第３回加東市住生活基本計画策定委員会 次第

日時：令和３年１２月１７日（金）９時３０分～
場所：加東市役所　３階３０１会議室

１　開会

２　委員長あいさつ

３　議題
（１）加東市住生活基本計画（素案）について
・基本理念・基本目標について
・基本施策・重点施策について
・市営住宅の供給方針について
・計画実現に向けて

４　その他

５　閉会

加東市住生活基本計画策定委員会　出席者名簿

任期：令和３年５月１日から加東市住生活基本計画策定終了まで

	氏　名	役　職　等	委員の区分	備　考
1	安枝英俊（やすえだひでとし）	公立大学法人兵庫県立大学環境人間学部准教授	学識経験者（１号）	
2	服部吉博（はっとりよしひろ）	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会北はりま支部	学識経験者（１号）	
3	黒﨑幹也（くろさきみきや）	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 北播磨支部幹事	学識経験者（１号）	
4	竹内安彦（たけうちやすひこ）	社地区代表区長 野村区長	市民代表（２号）	
5	野瀬光（のせひかる）	光明寺区長	市民代表（２号）	
6	平川米一（ひらかわよねかず）	吉井区長	市民代表（２号）	
7	中村勇（なかむらいさむ）	社会福祉法人加東市社会福祉協議会会長	関係団体から推薦を受けた者（４号）	
8	三原壽美（みはらひさみ）	加東市民生児童委員連合会	関係団体から推薦を受けた者（４号）	
9	波戸岡誠（はとおかまこと）	兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事	関係行政機関の職員（５号）	

	氏　名	役　職　等	備考
1	髙瀬徹（たかせとおる）	加東市技監	
2	大畑敏之（おおはたとしゆき）	都市整備部長	
3	長谷川茂（はせがわしげる）	都市整備部都市政策課長	事務局
4	岸本孝司（きしもとたかし）	都市整備部都市政策課副課長	〃
5	柴田貴由（しばたたかよし）	都市整備部都市政策課主査	〃
6	松岡輝（まつおかひかる）	都市整備部都市政策課主事	〃

加東市住生活基本計画の骨子（案）

加東市の住生活に関わる現状

	現状	課題
人口・世帯	人口・世帯数が減少する将来予測	2
	少子高齢化の進展	2
	単身世帯、ひとり親世帯の増加	3
	外国人居住者の増加	3
	最低居住面積水準未満に居住する世帯の増加	3
	高齢者のいる世帯の増加	3
	市営住宅は高齢世帯の入居が多い	3
住宅・住環境	一戸建て比率が全国や県と比べて高い水準	3
	民営借家が増加傾向であるため持家比率が減少	3
	旧耐震基準の住宅が全体の約１／４	4
	旧耐震基準の木造住宅が全体の約２割	4
	空家率は減少傾向であるが二次的住宅の空家が多く、近隣市町と比べて空家率が高い	5
	持家のリフォームの実施率は約３割	6
	高齢者のいる世帯が居住する住宅で高齢者向け設備の導入率は約６～７割	3
住環境・施策に対する市民意向	現在の住まいの傷み具合やバリアフリー化されていないことに対して不満が高い	2
	公共交通機関の便に対して不満が高い	2
	バリアフリー化や耐震性の確保の重要度が高い	4
	子育て世代は、ゆとりのある間取りや住宅の広さの重要度が高い	6
	耐震化の支援、空家の有効活用や情報提供・相談窓口の拡充に対して需要がある	4 5 6
	耐震診断未実施が約７割（経済的理由約３割）	4
	太陽光発電などの再エネ導入率が低い	6
社会	コロナ禍による接触機会の減少	1
	コロナ禍で在宅勤務や在宅学習の増加	1

住宅施策に係る課題

- 課題１　新たな日常に対応した住宅政策の展開
- 課題２　人口構造の変化に対応した住宅政策の展開
- 課題３　住宅セーフティネット機能の強化
- 課題４　災害に強い住まい・まちづくり
- 課題５　既存住宅の老朽化対策と空家の活用・適正な維持管理
- 課題６　住生活産業の活性化と良好な住宅ストックの確保

理念

（案）だれもが健やかに暮らし続けられる住みよいまち（加東）
～安全・安心・快適な住まい・住環境を目指して～

基本目標・基本施策

基本目標１（案）

災害に強く**安全**に暮らせる
住まい・住環境づくり

≪基本施策≫

（１）災害に強い住まい・まちづくりの推進
（２）防犯体制の整った住まいづくりの推進
（３）空家の適正管理　**重点**

基本目標２（案）

だれもが**安心**して暮らせる
住まい・住環境づくり

≪基本施策≫

（１）市営住宅の適正な維持管理と活用
（２）様々な主体との連携による住宅セーフティネット機能の強化　**重点**
（３）高齢者・障害者等の住環境の形成

基本目標３（案）

持続可能でだれもが**快適**に暮らせる
魅力あふれる住まい・住環境づくり

≪基本施策≫

（１）良質な住宅ストックの形成
（２）自然と調和した住まいづくりの推進
（３）良好な市街地形成による住環境の向上
（４）子育て世代や若者の定住・移住の促進　**重点**
（５）空家の利活用の推進　**重点**

具体施策（案）

		具体施策（案）
基本目標１	（１）	耐震診断、耐震改修の促進【拡充】
		災害時の速やかな住まいの確保【継続】
	（２）	住まいの防犯対策の啓発【継続】
	（３）	「空家等対策計画」に基づく空家の適正管理の推進【拡充】
基本目標２	（１）	市営住宅の計画的な改善・維持修繕等の推進【継続】
		市営住宅のバリアフリー改修の促進【拡充】
		市営住宅入居世帯の規模等に配慮した住み替えの促進【継続】
		団地別・充当別の活用方針の検討【新規】
	（２）	住宅確保要配慮者の居住支援（仕組みづくり）の検討【新規】
		入居・住まいに関する多言語での情報提供【拡充】
		住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知【新規】
	（３）	人生いきいき住宅助成事業を活用したバリアフリー改修等の推進【継続】
		高齢者や障害者対応住宅の普及のための相談対応【継続】
基本目標３	（１）	環境にやさしい住宅づくりの普及啓発【拡充】
	（２）	地区計画・建築協定等の活用・自然環境と調和した住まい【継続】
		市街化調整区域における「新規居住者の住宅区域」の指定【新規】
	（３）	新たな需要に対応した宅地供給の検討【継続】
	（４）	兵庫教育大学との連携協力に関する協定を活用した住宅・住環境施策の展開【継続】
		働く世代、新婚生活者への住宅取得支援【拡充】
	（５）	民間と連携した空家バンクの円滑な運用【新規】
		空家を活用したサテライトオフィスの導入【新規】

住生活基本計画に関する意見

No.	基本理念について	基本目標１について	基本目標２について	基本目標３について	その他
１	従来どおり	従来どおり	従来どおり	従来どおり	空家対策について、現在雑草が多く野生動物などが住みついている所があります。なにか対策できないですか。
２	安全で　より自由に　よりカ強く	安全に暮らす為に　住宅を基本としたまちづくり	快適に暮らす為に 住宅を取巻く環境を自由に（幅広く）変えていく	移住と定住の為の支援を　カ強く推進する	各個人が住みたい場所に住宅が建てられる様に法的な障害を取除く様に改訂をお願いしたい。
３	住みたいまちづくり　街カアップ！ ～安全・安心・快適に暮らせる住まいとまちづくり～	安全に暮らせる住まいの形成・管理とまちづくり	誰もが安心して暮らせる住まいの確保と形成	多様な人や世代が快適に暮らせる住まいの形成とまちづくり	加東市は過去、近畿圏の住みやすさランキングで上位に入ったことが有るように、充実した公共施設（公園、図書館）やレジャー施設・自然等もあります。 また、大阪、神戸にも移動が出来る利便性もあると考えられますが、若い世代などが住みたくなる魅力ある街にもっとしていく必要性はあると思います。 本基本計画の範疇を超える部分もあるかもしれませんが、安全、安心、快適に暮らせるまちづくりに加え、若い世代も集まれる施設の充実（自然、兵庫教育大学等の地域の特性を生かす）等も検討課題の一つと思います。
４	従来どおり	耐震化や空き家対策等の方針、方向性を具体的に表現する方がいい	暮らしの中で地域との繋がりや地域振興の面から、移住者、外国人、バリアフリーを必要とする方々らと地域がどう繋がりを持ち暮らしていけるのか、地域の中でどのような住宅が提供できるのか表現できないか	空き家活用の具体的な施策を盛り込むことなどできますか	基本計画といっても10年という短い期間ですのでもう少し具体的な表現があってもいいと思います。 子供が街へ出て、老夫婦世帯となり、そして独居世帯となり、その後空き家となる。こういったことが目に見えてきます。 　地域運営をする側としましては、この空き家が増えていく中で、その管理ができにくくなってくることが懸念されます。取り壊し更地にしたところでその後の管理も必要です。それを誰がするのか。調整区域では中々再建は難しく、売買もしにくいようです。 　これをほったらかしにしては近隣住民が迷惑を蒙ることになります。この辺を何とか考えることはできないでしょうか。
５	この計画の成り立ち、また住生活のよりどころを示すキーワードは、次の①から④ではないかと思います。 キーワード①安全（防災・耐震化） キーワード②安心（バリアフリー・住宅改修・セーフティネット） キーワード③快適（利便性・自然との共生） キーワード④新たな日常（新型コロナ、ＤＸ） 健やかで快適に暮らす住みよいまち ～安全・安心に暮らせる住まいとまちづくり～ ※新たな日常を表現するため、「元気」→「健やか」に変更し、くらしづくりの意味を含める。	従来どおり	従来どおり	求められる取組でのイメージで快適、その他の項目が多いので分割した方が良いのではないかと思います。 基本目標③地域で快適に生活できるまちづくり（地域コミュニティ・交通弱者・公共交通機関等） 基本目標④社会環境に対応した住まい・まちづくり（若年層の定住・移住・省エネ設備・多国籍等）	
６	・変化する社会的ニーズに的確かつ素早く対応する ・長期的に持続可能であること の視点が必要であることから、「だれもが」と「続けられる」を追加 だれもが元気で快適に暮らし続けられるまち	災害に強い安全な住まい・まちづくり 耐震化・災害	だれもが安心して暮らせる住まい・まちづくり 社会変化への対応（ポストコロナ、人口減、少子・高齢化） 防犯、住宅セーフティネット、バリアフリー	持続可能な魅力あふれる住まい・まちづくり 定住・移住、空家、省エネ、リフォーム、区画整理	

加東市住生活基本計画

（素案）

令和３年１２月

加　　東　　市

目　　次

第１章 計画策定にあたって

１　計画の背景と目的 1

２　計画の位置付け 2

３　計画期間 2

第２章 住まい・住環境を取り巻く現状

１　人口・世帯の現状 3

２　住まい・住環境の現状 11

３　市営住宅の現状 21

第３章 市民意向の把握

１　調査の概要 25

２　調査結果の概要 27

第４章 加東市住生活基本計画（前計画）の取組状況の検証

１　具体施策の取組状況 35

２　実施した成果と課題 36

第５章 住宅政策にかかる課題

課題１　災害に強い住まい・まちづくり 39

課題２　既存住宅の老朽化対策と空家の活用・適正な維持管理 39

課題３　人口構造・世帯の変化に対応した住宅政策の展開 39

課題４　住宅セーフティネット機能の強化 40

課題５　住生活産業の活性化と良好な住宅ストックの確保 40

課題６　社会環境の変化への対応 40

第６章 住宅政策の基本方針

１　基本理念と基本目標 41

２　施策体系と基本施策 43

３　重点施策 52

第７章 市営住宅の供給方針

１　住宅セーフティネットにおける基本方針 57

２　市営住宅の供給方針 58

第８章 計画の実現に向けて

１　計画の推進体制の検討……61
２　計画の進行管理……64

第１章

計画の策定にあたって

１　計画の背景と目的
２　計画の位置付け
３　計画期間

第１章　計画策定にあたって

１　計画の背景と目的

本市では、平成 24 年 12 月に「加東市住生活基本計画（加東市住宅マスタープラン）」を策定し、「元気で快適に暮らす住みよいまち」を目指し、住宅セーフティネットの構築やユニバーサルデザインを考慮した住宅・住環境の整備等、様々な住宅政策を展開してきました。

しかしながら、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動による自然災害の頻発・激甚化、さらには新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換、急速な技術革新やＤＸの進展等、近年の社会情勢を取り巻く環境は刻一刻と変化し続けており、住宅政策の面においても、環境の変化に柔軟に対応した、より効果的な政策展開が求められています。

令和３年３月には、国の「住生活基本計画（全国計画）」（以下、「全国計画」という。）が改訂され、令和の新たな時代における住宅政策の目標として、以下の３つの視点と８つの目標が示されました。

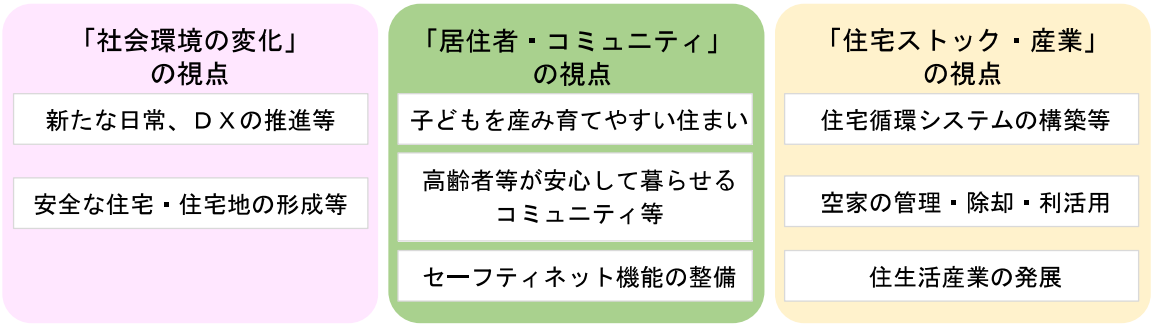


図 1-1　住生活基本計画（全国計画）の３つの視点と８つの目標

また、兵庫県においても、令和３年３月に「兵庫県住生活基本計画」（以下、「県計画」という。）改訂の骨子が示され改定が進められています。

本計画は、国や県の新たな計画を踏まえつつ、本市を取り巻く変化に柔軟に対応した新たな計画を策定し、だれもが安全・安心に暮らせる住まい・住環境の実現を目的としたものです。

２　計画の位置付け

本計画は、住生活基本法に基づく「全国計画」や「県計画」を踏まえ、「第２次加東市総合計画」や「加東市都市計画マスタープラン」等の上位・関連計画との整合を図りつつ、住宅政策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本的な方向性を示した基本計画と位置付けられるものです。

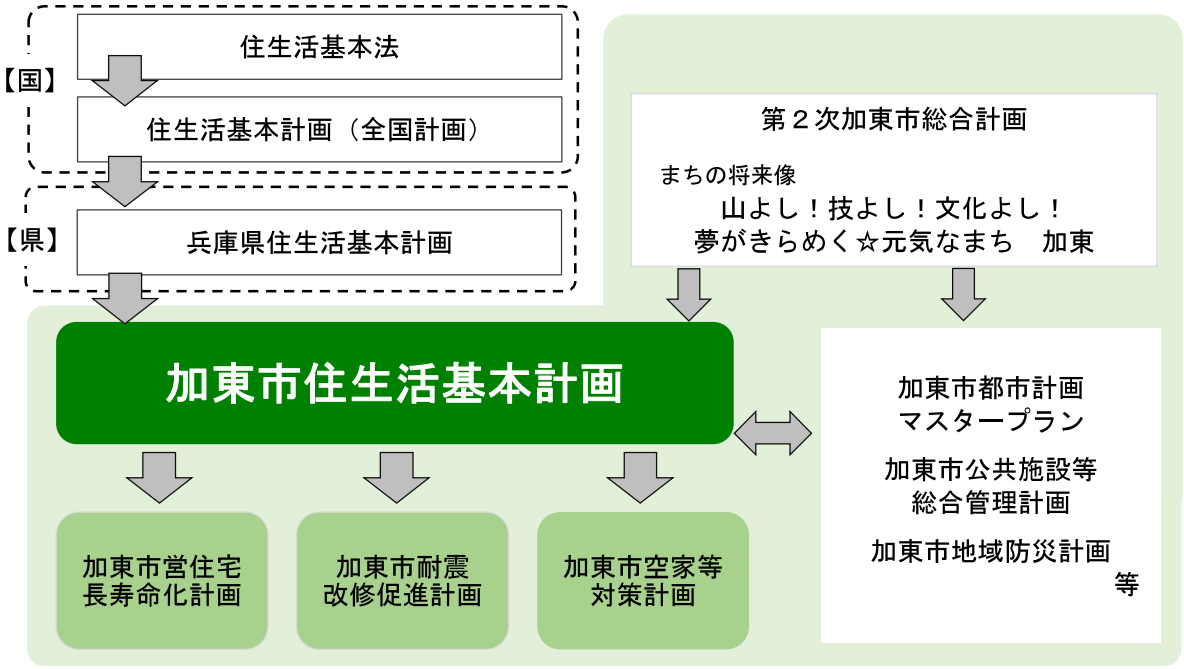


図 1-2　計画の位置付け

３　計画期間

本計画は、令和４年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

なお、社会状況の変化や進捗状況の結果を踏まえ、計画期間の途中であっても必要に応じて見直しを検討するものとします。

表 1-1　計画期間

年度	令和 4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
住生活基本計画	加東市住生活基本計画（令和４年度～１３年度）									

第２章

住まい・住環境を取り巻く現況

１　人口・世帯の現状
２　住まい・住環境の現状
３　市営住宅の現状

第２章　住まい・住環境を取り巻く現状

１　人口・世帯の現状

（１）人口の推移

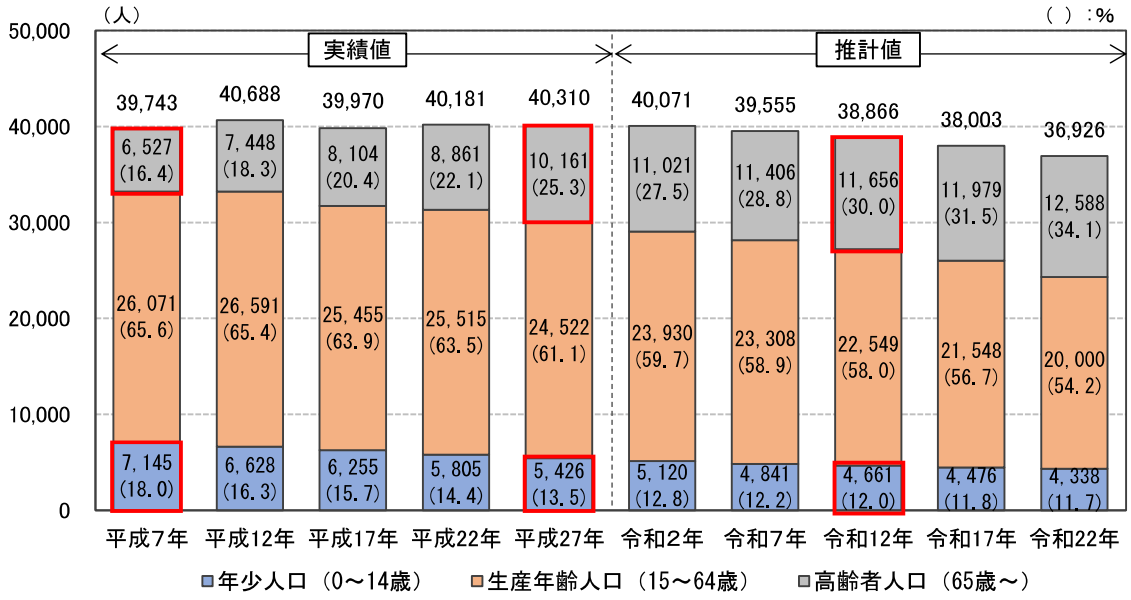
①　人口の推移と将来見通し

現 状	過去２０年ほぼ４万人を維持しているが、今後１０年間では約１千人の減少。さらに、少子高齢化が進むと予測されている。

本市の人口は、平成 12 年 40,688 人から平成 17 年 39,970 人に減少したものの平成 22 年と平成 27 年は微増する等、過去 20 年間は約４万人で推移しています。

しかし、国立社会保障・人口問題研究所によると、将来は減少傾向となると予測されており、令和 12 年には 38,866 人になると予測されています。

年齢階層別人口推移では、高齢者人口が平成７年の 6,527 人（16.4%）から平成 27 年には 10,161 人（25.3%）と増加する一方、年少人口は 7,145 人（18.0%）から 5,426 人（13.5%）と減少しています。また、将来的にもこの傾向は続き、少子高齢化が進行すると予測されています。



注：合計人口は、不明を含むため、年齢階層人口の合計とは一致しない場合がある。
資料：実績値：国勢調査　各年 10 月１日
推計値：「将来人口推計（平成 30 年３月推計）」国立社会保障・人口問題研究所

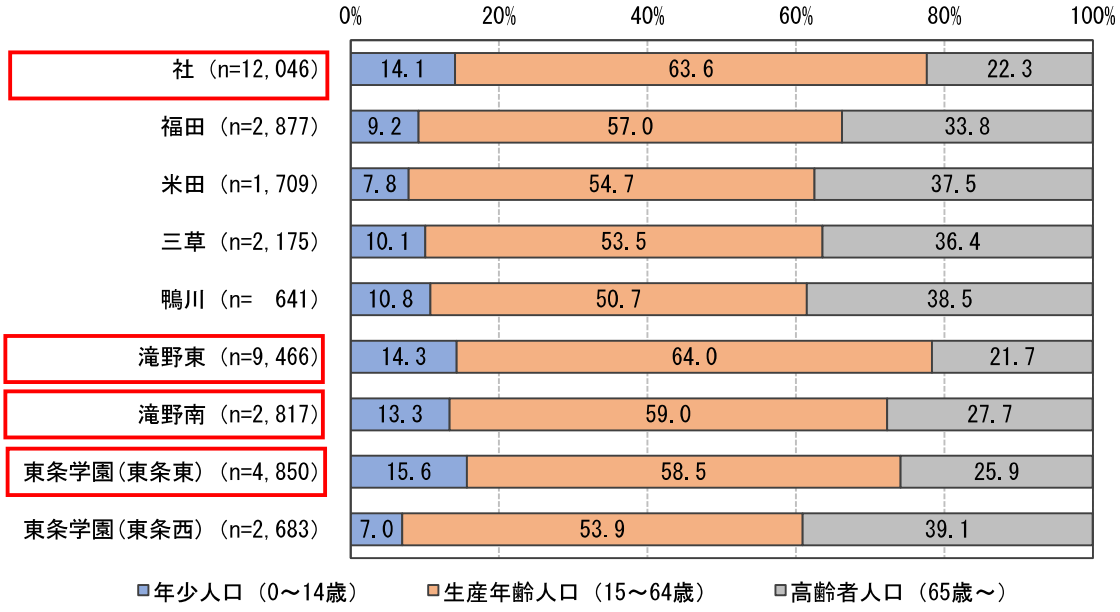
図 2-1　年齢階層別人口の推移

②　地域別人口の推移

現 状　市街地部では年少人口の割合が高く、市街地部以外では高齢者人口の割合が高い。

小学校区別の年齢階層別人口比率を見ると、社地区、滝野東地区、滝野南地区、東条学園（東条東）地区で年少人口の割合が高く、福田地区、米田地区、三草地区、鴨川地区、東条学園（東条西）地区で老年人口の割合が高くなっています。

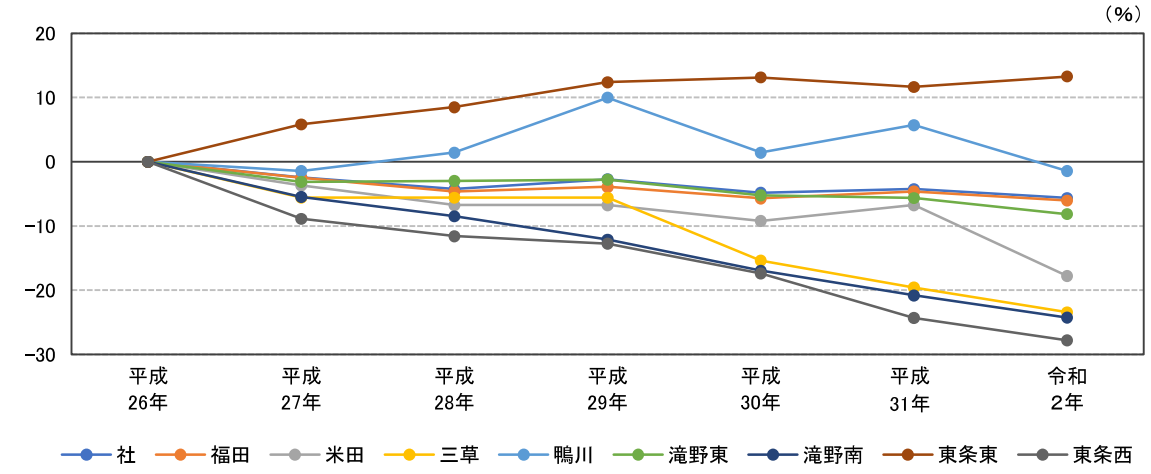
また、平成 26 年を基準とした各地区の人口増減率をみると、年少人口は、東条学園（東条東）地区が増加しており、老年人口は、社地区及び滝野東地区の増加率が顕著となっています。また、生産年齢人口は、東条学園（東条東）地区、社地区、滝野東地区で増加しています。



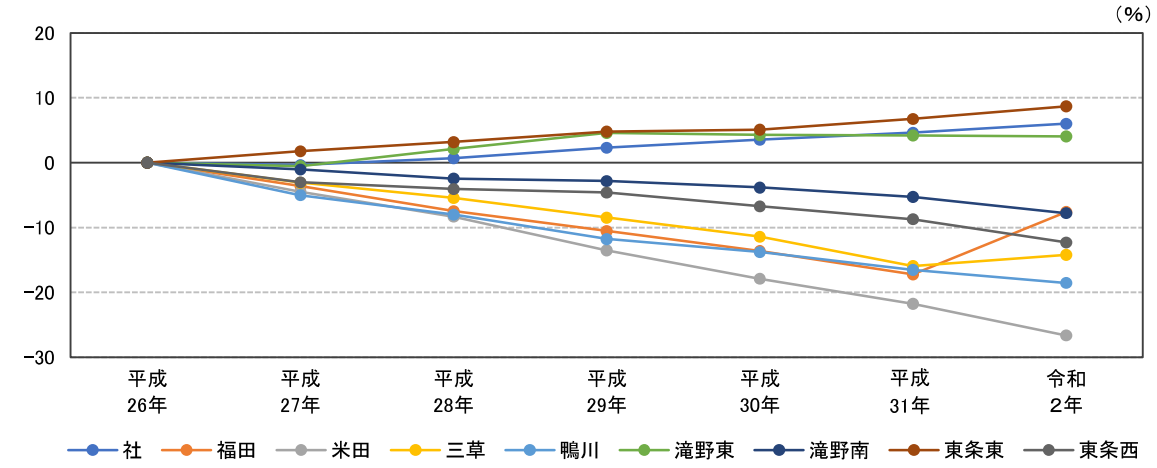
資料：住民基本台帳　令和２年３月末人口

図 2-2　地域別（小学校別）年齢階層別人口比率

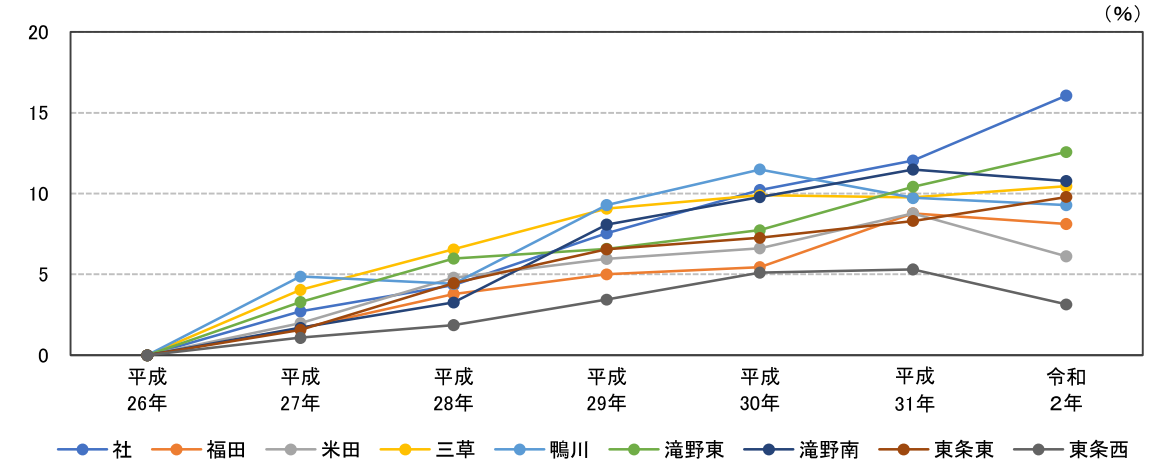
（年少人口）



（生産年齢人口）



（高齢者人口）



資料：住民基本台帳　各年３月末人口

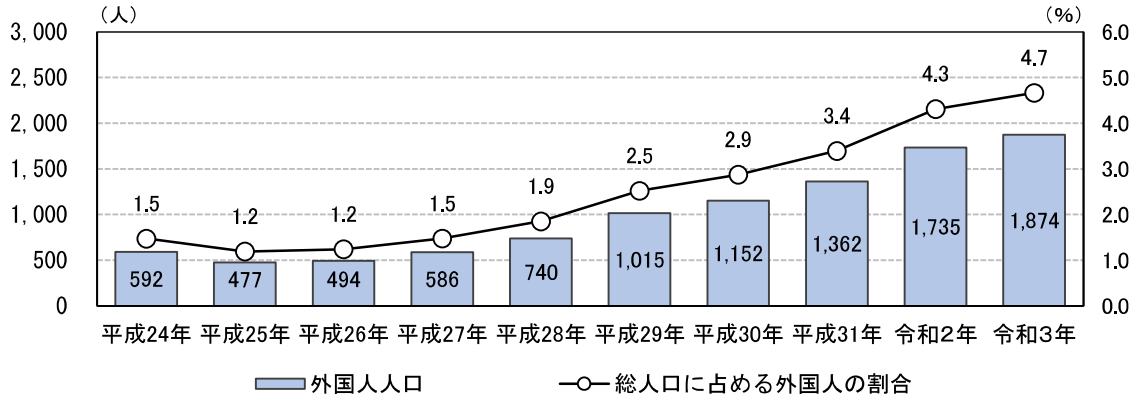
図 2-3　地域別（小学校区）別年齢階層別人口増減比率の推移

③　外国人人口の推移

現 状　外国人居住者が増加し続けている。

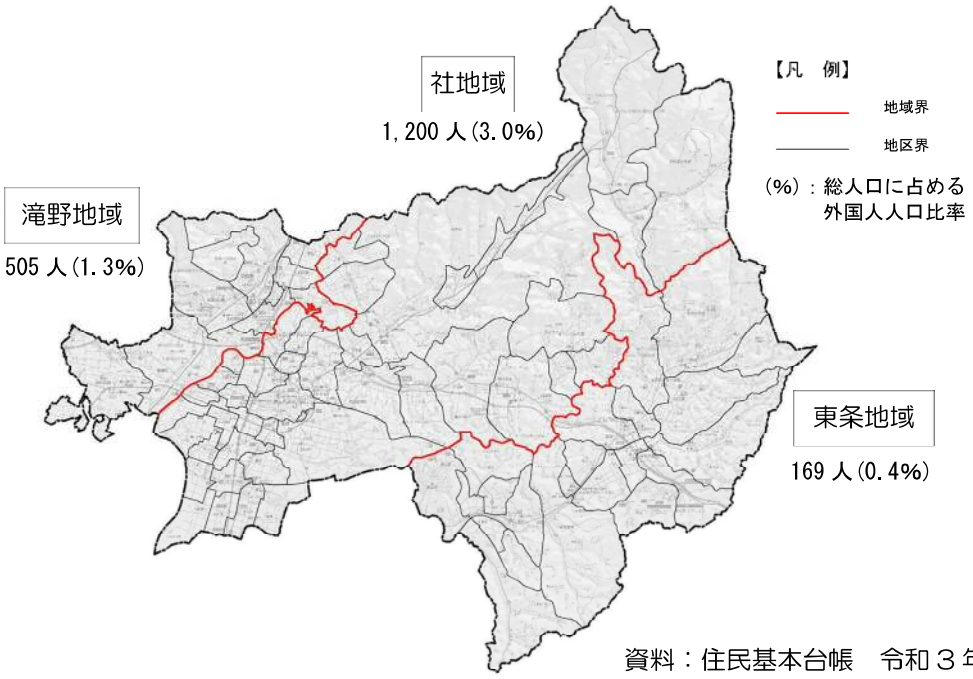
本市に居住する外国人は増加し続けており、平成 29 年に総人口の 2.5%、令和３年には総人口の 4.7%が外国人居住者となっています。

これらの外国人の大部分は、社地域、滝野地域に居住しており、市営住宅への外国人入居者も両地域で多く、また、社地域では総人口の 3.0%を占めています。



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表)　各年４月末人口

図 2-4　外国人居住者の推移



資料：住民基本台帳　令和３年４月末

図 2-5　地域別外国人居住者

（２）世帯の推移

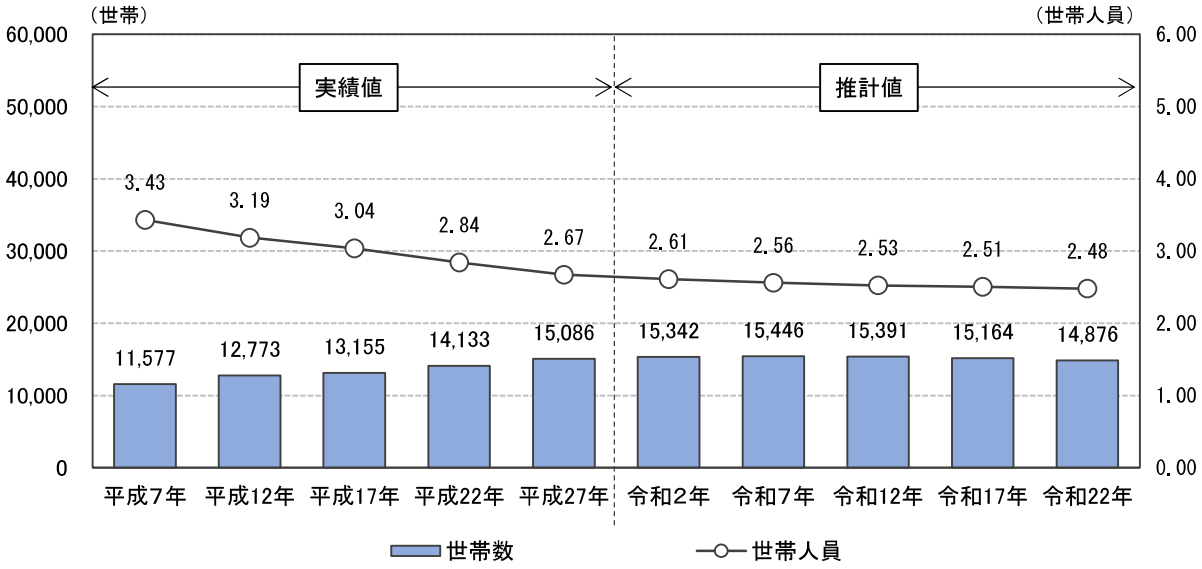
①　世帯の推移と将来見通し

現 状	世帯数が増加しているが、世帯人員は減少している。

本市の世帯数は、平成７年から平成 27 年まで一貫して増加しており、「兵庫県の世帯数の将来推計（市区町別）」によると、令和 12 年に初めて減少に転じると予測されています。

なお、令和２年の推計値は、15,342 世帯となっていますが、令和２年の住民基本台帳（10 月１日）では、17,272 世帯であることから、今後とも推計値よりも高い水準で推移することが想定されます。

また、世帯人員は、核家族化の進行や高齢者単独世帯の増加等により、減少しており、今後も減少傾向が続くと予想されています。



資料：実績値（世帯数）：国勢調査　各年 10 月１日
推計値（世帯数）：「兵庫県の世帯数の将来推計（市区町別）兵庫県　2020 年３月」　各年 10 月１日
世帯人員は、人口÷世帯数で算出

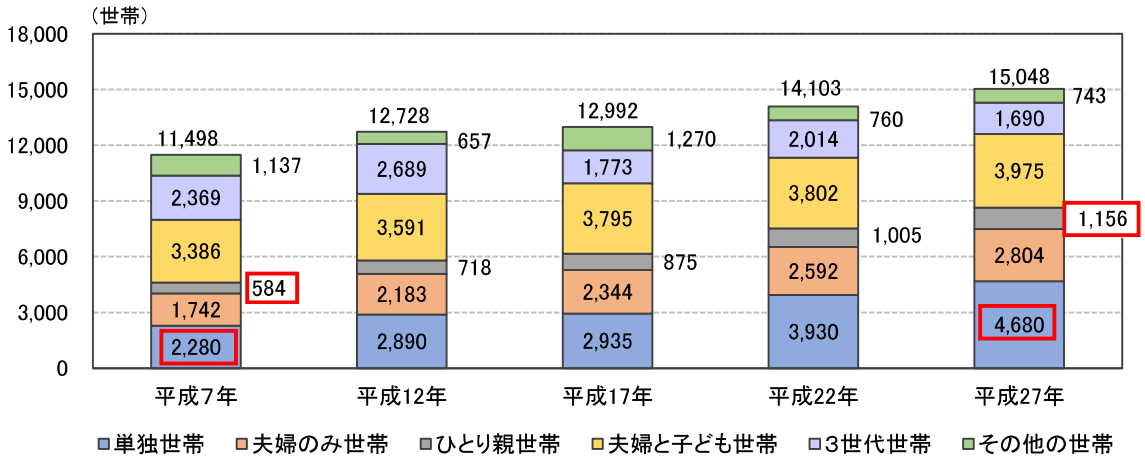
図 2-6　世帯の推移・推計

②　世帯類型別世帯数の推移

現 状　単独世帯とひとり親世帯が増加し、３世代世帯が減少している。

３世代世帯数は、最近 20 年間で約３割減少しており、夫婦と子ども世帯は、増加しているものの約 17%（約 600 世帯）の増加にとどまっています。

一方、世帯類型別世帯数の推移を見ると、単独世帯とひとり親世帯が、最近 20 年間で約２倍に増加しています。特に、住宅確保要配慮者の対象となる単独世帯の増加は、住宅セーフティネットの強化が求められます。



資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

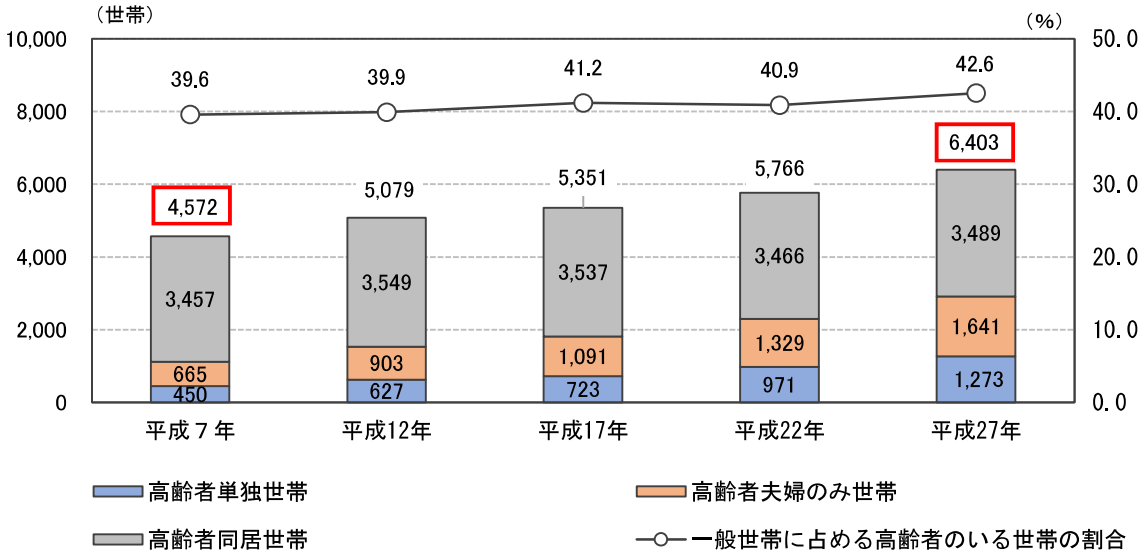
図 2-7　世帯類型別世帯数の推移

③　高齢者世帯の推移

現 状　高齢者のいる世帯が増加しており、特に高齢者単独世帯と高齢者夫婦のみ世帯が増加している。

高齢者のいる世帯数は、平成７年の 4,572 世帯から平成 27 年には 6,403 世帯と 1,831 世帯増加しており、一般世帯に占める高齢者のいる世帯の割合は、39.6%から 42.6%に増加しています。

高齢者のいる世帯の推移の内訳を見ると、高齢者同居世帯はほとんど変わらず、高齢者単独世帯が 823 世帯増加し約 2.8 倍に、高齢者夫婦のみ世帯が 976 世帯増加し約 2.5 倍になっています。



資料：「国勢調査」（総務省）各年 10 月 1 日

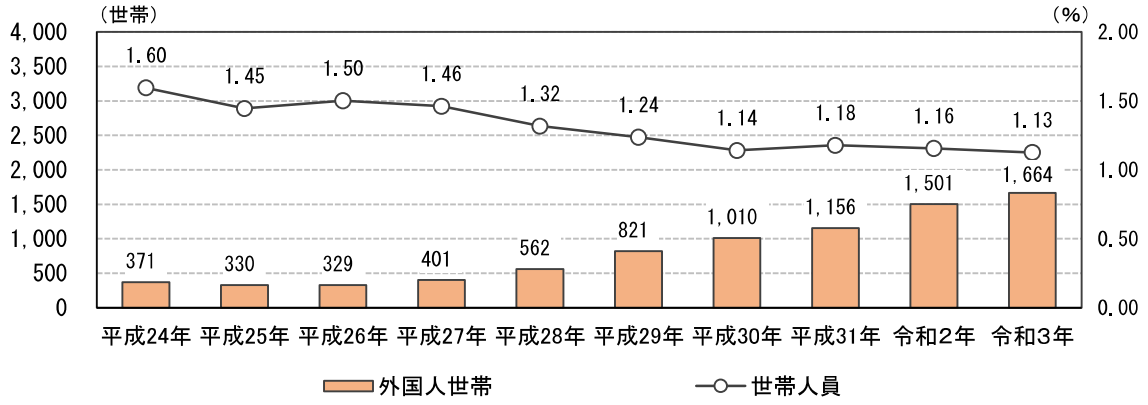
図 2-8　高齢者のいる世帯の推移

④　外国人世帯の推移

現 状　外国人世帯数は増加しており、世帯人員は減少している。

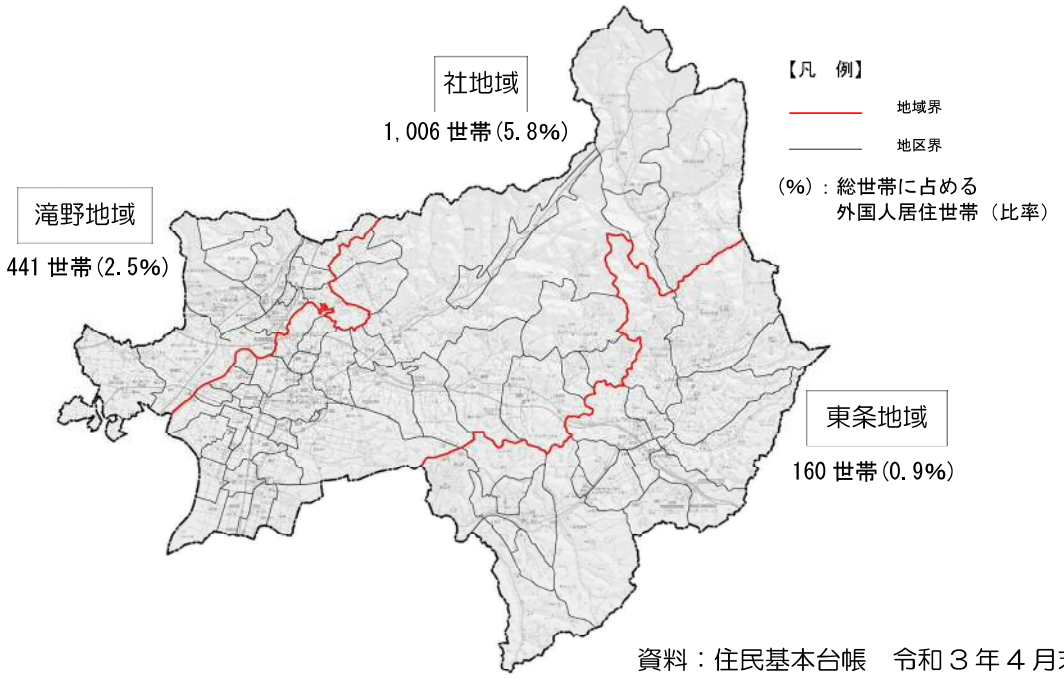
外国人世帯数は、平成 29 年以降、急激に増加している一方、世帯人員は平成 30 年以降 1.1%台と減少しています。

居住地域では、社地域で 1,006 世帯と最も多くなっています。



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表)　各年４月末人口

図 2-9　外国人居住世帯の推移



資料：住民基本台帳　令和３年４月末

図 2-10　地域別外国人居住世帯の割合

２　住まい・住環境の現状

（１）住宅ストックの状況

①　住宅総数・建て方別住宅数の状況

現 状　一戸建ての割合は現在６０％を超えているが減少傾向にあり、共同住宅の割合が増加傾向にある。

本市の平成 30 年の住宅総数は 15,380 戸で、住宅の建て方は、一戸建てが 9,940 戸、共同住宅が 5,150 戸と、一戸建てと共同住宅で大半を占めています。

住宅数の推移では、過去 10 年間で総住宅数は 1,970 戸増加し、このうち一戸建ては 590 戸、共同住宅は 1,510 戸と、共同住宅の割合が大きく増加しています。

本市の世帯数は、核家族化の進行や単独世帯の増加に伴い、今後 10 年間は増加傾向と予測されております。

さらに外国人世帯が増加することを考慮すると、住宅の需要は増加し、特に共同住宅の更なる増加が見込まれます。

表 2-1　加東市における建て方別住宅数の推移

（単位：戸・%）

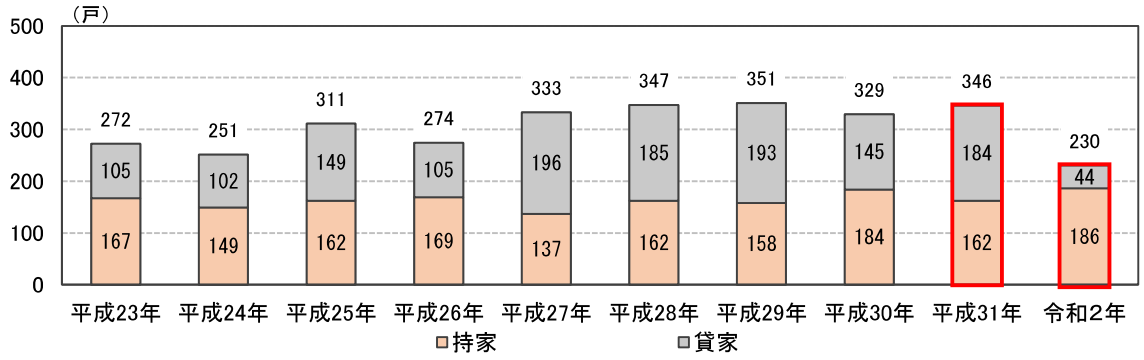
区分	総数	専用住宅									店舗ほか併用住宅	
		一戸建て	比率	長屋建	比率	共同住宅	比率	その他	比率	合計		比率
平成 20 年	13,410	9,350	68.4	410	3.0	3,640	26.6	10	0.1	13,410	270	2.0
平成 25 年	13,920	9,780	68.6	160	1.1	3,980	27.9	-	-	13,920	340	2.4
平成 30 年	15,380	9,940	63.5	260	1.7	5,150	32.9	30	0.2	15,380	280	1.8

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　各年 10 月 1 日

②　住宅着工件数の推移

現 状　住宅着工件数は、年間平均約３００件で推移している。

本市の住宅着工件数は、過去 10 年間の平均は 304 件ですが、令和２年は 230 件と減少しています。市内の不動産関係団体へのヒアリングにより、共同住宅の住宅着工件数減少の一因として、銀行からの融資が受けにくくなったと話を聞いており、新型コロナウイルスによる影響を何らかの形で受けているものと考えられます。



資料：「住宅着工統計」（国土交通省）　各年４月末

図 2-11　加東市における住宅着工件数の推移

③　所有関係別住宅数の状況

現 状　持家・民営借家ともに増加傾向であり、特に民営借家比率が大きく増加している。

平成 30 年の本市の持家・借家の総数は 15,280 戸で、持家の割合が 65.7%、借家の割合が 34.3%ですが、持家の比率が減少し、民営借家比率が増加しています。

先の建て方別住宅の特徴（共同住宅が増加傾向）と合わせてみると、本市では、依然、一戸建て住宅に住む方が多いものの、民営共同住宅の需要が増加していることがうかがえます。

表 2-2　加東市の所有状況別住宅数の推移

（単位：戸・%）

区分	持家		借家									
			総数		公営借家		UR・公社借家		民営借家		給与住宅	
		比率		比率		比率		比率		比率		比率
平成 20 年	9,200	69.1	4,120	30.9	590	4.4	320	2.4	2,980	22.4	230	1.7
平成 25 年	10,000	70.2	4,250	29.8	880	6.2	40	0.3	2,980	20.9	340	2.4
平成 30 年	10,040	65.7	5,240	34.3	620	4.1	-	-	4,380	28.7	230	1.5

注：割合は、所有状況が分かる住宅の割合。　資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　各年 10 月 1 日

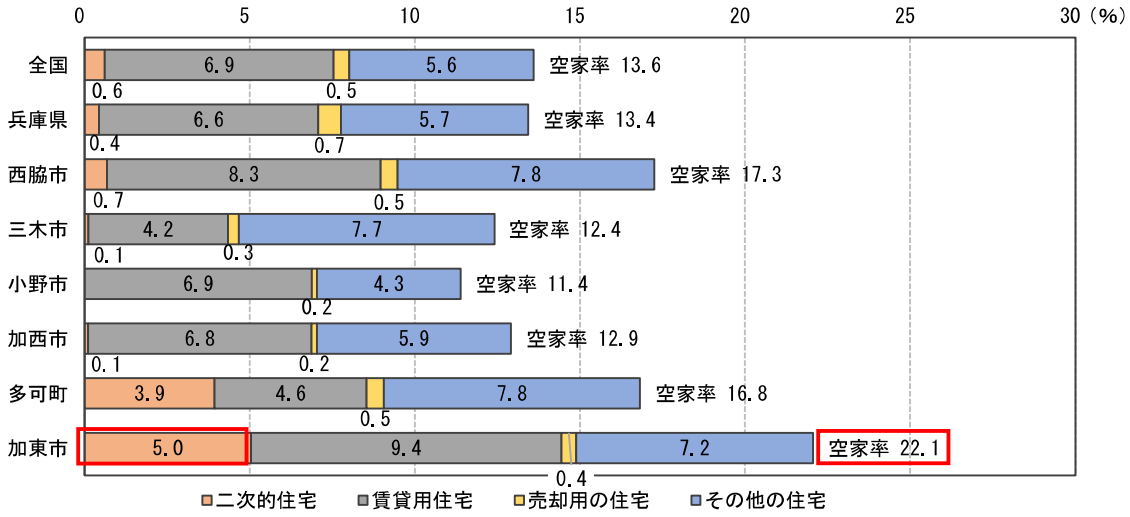
④　空家の状況

現　状　空家率は減少しているものの、周辺市や県等と比べて高い水準であり、市内では市街地部以外に多くの空家が分布している。

平成 30 年の本市の空家率は 22.1％と、全国・県・周辺市町と比較すると高い水準となっていますが、これは、本市で二次的住宅が多いことが要因の一つとして挙げられます。

なお、「その他の住宅」に分類されている空家は、取壊し費用が捻出できず放置されている空家や税金対策に放置されている空家が含まれますが、周辺市町と同程度となっています。

市内空家の小学校区別分布状況では、東条学園（東条東）小学校区が 166 戸と最も多く、次いで米田小学校区が 71 戸となっており、市街地部から離れた二次的住宅が多い場所で空家の分布が多くなっています。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　平成 30 年 10 月 1 日

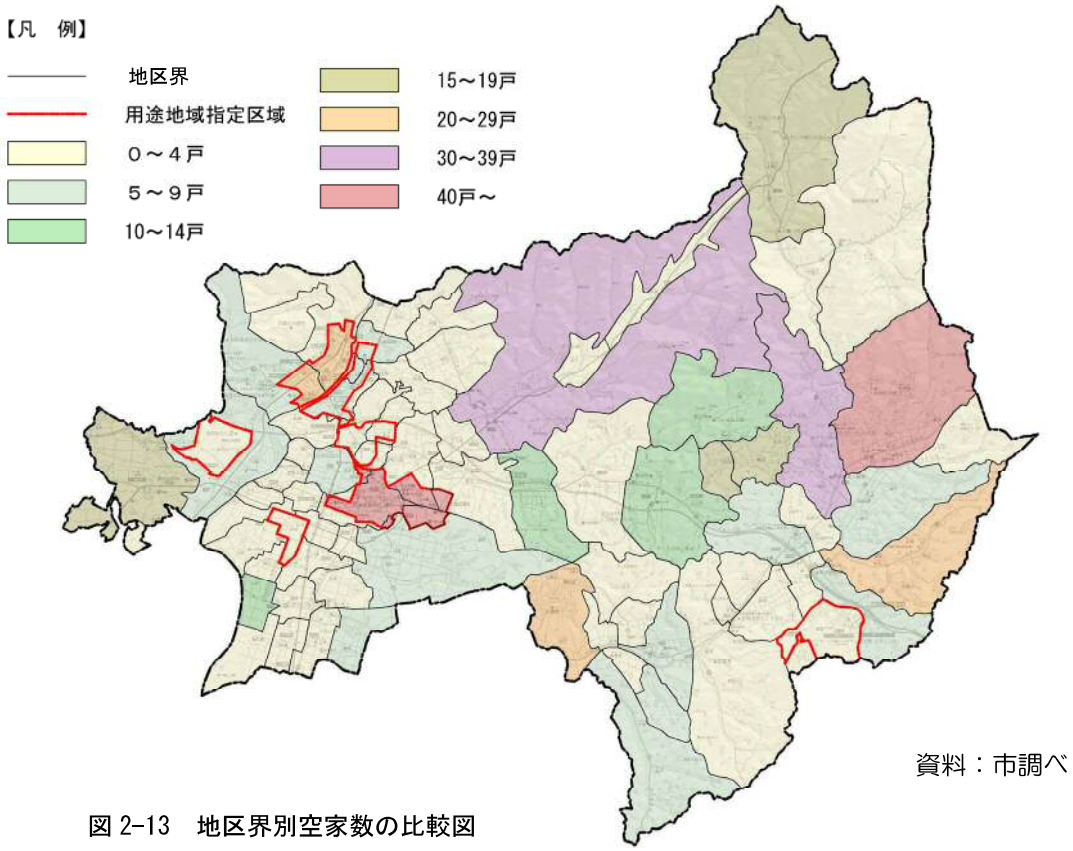
図 2-12　空家率の比較図

表 2-3　空家率の推移

（単位：戸・%）

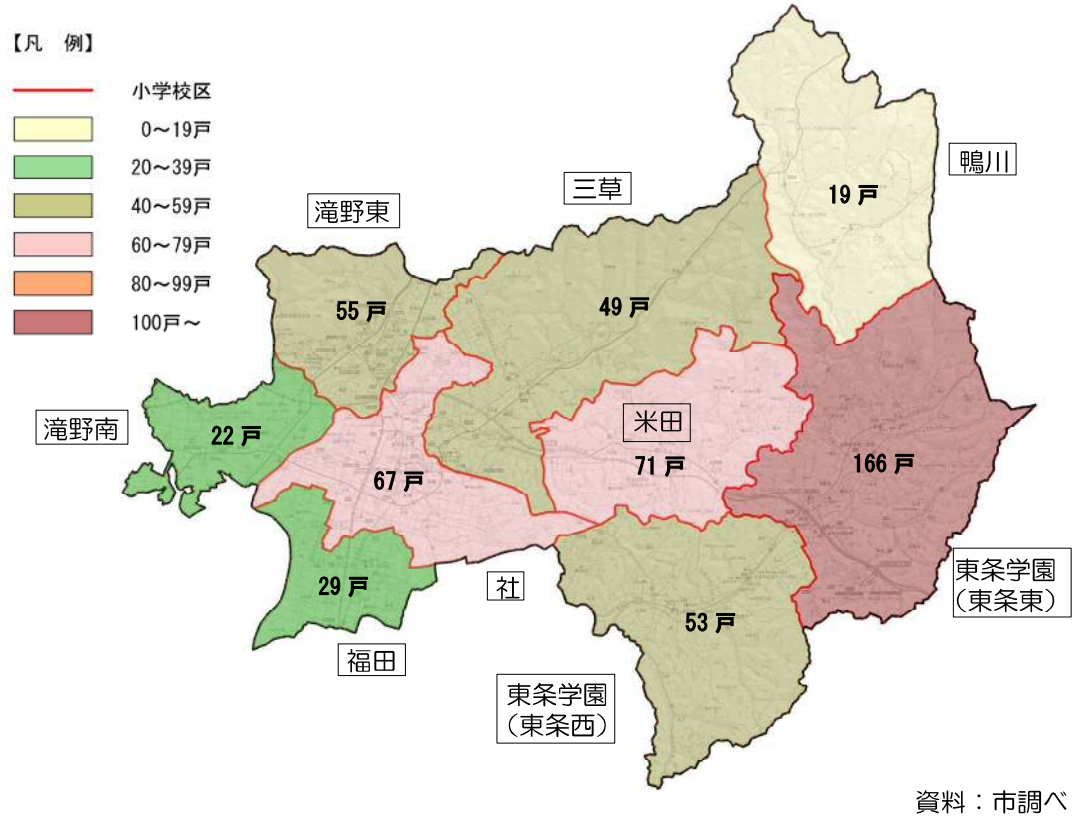
	総戸数	空家総戸数	空家率	二次的住宅	比率	賃貸用住宅	比率	売却用住宅	比率	その他の住宅	比率
平成 20 年	17,970	4,200	23.4	1,090	6.1	1,840	10.2	140	0.8	1,140	6.3
平成 25 年	19,970	5,590	28.0	1,150	5.8	2,380	11.9	330	1.7	1,730	8.7
平成 30 年	20,220	4,460	22.1	1,020	5.0	1,900	9.4	90	0.4	1,450	7.2

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）平成 30 年 10 月 1 日



資料：市調べ

図 2-13　地区界別空家数の比較図



資料：市調べ

図 2-14　小学校区別空家数の比較図

⑤　建築年別住宅数と耐震化の状況

現 状　旧耐震基準で建てられた住宅が全体の約１／４となっている。

平成 30 年の本市の建築時期別住宅数は、昭和 56 年（新耐震基準制定時）以前に建築された住宅数が 3,730 戸で、総住宅数の 26.5%となっています。

平成 20 年から 30 年の推移を見ると、昭和 56 年以前に建築された住宅は、平成 20 年には 5,010 戸、38.1%であったものが１０年間で 1,280 戸、11.6%減少しています。なお、昭和 56 年以降に建築された住宅は、平成 20 年には 8,150 戸、61.9%であったものが 10,350 戸、73.5%となり、この 10 年間で 2,200 戸増加しています。

表 2-4　加東市の建築年次別住宅数

（単位：戸・%）

	建築時期の判る住宅総数	～S45	～S55	～H2	～H7	～H12	～H17	～H22	～H27	～H30
住宅数	14,080	2,120	1,610	2,180	1,620	1,500	1,320	1,460	1,520	750
割合	100.0	15.1	11.4	15.5	11.5	10.7	9.4	10.4	10.8	5.3

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　平成 30 年 10 月１日

表 2-5　建築年次別住宅数の状況

区分		平成 20 年	平成 30 年
建築時期の判る住宅総数		13,160 戸	14,080 戸
	昭和 55 年以前の住宅数	5,010 戸	3,730 戸
	（割合）	38.1%	26.5%
	昭和 56 年以降の住宅数	8,150 戸	10,350 戸
	（割合）	61.9%	73.5%

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　各年 10 月１日

（２）住宅性能の状況

①　耐震化の状況

現 状　令和６年の目標達成まで１０．５%の耐震化率の向上が必要である。

旧耐震基準建築物の耐震安全性を確保するために、令和６年までに市内住宅の 97.0%の耐震化率を目標としています。

平成 25 年時点では 74.0%、平成 30 年時点では 86.5%と耐震化が進んでおり、平成 25 年から平成 30 年にかけて、耐震性のない住宅数は、3,653 戸から 2,114 戸へと 1,539 戸減少しています。毎年平均 163 戸の持家の着工がありますが、所有状況別住宅数における持家の増加数が少なく、大部分が建替えによるものと考えられます。

表 2-6　加東市の住宅耐震化の状況

区分		平成 25 年	平成 30 年	令和６年（目標）
住宅総数		14,262 戸	15,659 戸	15,473 戸
	耐震性有	10,609 戸	13,545 戸	15,009 戸
	（耐震化率）	74.0%	86.5%	97.0%
	耐震性無	3,653 戸	2,114 戸	464 戸

資料：「加東市耐震改修促進計画」（平成 29 年４月改定加東市）　※平成 30 年は市調べ

②　省エネ設備等の状況

現 状　省エネ設備等の導入は進んでいるが、二重サッシ又は複数層ガラスの窓（全ての窓）の導入率は、全国よりも低い水準である。

省エネ設備等の導入率（総住宅数に対する表中の省エネ設備を備えた住宅数の比率）は、平成 20 年以降、温水器等を除き概ね増加傾向であり、全国及び県と比べても概ね高い水準ですが、二重サッシ又は複数層ガラスの窓（全ての窓）の導入率は、全国よりも低い状況となっています。

表 2-7　省エネ設備等の導入率

区分		加東市			全国	兵庫県
		平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年	平成 30 年	平成 30 年
太陽光熱利用						
	温水器等	8.7%	6.0%	5.0%	3.5%	2.6%
	発電機器	2.3%	5.4%	8.6%	4.1%	4.0%
二重サッシ又は複数層ガラスの窓						
	全ての窓	6.3%	9.7%	10.9%	14.8%	10.2%
	一部の窓	10.1%	15.1%	17.7%	14.1%	13.2%

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　各年 10 月１日

③　バリアフリー設備の状況

現 状　高齢者のいる世帯が居住する住宅でも導入率は約７割となっている。

バリアフリー設備のある住宅については、何らかの設備がある割合が 58.7%であり、持借別で見ると持家が 72.6%、借家が 32.8%となっています。

65 歳以上を含む世帯の住宅で、何らかの設備がある割合は、持家が 72.1%、借家が 59.3%と借家であってもバリアフリー設備が導入されている割合が高く、バリアフリー化に対する需要がうかがえます。

なお、バリアフリー設備の導入状況は、手すりの設置が多く、段差の解消等の割合は低い状況となっています。

表 2-8　加東市における高齢者のための設備のある住宅の割合

（単位：%）

		高齢者のための設備がある						高齢者のための設備はない
		総計 何らかの設備がある	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
加東市		58.7	52.7	18.1	14.4	20.3	8.7	41.2
	持家	72.6	65.8	25.1	19.8	25.1	11.9	27.4
	借家	32.8	28.4	5.2	4.4	11.3	2.7	67.0
65 歳以上を含む世帯		71.0	65.5	24.8	22.2	20.5	15.3	29.2
	持家	72.1	66.6	26.0	22.9	20.5	15.7	27.9
	借家	59.3	53.7	11.1	14.8	20.4	11.1	42.6

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）平成 30 年 10 月 1 日

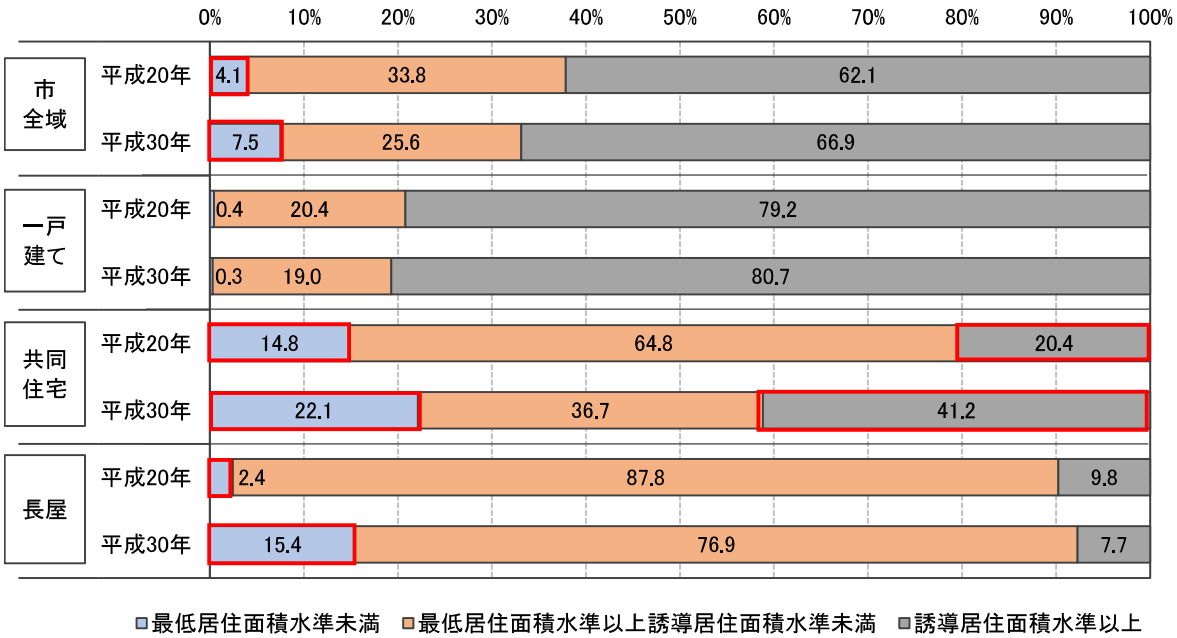
（３）居住水準の状況

現 状　共同住宅では、最低居住面積水準未満に居住する世帯と誘導居住面積水準以上に居住する世帯とで両極化している。一戸建て住宅は、最低居住面積水準以上がほとんどで、大部分が、誘導居住面積水準以上である。

本市の最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯の主世帯総数に対する比率は、平成 20 年の 4.1%から平成 30 年には 7.5%に増加しています。建て方別には、一戸建ては、最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯はほとんどなく、大部分が誘導居住面積水準以上となっています。共同住宅は平成 20 年から平成 30 年にかけて 14.8%が 22.1%に、長屋は 2.4%が 15.4%に増加しています。また、持借別の最低居住面積水準未満世帯の割合は、持家が全体の 0.5%であるのに対し、借家が 21.0%と高い水準となっています。

最低居住面積水準未満の共同住宅が増えていることについては、投資目的で住宅を建てる方に対し、ハウスメーカーが空き室期間の短い住宅として居住面積が小さい物件を提供すること等が影響しているものと考えられます。

一方で、共同住宅では誘導居住面積水準以上の比率が、平成 20 年から平成 30 年にかけ、ほぼ 2 倍に増加しており、その要因としては、「広い・設備が良い・今風」が子育て世代等に好まれていること等が考えられます。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　各年 10 月 1 日

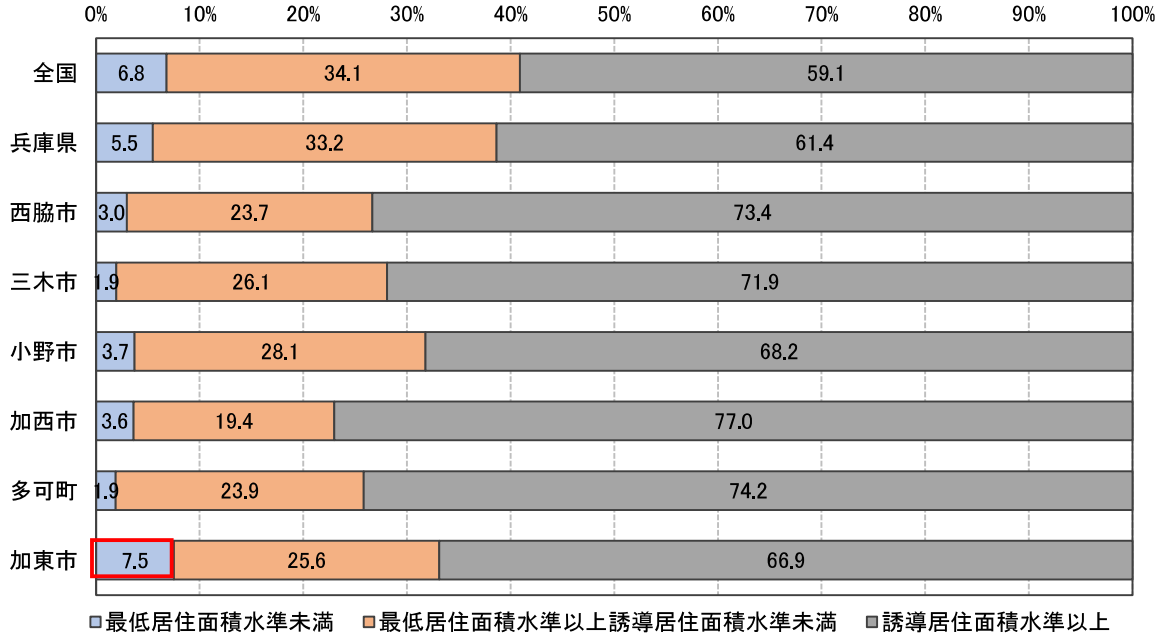
図 2-15　居住面積水準の推移

表 2-9　居住面積水準

	主世帯数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満		誘導居住面積水準以上	
単位	世帯	世帯	%	世帯	%	世帯	%
主世帯	15,660	1,150	7.5	3,910	25.6	10,220	66.9
持家	10,040	50	0.5	1,870	18.6	8,120	81.0
借家	5,240	1,100	21.0	2,040	38.9	2,100	40.1

注：総数は建築面積が不明なものを含むため、合計とは一致せず。
　　割合は、面積が分かる住宅の割合。

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　平成 30 年 10 月 1 日



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-16　周辺市等の居住面積水準の状況

【参考】

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（① 単身者 25 ㎡、② 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡）

誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の２区分からなる。

(1)一般型誘導居住面積水準（戸建）

（① 単身者 55 ㎡、② 2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡）

(2)都市居住型誘導居住面積水準（共同住宅）

（①単身者 40 ㎡、② 2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡）

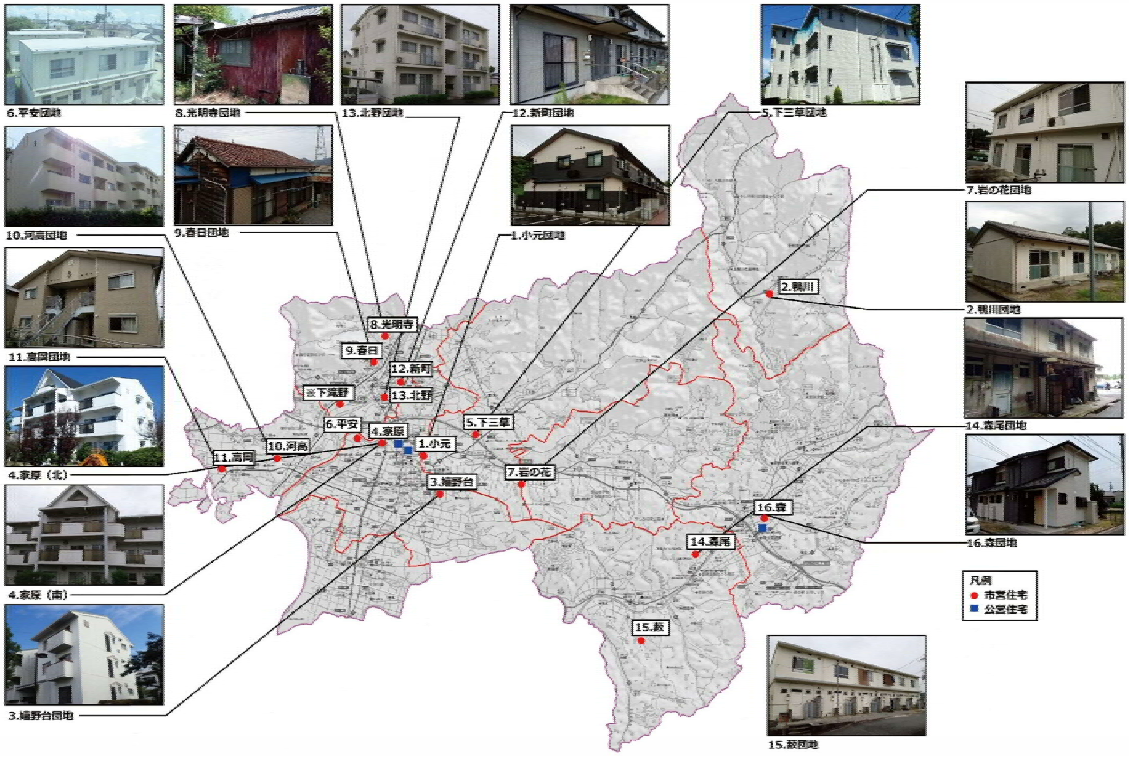
３　市営住宅の現状

（１）市営住宅ストックの状況

現 状　市営住宅のストックは１６団地３６７戸となっている。

本市の市営住宅は、令和３年現在で、16 団地・77 棟・367 戸となっており、現在の 367 戸を極力維持しつつ 10 年後 326 戸を維持します。

構造別には、木造が 42 棟、RC 造が 47 棟となっており、また、旧耐震基準で建てられた市営住宅は 30 棟あります。



資料：市調べ　令和３年４月１日現在

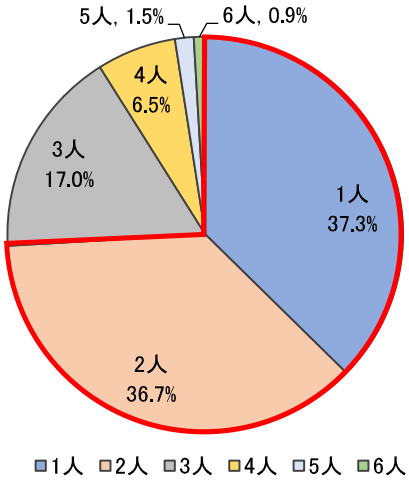
図 2-17　市営団地分布図

（２）市営住宅の入居状況

現　状	入居者には高齢者の方が多く、また、外国人世帯は全世帯の７．４％である。

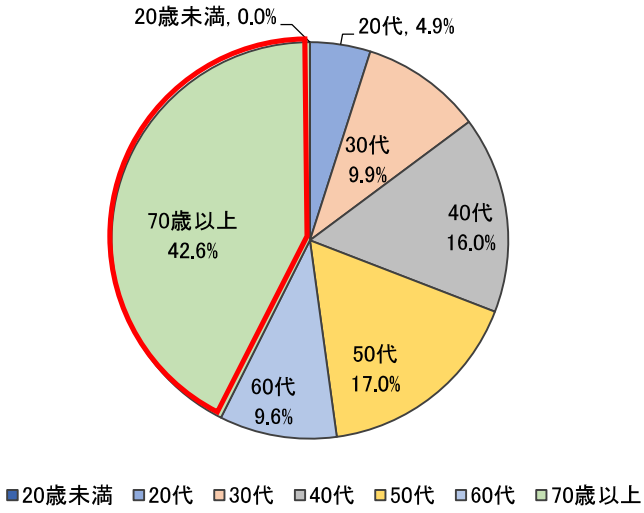
市営住宅の居住者の家族構成別世帯数の割合は、１人世帯が 37.3%、２人世帯が 36.7%であり、世帯主の年齢別入居世帯数の割合は、60 歳代以上が 52.2%と多くなっています。

なお、令和３年の外国人の入居世帯数は 24 世帯で、入居者全世帯の 7.4%となっています。



資料：市調べ　令和３年 10 月１日

図 2-18　家族構成別入居世帯数



資料：市調べ　令和３年 10 月１日

図 2-19　世帯主の年齢別入居世帯数

（３）市営住宅の空家及び応募状況等

現 状　市営住宅の空家率は８．２％で、平均応募倍率は、１．０３倍である。

令和３年の市営住宅 367 戸のうち空家数は 43 戸、空家率 11.7%ですが、このうち公募しない政策空家を除くと 30 戸で、実質の空家率は 8.2%となっています。

空家率が高い団地は、鴨川団地、平安団地、岩の花団地で、昭和 40～50 年代に建設された団地や市街地から離れた位置に整備された団地が目立ちます。

また、平成 28 年から令和 2 年までの 5 年間の平均募集戸数は 33.4 戸/年で、平均応募倍率は 1.03 倍となっています。応募戸数に対して申込数が上回っている団地は、小元団地、嬉野台団地、家原団地、下三草団地、新町団地、北野団地で、募集戸数に対して申込数が下回っているのは、鴨川団地、河高団地、高岡団地、藪団地、森団地となっています。

市営住宅は、本来低所得者用住宅として必要なものですが、最近若年世帯の持ち家までの住宅としての活用や高齢者用住宅としての活用等も望まれており、今後は市営住宅の効果的な活用について、幅広く考えていくことも必要となっています。

表 2-10　募集・申込・入居状況

団地名	募集戸数	申込数	倍率	入居率
小元団地	25	43	1.72	100.0%
鴨川団地	4	1	0.25	62.5%
嬉野台団地	32	42	1.31	87.7%
家原団地	30	32	1.07	90.5%
下三草団地	15	16	1.07	92.6%
河高団地	12	6	0.50	87.5%
高岡団地	8	5	0.63	100.0%
新町団地	2	12	6.00	100.0%
北野団地	2	7	3.50	94.4%
藪団地	23	2	0.09	100.0%
森団地	11	6	0.55	81.3%
合計	167	172	1.03	－

資料：「市管理データ」　令和３年 10 月１日

第３章

市民意向の把握

１　調査の概要
２　調査結果の概要

第３章　市民意向の把握

１　調査の概要

（１）実施方法

本調査は、市民の住宅・住環境に関する実態や意見を把握し、計画づくりの基礎資料とすることを目的として、以下のとおりアンケート調査を実施したものです。

実施時期	令和３年６月
調査対象	市内にお住まいの 18 歳以上の 2,000 人（無作為抽出）
調査方法	郵送方式

（２）アンケートの回収状況

アンケートの回収率は、39.6%（回収数 791 票）でした。

（３）回答者の基本属性

回答者の基本属性は以下のとおりです。

①　年齢

年齢は、「65～74 歳」が最も多く、次いで「40～49 歳」となっています。

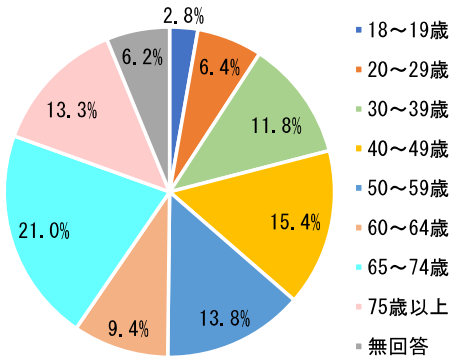


図 3-1　回答者の年齢

②　居住地（小学校区）

居住地は、「社小学校区」が最も多く、次いで「滝野東小学校区」、「東条学園（東条東）地区」の順となっています。

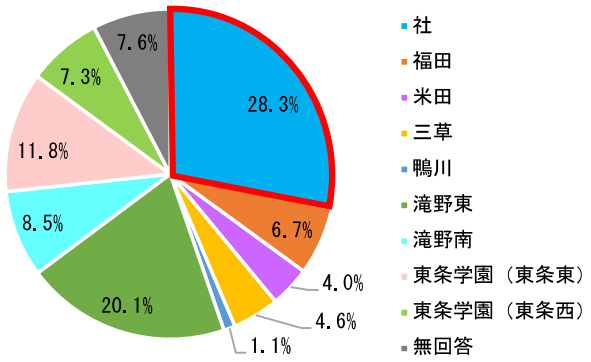


図 3-2　回答者の居住地

③　家族構成

家族構成は、「二世代世帯（親と子）」が最も多く、次いで「一世代世帯（夫婦だけ）」、「三世代世帯（親と子と孫）」、「単身世帯（一人暮らし）」の順となっています。

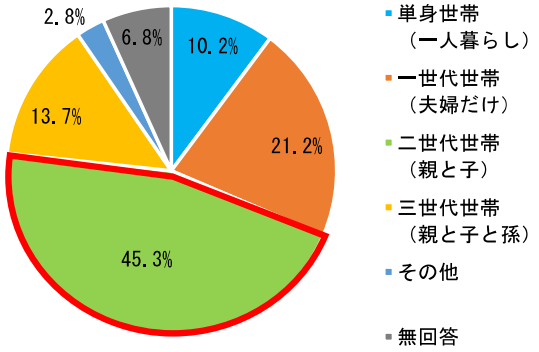


図 3-3　回答者の家族構成

④　住宅のタイプ

住宅のタイプでは、「持家（一戸建て）」が最も多く、次いで「民間借家（集合住宅等）」の順となっています。

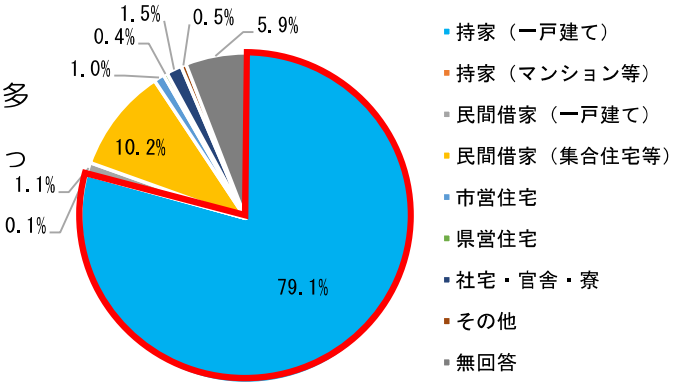


図 3-4　回答者の住居のタイプ

⑤　居住歴

居住歴では、「昭和 50 年以前」が最も多く、次いで「平成 28 年以降」となっています。

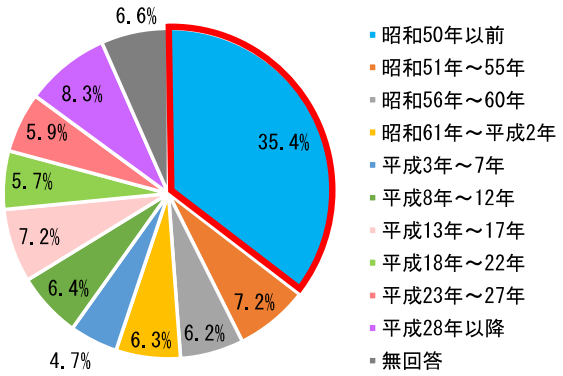


図 3-5　回答者の居住歴

２　調査結果の概要

（１）現在の居住状況

①　住宅の満足度

現 状　建物の状態（痛み具合等）、また、高齢者や障害者対策に対して不満を感じている方が３割以上となっている。

現在の住宅の満足度では、「日当たりや風通し」についてが、満足及びやや満足を合わせて 71.1%と最も高く、次いで、「住宅の広さや部屋数、間取り」、「総合的な住宅の住み良さ」が 66.0%、59.0%となっています。

一方、不満度では、「建物の状態について（痛み具合等）」、「高齢者や身体障害者対策」についてが、不満及びやや不満を合わせて、32.8%、32.2%となっています。

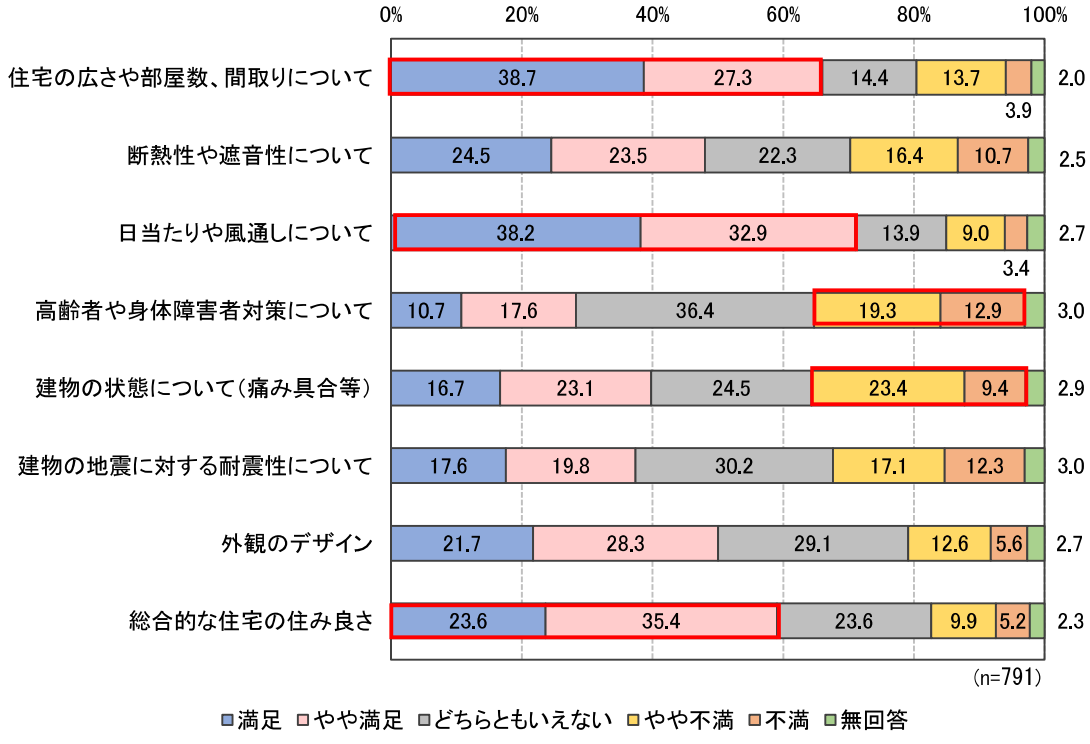


図 3-6　住宅の満足度

②　住環境の満足度

現 状　居住環境の総合評価は５割以上が満足と感じており、周辺の緑や空気などの自然環境、上水道の安定供給や下水道の整備に満足を感じている割合が高く、公共交通機関の便に不満を感じている割合が高くなっている。

住環境に対する満足度では、「周辺の緑や空気などの自然環境」や「上水道の安定供給や下水道の整備」に対して、満足と感じている方が７割以上である一方、「公共交通機関の便」や「娯楽や余暇の場」に対して不満を感じている方の割合が比較的多くなっています。

居住環境の総合評価においては、５割以上の方が満足と感じており、不満と感じている方は、全体の１割程度にとどまっています。

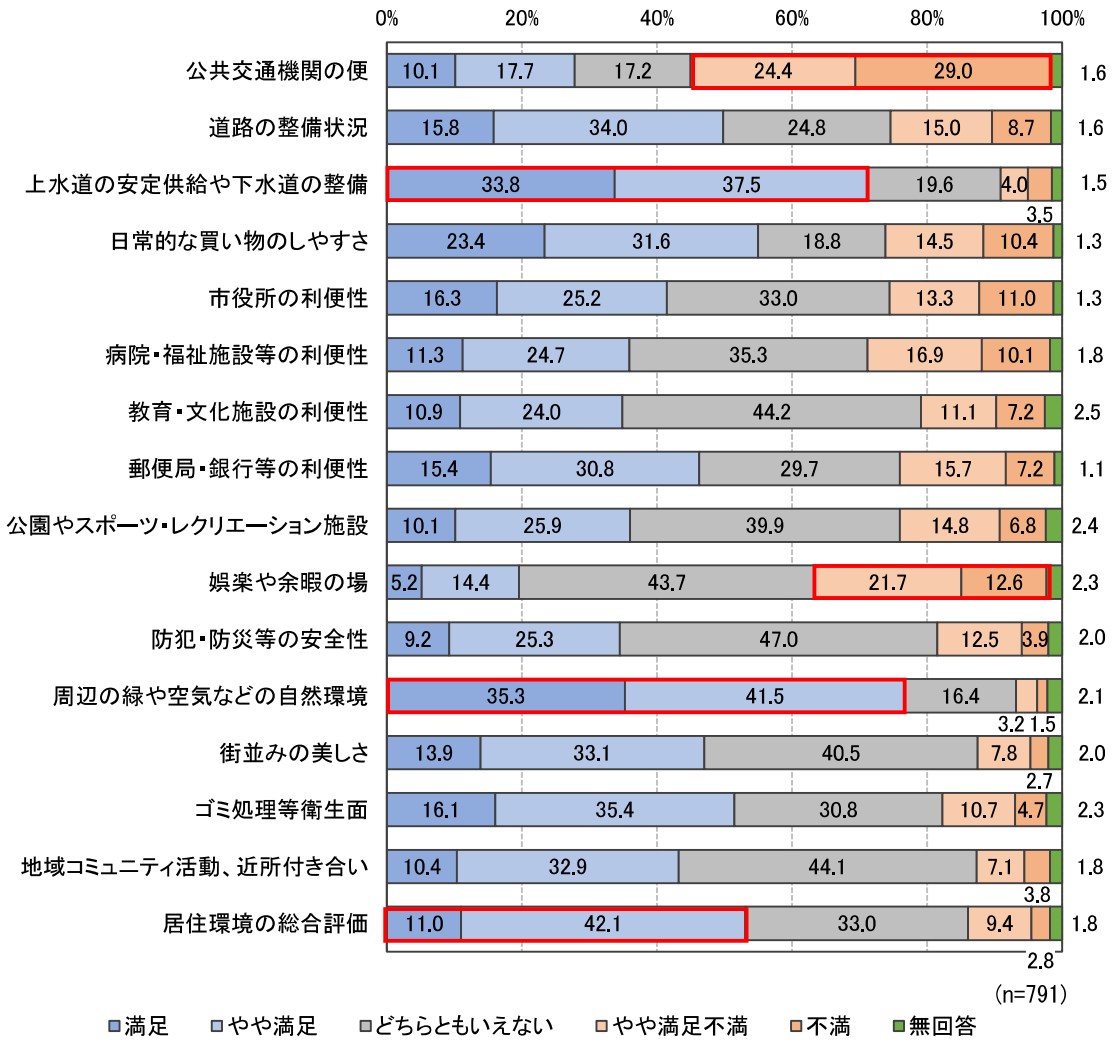


図 3-7　住環境の満足度

（２）将来の居住意向

①　居住継続のための重要な要素

現 状	バリアフリー化や耐震性の確保が重要と考えている方が約５割となっている。 子育て世代では、ゆとりのある間取りや住宅の広さが重要と考えている方が約５割となっている。

居住を継続するための重要な要素では、全体として「バリアフリー化」（50.7%）や「地震に対する耐震性の確保」（48.8%）が高い割合となっていますが、子育て世代（20 歳～39 歳）では、「ゆとりのある間取りや住宅の広さ」（53.5%）や「手頃な価格で購入できる」（41.7%）が高い割合となっています。

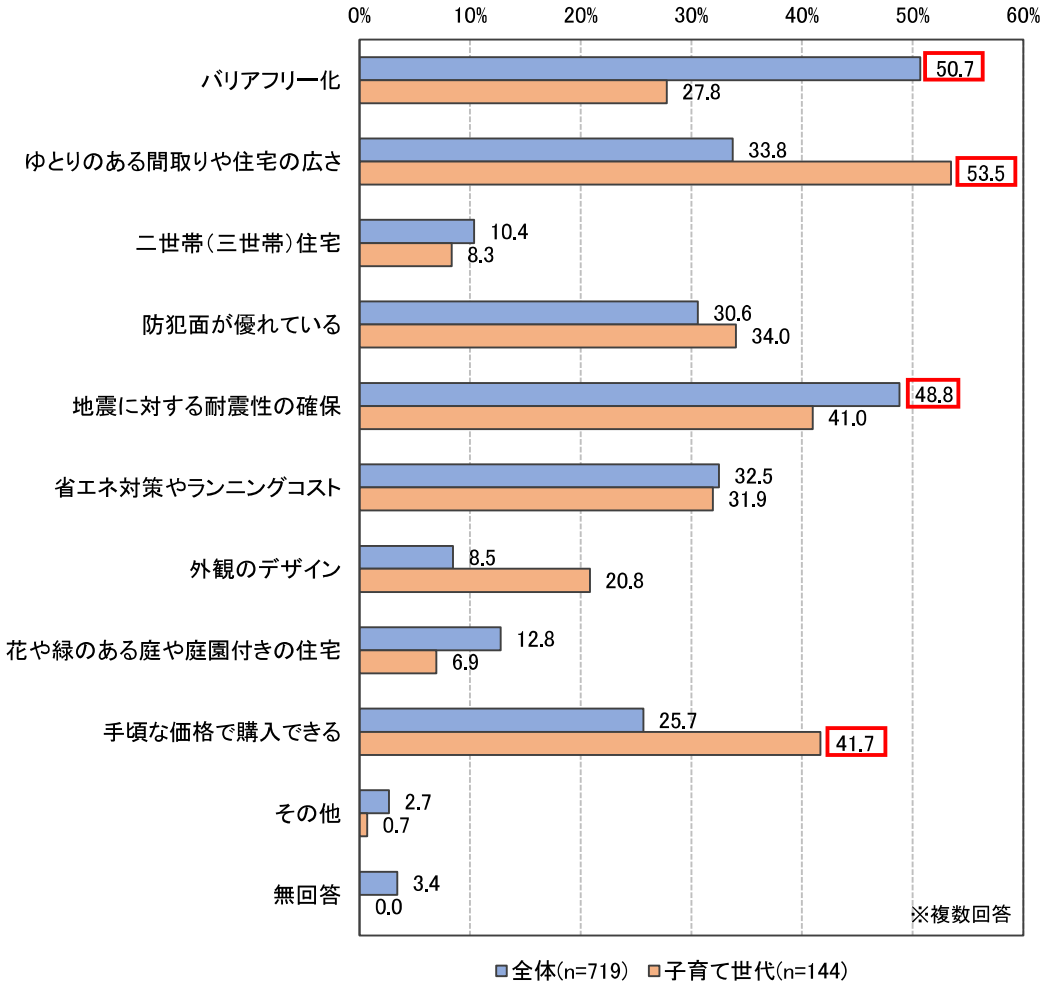


図 3-8　居住継続のための重要な要素

（３）市の住宅施策

①　住宅施策の「重要度」「満足度」

現 状	「高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改修への支援」への取組の重要度・満足度が高くなっている。

市が取り組む住宅施策について、「高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改修への支援」は重要度・満足度とも高く、「地震に対する住宅の耐震化への支援」、「空家の有効活用に対する支援」及び「空家等に関する情報提供・相談窓口の充実」は重要度は高いものの、満足度が低くなっています。

また、「若年世帯向け持家取得に対する支援」及び「若年単身者に対する住宅支援」については、重要度・満足度ともに低くなっています。

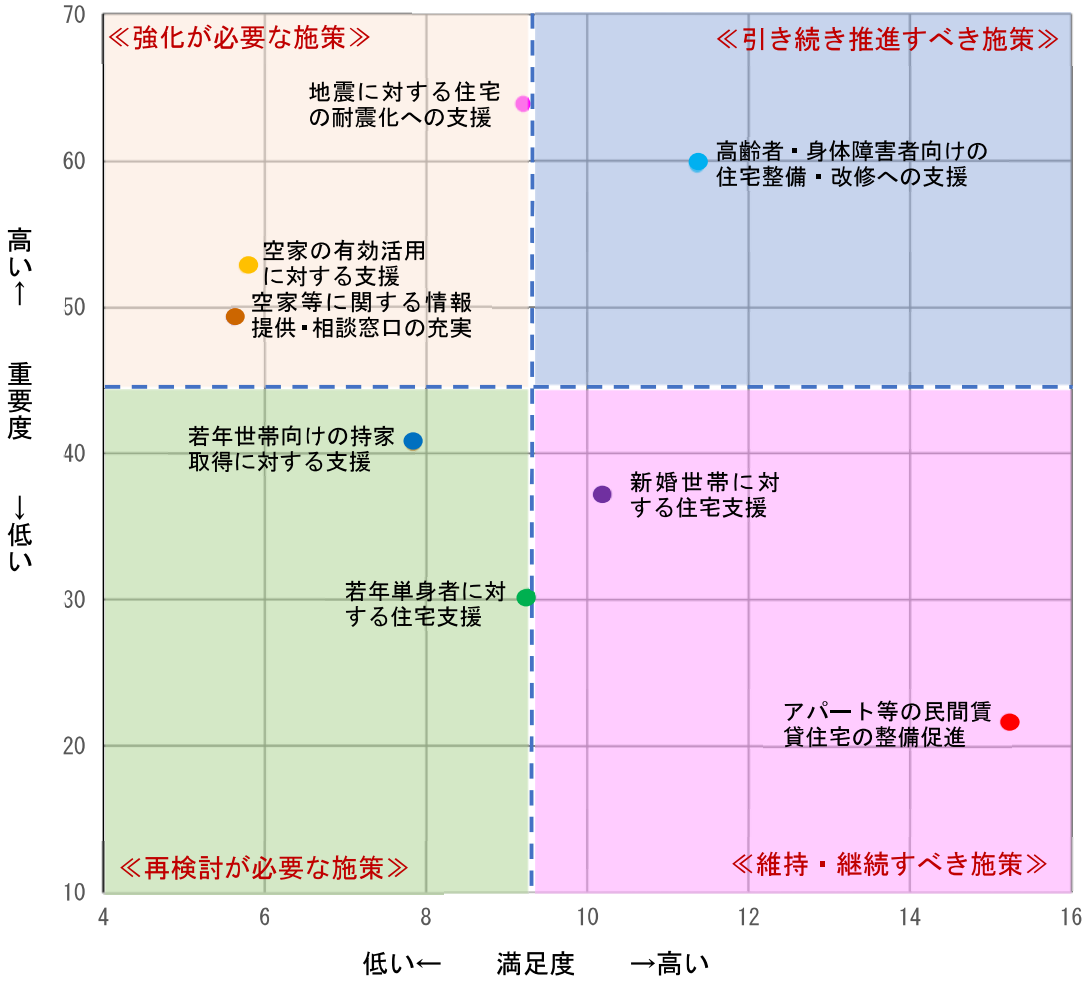


図 3-9　市の住宅施策の「重要度」「満足度」

②　耐震診断の実施有無等

現 状　耐震診断を実施していない方が約７割となっている。そのうち、約３割の方は経済面を理由としている。

持家の方の耐震診断の実施有無では、「受けたことがない」が 67.9%、「受けたことがある」が 15.7%と、耐震診断を「受けたことがない」が圧倒的に多くなっています。

耐震診断未実施の方の実施しない理由では、「耐震性が確保されている」（32.4%）と考えていますが、一方で「費用がかかる」（11.9%）や「耐震改修費用がない」（15.8%）といった経済面を理由とされている方も約３割となっています。

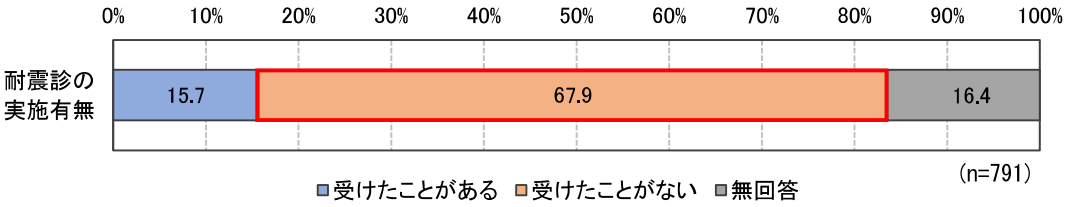


図 3-10　耐震診断の状況

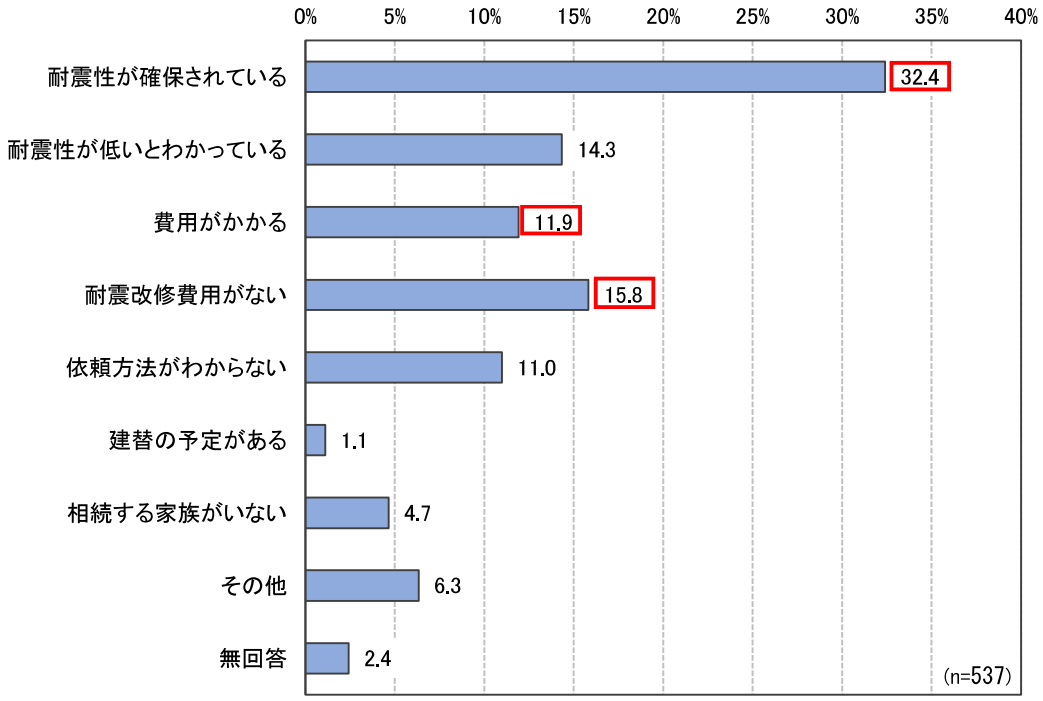


図 3-11　耐震診断を受けない理由

③　省エネ設備等の導入状況

現 状　エコキュートなどのヒートポンプシステムや二重サッシの断熱窓等の省エネ設備の導入は比較的進んでいるものの、太陽光発電等の再エネ導入率は低くなっている。

現在居住している住宅の省エネ・再エネ設備の導入状況では、「ヒートポンプシステム（エコキュートなど）」や「断熱窓（ペアガラス、二重サッシ）」等の省エネ設備の導入率が 30%以上と比較的進んでいるものの、全般的に太陽光発電システムをはじめとした再エネ設備の導入率は低い水準となっています。

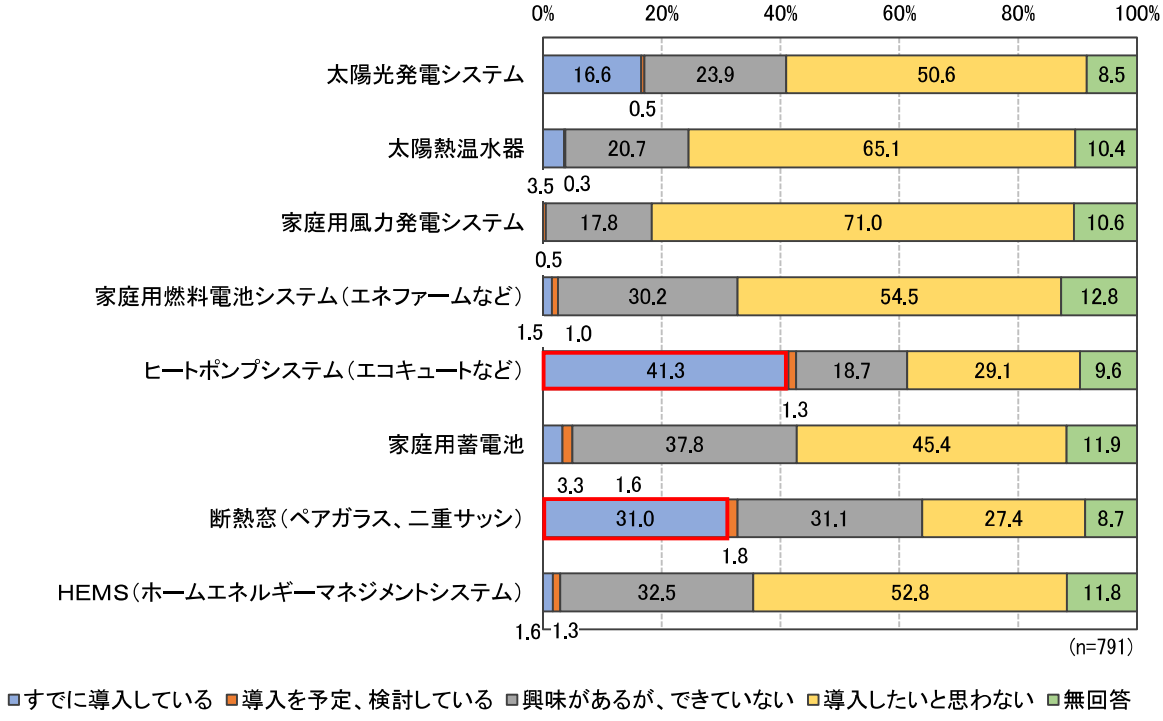


図 3-12　省エネ設備等の導入状況

エコキュート設置

④　市営住宅の必要性

現 状　市営住宅は、「低所得者用の住宅として必要」と考えている方が約７割となっている。

市営住宅の必要性については、「低所得者用の住宅として必要」など約７割の方が何らかの理由で必要性を感じており、特に、低所得者・高齢者・単身者用住宅として、また、若年世帯が持家に移るまでの仮住まいとして必要と感じている方が多くなっています。

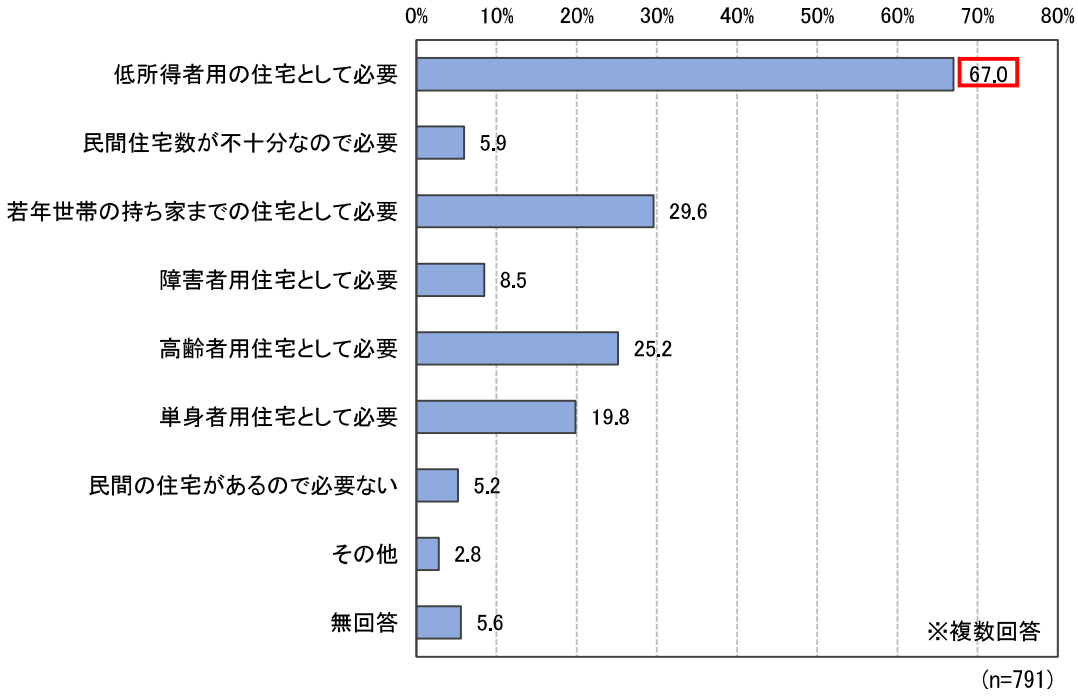


図 3-13　市営住宅の必要性について

＜下三草団地＞

＜小元団地＞

第４章

加東市住生活基本計画（前計画）の取組状況の検証

１　具体施策の取組状況
２　実施した成果と課題

第４章　加東市住生活基本計画（前計画）の取組状況の検証

１　具体施策の取組状況

前計画では、３つの基本目標に対し９つの施策方針を立て、各施策方針に対応した 19 の具体施策を設定しました。

具体施策の取組状況を整理したものが次のとおりとなります。

表 4-1　前回計画の各施策と取組状況　　取組：○実施済み、×未実施

基本目標	施策方針	具体施策	取組
誰もが安心して暮らせる住まいづくり	住宅セーフティネットの構築	①市営住宅における入居優先枠の実施の検討	○
		②市営住宅入居世帯の規模等に配慮した住み替えの促進	○
	公営住宅の整備等	③計画的な改善・維持修繕・建替等の推進	○
		④市営住宅のバリアフリー改修の促進	○
		⑤市営住宅の指定管理者制度等の導入検討	○
	高齢者や子育て世帯等への住宅確保支援	⑥高齢者や障害者対応住宅の普及のための相談窓口の設置検討	○
		⑦市営住宅における子育て世帯を対象とした団地間・住棟間住み替えの促進	○
安全で魅力あふれる住まい・まちづくり	災害や犯罪に強い住まい・まちづくり	⑧耐震診断、耐震改修の促進	○
		⑨防犯優良マンション認定制度等の防犯対策制度の普及	×
		⑩空家に対する適正な維持管理の働きかけ	○
	ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり	⑪人生いきいき住宅助成事業を活用したバリアフリー改修等の推進	○
	土地区画整理事業等の促進による魅力ある住宅地の提供	⑫東条地域の「天神東椅鹿谷土地区画整理事業」の促進	○
		⑬東条地域の「ひょうご東条ニュータウンインターパーク土地区画整理事業」の促進	○
		⑭社地域の梶原地区及び社西部地区における土地区画整理事業等の導入検討	×
		⑮滝野地域の北野地区における土地区画整理事業等の導入検討	×
		⑯滝野地域及び社地域の密集市街地の改善に向けた事業検討	×
	教育機関と連携した魅力的な住まい・まちづくり	⑰兵庫県加東市と国立大学法人兵庫教育大学との連携協力に関する協定に基づく、まちづくりのための連携	○
環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり	環境と共生する住まいづくり	⑱環境共生型の住宅づくりの普及啓発	○
	地域の特性を活かした美しいまちなみづくり	⑲地区計画・建築協定等の活用	○

２　実施した成果と課題

前計画では、設定した 19 の具体施策に対して 15 項目について実施できましたが、「防犯優良マンション認定制度等の防犯対策制度の普及」をはじめ、４つの項目が未実施となりました。

なお、実施した各施策に対する成果と課題を整理すると、次のとおりとなります。

（１）基本目標１：誰もが安心して暮らせる住まいづくり

具体施策		実施した成果と課題
①	市営住宅における入居優先枠の実施の検討	入居を希望される方で高齢者・障害者・子育て世帯・外国人等の優先入居の検討を行った。しかし、優先入居対象者の割合が多いことから、今後は、あらかじめ優先枠を設けた募集を実施するのではなく、入居希望者に対して居住者ニーズに合った供給方法等について検討する等、住宅セーフティネットの強化が必要である。
②	市営住宅入居世帯の規模等に配慮した住み替えの促進	子の出生・成長による同居人数の増減や、身体の機能上の制限を受け、住宅の住み替えが必要な場合は、必要に応じて住み替えを実施した。
③	計画的な改善・維持修繕・建替等の推進	市営住宅長寿命化計画や公共施設等総合管理計画に基づき計画的な修繕及び市営住宅の整備を実施した。（６団地１６棟）また、老朽化が著しかった小元団地の建替事業を実施し、新たに４８戸の居住性が優れた住宅を確保した。
④	市営住宅のバリアフリー改修の促進	入居者の高齢化に伴うバリアフリー化の実施（ユニットバス化）を行い、居住性の向上を図った。 今後は、給湯設備の取替等、居住者ニーズに合わせた市営住宅の居住性の向上に資する取組の強化が必要である。
⑤	市営住宅の指定管理者制度等の導入検討	本市では市営住宅の管理戸数が少なく、老朽化した政策空家が多いことから、現状での導入は難しい状況である。 そのため、今後の市営住宅の状況を総合的に踏まえて、再度検討を行う必要がある。
⑥	高齢者や障害者対応住宅の普及のための相談窓口の設置検討	高齢者や障害者対応住宅の情報提供として、健康福祉部と連携を行い、高齢者・障害者の方が入居できる市営住宅の案内を実施した。
⑦	市営住宅における子育て世帯を対象とした団地間・住棟間住み替えの促進	子の出生・成長による同居人数の増減や、身体の機能上の制限を受け、住宅の住み替えが必要な場合は、必要に応じて住み替えを実施した。【再掲】

（２）基本目標２：安全で魅力あふれる住まい・まちづくり

具体施策		実施した成果と課題
⑧	耐震診断、耐震改修の促進	市内各所への耐震診断 PR を行った結果、平成２７年度からの６年間において 90 戸（木造：85 件、非木造：５件）の耐震診断に対する補助を実施した。また、耐震改修工事費用や建替費用の補助も行う等、ストックの耐震化を推進している。
⑨	防犯優良マンション認定制度等の防犯対策制度の普及	未実施。
⑩	空家に対する適正な維持管理の働きかけ	平成 29 年度に「加東市空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制、管理不全な空家等の防止・解消、空家等の有効活用、推進体制の構築の４つの柱で施策を展開している。
⑪	人生いきいき住宅助成事業を活用したバリアフリー改修等の推進	平成 25 年度に公園トイレのバリアフリー化、市街地内の市道の歩行帯整備（カラー舗装）を行い、令和２年度に社地区の観音寺トイレのバリアフリー化を実施した。 また、住宅については、高齢者や障害者が住み慣れた住宅で安心して健やかに生活が送れるように、玄関・廊下・浴室・トイレ等の手すり設置や段差解消を実施した。 （令和２年度：一般型３件・特別型９件を実施）
⑫	東条地域の「天神東掎鹿谷土地区画整理事業」の促進	東条地域の「天神東掎鹿谷土地区画整理事業」として、平成 21 年に仮換地指定後、基盤整備工事を完了させ、保留地販売に取り組んでいる。
⑬	東条地域の「ひょうご東条ニュータウンインターパーク土地区画整理事業」の促進	公園設備や交流施設を設置し、平成 29 年に用地が完売した。 また、事業開始から令和２年度までに人口が 1,877 人増加した。
⑭	社地域の梶原地区及び社西部地区における土地区画整理事業等の導入検討	両地区ともに土地区画整理事業は未実施である。 梶原地区では民間開発が実施された結果、人口が 152 人増加した。 社西部地区では市道を設置し、民間開発が実施されている。
⑮	滝野地域の北野地区における土地区画整理事業等の導入検討	北野地区は土地区画整理事業が未実施である。しかし、民間開発が実施された結果、人口が 210 人増加（平成 25 年３月～令和３年３月）した。

具体施策		実施した成果と課題
⑯	滝野地域及び社地域の密集市街地の改善に向けた事業検討	未実施。
⑰	兵庫県加東市と国立大学法人兵庫教育大学との連携協力に関する協定に基づく、まちづくりのための連携	連携協力に関する連携内容については、関係各課が大学と調整のうえ、各種取組を推進している状況である。

（３）基本目標３：環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり

具体施策		実施した成果と課題
⑱	環境共生型の住宅づくりの普及啓発	平成 23 年度から平成 27 年度までは住宅用太陽光発電システム設置補助金を、平成 28 年度からはエコハウス設備設置補助金を交付し、市内住宅への省エネ・創エネ・蓄エネ設備の導入を推進している。 また、市が実施する環境関連イベントにおいても、住宅への省エネ・創エネ・蓄エネ設備の導入、環境にやさしいライフスタイルの選択等に関する普及啓発活動を行っている。
⑲	地区計画・建築協定等の活用	自然景観と調和した住まい・まちづくりとして、天神・掎鹿谷地区の土地区画整理地内において、地域産業の振興を図りつつ、周辺環境と調和のとれた良好な居住環境を形成するため、「天神東掎鹿谷地区地区計画」を決定した。（平成 26 年３月 24 日） また、高岡地区の一部の既存事業所集積地において、地域産業振興のため、工業土地利用を促進することを目的とした「高岡地区地区計画」を決定（平成 30 年３月 27 日）するとともに、社地区において、まちの拠点として都市機能を集積するため、「矢ノ元地区地区計画」を決定した。（令和３年３月 31 日）。

＜小元団地　建替事業＞

※実施した成果に関わる写真挿入予定

第５章

住宅政策にかかる課題

課題１　災害に強い住まい・まちづくり
課題２　既存住宅の老朽化対策と空家の活用・適正な維持管理
課題３　人口構造・世帯の変化に対応した住宅政策の展開
課題４　住宅セーフティネット機能の強化
課題５　住生活産業の活性化と良好な住宅ストックの確保
課題６　社会環境の変化への対応

第５章　住宅政策にかかる課題

これまで述べてきた本市の住宅・住環境を取り巻く現況や、市民アンケート調査結果からの要点を抽出・整理すると、以下のような課題が挙げられます。

課題１　災害に強い住まい・まちづくり

阪神・淡路大震災や東日本大震災等、想定をはるかに超える大地震や、異常気象によるこれまでに類のない風水害等に対して、人命や財産を守るうえで、住まいとまちの安全性を確保することは、重要な課題です。

市民が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、防災対策の充実を図るとともに、耐震性、耐久性、そして安全性に優れた住宅の整備や制度の周知等に努め、災害に強い安全で快適に暮らせる住まい・まちづくりを進めて行くことが必要です。

課題２　既存住宅の老朽化対策と空家の活用・適正な維持管理

適正な維持管理がされていない空家の増加は、防災力の低下、防犯・衛生面の悪化による周辺住民の住環境の悪化を招くことが想定されます。

そのため、利用可能な空家の流通を促しつつ、空家の適正な維持管理及び活用を促進することによる防災力の向上や犯罪発生の抑制を図ることが必要です。

また、地域住民の協働による防犯に関する取組強化等も必要です。

課題３　人口構造・世帯の変化に対応した住宅政策の展開

本市では、現在、約４万人の人口を維持してきていますが、将来的には減少傾向に転じ、また、少子高齢化も進行し続けることが予測されています。

特に、若い世代が少なくなることにより、将来的な生産年齢人口が減少し、労働力不足や税収の低下等、地域経済の活力維持への影響等も懸念されます。

そのため、住宅・住環境面では、若者や子育て世代が安全・安心・快適に過ごすことができる取組を推進することで、多くの若者や子育て世代の定住を図っていくことが必要です。

課題４　住宅セーフティネット機能の強化

本市では、ひとり親世帯や高齢者世帯、最低居住面積水準未満世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が増加傾向であることから、市営住宅や民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図ることが必要です。

特に、市営住宅については、老朽化した団地も多く見られることから、計画的な長寿命化対策や居住性の向上を図る取組を進めていくことも必要です。

課題５　住生活産業の活性化と良好な住宅ストックの確保

本市では、持家が多いことから、長く住み続ける住宅として、良質な住宅が求められています。そのため、省エネ設備の導入やリフォームによる住環境の向上等を図る取組を進めていくことが必要です。

また、民間賃貸住宅の増加が顕著であることから、民間事業者等と連携し、子育て世代や高齢者世帯等、それぞれのライフスタイルやライフステージに適した住宅ストックの提供を促進する各種取組を進めていくことが必要です。

課題６　社会環境の変化への対応

新型コロナウイルス禍を契機とする多様な働き方や暮らし方に対応し、二地域居住や地方居住等、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観がもたらされています。

こうした変化を契機と捉え、住宅政策面では、定住・移住者向け支援の強化やICT・IoT等を駆使した定住・移住者の働きやすい住環境づくり等を進め、本市の豊かな自然環境を売りにし、定住・移住希望者を呼び込み、将来にわたる地域活力の維持・向上につなげていくことも必要です

第６章

住宅政策の基本方針

１　基本理念と基本目標
２　施策体系と基本施策
３　重点施策

第６章　住宅政策の基本方針

１　基本理念と基本目標

（１）基本理念

第２次加東市総合計画（平成 30 年度～令和９年度）では、「山よし！技よし！文化よし！夢がきらめく☆元気なまち 加東」をまちの将来像に掲げ、これを実現するための基本的な方向性として、「ひとづくり」・「くらしづくり」・「まちづくり」と、効率的かつ効果的で持続可能な「行政経営」を加えた「協働」によるまちづくりの推進が掲げられています。

住宅政策においても、子育て世代や住宅確保要配慮者への支援等による「ひと」との関わり、新たな日常や人口構造の変化が及ぼす「くらし」との関わり、災害や空家対策等による「まちづくり」との関わり等、様々な場面で「ひと」・「くらし」・「まち」と連動した政策展開が必要とされています。

こうしたことから、本計画の基本理念を以下のとおり掲げ、効果的な住宅政策を展開することで、本市が目指すまちづくりの実現につなげていくこととします。

基本理念：だれもが健やかに暮らし続けられる住みよいまち　加東
～安全・安心・快適な住まい・住環境を目指して～

さらに、本理念に基づき、本計画に掲げる住宅施策を着実に進めることで、国際社会共通の目標である「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に貢献していくことを目指します。

〔参考：SDGs とは〕

SDGs とは、２０１５年９月の国際サミットにおける２０３０年までの長期的な開発の指針に示された国際社会共通の「持続可能な開発目標」であり、「持続可能で、誰一人取り残さない」社会の実現のため、17 のゴールと 169 のターゲットを定めたものです。

（２）基本目標

本市の住宅政策における基本課題を認識したうえで、基本理念を実現するため、以下の３つの基本目標を定めます。また、SDGｓの達成に向けて、あらゆる主体と協働したまちづくりを進めることから、各基本目標に関連する主なゴールを示します。

基本目標１　災害に強く安全に暮らせる住まい・住環境づくり

自然災害の頻発・激甚化に対応できる災害に強い住まいづくりとして、住宅の耐震化や危険性の高い区域での立地抑制等、安全な住まい・住環境づくりを進めていきます。また、管理不全な空家等は、防災・防犯の観点から対策を進め、地域の安全確保を目指します。

基本目標２　だれもが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

良質な住宅を維持するため、バリアフリー化や換気設備等の新しい住宅設備の導入、社会的要求や居住者ニーズに対応した住宅改修の促進を図り、誰もが安心して住み続けられる住まい・住環境づくりを進めていきます。また、外国人や高齢者世帯等、住宅確保要配慮者の増加に対応して官民が一体となって住宅セーフティネット機能の強化を目指します。

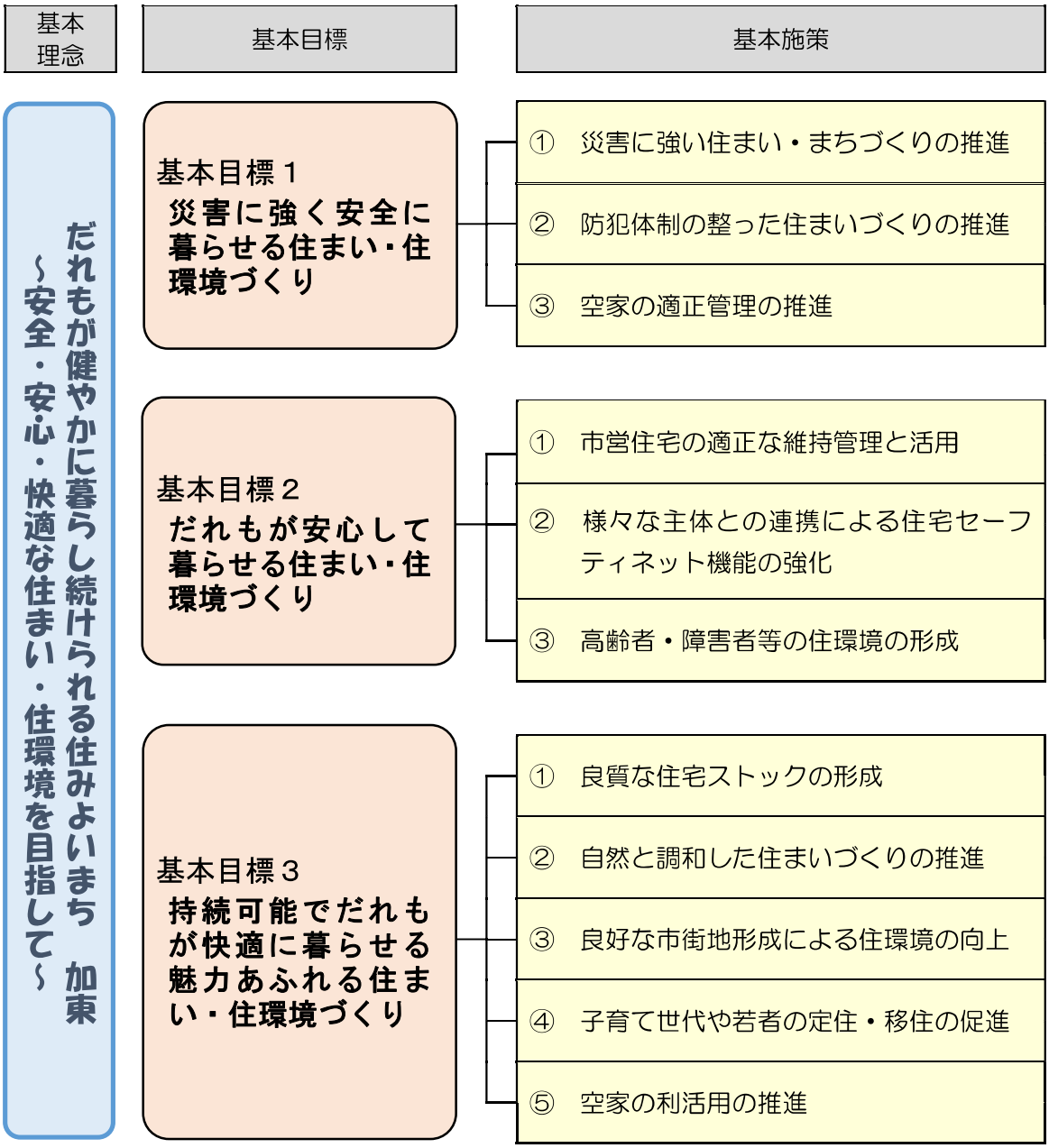
基本目標３　持続可能でだれもが快適に暮らせる魅力あふれる住まい・住環境づくり

豊かな自然環境に恵まれた地域環境や高度な教育施設の立地環境を活かしつつ、新たな日常への対応や環境に配慮した省エネ化した住宅供給・改修を図ることで、子育て世代や若年世帯の定住・移住者が魅力を感じる住まい・住環境づくりを進めていきます。また、民間事業者等と連携し、良質な住宅ストックの情報提供、住宅流通の活性化を図り、空家をはじめとした住宅の利用循環の形成を目指します。

２　施策体系と基本施策

（１）施策体系

本計画では、本市の目指す住まい・住環境の実現に向けて、１１の基本施策を展開します。



（２）基本施策

■基本目標１　災害に強く安全に暮らせる住まい・住環境づくり

①　災害に強い住まい・まちづくりの推進

地震に強い住宅ストックの形成を促進するため、旧耐震基準住宅（昭和 56 年５月以前着工の住宅）に対する耐震化の支援と支援制度の PR を推進します。また、大規模な災害発生時に必要となる住まいでは、加東市地域防災計画に準じて住まいの確保を支援します。

具体施策	**●耐震診断、耐震改修の促進【拡充】** 耐震診断助成制度の普及啓発を推進し、耐震性が低いと診断された旧耐震基準住宅の耐震性を確保するため、耐震改修計画の策定、耐震改修工事、建替えを行う費用の支援制度を継続するとともに、制度の更なる活用のための PR を実施します。 **●災害時の速やかな住まいの確保【継続】** 大規模災害発生時には、加東市地域防災計画の定めるところにより、速やかに応急仮設住宅による住まいの確保ができるよう、建設可能な土地及び戸数を把握します。

②　防犯体制の整った住まいづくりの推進

住宅の防犯対策制度の啓発や地域の防犯性の向上を図るとともに、警察との協力のもと、地域住民による防犯活動の支援・啓発を促進します。

具体施策	**●住まいの防犯対策の啓発【継続】** 犯罪の起こりにくい住まい・住環境を形成するため、住宅における防犯への配慮事項を示した「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」や犯罪に遭いにくい構造・設備の普及啓発を図るとともに、地域住民の防犯に関する取組に対する支援を推進します。

③　空家の適正管理の推進　重 点

加東市空家等対策計画に基づき、空家の発生抑制や管理不全な空家等の解消に取り組みます。

具体施策	**●「空家等対策計画」に基づく空家の適正管理の推進【拡充】** 空家等になる前に、ホームページや市広報等を利用し建築物所有者等への意識啓発を実施するとともに、管理不全な空家等の修繕費や除却費用の補助等の支援を実施します。

KPI（重要業績評価指標）	現状	R14（目標）	出典
住宅の耐震化率	86.5%（H30）		県住生活の成果指標
簡易耐震診断の件数	14 件（R2）		実績値
住宅の耐震化補助の件数	4 件（R2）		実績値
市営住宅の災害想定区域内の戸数割合	144 戸（R3）		実績値
危険空家の件数	39 件（R2）		空家調査結果

■基本目標２　だれもが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

①　市営住宅の適正な維持管理と活用

市営住宅のセーフティネットとしての役割の重要性を鑑み、適正な修繕及び整備を図りつつ、高齢者や障害者等が安全安心な日常生活を送れるように配慮するとともに、入居者の生活スタイルに合わせた改修や住み替え等の実施を図ります。また、入居率・応募率の低い団地の有効活用を推進します。

具体施策	**●市営住宅の計画的な改善・維持修繕等の推進【継続】** 市営住宅長寿命化計画に基づく老朽化対策を進めるとともに、ユニットバスへの改修や台所・浴室・洗面の３箇所給湯の整備、電気コンロ用コンセントの整備、和室の洋室化、換気扇の設置等の居住性向上を推進します。 **●市営住宅のバリアフリー改修の促進【拡充】** 高齢者や障害者に配慮した居室内や共用部分への手すりの設置及び段差解消、敷地内の段差解消等のバリアフリー化を推進します。 **●市営住宅入居世帯に合わせた改修や住み替えの促進【継続】** 古い建物の設備や仕様を現在の生活スタイルに合わせた改修や、入居している世帯が、子の出生・成長等による同居人数の増減や身体の機能上の制限を受け、住宅の住み替えが必要な場合に、その必要に応じて団地間・住棟間での住み替えを促進します。 **●団地別・住棟別の活用方針の検討【新規】** 入居率・応募率の低い団地については、お試し移住用の住宅、学生用・外国人用のシェアハウスやリモートワークのワークスペース等としての利用を検討します。

②　様々な主体との連携による住宅セーフティネット機能の強化　重 点

入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅登録制度）の普及を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進や、外国人居住者の受け入れ・共生の円滑化等を図ります。

具体施策	**●住宅確保要配慮者の居住支援（仕組みづくり）の検討【新規】** 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、市と不動産関係団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を実施する居住支援の仕組みづくりを検討します。 **●入居・住まいに関する多言語での情報提供【拡充】** 増加する外国人居住者の受け入れ、共生の円滑化を図るため、不動産関係団体等と連携し、多言語による情報提供や住まい方のマナー・ルール等を記したパンフレットの発行等を推進します。 **●住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知【新規】** 住宅確保要配慮者の入居に関する貸主・借主双方に対する相談窓口の設置や制度による支援についての情報提供サービスの充実を推進します。

③　高齢者・障害者等の住環境の形成

高齢者や障害者が住み慣れた住宅で安心して健やかに生活が送れるようにバリアフリー等の改修を誘導するため、改修へのアドバイスや支援制度の紹介等を実施する相談体制の構築を推進します。

具体施策	**●人生いきいき住宅助成事業を活用したバリアフリー改修等の推進【継続】** 高齢者や障害者が居住する住宅の玄関・廊下・浴室・トイレ等の手すり設置や段差解消を実施する、加東市人生いきいき住宅助成事業を普及啓発し、バリアフリー等の改修を促進します。 **●高齢者や障害者対応住宅の普及のための相談対応【継続】** 加東市住まいの改良相談員等と連携し、高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化への支援・改修へのアドバイスや支援制度の紹介等を実施する相談体制を構築します。

KPI（重要業績評価指標）	現状	R14（目標）	出典
既存住宅のリフォーム実施率	32.2%（H30）		住宅土地統計調査
市営住宅のバリアフリー化率			実績値
セーフティネット住宅の登録戸数	12 戸（R3）		兵庫県住宅建築総合センター
外国人労働者に対する住宅提供（行政）	24 戸（R3）		実績値
長寿命化計画に基づく計画修繕実施率			実績値
地域コミュニティ活動・近所付き合い満足度	43.3%（R3）		アンケート結果

■基本目標３　持続可能でだれもが快適に暮らせる
魅力あふれる住まい・住環境づくり

①　良質な住宅ストックの形成

省エネ、創エネ、畜エネに配慮した住宅の建築、改修及び設備の導入を支援、普及啓発する活動を実施し、良質な環境にやさしい住宅ストックの形成を促進します。

具体施策	**●環境にやさしい住宅づくりの普及啓発【拡充】** 環境共生住宅（「地球環境の保全」、「周辺環境との親和」、「健康で快適な居住環境」の３要素を満たす住宅）の建築や改修及び設備の導入を支援するとともに、市が実施する環境イベント等において、環境共生住宅や環境にやさしいライフスタイルの選択等に関する普及啓発活動を実施します。

②　自然と調和した住まいづくりの推進

本市の豊かな自然を維持保全しつつ、自然と共生する潤いある住生活を送れる住宅・住環境づくりを進める一方、人口減少や産業の衰退がみられる地域の活性化に取り組みます。

具体施策	**●地区計画・建築協定等の活用・自然環境と調和した住まい【継続】** 地区計画や建築協定等を活用し、地域の人々にうるおいと安らぎを与える魅力あるまちなみ誘導を図るとともに、公園や緑地を適切に配置し、自然景観と調和した住まい・住環境づくりに取り組みます。 **●市街化調整区域における「新規居住者の住宅区域」の指定【新規】** 市街化を抑制すべき市街化調整区域内で、人口が減少している地域の課題を解決するため、兵庫県で創設された「特別指定区域」制度を活用した新規居住者の受け入れにより、集落の活力維持に取り組みます。

③　良好な市街地形成による住環境の向上

道路、公園等の都市施設の整備や市街地整備事業の進展を図り、火災や地震に対し安全で安心な居住環境の創出に努めることにより、周辺地域から選ばれる魅力ある居住環境の形成を目指します。

具体施策	**●新たな需要に対応した宅地供給の検討【継続】** 密集市街地の改善や人口及び世帯の増加が見込まれる地区での計画的な市街地の整備を推進します。

④　子育て世代や若者の定住・移住の促進　重 点

兵庫教育大学を活用し、学生と地域の交流や社会教育分野での連携協力の強化を通じて若者が集い、活動するとともに、働く世代や新婚世帯等を本市に定住・移住させ、活力あるまちとするための施策を推進します。

具体施策	**●兵庫教育大学との連携協力に関する協定を活用した住宅・住環境施策の展開【継続】** 兵庫教育大学と本市の包括的な連携協力協定を活かし、学校教育や社会教育分野での連携協力を強化するとともに、学生のシェアハウスや交流の場等として空家を活用しコミュニティの活性化を図る等、学生の地域貢献を条件とした家賃補助の支援を行う等の様々な施策の検討を行うことにより、大学と地域の良好なパートナーシップの形成に向けた取組を推進します。 **●働く世代、新婚世帯への住宅取得支援【拡充】** 本市に定住・移住しようとする働く世代や新婚世帯に対し、住宅の取得の補助を実施します。また、不動産関係団体と連携し、低廉で良質な既存住宅を提供できる流通体制の構築を検討するとともに、高齢者等が所有する住宅を、ゆとりある広さを求める子育て世代等に売却・賃貸することで、高齢者・子育て世代双方のニーズにあった住み替えを促進します。

⑤　空家の利活用の推進　重 点

空家の流動化を促し、有効に活用していくための加東市空家等情報登録制「空家バンク」の運用を図るとともに、地域活力の維持・向上を図るため、空家等を地域の資源と考え、定住・移住促進、コミュニティの場としての活用を推進します。

具体施策	**●民間と連携した空家バンクの円滑な運用【新規】** 空家バンクの登録物件の売買又は賃貸契約時の交渉や契約書の作成等の仲介業務、空家等に係る賃貸又は売買価格の査定のための物件調査業務、空家バンク制度の PR や空家バンクへの登録の斡旋・情報提供の業務等を市内の不動産関係団体等と連携し、空家バンクの円滑な運営の取組を実施します。 **●空家を活用したサテライトオフィス等の導入【新規】** ポストコロナ時代の働き方・暮らし方の変化に対応して、通信を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方が可能なテレワーク拠点やサテライトオフィス等としての活用を促進します。

KPI（重要業績評価指標）	現状	R14（目標）	出典
最低居住面積水準未満世帯の割合	7.5%（H30）		住宅土地統計調査
長期優良住宅の取得割合			北播磨県民局 まちづくり建築課
移住補助の利用件数	28 件（R2）		実績値
市外からの移住者数	34 人（R2）		実績値
既存住宅のリフォーム実施率【再掲】	32.2%（H30）		住宅土地統計調査
省エネルギー対策をした住宅ストックの割合	28.6%（H30）		住宅土地統計調査
空家バンクの登録件数			実績値

３ 重点施策

重点施策１ 空家の適正管理の推進

本市では、所有者の高齢化とともに相続ができていない物件や二次的空家、解体費用が捻出できない等の理由で管理されていない空家が多くなっています。

周辺の住環境に悪影響を及ぼすような空家が発生した際は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「加東市空家対策計画」に基づき、所有者に対して適正管理や除却を促します。

①所有者等への意識啓発

周辺の居住環境に悪影響を及ぼすような空家等になる前に、市広報やチラシの配布、ホームページ等による情報提供等を行い、所有者及び地域への予防意識の啓発を推進します。

②除却費用の補助の検討

管理不全な空家等に対する窓口相談の実施や、除却費用の補助等の実施を検討します。

重点施策２ 様々な主体との連携による住宅セーフティネット機能の強化

市営住宅は、住宅セーフティネットとして大きな役割を果たしていますが、今後の需要の大幅な増加等がなければ、管理戸数の増加は見込めない状況にあります。しかし、住宅確保要配慮者は、家賃滞納に対する不安、身寄りがないことによる緊急時への対応の不安、生活習慣や言語の相違等による意思疎通の困難性等により、民間賃貸住宅への入居が困難となることがあります。そのため、住宅確保要要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、住宅セーフティネットの一層の強化と周知を図ることが必要です。

①　居住支援の仕組みづくり

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、市の住宅部局や福祉部局及び不動産関係団体と連携し、住宅確保要配慮者の入居に関する貸主・借主双方に対する相談窓口の設置等の居住支援の仕組みづくりについて検討します。

②　住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知

本市では民間賃貸住宅の空家・空室が多いことから、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として登録を促進するため、制度の周知を図る情報提供サービスの充実を推進します。

重点施策３　子育て世代や若者の定住・移住の促進

子育て世代は、子の成長に応じて住み替えを行う場合があり、住宅の間取りや教育機関等、住まいと住環境により選択する傾向があります。また、若年世帯の状況として、３０歳未満の多くが共同住宅に住んでいますが、婚姻を機に徐々に一戸建てに移行していく傾向にあります。

本市に定住・移住しようとする働く世代や新婚夫婦に対して、住宅の取得支援や引越等の補助を行うとともに、空家や空室を活用したお試し住宅等の取組についても検討を行います。

①　働く世代、新婚生活者への住宅取得支援

本市に定住・移住しようとする働く世代や新婚世帯に対する補助金の活用を促進するため、ホームページ等による情報提供と周知を図ります。

また、不動産関係団体と連携し、低廉で良質な既存住宅を提供できる流通体制の構築を検討するとともに、高齢者等が所有する住宅を、ゆとりある広さを求める子育て世代等に売却・賃貸することで、高齢者・子育て世代双方のニーズにあった住み替えを促進します。

②　空家や空室を活用した住宅・住環境施策の展開

空家を活用した兵庫教育大学等の学生のシェアハウスや交流の場づくり、学生の地域貢献を条件とした家賃補助の支援等の学生の受け入れ環境づくり、お試し住宅による子育て世代や若者の入居環境の整備等の検討を行うことにより、若者が地域に定住しやすい環境づくりを推進し、若者が集い・活動する活気のあるコミュニティの形成を推進します。

重点施策４　空家の利活用の推進

空家の流動化を促進し、有効に活用していくためには、加東市空家等情報登録制「空家バンク」の運積極的な運用を図るとともに、空家を地域活力の維持・向上に役立てるため、空家を地域の資源と考え、定住・移住促進、コミュニティの場や学びの拠点等として活用することで、人口の増加や地域コミュニティの活性化等に役立てることが必要です。

①　民間と連携した空家バンクの円滑な運用

空家等の所有者に対し、空家バンクへの物件登録を働きかけるとともに、空家バンクの認知度向上を図るために、市広報やホームページへの掲載等による周知・啓発を図ります。

また、市内の不動産関係団体等と連携し、空家バンクの登録物件の売買又は賃貸契約時の交渉や契約書の作成等の仲介業務、空家等に係る賃貸又は売買価格の査定のための物件調査業務等の円滑な運営の取組を実施します。

②　空家を活用したサテライトオフィス等の導入

空家については、本市の豊かな自然環境の中で、ポストコロナ時代の働き方・暮らし方の変化に対応して、通信を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方が可能なテレワーク拠点やサテライトオフィス等としての活用を促進します。

また、農村地域での福祉の地域拠点づくり等の施策との連携によるまちづくりの観点からの周辺住民が集まる場の設置や住民が集まって住むグループホーム等、高齢者の住み替えによる空家の有効活用を検討します。

③　空家活用支援事業の推進

本市で空家を所有している方や賃貸・売却を考えている方へ空家バンクの物件登録を働きかけるとともに、市内にある空家に住みたい方、空家を活用して事業を始めたい方に対する情報提供や相談体制の充実に努めます。

また、市内にある空家等を有効活用するため、空家バンクに登録された物件を対象に、事業所又は地域交流拠点としての活用や若年世帯・子育て世代が入居する際に、空家の改修工事費等の一部を助成する空家活用支援事業制度の周知を図るとともに、制度の活用相談等の体制の充実を図ります。

第７章

市営住宅の供給方針

１　住宅セーフティネットにおける基本方針
２　市営住宅の供給方針

第７章　市営住宅の供給方針

１　住宅セーフティネットにおける基本方針

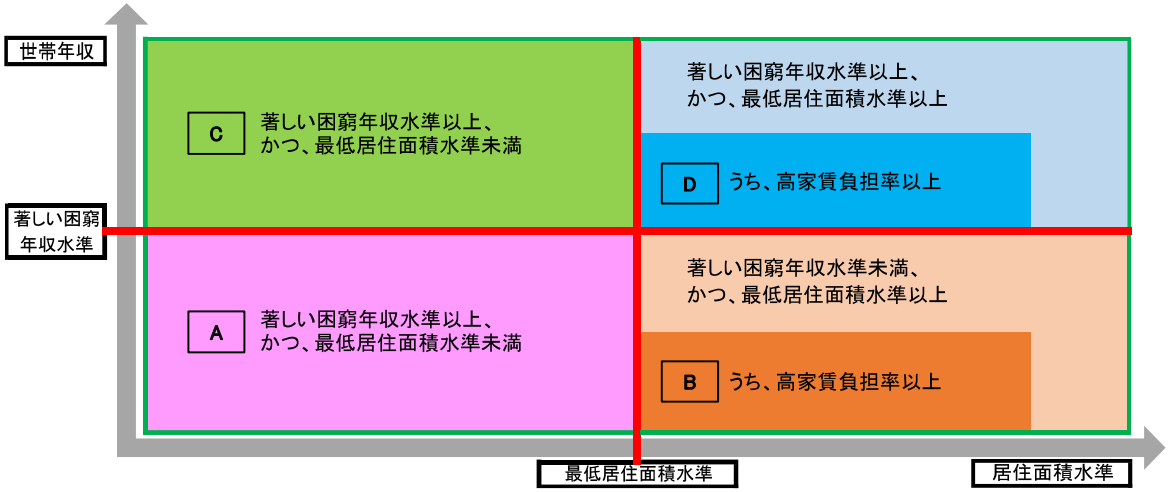
（１）住宅セーフティネットにおける基本方針

住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」では、住宅確保要配慮者に対する住宅供給のため、供給の目標設定や公的賃貸住宅の適切な供給の促進、入居する住宅管理の適正化等の必要な措置を定めています。

（２）特定のニーズを有する要支援世帯の推計

特定のニーズを有する要支援世帯とは、公営住宅の入居資格世帯数の中でも、世帯の年間収入や居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を４類型に区分し、各類型に該当する世帯数を「特定のニーズを有する要支援世帯」としています。

特定のニーズを有する要支援世帯については、公営住宅による居住の安定の確保を図るべき世帯として、住宅の供給に努めます。

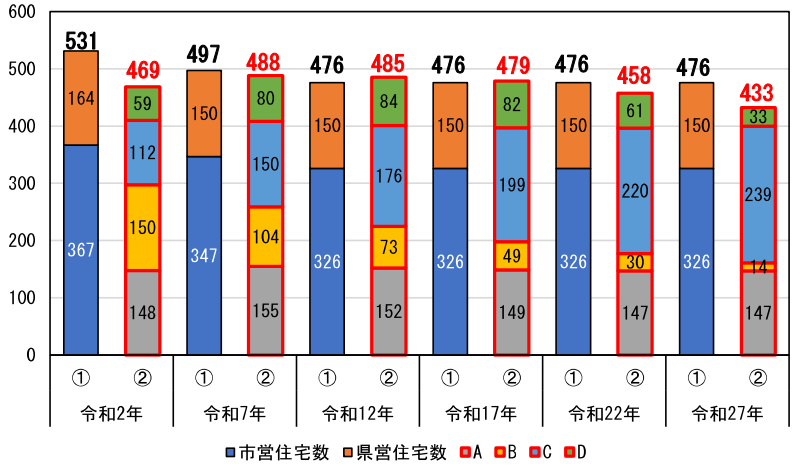


A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型
B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Ａと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型
D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型

図 7-1　特定のニーズを有する要支援世帯の 4 類型

（３）公営住宅の長期的な需要見通し

住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）により算出した「特定のニーズを有する要支援世帯」は、令和 7 年 488 戸でピークに達し、その時点において、公営住宅数が充足し、9 戸の余剰となります。令和 27 年においても、特定のニーズを有する要支援世帯は 433 世帯まで減少し、公営住宅数 43 戸の余剰が予測されます。



①公営住宅数：市営住宅数と県営住宅数の合計
②特定のニーズを有する要支援世帯数：A～D
A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数
C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数
D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

図 7-2　公営住宅と特定のニーズを有する要支援世帯の比較

２　市営住宅の供給方針

市営住宅は市内に 16 団地ありますが、浸水想定区域内や土砂災害警戒区域内の自然災害のリスクがある住宅も存在します。安全な市営住宅を提供していくために災害リスクの高い団地や耐震性が確保されていない団地については、入居者の住み替え後、順次用途廃止を行います。

今後も管理していく団地については、長寿命化、居住性向上や維持管理を行い、計画期間中に 326 戸の管理戸数を目標に管理・供給していきます。

なお、今後の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の見直しを行います。

第８章

計画の実現に向けて

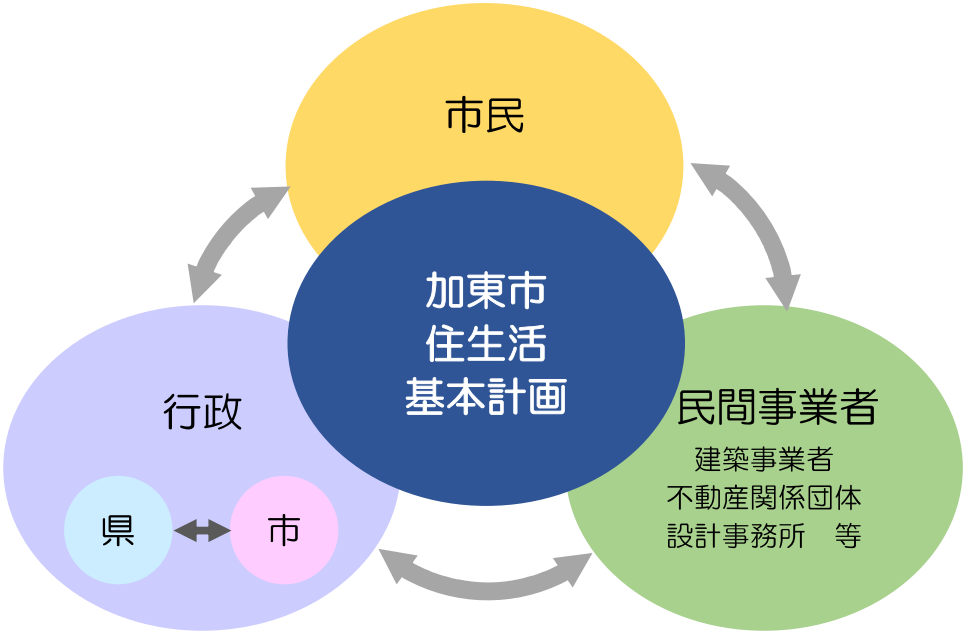
１　計画の推進体制の検討
２　計画の進行管理

第８章　計画の実現に向けて

１　計画の推進体制の検討

（１）施策推進にかかる役割分担

本計画の施策の推進に当たっては、市民や行政等の様々な主体を含めたより広範な取組を展開していく必要があります。そのためには、住まい・まちづくりの主役である「市民」、住宅の主要な供給者である「民間事業者」、住宅施策の立案と推進を行う「行政」といった様々な主体が、それぞれの役割を果たしつつ、各主体が対等の立場で相互に連携、協働していくことが重要です。



①　市民の役割

市民は、個人の多様な価値観に基づき、情報の適切な選択など健全な住宅市場での自立的な行動が重要であることを十分理解したうえで、自らの住生活の安定や向上に努めるものとします。

また、住宅が個人の資産のみならず、地域の環境、安全、景観及び文化等の重要な要素となる社会的性格を有することを十分に理解し、地域の良好な住環境形成の主要な担い手として、住まい・まちづくりに積極的に取り組むものとします。

②　民間事業者の役割

民間事業者は、住宅市場において主要な役割を担っており、自らの供給する住宅がその品質や性能及び将来にわたる地域の住環境の水準を決定するとともに、流通・管理等を含めた住宅関連サービスの提供が市民の豊かな住生活の実現を大きく左右することを十分認識したうえで、市民ニーズや地域のまちづくりに配慮して良質な住宅の供給を進めていくものとします。

また、消費者保護やコスト低減等、社会的要請に応じて、市民が適正な価格で多様な居住が選択できるよう、事業活動において正確かつ適切な情報の提供等を進め、健全な住宅市場の形成に努めるものとします。

③　市の役割

市は、自らの判断と責任に基づき、地域の個別のニーズに応じてきめ細やかに施策を展開していくものとします。とりわけ、福祉的要素のある施策や個々の地域に対する施策等は、地域の実情に応じて進めることが重要であり、市が主体的・自立的に取り組んでいくものとします。

④　県の役割

全県又は広域に展開する施策は、県が中心となり市と連携して取り組みます。また、モデル的・先進的な施策については、全県又は広域を対象として公平に展開するものは、県が中心となって実施し、地域固有の特性等に基づくものはその普及・拡大を図る意味から、市の取組を支援します。

（２）市民等と行政の協働による取組の推進

①　協働による取組の拡充

これからの住まいづくり・まちづくりにおいては、既存ストックを活かしながら、生活者の視点を踏まえたきめ細やかな取組を積み重ねていくことが重要となっています。そして、その具体的な取組に際しては、これまでの行政が主な担い手であるという発想から、市民・事業者等も担い手であるという発想への転換を図りながら、相互に役割を担うことが求められています。

よって、本計画の実現に向けては、市民・事業者等と行政が適切な役割分担のもと話し合い、協力しながら進めていく「協働」による取組を拡充していきます。

②　効率的かつ効果的な事業の実施

事業の実施に当たっては、既存のストックの有効活用や事業効果等を勘案し、効率的かつ効果的な事業の実施を図ります。

また、民間事業者の持つノウハウをはじめ民間活力を活用する等、新しい事業手法の導入についても検討します。

④　県の役割

本計画は、市民の住生活全般にかかわる計画であるため、これを実現していくために本市の重要な施策として、横断的な取組を推進します。

２　計画の進行管理

計画の進行管理にあたっては、各施策の進行状況をＰＤＣＡサイクルによって定期的に評価・検証します。また、今後の国の住まい・まちづくり政策の動向や社会経済情勢の変化、上位・関連計画の見直し等、必要に応じて成果指標や施策内容の見直しを行うものとします。