

加西市住宅マスタープラン

～多様で豊かなイーナカぐらしができるまち かさい～

令和4年3月

1. はじめに	1
1-1. 計画の背景と目的	1
1-2. 計画期間	1
2. 住まい・住環境の現状	2
2-1. 人口・世帯構造の変化	2
2-2. 社会構造の変化	3
2-3. 住み替えの動向把握	4
2-4. 住宅事情の変化	5
3. 公営住宅等の現状とあり方	8
3-1. 加西市の公営住宅等の概況	8
3-2. 加西市における公営住宅の需要量と目標戸数	11
3-3. 加西市営住宅の整備・活用方針	13
4. 住まい・住環境づくりの基本方針	16
4-1. 施策体系の視点	16
4-2. 計画の構成	18
5. 施策体系	19
5-1. 安全で安心な住生活の実現	20
5-2. 環境にやさしい住生活の実現	22
5-3. いきいきと暮らせる住生活の実現	23
5-4. 人と地域をつなぐまちづくりの実現	26
6. 計画の推進方策	28
6-1. 重点施策	28
6-2. PDCAサイクルの活用	29
6-3. 関連計画との連携	30
7. 地域別の住宅地像の現状と方向性	31
7-1. 旧市街地域	32
7-2. 新市街地域	33
7-3. 集落地域	35
参考資料	38

1. はじめに

1-1. 計画の背景と目的

(1) 国の動向

我が国を取り巻く「本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来」、「気候変動の影響、自然災害の頻発・激甚化」、「急速な技術革新やデジタルトランスフォーメーション（DX）」「働き方改革の進展」、「脱炭素社会の実現に向けた対策」に加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られている。

社会の大きな変化は住宅政策についても例外ではなく、こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現、既存住宅中心の施策体系への転換、住宅循環システムの構築、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化、地域共生社会の実現など、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指すことが求められている。

このような課題認識のもと、国は令和3年3月に住生活基本計画（全国計画）を改定している。

(2) 兵庫県の動向

兵庫県では、全国計画の改定を受けて、令和3年度に住生活基本計画の改定に取り組んでいる。兵庫県の上位計画であるまちづくり基本方針の「安全・安心」、「環境との共生」、「魅力と活力」、「自立と連携」の4つのテーマを切り口とした理念、目標を設定し、重点的に取り組む6つの施策の方向性とそれに沿った重点施策を示している。

(3) 加西市の取り組み

加西市では、こうした大きな社会背景の変化を踏まえ、令和3年3月に第6次総合計画を策定し、人口増、なかでも社会増に向けた基本的な施策方針を示している。

第6次総合計画で「住みたいまちとしてありつづける」と掲げる、あるべき将来像の実現には、当然ながら住宅政策が深く関わるものである。国・兵庫県の住生活基本計画や加西市総合計画の改定、それらの改定背景にある大きな社会情勢の変化を踏まえ、多様な住まい方、ライフスタイル志向に対応し、若年層をはじめとする多様な世帯の定住促進を進める上に必要な本市の住まい・住生活の快適化と居住できる地域の拡大を総合的に推進するために、「多様で豊かなイーナカぐらしができるまち かさい」を目標とする新たな住宅マスタープランへの改定を行う。

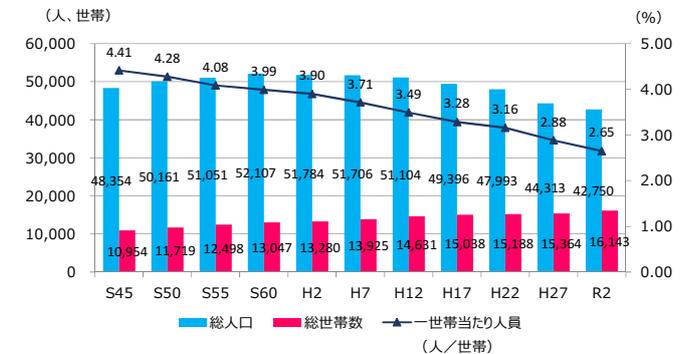
1-2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年（2022年）～令和13年（2031年）の10年間とする。

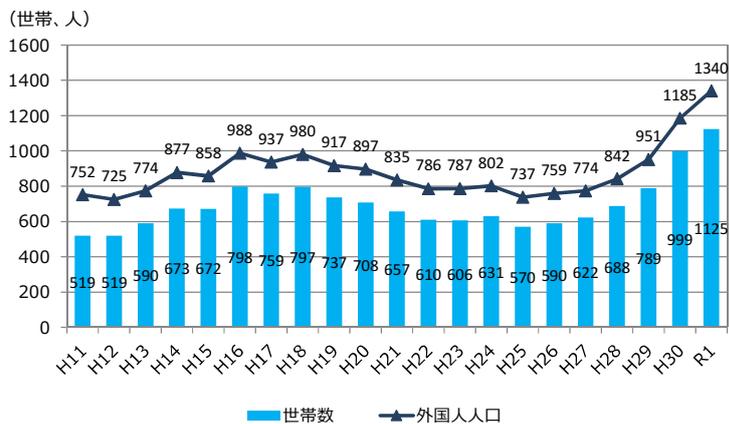
2. 住まい・住環境の現状

2-1. 人口・世帯構造の変化

人口減少、少子高齢化及び世帯規模の縮小傾向は続いているが、加西市の3世代同居世帯が多い特徴は残っている。変化として、外国人人口は平成28年から増加傾向が強まっている。転出・転入先では、近隣市町だけでなく通勤圏外（神戸市や大阪市）への動きもあり、転勤・転職などの要因も大きいと考えられる。



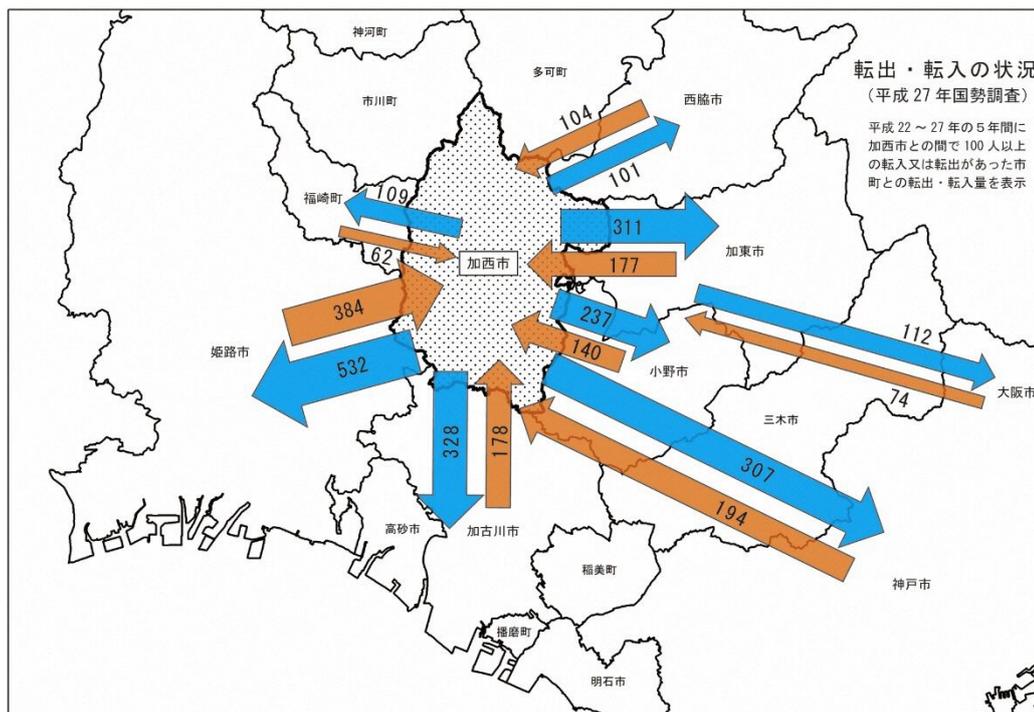
図：全市の人口、世帯数、世帯人員数の推移資料（国勢調査）



図：外国人人口と世帯数の推移（資料：加西市統計書）

兵庫県全体	
夫婦のみ	491,848 21%
夫婦+子供	668,447 29%
片親+子供	209,941 9%
夫婦+親	31,751 1%
三世代世帯	75,116 3%
夫婦+親族	4,421 0%
その他	53,398 2%
非親族世帯	14,236 1%
単独世帯	756,223 33%
総数	2,312,284 100%

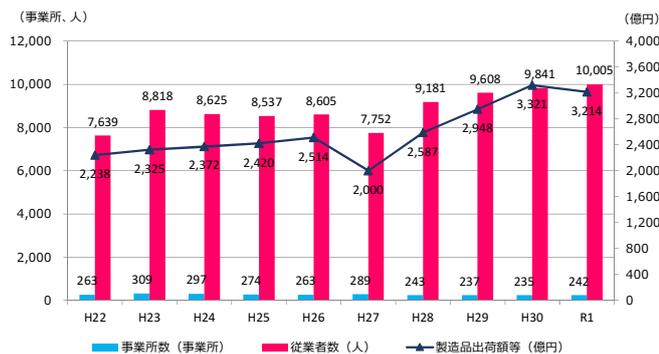
表：家族類型別世帯数（兵庫県・平成27年）
（資料：国勢調査）



図：転出、転入の状況（資料：国勢調査）

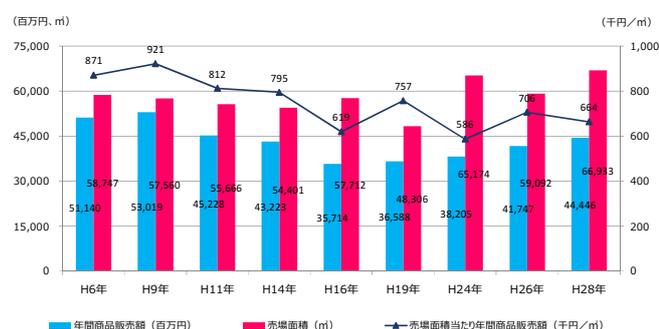
2-2. 社会構造の変化

本市は、産業構造に占める製造業の比率が高く、従業者数では半数近い割合を占める。事業所数、出荷額等も増加傾向にある。



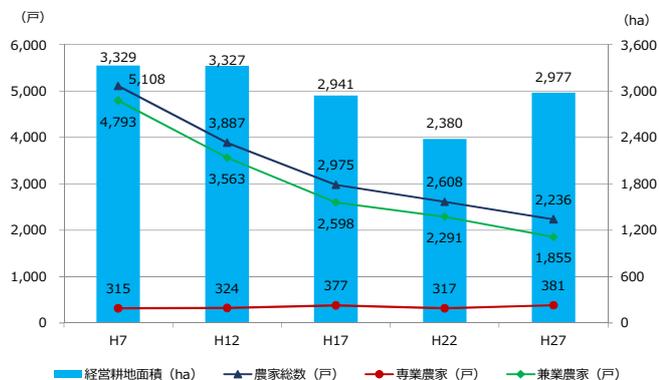
図：製造業事業所数、製造品出荷額等の推移
(工業統計調査・経済センサス活動調査)

小売業については、大規模複合商業施設の開店があった平成19年以降は増加傾向であるが、近年は売場面積・年間商品販売額とも横ばい傾向にある。



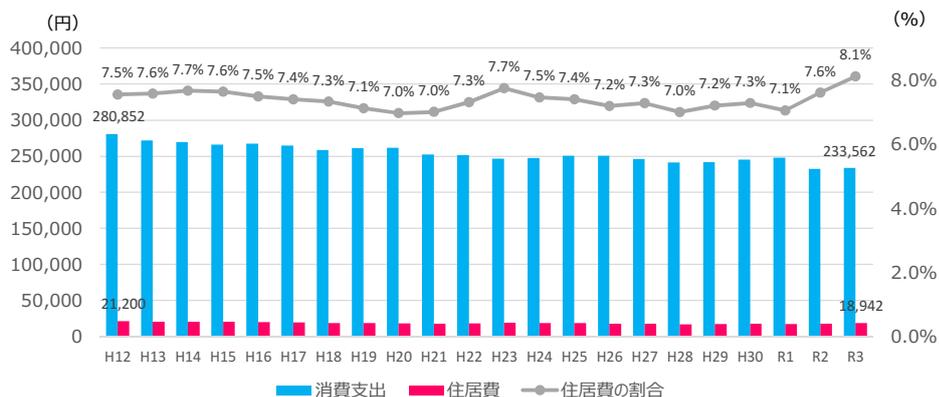
図：小売り事業所数、小売り販売額の推移
(商業統計調査・経済センサス活動調査)

農業については、経営耕地面積の減少傾向が緩み、兼業農家が減少するなか、専業農家が微増している。



図：小売り事業所数、小売り販売額の推移
(商業統計調査・経済センサス活動調査)

家計消費額の内訳では、近年、住居費の割合が増加している。コロナ禍による“巣ごもり需要”が影響していると思われる。



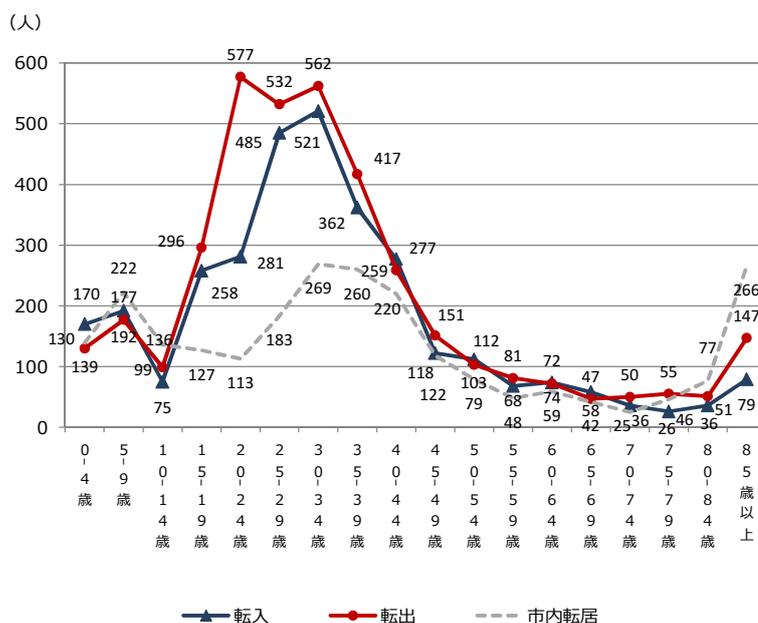
図：消費支出、住居費、住居費割合の推移 (家計調査)

2-3. 住み替えの動向把握

市外への転出は 20 代前半と 30 代前半、市外からの転入は 30 代前半にピークがある。

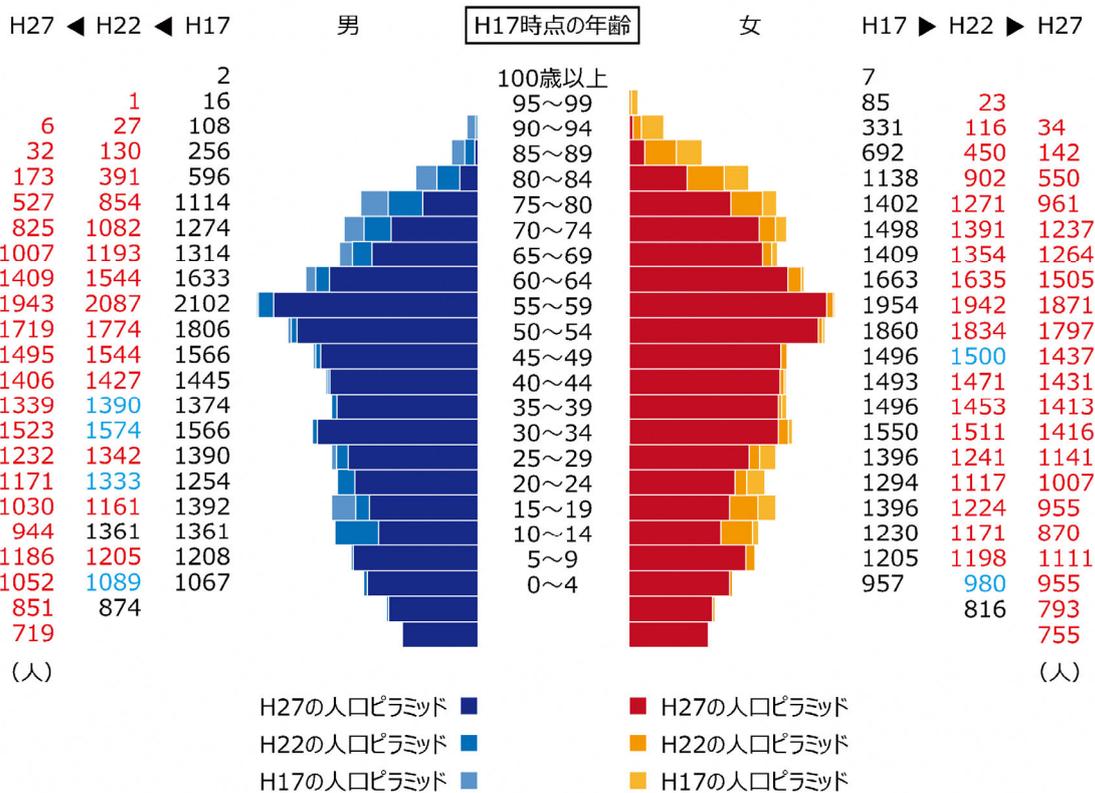
市内での転居は 30 代にピークがあり、借家から持家への住み替えの動きと推察される。すなわち、30 代は住宅を取得する世代であると推測される。

その 30 代が住宅を取得する世代と仮定すると、転居数の 2 倍近く転出数があることから、住宅の取得時に本市ではなく他市町を選択している比率が一定数あるといえる。



図：住み替えの年齢別人数 (H27 国勢調査)

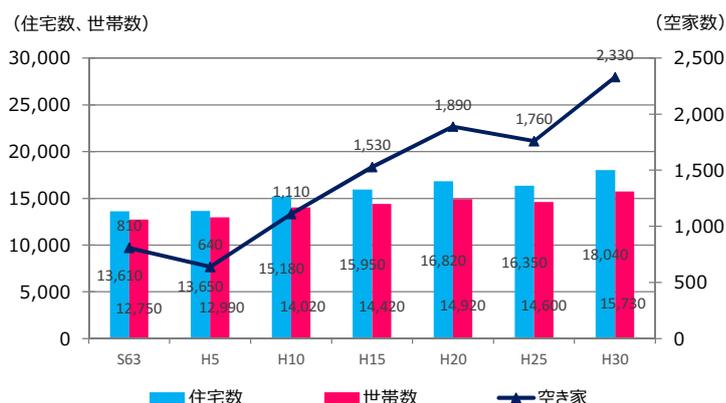
人口構造をタイムシフトで比較すると 30 代後半から 50 代前半は 10 年後も人口減少がほとんどなく、持家取得後の定住層と考えられる。



図：5階級別人口ピラミッドのタイムシフト (資料：国勢調査)

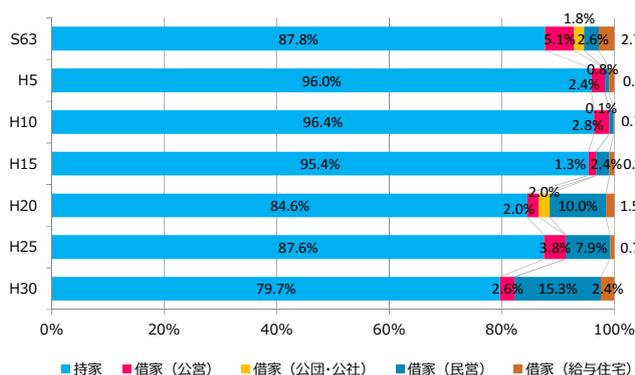
2-4. 住宅事情の変化

住宅数、世帯数とも増加傾向にあるが、空き家数は急増している。一世帯当たりの世帯人員の減少、高齢化の進行から、空き家がさらに増加する可能性が高いことが推察される。

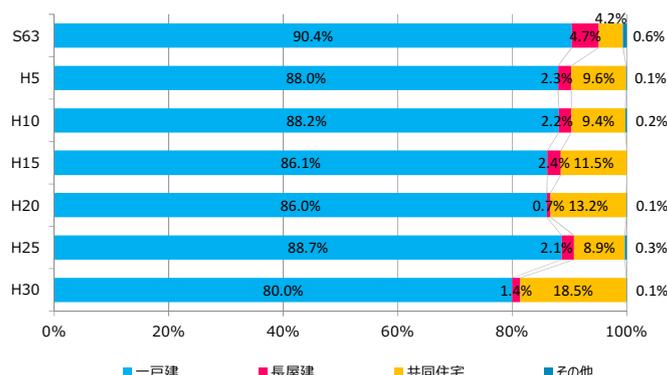


図：住宅数・世帯数・空き家の推移（資料：住宅・土地統計調査）

住宅の所有関係では借家（民営）、建て方では共同住宅の比率が増加している。製造業の事業所従業員や外国人技能実習生の増加に伴う賃貸住宅の需要増が主な理由であると推察される。

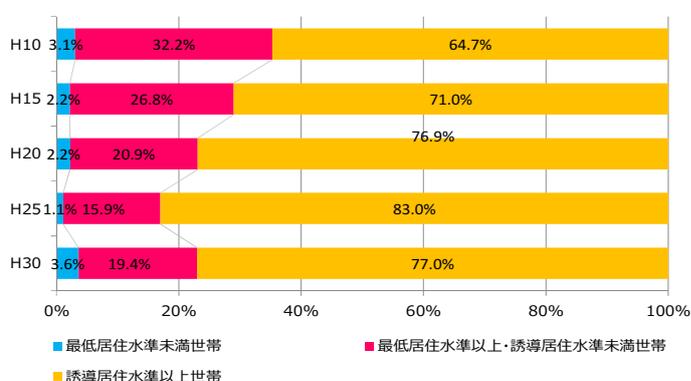


図：住宅の所有関係別構成比の推移（資料：住宅・土地統計調査）



図：住宅の建て方別構成比の推移（資料：住宅・土地統計調査）

居住水準未満の構成比は、誘導居住水準以上世帯は兵庫県平均を大きく上回っているが、誘導居住水準未満の世帯数割合が増加している。増加傾向にある借家（民営）、共同住宅が要因と推察されるが、一般的に戸建て住宅より床面積が狭い共同住宅の増加、寝室面積が一人当たり4.5㎡以上（概ね6畳に2人）と定められている外国人技能実習生の増加が要因であると推察される。



図：居住水準面積別構成比の推移（資料：住宅・土地統計調査）

●参考データ I : 市内事業所従業者へのアンケート調査

【調査の概要】

加西市の住まい・住環境の現状について、市外在住者からみた客観的な評価を得るため、市内事業所等に通勤している従業者を対象としたアンケート調査を実施した。

【調査期間】 令和3年9月下旬から10月上旬

【調査対象】 加西市内事業所等（事業所30、公共施設21）に市外から通勤する
従業者740名

【調査方法】 各事業所担当者への配布・回収依頼（回収後、市へ一括郵送）

【回収数】 608名（回収率：82%）

【アンケート調査結果にみる住まい・住環境の課題】

①多様な住まいの提供

- ・定住先に加西市を選択する方が多くが、新築の戸建て住宅（持地・持家）を選択すると考えられる。
- ・中古住宅やリノベーション住宅などは、住まいの選択肢になっていないと考えられる。
- ・利便性の高い市街地（市街化区域）だけでなく、現在は都市計画法の制限によって居住地として選択できないが、自然が豊かで土地も住宅も広い集落地域での住まいが選択される可能性は十分考えられる。

②居住機会の提供

- ・回答者は、現住地に加西市を選ばなかった方々であるが、住み替え先の第4位に加西市が入っている。
- ・定住地として加西市の評価が低いわけではなく、短期滞在なども含め、お試し居住が加西市への転入促進や二地域居住につながることも考えられる。

③若年層向け、新婚世帯向け施策の充実

- ・回答者が現住地を選んだ契機が、結婚や転勤・転職となっている。回答者自らの経験も踏まえて、若年層向け、新婚世帯向け施策の充実に回答が集まっていると考えられる。
- ・子育て中の移住は教育環境の変化などを伴うのでハードルが高い。定住のタイミングは若年世帯や新婚世帯のタイミングと考えられる。

●参考データⅡ：市内住宅関連事業者へのヒアリング調査

【調査の概要】

加西市内に本店・支店がある、または加西市内の住宅関連事業に精通する民間事業者6社を対象に、住宅マスタープラン改定に際して、検討すべき課題等を供給サイド、事業者サイドからの示唆を得るため、加西市内の住宅市場の状況や今後の自社事業の展開についてのヒアリング調査を行った。

【調査期間】 令和3年10月上旬

【調査対象】 加西市内住宅関連事業者6社（工務店、不動産業など）

【調査方法】 w e b（zoom）ヒアリング（各社別）

【ヒアリング調査結果にみる住まい・住環境の課題】

①市内在住者の住宅取得による定住機会拡充の検討

- ・加西市全体の魅力度や利便性を向上させることはもちろんだが、経済的にもメリットがあることも重要である。子育て世帯向けに保育や教育に係る負担を軽減する制度を拡充することが市内定住の促進、市外からの転入増につながる可能性がある。

②市内定住の選択肢拡充の検討

- ・市街化調整区域の住宅の多くは建築制限がかかっており、持家取得も借家住まいにも選択できる住宅・宅地がほとんどない。生活利便性も高いとは言えないが、豊かな自然環境がありコロナ禍での新たな生活様式として選択される可能性は十分ある。また、多くの事業所は市街化調整区域にあって職住近接とも言える。

③中古住宅市場の活性化の検討

- ・新市街地で新築住宅の供給が続く一方で、旧市街地と中心部に近い初期の新市街地では、空き家・空き地などの発生、いわゆる“都市のスポンジ化”が始まっている。
- ・リノベーションやリフォームを推進し、住宅性能評価なども活用することで低廉な中古住宅市場を構築することが望ましい。

④空き家バンクの活用促進の検討

- ・とりわけ市街化調整区域においては、建築制限によって空き家情報が十分に得られない状況にある。持家だけでなく借家のニーズもあるが、中古住宅市場に乗らないため利用できない状態にまで老朽化している家屋も少なくない。

⑤ゼロ・カーボン達成へ向けた助成制度の検討

- ・注文住宅を供給する事業者の意識は高いが、あくまで顧客満足度としての住宅性能がZEH以上を基準としているに過ぎない。一方、低廉な建売住宅を求める顧客層もあり、目標達成には、太陽光発電による電力利用（売電先）の多様化や住宅性能向上に対する経済的なインセンティブなどの施策展開が求められる。

3. 公営住宅等の現状とあり方

3-1. 加西市の公営住宅等の概況

加西市内の公営住宅等の管理戸数は、2020年1月末現在、25団地511戸で、うち市営の公営住宅は22団地379戸である。

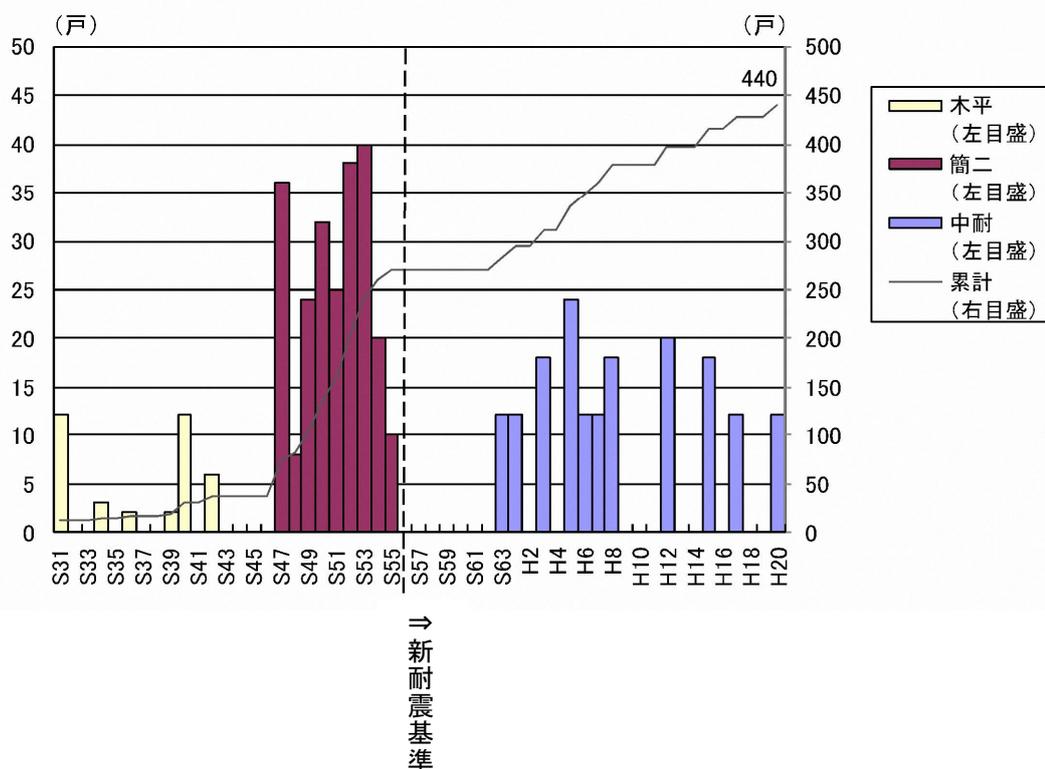
■ 加西市公営住宅等ストックの状況（管理戸数ベース）

	公営住宅		特公賃住宅	改良住宅	小計	合計
	一般住宅	地域改善				
市営住宅	11団地 261戸	11団地 118戸	6戸*	1団地 55戸	23団地 440戸	26団地
県営住宅	3団地 132戸				3団地 132戸	572戸

25 団地 511 戸

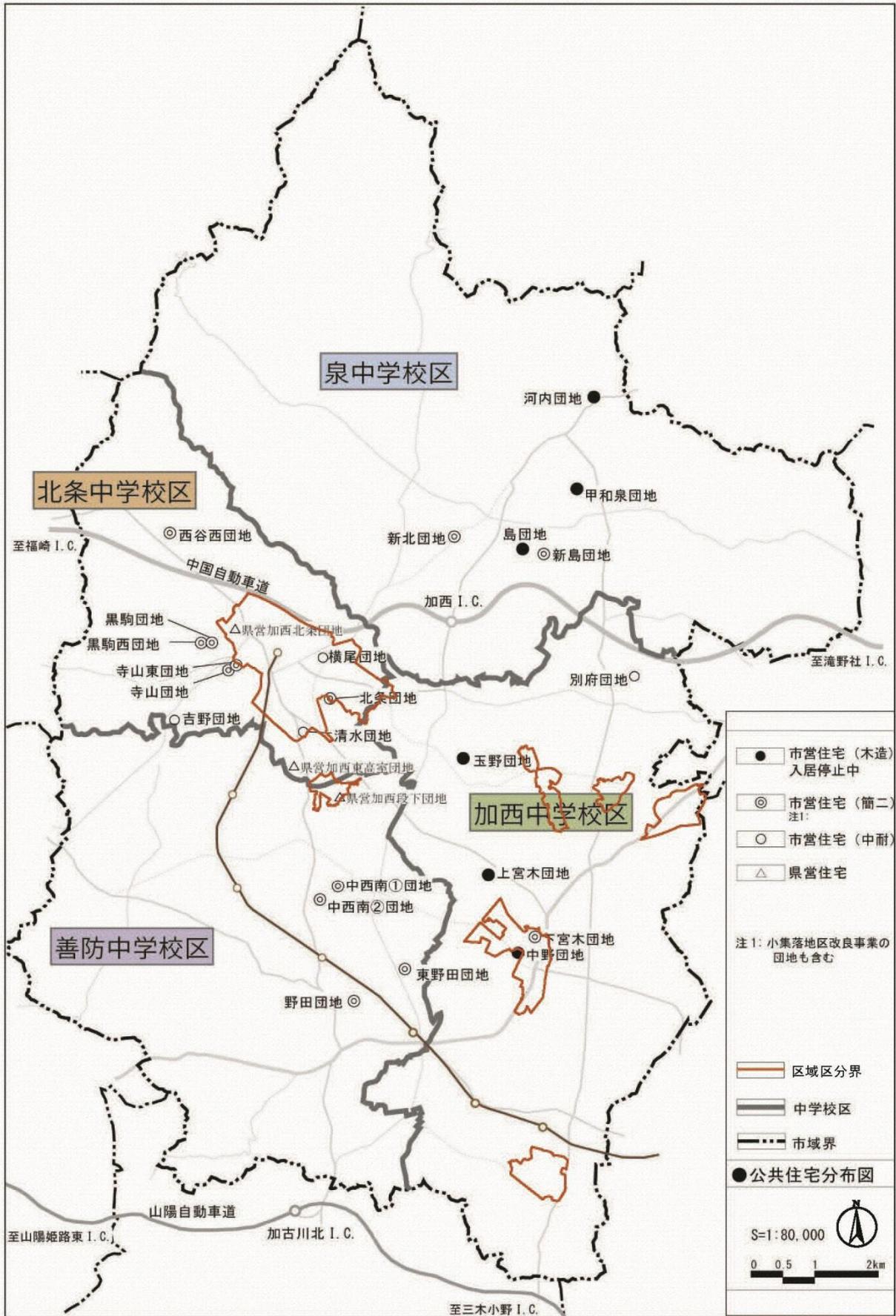
*公営住宅(一般住宅)に併設

当市における市営住宅の管理戸数は、昭和30年代に木造、昭和50年代に簡易耐火造（簡二）及び昭和63年以降（新耐震基準以降）の中層耐火造（中耐）が4団地170戸、計440戸となっている。



都市計画区域の内、市街化調整区域が95.4%を占める本市において、公営住宅も多くが市街化調整区域に立地しており、市街化区域内で入居可能な住宅は限られる。

【公営住宅分布図（令和3年3月31日時点）】



●公営住宅の課題

①市内の住宅供給・需要からみた現況と課題

構造別に供給時期が集中しており、老朽具合もほぼ同じ状態にあるため、同時期に固まって再整備の必要が出てくる可能性が高い。

②居住水準からみた現況と課題

木造住宅の居住水準は全てにおいて低い。また、設備等についても全体的に老朽化が進んでおり、改善は困難である。

③高齢者・障がい者対策（バリアフリー）からみた現況と課題

中層耐火造の新しい住棟は、概ね高齢者への対応を行っているが、全体としては1割程度である。今後、新たに建設（建替）する際には、対応が必要である。

④安全性からみた現況と課題

新耐震基準（昭和56年）以前に建設された建物が全体の約60%ある。特に木造住宅は昭和45年以前の建設で老朽化が激しい。耐震性が確保されていないが、全体に老朽化しているため、耐震改修が困難である。

簡易耐火造の住宅についても、昭和56年以前の建設が、5割を占めている。一部の住棟は耐震診断の結果から、耐震性が確保されていることは確認済みである。他の住棟についても同じ仕様のため、同様に確保されていると考えられるが、適切な維持管理が必要である。

中層耐火造住宅は全て新耐震基準以降の建設であり、耐震性に問題はない。

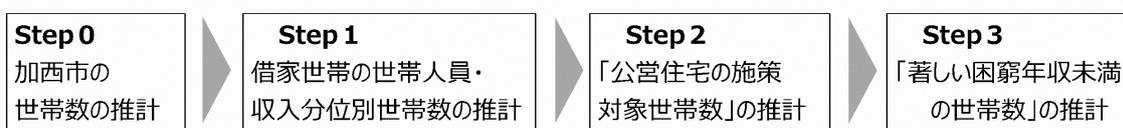
3-2. 加西市における公営住宅の需要量と目標戸数

(1) 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

令和2年3月に策定した「加西市公営住宅等長寿命化計画」において、国土交通省が提供するストック推計プログラムにより令和22(2040年)までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計している。

① 推計の手順

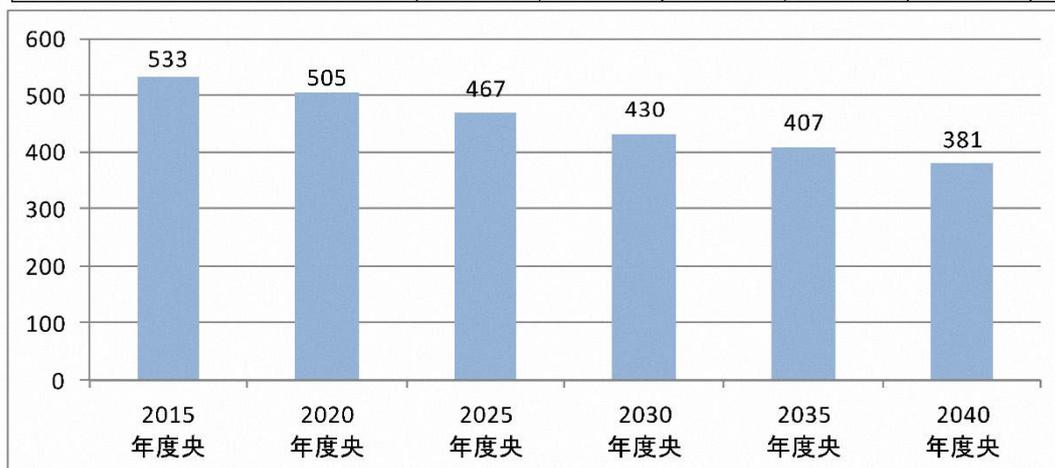
著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、次に示す Step0～3 の手順に従って行った。



② 推計結果

1) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	H27 2015	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040
著しい困窮年収未満の世帯数	533	505	467	430	407	381



※算出の根拠等は「加西市公営住宅等長寿命化計画(令和2年3月)」を参照

(2) 市営住宅の必要戸数の検討

① 著しい困窮年収未満の世帯数の推計

平成 27 (2015) 年度には、約 533 世帯であった著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 22 (2040) 年度まで減少し続け、約 381 世帯まで減少する見通しとなっている。

② 市営住宅の供給計画

公営住宅の管理戸数は、現在 572 戸であり、その内、県営住宅が 132 戸である。将来的に 381 世帯に公営住宅を供給する必要があることから、市営住宅においては、249 戸以上維持することを目標とする。

■ 公営住宅の供給計画

	現況戸数 (戸)		将来計画戸数 (戸)
市 営	440	➔	249以上
県 営	132		132
合 計	572		381以上

※将来は令和 22 (2040) 年度を示す。

住宅マスタープランの目標年次である令和 13 (2032) 年に近似する令和 12 (2030) 年における著しい困窮年収未満の世帯総数は 430 世帯であり、上記と同様に考えると市営住宅は 298 戸以上を維持することが目標となる。

3-3. 加西市営住宅の整備・活用方針

(1) 基本的な考え方

公営住宅は、住宅政策の重要な柱として社会的弱者への直接供給が公平・平等に展開されてきたが、近年では多様化する市民の居住ニーズに的確かつきめ細かく対応することが求められている。また、地球温暖化対策のさらなる推進、少子高齢化社会への対応、激甚化・頻発化する自然災害など、社会的課題に対応するために、民間と公共をあわせた住宅市場全体を俯瞰した新たな住宅政策の展開が求められている。

こうした背景のもと、加西市における市営住宅について以下のように定める。

- * 既存ストックについて、適切かつ効率的な整備・維持管理の方針を定め、居住の安定確保に資する住宅セーフティネットとして役割を果たす。
- * 多様な社会的ニーズ・居住ニーズを踏まえ、既存ストックに限らず、住宅セーフティネットを確保するため、公営住宅等の多様な活用を検討する。

(2) 整備・維持管理の方針

加西市公営住宅等長寿命化計画において、加西市が管理する市営住宅全てと付帯する施設を対象に長寿命化を図るストック活用手法を定めている。

■市営住宅のストック活用手法別戸数

対象	団地	戸	備考
市営住宅管理戸数	23 団地	440 戸	—
維持管理	17 団地	403 戸	—
うち修繕対応	3 団地	104 戸	別府、横尾 吉野
うち個別改善	14 団地	299 戸	北条、清水、野田、寺山、東野田、黒駒、新北、下宮木、中西南1、寺山東、新島、中西南2、黒駒西、西谷西
建替	0 団地	0 戸	—
用途廃止	6 団地	37 戸	河内、島、中野、甲和泉、上宮木、玉野

住宅マスタープランの目標年次である令和 13 (2032) 年に必要な市営住宅戸数は 298 戸以上であり、上記の維持管理戸数 403 戸は条件を満たしている。

(3) 活用の方針

「5. 施策の体系」にも示したとおり、公営住宅等は適切な整備・維持管理を基本としながら、多様化する社会的ニーズや居住ニーズに対して、住宅セーフティネットを確保することを目的として、柔軟な対応が求められる。

法制度上、様々な課題はあるが、本住宅マスタープランの計画期間内に下記事項について検討を進めていくことを位置づける。

①民間賃貸住宅の活用

- ・加西市内の公営住宅は市街化調整区域内の立地が多く、生活利便サービスが充実する市街化区域内での居住ニーズに応えにくい状況にある。
- ・少子高齢化社会において、定住人口の確保につながる子育て世帯の支援ニーズ、誰もが安心して暮らすための高齢者世帯・障がい者世帯の支援ニーズはさらに高まると考えられる。
- ・住宅セーフティネットを担う公営住宅として、こうしたニーズに応える必要があるが、市街化区域内の空き家・賃貸住宅の空室は増加の傾向にあり、今後新たに市街化区域内に市営住宅を新築することは考えにくい。
- ・地球環境に配慮する視点からも、空き家・空室を活用して公営住宅的な位置づけや利用が可能となる制度設計（例えば家賃補助等）の検討が必要である。

②空室・低入居率住棟のリノベーション

- ・上記制度も含め、維持管理によって必要な戸数を確保することが前提であるが、加西市内の公営住宅は一概に築年が古く、設備面、間取り面などの使い勝手から、生活様式が大きく変化した現代の生活ニーズに合わず、とりわけ若年層から敬遠される傾向にある。
- ・一方、公共建築物として一定の建設水準を持った建物であり新耐震基準後の躯体の安全性は十分である。内装部分や設備面、間取りなどを現代の生活様式に対応して改装・改築（リノベーション）することにより、居住ニーズに応える市営住宅を確保することも住宅セーフティネットとして必要な取り組みといえる。
- ・若手建築技術者や建築系大学研究室と連携することで、より若年層に向けた公営住宅ストックの確保や、ひいては加西市での居留意向の高揚につながる可能性もある。
- ・ゼロカーボンシティ宣言の一環として、オール電化のエネルギー循環型住宅のモデル住棟に改築したり、市内事業所の製品を取り入れたモデルハウス（特公賃）も考えられる。

③生活サービス拠点等、目的外使用の規制緩和

- ・加西市は、人口の3分の2が市街化調整区域に居住している。しかし、市街化区域と比べると市街化調整区域内の生活利便サービス機能が充実しているとは言えない。
- ・市営住宅は市街化調整区域に多く立地しており、生活利便の上で入居希望が少ない状況

にあるが、周辺には多くの市民が居住しており生活の不便さを感じている。

- ・市営住宅には高齢者世帯や生活支援サービスを必要とする世帯も多く、市街化区域内の施設機能だけでは利用利便にも限界があると考えられる。市営住宅の空室を目的外使用の承認を受けて活用し、必要な生活支援サービス機能を導入することにより、入居者だけでなく周辺地域の市民の生活利便性向上につなげる。
- ・また、高齢者に限らず、障がい者、子育て世帯等の生活ニーズにも幅広く対応することで市営住宅入居需要の喚起、市街化調整区域での居住ニーズの増加にも繋がると考えられる。

住宅マスタープランにおいて、公営住宅が果たすべき住宅セーフティネットとしての役割はもちろんだが、加西市の政策目標や多様化する社会的ニーズに対応する公的資産として、柔軟な対応の検討を進めることが重要である。

4. 住まい・住環境づくりの基本方針

4-1. 施策体系の視点

①社会情勢の変化からの視点

【多様な住まい方、新しい住まい方への対応】

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新たなライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっている。
- ・テレワークやワーケーションなど、郊外での居住、二地域居住等、多様な住まい方の実践が広がっている。

【災害と住まい】

- ・頻発、激甚化する自然災害、関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性の他、医療福祉施設、商業施設の整備状況や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

【新技術の活用、DXの進展等】

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

②上位計画・関連計画からの視点

【人口減少と少子高齢化への対応】

- ・全国的な人口減少と少子高齢化が進む社会情勢を前提として、人口減少傾向の緩和、子育て世帯の増加、関係人口等の定住促進を図ることが重要である。
- ・また、新たな産業団地の開発が進み、従業員など市内流入人口が増加する機会となり、移住・定住人口となる可能性を含んでいる。

【安全・安心への意識の高まり】

- ・自然災害リスクはもちろんだが、身近な生活環境における防犯や交通安全に対する意識も高まっており、住まいだけでなく居住環境全体として捉えることが重要である。

【地球環境問題への対応】

- ・令和3年2月に加西市は「ゼロカーボンシティ」を宣言している。「エネルギーの地産地

消が実現された脱炭素のまち加西」を掲げ、創・省・蓄エネの活用などで2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにする脱炭素社会の実現を目指している。

- ・住宅をはじめ建築物における省エネ対策等は幅広い取り組みが望まれている。

【情報通信技術の普及と新たな展開】

- ・コロナ禍を契機として5Gの整備や社会経済のDXの進展が進んでいる。見守り機能や健康管理機能を有するスマート住宅など実用化が始まっている。また働き方改革等からゆとりある居住環境でのテレワークや二地域居住など地方都市の再評価も進んでいる。
- ・住生活産業の分野においても、遠隔・非接触の顧客対応や現場管理におけるデジタル化等、DXが急速に進展している。

【共生・協創社会の実現】

- ・様々な価値観を持つ人々の人権や多様性を尊重し、すべての人が参画し、能力を發揮することができる社会づくりが求められている。本市では「加西市協創のまちづくり条例」に基づいて概ね小学校区ごとに「ふるさと創造会議」を設置しており、地域のまちづくり活動に取り組んでいる。地域のつながりや支え合いの大切さが再認識されているなか、行政と市民、団体、事業者などの協働による取り組みの強化が重要となっている。
- ・一方、市内企業における外国人技能実習生の受け入れも進んでおり外国人人口は増加傾向にある。外国人の就労環境の整備とあわせて、良好な居住環境の確保に当たり、地域社会との共生も重要となってくる。

③住まい・住環境をとりまく状況からの視点

【産業誘致を活かした人口流入・人口定着の取組】

- ・新たな産業団地開発など工業用地の増加施策により市内の就業環境は良化している。
- ・事業所の製造品出荷額、従業者数とも増加傾向にあるが、市内居住者が連動して増加していない状況である。
- ・市外からの通勤者を市内での居住、定住へ誘導することについて、市内事業所とも連携をしながら方策や取り組みを模索することが考えられる。

【新規就農、“半農半X”による地方移住の可能性】

- ・農家総数は減少しているが、専業農家は一定数を保ち増加傾向にある。兵庫県内でも上位の農業産出額である。コロナ禍で多様な住まい方、働き方、ワークライフバランスが実践されるなかで、新規就農を目指した地方移住の動きも活発化している。

【住み替え年齢（若年層）をターゲットにした施策の充実】

- ・転出入の動向から、住み替えにより定住先を求める年齢層は明確といえる。
- ・ターゲットとなる 30 代前半に対して、持家・借家問わず、加西市を住まいとして選択するため子育て世帯に絞ったインセンティブを充実することが効果的といえる。

【空き家の活用、中古住宅流通の活性化】

- ・住宅総数の増加とともに、空き家の増加が顕著である。新築住宅の取得だけでなく、加西市に転入する世帯の受け皿となる多様な住まいの選択肢として、中古住宅の活用が重要である。
- ・3世代同居の割合が高い特徴として既存住宅の規模が大きいともいえ、中古住宅流通の特徴としてスポットを当てることも考えられる。

【誘導居住水準以上世帯の増加促進】

- ・外国人技能実習生の住まいや賃貸共同住宅など誘導居住水準に満たない世帯が増加しており、住宅政策の基本計画として、状況の改善への取り組みが不可欠である。近年の借家の比率増加とあわせると、良質な民間賃貸住宅の減少に加え一室当たりの居住人員の増加が影響していると推察できる。
- ・良質な賃貸住宅で加西市に住み慣れ、持家取得による定住先に加西市を選択する可能性は十分に想定できることから、賃貸住宅を中心に住宅の居住水準の改善に取り組むことが重要である。また、外国人技能実習生の居住環境の改善のため、市街化調整区域における新たな特別指定区域の指定に合わせて、出入国管理及び難民認定法（入管法）に関連する寝室の最低面積基準を超える、市独自の面積基準設定の検討も考えられる。

4-2. 計画の構成

- ・住生活基本法では、県内市町に策定義務はないものの、兵庫県住生活基本計画が上位計画であることから、示された方向との相関性がわかりやすい施策体系で計画を構成する。

<兵庫県住生活基本計画の目標と重点的に取り組む施策の方向>

兵庫県住生活基本計画の目標	重点的に取り組む施策の方向
安全で安心な住生活の実現	1. 災害に備えた安全な住まい・住環境づくり
	2. 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり
環境にやさしい住生活の実現	3. 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり
いきいきと暮らせる住生活の実現	4. ライフスタイル・ライフステージにあわせた住まい・住環境づくり
	5. 空き家、既存住宅ストックを活用した住まいづくり
人と地域をつなぐまちづくりの実現	6. 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

5. 施策体系

加西市住宅マスタープランの目標	重点的に取り組む施策の方向		主な施策	主な成果指標	主な関連計画等
5-1. 安全で安心な住生活の実現	(1) 災害に備えた安全な住まい・住環境づくり	① 住まいの耐震化の促進	・住宅耐震改修に関する各種事業のPR、耐震化の促進 ・市街化調整区域における耐震化促進と除却後空き地の活用促進	*耐震改修補助件数 4件/年(令和2年度)→10件/年(計画期間の平均) *新規居住者住宅区域の指定地区数 5地区(令和2年度)→35地区(令和13年度)	・加西市耐震改修促進計画
		② 災害時における安全性を踏まえた住宅の立地誘導	・災害ハザードエリア内における災害安全基準の策定 ・災害ハザードエリア内の実践的な防災訓練等による災害への対応力の向上	*防災訓練・研修回数 57回(令和元年度)→57回+要支援者対象18回(令和13年度) *災害ハザードエリア内の特別指定区域災害安全基準の策定なし(令和2年度)→策定(令和13年度)	・加西市都市計画マスタープラン ・加西市地域防災計画
	(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり	① 住宅確保要配慮者の居住安定確保	・公営住宅入居の公正化と柔軟な活用 ・セーフティネット住宅制度の活用等、官民連携による住宅セーフティネットの拡充検討	*最低居住水準未達世帯の比率 3.6%(平成30年)→0%(令和10年)	・加西市公営住宅等長寿命化計画 ・加西市地域福祉計画
		② 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいの確保	・低廉で良質な高齢者向け賃貸住宅の供給促進 ・既存住宅のバリアフリー改修等の支援 ・住まいに関する相談体制の充実	*高齢者・障がい者向け住宅改修実績 211件/年(令和2年度)→220件/年(令和13年度)	・加西市地域福祉計画
5-2. 環境にやさしい住生活の実現	(1) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり		・長期優良住宅、ZEH住宅の普及促進 ・まちなみ緑化の推進	*住宅用蓄電池導入量(市補助対象分) 330kw(令和2年度)→1,500kw(令和13年度) *敷地内緑化基準を取り入れた地区計画策定数 1地区(令和2年度)→3地区(令和13年度)	・加西市気候エネルギー行動計画(加西市地球温暖化対策地域推進計画) ・加西市都市計画マスタープラン
5-3. いきいきと暮らせる住生活の実現	(1) ライフスタイル・ライフステージにあわせた住まい・住環境づくり	① 若年世帯、子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保	・若年層向け、新婚世帯向け、子育て世帯向け家計負担低減制度の拡充 ・市営住宅の柔軟な活用・運用の検討 ・住まいに関する相談体制の充実(再掲)	*25~39歳の女性の転入者数 -11人(平成27年度)→+10人(令和12年度)	・加西市公営住宅等長寿命化計画 ・加西市都市計画マスタープラン
		② 高齢期に備えた住宅改修や住み替えの促進	・バリアフリー改修や断熱・省エネ改修の早期実施の支援検討	*高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 43.8%(平成30年)→50%(令和10年)	・加西市地域福祉計画
		③ ポストコロナにおける多様な働き方・暮らし方に対応する住まい・住環境の確保	・市街化調整区域の土地利用規制の見直しによる職住近接や多自然居住などを実現し多様な住まいの確保推進	*テレワークセンター利用者数 なし(令和2年度)→4,191人/年(令和13年度) *新規居住者住宅区域の指定地区数 5地区(令和2年度)→35地区(令和13年度)	・加西市都市計画マスタープラン
	(2) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まいづくり	① 既存住宅(市域全体)の利用促進	・市域全体の住宅ストック活用の推進 ・空き家の適正管理に関する情報発信や啓発活動の推進 ・空き家活用を促進する特別指定区域の指定や規制緩和の推進	*居住目的のない戸建て住宅空き家数 1,060件(平成30年)→1,160件(令和10年) *空家活用特別指定区域の指定地区数 0地区(令和2年度)→50地区(令和13年度)	・加西市空家等対策計画 ・加西市都市計画マスタープラン
		② 空き家バンク事業の充実	・空き家バンク登録の推進、登録メリットの拡充検討 ・非住宅物件(工場・事業所等)の空き家バンク登録の推進 ・兵庫県の空家等活用促進特別区域(案)における特区制度の活用	*空き家バンクの年間登録物件数 13件/年(令和2年度)→15件/年(令和13年度) *兵庫県空家等活用促進特別区域に関する条例(案)における特区指定 なし(令和2年度)→1地区(令和13年度)	・加西市空家等対策計画 ・加西市都市計画マスタープラン
		③ 既存住宅ストックに関する情報発信の強化	・インスペクション、安心R住宅制度など、各種制度等の情報発信 ・リノベーションやリフォーム情報の発信、DIY塾等のイベント開催の検討	*持ち家のリフォーム実施戸数 6,110件(平成21年~平成30年)→増加(令和元年~令和10年)	・加西市空家等対策計画
5-4. 人と地域をつなぐまちづくりの実現	(1) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり	① ポストコロナにおける新たな地域コミュニティの創造	・まちづくり活動の支援 ・特別指定区域制度の見直し等による新規居住者の受け入れ可能地区の拡充	*新規居住者住宅区域における戸建て住宅の建築件数 5件(平成23年度~令和2年度)→10件(令和4年度~令和13年度) *まちづくり計画策定件数 4地区(令和2年度)→10地区(令和13年度)	・加西市都市計画マスタープラン ・加西市地域づくりのあり方指針
		② 多様な居住形態(近居、二地域居住など)への対応	・市内全域でお試し居住、短期居住ができる住まいの確保、制度の充実 ・移住に関する中間組織の活動支援	*お試し滞在補助制度の利用件数 4件/年(令和2年度)→7件/年(令和13年度) *地縁者住宅建築許可件数のうちUターンによる件数 9件/年(令和2年度)→16件/年(令和13年度)	・加西市空家等対策計画 ・加西市都市計画マスタープラン
		③ 外国人の住まいに関する支援の充実	・特別指定区域の見直しなどによる職住近接の住まい確保 ・事業所による社宅整備の支援	*市内定住外国人人数 683人(令和2年度)→750人(令和13年度) *従業員用住宅としての用途変更を可能にする空家活用特別指定区域の指定地区数 0地区(令和2年度)→35地区(令和13年度)	・加西市産業振興計画 ・加西市都市計画マスタープラン

※各施策について、次ページ以降に詳述する

5-1. 安全で安心な住生活の実現

(1) 災害に備えた安全な住まい・住環境づくり

① 住まいの耐震化の促進

- ・加西市耐震改修促進計画によると、平成25年時点の住宅耐震化率は77.2%にとどまっている。補強以外に建て替え、除却がメニューに加わるなど幅広くなった住宅耐震改修に関する各種事業のPRを強化し、住宅耐震化の促進を図る。
- ・市街化調整区域では建築物の除却によりその既得権が消滅し、再建築が困難になる。集落内の空き地の増加は太陽光パネルの無秩序な設置に繋がり住環境悪化の要因となるため、補強・建て替えによる耐震化促進とともに、除却後空き地をかつての既存宅地制度のように再建築可能にするなどの活用促進策も並行して検討する。

【主な成果指標】

- *耐震改修補助件数 4件/年（令和2年度）→10件/年（計画期間の平均）
- *新規居住者住宅区域の指定地区数 5地区（令和2年度）→35地区（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市耐震改修促進計画

② 災害時における安全性を踏まえた住宅の立地誘導

- ・加西市は市街化調整区域に居住する人口が全市人口の3分の2を占めており、地域活力維持を目的とした特別指定区域が107地区で指定されている。激甚化・頻発化する自然災害に対して、地域住民の生命等の安全確保と地域活力の維持の両立を図るため、災害ハザードエリア内での建築に際して避難場所と避難経路の確認などを義務付けることで意識向上につなげるなどの災害安全基準の策定を進める。
- ・想定を超える自然災害が頻発する中、災害対策が万全であっても生命等の危険が迫る可能性は否めない。災害ハザードエリア内の居住者や避難行動要支援者など必要性が高い者を対象とする実践的な訓練実施による災害への対応力の向上を進める。

【主な成果指標】

- *防災訓練・研修回数
57回（令和元年度）→57回+要支援者対象18回（令和13年度）
- *災害ハザードエリア内の特別指定区域災害安全基準の策定
なし（令和2年度）→策定（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市都市計画マスタープラン、加西市地域防災計画

(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

① 住宅確保要配慮者の居住安定確保

- ・真に住宅に困窮している市民の居住安定を図るため、収入超過や高額所得者に対して公営住宅の適切な管理を徹底し適正化を図るとともに、同居親族等、個々の事情を勘案した柔軟な対応についても公平性をもって対応を進める。
- ・また、入居制限を設けない民間賃貸住宅の登録（セーフティネット住宅制度）や住宅確保要配慮者向けの家賃補助付き民間賃貸住宅など、官民連携のもと確実な住宅セーフティネットを拡充していくことを検討する。

【主な成果指標】

*最低居住水準未満世帯の比率 3.6%（平成30年）→0%（令和10年）

【主な関連計画】

*加西市公営住宅長寿命化計画、加西市地域福祉計画

② 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・生活利便性の高い市街化区域内において、民間賃貸住宅のストックを活用するなど、高齢者や障がい者が暮らしやすい、低廉で良質な賃貸住宅の供給を促進するよう住宅関連事業者等と連携し、支援方策を検討する。
- ・高齢者等の家庭内事故を防止するため、手すりや段差解消など既存住宅のバリアフリー改修等の支援をすすめる。
- ・バリアフリー改修に限らず、住まいに関する困りごとや悩みごと、居住中や空き家の区別なく、総合的に気軽に相談できる行政窓口が重要である。ワンストップ窓口であることが望ましく、関係各課との連携のもと、設置に向けた検討を進める。

【主な成果指標】

*高齢者・障がい者向け住宅改修実績

211件/年（令和2年度）→220件/年（令和13年度）

【主な関連計画】

*加西市地域福祉計画

5-2. 環境にやさしい住生活の実現

(1) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり

- ・加西市ゼロカーボンシティ宣言にのっとり、住宅の長寿命化、省エネルギー化によりCO₂排出削減をすすめる。住宅関連事業者等と連携し、環境に配慮した住まいとして、長期優良住宅、ZEH（ゼロエネルギーハウス）住宅の普及啓発に努める。
- ・まちなみの緑化は、住宅地景観の保全・育成の効果はもちろんだが、緑豊かな市内全体環境との調和、CO₂吸収効果も期待できる。ごみのポイ捨て等の抑制効果も期待され、ひいては環境保全にもつながると考えられることから、良好な住宅地における地区計画制度などを活用した敷地内緑化基準の策定、生垣や敷地内緑化を推進するための支援方策について検討を進める。

【主な成果指標】

- *住宅用蓄電池導入量（市補助対象分）

330kw（令和2年度）→1,500kw（令和13年度）

- *敷地内緑化基準を取り入れた地区計画策定数

1地区（令和2年度）→3地区（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市気候エネルギー行動計画（加西市地球温暖化対策地域推進計画）、加西市都市計画マスタープラン

5-3. いきいきと暮らせる住生活の実現

(1) ライフスタイル・ライフステージにあわせた住まい・住環境づくり

① 若年世帯、子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保

- ・少子高齢化社会において、加西市の活力を維持するには、若年層をはじめとする移住・定住の促進が重要である。結婚を機とする市外転出、女性の転出超過の実態も踏まえ、若年層向け、新婚世帯向け、子育て世帯向けに家計負担の低減を図る施策の充実のため、未就学児の保育に係る費用無料化や小・中学校、特別支援学校の給食費無料化など各種制度のPR強化をはじめ、新たな制度拡充の検討を進める。
- ・若年層、子育て世帯の限定募集枠や、生活ニーズに対応した市営住宅の改修モデルの検討など、加西市への定住につなげる公営住宅の柔軟な活用を検討する
- ・住まいに関する助成制度に限らず、住まいに関する困りごとや悩みごと、居住中や空き家の区別なく、総合的に気軽に相談できる行政窓口が重要である。ワンストップ窓口であることが望ましく、関係各課との連携のもと、設置に向けた検討を進める。(再掲)

【主な成果指標】

*25～39歳の女性の転入者数 -11人(平成27年度)→+10人(令和12年度)

【主な関連計画】

*加西市公営住宅長寿命化計画、加西市都市計画マスタープラン

② 高齢期に備えた住宅改修や住み替えの促進

- ・高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいとしてバリアフリー改修等を進める取り組みに加えて、高齢期に備えてバリアフリー等の住宅改修をしたり市内のバリアフリー化された住宅に住み替えるなど、予防の取り組みに対しても支援していくことが考えられる。あわせて、地球環境に優しい省エネ改修も推奨するなど、健康でいきいきと暮らす市民の増大をすすめる方策を検討する。

【主な成果指標】

*高齢者のいる住宅のバリアフリー化率

43.8%(平成30年)→50%(令和10年)

【主な関連計画】

*加西市地域福祉計画

③ ポストコロナにおける多様な働き方・暮らし方に対応する住まい・住環境の確保

- ・令和2年に発生した新型コロナウイルスの感染拡大は、低密度でゆとりある環境への志向を強めた。IT技術の発達により通勤圏に限らず地方での居住も可能となり、多様な働き方、多様な暮らし方が広がっている。自然が豊かで広域交通アクセスが良好な加西市は、多自然地域居住や二地域居住志向への訴求力が高いと考えられる。ただし、都市計画区域の約95%が市街化調整区域であるなか、多様な移住・転入ニーズに対応するためには、ゆとりある住環境が確保できる市街化調整区域の土地利用規制の見直しを進め、多様な住まい・住環境を提供する必要がある。
- ・また、産業団地も市街化調整区域に囲まれて立地しており、環境負荷の少ない職住近接の生活環境を整えるためには、同様に、土地利用規制の見直しが必要である。

【主な成果指標】

*テレワークセンター利用者数 なし（令和2年度）→4,191人／年（令和13年度）

*新規居住者住宅区域の指定地区数 5地区（令和2年度）→35地区（令和13年度）

【主な関連計画】

*加西市都市計画マスタープラン

(2) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まいづくり

① 既存住宅（市域全体）の利用促進

- ・少子化を背景とした新築着工件数は減少傾向にあるなか、毎年新築住宅が建築されているが、一方で空き家数は増加の一途をたどっている。市域全体に空き家が分布している状況であり、市街化区域と市街化調整区域でその要因は同じではないが、市域全体の既存住宅の利用促進を図ることが、地球環境への配慮からも重要である。
- ・再利用・活用ができない空き家とならないよう所有者に適正な管理を働きかけることが重要であり、空き家予備軍の時点から対応について啓発活動等を行うことが効果的である。空き家管理に関する情報媒体の配布、地域団体単位での勉強会開催などの取り組みを進める。
- ・ただし、市街化調整区域は、あわせて空き家活用を促進する特別指定区域の指定などにより、既存ストックを再利用しやすくする規制緩和を進めていく。

【主な成果指標】

*居住目的のない戸建て住宅空き家数 1,060件（平成30年）→1,160件（令和10年）

*空家活用特別指定区域の指定地区数 0地区（令和2年度）→50地区（令和13年度）

【主な関連計画】

*加西市空家等対策計画、加西市都市計画マスタープラン

② 空き家バンク事業の充実

- ・加西市内の空き家流通の受け皿として、空き家バンクが設置されている。一般の不動産取引との違いなどのメリットについてPRを推進し、既存住宅の流通を活性化する取り組みを進める。また、市街化調整区域の空き家についてはバンク登録によって特別指定区域の用途変更の許可が得られるなどのメリット拡充について検討を行う。
- ・ものづくりのまちである本市において、住宅以外の物件（工場・事業所等）についても再利用・活用ニーズが高い。非住宅の空き家バンク制度の設立を検討する。
- ・こうした空き家バンク事業の充実や空き家の利活用に際しては、兵庫県の空家等活用促進特別区域（案）における空家特区指定などを活用し推進することが考えられる。

【主な成果指標】

- * 空き家バンクの年間登録物件数

13 件／年（令和 2 年度）→15 件／年（令和 13 年度）

- * 兵庫県空家等活用促進特別区域に関する条例（案）における特区指定

なし（令和 2 年度）→1 地区（令和 13 年度）

【主な関連計画】

- * 加西市空家等対策計画、加西市都市計画マスタープラン

③ 既存住宅ストックに関する情報発信の強化

- ・既存住宅の再利用・活用は、一般市民にとってその性能等が分かりにくいことがネックと考えられている。改正宅地建物取引業法では、売買に際してインスペクション（住宅診断、建物検査等）を申し入れることができるとされており、その制度活用が期待されている。また、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度も創設されており、各種制度等の情報発信を行い、既存住宅ストックの流通促進を図る。
- ・自己居住用、賃借用にかかわらず、既存住宅ストックをリフォーム・リノベーションし、住宅資産として性能や価値を維持・向上させることにより住宅の長寿命化や空き家予備軍の減少等につなげていく。昨今はDIYによるリフォームに取り組む方も増えており、一般的にはDIY塾などのイベントも開催されている。こうした情報発信や学ぶ機会を増やす取り組みについて検討を進める。

【主な成果指標】

- * 持ち家のリフォーム実施戸数

6,110 件（平成 21 年～平成 30 年）→増加（令和元年～令和 10 年）

【主な関連計画】

- * 加西市空家等対策計画

5-4. 人と地域をつなぐまちづくりの実現

(1) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

① ポストコロナにおける新たな地域コミュニティの創造

- ・人が暮らしていくには、住まい確保だけではなく、住まいのある地域の中で安全・安心・快適に暮らしていくことができなければならない。日常のコミュニケーション、ごみ出しや生活習慣の相互支援、地域課題の解決など、地域コミュニティの活力維持は重要である。さらに、コロナ禍における生活様式の変化と少子高齢化の進行は、地域コミュニティの在り方を考える契機となっている。加西市では基礎単位である自治会に加えて、概ね小学校区ごとに「ふるさと創造会議」を設置しており、地域のまちづくり活動に取り組んでいる。自助共助でより豊かに暮らし続けられる住環境を維持しつつ、地域があるべき将来像を探り、新たな地域のルールや関係性を創造する活動を引き続き支援していく。
- ・地域コミュニティの活力維持には、まず一定数の住民が生活環境を共にしていることが必要である。現在市内には107地区の特別指定区域があるが、新規居住者の住宅区域（その地域に10年以上の居住履歴が無い人も住める区域）を指定している地区は5地区のみである。少子高齢化がいつそう進む今後に向けて、特別指定区域制度の柔軟な見直しを行い、新規居住者の受け入れが可能な地区を拡充していく。

【主な成果指標】

- *新規居住者住宅区域における戸建て住宅の建築件数

5件（平成23年度～令和2年度）→10件（令和4年度～令和13年度）

- *まちづくり計画策定件数 4地区（令和2年度）→10地区（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市都市計画マスタープラン、加西市地域づくりのあり方指針

② 多様な居住形態（近居、二地域居住など）への対応

- ・コロナ禍により、地方都市が再評価されている。様々なきっかけづくりを通じて、加西市への移住・定住の実現を図ることが求められる。現在も短期滞在の支援制度を実施しているが、より幅広く、多様な居住ニーズに応える近居や二地域居住などに対応するために、市内全域を対象として、お試し居住や短期滞在ができる空き家などを活用した住まいの確保や制度の拡充を図る。
- ・移住・定住には、住まいだけでなく地域とのマッチングも重要である。あわせて就労機会や起業支援など総合的なバックアップが求められる。こうした移住希望者・移住検討者に対して総合的な支援を行う住民主体の中間支援組織の活躍が重要となっており、活動場所の確保など、安定した活動を可能とする支援策を検討する。

【主な成果指標】

- *お試し滞在補助制度の利用件数

4件／年（令和2年度）→7件／年（令和13年度）

- *地縁者住宅建築許可件数のうちUターンによる件数

9件／年（令和2年度）→16件／年（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市空家等対策計画、加西市都市計画マスタープラン

③ 外国人の住まいに関する支援の充実

- ・製造業を中心とする市内の事業所にとって、外国人労働者は必要不可欠となっている。一方、住まいに関しては市街化調整区域に事業所の多くが立地しており、外国人の住まいのほとんどを事業所から離れた市街化区域内に求める必要がある。職場に近い住居が確保できることが労働環境改善にもつながると考えられ、空き家を社宅やシェアハウスとして利用可能にする新たな特別指定区域の指定などによって外国人労働者の職住近接の住まいの確保、居住環境の改善を進める。
- ・外国人労働者を雇用する事業所が自ら社宅整備を行うこともあるが、経済的な余力と共に、事業所近接地での社宅建設が可能な土地の確保が課題となっている。外国人労働者の雇用環境改善に資する事業所自らの社宅整備について、支援方策を検討する。

【主な成果指標】

- *市内定住外国人数 683人（令和2年度）→750人（令和13年度）

- *従業員用住宅としての用途変更を可能にする空家活用特別指定区域の指定地区数

0地区（令和2年度）→35地区（令和13年度）

【主な関連計画】

- *加西市産業振興計画、加西市都市計画マスタープラン

6. 計画の推進方策

6-1. 重点施策

全国、兵庫県をとりまく状況、社会背景の変化、加西市の住まいをとりまく状況をふまえ、「多様で豊かなイナカぐらしができるまち かさい」を実現するための住宅マスタープランとして施策体系を整理した。目標年次である令和13（2031）年をめざし、住まい・住環境にかかる施策について、関連する諸計画とも連携し、展開していく。

施策の展開に際しては、全章で3つの住宅地像ごとに重要な施策展開を示しているが、加西市政策の方向性を踏まえ、施策体系全体としての重点施策を以下に掲げる。

*2-1. 住宅確保要配慮者の居住支援

- ・公営住宅に限らず民間賃貸住宅も含め、住宅確保要配慮者の住宅セーフティネットの構築を図る。前計画の検証指標であった「最低居住水準未達世帯率の解消」は達成できず、むしろ増加している。誰もが安心して加西市で暮らせる住まい・住環境を確保するために、公営住宅の入居公正化と柔軟な活用、民間賃貸住宅への家賃助成など、官民連携と居住ニーズに応じた柔軟な取り組みを進めていく。

*4-1. 若年世帯、子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保

- ・少子高齢化社会において、これからの加西市の将来を担う若年世帯、子育て世帯が安心して快適に暮らせる住まい・環境づくりが最も重要な施策ともいえる。福祉、教育、都市計画などあらゆる関連計画とも連携し、住まい・住環境の面から暮らしを支える取り組みを進めていく。

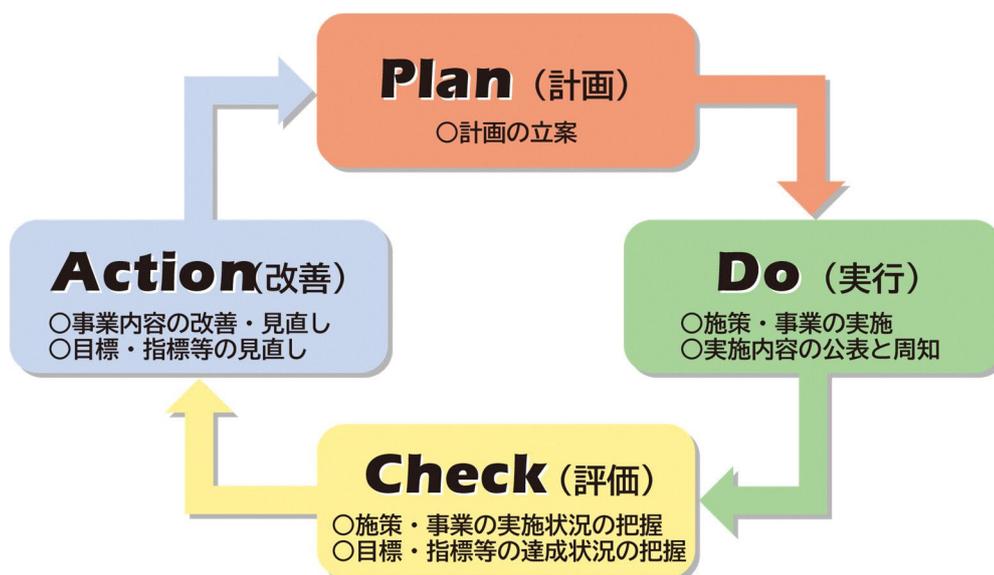
*6-1. 地域コミュニティの維持

- ・市民の約3分の2が市街化調整区域に居住する加西市にとって、集落地域のコミュニティ維持は重要な課題といえる。概ね小学校区単位で「ふるさと創造会議」を立ち上げているが、活動そのものを維持するにも居住人口の維持が前提と言える。少子高齢化社会においては、より広い範囲を対象に関係人口の創出を図り、移住・定住または二地域居住等の可能性を探る必要がある。そのためには現在の特別指定区域制度をより柔軟に運用するための規制緩和を進め、地域コミュニティを維持するための住まい・住環境の確保を進めていく。

6-2. PDCAサイクルの活用

本マスタープランの評価・検証については、PDCAサイクルの考え方にに基づき、評価検証とフィードバックを繰り返しながら進めることが必要である。計画期間の途上で取り組みの見直し、重点施策の見直しなどを重ね、市政策全体への寄与の確認を行うことが重要である。少なくとも年度末毎に進捗状況を確認することが重要であり、状況によって施策への取り組み体制の見直しも考える必要がある。

Check（評価）については、計画期間の半分（5年後）に成果指標の進捗を確認するとともに、策定時の社会情勢や問題意識の変化も含めて、庁内関係部署による内部評価を加えることを位置づける。



6－3．関連計画との連携

加西市の活力を維持・向上するためには、様々な都市政策課題に対して横断的、総合的に取り組む必要がある。都市の魅力を高め加西市での定住や移住を考える方が増えたときに、誰もが住みたいと思える、住まいを選べる、思い描いた暮らしが創造できる都市である必要がある。住宅マスタープランは、幅広く可能性を持った住まい・住環境を実現することを主眼に置き、あるべき都市の将来像を実現するために必要となる住宅に関する施策のあり方を整理したもので、都市計画マスタープランの住宅分野編の位置付けと言える。

すなわち、都市政策課題への横断的、総合的アプローチがなければ、住宅マスタープランは“絵に描いた餅”でしかなくなる。市民アンケート等でも最重要課題となっている道路や交通に関する課題解決は加西市としての喫緊の課題であり、住宅マスタープランの実現に際しても避けては通れない課題といえる。施策体系において主な関連計画を記載しているとおり、住宅施策だけを捉えるのではなく、都市計画マスタープランをはじめ関連する計画との実質的な連携を進めるべく、各施策や各計画ごと、または分野別の評価・検証を重ね合わせ、総合的な評価・検証を行う全庁横断的な組織体制を構築することが望ましい。

7. 地域別の住宅地像の現状と方向性

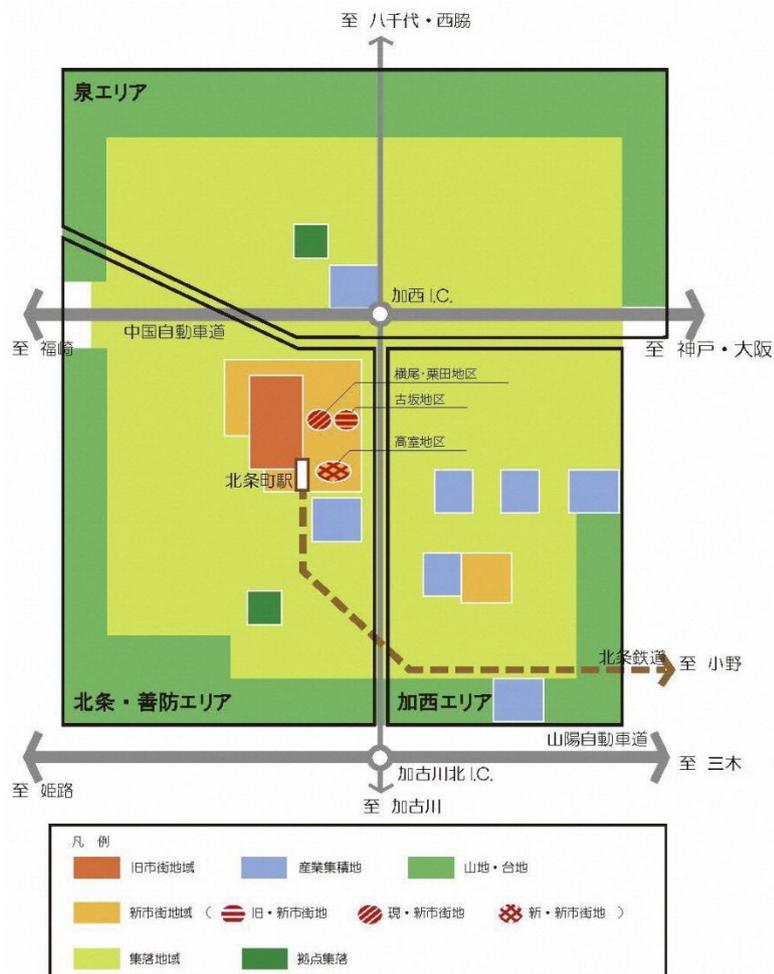
前章までが加西市住宅マスタープランの全体像である。加西市の特性を踏まえ、地域別の住宅地像の現状と考えられる方向性を再掲して整理する。

加西市は起伏の少ない平坦な地形の中に、播磨内陸地域最大の田園が広がり、山林、宅地、ため池が入り組み複雑なモザイク模様を織りなしている。また、市域全体は大きく森林で取り囲まれており、特に市域南部の山地一体は播磨中部丘陵県立自然公園区域に指定されている。

北条地域の中央部は、江戸時代以降近世に宿場町として栄えた旧市街地、その東に広がる土地区画整理事業などで新規に開発された新市街地により二分され、それぞれ特徴的な住宅地を形成している。近年、大規模商業施設が立地した中野地区も今後新市街地として発展していくと考えられる。一方、加西市の大半は北条地域の南部に位置する善防地域、東部の加西地域及び中国自動車道以北に位置する泉地域に広がる農村集落地域である。市内に5つある産業団地は集落地域に近接し立地している。

このように、加西市の住宅は大きく「旧市街地域」「新市街地域」「集落地域」の3つの類型として捉えられる。それぞれが密接に関係しつつ加西市全体を形成しているが、それぞれの特徴を踏まえ、とりわけ重要と考える施策を次ページ以降に示す。

【住宅地の類型図】



7-1. 旧市街地域

(1) 現状と課題

北条町の旧市街地は、古くから住吉神社、酒見寺の門前町として、また江戸時代には街道筋の宿場町として栄えてきた歴史ある市街地で、北条町市街地の西部に位置している。住環境としては、通りに面した木造町屋を中心とした密集市街地である。細街路が多く、接道条件が厳しく自動車の寄り付きができない宅地が多いこともあり、空き地・空き家が増え、まちの活力低下、地域コミュニティの維持が課題となっている。

一方、北条町駅周辺の市街地再開発事業や街路事業、大規模商業施設の立地が徒歩圏内で進み、地域の生活利便性は向上している。景観的に優れた歴史遺産であるまち並みを保全しつつ、安全・安心で、利便性と歴史的価値の高い住宅地として再構築されることが期待される。

(2) 重要な施策展開

施策体系のうち、以下に示す項目について取り組みを進めることが重要と考えられる。

*5-1. 既存住宅や空き地の利用促進

- ・空き家の適正管理、空き家予備軍に対する啓発活動等を強化し、まち並みを保全しつつ、利便性と歴史的価値の高い住宅地を維持・保全・育成していくことが重要と考える。また、空き地については道路の中心後退用地を確保し駐車場やポケットパーク等の共用施設に供することなどにより、地域の利便性と魅力向上を図る。

*5-3. 既存住宅ストックに関する情報発信の強化

- ・簡易耐震診断や耐震補強などを含め既存住宅ストックを良好に維持・保全していくための取り組みが重要である。また、外観を保存しつつ屋内を暮らしやすく改善する方法の提案（例えば、リフォーム実践講座等）など、手法手段の工夫も含めた情報発信の強化が重要と考える。

*6-1. 地域コミュニティの維持

- ・これまでも地域主体で様々なまちづくり活動が行われている。まちを愛する人たちがあってこそ、まちづくりが進むのであり、今後も多様・多彩な関係人口と連携しながら地域の活性化を図るには、地域コミュニティが元気に維持されていることが不可欠と考える。

7-2. 新市街地域

(1) 現状と課題

新市街地域は、土地区画整理事業や開発許可等により新たに住宅地開発された地域で、主として北条市街地の東部、中央部及び南部に位置している。これらの地域は計画的に整備されたため良好な居住環境を有しており、近傍に公益施設や商業・業務施設等が立地することから現時点では生活利便性が高い住宅地となっている。戸建て住宅の建築が活発に行われ、本市発展の原動力となってきた地域であるが、東部に位置する古坂地区の初期の住宅地（加西ハイツ）は人口減少や高齢化で空き家の増加がみられるなど「旧・新市街地域」化が進んでいる。さらに、南部に位置する高室地区において、新たな土地区画整理事業による住宅や商業施設の立地で「新・新市街地域」の形成が予想されるなか、中央部に位置する横尾・栗田地区の「現・新市街地域」を含めて新市街地域の三極化が見込まれている。高室地区への子育て世帯の流入に合わせて、古坂地区及び横尾・栗田地区に立地する旧来の生活利便施設が高室地区に拡大移転する動きが見られるなど、住宅地の高齢化による利便性の低下が予想される。

また、最近大規模商業施設が立地した中野地区についても、今後住宅需要が高まる可能性があり、新たな「新・新市街地域」として発展することが考えられる。

(2) 重要な施策展開

施策体系のうち、以下に示す項目について取り組みを進めることが重要と考えられる。

*2-2. 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住まいの確保

- ・住み慣れた地域に住み続けられるために、また生活利便性の高い市街化区域内で暮らし続けられるために、住宅ストックの改修・改善は不可欠といえる。「旧・新市街地域」である古坂地区の加西ハイツにおける高齢化は今後も進むと予想され、事前予防策としてのバリアフリー改修などの促進を視野に入れた検討が重要である。また、古坂地区の用途地域は主に低層住居専用地域であることから、空き家を多様な用途に活用することや各種生活利便施設の参入について制約がある。徒歩圏内での生活利便性の向上のため、空き家の活用や施設の参入に向け、用途地域の見直しを検討する必要がある。

*4-1. 若年世帯、子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保

- ・「現・新市街地域」である横尾・栗田地区は、商業施設や公益施設が数多く立地するなど利便性が高いため、地価や賃料も相応の水準となっている。子育て世帯にとって住居費と生活コストのバランスは重要であり、各種生活サービスの利用利便のよい当地区での居住が進むよう、子育て世帯への居住支援の充実が求められる。ま

た、一部に先祖代々受け継いだ農地を手放すことについて抵抗がある傾向が見られるが、新たな住宅地の整備や生活利便施設の更なる立地に向けて、これら地区内に点在して残る農地における民間開発計画への支援や宅地化促進施策を検討する必要がある。

- ・土地区画整理事業が完了した「新・新市街地域」である高室地区は、長年開発が進まなかったため地価水準が低かったところに、近隣にオープンモール型の商業施設が開店することもある、急速に子育て世帯の転入が進んでいる。旧市街地域や古坂地区の親世帯との近居を実現する効果も期待されている。ゆとりある区画が多く、健全な住宅地の形成が見込まれるなか、生活利便施設の更なる立地促進とともに、地区計画などによりそれら住環境の保全を図る必要がある。

*5-1. 既存住宅の利用促進

- ・新市街地のうち、古坂地区と横尾・栗田地区は、基本的に住宅地として成熟しており、住居の確保には既存住宅の利活用か建替えが必要となる。地球環境への配慮から、スクラップ&ビルドではなく、既存住宅ストックを活用した新たな生活ニーズに対応する住宅供給が望ましいといえる。空き家バンクの活用、リフォーム等の手法・手段、インスペクション（住宅診断、建物検査等）や国土交通省による安心R住宅制度など、中古住宅流通を活性化する取り組みが重要と考える。
- ・古坂地区の用途地域は主に低層住居専用地域であることから、空き家を多様な用途に活用することや各種生活利便施設の参入について制約がある。徒歩圏内での生活利便性の向上のため、空き家の活用や施設の参入に向け、用途地域の見直しを検討する必要がある。（再掲）

7-3. 集落地域

(1) 現状と課題

加西市の大半は農村集落地域である。これらの地域は、ほぼ全域が市街化調整区域に指定され、農用地が主体となっており、農業振興が図られている。

本市の農家の伝統様式は、入母屋造りの屋根、二間続きの和室などであり、周辺市町と比較し農家住宅としては広めといわれている。周辺の環境ともあいまって、ゆったりとした豊かな暮らしが営まれている。

しかし、全国的な農業離れや少子高齢化は同様であり、空き家・空き地の増加、太陽光発電施設の無秩序な設置、人口減によるコミュニティの活力低下が大きな課題となっている。さらに、市街化調整区域指定後に建築された住宅については、地区外住民の利用が基本的に難しく、新たな居住者の転入が難しい状況となっている。昨今のコロナ禍による地方居住や多自然地域居住の再評価に対して集落地域の住宅ストックが十分に応えられない状況となっている。空き家の利活用が進まず老朽化により再利用できない住宅も増えている。本市では特別指定区域制度を活用し、集落地域の活力再生を進めてきているが、より一層の活力再生の工夫と土地利用規制の緩和が求められている状況である。

(2) 重要な施策展開

施策体系のうち、以下に示す項目について取り組みを進めることが重要と考えられる。

*4-3. ポストコロナにおける多様な働き方・暮らし方（二地域居住等）に対応する住まい・住環境の確保

- ・地方移住（UJI ターン等）や二地域居住のニーズが高まっている中、本市の豊かな自然環境と製造業事業所などの多くの雇用先、良好な広域アクセス性は強みといえるが、受け皿となる住宅ストックの利活用に課題がある。兵庫県の特別指定区域制度は自治体独自の基準を設け活用することが可能であることから、本市の市街化調整区域である集落地域において課題解決のために立地が必要な建築物を検討し、各町の特性に応じて地域勤労者（地域の企業で働く地縁の無い者）や新規居住者を受け入れる環境を整えていくことが喫緊の課題と考えられる。

*5-2. 空き家バンク登録の推進

- ・市街化調整区域指定後に建築された住宅は、居住者の制限（地縁者であれば居住履歴、農家であれば農業従事履歴、分家であれば血縁関係）があり一般的な住宅流通に適していないが、特別指定区域制度を空き家活用に資する制度に設計し、そのような区域の指定によって居住可能、住宅流通可能な物件が増えると考えられる。また、住まいだけでなく生活基盤も一緒に移住・定住を図る場合は、工場や事業所な

どの非住宅物件も必要となる。加西市への移住・定住の選択肢が、市街化区域内に限られず、住まい方や周辺環境などの面で多様な選択肢があること、親世帯との近居にも多様な選択肢があることが、現代社会の暮らしのニーズに応えることだと考えられる。集落地域の居住人口や関係人口を増やすことによりコミュニティの維持・活性化を図ることも重要な課題である。現在の空き家バンク制度を充実・強化し、多様な暮らし方に対応することが考えられる。

*6-1. 地域コミュニティの維持・創造

- ・集落地域の暮らしは、住むだけでなく、生活環境の維持・保全をコミュニティとして協働することも必要不可欠である。居住人口の減少は、空き家の増加とともに地域の生活環境の維持・保全ができなくなり、地域全体の荒廃化へと進んでしまう。地域を残し、歴史・伝統を伝え守るためには、地域全体で意識を共有し、ふるさと創造会議などでコロナ禍や少子高齢化を踏まえた新たな地域のルールや関係性の構築など、時代変化やこれからの担う若い世代や新たな居住者の生活スタイル等も取り込んだ新たな農村集落のあり方、地域のあるべき姿を求め向うまちづくりを進めることが重要である。新たな住民を迎えたり、地域の事業所の立地促進が可能となる特別指定区域制度を活用し、ふるさと創造会議などの場で地域のあり方について検討を進め、地域コミュニティの維持・創造を図ることが重要と考える。

参考資料

加西市住宅マスタープラン策定経過

加西市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱の全部を改正する要綱

各種委員名簿

加西市住宅マスタープラン策定経過

開催日	会議等名称	主な内容
令和3年 9月下旬～10月 月上旬 (10月13日 (水) 締切)	加西市の住まい・住環境に関するアンケート調査	加西市の住まい・住環境の現状について、市外在住者からみた客観的な評価を得るため、市内事業所等に通勤している従業者を対象としたアンケート調査を実施した。あわせて、市内転入の可能性や課題も推察する。
令和3年 10月上旬	市内住宅関連事業者へのヒアリング調査	加西市内に本店・支店がある、または加西市内の住宅関連事業に精通する民間事業者6社を対象に、住宅マスタープラン改定に際して、検討すべき課題等を供給サイド、事業サイドからの示唆を得るため、加西市内の住宅市場の状況や今後の自社事業の展開についてのヒアリング調査を行った。
令和3年 12月1日(水)	令和3年度 第1回 加西市都市計画マスタープラン及び住宅マスタープラン策定に係る庁内ワーキンググループ	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改定の背景、前提条件の整理 2. 現行・加西市住マスの概要とその達成度 3. 加西市の住まい・住環境をとりまく状況 4. 加西市の住まい・住環境に関する意識調査の結果 5. 新・住宅マスタープランの策定方針
令和3年 12月16日(木)	令和3年度 第1回 加西市都市計画マスタープラン及び住宅マスタープラン策定検討委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改定の背景、前提条件の整理 2. 現行・加西市住マスの概要とその達成度 3. 加西市の住まい・住環境をとりまく状況 4. 加西市の住まい・住環境に関する意識調査の結果 5. 新・住宅マスタープランの策定方針
令和3年 12月23日(木)	令和3年度(第3回) 加西市都市計画審議会	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業所者従業者へのアンケート調査結果 ・加西市内住宅関連事業者ヒアリング回答要旨一覧
令和4年 2月9日(木)	令和3年度 第2回 加西市都市計画マスタープラン及び住宅マスタープラン策定検討委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅マスタープランの改定素案 2. 施策の体系 3. 公営住宅のあり方 4. 地域別の住宅地像の現状と方向性 5. 計画の推進方策
令和4年 2月22日(火)	令和3年度(第4回) 加西市都市計画審議会	加西市住宅マスタープランの改定について

加西市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱の全部を改正する要綱

加西市住宅マスタープラン策定委員会設置要綱（平成13年加西市訓令第49号）の全部を次のように改正する。

（設置）

第1条 この要綱は、加西市住宅マスタープランを策定するため、加西市住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（所掌事務）

第2条 委員会は、次に掲げることについて検討し、又は協議する。

- （1）加西市住宅マスタープランの策定に関すること。
- （2）その他委員会が必要と認めること。

（組織）

第3条 委員会は、次の各号に掲げる者をもって組織する。

- （1）加西市都市計画審議会会長
- （2）副市長
- （3）ふるさと創造部長
- （4）地域振興部長
- （5）生活環境部長
- （6）都市整備部長
- （7）教育部長
- （8）加西市都市計画審議会委員（市民委員）

2 委員会に委員長と副委員長を置き、委員長には加西市都市計画審議会会長を、副委員長には副市長をもって充てる。

（任期）

第4条 委員の任期は、第2条に規定する加西市住宅マスタープランの策定をもって終えるものとする。

（会議）

第5条 委員長は、委員会を招集し、会議を主宰する。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会は、必要に応じ関係者の出席を求め、説明又は意見を聴取することができる。

（庶務）

第6条 委員会に関する庶務は、施設管理課において処理する。

（補則）

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、令和3年12月1日から施行する。

（要綱の失効）

2 この要綱は、住宅マスタープランの策定をもってその効力を失う。

各種委員名簿

庁内ワーキンググループ 委員名簿

所属		役職名	委員名
ふるさと創造部	人口増政策課	課長補佐	後藤 伸嘉
	ふるさと創造課	係長	吉川 雅人
総務部	財政課	課長補佐	北島 雅史
	危機管理課	課長補佐	宮脇 巧
健康福祉部	福祉企画課	主任	大久保 恵梨
地域振興部	産業振興課	係長	小林 和敏
	きてみて住んで課	係長	上月 善彦
生活環境部	環境課	係長	繁治 健太郎
都市整備部	施設管理課	課長補佐	松尾 英明
	土木課	課長補佐	大川 征一郎
生活環境部	上下水道課	係長	福住 由美子
教育委員会	教育総務課	課長	井上 英文
	こども未来課	係長	稲木 崇浩

策定検討委員会 委員名簿

所属	役職名	委員名
加西市都市計画審議会	会長	田原直樹
加西市	副市長（副会長）	河尻悟
加西市ふるさと振興部	部長	千石剛
加西市地域振興部	部長	深江克尚
加西市生活環境部	部長	大西守人
加西市都市整備部	部長	末廣泰久
加西市教育部	部長	植田正吾
加西市都市計画審議会	市民委員	荒木努
加西市都市計画審議会	市民委員	河合由紀子

都市計画審議会委員会 委員名簿

役職名	委員名
会長	田原直樹
副会長	田端和彦
委員	赤澤宏樹
委員	吉田一男
委員	菅野弘司
委員	黒田秀一
委員	佐伯欣子
委員	下江一将
委員	山田弘
委員	多田勝利
委員	森井忠
委員	荒木努
委員	定行真由子
委員	西村正義
委員	河合由紀子

加西市住宅マスタープラン 本編

令和4年3月
