



西脇市住生活基本計画 改定・概要版

令和5（2023）年3月

西脇市

計画の改定に当たって

計画改定の背景と目的

国の動向

- ・社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現のため、国は令和3（2021）年3月に住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）の改定を行いました。
- ・既存住宅中心の施策体系への転換や住宅循環システムの構築、住宅施策と福祉施策が一体となったセーフティネット機能の強化、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、全ての人々が安心して暮らせる社会を目指す方向性が示されました。

県の動向

- ・国の動向を受けて、県では令和4（2022）年3月に次の理念を掲げ、兵庫県住生活基本計画（以下「県計画」という。）の改定を行いました。
＜理念＞「安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現」

本市の動向

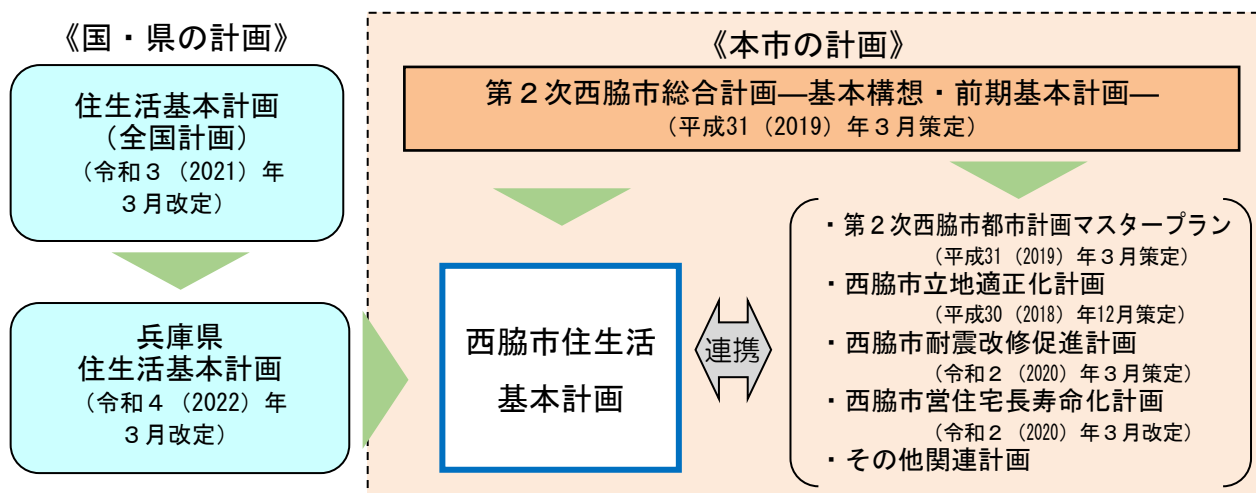
- ・本市においては、平成22（2010）年3月に「西脇市住生活基本計画」を策定、平成27（2015）年9月に改定を行いました。
- ・「西脇らしい豊かな暮らしを実現する住まいづくり」を基本理念に掲げ、住宅施策の実施に努めてきました。

目的

- ・本計画は、本市が活気に満ちたまちとして発展し続けていくため、社会情勢及び本市を取り巻く状況等の変化を踏まえ、今後の10年に向けて住生活関連施策の在り方を示すことを目的として改定を行います。
- ・改定に当たっては、市民がいきいきと活躍でき、人と人、人と地域とのつながりが大切にされる社会を築いていくことで、人口構造の変化等を踏まえた持続可能なまちづくり、次世代へと住み継がれていく住まいづくりを進めるために、現計画の理念である「西脇らしい豊かな暮らしを実現する住まいづくり」を継承します。

計画の位置付け

- ・本計画は、住生活基本法で策定が定められている全国計画、県計画を踏まえ、
- ・「第2次西脇市総合計画—基本構想・前期基本計画—（平成31（2019）年3月策定）」の分野別計画として、西脇市の住宅政策の指針となる計画とします。
- ・「第2次西脇市都市計画マスタープラン（平成31（2019）年3月策定）」「西脇市立地適正化計画（平成30（2018）年12月策定）」等関連計画との整合を図りつつ、推進する計画とします。



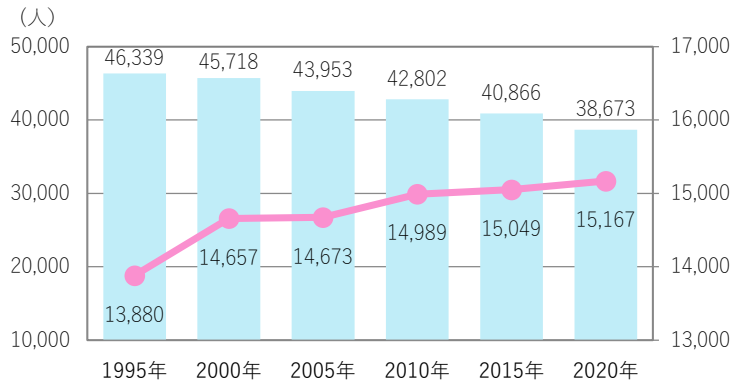
計画期間

令和5（2023）年度～令和14（2032）年度の10年間

本市の住宅を取り巻く状況

■人口・世帯数の推移

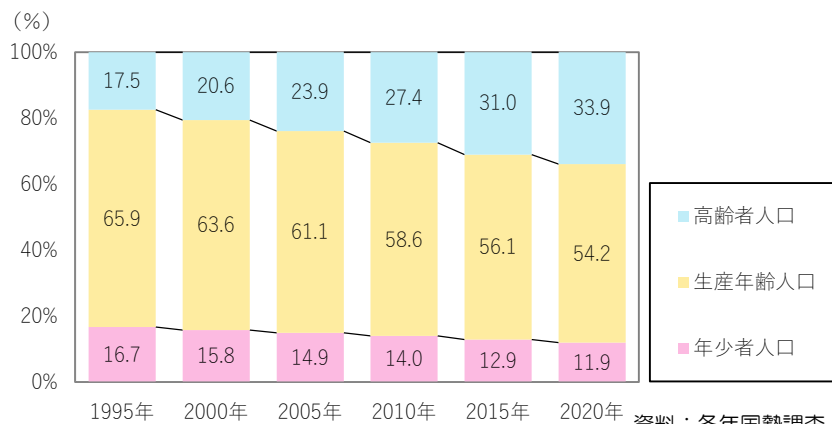
- 人口は、25年間で 16.5% 減少
- 世帯数は、25年間で 9.3% 増加
- 世帯人員は、減少（2020年：2.55人）



資料：各年国勢調査

■年齢3区分別人口割合の推移

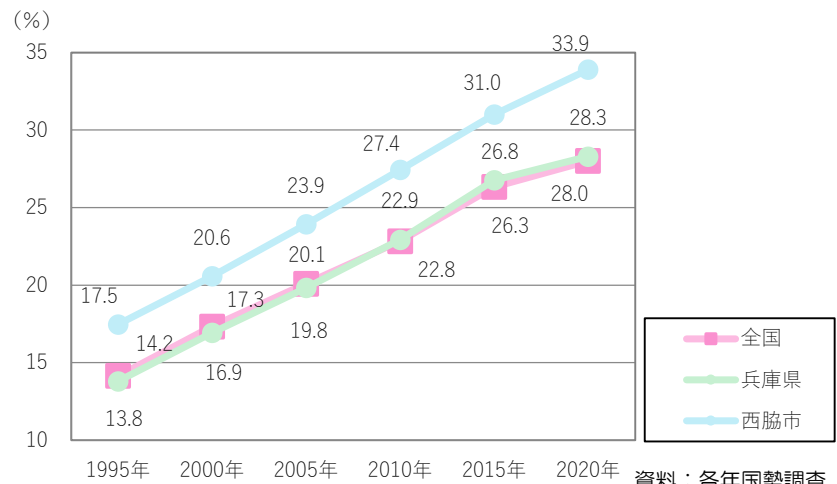
- 1995年では、年少者人口と高齢者人口の割合はほぼ同程度
- 2020年には、高齢者人口は年少者人口の約 2.8倍



資料：各年国勢調査

■高齢化率の推移（全国・県・市）

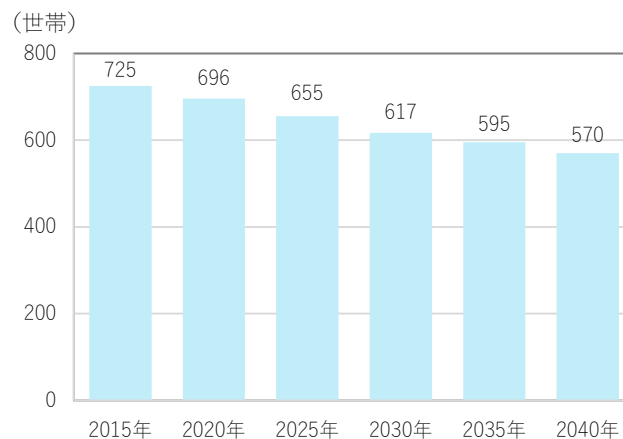
- 本市の高齢化率は、25年間で約 1.9倍増加
- 本市の高齢化率は、全国・兵庫県と比べると高く、高齢化が進んでいる



資料：各年国勢調査

■本市の著しい困窮年収未満の世帯数の推計

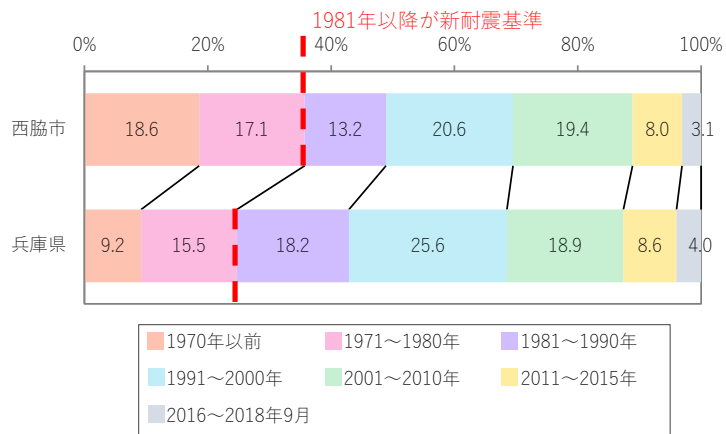
- 国土交通省が提供するストック推計プログラムを活用し、2040年までの著しい困窮年収未満の世帯数を推計した
- 著しい困窮年収未満の世帯数は、25年間で21.4%減少する見通し



資料：西脇市営住宅長寿化計画（令和2（2020）年3月改定）

■ 建築時期別住宅比率

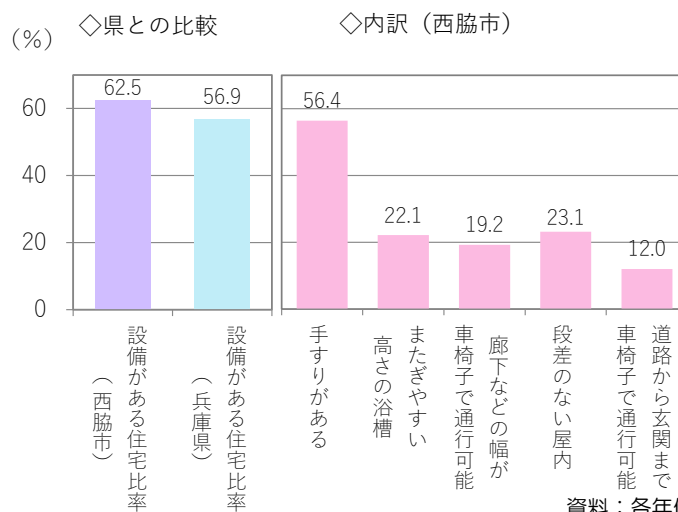
- 新耐震基準の適用は1981年であり、それ以前の住宅は耐震性能上不安とされている
- 本市の新耐震基準住宅は約64%であり、兵庫県と比べると約11ポイント低い



資料：各年住宅・土地統計調査

■ 高齢者のための設備状況

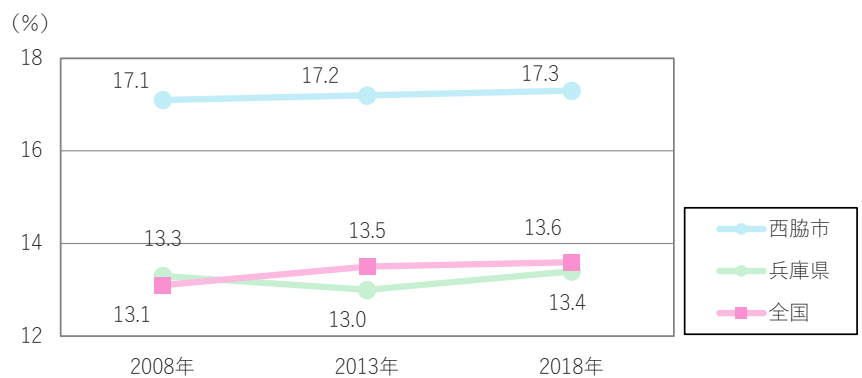
- 本市の高齢者のための設備がある住宅の割合は、兵庫県よりやや高い
- 本市の高齢者のための設備がある住宅のうち、「手すりがある」住宅が最も多い



資料：各年住宅・土地統計調査

■ 空き家の状況（住宅・土地統計調査）

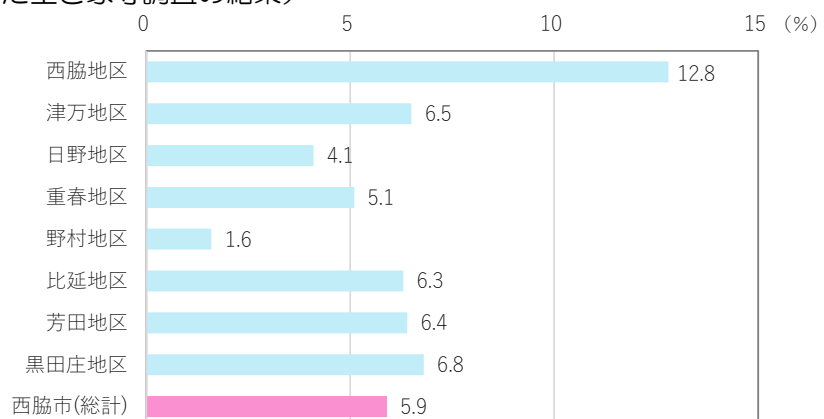
- 住宅・土地統計調査による本市の空き家率は、約17%で推移（抽出調査による推計値）
- 本市の空き家率は、全国・兵庫県と比べると約4ポイント高い



資料：各年住宅・土地統計調査

■ 空き家の状況（本市が実施した空き家等調査の結果）

- 本市が「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特別措置法」という。）に基づき行った調査結果では、空き家率5.9%（2022年10月末時点）
- 地区別で比べると、西脇地区が突出して空き家率が高い



資料：西脇市空き家等調査

住まい・住環境を取り巻く課題

黒字・・・継続的な課題、赤字・・・新たな課題、変更を加えた課題

(1) 今ある住宅を活用した豊かな住生活の実現

- ・増加する空き家への対応が必要
- ・空き家を含む既存住宅ストックの有効活用が必要
- ・既存住宅ストックの半数以上が築後年数30年以上経過
- ・世帯構成やライフスタイルの変化に合わせた増改築や設備の取替え、住替えが必要
- ・住宅リフォームや中古住宅の流通促進など、既存住宅の活用を促進する施策が必要

(2) 安全・安心に暮らすことのできる住環境の形成

- ・高齢化率、地域包括ケアシステムにおける在宅医療・介護の重要性が上昇
- ・高齢者等が安心して生活できる住宅・住環境の整備推進の継続が必要
- ・大地震が頻発しており、住宅耐震化の促進が必要
- ・高齢者等が安心して暮らせるよう、見守りや介護サービスの充実、道路や交通機関の整備が必要
- ・福祉施策や都市基盤整備等と連携した住環境整備が必要
- ・まちづくり施策と連携した空き家対策が必要

(3) 本市の持続的な発展を支える住宅・宅地政策の展開

- ・持続的な発展を目指す上で、人口減少の抑制、世代間バランスの回復が重要課題
- ・定住人口確保のため、住替えやすい環境づくり、住まいの多様化、地域の魅力向上の推進が必要
- ・他市町村からの若年世帯の市内定住促進に向け、UJIターンの推進、若年層定住促進、子育て世帯の住宅確保支援等を図ることが必要

(4) 多様化する住宅確保要支援世帯に対応するための住宅のセーフティネット機能の強化

- ・近年、住宅確保要支援世帯が多様化
- ・公的賃貸住宅のセーフティネット機能の強化が必要
- ・民間賃貸住宅の活用促進等による住宅のセーフティネットの強化が必要

(5) 生活利便性を維持・向上させるコンパクトシティの実現

- ・既存の拠点を中心に、人口や都市機能の集約化促進が必要
- ・まちの低密度化、希薄化を食い止める取組の推進が必要
- ・空き家等のリノベーション・利活用による、生活利便性の向上に資する機能導入が必要
- ・良好な居住環境整備のため、敷地統合等による空き地の利活用促進が必要

(6) 空き家や空き地の活用・更新の推進による安全・安心で活力あるまちづくりの必要性

- ・まちの活力衰退を食い止めるため、空き家の利活用・除却・建替え促進が必要
- ・空き家の増加を抑えるため、まちづくり施策等との連携が必要
- ・市の関係部局が一体となって、危険な空き家に対応していくことが必要
- ・今後、人口・世帯数の減少と相まって急激な空き家の増加が懸念
- ・空き家の発生を未然に防止するため、情報発信、意識啓発、空き家利活用の促進等が必要
- ・空き家の流通・利活用促進に向けて「空家活用特区制度」の認知度向上が必要

西脇市住生活基本計画の基本理念・基本方針・成果指標

本市では、第2次西脇市総合計画において、『つながり はぐくみ 未来織りなす 彩り豊かなまち にしわき』を将来像に、「人輝き 未来広がる 田園協奏都市」都市像に掲げています。

これらを踏まえ現計画では、全ての世代が愛着を持ち、いきいきと輝き続けられるように、市民の豊かな暮らしを実現することを目標として、官民の連携による『西脇らしい豊かな暮らしを実現する住まいづくり』を住まいづくりの基本理念として掲げています。

市民がいきいきと活躍でき、人と人、人と地域とのつながりが大切にされる社会を築いていくことで、持続可能なまちづくりを実現していくに当たり、本計画に求められる理念が適切に表現されていることから、今回の見直しにおいても、当理念を継承するものとします。

基本理念【現計画を継承】 西脇らしい豊かな暮らしを実現する住まいづくり

基本理念の実現に向けて、基本方針と成果指標を次のとおり設定します。

成果指標については、過去の結果との比較による検証が必要となるため、現計画の成果指標を引き継ぐこととし、これまでの推移等を鑑みて目標値を見直します。

基本方針	現計画の目標値	成果指標	計画改定時 (平成27(2015)年) の状況	現在 (令和4(2022)年) の達成状況	本計画の 目標値
1 リフォームの促進等による既存住宅の活用促進	現状維持	①持家世帯のうちリフォーム実施世帯の戸数 【住宅・土地統計調査】	平成25(2013)年 754戸/年	平成30(2018)年 706戸/年 ⇒93.6%達成	現状維持
2 安全・安心の住宅・住環境の確保	増加	②「災害に強いまちになってきている」と感じている市民の割合 【まちづくり市民アンケート】	平成25(2013)年 55.7%	令和3(2021)年 47.6% ⇒8.1ポイント減少	増加
	95.0%	③住宅の耐震化率 【西脇市耐震改修促進計画】	平成25(2013)年 74.0%	令和2(2020)年 80.9% ⇒32.9%達成	93.8%
	75.0%	④高齢者対応の設備がある世帯の比率(持家・借家別) 【住宅・土地統計調査】	持家 平成25(2013)年 70.2%	平成30(2018)年 70.9% ⇒14.6%達成	72.5%
	40.0%		借家 平成25(2013)年 32.4%	平成30(2018)年 36.9% ⇒59.2%達成	46.8%
3 人口定着の受け皿としての住宅・宅地の供給	抑制	⑤社会減の抑制 【西脇市統計】	平成25(2013)年 -206人 (日本人:-207人、外国人:+1人)	令和3(2021)年 -360人 (日本人:-242人、外国人:-118人) ⇒74.8%増加	抑制
4 住宅のセーフティネット機能の確保	解消	⑥最低居住面積水準未達率 【住宅・土地統計調査】	平成25(2013)年 3.4%	平成30(2018)年 2.9% ⇒14.7%達成	1.8%
5 生活利便性を維持・向上させるコンパクトシティの実現へ向けた取組	住宅政策だけではなく、商業活性化や市街地整備などとあわせて実現を目指すべき目標であるため、数値目標は設定しない。		茜が丘複合施設Miraie(みらいえ)整備、新庁舎・市民交流施設等整備、新庁舎周辺における都市機能の誘導等		
6 空き家等の活用・更新の推進による活力あるまちづくり	平成27(2015)年～平成31(2019)年の実績値 合計5件	⑦空き家等の活用・更新を実施した件数 【西脇市空き家等調査】	平成26(2014)年までの実績値 0件	平成27(2015)年～令和2(2020)年の実績値 合計130件 ⇒26.0倍達成	現状維持

* ③「住宅の耐震化率」の「現計画の目標値」「計画改定時の状況」は兵庫県耐震改修促進計画に基づいている(当時、西脇市耐震改修促進計画策定前であったため)。

* ⑤「社会減の抑制」状況については、未達成であるものの、その内訳をみると外国人の減少人数が多く、この要因としてはコロナ禍の影響による外国人就業者の転出という特殊な事情によるところが大きいものと考えられる。

具体的施策の展開

黒字・・・継続・実施中の取組、赤字・・・新規取組

基本方針1 リフォームの促進等による既存住宅の活用促進

- (1) 市民の住まいづくりやリフォームをサポートする市場の形成と住まい情報の提供
 - ①信頼できる住宅関連事業者の育成 ⇒ 住宅改修業者登録制度（県）との連携
 - ②市民向けの信頼できる住まい情報の提供 ⇒ 住宅リフォーム講座、住宅相談、**学校等への出前講座の実施、断熱改修の促進**等の情報提供
- (2) 町家や農家住宅など地域の個性ある景観を構成する建築物の保全と活用促進
⇒古民家再生促進支援事業（県）の情報提供、活用促進

基本方針2 安全・安心の住宅・住環境の確保

- (1) 福祉施策と連携した、高齢者や障害者が安心して暮らせる住宅・住環境づくり
 - ①住宅・住環境のバリアフリー化の推進
⇒介護保険の住宅改修制度等の利用促進、**専門家による改修のアドバイス**
 - ②高齢者や障害者が安心して住み続けることができる住宅・住環境づくり
⇒**住宅改修に関する支援制度や金融手法等の周知**
- (2) 災害や犯罪などに強く安心して暮らせる住宅・住環境づくり
 - ①木造住宅が密集している市街地における、土地区画整理事業等の導入による道路拡幅の推進
 - ②防災、防犯に配慮した住宅・住環境づくり
⇒簡易耐震診断推進事業、耐震改修工事費補助事業等による住宅の耐震改修、**被災者生活再建支援制度（県）等に基づく支援、西脇市立地適正化計画に基づき住居や都市機能の誘導、犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針（県）の普及等**
 - ③特定空家等の除却の推進 ⇒ 空家等対策特別措置法による対応

基本方針3 人口定着の受け皿としての住宅・宅地の供給

- (1) 茜が丘の宅地分譲の推進 ⇒ 広報活動や情報発信
- (2) 子育て層に対する魅力的な住宅・住環境づくり
⇒茜が丘複合施設Miraie（みらいえ）の有効活用、空き家等の活用による子育て層向けの住宅供給や、地方創生等の関連計画に位置付けられる若年層の定住促進の検討、**空き家活用支援事業（県）の普及**
- (3) 環境にやさしい住宅・住環境づくり
 - ①環境に配慮した住宅づくりの推進
⇒家庭用創エネ省エネ設備等導入促進事業、**長期優良住宅建築等計画認定制度（県）の普及、国の補助制度、税制優遇などを活用した既存住宅の性能向上リフォームの促進**
 - ②緑豊かな住宅地形成の推進 ⇒ 田園地域における景観要素の保全活動などに対する支援、**環境の保全と創造に関する条例（県）による一定規模以上の建築物及びその敷地の緑化義務の周知**
- (4) 魅力的な居住地としての積極的な情報発信 ⇒ 西脇らしい暮らし方のPR
- (5) 多自然居住地域として魅力的な住宅・住環境づくり
⇒農家住宅などの空き家活用促進、**U・J・Iターン希望者に対して情報発信や移住相談の実施、空き家活用特区制度（県）の活用推進**

基本方針4 住宅のセーフティネット機能の確保

- (1) 社会情勢を踏まえた市営住宅のストック活用
 - ①市営住宅ストックの統廃合の推進や建替事業の整備
⇒用途廃止や集約建替等方針の検討
 - ②市営住宅管理制度の変更による既存ストックの有効活用の推進
⇒市営住宅のセーフティネット機能の強化、多様化する住宅困窮者への対応検討
- (2) 民間活力の活用によるセーフティネット機能の強化
⇒住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（国）の活用促進、民間賃貸住宅のセーフティネット機能の強化、セーフティネット住宅登録制度（県）の周知、住宅確保要配慮者へのサービス供給の促進

基本方針5 生活利便性を維持・向上させるコンパクトシティの実現へ向けた取組

- (1) まちなかで暮らすことの「魅力」の向上に向けた住宅・住環境づくり
 - ①都市計画道路等の整備に合わせたまちづくりの検討
⇒公的住宅・民間住宅・福祉関連施設などの整備検討
 - ②まちなかにおける魅力的な住宅づくり ⇒ 立地適正化計画に基づくコンパクトなまちづくり
 - ③まちなかで暮らす楽しさを豊かにする場づくり
⇒空き家・空き工場等を活用した都市機能・コミュニティスペースの創出促進
- (2) コンパクトシティの実現へ向けた住宅開発等の誘導 ⇒ 用途地域等の見直し

基本方針6 空き家等の活用・更新の推進による活力あるまちづくり

- (1) 空家等対策計画に基づく空き家等の把握と対策の実施
 - ①空家等対策特別措置法の推進
⇒庁内連絡会議による連携推進、ワンストップサービス提供の体制づくり
 - ②空き家等の把握及び対策の実施
⇒空き家等所有者との連携促進、空き家等データベースの整備、空家等対策計画に基づく施策推進、管理不全空き家等の住宅用地としての税制優遇措置の解除に向けた取組
- (2) 空き家等の利活用・除却等の対策の推進
 - ①空き家等の利活用の推進
⇒行政・自治会・不動産等関連事業者との連携、空き家活用支援事業（県）の活用促進（テレワーク・ワーケーション等の拠点整備やUJIターン希望者の居住や起業のための改修支援）
 - ②空き家等の除却の推進
⇒危険な空き家の早期の除却・修繕等の推進、相続人不在の空き家等の発生抑制に向けた取組の検討
 - ③地域コミュニティの活性化に関する取組 ⇒ 地域相互見守りモデル事業（県）等の周知