

第2回 加東市住生活基本計画策定委員会 次第

日時：令和3年11月2日（火）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) 現行計画の評価について
 - (2) 市民意向調査の結果について
 - (3) 第1回加東市住生活基本計画策定委員会の意見と反映について
 - (4) 加東市住生活基本計画骨子（案）について
 - (5) 加東市住生活基本計画（案）について
- 4 その他
- 5 閉会

配布資料

資料1：委員名簿

資料2：現行計画の評価

資料3：第1回住生活基本計画策定委員会の意見と反映

資料4：加東市住生活基本計画骨子（案）

資料5：加東市住生活基本計画（案）

資料6：新・加東市営住宅長寿命化計画の事業方針（案）

加東市住生活基本計画策定委員名簿

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	やすえだ ひでとし 安 枝 英 俊	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）	委 員 長
2	はっとり よしひろ 服 部 吉 博	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	くろさき みきや 黒 崎 幹 也	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	たけうち やすひこ 竹 内 安 彦	社地区代表区長 野村区長	市民代表（2号）	副 委 員 長
5	の せ ひかる 野 瀬 光	光明寺区長	市民代表（2号）	
6	ひらかわ よね かず 平 川 米 一	吉井区長	市民代表（2号）	
7	なかむら いさむ 中 村 男	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	みはら ひさみ 三 原 壽 美	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	はとおか まこと 波 戸 岡 誠	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）	

現行計画の評価について

基本目標	具体施策	取組評価	実施した内容・課題	方向性 (事務局案)	計画反映の方針	方向性 (委員会案)
誰もが安心して暮らせる住まいづくり	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、市営住宅の申込者は優先入居対象者の割合が多いことから、優先枠を設けた募集を実施していない。	△	入居申込者の変化に応じて見直しの検討を行っていく。	
	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、入居者の申請により必要に応じて住み替えを実施した。(平成24年度～令和2年度で2件)	○	引き続き実施する。	
	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適正配置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) 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。	○	各種計画に基づき、計画修繕や改修を行うとともに、入居率の低い団地についての活用方法を検討していく。	
	④市営住宅のバリアフリー改修の促進	○	入居者の高齢化や障害者に対応したバリアフリー化を実施(6戸)し、居住性の向上を図った。引き続き、エレベーターの設置や給湯設備の取替等の居住者のニーズに合わせた改修が必要である。	◎	高齢化に伴うバリアフリー化や古い設備の更新による更なる居住性向上を目指していく。	
	⑤市営住宅の指定管理者制度等の導入検討	○	市営住宅の管理戸数が少なく、廃止予定の老朽化した政策空家(25戸)が多いことから、現状での導入は難しい状況である。今後の市営住宅の管理戸数を総合的に踏まえて、再度検討を行う必要がある。	×	指定管理に限らず、管理の方法は必要に応じて検討していく。	
	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。	○	引き続き実施する。	
	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、入居者の申請により必要に応じて住み替えを実施した。【再掲】	○	引き続き実施する。	
安全で魅力あふれる住まい・まちづくり	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24年度から令和2年度の9年間に100戸の耐震診断に対する補助を実施した。 耐震改修工事費用や建替費用の補助(25戸)も行うなど、既存ストックの耐震化を推進している。	◎	加東市耐震改修促進計画と整合を図り、引き続き実施する。	
	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	×	制度に対する周知はできていない。制度を利用するにはマンションの計画段階から検討する必要があるため、周知の手法を検討していく。	×	防犯優良マンション認定制度の周知だけでなく、住宅の防犯に関する啓発を行っていく。	
	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。	◎	空家対策計画と整合を図り、引き続き実施する。	
	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	○	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・お風呂・トイレ等の手すり設置や段差解消を実施し、平成24年度から令和2年度の9年間に17件、一般型35件、特別型143件を実施した。	○	引き続き実施する。	
	⑫東条地域の「天神東持鹿谷土地区画整理事業」の促進	○	東条地域の「天神東持鹿谷土地区画整理事業」の促進として、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。	○	引き続き完売に向けて販売を行っていく。	
	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年には用地が完売した。 事業開始から現在の令和2年度までに人口が1,877人増加した。	—	事業完了	
	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74人増加した。 社西部地区では市道を整備し、民間開発が実施されている。	○	現行計画のように実施する地域の指定は行わないが、新たな住宅地の供給として区画整理事業は必要であるため、今後も引き続き実施を検討する。	
	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	×	土地区画整理事業は未実施であるが、民間開発が実施された結果、人口が142人増加した。			
	⑯社地域及び滝野地域の密集市街地の改善に向けた事業検討	×	両地区とも改善に向けた事業は未実施であるが、市街地における建築物の新築、増築、改築においては、それぞれの地域の用途ごとに都市計画法・建築基準法に準じて制限をかけることにより、周辺環境に適合した建築を促進している。	○	引き続き事業を検討していく。	
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	○	連携協力に関する内容については、各種イベントへの参加や各課所管の委員会の構成員となっただく等、関係各課が大学と調整のうえ、各種取組を推進している。	○	引き続き実施する。		
環 し 境 た と 住 共 ま い し ・ 地 ま 域 特 性 く を り 活 か	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(475件)を、平成28年度から令和2年まではエコハウス設備設置補助金(264件)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。 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などに関する普及啓発活動を行っている。	○	引き続き実施する。	
	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・持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、「天神東持鹿谷地区地区計画」を決定した。(平成26年3月24日) 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)	○	引き続き実施する。	

〔取組評価〕◎：十分に達成できた ○：概ね達成できた ×：達成できなかった 【方向性】◎：拡充 ○：継続 △：手法を変更して実施 ×：廃止 —：完了

第 1 回住生活基本計画策定委員会の意見と反映について

No.	内 容	事務局からの回答	住生活基本計画への反映 (事務局案)
1	若い世代や子育て世帯が加東市に残ってくれる施策が必要である。	加東市に定住・移住しようとする働く世代や新婚生活者に対して、住宅の取得などの支援に取り組んでいく。	○
2	外国人の受け皿となる住宅整備だけでなく、情報インフラの整備が必要でないか。	市営住宅の入居希望者の場合は、翻訳サイトや市に在籍している通訳を通じて意思疎通を行っている。	△
3	民間賃貸住宅では外国人が入居可能な場所について、偏りが生じている。外国人の受入体制・場所の検討、付き合いやゴミ出し問題についても検討してはどうか。	様々な言語に翻訳したごみカレンダーの作成や、民間賃貸住宅の賃貸人に対して、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の推進について検討する。	○
4	地域でコミュニティが希薄化しており、コミュニケーションをとれない方の増加や新規居住者と地元住民の共生が課題となっている。	様々な要因により自治会の参加率が減少している。人権協働課による自治会の支援と合わせて、コミュニティのつながり強化や活発化を図るため、市営住宅の空室や一戸建ての空家等を活用した、交流拠点の整備に係る支援についても検討する。	○
5	地域の中の問題解決には、専門性の高い対応や支援が必要である。	人権協働課の所管する地域担当連絡調整会の中で地域の様々な問題を持ち帰り、検討・対応を行っている。	△
6	高齢者の交通アクセスや空家の管理方法に課題があると思う。	公共交通の利便性向上に関する内容は、「加東市地域公共交通網形成計画」に委ねることとします。 空家の管理方法については、放っておく期間が長いほど再利用が難しくなることから、利用可能な空家の流通や空家バンクの登録を推進します。	○
7	単身世帯の住宅が増えるとコミュニティのバランスを考えた、世帯規模に対応した住宅供給の議論が必要である。	単身入居が可能な住宅が増えると単身の高齢者が増えるため、世帯状況や高齢化の状況等に着眼したコミュニティの維持を考えた住宅供給を行う。	○

〔住生活基本計画への反映〕 ○：反映する △：一部反映 ◇：参考意見等

No.	内 容	事務局からの回答	住生活基本計画 への反映 (事務局案)
8	居住支援協議会の設置の検討は必要ではないか。	<p>県内4か所で協議会を設置している。 (兵庫県・神戸市・宝塚市・姫路市)</p> <p>高齢者・子育て世帯・外国人等の住まいについて困っている方に対して、庁内(住宅部局、福祉部局、子育て部局等)の連携はあるが、NPO法人や不動産関係団体との関わりは現状ではあまりない。</p> <p>どのような手法が居住支援につながるか、関係機関と意見交換の場を持ち、必要に応じて居住支援協議会の設置を検討していく。</p>	△
9	<p>空家問題については、市街化調整区域内の建替ができない物件や老朽化した物件の管理に課題がある。</p> <p>また、旧市街地では狭あい道路や物件の大きさ、売却等の課題がある。</p>	<p>老朽化している空家については、放置すると危険な空家となるため、所有者へ解体を促していく。</p> <p>また、利活用が可能な空家については、空家バンクを有効活用するなどし、流通手法を検討する。</p>	○
10	空家所有者の活用意向について、行政や専門家のフォローがないと問題解決に進んでいかないと思う。	<p>一般社団法人宅地建物取引業協会北播磨支部と公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部と空家バンクの相談等の協定を結び取り組んでおり、現状は市担当者によって所有者と利用希望者をつなぐ形が多い。今後は協会の会員の皆様と連携する機会を増やし、空家解消に取り組んでいく。</p>	○
11	市街化調整区域内の空家について、建替や利活用が可能な住宅かの判断が難しい。市街化調整区域の住宅の建築についてどうするか。	<p>市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、建築に関して厳しい規制がある。現在、住宅の建築については、線引き(昭和46年3月16日)前の住宅で、建物が残っていれば、人の要件なしで、用途の変更を伴わない建築が可能である。</p> <p>また、線引き前から所有している土地において、分家住宅の建築が可能な場合がある。</p> <p>さらに、兵庫県の制度である「特別指定区域」の「地縁者の住宅区域」に指定されているエリアにおいて、隣接地区や同じ小学校区の市街化調整区域に通算10年以上住んでいる方であれば、住宅の建築が可能となっている。</p> <p>今後については、先ほどの特別指定区域制度の中で、人の要件がなく建築の可能となる「新規居住者の住宅区域」の指定を検討しており、県や地域との協議や合意形成を図りながら、集落の活力維持に向けて取り組んでいく。</p>	○

〔住生活基本計画への反映〕 ○：反映する △：一部反映 ◇：参考意見等

加東市の住生活に関わる現状

住宅施策に係る課題

理念

基本目標・基本施策

求められる取組

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
住宅・住環境	市営住宅は高齢世帯の入居が多い	3
	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
社会	太陽光発電などの再エネ導入率が低い	6
	コロナ禍による接触機会の減少 コロナ禍で在宅勤務や在宅学習の増加	1 1

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

基本目標1

《基本施策》

- ①災害に強い住まい・まちづくり
- ②市営住宅の災害リスクの軽減対策
- ③空家の活用と適正な維持管理の促進
- ④
- ⑤

基本目標2

《基本施策》

- ①既存住宅の長寿命化の促進
- ②高齢者・障害者等の住まいづくり
- ③住宅確保要配慮者の住まいの確保
- ④多様化する入居者に対応した市営住宅の整備と住戸の確保
- ⑤

基本目標3

《基本施策》

- ①子育て世帯や若年世帯に対する定住・移住の促進
- ②新たな日常に対応した住宅供給・機能の改善
- ③良好な住宅ストックの形成
- ④ライフスタイルやライフステージに応じた住宅流通の活性化
- ⑤

求められる取組（案）

イメージ…安全	住宅の耐震化の促進
	空家の適正な管理と利活用の促進
	一戸建て住宅の老朽化対策の実施
イメージ…安心	市営住宅のバリアフリー化
	住宅確保要配慮者への住まいの提供 高齢者・障害者対応の住宅改修
イメージ…快適	若年層の定住・移住促進
	地域コミュニティの活性化
	多国籍化への住まい対応
	良質な住宅の供給促進
	リフォームの情報提供・相談会の実施
	住宅の適正管理の支援
	交通弱者への対応 子育て世帯向けの住宅供給 公共交通機関の空白地に対する支援 空家の情報提供体制の構築 省エネ設備の導入支援
その他	人口増加対策の展開
	ウィズコロナ対応の設備導入 新しい生活様式に対応した働きやすさ、住みやすさの形成

令和3年10月未定稿

加東市住生活基本計画

(案)

令和3年11月

加 東 市

目 次

第1章 計画の背景・目的等

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 住宅・住環境にかかわる現況

1 人口・世帯の現状等.....	3
2 住宅・住環境の状況.....	13

第3章 市民意向の把握

1 調査の実施概要.....	21
2 調査結果の概要.....	23

第4章 前計画の評価

1 前計画における各具体施策の取組状況.....	31
2 施策別の実施成果.....	32

第5章 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.....	36
課題2 人口構造の変化に対応した住宅政策の展開.....	36
課題3 住宅セーフティネット機能の強化.....	37
課題4 災害に強い住まい・まちづくり.....	37
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.....	38
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.....	38

第6章 住宅政策の基本方針と展開施策

1 住宅政策の基本方針.....	41
------------------	----

第1章

計画策定の背景・目的等

- 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 計画の背景・目的等

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、市民が「元気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～」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・住環境の整備など、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の進展など、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、こうした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。

こうした中、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。

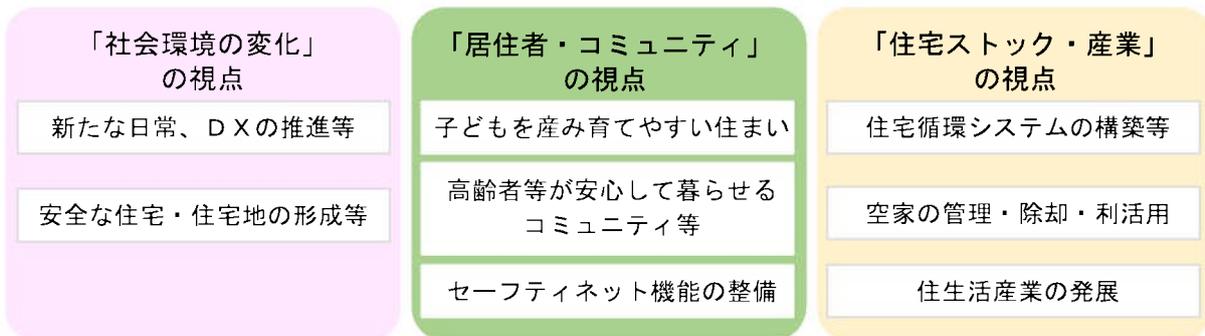


図1-1 住生活基本計画(全国計画)の3つの視点と8つの目標

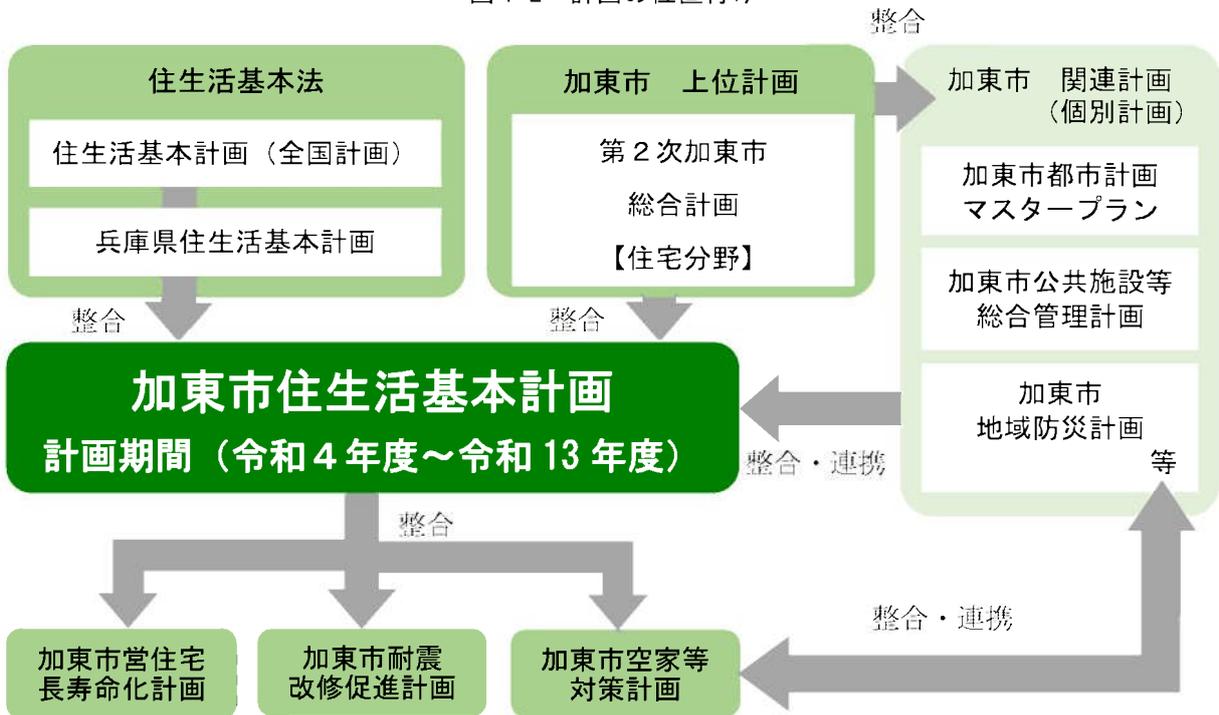
また、兵庫県においても、令和3年3月に「兵庫県住生活基本計画」（以下、「県計画」という。）改訂の骨子が示され改定が進められています。

本計画は、こうした国や県の新たな計画を踏まえつつ、本市の住宅・住環境を取り巻く変化に柔軟に対応した新たな計画を策定し、誰もが安全・安心に暮らせる住まいとまちづくりの実現を図ること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」などの上位・関連計画との整合を図りつつ、住宅施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
基本計画	加東市住生活基本計画 (令和4年度~13年度)									
					中間年次 令和8年度 見直し					目標年次 令和13年度 改訂

第2章

住宅・住環境にかかわる現況

- 1 人口・世帯の現状等
- 2 住宅・住環境の状況

第2章 住宅・住環境にかかわる現況

1 人口・世帯の現状等

(1) 人口・世帯等の推移

① 人口・世帯の推移と将来見通し

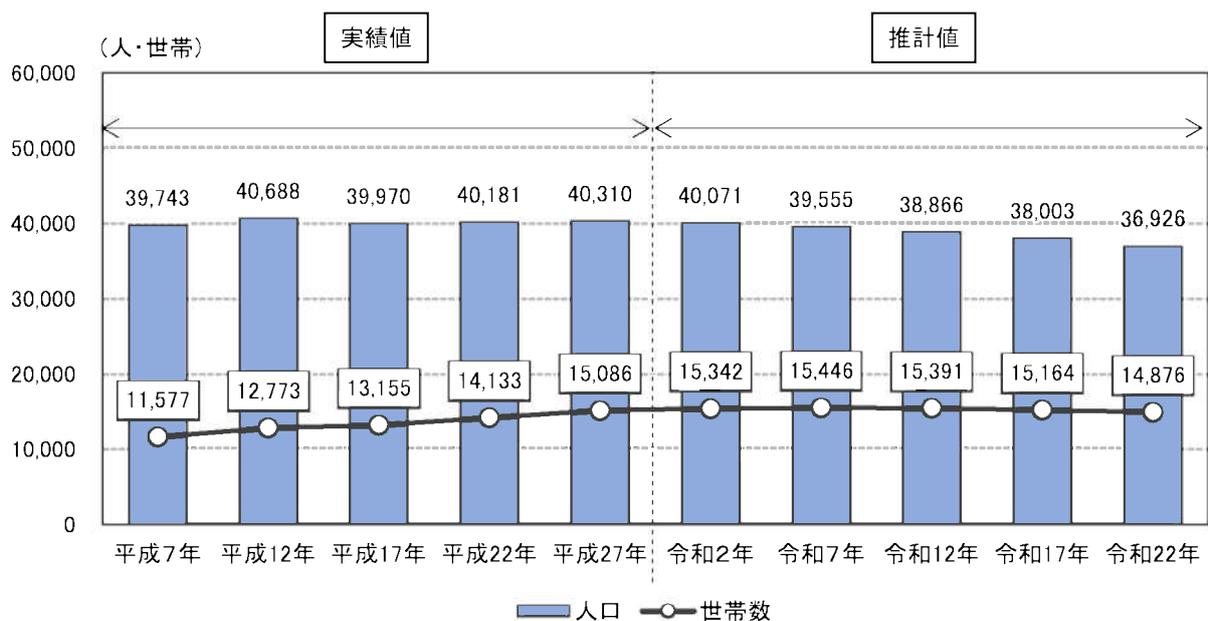
現 状 人口・世帯数は微増・横ばい傾向から、今後は減少段階へ移行している。

本市の人口は、平成12年の40,688人から平成17年に39,970人に減少したものの、平成22年と平成27年は微増するなど、過去10年間では概ね横ばいで推移しています。

しかしながら、国立社会保障・人口問題研究所による推計値では、将来にわたって減少傾向となることが予測されており、令和22年には36,926人になると推計されています。

また、世帯数については、平成7年から平成27年までは一貫して増加してきましたが、兵庫県による推計値では、令和7年をピークに減少に転じるものと予測されており、令和22年には14,876世帯になると推計されています。

図2-1 人口・世帯の推移・推計



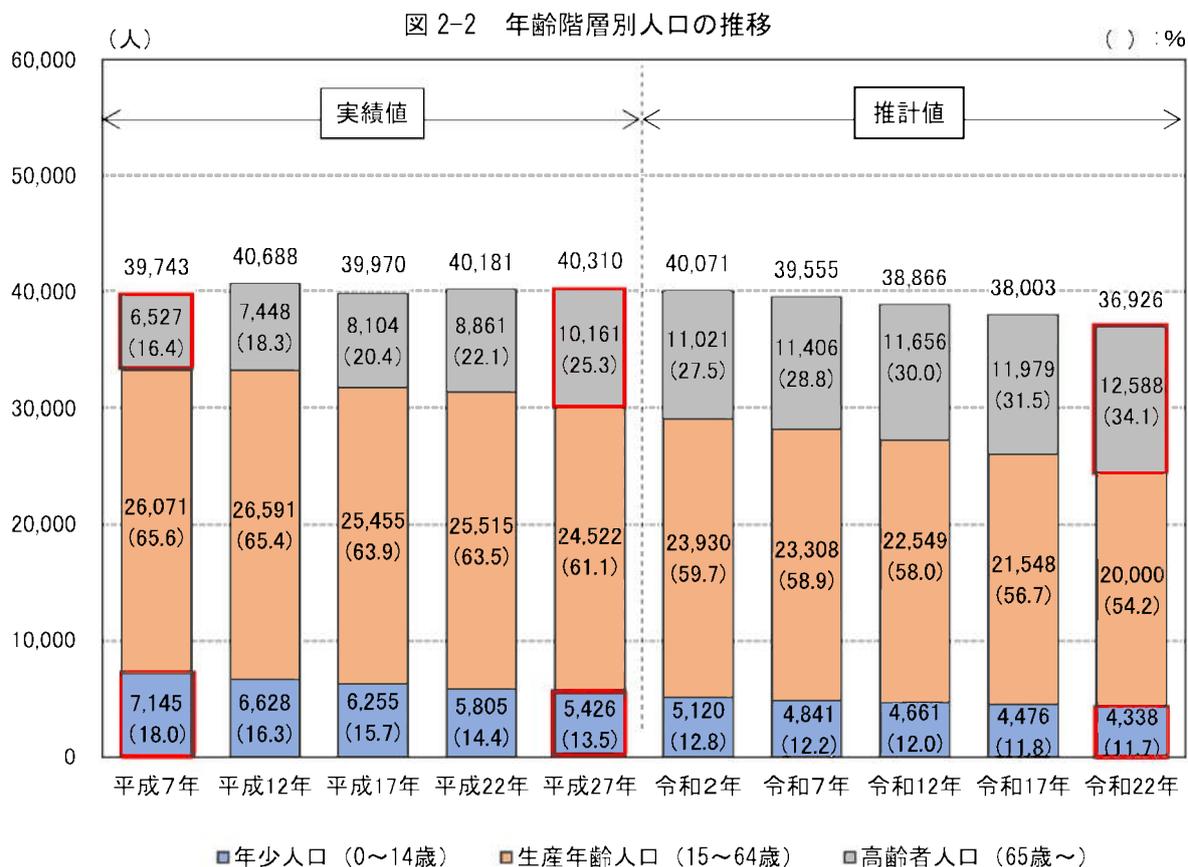
資料：実績値（人口・世帯）：国勢調査 各年10月1日

推計値（人口）：「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
 （世帯）：「兵庫県の世帯数の将来推計（市区町別）」兵庫県 2020年1月1日

② 年齢階層別人口の推移と将来見通し

現 状 少子高齢化が進展している。

本市の年齢階層別人口の推移をみると、高齢者人口が平成7年の6,527人（16.4%）から平成27年の10,161人（25.3%）へと3,634人増加する一方で、年少人口は7,145人（18.0%）から5,426人（13.5%）へと1,719人減少しています。また、将来的にもこの傾向が続くことが予測されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計値では、令和22年において高齢者人口が12,588人（34.1%）、年少人口が4,338人（11.7%）になると推計されています。



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（人口）：国勢調査 各年 10月1日

推計値（人口）：「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

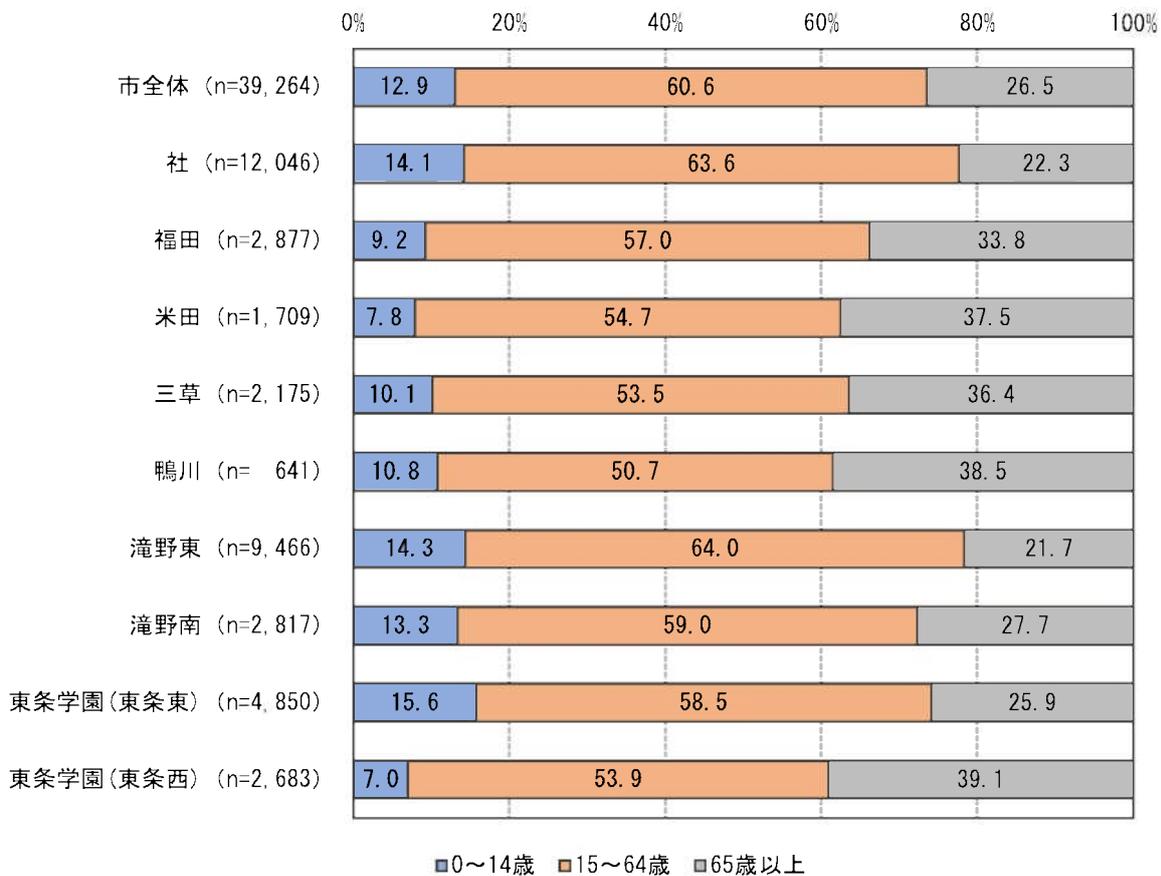
③ 小学校区別人口の推移と高齢化率

現 状 市街地部と比べ、市街地部以外での人口減少・少子高齢化が進展している。

小学校区別の人口構成割合をみると、市全体では、年少人口（0～14歳）が12.9%、生産年齢人口（15～64歳）が60.6%、老年人口（65歳以上）が26.5%であるのに対し、年少人口では、社小学校区、滝野東小学校区、滝野南小学校区及び東条学園（東条東）小学校区が市全体を上回っており、老年人口では、社小学校区、滝野東小学校区及び東条学園（東条東）小学校区を除く、その他の小学校区で市全体を上回っています。

また、地区別3区分別人口推移について、平成26年を基準とした地区別の人口増減率をみると、年少人口では、東条学園（東条東）小学校区が増加傾向であるものの、その他の小学校区ではいずれも減少しており、また、老年人口では、各小学校区とも増加傾向であり、特に、近年では、社小学校区及び滝野東小学校区の増加率が顕著となっています。

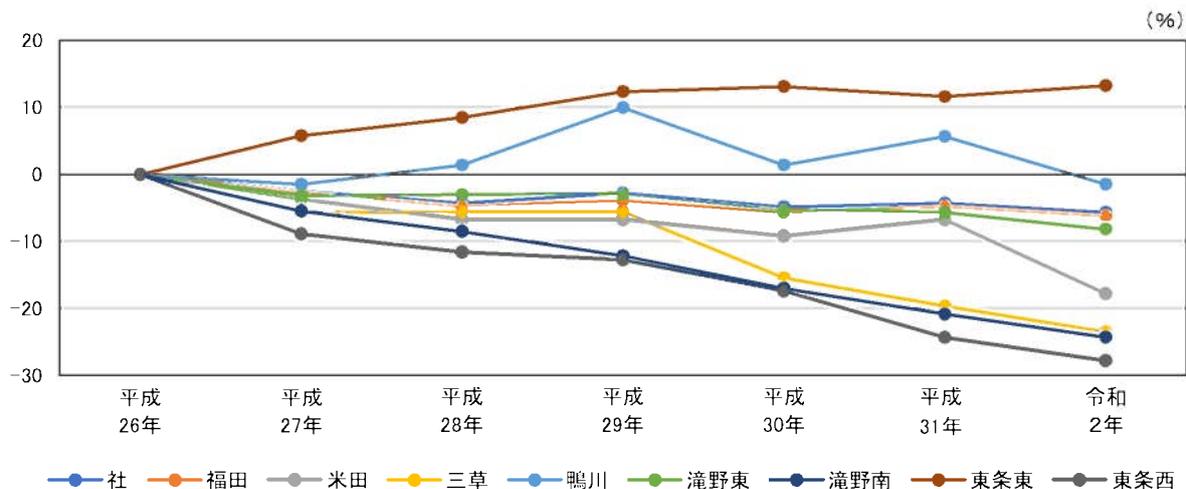
図 2-3 年齢階層別人口の推移



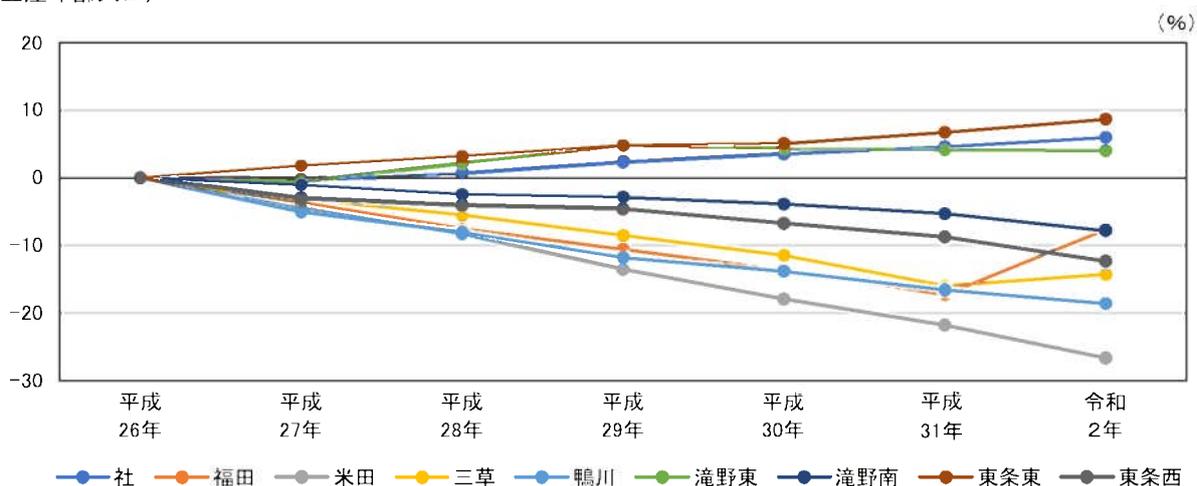
資料：住民基本台帳 令和2年3月末人口

図 2-4 地区（小学校区）別年齢階層別人口比率

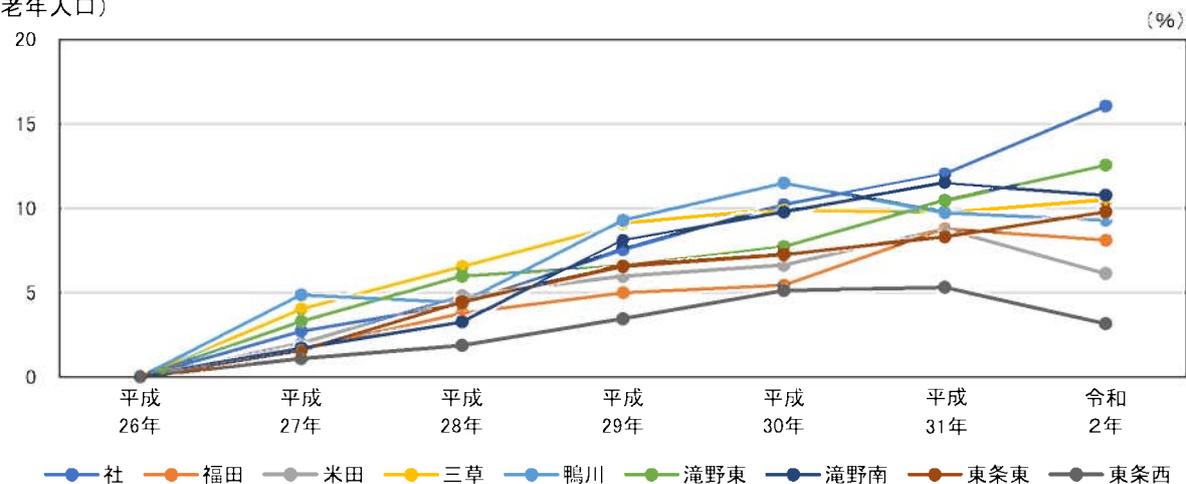
(年少人口)



(生産年齢人口)



(老年人口)



資料：住民基本台帳 各年3月末人口

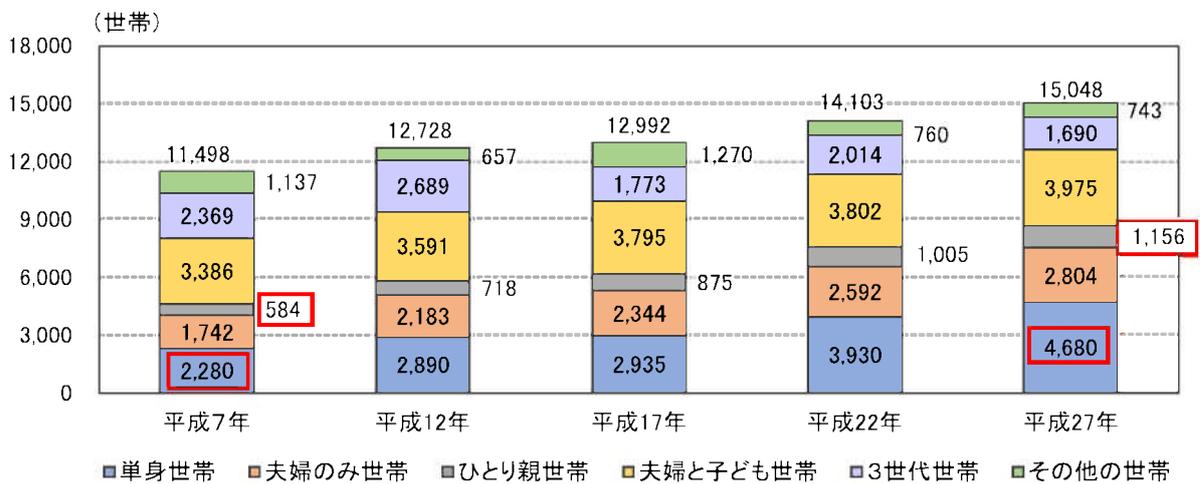
④ 世帯類型別世帯数の推移

現状 単身世帯、ひとり親世帯が増加している。

世帯類型別世帯数の推移を見ると、単身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。

なお、ひとり親世帯については、独立行政法人労働政策研究・研修機構による「第5回(2018)子育て世帯全国調査」において、母子世帯の貧困率(可処分所得が厚生労働省公表の貧困線を下回っている世帯)が50%を超えているという調査結果が公表されるなど、ひとり親世帯の貧困化が表面化されつつあります。

図 2-5 世帯類型別世帯数の推移



資料：国勢調査 各年 10月1日

【参考】

	貧困率(可処分所得<貧困線)：%		
	母子世帯	父子世帯	ひとり親世帯
第1回(2011年)	46.6	2.2	10.7
第2回(2012年)	44.8	3.3	7.2
第3回(2014年)	57.0	28.1	7.7
第4回(2016年)	47.0	10.6	6.2
第5回(2018年)	51.4	22.9	5.9

可処分所得：給与やボーナス等の個人所得から税金や保険料等を差し引いた残りの手取り収入

等価可処分所得：世帯の可処分所得を世帯人数の平方根で割って算出

貧困線：全人口の等価可処分所得の中央値の半分の値

貧困率：貧困線を下回っている人の割合

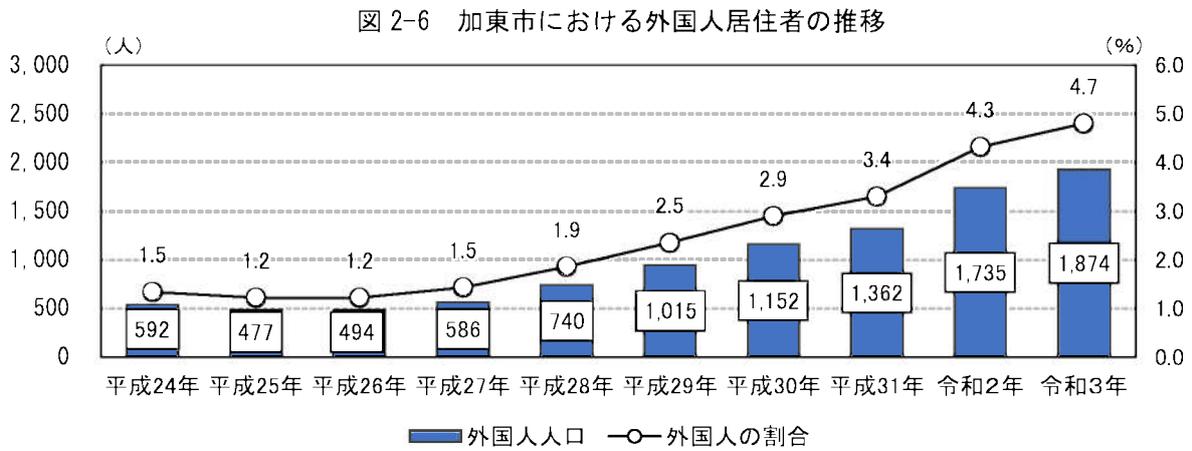
資料：記者発表「第5回(2018年)子育て世帯全国調査」結果速報(独立行政法人 労働政策研究・研修機構)

⑤ 居住外国人の推移

現 状 外国人居住者が増加しており、特に社地域に居住者が多くなっている。

本市に居住する外国人は増加し続けており、平成 29 年に市民の 2.5%、令和 3 年には市民の 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、社地域では総人口 (40,150 人) 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 2-7 加東市における地域別外国人居住者



(2) 居住世帯の状況

① 居住水準の状況

現 状 最低居住面積水準未滿に居住する世帯は増加しており、特に、共同住宅に多く、一戸建ては最低居住面積水準未滿に居住する世帯はほとんど見られず、誘導居住面積水準以上が大部分を占めている。

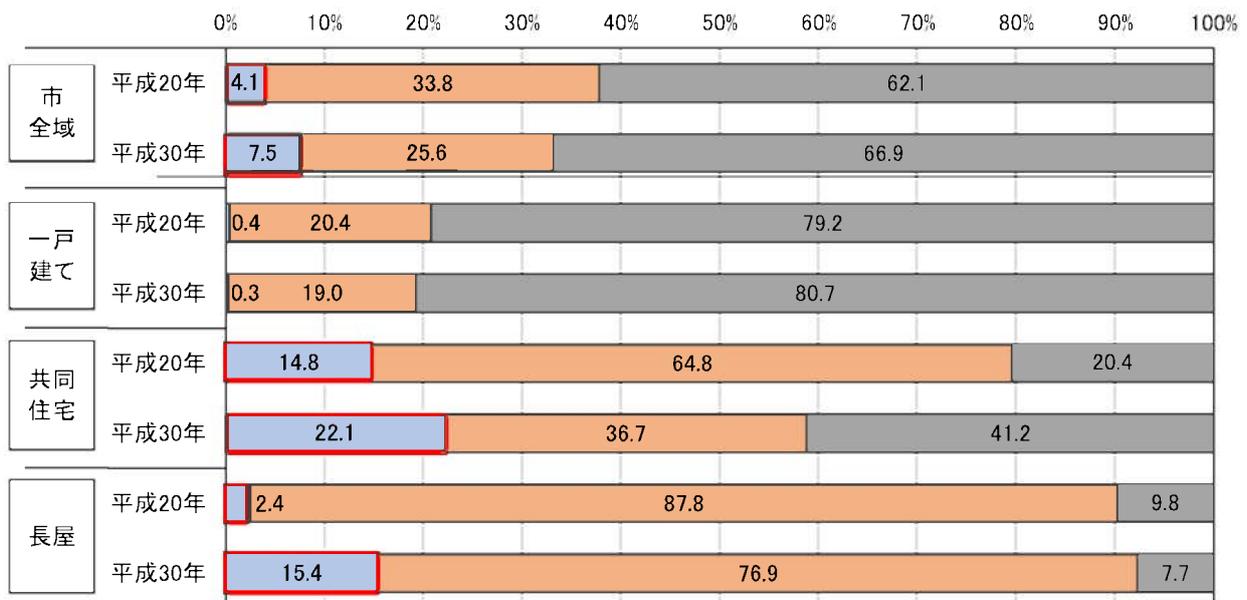
本市の最低居住面積水準未滿の住宅に居住する世帯の主世帯総数に対する比率は、平成20年の4.1%から平成30年には7.5%と3.4ポイント増加しています。建て方別には、一戸建ては、最低居住面積水準未滿の住宅に居住する世帯はほとんどなく、共同住宅は平成20年17.8%が平成30年22.1%と7.3ポイント、長屋は2.4%が15.4%と13.0ポイント増加しています。

本市においては、共同住宅や長屋における最低居住面積水準未滿世帯が増加していることから、市全域の最低居住面積水準未滿世帯の割合が増加しています。

また、持借別の最低居住面積水準未滿世帯の割合をみると、持家が全体の0.5%であるのに対し、借家では21.0%と高い水準となっています。

なお、全国、県、周辺市と比較しても本市の最低居住面積水準未滿世帯の割合は高くなっています。

図 2-8 居住面積水準の推移



■最低居住面積水準未滿 ■最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未滿 ■誘導居住面積水準以上

資料：「住宅・土地統計調査」(総務省) 各年10月1日

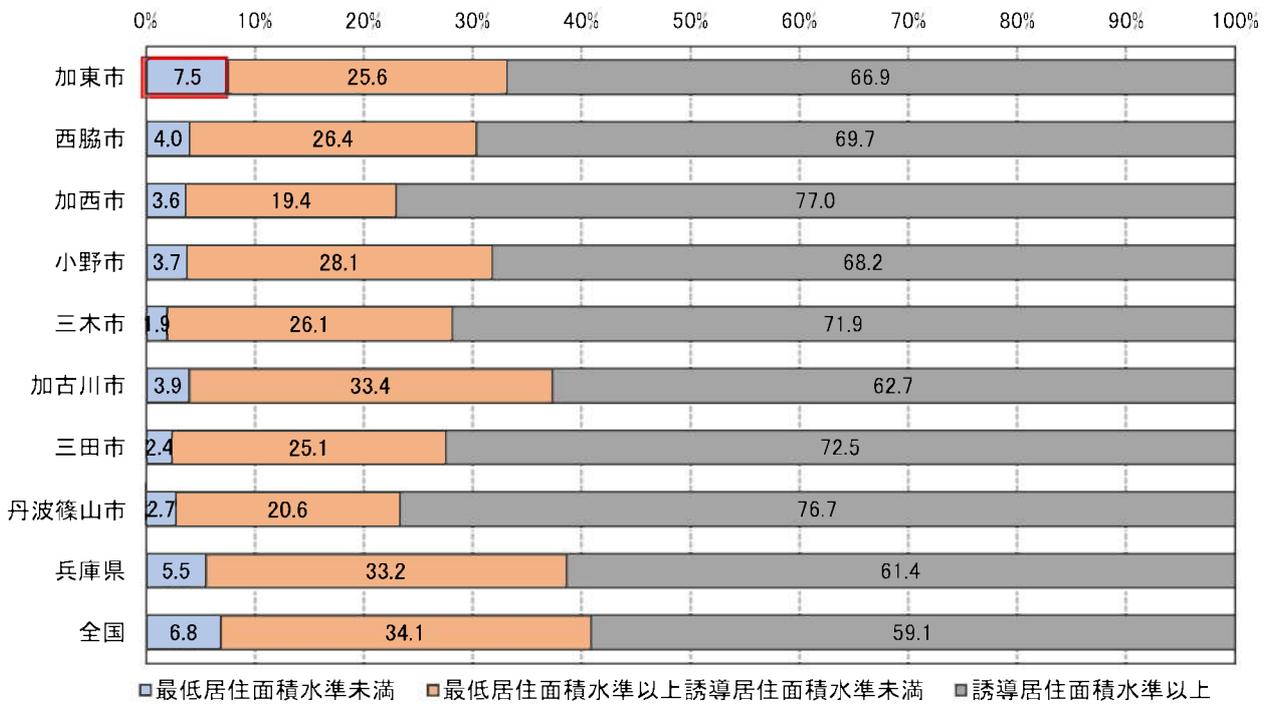
表 2-1 居住面積水準

単位	主世帯数 世帯	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	
		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

図 2-9 周辺市等の居住面積水準の状況



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 平成30年10月1日

【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㎡）

資料：「住生活基本計画（全国計画）」（国土交通省 令和3年3月）

② 高齢者居住の状況

現 状 高齢者のいる世帯が増加している。

高齢者のいる世帯は、平成7年の4,572世帯から平成27年には6,403世帯と1,831世帯増加しています。

なお、高齢者のいる世帯数の一般世帯に対する割合を全国及び兵庫県と比較すると、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の割合が低くなっている一方、高齢者同居世帯の割合が高くなっています。

図 2-10 加東市における高齢者のいる世帯の推移

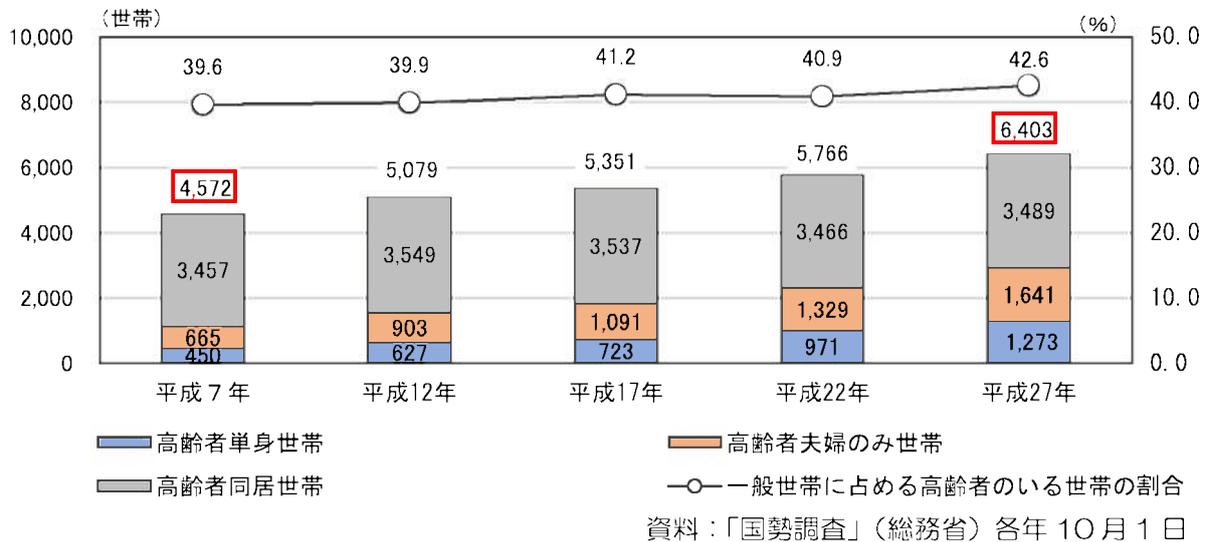
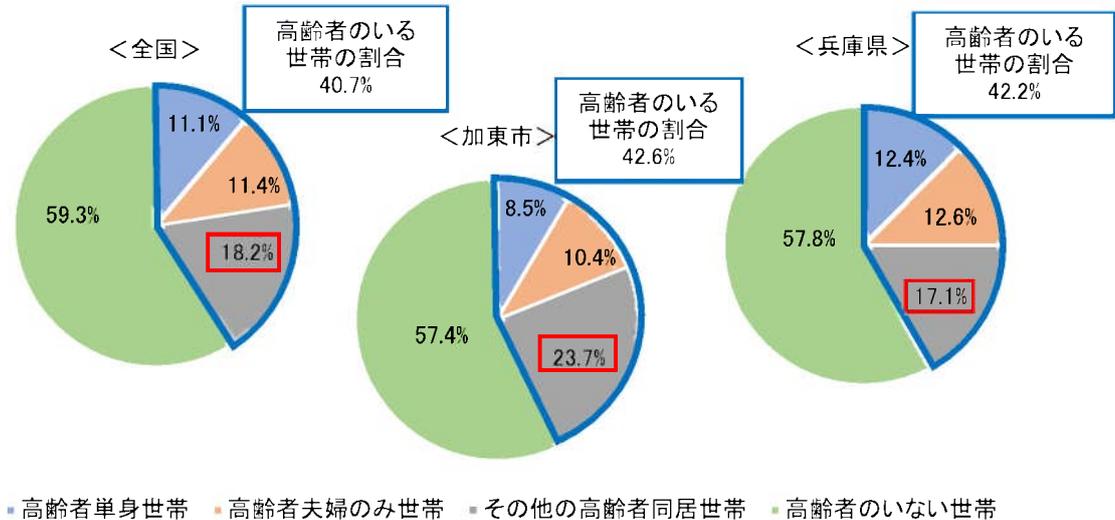


図 2-11 高齢者のいる世帯の比率の比較



③ 市営住宅入居者の状況

現 状 高齢世帯の入居率が高くなっている。

令和3年の市営住宅入居状況は、367戸の管理戸数に対し324戸が入居中であり、入居率は88.3%となっています。

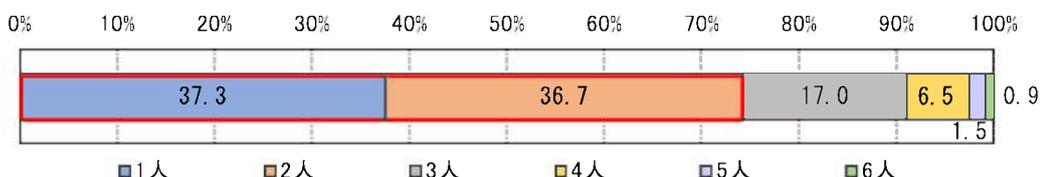
空家数は43戸で空家率は11.7%ですが、このうち政策空家のため、公募しない空家を除くと30戸で空家率は8.2%となります。

また、家族構成別入居世帯数の割合は、1人世帯が37.3%、2人世帯が36.7%となっています。

世帯主の年齢別入居世帯数の割合は、70歳代以上が42.6%、60歳代が9.6%となっており、これらを合わせた60歳代以上は52.2%となり、全体の50%を超えています。

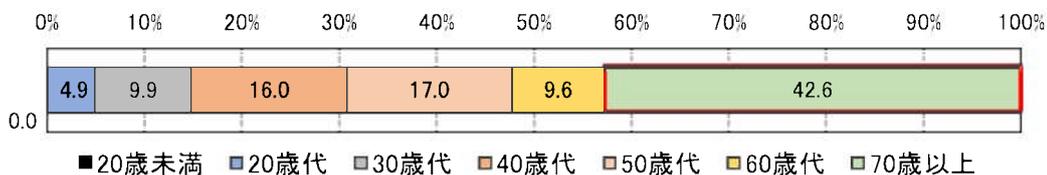
なお、これらの入居高齢者世帯のうち、65歳以上の高齢単身世帯が91世帯(28.1%)、高齢夫婦世帯(夫・妻のいずれかが65歳以上)が43世帯(13.3%)であり、高齢者の単身及び夫婦2人世帯の割合が全体の約4割を占めています。

図 2-12 家族構成別入居世帯数



資料：市調べ 令和3年10月1日

図 2-13 世帯主の年齢別入居世帯数



資料：市調べ 令和3年10月1日

表 2-2 高齢者世帯の入居状況

	入居世帯総数	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
世帯数	324戸	91戸	43戸
入居割合	100.0%	28.1%	13.3%

資料：市調べ 令和3年10月1日

2 住宅・住環境の状況

(1) 住宅ストックの状況

① 建て方別住宅数の状況

現 状 全国や県と比べ一戸建ての割合が高いが、近年、共同住宅の割合が増加傾向となっている。

本市の住宅の建て方は、一戸建てが9,940戸、共同住宅が5,150戸で大半を占めており、一戸建て比率は減少傾向にあるものの、全国及び県と比べると高い水準となっています。一方、共同住宅は、全国及び県と比べて低い水準であるものの、本市の専用住宅に占める割合が、近年増加傾向となっています。

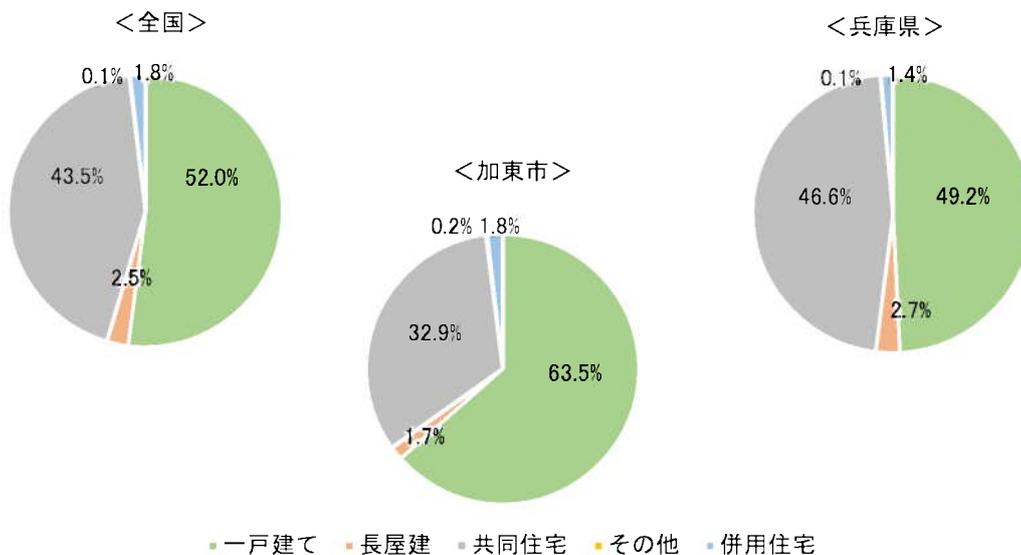
表 2-3 加東市における建て方別住宅数の推移

(単位：戸・%)

区分	専用住宅									店舗ほか併用住宅	
	一戸建て		長屋建		共同住宅		その他		合計		比率
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率			
平成 20 年	9,350	68.4	410	3.0	3,640	26.6	10	0.1	13,410	270	2.0
平成 25 年	9,780	68.6	160	1.1	3,980	27.9	-	-	13,920	340	2.4
平成 30 年	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

図 2-14 建て方別住宅数比較



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 平成 30 年 10月1日

② 住宅総数・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、近年、特に民営借家比率が大きく増加しています。

建て方別住宅数の推移の特徴と併せてみると、本市では、依然、一戸建て住宅にお住まいの方が多いものの、近年、民営賃貸マンションの比率が高まりつつあることから、民営賃貸マンションの需要が増加傾向であることがうかがえます。

ちなみに、建築着工統計調査の住宅着工統計によると、共同住宅の分譲住宅（いわゆる分譲マンション）の 2011 年～2019 年までの 9 年間の供給戸数は 0 戸となっています。

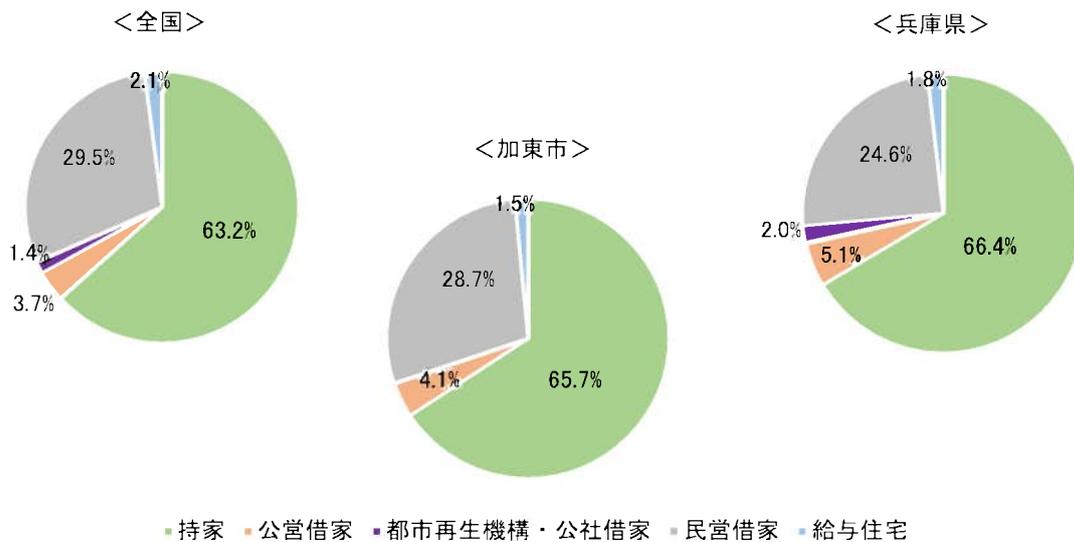
表 2-4 加東市の所有状況別住宅数の推移

(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	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



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年 10 月 1 日

図 2-15 所有状況別住宅数の比較

③ 建築年別住宅数の状況

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。

周辺市と比較すると、三田市、加古川市に次いで低い水準ですが、全国・県と比べると、わずかに高い水準となっています。

表 2-5 加東市における建築年次別住宅数

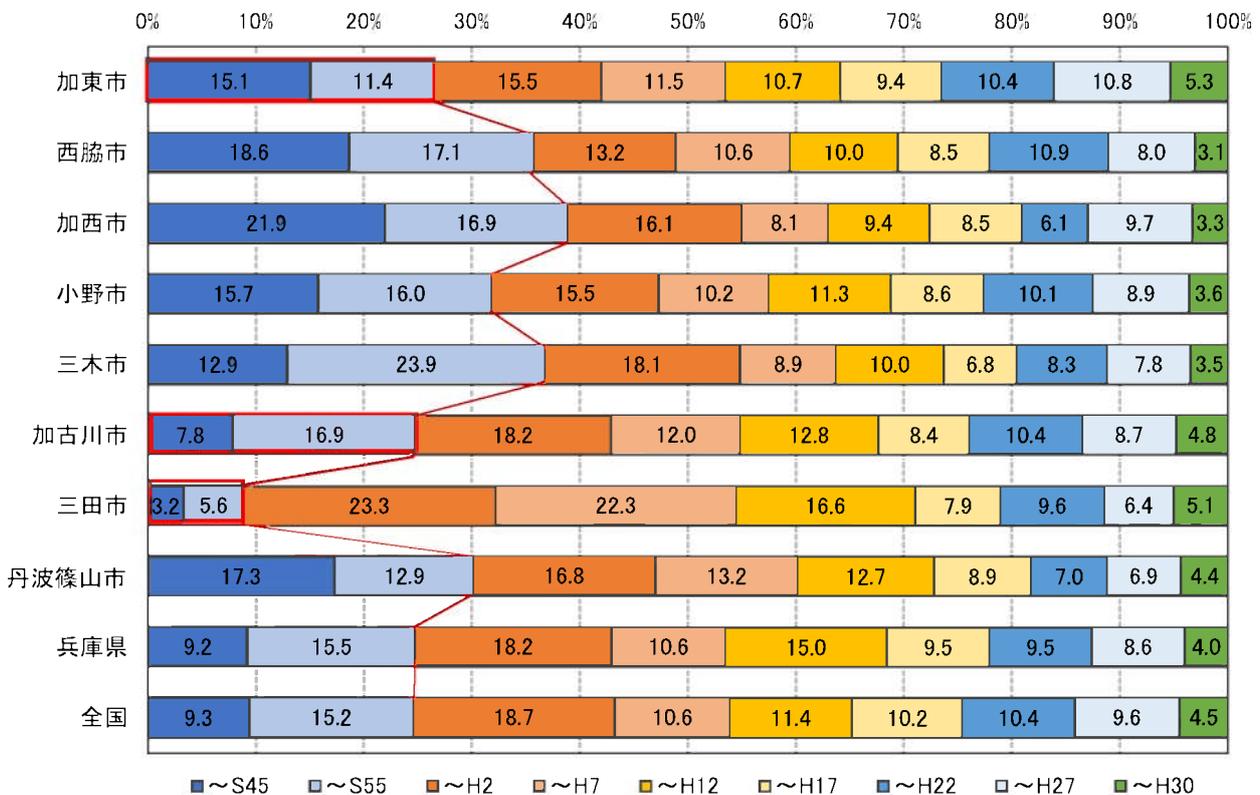
(単位：戸・%)

	総数	~S45	~S55	~H2	~H7	~H12	~H17	~H22	~H27	~H30
住宅数	15,660	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

注：割合は、建築時期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

図 2-16 建築時期別住宅比率比較



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 平成30年10月1日

④ 構造別住宅数の状況

現 状 旧耐震基準で建てられた木造住宅が全体の約2割となっている。

平成30年における本市の構造別住宅数は、木造が10,360戸で総住宅数の66.2%、非木造が5,300戸で総住宅数の33.8%となっています。

木造住宅のうち新耐震基準以前に建築された住宅数は、3,080戸で、木造住宅の29.7%、全体の19.7%の割合となっています。

表 2-6 加東市における構造別・建築年次別住宅数

(単位：戸)

	総数	～S45	～S55	～H2	～H7	～H12	～H17	～H22	～H27	～H30	不明
総数	15,660	2,120	1,610	2,180	1,620	1,500	1,320	1,460	1,520	750	1,580
木造	10,360	1,900	1,180	1,440	840	1,020	860	840	1,060	320	900
非木造	5,300	220	420	740	770	480	450	610	460	430	720

注) 住宅・土地統計調査(総務省)における市区町村データは1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、木造+非木造の合計が総数と合わない場合がある。

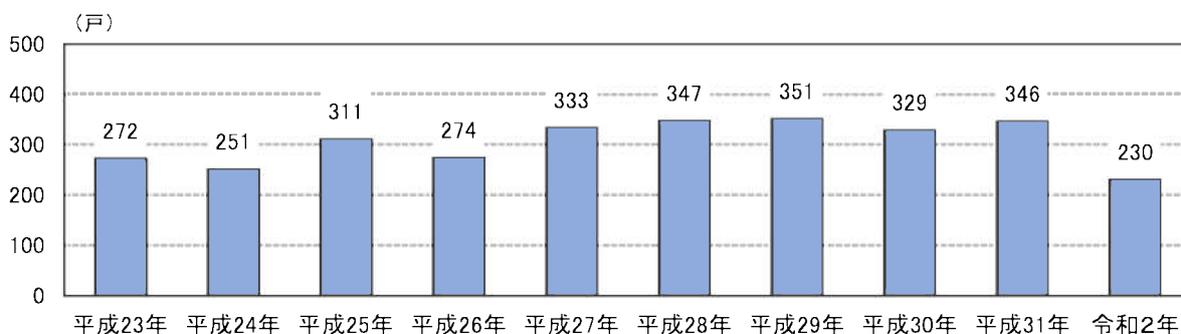
資料：「住宅・土地統計調査」(総務省) 平成30年10月1日

⑤ 住宅着工件数の推移

現 状 新規住宅着工件数が減少している。

本市の10年間の年平均住宅着工件数は304件ですが、令和2年は230件と減少しています。

図 2-17 加東市における住宅着工件数の推移



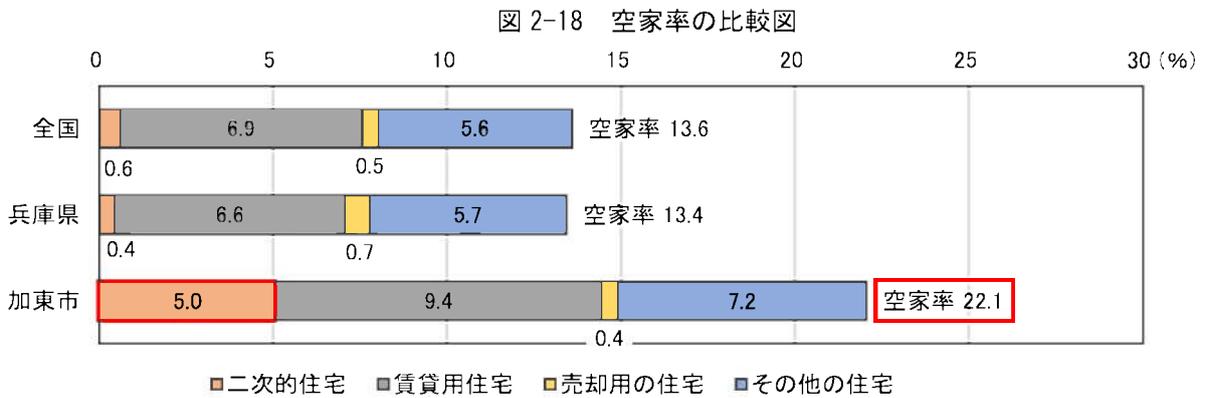
資料：「住宅着工統計」(国土交通省) 各年4月末

⑥ 空家の状況

現 状 空家率は減少しているものの、全国や県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、全国や県と比較すると高い水準となっておりますが、これは、本市の二次的住宅が多いことが要因のひとつとして挙げられます。

なお、市内空家の小学校区別分布状況では、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、この他、東条西小学校区及び三草小学校区も 50 戸前後と、市街地部以外で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

表 2-7 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		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅		
			比率	比率	比率	比率	比率	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

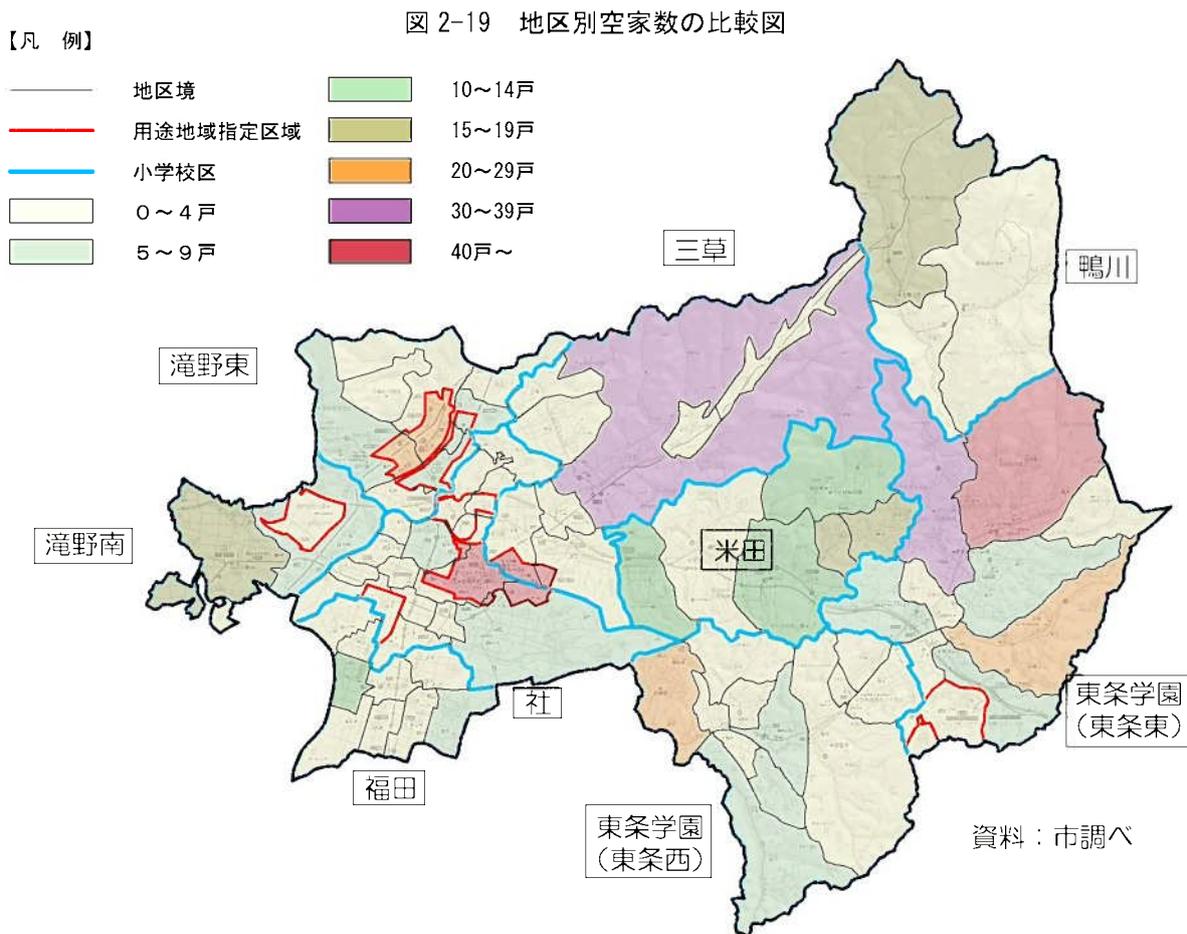
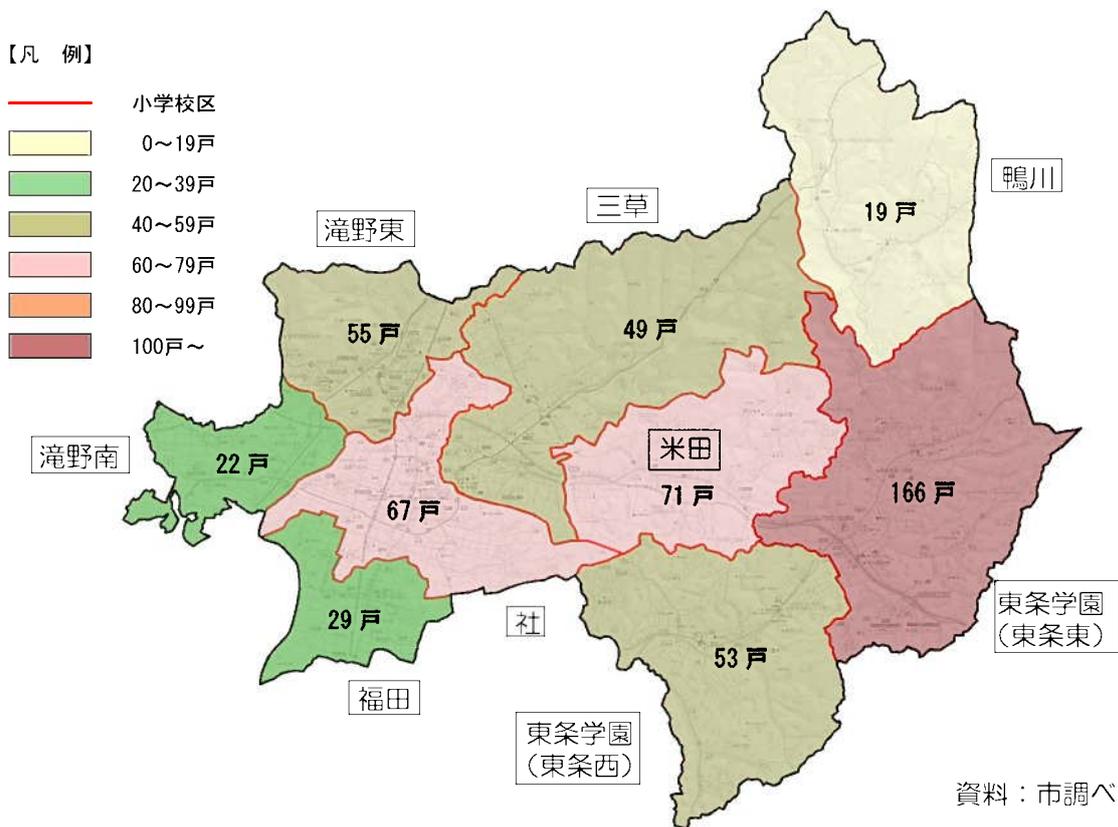


図 2-20 地区（小学校区）別空家数の比較図



(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。

本市の市内住宅の耐震改修率は平成25年時点で74.0%であり、令和6年には97.0%の耐震化率を目指しており、平成30年時点では86.5%と耐震化が進んでいます。

表2-8 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	15,660戸	15,473戸
耐震性有 (耐震化率)	10,609戸 74.0%	13,546戸 86.5%	15,009戸 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 省エネ設備や再エネ設備の導入は進んでいるが、二重サッシまたは複数層ガラスの窓(すべての窓)の導入率は、全国よりも低い水準である。

省エネ設備や再エネ設備の導入率は、平成20年以降、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、二重サッシまたは複数層ガラスの窓(すべての窓)の導入率は、全国よりも低い状況となっています。

表2-9 加東市における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%
二重サッシまたは複数層ガラスの窓					
すべての窓	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 リフォームの状況

現 状 持家のリフォームの実施率は約3割となっている。

本市の持家のリフォーム実施率は、最近10年間で概ね30%~35%前後で推移しています。

表 2-10 加東市における持家のリフォーム状況の推移

	総数	過去5年間のリフォーム工事の状況		
		有	実施率	無
平成20年	9,200戸	3,220戸	35.0%	5,980戸
平成25年	10,000戸	3,110戸	31.1%	6,890戸
平成30年	10,040戸	3,230戸	32.2%	6,810戸

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年10月1日

④ 高齢者等のための設備の状況

現 状 高齢者のいる世帯が居住する住宅でも導入率は6~7割となっている。

高齢者のための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も同様に、高齢者のための設備のある住宅は、持家が72.1%であるのに対して、借家が59.3%となっています。

高齢者のための設備については、手すりの整備が進んでいるものの、段差の解消などバリアフリー化が低い水準となっています。

表 2-11 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：%)

	総計 何らかの設備がある	高齢者のための設備がある					道路~玄関 まで車椅子 で通行可能	高齢者の ための設 備はない
		手すり がある	またぎやす い高さの 浴槽	廊下などが 車椅子で通 行可能	段差のない 屋内			
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

第3章

市民意向の把握

- 1 調査の実施概要
- 2 調査結果の概要

第3章 市民意向の把握

1 調査の実施概要

(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。

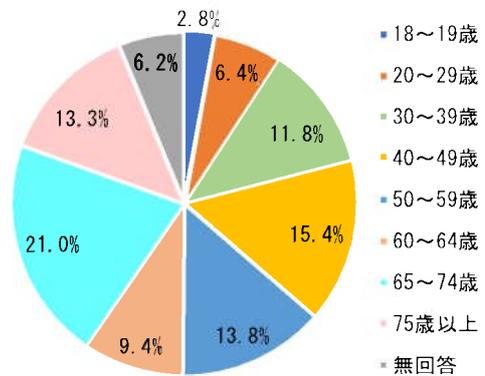


図 3-1 回答者の年齢

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」、「旧東条東小学校区」の順となっています。

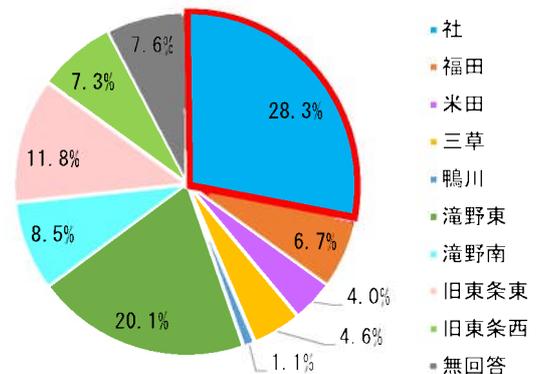


図 3-2 回答者の居住地

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。

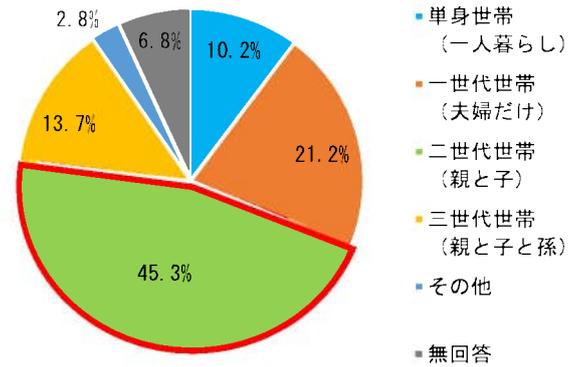


図 3-3 回答者の家族構成

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。

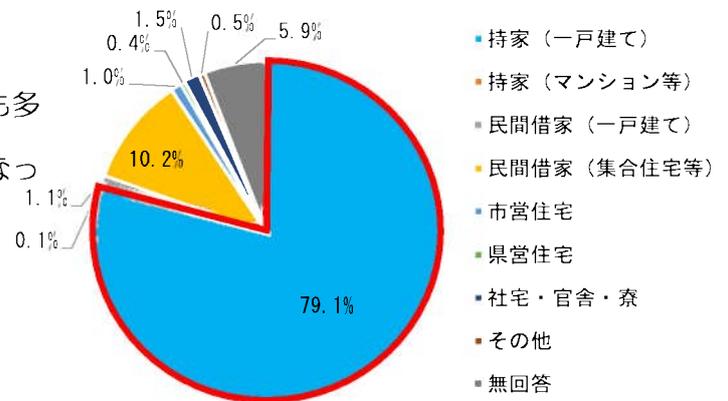


図 3-4 回答者の住居のタイプ

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。

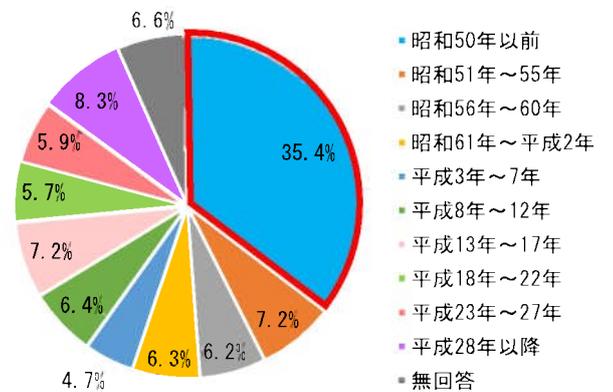


図 3-5 回答者の居住歴

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含めて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含めて、32.8%、32.2%となっています。

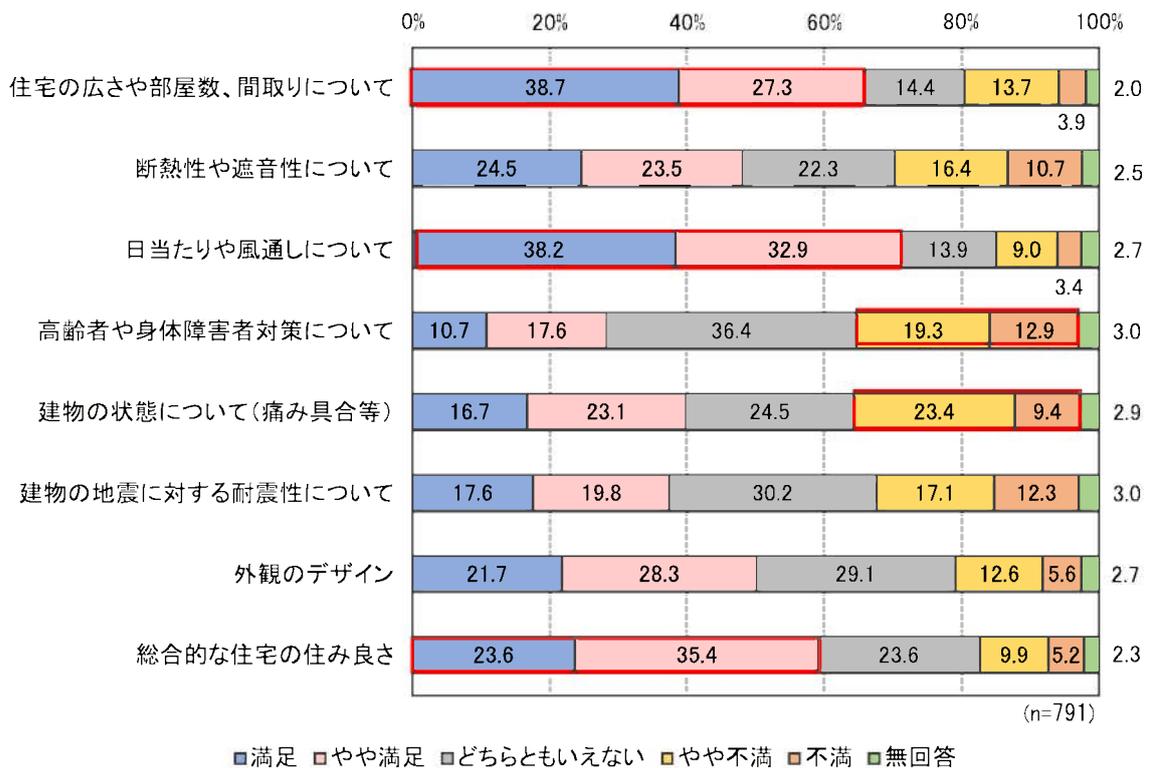


図3-6 住宅の満足度

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じており、不満とじている方は、全体の1割程度にとどまっています。

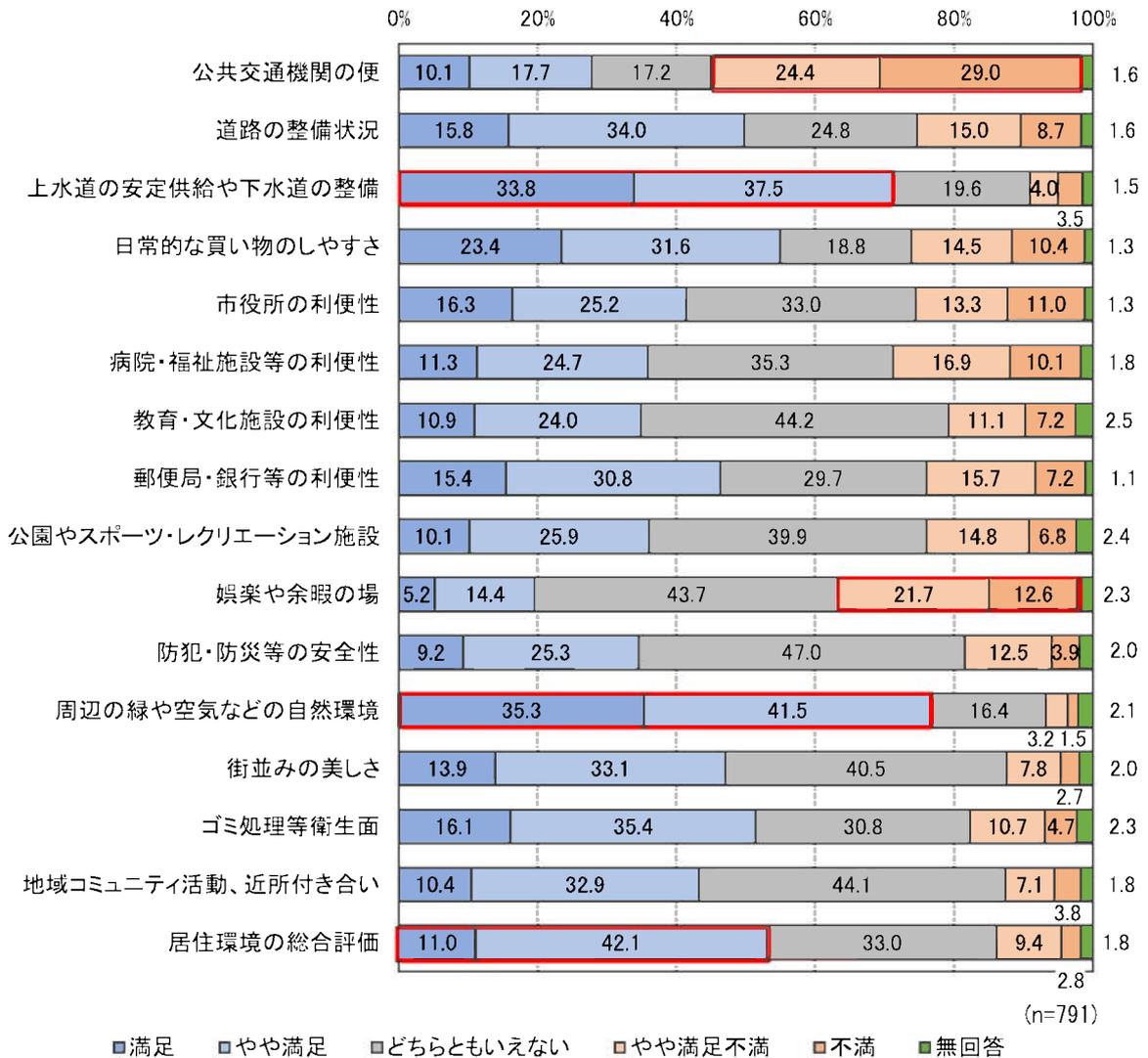


図 3-7 住環境の満足度

(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。

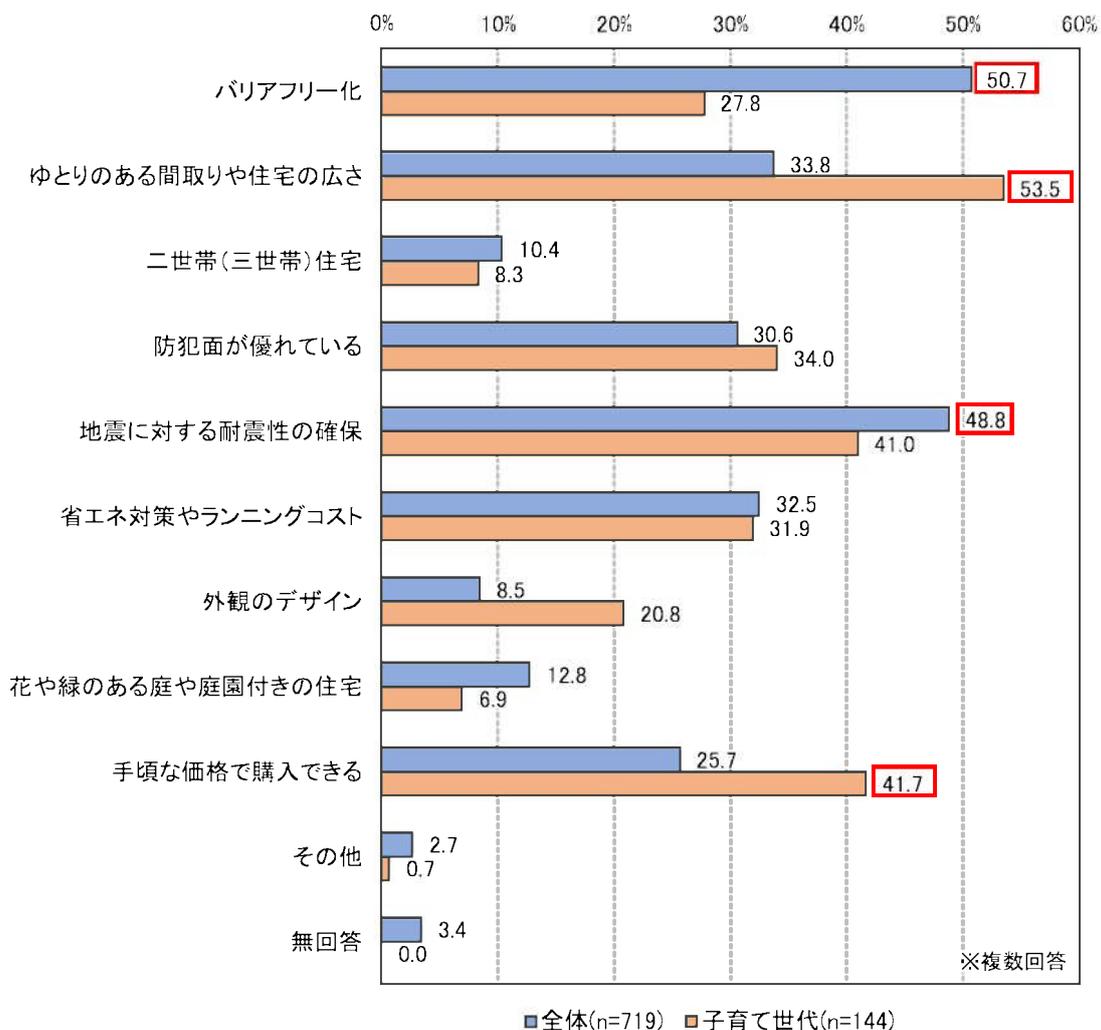


図 3-8 居住継続のための重要な要素

(3) 市の住宅施策

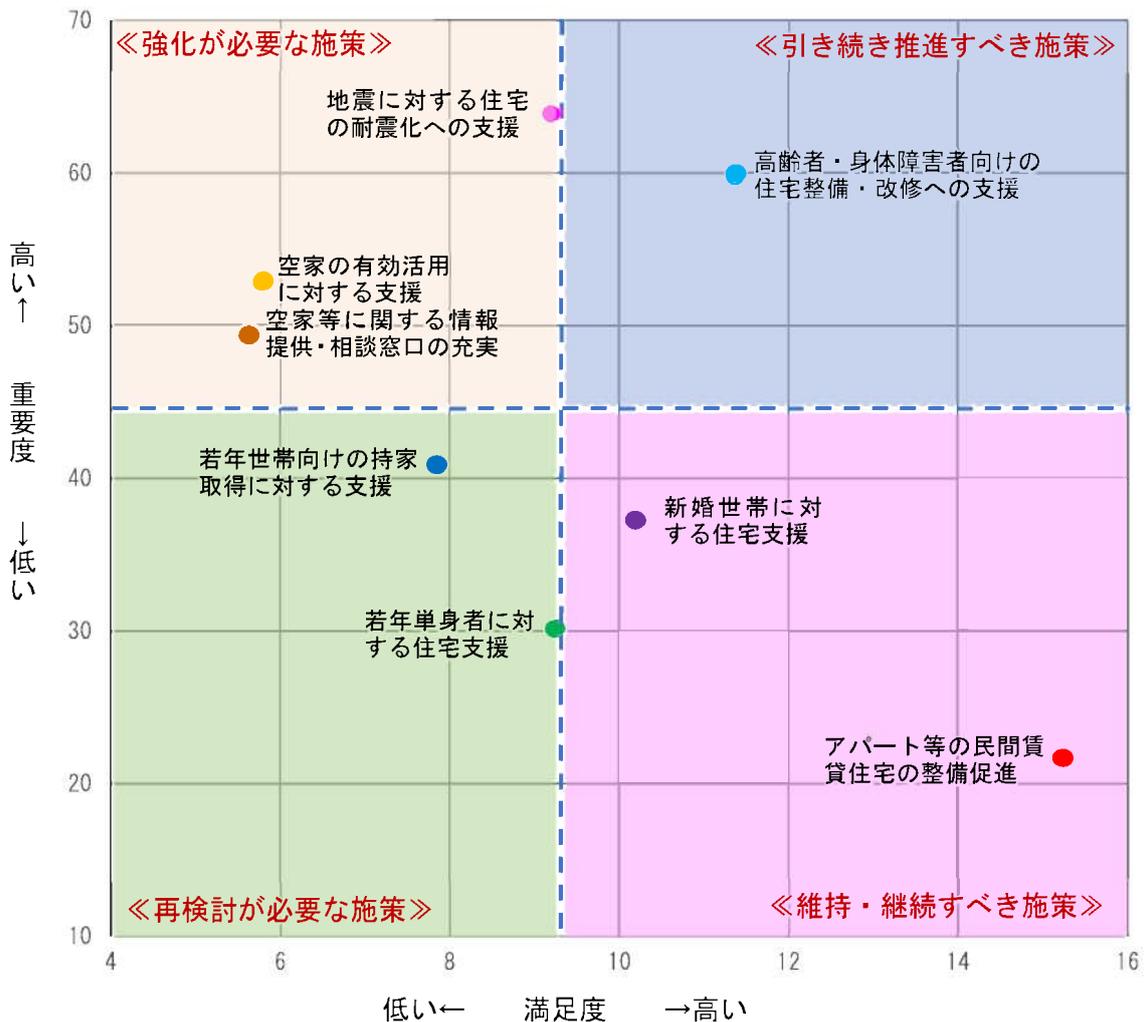
① 住宅施策の「重要度」「満足度」

現状 《強化が必要な施策》の3項目の施策の重要度は高いが、満足度が低くなっている。

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

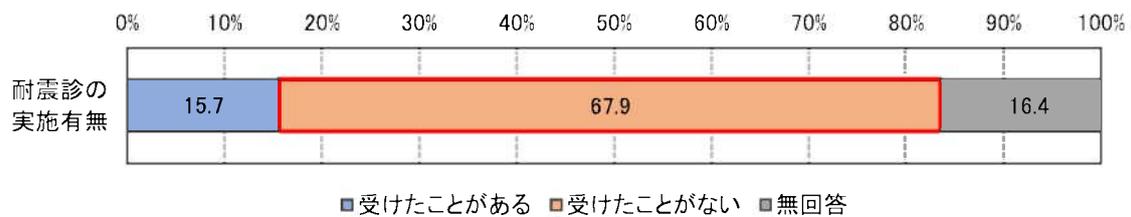
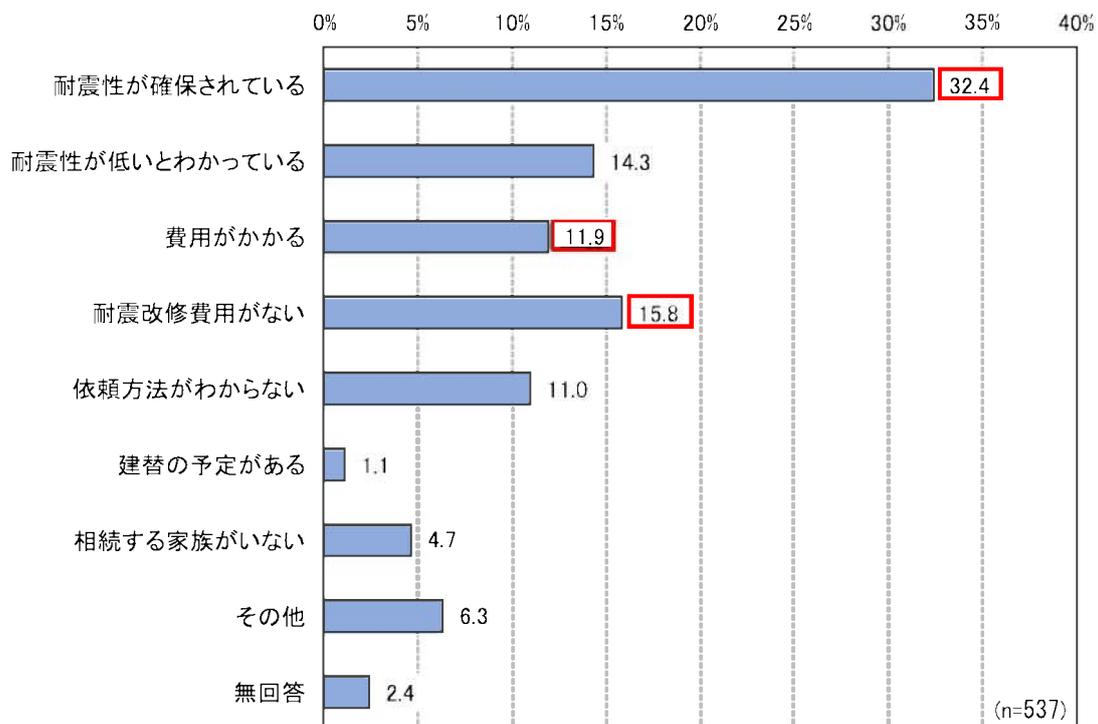


図 3-11 耐震診断を受けない理由

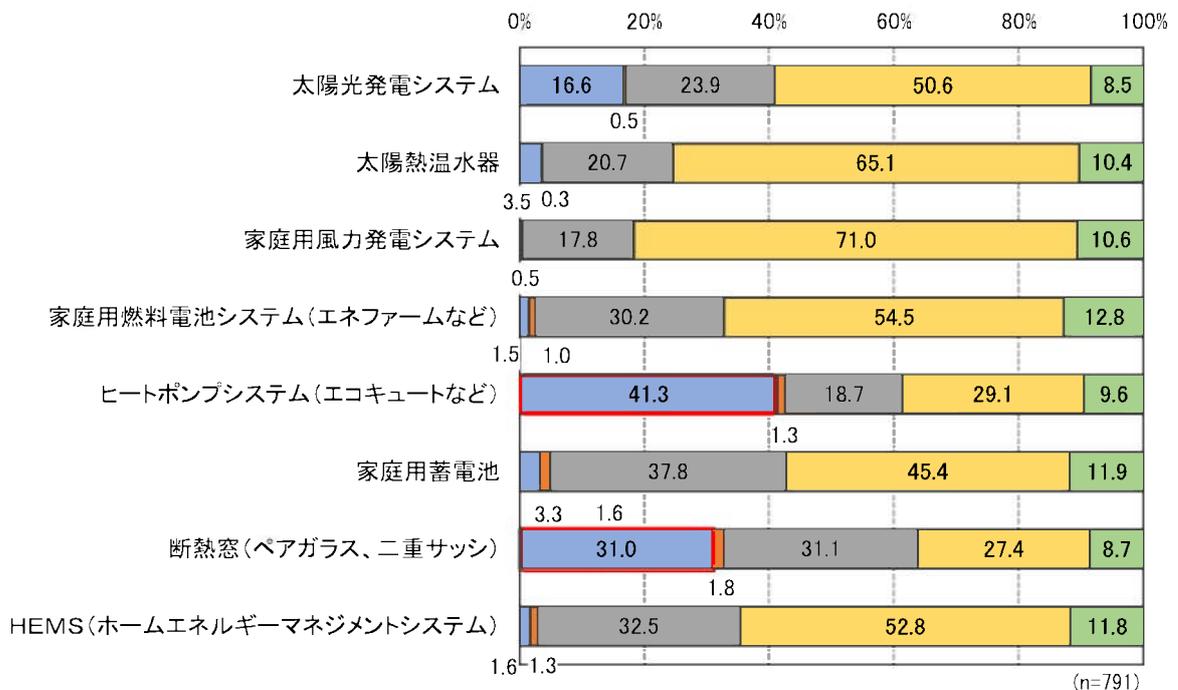


③ 省エネ設備等の導入状況

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などの省エネ設備の導入は比較的進んでいるものの、太陽光発電など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)」など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



■すでに導入している ■導入を予定、検討している ■興味があるが、できていない ■導入したいと思わない ■無回答



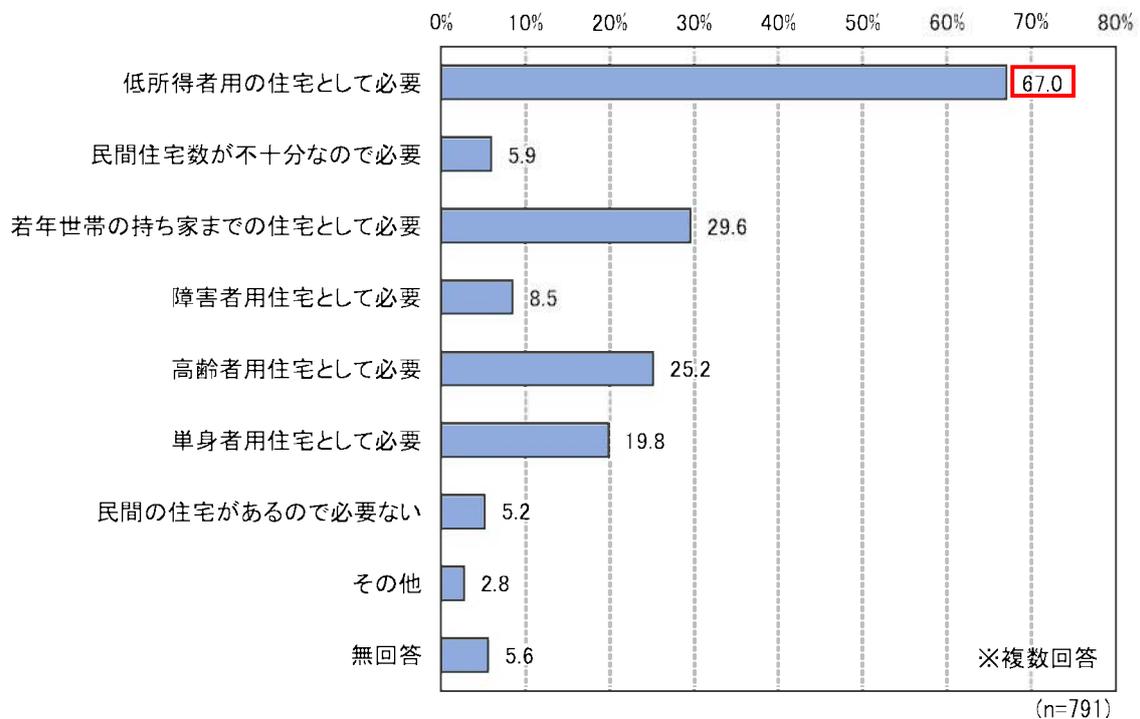
<小元団地>
エコキュート設置

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

前計画の評価

1. 前計画における各具体施策の取組状況
2. 施策別の実施成果

第4章 前計画の評価

1 前計画における各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。

これら具体施策の取組状況を整理したものが次の表です。

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「天神東袴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き、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 施策別の実施成果

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、入居申込者の変化に応じた見直しの検討が必要である。
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。(平成24～令和2年度：2件)
③	計画的な改善・維持修繕・建替等の推進	長寿命化計画や公共施設等適正配置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。(実施戸数：6戸) 今後は、エレベーターの設置や給湯設備の取替等、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、廃止予定の老朽化した政策空家(25戸)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。(平成27～令和2年度：耐震診断補助100戸を実施) また、耐震改修工事費用や建替費用の補助(25戸)も行うなど、既存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	制度に対する周知は出来ていない。 制度利用にはマンションの計画段階から検討する必要があるため、周知方法の検討が必要である。
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	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・お風呂・トイレ等の手すり設置や段差解消を実施した。 (平成24～令和2年度：一般型35件・特別型143件を実施)
⑫	東条地域の「天神東栲鹿谷土地区画整理事業」の促進	東条地域の「天神東栲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74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は未実施である。 民間開発が実施された結果、人口が142人増加した。
⑯	社地域及び滝野地域の密集市街地の改善に向けた事業検討	両地区とも改善に向けた事業は未実施である。しかし、市街地においての建築物の新築、増築、改築においては、それぞれの地域の用途ごとに都市計画法・建築基準法に準じて制限をかけることにより、周辺環境に適合した建築を促進している。

具体施策		実施した成果と課題
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、各種イベントや各課所管の委員会の構成員としての参加等、関係各課が大学と調整のうえ、各種取組を推進している。

(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	<p>住宅用太陽光発電システム設置補助金を交付した。(平成23~27年度：475件)</p> <p>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。(平成28~令和2年：264件)</p> <p>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などに関する普及啓発活動を行っている。</p>
⑲	地区計画・建築協定等の活用	<p>まちづくりとして、天神・袴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、「天神東袴鹿谷地区地区計画」を決定した。(平成26年3月24日)</p> <p>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)。</p>



※実施した成果に関わる写真挿入予定

<小元団地 建替事業>

第5章

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
-

第5章 住宅施策に係る課題

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、以下のような基本課題が挙げられます。

表 5-1 現況等を踏まえた求められる取組

	現況	求められる取組	基本課題
人口・世帯	人口・世帯数の減少	人口増加対策の展開	2
	少子高齢化の進展	若年層の定住・移住促進	2
	単身世帯、ひとり親世帯の増加	地域コミュニティの活性化	3
	外国人居住者の増加	多国籍化への住まい対応	3
	最低居住面積水準未満に居住する世帯の増加	良質な住宅の供給促進	3
	高齢者のいる世帯の増加	高齢者向け住宅の改修整備の促進	3
	市営住宅は高齢世帯の入居率が高い	市営住宅のバリアフリー化	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	一戸建て住宅の老朽化対策の実施	3
	民間借家の比率が増加、持家比率は減少、持家比率は全国と比べて依然高い水準	良質な住宅の供給促進	3
	旧耐震基準の住宅が全体の約1/4	住宅の耐震化の促進	4
	旧耐震基準の木造住宅が全体の約2割	住宅の耐震化の促進	4
	空家率は減少傾向であるが全国や県と比べて高い水準（市街地部以外に空家が多い）	空家の適正な管理と利活用の促進	5
	持家のリフォームの実施率は約3割	リフォームの情報提供・相談会の実施	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	高齢者向け住宅の改修整備の促進	3
市民意向	建物の状態（痛み具合等）、高齢者や障害者対策に対して不満が高い	住宅の適正管理の支援 高齢者・障害者対応の住宅改修	2
	公共交通機関の便に対する不満の割合が高い	公共交通機関の空白地への支援	2
	バリアフリー化や耐震性の重要度が高い	住宅のバリアフリー化・耐震化の促進	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	子育て世帯向けの住宅支援	6
	「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」「空家等に関する情報提供・相談窓口の充実」への対応	住宅の耐震化の促進	4
		空家の適正な管理と利活用の促進	5
		空家の情報提供体制の構築	6
	耐震診断未実施が約7割（経済的理由約3割）	住宅の耐震化の促進	4
太陽光発電などの再エネ導入率は低い	省エネ設備の導入支援	6	
社会	コロナ禍による接触機会の減少	ウィズコロナ対応の設備導入	1
	コロナ禍で在宅勤務や在宅学習の増加	新しい生活様式に対応した働きやすさ、住みやすさの形成	1

課題1 新たな日常に対応した住宅政策の展開

令和元年12月に発生した新型コロナウイルスの蔓延により、市民をはじめ、全ての国民がこれまでとは異なる「新たな日常」、「新しい生活様式」への移行を余儀なくされました。特に、働き方の変化については、テレワークによる勤務場所に縛られないライフスタイル、二地域居住や地方居住など、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしました。

このような変化や考え方は、ワーク・ライフ・バランスや男女共同参画社会の実現といった側面からも、ポストコロナ時代の新たな働き方として定着する可能性が高く、また、国が進める東京一極集中の是正と相まって、今後、地方都市への定住・移住がさらに加速することが予想されます。

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などを駆使した定住・移住者の働きやすい環境づくりなどを進め、定住・移住希望者を呼び込み、将来にわたる地域経済の維持・向上につなげていくことが必要です。

課題2 人口構造の変化に対応した住宅政策の展開

本市では、高齢者を含む世帯が多いことが特徴の一つとなっており、高齢者設備の整った住宅は、今後ますます需要が増すものと予想されることから、良質なストックの確保の観点からも、高齢者向け設備の導入率の向上を図っていくことが必要です。また、高齢者に対応した住宅の供給不足に陥らないため、新たな高齢者世帯向け住宅や高齢者の単身用住宅などへの住み替え支援、市営住宅の供給体制の確保など、高齢者の住まい確保にむけた環境整備を進めていくことが必要です。

さらに、高齢化と合わせて少子化も進行しており、少子化の進行は、将来的な人口減少を加速させるだけでなく、現役世代人口の減少による労働力不足や現役世代1人あたりの社会保障費の負担増など、様々な面においても大きな影響を与えることとなります。

そのため、子育て世代が安全・安心・快適に過ごすことができる住宅・住環境の整備を進めるなど、より多くの子育て世代の定住を促進する取組を展開することで、将来にわたる地域経済の維持・向上につなげていくことが必要です。

課題3 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単身世帯、最低居住面積水準未満世帯、障害者、外国人などの住宅確保要配慮者が増加しています。

また、市営住宅では、高齢世帯の入居率が高くなっています。

そのため、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進することを目的とした住宅セーフティネット機能の強化を図るとともに、市営住宅の適正な住環境と維持管理が求められます。

特に、高齢世帯が多いことから既存住宅のバリアフリー化や住環境の整備が必要であり、また、市営住宅の維持管理として、既存住宅の長寿命化のための外壁・屋上等の計画修繕の実施が必要です。

さらに、居住者が住みやすい住宅・住環境の整備や希薄化が懸念される地域コミュニティの共生・活性化に向けた環境整備を進めていくことも必要です。

課題4 災害に強い住まい・まちづくり

本市では、旧耐震基準で建てられた住宅が全体の1/4を占めており、構造別では、木造住宅の割合が高くなっています。

また、市民アンケート調査結果では、耐震化の重要性について、約5割の方が「重要である」と回答している一方、耐震診断が必要な住宅における耐震診断実施率は3割程度にとどまっています。

阪神・淡路大震災や東日本大震災など、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、最も重要な要素のひとつとなります。

そのため、耐震化率の向上を図るなど、災害に強い安全で快適に暮らせる住まいづくりを進めて行くことが必要です。

また、「地域公共交通網形成計画」に基づく公共交通の利便性の向上を図ることと併せて、土地区画整理事業などにより形成された良好かつ安全な市街地への市民の居住誘導を図ることで、平時の快適かつ利便性の高い生活空間の提供と災害時の人命保護につなげていくことも必要となります。

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

本市の住宅数は、平成30年住宅・土地統計調査によると15,660戸ですが、そのうちの2割強にあたる3,730戸が建築後40年以上が経過しています。

家屋の老朽化はまちの景観を損ねるだけでなく、地震時の倒壊等による被害の拡大を招く恐れがあります。また、老朽化した家屋は放置され、空家となるケースも目立ちます。

まち並み景観の保全や地震時の被害低減、さらには空家の増加を防止する観点から、既存住宅の老朽化対策として、建物の長寿命化を推進していくことが必要です。

なお、本市の空家率は約22%と、全国、兵庫県、周辺市と比べて高い水準となっており、特に、市街化調整区域など市街地部以外で多くなっています。また、将来的な人口減少と相まって、今後ますます空家の増加が予想されます。

空家の増加は、管理不行き届きによる更なる家屋の老朽化を進行させ、防災力の低下や景観面の悪化、さらには防犯・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、利用可能な空家の素早い流通を促しつつ、管理不十分な空家の適正な維持管理を行い、空家の活用による防災力の向上や景観面の保全、さらには周辺住民の住環境の改善につなげていくことが必要です。

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

本市では、持家戸建住宅の割合が高いものの、近年では、民営借家住宅の比率が増加しています。また、住宅着工件数は、平成31年までは350戸前後で推移していたものの、令和2年では230戸と減少しています。

住宅市場の停滞・縮小は、地域経済へ与える影響も小さくないことから、民間事業者等と連携した住生活産業の活性化に資する取組を推進することが必要です。

また、子育て世帯の減少、高齢者の増加といった変化に対応するためには、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた良質な住宅を提供することが求められます。

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、市民ニーズを的確に捉えたうえで、省エネ設備の導入やリフォームに

よる住環境の向上を行い、居住者の生活スタイルに合わせた良質な住環境の改善と性能向上に資する各種取組を推進し、世代を超えて取引される魅力ある住宅ストックを形成していく必要があります。

第6章

住宅政策の基本方針と展開施策

1. 住宅政策の基本方針

第6章 住宅政策の基本方針と展開施策

1 住宅政策の基本方針

(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」との関わりなど、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。

現行計画・基本理念：元気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～

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

現行：安全で魅力あふれる住まい・まちづくり



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など安全な住まい・住環境づくりを進めていきます。また、管理不全空家は、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

現行：誰もが安心して暮らせる住まいづくり



本市は持家志向が高いことから、良質な住宅を維持するため、バリアフリー化や換気設備など新しい住宅設備の導入など社会的要求や居住者ニーズに対応した住宅改修の促進は図り、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など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セーフティネット機能の強化を目指します。

基本目標 3

現行：環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり



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、子育て世帯や若年世帯の定住・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。

(3) 基本施策・成果指標

各基本目標の実現にむけて、本市が取り組むべき基本施策と施策の成果を把握するための成果指標を以下のとおり定めます。

■基本目標 1

基本施策	<ul style="list-style-type: none"> ① 災害に強い住まい・まちづくり ② 市営住宅の災害リスクの軽減対策 ③ 空家の活用と適正な維持管理の促進
------	---

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

基本施策	<ul style="list-style-type: none"> ① 既存住宅の長寿命化の促進 ② 高齢者・障害者等の住まいづくり ③ 住宅確保要配慮者の住まいの確保 ④ 市営住宅の計画的修繕と居住性の向上
------	---

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

基本施策

- ① 子育て世帯や若年世帯に対する定住・移住の促進
- ② 新たな日常に対応した住宅供給・機能の改善
- ③ 良好な住宅ストックの形成
- ④ ライフスタイルやライフステージに応じた住宅流通の活性化

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滿世帯の割合	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

新・加東市営住宅長寿命化計画の事業方針（案）

(R3.11.2)

加東市営住宅（以下、団地）の、現状と課題を抽出し、現時点での個別改善事業（福祉対応・居住性向上）における、ハード面の事業方針（案）を下記のとおり、検討しています。

存続が決定している団地の計画修繕（主に外壁・屋根改修）につきましては、LCC（ライフサイクルコスト）を算出し、別途、年次計画を設定していきます。

※現行計画では計画修繕が主な内容となっていますが、新計画ではセーフティネット機能や、コミュニティといった、ソフト面においても、長寿命化計画に関わってくるものと考えています。同時進行で計画している『加東市住生活基本計画』と方向性を整合します。

■個別改善事業における、ハード面の事業方針（案）

① 高齢化が進み、バリアフリー化が必要

既存住宅でバリアフリー化が可能な項目は

1. 手摺の設置（玄関・トイレ・洗面所・浴室）整備水準：住宅性能評価高齢者等級 3
2. 段差の解消（廊下と浴室、廊下とトイレ、玄関ポーチ）
3. ユニットバスに改修（現在はバランス釜で、浴槽のまたぎ寸法が高い）
4. 入居率の高い団地かつ、比較的立地の良い団地にエレベーターの設置検討
〈嬉野台団地・家原団地・北野団地〉

※バリアフリー化については、全戸が対象ではなく、福祉対応住戸として集約し、部分的に整備する必要があると考えています。

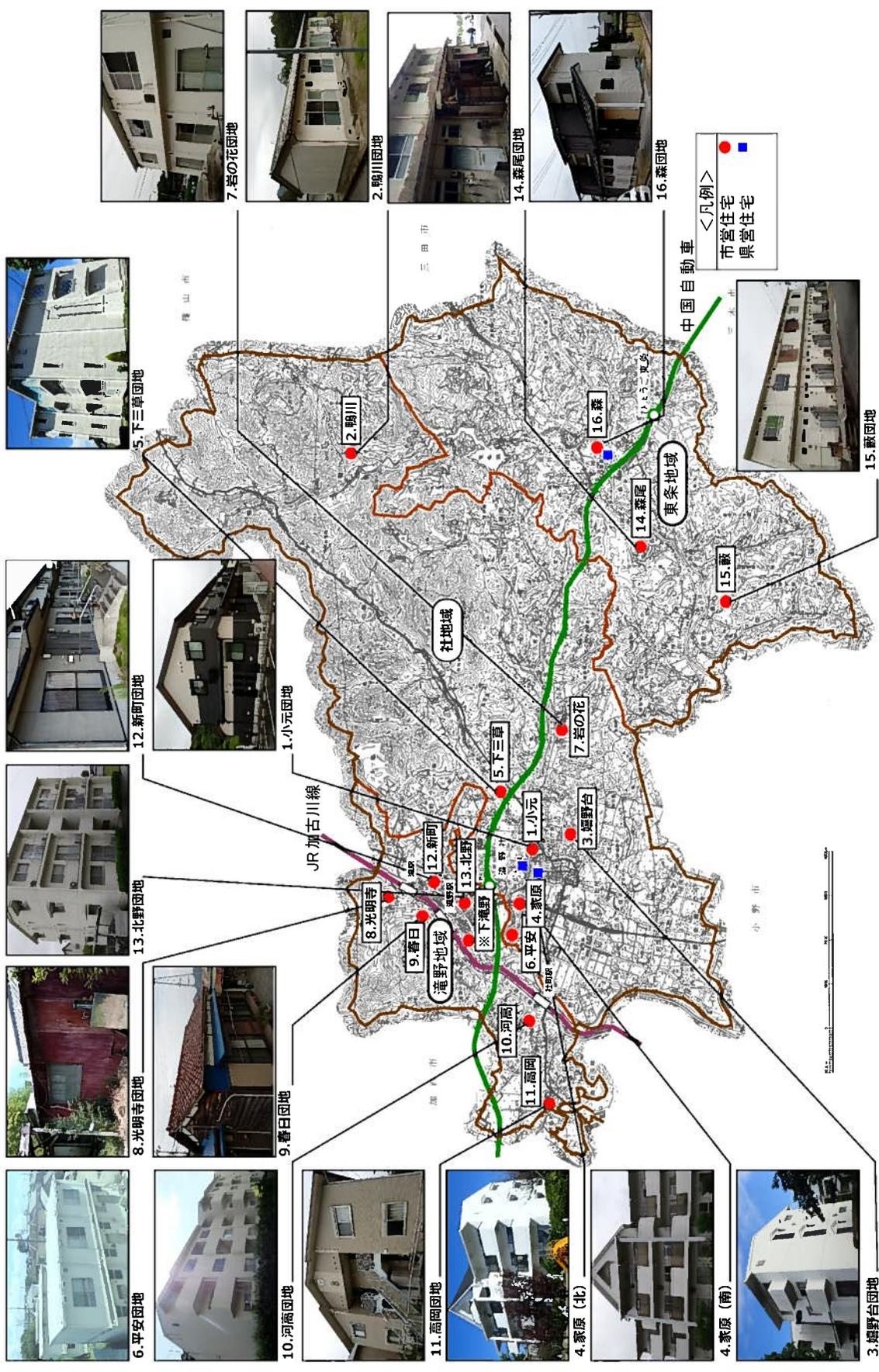
② 古い建物の設備や仕様が、現在の生活スタイルに即していないため、居住性向上が必要

1. ユニットバスに改修（シャワー、保温性の確保、維持管理も容易）
2. 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設置
3. 和室の洋室化
4. 湿気によりカビが多く発生している住戸に換気扇を設置

③ 団地の需要、劣化状況、災害危険区域から、団地別・住棟別の活用方針の変更が必要

活用方針の変更については、地元地区と協議のうえ、決定する必要がある。

1. 浸水想定区域内で、浸水の履歴があるため、今後の活用方針について再検討が必要な団地がある。（入居率が低く、建物老朽化が著しい）
2. 入居率・応募率が低い団地や、特定の住戸について、目的外使用の可能性。
 - ・(例 1) おためし移住用の住宅〈鴨川団地〉
 - ・(例 2) 長期空室が目立つ 302 号室を、学生用・外国人用のシェアハウスや、リモートワーク等のワークスペースとして利用。〈嬉野台団地・家原団地〉



加東市営住宅の現状と課題

No.	団地名	住棟名・番号	建設年度	耐用年限	経過年数	棟数	戸数	構造	位置	現行計画方針	新計画方針(案)	現状と課題
①	小元団地	1号棟～4号棟	H28	2016	2061	5	4	24	木造準耐火2階建	社1568番地1	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・築3年～5年の建物で、加東市で最も新しい市営住宅で立地的にも応募率が高い。 ・設計住宅性能評価取得物件、また、省エネ申請対象物件でもあり、住環境は良好。 ・現在は目立った不具合はなし。 ・土砂災害警戒区域（イエロー）※崖面は住宅建設時に整備済であるが、H5.0m以上かつ斜面30°以上となるため、除外されない。
		5号棟、6号棟	H29	2017	2062	4	2	12	木造準耐火2階建			
		7号棟、8号棟	R1	2018	2063	2	2	12	木造準耐火2階建			
		(計)				8	48					
②	鴨川団地	1号～3号 5号～9号	S54	1979	2009	42	4	8	簡易耐火平屋建	平木1280番地	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・入居率が悪い。R7年度4月開校予定の社の小中一貫校整備により、近隣の鴨川小学校が廃校となるため更に需要の低下が予想される。 ・建物の仕様が古いため、湿気がひどく、内装・下地・設備（台所・浴室）の老朽化が進んでいる。 ・土砂災害警戒区域（イエロー）
③	崎野台団地	1号棟～3号棟	S62	1987	2057	34	3	27	中層耐火3階建	山田1949番地3	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・9号棟のみ、H29年度に大規模改修工事実施済（屋根（特に鋼製役物）の劣化が著しかったため）。他8棟は未実施。 ・応募率が高い。その一方で、一世帯4人以上で入居可能な『302号室』の空室が目立つ。 ・高齢化がすすみ、また、外国人世帯の増加により、自治会活動が低下している。 ・北面の湿気がひどく大量のカビが発生している部屋がある。（特に真ん中の部屋）
		4号棟～9号棟	H1	1989	2059	32	6	54	中層耐火3階建	山田2004番地1		
		(計)				9	81					
④	家原団地（北）	1号棟、2号棟	H5	1993	2063	28	2	18	中層耐火3階建	家原776番地7	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・北団地（1号棟・2号棟）のみ、H31年度に大規模改修工事済。 ・浸水想定区域0.5～1.0未満・近年の災害状況の変動に応じて、検討の見直しが必要。
		3号棟～5号棟	H7	1995	2065	26	3	27	中層耐火3階建	家原616番地2		
	家原団地（南）	6号棟、7号棟	H9	1997	2067	24	2	18	中層耐火3階建		【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・応募率が高い。その一方で、一世帯4人以上で入居可能な『302号室』の空室が目立つ。 ・自治会活動が活発であり、共用部等の清掃が行き届いている。
		(計)				7	63					
⑤	下三草団地	1号棟	H11	1999	2044	22	1	9	木造準耐火3階建	下三草375番地4	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・外壁（サイディングボード）のシーリング目地が劣化している。 ・ハトの糞害により、共用部分やバルコニーが不衛生。他の団地に比べて、清掃作業の負担が大きい。 ・浸水想定区域0.5未満
		2号棟	H12	2000	2045	21	1	9	木造準耐火3階建			
		3号棟	H14	2002	2047	19	1	9	木造準耐火3階建	下三草375番地2		
		(計)				3	27					
⑥	平安団地	1号～3号 5号～21号	S47	1972	2017	49	6	20	簡易耐火2階建	森田158番地10	【存続】 ※一部廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・現行計画では、6棟の内3棟が廃止、残り3棟が存続となっている。現在は入居募集を行っていない。 ・浸水経歴があり、建物の老朽化も進んでいる。 ・浸水想定区域2.0～3.0未満
⑦	岩の花団地	1号～3号 5号～13号 15号～22号	S49	1974	2019	47	2	13	簡易耐火2階建	藤田944番地362	【存続】 ※一部廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・4棟（1号棟～4号棟）のうち、R2年度に存続予定の2号棟と3号棟のみを、外壁・屋根・UB改修済。 ・1号棟・4号棟はR3年度に解体予定
⑧	光明寺団地		S30	1955	1985	66	1	1	木造平屋建	上滝野1559番地38	【廃止】	<ul style="list-style-type: none"> ・現行計画通り廃止予定で、退去次第解体とする。（残り1棟）入居者には移転を促している。 ・市街化調整区域であり、解体後の跡地利用が課題となっている。（公営住宅や福祉施設の新築が可能）
⑨	春日団地	S31	1956	1986	65	1	1	木造平屋建	上滝野1056番地4	【廃止】	<ul style="list-style-type: none"> ・現行計画通り廃止予定で、退去次第解体とする。（残り13棟）入居者には移転を促している。 ・特に高齢化がすすみ、自治会での草刈や清掃の管理が困難。 ・特別指定区域に指定されているため、今後、戸建て住宅の新築が可能。 ・解体後の跡地は公営住宅の新築が可能。 ・現在は下水道整備がなく、汲取り式であるが、下水道計画区域内のため、今後の整備は可能。 	
			1958	1988	63	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地5			
		S33	1958	1988	63	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地5			
			1959	1989	62	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地30			
		S34	1959	1989	62	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地11			
			1960	1990	61	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地23			
		S35	1960	1990	61	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地5			
			1960	1990	61	2	2	木造平屋建	上滝野1056番地7			
(計)				15	15							
⑩	下滝野団地		S33	1958	1988	64	0	0	木造平屋建	下滝野204番地2	【廃止】	<ul style="list-style-type: none"> ・現行計画通り廃止とする。R3年度に残りの1棟を解体完了。 ・市街化調整区域であり、解体後の跡地利用が課題となっている。（公営住宅や福祉施設の新築が可能）
⑪	河高団地	A棟、B棟	H1	1989	2059	32	2	24	中層耐火3階建	河高2078番地147	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・H28年度にB号棟、H29年度にA号棟の大規模改修工事実施済
⑫	高岡団地	C棟	H20	2008	2038	13	1	4	木造2階建	高岡711番地1	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。加東市で2番目に新しい市営住宅である。 ・設計住宅性能評価取得物件であり、住環境は良好。 ・特に目立った不具合無し。
		A棟、B棟、D棟	H22	2010	2040	11	3	12	木造2階建			
		(計)				4	16					
⑬	新町団地	A棟～C棟	H15	2003	2033	18	3	6	木造2階建	新町271番地1	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・外壁（サイディングボード）のシーリング目地が劣化している。
⑭	北野団地	1号棟	H9	1997	2067	24	1	6	中層耐火3階建	北野314番地2	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事の実施経歴なし。 ・1号棟の屋上防水の劣化が著しい。（R4年度に大規模改修工事を予定） ・応募率が高い。 ・浸水想定区域0.5未満
		2号棟	H11	1999	2069	22	1	6	中層耐火3階建	北野319番地1		
		3号棟	H13	2001	2031	20	1	6	中層耐火3階建			
		(計)				3	18					
⑮	森尾団地	1号～10号	S48	1973	2018	48	1	5	簡易耐火2階建	岩尾258番地	【廃止】	<ul style="list-style-type: none"> ・現行計画通り、退去次第解体（残り1棟）。1号棟はR3年度に解体予定。2号棟は2世帯が生活している。 ・土砂災害特別警戒区域（レッド）
⑯	磯団地	5号～10号	S49	1974	2019	47	1	6	簡易耐火2階建	磯139番地1	【存続】 ※一部廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・R2年度に存続予定の2号棟を、外壁・屋根・UB改修済。 ・1号棟はH29年度に解体済で、跡地は入居者用駐車場を整備している。
⑰	森町地	1号～10号	S63	1988	2018	33	3	6	木造2階建	森891番地1	【存続】	<ul style="list-style-type: none"> ・H30年度に（1～6号室）3棟（2戸/1棟）、R1年度に（7～16号室）5棟（2戸/1棟）の屋根・外壁・UB改修工事済 ・敷地内通路が碎石敷きとなり歩行に支障あり。 ・トイレと廊下に10cmの段差がある。浴室はUBに改修したため、解消済み。 ・間取りが3DKで、居室3部屋が和室となっている。
			H1	1989	2019	32	2	4	木造2階建			
		11号～16号	H2	1990	2020	31	3	6	木造2階建	森895番地		
		(計)				8	16					
合計						j	367					