

太田市

住 宅

マスタープラン



©太田市

2023～2032

概 要 版

令和5年3月
太 田 市

1. 計画策定の背景と目的

太田市では、平成 17 年 3 月の旧太田市、尾島町、新田町、藪塚本町の合併により新たな市としてスタートし、本格的な人口減少社会の到来や急速な少子高齢化社会の進展、多様化する価値観や環境問題等に対応した独自性・自立性の高いまちづくりを進めるため、合併後の新しいまちづくりの指針となる「新生太田総合計画」を平成 19 年 3 月に策定しました。

そして「新生太田総合計画」策定後、各自治体を取り巻く環境の大きな変動に伴い、様々な課題への対応や将来にわたっての都市の活力を維持していくために、新たな指針となる「第 2 次太田市総合計画」を平成 29 年 3 月に策定しました。

「第 2 次太田市総合計画」の中で、将来の都市像として示している

人と自然にやさしく、品格のあるまち太田

の実現をめざして、市民一人ひとりにとって真に快適さを実感できる住生活を実現するための住宅施策を定めることが必要となっています。

平成 25 年 3 月に「太田市住宅マスタープラン」を策定してから 9 年余りが経過しましたが、平成 23 年に発生した東日本大震災を踏まえると、これからの住宅は「災害に強い安全な住まい」が必要とされ、市営住宅に関しては災害時の「住宅セーフティネット」としての役割も求められています。

また、「少子高齢化社会」に向けての対策として、官・民を問わず住宅・住環境のバリアフリー化等の対応が必要になっています。

本計画は、上記のような背景を受け、住生活基本計画（全国計画・令和 3 年 3 月）に挙げられている目標 1～8 を踏まえ、太田市の住宅事情や市民・事業者ニーズ、上位・関連計画などから住生活に関する課題を明らかにし、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な方向性を示すことを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「第 2 次太田市総合計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」、「群馬県住生活基本計画 2021」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。

3. 計画期間（目標年次）

本計画は、令和 5 年度（2023 年度）から令和 14 年度（2032 年度）までの 10 年間を計画期間とします。

なお、今後の社会経済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 5 年度～令和 14 年度 目標年次：令和 14 年度

4. 太田市の現状

【現状と動向】

◇人口

現在：近年は22万人程度で推移し、令和2年では223,014人となっている。

将来：令和5年を境に減少に転じ、令和9年には200,244人と推計される。

(太田市人口ビジョン・総合戦略より)

高齢化率：令和2年の高齢化率は26.5%であるが、将来的にはさらに増加する見込み。

◇世帯

現在：増加基調にあり、令和2年では92,346世帯となっている。

将来：世帯人員は減少傾向で令和2年では2.41人だが今後も更に減少する見込み。

高齢者世帯：世帯数が増加し、特に単身世帯と夫婦のみ世帯が増加。

◇住宅ストックの傾向

所有：持ち家の割合が減少し、令和2年では67.0%となっている。

総数：住宅総数は平成30年で101,170戸と世帯数を上回っている。

空き家：空き家は平成30年で13,600戸、空き家率は13.4%となっている。

耐震化率：令和2年における耐震化率は80.2%となっている。

リフォーム：高齢者のための工事や耐震工事の実施状況は低い。

市営住宅：老朽化した市営住宅について集約・建替を進めている。

◇市民意識調査の傾向

評価：住宅・住環境に対する評価は計画策定時の平成24年度と比較すると高くなっている。

住宅対策の推進：市営住宅の管理、個人住宅への支援、良好な居住環境の整備と保全については、満足度も重要度も低い結果となっており、主に空き家対策についての意見が寄せられている。

災害の安全性に対する地区別の評価：災害の安全性に対する市の取り組みに対する評価を計画策定時の平成24年度と比較すると全ての地区において満足度の平均値は高くなっている。

5. 現状の課題

①住宅施策の課題

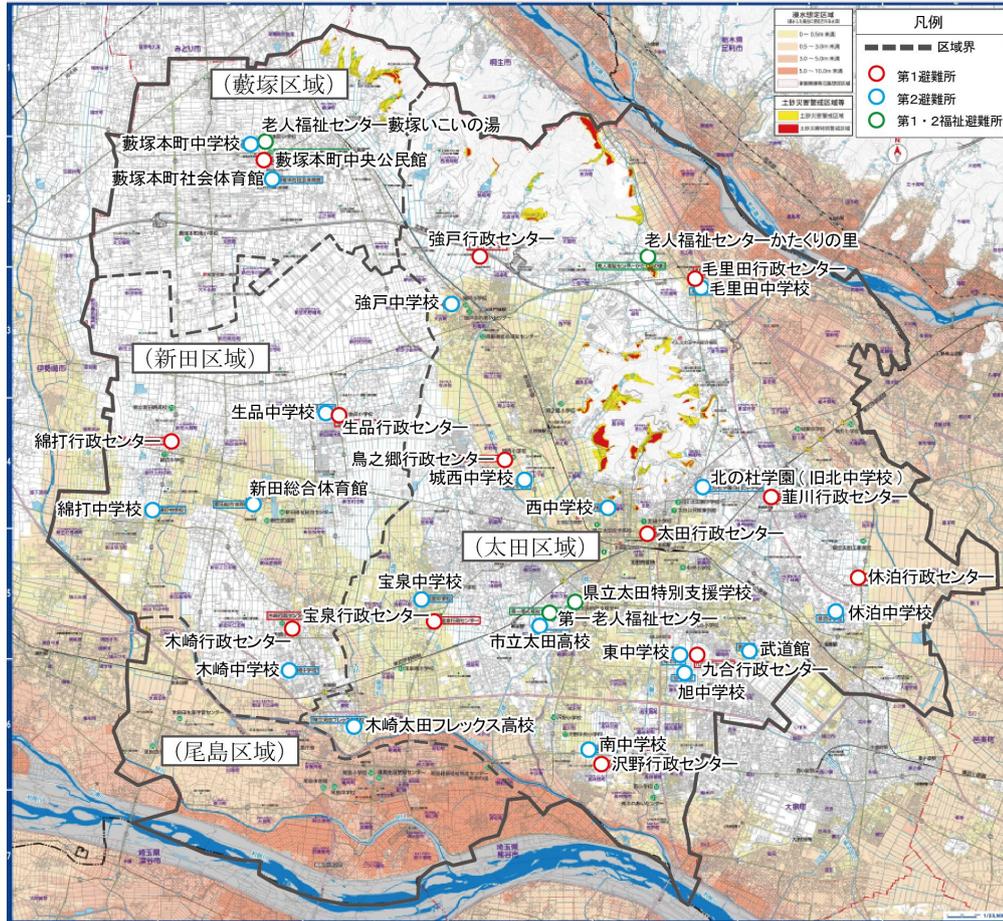
住宅事情や上位関連計画、市民意識調査結果を踏まえ、今後の住宅施策に関わる課題を整理すると、以下のとおりとなります。

課題1 住まいのさらなる 防災対策への対応	課題2 住宅のバリアフリー化・ リフォーム需要への対応	課題3 安全・安心で暮らしやす い住環境形成への対応	課題4 質の高い住宅ストック 形成への対応
課題5 公営住宅等の整備 と需要への対応	課題6 カーボンニュートラルを 目指した住まいづくり	課題7 さらに本格化する人口 減少社会への対応	
課題8 まちなか再生への 対応	課題9 増加する高齢者及び 障がい者世帯への対応	課題10 空き家に対する適切な 対応	

②災害リスクに対する課題

近年における自然災害の発生と被害状況を踏まえ、区域と指定避難場所の位置関係と太田市防災マップ・太田市揺れやすさマップによる自然災害想定情報を元に、災害リスクに関わる課題と対応を地区別に整理すると、以下のとおりとなります。

太田市避難所マップ上における指定避難所位置図

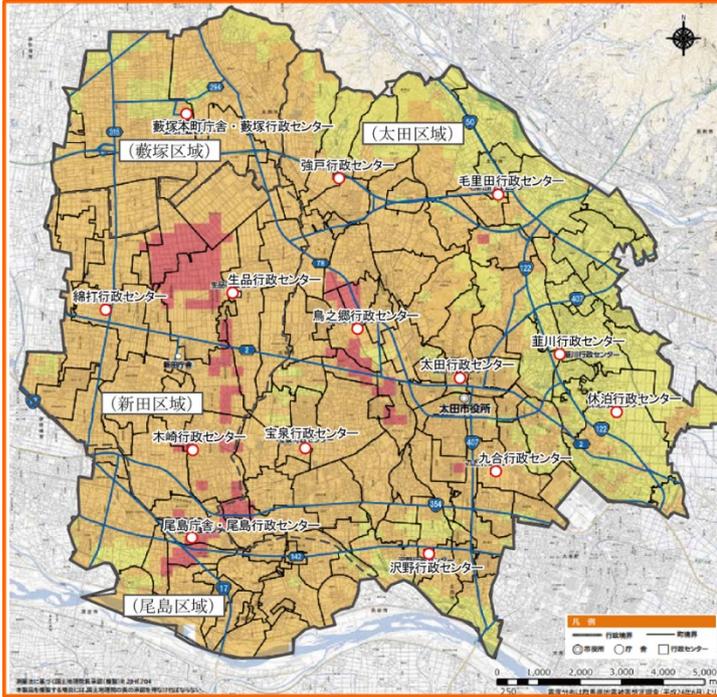


浸水・家屋倒壊等災害想定情報・災害リスクに対する課題及び対応

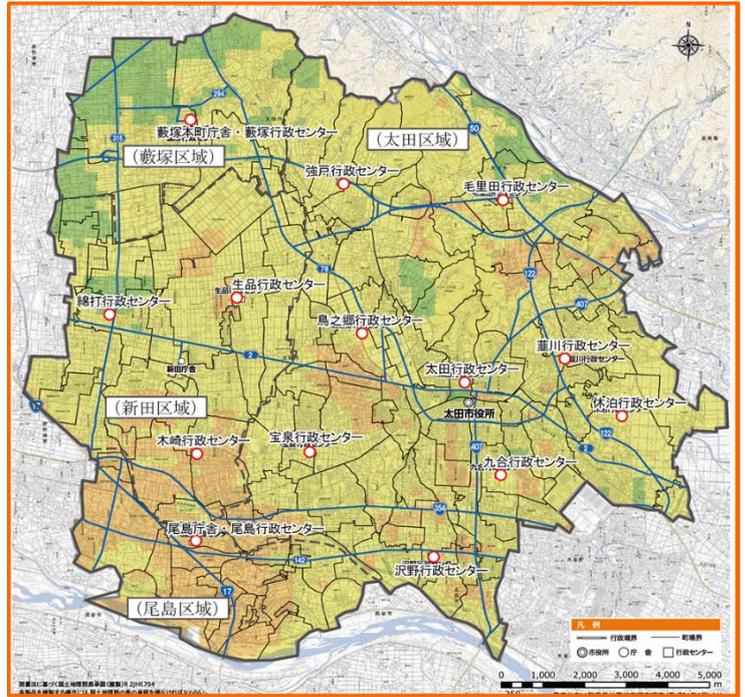
区域名	浸水想定区域	家屋倒壊等 氾濫想定区域	土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	災害リスクに対する 課題及び対応
太田 区域	0～5.0m 未満	渡良瀬川流域周辺 利根川流域周辺 石田川・蛇川流域周辺	金山丘陵付近 八王子丘陵付近	○浸水深ランク低～高に指定されている箇所が広範囲に広がっている。特に一級河川流域周辺は家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているため水害に対して整備・対策が重要となる。 ○急傾斜地が多く、土砂災害による危険性について留意する必要がある。
	0.5～3.0m 未満			
	3.0～5.0m 未満			
	5.0～10.0m 未満			
尾島 区域	0～5.0m 未満	利根川流域周辺 石田川・蛇川流域周辺 早川流域周辺	指定なし	○区域内全体が、浸水深ランク低～高に指定されている。特に一級河川流域周辺は家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されているため水害に対して整備・対策が重要となる。
	0.5～3.0m 未満			
	3.0～5.0m 未満			
	5.0～10.0m 未満			
新田 区域	0～0.5m 未満	指定なし	指定なし	○区域の中心から南側にかけて浸水深ランク低～中に指定されている。水部付近については水害に対して整備・対策が重要となる。
	0.5～3.0m 未満			
敷塚 区域	指定なし	指定なし	八王子丘陵付近	○急傾斜地が多く、土砂災害による危険性について留意する必要がある。

※ 太田市の指定避難所には上記に示すもの以外に小学校、高等学校を中心に必要に応じて個別に追加開設する第3避難所と水害時には開設しない避難所、地震時に追加開設する「尾島生涯学習センター」「世良田生涯学習センター」があります。

太田断層における指定避難所位置図



関東平野北西縁断層帯主部における指定避難所位置図



震度階級想定情報・災害リスクに対する課題及び対応

区域名	太田断層による地震	関東平野北西縁断層帯主部による地震	災害リスクに対する課題及び対応
太田区域	震度 5 強～7	震度 5 強～6 強	<p>○地震の発生に伴う甚大な被害が想定されており、特に鳥之郷行政センター付近において高い震度階級の想定がされているため、災害時に避難所としての機能を果たすための対策が必要となる。</p> <p>○新耐震基準以前に建築された住宅に対しては、耐震化を進め、住まいの防災対策への対応を図っていく。</p>
尾島区域	震度 6 弱～7	震度 6 弱～6 強	<p>○地震の発生に伴う甚大な被害が想定されており、特に国道 17 号線と県道 142 号の交差付近及び尾島行政センターにおいて高い震度階級の想定がされているため、災害時に機能を果たすための対策が必要となる。</p> <p>○新耐震基準以前に建築された住宅に対しては、耐震化を進め、住まいの防災対策への対応を図っていく。</p>
新田区域	震度 6 弱～7	震度 5 強～6 強	<p>○地震の発生に伴う甚大な被害が想定されており、特に木崎行政センター、生品行政センター付近において高い震度階級の想定がされているため、災害時に指定避難所としての機能を果たすための対策が必要となる。</p> <p>○新耐震基準以前に建築された住宅に対しては、耐震化を進め、住まいの防災対策への対応を図っていく。</p>
敷塚区域	震度 6 弱～6 強	震度 5 強～6 弱	<p>○地震の発生に伴う甚大な被害が想定されており、特に敷塚本町中央公民館付近において高い震度階級の想定がされているため、災害時に指定避難所としての機能を果たすための対策が必要となる。</p> <p>○新耐震基準以前に建築された住宅に対しては、耐震化を進め、住まいの防災対策への対応を図っていく。</p>

6. 基本理念

令和4年3月に策定した「群馬県住生活基本計画2021」の基本目標である「多様な県民の居住ニーズに応える住まい・まちづくり」「誰一人取り残さない安全・安心の住まい・まちづくり」「幸福を実感できる住まい・まちづくり」「自立分散型の社会に対応した住まい・まちづくり」をベースに、上位計画である第2次太田市総合計画における将来都市像「人と自然にやさしく、品格のあるまち太田」の実現に向け、太田市にふさわしい住宅施策の基本理念を以下のとおり設定します。

基本理念

人と自然にやさしく、安心・安全で
幸せに暮らせる洗練された住まいづくり

基本理念の背景

- 本市は、緑豊かな金山や八王子丘陵、利根川や渡良瀬川など豊かな自然環境に恵まれ、長い歴史の中で伝統や文化を育みつつ、東毛地域の中心的な役割を担い発展してきました。
- 首都圏 90 km圏内の北関東有数の工業都市として、工業団地の造成に伴う優良企業の誘致による住宅需要に対応するため、数多くの住宅団地整備を進めてきました。
- 土地区画整理事業などの住宅地開発においては、身近な水や緑のうおい空間を活かすことで良好な居住空間を創出し、周辺市町村との連携機能に優れた利便性の高い住みやすいまちとして評価されています。
- これからも豊かな自然環境の中で、地域の活力を生み出す産業機能との共存を図り、市民が“自分たちのまち”として愛着や誇りを持てる住環境づくりを進めていくことが必要です。
- 本格的な人口減少社会の到来を控え、多くの市民が住み続けたいと思う太田市とするためには、快適性や住みやすさに加え、子どもから高齢者まで誰もが安全で安心して暮らせる住環境を整えていく必要があります。
- 本市のこれまでの取り組みの成果を生かし、諸課題に対応したまちづくりを進めていくため「幸福と品位を感じられるまちづくり」を理念とし、市民が誇りと愛着を持てる快適な住まいづくりをめざします。

7. 住宅施策の体系

基本理念

人と自然にやさしく、安心・安全で幸せに暮らせる洗練された住まいづくり



8. 基本目標

目標1：誰もが安全で安心して暮らせる住まいづくり

(1) 災害に強い安全な 住まいづくり

東日本大震災や度重なる自然災害に対する防災意識の高まりなどを受け、住宅の耐震化の促進や、老朽住宅や狭小宅地が連たんしている住宅市街地における住宅の不燃化の促進、大震災等の災害が発生してもその被害を可能な限り小さくとどめるための防災まちづくりの推進などにより、災害に強い安全な住まいづくりに取り組めます。

(2) 誰もが安心して 住み続けられる 住まい及び 住環境づくり

これからの住まいづくりには、市民の生命や財産を守るため、より一層の安全性や耐久性が確保された質の高い住まいづくりや、市民が安全で安心して暮らすことのできる防犯力の高い住まいづくりが求められています。

よって、高品質な住まいづくりをめざすとともに、既存の住宅についても、健康への配慮、適正な維持管理やリフォーム等の実施により、誰もが安全で安心して住み続けられる住まい及び住環境づくりに取り組めます。

目標2：環境にやさしく地域特性に応じた魅力ある住まいづくり

(1) 環境負荷の少ない 住まいづくり

脱炭素社会の実現は、地球規模で取り組むべき課題となっていることから、本市においても、地球環境へ配慮した住まい・住環境づくりについての継続的な取り組みが求められています。

また、本市は年間を通じて日照時間が多く、太陽の恵みを豊富に享受できることから、「パルタウン城西の杜」での集中連携型太陽光発電システム実証研究や、自治体単独では初となるメガソーラー「おおた太陽光発電所」などの施策を展開し、太陽光発電の推進に取り組んできました。

こうした中、本市は平成24年12月6日に、市民と一体となって太陽光発電の更なる導入を図り、クリーンエネルギーによる自然にやさしい都市をめざした「太陽光発電推進のまち おおた」の都市宣言を制定しました。

よって、第2次太田市環境基本計画における基本理念の「地球のみらいを太田から」を踏まえ、環境みらい像の実現のためにも、住宅の再生可能エネルギー利用機器設置の促進、CO2排出量の実質ゼロなど、住まいづくりの観点から、地球と地域にやさしい住まいづくりに取り組めます。

(2) まちなか再生など 魅力ある 住まいづくり

本市がもつ「職・住近接型の暮らしやすいまち」としての魅力をもっと高め、多くの市民が住み慣れた地域でこれからも住み続けていくことができるよう、各地域の居住特性に応じた住まい・住環境づくりが求められています。

よって、魅力ある住まいづくりの一環として、まちなか再生や市民が安全に利用できる道路整備、空き家の増加による居住環境の悪化を防ぐために空き家にしない施策の推進など、それぞれの地域で抱える課題を解決するため、都市計画部門などの他施策と連携し、地域特性に応じた魅力ある住まい・住環境づくりに取り組めます。

目標3：少子高齢化社会に対応した誰にもやさしい住まいづくり

(1) 高齢者や障がい者が暮らしやすい 住まいづくり

本格的な少子高齢化社会に対応するため、バリアフリー化された居住環境や生活支援サービス等と一体的に供給される住宅など、高齢者や障がい者が暮らしやすい住宅・住環境を確保することが求められています。

よって、安心して暮らすことのできる住宅及び住環境の整備と併せ、福祉施策と連携した住まいづくりや、住み慣れた住宅で暮らせるための地域による支え合いの仕組みづくりなどに取り組みます。

(2) 子育てしやすい 住まいづくり

少子化が深刻化しつつあることや人口減少社会の到来に備え、若年層や子育て世帯に対し、魅力的な住宅・住環境を提供することにより「子育てしやすいまち」をめざし、若年層の定住化を促進してまちの活力を生み出すことが求められています。

そのため、若年層や子育て世帯のニーズに対応する住宅・住環境の形成や、子育て支援の観点からも重要な安全・安心なまちづくり、地域コミュニティの形成への配慮など、子育て世帯が安心して暮らせる環境整備に取り組みます。

目標4：誰もが安定した居住を確保できる住まいづくり

(1) 住宅セーフティネット 機能の向上と まちづくりへの活用

公営住宅は、経済的理由や社会的理由により、市場において自力では適正な居住水準の住宅を確保することが困難な住宅困窮者世帯への住宅供給を行う施策の中核を担っています。

よって、既存の市営住宅ストックを可能な限り有効に活用し、真に住宅に困窮する世帯に公平かつ的確に供給するため、老朽化や立地条件、住戸形態・規模等の事由により活用が難しい住戸・住棟等について、管理戸数の見直しを含めた適切な管理運営により、住宅セーフティネット機能の充実に取り組みます。

また、老朽化したストックの改善・修繕に加え、将来の需給バランスに配慮した活用や地域社会の住環境向上に寄与する施策についても取り組んでいきます。

(2) 民間住宅ストック を活用した 居住の安定確保

住宅セーフティネット機能の向上は公営住宅だけではなく、民間住宅も含めて社会全体で取り組んでいくことが求められています。

よって、民間住宅において、高齢者や障がい者世帯、外国人などの要配慮世帯に対する入居制限のない住宅市場の誘導に取り組みます。

9. 成果指標

本計画の基本目標の達成度を測るため、指標及び目標を以下のとおり設定し、対応事業の実施を通じて目標達成に努めます。

指標 1：安全な居住環境の推進		
成果指標名	現状	目標
住宅の耐震化率の向上 担当課：建築指導課 [担当課調べ]	80.2% (令和2年度)	95.0% (令和7年度)
狭あい道路整備事業の推進(狭あい道路寄附延長) 担当課：建築指導課 [第2次太田市総合計画・後期行動計画]	42.0km (令和元年度)	58.8km (令和6年度)
空家等対策の推進(管理不全空家件数) 担当課：まちづくり推進課 [第2次太田市総合計画・後期行動計画]	270件 (令和元年度)	200件 (令和6年度)

指標 2：環境政策の推進		
成果指標名	現状	目標
市域の温室効果ガス排出量 ^{※1} [第2次太田市環境基本計画]	224.8万t-CO2 (令和2年度)	170.0万t-CO2 (令和8年度)
住宅用再エネ機器導入報奨事業利用戸数 担当課：脱炭素推進室 [担当課調べ]	— 戸 (令和4年度)	200戸/年 (令和8年度)

※1 温室効果ガス排出量は、産業部門（農林水産業、建設業、製造業）、民生部門（家庭、業務）、運輸部門（自動車、鉄道）、他（一般廃棄物）の合計。

指標 3：住環境の整備		
成果指標名	現状	目標
市営住宅の健全な維持管理（市営住宅の長寿命化の進捗率） 担当課：建築住宅課 [第2次太田市総合計画・後期行動計画]	10.5% (令和3年度)	46.7% (令和6年度)
市営住宅の集約促進（既存ストックの管理戸数の適正化） 担当課：建築住宅課 [第2次太田市総合計画・後期行動計画]	3,084戸 (令和3年度)	3,004戸 (令和6年度)
市民の住環境の向上（住宅のリフォームの進捗率 ^{※2} ） 担当課：まちづくり推進課 [第2次太田市総合計画・後期行動計画]	0.0% (令和3年度)	100.0% (令和6年度)

※2 第2次太田市総合計画・後期行動計画のリフォーム実施件数の目標値（令和6年）2,400戸における進捗率。

10. 実現のための方策

本計画の基本理念である「人と自然にやさしく、安心・安全で幸せに暮らせる洗練された住まいづくり」の実現に向けて4つの基本目標を設定しましたが、この目標が計画期間内に確実に実施されるよう、市民・行政・事業者等の連携による推進体制を確立していきます。

太田市住宅マスタープラン 一概要版一

2023~2032

発行日：令和5年3月

発行：太田市

編集：太田市 都市政策部 建築住宅課

〒373-8718

群馬県太田市浜町2番35号

TEL 0276-47-1111(代表)

太田市ホームページ：http://www.city.ota.gunma.jp/



太田市マスコットキャラクター
「おおたん」



©太田市