

# 宝塚すまい・まちづくり基本計画 (住宅マスタープラン)



平成 28 年 (2016 年) 3 月



## 目次

第1章 計画の策定にあたって	1
(1) 背景と目的	2
(2) 計画の位置づけと構成	2
(3) 計画の期間	2
第2章 宝塚市の住宅事情	3
1. 人口、世帯数等の状況	4
(1) 人口・世帯数	4
(2) 年齢別人口	5
(3) 転入転出の状況	6
(4) 通勤通学の状況	7
2. 住宅ストックの状況	8
(1) 建物所有関係別の状況	8
(2) 建て方別の状況	9
(3) 建築時期別・構造別の状況	9
(4) 空き家の状況	10
(5) 所有関係別の住宅規模	10
(6) 所有関係別所得階層の状況	11
(7) 所有関係別居住面積水準の状況	12
3. 住宅フローの状況	13
(1) 着工新設住宅の状況	13
(2) 地価の動向	14
4. 地域別の住宅事情	15
(1) 住宅種別・構造別の住宅戸数および棟数	15
(2) 建設経過年数	17
(3) 建物耐震化	18
(4) 住宅の広さ	18
(5) 地域別人口の動態・高齢化の状況	19
5. 市営住宅の状況	20
(1) 管理戸数	20
(2) 立地状況	20
(3) 建設時期と構造	20

第3章 宝塚市の住まい・まちづくりの課題	21
【課題1】高齢社会に対応した住まい・住環境の整備	22
【課題2】住宅確保要配慮者に対する居住の安定	27
【課題3】公営住宅の適切な管理	28
【課題4】若者・子育てファミリー層の定住促進	30
【課題5】分譲マンションの適切な管理運営の促進	32
【課題6】空き家の利活用・適正な管理	34
【課題7】安全・安心な住宅の確保（耐震性）	37
第4章 基本理念と目標	39
1. 基本理念	40
2. 基本目標	41
第5章 住宅施策の展開	43
1. 施策の一覧	44
2. 具体的な施策展開	46
目標1 宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい人の多様な ニーズに応えられる住まいと住環境	46
(1) 宝塚らしさを継承するための情報発信と学習機会の創出	46
(2) 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給促進	47
(3) 住宅都市の魅力を高める既存住宅ストックの質の向上と活用促進	49
(4) 空き家の発生防止と利活用の促進	52
目標2 安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境	53
(5) 住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保	53
(6) 誰もが安全・安心に暮らせる住まいと住環境の確保	54
(7) 自然災害への備え	55
(8) 多世代が共に暮らせる住環境の整備	56
目標3 地域の特性を生かした良好な住環境	57
(9) 地域コミュニティの形成と促進	57
(10) 条例、地区計画、地区まちづくりルールの的確な活用	58
用語解説	59
参考資料	65
1. 宝塚市住宅マスタープラン検討委員会の検討経緯	66
2. 宝塚市住宅マスタープラン検討委員会委員名簿	66
3. パブリックコメントの実施	66

## 第 1 章 計画の策定にあたって



## (1) 背景と目的

本市では、平成 18 年度（2006 年度）に宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）を策定し、総合的かつ長期的な視点から住宅政策を展開してきました。

一方、国においては平成 18 年度に、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会の到来を控え、将来における豊かな住生活の実現を図るために、住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法では、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の質の向上を図るなど、住宅の量の確保から良質なストック形成へと大きく方針を転換することになりました。

本市においても、人口増加の行き止まり、少子高齢化の進行とともに、居住ニーズの多様化も進んでおり、このような社会情勢の変化に対応するためには、関連部署との総合的な連携を図りながら、地域の実情に即した計画への見直しが必要となっています。

このような流れを踏まえ、本市に相応しい住宅施策を効果的に展開するために、現行計画の施策検証を行い、住まい・まちづくりに係る課題を整理したうえで、本市における豊かな住生活の実現に向けた基本目標の確認や施策の再構築を行うため、新たな計画を策定し、住宅政策の推進を図ります。

## (2) 計画の位置づけと構成

宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）は、「第 5 次宝塚市総合計画」を直接の上位計画とし、本市における住宅政策の基本的方向を定める分野別計画として位置づけるものです。

また「兵庫県住生活基本計画」等の広域計画に留意するとともに、「たからづか都市計画マスタープラン 2012」「ゴールドプラン 21 宝塚」等の本市の関連計画の内容を踏まえて策定するものです。

計画の構成は、社会環境や市民ニーズの変化等を背景に宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）を見直し、上位計画や関連計画を踏まえたものとします。

## (3) 計画の期間

宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）の期間は、平成 28 年度（2016 年度）を初年度、平成 37 年度（2025 年度）を最終年度とする 10 年間としますが、地域の実情に応じたきめ細かな施策を推進するため、その間に社会経済情勢などに大きな変化が発生した場合には、見直しも視野に入れながら検討するものとします。

## 第2章 宝塚市の住宅事情



# 1. 人口、世帯数等の状況

## (1) 人口・世帯数

### ●人口、世帯数とも増加が続くが、人口増は鈍化

本市の国勢調査による人口は平成 22 年現在で約 22.6 万人であり、昭和 30 年から順調に増加し、平成 2 年～平成 7 年で一旦微増となった後再び増加していますが、増加傾向は緩やかなものになりつつあります。住民基本台帳による人口をみると、平成 24 年以降はわずかに減少傾向にあり、今後、人口は横ばいもしくは緩やかな減少傾向になると想定できます。

世帯数は増加を続けており、平成 22 年の国勢調査では約 9.2 万世帯、平成 27 年の住民基本台帳では 10.2 万世帯となっています。

一方、平均世帯人員は減少を続けており、平成 22 年の国勢調査では平均 2.46 人／世帯で、世帯の小規模化が進んでいます。

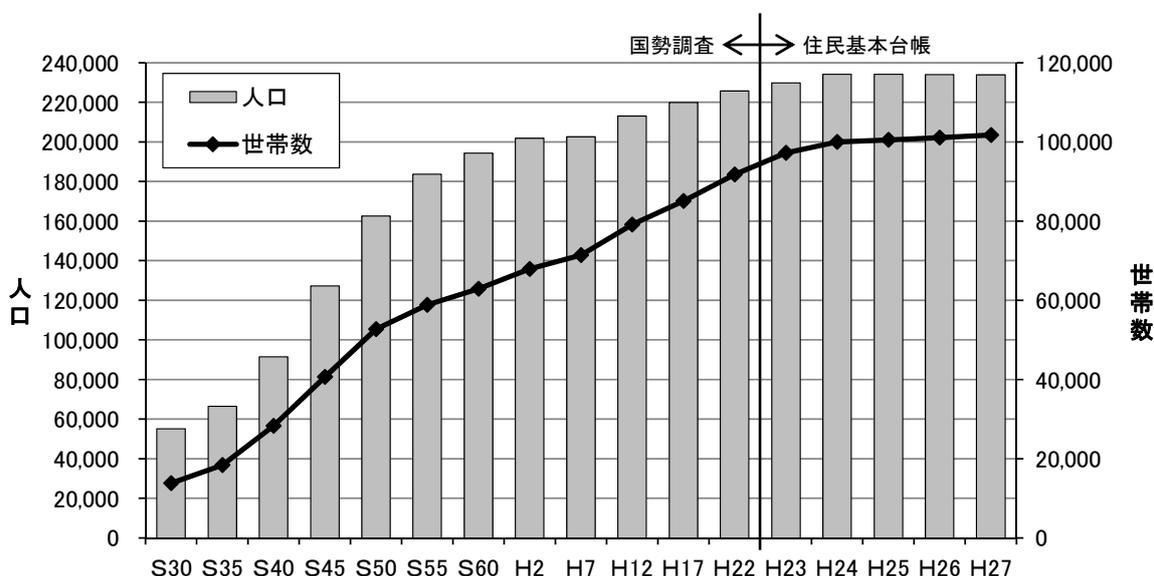


図 人口・世帯数の推移

資料：S30～H22 年は国勢調査、H23～H27 は宝塚市住民基本台帳(各年 10 月末)

表 人口・世帯数の推移 (S30～H22 年)

年	S30	S 35	S 40	S 45	S 50	S 55	S 60	H2	H 7	H 12	H 17	H 22
人口(人)	55,084	66,491	91,486	127,179	162,624	183,628	194,273	201,862	202,544	213,037	219,862	225,700
世帯数(世帯)	13,800	18,348	28,251	40,610	52,677	58,790	62,864	67,922	71,363	79,131	85,098	91,737
平均世帯人員(人/世帯)	4.26	3.62	3.24	3.13	3.09	3.12	3.09	2.97	2.84	2.69	2.58	2.46

資料：国勢調査

表 近年の人口・世帯数の推移 (H23～H27 年)

年	H 23	H 24	H 25	H 26	H 27
人口(人)	229,833	234,205	234,182	234,072	233,903
世帯数(世帯)	97,239	99,979	100,491	101,093	101,595

資料：宝塚市住民基本台帳

## (2) 年齢別人口

### ●40～44歳と65～69歳の2つのピーク

平成22年国勢調査における5歳階級の年齢別人口では、男女とも40～44歳と65～69歳の階層の2つのピークがあります。

一方、20～29歳の階層は男女とも少なくなっており、大学卒業後の若い就業者層が少ないことから、このまま人口が推移すると少子化がより一層進むことが懸念されます。

平成27年現在の住民基本台帳における5歳階級の年齢別人口を見ても、平成22年国勢調査と同じ傾向となっています。

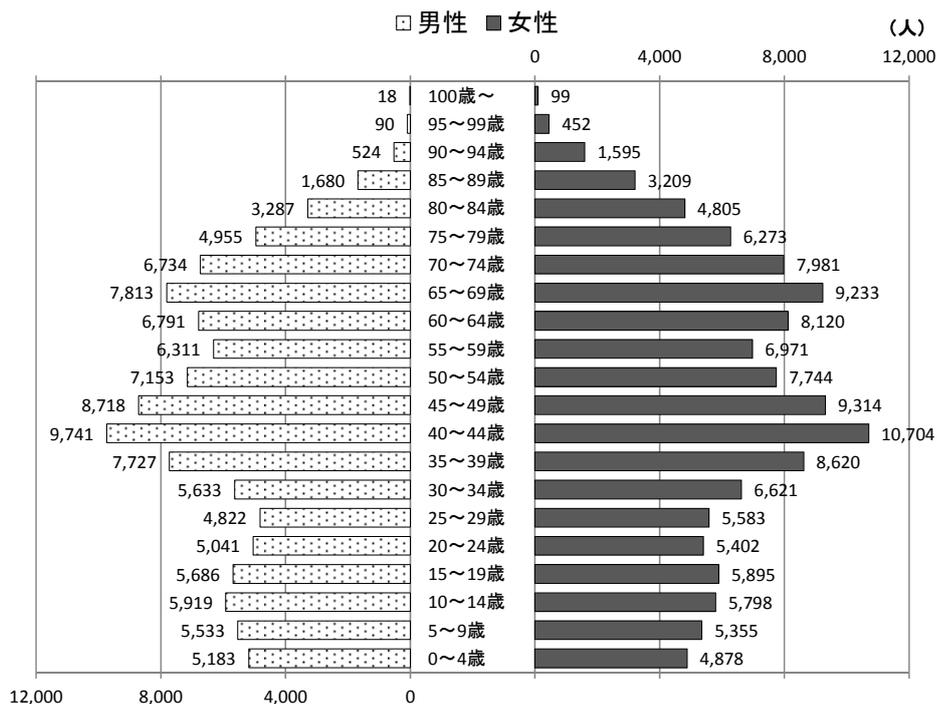


図 年齢別人口 (H22 国勢調査)

資料：国勢調査 (平成22年)

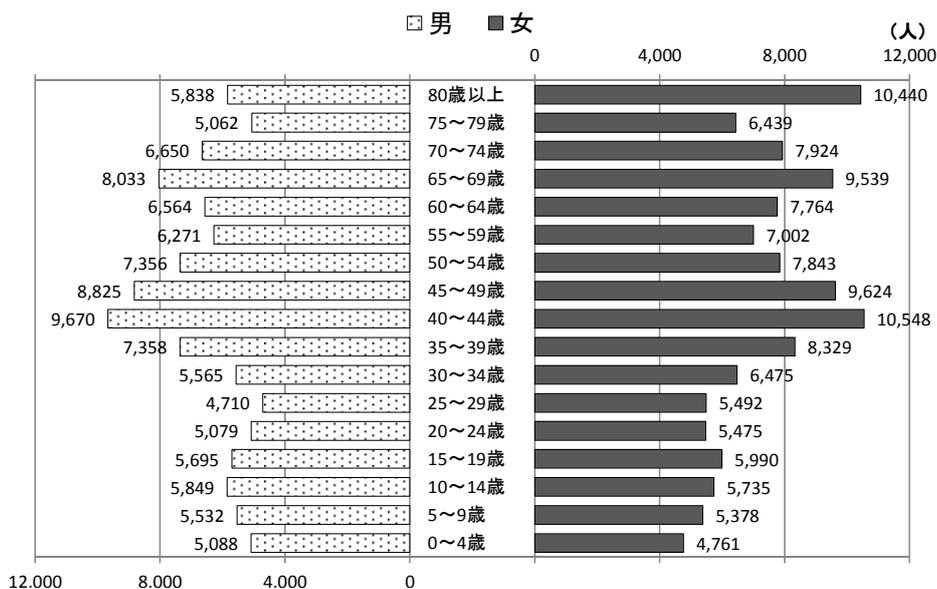


図 年齢別人口 (住民基本台帳)

資料：宝塚市住民基本台帳 (平成27年5月末現在)

### (3) 転入転出の状況

#### ●転入超過から転出超過に転じる

平成 26 年の転入転出人口をみると、転入人口 9,050 人に対し転出人口は 9,225 人と転出人口が 175 人多くなっており、近年転入超過傾向にあったものが平成 25・26 年と 2 年続けて転出超過となっています。

過去からの推移を見ると転入転出人口はいずれも減少していますが、平成 25・26 年では転出人口が微増となっています。

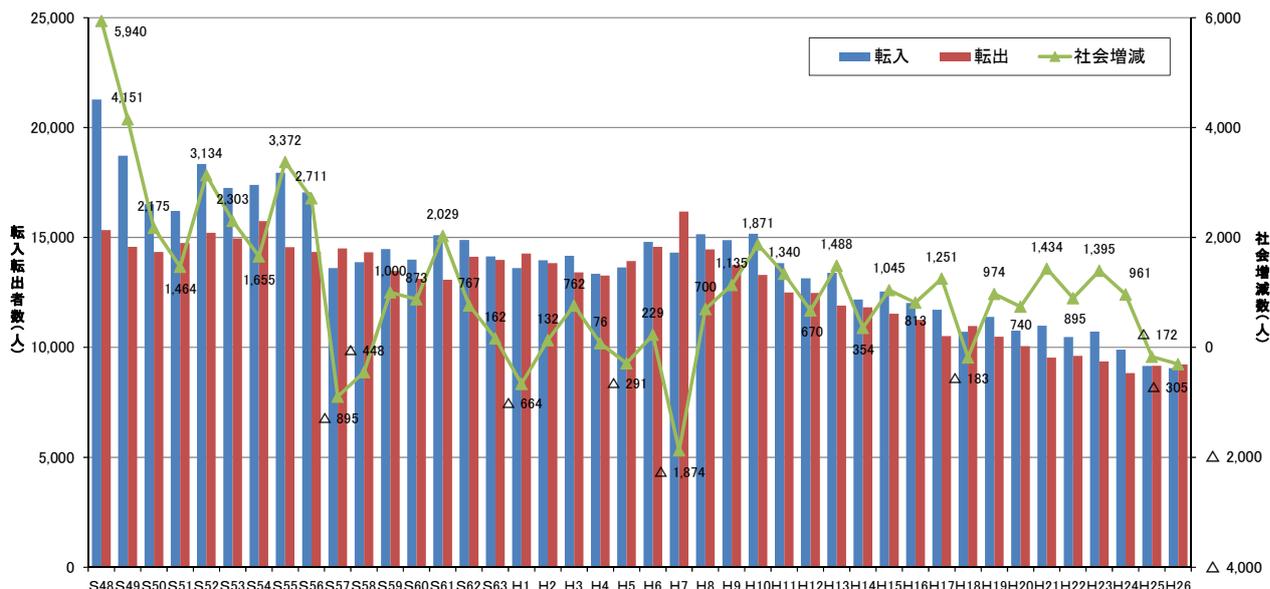


図 転入転出人口の推移

資料：宝塚市統計書

表 転入転出人口の推移

	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58
転入	21,278	18,724	16,515	16,210	18,346	17,252	17,394	17,938	17,049	13,608	13,872
転出	15,338	14,573	14,340	14,746	15,212	14,949	15,739	14,566	14,338	14,503	14,320
社会増減	5,940	4,151	2,175	1,464	3,134	2,303	1,655	3,372	2,711	-895	-448
	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6
転入	14,478	13,990	15,107	14,886	14,139	13,608	13,959	14,169	13,346	13,637	14,799
転出	13,478	13,117	13,078	14,119	13,977	14,272	13,827	13,407	13,270	13,928	14,570
社会増減	1,000	873	2,029	767	162	-664	132	762	76	-291	229
	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
転入	14,311	15,152	14,879	15,168	13,831	13,144	13,391	12,179	12,538	12,016	11,715
転出	16,185	14,452	13,744	13,297	12,491	12,474	11,903	11,825	11,532	11,252	10,514
社会増減	-1,874	700	1,135	1,871	1,340	670	1,488	354	1,045	813	1,251
	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26		
転入	10,712	11,389	10,762	10,990	10,466	10,720	9,899	9,159	9,050		
転出	10,975	10,489	10,054	9,540	9,613	9,362	8,833	9,165	9,225		
社会増減	-183	974	740	1,434	895	1,395	961	-172	-305		

資料：宝塚市統計書

#### (4) 通勤通学の状況

##### ●市民の通勤先は大阪市、通学先は西宮市が多く、本市への通勤通学は西宮市が多い

平成 22 年国勢調査による本市に常住する就業者・通学者の総数は 107,696 人で、この内、市内で従業・通学するものは 35,375 人、市外で従業・通学するものは 70,857 人となっており、本市に常住する就業者・通学者の約 2/3 が市外に通勤・通学しています。市外への通勤者では大阪市がもっとも多く、通学者では西宮市が多くなっています。

一方、本市で就業・通学するものの総数は 63,312 人で、この内、市内常住者は 35,375 人、市外常住者は 22,633 人となっています。市外から本市への通勤通学者は西宮市がもっとも多くなっています。

表 宝塚市を常住地及び通勤通学地とする通勤通学者数（平成 22 年）

常住地、従業・通学 市区町村	総数	就業者	通学者	従業・通学地による 常住市区町村	総数	就業者	通学者
宝塚市に常住する 就業者・通学者総数	107,696	95,314	12,382	宝塚市で就業・通学 する者総数	63,312	55,760	7,552
市内で従業・通学	35,375	30,964	4,411	市内に常住	35,375	30,964	4,411
市外で従業・通学	70,857	63,065	7,792	市外に常住	22,633	20,270	2,363
兵庫県内	32,089	27,955	4,134	兵庫県内	17,295	15,831	1,464
神戸市	6,773	5,498	1,275	神戸市	2,024	1,799	225
尼崎市	5,392	5,075	317	尼崎市	1,928	1,778	150
西宮市	8,077	6,478	1,599	西宮市	5,045	4,613	432
芦屋市	660	448	212	芦屋市	322	263	59
伊丹市	5,931	5,712	219	伊丹市	3,185	3,085	100
川西市	2,737	2,704	33	川西市	2,376	2,136	240
三田市	1,583	1,183	400	三田市	1,345	1,233	112
猪名川町	196	195	1	猪名川町	442	424	18
兵庫県他市町村	740	662	78	兵庫県他市町村	628	500	128
大阪府	32,821	30,368	2,453	大阪府	4,871	4,065	806
大阪市	22,262	21,461	801	大阪市	1,118	941	177
豊中市	2,648	2,386	262	豊中市	1,023	849	174
池田市	1,897	1,762	135	池田市	743	650	93
吹田市	1,630	1,251	379	吹田市	298	249	49
茨木市	661	464	197	茨木市	172	148	24
箕面市	714	617	97	箕面市	372	297	75
大阪府他市町村	3,009	2,427	582	大阪府他市町村	1,145	931	214
その他地域	2,107	1,501	606	その他地域	467	374	93

資料：国勢調査（平成 22 年）

## 2. 住宅ストックの状況

### (1) 建物所有関係別の状況

#### ●持家の割合が高まってきており兵庫県全体に比べても高い

建物の所有関係別の住宅数をみると、平成 25 年の住宅・土地統計調査で持家が 70,540 戸、借家が 25,540 戸と持家が多くなっています。

持家の比率は、昭和 63 年から平成 15 年までは、ほぼ 65% の水準で推移していたが、平成 15 年以降は持家の割合が増加し、平成 25 年では 69.2% となっています。

周辺都市および兵庫県全体との比較では、兵庫県全体に比べて持家の割合は高く、周辺市町の中でも持家の割合が高い方に属しています。

表 宝塚市の所有関係別住宅数

年次	総数(戸) ※1	持家 (戸)	比率	借家(戸)							
				比率	公的 借家	比率	民営 借家	比率	給与 住宅	比率	
S48	41,700	23,600	56.6%	18,100	43.4%	2,800	6.7%	11,110	26.6%	4,200	10.1%
S53	50,100	29,500	58.9%	20,600	41.1%	3,900	7.8%	12,400	24.8%	4,200	8.4%
S58	56,210	34,840	62.0%	21,350	38.0%	4,920	8.8%	12,010	21.4%	4,430	7.9%
S63	62,390	40,530	65.0%	21,150	33.9%	5,370	8.6%	13,010	20.9%	2,770	4.4%
H 6	66,140	42,680	64.5%	22,840	34.5%	4,600	7.0%	14,150	21.4%	4,100	6.2%
H10	72,950	47,320	64.9%	24,590	33.7%	5,570	7.6%	15,700	21.5%	3,320	4.6%
H15	82,770	53,960	65.2%	26,770	32.3%	5,760	7.0%	17,990	21.7%	3,010	3.6%
H20	85,290	56,850	66.7%	25,430	29.8%	5,230	6.1%	17,660	20.7%	2,540	3.0%
H25	101,900	70,540	69.2%	25,540	25.1%	4,870	4.8%	18,450	18.1%	2,220	2.2%

※1 住宅の所有関係「不詳」を含む

資料：住宅・土地統計調査

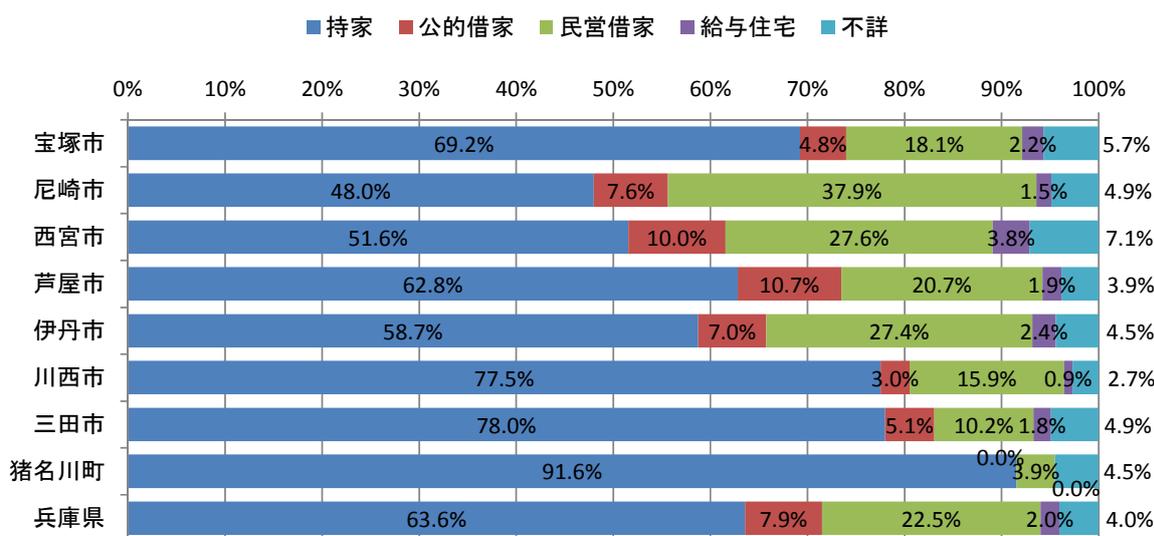


図 宝塚市及び周辺市町等の所有関係別住宅数 (平成 25 年)

資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

## (2) 建て方別の状況

### ●一戸建と共同住宅の割合がほぼ同じ

平成 25 年住宅・土地統計調査における本市の建て方別住宅数は、一戸建が 49,920 戸、長屋建が 2,710 戸、共同住宅 49,240 戸、その他 20 戸となっており、一戸建と共同住宅がほぼ同じ割合を占めています。

周辺市町との比較では、共同住宅の割合が高く一戸建の割合が低い尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市と、一戸建の割合が高く、共同住宅の割合が低い川西市、三田市、猪名川町の間位置する状況となっています。

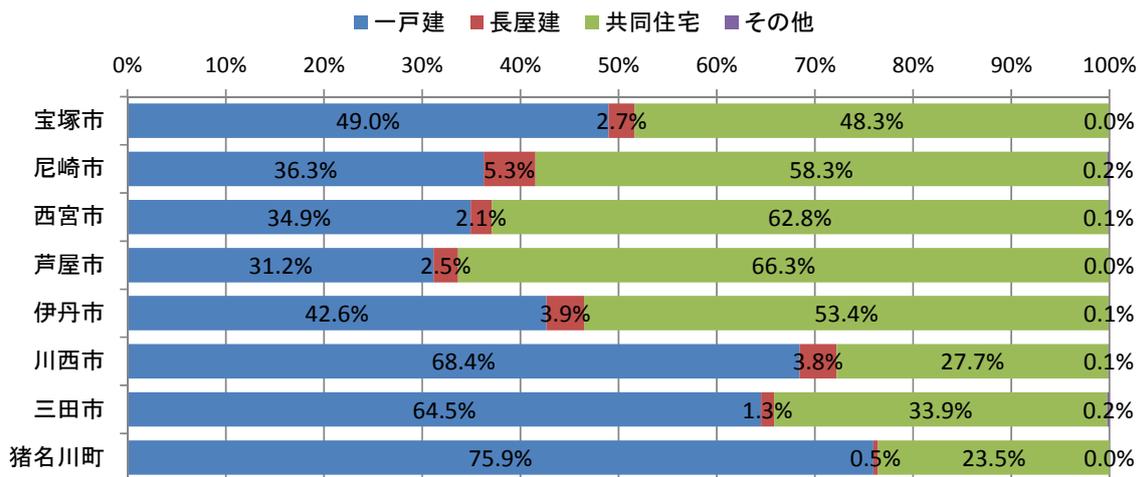


図 宝塚市及び周辺市町の建て方別住宅数 (平成 25 年)

資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

## (3) 建築時期別・構造別の状況

### ●昭和 55 年以前に建てられた住宅が全体の 1/4 以上

建築時期別の住宅数では、旧耐震基準で建てられたと考えられる昭和 55 年以前の住宅が 27,960 戸で全体の 1/4 以上を占めています。

構造別にみると、木造で昭和 55 年以前の住宅が 4 割以上を占めています。

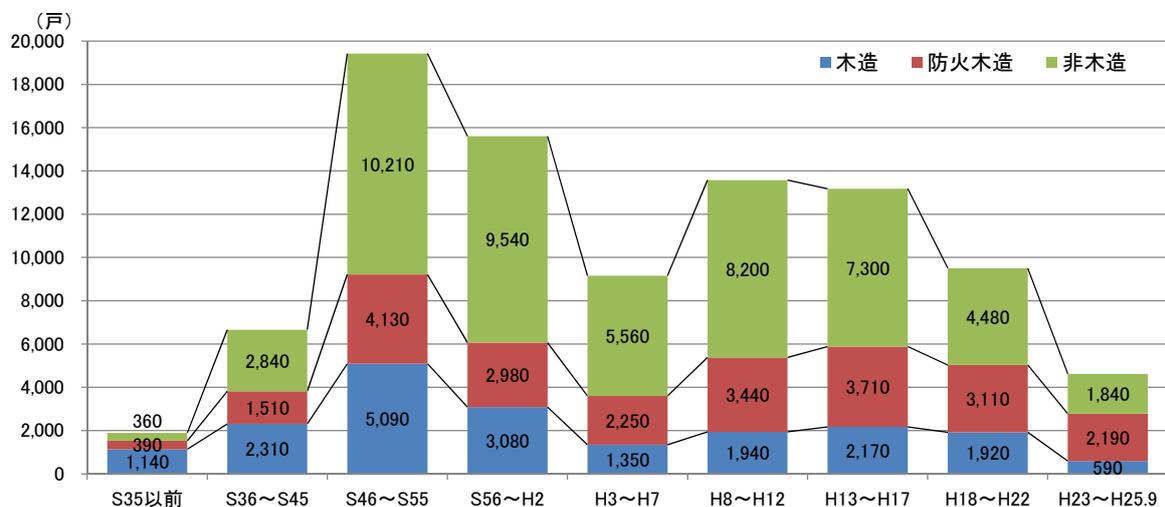


図 建築時期別・構造別の住宅数

資料：住宅・土地統計調査

#### (4) 空き家の状況

##### ●空き家率は平成 15 年以降でほぼ横ばい傾向、周辺市町との比較では低い値

本市の空き家戸数は、平成 25 年住宅・土地統計調査では住宅総数 113,990 戸のうち 11,820 戸で、空き家率は 10.4%となっており、平成 15 年以降はほぼ横ばい傾向となっています。

周辺市町との比較では、これまでの推移では概ね他の市と同様の傾向で推移しており、これらの中では低い値となっています。

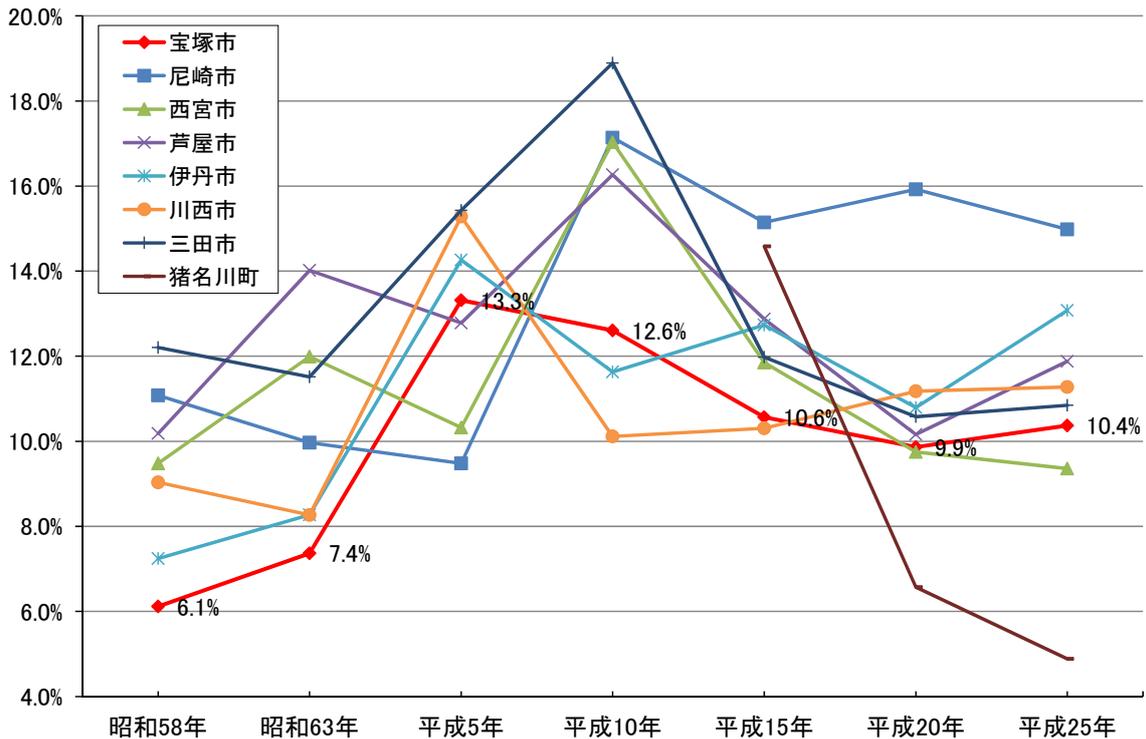


図 宝塚市及び周辺市町の空き家率の推移

※猪名川町は平成 15 年より調査対象。

資料：住宅・土地統計調査

#### (5) 所有関係別の住宅規模

##### ●居住室の畳数、延床面積、1人あたりの畳数が増加

平成 25 年住宅・土地統計調査における所有関係別の住宅規模をみると、居住室数、居住室の畳数、延床面積、1人当たりの畳数のいずれの数値も持家の方が借家に比べて大きな値となっています。

これまでの推移では、居住室の畳数、延床面積、1人あたりの畳数が増加しているのに対し、居住室数は減少傾向にあります。

表 所有関係別の住宅規模の推移

区分	総住戸数 (戸)	人の居住する 住宅数 (戸)	居室数 (室/戸)			居室の畳数 (畳/戸)		
			総数	持家	借家	総数	持家	借家
S48	46,900	41,700	4.38	—	—	24.40	—	—
S53	56,700	50,100	4.73	5.80	3.18	27.44	34.99	16.60
S58	62,200	56,210	4.86	5.79	3.34	29.39	36.30	18.11
S63	68,660	62,390	4.91	5.76	3.29	31.02	37.44	18.72
H 5	77,210	66,140	4.94	5.74	3.46	32.09	38.62	19.89
H10	84,460	72,950	4.83	5.57	3.39	32.60	38.51	21.23
H15	93,210	82,770	4.70	5.43	3.22	33.14	39.14	20.95
H20	95,010	85,290	4.69	5.35	3.22	33.64	39.19	21.23
H25	113,990	101,900	4.62	5.19	3.06	34.63	39.32	21.67

区分	延床面積 (㎡/戸)			1人当りの畳数 (畳/戸)		
	総数	持家	借家	総数	持家	借家
S48	71.96	—	—	6.96	—	—
S53	78.53	101.14	46.06	8.08	9.50	5.56
S58	84.93	106.13	50.34	8.85	10.13	6.25
S63	84.12	103.33	47.51	9.79	11.00	6.88
H 5	89.23	108.62	52.99	10.49	11.88	7.37
H10	90.23	109.22	53.69	11.36	12.68	8.34
H15	90.54	109.46	52.12	12.61	13.89	9.33
H20	92.84	110.44	53.53	12.88	13.83	10.03
H25	94.52	109.39	53.47	15.04	16.10	11.29

資料：住宅・土地統計調査

(6) 所有関係別所得階層の状況

●500～700万円未満の所得階層がもっとも多い

所有関係別の所得階層をみると、全体では500～700万円未満の所得階層がもっとも多く14,040世帯(13.8%)となっています。

所有関係別では、持家は全体と同じく500～700万円未満の所得階層が10,970世帯(15.6%)と最も多く、次いで700～1000万円未満の所得階層が10,740世帯(15.2%)となっています。

一方借家は100～200万円未満の所得階層が3,600世帯(14.1%)と最も多く、次いで500～700万円未満の所得階層が3,070世帯(12.0%)となっています。



図 所有関係別の所得階層 (平成 25 年)

資料：住宅・土地統計調査 (平成 25 年)

## (7) 所有関係別居住面積水準の状況

### ●都市居住型で誘導居住面積水準以上の広い住宅が多い

居住面積水準別の世帯数をみると、宝塚市の最低居住面積水準未満の世帯数は 3,070 世帯（3.0%）で兵庫県全体と比較して少なくなっています。

一方、都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯数は 28,400 戸（27.9%）、一般型誘導居住面積水準以上の世帯数は 37,210 戸（36.5%）で、兵庫県全体と比較すると都市居住型で誘導居住面積水準以上の広い住宅が多く、一般型では兵庫県全体とほぼ同じ割合となっています。

所有関係別では、都市居住型誘導居住面積水準以上と一般型誘導居住面積水準以上を合わせた世帯数が主総世帯数で 64.4%、持家で 78.3%、借家で 40.7%となっており、持家と借家では居住水準に大きな開きがあります。

表 所有関係別の所得階層（平成 25 年）

区分	総数	最低居住面積水準未満		最低居住面積水準以上		都市居住型誘導居住面積水準以上		一般型誘導居住面積水準以上		
		世帯数	比率 (%)	世帯数	比率 (%)	世帯数	比率 (%)	世帯数	比率 (%)	
宝塚市	主総世帯数	101,900	3,070	3.0%	27,400	26.9%	28,400	27.9%	37,210	36.5%
	持家	70,540	190	0.3%	15,140	21.5%	19,450	27.6%	35,760	50.7%
	借家	25,540	2,880	11.3%	12,260	48.0%	8,950	35.0%	1,450	5.7%
尼崎市	主総世帯数	218,400	17,130	7.8%	90,520	41.4%	51,250	23.5%	48,820	22.4%
	持家	104,820	780	0.7%	37,800	36.1%	21,120	20.1%	45,120	43.0%
	借家	102,910	16,360	15.9%	52,720	51.2%	30,130	29.3%	3,700	3.6%
西宮市	主総世帯数	232,790	16,230	7.0%	76,630	32.9%	70,530	30.3%	52,820	22.7%
	持家	120,000	850	0.7%	32,820	27.4%	36,090	30.1%	50,230	41.9%
	借家	96,220	15,380	16.0%	43,810	45.5%	34,440	35.8%	2,590	2.7%
芦屋市	主総世帯数	41,030	830	2.0%	9,780	23.8%	17,960	43.8%	10,880	26.5%
	持家	25,770	60	0.2%	4,320	16.8%	11,240	43.6%	10,150	39.4%
	借家	13,670	770	5.6%	5,450	39.9%	6,720	49.2%	730	5.3%
伊丹市	主総世帯数	82,020	4,520	5.5%	31,310	38.2%	20,980	25.6%	21,560	26.3%
	持家	48,180	470	1.0%	17,110	35.5%	10,290	21.4%	20,310	42.2%
	借家	30,190	4,050	13.4%	14,200	47.0%	10,690	35.4%	1,250	4.1%
川西市	主総世帯数	64,500	2,010	3.1%	18,830	29.2%	8,950	13.9%	32,970	51.1%
	持家	50,010	240	0.5%	12,790	25.6%	5,120	10.2%	31,870	63.7%
	借家	12,750	1,770	13.9%	6,050	47.5%	3,830	30.0%	1,100	8.6%
三田市	主総世帯数	42,980	280	0.7%	9,170	21.3%	9,130	21.2%	22,280	51.8%
	持家	33,520	40	0.1%	6,280	18.7%	5,560	16.6%	21,630	64.5%
	借家	7,340	240	3.3%	2,880	39.2%	3,570	48.6%	650	8.9%
猪名川町	主総世帯数	12,190	30	0.2%	2,230	18.3%	2,050	16.8%	7,330	60.1%
	持家	11,160	30	0.3%	2,120	19.0%	1,890	16.9%	7,120	63.8%
	借家	480	-	0.0%	110	22.9%	160	33.3%	210	43.8%
兵庫県	主総世帯数	2,368,300	118,400	5.0%	745,500	31.5%	529,600	22.4%	879,000	37.1%
	持家	1,505,300	9,200	0.6%	381,700	25.4%	269,000	17.9%	845,400	56.2%
	借家	767,200	109,200	14.2%	363,800	47.4%	260,600	34.0%	33,600	4.4%

資料：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

### 3. 住宅フローの状況

#### (1) 着工新設住宅の状況

##### ●平成 25 年度は 1,645 戸と増加に転じる

着工新設住宅の戸数は平成 21 年度以降減少傾向にありましたが、平成 25 年度は 1,645 戸と増加に転じました。その内訳は持家 596 戸、貸家 538 戸、分譲住宅 511 戸で持家がやや多くなっています。

周辺市町との比較では、ほぼ同様の傾向で推移しており、ほぼ中間的な値となっています。

表 着工新設住宅戸数

年度	総計	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成 16 年度	2,000	596	200	6	1,198
平成 17 年度	1,944	460	236	2	1,246
平成 18 年度	2,698	595	458	0	1,645
平成 19 年度	1,487	405	137	1	944
平成 20 年度	1,451	437	230	2	782
平成 21 年度	1,737	524	526	1	686
平成 22 年度	1,301	507	259	0	535
平成 23 年度	1,211	492	360	6	353
平成 24 年度	1,006	456	197	0	353
平成 25 年度	1,645	596	538	0	511

資料：建築統計年報

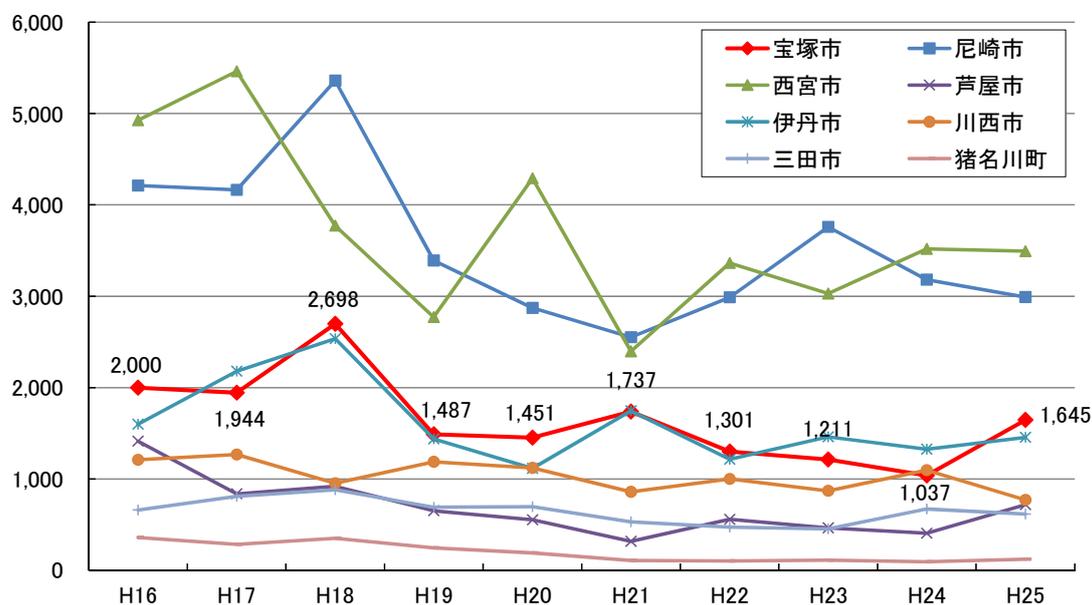


図 年度別着工新設住宅戸数 (戸)

資料：建築統計年報

●着工新設住宅の平均床面積は横ばい

平成 25 年度の着工新設住宅の平均床面積は 96.5 m<sup>2</sup>となっており、持家で 122.3 m<sup>2</sup>、貸家で 96.3 m<sup>2</sup>、分譲住宅で 101.3 m<sup>2</sup>と持家が特に広がっています。

これまでの推移をみると、持家の平均床面積は減少していますが、全体の平均床面積はそれほど大きな変化もなく横ばいの状況です。

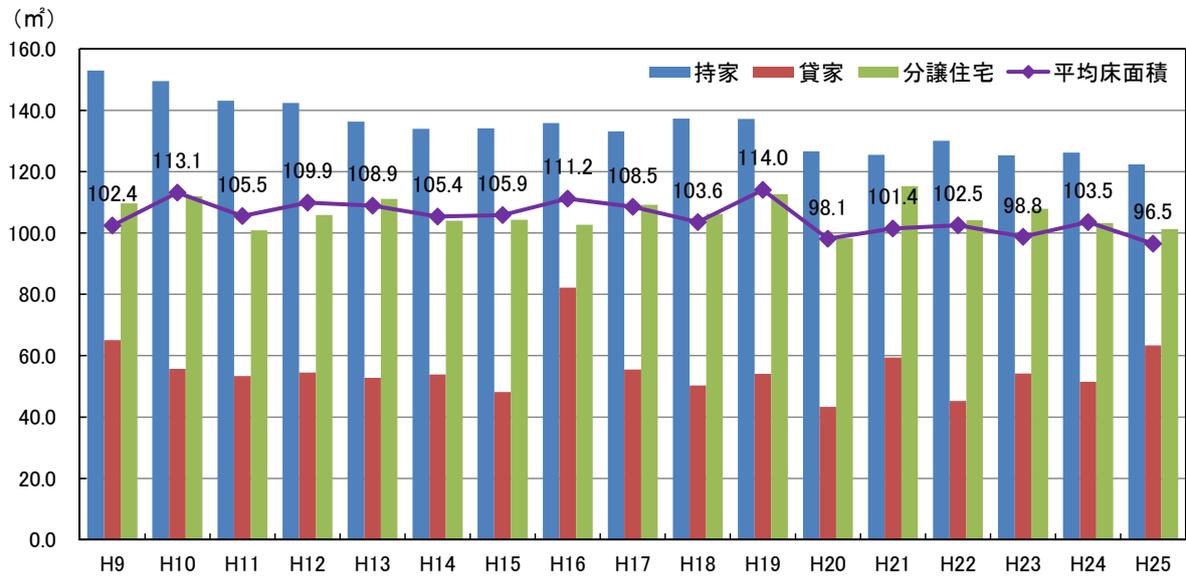


図 着工新設住宅の平均床面積

資料：建築統計年報

(2) 地価の動向

平成 27 年の地価公示による住宅地の標準値の価格は、もっとも高い標準地が 236,000 円/m<sup>2</sup>、もっとも低い標準地が 18,400 円/m<sup>2</sup>（市街化調整区域）であり、市街化区域内のもっとも低い標準地は 68,000 円/m<sup>2</sup>と大きな幅があります。

平成 23 年と平成 27 年の増減率では、84.1%~102.6%とやや下落の幅の方が大きいものの増加・減少いずれもあります。

## 4. 地域別の住宅事情

「たからづか都市計画マスタープラン 2012」の7ブロックの地域別に、宝塚市が保有する家屋評価マスターのデータ（平成21年および平成26年）に基づく住宅の基本実態や建物の老朽化と耐震化等の状況のほか、人口や高齢化の動向等について分析します。



図 地域区分図

資料：たからづか都市計画マスタープラン 2012

### (1) 住宅種別・構造別の住宅戸数および棟数

家屋評価マスターによる平成26年（2014年）の住宅種別の戸数は、専用住宅 49,896 戸、併用住宅 376 戸、農家住宅 327 戸、共同住宅 48,543 戸、合計 99,142 戸です。第Ⅲ地域では、共同住宅が専用住宅の戸数を大きく上回っています。

同様に住宅種別の棟数は、専用住宅 46,990 棟、併用住宅 171 棟、農家住宅 327 棟、共同住宅 3,317 棟、合計 50,805 棟です。地域別では、第Ⅱ地域が1万棟を超して最も多くなっています。

構造別では、戸数は木造 42,330 戸、非木造 56,812 戸で、木造住宅のうち専用住宅が約92%を占めています。棟数は木造 39,908 棟、非木造 10,897 棟です。

過去からの推移を見ると、戸数・棟数とも平成6年以降増加を続けていますが、阪神・淡路大震災により平成6年から平成12年にかけては、木造住宅が減少しています。住宅種別では農家住宅のみ年々減少しています。

表 住宅種別・構造別による住宅戸数 (H26年)

単位：戸

	専用住宅		併用住宅	農家住宅		共同住宅	
	木造	非木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造
第Ⅰ地域	7,623	2,014	64	22	0	900	8,330
第Ⅱ地域	7,689	2,687	79	13	1	377	8,809
第Ⅲ地域	5,530	1,840	105	23	0	424	11,168
第Ⅳ地域	5,036	1,247	75	18	1	624	5,875
第Ⅴ地域	6,168	1,202	42	40	0	529	7,110
第Ⅵ地域	5,906	1,720	4	0	0	140	4,253
第Ⅶ地域	1,057	177	7	209	0	2	2
総計	39,009	10,887	376	325	2	2,996	45,547

表 住宅種別・構造別による住宅棟数 (H26年)

単位：棟

	専用住宅		併用住宅	農家住宅		共同住宅	
	木造	非木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造
第Ⅰ地域	7,532	1,309	33	22	0	304	568
第Ⅱ地域	7,651	2,199	37	13	1	126	382
第Ⅲ地域	5,467	1,445	45	23	0	121	393
第Ⅳ地域	4,974	742	33	18	1	161	431
第Ⅴ地域	6,128	782	12	40	0	138	493
第Ⅵ地域	5,879	1,687	4	0	0	45	151
第Ⅶ地域	1,055	140	7	209	0	2	2
総計	38,686	8,304	171	325	2	897	2,420

表 住宅種別・構造別による住宅戸数の推移

単位：戸

	専用住宅		併用住宅	農家住宅		共同住宅		合計		計
	木造	非木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
平成6年	32,924	5,097	224	833	3	2,094	25,208	35,851	30,352	66,203
平成12年	32,307	6,883	285	405	3	2,572	35,661	35,054	42,832	77,886
平成17年	34,453	7,427	314	373	2	2,764	41,009	37,590	48,752	86,342
平成21年	36,562	10,378	398	352	2	2,781	42,698	39,695	53,476	93,171
平成26年	39,009	10,887	376	325	2	2,996	45,547	42,330	56,812	99,142

表 住宅種別・構造別による住宅棟数の推移

単位：棟

	専用住宅		併用住宅	農家住宅		共同住宅		合計		計
	木造	非木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
平成6年	32,924	5,097	145	832	3	1,290	560	35,046	5,805	40,851
平成12年	32,307	6,883	163	405	3	679	1,996	33,121	9,045	42,166
平成17年	34,453	7,427	166	373	2	719	2,233	35,545	9,828	45,373
平成21年	36,297	7,933	166	352	2	912	2,340	37,561	10,441	48,002
平成26年	38,686	8,304	171	325	2	897	2,420	39,908	10,897	50,805

## (2) 建設経過年数

平成 26 年の家屋評価マスターによる構造別・建設時期別の棟数をみると、平成 8・9 年は住宅建設数が多く、木造住宅では平成 8 年が 1,778 棟、平成 9 年は 1,150 棟となっています。税務上用いられる減価償却資産の法定耐用年数を一つの目安としてみると、平成 27 年現在において耐用年数を経過している棟数は、非木造住宅は市全体で 4.5%とあまり高くないものの、木造住宅においては、56.2%と高い数値となっています。

表 構造別・地域別の法定耐用年数を超えている住宅数

	木 造			非木造		
	全棟数 (棟)	法定耐用年数を超えている住宅 棟数 ※1		全棟数 (棟)	法定耐用年数を超えている住宅 棟数 ※1	
		割合 (%) ※2	割合 (%) ※2		割合 (%) ※2	割合 (%) ※2
第Ⅰ地域	7,739	4,556	58.9	1,910	115	6.0
第Ⅱ地域	7,538	4,280	56.8	2,619	118	4.5
第Ⅲ地域	5,461	2,923	53.5	1,883	77	4.1
第Ⅳ地域	5,103	2,834	55.5	1,207	47	3.9
第Ⅴ地域	6,174	2,808	45.5	1,287	63	4.9
第Ⅵ地域	5,842	3,673	62.9	1,842	67	3.6
第Ⅶ地域	971	763	78.6	149	6	4.0
総計	38,828	21,837	56.2	10,897	493	4.5

※1 法定耐用年数を木造 22 年、非木造 47 年とし、木造住宅については 1993 年（平成 5 年）以前、非木造住宅については 1968 年（昭和 43 年）以前に建てられた住宅を抽出した。

※2 木造住宅＝1993 年以前の棟数／全住宅棟数×100、非木造住宅＝1968 年以前の棟数／全住宅棟数×100

※3 建築時期不明の住宅は含まない。

資料：宝塚市家屋評価マスター（平成 26 年）

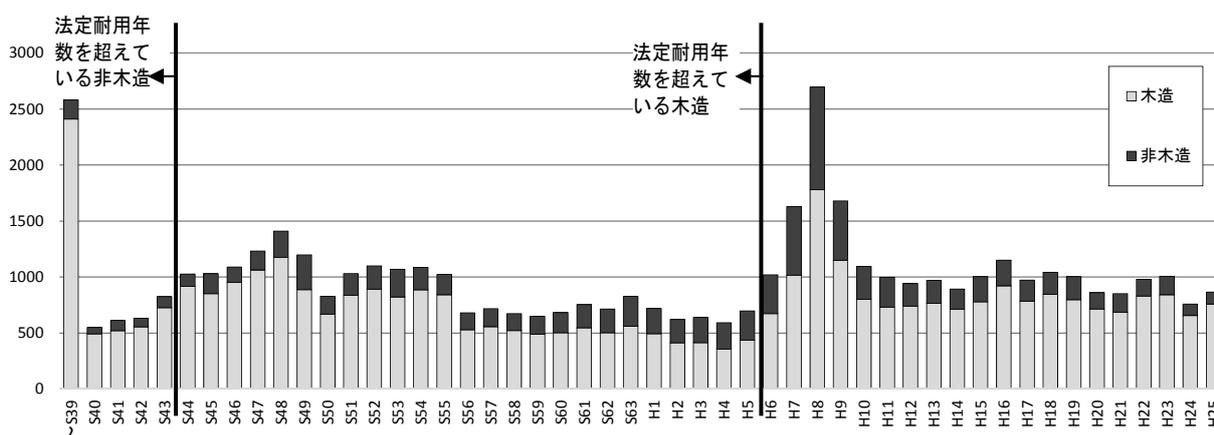


図 構造別・建設時期別の棟数

※建設時期不明住宅は含まない。

資料：宝塚市家屋評価マスター（平成 26 年）

### (3) 建物耐震化

建築基準法に基づく現行の新耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日に改正されました。

阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊による大きな被害が見られ、特に新耐震基準以前に建築されたものに大きな被害が発生しました。

家屋評価マスターにおける昭和 56 年以前に建てられた建物は、平成 26 年では 19,011 棟あり、全体の約 38%を占めています。平成 21 年と比較すると、43.5%から 38.2%へと減少していますが、地域別では、第Ⅶ地域が 60.7%と市平均の 38.2%を大きく超えているほか、第Ⅵ地域、第Ⅰ地域、第Ⅱ地域も市平均を上回っています。

表 地域別の昭和 56 年以前建設の建物

	昭和 56 年以前建設の建物数(棟)		全棟数 (棟)		昭和 56 年以前建設の建物数の割合(%) ※1	
	平成 26 年	平成 21 年	平成 26 年	平成 21 年	平成 26 年	平成 21 年
第Ⅰ地域	3,935	4,271	9,649	9,312	40.8	45.9
第Ⅱ地域	3,909	4,225	10,157	9,684	38.5	43.6
第Ⅲ地域	2,571	2,783	7,344	7,027	35.0	39.6
第Ⅳ地域	2,242	2,405	6,310	5,920	35.5	40.6
第Ⅴ地域	2,297	2,448	7,461	6,719	30.8	36.4
第Ⅵ地域	3,377	3,535	7,684	7,034	43.9	50.3
第Ⅶ地域	680	702	1,120	1,117	60.7	62.8
総計	19,011	20,369	49,725	46,813	38.2	43.5

※1 昭和 56 年以前の棟数/全住宅棟数×100

※2 建設時期不明の住宅は含まない。

### (4) 住宅の広さ

平成 26 年家屋評価マスターにおける市平均の 1 戸あたりの住宅面積は、98.0 m<sup>2</sup>/戸で、地域別では、第Ⅵ地域が 113.6 m<sup>2</sup>/戸と最も広く、第Ⅳ地域が 84.1 m<sup>2</sup>/戸と最も狭くなっています。

平成 21 年と比較すると、市平均の 1 戸あたりの住宅面積は、0.3%減少しています。

表 地域別の 1 戸あたり住宅面積

単位：m<sup>2</sup>/戸

	平成 26 年	平成 21 年
第Ⅰ地域	89.0	90.6
第Ⅱ地域	108.3	108.8
第Ⅲ地域	103.2	103.5
第Ⅳ地域	84.1	84.9
第Ⅴ地域	88.2	87.8
第Ⅵ地域	113.6	111.8
第Ⅶ地域	106.1	104.4
総計	98.0	98.3

## (5) 地域別人口の動態・高齢化の状況

### ①地域別人口

宝塚市の人口は、近年わずかに減少傾向にあり、地域別では南部の第Ⅰ地域から第Ⅵ地域のうちで微増している地域がある一方、北部の第Ⅶ地域については年々減少しています。

表 地域別人口の推移

地域／年	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
第Ⅰ地域	43,078	42,885	42,809	42,903	43,046	42,869	42,685
第Ⅱ地域	40,716	41,513	41,881	41,920	42,624	43,014	43,646
第Ⅲ地域	38,048	38,290	38,781	39,112	39,688	40,048	40,483
第Ⅳ地域	29,642	29,407	29,531	29,458	29,299	29,090	29,207
第Ⅴ地域	34,483	34,744	35,428	35,760	36,081	36,110	36,817
第Ⅵ地域	27,563	27,674	27,879	28,440	28,585	28,457	28,290
第Ⅶ地域	3,244	3,213	3,164	3,103	3,063	3,092	3,056
計	216,774	217,726	219,473	220,696	222,386	222,680	224,184

地域／年	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
第Ⅰ地域	42,610	42,501	42,508	42,382	43,363	43,120	43,084	42,983
第Ⅱ地域	43,903	44,243	44,361	44,584	45,397	45,794	45,640	45,764
第Ⅲ地域	40,818	41,387	41,787	42,162	42,972	42,910	42,780	42,821
第Ⅳ地域	29,549	29,757	29,761	29,872	30,633	30,507	30,649	30,515
第Ⅴ地域	37,115	37,557	38,058	38,554	39,268	39,305	39,395	39,378
第Ⅵ地域	28,701	28,956	29,260	29,394	29,705	29,764	29,769	29,739
第Ⅶ地域	3,005	2,963	2,902	2,885	2,867	2,782	2,755	2,703
計	225,701	227,364	228,637	229,833	234,205	234,182	234,072	233,903

資料：住民基本台帳（平成13年～26年は各年10月末、平成27年は5月末のデータ）

### ②地域別高齢化率

宝塚市における高齢化率（65歳以上）は、平成13年度以降増加しつづけ、平成27年現在では25.6%となっています。地域別にみても、市全体より高齢化率が低い地域は、第Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ地域で、最も高齢化率が高いのは第Ⅶ地域で約39%となっており、特に平成24年以降は、市全体の伸び率より大きく、高齢化が急速に進んでいます。

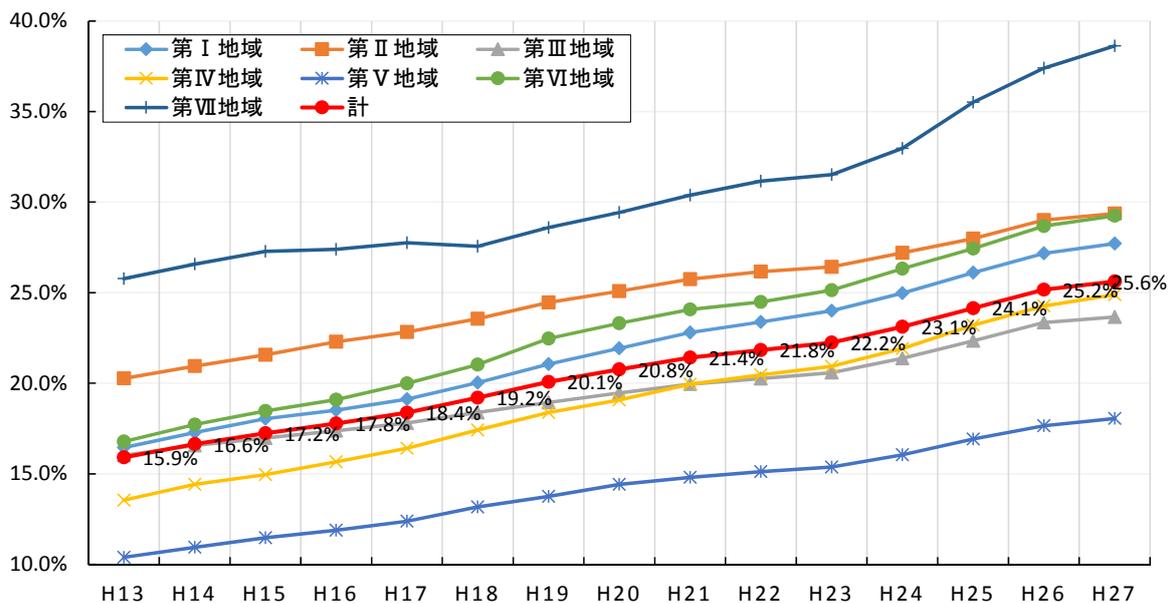


図 地域別高齢化率の推移

資料：住民基本台帳（平成13年～26年は各年10月末、平成27年は5月末のデータ）

## 5. 市営住宅の状況

### (1) 管理戸数

宝塚市では、32 団地・1,384 戸の市営住宅を管理しており、その種別内訳は、普通市営住宅が 21 団地・1,084 戸（災害復興住宅 5 団地・300 戸含む）、改良市営住宅が 9 団地・246 戸、再開発市営住宅が 2 団地・54 戸となっています。

### (2) 立地状況

7 ブロックの地域区分別に市営住宅の管理戸数をみると、南部市街地の I から V 地域にすべての団地が立地しており、IV 地域への立地割合が最も高く、全戸数の約 63% を占めています。II 地域には、建替予定となっている中ヶ谷団地と野上団地の 2 団地・48 戸が立地しています。

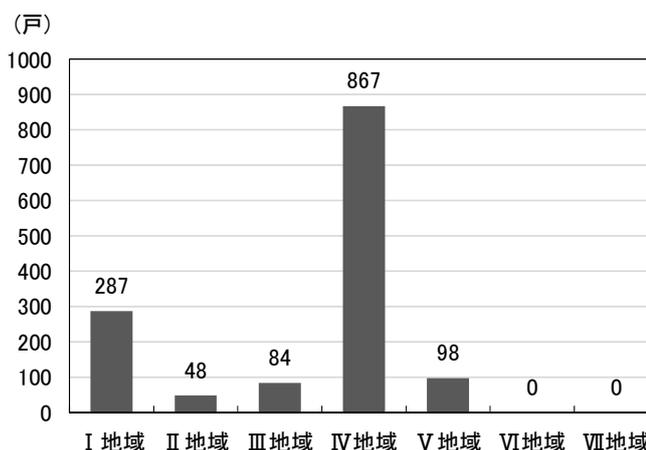


図 地域別戸数 資料：住まい政策課データ

### (3) 建設時期と構造

建設年度別では、昭和 40 年代に建設された住宅が最も多く、全体の 28.8%（5 団地・399 戸）を占めています。平成 7 年以降は、阪神・淡路大震災の被災者のための災害復興住宅として建設された団地が多く、全体の 25.8%（7 団地・357 戸）となっています。

構造別では、耐火構造が 84.6%、簡易耐火・準耐火構造が 15.4%となっています。

経過年数を見ると、簡易耐火構造の 4 団地・187 戸はすべて平成 27 年時点で耐用年限を超えています。耐用年限の 1/2 以上を経過している住棟は、中層耐火構造の 8 団地・412 戸で、耐用年限を超えているものを合わせると全体の約 43%となっています。

（※耐用年限：簡易耐火構造は 45 年、中層耐火構造は 70 年とする。）

表 建設年代別・構造別戸数

構造	建設年代					計	
	～S29	S40～49	S50～59	S60～H6	H7～		
簡易耐火	48	139				187	13.5%
中層準耐火					26	26	1.9%
中層耐火		260	242	164	121	787	56.9%
高層耐火				174	210	384	27.7%
計	48	399	242	338	357	1,384	
	3.5%	28.8%	17.5%	24.4%	25.8%		

資料：住まい政策課データ

### 第3章 宝塚市の住まい・まちづくりの課題



## 【課題 1】高齢社会に対応した住まい・住環境の整備

### ①高齢化の状況

平成 22 年国勢調査によると、65 歳以上の高齢者のいる世帯は 33,809 世帯で一般世帯数（91,656 世帯）の約 36.9%を占めており、平成 12 年国勢調査以降、その割合は増え続けています。

65 歳以上の高齢者のいる世帯について家族類型別で見ると、高齢者のみの単独世帯が約 28.2%、高齢者夫婦のみの世帯を合わせると、高齢者のいる世帯のうち 6 割以上が高齢者のみの世帯となっています。

また、住民基本台帳による平成 27 年 6 月 1 日現在の 65 歳以上単独世帯は 15,848 世帯となっていることから、単独世帯は増加傾向にあり、今後も高齢化の進行にともない、高齢者のみ世帯はますます増加すると考えられます。また、親と子のみの世帯数も増加傾向にあり、核家族化が進んでいます。

表 65 歳以上の高齢者のいる世帯の推移

	H12	H17	H22
一般世帯数	78,835	83,448	91,656
65 歳以上の高齢者のいる世帯数	23,082 (29.3%)	28,112 (33.7%)	33,809 (36.9%)

資料：国勢調査

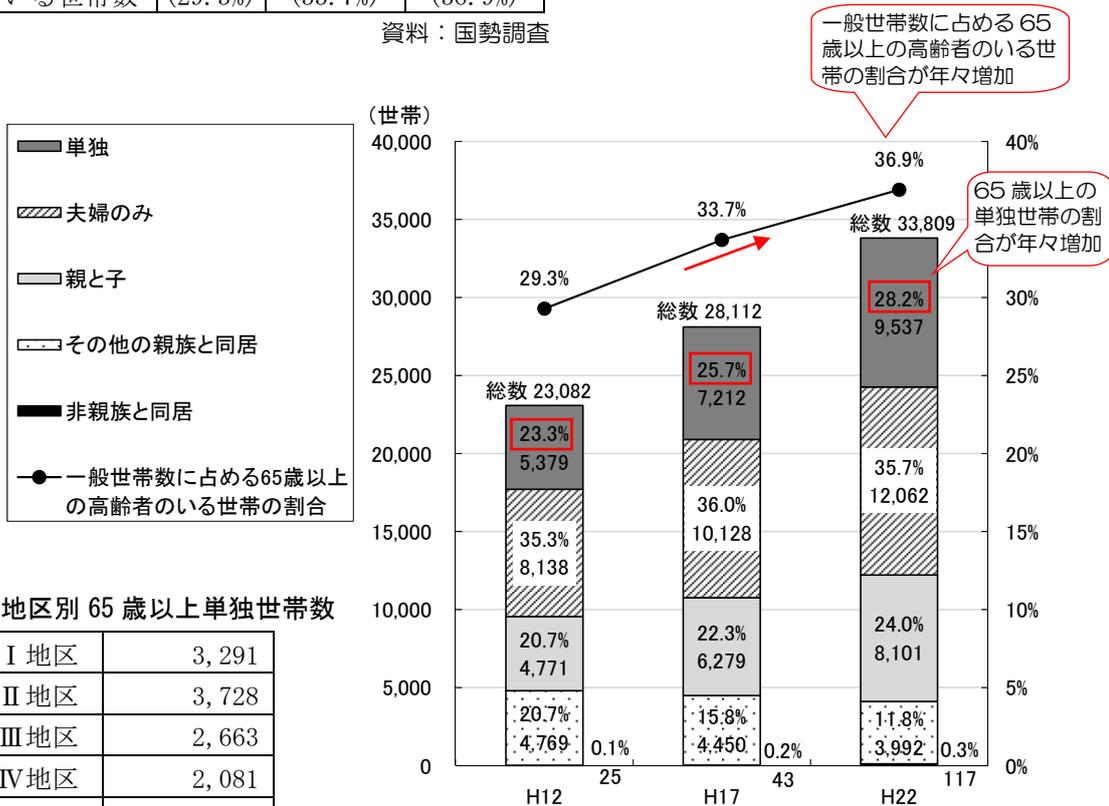


表 地区別 65 歳以上単独世帯数

第 I 地区	3,291
第 II 地区	3,728
第 III 地区	2,663
第 IV 地区	2,081
第 V 地区	1,728
第 VI 地区	2,119
第 VII 地区	238
計	15,848

資料：宝塚市住民基本台帳人口  
(平成 27.6.1 現在)

図 65 歳以上の高齢者のいる家族類型別世帯数および一般世帯数に占める 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合の推移

※グラフ中の数字は、上段：一般世帯数に占める 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合 (%)、下段：世帯数 資料：国勢調査

## ②高齢者のいる世帯の住宅の状況と市民ニーズ

平成 22 年国勢調査による住宅の建て方別世帯数をみると、65 歳以上の高齢者のいる世帯では一戸建てが 62.9%を占めており、市全体での 46.3%と比べて非常に高い割合を占めています。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査による住宅の建築時期をみると、昭和 55 年以前に建てられた住宅に住んでいる世帯は、65 歳以上の高齢者のいる世帯では 46.6%、市全体では 29.6%となっており、65 歳以上の高齢者のいる世帯が建築時期の古い住宅に住んでいる割合が多くなっていることから、居住者の高齢化や老朽化に対応した改修・建替への促進が必要となっています。

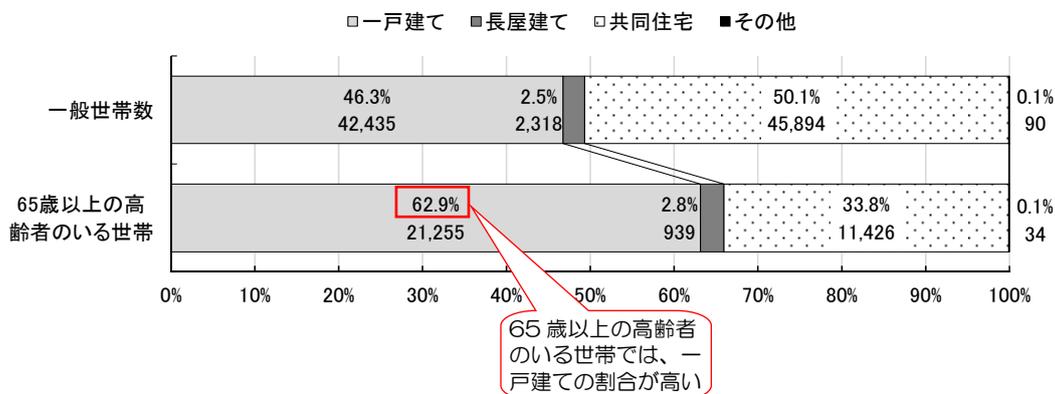


図 65 歳以上の高齢者のいる住宅の建て方別世帯数の割合

※グラフ中の数字は、上段：一般世帯数に占める割合(%)、下段：世帯数

資料：国勢調査(平成 22 年)

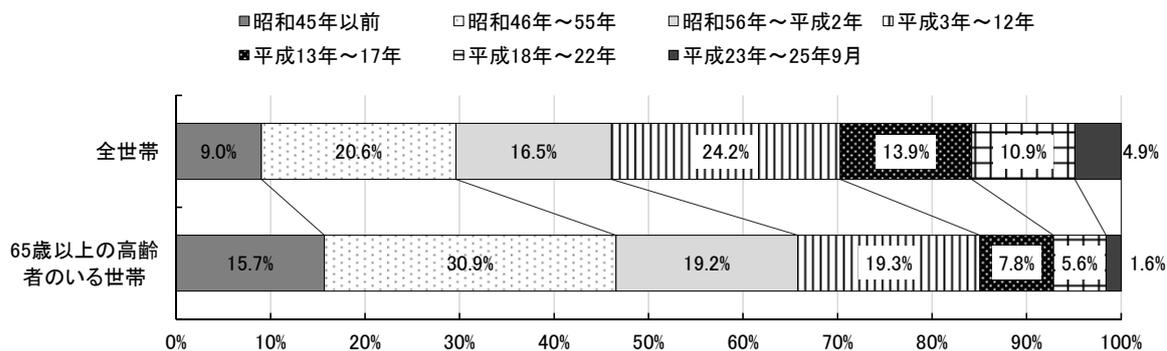


図 建築年代別 65 歳以上の高齢者のいる住宅

資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

市民意識に関するアンケート調査（平成 25 年度）では、優先すべきと思う施策について「高齢者福祉の充実」が 35%と最も多く、次いで「保険・医療の充実」となっており、高齢社会に関する施策に高い関心が寄せられています。

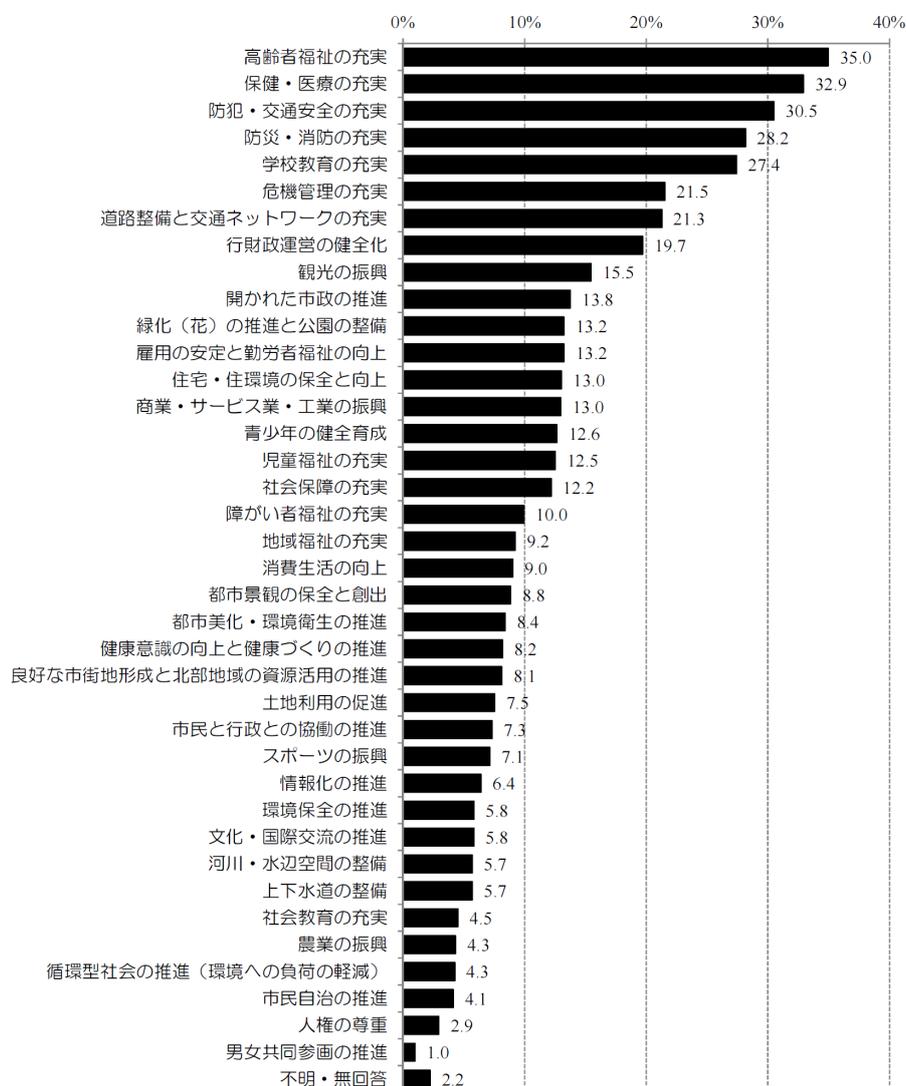


図 施策の優先度 (N=1,527)

資料：市民意識に関するアンケート調査結果（平成 25 年度）

以上の結果から、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、福祉部局とも連携をしながら、手摺りや段差解消等のバリアフリー化の推進、高齢者の見守り助け合い強化など、高齢社会に対応した住まいや住環境の整備が必要と考えられます。

### ③高齢者サービス施設の状況

高齢化の進展にともない単身高齢者や要介護高齢者の増加が見込まれる中で、自立あるいは軽度の要介護状態の高齢者が可能な限り住み続けることのできるサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームは、近年その数が大幅に増加しています。本市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は551戸で、兵庫県の登録戸数8,518戸の6.5%を占めています。また、有料老人ホーム（介護付）については、定員1,251人で、兵庫県の定員数13,689人の9.1%を占めており、兵庫県人口5,526,679人に対する本市人口227,778人（H27.7.1 現在）の割合が約4.1%であることから、本市に多くの施設が整備されていると考えられます。

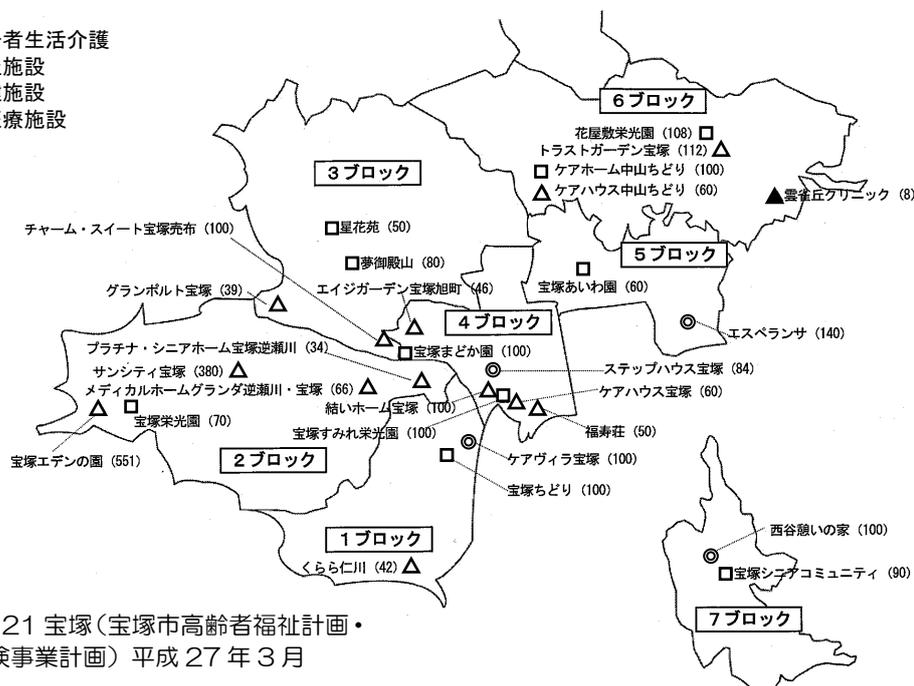
本市の高齢人口については、平成22年から平成37年にかけて、65歳以上が1.3倍、75歳以上は1.8倍になると推計されており、兵庫県内の他市と比べて、高齢人口の増加スピード（倍率）がきわめて高いと見込まれています。また、高齢人口の増加に伴い、要介護・要支援認定者数についても年々増加しており、10年後の平成37年には16,216人（平成26年から49%増）と見込まれています。

以上の結果から、施設ニーズの増加を踏まえ、介護保険施設の適正な整備促進を図るとともに、高齢者が住み慣れた住宅で安心して生活を続けることができるよう、福祉部局とも連携しながら、高齢化に対応した住宅施策を展開していく必要があります。

表 施設・居住系サービスの基盤整備状況（平成26年10月現在）

種別	施設数	定員数(人)	
特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）	10	858	
介護老人保健施設	4	424	
介護療養型医療施設	1	8	
特定施設入居者生活介護（混合型）	有料老人ホーム（介護付）	6	1,251
	軽費老人ホーム（ケアハウス）	2	120
	サービス付高齢者向け住宅	4	219
	養護老人ホーム	1	50
	計	13	1,640

- △：特定施設入居者生活介護
- ：介護老人福祉施設
- ◎：介護老人保健施設
- ▲：介護療養型医療施設



資料：ゴールドプラン21宝塚（宝塚市高齢者福祉計画・第6期宝塚市介護保険事業計画）平成27年3月

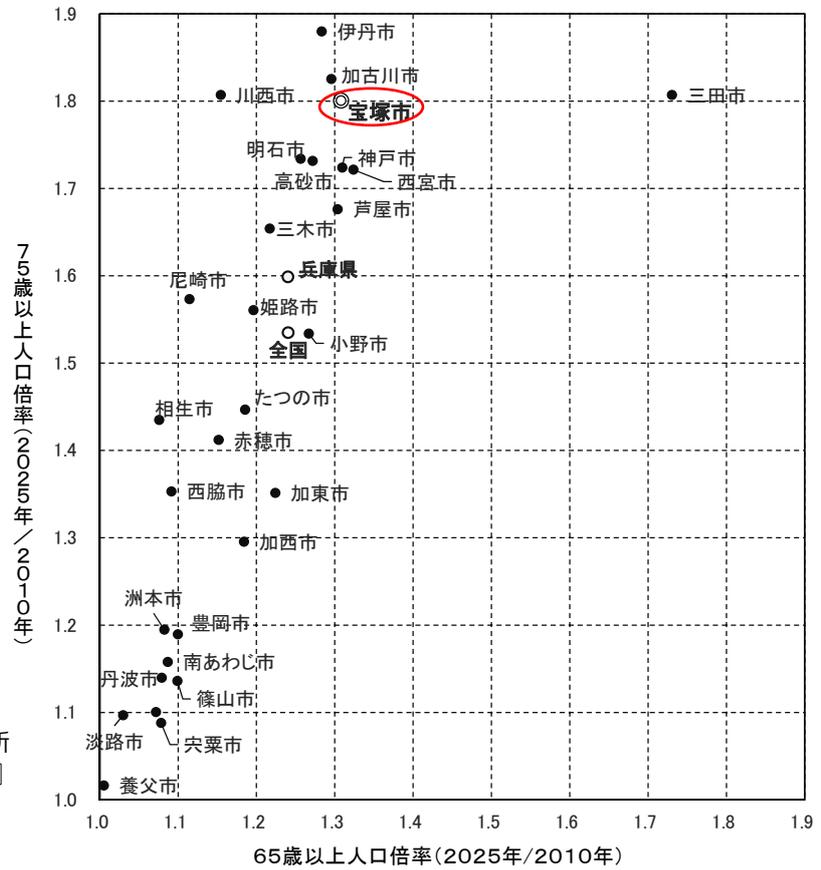
表 サービス付き高齢者向け住宅  
の登録状況（平成 27 年 1 月現在）

	兵庫県	宝塚市
登録棟数	233	14
登録戸数	8,518 戸	551 戸

※サービス付き高齢者向け住宅は登録制であり、  
特定施設入居者生活介護の指定を受けていない施設も含む。

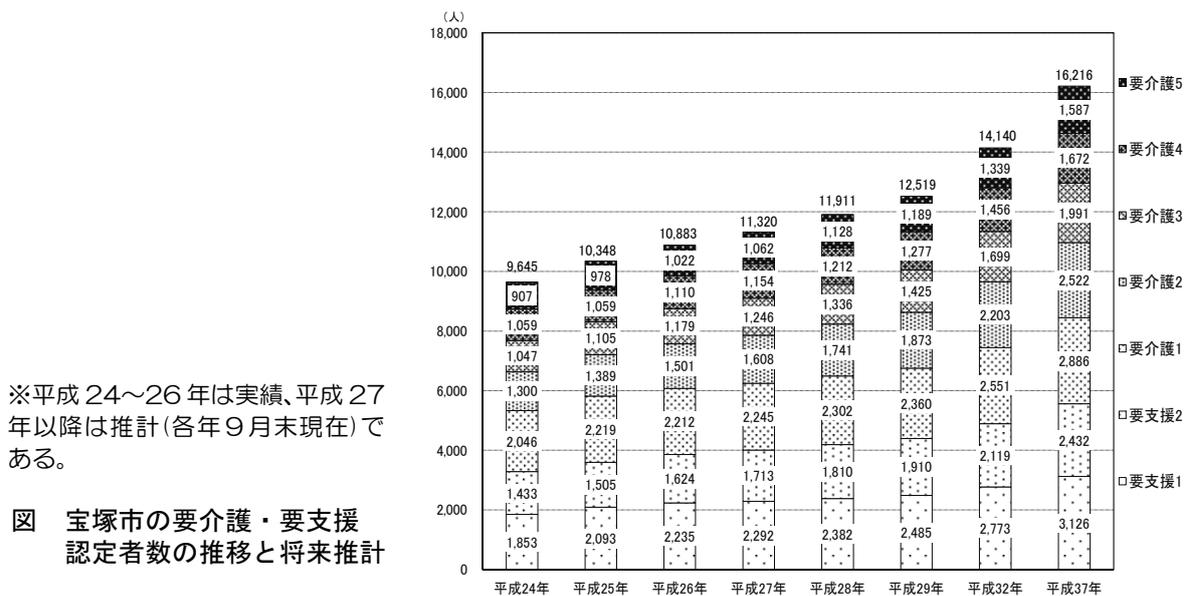
表 有料老人ホーム等整備数  
（平成 26 年 4 月現在）

	兵庫県	宝塚市
施設数	183	6
定員（人）	13,689	1,251



※国立社会保障・人口問題研究所  
『日本の地域別将来推計人口』  
（平成 25 年 3 月推計）

図 兵庫県各市の 2010 年から 2025 年にかけての 65 歳以上人口・75 歳以上人口倍率



※平成 24～26 年は実績、平成 27  
年以降は推計（各年 9 月末現在）で  
ある。

図 宝塚市の要介護・要支援  
認定者数の推移と将来推計

資料：ゴールドプラン 21 宝塚（宝塚市高齢者福祉計画・第 6 期宝塚市介護保険事業計画）平成 27 年 3 月

## 【課題 2】住宅確保要配慮者に対する居住の安定

平成 25 年度末の生活保護の被保護者は 2,575 人（平成 21 年度より 21.5%増）、保護率（被保護者数／人口 228,142 人）は約 1.1%となっています。平成 21 年度から平成 23 年度は増加傾向、平成 24 年度以降は、ほぼ横ばいで推移しています。

本市では、平成 27 年度より生活困窮者自立相談支援事業として「せいかつ応援センター」を市役所内に設置しました。4 月から 7 月までの相談件数は 197 件で、年齢別では 65 歳以上が最も多く、次いで 40 歳代、50 歳代となっています。主な相談内容は、「病気やケガ、家族の介護、給料の減額、失業などによる経済的困窮」「就労支援」「子どもの就労支援」「家計管理ができない」等となっています。20 歳代、30 歳代の就労支援相談や、引きこもり、障がいなどのある子どもの就労支援等の相談もあり、若年層の生活困窮者に対する支援も必要であると考えられます。

また、国民生活基礎調査による全国のひとり親家庭の推移をみると、昭和 63 年と比べ平成 24 年では 3.4 ポイントも増加しており、今後も増加傾向は続くと考えられます。

以上の結果から、低額所得者のほか高齢者、障がい者、被災者、ひとり親世帯、子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な人に対する居住の安定の確保を図る必要があります。特に市営住宅については、こうした課題に対応するため、適切な供給・管理を行う必要があります。

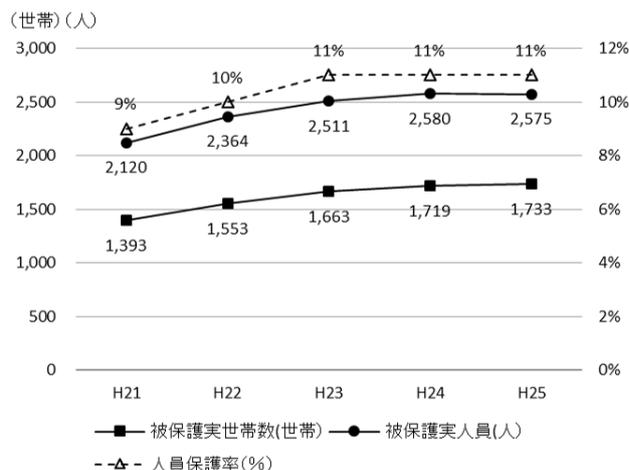


図 生活保護人員の推移

資料：平成 26 年版宝塚市統計書

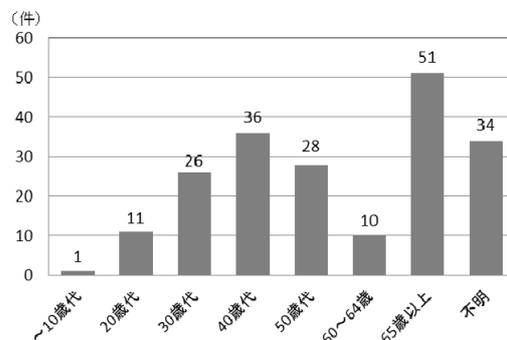


図 生活困窮者自立支援事業における年代別相談件数(H27年4~7月)

資料：生活支援課データ

表 児童のいる世帯のうちひとり親家庭の割合

	S63	H6	H12	H18	H24
児童のいる世帯	1,643 万	1,359 万	1,316 万	1,250 万	1,209 万
母子のみ世帯	55.4 万 3.4%	48.3 万 3.6%	58.7 万 4.5%	71.7 万 5.7%	82.1 万 6.8%
父子のみ世帯	10 万 0.6%	8.4 万 0.6%	8 万 0.6%	10 万 0.8%	9.1 万 0.8%

※表中の数値は、上段：世帯数、下段：児童のいる世帯数に対する割合(%)

資料：国民生活基礎調査

### 【課題3】公営住宅の適切な管理

本市の公営住宅は、県営住宅が 2,139 戸、市営住宅が 1,384 戸となっています。市営住宅については、全団地の耐震性について安全が確認できていますが、昭和 40 年代に建てられた団地もあり、設備等の老朽化が課題となっています。

また、県営・市営住宅戸数の世帯数に占める割合をみると、兵庫県の 5.7%と比較すると本市は 3.4%とやや低い値になっていますが、阪神間の他市町と比較すると、中間的な位置にあり阪神北地域では比較的高い値となっています。

市営住宅の空き家状況については、転居などにより一時的に空き家が発生するものの、年 2 回の空き家募集によりすべての住戸が入居するため、長期的に入居のない空き家はない状態です。ただし、老朽化のため建替を予定している野上・中ヶ谷団地（8 棟 48 戸）については、政策空き家として位置づけているため、平成 27 年 3 月末現在 18 戸が空き家となっています。

市営住宅の応募倍率は、近年 4~7 倍となっており、これは県営住宅の阪神北の 8.1 倍、阪神南の 20.1 倍と比べて低い倍率となっています。

応募倍率を団地別にみると、新しく閑静な住宅街に位置している団地は応募倍率が高く、昭和 40 年代に建設された住宅など住宅の構造や設備面において老朽化が進んでいる団地や駅や商業施設から少し離れている団地などの倍率が低くなっており、築年数や立地条件などが影響していると推測されます。

以上の結果から、「市営住宅等長寿命化計画」に基づき、浴槽改修や設備改修など計画的な修繕を進めていくとともに、今後の人口減少や少子高齢化、財政状況も踏まえた将来的な管理戸数のあり方についても検討をする必要があります。

表 県・市町営住宅戸数

地域	県・市町	世帯数 (世帯)	市町営住宅		県営住宅		合計	
			戸数(戸)	世帯数に 占める割合	戸数(戸)	世帯数に 占める割合	戸数(戸)	世帯数に 占める割合
全体	兵庫県	2,323,016	80,032	3.4%	53,232	2.3%	133,264	5.7%
神戸	神戸市	699,797	40,883	5.8%	15,543	2.2%	56,426	8.1%
阪神南	尼崎市	213,429	6,859	3.2%	3,944	1.8%	10,803	5.1%
	西宮市	208,785	6,805	3.3%	3,837	1.8%	10,642	5.1%
	芦屋市	41,165	1,289	3.1%	1,070	2.6%	2,359	5.7%
阪神北	伊丹市	80,398	1,649	2.1%	2,675	3.3%	4,324	5.4%
	宝塚市	94,256	1,082	1.1%	2,139	2.3%	3,221	3.4%
	川西市	62,639	607	1.0%	1,088	1.7%	1,695	2.7%
	三田市	42,486	313	0.7%	949	2.2%	1,262	3.0%
	猪名川町	10,935	32	0.3%	85	0.8%	117	1.1%

※県営、市町営とも改良住宅は含まれていない。

※世帯数は、兵庫県の推計人口（平成 27 年 9 月 1 日現在）による。

資料：ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画（平成 23 年度改訂版）

表 県営住宅の応募倍率

	H20 年度	H21 年度	H22 年度
神戸市	11.7	11.3	13.8
阪神南	16.5	21.3	20.1
阪神北	6	5.8	8.1

資料：ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画（平成 23 年度改訂版）

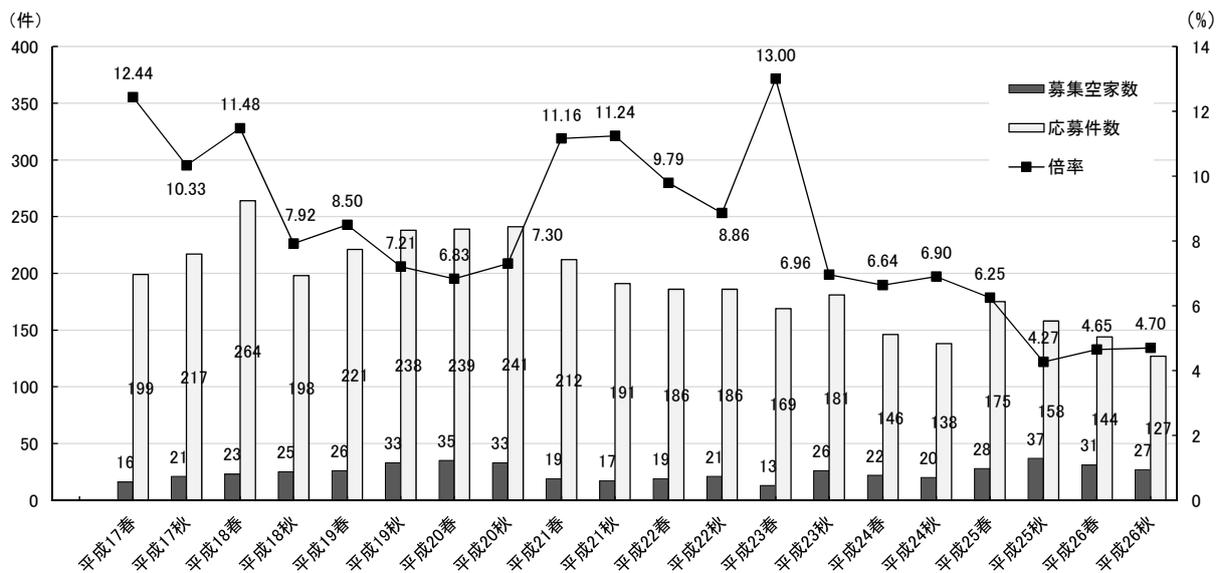


図 市営住宅の応募倍率

資料：住まい政策課データ

表 市営住宅の団地別応募倍率

団地名	H22 春～H27 春までの平均		
	募集戸数	応募数	応募倍率
中ヶ谷	-	-	-
野上	-	-	-
中野第 2	-	-	-
三笠	3	2	0.67
米谷	36	52	1.44
大成第 4	4	8	2.00
中筋	10	31	3.10
今里	22	77	3.50
平井	3	12	4.00
中ノ口	1	4	4.00
川面第 2	7	30	4.29
川面第 1	3	13	4.33
安倉中	12	55	4.58
米谷第 2	6	29	4.83
大成第 2	1	5	5.00
鳥島	38	202	5.32

池ノ島	25	159	6.36
大吹	2	13	6.50
亀井第 3	3	21	7.00
池ノ島第 2	8	59	7.38
中野	12	94	7.83
亀井第 2	5	41	8.20
安倉西	29	263	9.07
大吹第 2	4	38	9.50
山ノ上	1	10	10.00
御殿山	4	41	10.25
亀井	5	59	11.80
中筋山手	6	76	12.67
武庫川	5	71	14.20
安倉南	13	201	15.46
大成	4	77	19.25
大成第 3	1	29	29.00
計	171	679	6.49

※中ヶ谷および野上住宅は、政策空家のため募集なし。

※中野第 2 住宅は、過去 5 年間においては募集なし。

資料：住まい政策課データ

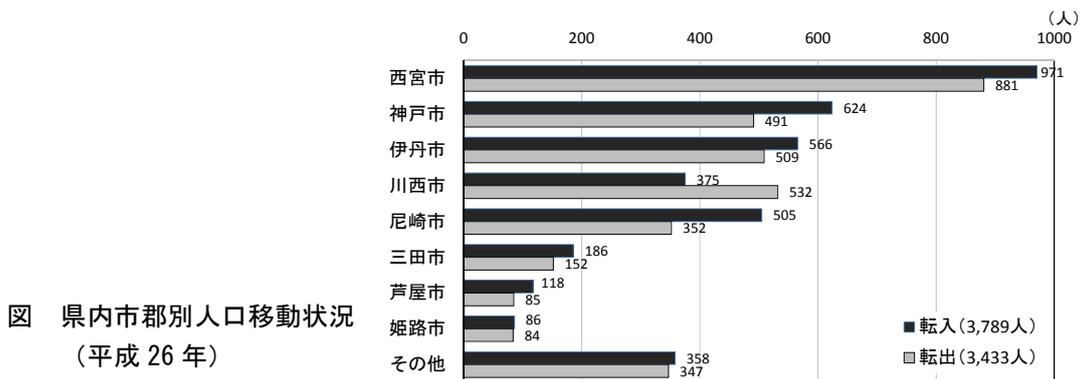
## 【課題4】若者・子育てファミリー層の定住促進

平成25・26年で転出超過となっている本市において、平成26年の転出入先をみると、都道府県別では兵庫県、大阪府、関東が多くなっています。転出入人口が最も多い兵庫県内の市郡別では、西宮市が最も多く、次いで神戸市、伊丹市となっており、川西市においては転出超過となっています。

転出入人口を年齢別にみると、25～34歳の階層の人口移動が多く、子どもでは0～4歳の階層も多くなっていることから、若者と就学前の子どものいるファミリー世帯の移動が多くなっていると考えられます。

また、市民意識に関するアンケート調査（平成25年度）では、今後の定住意向を年齢別にみると、「80～84歳」「85～89歳」で「事情が許せば住み続けたい」が8割超となっているのに対し、「20～34歳」で「市外に転居したい又は転居する予定」が1割超と高くなっています。

以上の結果から、今後、高齢者人口が増加するのに対し、30代、40代のファミリー層の人口は減少していくことが推測されるなかで、多様な世代の交流により活力ある地域を維持するためにも、若年層や子育てファミリー層が住みたくなるような、住み続けることができるような住宅施策の充実を図ることが必要と考えられます。



資料：宝塚市統計書

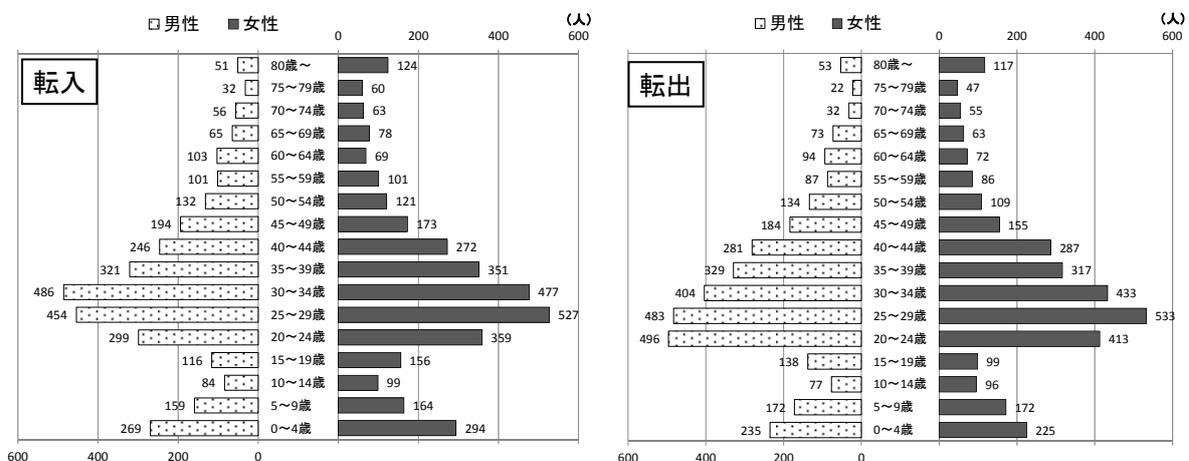


図 年齢別人口移動状況 (H27.1～H27.8)

資料：窓口サービス課データ

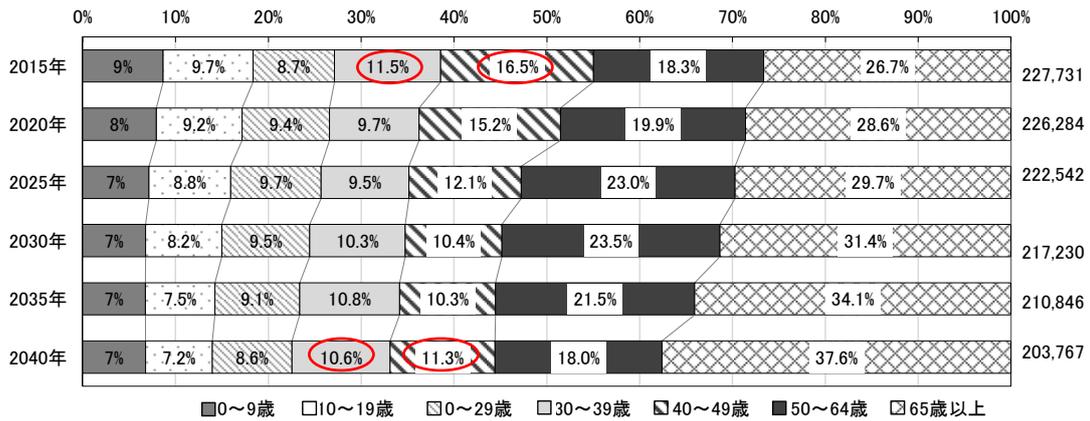


図 宝塚市年齢別将来推計人口

資料：国立社会保障・人口問題研究所

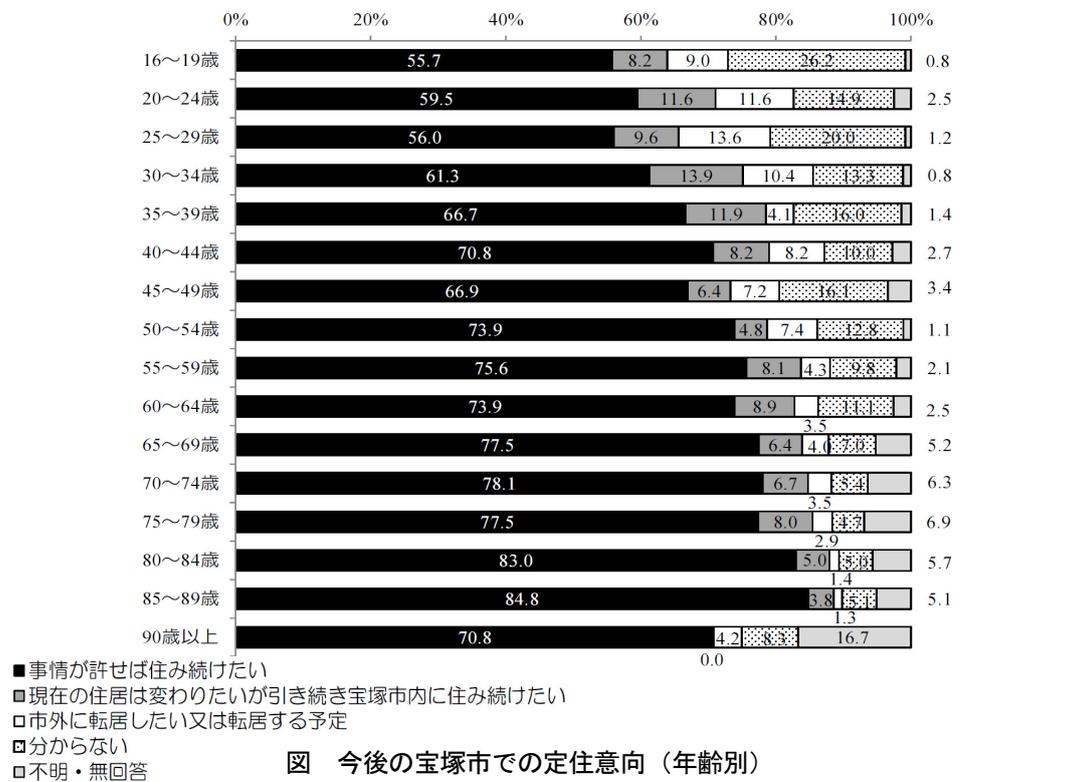


図 今後の宝塚市での定住意向（年齢別）

資料：市民意識に関するアンケート調査結果（平成 25 年度）

表 住み続けたい理由（上位 5 項目）

順位	項目	H25 年度	H23 年度	H20 年度
1	交通の利便性が良いから	44.2	40.9(1)	41.0(2)
2	住環境がよいから	39.3	31.0(3)	40.0(3)
3	自然環境が豊かで景観が美しいから	35.0	34.0(2)	41.1(1)
4	都市のイメージが良いから	28.6	25.5(4)	29.3(4)
5	治安が良いから	26.7	24.1(5)	23.1(6)

※単位：％、（ ）内は順位

表 市外に転居したい理由（上位 5 項目）

順位	項目	H25 年度	H23 年度	H20 年度
1	交通の利便性が良くないから	37.8	37.8(1)	36.0(2)
2	買い物や余暇活動に不便だから	29.7	36.8(2)	39.2(1)
3	勤務地・通学先の変更等で通勤・通学が遠距離だから	24.1	21.3(4)	24.8(4)
4	医療機関や福祉施設が整ってないから	23.3	22.3(3)	20.0(5)
5	家賃や物価が高いから	21.3	12.7(6)	25.6(3)

資料：市民意識に関するアンケート調査結果（平成 25 年度）

## 【課題5】分譲マンションの適切な管理運営の促進

新耐震基準以前（S56年以前）に建設された分譲マンションが全体の約20%を占めています。また、既に築40年を経過している分譲マンションは全体の約7%、10年後には全体の約25%が築40年を経過することから、今後、大規模改修や建替えが適切に行われるよう支援を行うことが必要です。

また、本市における分譲マンション管理組合を対象におこなった実態アンケート調査によると、一番困っていることとして、「管理費の滞納問題」が最も多く、次いで「マナー違反」、「マンション所有者の高齢化問題」、「大規模改修・修繕の進め方、費用等」となっており、所有者の高齢化に伴う管理運営や、改修・建替えを行う際の区分所有者間の合意形成等を円滑に進めるための支援が求められています。

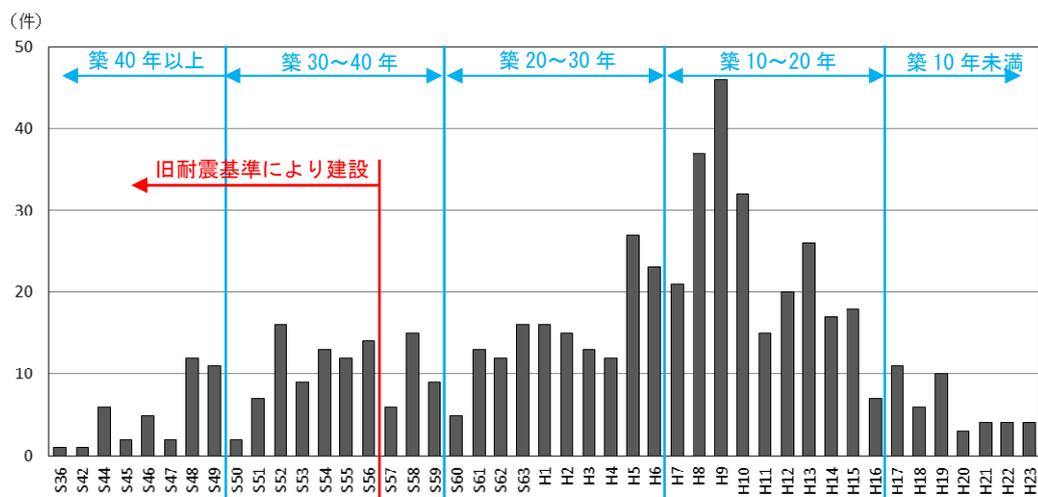


図 建設年代別分譲マンション件数

表 建設経過年数別分譲マンション件数

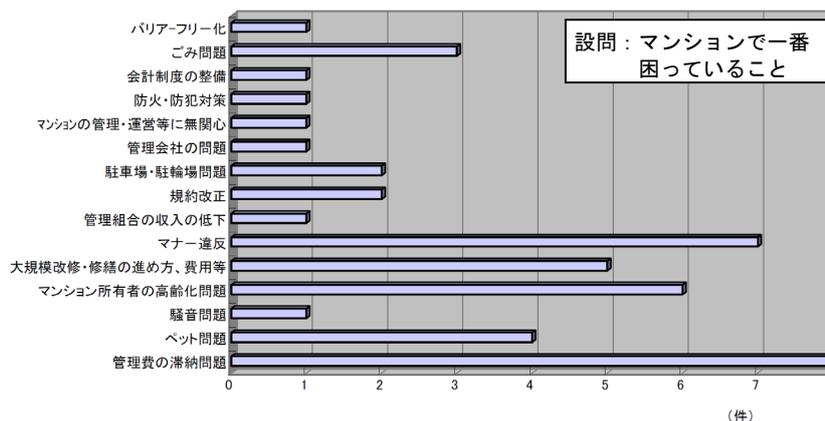
建設経過年数	件数	割合
築10年未満	42	7.3%
築10～20年未満	239	41.5%
築20～30年未満	152	26.4%
築30～40年未満	103	17.9%
築40年以上	40	6.9%
合計	576	100.0%

表 旧耐震基準で建設された分譲マンション件数

建設年	件数	割合
S56(1981)年以前	113	19.6%
S57(1982)年以降	463	80.4%
合計	576	100.0%

資料：住まい政策課データ  
(H23年度)

資料：分譲マンション管理組合  
実態アンケート調査  
(平成21年3月実施)



※ 回答のあった管理組合数 84

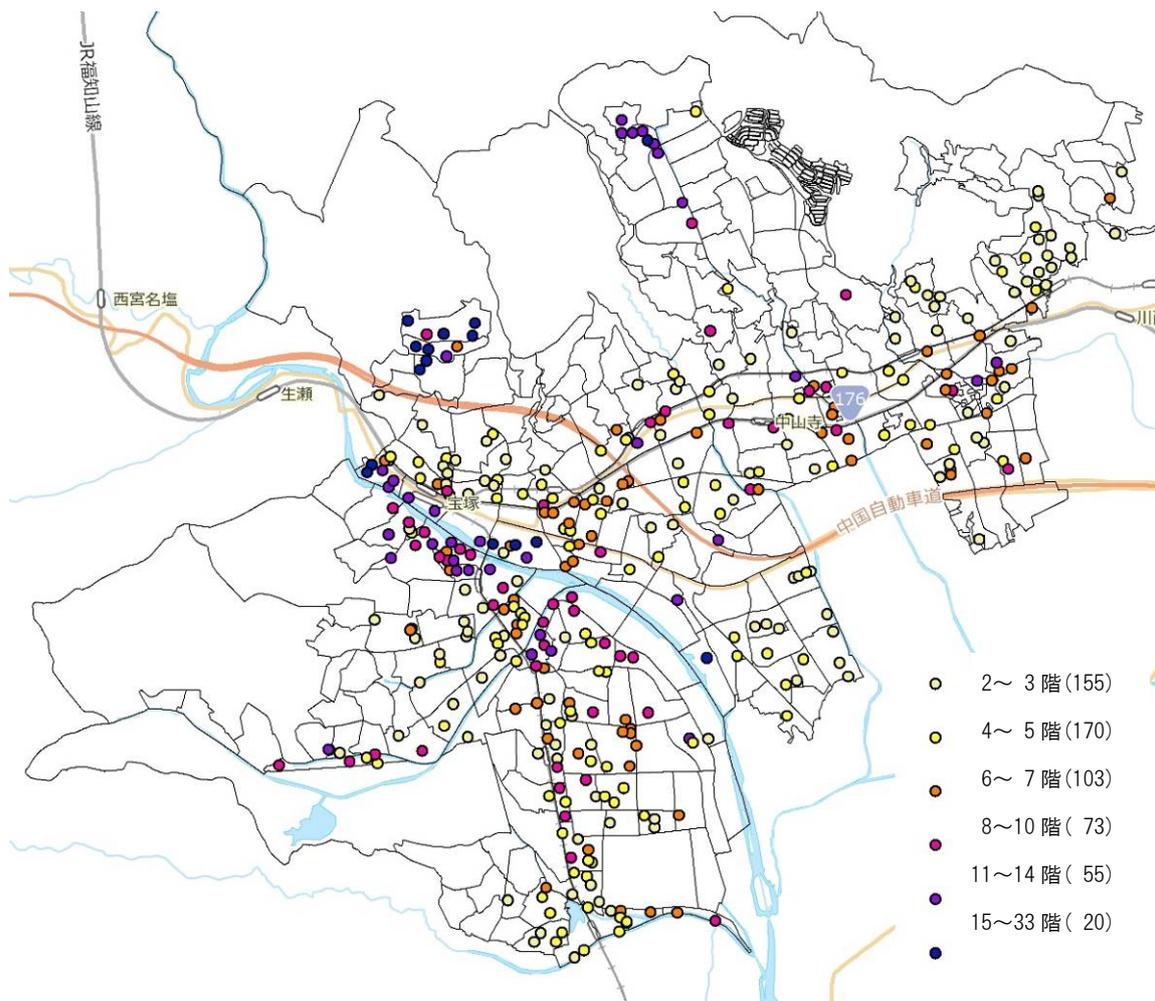


図 階数別分譲マンション分布図

資料：住まい政策課データ（H23年度）

## 【課題6】空き家の利活用・適正な管理

平成25年住宅・土地統計調査における空き家は11,820戸、空き家率は10.4%（全国13.5%）となっています。このうち、住宅ストックとして有効活用されず、維持管理も困難となっており、空き家対策が必要と考えられる「その他住宅」は5,670戸、総住宅数（113,990戸）に対する空き家率5.0%となっています。その内の30.5%にあたる1,730戸が老朽・破損のある住宅となっています。

表 住宅土地統計調査による空き家戸数

	戸数	空き家率	空き家のうち 老朽・破損あり	
総住宅数	113,990			
空き家	11,820	10.4%	2,750	23.3%
二次的住宅	150	0.1%	—	—
賃貸用の住宅	5,530	4.9%	1,020	18.4%
売却用の住宅	470	0.4%	—	—
その他の住宅	5,670	5.0%	1,730	30.5%

※二次的住宅……別荘など普段は人が住んでいない住宅、残業などで遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※賃貸用の住宅……新築・中古を問わず賃貸のために空き家になっている住宅。

※売却用の住宅……新築・中古を問わず売却のために空き家になっている住宅。

※その他の住宅……上記以外で人が住んでいない住宅。例えば、転勤・入院などのため長期不在の住宅や、建替等のために取り壊すことになっている住宅。

資料：平成25年住宅・土地統計調査

一方、本市上下水道局の閉栓データによると、平成27年6月末現在、水道閉栓中の世帯数は5,651世帯となっています。この内、概ね年間を通じて建築物等の使用実績がないものを空き家とすると、3,145世帯が空き家と考えられます。これを町丁目別にみると、次頁の図のようになっており、南部地域で空き家が発生してきています。

また、空き家率と高齢化率の関係をみてみると、空き家率が10%以上かつ高齢化率が25%以上の地域が南部地域に点在しており、大規模な団地のある地域などが高い割合になっています。

適切な維持管理がされない空き家は倒壊の危険や不審火の可能性があり、また衛生、景観上も好ましくないため、所有者における適切な管理や除却を促進するための情報提供や支援を行い空き家の増加を抑制していく必要があります。また、今後も空き家は増加する可能性があることから、空き家の有効活用促進のために、中古住宅の流通促進を図る必要があります。

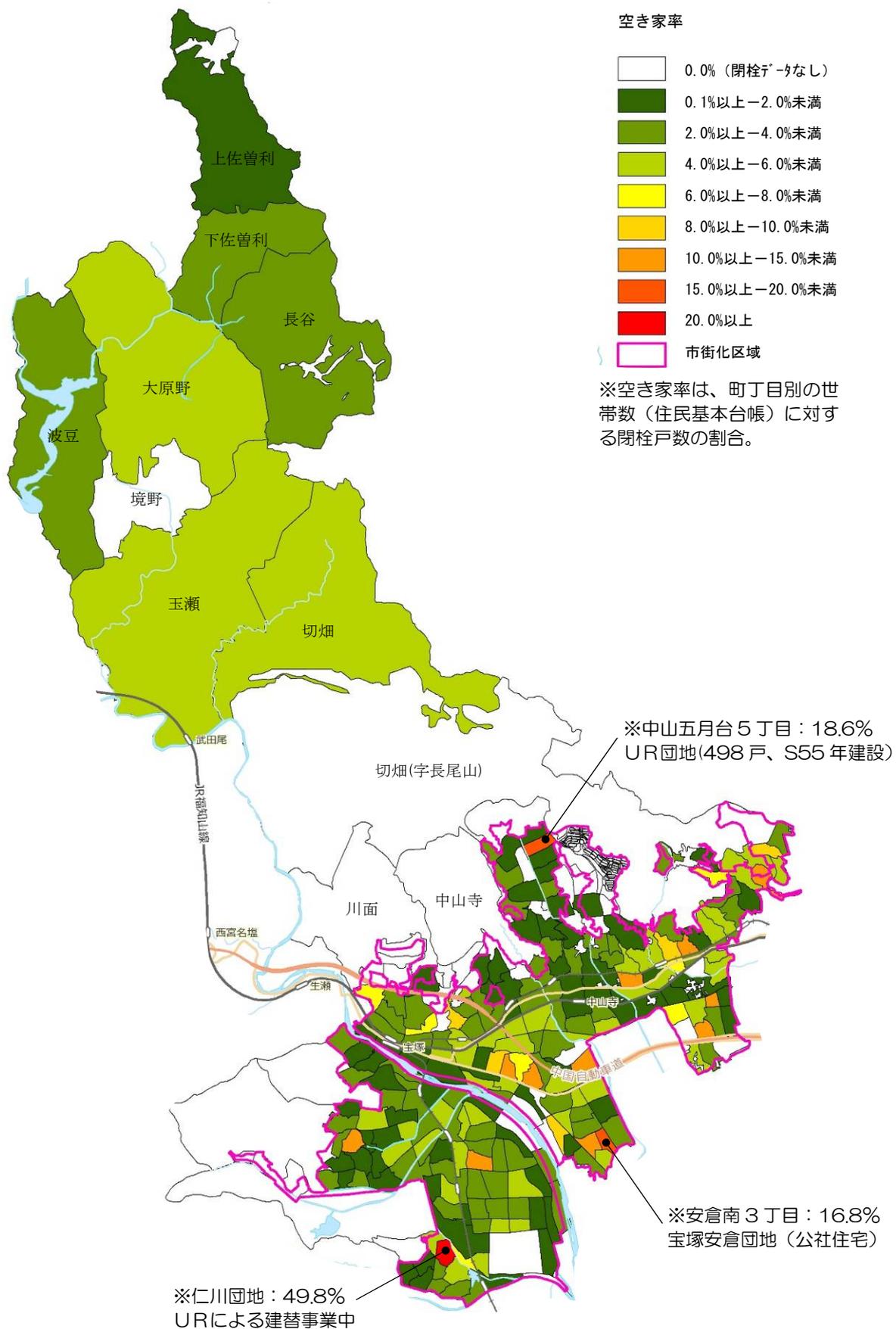


図 町丁目別空き家状況

資料：上下水道局 水道閉栓データ（H27.6.30 現在）

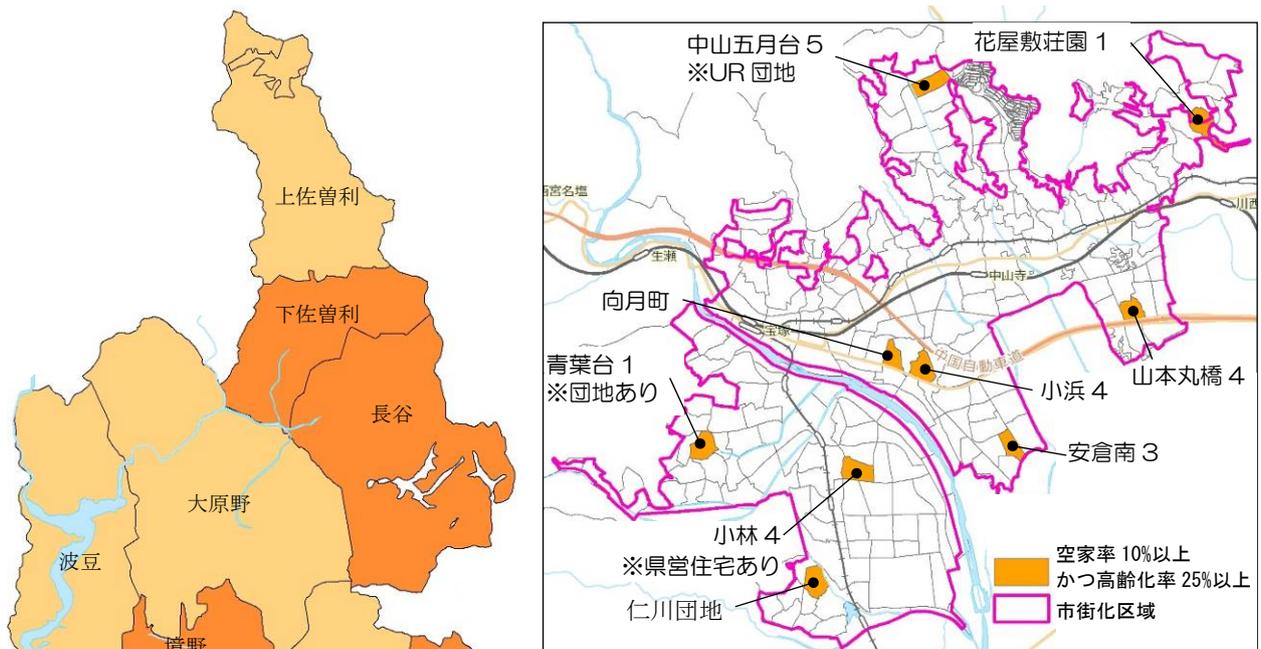


図 空家率と高齢化率の関係

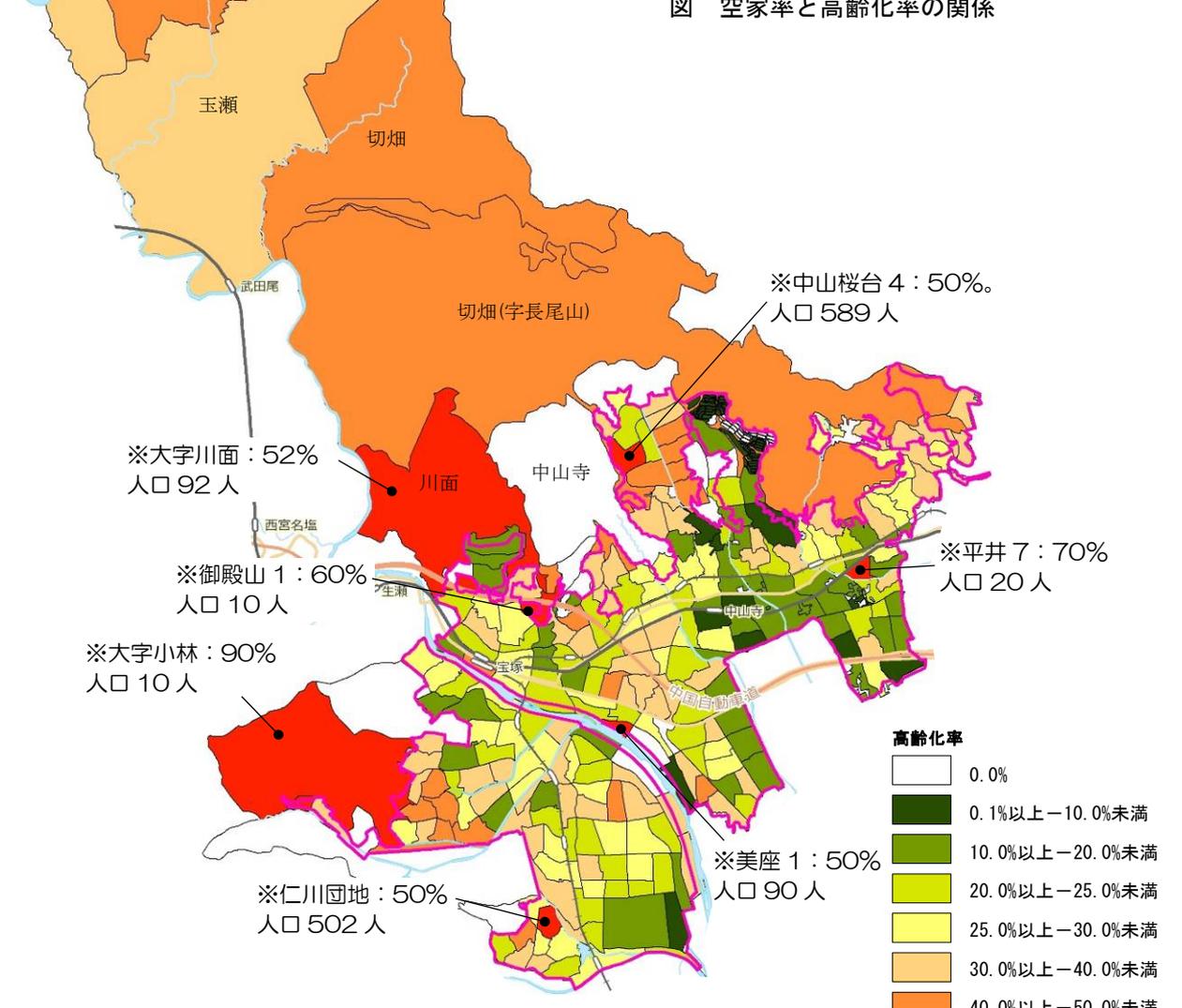


図 町丁目別高齢化率

資料：宝塚市住民基本台帳（H27.5 末）

高齢化率

0.0%
0.1%以上－10.0%未満
10.0%以上－20.0%未満
20.0%以上－25.0%未満
25.0%以上－30.0%未満
30.0%以上－40.0%未満
40.0%以上－50.0%未満
50.0%以上
市街化区域

※高齢化率は、町丁目別の人口に対する65歳以上人口の割合。

## 【課題7】安全・安心な住宅の確保（耐震性）

宝塚市家屋評価マスター（平成26年）における、建築基準法が大幅に改正された昭和56年以前に建てられた住宅は、19,011棟、全体の約38%を占めています。住宅種別にみると、専用住宅は38.5%、共同住宅は33.8%となっています。地域別では、第Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ地域では市全体平均より低く、それ以外の地域では耐震性の低いと考えられる住宅の割合が高くなっています。

本市では、「耐震改修促進計画」において住宅の耐震化率97%を目標として掲げ、耐震診断から耐震改修までの支援に取り組み、平成26年3月末現在、耐震化率は約85%となっています。

国における住宅の耐震化率は、住宅・土地統計調査を元に推計されており、平成25年時点の住宅の耐震化率は約82%となっており、平成32年の耐震化率95%を目標として掲げています。平成20年から平成25年までの5年間で耐震改修が行われたのは約25万戸であり、平成15年から平成20年までの5年間の30万戸に比べると約5万戸も少なく、景気低迷と高齢者世帯を中心に費用負担が大きいと感じていること等が耐震改修が進まなかった主な要因として考えられています。

本市においても、耐震診断を行う「宝塚市簡易耐震診断推進事業」の件数が408件（H19～H26年度実績）であるのに対し、耐震改修工事を行う「住まいの耐震化促進事業」の件数は112件（H19～H26年度実績）となっており、簡易耐震診断の結果が改修工事の実施に結びついていないと考えられます。この主な要因としては、多額の工事費用の負担、耐震改修業者選定の難しさ、耐震化の必要性への認識が低いことなどが考えられます。そこで本市では、耐震診断事業が改修工事の実施につながるような方策や補助制度の充実の検討など、平成32年の耐震化率97%の目標に向かって、引き続き、耐震性の向上に向けた施策を推進する必要があります。

表 地域別住宅種別の昭和56年以前建設の建物割合

	全棟数（棟）					昭和56年以前建設の建物数(棟)※1					昭和56年以前建設の建物数割合(%) ※2				
	専用住宅	併用住宅	農家住宅	共同住宅	計	専用住宅	併用住宅	農家住宅	共同住宅	計	専用住宅	併用住宅	農家住宅	共同住宅	計
第Ⅰ地域	8,743	33	3	870	9,649	3,575	9	3	348	3,935	40.9	27.3	100.0	40.0	40.8
第Ⅱ地域	9,616	37	2	502	10,157	3,691	10	2	206	3,909	38.4	27.0	100.0	41.0	38.5
第Ⅲ地域	6,784	45	4	511	7,344	2,442	10	4	115	2,571	36.0	22.2	100.0	22.5	35.0
第Ⅳ地域	5,683	33	2	592	6,310	2,044	5	2	191	2,242	36.0	15.2	100.0	32.3	35.5
第Ⅴ地域	6,810	12	9	630	7,461	2,131	5	8	153	2,297	31.3	41.7	88.9	24.3	30.8
第Ⅵ地域	7,484	4	0	196	7,684	3,275	1	0	101	3,377	43.8	25.0	-	51.5	43.9
第Ⅶ地域	1,074	7	35	4	1,120	644	1	33	2	680	60.0	14.3	94.3	50.0	60.7
総計	46,194	171	55	3,305	49,725	17,802	41	52	1,116	19,011	38.5	24.0	94.5	33.8	38.2

※1 建設時期不明の住宅を含まない。

※2 昭和56年以前の棟数/全住宅棟数×100

資料：宝塚市家屋評価マスター（平成26年）

表 住宅戸数推移及び耐震化率の推計

	年 度											
	H15 (基準値 ※1)	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
住宅 総数	82,770	85,761	87,751	89,790	90,731	91,771	92,952	93,984	94,832	95,558	96,908	<b>98,162</b>
耐震性 なし	18,720	18,216	17,949	17,618	17,377	17,027	16,754	16,467	16,178	15,869	14,638	<b>14,277</b>
耐震化 率 (%)	77.38	78.76	79.55	80.38	80.85	81.45	81.98	82.48	82.94	83.39	84.89	<b>85.46</b>

※1：平成 15 年住宅・土地統計調査に基づく基準値

基準とする平成 15 年度の耐震化率算定式：

耐震化率 =  $1 - (\text{S56 以前の戸建住宅} \times 88\% + \text{S56 以前の共同住宅} \times 24\%) / \text{住宅総数}$

戸建住宅 88%、共同住宅 24%は国の示した割合

資料：宅地建物審査課データ

## 第4章 基本理念と目標



## 1. 基本理念

### 住み続けたい、移り住みたい、魅力あるまち「宝塚」

宝塚市は、明治の半ばから温泉開発が進み、鉄道の開通により観光地として発展し、大正初期に宝塚歌劇が誕生した後は、「歌劇と湯のまち宝塚」として広く全国に知られるようになりました。

そして、大正から昭和にかけての「阪神間モダニズム」を背景に、西洋文化を積極的に取り入れながら独自のスタイルにアレンジして生まれた魅力的な文化は、100年にわたり夢と感動をおくりつづける宝塚歌劇や、日本を代表するマンガ家・手塚治虫を育んできました。

市の中央部を流れる武庫川の清流と周囲の六甲・長尾山系に広がる美しい山並み、北部地域の豊かな自然環境、清荒神清澄寺・中山寺などの千年以上の歴史を持つ寺社、大阪・神戸まで30分という交通の利便性など、宝塚市は、阪神間でも有数の良好な住環境を備えた「住宅都市」として発展し、その魅力に惹かれ多くの人々が移り住んできました。

本格的な高齢社会・人口減少社会の到来により、本市においても、今後、人口減少と更なる高齢化が進むことが想定されます。また大規模な地震や豪雨による水害・土砂災害などが発生し、安全で安心できる住まいへの関心はさらに高まっています。このため、居住ニーズの多様化や空き家の増加、世代間の交流不足、より安全で安心できる住環境の確保などの新たな課題に対応した住宅施策が求められています。

新しい宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）の策定にあたっては、「住み続けたい、移り住みたい、魅力あるまち「宝塚」」を基本理念として掲げ、宝塚市第5次総合計画において都市将来像として定める「市民の力が輝く 共生のまち 宝塚～住み続けたい、関わり続けたい、訪れてみたいまちをめざして～」の実現に向かい、宝塚市の“個性と魅力”を活かし、市民と行政が協働し、市民が「これからも住み続けたい」と実感することができる、また市外の人が「住みたい」と思うまちを目指します。



武庫川から中心市街地と六甲山系の眺め



宝塚大劇場と阪急電車

## 2. 基本目標

基本理念を実現するため、本市における今後の住宅政策の目標として次の3つを掲げ、その達成に向けて多様な施策の推進を図ります。

### 目標 1 宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい人の多様なニーズに応えられる住まいと住環境

独自の文化の薫り高い「住宅都市」の宝塚市。その魅力に惹かれた人々が求める多様な居住ニーズに応え、市民がこれからも住み続けたいと思う、また市外の人が住みたいと思う住まいと良好な住環境を目指します。

### 目標 2 安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境

地震や水害などの自然災害に強い居住空間の確保に取り組むとともに、エイジフレンドリーシティの実現に寄与するよう、高齢者、障がいのある人や生活困窮者など住宅の確保に配慮を要する人をはじめ、誰もが自分らしくその持てる力を活かしながら、安心して暮らせる住まいと住環境の形成を目指します。

### 目標 3 地域の特性を生かした良好な住環境

市民の主体的なまちづくり意識を高め、愛着を持って住まいや住環境を良くしていく活動と連携するとともに、条例、地区計画や地区まちづくりルールに基づく規制や指導により地域の良好な住環境の形成を目指します。



宝塚大橋と中心市街地、六甲山系



山手台住宅地



## 第5章 住宅施策の展開



## 1. 施策の一覧

目標 1 宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい人の多様なニーズに応えられる住まいと住環境	
施策展開	主な施策
(1) 宝塚らしさを継承するための情報発信と学習機会の創出	①宝塚らしい個性豊かな暮らしの発信 ②住宅・住環境に関する総合的な情報発信と学習機会の創出
(2) 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給促進	①住宅の品質確保と長期優良住宅の普及促進
	②環境や健康に配慮した住宅づくりの促進
	③再生材や再生可能な資材の利用促進
	④地域の特性を踏まえた有効な土地利用による住宅、宅地の供給
	⑤新たな住まい方に対応した住宅供給の研究
	⑥市民の住宅取得に対する支援
(3) 住宅都市の魅力を高める既存住宅ストックの質の向上と活用促進	①住宅履歴情報および住宅性能表示制度の普及
	②インスペクション（建物検査）の普及
	③公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と更新
	④リフォームによる質の向上
	⑤分譲マンションの適切な管理の促進
	⑥分譲マンションの修繕・改修に関する普及啓発
	⑦分譲マンション管理組合のネットワークづくりへの支援
(4) 空き家の発生防止と利活用の促進	①空き家情報の発信と利活用の促進
	②空き家の適正管理と不良な住宅の除却促進



<b>目標2 安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境</b>	
施策展開	主な施策
(5) 住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保	①市営住宅の適切な管理運営
	②民間住宅によるセーフティネットの構築
	③子育て世代の住宅確保の支援
(6) 誰もが安全・安心に暮らせる住まいと住環境の確保	①バリアフリー化の促進
	②高齢者や障がいのある人の生活に対応した市営住宅の整備・活用
	③高齢者向け住宅の適正な整備促進
	④安全で移動しやすいまちづくりの推進
	⑤防犯性の高い住環境づくりと共同住宅の防犯性の強化
	⑥児童福祉や社会教育との連携による住環境づくり
(7) 自然災害への備え	①住宅耐震化の促進
	②災害に強い安全・安心な住環境づくりの推進
	③自然災害への意識啓発
	④兵庫県住宅再建共済制度の加入促進
(8) 多世代が共に暮らせる住環境の整備	①三世帯同居・近居の推進
	②公共賃貸住宅への社会福祉施設の併設
<b>目標3 地域の特性を生かした良好な住環境</b>	
施策展開	主な施策
(9) 地域コミュニティの形成と促進	①豊かなコミュニティの形成に向けたネットワークづくり
	②市民が進める住宅・住環境づくりへの支援
	③安全なまちづくりと地域コミュニティづくりの促進
(10) 条例、地区計画、地区まちづくりルールの的確な活用	①まちづくりルールなどによる住環境の保全
	②開発事業に対する適切な指導・誘導
	③良好な都市景観や街並みの形成・誘導

## 2. 具体的な施策展開

### 目標1 宝塚市の魅力に惹かれた、住みたい、住み続けたい人の多様なニーズに応えられる住まいと住環境

#### (1) 宝塚らしさを継承するための情報発信と学習機会の創出

##### ①宝塚らしい個性豊かな暮らし情報の発信

宝塚市は、六甲・長尾山系の緑や武庫川などの多様な自然、中山寺や小浜宿などの歴史的なまちなみ、宝塚歌劇に代表される芸術文化など、豊かな地域資源を有しているとともに、実業家小林一三氏らが開発した先駆的な郊外都市として良好な「住宅都市」のイメージを有しています。

今後、都市間競争が一層激化していく中で、宝塚らしさをアピールし、他都市との差別化が重要となります。このため、戦前からの住宅都市として蓄積されてきた居住文化・生活文化・地域文化など宝塚らしい暮らしに関する様々な情報発信を行い、良好な住宅都市としてのイメージの発信と継承に努めます。

##### ②住宅・住環境に関する総合的な情報発信と学習機会の創出

兵庫県や本市の住宅・住環境関連施策など行政支援に関する情報、住宅の建築、購入、賃貸、改善など住まいづくりに関する情報、マンション管理やシックハウス、欠陥住宅などについての相談、高齢者や障がいのある人に対する支援に関する情報など、市民の多様な住宅ニーズに応える様々な住宅・住環境に関する情報を総合的に提供できる体制づくりに努めます。

これにより、各種情報の収集、相談窓口での相談、本市のホームページや広報誌の活用など、総合的な情報発信のより一層の充実を図ります。また、NPOや民間事業者との協働により、講習会やセミナー等の実施についても検討します。



小浜宿



宝塚大劇場へ続く花のみち



西谷の田園風景



武庫山住宅地

## (2) 多様な居住ニーズに対応した住宅の供給促進

### ①住宅の品質確保と長期優良住宅の普及促進

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」の施行により、建物の耐震性や耐久性、省エネルギー性などの様々な性能を評価するため「住宅性能表示制度」が導入されました。市民が良質な住宅を安心して取得でき、質の高い住宅ストックが確保されるよう、同制度に関する情報を提供し、普及啓発に努めるとともに、兵庫県や事業者などと連携して効果的な誘導を図ります。

また、長期にわたり良好な状態で使用するために、構造および設備について耐震性や耐久性、省エネルギー性など一定の性能を満たし、適切な維持保全が確保される住宅を長期優良住宅として認定する制度を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月に施行されました。このため、長期優良住宅について、ホームページ等による市民への情報発信を行い、住宅性能への関心や住宅の維持保全への意識の向上など、住宅を長く大切に使うことに関する意識の醸成を図り、将来世代へ継承される良質な住宅ストックの形成を促進します。

### ②環境や健康に配慮した住宅づくりの促進

社会活動全般での地球環境問題への配慮が求められているなかで、住宅施策においても、太陽光発電などの再生可能エネルギーの活用や窓や屋根、壁などの断熱化、コージェネレーションシステム等高効率設備の導入等による省エネルギー化による環境共生型の住宅づくりを促進します。

具体的には、平成24年12月に施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）」に基づく低炭素建築物認定制度のほか、空調や照明等の適正利用や省エネルギー機器の導入など家庭で行える省エネの取組などについて、市ホームページや広報誌、セミナー等で情報提供を行います。

また、本市では、家庭部門から排出される温室効果ガスの割合が国や県に比べて高く、地球温暖化対策の点でも各住宅における対策が必要です。そのため、再生可能エネルギー導入推進や省エネルギーの必要性や効果等を多くの市民や事業者と共有するセミナーや懇談会等の実施、既築分譲型マンションへの再生可能エネルギー設備の導入検討や省エネルギー機器への導入支援などを行っており、今後も環境共生型の住宅づくりの促進に向けた市民や事業者への支援方策を検討します。

そのほか、シックハウス問題をはじめとする住宅と健康の関わりについての情報提供に努め、市民が健康に住まうことができる住宅づくりを促進します。

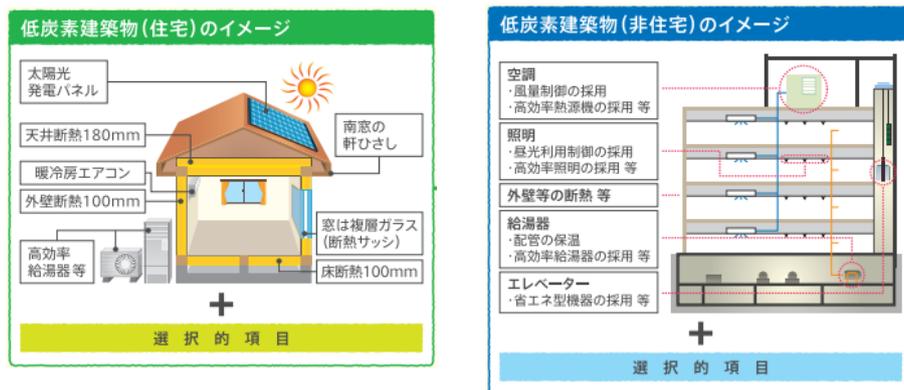


図 低炭素建築物のイメージ

資料：国土交通省

### ③再生材や再生可能な資材の利用促進

市営住宅の建替や改修工事において、環境に対する負荷軽減などの観点から、再生材や再生可能な資材を利用するとともに、兵庫県産木材の活用についても検討します。このほか、透水性舗装の採用により雨水を地下浸透させ、地下水の保全を促進します。

民間住宅においては、「兵庫県産木材利用木造住宅特別融資」に関する情報提供を行うなど、県と連携して、兵庫県産木材の利用促進に向けた取り組みを進めていきます。また、戸建て住宅におけるコンポストや集合住宅における専用の処理装置による堆肥化などについて研究を行い、市民の関心を高めるための情報提供等により、ゴミの減量や資源再利用を促進します。

### ④地域の特性を踏まえた有効な土地利用による住宅、宅地の供給

それぞれの地区の特性を踏まえた地域地区の見直しや地区計画の策定等の都市計画手法の活用、土地区画整理事業などによる面的整備の計画的な推進により、市街地の低未利用地などを活用した、暮らしの豊かさや便利さ等を考慮した良質な住宅、宅地の供給を促進します。

また、住宅ストック活用の観点から、住宅や宅地を単に供給するだけでなく、その後の管理を視野に入れた供給が求められており、住民自らが住環境の維持・向上に取り組み、地域の価値や魅力を高めることが期待されます。これら住民主体の地域運営や管理活動は、良好なコミュニティの形成にも寄与することから、新規開発の住宅地において、これらの活動を促す仕組みを研究し、誘導や支援策について検討します。

### ⑤新たな住まい方に対応した住宅供給の研究

近年若い世代に人気を呼んでいるシェアハウスや、個々のプライバシーを尊重しながらも生活の一部を共同化するコレクティブハウスなど、国際化の進展や超高齢社会の到来に対応した、人と人との関わりを創りながら多世代で住まうことができる、新たな住まい方についての情報収集につとめ、民間との協働による取り組みについても研究します。

また、(独)都市再生機構との連携などにより、借主負担で部屋の模様替えができるカスタマイズ賃貸住宅(DIY住宅)などの多様なニーズに応える新たな住宅供給手法の導入について検討します。

### ⑥市民の住宅取得に対する支援

本市では持家取得需要が依然として高く、市内での住宅建設や購入に対する支援を行う必要があります。このため、住宅資金融資の斡旋等の支援方策を検討します。



### (3) 住宅都市の魅力を高める既存住宅ストックの質の向上と活用促進

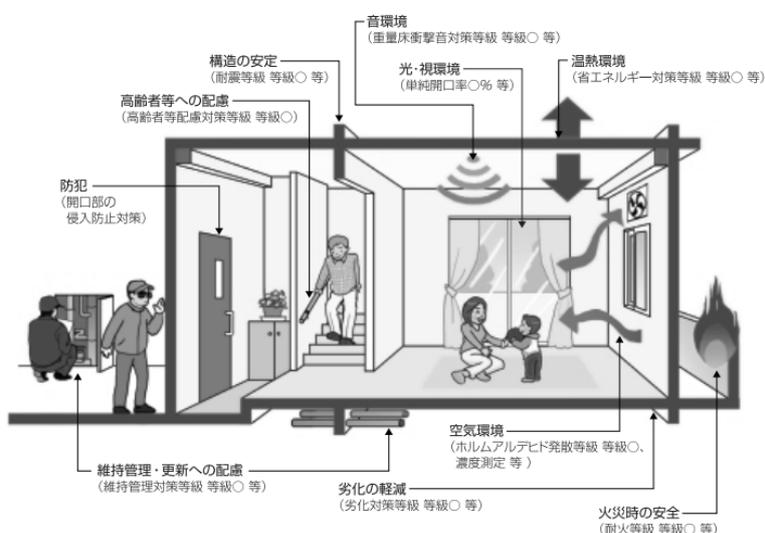
#### ①住宅履歴情報および住宅性能表示制度の普及

既存住宅の性能や品質が適切に評価され、市民が適切な情報に基づき、良質な住宅を安心して取得できる住宅市場の形成を目指します。そのため、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」に基づく「住宅性能表示制度」や、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の「住宅履歴情報（いえかるて）」等の制度について、本市ホームページや広報誌等で情報発信し、普及啓発に努めます。

また、これらの制度を活用することで、中古住宅の円滑な流通促進だけでなく、新築住宅を建設・購入する際の安心や、今後建てられる住宅性能の向上を促進します。

「10分野のものさしで  
住宅の性能がわかります」

図 住宅性能表示のイメージ  
資料：国土交通省



#### ②インスペクション（建物検査）の普及

インスペクションとは、消費者が中古住宅の売買時に建物の品質や性能を把握できるようにするため、建築士等の第三者による客観的な住宅の検査・調査を行うことです。

国においては、中古住宅売買時に行われる建物検査を対象とした「既存住宅インスペクション・ガイドライン（平成25年6月）」が策定されるとともに、兵庫県ではインスペクションを実施する団体に対する活動経費の一部を支援するなど、インスペクションの普及に向けた取り組みが行われています。

本市においても、市民が安心して良質な中古住宅を取得でき、市場における中古住宅の流通を促進するため、市民への情報提供や普及啓発に努めるとともに、兵庫県や実施団体などと連携して、人材育成や費用補助などインスペクションの普及に向けた方策を検討します。

### ③公共賃貸住宅ストックの適切な維持管理と更新

今後の人口減少や少子高齢化、厳しい市の財政状況を勘案しつつ、将来的な管理戸数のあり方について検討し、市営住宅の適切な更新を進めます。老朽化が著しい「野上住宅」「中ヶ谷住宅」においては、空住戸の状況及び市全体としての市営住宅管理戸数を勘案し、借上げ制度等民間住宅の活用を視野に入れた早期の建替え又は廃止の検討を行います。その他の住宅については、「宝塚市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、実情に応じた改修等を推進します。また、改修等を行う場合は、入居者をはじめとする居住ニーズを的確に把握し、居住水準の向上、高齢者等への対応、住宅の安全性の向上、地域のまちづくりへの貢献、環境問題への対応などに配慮しつつ、効果的な更新に努めます。

一方、市営住宅以外の県営住宅や公社住宅、(独)都市再生機構住宅等の公共賃貸住宅の更新においては、関係主体との連携・調整を図りつつ、本市の住宅ニーズに合った良質なストックの確保に努めます。

### ④リフォームによる質の向上

超高齢社会が到来し、人口減少時代となることが確実となる中、既存住宅ストックを有効活用し、社会的な要請やライフスタイルの変化等に応じたリフォームを行うことは、資産価値の維持・向上の面からも、今後の住宅政策において重要であり、市民が安心してリフォームを行える環境の整備が必要です。

本市では、平成19年度に「住宅リフォーム相談窓口」を設置しており、今後もより一層の利用促進に努めるとともに、兵庫県の「住宅改修業者登録制度」の活用等、関係機関とも連携を図りながら、個別の相談への対応や、改修業者等の情報提供の充実に努めます。

また、近年、悪質な住宅リフォーム業者によるトラブルが社会問題化しており、消費者被害防止の観点から、消費生活センターとも連携し、関連情報の提供や啓発活動を進めていくほか、事業者に対しては、住宅改修業者登録制度の周知に努めるとともに、研修の受講などによる資質の向上を求めています。



UR 仁川団地

## ⑤分譲マンションの適切な管理の推進

現在、本市における民間分譲マンションのストックは約2万8千戸にも及び、市民の約3割の7万人が居住していますが、古いものは築後40年を経過しているものもあり、今後、建物や設備の老朽化などにより、大規模改修や建替えが必要になるものが大量に発生することが予想されます。

このため、マンションの適切な維持管理や改修、建替え等が円滑に進められるように、(公財)マンション管理センター大阪支部やひょうご住まいサポートセンターと連携しマンション問題の相談を受けるとともに、マンション管理セミナーや専門相談会の実施など、民間分譲マンションの管理運営に対する支援を行うほか、管理組合の要請に応じマンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを派遣し、分譲マンションの管理等に関する相談に直接応じるマンション管理アドバイザー事業を行います。

また、マンション管理組合やマンションに住んでおられる方を対象に、マンションのトラブル対応や管理組合の総会運営といった基本的なことから、マンション管理に必要なルールについて、具体的な事例や法令などを学んでもらう機会として、マンション管理セミナーやマンション管理学習会を開催します。

分譲マンションは、その築年数や管理状況等により抱える問題が異なることから、必要に応じて市内マンションのデータの蓄積・更新を行い、より適切な情報提供や維持管理に対する支援に努めます。

既存不適格で建替えが困難なマンションについては、地域特性等を踏まえ、公開空地や緑地等の確保などにより周辺環境の向上に寄与しつつ建替えができるよう、その方策について検討します。

## ⑥分譲マンションの修繕・改修に関する普及啓発

マンション分譲事業者に対して適正な長期修繕計画作成や修繕積立金設定を促すとともに、購入者に対しては、国交省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月)」の活用により修繕積立金についての関心や理解を深めるなど、将来にわたり大規模修繕や改修が円滑に実施されるような支援方策について検討します。

## ⑦分譲マンション管理組合のネットワークづくりへの支援

マンション管理組合の強化と相互連携を目的として、市内12の分譲マンションの管理組合が自主的に集まり平成9年に「宝塚マンション管理組合協議会」が発足し、マンションの管理運営に関する様々な問題について、情報交換や研究を行っています。さらに、この宝塚マンション管理組合協議会、宝塚商工会議所と宝塚市は連携して「三者協議会」を開催し、マンション管理等の住宅施策についての検討や情報交換を行っています。今後、管理組合同士の情報交換の場やネットワークづくりの強化に向けた支援策や、管理組合が十分機能していないマンションへの対応策について検討します。



## (4) 空き家の発生防止と利活用の促進

### ① 空き家情報の発信と利活用の促進

近年、山手を中心に立地する比較的規模の大きい戸建住宅や、築年数の経過した賃貸マンションなどにおいては、急速に高齢化が進展しつつあり、今後空き家が増加する可能性があります。また、市の北部農村地域についても、自然が豊かで魅力ある地域ですが、若年層の流出による高齢化に伴い空き家が生じつつあります。

平成 25 年住宅・土地統計調査では、市内の戸建てとマンションを合わせた空き家率は 10.4% (約 11,820 戸) で、周辺市に比べて決して高い数値ではありませんが、今後は、ますます深刻化することが予想され、防災や防犯の視点からも地域の問題となりつつあります。

このような状況を踏まえ、本市では、市内の空き家の有効活用を通じて、地域コミュニティの活性化、地域内の利便性の向上および市民の交流拡大を図るために、市独自の取り組みとして「空き家住宅情報バンク（貸したいシステム・借りたいシステム）」制度をつくりました。

平成 22 年度からは、空き家の活用を希望する公共団体等が、希望する空き家の条件（地域、規模等）を掲載して、空き家の提供を募集するシステムである「借りたいシステム」の運用を開始しています。また、貸したいシステムの一部として国の関連機関である一般社団法人移住・住み替え支援機構（略称・JTI）によるシニア世代向けの「マイホーム借上げ制度」についての情報提供を行っています。

さらに、マイホーム借上げ制度や「空き家総合相談窓口（兵庫既存住宅活性協議会）」などの情報提供を行うとともに、兵庫県やNPOとも連携しながら、空き家の活用に関するセミナー等の開催により、所有者の意識啓発を図ります。また、自治会等の地域活動団体からの空き家に関する情報収集に努めるとともに、地域特性を踏まえた空き家の活用に向けたモデル事業等の導入について検討します。

### ② 空き家の適正管理と不良な住宅の除却促進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年 5 月 26 日に全部施行されました。この第 3 条において空家等の所有者の責務が規定されたことにより、本市では、同法に基づき所有者情報の調査を行い、早急に所有者に対して適切な管理を促していく必要があります。

また、同法では倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等を「特定空家等」と定義しており、法で定められた所定の手続きに基づき特定空家等の解決を目指すこととしています。

本市においても、庁内の関係課がより一層連携を深めた上で、同法に規定されている空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を設置し、計画の策定を行います。また、特定空家等について、所有者による改善がなされない場合においては、所有者に対し除却や修繕などの必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令を行います。さらに、履行しない場合には行政代執行等の厳しい措置を検討します。

## 目標2 安全で安心していきいき暮らせる住まいと住環境

### (5) 住宅の確保に配慮を要する人の居住の安定確保

#### ①市営住宅の適切な管理運営

宝塚市公営住宅等長寿命化計画に基づき、定期的な改修や補修など適切な管理を行い、ストックの質の維持、保全に努めるとともに、入居要件を満たした低所得者層への低廉な住宅供給を行う公営住宅制度の趣旨に沿って、収入超過者に対する民間賃貸住宅等への住み替えの誘導、高額所得者や悪質な滞納者に対する明け渡しの請求など、適切な入居管理を継続して行います。

また、高齢者、障がい者、ひとり親世帯、DV被害者、子育て世帯など、特に居住の安定確保が必要な世帯に対する優先入居などの適切な対応を行います。

市営住宅の管理・運営については、平成20年度から指定管理者制度を導入しており、今後も、管理運営の効率化と入居者へのサービス向上に努めます。

#### ②民間住宅によるセーフティネットの構築

高齢者等の住宅困窮者の民間賃貸住宅への円滑な入居と安定した住生活を確保するため、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる「ひょうごあんしん賃貸住宅」や、(一財)高齢者住宅財団の高齢者居住支援センターに登録された住宅を対象とする「家賃債務保証制度」などの制度について、事業者への情報提供を行い、登録及び活用を促進し、民間住宅によるセーフティネットの構築を目指します。

また、民間賃貸住宅やシェアハウス、シェアルームへの入居を希望する外国人に対し、(特)宝塚市国際交流協会と連携し、相談の受付と情報提供を行います。

#### ③子育て世代の住宅確保の支援

市営住宅では、住宅に困窮する子育て世帯に対する優先入居を行っており、今後も入居枠を確保するとともに、子育て世帯のニーズを踏まえた入居要件の緩和についても検討します。

また、中堅所得階層のファミリー向けに供給される特定優良賃貸住宅(たからづか市民住宅、ひょうご県民住宅)や、(独)都市再生機構住宅の子育て割(減額)等の家賃補助、持家取得に対する助成(住まい給付金)などの情報提供を行います。



## (6) 誰もが安全・安心に暮らせる住まいと住環境の確保

### ①バリアフリー化の促進

高齢者や障がいのある人が、できる限り住み慣れた住宅で自立して日常生活を送ることができるよう、バリアフリー化などの住宅改修に対する支援を行います。

現在、本市ではこのような支援のひとつとして「高齢者・障がい者向け住宅改造資金助成制度」を設けており、今後とも同制度が積極的に利用されるよう、市民に対する普及啓発に努めます。

### ②高齢者や障がいのある人の生活に対応した市営住宅の整備・活用

現在市内には、高齢者向け公営住宅として「シルバーハウジング」が市営 5 団地 86 戸、県営 3 団地 142 戸、障がいのある人向けの公営住宅として「車椅子常用者向け住宅」が市営 7 団地 16 戸に供給されています。

今後も高齢化が進む一方で、住宅確保が困難な高齢者の増加が見込まれることなど、高齢者の生活に対応した公営住宅に対する需要が高まることが予測されます。このため、福祉施策などとの連携を強化し、多様な世代が共に暮らす良好なコミュニティの形成に配慮しながら、高齢者・障がいのある人向けの住宅の適切な供給について検討します。

また、平成 12 年の公営住宅法の改正により、障がいのある人に加え、認知症高齢者を対象とした「グループホーム事業」に公営住宅を活用することが可能となっており、本市でも市営安倉中住宅において実施しています。今後は、公営住宅本来の目的である住宅に困窮する低所得者への住宅供給とのバランスに配慮しつつ、他の市営住宅での実施など、市営住宅のグループホーム事業への活用を検討します。

### ③高齢者向け住宅の適正な整備促進

今後、ひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦世帯の急速な増加が想定されることから、福祉部局と連携しながら、バリアフリー構造等を有し、介護と医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住まいの供給など、高齢者が安心して暮らすことのできる住宅の適正な整備を促進します。

### ④安全で移動しやすいまちづくりの推進

人口減少・少子高齢化の進展に伴い、都市機能の集積を推進し、公共交通ネットワークとも連携して、安全で移動しやすいまちづくりに向けた環境整備を推進します。

歩道の段差解消など、高齢者や障がい者が安心して歩ける、ベビーカーが利用しやすい、子どもが安心して通学できる快適な歩行空間の整備を推進します。また、公共施設だけでなく、多数の人が利用する一定規模以上の民間施設についても、新築や改築の際は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」および「兵庫県福祉のまちづくり条例」に基づき、指導・要請を行うよう取り組み、ユニバーサルデザインの導入を推進します。



## ⑤防犯性の高い住環境づくりと共同住宅の防犯性の強化

本市では、現在、子どもを見守る安全・安心なまちづくりを推進するため、自治会等の市民で構成する団体を主体としたアトム防犯パトロール活動の支援を行っているほか、地域の防犯活動の一環として行う防犯カメラの設置に対して補助を行うなど、地域の見守り力の向上に努めています。今後も市民が主体となり、市民自らが行う地域に根ざした防犯活動の支援を行うことで、防犯性の高い住環境づくりを推進します。

また、近年、全国的に共同住宅をねらった空き巣などの犯罪の発生が目立つことから、共同住宅の多い本市においても、その防犯性の強化を進めるため、「兵庫県防犯優良マンション」など防犯に配慮した共同住宅の情報等の提供を行い啓発に努めます。

## ⑥児童福祉や社会教育との連携による住環境づくり

地域社会での子どもの遊び場の確保や子育て機能の充実を図るため、児童福祉施策や社会教育施策との連携を強化するとともに、子育て支援活動に取り組んでいる NPO（非営利組織）や市民ボランティアグループなどとも協力し、地域社会や家庭において安心して子どもを育てることができる住環境づくりを促進します。



## (7) 自然災害への備え

### ①住宅耐震化の促進

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、災害に強い安全・安心な住宅づくりを進めるため、住宅建築物の耐震性能の診断確認及び耐震補強改修工事を促進します。

現在、本市では、市が事業主体の「宝塚市簡易耐震診断推進事業」及び「宝塚市住宅耐震化促進事業」と、県が事業主体の「ひょうご住まいの耐震化促進事業」により、耐震診断から改修計画策定及び耐震改修までの支援制度を実施しています。また、情報提供の体制等を整備することで市民に対する住宅耐震性に関する意識の向上と耐震化の促進に努め、「宝塚市耐震改修促進計画」に定められた耐震化率の目標値の達成に向けた取り組みを行っています。

今後も、より一層これらの既存の支援制度の活用を図るため、支援制度に関する積極的な情報提供を行うとともに、セミナーや講習会を実施し、住宅耐震化の必要性や耐震診断・改修に関する知識の普及、啓発に努めます。さらに、兵庫県では平成 27 年度より、耐震性の高い住宅への建替や、命を守る防災ベッドの設置についても助成を拡充しており、本市においても、耐震診断からニーズに合わせた改修等へ、より多くの市民が活用しやすい制度となるための支援拡充を検討します。

## ②災害に強い安全・安心な住環境づくりの推進

災害に強い市街地を形成し市民が安心して暮らすことができるよう、土地区画整理事業などによる面的整備や、防火地域の指定等による市街地の不燃化のほか、「宝塚市生活道路整備条例」による身近な生活道路の拡幅などを推進します。

また、都市の防災機能を強化するため、骨格となる幹線道路やオープンスペースとなる公園、緑地等の整備を推進します。

さらに、浸水被害が多発する地域の早期解消をめざして、河川の改修や雨水路の整備などを行うとともに、雨水貯留施設や浸透施設の整備や各戸貯留施設への助成制度により、洪水に強い住環境づくりを推進します。

## ③自然災害への意識啓発

浸水想定区域や、急傾斜による崖崩れや土石流などの危険のある土砂災害警戒区域、避難場所や避難経路などが確認できる宝塚市防災マップを配布し、防災に関する情報提供を行うことにより、自然災害への注意喚起や、市民の自助、共助に対する意識の向上に努めます。

## ④兵庫県住宅再建共済制度の加入促進

阪神・淡路大震災の教訓を生かし、全国に先駆けて創設した「兵庫県住宅再建共済制度」は、住宅の所有者同士が助け合いの精神に基づいて負担金を出し合い、災害発生時に被災した住宅の再建・補修を支援する制度であり、地震、津波、風水害、豪雪、竜巻などあらゆる自然災害を対象として、地震保険との併用もできる制度となっています。

本市では、この兵庫県住宅再建共済制度についてホームページ等による情報提供を行い、認知度を高め、いざという時の住宅の安全・安心に備えて加入を促進します。

# (8) 多世代が共に暮らせる住環境の整備

## ①三世同居・近居の推進

現在、市内の県営住宅では、三世代が世代間で支え合い助け合って住むことを推進するため、三世代の優先入居を行っています。

市においても三世代が近くに住むことで、子育てや高齢者介護などの家族での支え合いが期待できるとともに、子育てしやすい環境づくりにより若い世代の定住を促進するため、親等との同居や近居に対する支援策について検討します。

## ②公共賃貸住宅への社会福祉施設の併設

高齢者や障がい者、子育て世帯への支援の観点から、高齢者福祉や子育て施策との連携により、市営住宅や県営住宅、公社住宅、(独)都市再生機構住宅等の公共賃貸住宅の新築や建替の際には、関係主体との連携・調整を図りつつ、社会福祉施設(デイサービスセンターや保育所等)の併設、周辺地域とのコミュニティの活性化を考慮した公園や広場の整備を行います。

## 目標3 地域の特性を生かした良好な住環境の形成

### (9) 地域コミュニティの形成と促進

#### ①豊かなコミュニティの形成に向けたネットワークづくり

市民が多様なまちづくり活動に参加し、市民相互で交流したり、様々な活動を行うことにより、地域の豊かなコミュニティの形成を目指します。そのためには、誰もが気軽にまちづくり活動に参加できる「きっかけ」や「しかけ」が必要です。

また、地域コミュニティ間やまちづくり活動の相互交流を促進し、行政やまちづくりについての専門家などによるきめ細かい支援によって、多世代が交流でき、まちづくり活動がより幅広く展開していき、持続して次世代へつなげていくことが求められます。

このため、まずは市民が気軽に参加できるような地域の緑化活動や美化活動などの身近なまちづくり活動や、高齢者グループの活動、子育てグループの活動、障がいのある人の社会活動などの様々なコミュニティ活動への市民参加を促進するとともに、住宅・住環境づくりに関し、専門家なども交えたネットワークづくりを促進します。

#### ②市民が進める住宅・住環境づくりへの支援

市民が主体的に進める住宅・住環境に関するまちづくり活動は、地域の緑化活動や美化活動などの身近なまちづくり活動から、市民が主体となって自分たちの地域の将来を考える、より専門的なまちづくり活動まで、さまざまな規模や形で展開されています。こうした多様なまちづくり活動が活発に展開されるためには、その中心となる人材やリーダーの発掘、育成が不可欠になります。また、活動を進めるための資金も必要になります。このため、市民が主体的に進める住宅・住環境に関連するまちづくり活動に対し、より多様なまちづくり活動へと展開していくよう、専門家の派遣制度や助成制度の導入を推進します。

具体的には、社会資本整備総合交付金等を活用してまちづくりルールに関する勉強会等に専門家をアドバイザーとして派遣するとともに、活発な活動を行うことができるよう活動経費の一部を助成します。

#### ③安全なまちづくりと地域コミュニティづくりの促進

防犯性の高い住環境づくりは、市民が安心して日常生活を送るうえで重要な要素であり、特に引ったくりや空き巣などの一般犯罪に対しては、市民の防犯意識の向上・地域ぐるみでの防犯対策への取り組みが犯罪の発生を減らすことにつながると考えられます。このため、市民の日常的な地域コミュニティづくりの促進に努めます。



## (10) 条例、地区計画、地区まちづくりルールの的確な活用

### ①まちづくりルールなどによる住環境の保全

地域の特性に応じた良好な住環境の保全及び都市環境の形成を図るため、地域住民のまちづくりへの主体的な取り組みとの連携を図り、都市計画法に基づく「地区計画」、景観法に基づく「景観計画特定地区」や、「開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例」に基づく「地区まちづくりルール」の3つのまちづくりルールを積極的に活用し、後世に良好な住宅都市としての景観を継承していきます。

### ②開発事業に対する適切な指導・誘導

より良い住宅の供給及び地域の特性に応じた良好な住環境の保全を図るため、民間の開発事業に対しては、「開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例」に基づき地域住民と話し合いの場を確保するとともに、「開発ガイドライン」や、「兵庫県福祉のまちづくり条例」等に基づき適切な指導を行います。

### ③良好な都市景観や街並みの形成・誘導

景観法による「宝塚市都市景観条例」及び「宝塚市景観計画」に基づき、地域ごとに特色ある良好な都市景観や街並みの形成、保全を図り、魅力ある地域の住環境が形成されるよう支援します。

このため、「生垣等緑化推進助成金」や「地域緑化モデル地区指定」などを活用し、市民との協働による民有地の緑化を推進するとともに、「景観計画特定地区」の指定等を通じて良好な都市景観や街並みの形成・誘導に努めます。



まちづくりルールによる接道部緑化（雲雀丘地区）



建築協定（山手台）

## 用語解説

---

## あ行

---

### ●一般型誘導居住面積水準

単身者 55 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯 25 m<sup>2</sup>×世帯人数+25 m<sup>2</sup>

### ●一般社団法人移住・住み替え支援機構（略称・JTI）

住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、賃料保証する非営利の法人として、平成18年4月に設立された。住み替えに関する情報提供、住み替え型リバースモーゲージの開発・提供、転貸を通じた子育て世帯向けの支援などを行っている。

### ●エイジフレンドリーシティ

世界的な高齢化と都市化に対応するため、2007年、WHO（世界保健機関）が提唱した考え方であり、ソフト・ハードの両面で、高齢者にやさしい都市を推進しようとするもの。

宝塚市は、WHO エイジフレンドリーシティ・グローバルネットワークに参加しています。

### ●NPO

Non-profit Organization の略。行政や企業とは別に社会的活動をする非営利の民間組織を指し、ボランティアやまちづくりなど、さまざまなグループが含まれる。

## か行

---

### ●グループホーム

病気や障がいなどで生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフなどの援助を受けながら、少人数で一般の住宅で生活する社会的介護形態を指す。障害者自立支援法では、地域で共同生活を行うのに支障のない障がい者を対象に、夜間や休日、共同生活を営む住居において、食事の提供、相談その他日常生活上の援助を提供すると規定される。

### ●景観計画

景観法第8条第1項に規定される景観行政団体が定める良好な景観の形成に関する計画。

### ●景観計画特定地区

景観計画特定地区は、地区のまちづくり活動により、良好な景観の形成に必要なルールを定め、そのルールに基づき個性豊かなまちづくりを進めていく地区。積極的に景観形成に取り組む、一定の基準に該当する地区を景観計画特定地区として定め、景観計画において、景観計画特定地区ごとに景観形成方針及び景観形成基準を定める。（宝塚市都市景観条例第10条）

### ●軽費老人ホーム（ケアハウス）

60歳以上で、身の回りのことは自分でできるものの自炊ができない程度に身体機能が低下しており、在宅生活が困難な人が入所する施設。

### ●高齢者・障害者向け住宅改造資金助成制度

高齢者や障害者が居住している既存住宅の改造に要する経費を助成する制度。

### ●コージェネレーションシステム

ガスタービンやディーゼルエンジンで発電する一方、その排出ガスの排熱を利用して動力・温熱・冷熱を取り出し、給湯・空調などの熱需要をまかなう、エネルギーの効率的運用システムのこと。

### ●ゴールドプラン 21 宝塚

宝塚市高齢者福祉計画・宝塚市介護保険事業計画の総称。高齢者が住み慣れた地域の中で暮らし続けられる生活支援体制づくりに向けた施策の推進を目的とした計画。計画期間：平成27～29年度

### ●コンポスト

生ごみを堆肥化すること、堆肥あるいは堆肥化する容器のこと。

### ●災害復興住宅

阪神・淡路大震災の被災者が入居するため、兵庫県のある自治体が震災後、建築または買い取り、借り上げた公営住宅。

### ●再生可能エネルギー

有限で枯渇の危険性を有する石油・石炭などの化石燃料や原子力と対比して、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。具体的には、太陽光や太陽熱、水力（ダム式発電以外の小規模なものを言うことが多い）や風力、バイオマス（持続可能な範囲で利用する場合）、地熱、波力、温度差などを利用した自然エネルギーと、廃棄物の焼却熱利用・発電などのリサイクルエネルギーを指す。

### ●最低居住面積水準

単身者 25 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯 10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup>

### ●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者一人暮らし及び夫婦世帯が安心して居住できる住まいづくりを推進するため、国土交通省と厚生労働省が共同して創設した登録制度。従来の「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」を一本化した。定期巡回・随時対応型訪問介護看護と連携することを想定し、住み慣れた地域で安心して暮らすことを可能とするよう、介護サービスと組み合わせた仕組みの普及を図る。

### ●指定管理者制度

住民サービスの向上、経費の削減を図りながら多様化する住民ニーズにより効果的・効率的に対応していくことを目的として、広く民間事業者や市民団体などに公の施設の管理業務を委託する制度。

### ●児童館

児童福祉法に基づき、地域において児童に健

全な遊びを与えて、その健康を増進し、又は情操を豊かにすることを目的とする児童福祉施設。

### ●社会資本整備総合交付金

国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成 22 年度に創設。

### ●住宅改修業者登録制度

一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を県民に公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備することを目的として創設された制度。平成 18 年 7 月 1 日に施行された「住宅改修事業の適正化に関する条例」に基づく。

### ●住宅セーフティネット

高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、ホームレス、被生活保護者等が民間住宅市場の中で、独力では住宅を確保することが困難な事態に対応して、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

### ●住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」にもとづき、国土交通大臣および内閣総理大臣が定めた共通の基準に則って、住宅の基本的な性能の表示ルールを定めて情報開示するとともに、第三者機関が評価等を行う制度。

### ●住宅・土地統計調査

わが国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が昭和 25 年から 5 年ごとに実施している。対象は、全国から約 21 万

の調査区から抽出された約 350 万の住戸・世帯。

#### ●住宅履歴情報

住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。住宅履歴情報を蓄積することにより、計画的な維持管理や合理的なリフォームが可能になるとともに、売買時には住宅の資産価値が適切に評価されるメリットがある。

#### ●シルバーハウジング

高齢者向けの設備や構造を備え、緊急通報システムや生活援助員による生活相談などのサービスが受けられる住宅。

#### ●新耐震基準

住宅・建築物を建築するときに考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められおり、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。現在の耐震基準は、1981年（昭和56年）の建築基準法の改正によるもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。新耐震基準では、中程度の地震に対しては建築物に被害が起らないことを、強い地震に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。

#### ●政策空き家

老朽化した市営住宅の建替事業を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止した結果、生じた空き家。

#### た行

---

#### ●たからづか都市計画マスタープラン 2012

都市計画法の規定に基づき、都市計画の担う役割や意義をより明確にするとともに、市民と行政との協働のもとに市の将来都市像を実現するため、都市計画の総合的な理念や目標と、これを実現するための具体的な都市計

画の方針などを示したもの。計画期間：平成24～33年度

#### ●宝塚市家屋評価マスター

家屋に対する固定資産税課税のためのデータベース。（種類、構造、建築年次、面積、所在地番、所有者等）

#### ●宝塚市簡易耐震診断推進事業

宝塚市内にある住宅で昭和56年5月31日以前に着工した戸建て住宅、長屋、共同住宅を対象として、耐震診断を希望する所有者が診断費用を一部負担することで、簡易耐震診断員による調査・診断を実施する事業。

#### ●宝塚市住宅耐震化促進事業

宝塚市内の民間住宅について、耐震改修工事（宝塚市内の建設業者が施工する場合に限る）を行う場合、既に実施している兵庫県事業の補助（最大100万円）に加え、宝塚市が最大30万円（戸建住宅の場合）の工事費補助の上乗せを行う。

#### ●耐震改修促進計画

住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修等の耐震化の取り組みを計画的に進めることを目的とし、耐震化の数値目標や具体的な施策を盛り込んだ計画。2006年（平成18年）1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行され、都道府県に対して策定が義務づけられるとともに、市町村に対しても策定の努力義務が課せられた。

#### ●地区計画

都市計画区域において、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発、および保全するための計画。都市計画の区域区分、地域地区に加えて、都市計画区域内の一定の区域の特性を反映させることができる都市計画である。

## ●長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた優良な住宅。

## ●低炭素建築物認定制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。認定を受けた建築物は、税制の優遇や容積率の緩和などの措置を受けることができる。

## ●DV

ドメスティック・バイオレンスの略。配偶者のみならず、恋人など親密な関係にある、またはあった者から振るわれる暴力のことで、身体的暴力だけでなく、精神的暴力、性的暴力、経済的な暴力、子どもを利用した暴力が含まれる。

## ●特定施設入居者生活介護（混合型）

要介護者だけでなく、自立者や要支援者も入居できる有料老人ホーム等のこと。

## ●都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯 20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup>

## ●都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）

都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、都市の低炭素化を図ることを目的に、平成24年12月4日に施行。

## ●土地区画整理事業

公共施設の整備改善と、宅地の利用増進を図るため、換地手法により土地の区画形質を変更することで、道路、公園、水路などの公共

施設の整備を行い、宅地の区画、形状を整え、健全な市街地を形成する事業。

## ●耐震化率

耐震性がある建物（新耐震基準に基づく建物、耐震診断で耐震性ありと判定された建物、耐震改修を実施した建物）が、建物の総数に占める割合。

## は行

---

### ●バリアフリー

高齢者や障がい者などが社会生活に参加する上で生活の支障となる物理的、精神的な障壁（バリア）を取り除くための施策、障壁を取り除いた状態をいう。

### ●阪神間モダニズム

1900年代から1930年代にかけて、阪神間（神戸市灘区・東灘区、芦屋市、西宮市、宝塚市、尼崎市、伊丹市、川西市、三田市）を中心とした地域に育まれた、近代的な芸術・文化・生活様式とその時代の状況のこと。

### ●兵庫県産木材利用木造住宅特別融資

兵庫県産の木材を使用した木造住宅を新築、増改築、既存住宅長寿命化、リフォームされる方に、兵庫県と金融機関が協力して資金を融資する住宅ローン。

### ●ひょうご住まいの耐震化促進事業（旧「わが家の耐震改修促進事業」）

昭和56年5月以前に着工した住宅を対象として、住宅の耐震改修の計画策定と耐震改修工事の費用の一部を兵庫県が補助する事業。平成27年から、耐震改修だけではなく、部分的な改修や耐震性の高い住宅への建替えにも補助。

## ま行

---

### ●マンション管理アドバイザー派遣事業

分譲マンションの管理に関する相談を行う

ため、マンション管理士などの専門資格をもつアドバイザーを、派遣費用無料で市が派遣する事業。

### ●マンションの修繕積立金に関するガイドライン

新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準についての判断材料を提供するため、国土交通省が平成 23 年 4 月に策定。

## や行

---

### ●有料老人ホーム

食事や日常生活の援助が受けられる老人ホームのうち、介護老人福祉施設や養護老人ホーム、ケアハウス等ではないもの。

### ●ユニバーサルデザイン

人間が言語の違い、左右の利き手の違い、障がいの有無、老若男女といった差異を問わずに利用することができる設計・工業デザインをいう。デザイン対象を障がいのある人や高齢者に限定していない点で、一般的に言われる「バリアフリー」とは異なる。

### ●養護老人ホーム

低所得で身寄りがなく、心身の状態が低下している等の理由により、在宅生活が困難な高齢者に入所の措置を行う施設。

## ら行

---

### ●ライフスタイル

生活様式、生活の営み方。その人の人生観や価値観、習慣等を含めた個人の生き方。

## 参考資料

---

## 1. 宝塚市住宅マスタープラン検討委員会の検討経緯

回	開催年月日	検討内容
第1回	平成27年8月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画策定の概要</li> <li>・宝塚市における住宅等の現状について</li> <li>・検討の視点（案）について</li> <li>・基本理念・目標・施策展開の方向性（案）について</li> <li>・今後のスケジュールと主な検討内容（案）について</li> </ul>
第2回	平成27年10月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行計画35の施策の評価について</li> <li>・宝塚市の住まい・まちづくりに関する現況と課題について</li> <li>・施策体系（案）について</li> </ul>
第3回	平成27年11月18日	・住宅マスタープラン（素案）の検討について
第4回	平成27年12月16日	・住宅マスタープラン（素案）の検討について
第5回	平成28年3月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・パブリックコメントの結果報告と対応について</li> <li>・宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）（案）について</li> </ul>

## 2. 宝塚市住宅マスタープラン検討委員会委員名簿

（敬称略、順不同）

氏名	所属・役職等
◎三輪 康一	神戸大学大学院工学研究科教授
○岡 絵理子	関西大学環境都市工学部准教授
弘本 由香里	大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所特任研究員
柏樹 容子	兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所 まちづくり参事
谷山 拓也	兵庫県県土整備部住宅政策課長
田邊 豪二	(独)都市再生機構西日本支社 ストック事業推進部ストック再編事業第2チーム チームリーダー
三宅 仁	公募市民
板橋 志津子	公募市民

※◎委員長 ○副委員長

## 3. パブリック・コメントの実施

平成28年1月18日から平成28年2月16日までの期間、宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）（案）についてパブリック・コメントを実施した結果、6件の意見が出された。



**宝塚すまい・まちづくり基本計画  
(住宅マスタープラン)**

発行日： 平成 28 年（2016 年）3 月

発 行： 宝塚市

編 集： 都市整備部建築住宅室すまい政策課

〒665-8665 兵庫県宝塚市東洋町 1 番 1 号

TEL 0797-71-1141（代表）

URL <http://www.city.takarazuka.hyogo.jp/>



