

多可町住宅マスタープラン < 概要版 >

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	多可町の住宅・住環境を取り巻く問題点	2
3	住宅・住環境づくりの基本的な考え方	3
4	取り組み方針と施策の展開	4
5	町営住宅ストックの活用計画	10
6	計画の実現に向けて	13

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 年間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 多可町の住宅・住環境を取り巻く問題点

(1) 若年者の定住促進

本町では、人口の微減傾向が続いている状況の中、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きた。また、アンケート結果から、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への要望とともに、二世帯（三世帯同居）住宅の需要がうかがえる。このため、持家や民間賃貸住宅、公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）住宅の整備の促進、安心して子育てができる環境づくりを推進することが求められる。

(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ており、高齢者のいる世帯の大半が持家に居住している状況において、アンケート結果からも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ている。また、近年では、高齢者のみの世帯が大きく増加し、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、防災に関する関心が高くなっており、アンケート結果からも耐震改修への支援への要望がうかがえ、既存住宅の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、災害に対する安全性の向上とともに、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・支援等による防犯面の向上により、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

老朽化した町営住宅では、災害時の安全性や住戸規模が狭小であ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、建替事業を進めるとともに、良好なコミュニティの形成に向けて小規模団地の集約化を検討することが求められる。また、町営住宅では高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が多く入居しており、バリアフリー化とあわせて、福祉施策と連携した対応が求められる。

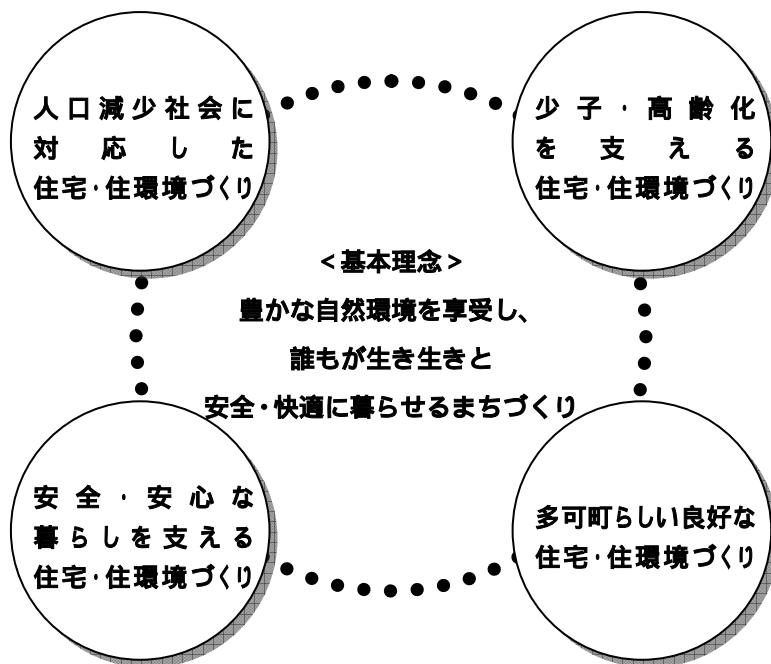
(5) 地域特性を活かした住宅・住環境整備

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。

3 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

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』と設定するとともに、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

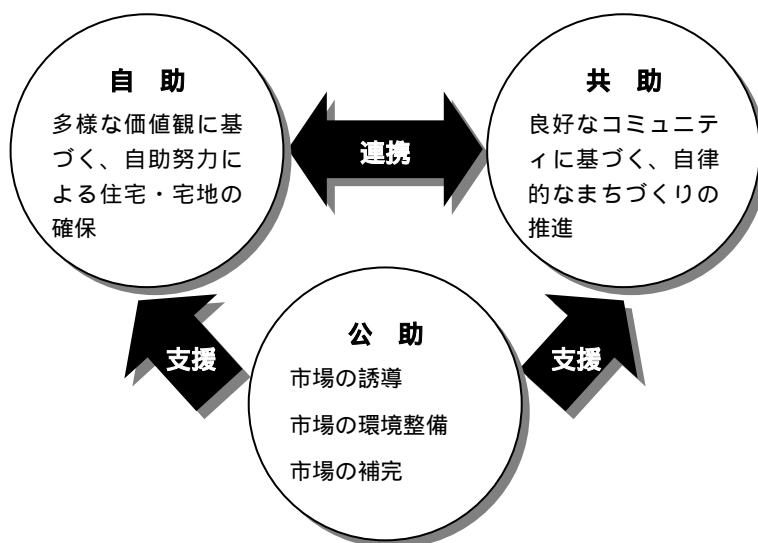
基本的な考え方

- ・「フロー重視（量の確保）」から「ストック重視（質の確保）」への転換
- ・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

行政の役割

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、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

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

4 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、最低居住水準未達世帯の解消や誘導居住水準の確保に努める。

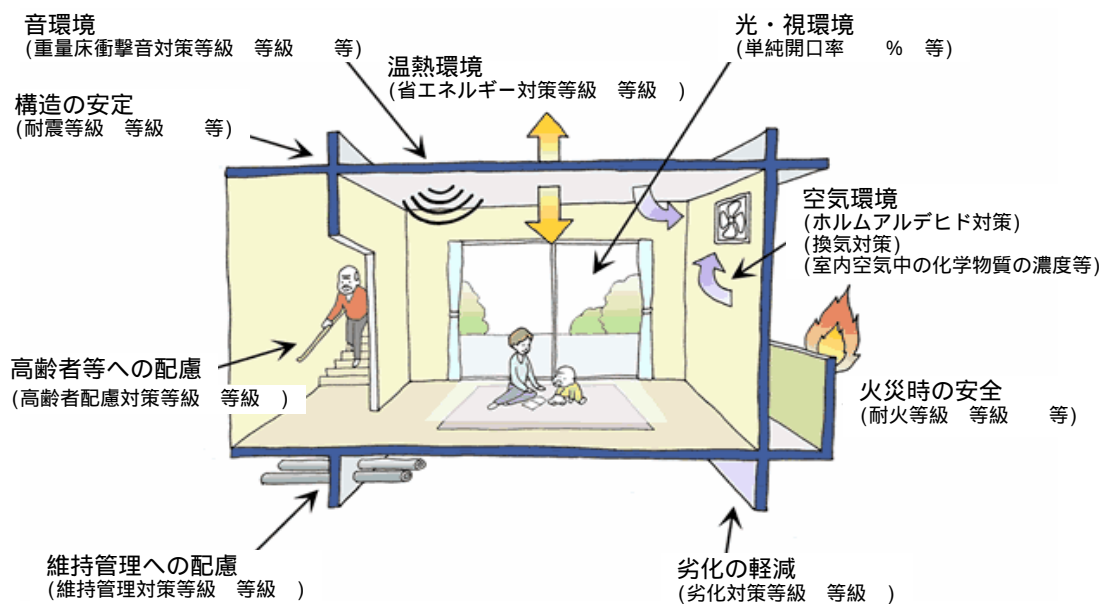
さらに、ライフスタイルの変化等に伴い多様化する居住ニーズに対応するため、住宅の新規供給だけでなく、リフォームの促進により、空家を活用した良質な住宅ストックの形成に努める。

【誘導居住水準】

世帯人員	一般型 (戸建て)	都市居住型 (共同住宅)
1人	55㎡	40㎡
2人	75㎡	50㎡
3人	100㎡	65㎡
4人	125㎡	80㎡
5人	142.5㎡	90.25㎡

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 ・手すりの設置 ・滑りにくい床材への改修 敷居 ・段差の解消	トイレ ・手すりの設置 ・和式トイレから洋式トイレへの改修 ・暖房便座の設置	浴室 ・手すりの設置 ・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融資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（三世代同居）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（三世代同居）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】



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



5 町営住宅ストックの活用計画

(1) 町営住宅の役割

真に住宅に困窮する世帯への住宅供給 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 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

住宅困窮者への対応

住宅困窮者への的確な供給に向けて、収入超過世帯や高額所得世帯への適切な対応を行う。

高齢社会への対応

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

子どもの遊び場となる広場等の整備や子育てのしやすいゆとりのある住宅供給を行う。

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。

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住宅を供給する。

地元木材の積極的活用や街並み・自然環境との調和など、良好な景観の形成を図る。

環境負荷の軽減など自然環境への配慮とともに、計画的修繕により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て型別供給を行うとともに、誘導居住水準の確保を目標とする。

耐用年数を経過した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。

入居者や応募者の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。

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

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。

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とするとともに、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 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

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、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。

民間活力導入の検討

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、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）

【コレクティブハウジングのイメージ】



6 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 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 町民ニーズに対応した多種多様な住宅供給 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 町民の住宅・住環境づくりに対する支援 民間事業者の的確な誘導 効率的かつ効果的な住宅施策の推進 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。