加東市住生活基本計画

（加東市住宅マスタープラン）

加　東　市

加東市住生活基本計画

ー 目　次 ー

＜本編＞

第１章　計画の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
1ー1　計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
1ー2　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
1ー3　計画の期間・・・2
第２章　住宅・住環境にかかわる現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
2ー1　社会経済環境の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
2ー2　加東市の住宅・住環境の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
2ー3　現行事業等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・25
第３章　上位計画、関連計画の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・36
3ー1　国の計画・・・36
3ー2　県の計画・・・40
3ー3　市の計画・・・42
第４章　市民意向の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
4ー1　調査の実施概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
4ー2　アンケートの分析結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
第５章　住宅確保要配慮者世帯の推計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・65
第６章　加東市の住宅政策に係る基本課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・68
第７章　加東市住宅政策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・71
7ー1　住宅政策の基本理念と基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・71
7ー2　住宅施策の展開方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・73
7ー3　重点施策・・・81
第８章　計画の実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・85
8ー1　施策推進に係る役割分担・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・85
8ー2　市民等と行政の協働による取組みの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・87

＜災害対策編＞

第９章　災害に対する備え・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・88
9ー1　目的・・88
9ー2　加東市における地震被害想定の整理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・89

9－3　地震対策上の住宅現況及び関連計画の整理・・・・・・・・・・・・・・・・ 91
9－4　課題の整理・・・ 95
9－5　地震対策に向けた住宅施策の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 99
仮設住宅建設候補地別の配置図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・105

第１章　計画の目的と位置づけ

１-１．計画策定の背景と目的

加東市は平成１８年３月に社町、滝野町、東条町の３町合併により誕生しましたが、都市計画の規制状況を見ると、社地域の一部と滝野地域が東播磨都市計画区域で、市街化区域と市街化調整区域が線引きされている一方、東条地域は非線引きの東条都市計画区域となっています。

このため、｢加東市都市計画マスタープラン｣においては、目指すべき都市構造として｢集約型多核都市構造」を掲げています。

このことから、住宅マスタープランの策定に当たっては、核となる地域が異なる課題を有しているため、自然環境を活かす住環境から生活利便性を優先する住環境まで、それぞれの持つ課題について市民意向を把握しながら、住宅施策の展開を図るものとします。

平成１８年６月に施行された住生活基本法では、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、「住生活基本計画（全国計画)」の策定が義務づけられています。国はこの規定に基づき、平成１８年９月に全国計画を策定し、さらに平成２３年３月には今後の社会経済情勢の変化や施策の効果に対する評価を踏まえて、この計画の見直しを行っており、このなかで以下の４つの目標をあげています。

○安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
○住宅の適正な管理及び再生
○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
○住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

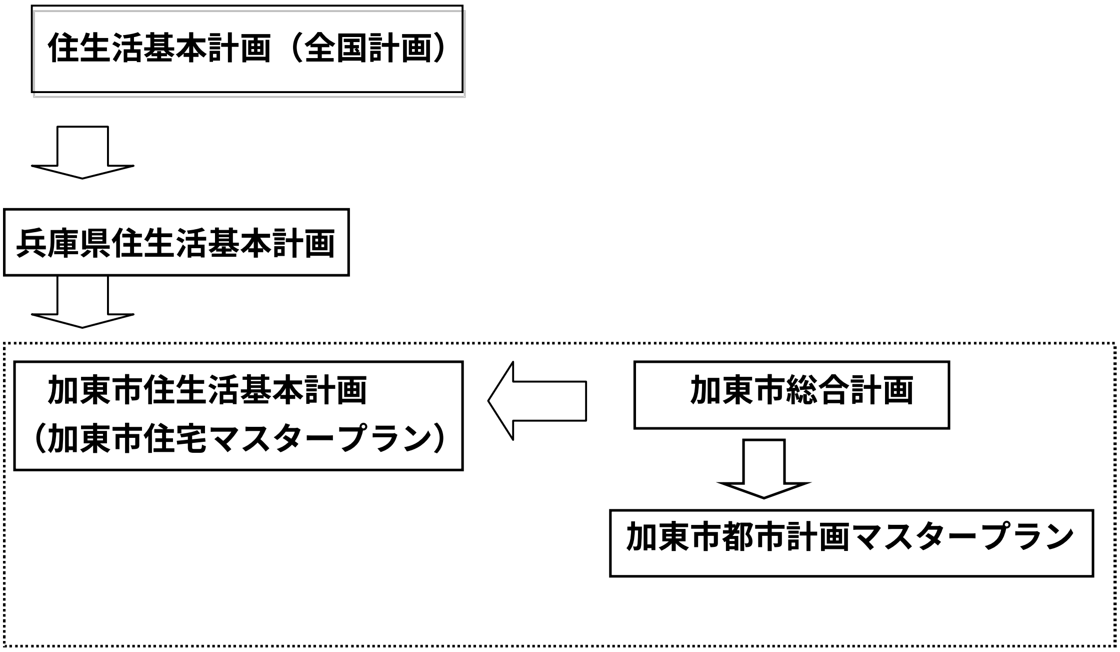
また、兵庫県は住生活基本法の規定に基づき、平成１９年３月に「兵庫県住生活基本計画」を策定し、さらに平成２４年１月には東日本大震災の教訓などを踏まえて、この計画の改定を行っています。

本マスタープランの上位計画である「加東市総合計画」においては、「『快適』暮らしと憩いが響きあう心地よいまち」をテーマに、「良好な住環境づくり」を施策体系に組み入れています。

このような上位計画における住生活に係る位置づけを踏まえ、「加東市住生活基本計画（加東市住宅マスタープラン)」では、市民が「元気で快適に暮らす住みよいまち」を基本理念として、誰もが安全・安心に暮らせる住まいとまちづくりを目指していくものとします。

１-２．計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画)」､「兵庫県住生活基本計画」を踏まえ､「加東市総合計画」や「加東市都市計画マスタープラン」などの上位・関連計画との整合を図りつつ、住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図るための基本理念や展開方向を示した基本計画と位置づけられるものです。



１-３．計画の期間

本計画の期間は、平成２４年度から平成３３年度までの１０年間とします。

なお、計画期間中においても、社会情勢等の変化に伴い住宅施策の見直しを必要とする場合には、適宜計画の変更を行うものとします。

第２章　住宅・住環境にかかわる現況

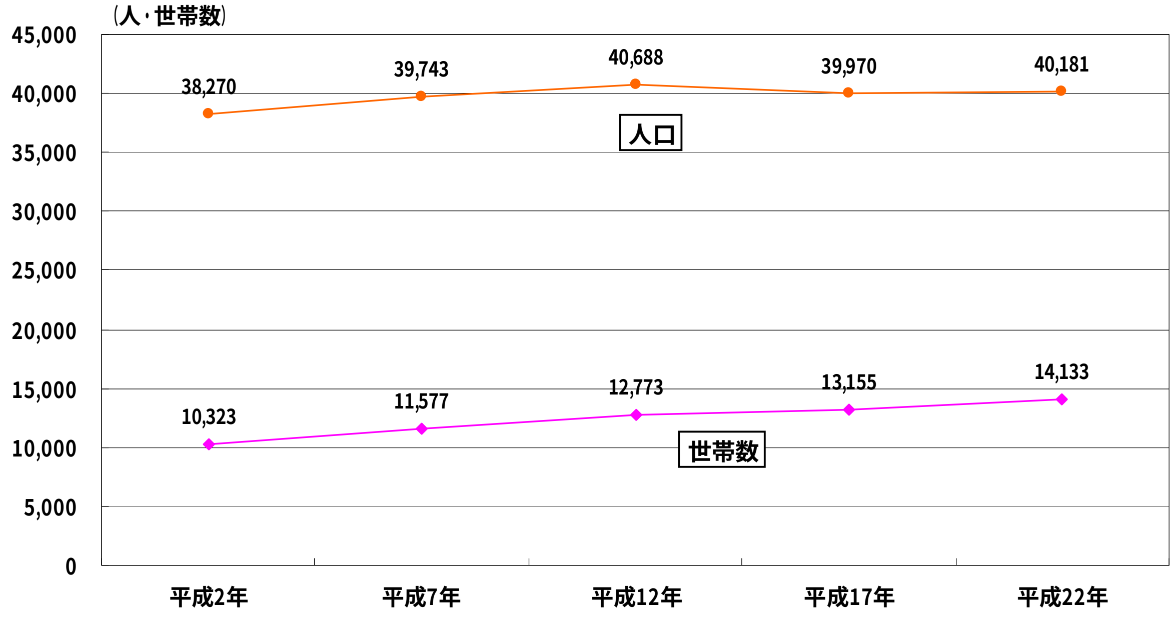
２-1．社会経済環境の動向

1　人口・世帯等の動向

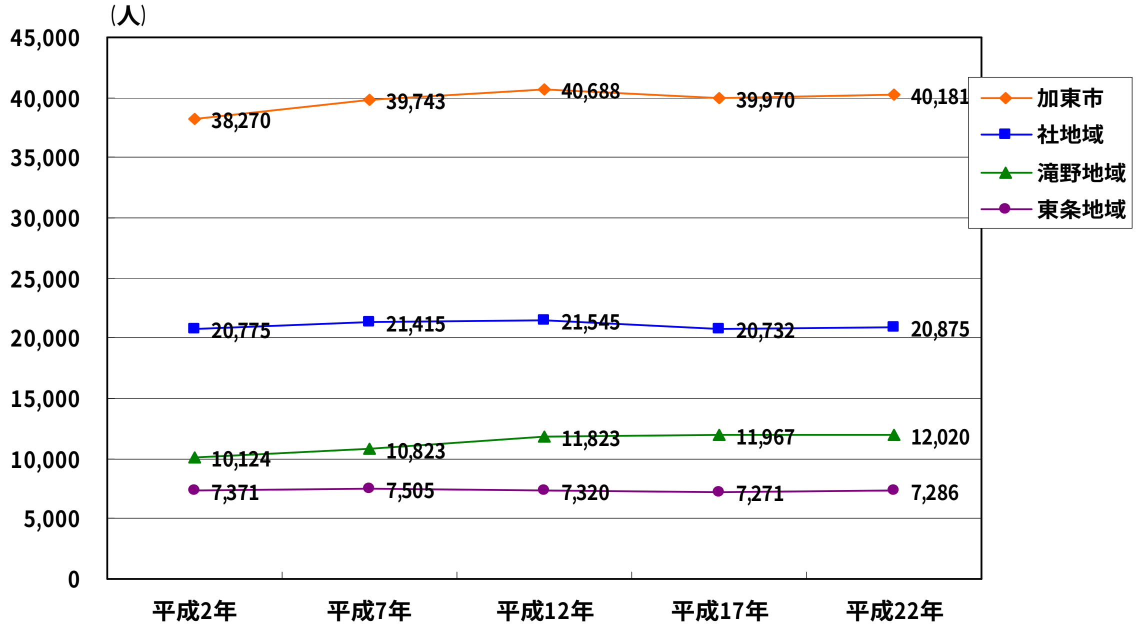
①人口

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



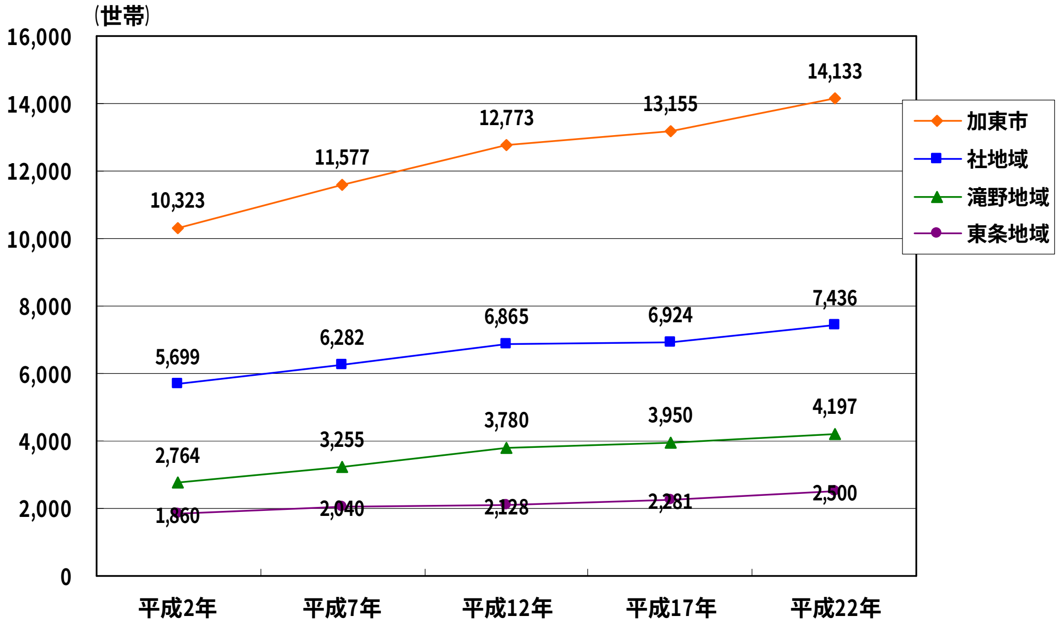
②世帯

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

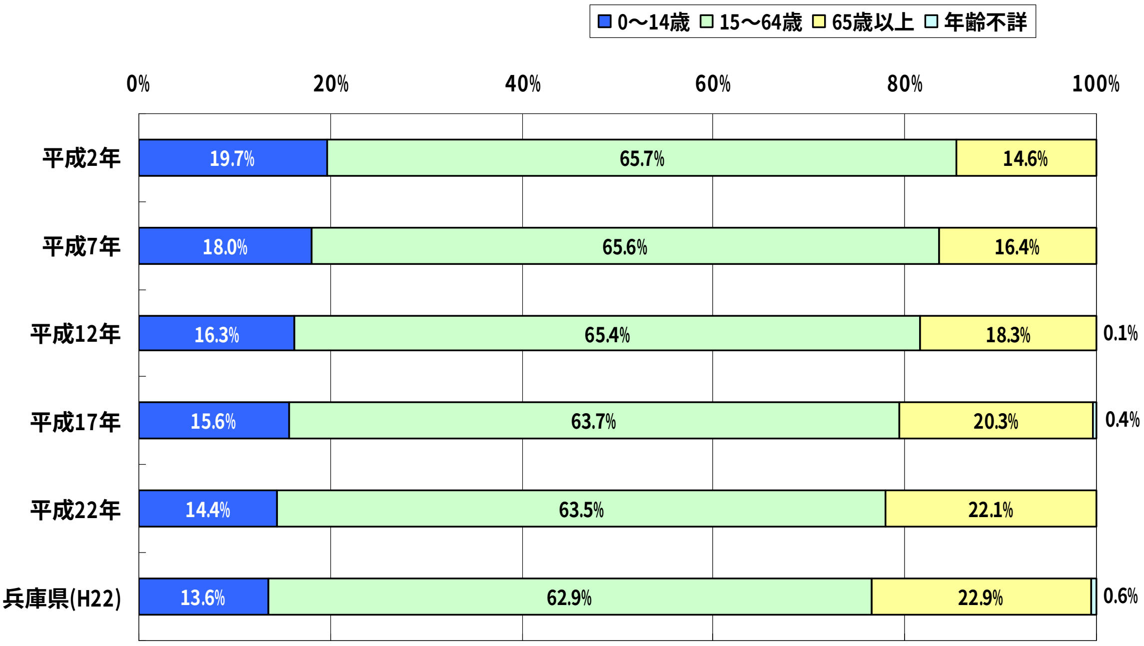
③年齢階層別人口

　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



④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%	60%
	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

①　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。

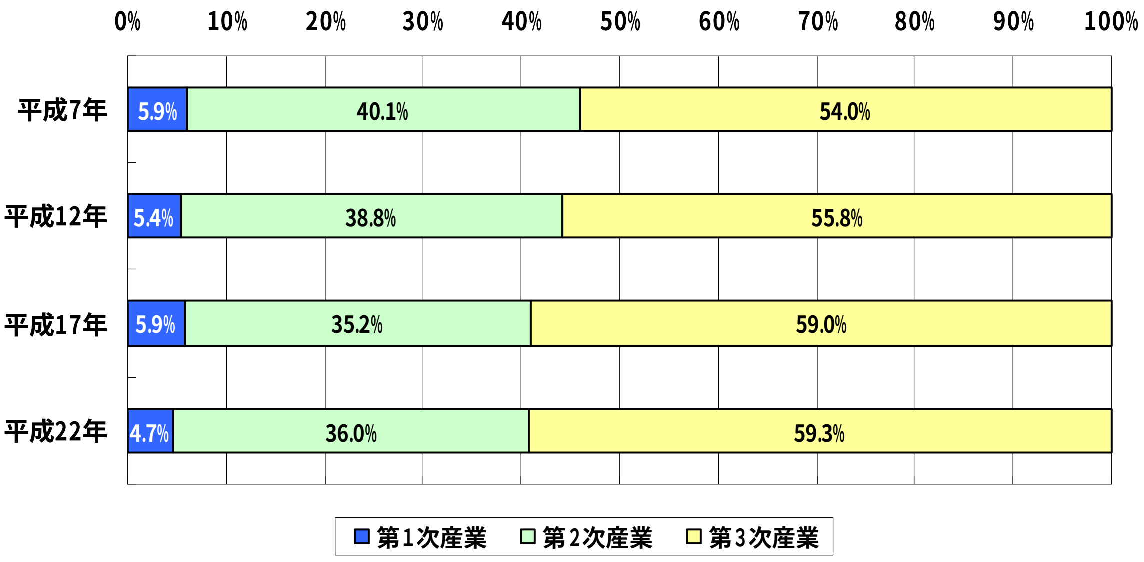
　一方、第３次産業人口は、平成７年の10,８６４人から、平成２２年では11,３８６人と4.8%増加し、就業人口全体の６割を占めています。第3次産業の就業割合が増加していく傾向は今後も続くものと予測されます。

■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



②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分かります。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	従業員者数（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、民営借家が 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。

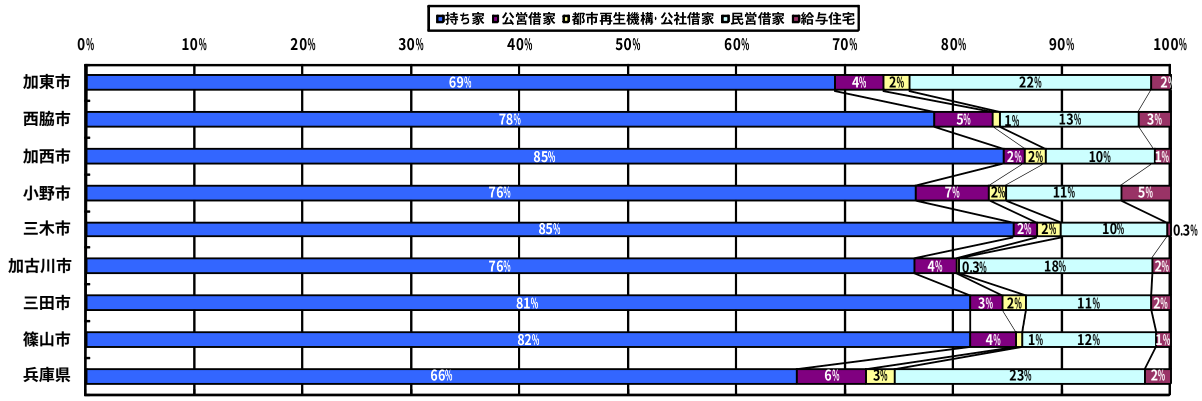
周辺市と比較すると､本市は持ち家比率が低く､民営借家の比率が高くなっています。

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)

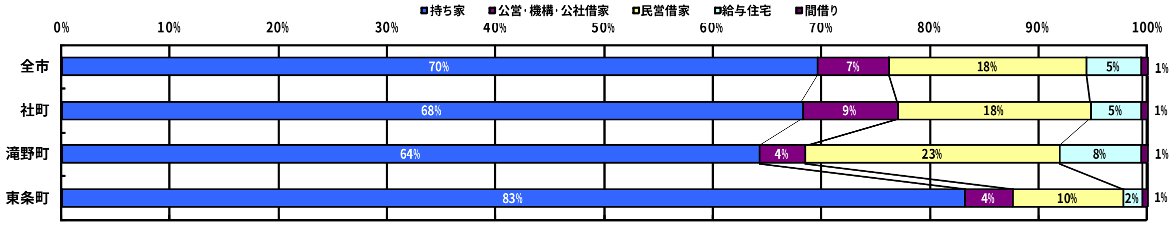
(単位:戸)

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

	主世帯											間借り		合計
	持ち家		借家								合計			
			総数		公営借家･機構･公社借家		民営借家		給与住宅					
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比			構成比	
加東市	8,797	70%	3,767	30%	834	7%	2,299	18%	634	5%	12,564	68	1%	12,632
社町	4,485	68%	2,047	31%	574	9%	1,168	18%	305	5%	6,532	37	1%	6,569
滝野町	2,494	64%	1,365	35%	164	4%	909	23%	292	8%	3,859	20	1%	3,879
東条町	1,818	83%	355	16%	96	4%	222	10%	37	2%	2,173	11	1%	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。

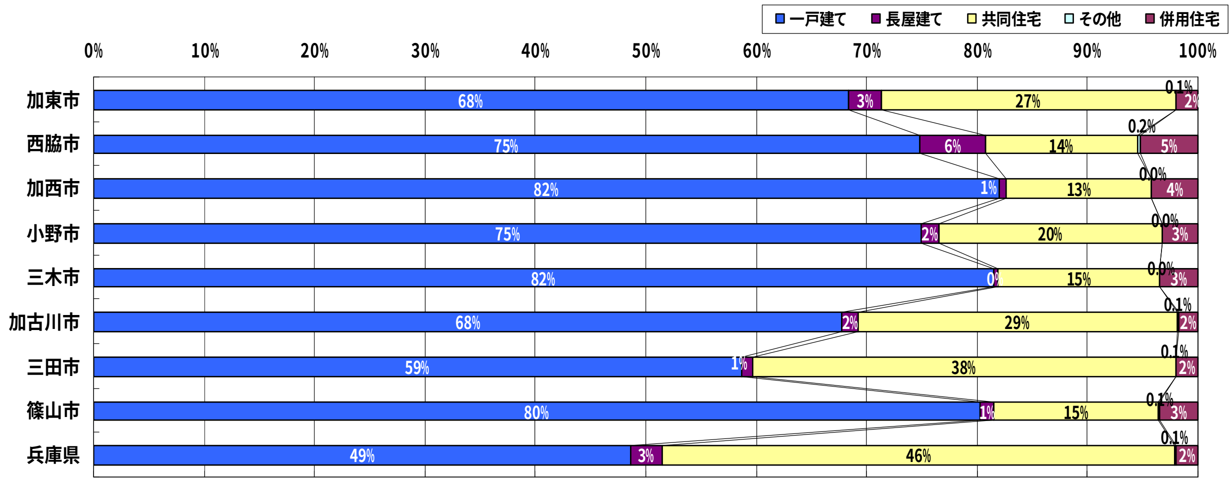
北播磨地域の周辺市と比較すると、本市は一戸建ての比率が低く、共同住宅の比率が高くなっています。

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）

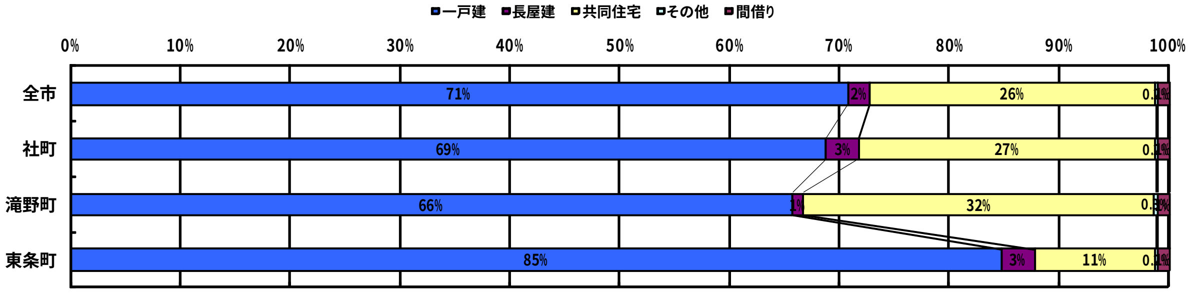
（単位：世帯数）

区分	専用住宅									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	合計		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									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	計		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



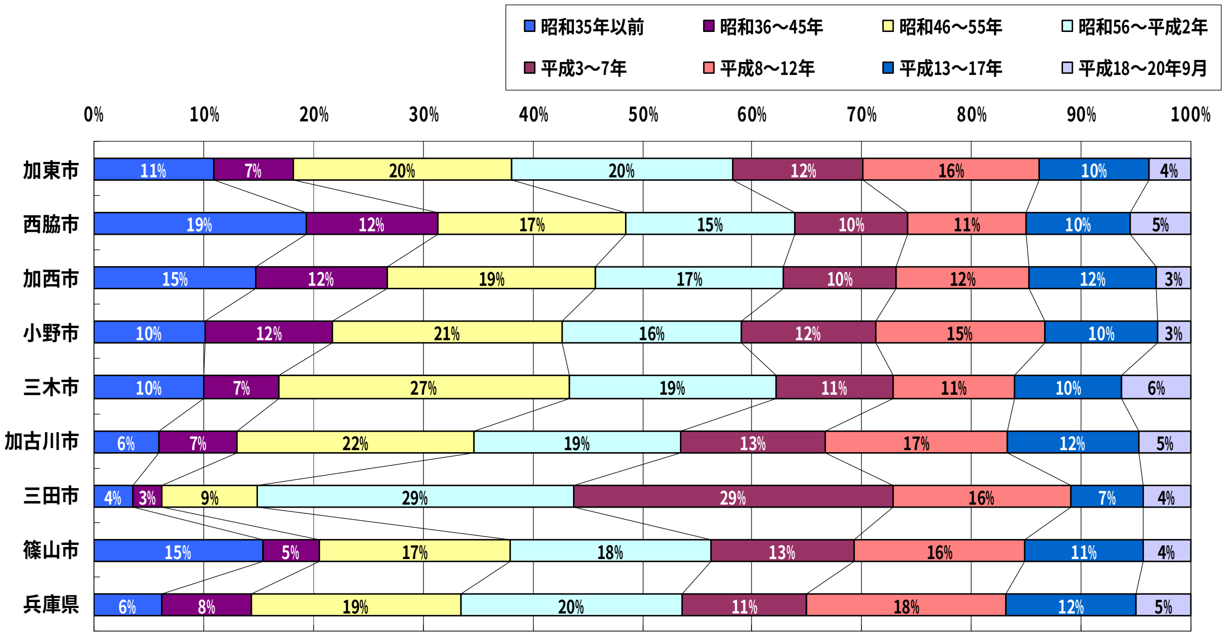
(3)建築時期

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%

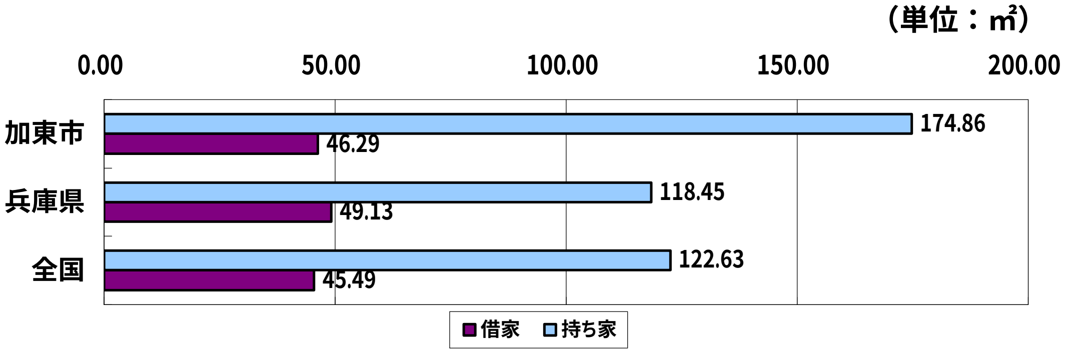


(4)住宅規模の状況

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）

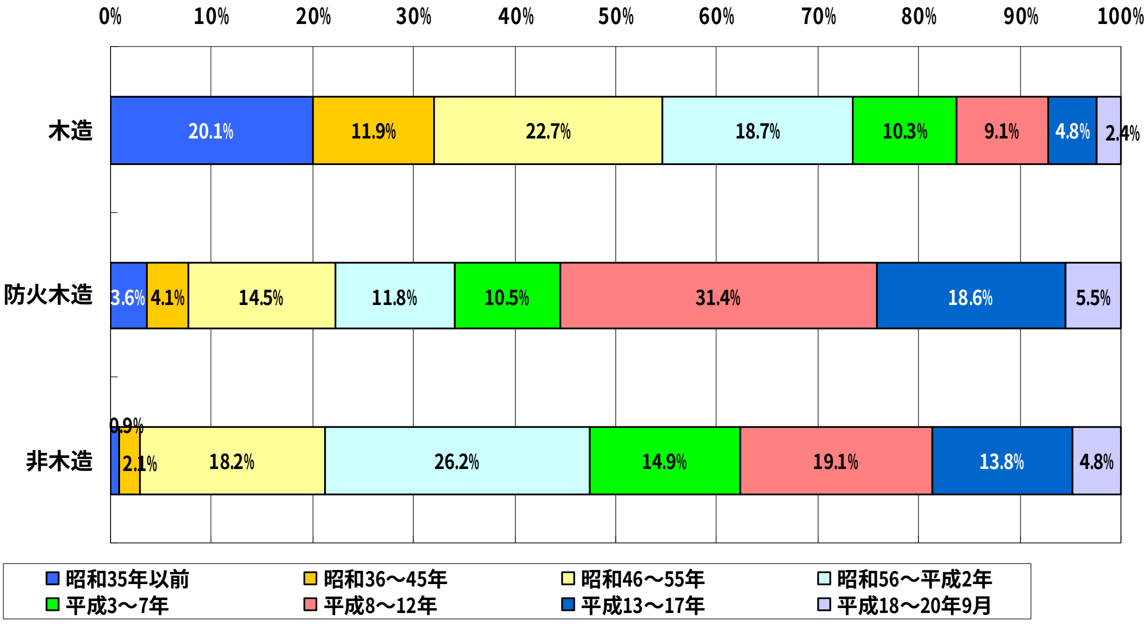


(5)構造別建築時期の状況

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	4.9%	8,750	95.1%
耐震診断をしたことがある	610	6.6%	170	27.9%	440	72.1%
耐震性が確保されていた	450	4.9%	100	22.2%	350	77.8%
耐震性が確保されていなかった	160	1.7%	70	43.8%	90	56.2%
耐震診断をしたことはない	8,590	93.4%	280	3.3%	8,310	96.7%

(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。

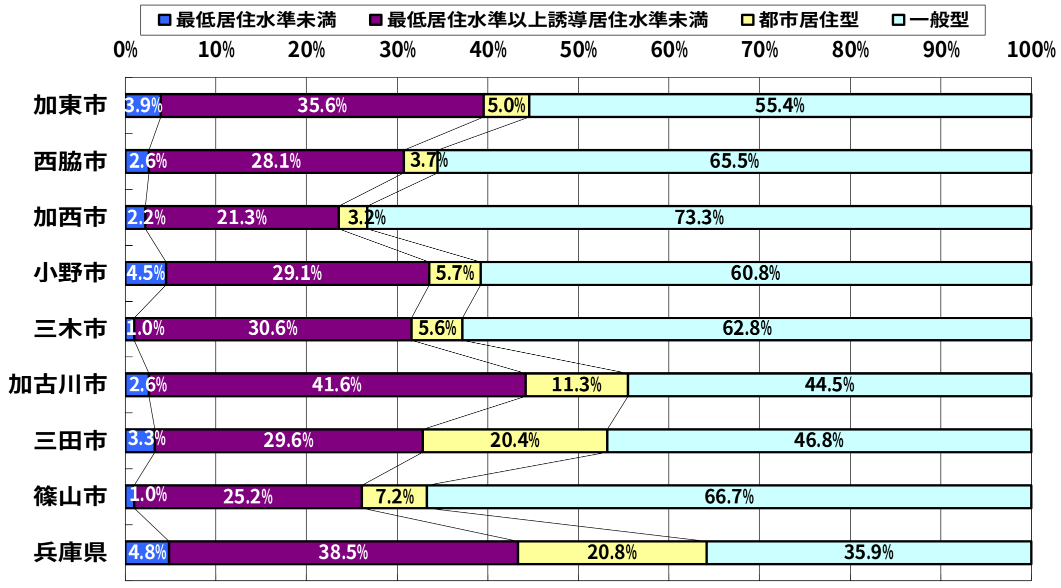
一方、都市居住型及び一般型を合せた誘導居住水準※以上の世帯は、全体の６０%に当たる8,２７０世帯あり、兵庫県の５７%を上回っています。

■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	13,680	540	4,870	8,270	690	7,580
（構成比）	100%	4%	36%	60%	5%	55%
西脇市	14,040	370	3,950	9,720	520	9,200
（構成比）	100%	3%	28%	69%	4%	66%
加西市	14,900	330	3,180	11,390	470	10,920
（構成比）	100%	2%	21%	76%	3%	73%
小野市	16,450	740	4,780	10,930	930	10,000
（構成比）	100%	4%	29%	66%	6%	61%
三木市	27,540	270	8,430	18,840	1,540	17,300
（構成比）	100%	1%	31%	68%	6%	63%
加古川市	94,750	2,500	39,380	52,870	10,690	42,180
（構成比）	100%	3%	42%	56%	11%	45%
三田市	38,660	1,260	11,440	25,960	7,870	18,090
（構成比）	100%	3%	30%	67%	20%	47%
篠山市	14,630	140	3,680	10,810	1,050	9,760
（構成比）	100%	1%	25%	74%	7%	67%
兵庫県	2,169,400	104,600	835,100	1,229,700	451,700	778,000
（構成比）	100%	5%	38%	57%	21%	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。
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　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　① 単身者：４０㎡　② ２人以上の世帯：２０㎡×世帯人数＋１５㎡

①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満の世帯のうち、民営借家が 400 世帯あり、民営借家に最低水準未満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	最低居住水準未満	最低居住水準以上誘導居住水準未満	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
民営借家	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。

②住宅の建て方

住宅の建て方では、最低居住面積水準未満の世帯は、共同住宅が最も多く、最低居住面積水準未満の世帯の 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満の世帯では、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	最低居住水準未満	最低居住水準以上誘導居住水準未満	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。

③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満の世帯は、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満の世帯でも、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	最低居住水準未満	最低居住水準以上誘導居住水準未満	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
三世代	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 万未満の所得階層が居住世帯の９３.２%を占めています。その内で、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。

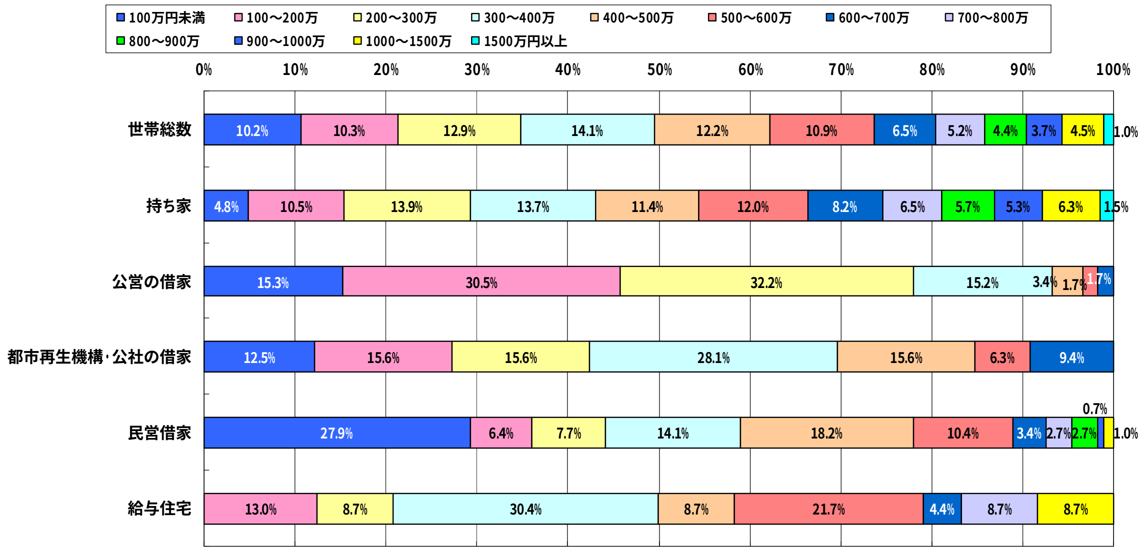
■所得階層別世帯の持ち家･借家率　■所有関係別所得階層別世帯の割合

(平成２０年住宅･土地統計調査)

区分	持ち家率	借家率
100万円未満	31.7%	68.3%
100～200万	68.8%	31.2%
200～300万	72.3%	27.7%
300～400万	65.3%	34.7%
400～500万	62.5%	37.5%
500～600万	73.8%	26.2%
600～700万	84.3%	15.7%
700～800万	84.5%	15.5%
800～900万	86.7%	13.3%
900～1000万	96.1%	3.9%
1000～1500万	92.1%	7.9%
1500万円以上	100.0%	0.0%

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	10.2%	4.8%	15.3%	12.5%	27.9%	-
100～200万	10.3%	10.5%	30.5%	15.6%	6.4%	13.0%
200～300万	12.9%	13.9%	32.2%	15.6%	7.7%	8.7%
300～400万	14.1%	13.7%	15.2%	28.1%	14.1%	30.4%
400～500万	12.2%	11.4%	3.4%	15.6%	18.2%	8.7%
500～600万	10.9%	12.0%	1.7%	6.3%	10.4%	21.7%
600～700万	6.5%	8.2%	1.7%	9.4%	3.4%	4.4%
700～800万	5.2%	6.5%	-	-	2.7%	8.7%
800～900万	4.4%	5.7%	-	-	2.7%	-
900～1000万	3.7%	5.3%	-	-	0.7%	-
1000～1500万	4.5%	6.3%	-	-	1.0%	8.7%
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(㎡)」では、兵庫県の水準に対して、総数では、40.5 ㎡、持ち家では、56.4 ㎡上回っています。借家では、兵庫県の水準に対して、2.8 ㎡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^2)	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

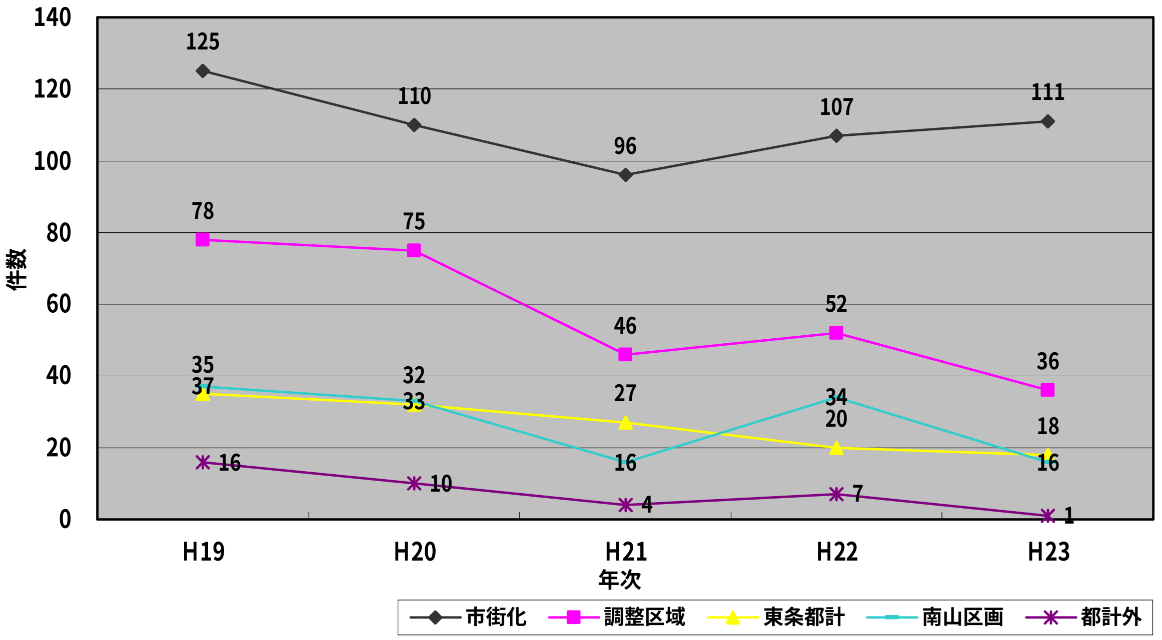
３　住宅建築の動向

(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

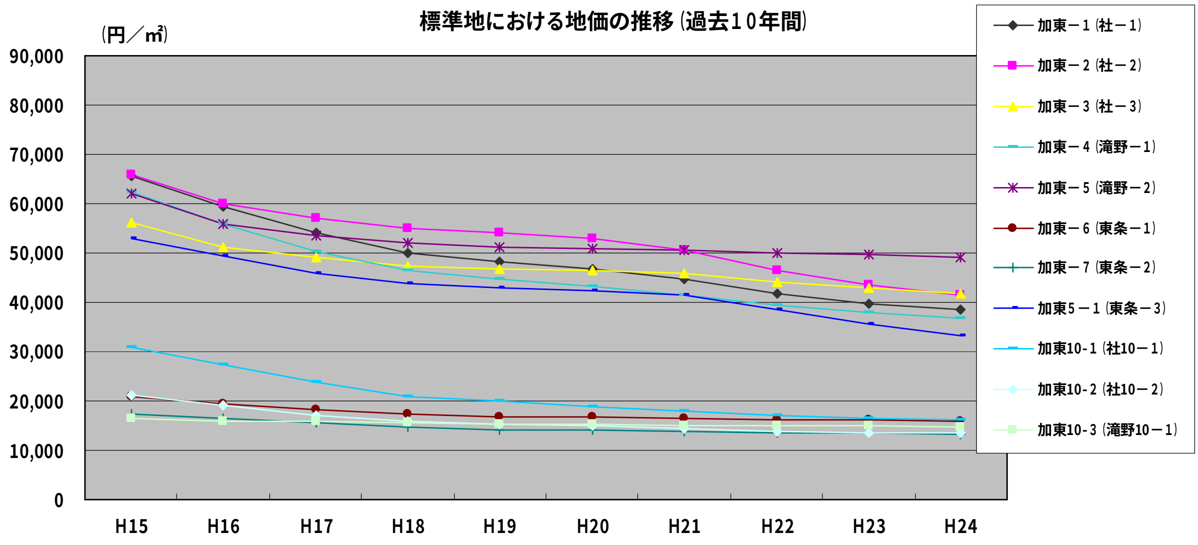
本市の過去 10 年の地価の推移をみると、平成１５年から平成２４年にかけて、地価の下落傾向が続いています。

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/m²)			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	市街化調製区域
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	市街化調製区域
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	市街化調製区域

※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、民営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。

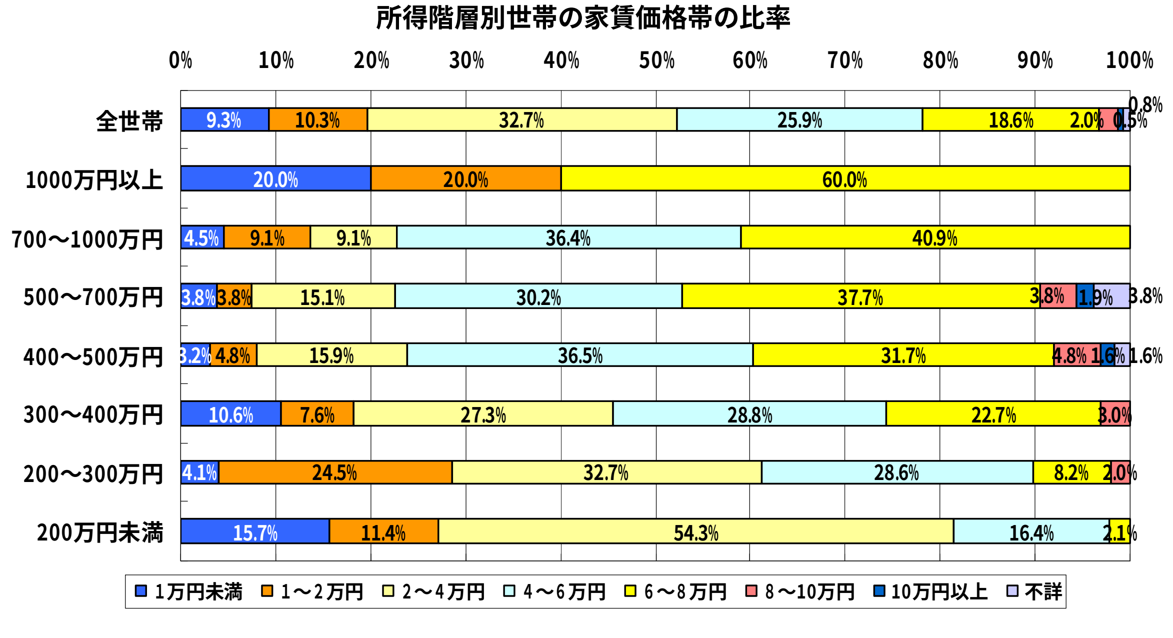
家賃価格帯別に居住する世帯の割合を見ると、本市では、家賃２～４万円の価格帯に住む世帯が、借家世帯の32.7%を占めて最も多く、次いで、家賃４～６万円の価格帯に住む世帯が２5.9%、家賃６～8万円の価格帯に住む世帯が18.6%を占め、この３つの家賃価格階層が市の借家世帯の77.2%を占めています。

■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
民営借家(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。



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。

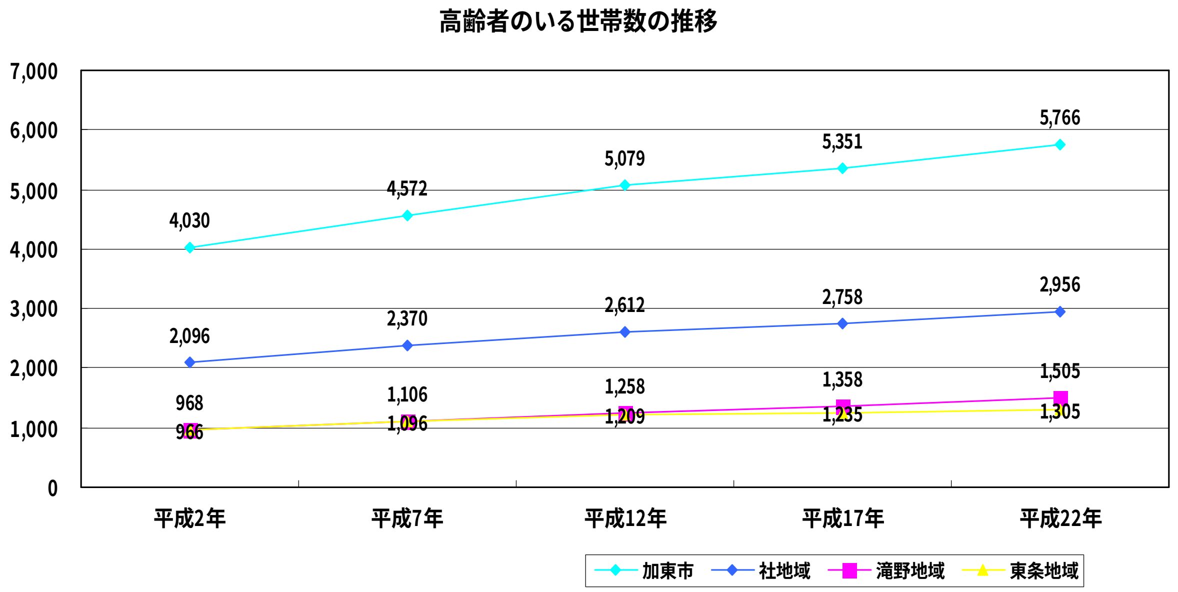
■高齢者世帯（平成 22 年国勢調査）

（単位：世帯）

区分	高齢者のいる一般世帯								一般世帯数
	高齢者単身世帯	構成比	高齢者夫婦のみ世帯	構成比	高齢者同居世帯	構成比	合計	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。

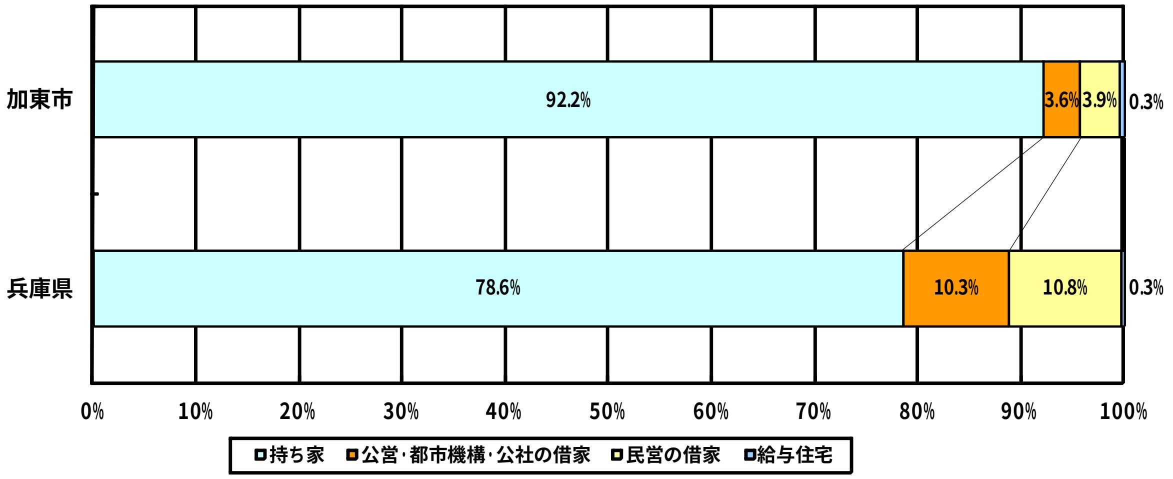


(2)高齢者のいる世帯の住宅所有の状況

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）



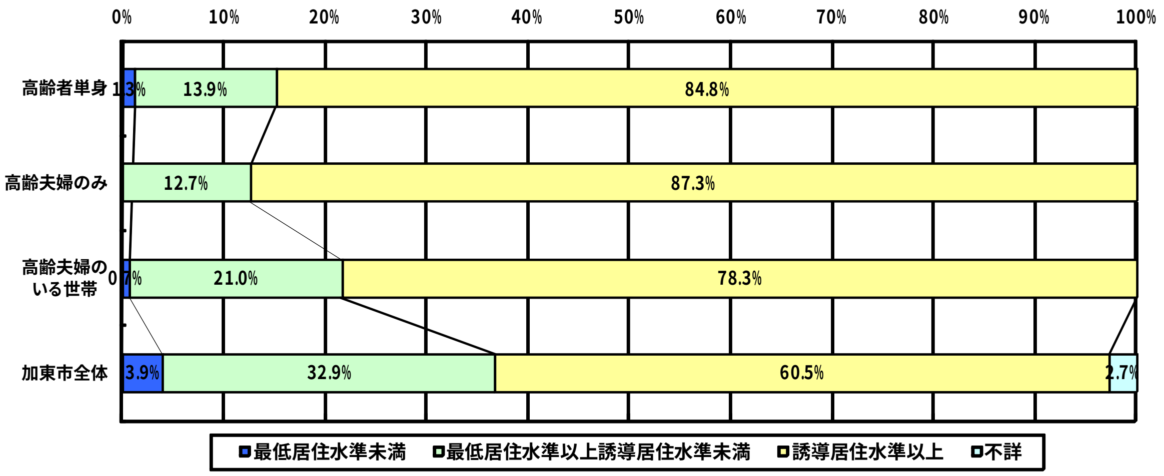
(3)高齢者のいる世帯の居住水準

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満の世帯は、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満の世帯割合の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満の世帯は、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。

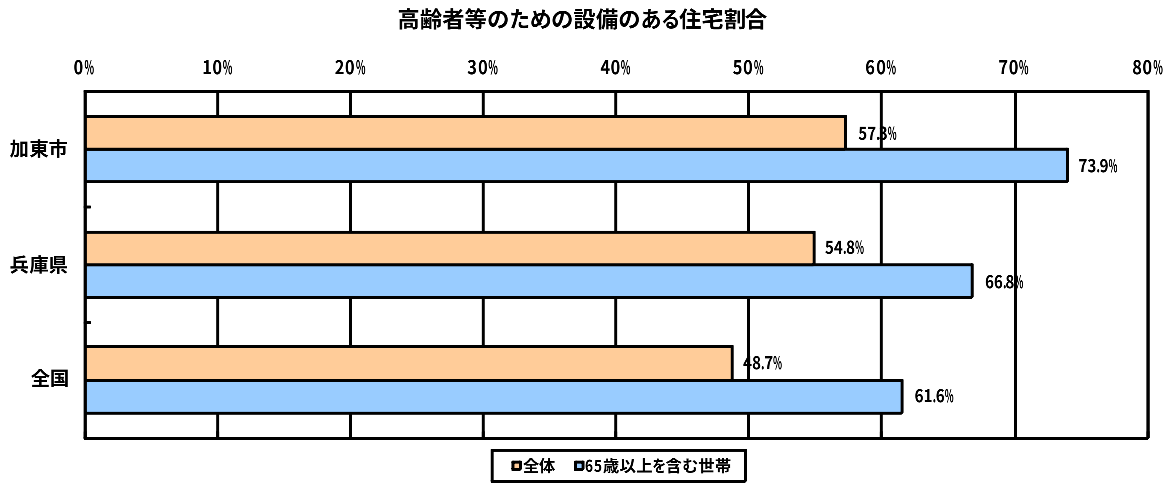
兵庫県と比較すると、本市は市全体においても、65 歳以上の高齢者を含む世帯においても設備率が高い傾向を示しています。

■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	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
	設備率	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%



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の共同施行
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	S60. 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	天神東掎鹿谷		H20. 3. 4				8.9	2.2	0.4	36.7	〃

①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。

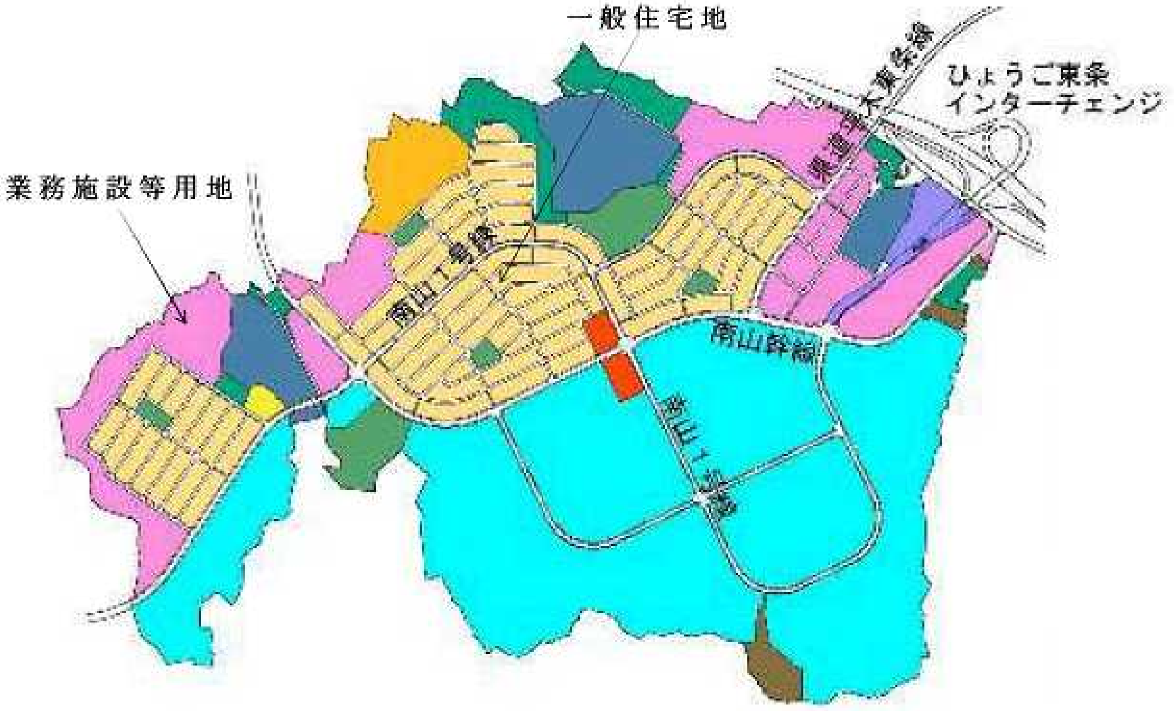
事業の進捗に関しては、平成21年２月末に換地処分が完了し、名実ともに新しい街となり、宅地分譲が進んでいます。本市としては、職住複合型の都市として、公園整備などにより、利便性と快適性を生かしたまちづくりを進めるとともに、新しいコミュニティの育成と既存コミュニティとの交流を支援していく必要があります。

■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
施工者	独立行政法人　都市再生機構
所在地	兵庫県加東市横谷･森･岡本の各一部
施行面積	約158.5ha

開発手法	土地区画整理事業
計画戸数	約1,000戸
計画人口	約3,500人
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



②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。

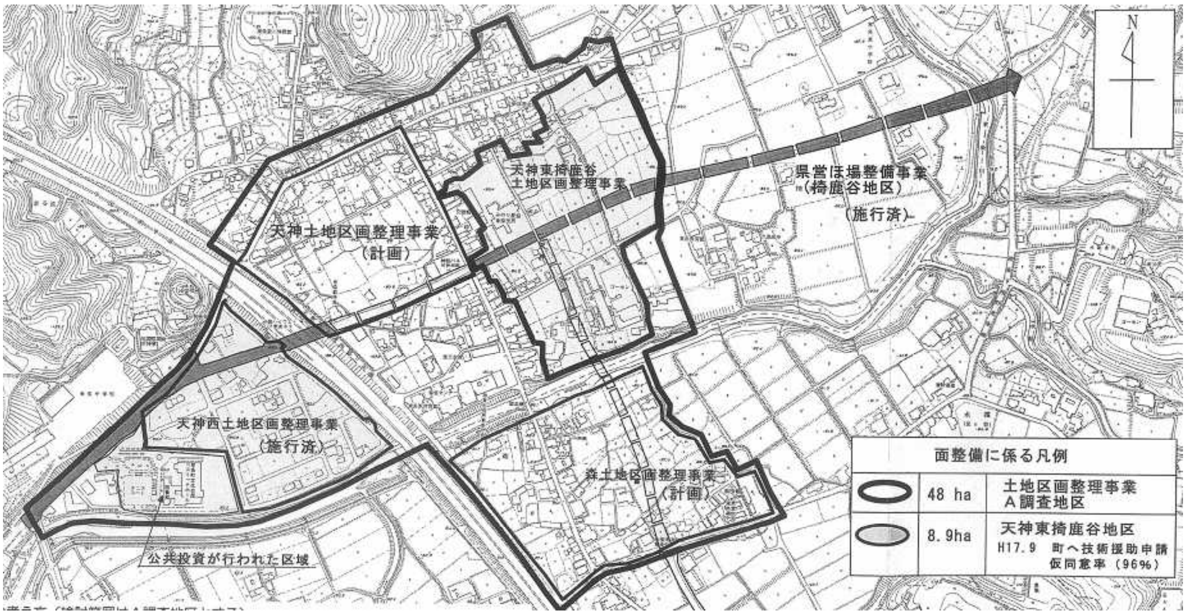
課題としては、保留地処分がスムーズに進むかどうかがあげられます。

■天神地区の事業概要

１．組合の名称 　　**加東市天神東掎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** 　　**加東市掎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

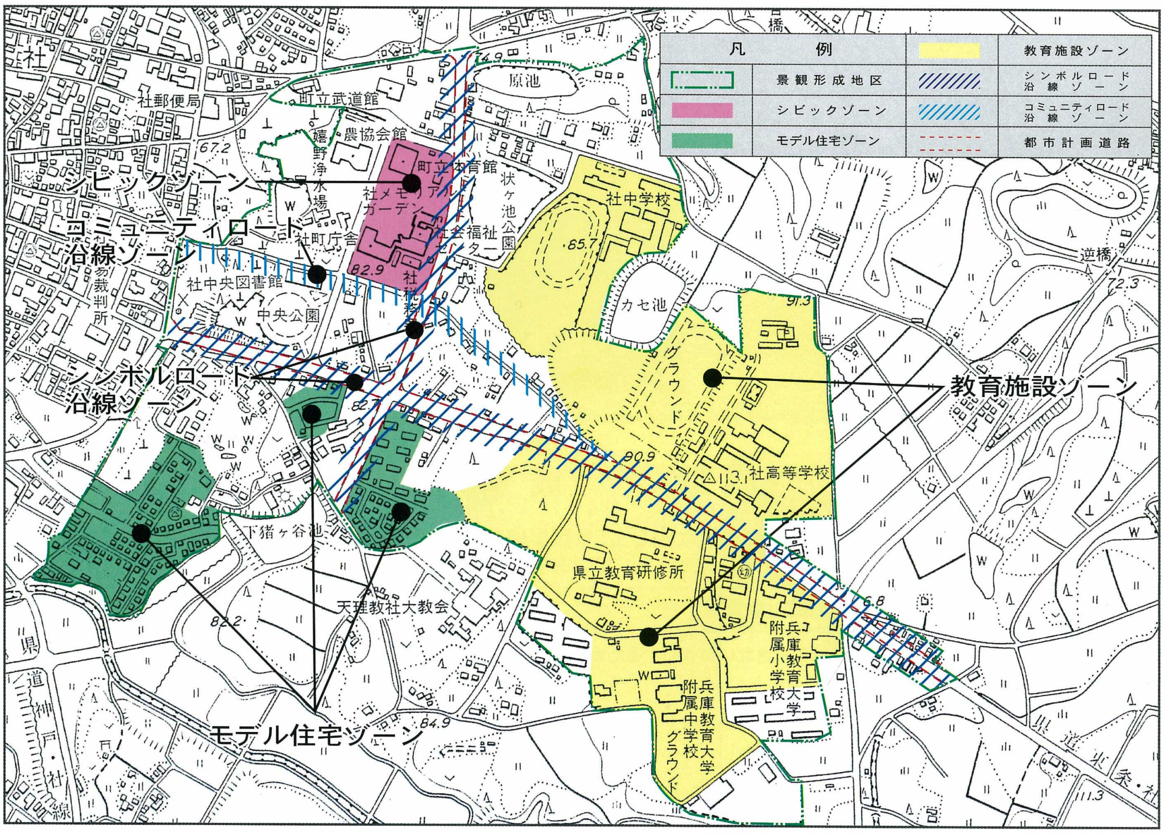


2　景観形成地区

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。

①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

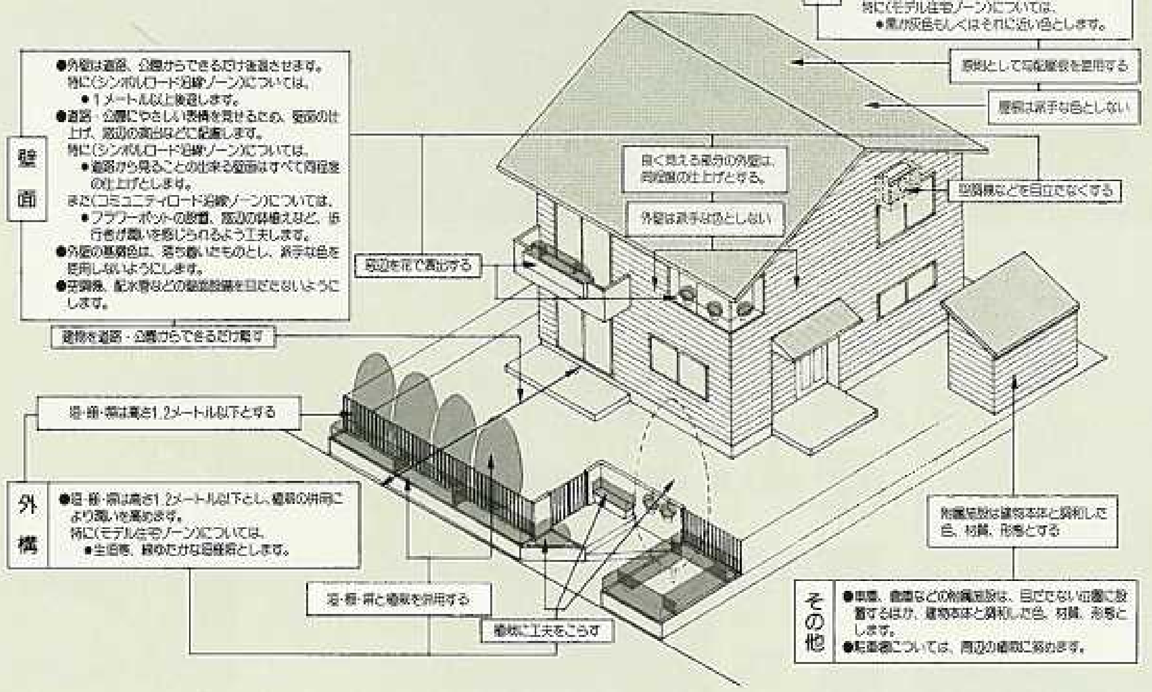
1. まちのシンボル空間を創出する………”新しいまちの顔”の核となるシビックゾーンを人びとが交流する場とし、まちを代表する空間を創出します。
2. 公園・道路にやさしい表情を見せる………公園、幹線道路等の公共空間が多い庁舎周辺地区であるため、これら公共空間に対してやさしい表情をもった建物づくりを進めます。
3. 美しい外構をつくる ……… 公園緑地と一体となった建築物敷地の外構づくりにより、開放的なまちづくりを目指します。
4. 落ち着いた”まちなみ”をつくる………良好なまちなみ景観の形成を目指して、落ち着いた印象を与える建物づくりを進めるとともに、広告物等についてもまちなみとの調和を図ります。

●景観形成基準

区域	項目		建築物	工作物
指定地区全域	外構	垣柵塀等	●垣、柵、塀は、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潤いを高める。 ●法面、擁壁は、植栽、材質等により潤いを高める。	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	●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。	
		色彩	●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。	
		壁面設備 屋外階段	●建築物内に取り込むことに努め、露出する場合も、目だたない位置に設置するか、あるいは目かくしで覆う等の工夫をする。	
	屋根	形状	●住宅系の建築物は、原則として勾配屋根を使用する。	同左
		色彩	●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	●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。	
	その他	駐車場	●周辺の植栽に努めるとともに、車が停ってないときに潤いが感じられるよう、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。	同左
		附属施設	●車庫、自転車置場、倉庫、ごみ置場等の附属施設は、目だ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。	
		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。	
シビックゾーン	シンボル性	シンボルカラー ライトアップ	●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	垣柵塀等	●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過性のある垣柵塀とする。	
	壁面	表情	●四周から望見されるため、外壁の主要仕上げ材は四周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。	
教育施設ゾーン	外構	垣柵塀等	●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過性のある垣柵塀とする。	
モデル住宅ゾーン	外構	垣柵塀等	●生垣等、緑ゆたかな垣柵塀とする。	
	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。	
シンボルロード沿線ゾーン	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、歩行者が潤いを感じられるよう工夫する。	

【戸建住宅の例】

指定地区内で建築物の新築、増改築をする際は、このルールを守っていただくとともに、その内容を事前に県に届け出ていただくことになります。



３　地区計画及び建築協定

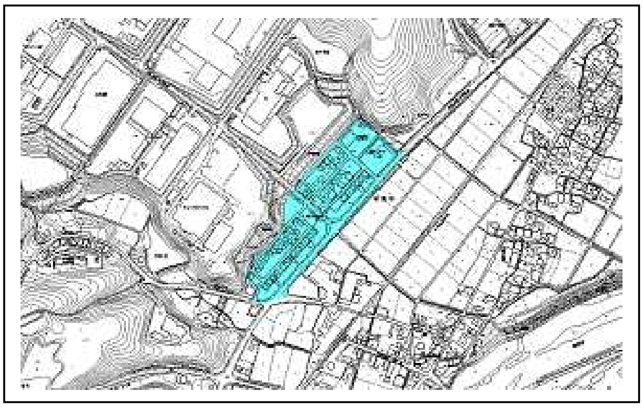
①　地区計画

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。

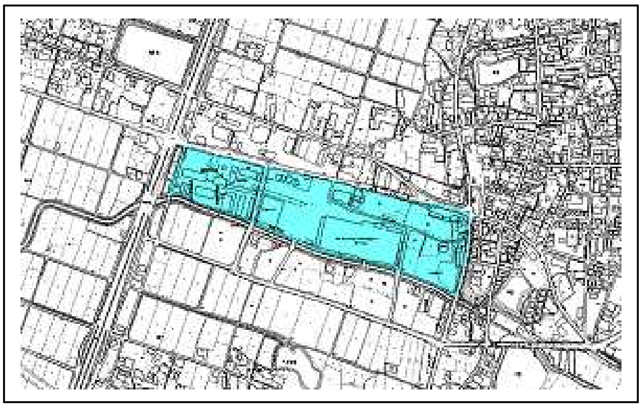
②　建築協定

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。

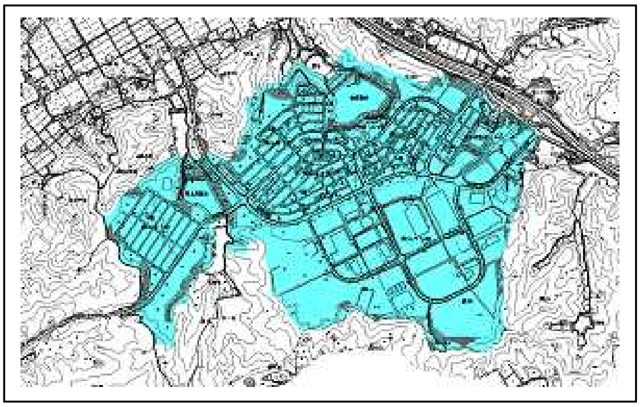
「地区計画（河高西地区）」



「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 1.2ｋm、南北 1.0ｋm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が期待できます。

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

① 推進計画

すべての人にとって魅力あるまち、元気ので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。

② 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。

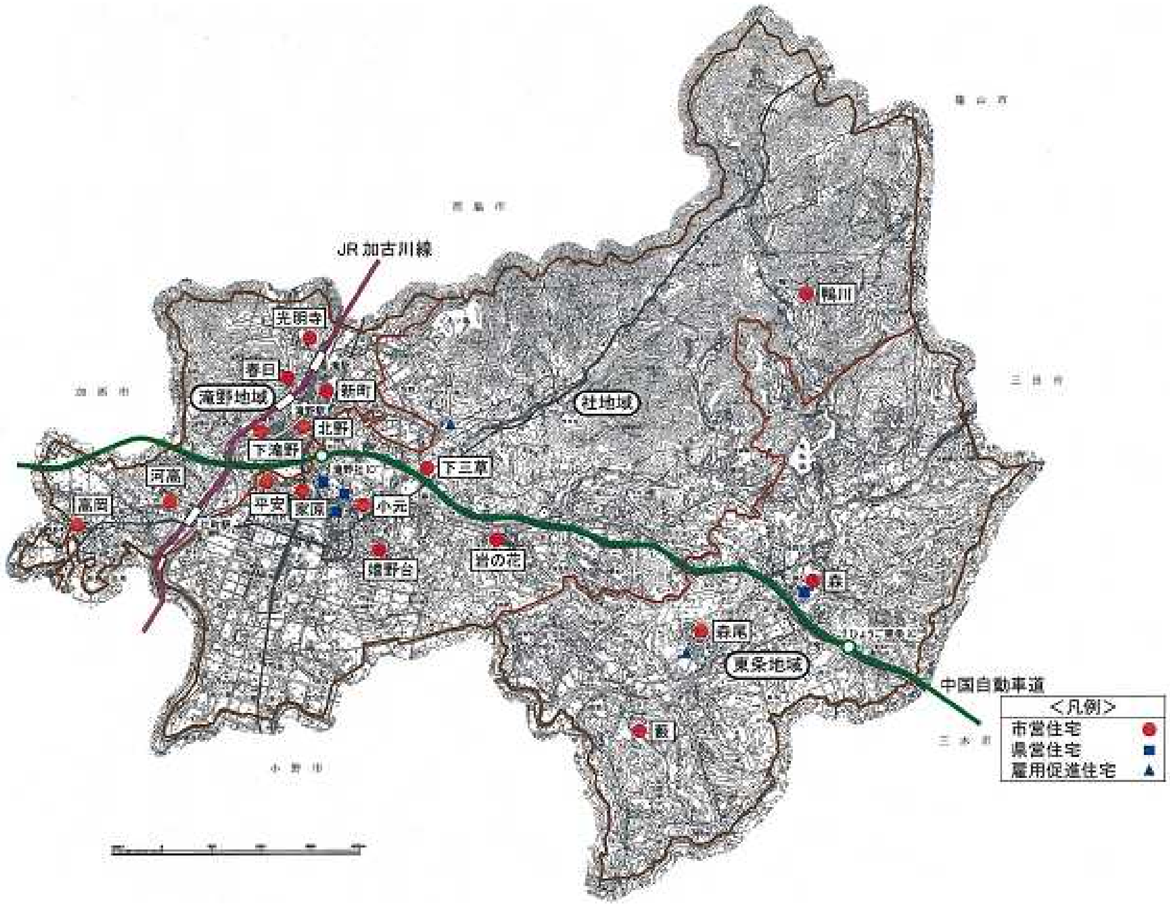
5　市営住宅

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。

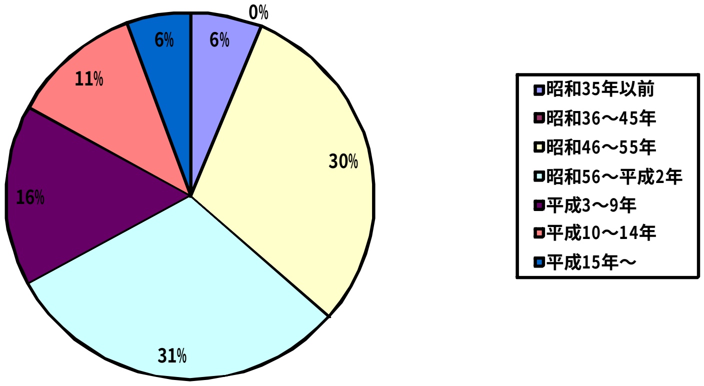
(平成24年3月末現在)

	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

(戸)

	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

(戸)

	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

■市営住宅一覧（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^2	40年(30年)
		S47	簡易耐火	平屋	2	8	37.0 m^2	39年(30年)
		S47	簡易耐火	2階	1	8	46.0 m^2	39年(45年)
		S48	簡易耐火	2階	2	14	46.0 m^2	38年(45年)
		S54	簡易耐火	2階	2	14	59.0 m^2	32年(45年)
				(計)	9	51		
2	鴨川	S54	簡易耐火	平屋	4	8	54.0 m^2	32年(30年)
3	嬉野台	S62	中層耐火	3階	3	6	49.0 m^2	24年(70年)
						4	58.0 m^2	
						14	59.0 m^2	
						3	79.0 m^2	
		H1	中層耐火	3階	6	12	49.0 m^2	22年(70年)
						4	58.0 m^2	
						32	59.0 m^2	
						6	79.0 m^2	
				(計)	9	81	m^2	
4	家原(北)	H5	中層耐火	3階	2	4	51.0 m^2	18年(70年)
						8	65.0 m^2	
						4	64.0 m^2	
						2	85.0 m^2	
	家原(南)	H7	中層耐火	3階	3	6	51.0 m^2	16年(70年)
						18	63.0 m^2	
						3	84.0 m^2	
		H9	中層耐火	3階	2	4	51.0 m^2	14年(70年)
						12	63.0 m^2	
						2	80.0 m^2	
				(計)	7	63		
5	下三草	H11	木造準耐火	3階	1	2	55.2 m^2	12年(30年)
						1	62.7 m^2	
						2	63.1 m^2	
						4	64.0 m^2	
		H12	木造準耐火	3階	1	2	55.2 m^2	11年(30年)
						1	62.7 m^2	
						2	63.1 m^2	
						4	64.0 m^2	
		H14	木造準耐火	3階	1	2	58.5 m^2	9年(30年)
						3	63.8 m^2	
						4	67.4 m^2	
				(計)	3	27		
6	平安	S47	簡易耐火	2階	6	20	43.0 m^2	39年(45年)
7	岩の花	S49	簡易耐火	2階	4	20	50.0 m^2	37年(45年)
8	光明寺	S30	木造	平屋	2	2	29.7 m^2	56年(30年)
9	春日	S31	木造	平屋	4	4	40.9 m^2	55年(30年)
		S33	木造	平屋	6	6	41.8 m^2	53年(30年)
		S34	木造	平屋	5	5	38.3 m^2	52年(30年)
		S35	木造	平屋	5	5	40.2 m^2	51年(30年)
				(計)	20	20		
10	下滝野	S33	木造	平屋	3	3	41.8 m^2	53年(30年)
11	河高	H1	中層耐火	3階	2	6	61.0 m^2	22年(70年)
						18	64.4 m^2	
				(計)	2	24		
12	高岡	H20	木造準耐火	2階	1	4	61.3 m^2	3年(30年)
		H21	木造準耐火	2階	2	8	61.3 m^2	2年(30年)
		H22	木造準耐火	2階	1	4	61.3 m^2	1年(30年)
				(計)	4	16		
13	新町	H15	木造	2階	3	6	68.7 m^2	8年(30年)
14	北野	H9	中層耐火	3階	1	6	64.3 m^2	14年(70年)
		H11	中層耐火	3階	1	3	54.0 m^2	12年(70年)
						3	70.0 m^2	
		H13	中層耐火	3階	1	6	63.2 m^2	10年(70年)
				(計)	3	18		
15	森尾	S48	簡易耐火	2階	2	10	42.7 m^2	38年(45年)
16	藪	S49	簡易耐火	2階	2	10	46.2 m^2	37年(45年)
17	森	S63	木造	2階	3	6	67.9 m^2	23年(30年)
		H1	木造	2階	2	4	67.9 m^2	22年(30年)
		H2	木造	2階	3	6	65.4 m^2	21年(30年)
				(計)	8	16		
		合　　計			91	395		

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

『量』から『質』へ

社会経済情勢の著しい変化

・住宅ストックの量の充足
・本格的な少子高齢化と人口・世帯減少等

新たな住宅政策への転換　⇒　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

◇安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成
◇住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備
◇住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築

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

横断的視点

- ストック重視
- 市場重視
- 効果的効率的
- 豊かな住生活を実現するための他分野との連携
- 地域の実情を踏まえたきめ細かな対応

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	①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備 ②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 ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案 ④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	①既存住宅が円滑に活用される市場の整備 ②将来にわたり活用される良質なストックの形成 ③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、個人がいきいきと躍動し、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、市場に委ねてい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、市場に委ねてい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、掎鹿谷の一部、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 年間を前期とし､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》

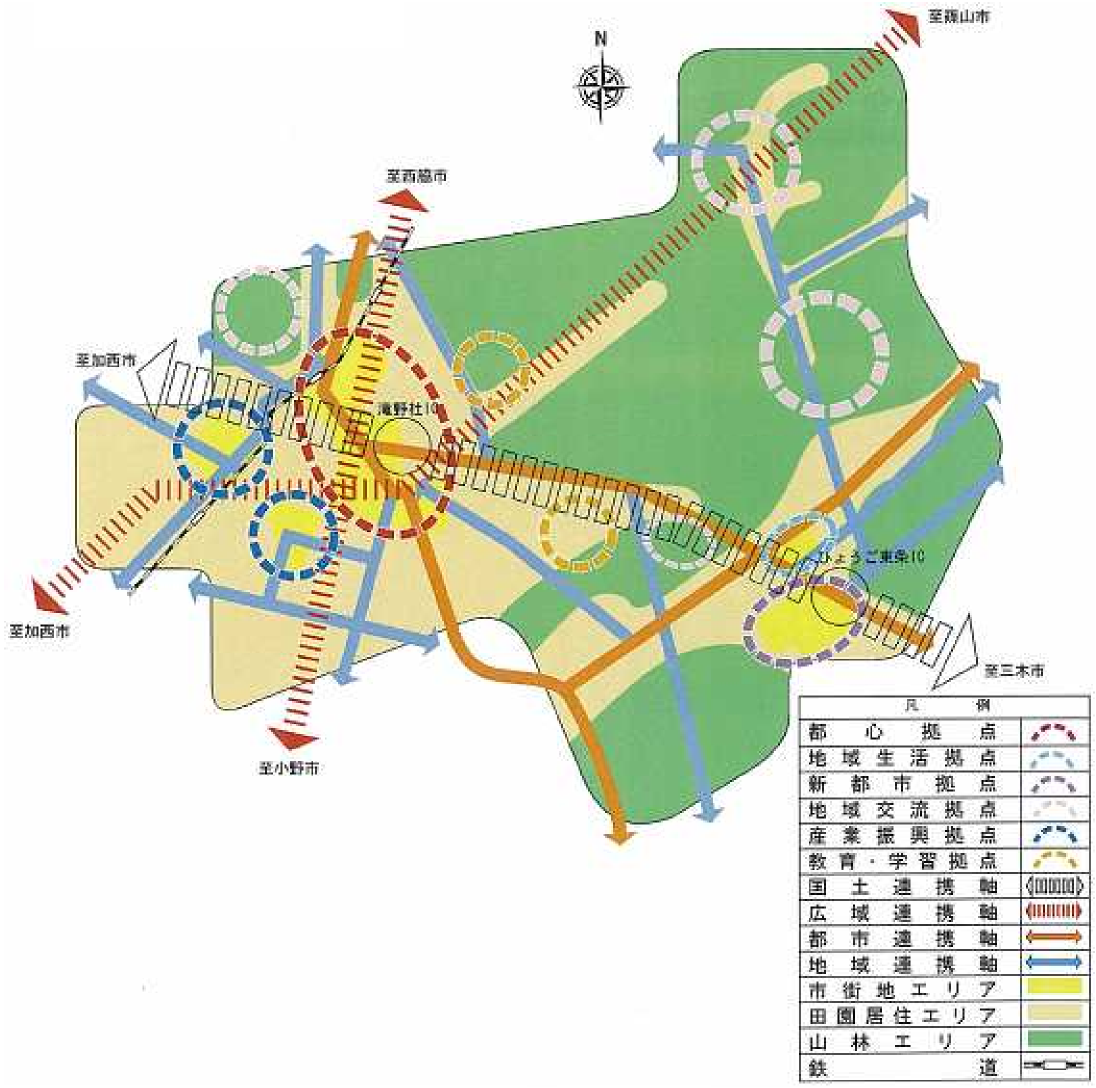
住んでよし！ 快適で暮らしやすいまち 加東

～ 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。

第４章　市民意向の把握

４-１．調査の実施概要

１　市民アンケート調査の実施方法

○無作為抽出により、市民２,０００人にアンケート調査票を郵送で配布･回収

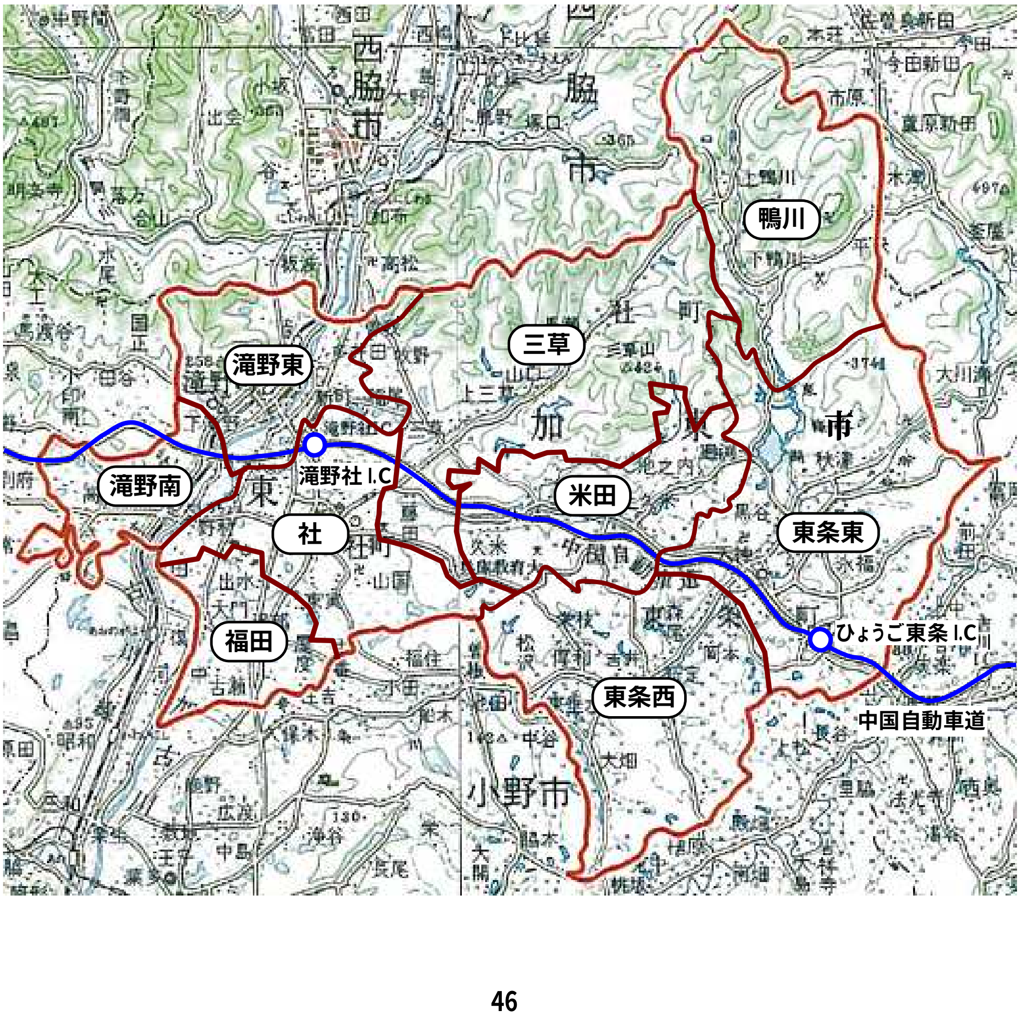
○実施期間：平成 22 年２月 22日(月)～３月８日(月)

２　アンケート調査票の配布・回収状況

アンケート調査票の小学校区別の配布・回収状況は、次のとおりです。

小学校区	配布数		回収数		回収率
		校区別構成比		校区別構成比	
社	537	26.9%	248	26.8%	46.2%
福田	173	8.7%	86	9.3%	49.7%
米田	116	5.8%	44	4.8%	37.9%
三草	173	8.7%	69	7.5%	39.9%
鴨川	41	2.1%	23	2.5%	56.1%
滝野東	424	21.2%	196	21.2%	46.2%
滝野南	150	7.5%	70	7.6%	46.7%
東条東	208	10.4%	86	9.3%	41.3%
東条西	178	8.9%	90	9.7%	50.6%
校区不明	-	0.0%	14	1.5%	
合計	2,000	100.0%	926	100.0%	46.3%

■小学校区図

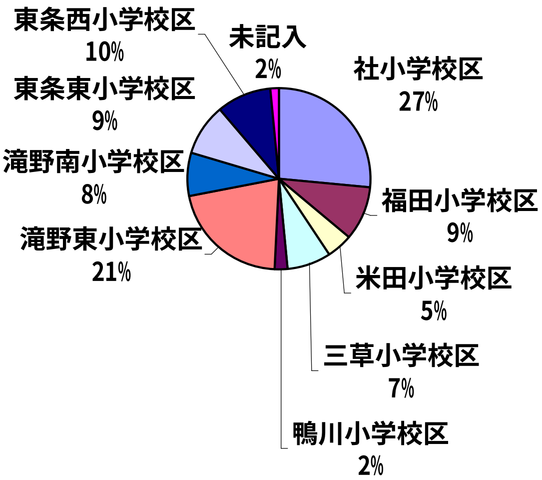


4-2．アンケートの分析結果

1　回答者の属性

①　小学校区別

・「社小学校区」27%、「滝野東小学校区」21%とで半数近くを占めています。以下、「東条西小学校区」10%、「福田小学校区」「東条東小学校区」各 9%、「滝野南小学校区」８%、「三草小学校区 」７%、「米田小学校区」5%、「鴨川小学校区」２%となっています。

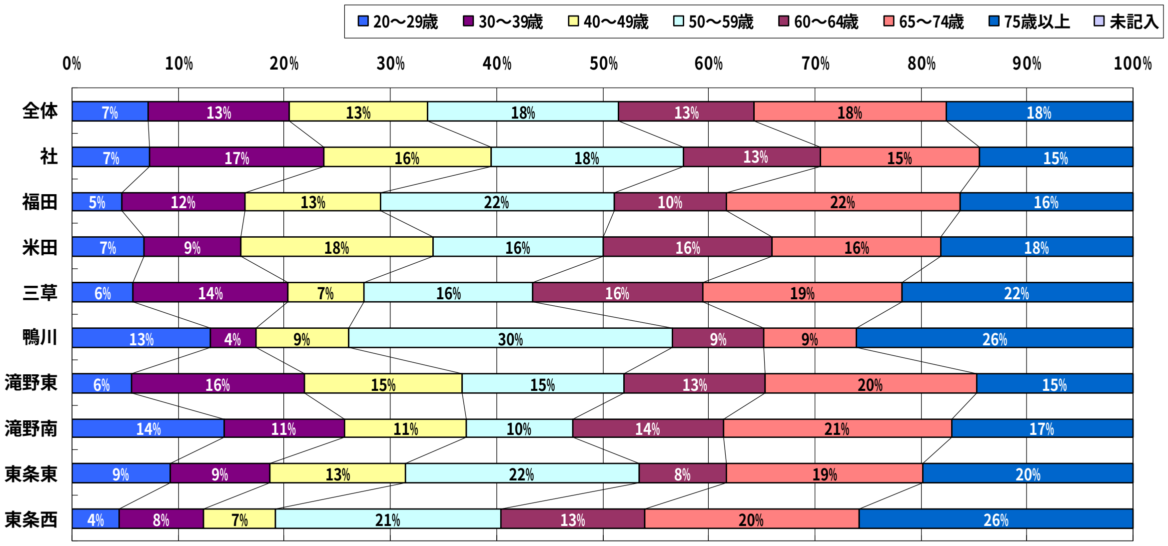


※以下では、小学校区を「校区」と記述します。

②年齢階層

・年齢階層は、「全体」では 60 歳以上、60 歳未満が概ね半々となっています。20 歳代は７%と少なく、「65 歳～74 歳」と「75 歳以上」がそれぞれ 18%を占めています。

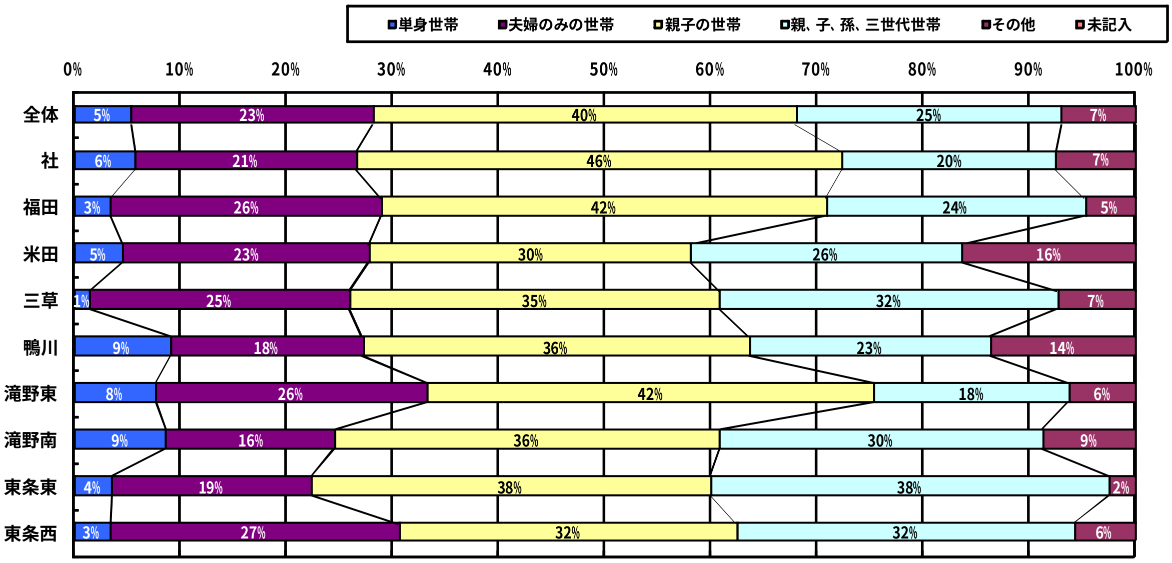
・校区別に比較すると、「東条西」は特に年齢の高い階層が多く、「社」「滝野東」「滝野南」などでは比較的若い階層が多い傾向がみられます。



③ 家族構成人数

・家族構成は、「全体」では「親子の世帯」４０%、「親、子、孫、三世代世帯」25%、「夫婦のみの世帯」２３%で、核家族や三世代家族が大半を占め、「単身世帯」は５%とごく少ない状況です。

・校区別に比較すると、「滝野東」で「単身」「夫婦のみの世帯」といった少人数の世帯が比較的多くなっています。「三草」「東条東」では少人数の世帯が少なく、三世帯家族が比較的多くなっています。

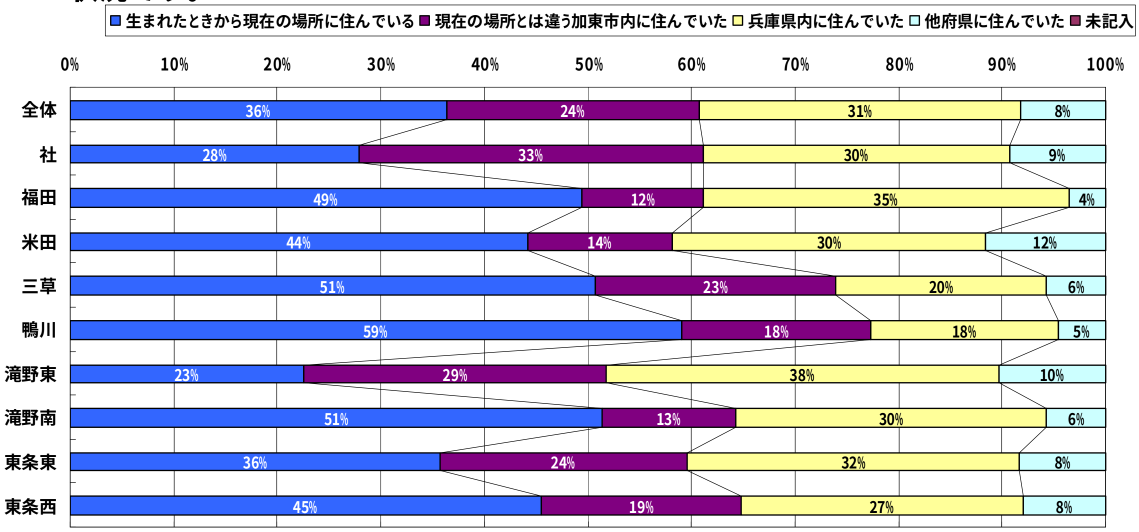


④住居歴（前の住所など）

・居住歴は、「全体」では「生まれたときから現在の場所に住んでいる」36%、「現在の場所とは違う加東市内に住んでいた」24%、「兵庫県内に住んでいた」31%、「他府県に住んでいた」8%となっています。市内に居住していた人が６割、市内を含む県内に居住していた人が９割を占めています。

・校区別にみると、「福田」「三草」「鴨川」「滝野南」で「生まれたときから現在の場所に住んでいる」が半数前後を占め、定住傾向が高くなっています。

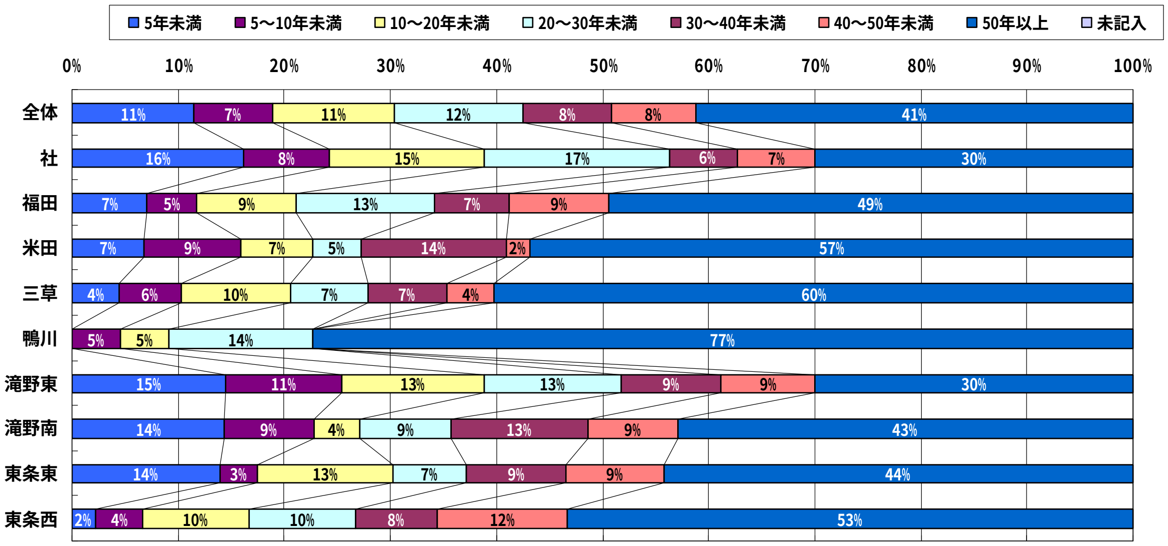
・「社」、「滝野東」では「生まれたときから現在の場所に住んでいる」が 30%以下で、転入者が多く、特に「滝野東」は「兵庫県内に住んでいた」が ３８%と多い状況です。



⑤居住年数

・現在の住まいでの居住年数は、「全体」では「50 年以上」が４１%で最も多く、20 年以上の居住者が６９%を占めています。20 年未満の居住者は「10～20 年未満」11%、「5～10 年未満」7%、「5 年未満」11%であり、合わせて３割程度となっています。

・校区別にみると、「鴨川」で居住年数の長い人が特に多く、「5 年未満」は 0%となっています。「社」「滝野東」では居住年数の短い人が比較的多く、10 年未満が２割を超えています。

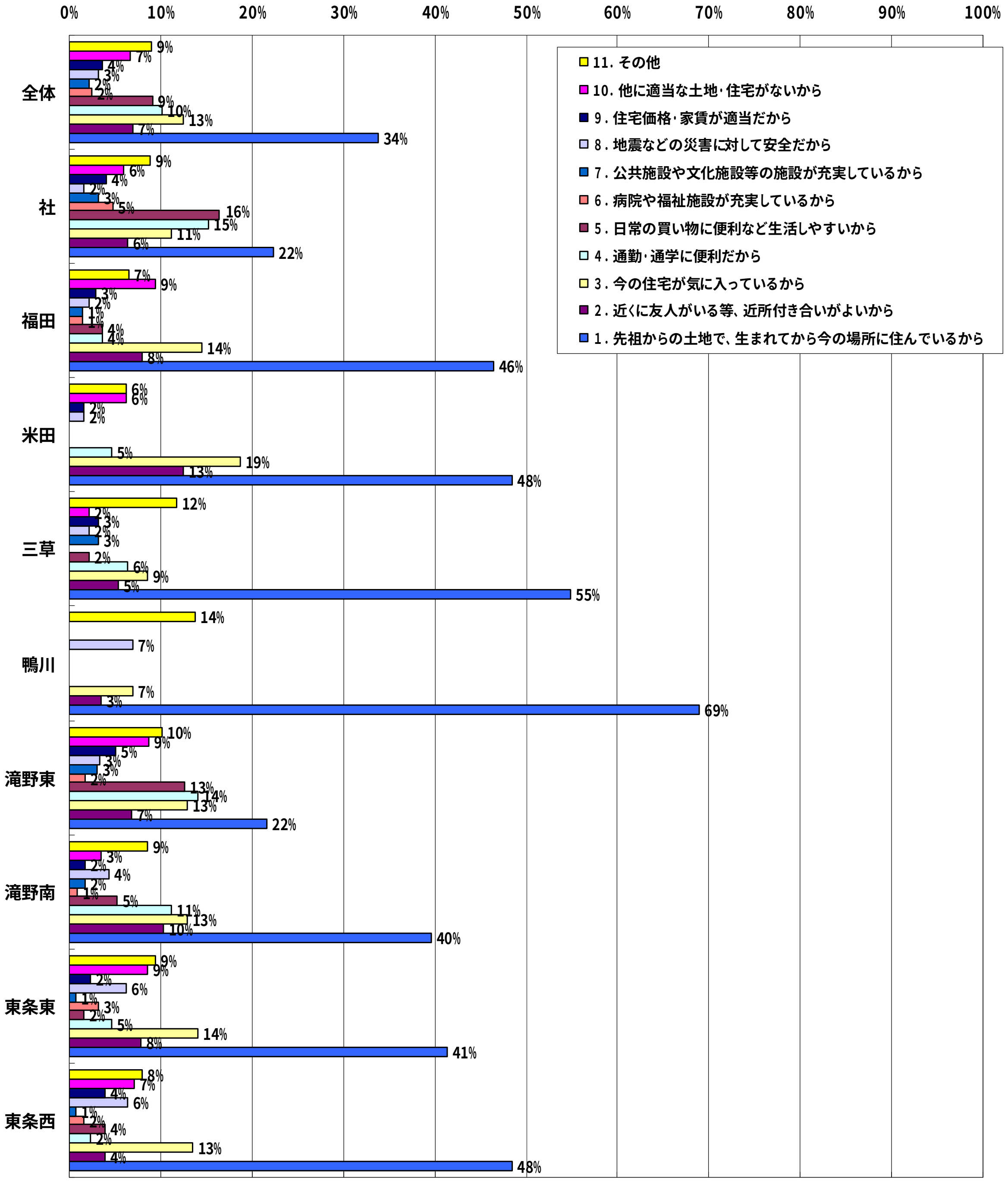


２　現住まいに関する評価

①現住まいの居住理由

・現在の住まいに居住する理由は、「全体」では「先祖からの土地で、生まれてから今の場所に住んでいる」が３４%と多くあげられています。その他の理由は、「今の住宅が気に入っているから」１３%、「通勤通学に便利だから」１０%、「日常の買い物に便利など生活しやすいから」９%などとなっています。

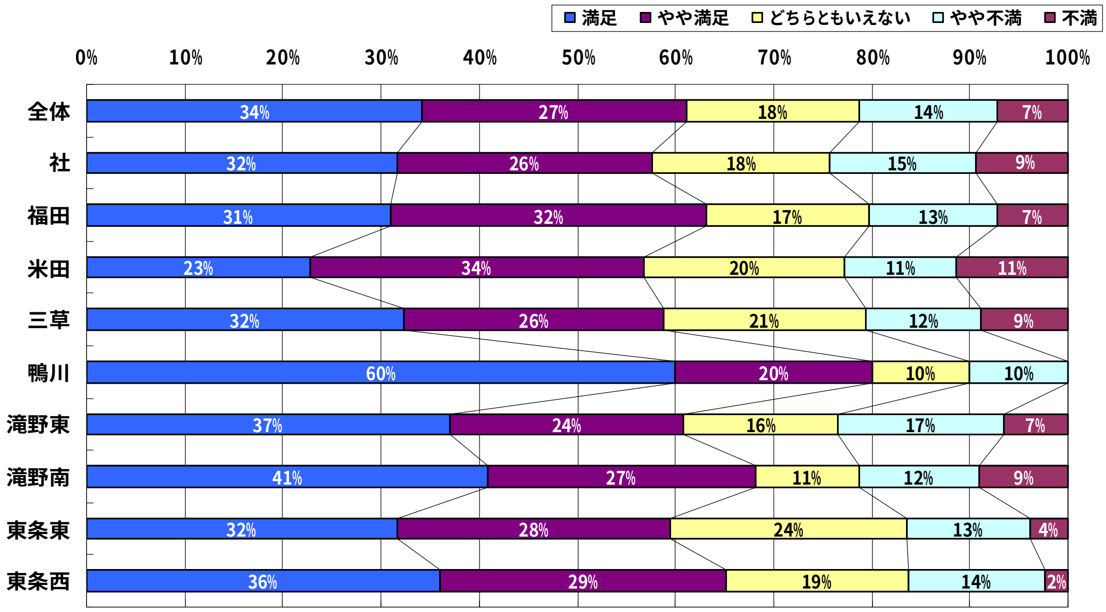
・各校区とも「先祖からの土地で、生まれてから今の場所に住んでいる」が 1 位となっていますが、回答率は最も高い「鴨川」で６９%に達する一方、「社」「滝野東」では２２%弱となっています。「社」「滝野東」では利便性についての理由も比較的多くあげられています。



②広さや間取りについて

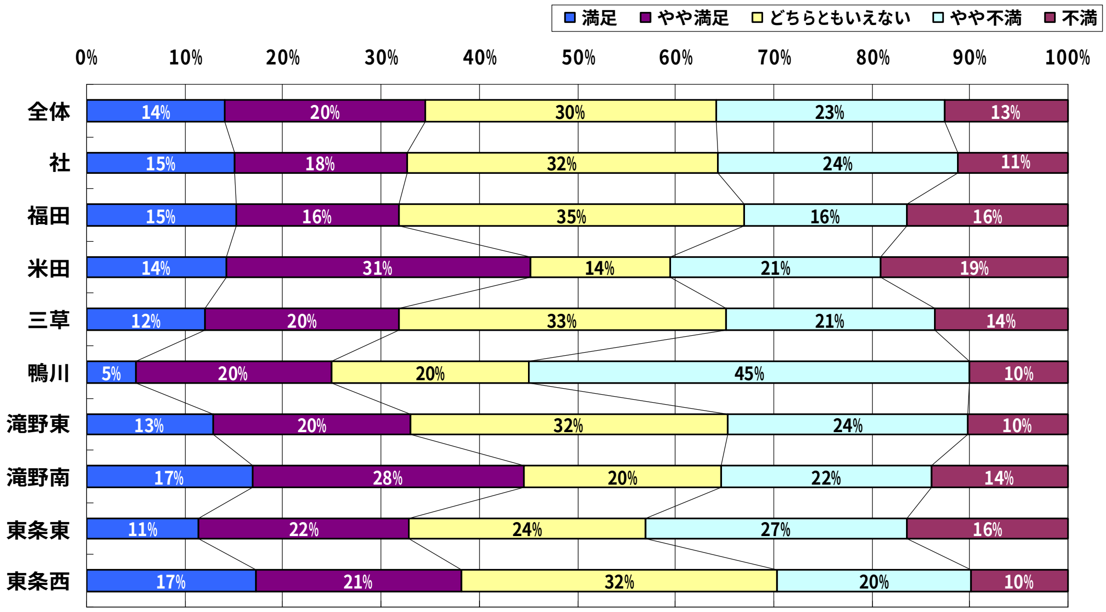
・広さや間取りについては、「全体」では「満足」と「やや満足」とで６１％を占めています。

・各校区ともに「満足」と「やや満足」で過半数を超え、特に「鴨川」での満足度が高くなっています。一方、「社」「米田」での満足度は他と比べ若干低くなっています。



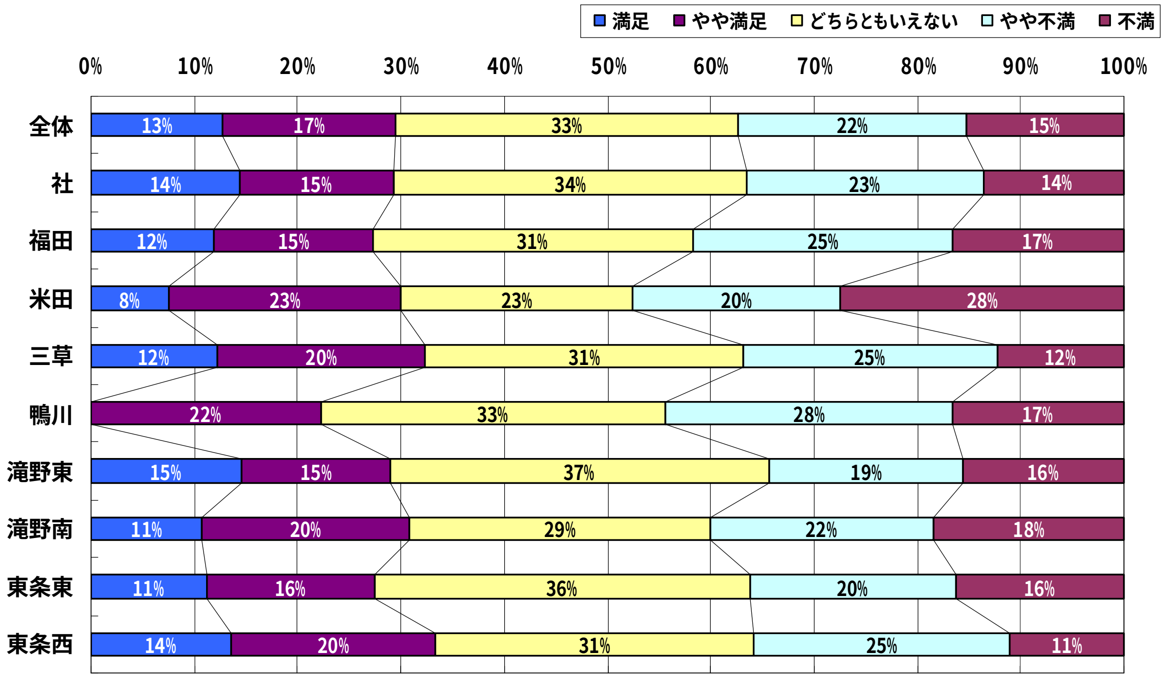
③建物の痛み具合について

・建物の痛み具合については、「全体」では「不満」「やや不満」が「満足」「やや満足」を若干上回るものの、ほぼ同程度となっています。「どちらともいえない」も３割を占めています。



④耐震性について

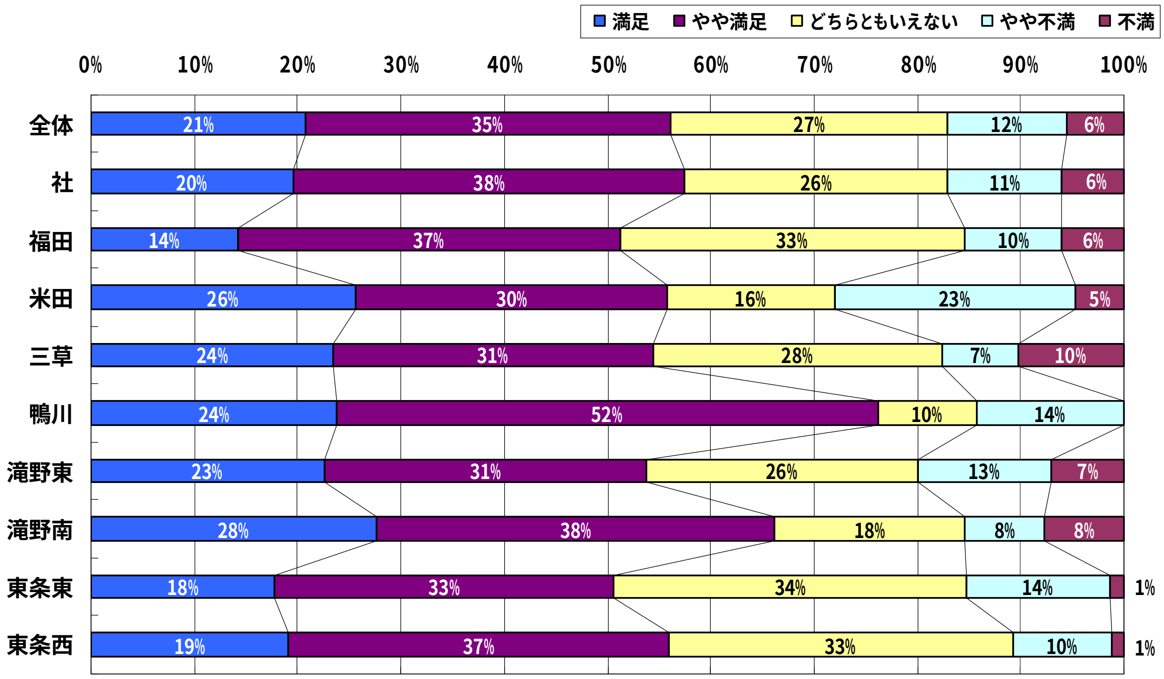
・耐震性については、「全体」では「不満」「やや不満」が「満足」「やや満足」を上回っています。「どちらともいえない」も３割強を占めています。



⑤総合的住み良さについて

・総合的住み良さについては、「全体」では「満足」「やや満足」が半数を超えています。

・校区別にみると「鴨川」や「滝野南」での満足度が特に高くなっています。「米田」では他の校区と比べ、「やや不満」が多くみられます。

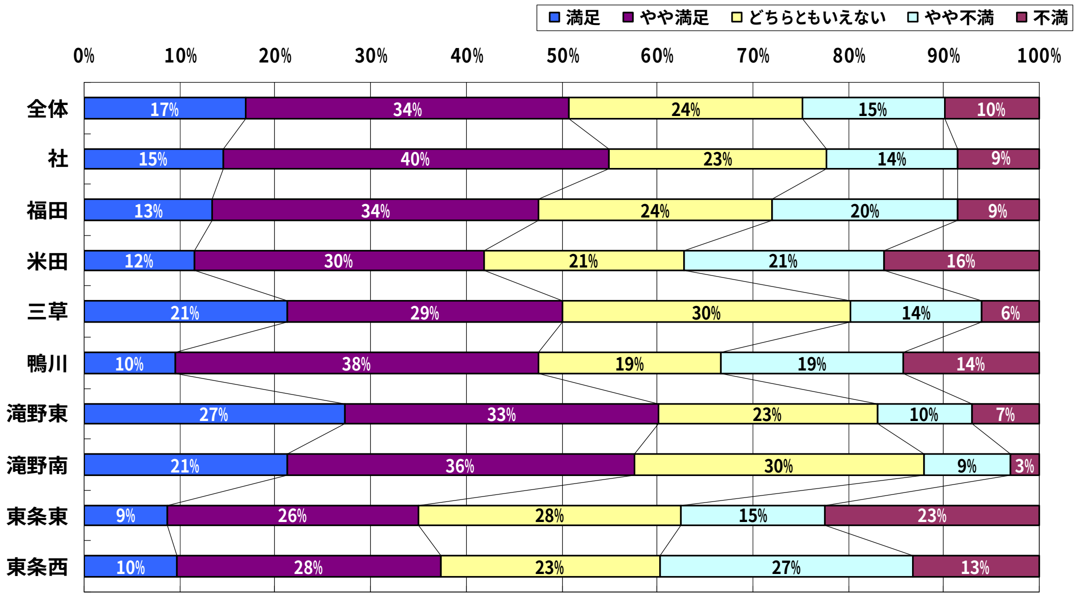


３　居住環境に関する評価

①道路整備状況について

・道路整備状況については、「全体」では「満足」「やや満足」が５割を超えています。

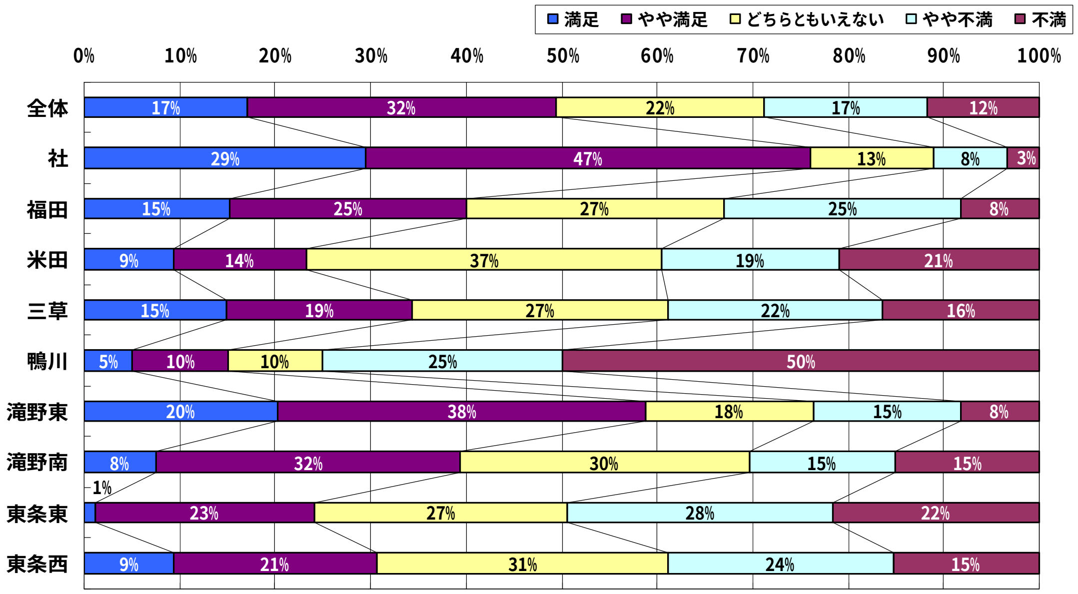
・　「社」「滝野東」「滝野南」での満足度が高い一方、「東条東」、「東条西」では不満も比較的多くなっています。



②日常的な買い物のし易さについて

・日常的な買い物のし易さについては、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を上回っています。

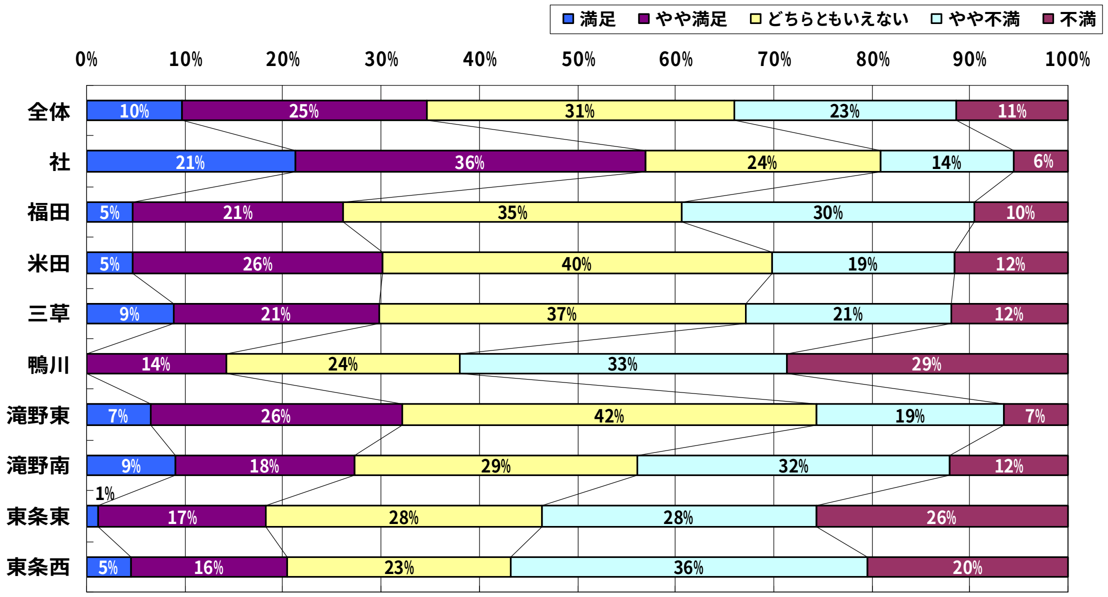
・校区別の傾向は大きく異なっています。「社」「滝野東」で満足度が高く、特に「社」での満足度が高くなっています。一方、「鴨川」での不満度が高くなっています。



③医療・福祉施設の利便性について

・医療・福祉施設の利便性については、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を若干上回りますが、ほぼ同程度となっています。「どちらともいえない」も３１％を占めています。

・　校区別にみると、「社」では満足度が高く、「鴨川」「東条東」「東条西」での不満度が高くなっています。

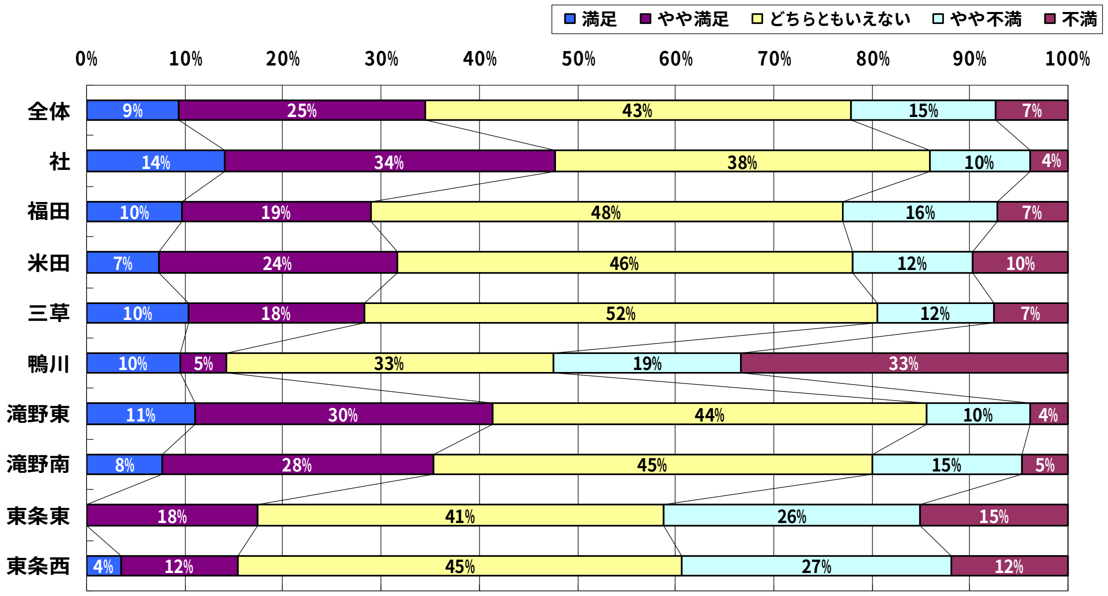


	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満
全体	10%	25%	31%	23%	11%
社	21%	36%	24%	14%	6%
福田	5%	21%	35%	30%	10%
米田	5%	26%	40%	19%	12%
三草	9%	21%	37%	21%	12%
鴨川		14%	24%	33%	29%
滝野東	7%	26%	42%	19%	7%
滝野南	9%	18%	29%	32%	12%
東条東	1%	17%	28%	28%	26%
東条西	5%	16%	23%	36%	20%

④教育・文化施設の利便性について

・教育・文化施設の利便性については、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を上回っています。ただし、「どちらともいえない」が４割を超え多くなっています。

・校区別にみると、「鴨川」「東条東」「東条西」では不満度が高く、特に「鴨川」での不満度が高い状況です。それ以外の校区では、「社」「滝野東」「滝野南」での満足度が高くなっています。

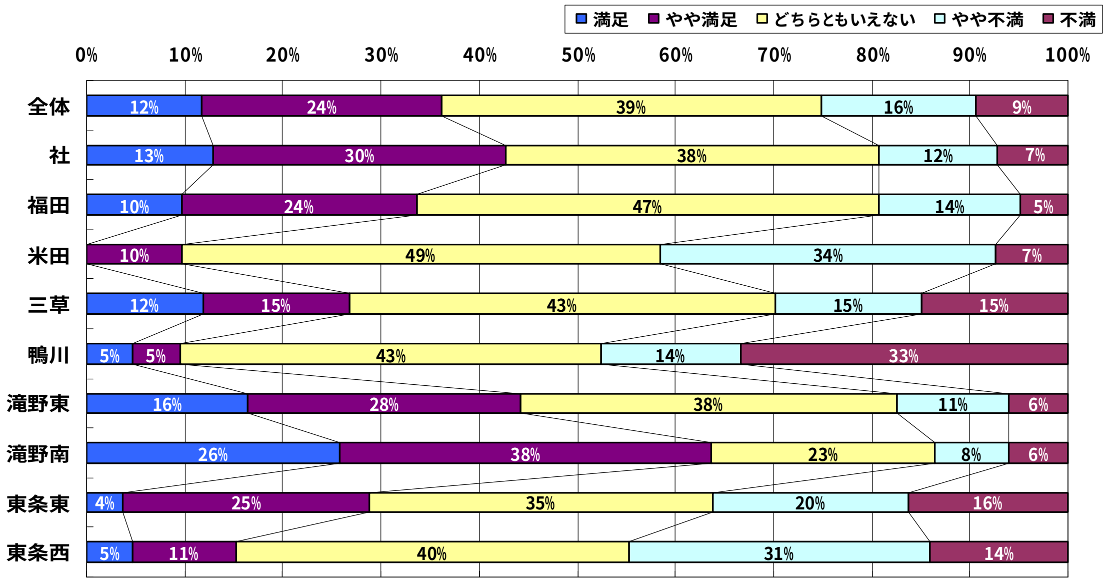


	満足	やや満足	どちらともいえない	やや不満	不満
全体	9%	25%	43%	15%	7%
社	14%	34%	38%	10%	4%
福田	10%	19%	48%	16%	7%
米田	7%	24%	46%	12%	10%
三草	10%	18%	52%	12%	7%
鴨川	10%	5%	33%	19%	33%
滝野東	11%	30%	44%	10%	4%
滝野南	8%	28%	45%	15%	5%
東条東		18%	41%	26%	15%
東条西	4%	12%	45%	27%	12%

⑤公園や野外活動施設について

・公園や野外活動施設については、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を上回っています。「どちらともいえない」も３９%を占めています。

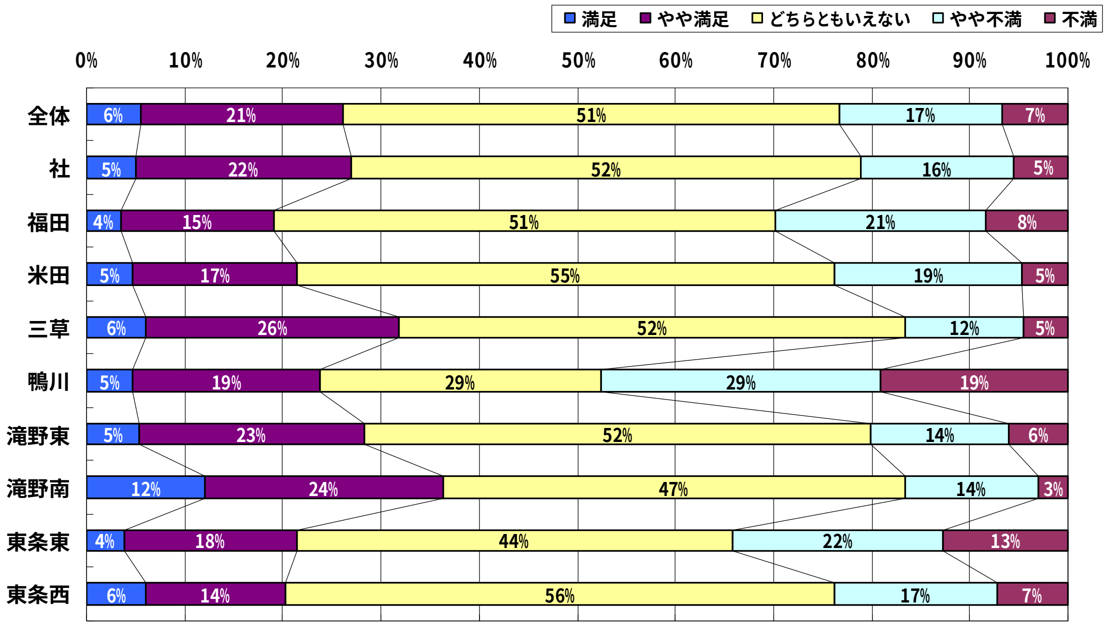
・校区別にみると、「滝野東」「滝野南」の満足度が高い状況です。一方、「米田」「鴨川」「東条西」での不満度が高くなっています。



⑥防犯・防災等の安全性について

・防犯・防災等の安全性については、「全体」では「どちらともいえない」が半数を超えています。また、「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を若干上回るもののほぼ同程度となっています。

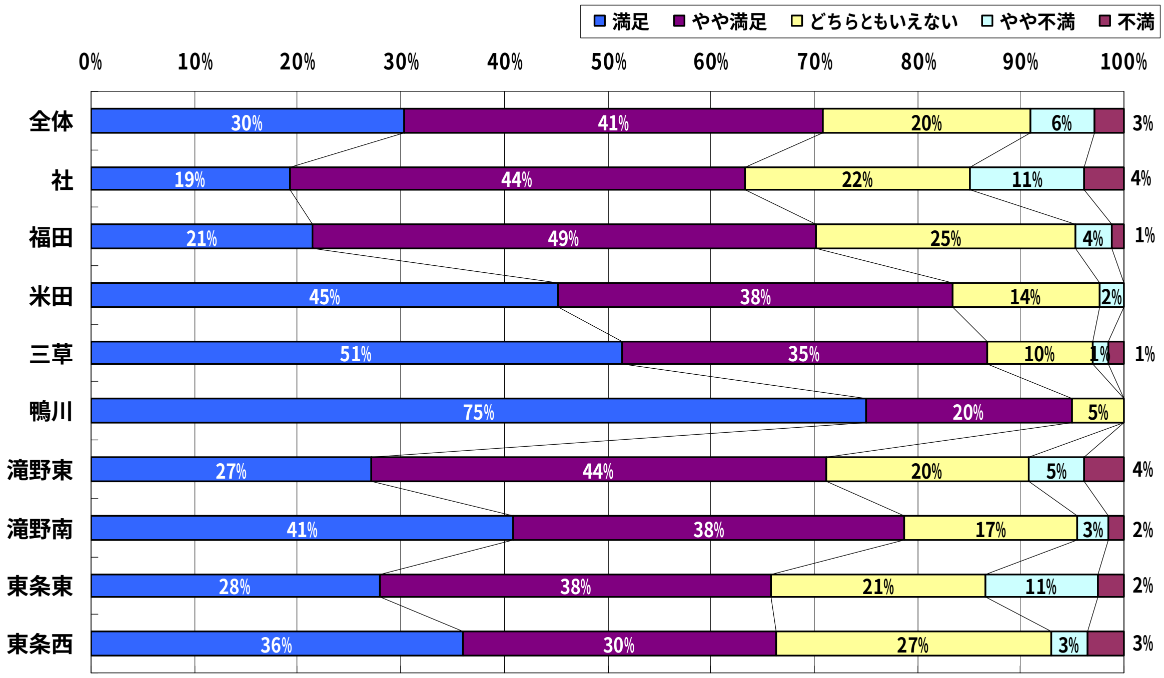
・「鴨川」以外の各校区で「どちらともいえない」が５割前後を占めています。「鴨川」では不満度が高くなっています。



⑦緑・空気等の自然環境について

・周辺の緑や空気などの自然環境については、「全体」では「満足」「やや満足」が７１％を占めています。

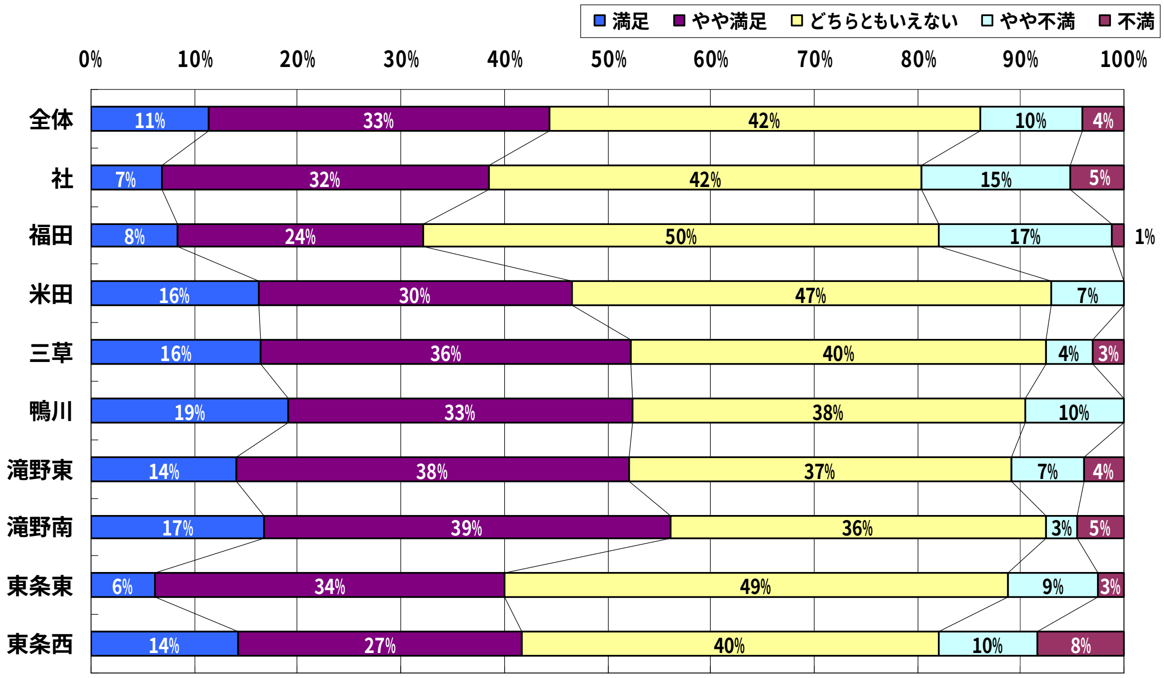
・各校区ともに、満足度が高く、特に「鴨川」では不満がまったくみられません。



⑧まちなみの美観について

・まちの美観については、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を大きく上回り、満足度が高くなっています。「どちらともいえない」も４２％を占めています。

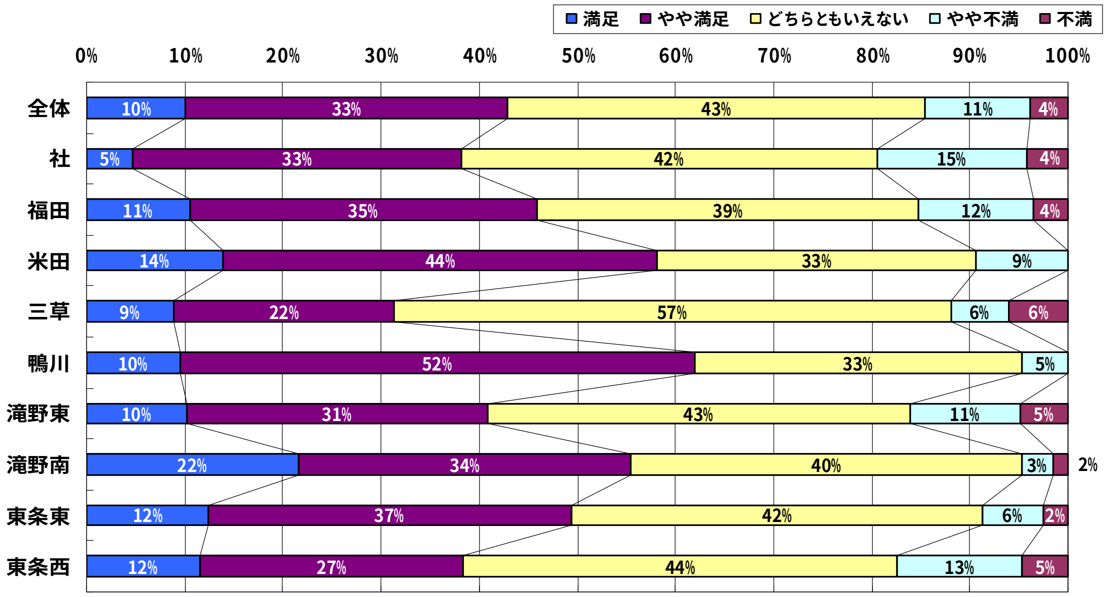
・満足度は、「三草」「鴨川」「滝野東」「滝野南」で比較的高く、「社」「福田」等で比較的低くなっています。



⑨地域コミュニティ活動・近所付き合いについて

・地域コミュニティ活動、近所付き合いについては、「全体」では「満足」「やや満足」が「不満」「やや不満」を上回っています。「どちらともいえない」も４３％を占めています。

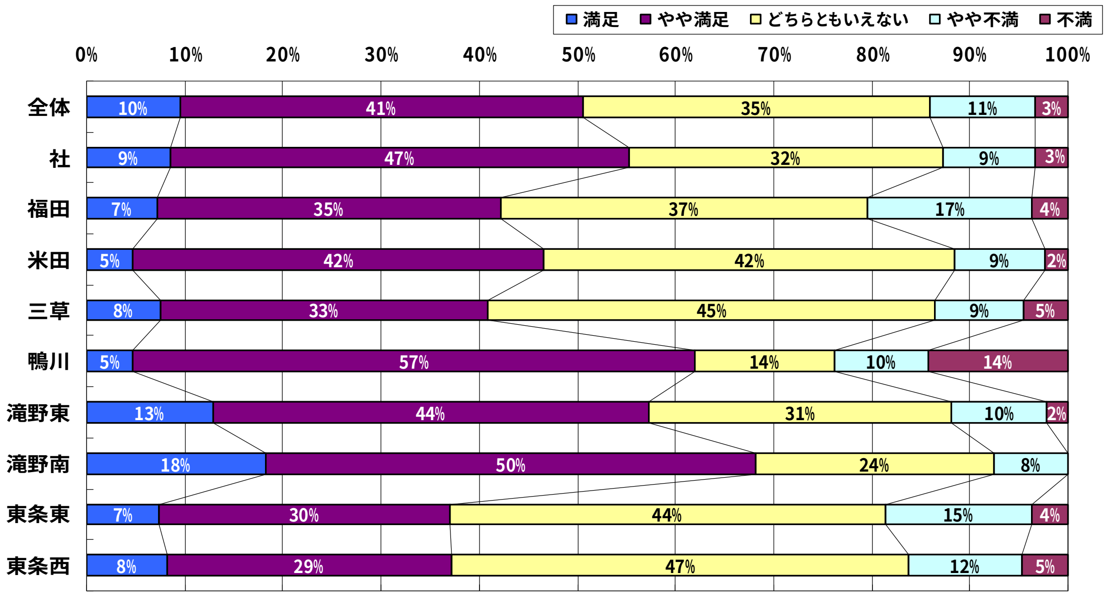
・各校区ともに満足傾向となっています。満足度は、「米田」「鴨川」「滝野南」で比較的高く、「社」「三草」「東条西」で比較的低くなっています。



⑩居住環境・総合評価について

・居住環境・総合評価については、「全体」では「満足」「やや満足」が過半数を占めています。

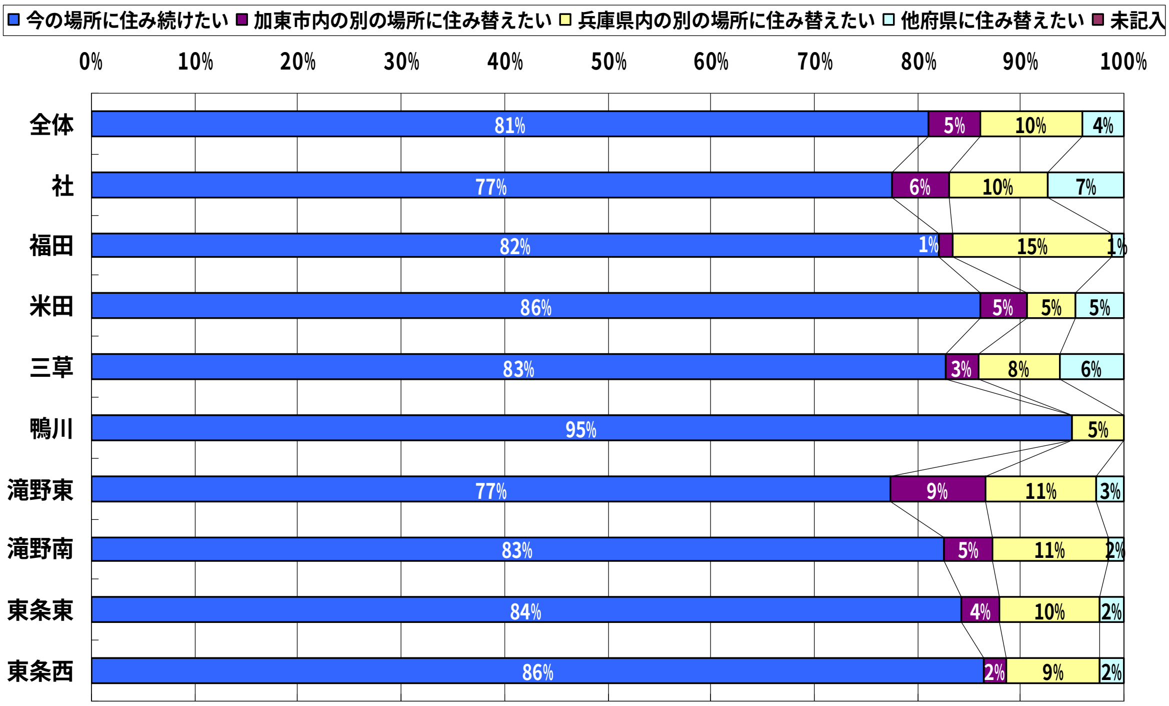
・満足度は、「社」「鴨川」「滝野東」「滝野南」で比較的高く、「東条東」「東条西」で比較的低くなっています。



4　居住継続に関する意向

①将来の居住継続意向

- 居住意思の確認については、「全体」の８１%が「今の場所に住み続けたい」としています。住み替え希望は１９%で、市内での住み替え希望は５%とわずかです。
- 各校区ともに「今の場所に住み続けたい」が７割を超えています。比較的住み替え希望が多いのは、「社」「滝野東」で、「滝野東」は市内での住み替え希望も 9%と比較的多くなっています。「福田」は兵庫県内の市外への住み替え希望が 15%で他校区と比べ多くなっています。



5　住宅施策に関する意向

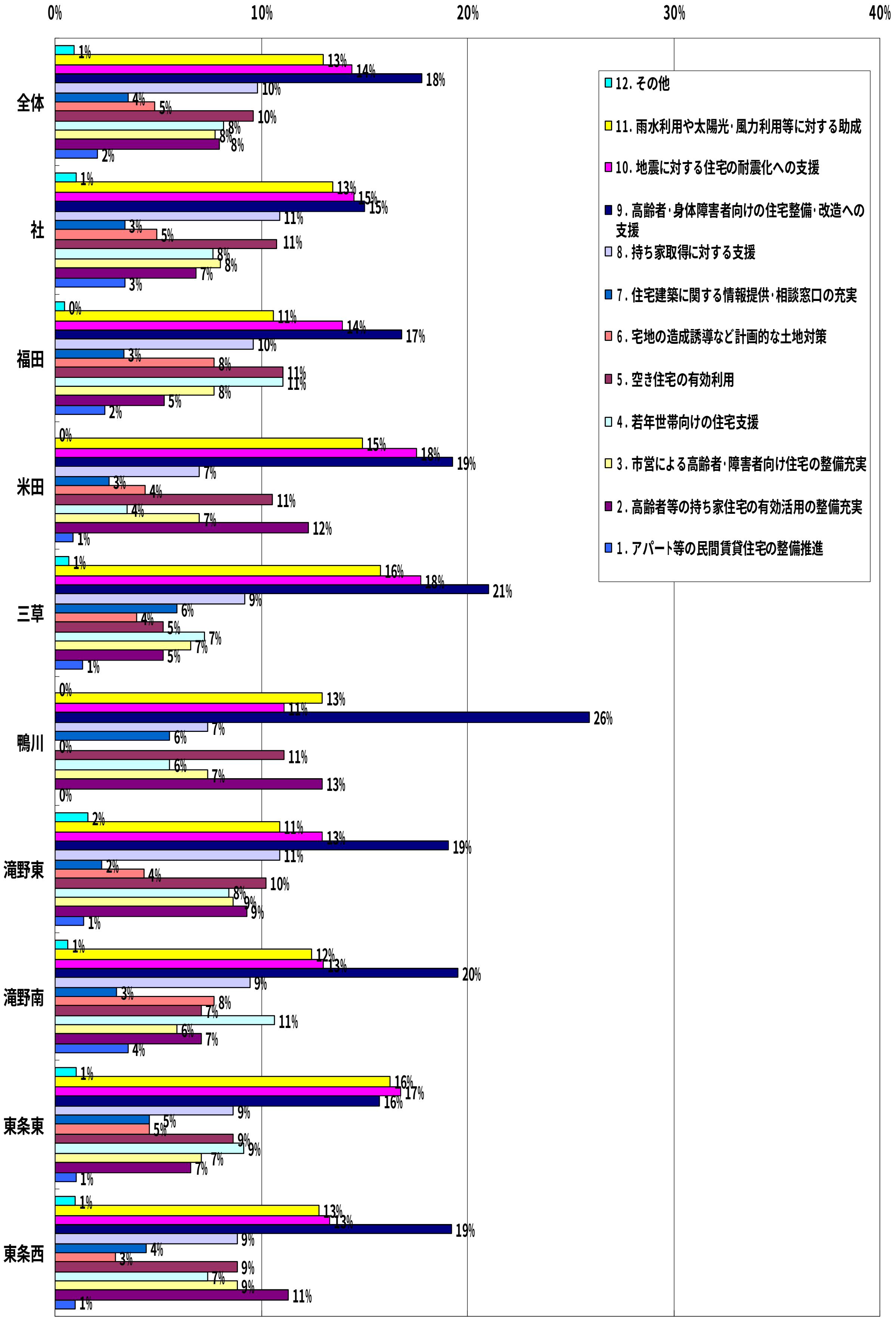
①　住宅施策に関する重点事項

・市が進める住宅施策については、「全体」では、「高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援」が１８％と最も多く、次いで「地震に対する住宅の耐震化への支援」１４％、「雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成」１３％が多くあげられています。以下、「空き住宅の有効利用」「持ち家取得に対する支援」各１０％、「高齢者等の持ち家住宅の有効活用の整備充実」「市営による高齢者・障害者向け住宅の整備充実」「若年世帯向けの住宅支援」各 8%、「宅地の造成誘導など計画的な土地対策」５％、「住宅建築に関する情報提供・相談窓口の充実」４％、「アパート等の民間賃貸住宅の整備」２％となっています。

・東条東校区を除き各校区ともに「高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援」が最も多くなっており、「鴨川」では２６％に達しています。「地震に対する住宅の耐震化への支援」、「雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成」もほとんどの校区で上位にあげられています。

	１位	２位	３位
全体	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成
社	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成
福田	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	空き家住宅の有効利用 若年向けの住宅支援
米田	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成
三草	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成
鴨川	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成 高齢者等の持ち家住宅の有効活用支援	
滝野東	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成 持ち家取得に対する支援
滝野南	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成
東条東	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援
東条西	高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援	地震に対する住宅の耐震化への支援	雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成

＜校区別住宅施策に関する重点事項＞



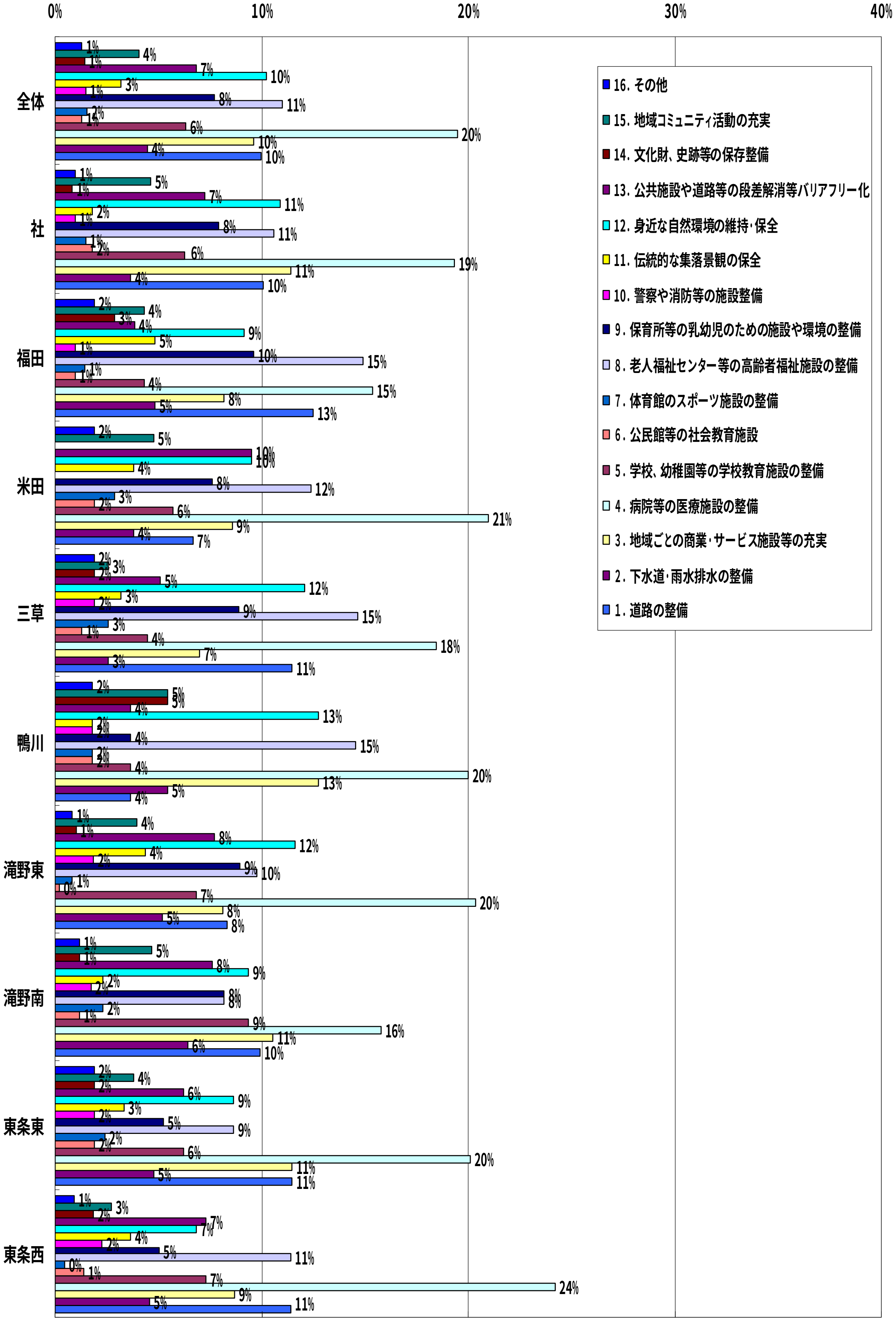
②居住環境の改善のための重点事項

・居住環境の改善点については、「全体」では、「病院等の医療施設の整備」が２０％と多く、次いで「老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備」１１%、「身近な自然環境の維持・保全」「道路の整備」「地域ごとの商業・サービス施設等の充実」１０%、「保育所等の乳幼児のための施設や環境の整備」８%、「公共施設や道路等の段差解消等バリアフリー化」7%、「学校、幼稚園等の学校教育施設の整備」６%、「下水道・雨水排水の整備」「地域コミュニティ活動の充実」４%、「伝統的な集落景観の保全」３%となっています。「警察や消防等の施設整備」「体育館等のスポーツ施設の整備」「文化財、史跡等の保存整備」、「公民館等の社会教育施設」をあげる人は１～２%とごく少ない状況です。

・各校区ともに「病院等の医療施設の整備」が最も多くなっており、「東条西」では２４%に達しています。「老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備」「身近な自然環境の維持・保全」もほとんどの校区で上位にあげられています。

	１位	２位	３位
全体	病院等の医療施設の整備	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	身近な自然環境の維持・保全
社	病院等の医療施設の整備	地域ごとの商業・サービス施設等の充実	身近な自然環境の維持・保全
福田	病院等の医療施設の整備	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	道路の整備
米田	病院等の医療施設の整備	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	身近な自然環境の維持・保全 公共施設や道路等の段差解消等バリアフリー化
三草	病院等の医療施設の整備	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	身近な自然環境の維持・保全
鴨川	病院等の医療施設の整備	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	身近な自然環境の維持・保全 地域ごとの商業・サービス施設等の充実
滝野東	病院等の医療施設の整備	身近な自然環境の維持・保全	老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備
滝野南	病院等の医療施設の整備	地域ごとの商業・サービス施設等の充実	道路の整備
東条東	病院等の医療施設の整備	道路の整備 地域ごとの商業・サービス施設等の充実	
東条西	病院等の医療施設の整備	道路の整備 老人福祉センター等の高齢者福祉施設の整備	

＜校区別居住環境の改善のための重点事項＞



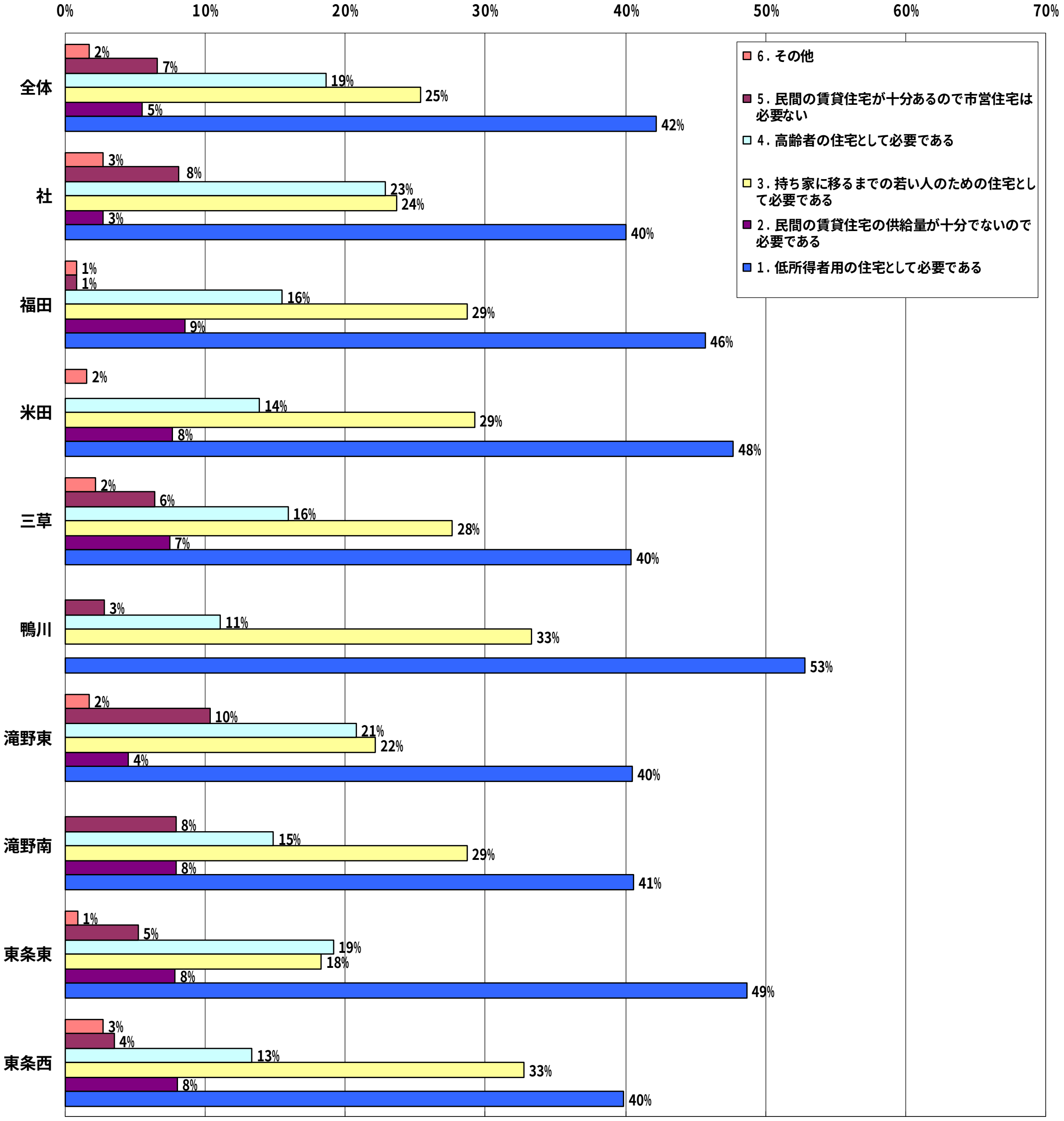
③市営住宅に対する意見

・市営住宅については、「全体」では、「低所得者用の住宅として必要である」が４２％と多く、次いで「持ち家に移るまでの若い人のための住宅として必要である」２５％、「高齢者の住宅として必要である」１９％となっています。「民間の賃貸住宅が十分あるので市営住宅は必要ない」は７％と少ない状況です。

・各校区ともに「低所得者用の住宅として必要である」が最も多くあげられています。

・東条東校区を除き「持ち家に移るまでの若い人のための住宅として必要である」が２位、「高齢者の住宅として必要である」が３位になっています。「鴨川」をはじめ概ねの校区で２位の「若い人のための住宅」と３位の「高齢者の住宅」の差が大きくなっていますが、「社」「滝野東」「東条東」では２位と３位の差があまりみられません。

・「東条東」では「高齢者の住宅」が２位、「若い人のための住宅」が３位になっています。



6　市民アンケート調査結果のまとめ

・市民（回答者）は、先祖代々の土地に住み続けている人など現在の住宅での居住年数の長い人が多く、前住地も市内や県内がほとんどです。将来の居住継続意向の高さとあわせ、定住傾向の強い地域特性がうかがえます。

①住まいに対する意識

・住宅については、総じて、広さ・間取りに関する満足度が高く、建物の痛み具合や耐震性には不満もみられますが、総合的には満足している人が多い状況です。なかでも「鴨川」では、建物の痛み具合等の不満が強いにもかかわらず、総合的満足度が非常に高くなっています。

・居住環境については、校区別特性に応じて項目別の満足度に差があるが、総合評価については、各校区ともに満足している人が多い状況です。買物利便性や施設整備については、「社」での満足度が高く、「滝野東」「滝野南」での満足度も比較的高いです。一方、「鴨川」ではこれらに関する不満は強いが、自然環境への満足度が高く、総合評価の満足度も高くなっています。

・住宅、居住環境ともに個別の不満があっても、総合的には満足し、将来にわたり居住を継続するつもりの人が多いことが特徴的といえます。

②住宅施策についての考え

・「高齢者・身体障害者向け住宅の整備・改造への支援」「地震に対する住宅の耐震化への支援」「雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成」といったリフォーム等を含む、主に持ち家に係る高齢化対応、安全安心、環境配慮に関する支援策が重視されています。

・居住環境の改善については、医療、福祉施設や地域ごとの商業サービス施設、子育て関連施設等の施設整備に係る施策や身近な自然環境の維持、道路の整備などが重視されています。

・市営住宅については、必要であるという意見が多い状況であり、低所得者用や若年者向けが特にあげられています。

③アンケートからみた政策課題

● 既存住宅の質的向上（老朽住宅の改善、バリアフリー化、耐震化などの推進）
● 若年世代の定住促進
● 市営住宅の維持（低所得者対応、高齢者・障害者向け、若年層向け）
● 自然環境と調和した住環境の保全
● 他施策との連携による居住環境の向上（施設整備、道路整備等）

第５章　住宅確保要配慮者世帯の推計

公営住宅制度は、住宅セーフティネット※の中核として、最低居住水準確保のための市場家賃の支払いが困難な低額所得者に対して、健康で文化的な生活を営むに足りる低廉な家賃の賃貸住宅を供給するものです。

住宅確保要配慮者世帯数の考え方は「住生活基本法」と「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」（「住宅セーフティネット法」という。）に基づき推計します。

「住生活基本法」（平成 18 年 6 月 8 日施行）では、基本理念の一つとして「低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が示されました。その基本理念に則り、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、さらに「住宅セーフティネット法」が平成 19 年 7 月 6 日に施行されました。

その住宅確保要配慮者の構成をみていく中で、特に「著しい困窮世帯」等を対象とした公的賃貸住宅についての需要の推計を行います。（資料：国土交通省住宅局住宅総合整備課「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」による。）

１　住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者のボリュームを把握するには、「住宅確保要配慮者」を含む世帯を「住宅確保要配慮者世帯」とし、統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する世帯を、「主な住宅確保要配慮者世帯」と定義し、その世帯数を推計して算出します。

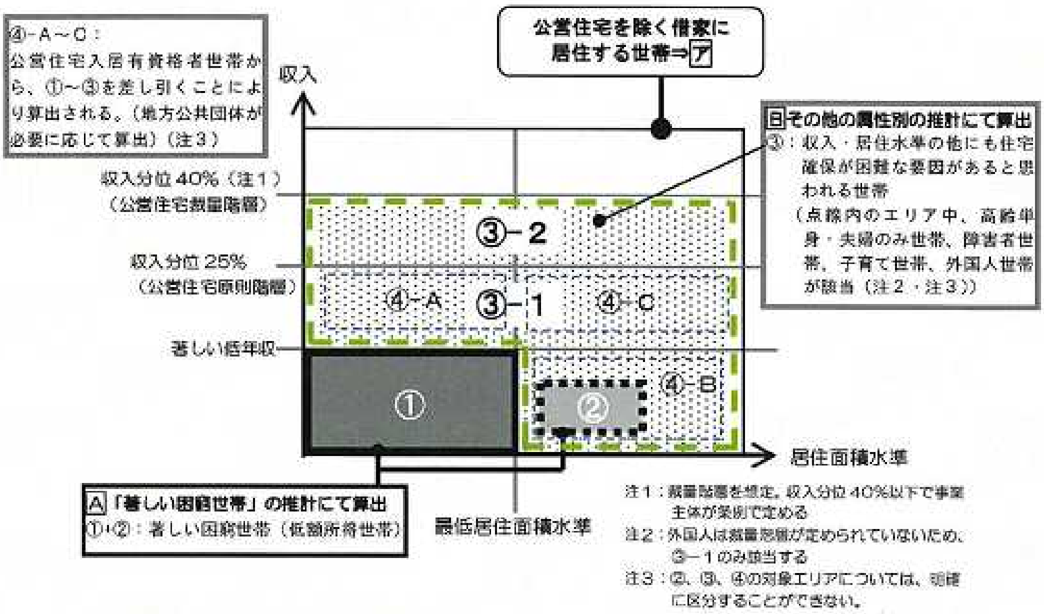
●主な住宅確保要配慮者世帯の条件

<table>
<tr><th>世帯の属性</th><th colspan="2">推計の対象とする世帯の条件</th></tr>
<tr><td>低額所得世帯</td><td rowspan="5">公営住宅を除く借家に居住する世帯</td><td>「著しい困窮世帯」</td></tr>
<tr><td>高齢単身・夫婦のみ世帯</td><td>60 歳以上の単身世帯、及び世帯主年齢が 60 歳以上の夫婦のみ世帯</td></tr>
<tr><td>障害者世帯</td><td>身体障害者手帳交付者、在宅知的障害児・者の療育手帳交付者、精神障害者保健福祉手帳交付者を含む世帯</td></tr>
<tr><td>子育て世帯</td><td>6 歳未満の親族のいる世帯</td></tr>
<tr><td>外国人世帯（永住者以外）</td><td>外国人（永住者以外）のいる世帯</td></tr>
</table>

※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（住宅セーフティネット）：低額所得者、被災者、高齢者などの住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を定めた制度。

２　「住宅確保要配慮者※世帯」の推計の考え方

前記マニュアルに示す「主な住宅確保要配慮者※世帯」の推計は、下記の区分により行われます。

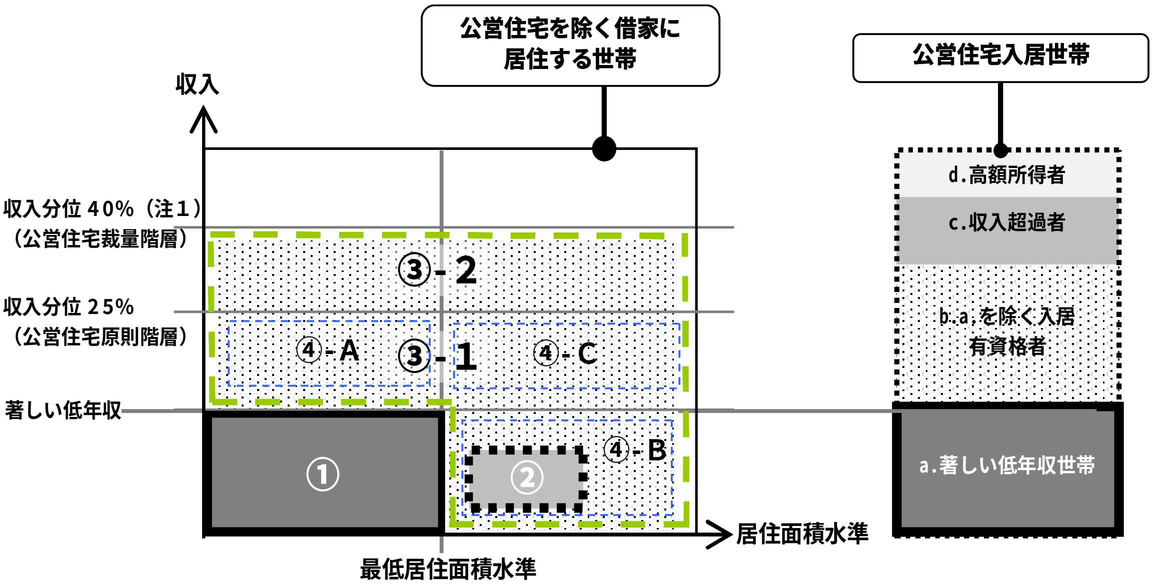


	施策対象世帯	説明	
①	・著しい低年収　かつ ・最低居住面積水準未満の世帯	年収が低く、かつ当該地域の賃貸住宅市場において、現に、適切な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅の確保ができておらず、緊急に支援が必要な世帯。	著しい困窮世帯（緊急度　高）
②	・著しい低年収　かつ ・高家賃負担率により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	年収が低く、かつ当該地域の賃貸住宅市場において、最低居住面積水準以上の住宅を確保しているものの、高い家賃負担を余儀なくされており、①に準じて緊急に支援が必要な世帯。	
③	・公営住宅入居資格がある、高齢（単身・夫婦のみ）、障害者、子育て、外国人世帯（注）（①、②は除く） 注：外国人世帯は③-１のみ該当	収入の他にも、賃貸住宅市場における住宅の確保が難しい要因があると考えられ、配慮が必要な世帯。 ただし世帯数が多く、やむを得ず対応の優先度をつける必要がある場合においては、収入面を勘案し、③-１（収入分位 25%以下）の方がより緊急度が高いとすることも考えられる。	支援が必要とされるその他の属性別世帯（地方公共団体が緊急度を判断し対応）
④-A	・著しい低年収以上　かつ ・最低居住面積水準未満世帯	現に最低居住面積水準未満の状況にあるが、収入水準の面からは、当該地域の賃貸住宅市場における最低限の居住水準の住宅の確保が可能であり、緊急度がやや低いとされる世帯。	①～③以外で、公営住宅への入居資格がある世帯（①～③までの世帯と比較して緊急度はやや低い）
④-B	・著しい低年収　かつ ・最低居住面積水準以上世帯	年収は低いが、当該地域の賃貸住宅市場において、高くない家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅を確保できており、住宅確保の面では緊急度はやや低いとされる世帯。ただし年収は低いため、生活保護や自立支援等の支援は必要と考えられる。	
④-C	・著しい低年収以上　かつ ・最低居住面積水準以上	当該地域の賃貸住宅市場において、高くない家賃負担の範囲内で当該地域の賃貸住宅市場において最低居住面積水準以上の住宅を確保できており、緊急度はやや低いとされる世帯。ただし、公営住宅の入居資格はあり、配慮は必要である。	

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

３　住宅確保要配慮者世帯数の推計

前述の区分をもとに住宅確保要配慮者世帯数は、下図左の「①と②」に加え、現在公営住宅に入居している世帯のうち下図右に示す「a」も合わせて推計します。



区分	推計の方法（平成 20 年住宅・土地統計調査データを使用）	推計結果
①	＜著しい低年収未満、かつ最低居住面積水準未満の世帯＞ ・民営借家に住む年収 100 万円未満世帯 830 世帯のうち、 民営借家に住む総世帯数 2,980 に対する「最低居住面積水準未満」世帯 400 の構成比率 13.4%を掛けた値 （計算式）830 世帯×13.4%（=400÷2,980）⇒111 世帯	111 世帯
②	＜著しい低年収未満、かつ最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高い家賃負担を余儀なくされている世帯＞ ・民営借家に住む年収 100 万円未満世帯 830 世帯のうち、 民営借家に住む総世帯数 2,980 に対する「最低居住面積水準以上で誘導居住面積水準未満」2,020 世帯の約８割 1,600 の構成比率 53.7%を掛けた値 （計算式）830 世帯×53.7%（=1,600÷2,980）⇒445 世帯	445 世帯
a	＜公営住宅入居世帯のうち著しい低年収世帯＞ ・公営住宅管理戸数 589 戸（市営 395 戸、県営 194 戸）のうち、 公営借家に住む世帯に対する年収 100 万円未満世帯の構成比率 15.3%を掛けた値 （計算式）589 世帯×15.3%⇒90 世帯	90 世帯
合　　計		646 世帯

以上より、本市における住宅確保要配慮者世帯数は、646 戸と推計されますが、これを全て公営住宅で確保するものではなく、住宅セーフティネットでは、公営住宅の供給に加えて、民営賃貸住宅への円滑な入居の促進により、住宅確保要配慮者世帯の居住の安定の確保を図るものです。

ただし、長期的な公営住宅の維持管理目標戸数については、県とのストックバランスの調整と合せて、人口減少、少子高齢化の進行など社会経済情勢が変化する中で、公営と民営の役割分担を踏まえ目標戸数を定めることが妥当と考えている。

第６章　加東市の住宅政策に係る基本課題

これまで述べてきた現況や上位計画、市民アンケート結果等から要点を抽出し、整理すると、以下のような基本課題があげられます。

<現況･上位計画･アンケートからの要点> ⇒ **<基本課題>**

<国・県の計画等から>

- ○住生活基本法では、「安全・安心で良質な住宅ストックの形成」や「住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築」などが主要テーマ ⇒①
- ○兵庫県住生活基本計画では、住宅の「重点供給地域」として「南山地区」と「天神地区」の土地区画整理事業等を明記 ⇒④

<平成 20 年住宅･土地統計調査から>

- ○木造住宅の 55％が新耐震基準施行前に建築されており、地震時の災害を減少させるための耐震化の促進 ⇒②
- ○民営の借家が市内に 2,980 戸（住宅全体の 22％）あり、空き家もみられることから、民間住宅活用の検討 ⇒①

<現行の事業等から>

- ○社地域や東条地域における土地区画整理事業等の推進と優良住宅地の確保 ⇒④⑤
- ○滝野地域での密集住宅地の改善 ⇒②⑤

<市民アンケートから>

- ○市営住宅について「低所得者用の住宅として必要」が４２％ ⇒①
- ○重点施策としては、
  - ◇「高齢者・身体障害者向けの住宅整備・改造への支援」が１番目 ⇒③
  - ◇「住宅の耐震化への支援」が２番目 ⇒②
  - ◇「雨水利用や太陽光・風力利用等に対する助成」が３番目 ⇒⑦
- ○居住年数 30 年以上が６割弱を占めるとともに、居住継続意向としては８６％が「加東市内に住み続けたい」と回答 ⇒③
- ○住環境改善の重要施策要望としては、「病院」「高齢者福祉施設」、そして「身近な自然環境の維持･保全」の順に高い。 ⇒⑥ ⇒⑧

<基本課題>

- ①住宅セーフティネットの構築
- ②住宅の耐震化や密集住宅地の改善など、安全で安心な住まい・まちづくり
- ③ユニバーサルデザインを考慮した住宅・住環境の整備
- ④土地区画整理事業等の促進による優良な住宅・住宅地の重点供給
- ⑤まちづくりと連携した住宅･住環境の整備
- ⑥定住を促進する住宅地及び住宅の供給
- ⑦環境と共生し地域特性を活かした住宅・住環境の整備
- ⑧福祉施策との連携の強化

前記の基本課題についての具体的内容は、以下のとおりです。

①住宅セーフティネットの構築

住宅は自らの力で確保することが基本となるが、経済的又は社会的理由により住宅を確保することが困難な方に対する支援が求められています。

そのため、市場において適正な水準の住宅を確保できない市民に対し、安定した居住を確保するため、公営住宅を公平かつ適切に供給するとともに、民間賃貸住宅の活用等により住宅セーフティネットの構築を図ることが必要となります。

②住宅の耐震化や密集住宅地の改善など、安全で安心な住まい・まちづくり

災害から人命や財産を守るうえで、住まいとまちの安全性が、いかに重要であるかが再認識されています。安全で快適に暮らせる住まいづくりやまちづくりを実現するためには、住まいの耐震性の確保をはじめ、滝野地域などにみられる密集住宅地の改善など、耐震性、耐久性、そして安全性に優れた質の高い住まい・まちづくりを促進するとともに防災対策や防犯対策等の充実を図る必要があります。

③ユニバーサルデザイン※を考慮した住宅・住環境の整備

急速に高齢化が進行する中で、高齢者や障害者など誰もが安心して住み続けられるためには、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」という考え方のもとにバリアフリー化の促進やユニバーサルデザインの普及が急務です。高齢者自体のライフスタイルが多様化していることや在宅介護が中心となることなどから、高齢者等が住みやすい住宅を供給する必要があります。

④土地区画整理事業等の促進による優良な住宅・住宅地の重点供給

兵庫県による住宅の「重点供給地域」の指定地区をはじめとして、優良な住宅及び住宅地の計画的な整備を進めていくため、土地区画整理事業等の促進や農村地域等での各種整備事業等の検討が求められています。

※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。

⑤まちづくりと連携した住宅・住環境の整備

住宅供給や住環境の整備については、市全体のまちづくりと非常に深い関係にあり、市全体の土地利用方針（都市計画マスタープラン）に基づいて、住宅供給・再生整備する地域を明らかにしていくことが重要です。

また、住宅に必要な道路の整備等についても、土地区画整理事業をはじめとしたまちづくりとの連携が非常に重要視されます。

⑥定住を促進する住宅地及び住宅の供給

定住を促進するために、企業誘致をはじめとして、若者、中堅ファミリー層に対応しうる受け皿としての良好な住宅供給や住環境づくりを進める必要があります。

⑦環境と共生し地域特性を活かした住宅・住環境の整備

近年、地球規模での環境問題が顕在化しており、住宅分野においても大きな課題となっています。そこで、建設資材廃棄物の抑制、リサイクルの推進、省エネルギー対策が求められるとともに、環境共生型住宅※の供給が課題となっています。

また、本市は自然環境や歴史風土に育まれた特色を有していることから、地域特性と調和した住宅ストックが築かれていくことが必要とされています。

⑧福祉施策との連携の強化

少子高齢化が進展する現在、保健福祉行政と一体になった取組みを進め、福祉施策と連携のとれた住宅整備が求められるようになっています。

また、高齢者等や子育て世帯が自らのニーズにもっとも適した居住の場を選択できる住生活情報の提供及び関係機関と連携を図りながら住まいに関する相談機能等の充実が不可欠となっています。

※環境共生型住宅：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。

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。

＜基本課題＞

①住宅セーフティネットの構築	⑤まちづくりと連携した住宅･住環境の整備
②住宅の耐震化や密集住宅地の改善など、安全で安心な住まい・まちづくり	⑥定住を促進する住宅地及び住宅の供給
③ユニバーサルデザインを考慮した住宅・住環境の整備	⑦環境と共生し地域特性を活かした住宅・住環境の整備
④土地区画整理事業等の促進による優良な住宅・住宅地の重点供給	⑧福祉施策との連携の強化

↓

【基本理念】

元気で快適に暮らす住みよいまち

～安全・安心に暮らせる住まいとまちづくり～

↓

具現化するための基本目標

1	2	3
誰もが安心して暮らせる住まいづくり	安全で魅力あふれる住まい・まちづくり	環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり

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	①住宅セーフティネットの構築 ②公営住宅の整備等 ③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	①災害や犯罪に強い住まい・まちづくり ②ユニバーサルデザインの住まい・まちづくり ③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 ④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	①環境と共生する住まいづくり ②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①〕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ができるような住宅づくりや住環境づくりに努めます。

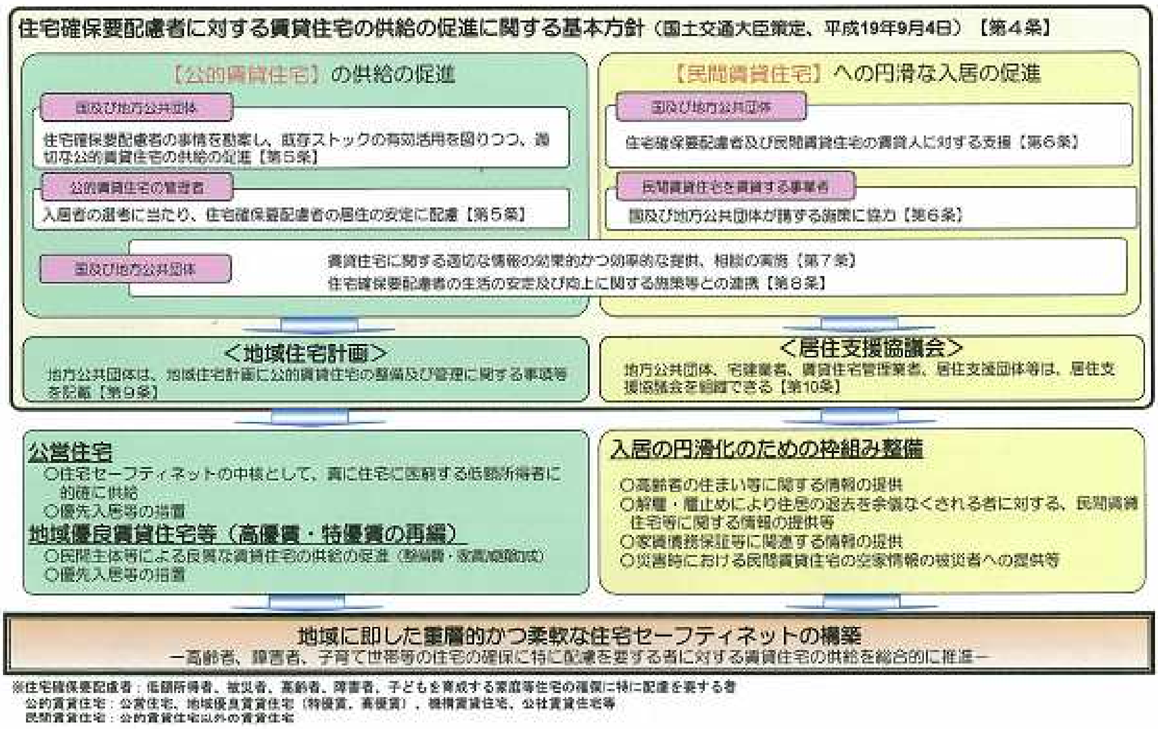
イ　子育て世帯の居住ニーズに対応した住宅づくり・住環境づくり

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	・市営住宅における入居優先枠の実施の検討 ・市営住宅入居世帯の規模等に配慮した住み替えの促進



〔施策方針②〕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	・計画的な改善・維持修繕・建替等の推進 ・公営住宅のバリアフリー改修の促進 ・公営住宅の指定管理者制度等の導入検討

〔施策方針③〕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	・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 ・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

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①〕災害や犯罪に強い住まい・まちづくり

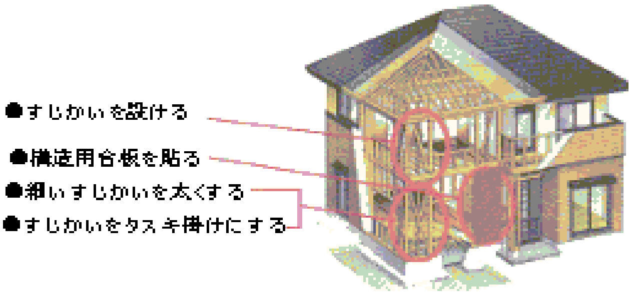
ア　住宅の耐震性の向上

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。

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。

【住宅の耐震改修イメージ】



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	・耐震診断、耐震改修の促進 ・防犯優良マンション認定制度等の防犯対策制度の普及 ・空き家に対する適正な維持管理の働きかけ

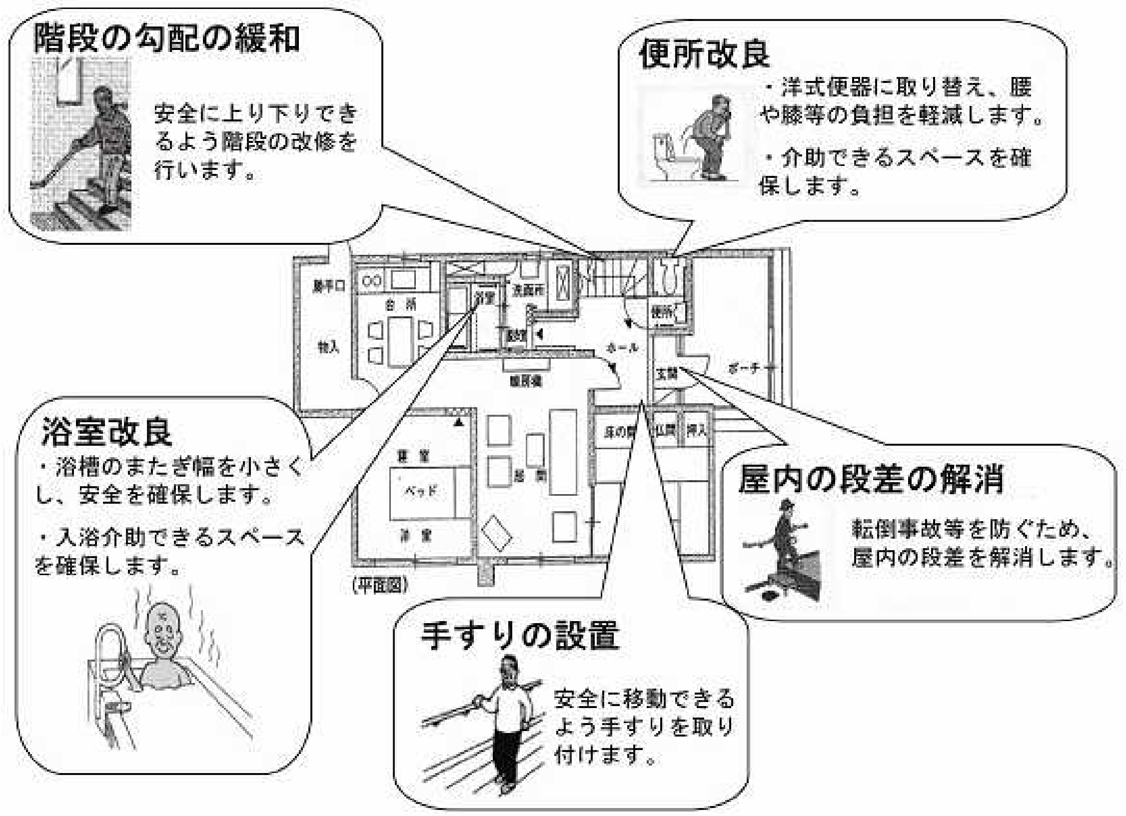
※耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

〔施策方針②〕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。

具体施策	・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

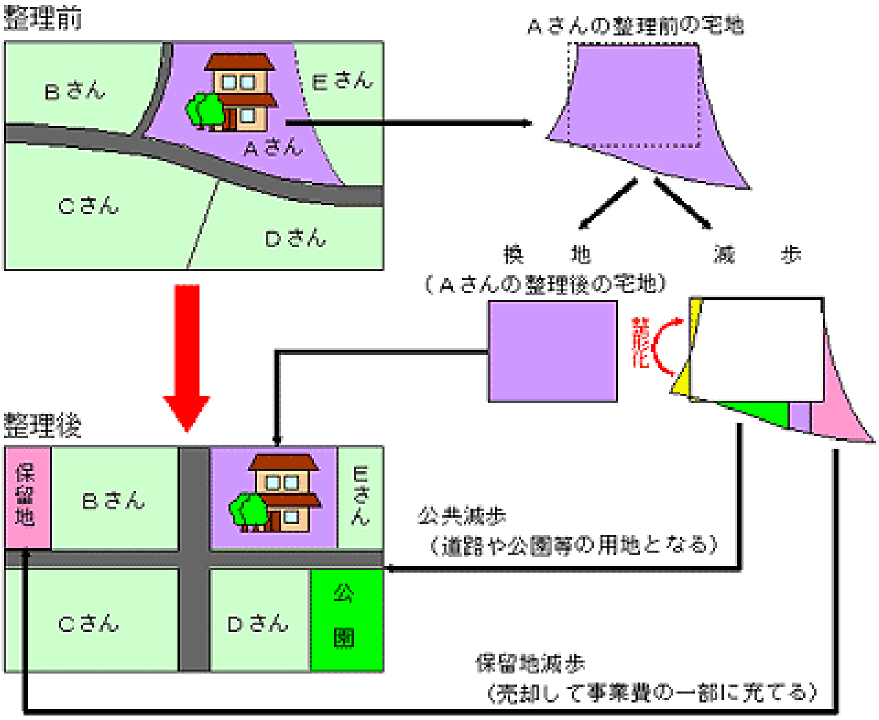
※ユニバーサルデザイン：障害者・高齢者・健常者の区別なしに、すべての人が使いやすいように製品・建物・環境などをデザインすること。1974 年、アメリカのロナルド・メース氏によって提唱された概念のこと。
※バリアフリー：日常生活や社会生活を営む上での障害（ バリアー） をなくすこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

〔施策方針③〕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。

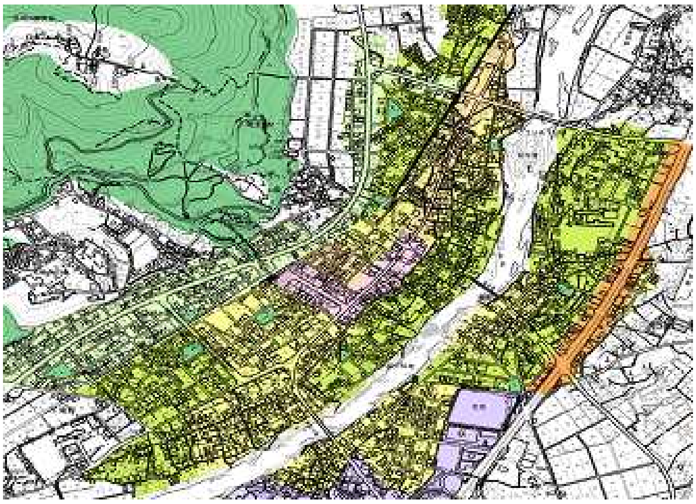
【土地区画整理事業のイメージ】



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



具体施策	・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「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 ・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 ・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 ・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

〔施策方針④〕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。

具体施策	・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

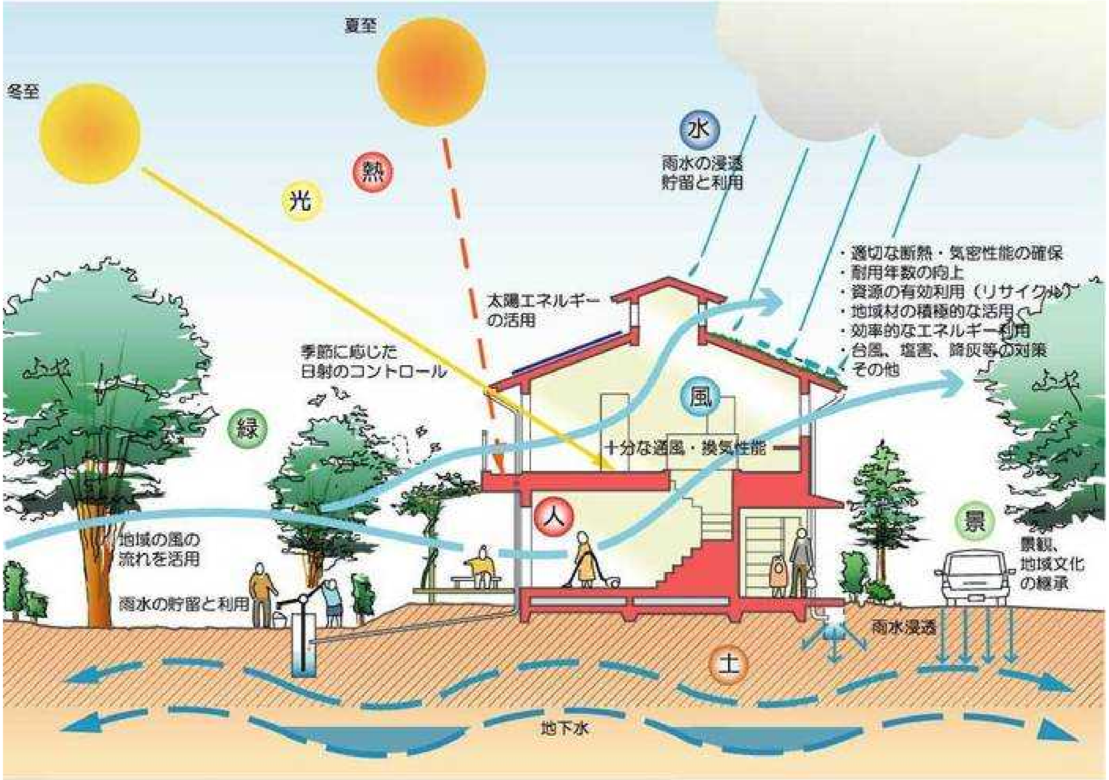
基本目標３「環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり」について

〔施策方針①〕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。

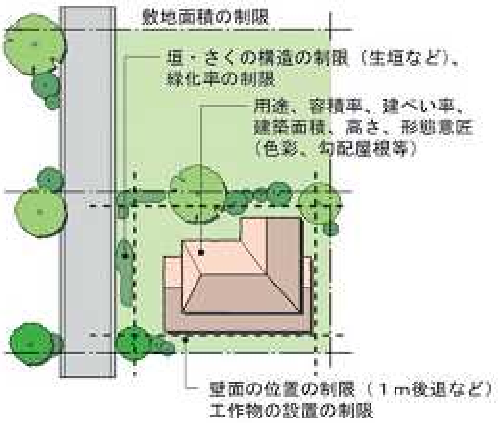
〔施策方針②〕地域の特性を活かした美しいまちなみづくり

ア　自然景観と調和した住まい・まちづくり

地域の人々にうる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】

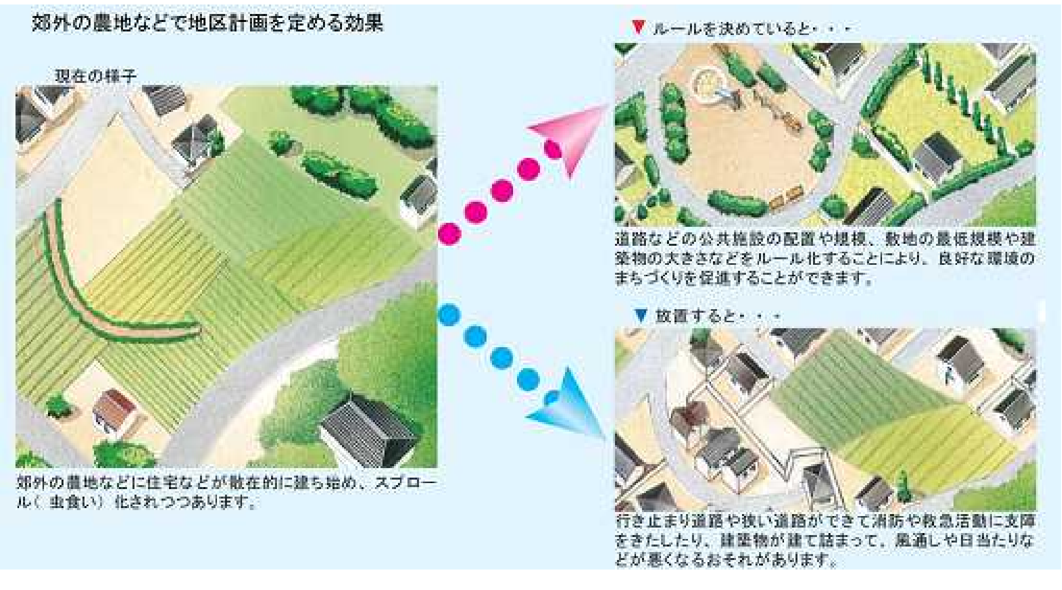
●地区整備計画で定める内容



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



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

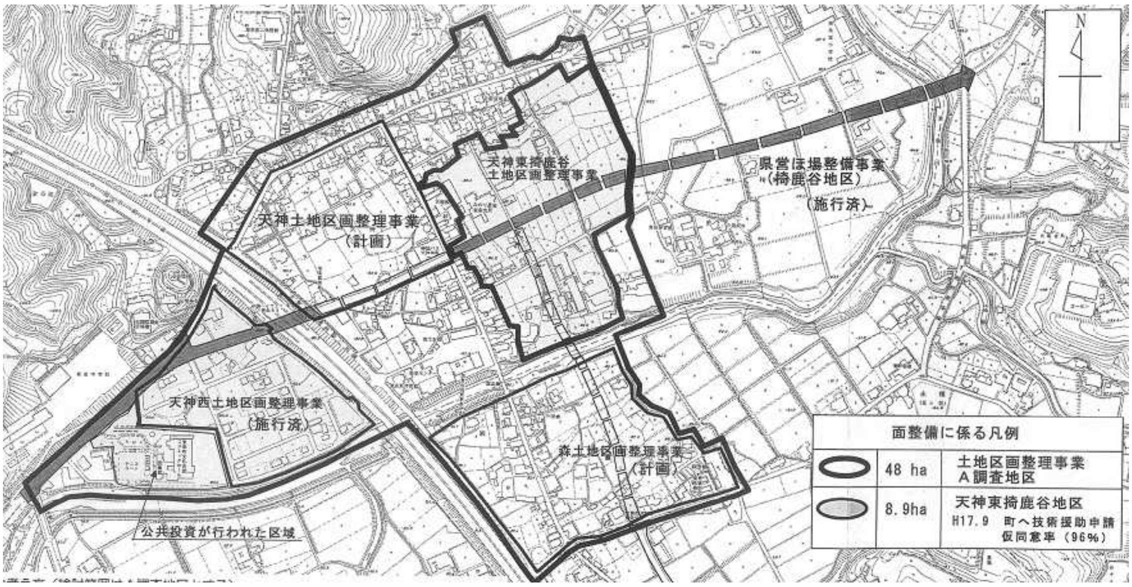
これまで述べてきた多様な「施策」のうち、特に重点的に取り組むべきものとして抽出した「重点施策」には、以下のものがあげられます。

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

①天神地区（東条地域）

現在「天神東掎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）

②南山地区（東条地域）

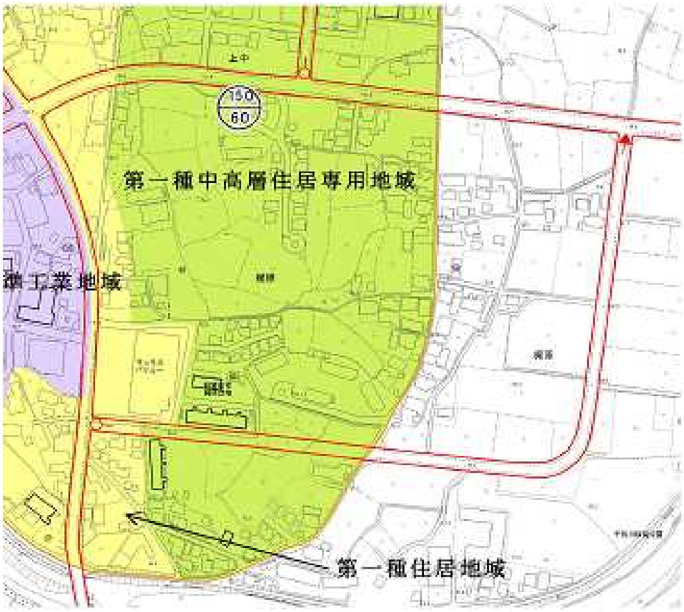
「ひょうご東条ニュータウンインターパーク」として都市再生機構により土地区画整理事業が推進されており、かつ県による住宅等の「重点供給地域」に指定されていることから、関連公共施設の整備と併せ良好な住宅地の形成を図ります。

●土地利用計画図

③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。

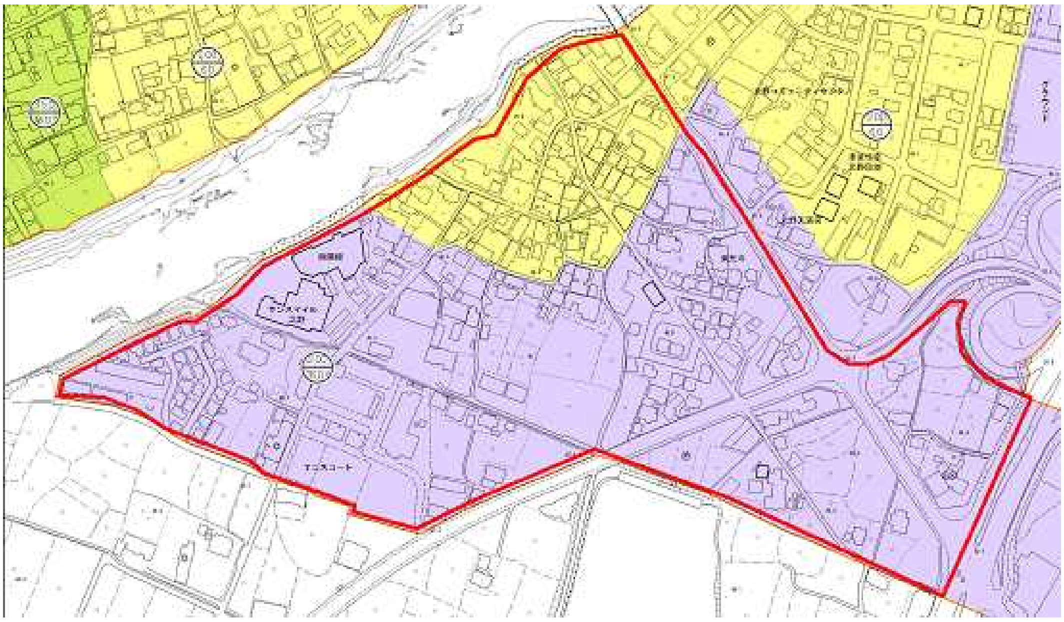
●都市計画図



④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。

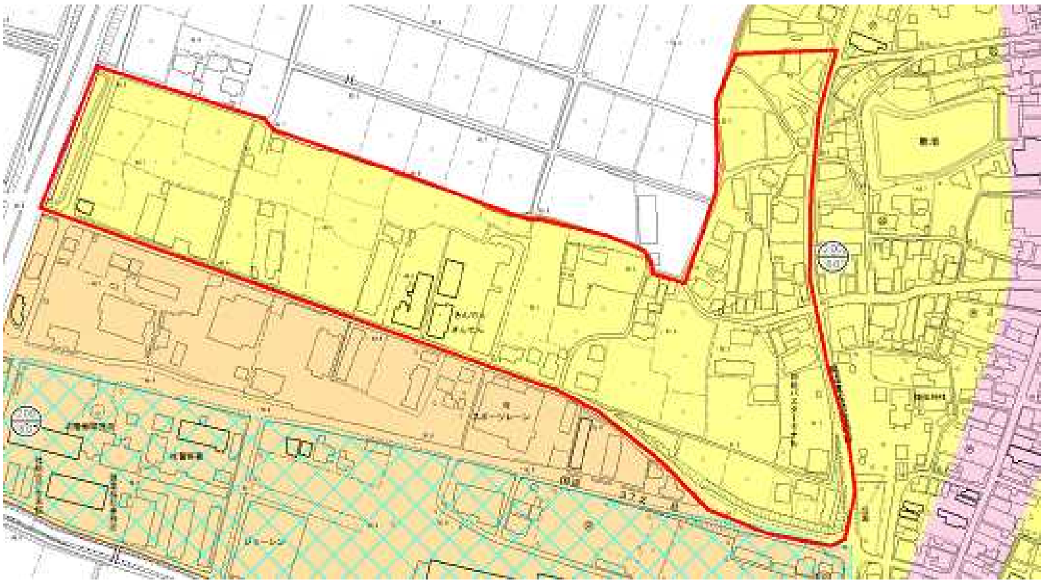
●都市計画図



⑤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、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。

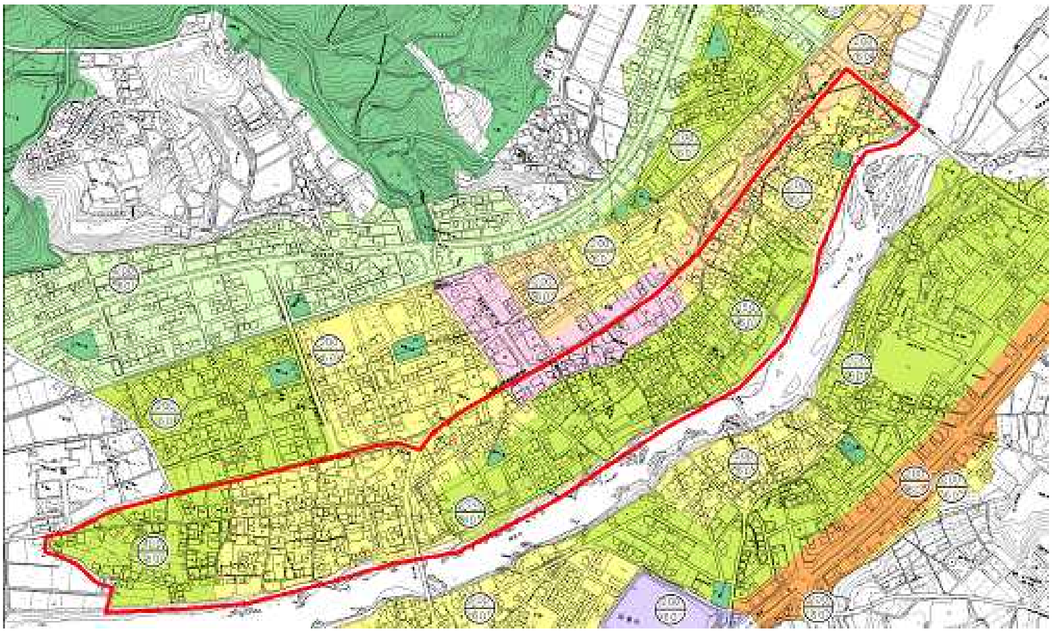
●都市計画図



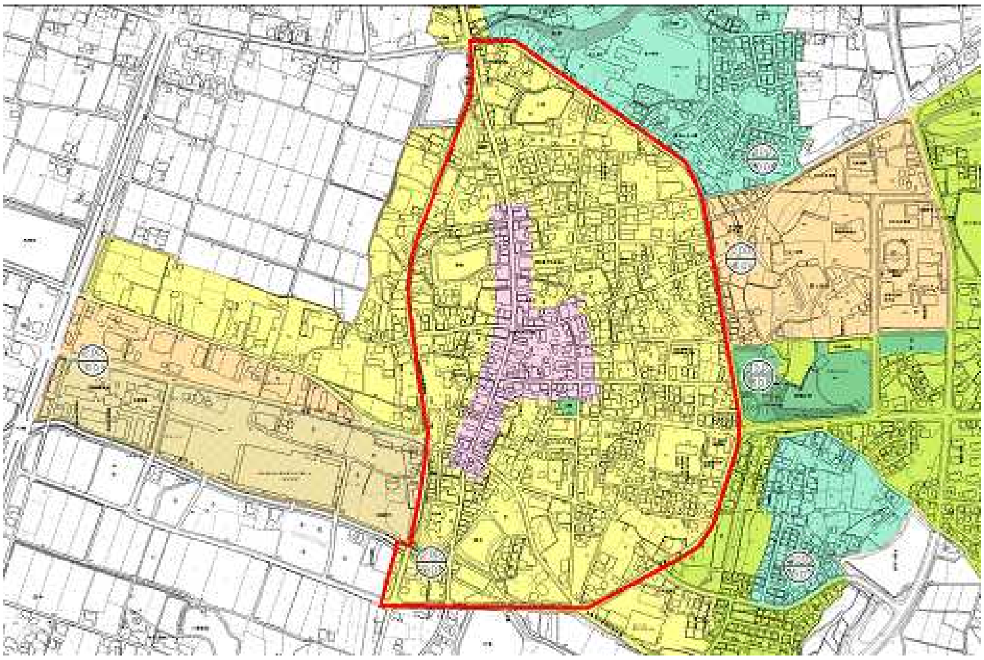
2　密集住宅地の改善による良好な住環境の提供

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



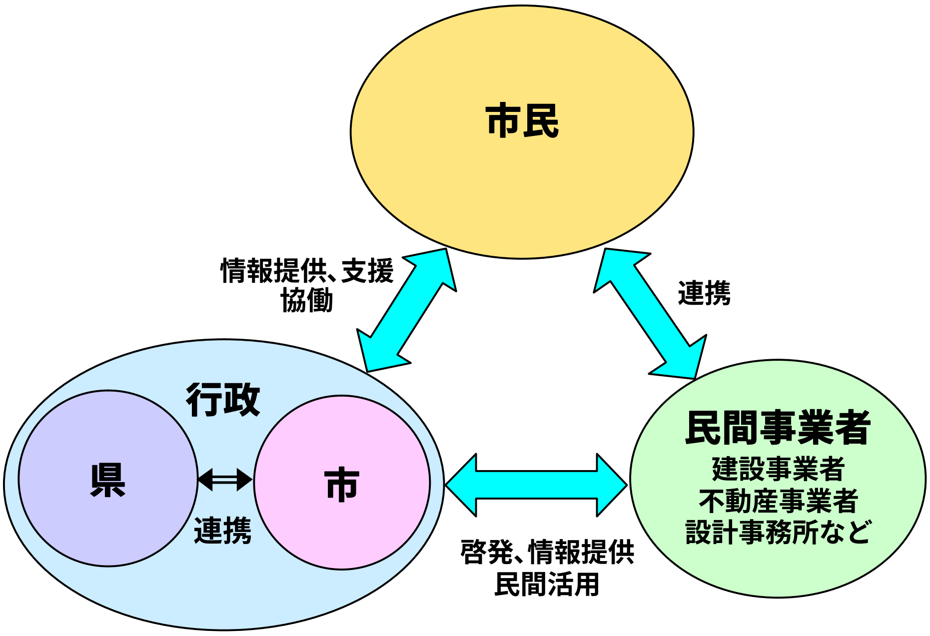
●「社地域」近隣商業地域を中心とする旧市街地



第８章　計画の実現に向けて

8－1．施策推進に係る役割分担

本計画の施策の推進に当たっては、市民や行政等の様々な主体を含めたより広範な取組みを展開していく必要があります。そのためには、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、それぞれの役割を果たしつつ、各主体が対等の立場で相互に連携、協働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うえで、自らの住生活の安定や向上に努めるものとします。

また、住宅が個人の資産のみならず、地域の環境、安全、景観及び文化など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・まちづくりに積極的に取り組むものとします。

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・管理等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うえで、市民ニーズや地域のまちづくりに配慮して良質な住宅の供給を進めていくものとします。

また、消費者保護やコスト低減など社会的要請に応じて、市民が適正な価格で多様な居住が選択できるよう、事業活動において正確かつ適切な情報の提供等を進め、健全な住宅市場の形成に努めるものとします。

③市の役割

市は、自らの判断と責任に基づき、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等は、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ます。

④県の役割

全県又は広域に展開する施策は、県が中心となり市と連携して取り組みます。また、モデル的・先進的な施策については、全県又は広域を対象として公平に展開するものは、県が中心となって実施し、地域固有の特性等に基づくものはその普及・拡大を図る意味から、市の取組みを支援します。

8－2．市民等と行政の協働による取組みの推進

1　協働による取組みの拡充

これからの住まいづくり・まちづくりにおいては、既存ストックを活かしながら、生活者の視点を踏まえたきめ細やかな取組みを積み重ねていくことが重要となっています。そして、その具体的な取組みに際しては、これまでの行政が主な担い手であるという発想から、市民・事業者等も担い手であるという発想への転換を図りながら、相互に役割を担うことが求められています。

よって、本計画の実現に向けては、市民・事業者等と行政が適切な役割分担のもと話し合い、協力しながら進めていく「協働」による取組みを拡充していきます。

2　効率的かつ効果的な事業の実施

事業の実施に当たっては、既存のストックの有効活用や事業効果等を勘案し、効率的かつ効果的な事業の実施を図ります。

また、民間事業者の持つノウハウをはじめ民間活力を活用するなど、新しい事業手法の導入についても検討します。

3　関連事業との連携と推進体制の充実

本計画は、市民の住生活全般にかかわる計画であるため、これを実現していくために加東市の重要な施策として、横断的な取組みを推進します。

■　災害対策編

第９章　災害に対する備え

９-１．目的

本編は、今後本市において発生が予想される地震による住宅等の倒壊及びこれに起因する被害を減少させる取組みと住宅マスタープランとして、被災後の住生活を応急的な住宅から恒久住宅としての自力再建への支援や公的住宅の供給まで、復興と災害に強いまちづくりの実現に向けて検討するものです。

９-２．加東市における地震被害想定の整理

１　地震被害が想定される活断層の状況

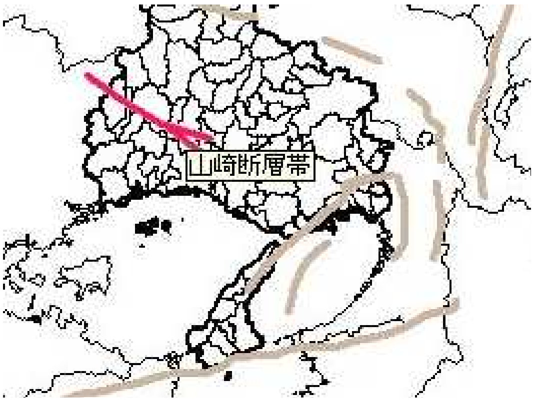
本市における地震被害が想定できる活断層は、次の断層を特定するものとします。

(1) 山崎断層（山崎断層帯主部（南東部））

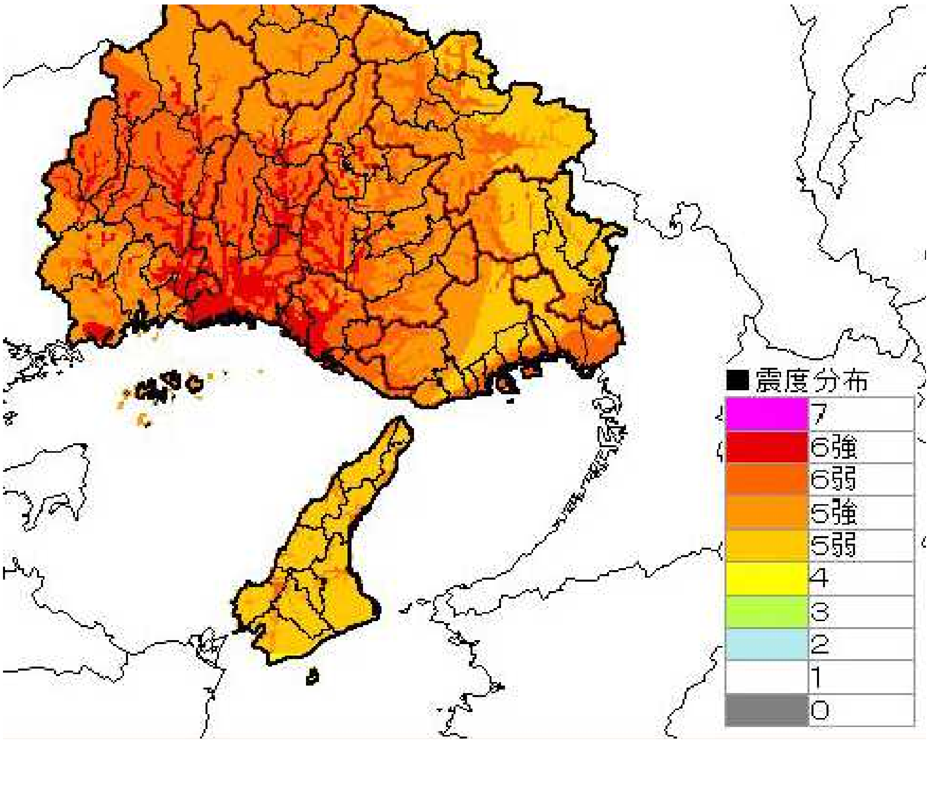
《想定条件》

マグニチュード	走向(※1)(度)	傾斜(度)	長さ(km)	幅(※2)(km)	深さ(km)
7.7	N60W	90	51	−	0
	N70W	90	19	−	0

(出典)『兵庫県地震被害想定調査報告書　平成11年3月』
※1 走向は平均的な走向
※2 想定に関係ない欄は−を記入している。



・震度分布：推定震度は本市全域で５強以上であり、本市の一部では６強が予想されます。



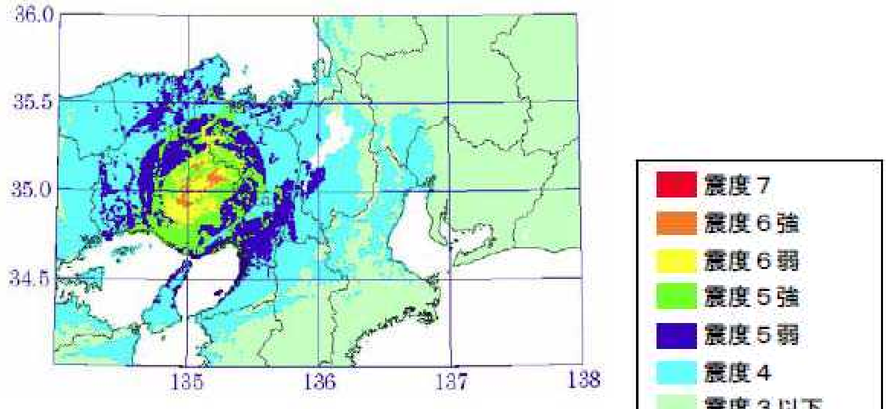
(2) 御所谷断層

平成 18 年 12 月7日に開催された中央防災会議「東南海・南海地震等に関する専門調査会」（第 26 回）により発表された「中部圏・近畿圏の内陸地震の震度分布等について」によると、市域に位置する御所谷断層の震度分布図において、最大で震度６強の地震が予想されています。（兵庫県における被害は未想定）

■加東市域の推定活断層分布図

（出典： 活断層詳細デジタルマップ（中田 高 今泉 俊文［編］））

■御所谷断層の地震（M7.2）



34 御所谷断層帯の地震(M7.2)

（出典：中央防災会議「東南海、南海地震等に関する専門調査会」(第26 回)「中部圏・近畿圏の内陸地震の震度分布等について 図表集」）

2 加東市の被害想定

想定した「山崎断層地震」で最も被害が大きいと予想される 3～4 時ごろの状況は、季節に限らず下表のとおりとなります。

市域全体で、全半壊数は 1,030 棟、炎上出火数 3 件、死者数 9 人、負傷者数 154 人、避難者数 1,350 人となります。

■加東市の被害想定（加東市地域防災計画より）

区分	全半壊数(棟)	炎上出火数(件)	死者数(人)	負傷者数(人)	避難者数(人)
社地域	511	1	4	75	670
滝野地域	470	1	5	71	616
東条地域	49	1	0	8	64
合計	1,030	3	9	154	1,350

９-３．地震対策上の住宅現況及び関連計画の整理

１　住宅の耐震性の確保について

「加東市地域防災計画」では、建築物の耐震性の確保の方針は以下のとおりです。

・計画的に耐震改修を進めるため、耐震診断を行うべき建築物の量と耐震診断の実施体制との関係等を考慮の上、県が定める耐震改修促進計画との整合性を確保しつつ、耐震改修を促進する計画（市計画）を作成する。
・昭和 56 年建築基準法施行令改正前の既存建築物の耐震改修を県耐震改修促進計画及び市計画に沿って推進する。
・特に防災拠点となる公共施設等の耐震化について、数値目標を設定するなど、計画的かつ効果的な実施に努める。

次に、上記の事項に基づいて策定された「加東市耐震改修促進計画」に沿って、住宅の耐震性の確保について整理します。

(1) 住宅耐震化の現況

本市の住宅の耐震性の有無別の戸数は、下表のとおりとなります。

住宅総数 13,６８０戸のうち､耐震性のある住宅は９,５７０戸で､耐震化率は７０％です。耐震性のない住宅は 4,１１０戸です。

耐震性のない住宅は、主として木造住宅で昭和 56 年（1981 年）以前に建てられた旧耐震基準による住宅で、これらの住宅の耐震化が課題となります。

■住宅の耐震性の有無別戸数現況

区分		戸数
住宅総数		13,680
	耐震性有	9,570
	（耐震化率）	(70%)
	耐震性無	4,110

(2)建築物耐震化の目標設定（加東市耐震改修促進計画より）

建築物耐震化の目標は、次のように設定されています。

ア　住宅耐震化の目標

・住宅耐震化の目標設定方針：兵庫県耐震改修促進計画の目標を勘案し設定。

・住宅耐震化の目標（平成 27 年度末）：兵庫県目標を踏まえ、耐震化率 97%とすることを目指す。

イ　多数の者が利用する建築物耐震化の目標

・多数の者が利用する建築物耐震化の目標設定方針：国の基本方針及び兵庫県耐震改修促進計画の目標を勘案し設定。

・多数の者が利用する建築物耐震化の目標：兵庫県目標を踏まえ、耐震化率 ９２％とすることを目指す。

(3) 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

（加東市耐震改修促進計画より）

ア　基本的な取組み方針

建築物の耐震化は、それぞれの所有者等が地震防災対策を自らの問題として取り組むことが不可欠であり、市としては、既存民間建築物等の取組みを支援する観点から必要な施策を講じるとともに、自ら所有する建築物の耐震化を推進することとします。

イ　建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

・簡易耐震診断の推進

・わが家の耐震改修促進事業の推進

・住宅耐震改修支援事業の推進

ウ　安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

・耐震診断員の養成・活用

・相談体制の拡充

・住宅改修業者登録制度の周知

エ　大地震時に備えた建築物に関する事前の予防策

・被災建築物応急危険度判定体制の整備

・兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の加入促進

2　応急仮設住宅の確保について

震災により住家が全壊（焼)、流失し、自己の資力によって居住する住家を確保できない者を対象に、各種の建設条件及び建設戸数の配分等を考慮し、応急仮設住宅の確保について整理します。

(1) 仮設住宅建設候補地及び建設予定戸数

■応急仮設住宅建設候補地一覧

場　　所	面　積	建設可能数	集会所
1 社中央公園（ステラパーク）	8,650 ㎡	34 戸	1
2 社第一グラウンド	8,990 ㎡	77 戸	1
3 社第二グラウンド	20,670 ㎡	195 戸	2
4 社第三グラウンド	16,120 ㎡	134 戸	1
5 上滝野いきいき広場	1,950 ㎡	16 戸	
6 下滝野行里公園	2,030 ㎡	17 戸	
7 下滝野地蔵公園	1,650 ㎡	12 戸	
8 下滝野駅前公園	1,000 ㎡	14 戸	
9 下滝野八之坪公園	710 ㎡	6 戸	
10 滝野総合公園多目的グラウンド	17,750 ㎡	176 戸	2
11 新町わんぱく公園	1,270 ㎡	8 戸	
12 新町なかよし公園	1,250 ㎡	13 戸	
13 北野県営住宅北側空き地	1,360 ㎡	14 戸	
14 高岡団地跡	2,660 ㎡	18 戸	
15 東条グラウンド	11,470 ㎡	111 戸	1
16 東条野球場	9,750 ㎡	90 戸	1
17 東条健康の森スポーツ広場	6,740 ㎡	66 戸	1
18 東条福祉センター(とどろき荘)駐車場	3,120 ㎡	32 戸	
地域防災計画記載計	117,140 ㎡	1,033 戸	10
19 清水公園	2,240 ㎡	20 戸	
20 上中第一公園	2,320 ㎡	20 戸	
21 上中第二公園	2,310 ㎡	20 戸	
22 新町団地跡	1,150 ㎡	12 戸	
追加分計	8,020 ㎡	72 戸	
総　計	125,160 ㎡	1,105 戸	10

※本計画は、市所有地を優先し選考しております。実際の建設用地の選定に当たっては、被災地元地区との協議によって、用地の検討選定作業を行うものとします。

(2) 供与期間

応急仮設住宅の供与期間は、完成の日から、建築基準法第 85 条第３項による期限内（最高 2 年以内）とします。

(3)住宅の構造と規模等

ア　住宅の構造は、高齢者、障害者向けの仮設住宅等、可能な限り、入居者の状況や利便性に配慮します。

イ　１戸当たりの規模は、平均 29.7 ㎡（９坪）を基準とします。（災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準より）

ウ　必要に応じ、高齢者、障害者等、日常の生活上特別な配慮を要する方が利用しやすい構造及び設備を有する仮設住宅を設置します。

(4) 生活環境の整備

仮設住宅の整備と併せて、集会施設等を整備するとともに、地域の自主的な組織づくりを促進します。

※施設の設置基準としては、同一敷地内におおむね 50 戸以上設置した場合とします。（災害救助法による救助の程度、方法及び期間並びに実費弁償の基準より）

3　被災者用の公営住宅の確保について

「加東市地域防災計画」では、地震災害によって住宅を失った被災者の居住の安定を図るため、公営住宅の空き家を確保するとし、市及び提供する事業主体者が募集することとしています。

4　被災住宅の応急修理及び相談窓口について

「加東市地域防災計画」では、被災者住宅の応急修理等について、次のとおりとしています。

(1) 被災住宅の応急修理

ア　応急修理の実施

住宅が半壊又は半焼した者のうち，自らの資力をもって住宅の応急修理を実施できない者に対し、居室、炊事場、トイレ等最小限度の日常生活を維持するために必要な部分について、建設業協会等の協力を得て応急修理を実施します。

イ　県に依頼する応急修理

建設業者の不足や建築資機材の調達困難があるときは、県に対し斡旋、調達を依頼します。

(2)住宅相談窓口の設置

県と協力して、住宅相談窓口を開設し、住宅の応急復旧の技術指導及び融資制度の利用について相談に応じます。

9-4．課題の整理

これまでに地震対策上の住宅現況及び関連計画をまとめてきましたが、被災時における住宅マスタープランとして計画するための課題を以下に整理します。

(1) 被災者情報を共有するための基盤システム

被災住宅の被害認定のみならず、被災者の需要に応じた多種多様な生活再建支援が、円滑かつ効率的に実施できる被災者情報を共有するための基盤システムを確立すること。

(2) 被災者のニーズに対応した早期の被災住宅の被害認定及び応急修理等や応急仮設住宅の迅速な提供方法

応急修理等や応急仮設住宅の迅速な提供方法を検討する場合、これまでの災害においての応急仮設住宅に係る問題点等を十分に踏まえておくこと。

また、問題点等を次に整理します。

■応急仮設住宅のハード面に係る主な問題点等

- 仮設住宅の規格は施工業者ごとにまちまちで、防音性、断熱性、窓の大きさ、玄関扉の網戸の有無など、格差が生じている。（東日本大震災　読売新聞 2011 年夕刊 7 月 19 日）
- 仮設住宅入居よりも、「民間借上げ住宅」の需要の方が高まった。（東日本大震災　宮城県河北新報 2011 年 6 月 11 日）

（以下＊印は、「プレハブ応急仮設住宅の現状と抱える問題 」2011 年 4 月 20 日　岩下 繁昭　より引用整理）

- 規格建築より応急住宅の方がしっかりした造り。＊
- プレハブ仮設住宅は、最も多く建てられた「規格建築」のほかに、「応急住宅」というハウス・メーカーが本設のプレハブ住宅の仕様を簡略化したタイプがあった。応急住宅は、区画整理の際の事業用仮設としても利用されているもので、外装内装など様々な面で規格タイプよりしっかりした造りで居住環境も良かった。＊
- 地元工務店による木質系仮設住宅は居住者に好評。（新潟県中越地震）＊
  新潟県中越地震では、プレハブ建築協会加盟のメーカー以外に、地元の一社が木質系仮設住宅を建てている。柱は木でできており、内装も木や石膏ボード等が使われていて結露しない。屋根も傾斜がついており、室内の暖気が天井裏に漏れても、外に排気される。住民の方は、「地震前まで住んでいた住宅よりも暖かい」と言っていた。断熱性に優れていることが分かる。
- 「仕事に不便」、「買物に不便」などの立地上の問題。（北海道南西沖地震）＊
  「仕事に不便」、「買物に不便」、「通院通学に不便」と立地上の問題を訴えるものが多い。

・敷地の水はけが悪い。（新潟県中越地震・北海道南西沖地震）＊
北海道南西沖地震では、８０％程の人が敷地の水はけの悪さを指摘。
新潟県中越地震では、１年目の春、雪解けの時期になると、雪解け水が敷地に溜まり、中には池の様になったところがあった。
・玄関前の段差が高い。（阪神淡路大震災・新潟県中越地震）＊
床下が高く 玄関前の段差が高いので、阪神淡路大震災では、玄関前にＵ字溝を置いて段差解消を図ったが、Ｕ字溝の踏み面が狭く使いにくい。また、新潟県中越地震では、必要に応じてスロープを置いて、段差解消を図った。
・家財道具等の保管場所がない。（新潟県中越地震・北海道南西沖地震）＊
北海道南西沖地震では、仮設住宅が狭いことによる問題点として、家財道具等の保管場所がないと答える人が多い。
新潟県中越地震では、収納スペースが少ないので、居住者自身が外部に物置小屋を増築した例もある。
・表情のない陸屋根。＊
1990 年の雲仙・普賢岳噴火災害以降、この２０年間に建設された応急仮設住宅の屋根は、すべて折板鋼板の陸屋根である。折板鋼板でも傾斜屋根はできる。数多くの住戸ユニットが並べられて建てられても、屋並みの表情がやさしくなってくる。
小屋の構造部材が必要、屋根葺き面積が増えることなどから、コストアップになるが、小屋裏スペースを不足しがちな収納スペースとして利用するなど、かけたコストに見合うメリットもある。

■タイ SIAM STEEL 社のラオスの鉱山仮設住宅（今回の応急仮設住宅の供給提案も行っている。）
・和室の段差でつまずく。＊
・畳の隙間から蟻、ムカデ、ナメクジなどの虫が侵入。 （阪神淡路大震災）＊
阪神淡路大震災では、仮設住宅のほとんどが、公園あるいは空き地に建てられており、仮設であるという性格上、基礎工事を強固にできず、床としてベニアを敷き、その上に畳を直接敷いているため、その隙間からすきま風が吹き込んできたり、虫がはいあがってくる状況で、衛生上の問題も深刻である。
・夏暑く冬寒い。＊
９０％程の人が夏暑く、冬寒いことを指摘（北海道南西沖地震）

・すきま風で寒い。＊
　８０％以上の人がすきま風の問題を指摘（北海道南西沖地震）
・結露・雨漏り。　（北海道南西沖地震・新潟県中越地震）＊
　北海道南西沖地震では、４０％程の人が結露の問題、３０％程の人が雨漏りの問題を指摘
・隣家の騒音がうるさい。（北海道南西沖地震）＊
　９０％以上の人が、隣の騒音の問題を指摘
・高齢者に使いにくいユニットバス（阪神淡路大震災・新潟県中越地震）＊
　バス・トイレの段差が大きく、出入りに困る。ワンルームアパートで用いられているコンパクトなユニットバスが使われている。阪神淡路大震災では浴槽・洗面・便器一体型、新潟県中越地震では浴槽・洗面一体型でどちらにも洗い場がない。
　ユニットバス防水パンを床下地の上に設置しているため、ユニットバスの出入口の段差が高い。高齢者にとってエプロンの高い小さな浴槽に入るのは大変であるし、洗い場がないので家族で使用するには問題がある
・くみ取り式トイレに雨水が流れ込む（阪神淡路大震災）＊
・湯沸かし器の凍結防止対策がなされていない　（阪神淡路大震災）＊

(3) 災害発生時の応急仮設住宅等の戸数確保の推計

　初期情報（震度分布）から大まかな必要見込み戸数を推計し、入居需要に対して不足することがないよう見込んでおくものであり、倒壊家屋等被害状況が明らかになるにつれて、発注戸数を数次に分けて示すこと。

(4) 応急仮設住宅の整備においては、地域ごとにコミュニティを図ることができ、アクセスしやすい立地

　コミュニティ維持の観点から、集会室などを設け、地域の被災者が一体的に応急仮設住宅団地に入居できるようにするため、コミュニティ単位で入居募集を行う方法も想定し、一定の戸数を確保したうえで、募集方法について、被災者の充分な理解を得ること。

(5) 応急仮設住宅確保のための既存空き住宅ストックの活用

　これまで全壊世帯に対する仮住まいの確保に関しては、応急仮設住宅の建設を中心に対応されてきました。しかしながら、用地確保等の点で迅速かつ大量供給が難しい場合もあること、利用後は社会的ストックとして残らないことなどの課題も指摘されています。したがって後々にも有効利用可能な住宅として整備すること。

　また、仮設住宅は迅速な供給を確保しますが、住環境の改善のためには可能な限り仮設住宅の提供に代替する住宅（既存の空き家住宅ストックの活用など）を確保すること。

(6) 被災者用の公営住宅等の確保の迅速化と効率化

被災者用の公営住宅等の確保については、公営住宅の空き家だけで対応可能か、また、新設も含めた公営住宅の活用だけではなく、民間住宅も含めた既存の空き住宅ストックの活用など、より迅速化と効率化を可能にする整備手法等を確立すること。

(7) 古くからの既存公営住宅等の高齢者対応

古くからの既存公営住宅の活用等においては、高齢者等に対応するユニバーサルな改修などを行うこと。

(8)大地震時に備えた住宅に関する事前の予防策として、速やかな住宅の耐震診断及び耐震改修などの支援策

大地震の発生に備え、住宅に関する事前の予防策を講じるため、住宅の耐震診断及び耐震改修などを速やかに実施できるよう支援策を行うこと。

9-5．地震対策に向けた住宅施策の検討

1　応急仮設住宅の迅速な提供のための施策

(1) 建設可能な用地と配置可能戸数を確保します。

震災により、住家が滅失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住宅を得ることができない者の生活の場を確保するため、応急仮設住宅を迅速に提供するよう努めます。

(2) 建設事業団体等との協定

災害発生時に必要な仮設住宅を迅速に建設するため、事前の備えとして協定の締結を目指します。

(3) 協定団体との協議と発注

① 協定に基づく建設事業者団体等に対し、それぞれ予定戸数の提示を行う。

② 候補用地について、協定団体等の協力を得つつ現地確認を行う。

③ 確定した用地について、協定団体等に配置計画等の提案を求め、その内容を確認する。

④ 協定団体等に、用地と配置計画案を示し、工期予定、見積もり等を徴収し、建設指示（発注に相当）を行う。

(4) 応急仮設住宅として、公営住宅、民間賃貸住宅等、既存のストックの弾力的な活用を図ります。

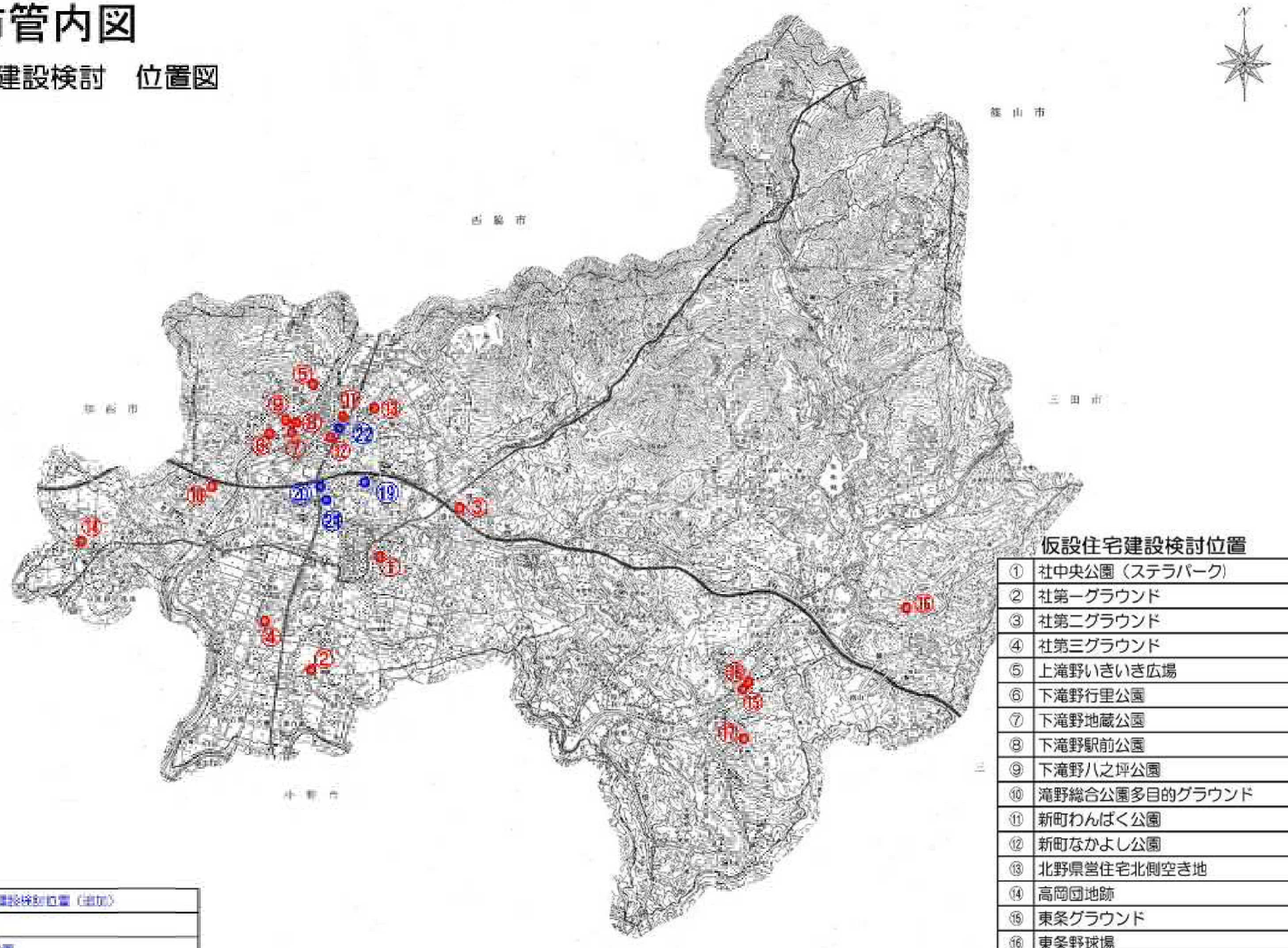
加東市地域防災計画においても民間賃貸住宅の借上げ活用も検討されていますが、被災者のニーズも多様化していることを踏まえれば、応急仮設住宅を必要最小限に抑えつつ、状況に応じて公営住宅、民間賃貸住宅等既存のストックの活用を図ることに努めます。

住宅の補修に対する支援方法を充実し、仮設住宅の需要の抑制を図ることに努めます。

公営住宅のほか、民間賃貸住宅等の活用を推進して多様化を図ることに努めます。

加東市管内図

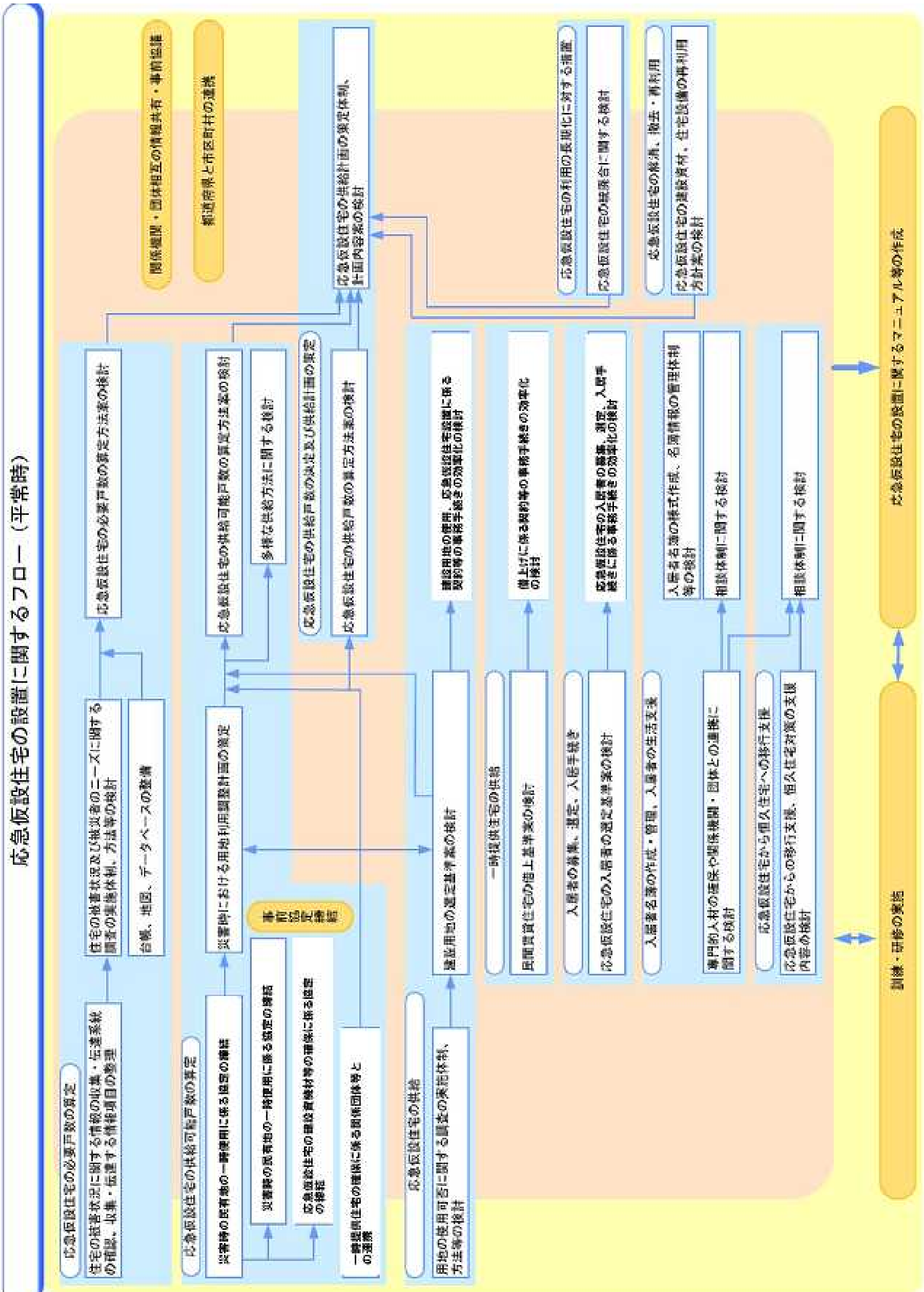
仮設住宅建設検討　位置図



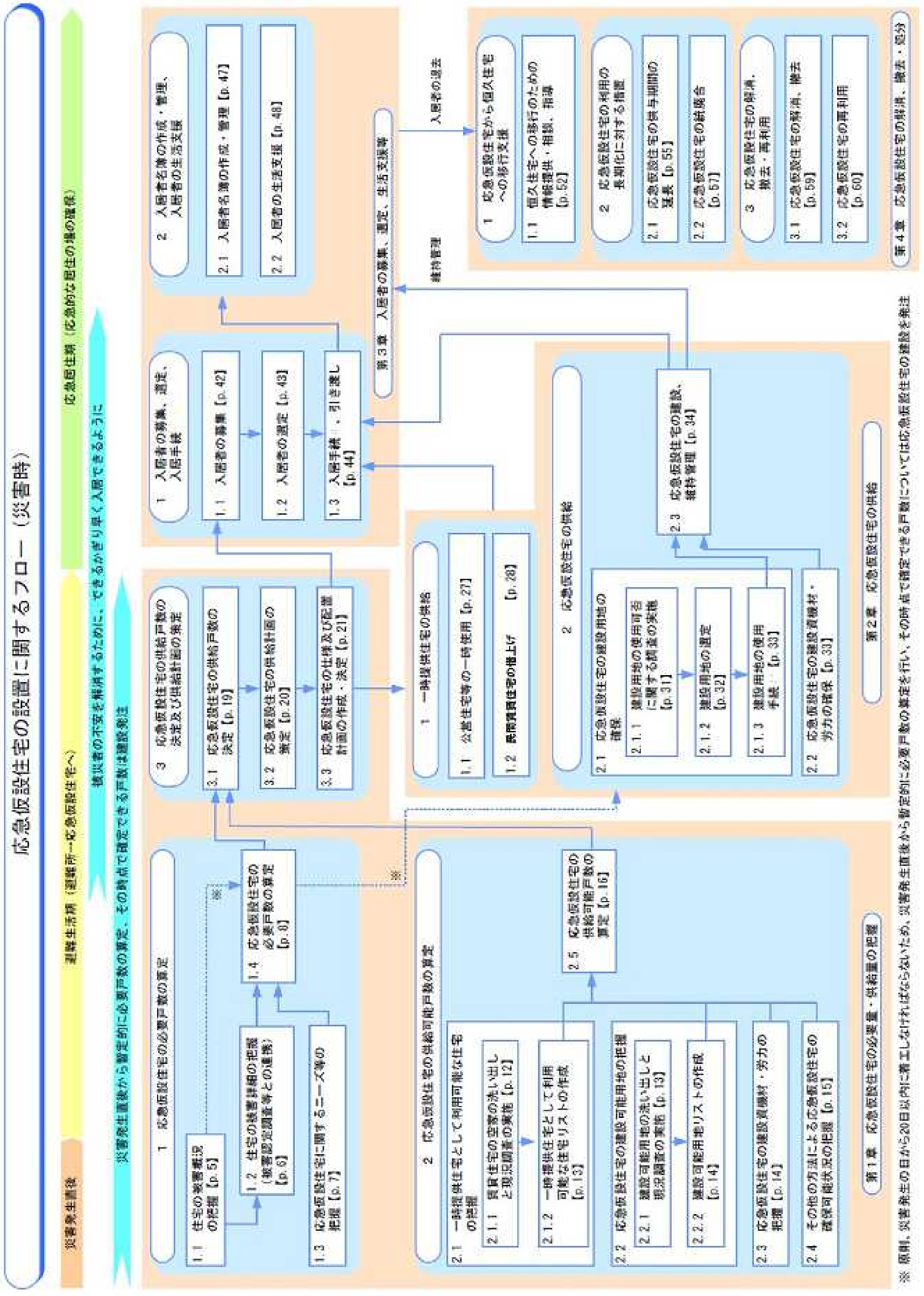
仮設住宅建設検討位置

①	社中央公園（ステラパーク）
②	社第一グラウンド
③	社第二グラウンド
④	社第三グラウンド
⑤	上滝野いきいき広場
⑥	下滝野行里公園
⑦	下滝野地蔵公園
⑧	下滝野駅前公園
⑨	下滝野八之坪公園
⑩	滝野総合公園多目的グラウンド
⑪	新町わんぱく公園
⑫	新町なかよし公園
⑬	北野県営住宅北側空き地
⑭	高岡団地跡
⑮	東条グラウンド
⑯	東条野球場
⑰	東条健康の森スポーツ広場
⑱	東条福祉センター（とどろき荘）駐車場

仮設住宅建設検討位置（追加）	
⑲	清水公園
⑳	上中第一公園
㉑	上中第二公園
㉒	新町団地跡地



（「応急仮設住宅設置のガイドライン」　日本赤十字社より）



（「応急仮設住宅設置のガイドライン」　日本赤十字社より）

2　被災者用の公営住宅の確保のための施策

(1)　災害公営住宅の整備

災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な被災者が、安定した生活を確保できるように、公営住宅法に基づく災害公営住宅の整備（加東市地域防災計画）を中心として、良質で低廉な家賃の公的賃貸住宅の早期の供給を図ります。

※次頁の「住宅の供給方式」参照

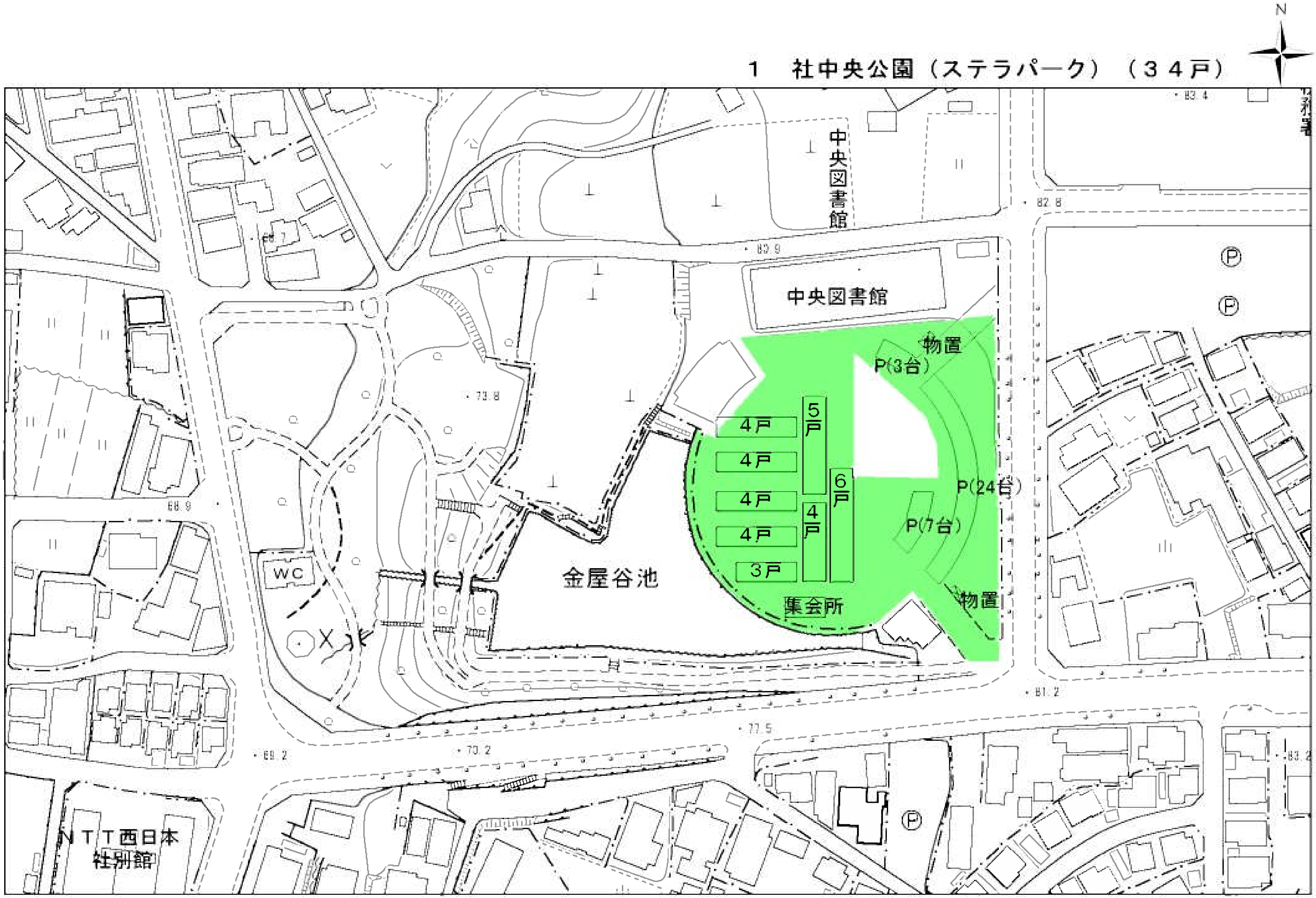
(2)住宅の供給方式

整備手法としては、直接建設・買取り・借上げの３つの種類があり、これらを地域の実情にあわせて選択します。

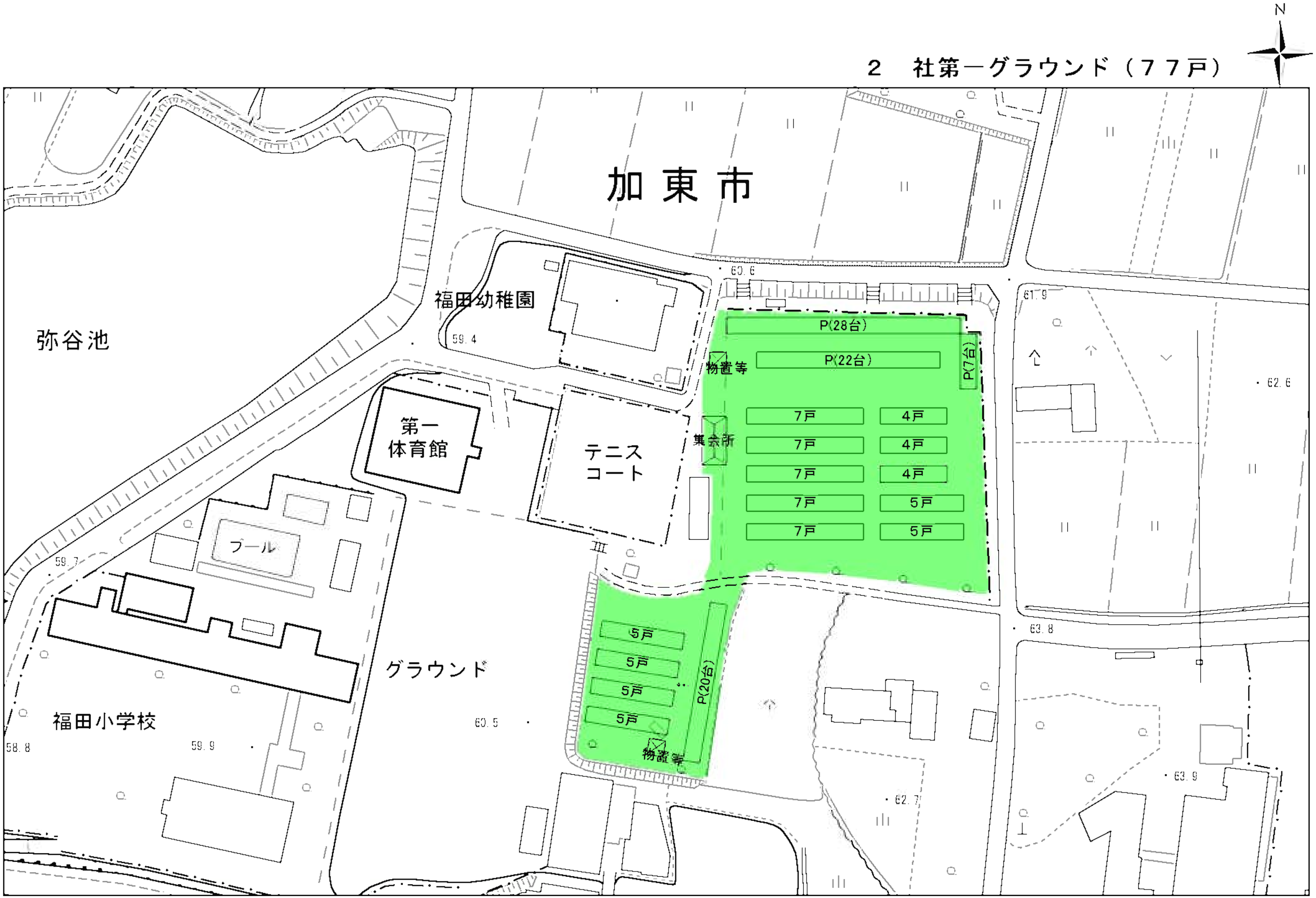
直接建設	概要	市が災害公営住宅を直接建設し、管理する手法（通常の整備手法） 委託：市からの要請により、県やＵＲ等が建設し市へ引き渡す
	特徴	・用地取得や造成などの整備に時間やマンパワーが必要。 ・建設費は国庫補助と地方債を充当するため、一般財源はわずかとなる。 ・家賃収入が地方債償還額を上回る場合、管理後も財政負担が生じない。 ・福祉施設を併設できるなど、計画の自由度が高い。 ・行政マンパワーの不足が解消される。 ・民間事業者に対する委託費の支払いが複数回発生するので、市はその都度、必要な資金を調達する必要がある。 ・買取りより民間事業者等への支払いや、国庫補助申請等に要する事務が多い。
買い取り	概要	民間事業者等が建設した住宅を市が買い取り、公営住宅として管理する手法
	特徴	・大量供給、民間活用、行政マンパワーの不足が解消される。 ・建物完成までは、民間事業者等が必要な資金を自ら調達して事業を行うため、市は、建物引き渡し時に買い取り資金を調達するのみとなる。 ・委託型に比べ、民間事業者等への支払いや、国庫補助申請等に要する事務手間が少ない。 ・性能発注方式により、実施設計から工事の施工まで一括して行うことにより、工期が短縮できる。
借り上げ	概要	民間事業者等が建設した住宅を市が一定期間借り上げ、公営住宅として供給する手法
	特徴	・将来の管理負担の軽減、民間活力の導入 ・直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能。 ・公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借り上げにより、公営住宅ストックの地域偏在の改善が可能。 ・期限を区切った借り上げにより、建替、災害時の一時的及び緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能。

仮設住宅建設候補地別の配置図

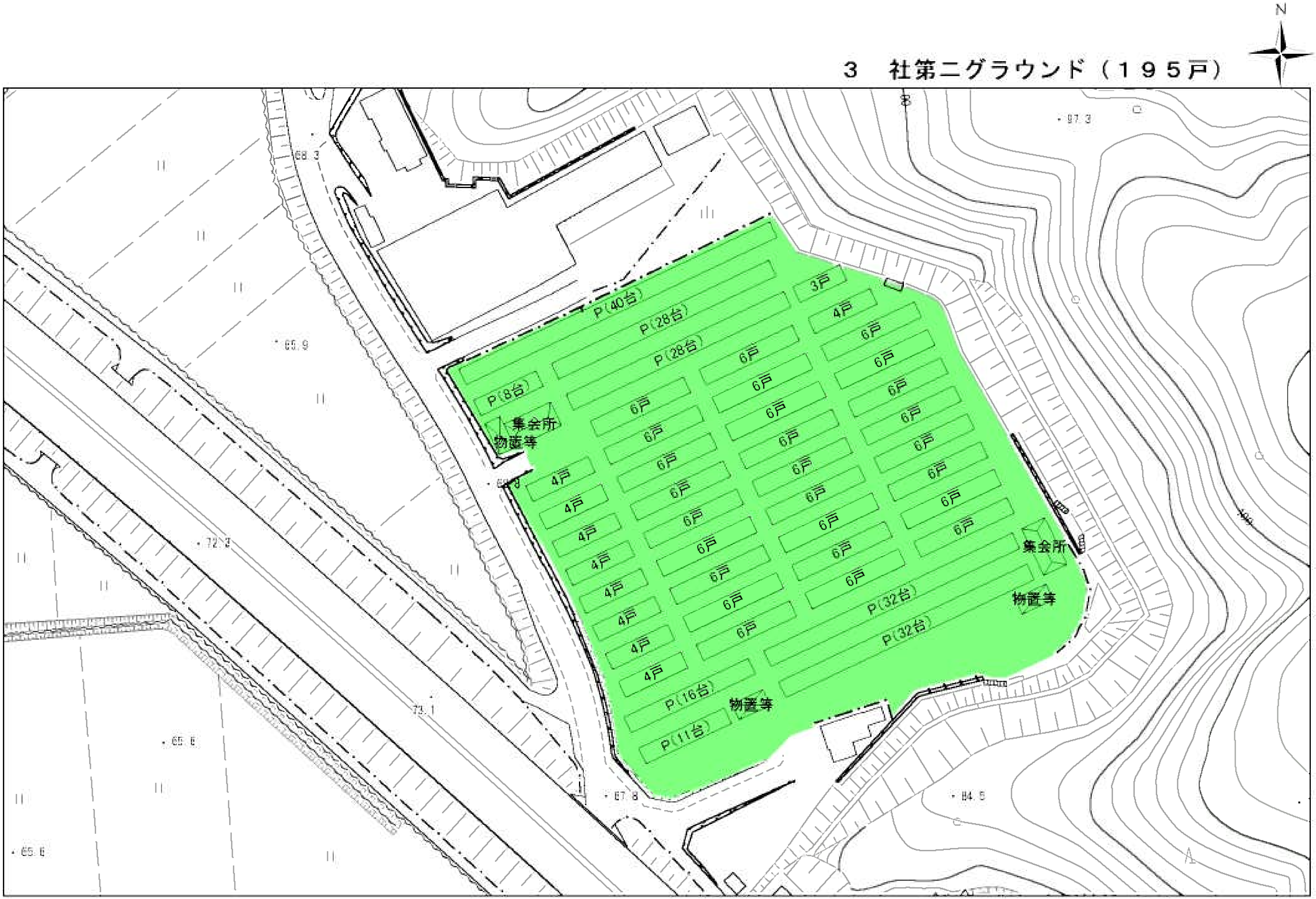
１　社中央公園（ステラパーク）（３４戸）



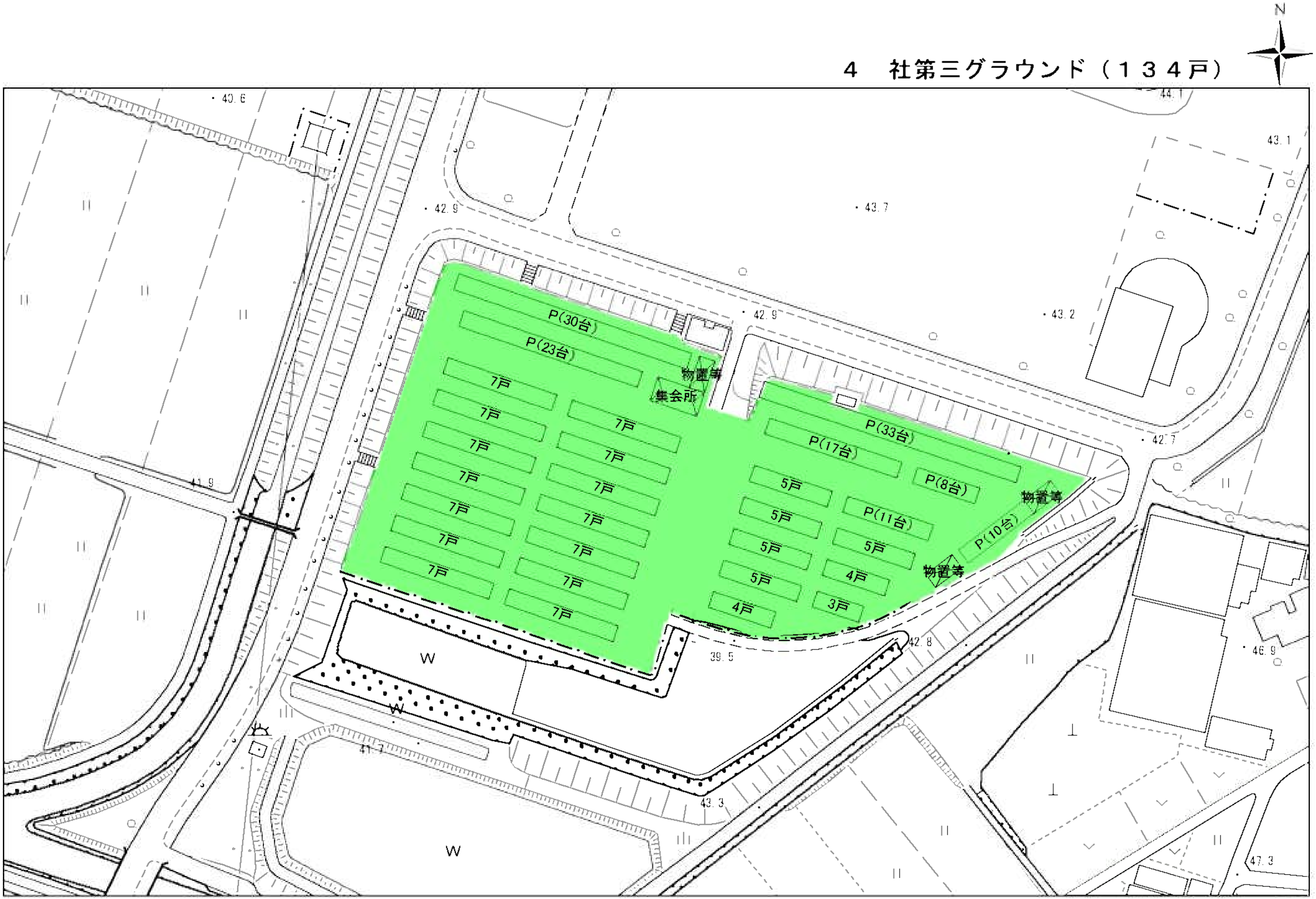
2　社第一グラウンド（７７戸）



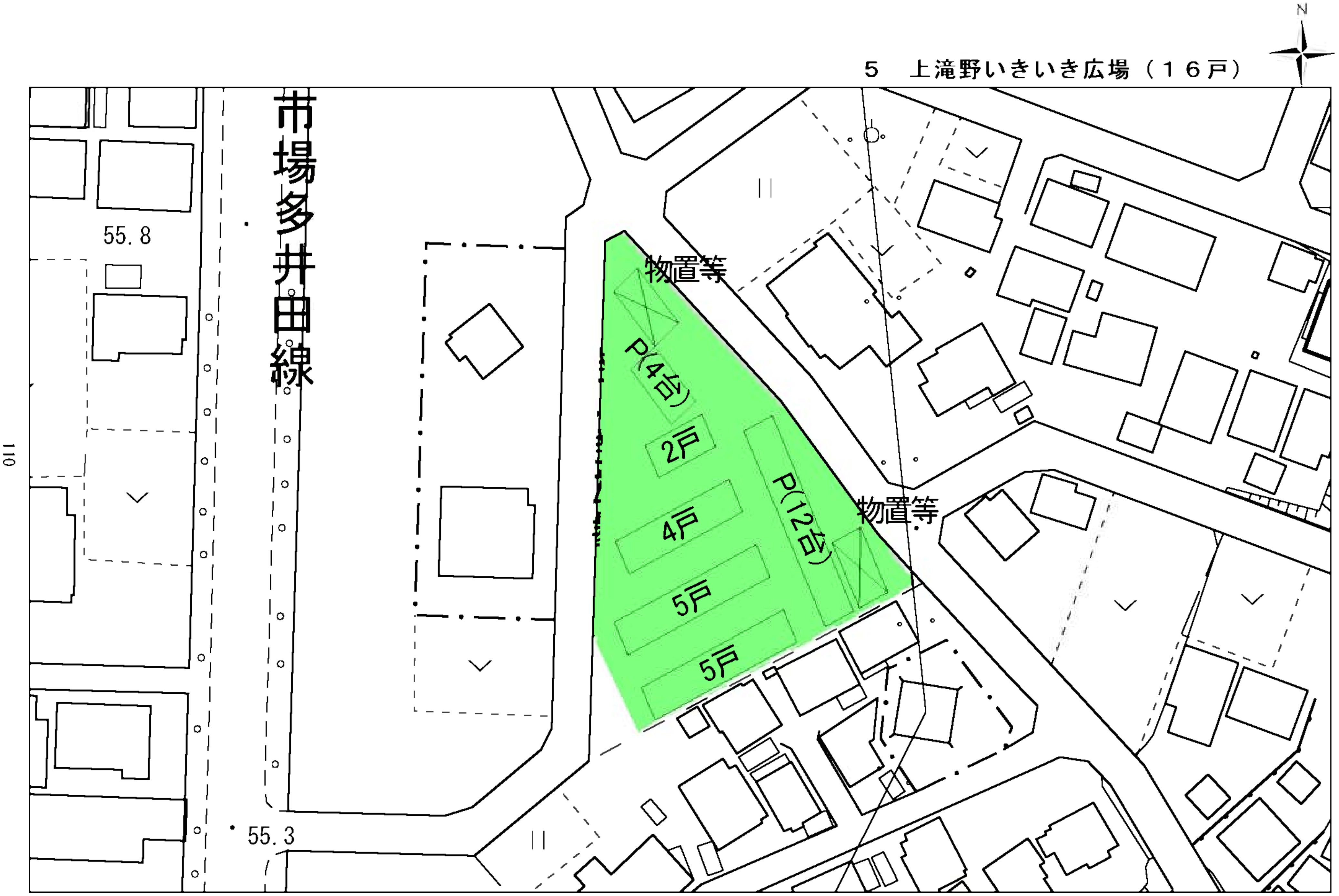
3　社第二グラウンド（１９５戸）



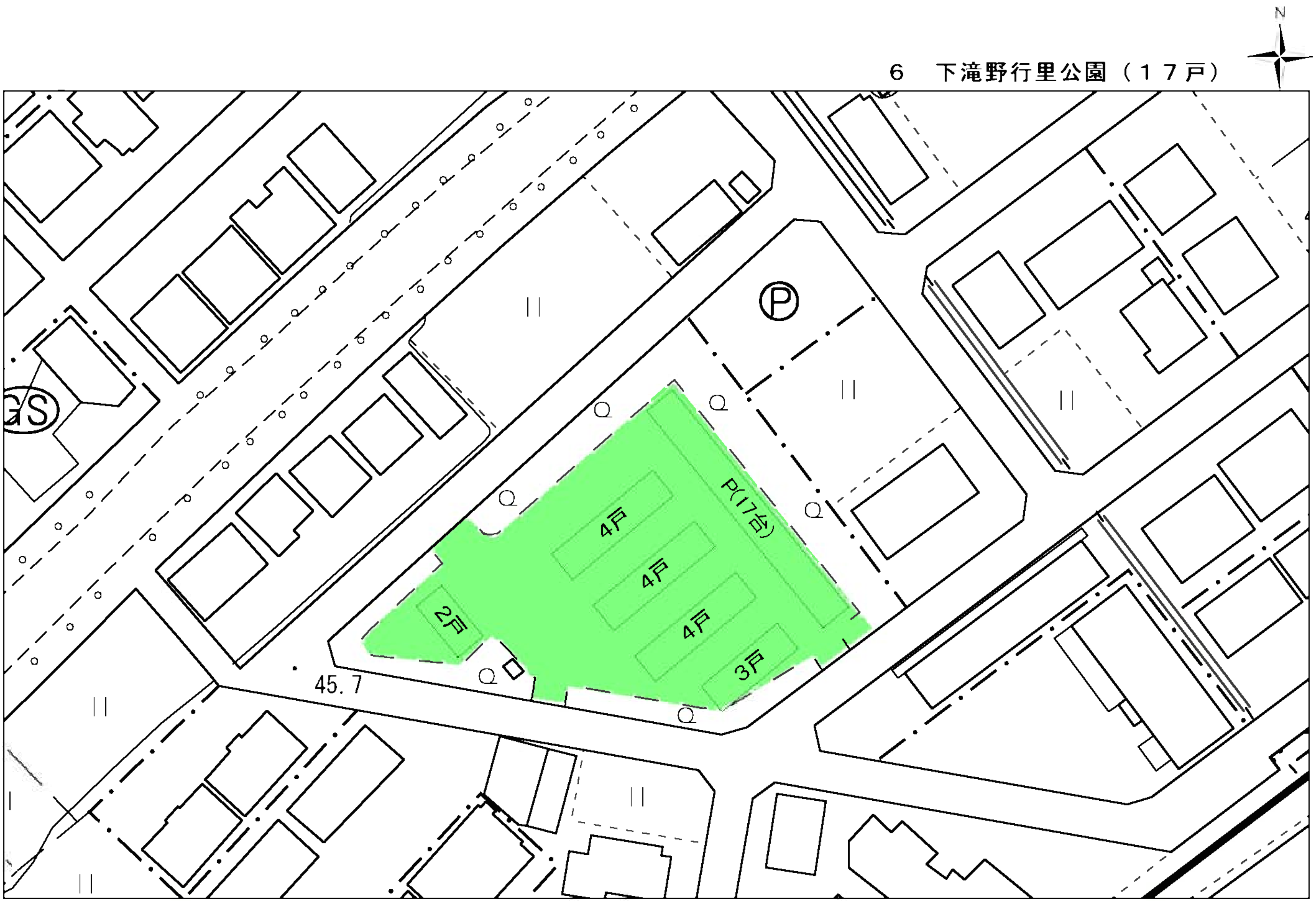
4　社第三グラウンド（１３４戸）



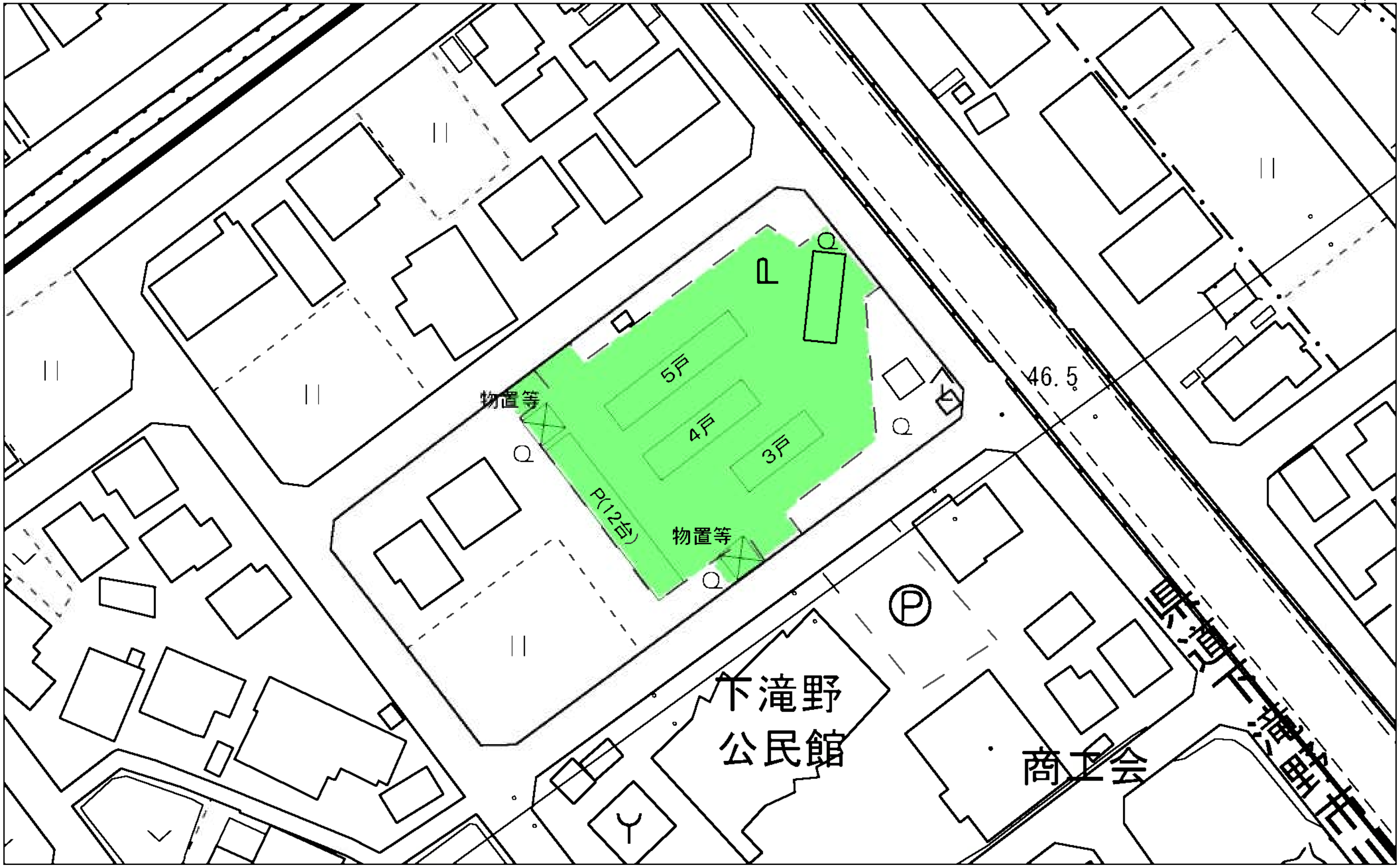
5　上滝野いきいき広場（１６戸）



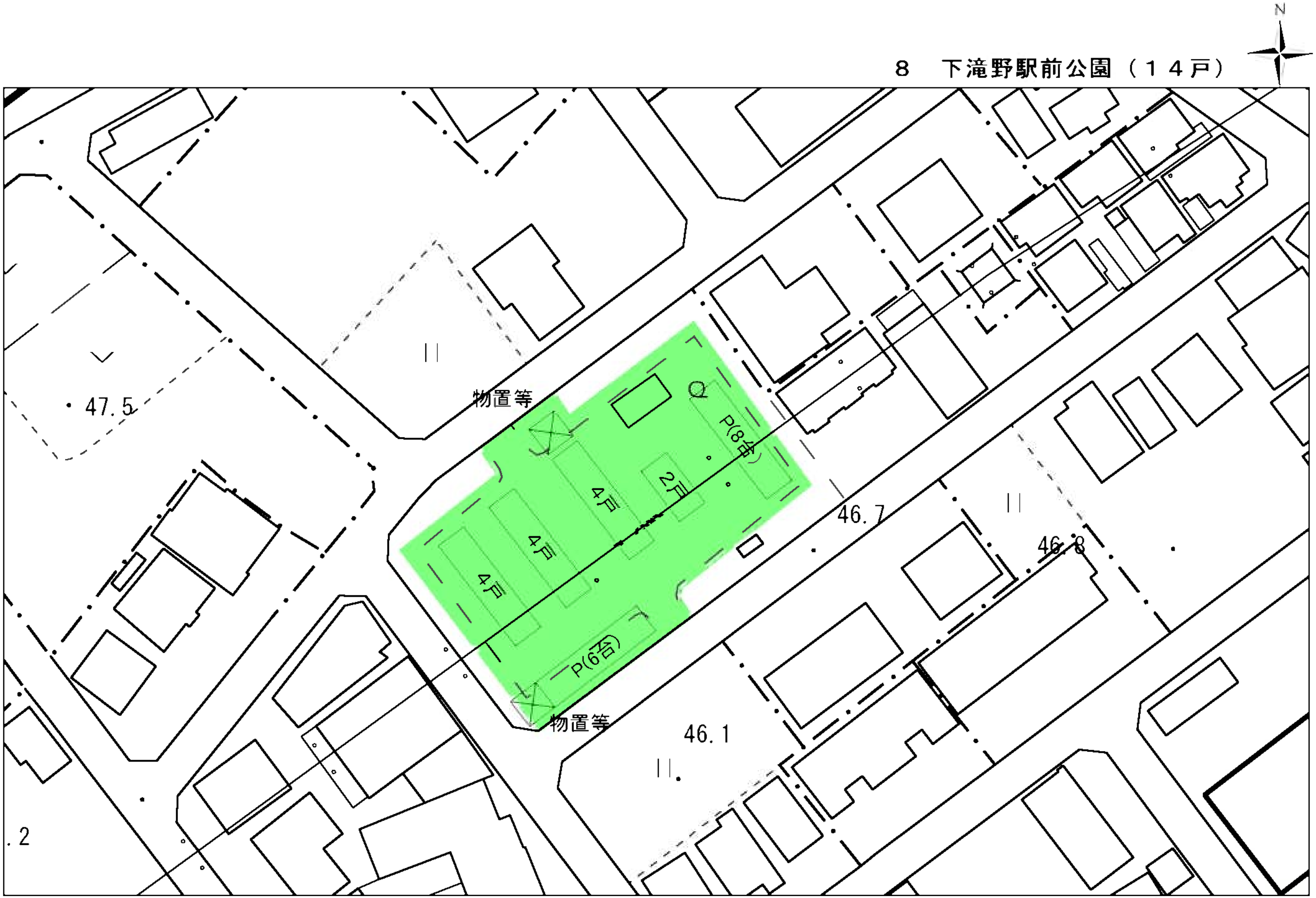
6　下滝野行里公園（１７戸）



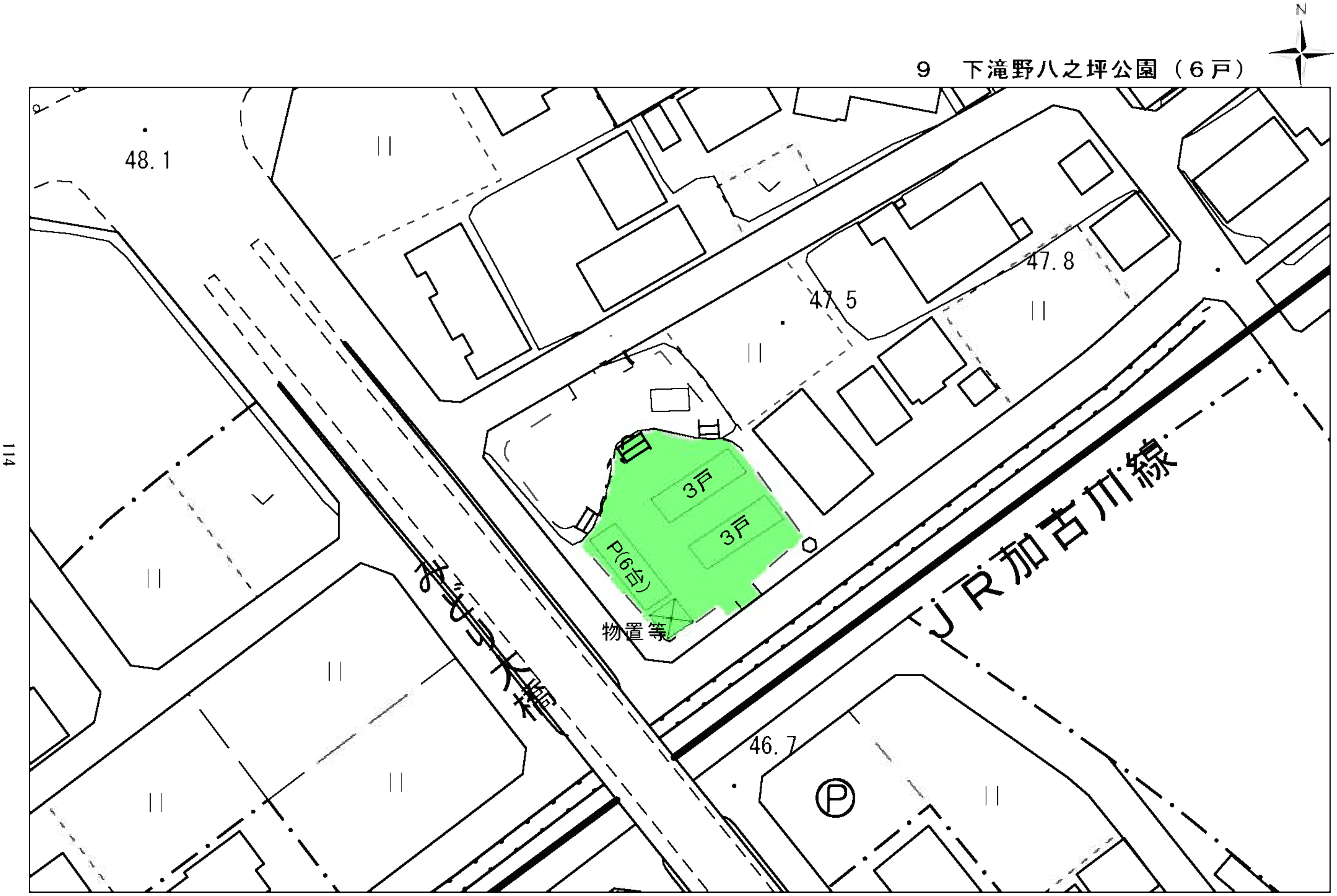
7　下滝野地蔵公園（１２戸）



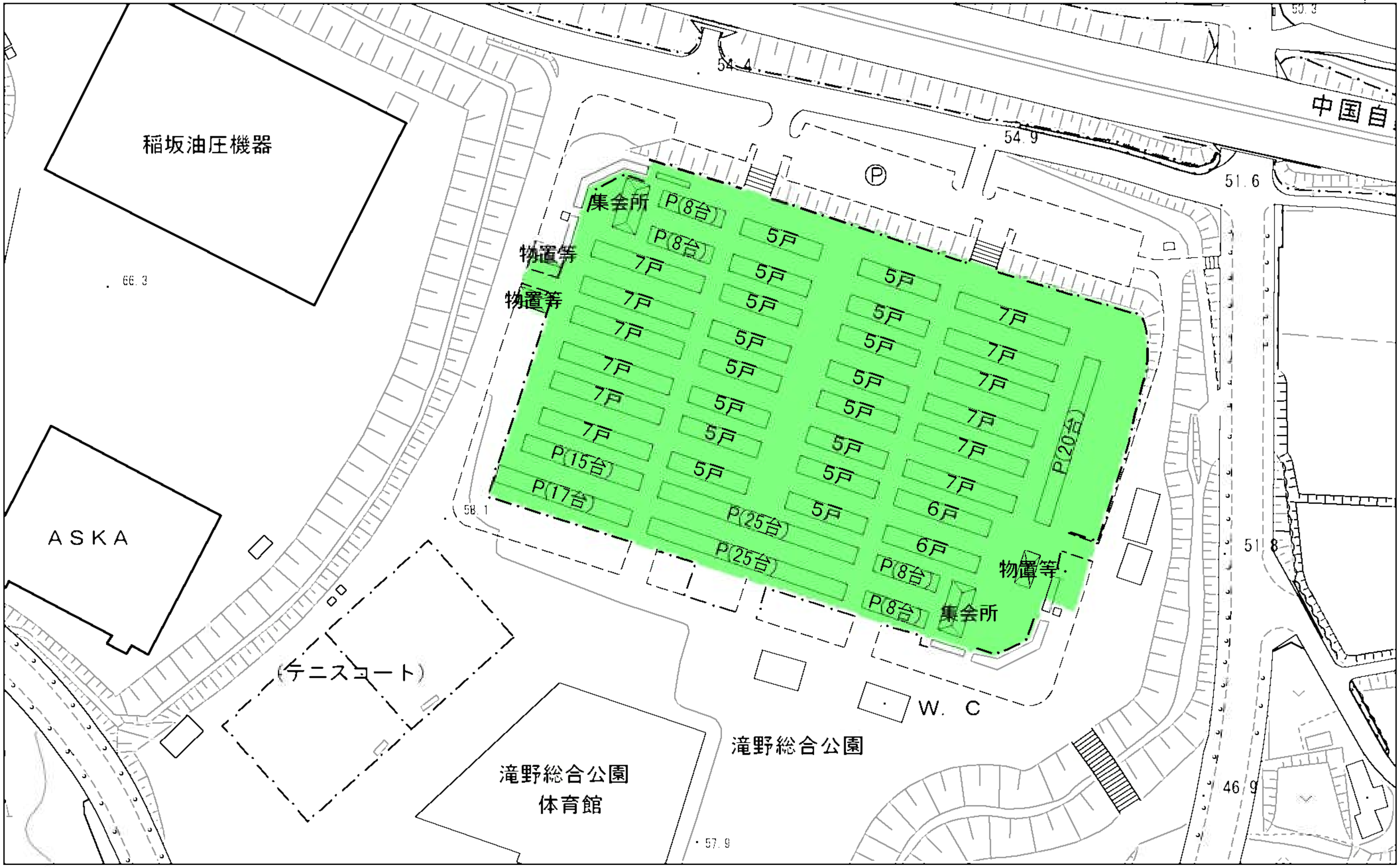
8　下滝野駅前公園（１４戸）



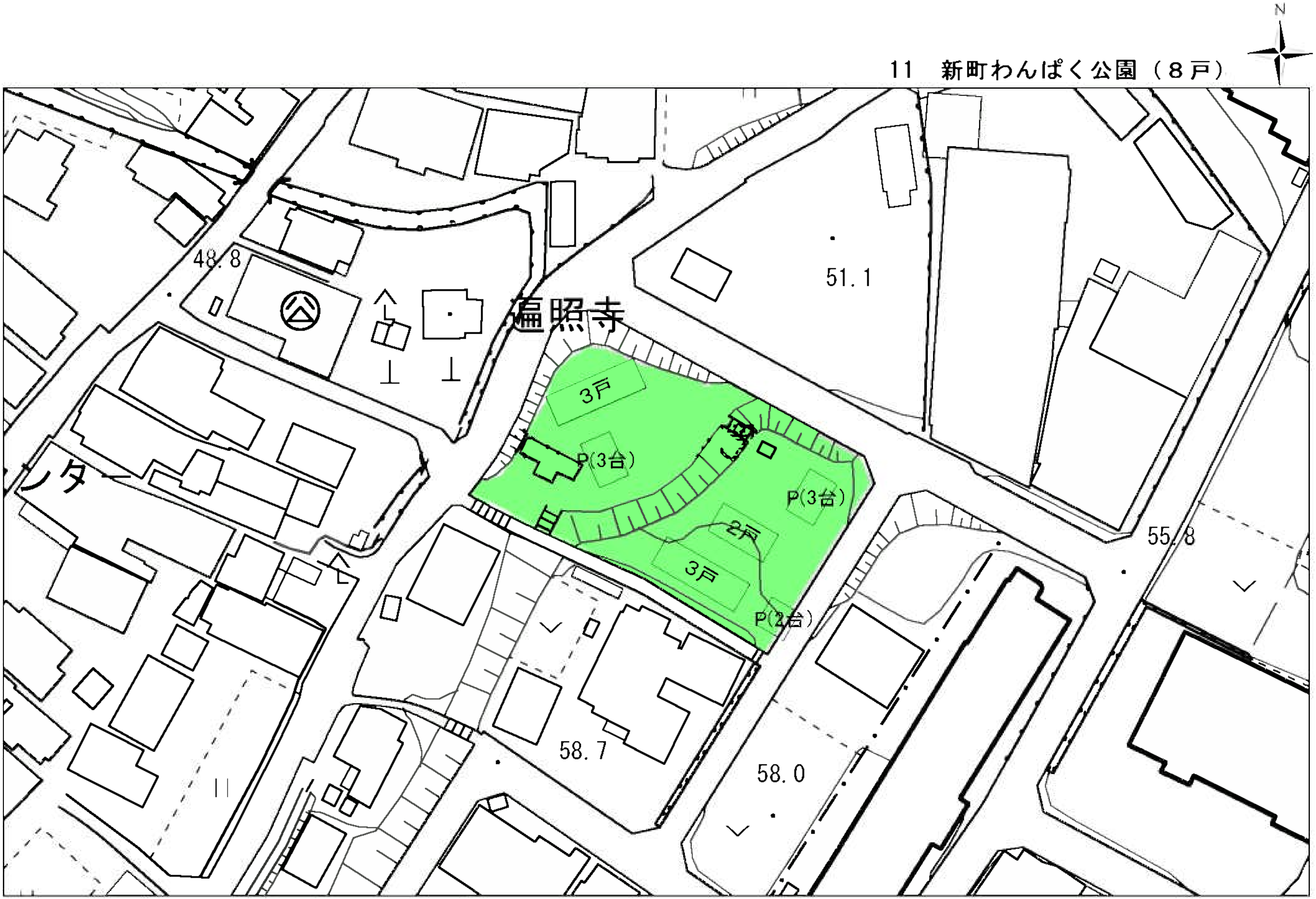
9　下滝野八之坪公園（６戸）



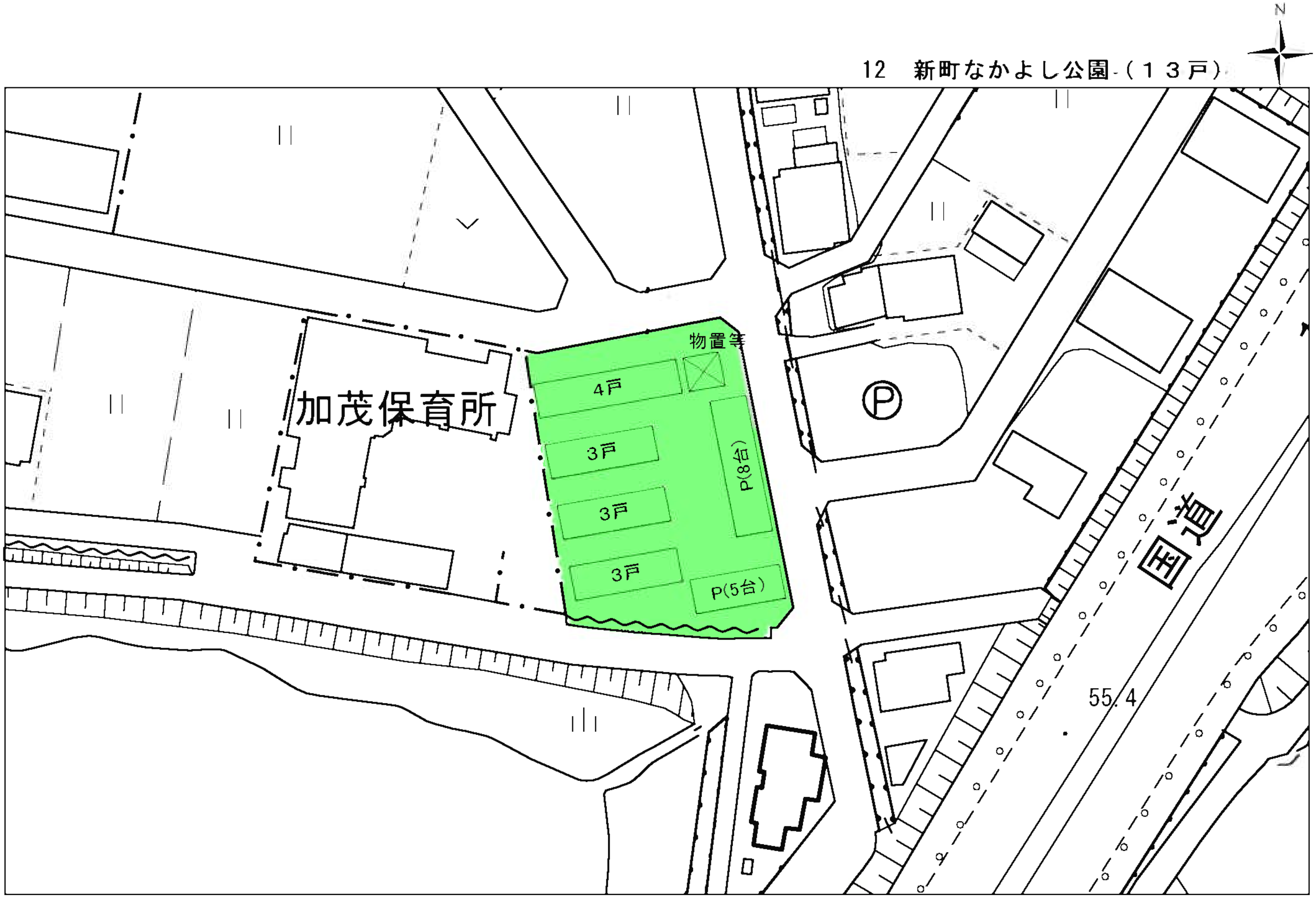
10　滝野総合公園多目的グラウンド（１７６戸）



11　新町わんぱく公園（８戸）



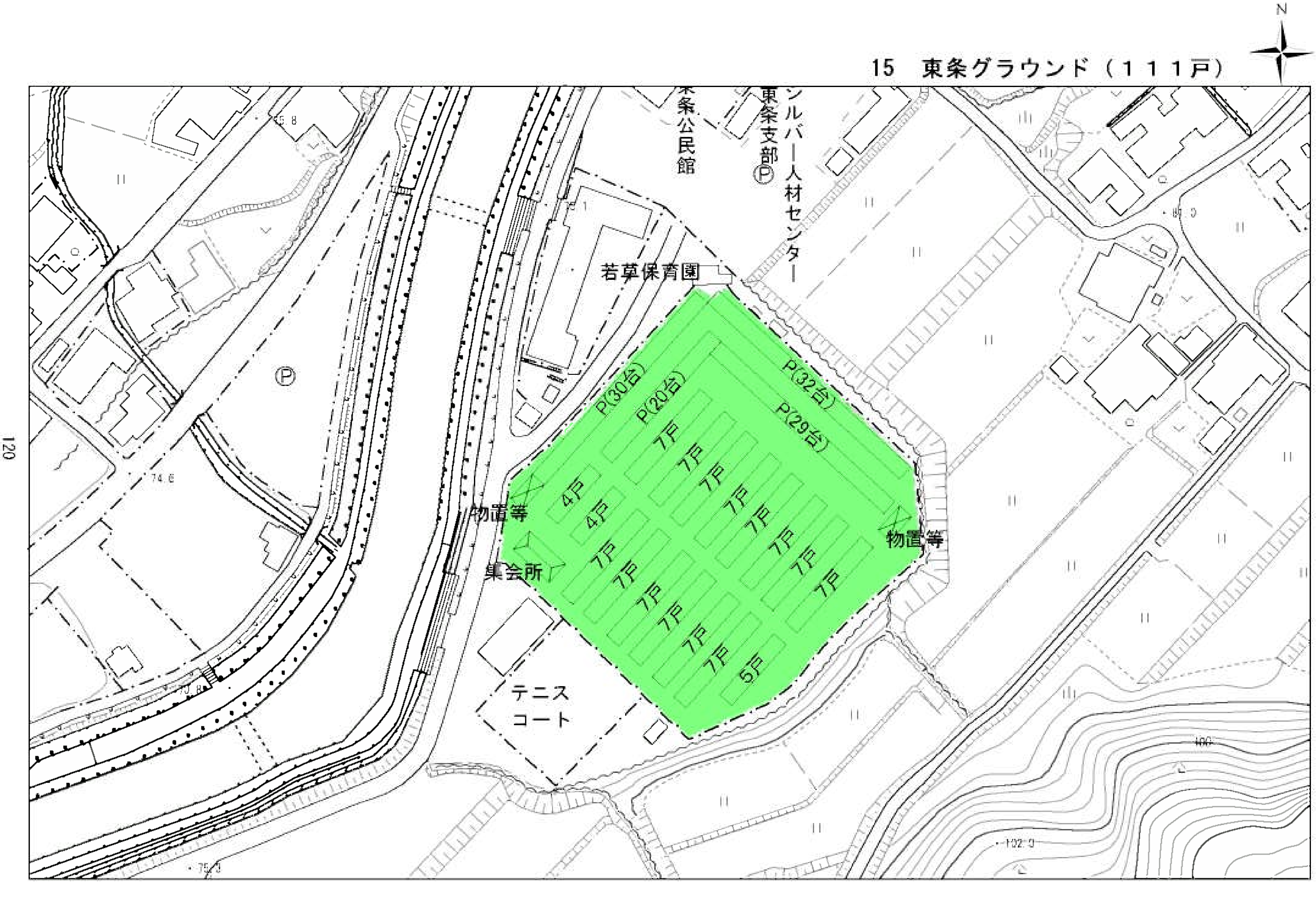
12　新町なかよし公園（１３戸）



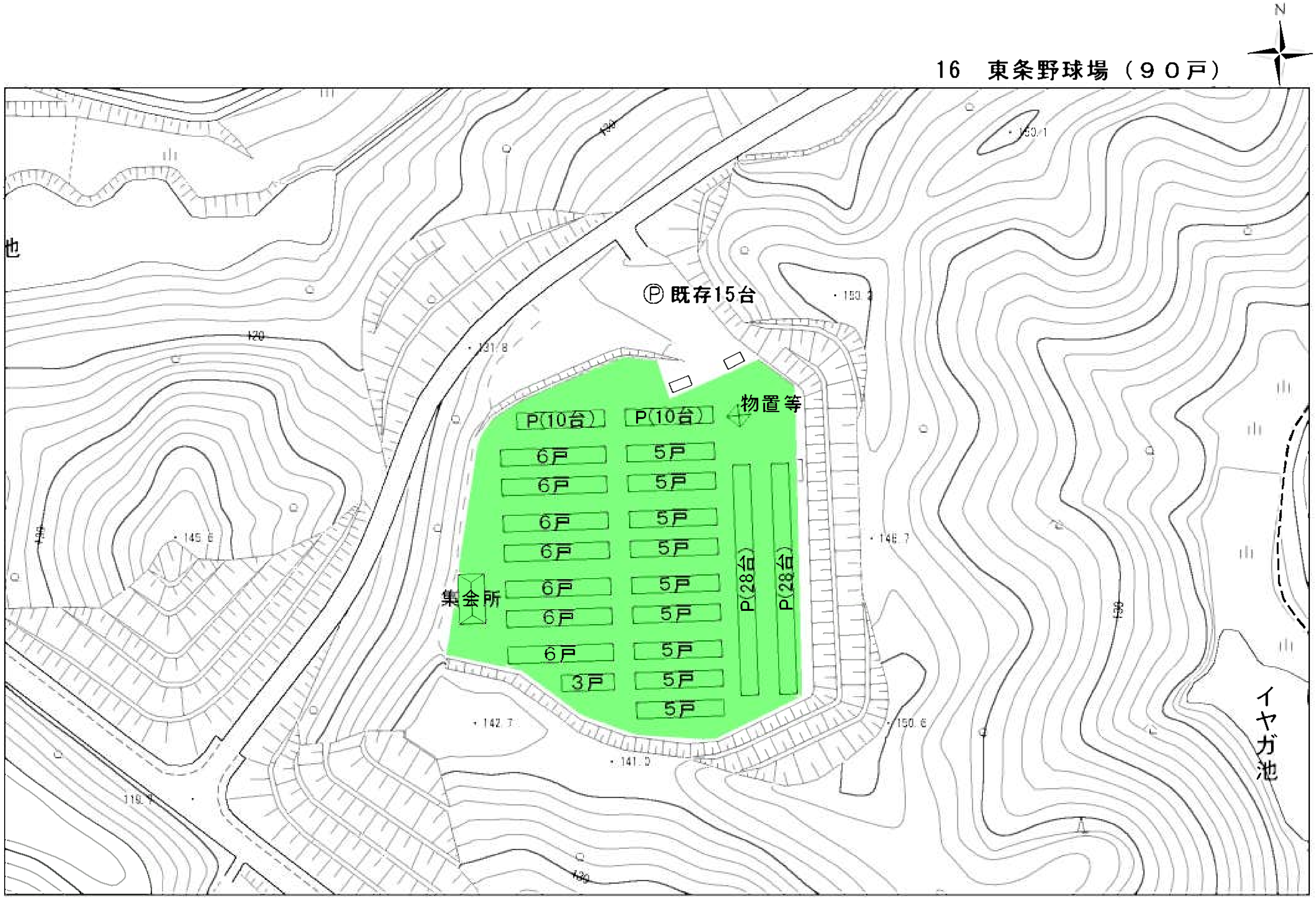
13　北野県営住宅北側空き地（１４戸）

14　高岡団地跡（１８戸）

15　東条グラウンド（１１１戸）

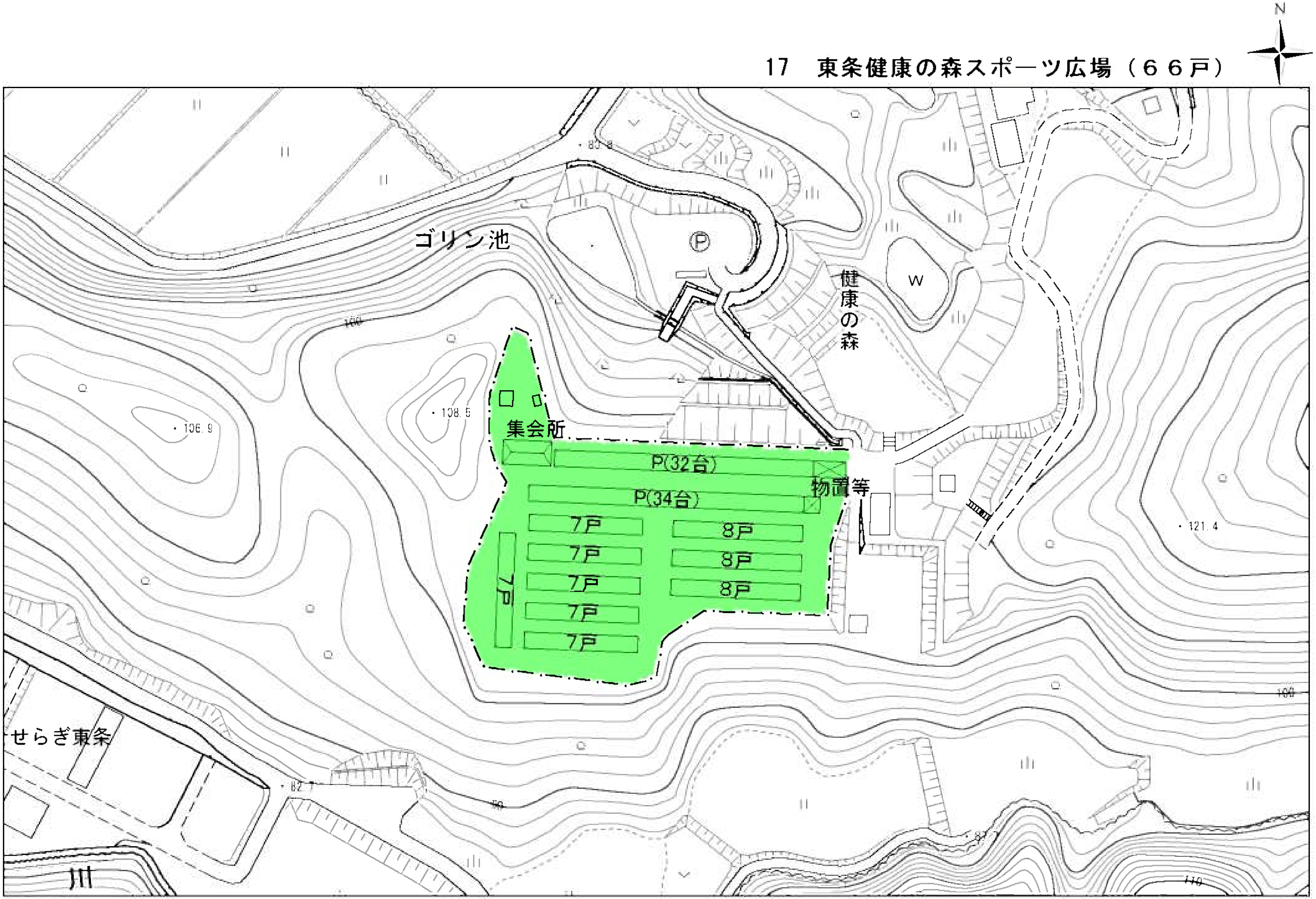


16　東条野球場（９０戸）

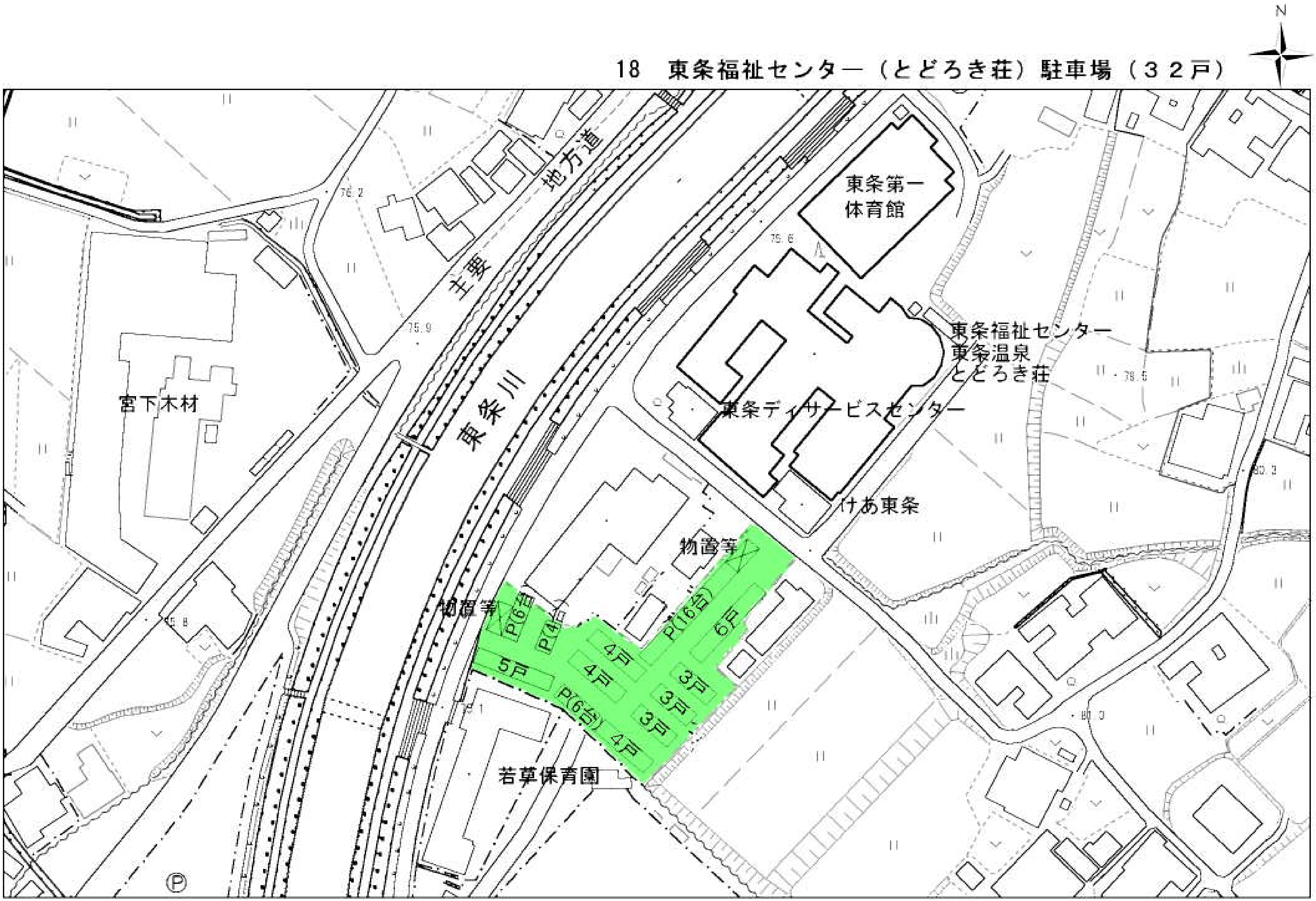


N
Ⓟ既存15台
物置等
P(10台)
P(10台)
6戸
6戸
6戸
6戸
6戸
6戸
6戸
5戸
5戸
5戸
5戸
5戸
5戸
5戸
5戸
5戸
3戸
P(28台)
P(28台)
集会所
イヤガ池

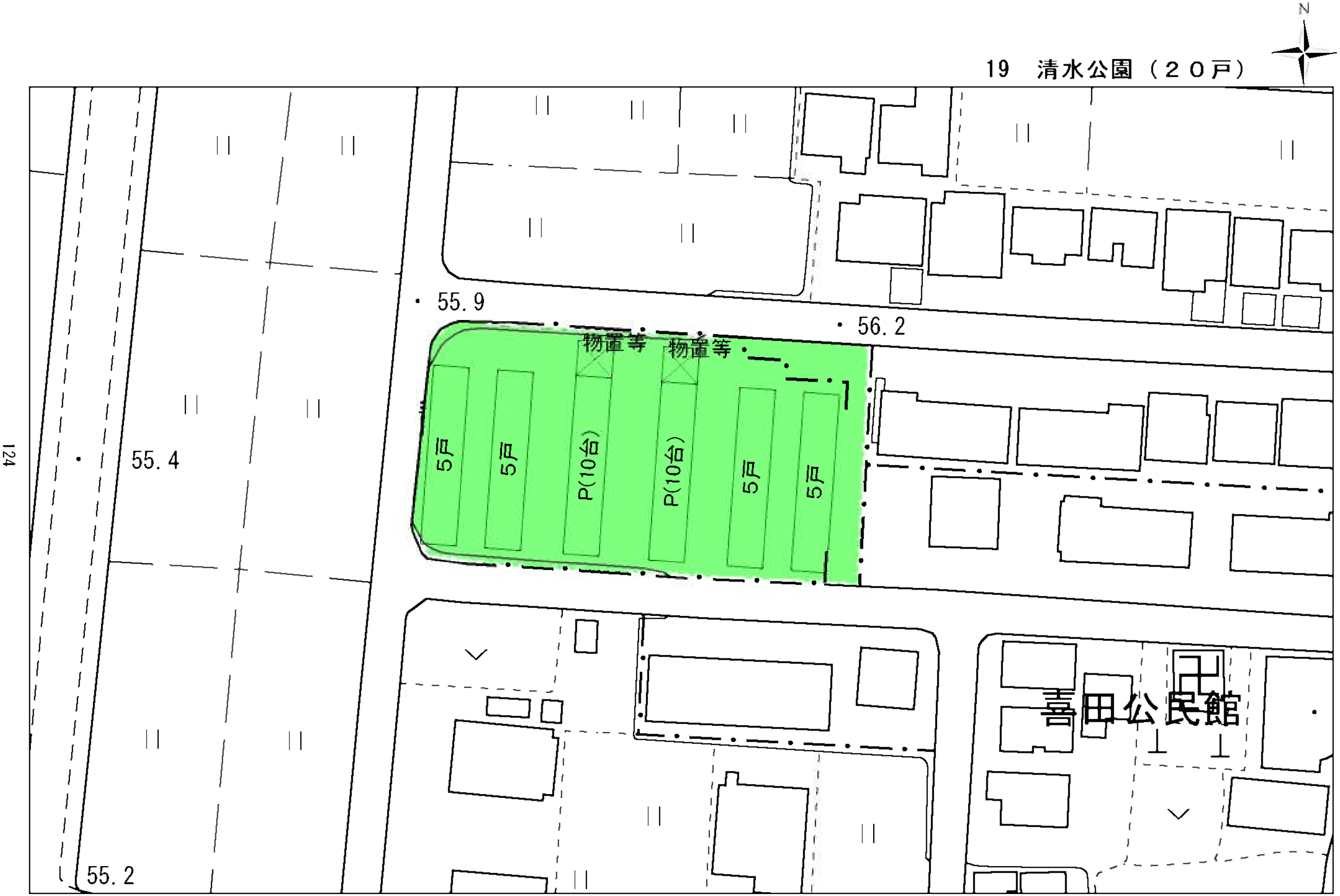
17　東条健康の森スポーツ広場（６６戸）



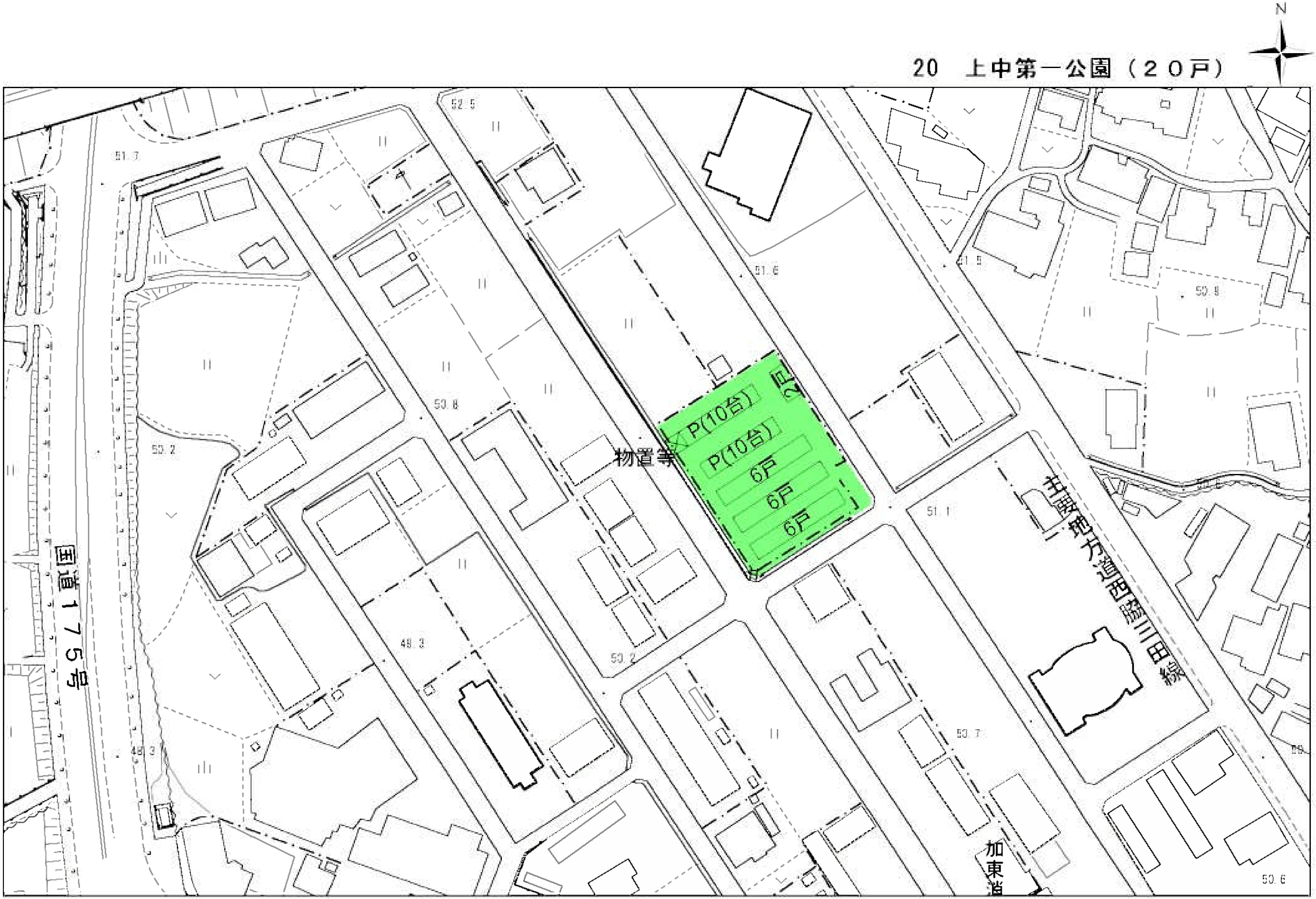
18　東条福祉センター（とどろき荘）駐車場（３２戸）



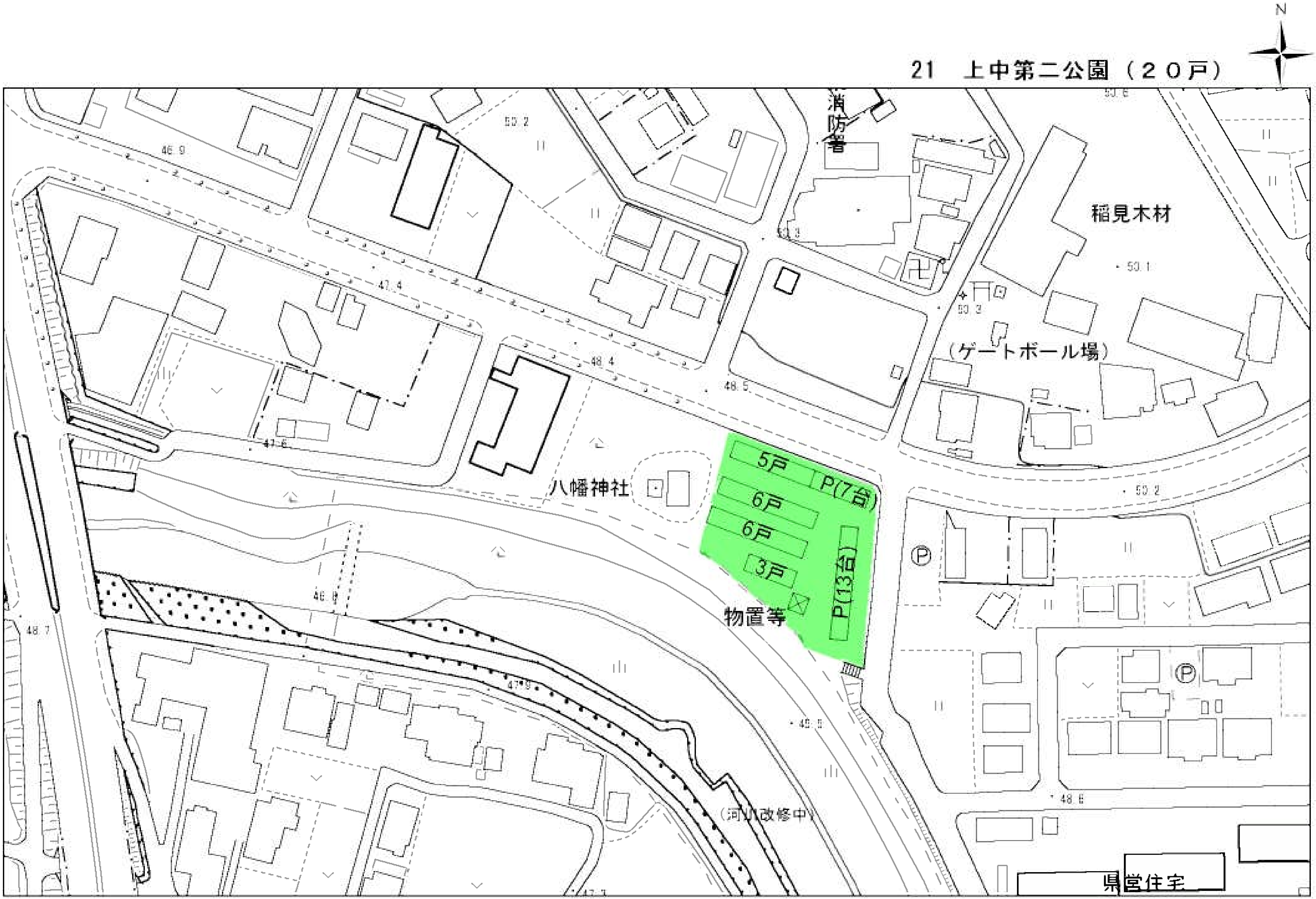
19　清水公園（２０戸）



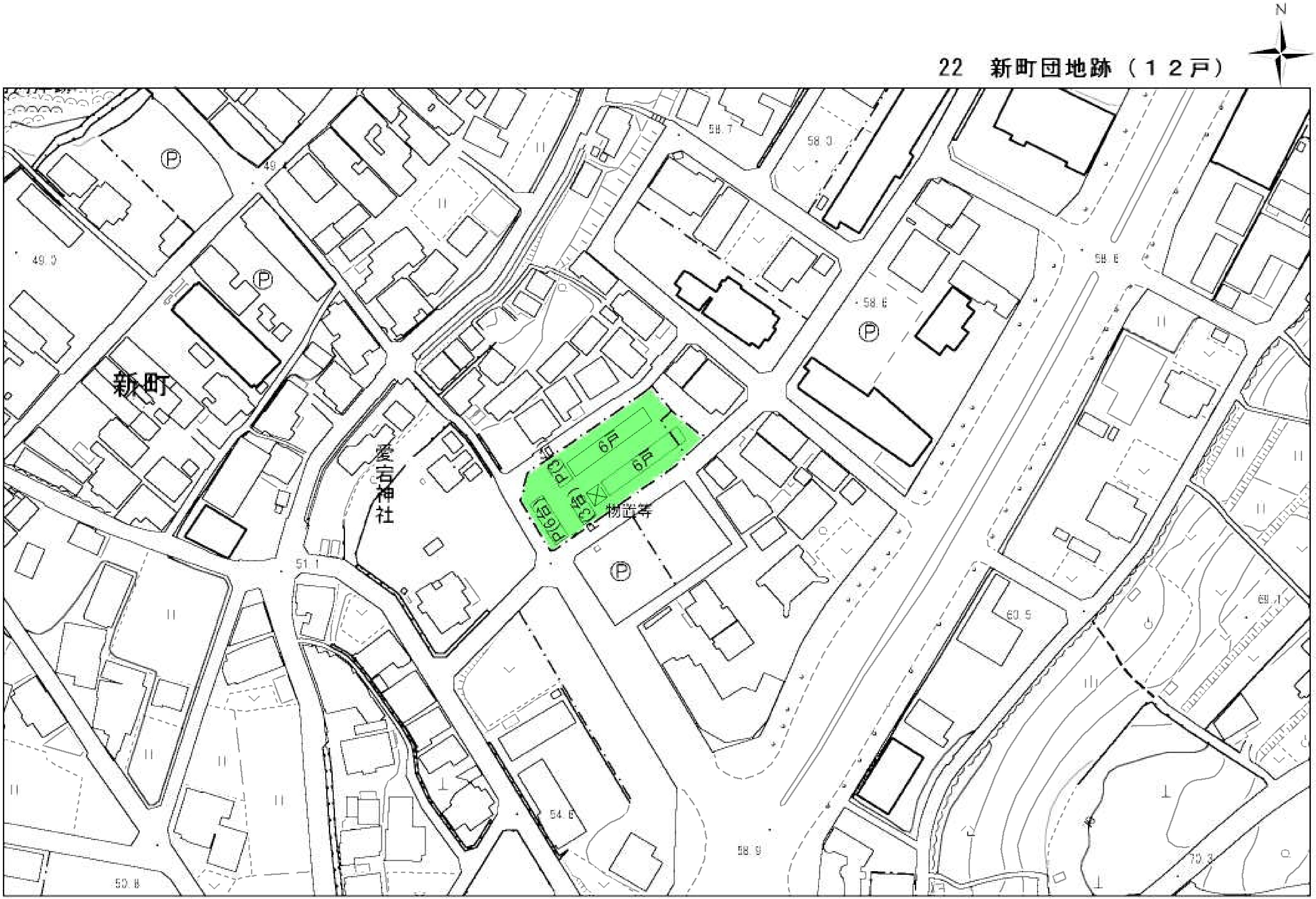
20　上中第一公園（２０戸）



21　上中第二公園（２０戸）



22　新町団地跡（１２戸）


N
新町
愛宕神社
物置等
6戸
6戸
P(3台)
P(3台)
P(6台)
58.7
58.3
58.6
58.6
49
49.0
51.1
54.6
58.9
60.5
69.1
70.3
50.8