

《日本海文化を育む、健康と自然浴の都市<sup>まち</sup> 浜坂》

## 浜坂町住宅マスタープラン

---

“日本海文化を育む、浜坂暮らしの展開”

平成15年3月

兵庫県 浜坂町

## はじめに

21世紀に入り、全国的な人口減少、少子高齢化社会の進展、高度経済成長の終焉、循環型社会や自然共生社会形成など、これまでのシステムを変革し、持続的で安定的な地域社会を形成していくことが必要とされています。

このような地域社会を形成していくためには、住民の参加・参画により、住民と行政が一緒になって、まちを発展させていくパートナーシップのまちづくりが不可欠となっています。

住宅は、居住者の生活の根本的基盤であるとともに、コミュニティやまちなみの形成、若者定住や高齢者対策など、地域のまちづくりとも深く関わっています。

そのため、住宅は個人の資産であるとともに、まちの共有財産としての側面もあり、これからのまちづくり展開に向けては、パートナーシップによる住宅施策を展開していくことが重要となっています。

このような中で、浜坂町の住宅についてみると、下見板張りの住宅など地域性を有した住宅が数多く残り、すばらしいまちなみを形成している一方、近年、空家が増加するなどの課題もみられます。

そこで、本マスタープランは、本町の住宅課題の解決とともに、第4次浜坂町総合計画における、まちの将来像「日本海文化を育む、健康と自然浴の都市（まち）浜坂」の実現に向け、『日本海文化を育む、浜坂暮らしの展開』を基本理念に、具体的な住宅施策について検討を行いました。

今後は、このマスタープランに基づき、具体的な住宅施策について取り組むたいと考えております。

なお、この計画策定にあたりまして、ご尽力いただきました鳥取環境大学の東樋口護教授をはじめ、浜坂町マスタープラン策定委員会の皆様に深く感謝を申し上げますとともに、今後とも一層のご指導ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成14年3月

浜坂町長 中村 政行

## 目 次

第1章 浜坂町住宅マスタープラン	
策定の目的と位置付け	1
(1) 目的	1
(2) 位置付け	1
(3) 計画の期間	2
(4) 計画の範囲	2
(5) 計画策定の進め方	2
第2章 浜坂町の住宅をめぐる状況	3
(1) 社会的背景の変化	3
(2) 浜坂町の概況	6
(3) 近年のまちの動向	9
第3章 浜坂町の住宅の状況	20
(1) 住宅の所有関係	20
(2) 空家の状況	23
(3) 近年の住宅建設動向	28
(4) D I D地区の住宅立地状況	36
(5) 町内の様子	38
(6) 公営住宅の状況	45
(7) アンケートにみる住宅の状況	51
第4章 浜坂町の住宅施策の課題	72
(1) まちなかの暮らしにかかわる課題	72
(2) 浜坂の地域性にかかわる課題	73
(3) 若者定住、U I Jターンにかかわる課題	74
(4) 高齢化・少子化にかかわる課題	75
(5) 自然災害にかかわる課題	76
(6) 循環型社会の構築、環境との共生にかかわる課題	77
(7) 地域の住宅を支える地元建築産業にかかわる課題	78

第5章 浜坂町の住宅施策の方向性	79
(1) 上位・関連計画における位置づけ	79
(2) 住宅施策の理念	90
(3) 住宅施策の目標	91
(4) 住宅施策の方向性	93
第6章 重点施策	108
(1) まちなかへの公共賃貸住宅の供給	108
(2) 空家活用システムの構築	112
(3) 地域定住のための住宅取得支援	116
(4) 良質な住宅ストック拡大のための住宅改造・改善の支援	117
(5) 地域デザイン研究会の設立	118
第7章 公営住宅ストック総合活用計画	119
(1) ストック活用手法の選定方針	119
(2) 選定基準による判定	122
(3) ストック活用計画	124
第8章 計画推進のために	129
(1) 住民・事業者・各種団体等との協働による住まいづくり	129
(2) 関係部門との連携強化	129
(3) 国、県等の関係機関との連携強化	129

資 料

# 第1章 浜坂町住宅マスタープラン策定の目的と位置付け

## (1) 目的

住宅施策は、住宅の建設だけでなく、まちづくり、人口対策、経済対策等の幅広い側面を有し、その重要性は、近年ますます高まっている。

このような中で、居住特性や住宅ニーズに応じた住宅の供給、住環境の整備等の課題に対し、福祉行政や都市計画行政との連携を図りつつ、長期的視点に立った住宅施策の実施が必要とされている。

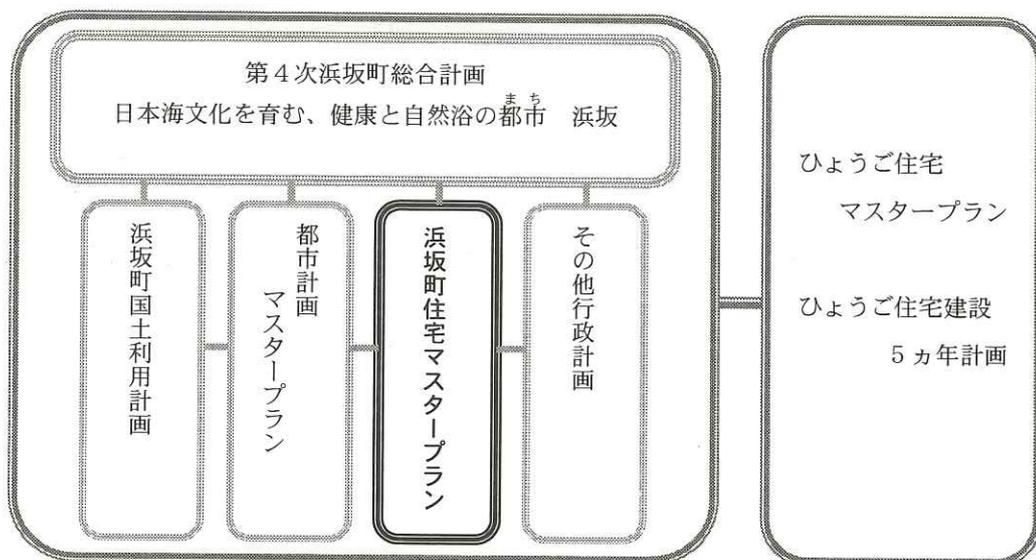
本町における人口の転出動向をみると、就業・就学時での町外転出が、その後ほとんど回復しない状況が続いており、本町の発展のためには、地域資源を活用した魅力あるまちづくりや定住策が求められている。

本調査は、住宅施策に係る基本的内容を定め、本町の住宅施策に必要な個別の事項を検討するとともに、既設公営住宅（34戸）の団地別住棟別活用方針を取りまとめ、年次別の整備計画を定めるために行うものである。

## (2) 位置付け

本調査は、「第4次浜坂町総合計画 日本海文化を育む、健康と自然浴の都市（まち） 浜坂」（平成12年3月）を上位計画とする部門別計画であり、本町における今後の住宅施策の基本方向を定めるものである。

また、本調査は「都市計画マスタープラン」（平成10年3月）において示される土地利用や都市施設の基本的方向を踏まえるとともに、「ひょうご住宅マスタープラン」等の広域計画に留意して策定するものである。



### (3) 計画の期間

本マスタープランは、長期的な視点から見た居住のビジョンを示すとともに、「第4次浜坂町総合計画」との整合を図るため、平成14年度（2002年度）から平成21年度（2009年度）を計画期間とする。

なお、本マスタープランは、社会情勢、施策の実施状況、国や県の住宅施策の動向等を踏まえ、適宜見なおしを行うものとする。

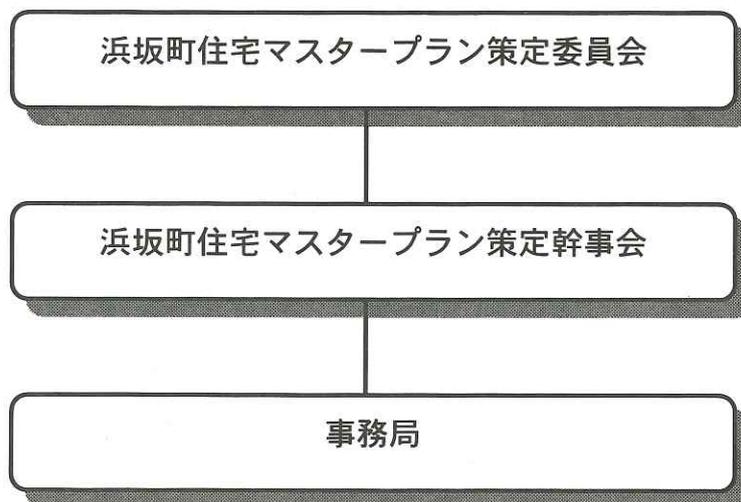
### (4) 計画の範囲

本マスタープランは、住宅施策に係るものを対象とする。なお、福祉施策や定住施策など住宅施策と関係の深い事項については、その対象として検討を行うこととする。

### (5) 計画策定の進め方

浜坂町住宅マスタープラン策定委員会を設置し、住宅マスタープランの策定に必要な事項について審議を行うこととする。

また、町職員からなる住宅マスタープラン策定幹事会を設置し、検討を行うこととする。



## 第2章 浜坂町の住宅をめぐる状況

### (1) 社会的背景の変化

#### ① 社会経済構造の変化

##### ○高度成長時代から低成長時代へ

- ・ 戦後、世界でも類を見ない高度成長を見せた日本経済は、バブル景気の崩壊とともにおわりを告げ、これまでの土地などの資産が上昇することを前提とした社会経済構造を、根本的に見直すことが迫られている。
- ・ その見直しの方向性として、持続的で安定的な社会経済構造へと転換していくことが求められており、現在、その再編の渦中にあり、長期的な低成長の局面にある。

##### ○住宅の状況の変化

- ・ 高度経済成長時代においては、大量の住宅（住宅地）を供給することが住宅政策の中心として進められていたが、住宅戸数が世帯数を大きく上回った現在、全国的に空家が増加するなど、住宅を取り巻く状況が変化している。

##### ○フロー重視からストック重視へ

- ・ 高度経済成長時代を経て、成熟化社会へと変化する中で、個々人の趣味嗜好やライフスタイルに応じた多様な住宅選択ニーズが高まりつつある。
- ・ このような社会ニーズの変化に合わせ、現在ある住宅ストックを「社会的資産」として適切に維持管理、循環させるストック重視の住宅施策を展開していくことが求められている。

##### ○循環型社会の構築

- ・ 地球規模の環境破壊や廃棄物処理の行き詰まりから、これまでの大量生産、大量消費、大量廃棄型社会を見直し、循環型社会を構築する必要性に迫られている。
- ・ 循環型社会の構築に向けては、限りある資源を有効に活用するとともに、リサイクルやリユースなどにより廃棄物の量を極力減らす必要がある。

#### ② 人口構成の変化

##### ○全国的な人口減少

- ・ 日本の総人口は平成 19 年にピークを迎え、その後、人口減少へ向かうと予想されている。世帯数は、世帯人員の減少により、人口のピークを迎えた後も、しばらく増加を続けるが、平成 26 年をピークにゆるやかに減少しはじめると予想されている。（国立社会保障・人口問題研究所）
- ・ このような人口・世帯数の減少は、社会的に様々なマイナス要因となると懸念

されるが、他方では、環境負荷の低減や、ゆとりある土地利用といった面へも影響を与えられられる。

#### ○少子、高齢社会の到来

- ・ 人口減少とともに、本格的な高齢化社会を迎えようとするとともに、合わせて少子化が進展すると予想されている。
- ・ このため、労働人口の減少や福祉医療費の増大など、地域社会への影響が懸念されているが、高齢者も社会の一員として、その経験を活かした社会活動などへの期待も高まっている。
- ・ また、社会的な育児サービスの充実など、女性が社会で活躍できる環境づくりも求められており、地域事情に応じた少子高齢化対策を進めていく必要がある。

### ③ 住民意識の高度化、多様化

#### ○環境意識の高まり

- ・ 地球温暖化やオゾン層の破壊から、身近な自然環境との共生など、様々な面においての環境に対する住民意識が高まっている。
- ・ そのあらわれとして、省エネルギー活動やごみの削減に向けた活動の活発化や住宅材料に対する自然素材へのこだわりなどがみられる。

#### ○まちづくりに対する意識の高まり

- ・ これまで、利便性や快適性のみを求め、全国どこでも似通ったまちづくりが進められてきたことに対する反省から、地域の環境や資源を再度見直し、それらを上手く活かしたまちづくりを展開する動きが活発化している。
- ・ 地域の住民が自ら、自分たちのまちについて考え、具体的な活動を行い活性化を進めており、新たな交流産業へと展開しているところもみられる。

#### ○多自然型居住ニーズの高まり

- ・ 個人のライフスタイルの多様化や高度化と、都市部と地方部の時間的距離の短縮などに伴い、地域間の多様な交流が進んでいる。
- ・ 近年、都市部住民が、地域の持つ豊かな自然環境、歴史・文化的背景に支えられる地域性などを求め、地方部へ移住、二次住宅の取得、短期滞在など、様々な形で転入している例がみられる。

### ④ 社会制度の変化

#### ○公営住宅法の改正

- ・ 平成8年度に改正された公営住宅法では、収入や住宅規模に応じて家賃設定を行うようになったほか、高齢者や障害者に対する入居基準が緩和された。
- ・ また、住宅の供給方式も、民間事業者や公社、公団が有している優良住宅の借り上げや買い取りによる供給も可能となった。

#### ○定期借地権・借家権の導入

- ・平成3年度に改正された借地借家法では、定期借地権制度が導入され、全国的に、安価で良質な持家を取得できる定期借地権付き住宅の供給が進んでいる。
- ・また、平成12年3月からは定期借家権制度も導入され、良質な賃貸住宅の供給が期待されている。

#### ○建築確認業務の民間開放、中間検査制度の導入

- ・平成10年度に建築基準法の一部が改正され、建築確認や検査等の手続きが民間に開放されるとともに、建物の施工中に所定の検査が行われる「中間検査制度」が設けられた。

#### ○住宅品質確保促進法の制定

- ・平成12年4月に、住宅の品質確保の促進と消費者が安心して住宅を取得できる市場条件の整備を目的として、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が制定された。
- ・同法においては、基本構造部分の10年保証の義務付け、住宅性能表示制度の創設、住宅性能表示を受けた住宅に関する紛争処理機関の設置などが制定されている。

#### ○マンション管理適正化法の制定

- ・平成12年12月に、分譲マンションの適正な維持管理を目的に、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が制定された。
- ・同法により、マンション管理士やマンション管理業登録制度の創設、マンション管理を支援する相談、情報提供体制の整備が図られることとなった。

#### ○高齢者の安定居住に向けた新法制定の動き

- ・高齢者が安心して生活できる住宅を確保し、居住の安定等を図るため「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が、平成13年8月5日に施行された。
- ・この法案は、高齢者向け優良賃貸住宅建設や既存住宅改造に対する補助制度、高齢者の賃貸住宅への入居拒否を解消し、終身居住を確保する仕組みの構築、住宅などの資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受けるリバースモーゲージによるバリアフリー化推進などが柱となっている。

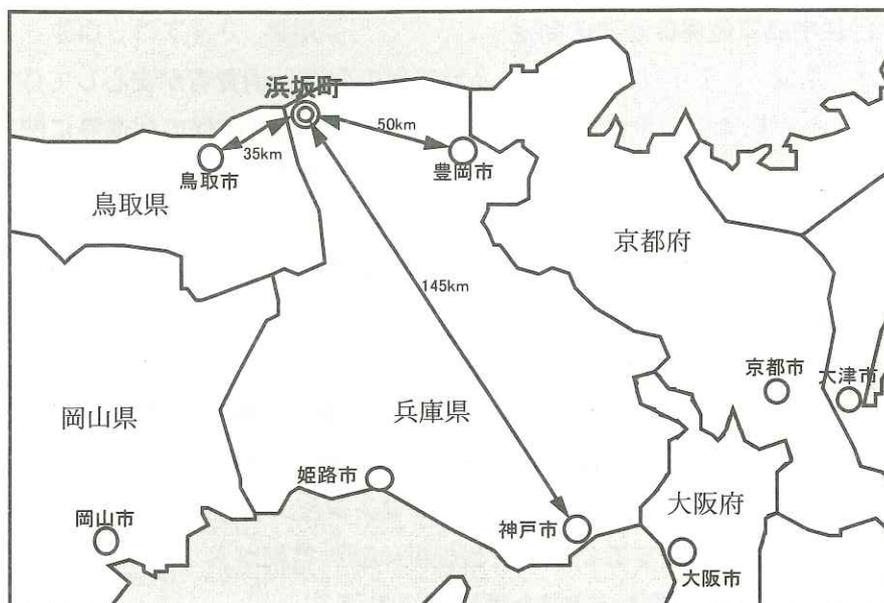
## (2) 浜坂町の概況

### ① 位置

本町は、兵庫県西北端、鳥取県との県境に位置する。北は日本海（海岸線約 33 km）に面し、東は城崎郡香住町、西は鳥取県岩美町、南は美方郡温泉町、村岡町とそれぞれ境を接しており総面積は 102.98 km<sup>2</sup>である。

本町から大阪市、神戸市へは約 150km 前後、鳥取市へは約 35km の位置にある。

図 浜坂町の位置



神戸市、豊岡市、鳥取市への距離は直線距離

### ② 地勢

本町は、中国山地の一分枝である北但山地と日本海に挟まれた場所に位置し、海岸線は沈降性の地盤のため、きわめて屈曲したリアス式海岸であり、平野に乏しい。

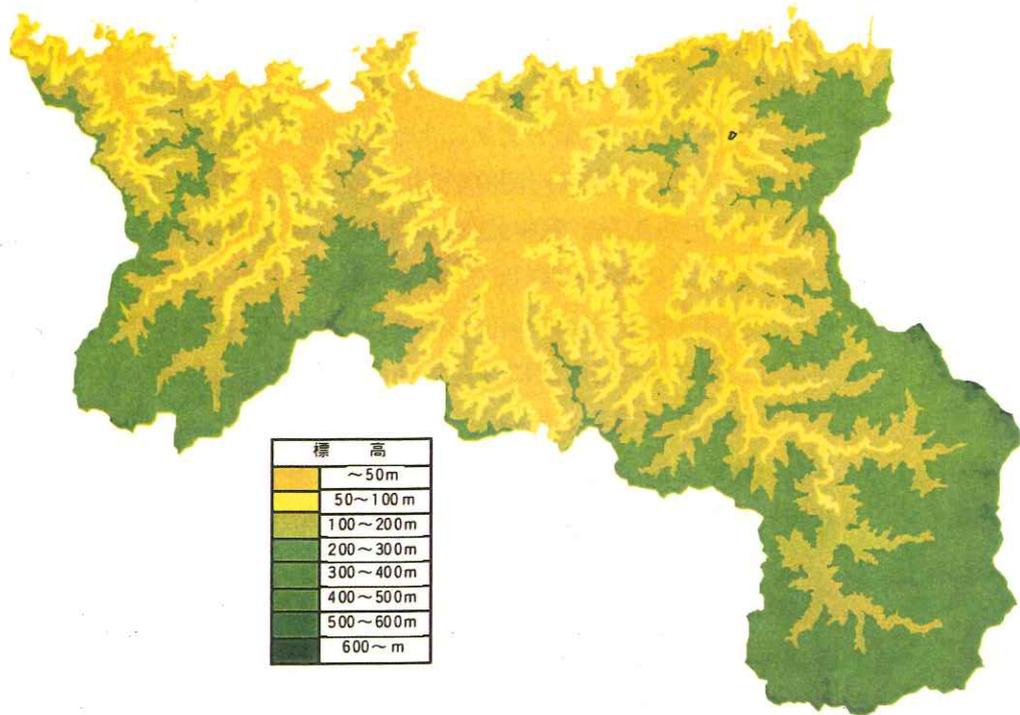
外縁部は、連台山、久斗山など 500～600m級の山々が連なっており、鳥取県扇山、久斗山のそれぞれを源とする二級河川岸田川、久斗川、大栃川、結川が日本海にそそいでいる。

各集落は、これらの河川沿いの平坦地に展開しており、集落相互間の距離が長く、点在して 31 集落が形成されている。

宅地は、1.51 km<sup>2</sup>で町全域の 1.4%、農地が 5.52 km<sup>2</sup>で 5.4%を占めているが、大半は森林で占められている。

表層地層は、西部のほとんどは、黒雲母花崗岩、花崗閃緑岩であり、荒廃の危険性が高い。また、岸田川や久斗川などの河川沿いに展開される平野部も、沖積層が分布しており荒廃の危険性が高い。

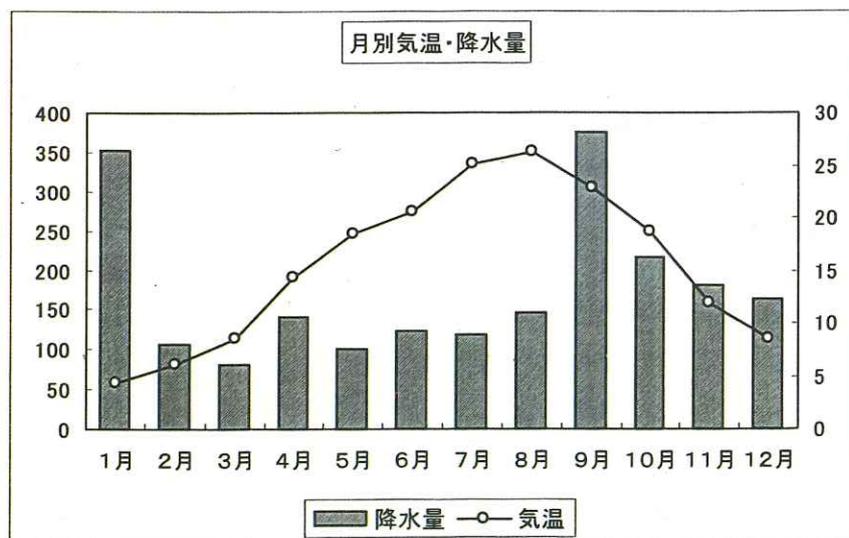
図 浜坂町の地形



③ 気候

本町は、標準的な日本海型（山陰型）気候に属し、年間降水量が2,500mmと年間を通して雨が多く、冬期は、曇天降雨雪で北風の強い日が多い。

図 浜坂町の気温・降水量



#### ④ まちの特性

##### ○ 日本海に面した、恵まれた自然環境

- ・ 浜坂町は、日本海の漁場と、リアス式海岸による天然の良港といった、恵まれた自然条件下で、漁業や交易によって発展してきた。
- ・ 現在も海岸部が山陰海岸国立公園に指定され、その中で但馬御火浦（名勝天然記念物）、但馬松島、海中公園、白砂青松の海岸を有するなど風光明媚な景観を有するなどの環境を有している。
- ・ 町域の大部分を岸田川が貫流し、その支流として、味原川、久斗川、田君川等が流れ、田君川には清流にしか生息しないといわれるバイカモが自生するなど、その環境の質には高いものがある。
- ・ また、豊富な湯量がある温泉があり、観光保養地として知られるほか、町内各戸に給湯を行うなど、地域の自然資源を活かしたまちづくりを進めている。

##### ○ 兵庫県の西の玄関口

- ・ 浜坂町は、兵庫県の北西端、鳥取県との県境に位置し、山陰方面から京阪神への玄関口となっている。
- ・ 鉄道として山陰本線が走り、京阪神へは、約3時間強、鳥取へは約30～45分、豊岡へは約50～70分の時間距離にある。
- ・ また、幹線道路は、町の東西方向に日本海沿岸の地域を結ぶ国道178号があり、町内で国道9号へ連絡する主用地方道浜坂温泉線が接続している。
- ・ 現在、鳥取豊岡宮津自動車道整備の検討が進められており、さらに、山陰方面と近畿圏とを結ぶ交通の要衝となることが期待されている。

##### ○ 港町として発展した歴史

- ・ 居組は但馬最古の港湾的要素をもつといわれ、漁業地を中心に開発がなされた。また、諸寄は江戸期から明治期にかけての北前船の風待ち湊としてにぎわい、地区内の為世永神社には全国の船主名の入った玉垣や船絵馬が残されている。芦屋には、浜坂漁港を見下ろせる位置に芦屋城跡があり、海上交通に重点が置かれた城であることがうかがえる。
- ・ このように浜坂町は、漁港と港湾機能を中心に発展してきた町で、特に、北前船が行き交うことから、各地の文化が交流する中で、菖蒲綱引きや、町内各地域で催される麒麟獅子、風流太鼓踊りなどの地域文化を発展させてきた。
- ・ また、このような地域文化や自然環境が、歌人前田純孝、登山家加藤文太郎といった先人を生み出している。

### (3) 近年のまちの動向

#### ① 人口、世帯の動向

##### ○人口・世帯数の推移

浜坂町の人口は、年々降減少しており、平成12年現在、11,222人となっている。一方、世帯数についてみると、平成2年から平成7年にかけて若干減少したが、ほぼ横ばい状況にあり、平成12年現在3,390世帯となっている。

DID地区についてみると、人口は昭和45年以降、微減傾向にある。

第4次浜坂町総合計画（平成12年3月）では、平成21年度（2009年）の将来人口目標を12,000人と設定している。

図 人口世帯数の推移

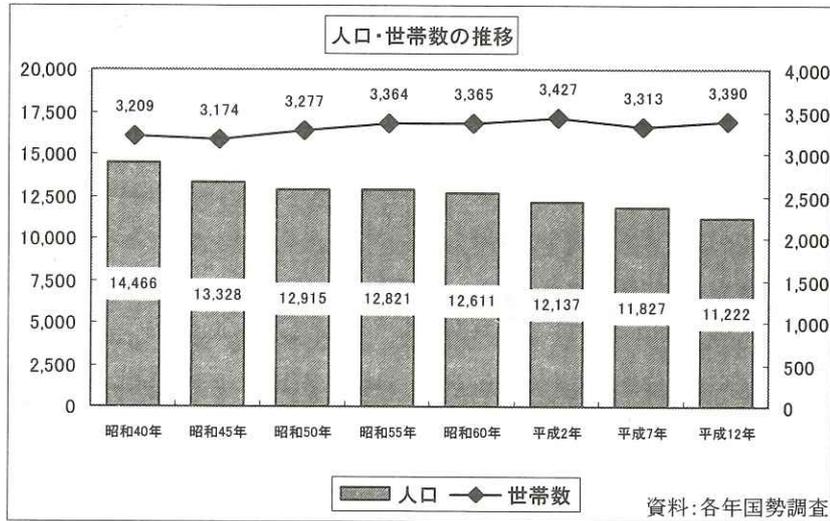
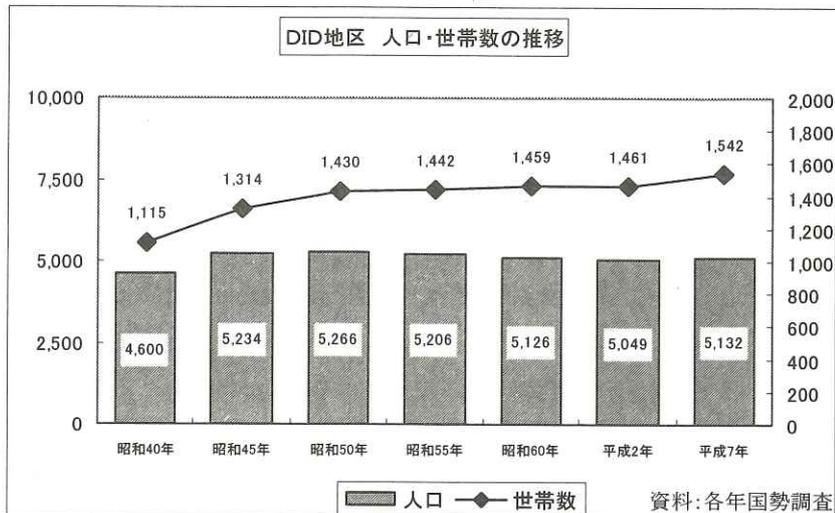


図 DID地区人口の推移



### ○人口動態

近年の人口動態についてみると、毎年、自然増減は-50人～+50人の間を推移しているが、社会増減が-100人前後で推移しているため、人口動態全体としては、毎年、人口減の状態にある。

ここ2年半の転入者の前居住地についてみると、全転入者の43.9%は兵庫県内からの転入者であり、神戸市から転入者は全転入者の8.8%となっている。また、鳥取県内からの転入者も多く、全転入者の15.2%を占めている。

また、ここ2年半の間に、39人の県関係公務員の転入がみられる。町の平均世帯人員は3.31人/世帯であるが、県関係転入者の世帯人員も同様であるとする、約130人程度の転入があったとみられる。

図 人口動態の推移

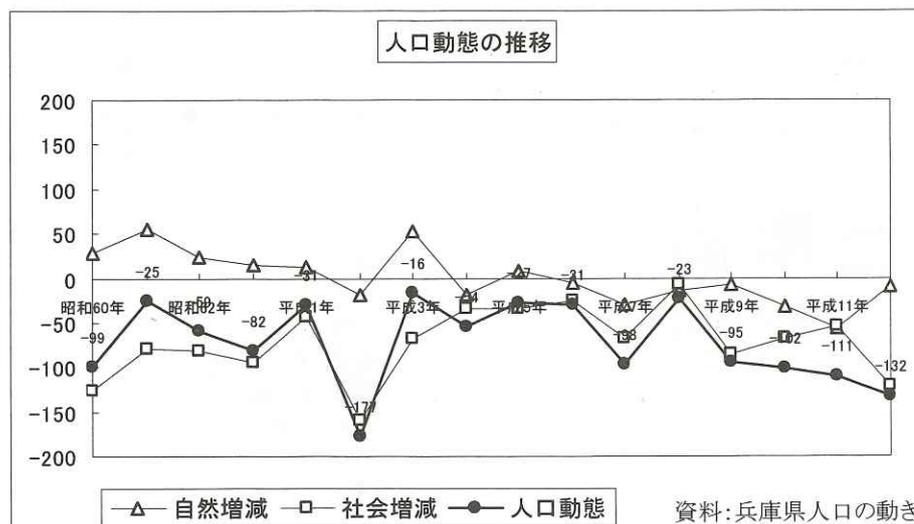


表 県関係公務員の転出入

	合計	うち兵庫県内からの転入者		うち鳥取県内からの転入者
		うち神戸市内からの転入者	うち神戸市内からの転入者	
転入者数	39	33	7	1
比率	100.0%	84.6%	17.9%	2.6%

	合計	うち兵庫県内への転出者		うち鳥取県内への転出者
		うち神戸市内への転出者	うち神戸市内への転出者	
転出者数	37	33	10	0
比率	100.0%	89.1%	27.0%	0.0%

(浜坂高等学校、浜坂土木事務所、浜坂農業改良普及センター、浜坂健康福祉事務所、教育委員会

平成11年4月～平成13年8月)

○地域別人口の推移

近年の地区別人口の推移についてみると、各地区とも人口減少傾向にある。

表 地区別人口の推移

	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年
浜坂地区（浜坂小学校校区内）	6,353	6,550	6,259	6,167
浜坂地区（赤崎・御火浦小学校校区内）	958	895	840	790
大庭地区（大庭小学校校区内）	1,114	1,074	1,068	1,040
大庭地区（久斗・久斗山小学校校区内）	1,517	1,462	1,311	1,246
諸寄地区、居組地区	3,119	2,914	2,659	2,583

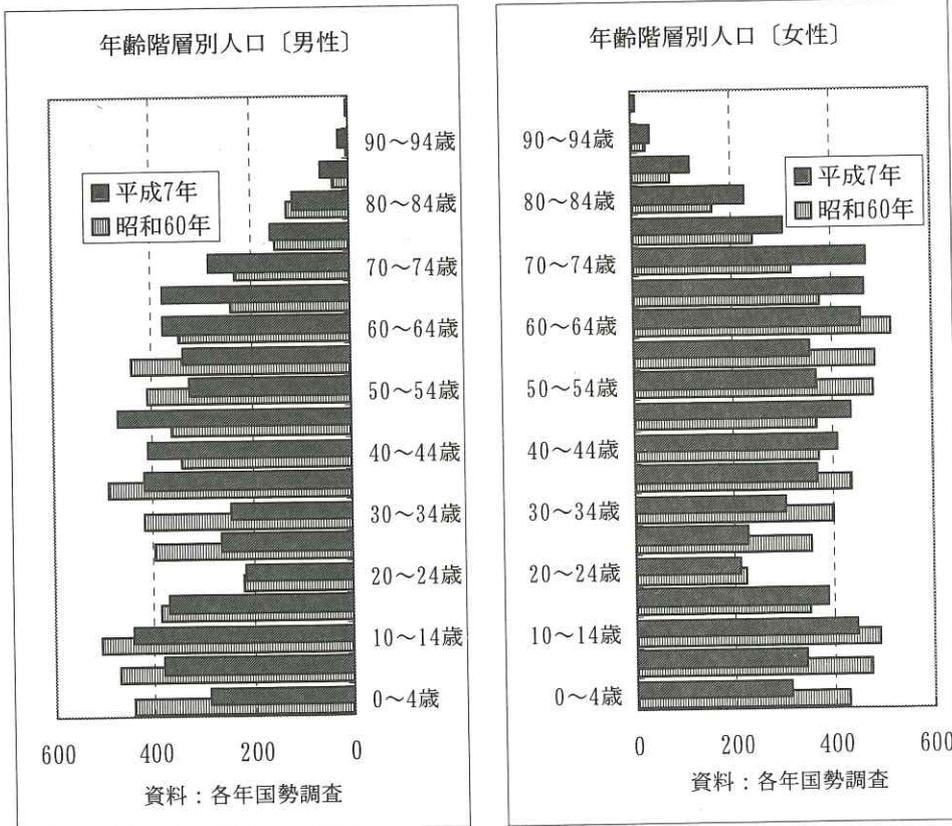
（各年国勢調査）

○年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口についてみると、平成7年時点において、10年前と比較すると、60～70歳の人口増加が大きく、高齢化が急激に進んでいることが伺える。

また、45～49歳の階層も人口が多く、今後、さらに高齢化が進むことが予想される。

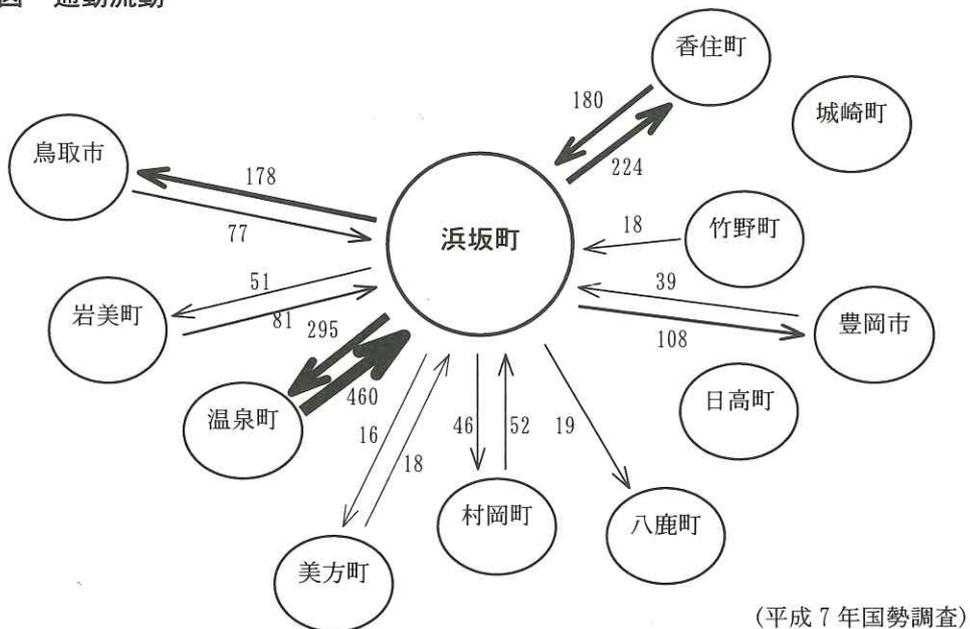
図 年齢階層別人口



○人口流動

- ・ 周辺市町村との通勤による人口流出入状況についてみると、町内には5,720人の就業者が居住しているが、そのうち4,684人(81.9%)は町内で従業している。
- ・ 町外で従業している人の行き先についてみると、温泉町が最も多く、次いで香住町、鳥取市、豊岡市と続く。
- ・ 反対に町内で就業する町外居住者についてみると、温泉町から通勤している人が最も多く、香住町が続く。鳥取市へ通勤する人も178人と多い。

図 通勤流動



### ○世帯型別世帯数の推移

- ・平成7年度現在、町内には3,313世帯あるが、約半数が核家族世帯、約1/4が三世代同居となっている。
- ・単身世帯は、全体の13.6%となっているが、ここ10年間に約50世帯ほど増加している。これは、高齢化に伴い、単身高齢世帯が増加したものと考えられる。

表 世帯型別世帯数の推移

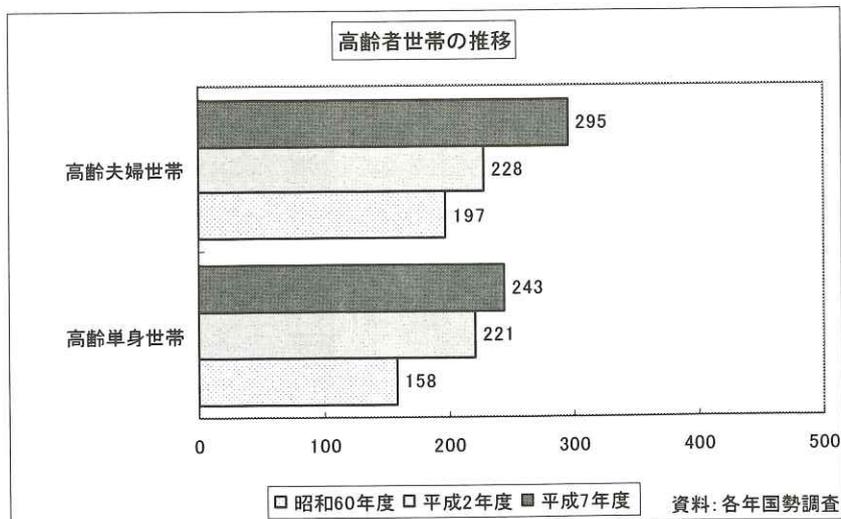
	昭和60年度	平成2年度	平成7年度	
単身世帯	395	418	450	13.6%
核家族世帯	1,603	1,551	1,580	47.7%
夫婦のみからなる世帯	481	522	580	17.5%
夫婦と子供からなる世帯	924	821	774	23.4%
一人親と子供からなる世帯	198	208	226	6.8%
夫婦とその親からなる世帯	145	178	175	5.3%
三世代からなる世帯	903	855	819	24.7%
その他の世帯	296	295	289	8.7%
合計	3,342	3,297	3,313	100.0%

(各年国勢調査)

### ○高齢者世帯の推移

- ・平成7年現在、町内には高齢単身世帯(65歳以上)が243世帯、高齢夫婦世帯(65歳以上)が286世帯ある。
- ・10年前と比較すると、高齢夫婦世帯は若干減少しているが、高齢単身世帯は、35世帯増加している。
- ・今後、さらに高齢単身世帯と高齢夫婦世帯が急激に増加することが予想される。

図 高齢者世帯の推移

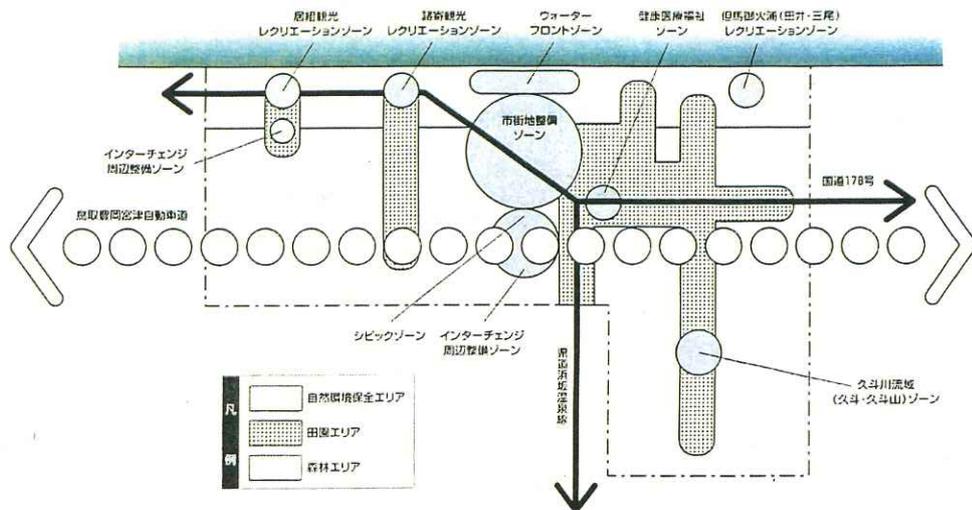


## ② 都市構造

### ○土地利用ゾーニング

- ・ 総合計画では、以下のような土地利用ゾーニングを設定している。
- ・ 全体を、自然環境保全エリア、田園エリア、森林エリアに分け、そのなかに市街地整備ゾーンをはじめ、ウォーターフロントゾーン、各レクリエーションゾーンなどの都市的活用ゾーンを設定している。

図 土地利用ゾーニング図



### ○土地利用

- ・ 地目別面積の推移についてみると、年々宅地面積が増加しており、平成2年から平成12年にかけて約6.7ha（約5%の増加）増加している。
- ・ 現在、浜坂南東部から三谷にかけて人口集中地区（D I D地区）が設定されているが、平成2年度と7年度のDID地区を比較すると、芦屋地区と三谷地区にかけてDID地区が拡大している。

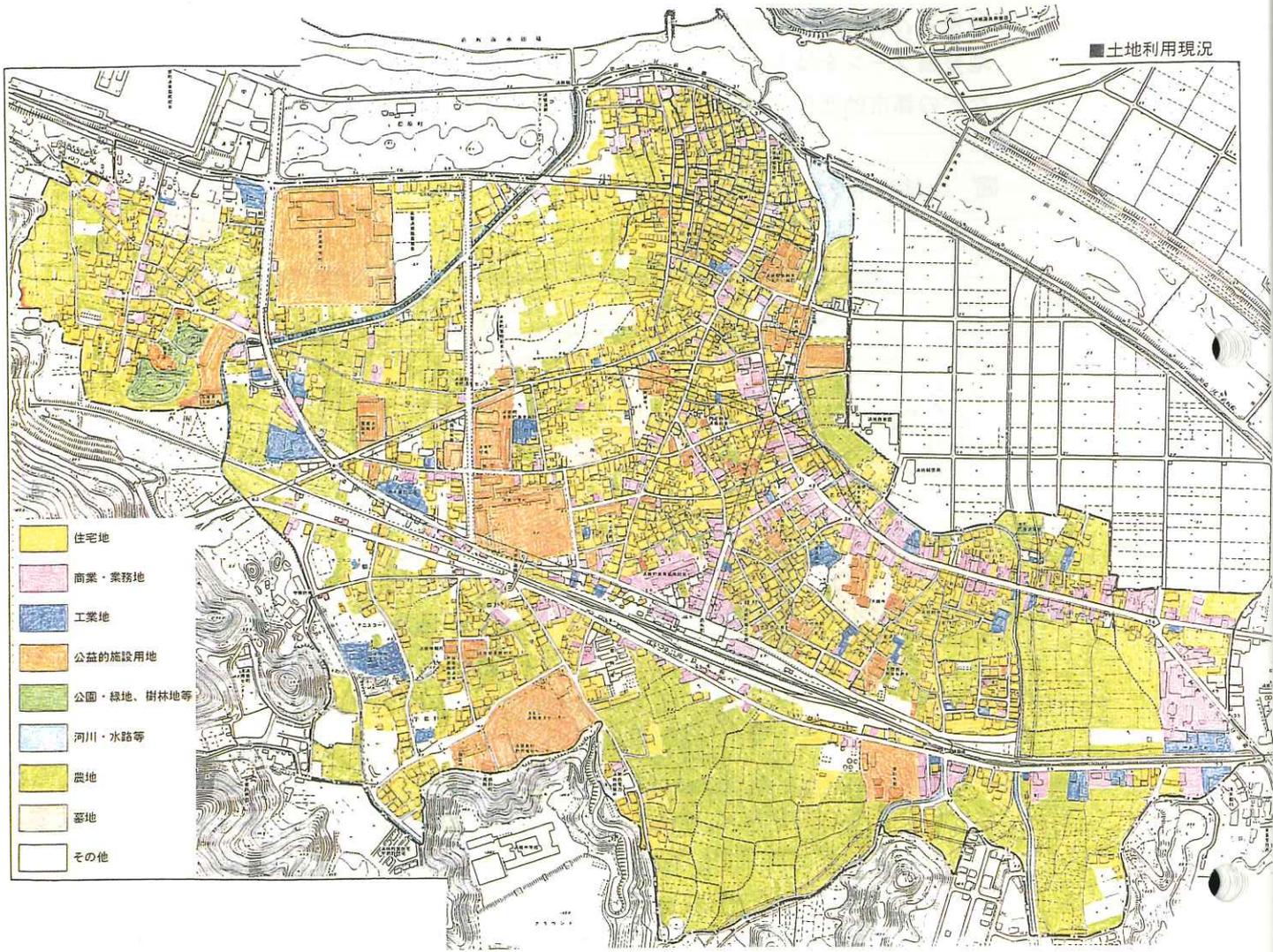
表 地目別面積 (ha)

	平成2年		平成7年		平成12年	
	面積	割合	面積	割合	面積	割合
総面積	10,298.00	100.00%	10,298.00	100.00%	10,298.00	100.00%
田	550.31	5.34%	545.26	5.29%	566.54	5.50%
畑	303.73	2.95%	297.02	2.88%	298.20	2.90%
宅地	146.36	1.42%	148.69	1.44%	153.05	1.49%
山林	4,344.76	42.19%	4,348.66	42.23%	4,306.60	41.82%
牧場・原野	91.70	0.89%	92.17	0.90%	63.35	0.62%
その他	4,861.14	47.20%	4,866.21	47.25%	4,910.24	47.68%

(兵庫県地方課調 毎年1月1日)

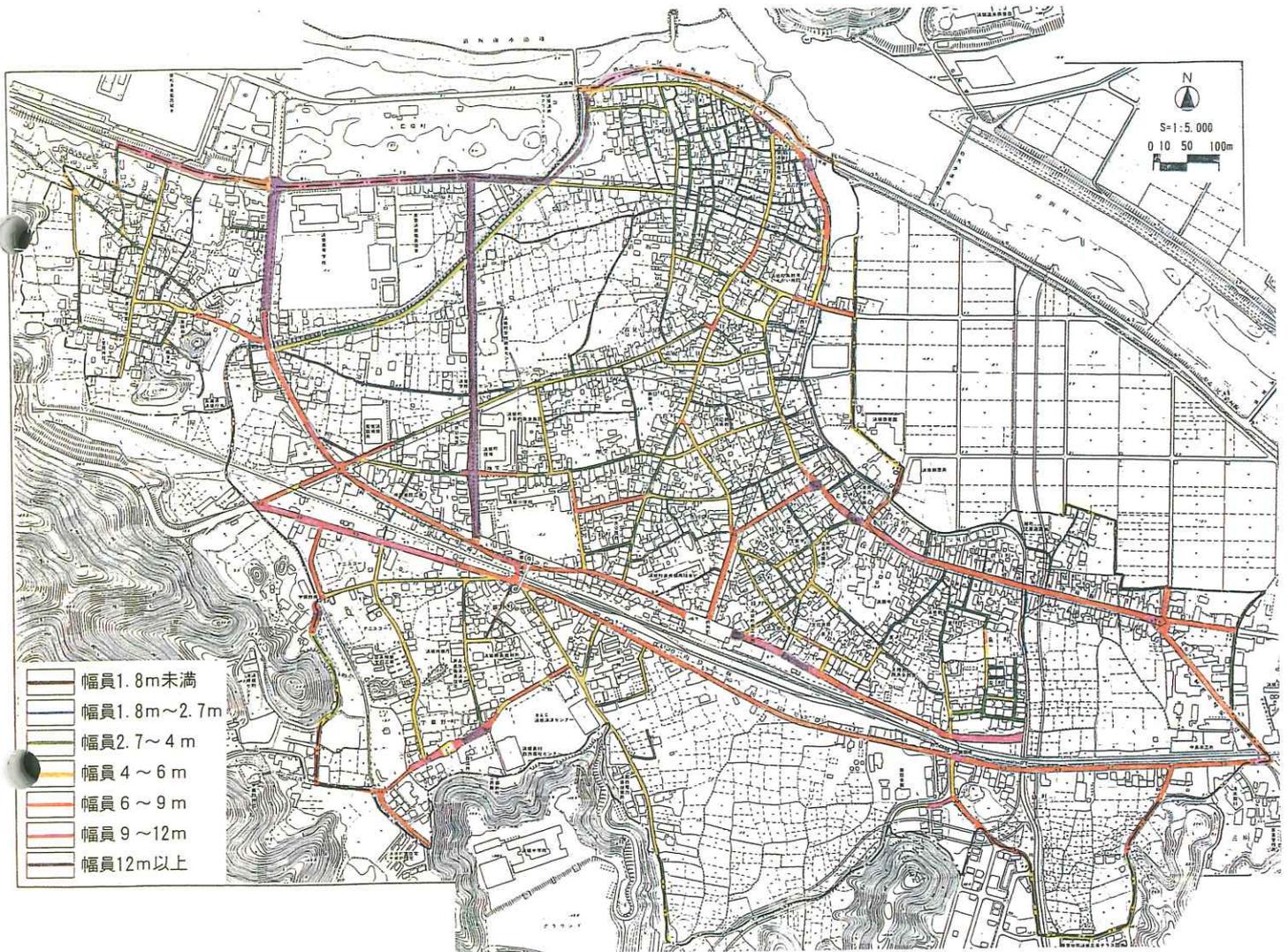
### ○土地利用状況

- ・ D I D地区内の土地利用の状況についてみると、全体の1/3程度を農地が占めている。商業業務地は浜坂駅前から県道はまさか停車場線沿いに伸びている。



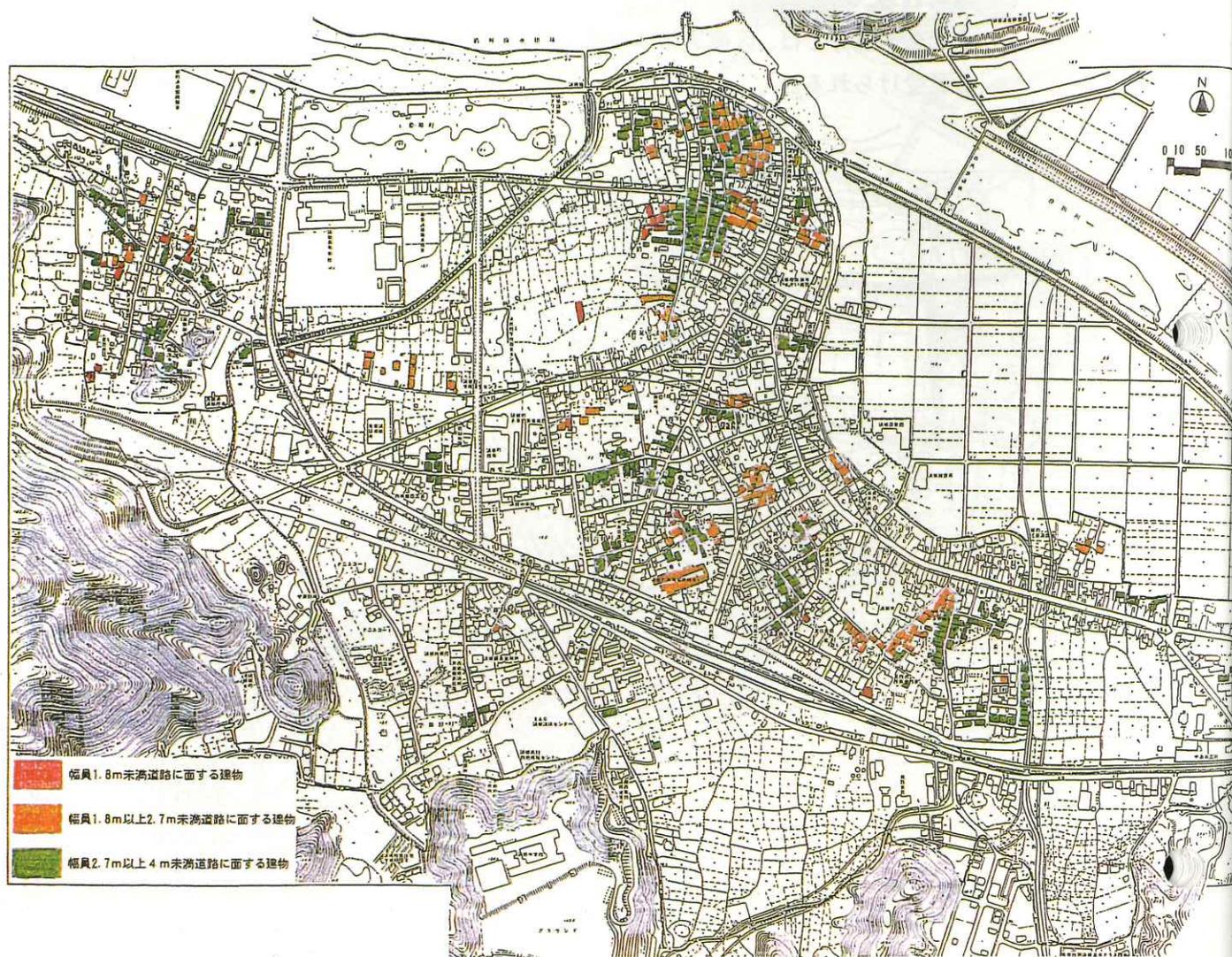
### ○道路幅員現況

- ・ D I D地区内の道路の幅員についてみると、国道と県道は6～9 mの幅員を確保しているが、歩道が設置されていない部分が多い。
- ・ 北側の海沿いの部分で狭い路地状の道路が多く、地形条件によって一部に階段がみられる。
- ・ その他の部分では、区画道路は幅員4 mを確保しているが、幅員2 m未満の路地も見受けられる。



○接道状況

- ・ DID地区内の幅員4 m以上道路に接していない建物の分布についてみると、ふるくからの集落を中心に、全体的にみられる。
- ・ 特に、北側の集落内に幅員1.8m未満の道路にしか面さない建物が多くみられる。



### ③ 産業

#### ○産業構造

- ・ 浜坂町は、日本海沿岸に面しており、古くから漁業、農業を中心とした第1次産業を主体として発展してきたが、第1次産業は、昭和55年から昭和60年にかけて激減してから横ばい状態にある。
- ・ 一方、産業のサービス化に伴い、第3次産業は年々増加している。

図 産業別人口の推移

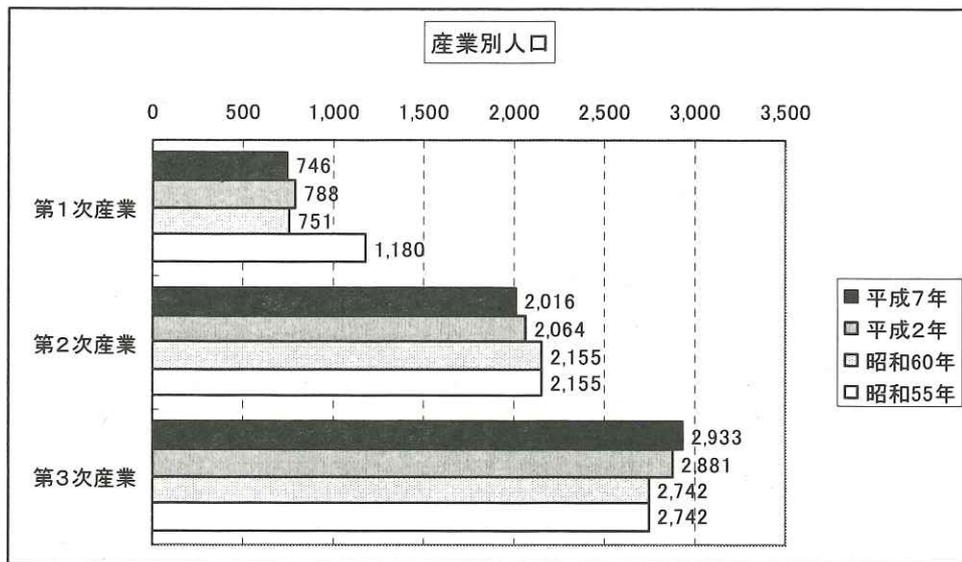


表 産業大分類別事業所数・従業者数

	平成11年		平成8年		平成6年	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
第2次産業	152	1,919	159	2,079	164	2,055
鉱業	-	-	-	-	1	2
建設業	78	889	78	925	77	959
製造業	74	1,030	81	1,154	86	1,094
第3次産業	527	2,022	599	2,822	593	2,500
電気・ガス・熱供給・水道業	1	2	2	8	1	2
運輸・通信業	12	90	18	146	15	113
卸売・小売業	280	1,052	295	1,193	315	1,385
金融・保険業	9	107	9	89	9	96
不動産業	5	8	5	8	9	36
サービス業	220	763	270	1,378	244	868

資料：各年事業所・企業統計調査

### 第3章 浜坂町の住宅の状況

#### (1) 住宅の所有関係

##### ① 住宅の所有関係

- ・ 住宅の所有関係別の世帯数についてみると、全世帯 3,313 世帯のうち 2,912 世帯 (87.9%) が持ち家に居住しており、兵庫県平均の 57.7% を大きく上回っている。
- ・ その反面、公営・公団・公社の借家、民営の借家に居住する世帯割合は、低くなっている。
- ・ 平成10年住宅・土地統計調査報告をもとに、兵庫県郡部の空家率を推定すると、11.0%となる。この空家率と全世帯数から、浜坂町内には約 400 戸の空家があると推定される。

表 住宅の所有関係別世帯数

	浜坂町		兵庫県	
	世帯数	割合	世帯数	割合
一般世帯数	3,313	100.0%	1,867,031	100.0%
住宅に住む一般世帯数	3,296	99.5%	1,805,048	96.7%
主世帯数	3,273	98.8%	1,789,446	95.8%
持ち家	2,912	87.9%	1,076,529	57.7%
公営・公団・公社の借家	68	2.1%	205,037	11.0%
民営の借家	187	5.6%	424,211	22.7%
給与住宅	106	3.2%	83,669	4.5%
間借り	23	0.7%	15,602	0.8%
住宅以外に住む一般世帯	17	0.5%	61,983	3.3%

資料：平成7年国勢調査

表 住宅数居住世帯の有無別住宅数

	総住宅数		居住世帯あり住宅数		居住世帯なし住宅数	
	住宅数	割合	住宅数	割合	住宅数	割合
兵庫県	2,214,300	100.0%	1,889,600	85.3%	324,700	14.7%
市部	1,941,300	100.0%	1,646,800	84.8%	294,600	15.2%
郡部*	273,000	100.0%	242,800	88.9%	30,100	11.0%

\* 郡部については、兵庫県全体と市部の差とした

資料：平成10年住宅・土地統計調査

## ② 住宅の規模

- ・ 住宅の種類別に住宅の規模をみると、持ち家の1世帯あたりの延べ床面積は、141.8㎡と兵庫県の平均を大きく上回っている。
- ・ また、持ち家の室数も7.24室と兵庫県平均を約1.4室上回っている。
- ・ その他の住宅も、兵庫県平均を上回っている。特に、民営の借家は兵庫県平均を20㎡以上も上回っているが、これは、一戸建ての借家が多いためと考えられる。
- ・ 住宅の建て方別に1世帯あたりの延べ床面積をみると、一戸建て以外は60㎡未満となっており、特に2階建ての共同住宅は28.6㎡と極端に狭くなっている。

表 住宅の種類別床面積、室数

	1世帯あたりの延べ床面積		1世帯あたりの室数	
	浜坂町	兵庫県	浜坂町	兵庫県
持ち家	141.8㎡	113.9㎡	7.24室	5.82室
公営・公団・公社の借家	47.9㎡	44.1㎡	3.37室	3.03室
民営の借家	65.5㎡	40.8㎡	3.92室	2.75室
給与住宅	58.1㎡	55.0㎡	3.64室	3.33室

資料：平成7年国勢調査

表 住宅の建て方別床面積

	住宅に住む主世帯数	1世帯あたりの延べ面積
総数	3,273	132.7
一戸建	3,067	138.5
長屋建	112	52.2
共同住宅	85	36.2
1・2階建て	61	28.6
3～5	20	55.9
6階以上	4	54.0
1・2階居住	75	33.5
3～5階居住	10	56.4
6階以上居住	—	—
その他	9	70.6

資料：平成7年国勢調査

### ③ 住宅の建て方

- ・ 住宅の種類別に住宅の建て方をみると、持ち家の大半は一戸建てとなっている。
- ・ 公営・公団・公社の借家は、全て長屋建てとなっているが、民営の借家は約 2/3 が一戸建て、約 2 割が共同住宅、長屋建ては 1 割未満となっている。

表 住宅の種類・建て方別床面積、室数

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅				その他
				総数	1・2階建	3～5階建	6階建以上	
住宅に住む一般世帯数	3,296	3,085	112	88	64	20	4	11
主世帯	3,273	3,067	112	85	61	20	4	2
持ち家	2,912	2,903	6	1	1	—	—	2
公営・公団・公社の借家	68	—	68	—	—	—	—	—
民営の借家	187	128	16	40	31	9	—	3
給与住宅	106	36	22	44	29	11	4	4
間借り	23	18	—	3	3	—	—	2

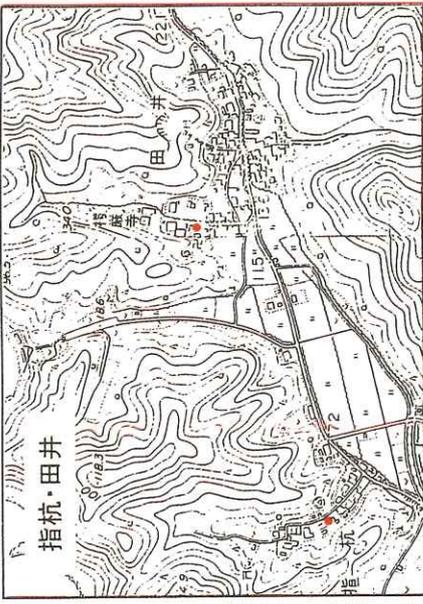
資料：平成7年国勢調査

## (2) 空家の状況

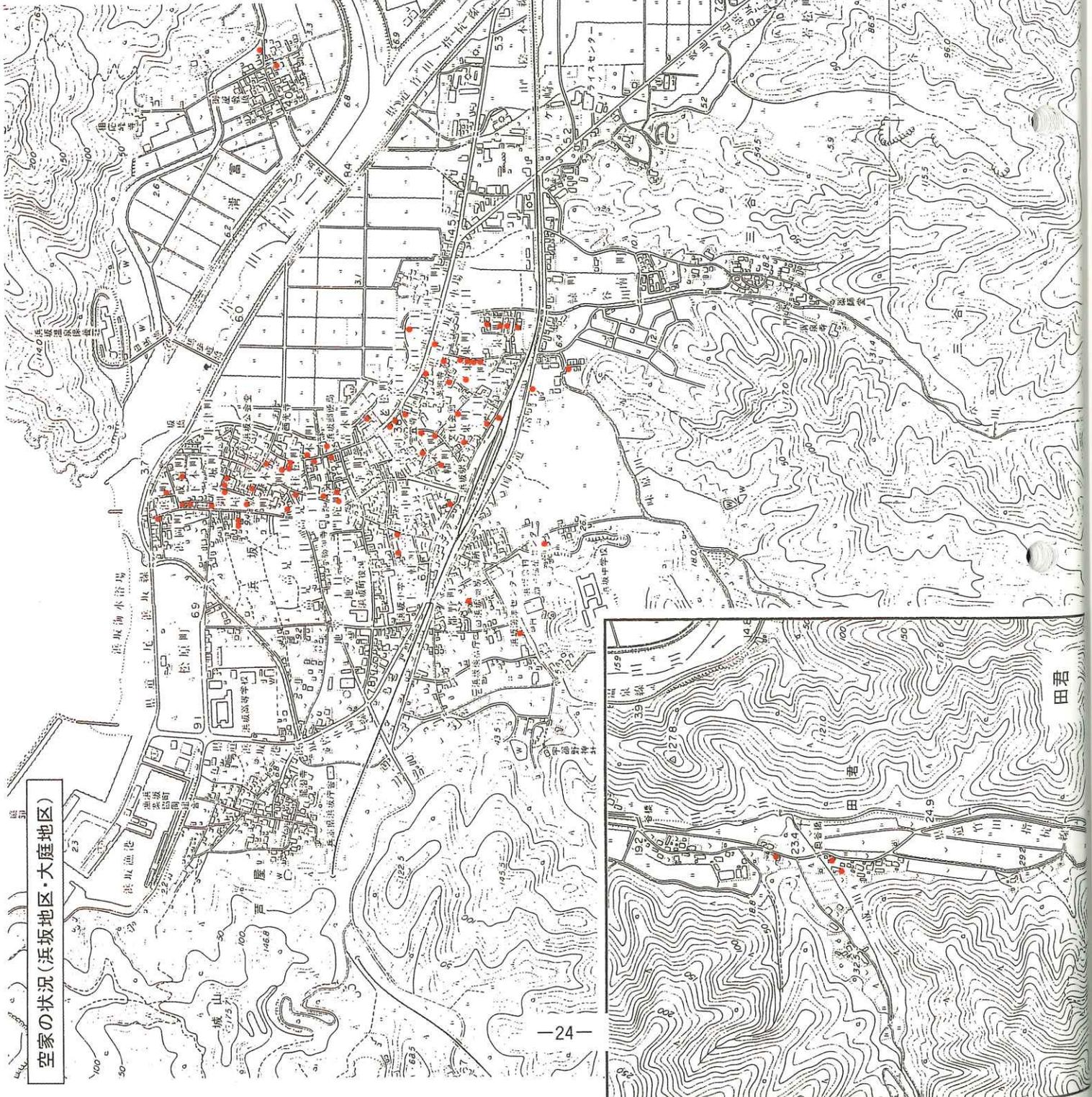
- ・ 現在、町内には179戸の空家があることが確認されている。(各町内会長さんにより、各町内にある空家について確認)
- ・ 空家になった理由についてみると、仕事の都合が16%、他地域に住宅を取得が36%となっている。その他では、居住者が死亡、入院などの理由が多く見られた。
- ・ 地域別にみると、浜坂地区がもっとも多くなっているが、他地区に比べて住宅数が多いためと考えられるが、大庭地区については、中山間地の集落を多く含むため、空家数が多くなっているものと考えられる。

表 地区別空家の状況

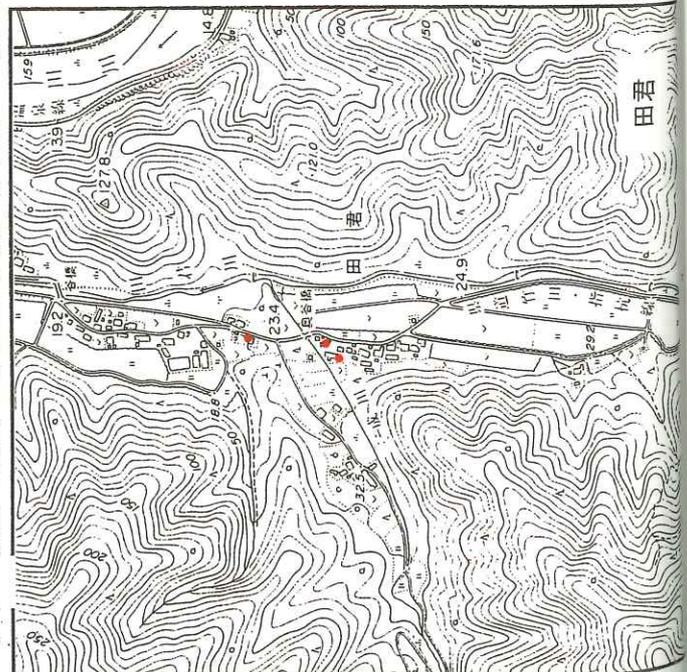
	仕事の都合	他地域に住宅を取得	その他	不明	合計
浜坂地区	17	14	27	14	72
大庭地区	7	22	17	2	48
諸寄地区	0	17	14	0	31
居組地区	6	11	11	0	28
合計	30	64	69	16	179
	16.8%	35.8%	38.5%	8.9%	100.0%



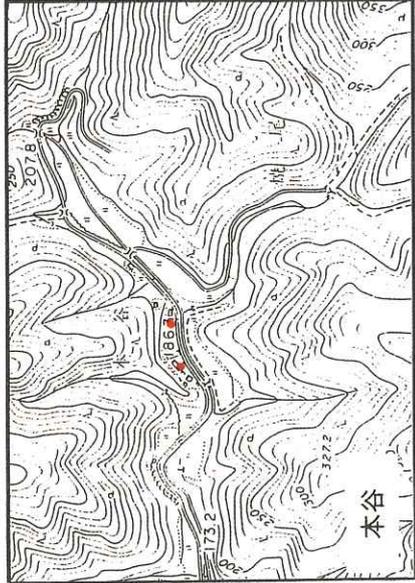
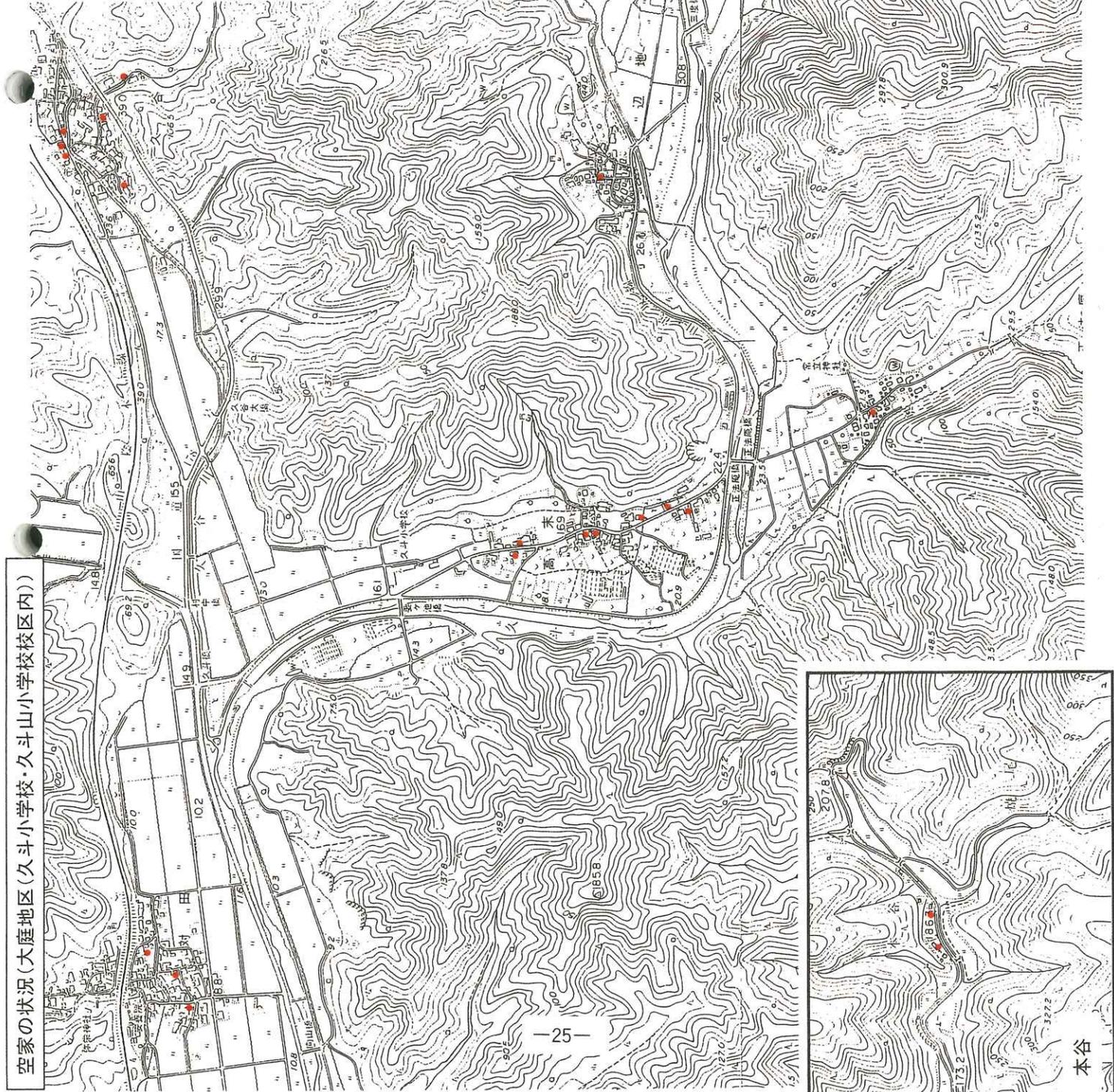
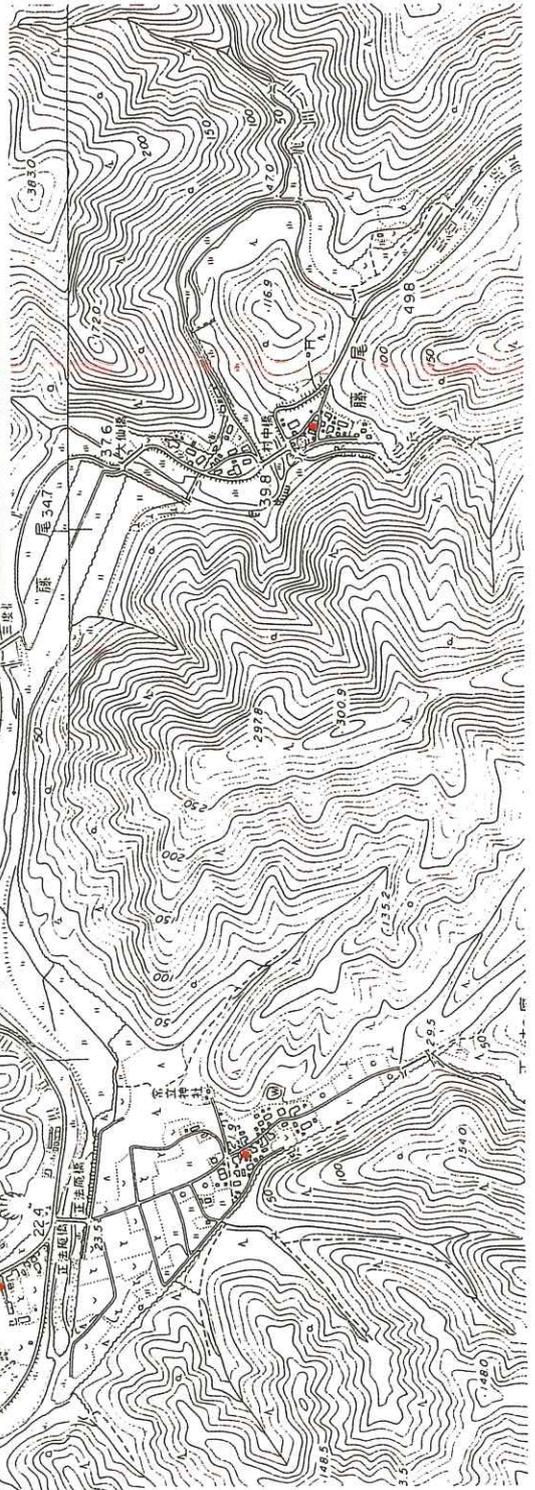
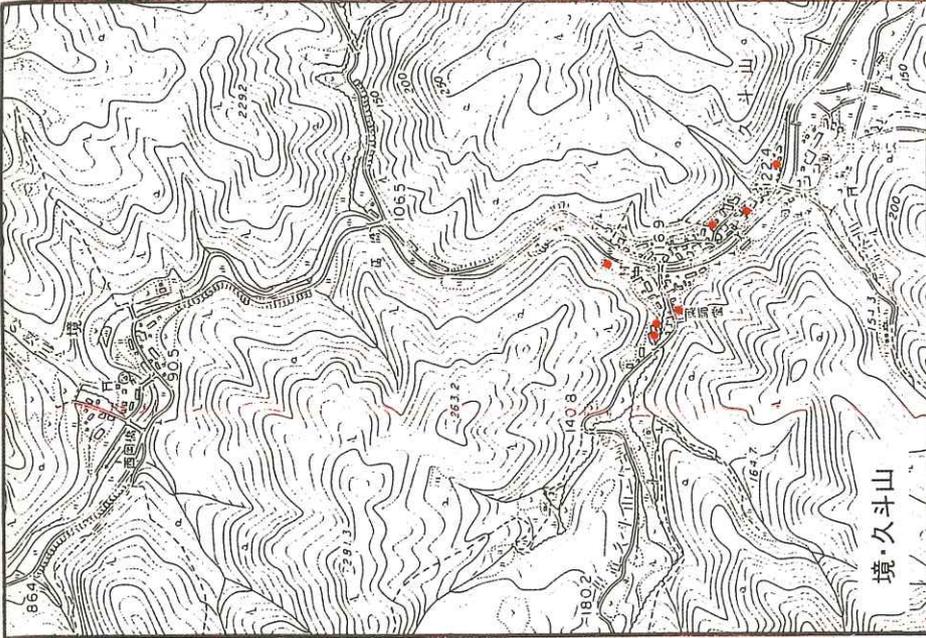
指杭・田井



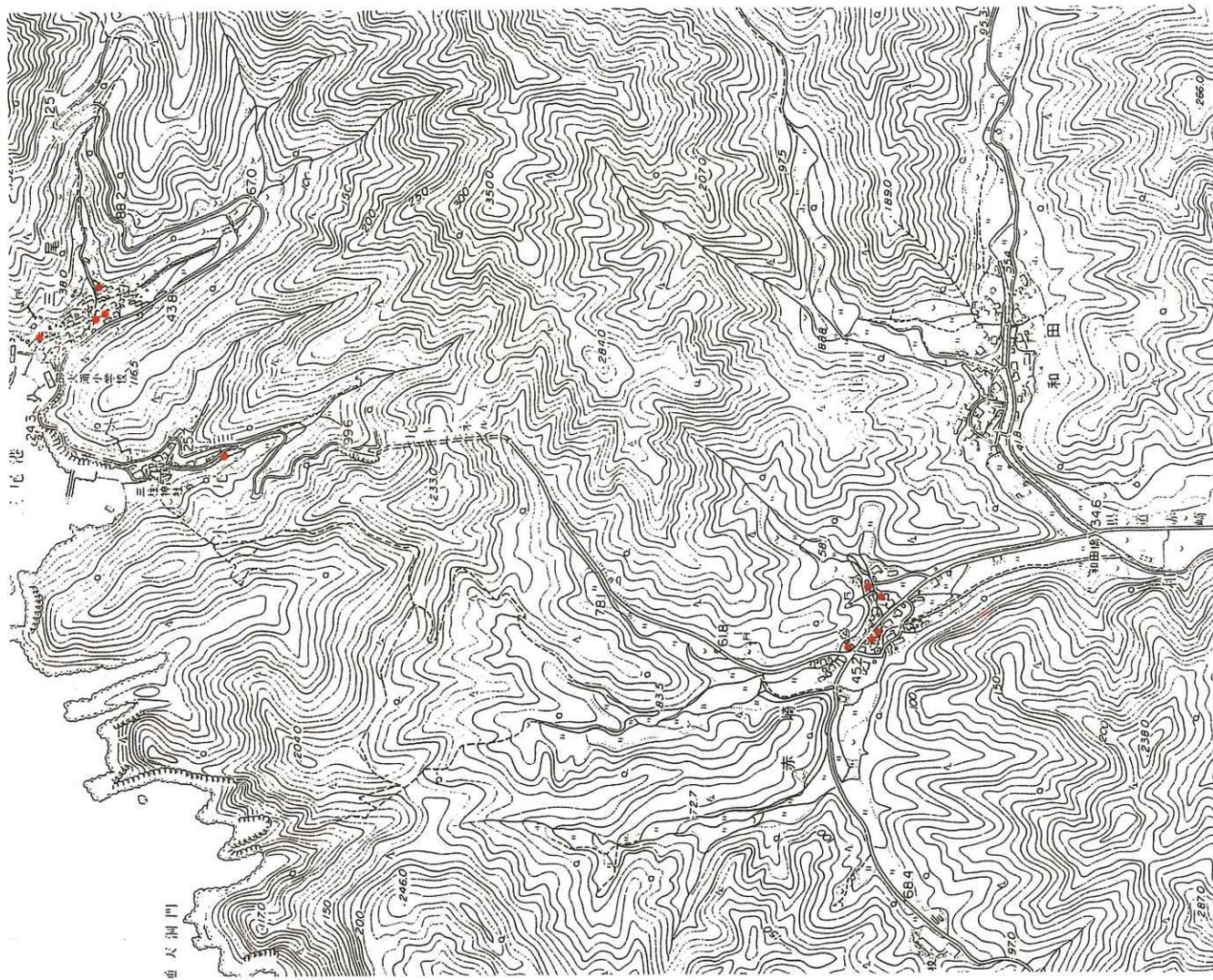
空家の状況(浜坂地区・大庭地区)



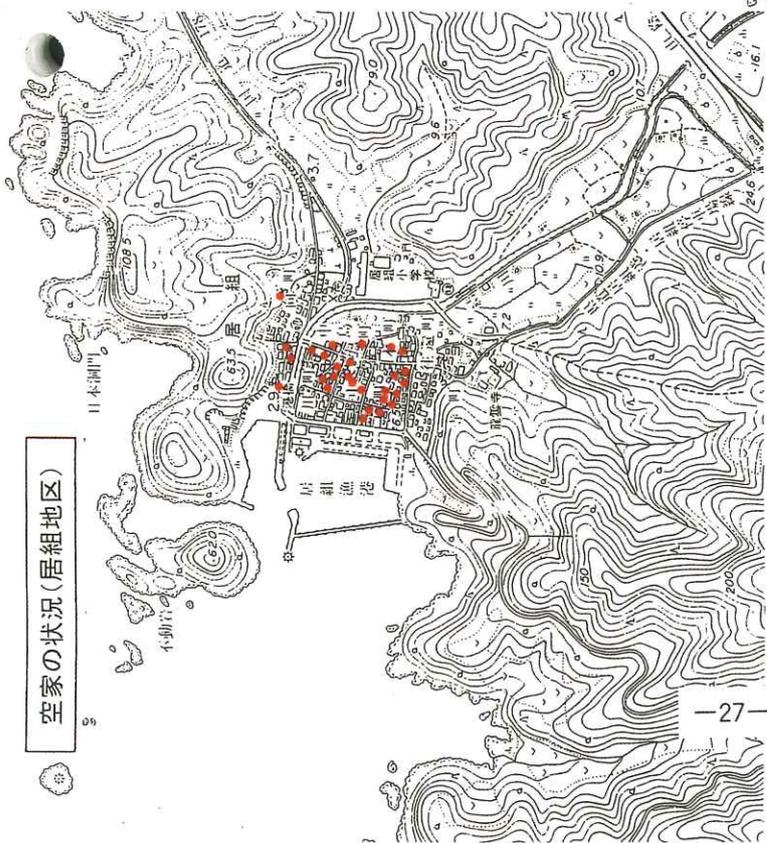
田君



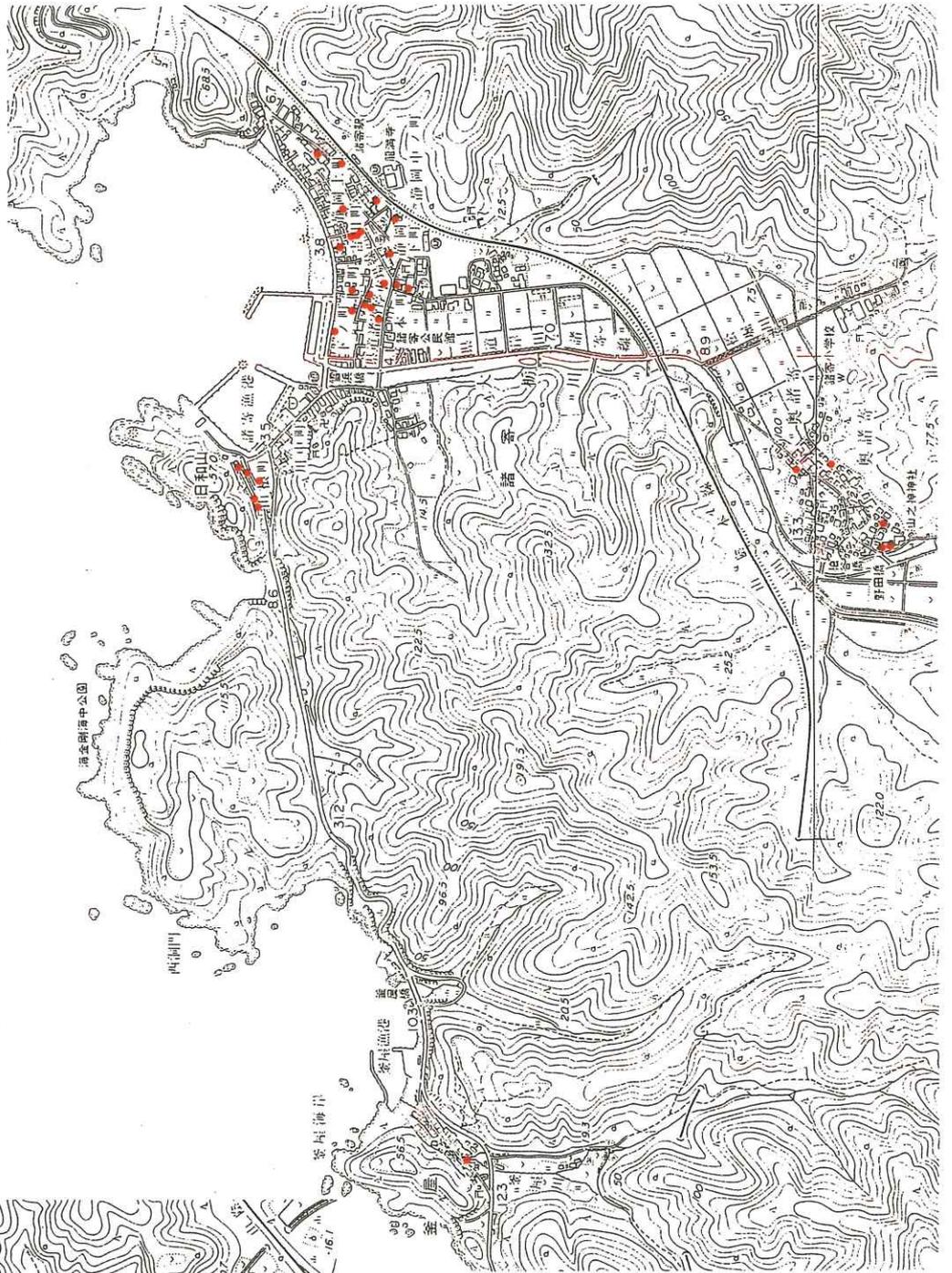
空家の状況(浜坂地区(赤崎小学校・御火浦小学校校区内))



空家の状況(居組地区)



空家の状況(諸奇地区)



### (3) 近年の住宅建設動向

#### ○新設住宅の着工動向

- ・ 平成7年度から平成11年度までの新設住宅の着工動向についてみると、毎年50～100戸程度の住宅が新設されているが、その大半は、持家となっている。
- ・ 持家の戸当り床面積は150～170㎡あり、全国平均135.8㎡、兵庫県平均138.4㎡（平成11年度）を大きく上回っている。
- ・ 貸家（借家）についてみると、毎年、数件の新設がある程度で、その戸当り面積は45～60㎡と、全国平均53.2㎡、兵庫県平均55.2㎡（平成11年度）と比較して大きな差はみられない。

表 年度別新設住宅の状況

		計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成7年度	戸数	55	52	1	2	0
	床面積合計(㎡)	8,430	8,144	47	239	0
	戸当り床面積(㎡)	153.3	156.6	47.0	119.5	-
平成8年度	戸数	73	66	6	1	0
	床面積合計(㎡)	11,306	10,839	333	134	0
	戸当り床面積(㎡)	154.9	164.2	55.5	134.0	-
平成9年度	戸数	72	38	20	14	0
	床面積合計(㎡)	7,658	5,799	1,191	668	0
	戸当り床面積(㎡)	106.4	152.6	59.6	47.7	-
平成10年度	戸数	106	57	0	46	3
	床面積合計(㎡)	13,062	10,034	0	2,458	570
	戸当り床面積(㎡)	123.2	176.0	-	53.4	190.0
平成11年度	戸数	55	45	9	0	1
	床面積合計(㎡)	8,394	7,814	409	0	171
	戸当り床面積(㎡)	152.6	173.6	45.4	-	171.0

資料：各年建築統計年報

○住宅建設の状況

- ・平成11年度及び平成12年度の建築確認申請書をもとに、町内における住宅建設の状況について整理を行った。
- ・平成11年度から12年度にかけて、217件の確認申請が行われたが、そのうち144件(66.4%)が、住宅(一戸建て住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、併用住宅)にかかわる申請であった。
- ・一戸建て住宅の申請122件のうち、約6割が新築、約1/3が増築となっている。

図 主要用途別確認申請の比率

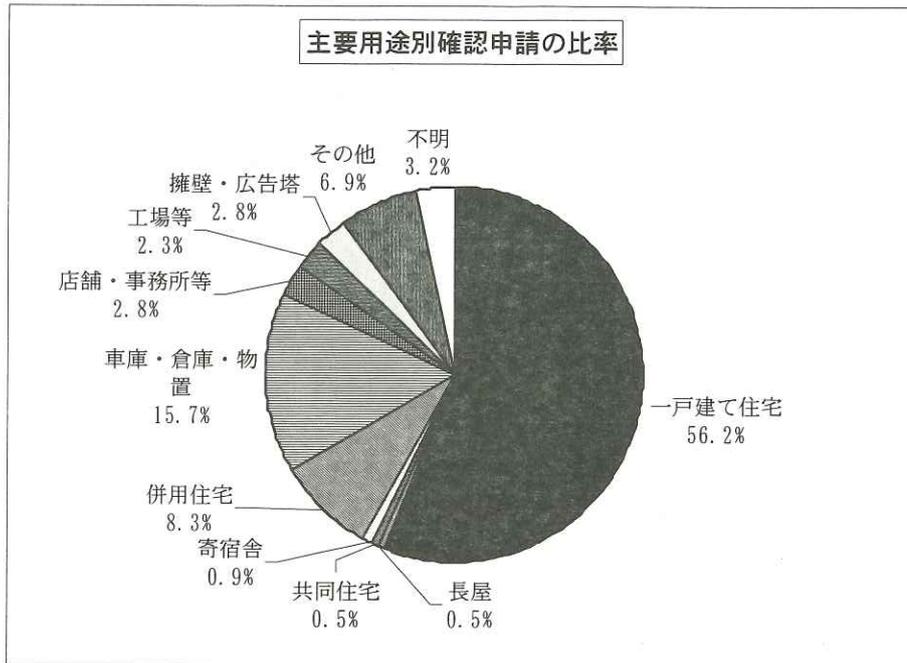


表 工事種別住宅建設の状況

	新築	増築	改築	合計
一戸建て	67 54.9%	41 33.6%	14 11.5%	122 100.0%
長屋	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
共同住宅	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%
寄宿舍	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	2 100.0%
併用住宅	8 44.4%	6 33.3%	4 13.9%	18 100.0%
合計	77 53.5%	47 32.6%	20 13.9%	144 100.0%

- ・ 住宅の申請 144 件のうち、約半数は浜坂地区（浜坂小学校校区内）の住宅となっており、残りは全地区、ほぼ同数程度の申請となっている。
- ・ 浜坂地区（浜坂小学校校区内）は、他地区と比較して、新設住宅の割合が若干高くなっている。

図 地区別住宅建設の状況

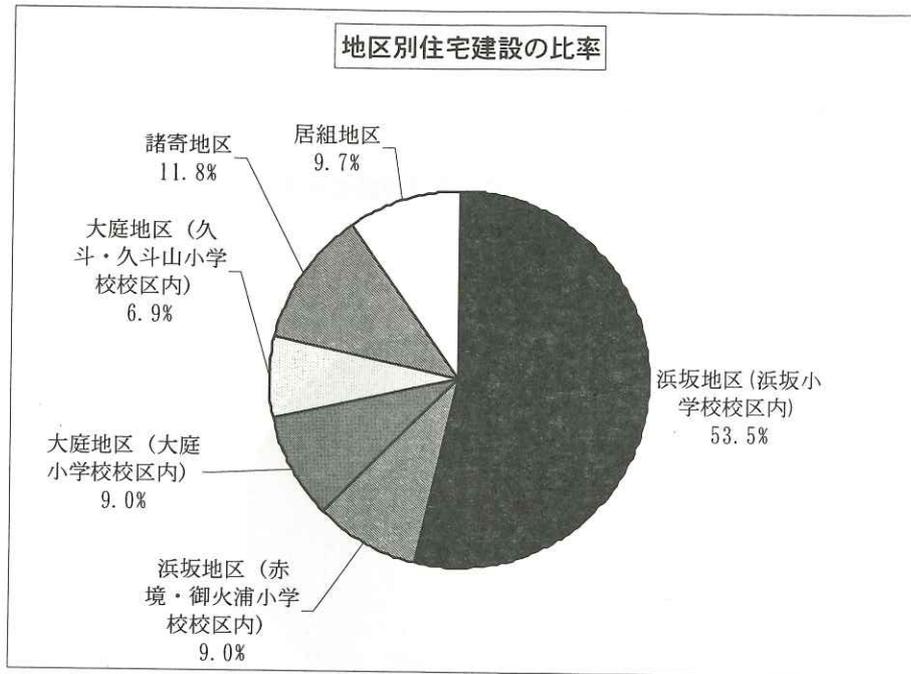


表 地区別工事種別の状況

	新築	増築	改築	合計
浜坂地区 (浜坂小学校校区内)	47 61.0%	22 28.6%	8 10.4%	77 100.0%
浜坂地区 (赤崎・御火浦小学校校区内)	6 46.2%	2 15.4%	5 38.5%	13 100.0%
大庭地区 (大庭小学校校区内)	5 38.5%	6 46.2%	2 15.4%	13 100.0%
大庭地区 (久斗・久斗山小学校校区内)	4 40.0%	5 50.0%	1 10.0%	10 100.0%
諸寄地区	10 58.8%	5 29.4%	2 11.8%	17 100.0%
居組地区	5 35.7%	7 50.0%	2 14.3%	14 100.0%
合計	77 53.5%	47 32.6%	20 13.9%	144 100.0%

- ・ 浜坂地区（浜坂小学校校区内）を除く地区では、住宅を建設する地区と施主の居住地区がほとんど一致しているが、浜坂地区（浜坂小学校校区内）では、約3割程度の施主が、地区外に居住している。
- ・ 特に、浜坂地区（赤崎・御火浦小学校校区内）の人が、浜坂地区（浜坂小学校校区内）に建設する例が多くみられる。
- ・ また、町外居住者は、全て浜坂地区（浜坂小学校校区内）に住宅を建設している。

表 建設場所別施主住所

	建設場所							総計
	浜坂地区(浜坂小学校校区内)	浜坂地区(赤崎・御火浦小学校校区内)	大庭地区(大庭小学校校区内)	大庭地区(久斗・久斗山小学校校区内)	諸寄地区	居組地区		
施主住所	浜坂地区(浜坂小学校校区内)	57	0	2	0	2	1	62
	浜坂地区(赤崎・御火浦小学校校区内)	12	12	0	0	0	0	24
	大庭地区(大庭小学校校区内)	0	0	11	0	0	0	11
	大庭地区(久斗・久斗山小学校校区内)	1	0	0	10	0	0	11
	諸寄地区	1	1	0	0	15	0	17
	居組地区	0	0	0	0	0	13	13
	温泉町	1	0	0	0	0	0	1
	山口県	1	0	0	0	0	0	1
	寝屋川市	1	0	0	0	0	0	1
	大阪市	1	0	0	0	0	0	1
	鳥取市	1	0	0	0	0	0	1
	姫路市	1	0	0	0	0	0	1
	総計	77	13	13	10	17	14	144

- ・ 工事種別に設計者と施工者の住所についてみると、設計者、施工者ともに、約3/4の工事は、地元の業者が行っている。
- ・ 町外の業者としては、温泉町と鳥取市の業者が多くなっている。

表 工事種別設計者住所

	新築	増築	改築	総計	
浜坂町	56	41	12	109	75.7%
村岡町	0	0	3	3	2.1%
美方町	1	1	0	2	1.4%
温泉町	4	3	5	12	8.3%
香住町	2	0	0	2	1.4%
豊岡市	1	0	0	1	0.7%
明石市	1	0	0	1	0.7%
赤穂市	1	0	0	1	0.7%
鳥取市	7	2	0	9	6.3%
米子市	3	0	0	3	2.1%
福知山市	1	0	0	1	0.7%
総計	77	47	20	144	100.0%

表 工事種別施工者住所

	新築	増築	改築	総計	
浜坂町	55	39	14	108	75.0%
村岡町	0	0	3	3	2.1%
美方町	1	2	0	3	2.1%
温泉町	2	5	3	10	6.9%
香住町	1	0	0	1	0.7%
三木市	1	0	0	1	0.7%
鳥取市	5	0	0	5	3.5%
米子市	4	1	0	5	3.5%
岩美町	2	0	0	2	1.4%
青谷町	1	0	0	1	0.7%
福知山市	1	0	0	1	0.7%
豊中市	1	0	0	1	0.7%
不明	3	0	0	3	2.1%
総計	77	47	20	144	100.0%

- ・ 新築一戸建て住宅の延べ床面積についてみると、125㎡から200㎡の住宅が、全体の約半数を占めているが、250㎡を超える住宅も16.5%みられる。
- ・ 地区別に一戸建て住宅の面積をみると、浜坂地区（浜坂小学校校区内）は、小規模なものから大規模なものまで、比較的均等に建設されているが、浜坂地区（赤崎・御火浦小学校校区内）では、150㎡前後のものが見られず、小規模なものと同規模なものに分かれているなど、地区によって建てられる住宅の面積に特徴が見られる。

図 新築一戸建て住宅の面積

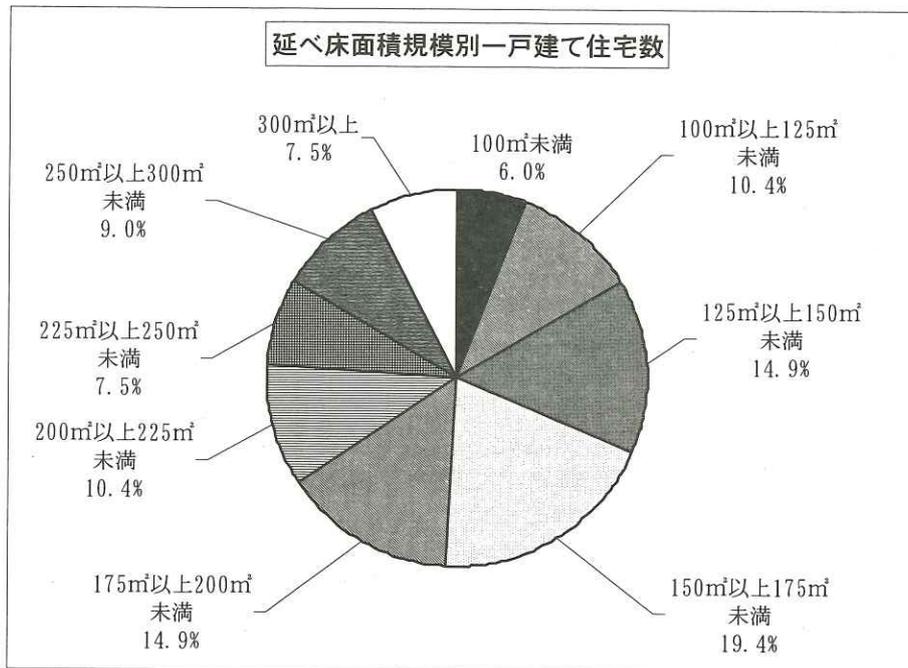
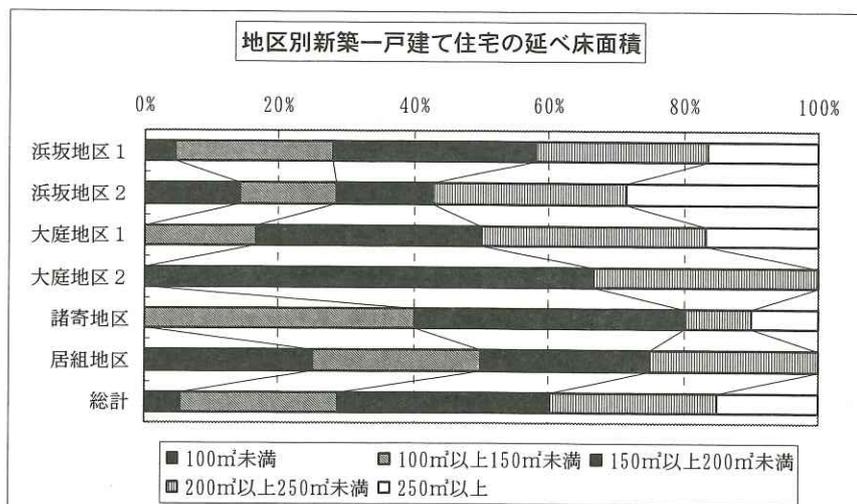


図 地区別新築一戸建て住宅の面積



- ・ 増築住宅の増築面積についてみると、25 m<sup>2</sup>の増築から 200 m<sup>2</sup>以上の増築まで、増築面積に大きな差がみられる。
- ・ 全体延べ床面積に対する増築面積の比率についてみると、30%以下の増築を行っているものが全体の約半数を占めているが、80%以上といった増築も約 1/4 みられる。

表 増築住宅の増築面積

	一戸建て住宅	併用住宅	総計
25 m <sup>2</sup> 未満	6	1	7
25 m <sup>2</sup> 以上 50 m <sup>2</sup> 未満	7	0	7
50 m <sup>2</sup> 以上 75 m <sup>2</sup> 未満	5	3	8
75 m <sup>2</sup> 以上 100 m <sup>2</sup> 未満	7	0	7
100 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 未満	3	2	5
150 m <sup>2</sup> 以上 200 m <sup>2</sup> 未満	4	0	4
200 m <sup>2</sup> 以上	9	0	9
総計	41	6	47

図 全体面積に対する増築面積割合別住宅数

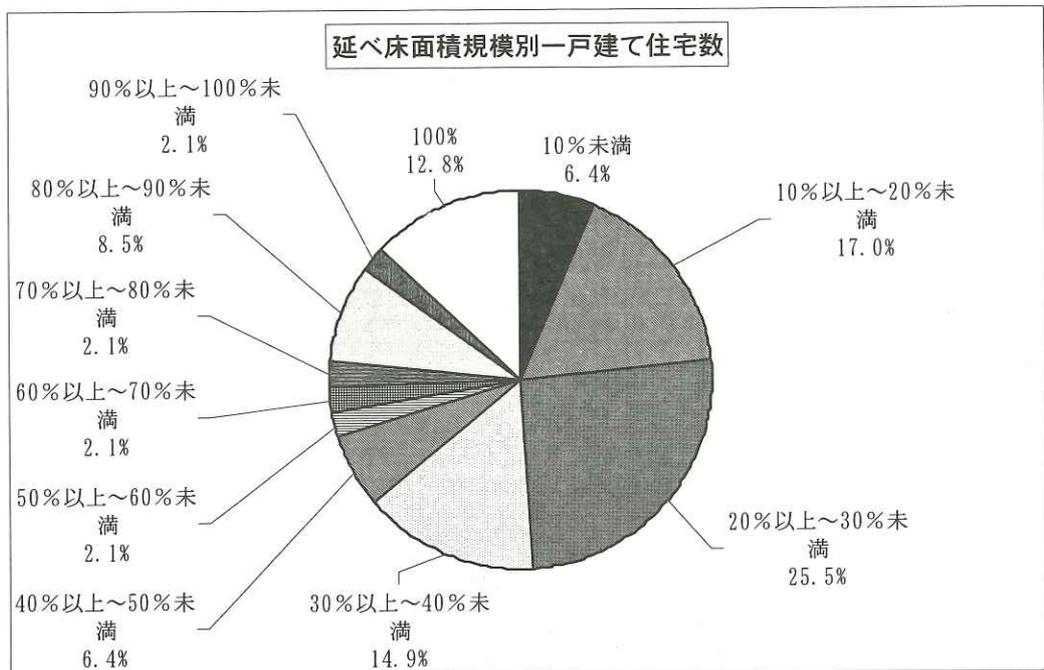


表 改築住宅の改築面積

	一戸建て住宅	寄宿舍	併用住宅	総計
100 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 未満	4	2	1	7
150 m <sup>2</sup> 以上 200 m <sup>2</sup> 未満	6	0	2	8
200 m <sup>2</sup> 以上	4	0	1	5
総計	14	2	4	20

- ・ 新築、増改築された住宅の屋根の仕様についてみると、全体の 3/4 は瓦が使われている。
- ・ また、外壁の仕様についてみると、全体延べ床面積に対する増築面積の比率についてみると、全体の半数以上がサイディング貼りとなっており、下見板貼り等は3割弱となっている。

図 屋根の仕様

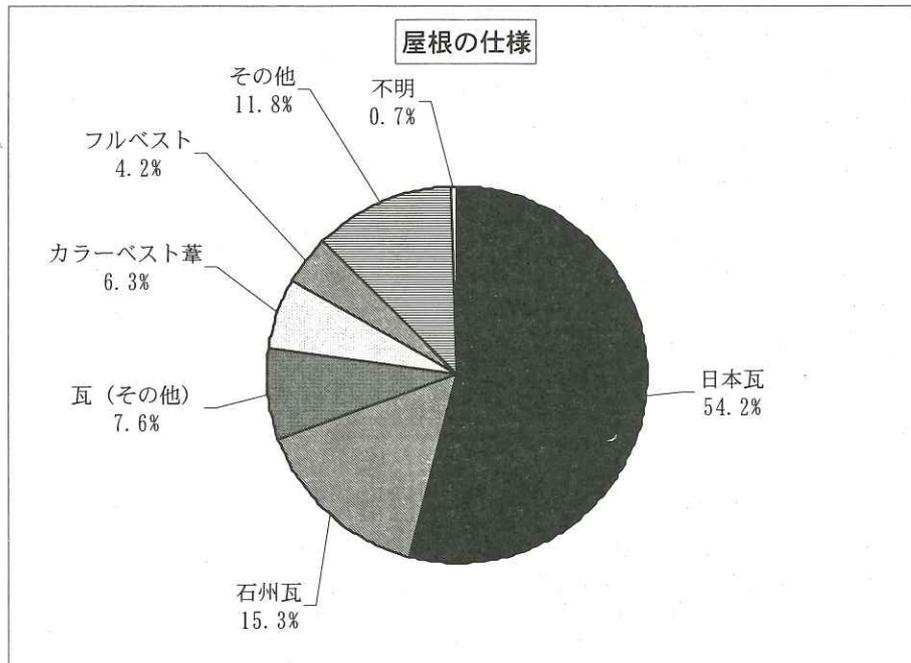
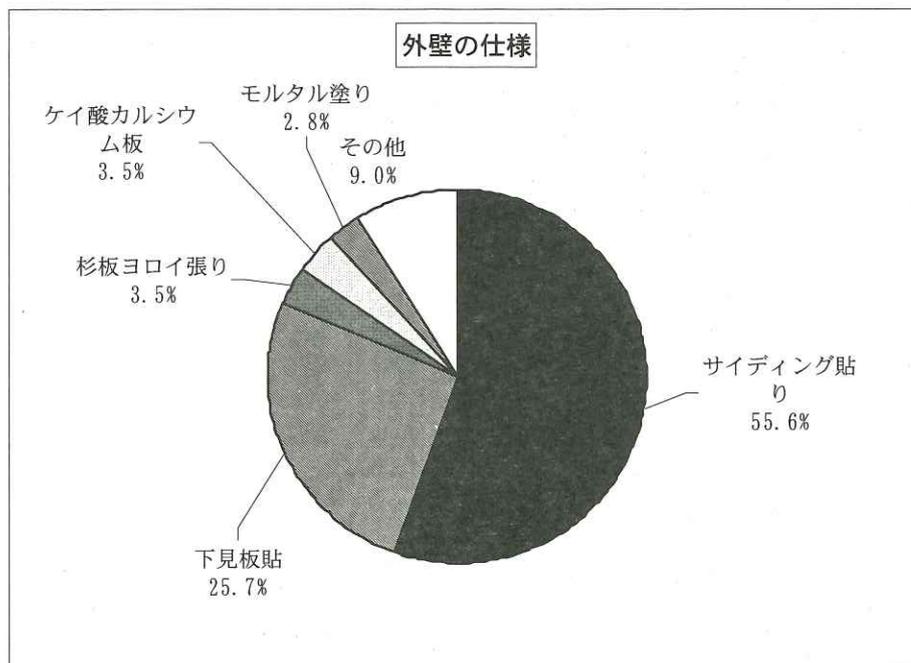


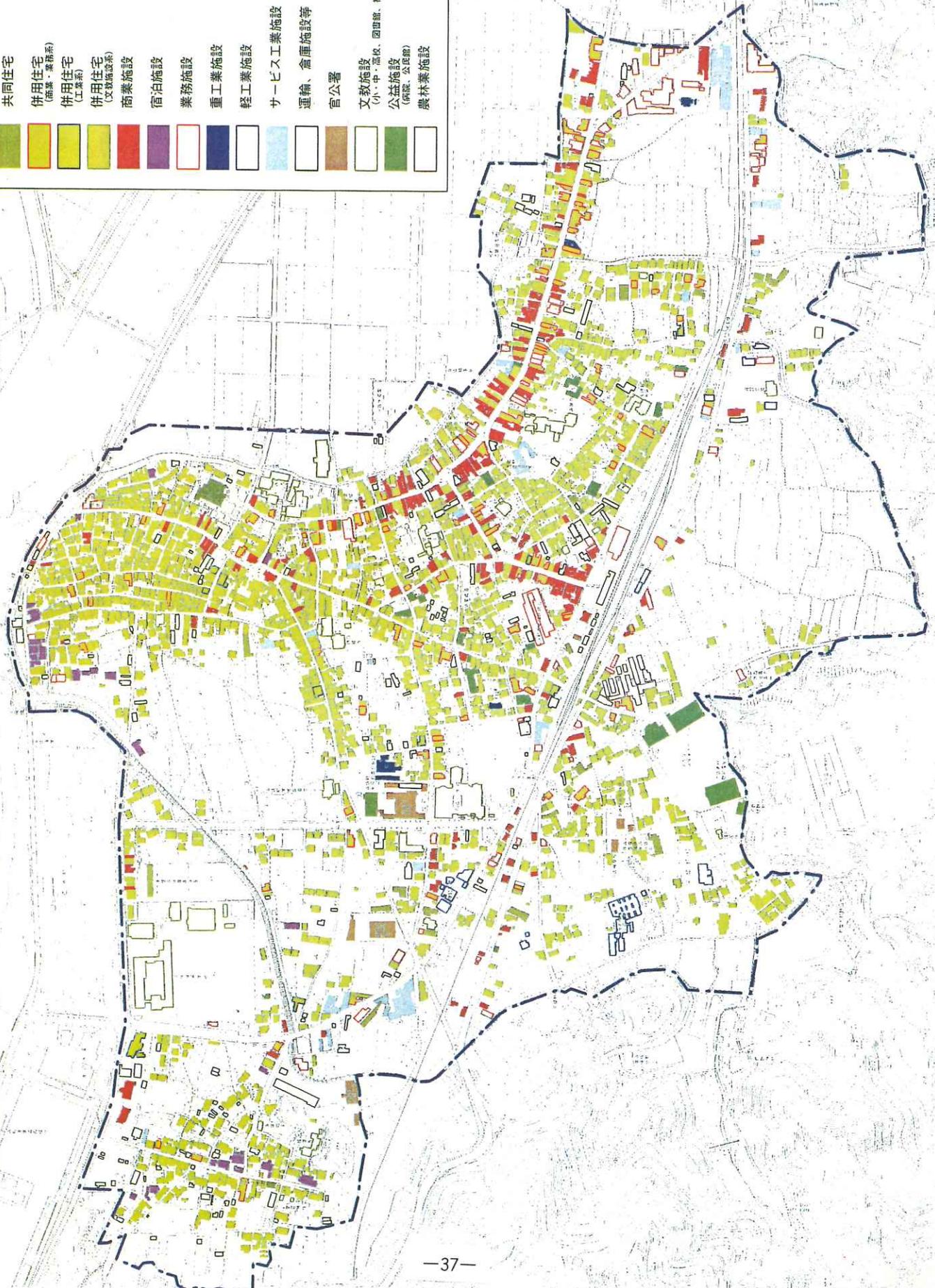
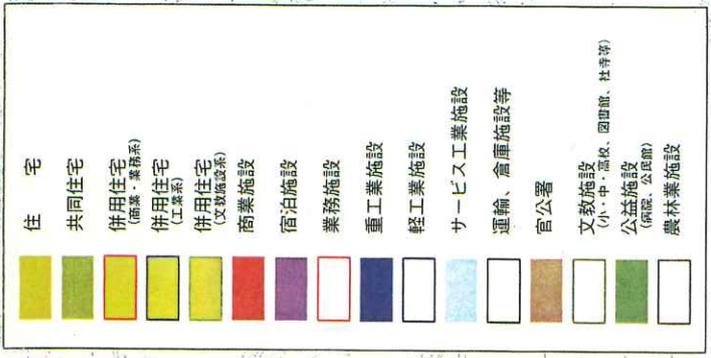
図 外壁の仕様



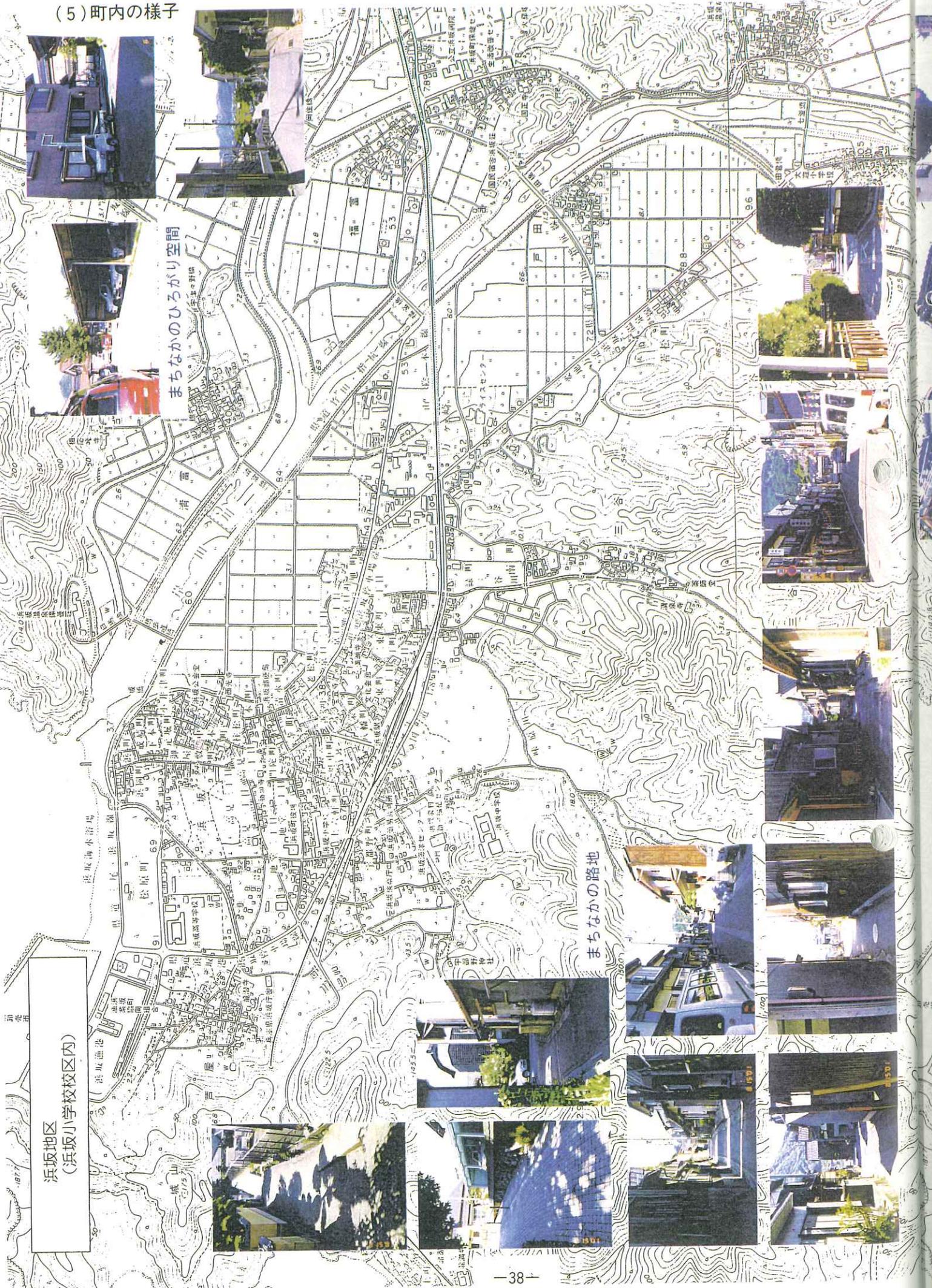
#### (4) D I D地区の住宅立地状況

- D I D地区内の建物の状況についてみると、J R 浜坂駅から岸田川河口にかけて中心市街地が形成されている。
- 昔からの集落である岸田川河口付近では建物が密集して建てられており、J R 浜坂駅方面に向かうに従い、道路沿道に建物が立地するようになり、その密集度が低くなっている。
- J R 浜坂駅前の通りと、主要地方道浜坂温泉線沿道に商業店舗が多く立地しており、商業地区を形成している。
- D I D地区内では、浜坂高等学校の東側及びJ R 浜坂駅北側などに、まとまった未利用地がみられる。

■ 建物用途別現況



(5) 町内の様子

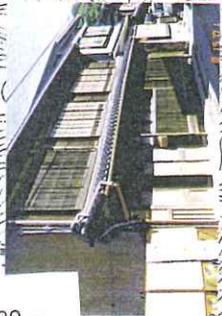


浜坂地区  
(浜坂小学校校区内)

地区内の住宅



望楼付き住宅?

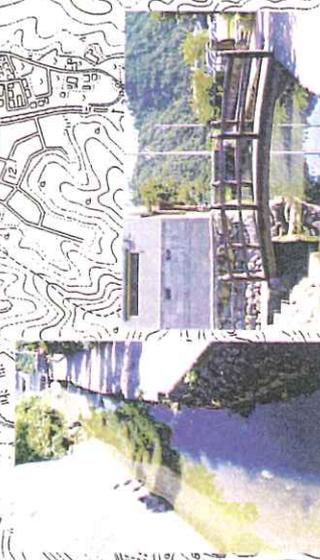


町並みをつくる匠木

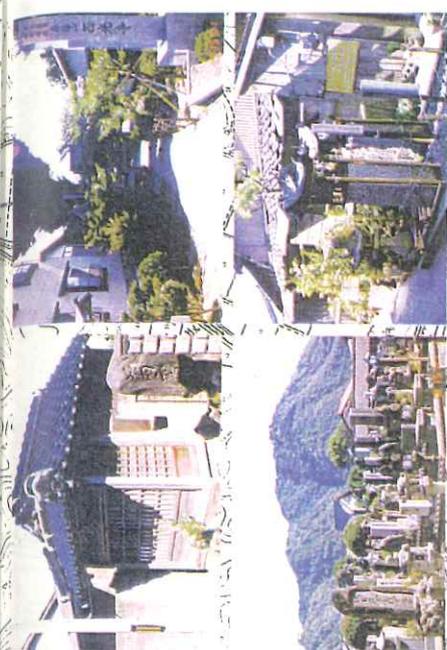
地区の全景



地区内の水路 (水辺)



まちを彩るあれこれ



船板貼りの外壁



下見杉板張り (押し縁付き) 住宅



まちのモニュメント

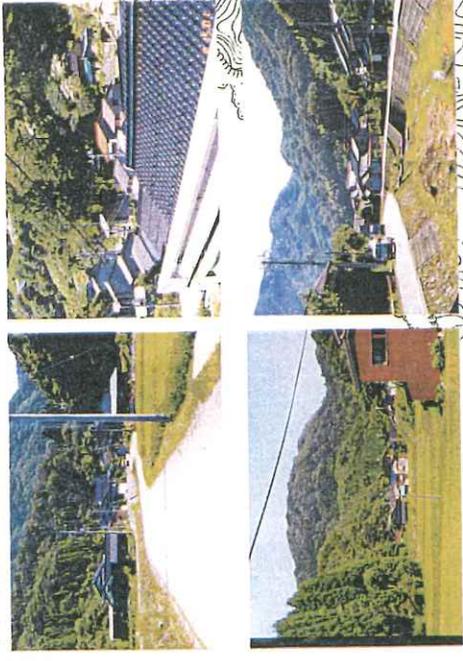


浜坂地区  
(赤崎小学校、御火浦小学校校区内)

急傾斜地に建つ住宅



中山間の集落



御火浦



峠の地蔵



大庭地区  
(大庭小学校校区内)

山裾に展開する集落



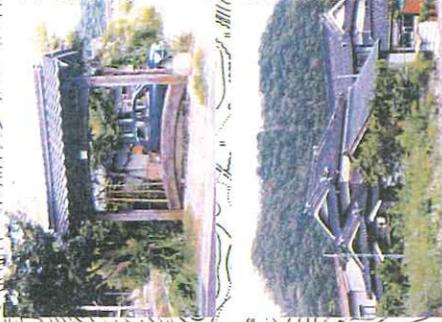
主要地方道浜温泉線沿線の住宅



バイカモの群生



七釜温泉内



まちをかたちづくる岸田川



京阪神からの町の玄関口

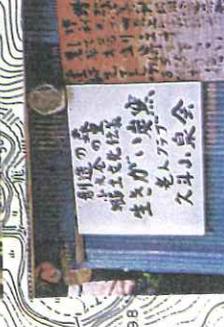


大庭地区  
(久斗小学校校区内) 1

中山間地の集落み

国道178号沿道の集落

山間部での取り組み



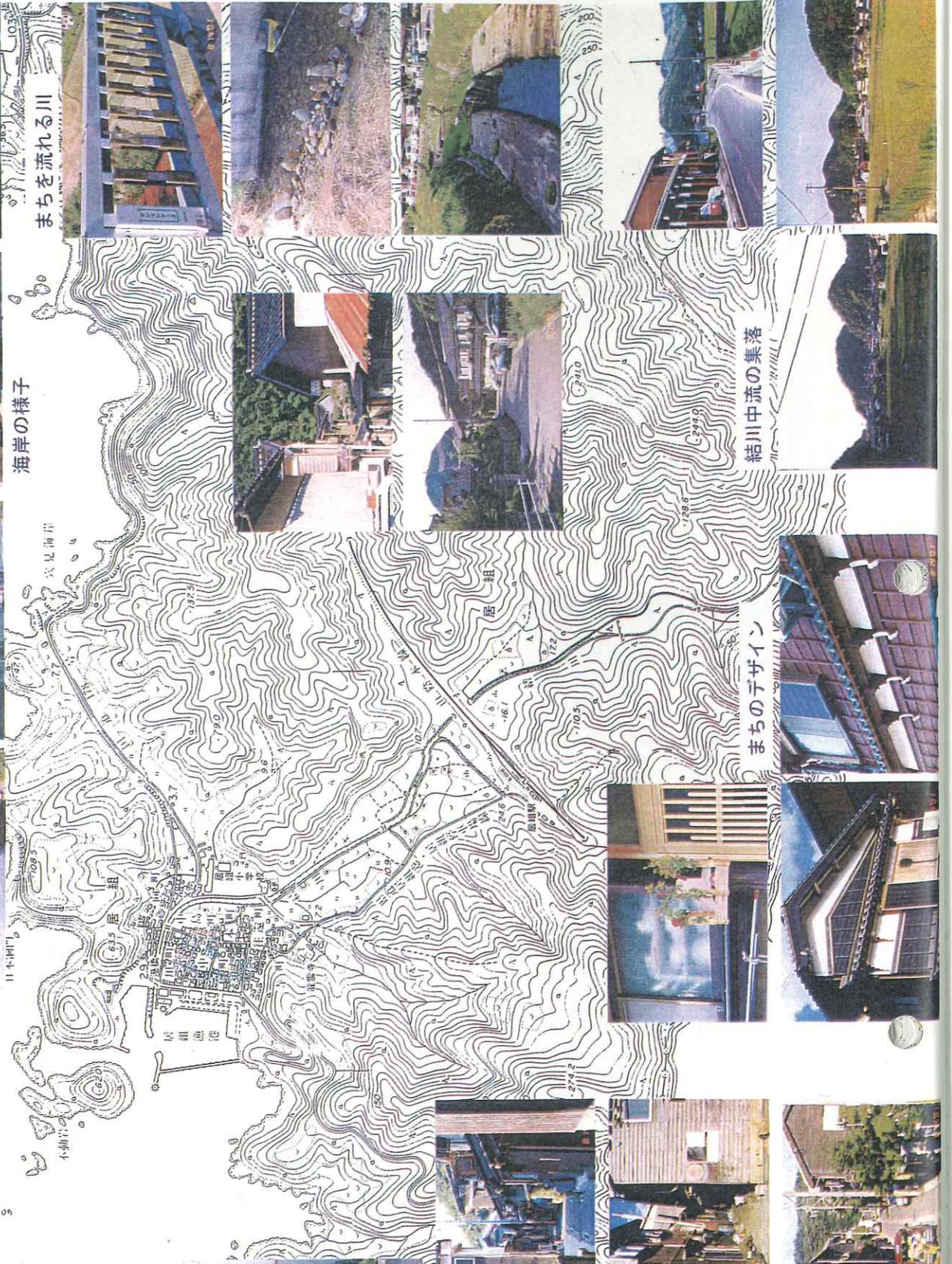
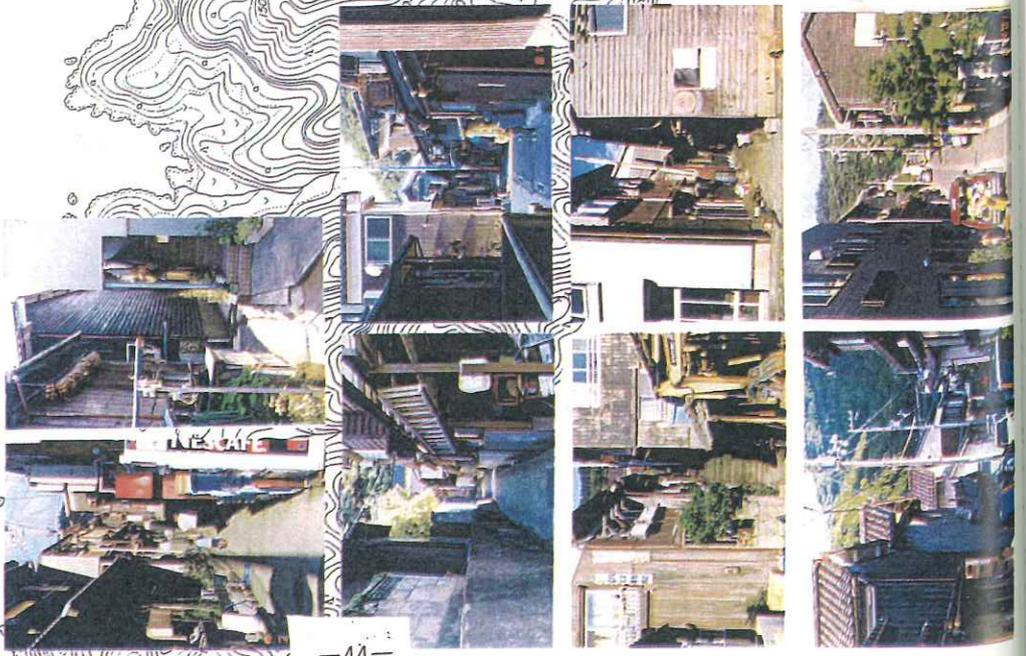


居組地区

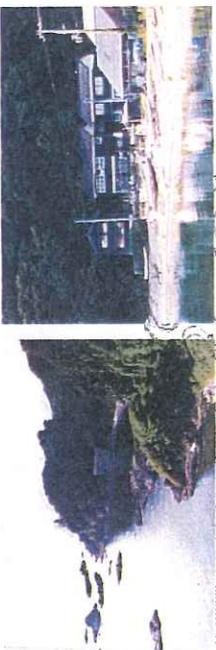
地区の全景



地区内の路地



海岸の様子



まちを流れる川



結川中流の集落



まちのデザイン



(6) 公営住宅の状況

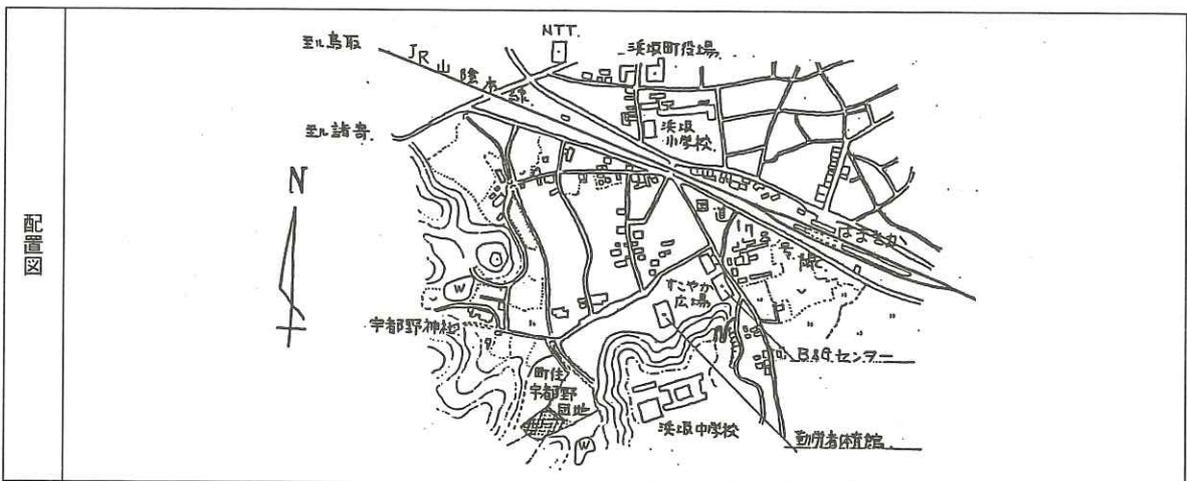
① 町営宇都野団地

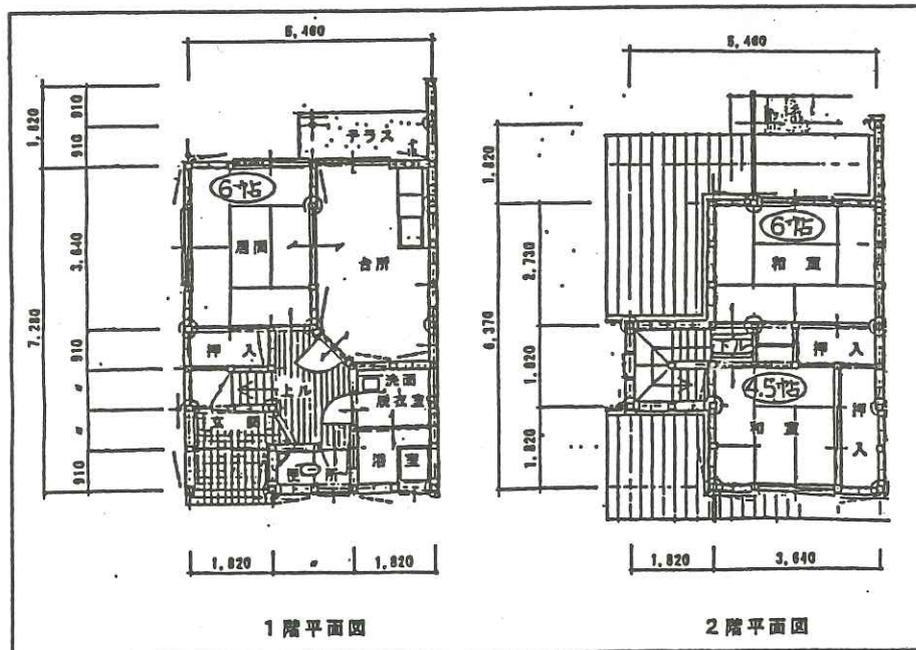
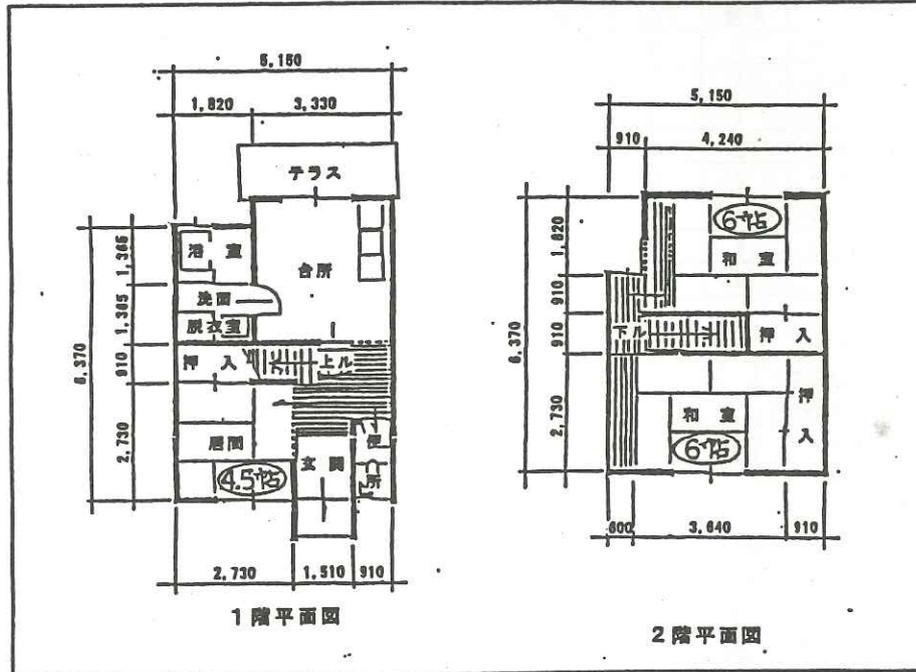
位置等	所在地	浜坂町浜坂字上池 2457 番地の 1	敷地条件	敷地面積	5,519.82 m <sup>2</sup>
	校区	浜坂学区		所有者	町有地
	交通	JR 山陰本線浜坂駅		用途地域	都市計画区域地域地区指定なし

建物状況	建設年度	構造	建設戸数	管理戸数	入居戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	使用料	備考
	S62	木造	5	5	5	2	3DK	67.07 m <sup>2</sup>		
	S62	木造	5	5	5	2	3DK	65.94 m <sup>2</sup>		
	S62	木造	2	2	2	1	3DK	67.07 m <sup>2</sup>		
	S63	木造	2	2	2	1	3DK	65.94 m <sup>2</sup>		
	S63	木造	6	6	6	3	3DK	64.58 m <sup>2</sup>		
	H元	木造	4	4	4	2	3DK	65.94 m <sup>2</sup>		
	H元	木造	6	6	6	3	3DK	65.13 m <sup>2</sup>		
	計		30	30	30	14				

団地状況	団地棟数	14 棟	周辺道路状況	開発道路あり
	建築面積 (建蔽率)	1,215.55 m <sup>2</sup> (22.0%)	集会所	なし
	延床面積 (容積率)	1,973.10 m <sup>2</sup> (35.7%)	公園	1箇所 270.0 m <sup>2</sup>
	駐車場	なし	備考	
	駐輪場	各戸		

入居者状況	世帯型	単身	4 世帯 (13.3%)	高齢化の状況	高齢者数	8 人
		夫婦のみ	3 世帯 (10.0%)		高齢者率	8.3 %
		夫婦と子供	14 世帯 (46.7%)		高齢者含む世帯	3 世帯 (10.0%)
		片親と子供	6 世帯 (20.0%)		高齢単身	1 世帯 (3.3%)
		夫婦と親	0 世帯 (0.0%)		高齢夫婦のみ	2 世帯 (6.6%)
		3世代同居	0 世帯 (0.0%)		5年未満	3 世帯 (10.0%)
		その他	3 世帯 (10.0%)		5～9年	6 世帯 (20.0%)
		合計	30 世帯 (100.0%)		10～14年	21 世帯 (70.0%)
	世帯人員	1人	4 世帯 (13.3%)	入居期間	15～19年	0 世帯 (0.0%)
		2人	9 世帯 (30.0%)		20年以上	0 世帯 (0.0%)
		3人	5 世帯 (16.7%)		平均期間	年 (平均)
		4人	5 世帯 (16.7%)		備考	現在、合併処理浄化槽
		5人以上	7 世帯 (23.3%)			
		平均世帯人員	3.2 人/世帯			





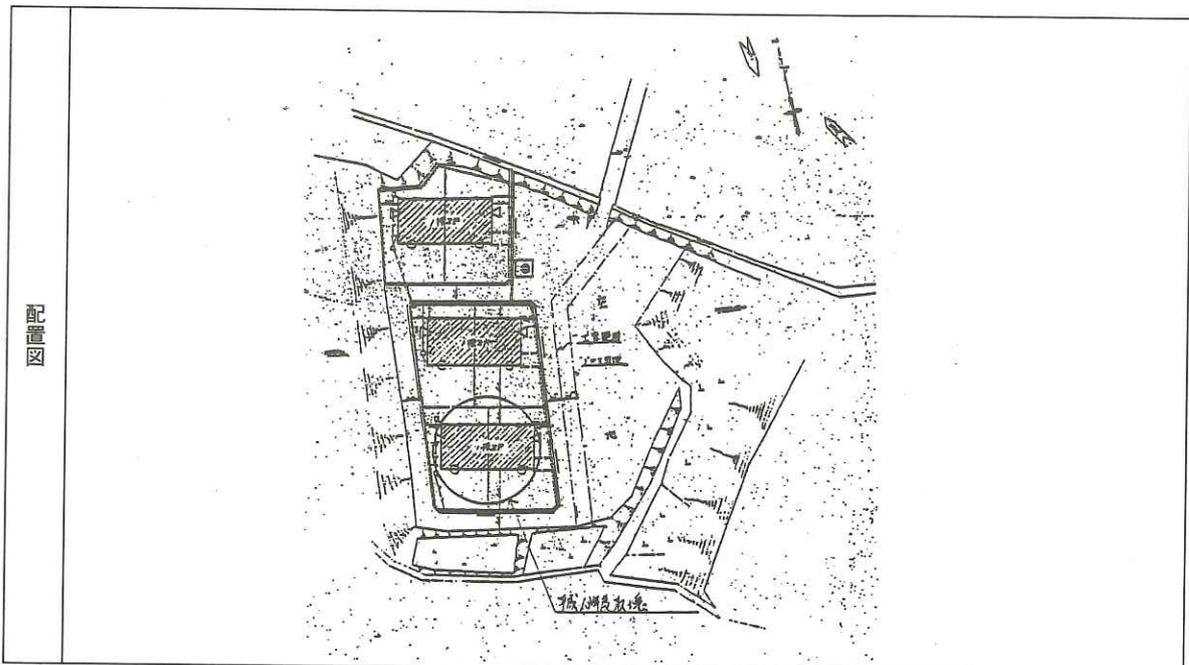
② 町営戸田団地

位置等	所在地	浜坂町戸田字久斗前 453 番地の 1	敷地条件	敷地面積	838.6 m <sup>2</sup>
	校区	大庭学区		所有者	町有地
	交通	JR 山陰本線浜坂駅		用途地域	都市計画区域地域地区指定なし

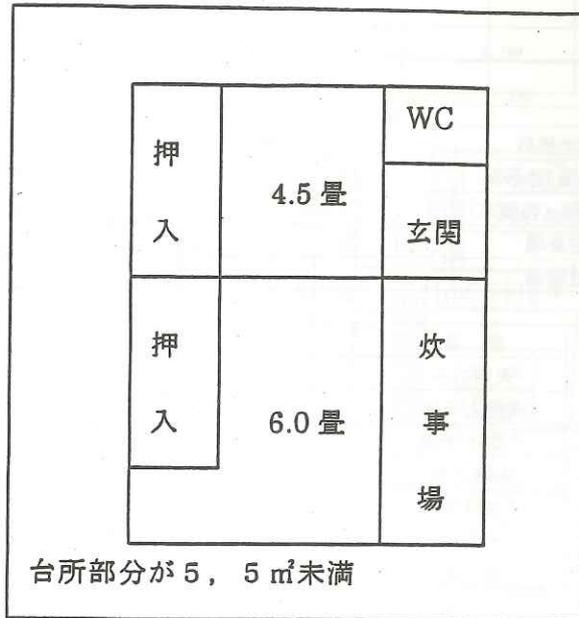
建物状況	建設年度	構造	建設戸数	管理戸数	入居戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	使用料	備考
	S36	木平	6	4	3	2	1DK	30.25 m <sup>2</sup>		
	計		6	4	3	2				

団地状況	団地棟数	2 棟	周辺道路状況	
	建築面積 (建蔽率)	121.0 m <sup>2</sup> (14.4%)	集会所	
	延床面積 (容積率)	121.0 m <sup>2</sup> (14.4%)	公園	
	駐車場		備考	空家となっている 1 棟の取り壊しを実施
	駐輪場			

入居者状況	世帯型	単身	1 世帯 (33.3%)	高齢化の状況	高齢者数	4 人
		夫婦のみ	1 世帯 (33.3%)		高齢者率	66.7 %
		夫婦と子供	1 世帯 (33.3%)		高齢者含む世帯	1 世帯 (33.3%)
		片親と子供	0 世帯 (0.0%)		高齢単身	1 世帯 (33.3%)
		夫婦と親	0 世帯 (0.0%)		高齢夫婦のみ	0 世帯 (0.0%)
		3世代同居	0 世帯 (0.0%)		5年未満	0 世帯 (0.0%)
		その他	0 世帯 (0.0%)		5~9年	0 世帯 (0.0%)
		合計	3 世帯 (100.0%)		10~14年	0 世帯 (0.0%)
	世帯人員	1人	1 世帯 (33.3%)	入居期間	15~19年	0 世帯 (0.0%)
		2人	1 世帯 (33.3%)		20年以上	3 世帯 (100.0%)
		3人	1 世帯 (33.3%)		平均期間	年 (平均)
		4人	0 世帯 (0.0%)		備考	
		5人以上	0 世帯 (0.0%)			
		平均世帯人員	2.0 人/世帯			



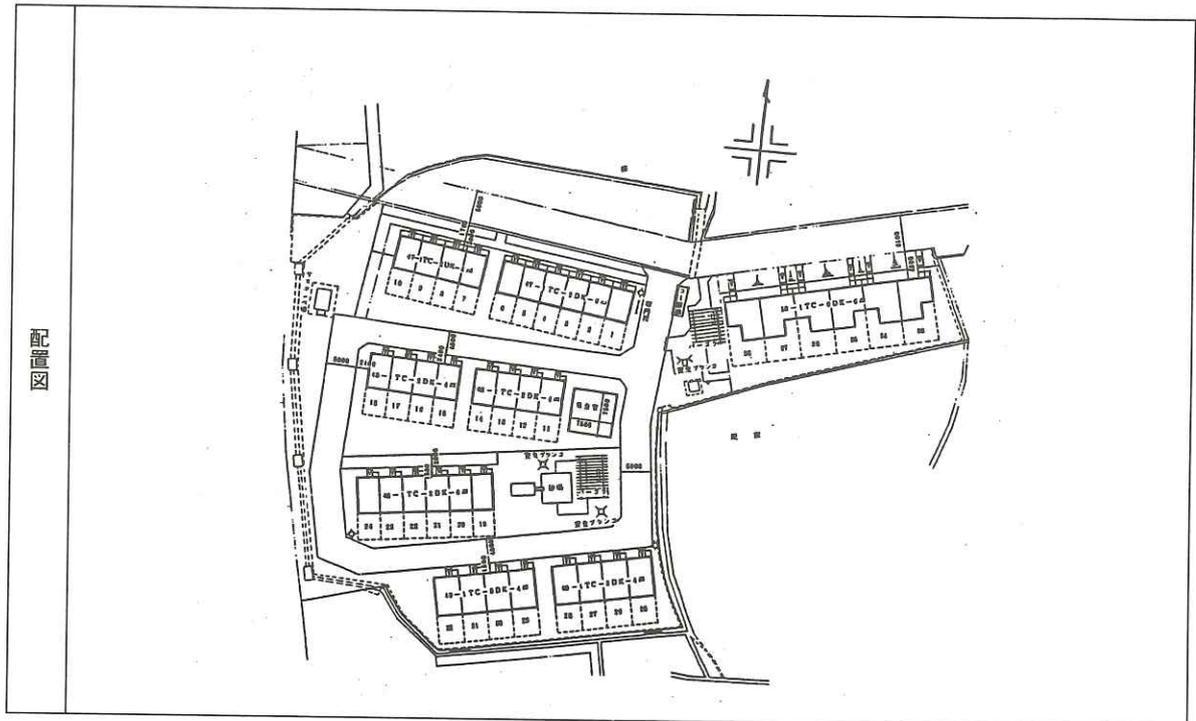
住戸平面図



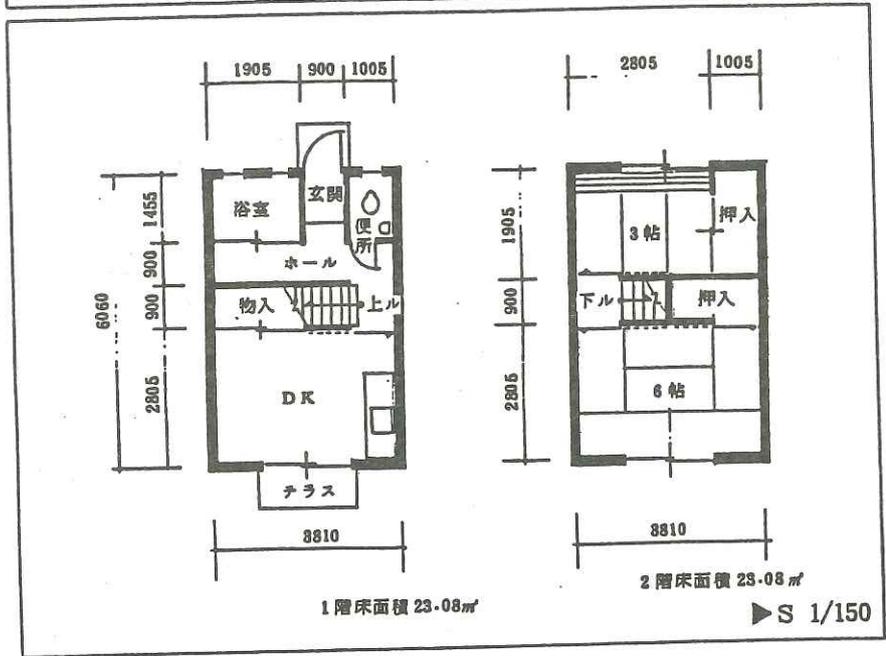
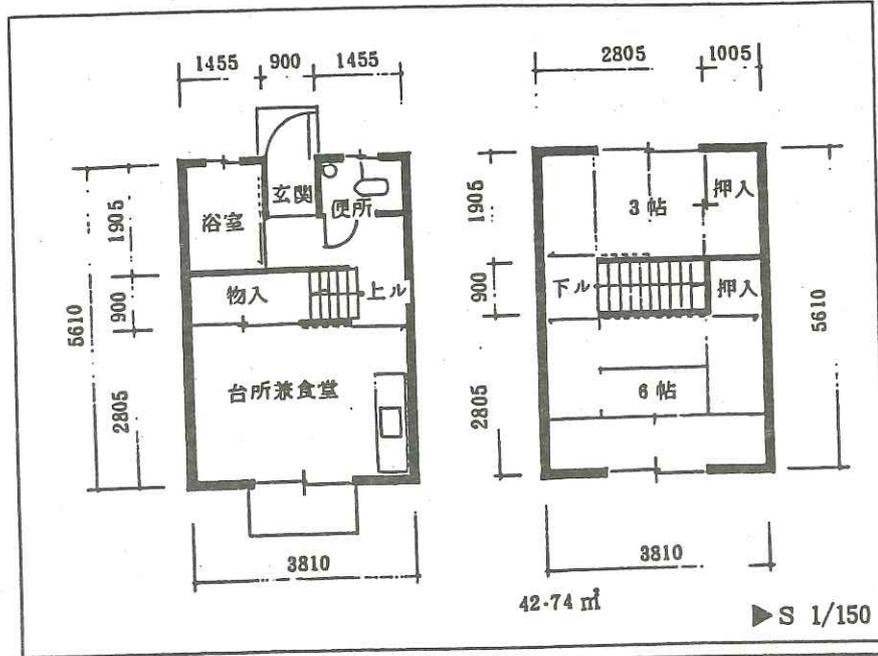
③ 県営浜坂三谷テラス団地

位置等	所在地	浜坂町三谷字下河原 49 番地	敷地条件	敷地面積	4,924.98 m <sup>2</sup>
	校区	浜坂学区		所有者	県有地
	交通	JR 山陰本線浜坂駅		用途地域	都市計画区域地域地区指定なし

建物状況	建設年度	構造	建設戸数	管理戸数	入居戸数	棟数	間取り	住戸専用面積	使用料	備考
	S47	簡二	10			2	2DK	42.74 m <sup>2</sup>		
	S48	簡二	14			3	2DK	46.17 m <sup>2</sup>		
	S49	簡二	8			2	3DK	55.46 m <sup>2</sup>		
	S53	簡二	6			1	3DK	62.62 m <sup>2</sup>		
	計		38			8				



住戸平面図



## (7) アンケートにみる住宅の状況

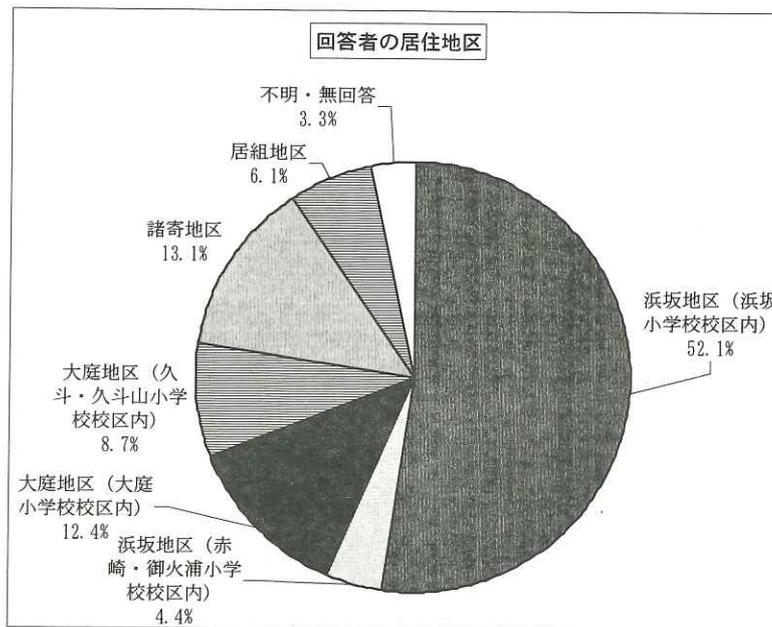
住宅に関するアンケート調査を、町内に居住する成人 1000 人に対して行った。

- ・ アンケート調査時期：平成 13 年 8 月 24 日～9 月 7 日
- ・ 配布方法：自治会を通じて配布、郵送により回収
- ・ 配布票数：1000 票
- ・ 回収数：574 票（回収率 57.4%）

### ① 回答者の属性

- ・ 全回答者 574 人のうち、半数が浜坂地区（浜坂小学校校区内）で占められ、次いで諸寄地区、大庭地区（大庭小学校校区内）と続く。

図 回答者の居住地



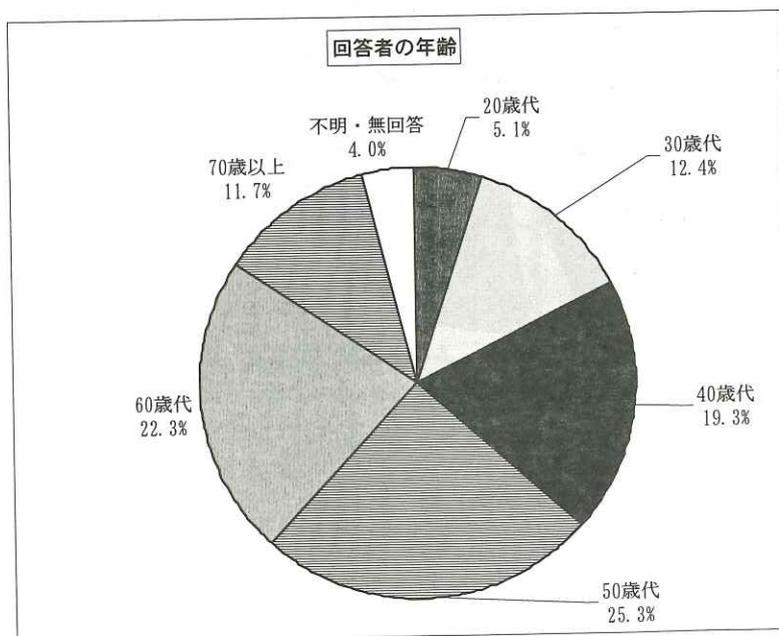
- ・ 回答者の出身地についてみると、浜坂地区（浜坂小学校校区内）以外の地区では、その地域出身者が大半を占めているが、浜坂地区（浜坂小学校校区内）では、町内他地区の出身者のほか、町外出身者も多くみられる。

表 回答者の出身地

出身地	居住地区 浜坂地区（浜坂小学校校区内）	浜坂地区（赤崎・御火浦小学校校区内）	大庭地区（大庭小学校校区内）	大庭地区（久斗・久斗山小学校校区内）	諸寄地区	居組地区	不明・無回答	総計
浜坂地区（浜坂小学校校区内）	179	1	4	2	1			187 32.6%
浜坂地区（赤崎・御火浦小学校校区内）	15	19				2		36 6.3%
大庭地区（大庭小学校校区内）	10	1	52		1			64 11.1%
大庭地区（久斗・久斗山小学校校区内）	12		2	43				57 9.9%
諸寄地区	8				61			69 12.0%
居組地区	1		1		3	32		37 6.4%
浜坂町外の兵庫県内	43	2	5	4	4		1	59 10.3%
他県	28	1	5	1	3	2		40 7.0%
不明・無回答	3	1	2				18	25 4.4%
総計	299	25	71	50	75	35	19	574 100.0%
	52.1%	4.4%	12.4%	8.7%	13.1%	6.1%	3.3%	100.0%

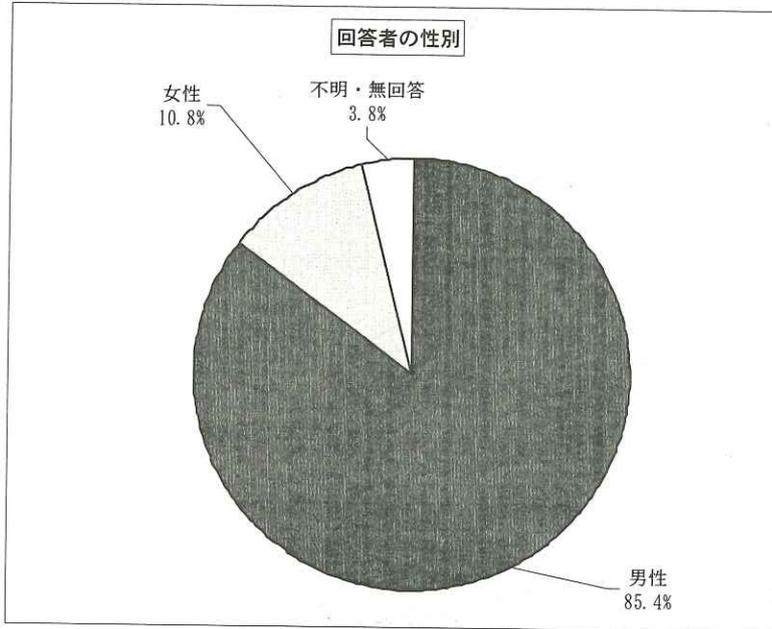
- ・ 回答者の年齢についてみると、50歳代、60歳代が多く、全体の半数近くを占める。

図 回答者の年齢



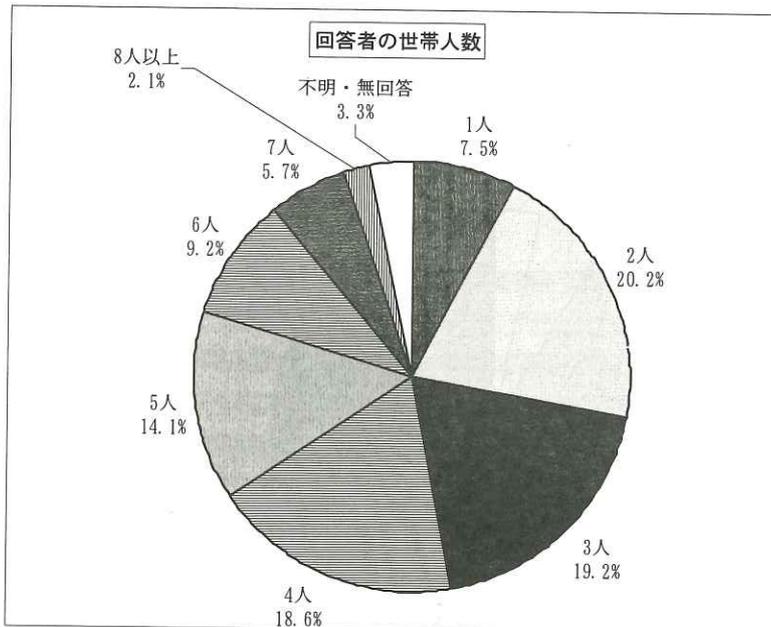
- ・ 回答者の性別についてみると、全体の85%は男性となっている。

図 回答者の年齢



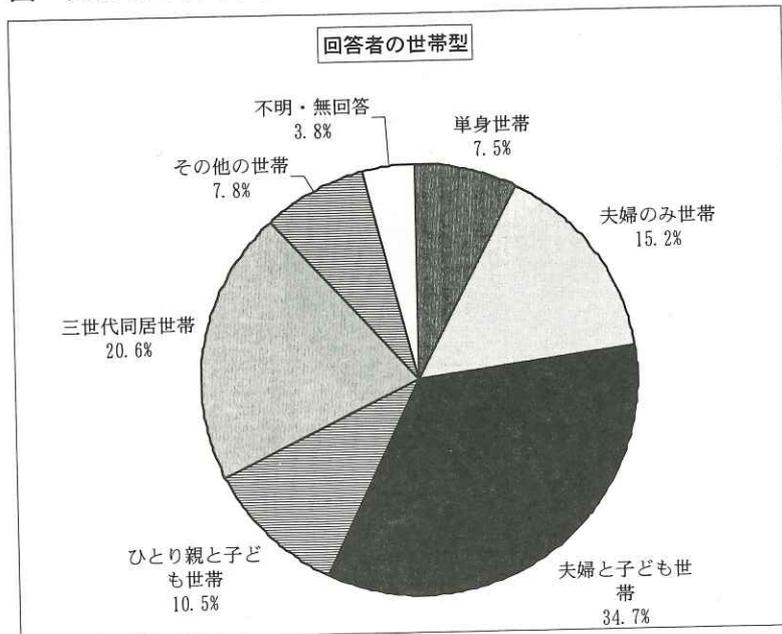
- ・ 回答者の世帯の世帯人数についてみると、3人家族がもっとも多く、3~5人家族が全体の半数を占めている。
- ・ また、1人、2人といった小規模世帯も全体の1/4 占めている。

図 回答者の世帯人数



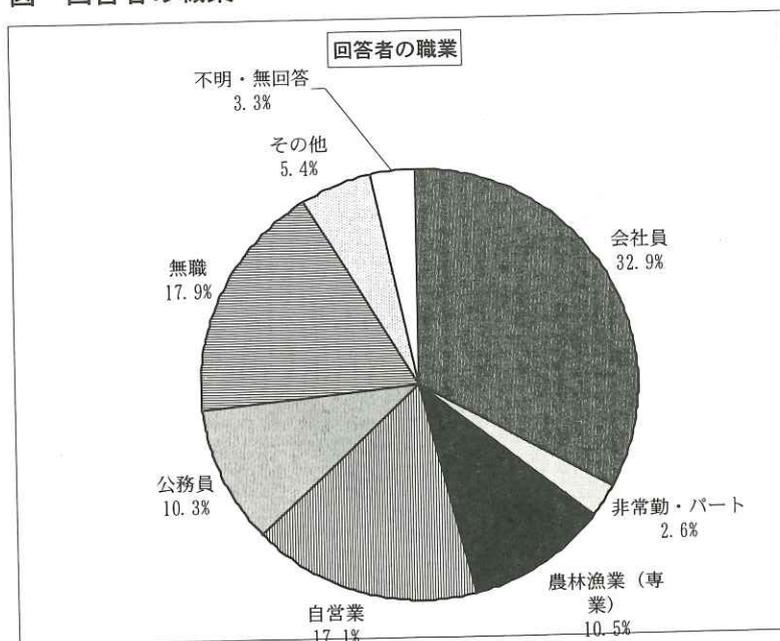
- ・ 回答者の世帯の世帯型についてみると、夫婦と子ども世帯がもっとも多く、ひとり親と子ども世帯を合わせた核家族世帯が全体 45.2% を占める。
- ・ 単身世帯と夫婦のみ世帯といった小規模世帯が全体の 22.7% を占める一方、三世代同居世帯も 20.6% を占めている。

図 回答者の世帯人数



- ・ 回答者の職業についてみると、会社員が最も多く 32.9% を占め、次いで無職、自営業と続く。

図 回答者の職業



## ② 現在の住宅について

- ・ 現在すんでいる住宅の種類についてみると、8割以上が持ち家（一戸建て）に居住している。
- ・ 年齢階層別に住宅の種類をみると、20歳代の持ち家率が約30%、30歳代が約55%、40歳代が約80%と、年齢階層が高くなるほど持ち家率が高いが、70歳以上では、若干持ち家率が下がっている。
- ・ 20歳代から30歳代、30歳代から40歳代にかけて、持ち家率が急激に高くなっており、借家居住の大半が20～40歳の間に持ち家取得を行っている。

図 住宅の種類

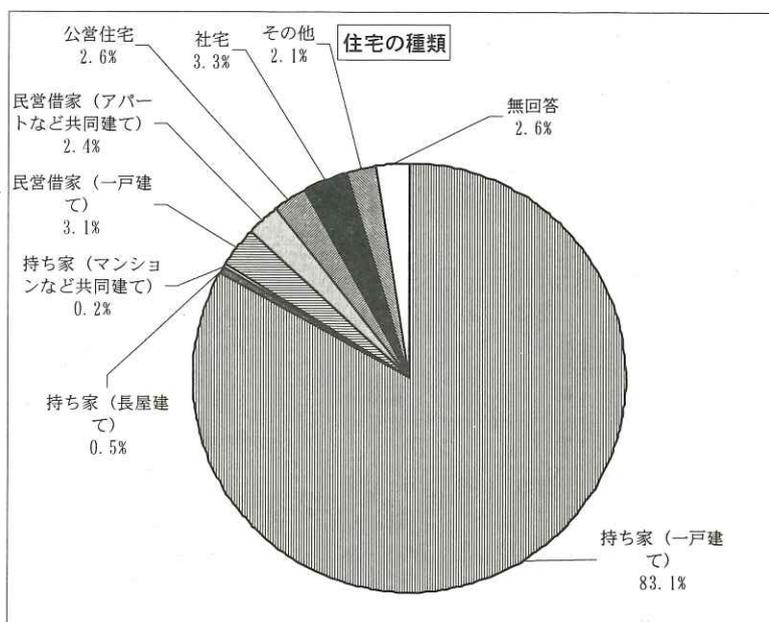
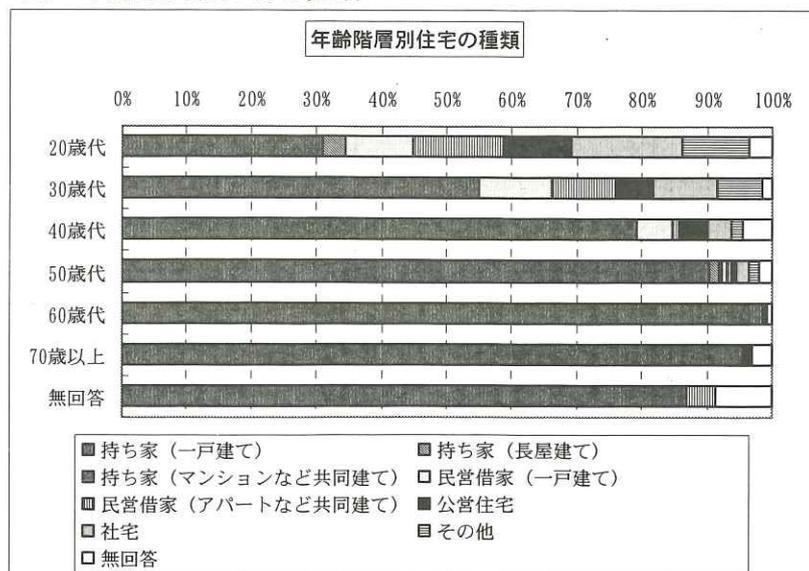


図 年齢階層別住宅の種類



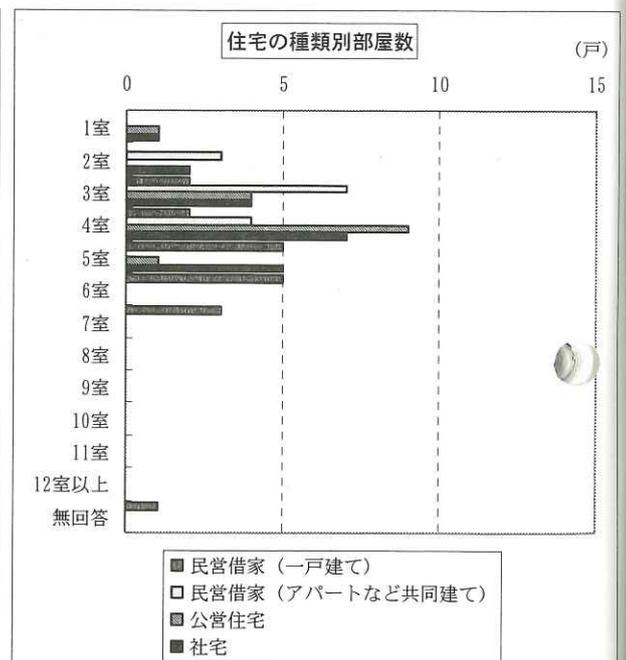
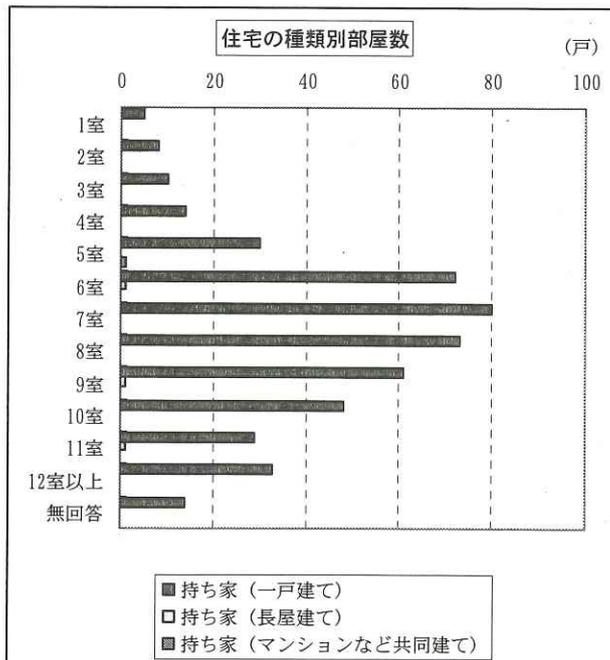
- ・ 住宅の広さを室数と畳数でみると、6室から9室が多く、全体の半数を占めている。また、畳数でみると、40畳以上50畳未満が最も多くなっている。
- ・ また、住宅の種類別に住宅の室数をみると、持ち家では6～10室の住宅が多いが、借家では3～6室の住宅が多くなっている。

表 住宅の室数と広さ

室数	回答者数
1室	9 1.6%
2室	13 2.3%
3室	27 4.7%
4室	38 6.6%
5室	44 7.7%
6室	82 14.3%
7室	84 14.6%
8室	74 12.9%
9室	63 11.0%
10室	49 8.5%
11室	30 5.2%
12室以上	32 5.6%
無回答	29 5.1%
総計	574 100.0%

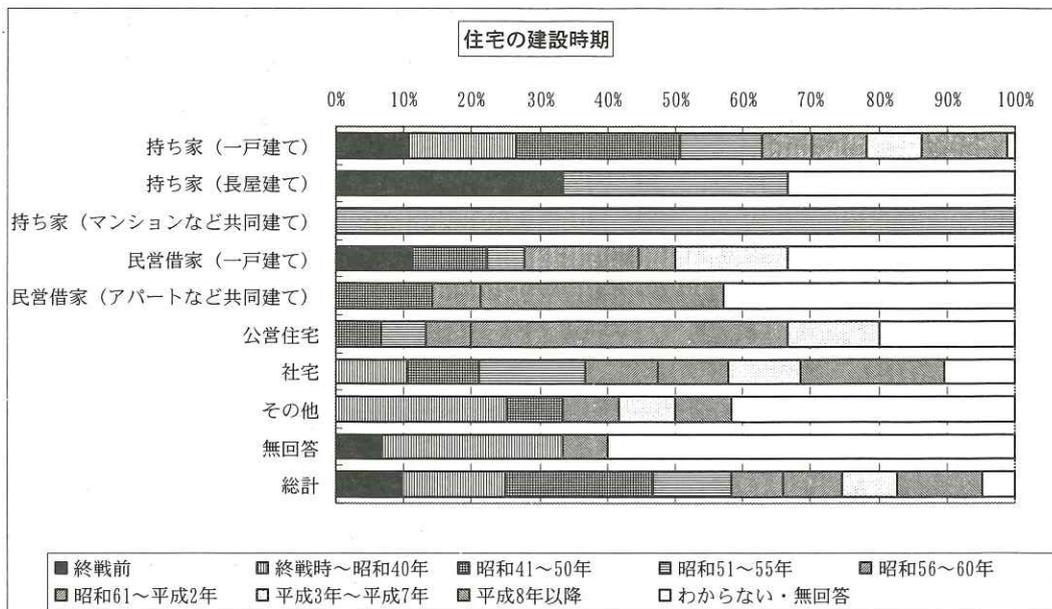
畳数	回答者数
10畳未満	14 2.4%
10畳以上 20畳未満	28 4.9%
20畳以上 30畳未満	51 8.9%
30畳以上 40畳未満	110 19.2%
40畳以上 50畳未満	116 20.2%
50畳以上 60畳未満	80 13.9%
60畳以上 70畳未満	67 11.7%
70畳以上 80畳未満	31 5.4%
80畳以上 90畳未満	19 3.3%
90畳以上 100畳未満	9 1.6%
100畳以上	9 1.6%
無回答	41 7.1%
総計	574 100.0%

図 住宅の種類別室数



- ・ 住宅の建設時期についてみると、全体としては、半数近くが昭和 50 年以前に建築（築 25 年以上）されており、戦前のものが約 1 割みられる。
- ・ 平成 3 年以降に建築された比較的新しい住宅も 2 割程度みられる。

図 住宅の建設時期



- ・ 車の所有台数についてみると、9 割以上の方が車を所有しており、2 台以上所有している人がもっとも多い。
- ・ 車の置き場所についてみると、半数が自宅の駐車場に駐車していると答えているが、駐車場を借りている人が 30% 以上みられる。

図 車の所有台数とその置き場所

	自宅の駐車場に置いている	駐車場を借りて置いている	自宅の駐車場で駐車場を借りている	家の近くの空地や道路に停めている	不明・無回答	総計
1 台	78	53	1	8	1	141 24.6%
2 台	134	43	27	11	2	217 37.8%
3 台	70	7	15			92 16.0%
4 台	33	3	10			46 8.0%
5 台	6		3			9 1.6%
6 台以上	6	3	5			14 2.4%
なし					25	25 4.4%
不明	1	3	1		25	30 5.2%
総計	328 57.1%	112 19.5%	62 10.8%	19 3.3%	53 9.2%	574 100.0%

- ・ 住宅の満足度についてみると、総合的な満足度については、普通と答える人が最も多く4割を超える。
- ・ しかし、不満（不満とやや不満の合計）の割合が、満足（満足とやや満足の合計）の割合を上回っている。
- ・ 個別の満足度についてみると、住宅や敷地の広さについては満足度が高いが、住宅設備、住宅性能、老朽度、暮らしやすさの順に満足度が低下している。
- ・ 住宅の種類別に住宅の広さについての満足度をみると、持ち家、民営借家では約半数が満足しているが、公営住宅では不満と感じている人が半数以上みられる。

図 住宅の満足度

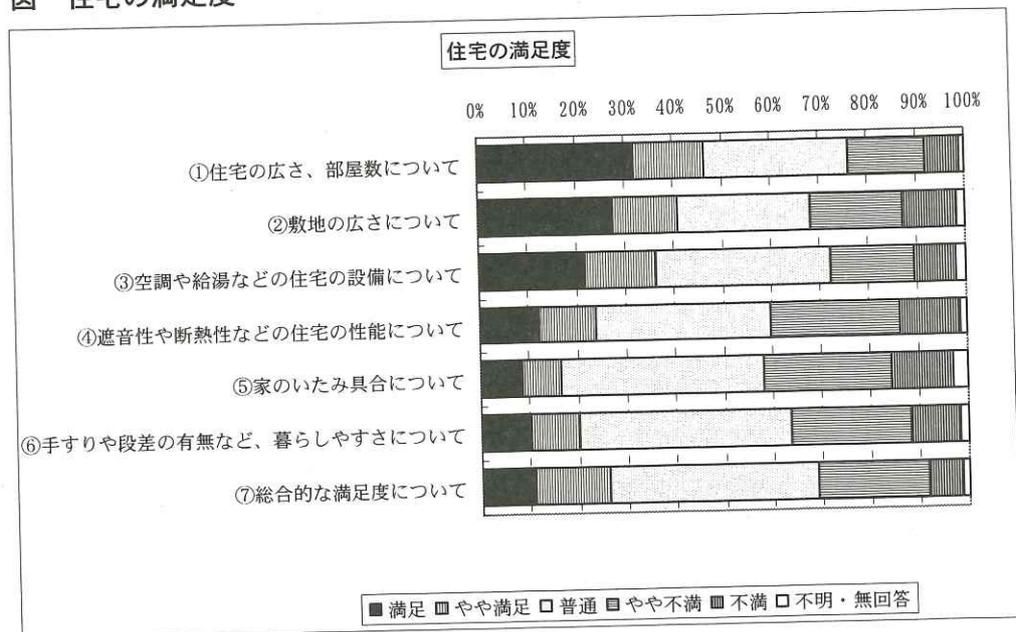
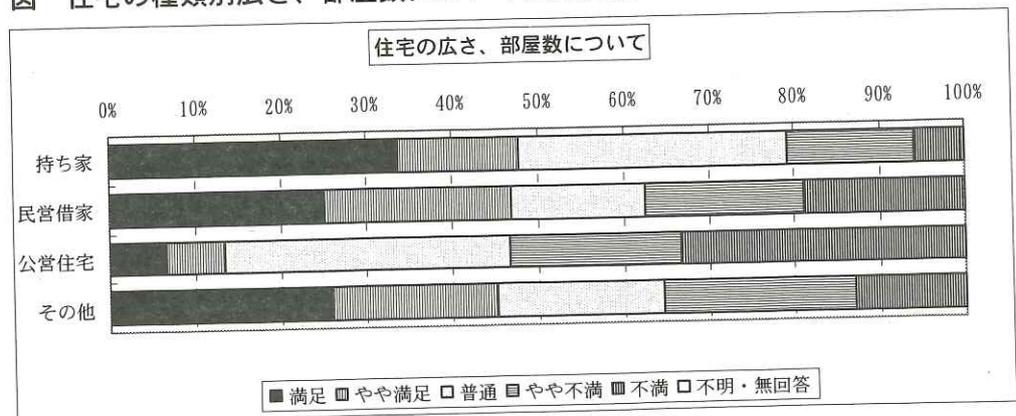


図 住宅の種類別広さ、部屋数についての満足度



- ・ 住宅の種類別に敷地の広さについての満足度をみると、持ち家、民間借家の間で大きな差はみられない。
- ・ 住宅の種類別に住宅の設備についての満足度をみると、持ち家、民間借家、公営住宅の順で満足度が下がっている。
- ・ 住宅の種類別に住宅性能についての満足度をみると、それぞれ不満と感じている人が多く、特に公営住宅では4割以上の方が不満と答えている。

図 住宅の種類別敷地の広さについての満足度

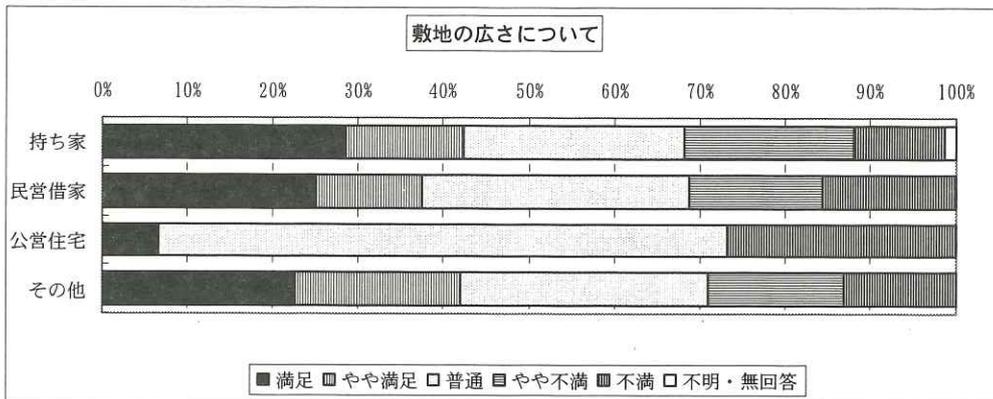


図 住宅の種類別設備についての満足度

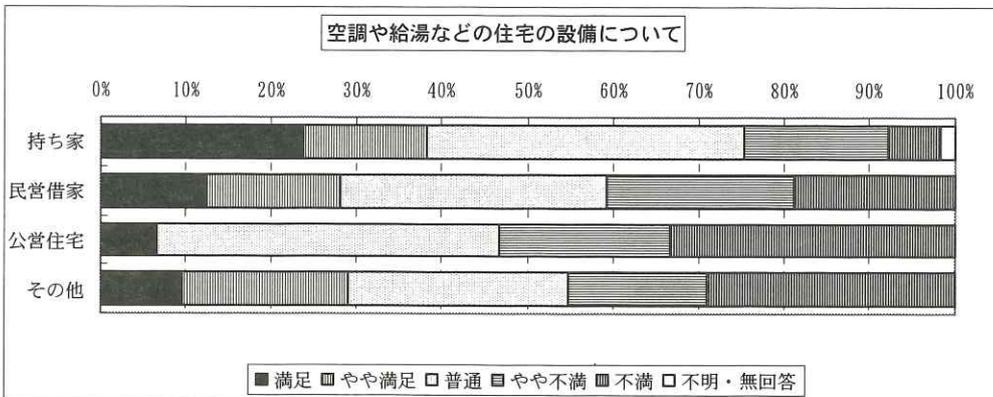
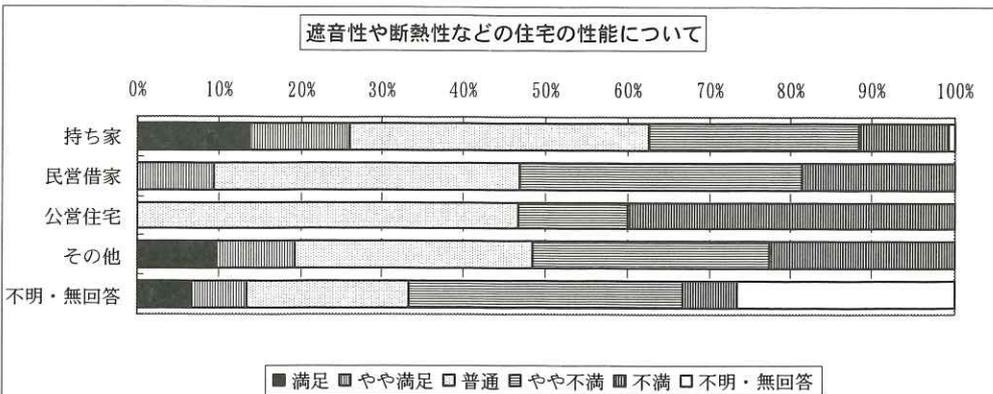


図 住宅の種類別性能についての満足度



- ・ 住宅の種類別にいたみ具合についての満足度をみると、持ち家より民営借家に居住している人のほうが満足度が高い。
- ・ 住宅の種類別に暮らしやすさについての満足度をみると、それぞれ大半の人が普通と答えている。
- ・ 住宅の種類別に総合的な満足度をみると、持ち家と民営借家はほぼ同様の結果となっているが、公営住宅では満足という人がみられない。

図 住宅の種類別いたみ具合についての満足度

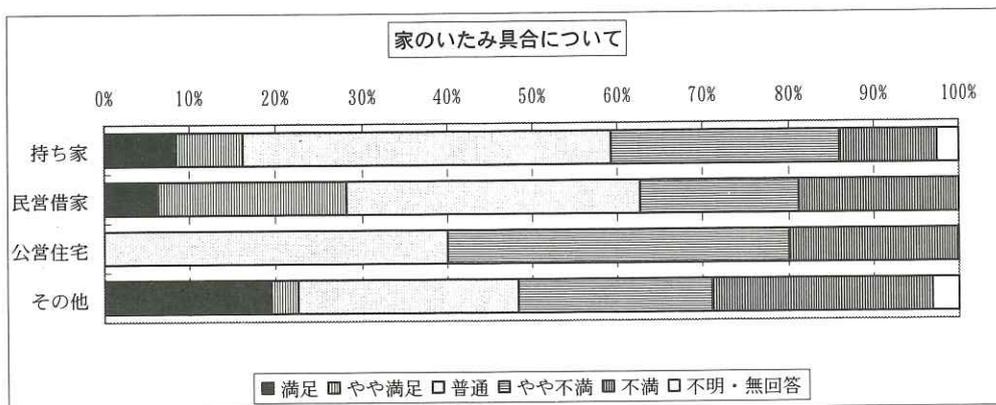


図 住宅の種類別暮らしやすさについての満足度

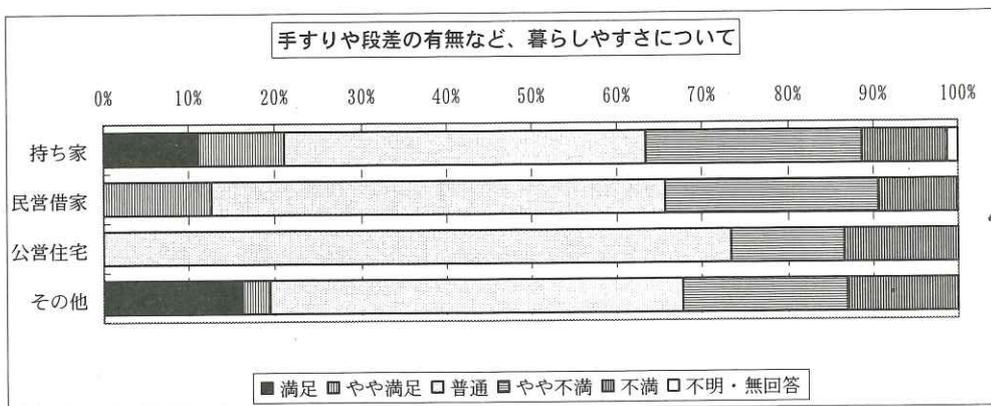
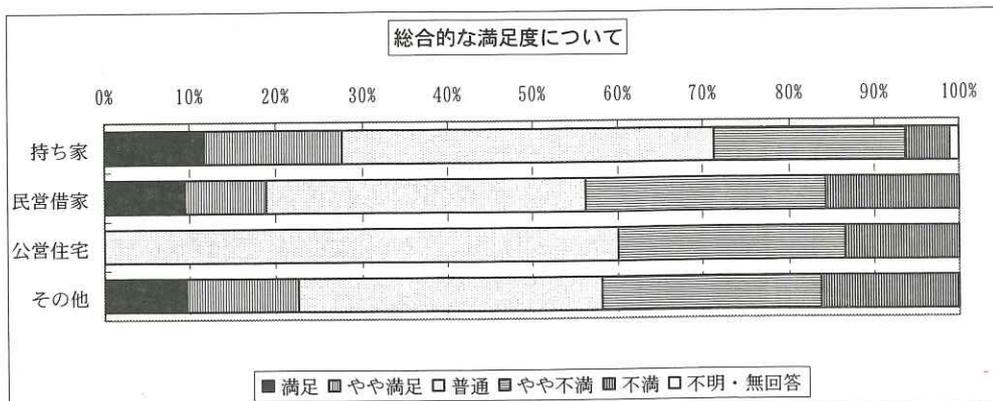


図 住宅の種類別総合的な満足度



### ③ これまでの居住歴について

- ・ これまでの引越しや建て替えの有無についてみると、半数がこれまでに1回以上引越しをしたことがあると答えている。
- ・ 建て替えの理由としては、住宅の老朽化が最も多く、建て替えた人全体の8割以上を占めている。
- ・ また、引越しの理由としては、結婚などの世帯分離に伴うものが多いが、そのほかに、次男、三男といった分家に伴うものや、生活利便性の問題からといった理由もみられる。

図 これまでの居住歴

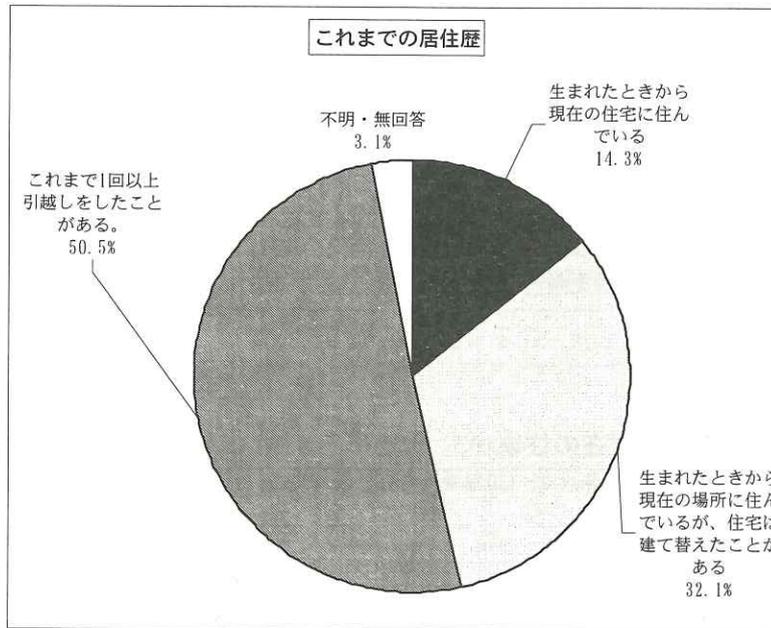
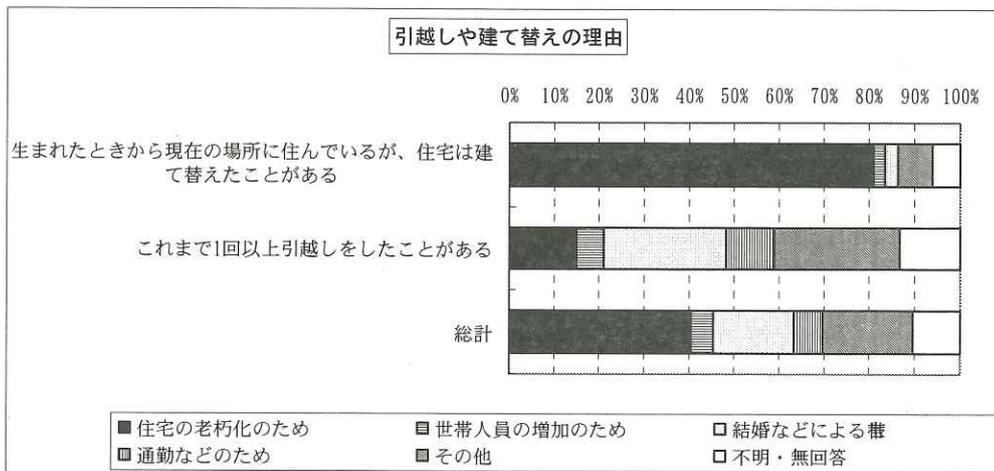


図 引越しや建替えの理由



- ・ 引越したときの年齢についてみると、30歳代、20歳代、40歳代の順で多くなっている。
- ・ これまでの引越しをしたことがある人の8割は、持ち家に住み替えている。
- ・ 引越しのパターンとしては、持ち家（親の家）から持ち家（一戸建て）、持ち家（自分の家）から持ち家（一戸建て）、その他（大半は社宅）から持ち家（一戸建て）といった引越しが多い

図 引越したときの年齢

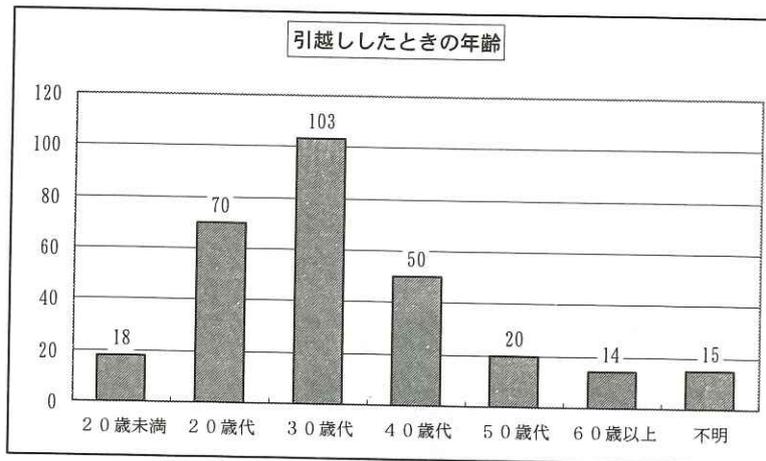
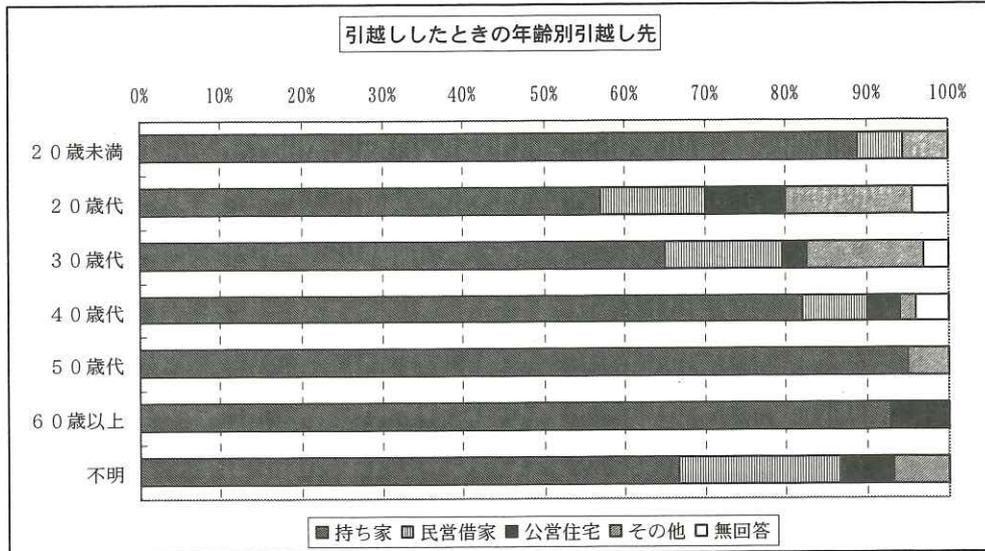


表 以前の住まいと現在の住まい

	持ち家（自分の家）	持ち家（親の家）	借家（自分の家）	借家（親の家）	その他	無回答	総計
持ち家（一戸建て）	51 25.1%	57 28.1%	27 13.3%	10 4.9%	45 22.2%	13 6.4%	203 70.0%
持ち家（長屋建て）		2					2 0.7%
持ち家（マンションなど共同建て）		1					1 0.3%
民営借家（一戸建て）		6	3		8	1	18 6.2%
民営借家（アパートなど共同建て）	1	1	2	2	7	1	14 4.8%
公営住宅	1	3		1	4	5	14 4.8%
社宅	2	3	3		10		18 6.2%
その他	2	2			7	1	12 4.1%
無回答	2	2	2		1	1	8 2.8%
総計	59 20.3%	77 26.6%	37 12.8%	13 4.5%	82 28.3%	22 7.6%	290 100.0%

- ・ 引越したときの年齢別に引越し先を見ると、年齢が高くなるほど、持ち家へ引越しする割合が高くなっている。
- ・ 20歳代、30歳台では、持ち家の引越しが6割前後となっており、民間借家、公営住宅、その他（大半は社宅）への引越しが多く、その後、持ち家に引越ししていると考えられる。

図 引越したときの年齢別引越し先



#### ④ これからの居住意向について

- ・ 住宅の種類別に、今後の居住意向をみると、持ち家では7割以上が、現住宅での居住を望んでいるが、借家などでは住み替えの意向が高くなっている。
- ・ 年齢階層別にみると、年齢階層が高くなるほど、居住意向が高く、20、30歳代では、将来はわからない、いずれ住み替えたいといった意向が高い。

図 住宅の種類別今後の居住意向

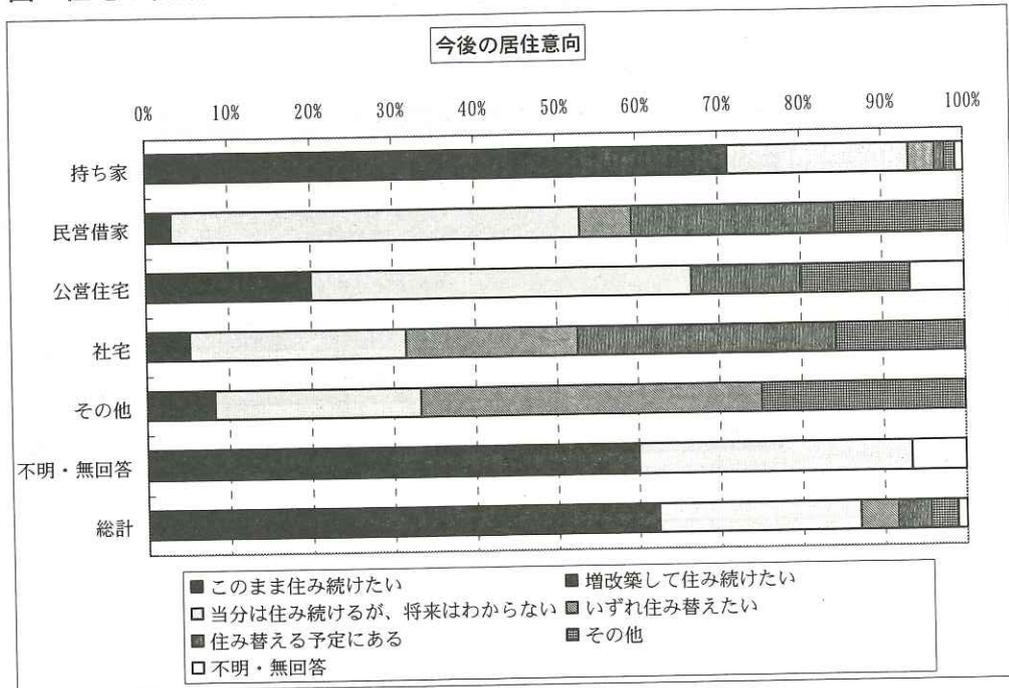
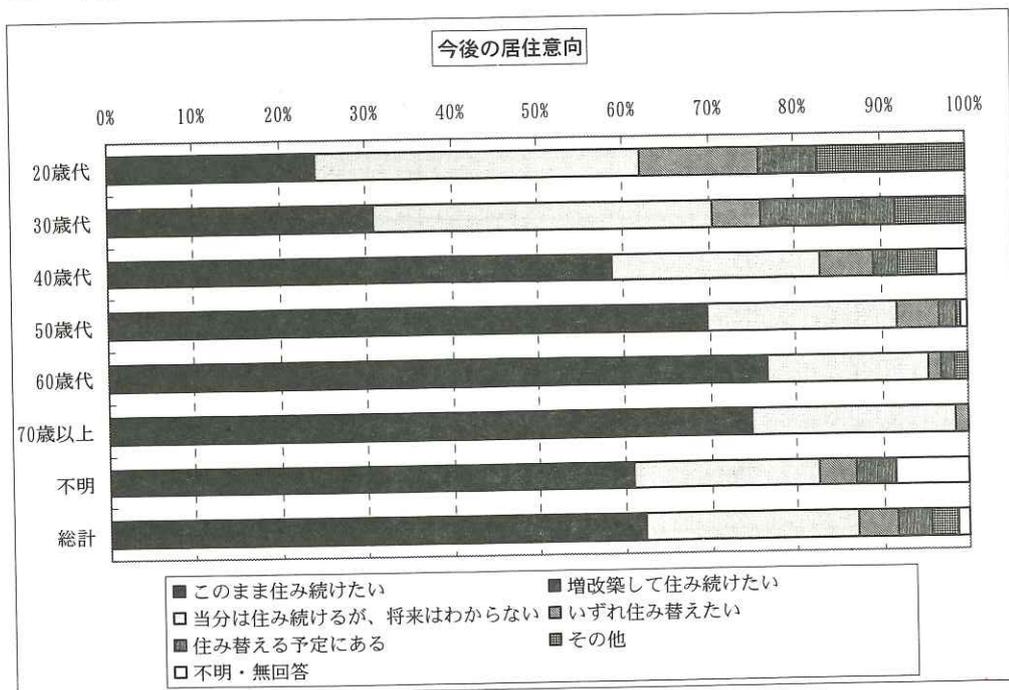
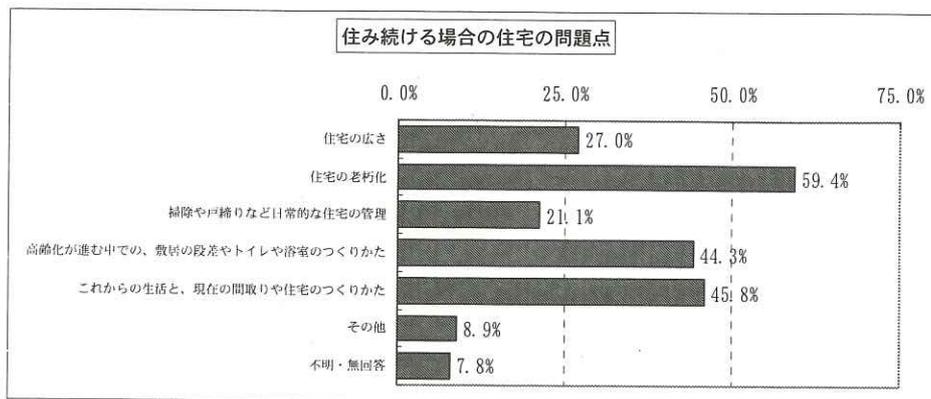


図 年齢階層別今後の居住意向



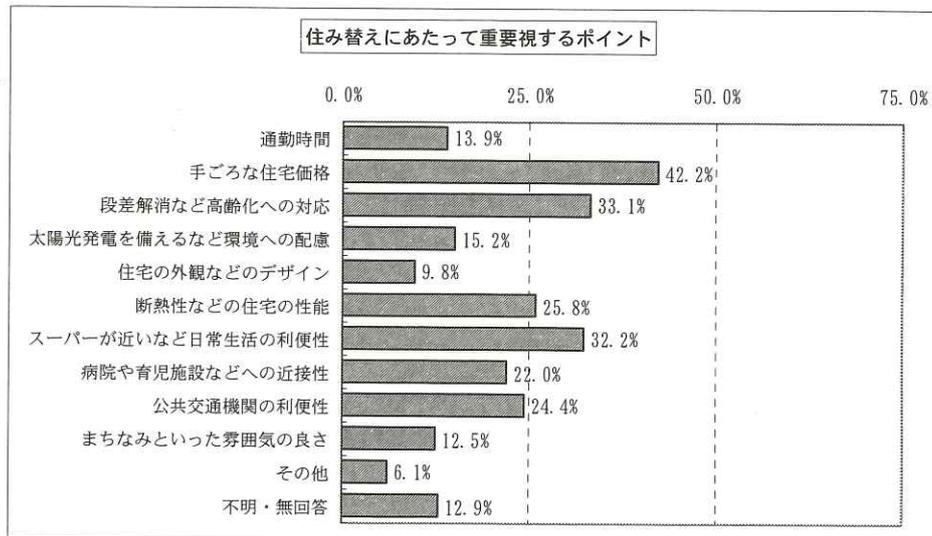
- ・ 現住宅に住み続ける場合の問題点として、住宅の老朽化を問題と考えている人が半数以上みられる。
- ・ また、住宅の広さといった問題より、住宅のバリアフリー化やライフスタイルに応じた間取りなどを問題と考えている人が多い。

図 現住宅に住み続ける時の住宅の問題点



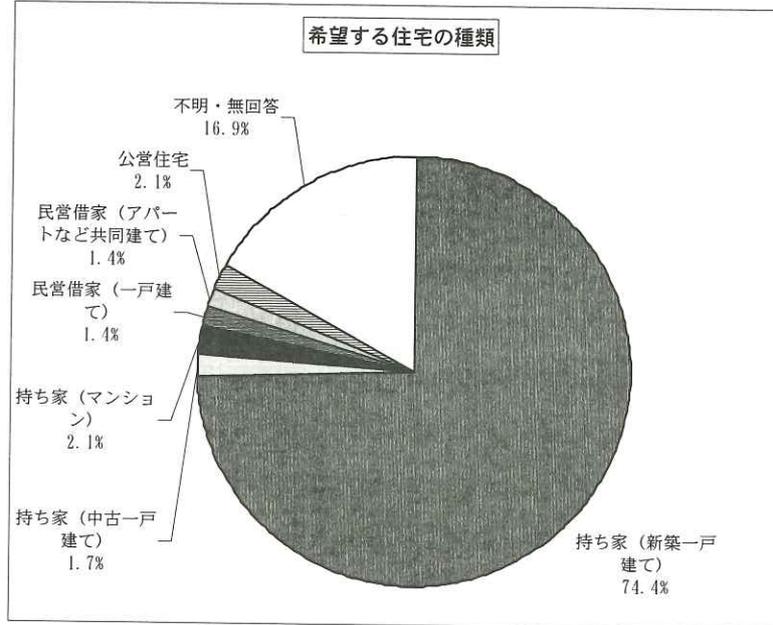
- ・ 住宅を住み替える場合、重視するポイントについてみると、住宅価格を重要と考える人が多いが、次いで、高齢化への対応や、日常生活の利便性をポイントと考える人が多くなっている。

図 住み替えにあたって重要視するポイント



- ・ 住み替える場合の住宅としては、圧倒的に新築一戸建て住宅を希望する人が多くなっているが、マンションや公営住宅を希望する人もみられる。

図 希望する住宅の種類



- ・ 住み替える場合の居住地としては、現在の家の近くを望む人が最も多いが、町外への転出を考えている人も、約1割みられる。
- ・ 年齢階層別にみると、どの階層も町内に居住することを希望する人が多いが、年齢層が若いほど、浜坂町外への居住を希望する人の割合が高くなっている。
- ・ また、年齢層が高くなるほど、不明・無回答が多くなっているが、これは、現在のまま居住することに対して不安を抱えているため、答えようがないといったものも多く含まれている。

図 希望する居住地

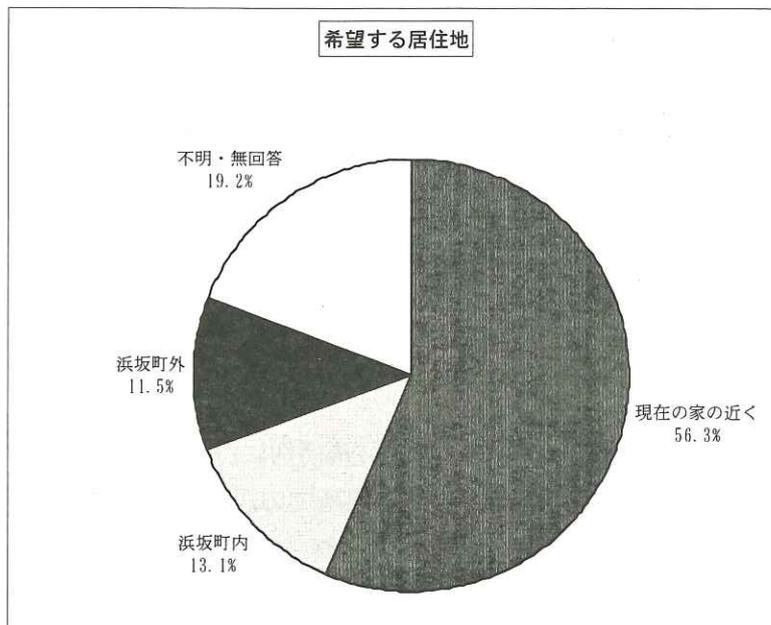
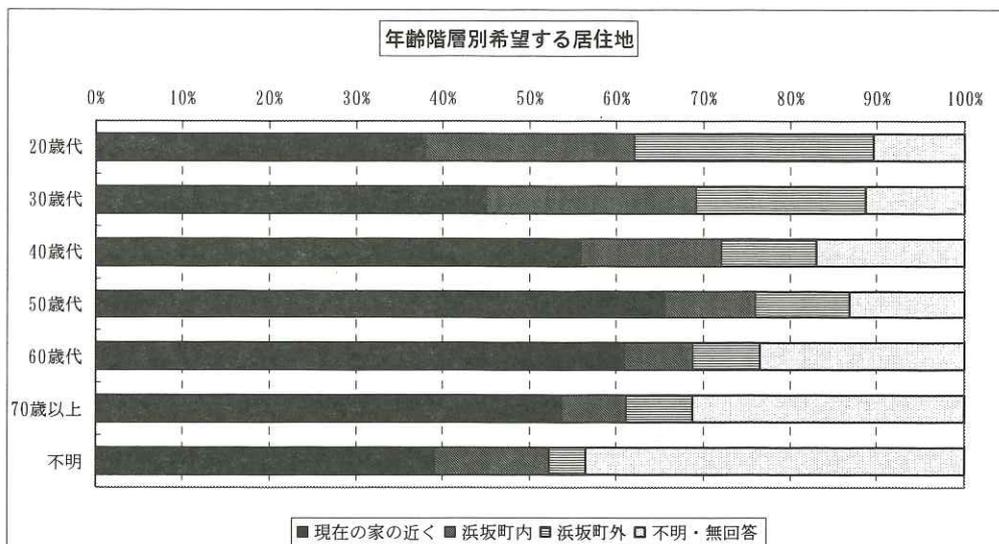
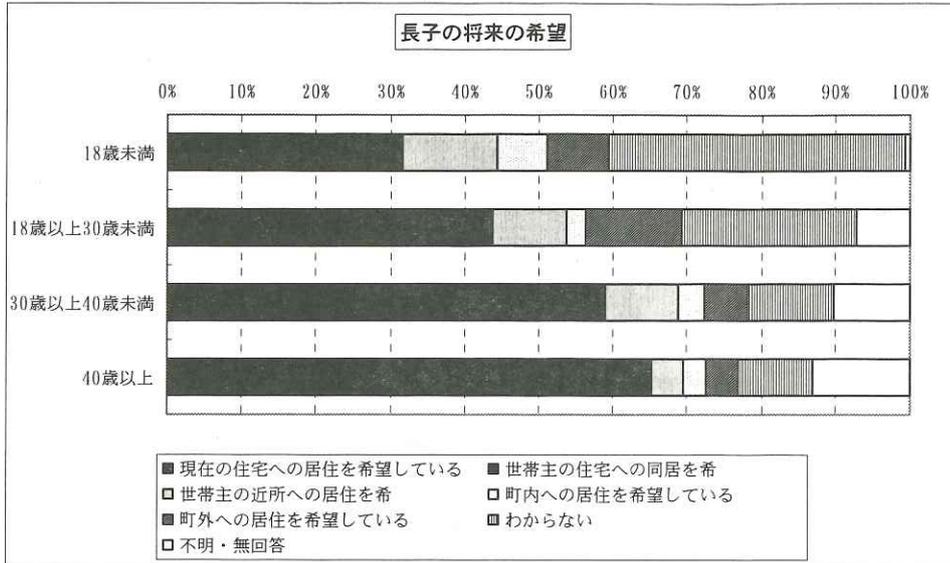


図 年齢階層別希望する居住地



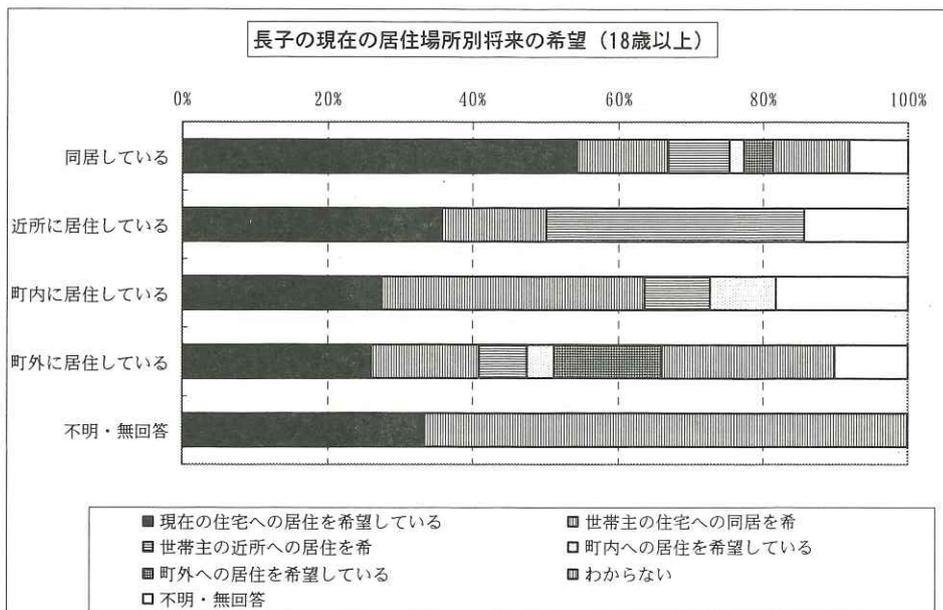
- ・ 長子の年齢と居住場所についてみると、長子が18歳以上の場合、約半数は、町外に居住している。

図 長子の年齢と居住場所



- ・ 18歳以上の長子について、現在の居住場所別に将来の希望についてみると、同居、近居、町内居住の順で、現在の場所での居住を希望する割合が高く、町内への居住意向が高い。
- ・ 町外に居住している人のうち、2割程度の人がUターンを希望している。

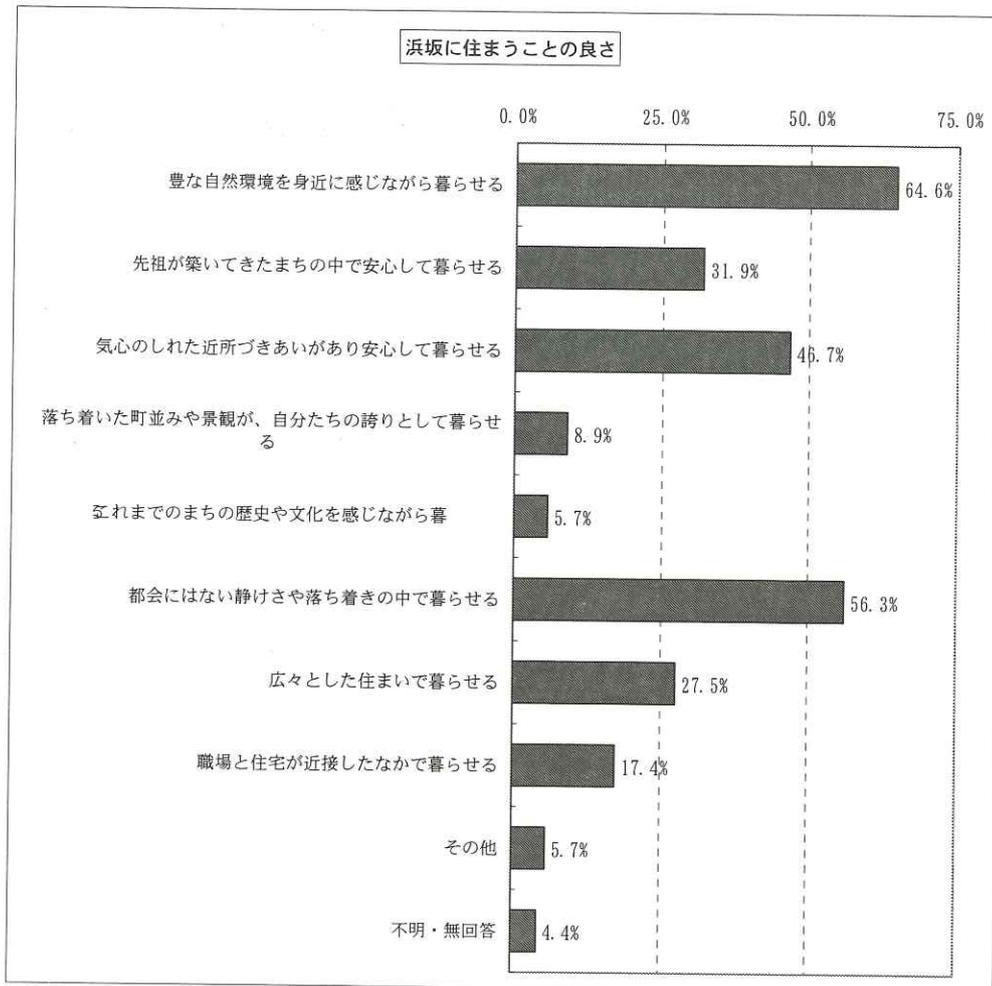
図 長子の年齢と将来の希望



⑤ これからの浜坂の住まいのあり方について

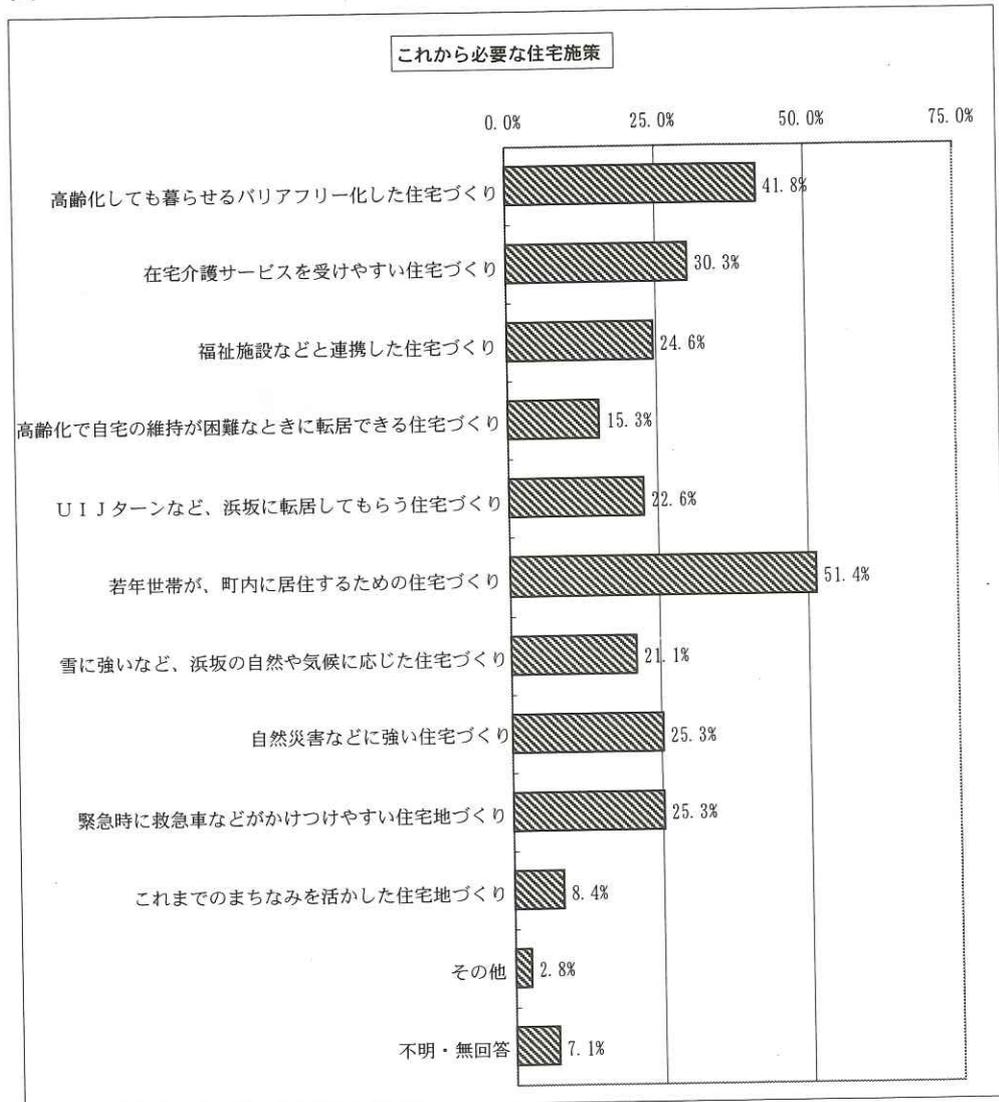
- ・ 浜坂に住まうことの良さについてみると、「豊かな自然環境を身近に感じながら暮らせる」ことをあげる人が最も多くなっている。
- ・ 次いで、「都会にはない静けさや落ち着きの中で暮らせる」、「気心のしれた近所づきあいがあり安心して暮らせる」が続く。

図 浜坂に住まうことの良さ



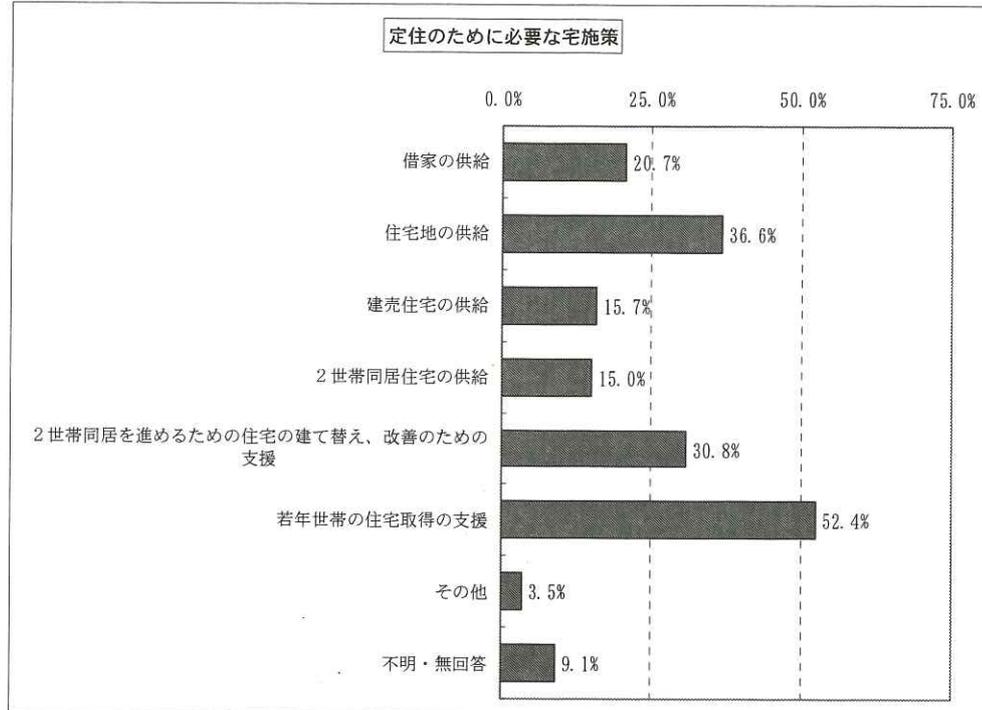
- ・ これから必要な住宅施策としては、「若年世帯が町内に居住するための住宅づくり」が最も多く、次いで「高齢化しても暮らせるバリアフリー化した住宅づくり」が続く。

図 これから必要な住宅施策



- ・ これから若年世帯の定住を進めるために必要な施策としては、「若年世帯の住宅取得の支援」を望む声が最も多くなっている。

図 若年世帯の定住に向けて必要な住宅施策



## 第4章 浜坂町の住宅施策の課題

### (1) まちなかの暮らしにかかわる課題

#### 【まちなか居住の推進】

- ・ 本町の中心市街地である浜坂地区は、古くから漁港として発展してきており、今もなお昔ながらのたたずまいを残している。
- ・ その中には、以命亭（元森家釜屋屋敷）などの風格ある建築物や、下見板張りの住宅群、道標など、長年培ってきたまちなみが形成されている。
- ・ しかし、近年、空家の発生や、住宅の維持管理の困難さから、老朽化したままになっているものや、新建材などによる新たな住宅もみられるようになり、そのまちなみが増えつつある。
- ・ また、全町的に人口が減少する中で、古くからの基盤の上に形成されている中心部では、現在の車社会や生活スタイルでの生活が難しいため、若年層を中心とした人口流出が進んでおり、地域の活力低下が懸念されている。
- ・ このような中で、これまで培ってきた中心部のまちなみや雰囲気を受け継ぎながら、新たな活力を生み出す産業を創出、あらゆる世代が住みたくなる多様な住宅づくりや生活支援策を展開していく必要がある。

#### 【空家の有効活用】

- ・ 近年、まちの中心部を中心に空家が増加しており、全町で、約 180 戸の空家が確認されている。
- ・ 空家の多くは、倉庫としての利用や、都市部に住む親族の盆、正月の一時帰宅用の住宅として利用されているが、中には、放置されたままで火事や崩壊といった危険性を持つものもある。
- ・ このような空家の増加は、地域の活力低下や、まちの雰囲気低下、災害時の危険性の増大につながるため、早急な対策が求められている。
- ・ 一方、役場へ年間に数十件の借家の問い合わせがあるなど、住宅を求める人が多くみられるが、町内に不動産業者がないため、その空家を借家として利用するといったことがあまり行われていない。
- ・ このような状況の中で、空家を賃貸用住宅、中古住宅として活用するため、所有者と住宅希望者をつなぐシステムを構築することが必要である。
- ・ このようなシステムの構築にあたっては、行政による支援とともに、地域の各種団体などの参加により、所有者、住宅希望者の両者の望ましい関係を築いていくことが可能になると考えられる。

## (2) 浜坂の地域性にかかわる課題

### 【多自然居住の展開】

- ・ 本町は、日本海と山に囲まれ、豊かな自然環境を有しており、低地で自生することが珍しいといわれるバイカモが自生するなど、自然環境の質には高いものがある。
- ・ 住民アンケートでは、浜坂町に住まうことの良さとして「豊かな自然環境を身近に感じながら暮らせる」ことを上げる人が最も多く、浜坂町のもつ豊かな自然環境は、町民にとって、まちの誇りとなっている。
- ・ 近年、都市部住民の中には、豊かな自然環境の中での生活を求めて、U I J ターン希望者が増加しているほか、2次的住宅(別荘)を取得する人などが増加している。
- ・ このような中で、地域の自然環境を活かし、交流人口の創出にもつながる多自然居住を展開していくことが求められている。

### 【地域デザインの継承】

- ・ 日本海に面し冬季の風雪が厳しいため、昔から土壁、下見板張りの住宅が建築されてきた。
- ・ この建築方法は、断熱効果などの性能面において、最近の新材材による住宅と比べても遜色がなく、現在の生活においても十分機能しており、現在もなお、住宅の新築、増改築にこの工法が用いられている。
- ・ その結果、連続した下見板張り、瓦屋根の住宅群が、浜坂らしい地域景観や雰囲気を生み出しており、今後もこのまちなみを継承することが望ましいと考えられる。

### 【地域の維持管理活動の継承】

- ・ 本町は、海と山に挟まれた土地に、点在してまちが形成されているため、住宅が密集しており、個々の住宅に庭などを設けることが難しい状況にある。
- ・ そのため、玄関周りに草花を置くなどの工夫を凝らしており、この結果として道を歩く人の目を楽しませている。
- ・ また、住宅が密集しているがために、道路空間も自分の敷地と同じようにきれいにしておくといった意識が高く、コミュニティ単位での清掃活動が行われており、ゴミのないきれいなまちとなっている。
- ・ このようなコミュニティの美化活動や、個々の住宅の演出が、まちにうるおいを与えており、今後ともその気風を継承していくことが望まれる。

### (3) 若者定住、U I J ターンにかかわる課題

#### 【若年層の定住に向けた住宅づくり】

- ・ 本町の人口は年々減少しており、D I D 地区内の人口も微減傾向にある。年齢階層別人口をみると、20～30 歳台の人口が特に少なくなっている。
- ・ 今後、一層、人口が減少することが危惧されるが、まちの活力向上に向けては、一定のバランスある人口構成を維持していくことが必要であり、若者定住を進めていくことが不可欠である。
- ・ 若者定住を進めていくためには、就労先の確保や若年層のライフスタイルに応じた地域環境形成、住宅の供給など、総合的な施策を展開していく必要がある。
- ・ 特に、住宅の取得に係わる問題に関しては、住宅取得までの一定期間、安価に居住できる賃貸住宅の提供や、住宅取得を容易にする支援策の展開などが考えられる。

#### 【U I J ターン希望者に対応した住宅づくり】

- ・ 本町の有する環境を求めたり、町内出身者でリタイアとともに、都市部からU I J ターンを行う人が増えつつある。
- ・ また、鳥取方面への交通条件の向上とともに、鳥取市への通勤者が町内に居住することも増えている。
- ・ しかし、宅地の少ない地域であるため、U I J ターン希望者の望む住宅や土地が取得しにくいといった問題や、都市部との生活様式の違いから、地域住民との意見の対立が生まれるといった問題もみられる。
- ・ このような中で、U I J ターン希望者に対する安価で良質な住宅を供給することや、新規住民となる人と、地域住民との交流を深める仕組みづくりを進めていく必要がある。
- ・ また、近年増加しているサテライトオフィスやSOHO環境の充実により、U I J ターンしやすい環境を作っていくことも必要である。

#### (4) 高齢化・少子化にかかわる課題

##### 【誰もが住み慣れた地域で暮らしつづけるための住宅づくり】

- ・ 本町の人口構成をみると、高齢化率が22.4%（平成7年度）と兵庫県平均を大きく上回っているが、今後、さらに高齢化が進むと予想されている。
- ・ 平成12年度から介護保険制度が導入されたが、高齢者や障害者が、在宅でできるだけ自立した生活を送ることができる住宅づくりを進めることが求められている。
- ・ また、住民アンケートでは、現住宅に住みつづけることの問題点として「高齢化が進む中での、敷居の段差やトイレや浴室のつくりかた」を多くの人々が指摘しており、個々の住宅の改善や改造が、大きな課題となってくると考えられる。
- ・ そのため、新規住宅建設にあたっては、バリアフリー化を進めるとともに、既存住宅の改善や改造を進めるため、改善のアドバイスを行う仕組みや、改善に対する支援を行っていく必要がある。

##### 【地域で安心して子育てができる地域環境づくり】

- ・ 近年、核家族化とともに、少子化が進行しており、町内でも子供の数が年々、少なくなってきた。
- ・ 町内の子育て環境についてみると、周囲に多くの自然環境はあるが、身近な児童公園といった遊び場がない。
- ・ 児童公園などは、身近な子供の遊びの場であるとともに、その親同士が互いに相談し合える交流の場にもなるため、地域ごとへの設置が望ましい。
- ・ また、核家族化が進展や、全国的な男女共同参画型社会の構築に向けて、地域で子供を育てていく地域社会づくりも求められている。

## (5) 自然災害にかかわる課題

### 【災害に強い住宅づくり】

- ・ 先の阪神大震災では、多くの命と財産を一瞬にして失うこととなったが、その教訓を生かして、災害に強く、災害に襲われた場合にもその被害を最小限に食い止める視点をもった住宅づくりやまちづくりを進めていく必要がある。
- ・ 本町は、古くからの漁港が発展してまちが形成されているため、住宅密集や未接道宅地が存在しているが、災害時に住民の命や財産を守るための住宅施策を展開していくことが必要である。
- ・ また、大震災の経験から、災害に強い住宅づくりやまちづくりを進めるとともに、日常的な地域コミュニティによる助け合いの重要性が再認識されており、ソフト・ハード両面でのまちづくりが求められている。

### 【冬季の風雪害に強い住宅づくり】

- ・ 本町は、日本海に面しており、冬季には数回大雪にみまわれる。
- ・ 大雪に対しては、これまでの経験で対応してきたが、高齢者のみ世帯が増加するなかで、雪かきや緊急時対応への課題が指摘されるようになっている。
- ・ そのため、高齢者などが安心して暮らせる雪に強い住宅づくりを進めていく必要がある。

## (6) 循環型社会の構築、環境との共生にかかわる課題

### 【循環型社会構築に向けた住宅づくり】

- ・ 近年、環境問題に対する意識が高まる中で、循環型社会を構築していくことが必要となってきた。
- ・ 循環型社会の構築に向けては、ごみを出さない、不要となったものは極力リサイクル、リユースして使いつづけることが必要となる。
- ・ 住宅の観点からみると、できるだけ長く住宅を使い続けることや、解体したときに処分が難しい建材を利用しないようにすることなどがある。
- ・ 本町では、以前は、解体した船板を、外壁材として利用するなど、あらゆる材料をできる限り使うといった知恵があった。このような考え方を、もう一度見直し、これからの住宅づくりを進めていく必要がある。

### 【環境共生の住宅づくり】

- ・ 近年、個々の住宅建設においては、利便性と快適性を追求するあまり、環境に負荷を与える結果となっていることもある。
- ・ たとえば、冬場の暖房や、多くの電気製品の使用により、大量のエネルギーを消費しており、結果として二酸化炭素の排出を高めている。
- ・ このような反省から、太陽の熱や自然の風を家の中に取り入れるパッシブソーラーハウスや、太陽電池の設置、水洗トイレや庭の散水用の水として雨水利用など広がっている。

### 【健康的な生活を送るための住宅づくり】

- ・ 近年、シックハウス症候群といった建材等に含まれる科学物質による健康被害が指摘されている。
- ・ 健康に対する住民意識が高くなっている中で、健康に配慮した住宅づくりを望む声が高くなっている。

#### (7) 地域の住宅を支える地元建築産業にかかわる課題

- ・ 現在、町内の新築住宅の3/4は、地元の設計業者や施工業者によって建築されており、地元の建築関係者には、地域の暮らしや、まちなみをつくっていく責任があるといえる。
- ・ 本町には、下見板張りの住宅が多くみられるが、これは、日本海からの風や冬季の雪などに対して、昔からの知恵の賜物であり、現在の浜坂文化を生み出している。
- ・ 地域の風土や住文化に応じた住宅をつくっていくためには、地域の事情に詳しい地元の設計業者や施工業者が不可欠である。
- ・ 今後、個々の価値観の多様化や高度化に伴い、あらゆる住宅ニーズが出てくるものと予想されるが、これまで、浜坂で培われた住文化を継続しながら、新たなニーズに対応していくためには、地元業者による努力が不可欠であると考えられる。
- ・ そのため、地元建築産業関係者により、これからの浜坂の住宅づくりを考える場を設けるなど、地域の住文化を支える組織づくりを進めることが必要であると考えられる。

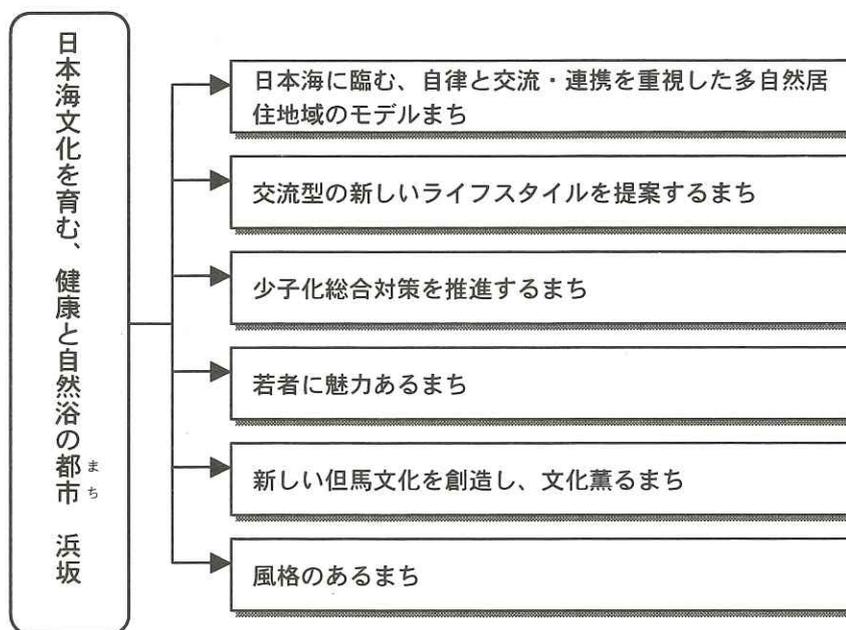
## 第5章 浜坂町の住宅施策の方向性

### (1) 上位・関連計画における位置づけ

#### ① 第4次浜坂町総合計画 “日本海文化を育む、健康と自然浴の都市 浜坂”

##### 【まちの将来目標】

第4次浜坂町総合計画では、まちの将来像を「日本海文化を育む、健康と自然浴の都市(まち) 浜坂」とし、その将来像達成のために、6つのまちづくりの基本方向を設定している。



平成21年度の将来人口目標を12,000人としているほか、交流人口目標を1,000人としている。

将来像達成のためのテーマとして、日本海文化の育成、健康と自然浴の都市(まち)づくりをあげ、その具体化の施策として、前期に健康づくりと人づくりや中心市街地の整備、中期に観光交流の視点からの但馬・健康づくり拠点アクション、シビックゾーンの具体化、後期にそれらの総合化としての多自然居住地域のモデル都市づくりに取り組むとしている。

## 【土地利用と都市構造】

総合計画においては、町内をゾーンとエリアにわけ、土地利用及び都市構造を設定している。

### 1 ゾーン

- 市街地整備ゾーン  
味原川の河川改修事業の推進  
土地区画整理、沿道区画整理事業の推進  
住宅、商業、工業用地の確保  
味原小路周辺整備、景観に配慮した海とまちと山を結ぶカルチャーゾーン
- インターチェンジ周辺整備ゾーン  
交通機能等の都市基盤整備  
商業・流通業用地の確保
- ウォーターフロントゾーン  
海浜、漁港周辺の整備  
岸田川を軸にした親水整備
- 健康医療福祉ゾーン  
福祉のまちづくりのモデル的整備  
旧国民宿舎はまさか荘の跡地の活用
- シビックゾーン  
地域高規格道路のサービスエリア等機能を誘致  
住民はもとより美方郡等を対象に、教育・文化（研究所等含む）機能を重視し、交流サービスの機能等もあわせ持つ生涯学習園的公園等の集積・複合化
- 但馬御火浦（田井・三尾）観光レクリエーションゾーン  
海浜、漁港周辺の集客交流、住機能を有した整備
- 諸寄観光レクリエーションゾーン  
海浜、漁港周辺の集客交流、住機能を有した整備
- 居組観光レクリエーションゾーン  
海浜、漁港周辺の集客交流、住機能を有した整備
- 久斗川流域（久斗・久斗川）ゾーン  
河川流域の交流機能等の活用

### 2 自然環境保全エリア

但馬の多自然居住地域の基盤となる時に海岸部の自然環境の保全・育成等のために、自然公園指定区域等を中心に、海岸・河川や山林など全町の自然環境保全を重視して、自然環境保全エリアを設定します。

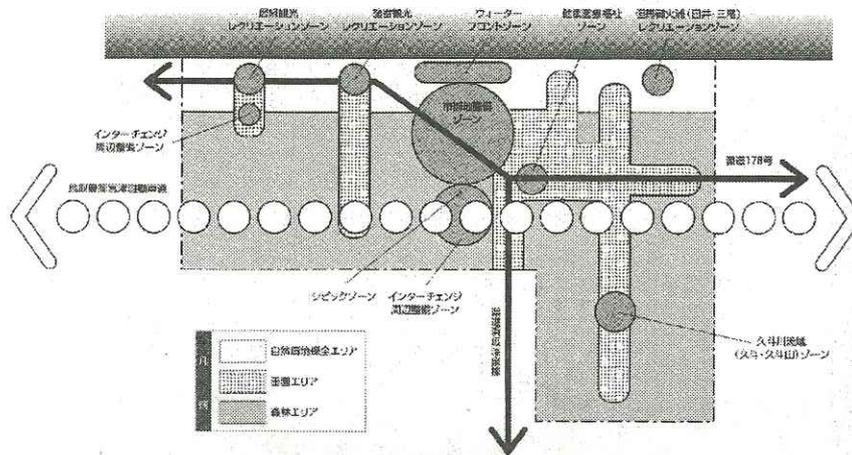
### 3 田園エリア

岸田川や久斗川の流域等を開ける農地の保全、活用を図るために、田園エリアを設定します。

### 4 森林エリア

町の大半を占める森林地域は、経済的機能をはじめ、水源の涵養、海水の水質保全を含めた公益的機能を発揮するため、森林エリアを設定します。

## 土地利用ゾーニングイメージ



### 【主要アクション】

基本的なまちの課題への対応と将来像を具体化するために、総合的、横断的なアクションを、主要アクションとして位置付けている。

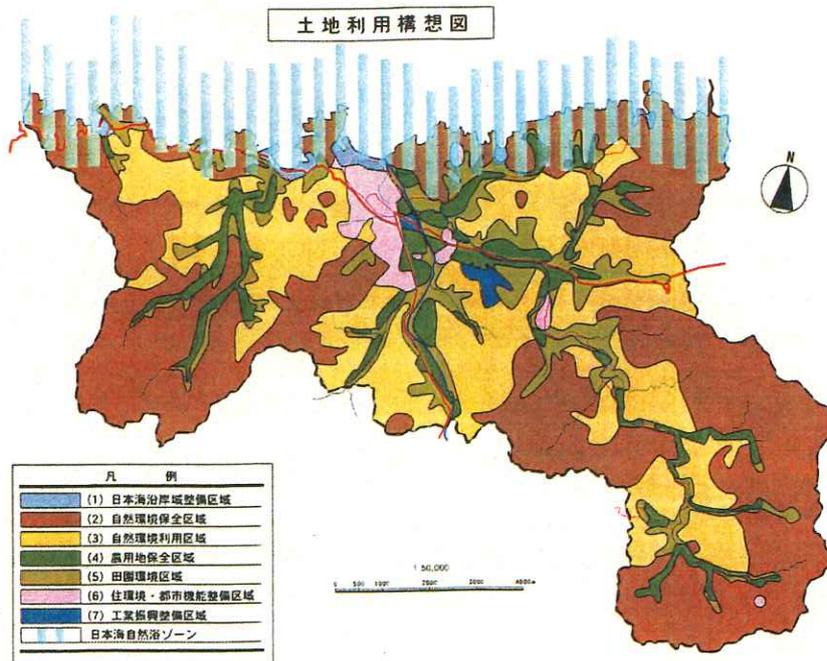
- 少子化対策
- 自律型地域ビジネス・新産業おこしの展開
- 多自然居住地域のモデル日本海都市（まち）の創造
- 健康と人づくりの都市（まち）の具体化
- “日本海に臨む、但馬健康づくり拠点”の展開
- 「港の見える丘公園」づくり（浜坂オープンカレッジ）
- 中心市街地の活性化
- 中心市街地南部地域の活用（シビックゾーンを含む）
- 既存施設のワイズユーズ（有効活用）作戦

## ② 浜坂町国土利用計画

### 【地域別の土地利用の基本方向】

「浜坂町国土利用計画」においては、日本海沿岸区域、自然環境保全区域、自然環境利用区域、農用地保全区域、田園環境区域、住環境・都市機能整備区域、工業振興区域と日本海自然浴ゾーンを設定している。

### 土地利用構想図



#### ○ 日本海沿岸整備区域

漁業、水産加工業、体験交流等を基本とした観光業、海上交通、レクリエーションなど各種利用が期待され、日本海文化の根付くシンボルエリアとして景観を考慮し海域と陸域との一体性に配慮しつつ整備を図る海岸の一部や沿岸集落を「日本海沿岸整備区域」とします。

整備にあたっては、自然環境の保全、安全性の確保に十分配慮するとともに、生活環境や漁場環境の維持に努めます。

#### ○ 自然環境保全区域

山陰海岸国立公園などの公園指定区域や森林については、健康と自然浴を重視するまちづくりを住民の身近な環境に視点をあてて、良好な自然環境の活用や創造に努めるとともに、総合的に環境保全を行っていく「自然環境保全区域」とします。

動植物の生育に適した自然環境を保全するとともに、水源のかん養、土砂の流出防止など、森林が持っている機能を保全し、公益的機能の向上を図ります。

#### ○ 自然環境利用区域

豊かな自然環境が残されており、かつ低未利用の森林で、住民や来訪者が自然に親しむのに適した地域を「自然環境利用区域」とします。

自然環境を極力保全しつつ、その自然を住民や来訪者が容易に利用できるよう、人と自然のふれあいの場の整備を進めます。

#### ○ 農用地保全区域

食料の長期的な需要動向を考慮し、農業生産力の維持強化に向け、必要な農用地の確保を図る観点から、ほ場整備が完了または今後予想される地域等は「農用地保全区域」とします。

食料供給の場として効率的な土地利用の推進や、環境に配慮した農業生産の推進を図ります。

#### ○ 田園環境区域

農業を中心とする生産活動が展開されている地域などで農業基盤整備や農地の保全に努めるとともに、田園環境との調和のとれた住宅地などの整備・充実を進める地域を「田園環境区域」とします。

整備充実にあたっては河川、水路などの保全に努めるとともに、住民が水辺に親しむことのできる空間整備を進めます。

#### ○ 住環境・都市機能整備区域

整備充実にあたっては河川、水路などの保全に努めるとともに、住民が水辺に親しむことのできる空間整備を進めます。

鳥取豊岡宮津自動車道・インターチェンジ、ハーフランプの周辺地域や住宅地として利用が望まれる地域を「住環境区域」とします。

整備にあたっては、自然環境の保全や敷地内緑地空間の確保、区域内農用地では転換を図る区域と保全する区域への区分けなど、景観やコミュニティの形成など周辺地域との調和や災害にも配慮した住宅地の形成を図ります。

さらに、浜坂町の中心として発展してきた浜坂地域の既成市街地やシビックゾーンなど、計画的に都市機能の整備を進める地域を「都市機能整備区域」とします。

既成市街地では、都市機能の整備と生活環境の向上を促進し、安全で快適な都市空間の形成を図ります。一方、今後の市街地が予想される地域では、海からの景観や自動車道をはじめ陸地からの眺望などに考慮するとともに、温泉活用を重視したゆとりある計画的な都市基盤の整備と良好な宅地の供給を進めます。また、区域内にある農

用地では無秩序な土地転換を防ぐため、転換を図る区域と保存する区域とに区分します。

○ 工業振興整備区域

幹線道路沿道などの工場適地などを「工業振興整備区域」とします。整備にあたっては、排水処理などの公害防止対策、景観や敷地内緑地空間などの確保に努め、周辺地域の環境に配慮した工業用地の形成を図ります。

□ 日本海自然浴ゾーン

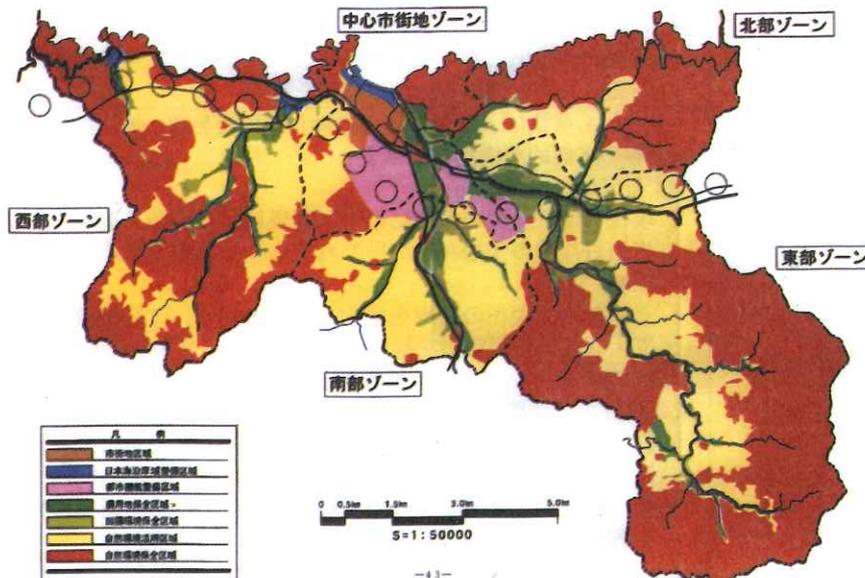
上記の土地利用区分の視点とは別途、日本海域と陸域にまたがる地帯を「日本海自然浴ゾーン」とします。山陰海岸国立公園や海中公園、白砂青松海岸等をはじめ風光明媚な景観や漁港独特の景観など、日本海を舞台として育まれてきた文化等の保全とともに、整備にあたっては国民保養温泉地指定など地域特性や資源を生かした、海水浴、森林浴、日光浴、温泉浴、星空浴など自然浴が体験できるゾーンとして、日本海域と陸域との有機的かつ総合的な活用を基本に、まちの将来像である「日本海文化を育む、健康と自然浴の都市（まち） 浜坂」のシンボルゾーンの形成を図ります。

### ③ 浜坂町土地利用調整基本計画

#### 【土地利用誘導区域の方向性】

浜坂町土地利用調整基本計画では、全町において7つの土地利用誘導区域を設定し、その方向性を以下のように設定している。

誘導区域の名称	誘導区域の方向性
市街地区域	良好な居住環境の保全と創造を図る区域
日本海沿岸域整備区域	漁業の振興、海浜レクリエーション機能等の整備を図る区域
都市機能整備区域	一体的な都市機能の整備を図る区域
農用地保全区域	農地の保全を図る区域
田園環境保全区域	良好な居住環境や営農環境の保全を図る区域
自然環境活用区域	主に林業等の用に供し、山林の保全、活用を図る区域
自然環境保全区域	良好な自然環境の保全を図る区域



【土地利用誘導区域の基準】

区域名	土地利用誘導区域の基準
<p>市街地区域 (既存の浜坂市街地の区域)</p>	<p>浜坂町の中心市街地で、住宅や各種の商業サービス機能が集積している既存の市街地を範囲とする区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浜坂町の中心市街地として、町民への都市的サービスを提供できるよう整備を進めるとともに、ゆとりのある生活環境の保全や生活利便性、快適性を高める各種施設や基盤の整備に努める。</li> <li>・ そのため、周囲の環境に配慮しつつ、現在の商業空間、生活空間の保全、更新を進めるとともに、生活利便性、快適性を高める各種施設や基盤の整備に努める。</li> <li>・ また、ふるくからの街並みについては、景観保全に努めるとともに、新築あるいは増改築する建物については、周辺の街並みと調和したものとなるよう誘導する。</li> </ul>
<p>日本海沿岸域整備区域 (日本海の恵みを活かした土地利用を行う区域)</p>	<p>浜坂、居組、諸寄の漁港、漁港集落及び海岸線における観光レクリエーションの土地利用に供する区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日本海の資源を活用した土地利用を行う区域で、漁業環境と漁村集落の生活環境の向上、海岸線を活用した観光レクリエーション機能の強化などを行う。</li> <li>・ そのため、漁業環境を高める港湾整備や漁港関連施設整備、ゆとりのある生活環境の保全や生活利便性、快適性を高める各種施設や基盤の整備に努める。</li> <li>・ また、海洋資源を活用した新たな観光レクリエーション機能の整備を行う。</li> <li>・ さらに、これらの漁港地区は、ふるくからの街並みが残されており景観保全に努める。</li> </ul>
<p>都市機能整備区域 (今後、都市的土地利用を行う区域)</p>	<p>基本的には、農林業の用に供さず、周辺の自然環境、居住環境、営農環境の保全に配慮しつつ、都市的機能の一体的な整備を進める区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高規格道路整備における地域ポテンシャルの向上に伴う地域開発、戦略的なまちづくり推進、既存市街地等の用途混在や住宅の密集等の解消に向け、一体的な土地利用転換を図る区域</li> <li>・ そのため、工業団地等の整備や、地域住民の生活利便性や快適性や地域の活性化に寄与する各種施設、基盤の整備を進めるとともに、各種の交流を深める施設の整備を行う。</li> </ul>
<p>農用地保全区域 (農振法による農用地区域)</p>	<p>主として農業による土地利用に供し、農業生産、地域環境形成、土地保全等の多面的な機能を発揮するため、将来にわたって現況の農地を保全する区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在、地域農業の振興に不可欠な農地、ため池、農業用水路、農業用施設などの土地利用が行われており、良好な営農環境を保全する区域</li> <li>・ そのため、現在の農地を保全するとともに、ほ場整備や農業経営を支える各種施設整備を行い、営農環境の一層の向上を図る。</li> </ul>
<p>田園環境保全区域 (農振白地地域)</p>	<p>概ね農家住宅、農業関連施設などが集約的に立地し、地域を支える農家の良好な居住環境と営農環境、田園景観の保全と創造を図る区域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な農村環境を保全するため、基本的に営農を目的とした土地利用以外の利用を行わない区域</li> <li>・ 農家の営農を支援するため、農村集落における生活環境の向上を図る。</li> <li>・ そのため、ゆとりのある生活環境の保全や生活利便性、快適性を高める各種施設や基盤の整備に努める。</li> <li>・ また、田園のもつ各種資源を活用した新たな観光レクリエーション機能の整備を行う。</li> <li>・ さらに、これらの農村集落は、ふるくからの街並みが残されており景観保全に努める。</li> </ul>

区域名	土地利用誘導区域の基準
自然環境活用区域 (自然環境保全区域と農用地保全区域、田園環境保全区域には含まれた区域)	主として林業による土地利用に供し、良好な自然環境を維持するため、将来にわたって現況の自然機能を保全する区域 ・ 今後とも林業を振興するとともに、環境保全等の機能や農村景観の形成に寄与する役割の維持向上のため、整備、保全、活用を行う。 ・ 町民をはじめ、都市住民の自然回帰志向に応じたスポーツやレクリエーションを通じて自然とふれあえる場として、各種の交流を生む整備を進める。 森林としての土地利用が継続的に行われることが重要であり、人工林の区域も含める。 なお、この区域は農業的土地利用を行う区域には設定しない。
自然環境保全区域 (自然公園特別地区、保安林区域及び、水源涵養機能林、標高 300m以上の区域)	良好な自然環境を今後とも維持するため、生態系の保全、水源の涵養、自然災害防止など自然環境の多面的な機能を一体的に保全する区域 ・ 自然公園、保安林区域とともに、土地保全機能からみて保全度の高い区域を対象としている。 ・ 貴重な自然環境が残されている地域として、現在の自然環境を維持保全する。 ・ また、地域の維持あるいは保全に寄与する整備については、自然の保全に留意しながら整備を行う。 区域の範囲は、地形条件や都市的土地利用区域などを勘案するとともに、原則として農業的土地利用が行われる部分を含まない。

#### ④ 浜坂町都市計画マスタープラン

対象を町全域とし、目標年次は、平成 17 年(2005 年)としている。都市づくりのテーマは、「ヒューマンサンクチュアリ浜坂」としている。

土地利用の基本的な考え方としては、公共福祉の優先と環境の保全を基本理念とする。具体的には、農林業の発展をめざし、山林と優良農用地の保全・確保に努める、恵まれた自然と景観を保するとともに、それらを生かした観光レクリエーション地域の形成を進める、低利用地、未利用地の効果的活用を促進するとともに、住宅開発、工業振興、その他の開発用地の確保に努める、市街地における都市機能の整備と周辺地域への連絡強化を図るとしている。

#### ⑤ 浜坂町高齢者保健福祉計画

浜坂町高齢者保健福祉計画では、介護保険の円滑な運営、健康づくりと介護予防、在宅福祉の推進と自立支援、高齢者の生きがいづくりと社会参加、ともに支えあう地域社会の確立、高齢者の人権の尊重と権利擁護を基本理念に、訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、通所サービス、短期入所、居宅療養管理指導などの方策について示している。

また、住宅施策と関連するものとして、「高齢者等住宅改造、増改築助成事業」などが実施されている。

#### ⑥ ひょうご住宅マスタープラン

##### 【住宅政策の理念】

人と自然、人と人、人と社会が豊かにふれあう交流社会の中で、すべての県民が、安全に、かつ安心して暮らせる住宅と生活空間を確保するとともに、多様なライフスタイル、ライフステージに応じ、創造的市民として積極的に豊かな住生活を営むことのできる住宅政策を推進する。

また、自然環境との共生、生活文化の向上を図りながら、既存住宅ストックを有効に活用する循環型システムを構築する。

##### 【住宅政策の目標】

- 多様なライフスタイルとライフステージに応じた適切な住宅・住環境の確保
- 持続可能な循環型社会の実現のための住宅・住環境の向上と地域コミュニティの育成
- 地域特性を生かした人と自然、人と人、人と社会が豊かにふれあう交流社会の実現

## 【住宅政策の展開】

1. だれもが安心して暮らせる「ひょうご安心住宅」の推進
  - ①「ひょうご安心住宅」の推進
  - ②賃貸住宅ストックの充実
  - ③高齢者等の安定居住
2. ストックを活かした安全で良質な住宅整備の推進
  - ①ストック型、循環型社会の推進
  - ②環境への配慮
  - ③健康への配慮
  - ④既存ストックの有効利用
3. 持続可能なコミュニティを形成する生活環境の創造
  - ①災害に強い住まい・まちづくりの推進
  - ②安全で安心して暮らせる“人間サイズのまちづくり”の推進
  - ③良質な居住環境を備えた宅地ストック形成の推進
  - ④既存住宅団地の再生
  - ⑤地域の特性に応じた住宅供給の推進
4. 多自然居住地域における交流型居住の推進
  - ①都市と地方の地域間連携による多自然居住の推進
  - ②地域に開かれた居住地形成と住替え支援
5. 総合的な住まい・まちづくりの推進
  - ①公民協働による住宅政策の推進
  - ②住宅政策の総合化
  - ③消費者の選択性と主体性の確保

## 【地域別施策の展開】

広大で変化に富んだ県土を有する兵庫県では、それぞれの都市が多様な地域資源や人材を活用して独自の文化や伝統に基づく個性を磨くことにより、地域としての魅力を醸成し、地域特性に応じた住宅政策の展開をめざす。

## 【今後 10 年間の住宅・宅地供給量の目標】

### ○住宅供給目標量

平成 13 年度～22 年度の新規住宅供給の目標量	472, 200 戸
平成 13 年度～22 年度の増改築の見通し件数	351, 000 戸

### ○宅地供給目標量

平成 13 年度～22 年度の新規宅地供給の目標量	3, 000ha
---------------------------	----------

## (2) 住宅施策の理念

- 第4次浜坂町総合計画では、

「自然重視のまちづくり（自然重視）」

「住民の主体的参加のまちづくり（自己責任、自立・自律、協働）」

「すべての人を対象としたまちづくり（共生）」

「こころとからだ重視のまちづくり（健康）」

「地域の個性化・活性化のまちづくり（個性化）」

「既存及び潜在資源を生かし磨き育てるまちづくり（新しい知恵）」

「地域の主体形成、行政改革を推進するまち（分権・自律型社会）」

を基本理念に、

### 『日本海文化を育む、健康と自然浴の都市 浜坂』

をまちの将来像として、まちづくりを進めることとしている。

- また、まちづくりの基本方向を、

〔日本海に臨む、自律と交流・連携を重視した多自然居住地域のモデルまち〕

〔交流型の新しいライフスタイルを提案するまち〕

〔少子化総合対策を推進するまち〕

〔若者に魅力あるまち〕

〔新しい但馬文化を創造し、文化薫るまち〕

〔風格あるまち〕

と設定している。

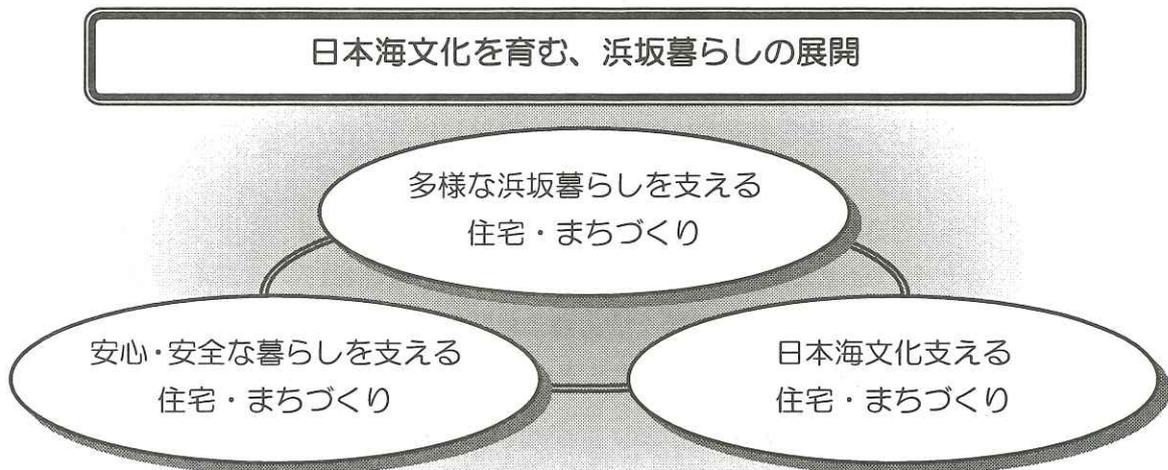
- この住宅マスタープランは、総合計画における基本理念と基本方向を、まちの住宅づくりの中で、具現化していくための計画であると位置付けられている。
- そのため、住宅マスタープランにおける基本理念は、総合計画の基本理念を踏まえ、

## 『日本海文化を育む、浜坂暮らしの展開』

と設定する。

### (3) 住宅施策の目標

- ・ 住宅施策に係わる課題を踏まえ、基本理念『日本海文化を育む、浜坂暮らしづくり』を実現するための住宅施策の目標を、以下のように設定する。



#### ① 多様な浜坂暮らしを支える住宅・まちづくり

個々の価値観やライフスタイルの多様化が進む中で、それぞれの住民の生活を豊かなものにするためには、まちに多様な住宅が供給されていることと、それぞれの生活をサポートする地域の基盤と生活支援機能が充実していることが求められる。

そのため、本町のもつ自然環境や生活環境を最大限に活かした多様な住宅ストックを確保していくとともに、日常生活を送る上で不可欠な都市基盤、都市施設、生活支援施設の充実に努める。

#### ② 安心・安全な暮らしを支える住宅・まちづくり

誰もが安心して安全に、住みつけられるまちをつくることは、誰もが住んでみたくなるまちを実現することとなる。

そのなかでも住宅は、個々の生活の最も大切な基盤であるため、誰もが安心して暮らせる良質な住宅づくりと、ソフトな支援策の充実に努める。

### ③ 日本海文化を支える住宅まちづくり

全国的に、高齢化や少子化が進んでいるほか、高度経済成長期を経て成熟化社会へ展開しようとしている中で、地域社会も新たな局面を迎えようとしている。

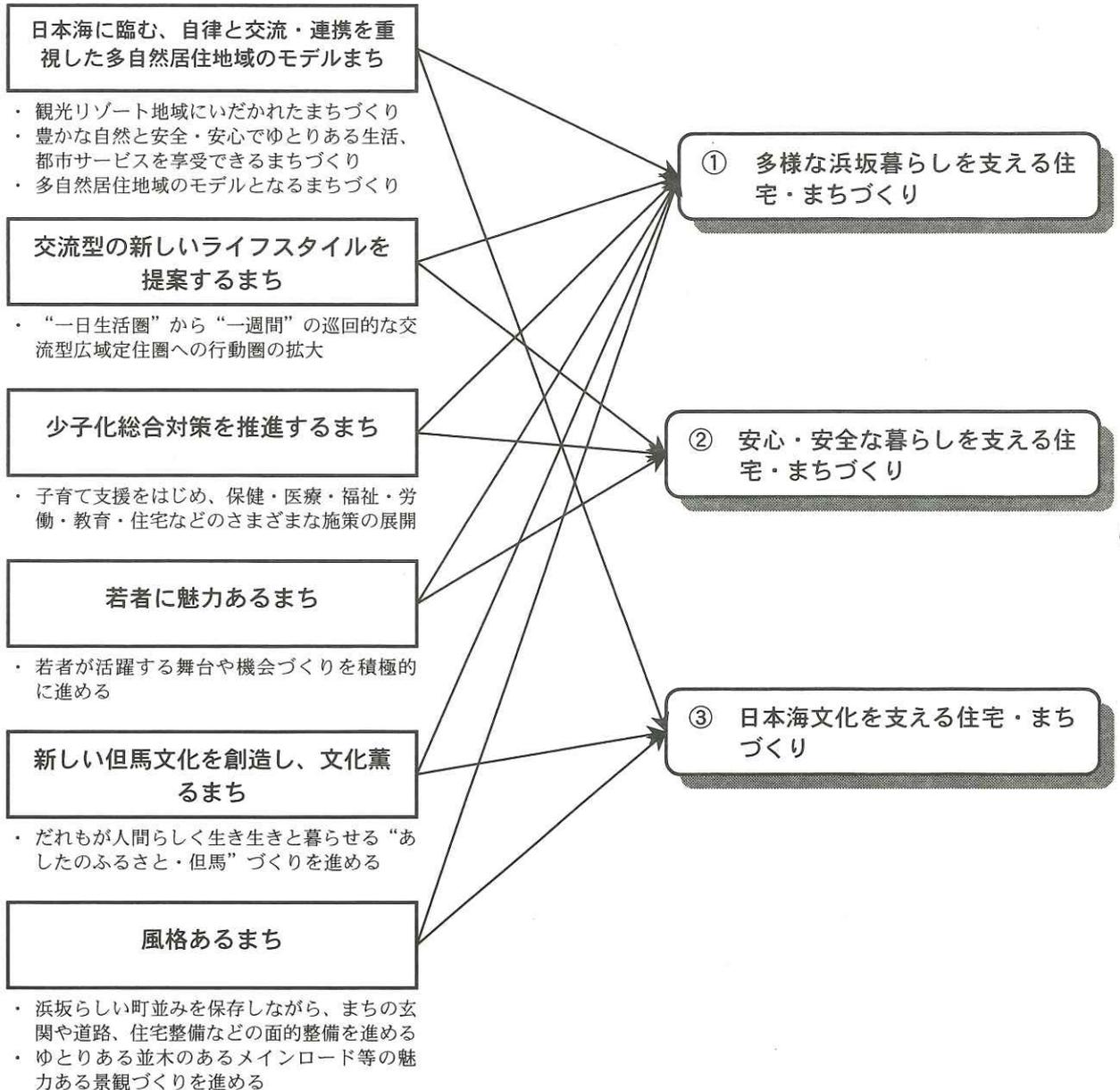
本町は、日本海に面する豊かな自然環境下の暮らしの中から、地域の文化をつくり育ててきたが、このような社会状況の変化の中で、これまでの歴史、文化を継承しながら新たな社会を構築していくことが求められている。

そこで、地域社会を支える個々の住宅については、浜坂の地域性に即した日本海文化をつくることを目指した住宅づくりに努める。

#### 住宅施策の目標と総合計画まちづくりの基本方向との関係

〔総合計画 まちづくりの基本方向〕

〔住宅マスタープラン 住宅施策の目標〕



#### (4) 住宅施策の方向性

- ・ 住宅施策の目標に応じて、それぞれの住宅施策の方向性について以下に整理する。

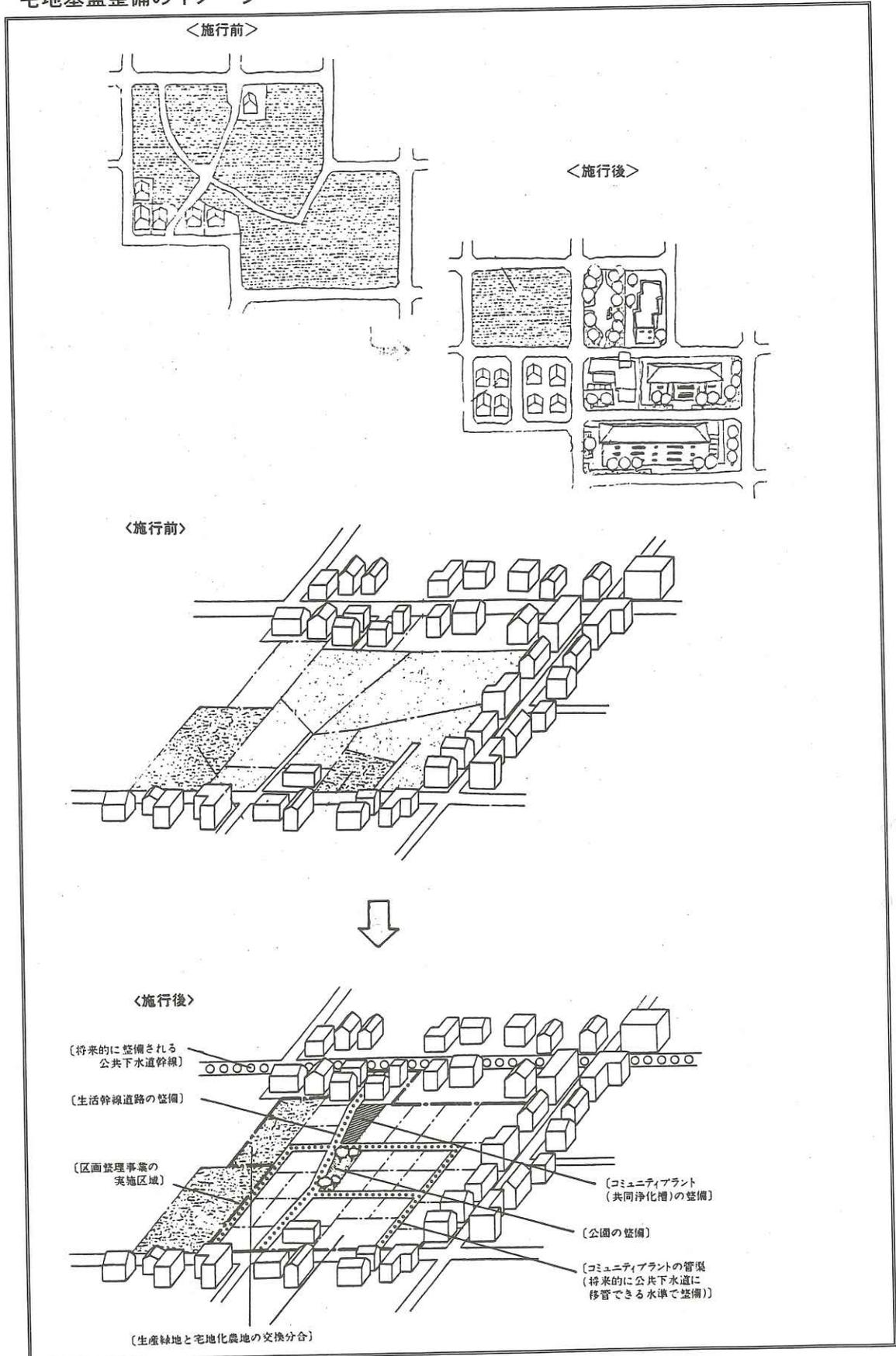
##### ① 多様な浜坂暮らしを支える住宅・まちづくり

###### ■ まちなかへの定住を進める

- ・ 本町は、浜坂地区、諸寄地区、居組地区、大庭地区など、コンパクトにまとまった地区を中心に、それぞれの特徴を活かしたまちが形成されている。
- ・ しかし、各地区は密集しているため、宅地が少なく新規住宅の建設が難しいうえ、車社会型の生活に適応し難いため、地区の外縁部などに個別に住宅が建設されつつあり、スプロール化が進んでいる。
- ・ そこで、まちなかの小規模な空閑地を活用した住宅供給や、数件が協調した建替えなど、きめ細かな住宅づくりを行い、まちなかの住宅供給を進める。
- ・ また、まちなかに隣接する遊休地などを活用した宅地の基盤整備などを進め、まとまった宅地供給を進める。

- 土地区画整理事業、地域活性化居住基盤総合整備事業等による宅地供給  
味原地区、川井地区における基盤整備
- 地域活性化住宅
- 公営住宅の供給（少戸数、型別供給）  
まちなかの小規模空閑地での公営住宅の供給
- 定期借地権による土地の流動化促進による住宅供給  
土地が高く、土地を手放したがない地域性における土地の流動化を促進
- 共同建替え事業による住宅更新  
老朽化している住宅の共同建替え
- まちづくり貢献型住宅融資制度、地域優良分譲住宅制度、地域活性化住宅制度  
等の導入による住宅の取得促進  
土地区画整理事業などと合わせた、住宅建築促進

# 宅地基盤整備のイメージ



## ■ 多様化する生活スタイルに対応した様々な住宅の供給を進める

- ・ 核家族や個々の生活スタイルが多様化する中で、住宅に対しても、個々の生活状況に応じた住宅が求められている。
- ・ そのため、若年層世帯、U I J ターン世帯、子育て世帯、リタイア世帯、高齢者のみ世帯などに応じた、多様な住宅の供給を進める。
- ・ また、結婚後の一時期を、両親との別居を希望する世帯などが、隣居や近居することができる住宅の供給など、その地域のニーズに応じた住宅の供給を進める。
- ・ さらに、U I J ターンなど、都市部住民の希望に応じた住宅の供給を進める。

### ○ 公営住宅の供給（少戸数、型別供給）

まちなかの小規模空閑地での公営住宅の供給

高齢者のみ世帯に対応した公営住宅の供給

### ○ 特定優良（公共）賃貸住宅による住宅供給（高齢者向け、若年層向け）

若年層の定住に向けた賃貸住宅の供給（家賃補助の継続）

高齢者のみ世帯に対応した賃貸住宅の供給

### ○ 定期借地権による土地の流動化促進による住宅供給

### ○ コーポラティブ住宅、コレクティブハウスによる共同住宅供給

共同建替えのほか、地域での継続した居住に向けた新たな住まい方

### ○ シルバーハウジングプロジェクトによる高齢者向け住宅の供給

### ○ まちづくり貢献型住宅融資制度、地域優良分譲住宅制度、地域活性化住宅制度等の導入による住宅の取得促進

### ○ 農地（菜園）付住宅、里山付住宅など、浜坂の地域特性を活かした新たな住宅の供給

## コレクティブハウス

### 真野ふれあい住宅（コレクティブハウス）

神戸市長田区に、神戸市が建てたコレクティブハウス第一号「真野ふれあい住宅」がある。

毎月恒例の朝食会に笑い声が響く。当初は、集まっても、どこかぎこちなかったというが、今では、冗談が飛び交うほどになった。

住人のうち半数は、一人暮らしの高齢者で、88歳の有川さんもその一人である。

この日、有川さんの部屋で、新年会が開かれた。実は、この3人。仮設住宅からの仲良しで市が設けたグループ枠に、揃って申し込み入居ができた。



グループのメリットについて、次のように話す。「そりゃあるわよね。それがあ

からこそ。一人で来るより廊下で会っても話ができるでしょ」

「やっぱりこんなんして話したら楽しいし、さみしさも吹っ飛んでします」

ここで、入居者の世話をしている町野実喜子さん。一人住まいの高齢者を気遣い、声をかけてまわるのが日課である。

ここには、人と人とが自然に触れ合う仕掛けがいくつもある。パーティーが開けるように広い共同スペースには、キッチンが設けられている。部屋のバルコニーは、住民同士が顔を合わせやすいように繋がっている。部屋は、3つのタイプがあり、家賃は6千円から。抽選に当たって仮設住宅から移ってきた27世帯が住んでいる。

### コーポラティブハウス

コーポラティブハウスとは、

コーポラティブ（共同組合）方式でつくる家

同じ目的・趣味・考え方の人たちが自分達の納得いく予算と規模とグレードで家を創り、そして一緒に暮らす家

同じ目的・趣味・考え方から次のようなタイプのコーポラティブハウスが考えられます。（3世代玄関別同居マンション、ペットと同居するマンション、セカンドハウス＝リゾートマンション、シルバーマンション、介護が必要な人のためのグループホーム）

### 里山付き住宅・菜園付き住宅

大阪労働者住宅生協

造成分譲団地

入居者の自主活動として、シイタケ栽培、下草刈りや間伐などの里山づくりを行い、里山散策、自然観察会などを楽しむ計画

福岡県甘木市

民間開発

「自然樹林型ゾーン」内に「山林」付き住宅を販売

和歌山県中津村

民間事業の菜園付き住宅の販売を村のホームページで紹介

分譲住宅（基準タイプ15坪） 980万円

●土地賃貸契約料及び、保証金合計30万円

●年間地代（基準値：60坪の賃貸料）12万円



■ まちなか暮らしの魅力を高める基盤充実を図る

- ・ 各地区とも、密集しているため、地区内にはまとまった空閑地がないほか、狭隘な道路も多くみられる。
- ・ そのため、地区の状況に応じた基盤の整備や、老朽空家や空閑地を活用して地区内公園など、地域の生活環境の向上に向けた整備を進める。
- ・ また、公園などの都市施設等の整備にあたっては、ワークショップやグランドワークなどの手法を用いて、地域住民参加によるまちづくりを行うことを検討する。

○ 地区計画による環境整備の推進

○ 街並み・まちづくり総合支援事業による個々の施設整備

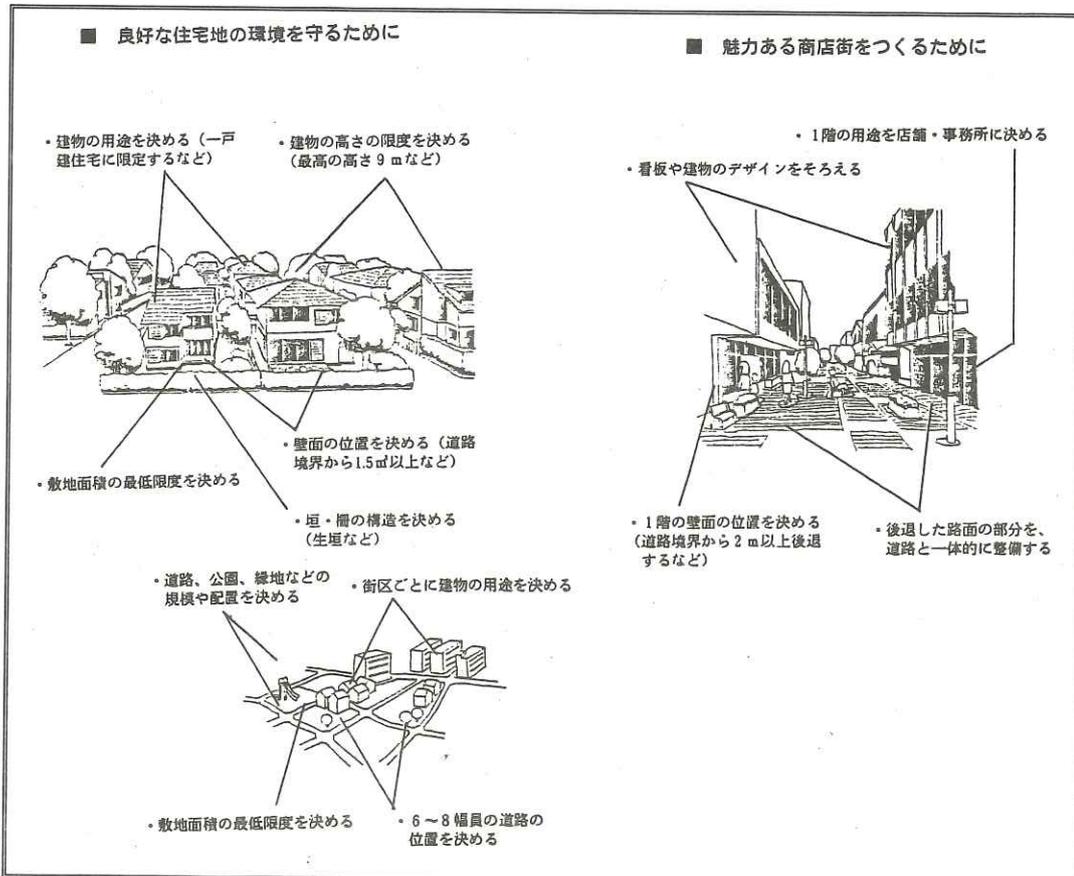
土地区画整理事業を基幹事業とした個々の施設整備

○ 住民参加による公園づくり

○ まちの資源調査

まちをかたちづくっている建築物や、道標、地蔵さんなど、まちの資源を、ウォークラリーやワークショップなどにより見つけ出し、その活用方法などについて検討を行う

地区計画のイメージ



■ 空家の有効活用による地域活性化を進める

- ・ 現在、本町には約 180 戸の空家が確認されている、一方、住宅希望者にはその情報が知らされていない。
- ・ そのため、町内の空家について、情報収集を行い、住宅希望者に対して情報提供を行うシステムの構築を進める。
- ・ その際には、地域の各種団体等との連携も図りながら、空家情報提供と、賃貸、売買にかかわるシステムについても視野にいれながら検討することとする。
- ・ また、空家については、住宅としての利用のほか、地域の集会所や高齢者施設、子育て支援施設といった、地域生活を支援する公的施設としての利用についても検討を行うこととする。

○ 空家情報システムの構築による空家情報の提供

行政と各種団体の連携による空家情報の提供と所有者、住宅希望者のコーディネート

都市住民に対する空家情報提供によるUIJターンの促進

○ 空家の借り上げによる各種施設としての利用

空家活用の事例

香住町

空家バンク制度を実施

空家対策というよりは、若者定住施策の一環として実施

大屋町

田舎暮らし支援対策事業を実施

大屋町田舎暮らし支援対策本部を設置

若者定住促進条例による定住奨励金制度の発足

森林技術者確保対策事業、新規就農実践事業などを実施

平成元年から 11 年にかけて、30 名の戸数を実現

生野町

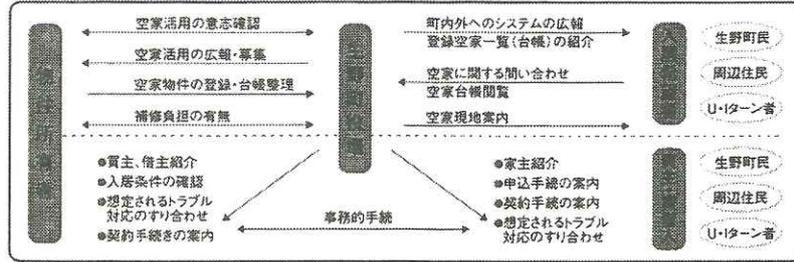
空家活用システムを構築



田舎暮らしを希望する人が、最も苦労するのが不動産の情報収集です。生野町では空家物件の窓口として、家主の皆様と入居希望者との橋渡しを行います。家主の皆様代わりに、下記を実行させていただきます(仲介などの手続き料金は無料です)。

- (1) 生野町内の空家情報を収集し、物件を台帳に整理します
- (2) 入居者の募集活動を行います
- (3) 入居希望者からの物件への問い合わせ対応を行います
- (4) 入居希望者の物件案内や申し込みに関する対応を行います
- (5) 入居希望者の契約手続きの対応を行います
- (6) 入居確認の対応を行います

■ 空家活用システム



また、生野町では空家・空地の活用にご協力いただいて登録された所有者に対し、内部改修・除却・鑑定評価の助成金の交付を予定しています。

■ 空家空地活用助成金対象経費などの概要

	助成対象行為の内容	助成率	助成金の限度額
改修	●台所の改修費用 ●トイレの改修費用 ●風呂の改修費用 ●下水道への接続費用 ●その他助成することが適当と認められる内部改修費用 (畳替、襖、障子の張り替え、硝子の入れ替えなど簡易な補修は除く)	1/2	50万円
除却	●建物の除却費用 ●整地費用		
不動産鑑定	●空家空地不動産鑑定評価に係る費用 (●賃貸物件の売却が容易になります ●遊休住宅が賃貸市場に供給されます)	1/3	10万円

## ② 安心・安全な暮らしを支える住宅・まちづくり

### ■ バリアフリー化住宅の普及を進める

- ・ 町内の住宅の大半は、在来工法により建築されているが、高齢化とともに、上り框や敷居段差、浴室やトイレの広さ、シンクの高さや照明の明るさ、ドアノブの形状やスイッチ類の大きさなど、若いときには気にならなかった住宅のつくりが、障害となって自宅での居住が困難になることがあるため、住宅を建築する際には、当初から、将来の高齢化に備えた住宅を建築することが望ましいと考えられる。
- ・ また、高齢化対応住宅の建築促進により、町内優良住宅ストックを拡大することとなり、だれもが、いつまでも安心して自宅で生活をおくることが可能になると考えられる。
- ・ そのため、高齢化対応住宅建築に向けた啓発を行うとともに、高齢化対応住宅建築に対する支援を行う。

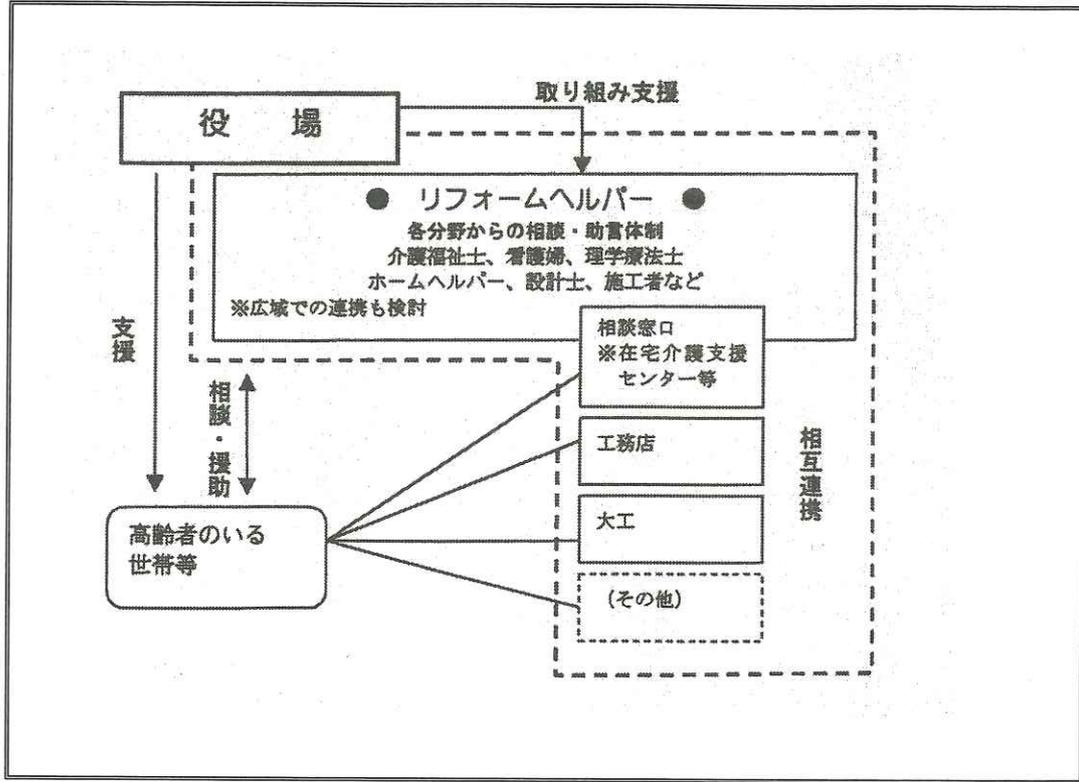
- 高齢化対応住宅建築マニュアルの普及  
住民の高齢化対応に関する意識を高める
- 建築関係者に対する講習会の実施

### ■ 既存住宅のバリアフリー化などの住宅改善を進める

- ・ 上記に述べたよう個々の住宅の高齢化対応が必要となっており、既存住宅についても高齢化対応を進めていく必要がある。
- ・ 既存住宅の改善については、居住者が、すでに高齢化している場合が多く、その人の身体能力と生活スタイル、住宅の状況に合わせて、改善していくことが望ましいため、建築関係者とともに、医師、看護婦などの専門家がチームとなって、改善策について協議することが望ましいと考えられる。

- 高齢化対応住宅建築マニュアルの普及  
住民の高齢化対応に関する意識を高める
- 建築関係者、医師、看護婦などの専門家チームによる対応
- 各種福祉施策との連携  
緊急通報システムの導入など、福祉関係施策と連動した住宅施策の展開

専門家ネットワークによる住宅改善チームのイメージ



#### ■ 自然災害に強いまちづくりを進める

- ・ 町内のまちなちの多くは、漁村集落をベースに発展しているものが多く、住宅密集、狭隘道路、未接道宅地の存在など、地震などの自然災害に脆弱な一面を有している。
- ・ しかし、密集市街地整備などを実施することは、長い年月を有するため、地区内に防災拠点設けるほか、日常的な防災対策の充実や、緊急時における対応方策の準備などにより対応していくことが不可欠である。

- 個人住宅の耐震診断の実施
- 防災拠点としての公園や緑地の整備
- 地域防災計画による緊急時対応の充実
- コミュニティによる日常防災活動の充実
- 緊急時ネットワークの確立

#### ■ 雪に強い住宅づくり・まちづくりを進める

- ・ 本町では、年間に数回の大雪に見舞われる。幹線道路については、融雪装置が施され、除雪作業が行われるが、一般市道などについては、地域コミュニティによる除雪が行われているが、地域コミュニティの高齢化が進む中で、除雪作業が滞る地区もみられる。
- ・ また、個人住宅については、その居住者による対応ということになり、大雪になると、外に出ることができなくなる世帯もみられる。
- ・ そのため、融雪装置をもつ克雪住宅など供給についても検討を進める。
- ・ また、地域の雪かきシステムの構築や、除雪機の設置についても検討を進める。

- 克雪住宅の供給  
新規住宅における克雪機能の付加
- コミュニティ単位での雪かき方法の検討と除雪機の提供



### ③ 日本海文化を支える住宅・まちづくり

#### ■ 地域のデザインの継承を進める

- ・ 本町の住宅の特徴として、下見板張り、瓦葺きの住宅が多く、この住宅が連続することによって、浜坂らしい景観をつくりだしている。
- ・ 下見板張りの壁は、冬季の風雪にも強く、現在でも多くの新築住宅で使われているが、中には、新建材などを用いた住宅もみられるようになり、そのまちなみを阻害する要因ともなっている。
- ・ そのため、建築協定や地区計画などにより、景観を維持するための地域ルールをつくっていくほか、地元建築関係者の意識向上に向けた勉強会の開催などを行う必要がある。

- 地区計画、建築協定、緑化協定等による地域デザインのルールづくり
- 以命亭周辺の景観保全地区指定と整備に関する支援  
昔ながらのまちなみを残している以命亭周辺を景観保全地区に指定し、建替や増築の際には、景観コードに応じた建築を行った場合には助成を行う
- (仮称) 建築景観賞の創設  
地域の景観や地域デザインに配慮した建築物に対して贈る、(仮称) 建築景観賞を創設
- 地元建築関係者による (仮称) 浜坂デザイン研究会の創設  
地域の住宅づくりやまちなみづくりを担っている地元建築関係者からなる (仮称) 浜坂デザイン研究会を組織し、日常業務の中で地域づくりへ貢献

■ 浜坂版多自然居住の展開を進める

- ・ 本町は、海と山に囲まれ、豊かな自然環境のなかにまちが形成されている。
- ・ この地域資源を活かし、新たな定住人口や交流人口を生み出す浜坂版多自然居住に向けた住宅づくりを進める。

- 田園付き、山林付き住宅の供給
- 空家のU I Jターン希望者への提供
- 中山間地集落における交流施設の整備  
集落の集会所と集落出身者（次男、三男、娘）などが、郷里へ、一時帰宅した時に住むことができる住宅の供給

■ 住民が主体となった住まい、まちづくりを進める

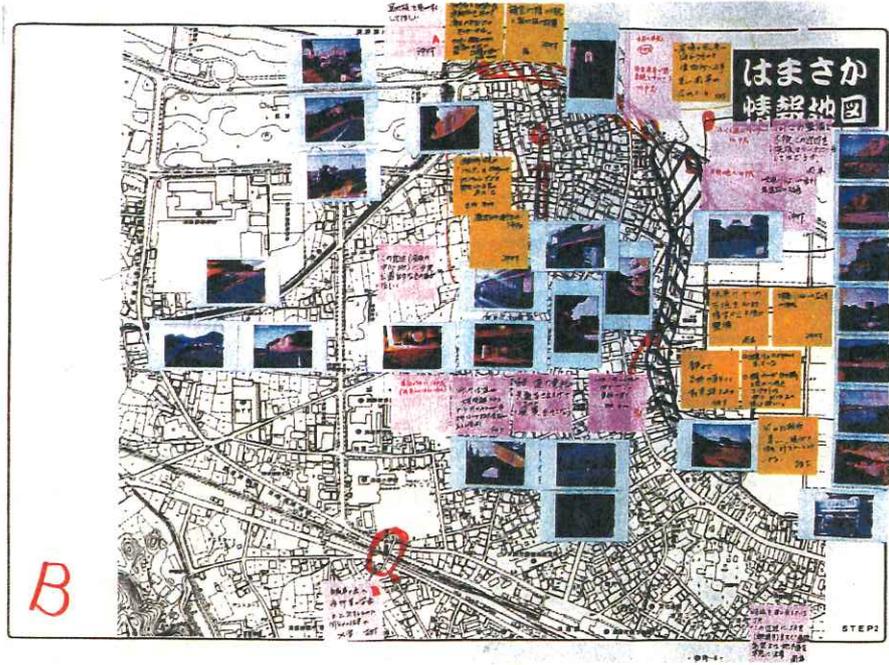
- ・ これまでのまちづくりの多くは、行政が整備計画案を提示し、それに対して地域住民が意見を述べるといった形で行われてきた。しかし、住民の価値観の多様化や、つくることよりも、それをいかに維持管理していくかといったことに重きが置かれるようになり、当初から、住民、事業者、行政の参画による協働のまちづくりが行われるようになってきている。
- ・ 住まいやまちづくりに関しても、その関係者が当初から計画にかかわり、実施にいたるまで参画する形で進めることとする。

- 地域が主体となって考える地区計画、建築協定づくり  
地域の建築に関するルールや日常生活におけるルールなど、地域で一緒に生活するために必要となる事柄について、住民、事業者、行政が協働により地域ルールをつくる
- 各種団体、まりづくり団体等との連携による住宅、まちづくりの展開

地域住民ワークショップによるまちづくり活動

浜坂町まちづくり活動支援制度調査

地域住民の参加によるまちづくり集会を開催し、まちの点検からはじめ、まちづくりアイデア提案として、はまさかまちづくりかわら版を公表



■ 地元建築関係者による組織化により地域デザイン向上を進める

- ・ 地域の景観やまちなみは、個々の建築物の総体としてつくられており、地域の住宅建築に携わっている、地元建築関係者は、その責任を担っているといえる。
- ・ そのため、地域全体のデザインを総合的に検討する専門家集団として、(仮称) 浜坂デザイン研究会を組織する。
- ・ 研究会では、地域の住宅建築技術に関する情報交換を行うほか、地域住民へ住宅建築とまちなみに関する啓発活動を行うほか、地域建材の有効活用などについて研究を進めることとする。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>○ (仮称) 浜坂デザイン研究会の組織化<br/>地域の建築デザインを担う専門家集団としての組織化</li><li>○ 地域産材活用に向けた研究</li></ul> |
|--|

## 第6章 重点施策

前章の住宅施策の方向性のうち、緊急性、実現の可能性、施策の効果等を勘案し、本マスタープランにおいて、以下の項目を重点施策として整理する。

- ① まちなかへの公共賃貸住宅の供給
- ② 空家活用のシステム構築
- ③ 地域定住のための住宅取得支援
- ④ 良質な住宅ストック拡大のための住宅改造・改善の支援
- ⑤ 地域デザインを創造する研究会の設立

### (1) まちなかへの公共賃貸住宅の供給

#### 【公共賃貸住宅をめぐる現況】

現在、町内には木造2階建ての町営住宅30戸と、簡易耐火構造2階建ての県営住宅38戸が供給されている。

本町は、漁村集落から発展したまちであるため、市街地内にまとまった敷地が得られないため、一定規模のまとまりをもつ両団地は郊外へ立地している。

入居者は、高齢者世帯とともに30～40歳代の子育て世帯なども含まれており、本町の公営住宅ニーズとしては、住宅困窮者のほかに、民間による借家供給が少ないため、世帯分離や持家取得までの一定期間の借家ニーズなどもみられる。

公営住宅の供給においては、一定規模やまとまりをもった住宅を供給するため、漁村集落から発展した市街地にはまとまった敷地が得られないため、郊外へ立地している。

#### 【今後の公共賃貸住宅供給の方針】

民間による借家供給が少ない本町においては、公営住宅が町内の借家ニーズに対して大きな役割を果たしているため、住宅困窮者向け、高齢者向け、若年層向けなど、多様な借家ニーズに対応した公営住宅の供給を進める。

現在、D I D地区内の人口が横ばい傾向にあるため、D I D地区内への人口定着を進める意味から、D I D地区内への公営住宅の供給を進める。

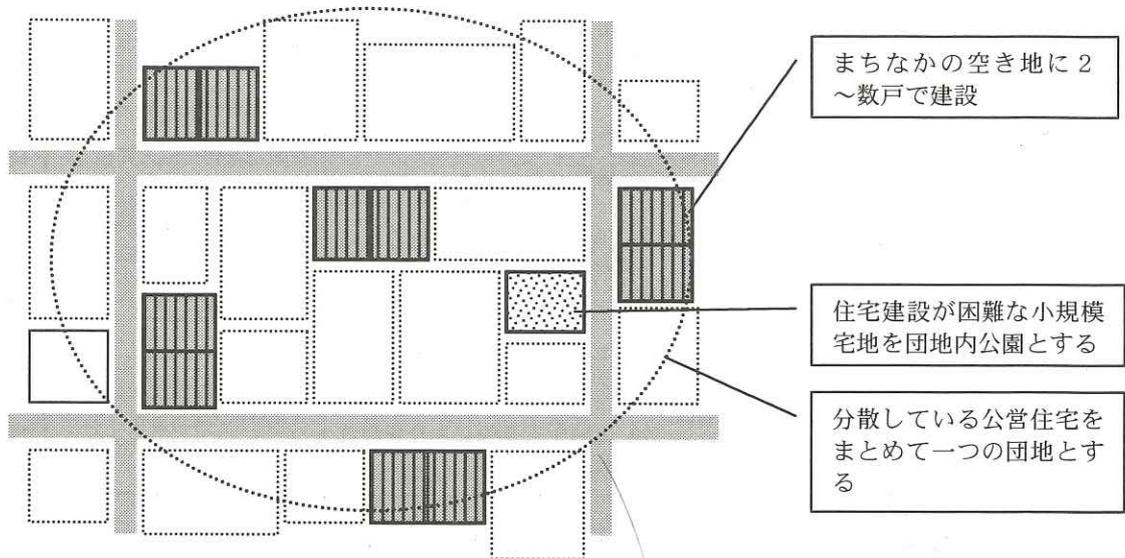
浜坂地区などのまちなかでは、虫食いの空家や空き地が増加しているが、良好な市街地環境を維持していく意味から、これらの空き地や空家も活用した公営住宅の供給を進める。

### 【D I D地区内での公共賃貸住宅の供給場所】

D I D地区内での公共賃貸住宅を供給する場所としては、以下のようなところが考えられる。

- まちなかへの小規模な公共賃貸住宅の供給
  - ・ まちなかの空き地を買い取り、また借り上げ小規模な公共賃貸住宅を供給
  - ・ まちなかの空家を買い取り、また借り上げ小規模な公共賃貸住宅を供給
- 土地区画整理地区などへのまとまった公共賃貸住宅の供給
  - ・ 味原地区などの土地区画整理事業地区において、まとまりのある公営住宅を供給

### 《まちなかへの小規模な公営住宅のイメージ》



【多様な借家ニーズへの対応方法】

現在の公共賃貸住宅の制度では、以下のような借家ニーズに対応している。

- 住宅困窮者に対して公営住宅を供給
- 中堅勤労者や若年層に対して特定優良賃貸住宅を供給
- 高齢者に対して高齢者向け特定公共賃貸住宅を供給

	対 象	供給方法		要件	補助対象
公営住宅	高齢者、障害者 (収入分位 0~40%) 一般 (収入分位 0~25%)	町による直接供給	町有地に建設	一定のまとまりが必要 コミュニティ公営住宅の場合 20 戸以下	建設費、土地取得費
			民有地を借地して建設		
		民間建設の住宅を買い取り供給	戸数は直接供給と同様	買い取り費	
		民間建設の住宅を借り上げ供給	戸数は直接供給と同様 耐火構造、共同住宅にかぎ る	借り上げ費	
特定優良 賃貸住宅	一般 (収入分位 25~80%)	地方自治体による直接供給		5 戸以上	建設費 家賃補助
		土地所有者等により建設されたものを認定		10 戸以上 耐火構造、共同住宅にかぎ る	供用部分の建設費 家賃補助
高齢者向け 優良賃貸住宅	高齢者 (収入分位 25~80%)	地方自治体による直接供給		5 戸以上	建設費 家賃補助
		土地所有者等により建設されたものを認定			供用部分の建設費 家賃補助

### 【公共賃貸住宅の供給のバリエーション】

- 公共賃貸住宅の供給場所と供給する住宅の種類から、以下のようなバリエーションがあり、それぞれに以下のような課題が想定される。

		まちなかへの小規模な公営住宅の供給	土地区画整理地区などへのまとまった公営住宅の供給	
公営住宅	直接供給	町有地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業などにより、宅地が準備されれば一般の公営住宅整備事業として推進可能</li> </ul>	
		民有地		
	買い取り			<ul style="list-style-type: none"> <li>一定戸数の空家を確保する必要がある。</li> </ul>
	借り上げ			<ul style="list-style-type: none"> <li>一定戸数の空家を確保する必要がある。</li> </ul>
特定優良賃貸住宅	地方自治体による直接供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>5戸以上を建設する敷地を確保できれば可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業などにより、宅地が準備されれば一般の特定優良賃貸住宅整備事業として推進可能</li> </ul>	
	土地所有者等により建設されたものを認定	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火構造のものに限られるため、空家では対応できるものがない</li> </ul>		
高齢者向け優良賃貸住宅	地方自治体による直接供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>5戸以上を建設する敷地を確保できれば可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業などにより、宅地が準備されれば一般の高齢者向け優良賃貸住宅整備事業として推進可能</li> </ul>	
	土地所有者等により建設されたものを認定	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火構造のものに限られるため、空家では対応できるものがない</li> </ul>		

### 【今後の公営住宅の供給】

今後の公営住宅供給として、宇都野団地の建替え時期に合わせた隣接地での建設と、土地区画整理事業地区内における建設を行うこととする。

一方、D I D地区内への各種公共賃貸住宅の供給については、それぞれ課題があり、どの事業手法にも一長一短があり一概にこれがいいということはいがたい。

また、これまでこのような事業は展開されていないため、具体的な課題問題点ははっきりしない上、所有者にとってもこのような事業に対する認識がないため、いったいどのくらい活用可能な空き地と空家があるのか把握することが難しいと考えられる。

そこで、今後、まちなか（D I D地区内）に公共賃貸住宅を供給していくための方法（浜坂方式）を模索するため、数戸のモデル住宅を供給することとする。

モデル住宅を建設する中で、既存の事業手法による供給の際の問題点と課題を把握するとともに、所有者に対するPRを進めていくこととする。

## (2) 空家活用システムの構築

### 【基本的考え方】

現在、町内には180軒近くの空家が確認されている。このような空家の存在は、地域の雰囲気や景観を損ったり、防火や防犯といった観点からの問題がある。また、優良の住宅ストック（社会的資源）を有効に活用していくといった観点からも、空家の有効活用を進めていく必要がある。

### 【空家活用の課題】

空家活用の課題としては、

- ① 町内の空家に関する情報がない
  - ・ 所有者側からすると、活用する場合の相談先がない
  - ・ 借家希望者側からすると、空家に関する情報を知る手立てがない
- ② これまで、町内に空家市場が成立していない
  - ・ 賃貸契約手続きなどに関する情報を知る手立てがない
  - ・ 借家とした場合の管理を行う業者がない
- ③ 空家を他人に貸すといったことに抵抗がある
  - ・ 空家を貸すことに対する気恥ずかしさ
  - ・ 空家を貸すことへの隣近所への気遣い
  - ・ 空家にしておくより借家として人が住まうことのほうが、まちの活気につながるという認識が弱い
- ④ 空家を貸した場合の様々なトラブルに対する不安
  - ・ 一度貸すといつまでも居座りつづけられるといった不安
  - ・ 家の損傷等に対する保証等に対する不安
  - ・ 火事などが起こった場合に対する不安
- ⑤ 入居者と周辺住民との融和
  - ・ 新入居者が、昔ながらの地域コミュニティに溶け込めるかといった課題
  - ・ 地域コミュニティに、新しい入居者に対する受け入れ態勢がとれるかといった課題

### 【空家の活用方向】

空家活用の方向性として、以下のような活用策が考えられる。

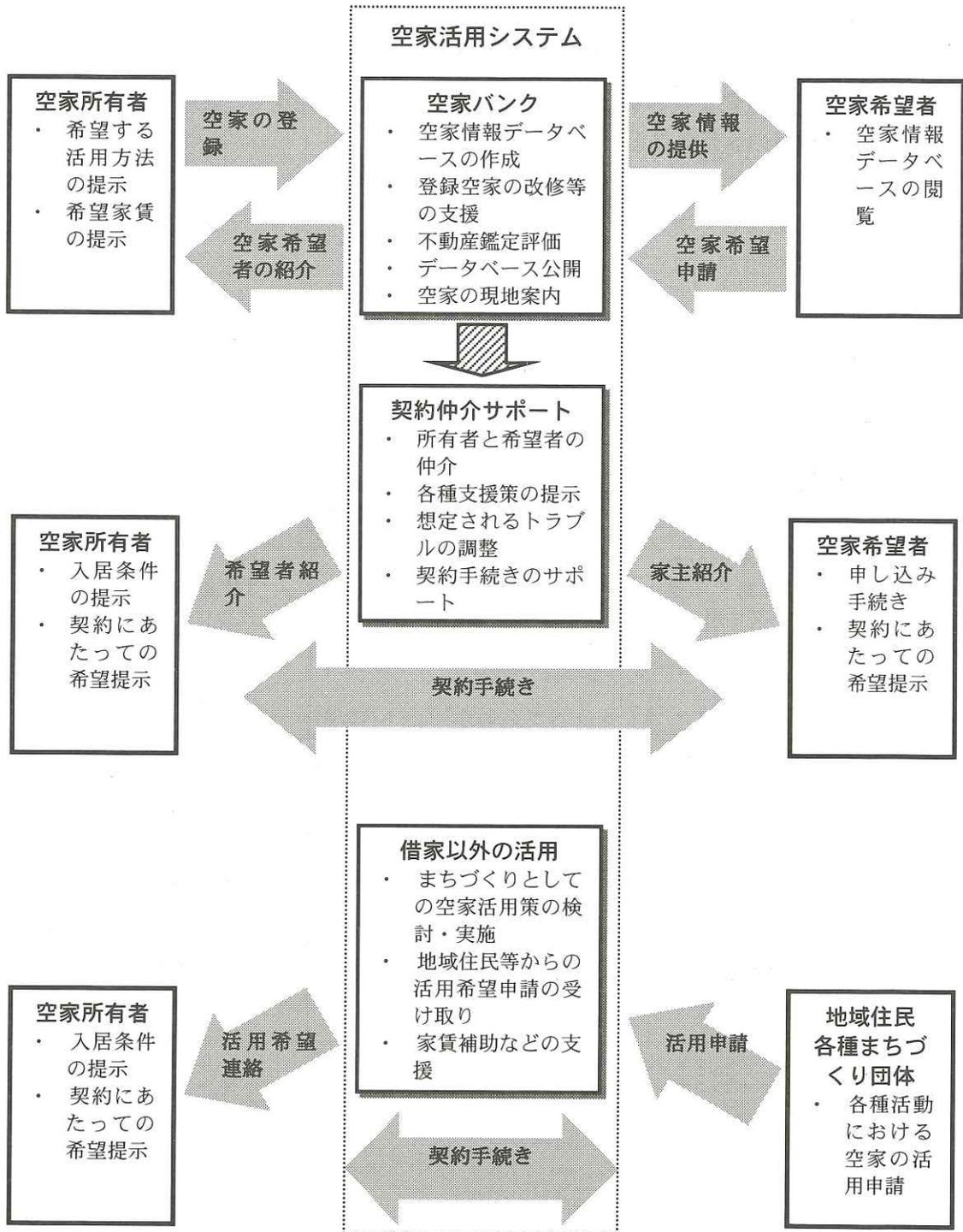
- ① 町内の借家需要に対する借家として活用
- ② 若者定住促進に向けた借家として活用
- ③ U I J ターン希望者に対する借家として活用
- ④ 地域間交流のための宿泊施設として活用
- ⑤ 地域の活動拠点としての活用

上記の空家としては、以下のような空家とその対象になるとともに、その活用にあたっての課題が想定される。

	対象となる空家	活用にあたっての課題
① 町内の借家需要に対する借家として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内に立地する空家全般</li> </ul>	
② 若者定住促進に向けた借家として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内に立地する空家全般</li> <li>・ まちなかのにぎわいづくりといった観点から、特にまちなかの空家を活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合わせて若者定住を促進するための支援が必要</li> </ul>
③ U I J ターン希望者に対する借家として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内に立地する空家全般</li> <li>・ まちなかの空家とともに、多自然型居住を希望する都市住民に対して、中山間地集落の空家なども提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ HPや都市部広報などの募集手段が必要</li> <li>・ 合わせてU I J を促進するための支援が必要</li> <li>・ 畑付き住宅といった多自然型居住を展開できる付加価値を高めることも必要</li> </ul>
④ 地域間交流のための宿泊施設として活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町のPRとなる場所だけに一定水準以上の空家が望ましい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単なる空家の活用だけでなくまちづくり（交流事業）の一環として検討する必要がある</li> <li>・ 周辺の住民が飲食サービスを提供することなどによって新たな地域事業への展開が期待できる</li> </ul>
⑤ 地域の活動拠点としての活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公民館や地域児童保育所など、地域ニーズに応じた施設として活用するため、その施設に応じた規模の空家を活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の施設ニーズを把握する必要がある</li> </ul>

## 【空家活用システム】

空家活用システムとしては、以下のような仕組みが考えられる。



### 【空家活用システムの組織構成】

空家活用システムの組織としては、町役場に事務局を設置するが、システムの性格上様々なまちづくりとの関係性が深いことや、空家活用により新たな入居者を地域コミュニティが受け入れることなどから、システムの中に、自治会や婦人会といった地域組織の参画を求めることが望ましいと考えられる。

また、契約上の問題など専門的な問題も発生することが予想されるため、専門家にも参画してもらう必要があると考えられる。

### (3) 地域定住のための住宅取得支援

#### 【基本的な考え方】

近年、人口の横ばい傾向は続いているものの、世帯分離などに伴い世帯数は増加を続けており、町内での住宅ニーズは高いものとみられる。

一方、若年層を中心とした新規住宅取得層においては、町内に適当な住宅が得られないため、町外へ流出するといった傾向もみられる。

そのため、容易に良質な住宅を取得できるよう各種の支援策を展開するとともに、住宅取得までの一定期間、町内で居住できる賃貸住宅の供給を促進する。

#### 【住宅取得のための支援策】

現在、浜崎市街地に隣接する味原地区などでは土地区画整理事業による宅地の供給が構想されている。

このような新たな市街地となる地区における良好で良質な住宅ストックの拡大に向け、宅地の供給と合わせ、良質な住宅を供給していくため、地域活性化住宅制度の活用などの検討を進めることとする。

また、住宅取得時における住宅金融公庫の特別割増融資制度を適用できるよう、本町独自の住宅に関する基準の検討を進めることとする。

さらに、持家取得までの一定期間、安価で町内に居住できる賃貸住宅を拡大するために、特定優良賃貸住宅の供給促進につとめる。

#### (4) 良質な住宅ストック拡大のための住宅改造・改善の支援

##### 【基本的考え方】

本町では、持家率が9割近くを占めているが、その平均床面積は141.8㎡と兵庫県平均を30㎡近く上回っており、比較的良好な住環境を持っているといえる。

しかし、築30年以上といった住宅も多くあり、高齢化が進展している中で、段差の問題や浴室の使い勝手の問題などが指摘されるようになっている。

このような中で、既存の持家住宅をバリアフリー化していくことにより、良質な住宅ストックの拡大を進めることとする。

##### 【持家の住宅改造・改善】

現在、実施されている高齢者等住宅改造・増改築助成事業を充実し、良質な住宅ストックの確保に努める。

また、住宅改造や改善のマニュアル、パンフレットなどにより、バリアフリーに対する意識向上を図る。

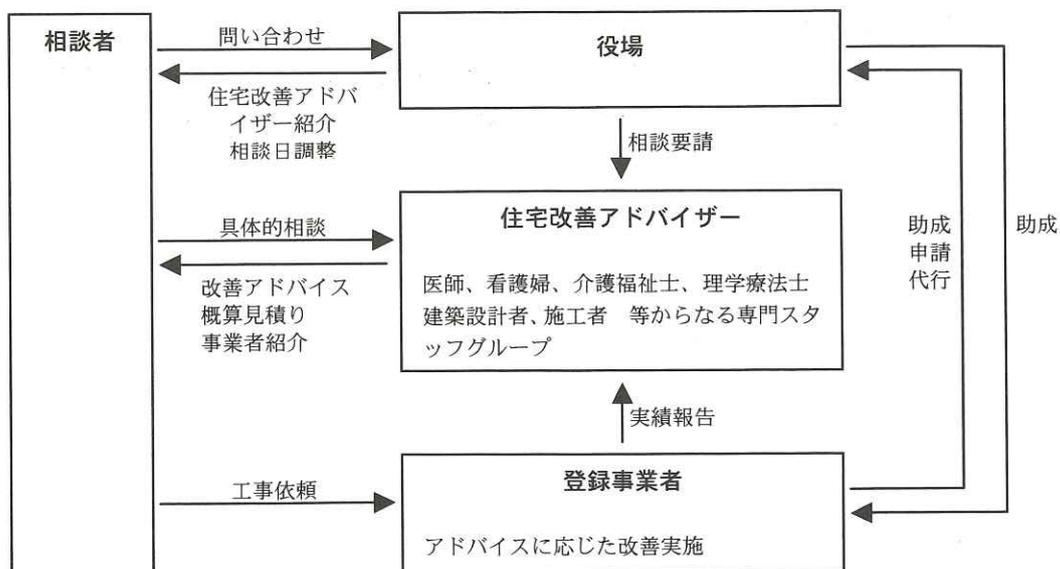
##### 【相談体制の確立】

現在、住民が住宅改善等を行おうとした場合、地域の工務店などに相談する機会が多いと考えられる。

しかし、バリアフリー化は、そこに住まう人の状況に応じたものを取り入れなければ、整備の効果を得られない場合もある。(手すりの高さが適当なものでなければ、かえって危険を増す場合がある。)

そのため、住宅改善・改造に対する専門的な相談が行える体制づくりを検討する。

##### 《相談体制イメージ》



## (5) 地域デザイン研究会の設立

### 【基本的考え方】

本町は、漁村集落をもとにまちが形成されてきており、縦横に走る路地と昔ながらのまちなみを今に残しており、浜坂らしいまちなみを形成している。

また、昔から下見板張りの住宅が数多く見られるが、現在もなおその建築様式が根付いており、浜坂の建築文化であるといえる。

このような浜坂らしいまちなみ、建築文化を今後も継承していく必要がある。

そのためには、地域住民自らが自分のまちに対する知識を深め、愛着を高めていくことが必要となっている。

そこで、地域のまちなみや、それを構成する建築デザインなどについて研究し、それをもとにまちづくりを進めていく研究会の設立を行う。

### 【研究会の内容】

研究会としては、地域のデザインについて研究し、広く住民にその意味をPRするとともに、まちなみや建築デザインを継承していく方法について模索するものとする。

- ① まちの景観調査
- ② まちの建築デザイン調査
- ③ まちなみ、地域に根ざした建築デザイン継承のための住民啓発
- ④ 各種まちなみづくり活動の展開

### 【研究会の組織】

研究会の組織としては、地域のまちなみや建築に深くかかわっている地元の建築関係者や、まちの歴史家、まちづくり活動団体などを中心に構成することが考えられる。

### 【研究会の展開】

研究会の活動をもとに、将来的には、景観形成地区の指定や美しいまちなみに貢献する建築に対する補助制度の創設など、具体的なまちなみ形成事業への展開を図る。

## 第7章 公営住宅ストック総合活用計画

現在、町内には、2団地の町営住宅があるが、この2団地について、今後の活用方針を以下のように定める。

### (1) ストック活用手法の選定方針

#### ① 公営住宅ストック活用手法の選定の視点と基本選定フロー

##### i) 手法選定の視点

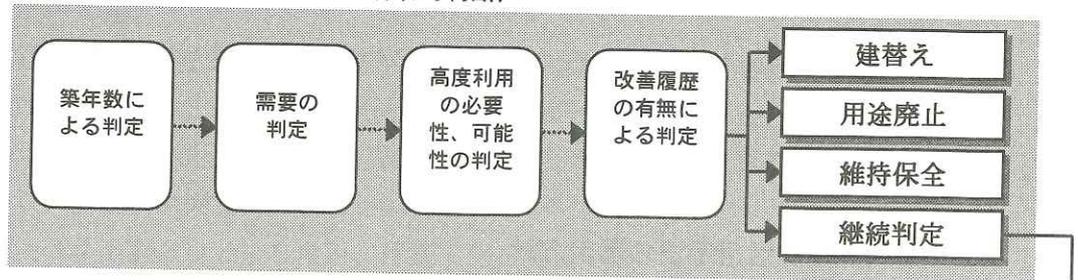
公営住宅の選定の方法については、各団地の建替え、用途廃止、維持保全、全面的改善について、個別改善の必要性、経済性、効率性、事業の容易性及び周辺における関連公共施設整備の有無を視点とし判断することとする。

表 ストック活用手法選定の視点

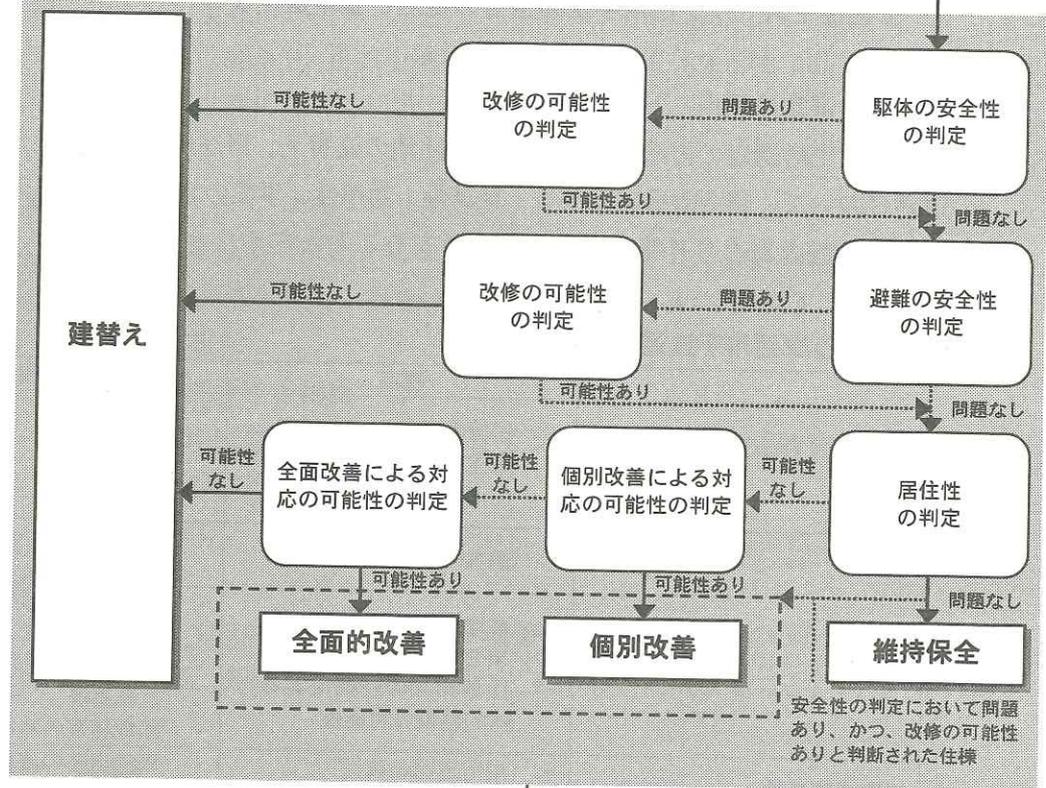
	視点	選定の指標
必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟の老朽化への対応</li> <li>居住水準の改善</li> <li>住宅需要への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備水準</li> <li>安全性</li> <li>応募倍率</li> <li>空家率</li> </ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"> <li>過去の投資効果の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>経過年数</li> <li>改善履歴</li> </ul>
効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度利用の可能性</li> <li>まちづくりとの連携</li> <li>団地相互の連携による一体的整備の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地規模、形状</li> <li>法規制</li> <li>周辺のまちづくりの課題との連携</li> <li>団地相互の連携</li> </ul>
事業の容易性	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺道路の確保</li> <li>戻り入居、仮住居の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺道路の確保</li> <li>戻り入居、仮住居の確保</li> </ul>
関連公共施設整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺関連事業との整合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、下水道等の公共施設整備の有無</li> </ul>

ii) 手法の選定フロー

1次判定（住棟及び団地単位の政策的判断）



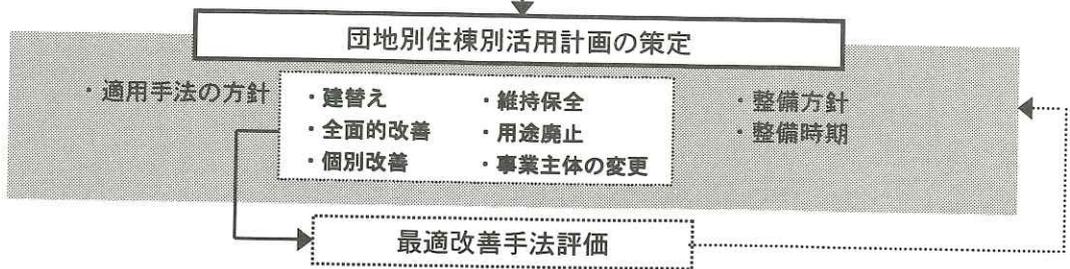
2次判定（住棟単位の技術的判断）



3次判定（団地単位での事業的判断）

以上の判定経過及び結果を踏まえ、団地単位での総合判定を行う。

- ・ 団地相互の連携を考慮して、住棟別の活用方針を検討
- ・ 周辺道路の整備状況、まちづくりからみた地域整備への貢献の必要性を考慮し、整備内容を検討
- ・ 周辺道路の整備状況、仮住居の確保の観点から、事業の容易性について検討
- ・ 他の事業主体との連携の可能性を検討し、効率的な手法の適用を検討



② 公営住宅ストック活用手法の選定基準

i) 1次判定基準

項目	判定基準	評価
築年数による判定	計画期間内における耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数超過</li> <li>耐用年数未経過</li> </ul>
需要の判定	入居応募状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居倍率 1.0 以上</li> <li>入居倍率 1.0 未満</li> </ul>
高度利用の必要性、可能性の判定	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域内</li> <li>市街化区域外</li> </ul>
	敷地状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地規模 1,000 m<sup>2</sup>未満</li> <li>敷地規模 1,000 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
	周辺土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地</li> <li>農村集落</li> </ul>
改善履歴	改善事業の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>改善事業歴有り</li> <li>改善事業歴無し</li> </ul>

ii) 2次判定基準

項目	判定基準	評価	
駆体の安全性の判定	耐震性が確保されているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 55 年以前建設 ⇒ 問題あり</li> <li>昭和 56 年以降建設 ⇒ 問題なし</li> </ul>	
避難の安全性の判定	二方向避難、防火区画の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>確保</li> <li>未確保</li> <li>必要なし</li> </ul>	
居住性の判定	住棟	日照、採光の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好</li> <li>不良</li> </ul>
		通風、開放性の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好</li> <li>不良</li> </ul>
		プライバシーの確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>確保</li> <li>未確保</li> </ul>
		周辺騒音	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
	住戸	最低居住水準の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>最低居住水準未満世帯 50% 以上</li> <li>最低居住水準未満世帯 50% 未満</li> </ul>
	住戸内	浴室の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
		高齢化対応（段差解消、手摺の設置）	<ul style="list-style-type: none"> <li>対応済み</li> <li>未対応</li> </ul>
	共用部	高齢化対応（入り口段差の解消）	<ul style="list-style-type: none"> <li>対応済み</li> <li>未対応</li> </ul>
	付帯施設	自転車置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
		ごみ置き場	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
		物置	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
	共同施設	集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
		児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
	多様な住戸	型別供給	<ul style="list-style-type: none"> <li>有り</li> <li>無し</li> </ul>
耐用年数 1/2 の経過	耐用年数	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年数 1/2 経過</li> <li>耐用年数 1/2 未経過</li> </ul>	
下水道整備の有無	下水道整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画期間内下水道整備あり</li> <li>計画期間内下水道整備無し</li> </ul>	

(2) 選定基準による判定

① 選定基準によるストック活用の判定

i) 1次判定による判定

1次判定の結果、既に耐用年数を経過するとともに、現地建替えが難しい戸田団地については用途廃止することとする。

また、宇都野団地については、築後約10年と比較的新しく、管理状況も良好なため、下水道整備に伴う水洗化と、水洗化に合わせた高齢化対応を実施することとし、個別改善とする。

ii) 2次判定による判定

2団地ともに、1次判定で判定済み。

iii) 3次判定による判定

2団地ともに、1次判定で判定済み。

団地別1次判定結果

団地名		戸田団地	宇都野団地
築年数による判定		経過	未経過
需要の判定		募集停止	入居倍率1.0以上
高度利用の必要性、可能性の判定	市街化区域	未線引き	未線引き
	敷地状況	1,000㎡未満	1,000㎡以上
	周辺土地利用	農地	宅地、山林
改善履歴		無し	無し
備考		住戸狭小・老朽化	合併処理浄化槽設置済み
判定結果		用途廃止	個別改善

② 活用手法の判定

戸田団地及び宇都野団地の活用手法は、以下のとおりとする。

	団地名	戸数
用途廃止 (1 団地)	戸田団地	4 戸
個別改善 (1 団地)	宇都野団地	30 戸
計		34 戸

### (3) ストック活用計画

#### ① 整備活用計画

##### i) 用途廃止とした団地

戸田団地については、既に耐用年数を経過するとともに、敷地が1,000㎡未満なため建替えにより戸数の確保が困難であるとともに、周辺土地利用が農地であり、今後のまちづくりの観点からも用途廃止とする。

今後は、現入居者が退去後、随時建物の除却を行う。

なお、用途廃止により減少する戸数は、新規団地の建設によって、その戸数を確保することとする。

##### ii) 個別改善とした団地

宇都野団地については、築後約10年と比較的新しく、管理状況も良好であるが、高齢化対応や下水道の供用開始に伴う水洗化が必要なため、個別改善とした。

個別改善の内容としては、手すりの設置や段差解消などのバリアフリー化や、水洗化など、それぞれの団地の課題に対応した改善を実施していく。

##### iii) 新規団地の建設

今回の住宅マスタープランにおいて、高齢化に対応した住宅のニーズ、UIJターン希望者の住宅ニーズ等に対応するとともに、中心市街地を中心とした既存市街地内の空家や空き地の活用による公的住宅の供給を提案している。

そのため、今後、既存市街地内の空家や空き地を活用した公営住宅の供給や、区画整理事業等による新たな宅地における公営住宅の供給を進めることとする。

また、昭和63年前後に建設した宇都野団地は、これからほぼ10年後に耐用年限を経過することになる。そのため、スムーズな建替えを進めるために、隣接地において新規住宅の建設を行うこととする。

② 団地別整備計画

団地別の活用手法と整備内容を以下のように設定する。

	活用手法	整備内容			備考
		整備水準に 応じた整備	高齢化 対応	水洗 化	
戸田団地	用途廃止				
宇都野団地	個別改善		●	●	現在合併浄化槽が設置されており、浄化槽への下水道接続を行う
新規団地		●			

③ 団地別整備スケジュール

団地別の整備スケジュールを以下のように設定する。

団地名	活用手法	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度以降	備考
戸田団地	用途廃止	現入居者の退去後、随時除去											
字都野団地	個別改善	下水供用開始に伴う廃水処理施設の整備	高齢化対応の実施	高齢化対応の実施	高齢化対応の実施								
新規団地		既在市街地内空家、空き地の確保、モデル住宅の検討		モデル住宅の建設				モデル住宅の公営住宅への転用		区画整理事業用地等での公営住宅の建設			

④ 年度別概算事業費

○ 建設事業費

主体工事費：11,750 千円／戸（木造 2 階建て及び準耐火構造 2 階建て）、12,760 千円／戸（中層耐火構造 3 階建て）多雪寒冷地区、IV 地域

付帯工事費：主体工事費の 30%

外溝工事費：主体、付帯工事費の 20%

解体工事費：木造（12 千円／ $\text{m}^2$ ）簡易耐火（35 千円／ $\text{m}^2$ ）

○ 個別改善事業費

高齢化対応：トイレ、浴室への手すり設置（50 千円／戸）、室内段差解消（25 千円／戸）

下水供用開始に伴う排水処理施設整備：4,000 千円／団地（合併処理浄化槽の配管の修繕）

④ 年度別概算事業費

○ 建設事業費

主体工事費：11,750 千円／戸（木造 2 階建て及び準耐火構造 2 階建て）、12,760 千円／戸（中層耐火構造 3 階建て）多雪寒冷地区、Ⅳ地域

付帯工事費：主体工事費の 30%

外溝工事費：主体、付帯工事費の 20%

解体工事費：木造（12 千円／ $\text{m}^2$ ）簡易耐火（35 千円／ $\text{m}^2$ ）

○ 個別改善事業費

高齢化対応：トイレ、浴室への手すり設置（50 千円／戸）、室内段差解消（25 千円／戸）

下水供用開始に伴う排水処理施設整備：4,000 千円／団地（合併処理浄化槽の配管の修繕）

概算事業費

	平成 14 年度	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度	平成 18 年度	平成 19 年度	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	計
戸田団地	1,452 千円										1,452 千円
宇都野団地	4,000 千円 配管工事	750 千円 高齢化 10 戸	750 千円 高齢化 10 戸	750 千円 高齢化 10 戸							6,250 千円
新規団地				56,400 千円 (新規 4 戸)	56,400 千円 (新規 4 戸)				56,400 千円 (新規 4 戸)	56,400 千円 (新規 4 戸)	225,600 千円

新規団地の概算事業費は、住宅建設にかかわる部分のみ計上している

## 第8章 計画推進のために

今後、以下のような点について留意しながら、円滑な住宅施策の展開を進めていく。

### (1) 住民・事業者・各種団体等との協働による住まいづくり

今後の住宅施策の展開にあたっては、住民・事業者・各種団体等との協働により計画・事業を進めていく。

特に前章で示した、住宅改善に向けた相談体制の確立や地域デザイン研究会の設立については、住民・事業者・各種団体等の参画が不可欠であり、このような場を通して、協働のまちづくり体制を強化していくこととする。

また、このような協働による住まいづくりについては、各種の広報を通じ住民に広くPRし、町全体に協働のまちづくりの動きへと高めていく必要がある。

### (2) 関係部門との連携強化

住宅施策の展開は、住民個々の生活に深く係わるため、他の施策との連携が不可欠となる。

そのため、関係部局との連携をさらに深め施策の展開を進めていくこととする。

特に、少子高齢化社会の進展の中で、保健福祉部門との連携が重要であり、住宅改善などの具体的な事業を通じて連携基盤の強化を進める。

### (3) 国・県等の関係機関との連携強化

住宅施策展開にあたっては、法制度、土地利用、税制など地方自治体だけでは解決が困難な問題が多数含まれている。

本町の実情に応じた住宅を供給していくためには、新たな仕組みが必要となることも考えられるため、今後、具体的な事業展開の中で生じる課題、問題点などについて、的確な対応が行えるよう、国、県との連携を強化に努めていくこととする。

# 資 料

---

■ 浜坂町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱	1
■ 住宅マスタープラン策定委員会・幹事会名簿	2
■ 語句説明	3
■ 別表	5

## ■ 浜坂町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

### 浜坂町住宅マスタープラン策定委員会設置要綱

#### (設置)

第1条 浜坂町におけるこれからの住宅政策の在り方を検討するため、浜坂町住宅マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

#### (所掌事務)

第2条 委員会は、住宅マスタープランの策定に必要な事項について審議し、その結果を町長に報告するものとする。

#### (組織)

第3条 委員会は、委員15名以内で組織し、次に掲げる者のうちから町長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 民間団体等の代表者
- (3) 社会福祉協議会の代表者
- (4) 町議会議員
- (5) 県町行政機関 等

2 委員長は前項第1号で定める学識経験者をもって充てる。

#### (委員長の職務)

第4条 委員長は委員会を代表し、会務を総理する。

2 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長が指名した委員がその職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会の会議は委員長が必要に応じ召集し、議長となる。

#### (幹事会)

第6条 委員会の補助機関として、幹事会を設置することができる。

2 幹事は、県職員及び町職員のうちから町長が委嘱又は任命する。

3 幹事会は、委員会の所掌事務について委員会を補佐する。

#### (事務局)

第7条 委員会の事務局は、浜坂町建設課に置く。

#### (その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、委員会で協議して定める。

#### 付則

#### (施行期日)

1 この要綱は、平成13年7月5日から施行し、第2条の規定による町長への報告をもって執行する。

#### (召集)

2 この要綱の施行日以後、最初に行われる会議は、第5条の規定にかかわらず町長が召集する。

■ 住宅マスタープラン策定委員会・幹事会名簿

住宅マスタープラン策定委員会メンバー

学識経験者	鳥取環境大学環境デザイン学科学科長	東樋口 護
町議会	町議会産業建設常任委員長	宮本 和夫
各種団体等代表	町連合自治会長	西垣 晋輔
	町婦人会連絡協議会代表理事	山根 綾子
	町社会福祉協議会理事長	竹内 文雄
	建築設計事務所経営者（一級建築士）	中村 直輝
	建築設計事務所経営者（一級建築士）	河越 忠志
	子育て中の主婦	森田 三紀恵
県職員	但馬県民局県土整備部参事（まちづくり担当）	佐田 邦彦
	県県土整備部まちづくり局住宅宅地対策課長	越海 興一
	県県土整備部まちづくり局住宅整備課課長補佐兼指導係長	志方 敬育
町職員	町助役（企画課長事務取扱兼務）	脇本 松夫
	町総務課長	有本 満
	町健康福祉課長	池田 昇
	町町民課長	井上 恒夫

住宅マスタープラン策定幹事会メンバー

県職員	但馬県民局県土整備部まちづくり推進課長	吉田 昌昭
	県県土整備部まちづくり局住宅整備指導課指導係主査	朝倉 一晃
	県県土整備部まちづくり局住宅整備指導課指導係技術吏員	内村 朋之
	県県土整備部まちづくり局住宅宅地対策課住宅計画係主任	吉田 安弘
	県県土整備部まちづくり局住宅宅地対策課住宅計画係主任	近都 学
町職員	町総務課課長補佐兼財政係長	西村 大介
	町企画課課長補佐兼都市計画係長	田中 茂
	町企画課企画調整係長	西口 和枝
	町健康福祉課福祉係長	中村 完司
	町町民課子育て支援センター長	田村 米子

事務局	町建設課長	石原 孝行
	町建設課課長補佐兼工務係長	田中 雅樹
	町建設課管理係長	島田 富美子
	町建設課管理係主事	谷口 修一

■ 語句説明

P3	フロー	生産工程。手順。流れ。ここでは、新しい住宅が建設されている様子をさしている。
P3	ストック	在荷。在庫品。ここでは、すでに建設されている住宅をさしている。
P3	循環型社会	リサイクルやリユースによって、極力ごみを出さない社会。
P4	ライフスタイル	生活様式。ここでは、趣味や嗜好なども含めた広い概念としている。
P5	リバースモーゲージ	住宅などの資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後、その資産を売却してその返済に充てる仕組みのこと。
P5, 72, 100	バリアフリー	高齢者が、安全で快適な日常生活を過ごすことができるよう、室内の段差を解消したり、浴室などに手すりなどを設置すること。
P9, 15, 16, 17, 18, 36, 71, 105, 108	D I D地区	人口集中地区。人口密度が40人/ha以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が5000人以上となる地域。
P35	サイディング貼り	石綿スレート系の材料で、おもに外壁張りに用いられる。
P73	下見板張り	板の長手方向を重なり合うように取り付ける外壁の張りかた。
P73, 99	コミュニティ	地域共同体。地域共同社会。自治会など地域活動をともに行う範囲。
P74	サテライトオフィス	分散化された単位オフィス。高度情報化により、物理的にオフィスを集中する必要がなくなってきたため、通勤しやすく、働きやすい場所に分散してオフィスを設置すること。
P74	SOHO	最も小規模オフィスで、在宅作業場のようなオフィスをSOHOとよぶ。ダウンサイジング、インターネットの普及により、家庭にいてもネットワークシステムによるビジネス展開が可能となったため、個人起業を行う人が増加している。
P77	リサイクル	再生。廃物を再利用すること。
P77	リユース	再利用。ある品物を、形や用途を変えずにそのまま利用すること。
P77	パッシブソーラーハウス	窓面積を広くして太陽が射し込むようにしたり、二重サッシにして熱が逃げないようにするなど、間接的に太陽熱利用を図る住宅。
P77, 103	シックハウス症候群	住宅の建材に含まれる防腐剤や、壁紙の接着剤に含まれる科学物質により、アレルギー反応を起こすこと。
P93	スプロール化	市街地が無計画に郊外に拡大し、無秩序な市街地を形成すること。
P93	定期借地権	一定の契約期間が終了すれば、契約の更新がなく、貸し手である地主に土地が返る借地権。
P95	コーポラティブ住宅	何人かで共同して土地を購入し、共同で集合住宅を建設するもの。

P95	コレクティブハウス	食事を一緒に作って食べるなど、家事を共同して暮らす集合住宅。
P95	シルバーハウジング	緊急連絡通報システムや、ライフサポートアドバイザーといった管理人を要する高齢者向けの集合住宅。
P97, 106	ワークショップ	ある目的や課題に対して、そこに係わる人たちが協働して検討を行うこと。近年、まちづくりの計画手法として多方面で用いられている。
P97	ランドワーク	公園など、その利用者自身が、協働してその整備を行うこと。
P102	克雪住宅	融雪装置を備えるなど、雪に対して強い住宅。
P103	ソーラーパネル	太陽熱を温水あるいは電気にかえるパネル。太陽光発電等に用いられる。

■ 別表

\* 別表については、国の住宅建設5ヵ年計画（第八期住宅建設5ヵ年計画：平成13～17年度）の計画期間に合わせている。

別表1-1 建築年・構造別棟数

(棟)

	低層木造	低層 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型		その他の 中層	高層	超高層 20階～	計
						内EV設置				
1965年度以前	2									2
1966～1970年度										0
1971～1975年度										0
1976～1980年度										0
1981～1985年度										0
1986～1990年度	14									14
1990年度以降										0
計	16	0	0	0	0	0	0	0	0	16

別表1-2 建築年・構造別戸数

(戸)

	低層木造	低層 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型		その他の 中層	高層	超高層 20階～	計
						内EV設置				
1965年度以前	4									4
1966～1970年度										0
1971～1975年度										0
1976～1980年度										0
1981～1985年度										0
1986～1990年度	30									30
1990年度以降										0
計	34	0	0	0	0	0	0	0	0	34

別表1-3 構造・住戸規模別戸数

(戸)

	低層木造	低層 準耐火造	低層 耐火造	中層耐火 階段室型	中層耐火 廊下型		その他の 中層	高層	超高層 20階～	計
						内EV設置				
30㎡未満										0
30～40㎡	4									4
40～50㎡										0
50～60㎡										0
60～70㎡	30									30
70㎡以上										0
計	34	0	0	0	0	0	0	0	0	34

別表1-4 建築年・住戸規模別戸数

(戸)

	1965年度 以前	1966~1970 年度	1971~1975 年度	1976~1980 年度	1981~1985 年度	1986~1990 年度	1990年度 以降	計
30㎡未満								0
30~40㎡	4							4
40~50㎡								0
50~60㎡								0
60~70㎡						30		30
70㎡以上								0
計	4	0	0	0	0	30	0	34

別表1-5 整備状況別戸数

	浴室無し 住戸数	3箇所 給湯無し 住戸数	未整備	高齢化対応仕様整備住戸数				浴室有り・3 箇所給湯有 り・高齢化対 応仕様整備済 み・面積39㎡ 以上の戸数	中層 EV無し 住戸数	中高層 バルコニー 無し 住戸数
				公営住宅 等整備基 準を満た している もの	公営住宅 等整備基 準に準じ たもの	段差解消 +手すり のみ整備	専有面積 39㎡未満 住戸数			
戸数(戸)	4	34	34	0	0	0	4	0	0	0
総管理戸数に対 する構成比(%)	11.8%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.8%	0.0%	0.0%	0.0%

別表1-6 最低居住水準未済世帯数

総世帯数(世帯)	最低居住水準未済 世帯数(世帯)	最低居住水準未済 世帯率(%)
33	1	3.0

別表1-7 高齢者世帯の状況

	高齢者同居世帯	高齢夫婦世帯	高齢単身世帯	総世帯数
世帯数(世帯)	4	2	2	33
構成比(%)	12.1%	6.1%	6.1%	100.0%

別表1-8 団地別概況

団地名	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	敷地面積 (㎡)	現行建 <sup>△</sup> い率 (%)	指定建 <sup>△</sup> い率 (%)	現行容積率 (%)	指定容積率 (%)
戸田団地	S36	2	4	838.60	14.4	70	14.4	400
宇都野団地	S62, 63, H1	14	30	5,519.82	22.0	70	35.7	400

別表2 計画期間最終年度における公営住宅管理戸数

事業主体名	浜坂町	
公営住宅管理戸数(戸)		
現況	計画期間最終年度	
平成13年度	前期(平成13年度～17年度) 最終年度	後期(平成18年度～22年度) 最終年度
34	34	42

別表3 団地別住棟別活用計画

団地番号	1														
事業主体名	浜坂町	団地名	戸田団地	所在地	戸田字久斗前			建設年度	S36	総戸数	4				
棟番号	建設年度	戸数	活用手法 の方針	前期					後期						
				13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	前期計	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	後期計
	S36	4	用途廃止						4						0

団地番号	2														
事業主体名	浜坂町	団地名	宇都野団地	所在地	浜坂字上池			建設年度	S62, 63, H1	総戸数	30				
棟番号	建設年度	戸数	活用手法 の方針	前期					後期						
				13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	前期計	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	後期計
	S62, 63, H1	30	個別改善		○下水への接続	○高齢化(10戸)	○高齢化(10戸)	○高齢化(10戸)	60						0

別表4 団地別手法別実施年度別戸数表

団地番号	1												
事業主体名	浜坂町	団地名	戸田団地	所在地	戸田字久斗前	建設年度	S36	総戸数	4				
活用手法	年度別対象戸数(戸)												
	総戸数	前期					後期						
		13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	前期計	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	後期計
建替	0					0							0
全面的改善	0					0							0
個別改善	0					0							0
維持管理 (主な計画修繕)	0					0							0
用途廃止	4	入居者が退去後、随時用途廃止					4						0
事業主体変更	0					0							0
修繕費計画 (千円)						0							0

団地番号	2												
事業主体名	浜坂町	団地名	宇都野団地	所在地	浜坂字上池	建設年度	S62, 63, H1	総戸数	30				
活用手法	年度別対象戸数(戸)												
	総戸数	前期					後期						
		13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	前期計	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	後期計
建替	0					0							0
全面的改善	0					0							0
個別改善	30	30	10	10	10	60							0
維持管理 (主な計画修繕)	0					0							0
用途廃止	0					0							0
事業主体変更	0					0							0
修繕費計画 (千円)		4,000	750	750	750	6,250							0

別表5 手法別実施年度別戸数総括表

事業主体名	年度別対象戸数 (戸)												
活用手法	総戸数	前期					後期						
		13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	前期計	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	後期計
建替							0						0
全面的改善							0						0
個別改善	30		30	10	10	10	60						0
維持管理 (主な計画修繕)							0						0
用途廃止	4						4						0
事業主体変更							0						0
修繕費計画 (千円)			4,000	750	750	750	6,250						0

---

---

## 浜坂町住宅マスタープラン

---

---

発行日	平成 15 年 3 月
発行	浜 坂 町
編集	浜坂町建設課
	〒669-6792
	兵庫県美方郡浜坂町浜坂 2673-1
	TEL (0796) 82-3111 〈代〉