

# 産業厚生常任委員会資料

令和元年 9 月 5 日

都 市 整 備 部

都 市 政 策 課

## 目 次

- 1 加東市住生活基本計画（加東市住宅マスタープラン）の進捗状況について …… 資料1
- 2 加東市営住宅長寿命化計画の進捗状況について …… 資料2

## 1 加東市住生活基本計画（加東市住宅マスタープラン）の進捗状況について

## 計画策定の背景と目的

加東市都市計画マスタープランにおいて掲げた「集約型多核都市構造」に準じて、3つの目標をあげ、“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・安心に暮らせる住みよいまちづくりを目指していくもの”として、平成24年度から平成33年度（令和3年度）までの10年間の計画として策定したものです。

## 計画の基本課題と基本方針

## 《 基本課題 》

## 【基本目標と施策方針】



加東市住生活基本計画の「第7章 加東市住宅施策の基本方針」に係る取り組み状況について

基本方針		基本課題	施策方針の内容	取り組み状況（現状）
<b>基本目標 1</b> 「誰もが安心して暮らせる住まいづくり」	<b>施策方針①</b> 「住宅セーフティネットの構築」	<b>基本課題①</b>	ア 高齢者・障害者が各地域において、健康で生き生きとした生活がおくれる住宅・住環境づくりに努めます。	兵庫県下のセーフティネット住宅 兵庫県 483件 北播磨県民局管内 0件 加東市 0件 兵庫県下のサービス付き高齢者向け住宅 兵庫県 378件 北播磨県民局管内 11件 加東市 1件
			イ 多様な世帯・世代が共生する地域の中で、子どもを安心して産み育てられるよう、子育て世帯の居住ニーズに対応した住宅・住環境づくりに努めます。	働く世代住宅取得支援事業 H29年度 9件 H30年度 18件 R1年度（7月末現在）4件 結婚新生活支援事業 H28年度 3件 H29年度 4件 H30年度 7件 R1年度（7月末現在）0件
			ウ 市営住宅入居者の居住ニーズに応じた団地・住棟間での住替え促進と共に、セーフティネットとしての機能の充実に努めます。	公営住宅法・加東市営住宅条例に基づき、入居者の“現に住宅に困窮している”ことが明らかである場合、その問題解決に向けて調整し適正処理しています。
	<b>施策方針②</b> 「公営住宅の整備等」	<b>基本課題①</b>	ア 市営住宅の居住空間の質の向上のための改修及び長寿命化修繕など計画的改善を図ります。	平成24年に策定した加東市営住宅長寿命化計画の各団地の総合判定などに基づいて、公共施設適正配置計画（年次計画）により計画的に

			改修を行っている。居住空間の質の向上については、老朽化した団地は浴室の改修などを行っています。	
		イ 市営住宅管理に、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を検討します。	兵庫県内の公営住宅指定管理者制度導入自治体は、大阪府近郊の特定行政庁の6自治体に留まっており、民間賃貸住宅入居者への家賃補助制度も県内14自治体を実施しているが、全て定住移住促進施策としての補助制度であり、指定管理者制度・民間賃貸住宅家賃補助制度ともに、県外事例も含め引き続き検討します。	
	<b>施策方針③</b> 「高齢者や子育て世帯等への住宅確保支援」	<b>基本課題①</b>	ア 高齢者・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図ります。	健康福祉部と連携を図り、バリアフリー住宅に関する高齢者・障害者の相談体制を執っている。
			イ 市営住宅において、子育て世帯などを対象に、団地間・住棟間での住替えを促進します。	基本目標1－政策方針①のウと同様の体制を執っています。
<b>基本目標2</b> 「安全で魅力あふれる住まい・まちづくり」	<b>施策方針①</b> 「災害や犯罪に強い住まい・まちづくり」	<b>基本課題②</b>	ア 昭和56年以前に建築した住宅の耐震診断助成制度の普及啓発と耐震改修の促進を図ります。	簡易耐震診断事業（H22～H30年度） 木造92件、非木造5件、合計97件 住宅耐震改修促進事業 建替補助10件 部分型耐震化補助1件 合計11件
			イ 住宅の防犯対策制度の普及など、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。	住宅防犯対策については、啓発・制度検討など行っていないので、防災課や関係機関と協議を進め、啓発に努める。
			ウ 空家所有者への適正な維持管理の働きかけを行います。	空家活用支援事業（県制度対応） H28～R1（7月末） 住宅型（一般タイプ） 2件

			住宅型（若年・子育てタイプ） 3件 空家活用支援事業（市制度対応） H29～R1（7月末） 住宅型（一般タイプ） 1件
<b>施策方針②</b> 「ユニバーサルデザイン の住まい・まちづく り」	<b>基本課題③</b> <b>基本課題⑧</b>	<b>ア</b> 高齢者・障害者が自宅で暮らせるよう、人 生80年いきいき住宅助成事業の普及啓 発を行い、バリアフリー等の改修を誘導し ます。	H28年度 特別型11件、一般型5件 H29年度 特別型10件、一般型5件
		<b>イ</b> だれもが生活しやすい住まい等を形成す るため、適切な誘導・指導を行い、市民提 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。	都市計画マスタープランや加東市障害者基本 計画などに示すように、障害の有無に関わらず 誰もが地域で安全・安心に生活できるよう施設 や地域（空間）をユニバーサルデザインに基づ く環境整備のため、庁舎内外の関係機関と連携 します。
<b>施策方針③</b> 「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」	<b>基本課題④</b> <b>基本課題⑤</b> <b>基本課題⑥</b>	<b>ア</b> 天神地区・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の導入を行い、 魅力ある住宅地の提供を図ります。	南山地区、天神西地区、天神東捨鹿谷地区にお いて土地区画整理事業を実施しました。 天神地区・森地区の区画整理事業については既 存の区画整理地の販売状況や必要性などを総 合的に検証する。
		<b>イ</b> 滝野地域の加古川沿岸にある密集市街地 については、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する。	防災機能向上のための市街地整備事業は出来 ていません。 加古川の河川改修事業により市街地に及ぶ水 害の軽減につながっています
<b>施策方針④</b> 「教育機関と連携した 魅力的な住まい・まち づくり」	<b>基本課題⑤</b> <b>基本課題⑥</b>	<b>ア</b> 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みます。	兵庫教育大学との連携による、住宅を中心とし た住まいづくりに関連する取組みは出来てい ません。

<b>基本目標 3</b> 「環境と共生し地域特性を活かした住まい・まちづくり」	<b>施策方針①</b> 「環境と共生する住まいづくり」	<b>基本課題⑦</b>	ア 太陽光エネルギー等の利用等に配慮した環境共生住宅（「地球環境保全」「周辺環境との親和性」「居住環境の健康・快適性」の3つの要件を満たす住宅）の供給や既存住宅の改修の推進に努めます。	住宅太陽光発電システム設置補助金交付実績 H23～H27年度 <b>補助金交付実績 475件</b> エコハウス設備設置補助金交付実績 H28～H30年度 <b>補助金交付実績 163件</b>
	<b>施策方針②</b> 「地域の特性を活かした美しいまちなみづくり」	<b>基本課題⑦</b>	ア 地区計画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。	地区計画については、東播都市計画区域内3地区（河高西地区、宮ノ下地区、高岡地区）及び東条都市計画区域内2地区（南山地区、天神東捨鹿谷地区）であります。

5

章項目	取組み重点施策	地区・地域	重点施策内容	取り組み状況（現状）
重点施策	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	県による住宅等の「重点供給区域」に指定されていることから、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。	設定された事業区域内には4つの土地区画整理事業が存在し、そのうち、天神西土地区画整理事業は完了（本換地処分済み）、天神東捨鹿谷土地区画整理事業は整備工事が完了し、保留地処分などを踏まえ事業完了（本換地処分）に向けて継続中。
		②南山地区	「ひょうご東条ニュータウンインターパーク」として土地区画整理事業が推進されており、県による住宅等の「重点供給区域」に指定されていることから、良好な住宅地の形成を図ります。	事業用地は平成29年1月に完売しています。業務施設等用地及び一般住宅地については、未利用地が存在します。
		③梶原地区	中央部に農地が多い地区で、幹線道路に近く商業施設も隣接する好条件であることから、民間宅地開発を誘導し、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	県道西脇三田線と県道東古瀬穂積線を結ぶ市道梶原幹線、商業施設の存在があり、市街化区域については、民間宅地開発による住宅供給が進んでいます。

		適正な公共施設の整備を検討します。	
	④北野地区	準工業地域に農地が残る地区で、幹線道路沿いに比較的未利用地がある。インターチェンジもあり交通手段の好条件を有する地区であることから、民間宅地開発を誘導し、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。	市道大門北野線及び市道北野穂積線沿線については、民間宅地開発も進んでいます。
	⑤社西部地区	比較的土地利用の進んでいる地区だが、未接道の土地が残り、土地利用の障害となっている。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できる区域であり、土地区画整理事業等による道路等、適正な公共施設の整備を検討します。	市道社鳥居線及び県道東古瀬穂積線沿いについては民間宅地開発による住宅地及び店舗・事務所等施設の整備が進み、(仮称)社西部線の工事着手により地区北側の土地へのアクセスが容易になる。
密集住宅地の改善による良好な住環境の提供	「滝野地域」 指導上滝野下 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	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。	密集住宅地については、空家・空地は空家等利用検討者への情報提供により居住・商業利用の推進とポケットパークや共同駐車場、災害対策用地下埋設貯水槽など他用途利用の検討など、地区と検討調整を進めながら未利用地解消に努めます。



## 2 加東市営住宅長寿命化計画の進捗状況について

市営住宅（市営団地）の長寿命化計画に基づく団地別活用方法と公共施設適正配置計画（年次計画）

団地名	構造・階数	棟数・戸数	経過年数 (耐用年数)	改善事業の内容 (※) 事業区分は下記のとおり	公共施設 適正配置計画 (年次計画)	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	改修工事内容	備考
小元	簡易耐火・2階	8棟・48戸	0年(30年)	建替え(完了)	建替え	●	●	●									
鴨川	簡易耐火・平屋	4棟・8戸	40年(30年)	修繕対応-維持管理	存続							●				屋根・外壁・浴室改修	
嬉野台	中層耐火・3階	9棟・81戸	30年(70年)	個別改善-長寿命化型	存続							●	●	●		屋根・外壁改修	
家原(北)	中層耐火・3階	2棟・18戸	26年(70年)	修繕対応-維持管理	存続			●								屋根・外壁改修	
家原(南)	中層耐火・3階	5棟・45戸	22年(70年)	修繕対応-維持管理	存続												
下三草	木造準耐火・3階	3棟・27戸	17年(30年)	修繕対応-維持管理	存続					●						屋根・外壁改修	
平安	簡易耐火・2階	6棟・20戸	47年(45年)	個別改善-居住性確保型	縮小											※縮小棟解体時に修繕検討	
岩の花	簡易耐火・2階	4棟・20戸	45年(45年)	個別改善-居住性確保型	縮小				●							屋根・外壁・浴室改修	
光明寺	木造・平屋	1棟・1戸	64年(30年)	用途廃止	廃止												
春日	木造・平屋	17棟・17戸	59年(30年)	用途廃止(順次)	廃止												
下滝野	木造・平屋	1棟・1戸	61年(30年)	用途廃止	廃止												
河高	中層耐火・3階	2棟・24戸	30年(70年)	個別改善-長寿命化型	存続	●										屋根・外壁改修	
高岡	木造準耐火・2階	4棟・16戸	9年(30年)	修繕対応-維持管理	存続												
新町	木造・2階	3棟・6戸	16年(30年)	修繕対応-維持管理	存続							●				屋根・外壁改修	
北野	中層耐火・3階	3棟・18戸	18年(70年)	修繕対応-維持管理	存続						●					屋根・外壁改修	
森尾	簡易耐火・2階	2棟・10戸	46年(45年)	個別改善-居住性確保型	廃止												
藪	簡易耐火・2階	1棟・6戸	45年(45年)	個別改善-居住性確保型	縮小				●							屋根・外壁改修	
森	木造・2階	8棟・16戸	29年(30年)	修繕対応-維持管理	存続		●	●								屋根・外壁・浴室改修	
		83棟・382戸															

- (※) 「修繕対応」 : 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防安全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する
- 「居住性確保型」 : 水回り等の設備水準が古くなり、または老朽化していることから、居住性向上のため設備水準の向上を図る
- 「福祉対応型」 : 引き続き活用を図るストックについて、増加しつつある高齢者等が安全・安心して居住できるよう、共用部分のバリアフリー化を進める
- 「長寿命化型」 : 一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減の観点から予防安全的な改善を行う