

第2次多可町住宅マスターplan (概要版)

とにかく
多可町に
住みたい

手ごろな
借家を
探している

近所の
空き家が
倒れそう

リフォーム
の相談相手
がない

困っている
けど改修の
資金が無い

各種補助の
詳細な内容
を知りたい

町営住宅に
入りたい

一人暮らし
なので
漠然と不安

伝統的な
まちなみを
残したい

そんなときは定住推進課へ！
一緒に考えていきましょう！

※住まいのワンストップ総合相談窓口の充実は
第2次多可町住宅マスターplanで掲げる
重点施策のひとつです



解決のヒントはきっとこの中にも…

はじめに

● 策定の背景と目的

近年、人口・世帯減少、少子高齢化、防災や環境問題への関心の深まりなど、住宅を取り巻く環境が大きく変化する中で、人々のライフスタイルも多様化し、住宅に対するニーズはより一層多様化・高度化しています。

本町では、平成19年度に、町民や民間事業者等の協力のもと、「多可町住宅マスタープラン」を策定しましたが、その後10年が経過したことから、新たな指針となる計画を策定するものです。

● 計画の位置付け

上位計画である「第2次多可町総合計画」や各種関連計画、国や県の「住生活基本計画」と整合を図り、策定するものです。

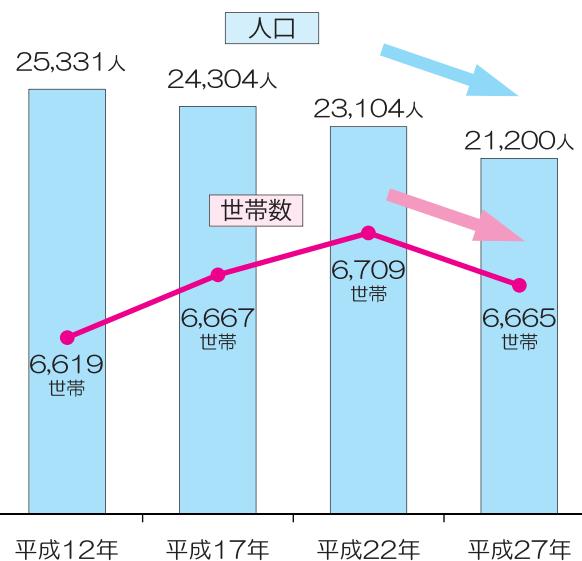
● 計画期間

平成29年度から平成38年度までの10年間を対象期間とし、必要に応じて見直しを行います。

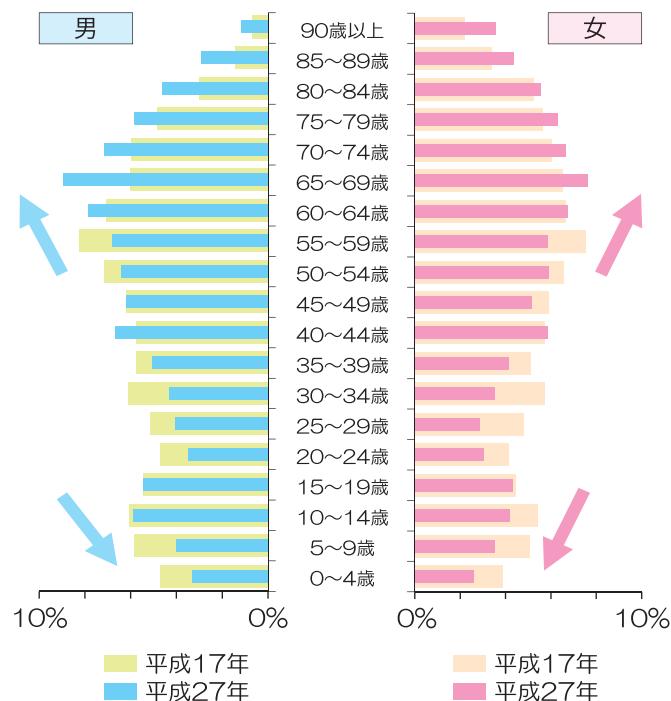
● 策定経過

- ・町民意識調査（H28.11）
住まいに関する町民意識調査を実施しました。
- ・住宅マスタープラン策定委員会
学識経験者や町民の代表等で構成する策定委員会で内容を検討しました。
- ・パブリック・コメント（H29.2）
計画案についてホームページ等を活用し、皆さん 의견を広く募集しました。

人口・世帯とともに減少傾向に



着実に進行する 少子高齢化

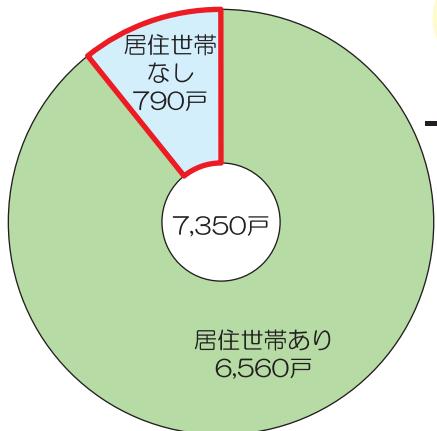


多可町の人口は減少傾向が続いているが、平成22年からの5年間でみると世帯数も減少に転じました。また、少子高齢化も進行しています。

今後も人口の減少傾向は続いていると見込まれますが、平成27年度策定の「多可町人口ビジョン」では、無理のない人口対策（転出抑制、転入促進、出生率回復等）を着実に継続することにより、2060年の人口を12,400人と設定し、高齢化比率を39.4%に抑制することを目指しています。

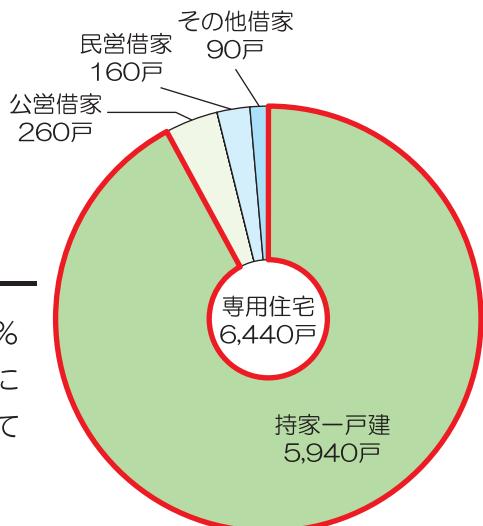
多可町の住宅を取り巻く状況

(出典：人口・世帯は各年国勢調査、住宅関連は平成25年住宅・土地統計調査、町営住宅は定住推進課調べ)



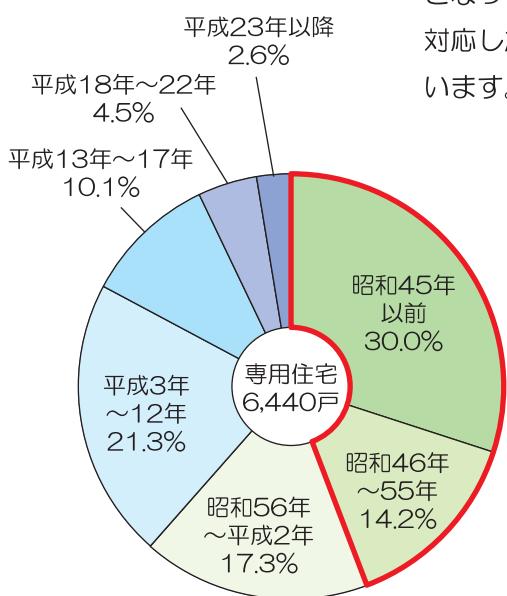
平成25年の総住宅数は7,350戸 空き家率は10.7%

県内の他市町と比べると空き家率は低いものの、5年前の調査にくらべて空き家数は3割ほど増加しています。



専用住宅のうち 持家一戸建が9割

持家一戸建に次いで公営借家が4.0%となっており、多様なライフスタイルに対応した住宅ストックの形成に寄与しています。



専用住宅のうち 約半数は耐震性に課題

現在の耐震基準は昭和56年6月に改正されたもので、それ以前の住宅は、現行基準に照らして耐震性に課題があると見込まれます。

町営住宅の2割で 耐用年超過

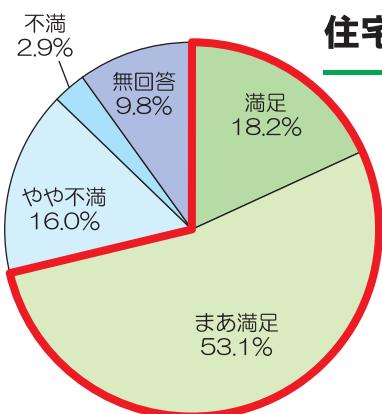
本町では、31団地384戸の町営住宅(一般町営住宅355戸、特定公共賃貸住宅29戸)を管理していますが、老朽化が進行しており、平成28年現在で耐用年を超過する62戸(16%)については、新規の募集を停止している状況です。

また、その他の公的住宅として、県営住宅が1団地21戸立地しています。

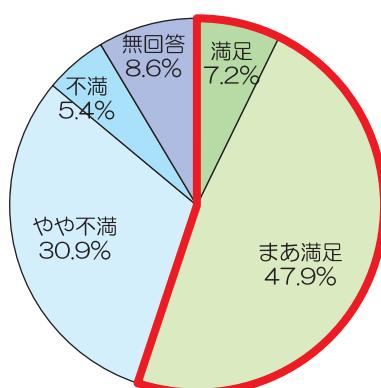
住まいに関する町民意識

より安全・安心で快適に暮らせる住まい・まちづくりの実現に向け、町民のみなさんが日頃感じている住まい・まちづくりに対する考え方や町の住宅政策に対するご意見を把握するため、平成28年11月にアンケート調査を実施しました。その概略をご紹介します。

(地域・年齢構成を加味した上で18歳以上の町民1,200人に郵送、有効回収率49.7%)

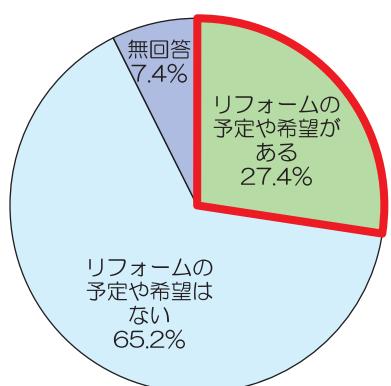
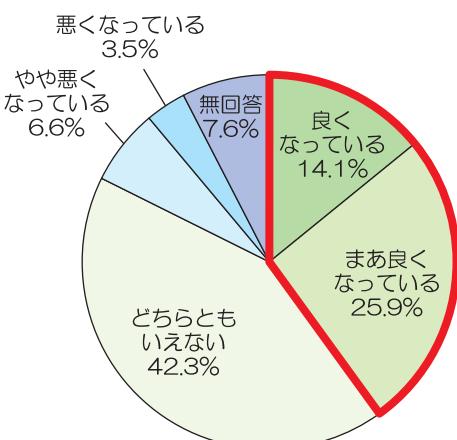


住宅の総合評価で**7割が満足**

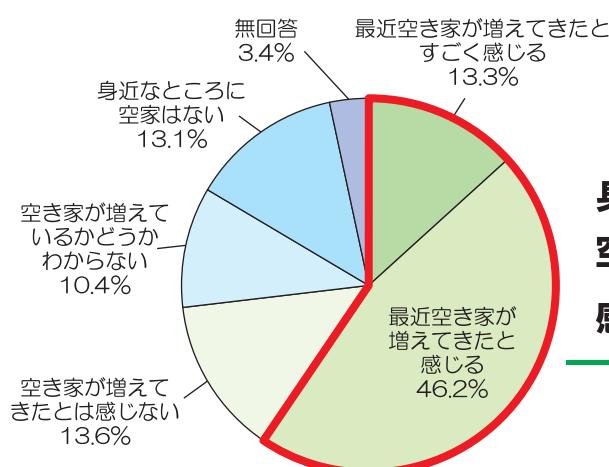


住環境の総合評価で**6割が満足**

10年前と比べ**4割が満足**

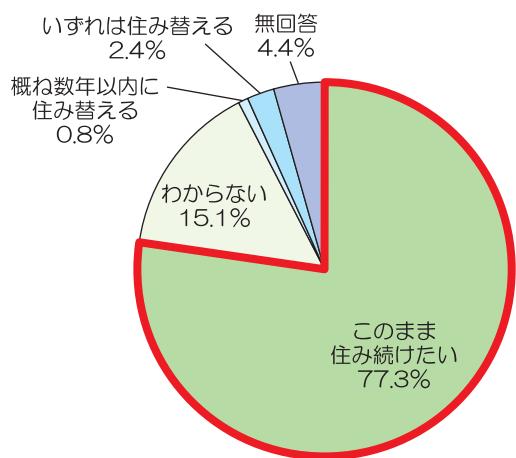


リフォーム等について
3割が予定あり(希望含む)

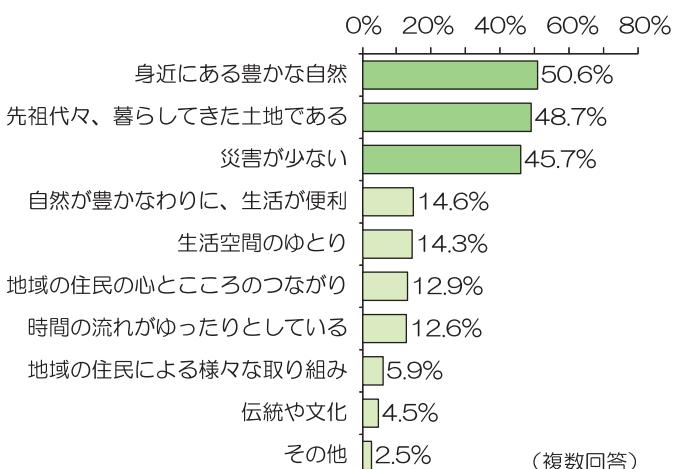


身近なところで最近
空家が増えてきたと
感じている方が**6割**

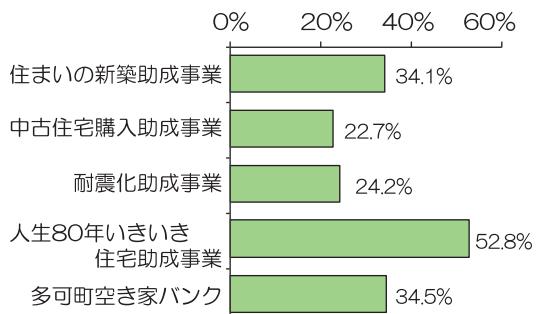
定住意向が8割



町の良さは 豊かな自然 等が上位

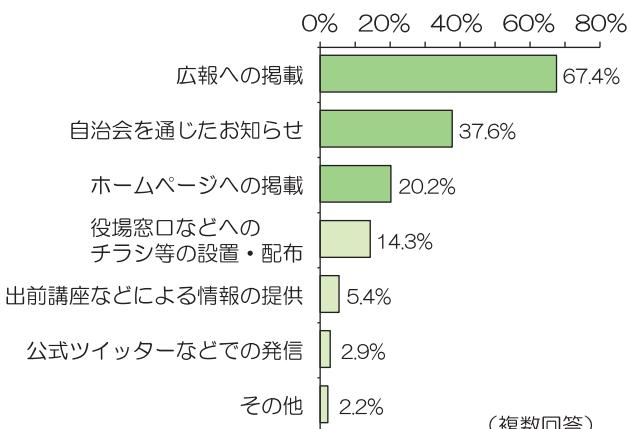


施策の認知度は3割程度



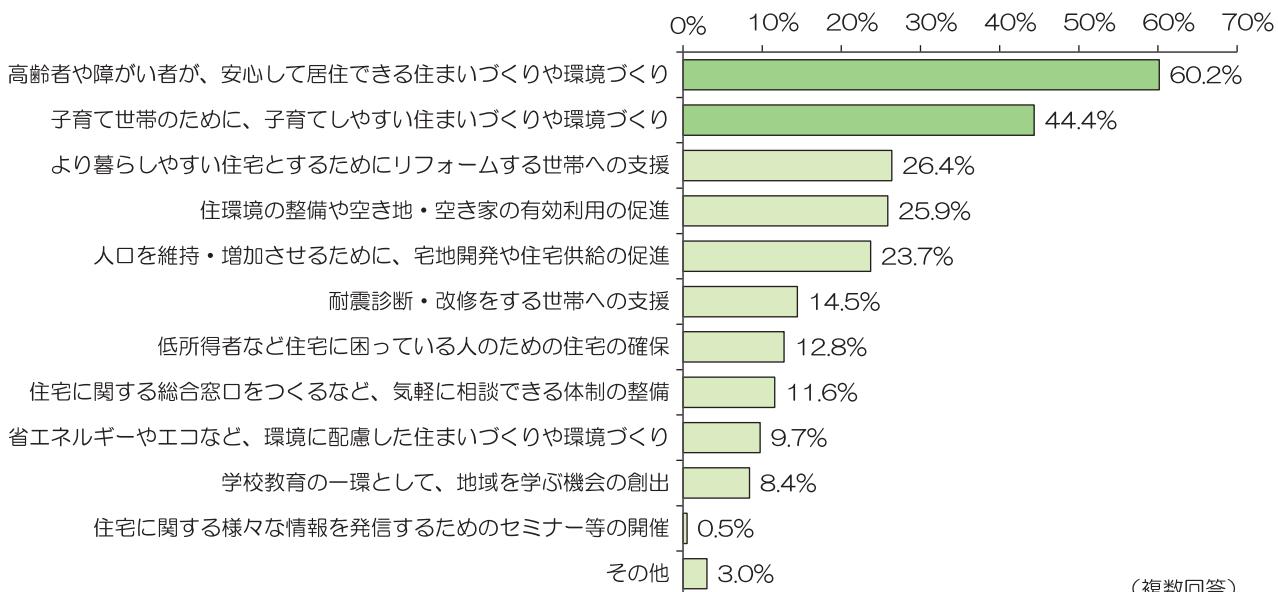
※認知度：「利用したことがある」「利用したことないが内容は知っている」「詳しくは知らないが聞いたことがある」の合計

情報発信は 広報、お知らせ、ホームページ等を希望



今後のまちづくりの方向性では

「高齢者や障がい者」「子育て世帯」を重視



現状から見た主な課題

多可町の住宅を取り巻く状況や町民意識を踏まえると、主な課題として、以下の6点が挙げられます。

① 若年層の定住促進

まちの活力を持続的に維持していくためには、それを支える人の存在が欠かせません。若年者や子育て世帯が町内に住みたい、住み続けたいと思えるよう、魅力の発信や住宅に関する情報提供などの取り組みを充実させていく必要があります。

② 空き家の利活用

空き家を長期間放置しておくと、防災・防犯・衛生・景観などの様々な問題を引き起こす恐れがあります。空き家の発生を抑制したり、また、空き家を地域資源として利活用するといった取り組みを進めていく必要があります。

③ 高齢化への対応

暮らしの上での不安等の解消にむけて、バリアフリー化やリフォーム等に関する支援制度の充実やPRなどに取り組む必要があります。また、福祉施策と連携した地域における高齢者の見守り支援などに取り組む必要があります。

④ 安全・安心の確保

住まいの安全を確保するため、耐震化支援制度の充実やPR、不燃化等の火災対策を行い、災害に強い住宅ストックの形成に取り組む必要があります。また、地域コミュニティによる防災力・防犯力の向上に向けた支援にも取り組む必要があります。



築40年以上経過した町営住宅（高岸団地）

⑤ 町営住宅の維持管理

町が管理する町営住宅と特定公共賃貸住宅の31団地については、老朽化等に対応するため、適切な維持管理に取り組む必要があります。また、今後の需要について的確に把握し、良好な町営住宅ストックの形成に取り組む必要があります。



比較的新しい町営住宅（奥中団地）

⑥ 地域特性の活用

豊かな自然環境を活かし、住宅地としての魅力を向上させ、定住人口だけでなく、交流人口の確保に取り組むためには、地域特性に応じた取り組みや、住まい・まちづくりに意欲のある町民や民間事業者等と連携した取り組みを検討していく必要があります。

住宅政策の基本的な考え方

住宅政策の基本的な考え方

住宅は、憩いや安らぎの場であり、豊かな暮らしを支える基礎的な要素であるとともに、地域コミュニティを支え、働く、学ぶ、遊ぶといったまちの活力と文化を支える重要な要素です。

これら住宅が担うべき役割を踏まえた上で、本町における住宅政策の基本的な考え方を以下に示します。

- ①「量」の確保から「質」の確保、そして「長寿命化」の推進へ
- ②居住環境を含めた暮らし全般の“質”的向上
- ③多様な主体との役割分担と連携・協働

町民や地域団体に期待される役割

- 住宅について「大切に住もう」とともに、地域のなかで「ともに住もう」意識を持つ
- 様々な地域コミュニティ活動等に関わり、地域に対する愛着と誇りを持つ
- 地域団体は、共助（地域での助け合い）の視点から個々の住生活への支援を行う

民間事業者等に期待される役割

- 町民の多様なニーズに対応し、良質な住宅を町民に供給する
- 良質な住宅を長く大切に使うための維持管理に努める
- 各種専門家等は、それぞれの立場から住まい手の支援を担う

- 庁内のみならず、関係機関と連携し、総合的な住まい・まちづくり政策を推進する
- 町民や地域団体、民間事業者等の活動を適切にマネジメントする

行政（多可町）の役割

基本理念と基本目標

本町では、第2次多可町総合計画において、まちづくりの基本理念を「天たかく元気ひろがる美しいまち多可～人がたからのまち きらり輝くまち～」と定めています。住宅政策の視点からその実現を図るために、住宅を取り巻く現状や町民意識等の状況を踏まえ、住宅マスタープランにおける基本理念を以下の通り設定します。

豊かな自然環境を享受し、誰もが生き生きと安全・快適に暮らせる住まい・まちづくり

基本理念の実現に向けて、住まい・まちづくりを総合的かつ計画的に推進していくため、目指すべき4つの基本目標を定めます。

基本目標1 世帯減少社会に対応した住まい・まちづくり

基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

基本目標3 防災・防犯に配慮した安全な住まい・まちづくり

基本目標4 多可町らしい良好な住まい・まちづくり

基本目標と取り組みの方向性

基本目標に基づく取り組みの方向性や主要な施策、「めざそう値」は以下のとおりです。

① 基本目標1 世帯減少社会に対応した住まい・まちづくり

人口減少・少子高齢化の進行に加え、本格的な世帯減少社会をむかえる中、地域の活力を維持して行くため、多可町に住みたい、住み続けたいと感じるよう、住まいに関する総合相談窓口を充実させるとともに、住まいに関する魅力を町内外に積極的に発信していくなど、町民の「暮らしやすさ」を支える情報の提供に取り組みます。特に若い世代、子育て世帯に対しては、多様なライフスタイル等に対応できるよう、新規に供給される住宅・住宅地を良質なものへと誘導し、多様な住宅ストックの形成に努めるとともに、田舎暮らし体験ができる住宅や子育てに適した住宅への入居支援、持家取得に向けた支援など、定住の促進に取り組みます。また、世帯の減少により増加が見込まれる空き家に対しては、その発生抑制策の検討や積極的な利活用に取り組みます。



クラインガルテン岩座神

住まいに関する総合相談窓口の充実と魅力の発信

- ① 住まいのワンストップ総合相談窓口の充実
- ② UIJ ターン及び二地域居住希望者向けの情報発信
- ③ 住まいに関する各種制度等の普及・啓発
- ④ 住まいに関するポータルサイトの構築

	現状値 (平成 27 年度)	目標値 (平成 38 年度)
相談による移住件数	1 件	40 件
主要な住宅施策の認知度	概ね 3割	概ね 5割

若年層の定住推進に資する良質な住宅ストックの形成

- ① 定住コンシェルジュ等による移住支援の充実
- ② 良質な住宅供給や持家取得等に向けた支援
- ③ 空き家等を活用した田舎暮らし体験住宅の整備
- ④ 近居や同居に向けた住宅等の支援
- ⑤ 特定公共賃貸住宅の適正な維持・管理
- ⑥ 町営住宅の新婚・子育て世帯向けの優先枠設定や入居要件緩和等の検討

	現状値 (平成 27 年度)	目標値 (平成 38 年度)
住宅助成事業件数	56 件	100 件
宅地分譲地の契約件数	0 件	4 件

増加が見込まれる空き家の発生抑制と利活用の推進

- ① 「空き家バンク」の充実
- ② 空き家の実態把握と「空家対策計画」の策定
- ③ 空き家発生の抑制に向けた出前講座やセミナー等の開催
- ④ 空き家に関する支援制度の普及・啓発
- ⑤ 空き家等を活用した世代間交流の場づくり等の検討

	現状値 (平成 27 年度)	目標値 (平成 38 年度)
空き家バンク登録者のうちの契約数	1 件	40 件
特定空き家対策相談件数	4 件	30 件
空き家等を活用した交流の場の整備	0 ヶ所	3 ヶ所

太字は重点施策

② 基本目標2 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり

住み慣れた地域の中で、住まいを安定して確保できることは、安心して暮らせる住まい・まちづくりの基本ですが、少子高齢化や世帯の小規模化が進行し、住宅に対するニーズが多様化する中、低額所得者をはじめ、高齢者や障がい者、ひとり親世帯、子育て世帯など、住宅の確保に配慮を要する世帯が増えつつあります。

そのため、福祉施策等と連携した住まいのバリアフリー化やユニバーサルデザインの推進、住宅の流通環境の整備を促進するとともに、高齢者や障がい者等が自立して暮らせるよう地域の見守りや生活支援、民間の賃貸住宅への入居の円滑化に取り組みます。

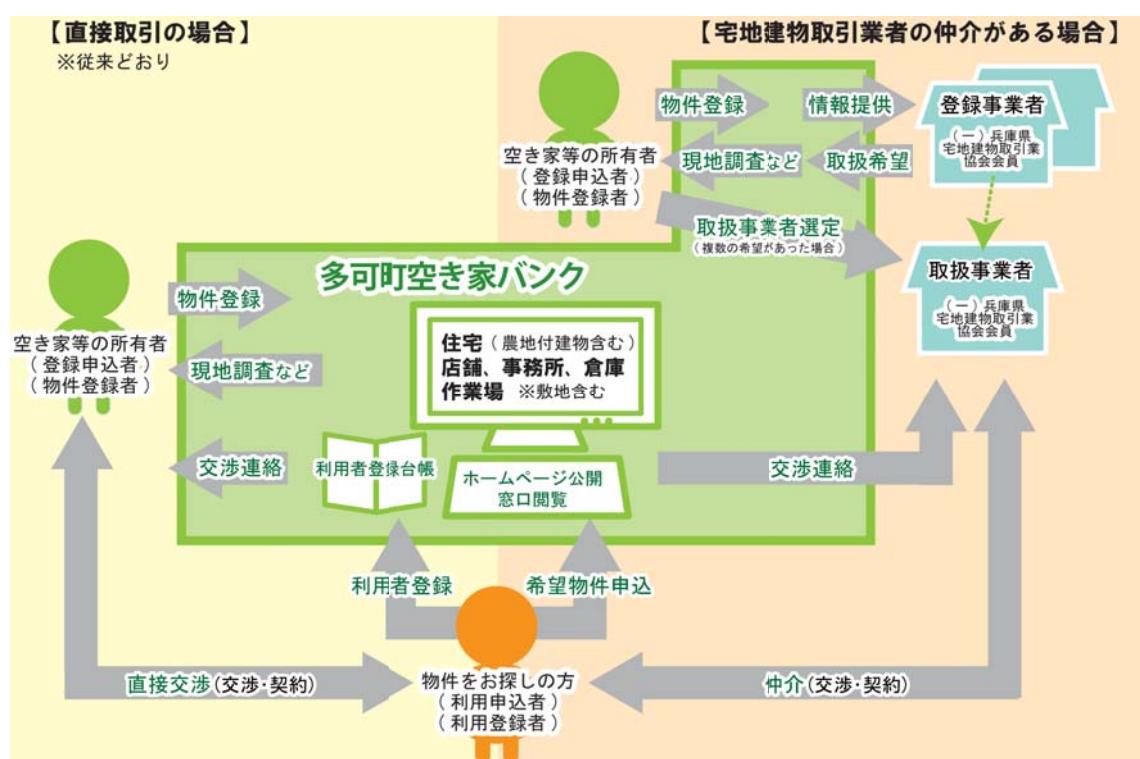
また、住宅セーフティネットとしての公営住宅の役割を踏まえ、適切な維持管理と公平公正な入居者管理に取り組みます。

誰もが安心して暮らせる住宅ストックの形成	① バリアフリーに係る支援制度の普及・啓発	現状値 (平成27年度)	目標値 (平成38年度)
	② 改修に対する助成やアドバイザー派遣 ③ 信頼できる業者登録の検討 ④ 福祉と連携した民間賃貸住宅等への入居の円滑化支援 ⑤ 町営住宅の適正な維持管理による住宅セーフティネットの確保		
	バリアフリー制度活用実績	19件	現状維持
	住宅のバリアフリー対応に関する満足度	40%	現状値以上

太字は重点施策

多可町「空き家バンク」の取り組み

多可町では、所有している住宅等を「貸したい・売りたい」方と「借りたい・買いたい」方の縁結びの場として、「空き家バンク」を開設しています。登録された空き家は、町ホームページで閲覧できます。



※「空き家バンク」の充実は第2次多可町住宅マスタープランで掲げる重点施策のひとつです

③ 基本目標3 防災・防犯に配慮した安全な住まい・まちづくり

今世紀前半での発生が予測される南海トラフ巨大地震等の大規模地震をはじめとする自然災害から町民の生命や財産を守るために、住まいの耐震性能の向上を図るとともに、地域の自主防災組織などと連携し、災害による被害を最小限にとどめられるよう、引き続き防災に対する意識啓発に取り組みます。

また、空き巣などの犯罪等に対しても安全な住まいづくりとともに、いざというときに支えあえる地域コミュニティづくりに取り組みます。

災害などに 対する安全 性の確保

- ① 耐震診断・改修に係る支援制度の普及・啓発
- ② 住宅防火・防災対策の推進
- ③ 災害時の要援護者支援体制の構築
- ④ 防犯に対する意識啓発と地域ぐるみの防犯対策の強化

	現状値 (平成27年度)	目標値 (平成38年度)
耐震診断 件数	2件	30件
耐震改修 件数	0件	15件
住宅の防犯 性に関する 満足度	39%	現状値以上

太字は重点施策

④ 基本目標4 多可町らしい良好な住まい・まちづくり

本町は、土地利用の8割が山林で占められています。など緑豊かな自然環境が多く存在しています。また、多くの方が、これらの自然環境に満足されています。

今後も、地域に愛着や誇りが持てるよう、住まいやまちの特性を活かした環境にやさしい住まい・まちづくりに取り組みます。



妙見山

地域特性を 活かした環 境にやさし い住まい・ま ちづくりの 推進

- ① 地域と連携した古民家再生の推進
- ② 地域産材を活かした住まい・まちづくりの推進
- ③ 自然を活かし環境に配慮した住宅の提案
- ④ 地域のルールづくりの推進による良好な住環境の維持・保全
- ⑤ 多可町らしさを活かすための景観等の発掘・発信

	現状値 (平成27年度)	目標値 (平成38年度)
古民家再生 促進支援事業 の活用件数	0件	5件
住宅に 関する満足度	71%	現状値以上
住環境に 関する満足度	55%	現状値以上

太字は重点施策

計画の実現に向けて

1 適切な進行管理

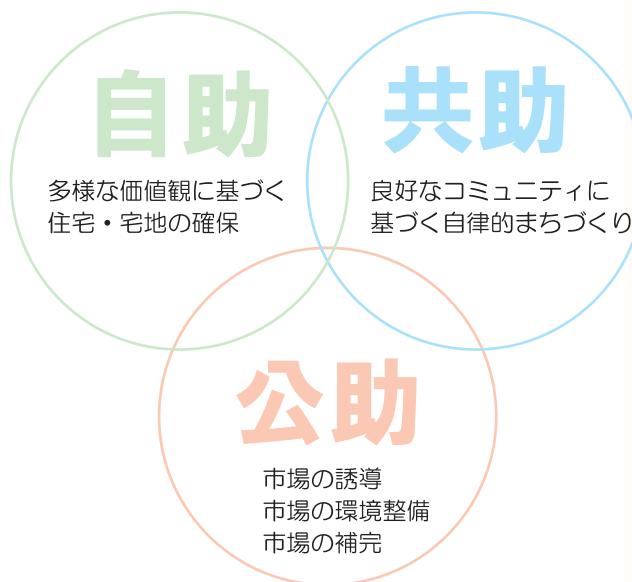
基本理念や基本目標等の実現に向けた取り組みについて、その達成度や効果を図るため、それぞれの施策の展開に合わせて「めざそう値」を設定していますが、あわせて取り組みの総合評価としての「めざそう値」も設定（以下の3指標）し、事業の実施状況等を点検します。



2 町民や民間事業者との連携・協働

基本理念である「豊かな自然環境を享受し、誰もが生き生きと安全・快適に暮らせる住まい・まちづくり」を実現していくためには、町民や自治組織、むらづくり協議会、まちづくりNPO、住まい・まちづくりに関する民間事業者、関連業界団体、大学等の研究機関などとの連携・協働が不可欠です。

そのため、情報の収集・発信、多様な主体同士のネットワーク化の支援に取り組むとともに、町民や民間事業者等との適切な役割分担のもと、連携しながら取り組みを進めます。



3 国や県、その他関係機関との連携・協働

効果的、効率的に住まい・まちづくり政策を開いていくためには、福祉との連携はもちろんのこと、教育や文化、環境、産業部局等との連携を強化していく必要があります。

また、町単独ではなく、国や県、周辺市町等との連携・協働も不可欠です。特に町内に立地する県営住宅については、町民の多様なニーズに対応した総合的かつ継続的な公営住宅の供給を行っていくため、県と連携しながら取り組みを進めます。



ホタルの宿路（俵田）

住宅マスタープランって・・・なに？

住宅マスタープランは、住宅を取り巻く状況や町民のみなさんのニーズ等を踏まえ、多可町における今後10年間の住まい・まちづくりに関する取り組みの方向性を明らかにする指針となるものです。

