

# 第2章 住宅・住環境にかかわる現況

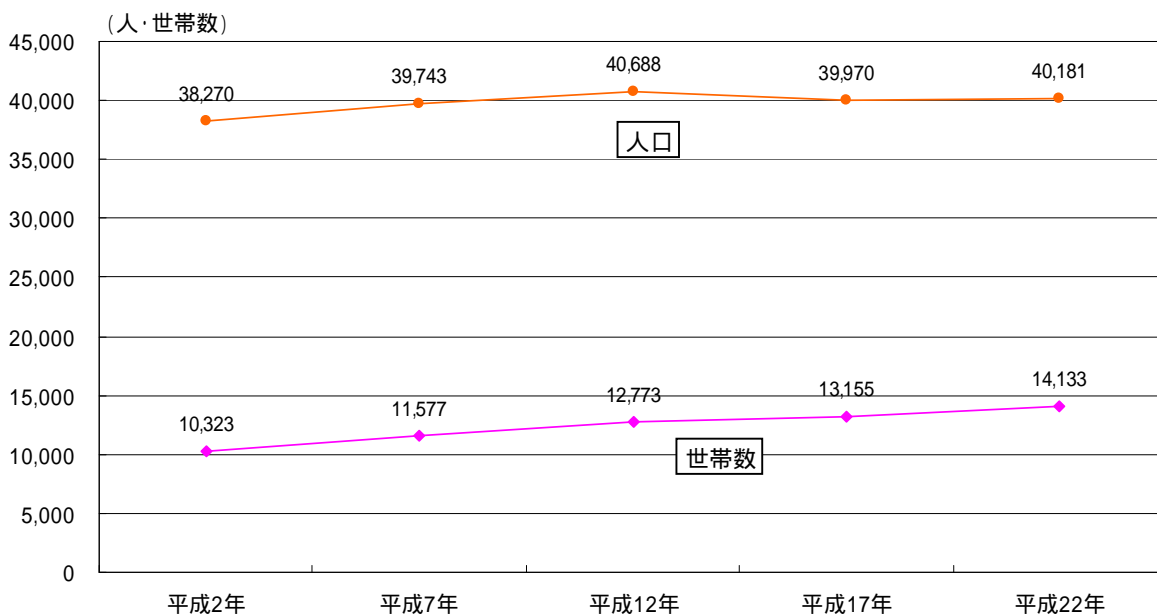
## 2-1. 社会経済環境の動向

### 1 人口・世帯等の動向

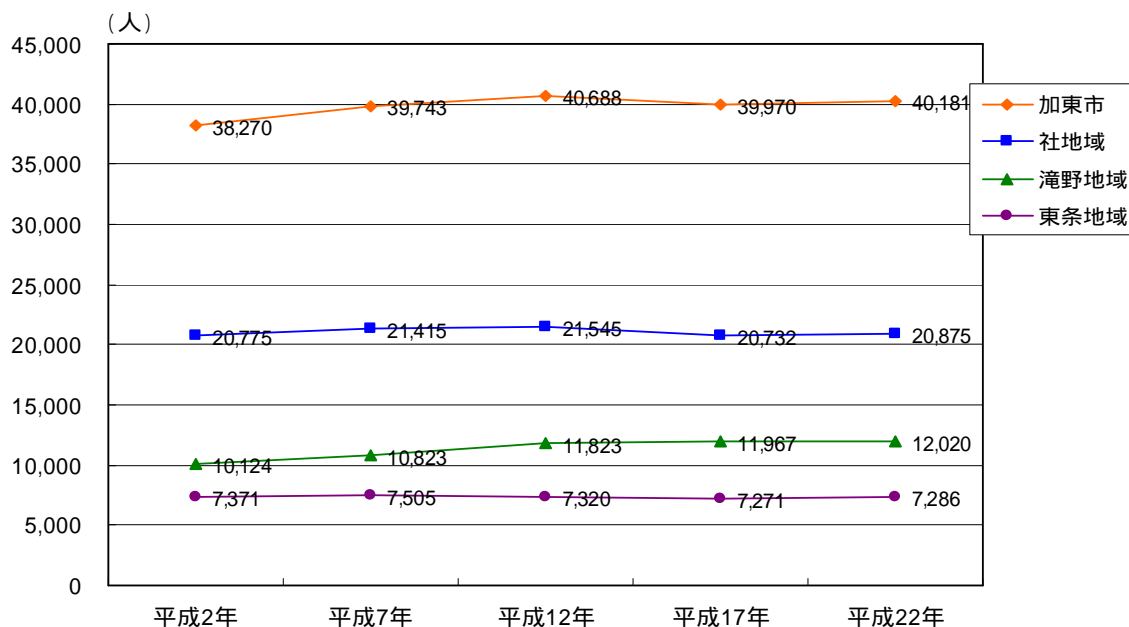
#### 人口

本市の総人口（国勢調査）は、平成12年まで増加が続いていましたが、平成17年に若干減少したものの平成22年には 40,181人に増加し、おおむね横ばいで推移しています。

人口・世帯数の推移



地域別人口の推移



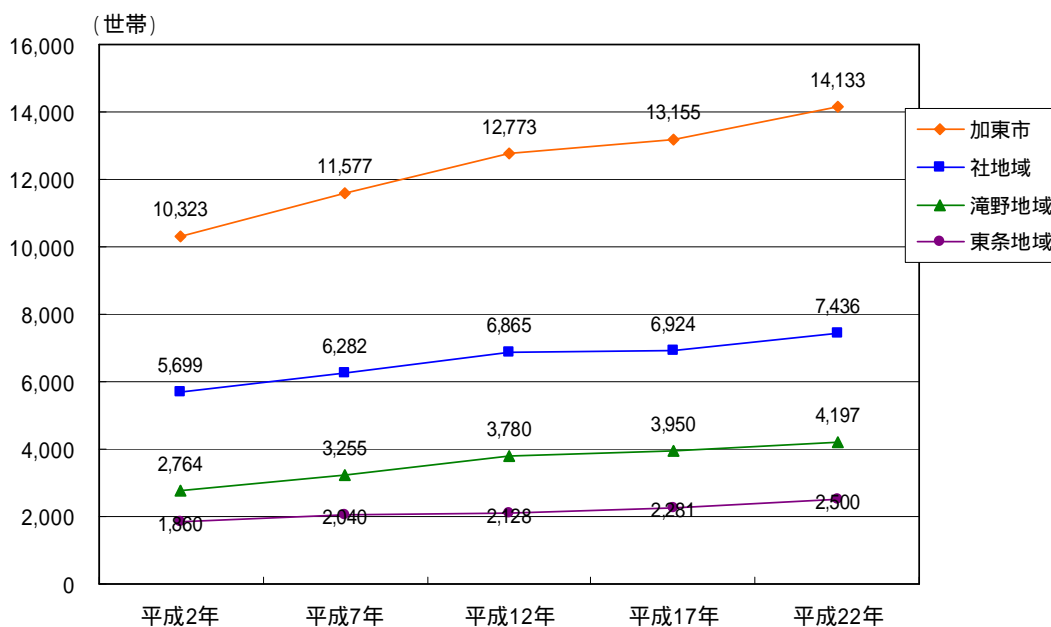
## 世帯

本市の世帯数（国勢調査）は、総人口がおおむね横ばいにあるなか、一貫して増加傾向にあり、平成22年には14,133世帯となっています。これは、世帯人員の少人数化が進行しているためと考えられます。

地域別の世帯数推移をみると、どの地域も増加傾向にあります。

また、市全体の世帯人員の推移をみると、平成2年の3.71人から、平成22年の2.84人と平均世帯人員は、減少しています。

### 地域別世帯数の推移



### 加東市の人口・世帯数・1世帯当たりの人員の推移

(単位:人、世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年
総人口	38,270	39,743	40,688	39,970	40,181
世帯数	10,323	11,577	12,773	13,155	14,133
平均世帯人員	3.71	3.43	3.19	3.04	2.84

## 年齢階層別人口

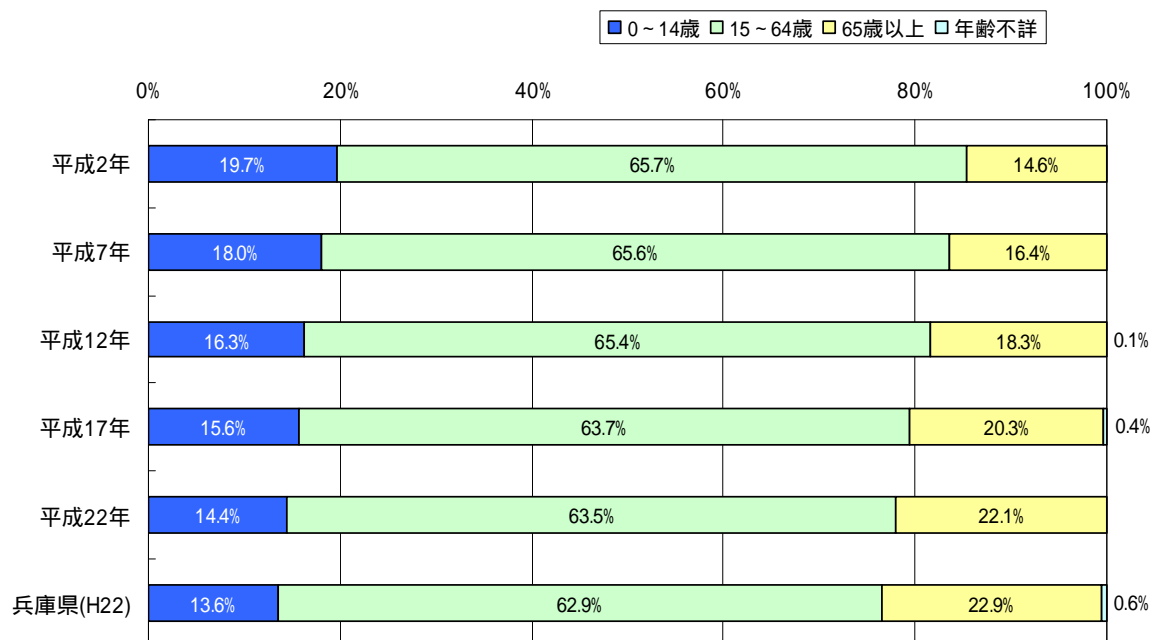
本市の年齢階層別人口(国勢調査)をみると、平成7年までは、年少人口(0～14歳)が老年人口(65歳以上)を上回っていましたが、平成12年以降は、老年人口が年少人口を上回っています。平成22年には、年少人口の割合が14.4%、生産年齢人口(15～64歳)の割合が63.5%、老年人口の割合が22.1%となり、高齢化の割合は兵庫県全体に比べ幾分低くなっています。

年齢階層別人口の推移

(単位：人)

区分	0～14歳	15～64歳	65歳以上	年齢不詳	合計
平成2年	7,531	25,137	5,598	4	38,270
平成7年	7,145	26,071	6,527	0	39,743
平成12年	6,628	26,591	7,448	21	40,688
平成17年	6,255	25,455	8,104	156	39,970
平成22年	5,805	25,515	8,861	0	40,181
兵庫県(H22)	759,277	3,515,442	1,281,486	31,928	5,588,133

年齢階層別人口の割合推移



## 通勤の状況

市内で就業する人が全体の60%を占めており、比較的職住近接の状況にあるといえます。

市外の兵庫県内に通勤する人は38%であり、主に小野市に通勤しており、次いで加西市、神戸市となっています。

### 通勤先の状況（平成17年国勢調査）

(単位:人)

区分	社町	滝野町	東条町	加東市(構成比)	
本市に常駐する就業者	10,472	5,769	3,889	20,130	100%
旧町内で就業	5,369	2,389	2,106	9,864	49%
自宅	1,593	669	824	3,086	15%
自宅外	3,776	1,720	1,282	6,778	34%
加東市内で従業	973	872	451	2,296	11%
社町	0	764	376	1,140	6%
滝野町	590	0	75	665	3%
東条町	383	108	0	491	2%
兵庫県内(市外)	3,939	2,426	1,239	7,604	38%
神戸市	331	135	163	629	3%
姫路市	100	77	20	197	1%
小野市	1,103	550	298	1,951	10%
三田市	109	34	164	307	2%
加西市	430	418	52	900	4%
その他	1,866	1,212	542	3,620	18%
大阪府内	105	68	83	256	1%
大阪市	71	41	63	175	1%
兵庫県・大阪府内以外	86	14	10	110	1%

また、本市の家計を支える者の通勤時間をみると、15分未満が最も多く、平均通勤時間では、20.6分となっており、職住が近接した住環境であることがうかがえます。住宅所有別では、持ち家の家計を支える者の平均通勤時間が22.1分に対して、持ち家以外では18.4分とやや短くなっています。

### 家計を支える者の通勤時間の状況（平成20年住宅・土地統計調査）

(単位:世帯)

区分	15分未満	15～30分	30～60分	60～90分	90～120分	120分以上	平均通勤時間(分)
世帯総数	2,620	2,490	1,300	420	180	130	20.6
持ち家	1,720	1,480	990	370	180	130	22.1
持ち家以外	900	1,010	310	50	0	0	18.4

区分	15分未満	15～30分	30～60分	60～90分	90～120分	120分以上
世帯総数	36.6%	34.8%	18.2%	5.9%	2.5%	1.8%
持ち家	35.2%	30.3%	20.2%	7.6%	3.7%	2.7%
持ち家以外	39.3%	44.1%	13.5%	2.2%	0.0%	0.0%

## 2 産業の動向

### 産業別就業人口

本市の産業別就業人口（国勢調査）は、平成12年の20,615人をピークとして、平成17年から減少しています。

産業分類別では、第1次産業人口は、平成7年の1,195人に対して平成22年では、893人と25%の減少となっています。また、第2次産業人口は、平成7年の8,059人に対して平成22年では6,914人と14%の減少となっています。

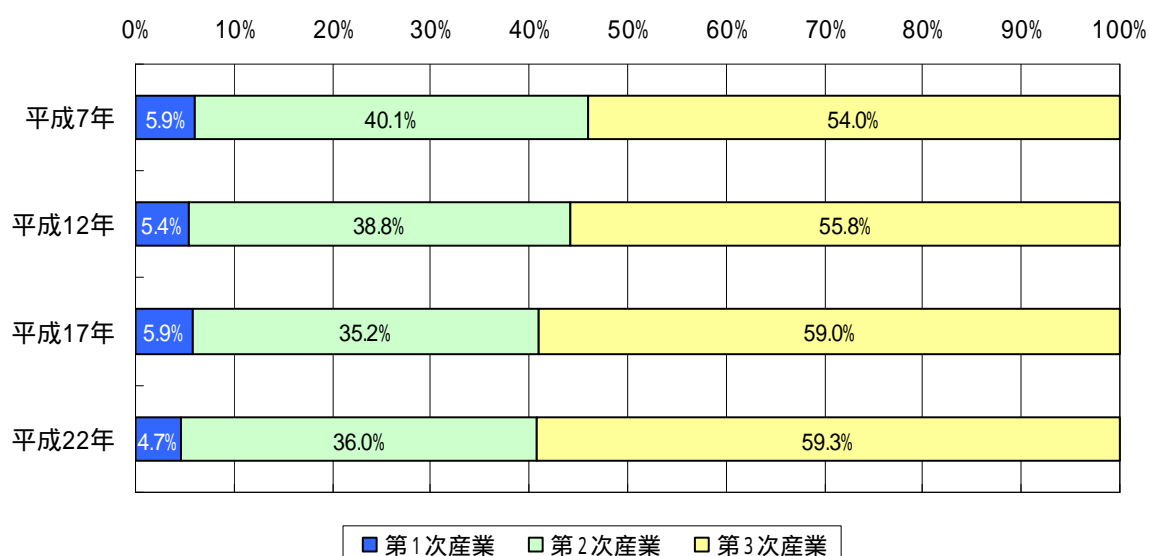
一方、第3次産業人口は、平成7年の10,864人から、平成22年では11,386人と4.8%増加し、就業人口全体の6割を占めています。第3次産業の就業割合が増加していく傾向は今後も続くものと予測されます。

### 産業別就業人口の推移

(単位:人)

区分	総数	第1次産業				第2次産業	第3次産業
		農業	林業	漁業	小計		
平成7年	20,118	1,195	-	-	1,195	8,059	10,864
平成12年	20,615	1,109	1	1	1,111	8,004	11,500
平成17年	20,027	1,175	1	2	1,178	7,043	11,806
平成22年	19,193	889	4	-	893	6,914	11,386

### 産業別就業人口の推移



## 事業所等

本市の産業別事業所数をみると、第1次産業の事業所数の比率は、兵庫県における比率と北播磨地域における比率の中間の水準です。第2次産業に関しては、兵庫県における比率より7.5%高く、第3次産業に関しては、兵庫県における比率より7.7%低く、兵庫県における比率のような第3次産業化が進んでいないことがわかります。ただし、北播磨地域における比率との比較においては、第3次産業化が進んでいるといえます。

産業別従業者数をみると、第1次産業の従業者比率は、兵庫県における比率と北播磨地域における比率の中間の水準です。第2次産業に関しては、兵庫県における比率より12%高く、第3次産業に関しては、兵庫県における比率より12.1%低い。北播磨地域における比率との比較においては、第2次産業、第3次産業ともにほぼ同水準です。

また、第2次産業に関しては、事業所数比率に対して従業者比率が高く、第3次産業は逆に、本市、兵庫県、北播磨地域ともに低い傾向にあります。

このことは、第2次産業の製造業などの従業者規模に対して、第3次産業の従業者規模が相対的に小さいことを意味しています。

## 産業別事業所数・従業者数

(単位:事業所)(単位:人)

区分	事業所数 (総数)	第1次産業 事業所数	第2次産業 事業所数	第3次産業 事業所数	従業員数 (総数)	第1次産業 従業者数	第2次産業 従業者数	第3次産業 従業者数
加東市	2,066	9	506	1,551	23,145	85	8,129	14,931
北播磨地域	14,575	85	4,519	9,971	137,588	909	47,876	88,803
兵庫県	242,915	651	41,220	201,044	2,444,525	7,159	565,844	1,871,522

\*資料:兵庫県統計書(調査時点:H21.7.1)

区分	第1次産業 事業所数	第2次産業 事業所数	第3次産業 事業所数	第1次産業 従業者数	第2次産業 従業者数	第3次産業 従業者数
加東市	0.4%	24.5%	75.1%	0.4%	35.1%	64.5%
北播磨地域	0.6%	31.0%	68.4%	0.7%	34.8%	64.5%
兵庫県	0.3%	17.0%	82.8%	0.3%	23.1%	76.6%

\*資料:兵庫県統計書(調査時点:H21.7.1)

## 2-2 . 加東市の住宅・住環境の状況

### 1 住宅ストックの状況

#### (1)住宅所有の状況

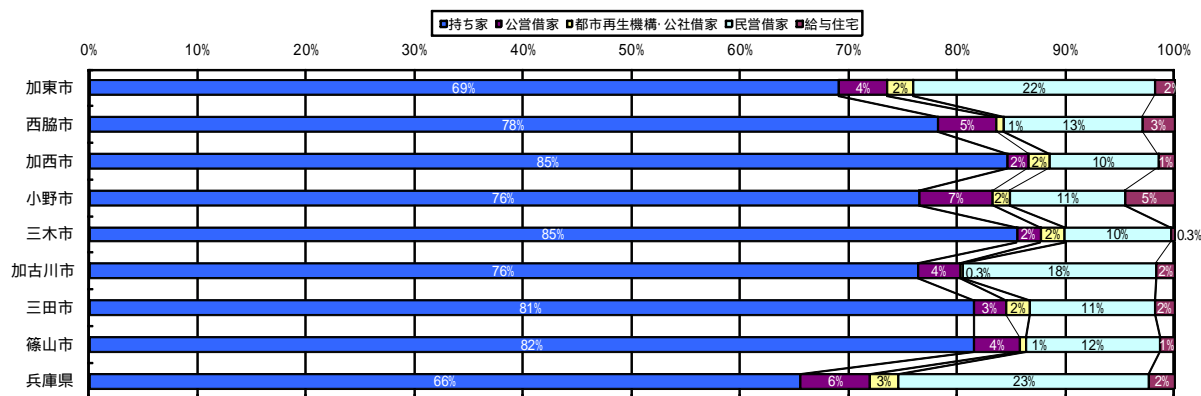
本市の住宅所有の状況は、平成20年時点で、13,320戸のうち、持ち家が9,200戸(69%)と3分の2を占め、借家が4,120戸(31%)です。借家の内訳は、民間借家が2,980戸(22%)と最も多く、ほか公営借家590戸(4%)、都市再生機構・公社(市内は雇用促進住宅のみ)の借家320戸(2%)となっています。

周辺市と比較すると、本市は持ち家比率が低く、民間借家の比率が高くなっています。

旧町別にみると、持ち家比率は、滝野町が64%と最も低く、次いで社町68%、東条町は83%と特に高い状況にあります。

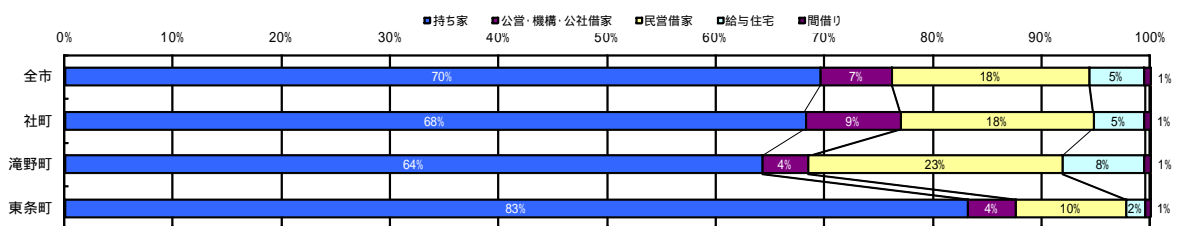
#### 主世帯における住宅所有状況(平成20年住宅・土地統計調査)

区分	持ち家		総数		借家						給与住宅		合計
	構成比	総数	公営借家		都市再生機構・公社借家		民間借家		総数	構成比			
			構成比	総数	構成比	総数	構成比	総数					
加東市	69%	9,200	31%	4,120	4%	590	2%	320	22%	2,980	2%	230	13,320
西脇市	78%	10,910	22%	3,040	5%	750	1%	100	13%	1,790	3%	400	13,950
加西市	85%	12,540	15%	2,280	2%	290	2%	290	10%	1,480	1%	220	14,820
小野市	76%	12,450	24%	3,830	7%	1,110	2%	260	11%	1,720	5%	740	16,280
三木市	85%	23,280	15%	3,950	2%	590	2%	620	10%	2,650	0%	90	27,230
加古川市	76%	71,030	24%	21,920	4%	3,580	0%	250	18%	16,540	2%	1,550	92,950
三田市	81%	30,690	19%	6,970	3%	1,140	2%	830	11%	4,330	2%	670	37,660
篠山市	82%	11,790	18%	2,670	4%	610	1%	80	12%	1,790	1%	190	14,460
兵庫県	66%	1,379,000	34%	723,400	6%	134,100	3%	55,800	23%	484,000	2%	49,500	2,102,400



#### 旧町別住宅所有状況(平成17年国勢調査)(旧町分類は平成17年国勢調査まで)

区分	持ち家		総数		借家			給与住宅		合計	間借り		合計
	構成比	総数	公営借家・機構・公社借家		民間借家		総数	構成比	総数		構成比		
			構成比	総数	構成比	総数							
加東市	70%	8,797	30%	3,767	7%	834	18%	2,299	5%	634	1%	68	12,632
社町	68%	4,485	31%	2,047	9%	574	18%	1,168	5%	305	1%	37	6,569
滝野町	64%	2,494	35%	1,365	4%	164	23%	909	8%	292	1%	20	3,879
東条町	83%	1,818	16%	355	4%	96	10%	222	2%	37	1%	11	2,184



## (2)住宅の建て方の状況

本市の住宅の建て方の状況は、平成20年時点で、一戸建てが全体の68%を占め、次いで共同住宅27%、長屋建て3%の順となっています。

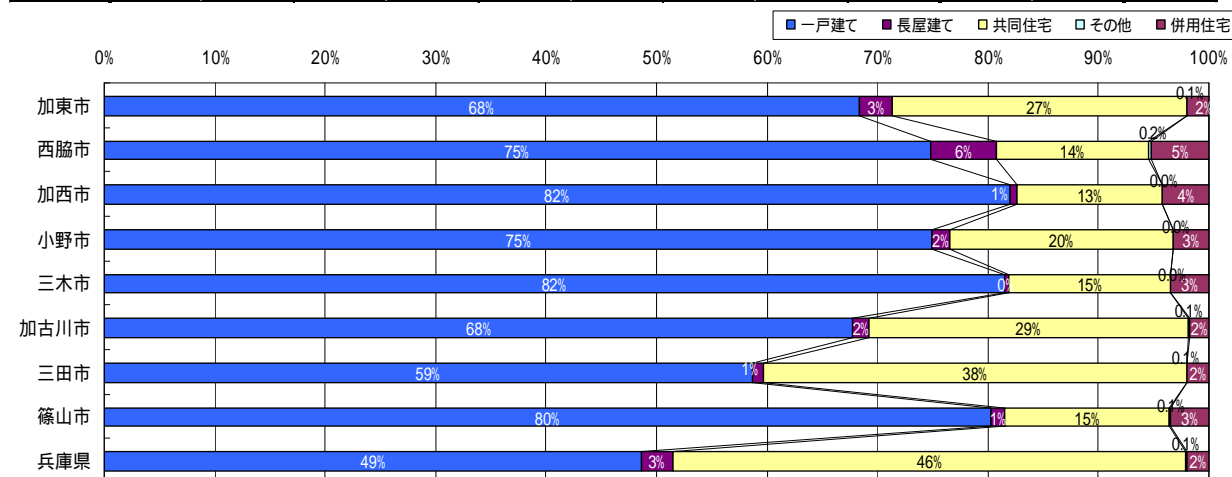
北播磨地域の周辺市と比較すると、本市は一戸建ての比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

旧町別にみると、一戸建て比率は、滝野町が66%と最も低く、次いで社町69%、東条町は85%と特に高い状況にあります。

### 住宅の建て方(平成20年住宅・土地統計調査)

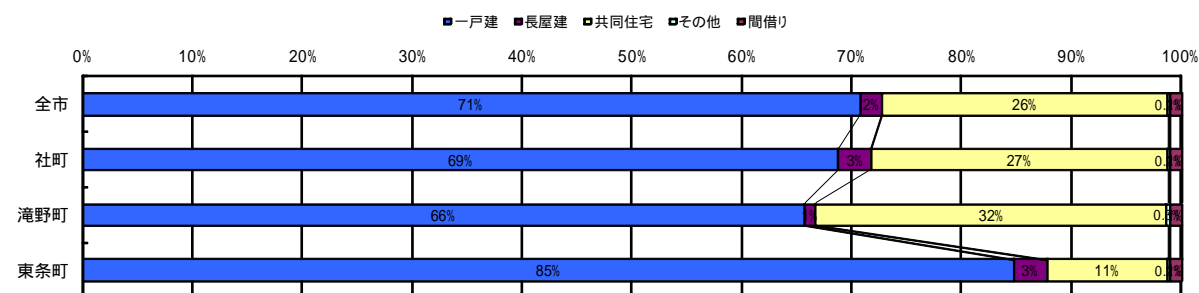
(単位:世帯数)

区分	専用住宅								合計	店舗ほか併用住宅		住宅総数
	一戸建て	構成比	長屋建て	構成比	共同住宅	構成比	その他	構成比		構成比		
加東市	9,350	68%	410	3%	3,640	27%	10	0%	13,410	270	2%	13,680
西脇市	10,520	75%	820	6%	1,950	14%	30	0%	13,320	730	5%	14,050
加西市	12,230	82%	90	1%	1,970	13%	0	0%	14,290	620	4%	14,910
小野市	12,330	75%	260	2%	3,320	20%	0	0%	15,910	540	3%	16,450
三木市	22,450	82%	100	0%	4,040	15%	0	0%	26,590	940	3%	27,530
加古川市	64,160	68%	1,490	2%	27,390	29%	100	0%	93,140	1,620	2%	94,760
三田市	22,670	59%	410	1%	14,790	38%	40	0%	37,910	750	2%	38,660
篠山市	11,740	80%	170	1%	2,190	15%	10	0%	14,110	510	3%	14,620
兵庫県	1,054,800	49%	61,400	3%	1,008,000	46%	2,000	0%	2,126,200	43,100	2%	2,169,300



### 旧町別住宅の建て方(平成17年国勢調査)(旧町分類は平成17年国勢調査まで)

	主世帯								計	間借り		合計
	一戸建て	構成比	長屋建	構成比	共同住宅	構成比	その他	構成比		構成比		
加東市	8,988	71%	249	2%	3,297	26%	30	0.2%	12,564	68	1%	12,632
社町	4,561	69%	165	3%	1,793	27%	13	0.2%	6,532	37	1%	6,569
滝野町	2,573	66%	28	1%	1,245	32%	13	0.3%	3,859	20	1%	3,879
東条町	1,854	85%	56	3%	259	11%	4	0.2%	2,173	11	1%	2,184





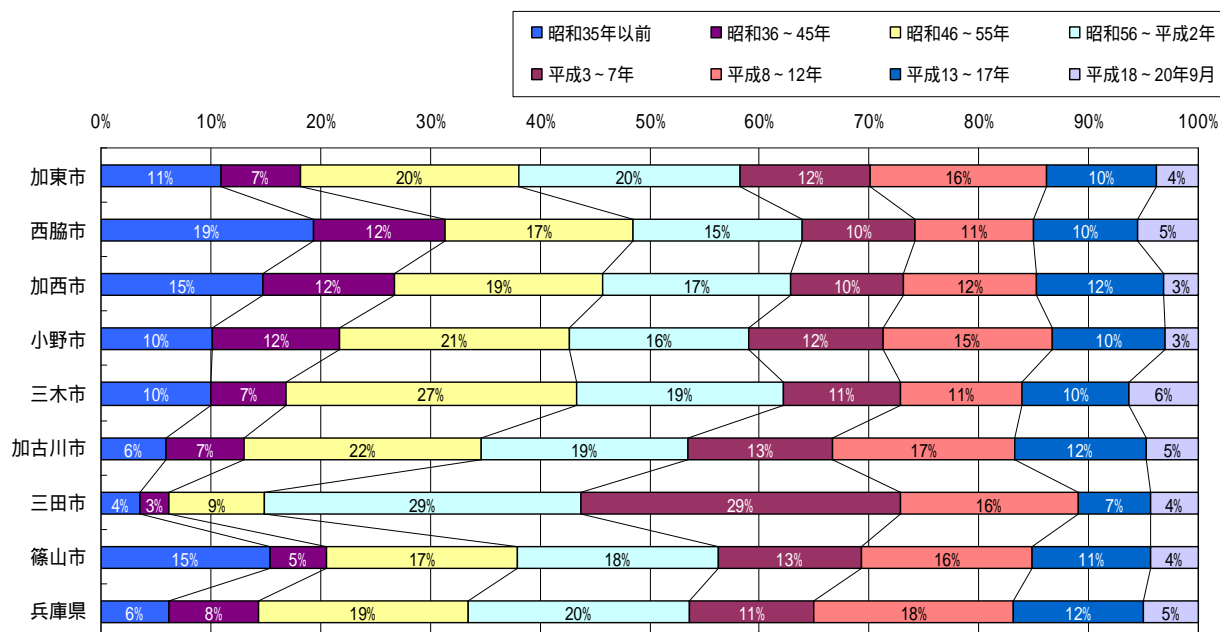
### (3) 建築時期

本市の住宅の建築時期は、平成20年時点で新耐震基準（昭和56年）施行前に建築された住宅の割合は38%となっており、北播磨地域の周辺市より少ない状況ですが、兵庫県における割合を若干上回っています。

建築時期別の状況（平成20年住宅・土地統計調査）

（単位：世帯数）

区分	住宅総数	昭和35年以前	昭和36～45年	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～7年	平成8～12年	平成13～17年	平成18～20年9月
加東市	13,680	1,440	960	2,610	2,650	1,560	2,120	1,320	500
（構成比）	100%	11%	7%	20%	20%	12%	16%	10%	4%
西脇市	14,040	2,640	1,640	2,350	2,090	1,410	1,470	1,310	750
（構成比）	100%	19%	12%	17%	15%	10%	11%	10%	5%
加西市	14,900	2,190	1,760	2,810	2,530	1,530	1,780	1,720	470
（構成比）	100%	15%	12%	19%	17%	10%	12%	12%	3%
小野市	16,450	1,610	1,850	3,330	2,600	1,950	2,450	1,630	480
（構成比）	100%	10%	12%	21%	16%	12%	15%	10%	3%
三木市	27,540	2,730	1,850	7,210	5,110	2,900	3,000	2,660	1,720
（構成比）	100%	10%	7%	27%	19%	11%	11%	10%	6%
加古川市	94,750	5,420	6,460	19,670	17,210	12,010	15,130	10,870	4,340
（構成比）	100%	6%	7%	22%	19%	13%	17%	12%	5%
三田市	38,660	1,340	990	3,250	10,890	10,920	6,110	2,480	1,630
（構成比）	100%	4%	3%	9%	29%	29%	16%	7%	4%
篠山市	14,630	2,170	730	2,450	2,600	1,840	2,190	1,530	610
（構成比）	100%	15%	5%	17%	18%	13%	16%	11%	4%
兵庫県	2,169,400	127,000	167,900	396,000	415,000	232,100	375,400	245,600	102,800
（構成比）	100%	6%	8%	19%	20%	11%	18%	12%	5%

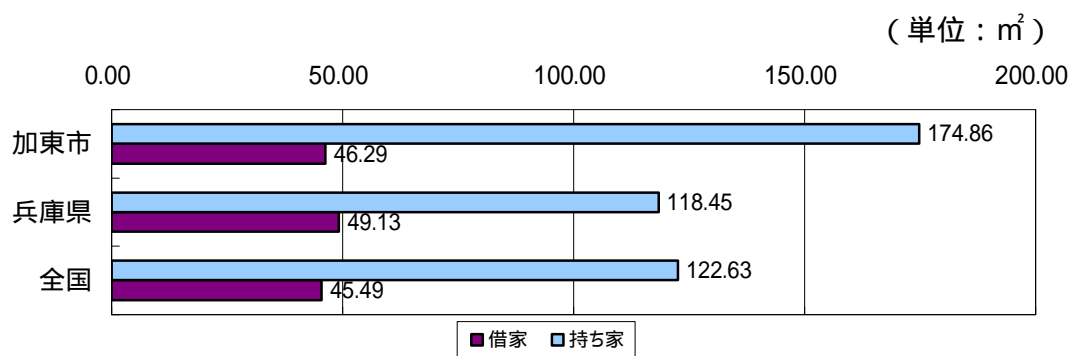


#### (4)住宅規模の状況

本市の持ち家の1住宅当たりの延べ床面積は、兵庫県における持ち家の1住宅当たりの延べ床面積よりかなり広い住宅規模です。

一方、借家の1住宅当たりの延べ床面積は、兵庫県における借家の1住宅当たりの延べ床面積とほぼ同等の規模で、持ち家と借家の延べ床面積を比較すると、借家の延べ床面積は持ち家の1/4程度と狭小であることが分かります。

持ち家・借家別1住宅当たりの延べ床面積（平成20年住宅・土地統計調査）

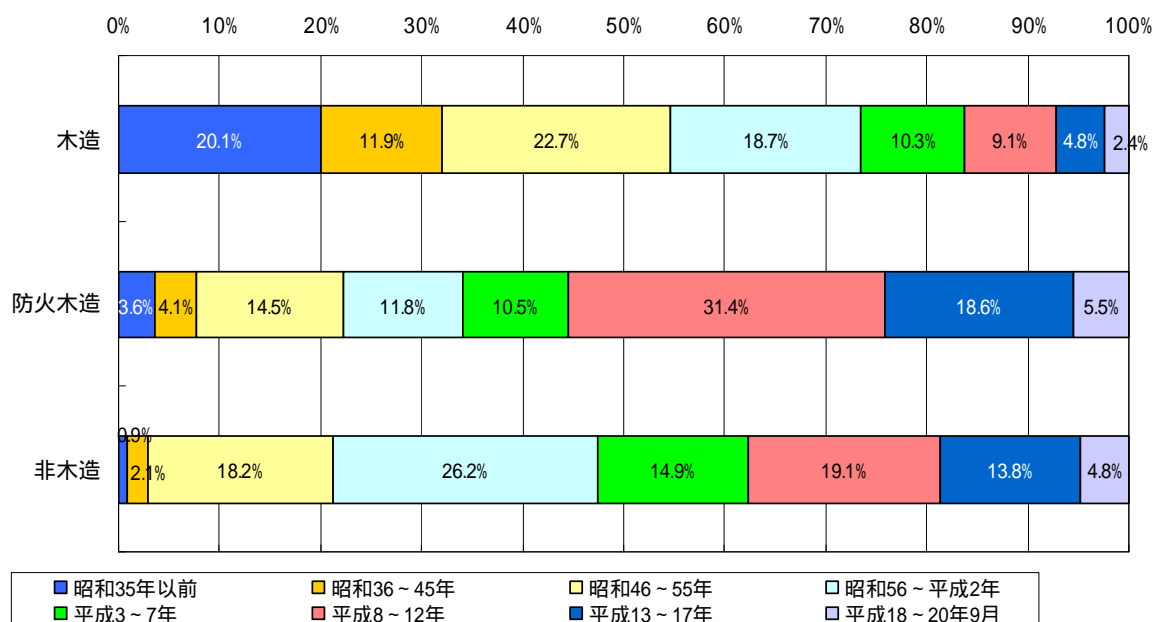


## (5) 構造別建築時期の状況

本市の構造別の状況は、平成20年時点で、木造住宅の54.7%が新耐震基準施行前に建築されており、このうちの耐震改修にそぐわない木造住宅に関する検証が必要です。

また、防火木造住宅では22.2%が、鉄筋・鉄骨コンクリート造等の非木造住宅では21.2%が新耐震基準施行より前に建築されています。

構造別建築時期の割合(平成20年住宅・土地統計調査)



## (6) 住宅の耐震化の状況

本市の住宅の耐震化への取組みは、平成20年時点で耐震診断を実施していない持ち家住宅は、持ち家総数の93.4%を占めています。

さらに、耐震診断をしたことがある住宅610戸は持ち家総数の6.6%であり、その内、耐震性が確保されていなかった住宅が160戸ありました。その内、平成20年時点では、90戸(56.2%)が耐震改修工事をしていません。

住宅の耐震化の状況(平成20年住宅・土地統計調査)

(単位:戸)

区分	総数	耐震改修工事をした	耐震改修工事していない
持ち家総数	9,200	100.0%	450
耐震診断をしたことがある	610	6.6%	450
耐震性が確保されていた	450	4.9%	100
耐震性が確保されていなかった	160	1.7%	70
耐震診断をしたことはない	8,590	93.4%	280

## (7)省エネルギー設備等の状況

本市の省エネルギー設備等の状況は、平成20年時点で、複層ガラス窓の一部導入が最も多く、10.1%の住宅で導入されています。太陽熱利用の温水器等が次に多く、8.7%の住宅が導入しています。

省エネルギー設備等のある専用住宅の状況(平成20年住宅・土地統計調査)

(単位:戸)

区分	総数	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
		温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
加東市	13,400	1,160	310	840	1,360
持ち家	8,940	1,110	310	740	1,250
借家	4,100	40	-	100	100

区分	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
	温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
加東市	8.7%	2.3%	6.3%	10.1%
持ち家	12.4%	3.5%	8.3%	14.0%
借家	1.0%	-	2.4%	2.4%

(単位:戸)

区分	総数	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
		温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
兵庫県	2,126,300	79,700	24,600	126,000	187,300
持ち家	1,341,400	75,500	23,000	109,900	159,500
借家	718,800	4,100	1600	16,100	27,800

区分	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
	温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
兵庫県	3.7%	1.2%	5.9%	8.8%
持ち家	5.6%	1.7%	8.2%	11.9%
借家	0.6%	0.2%	2.2%	3.9%

(単位:戸)

区分	総数	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
		温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
全国	48,281,000	2,535,600	504,600	5,149,600	4,982,900
持ち家	29,162,900	2,431,600	479,800	3,938,200	4,150,100
借家	17,633,800	104,000	24,800	1,211,300	832,800

区分	太陽光熱利用		二重サッシ又は複層ガラスの窓	
	温水器等	発電機器	すべての窓	一部の窓
全国	5.3%	1.0%	10.7%	10.3%
持ち家	8.3%	1.6%	13.5%	14.2%
借家	0.6%	0.1%	6.9%	4.7%

## 2 居住世帯の状況

### (1) 居住水準の状況

本市の居住水準の状況は、平成20年時点で、最低居住面積水準 未満の世帯が、全体の4%に当たる540世帯あります。これは、県全体の5%を下回っています。

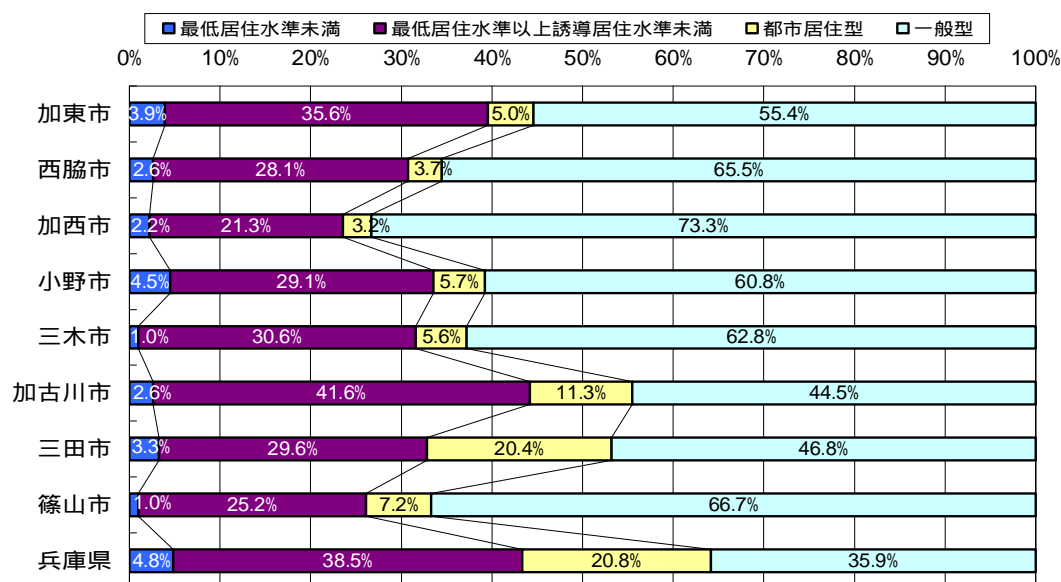
一方、都市居住型及び一般型を合せた誘導居住水準 以上の世帯は、全体の60%に当たる8,270世帯あり、兵庫県の57%を上回っています。

居住水準の状況(平成20年住宅・土地統計調査)

(単位:世帯数)

区分	世帯数	最低居住水準未満世帯	最低居住水準以上 誘導居住水準未満世帯	誘導居住水準以上世帯		
				合計	都市居住型	一般型
加東市 (構成比)	13,680 100%	540 4%	4,870 36%	8,270 60%	690 5%	7,580 55%
西脇市 (構成比)	14,040 100%	370 3%	3,950 28%	9,720 69%	520 4%	9,200 66%
加西市 (構成比)	14,900 100%	330 2%	3,180 21%	11,390 76%	470 3%	10,920 73%
小野市 (構成比)	16,450 100%	740 4%	4,780 29%	10,930 66%	930 6%	10,000 61%
三木市 (構成比)	27,540 100%	270 1%	8,430 31%	18,840 68%	1,540 6%	17,300 63%
加古川市 (構成比)	94,750 100%	2,500 3%	39,380 42%	52,870 56%	10,690 11%	42,180 45%
三田市 (構成比)	38,660 100%	1,260 3%	11,440 30%	25,960 67%	7,870 20%	18,090 47%
篠山市 (構成比)	14,630 100%	140 1%	3,680 25%	10,810 74%	1,050 7%	9,760 67%
兵庫県 (構成比)	2,169,400 100%	104,600 5%	835,100 38%	1,229,700 57%	451,700 21%	778,000 36%

兵庫県には、すべての市が含まれています。



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の必要不可欠な住宅の面積に関する水準。  
 単身者：25㎡      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あり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型からなる。

(1) 一般型誘導居住面積水準      単身者：55㎡      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      単身者：40㎡      2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

## 住宅所有関係

本市の住宅所有関係別の居住水準は、平成20年時点で、最低居住面積水準未達の世帯のうち、民間借家が400世帯あり、民間借家に最低水準未達の世帯が多いことがうかがえます。

また、誘導居住水準以上の住宅は、持ち家が7,410戸あり、約9割を占めています。  
所有関係別居住水準の状況（平成20年住宅・土地統計調査）

(単位:世帯数)

区分	総数	最低居住水準未達	最低居住水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上		
				合計	都市居住型	一般型
主世帯数	13,680	540	4,870	8,270	690	7,580
持ち家	9,200	10	1,780	7,410	0	7,410
公営の借家	590	40	370	180	180	0
公社等の借家	320	50	260	10	10	0
民間借家	2,980	400	2,020	560	420	140
給与住宅	230	40	80	110	80	30

総数又は主世帯数は「分類不詳」を含むため、内訳合計と一致しない場合があります。

## 住宅の建て方

住宅の建て方では、最低居住面積水準未達の世帯は、共同住宅が最も多く、最低居住面積水準未達の世帯の540世帯中、500世帯が共同住宅です。

最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達の世帯では、共同住宅が2,450世帯と最も多く、次いで一戸建てが2,050世帯あり、共同住宅と一戸建てで9割強を占めます。

建て方別居住水準の状況（平成20年住宅・土地統計調査）

(単位:世帯数)

区分	総数	最低居住水準未達	最低居住水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上		
				合計	都市居住型	一般型
主世帯数	13,680	540	4,870	8,270	690	7,580
一戸建て	9,630	40	2,050	7,540	0	7,540
長屋建て	410	10	360	40	0	40
共同住宅	3,640	500	2,450	690	690	0
その他	10	0	10	0	0	0

総数又は主世帯数は「分類不詳」を含むため、内訳合計と一致しない場合があります。

## 世帯の類型

世帯の型別で居住水準の状況をみると、最低居住面積水準未達の世帯は、65歳未満の単身世帯が最も多く、540世帯の内、240世帯を占めています。次に多いのが子育て世帯で、150世帯となっています。

最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達の世帯でも、65歳未満の単身世帯が最も多く、4,870世帯の内、1,180世帯を占めています。次に多いのが子育て世帯で、1,080世帯となっています。

また、誘導居住水準以上の世帯では、夫婦と18歳以上の世帯が最も多く2,110世帯であり、ほぼ同水準で、夫婦のみ世帯が2,040世帯と続きます。この2つの世帯類型で、誘導居住水準以上の世帯8,270世帯の5割を占めています。

世帯の型別居住水準の状況（平成20年住宅・土地統計調査）

(単位:世帯数)

区分	総数	最低居住水準未達	最低居住水準以上 誘導居住水準未達	誘導居住水準以上		
				合計	都市居住型	一般型
主世帯数	13,680	540	4,870	8,270	690	7,580
65歳未満の単身	2,330	240	1,180	910	520	390
65歳以上の単身	790	10	110	670	30	640
夫婦のみ	2,630	0	590	2,040	110	1,930
子育て世帯	2,130	150	1,080	900	10	890
夫婦と18歳以上	2,780	60	610	2,110	0	2,110
三世帯	490	10	150	330	0	330
その他	2,080	30	810	1,240	10	1,230

総数又は主世帯数は「分類不詳」を含むため、内訳合計と一致しない場合があります。

## (2)所得階層別世帯の状況

本市の所得階層別世帯の状況では、世帯の所得階層が上位になるほど、持ち家率が高くなり、反対に、世帯の所得階層が下位になるにつれ、借家率が高くなる傾向がみられます。

公営の借家では、400万円未満の所得階層が居住世帯の93.2%を占めています。その中で、居住世帯の32.2%が200～300万円の所得階層であり、次いで、100～200万円の所得階層が30.5%を占めています。

都市再生機構・公社の借家では、300～400万円が28.1%を占め最も多く、次いで100～200万円、200～300万円、400～500万円の各所得階層がそれぞれ15.6%を占めています。

民営借家では、100万円未満の所得階層が27.9%を占め最も多く、次いで400～500万円の所得階層が18.2%、300～400万円の所得階層が14.1%を占めています。

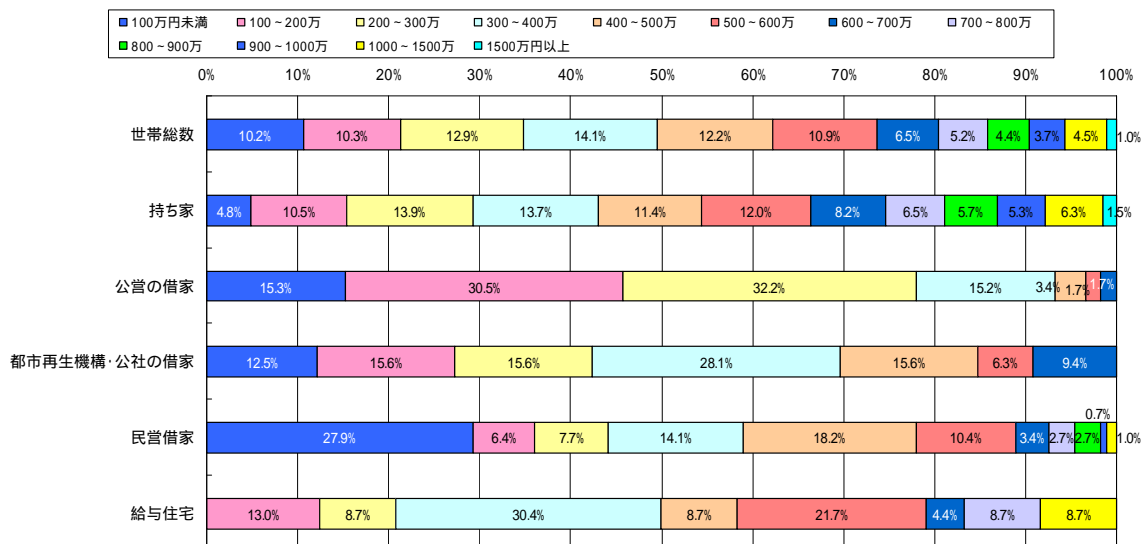
給与住宅では、300～400万円の所得階層が30.4%を占め最も多く、次いで、500～600万円の所得階層が21.7%を占めています。給与住宅に関しては、所得階層が中位にある世帯の入居が多い傾向にあります。

所得階層別世帯の持ち家・借家率 所有関係別所得階層別世帯の割合

(平成20年住宅・土地統計調査)

区分	持ち家率	借家率	区分	世帯総数	持ち家	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅
100万円未満	31.7%	68.3%	100万円未満	10.2%	4.8%	15.3%	12.5%	27.9%	-
100～200万	68.8%	31.2%	100～200万	10.3%	10.5%	30.5%	15.6%	6.4%	13.0%
200～300万	72.3%	27.7%	200～300万	12.9%	13.9%	32.2%	15.6%	7.7%	8.7%
300～400万	65.3%	34.7%	300～400万	14.1%	13.7%	15.2%	28.1%	14.1%	30.4%
400～500万	62.5%	37.5%	400～500万	12.2%	11.4%	3.4%	15.6%	18.2%	8.7%
500～600万	73.8%	26.2%	500～600万	10.9%	12.0%	1.7%	6.3%	10.4%	21.7%
600～700万	84.3%	15.7%	600～700万	6.5%	8.2%	1.7%	9.4%	3.4%	4.4%
700～800万	84.5%	15.5%	700～800万	5.2%	6.5%	-	-	2.7%	8.7%
800～900万	86.7%	13.3%	800～900万	4.4%	5.7%	-	-	2.7%	-
900～1000万	96.1%	3.9%	900～1000万	3.7%	5.3%	-	-	0.7%	-
1000～1500万	92.1%	7.9%	1000～1500万	4.5%	6.3%	-	-	1.0%	8.7%
1500万円以上	100.0%	0.0%	1500万円以上	1.0%	1.5%	-	-	-	-

### 所有関係別所得階層別世帯の割合



### (3)世帯の居住環境

本市の世帯の居住環境をみると、「1住宅当たり居住室数」では、兵庫県の水準に対して、総数では、1.7室、持ち家では2.4室上回っています。借家は、兵庫県の水準とほぼ同じです。

「1住宅当たり居住室の畳数」では、兵庫県の水準に対して、総数では、10.5畳、持ち家では、14.6畳上回っています。借家は、兵庫県の水準に対して、0.9畳下回っています。

「1住宅当たり延べ面積(m<sup>2</sup>)」では、兵庫県の水準に対して、総数では、40.5m<sup>2</sup>、持ち家では、56.4m<sup>2</sup>上回っています。借家では、兵庫県の水準に対して、2.8m<sup>2</sup>下回っています。

「1人当たり居住室の畳数」では、兵庫県の水準に対して、総数では2畳、持ち家では、2.5畳上回っています。借家では、兵庫県の水準に対して、0.8畳下回っています。

「1室当たり人員」では、兵庫県の水準に対して、総数、持ち家ともに、約2割少ない状況です。借家は、兵庫県の水準とほぼ同じです。

世帯の居住環境(平成20年住宅・土地統計調査)

区分		1住宅当たり 居住室数	1住宅当たり 居住室の畳数	1住宅当たり 延べ面積(m <sup>2</sup> )	1人当たり 居住室の畳数	1室当たり 人員
加東市	総数	6.57	43.77	135.09	14.97	0.45
	持ち家	8.21	55.18	174.86	16.61	0.40
	借家	2.91	18.28	46.29	8.98	0.70
兵庫県	総数	4.85	33.21	94.60	12.99	0.53
	持ち家	5.81	40.57	118.45	14.13	0.49
	借家	3.00	19.19	49.13	9.80	0.65
全国	総数	4.67	32.70	94.13	12.83	0.55
	持ち家	5.80	41.44	122.63	14.21	0.50
	借家	2.75	17.78	45.49	9.26	0.70



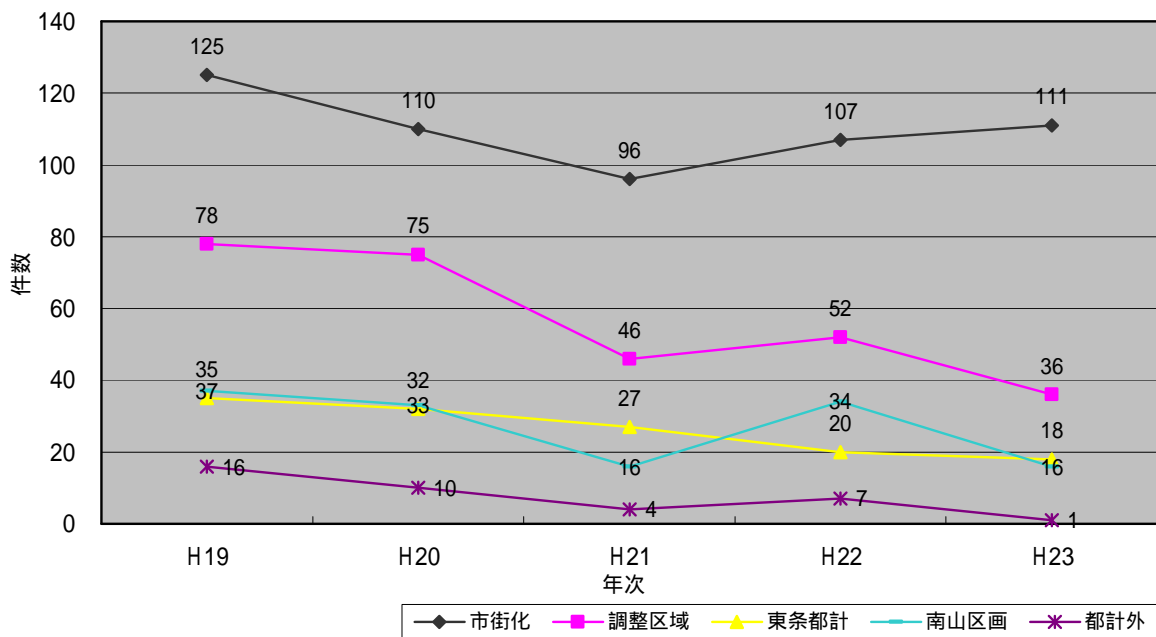
### 3 住宅建築の動向

#### (1)住宅着工

本市の住宅着工は、平成19年度に291戸、平成20年度260戸、その後は概ね180戸から220戸の着工数で推移しています。

合併以降の住宅着工件数（増改築含む）

区分	市街化	調整区域	東条都計	南山区画	都計外	総数	備考
H19	125	78	35	37	16	291	
H20	110	75	32	33	10	260	
H21	96	46	27	16	4	189	
H22	107	52	20	34	7	220	
H23	111	36	18	16	1	182	
計	549 48.1%	287 25.1%	132 11.6%	136 11.9%	38 3.3%	1,142 100.0%	



\* 資料：加東市建築確認申請台帳

## (2)地価動向

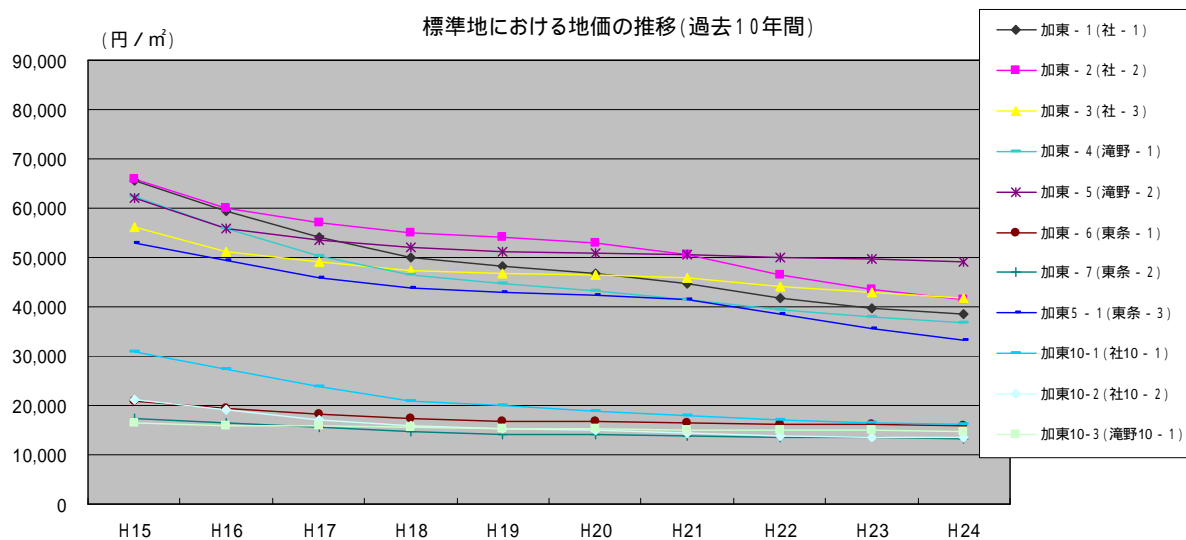
本市の過去10年の地価の推移をみると、平成15年から平成24年にかけて、地価の下落傾向が続いています。

農家住宅の多い地域の地価では、下落傾向が緩やかですが、一般住宅の建ち並ぶ地域の地価では、下落幅が大きい傾向があります。

### 平成23・24年地価公示

標準地番号	所在地	地価(円/m <sup>2</sup> )			周辺の土地の利用現況	用途地域等
		平成23年	平成24年	前年比		
加東-1(社-1)	加東市木梨字西原1037番16	39,800	38,400	93.7%	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	一種低層住居専用地域
加東-2(社-2)	加東市社字堂山399番14	43,500	41,500	92.3%	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	一種住居地域
加東-3(社-3)	加東市藤田字南山1523番7	42,900	41,700	96.5%	中規模の建売住宅が見られる住宅地域	一種低層住居専用地域
加東-4(滝野-1)	加東市上滝野字公門前700番1	38,000	36,800	95.4%	中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	一種中高層住居専用地域
加東-5(滝野-2)	加東市北野字神田木269番2	49,600	49,100	99.0%	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	一種住居地域
加東-6(東条-1)	加東市長貞字深田1498番外	16,200	15,800	98.8%	在来の農家住宅等が多い既成住宅地域	その他
加東-7(東条-2)	加東市岡本字仲田18番外	13,500	13,300	98.6%	農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	その他
加東5-1(東条-3)	加東市天神字竹藤273番1外	35,500	33,100	92.5%	店舗が多く一般住宅等も混在する近隣商業地域	その他
加東10-1(社10-1)	加東市木梨字大井恋口31番1	16,500	16,100	95.0%	農家住宅が見られる周囲に農地の多い住宅地域	市街化調整区域
加東10-2(社10-2)	加東市中古瀬字居ガイチ337番1	13,600	13,400	96.5%	農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	市街化調整区域
加東10-3(滝野10-1)	加東市高岡字冨家道北天神池東2195番	14,900	14,800	99.3%	中規模な農家住宅が見られる住宅地域	市街化調整区域

地価公示調査基準日：平成24年1月1日、平成23年1月1日



\* 資料：国土交通省地価公示

### (3)家賃動向

本市における借家の平均家賃の状況を見ると、平成20年時点で、民間借家全体の平均家賃は、兵庫県の平均より6,888円、全国の平均より7,209円低くなっています。

住宅の建て方別で比較すると、一戸建て・共同住宅（非木造）では、兵庫県の平均より安いものの、長屋建て・共同住宅（木造）では、兵庫県の平均より高額であるという、相反した傾向を示しています。特に長屋建ては、県の平均の48,195円に対して、62,680円と高額です。

家賃価格帯別に居住する世帯の割合を見ると、本市では、家賃2～4万円の価格帯に住む世帯が、借家世帯の32.7%を占めて最も多く、次いで、家賃4～6万円の価格帯に住む世帯が25.9%、家賃6～8万円の価格帯に住む世帯が18.6%を占め、この3つの家賃価格階層が市の借家世帯の77.2%を占めています。

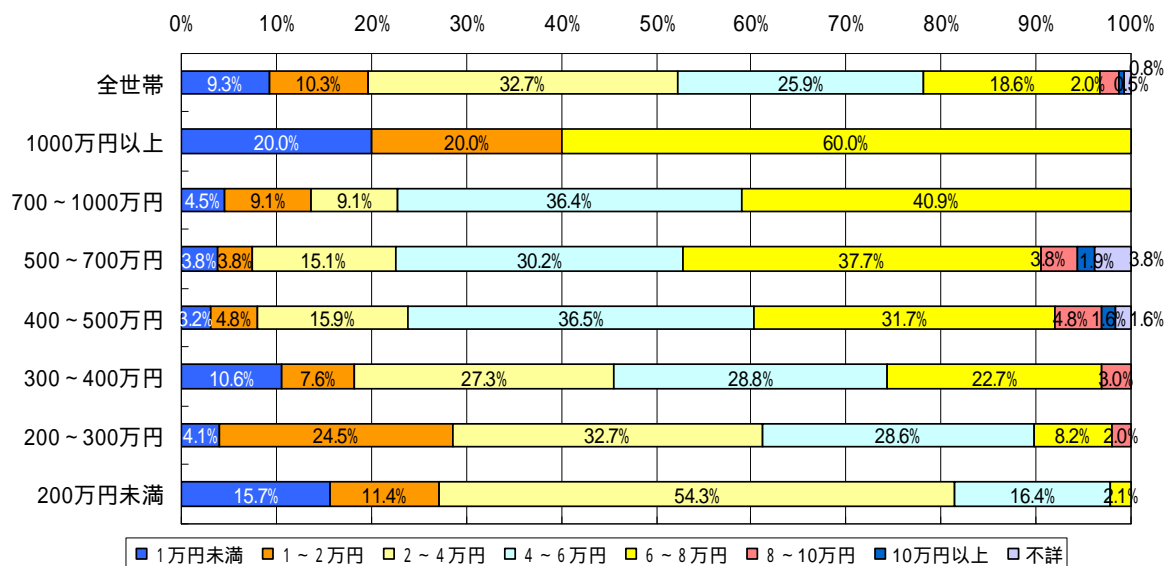
住宅建て方別1月当たりの平均家賃の状況(平成20年住宅・土地統計調査)

(単位:円)

区分	加東市		兵庫県		全国	
	平均家賃		平均家賃	県/市	平均家賃	全国/市
民間借家(専用住宅)全体	47,291	100.0%	54,179	114.6%	54,500	115.2%
一戸建て	50,271	100.0%	66,291	131.9%	54,191	107.8%
長屋建て	62,680	100.0%	48,195	76.9%	39,012	62.2%
共同住宅(木造)	53,239	100.0%	48,629	91.3%	51,695	97.1%
共同住宅(非木造)	44,878	100.0%	53,911	120.1%	56,115	125.0%

平均家賃には家賃50円未満世帯を含まない。

所得階層別世帯の家賃価格帯の比率



## 4 高齢者居住の動向

### (1) 高齢者を含む世帯数の推移

本市の高齢者を含む世帯数は、平成22年時点で5,766世帯あり、高齢者単身世帯が971世帯、高齢者夫婦世帯1,767世帯、同居世帯が3,028世帯となっています。

高齢者のいる世帯の割合をみると、兵庫県に比べて、高齢者単身世帯の割合が低く、同居世帯の割合がかなり高くなっており、高齢者との同居が多い地域という特徴が分かります。

高齢者世帯(平成22年国勢調査)

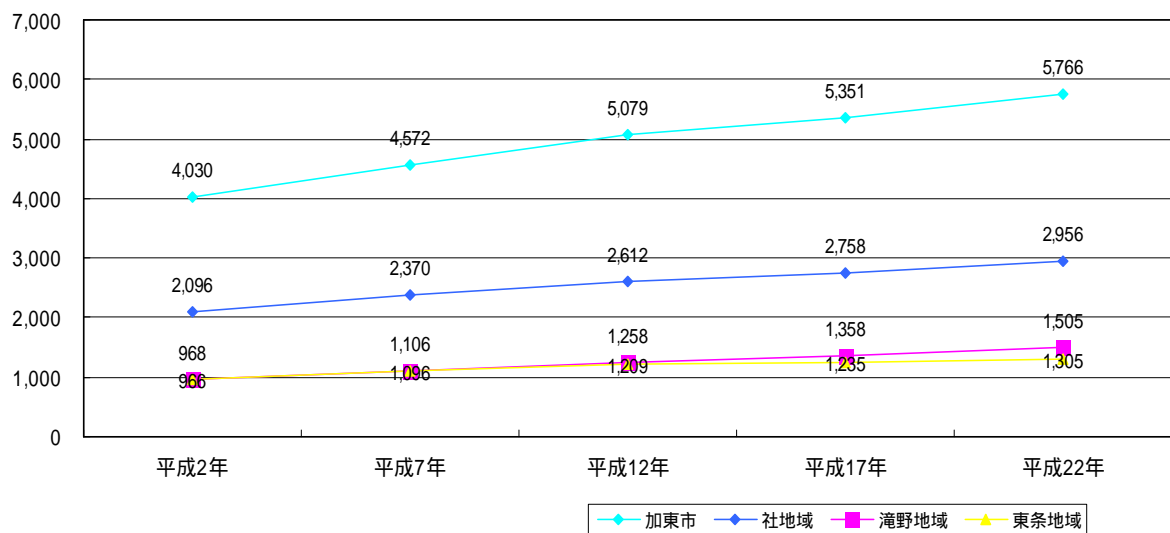
(単位:世帯)

区分	高齢者のいる一般世帯						合計		一般世帯数
	高齢者単身世帯		高齢者夫婦のみ世帯		高齢者同居世帯				
	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比	構成比			
加東市	971	7%	1,767	13%	3,028	21%	5,766	41%	14,103
社町	483	7%	900	12%	1,573	21%	2,956	40%	7,422
滝野町	289	7%	514	12%	702	17%	1,505	36%	4,184
東条町	199	8%	353	14%	753	30%	1,305	52%	2,497
西脇市	1,432	10%	2,595	17%	3,611	24%	7,638	51%	14,974
加西市	997	7%	2,438	16%	4,584	30%	8,019	53%	15,168
小野市	1,178	7%	2,366	14%	3,749	23%	7,293	44%	16,439
三木市	2,337	8%	5,365	19%	5,745	20%	13,447	47%	28,471
加古川市	8,185	8%	15,572	16%	12,844	13%	36,601	37%	99,530
三田市	2,316	6%	4,752	12%	4,948	12%	12,016	30%	40,030
篠山市	1,717	11%	2,730	18%	3,594	23%	8,041	52%	15,317
兵庫県	239,227	11%	346,014	15%	275,793	12%	861,034	38%	2,252,522

高齢者のいる世帯数の経年推移をみると、高齢者のいる世帯は、平成2年～平成22年の20年間で、1,736世帯増加し、旧社町・滝野町・東条町ともに、増加傾向を示しています。

また、全世帯に占める高齢者のいる世帯割合も増加傾向を示しています。

高齢者のいる世帯数の推移

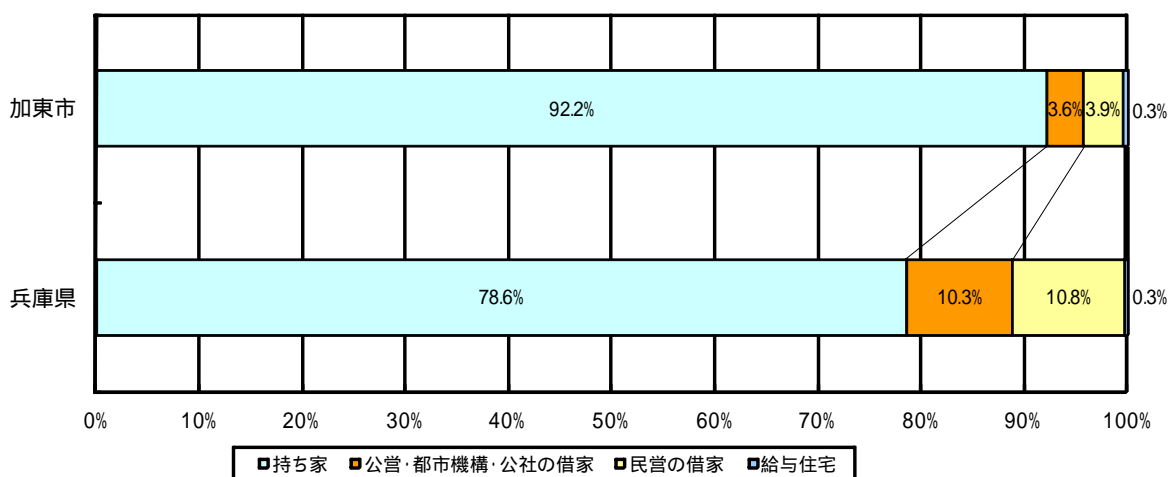


## (2) 高齢者のいる世帯の住宅所有の状況

高齢者のいる世帯における住宅所有の状況をみると、本市では高齢者を含まない世帯に比べ、持ち家の割合が高く、9割以上の世帯が持ち家となっています。兵庫県の持ち家比率が78.6%であることからみても、持ち家比率が高い地域であるといえます。

持ち家比率は兵庫県を13.6%上回ります。

高齢者のいる世帯の住宅所有割合(平成22年国勢調査)



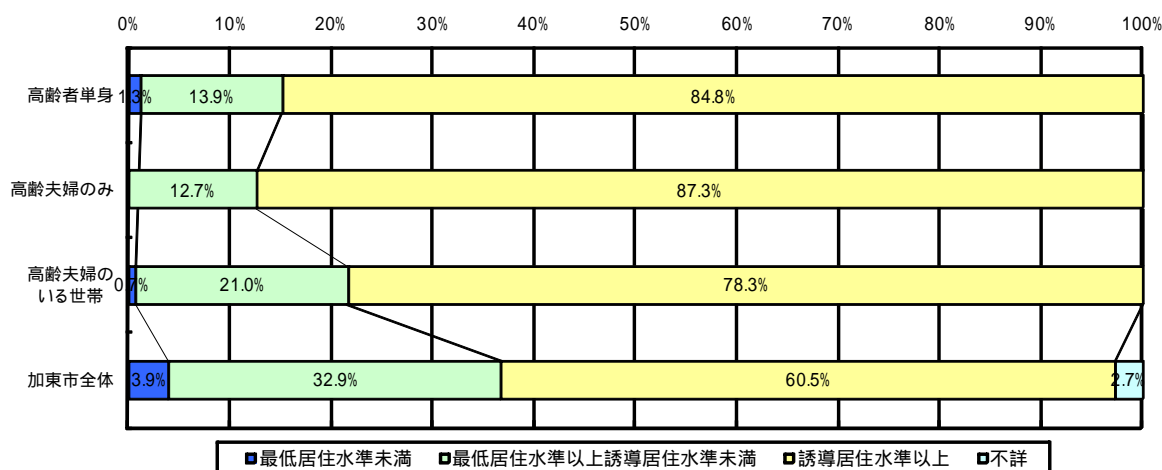
## (3) 高齢者のいる世帯の居住水準

高齢者のいる世帯の居住水準をみると、最低居住面積水準未達の世帯は、高齢者単身世帯では1.3%、高齢夫婦のいる世帯では0.7%であり、市全体の最低居住面積水準未達の世帯割合の3.9%を大きく下回っています。

最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未達の世帯は、高齢者単身、高齢夫婦のみ、高齢夫婦のいる世帯ともに、市の同割合を下回っています。

また、誘導居住面積水準以上の世帯は、高齢者単身世帯では84.8%、高齢夫婦のみの世帯では87.3%、高齢夫婦のいる世帯では78.3%と、市全体割合の60.5%を大きく上回っており、高齢者のいる世帯がゆとりある居住環境にあることが分かります。

高齢者のいる世帯の居住水準割合(平成20年住宅・土地統計調査)



#### (4)高齢者等のための設備の状況

高齢者等のための設備の状況をみると、平成20年時点で、市内の住宅のうち、57.3%に当たる7,470戸が何らかの高齢者等のための設備を備えていることが分かります。このうち、65歳以上を含む世帯では、設備を備えた住宅の割合が73.9%と、市全体と比べ高くなっています。

住宅所有状況からみると、市全体では、持ち家の設備率は70.9%ですが、借家では27.6%と低く、借家における高齢者等に向けた設備の普及が遅れています。

兵庫県と比較すると、本市は市全体においても、65歳以上の高齢者を含む世帯においても設備率が高い傾向を示しています。

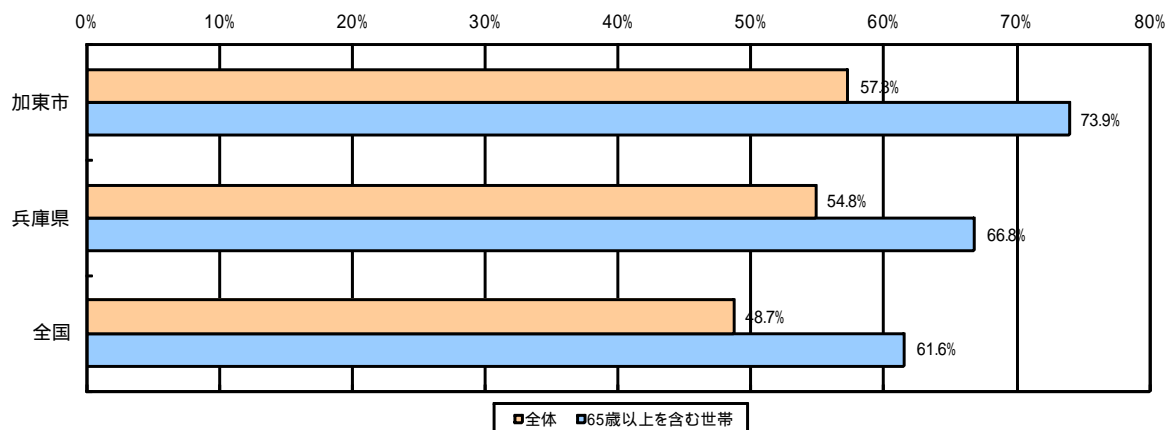
高齢者等のための設備設置状況(平成20年住宅・土地統計調査)

区分	総数	高齢者等のための設備がある						高齢者等のための設備はない
		総数	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な幅	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	13,040	7,470	6,360	3,600	2,250	2,300	1,310	5,570
持ち家	8,940	6,340	5,610	3,040	2,060	1,860	1,210	2,600
借家	4,100	1,130	750	560	190	440	100	2,970
65歳以上を含む世帯	5,560	4,110	3,600	2,040	1,300	880	920	1,450
持ち家	5,190	3,850	3,380	1,930	1,260	830	920	1,340
借家	370	260	220	110	40	50	0	110

\*全住宅の内、専用住宅を対象としている

区分	設備率	高齢者等のための設備がある						高齢者等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な幅	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	57.3%	85.1%	48.2%	30.1%	30.8%	17.5%	42.7%	
持ち家	70.9%	88.5%	47.9%	32.5%	29.3%	19.1%	29.1%	
借家	27.6%	66.4%	49.6%	16.8%	38.9%	8.8%	72.4%	
65歳以上を含む世帯	73.9%	87.6%	49.6%	31.6%	21.4%	22.4%	26.1%	
持ち家	74.2%	87.8%	50.1%	32.7%	21.6%	23.9%	25.8%	
借家	70.3%	84.6%	42.3%	15.4%	19.2%	0.0%	29.7%	

高齢者等のための設備のある住宅割合



## 2-3 . 現行事業等の状況

### 1 区画整理事業

本市では、以下の土地区画整理事業が行われています。

加東市内の土地区画整理事業一覧表

No.	地区	都市計画決定日	事業計画決定告示日等	仮換地指定日	最終の換地処分公告日	事業終了年度	施行面積 (ha)	道路延長 (km)	公園面積 (ha)	減歩率 (%)	施行者
1	新町		S50. 10. 31	S51. 2. 4	S54. 5. 22	S 54	10.6	3.4	0.3	21.9	土地区画整理組合
2	下滝野	S53. 8. 1	S54. 2. 2	S56. 2. 2	S61. 6. 24	S 61	29.9	8.8	1.0	25.7	〃
3	社工業団地		S56. 6. 23		S58. 9. 13	S 58	45.6	4.1	3.2	63.7	土地開発公社と兵庫県共同施行
4	社北部(上中)	S56. 5. 30	S57. 1. 22	S59. 7. 1	H3. 9. 20	H 3	16.1	3.4	0.5	26.7	土地区画整理組合
5	社南部(ひろのが丘)		S57. 11. 19	S60. 1. 18	S61. 8. 8	S 61	4.3	1.0	0.1	41.1	〃
6	喜田		S59. 1. 24	S80. 2. 6	H6. 6. 21	H 6	21.0	5.6	0.6	31	〃
7	上滝野	S59. 3. 16	S60. 1. 11	S62. 11. 24	H10. 12. 4	H 11	21.2	6.1	0.7	25.0	〃
8	南山インターパーク	H2. 3. 13	H3. 4. 30	H20. 12. 17	H21. 2. 27	H 25	158.5	17.1	10.2	60.0	UR都市機構
9	北野		H5. 8. 3	H6. 10. 17	H10. 5. 6	H 11	4.8	1.5	0.2	31.1	土地区画整理組合
10	河高	H6. 5. 27	H7. 11. 20	H10. 1. 16	H14. 12. 13	H 15	30.0	2.8	12.5	40.6	滝野町
11	関戸(上滝野)		H7. 11. 24	H8. 11. 15	H11. 12. 7	H 12	2.3	0.8	0.1	40.5	土地区画整理組合
12	藤田		H9. 1. 28	H10. 9. 11	H15. 2. 14	H 18	9.1	2.7	0.3	31.0	〃
13	天神西		H11. 2. 2	H12. 9. 20	H17. 11. 29	H 18	5.4	1.8	0.4	33.4	〃
14	多井田新町		H11. 11. 24	H13. 2. 1	H17. 3. 4	H 20	6.3	1.6	0.2	33.4	〃
15	天神東搦鹿谷		H20. 3. 4				8.9	2.2	0.4	36.7	〃

#### 南山地区

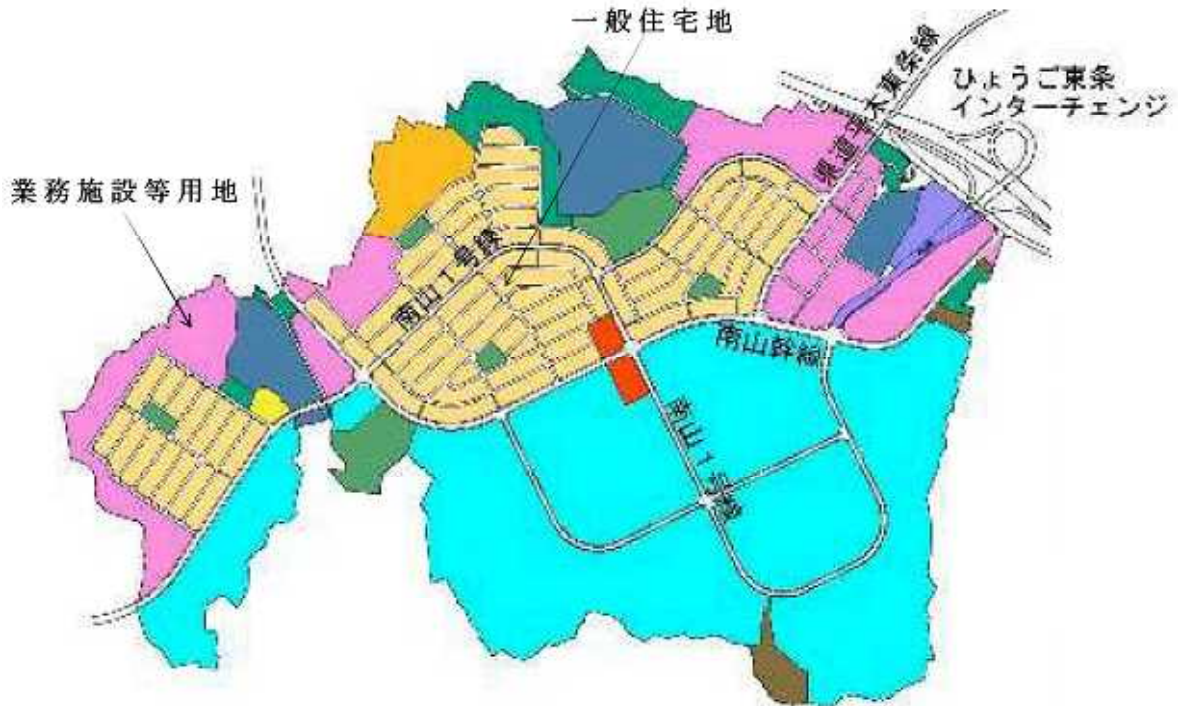
南山地区では、「ひょうご東条ニュータウンインターパーク・南山の里」として、独立行政法人都市再生機構による区画整理事業による新市街地開発が進んでいます。

事業の進捗に関しては、平成21年2月末に換地処分が完了し、名実ともに新しい街となり、宅地分譲が進んでいます。本市としては、職住複合型の都市として、公園整備などにより、利便性と快適性を生かしたまちづくりを進めるとともに、新しいコミュニティの育成と既存コミュニティとの交流を支援していく必要があります。

#### 事業概要

事業名称	東条都市計画事業 南山土地区画整理事業	開発手法	土地区画整理事業
施工者	独立行政法人 都市再生機構	計画戸数	約1,000戸
所在地	兵庫県加東市横谷・森・岡本の各一部	計画人口	約3,500人
施行面積	約158.5ha	事業認可	平成3年4月30日
		事業期間	平成3年度～25年度

## ひょうご東条ニュータウンインターパークの土地利用計画図



### 天神地区

天神地区では、平成 20 年 2 月 20 日に土地区画整理組合が設立認可され、組合施行により「天神東掎鹿谷土地区画整理事業」が進行しています。平成 21 年度に仮換地指定を行い、基盤整備工事が始まりました。県道の新設工事なども併せて行われるため、本市では、引き続き組合事業を支援しています。

市の支援内容としては、市が実施する公共施設の整備として、公園 2 箇所、上下水道、区画道路などの整備を行います。また、市道は、土地区画整理事業に併せて事業を進めています。

天神東掎鹿谷土地区画整理事業の事業完了予定は、平成 27 年度としています。課題としては、保留地処分がスムーズに進むかがあげられます。

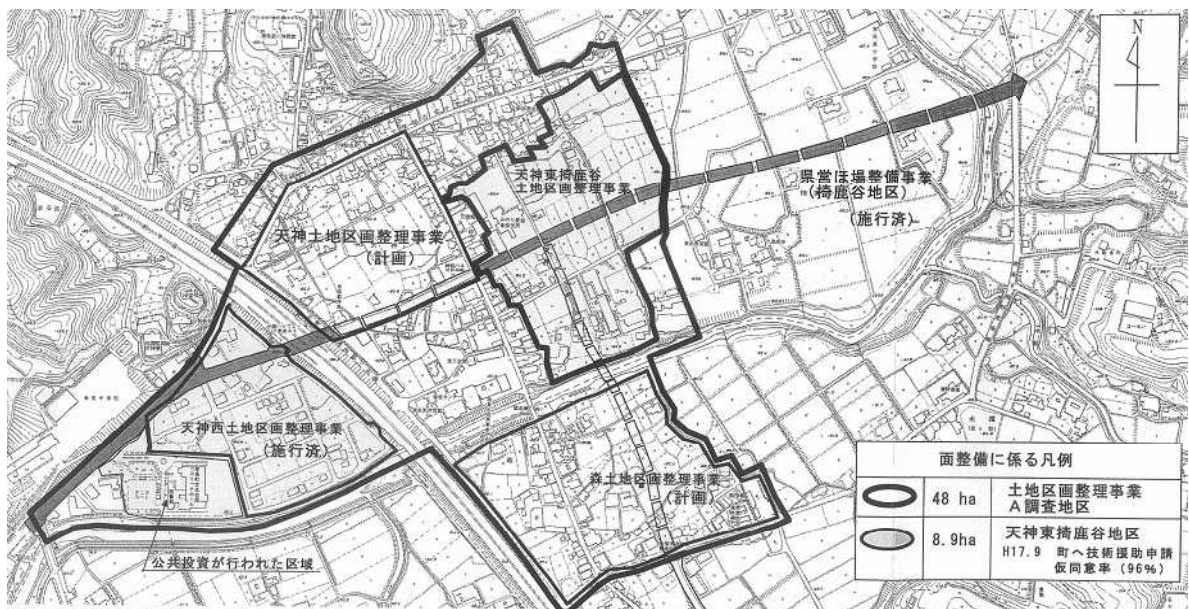


## 天神地区の事業概要

1. 組合の名称  
加東市天神東持鹿谷土地区画整理組合
2. 事業施工期間  
平成 20 年 3 月 4 日から平成 28 年 3 月 31 日まで
3. 施工地区  
加東市天神字馬場ノ脇、字竹藤及び字上郷の各一部  
加東市持鹿谷字西吉田及び字沖溝の各一部
4. 事務所の所在地  
加東市社 50 番地（加東市役所内）
5. 設立認可の年月日  
平成 20 年 2 月 20 日
6. 事業年度  
毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日まで
7. 公告の方法  
加東市役所の掲示場に掲示して行う。

\* 資料：兵庫県公報（平成 20 年 3 月 4 日）

## 事業計画区域図

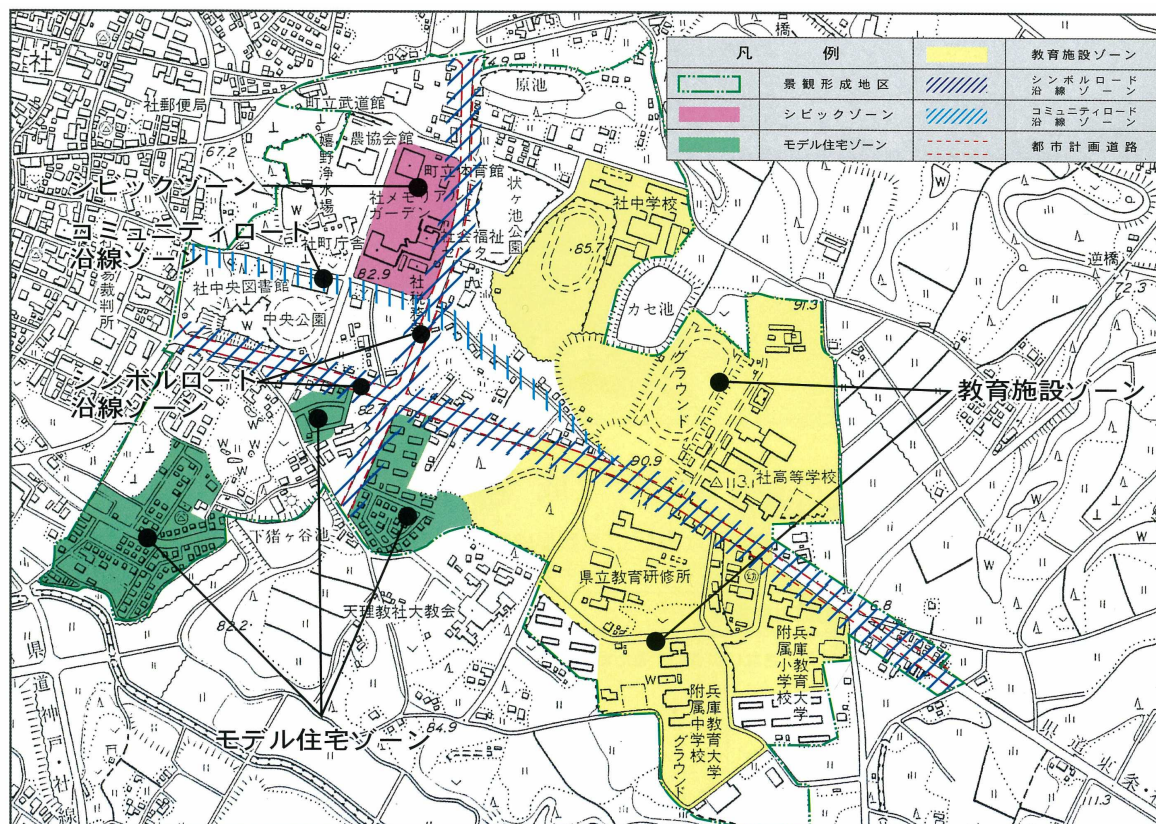


## 2 景観形成地区

兵庫県では、「景観の形成等に関する条例」に基づき、「加東市ヤシロメモリアルガーデン周辺地区」を「景観形成地区」に平成元年3月28日指定し、「景観形成基準」を定めて、建築物等を建築する際のルールを定めました。

加東市ヤシロメモリアルガーデン周辺地区：景観形成地区

指定区域図



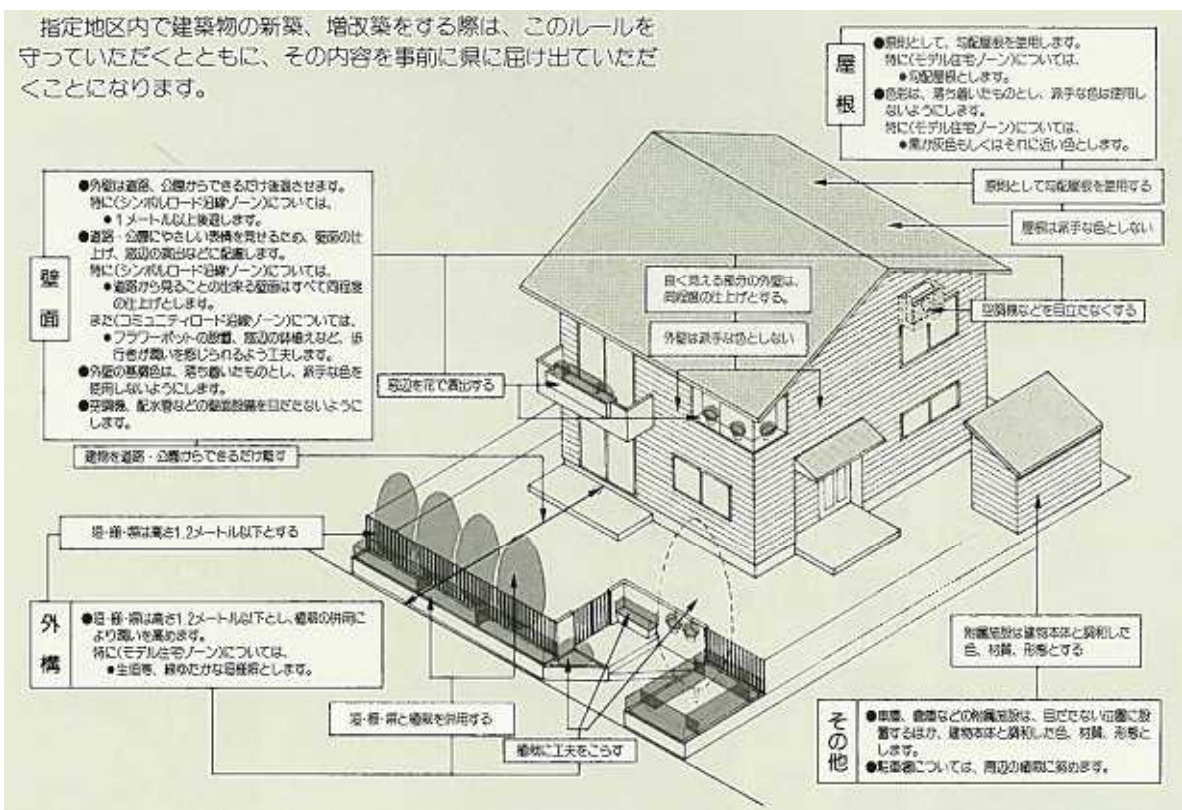
### 基準策定に当たっての基本目標

1. まちのシンボル空間を.....”新しいまちの顔”の核となるシビックゾーンを人びと創出する  
が交流する場とし、まちを代表する空間を創出します。
2. 公園・道路にやさしい.....公園、幹線道路等の公共空間が多い庁舎周辺地区である表情を見せる  
ため、これら公共空間に対してやさしい表情をもった建物づくりを進めます。
3. 美しい外構をつくる ..... 公園緑地と一体となった建築物敷地の外構づくりにより、開放的なまちづくりを目指します。
4. 落ち着いた”まちなみ” ..... 良好なまちなみ景観の形成を目指して、落ち着いた印象を与える建物づくりを進めるとともに、広告物等についてもまちなみとの調和を図ります。

## 景観形成基準

区 域	項 目	建 築 物	工作物	
指定地区全域	外 構	垣柵等	● 垣、柵、柵は、原則として高さ1.2メートル以下とし、植栽の併用等により視界を高める。 ● 法面、擁壁は、植栽、材質等により視界を高める。	同 左
	壁 面	位 置	● 外壁は道路、公園、池等の公共空間（以下、「公共空間」という。）からできるだけ後退する。	同 左
		表 情 色 彩 壁面設備 屋外階段	● 公共空間に面する立面は、壁面の仕上げ及び窓辺の演出等に工夫する。 ● 外壁の基調色は、落ち着いたものとし、派手な色を使用しない。 ● 建築物内に取り込むことに努め、露出する場合も、目立たない位置に設置するか、あるいは目かくして覆う等の工夫をする。	
	屋 根	形 状 色 彩 屋上設備	● 住宅系の建築物は、原則として勾配屋根を使用する。 ● 屋根の色彩は、落ち着いたものとし、派手な色を使用しない。 ● 屋上設備等は、ルーバーで覆うなど、極端な突出感および乱雑な感じを与えない意匠とする。	同 左
その他	駐 車 場	● 周辺の植栽に努めるとともに、車が停っていないときに視界が感じられるよう、場内の緑化等に配慮する。ただし、個人住宅用の駐車場は、この限りでない。 ● 車庫、自転車置場、倉庫、ごみ置場等の附属施設は、目立たない位置に設置するほか、建物本体と調和した色、材質、形態とする。	同 左	
	附 属 施 設 掲 出 物	● 自家用広告物以外は設置しない。 ● 屋上広告物は設置しない。		
シンボルゾーン	シンボル性	● 外壁の基調色としてシンボルカラーの白を使用する。ただし、全体の統一感を損なわない場合はベージュ系の白に近い色を使用することも可能とする。 ● シンボル性をより一層高めるため、夜間のライトアップに努める。		
	外 構	垣柵等	● 開放された公共施設空間とするため、閉鎖感を与えない透透性のある垣柵とする。	
教育施設ゾーン	壁 面	表 情	● 四角から望見されるため、外壁の主要仕上げ材は四角とも同一のものとする。 ● メモリアルガーデンに面する立面は、これを正面としてデザインする。	
	外 構	垣柵等	● 開放された公共施設空間とするため、閉鎖感を与えない透透性のある垣柵とする。	
モテ住宅ゾーン	外 構	垣柵等	● 生垣等、緑ゆたかな垣柵とする。	
シンボルロード沿線ゾーン	屋 根	形 状 色 彩	● 勾配屋根とする。 ● 黒又は灰色もしくはそれに近い色とし、住宅群としての統一感を確保する。	
	壁 面	位 置 表 情	● 外壁は、シンボルロードとの道路境界線から1メートル以上後退する。 ● 道路から望見される外壁は、すべて同程度の仕上げとする。	
コミュニティロード沿線ゾーン	壁 面	表 情	● フラワーポットの設置、窓辺の鉢植えなど、歩行者が視界を感じられるよう工夫する。	

### 【戸建住宅の例】



### 3 地区計画及び建築協定

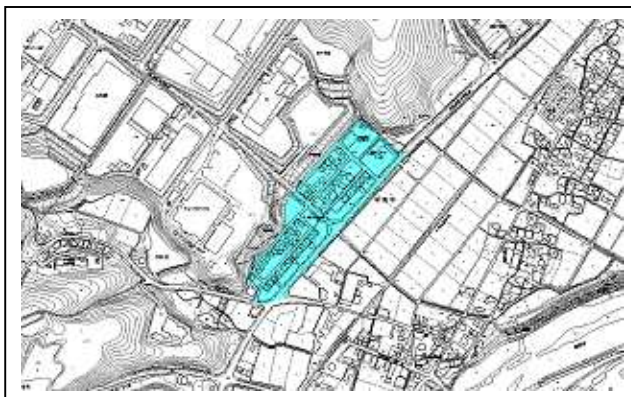
#### 地区計画

良好な住宅市街地と、工業団地の厚生等の施設又は商業施設等と調和のとれた市街地の形成を適正に誘導することを目的とした「地区計画」を、河高西地区、宮ノ下地区、南山地区に定めています。

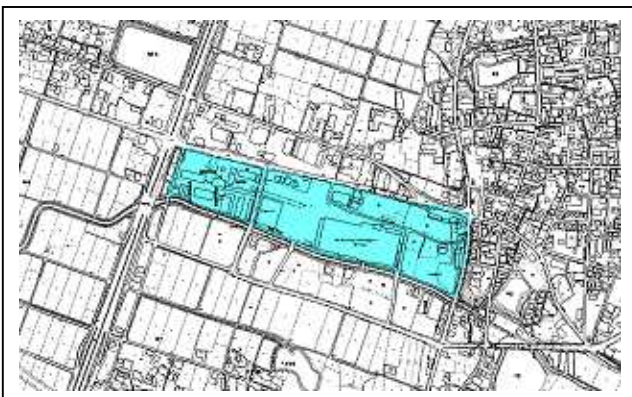
#### 建築協定

良好なまちなみを形成し、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とした「建築協定」が、天神西地区に定められています。

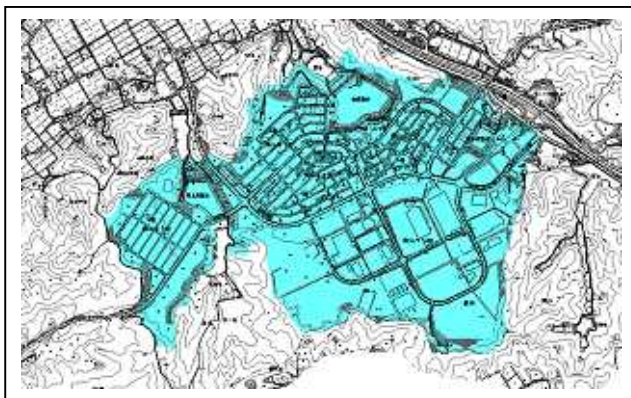
「地区計画（河高西地区）」



「地区計画（宮ノ下地区）」



「地区計画（南山地区）」



「建築協定（天神西地区）」



---

地区計画：地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するために、建築物の形態、道路や公園の配置等について、住民の意向を反映し、市町村が定める都市計画のこと。

建築協定：より良い住環境の形成・保全を行うには、建築基準法等の一般的な規制では不十分であると地域住民が考えた場合に、全員の合意により、市町村が条例で定める区域内において建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、設備に関する基準を民事上の協定として定めるもの。

## 4 ユニバーサル社会づくり

本市では、社市街地地区が「ユニバーサル社会づくり推進地区」として、県の指定を受けユニバーサル社会づくりが実施されています。

### 事業概要

- 1 モデル地区の名称  
加東市社市街地地区
- 2 モデル地区の位置及び区域  
加東市社の市街地を中心としたおおむね東西 1.2 k m、南北 1.0 k mの地域
- 3 モデル地区の整備の目標  
**『やさしさ、やすらぎのある、元気なまち』**  

高齢者、障害者、外国人等年齢、性別にかかわらず、すべての人が安心して生活ができ、そのもてる能力を最大限に発揮し、自己の存在を誇らしく感じることができるユニバーサル社会を実現していくため、本市の中心地である社市街地周辺で、これまで進めてきたバリアフリー化に加え、共に支えあって生き、活動することへの意識づくり・しくみづくり・基盤づくりを進めます。

平成19年度からのユニバーサル社会構築に向けてのさまざまな取組み以来、「ユニバーサル社会」という言葉も定着してきましたが、さらに事業の取組みをアピールし、ユニバーサル社会づくりへの理念を多くの人々に理解してもらえるよう努めていきます。

また、誰もが訪れることができ、能力を発揮できるまちづくりは、市に賑わいをもたらし、中心市街地の活性化につながることを期待できます。
- 4 事業実施期間  
平成19年2月から平成26年3月
- 5 現況及び特性  
地区内には、多種の店舗が連なる社商店街をはじめ、大型小売店舗や金融機関・市立病院・市役所や福祉センター・図書館及び国県の出先機関などの行政サービスの施設が立地し、また、周辺には、市立中学校、県立社高等学校、兵庫教育大学附属幼稚園・小学校・中学校など教育施設も多数分布し、本市の商業、教育、行政の中心的機能が集積しており、交通の中心であることから多くの人が集まる地区です。
- 6 基本方針  
推進計画  
すべての人にとって魅力あるまち、元気のなる社市街地とするために、「ひと・参画」「情報・サービス」「まち」をキーワードに、推進計画を策定します。
  - (1) 一人ひとりを大切にし、支え合うまちづくり  
互いの個性を理解し、共生しあうことができる社会づくりに向けて、学校や地域等の身近な場面の中でユニバーサル社会に対する情報提供や学習、ふれあい活動等を進め、住民の心にユニバーサル社会の理念を広めていきます。
  - (2) だれもが参画できる仕組みづくり  
地域活動などに住民の積極的な参加を促すため、みんなで情報を共有できる環境の整備を進めていきます。  
高齢者や障害者等すべての人が、分かりやすいサインづくりによって、迷わない案内、だれにでも分かるサインを整備するとともに、さまざまな人の立場にたったサービスを行うことにより、公共空間を人と人との出会いの場とします。
  - (3) 安全・安心なまちづくり  
建物や道路、公園等の新規施設の整備に当たり、計画段階や整備後において利用者の声を聞く仕組みをつくり、利用者の意見に基づいた、安全で利用しやすい施設を整備します。  
また、既存施設の改修に当たり、利用者の意見を取り入れ、安全な施設改修に努めます

民間事業者施設のユニバーサルデザイン化を進めるため、補助制度等の啓発を進めていきます。

だれもが、安心して快適に生活できるよう、地域で支え合う体制の整備を進めていきます。

#### 事業の検証

社市街地地区ユニバーサル社会づくり推進地区事業プラン策定後、社市街地地区ユニバーサル社会づくり推進協議会を中心とし、事業の検証、事業プランの見直しを行い、効果的な推進が図れるように努めます。

#### 7 協議会の体制

学識経験者 自治会 社会福祉協議会 民生児童委員 更生保護女性会 身体障害者福祉協議会 老人クラブ 消防団 交通指導員 学校保護者会 商店連合会 兵庫県 加東市

#### 8 推進体制

社市街地地区ユニバーサル社会づくり推進計画策定後、モデル地区において確実にユニバーサル社会の考え方が浸透するよう、社市街地地区ユニバーサル社会づくり推進協議会を中心とし、効果的な推進が図れるように努めます。

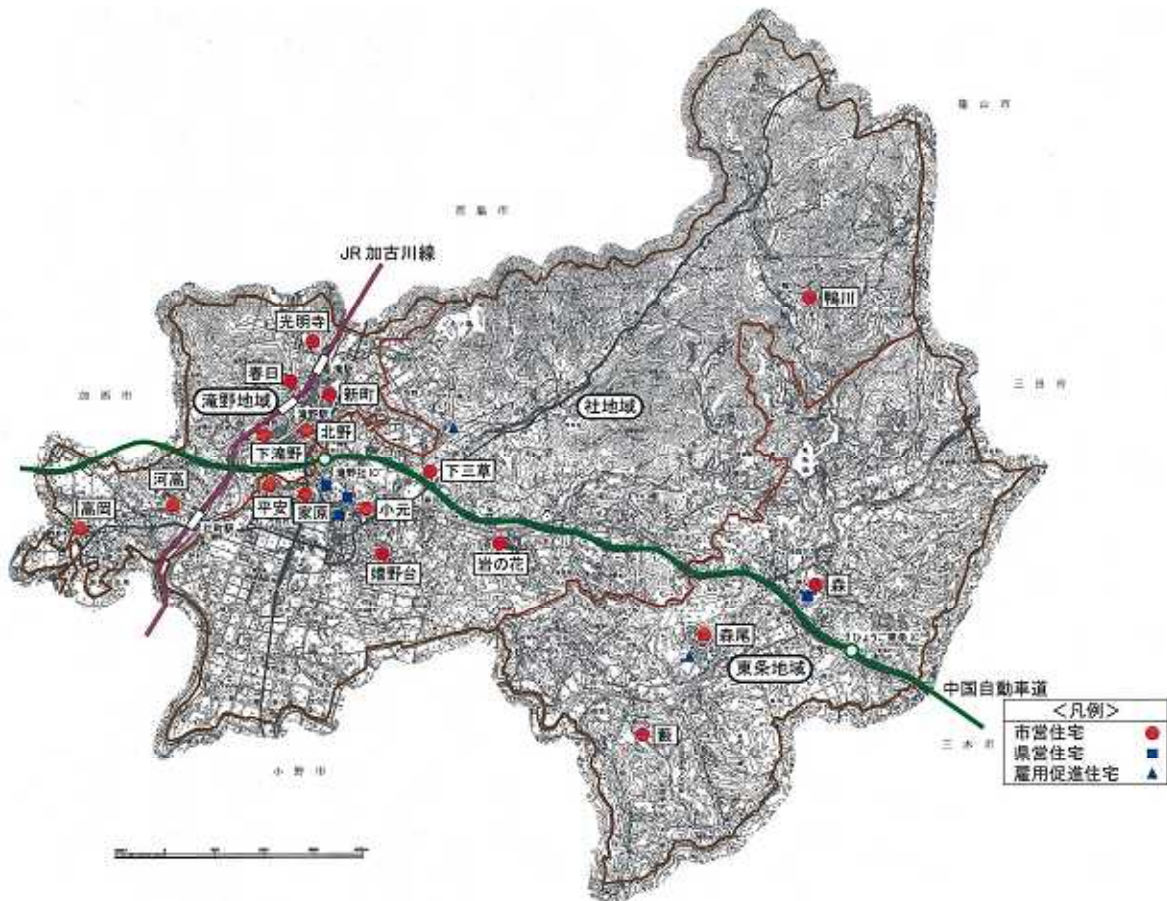
## 5 市営住宅

市営住宅は現在 395 戸管理しており、各団地の概要は以下のとおりです。

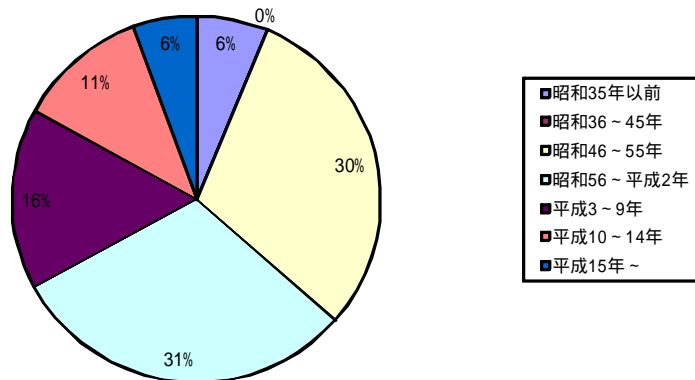
(平成24年3月末現在)

	団地名	建設年度	戸数	構造	所在地
1	小元	S46～54	51	簡易耐火平屋・2階建	社
2	鴨川	S54	8	簡易耐火平屋建	平木
3	嬉野台	S62・H1	81	中層耐火3階建	山国
4	家原(北)(南)	H5～9	63	中層耐火3階建	家原
5	下三草	H11～14	27	木造準耐火3階建	下三草
6	平安	S47	20	簡易耐火2階建	窪田
7	岩の花	S49	20	簡易耐火2階建	藤田
8	光明寺	S30	2	木造平屋建	上滝野
9	春日	S31～35	20	木造平屋建	上滝野
10	下滝野	S33	3	木造平屋建	下滝野
11	河高	H1	24	中層耐火3階建	河高
12	高岡	H20～22	16	木造2階建	高岡
13	新町	H15	6	木造2階建	新町
14	北野	H9～13	18	中層耐火3階建	北野
15	森尾	S48	10	簡易耐火2階建	岩屋
16	藪	S49	10	簡易耐火2階建	藪
17	森	S63～H2	16	木造2階建	森
合 計			395		

公営住宅等の位置図



## 市営住宅の建築時期



## 市営住宅の建築年別・構造別戸数

	低層木造	低層木造 準耐火造	低層		中層耐火			中層木造 (3階建) 準耐火造	計
			簡易耐火造	耐火造	階段室型	廊下型	内EV設置		
S35以前	25	0	0	0	0	0	0	0	25
S36～44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S46～55	0	0	119	0	0	0	0	0	119
S56～H2	16	0	0	0	105	0	0	0	121
H3～9	0	0	0	0	63	0	0	0	63
H10～14	0	0	0	0	18	0	0	27	45
H15以降	6	16	0	0	0	0	0	0	22
計	47	16	119	0	186	0	0	27	395

## 市営住宅の住戸規模別・構造別戸数

	低層木造	低層木造 準耐火造	低層		中層耐火			中層木造 (3階建) 準耐火造	計
			簡易耐火造	耐火造	階段室型	廊下型	内EV設置		
30㎡未満	2	0	0	0	0	0	0	0	2
30～39㎡	5	0	15	0	0	0	0	0	20
40～49㎡	18	0	62	0	18	0	0	0	98
50～59㎡	0	0	42	0	71	0	0	6	119
60～69㎡	22	16	0	0	78	0	0	21	137
70～79㎡	0	0	0	0	12	0	0	0	12
80㎡以上	0	0	0	0	7	0	0	0	7
計	47	16	119	0	186	0	0	27	395



市営住宅一覽(詳細)

No	団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	面積	経過年数(耐用年数)
1	小元	S46	簡易耐火	平屋	2	7	37.0 m <sup>2</sup>	40年(30年)
		S47	簡易耐火	平屋	2	8	37.0 m <sup>2</sup>	39年(30年)
		S47	簡易耐火	2階	1	8	46.0 m <sup>2</sup>	39年(45年)
		S48	簡易耐火	2階	2	14	46.0 m <sup>2</sup>	38年(45年)
		S54	簡易耐火	2階	2	14	59.0 m <sup>2</sup>	32年(45年)
				(計)	9	51		
2	鴨川	S54	簡易耐火	平屋	4	8	54.0 m <sup>2</sup>	32年(30年)
3	嬉野台	S62	中層耐火	3階	3	6	49.0 m <sup>2</sup>	24年(70年)
						4	58.0 m <sup>2</sup>	
						14	59.0 m <sup>2</sup>	
						3	79.0 m <sup>2</sup>	
	H1	中層耐火	3階	6	12	49.0 m <sup>2</sup>	22年(70年)	
					4	58.0 m <sup>2</sup>		
					32	59.0 m <sup>2</sup>		
				(計)	9	81		
4	家原(北)	H5	中層耐火	3階	2	4	51.0 m <sup>2</sup>	18年(70年)
						8	65.0 m <sup>2</sup>	
						4	64.0 m <sup>2</sup>	
						2	85.0 m <sup>2</sup>	
	家原(南)	H7	中層耐火	3階	3	6	51.0 m <sup>2</sup>	16年(70年)
						18	63.0 m <sup>2</sup>	
						3	84.0 m <sup>2</sup>	
	H9	中層耐火	3階	2	4	51.0 m <sup>2</sup>	14年(70年)	
					12	63.0 m <sup>2</sup>		
					2	80.0 m <sup>2</sup>		
				(計)	7	63		
5	下三草	H11	木造準耐火	3階	1	2	55.2 m <sup>2</sup>	12年(30年)
						1	62.7 m <sup>2</sup>	
						2	63.1 m <sup>2</sup>	
						4	64.0 m <sup>2</sup>	
	H12	木造準耐火	3階	1	2	55.2 m <sup>2</sup>	11年(30年)	
					1	62.7 m <sup>2</sup>		
					2	63.1 m <sup>2</sup>		
	H14	木造準耐火	3階	1	2	58.5 m <sup>2</sup>	9年(30年)	
					3	63.8 m <sup>2</sup>		
					4	67.4 m <sup>2</sup>		
				(計)	3	27		
6	平安	S47	簡易耐火	2階	6	20	43.0 m <sup>2</sup>	39年(45年)
7	岩の花	S49	簡易耐火	2階	4	20	50.0 m <sup>2</sup>	37年(45年)
8	光明寺	S30	木造	平屋	2	2	29.7 m <sup>2</sup>	56年(30年)
9	春日	S31	木造	平屋	4	4	40.9 m <sup>2</sup>	55年(30年)
		S33	木造	平屋	6	6	41.8 m <sup>2</sup>	53年(30年)
		S34	木造	平屋	5	5	38.3 m <sup>2</sup>	52年(30年)
		S35	木造	平屋	5	5	40.2 m <sup>2</sup>	51年(30年)
				(計)	20	20		
10	下滝野	S33	木造	平屋	3	3	41.8 m <sup>2</sup>	53年(30年)
11	河高	H1	中層耐火	3階	2	6	61.0 m <sup>2</sup>	22年(70年)
						18	64.4 m <sup>2</sup>	
				(計)	2	24		
12	高岡	H20	木造準耐火	2階	1	4	61.3 m <sup>2</sup>	3年(30年)
		H21	木造準耐火	2階	2	8	61.3 m <sup>2</sup>	2年(30年)
		H22	木造準耐火	2階	1	4	61.3 m <sup>2</sup>	1年(30年)
				(計)	4	16		
13	新町	H15	木造	2階	3	6	68.7 m <sup>2</sup>	8年(30年)
14	北野	H9	中層耐火	3階	1	6	64.3 m <sup>2</sup>	14年(70年)
		H11	中層耐火	3階	1	3	54.0 m <sup>2</sup>	12年(70年)
						3	70.0 m <sup>2</sup>	
H13	中層耐火	3階	1	6	63.2 m <sup>2</sup>	10年(70年)		
				(計)	3	18		
15	森尾	S48	簡易耐火	2階	2	10	42.7 m <sup>2</sup>	38年(45年)
16	藪	S49	簡易耐火	2階	2	10	46.2 m <sup>2</sup>	37年(45年)
17	森	S63	木造	2階	3	6	67.9 m <sup>2</sup>	23年(30年)
		H1	木造	2階	2	4	67.9 m <sup>2</sup>	22年(30年)
		H2	木造	2階	3	6	65.4 m <sup>2</sup>	21年(30年)
				(計)	8	16		
合 計					91	395		

