

# 温泉町住宅マスタープラン

平成15年3月

温泉町

## はじめに

温泉町は、昭和 45 年に「活気ある郷土の建設と豊かな町づくり」をめざして町勢振興計画を策定し、昭和 54 年に改定を加え、さらに平成 11 年に第 4 次町勢振興計画をスタートさせて、新しい時代を見据えた地域自立の促進に取り組んできました。

しかしながら、人口減少は鈍化傾向にあるものの依然として進行し、近年は高齢化の加速と若年者の減少により、町の活力の低下が危惧される状況となっています。そして、急速な高齢化、高度情報化、国際化等が進行する中で住民ニーズの多様化に対応したまちづくりを展開する必要に迫られ、中でも、若者の定着やUJIターン等の新規定住者の受入施策を推進し、地域の特色を活かした快適な住宅・住環境づくりが求められています。

本計画は、このような町の課題に的確に対応していくため、若年層の定住・定着とUJIターンの受入を進めていく基盤となる住宅・住環境について、町の動向や特色、住宅・住環境の特性、町民のすまい・まちづくりに対する意向などを調査し、今後の町の住宅政策のあり方と施策の方向についてとりまとめたものです。

計画の策定にあたっては、町内全世帯を対象としたアンケート調査をもとに、学識経験者、町民代表、行政職員等による幹事会・委員会を通じてとりまとめられました。

温泉町が進めている景観形成事業の実行と空き家情報ネットワークシステムの構築が、この「温泉町住宅マスタープラン」の内容に見事にとけこみ、あまねく人らしく、楽しく生活できる「温もりあふれる里」となることを願っています。

平成 15 年 3 月

温泉町長 馬 場 雅 人

# 温泉町住宅マスタープラン

## 目 次

<b>1 温泉町の概況</b>	
(1) 風土と歴史	1
(2) 人口・世帯数の動向	5
(3) 住宅の動向	11
(4) 人口移動の実態	17
(5) 世帯移動の現状	19
<b>2 公営住宅ストックの概要</b>	
(1) 住宅の概要整理	22
(2) 町営住宅の入居者状況	25
<b>3 上位計画と住民意向の動向</b>	
(1) 温泉町町勢振興計画	27
(2) 過疎地域自立促進計画	29
(3) 住宅をめぐる住民意向の動向	30
<b>4 住宅問題をめぐる問題点と課題</b>	
(1) 良質な住宅ストック、三世帯同居世帯比率の高さを活かした住まいづくり	50
(2) 若壮年層受け入れのための良好な宅地・借家の供給	51
(3) 高齢化の進展に対応した住宅改造の促進	52
(4) 老朽・狭小化した公営住宅の改善推進	52
<b>5 施策の基本方針</b>	
(1) 住宅施策の基本理念	53
(2) 住宅施策の展開方向	54
(3) 温泉町住宅マスタープランの体系	62
<b>6 ストック総合活用計画</b>	
(1) ストック活用の基本方針	64
(2) 整備水準目標の設定	64
(3) ストック活用手法と判定基準	65
(4) 判定結果と事業計画	66
<b>7 計画推進のために</b>	
(1) 町民・事業者・各種団体等との協議による住まい・まちづくりの推進	68
(2) 関係部門との連携の強化	68
(3) 国・県等の関係機関との連携強化	68

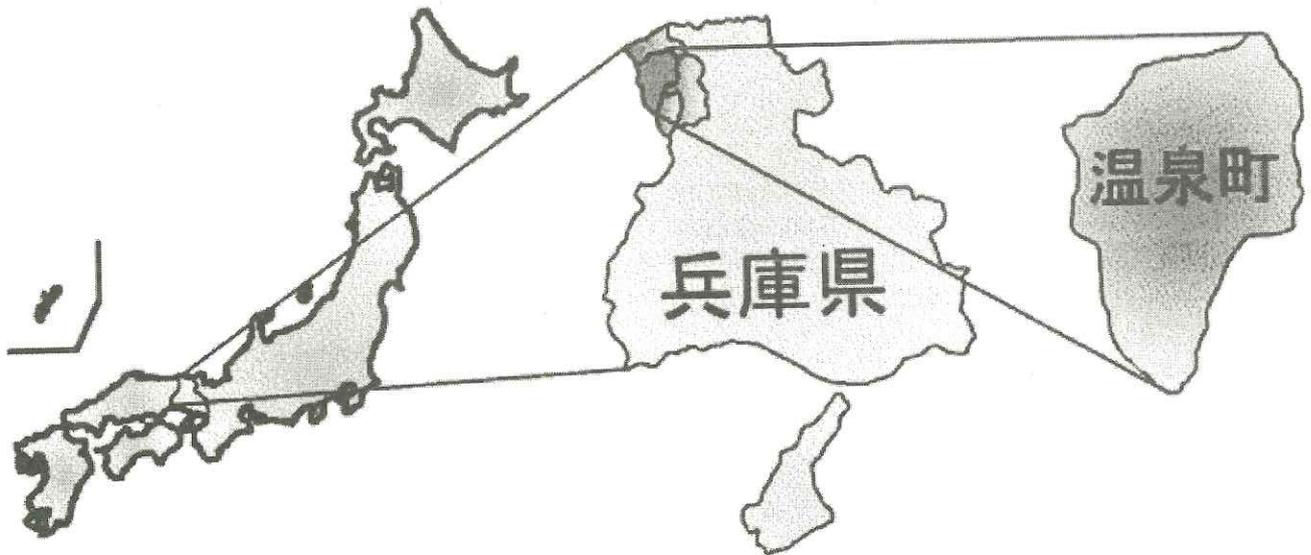
# 1 温泉町の概況

## (1) 風土と歴史

### ① 温泉町の位置と広がり

温泉町は、兵庫県の最北端美方郡の中部に位置し、北は浜坂町、東は村岡町、南は美方町、西は鳥取県にそれぞれ接している。町の広がり、東西 12.5 km、南北 18.2 km、面積は 138.02 km<sup>2</sup>である。

図 温泉町の位置

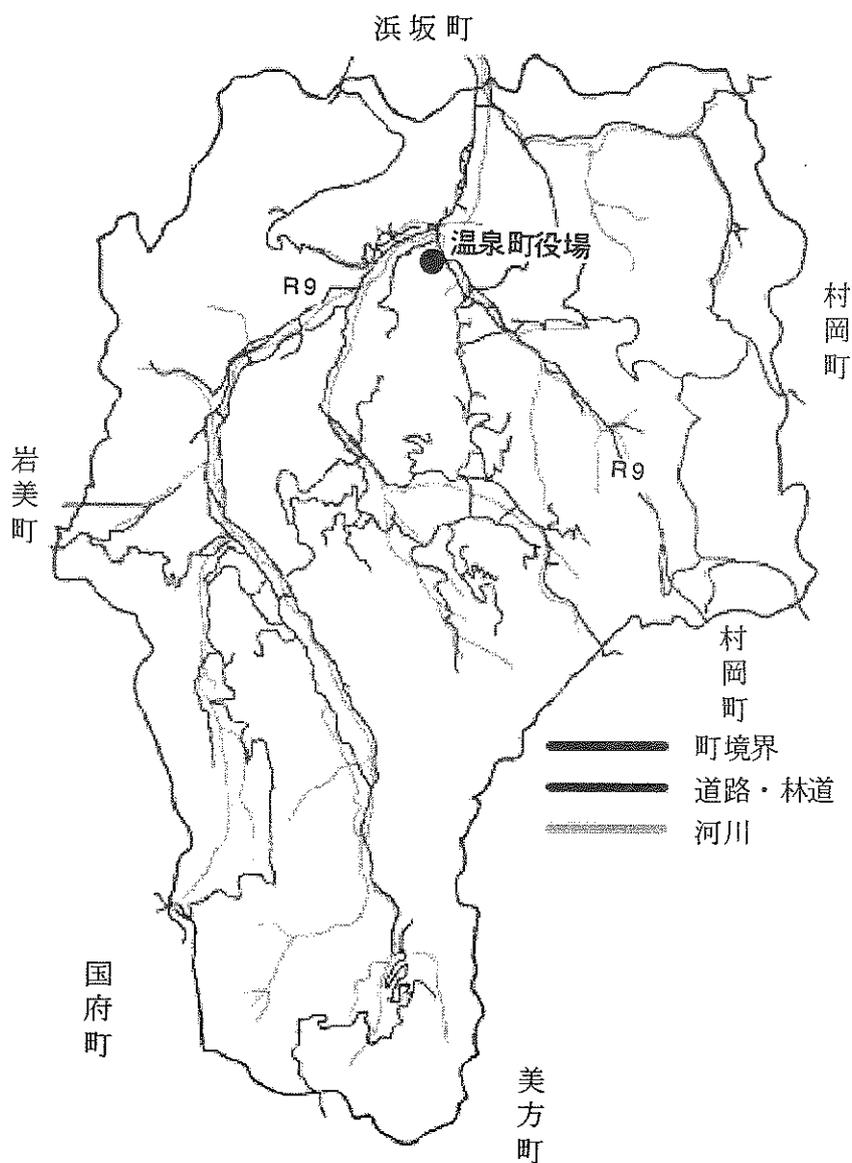


## ② 地形・土地利用条件

温泉町の地形は、中国山地独特の比較的低い山々とその間に点在する南北に細長い谷筋からなっている。谷筋には、中小河川が走り、河川沿いにわずかの宅地や農地が張りついている。最も大きな集落は、役場がある湯地区であり、町の北部、春來川の下流部に位置する。

また、町内の谷筋を縫うように、国道9号が村岡町から本町を経て鳥取方面に通じている。そのほか、主要道路は谷筋を走っている。

図 温泉町全図



町の土地利用をみると、全面積の 83.5%を山林が占め、田畑、宅地は合わせても 10 km<sup>2</sup>程度に過ぎない。また、温泉地のため、地価が比較的高くなる傾向がある。

表 地目別面積

(単位 km<sup>2</sup>)

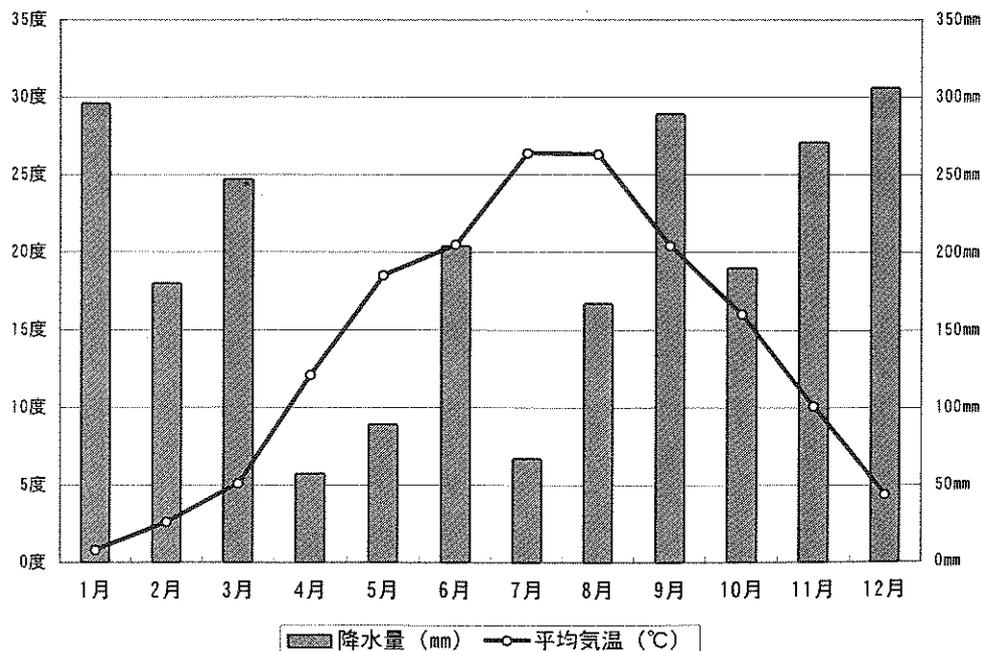
総面積	地目別面積								
	田	畑	採草放牧地	宅地	池沼河川	山林	原野	道路	その他
138.02km <sup>2</sup>	7.93	2.74	0.21	1.13	1.41	115.28	0.22	2.31	6.79
総面積比(%)	5.7	2.0	0.2	0.8	1.0	83.5	0.2	1.7	4.9

温泉町国土利用計画書 (63.10.1 現在)

### ③ 気候・気象

温泉町周辺の気候は、夏暑く、冬場は降雪があり降水量が多い典型的な日本海型気候であり、年間降水量は、約 2,300~2,400 mmにも達する。このため、住宅は、積雪に耐えるよう、構造面で強固になっているほか、風除室など積雪地独特の造りとなっている。また、山間部では、冬季には積雪により町中心部との交通路の確保が困難になる地域もあり、中には、冬季間のみ中心部で借家を借りる人もみられる。

図 温泉町の気象



#### ④ 町の歴史

昭和 20 年代の終り頃、全国で町村合併が盛んに進められる中、昭和 29 年 10 月、旧温泉町、照来村、八田村が合併し、温泉町が誕生した。

昭和 50 年代に入ると、春來トンネル、蒲生トンネルの開通により、東西へのアクセスが便利になるとともに、国民の間にレジャーが定着、温泉ブームといわれ、温泉地の人気急騰した。昭和 56 年になると、NHKドラマ「夢千代日記」の放映により、一躍全国に名をあげた。このような観光ニーズに対応して、「リフレッシュパークゆむら」、「健康公園」などの新しい施設がオープンし、温泉ブームと重なり、大きな発展を遂げてきた。しかし、町合併以来、人口の減少傾向が引き続いており、昭和 55 年には過疎地指定がなされている。

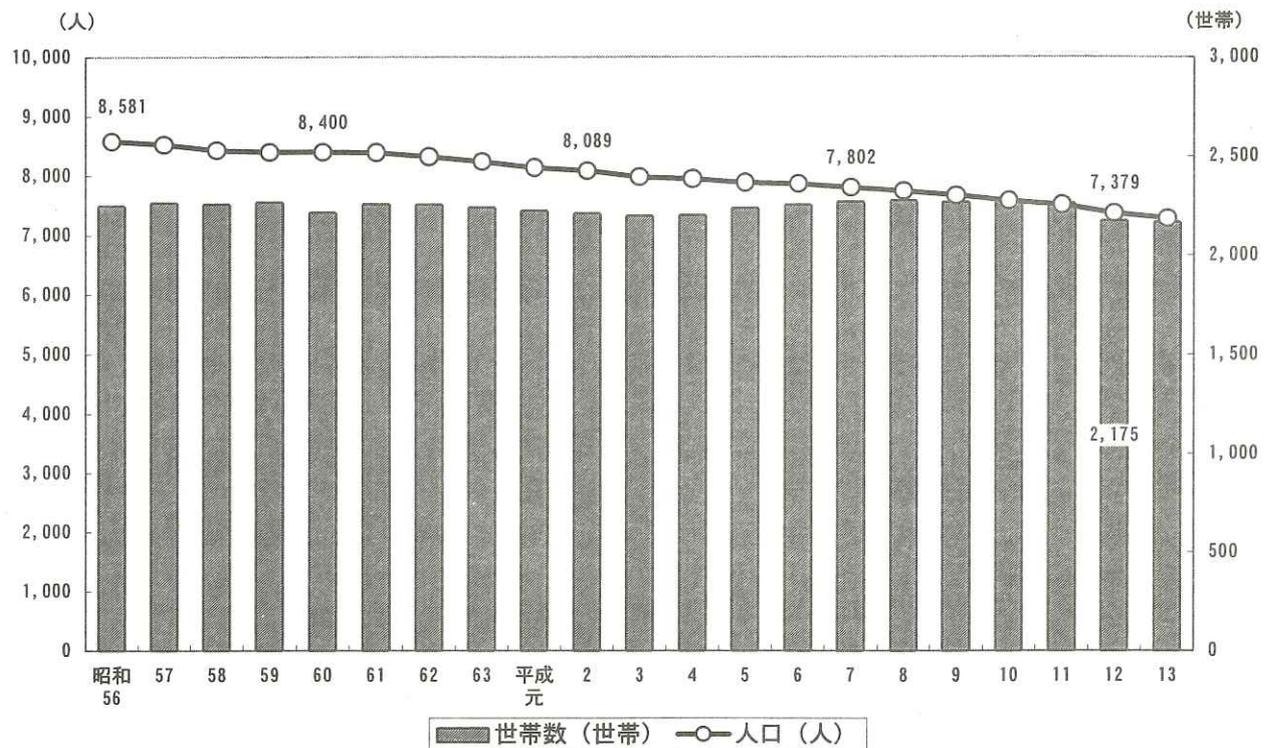
## (2) 人口・世帯数の動向

### ① 人口・世帯数の推移

温泉町の人口は、平成 12 年国勢調査時点で 7,379 人である。昭和 60 年の 8,400 人と比較して、この 15 年間に約 1,000 人（減少率約 12%）も減少しており、深刻な過疎化地域であるといえる。

一方、世帯数は、同じく平成 12 年現在、2,175 世帯である。核家族化の進展による世帯規模の縮小（平成 12 年の 1 世帯当たり人員 3.38 人、兵庫県平均 2.72 人）により、人口ほどには減少をみておらず、ここ数年は約 2,200 世帯程度で若干減少傾向に推移している。

図 温泉町の人口・世帯数の推移（国勢調査及び兵庫県推計人口より）

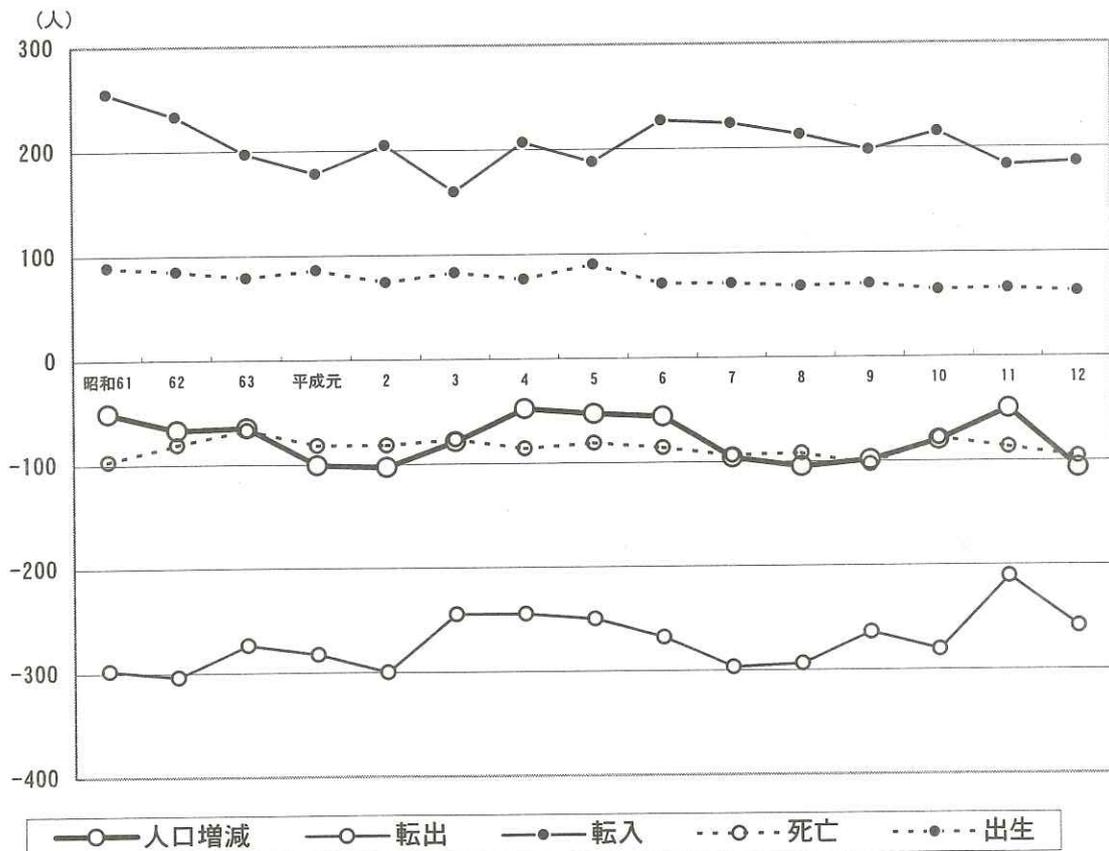


## ② 人口動態

住民基本台帳に基づく人口動態をみると、平成6年以後は、自然動態、社会動態ともにマイナスが続  
き、年間約50~100人程度ずつ人口が減少している。

町の人口動態の特徴は、人口規模に比較して社会動態の規模が大きいことである。これは、後述する  
ように、町の主要産業である温泉・観光業関連従業者の短期間転入が大きいためである。しかし、この  
ことを考慮したとしても、社会動態の減少が極めて著しい（転出超過）といえる。特に、近年の不況に  
より観光産業の落ち込みは著しく、人口減少も特に顕著になってきている。

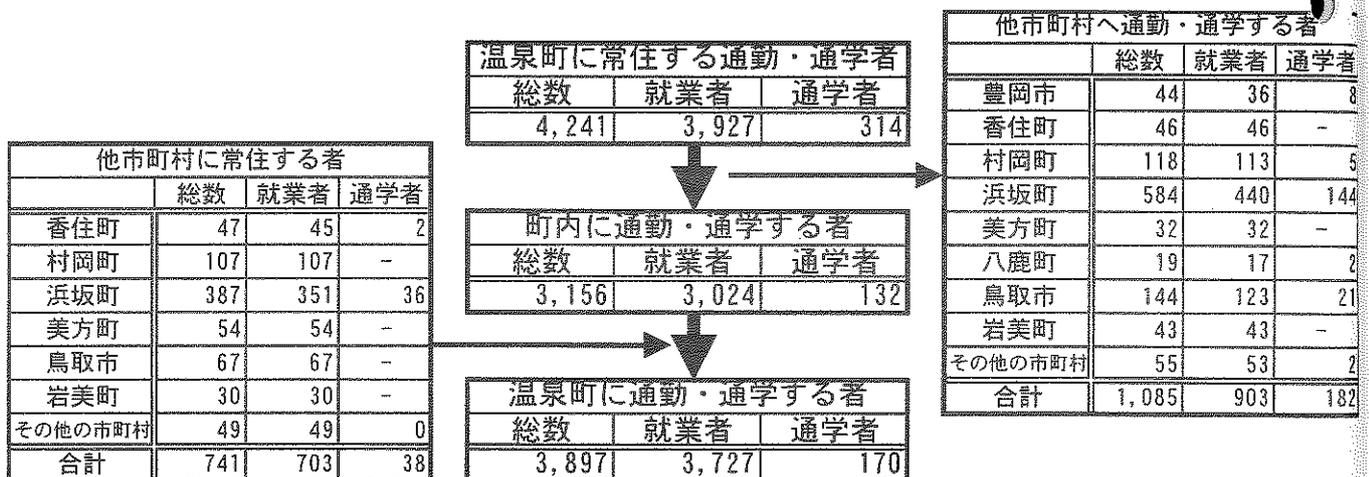
図 温泉町の人口動態（温泉町調べ）



③ 人口流動

温泉町の人口流動をみると、町内で常住する通勤通学者 4,241 人のうち、約 1 / 4 に当たる 1,085 人が町外に通勤・通学している。その主な流出先は、隣接する浜坂町が最も多く、通勤・通学合わせて 584 人、次いで、鳥取市、村岡町、香住町、豊岡市、岩美町（鳥取県）となっている。一方、他市町村から町内に通勤・通学する者は 741 人であり、その結果、344 人の流出超過となっている。町外から通勤・通学している者の常住地は、大部分が浜坂町であり、全体の約半数を占めている。次いで村岡町、鳥取市などとなっている。

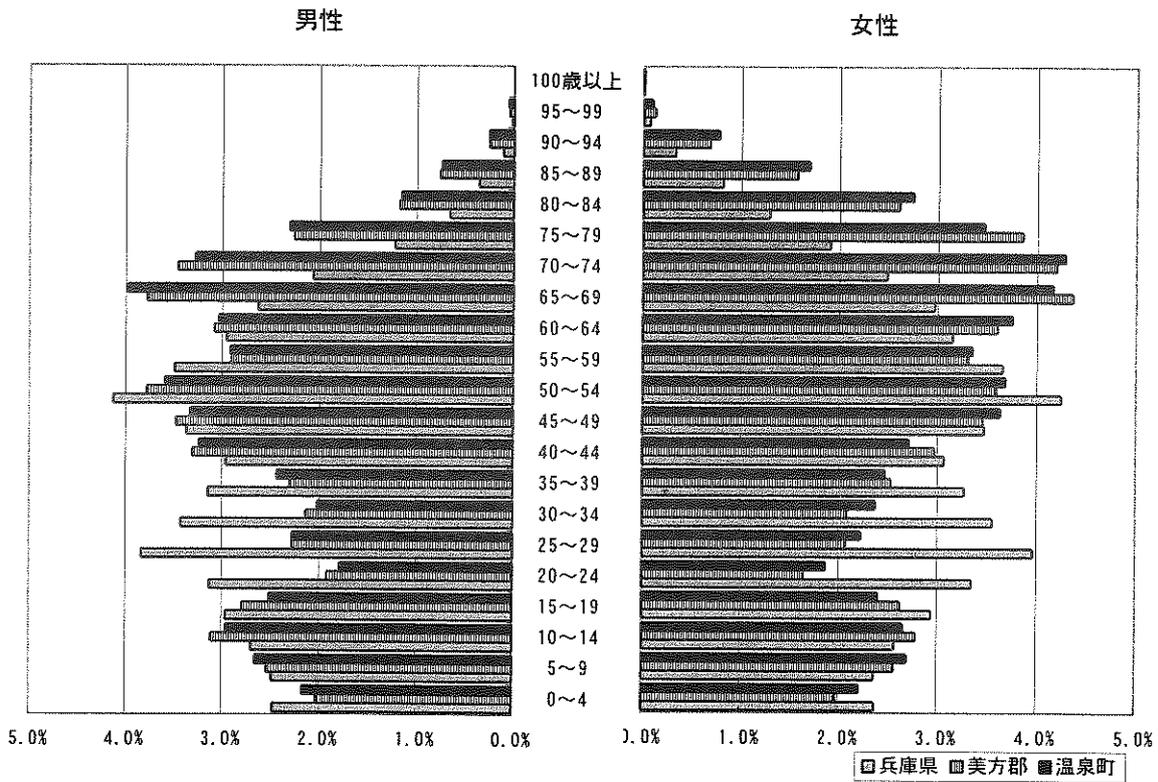
図 温泉町の通勤・通学流動（平成 12 年国勢調査）



④ 年齢階層別人口

温泉町及び美方郡の年齢階層別人口の特徴は、高齢化が非常に進んでいる、ということである。温泉町の場合、15歳未満（年少）人口比率は、15.3%であり、県平均とほとんど同水準であるが、65歳以上人口は29.0%に達し、県平均の16.9%を大きく上回っている。この人口構造をグラフで詳細にみると、高齢者が多いこともさることながら、20～30歳代の若年層が極めて少ないことがわかる。このことが町の活力をなくしている大きな要因のひとつであるといえよう。

図 温泉町、兵庫県、美方郡の年齢階層別人口（平成12年国勢調査より）



学者  
8  
5  
144  
2  
21  
2  
182

⑤ 世帯規模、世帯の型

温泉町の一般世帯の一世帯当たり世帯人員は、3.34人であり、兵庫県平均の2.69人を大幅に上回っている。これを詳細に見るために、世帯人員別の一般世帯数を兵庫県全体と比較すると、温泉町は、5人以上世帯の比率が非常に高くなっていることが分かる。これは、温泉町では三世代同居世帯が全世帯数の約1/3を占めているためである。特に、世帯主年齢35～44歳階層では、全世帯の約半数近くにのぼっている。

図 温泉町、兵庫県の世帯人員別一般世帯数比率（平成12年国勢調査より）

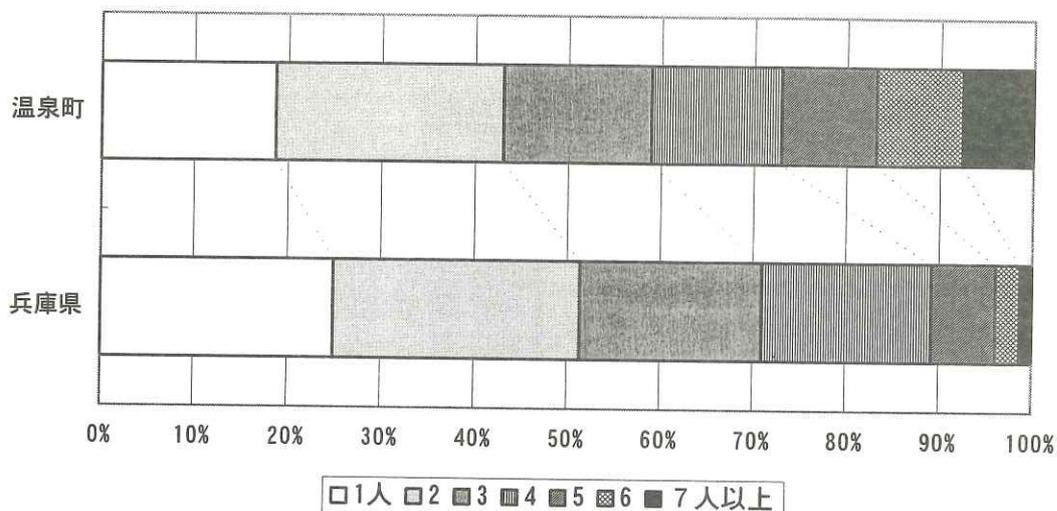


表 世帯主の年齢別世帯の型別世帯数（平成12年国勢調査より）

	総数	親族世帯									非親族世帯	単独世帯	(再掲)	
		総数	核家族世帯			その他の親族世帯			3世代世帯	3世代世帯を除くその他の親族世帯			間借り・下宿などの単身者	会社などの独身者
			総数	夫婦のみ世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親又は女親と子供から成る世帯	総数	3世代世帯						
一般世帯数	2,172	1,765	921	423	376	122	844	677	167	2	405	12	79	
25歳未満	37	4	4	2	2						33	2	19	
25～34	103	57	40	9	24	7	17	15	2		46		24	
35～44	238	214	96	8	64	24	118	113	5	1	23	1	9	
45～54	487	434	161	22	99	40	273	227	46		53	3	15	
55～64	475	416	220	103	95	22	196	134	62		59	3	10	
65～74	550	458	273	187	70	16	185	150	35		92	2	2	
75歳以上	282	182	127	92	22	13	55	38	17	1	99	1		

また、若年世帯の同居の関係をみるため、年齢階層別の配偶者のある男性の数をみた。（世帯主が必ずしも男性というわけではないが、国勢調査データの制約上、一般的に多いと見られる夫婦のうち男性を世帯主と想定した。）この2つの表から、次のような想定ができる。

- i) 世帯主年齢 25～34 歳の世帯は 103 世帯ある。
- ii) このうち、「夫婦のみ世帯」と「夫婦と子どもからなる世帯」は 33 世帯、また、「三世代世帯」は 15 世帯である。さらに、「三世代世帯を除くその他の親族世帯」（2 世帯）も、「夫婦」を核とした世帯であると想定する。
- iii) 一方、25～34 歳の配偶者のある男性は、117 世帯である。よって、67 世帯（117 世帯－33 世帯－15 世帯－2 世帯）が親を世帯主とする世帯に同居している世帯と考えられる。

このようにして見たものが以下の表である。これをみると、新婚時期又は子育て時期（男性年齢 35 歳未満）に親世代と同居している世帯が 74 世帯に達している。また、男性年齢 35～44 歳世帯においても、約 4 割の世帯が親世代と同居している。

表 配偶者の有無別 15 歳以上の男性数（平成 12 年国勢調査）

	総数	未婚	有配偶	死別	離別
15～24	318	307	11	-	-
25～34	317	195	117	-	5
35～44	419	89	313	1	15
45～54	511	56	431	2	19
55～64	439	18	401	14	6
65～74	536	6	488	39	-
75歳以上	335	5	264	64	2
総数	2,875	676	2,025	120	50

表 配偶者のある 15 歳以上男性の世帯の型（平成 12 年国勢調査より推測）

	総数	親が世帯主の世帯に同居	親夫婦を含む世帯の世帯主	核家族世帯の世帯主
15～24	11	7	0	4
25～34	117	67	17	33
35～44	313	123	118	72

## ⑥ 高齢者世帯のようす

町内の世帯のうち、約 65%にあたる 1,415 世帯に高齢者がいる。兵庫県平均の 32.2%と比較するとほぼ 2 倍の比率である。しかし、高齢者世帯（高齢夫婦のみ世帯、高齢単身世帯）の比率をみると、合計 22.2%であり、兵庫県平均の 15.9%を上回るものの、さほど大きな較差とはいえない。これは、前にみたとおり、三世帯同居世帯の比率が非常に高いためといえる。

表 高齢者世帯の状況（平成 12 年国勢調査）

	一般世帯総数	65歳以上親族のいない世帯	総数	65歳以上親族のいる一般世帯			
				高齢夫婦のみ世帯	総数	高齢単身世帯	
						男	女
兵庫県	2,035,097 100.0%	1,379,263 67.8%	655,834 32.2%	173,877 8.5%	151,276 7.4%	36,413 1.8%	114,863 5.6%
温泉町	2,172 100.0%	757 34.9%	1,415 65.1%	263 12.1%	219 10.1%	30 1.4%	189 8.7%

## （3）住宅の動向

### ① 住宅総数・所有関係・建て方

平成 12 年国勢調査によると、温泉町の主世帯数（住宅総数）は 2,068 世帯である。これは、町内一般世帯総数の約 95%にあたる。

温泉町の住宅所有関係の特徴は、「間借り」や「住宅以外に居住する世帯」が非常に多いことにある。これは、温泉を中心とした観光産業に従事し、長期間定住することが少ない住民の割合が高いためと考えられる。

また、観光地にありながら持ち家比率が非常に高いことが指摘できる。同じ温泉型観光地である近隣の城崎町（一般世帯総数に占める借家の比率 27.7%）などと比較しても借家の比率が非常に低い（ただし、給与住宅の比率がやや高くなっている）。これは、観光事業者数や客数が少なく、固定的な労働力や町内労働力のみでたりているためであると考えられる。このため、民間借家の数が少なくなっており、若年層の世帯分離に対応した良質な借家の供給が非常に不足している。

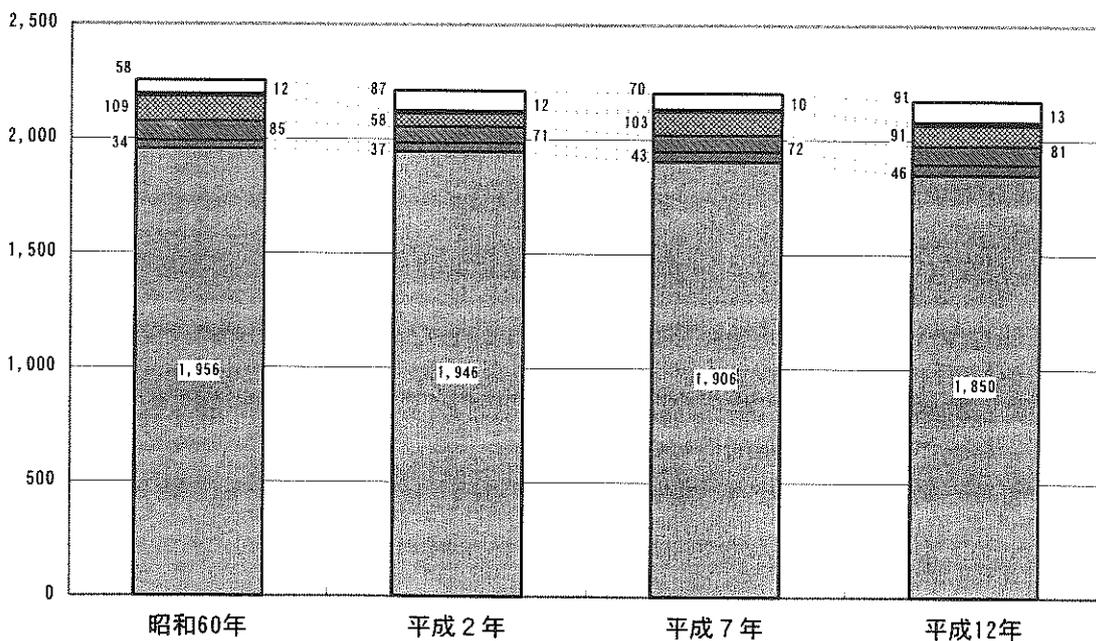
表 住宅所有関係別一般世帯数の推移（国勢調査より）

	昭和60年	平成2年	平成7年	総数	平成12年			
					一戸建	長屋建	共同住宅	その他
一般世帯総数	2,254 100.0%	2,211 100.0%	2,204 100.0%	2,172 100.0%	-	-	-	-
住宅に住む一般世帯	2,196 97.4%	2,124 96.1%	2,134 96.8%	2,081 95.8%	1,914 88.1%	53 2.4%	102 4.7%	12 0.6%
主世帯	2,184 96.9%	2,112 95.5%	2,124 96.4%	2,068 95.2%	1,906 87.8%	52 2.4%	99 4.6%	11 0.5%
持ち家	1,956 86.8%	1,946 88.0%	1,906 86.5%	1,850 85.2%	1,845 84.9%	2 0.1%	1 0.0%	2 0.1%
公営・公団・公社の借家	34 1.5%	37 1.7%	43 2.0%	46 2.1%	4 0.2%	42 1.9%	-	-
民営の借家	85 3.8%	71 3.2%	72 3.3%	81 3.7%	39 1.8%	1 0.0%	40 1.8%	1 0.0%
給与住宅	109 4.8%	58 2.6%	103 4.7%	91 4.2%	18 0.8%	7 0.3%	58 2.7%	8 0.4%
間借り	12 0.5%	12 0.5%	10 0.5%	13 0.6%	8 0.4%	1 0.0%	3 0.1%	1 0.0%
住宅以外に住む一般世帯	58 2.6%	87 3.9%	70 3.2%	91 4.2%	-	-	-	-

注1) 一般世帯とは、総世帯数から、「施設等の世帯」を除いたものをいう。

注2) 四捨五入の関係で、百分率の合計が一致しない場合がある。

図 住宅所有関係別世帯数の推移（国勢調査より）



持ち家
  公営・公団・公社の借家
  民営の借家
  給与住宅
  間借り
  住宅以外に住む一般世帯

② 住宅の規模水準・居住密度

温泉町の住宅規模水準をみると、157.9㎡であり、全国平均91.8㎡、兵庫県平均91.9㎡を大きく上回っている。(いずれも平成12年国勢調査)これを住宅所有関係別にみると、持ち家は170.6㎡と非常に大きい。一方、借家、特に、公営住宅が41.4㎡と持ち家の約1/4の水準となっている。また、居住者一人平均でも公営住宅の居住密度は13.4㎡/人と非常に狭い。民営借家や給与住宅は、住宅規模は小さいが、世帯人員が少ないため、居住密度は一定水準確保されている。

住宅所有関係別・規模水準別の世帯数をみると、持ち家世帯では120㎡以上に全体の75.5%が集中している。一方、借家世帯は20~29㎡、30~39㎡に大部分が集中している。

また、住宅規模の推移をみると、持ち家は、平成2年以降、その規模が拡大されてきているが、借家の規模水準向上はいずれも停滞している。

表 住宅の規模、居住密度の推移(国勢調査より)

(単位:㎡)

		平成2年	平成7年	総数	平成12年			
					一戸建	長屋建	共同住宅	その他
1世帯当たり延べ面積	主世帯	141.6 100.0	141.0 99.6	157.9 111.5	168.0 (106.4)	45.6 (28.9)	31.1 (19.7)	77.5 (49.1)
	持ち家	149.1 100.0	152.1 102.0	170.6 114.4	170.8 (108.2)	127.5 (80.7)	99.0 (62.7)	79.8 (50.5)
	公営・公団・公社の借家	52.5 100.0	37.5 71.4	41.4 78.9	80.0 (50.7)	37.7 (23.9)	-	-
	民営の借家	44.1 100.0	54.1 122.7	53.1 120.4	75.9 (48.1)	38.0 (24.1)	31.6 (20.0)	40.0 (25.3)
	給与住宅	63.9 100.0	39.5 61.8	51.1 80.0	99.2 (62.8)	70.5 (44.6)	29.6 (18.7)	81.6 (51.7)
1人当たり延べ面積	主世帯	37.9 100.0	39.7 104.7	45.9 121.1	47.2 (29.9)	15.6 (9.9)	20.8 (13.2)	25.8 (16.3)
	持ち家	38.8 100.0	41.1 105.9	47.6 122.7	47.6 (30.1)	31.9 (20.2)	49.5 (31.3)	19.9 (12.6)
	公営・公団・公社の借家	15.9 100.0	12.1 76.1	13.4 84.3	26.7 (16.9)	12.2 (7.7)	-	-
	民営の借家	19.8 100.0	24.2 122.2	26.2 132.3	30.2 (19.1)	38.0 (24.1)	19.8 (12.5)	40.0 (25.3)
	給与住宅	28.3 100.0	20.9 73.9	26.7 94.3	32.5 (20.6)	38.0 (24.1)	20.9 (13.2)	27.2 (17.2)

注) 下段は、平成2年を100とした場合の指数。

図 所有関係別住宅規模の推移 (国勢調査より)

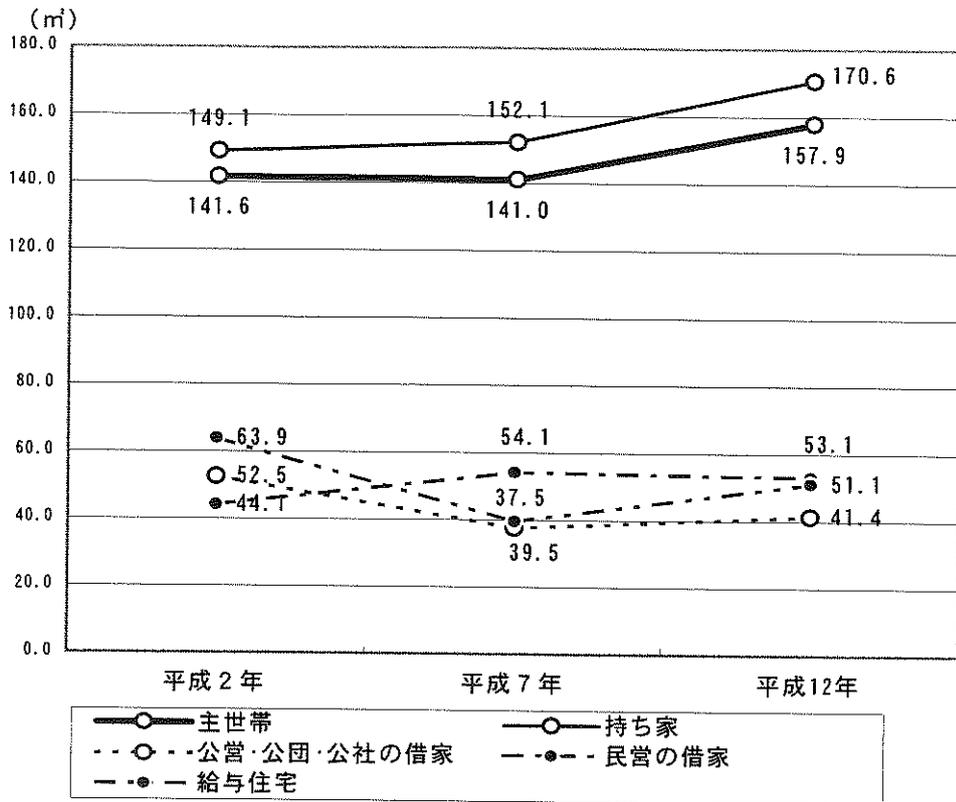


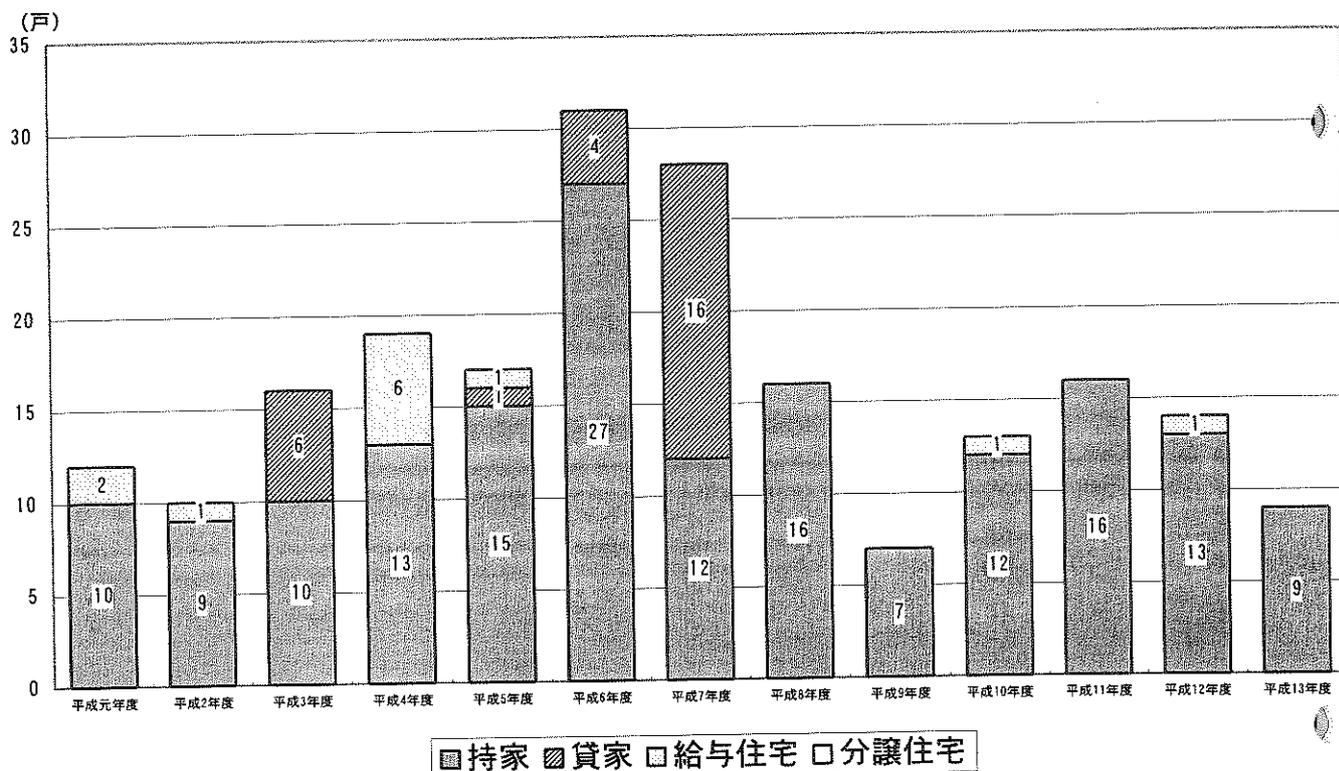
表 住宅の延べ面積、所有関係別世帯数 (平成12年国勢調査より)

住宅に 住む 一般世帯数	総数	主世帯					間借り
		総数	持ち家	公営・公団・公社の借家	民営の借家	給与住宅	
総数	2,081 100.0%	2,068 100.0%	1,850 100.0%	46 100.0%	81 100.0%	91 100.0%	13 100.0%
0~19m²	40 1.9%	39 1.9%	3 0.2%	6 13.0%	4 4.9%	29 31.9%	1 7.7%
20~29	50 2.4%	47 2.3%	12 0.6%	12 26.1%	20 24.7%	12 13.2%	3 23.1%
30~39	57 2.7%	54 2.6%	17 0.9%	10 21.7%	22 27.2%	10 11.0%	3 23.1%
40~49	43 2.1%	42 2.0%	22 1.2%	4 8.7%	8 9.9%	13 14.3%	1 7.7%
50~59	31 1.5%	31 1.5%	46 2.5%	4 8.7%	2 2.5%	3 3.3%	0 0.0%
60~69	62 3.0%	60 2.9%	5 10.9%	5 10.9%	4 4.9%	3 3.3%	2 15.4%
70~79	55 2.6%	55 2.7%	45 2.4%	3 6.5%	3 3.7%	4 4.4%	0 0.0%
80~89	63 3.0%	61 2.9%	51 2.8%	1 2.2%	7 8.6%	2 2.2%	2 15.4%
90~99	112 5.4%	111 5.4%	105 5.7%	1 2.2%	3 3.7%	2 2.2%	1 7.7%
100~119	156 7.5%	156 7.5%	152 8.2%	0 0.0%	2 2.5%	2 2.2%	0 0.0%
120~149	310 14.9%	310 15.0%	304 16.4%	0 0.0%	2 2.5%	4 4.4%	0 0.0%
150~199	563 27.1%	563 27.2%	556 30.1%	0 0.0%	4 4.9%	3 3.3%	0 0.0%
200~249	290 13.9%	290 14.0%	289 15.6%	0 0.0%	-	1 1.1%	0 0.0%
250m²以上	249 12.0%	249 12.0%	248 13.4%	0 0.0%	-	1 1.1%	0 0.0%

### ③ 建築着工動向

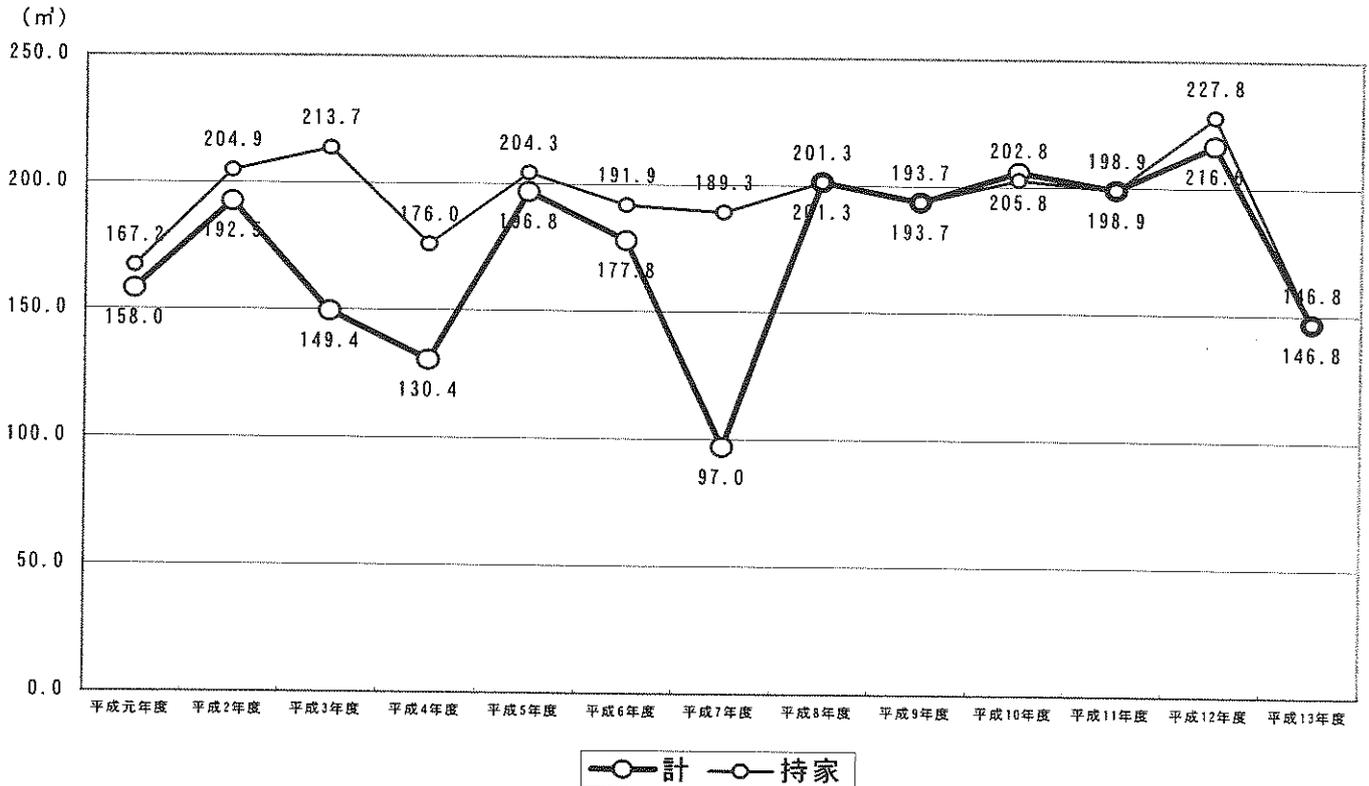
平成元年度以降の町の住宅着工動向をみると、平成5年度頃までは年平均約15戸弱程度で推移してきた。平成6年度に31戸、7年度に28戸と倍増したが、平成8年度以降は以前の水準又はそれ以下に落ち着いている。利用関係別にみると、着工住宅のほとんどは概ね持ち家である。貸家は、給与住宅を含めて平成7年度以前には毎年建設されていたが、近年はほとんど建設されていない。

図 住宅着工戸数の推移（住宅着工統計より）



また、着工住宅の規模水準をみると、借家建設が多い年度を除くと約 200 m<sup>2</sup>/戸程度で推移してきたが、平成 13 年度には約 147 m<sup>2</sup>程度に激減している。なお、平成 6 年度の借家は町営八日市住宅が建設されたものである。

図 着工住宅の規模の推移（住宅着工統計より）



#### (4) 人口移動の実態

##### ① 町の開発動向

町内におけるまとまった住宅団地としては、井土地区のさくら団地と千原地区のあさひヶ丘住宅地がある。

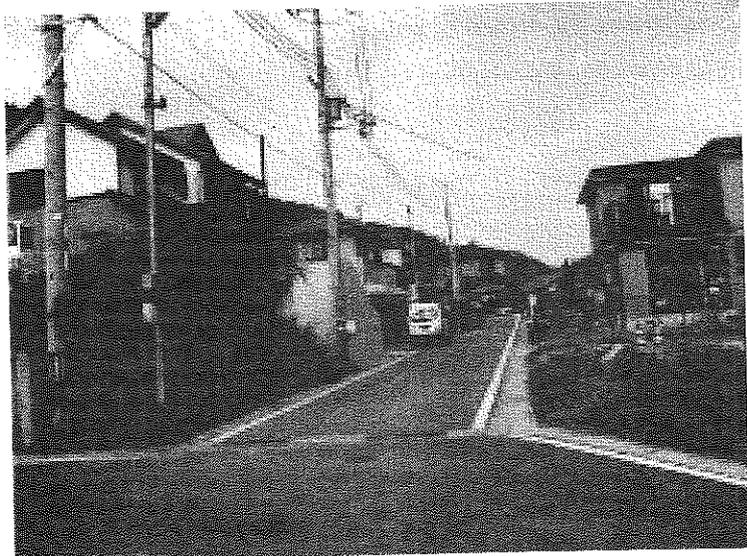
このうち、「あさひヶ丘住宅地」は、引き続き人口減少傾向に歯止めを打つため、平成11年度に分譲開始され、現在のところ、17区画が分譲済となっている。

##### 【さくら団地の概要】

所在地	温泉町井土字深谷口
区画数	12区画
面積	177.45～250.18㎡
分譲価格	7,762,195～12,116,717円
建ぺい率	70%
外壁後退	1m
高さ制限	10m

##### 【あさひヶ丘分譲団地の概要】

所在地	温泉町千原字寺谷口
区画数	20区画
面積	218.53～318.57㎡
分譲価格	5,044,000～6,874,000円 (68,373円/坪～89,462円/坪)
建ぺい率	70%
外壁後退	1m
高さ制限	10m



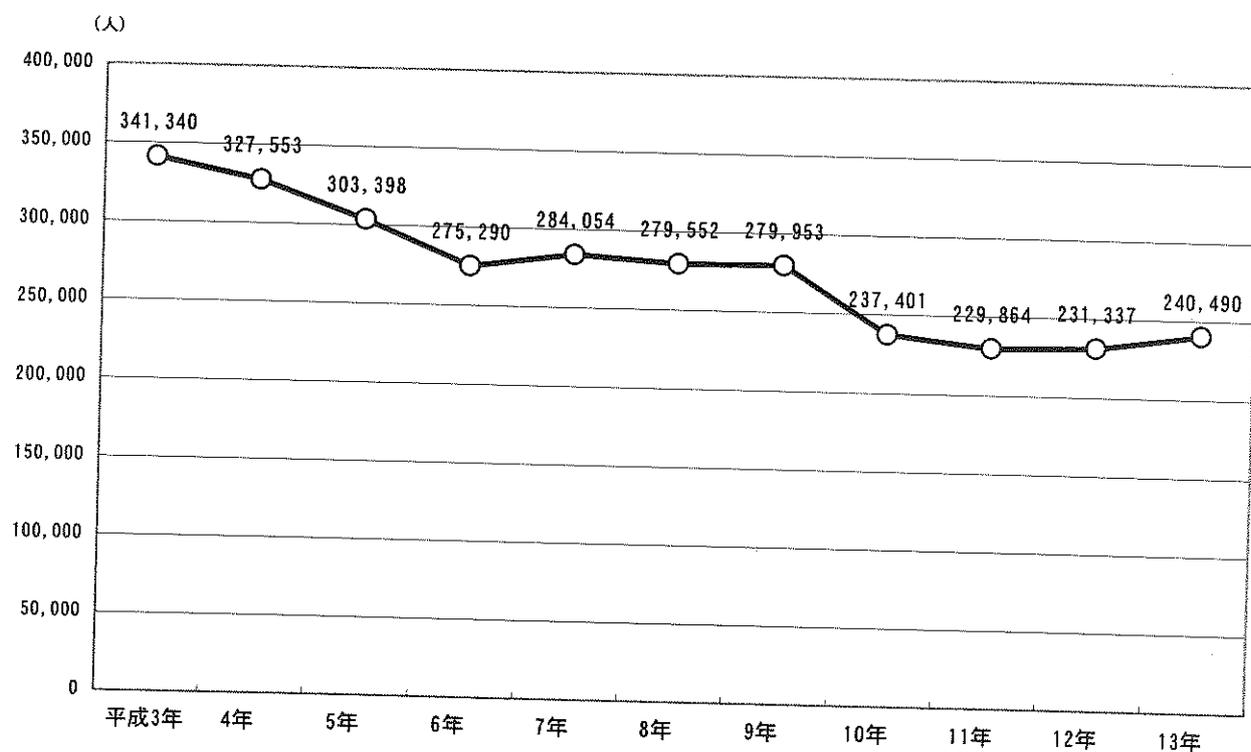
##### 申し込み及び分譲条件

申込条件	<input type="checkbox"/> 温泉町に居住している方、居住しようとしている方。 <input type="checkbox"/> 引き渡しの日から10年以内に建築し、居住できる方。 <input type="checkbox"/> その他
分譲条件	<input type="checkbox"/> 建築完成後10年は他人に転売、貸与、分割することはできません。 <input type="checkbox"/> 下排水は合併浄化槽で処理された処理水しか排水できません。 また、町が下水道整備をするときは、必ず加入しなければなりません。 <input type="checkbox"/> その他

## ② 観光動向

温泉町の観光産業の主である湯村温泉の宿泊客数の動向をみると、平成3年には約34万人/年あったが徐々に減少し、平成13年には約24万人となり、約10万人の減少となった。この原因としては、引き続き不況に加え、交通条件の不便さ、周遊性の欠如などがあげられている。このため、町では、更に、湯村温泉を核として健康公園や、但馬牛などを生かした但馬牧場公園などの観光振興に力を入れているところである。

図 湯村温泉宿泊客数（年間：温泉町統計書より）



## (5) 世帯移動の現状

### ① 転出入世帯の状況

住民基本台帳転出入届をもとに町の近年の転出入動向をみる。

毎年約 200 世帯余りが転出し、150～160 世帯程度が転入している。年間約 50 世帯程度の転出超過となっている。このため、平成 8～13 年度までの 6 年間で約 300 世帯の転出超過となった。

この世帯構成をみると、転出・転入ともに単身世帯が 80%以上を占めている。次いで、「片親と子」、「両親と子」、「夫婦のみ」世帯がそれぞれ 3～5%程度となっている。中でも「片親と子」の比率が高いことが特徴的である。

表 家族の型別転出入世帯数の推移（温泉町調べ）

		家族型							総計	
		単身	夫婦のみ	片親と子	両親と子	三世代	両親とその親	その他		
平成8年度	転入	150	4	11	6				3	174
	転出	205	6	5	7	1			2	226
平成9年度	転入	143	8	5	7					163
	転出	177	10	14	7					208
平成10年度	転入	143	5	5	10	1			1	165
	転出	158	5	7	10	3	1		1	185
平成11年度	転入	131	5	11	5				2	154
	転出	183	11	7	5	1			2	209
平成12年度	転入	131	4	7	8	2				152
	転出	191	6	8	9					214
平成13年度	転入	131	5	10	12	1				159
	転出	194	4	6	6		1			211
総計	転入	829	31	49	48	4	0	6	967	
		85.7%	3.2%	5.1%	5.0%	0.4%	0.0%	0.6%	100.0%	
	転出	1,108	42	47	44	5	2	5	1,253	
		88.4%	3.4%	3.8%	3.5%	0.4%	0.2%	0.4%	100.0%	

② 転出入世帯の特徴

ア) 外国人の転出入をはじめとした流動

温泉町の転出入流動の特徴は、単身世帯が多いこと、中でも外国人の流動が多いことが上げられる。6年間を通じて約40人弱の単身外国人の転出入があった。これらは、観光業に従事する短期的な労働者である。このほか、日本人の中にも観光産業に従事する短期的な労働者もかなりみられる。これらの世帯は、「片親と子」などの世帯又は単身世帯が多い。

表 外国人の転出入動向(平成8~13年) (人)

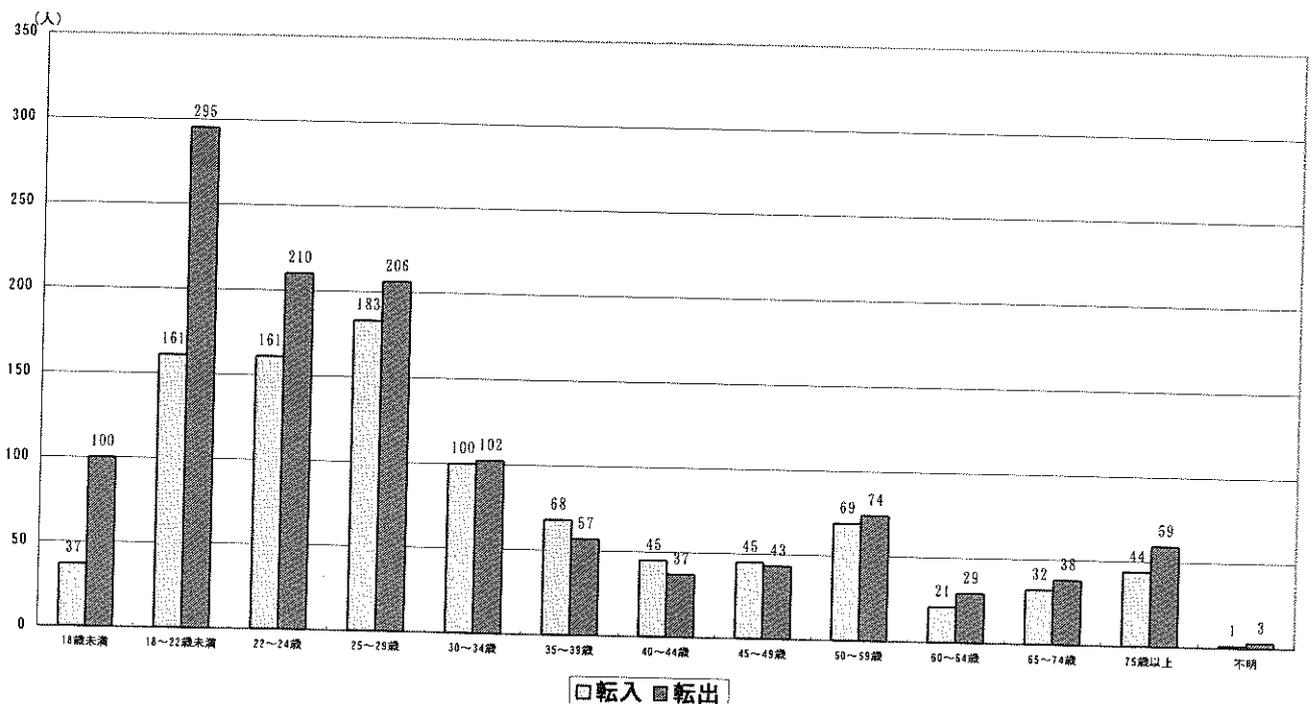
		男性	女性	総計
転入	18歳未満	1	4	5
	18~22歳未満		7	7
	22~24歳		5	5
	25~29歳	1	4	5
	30~34歳	1	2	3
	35~39歳	3	4	7
	40~44歳	2	1	3
	45~49歳	1		1
合計		9	27	36
転出	18歳未満	1	4	5
	18~22歳未満		4	4
	22~24歳	1	7	8
	25~29歳	2	7	9
	30~34歳	1	3	4
	35~39歳		3	3
	40~44歳	2	2	4
	45~49歳	1		1
合計		8	30	38

(温泉町調べ)

イ) 若壮年層の転出入

転出入世帯の世帯主年齢をみると、18歳から30歳未満に集中している。このうち、「18~22歳未満」階層は、進学・就職等による転出入と見られる。このため、圧倒的に転出超過である。また、22歳以上の階層は、大学卒業等による帰郷などがあるため「18~22歳未満」階層ほどの転出超過ではないが、総体的には転出超過である。転入超過に転じるのは、世帯主年齢が35歳以上からである。その後、世帯主年齢が50歳を超えると、また、若干の転出超過となる。

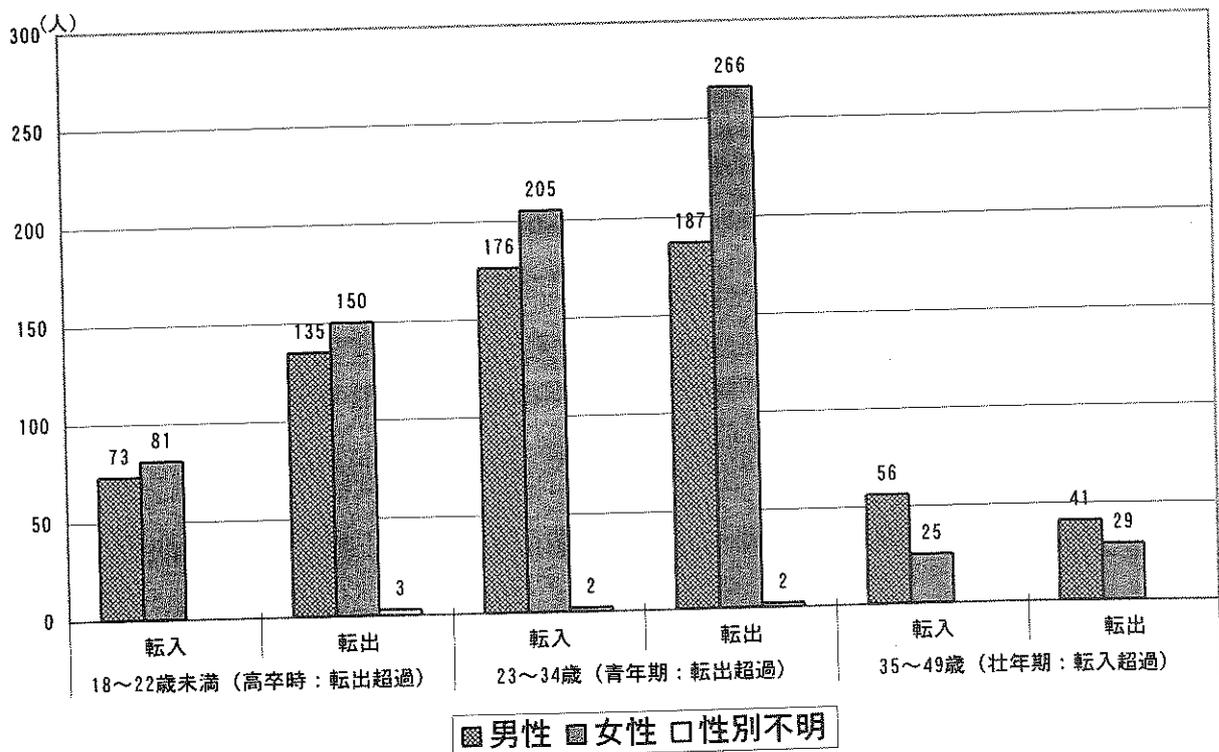
図 転出入世帯の世帯主年齢(温泉町調べ)



### ウ) 若壮年層単身者の転出入特徴

これらの年齢階層はほとんど単身者である。その特徴をみると、23～34 歳階層の女性で圧倒的な転出超過になっていることが見て取れる。この階層が転出する主な理由としては、「就職」と「結婚」である。前に見た町内の住宅事情や世帯構成などと合わせて考えると、女性の場合、町内に結婚後の新居として適当な住宅がないため、町外に転出すること、また、男性のうち、長男は親と同居するため転出しないが、次男以降は町外に転出して結婚生活を送る（あるいはすでに転出している）ためと見られる。

図 若壮年単身者の性別にみた転出入（温泉町調べ）

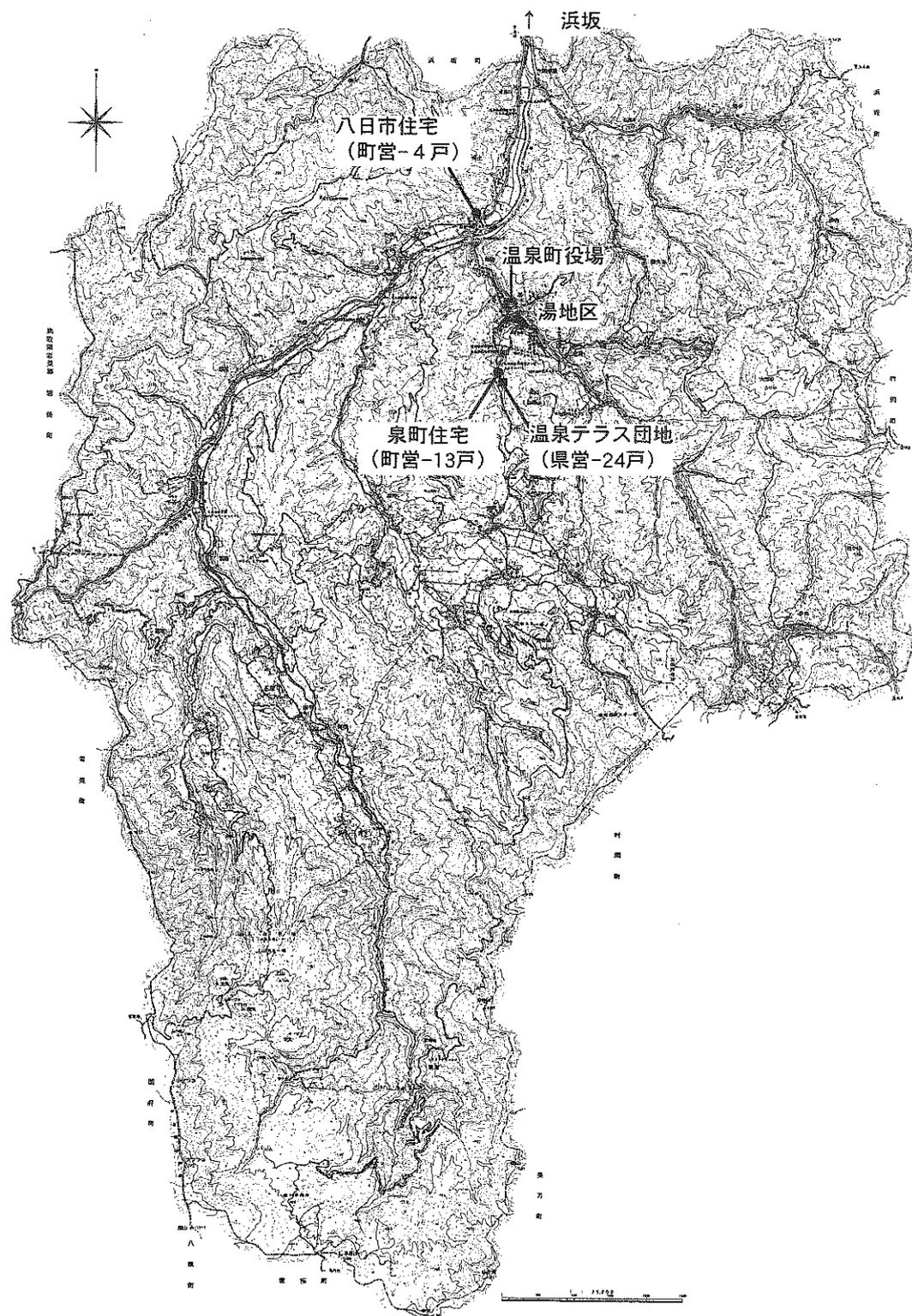


## 2 公営住宅ストックの概要

### (1) 住宅の概要整理

町営住宅は、平成14年10月現在、管理戸数2団地5棟17戸、県営住宅が1団地5棟24戸、計41戸ある。これらはすべて、湯地区を中心とした町の中心部に集まっている。

図-町内公営住宅の位置



### ① 町営住宅

町営住宅では、昭和40年代後半から昭和50年代中頃までに建てられた簡易耐火造2階建て住宅4棟13戸からなる泉町住宅が全体の8割近くを占める。残りの4戸は平成6年建設、木造2階建ての八日市住宅である。

建替えの基準となる耐用年限の1/2についてみると、昭和47年、48年建設の2住棟（計9戸）については既に到達しており、昭和55年建設の2棟（4戸）についても、平成15年には耐用年限の1/2に達する。

なお、本編では、便宜上、昭和47年度建設の泉町住宅を泉町住宅1、同様に昭和48年度を泉町住宅2、昭和55年度を泉町住宅3とする。

表-町営住宅の概要

団地名	敷地面積	建設年度	構造規模	住戸専用面積	戸数/住棟	耐用年限/2 ～ 耐用年限
泉町住宅1	629 m <sup>2</sup>	昭和47年	簡易耐火造2階	42.74m <sup>2</sup>	6戸/1棟	平成7年 ～29年
泉町住宅2	367 m <sup>2</sup>	昭和48年	簡易耐火造2階	46.17m <sup>2</sup>	3戸/1棟	平成8年 ～30年
泉町住宅3	405 m <sup>2</sup>	昭和55年	簡易耐火造2階	59.30m <sup>2</sup>	4戸/2棟	平成15年 ～37年
八日市住宅	783 m <sup>2</sup>	平成6年	木造2階	79.78m <sup>2</sup>	4戸/1棟	平成21年 ～36年
計	2,184 m <sup>2</sup>				17戸/5棟	

住戸型式及び専用面積をみると、昭和47年、48年建設の泉町住宅1、2（計9戸）が2DK、面積42.74～46.17m<sup>2</sup>であり、住戸内専用階段を除くと40m<sup>2</sup>程度となる住戸もある。同55年建設の泉町住宅3では3DK、面積59.30m<sup>2</sup>となり、比較的広がっている。また、平成6年建設の八日市住宅（木造2階建、4戸）では、3LDK、面積79.78m<sup>2</sup>となり、広い間取りとなっている。

設備水準をみると、し尿処理は、昭和47～55年度建設の泉町住宅が汲み取り式、平成6年度建設の八日市住宅が浄化槽方式であり、平成17年度に下水道接続の予定となっている。

表-町営住宅の居住水準・設備水準

団地名	型別	型式	住戸専用面積	し尿処理	高齢化対応	戸数/住棟
泉町住宅1	旧1種	2DK	42.74m <sup>2</sup>	汲み取り	対応ナシ	6戸/1棟
泉町住宅2	旧1種	2DK	46.17m <sup>2</sup>	汲み取り	対応ナシ	3戸/1棟
泉町住宅3	旧2種	3DK	59.30m <sup>2</sup>	汲み取り	対応ナシ	4戸/2棟
八日市住宅	旧1種	3LDK	79.78m <sup>2</sup>	浄化槽	対応ナシ	4戸/1棟
計						17戸/5棟

## ② 県営住宅

町営泉町住宅に隣接して、県営の温泉テラス団地24戸がある。町営住宅と同じ時期、昭和40年代後半から昭和50年代中頃までに建てられた簡易耐火造2階建て住宅で、5棟からなる。

建替えの基準となる耐用年限の1/2についてみると、昭和47年、49年建設の4住棟（計19戸）については既に到達しており、昭和56年建設の1棟（5戸）についても、平成16年には耐用年限の1/2に達する。

なお、本編では、便宜上、昭和47年度から建設時期の早い順に、温泉テラス1～5までを下表のとおり設定している。

表-県営住宅の概要

団地名	敷地面積	建設年度	構造規模	住戸専用面積	戸数/住棟	耐用年限 / 2 ～ 耐用年限
温泉テラス1	↓	昭和47年	簡易耐火造2階	42.74㎡	4戸/1棟	平成7年 ～29年
温泉テラス2	↓	昭和47年	簡易耐火造2階	42.74㎡	6戸/1棟	平成7年 ～29年
温泉テラス3	↓	昭和49年	簡易耐火造2階	55.47㎡	5戸/1棟	平成9年 ～31年
温泉テラス4	↓	昭和49年	簡易耐火造2階	55.47㎡	4戸/1棟	平成9年 ～31年
温泉テラス5	↓	昭和56年	簡易耐火造2階	69.15㎡	5戸/1棟	平成16年 ～38年
計	4,866 ㎡				24戸/5棟	

住戸型式及び専用面積をみると、昭和47建設の温泉テラス1・2（計10戸）が2DK、面積42.74㎡で、町営泉町住宅1と同じタイプである。同49年建設の温泉テラス3・4（計9戸）では3DK、面積55.47㎡に、同56年の温泉テラス5（5戸）では3DK、69.15㎡となり、一定の面積水準が確保されている。

し尿処理は、すべての住棟が汲み取り式であるが、平成16年度から町の公共下水道が供用開始されるため、今後、接続が課題となる。

表-県営住宅の居住水準・設備水準

団地名	型 別	型 式	住戸専用面積	し尿処理	高齢化対応	戸数/住棟
温泉テラス1	旧1種	2DK	42.74㎡	汲み取り	対応ナシ	4戸/1棟
温泉テラス2	旧1種	2DK	42.74㎡	汲み取り	対応ナシ	6戸/1棟
温泉テラス3	旧1種	3DK	55.47㎡	汲み取り	対応ナシ	5戸/1棟
温泉テラス4	旧1種	3DK	55.47㎡	汲み取り	対応ナシ	4戸/1棟
温泉テラス5	旧1種	3DK	69.15㎡	汲み取り	対応ナシ	5戸/1棟
計						24戸/5棟

(2) 町営住宅の入居者状況 (平成13年10月現在の資料による)

① 世帯規模 ----- 小規模世帯と普通世帯に二極化している

団地名	1人	2人	3人	4人	5人	総計	小規模世帯数
泉町住宅1	1	2		2	1	6	3
泉町住宅2		1		2		3	1
泉町住宅3	1	1	1	1		4	2
八日市住宅				3	1	4	
計	2	4	1	8	2	17	6

世帯規模をみると、昭和47～55年度建設の泉町住宅では1～2人の小規模世帯と、4・5人規模の普通世帯がそれぞれ6世帯と、二極化していることがわかる。平成6年度建設の八日市住宅では、4世帯とも4・5人規模の普通世帯である。

② 世帯主年齢 ----- 高齢者世帯の小規模化が進んでいる

団地名	25歳未満	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	総計
泉町住宅1	1		1							4				6
泉町住宅2						1	1				1			3
泉町住宅3						1	1	1		1				4
八日市住宅			3			1								4
計	1		4			3	2	1		5	1			17

世帯規模	25歳未満	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	総計
1人										2				2
2人								1		2	1			4
3人							1							1
4人	1		3			3	1							8
5人			1							1				2

世帯主年齢をみると、35歳未満が5世帯、45歳以上60歳未満が6世帯、65歳以上が6世帯と若年から壮年、老年とほぼ平均しているが、泉町住宅に限ってみると、世帯主が高齢化していることがわかる。

また、世帯規模別の世帯主年齢をみると、世帯主年齢が高くなるにつれ、世帯規模が小さくなる傾向がわかる。

③ 高齢者の状況 - 泉町住宅では、ほぼ半数の世帯が高齢者同居世帯である

世帯人員	1人		2人		3人			4人			5人			総計				
	1人	世帯	1人	2人	合計	世帯												
泉町住宅1	1	1		2	2						2	1		1	2	2	4	6
泉町住宅2				1	1						2					1	1	3
泉町住宅3	1	1			1			1			1				1		1	4
八日市住宅											3			1				4
計	2	2		3	4			1			8	1		2	3	3	6	17

高齢者の状況を詳しくみると、泉町住宅では13世帯のうちほぼ半数の6世帯が高齢者同居世帯である。高齢者同居世帯のなかでも高齢単身（2世帯）、高齢者夫婦（3世帯）といった高齢者のみの世帯が多い。一方、全団地の入居者数（55人）のうち、高齢者（9人）の占める割合は16.4%で、兵庫県平均（16.9%）に近いが、泉町住宅（38人）に限ると、23.7%となり、温泉町の29.0%にはおよばないものの、高い数値を示している。

④ 居住歴 ----- 入退居はほとんどない

団地名	入居5年未満	5~10年未満	10~15年未満	15~20年未満	20~25年未満	25~30年未満	総計
泉町住宅1	1				1	4	6
泉町住宅2		1			1	1	3
泉町住宅3					4		4
八日市住宅	2	2					4
計	3	3			6	5	17

居住歴をみると、20年以上の永い世帯が11世帯、64.7%を占める。一方、残りの世帯は居住歴10年未満の浅い世帯で、新旧二極化している。居住歴の浅い6世帯のうち、4世帯が平成6年度建設の八日市住宅の入居世帯であるため、泉町住宅については、近年に入居（退居）があったのは2世帯のみで、ほとんどの世帯が住宅の竣工時かそれに近い年度から住み続けていることがわかる。

⑤ 所得水準 ----- 約半分の世帯が所得第1階層である

団地名	0.0~10.0%	10.0~15.0%	15.0~20.0%	20.0~25.0%	25.0~32.5%	32.5~40.0%	40.0~50.0%	50.0%~	総計
泉町住宅1	4		1	1					6
泉町住宅2	2							1	3
泉町住宅3	1				1		1	1	4
八日市住宅	1	2	1						4
計	8	2	2	1	1		1	2	17

所得水準をみると、10%までの第1階層世帯が約半数の8世帯、収入超過世帯が4世帯ある。

### 3 上位計画と住民意向の動向

#### (1) 温泉町町勢振興計画

平成11年度から平成20年度を目標年次として温泉町町勢振興計画が制定されている。このなかでは、若年層の定住促進を図るための公営住宅整備や宅地分譲が重点プロジェクトとして位置付けられている。

#### 基本理念

- ・ 自立と共生による明日に生きるまちづくり
- ・ 魅力を高め、定住と交流を創みだすまちづくり
- ・ 風土と文化を大切にした地域独自のまちづくり

#### まちの将来像

『“ふれあい”と“やすらぎ”のある“美しいふるさと”づくり』

「自然の恵みと温もりのあふれる里 温泉町」

#### 将来目標人口

定住人口	7,100人（平成20年目標）
交流人口	2,200人（平成20年目標）

## 基本施策の大綱

1. 町民参画の行財政運営
  - 町民参画によるまちづくり
  - 計画的な行財政システム
  - 連携による広域行政の推進
  - 新庁舎の検討
  
2. 人と文化の育成
  - 生涯学習と学校・地域教育の推進  
(「生涯学習のむら」第2期整備)
  - 文化・芸術活動と地域文化の振興
  
3. 福祉・健康の充実
  - ともに支えあう地域社会づくり
  - 管理と予防による健康づくり
  
4. 地域産業の振興
  - 新たな産業おこしと雇用の創出
  - 農林業の振興
  - 観光業の振興
  
5. 郷土環境の保全と整備
  - 保全と活用のルールによる美しい郷土づくり  
(景観形成条例の制定)  
温泉町の優れた景観や快適な環境を守り、育て、及び創り出すため、魅力ある郷土の形成と秩序ある開発を促し、誇りと愛着の持てる郷土の醸成をめざします。
  - 基盤となる交通・通信網の整備
  - 住みやすい住環境の整備  
(公営住宅、分譲宅地の供給)  
若者向けや新しい定住者のための良好な公営住宅や分譲宅地の供給を推進します。
  - 安全・安心環境の形成
  
6. 交流と連携の推進
  - 町内交流と連携の促進
  - 町外交流人への発信と交流

## (2) 過疎地域自立促進計画

上記総合計画を受けて、平成12年度から平成16年度を目標年次とした「過疎地域自立促進計画」が策定されている。

### ① 公営住宅の建設

ここでは、「生活環境の整備」として千原地区の宅地分譲の成果を踏まえ、次の計画として町営住宅の建設を平成15～16年度事業として位置付けている。

### ② 高齢者等住宅改造助成事業

さらに、高齢化の進展を受けて、高齢者世帯の住宅改造に対する助成事業が実施されている。

### (3) 住宅をめぐる住民意向の動向

今回、住宅マスタープラン策定にあたって、町民の住宅の現状と住宅改善及び子供との住み方等についてアンケート調査を実施した。調査は、町内の全世帯 2,136 世帯に対し実施され、回収数 1,515 世帯(うち、有効回答数 1,481 世帯)を得た。

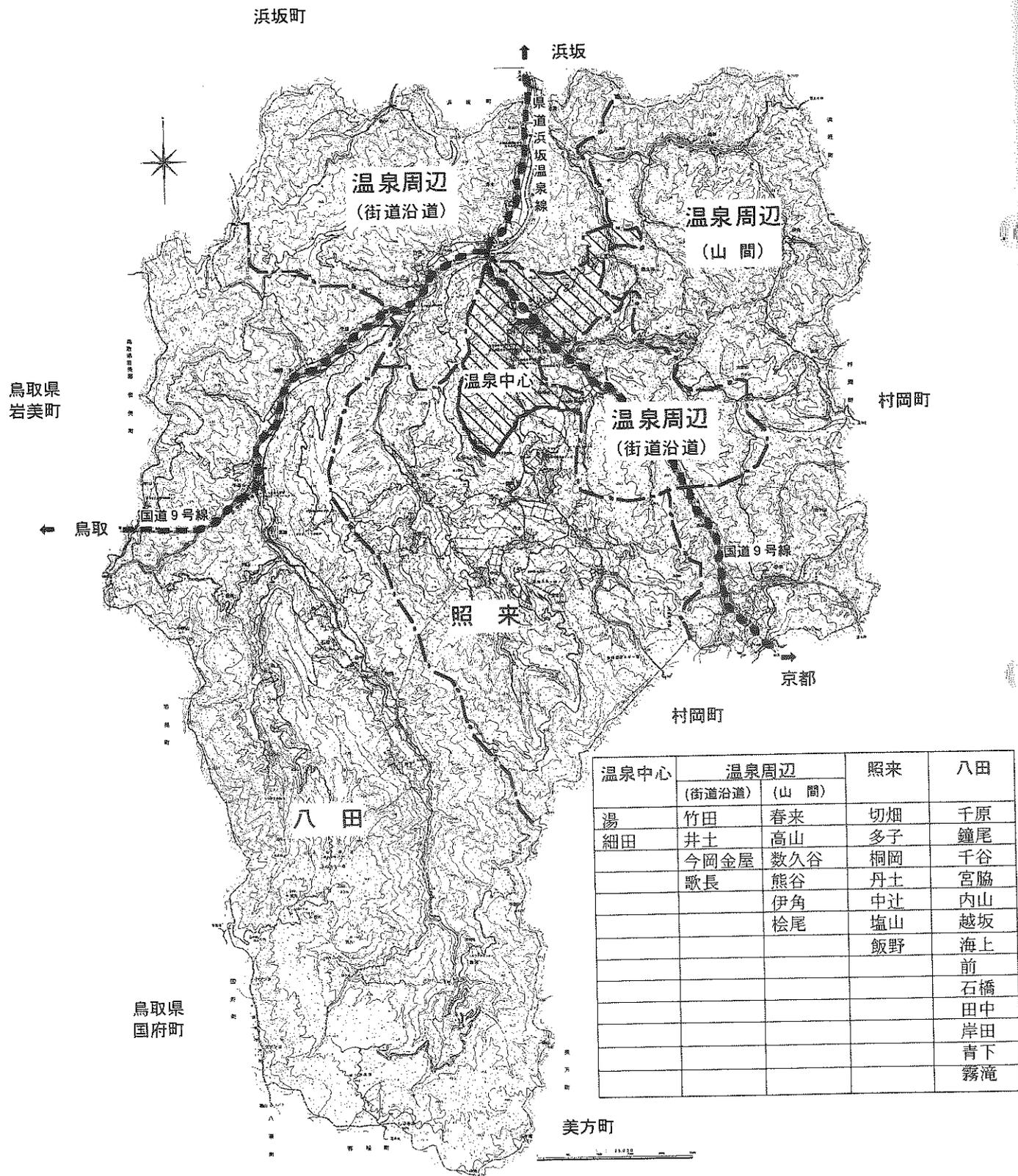
#### ① 回収状況

アンケート実施期間	
平成 14 年 10 月 25 日～10 月 31 日	
配布・回収方法	
各戸配布・回収(区長による)	
回収状況	
配布数	2,136 世帯
回収数	1,515 世帯
回収率	70.93%

表 地区別の配布数と回収数

地区名	配布数	回収数	回収率
春來	68	36	52.9%
歌長	76	59	77.6%
高山	16	13	81.3%
数久谷	16	11	68.8%
湯	440	192	43.6%
細田	52	27	51.9%
竹田	137	95	69.3%
井土	137	109	79.6%
今岡金屋	45	42	93.3%
熊谷	73	64	87.7%
伊角	31	25	80.6%
桧尾	2		0.0%
切畑	51	38	74.5%
多子	71	61	85.9%
桐岡	42	30	71.4%
丹土	100	81	81.0%
中辻	68	56	82.4%
塩山	71	55	77.5%
飯野	120	93	77.5%
千原	96	61	63.5%
鐘尾	56	54	96.4%
千谷	71	62	87.3%
宮脇	17	15	88.2%
内山	16	16	100.0%
越坂	12	7	58.3%
海上	52	44	84.6%
前	41	39	95.1%
石橋	15	13	86.7%
田中	39	39	100.0%
岸田	55	50	90.9%
青下	37	20	54.1%
霧滝	13	8	61.5%
総計	2,136	1,515	70.9%

図-町内5地区の区分（アンケート集計に係わる）



## ② 世帯主の年齢

世帯主の年齢階層をみると、50～54歳が14.2%、次いで65～69歳が13.2%となっている。特に、65歳以上の階層は合わせて40.9%に達しており、非常に高齢化していることがわかる。

地区別にみると、温泉周辺（山間）地区と温泉中心部地区、八田地区での高齢者の比率が高く、照来地区では、若い世代が比較的多い。

図 世帯主の年齢

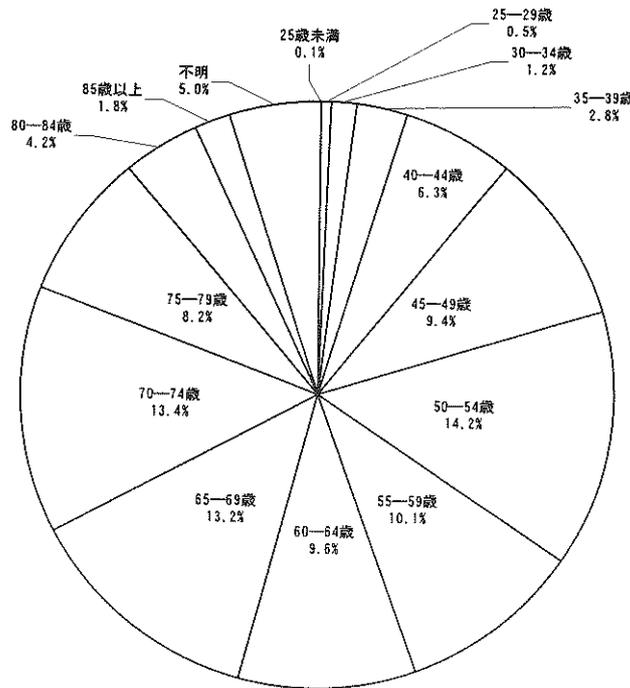
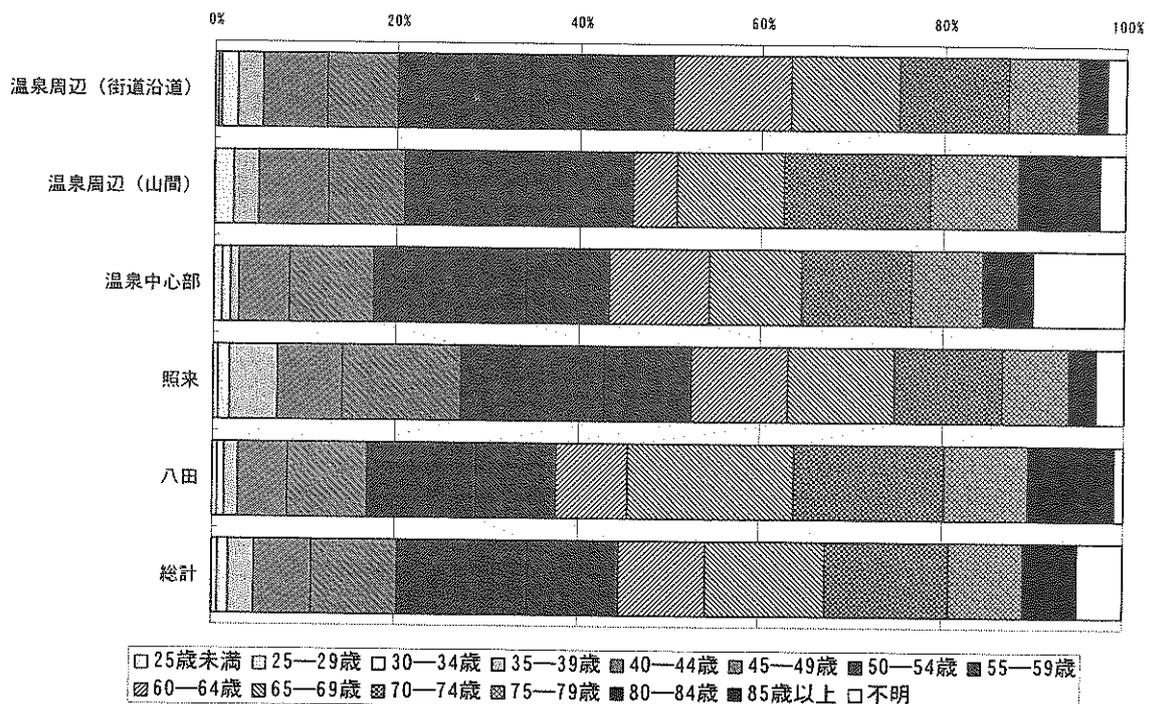


図 世帯主の年齢（地区別）



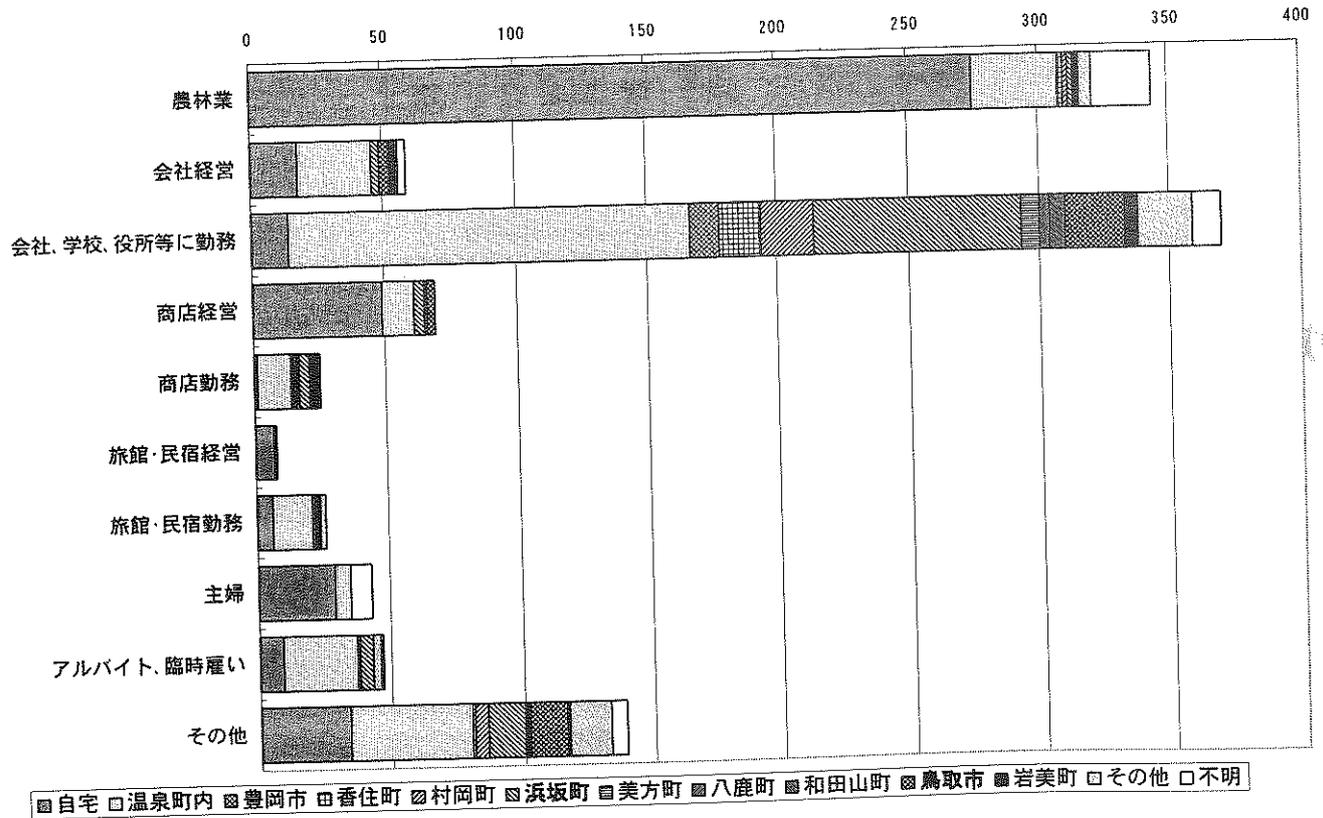
### ③ 世帯主の職業

世帯主の職業は、「会社、学校、役所等に勤務」が最も多く370人(25.0%)、次いで「農林業」344人(23.2%)、「無職」268人(18.1%)となっている。また、勤務先をみると、町外では「浜坂町」が最も多く113人、次いで「鳥取市」48人となっている。

表 世帯主の職業と勤務先

	農林業	会社経営	会社、学校、役所等に勤務	商店経営	商店勤務	旅館・民宿経営	旅館・民宿勤務	主婦	アルバイト、臨時雇い	無職	その他	不明	総計
自宅	275	18	14	49	1	7	6	29	9	268	34	4	588
温泉町内	33	28	153	12	13	1	15	6	28		46	5	347
豊岡市			11		1								12
香住町			16		1		1				1		21
村岡町	2		20		1				1		5	1	30
浜坂町	2	3	79	4	4		1		5				113
美方町			7	1								1	10
八鹿町			4										4
和田山町			6									1	7
鳥取市	1	4	23	3	1						14	1	48
岩美町	1	2	5		1		1				1		11
その他	5	1	21		1		2		3		16		69
不明	23	3	11		1			8	1		6	71	221
総計	344	59	370	69	25	8	26	43	47	268	139	83	1,481

図 世帯主の職業と勤務先



世帯主の職業を地区別にみると、温泉中心部地区では、他の地区と比較して農林業の比率が低く、商店経営と旅館・民宿経営及び勤務の比率が高くなっている。さら、温泉中心部地区、八田地区では、無職の比率が高く、照来地区の倍近い比率となっている。

また、勤務先では、温泉周辺（街道沿道）地区、温泉周辺（山間）地区と照来地区で浜坂町への通勤の比率がやや高い。さらに、温泉周辺（山間）地区では、「その他」の地区への比率がやや高い。

図 世帯主の職業

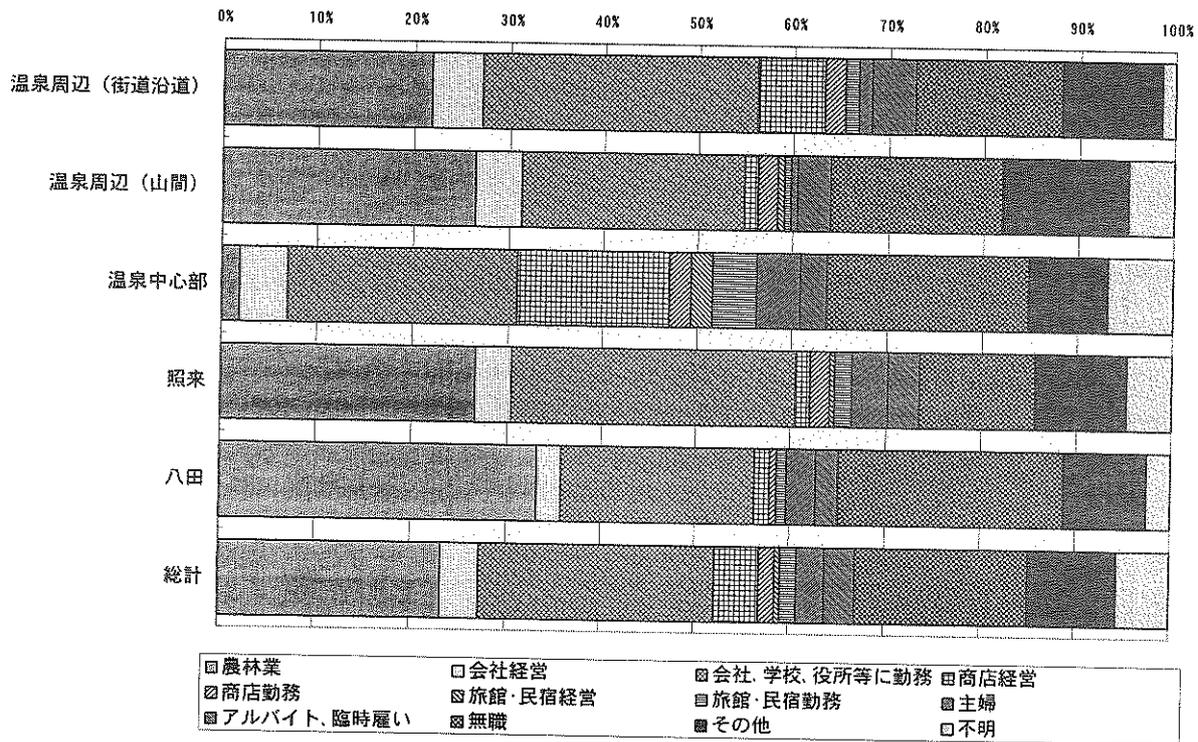
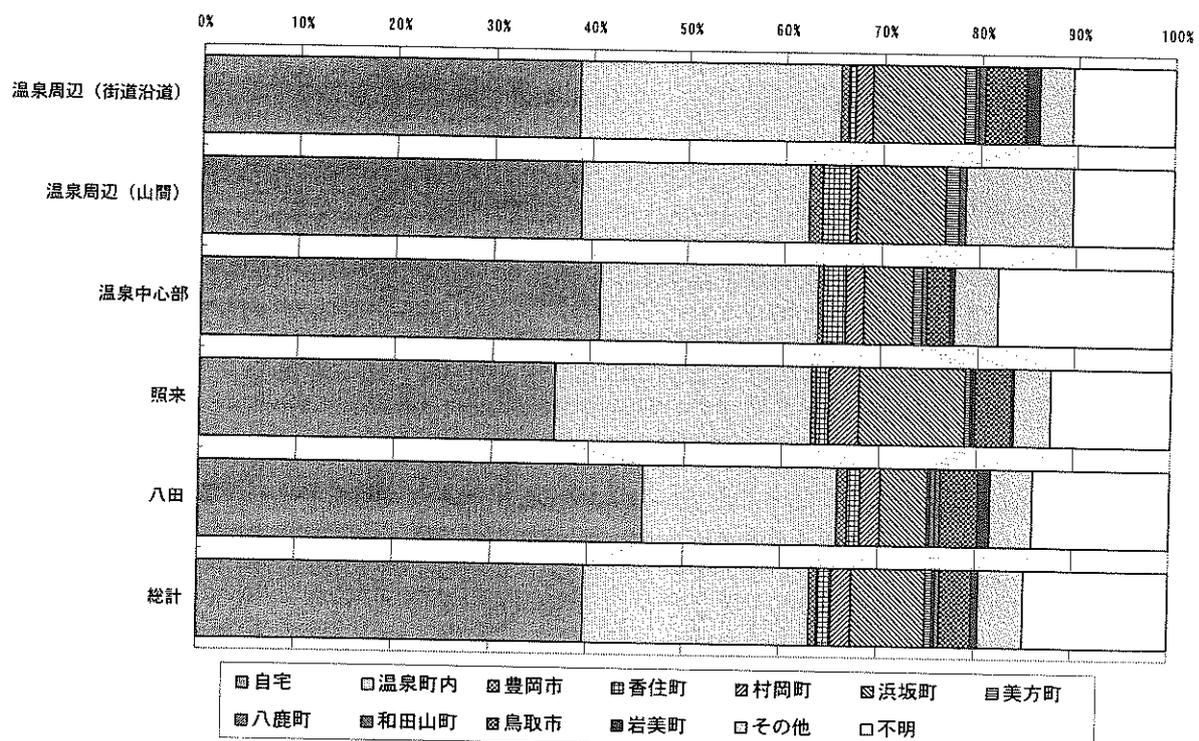


図 世帯主の勤務先



#### ④ 世帯人員

世帯人員は、世帯主の年齢が高くなるほど減少し、単身世帯や2人世帯が増えてくる。最も世帯人員が多い階層は、世帯主年齢が40歳代である。

また、地区別にみると、八田地区では世帯規模の小さい世帯の比率が高く、逆に、照来地区で世帯規模の大きな世帯の比率が高い。

図 世帯主の年齢・世帯人員

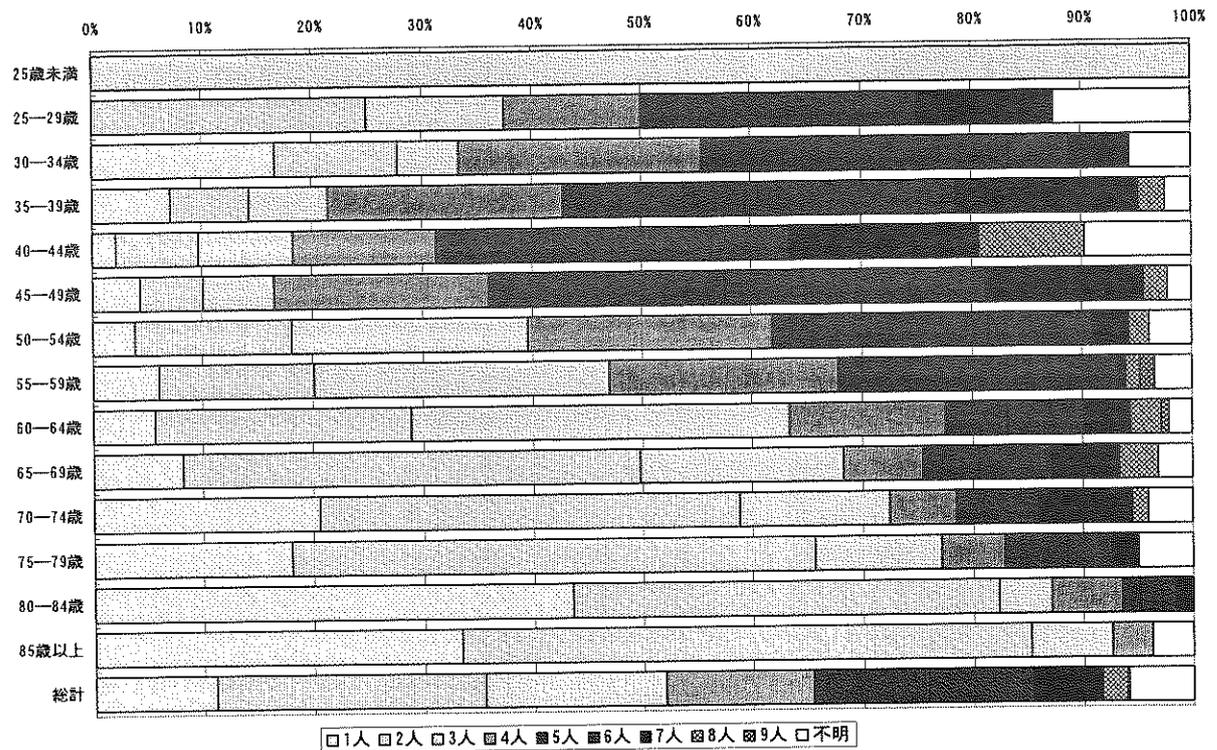
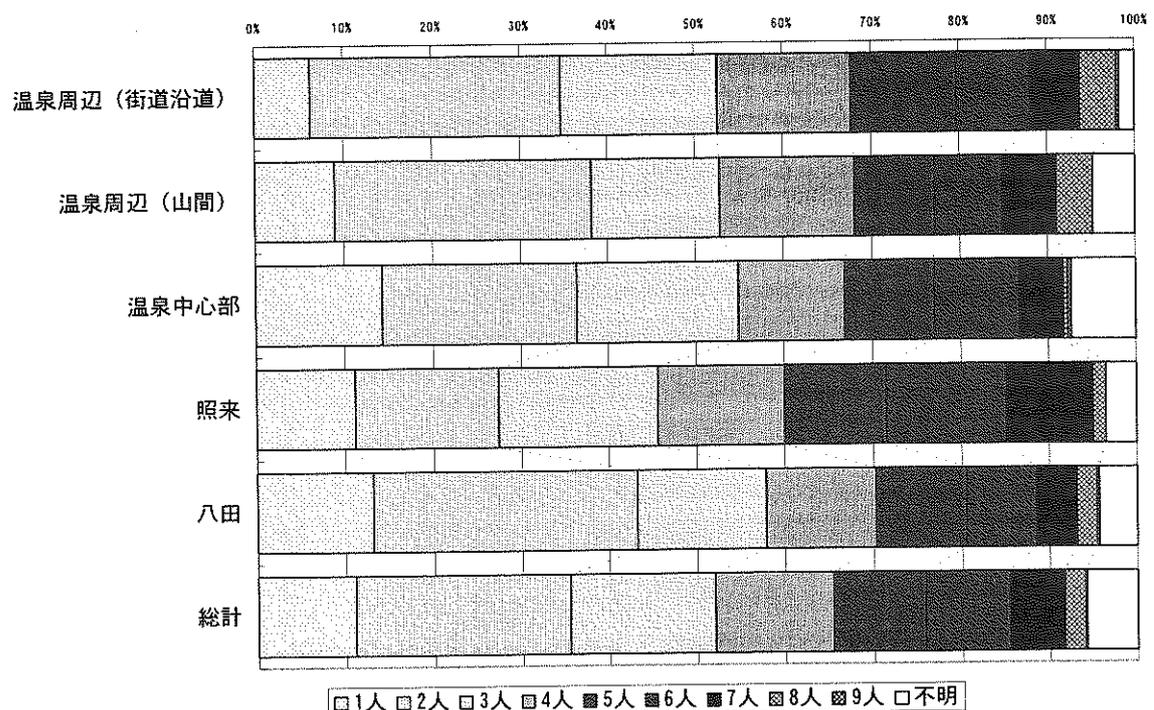


図 世帯の世帯人員（地区別）



### ⑤ 世帯の収入

世帯主が高齢者の世帯では年収 100 万円未満の世帯の比率が高くなっている。また、地区別では、照来地区や温泉中心部地区、温泉周辺（街道沿道）地区では、比較的高所得世帯の比率が高いが、温泉周辺（山間）地区、八田地区では年収 200 万円未満世帯の比率が高くなっている。

図 世帯主の年齢と世帯の年収

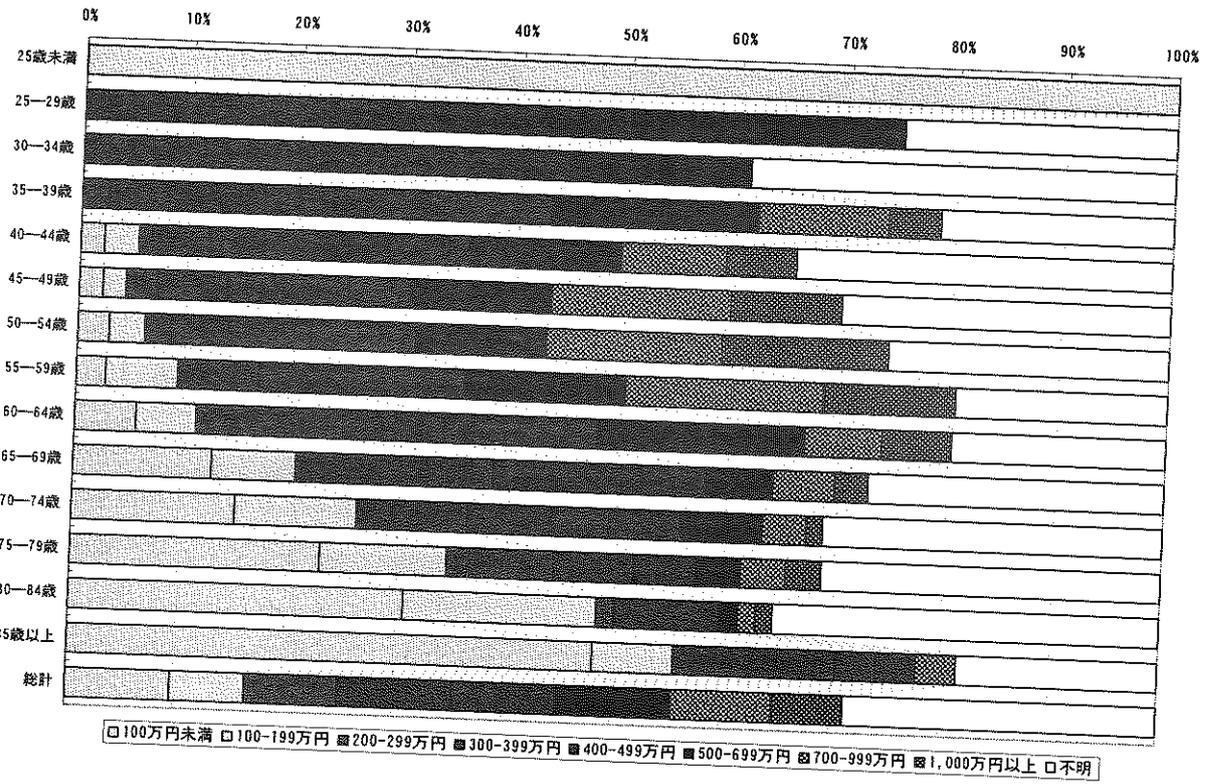
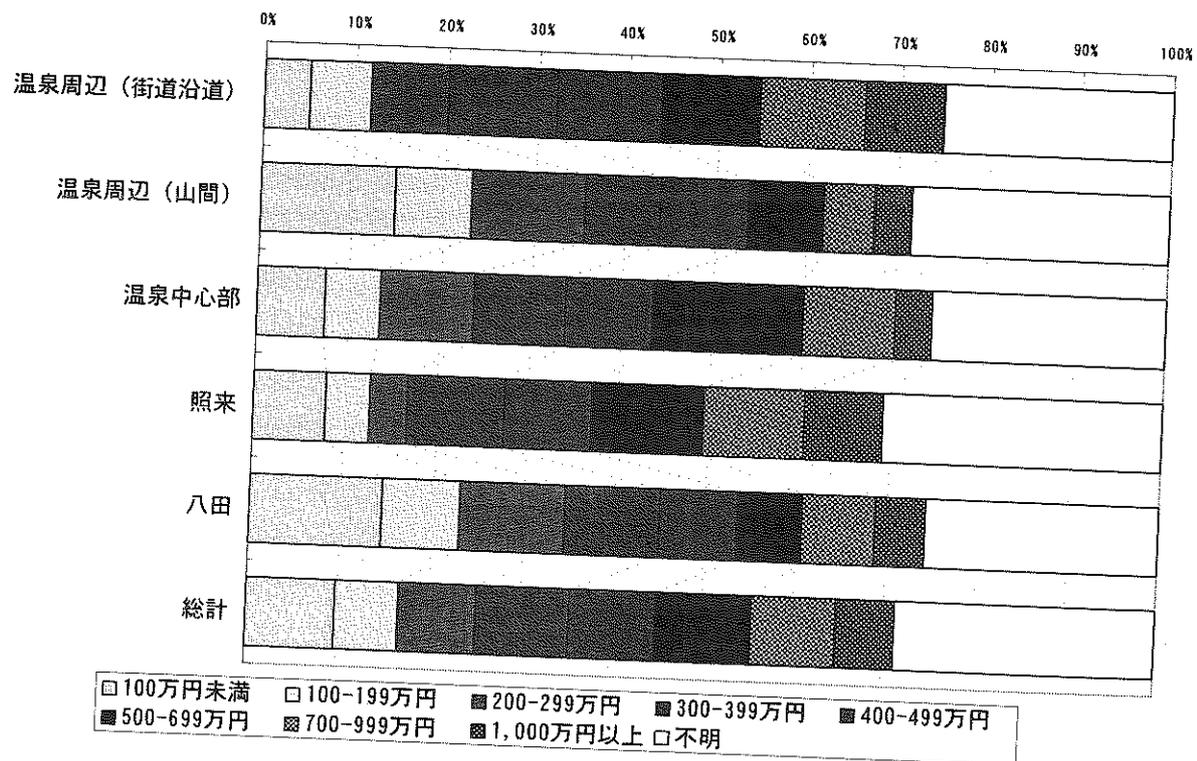


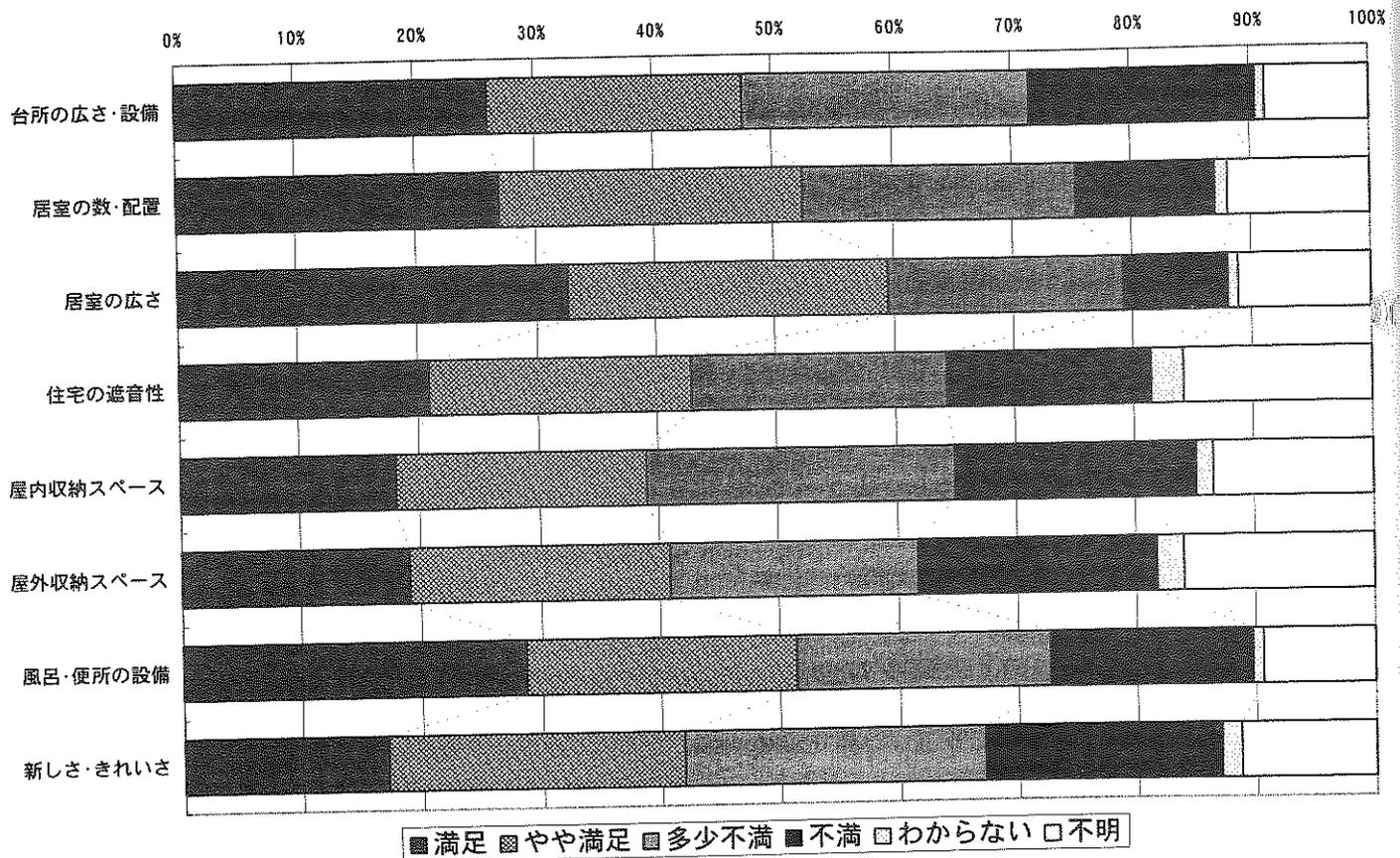
図 世帯の年収（地区別）



⑥ 現在の住宅に対する評価

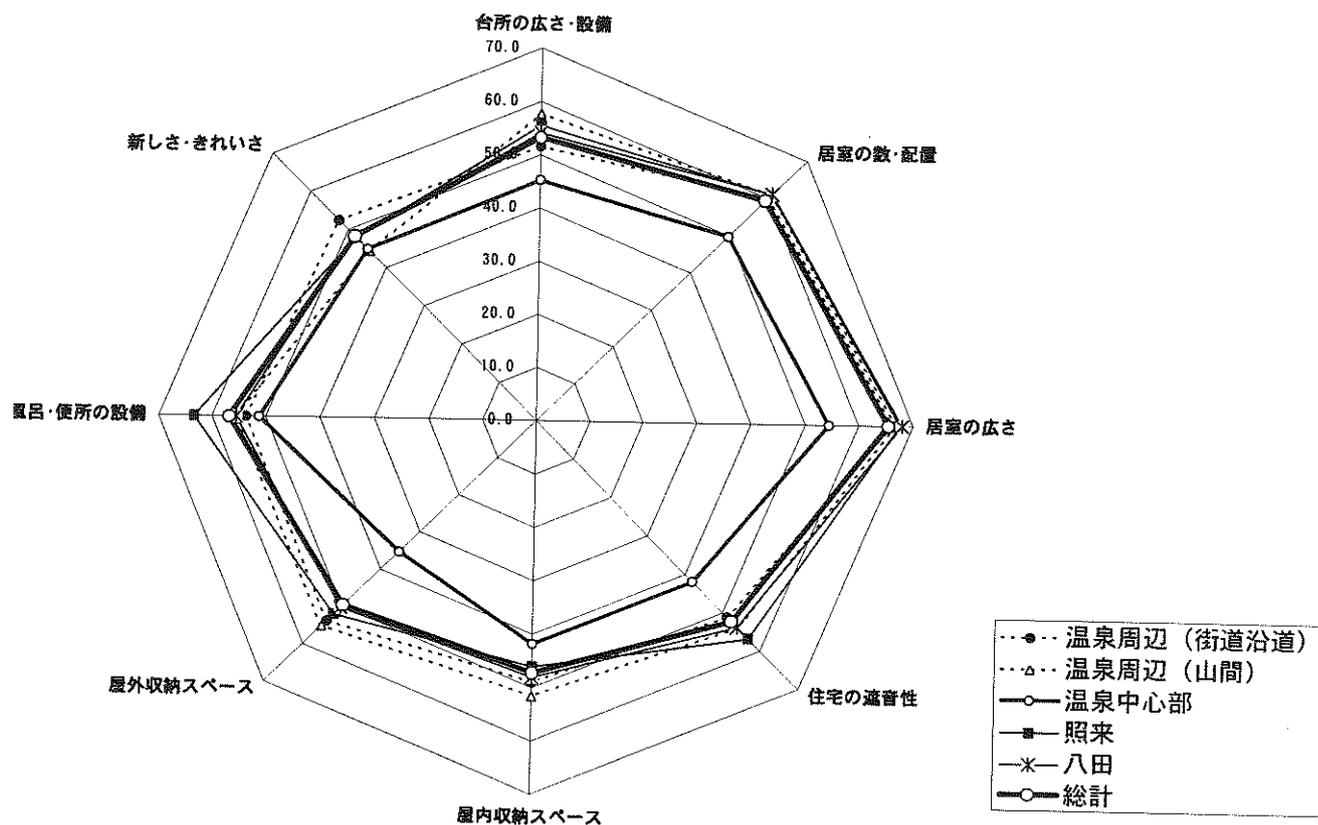
現在の住宅については、「居室の広さ」、「風呂・便所の設備」、「居室の数・配置」、「台所の広さ・設備」などの評価が高く、「収納スペース」や「新しさ・きれいさ」に対する評価が低い。

図 住宅に対する評価



次に、「満足」100点、「やや満足」75点、「多少不満」25点、「不満」0点、そして「分からない」50点とみなし、各項目ごとの平均点をとり、地区別にその特性をみた。その結果は、温泉中心部地区では、いずれの項目でも他地区より低い評点となっており、中でも「屋外収納スペース」と「居室の広さ」に対する評価が特に低い。また、温泉周辺（山間）地区では、「新しさ・きれいさ」に対する評価が低い。

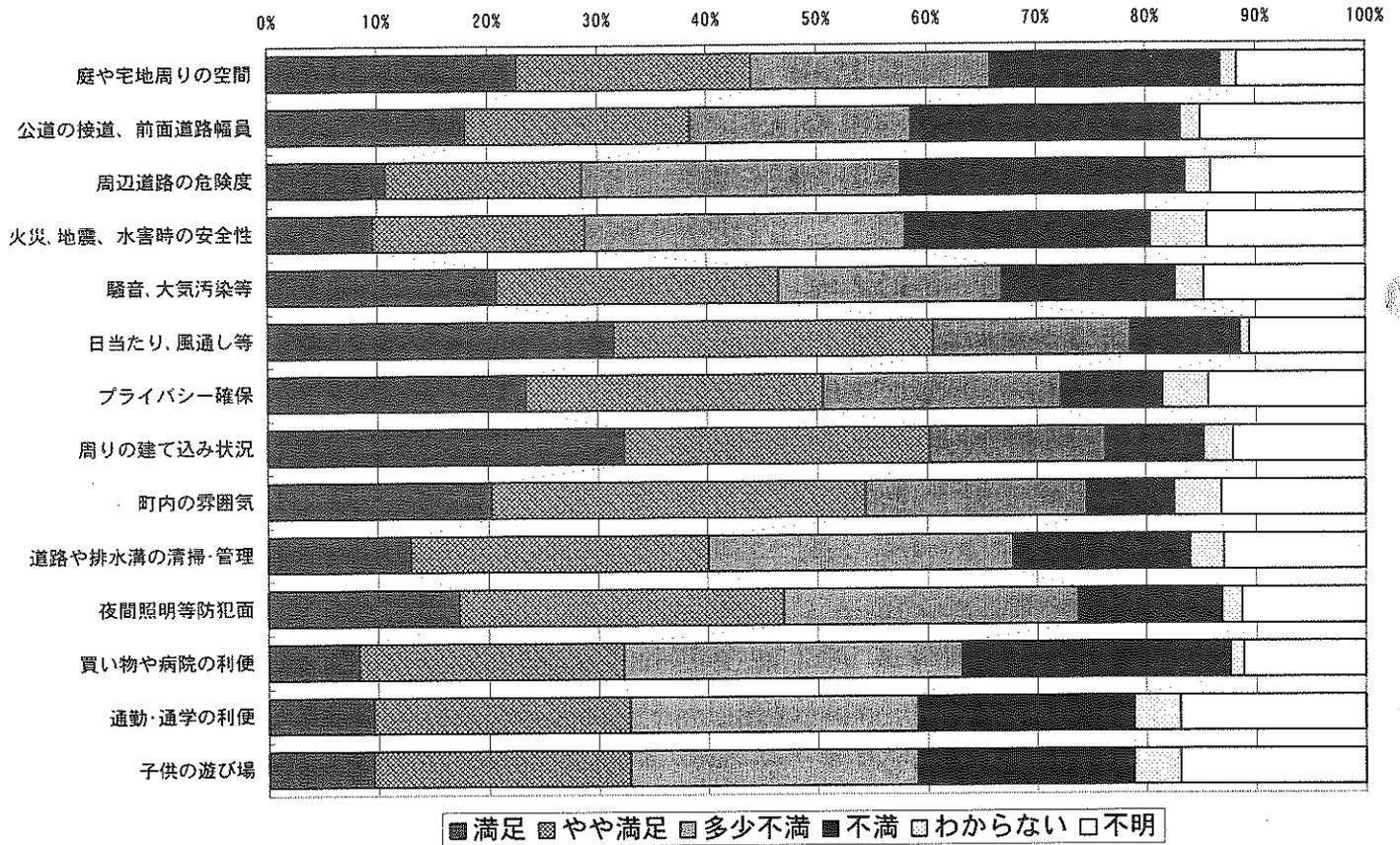
図 住宅の評価（地区別）



⑦ 現在の住環境に対する評価

住環境については、「周りの建て込み状況」や「日当たり、風通し」、「町内の雰囲気」、「プライバシー確保」などの評価が高く、一方、「子供の遊び場」、「周辺道路の危険度」、「買い物や病院の利便」、「通勤・通学の利便」などの不満が高い。

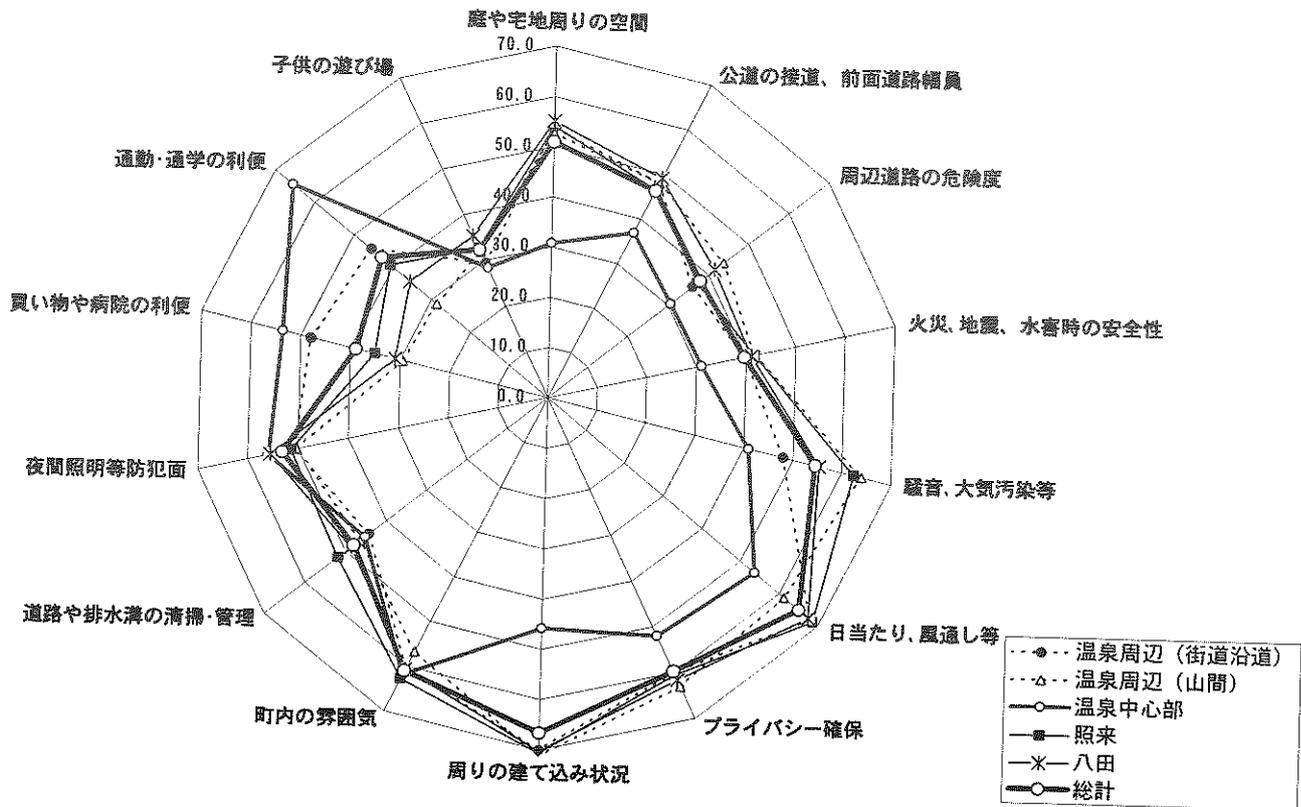
図 住環境に対する評価



住宅の評価同様、項目別の評点をつけたところ、温泉中心部地区では、「通勤・通学の利便」や「買い物や病院の利便」が他地区と比較して非常に高い評価を示す一方、「庭や宅地周りの空間」、「周りの建て込み状況」などをはじめとして大部分の項目で他地区より10~20ポイントも低い評価を示した。

一方、八田地区、温泉周辺（山間）地区では、「通勤・通学の利便」や「買い物や病院の利便」に対する満足度が低い。また、温泉周辺（街道沿道）地区では、「騒音・大気汚染等」に対する評価が温泉中心部地区に次いで低くなっている。

図 住環境の評価（地区別）



### ⑧ 住宅の改善計画

現在の住宅に対して「具体的な改善計画がある」世帯は 57 件 (3.8%)、「具体的ではないが考えている」世帯の 390 件 (26.3%) と合わせると、447 件 (30.1%) が改善を考えている。

改善計画の内容は、「建替え」20.6%、「増改築」46.3%、「新築」13.2%となっている。

このほか、「土地だけを購入する」や「親・親族の家に同居する」がわずかであるが出ている。

図 住宅改善計画の有無

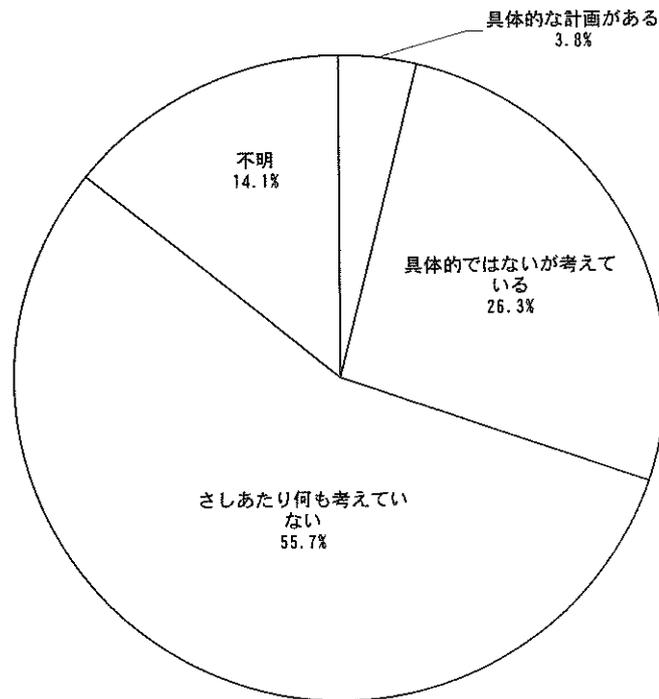
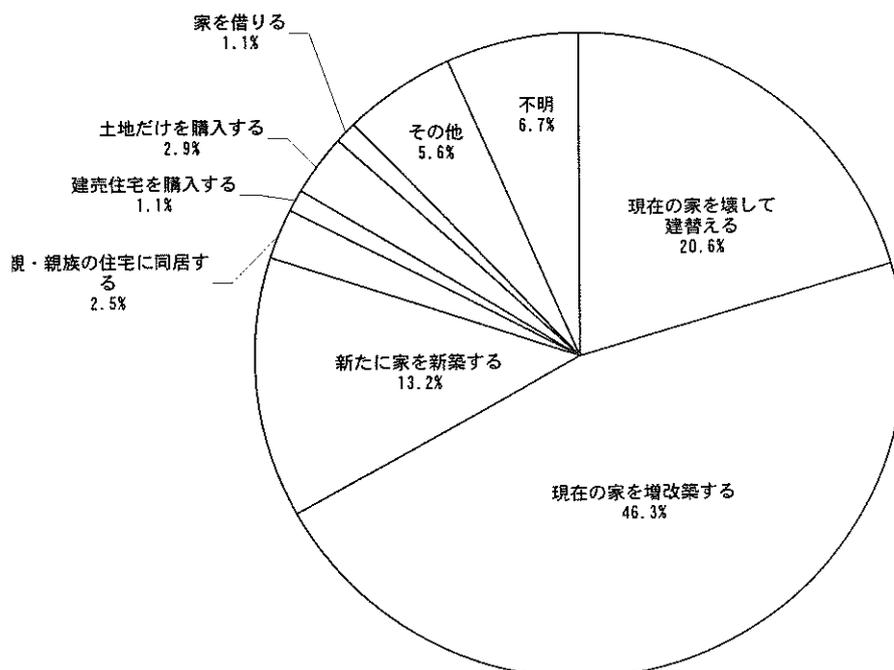


図 住宅改善計画の内容



⑨ 若者向けマンションへの入居意向

現在、町が計画している若い世代を対象としたマンションへの入居意向は、「ぜひ入居したい」8件、「できれば入居したい」15件、「場所、家賃など条件があれば入居したい」38件となっており、入居意向を持つ回答者は61件に達した。

これら入居意向を持つ世帯の世帯人員をみると、4人世帯が最も多く12件(対象世帯数の19.7%)、次いで2人世帯が10件(同16.4%)、3人世帯と5人世帯が8件(同13.1%)となっている。

また、世帯年収をみると、400~499万円と500~599万円が9件(同14.8%)、300~399万円が8件(13.1%)、100万円未満と700~999万円が7件(11.5%)となっている。

このほか「自分は入居できないが、親族で入居する者がいると思う」が110件もあり、全体として二一ズの高さがみてとれた。

表 若い世代を対象としたマンションへの入居意向

	ぜひ、入居 したい	できれば入 居したい	場所、家賃 など条件が あれば入居 したい	すぐには入 居できない が、いずれ は入居した い	自分が入居 できない が、親族で 入居する者 がいると思 う	分からない	興味がない	その他	不明	総計
25歳未満							1			1
25-29歳						2	4		2	8
30-34歳			1			3	6	2	6	18
35-39歳		1	2	1	3	6	18	3	8	42
40-44歳	1	2	4		8	15	33	7	23	93
45-49歳			2	1	14	35	37	18	32	139
50-54歳	1	2	6		28	63	50	10	50	210
55-59歳	2	4	6	3	15	44	32	7	36	149
60-64歳	2	1	2		12	30	44	7	44	142
65-69歳		1	6	3	11	39	45	12	78	195
70-74歳	2	2	2		7	37	41	10	98	199
75-79歳		1	1		6	20	22	9	63	122
80-84歳		1			3	7	12	4	35	62
85歳以上					1	5	5	3	13	27
不明			6	1	2	14	10	1	40	74
総計	8	15	38	9	110	320	360	93	528	1,481

表 入居意向のある世帯の世帯人員

	ぜひ、入居 したい	できれば入 居したい	場所、家賃 など条件が あれば入居 したい	総計
1人	1	1	4	6 (9.8%)
2人	1	1	8	10 (16.4%)
3人	2	3	3	8 (13.1%)
4人		3	9	12 (19.7%)
5人	2	3	3	8 (13.1%)
6人			6	6 (9.8%)
7人		4		4 (6.6%)
8人			1	1 (1.6%)
不明	2		4	6 (9.8%)
総計	8	15	38	61 (100.0%)

表 入居意向のある世帯の世帯年収

	ぜひ、入居したい	できれば入居したい	場所、家賃など条件があえば入居したい	総計
100万円未満	2	2	3	7 (11.5%)
100-199万円		1	3	4 (6.6%)
200-299万円	1		2	3 (4.9%)
300-399万円	2	1	5	8 (13.1%)
400-499万円	1	3	5	9 (14.8%)
500-699万円		4	5	9 (14.8%)
700-999万円	1	2	4	7 (11.5%)
1,000万円以上		1	3	4 (6.6%)
不明	1	1	8	10 (16.4%)
総計	8	15	38	61 (100.0%)

地区別にみると、「ぜひ入居したい」は、温泉周辺（街道沿道）地区、八田地区がともに3件ずつある。また、温泉中心部地区では「場所、家賃など条件があえば入居したい」という回答が他地区と比べ高い比率で出ており、この地区での借家需要が大きいことがみてとれる。

表 若い世代を対象としたマンションへの入居意向（地区別）

	ぜひ、入居したい	できれば入居したい	場所、家賃など条件があえば入居したい	すぐには入居できないが、いずれは入居したい	自分は入居できないが、親族で入居する者があると思う	分からない	興味がない	その他	不明	総計
温泉周辺（街道沿道）	3 1.1%	3 1.1%	3 1.1%	2 0.7%	21 7.4%	59 20.7%	73 25.6%	16 5.6%	105 36.8%	285 100.0%
温泉周辺（山間）	1 0.7%	1 0.7%	5 3.5%		13 9.0%	34 23.6%	29 20.1%	8 5.6%	53 36.8%	144 100.0%
温泉中心部	1 0.5%		11 5.1%	1 0.5%	16 7.4%	52 24.0%	48 22.1%	15 6.9%	73 33.6%	217 100.0%
照来		8 2.0%	9 2.3%	1 0.3%	34 8.6%	95 24.1%	101 25.6%	25 6.3%	122 30.9%	395 100.0%
八田	3 0.8%	3 0.8%	8 2.1%	5 1.3%	26 6.7%	71 18.3%	99 25.4%	29 7.5%	145 37.3%	200 100.0%
不明			2			9	10		30	51
総計	8 0.5%	15 1.0%	38 2.6%	9 0.6%	110 7.4%	320 21.6%	360 24.3%	93 6.3%	528 35.7%	1,481 100.0%

### ⑩ 家を出ている子供の有無

全体の約1/3の世帯で家を離れている子供がいる。このうち、「子供達が町外に出ている理由」を聞いたところ、「町内に適当な職場がないため」が最も多く406件（対象回答者の43.5%）、次いで「職場への通勤が便利な場所を選んだため」が330件（同35.4%）となっている。

一方、「結婚してしばらくは別居することを望んでいる」56件、「町内に適当な借家・アパートがない」28件といった声もあり、良好な借家の整備が望まれている。さらに、少数ではあるが「子供が親との同居を望んでいない」が19件、「現在の住宅に問題がある」が13件であり、住宅の改善ニーズもある。

図 家を離れている子供の有無

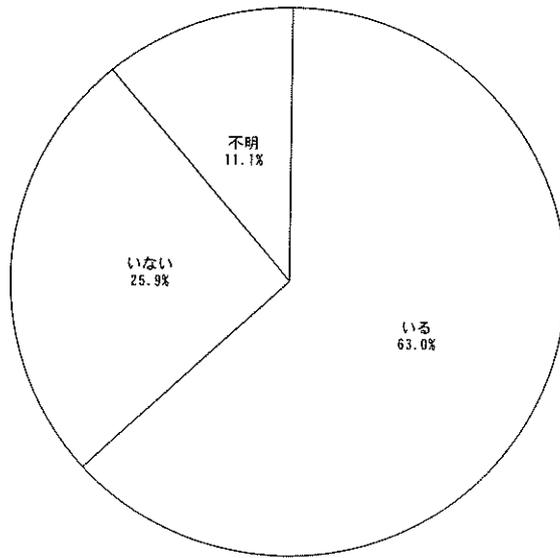
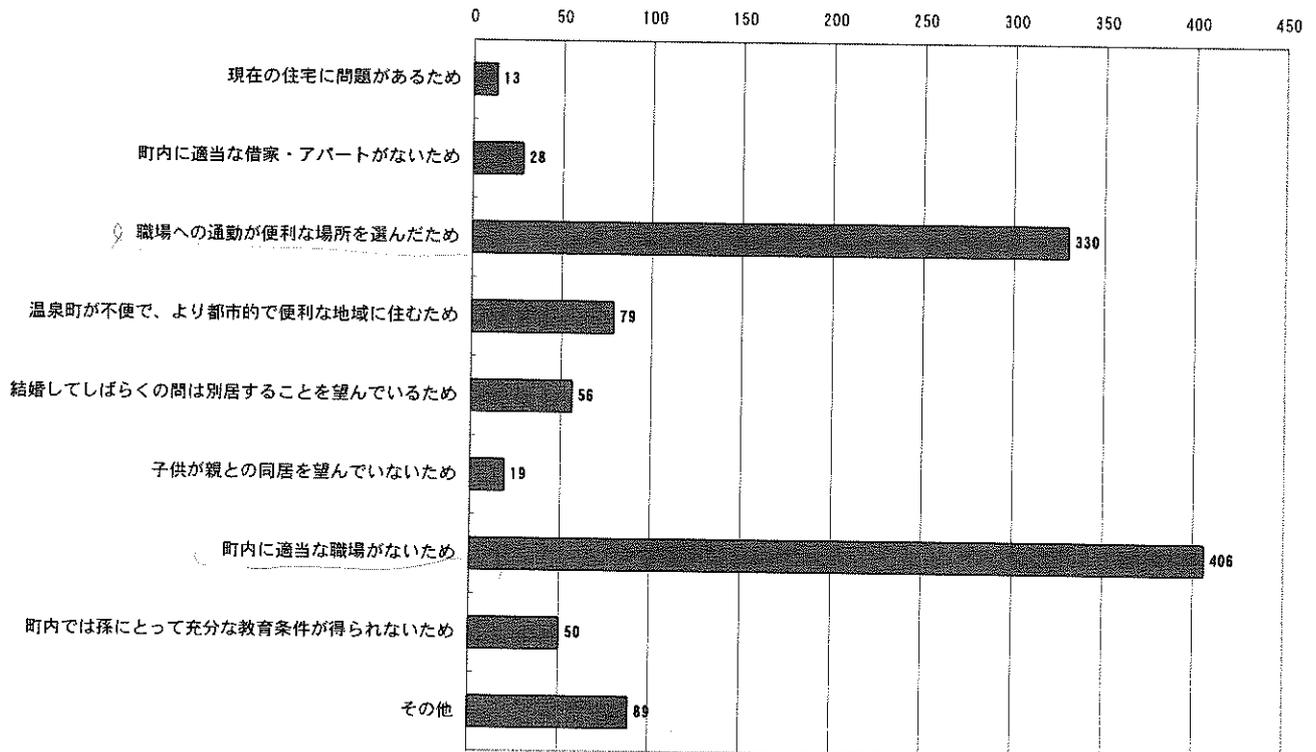
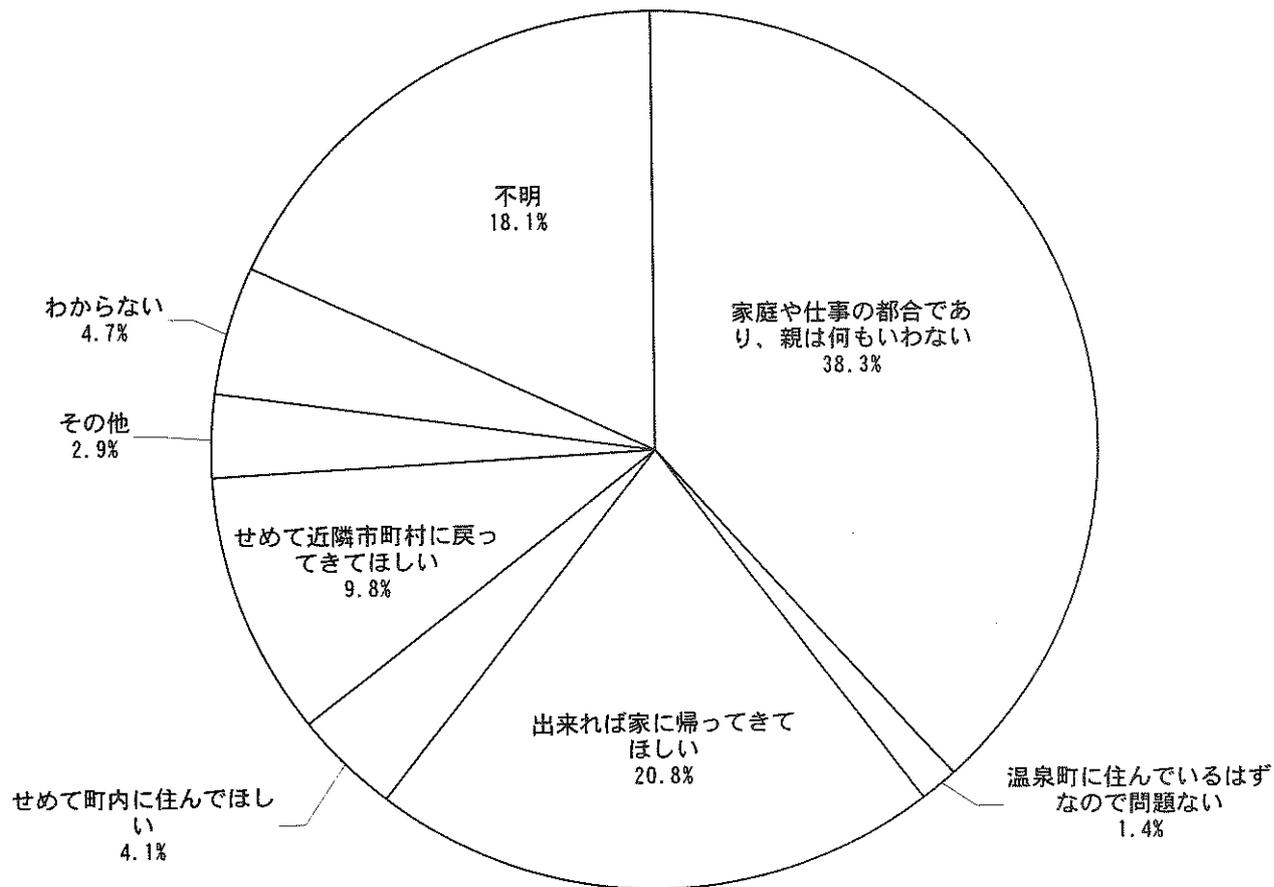


図 子供が町外に出る理由



次に、家を出ている子供が戻ってきてほしいかどうかを聞いた。最も多かったのが「家庭や仕事の都合であり、親は何もいわない」で、回答対象者（933件）のうち357件（38.3%）あったが、次いで「出来れば家に帰ってきてほしい」が194件（20.8%）、「せめて近隣市町村に戻ってきてほしい」が91件（9.8%）、「せめて町内に住んでほしい」が38件（4.1%）あった。このように、町外にでた子供についても何とか戻ってきてほしいという要望もまだまだ根強い。

図 家を離れている子供との将来の住み方



⑪ 現在同居している子供との将来の住み方

さらに、現在同居している子供がいる世帯に対して、将来の子供との住み方を聞いた。最も多かったのが「同居してほしい」で 34.9%であったが、「別居でも近所に居住してほしい」と「別居でも温泉町内に居住してほしい」と合わせると 29.3%に達した。

地区別では、温泉周辺（街道沿道）地区や照来地区では、同居・近居や町内居住の希望者が多くなっている。また、温泉中心部地区では「住宅を増改築しても良いので同居してほしい」の比率が他地区より高くなっており、住宅の問題が同居を阻んでいる様子が分かる。一方、温泉周辺（山間）地区では、「同居のためなら町外でも自分が転居しても良い」の比率が他地区と比較して非常に高い。これは、地域条件の悪さが要因と見られる。また、この結果は、この地区の若壮年層の町外流出が家族全体の流出を誘因する懸念を含んでいることも想定される。

図 将来の子供との住み方希望

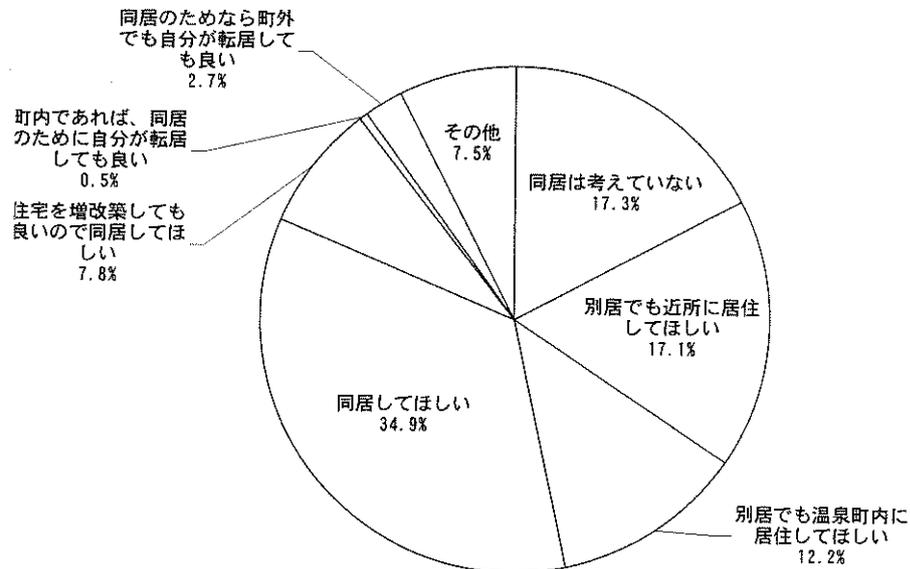
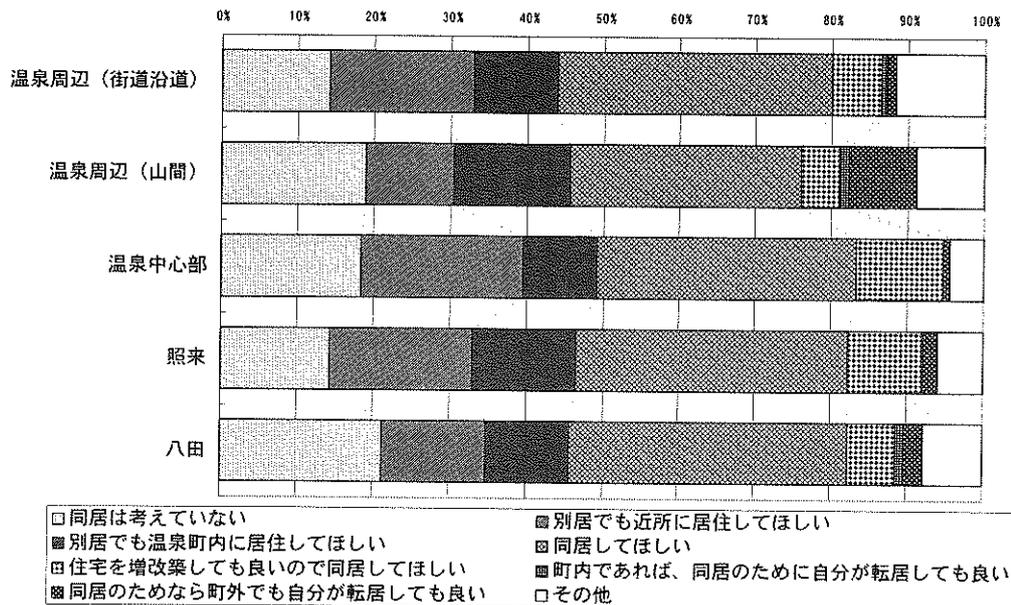


図 現在同居している子供との将来の住み方（地区別）



⑫ 若者定住のための町の住宅施策

さらに、若者定住のために必要だと考えられる町の住宅施策について聞いた。最も多かったのは「増築・改築、設備改善に対する補助」で 390 件（26.3%）、次いで「質の高い公共賃貸住宅の建設」が 305 件（20.6%）、さらに「まとまった分譲住宅等の開発」が 263 件（17.8%）となっている。

これを地区別にみると、温泉中心部地区や温泉周辺（街道沿道）地区で「質の高い公共賃貸住宅の建設」を望む声が高く、照来地区では、「増築・改築、設備改善に対する補助」の要望が高い。

図 若者定住のための住宅施策

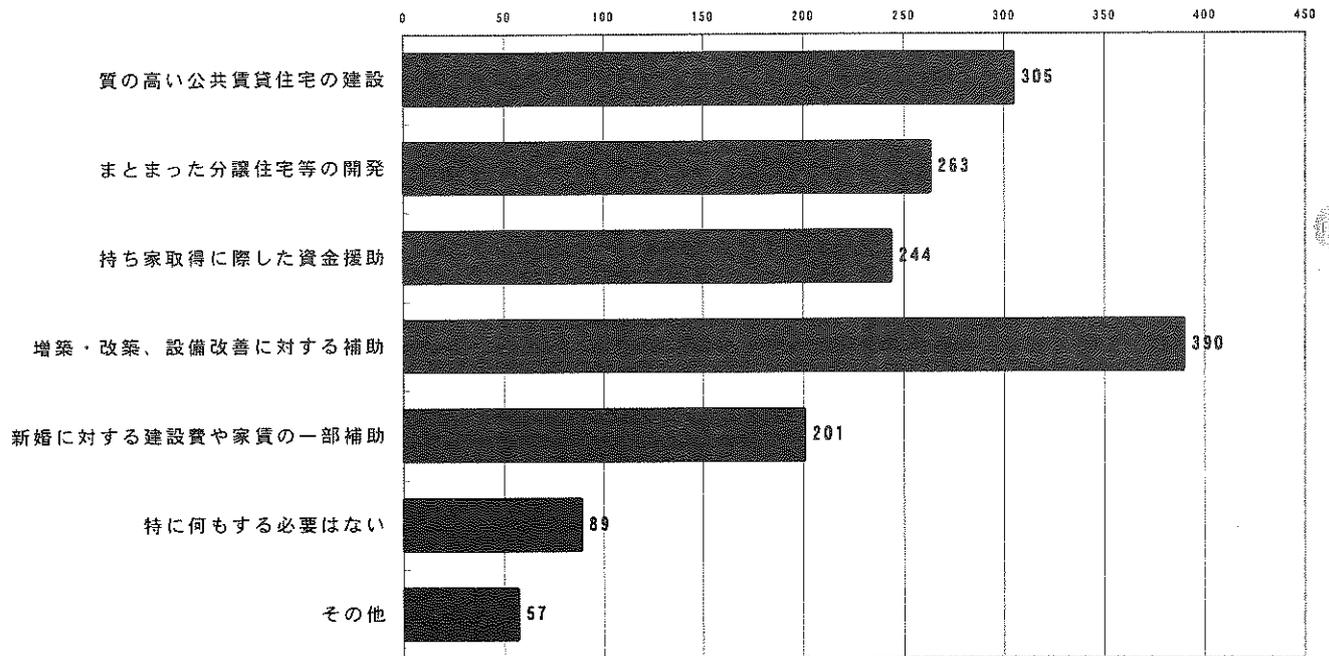
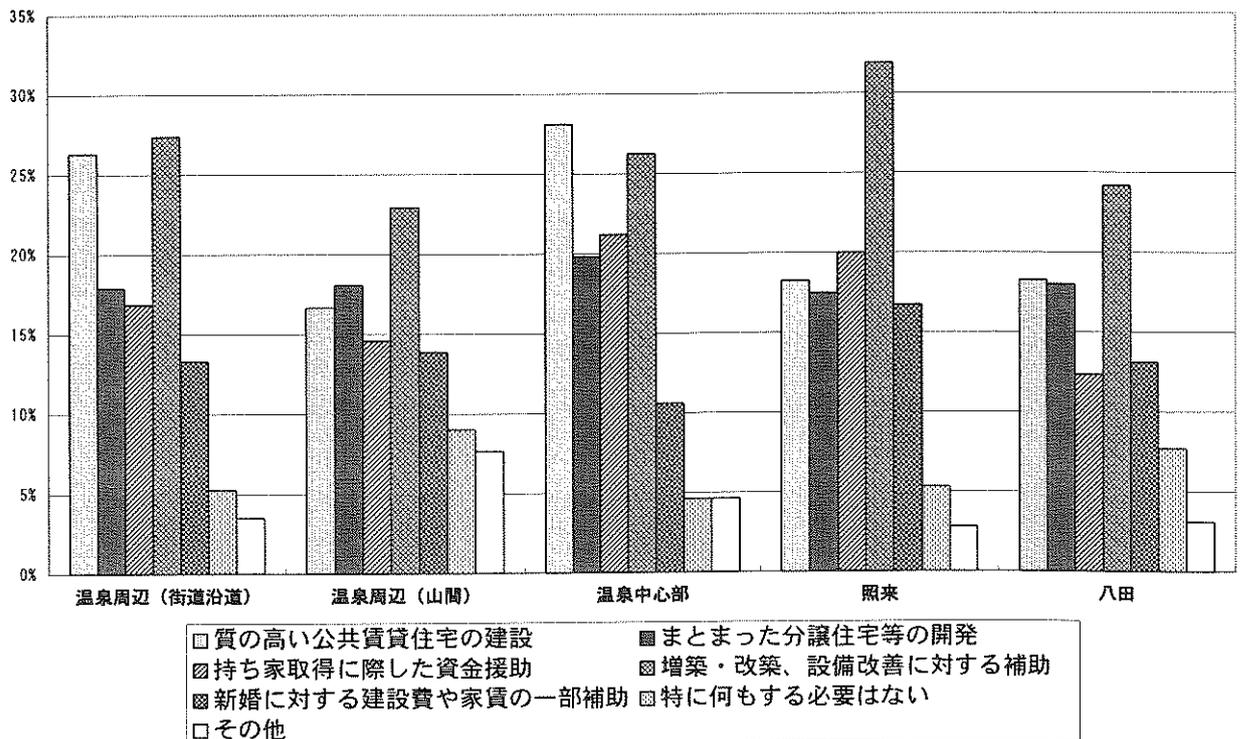


図 若者定住のための住宅施策（地区別）



### ⑬ 高齢化対応住宅改善について

高齢化時代に向けて、高齢化対応住宅改善を行ったかどうかを聞いたところ、「建替えて高齢化対応住宅とした」が43件(3.1%)、「何らかの改善をした」が208件(15.0%)であった。町の高齢化率の高さを考えると、まだまだ、高齢化住宅改善が進んでいないことがわかる。

さらに、今後、高齢化対応改善を進める意向があるかどうかを聞いたところ、「特に考えていない」が519件(37.4%)もあった、また、「改善したいが、資金的な余裕がない」が293件(21.4%)、「手すりを付けたり、段差をなくしたりしたい」が250件(18.2%)となった。

これらを見ると、高齢化対応改善に対する啓発・宣伝活動の必要性があることがわかる。また、希望する人も、軽微な改善を望む人がほとんどのため、相談体制の整備や若干の資金援助が必要だといえる。

図 高齢化対応住宅改善の実績

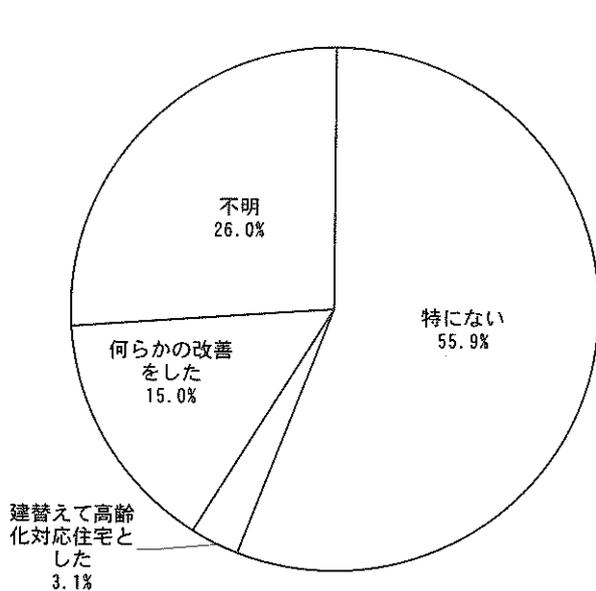
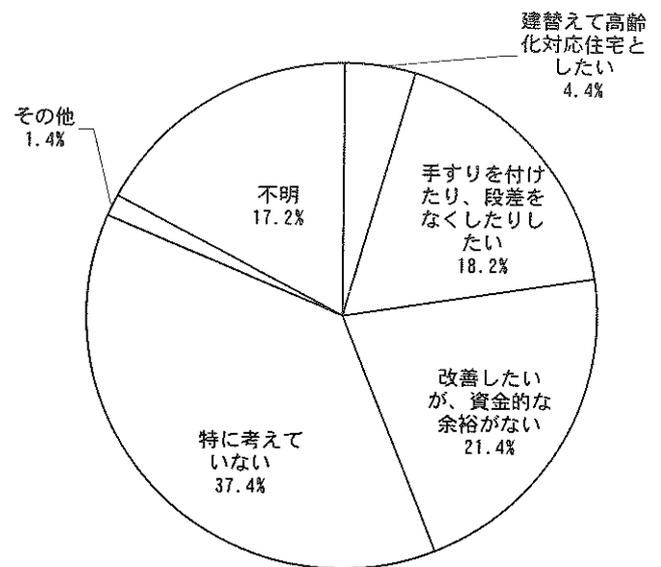


図 高齢化対応住宅改善の意向



⑭ 高齢化に対応した町の住宅施策

最後に、高齢化に対応した町の住宅施策について聞いたところ、「住宅改善の資金助成を行う」が最も多く574件(38.8%)、次いで「老人福祉施設等の量と質の向上を図る」が470件(31.7%)であった。また、「高齢者専用の公共賃貸住宅の建設」も366件(24.7%)あり、高い比率を示している。

一方、地区別にみると、温泉周辺(山間)地区で「住宅改善の資金助成を行う」の比率が非常に高い。また温泉中心部地区では、他地区と異なり「老人福祉施設等～」や「～公共賃貸住宅の建設」などの施設整備を要望する声が多くなっている。

図 高齢化に対応した町の住宅施策

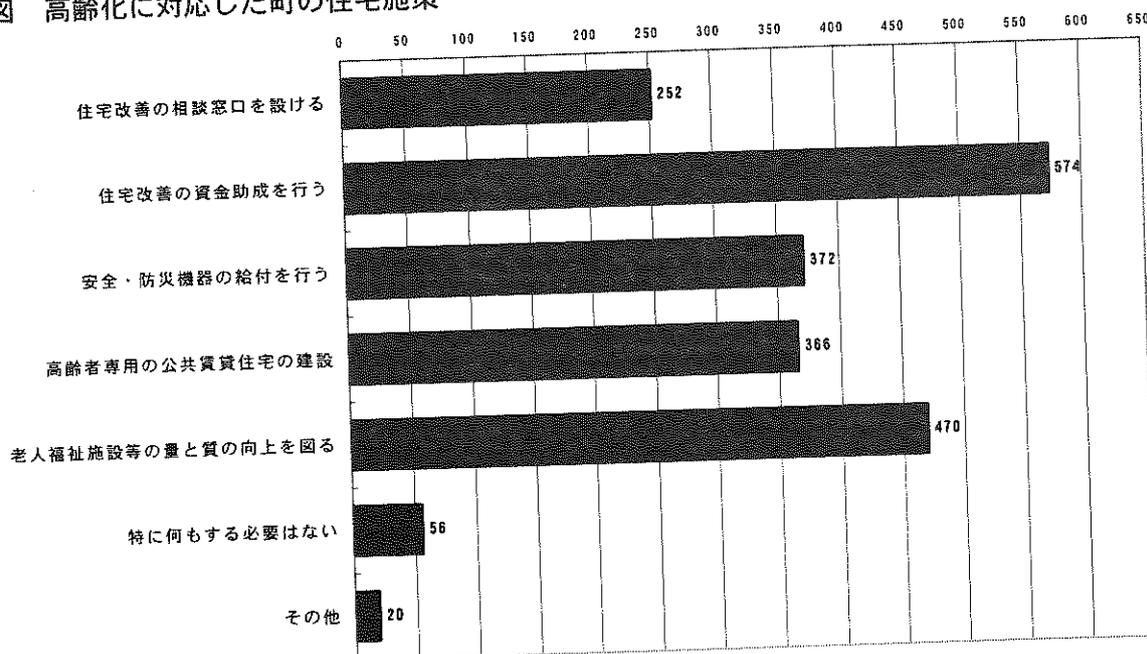
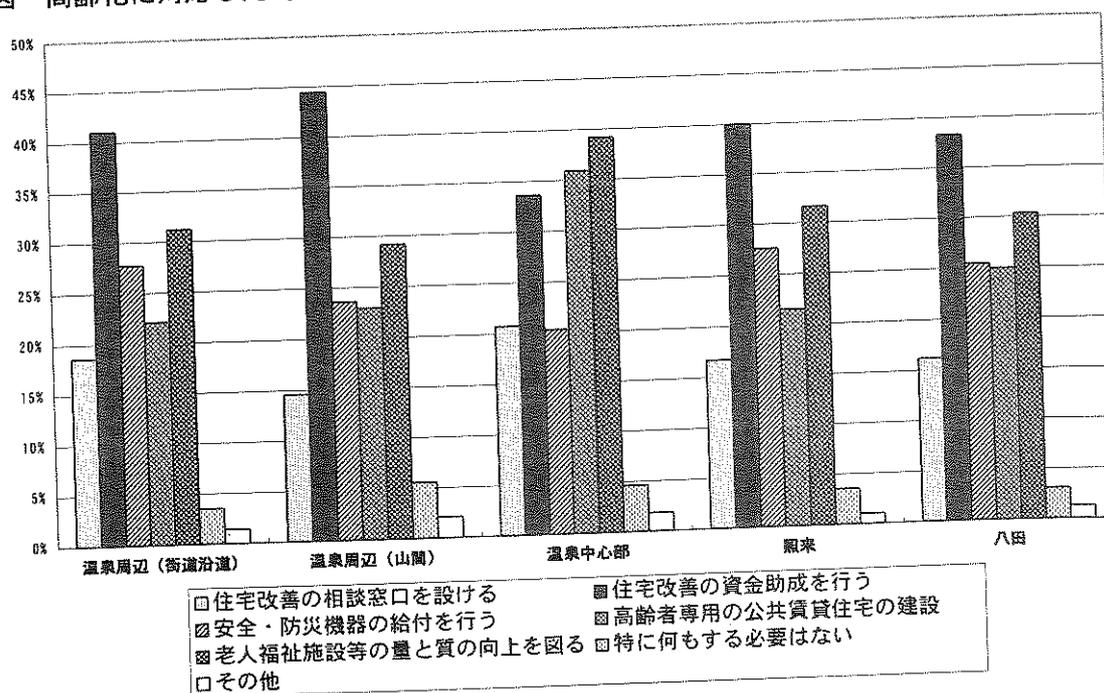


図 高齢化に対応した町の住宅施策(地区別)



## 4 住宅問題をめぐる問題点と課題

温泉町の人口流出と減少傾向は激しく、近年は世帯数までもが減少している。流出人口の大部分は、単身世帯を中心とした若壮年層世代である。このため、町の高齢化率も急激に上昇し、29%に達している。（平成12年国勢調査）このまま進めば、地域社会そのものの維持も困難になると思われる。

この原因としては、町内産業の脆弱さや交通利便性の問題といった町全体に関わる問題に加え、住宅条件にも課題があると考えられる。

このため、以下のような住宅施策を展開していくことが求められる。

### (1) 良質な住宅ストック、三世代同居世帯比率の高さを活かした住まいづくり

#### ① 多世代居住の良さを活かした住まい・まちづくり

温泉町の住宅は、持ち家率も高く、また規模水準が大きい、といった評価すべき点もあるが、一方で、中心部では温泉資源もあるため地価も高く、また、良好な宅地も少なくなり、町内で世帯分離ができない、といった問題点も出ている。このため、人口規模に比較して三世代同居世帯が非常に多く、新婚早々で親世帯に同居している世帯が約70世帯見られる。

三世代同居は、高齢化が進む中で、多世代が地域に共生していくうえで優れた住み方といえるが、プライバシーの問題や居住水準の確保、さらに、世代間の居住志向の違いといった問題がある。

このため、三世代同居の良さを引き出すような住宅の建て方や住み方の工夫、地域コミュニティーづくりなどについて、研究し、普及・啓発していくことが求められる。また、アンケート結果をみても、親世代は三世代同居のみにこだわらず、いわゆる近居や隣居も容認している。このため、近居・隣居などの住み方や建て方についても、普及啓発を図ることが求められる。

#### ② 住民参加による個性ある地域づくり

温泉町は、もともと3つの町村が合併してできた町であり、旧町村それぞれに異なった特徴を持っている。中でも、湯地区中心部では、住宅・住環境について、通勤通学や買い物の便など都市的利便性に対する評価は高いものの、住宅の狭さやまわりの立て込み状況などに対する不満が高くなっている。山あいの温泉地としての制約をうけているためであるが、一方で、温泉地独特の風情も残されている。このため、町の特色である温泉地としての風情を生かしつつ、住みやすい町並みの形成づくりを住民参加により進め、魅力ある観光地と住みやすさを兼ね備えた中心市街地としていくことが求められる。

また、その他の地区では、それぞれ地域の特性は異なる。たとえば、温泉周辺（街道沿道）地区や照来地区は、地理的条件から若年層の町外転出も比較的少なく、三世代同居世帯の比率も高い。一方、八田地区や温泉周辺（山間）地区では、鳥取市や浜坂町にも近いことから、若者の町外転出も比較的多く、高齢者世帯が多くなっている。このような条件の違いは、それぞれの集落・地区づくりにおいても多少異なった対応が求められる。このため、それぞれの地域課題を明らかにしつつ、住民参加による個性ある地域・集落づくりを進めていくことが求められる。

表 各地区の特性

地区名	地区の特性
温泉周辺 (街道沿道) 地区	<p>世帯主の職業は、サラリーマンと農家の比率が同程度で高く、国道沿いでは若年層も見られる。</p> <p>浜坂町への通勤者が多い。</p> <p>若者向けの公共賃貸住宅を望む声が多い。また、増改築、設備改善に対する補助を求める声も大きい。</p>
温泉周辺 (山間) 地区	<p>世帯主の職業は農家が多く、高齢化・小規模世帯化が進んでいる。</p> <p>「同居のためなら町外に転出してもよい」という回答も多く、潜在的な町外転出ニーズが見られる。</p> <p>住宅の老朽化が進んでおり、住宅改善への助成に対する要望が非常に高い。</p>
温泉中心部 地区	<p>温泉中心の商業地。商店経営者や旅館経営者等が多い。</p> <p>高齢化と小規模世帯化が進み、高齢単身世帯が多い。</p> <p>住宅・住環境について、他の3地区と比較して評価が低い。</p> <p>通勤や買い物の利便性に対する評価は高いが、立て込み状況や住宅の狭さなどに不満が高い。</p> <p>他地区と比較して、質の高い公共賃貸住宅や高齢者福祉施設の建設に対する要望が強い。</p>
照来地区	<p>世帯主の職業は、農業とサラリーマンの兼業が主で、地理的条件や農業基盤の充実、広い敷地・住宅などから比較的若い世代が残る。</p> <p>三世代同居世帯が多い。また、同居希望も高い。</p> <p>住宅・住環境に対しては(利便性を除き)高い満足度。特に、住宅については、高い評価。</p> <p>増改築、改善に対する助成の要望が非常に高い。</p>
八田地区	<p>世帯主の職業は農業の比率が高い。</p> <p>世帯主の高齢化・単身化と過疎化が進む。鳥取市に近く、通勤・通学の流出が大きい。</p> <p>利便性に対する評価が最も低い。</p> <p>増改築、改善に対する助成に加え、まとまった分譲住宅等の開発に対する要望がやや強い。</p>

## (2) 若壮年層受け入れのための良好な宅地・借家の供給

### ① 借家の役割と温泉町における借家の現状

借家は、同居や近居・隣居ができない新婚層や子育て世代など世帯分離世帯の町内居住の受け皿、転勤者などの受け皿、地域内における円滑な居住移動を進めるための受け皿、さらに、建て替え時における仮住居などさまざまな役割があり、良好な借家の存在は、地域活力を引き出す基盤となる。

現在、温泉町内には、80戸程度の借家があるが、その多くは、温泉旅館など観光産業に従事する人を対象としたものや学校・公共施設・農協など公的機関の就業者を対象とした一時住宅の色合いが濃いものである。さらに、温泉地のため地価が高く、借家家賃も比較的高いものとなっている。

このため、次三男や小規模住宅居住世帯の子弟を中心として、世帯分離を機に町外に転出し、就学年齢期を過ぎた単身者が大幅に転出超過といった結果として表れている。また、転勤者も町内に居住せず、近隣市町から通勤する、といったことが生じている。

## ② 良好な借家供給の必要性

このような問題に対応し、町の人口流出をくい止め、維持していくためには、まず、若壮年層の町外転出抑制や転勤者の町内居住を促進していくことが重要である。

町の住宅水準は比較的高く、また、通勤通学流動をみても、鳥取市や浜坂町といった産業集積地域までの通勤が可能である。いったん家を出た世帯分離世帯も、いずれは相続等で実家に戻ってくるものとみられる。このことは、35歳以上世帯では転入超過となっていることからみとれる。

また、アンケート結果をみても、子供が同居しなくても町内や近所に住んでほしいと答える人が多く、そのために良質な公共賃貸住宅の建設や安価な分譲地の開発を求める声も強い。特に、町勢振興計画で位置づけられた若年代を対象としたマンションに対しても多くの入居意向がみられた。

このため、新婚時や子育て期において安心して暮らすことができる良好で安価な借家や、現代的居住ニーズにあった住宅地を町内に確保することが最も重要な課題であるといえる。このことにより、若年層の転出をある程度くい止めることができるものと考えられる。

## (3) 高齢化の進展に対応した住宅改造の促進

一方で、高齢化が進展している実態に対応していくためには、高齢者が安全に暮らしていくことができるよう、段差の解消や手すりの設置、水回りの改善といった住宅改造が進められる必要がある。

高齢者のけがの場所や原因として、室内・住宅の不備が最も多いことが指摘されている。

しかし、アンケート結果をみると、町内では、まだまだ高齢化対応住宅改善が進んでいないことがみとれる。また、今後、改善を望む世帯も少ない。一方で、改善を考える世帯も、「手すりの設置や段差の解消」など軽微な改善が多くなっている。

このため、高齢者・障害者の身体状況に応じた改善プランの相談や資金的支援の仕組みを充実させ、高齢者・障害者も若年者・健常者とともに安心してくらししていくことのできる環境を形成していくことが重要な課題と言える。

## (4) 老朽・狭小化した公営住宅の改善推進

町内には、現在公営住宅が3団地41戸ある。(町営団地2団地17戸、県営団地1団地24戸)このうち、町営八日市団地(4戸)以外は老朽・狭小化している上、入居世帯の高齢化も進んでいる。

これらの住宅は、簡易耐火二階建であり、屋内階段が狭くて急峻であること、台所・風呂場などの水回り設備が脆弱である、といった課題をかかえている。さらに、近年進められている公共下水道への接続が予定されている。

このため、入居世帯の要望や町・県の財政事情を勘案しつつ、当該住宅団地の改善を計画的に進めていくことが課題となっている。

## 5 施策の基本方針

### (1) 住宅施策の基本理念

温泉町は、山の緑と恵まれた温泉資源を活かし、『“ふれあい”と“やすらぎ”のある“美しいふるさと”づくり』を目標に、「自立と共生による明日に生きるまちづくり」、「魅力を高め、定住と交流を創みだすまちづくり」、「風土と文化を大切にした地域独自のまちづくり」を進めてきた。

しかし、我が国の基本的課題である少子・高齢化は、この温泉町においても着実に進行しており、これが過疎化現象にいつそう拍車をかけることとなり、地域社会の健全な維持・発展に支障をきたすおそれも生じている。

このような状況を改善し、町勢振興計画に示された目標像を実現していくためには、若年層の町への定着を進めていくことが最も重要な課題となっている。

このため、町内からの若年層の転出を防ぐのみならず、近年の都市住民の農村回帰ブーム、温泉や地域の温かみといった町の魅力を最大限に活かしたUJIターン促進施策を展開していくことが求められる。

住宅施策は、このようなまちづくりを進めていく上で、町ができる最も有効、かつ、即効的な対策である。このため、若者から高齢者まですべての人が誇りをもち、安心して町に定住できるような住まい・まちづくりを目指すものである。

#### [住宅マスタープランの基本理念]

すべての人が誇りをもち安心して住まうことのできる

『“ふれあい”と“やすらぎ”のある“美しい住まい・まちづくり”』

本格的な少子・高齢化時代が到来したいま、地域の優れた資源や住宅ストック、生活習慣などを活かし、若者から高齢者まであらゆる階層の人々が地域に安心して定住できる条件を持続的に継承できる地域・まちづくりをめざす。

なお、この計画の目標年次は平成24年度とし、第4次町勢振興計画の目標年次である平成20年において中間見直しを行うものとする。

## (2) 住宅施策の展開方向

以上の基本理念を踏まえ、若年層の地域定住と積極的なUJIターンの促進、ふれあいある三世帯同居の風習を活かしつつ、高齢者も安心して住み続けることのできるような住まい・まちづくり施策として以下の展開方向に基づき施策を進めていく。

### 1 豊かな自然と人情に囲まれ、 若者が定住できる活力のある住まい・まちづくり

#### 若者やUJIターン者の受入をめざした良質で安価な賃貸住宅づくり

温泉町の課題である人口流出に歯止めをかけ、若年層を中心としたUJIターンを促進していくために、その生活の基礎的条件となる良好な宅地・住宅を供給していく。

特に、住宅需要が比較的少なく、民間資本の集積が弱い地方部における自治体の役割を果たすため、町内の民間賃貸住宅事業者との役割分担を踏まえつつ、公共賃貸住宅の整備を進めていく。

##### ① 公営住宅の整備

公営住宅は、町民のニーズが高いが、現状の町営住宅戸数は少なく、また、空き家もほとんどない状況にあるため、町民のニーズに対応した公営住宅の新規建設を進める。

##### ② 若壮年層を対象とした特定公共賃貸住宅の建設

温泉町の課題である人口（若壮年層）の定着を進めるため、これらの階層を対象とした公共賃貸住宅の建設を進める。

若壮年層は、成長階層であり、今後、所得の向上も予想される。一方、公営住宅は、低所得層の良好な住宅の確保を目的としたものであり、入居にあたって所得制限がある。このため、将来の成長階層である若壮年層を対象とした住宅として特定公共賃貸住宅の建設を進める。

##### ③ 単身者向け民間賃貸住宅の活用促進

町内からの転出者のうち、新卒者などの単身者については、入居申し込み条件、入居期間が比較的に短いことなどから、公共賃貸住宅とはなじみにくい。このため、民間との役割分担を図り、既存民間賃貸住宅の活用を図り、その良好な維持保全を促進していく。

## [公共賃貸住宅の建設戸数の考え方]

### ① アンケートにみる町民のニーズ

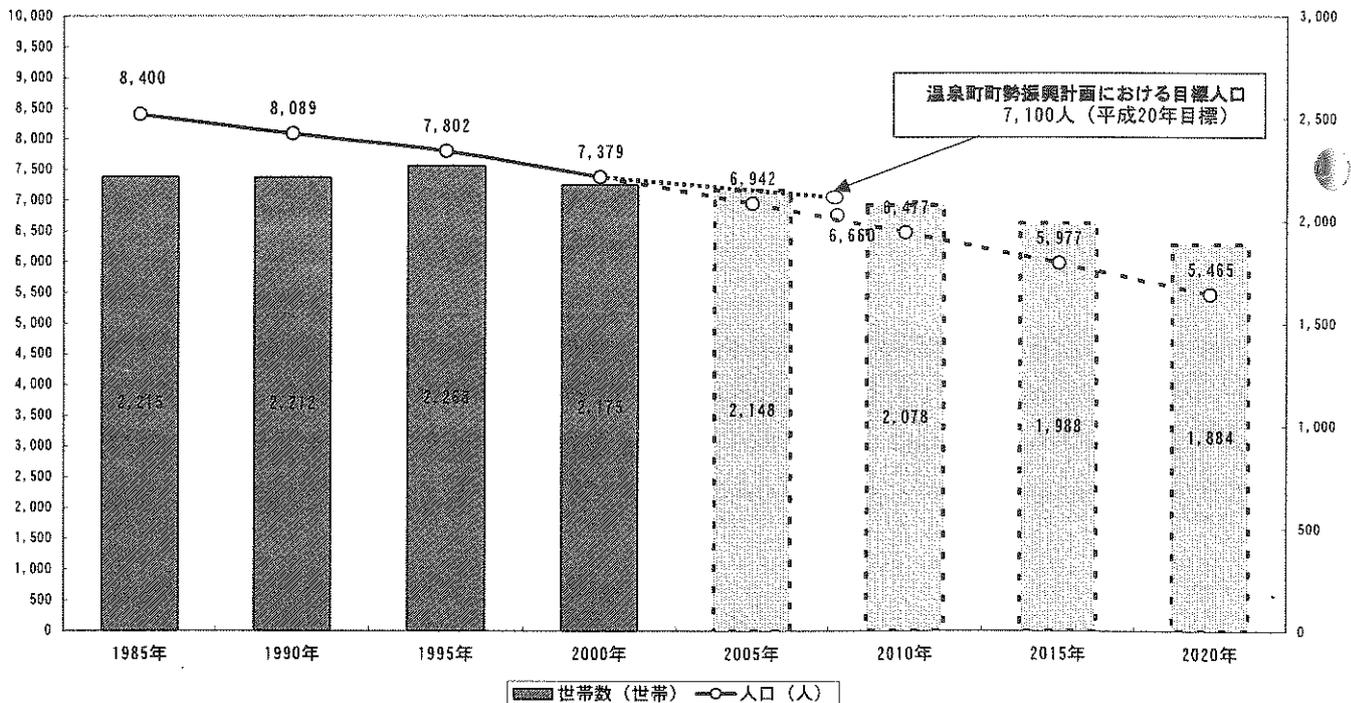
町から多くの若者が転出している現状の中で、町民の良質な賃貸住宅に対するニーズは高い。今回実施した町民アンケート結果をみると、若者向け賃貸マンションへの入居希望世帯が61世帯に達している。回収率が約70%であったことを勘案すると、町全体では80世帯以上の希望者に達するものと見られる。また、「自分は入居しないが親族で入居したいものがある」という声も多く、これらは若年層の定着のための住宅施策展開を望む声と見られる。また、近年、社会・経済情勢の停滞の中で、公営住宅や良好な賃貸住宅に対する町民の賃貸住宅ニーズは年々高まってきている。このようなことを考え合わせ、一定戸数のまとまった公共賃貸住宅の建設が望まれる。

### ② 町の人口動向とまちづくりの目標実現のために

温泉町は、過疎化、少子・高齢化により人口の減少傾向が続いている。このままの傾向が続けば、平成17年には約6,940人、平成22年には約6,480人にまで人口が減少することとなる（平成20年換算約6,660人）。一方、平成20年を目標とした温泉町町勢振興計画においては、平成20年における定住人口の目標を7,100人においており、この目標を実現するためには平成20年までに約440人（約140世帯）の定住人口増加を図る必要がある。

これらの人口増加目標に対し、住宅施策が積極的に貢献する立場から、その約1/3に相当する50世帯分について、公共賃貸住宅を供給することにより対応する。

図 温泉町の人口・世帯数の推移と推計  
(国勢調査及び兵庫県推計人口より)



### 〔公営住宅及び特定公共賃貸住宅の配分〕

公営住宅の入居基準は、原則階層が収入基準 25%以下（政令月収 200,000 円以下）、高齢者世帯などについては事業主体の町長の判断により 40%（政令月収 268,000 円以下）までが認められる。一方、特定公共賃貸住宅（特定優良賃貸住宅）については、収入階層 80%まで（政令月収 601,000 円以下）を対象としており、実質ほとんどの市民・町民が入居可能となっている。

ここから、公営住宅と特定公共賃貸住宅の建設比率を以下のように設定する。

特定公共賃貸住宅	建設戸数の 60%	
公営住宅	建設戸数の 40%	50 戸 × 60% = 30 戸
		50 戸 × 40% = 20 戸

### ③ 公共賃貸住宅整備の効果

公共賃貸住宅を建設し、若壮年層の定着や U J I ターン者の定住を図ることで、まちづくりに次のような大きな効果が現われる。

#### ア) 人材の定着と地域コミュニティの活性化

多彩な人材が定着することにより、町民の交流が促進され、地域コミュニティやまちづくりの活性化が進む可能性がある。

#### イ) 小中学校の児童・生徒増

若年世代が定着することにより、地域の小中学校の児童・生徒数の増加又は減少のくい止めが期待できる。

#### ウ) 地域のシンボル景観づくり

新しい住宅団地の空間は地域の景観に新しい活力を与え、魅力ある地域づくりに貢献する。

#### エ) 新たな商業施設の立地促進

まとまった住宅団地の建設により、周辺も活性化し、これらを見据えた新たな商業施設の立地が誘発される可能性がある。

さらに、人口の定着による町内消費や税収の減少くい止め、建設需要による町内経済の活性化といった経済的な効果をもたらすことも予想される。

## [重点施策]

UJIターンを希望する若年層世帯、町内持家からの世帯分離、鳥取、浜坂など町外通勤者のための定住支援住宅施策として井土地区において新たな公共賃貸住宅を建設する。

敷地面積：約 7,000 m<sup>2</sup>（敷地条件：中央部道路により、南北に2分されている。  
南敷地 A（約 2650 m<sup>2</sup>） 北敷地 B（約 4000 m<sup>2</sup>）

建設住宅：鉄筋コンクリート造（3～4階建）

構成：公共賃貸住宅 50 戸及び付帯施設（集会所等）  
（公営住宅 20 戸 特定公共賃貸住宅 30 戸）

建築条件：  
・建築にあたっては、周辺農地に対し極力影を落とさないような構造・高さとする。  
・高齢化時代に対応したエレベーター付住棟とする。  
・需要動向や町の財政事情を踏まえて、工期は複数年度にわたる事業とし、事業工期を勘案した住棟構成とする。  
・一般公営住宅のうち、接地階（1階）の住戸は、特にバリアフリーを重視するなど、高齢者や身障者等身体的弱者に配慮した住宅とする。  
・特定公共賃貸住宅は、若年層世帯（世帯人員 3～4 人程度）向けタイプとする。

## 良好な分譲宅地の供給

千原地区・あさひヶ丘住宅地に引き続き、町内における世帯分離世帯の受け入れ・町外からのUJIターンの受け皿として新たな分譲宅地の供給について検討を進める。

## 2 誰もが安全・快適に住み続けることができる

安心・安全の住まい・まちづくり

### 高齢化に対応した住宅改善支援施策の展開

高齢化の進展に対応し、だれもが安心して快適に暮らすことができる温泉町を目指し、高齢化対応を含めた住宅改善支援施策を進める。

#### ① 高齢者等住宅改造助成事業の充実

介護施設

高齢者、障害者向けの住宅改善方法について宣伝・普及を進めるとともに、現在実施されている高齢者等住宅改造助成事業の充実を図る。

#### ② 住宅改善相談窓口の整備検討 ✓

町民が安心して暮らすための住宅改善の方法・資金調達、業者選定などに関する相談窓口を町役場内に設けることを検討する。

#### ③ 巡回相談体制の整備検討

介護施設

また、遠隔地における高齢者の改善ニーズに対応するため、住宅改善相談や簡易な改善の指導を行うための巡回相談体制の整備を検討する。

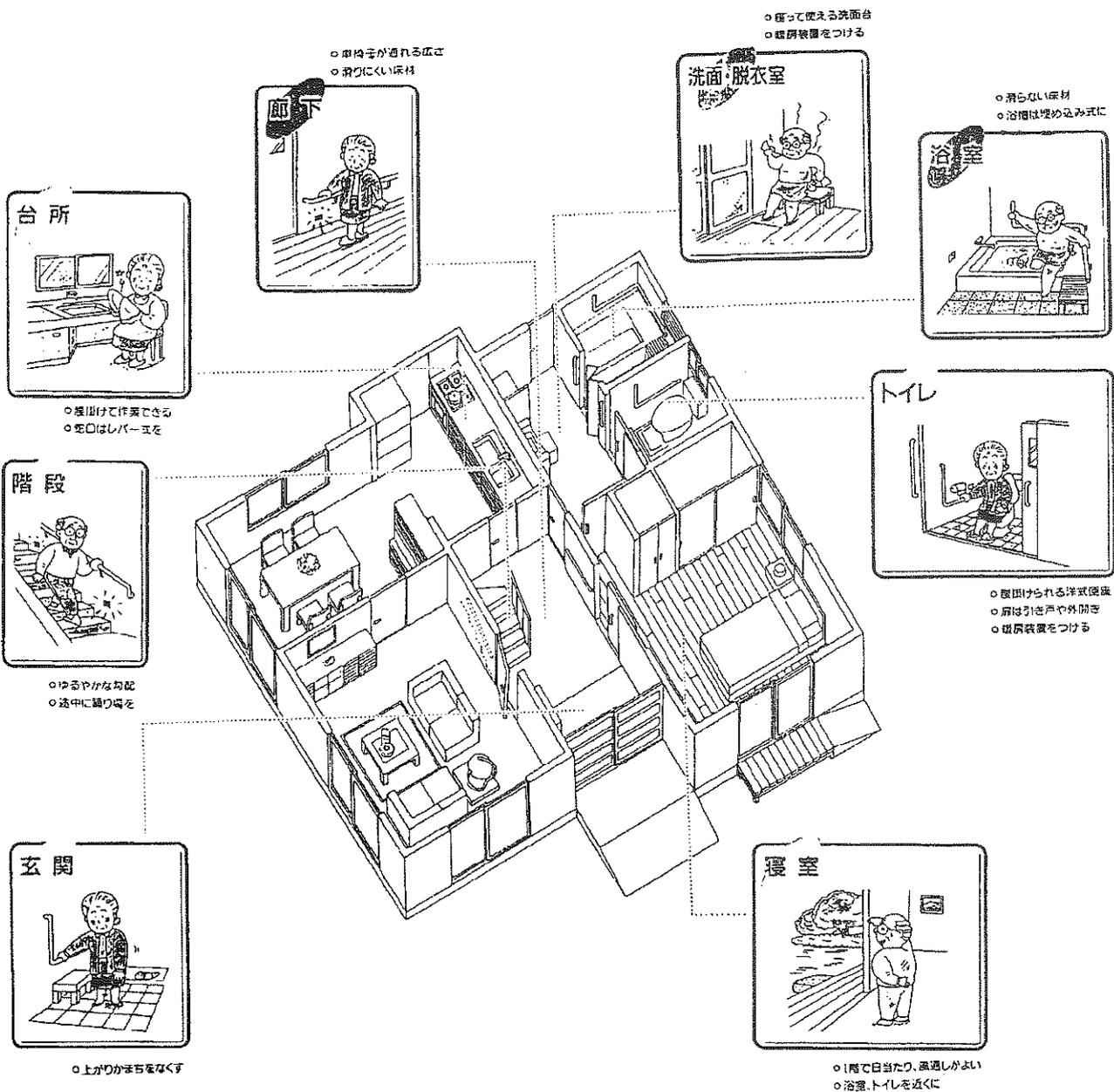
#### ④ あんしん工務店認定制度の検討

極力町内業者を活用し、町内産業を振興するとともに、町民が安心して住宅改善に取り組めるよう、町が（仮称）「あんしん工務店」としての認証を行い、そこでの相談窓口の設置や改善方法の紹介などを検討する。

#### ⑤ シルバー人材センターと連携したマンパワーの利活用

簡易な手すりの設置や段差の改善など、本格的に工務店に頼みにくい小規模な改善などについて、気軽に対応できるよう、シルバー人材センターと連携し、軽微な工務作業の依頼先として、あるいは、年配者の知恵袋として、そのマンパワーを活用していくシステムについて検討していく。

図 高齢者・障害者に配慮した住宅改造の例



## 既設町営住宅の改善推進

建設後年数が経過している既存町営住宅については、今後、建替えについて検討していくとともに、当面、良質な住宅を良好な状況でより長く維持管理していくため、計画的な維持修繕を進める。特に、下水道接続や外壁補修・水回り設備改善を計画的に進めていく。

また、建築時期の古い住宅では、入居者の高齢化も進み、間取りや設備、高齢化対応設備改善などのニーズも高まってきているため、手すりの設置や住戸内段差の解消など高齢化対応改善を進める。

### ① 老朽町営住宅の建替え検討

老朽化が進んでいる町営住宅については、当面、継続管理とし、将来的な建替えについて検討する。

### ② 公共下水道への接続

全ての町営住宅団地の公共下水道への接続を進める。

### ③ 計画的修繕計画の策定と実施

既設町営住宅について、外壁の景観改善、屋根の補修、水廻り施設の改善などについて維持・修繕計画を策定し、順次実施していく。

### ④ 高齢化対応住宅改善の実施

入居世帯の要望を把握しつつ、高齢世帯が居住されておられる住宅から順次、手すりの設置や段差の解消、浴室等の落とし込みなどの高齢化対応改善について検討する。

## 3 町の歴史と誇りを継続していく参加と対話の住まい・まちづくり

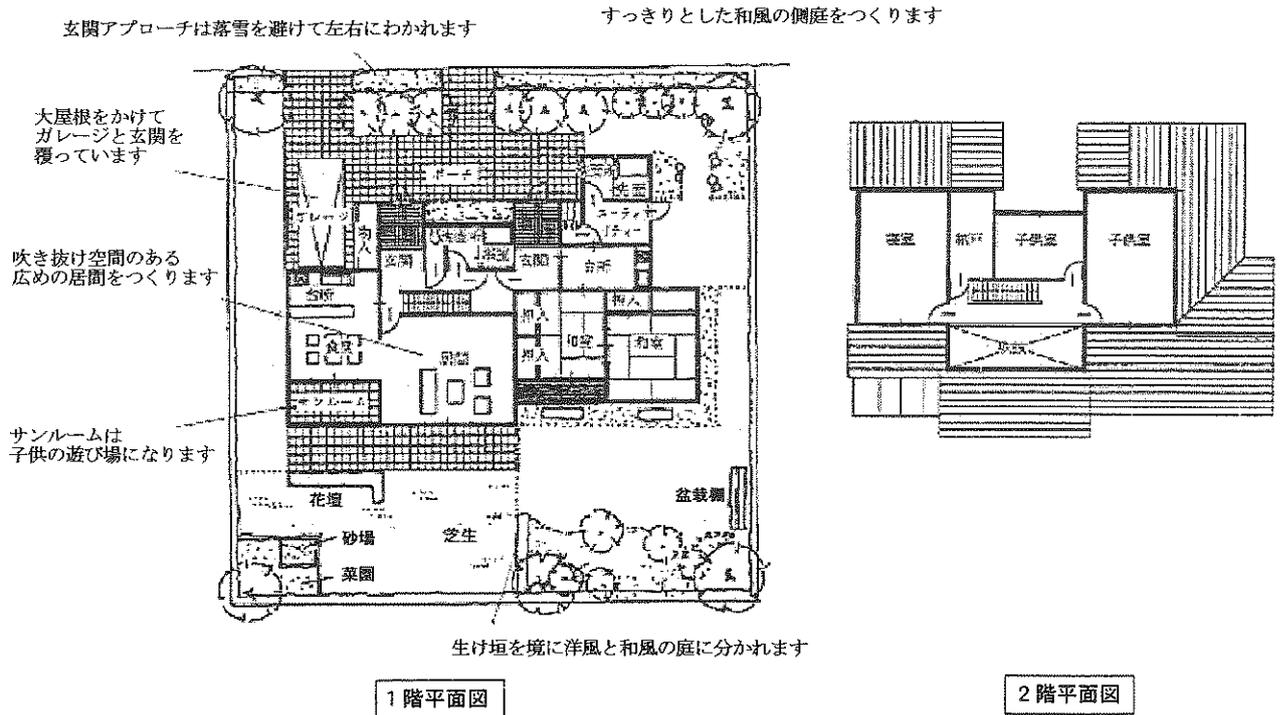
### 町内住宅ストックの活用システム構築

人口・世帯数の減少傾向と少子・高齢化、そして住宅ストックの充足を踏まえ、現在の住宅・住環境ストックを良好に管理し、活用していくことを重点的に進めていく。このため、温泉町内の住宅ストックや地域の住スタイルである共生の文化を発展・活用していく。

#### ① 三世代同居・近居・隣居モデルの研究・開発

町の特徴である三世代同居・近居・隣居を発展的に促進していくため、三世代同居・近居・隣居のための住宅プランや住み方の方法、地域コミュニティーづくりのアイデアなどを研究し、普及・啓発していく。

図 三世代同居型住宅改造モデルの例



三世代（二世帯）がそれぞれの生活スタイルを守りながら同居するタイプ（案）

敷地面積	420㎡
1階床面積	130㎡
ガレージ	12㎡
2階床面積	66㎡
延べ床面積	208㎡

注) このプランは、二世帯がそれぞれの生活スタイルを守りながら同居するタイプの案です。1階部分では、玄関、台所、風呂、便所をそれぞれに設け、居間を中心とした洋風の間取りで2階に個室を配した若年世帯向け住宅と、和室を中心とした老夫婦（親）世帯向け住宅を合築した形にしており、それぞれの世帯の生活ゾーンを分離しつつ、ドア1枚で行き来ができるようになっています。

### 【重点施策】

#### ○ 空き家情報ネットワークシステムの充実

現在、温泉町内には空き家が約90戸程度ある。近年、都市住民を中心として、農村への回帰・農家住宅への移住などのニーズが高まりつつある。さらに、円滑な町内移動や建て替え時の一時住居としての活用など、空き家活用のニーズは高い。

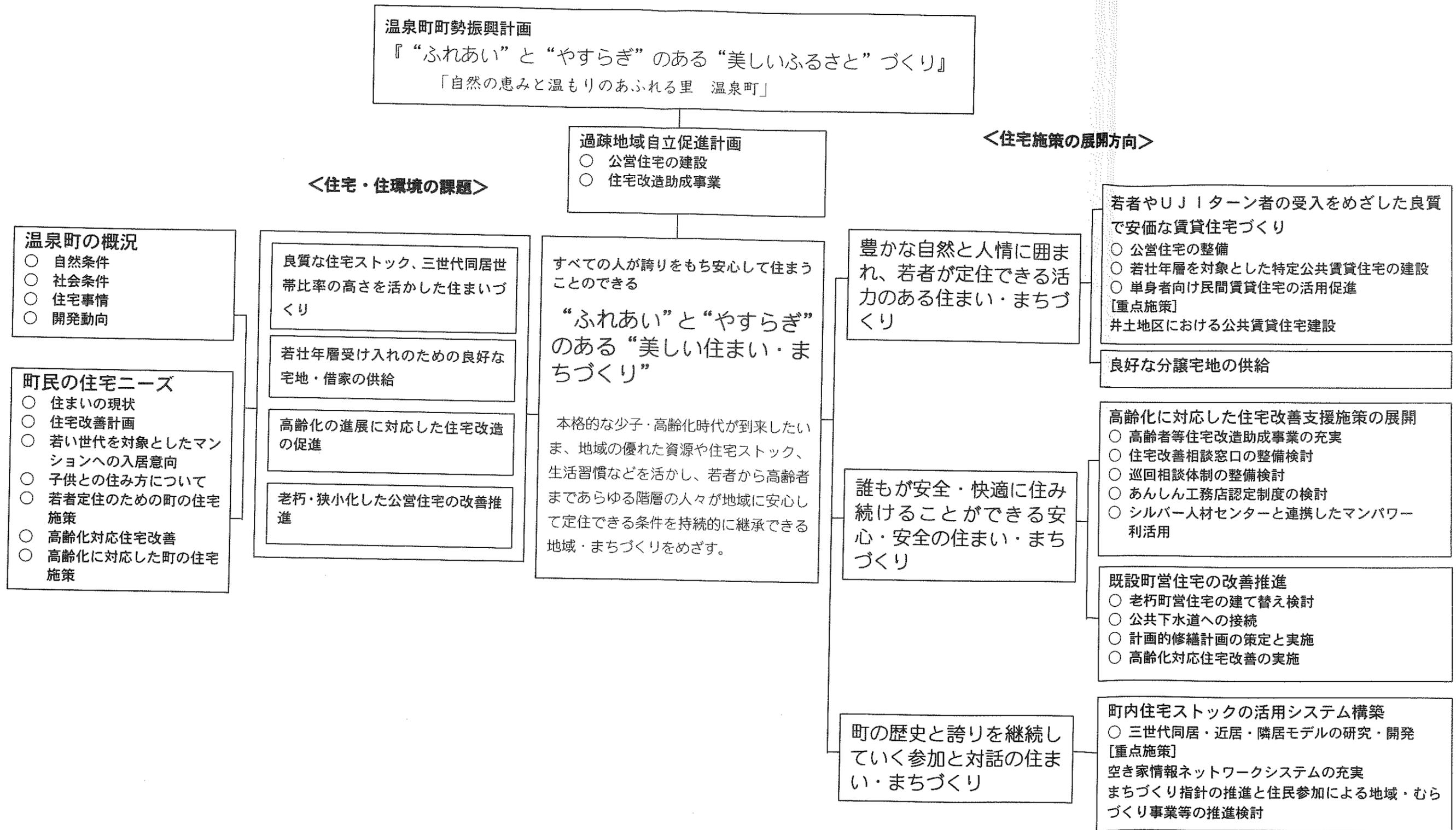
このため、空き家を町の良好な住宅ストックとして位置づけ、活用していく。具体的には、町内の空き家情報に関するホームページの活用促進や、近隣市町との連携により、都市住民や帰農希望者、町民の活用希望者などに対する空き家情報の提供・紹介などを行う「空き家情報ネットワークシステム」の充実を図る。

#### ○ まちづくり指針の推進と住民参加による地域・むらづくり事業等の推進検討

町の優れた景観や快適な環境を守り、育て、創り出すため、魅力ある郷土の形成と秩序ある開発を促し、誇りと愛着を持てる郷土の醸成に資する、温泉町景観形成条例に基づくまちづくり指針を推進する。

中心市街地等においては、地域風土に根ざした景観づくりを促進していく。また、照来、八田地区におけるむらづくり等については、住民参加により地区ごとの特性を活かした整備を推進していくことを検討する。

(3) 温泉町住宅マスタープランの体系



## 6 スtock総合活用計画

### (1) Stock活用の基本方針

#### ○ 長期管理していくための良好な維持・補修の実施

公営住宅Stockの良好な環境を維持していくためには、外壁や防水面の補修、鉄部の改修などを計画的・定期的に行う必要がある。また、公共下水道への接続をはじめ、給排水設備・配管、電気設備などの住棟設備についても、適宜、補修または更新していくことが求められる。

#### ○ 高齢社会に対応した住宅改善と政策

町営住宅の大半を占める簡易耐火2階建て住宅は、狭小な住戸内に勾配の急な内部階段があり、また、手摺りもなく、高齢者が快適に住み続ける環境とは言い難い。また、台所や水廻りの設備も老朽化、陳腐化し、現在の住ニーズに合っていない。今後、良好な住宅Stockとして活用していくためには、高齢者に対応した住戸改善は最も重要な課題であるが、高齢者世帯、高齢者同居世帯が多い泉町住宅では、建設経過年数がStock総合活用計画期間内にすべてにおいて30年を超え、さらに老朽化が進むことから、建替えを視野に入れた計画としておく必要がある。

### (2) 整備水準目標の設定

Stock活用の基本方針の実現に向けて、2012年（平成24年）を目途に整備水準目標を設定する。

#### 住戸水準の向上

・住宅の安全性の確保と住戸の居住水準の向上に向けて、老朽化の進んでいる簡易耐火住宅については、将来の建替えを視野に入れ、当面は経常修繕（経常的に必要となる小規模の修繕）の実施と、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕等）を検討し、維持保全を続ける。

#### 居住水準の向上

・すべての町営住宅について、平成16年度に供用開始となる公共下水道への接続を実現し、合わせてトイレ廻り設備の改善を行う。

また、長期的にみた場合の住戸性能水準の目標として、高齢化・加齢対応（段差解消、手すり設置、共用部分スロープ設置等）、長期活用に不可欠な外装・設備の更新（外壁改修・配管改修等）、住ニーズに対応した住機能の確保（電気容量の増設等）などの計画的な改善を視野に入れておく必要がある。

### (3) ストック活用手法と判定基準

現在、温泉町で管理する住棟のストック活用手法としては、①建替え・用途廃止 ②全面的改善 ③個別改善 ④維持保全の4手法が考えられる。

個別改善とは、住宅の質の向上のために行うもので、次の改善が補助金対象となる。

- イ 規模増改善（2戸1・3戸2等改善、増築等）
- ロ 住戸改善
  - a. 居住性向上（間取り改修、給湯設備、電気容量、開口部のアルミサッシ化）
  - b. 高齢者対応（段差解消、手すり、高齢者対応浴室・便所・建具、外壁断熱）
  - c. 安全性確保（避難経路確保、台所壁不燃化）
- ハ 共用部分改善
  - a. 居住性向上（給水方式変更、断熱化対応）
  - b. 高齢者対応（スロープ設置、廊下・階段の手すり設置、中層EV設置）
  - c. 安全性確保（耐震改修、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置）
  - d. 住環境向上（CATV設備、外壁等景観向上）
- ニ 屋外・外構改善
  - a. 居住性向上（排水処理施設の整備）
  - b. 高齢者対応（屋外階段手すり、スロープ設置、幅員確保）
  - c. 安全性確保（屋外消火栓設置）
  - d. 住環境向上（集会所、児童遊園整備、景観向上、その他）

ストック活用手法は、その計画期間内（10年間）の予定を明らかにしていくもので、平成12年度国土交通省住宅局「公営住宅ストック総合活用計画の策定指針」に基づき、1次から3次までの判定により行うものである。温泉町住宅ストックでの判定基準は、以下のとおりとする。

#### 【1次判定】（住棟および団地単位の政策的判断）

以下の指標により、建替、用途廃止、維持保全の対象候補と継続判定とする住棟を判定する。

- ◆簡易耐火住宅で、経過年数が耐用年限の1/2を超え、これまでに住棟の改善履歴がないストックについては、建替えを視野に入れて検討する。
- ◆団地周辺環境から、工事に支障が無いかどうかを判定する。

#### 【2次判定】（住棟単位の技術的判断）

1次判定の結果、継続判定とした住棟を対象に、次の視点による判定を行う。

- ◆日常的な不便さに加え、高齢者にとって緊急避難時に転倒やつまづき等の支障となる、勾配の急な住戸内階段や段差を、避難の安全性の視点を含めて検証する。
- ◆公共下水道への接続による居住性の改善を進める団地・住棟候補をあげる。

#### 【3次判定】（団地単位の事業的判断）

次の視点による総合的判断を行い、住棟別の活用手法の候補を絞り込む。

- ◆既に平成16年建設着工に向けて事業決定している、新規住宅団地の整備状況との調整の観点から、老朽化した住宅団地の活用手法を判定する。

#### (4) 判定結果と事業計画

- ・町営住宅では下表のとおり、いずれの団地・住棟も平成16年度に供用開始予定である公共下水道への接続（排水処理施設の整備）を行う。
- ・老朽化している泉町住宅（1～3）については、当面、維持保全とし、経常的な小規模修繕によりストックの維持に努めることとするが、下水道接続（個別改善）実施から概ね10年が経過し、かつ、多数の住戸が耐用年限（45年）を迎える平成20年代後半から平成30年代初頭を目途に建替えを行うものとする。
- ・また、八日市住宅についても維持保全とし、下水道接続後の長期的な管理活用のための計画修繕計画を検討するものとする。

##### 【1次判定】

団地名	建設年度	総棟数	総戸数	住棟		1次判定					
				構造	階数	築年数		周辺環境	改善実績	判定結果	
						S.45年以前の非耐火ストック	耐用年限の1/2経過したストック				工事支障
		5	17								
泉町住宅1	1972	1	6	低層準耐火造（簡易耐火造）	2		○	無	無		継続判定
泉町住宅2	1973	1	3	低層準耐火造（簡易耐火造）	2		○	無	無		継続判定
泉町住宅3	1980	2	4	低層準耐火造（簡易耐火造）	2		○	無	無		継続判定
八日市住宅	1993	1	4	低層木造	2			無	無		継続判定

##### 【2次判定】

団地名	建設年度	総棟数	総戸数	住棟		2次判定				
				構造	階数	躯体の安全性	浴室	高齢者対応	下水接続候補	判定結果
		5	17			○	×	×	●	
泉町住宅1	1972	1	6	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	○		×	●	H17 個別改善
泉町住宅2	1973	1	3	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	○		×	●	H17 個別改善
泉町住宅3	1980	2	4	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	○		×	●	H17 個別改善
八日市住宅	1993	1	4	低層木造	2	○		×	●	H17 個別改善

##### 【3次判定】

団地名	建設年度	総棟数	総戸数	住棟		3次判定					
				構造	階数	判定結果	用途廃止	建替	全面改善	個別改善	
										高齢者向け改善	公共下水道接続
		5	17				0	0	0	0	17
泉町住宅1	1972	1	6	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	個別改善					●
泉町住宅2	1973	1	3	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	個別改善					●
泉町住宅3	1980	2	4	低層準耐火造（簡易耐火造）	2	個別改善					●
八日市住宅	1993	1	4	低層木造	2	個別改善					●

【ストック活用計画期間内における新規住宅建設を含めた町営住宅の事業計画】

○ 新規住宅団地の建設（前期5カ年）

平成15年度より、井土に公営住宅20戸を建設、引き続いて特定公共賃貸住宅30戸を建設する。

○ 既設町営住宅の下水道接続（前期5カ年）

平成16年度の公共下水道供用開始に合わせて、既設住宅17戸のすべてについて下水道接続を行う。

事業手法 (活用手法)	対象団地名	事業実施時期	
		前期5カ年 平成15年～19年度	後期5カ年 平成20年～24年度
新 築	井土住宅	公営住宅 20戸 特公賃住宅 30戸	
個別改善	泉町住宅（13戸） 八日市住宅（4戸）	下水道接続 17戸	

【ストック活用計画期間後の住宅施策】

○ 老朽化住宅の建替え

平成30年代初頭を目途に、耐用年限を迎える泉町住宅（簡易耐火住宅）13戸の建替えを行う。

○ 引き続き管理を行う住宅に対する維持管理計画の策定

引き続き管理を行う八日市住宅については、長期活用に不可欠な外装・設備の更新、入居世帯の高齢化対応、住ニーズに対応した住機能の確保を住戸性能水準目標として、具体的な維持管理計画を検討しておく必要があるが、住宅の現状をみると、外装、設備とも大きな問題はなく、入居者も比較的若い世帯で構成されていることから、当面は経常的な修繕で対応し、改善事業あるいは計画修繕の事業実施は、ストック活用計画期間が終了する10年後（平成24年）以降で行うこととする。

## 7 計画推進のために

この住宅マスタープランに定めた温泉町の住まい・まちづくりの実現のために、以下のような点について十分留意しながら、施策の推進を図っていく。

### (1) 町民・事業者・各種団体等との協働による住まい・まちづくりの推進

今後の住宅施策の展開にあたっては、町民・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。特に重点施策で示した新しい公共賃貸住宅の建設や、住民参加型地域・村づくり事業、さらに住宅改善に向けた相談体制の確立などについては、地元で建築に携わる専門家を中心として、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・まちづくりについて、各種の広報を通じて広く町民にPRしていくことにより、町一体となった協働のまちづくりの動きへと高めていく必要がある。

### (2) 関係部門との連携の強化

住宅施策の展開にあたっては、町民生活のあらゆる面に深く係わるため、他の施策との連携が不可欠である。このため、町内関係部局及び関係機関等との連携をさらに深め、施策の展開を図っていくこととする。

特に、少子・高齢化社会が進む中では、保健福祉部門や教育部門との連携が重要なものとなってくる。このため、新たな公共賃貸住宅の建設や住宅改善等具体的な事業を通じて、連携基盤の強化を進めていく。

### (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の単独では解決が困難な問題も多数含まれている。

特に、温泉町の実情に応じた住宅を供給していく中では、新たな仕組みも必要となる可能性がある。また、事業展開の制度的・財政的な裏付けのためには、国や県等の支援も不可欠である。このため、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、県との連携を強化していくことに努める。

## 住宅マスタープラン策定委員会及び幹事会の構成

### 《委員会委員名簿》

会 長	岡田 衆二	区長協議会長
副会長	北村 繁行	温泉町 助役
	中井 祥三	温泉町観光協会長
	佐田 邦彦	兵庫県但馬県民局県土整備部（まちづくり担当） 参事
	竹中 洋二	温泉町総務課 課長
	谷口 賢人	温泉町企画観光課 課長
	中村 幸夫	温泉町住民生活課 課長

### 《幹事会委員名簿》

会 長	川崎 雅洋	温泉町総務課 課長補佐兼財政係長
副会長	河越 忠志	建築士
	吉田 昌昭	兵庫県但馬県民局県土整備部まちづくり課長
	山本 和良	兵庫県但馬県民局県土整備部まちづくり課
	朝倉 一晃	兵庫県住宅整備課 指導係主査
	田中 久年	兵庫県住宅整備課 指導係
	林 倫子	兵庫県住宅宅地課 住宅計画係
	近都 学	兵庫県住宅宅地課 住宅計画係
	岩本 孝次	温泉町企画観光課 企画係長
	中田 剛志	温泉町住民生活課 防災年金係長
	中井 孝吉	温泉町建設課 工務係長

### 《事務局》

尾崎 睦夫	温泉町建設課 課長
山本 輝之	温泉町建設課 管理係長
小谷 豊	温泉町建設課 管理係主査
笠松 明男	(株) 地域計画建築研究所 主幹研究員
中嶋 秀介	(株) 地域計画建築研究所 主任

## 住宅マスタープラン策定委員会及び幹事会の経緯

平成14年11月28日	第1回	幹事会	開催
同 12月2日	第1回	委員会	開催
平成15年2月3日	第2回	幹事会	開催
同 2月17日	第2回	委員会	開催
同 3月12日	第3回	幹事会	開催
同 3月20日	第3回	委員会	開催