

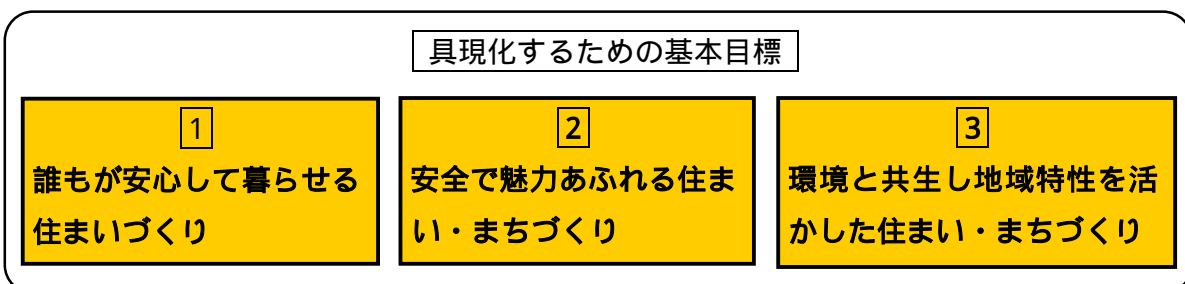
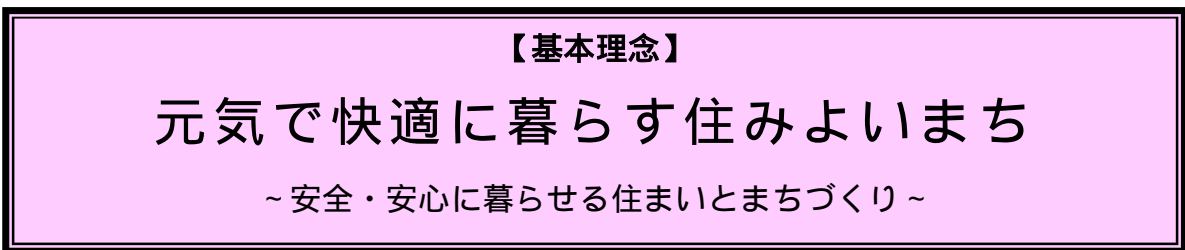
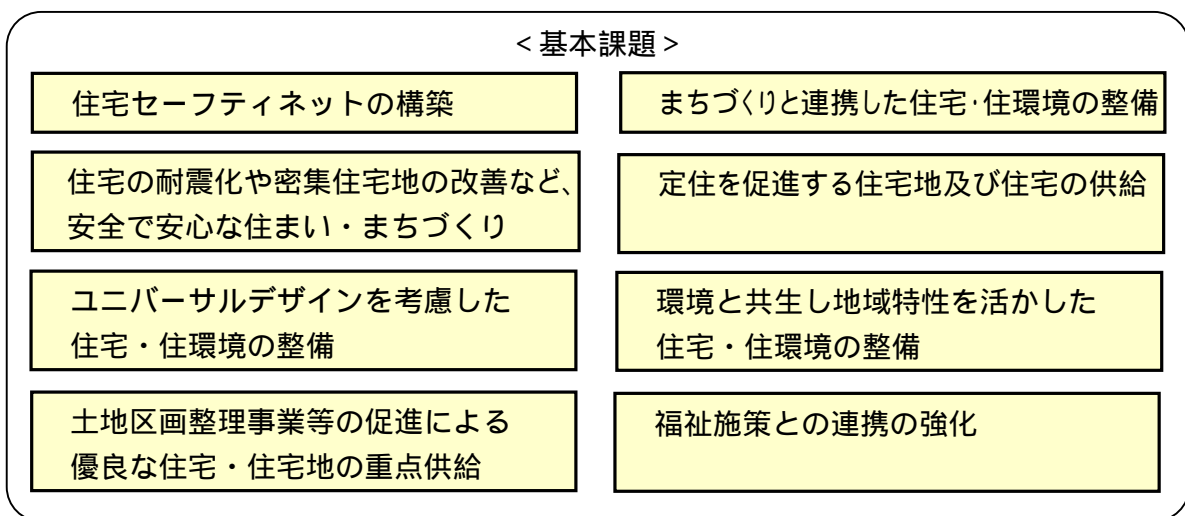
# 第7章 加東市住宅政策の基本方針

## 7-1. 住宅政策の基本理念と基本目標

これからの住宅政策においては、「住宅」の社会性や公共性に着目し、総合的かつきめ細かな施策を講じていく必要があり、「住宅」の社会的責務は、安全・安心で快適な生活環境の提供、高齢社会への対応、生活重視社会や循環型社会への転換のための牽引役として重要になることを踏まえ基本方針を設定します。

### 1 基本理念

上記の認識のもと、前述の基本課題を受け、本市の住宅政策（住生活基本計画）の基本理念を以下のように設定し、その実現に努めるものとします。



## 2 基本目標と施策方針

先の基本理念を踏まえ、具現化していくための基本目標として3つの柱を掲げます。さらに、それらの基本目標を実現するための施策方針を以下のように設定します。

### 1 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

少子高齢化社会への対応が重要な課題であるとともに、市民の誰もが住宅及び住環境分野において、安全で安心して暮らせる住まいづくりを進めていきます。

施策方針	住宅セーフティネットの構築 公営住宅の整備等 高齢者や子育て世帯等への住宅確保支援
------	---

### 2 安全で魅力あふれる住まい・まちづくり

生活水準の向上に伴い、住宅・住環境に対するニーズが高度化しており、真の豊かさが実感できる住宅が求められています。そのため、一定の住宅規模、安全性などを確保した居住水準の向上を図るとともに、多様なニーズに応じた住まいづくりを進めていきます。

施策方針	災害や犯罪に強い住まい・まちづくり ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり 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 教育機関と連携した魅力的な住まい・まちづくり
------	--

### 3 環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり

快適な住生活は、道路、公園、上下水道などの都市基盤の整備や、防災、防犯、交通安全などが整った安全対策、美しいまちなみ、地域の自然・歴史・文化を生かした魅力ある景観、自然環境と共生する住環境、充実した文化及び福祉サービスなどによって支えられています。これらを充実するなかで、住んでみたい、住んでいてよかったと思える、快適な住まいづくりを進めていきます。

施策方針	環境と共生する住まいづくり 地域の特性を活かした美しいまちなみづくり
------	---------------------------------------

## 7-2. 住宅施策の展開方向

### 基本目標1「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」について

#### 〔施策方針〕住宅セーフティネットの構築

##### ア 高齢者・障害者の自立生活を支援する住宅づくり・住環境づくり

高齢者や障害者が住みなれた地域において、健康で生き生きとした生活をおくることのできるような住宅づくりや住環境づくりに努めます。

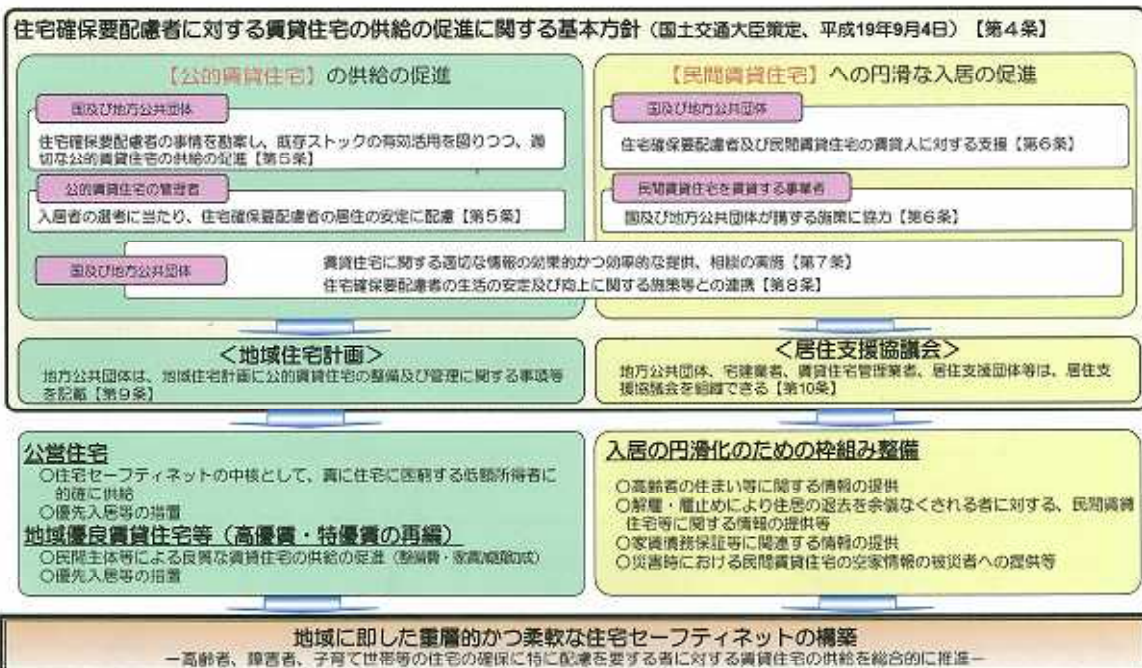
##### イ 子育て世帯の居住ニーズに対応した住宅づくり・住環境づくり

多様な世帯や世代がともに暮らす地域の中で、子どもの健やかな育ちとともに、子どもを安心して産み育てることができるように、子育て世帯の居住ニーズに対応した住宅づくりや住環境づくりに努めます。

##### ウ 市営住宅における住み替えの促進

市営住宅入居者の多様な居住ニーズに応じて団地間・住棟間での住み替えを促進し、セーフティネットとしての機能の充実に努めます。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅における入居優先枠の実施の検討</li> <li>・市営住宅入居世帯の規模等に配慮した住み替えの促進</li> </ul>
------	---



※住宅確保要配慮者：低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者  
 公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅（特優良、高優良）、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等  
 民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

〔施策方針〕 公営住宅の整備等

**ア 計画的・効率的な市営住宅ストックの更新**

市営住宅については、計画的な改善や建替等の推進により、居住空間の質の向上とともに住宅の長寿命化を図ります。

**イ 新たな管理手法の導入**

市営住宅を効率的に管理するため、指定管理者制度等の導入など民間事業者等の管理ノウハウを活かした管理手法の導入について検討します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 計画的な改善・維持修繕・建替等の推進</li><li>・ 公営住宅のバリアフリー改修の促進</li><li>・ 公営住宅の指定管理者制度等の導入検討</li></ul>
------	--

〔施策方針〕 高齢者や子育て世帯等への住宅確保支援

**ア 高齢者や障害者対応住宅の情報提供**

高齢者や障害者対応住宅の普及を図るため、相談窓口の設置など情報提供サービスの充実を検討します。

**イ 住み替え支援**

市営住宅において、子育て世帯などを対象に、団地間・住棟間での住み替えを促進します。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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</li><li>・ 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</li></ul>
------	---

## 基本目標2「安全で魅力あふれる住まい・まちづくり」について

### 〔施策方針〕 災害や犯罪に強い住まい・まちづくり

#### ア 住宅の耐震性の向上

地震に強い住宅ストックの形成を促進するため、昭和56年以前に建築された住宅に対する耐震診断助成制度の普及啓発及び耐震改修の促進を図ります。

#### 【住宅の耐震改修イメージ】

#### イ 住宅の防犯性の向上

集合住宅をはじめとする

住宅の防犯対策に対する制度の普及など、防犯に配慮した住まいづくりや地域での防犯に関する取り組みを支援します。

- すじかいを設ける
- 構造用合板を貼る
- 細いすじかいを太くする
- すじかいをタスキ掛けにする



#### ウ 空き家対策

適正な管理がされていない空き家に対しては、市がその所有者に適正な維持管理の働きかけを行う。

具体施策	<ul style="list-style-type: none"><li>・耐震診断、耐震改修の促進</li><li>・防犯優良マンション認定制度等の防犯対策制度の普及</li><li>・空き家に対する適正な維持管理の働きかけ</li></ul>
------	--

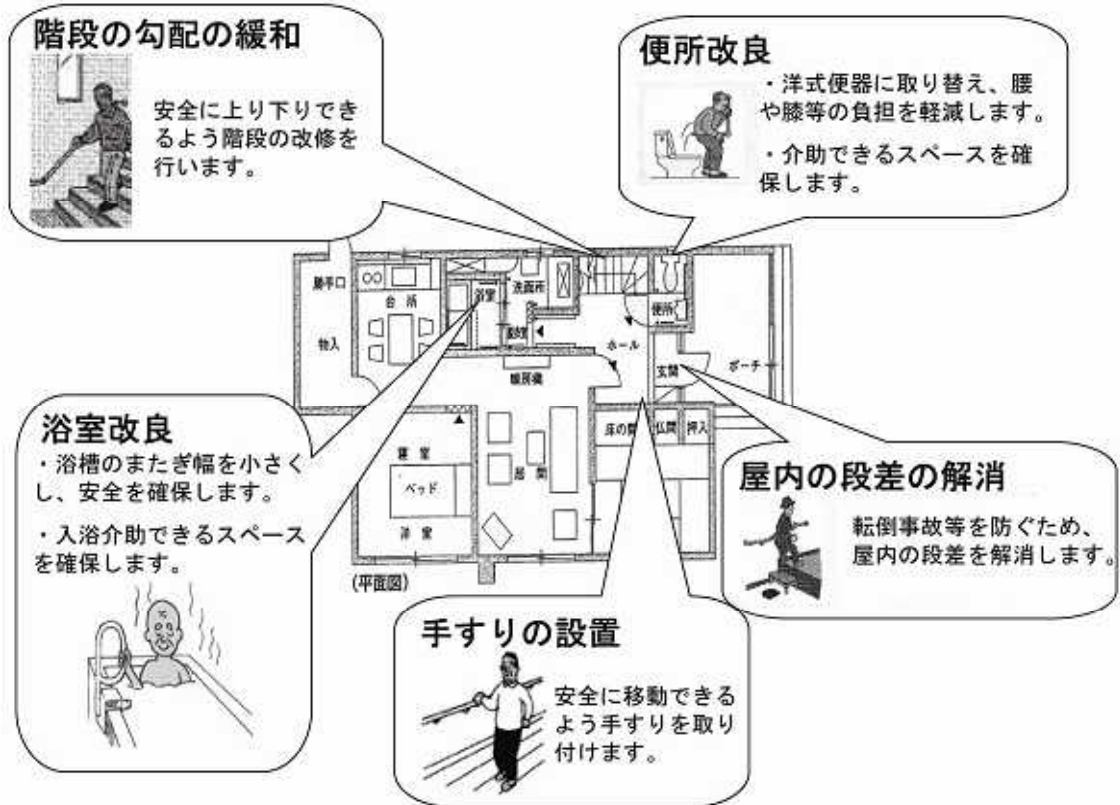
耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

〔施策方針〕ユニバーサルデザイン の住まい・まちづくり

ア 住宅のバリアフリー化

高齢者や障害者が住みなれた地域や自宅で暮らせるよう、本市の人生80年いきいき住宅助成事業を普及啓発し、バリアフリー等の改修を誘導します。

【住宅のバリアフリー改修のイメージ】



イ ユニバーサルデザイン の住まい・まちづくりの誘導

だれもが生活しやすい住まいや住宅地を形成するため、適切な誘導・指導を行なうとともに、市民や事業者からの提案等も反映しながらユニバーサルデザインの住まい・まちづくりを推進します。

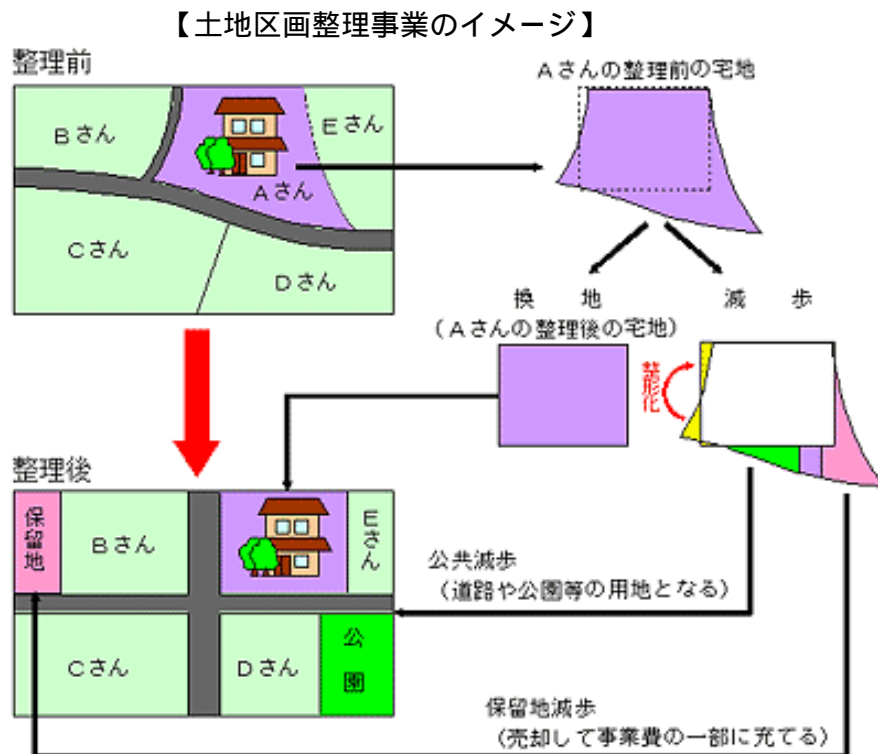
<p>具体施策</p>	<p>・人生80年いきいき住宅助成事業を活用したバリアフリー改修等の推進</p>
-------------	--

ユニバーサルデザイン：障害者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。1974年、アメリカのロナルド・メース氏によって提唱された概念のこと。  
 バリアフリー：日常生活や社会生活を営む上での障害（バリアー）をなくすこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

〔施策方針〕 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

ア 土地区画整理事業の促進による魅力ある住宅地の提供

県により住宅等の「重点供給地域」に指定されている「天神地区」と「南山地区」における土地区画整理事業を推進するとともに、その他の地区においても土地区画整理事業等の導入検討を行い、魅力ある住宅地の提供を図っていきます。



イ 密集市街地の改善による良好な住環境の確保

滝野地域の加古川沿岸にある密集市街地については改善を図ることにより、防災機能の向上に配慮した良好な住環境の確保対策を検討します。

都市計画図



<p>具体施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東条地域の「天神東椅鹿谷土地区画整理事業」の促進</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
-------------	--

〔施策方針〕 教育機関と連携した魅力的な住まい・まちづくり

**ア 教育機関と連携した魅力づくり**

兵庫教育大学と連携し、魅力ある住まい・まちづくりに取り組んでいきます。

<p>具体施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
-------------	--



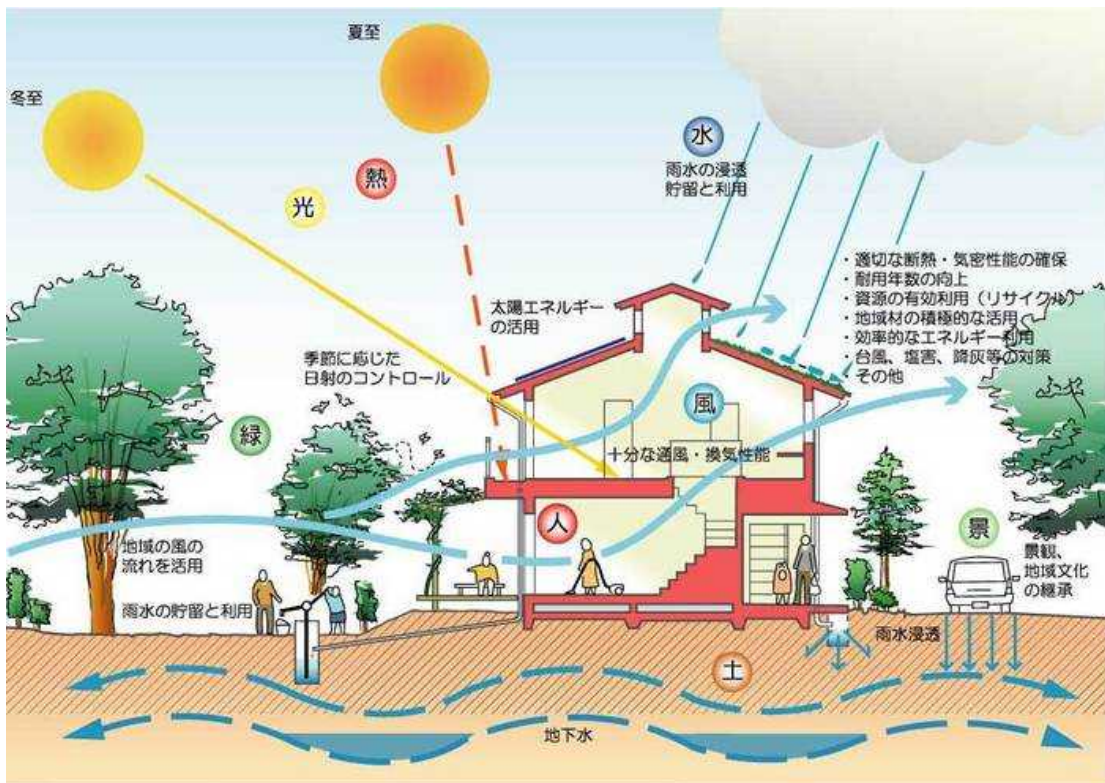
## 基本目標3「環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり」について

### 〔施策方針〕環境と共生する住まいづくり

#### ア 環境共生型の住宅づくり

省エネルギーや太陽光エネルギーの利用等に配慮した環境共生住宅の供給や、既存住宅の環境共生住宅への改修の推進に努めます。

#### 【環境共生住宅のイメージ】



具体施策

・環境共生型の住宅づくりの普及啓発

環境共生住宅：エネルギーや資源の消費を削減するなどの「地球環境の保全」、自然環境や生態系、景観など周辺環境と調和のとれた「周辺環境との親和性」、室内外の快適性や健康性、安全性、集住性などに配慮した「居住環境の健康・快適性」の3つの要件を満たす住宅をいう。

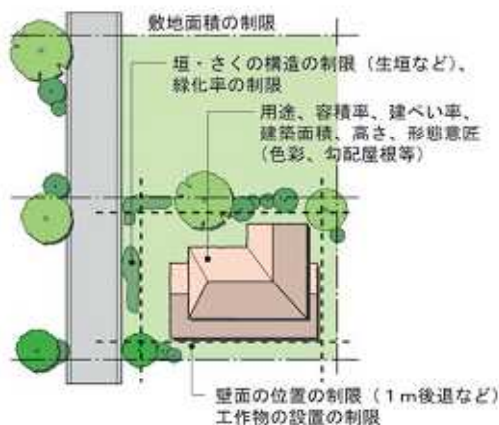
〔施策方針〕 地域の特性を活かした美しいまちなみづくり

ア 自然景観と調和した住まい・まちづくり

地域の人々にうらおいと安らぎを与え魅力あるまちなみをつくるため、地区計画や建築協定等を活用した個性が輝く魅力的なまちなみの誘導や、自然景観と調和した住まい・まちづくりを目指した取組みを支援します。

【地区計画のイメージ】

地区整備計画で定める内容



地区計画とは、地区単位として、道路・公園の配置や建物の用途・高さ、容積率の制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める計画です。

平成10年の都市計画法の改正により市街化調整区域において、「建築物の建築等が無秩序に行われ不良な街区の環境が形成されるおそれがある土地の区域」が新たに地区計画の策定対象地域に追加され、地区の活性化、郊外型住宅の建設の促進等を図るため、地区計画に適合する行為が開発許可の対象となりました。

地区計画の効果イメージ

郊外の農地などで地区計画を定める効果

現在の様子

郊外の農地などに住宅などが散在的に建ち始め、スプロール(虫食い)化されつつあります。

▼ ルールを決めていると・・・

道路などの公共施設の配置や規模、敷地の最低規模や建築物の大きさなどをルール化することにより、良好な環境のまちづくりを促進することができます。

▼ 放置すると・・・

行き止まり道路や狭い道路ができて消防や救急活動に支障をきたしたり、建築物が建て詰まって、風通しや日当たりなどが悪くなるおそれがあります。

具体施策	・地区計画 ・建築協定 等の活用
------	------------------

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。

### 7-3. 重点施策

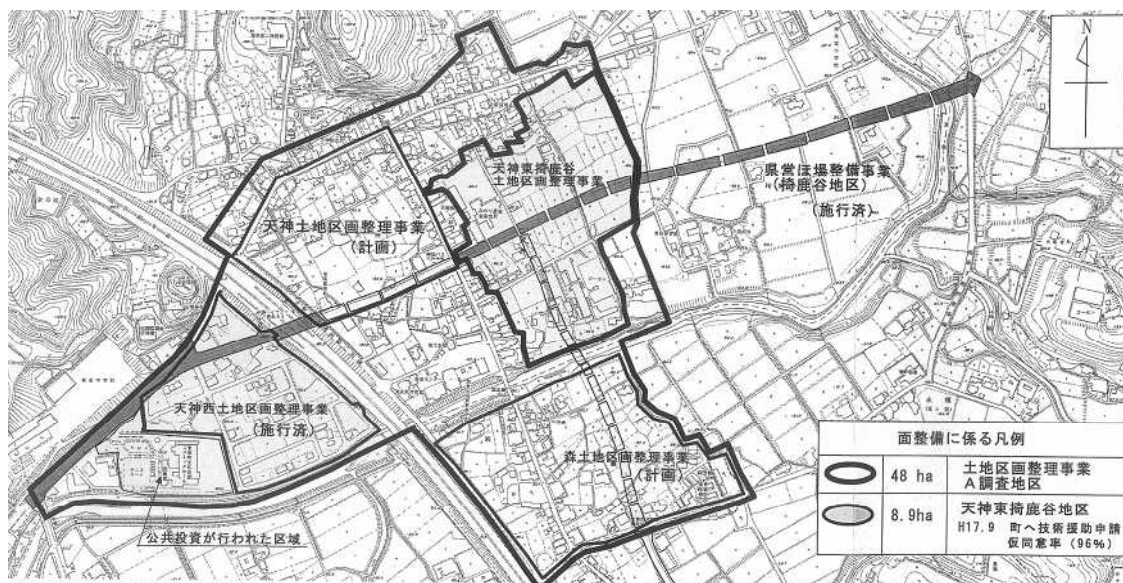
これまで述べてきた多様な「施策」のうち、特に重点的に取り組むべきものとして抽出した「重点施策」には、以下のものがあげられます。

#### 1 土地区画整理事業の促進による魅力ある住宅地の提供

##### 天神地区（東条地域）

現在「天神東栲鹿谷土地区画整理事業」の事業が進んでいる地区で、県による住宅等の「重点供給地域」に指定されていることから、今後は、住民意向を踏まえながら、適切な土地利用誘導を図り、魅力ある住環境の提供を図ります。

##### 事業区域図



(参考) 加東市都市計画マスタープラン(土地利用方針図)



## 南山地区（東条地域）

「ひょうご東条ニュータウンインターパーク」として都市再生機構により土地区画整理事業が推進されており、かつ県による住宅等の「重点供給地域」に指定されていることから、関連公共施設の整備と併せ良好な住宅地の形成を図ります。

### 土地利用計画図



## 梶原地区（社地域）

中央部に農地が多い地区で、幹線道路に比較的近く商業施設も隣接する好条件を有する地区であることから、今後は、民間宅地開発を適正に誘導し、良好な住環境の形成を図ることを目指し、土地区画整理事業等による適正な公共施設の整備を検討します。

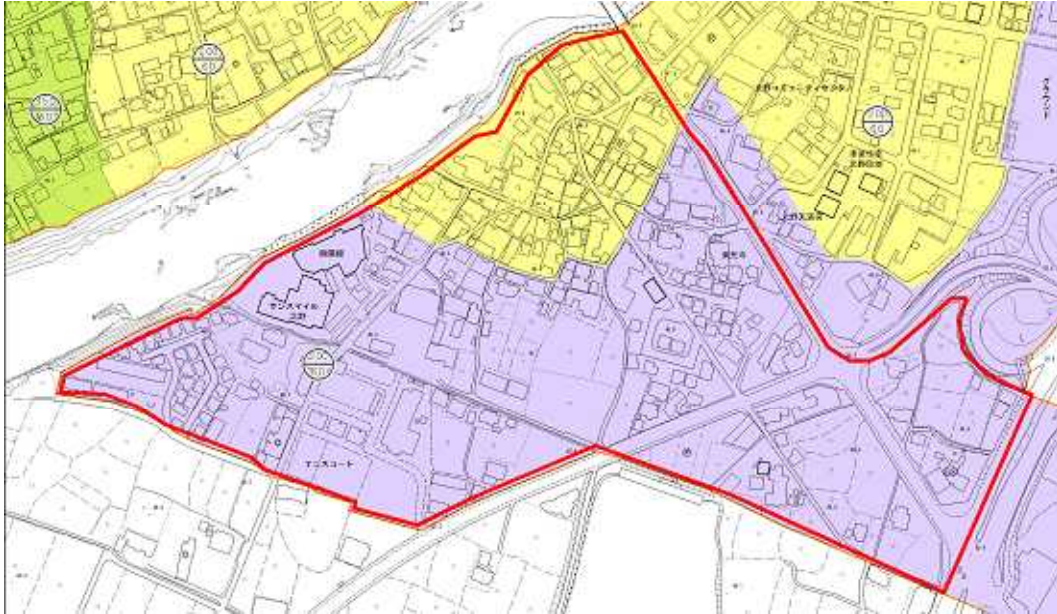
### 都市計画図



### 北野地区（滝野地域）

準工業地域に農地が残る地区で、幹線道路に沿いに比較的未利用地が見受けられる。インターもあり交通手段の好条件を有する地区であることから、今後は、民間宅地開発を適正に誘導し、良好な住環境の形成を図ることを目指し、土地区画整理事業等による適正な公共施設の整備を検討します。

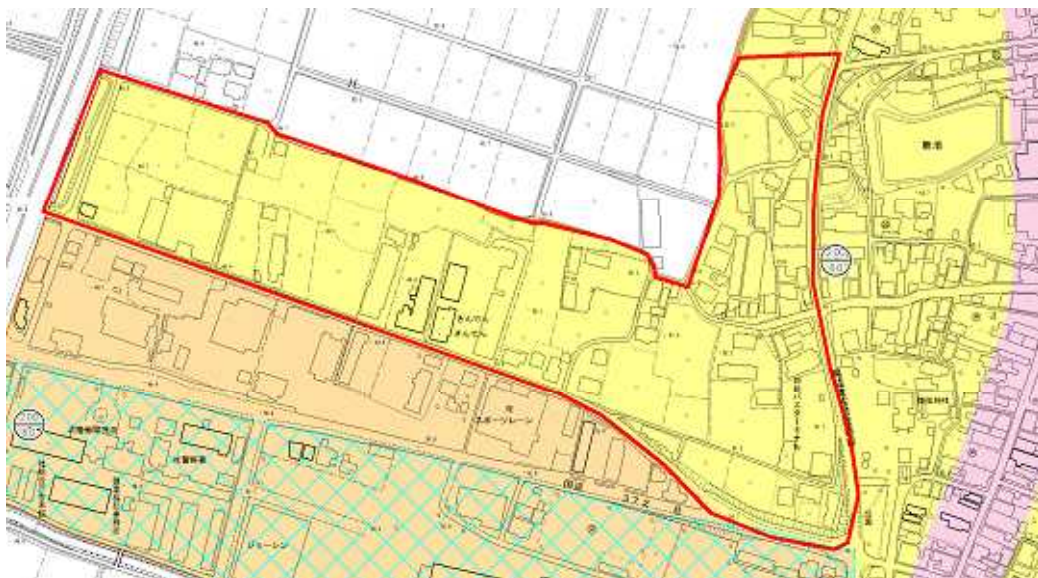
都市計画図



### 社西部地区（社地域）

比較的土地利用の進んでいる地区ではあるが、未接道の土地が残りと、土地利用の障害となっている。この地区は、既存商業施設が立地する条件を有する地区であることから、民間活力による適正な開発が期待ができる区域である。今後は、土地区画整理事業による道路等、適正な公共施設の整備を検討します。

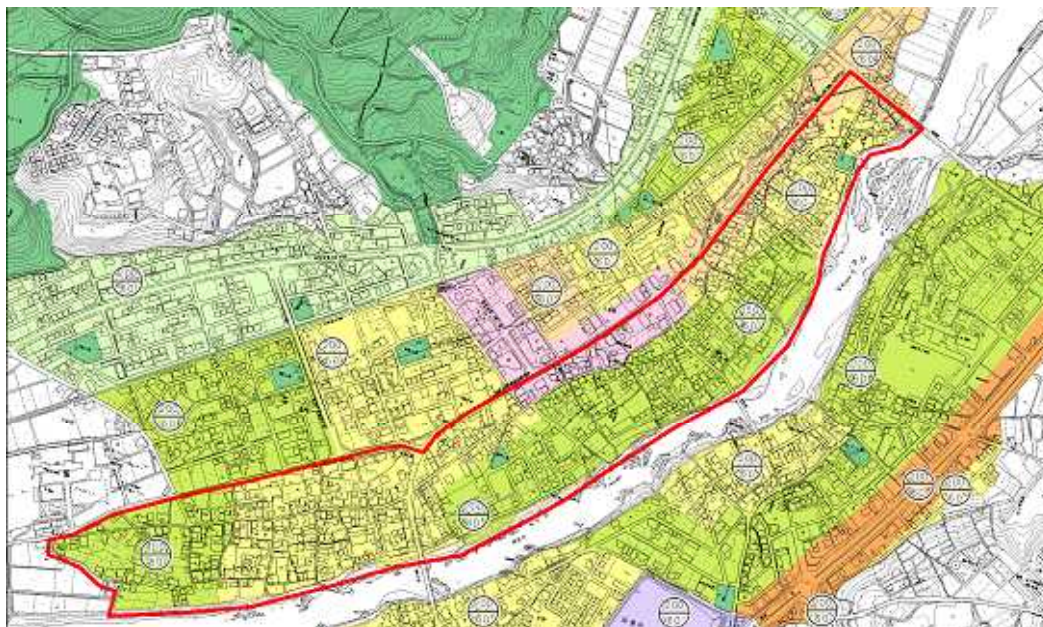
都市計画図



## 2 密集住宅地の改善による良好な住環境の提供

密集住宅地が多くみられる上滝野・下滝野地区・社市街地の一部については、密集住宅地の改善と良好な住環境の整備を図るための事業を検討します。なお、上滝野・下滝野地区については、加古川改修事業の進展を見据える必要がある。

「滝野地域」市道上滝野下滝野線沿いの旧市街地



「社地域」近隣商業地域を中心とする旧市街地

