

# 多可町住宅マスタープラン

平成20年3月

兵庫県多可町



## 目 次

|          |                         |    |
|----------|-------------------------|----|
| 1        | 住宅マスタープランとは             | 1  |
| 2        | 多可町の概要                  | 2  |
| 3        | 上位・関連計画の概要              | 4  |
| 4        | 多可町の現況                  | 11 |
| 5        | 町営住宅等の現況                | 18 |
| 6        | 町民アンケート結果               | 24 |
| 7        | 現状からうかがえる問題点の取りまとめ      | 28 |
| 8        | 住宅・住環境づくりの基本的な考え方       | 30 |
| 9        | 取り組み方針と施策の展開            | 33 |
| 10       | 町営住宅ストックの活用計画           | 40 |
| 11       | 計画の実現に向けて               | 49 |
| <br>     |                         |    |
| < 参考資料 > |                         |    |
|          | アンケート結果                 | 50 |
|          | 多可町住宅マスタープラン策定委員会・幹事会名簿 | 69 |



# 1 住宅マスタープランとは

---

## (1) 計画策定の背景と目的

近年、成熟社会の進展と相まって、人口・世帯減少社会の到来、急激な少子・高齢化、人々の価値観の多様化、防災や環境問題への関心の深まりなど住宅や住環境を取り巻く環境が著しく変化する中で、人々のライフスタイルやライフサイクルも多様化し、これに伴い居住ニーズもより一層多様化・高度化している。このような状況の中、平成 18 年 6 月には国民の豊かな住生活の実現に向けて「住生活基本法」が制定され、従来の右肩あがりの社会経済を背景とした住宅の「量」の確保を主眼とする住宅計画から、住宅の「質」を向上させ、将来世代へ良質なストックを承継していくことを主眼とした政策へと大きく転換が図られている。

また、地方分権の推進や人口減少社会の到来により都市間競争が激化する中で「快適で魅力ある住宅・住環境づくり」に向けて、旧町の特性を生かした個性ある地域づくりが求められている。

このため、地域の特性や住宅事情を反映した住宅施策の総合的な推進に向けて、町民や事業者と協力しながら、魅力的な住まいづくりを進める上での指針となる「多可町住宅マスタープラン」を策定することを目的とする。

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「多可町総合計画」に基づき、本町における住宅や住環境を取り巻く社会情勢や多様化するニーズに対応した住まい・住環境づくりに関する総合的な基本指針を定めるものであり、住まいづくりを進める上での理念や目標、基本的な方向性を示すものである。

## (3) 計画の期間

本計画は、今後概ね 10 年を対象として定めるものであり、上位計画である「多可町総合計画」との整合を図り、計画期間を平成 20 年度～28 年度とする。

なお、本計画は、本町における住宅政策の長期的な方向性を示すものであり、実現までに目標年次を越える長い期間を要する内容も含んでいる。また、硬直化した計画とならないよう、社会経済情勢や国・県の住宅政策の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行っていくものとする。

## 2 多可町の概要

---

### 【位置】

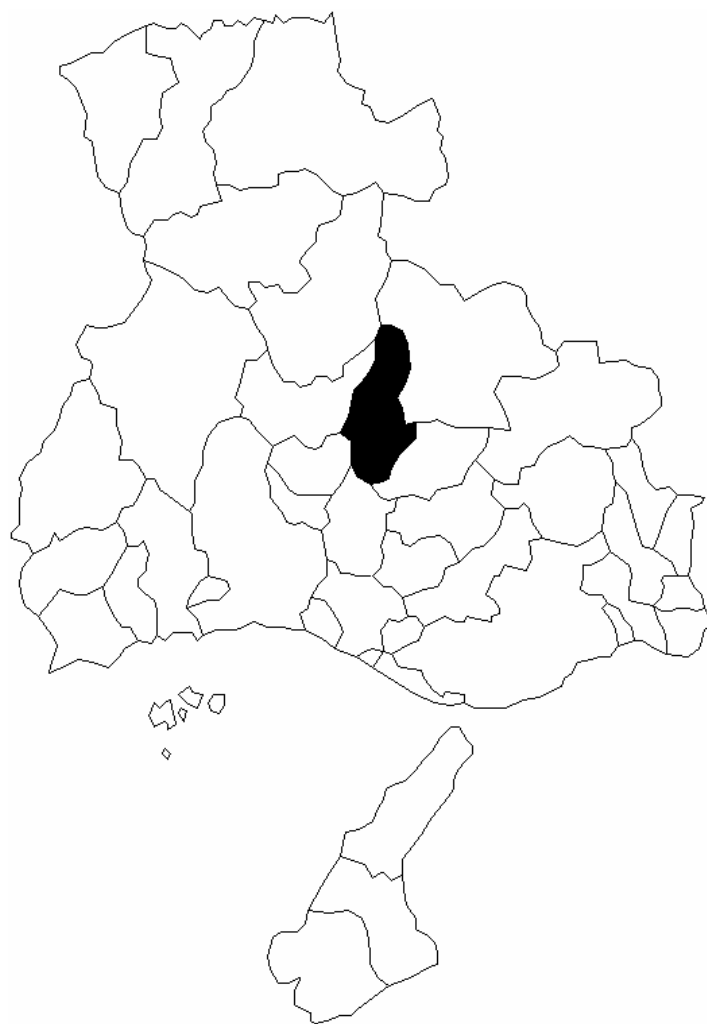
多可町は、兵庫県の東播磨地域の内陸部に位置し、北は丹波市、朝来市、東は丹波市、南は西脇市、加西市、西は神崎郡神河町、市川町にそれぞれ接している。東西 13 km、南北 27 km、総面積 185.15 k m<sup>2</sup>を有し、直線距離で神戸まで約 45 km、大阪まで 70 km の距離にある。

### 【地勢】

周囲を中国山脈（三国岳、千ヶ峰、笠形山、竜ヶ岳、篠ヶ峰など）の山々に囲まれ、三国岳を源とする杉原川が加美区、中区の中央部を貫流し、笠形山を源とする野間川が八千代区の中央部を南流して西脇市において県下最長の加古川と合流して瀬戸内海に流れている。

### 【沿革】

本町は、平成 17 年 11 月 1 日に多可郡の中町と加美町、八千代町の 3 町が合併して発足した町である。また、中町は旧中村が大正 13 年に町制施行された町であり、加美町は、昭和 30 年に杉原谷村と松井庄村が合併し加美村が発足し、八千代町は、昭和 29 年に野間谷村と加西郡大和村が合併し八千代村が発足し、ともに昭和 35 年に町制施行によりできた町である。



### 【気候】

瀬戸内気候の影響を受けて穏やかであるが、中国地方の背陵地帯として内陸性気候の影響も受け、寒暖の差が比較的大きくなっている。

### 【土地利用】

本町の総面積は 185.15k m<sup>2</sup>で、山林面積が約 148k m<sup>2</sup>で全体の 79.8%を占めている。中山間地域であるため、平地を十分確保することができず、宅地が 2.8%、田畑が 8.1%となっている。

### 【交通】

西脇市で国道 175 号と分岐した国道 427 号が中区、加美区を縦断し、八千代区では県道西脇八千代市川線、多可北条線、加美八千代線が通り、中国自動車道滝野社 IC や加西 IC と接続している。公共交通は、神姫バスにより、山寄上線（加美区山寄上～中区～西脇市駅）、大屋線（八千代区大屋～西脇市駅～西脇車庫）、大和線（八千代区大和～北条町駅（加西市））3 路線が運行されている。また、コミュニティバスが町内を循環する 6 路線のほか、西脇市駅への直行便を運行している。

### 【地域におけるまちづくり活動】

本町では、「こんなむらに住みたい。住んでよかったと誇りに思えるむら。快適で暮らしやすく活力あるむら」を目指し、集落単位で 62 の村づくり協議会が組織されている。また、旧町の地域特性を残しながら、3 つの区（中区、加美区、八千代区）が融合したまちづくりを進めていくため、平成 18 年 2 月に地域協議会が発足し、今後の特色ある地域づくりの中核を担うことが期待されている。

### 3 上位・関連計画の概要

#### (1) 住生活基本計画（全国計画）

##### 計画の位置づけ

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するための計画である。計画期間は、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間である。

##### 基本的な方針

##### ア 豊かな住生活を実現するための条件

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が形成されること。

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が構築されていること。

##### イ 施策についての横断的視点

既存住宅ストック及び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。

健全な市場の形成を図るとともに、消費者の利益の擁護及び増進を図ることに留意しつつ、可能な限り市場機能の活用を図ることを重視する。

まちづくり施策、福祉施策、環境・エネルギー施策、防災施策等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を進め、総合的に施策を展開する。

地方公共団体による施策の実施を支援するとともに、まちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等との連携の促進を図る。

##### 目標と基本的な施策

| 目標                            | 基本的な施策   |
|-------------------------------|--|
| 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継        | 耐震診断・耐震改修等の促進、建築規制の的確な運用<br>ユニバーサルデザイン化の促進<br>省エネルギー性能など住宅の環境性能の向上<br>長寿命住宅の普及促進、適切な維持管理、リフォームの促進<br>マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進  |
| 良好な居住環境の形成                    | 基盤整備と規制緩和の一体的推進による密集市街地の整備<br>宅地耐震化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進<br>建築協定の活用等による良好な街並み・景観・緑の維持・形成<br>都心居住・街なか居住の促進、ニュータウン再生の支援   |
| 国民の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 | 住宅性能表示制度の普及・充実、紛争処理の仕組みの普及・充実、既存住宅の合理的な価格査定等の促進など市場環境の整備<br>長期固定型ローン等が安定的に供給される住宅金融市場の整備<br>税制上の措置の活用等による無理のない負担での住宅取得の支援<br>持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援等<br>技術開発等の推進、地域材を活用した木造住宅生産体制の整備 |
| 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保      | 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給<br>各種公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進<br>高齢者、障害者等への民間賃貸住宅に関する情報の提供<br>高齢者向け賃貸住宅の供給、公的住宅と福祉施設の一体的整備   |



(2) 兵庫県住生活基本計画

計画の位置づけ

住生活基本法に基づく兵庫県の住生活基本計画であるとともに、「21世紀兵庫長期ビジョン」の基本理念を踏まえた住宅政策を総合的に推進するための指針でもある。計画期間は、平成18年度から平成27年度までの10年間である。

理念と目標

ア 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。

イ 目標（目指すべき住まい像）

安全・安心に暮らせる住まいづくり

地域で愛着を持って元気に暮らせる住まいづくり

ライフスタイルに合わせて選択できる快適な住まいづくり

重点的に推進する戦略とプログラム

| 戦略                  |         | 重点プログラム  |
|---------------------|---------|--|
| 住まいの信頼度UP           | 災害      | 地域ぐるみの住宅診断・改修の促進<br>耐震化・バリアフリー化の総合的な促進<br>自然災害で被災した住宅の再建・補修等の支援                    |
|                     | 高齢化     | 県民の意識向上と費用負担の軽減<br>長寿社会に対応した人にやさしい住まいづくり<br>疾病予防のため有害物質の除去                         |
|                     | 犯罪      | 防犯に配慮した住宅・住宅地の普及促進<br>コミュニティの力による防犯力の向上  |
| 多様な住宅困窮者の居住安定       |         | 震災の教訓を踏まえたコミュニティの相互扶助機能の再構築の支援<br>公的賃貸住宅ストックの有効活用による居住安定<br>民間住宅市場全体を含めた居住安定への取り組み |
| ひょうごの「地場産」住まいづくり    |         | 「兵庫県産」住宅の需要喚起<br>古民家再生等による伝統的木造建築技術の維持・継承<br>木材消費を促す住宅分野での技術革新                     |
| 環境にやさしい住まいづくり       |         | 環境共生型住宅にかかる意識の向上<br>環境共生型住宅にかかる費用負担の軽減<br>地球環境保全の推進                                |
| 美しく快適な住まいづくり        |         | 快適空間創造に向けた意識・活動のきっかけづくり<br>県民参加による景観に対する客観的評価<br>優れた景観の創造・保全                       |
| リフォーム促進と中古住宅市場の活性化  | 住宅リフォーム | 県民の参画と協働によるリフォームニーズ・アイデアの発掘<br>安心してリフォームできる環境整備<br>住宅の価値を高めるための融資や認定               |
|                     | 中古住宅市場  | 中古住宅を安心して取引できる環境整備（住替え促進）  |
| 各地域の特性や課題に対する住まいづくり |         | 多自然居住地域の活性化、居住促進<br>既存郊外住宅地の活性化<br>まちなか居住の推進<br>地域資源としての空き家の活用                     |

### (3) 多可町総合計画

#### 計画の位置づけ

将来の多可町の目標像と、その実現のために求められる自助・共助・公助の取組の方針を示すもので、多可町のまちづくりの指針となるものである。計画期間は、平成 19 年度から平成 28 年度までの 10 年間である。

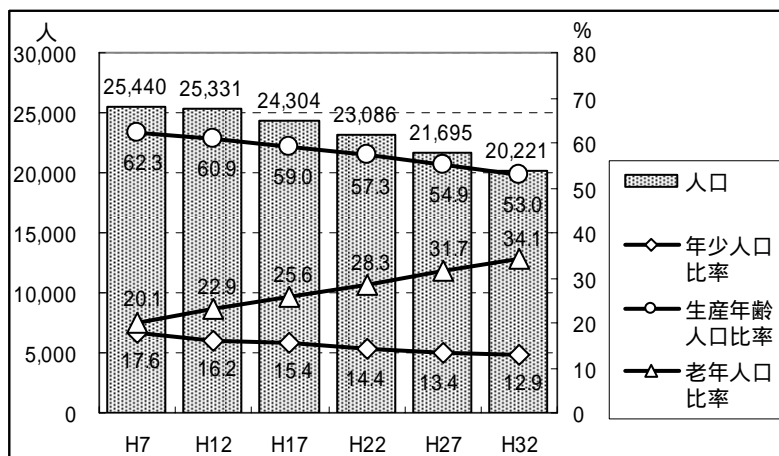
#### まちづくりの基本理念

歴史文化を引き継ぎ、水と緑の恵みを得て、美しい農と林のまちをめざす。そして、ここに暮らす子どもから高齢者まで誰もが生きがいに満ち、笑顔を互いに大切にしながら、もっと住みやすく、もっと楽しいまちにしたいと願い、一人ひとりの元気と美しい心が空いっぱいになるまちをめざす。

天 たかく 元気 ひろがる 美しいまち 多可

#### 将来人口フレーム

日本の人口が減少に転じた中で、本町の将来人口は、右のグラフのとおり、平成 27 年には 21,695 人、平成 32 年には 20,221 人になると推計している。



#### 住みよい住環境をつくるための主要施策

公営住宅の供給や民間賃貸住宅の建設の誘導を促進し、若者が住みやすい居住環境の充実に図ります。

住み慣れた住宅に元気で永く住み続けられるように、住宅のバリアフリー化を推進します。地域の空き家を活用し、新たな入居が可能となる住宅供給を進めます。

公園については、子どもにとって安全な遊び場となるよう、子どもの発育・発達における「遊びの価値」を尊重しつつ、安全確保・防犯対策も視野に入れた公園を整備していきます。

身近な生活道路を整備するとともに、高齢者や子どもも利用しやすい公共交通網（コミュニティバス・福祉タクシー等）を整備します。

(4) 旧町における住宅マスタープラン

中町住宅マスタープラン（平成 13 年 3 月策定）

ア 目標

～さわやかな風・にぎわいのまち～ 田園空間の魅力を楽しむ住まいと暮らし

イ 基本方針と施策

| 基本方針                          | 施策  |
|-------------------------------|---|
| 若者の定住化を促す<br>魅力ある住まいづくり       | 若者を対象とした魅力ある公営住宅の建設<br>所得制限の緩い公営住宅の建設<br>雇用促進住宅の居住環境改善の要望<br>民間賃貸住宅の建設誘導<br>良質・低廉な分譲の住宅・宅地の供給<br>持ち家取得の支援<br>住宅に関する情報提供システム・相談窓口の確立 |
| 高齢者や障害者に配慮した<br>やさしい住まいとまちづくり | 高齢者や障害者を対象とした多様な住宅の供給<br>住宅やまちのバリアフリー・ユニバーサルデザイン<br>化の促進  |
| ストックの活用による<br>安全・快適な住まいづくり    | 持ち家の新築、建替、改善、維持・保全の支援<br>公営住宅の計画的なストック活用の推進<br>公営住宅のストック活用に関する学習会の開催<br>低利用住宅の賃貸住宅化の検討・支援   |
| 住民の自主的な活動による<br>安心・快適なむらづくり   | むらづくり活動による快適な環境・町並み・コミュニ<br>ティ形成への支援<br>集落による高齢者や障害者の安心生活形成への支援   |
| 中心市街地の開発整備による<br>にぎわいのあるまちづくり | 中心市街地にふさわしい環境と景観の形成誘導<br>市街化を先導する公営住宅の建設<br>住宅等の立地を促すための、土地利用に関する規<br>制・誘導方策の検討・実施  |
| 田園生活の魅力を高める<br>ま ち づ く り      | 環境に配慮した住まいや暮らしの誘導<br>田園景観に調和した住まい・まちづくりの誘導<br>情報化に対応した情報通信基盤の整備<br>一時滞在・交流型住宅の誘導<br>住宅関連産業による住まい研究会の立ち上げ<br>田園生活の魅力を創造する生涯学習の推進     |

加美町住宅マスタープラン（平成11年3月策定）

ア 基本理念

人と自然に守られた、安心して住み続けられる住まいと活力あるまちづくり

イ 基本目標と基本方針、施策の方向

| 基本目標                          | 基本方針                       | 施策展開の方向   |
|-------------------------------|----------------------------|---|
| 中高年齢者層を中心とした、長寿社会における安全と安心の確保 | ライフステージの変化に対応した安全・安心な居住の確保 | 持家の改造・改善に対する支援<br>福祉のまちづくりの推進(公共公益施設)<br>高齢者等の日常生活における安全・利便性の向上<br>住宅の耐震性・耐火性能の強化促進<br>集落の主要な道路の整備や避難路・一次避難地の確保 |
|                               | 公営住宅における高齢者への対応            | 町営住宅におけるバリアフリー化の推進<br>町営住宅における高齢者向け住宅の供給<br>入居者、周辺住民の憩いの場としての団地形成<br>地区施設等の併設                                   |
| 若年層を中心とした、町外への転出抑制による定住人口の確保  | 分離世帯を対象とした賃貸住宅の供給          | 町営住宅の計画的な再生<br>特定公共(優良)賃貸住宅の供給<br>民間賃貸住宅の立地の誘導  |
|                               | 良質な持家取得への支援                | 需要に応じた適切な宅地の供給<br>空き地・空家ストックの有効活用方策の検討<br>住宅建設にかかる補助体系の整備と周知  |
| 町外者を対象とした、定住促進に資する地域交流の活性化    | U I ターン等の転入にかかる支援策         | U I ターン等の転入者に関する各種支援施策<br>空き地・空家ストックに関する情報の収集と提供<br>加美町からの情報発信と収集<br>定住への移行、転入者の受け皿となる公的賃貸住宅の供給                 |
|                               | 豊かな自然を生かした景観の保全と形成         | 良好なまちなみ形成に向けた啓発<br>良好な持家ストックの形成に向けた補助制度の活用<br>住宅の新築・建替時において指針となる景観形成方策の検討<br>公共施設整備による景観形成に向けた先導的役割の検討          |

八千代町住宅マスタープラン（平成 14 年 3 月策定）

ア 基本理念

自然や人とのつながりを大切に、安心して、生き生きと暮らせる住まいづくり

イ 基本目標と基本方針、施策

| 基本目標         | 基本方針                       | 施策  |
|--------------|----------------------------|---|
| 人口定住化の促進     | 持家の取得推進                    | 公的機関による住宅・住宅地の供給<br>需要を創出するような住宅・住宅地の供給の誘導  |
|              | 賃貸住宅の供給促進                  | 公的賃貸住宅の供給<br>民間賃貸住宅の供給誘導方策の検討   |
|              | 空家や低未利用地の有効活用による住宅・宅地の供給推進 | 空家活用の普及・促進<br>低未利用地の計画的宅地化についての検討   |
|              | 住宅取得希望者・転入者等への支援の充実        | 若者転入定住促進奨励金制度の活用推進と新婚・子育て世帯に対する助成・融資制度の検討<br>子育て環境の充実<br>就業の場の確保に併せた住宅整備の検討                               |
|              | 定住につながる情報発信・交流事業の推進        | インターネット・マスメディア等を活用した積極的な住宅情報等の発信<br>都市住民交流施設等との連携による交流事業の推進   |
| 高齢化への対応      | 住宅のバリアフリー化の推進              | 町営住宅におけるバリアフリー化の促進<br>民間住宅のバリアフリー化の促進   |
|              | 高齢者等の多様な暮らし方への対応           | 三世帯同居・隣居・近居推進のための支援方策の検討<br>高齢世帯を対象とした公的賃貸住宅の供給検討<br>高齢者向けグループホーム・コレクティブハウジング等の供給検討                       |
|              | 高齢者等の生活を取りまく居住環境の充実        | 他施策との連携による医療・福祉・生活支援サービスの充実<br>日常の住宅の維持管理・補修等に対する支援の研究<br>住宅地や公共公益施設のバリアフリー化の推進<br>高齢者の生きがい創出に向けた支援の充実    |
| 良質な住宅ストックの形成 | 安全性の確保                     | 既設町営住宅の耐震診断の推進<br>老朽町営住宅の建替えの推進<br>民間住宅の耐震診断・耐震改修の推進<br>耐震性が確保された住宅建設の推進                                  |
|              | 環境への配慮                     | リフォーム市場の活性化<br>耐久性の高い住宅建設の推進<br>住宅建設におけるリサイクル材活用の推進<br>町営住宅等におけるモデル的な取組の検討<br>省エネルギー・環境共生に配慮した住宅の改善・建設の推進 |

| 基本<br>目標     | 基本方針                | 施策  |
|--------------|---------------------|---|
| 安全で快適な住宅地の形成 | 安全性に配慮した住宅地の形成      | 建替え時における狭隘道路の拡幅の推進<br>避難場所、避難路、消火栓、防火施設の整備推進<br>開発住宅地等における計画的な宅地化と基盤整備の推進<br>地すべり、急傾斜崩壊危険区域等における宅地安全性の確保<br>宅地造成における危険箇所回避の指導 |
|              | 利便性・快適性等に配慮した住宅地の形成 | 集落内道路や小公園の整備推進<br>水道施設、排水処理施設等の供給処理施設の整備推進<br>地区コミュニティ施設及び医療・福祉施設の整備推進<br>空家・空き地を活用した、近隣農家の朝市やフリーマーケットの開催の推進                  |
|              | 地域性に配慮した住宅地の形成      | 集落景観の豊かな自然環境の保全<br>周辺住宅とのコミュニティの維持・発展を考慮した住宅地の供給の推進<br>北はりま田園空間博物館等との連携による八千代町らしさを生かした居住文化の創造・研究                              |

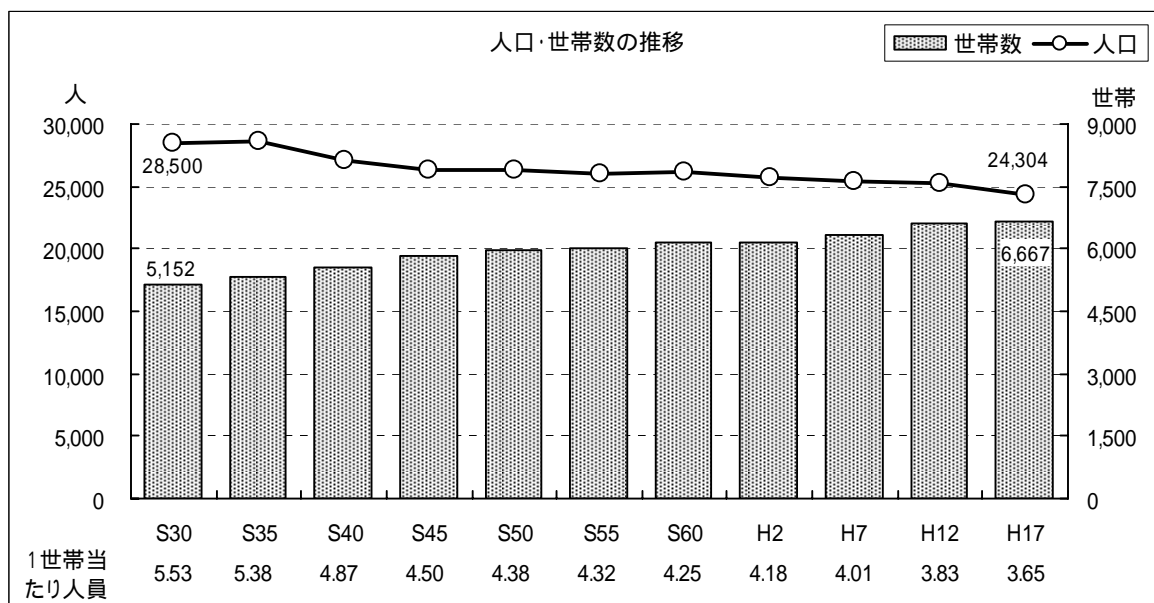
## 4 多可町の現況

### (1) 人口・世帯数等

#### 人口・世帯数

本町の人口は微減傾向が続いており、平成 17 年 10 月 1 日現在 24,304 人となっている。一方、世帯数は増加傾向が続いており、平成 17 年 10 月 1 日現在 6,667 世帯となっており、1 世帯当たりの人員は 3.65 人/世帯と減少している。

地区別にみると、中区に比べて加美区や八千代区での人口減少が大きくなっている。



国勢調査（各年 10 月 1 日現在）

|       | S30    | S35    | S40    | S45    | S50    | S55    | S60    | H2     | H7     | H12    | H17    |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 中 区   | 12,442 | 12,894 | 12,321 | 11,995 | 12,051 | 12,028 | 12,079 | 11,748 | 11,698 | 11,686 | 11,256 |
|       |        | 103.6  | 99.0   | 96.4   | 96.9   | 96.7   | 97.1   | 94.4   | 94.0   | 93.9   | 90.5   |
| 加 美 区 | 8,736  | 8,554  | 7,913  | 7,710  | 7,680  | 7,706  | 7,737  | 7,677  | 7,476  | 7,439  | 7,204  |
|       |        | 97.9   | 90.6   | 88.3   | 87.9   | 88.2   | 88.6   | 87.9   | 85.6   | 85.2   | 82.5   |
| 八千代区  | 7,322  | 7,214  | 6,911  | 6,577  | 6,521  | 6,361  | 6,363  | 6,320  | 6,266  | 6,206  | 5,844  |
|       |        | 98.5   | 94.4   | 89.8   | 89.1   | 86.9   | 86.9   | 86.3   | 85.6   | 84.8   | 79.8   |
| 多 可 町 | 28,500 | 28,662 | 27,145 | 26,282 | 26,252 | 26,095 | 26,179 | 25,745 | 25,440 | 25,331 | 24,304 |
|       |        | 100.6  | 95.2   | 92.2   | 92.1   | 91.6   | 91.9   | 90.3   | 89.3   | 88.9   | 85.3   |

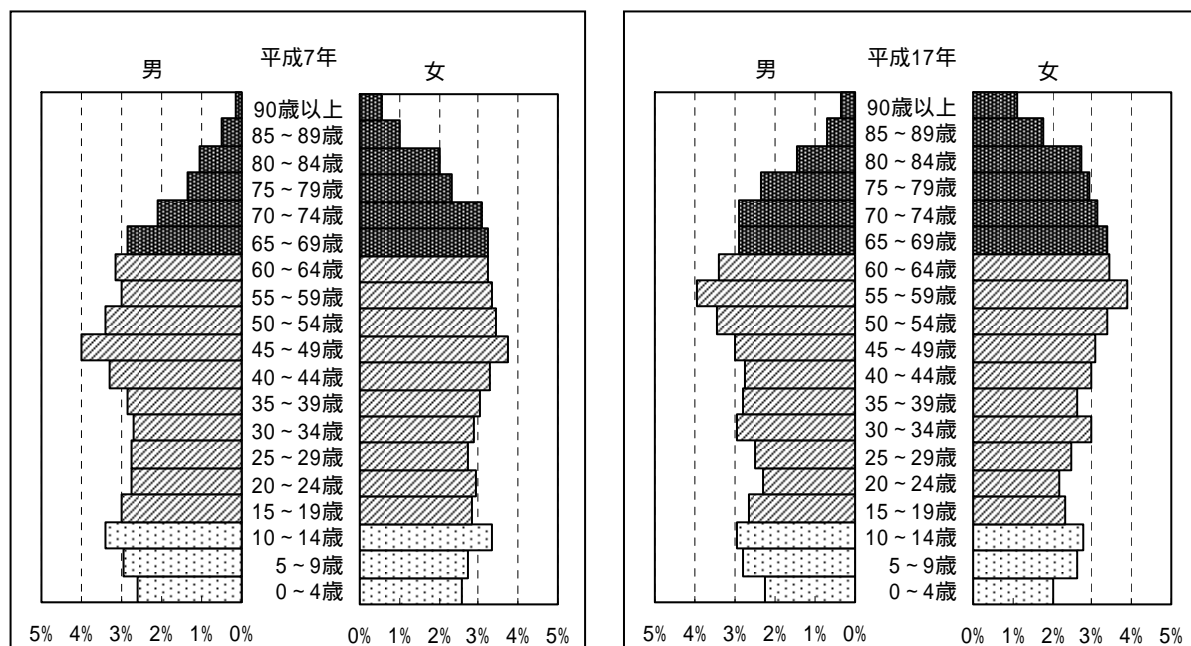
下段は昭和 30 年を 100 とした指数

国勢調査（各年 10 月 1 日現在）

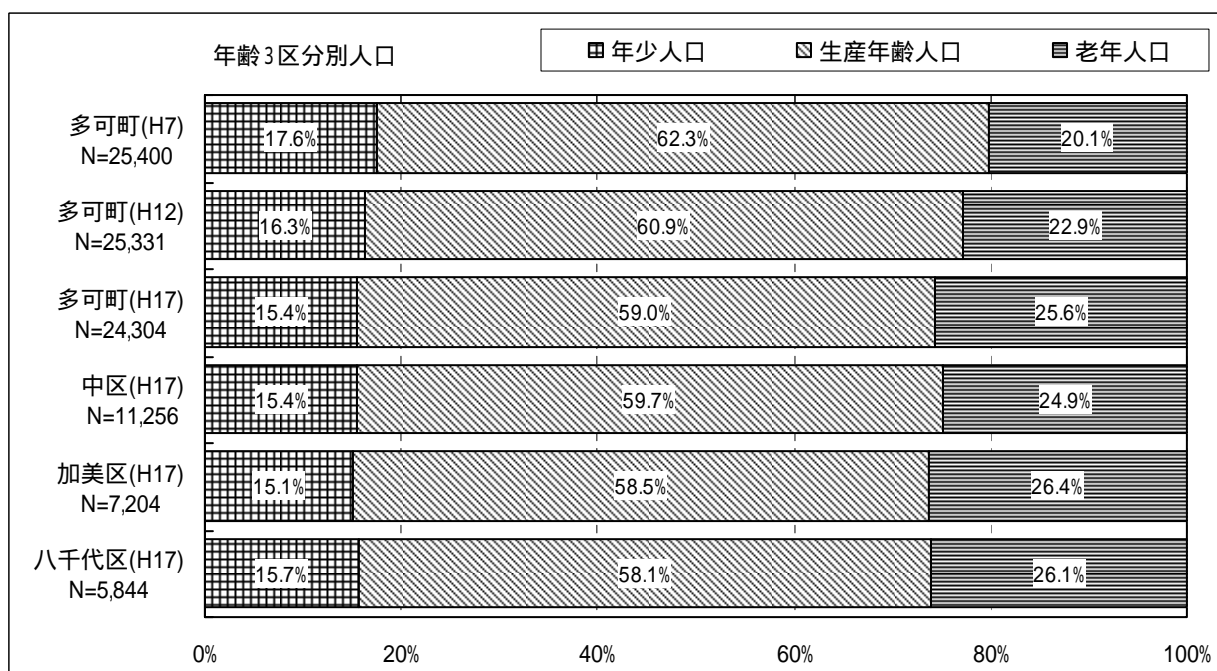
## 年代別人口

平成7年と平成17年の年代別人口を比較すると、55歳未満では一部の年齢層を除いて人口が減少しているのに対して55歳以上では各年齢層とも人口が増加している。この結果、年少人口（15歳未満）比率が17.6%から15.4%に低下、生産年齢人口（15～64歳）比率が62.3%から59.0%に低下、老年人口（65歳以上）比率が20.1%から25.6%に上昇し、少子・高齢化が進行している。

地区別にみると、中区に比べて加美区や八千代区の老年人口比率が1.2～1.5%程度高くなっている。



国勢調査（各年10月1日現在）



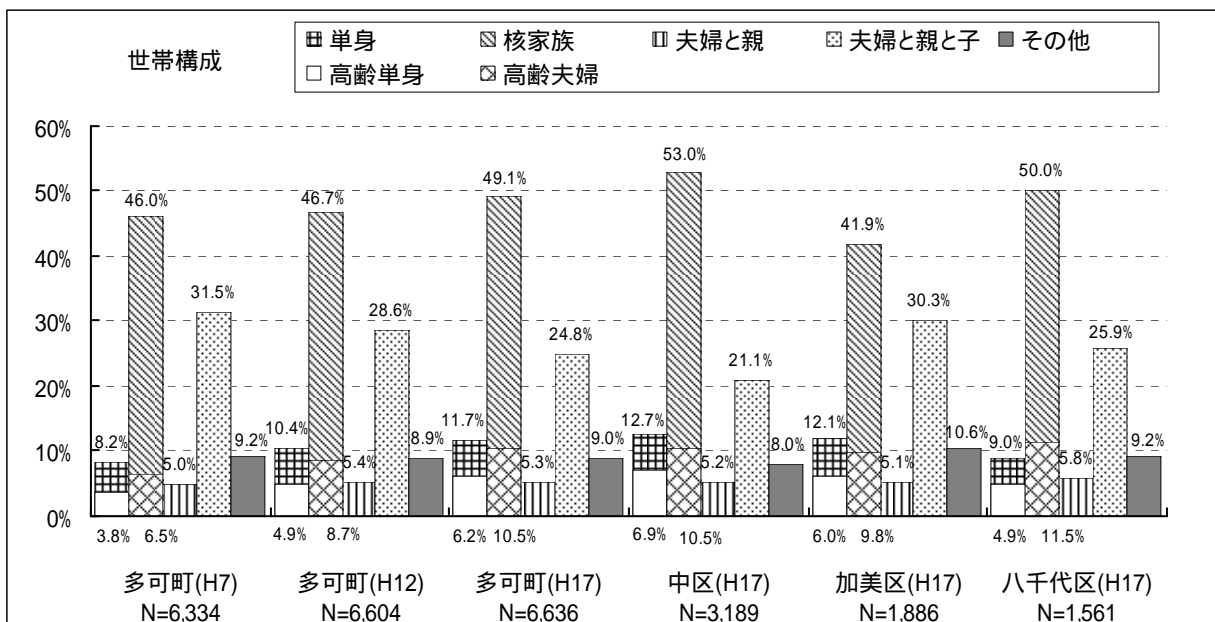
国勢調査（各年10月1日現在）



## 世帯構成

世帯構成別に世帯数の推移をみると、夫婦と親と子（三世代）の世帯が減少しているのに対して、単身世帯及び核家族世帯は増加しており、特に高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加率が大きくなっている。

地区別にみると、中区や八千代区に比べて加美区では核家族世帯の比率が低く、夫婦と親と子の世帯の比率が高くなっている。



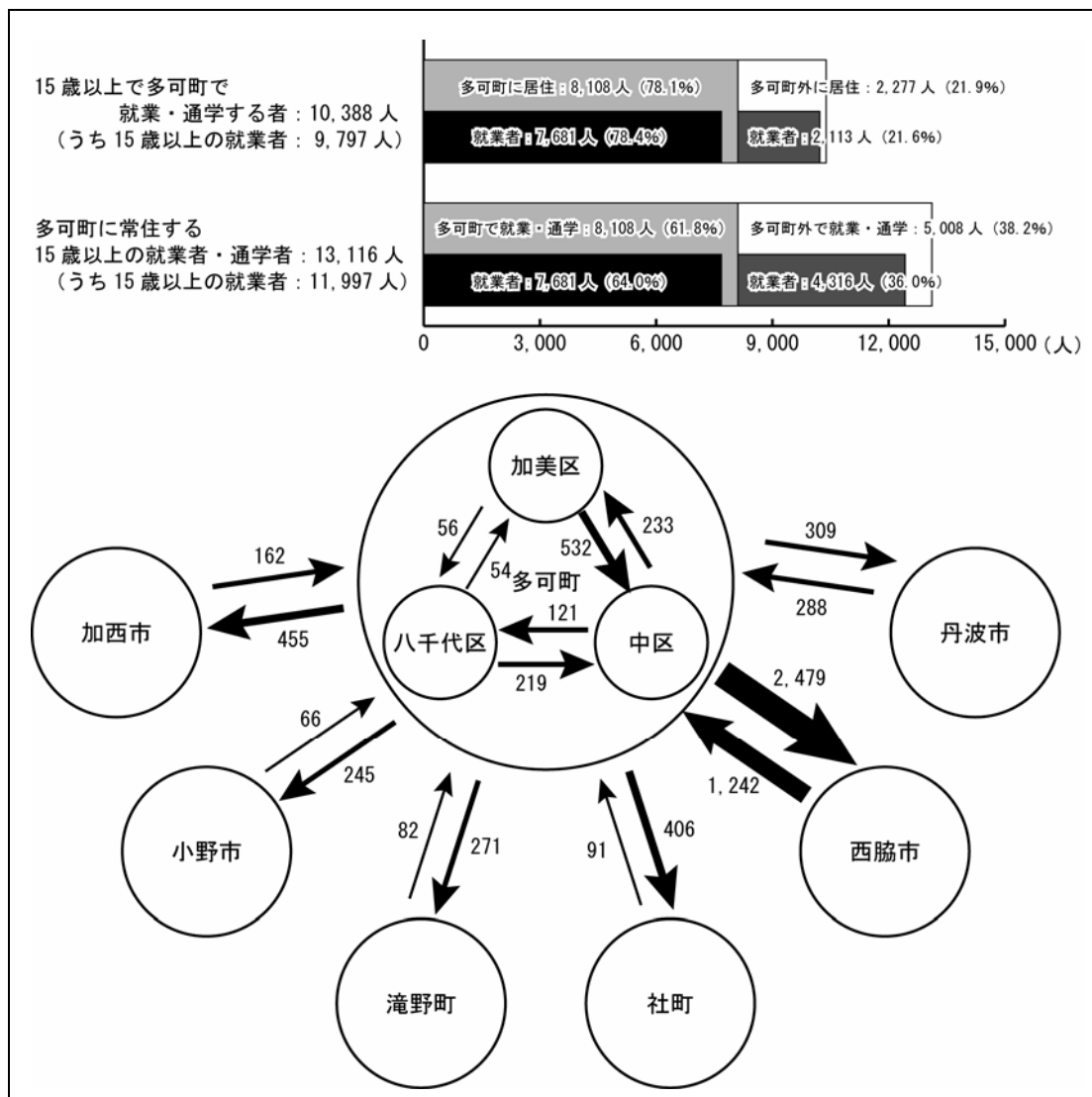
国勢調査（各年 10 月 1 日現在）

（単身世帯には高齢者単身世帯、核家族世帯には高齢夫婦世帯が含まれている。）

## 流出入人口

平成 17 年の国勢調査によると、本町に常住する 15 歳以上の就業者・通学者は 13,116 人で、このうち 8,108 人 (61.8%) が町内で就業・通学し、5,008 人 (38.2%) が町外に流出している。一方、町内で就業・通学する 15 歳以上の人口は 10,388 人で、このうち町外からの流入者は 2,277 人 (21.6%) となっており、2,731 人の流出超過となっている。

流出入先をみると、西脇市との関係が最も大きくなっている。



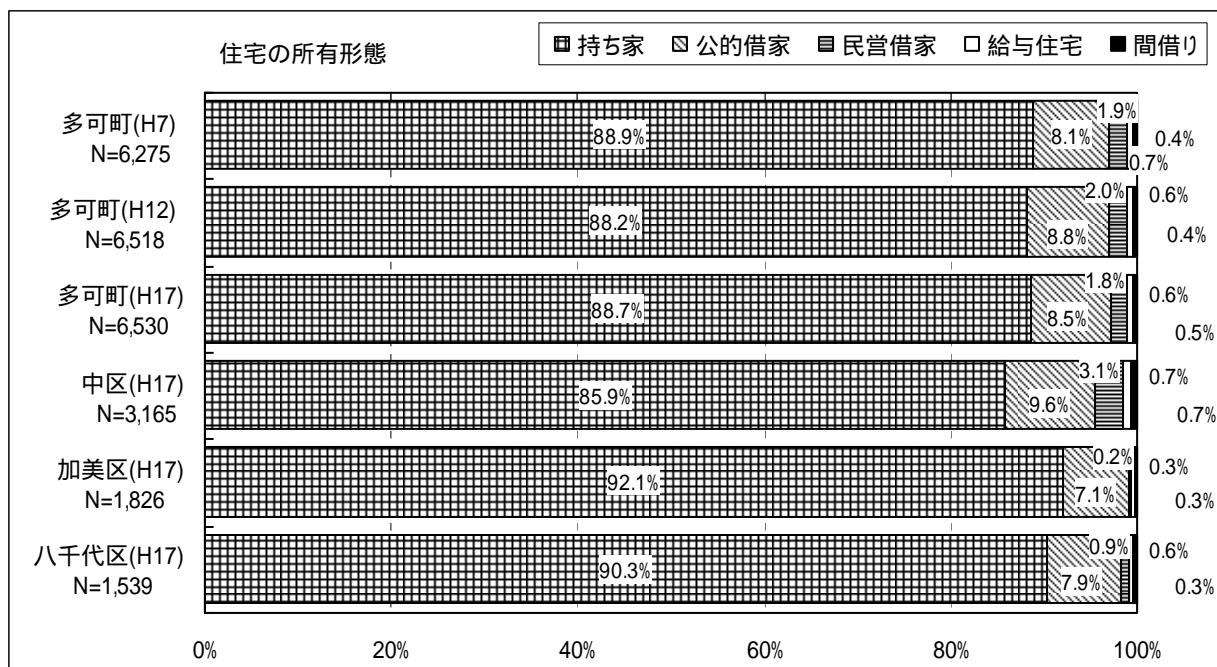
平成 17 年国勢調査 (10 月 1 日現在)

## (2) 住宅の状況

### 住宅の所有形態別世帯数

平成 17 年の国勢調査によると、本町の住宅の所有形態別世帯数は、持家が 5,789 世帯（88.7%）、公的借家が 554 世帯（8.5%）、民営借家が 116 世帯（1.8%）、給与住宅が 38 世帯（0.6%）、間借りが 33 世帯（0.5%）となっている。

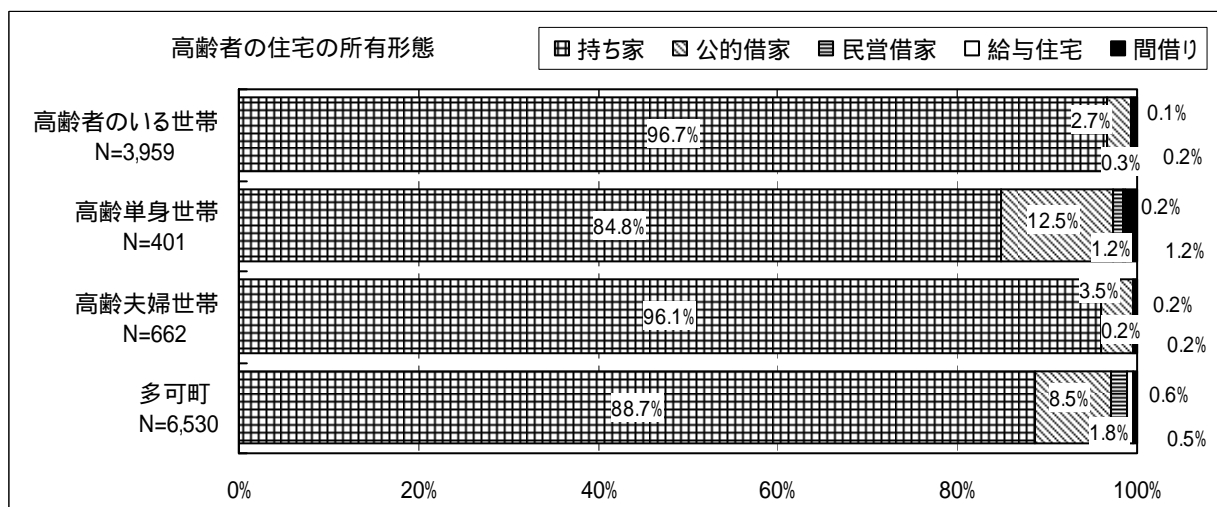
地区別にみると、民営借家のほとんどが中区にあることから、中区では加美区や八千代区に比べると持家率が低くなっている。



国勢調査（各年 10 月 1 日現在）

### 高齢者世帯の住宅の所有形態別世帯数

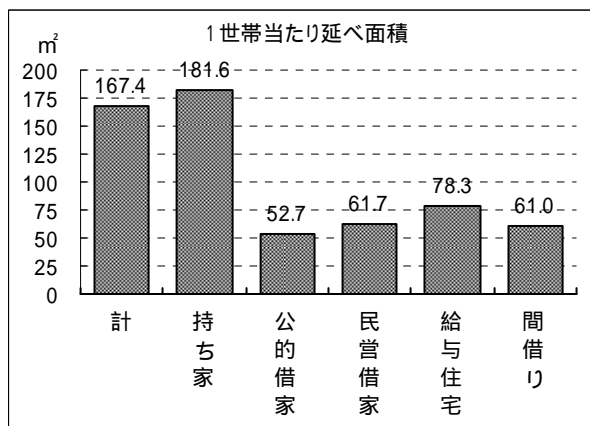
高齢者世帯の住宅の所有形態をみると、高齢単身世帯で公的借家に居住している世帯が多くみられる。



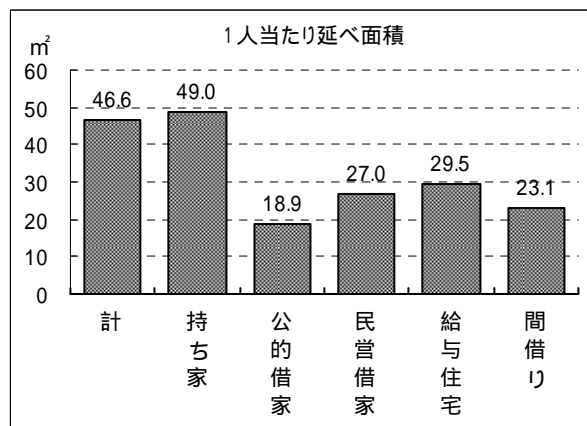
平成 17 年国勢調査（10 月 1 日現在）

## 住宅の規模

本町の1世帯当たりの住宅の規模をみると、持家は181.6㎡と十分な規模を有しているのに対して、公的借家では52.7㎡、民営借家では61.7㎡と持家の1/3程度の規模となっている。特に、公的借家では1人当たりの規模も18.9㎡と狭く、居住水準が低くなっている。



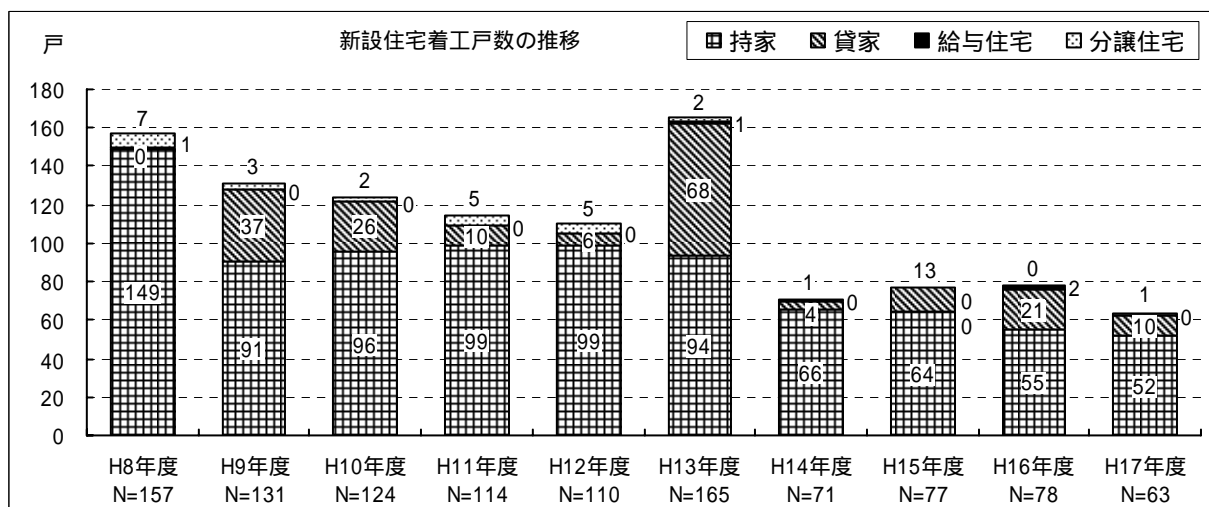
平成 17 年国勢調査



平成 17 年国勢調査

## 新設住宅の着工動向

平成8年度から平成17年度にかけての新設住宅の着工戸数の推移をみると、1,090戸の住宅が着工しており、持家が865戸(79.4%)、貸家が195戸(17.9%)で、分譲住宅は26戸(2.4%)のみとなっている。

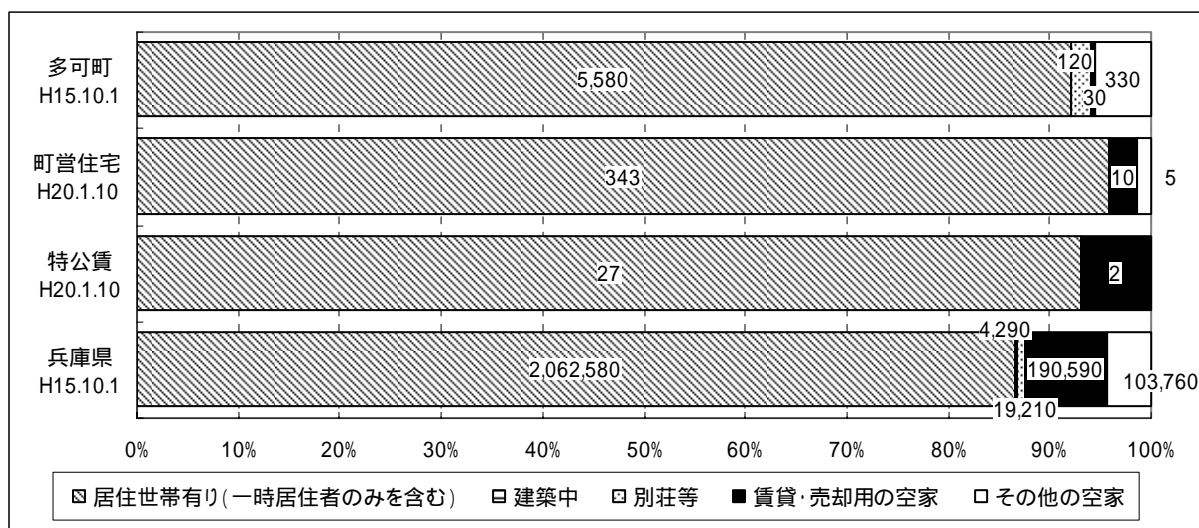


建築統計年報 (各年度4月1日~3月31日)

## 空家の状況

平成 15 年の住宅・土地統計調査によると、多可町内には空家が 360 戸（5.9%）みられる。このうち、賃貸・売却用が 30 戸、その他の空家が 330 戸であり、兵庫県全域と比べると、賃貸・売却用の空家の比率が少なく、その他の空家が大半を占めている。

一方、町営住宅には、平成 20 年 1 月 10 日現在、15 戸の空家があり、そのうち 5 戸は老朽化（耐用年数の経過）に伴い用途廃止を行う計画となっている政策空家である。また、特定公共賃貸住宅には、2 戸の空家がある。



平成 10 年住宅・土地統計調査（10 月 1 日現在）

## 住宅地の平均価格

住宅地の平均価格の推移をみると、各地区とも低下傾向が続いており、平成 18 年では中区で 17,600 円/㎡、加美区で 7,400 円/㎡、八千代区で 8,500 円/㎡となっている。

|      | H9     | H10    | H11    | H12    | H13    | H14    | H15    | H16    | H17    | H18    |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 中区   | 23,400 | 23,500 | 23,500 | 22,800 | 22,300 | 21,300 | 20,200 | 19,100 | 18,300 | 17,600 |
| 加美区  | 9,600  | 9,600  | 9,600  | 9,300  | 9,100  | 8,600  | 8,100  | 7,700  | 7,500  | 7,400  |
| 八千代区 | 10,300 | 10,300 | 10,300 | 10,200 | 10,000 | 9,400  | 9,000  | 8,700  | 8,500  | 8,500  |

単位：円/㎡

兵庫県地価調査（各年 7 月 1 日現在）

## 5 町営住宅等の現況

### (1) 公営住宅等の状況

#### 公営住宅等の概要

本町の町営住宅の管理戸数は、31 団地 396 戸（一般町営住宅 367 戸、特定公共賃貸住宅 29 戸）である。また、その他の公的住宅として、県営住宅が 3 団地 74 戸、雇用促進住宅が 3 団地 200 戸立地している。

#### 【町営住宅の概要】

平成 20 年 3 月末現在

| 地区名  | 名称        | 建設年度        | 構造       | 戸数    | 備考         |
|------|-----------|-------------|----------|-------|------------|
| 中区   | 鍛冶屋団地     | S35、S36     | 木造平屋建    | 15 戸  |            |
|      | 森本団地      | S38         | 木造平屋建    | 4 戸   |            |
|      | 西安田団地     | S38         | 木造平屋建    | 6 戸   |            |
|      | 奥中団地      | H18、H19     | 木造 2 階建  | 12 戸  |            |
|      |           | 事業中         | 木造 2 階建  | 10 戸  | H20.8 竣工予定 |
|      | 高岸西山団地    | S40、S41     | 木造平屋建    | 3 戸   |            |
|      | 安坂団地      | S41、S42     | 木造平屋建    | 13 戸  |            |
|      | 安坂第 2 団地  | S46         | 準耐火平屋建   | 10 戸  |            |
|      | 高岸団地      | S50         | 準耐火 2 階建 | 20 戸  |            |
|      | 東山団地      | S51、S52     | 準耐火 2 階建 | 20 戸  |            |
|      | 鍛冶屋寺所団地   | H4          | 木造 2 階建  | 12 戸  |            |
|      | 中村町団地     | H14         | 耐火 4 階建  | 24 戸  |            |
| 小計   | -         | -           | 149 戸    |       |            |
| 加美区  | 山野部団地     | S37         | 木造平屋建    | 2 戸   |            |
|      | 西脇団地      | S37、S39、S43 | 木造平屋建    | 26 戸  |            |
|      | 大袋団地      | S37、S41     | 木造平屋建    | 6 戸   |            |
|      | 的場団地      | S37         | 木造平屋建    | 5 戸   |            |
|      |           | H3          | 木造 2 階建  | 10 戸  |            |
|      | 多田団地      | S39         | 木造平屋建    | 5 戸   |            |
|      | 双葉団地      | S41、S42     | 木造平屋建    | 4 戸   |            |
|      | 熊野部団地     | S41、S42     | 木造平屋建    | 13 戸  |            |
|      | 的場二宮団地    | H5          | 木造 2 階建  | 10 戸  |            |
|      | 大袋三日市団地   | H11         | 木造 2 階建  | 10 戸  |            |
|      | 大袋北カイチ団地  | H15         | 木造 2 階建  | 10 戸  |            |
|      | 小計        | -           | -        | 101 戸 |            |
| 八千代区 | 川西第 2 団地  | S40         | 木造平屋建    | 5 戸   |            |
|      | 花ノ宮第 2 団地 | S41         | 木造平屋建    | 8 戸   |            |
|      | 門田第 3 団地  | S41         | 木造平屋建    | 2 戸   |            |
|      | 下三原団地     | H5、H6       | 木造 2 階建  | 22 戸  |            |
|      | 中村団地      | H9          | 木造平屋建    | 12 戸  |            |
|      | 赤坂団地      | H9          | 木造平屋建    | 8 戸   |            |
|      | 中三原団地     | H10         | 木造平屋建    | 8 戸   |            |
|      | 野田第 2 団地  | H13         | 木造平屋建    | 2 戸   |            |
|      |           |             | 木造 2 階建  | 12 戸  |            |
|      | 野田団地      | H16、H17     | 木造 2 階建  | 22 戸  |            |
|      | 野口団地      | H19         | 木造 2 階建  | 16 戸  |            |
| 小計   | -         | -           | 117 戸    |       |            |
| 多可町計 | -         | -           | 367 戸    |       |            |

【特定公共賃貸住宅の概要】

平成 20 年 3 月末現在

| 地区名  | 名称       | 建設年度 | 構造      | 戸数   | 備考 |
|------|----------|------|---------|------|----|
| 中区   | 中村町団地    | H14  | 耐火 4 階建 | 12 戸 |    |
|      | 小計       | -    | -       | 12 戸 |    |
| 八千代区 | 下三原団地    | H6   | 木造 2 階建 | 2 戸  |    |
|      | 中三原団地    | H6   | 木造平屋建   | 4 戸  |    |
|      | 中村団地     | H9   | 木造平屋建   | 3 戸  |    |
|      | 赤坂団地     | H9   | 木造平屋建   | 2 戸  |    |
|      | 野田第 2 団地 | H13  | 木造 2 階建 | 6 戸  |    |
|      | 小計       | -    | -       | 17 戸 |    |
| 多可町計 |          | -    | -       | 29 戸 |    |

【県営住宅の概要】

平成 20 年 3 月末現在

| 地区名  | 名称     | 建設年度  | 構造       | 戸数   | 備考                |
|------|--------|-------|----------|------|-------------------|
| 中区   | 中町安坂鉄筋 | H10   | 耐火 4 階建  | 20 戸 | 町への譲渡予定あり (H22.3) |
|      | 小計     | -     | -        | 20 戸 |                   |
| 加美区  | 加美寺内   | H5、H6 | 準耐火 3 階建 | 33 戸 | 町への譲渡予定あり (H21.3) |
|      | 小計     | -     | -        | 33 戸 |                   |
| 八千代区 | 下野間    | H16   | 準耐火 3 階建 | 21 戸 |                   |
|      | 小計     | -     | -        | 21 戸 |                   |
| 多可町計 |        | -     | -        | 74 戸 |                   |

【雇用促進住宅の概要】

平成 20 年 3 月末現在

| 地区名  | 名称  | 建設年度 | 構造      | 戸数    | 備考     |
|------|-----|------|---------|-------|--------|
| 中区   | 曾我井 | S39  | 耐火 4 階建 | 80 戸  | 除却予定あり |
|      | 中村  | S43  | 耐火 4 階建 | 40 戸  |        |
|      | 中町  | S43  | 耐火 5 階建 | 80 戸  |        |
|      | 小計  | -    | -       | 200 戸 |        |
| 多可町計 |     | -    | -       | 200 戸 |        |

町営住宅の耐用年数の経過状況

本町の町営住宅には、既に耐用年数を経過した住宅が 127 戸（32.1%）みられる。

【 耐用年数の経過状況 】

平成 20 年 3 月末現在

|              | 耐用年数を経過した住宅 |       | 耐用年数の 1/2 を経過した住宅 |          | 耐用年数の 1/2 を経過していない住宅 |       |
|--------------|-------------|-------|-------------------|----------|----------------------|-------|
| 町営住宅         | 鍛冶屋団地       | 15 戸  | 高岸団地              | 20 戸     | 奥中団地                 | 22 戸  |
|              | 森本団地        | 4 戸   | 東山団地              | 20 戸     | 鍛冶屋寺所団地              | 12 戸  |
|              | 西安田団地       | 6 戸   |                   |          | 中村町団地                | 24 戸  |
|              | 高岸西山団地      | 3 戸   |                   |          | 的場団地（H5）             | 10 戸  |
|              | 安坂団地        | 13 戸  |                   |          | 的場二宮団地               | 10 戸  |
|              | 安坂第 2 団地    | 10 戸  |                   |          | 大袋三日市団地              | 10 戸  |
|              | 山野部団地       | 2 戸   |                   |          | 大袋北カイチ団地             | 10 戸  |
|              | 西脇団地        | 26 戸  |                   |          | 下三原団地                | 22 戸  |
|              | 大袋団地        | 6 戸   |                   |          | 中村団地                 | 12 戸  |
|              | 的場団地（S37）   | 5 戸   |                   |          | 赤坂団地                 | 8 戸   |
|              | 多田団地        | 5 戸   |                   |          | 中三原団地                | 8 戸   |
|              | 双葉団地        | 4 戸   |                   |          | 野田第 2 団地             | 14 戸  |
|              | 熊野部団地       | 13 戸  |                   |          | 野田団地                 | 22 戸  |
|              | 川西第 2 団地    | 5 戸   |                   |          | 野口団地                 | 16 戸  |
|              | 花ノ宮第 2 団地   | 8 戸   |                   |          |                      |       |
|              | 門田第 3 団地    | 2 戸   |                   |          |                      |       |
|              | 小計          | 127 戸 | 小計                | 40 戸     | 小計                   | 200 戸 |
| 特定公共<br>賃貸住宅 |             |       |                   |          | 中村町団地                | 12 戸  |
|              |             |       |                   |          | 下三原団地                | 2 戸   |
|              |             |       |                   |          | 中三原団地                | 4 戸   |
|              |             |       |                   |          | 赤坂団地                 | 2 戸   |
|              |             |       |                   |          | 中村団地                 | 3 戸   |
|              |             |       |                   | 野田第 2 団地 | 6 戸                  |       |
| 小計           | -           | 小計    | -                 | 小計       | 29 戸                 |       |
| 合計           | 127 戸       |       | 40 戸              |          | 229 戸                |       |

奥中団地の 22 戸のうち、10 戸は建替事業中



## 住戸規模

既に耐用年数を経過した 127 戸（32.1%）の町営住宅は、住戸専用面積が 40 m<sup>2</sup>未満と狭隘であり、4人世帯の最低居住水準が確保されていない。この結果、町営住宅に居住する 360 世帯のうち 31 世帯（8.6%）が最低居住水準を満たしていない状況となっている。

### 【 住戸専用面積の状況 】

平成 20 年 3 月末現在

|      | 30～40 m <sup>2</sup> |       | 40～50 m <sup>2</sup> |    | 50 m <sup>2</sup> 以上 |       |
|------|----------------------|-------|----------------------|----|----------------------|-------|
| 町営住宅 | 鍛冶屋団地                | 15 戸  |                      |    | 高岸団地                 | 20 戸  |
|      | 森本団地                 | 4 戸   |                      |    | 東山団地                 | 20 戸  |
|      | 西安田団地                | 6 戸   |                      |    | 奥中団地                 | 22 戸  |
|      | 高岸西山団地               | 3 戸   |                      |    | 鍛冶屋寺所団地              | 12 戸  |
|      | 安坂団地                 | 13 戸  |                      |    | 中村町団地                | 24 戸  |
|      | 安坂第 2 団地             | 10 戸  |                      |    | 的場団地（H5）             | 10 戸  |
|      | 山野部団地                | 2 戸   |                      |    | 的場二宮団地               | 10 戸  |
|      | 西脇団地                 | 26 戸  |                      |    | 大袋三日市団地              | 10 戸  |
|      | 大袋団地                 | 6 戸   |                      |    | 大袋北カイチ団地             | 10 戸  |
|      | 的場団地（S37）            | 5 戸   |                      |    | 下三原団地                | 22 戸  |
|      | 多田団地                 | 5 戸   |                      |    | 中村団地                 | 12 戸  |
|      | 双葉団地                 | 4 戸   |                      |    | 赤坂団地                 | 8 戸   |
|      | 熊野部団地                | 13 戸  |                      |    | 中三原団地                | 8 戸   |
|      | 川西第 2 団地             | 5 戸   |                      |    | 野田第 2 団地             | 14 戸  |
|      | 花ノ宮第 2 団地            | 8 戸   |                      |    | 野田団地                 | 22 戸  |
|      | 門田第 3 団地             | 2 戸   |                      |    | 野口団地                 | 16 戸  |
|      | 小計                   | 127 戸 | 小計                   | -  | 小計                   | 240 戸 |
|      | 特定公共<br>賃貸住宅         |       |                      |    |                      | 中村町団地 |
|      |                      |       |                      |    | 下三原団地                | 2 戸   |
|      |                      |       |                      |    | 中三原団地                | 4 戸   |
|      |                      |       |                      |    | 赤坂団地                 | 2 戸   |
|      |                      |       |                      |    | 中村団地                 | 3 戸   |
|      |                      |       |                      |    | 野田第 2 団地             | 6 戸   |
| 小計   | -                    | 小計    | -                    | 小計 | 29 戸                 |       |
| 合計   | 127 戸                |       | -                    |    | 269 戸                |       |

奥中団地の 22 戸のうち、10 戸は建替事業中

### 参考：最低居住水準

| 世帯人員 | 住戸専用面積・壁芯         |
|------|-------------------|
| 1 人  | 25 m <sup>2</sup> |
| 2 人  | 30 m <sup>2</sup> |
| 3 人  | 40 m <sup>2</sup> |
| 4 人  | 50 m <sup>2</sup> |

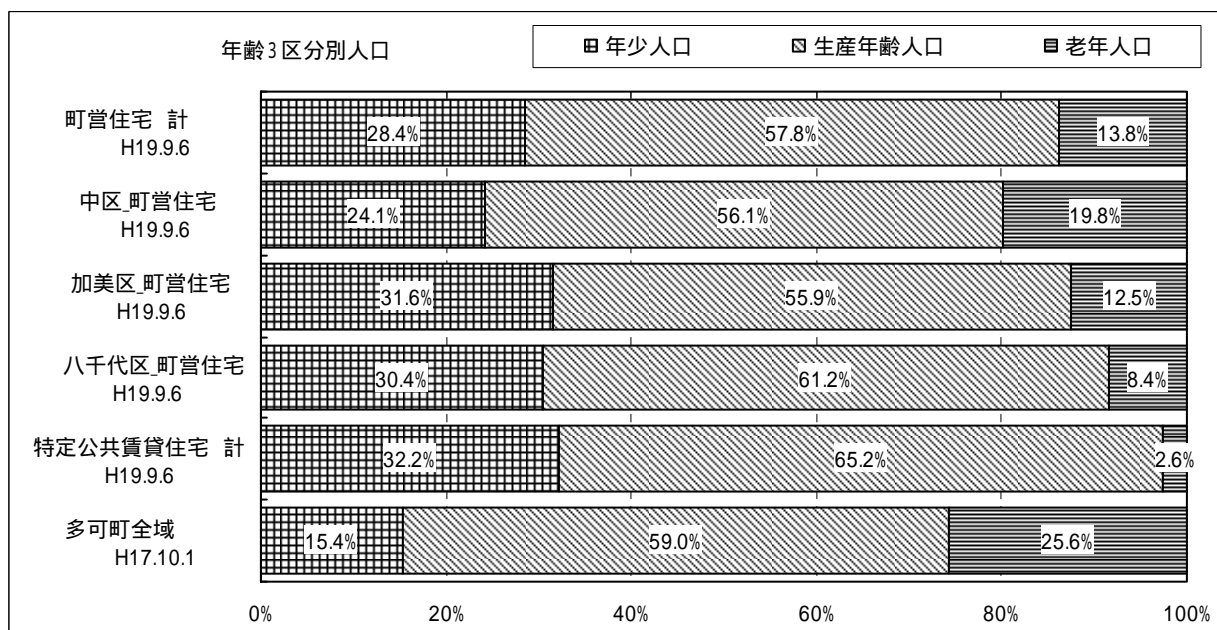
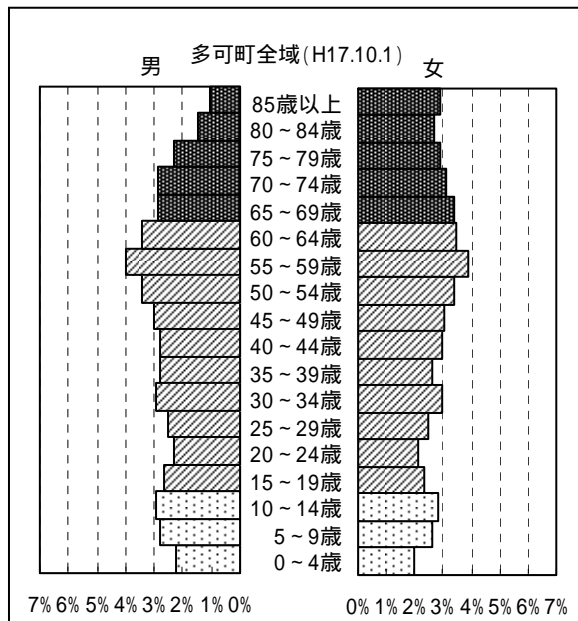
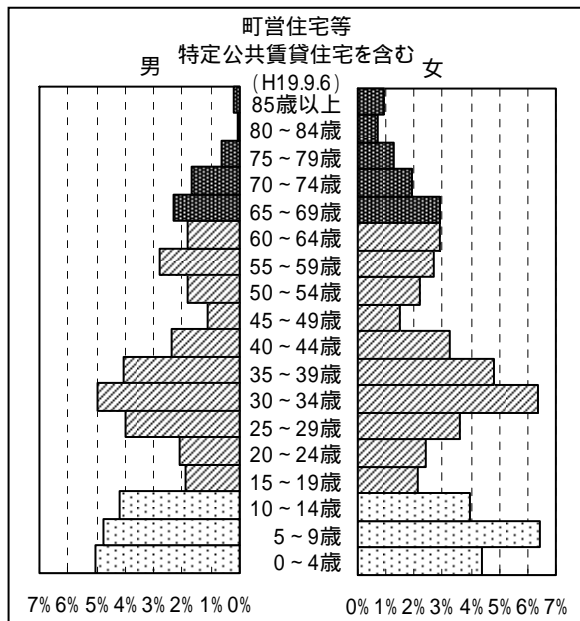
注) 3 歳未満は 0.25 人、3 歳以上 6 歳未満は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満は 0.75 人として算定する。

(2) 町営住宅の入居者の概要

入居者の年齢

町営住宅及び特定公共賃貸住宅の入居者の年齢をみると、20歳代後半から30歳代にかけての年齢層が多く、その子供の世代である15歳未満も多くみられる。地区別にみると、加美区や八千代区の町営住宅及び特定公共賃貸住宅では、年少人口（15歳未満）の比率が30%以上となっており、老年人口（65歳以上）の比率が町全域と比較して非常に低くなっている。

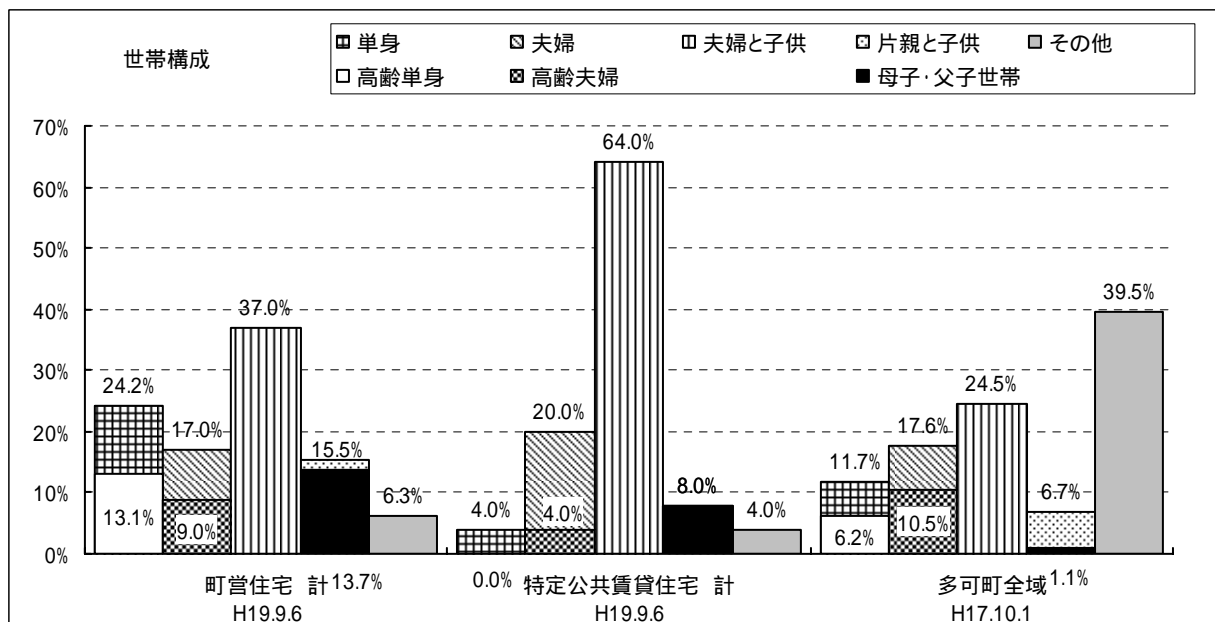
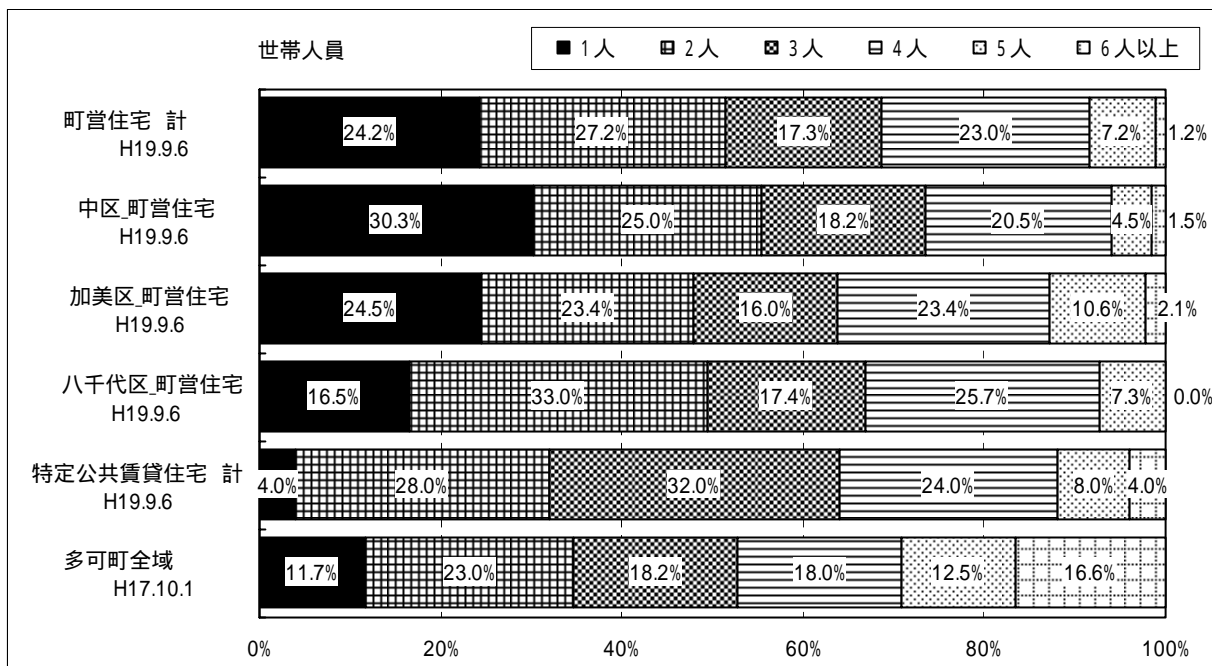
特に、特定公共賃貸住宅では、生産年齢人口（15～64歳）の比率が65.2%と高く、老年人口（65歳以上）の比率は2.6%と非常に低くなっており、若年者への住宅供給という役割を果たしていることがうかがえる。



## 入居者の世帯構成

町営住宅の入居世帯は大半が世帯人員4人以下の世帯であり、町全域と比較すると、単身世帯、2人世帯、4人世帯の占める割合が高くなっている。また、世帯構成をみると、町全域と比較して、夫婦と子供の世帯のほか、高齢単身世帯や母子・父子世帯の入居が多くみられる。

一方、特定公共賃貸住宅では、世帯人員が2～4人の世帯が多く、夫婦と子供の世帯が64.0%と半数以上を占めている。



（単身世帯には高齢者単身世帯、夫婦世帯には高齢夫婦世帯、片親と子供世帯には母子・父子世帯が含まれている。）

## 6 町民アンケート結果

### (1) アンケート調査の概要

|       | 一般町民   | 町営住宅入居者           |
|-------|--|-------------------|
| 調査対象者 | 全町民（町営住宅居住者を除く）を対象とし、年齢構成を加味し、各区分に各400人を無作為に抽出 | 町営住宅に入居する全世帯主     |
| 調査期間  | 平成19年11月26日（月）～12月3日（月）                        |                   |
| 調査方法  | 郵送配布・回収による自記式配票調査方法（無記名）                       |                   |
| 回収率   | 37.3%（=448票/1,200票）                            | 50.6%（=181票/358票） |

（ 表中の値は少数誤差を含むため100%にならない場合がある。）

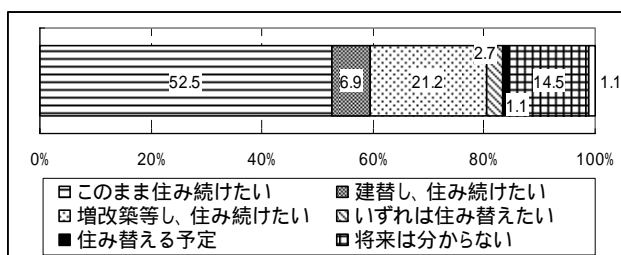
### (2) 調査結果の概要

#### 定住意向

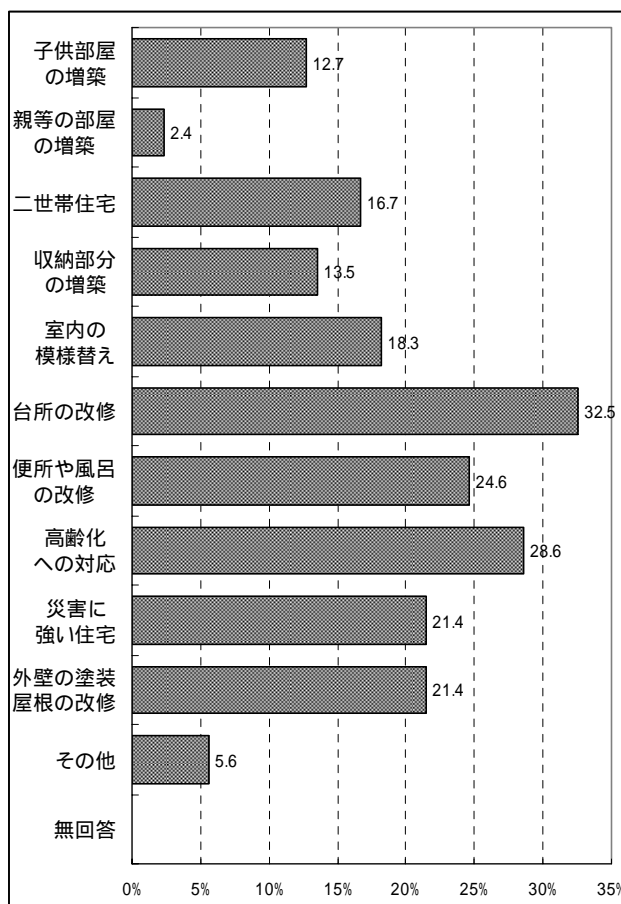
定住意向は80.6%であり、このまま住み続けたいが52.5%、建替を行って住み続けたいが6.9%、増改築等を行って住み続けたいが21.2%となっている。建替や増改築等の内容については、台所を改修したい、高齢者が住みやすいようにしたいとの回答が多くなっている。また、転居希望者のうち、多可町内での居住希望が35.4%である。

一方、町営住宅では、耐用年数が未経過の町営住宅に比べて耐用年数を経過した町営住宅では、定住意向が高い。

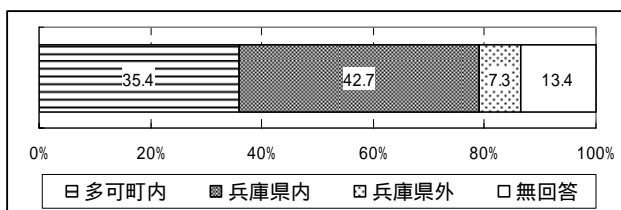
【町民の定住意向】



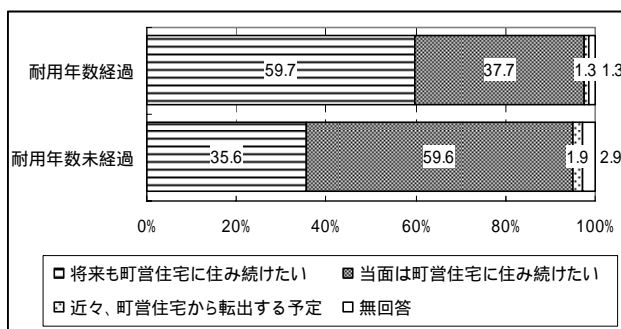
【建替や改修の内容】



【町民の転居希望者の居住希望先】



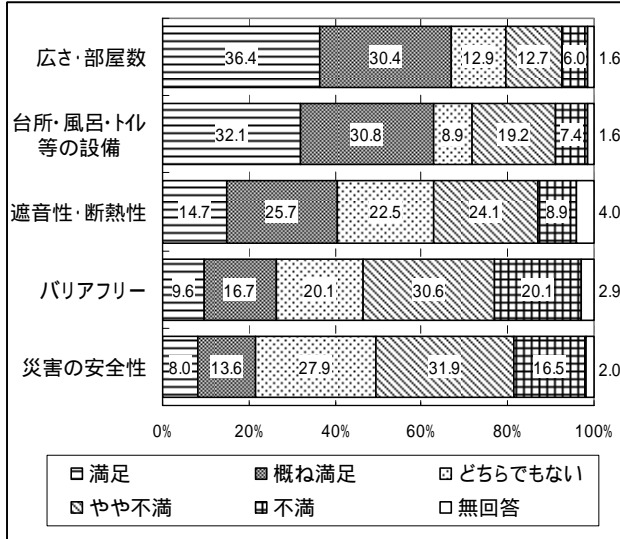
【町営住宅の定住意向】



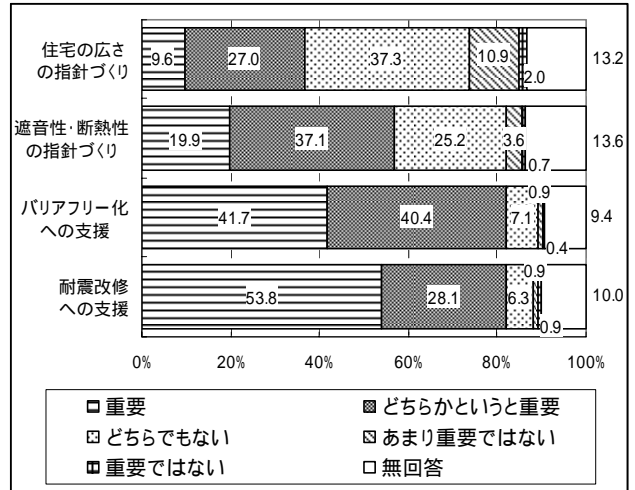
## 住宅に対する評価と施策の重要度

住宅の広さや部屋数、台所・風呂・トイレ等の設備の満足度が高いのに対し、高齢者の住みやすさ（バリアフリー）や災害の安全性について満足度が低く、バリアフリー化や災害時の安全性に係る施策が重要であるとの回答が多い。

【町民の住宅に対する評価】

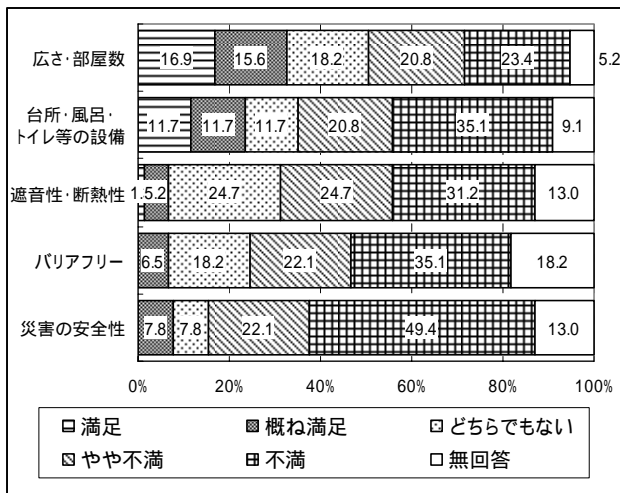


【住宅に係る施策の重要度】

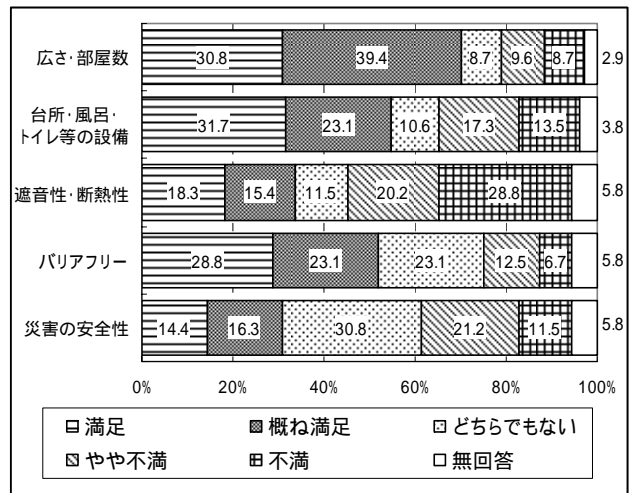


一方、町営住宅については、耐用年数を経過した町営住宅では総じて満足度が低い。

【耐用年数が経過した町営住宅の評価】



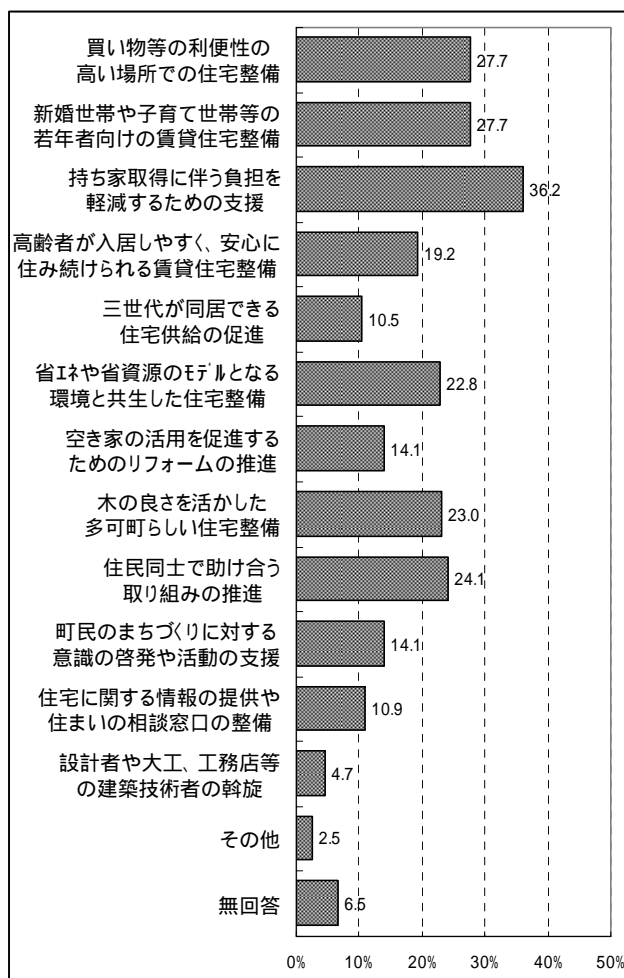
【耐用年数が未経過の町営住宅の評価】



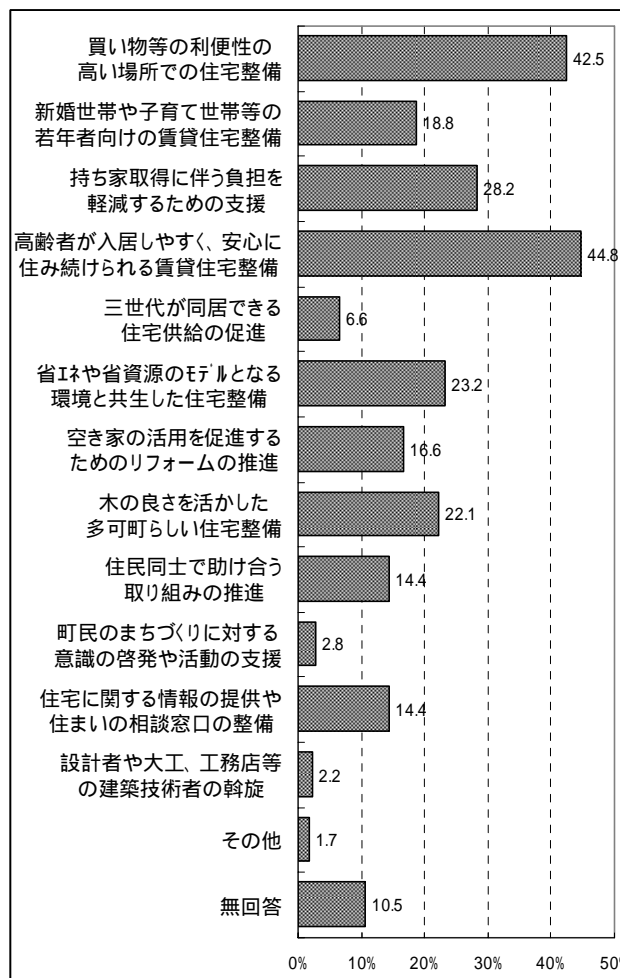
## 求められる住宅施策

持ち家取得に伴う負担を軽減するための支援や買い物等の利便性の高い場所での住宅整備、新婚世帯や子育て世帯等の若年者向けの賃貸住宅整備など、若年者の定住化の支援に向けた住宅政策が望まれている。また、町営住宅の入居者では、高齢者が入居しやすく安心して住み続けられる賃貸住宅整備を望む回答も多い。

【町民の求める住宅施策】



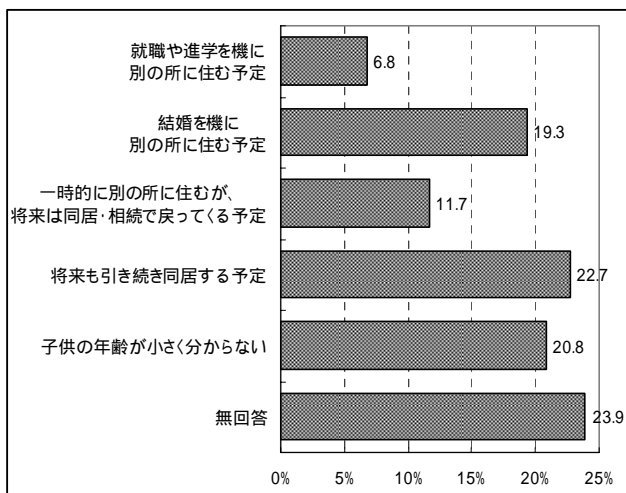
【町営住宅居住者の求める住宅施策】



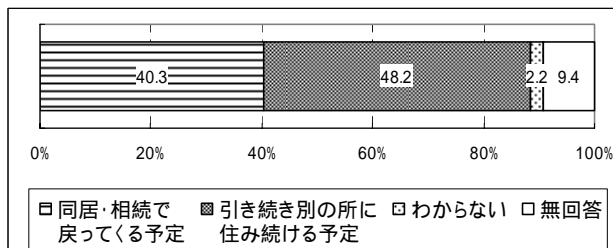
## 子供の居住

同居している未婚の子供の将来の居住の考え方については、将来も引き続き同居する予定が22.7%、一時的に別の場所に住むが将来は同居や相続で戻ってくる予定が11.7%である。また、別の所に住んでいる子供の将来の居住については、同居や相続で戻ってくる予定との回答が40.3%である。

【同居している未婚の子供の将来の居住】



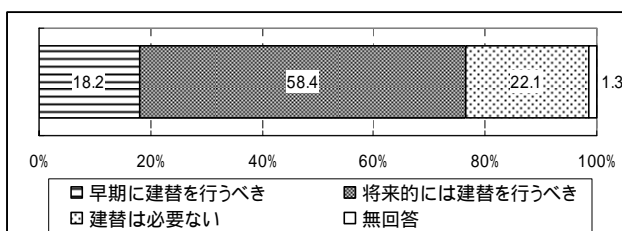
【別のところに住んでいる子供世帯の将来の居住】



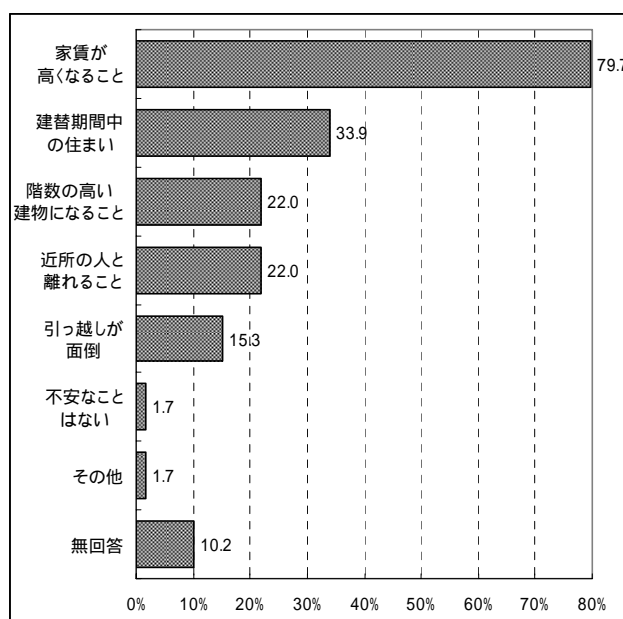
## 町営住宅の建替に関する意向

耐用年数を経過した町営住宅では、早期に建替を求める回答が18.2%、将来的な建替を求める回答が58.4%、建替は必要ないとの回答が22.1%である。また、建替にあたり、家賃が高くなることや建替期間中の住まいに不安を抱いている。

【町営住宅の建替に関する意向】



【町営住宅の建替に対する不安】



## 7 現状からうかがえる問題点の取りまとめ

### (1) 若年者の定住促進

国勢調査によると、本町の人口は昭和 35 年の 28,662 人をピークに微減傾向が続いており、平成 17 年には 24,304 人となっている。また、人口については今後も微減傾向が続き、平成 27 年には 21,695 人、平成 32 年には 20,221 人まで減少することが推測される。このような状況の中、本町では町営住宅や特定公共賃貸住宅を中心として若年者の定住対策を行っており、特に八千代区の町営住宅や特定公共賃貸住宅では多くの若年者世帯が入居するなど、一定の成果がみられる。

一方、アンケート結果では、望まれる住宅施策として、持ち家取得に伴う負担を軽減するための支援や買い物等の利便性の高い場所での住宅整備、新婚世帯や子育て世帯等の若年者向け賃貸住宅の整備といった回答が多くみられる。また、本町の特徴として三世帯世帯が 24.8%（平成 17 年国勢調査）と多いことが挙げられ、アンケート結果でも、今後の予定として、二世帯住宅への建替や増築への要望が 16.7%、別の所に住んでいる子供が将来は同居や相続で戻ってくるとの回答が 40.3%みられ、今後も二世帯（三世帯同居）住宅の需要はあるものと推測される。

このため、持家や民間賃貸住宅、公営住宅（町営住宅・特定公共賃貸住宅・県営住宅）の役割を明確にするとともに、町営住宅等からの退去や世帯分離により生じた若年世帯が町内に住み続けることができる住宅・住環境づくりや二世帯（三世帯同居）住宅の整備を促進していくことが求められる。また、若年者世帯の定住化の促進にあたっては、安心して子育てができる環境づくりが求められる。

### (2) 高齢化に対応した住宅・住環境整備

本町では高齢化が着実に進行し、平成 17 年の国勢調査では 25.6%となっており、平成 27 年には 31.7%、平成 32 年には 34.1%に達することが推測される。これら高齢者のいる世帯については 96.7%と大半が持家に居住している。さらに、アンケート結果をみると、住宅のバリアフリー化に対して不満・やや不満との回答が 50.7%と半数を超え、バリアフリー化への支援に関する施策が重要・どちらかという重要であるとの回答が 82.1%と多くなっており、バリアフリー改修への相談や支援を行うことが求められる。

また、近年では、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯といった高齢者のみの世帯が大きく増加しており、福祉施策と連携し、地域において高齢者を見守る環境づくりが求められる。

### (3) 安全・安心に暮らせる住宅・住環境整備

近年、日本各地で大規模な地震や多数の台風の襲来による風水害被害が多数発生するとともに、東海地震や東南海・南海地震の発生が予想されるなか、防災に関する関心が高くなっている。また、アンケート結果をみると、昭和 55 年以前に建設された建築基準法の旧耐震基準に該当する住宅が 53.4%と半数以上を占め、災害に対する安全性について 48.4%が不満・やや不満と回答しており、耐震改修への支援に関する施策が重要・どちらかという重要であるとの回答が 81.9%と多くなっている。

このため、既存住宅について耐震診断や耐震改修、不燃化等の火災対策を促進し、災害に強い住宅ストックの形成を図ることが求められる。また、安全・安心な暮らしを実現するためには、災害に対する安全性の向上とともに、防犯面も重要であるため、防犯灯等の防犯施設の整備や良



好なコミュニティの育成・支援等により、安心して安全に生活できる住環境づくりが求められる。

#### (4) 老朽化した町営住宅の更新

本町の町営住宅及び特定公共賃貸住宅（31 団地、396 戸）のうち、127 戸（32.1%）が既に耐用年数を経過している。これら耐用年数を経過した町営住宅については、老朽化やそれに伴う災害時の安全性のほか、住戸規模が狭小であり最低居住水準未達の世帯がみられるといった問題を有している。

このため、今後の需要についての的確に把握を行ったうえで、これら老朽化した町営住宅について建替事業を進めることにより良好な町営住宅ストックの形成を図ることが求められる。さらに、これらの町営住宅の中には、戸数が 10 戸未満と小規模な団地も多くみられ、良好なコミュニティの形成という観点から、建替事業とあわせて集約化についても検討することが求められる。

また、町営住宅では高齢化率が 13.8%と低いものの、町全体に比べて高齢単身世帯が 13.1%、高齢夫婦世帯が 9.0%と多く入居しており、手すりの設置等の高齢者に対応した設備の整備とあわせて、高齢者が安心して居住し続けられるように、福祉施策と連携した対応が求められる。

#### (5) 地域特性を活かした住宅・住環境整備

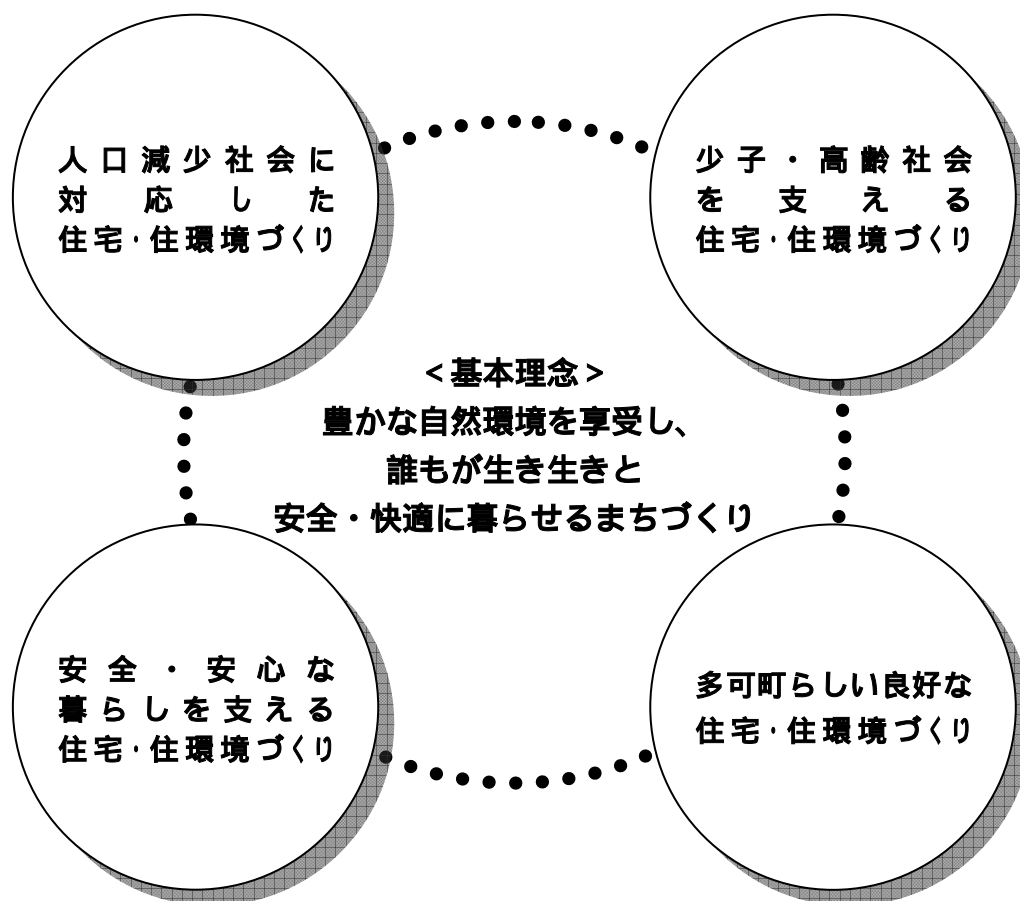
町全域を対象とした画一的な施策だけでなく、住環境整備を中心として、市街地や集落地、田園、山林など、土地利用に応じた施策を検討することが求められる。特に、本町の特徴である豊かな自然環境を活かし、UIJ ターンの人口の受け入れによる定住人口の確保や都市部との二地域居住の促進による交流人口の確保に向けて、自然環境と共生したライフスタイルを体現化する住宅のあり方や地産・地消の観点から地元木材を活用した住宅供給について検討することが求められる。

## 8 住宅・住環境づくりの基本的な考え方

### (1) 基本理念と基本目標

多可町総合計画に掲げる「歴史文化を引き継ぎ、水と緑の恵みを得て、美しい農と林のまちをめざす。そして、ここに暮らす子どもから高齢者まで誰もが生きがいに満ち、笑顔を互いに大切にしながら、もっと住みやすく、もっと楽しいまちにしたいと願い、一人ひとりの元気と美しい心が空いっぱいひろがるまちをめざす。」の実現に向けて、本町の住宅政策の基本理念を『豊かな自然環境を享受し、誰もが生き生きと安全・快適に暮らせるまちづくり』と設定する。

また、基本理念の実現に向けて、人口減少や少子・高齢化の進展、災害等への安全性の確保といった課題の解消を図るとともに、本町の豊かな自然環境を活かした住宅・住環境づくりを総合的かつ計画的に推進していくため、4つの基本目標を定める。

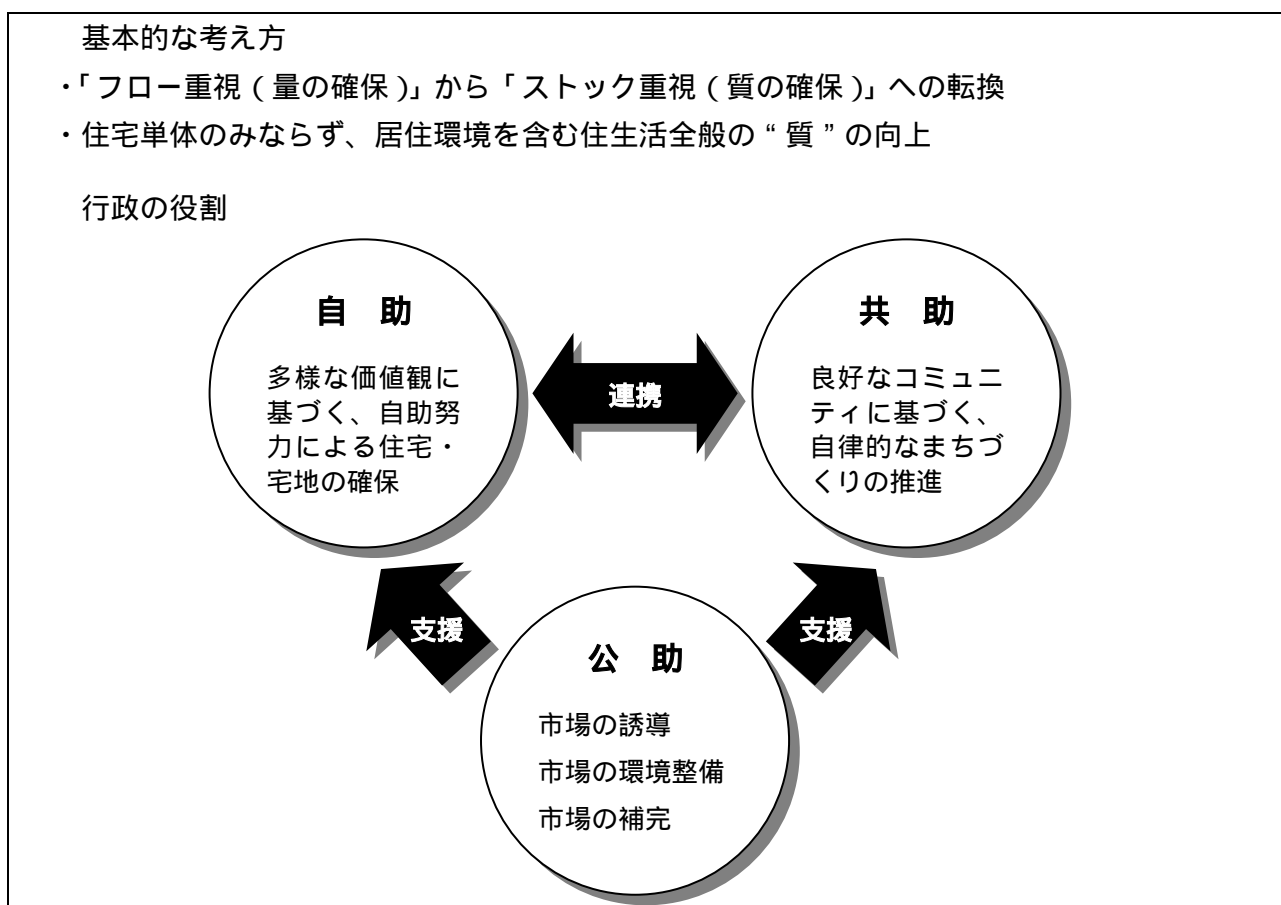


## (2) 住宅政策の基本的な考え方

近年、成熟社会の進展と相まって、人口・世帯減少社会の到来、急激な少子・高齢化、人々の価値観の多様化、防災や環境問題への関心の深まりなど住宅や住環境を取り巻く環境が著しく変化する中で、人々のライフスタイルやライフサイクルも多様化し、これに伴い居住ニーズもより一層多様化・高度化している。このような状況の中、平成 18 年 6 月には国民の豊かな住生活の実現に向けて「住生活基本法」が制定され、従来の右肩あがりの社会経済を背景とした住宅の「量」の確保を主眼とする住宅計画から、住宅の「質」を向上させ、将来世代へ良質なストックを承継していくことを主眼とした政策へと大きく転換が図られている。本町においては、これらの社会的及び制度的な背景を受け、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の“質”の向上を図ることをめざすものとする。

また、住宅や宅地については、全ての町民が多様な価値観のもと、自らの努力に応じて良質な住宅や宅地を確保することが基本といえる。また、住環境づくりについては、各集落単位で組織された「むらづくり協議会」等が中心となり、良好なコミュニティのもとに自律的なまちづくりが行われることが重要であるといえる。このため、町民の自助努力による良質な住宅・宅地の確保や地域コミュニティが主体となった自律的なまちづくりの推進に向けて、指針づくりや情報提供、相談体制の構築といった市場の誘導や環境整備の視点に立った住宅施策を行うものとする。

また、公共の役割として、若年者の定住化の促進や少子・高齢化への対応等の政策的課題への対応、また努力しても自力では望ましい居住を確保できない町民への支援として、町営住宅の供給等をはじめとする市場の補完を行うものとする。



(3) 将来人口・世帯フレーム

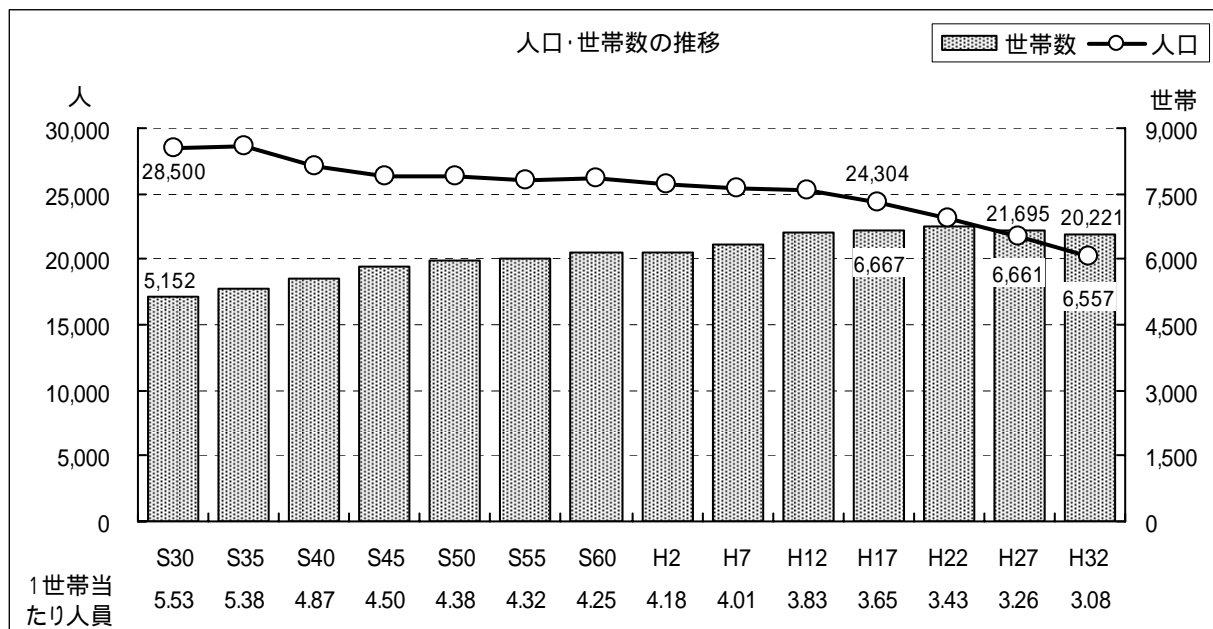
本町の人口は、1960年（昭和35年）をピークに微減傾向が続いており、平成17年の国勢調査では24,304人となっている。日本の人口が減少に転じた中で、本町の将来人口についても減少し続けることが予想され、総合計画において2015年（平成27年）には21,695人、2020年（平成32年）には20,221人になると推計している。

一方、世帯数については、他の地域に比べて三世帯世帯が24.8%（平成17年国勢調査）と多くみられるものの、核家族化をはじめとする世帯の小規模化が進行しており、1955年（昭和30年）に5.53人であった1世帯あたりの世帯人員は、2005年（平成17年）には3.65人にまで減少している。今後とも同様の傾向で世帯の小規模化が進行すると仮定すると、1世帯あたりの世帯人員は、2015年（平成27年）には3.26人、2020年（平成32年）には3.08人に減少すると推計され、世帯数は、2015年（平成27年）には6,661世帯、2020年（平成32年）には6,557世帯と算出される。

以上の推計をもとに、本計画の目標年次である2016年度（平成28年度）における本町の人口を21,400人、世帯数を6,640世帯と設定する。

目標年次 2016年度（平成28年度）

人口フレーム 21,400人      世帯フレーム 6,640世帯



## 9 取り組み方針と施策の展開

### (1) 人口減少社会に対応した住宅・住環境づくり

若年者世帯の定住化に資する多様な住宅ストックの形成

世帯分離や公営住宅・特定公共賃貸住宅等からの住み替えなど、若年者世帯の定住化の促進に資する良質で低廉な分譲住宅や宅地の供給に取り組むとともに、県や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資制度等の持ち家取得の支援策の情報提供を行う。

また、新婚世帯等の若年者世帯向けの賃貸住宅として、引き続き特定公共賃貸住宅の適正な維持・管理を行うとともに、買い物等に便利な場所への民間賃貸住宅の供給促進に努める。

良質・低廉な分譲住宅・宅地の供給  
持ち家取得に向けた支援策の情報提供  
民間賃貸住宅の供給促進  
特定公共賃貸住宅の供給（適正な維持・管理）

UIJターンや二地域居住向けの住宅供給

UIJターンや二地域居住の促進に向けて、クラインガルテン等、本町の豊かな自然環境を活かした住宅供給に取り組む。また、良質な古民家等の空家情報を収集し、ホームページ等を通じて広く情報提供を行うとともに、空家を活用した田舎暮らし体験モデル住宅の整備等により、交流人口の拡大に努める。

【フロイデン八千代】



自然環境を活用した住宅供給  
UIJターン及び二地域居住向け住宅の情報発信（空家バンク）  
空家を活用した田舎暮らし体験モデル住宅の整備

## 多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度をはじめ、住宅性能保証制度の普及・啓発に取り組み、耐震性能や耐久性能、バリアフリー性能等を満足した住宅ストックの形成をめざすとともに、快適で健康的な住まいづくりに向けて、シックハウス対策の普及・啓発に取り組む。

また、持ち家では十分な規模を有しているのに対して、借家の規模が小さいことから、「住生活基本計画」に定められた誘導居住水準の啓発を行い、最低居住水準未滿世帯の解消や誘導居住水準の確保に努める。

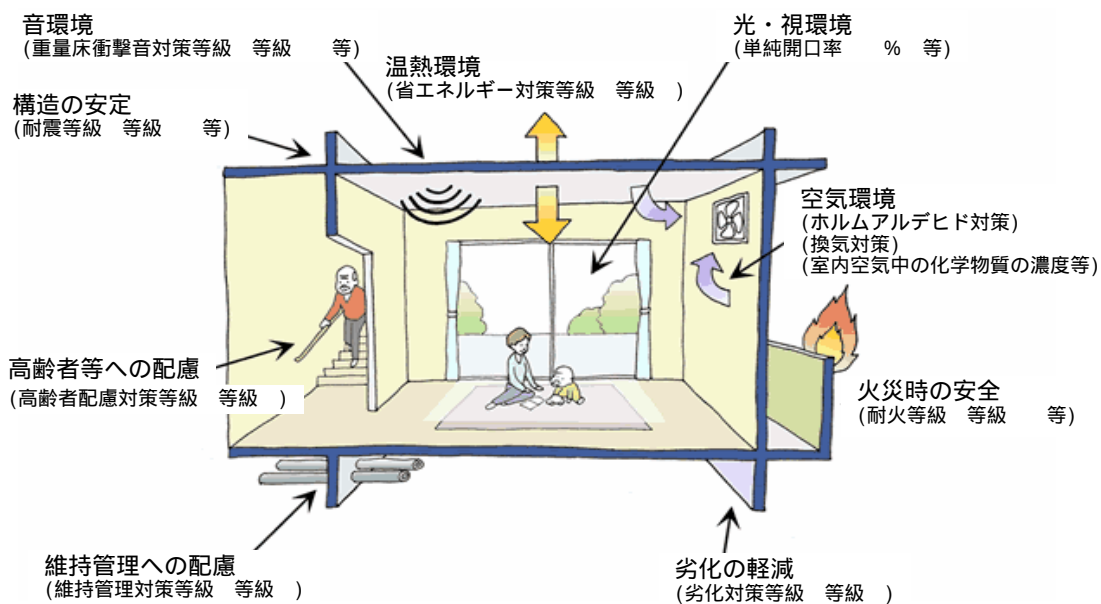
さらに、ライフスタイルの変化等に伴い多様化する居住ニーズに対応するため、住宅の新規供給だけでなく、リフォームの促進により、空家を活用した良質な住宅ストックの形成に努める。

【誘導居住水準】

| 世帯人員 | 一般型<br>(戸建て)         | 都市居住型<br>(共同住宅)      |
|------|----------------------|----------------------|
| 1人   | 55 m <sup>2</sup>    | 40 m <sup>2</sup>    |
| 2人   | 75 m <sup>2</sup>    | 50 m <sup>2</sup>    |
| 3人   | 100 m <sup>2</sup>   | 65 m <sup>2</sup>    |
| 4人   | 125 m <sup>2</sup>   | 80 m <sup>2</sup>    |
| 5人   | 142.5 m <sup>2</sup> | 90.25 m <sup>2</sup> |

出典：住生活基本計画

【住宅性能表示制度の評価項目】



出典：国土交通省

- 住宅性能表示制度の普及・啓発
- シックハウス対策の普及・啓発
- 住生活基本計画における誘導居住水準の啓発
- リフォームの促進による空家の有効活用

(2) 少子・高齢化を支える住宅・住環境づくり

高齢化に対応した住宅・住環境づくり

家庭での手すりの取り付けや段差の解消などに対し、要介護認定者等を対象とする、介護保険での住宅改修や多可町人生 80 年いきいき住宅助成事業のほか、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の高齢者向け融資制度等の普及・啓発を行う。

また、これらの支援制度のほかバリアフリー・リフォーム事例の情報提供や、安心してリフォーム工事を発注できる業者の登録を行い斡旋するなど、バリアフリー化の促進にむけてリフォームに係る総合窓口を設置するとともに、保健師や理学療法士、作業療法士、建築士等の専門家(住まいの改良相談員)の派遣を行い、バリアフリー改修に対するアドバイスに取り組む。

さらに、高齢者が安心して生活できる住宅や住環境の整備に向けて、福祉施策と連携のもとに、地域において高齢者が安心して居住できるよう、空家を活用したデイサービス等の高齢者の交流の場の拠点づくりや、グループハウス、コレクティブハウジングの供給を検討する。

グループハウス : 少人数の高齢者等を一つのグループとし、常駐のスタッフのもとに台所、食事室、浴室等を共有して、共同生活を送ることができる施設のこと。

コレクティブハウジング : スウェーデンが発祥の協同居住型集合住宅であり、それぞれの住戸は台所や浴室、便所を備えた独立住戸であり、さらに入居者の共用スペース（コレクティブ協同空間）として食堂や厨房、居間等が整備されている。

【バリアフリー改修のイメージ】

|   |  |   |
|---|--|---|
|  |  |  |
| 廊下<br>・手すりの設置<br>・滑りにくい床材への改修<br>敷居<br>・段差の解消                                       | トイレ<br>・手すりの設置<br>・和式トイレから洋式トイレへの改修<br>・暖房便座の設置                                      | 浴室<br>・手すりの設置<br>・跨ぎ高さの低い浴槽の設置  |

バリアフリー改修に係る支援制度の普及・啓発

リフォームに係る総合窓口の設置

バリアフリー改修への専門家の派遣（多可町住宅改修支援事業）

空家を活用した高齢者の交流の場づくりの検討

高齢者向け住宅の供給検討

### 少子化を支える住宅・住環境づくり

子育てがしやすい住宅・住環境づくりに向けて、親元と近居が可能な世帯分離向けの良質で低廉な分譲住宅・宅地の供給に取り組むとともに、多可町中小企業勤労者生活金融資産制度等の増改築に対する支援制度の普及・啓発により、二世帯（三世帯同居）住宅の整備促進に努める。

また、地域の集会所や空家等を活用して世代間交流が可能な拠点施設の整備・充実を図るとともに、交流活動の日常的な展開を促進する。

良質・低廉な分譲住宅・宅地の供給【再掲】

二世帯（三世帯同居）住宅の整備促進

世代間交流の促進

### (3) 安全・安心な暮らしを支える住宅・住環境づくり

#### 災害に強い住宅ストックの形成

既存住宅の耐震性能の向上を図るため、多可町簡易耐震診断推進事業や兵庫県のわが家の耐震改修促進事業、住宅耐震改修工事利子補給事業、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の耐震改修に対する融資制度等の普及・啓発を行う。

また、これらの支援制度のほか耐震改修事例の情報提供や、安心して耐震改修工事を発注できる業者の登録を行い斡旋するなど、耐震診断・耐震改修の促進にむけてリフォームに係る総合窓口を設置する。

さらに、消火器や火災報知器、ガス漏れ警報機等の住宅用防災機器の設置の啓発に努めるとともに、多可町がけ地近接等危険住宅移転事業により、急傾斜地に位置する危険住宅の解消に取り組むなど、総合的な防災対策を推進する。

#### 【耐震改修の流れ】

耐震診断



耐震改修計画策定



補強完了



出典：兵庫県

耐震診断・改修に係る支援制度の普及・啓発

リフォームに係る総合窓口の設置【再掲】

住宅防火・防災対策の推進



## 防犯対策に配慮した住環境づくり

警察等と連携を図りながら、地域での見回り活動を推進し、地域ぐるみの防犯対策の確立に努める。

### 地域ぐるみの防犯対策の強化

#### (4) 多可町らしい良好な住宅・住環境づくり

景観むらづくり協定の締結や兵庫県「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」に基づく計画整備地区制度等を活用し、地域住民による良好な住環境の維持・保全を推進する。

また、クラインガルテン等、本町の豊かな自然環境を活かした住宅供給やヒノキの立木分譲、地域産材を活かしたモデル住宅の整備等、地域経済の向上も視野に入れた、多可町らしい住宅・住環境づくりに取り組む。

【木材を活かした施設整備：加美区】



【「ひょうご木の家」モデル住宅  
：芦屋市】



【住宅展示場での住宅メーカーとのタイアップによる兵庫県産木材  
利用の内装材の展示とPR：神戸市】



出典：兵庫県

出典：ひょうご木のすまい協議会

地域のルールづくりの推進による良好な住環境の維持・保全

自然環境を活用した住宅供給【再掲】

地域産材を活かしたまちづくり

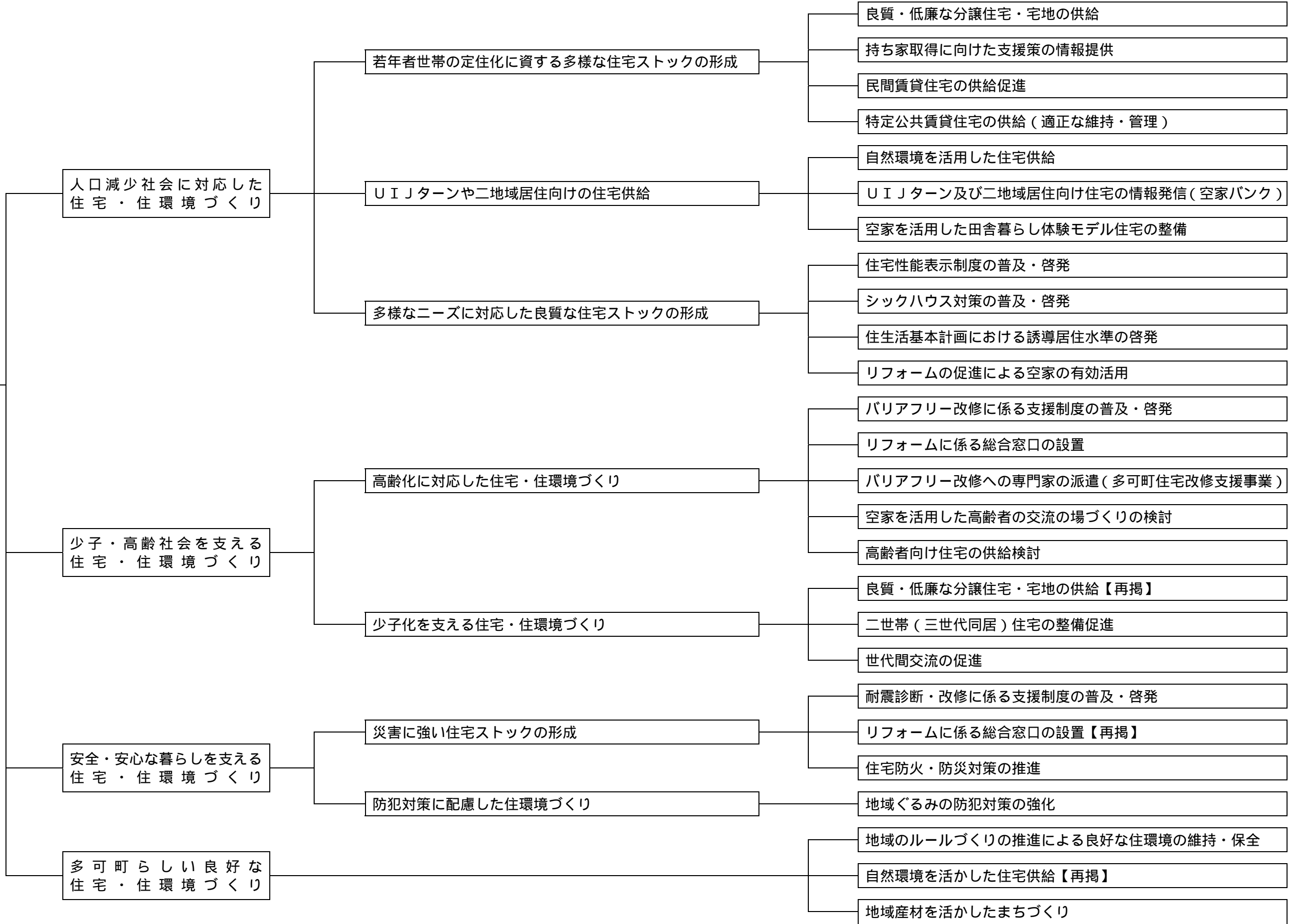


< 基本理念 >

< 基本目標 >

< 取り組み方針と施策の展開 >

豊かな自然環境を享受し、誰もが生き生きと安全・快適に暮らせるまちづくり



## 10 町営住宅ストックの活用計画

### (1) 町営住宅の役割

2007年（平成19年）7月に、「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」が公布・施行されるとともに、同年12月には公営住宅法施行令が改正され、2009年（平成21年）4月より、入居基準が従前の制令月収20万円から15万8千円に引き下げられるなど、住宅困窮者に対する住宅供給という性格が一層色濃くなった。また、本町においては、高齢化が今後も着実に進行し、2015年（平成27年）には高齢化率が31.7%に達すると推計され、町営住宅においても高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の入居がより増加することが予想される。

一方、本町の町営住宅については、住宅困窮者や高齢者世帯への住宅供給とともに、新婚世帯や子育て世帯への住宅供給という役割を果たしてきており、今後も住宅政策の一環として、若年者の定住促進に資する住宅供給を行うことが求められる。

このため、本町における町営住宅の役割を下記のとおり設定する。

#### 【町営住宅の役割】

|   |
|---|
| 真に住宅に困窮する世帯への住宅供給<br>高齢者世帯や子育て世帯等の政策的支援を必要とする世帯への住宅供給<br>若年世帯の定住化（特定公共賃貸住宅） |
|---|

### (2) 町営住宅の供給方針

本町における町営住宅の役割を踏まえ、下記の町営住宅の供給方針を設定する。

#### 住宅困窮者への対応

住宅困窮者に対して的確に町営住宅の供給が行えるよう、町営住宅に入居する収入超過世帯や高額所得世帯に対して適切な対応を行う。

#### 高齢社会への対応

高齢者や身体障害者をはじめ誰もが安全に生活を営めるようバリアフリー化を推進する。福祉施策との連携を図り、高齢者等が安心して生活できる環境づくりに努める。

#### 子育て世帯への対応

子育てがしやすい町営住宅の供給に向けて、子どもの遊び場となる広場等のオープンスペースやゆとりのある良質な町営住宅の供給を行う。

#### 居住水準の向上

最低居住水準未達世帯の解消とともに、誘導居住水準の確保をめざす。

町営住宅については、複数のタイプの住宅供給を行い、世帯人数に応じた適切な居住水準を確保する。

#### 良好な環境づくりの推進

良好なコミュニティの育成に資する町営住宅を供給する。

町営住宅の建替事業の実施にあたっては、地元木材の積極的活用や、周辺の街並み並びに自然環境と調和を図るなど、良好な景観の形成を図る。

環境負荷の軽減に努めるなど自然環境に配慮した整備を行うとともに、修繕周期に基づいて適切に外壁改修や屋上防水等の大規模修繕を実施し、効率的な維持管理を行う。

(3) 町営住宅の整備水準の目標

住戸の規模に係る目標

世帯の状況にあわせた住宅供給（型別供給）を行うため、高齢単身世帯や夫婦のみの世帯等の小規模世帯向けに2LDK（または2DK）、子育て世帯等の一般世帯向けに3LDK（または3DK）の住戸を整備するとともに、その規模は住生活基本計画が定める誘導居住水準を確保することを目標とする。

なお、既存の町営住宅は、最低居住水準未達世帯の解消を図るため、耐用年数を経過した3人世帯の最低居住水準である40㎡未満の住戸については、建替または用途廃止の対象とする。

住戸の整備に係る目標

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針〔平成13年8月6日 国土交通省告示 第1301号〕に基づき、高齢者や身体障害者をはじめ、誰もが快適に安心して生活を営める住戸を整備する。

- ・住戸内は段差のない構造とする。（玄関、浴室、バルコニーへの出入口は除く）
- ・出入口や廊下は高齢者等が安全に通行できる幅員とする。
- ・床や壁の仕上げは滑りにくく、安全性に配慮したものとする。
- ・ドアは開閉しやすく安全性に配慮したものとし、取っ手は利用しやすい形状とする。
- ・トイレや浴室はゆとりをもった広さとし、手すりや通報装置を設置する。
- ・玄関や廊下、脱衣所には、将来的な手すりの設置を考慮し、下地の補強を行う。
- ・設備は、高齢者等が安心して使用できる安全性に配慮したものとする。
- ・浴槽の高さは、高齢者等の入浴に支障のない安全性に配慮したものとする。

身体障害者向け住戸として、入居者や応募者における身体障害者数の推移を踏まえ、車椅子対応の住戸の整備を検討する。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく、住宅性能表示制度に配慮した町営住宅の整備を行う。

【 住宅性能表示制度の概要 】

| 項 目         | 具 体 の 内 容                           |
|-------------|-------------------------------------|
| 構 造 の 安 定   | 地震や風等の力に対する建物の壊れにくさ                 |
| 火 災 時 の 安 全 | 火災発生時の避難のしやすさや建物の燃えにくさ              |
| 劣 化 の 軽 減   | 柱や梁などに使用する木材の腐食、鉄の錆など建物の劣化のしにくさ     |
| 維持管理への配慮    | 水道・ガスなどの配管の点検・清掃・修理のしやすさ            |
| 温 熱 環 境     | 室内の温度や冷暖房時の省エネルギーの程度                |
| 空 気 環 境     | 内外装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ、換気の方法など        |
| 光 ・ 視 環 境   | 居室の窓などの位置や大きさ                       |
| 音 環 境       | 騒音の低減など                             |
| 高齢者等への配慮    | 加齢等に伴う身体機能の低下に配慮した移動のしやすさ、転倒などの事故防止 |

### 良好な環境づくりに係る目標

周辺の街並みや自然環境に調和した形状やデザイン、地域産材の積極的活用を図るなど、良好な景観形成に寄与する町営住宅として整備する。

子どもの遊び場や入居者のコミュニティの場となる広場等のオープンスペースの確保に努めるとともに、良好な景観の形成に向けて敷地の緑化を行う。

廃材のリサイクルや透水性舗装等による環境負荷への軽減を図るとともに、メンテナンスを行いやすい町営住宅として整備する。

### (4) 町営住宅の供給計画

#### 供給戸数

本町の町営住宅(特定公共賃貸住宅を含む)は、現在、建替事業中の奥中団地を含めると396戸となり、1,000世帯あたりの管理戸数を兵庫県下の市町と比較すると、郡部では佐用町に次いで2番目、また市部を含めても淡路市、神戸市に次いで4番目に多い状況となっている。さらに、平成20年度末には、県営加美寺内団地(33戸)が、平成21年度末には県営中町安坂団地(20戸)が、町へ譲渡される計画であり、計53戸が増加することとなる。

一方、本町は、持家率が88.7%(平成17年国勢調査)と非常に高く、また平成22年頃をピークに世帯数が減少に転じることが推測されることから、町営住宅に対する大きな需要は生じないものと思われる。さらに、公営住宅法施行令の改正により、平成21年4月から入居基準が制令月収20万円から15万8千円に引き下げられることから、町営住宅に対する需要は減少するものと推測されるとともに、現在の入居世帯のうち、明け渡しの努力義務が生じる収入超過世帯や明け渡しの対象となる高額所得世帯が約14%から約22%に増加することとなる。

このため、町営住宅の供給戸数については、老朽化した町営住宅の建替を行うことにより、390~400戸の町営住宅(特定公共賃貸住宅を除く)を確保することを目標とし、耐用年数を経過した町営住宅127戸のうち、100戸の建替を行っていくものとする。なお、特定公共賃貸住宅については、2戸の空家が生じているため、現状維持とする。

【入居者の制令月収の分布状況】

| 制令月収        | 比率    | 備考              |
|-------------|-------|-----------------|
| ~<br>15.8万円 | 77.6% |                 |
| ~<br>20.0万円 | 8.1%  | 法改正に伴い収入超過となる世帯 |
| 20.0万円<br>~ | 14.3% | 現状の収入超過・高額所得世帯  |

【応募世帯の状況】

| 抽選日       | 募集戸数 | 応募世帯数       |      | 備考   |
|-----------|------|-------------|------|--|
|           |      | 制令月収        | 世帯数  |  |
| H19.11.29 | 2戸   | ~<br>15.8万円 | 6世帯  | 若年夫婦:1世帯<br>若年ファミリー:1世帯<br>母子:3世帯<br>中高年単身:1世帯 |
|           |      | ~<br>20.0万円 | 0世帯  |  |
| H20.1.18  | 8戸   | ~<br>15.8万円 | 12世帯 | 若年夫婦:4世帯<br>若年ファミリー:3世帯<br>母子:4世帯<br>中高年単身:1世帯 |
|           |      | ~<br>20.0万円 | 4世帯  |  |

【供給戸数の推計】

推計

以下の3つの区分により、住宅困窮世帯を推計する。

|  |
|--|
| 現在、公営住宅に入居する世帯のうち、継続して入居が可能な世帯<br>目標年次において民間賃貸住宅に入居する世帯のうち、公営住宅の入居対象となる低所得世帯<br>結婚等により、公営住宅への入居を希望する世帯 |
|--|

現在、公営住宅に入居する世帯のうち、継続して入居が可能な世帯

町営住宅のうち、法改正（平成21年4月）以降も入居が可能な世帯は78%である。（明け渡しの努力義務が生じる収入超過世帯や明け渡しの対象となる高額所得世帯が22%である。）

県営住宅についても同様の比率であるとする、継続して公営住宅に入居できる世帯は319世帯（町営住宅：335世帯×78%＝261世帯、県営住宅：74世帯×78%＝58世帯）である。

目標年次において民間賃貸住宅に入居する世帯のうち、公営住宅の入居対象となる低所得世帯

目標年次における民間賃貸住宅に居住する世帯の比率が現在と同様に1.8%と仮定すると、民間賃貸住宅の入居世帯は120世帯（＝6,640世帯×1.8%）である。

平成15年の住宅・土地統計調査によると、民間賃貸住宅の入居者のうち、公営住宅の入居基準に該当する世帯（収入が400万円未満）は、22%であり、公営住宅の入居対象となる世帯は、26世帯（＝120世帯×22%）である。

結婚等により、公営住宅への入居を希望する世帯

町民アンケート調査によると、結婚等により町内の公営住宅への入居を希望する子供のいる世帯は1.1%である。

目標年次における持家に居住する世帯の比率が現在と同様に88.7%と仮定すると、持家に入居する世帯は5,890世帯（＝6,640世帯×88.7%）である。

持家から結婚等にもなう世帯分離により町営住宅へ入居を希望する世帯は65世帯（＝5,890世帯×1.1%）である。

～ を加えると、目標年次における公営住宅の入居世帯は、410世帯（＝319世帯＋26世帯＋65世帯）となる。

これを町営住宅と県営住宅の戸数にあてはめると、下表のようになる。

| 区 分  |                 | 戸 数  |      |
|------|-----------------|------|------|
| 町営住宅 | 建替により供給が求められる住宅 | 96戸  | 389戸 |
|      | 耐用年数が未経過の町営住宅   | 240戸 |      |
|      | 県営住宅からの譲渡分      | 53戸  |      |
| 県営住宅 |                 | 21戸  |      |
| 計    |                 | 410戸 |      |

## 推計

以下の2つの区分により、住宅困窮世帯を推計する。

|  |
|--|
| 現在、公営住宅に入居する世帯のうち、継続して入居を希望する世帯<br>現在の応募状況を勘案し、計画期間内に新たに入居する世帯 |
|--|

現在、公営住宅に入居する世帯のうち、継続して入居を希望する世帯  
町営住宅入居者へのアンケート調査によると、46%が将来にわたって町営住宅に入居することを希望している。

県営住宅についても同様の比率であるとする、継続して公営住宅に入居を希望する世帯は188世帯(町営住宅:335世帯×46%=154世帯、県営住宅:74世帯×46%=34世帯)である。

現在の応募状況を勘案し、計画期間内に新たに入居する世帯

平成19年11月と平成20年1月の町営住宅への応募世帯をみると22世帯あり、法改正(平成21年4月)以降も応募が可能な世帯は18世帯である。(2回の募集のうち、重複して応募した1世帯がいたため、実際の応募世帯は17世帯である。)

同様の状況が続くと仮定すると、4ヶ月の期間(2ヶ月に1回の募集)で17世帯の応募があったことから、1年間では51世帯(=17世帯×3)となり、計画期間の9年間では、459世帯(=51世帯×9年)の応募があることとなる。

一方、町営住宅へは、結婚後の一時的な期間を対象として入居する世帯が多いため、平均入居年数を5年と仮定すると、計画期間終了後には半数の230世帯が入居していることとなる。

とを加えると、目標年次における公営住宅の入居世帯は、418世帯(=188世帯+230世帯)となる。

これを町営住宅と県営住宅の戸数にあてはめると、下表のようになる。

| 区 分  |                 | 戸 数  |      |
|------|-----------------|------|------|
| 町営住宅 | 建替により供給が求められる住宅 | 104戸 | 397戸 |
|      | 耐用年数が未経過の町営住宅   | 240戸 |      |
|      | 県営住宅からの譲渡分      | 53戸  |      |
| 県営住宅 |                 | 21戸  |      |
| 計    |                 | 418戸 |      |



【兵庫県下の市町営住宅管理戸数】

| 市町名   | 世帯数       | 市町営住宅         | 特定公共賃貸住宅    | 合計            |
|-------|-----------|---------------|-------------|---------------|
| 多可町   | 6,667     | 367 (55.0)    | 29 (4.3)    | 396 (59.4)    |
| 佐用町   | 6,515     | 450 (69.1)    | 8 (1.2)     | 458 (70.3)    |
| 上郡町   | 5,853     | 247 (42.2)    | 24 (4.1)    | 271 (46.3)    |
| 香美町   | 6,630     | 225 (33.9)    | 6 (0.9)     | 231 (34.8)    |
| 福崎町   | 6,359     | 180 (28.3)    | -           | 180 (28.3)    |
| 新温泉町  | 5,544     | 79 (14.2)     | 15 (2.7)    | 94 (17.0)     |
| 稲美町   | 9,897     | 105 (10.6)    | -           | 105 (10.6)    |
| 神河町   | 3,831     | 26 (6.8)      | 8 (2.1)     | 34 (8.9)      |
| 市川町   | 4,315     | 33 (7.6)      | -           | 33 (7.6)      |
| 猪名川町  | 9,391     | 32 (3.4)      | -           | 32 (3.4)      |
| 播磨町   | 12,058    | 12 (1.0)      | -           | 12 (1.0)      |
| 太子町   | 10,885    | 8 (0.7)       | -           | 8 (0.7)       |
| 淡路市   | 17,329    | 1,700 (98.1)  | 46 (2.7)    | 1,746 (100.8) |
| 神戸市   | 643,351   | 41,174 (64.0) | 710 (1.1)   | 41,884 (65.1) |
| 西脇市   | 14,673    | 735 (50.1)    | 4 (0.3)     | 739 (50.4)    |
| 南あわじ市 | 17,044    | 803 (47.1)    | 12 (0.7)    | 815 (47.8)    |
| 洲本市   | 18,702    | 641 (34.3)    | 58 (3.1)    | 699 (37.4)    |
| 養父市   | 9,212     | 343 (37.2)    | -           | 343 (37.2)    |
| 西宮市   | 192,466   | 7,074 (36.8)  | 39 (0.2)    | 7,113 (37.0)  |
| 赤穂市   | 18,275    | 662 (36.2)    | -           | 662 (36.2)    |
| 尼崎市   | 198,653   | 6,970 (35.1)  | 25 (0.1)    | 6,995 (35.2)  |
| 芦屋市   | 37,970    | 1,286 (33.9)  | -           | 1,286 (33.9)  |
| 豊岡市   | 29,617    | 949 (32.0)    | 25 (0.8)    | 974 (32.9)    |
| 篠山市   | 14,960    | 447 (29.9)    | 30 (2.0)    | 477 (31.9)    |
| 小野市   | 15,809    | 499 (31.6)    | -           | 499 (31.6)    |
| 朝来市   | 11,808    | 360 (30.5)    | 4 (0.3)     | 364 (30.8)    |
| 加東市   | 13,155    | 396 (30.1)    | -           | 396 (30.1)    |
| 姫路市   | 195,988   | 5,678 (29.0)  | 95 (0.5)    | 5,773 (29.5)  |
| たつの市  | 25,559    | 695 (27.2)    | -           | 695 (27.2)    |
| 加西市   | 15,038    | 393 (26.1)    | -           | 393 (26.1)    |
| 丹波市   | 22,404    | 486 (21.7)    | 89 (4.0)    | 575 (25.7)    |
| 伊丹市   | 72,983    | 1,607 (22.0)  | 1 (0.0)     | 1,608 (22.0)  |
| 宍粟市   | 13,069    | 267 (20.4)    | 6 (0.5)     | 273 (20.9)    |
| 明石市   | 111,585   | 2,270 (20.3)  | 6 (0.1)     | 2,276 (20.4)  |
| 高砂市   | 33,838    | 500 (14.8)    | 20 (0.6)    | 520 (15.4)    |
| 三木市   | 27,676    | 406 (14.7)    | 11 (0.4)    | 417 (15.1)    |
| 相生市   | 11,847    | 151 (12.7)    | -           | 151 (12.7)    |
| 宝塚市   | 85,098    | 1,084 (12.7)  | -           | 1,084 (12.7)  |
| 川西市   | 58,777    | 560 (9.5)     | -           | 560 (9.5)     |
| 加古川市  | 94,605    | 789 (8.3)     | -           | 789 (8.3)     |
| 三田市   | 37,052    | 289 (7.8)     | -           | 289 (7.8)     |
| 合計    | 2,146,488 | 80,931 (37.7) | 1,271 (0.6) | 82,202 (38.3) |

( )内は、1,000世帯あたりの住宅数を示す。

世帯数は、平成17年国勢調査(10月1日)、住宅数は、平成17年3月末現在の管理戸数。ただし、多可町の住宅数には、現在、建替事業中の奥中団地を含む。

### 建替対象団地

耐用年数を経過した町営住宅については、良質な居住水準や災害に対する安全性の確保という観点から、建替または用途廃止とする。なお、建替の対象とする団地については、良好なコミュニティの育成という観点から、管理戸数が概ね10戸以上の町営住宅団地とし、戸数の少ない小規模な町営住宅団地については、現状の入居者が退去した後に用途廃止するとともに、近接する町営住宅の建替に併せて集約化することを検討する。

また、建替事業の実施場所については、町営住宅敷地のほか、中区の旧校舎跡（中村町：いきがいセンター丘山）や加美区の町造成地（多田地区）での整備を検討し、建替にともなう入居者の仮移転等ができる限り生じないよう配慮するものとする。

なお、建替時期については、建設年度の古い老朽化した住宅から順次進めていくことを基本的な考え方とする。

【中区の旧校舎跡】



【加美区の町分譲地】



【耐用年数を経過した町営住宅の事業手法】

| 地区名  | 名称      | 建設年度        | 構造   | 現況戸数 | 事業手法 |    | 備考<br>旧計画の位置づけ |
|------|---------|-------------|------|------|------|----|----------------|
|      |         |             |      |      | 前期   | 後期 |                |
| 中区   | 鍛冶屋団地   | S35、S36     | 木造平屋 | 15戸  | 建替   | -  | 建替             |
|      | 森本団地    | S38         | 木造平屋 | 4戸   | 用途廃止 |    | 用途廃止           |
|      | 西安田団地   | S38         | 木造平屋 | 6戸   | 用途廃止 |    | 用途廃止           |
|      | 高岸西山団地  | S40、S41     | 木造平屋 | 3戸   | 用途廃止 |    | 用途廃止           |
|      | 安坂団地    | S41、S42     | 木造平屋 | 13戸  | -    | 建替 | 建替             |
|      | 安坂第2団地  | S46         | 準耐平屋 | 10戸  | -    | 建替 | 建替検討           |
| 加美区  | 山野部団地   | S37         | 木造平屋 | 2戸   | 用途廃止 |    | 用途廃止           |
|      | 西脇団地    | S37、S39、S43 | 木造平屋 | 26戸  | 建替   | -  | 建替             |
|      | 大袋団地    | S37、S41     | 木造平屋 | 6戸   | 用途廃止 |    | 建替             |
|      | 的場団地    | S37         | 木造平屋 | 5戸   | 用途廃止 |    | 建替             |
|      | 多田団地    | S39         | 木造平屋 | 5戸   | 用途廃止 |    | 建替             |
|      | 双葉団地    | S41、S42     | 木造平屋 | 4戸   | 用途廃止 |    | 用途廃止           |
|      | 熊野部団地   | S41、S42     | 木造平屋 | 13戸  | -    | 建替 | 建替             |
| 八千代区 | 川西第2団地  | S40         | 木造平屋 | 5戸   | 用途廃止 |    | 建替検討           |
|      | 花ノ宮第2団地 | S41         | 木造平屋 | 8戸   | -    | 建替 | 建替検討           |
|      | 門田第3団地  | S41         | 木造平屋 | 2戸   | 用途廃止 |    | 建替検討           |

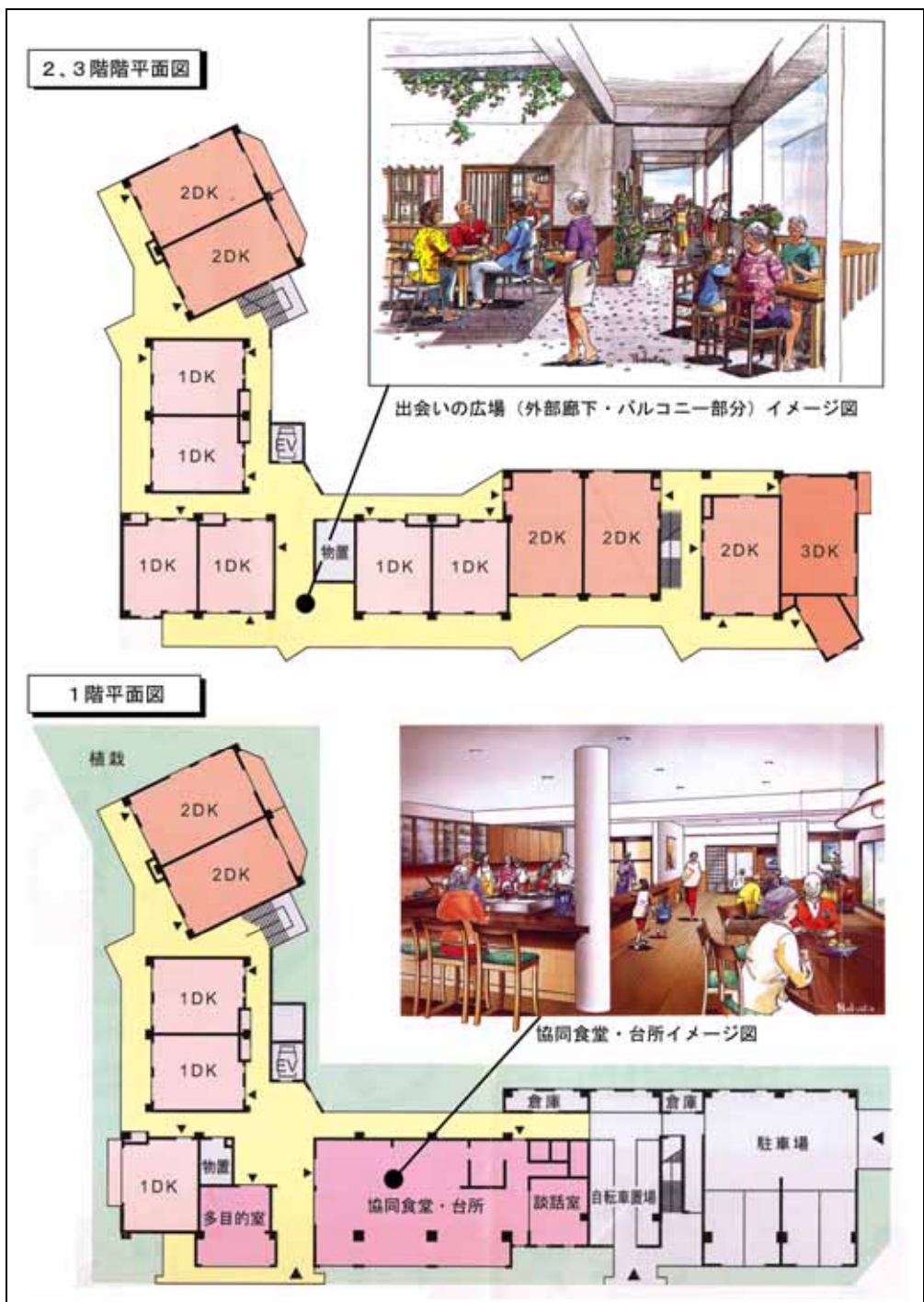
用途廃止対象団地については、現状の入居者の退去後に用途廃止とすることを基本とするが、入居者の状況を勘案して他の団地の建替とあわせた移転集約についても検討する。

(5) 事業実施に向けての検討事項

高齢者が安心して住み続けられる住宅の供給

耐用年数を経過した町営住宅には、高齢単身世帯が多く入居しており、今後も高齢化の進行にともない、福祉的な役割が大きくなることが予想される。このため、高齢者の安全で安心した生活の実現に向けて、福祉施策との連携のもとに建替にあたり、シルバーハウジングプロジェクト（生活援助員（LSA：ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を行う住宅）の導入やコレクティブハウジングの整備を行うことを検討する。また、あわせて福祉部局との連携や福祉住環境コーディネーター等の専門スタッフとともに、NPOや地域の人材を活用した体制づくりについても検討する。

【コレクティブハウジングの整備イメージ：神戸市営真野ふれあい住宅】



### 民間活力導入の検討

平成 8 年の公営住宅法の改正により、公営住宅は従来 of 地方公共団体による直接供給方式に加え、民間住宅の買取り方式や借上げ方式により供給が行えることとなった。町営住宅の建替事業については、地域の実情や今後の財政状況を考慮し、必要に応じて民間住宅の借上げ方式の導入について検討を行うものとする。また、町営住宅の効率的な維持管理に向けて、指定管理者制度の導入についても検討を行うものとする。

### 実状に応じた建替戸数の検討

耐用年数が経過し老朽化が進行した町営住宅の建替にあたっては、応募状況並びに収入超過世帯や高額所得世帯の動向を勘案しながら供給戸数を検討していくものとする。

また、本町では、若年者世帯の定住化の促進に向けて特定公共賃貸住宅の供給を行っているが、特定公共賃貸住宅については、公的住宅として民間市場を補完する役割を有しており、民間賃貸住宅への需要を圧迫しない形で整備することが必要である。このため、特定公共賃貸住宅の新たな供給については、周辺における民間賃貸住宅の供給動向を勘案しながら、人口定住化対策の一環として必要に応じて整備を行うものとする。

### 入居者への払い下げの検討

耐用年数の 1/2 以上を経過した町営住宅について、需要を考慮し、継続して町営住宅として管理する必要性が少なく、また当該敷地を活用した町営住宅の建替事業が求められない場合は、入居者の要望や支払能力を勘案し、国土交通大臣の承認を得たうえで、入居者への払い下げについて検討する。

### 入居者や周辺住民への対応

建替事業の実施にあたっては、入居者の移転や仮移転が必要となるとともに、工事の実施に伴う騒音の発生や工事車両の通行等、入居者や周辺地域の住民の生活に多大な影響を及ぼすこととなる。

このため、事業の計画を行う際には、事前に入居者や周辺住民に対する情報提供及び入居者の意向把握等について下記の事項に取り組み、入居者や周辺住民の理解と協力を得るものとする。

- 事業実施にあたっての事前説明会（住民向け）
- パンフレット等の配布による広報（住民向け）
- 入居者アンケート等による入居者意向の調査（入居者向け）
- 建替え後の家賃の変更等に対する事前説明（入居者向け）

## 11 計画の実現に向けて

### (1) 町民、民間事業者、多可町の役割

町民は、自らが居住する住宅のバリアフリー化等の居住性能の向上だけでなく、まちづくりの主役として、自らが居住する地域の快適な居住環境の形成に向けた取り組みを行うことが求められる。一方、民間事業者は、良好な住宅の供給や住環境の形成に向けて、行政と密接に連携を図ることが求められる。また、行政については、効率的かつ効果的な住宅施策の推進とともに、民間事業者に対する的確な誘導や、町民への情報提供や啓発活動、町民のまちづくり活動に対する支援を行うことが求められる。さらに、町民の積極的な参加に向けて、まちづくりリーダーの育成とともに、近年では、ボランティアやNPO団体等の町民活動団体が積極的にまちづくりに参画していることから、これら町民活動団体と連携を図ることも重要となっている。

このため、計画の実現に向けては、町民、民間事業者、行政が下記に示す各々の役割分担のもとにパートナーシップを構築し、取り組むものとする。

#### 【計画の実現に向けての各々の役割】

|       |   |
|-------|---|
| 町 民   | 自らが居住する住宅の居住性能の向上<br>住宅・住環境づくりへの参加  |
| 民間事業者 | 良質な住宅及び住宅地の供給<br>町民ニーズに対応した多種多様な住宅供給<br>良好な住環境の形成   |
| 多 可 町 | 住宅・住環境づくりに対する情報提供<br>町民の住宅・住環境づくりに対する支援<br>民間事業者の的確な誘導<br>効率的かつ効果的な住宅施策の推進<br>国、兵庫県等、関係機関との連携 |

### (2) 県や国との連携

計画の推進にあたっては、住生活基本計画（国、県）やひょうご住宅マスタープラン、住宅・宅地審議会の答申や種々の大綱・方針及び住宅に関する各種の法律等との整合性を図りながら、国や県と連携し、本町の住宅マスタープランに基づく効率的な住宅施策を展開していくものとする。

特に、本町には県営住宅が立地しており、町民の多様なニーズに対応した総合的かつ継続的な公営住宅の供給を行っていくためには、兵庫県や公社等と連携することが重要であり、公的賃貸住宅の募集情報や入居相談等について、可能な限り一元的に提供していくものとする。

## 参 考 资 料

# アンケート結果

## (1) 一般町民アンケート結果

### 調査の概要

**調査の目的** : 多可町住宅マスタープランの策定に向けて、本町の住宅の現況や町民の住宅・住環境に対する評価、今までの住宅の移り変わりを明らかにするとともに、今後の居住に関する意向や子供世帯の居住の考え方、及び多可町に求められる住宅施策を把握することを目的とする。

**調査対象者** : 全町民（町営住宅居住者を除く）を対象とし、年齢構成を加味し、地区別に各 400 人を無作為に抽出

**調査期間** : 平成 19 年 11 月 26 日（月）～12 月 3 日（月）  
（ただし、12 月 13 日（木）到着分までを対象に集計）

**調査方法** : 郵送配布・回収による自記式配票調査方法（無記名）

**有効サンプル数** : 448 票（有効配布数 : 1,200 票、回収率 : 37.3%）  
（表中の値は少数誤差を含むため 100%にならない場合がある。）

### 回答者の属性

回答者の属性は以下のとおりである。

#### 【居住地】

|      |     |        |
|------|-----|--------|
| 中区   | 152 | 33.9%  |
| 加美区  | 163 | 36.4%  |
| 八千代区 | 123 | 27.5%  |
| 無回答  | 10  | 2.2%   |
| 計    | 448 | 100.0% |

#### 【年齢】

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| 20～29 歳 | 33  | 7.4%   |
| 30～39 歳 | 50  | 11.2%  |
| 40～49 歳 | 73  | 16.3%  |
| 50～59 歳 | 113 | 25.2%  |
| 60～69 歳 | 113 | 25.2%  |
| 70 歳以上  | 56  | 12.5%  |
| 無回答     | 10  | 2.2%   |
| 計       | 448 | 100.0% |

#### 【性別】

|     |     |        |
|-----|-----|--------|
| 男   | 167 | 37.3%  |
| 女   | 259 | 57.8%  |
| 無回答 | 22  | 4.9%   |
| 計   | 448 | 100.0% |

#### 【世帯主との関係】

|     |     |        |
|-----|-----|--------|
| 世帯主 | 138 | 30.8%  |
| 妻   | 180 | 40.2%  |
| 息子  | 28  | 6.3%   |
| 娘   | 31  | 6.9%   |
| 子の妻 | 17  | 3.8%   |
| 親   | 29  | 6.5%   |
| 孫   | 3   | 0.7%   |
| 無回答 | 22  | 4.9%   |
| 計   | 448 | 100.0% |

#### 【世帯構成】

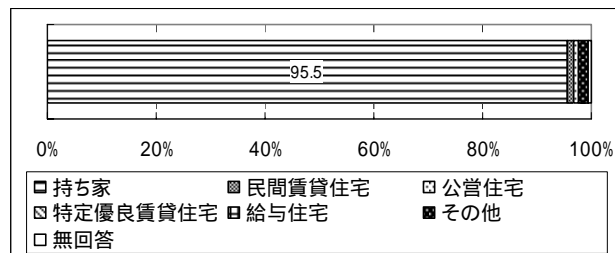
|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| 世帯主のみ                | 8   | 1.8%   |
| 世帯主 + 配偶者            | 56  | 12.5%  |
| 世帯主 + 配偶者 + 子供       | 98  | 21.9%  |
| 世帯主 + 配偶者 + 親        | 25  | 5.6%   |
| 世帯主 + 配偶者 + 親 + 子供   | 120 | 26.8%  |
| 世帯主 + 配偶者 + 子供夫婦     | 9   | 2.0%   |
| 世帯主 + 配偶者 + 子供夫婦 + 孫 | 72  | 16.1%  |
| 世帯主 + 子供             | 13  | 2.9%   |
| 世帯主 + 親              | 9   | 2.0%   |
| その他                  | 24  | 5.4%   |
| 無回答                  | 14  | 3.1%   |
| 計                    | 448 | 100.0% |

## 住宅の状況

### ア 住宅の所有関係

住宅の所有関係は、95.5%と大半が持ち家に居住しており、民間賃貸住宅が1.1%、公営住宅（県営住宅）が0.9%である。

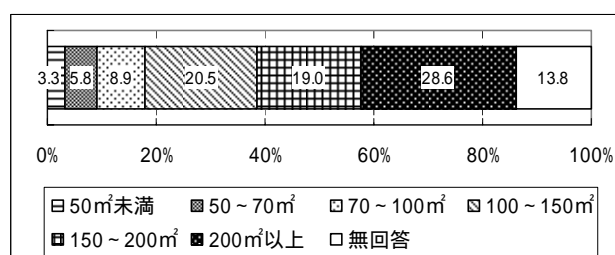
【住宅の所有関係】



### イ 延床面積

延床面積は、100～150㎡が20.5%、150～200㎡が19.0%、200㎡以上が28.6%である。

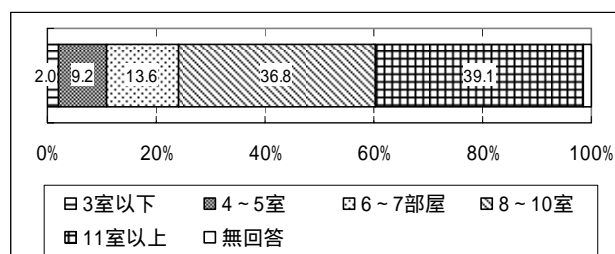
【延床面積】



### ウ 部屋数

部屋数は、6～7室が13.6%、8～10室が36.8%、11室以上が39.1%である。

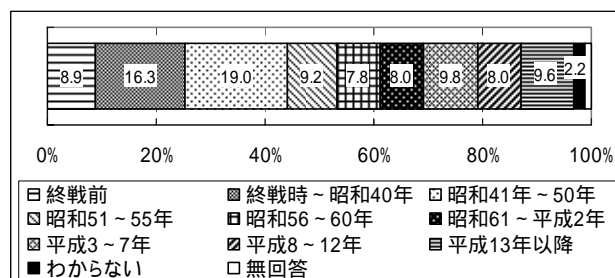
【部屋数】



### エ 建築時期

建築時期は、終戦前が8.9%、終戦時～昭和40年が16.3%、昭和41～50年が19.0%、昭和51～55年が9.2%であり、昭和55年以前に建設された建築基準法の旧耐震基準に該当する住宅が53.4%と、半数以上を占めている。

【建築時期】





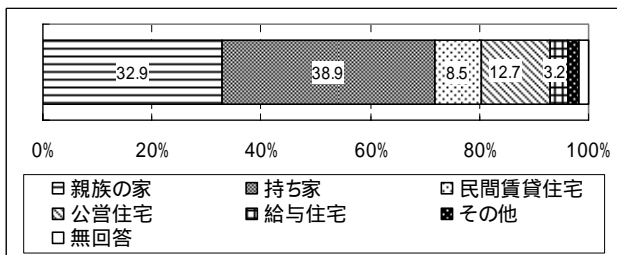
## これまでの居住の移り変わり

### ア 居住の時期と従前の住宅

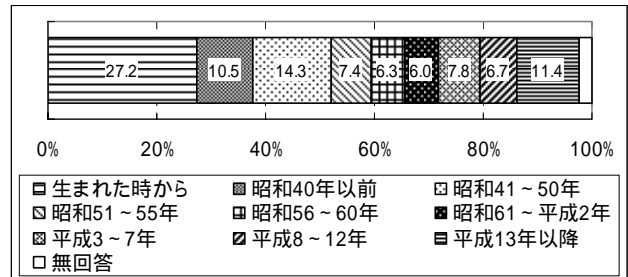
現在の住宅に居住した時期は、昭和40年以前と昭和50年以前で24.8%を占める一方で、平成13年以降も11.4%と多い。

従前の住宅の種類については、持ち家が38.9%、親族の家が32.9%、公営住宅が12.7%、民間賃貸住宅が8.5%である。また、従前の住宅の場所は、多可町内が59.8%、兵庫県内が30.1%である。

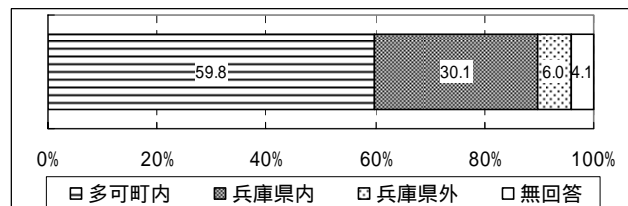
【従前の住宅の所有関係】



【現在の住宅への居住時期】



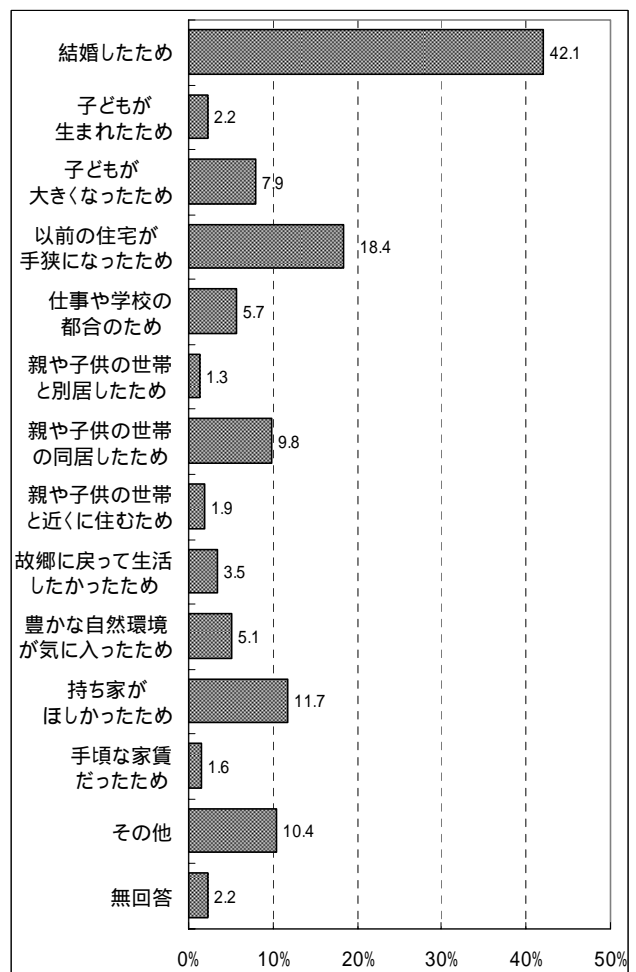
【従前の住宅の場所】



### イ 現在の住宅の居住した理由

現在の住宅に居住した理由は、結婚したためとの回答が42.1%と最も多く、次いで以前の住宅が手狭になったためが18.4%、持ち家がほしかったためが11.7%である。また、親や子供の世帯と同居したためとの回答も9.8%と比較的が多い。

【現在の住宅への居住理由】



## 住宅・住環境の評価

### ア 住宅の評価

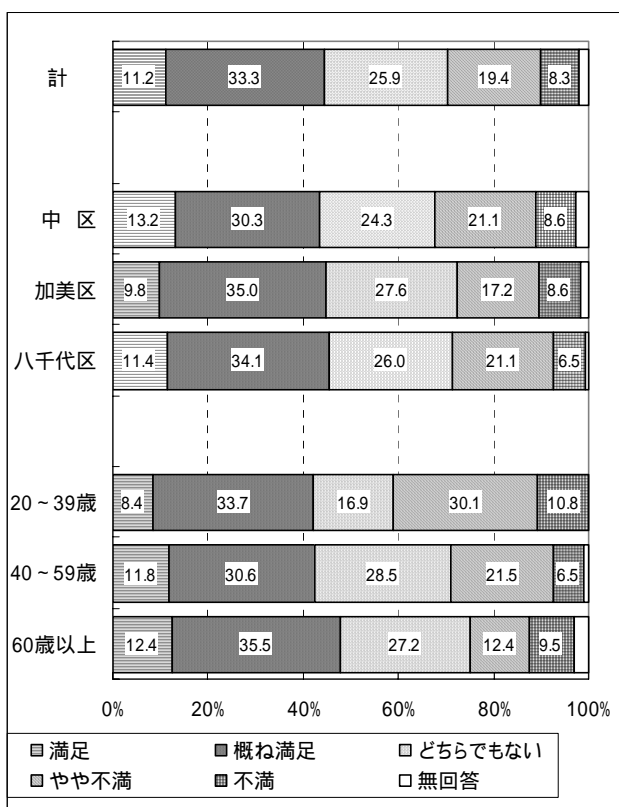
住宅の総合評価は、満足が11.2%、概ね満足が33.3%であり、やや不満の19.4%、不満の8.3%と比べると、満足度は高いといえる。

地区別にみると、中区では、満足度（満足または概ね満足との回答の計）が43.5%、不満度（やや不満または不満との回答の計）が29.7%、加美区では満足度が44.8%、不満度が25.8%、八千代区では満足度が45.5%、不満度が27.6%である。

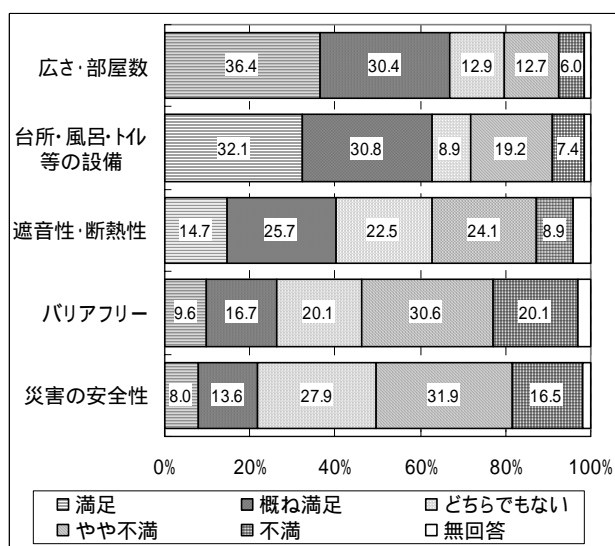
また、年齢別では、高齢の世代ほど、満足度が高くなっている。

一方、項目別にみると、広さや部屋数では66.8%、台所・風呂・トイレなどの設備では62.9%と満足度が高いのに対して、高齢者の住みやすさ（バリアフリー）では26.3%、災害の安全性では21.6%と満足度が低くなっている。

【住宅の総合評価】



【項目別の住宅の評価】



## イ 住環境の評価

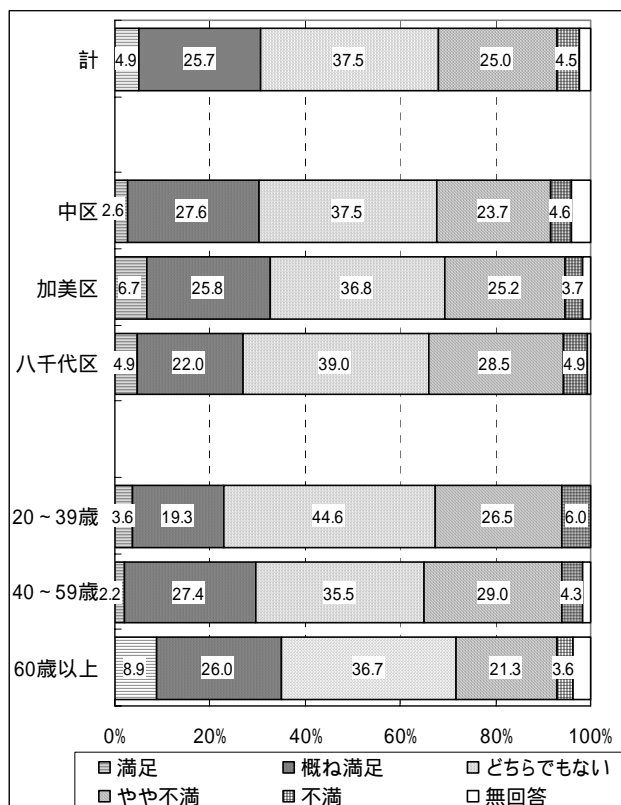
住環境の総合評価は、満足が4.9%、概ね満足が25.7%に対して、やや不満が25.0%、不満が4.5%であり、住宅の評価に比べると満足度が低い。

地区別にみると、中区では、満足度が30.2%、不満度が28.3%、加美区では満足度が32.5%、不満度が28.9%、八千代区では満足度が26.9%、不満度が33.4%である。

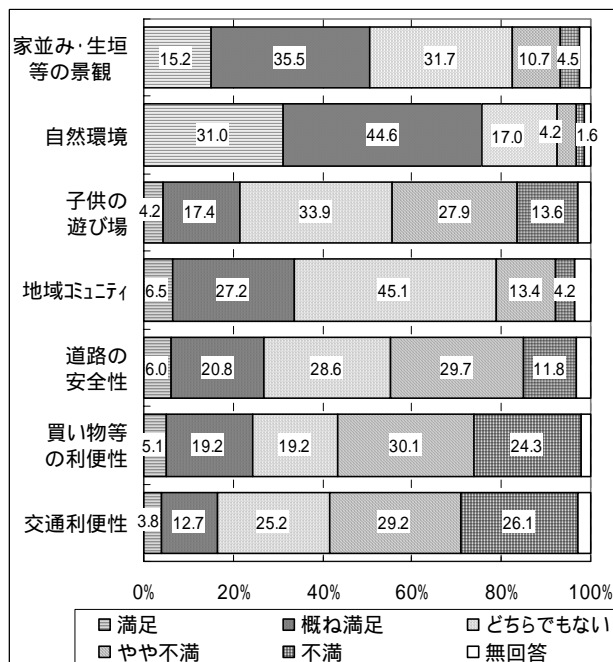
また、年齢別では、住宅の評価と同様に、高齢の世代ほど、満足度が高くなっている。

一方、項目別にみると、家並み・生垣等の景観では50.7%、自然環境では75.6%と満足度が高いのに対して、子供の遊び場では21.6%、道路の安全性では26.8%、買い物等の利便性では24.3%、交通の利便性では16.5%と満足度が低くなっている。

【住環境の総合評価】



【項目別の住環境の評価】



## 今後の居住に関する意向

### ア 定住意向

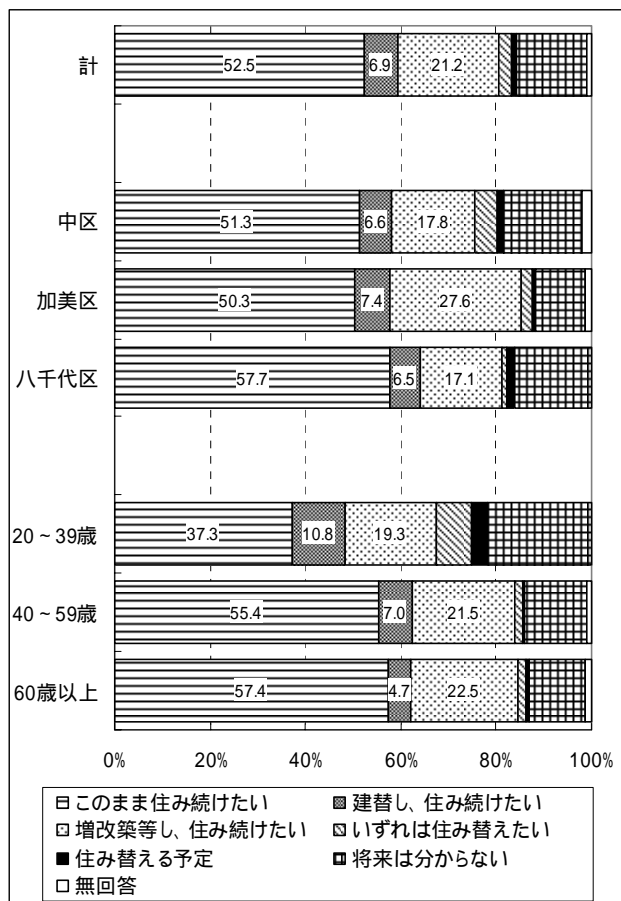
今後の居住に関する意向については、このまま住み続けたいが52.5%、建替を行って住み続けたいが6.9%、増改築等を行って住み続けたいが21.2%であり、定住意向は80.6%である。

地区別の定住意向は、中区が75.7%、加美区が85.3%、八千代区が81.3%である。  
また、年齢別では、高齢の世代ほど、定住意向が高くなっている。

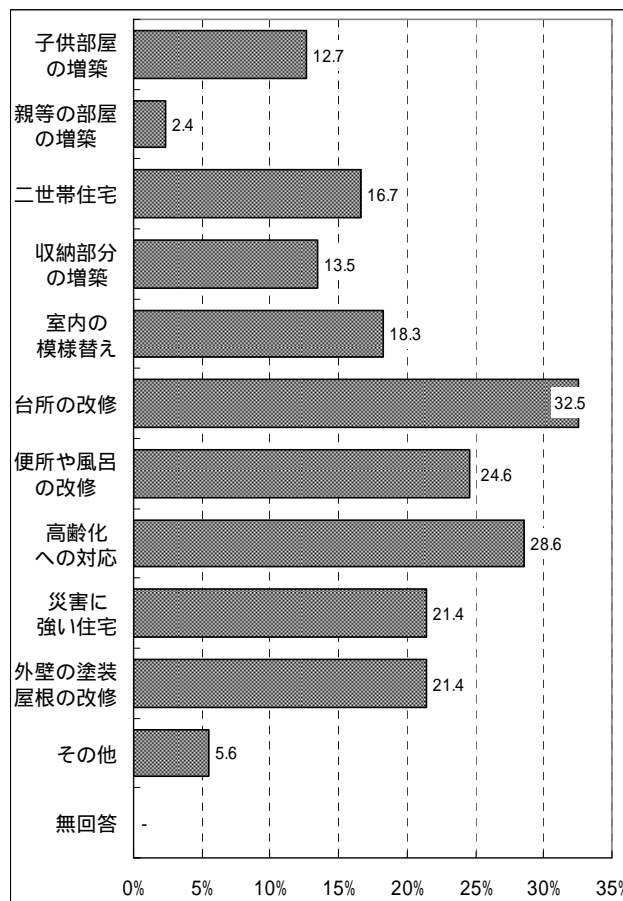
### イ 建替や増改築等の内容

建替や増改築等の内容については、台所を改修したいとの回答が32.5%と最も多く、次いで高齢者が住みやすいようにしたいが28.6%、便所や風呂を改修したいが24.6%となっている。また、地震等の災害に強い住宅にしたい、外壁の塗り替えや屋根の改修をしたいとの回答もそれぞれ21.4%と多くなっている。

【定住意向】



【建替や増改築等の内容】



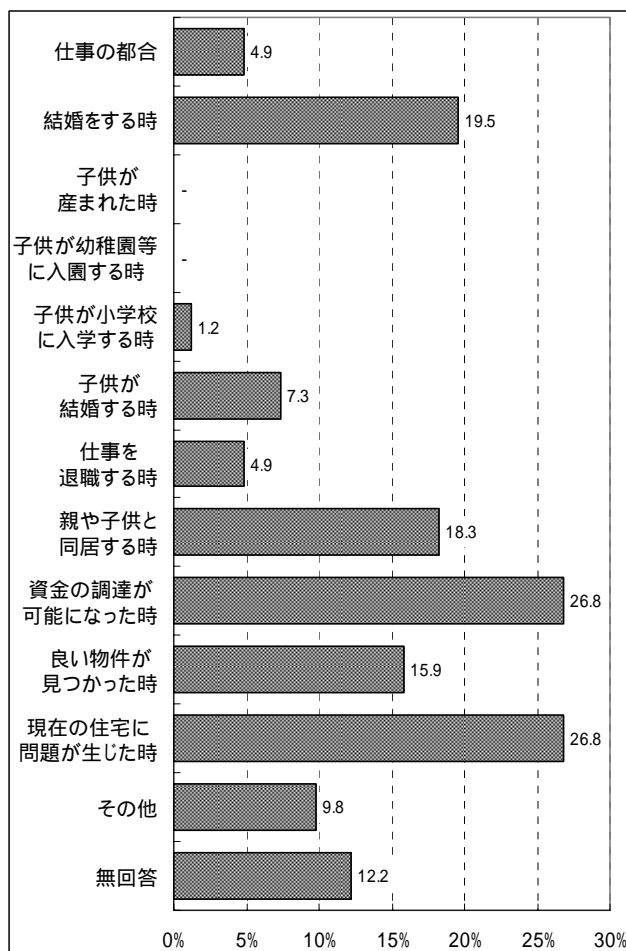
## ウ 転居の考え方

転居の時期については、資金の調達が可能になった時や現在の住宅に問題が生じた時との回答が、ともに 26.8%と最も多い。また、結婚をする時 19.5%、親や子供の世帯と同居する時 18.3%との回答も多くなっている。

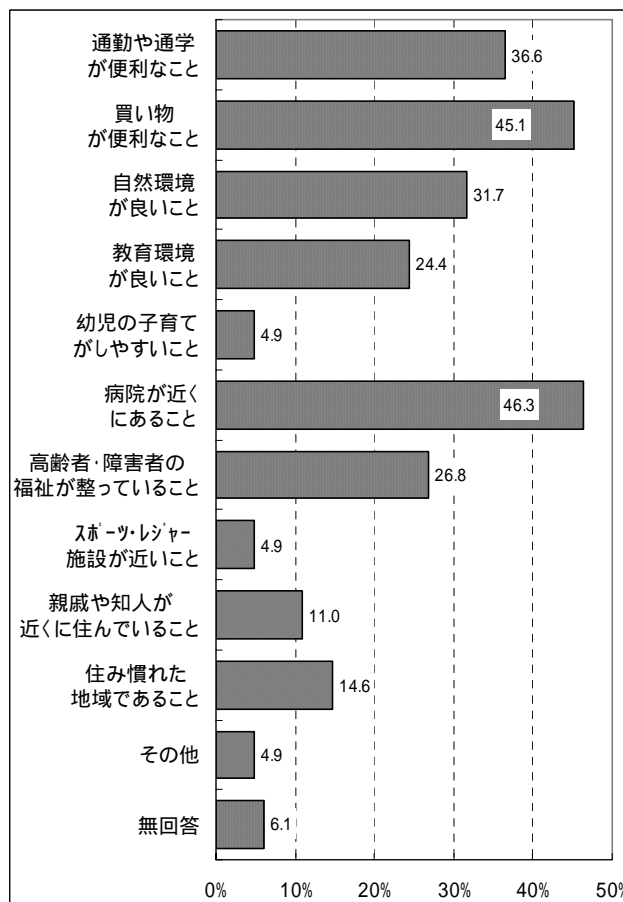
転居の際に重視する点については、病院が近くにあることが 46.3%と最も多く、次いで買い物に便利なのが 45.1%、通勤や通学が便利なのが 36.6%であり、安心して暮らせる環境や利便性を求めていることがうかがえる。

また、転居を希望する住宅の種類では、持ち家が 70.7%、民間賃貸住宅が 13.4%、公営住宅が 7.3%であり、住宅の場所では、多可町内が 35.4%、兵庫県内が 42.7%となっている。

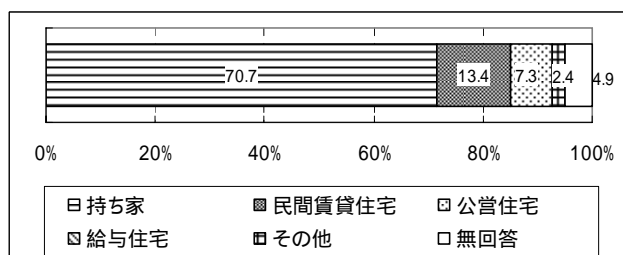
【転居の時期】



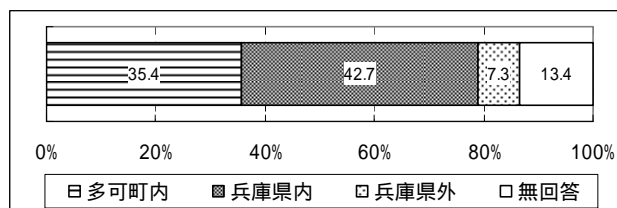
【転居の際に重視する点】



【転居を希望する住宅の種類】



【転居を希望する住宅の場所】

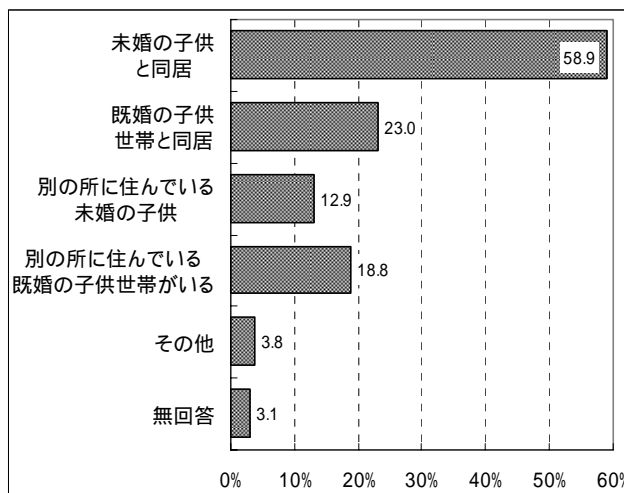


## 子供の居住

### ア 子供の居住の状況

未婚の子供と同居している世帯が58.9%、既婚の子供世帯と同居している世帯が23.0%、別の所に住んでいる既婚の子供世帯がいる世帯が18.8%、別の所に住んでいる未婚の子供がいる世帯が12.9%である。

【子供の居住の状況】

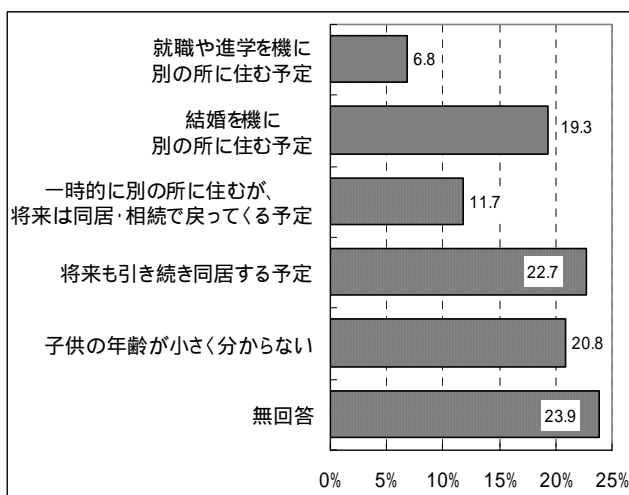


### イ 同居している未婚の子供の将来の居住

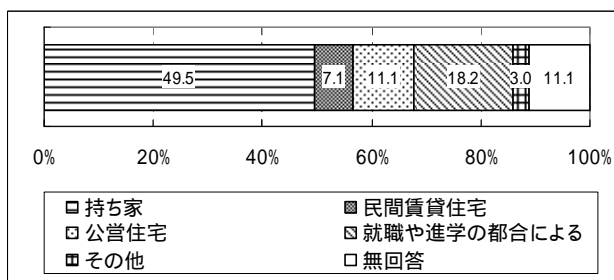
同居している未婚の子供の将来の居住の考え方については、将来も引き続き同居する予定が22.7%、一時的に別の場所に住むが将来は同居や相続で戻ってくる予定が11.7%であり、34.4%が将来的には現在の住宅に居住するとの意向を占めている。また、別のところに住むとの回答では、結婚を機に別のところに住む予定との回答が19.3%、就職や進学を機に別のところに住むとの回答が6.8%となっている。

一方、一時的に別の所に住むとの回答を含めて、別の所に住むとの回答について、子供が希望する住宅の種類と場所をみると、住宅の種類では持ち家が49.5%、公営住宅が11.1%、民間賃貸住宅が7.1%となっている。また、居住場所では、多可町内が31.3%、兵庫県内が36.4%となっている。

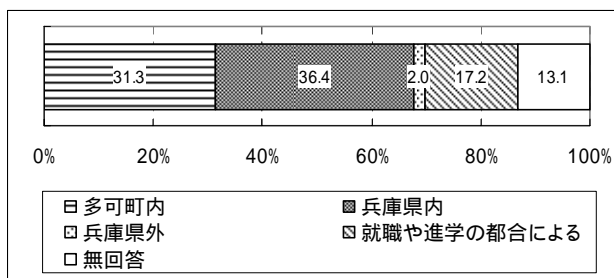
【同居している未婚の子供の将来の居住の考え方】



【同居している未婚の子供が希望する住宅の種類】



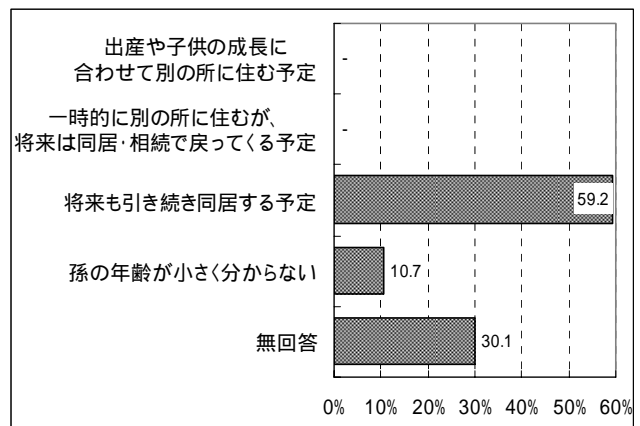
【同居している未婚の子供の希望する住宅の場所】



## ウ 同居している既婚の子供世帯の将来の居住

同居している既婚の子供世帯の将来の居住の考え方については、将来も引き続き同居する予定が 59.2% と多い。

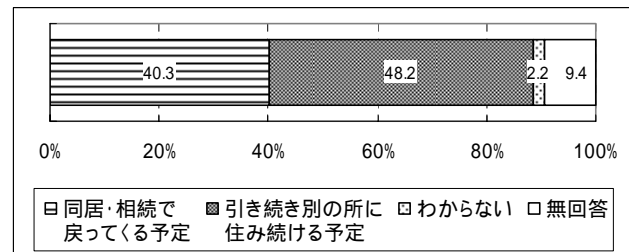
【同居している既婚の子供世帯の将来の居住の考え方】



## エ 別の所に住んでいる子供の将来の居住

別の所に住んでいる子供の将来の居住については、同居や相続で戻ってくる予定との回答が 40.3%、引き続き別の所に住み続けるとの回答が 48.2% となっている。

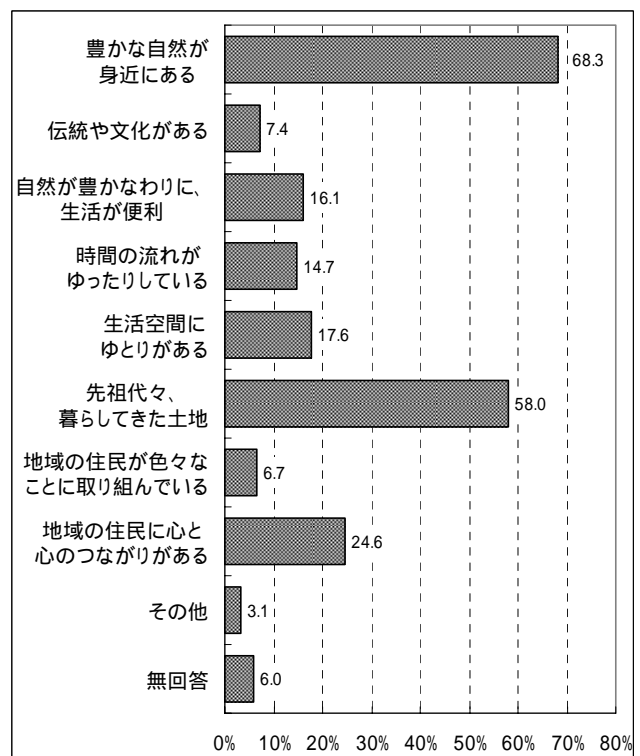
【別の所に住んでいる子供の将来の居住の考え方】



## 多可町に居住する魅力

多可町に居住する魅力については、豊かな自然が身近にあるとの回答が 68.3%、先祖代々暮らしてきた土地であるとの回答が 58.0% と多くみられる。また、地域の住民に心と心のつながりがあるとの回答も 24.6% と比較的多くなっている。

【多可町に居住する魅力】

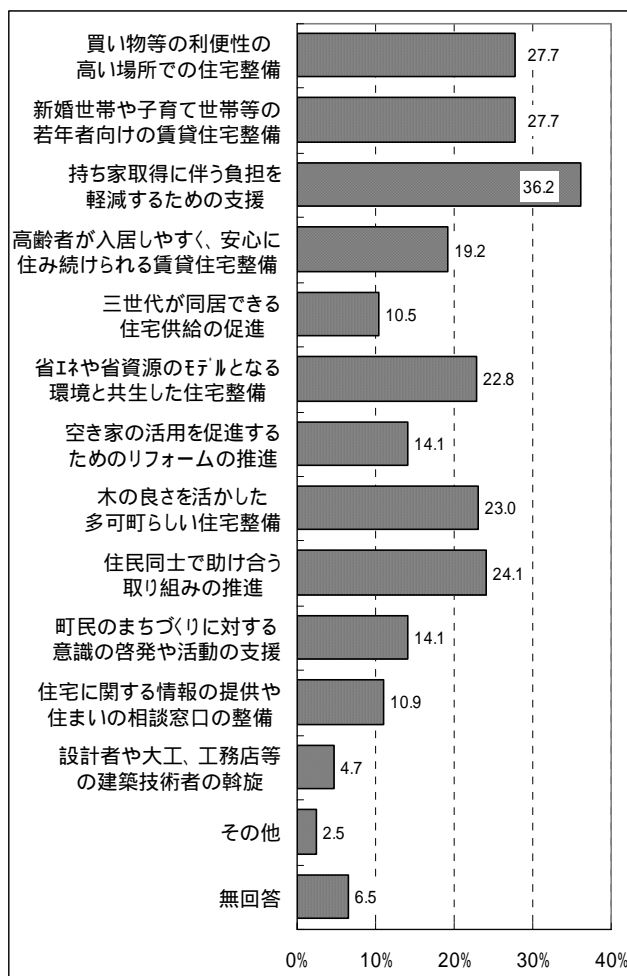


## 住宅政策への要望

### ア 望まれる住宅政策

望まれる住宅政策については、持ち家取得に伴う負担を軽減するための支援との回答が36.2%と最も多く、次いで買い物等の利便性の高い場所での住宅整備や、新婚世帯や子育て世帯等の若年者向けの賃貸住宅整備との回答が、ともに27.7%みられるなど、若年者の定住化の支援に向けた住宅政策が望まれていることがうかがえる。また、これらの他に、省エネや省資源のモデルとなる環境と共生した住宅整備や、住民同士で助け合う取組の推進、木の良さを活かした多可町らしい住宅整備といった回答も、それぞれ20%以上みられる。

【望まれる住宅政策】



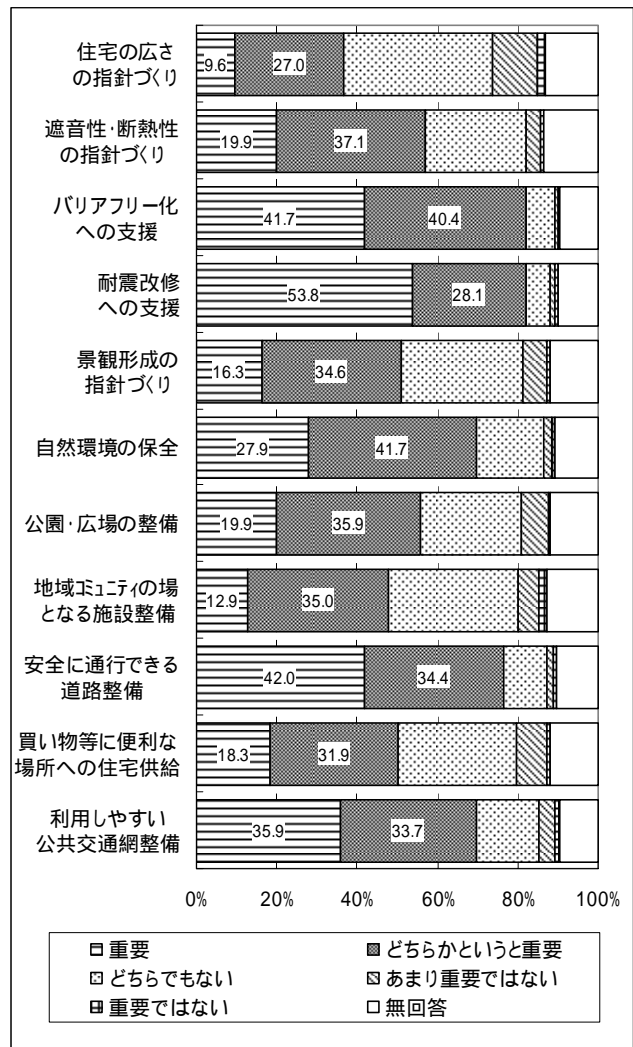


## イ 住宅や住環境に関する施策の重要度

住宅や住環境に関する施策の重要度については、バリアフリー化や耐震改修への支援、自然環境の保全、安全に通行できる道路整備、利用しやすい公共交通網整備といった項目に関する重要度が高くなっている。

このうち、自然環境の保全を除く、バリアフリー化や災害時の安全性、道路の安全性、交通利便性の各項目については、満足度が低くなっていることから、これらの施策について必要性が高いといえる。

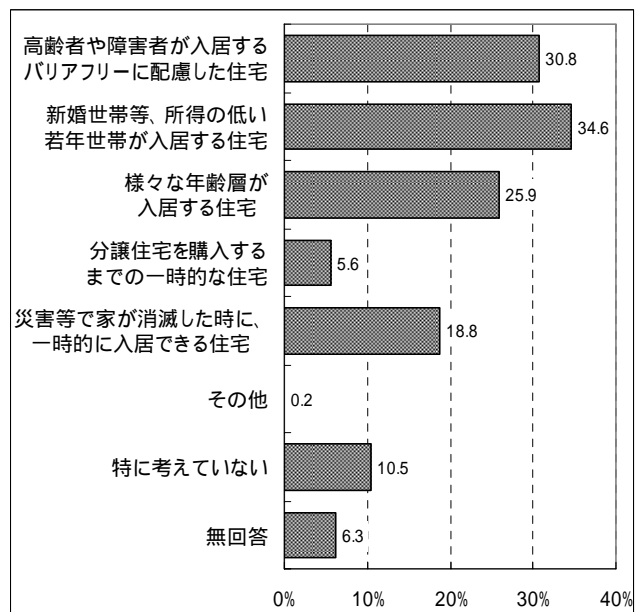
【住宅や住環境に関する施策の重要度】



## ウ 町営住宅の将来像

町営住宅の将来像については、新婚世帯等の所得の低い若年世帯が入居する住宅との回答が34.6%と最も多く、次いで高齢者や障害者が入居するバリアフリーに配慮した住宅との回答が30.8%、様々な年齢層が入居する住宅との回答が25.9%となっている。

【町営住宅の将来像】



## (2) 町営住宅入居者アンケート結果

### 調査の概要

調査の目的 : 多可町住宅マスタープランの策定に向けて、町営住宅入居者の住宅・住環境に対する評価や今までの住宅の移り変わりを明らかにするとともに、今後の建替や居住に関する意向及び多可町に求められる住宅施策を把握することを目的とする。

調査対象者 : 町営住宅に入居する全世帯主

調査期間 : 平成 19 年 11 月 26 日 (月) ~ 12 月 3 日 (月)  
(ただし、12 月 13 日 (木) 到着分までを対象に集計)

調査方法 : 郵送配布・回収による自記式配票調査方法 (無記名)

有効サンプル数 : 181 票 (有効配布数 : 358 票、回収率 : 50.6%)  
(表中の値は少数誤差を含むため 100%にならない場合がある。)

### 回答者の属性

回答者の属性は以下のとおりである。

#### 【住宅の状況：老朽度】

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| 耐用年数経過  | 77  | 42.5%  |
| 耐用年数未経過 | 104 | 57.5%  |
| 計       | 181 | 100.0% |

#### 【年齢】

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| 20～29 歳 | 9   | 5.0%   |
| 30～39 歳 | 44  | 24.3%  |
| 40～49 歳 | 21  | 11.6%  |
| 50～59 歳 | 22  | 12.2%  |
| 60～69 歳 | 44  | 24.3%  |
| 70 歳以上  | 38  | 21.0%  |
| 無回答     | 3   | 1.7%   |
| 計       | 181 | 100.0% |

#### 【性別】

|     |     |        |
|-----|-----|--------|
| 男   | 103 | 56.9%  |
| 女   | 58  | 32.0%  |
| 無回答 | 20  | 11.0%  |
| 計   | 181 | 100.0% |

#### 【世帯構成】

|                      |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| 世帯主のみ                | 49  | 27.1%  |
| 世帯主 + 配偶者            | 36  | 19.9%  |
| 世帯主 + 配偶者 + 子供       | 58  | 32.0%  |
| 世帯主 + 配偶者 + 親        | 1   | 0.6%   |
| 世帯主 + 配偶者 + 親 + 子供   | 4   | 2.2%   |
| 世帯主 + 配偶者 + 子供夫婦 + 孫 | 1   | 0.6%   |
| 世帯主 + 子供             | 17  | 9.4%   |
| 世帯主 + 親              | 6   | 3.3%   |
| その他                  | 2   | 1.1%   |
| 無回答                  | 7   | 3.9%   |
| 計                    | 181 | 100.0% |

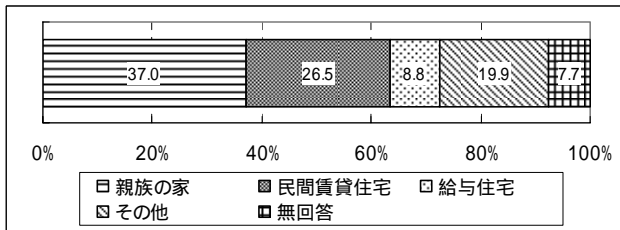
## これまでの居住の移り変わり

### ア 居住の時期と従前の住宅

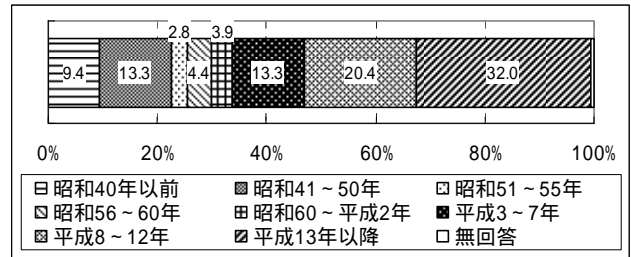
現在の住宅に居住した時期は、昭和 50 年以前が 22.7%を占める一方で、平成 13 年以降も 32.0%と多い。

従前の住宅の種類については、親族の家が 37.0%、民間賃貸住宅が 26.5%である。また、従前の住宅の場所は、多可町内が 60.8%、兵庫県内が 28.7%である。

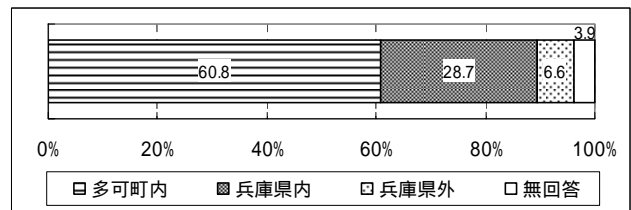
【従前の住宅の所有関係】



【現在の住宅への居住時期】



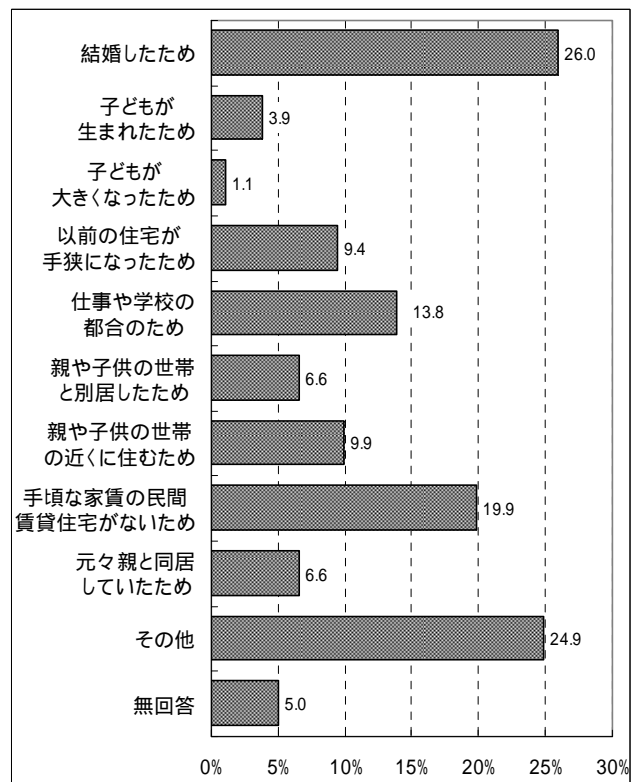
【従前の住宅の場所】



### イ 現在の住宅の居住した理由

現在の住宅に居住した理由は、結婚したためとの回答が 26.0%と最も多く、次いで手頃な家賃の民間賃貸住宅がないためが 19.9%となっている。

【現在の住宅への居住理由】

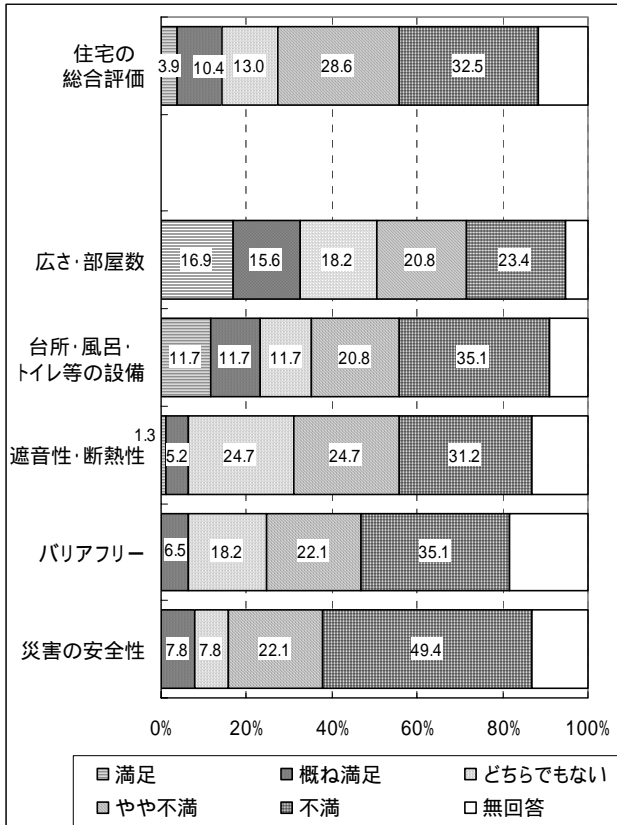


## 住宅・住環境の評価

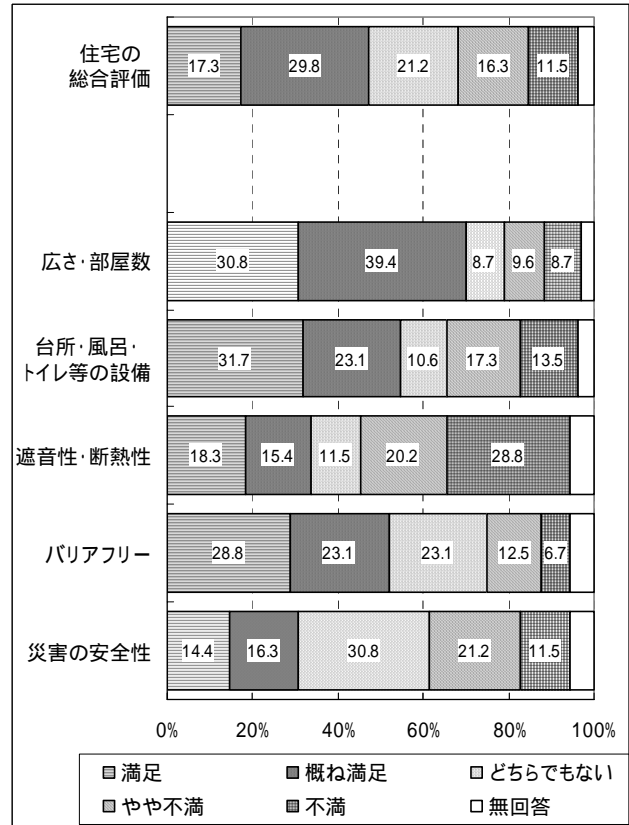
### ア 住宅の評価

住宅の評価をみると、耐用年数を経過した町営住宅では総じて評価が低く、特に、遮音性・断熱性や高齢者の住みやすさ（バリアフリー）、災害の安全性に対する評価が低い。また、耐用年数が未経過の町営住宅についても、耐用年数を経過した町営住宅ほどではないが、遮音性・断熱性や災害の安全性に対する評価が低くなっている。

【耐用年数を経過した町営住宅の評価】



【耐用年数が未経過の町営住宅の評価】

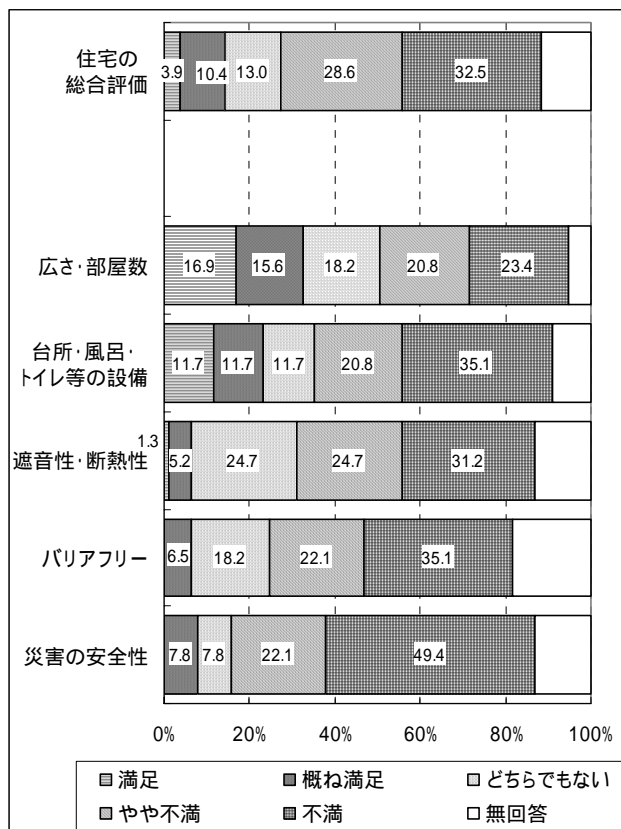


## イ 住環境の評価

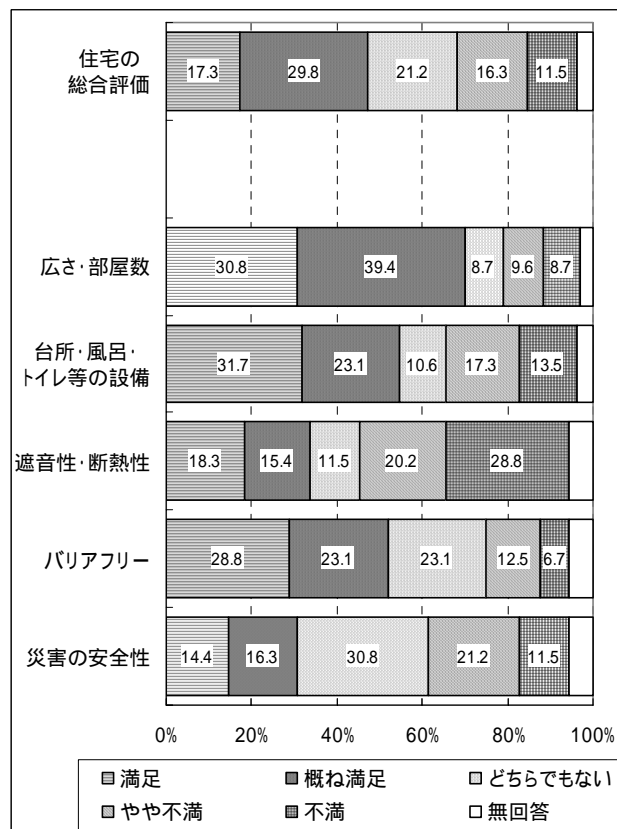
住宅の評価と同様に、耐用年数を経過した町営住宅では、耐用年数が未経過の町営住宅よりも、住環境に関する評価が低くなっているが、住宅に関する評価ほど大きな差とはなっていない。

各項目別にみると、耐用年数を経過した町営住宅では、特に、子供の遊び場に対する評価が低くなっている。一方、耐用年数が未経過の町営住宅では、買い物等や交通に関する利便性の評価が低くなっている。

【耐用年数を経過した町営住宅の住環境の評価】



【耐用年数が未経過の町営住宅の住環境の評価】

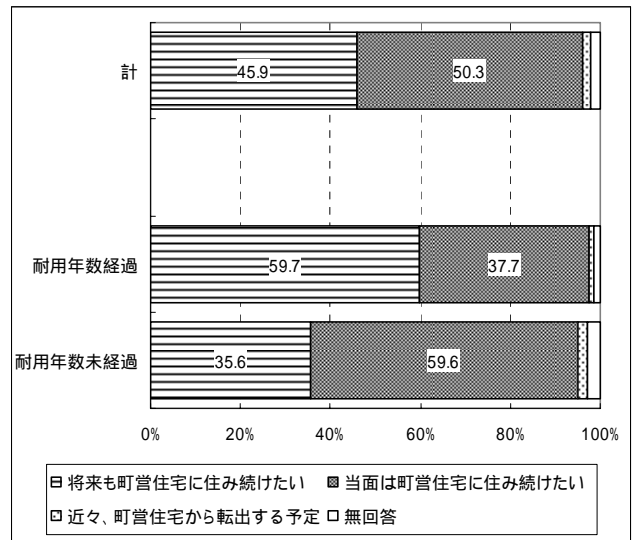


## 今後の居住に関する意向

### ア 定住意向

今後の居住に関する意向をみると、耐用年数が未経過の町営住宅では、当面は町営住宅に住み続けたいとの回答が 59.6%と最も多いのに対して、耐用年数を経過した町営住宅では、将来も町営住宅に住み続けたいとの回答が 59.7%と最も多くなっており、耐用年数を経過した町営住宅居住者の定住意向が高いことがうかがえる。なお、これは、耐用年数を経過した町営住宅には、長年に亘って居住している高齢世帯が多いためであると推測される。

【定住意向】

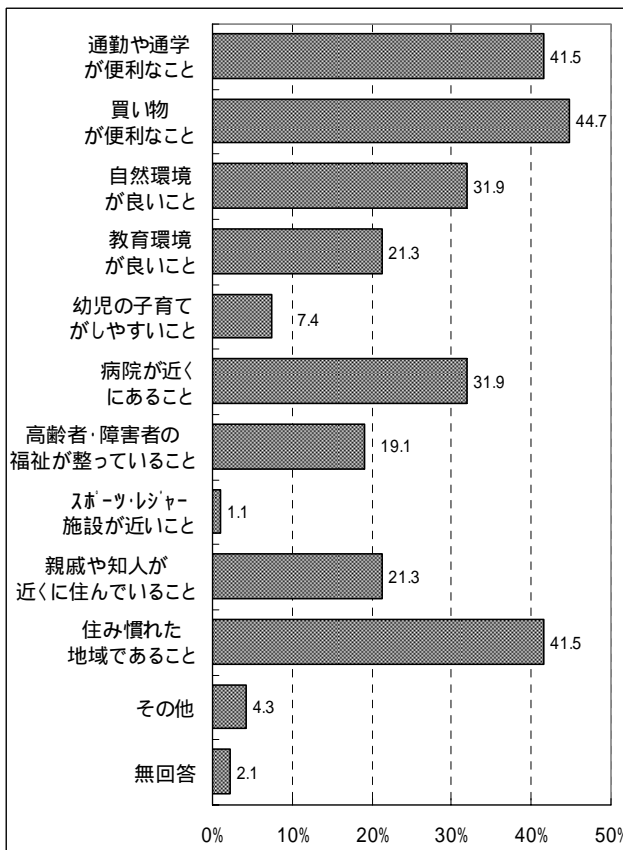


### イ 転居の考え方

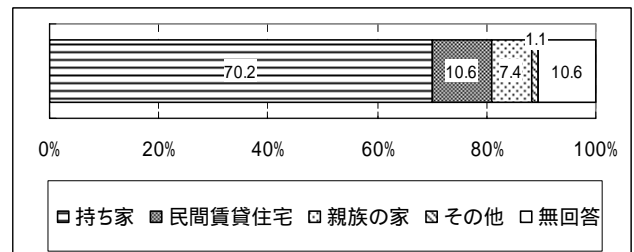
転居の際に重視する点については、買い物が便利なのが 44.7%、通勤や通学が便利なのが 41.5%であり、利便性への回答が多くみられるほか、住み慣れた地域であることとの回答も 41.5%と多い。また、病院が近くにあることや自然環境がよいこととの回答も、それぞれ 31.9%と多くなっている。

また、転居を希望する住宅の種類では、持ち家が 70.2%、民間賃貸住宅が 10.6%、親族の家が 7.4%であり、住宅の場所では、多可町内が 70.2%、兵庫県内が 19.1%となっている。

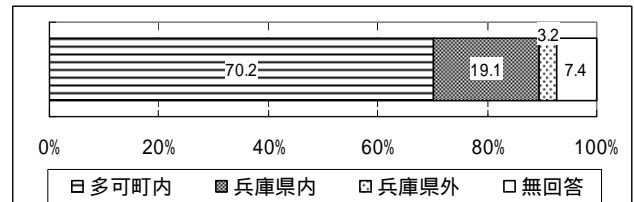
【転居の際に重視する点】



【転居を希望する住宅の種類】



【転居を希望する住宅の場所】

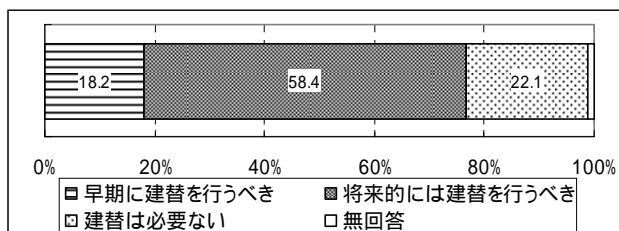


建替に関する意向（耐用年数を経過した町営住宅入居者のみ）

ア 建替に関する考え方

耐用年数を経過した町営住宅の建替については、早期に建替を行うべきとの回答が18.2%、将来的には建替を行うべきとの回答が58.4%、建替は必要ないとの回答が22.1%である。

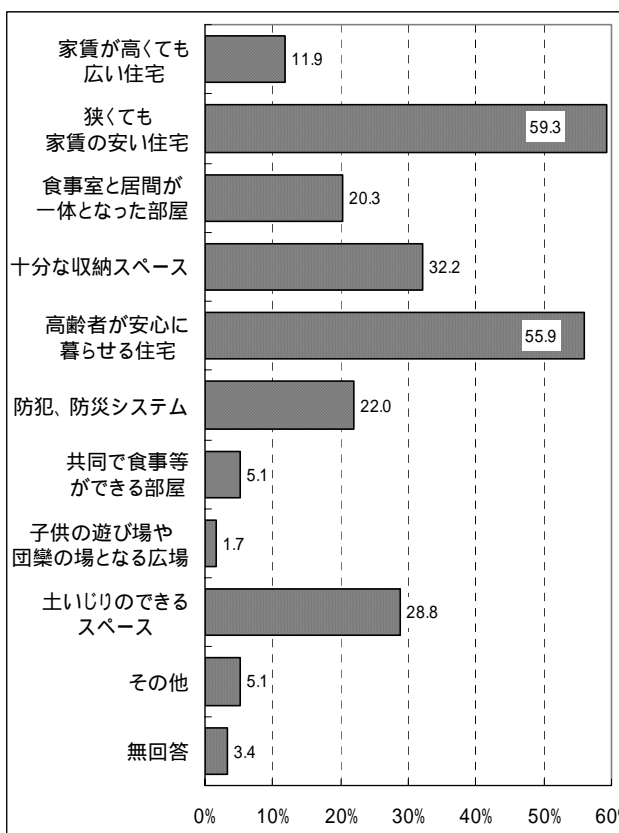
【建替に関する考え方】



イ 建替に関する要望

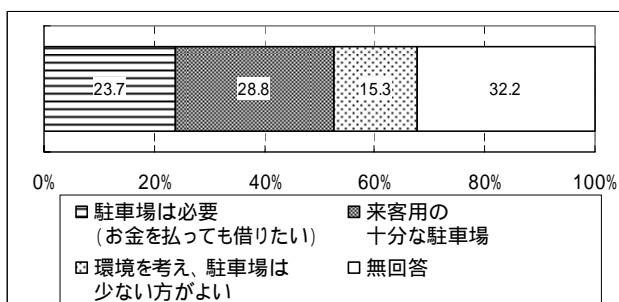
町営住宅の建替を行う場合には、狭くても家賃の安い住宅にしてほしいとの要望が59.3%と最も多く、次いで高齢者が安心して暮らせる住宅にしてほしいとの回答が55.9%となっている。また、十分な収納スペースがほしい32.2%、土いじりのできるスペースがほしい28.8%との回答も比較的多くなっている。

【建替についての要望】



一方、駐車場については、駐車場は必要なので使用料を払っても借りたいとの回答が23.7%、入居者用を少なくしても来客用の十分な駐車場を設けてほしいとの回答が28.8%、環境を考えて駐車場は少ない方がよいとの回答が15.3%となっている。

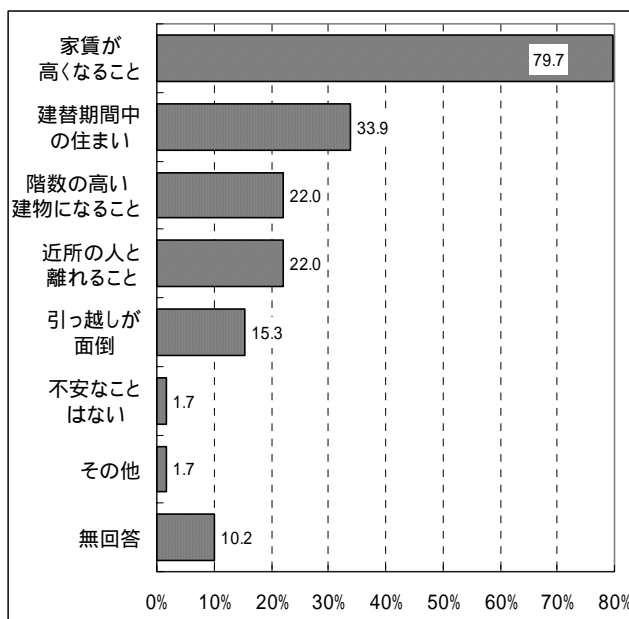
【駐車場の整備】



## ウ 建替時の不安

町営住宅の建替時の不安な事項については、家賃が高くなることとの回答が79.7%と非常に多くなっている。また、建替期間中の住まいについても33.9%の回答者が不安と答えている。

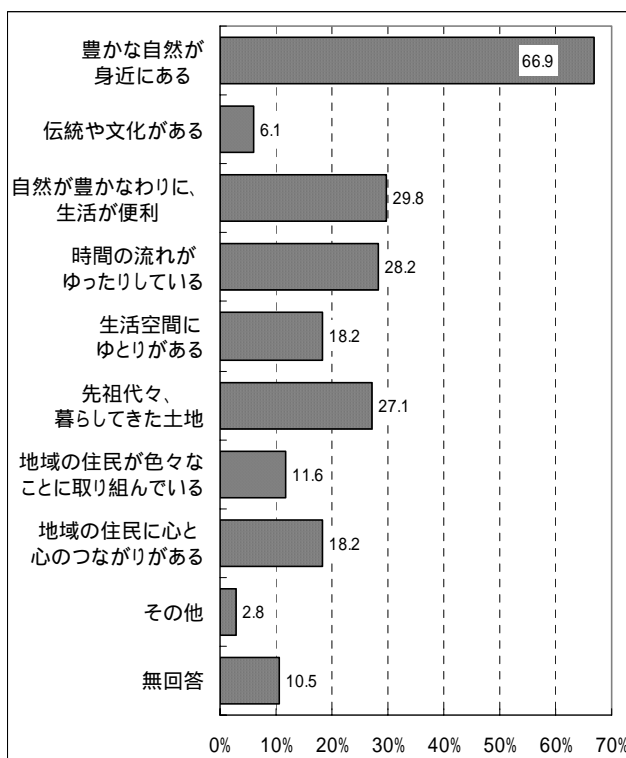
【建替時の不安】



## 多可町に居住する魅力

多可町に居住する魅力については、豊かな自然が身近にあるとの回答が66.9%と最も多くなっている。また、自然が豊かなわりに生活が便利29.8%、時間の流れがゆったりしている28.2%、先祖代々暮らしてきた土地である27.1%との回答も比較的多くなっている。

【多可町に居住する魅力】



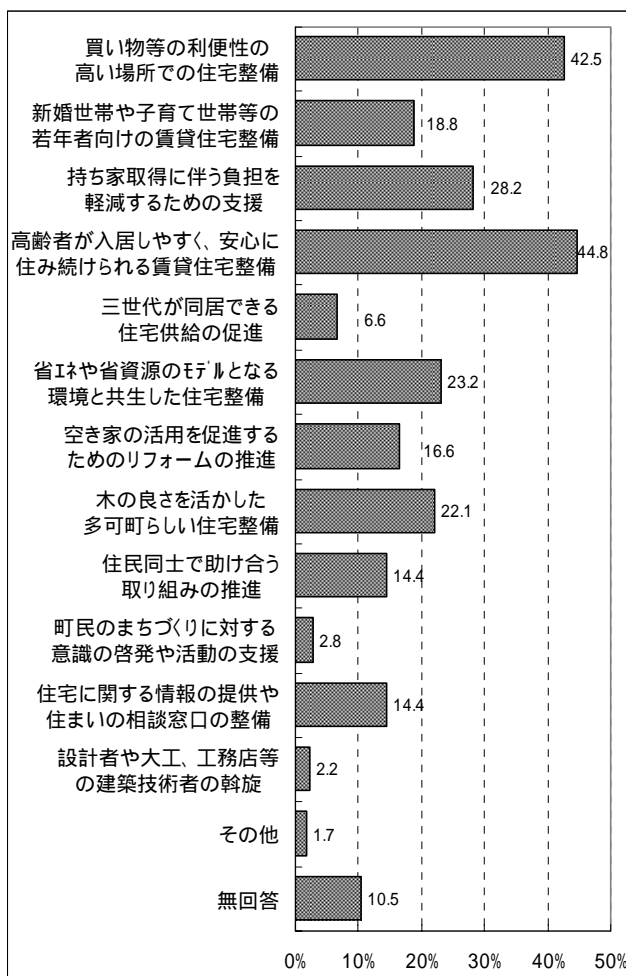


## 住宅政策への要望

### ア 望まれる住宅政策

望まれる住宅政策については、高齢者が入居しやすく安心して住み続けられる賃貸住宅整備との回答が 44.8%と最も多く、次いで買い物等の利便性の高い場所での住宅整備が 42.5%となっている。また、持ち家取得に伴う負担を軽減するための支援 28.2%や、省エネや省資源のモデルとなる環境と共生した住宅整備 23.2%、木の良さを活かした多可町らしい住宅整備 22.1%といった回答も比較的多くなっている。

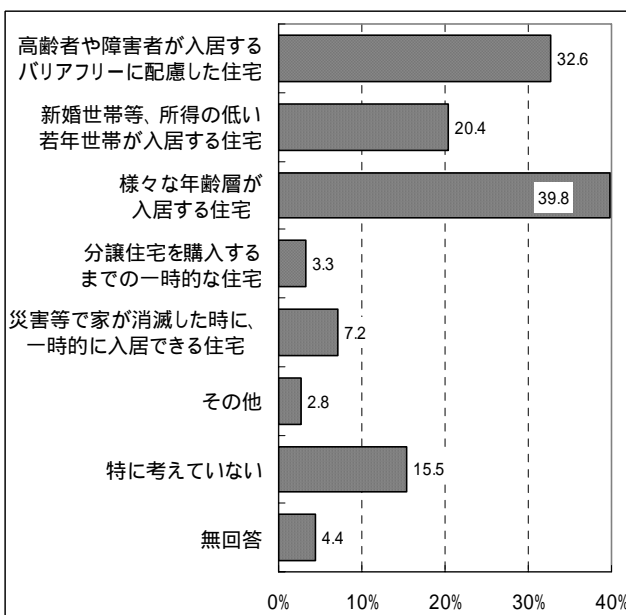
【望まれる住宅政策】



### イ 町営住宅の将来像

町営住宅の将来像については、様々な年齢層が入居する住宅との回答が 39.8%と最も多く、次いで高齢者や障害者が入居するバリアフリーに配慮した住宅が 32.6%、新婚世帯等、所得の低い若年世帯が入居する住宅との回答が 20.4%となっている。

【町営住宅の将来像】



## 多可町住宅マスタープラン策定委員会・幹事会名簿

### (1) 多可町住宅マスタープラン策定委員会委員

(順不同・敬称略)

| 区 分         | 氏 名   | 役 職 名                  | 備 考  |
|-------------|-------|------------------------|------|
| 学識経験者       | 森川 稔  | 滋賀県立大学准教授              | 委員長  |
| 各種団体を代表する委員 | 宮田 志朗 | 中 区鍛冶屋区長               |      |
|             | 藤原 精二 | 加美区大袋区長                |      |
|             | 松田 徹  | 八千代区下三原区長              |      |
|             | 小林 晴美 | 多可町婦人会                 |      |
|             | 真鍋 一夫 | 多可町老人クラブ連合会長           |      |
|             | 清水谷善明 | 多可町民生児童委員・町営住宅選考委員会委員長 |      |
|             | 遠藤 徹  | 中町商工会青年部長              |      |
|             | 藤本 明夫 | 加美町商工会青年部長             |      |
|             | 高見 光一 | 八千代町商工会青年部長            |      |
| 町議会を代表する委員  | 辻 誠一  | 厚生常任委員長                | 副委員長 |
| 関係行政機関の委員   | 岡井 亨  | 北播磨県民局 県土整備部まちづくり課長    |      |
|             | 大久保毅彦 | 北播磨県民局地域振興部商工労政課長      |      |
| 町職員関係の委員    | 安田 昇司 | 健康福祉課長                 |      |
|             | 工古田隆夫 | 建設課長                   |      |
|             | 内橋 志郎 | 企画情報課長                 |      |
|             | 小幡 久子 | 子ども課長                  |      |

役職名は、平成 19 年 10 月 31 日現在

### (2) 多可町住宅マスタープラン策定幹事会委員

(順不同・敬称略)

| 課 名   | 役 職  | 氏 名   | 備 考           |
|-------|------|-------|---------------|
| 企画情報課 | 技 監  | 三木 自行 |               |
|       | 副課長  | 副田 龍次 | 企画担当          |
|       | 副課長  | 松田 政明 | まちづくり推進室      |
| 健康福祉課 | 副課長  | 今中 均  | 福祉担当          |
| 建設課   | 副課長  | 藤本 喜蔵 | まちづくり交付金事業担当  |
|       | 課長補佐 | 藤原 照明 | 住宅建設担当        |
| 子ども課  | 副課長  | 石塚美恵子 | 次世代育成担当(若者定住) |
| 総務課   | 副課長  | 小野 博史 | 財政担当          |

### (3) 事務局

| 課 名   | 役 職 | 氏 名   | 備 考 |
|-------|-----|-------|-----|
| 住民生活課 | 課長  | 門脇 奨  |     |
|       | 副課長 | 藤井 敏明 |     |