

加東市住生活基本計画

(素案)

令和4年3月

加 東 市

目 次

第1章 計画策定に当たって

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2

第2章 本市における住まい・住環境の状況

1 人口・世帯の状況	3
2 住まい・住環境の状況	12
3 市営住宅の状況	23

第3章 市民意向の把握

1 調査の概要	27
2 調査結果の概要	30

第4章 加東市住生活基本計画（前計画）のふりかえり

1 具体施策の取組状況	37
2 成果と今後の課題	38

第5章 計画策定に向けた課題

課題1 災害に強い住まい・まちづくり	41
課題2 空家の適正な維持管理・利活用	41
課題3 重層的な住宅セーフティネット機能の強化	42
課題4 人口構造・世帯の変化に対応した住宅施策の展開	42
課題5 良質な住宅ストックの確保と環境対策	43
課題6 社会環境の変化への対応	43

第6章 計画の基本方針

1 基本理念と基本目標	45
2 施策体系と基本施策	48
3 重点施策	57

目 次

第7章 市営住宅の供給方針

1 特定のニーズを有する要支援世帯の推計.....	61
2 公営住宅の長期的な需要見通し.....	62
3 市営住宅の供給方針	63

第8章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制.....	65
2 計画の進行管理.....	66

第1章 計画策定に当たって

1 計画策定の背景と目的

平成18年6月、国民の豊かな住生活の実現を図るため住生活基本法が公布施行され、国・地方公共団体は住生活の安定確保及び向上の推進のために必要な施策を講ずることとされました。これを受け、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、様々な住宅施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、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による新しい生活様式の実践や新しい働き方の定着といった新たな日常、急速な技術革新やDX（デジタルトランスフォーメーション）の進展など、人々の生活を取り巻く環境が大きく変化していることから、住まい・住環境の分野においても、これらの環境の変化に柔軟に対応したより効果的な住宅政策が求められています。

こうした状況の中、国は令和3年3月、「住生活基本計画（全国計画）」（以下「全国計画」という。）を改訂し、新たな時代における住宅政策として、以下の3つの視点と8つの目標を示しました。

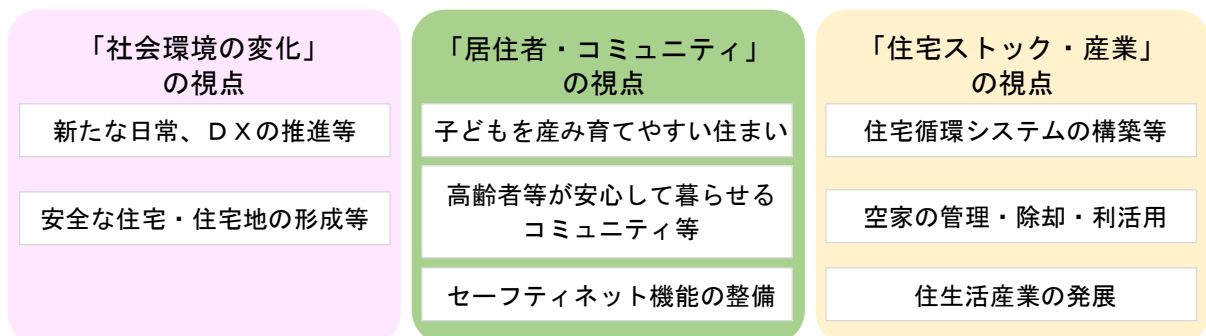


図 1-1 住生活基本計画(全国計画)の3つの視点と8つの目標

そして、兵庫県においても、「兵庫県住生活基本計画」（以下「県計画」という。）の改訂作業が進められています。

本市では、こうした国や兵庫県の動きを踏まえつつ、「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～」の基本理念のもと、本市を取り巻く住まい・住環境の変化に柔軟に対応していくために、「加東市住生活基本計画」を改訂します。

2 計画の位置付け

新たな「加東市住生活基本計画」（以下「本計画」という。）は、住生活基本法に基づく「全国計画」及び「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・関連計画と整合・連携しながら、住まい・住環境の分野における住宅政策の基本的な方向性を示し、具体的な施策を総合的かつ計画的に推進するための計画です。

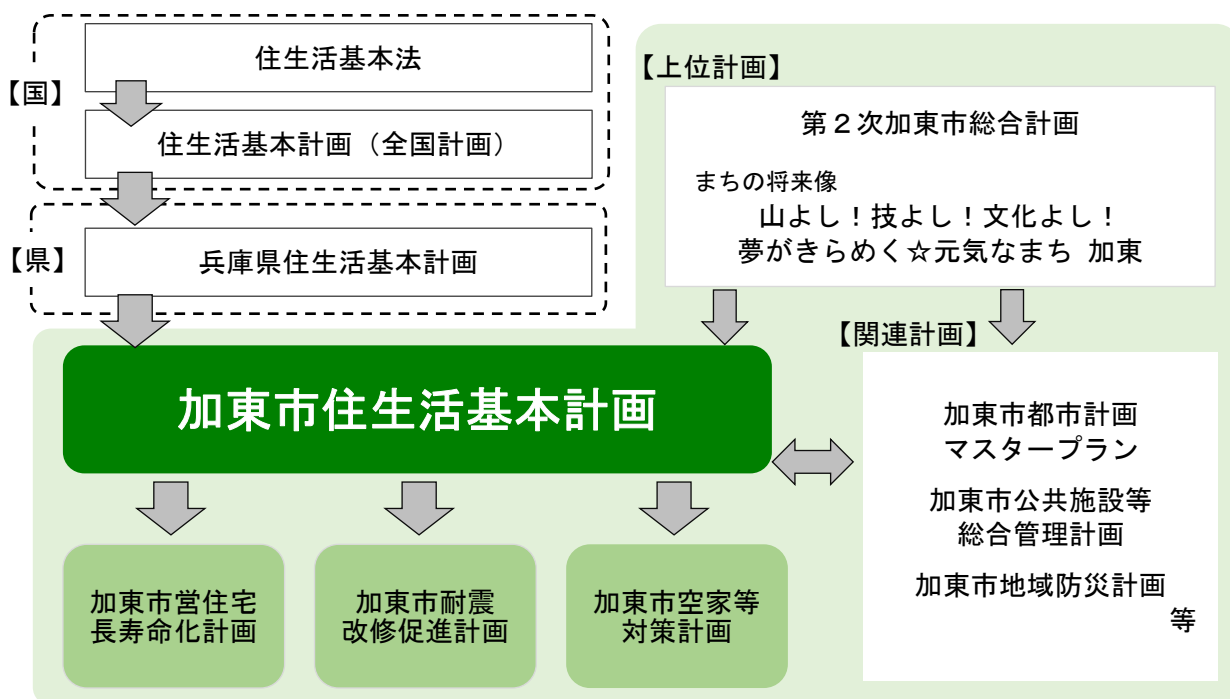


図 1-2 計画の位置付け

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

なお、今後の社会情勢の変化や国・兵庫県の住宅政策の動向などを踏まえ、必要に応じて本計画を見直します。

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）									
住生活										

図 1-3 計画期間

第2章 本市における住まい・住環境の状況

1 人口・世帯の状況

(1) 人口の推移

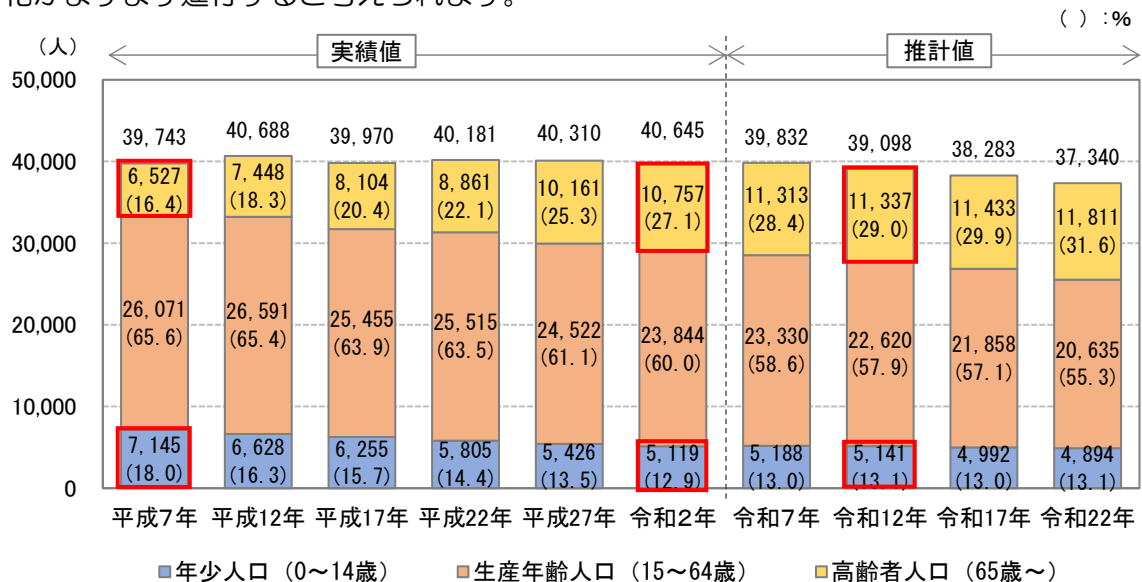
① 人口の推移と将来見通し

状 況 本市の人口は、4万人を維持していますが、将来的には減少に転じ、少子高齢化がますます進行すると予測されます。

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、その後は微増傾向が続き、4万人を維持しています。

平成30年3月に示した加東市人口ビジョンの将来推計人口では、本市の人口は令和2年から減少に転じると推計されていました。幸いにも令和2年国勢調査人口は微増という結果になりましたが、この5年間で外国人が1,000人以上増加したことが主な要因と考えられることから、将来的な人口減少を否定できるものではありません。

そして、年齢階層別人口の推移では、令和2年と平成27年の比較で、総数の増加に対して、高齢者人口は増加、年少人口及び生産年齢人口は減少していることから、少子高齢化がますます進行すると考えられます。



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ります。

注：割合は、年齢不詳を含みません。

資料：実績値：国勢調査 各年10月1日

推計値：加東市人口ビジョン 平成30年3月

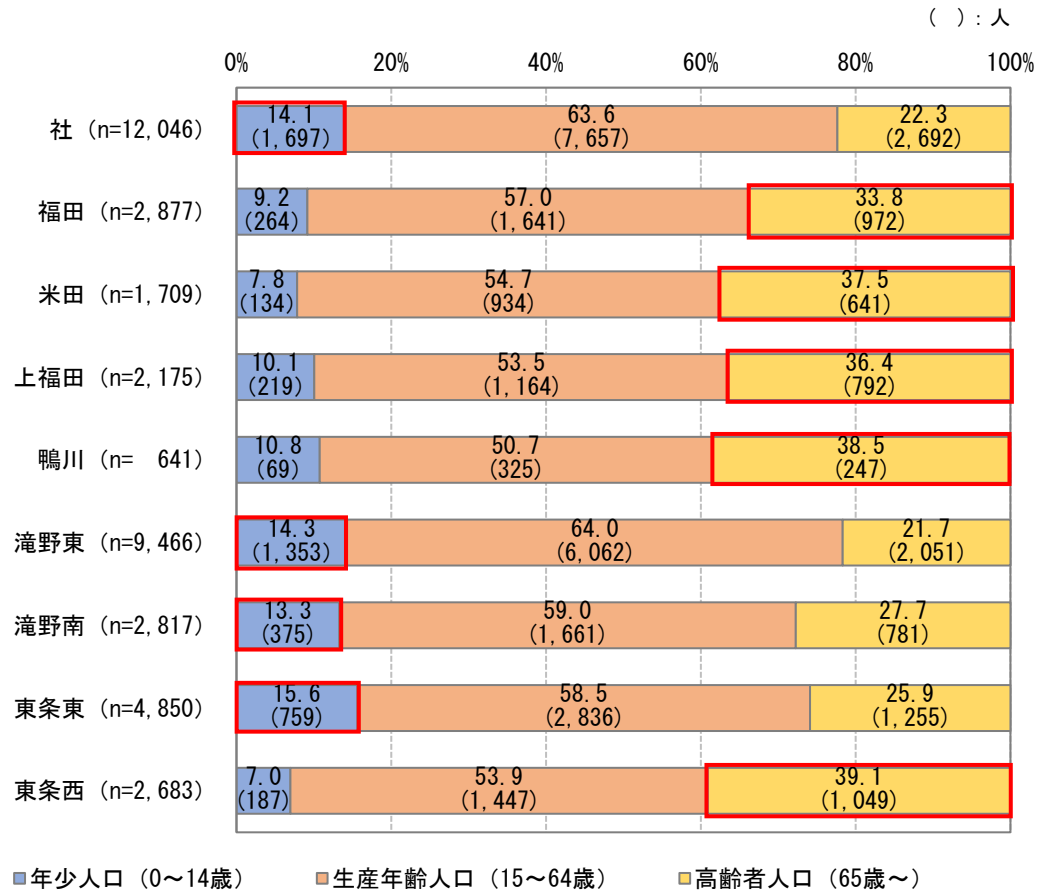
図2-1 人口の推移

② 地区別人口の推移

状 況 年少人口と生産年齢人口の割合が高い地区と、高齢者人口の割合が高い地区の二極化が進んでいます。

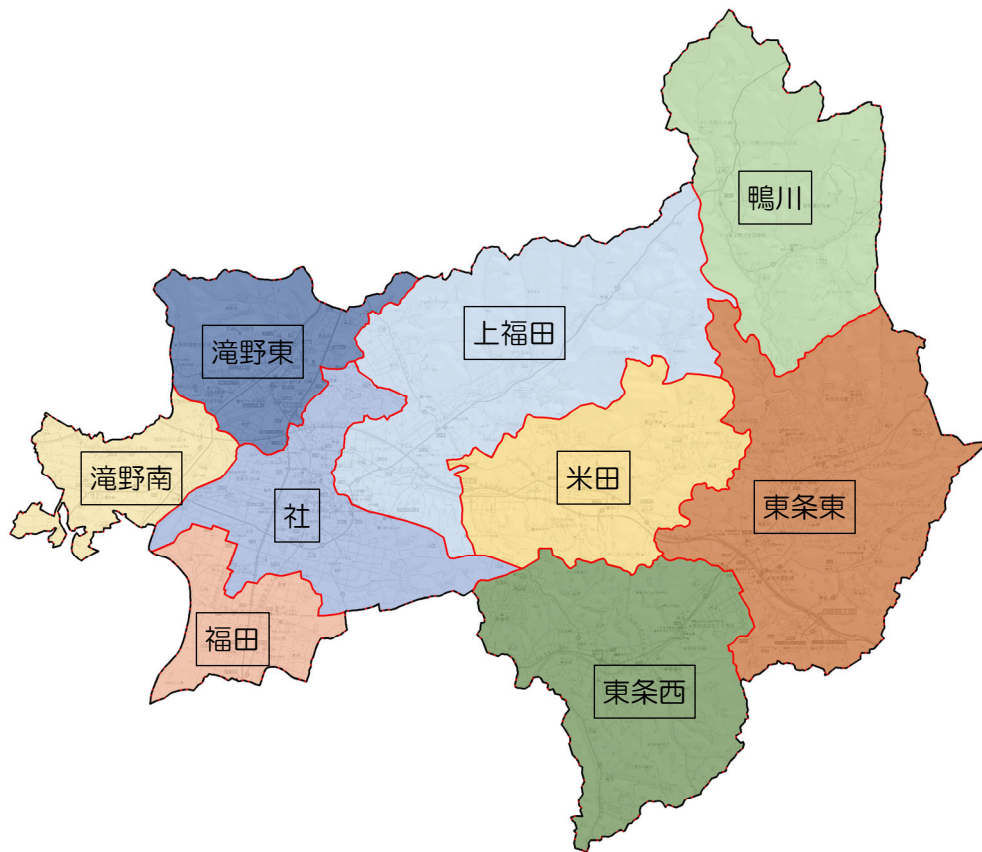
地区別の年齢階層別人口を見ると、社地区、滝野東地区、滝野南地区、東条東地区で年少人口と生産年齢人口の割合が高く、福田地区、米田地区、上福田地区、鴨川地区、東条西地区で高齢者人口の割合が高くなっています。

また、平成 26 年を基準とした各地区の人口増減率の推移をみると、年少人口は、東条東地区で増加しており、高齢者人口は、社地区及び滝野東地区の伸びが顕著となっています。

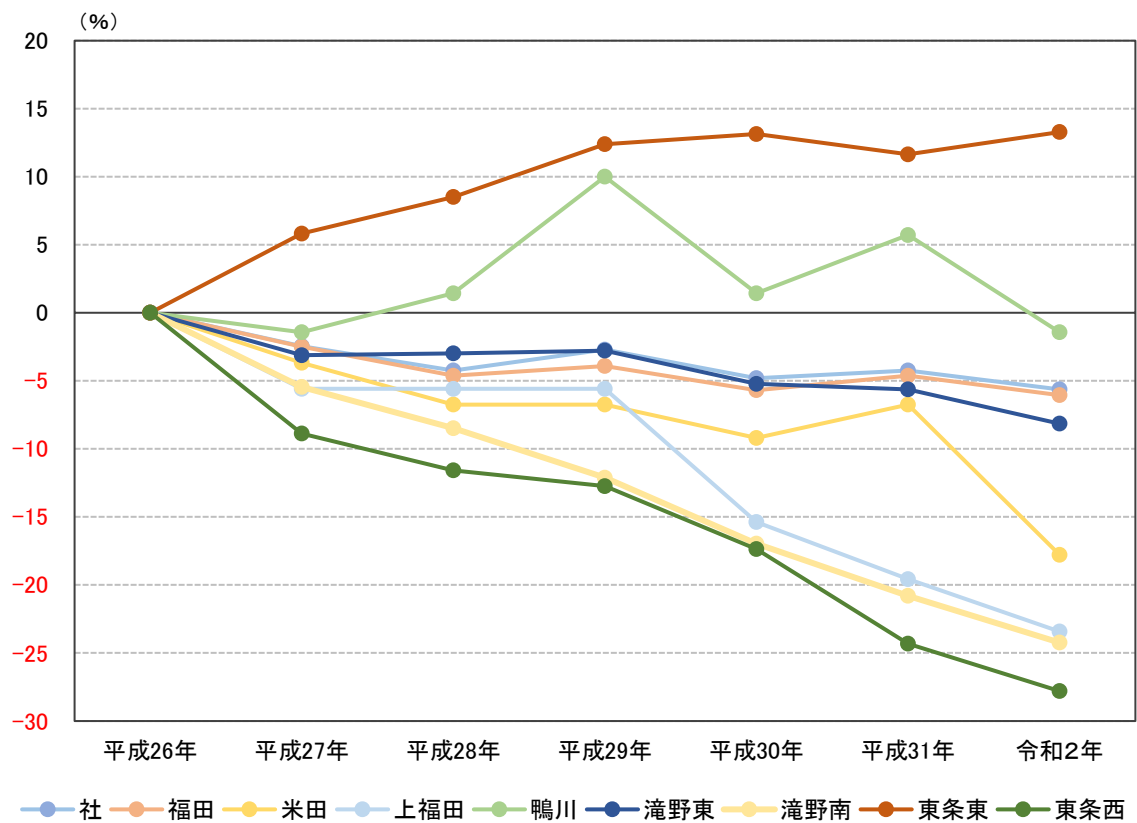


資料：加東市統計書 令和 2 年 3 月末

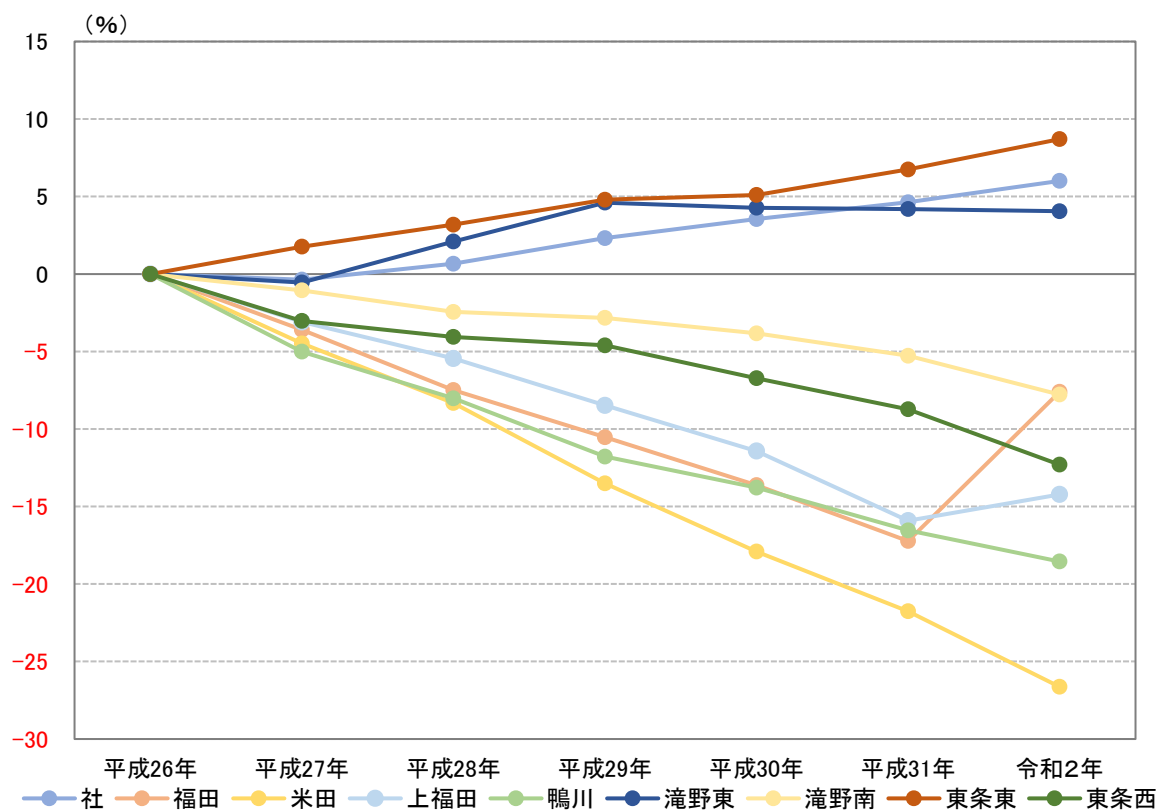
図 2-2 地区別年齢階層別人口の割合



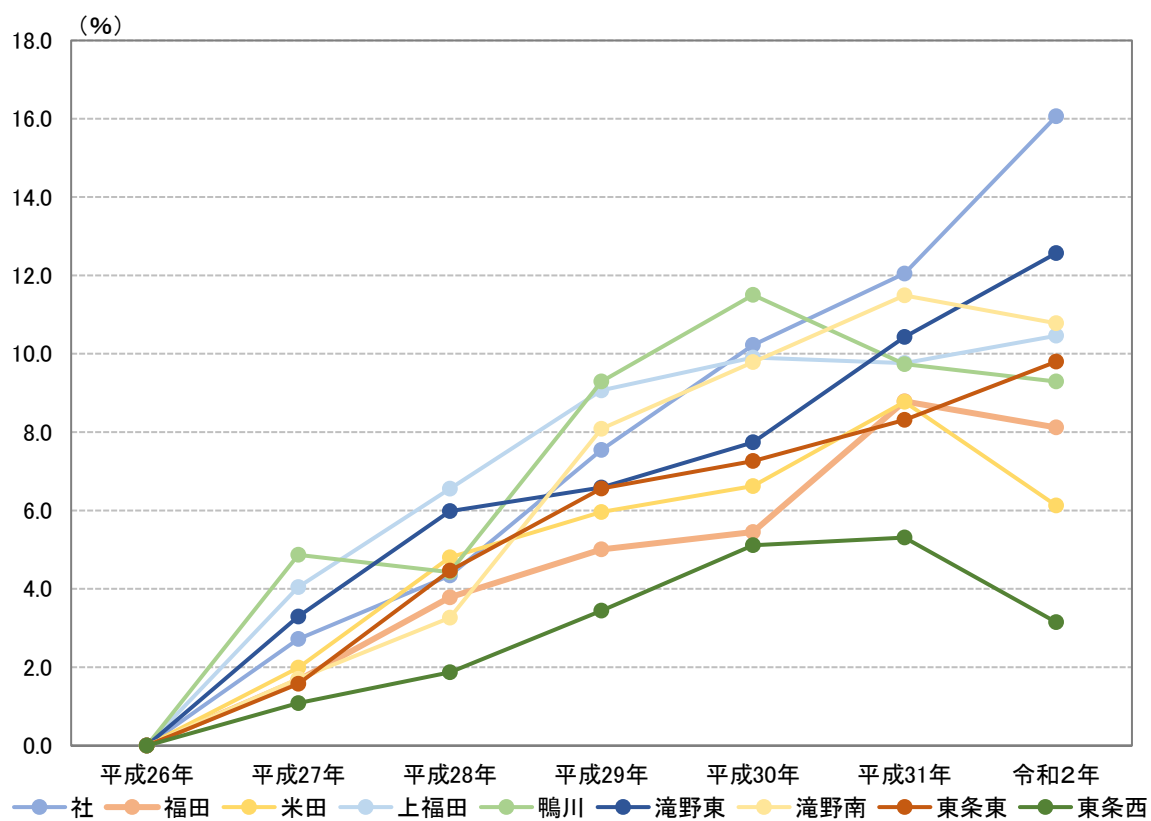
(年少人口)



(生産年齢人口)



(高齢者人口)



資料：加東市統計書 各年3月末

図 2-3 地区別年齢階層別人口増減割合の推移

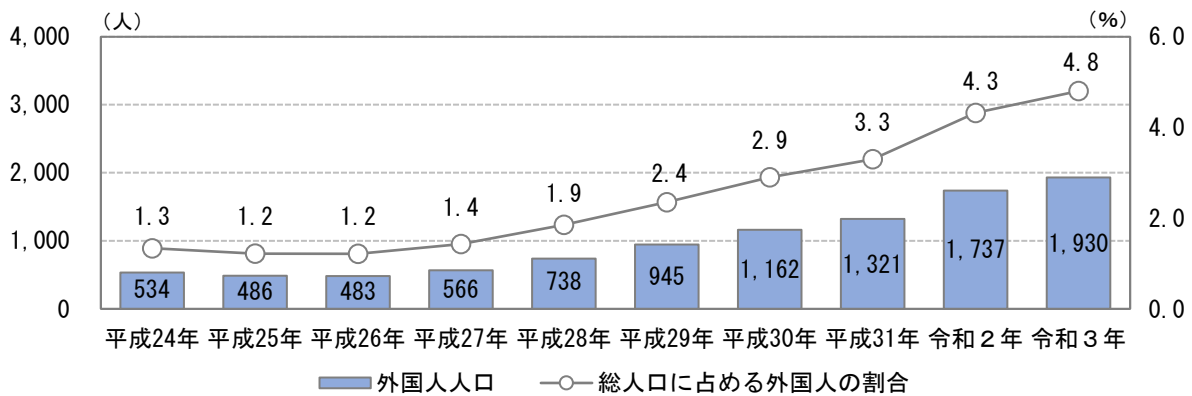
③ 外国人人口の推移

状況 外国人人口が、増加し続けています。

本市に居住する外国人は増加し続けており、令和3年には総人口の4.8%が外国人となっています。

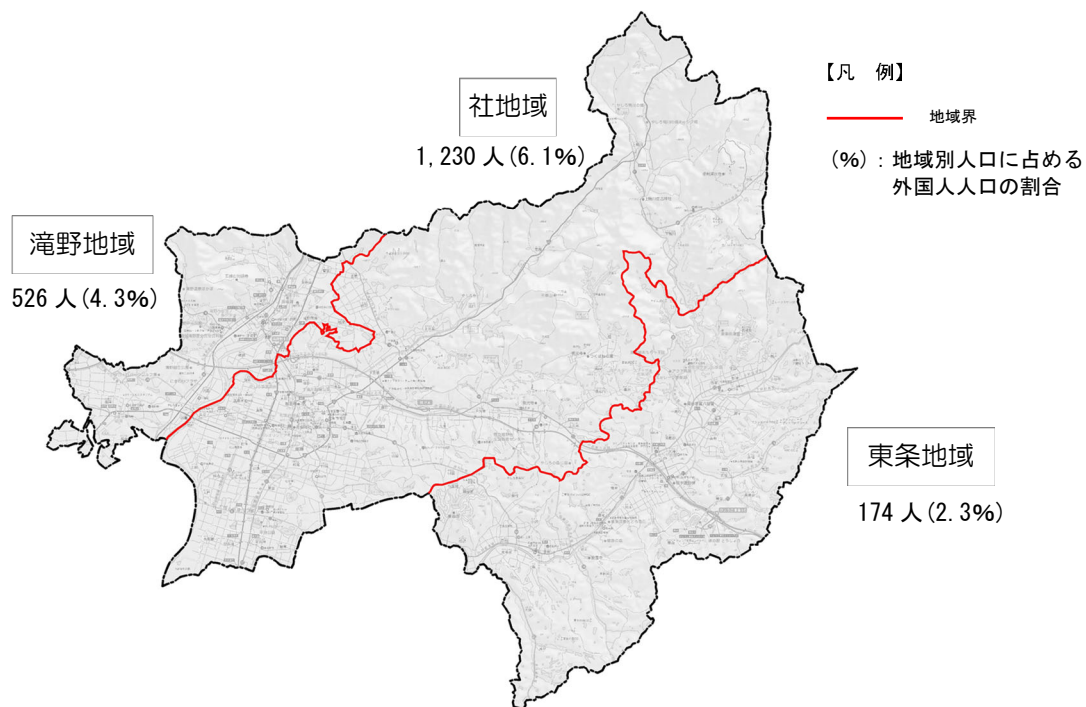
また、外国人の大部分は、社地域及び滝野地域に居住しており、特に社地域では人口の6.1%を占めています。

また、市営住宅への外国人入居者も社地域、滝野地域で多くなっています。



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表) 各年3月末

図 2-4 外国人人口の推移



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表) 各年3月末

図 2-5 地域別外国人居住者の比較

(2) 世帯の推移

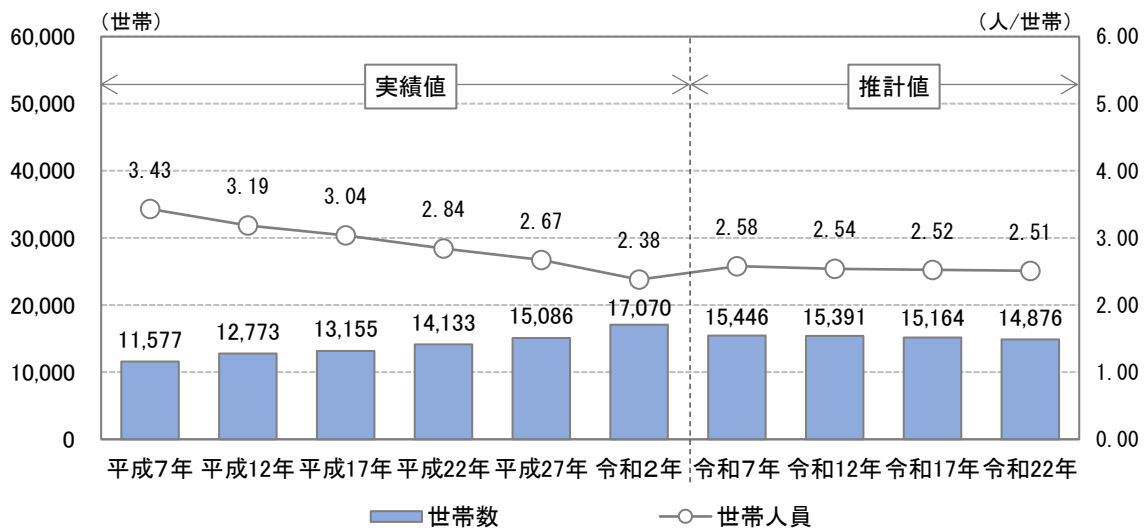
① 世帯の推移と将来見通し

状 況 人口の増加に対して世帯数の増加が顕著で、世帯の小規模化が進んでいます。

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、令和2年3月に示された「兵庫県の子帯数の将来推計（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した。

しかし、令和2年国勢調査では、総世帯数が17,070世帯となり、令和2年の推計値15,342世帯を大幅に超えた高い値となりました。

これは、核家族化の進行や単身世帯の一層の増加等によるものと考えられ、世帯人員の減少は今後も続き、世帯の小規模化が進むと予測されます。



注：兵庫県の世帯数の将来推計値は、平成27年国勢調査及び兵庫県将来推計人口を元に算出されたものです。

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

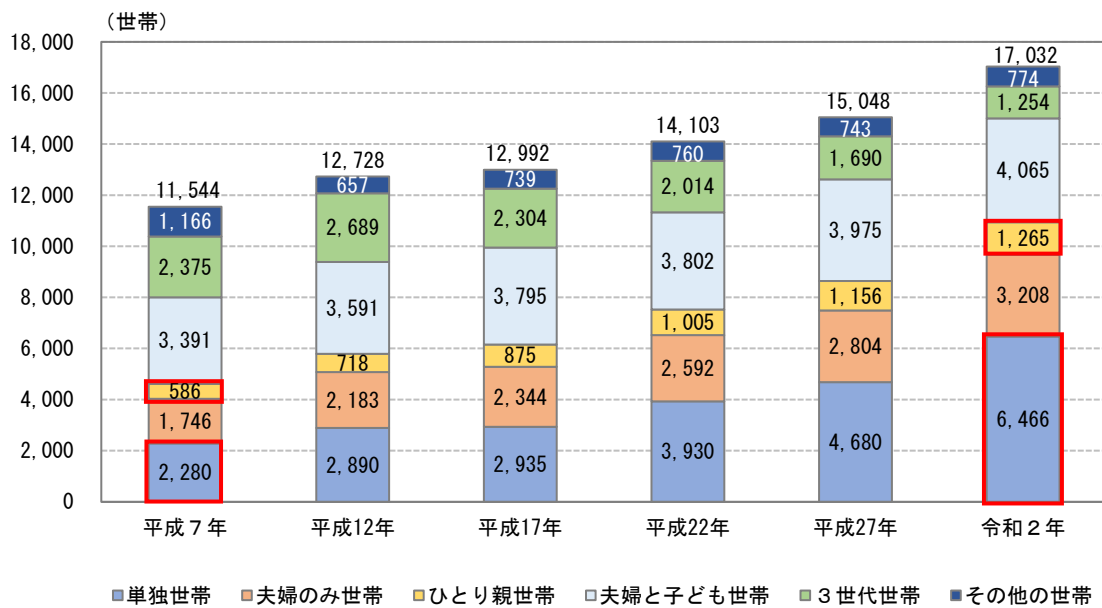
世帯人員は、人口÷世帯数で算出

図2-6 世帯の推移

② 世帯類型別世帯の推移

状 況 3世代世帯が減少し、単身（単独）世帯やひとり親世帯が増加しています。

世帯類型別世帯数の推移では、平成7年から令和2年までの25年間で3世代世帯は約5割（約1,100世帯）減少しています。一方、単身世帯は約3倍（約4,200世帯）、ひとり親世帯は約2倍（約700世帯）に増加、夫婦と子ども世帯は約2割（約700世帯）増加しています。



資料：国勢調査 各年10月1日

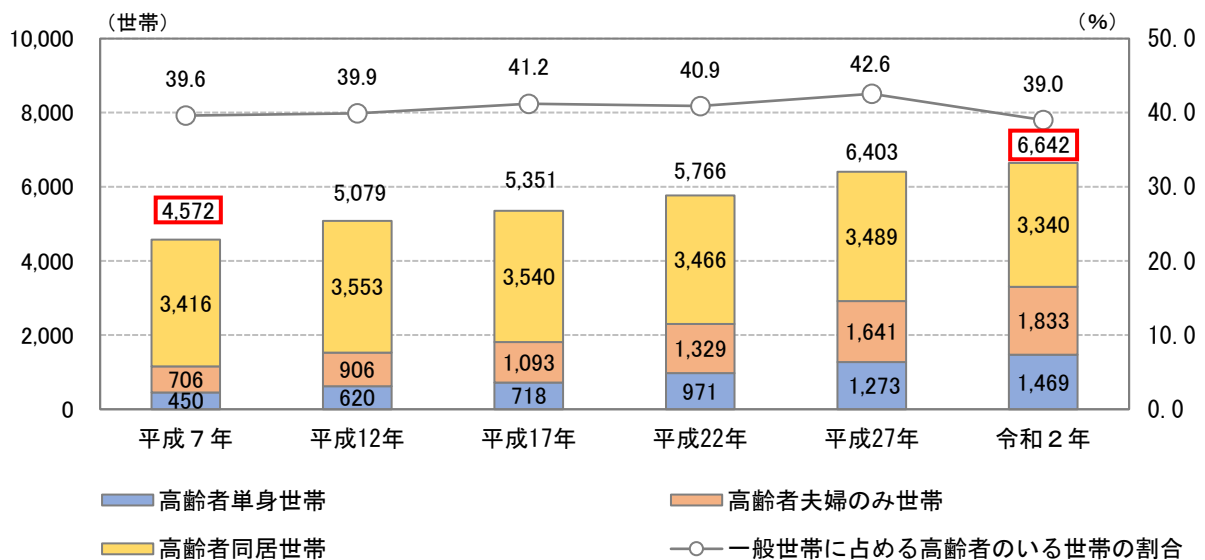
図2-7 世帯類型別世帯の推移

③ 高齢者世帯の推移

状 況 高齢者のいる世帯が増加しており、特に高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯の増加が顕著です。

高齢者のいる世帯数は、平成7年から令和2年までの25年間で4,572世帯から6,642世帯と2,070世帯増加しています。そのうち高齢者同居世帯はほとんど変わっていませんが、高齢者単身世帯が1,019世帯、高齢者夫婦のみ世帯が1,127世帯とそれぞれ著しい増加となっています。

なお、一般世帯に占める高齢者のいる世帯の割合は、平成7年から平成27年までの20年間で39.6%から42.6%に増加しましたが、令和2年は高齢者以外の単身世帯数の増加が顕著であったため、39.0%へと減少しています。



資料：「国勢調査」（総務省）各年10月1日

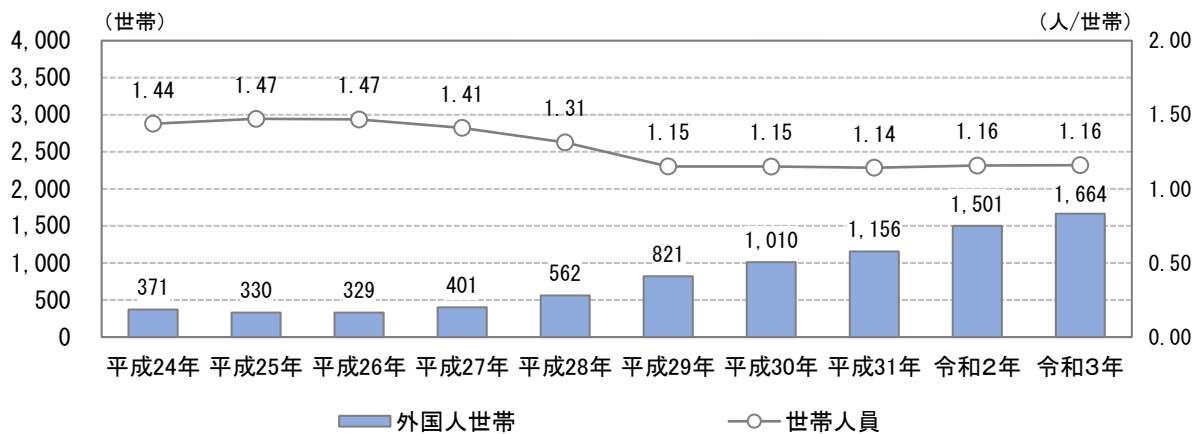
図2-8 高齢者のいる世帯の推移

④ 外国人世帯の推移

状 況 外国人世帯は増加していますが、世帯人員は減少しています。

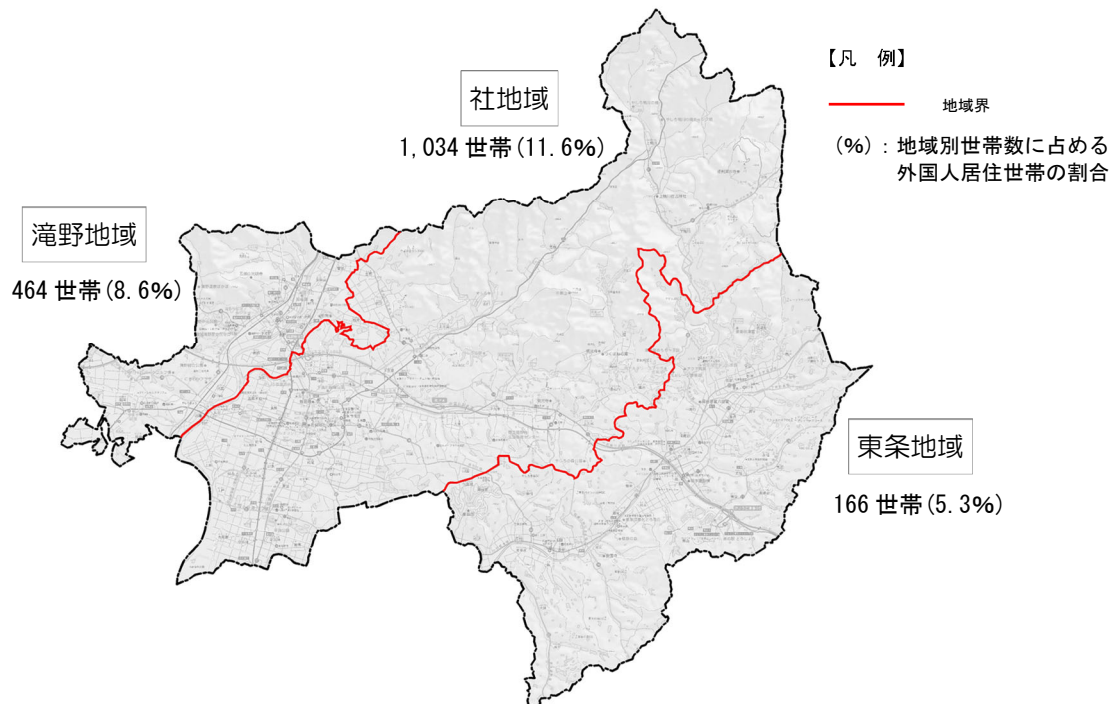
外国人世帯数は、平成 26 年以降増加し続けていますが、世帯人員は減少傾向で、平成 30 年以降は約 1.1 人/世帯で推移し、世帯の小規模化が進んでいます。

なお、外国人の居住地域は、社地域で 1,034 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3月末

図 2-9 外国人世帯の推移



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表) 各年3月末

図 2-10 地域別外国人居住世帯の割合

2 住まい・住環境の状況

(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

状 況 一戸建て住宅の割合は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しています。

本市の平成30年の専用住宅の合計は15,380戸で、そのうち一戸建て住宅が9,940戸、共同住宅が5,150戸となり、住宅総数の大半を占めています。

平成30年と平成20年の比較では、10年間で専用住宅の合計が1,970戸増加し、このうち一戸建て住宅が590戸、共同住宅が1,510戸とそれぞれ増加する一方、長屋建が150戸減少しています。

専用住宅の合計は、人口の増加や核家族化の進行、単身世帯の増加に伴い世帯数が当面は高い水準で推移すると見込まれることから、今後も共同住宅を中心に増加すると捉えています。

表 2-1 建て方別住宅数の状況

(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		
		割合		割合		割合		割合			割合
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
10年間の 増減	590	△4.9	△150	△1.3	1,510	6.3	20	0.1	1,970	10	△0.2

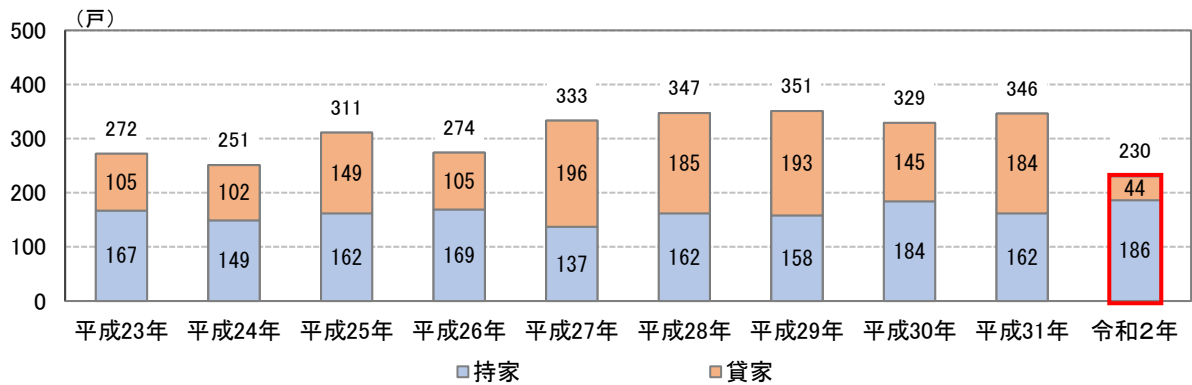
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年10月1日

② 住宅着工戸数の推移

状 況 持家の着工戸数が年間150戸前後で推移しているのに対し、貸家の着工戸数は年度によってばらつきが見られます。

本市の住宅着工戸数は、過去10年間で持家が150戸前後で推移していますが、貸家は年度によってばらつきが見られます。

なお、令和2年の貸家は44戸と減少していますが、コロナ禍による着工控えが考えられ、今後の動向を追う必要があります。



資料：「市町別新設住宅着工戸数」(兵庫県) 各年3月末

図 2-11 住宅着工戸数の推移

③ 所有形態別住宅数の状況

状 況 持家・借家ともに増加傾向であり、特に民営借家が大きく増加しています。

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%となっています。

また、平成 30 年と平成 20 年の比較では、10 年間で持家の割合が減少し、民営借家の割合が増加しています。

建て方別住宅数で示したとおり、共同住宅の割合が増加傾向であることから、全国と比較すると一戸建て住宅が多いものの、民営の共同住宅の住宅数が増加していることが本市の特徴といえます。

表 2-2 所有形態別住宅数の状況

(単位：戸・%)

区分	持家・ 借家の 合計	持家		借家									
		総数	割合	総数		公営借家		UR・公社借家		民営借家		給与住宅	
				総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合	総数	割合
平成 20 年	13,320	9,200	69.1	4,120	30.9	590	4.4	320	2.4	2,970	22.3	230	1.7
平成 25 年	14,250	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	15,280	10,040	65.7	5,240	34.3	620	4.1	-	-	4,380	28.7	230	1.5
10 年間の 増減	1,960	840	△3.4	1,120	3.4	30	△0.3	△320	△2.4	1,410	6.3	0	△0.2

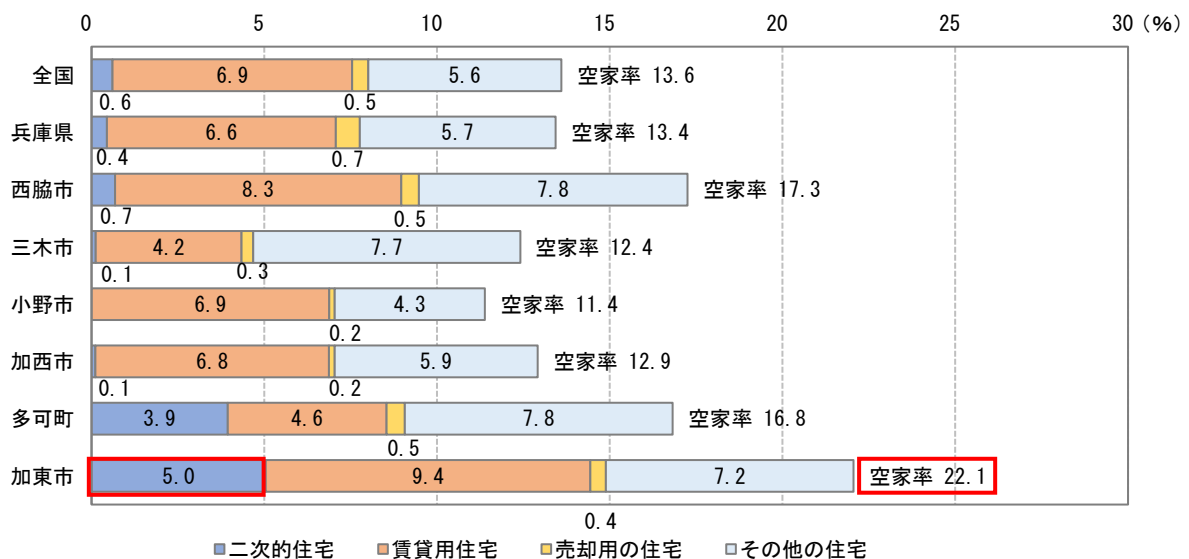
資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年 10 月 1 日

④ 空家の状況

状況 二次的住宅を除けば、空家率は、全国・兵庫県・周辺市町と同程度の水準となっています。

平成30年の本市の空家率は22.1%と、全国・兵庫県・周辺市町と比べて高くなっています。これは、別荘やセカンドハウスなどの二次的住宅の割合が高いことが要因で、「売却用の住宅」や取壊されずに放置された空家を含む「その他の住宅」については、全国・兵庫県・周辺市町と同程度の水準となっています。

地区別の分布状況では、東条東地区が166戸と最も多く、次いで米田地区が71戸となっていますが、これらの地区に多くある二次的住宅が空家になっていると捉えています。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 平成30年10月1日

図2-12 周辺市町との空家率の比較

表2-3 空家率の状況

(単位：戸・%)

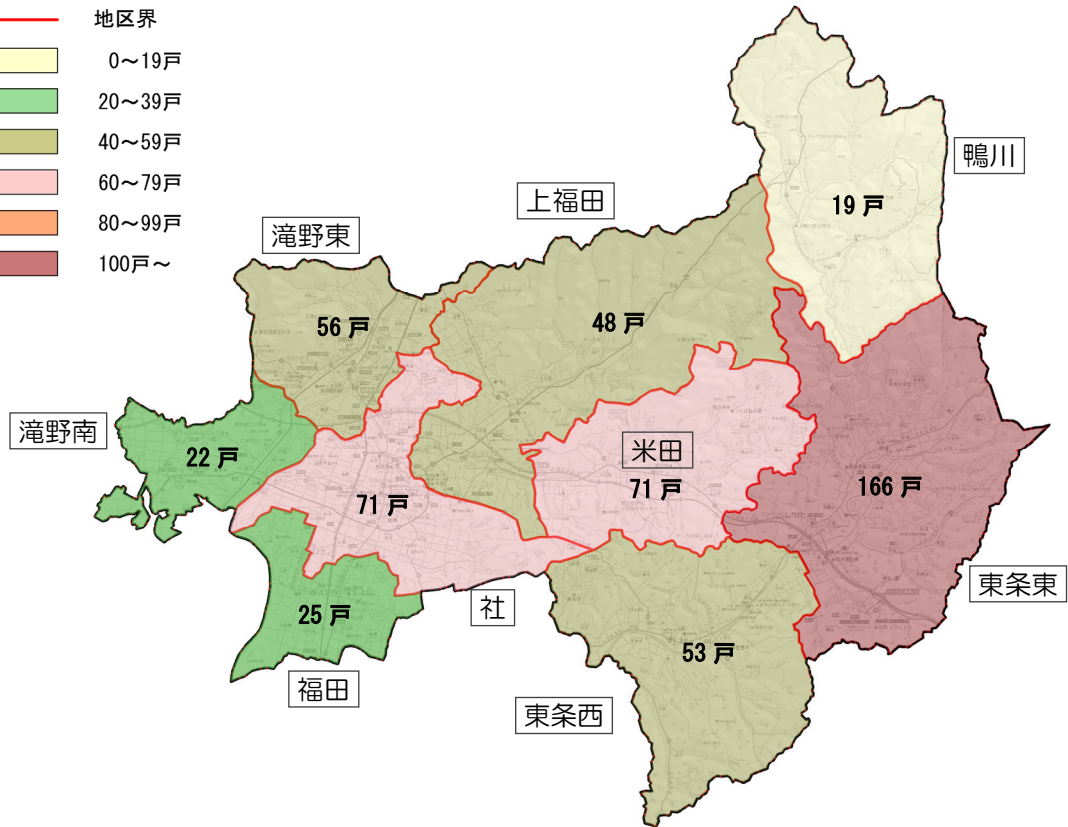
（単位：％）

	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		
			割合	割合	割合	割合	割合	割合			
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
10 年間の増減	2,250	260	△1.3	△70	△1.1	60	△0.8	△50	△0.4	310	0.9

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省）平成30年10月1日

【凡 例】

- 地区界
- 0～19戸
- 20～39戸
- 40～59戸
- 60～79戸
- 80～99戸
- 100戸～



資料：市調べ

図 2-13 地区別空家数の比較図

⑤ 建築年別住宅数の状況

状 況 旧耐震基準で建てられた住宅が全体の約 1 / 4 を占めています。

平成 30 年の本市の建築時期別住宅数は、昭和 55 年以前に旧耐震基準で建築された住宅数が 3,730 戸で、住宅総数の 26.5%、全体の約 4 分の 1 を占めています。

平成 30 年と平成 20 年を比較すると、昭和 55 年以前に建築された住宅は、5,010 戸から 1,280 戸減少し 3,730 戸となっています。

なお、昭和 56 年以降に建築された住宅は、平成 20 年から平成 30 年までの 10 年間で 2,200 戸増加しています。

表 2-4 建築年次別住宅数

(単位：戸・%)

	建築時期の 判る住宅総数	～昭和 45 年	～昭和 55 年	～平成 2 年	～平成 7 年	～平成 12 年	～平成 17 年	～平成 22 年	～平成 27 年	～平成 30 年
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 25 年	平成 30 年	10 年間の増減
建築時期の判る住宅総数	13,160 戸	14,090	14,080 戸	920 戸
昭和 55 年以前の住宅数	5,010 戸	5,220	3,730 戸	△1,280 戸
(割合)	38.1%	37.0%	26.5%	△11.6%
昭和 56 年以降の住宅数	8,150 戸	8,870	10,350 戸	2,200 戸
(割合)	61.9%	63.0%	73.5%	11.6%

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

状 況 耐震化の目標 97.0%まで、10.5%の向上が必要です。

本市では、「加東市耐震改修促進計画」において、令和7年までに市内住宅の97.0%の耐震化を目標として、耐震改修の促進に取り組んでいます。

耐震化率は、平成25年の74.0%から平成30年には86.5%と着実に進んでいます。

なお、毎年約150戸の持家の住宅着工があるにも関わらず、所有形態別住宅数（表2-2）における持家の増加数は平成30年から平成20年までの10年間で840戸（年平均84戸）であることから、旧耐震基準の住宅もある程度建替えられていると考えられます。

表 2-6 住宅耐震化の状況

区分	平成25年	平成30年	令和7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

状 況 省エネ設備等の導入率は、おおむね全国平均よりも高水準です。

省エネ設備等の導入率（※専用住宅に対する表中の省エネ設備を備えた住宅数の割合）は、平成20年から平成30年にかけて、温水器等を除き増加傾向であり、全国・兵庫県と比べておおむね高い水準となっています。

なお、太陽光を活用した温水器等については、新たな省エネ設備の導入により、導入率が減少傾向にあります。

表 2-7 省エネ設備等の導入率の状況

区分	加東市				全国	兵庫県
	平成20年	平成25年	平成30年	10年間の増減	平成30年	平成30年
太陽光熱利用						
温水器等	8.7%	6.1%	5.0%	△3.7%	3.5%	2.6%
発電機器	2.3%	5.5%	8.6%	6.3%	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%	9.9%	10.9%	4.6%	14.8%	10.2%
一部の窓	10.1%	15.4%	17.7%	7.6%	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

状 況 バリアフリーの導入率は、高齢者のいる世帯の住宅で約7割となっています。

住宅のバリアフリー設備の設置状況について、「何らかの設備がある」住宅が58.7%で、持家・借家別では持家が72.6%、借家が32.8%となっています。

65歳以上を含む世帯（高齢者のいる世帯）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の導入率は高くなっています。

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

表 2-8 高齢者のための設備がある住宅の割合

(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	一定のバリアフリー化
		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	
全体		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) 居住面積水準の状況

状 況 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が大きく増加しています。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す。

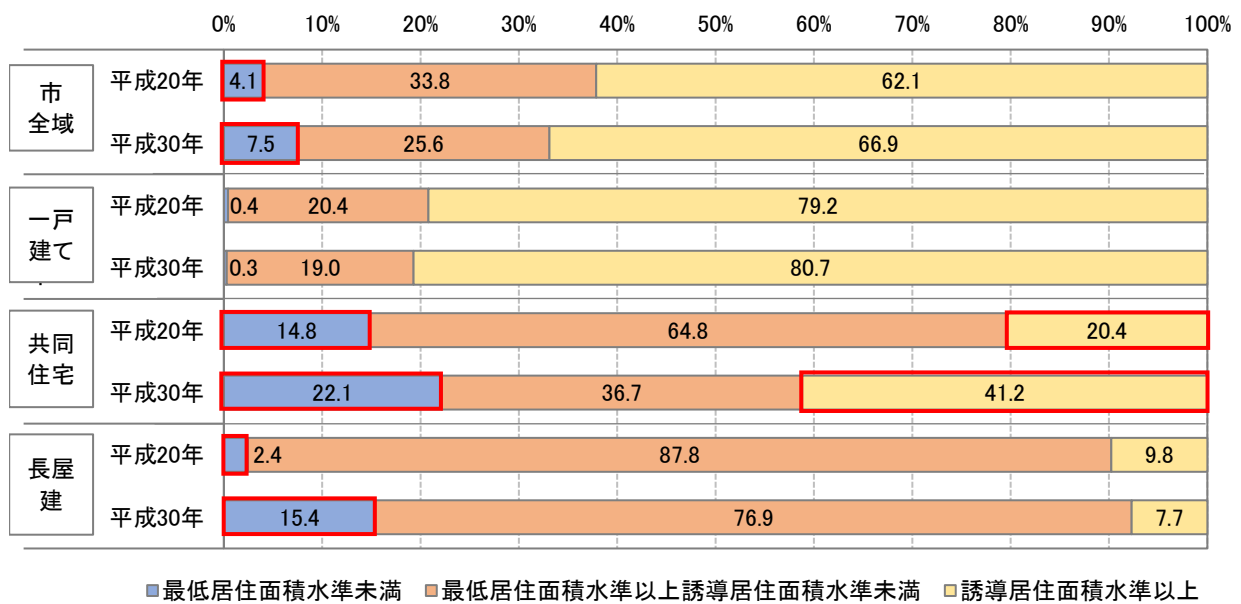
本市の最低居住面積水準未満の住宅に居住する世帯の割合は、平成20年から平成30年の10年間で3.4%増加しています。

建て方別では、一戸建て住宅は、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。最低居住面積水準未満の共同住宅は平成20年から平成30年までの10年間で7.3%、長屋建は13.0%増加しています。

また、持家・借家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%であるのに対して借家が21.0%と高い割合となっています。

さらに、共同住宅では誘導居住面積水準以上の割合が、平成20年から平成30年の10年間でほぼ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」が子育て世代に好まれていることが考えられます。

一方、最低居住面積水準未満の共同住宅の割合も増えていますが、単身世帯の増加に伴い、居住面積が狭い住戸についても一定の需要があると捉えています。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省） 各年10月1日

図 2-14 居住面積水準の世帯割合

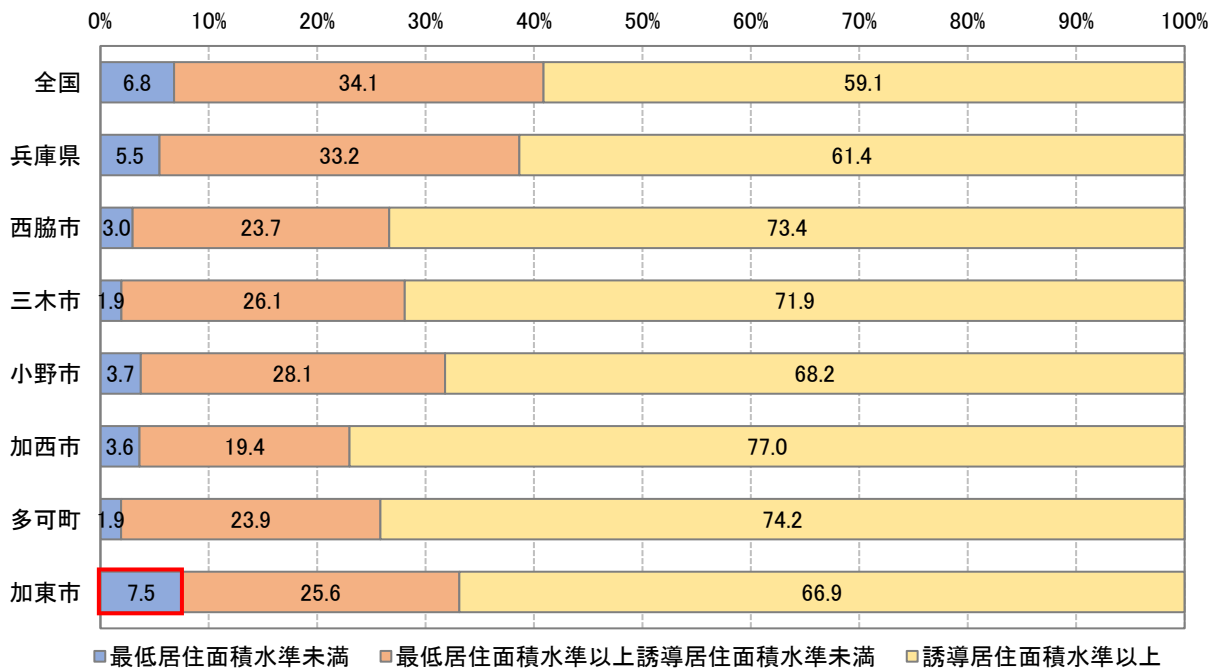
表 2-9 持家・借家別居住面積水準

		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（主世帯）	世帯	%	世帯	%	世帯	%
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 2-15 周辺市町との居住面積水準の比較

【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：「住宅・土地統計調査」（総務省）

3 市営住宅の状況

(1) 市営住宅ストックの状況

状 況 現在の市営住宅のストックは16団地・77棟・367戸となっています。

本市の市営住宅は令和3年4月1日現在、16団地・77棟・367戸となっています。現在の367戸を適正に維持管理・運営しつつ、立地条件や利便性、施設の老朽化の状況、将来の需要予測等を踏まえ、必要なストックを定めます。

なお、現在の各住棟の構造は、木造が42棟（うち、一戸建て住宅が16戸）、簡易耐火造が14棟、中層耐火造が21棟となっています。



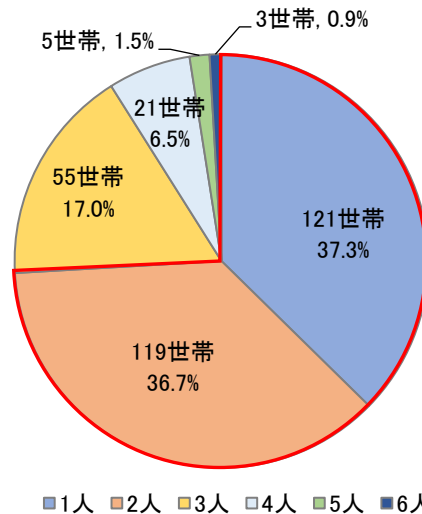
図 2-16 市営団地分布図

(2) 市営住宅の入居状況

状 況 入居者は高齢者が多く、全世帯の52.2%を占めています。
また、全世帯の7.4%が外国人世帯となっています。

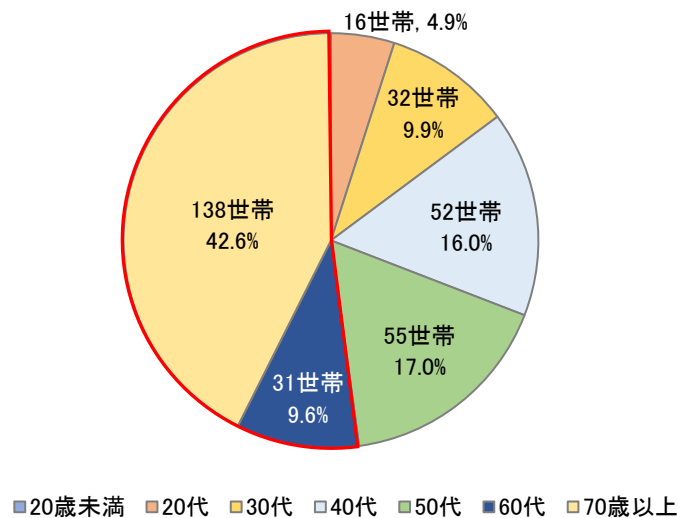
市営住宅の入居者（世帯）の家族構成別世帯数の割合は、1人世帯が37.3%、2人世帯が36.7%であり、世帯主の年齢別入居世帯数の割合は、60歳代以上が52.2%と多くなっています。

なお、令和3年の外国人の入居世帯数は24世帯で、入居世帯全体の7.4%となっています。



資料：市調べ 令和3年10月1日

図 2-17 家族構成別入居世帯数



資料：市調べ 令和3年10月1日

図 2-18 世帯主の年齢別入居世帯数

(3) 市営住宅の空室及び応募状況等

状 況 市営住宅の空室率は8.2%で、平均応募倍率は1.03倍です。

市営住宅367戸のうち、令和3年度の空室数は43戸で空室率は11.7%ですが、このうち公募しない政策空家を除くと空室数は30戸で、実質空室率は8.2%となっています。

空室率が高い団地は、鴨川団地、平安団地、岩の花団地で、昭和40年代から50年代に建設した市街地から離れた位置にある団地となっています。

また、平成28年度から令和2年度までの5年間の平均募集戸数は1年度当たり33.4戸で、平均応募倍率は1.03倍となっています。募集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団地は、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。

しかし、申込みが多い団地の中でも、4人世帯以上で入居可能な住戸については、核家族化や単身世帯の増加等により、長期間入居がない住戸も生じています。

公営住宅は本来、住宅に困窮する低額所得者用の住宅として利用されるものですが、本市では近年、若年世帯の持家までの賃貸住宅や、単身者用住宅の需要が高まっている状況があることから、申込みや空室の状況を見極めて、市営住宅の有効活用について幅広く検討していく必要があります。

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

《余白ページ》

第3章 市民意向の把握

1 調査の概要

(1) 実施方法

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、以下のとおり加東市住生活基本計画に関するアンケート調査（以下「市民アンケート調査」という）を実施しました。

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) 市民アンケート調査の回収状況

アンケートの回収数は、791票（39.6%）でした。

(3) 回答者の基本属性

回答者の基本属性は、次のとおりです。

① 年齢

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

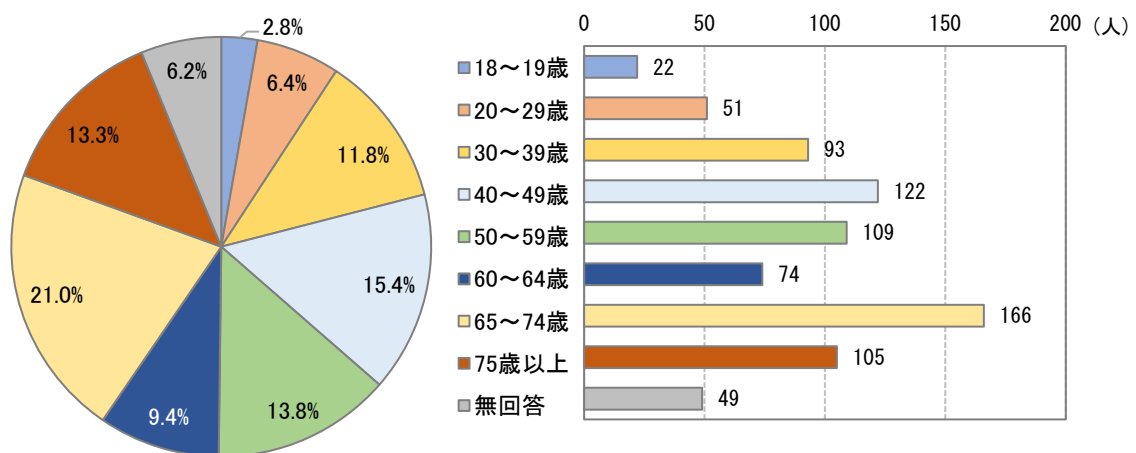


図 3-1 回答者の年齢

② 居住地

回答者の居住地区は、「社地区」が最も多く、次いで「滝野東地区」、「東条東地区」の順となっています。

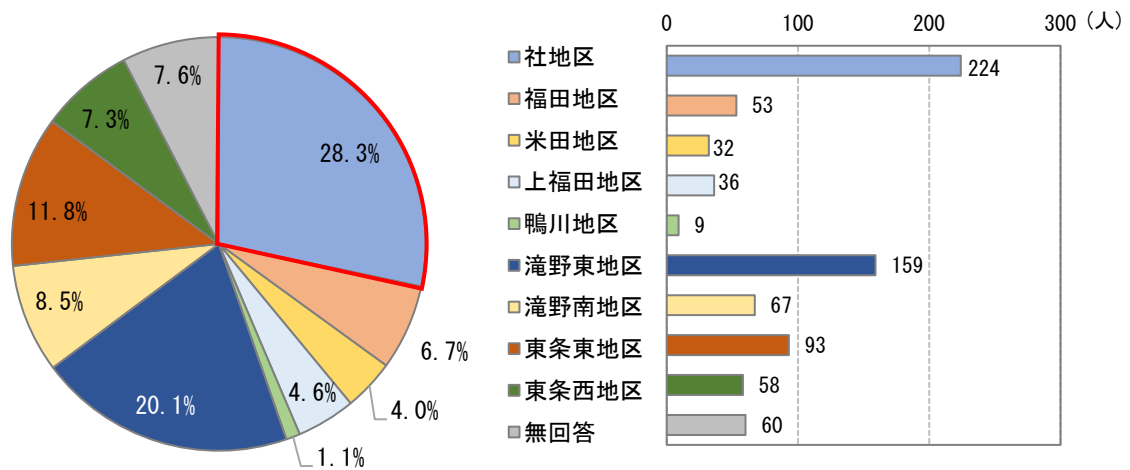


図 3-2 回答者の居住地

③ 家族構成

回答者の家族構成は、「二世世代世帯（親と子）」が最も多く、次いで「一世世代世帯（夫婦だけ）」、「三世世代世帯（親と子と孫）」の順となっています。

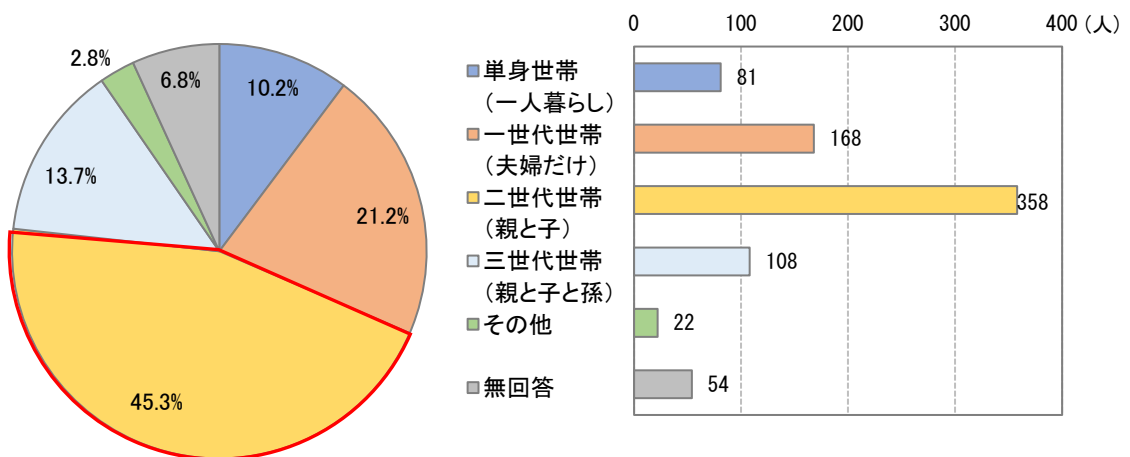


図 3-3 回答者の家族構成

④ 住宅のタイプ

回答者の住宅のタイプでは、「持家（一戸建て住宅）」が最も多く、次いで「民間借家（共同住宅等）」の順となっています。

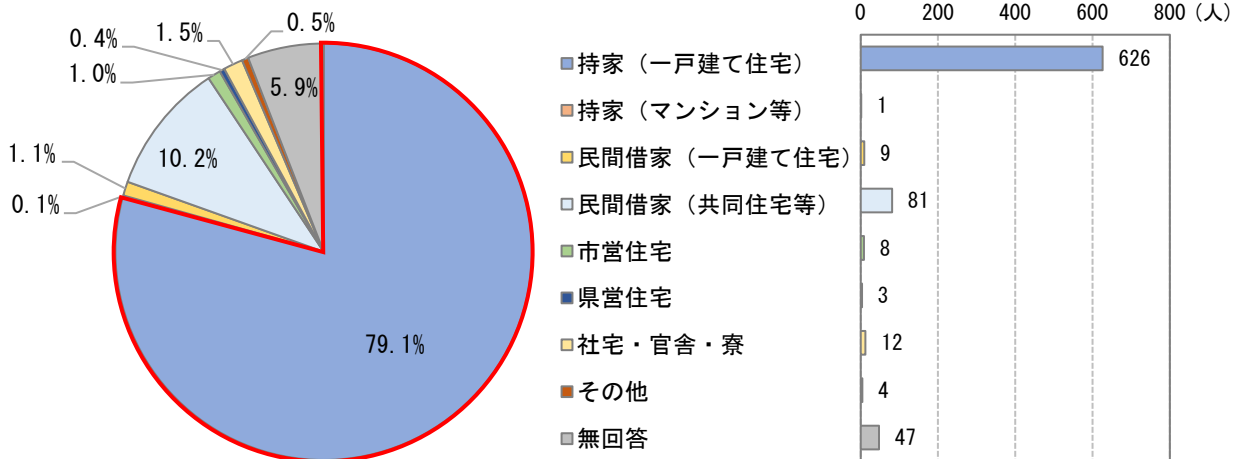


図 3-4 回答者の住居のタイプ

⑤ 居住歴

回答者の居住歴では、「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。

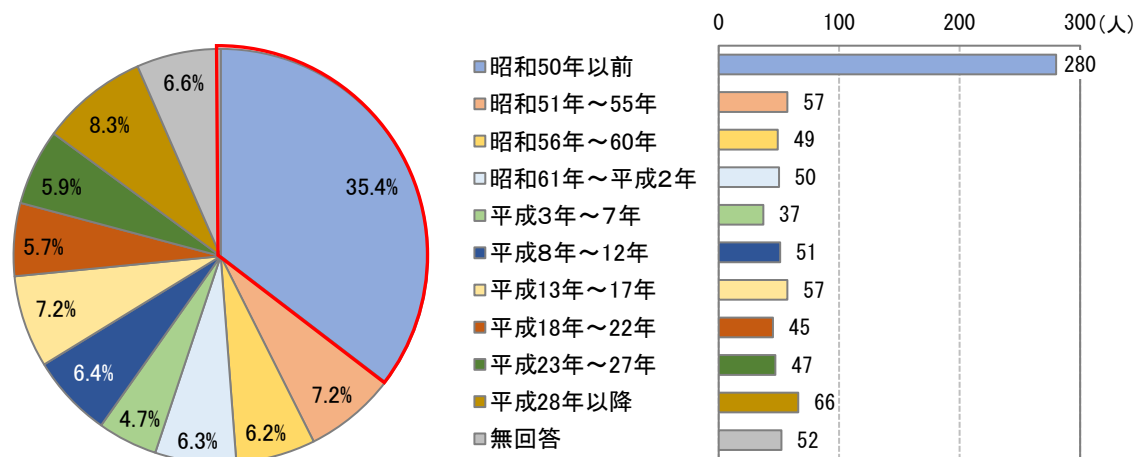


図 3-5 回答者の居住歴

2 調査結果の概要

(1) 現在の居住状況

① 住宅の満足度

状況 住宅について、「建物の状態（痛み具合等）」、「高齢者や身体障害者対策」を不満としている割合が高くなっています。

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、間取りについて」、「総合的な住宅の住み良さ」が、それぞれ66.0%、59.0%となっています。

一方、不満の割合では、「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わせて、それぞれ32.8%、32.2%と高い割合となっています。

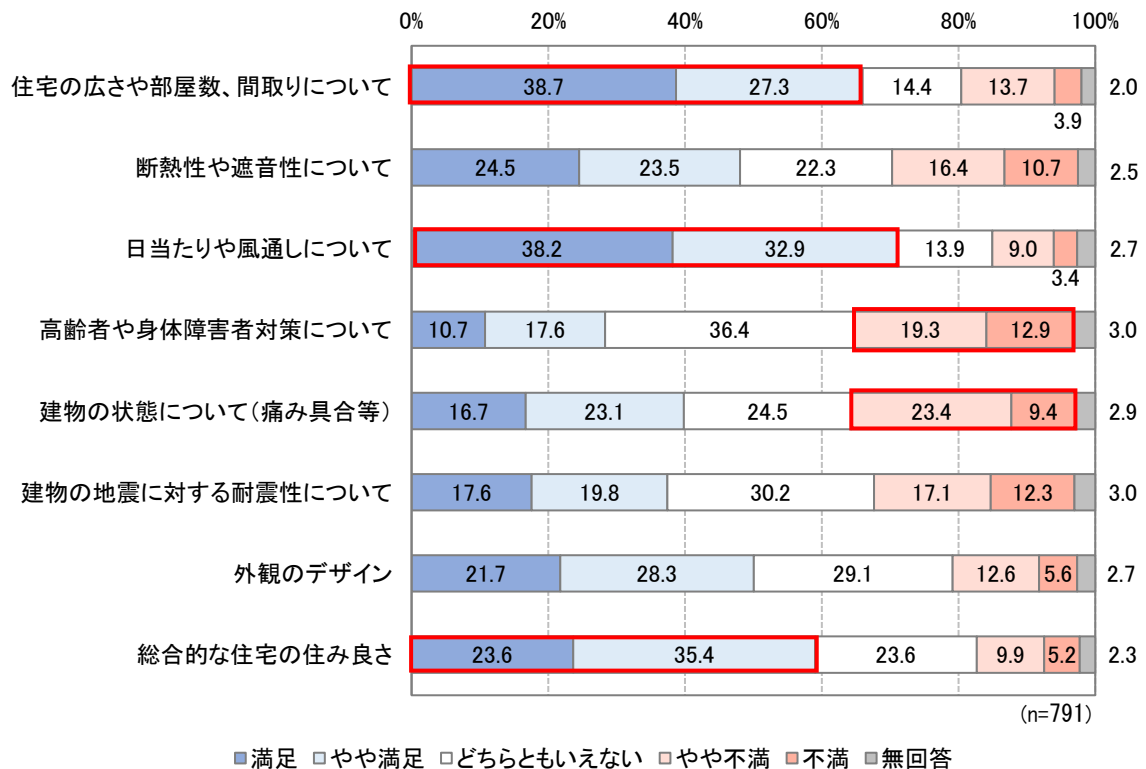


図 3-6 住宅の満足度

② 住環境の満足度

状 況 住環境について、「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」を満足とし、「公共交通機関の便」や「娯楽や余暇の場」を不満としている割合が高くなっています。

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」、「上水道の安定供給や下水道の整備」で、満足及びやや満足を含めた割合が7割以上となっています。

一方、「公共交通機関の便」、「娯楽や余暇の場」で、不満及びやや不満を含めた割合が高くなっています。

なお、居住環境の総合評価では、5割以上が満足又はやや満足と回答しており、不満又はやや不満の割合は、全体の1割程度にとどまっています。

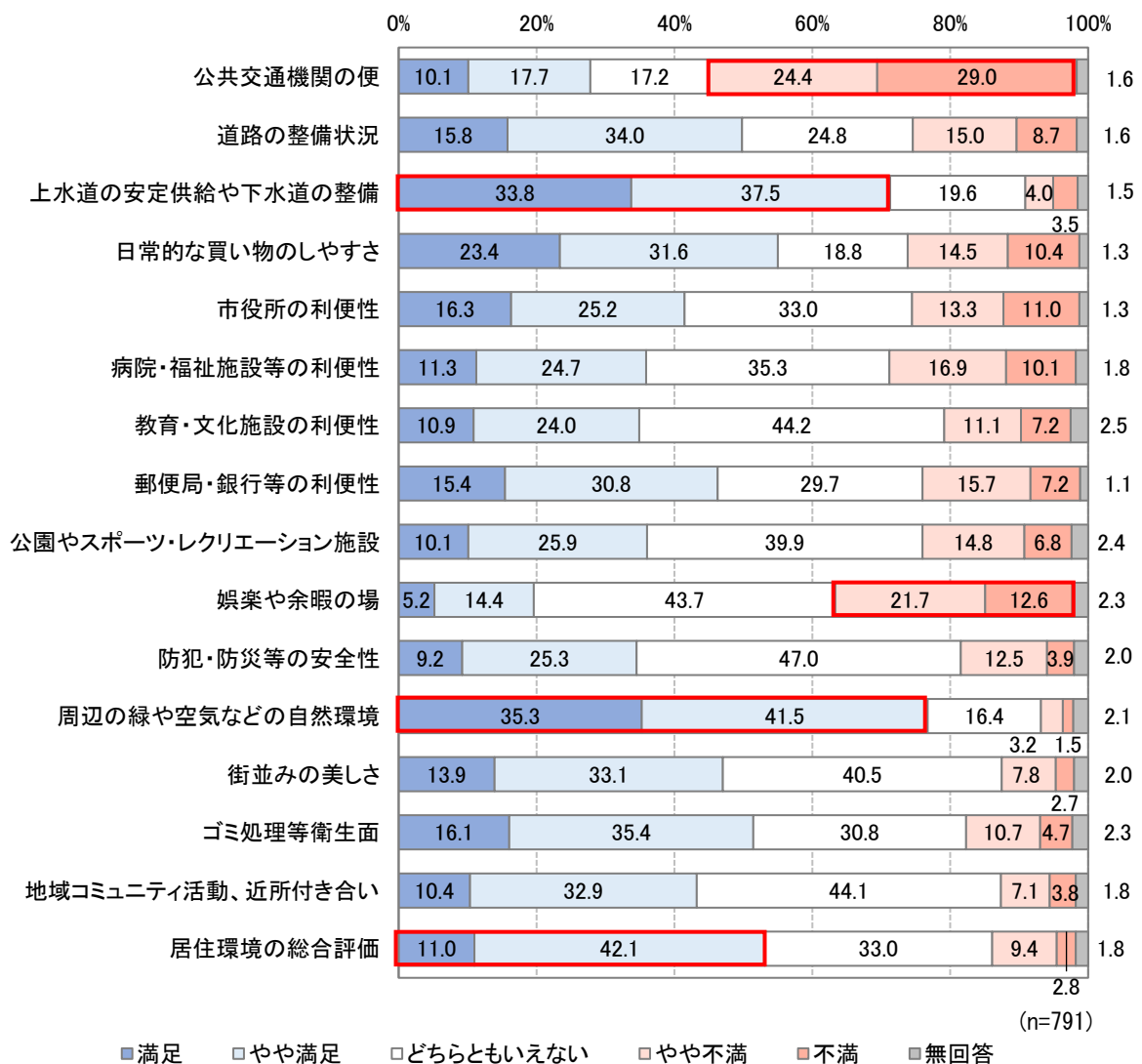


図 3-7 住環境の満足度

(2) 将来の居住意向

① 居住継続のための重要な要素

状 況 全体の約5割が、居住を継続するためにはバリアフリー化や耐震性の確保が重要としています。

また、子育て世代の約5割が、ゆとりのある間取りや住宅の広さが重要としています。

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」や「地震に対する耐震性の確保」の割合が高くなっていますが、20歳から39歳までの子育て世代では、「ゆとりのある間取りや住宅の広さ」や「手頃な価格で購入できる」の割合が高くなっています。

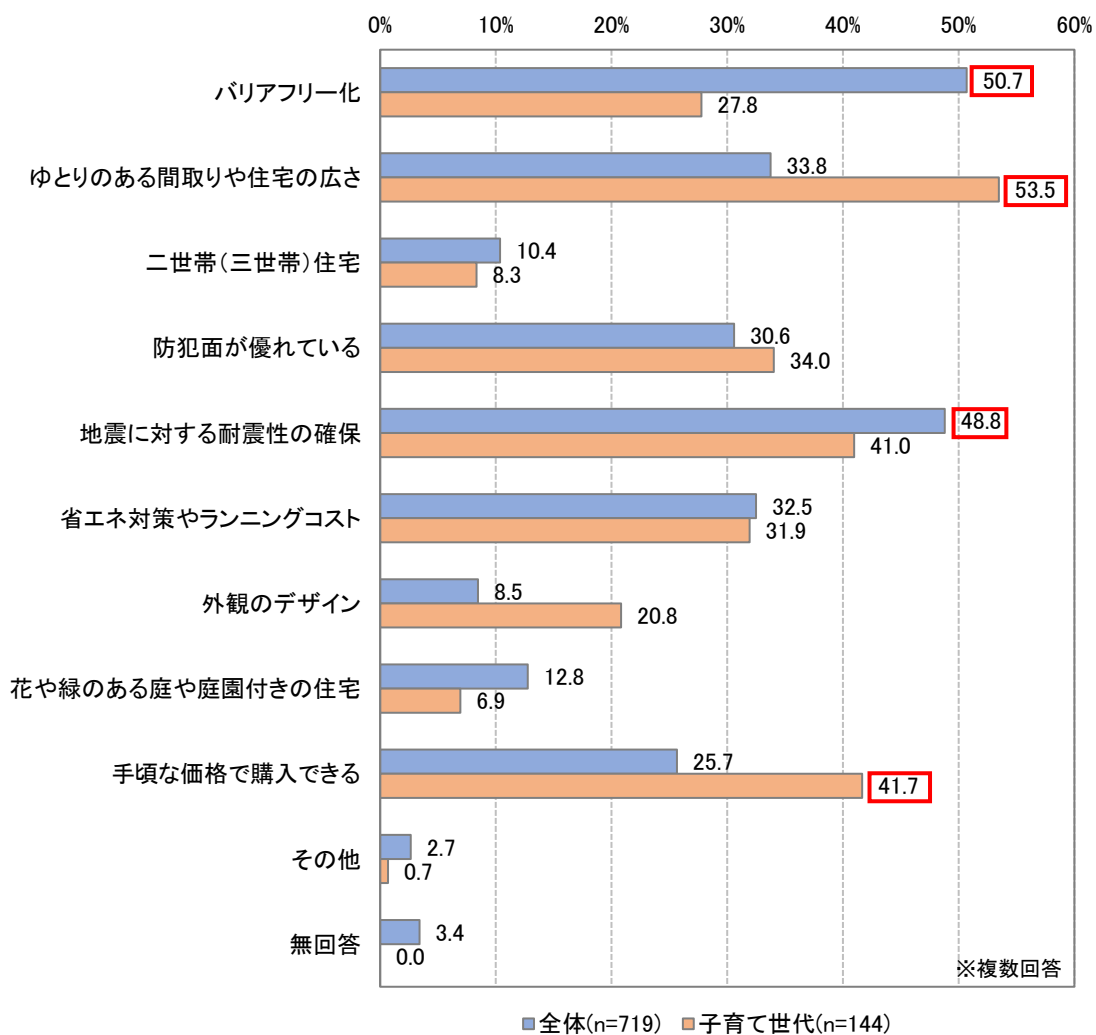


図 3-8 居住継続のための重要な要素

(3) 市の住宅施策

① 住宅施策の「重要度」「満足度」

状 況 強化が必要な住宅施策は、「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」の3項目となっています。

市が取り組む住宅施策の重要度と満足度について、「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・満足度共に高く、「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・満足度共に低くなっています。

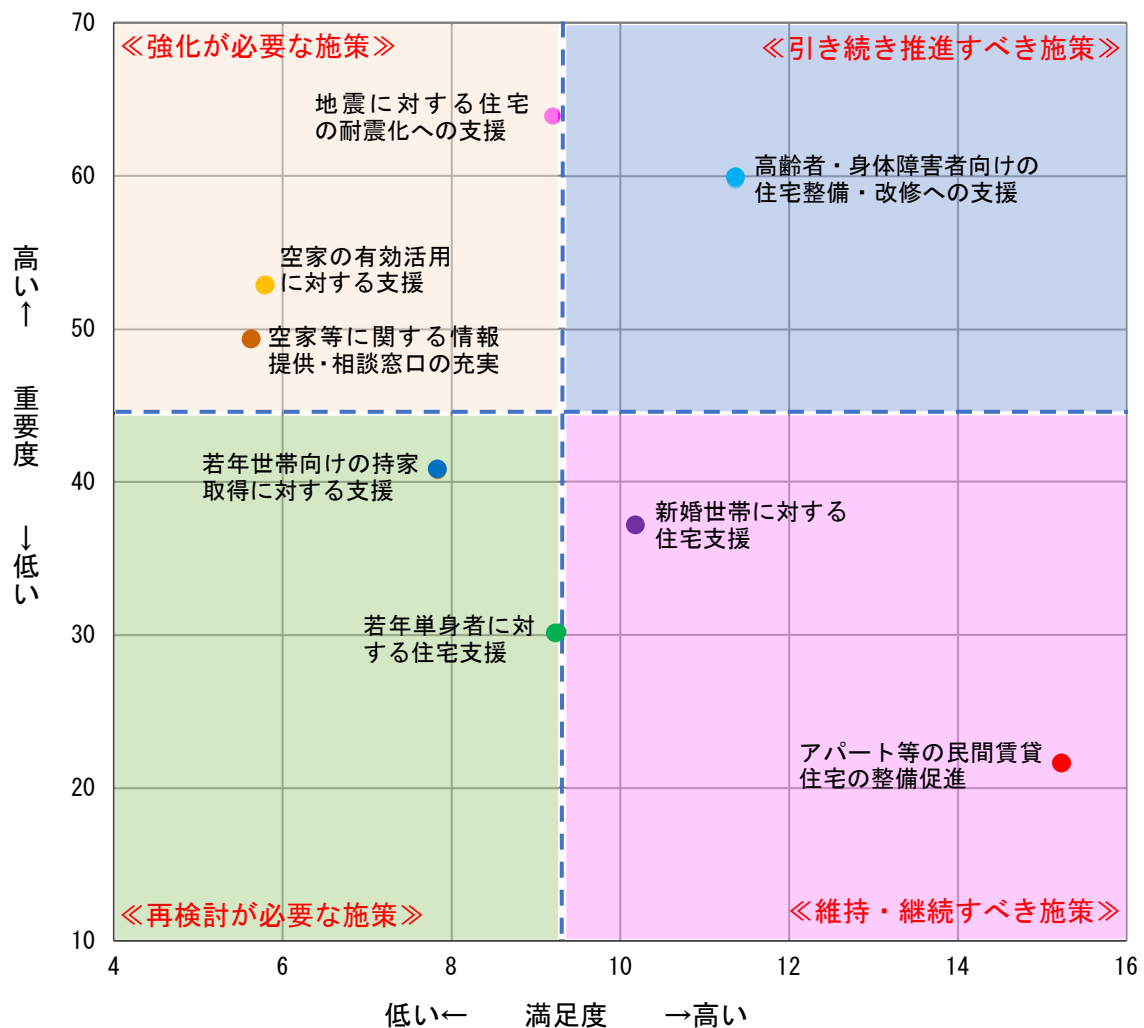


図 3-9 市の住宅施策の「重要度」「満足度」

② 耐震診断の実施有無等

状 況 耐震診断を受けたことがない割合は約7割で、そのうちの約3割は経済面を理由としています。

持家の耐震診断の実施有無では、「受けたことがない」が67.9%と多くなっています。耐震診断を受けない理由では、約3割が「耐震性が確保されている」と回答し、「費用がかかる」や「耐震改修費用がない」といった経済面を理由とする割合も高くなっています。

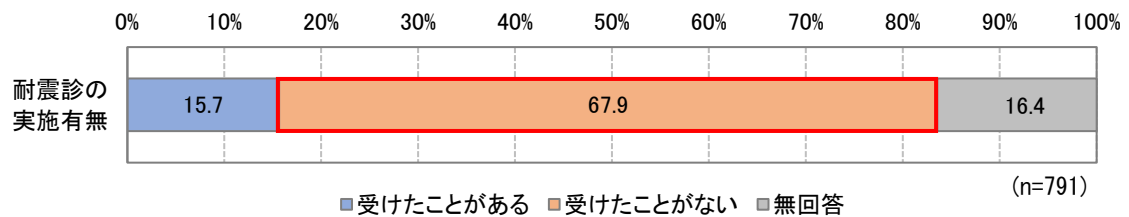


図 3-10 耐震診断の状況

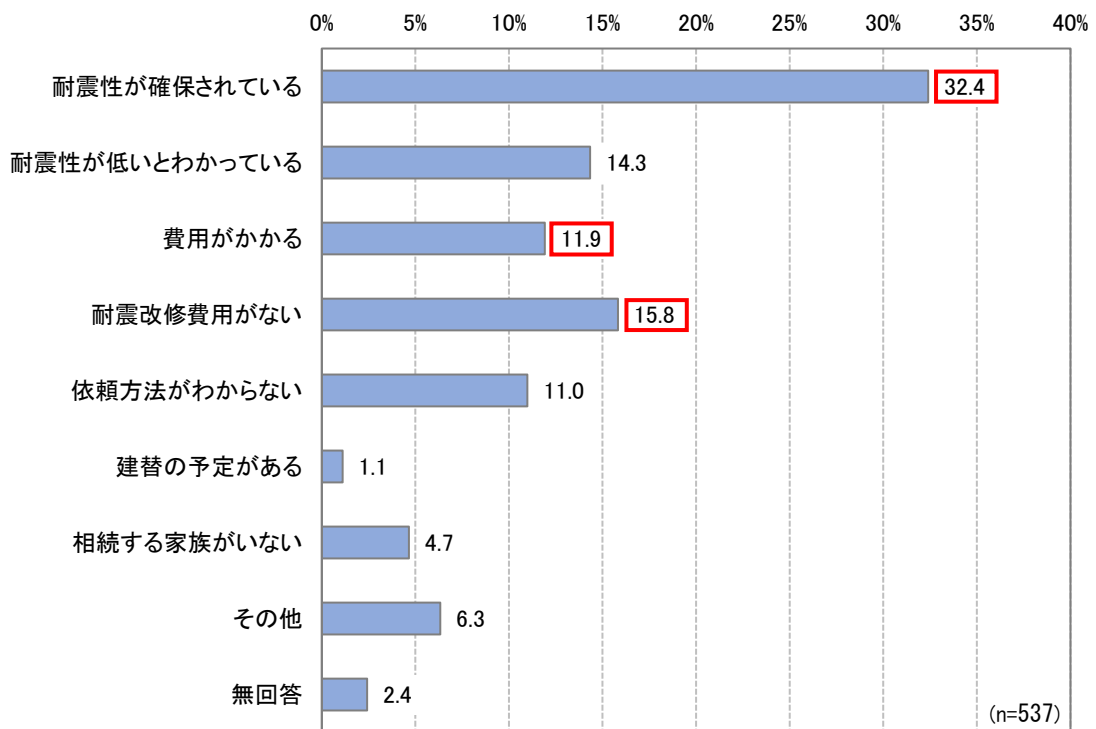


図 3-11 耐震診断を受けない理由

③ 省エネ設備等の導入状況

状況 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が進んでいます。

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3割を超えています。

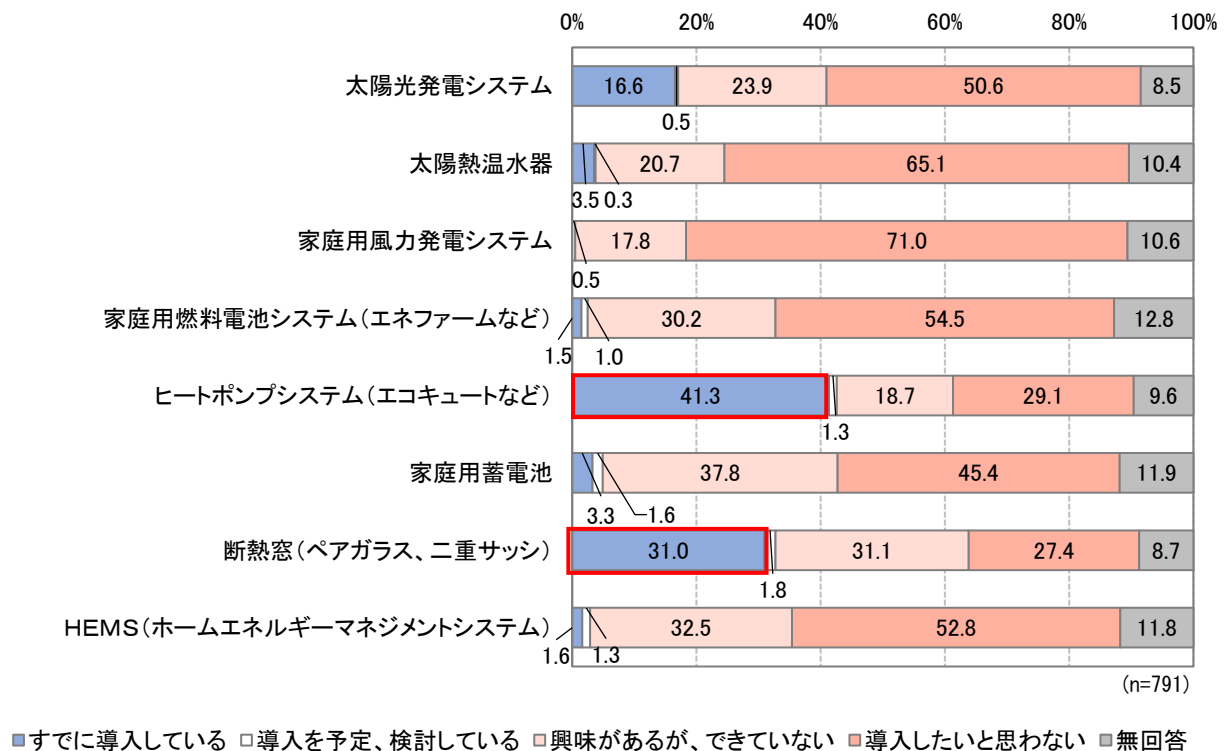


図 3-12 省エネ設備等の導入状況

④ 市営住宅の必要性

状 況 市営住宅は、約7割が「低額所得者用の住宅として必要」とし、約3割が「若年世帯の持家までの住宅として必要」としています。

市営住宅の必要性では、約7割が「低額所得者用の住宅として必要」と回答していますが、「若年世帯の持家までの住宅として必要」、「高齢者用住宅として必要」、「単身者用住宅として必要」と回答した割合も2～3割程度ありました。

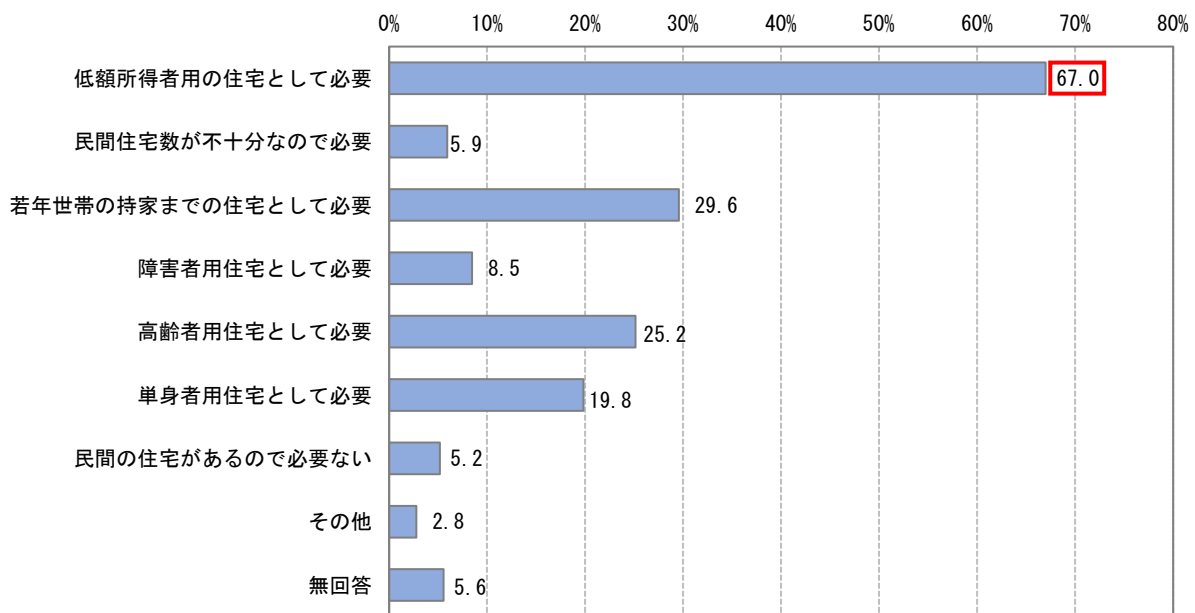


図 3-13 市営住宅の必要性について



<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）のふりかえり

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つの施策方針を掲げ、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は、次表のとおりです。

表 4-1 前計画の取組状況

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公営住宅のバリアフリー改修の促進	○
		⑤公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空き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 80 年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	×
	教育機関と連携した魅力的な住まい・まちづくり	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	×
		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 成果と今後の課題

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、4 つの項目が未実施となりました。

各具体施策に対する成果と今後の課題を整理すると、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		成果と今後の課題
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いました。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す。
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ました。
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ました。 （6団地 16 棟） そのうち、老朽化が著しかった小元団地について建替事業を実施し、新たに 48 戸の居住性が優れた住宅を確保しました。
④	公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、居住性の向上を図りました。 今後は、3点給湯の整備などの現在の生活スタイルにあった居住性の向上が必要です。
⑤	公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と判断しました。 そのため、今後の市営住宅の状況を総合的に踏まえて、必要に応じて検討します。
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・障害者が入居できる市営住宅を案内しました。
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ました。【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		成果と今後の課題
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年間に於いて90戸（木造：85戸、非木造：5戸）の耐震診断に対する補助を実施しました。あわせて、耐震改修工事費用や建替費用の補助を行う等、住宅ストックの耐震化を推進しました。
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】	認定制度は平成20年から運用され、人口が多い市では認定を受けられている場合もありますが、本市においては需要が少ないため未実施となりました。
⑩	空き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ます。
⑪	人生80年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、令和2年度に社地区内のトイレのバリアフリー化に対して補助しました。 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に補助しました。 （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みました。
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	公園や交流施設を整備し、平成29年に用地が完売しました。 また、事業開始から令和2年度までに人口が1,877人増加しました。
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 【未実施】	両地区共に土地区画整理事業は未実施です。 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（平成25年3月～令和3年3月）しました。 社西部地区では市道を整備し、民間開発が実施されています。
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 【未実施】	土地区画整理事業は未実施です。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）しました。

具体施策		成果と今後の課題
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】	両地域共に改善に向けた事業は未実施となりましたが、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・建築基準法に適合した建築や道路幅員の確保などを推進しています。
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	協定に基づいた連携については、関係各課が大学と調整の上、各種取組を推進している状況です。

（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		成果と今後の課題
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ます。 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ます。
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・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」を決定しました。（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」を決定しました。（令和 3 年 3 月 31 日）。

第5章 計画策定に向けた課題

これまでに整理した本市における住まい・住環境の現状や、市民アンケート調査結果を踏まえ、本市の住宅政策を推進するための主な課題は、次のとおりです。

課題1 災害に強い住まい・まちづくり

南海トラフ地震のマグニチュード 8～9 クラスの地震の 30 年以内の発生確率が 70～80%と予測されるなど、大規模な自然災害に対して住まいや地域の安全の確保に向けた取組が一層求められています。

本市では、昭和55年以前に旧耐震基準で建築された住宅が、全体の約1／4を占めており、住宅の耐震化率は、平成30年度時点で86.5%にとどまっています。また、市民アンケート調査の結果からは、耐震化の重要性が認識されているものの、耐震診断の実施率は約3割となっています。

市民が住み慣れた地域で安全に暮らし続けられるように引き続き耐震化を促進するとともに、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を関係部署と連携して取り組んでいくことが必要です。

加えて、災害時には速やかに応急仮設住宅を整備・確保できるよう、常に応急仮設住宅候補地を把握しておくことが重要です。

課題2 空家の適正な維持管理・利活用

本市の空家は、平成30年10月時点で4,460戸あり、空家率は22.1%と周辺市町と比べても高い値となっています。これは、東条東地区や米田地区での二次的住宅の空家が多くなっていることが一因ですが、これらの空家を除いても、周辺市町と同程度の空家が発生しています。

空家は、適正に管理されないと、防災、防犯、衛生、景観面で支障をきたすとともに、近隣トラブルの原因となります。

市民アンケート調査の結果においても、「空家の有効活用に対する支援」や「空家等に関する情報提供・相談窓口の充実」に対する取組の強化が必要であるとする割合が高くなっています。

こうしたことから、空家対策については、空家の発生抑制や管理不全な空家等の解消だ

けでなく、市内の不動産関係団体等と連携した空家の利活用を促進するなど、多角的に進めていくことが重要です。

課題3 重層的な住宅セーフティネット機能の強化

住宅セーフティネット機能とは、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法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）において、低額所得者、高齢者、子育て世帯や外国人等の民間賃貸住宅の入居を制限されるおそれのある者を「住宅確保要配慮者」とし、市営住宅をはじめ入居を拒まない民間賃貸住宅の登録制度を活用し居住の支援を行うものです。

その機能の中核を担う市営住宅においては、適正に維持管理するとともに、現在の生活スタイルにあわせた住戸改修を進めるなど、住宅確保要配慮者が健康で文化的な生活を営める住宅となるように改善していく必要があります。

本市では、ひとり親世帯や高齢者単身世帯、外国人等の住宅確保要配慮者や最低居住面積水準未達の住まいに居住する者が増加傾向であり、今後ますます住宅セーフティネット機能が重要になると捉えています。

加えて、民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の居住支援に取り組むなど、重層的な住宅セーフティネットを構築し、安心して暮らせる住まいづくりを進めていくことが求められています。

課題4 人口構造・世帯の変化に対応した住宅施策の展開

現在の本市の人口構造は、生産年齢人口が約6割、年少人口が約1割、高齢者人口が約3割となっています。人口減少に加え、将来的には一層高齢者人口が増加し、生産年齢人口と年少人口は共に減少することが予測されます。

また、核家族化の進展や高齢者をはじめ一人暮らしの増加による世帯の小規模化などにより、住宅ニーズの変化も将来的に想定されます。

そのため、高齢者を対象としたバリアフリー改修の促進や、働く世帯や新婚世帯への住宅取得支援、さらには、新たな需要に対応した住まいや宅地供給を検討するなど、今後の人口構造・世帯の変化を見据えた柔軟な住宅施策を進めていくことが必要です。

課題5 良質な住宅ストックの確保と環境対策

本市の住宅ストックは、6割以上が戸建て住宅であり、持家・借家別では、民営借家の割合が増加しているものの、依然として全体の約2／3が持家となっています。また、世帯の類型では、3世代世帯が減少傾向で、夫婦と子ども世帯は増加しています。そのために、世代が交代したり世帯の類型が変化しても長く住み続けられるように、様々な生活スタイルに応じた良質な住宅ストックの形成と流通する仕組みづくりを、民間事業者と連携して取り組んでいくことが重要です。

さらに、市民アンケート調査の結果では、省エネ設備の導入について「興味があるが、できていない」との回答も少なくない状況です。したがって、環境への配慮やライフサイクルコストの軽減を目的として、省エネ設備の導入について更なる支援制度を検討していく必要があります。

課題6 社会環境の変化への対応

新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、多様な働き方や暮らし方への転換が進み、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観が生まれています。

こうした社会の大きな変化は、ICT・IoT等を活用した時間、場所にとらわれない働きやすい住環境を求め、二地域居住や地方居住などの定住・移住や地域の活性化などの可能性を高めている状況と捉えられることから、新たなニーズに対応した住宅施策を将来的に検討していく必要があります。

《余白ページ》

第6章 計画の基本方針

1 基本理念と基本目標

(1) 基本理念

第2次加東市総合計画基本構想（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を掲げています。

住まい・住環境の分野においても、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、社会環境の変化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」と連動した取組が必要です。

こうしたことから、本計画の基本理念を次のとおり掲げ、より効率的で効果的な住宅政策を展開することで、住まい・住環境の分野において本市が目指すまちづくりの実現につなげていきます。

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、本計画に掲げる様々な住宅施策、取組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

本市の住まい・住環境分野における課題を認識した上で、基本理念を実現するため、多様な主体と協働し、以下の3つの基本目標を推進します。

加えて、SDGsの達成に向けて、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



南海トラフ地震などの自然災害への備えとして、住宅の耐震化や、災害時には速やかに応急仮設住宅が確保できるよう大規模災害へ備えた対策を推進します。

また、管理不全の空家等の適正な管理や住まいの防犯対策を推進することで、地域コミュニティの防災、防犯、衛生、景観面で維持・向上を図り、誰もが安全に暮らせる住まい・住環境づくりを実現します。

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



ひとり親、高齢者、最低居住面積水準未満世帯や外国人の増加などから、住宅セーフティネット機能の重要性が増しています。

そのため、その中核となる市営住宅の適正な維持管理やライフスタイルの変化等に応じた計画的な住宅改修を実施するとともに、民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の居住支援に取り組むなど、重層的な住宅セーフティネット機能の強化に取り組みます。

また、人口構造の変化にあわせた住宅改修の支援や働く世代・新婚世帯への住宅取得支援等を通して、若者から高齢者までだれもが安心して暮らせる住まい・住環境づくりを実現します。

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

本市では、3世代世帯は減少傾向にあるものの、夫婦と子ども世帯は増加しているなど世帯の類型が様々に変化していることから、世帯の状況に応じた様々な良質な住宅ストックの提供に取り組めます。

また、市民のニーズが高まっている省エネ、創エネ、蓄エネなどの環境に配慮した持続可能な住まいづくりを推進するとともに、市街地形成による住環境の向上や、空家を利活用した住宅施策を展開します。

さらに、新しい生活様式や新しい働き方の定着といった「新たな日常」を踏まえ、多様化する住まい・住環境のニーズに対する住宅施策を展開することで、だれもが快適に暮らせる魅力あふれる住まい・住環境づくりを実現します。



2 施策体系と基本施策

(1) 施策体系

基本理念の実現に向けた施策体系を次のとおりとし、11の基本施策を展開します。

基本理念	基本目標	基本施策
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 ② 防犯体制の整った住まいづくりの推進 ③ 空家の適正管理の推進 重点
	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 市営住宅の適正運営と効率的かつ効果的な活用 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 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 ② 地域の状況に応じ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

(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、昭和 55 年以前の旧耐震基準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基づき住まいを確保します。

<p>具体施策</p>	<p>●耐震診断、耐震改修の促進【拡充】</p> <p>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 を充実します。</p> <p>●災害時の速やかな住まいの確保【継続】</p> <p>大規模災害発生時には、加東市地域防災計画に基づき、速やかに応急仮設住宅による住まいが確保できるよう、関係部署との連携により、建設可能な土地及び戸数を常に把握します。</p>
-------------	---

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、警察との連携により、地域住民による防犯活動の支援・啓発を推進します。

<p>具体施策</p>	<p>●住まいの防犯対策の啓発【継続】</p> <p>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ります。</p>
-------------	--

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	<p>●「空家等対策計画」に基づく空家の適正管理の推進【拡充】</p> <p>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、管理不全な空家等についてはその除却費用の一部を補助する制度を創設し、実施します。</p>
------	--

KPI（重要業績評価指標）	現状	目標	出典
住宅の耐震化率	86.5%（H30）	97.0%（R7）	加東市耐震改修促進計画
簡易耐震診断の件数（年間）	14 件（R2）	20 件	実績値
住宅の耐震化補助の件数（年間）	4 件（R2）	6 件	実績値
第三者に危害を与えるおそれのある空家の件数	39 件（R2）	19 件（R13）	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 市営住宅の適正運営と効率的かつ効果的な活用

市営住宅は、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての重要な役割をしっかりと果たすため、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十分配慮するとともに、入居者の生活スタイルにあわせた住み替えや、時代の変化に応じた設備への改修を進めます。

また、入居率・応募率が低く、長期の空室となる団地・住戸の有効活用を図ります。

<p>具体施策</p>	<p>●市営住宅の公正公平な運営【継続】</p> <p>住宅セーフティネットの中核をなす市営住宅は、その重要性を十分に認識し、住宅確保要配慮者が健康で文化的な生活を営めるように、公正公平に市営住宅を提供します。</p> <p>●市営住宅の計画的な改善・維持修繕等の推進【継続】</p> <p>市営住宅長寿命化計画に基づき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点給湯の整備、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、古い建物の設備や仕様が現在の生活スタイルにあわせて改修をするなど、居住性の向上に取り組みます。</p> <p>さらに、現在の立地や利便性、将来の需要等を勘案し、必要に応じて廃止を進めます。</p> <p>●市営住宅のバリアフリー改修の促進【拡充】</p> <p>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するとともに、必要に応じて和室の洋室化に取り組みます。</p> <p>●市営住宅入居世帯にあわせた住み替えの促進【継続】</p> <p>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、必要に応じて団地間・住棟間での住み替えを促進します。</p> <p>●団地別・住棟別の活用方針の検討【新規】</p> <p>市街地から離れた利便性の低い団地や、4人世帯以上で入居可能な住戸の需要低下により、長期の空室となる場合は、お試し居住や学生用・外国人用のシェアハウス等として、目的外での使用を検討します。</p>
-------------	--

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を促進するとともに、外国人の受け入れ・共生を図ります。

<p>具体施策</p>	<p>●住宅確保要配慮者の居住支援（仕組みづくり）の検討【新規】</p> <p>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、実施します。</p> <p>●入居・住まいに関する多言語での情報提供【拡充】</p> <p>増加する外国人との共生を図るため、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を発行します。</p> <p>●住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知【新規】</p> <p>住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知を図り、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅としての登録を促進します。</p>
-------------	--

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強化に取り組みます。

<p>具体施策</p>	<p>●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】</p> <p>関係部署と連携し、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」を普及啓発します。</p> <p>●高齢者や障害者対応住宅の普及のための相談対応【継続】</p> <p>加東市住まいの改良相談員と連携し、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などの、本市における相談体制の強化を図ります。</p>
-------------	---

KPI（重要業績評価指標）	現状	目標	出典
高齢者のいる世帯における一定のバリアフリー設備がある割合	52.8%（H30）	60.0%（R13）	住宅・土地統計調査
市営住宅のバリアフリー化率 （市営住宅のバリアフリーの目標戸数を分母とする）	50.0%（R4）	100%（R13）	実績値
セーフティネット住宅の登録戸数 （累計）	363戸（R2）	700戸（R13）	兵庫県住宅建築総合センター
地域コミュニティ活動・近所付き合い満足度	43.3%（R3）	60.0%（R13）	アンケート結果

注：一定のバリアフリー設備とは、2か所以上の手すりの設置もしくは段差のない屋内のことをいいます。

市営住宅のバリアフリー化率の目標は、市のバリアフリー化の目標戸数（109戸）を分母としています。

**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**

① 良質な住宅ストックの形成

省エネ、創エネ、蓄エネに配慮した住宅の建築・改修及び設備の導入について普及啓発することで、環境にやさしい良質な住宅ストックの形成を図ります。

<p>具体施策</p>	<p>●環境にやさしい住宅づくりの普及啓発【拡充】</p> <p>関係部署と連携し、環境に配慮した省エネ設備の導入を支援する「加東市エコハウス設備設置補助金」や環境共生住宅（「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）、環境にやさしいライフスタイルの選択等について、市が実施する環境イベント等において、普及啓発します。</p>
-------------	--

② 地域の状況に応じた住まいづくりの推進

市街化調整区域において豊かな自然を維持保全しつつ、地域活力の維持を図るために、新規居住者の住宅区域の指定を促進します。

<p>具体施策</p>	<p>●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】</p> <p>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」制度を活用して新規居住者を受け入れることにより、地域活力を維持します。</p>
-------------	--

③ 良好な市街地形成による住環境の向上

市街地などにおいて、火災や地震に対し安全・安心な住環境の創出に努め、周辺地域から選ばれる魅力ある居住地の形成を目指します。

<p>具体施策</p>	<p>●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】</p> <p>地区計画や建築協定等を活用し、地域の人々に潤いと安らぎを与える魅力あるまちなみを誘導するとともに、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。</p> <p>●新たな需要に対応した宅地供給の検討【継続】</p> <p>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。</p> <p>また、民間主導の開発を喚起するとともに、官民連携のまちづくりを推進するための調査・研究を行います。</p>
-------------	--

④ 子育て世代や若者の定住・移住の促進 重点

働く世代や新婚世帯の本市への定住・移住を促進するとともに、兵庫教育大学等の学生との地域の交流や、社会教育分野での協働を通して、若者が集い活動するなど、活力あるまちづくりを推進します。

<p>具体施策</p>	<p>●働く世代、新婚世帯への住宅取得支援【拡充】</p> <p>定住・移住を考えている働く世代や新婚世帯に対し、住宅の取得費用の一部を補助します。</p> <p>また、不動産関係団体と連携し、低廉で良質な既存住宅を流通させるシステム構築を検討するとともに、高齢者等が所有する一定の広さがある住宅を、ゆとりある広さを求める子育て世代に売却・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。</p> <p>さらに、若年世帯が子を産み育てやすい環境として、親からのサポートが受けられることが挙げられるため、高齢化の進行とともに、親との同居や近居のニーズが高まった際には、兵庫県の制度や取組を活用し、3世代同居や近居に対する支援について検討します。</p> <p>●大学との連携協力による施策の展開【継続】</p> <p>大学の知的財産の活用や学生等と連携し、住宅施策の展開として空家を学生のシェアハウスや交流の場等としての活用を検討し、学生の地域貢献によるコミュニティの活性化につなげます。</p>
-------------	---

⑤ 空家の利活用の推進 **重点**

兵庫県との連携の下、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度「空家バンク」（以下「空家バンク」という。）の積極的な運用を図るとともに、地域活力の維持・向上を図るため、空家を地域の資源と捉え、定住・移住促進、コミュニティの場としての活用を図ります。

<p>具体施策</p>	<p>●民間と連携した空家バンクの円滑な運用【新規】</p> <p>空家バンクの登録物件の売買をはじめとした仲介業務や、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、さらには空家バンク制度のPRや空家バンクへの登録のあっせん等について、市内の不動産関係団体等と連携し、空家バンクの充実、円滑な運営に取り組みます。</p> <p>●空家を活用した新たなライフスタイルへの対応【新規】</p> <p>ポストコロナ時代の働き方・暮らし方の変化に対応して、デジタル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空家の活用を促進します。</p>
-------------	--

KPI（重要業績評価指標）		現状	目標	出典
最低居住面積水準未満世帯の割合		7.5%（H30）	5.0%（R10）	住宅・土地統計調査
定住・移住の補助（働く世代住宅取得支援事業・結婚新生活支援補助金）の実績	利用件数 （年間）	28 件（R2）	30 件	実績値
	利用人数 （年間）	75 人（R2）	90 人	実績値
省エネルギー対策をした住宅ストックの割合		28.6%（H30）	50.0%（R10）	住宅・土地統計調査
空家バンクの登録件数（累計）		41 戸（R2）	206 戸（R13）	実績値

3 重点施策

重点施策1 空家等の適正管理の推進

本市では、二次的住宅の空家や解体費用が捻出できない等の理由で十分に管理されていない空家等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等になる前に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「加東市空家等対策計画」に基づき、所有者等に対して空家等の適正管理や除却を促します。

<p>具体 施策</p>	<p>（１）所有者等への意識啓発</p> <p>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を行い、所有者等の予防意識を啓発します。</p> <p>（２）除却費用の補助制度の創設</p> <p>管理不全の空家等の除却費用の一部を補助する制度を創設し、実施します。</p>
------------------	---

実施時期	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	取組内容
											所有者等への効果的な意識啓発の検討・実施
											管理不全の空家等の除却費用に対する補助の検討・実施




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の中核を担っていますが、住宅確保要配慮者の住宅セーフティネット機能の強化に当たって、公営住宅（市営住宅・県営住宅）の供給と民間賃貸住宅の供給による重層的な取組が必要となります。

住宅確保要配慮者は、家賃滞納に対する不安、身寄りがい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り、民間賃貸住宅への入居を拒否されてしまうことがあります。

そのため、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、住宅セーフティネットの一層の強化を図ります。

具体 施策	<p>（１）居住支援の仕組みづくり</p> <p>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、実施します。</p>
	<p>（２）入居・住まいに関する多言語での情報提供</p> <p>増加する外国人との共生を図るため、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を発行します。</p>
	<p>（３）住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知</p> <p>住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅登録制度の周知を図り、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅としての登録を促進します。</p>

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	取組内容
実施時期											加東市における居住環境の実態把握
											不動産関係団体や居住支援団体との連携の仕組みづくり
											居住支援の仕組みの活用

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宅の間取りや通学の利便性などを理由に住み替えを行う場合があります。

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、婚姻を機に一戸建て住宅に移行していく傾向があります。

働く世代や新婚世帯に対して、住宅取得の費用の一部を補助することで、本市への定住・移住を促進します。

具体 施策	<p>（１）働く世代、新婚世帯への住宅取得支援</p> <p>定住・移住を考えている働く世代や新婚世帯に対し、住宅取得の費用の一部を補助します。</p> <p>さらに、若年世帯が子を産み育てやすい環境として、親からのサポートが受けられることが挙げられるため、高齢化の進行とともに、親との同居や近居のニーズが高まった際には、兵庫県の制度や取組を活用し、3世代同居や近居に対する支援について検討します。</p>
	<p>（２）空家や空室等を活用した住宅施策の展開</p> <p>空家を学生のシェアハウスや交流の場として活用し、コミュニティの活性化を図ることや、学生の地域貢献を条件とした家賃補助の支援を行うこと等、様々な施策を検討することにより、若者が地域に居住しやすい環境づくりや、若者が集い・活動することで、活気のあるコミュニティ形成に取り組みます。</p> <p>また、不動産関係団体と連携し、低廉で良質な既存住宅を流通させるシステム構築を検討するとともに、高齢者等が所有する一定の広さがある住宅を、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。</p>

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	取組内容
実施 時期											住宅取得に係る補助金の効果的な周知方法の検討・実施
											高齢者・子育て世帯のニーズに合った住み替えの促進

重点施策4 空家の利活用の推進

兵庫県との連携の下、空家の流動化を促進し、有効に活用していくための空家バンクの積極的な運用を図るとともに、地域活力の維持・向上を図るため、空家を地域の資源と捉え、定住・移住促進、コミュニティの場としての活用を図ります。

具体 施策	<p>（１）民間と連携した空家バンクの円滑な運用</p> <p>空家バンクの登録物件の売買をはじめとした仲介業務や、空家に係る賃貸又は売買価格の査定のための物件調査、さらには空家バンク制度のPRや空家バンクへの登録のあっせん等について、市内の不動産関係団体等と連携し、空家バンクの充実、円滑な運営に取り組むとともに、空家等対策審議会と連携して、問題解決に取り組めます。</p>
	<p>（２）空家を活用した新たなライフスタイルへの対応</p> <p>ポストコロナ時代の働き方・暮らし方の変化に対応して、デジタル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空家の活用を促進します。</p>
	<p>（３）空家活用支援事業の推進</p> <p>賃貸や売却など空家の利活用を促進するために、空家の所有者等に空家バンクの物件登録を働きかけるとともに、不動産関係団体と連携し、「空家に住みたい」「空家を売りたい」双方の希望をかなえる相談会の実施や情報提供の充実に努めます。</p>
	<p>また、空家の改修工事費等の一部を補助する空家活用支援事業を周知することで、空家を事業所又は地域交流拠点として活用したり若年世帯や子育て世帯が活用するなど、空家の有効活用を促進します。</p>

	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	取組内容
実施 時期											空家バンクの登録物件の増加を目的とした周知の実施
											空家や住まいに関する相談会の実施
											不動産関係団体との連携の仕組みづくり

第7章 市営住宅の供給方針

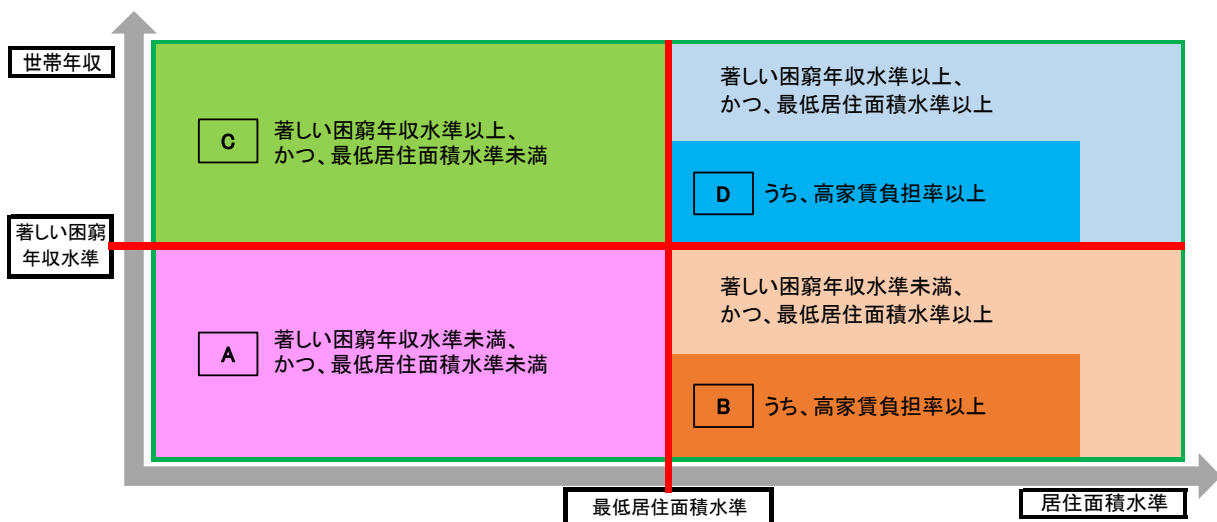
住宅セーフティネット法に基づく「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」では、住宅確保要配慮者に対する住宅供給のため、供給の目標設定や公的賃貸住宅の適切な供給の促進、入居する住宅管理の適正化等の必要な措置を定めています。

そのため、本計画において、本市の住宅セーフティネット機能の中核となる市営住宅の今後の供給方針について定めます。

1 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と同等の低額所得階層であり、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

2 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年に487戸でピークに達します。

一方、その時点において公営住宅数は、県営住宅150戸、市営住宅347戸、合計497戸となり、10戸の余剰となります。

さらに、令和27年には、特定のニーズを有する要支援世帯が431世帯まで減少し、公営住宅数は45戸の余剰が予測されます。

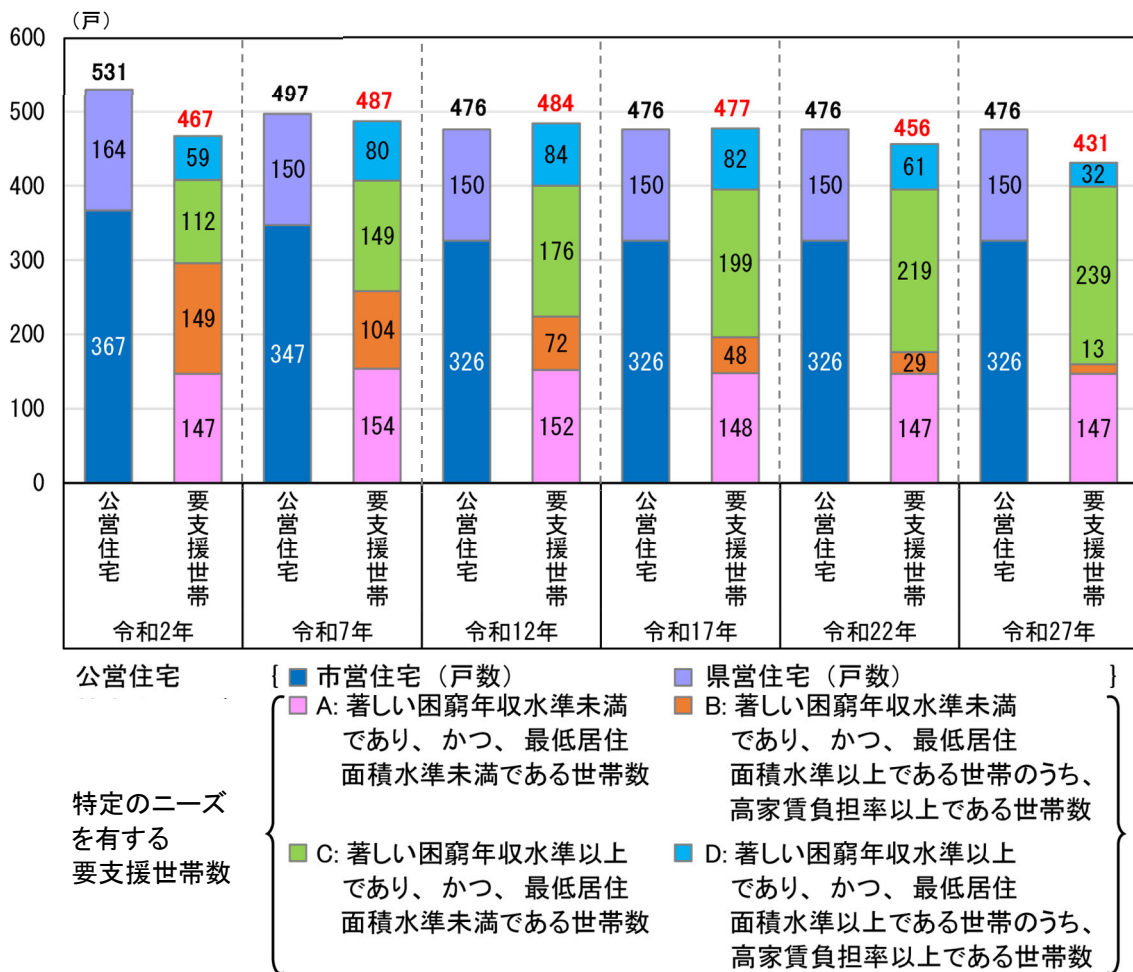


図 7-2 公営住宅と特定のニーズを有する要支援世帯の比較

3 市営住宅の供給方針

公営住宅の長期的な需要見通しでは、計算上は供給過多となりますが、これまでに述べてきたとおり市営住宅の平均応募倍率が1.00以上であることや長期間空室となっている住戸があることから、計画期間中に県営住宅が150戸で増減がないことを踏まえ、次のとおり市営住宅の供給方針を定めます。

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区域の住宅も存在します。そのため、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、順次廃止します。

また、今後も管理していく団地については、計画的な維持管理やユニットバスへの改修、3点給湯の整備、換気扇の設置等による居住性の向上、高齢化に対応した手すりの設置や段差の解消によるバリアフリー対応の住戸改修を行いながら、住宅確保要配慮者が健康で文化的な生活を営むことができるよう、適切な住戸供給を行います。

なお、計画期間中では326戸（12団地54棟）の住戸を管理・供給することを目標としますが、社会情勢の変化や住宅確保要配慮者の変化に対応するため、必要に応じて供給量の見直し、民間賃貸住宅の家賃補助や空室の目的外使用を検討します。

表 7-1 市営住宅の団地別の管理方針と管理戸数

No.	団地名	現在の 管理戸数		目標の 管理戸数		令和13年までの 計画
		棟数	戸数	棟数	戸数	
1	小元団地	8	48	8	48	計画修繕
2	鴨川団地	4	8	4	8	個別改善
3	嬉野台団地	9	81	9	81	個別改善
4	家原団地（北）	2	18	2	18	個別改善
	家原団地（南）	5	45	5	45	個別改善
5	下三草団地	3	27	3	27	個別改善
6	平安団地	6	20	—	—	廃止
7	岩の花団地	2	13	2	13	個別改善
8	光明寺団地	1	1	—	—	廃止
9	春日団地	15	15	—	—	廃止
10	河高団地	2	24	2	24	個別改善
11	高岡団地	4	16	4	16	個別改善
12	新町団地	3	6	3	6	個別改善
13	北野団地	3	18	3	18	個別改善
14	森尾団地	1	5	—	—	廃止
15	藪団地	1	6	1	6	個別改善
16	森団地	8	16	8	16	個別改善
管理戸数		77	367	54	326	

【参考】

計画修繕：建物を長期にわたって良好に維持管理していくため、国が定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に示されている修繕周期に基づき、計画的に修繕を行います。

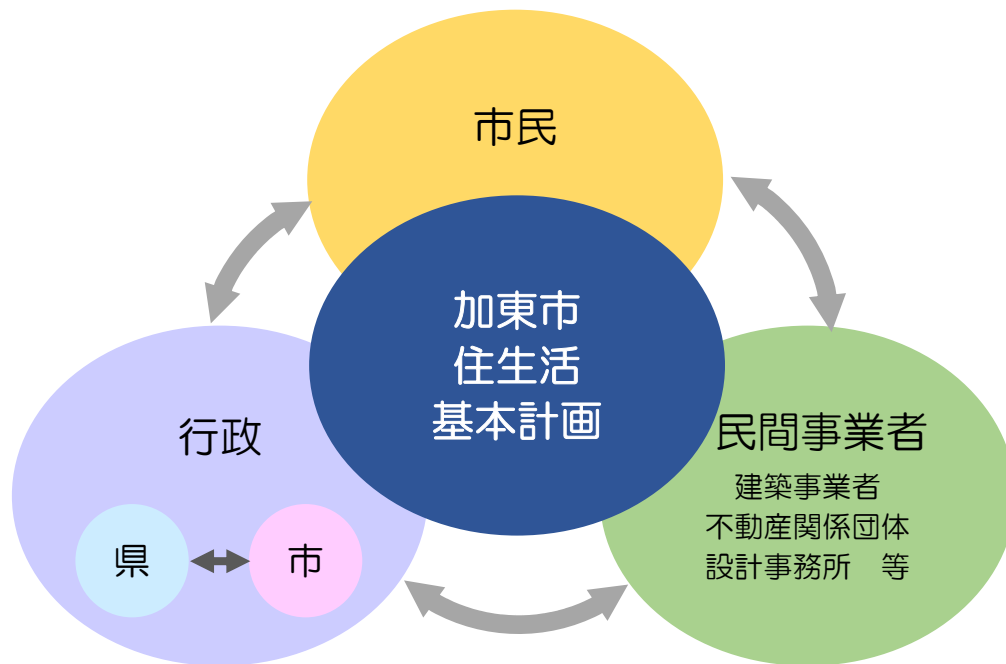
個別改善：劣化した建物の耐久性の向上やバリアフリー化、住戸設備の機能向上を図ります。

廃止：行政財産の用途（市営住宅としての役割）を廃止することです。
廃止後は解体を予定しています。

第8章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

本計画の施策の推進に当たっては、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・責任を果たしつつ、対等の立場で相互に連携、協力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上で、自らの住生活の安定や向上に努めるものとしします。

また、住宅が個人の財産のみならず、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・住環境づくりに積極的に取り組むものとしします。

（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上で、市民ニーズや地域のまちづくりに配慮した良質な住宅の供給を進めていくものとしします。

また、消費者保護やコスト低減等の社会的要請に応じて、市民が適正な価格で多様な住まいを選択できるよう、事業活動において正確かつ適切に情報を提供し、健全な住宅市場の形成に努めるものとしします。

（３）行政の役割

市は、国や兵庫県と連携し、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します。

2 計画の進行管理

計画の推進に当たっては、各施策の進捗状況や取組状況をPDCAサイクルによって定期的に点検・評価、検証します。

