

第3章 上位計画、関連計画の把握

3-1 国の計画

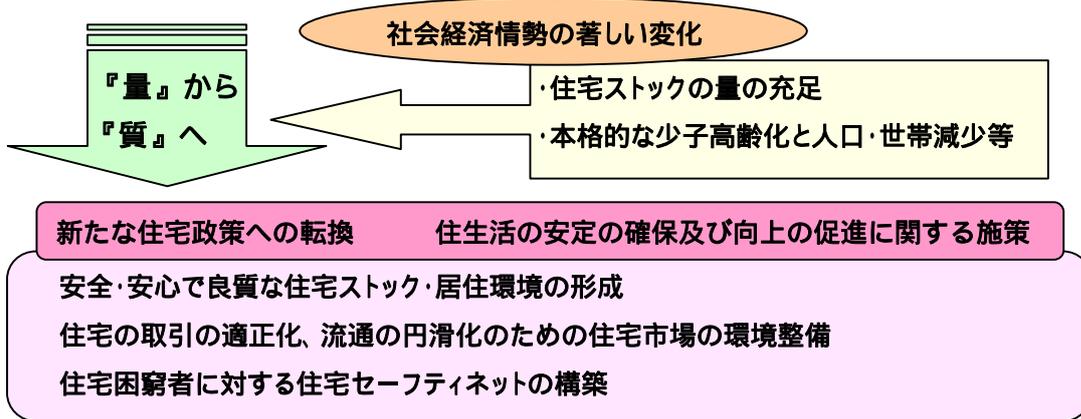
1 住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めています。（平成18年6月8日公布・施行）

住生活基本法の概要

住宅建設五箇年計画（S41年度より8次にわたり策定：8次計画はH17年度で終了）

5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置づけ



基本理念

「現在及び将来の国民の住生活の基盤である良質な住宅の供給」など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的施策

国、地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のために必要な施策を講ずる。

住生活基本計画の策定

住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定
成果指標を位置づけ（耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など）

全国計画

施策の基本的方針
全国的見地からの目標・施策
政策評価の実施

全国計画に
即して策定

都道府県計画

都道府県内における施策の基本的方針
地域特性に応じた目標・施策
公営住宅の供給目標

2 住生活基本計画（全国計画）

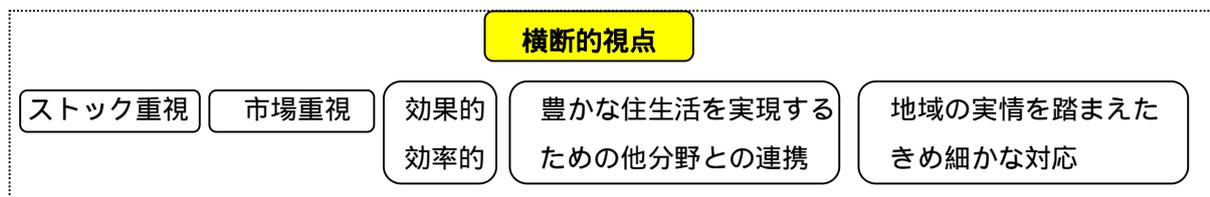
住生活基本法（H18.6.8 施行）に基づき、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくための、国が定めた法定計画

計画期間：平成23年度（2011年度）～平成32年度（2020年度）

住生活基本計画（全国計画）の概要

基本的な方針

住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義豊かな住生活を実現するための条件
住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点



目標達成の 基本的な施策

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を設定し、その達成のために必要と認められる基本的な施策を掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

目標	目標の達成状況を示す成果指標	基本的な施策
安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築	住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成	・耐震診断、耐震改修等の促進 ・密集市街地の整備 ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進 ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 ・住宅の省エネルギー性能の向上 ・地域材を活用した住宅の新築リフォームの促進 ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化 ・景観計画、景観協定等の普及啓発
住宅の適正な管理及び再生	住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。	・住宅の維持管理情報の蓄積 ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進
多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備	既存住宅が円滑に活用される市場の整備 将来にわたり活用される良質なストックの形成 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消	・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進 ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 ・住宅性能表示制度の見直し ・長期優良住宅制度の見直し ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展
住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な高齢者、障害者、子育て世帯等に対する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。	・公営住宅等の適切な供給 ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化

〔住生活基本計画（全国計画）の基本的方針〕

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

1．住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。また、住宅は、都市や街並みの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものである。

このように、住宅は、個人の私的生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

よって、そこで営まれる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、国民の居住ニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。このため、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

2．豊かな住生活を実現するための条件

右肩上がりの経済成長の時代が終焉を迎え、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなってきた我が国において、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、国民一人一人が真に豊かさを実感でき、世界に誇れる魅力ある住生活を実現するために推進されなければならない。

豊かな住生活は、国民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なるため、施策の推進によって実現すべき国民の豊かな住生活の姿について一概に論じることはできないが、その実現のためには、1で述べた住宅の社会的性格も踏まえ、

- ・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
- ・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
- ・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築が必要である。

3．住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

1及び2を踏まえ、以下の(1)から(5)までの横断的な視点を基本として、第2に掲げる目標の達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進する。

(1)ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

(2)市場重視の施策展開

多様化・高度化する国民の居住ニーズに的確に対応するには、市場による対応が最も効果的である。このため、市場における適正な取引を阻害する要因を除去し、その

機能が適切に発揮される健全な市場の形成を図るとともに、住宅関連事業者に比べて専門的知識や経験の少ない消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、市場における法令の遵守を徹底し、モラルの醸成を図りつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視した施策を展開する。特に、住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開する。

(3)効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。また、効果的かつ効率的に施策を推進するため、生命、財産に及ぼす影響の大きさ、健康で文化的な生活の確保の必要性などから、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開する。

さらに、高い生産誘発機能を有する住宅投資による内需拡大効果を最大限発揮するため、環境対応、高齢者対応等の成長分野への投資を重視した施策を展開する。

(4)豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

1及び2で述べたとおり、住宅は国民が人生の大半を過ごす基盤であり、その生活にとって欠くことのできないものである。このような住宅において営まれる住生活を豊かなものとするため、居住ニーズを踏まえたソフト面の施策の充実が一層求められている中、安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開する。

(5)地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

地域の自然、歴史、文化その他社会経済の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である。このため、国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。また、従来にも増して地域に密着した施策展開を図る観点から、地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る。

3-2 . 県の計画

1 兵庫県住生活基本計画

住生活基本法第17条第1項に基づき、兵庫県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定するものです。

平成23年度から平成32年度までの10年間を計画期間とし、兵庫県の住宅政策の理念や目標などを定めています。

住まいづくりの理念、目標等と取組みの方向

< 背景・現状 >

本格的な人口・世帯減少社会の到来 少子・高齢社会の進展

給与所得の低下等に伴う住宅困窮者の発生 地球温暖化防止国削減目標（2020年CO2 25%減）

ライフスタイルの多様化、生活支援サービスへのニーズの増加

住宅ストックの充足と空き家の増加 頻発する自然災害

< 住生活を取り巻く現状と課題 >

住まいの安全性の確保

住宅確保要配慮者の居住の安定確保

少子・高齢化への対応

地球温暖化防止に向けた取組強化の要請

住宅の利用のあり方の転換（住宅の長期利用）

住宅リフォーム市場と既存住宅流通市場の環境整備

地域の活性化対策やまちづくりとの連携

< 理念 >

「参画と協働」を基本姿勢として、「安らぎと豊かさ」
“元気と活力”を生み出す住生活を実現する

< 目標 >

目標1 安全・安心、快適に暮らせる住まいづくり

目標2 多様な居住ニーズを実現する住まいづくり

目標3 地域に愛着を持って豊かで元気に暮らせる住まいづくり

< 重視する視点 >

視点1 ストックを重視する施策展開
住宅の質を高めるとともに、適切な維持管理を行い、長期にわたり有効活用を図る

視点2 健全な住宅市場の形成と行政による市場補完を重視する施策展開
健全な住宅市場を形成し効果的に活用するとともに、市場に委ねては適切な住宅の確保が困難な場合に、その誘導・補完を行う

視点3 多様な地域特性を重視する施策展開
地域の気候・風土に配慮するとともに、歴史や文化をはじめ、各地域の資源を活用する

視点4 他分野施策との連携や多様な主体の参画と協働を重視する施策展開
まちづくり・福祉など関連する分野と連携するとともに、地域住民、NPO、民間、行政（県・市町）等の多様な主体が参画・協働する

加東市にかかわる事項

住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する地域別の重点整備方針

播磨地域

播磨内陸部においては、各市町の総合計画に位置づけがあるなど、優良な住宅の供給等及び住宅地の供給が見込まれる地域において、農業、工業、流通業務、レクリエーション等の機能と共存し、豊かな地域資源や自然環境を活かした住宅の供給等及び住宅地の供給を促進する。

重点供給地域

加東市	南山地区	横谷の一部、森の一部、岡本の一部	公的事業主体による土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
	天神地区	天神の一部、袴鹿谷の一部、森の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地等の形成を図る。

3-3 . 市の計画

1 加東市総合計画「みんなでつくる加東 きらめき プラン」

計画期間

(1) 基本構想

平成 20 年度から平成 29 年度までの 10 年間

(2) 基本計画

基本構想の期間のうち平成 24 年度までの 5 年間の前期とし、それ以降を後期とする。

(3) 実施計画

計画期間を定め、毎年度のローリング方式により作成

《まちづくりの基本理念》

- ・きずなが躍動する健やかなまち
- ・水と緑を生かす癒しのまち
- ・ネットワークが支える快適なまち
- ・地域経営による自主自律のまち

《将来像》

山よし！技よし！文化よし！ 夢がきらめく 元気なまち加東

《まちづくりの基本目標》

- 1 . 文化：未来を拓く人を育む 文化のまち
- 2 . 安全：人と自然が調和した 安全なまち
- 3 . 安心：健やかで心がふれあう やさしいまち
- 4 . 活力：魅力ある資源を活かした 誇りのもてるまち
- 5 . 快適：暮らしと憩いが響きあう 心地よいまち
- 6 . 協働：多様なきずなが織りなす 協働のまち

《住宅関連施策》

[施策の方針]

市民と行政の協働により、地域の特性を生かした住環境整備の具体的な方針を検討し、ゆとりのある質の高い住環境の実現をめざします。

市民、事業者、行政が協働し、災害に強い住環境の整備に努めます。また、先人の培ってきた知恵や技を活かした個性ある住宅モデルプランについての検討を進めます。

老朽化した市営住宅については、長期的な視点に立ち、耐震性・耐久性・バリアフリー化・省エネルギーなどに配慮し、改修や建て替えの検討を進めます。

住宅や住宅地の供給を重点的に図るべき地域、集落地域などを中心に、基盤整備と一体となった良質な住宅や地域特性のある住宅整備を進めるため、さまざまな制度・手法を活用するなど積極的な支援・誘導に努めます。

[現状と課題]

土地区画整理事業などの推進により、新しい住宅地の整備が行われています。

ひょうご東条ニュータウンインターパークでは、職住複合機能を備えた市街地形成が進められており、市の中心的な職・住空間となることが期待されています。

市営住宅が 17 団地あり、老朽化が進んでいる団地について、順次建て替えや改善に向けた検討を行う必要があります。

[施策の展開]

基本事業	事業の内容
災害に強い住まいとまちづくりの推進	災害に強いまちづくりの推進と危機管理体制の整備 自治体間の広域連携の推進 安全で良好な住宅整備のための建築指導
良好な住環境の維持・保全	長期的かつ総合的視野に立った老朽市営住宅の建て替えの検討 市営住宅のバリアフリー化の推進
良好な住環境の創造	地域の特性を生かした定住性の高い良好な居住環境の創造 土地区画整理事業への支援 融資制度などを活用した住宅建設の促進

2 加東市都市計画マスタープラン

目標年次

平成 21 年を初年度に、中間的な目標年次を平成 30 年とし、長期的な目標年次を平成 40 年とする

《まちづくりのテーマ》

住んでよし！ 快適で暮らしやすいまち 加東

～ 多様な都市機能と豊かな自然環境を活かしたまちづくり ～

《まちづくりの基本理念》

『土地利用』

明るく元気で活力ある市街地の形成と都市と自然が調和した土地利用の推進

『都市施設』

人にやさしく、みんながふれあう、住み心地のよい住環境づくり

『都市環境・自然環境』

水と緑、歴史を活かしたうるおいとやすらぎ空間の創造

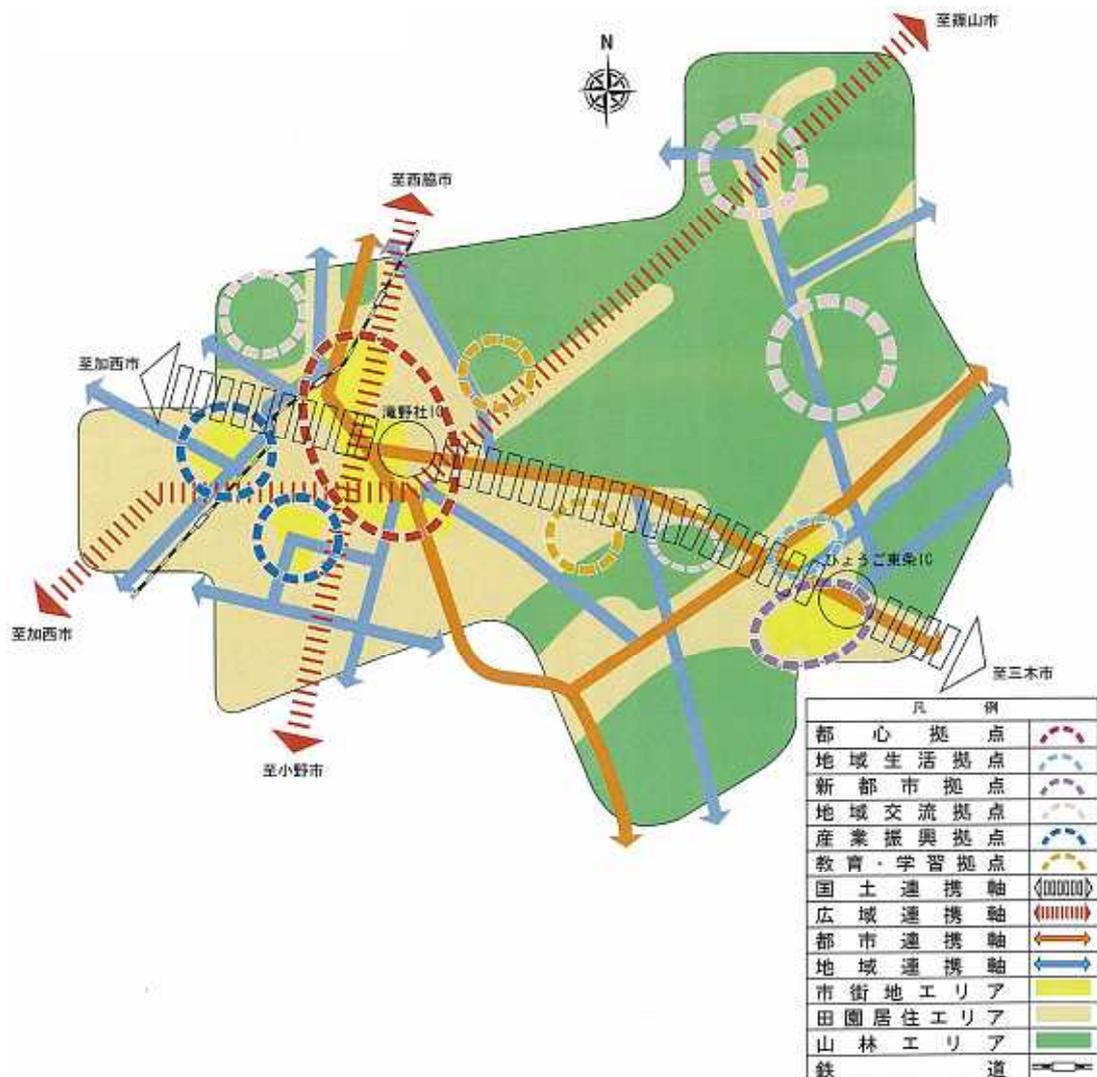
『産業振興』

暮らしを支え、活気をもたらす産業の振興

『地域協働』

自らが守り育てる地域づくり

将来都市構造図



都市計画マスタープランの《住宅関連の整備方針》

既成市街地の整備

- ・社地域の市街地は、ユニバーサル社会づくり推進地区事業プランに基づき、共に支え合って生き、活動することへの意識づくり・しくみづくり・基盤づくりを推進する。
- ・東条庁舎周辺の天神地区は、兵庫県住生活基本計画に基づき、土地区画整理事業による面的整備を推進し、宅地の利用増進を図る。

新市街地の整備

- ・ひょうご東条ニュータウンインターパークは、本市の産業活性化に期する職住複合機能を備えた活力ある拠点の形成を目指し、周辺地域と調和した良好な市街地の形成を図る。

住宅地開発の誘導

- ・住宅や住宅地の供給を重点的に図るべき地域や集落地域などを中心に、基盤整備と一体となった良質な住宅や地域特性のある住宅整備をするため、さまざまな制度・手法を活用するなど積極的な支援・誘導に努める。
- ・老朽化した市営住宅については、長期的な視点に立ち、耐震性・耐久性・バリアフリー化・省エネルギーなどに配慮し、改修や建替えの検討を進める。
- ・市民、事業者、行政が協働し、災害に強い住環境の整備に努め、先人の培ってきた知恵や技を活かした個性ある住宅モデルプランについての検討を進める。