2,806,850	2,861,924	2,823,096	2,898,412	2,887,726	2,886,448	2,832,400	2,744,268



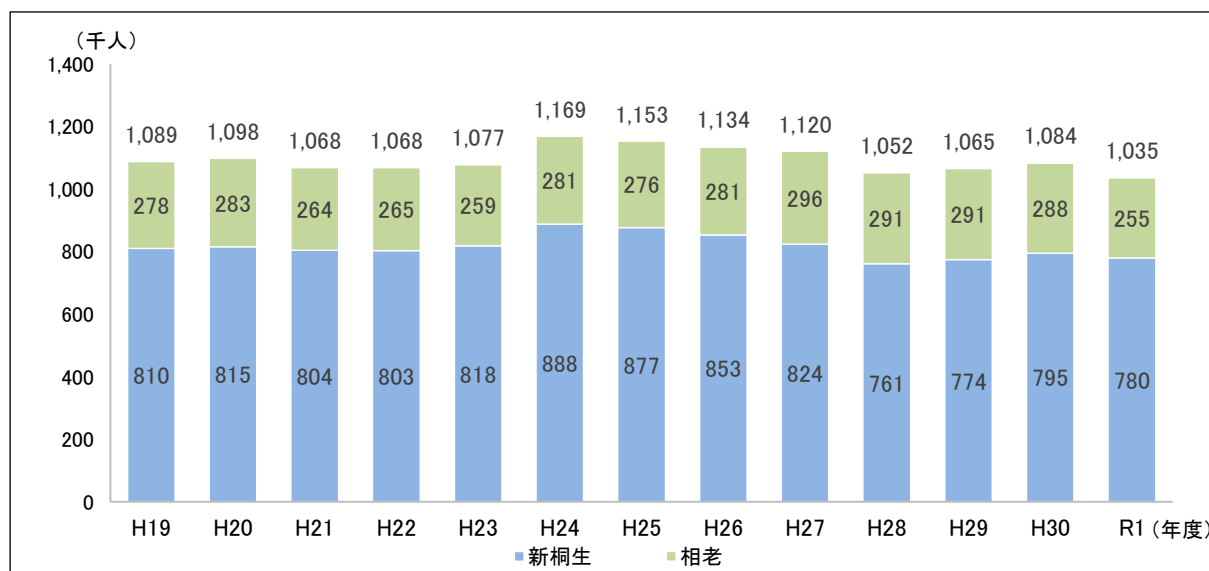
※統計値

(市データ)

②東武鉄道(桐生線)

(人)

駅名	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度
新桐生	802,635	817,644	888,410	877,095	853,005	823,500	761,390	774,165	795,335	780,312
相老	265,355	259,128	281,050	276,305	281,415	296,094	290,905	290,905	288,350	254,736



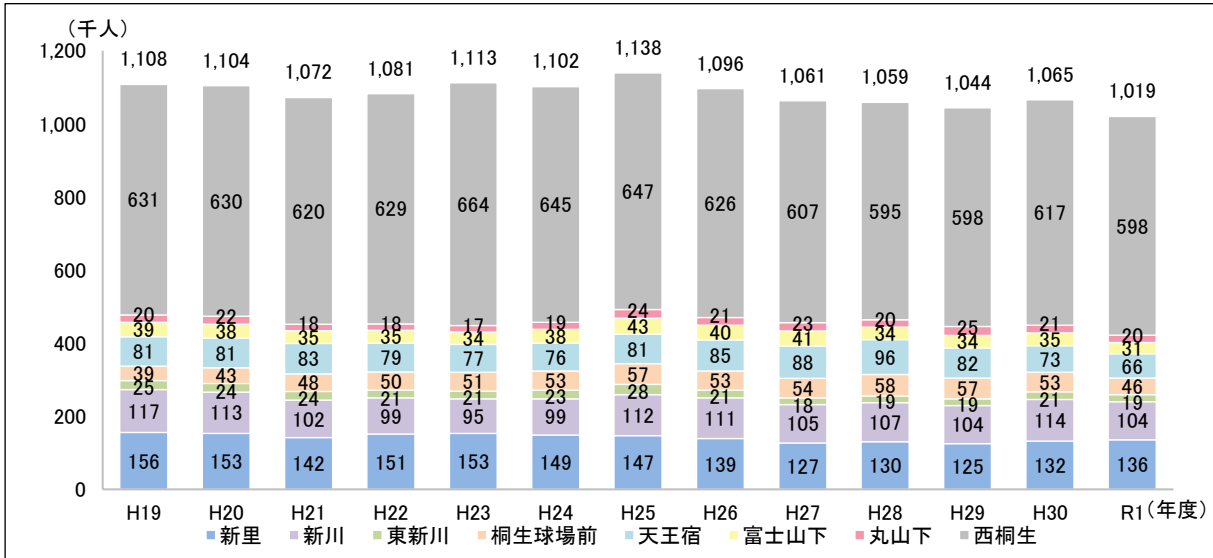
※統計値

(市データ)

③上毛電気鉄道(上毛線)

(人)

駅名	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度
新里	150,941	152,553	149,176	146,591	139,166	126,579	130,254	125,050	131,695	135,714
新川	98,976	94,880	99,251	111,641	110,685	104,546	106,746	104,335	114,048	103,719
東新川	21,104	21,251	22,512	28,372	21,025	17,629	18,682	18,963	20,568	18,703
桐生球場前	49,697	51,451	53,003	56,521	53,039	54,393	58,086	57,211	52,725	46,338
天王宿	78,509	77,146	75,831	80,630	85,142	87,773	96,315	81,964	73,007	65,825
富士山下	35,156	34,484	38,308	43,330	39,676	40,697	33,982	34,339	35,035	31,120
丸山下	18,239	17,400	18,535	23,532	21,223	22,507	20,470	24,653	20,611	19,507
西桐生	628,618	663,670	645,047	647,436	625,929	606,809	594,786	597,865	617,107	597,978



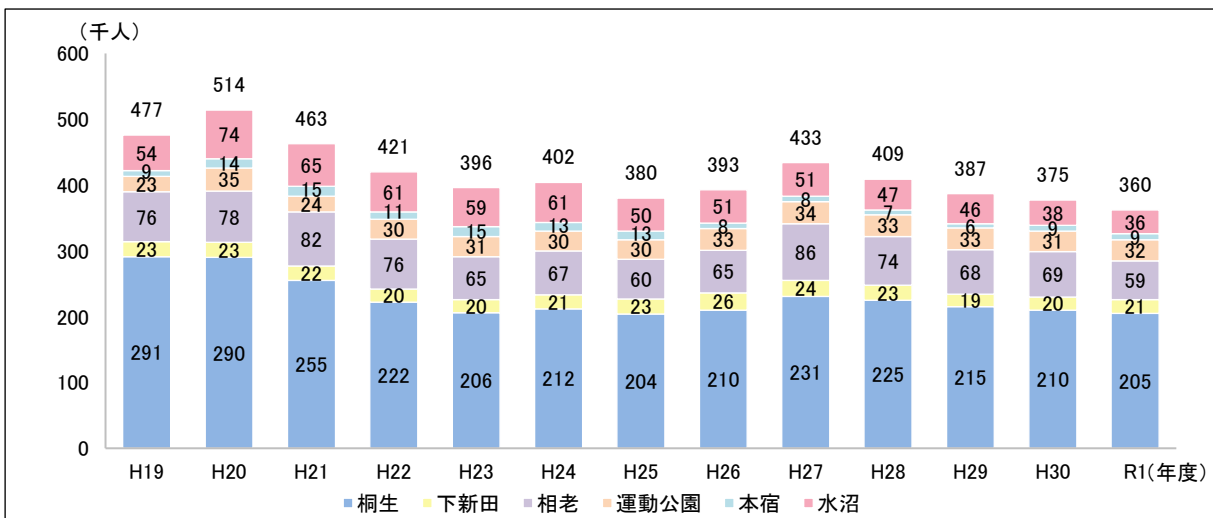
※乗降カウント

(市データ)

④わたらせ渓谷鐵道

(人)

駅名	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度
桐生	221,962	205,797	211,524	203,810	209,538	230,576	224,861	214,961	209,631	204,778
下新田	20,233	20,297	20,985	23,081	25,576	23,776	23,486	18,963	19,648	20,662
相老	76,457	65,381	66,523	59,884	65,489	85,683	74,472	68,484	68,570	58,555
運動公園	30,269	30,972	29,822	29,865	32,601	33,662	32,900	32,925	30,535	31,670
本宿	11,165	14,522	12,770	12,952	8,338	8,139	6,820	5,906	8,636	8,784
水沼	61,112	58,744	60,609	50,294	51,397	51,301	46,634	46,019	37,845	36,007



※乗降カウント

(市データ)

(2) おりひめバス・予約型路線別運行本数

①おりひめバス

(便/日)

路線名	上り	下り	右回り	左回り	循環
中央幹線市役所系統	19	20			
中央幹線群大系統	10	9			
梅田線	15	15			
川内線幹線	6	6			
川内線支線(月・水・金)	7	7			
川内線支線(火・木・土)	7	7			
広沢線	9	9			
境野線(月・水・金・日)	8	7			
境野線(火・木・土)	8	7			
菱線(月・水・金・日)					10
菱線(火・木・土)桐陽台・城の岡					3
菱線(火・木・土)			4	3	
相生線幹線	6	6			
相生線環状線				4	

(令和3年4月1日現在：市データ)

②予約制おりひめ

(便/日)

路線名	上り	下り	右回り
岡の上線	5	5	
吾妻山線	5	5	
小友川線	5	5	
相生線環状線右回り			4

(令和3年4月1日現在：市データ)

③デマンドタクシー

路線名	運行時間	
新里町	不定期	午前8時30分から午後6時まで
黒保根町	不定期(定時3便)	午前8時30分から午後5時20分まで

(令和3年4月1日現在：市データ)

(1) 土地区画整理事業

地区名称	都市計画決定		事業認可			
	決定・変更 年月日	面積 (ha)	施行期間	面積 (ha)	換地処分 公告年月日	施行者 施行形態
桐生駅裏土地区画整理事業 桐生駅周辺	S13.5.5 変更 S61.5.30	107.5 変更 114.3	(一部) S61～H22	(一部) 19.7	(一部) H17.7.15	(一部) 市施行
鷹ノ巣土地区画整理事業	S42.5.2 変更 H21.6.8	15.0 変更 10.4	S45～S51	10.4	S51.1.30	市施行
黒川住宅団地	-	-	S37～S38	4.7	S38.9.18	個人施行
城の岡	-	-	S57～S58	13.9	S58.7.29	個人施行
新堀	-	-	H4～H6	2.8	H7.1.31	個人施行
裏地土地区画整理事業	H6.12.16	23.2	H7～H23	23.2	H21.10.23	市施行

(桐生市の都市計画 2021)

(2) 主な住宅団地

地区名称	所在地	施行者	工事完了	面積 (ha)	総数 (区画・戸)	用途地域
岡の上	広沢町 3-4292 外	市	S45	7.7	-	第1種低層住居専用地域
青葉台	堤 3-2683 外	民間	S48	9.8	概ね 175	第1種低層住居専用地域
—	広沢 6-838-1 外	民間	S55	1.2	50	準工業地域
桐陽台	菱町 3507-1 外	民間	S59	16.2	411	第1種低層住居専用地域
—	相生町 5-537-2 外	市	H4	1.6	47	第1種住居地域
サウスパーク	広沢 5-4722-1 外	民間	H12	16.2	371	市街化調整区域
住吉パークヒルズ	菱 2-1420-1 外	民間	H12	2.0	56	第1種住居地域
—	広沢 6-1068-10 外	民間	H12	1.0	41	準工業地域
城の岡	菱 1-3411 外	県	S58	14.3	172	第1種低層住居専用地域
都市計画区域外						
ひまわり団地	黒保根町宿廻字小平地区	市	H11	-	46	-

(市データ)

(3) 分譲マンション

マンション名 (通称)	所在地 (代表地番)	敷地 面積(m ²)	合計床 面積(m ²)	戸数 (戸)	階数	構造	建築年月 (管理開始)	管理 組合
サンデュエル桐生	稲荷町 1-6	1,805.17	9,613.36	91	12	RC	H18.12	○
サーパス桐生駅前	末広町 12-1	1,049.49	3,314.13	36	11	RC	H19.1	○
シーズガーデン桐生	本町 5-370-1	1,669.61	8,304.21	84	15	RC	H20.3	○
セントラルヒルズ	宮前町 2-1786-1	1,276.39	5,565.71	72	11	SRC	H3.8	○

(令和2年9月30日現在：市データ)

(1) 人口

①総人口及び年齢3階級別人口

(人)

	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年	R7年	R12年	R17年	R22年	R27年
総人口	134,298	128,037	121,704	114,714	107,032	98,884	90,646	82,547	74,771	67,448
年少人口	17,933	16,309	14,353	12,062	10,213	8,706	7,579	6,620	5,924	5,278
生産年齢人口	88,094	80,226	72,413	64,314	58,657	53,475	47,947	42,006	35,483	30,767
老年人口	28,247	31,429	34,625	38,078	38,162	36,703	35,120	33,921	33,364	31,403

(H12年～H27年：国勢調査 R2年以降：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)

※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に準拠し、2060年まで延伸した推計値

②周辺都市の人口

(人)

	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年	R7年	R12年	R17年	R22年	R27年
桐生市	134,298	128,037	121,704	114,714	107,030	98,882	90,647	82,542	74,772	67,448
前橋市	341,738	340,904	340,291	336,154	330,610	322,740	313,137	301,863	289,150	275,661
伊勢崎市	194,393	202,447	207,221	208,814	208,691	206,809	203,688	199,517	194,370	188,505
太田市	210,022	213,299	216,465	219,807	220,650	219,130	215,858	211,298	205,917	200,107
足利市	163,140	159,756	154,530	149,452	143,267	136,218	128,622	120,604	112,437	104,541

(H12年～H27年：国勢調査 R2年以降：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)

※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に準拠し、2060年まで延伸した推計値

(2) 一般世帯数

(世帯)

	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年	R7年	R12年	R17年	R22年	R27年
桐生市	47,202	46,525	46,593	45,938	44,240	42,124	39,630	36,737	33,719	30,841
前橋市	122,070	126,561	133,056	136,591	139,006	139,261	138,023	135,564	131,476	127,052
伊勢崎市	65,778	71,206	76,410	79,950	82,856	84,761	85,714	85,583	84,759	83,683
太田市	72,093	77,476	81,317	86,103	90,740	95,741	100,876	108,244	123,522	127,463
足利市	56,984	58,294	58,996	60,036	59,336	57,871	55,937	53,337	50,257	47,429

(H12年～H27年：各年国勢調査 R2年以降：国交省ストック推計プログラムによる推計値)

(3) 地域別人口・一般世帯数

(人)

		総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	一般世帯数
H12年	旧桐生市	115,434	14,943	75,739	24,728	41,797
	旧新里村	16,111	2,662	10,826	2,623	4,556
	旧黒保根村	2,753	328	1,529	896	849
H17年	旧桐生市	109,127	13,491	68,033	27,530	40,984
	旧新里村	16,324	2,568	10,798	2,958	4,827
	旧黒保根村	2,586	250	1,395	941	836
H22年	旧桐生市	102,885	11,746	60,522	30,313	40,578
	旧新里村	16,560	2,428	10,662	3,461	5,233
	旧黒保根村	2,259	179	1,229	851	782
H27年	旧桐生市	96,494	9,763	53,415	33,086	39,738
	旧新里村	16,254	2,193	9,871	4,160	5,463
	旧黒保根村	1,966	106	1,028	832	737
H27- H12	旧桐生市	-18,940	-5,180	-22,324	8,358	-2,059
	旧新里村	143	-469	-955	1,537	907
	旧黒保根村	-787	-222	-501	-64	-112
H12- H27 増減比	旧桐生市	-16.4%	-34.7%	-29.5%	33.8%	-4.9%
	旧新里村	0.9%	-17.6%	-8.8%	58.6%	19.9%
	旧黒保根村	-28.6%	-67.7%	-32.8%	-7.1%	-13.2%

(国勢調査)

(4) 地区別人口

(人)

	中央東	中央西	中央南	境野	広沢	相生	川内	梅田	菱	新里	黒保根
H23年	13,084	8,760	8,519	9,403	18,200	24,556	9,669	4,010	9,187	17,096	2,374
R2年	10,599	7,310	7,072	8,442	16,736	22,356	8,351	3,362	7,669	16,438	1,787
R2-H23	-2,485	-1,450	-1,447	-961	-1,464	-2,200	-1,318	-648	-1,518	-658	-587
H23-R2 増減比	-19.0%	-16.6%	-17.0%	-10.2%	-8.0%	-9.0%	-13.6%	-16.2%	-16.5%	-3.8%	-24.7%

(住民基本台帳)

(5) 地区別世帯数

(世帯)

	中央東	中央西	中央南	境野	広沢	相生	川内	梅田	菱	新里	黒保根
H23年	6,053	3,903	3,726	3,689	7,444	9,763	3,741	1,577	3,651	5,793	943
R2年	5,419	3,671	3,455	3,692	7,593	10,029	3,648	1,503	3,426	6,440	855
R2-H23	-634	-232	-271	3	149	266	-93	-74	-225	647	-88
H23-R2 増減比	-10.5%	-5.9%	-7.3%	0.1%	2.0%	2.7%	-2.5%	-4.7%	-6.2%	11.2%	-9.3%

(住民基本台帳)

(6) 子育て世帯数

① 桐生市全体

(世帯)

	一般世帯数	6歳未満の親族のいる 一般世帯数	18歳未満の親族のいる 一般世帯数
H12年	47,202	5,114	12,858
H17年	46,525	4,519	11,711
H22年	46,593	3,656	10,488
H27年	45,938	3,058	9,163

(国勢調査)

② 地域別

(世帯)

		一般世帯数	6歳未満の親族のいる 一般世帯数	18歳未満の親族のいる 一般世帯数
H12年	桐生市	47,202	5,114	12,858
	旧桐生市	41,797	4,310	10,827
	旧新里村	4,556	733	1,814
	旧黒保根村	849	71	217
H27年	桐生市	45,938	3,058	9,163
	旧桐生市	39,738	2,481	7,532
	旧新里村	5,463	558	1,547
	旧黒保根村	737	19	84

(国勢調査)

(7) 高齢者世帯数

① 桐生市全体

(世帯)

	一般世帯	高齢者世帯	高齢者単独世帯	高齢者夫婦世帯
H12年	47,202	19,341	3,615	4,431
H17年	46,525	20,894	4,294	5,165
H22年	46,593	22,701	5,351	5,808
H27年	45,938	24,442	6,444	6,548

(国勢調査)

② 地域別

(世帯)

		一般世帯	高齢者世帯	高齢者単独世帯	高齢者夫婦世帯
H12年	桐生市	47,202	19,341	3,615	4,431
	旧桐生市	41,797	17,065	3,393	4,053
	旧新里村	4,556	1,696	137	251
	旧黒保根村	849	580	85	127
H27年	桐生市	45,938	24,442	6,444	6,548
	旧桐生市	39,738	21,299	5,933	-
	旧新里村	5,463	2,623	388	-
	旧黒保根村	737	520	123	-

(国勢調査)

※H27 高齢者夫婦世帯数 (H27 国勢調査) について、旧市町村単位のデータが取れないため不記載

※高齢者世帯：65歳以上の親族のいる一般世帯数

※高齢者単独世帯：65歳以上世帯員のみ的一般世帯数

※高齢者夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみ的一般世帯

持ち家・借家

(1) 住宅の所有

(戸)

	一般世帯				
	持ち家	公営の借家	民営借家	給与住宅	
桐生市 H20年	42,440	30,770	3,070	8,370	230
H25年	41,830	29,430	2,950	8,980	470
H30年	46,880	34,250	3,150	8,950	530
前橋市 H30年	132,160	91,110	6,220	33,450	1,380
伊勢崎市 H30年	77,040	54,280	1,600	20,490	670
太田市 H30年	83,710	57,600	3,660	19,760	2,690
足利市 H30年	18,190	39,100	1,980	13,320	680

(住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の建て方 (桐生市)

(戸)

	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
持ち家	33,370	230	640	10
借家	2,220	1,100	9,350	0
公営の借家	20	100	3,030	0
民営借家	2,130	870	5,950	0
都市再生機構・公社の借家	0	0	50	0
給与住宅	70	140	330	0

(H30年：住宅・土地統計調査)

(3) 住宅の建築時期

①持ち家

(戸)

	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～H12年	H13年 ～H27年	H28年 ～H30年9月
桐生市	6,090	7,120	6,370	6,770	4,760	3,080
前橋市	8,710	14,400	16,100	20,450	18,600	12,990
伊勢崎市	4,430	8,050	9,400	11,940	13,000	7,380
太田市	4,790	9,000	9,950	10,860	13,370	8,320
足利市	5,190	7,400	6,850	8,560	6,840	4,560

②借家

(戸)

	S45年 以前	S46年 ～55年	S56年 ～H2年	H3年 ～H12年	H13年 ～H27年	H28年 ～H30年9月
桐生市	1,280	1,790	2,580	3,230	2,400	770
前橋市	1,100	3,330	8,230	9,700	8,660	6,050
伊勢崎市	290	940	3,420	5,980	6,290	4,540
太田市	240	2,010	4,920	4,670	7,420	3,680
足利市	700	1,860	2,920	3,370	3,020	3,290

(H30年：住宅・土地統計調査)

(4) 空き家

(戸)

	住宅総数	空き家
桐生市 H20年	56,990	11,060
H25年	55,550	9,630
H30年	63,120	13,170
前橋市 H30年	166,130	26,340
伊勢崎市 H30年	95,420	13,150
太田市 H30年	101,170	14,010
足利市 H30年	72,910	14,520
群馬県 H30年	949,000	158,300

(住宅・土地統計調査)

(5) 空き家の内訳

(戸)

	総数	空き家	空き家の内訳			
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他の住宅
桐生市 H20年	56,990	11,060	980	5,820	70	4,190
H25年	55,550	9,630	240	5,310	150	3,920
H30年	63,120	13,170	150	7,000	430	5,590

(住宅・土地統計調査)

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

(6) 住宅の居住水準

①最低居住面積水準

(戸)

	持ち家		公営の借家		民営借家		夫婦と18歳未満の者	
	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満
桐生市 H20年	33,140	140	2,690	390	7,530	940	4,400	350
H25年	32,030	110	2,920	40	8,060	1,050	4,670	350
H30年	35,630	210	3,000	140	8,130	1,070	4,160	160

(住宅・土地統計調査)

最低居住面積水準

- ・単身世帯
25 m²
- ・2人以上の世帯
10 m² × 世帯人数 + 10 m²

※世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

②誘導居住面積水準

(戸)

	持ち家		公営の借家		民営借家		夫婦と18歳未満の者	
	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満	水準以上	水準未満
桐生市 H20年	23,850	9,430	710	2,360	1,950	6,520	2,040	2,710
H25年	24,870	7,270	1,600	1,370	3,060	6,050	2,630	2,380
H30年	27,470	8,360	1,930	1,220	3,280	5,920	2,280	2,030

(住宅・土地統計調査)

一般型誘導居住面積水準

- ・単身世帯
55 m²
- ・2人以上の世帯
25 m² × 世帯人数 + 25 m²

※世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

(1) 住宅着工数

① 桐生市全体

(戸)

	住宅総数	住宅着工数			
		持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
H26年	427	250	156	0	21
H27年	486	285	163	1	37
H28年	495	351	88	1	55
H29年	450	264	125	1	60
H30年	426	251	58	3	114
R1年	382	260	54	0	68

(各年新設住宅着工統計(群馬県))

② 地域別

(戸)

	地域	住宅総数	住宅着工数			
			持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
H27年	桐生	425	235	155	0	35
	新里	60	49	8	1	2
	黒保根	1	1	0	0	0
H28年	桐生	414	276	88	1	49
	新里	80	74	0	0	6
	黒保根	1	1	0	0	0
H29年	桐生	390	220	119	1	50
	新里	60	44	6	0	10
	黒保根	0	0	0	0	0
H30年	桐生	340	190	52	2	96
	新里	79	60	0	1	18
	黒保根	7	1	6	0	0
R1年	桐生	319	205	54	0	60
	新里	63	55	0	0	8
	黒保根	0	0	0	0	0

(各年新設住宅着工統計(群馬県))

(2) 住宅購入数

(戸)

	住宅購入数	新築	中古住宅
桐生市 H20年	5,410	2,250	3,160
H25年	5,280	2,270	3,010
H30年	6,020	2,970	3,050

(住宅・土地統計調査)

(3) リフォーム状況(桐生市)

(戸)

		総数	工事をした	工事等をしていない
持ち家	2009年以降	32,140	10,610	21,530
	2014年以降	35,840	10,750	25,090
1980年以前	2009年以降	12,890	5,140	7,750
	2014年以降	13,210	4,710	8,500

(H25・H30年：住宅・土地統計調査)

※リフォーム工事を行った：「増改築・改修工事等」、「高齢者等のための工事」、「耐震改修工事」のいずれかに該当する工事を行ったもの。

公的賃貸住宅

(1) 市営住宅

①管理状況

(令和2年9月1日現在)

	名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数		備考
						専用	併用他	
中央東	岡城	公営	S56	耐3	2	24	0	
	本町三丁目	公営	S45	耐6	1	36	4	店舗併用住戸
	本町六丁目	公営	H16	耐5	1	24	6	店舗併用住戸
	仲町三丁目	公営	H13	木2	2	12	0	
	東三丁目	公営	S51	耐11	2	160	0	
	東一丁目	改良	S44.45	耐4.9	2	122	8	店舗併用住戸
	天神町A	公営	S24	木1	7	10	0	募集停止
	天神町B	公営	S28.29	木1 簡2	4	11	0	募集停止
	特定賃貸住宅	特定	S55	耐4	1	24	0	
中央西	東堤町A	公営	S53.54	耐3	2	24	0	
	東堤町B	公営	H1.2	耐3	2	28	0	
	西堤町	公営	S32	木1 簡2	6	20	0	募集停止
	元宿町B	公営	S24	木1	2	3	0	募集停止
	元宿町C	公営	S30	簡平	2	6	0	募集停止(一部)
	宮本町	公営	S25	木1	8	8	0	募集停止
	駅南ハイツ	再開発	H3	耐7	1	24	7	店舗併用住戸
中央南	織姫	公営	S62.63	耐4.10	2	88	0	
	錦町三丁目	公営	S50	耐11	1	70	7	店舗併用住戸
	浜松町一丁目	公営	S48	耐6	1	36	9	店舗併用住戸
	新川	公営	S54.60	耐4	2	40	0	
	新宿ハイツ	従前	H10	耐4	1	20	0	
境野	三ツ堀	公営	S48.53.54	耐4.5.11	3	154	0	
	松宮	公営	H3.4	耐3	2	18	0	
広沢	広沢町一丁目	公営	S23.29	木1	14	14	0	募集停止
	広沢町二丁目	公営	S61.62	耐4	2	48	0	
	下住宅	公営	S62.63	耐3	3	18	0	
	広沢町四丁目	公営	S43.44	簡平	6	24	0	
	広沢町六丁目	公営	S39.41~43.46	簡平.2	15	72	0	募集停止(簡2他)
	梅林	公営	S28	木1	3	4	0	募集停止
	間ノ島	公営	H6~9.11~13	耐3.4.7.11	11	365	1	LSA住戸
相生	二本松	公営	S49	耐5	4	120	0	
	渡良瀬	公営	S54~56.58~60	耐3.4	26	380	0	
	相生町五丁目	公営	H21	耐11	2	120	0	
	足仲	公営	S39~43	簡平.2 耐4	37	203	0	募集停止(簡2)
川内	川内町一丁目B	公営	S39.47	簡平.2	6	22	0	募集停止(簡2)
	川内町五丁目	公営	S44~46	簡平.2 耐4	24	174	0	
梅田	梅田町一丁目	公営	H4.5	耐3	2	24	0	
	梅田ハイツ	特公	H7	耐2.3	4	44	0	
菱	菱町黒川	公営	S37	木1	8	16	0	募集停止
	上菱	公営	S41~44.47	簡平.2	21	88	0	募集停止(簡2他)
新里	—	—	—	—	—	—	—	
黒保根	本宿	公営	S47.49	木2	4	8	0	
	上野	公営	S50.51	木2	5	10	0	募集停止(一部)
	柏山	公営	S52	木1	2	6	0	
	前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	5	5	0	
	柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	4	4	0	
	水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	6	6	0	
	市営住宅			公営計	247	2,488	27	
				その他計	24	249	15	
				合計	271	2,737	42	

②入居・立地状況

(令和2年9月1日現在)

	名称	種別	棟数	管理戸数		入居戸数		入居率		居住誘導区域	浸水想定区域	用途地域等
				専用	併用他	専用	併用他	専用	併用他			
中央東	岡城	公営	2	24	0	22	0	91.7%		○	○	準工業地域
	本町三丁目	公営	1	36	4	31	4	86.1%	100.0%	○	—	商業地域
	本町六丁目	公営	1	24	6	23	4	95.8%	66.7%	○	○	商業地域
	仲町三丁目	公営	2	12	0	12	0	100.0%		○	○	近隣商業地域
	東三丁目	公営	2	160	0	109	0	68.1%		○	○	準工業地域
	東一丁目	改良	2	122	8	100	3	82.0%	37.5%	○	○	近隣商業地域
	天神町A	公営	7	10	0	3	0	30.0%		—	—	第一種住居地域
	天神町B	公営	4	11	0	7	0	63.6%		○	○	準工業地域
	特定賃貸住宅	特定	1	24	0	10	0	41.7%		○	○	準工業地域
中央西	東堤町A	公営	2	24	0	17	0	70.8%		—	—	第一種住居地域
	東堤町B	公営	2	28	0	17	0	60.7%		—	—	第一種住居地域
	西堤町	公営	6	20	0	11	0	55.0%		—	○	第一種住居地域
	元宿町B	公営	2	3	0	1	0	33.3%		—	—	第一種住居地域
	元宿町C	公営	2	6	0	3	0	50.0%		○	○	第一種住居地域
	宮本町	公営	8	8	0	4	0	50.0%		—	—	第一種住居地域
	駅南ハイツ	再開発	1	24	7	24	7	100.0%	100.0%	○	○	商業地域
中央南	織姫	公営	2	88	0	80	0	90.9%		○	—	第一種住居地域
	錦町三丁目	公営	1	70	7	53	2	75.7%	28.6%	○	—	準工業地域
	浜松町一丁目	公営	1	36	9	36	5	100.0%	55.6%	○	○	第一種中高層住居専用地域
	新川	公営	2	40	0	32	0	80.0%		○	○	準工業地域
	新宿ハイツ	従前	1	20	0	13	0	65.0%		○	○	準工業地域
境野	三ツ堀	公営	3	154	0	107	0	69.5%		○	○	第一種住居地域
	松宮	公営	2	18	0	18	0	100.0%		○	○	第一種住居地域
広沢	広沢町一丁目	公営	14	14	0	10	0	71.4%		○	○	準工業地域
	広沢町二丁目	公営	2	48	0	34	0	70.8%		○	—	第一種住居地域
	下住宅	公営	3	18	0	11	0	61.1%		○	○	第一種住居地域
	広沢町四丁目	公営	6	24	0	22	0	91.7%		○	○	第一種住居地域
	広沢町六丁目	公営	15	72	0	36	0	50.0%		—	—	第一種住居地域
	梅林	公営	3	4	0	0	0	0.0%		○	○	第一種住居地域
	間ノ島	公営	11	365	1	300	1	82.2%		○	○	第一種中高層住居専用地域
相生	二本松	公営	4	120	0	70	0	58.3%		—	—	第一種中高層住居専用地域
	渡良瀬	公営	26	380	0	201	0	52.9%		○	○	第一種中高層住居専用地域
	相生町五丁目	公営	2	120	0	119	0	99.2%		○	—	第一種住居地域
	足仲	公営	37	203	0	153	0	75.4%		○	—	第一種住居地域
川内	川内町一丁目B	公営	6	22	0	13	0	59.1%		—	—	準工業地域
	川内町五丁目	公営	24	174	0	99	0	56.9%		—	—	第一種中高層住居専用地域
梅田	梅田町一丁目	公営	2	24	0	20	0	83.3%		—	○	第一種住居地域
	梅田ハイツ	特公	4	44	0	12	0	27.3%		—	○	第一種住居地域
菱	菱町黒川	公営	8	16	0	7	0	43.8%		○	○	第一種住居地域
	上菱	公営	21	88	0	57	0	64.8%		—	○	第一種住居地域
新里	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
黒保根	本宿	公営	4	8	0	5	0	62.5%		—	—	—
	上野	公営	5	10	0	5	0	50.0%		—	—	—
	柏山	公営	2	6	0	3	0	50.0%		—	—	—
	前田原定住促進住宅	定住	5	5	0	5	0	100.0%		—	—	—
	柏山定住促進住宅	定住	4	4	0	3	0	75.0%		—	—	—
	水沼定住促進住宅	定住	6	6	0	5	0	83.3%		—	—	—
市営住宅	公営計		247	2,488	27	1,751	16	70.4%	59.3%	23	23	
	その他計		24	249	15	172	10	69.1%	66.7%	4	2	
	合計		271	2,737	42	1,923	26	70.3%	61.9%	27	25	

(2) 県営住宅

名称	住所	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	居住誘導区域	入居率	備考
織姫	錦町 3-7-1 他	公営	S26.27	耐 4	2	45	○	88.9%	
二本松	相生町 3-470	公営	S48.49	耐 4	4	104	—	71.2%	
城の岡	菱町 1-3411 他	公営	S57~61	耐 3.4	11	196	—	60.7%	
相生第2	相生町 2-637-1	公営	S63	耐 4.10	2	104	○	83.7%	
川内	川内町 5-658-1	公営	H14~17	耐 4.5	3	82	—	86.6%	
元宿	元宿町 7-30	公営	S25	耐 4	1	15	○	93.3%	
相生第1	相生町 5-452 他	公営	H3~8	耐 3.4.5.10	9	233	○	75.5%	
足仲	相生町 2-931	公営	H20.22	耐 4.5	4	103	○	97.1%	
西堤	堤町 3-2-1	公営	S29~32	簡 2.耐 3	4	52	—	67.3%	募集停止(簡 2)
天神第1	天神町 3-2-2 他	公営	S28	簡 2.耐 3	2	26	○	69.2%	募集停止(簡 2)
天神第2	天神町 3-6-13	公営	S31	簡平	4	16	○	25.0%	募集停止
合計					46	976	7	75.6%	

(令和 2 年 9 月 1 日現在)

(3) 公社賃貸住宅

名称	住所	戸	建設年度	構造階数	居住誘導区域	入居率
レスポワール錦	錦町 3-2-28	20	H5	耐 6	○	95.0%
NB フィロ	相生町 5-557-2	25	H7	耐 5	○	92.0%

(令和 2 年 9 月 1 日現在)

※レスポワール錦の 1 階は店舗として使用

(4) サービス付き高齢者向け住宅

名称	住所	戸	開始年月	居住誘導区域	入居率
あかぎヒルズ	新里町山上 472-1	21	2010.4	新里地区	100.0%
クール	川内町 3-339-1	15	2012.9	○	100.0%
グレイス広沢	広沢町 6-307-11	27	2016.8	—	100.0%
サービス付き高齢者向け住宅みらい	相生町 2-617-4	25	2011.3	○	100.0%
虹の丘あいおい	相生町 1-113-1	40	2020.2	○	97.5%
ふるさとホーム桐生	新宿 3-15-4	33	2013.1	○	97.0%
ワールドステイ新里町	新里町新川 4014-1	22	2013.3	新里地区	100.0%
合計		183			

(令和 2 年 9 月 1 日現在)

桐生市住宅マスタープラン（2011～2020）の成果指標の達成状況

住宅マスタープラン（2011～2020） 指標	基準値	結果
最低居住面積水準未達率 H20年度：3.2% →H27年度：1.0%	平成20年：3.2% 1,470世帯 持ち家 0.4% 140世帯 借家 11.4% 1,330世帯 (住宅・土地統計調査)	平成30年：2.9% 1,440世帯 持ち家 0.6% 210世帯 借家 9.7% 1,230世帯 (住宅・土地統計調査)
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 H20年度：42.7% →H27年度：61.0%	平成20年：42.7% (住宅・土地統計調査)	平成30年度：50.8% (住宅・土地統計調査)
住宅のバリアフリー化率 H20年度：33.7% →H27年度：75.0%	平成20年：33.7% 7,870世帯 持ち家 36.8% 6,780世帯 借家 17.0% 560世帯 (住宅・土地統計調査)	平成30年：38.4% 9,430世帯 持ち家 40.5% 8,540世帯 借家 26.1% 890世帯 (住宅・土地統計調査)
公営住宅の供給目標戸数 H27年度までの10年間で1,027戸	平成27年度までの10年間で 1,027戸 (市データ)	空き家募集戸数：3,433戸 平成30年新規の建設戸数：6戸 →3,439戸/10年間(H22～R2) (市データ)
住宅の省エネルギー対策率 H20年度：19.0% →H27年度：40.0%	平成20年：19.0% 8,670世帯 持ち家 23.1% 7,700世帯 借家 8.2% 970世帯 (住宅・土地統計調査)	平成30年：26.7% 13,260世帯 持ち家 33.2% 11,890世帯 借家 10.6% 1,370世帯 (住宅・土地統計調査)
共同住宅共用部分ユニバーサルデザイン化率 H20年度：4.1% →H27年度：25.0%	平成20年：4.1% 300世帯 持ち家 — 借家 4.3% 300世帯 (住宅・土地統計調査)	平成30年：7.5% 790世帯 持ち家 21.9% 140世帯 借家 7.0% 650世帯 (住宅・土地統計調査)
住宅の耐震化率 H19年度：54.4% →H27年度：目標85.0%	平成27年度：67.6% 35,370棟 改修済 16.3% 8,507棟 S57以降 51.4% 26,863棟 (第3期桐生市耐震改修促進計画)	令和2年度：74.3% 34,393棟 改修済 14.6% 6,748棟 S56以降 59.8% 27,645棟 (第3期桐生市耐震改修促進計画)
市営住宅用地での民活による住宅供給 H27年度までに18戸	平成27年度までに18戸 (令和2年9月1日現在：市データ)	民活により建設された住宅：6戸 (令和2年9月1日現在：市データ)
過疎地域における定住促進住宅整備 H27年度までに5戸	平成27年度までに5戸 (令和2年9月1日現在：市データ)	平成30年度：6戸 水沼定住促進住宅 (令和2年9月1日現在：市データ)

策定委員会構成員

No.	区分	氏名	所属団体等	役職	備考
1	学識経験者	金井 昌信	群馬大学 理工学府環境創生部門	教授	委員長
2	商工関係代表	森 末廣	桐生商工会議所建設部会	常議員	
3	建築関係代表	日里 早知子	一般社団法人 群馬建築士会桐生支部	副支部長	副委員長
4	不動産関係代表	清水 哲	一般社団法人 群馬県宅地建物取引業協会 桐生支部	構成・広報 委員会委員長	
5	高齢福祉・ 障害福祉関係代表	石内 礼子 ^{※1} 宮田 計剛 ^{※2}	社会福祉法人 桐生市社会福祉協議会	地域福祉課 地域福祉係長	
6	子ども・ 子育て関係代表	星野 麻実	NPO法人キッズバレイ	代表理事	
7	住民代表	山形 賢助	桐生市区長連絡協議会	副会長	
8	行政代表	井上 修	群馬県 県土整備部住宅政策課	課長	

※1：令和3年3月31日まで ※2：令和3年4月1日から

策定委員会開催経過

年月日	内 容
令和2年11月26日	第一回策定委員会 ・委嘱状の交付 ・委員長及び副委員長の選出 ・計画のあらまし、住まいの現状と課題、住宅施策の理念・目標
令和3年2月18日	第二回策定委員会（書面開催） ・住宅施策の展開 ・市営住宅の供給及び活用・整備 ・計画実現に向けて
令和3年4月26日	第三回策定委員会 ・重点施策の取組内容
令和3年8月10日	第四回策定委員会（書面開催） ・パブリックコメントの意見への対応

庁内検討委員会構成員

No.	委 員	備 考
1	企画課長	
2	防災・危機管理課長	
3	環境課長	
4	健康長寿課長	
5	福祉課長	
6	子育て支援課長	
7	商工振興課長	
8	都市計画課長	
9	建築住宅課長	委員長
10	定住促進室長	委員長職務代理
11	新里支所地域振興整備課長	
12	黒保根支所地域振興整備課長	

庁内検討委員会開催経過

年月日	内 容
令和2年10月16日	第一回庁内検討委員会 ・委員長職務代理者の選任 ・計画のあらまし、住まいの現状と課題、住宅施策の理念・目標
令和3年1月21日	第二回庁内検討委員会（書面開催） ・住宅施策の展開 ・市営住宅の供給及び活用・整備 ・計画実現に向けて
令和3年8月4日	第三回庁内検討委員会（書面開催） ・パブリックコメントの意見への対応

「桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）2021～2030（案）」に対する意見提出手続の結果

- 1 意見の募集期間 令和3年6月28日（月）～令和3年7月27日（火）
- 2 意見の提出者数 1人（電子メール1人）
- 3 意見の件数 3件
- 4 担当部課 都市整備部建築住宅課
電話 (0277) 46-1111（内線633）
ファクシミリ (0277) 46-2307
電子メール kenju@city.kiryu.lg.jp

5 提出された意見の要旨と考慮の結果

(1) 「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」についての意見

番号	意見の要旨	考慮の結果（意見に対する市の考え方）
1	電力データの活用（スマートメーターデータ） ・電力データから得られる情報を将来的な防災計画や都市計画等へ活用し、新たな付加価値を創造	電力データの活用につきましては、社会課題解決や様々な産業において新たなサービス・付加価値の創出が期待されていることは認識しておりますが、イニシャルコストやデータ利用者が負担すべきコスト、また、個人のプライバシーや情報セキュリティの確保などの課題も示されているため、これらの課題を整理しながら検討を進める必要があると考えております。本計画においても、国等からの情報を収集しながら、住みたいまち、住み続けたいまちの実現のため、住民の生活実態や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んでまいります。

(2) 「基本目標2 安心して暮らせる安全な住宅・住環境づくり」についての意見

番号	意見の要旨	考慮の結果（意見に対する市の考え方）
2	防災関連（宅内IoT化により、安心と快適な暮らし） ・防災、減災に資する異常検知など重要なインフォメーションの発信機能等、高齢者にとっても安全で安心した暮らしを提供	宅内IoT化につきましては、災害時の情報受発信など、防災・高齢者の見守りに有効であることは認識しております。本計画においても、近年の多発する自然災害の状況を踏まえ、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んでまいります。
3	脱炭素（省エネ機器設置サービスの活用） ・脱炭素社会の実現に向けて、住民の住宅エネルギー源の転換や省エネルギー機器設置・再エネ導入の普及促進を図り、防災レジリエンスを向上	脱炭素社会の実現に向けては、住宅の省エネルギー化や脱炭素化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠であること、また、住宅への太陽光発電設備等の設置により、有事の際の非常用電源確保の一助になることは認識しております。本計画においても、脱炭素の持続可能な社会の実現に向け、防災対策につながる住宅の省エネルギー化や新エネルギー設備等の導入を推進し、環境にやさしい住環境づくりに取り組んでまいります。

議 案 説 明

議案第 60 号 桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)の策定について

住生活基本法及び住生活基本計画(全国計画)において、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じるため、基本的な計画を策定し、都道府県と連携をより強化することが求められていることから、最近の国や群馬県の動向を踏まえ、本市の地域特性に応じた施策を示すとともに、少子高齢化の進展や社会情勢の変化、多様化する市民ニーズに対応した施策を計画的・総合的に推進していくため、今後 10 年間ににおける計画を策定するものです。