

第 4 章

住宅施策の展開方針

第4章 住宅施策の展開方針

1 住宅施策の体系

住まい・住環境をとりまく環境や本市の地域特性、住民ニーズ等を考慮し、基本理念の実現に向けて、施策の体系を次のとおりとし、住宅施策の展開方針を示します。

基本理念

基本目標

基本施策

地域の魅力創造と住民に愛されるまち
ハートフルシティ小野

持続可能な生活を実現
する高品質で快適な
住まい・住環境づくり

- ① 環境にやさしい良質な住まいづくり **重点**
- ② ニーズに合った住環境の整備
- ③ 市街地における良好な住環境の形成
- ④ ポストコロナ時代に対応する暮らしのサポート

誰もが安全・安心に
暮らせる
住まい・住環境づくり

- ① 自然災害に備えた安全な住まいづくり **重点**
- ② 住宅確保要配慮者の安定した住まい確保
- ③ 防犯・防災体制の強化

魅力にあふれた
みんなにやさしい
住まい・住環境づくり

- ① 自然と共生する魅力ある住まいづくり **重点**
- ② 空き家を活用した住まいづくり
- ③ 地域と人がつながる仕組みづくり

2

住宅施策の展開

基本目標1 持続可能な生活を実現する高品質で快適な住まい・住環境づくり

① 環境にやさしい良質な住まいづくり

重点

地球温暖化の防止や 2050 年に向けたカーボンニュートラルの実現に向け、市民の関心が高い環境にやさしい住まいづくりの促進が求められています。

省エネルギー性能が高い新築住宅の取得に向けたイベントや情報発信を行い、省エネルギー性能が低い既存住宅では、省エネルギー設備の普及促進・機能更新が必要です。

具体施策

(1)環境にやさしい住まいづくり

- ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)やLCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅等の環境配慮型住宅の普及促進を目指し、住宅の省エネルギー化や住宅の長寿命化による二酸化炭素の排出の抑制に向けた住宅購入の機運を醸成する施策を検討します。
- 省エネ・省 CO2 住宅(ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)等)の普及促進を継続します。
- 市民の関心が高い省エネルギー・創エネルギー性能の確保に向けて、住宅用太陽光発電システム及び家庭用蓄電システム等の創エネ・再エネ設備の普及を促進し、また家電設備最適制御管理システム(HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)等)の導入促進により電力使用の最適化を図ります。
- ゼロエミッション活動・5R 運動の推進を継続し、市民を対象とした環境学習の出前講座やクリーンセンターの施設見学等を通じて、環境意識の向上を図ります。
- 既存住宅・建築物の省エネ化に必要な改修工事への補助拡充について検討し、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた取組みを推進します。
- 住宅開口部の窓による熱の流出入が大きいため、「樹脂サッシ+複層ガラス」などの開口部の高断熱化や気密化によって、熱エネルギーの効率化を目指します。
- 環境やライフサイクルコストの縮減に配慮し、市営住宅に使用する照明灯のLED化等を推進し、CO2 削減や節電効果による環境負荷の低減を図ります。

目標値の設定

成果指標	【目標・見込】
省エネ・省 CO2 住宅(ZEH 等)の普及促進	発信・PR 年 1 回
二重サッシ等の窓における省エネ設備導入率	13%(H30) → 15%
住宅用太陽光発電システム及び家庭用蓄電システム等の再エネ設備の普及促進	発信・PR 年 1 回
ゼロエミッション活動・5R 運動の推進	発信・PR 年 4 回
市営住宅におけるLEDの導入率	LED 化率 100%

② ニーズに合った住まいの整備

本市にお住まいの高齢者や勤労者、子育て世帯などそれぞれの家族構成や中心市街地又は郊外など居住地によって、ニーズが異なります。

また、都市部から地方への移住需要や子どもの進学・就職、住宅の老朽化などの背景により、住まいの機能の更新が必要です。

具体施策

(1) 多様な世帯のニーズに合った住まいづくり

- 子育て世帯や高齢者世帯等が、親族の支え合いによる子育てや介護をしやすい生活環境を共有できるような三世帯隣居・近居世帯の実現に向けた支援策を検討します。
- 要支援や要介護状態になり住宅改造が必要になった際に、身体状況に適合した住宅改造を行う高齢者等住宅改造費助成事業(人生 80 年いきいき住宅助成事業)を推進し、重度化の防止を図ります。
- 高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービス付高齢者向け住宅等の適正な推進を図ります。

(2) 住まいづくり・住まいの確保に必要な情報の提供

- 持ち家で住み慣れた街でこれからも居心地よく住み続けるためにも、住宅のバリアフリー化支援とリフォーム支援のための情報提供を推進します。
- 子育てしやすい住宅などのリフォームに関する情報発信として、民間事業者等と連携した相談会やイベントの開催支援を検討します。
- 金融機関との連携による住宅取得支援策の検討やリバースモーゲージ、残価設定ローンなどの金融手法等による資金調達の情報を周知します。

目標値の設定

成果指標	【目標・見込】
高齢者等住宅改造費助成件数	年間 5 件
サービス付高齢者向け住宅等の整備戸数	200 戸
金融手法等による住まいに関する情報を周知	年間 1 回 案内チラシの設置

③ 市街地における良好な住環境の形成

通勤・通学に便利な中心市街地では、都市機能を集積することで都市型居住を維持し、子育て世帯や高齢者などのそれぞれのニーズに合った住環境が求められています。

具体施策

(1) 中心市街地の都市機能の充実

- 福祉施策の一環として、コミュニティバス(らん♡らんバス)の運行に加え、75 歳以上の高齢者で自動車運転免許証を持たない方を対象に、通常運賃の半額程度の料金で利用できるデマンドタクシー(らん♡らんタクシー)の運行によりさらなる公共交通の充実を図ります。
- 都市機能の充実を図るため、図書館東側地区のエリアなど、シビックゾーンの整備について検討します。
- 中心市街地の公共施設周辺の市街地整備と都市機能の集積により、子育て世帯や高齢者の利便性向上を図ります。
- 地域における子育て支援を行うため、小野市内の自治会が管理する公園や広場をまちの子育て広場として整備する場合の経費補助を継続して実施します。
- 線引き都市計画区域以外における開発行為等を適切に誘導し、無秩序な機能の混在や拡大を防止します。

目標値の設定

成果指標	【目標・見込】
らん♡らんバス年間利用者数	189 千人／年(R1) → 211 千人／年(R7)

④ ポストコロナ時代に対応する暮らしのサポート

コロナ禍における住まいの価値観の変化や働き方が見直され、空き家や中古住宅の需要の高まりから、住宅に関する情報発信等のDX化やデジタル化が行われつつあります。

そのため、居住地ニーズや働き方の変化、ライフスタイルの変化による住まいの機能更新や支援が求められています。

具体施策

(1) ポストコロナに対応した住まいのサポート

- 民間企業と連携した新築住宅や中古住宅、空き家などの住まいに関する情報から取引までのDX化の推進を図ります。
- 中心市街地では、日常関連施設や空き店舗活用などの立地を可能とする用途地域等の見直しを検討します。
- 空き家となっている既存の住宅や建築物をコワーキングスペースやカフェスペースとして改修・活用することで、順応性の高い環境整備を推進します。
- 既存住宅購入の魅力や補助金等の活用できる情報について、デジタルで情報発信・PRを行います。

目標値の設定

成果指標	【目標・見込】
DX(デジタルトランスフォーメーション)化の推進件数	現状 0 件 → 4 件
契約書類のデジタル化	現状 0 件 → 1 件

基本目標2 誰もが安全・安心に暮らせる住まい・住環境づくり

① 自然災害に備えた安全な住まい・住環境づくり

重点

近年、自然災害の被害が激甚化する中で、住まいの安全性確保として地域の住環境の整備や耐震性のない住宅への支援・対策が求められています。特に、昭和 56 年以前の住宅の耐震性確保とその支援の周知が必要です。

被災後の住まいの確保への懸念が市民アンケート結果からも見受けられることから、災害からの住宅復興への備えの周知、多様な主体と連携した防災セミナー等の実施が必要です。

具体施策

(1)地域の安全な住環境確保に向けた整備

- 河川改修事業・治山事業の推進により、災害時における地域の安全性を確保するため、県と連携した河川や山地の改修を行い、減災に向けた事業を推進します。
- 宅地防災パトロール実施による地域の防災力を向上しつつ、大規模盛土造成地については、県と連携して調査・対策を検討します。

(2)住宅の耐震化の促進

- 昭和 56 年以前に建てられた住宅について、簡易耐震診断の支援事業の情報案内と補助金支援などを行い、住宅の耐震診断事業を推進します。
- 耐震診断事業によって耐震性に問題がある住宅は、耐震性確保に向けた意識啓発を行いつつ、屋根の軽量化や建替え補助等への支援を推進します。
- 多様な主体と連携し、住まいの耐震化を啓発するイベントや相談会を実施し、意識啓発を推進します。
- 耐震改修や建て替えが難しい住宅は、既存住宅の一部を耐震化、又は防災ベッド設置等を支援し、住民の安全確保を目指します。

(3)避難から災害復興に向けた体制強化

- 地域・教育防災訓練や防災セミナーを実施し、地域の防災力向上を目指します。また、訓練やセミナーの実施と併せて防災に関する情報発信ツールの周知を検討します。
- 災害発生時に市民が災害情報を把握するため、電子メールやスマホアプリの配信・登録を推進しつつ、ハザードマップ配付による情報発信を行います。
- 災害復興にむけて、フェニックス共済(兵庫県住宅再建共済制度)や民間保険への加入を周知しつつ、仮設住宅用地の選定と把握を推進します。
- 公的機関や地域の金融機関等と連携し、住まいの改修や建替えに備えた金融支援体制づくりを推進します。

目標値の設定

重点施策	【目標・見込】
住宅の耐震化率	小野市耐震改修促進計画 86.6%(H27) → 97.0%(R7)
耐震診断事業の実施件数	年間 9 件(R3) → 15 件
住宅耐震化補助事業の実施件数	年間 5 件(R3) → 6 件
意識啓発イベントや相談会の実施	イベント・相談会 年 1 回

② 住宅確保要配慮者の安定した住まい確保

市営住宅では、ひとり親世帯や高齢者世帯、障がい者、低額所得者などの様々な住宅確保要配慮者に向けて安定した住まい確保が求められています。また、市営住宅以外の住宅セーフティネットとして、民間賃貸住宅を活用した柔軟な住宅セーフティネットの構築が必要です。

市営住宅の管理では、老朽化や入居率・応募率が悪い住棟については、効率的かつ適正な市営住宅等の運営・維持管理を推進します。

具体施策

(1)安定した住まいの確保

- 社会経済情勢に照らし、特に居住の安定が必要な方に対して、市営住宅の期限付き優先入居や定時募集における入居枠の確保による優先入居枠の確保について検討します。
- 入居する世帯の家族構成に応じた、適切な生活環境での入居ができるように型別の市営住宅の供給を検討します。
- 世帯数の増減や身体の機能制限、疾病などに起因して、住み替えが必要な場合に対する市営住宅交換制度の検討を行い、生活の条件が変わった入居者の利便性向上を図ります。
- 火事や災害等の事情により、応急的な住まい確保が必要な方に対して、市営住宅に政策空家を設置し、受入体制の整備を実施します。

- 市営住宅以外の安定した住まい確保として、地域や民間賃貸住宅と連携した住宅セーフティネットによる供給体制を整備促進し、低廉な民間住宅の活用を図るため、住宅の貸主などへの補助施策について検討します。
- 災害発生時の応急仮設住宅として、民間賃貸住宅等の活用を検討します。

(2)市営住宅のバリアフリー化・長寿命化

- 入居希望者の傾向や社会状況を踏まえ、収入や世帯構成等の市営住宅の入居要件の緩和や入居者が不測の事態によって住まいの確保に影響がでた場合の家賃の減免などの支援を検討し、受入体制を拡充します。
- 市営住宅では、入居者の高齢化やバリアフリー住宅の需要の高まりに応じて、エレベーターや手すり等のバリアフリー設備の整備を検討します。
- 市営住宅統廃合計画や市営住宅長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅の統廃合と跡地活用による適正な運営・管理により、ライフサイクルコストの低減と市営住宅の長寿命化を推進します。
- 耐用年数を超過し、老朽化した市営住宅の統廃合を図り、廃止後の跡地について住宅用途等の利活用の推進を図ります。

(3)多様な人に対応した暮らしのサポート

- 入居者の多様性に対応するため、高齢者の友人同士や LGBT 等の性的少数者の住宅困窮者の市営住宅の入居条件等について検討します。
- 増加傾向にある外国人の暮らしやすさを確保するため、外国人向け暮らしのガイドの制作・周知を図ります。

目標値の設定

重点施策	【目標・見込】
市営住宅のバリアフリー化率	20%(R3) → 50%
セーフティネット住宅の登録戸数	兵庫県住宅建築総合センター 377戸(R4) → 500戸
市営住宅跡地の利活用	0件(R3) → 2件
外国人向け暮らしのガイドの作成	0件(R3) → 2件

③ 防犯・防災体制の強化

子育て世帯や高齢者など、誰もが安全・安心に暮らせるまちとして、地域の防犯・防災体制の強化が必要です。

地域の防災体制の強化として、公共施設の避難所機能の強化や住環境改善による地域防災性の向上を推進します。

また、住まいの防犯対策の意識啓発や地域での防犯性の向上を図りつつ、警察等と連携した防犯活動を推進します。

具体施策

(1) 地域の防災体制の強化

- 小中学校やコミュニティセンター等の避難所機能を有する公共施設において、防災備蓄倉庫の設置や発災後の避難体制の普及啓発を行い、避難所機能の強化を図ります。
- 二次災害防止や災害時の安全な避難経路を確保するため、道路拡幅や広場、備蓄倉庫の整備等による住環境の改善や地域防災性の向上を推進します。

(2) 地域の防犯体制の強化

- 市内を巡回する安全安心パトロールによる防犯・交通安全・環境美化対策活動や警察と連携して小学校等での講習・街頭啓発活動を実施し、防犯・防災に向けた意識啓発を図ります。
- 防犯性能が高いマンションの認定制度の普及と認定促進を図ります。
- 高齢者の見守りとして、緊急通報体制等整備事業を推進します。

目標値の設定

重点施策	【目標・見込】
安全安心パトロールによる講習・街頭啓発活動	実施回数(50回/年)
緊急通報体制等設備設置件数	150件

基本目標3 自然と地域が共生し、魅力を創造・発信する住まいの実現

① 自然と共生する魅力あるまちづくり

重点

市街地郊外や集落地、田園共生地などの自然と共生する地域では、豊かな自然と良好な住環境を維持することが必要です。

具体施策

(1) 自然と共生するまちづくり

- 本市における良好な住環境として「自然・緑の豊かさ」等を活かすため、地区計画制度を活用した景観保全等に配慮した住宅整備や地区内の緑化誘導を促進します。
- 住宅改修や耐震性などの住宅に関する情報や農地付きなどの敷地情報を収集し、定住・移住、空き家登録等の相談に向けた体制作りと空家バンクとの連携を推進します。
- 定年後に豊かな暮らしを求める人に向けて、郊外や集落地の良好な住宅に関する情報提供を推進します。

② 空き家を活用したまちづくり

本市に分布する空き家について、適正に維持管理するため、空き家の利活用や管理促進、除却等が求められています。

特に、老朽危険空家などは地域の景観や地域の防災・防犯力向上のため、空き家調査を行いつつ、除却を検討します。

具体施策

(1) 空き家の利活用の促進

- 空き家の荒廃化や発生抑制への対策として、空家等活用促進特別区域(特区)の活用により、空家利用を促進します。
- 空き家バンク制度の周知と空家バンクを利用した有効活用の増進を図ります。
- バリアフリー化やリフォームを行った住宅について、多様な主体との連携により、その後の売却や空き家の活用に向けて、安心R住宅の普及や物件の魅力深耕を図ります。
- 市街地の空き店舗等の既存ストックをコワーキングスペースやカフェスペースとして改修・活用することで、中心市街地の魅力アップを図ります。

(2) 空き家の適正な維持管理の推進

- 空き家の荒廃化や発生抑制への対策として、小野市空家等の適正管理に関する条例に基づいた特定空家発生抑制を推進します。
- 民間企業等と連携し、空き家の維持管理や荒廃化を防ぐため、見守りサービス事業の普及促進を図ります。
- 空き家の適正な管理や空き家バンク等を利用促進にむけた広報の充実を検討します。

(3) 管理不全空き家の適正な管理・除却

- 管理不全空き家を適正に管理するため、所有者に対して通知を行い、空き家の税制優遇措置の解除を実施します。
- 管理不全空き家の除却を促進するため、除却費の一部を助成する財政的支援策を検討します。

目標値の設定

重点施策	【目標・見込】
空家バンクの登録件数(累計)	34 戸(R3) ➡ 50 戸
適正な空き家管理の推進	年間 20 回
見守りサービス事業推進	年間 1 回
空き家予備軍への呼びかけ	年間 1 回

③ 地域と人がつながるまちづくり

地域における交流や関係人口の創出・拡大を目指し、地域コミュニティの活性化や地域の見守り活動、地域の魅力を発信する事業を推進します。

具体施策

(1)地域コミュニティの活性化

- 地域による福祉活動として、地域の見守り活動や高齢者・障がい者へのボランティア活動による支援を図ります。
- 子育て世帯と地域全体での見守り活動としてボランティア・関係団体と連携した登下校や交通安全指導を推進します。また、学校や幼稚園等の施設や通園・通学路の安全点検と防災訓練等を推進します。
- 協力事業者と連携し、地域の見守り活動を行うことで、高齢者・障がい者・子どもなど市民が住み慣れた地域で安心して生活を維持していきます。
- 市街地郊外部や集落地、田園共生地等では、小地域での助け合い活動を推進します。
- 地域コミュニティ活性化に向けて、自主防災活動、教養講座の開催や健康増進活動などの「地域のきずなづくり支援事業」を推進します。
- おのガーデンボランティアなどの市民活動を支援し、地域の緑化を推進します。

(2)移住・定住に向けた地域の魅力発信

- UIターン希望者への情報発信や移住相談事業を推進します。
- 市街地郊外の魅力創出・向上に向けた花と緑のまちづくりを推進し、移住、定住につなげる情報発信を行います。

目標値の設定

重点施策	【目標・見込】
民生児童委員の活動件数	現状 6,452 件 → 7,000 件
地域の見守り活動協力事業者数	35 事業者

3

市営住宅の供給方針

小野市の市営住宅は公営住宅法に基づき、住宅の確保に困窮されている低額所得者等に対し、高度経済成長期に重点的に市営住宅を建築することで安定的な住宅供給を進めてきました。

しかし、最近では老朽化の進行により、維持管理コストが増加傾向となっており、また、人口・世帯数が減少していることから、適正な住宅供給量について検討していく必要があります。

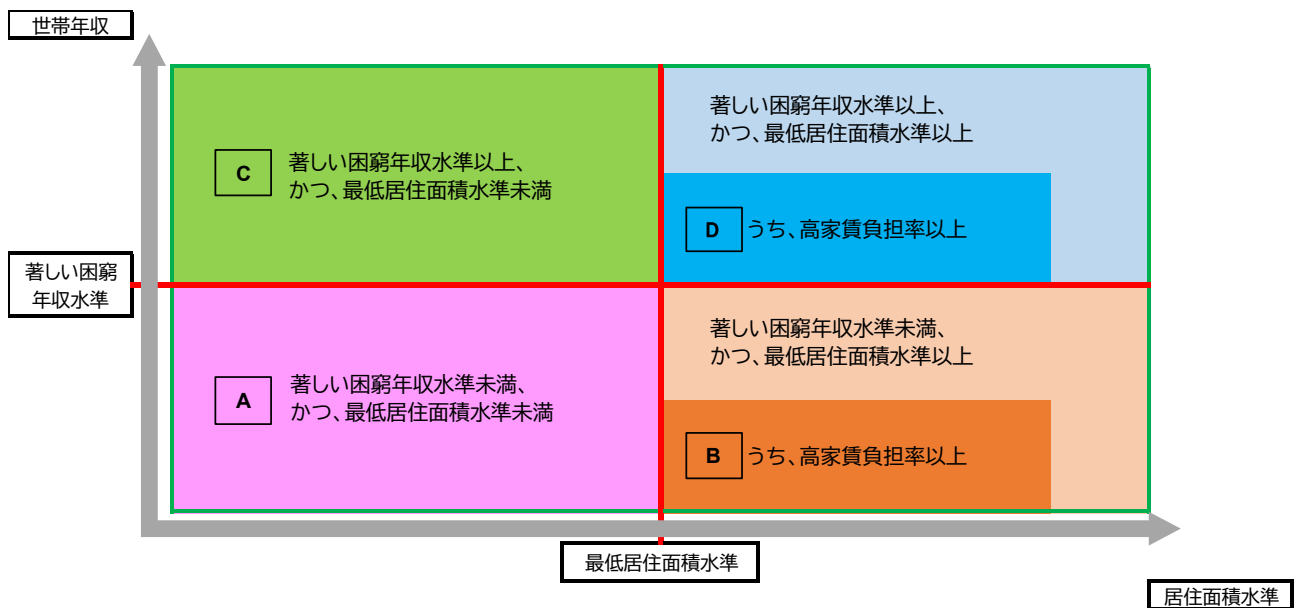
市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、平成 28 年に国が改定した公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)の中で、市営住宅の施策対象となる世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数を推計する「ストック推計」が示されており、合わせて公開されている「ストック推計プログラム」を活用されたいとしています。

ストック推計プログラムは、令和3年に住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(以下、「推計プログラム」とします。)として改良されており、小野市でも本プログラムによって市営住宅の今後の必要戸数を推計し、今後の供給方針を定めます。

(1)特定のニーズを有する要支援世帯の推計

推計プログラムにより算出される「特定のニーズを有する要支援世帯」とは、公営住宅に入居条件を満たす低額所得者や高齢者、ひとり親世帯などの世帯収入や居住面積、家賃負担率の観点から6つに分類します。

その中で特に支援が必要と考えられる4区分(下図A~Dを示す。)を「特定のニーズを有する要支援世帯」と定め、公営住宅等による安定した住まいの確保が必要な世帯として、住まいの供給に努めます。



(2)市営住宅の需要の見通し

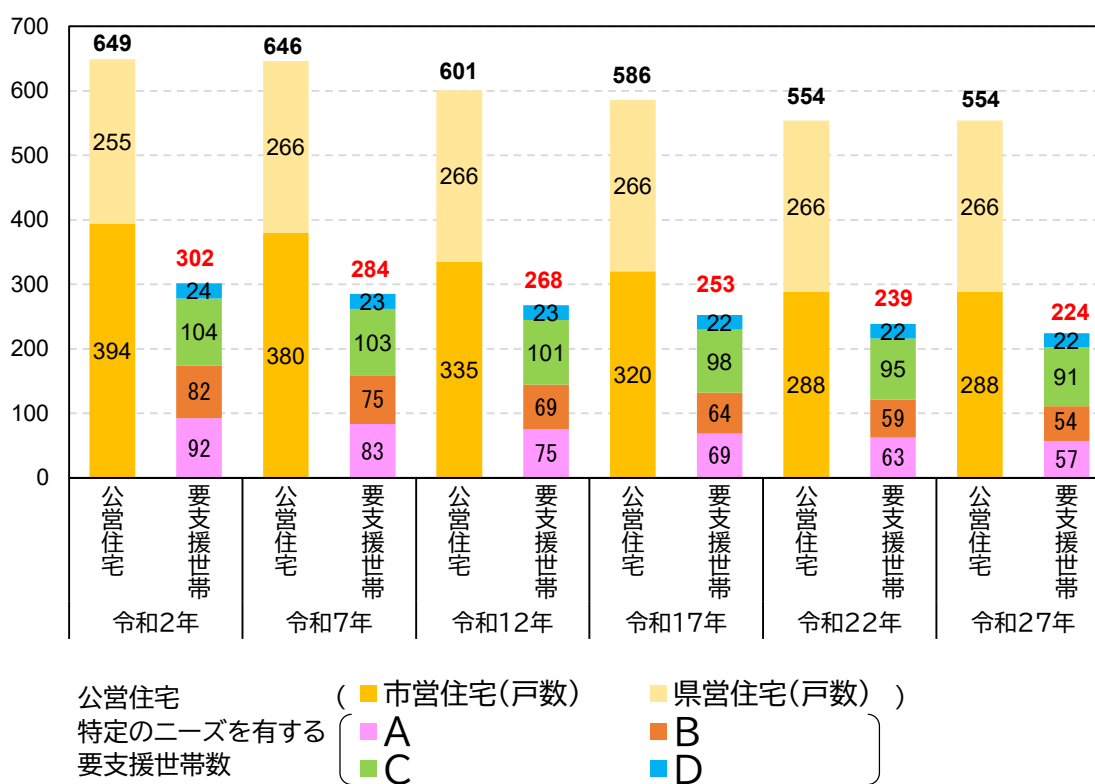
「特定のニーズを有する要支援世帯」は、令和2年にピークを迎え、その後減少傾向となります。

令和4年10月時点の公営住宅数は、県営住宅が255戸、市営住宅394戸の合計649戸となり、推計プログラムによる推計結果では、令和2年度における特定のニーズを有する要支援世帯は302世帯となり、347戸の余剰となります。

さらに、今後は需要が減少すると推測され、令和27年には「特定のニーズを有する要支援世帯」が224世帯まで減少し、公営住宅は330戸の余剰が予測されます。

しかし、これはあくまでも推計結果の目安であり、市営住宅の需要については慎重に検討を重ね、統廃合や市営住宅の維持管理を行うものとします。

■公営住宅の管理戸数と特定のニーズを有する要支援世帯数の推計



出典:住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

(3)市営住宅の供給方針

公営住宅の長期的な需要の見通しでは、公営住宅の供給過多が見込まれていることから、計画期間中の県営住宅の増減がないものと仮定し、市営住宅の供給方針を次のように定めます。

市営住宅は、特定のニーズを有する要支援世帯への安全な住まいの提供と効率的な運営を行うため、住み替えや集約を行い、順次廃止していきます。

また、健康で文化的な生活を営めるように、居住者の高齢化や老朽した設備機器などに応じた対策が求められています。

市営住宅は、計画的に維持管理を行いつつ、高齢者のバリアフリー住戸や低層階の住み替え支援、また、段差解消などの住戸改修を検討し、適切な住戸供給を行います。

市営住宅は、計画期間中に320戸(8団地21棟)の住戸を維持管理・供給の目標としていますが、社会情勢の変化や住宅確保要配慮者の変化に対応するため、必要に応じて供給量や民間賃貸住宅の利活用等を検討します。

◆市営住宅の供給方針

No.	団地名	現在の管理戸数	目標管理戸数	令和14年 事業手法
1	新田B	1棟24戸	1棟24戸	計画修繕
2	浄谷	4棟20戸	4棟20戸	個別改善
3	広渡	4棟47戸	4棟47戸	個別改善
4	福住	3棟14戸	－	廃止
5	小田下	2棟10戸	2棟10戸	計画修繕
6	新部大寺	2棟10戸	－	廃止
7	昭和	3棟15戸	3棟15戸	個別改善
8	旭	2棟10戸	－	廃止
9	下来住西	4棟20戸	－	廃止
10	池尻	2棟10戸	－	廃止
11	青野原	1棟5戸	－	廃止
12	旭西	2棟5戸	－	廃止
13	新田	5棟150戸	5棟150戸	個別改善
14	丸山	1棟24戸	1棟24戸	個別改善
15	中町	1棟30戸	1棟30戸	個別改善
管理戸数		37棟394戸	21棟320戸	