



《前期基本計画》

《後期基本計画(素案)》

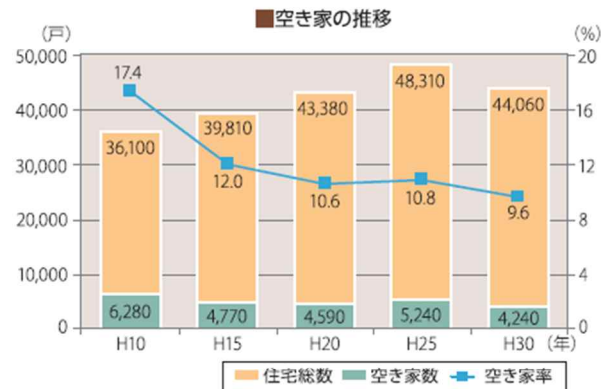
「まち」の基盤が整い、暮らしやすいまち ~快適づくり~

19 良好な住まい

1. 10年後に目指したい将来像

すべての市民が住まいに安全・安心を感じることができ、住まいに満足できるまちとなり、次世代へ住み替えが行われ魅力ある居住環境が創られています。

2. 10年後に心配される三田の状況	3. 10年後に目指したい三田の状況	取り組み
A 市街地及び農村地域において中古住宅の流通や住み替え等の有効活用が進まず、周辺環境に悪影響をもたらす空き家が発生していること	住み替え等により中古住宅の有効活用が図られ、良好な住環境が形成されていること	① ② ③
B 若年・子育て世代の流入が進まず、住民の世代交代が滞り、地域コミュニティの活力が低下していること	若年・子育て世代の移住者に、安心・快適な住環境が提供され、多世代の交流が促進し、地域コミュニティの賑わいと活力が維持されていること	① ② ③
C 旧耐震住宅※等の老朽化により、地震等の自然災害時の倒壊及び人命に関わる被害が発生していること	所有者の地震等への防災意識が高まり、自然災害時に対する住宅の安全性が向上していること	⑤
D 脱炭素社会に向けた環境意識が浸透していないため、省エネ住宅※が増えず、先進的な住宅地のイメージが失われていること	市民一人ひとりの環境への意識が高まり、省エネ住宅が増え、先進的な魅力あるエコスマートタウン※となり、脱炭素の取り組みに貢献していること	④



- ※旧耐震住宅 昭和56(1981)年6月1日より前に工事着手した住宅をいう。
- ※省エネ住宅 冷暖房のエネルギー消費を抑えた機器の使用と、断熱性能に優れた住宅をいう。
- ※エコスマートタウン 太陽光発電等の省エネ設備やデジタル技術を活用した住宅設備等を装備した、環境への配慮と暮らしの快適さを両立する住宅が形成する一団の住宅地をイメージしたものをいう。
- ※耐震診断 新耐震基準施行以前の建物(昭和56(1981)年6月1日より前に建築確認を受けた建物)について、地震に対する安全性を構造力学上診断するものをいう。
- ※景観計画 87ページ参照
- ※すまいの相談窓口 安心して快適に住み続けられる住環境づくりの一環として、住宅の住み替えや住まいづくりに関する情報や相談を行うため、市役所内に設置した窓口をいう。
- ※マイホーム借上げ制度 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JT)が50歳以上のシニア世帯が所有する住宅を最長で終身にわたり借上げを行い、子育て世帯等に転貸する制度をいう。
- ※空き家バンク制度 一般社団法人兵庫県地建物取引業協会三田・丹波支部との協定により、市が空き家所有者と不動産事業者の橋渡しや広報を行い、空き家の売却や賃貸を希望する所有者と利用を希望する人のマッチングを行い、空き家の流通を促進する制度をいう。
- ※ゼロカーボンシティ 33ページ参照
- ※ZEH(ゼッチ) Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。断熱・省エネ・創エネにより、住宅の年間エネルギー消費量を正味(ネット)で、おおむねゼロにする住宅をいう。

「まち」の基盤が整い、暮らしやすいまち ~快適づくり~

【19】 良好な住まい

★人口減少対策★

1 10年後に目指したい将来像

すべての市民が住まいに安全・安心を感じることができ、住まいに満足できるまちとなり、次世代へ住み替えが行われ魅力ある居住環境が創られています。

2 10年後に心配される三田の状況	3 10年後に目指したい三田の状況	取り組み
A 市街地及び農村地域において中古住宅の流通や住み替え等の有効活用が進まず、周辺環境に悪影響をもたらす空き家が発生していること	住み替え等により中古住宅の有効活用が図られ、良好な住環境が形成されていること	①②③
B 若年・子育て世代の流入が進まず、住民の世代交代が滞り、地域コミュニティの活力が低下していること	若年・子育て世代の移住者に、安心・快適な住環境が提供され、多世代の交流が促進し、地域コミュニティの賑わいと活力が維持されていること	①②③
C 旧耐震住宅等の老朽化により、地震等の自然災害時の倒壊及び人命に関わる被害が発生していること	所有者の地震等への防災意識が高まり、自然災害時に対する住宅の安全性が向上していること	⑤
D 省エネ基準の適合化により省エネ住宅が増加するが、既存住宅の省エネ化は進まず、先進的な住宅地のイメージが失われていること	省エネ基準の適合化により、市民一人ひとりの環境への意識が高まり、より質の高い省エネ住宅が増え、先進的な魅力あるエコスマートタウンとなり、脱炭素の取り組みに貢献していること	④

《前期基本計画》

《後期基本計画(素案)》

4. 取り組み

▶ 市民

- ◆住宅の適正な維持管理を行うことにより、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び改善に努めます。
- ◆災害時に被害を最小限に抑えられるよう、自主的に、地震等への防災意識を高め、自宅等の耐震性能を把握することに努めます。

▶ 事業者・団体等

- ◆住宅の適正な維持管理の情報提供や支援に努めます。
- ◆空き家の有効活用に向けた情報発信に努めます。
- ◆市との連携を図り、耐震診断<sup>※</sup>及び耐震改修の促進に努めます。

▶ 市

①自然と共存した良好で快適な住環境の確保

緑豊かな自然環境と共存した良好で快適な住環境を整備するため、地区計画、景観計画<sup>※</sup>等の手法を活用しながら、景観形成に取り組みます。少子高齢化の進展による空き家の増加を見据え、空き家の実態把握や所有者等への適切管理を促すなど、良好な住環境の確保に取り組みます。

②自分らしくいきいきと暮らせる住まいの実現

三田ならではの都市と自然の魅力を活かしつつ、ライフステージ・ライフスタイルに応じた住み替えを促し、高齢者が地域コミュニティ内で健康で快適に住み続け、若年・子育て世代が移住し、ひととまちが好循環することによって、賑わいと活力を創出できる仕組みをつくり出します。

③住まいの幅広いニーズに応える情報発信

すまいの相談窓口<sup>※</sup>を通じて、マイホーム借上げ制度<sup>※</sup>や空き家バンク制度<sup>※</sup>、空き家リフォーム補助制度等の情報発信を行うとともに、NPO法人兵庫空き家相談センター等の関係機関とも連携を構築しながら、住み替え、空き家利活用の支援に取り組みます。

④良質で環境にやさしい省エネ住宅の促進

ゼロカーボンシティ<sup>※</sup>の実現とエコスマートタウンに向けて、省エネ性や耐久性等に優れた良質で環境にやさしい住宅(ZEH<sup>※</sup>等)の普及を促進し、環境への負荷の少ない持続可能な住まいづくりに取り組みます。

⑤地震に備えた安全・安心な住まいづくり

大規模地震に備えて、特に密集した住宅地の旧耐震住宅に耐震診断及び耐震改修の啓発を行い、支援体制の情報提供するなど、安全・安心の確保に向けた取り組みを促進するとともに、日常的な建物の健全な維持管理についても啓発していきます。



5. 成果指標等

指標名	基準値	基準年	目標値(R8)
すまいの相談窓口の年間相談件数	157件	(R2)	160件
空き家バンクを利用した成約件数	22件	(R2)	52件
住宅の耐震化率	94.6%	(R2)	97.0%

■主要な条例・規則及び関連計画

条例・規則	—
関連計画	三田市住宅基本計画、三田市空家等対策計画、三田市耐震改修促進計画

4 取り組み

市民

- ◆住宅の適正な維持管理を行うことにより、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び改善に努めます。
- ◆災害時に被害を最小限に抑えられるよう、自主的に、地震等への防災意識を高め、自宅等の耐震性能を把握することに努めます。

事業者・団体等

- ◆住宅の適正な維持管理の情報提供やアドバイス、支援に努めます。
- ◆空き家の有効活用に向けた情報発信に努めます。
- ◆市と連携を図り、耐震診断及び耐震改修の促進に努めます。低コスト工法等の提案(診断時)と実践(改修工事時)に努めます。

市

①自然と共存した良好で快適な住環境の確保

緑豊かな自然環境と共存した良好で快適な住環境を整備するため、地区計画、景観計画等の手法を活用しながら、景観形成に取り組みます。必要に応じて管理不全空き家への緊急的措置等を行うとともに、空き家の適正な管理を促進するなど、良好な住環境の確保に取り組みます。

②自分らしくいきいきと暮らせる住まいの実現

三田ならではの都市と自然の魅力を活かしつつ、ライフステージやライフスタイルの変化に応じて希望の暮らしが実現できる住環境を整備します。高齢者の住み替えと子育て世代の移住につながる賃貸住宅の供給や中古住宅流通を促進することで、住宅ストックの循環を図ります。

③住み替えや空き家利活用への支援

すまいの相談窓口や啓発冊子の配布、セミナーの実施等により、住み替えに関する情報発信や、空き家バンク制度を通じた空き家活用の支援に取り組むとともに、若年・子育て世代への移住・定住促進に向け、移住定住相談窓口や各種媒体での情報発信・補助制度による支援を行います。

④良質で環境にやさしい省エネ住宅の促進

ゼロカーボンシティの実現とエコスマートタウンに向けて、省エネ性や耐久性等に優れた良質で環境にやさしい住宅(ZEH等)の普及を促進し、環境への負荷の少ない持続可能な住まいづくりに取り組みます。太陽光発電設備等設置に対する補助に加え、広域での共同購入事業を県と連携して実施します。

⑤地震に備えた安全・安心な住まいづくり

大規模地震に備えて、特に災害時に被害想定が大きいとされるエリアに存在する旧耐震住宅について重点的に耐震診断及び耐震改修の啓発を行い、支援体制の情報提供するなど、安全・安心の確保に向けた取り組みを促進するとともに、日常的な建物の健全な維持管理についても啓発していきます。

◆評価指標

指標名	現状値(基準年)	目標値(R10)
KGI 施策重要度・施策満足度(市民意識調査)	重要度: 4.06pt 満足度: 3.29pt	↑
KGI 中古住宅流通件数	213件/年 (R6年度実績)	250件/年
KPI 移住定住助成件数	160件 (R7)	500件 (R9-13累計)
KPI 住宅の耐震化率	5.5% 「R5住宅・土地統計調査」記載 (現状値: 94.5%)	概ね解消

◆主要な条例・規則及び関連計画

条例・規則	—
関連計画	三田市住宅基本計画、三田市空家等対策計画、三田市耐震改修促進計画

# 指標

【資料16-3】

## 最上位指標

市民の幸せ実感度の向上

	KGI（成果指標）	KPI（活動指標・取組指標）		現状値	目標値	指標の設定理由	所管課
19 良 好 な 住 ま い	・施策重要度 ・施策満足度	—	新規	重要度：4.06pt 満足度：3.29pt	向上	全施策固定指標	—
	中古住宅流通件数		新規	213件/年 (R6年度実績)	250件/年	レインズによる中古住宅の流通件数。(マンション：95件、戸建て：118件) 空き家バンクや一般の不動産事業者による中古戸建の流通件数であり、件数の向上から住宅の流通件数を図ることが出来る。 (注意事項：個人間売買の全て、一般媒介契約の一部はレインズに登録さないため、全数を把握した物件数ではない) なお、目標値は人口推計とまちづくり人口の比率をR6時点件数に乗じたものを想定しているが、現時点では人口推計が出ていないため、仮の値を設定している。	都市デザイン課
		移住定住助成件数	新規	160件 (R7)	500件 (R9-R13累計)	移住定住者への助成により、住替えの促進・若年子育て世代の流入といった効果が期待されることから、市の取り組み②③への寄与度が高く、KPIとして適切と判断した。	移住定住促進課
		住宅の耐震化率	継続	5.5% 「R5住宅・土地統計調査」記載 (現状値：94.5%)	概ね解消	R8.4に改定される市耐震改修促進計画での耐震化率の目標に合わせ、数値から文言に修正し設定しています。	審査指導課