

1. 丹波市の住まい・住環境の現状

(1) 住まい・住環境の動向

① 丹波市の概要とまちづくりの方向

【市の概要】

・丹波市は、兵庫県の中東部、京都府との県境に位置し、北は福知山市、西は朝来市・多可町、南は西脇市、東は丹波篠山市と接する、面積 493.21 k m²、人口 61,511 人（令和 2 年国勢調査速報値）のまちである。阪神間から自動車等で 1 時間 30 分から 2 時間圏内であり、市内南部は阪神都市圏との関わりが強い一方で、北部では隣接する京都府の都市との関わりが強くなっている。気候は、瀬戸内海型・内陸型気候に属し、年間の寒暖差、昼夜の温度差が大きく、秋から冬にかけて発生する丹波地域の山々をつつむ朝霧・夕霧は、「丹波霧」と呼ばれ、豊かな自然環境に一層の深みと神秘さを醸し出している。



【地形】

・市域の約 75%は森林であり、美しい自然や田園風景が広がる緑豊かな地域となっている。小さな山々に囲まれた谷底平野や盆地が地域の骨格を形成し、そこに形成された田園地帯には集落が点在している。市内には本州で最も低い中央分水界（海拔 95m）があり、加古川水系の加古川、篠山川等が南に、由良川水系の竹田川等が北に流れている。

【歴史・沿革】

- ・丹波地域は、古代には大陸文化が大和へ伝承されるルートとして往来があり、出雲・但馬を経て大陸文化が丹波地域に伝えられた。一方で瀬戸内側から加古川、武庫川をさかのぼり大和文化が流入するなど、丹波地域は古代文化の十字路として栄えていた。
- ・古代の山陰道も通り、肥沃な堆積地に開けた条里の田園地帯が早くから形成された。七日市遺跡などにその痕跡が見て取れる。中世には、皇室や寺社等の荘園が小さな盆地領ごとに形成され、近代まで入会権や祭祀組織といったものが、集落相互の結びつきとして継承されてきた。
- ・中世からの荘園を基盤として発展し、江戸時代になると外様の織田氏柏原藩など 5 藩と 24 の旗本により小領分拠された。その後、近代に至るまで、京都文化の影響を受けて独自の文化を育んできた。
- ・集落の形態は、川に接している本郷や稲継、成松、佐治では、洪水から守るような形で地形を利用して形成されている。そのほかの多くの農村集落は、主に加古川及び竹田川流域に形成され、山稜に抱かれているような山裾の集落が多く見られる。

- ・ 柏原は八幡神社の門前町として形成され、江戸時代には陣屋が配され織田家の城下町として発展した。また黒井は荻野氏の城下町として栄え、近世に入ると切妻商家の家並みが形成された。
- ・ 宿場町としては、古代山陰道の佐治、旧播磨街道の和田などが栄え、また成松は高瀬舟に乗って入る本郷からの荷の市場として栄えた。
- ・ 近年は、紅葉や寺社観光のほか、コスモス、れんげ、ひまわりなどの田園景観を楽しむ観光客を多く集めている。また、青垣地域はパラグライダーの場として人気が高まっており、山南地域の篠山川では、世界的に見ても貴重な恐竜化石等の発掘が進められ「丹波竜の里」として一躍有名になり、まちづくりも進んでいる。
- ・ 本市は平成 16 年に柏原町、氷上町、青垣町、春日町、山南町、市島町の 6 町が合併し誕生し、旧氷上町に市役所本庁舎、また各旧町に支所が設置されている。

【交通】

- ・ 鉄道では、JR 福知山線により大阪駅からは特急で 70 分、神戸からは神戸電鉄三田駅経由により 100 分で結ばれている。
- ・ 自動車では、広域交通網として舞鶴若狭自動車道、北近畿豊岡自動車道が整備され、また国道 175 号が南北に縦断し明石市と舞鶴市を結び、国道 176 号が宮津市と大阪市を結び、両道路は本市稲継交差点で交差している。
- ・ また本市青垣地域を経由し国道 429 号が福知山市と岡山県を結んでいる。



※北近畿豊岡自動車道の無料区間は「主要道路」としている。

② 人口・世帯

【人口】

- ・総人口は、平成7年をピークに減少傾向が続いている。なお、平成2年における外国籍在住者は928人（国勢調査）で総人口の約1.5%となっている。
- ・旧町別にみると、従来から減少傾向であった青垣地域と春日地域に加え、山南地域と市島地域については平成7年、氷上地域については平成12年、柏原地域についても平成17年をピークに減少に転じている。

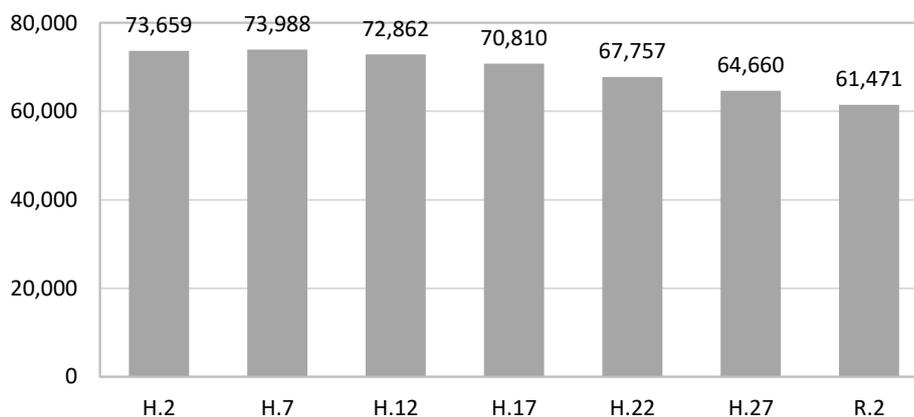
表 人口の推移（全市、地域別）

人、%

	H.2	H.7	H.12	H.17	H.22	H.27	R.2	R.2 構成比
丹波市	73,659	73,988	72,862	70,810	67,757	64,660	61,471	-
柏原地域	9,355	9,793	9,947	10,080	9,992	9,870	9,731	15.8
氷上地域	19,096	19,021	19,299	18,933	18,378	17,800	17,246	28.0
青垣地域	8,047	7,957	7,401	6,958	6,409	6,007	5,446	8.9
春日地域	13,082	12,963	12,390	11,913	11,502	10,903	10,448	17.0
山南地域	13,971	13,984	13,653	12,903	12,042	11,343	10,429	17.0
市島地域	10,108	10,270	10,172	10,023	9,434	8,737	8,171	13.3

資料：各年国勢調査

人



資料：各年国勢調査

図 人口の推移（全市）

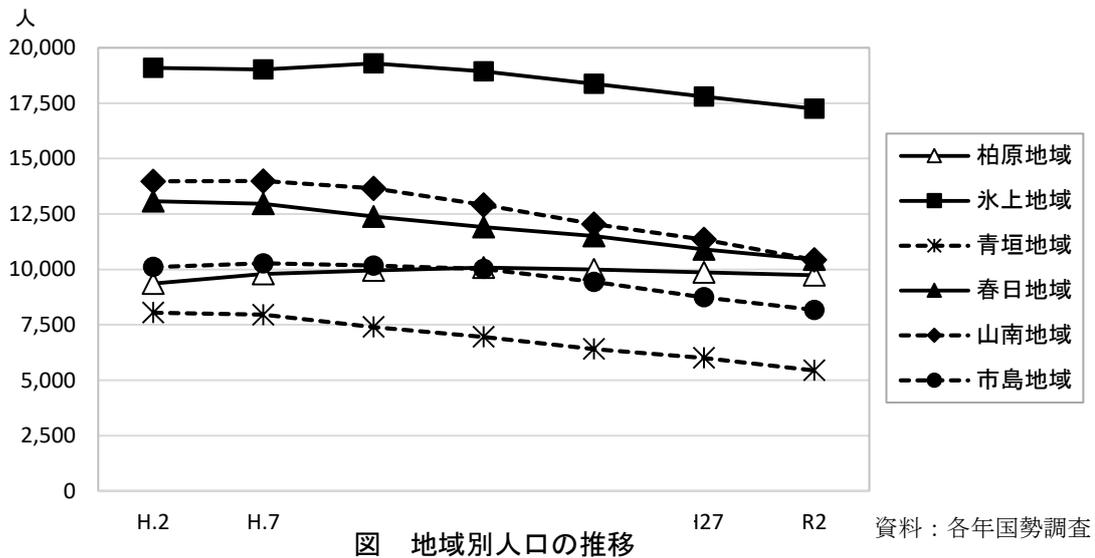


図 地域別人口の推移

【世帯】

- ・平成2年以降の世帯数は増加傾向で推移し、令和2年には23,033世帯となっている。
- ・一方、世帯当たり人員は、減少傾向で推移しており、平成2年3.73人/世帯から、令和2年2.67人/世帯となっている。
- ・家族類型別世帯割合では、平成12年以降、単独世帯、夫婦のみ世帯や一人親と子の世帯の割合が上昇している一方で、三世帯世帯の割合が低下しており、家族構成が大きく変化している。
- ・平成27年度までは夫婦と子ども世帯の割合が最も高かったが、令和2年には、単独世帯の26.3%が夫婦と子ども世帯の24.0%を上回った。次いで、夫婦のみ世帯が22.9%となっている。
- ・地域別にみると、柏原地域、氷上地域では世帯数の増加傾向が続いている。青垣地域、市島地域で春日地域、山南地域は微減または横ばいで推移している。

表 総世帯数と世帯当たり人員の推移

世帯、人/世帯

	H.2	H.7	H.12	H.17	H.22	H.27	R.2
世帯数	19,739	21,033	21,769	22,404	22,461	22,553	23,033
世帯あたり人員	3.73	3.52	3.35	3.16	3.02	2.87	2.67

資料：各年国勢調査

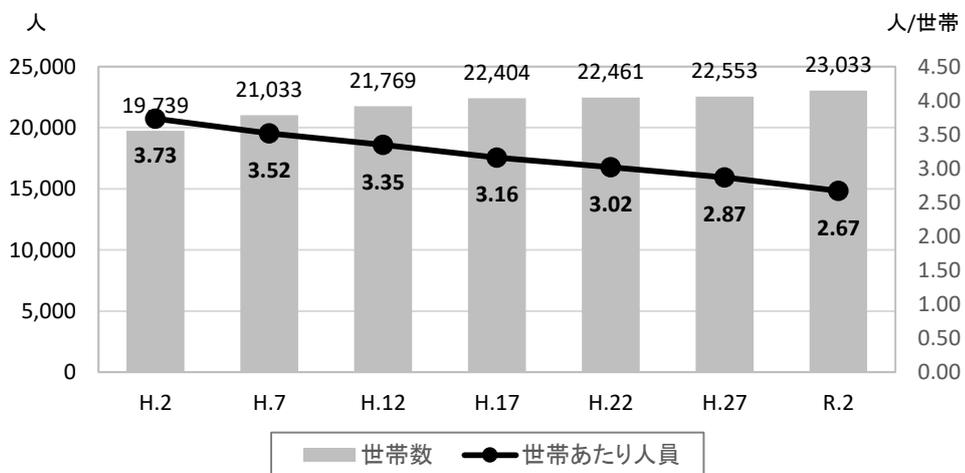


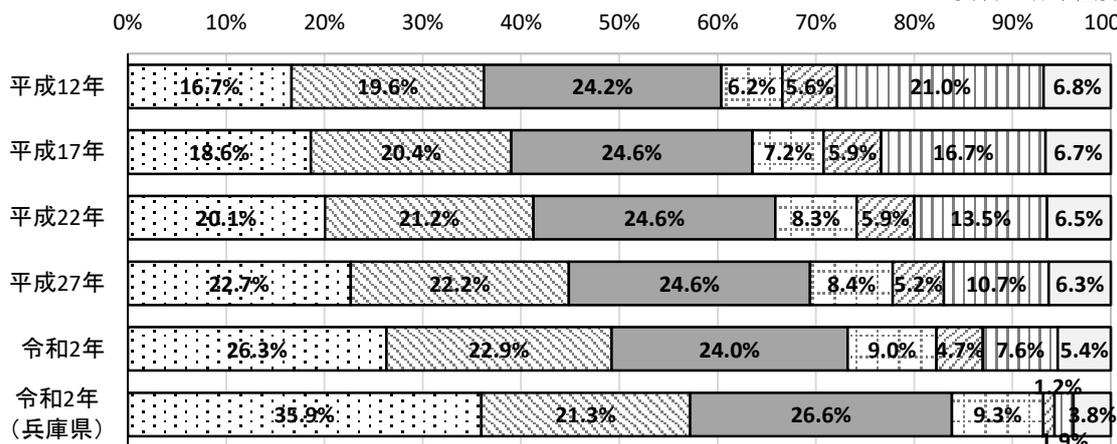
図 総世帯数と世帯当たり人員の推移

表 家族類型別世帯数の推移

世帯

		単独	夫婦のみ	夫婦と子	一人親と子	夫婦と親	夫婦と親と子	その他	世帯総数
丹波市	平成12年	3,618	4,245	5,244	1,350	1,208	4,563	1,483	21,711
	平成17年	4,162	4,548	5,484	1,617	1,310	3,730	1,487	22,338
	平成22年	4,495	4,749	5,513	1,856	1,313	3,025	1,454	22,405
	平成27年	5,102	4,989	5,524	1,893	1,167	2,400	1,422	22,497
	令和2年	6,038	5,258	5,515	2,075	1,080	1,755	1,238	22,959
兵庫県	令和2年	862,511	510,055	639,014	222,773	27,688	46,488	90,829	2,399,358

資料：各年国勢調査



□単独 □夫婦のみ □夫婦と子 □一人親と子 □夫婦と親 □夫婦と親と子 □その他

資料：各年国勢調査

図 家族類型別世帯数割合の推移

表 地域別世帯数の推移

世帯、%

	H.2	H.7	H.12	H.17	H.22	H.27	R.2	R2 構成比
丹波市	19,739	21,033	21,769	22,404	22,461	22,553	23,033	-
柏原地域	2,910	3,238	3,482	3,688	3,746	3,886	4,052	17.6
氷上地域	4,904	5,166	5,499	5,739	5,862	5,948	6,255	27.2
青垣地域	2,105	2,236	2,171	2,177	2,123	2,091	2,053	8.9
春日地域	3,447	3,580	3,639	3,700	3,806	3,775	3,811	16.5
山南地域	3,672	3,870	3,908	3,934	3,830	3,780	3,819	16.6
市島地域	2,701	2,943	3,070	3,166	3,094	3,073	3,043	13.2

資料：各年国勢調査

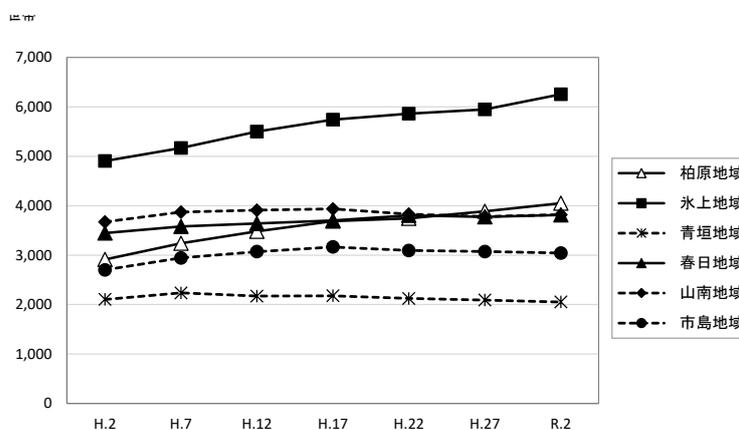


図 地域別世帯数の推移

資料：各年国勢調査

【年齢別人口】

- 令和2年における年齢3区分別人口割合は、年少人口 12.1%、生産年齢人口 52.7%、老年人口 35.2%となっている。20年前の平成12年と比較すると、年少人口が4.0ポイント、生産年齢人口が6.6ポイントの減少、老年人口は10.5ポイント増加しており、高齢化が著しく進行している。
- また令和2年において、兵庫県と比較すると、本市の生産年齢人口割合、年少人口割合と生産年齢人工割合は兵庫県より低く、老年人口割合は、兵庫県より高くなっている。
- 地域別に令和2年の高齢化率をみると、柏原地域では27.7%で県平均よりやや低い数値になっているが、他の5地域では30%を超え、県平均の高齢化率を上回っている。特に青垣地域は40.8%と高い高齢化率となっている。
- さらに、男女別5歳階級別人口をみると、いわゆる「団塊世代」の70～74歳の人口が最も多く、次いでその前後の年齢層や「団塊ジュニア世代」である45～49歳の人口が多くなっている。
- 逆に大学等の進学や就職時期にあたる20～24歳や0～4歳の人口が少なく、若者の流出や少子化が進んでいることがうかがえる。

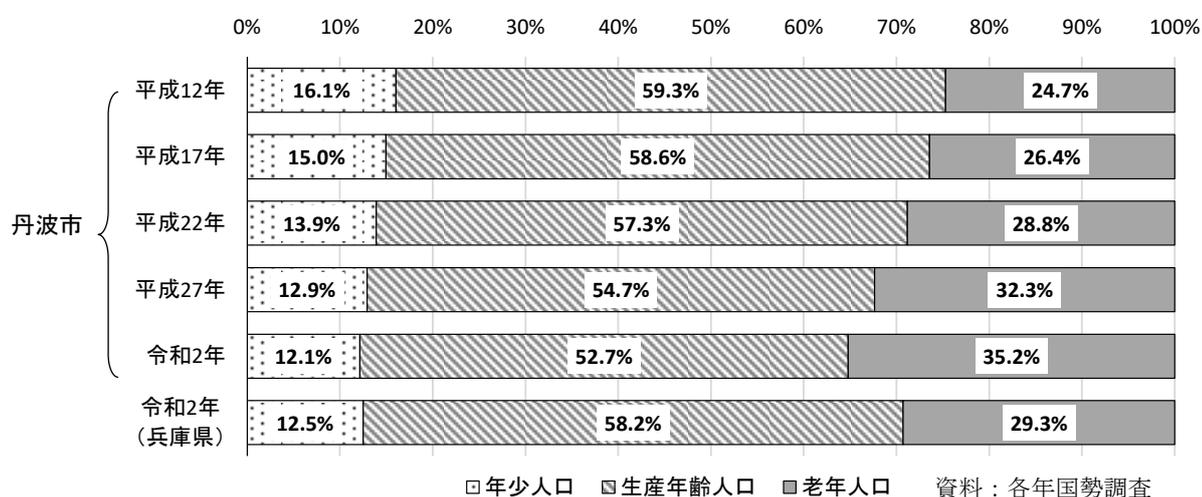


図 年齢別3区分別人口構成の推移

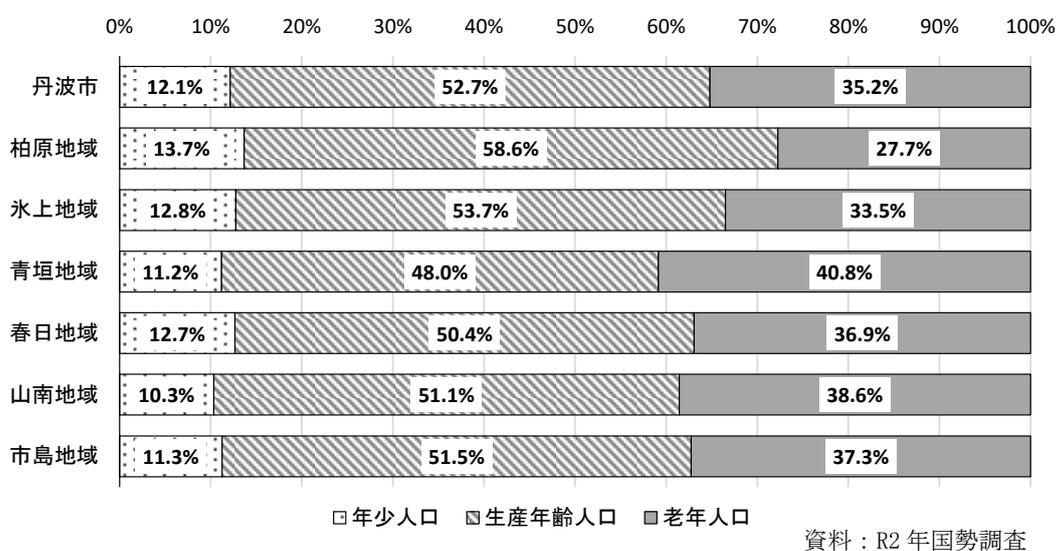
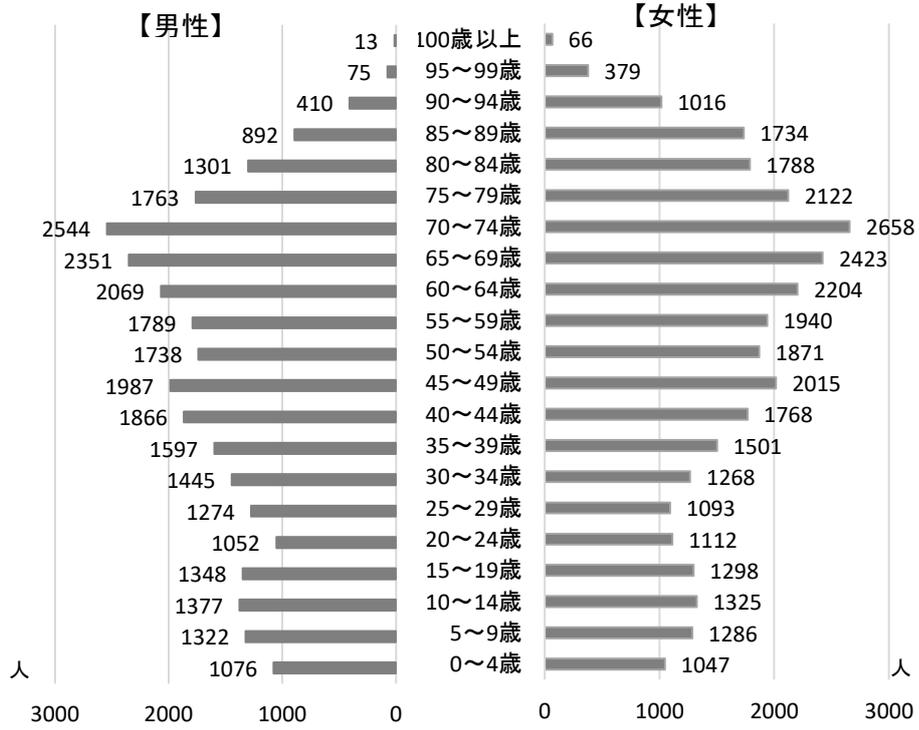


図 地域別年齢3区分別人口構成

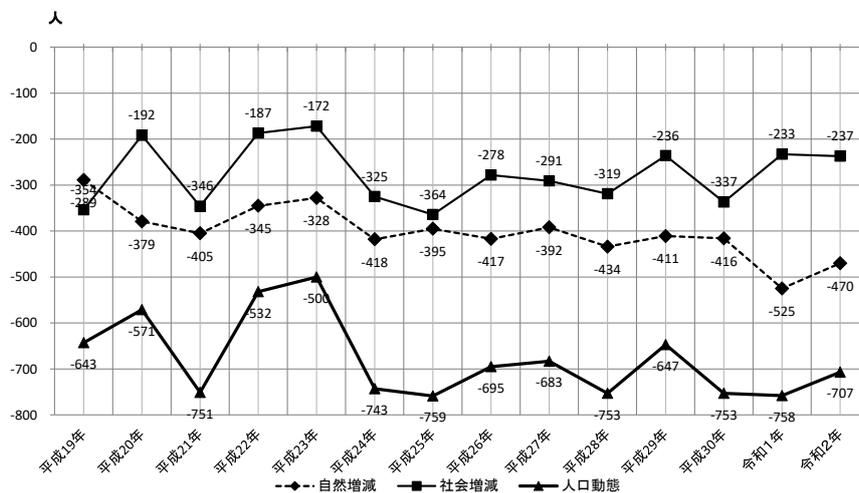


資料：R2 国勢調査

男女別5歳階級別人口

【人口動態】

- ・令和2年の社会増減（転入者数－転出者数）は、転出者数が転入者数を上回って237人の減少となっており、自然増減（出生者数－死亡者数）も死亡者数が出生者数を上回り470人の減少となっている。その結果、人口動態（社会増減＋自然増減）は、707人の減少となっている。
- ・年により減少幅に変動はあるものの、社会増減については転出超過、自然増減については自然減の傾向が一貫して続いている。



資料：兵庫県の人口の動き

図 人口動態の推移

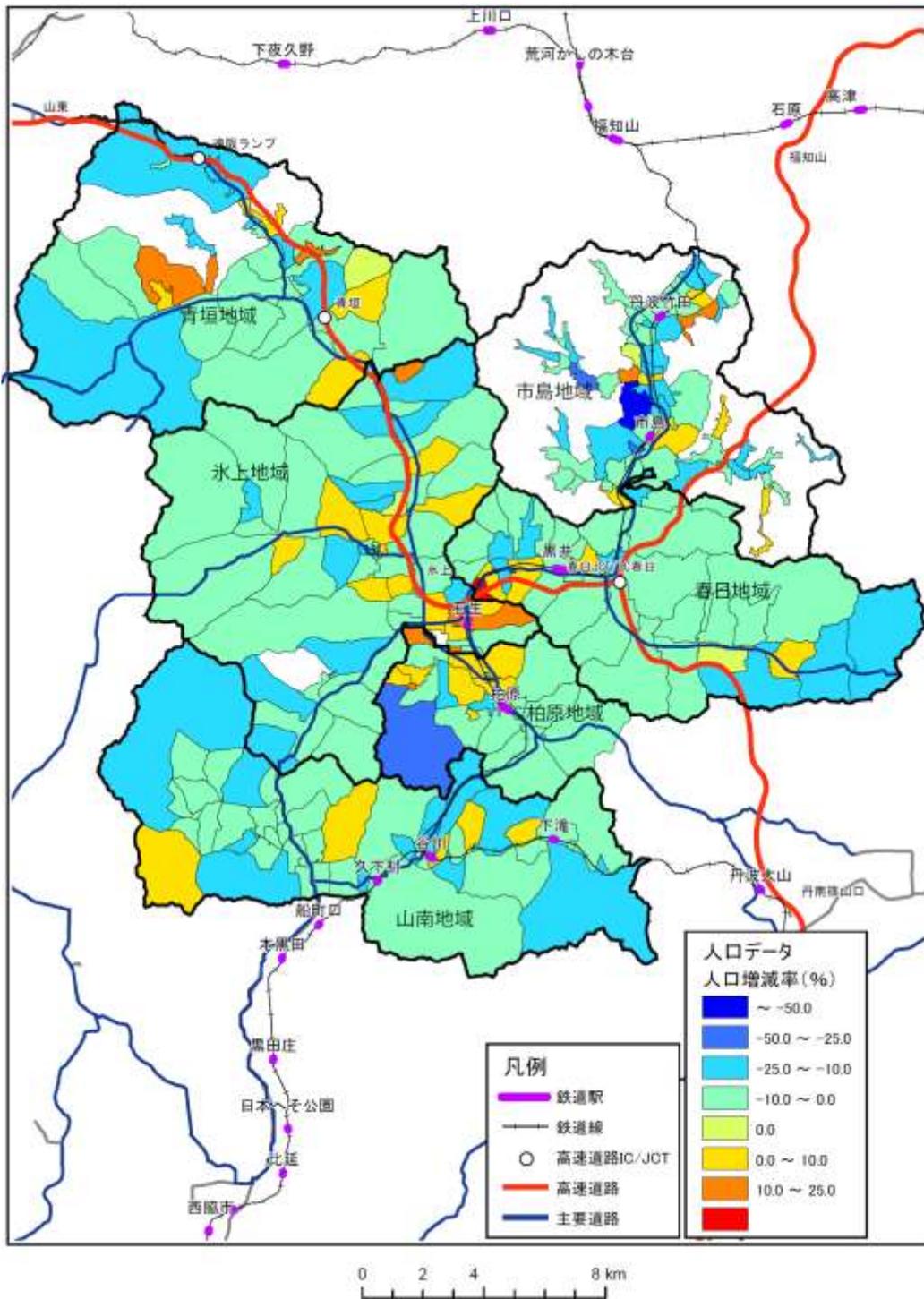
表 人口の自然増減と社会増減

	自然増減			社会増減			人口動態
	自然増減	出生	死亡	社会増減	社会増	社会減	
平成19年	▲ 289	539	828	▲ 354	1,618	1,972	▲ 643
平成20年	▲ 379	537	916	▲ 192	1,598	1,790	▲ 571
平成21年	▲ 405	503	908	▲ 346	1,467	1,813	▲ 751
平成22年	▲ 345	534	879	▲ 187	1,435	1,622	▲ 532
平成23年	▲ 328	555	883	▲ 172	1,492	1,664	▲ 500
平成24年	▲ 418	485	903	▲ 325	1,496	1,821	▲ 743
平成25年	▲ 395	509	904	▲ 364	1,403	1,767	▲ 759
平成26年	▲ 417	495	912	▲ 278	1,451	1,729	▲ 695
平成27年	▲ 392	457	849	▲ 291	1,420	1,711	▲ 683
平成28年	▲ 434	469	903	▲ 319	1,432	1,751	▲ 753
平成29年	▲ 411	441	852	▲ 236	1,492	1,728	▲ 647
平成30年	▲ 416	438	854	▲ 337	1,408	1,745	▲ 753
令和1年	▲ 525	379	904	▲ 233	1,589	1,822	▲ 758
令和2年	▲ 470	382	852	▲ 237	1,407	1,644	▲ 707

資料：兵庫県の人口の動き ※社会増：転入等、社会減：転出等

【地区別人口動態】

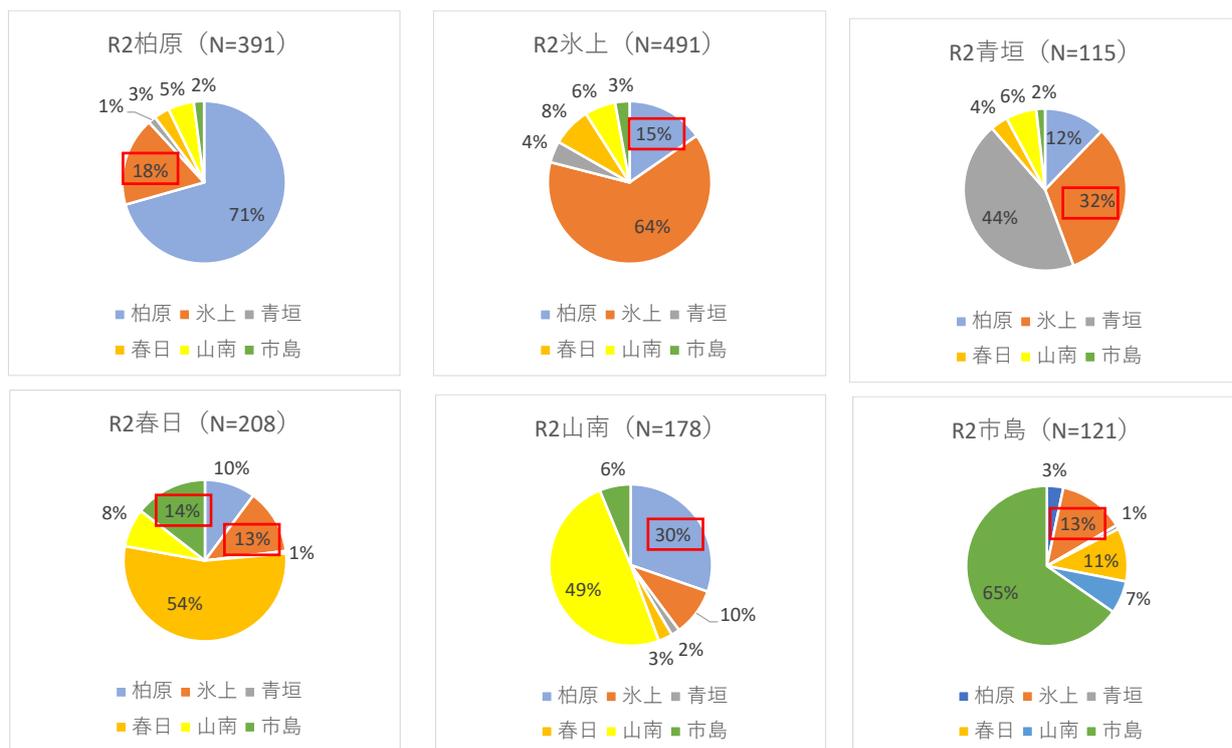
- ・平成 22 年から平成 27 年の 5 年間での小地域ごとの人口増減をみると、大半は人口減少となっているが、JR 黒井駅～石生～柏原駅に至る地域で人口増加が集中している。その他でも人口増加地域はほぼ主要道沿いに集中している。



資料：各年国勢調査

図 小地域別人口増減 (H22~H27)

- ・市内各地域間での転居の状況を見ると、いずれも自地域内での移動が最も多くなっている（例：柏原地域：71%）。
- ・移動先が自地域以外となっている地域についてみると、柏原地域では氷上（18%）、氷上地域では柏原（15%）、青垣地域では氷上（32%）、春日地域では氷上（13%）と市島（14%）、山南地域では柏原（30%）、市島地域では氷上（13%）となっており、柏原地域、氷上地域への人口集中の動きが顕著となっている。



※グラフ内数値は転居前の各地域への移動者数全体に対する転居後の各地域へ転居した人の割合を示している。

1年間で市内移住した人の地区別人口（令和2年度）

平成30年度 (単位：人)

転居後人口	転居前人口							合計
	柏原	氷上	青垣	春日	山南	市島		
柏原	398	62	14	21	18	28	541	
氷上	82	317	38	18	24	20	499	
青垣	10	26	36	2	1	0	75	
春日	18	54	10	153	13	17	265	
山南	26	23	5	9	97	2	162	
市島	12	6	3	32	3	96	152	
合計	546	488	106	235	156	163	1,694	

令和2年度 (単位：人)

転居後人口	転居前人口							合計
	柏原	氷上	青垣	春日	山南	市島		
柏原	276	75	14	21	54	4	444	
氷上	69	313	37	27	17	16	479	
青垣	6	21	51	1	3	1	83	
春日	12	38	4	113	5	13	185	
山南	20	30	7	16	88	8	169	
市島	8	14	2	30	11	79	144	
合計	391	491	115	208	178	121	1,504	

資料：市提供資料

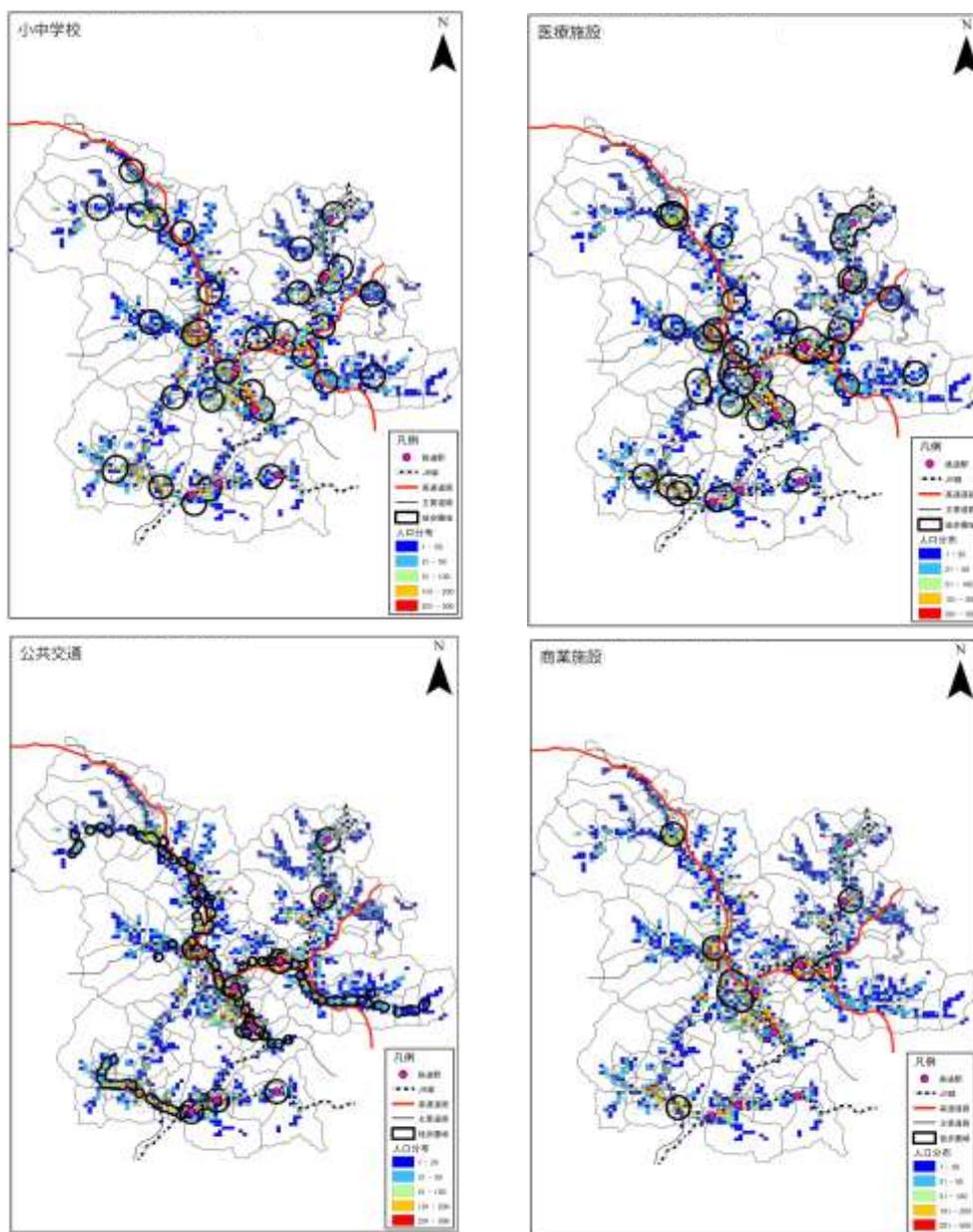
【利用圏域別人口動態】

- 生活関連施設利用圏別での平成 22 年から平成 27 年での人口増減についてみると、いずれの施設利用圏においても目立った人口の増減はなく、これらの施設が人口増加の誘因となっているとは言えない状況である。

表 圏域別人口の増減

500mメッシュ	H27		H22	
	圏域人口	人口割合	圏域人口	人口割合
メッシュ人口	64,876		67,991	
小中学校	28,512	43.9%	29,645	43.6%
医療圏	33,797	52.1%	34,778	51.2%
交通圏	26,064	40.2%	27,310	40.2%
商業施設	12,033	18.5%	12,177	17.9%

- ※・利用対象施設は、医療施設については内科・外科・小児科のある病院、公共交通は鉄道駅及びバス停、商業施設はスーパーマーケット、ディスカウントストアを対象施設としている。
- ・利用圏域は、バス停は 300m、その他の施設は 800mとしている。



資料：国勢調査数値情報

図 利用圏域別での人口増減（平成 22 年～平成 27 年）

【通勤・通学による人口動態】

・通勤・通学による人口の流動を見ると、市内に居住し市外へ通勤・通学する人口は6,802人、市外に居住し市内に通勤・通学する人口は4,820人で、流出超過となっている。本市からの流出人口が多いのは、福知山市への1,966人、丹波篠山市への1,498人である。特に福知山市は、本市から通勤・通学する人口の約3割弱が向かう先となっており結びつきが強い市となっている。

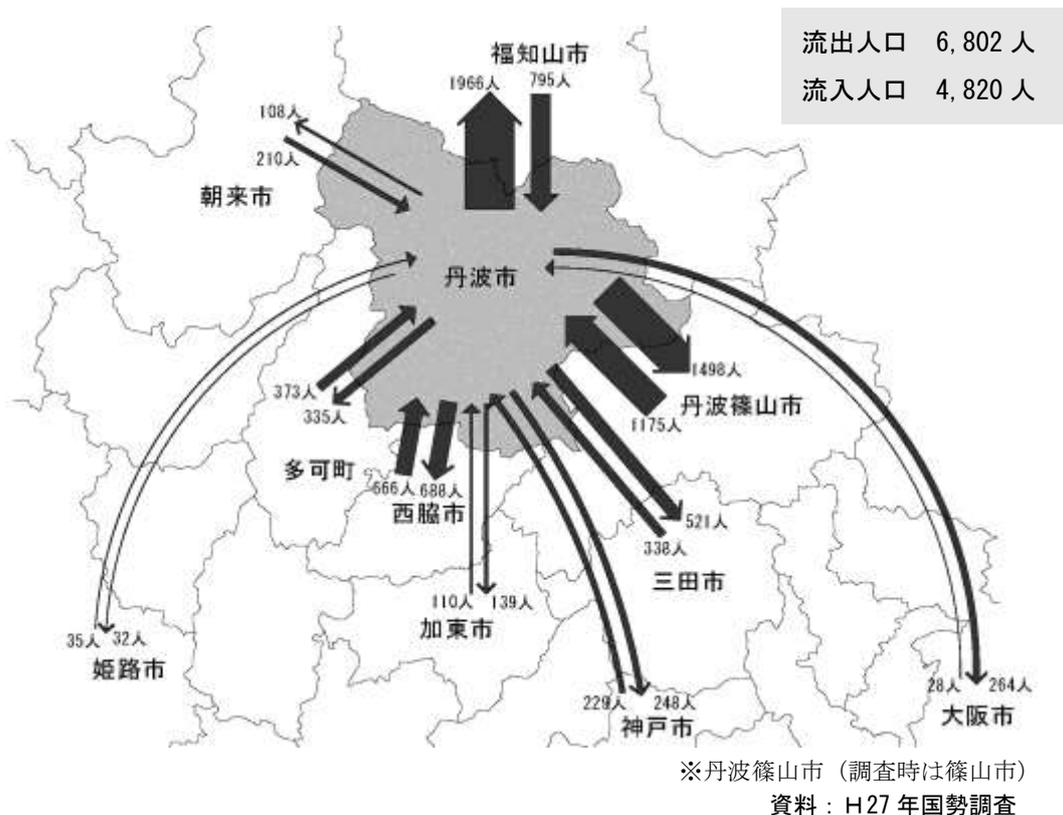


図 15歳以上通勤・通学者数

③ 住宅事情の動向

【住宅の所有関係】

- ・持ち家率は81.1%（平成27年）で、兵庫県の64.9%を大きく上回っている。持家世帯は、概ね8割を占めるが、構成比は微減傾向、実数も平成27年には減少に転じている。民営借家世帯は実数、構成比ともに増加傾向が続き、平成27年には構成比がおおむね1割となっている。
- ・公営住宅カバー率（総世帯数に占める公営借家世帯数）は4.2%で、兵庫県の7.7%より3.5%低くなっている。民営借家率は10.6%で、兵庫県より13.3ポイントほど低くなっている。
- ・公営借家率は26.2%で兵庫県の22.8%より3.4ポイント高く、借家に占める公営住宅の割合が高くなっている。
- ・地域別にみると、以下の点が指摘できる。
 - ・持ち家率は、他地域に比較して、柏原地域でかなり低い。
 - ・民営借家率は、柏原地域で顕著に高く、地域内外からの人口流入の結果と考えられる。氷上地域についても、他の4地域に比較して高くなっている。
 - ・公営住宅カバー率は、柏原、市島、青垣の3地域が市平均を上回っており、山南地域で低くなっている。
 - ・公営借家率は、民営借家率の低い青垣、市島の両地域で特に高くなっている。

表 住宅の所有関係

		世帯						
		持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅以外	公営借家率
丹波市	平成7年	17,563	1,036	1,234	464	49	582	37.9
	平成12年	18,005	1,039	1,496	505	96	570	34.2
	平成17年	18,267	1,172	1,752	406	135	606	35.2
	平成22年	18,350	1,078	1,929	369	202	489	31.9
	平成27年	18,254	947	2,312	358	123	503	26.2
兵庫県	平成27年	1,480,548	177,335	551,796	48,551	14,943	39,110	22.8
篠山市	平成27年	12,497	607	1,787	244	97	303	23.0
西脇市	平成27年	11,118	977	2,178	395	128	235	27.5
朝来市	平成27年	8,971	363	1,582	269	52	219	16.4
多可町	平成27年	5,867	417	173	36	28	121	66.6
福知山市	平成27年	20,827	1,446	7,619	1,263	205	705	14.0

（平成27年 構成比）

構成比 （％）	丹波市	81.1%	4.2%	10.3%	1.6%	0.5%	2.2%	26.2%
	柏原地域	63.8%	7.1%	23.3%	3.8%	0.5%	1.5%	20.8%
	氷上地域	78.9%	3.1%	13.4%	1.2%	0.5%	2.8%	17.4%
	青垣地域	89.9%	5.0%	2.9%	0.4%	0.4%	1.4%	60.7%
	春日地域	85.5%	3.8%	6.7%	1.3%	0.6%	2.1%	32.0%
	山南地域	89.1%	2.0%	4.1%	1.7%	0.6%	2.5%	25.4%
	市島地域	86.3%	5.4%	4.7%	0.6%	0.6%	2.3%	50.5%
兵庫県	64.0%	7.7%	23.9%	2.1%	0.6%	1.7%	22.8%	
構成比	篠山市	80.4%	3.9%	11.5%	1.6%	0.6%	2.0%	23.0%
	西脇市	74.0%	6.5%	14.5%	2.6%	0.9%	1.6%	27.5%
	朝来市	78.3%	3.2%	13.8%	2.3%	0.5%	1.9%	16.4%
	多可町	88.3%	6.3%	2.6%	0.5%	0.4%	1.8%	66.6%
	福知山市	65.0%	4.5%	23.8%	3.9%	0.6%	2.2%	14.0%

資料：各年国勢調査

※公営借家率：借家総世帯数（公営借家+民営借家+給与住宅）に占める公営借家世帯数

※※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有、又は管理する住宅に、職務の都合上又は給与の一部として居住している場合 なお、この場合、家賃の支払いの有無を問わない。また、勤務先の会社又は雇主が借りている一般の住宅に住んでいる場合も含まれる。

【建築時期】

- ・持ち家の建築時期をみると、平成 30 年時点で建築から約 40 年以上経過した住宅（昭和 55 年以前）がおよそ 42%、約 20 年以上経過ではおよそ 75%と過半を大きく超える住宅が該当している。
- ・木造一戸建てが大半を占めると考えられる持ち家の 42%が新耐震設計基準によらない住宅ということになる。

表 住宅の建築時期

戸、%

	総 数	持ち家	借 家	構成比		
				総 数	持ち家	借 家
昭和45年以前	4,680	4,540	150	21.1	23.9	5.0
昭和46年～56年	3,590	3,380	220	16.2	17.8	7.3
昭和56年～平成2年	3,270	2,860	410	14.8	15.0	13.5
平成3年～12年	4,480	3,540	940	20.2	18.6	31.0
平成13年～22年	3,270	2,710	560	14.8	14.3	18.5
平成23年～27年	1,280	920	360	5.8	4.8	11.9
平成28年～30年9月	950	570	380	4.3	3.0	12.5
総 数	22,130	19,010	3,030	100.0	100.0	100.0

※構成比は総数に対する割合であり、合計が 100 と一致しない場合がある

【収入別世帯】

- ・平成 30 年の総数を平成 25 年と比較すると、200 万円未満、700 万円以上 1,000 万円未満、1,000 万円以上 1,500 万円未満、1,500 万円以上の階層が増加し、200 万円以上 700 万円未満の各階層では減少している。
- ・持ち家では、700 万円以上の階層での増加が顕著であるほか、200 万円未満の階層も若干増加している。
- ・借家については 300 万円未満の階層が増加する一方、300 万円以上 400 万円未満の階層の減少が顕著である。

表 住宅の所有関係、世帯の年間収入階級別主世帯数

	主世帯数（世帯）						構成比（％）					
	総数		持ち家		借家		総数		持ち家		借家	
	H25	H30	H25	H30	H25	H30	H25	H30	H25	H30	H25	H30
～200万円	4,270	4,450	3,720	3,810	550	640	19.3	20.2	19.4	20.0	18.3	21.4
200～300	4,380	4,140	3,730	3,330	640	820	19.8	18.8	19.5	17.5	21.3	27.4
300～400	3,770	3,400	2,970	2,960	800	440	17.0	15.4	15.5	15.6	26.7	14.7
400～500	2,760	2,580	2,300	2,110	460	470	12.5	11.7	12.0	11.1	15.3	15.7
500～700	3,570	3,430	3,170	3,020	400	420	16.1	15.5	16.6	15.8	13.3	14.0
700～1000	2,210	2,540	2,110	2,370	100	170	10.0	11.6	11.0	12.4	3.3	5.7
1000～1500	950	1,090	900	1,060	50	30	4.3	5.0	4.7	5.6	1.7	1.0
1500～	250	360	250	360	-	-	1.1	1.6	1.3	1.9	-	-
総計	22,160	21,990	19,150	19,020	3,000	2,990	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

※総数は内訳の合計、統計上の値と異なる場合がある

資料：各年住宅・土地統計調査

【生活保護世帯】

- ・平成 18 年には 108 世帯であった生活保護世帯（月平均）は、平成 25 年まで増加し続け 175 世帯に達したが、その後やや減少傾向に転じており、平成 30 年には 122 世帯まで減少している。

表 生活保護実世帯数（月平均）の推移

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
世帯数	108	109		139	165	180	173	175	159	160	142	130	122

資料：丹波市主要統計資料(くらし)

【地価の動向】

- ・兵庫県地価調査による令和2年における住宅地の平均価格は、15,700円/㎡である。
- ・平成25年以降についてみると地価は下落しており、平成25年から令和2年の間に、15%程度安くなっている。

表 住宅地の平均価格

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	変動率 (R2/H25)
丹波市	18,600	18,100	17,700	17,300	16,900	16,600	16,400	15,700	-15.6

円/㎡

資料：兵庫県地価調査

【空き家の状況】

- ・平成30年における住宅数はおよそ26,680戸で、平成25年と比べ大きな変化はない。
- ・このうち空き家は、4,470戸で、住宅総数の16.8%、平成25年と比較すると、180戸の増加となっている。
- ・空き家の種類については、「その他の住宅」が空き家の7割前後を占めている。平成30年の戸数は3,190戸で、平成25年と比較し、380戸の増加となっている。「その他の住宅」は、ほぼ全て一戸建であり、居住者が不在となった持ち家が大半を占めると考えられる。
- ・「賃貸又は売却用住宅」の空き家は880戸で平成25年と比べ減少している。長屋建・共同住宅・その他が多く、平成30年においては9割を占めている。

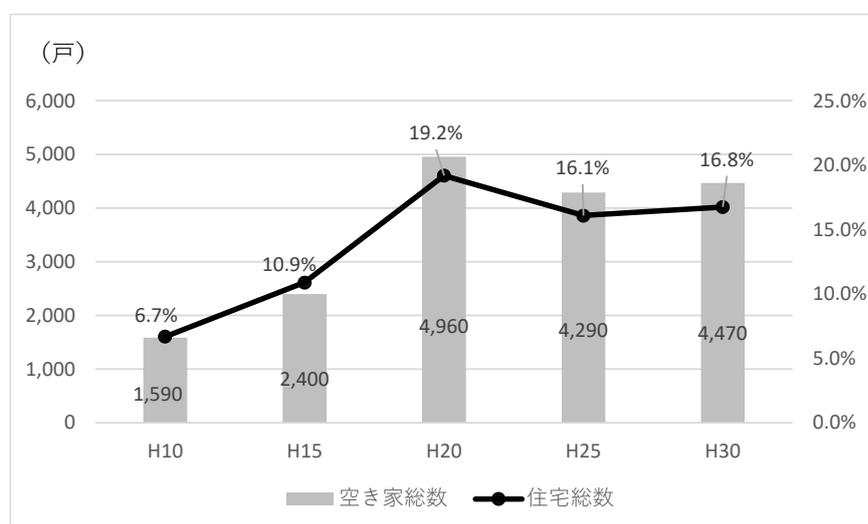


図 空き家数と空き家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

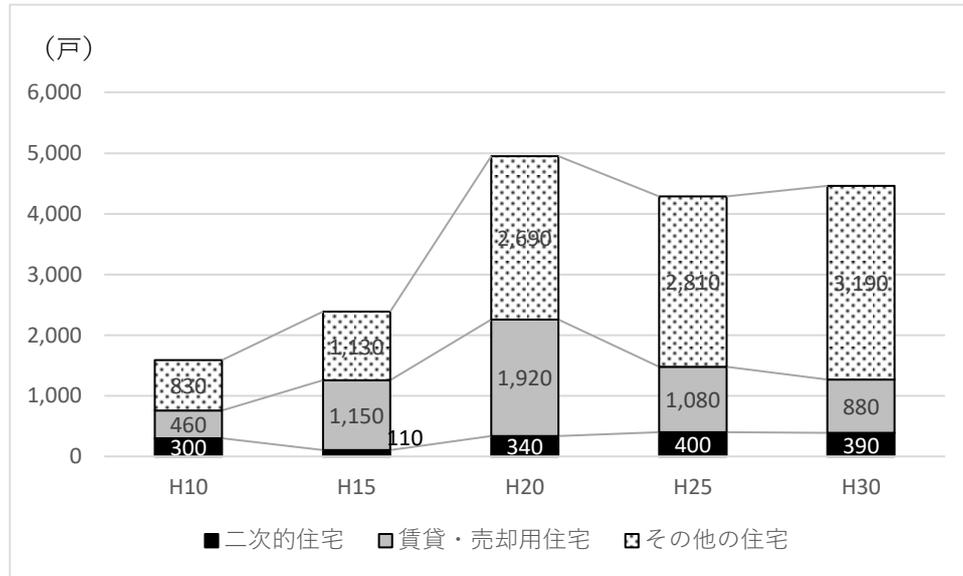


図 種類別空き家の推移

資料：住宅土地統計調査

表 空家数

(戸、%)

		平成25年 (a)	平成30年 (b)	増減 (b-a)	構成比 (H30)
住宅総数		26,700	26,680	-20	-
空き家総数	総数	4,290	4,470	180	100.0
	一戸建	2,890	2,680	-210	60.0
	長屋建・共同住宅・その他	1,390	1,790	400	40.0
二次的住宅 (別荘・その他)	総数	400	390	-10	100.0
	一戸建	350	280	-70	100.0
	長屋建・共同住宅・その他	40	120	-	-
賃貸又は 売却用住宅	総数	1,080	880	-200	100.0
	一戸建	170	90	-80	10.2
	長屋建・共同住宅・その他	910	790	-120	89.8
その他の住宅	総数	2,810	3,190	380	100.0
	一戸建	2,370	2,310	-60	72.4
	長屋建・共同住宅・その他	440	880	440	27.6

資料：各年住宅・土地統計調査

■住宅・土地統計調査における空家の種類

- ・二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空家となっている住宅
- ・売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

【地域別の空き家の状況】

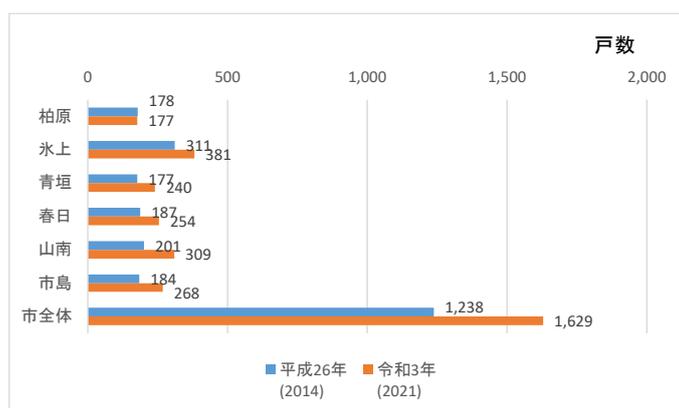
- ・自治会調べによると、令和3年では市全体で1,629戸の空き家があり、平成26年に比べると391戸の増加となっている。(令和3年の値は暫定値)。
- ・地区別では、柏原地域以外での増加が目立っている。
- ・空き家の状況を見ると、周辺環境を阻害している空き家が増えている一方で、主要な部分の破損や倒壊の恐れがあるなどの管理不全となっている空き家が減少しており、適正に管理されている空き家が増加している。

■地域別空き家の状況(平成26年(2014))

	適正に管理されている	周辺環境を阻害している	侵入の恐れがある	主要な部分が破損している	倒壊の恐れがある	空き家全体
柏原	137	21	10	5	5	178
氷上	212	36	25	29	9	311
青垣	124	13	7	30	3	177
春日	122	27	8	21	9	187
山南	142	29	11	13	6	201
市島	135	21	10	14	4	184
市全体	872	147	71	112	36	1,238

■地域別空き家の状況(令和3年(2021))

	適正に管理されている	周辺環境を阻害している	侵入の恐れがある	主要な部分が破損している	倒壊の恐れがある	管理状況未記入	空き家全体
柏原	131	29	3	5	1	8	177
氷上	212	87	23	18	0	41	381
青垣	136	65	4	16	1	18	240
春日	134	75	5	7	5	28	254
山南	209	60	6	6	1	27	309
市島	163	61	2	7	1	34	268
市全体	985	377	43	59	9	156	1,629



空き家の状況は自治会に照会し把握を行った。

平成26年調査は、285自治会に依頼し、284自治会より回答を得た。

令和3年調査は、285自治会に依頼し、273自治会より回答を得た。

資料：丹波市調査

図 地区別空き家の推移

⑤ 都市基盤の状況

- ・本市の公共施設は合併により 6 町の公共施設を引き継ぎ、その後必要に応じた整備を行っている。
令和 3 年 3 月 31 日時点の各施設の整備状況は以下の通りである。

【認定こども園、幼稚園、子育て学習センター等】

- ・市内には、認定こども園が 13 ヶ所、小規模保育施設 2 ヶ所、子育て学習センターが 6 ヶ所、児童館が 1 ヶ所、立地している。市全域に「認定こども園」を設置、幼児教育・保育を一体的に提供できる体制が整えられている。

【小学校・中学校・高校・専門学校等】

- ・市内各地域に小学校・中学校が整備されており、市内には、小学校が 22 校、中学校が 7 校整備されている。また、市内には、高校が 3 校、専門学校が 1 校、特別支援学校が 1 校立地している。

【文化施設・スポーツ施設】

- ・市内各地域に文化施設が、また柏原地域を除くその他の地域にはスポーツ施設が整備されており、市内には、文化施設が 13 ヶ所、スポーツ施設が 12 ヶ所立地している。
- ・市島地域は、他の地域に比べスポーツ施設が多く、5 ヶ所整備されている。

【医療施設・福祉施設】

- ・兵庫県立丹波医療センター（2019 年開設）が氷上地域に立地している。このほか、氷上地域に民間病院と休日応急診療所、青垣地域に国保診療所が立地している。
- ・福祉施設等は、各地域に整備されており、老人ホーム等の高齢者福祉施設 12 ヶ所、サービス付き高齢者向け住宅は 3 ヶ所、障害者支援施設（入所）4 ヶ所、児童養護施設 1 ヶ所が立地している。

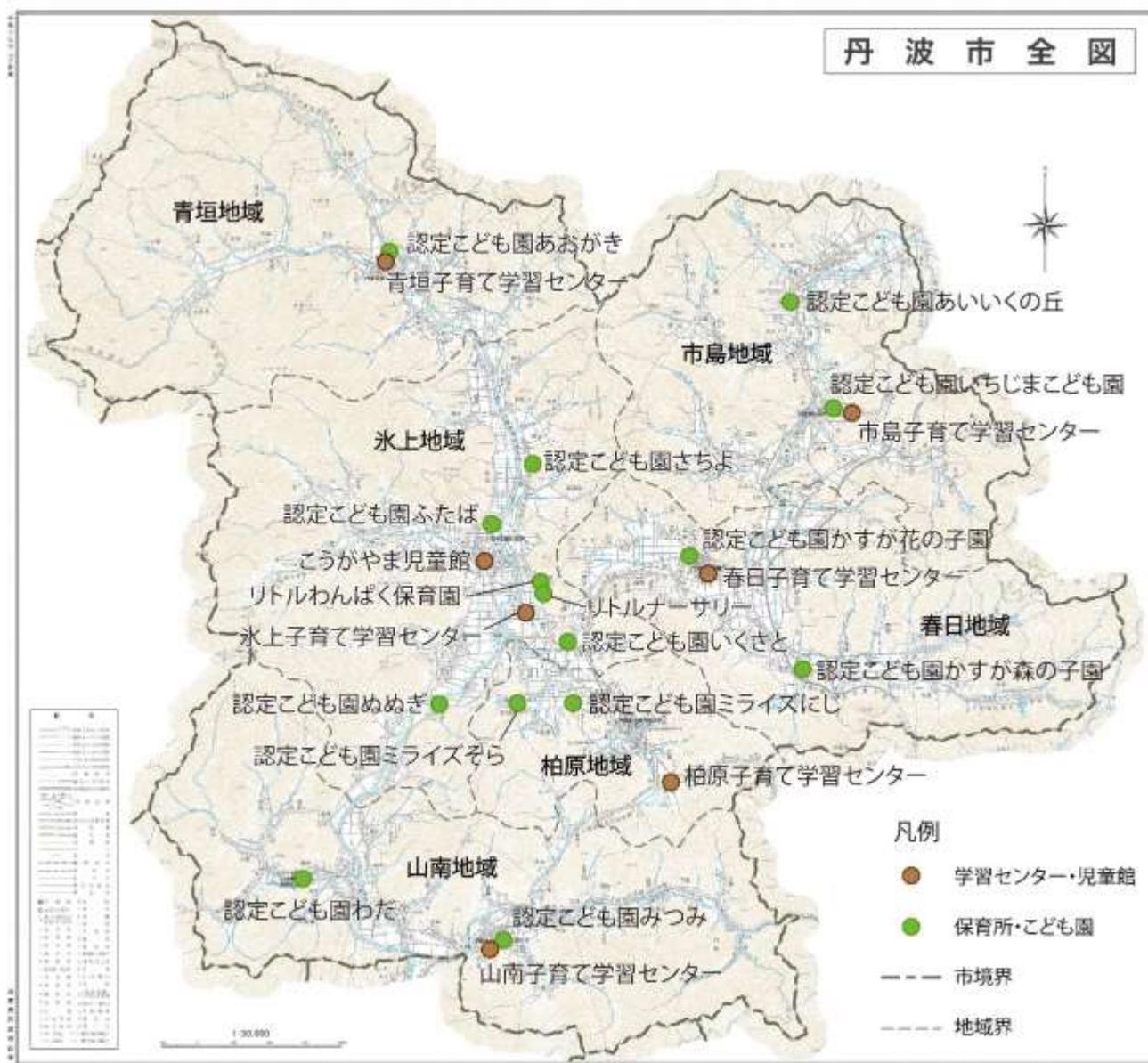
【交通基盤】

- ・舞鶴若狭自動車道が市の東部、北近畿豊岡自動車道が市の北部から中部を通っている。
北近畿豊岡自動車道は、春日地域で舞鶴若狭自動車道と接続し、市内には氷上、青垣、春日地域にインターチェンジが設置されている。他にも国道 175、176、427、429 号及び主要地方道青垣柏原線、篠山山南線、その他県道が主要な道路網となっている。
- ・鉄道網については、JR 福知山線（下滝駅～丹波竹田駅）、加古川線（谷川駅～久下村駅）が市内を通っている。市の中心的な柏原駅は、特急停車駅となっている。
- ・路線バスについては、現在民間事業者 1 社で運営されており、柏原駅を中心に交通網が広がっている。
デマンド型乗合タクシーについては、平成 23 年 2 月から運行を開始し、合計 13 台の車両が旧町域内を運行している。

【商業施設（大規模小売店舗）】

- ・大規模小売店舗は、市内に 13 店舗立地しており、主に広域拠点に集積している。また、青垣地域、山南地域には大規模小売店舗が立地していない。

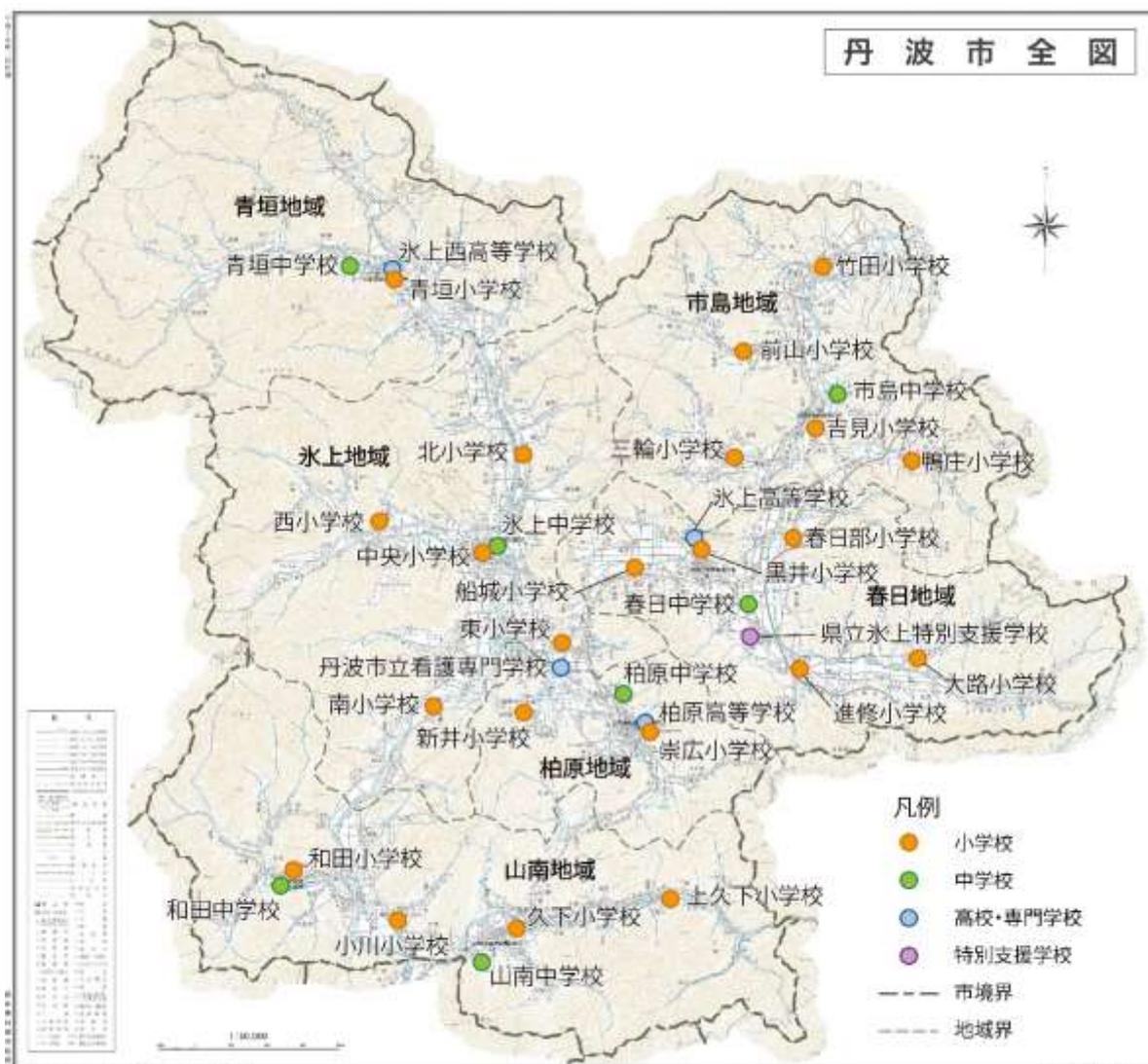
【認定こども園、小規模保育施設、子育て学習センター等】



地域	分類	名称
柏原	こども園	認定こども園ミライズにじ 認定こども園ミライズそら
	学習センター	柏原子育て学習センター
氷上	こども園	認定こども園ふたば
		認定こども園さちよ
		認定こども園いくさと
		認定こども園ぬめぎ
	学習センター	氷上子育て学習センター
小規模 保育施設	リトルわんぱく保育園	
	リトルナーサリー	
児童館	こうがやま児童館	
青垣	こども園	認定こども園あおがき
	学習センター	青垣子育て学習センター

地域	分類	名称
春日	こども園	認定こども園かすが花の子園 認定こども園かすが森の子園
	学習センター	春日子育て学習センター
山南	こども園	認定こども園みつみ 認定こども園わた
	学習センター	山南子育て学習センター
市島	こども園	認定こども園いちじまこども園 認定こども園あいいくの丘
	学習センター	市島子育て学習センター

【小学校・中学校・高校・専門学校】



地域	分類	名称
柏原	小学校	崇広小学校
	小学校	新井小学校
	中学校	柏原中学校
	高校	柏原高等学校
氷上	小学校	東小学校
		南小学校
		中央小学校
		西小学校
	北小学校	
中学校	氷上中学校	
専門学校	丹波市立看護専門学校	
青垣	小学校	青垣小学校
	中学校	青垣中学校
	高校	氷上西高等学校

地域	分類	名称
春日	小学校	春日部小学校
		大路小学校
		進修小学校
		黒井小学校
	船越小学校	
中学校	春日中学校	
高校	氷上高等学校	
特別支援学校	県立氷上特別支援学校	
山南	小学校	上久下小学校
		久下小学校
		小川小学校
	和田小学校	
中学校	山南中学校	
和田中学校		
市島	小学校	竹田小学校
		前山小学校
		吉見小学校
		鴨庄小学校
		三輪小学校
	中学校	市島中学校

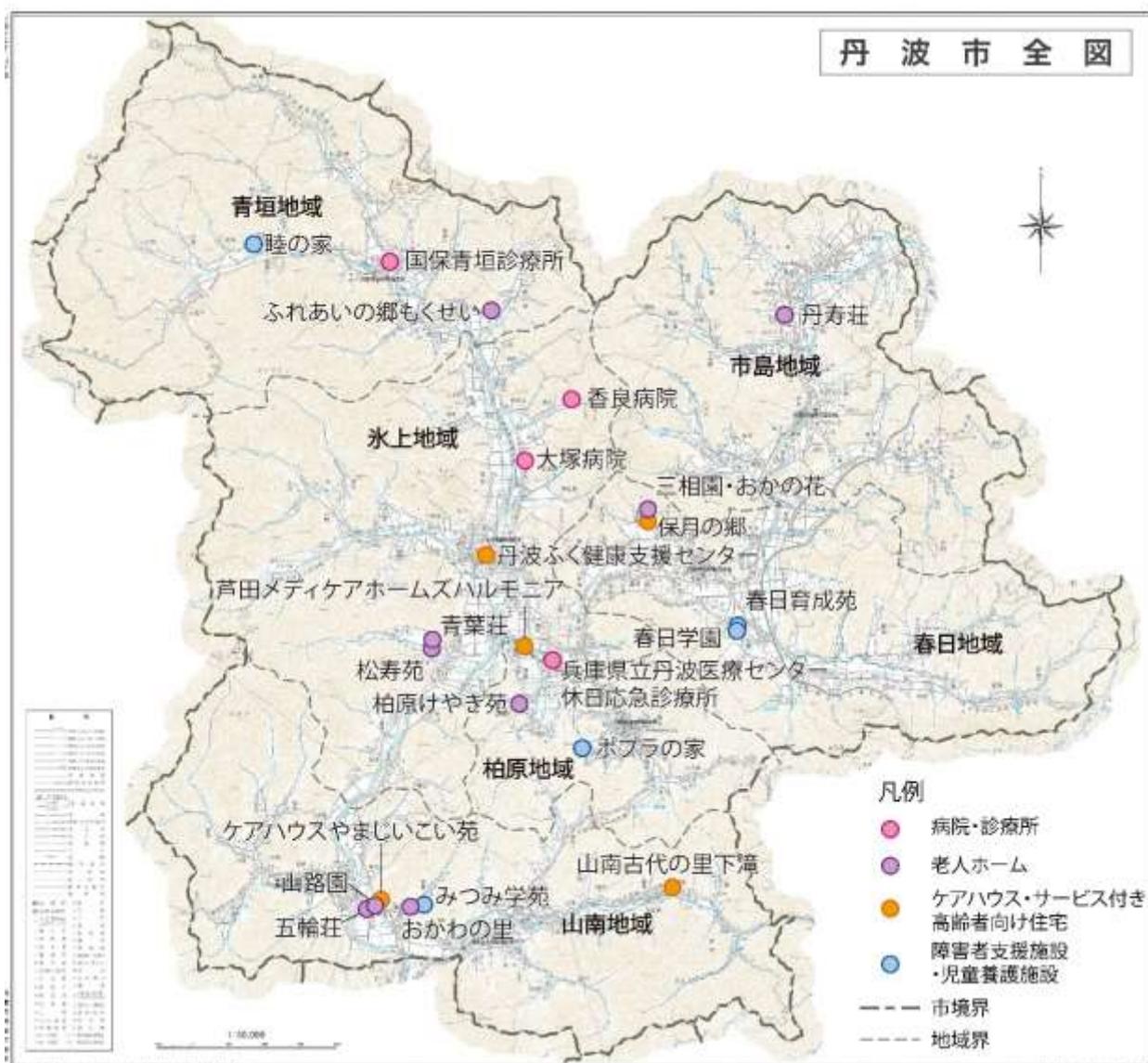
【文化施設・スポーツ施設】



地域	分類	名称
柏原	文化施設	柏原住民センター
		丹波の森公苑
		丹波年輪の里
氷上	文化施設	氷上住民センター
	スポーツ施設	氷上文化センター
		氷上総合グラウンド
青垣	文化施設	青垣住民センター
	スポーツ施設	青垣総合運動公園 (グリーンベル青垣)
春日	文化施設	春日住民センター
		七日市会館
		貝市会館
		春日文化ホール
	スポーツ施設	春日総合運動公園
		春日体育センター

地域	分類	名称
山南	文化施設	山南住民センター
		やまなみホール
	スポーツ施設	山南中央公園 (仮称) 山南武道場
市島	文化施設	ライブピアいちじま
	スポーツ施設	スポーツピア市島
		市島市民グラウンド
		三ツ塚テニスコート
		三ツ塚ふれあいセンター愛育館 友政グラウンドゴルフ場

【医療施設・福祉施設】



地域	分類	名称
柏原	特別養護老人ホーム	柏原けやき苑
	サービス付き高齢者向け住宅	芦田メディケアホームズハルモニア
	障害者支援施設	ボブラの家
氷上	病院	兵庫県立丹波医療センター
		大塚病院
	診療所	香良病院
	養護老人ホーム	休日応急診療所
	特別養護老人ホーム	青葉荘
青垣	特別養護老人ホーム	松寿苑
	児童養護施設	丹波ふく健康支援センター
青垣	診療所	国保青垣診療所
	特別養護老人ホーム	ふれあいの郷もくせい
	児童養護施設	睦の家

地域	分類	名称
春日	養護老人ホーム	三相園
	特別養護老人ホーム	おかの花
	ケアハウス	保月の郷
	障害者支援施設	春日育成園
山南	障害者支援施設	春日学園
	養護老人ホーム	五輪荘
	特別養護老人ホーム	山路園
	小規模特別養護老人ホーム	おがわの里
	ケアハウス	やまじいこい園
	サービス付高齢者向け住宅	山南古代の里下滝
市島	障害者支援施設	みつみ学苑
	特別養護老人ホーム	丹寿荘

【商業施設（大規模小売店舗）】

※大規模小売店舗：店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設



地域	名称	店舗面積 (㎡)	開設年
柏原	コモレ丹波の森 (コープ柏原)	9,626	H8
	ジュテンドー柏原店	5,003	H24
	ドラッグコスモス丹波柏原店	1,704	H27
氷上	ゆめタウン丹波	20,392	H8
	ザ・ビッグエクストラ氷上店	8,157	H24
	ケーズデンキ氷上店	3,168	H24
	ジャパン氷上店、ゲオ丹波氷上店	1,997	H8
	ドラッグコスモス氷上店	1,703	H29
	リビズ神戸屋	1,468	S46
	ゴダイドラッグ氷上本郷店	1,424	H25
春日	ドラッグコスモス丹波春日店	1,680	H28
	ジュテンドー兵庫春日店	1,058	H24
市島	ジャパン市島店	1,536	H6

⑥ 公営住宅等の現況

【公的賃貸住宅の管理戸数】

- ・丹波市内の公的賃貸住宅の管理戸数は、令和4年3月31日現在、合計38団地865戸となっている。
- ・公営住宅は、33団地776戸で、うち市営の公営住宅は29団地512戸となっている。

■ 丹波市公的賃貸住宅ストックの状況（管理戸数ベース） 令和4年3月31日現在

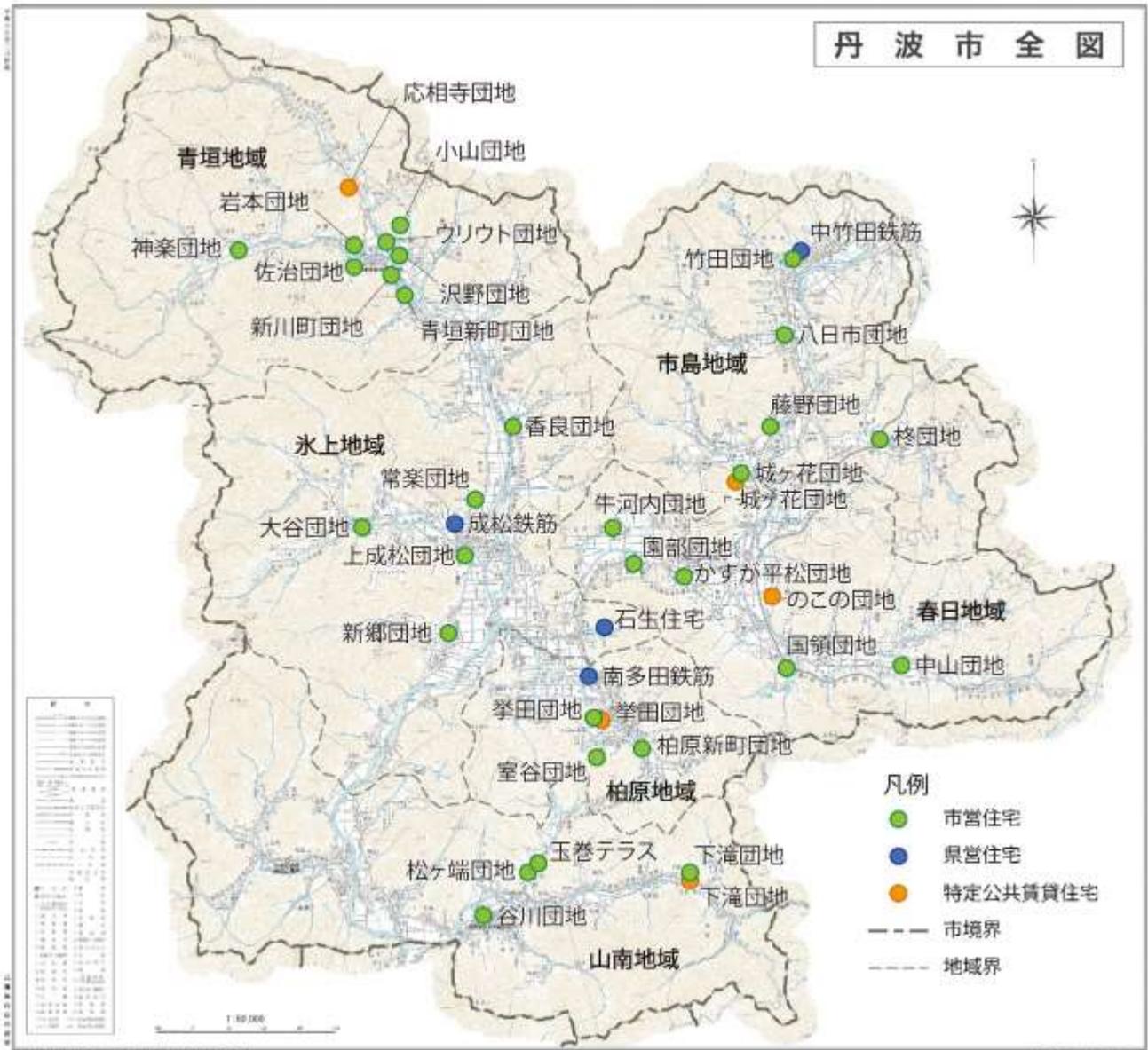
	公営住宅	特公賃住宅	小計	合計
市営住宅	29団地 512戸	5団地 89戸	34団地 601戸	38団地 865戸
県営住宅	4団地 264戸	—	4団地 264戸	

33団地 776戸

【市営住宅の管理戸数の推移】

- ・本市における市営住宅の管理戸数は、昭和30年代から40年代半ばに木造、昭和40年代後半から60年頃までに簡易耐火造、昭和60年以降に中層耐火造が主に供給されており、年代別に構造の異なる住宅が供給されている。
- ・市営住宅の管理戸数は、令和4年3月31日現在、木造が103戸、簡易耐火造が84戸、中層耐火造が325戸、計512戸となっている。

■ 公営住宅等位置図



■ 市営住宅一覧（令和4年3月31日現在）

NO.	地域	団地名	住所	築年	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)	備考		
公営住宅													
1	柏原	室谷団地	柏原町柏原5109	S48	簡耐	平屋	1	5	2DK	39.0	募集停止		
				S52			1	4	2DK	51.0			
2		柏原新町団地	柏原町柏原989-3	S60	中耐	3階	1	18	3DK	65.0			
3	柏原	拳田団地	柏原町拳田198-1	H12	中耐	5階	1	20	3DK	75.0	単身者も可 高齢者特目		
								10	2DK	58.9			
								9	2DK	56.2			
4	山南	谷川団地	山南町谷川2182	S32	木造	平屋	1	1	3K	43.4	募集停止		
5		玉巻テラス	山南町玉巻134	S59	簡耐	2階	2	8	3DK	65.7			
6		下滝団地	山南町下滝157-1	H1	中耐	3階	2	12	3DK	64.3	A.B棟		
										1	6	3DK	68.6
7		松ヶ端団地	山南町玉巻156	H14	木造	2階	3	6	3DK	77.6			
			H16			3	6						
8	氷上	常楽団地	氷上町常楽428-1	S32	木造	平屋	3	3	2K	28.1	募集停止		
				S38			6	6		31.5			
9		上成松団地	氷上町上成松345-1	S41	木造	平屋	5	5	2K	31.1	募集停止		
10		新郷団地	氷上町新郷792	H3	中耐	3階	1	18	3DK	61.8			
										1		18	66.2
11		大谷団地	氷上町大谷305	H15	木造	2階	10	10	3DK	79.5			
12	香良団地	氷上町香良42	H16	木造	2階	12	12	3LDK	79.2				
13	青垣	新川町団地	青垣町佐治344	S50	簡耐	2階	1	5	3DK	55.4	募集停止		
				S51			2	8					
14		沢野団地	青垣町沢野152-4	S55	木造	平屋	1	2	3DK	63.3	募集停止		
15		小山団地	青垣町沢野30-1	S56	簡耐	2階	2	8	3K	64.9			
												S57	4
16		岩本団地	青垣町市原922-1	H1	木造	2階	6	12	3DK	69.9			
17		ウリウト団地	青垣町沢野91-1	H3	木造	2階	6	12	3DK	74.4			
										H4		4	8
18		青垣新町団地	青垣町佐治363	H5	木造	2階	4	8	3DK	70.8			
				H6	2	4							
19	神楽団地	青垣町桧倉414-1	H15	木造	平屋	8	8	3LDK	79.7				
20	佐治団地	青垣町佐治85-2	H12	中耐	3階	1	2	1DK	42.0	高齢者特目			
							6	2DK	55.0	単身者も可			
							9	3LDK	65.0				
							3	3LDK	75.0				
21	藤野団地	市島町梶原988-2	S51	簡2	2階	2	10	3K	55.4	募集停止			
22	椋団地	市島町喜多1020	H5	中耐	3階	1	24	3DK	73.5				
											H6	1	24
											H7	1	12
23	市島	城ヶ花団地	市島町酒梨10-1	H13	中耐	3階	1	18	3LDK	69.3			
							9	2LDK	55.8				
24	竹田団地	市島町中竹田4508	H15	中耐	3階	1	12	3LDK	70.0				
							6	2DK	58.2	単身者も可			
25	春日	園部団地	春日町園部10	S47	簡耐	平屋	3	15	2DK	36.5	募集停止		
				S48			3	9		39.4			
26		牛河内団地	春日町牛河内373	H3	中耐	3階	2	18	3LDK	68.3			
27		かすが平松団地	春日町平松61-1	H11	中耐	3階	1	12	3LDK	70.0			
								15	2LDK	54.0			
28	国領団地	春日町国領914	H17	中耐	3階	1	23	3LDK	70.0	2.3階室若者定住促進住戸			
29	中山団地	春日町中山914-1	H12	中耐	3階	1	3	2DK	55.5	単身者も可			
							9	3LDK	65.1				
							6	3LDK	74.6				
							3	3LDK	75.4				
小計		29団地					113	512					
特定公共賃貸住宅													
30	柏原	拳田団地	柏原町拳田198-1	H12	中耐	5階	—	9	3DK	75.0			
31	山南	下滝団地	山南町下滝157-1	H6	中耐	3階	1	18	3DK	73.6			
32	青垣	応相寺団地	青垣町中佐治361-2	H11	木造	2階	8	8	3LDK	105.1			
							6	6		103.8			
33	市島	城ヶ花団地	市島町酒梨10-1	H11	中耐	3階	1	18	4LDK	83.9			
								9	2LDK	65.3			
34	春日	のこの団地	春日町野上野1660	H14	中耐	3階	1	6	3LDK	82.9			
								15		72.7			
小計		5団地					17	89					
合計		34団地					130	601					

■ 県営住宅一覧

NO.	地域	団地名	住所	築年	構造	階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)	備考
1	柏原	柏原南多田住宅	柏原町柏原 2984 番地 1	H27	高耐	9階	1	9	2K	39.9	高齢特目
								25	2DK	54.9	高齢特目
								39	2DK	54.9	
								2	2LDK	54.9	車椅子対応
								32	3LDK	65.4	
2		氷上成松鉄筋	氷上町成松 500 番地 7	S54	中耐	4階	4	48	3DK	58.5	
								32	3DK	61.2	
3	氷上	氷上石生住宅	氷上町石生 1051 番地	H12	準耐	3階	1	3	1DK	41.4	高齢特目
								3	2DK	54.6	高齢特目
								3	2DK	54.6	
								9	3LDK	65.2	
								6	3LDK	73.7	
4	市島	市島中竹田鉄筋	市島町中竹田 4510 番地 1	H12	中耐	5階	1	5	1DK	42.5	高齢特目
								5	2DK	55.5	高齢特目
								5	2DK	55.5	
								10	3LDK	65.1	
								5	3LDK	74.6	
合計			4団地				7	264			

【市営住宅ストックの状況】

- ・全ての市営住宅が用途地域無指定（建ぺい率 60、70%、容積率 200%）の区域に建設されている。
- ・谷川団地、新川町団地、沢野団地、小山団地の 4 団地は、敷地面積が 2,000 m²未満であり、他の団地に比べ敷地規模が小さい。一方で、新郷団地、柵団地、城ヶ花団地、園部団地、牛河内団地、応相寺団地の 6 団地は、敷地面積が 5,000 m²以上である。

■団地特性一覧

令和 4 年 3 月 31 日現在

種別	地区名	団地名	建設年度	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)	敷地形状	指定 建ぺい 率 (%)	指定 容積率 (%)	用途 地域
公営	柏原	室谷団地	S48・S52	簡平	2	9	2,436	整形	60	200	無
		柏原新町団地	S60	中耐	1	18	2,299	整形	60	200	無
		拳田団地	H12	中耐	1	39	4,583	整形	60	200	無
	山南	谷川団地	S32	木造	1	1	1,728	整形	70	200	無
		玉巻テラス	S59	簡 2	2	8	2,389	整形	60	200	無
		下滝団地	H1・H6	中耐	3	18	2,496	不整形	60	200	無
		松ヶ端団地	H14・H16	木造	6	12	4,117	整形	60	200	無
	氷上	常楽団地	S32・S38	木造	9	9	3,975	整形	60	200	無
		上成松団地	S41	木造	5	5	2,377	整形	60	200	無
		新郷団地	H3・H7	中耐	2	36	9,882	整形	60	200	無
		大谷団地	H15	木造	10	10	4,257	整形	60	200	無
	青垣	香良団地	H16	木造	12	12	2,801	整形	60	200	無
		新川町団地	S50・S51	簡 2	3	13	1,456	不整形	70	200	無
		沢野団地	S55	木造	1	2	608	整形	60	200	無
		小山団地	S56・S57	簡 2	6	20	1,810	整形	60	200	無
		岩本団地	H1	木造	6	12	3,361	不整形	60	200	無
		ウリウト団地	H3・H4	木造	10	20	4,636	整形	60	200	無
		青垣新町団地	H5・H6	木造	6	12	2,594	不整形	60	200	無
		神楽団地	H15	木造	8	8	3,691	整形	60	200	無
	市島	佐治団地	H12	中耐	1	20	2,148	不整形	70	200	無
		柵団地	H5・H6・H7	中耐	3	60	7,927	整形	60	200	無
		城ヶ花団地	H13	中耐	1	27	12,986	整形	60	200	無
	春日	竹田団地	H15	中耐	1	18	2,119	整形	60	200	無
		園部団地	S47・S48	簡平	6	24	5,835	整形	60	200	無
		牛河内団地	H3	中耐	2	18	5,319	不整形	60	200	無
		かすが平松団地	H11	中耐	1	27	2,938	整形	60	200	無
国領団地		H17	中耐	1	23	4,824	整形	60	200	無	
特 公 賃	中山団地	H12	中耐	1	21	2,994	整形	60	200	無	
	柏原	拳田団地	H12	中耐	—	9	4,583	整形	60	200	無
	山南	下滝団地	H6	中耐	1	18	2,496	不整形	60	200	無
	青垣	応相寺団地	H11	木造	14	14	5,480	整形	60	200	無
	市島	城ヶ花団地	H11	中耐	1	27	12,986	整形	60	200	無
春日	この団地	H14	中耐	1	21	5,176	整形	60	200	無	
合計					128	591					

- ・簡易耐火造は、その全てが昭和 59 年度以前に建設されており、既に耐用年限切れや計画期間内に耐用年限切れとなる住宅が大半を占めており、構造や設備の老朽化が進んでいる。
- ・中層耐火造は、その全てが昭和 60 年度以降に建設されており、耐用年限まで 30 年以上残している。

計画期間
R. 4 R. 13

■ 団地別の建設時期と耐用年限 令和 4 年 3 月 31 日現在

種別	地域	団地名	構造	経過年数	管理戸数	S. 25	S. 35	S. 45	S. 55	H. 2	H. 12	H. 22	R. 2	R. 12
						1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
公営	柏原	室谷団地	簡平	49	5				建設(1973)					
			簡平	45	4				建設(1977)					
		柏原新町団地	中耐	37	18				建設(1985)					
		拳田団地	中耐	22	39							建設(2000)		
	山南	谷川団地	木造	65	1		建設(1957)							
		玉巻テラス	簡2	38	8				建設(1984)					
		下滝団地	中耐	33	12						建設(1989)			
			中耐	28	6						建設(1994)			
		松ヶ端団地	木造	20	6						建設(2002)			
			木造	18	6						建設(2004)			
	氷上	常楽団地	木造	65	3		建設(1957)							
			木造	59	6			建設(1963)						
		上成松団地	木造	56	5			建設(1966)						
		新郷団地	中耐	31	18						建設(1991)			
			中耐	27	18						建設(1995)			
		大谷団地	木造	19	10						建設(2003)			
		香良団地	木造	18	12						建設(2004)			
	青垣	新川町団地	簡2	47	5				建設(1975)					
			簡2	46	8				建設(1976)					
		沢野団地	木造	42	2				建設(1980)					
		小山団地	簡2	41	8				建設(1981)					
			簡2	40	12				建設(1982)					
		岩本団地	木造	33	12						建設(1989)			
		ウリウト団地	木造	31	12						建設(1991)			
			木造	30	8						建設(1992)			
		青垣新町団地	木造	29	8						建設(1993)			
			木造	28	4						建設(1994)			
		神楽団地	木造	19	8							建設(2003)		
佐治団地		中耐	22	20							建設(2000)			
市島	藤野団地	簡2	46	10				建設(1976)						
		中耐	29	24						建設(1993)				
	終団地	中耐	28	24						建設(1994)				
		中耐	27	12						建設(1995)				
	城ヶ花団地	中耐	21	27						建設(2001)				
	竹田団地	中耐	19	18						建設(2003)				
春日	園部団地	簡平	50	15				建設(1972)						
		簡平	49	9				建設(1973)						
	牛河内団地	中耐	31	18						建設(1991)				
	かすが平松団地	中耐	23	27						建設(1999)				
	国領団地	中耐	17	23						建設(2005)				
中山団地	中耐	22	21						建設(2000)					
計28団地				512										

※法定耐用年限の1/2を経過した団地は建替等の検討をすることができる。

凡例	建設年度	耐用年限の1/2	耐用年限
----	------	----------	------

- 老朽化により空き家になり次第、順次撤去している団地
- 耐震性不足により、現在募集を停止している団地

計画期間
R. 4 R. 13

■ 団地別の建設時期と耐用年限

種別	地域	団地名	構造	経過年数	管理戸数	S. 25	S. 35	S. 45	S. 55	H. 2	H. 12	H. 22	R. 2	R. 12
						1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030
特 公 賃	柏原	拳田団地	中耐	14	9									
	山南	下滝団地	中耐	20	18									
	青垣	応相寺団地	木造	15	14									
	市島	城ヶ花団地	中耐	15	27									
	春日	のこの団地	中耐	12	21									
計5団地					89									

※法定耐用年限の1/2を経過した団地は建替等の検討をすることができる。

凡例	■ 建設年度	耐用年限の1/2	耐用年限
----	--------	----------	------

■ 構造別の耐用年限と標準管理期間

活用手法	構造	標準管理期間 耐用年限の1/2 ～耐用年限	法定耐用年限
新築または 建替え	木造	15～30年	30年
	簡易耐火造 平屋建て	22.5～45年	45年
	簡易耐火造 2階建て以上	22.5～45年	45年
	耐火造	35～70年	70年
全面的改善		概ね30年以上	—
個別改善		概ね10年以上	—

* 「法定耐用年限」とは、公営住宅法施行令第12条に定められた構造別の建物の耐用年数である。

* 「標準管理期間」とは、それぞれの活用手法による改善事業実施後の、標準的な住宅の管理期間をいう。

【市営住宅の入居状況】

- ・耐震性の不足などの理由により現在募集を停止している住戸を除いた空き室率は市営住宅で27.8%、特定公共賃貸住宅で59.6%となっている。

■ 市営住宅入居状況

公営住宅

令和3年12月31日現在 都市住宅課

地域	団地名	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	空室率	備 考
柏原	室谷団地	9	6	3	66.7%	33.3%	募集停止
	柏原新町団地	18	12	6	66.7%	33.3%	206号コロナ入居除 く
	拳田団地	39	27	12	69.2%	30.8%	
山南	谷川団地	1	1	0	100.0%	0.0%	募集停止
	玉巻テラス	8	5	3	62.5%	37.5%	
	下滝団地	18	12	6	66.7%	33.3%	
	松ヶ端団地	12	12	0	100.0%	0.0%	
水上	常楽団地	9	8	1	88.9%	11.1%	募集停止
	上成松団地	5	5	0	100.0%	0.0%	募集停止
	新郷団地	36	28	8	77.8%	22.2%	
	大谷団地	10	9	1	90.0%	10.0%	
	香良団地	12	8	4	66.7%	33.3%	
青垣	新川町団地	13	1	12	7.7%	92.3%	募集停止
	沢野団地	2	1	1	50.0%	50.0%	募集停止
	小山団地	20	9	11	45.0%	55.0%	
	岩本団地	12	8	4	66.7%	33.3%	
	ウリウト団地	20	13	7	65.0%	35.0%	
	青垣新町団地	12	8	4	66.7%	33.3%	
	神楽団地	8	7	1	87.5%	12.5%	
	佐治団地	20	16	4	80.0%	20.0%	
市島	藤野団地	10	0	10	0.0%	100.0%	募集停止
	柵団地	60	37	23	61.7%	38.3%	
	城ヶ花団地	27	20	7	74.1%	25.9%	
	竹田団地	18	13	5	72.2%	27.8%	
春日	園部団地	24	17	7	70.8%	29.2%	募集停止
	牛河内団地	18	15	3	83.3%	16.7%	
	かすが平松団地	27	20	7	74.1%	25.9%	
	国領団地	23	23	0	100.0%	0.0%	
	中山団地	21	15	6	71.4%	28.6%	
合計	29団地	512	356	156	69.5%	30.5%	
募集停止団 地分除外	21団地	439	317	122	72.2%	27.8%	

特定公共賃貸住宅

地域	団地名	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	空室率	備 考
柏原	拳田団地	9	3	6	33.3%	66.7%	
山南	下滝団地	18	7	11	38.9%	61.1%	
青垣	応相寺団地	14	7	7	50.0%	50.0%	
市島	城ヶ花団地	27	9	18	33.3%	66.7%	
春日	のこの団地	21	10	11	47.6%	52.4%	
合計	5団地	89	36	53	40.4%	59.6%	

⑦地域別特性

地域名	地区の概況
柏原地域	<ul style="list-style-type: none"> 江戸時代に城下町として発展し、格子状の街路や水路が町の骨格となっている。 国道 176 号沿いには商業施設、民間賃貸住宅などが連坦し、新しい市街地が形成されている。 柏原まちづくり協議会やまちづくり柏原など、積極的にまちづくりに取り組む活動が行われている。
氷上地域	<ul style="list-style-type: none"> 国道 175 号、176 号、北近畿豊岡自動車道が交わる交通結節点となっている。 特に稲継交差点を中心とした広域道路沿いに商業施設、民間賃貸住宅などが立地している。 旧街道沿いにはかつての商家の名残が残っている。 石生駅周辺など計画的な宅地開発が行われている。
青垣地域	<ul style="list-style-type: none"> 地域の大半が森林で占められ、豊かな自然環境が残されている。 佐治地区には、宿場町の名残をとどめる伝統的町なみが残されている。 応相寺宅地分譲団地、丹波市優良田園住宅地が開発整備されている。 大学との連携など地域づくり活動が行われている。 平成 29 年 3 月末に学校統廃合により小学校 3 校が閉校となったが、地域や地元企業などによるワークショップや児童発達支援の施設として、廃校舎の利用が進んでおり、新たな地域の拠点となっている。
春日地域	<ul style="list-style-type: none"> 高速道路とのアクセスが良く、春日インターチェンジから JR 黒井駅にかけて、企業立地等が進んでいる。 国道 175 号沿いには工場・倉庫の立地が進んでいる。
山南地域	<ul style="list-style-type: none"> JR 下滝駅、谷川駅、久下村駅及び和田地区に市街地の形成がみられる。 和田地区には山南工業団地や薬草薬樹公園があり、地域の産業・観光の拠点となっている。
市島地域	<ul style="list-style-type: none"> JR 市島駅、丹波竹田駅周辺に市街地が形成されている。 美和地区には大規模な民間開発住宅地及びサッカースポーツ総合施設が整備されている。

