

兵庫県住生活基本計画（案）

兵 庫 県

目 次

はじめに	1
第1章 計画の位置付け	2
1 位置付け	2
2 計画期間	2
第2章 住生活を取り巻く現状と課題	3
1 社会経済情勢、意識の変化	3
(1) 人口、世帯、住宅ストックの状況	3
(2) 意識、価値観の変化	7
2 住生活を取り巻く現状と課題	9
(1) 居住者	9
① 若中年単身世帯	9
② 子育て世帯	10
③ 高齢者	13
④ 住宅確保要配慮者	16
(2) 住宅ストック	18
① 空き家	18
② 既存住宅流通	20
③ マンション管理	23
④ 大規模ニュータウンの再生	24
(3) 災害と住まい	25
① 豪雨・土砂災害対策	25
② 大規模地震対策	27
第3章 計画の理念と目標	29
1 理念	29
2 目標	29
第4章 施策の展開	30
1 重視する視点	30
2 施策の推進体制	30
3 施策の体系	31
4 重点施策及び成果指標	32
(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり	32
(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり	34
(3) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり	37
(4) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり	39
(5) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり	41
(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり	44

第5章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	46
1 公営住宅の供給目標	46
2 セーフティネット住宅の供給目標	46
第6章 大都市地域における住宅及び住宅地の供給	47
1 基本的な考え方	47
2 住宅及び住宅地の供給の促進に関する地域別の重点整備方針	47
3 住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定	47

はじめに

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点である。

これまで本県では、「兵庫県住生活基本計画」を2007年（平成19年）に策定し、その後の2度の改定を通じて、安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきた。

しかしながら、本県の住生活を取り巻く社会・経済情勢は、本格的な人口減少や急激な少子・高齢化が進行するとともに、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化やその対応策としての脱炭素社会の実現など、大きな変革の時期を迎えている。

加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大や緊急事態宣言の発令などに伴う自粛生活が続く中、「新たな日常」に対応した暮らしや働き方への転換が必要となっており、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな意識・価値観の変化を踏まえた施策の展開が求められている。

こうした社会環境の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、空き家の利活用、既存住宅の流通を促進し、子育て世帯をはじめとする若年層が低廉で良質な住宅を入手できるような環境を整えるとともに、既存県営住宅の有効活用や住宅確保要配慮者に対する居住支援活動の活性化による住宅セーフティネット機能の強化、在宅での介護需要の増大に対応した、高齢期に備えた早期の住宅改修など、全ての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、昨年度末に改定された「住生活基本計画（全国計画）」の内容を踏まえるとともに、上位計画であるまちづくり基本方針の「安全・安心」、「環境との共生」、「魅力と活力」、「自立と連携」の4つのテーマを切り口とした理念、目標を設定し、重点的に取り組む6つの施策の方向性とそれに沿った重点施策を示したものである。

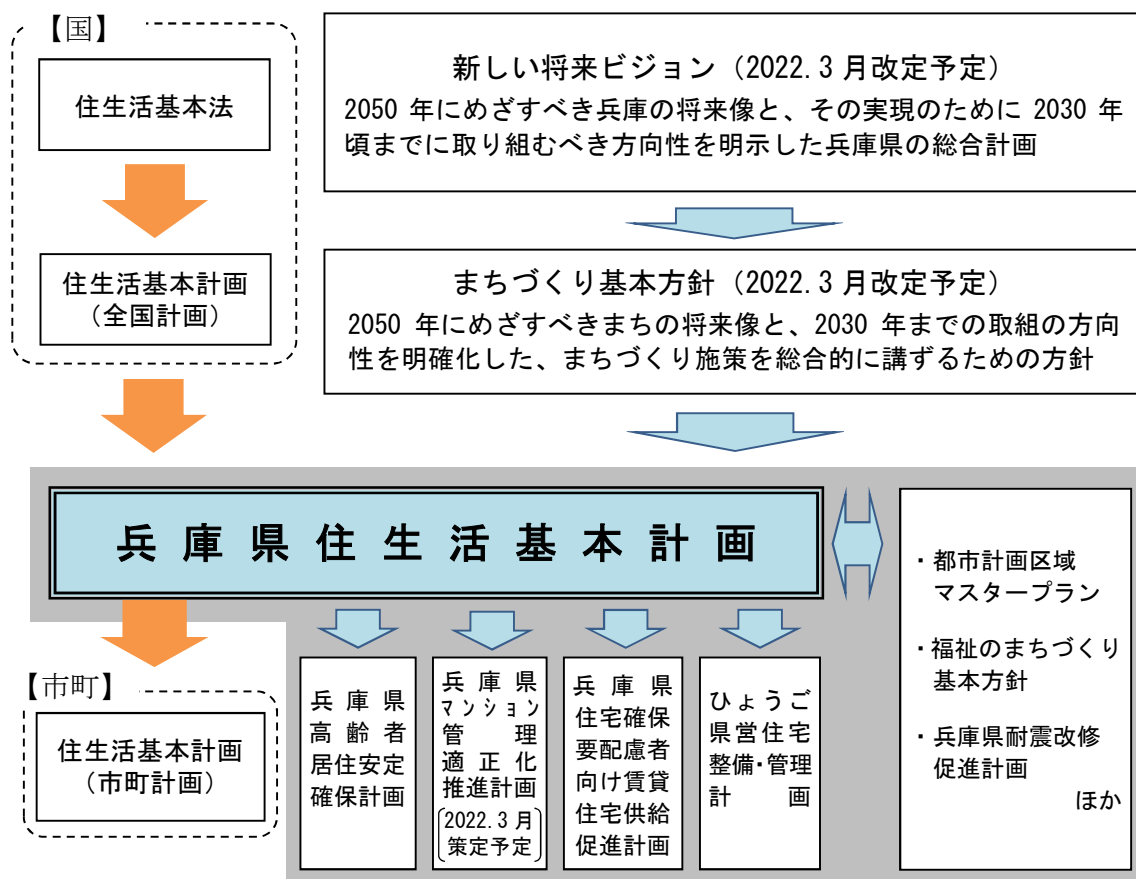
今後は、関連する他分野と連携するとともに、県や市町のほか、住民、民間団体などがそれぞれの役割を担いつつ、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進していくこととする。

第1章 計画の位置付け

1 位置付け

本計画は、住生活基本法第17条第1項に基づき、国の住生活基本計画（全国計画）に即して定める、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であるとともに、「新しい将来ビジョン」及び「まちづくり基本方針」を踏まえた県の住宅施策を総合的に推進するための計画である。

なお、市町においては、本計画に基づき市町計画を策定することが望ましい。



2 計画期間

本計画の計画期間は2021年度（令和3年度）から2030年度（令和12年度）までの10年間とする。

なお、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、おおむね5年ごとに適切な政策評価を実施し、計画の見直しを行う。

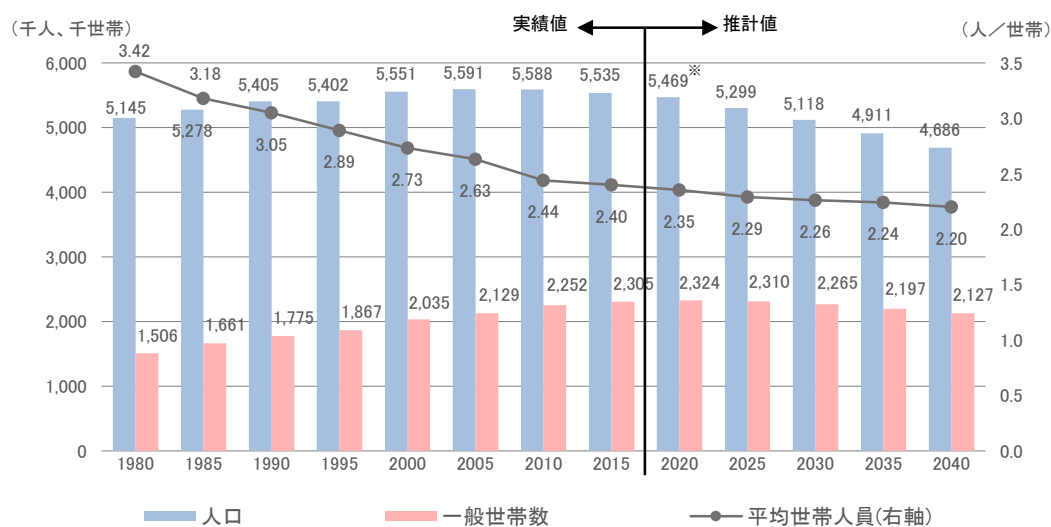
第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 社会経済情勢、意識の変化

(1) 人口、世帯、住宅ストックの状況

- ・県内人口は2009年をピークに減少し、本格的な人口減少社会に突入。少子化を背景に今後も減少が継続する見込み。(図1)
- ・今後は、人口に続いて世帯数も本格的に減少すると同時に、単身世帯や夫婦のみ世帯の増加、夫婦と子の世帯の減少が継続し、世帯の小規模化が更に進行。(図1、2)

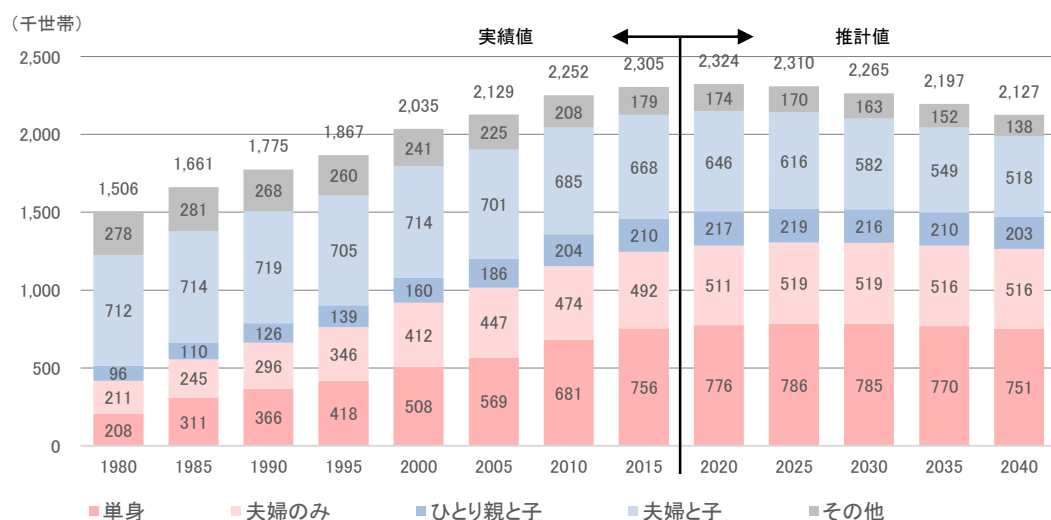
図1 人口、世帯数、平均世帯人員の推移（兵庫県）



※ 2020年の人口については、国勢調査の人口速報集計の値

出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口・兵庫県の世帯数の将来推計（県ビジョン課（2019））

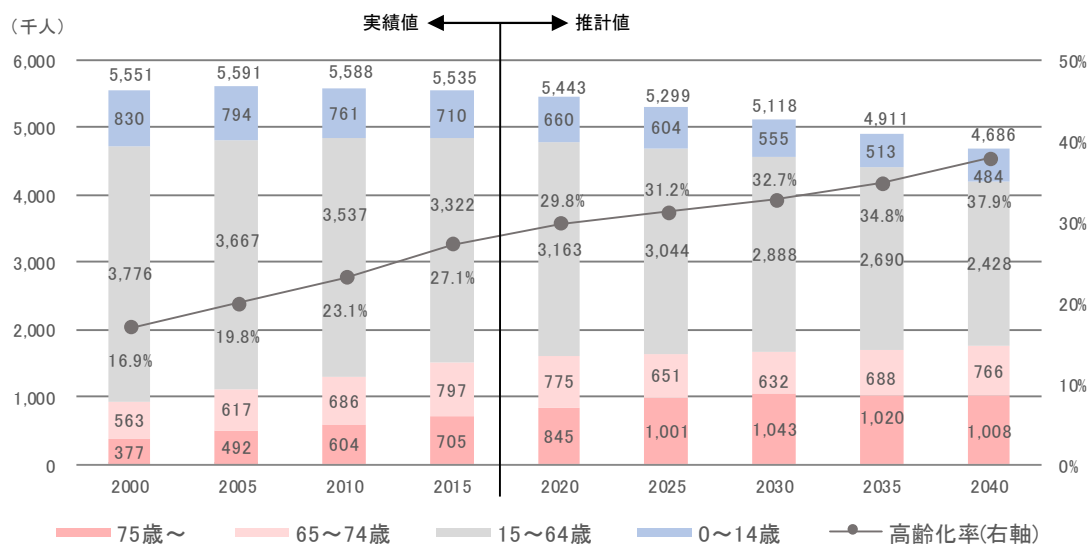
図2 家族類型別世帯数の推移（兵庫県）



出典：国勢調査、兵庫県の世帯数の将来推計（県ビジョン課（2019））

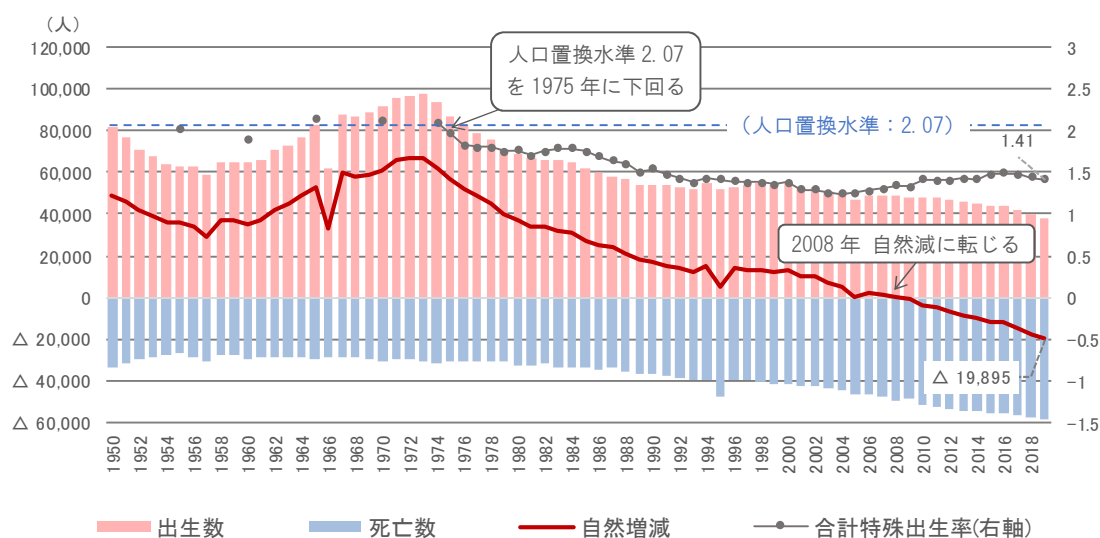
- ・超高齢社会をはるかに上回る、高齢化率 30%以上の社会が目前に迫っている。併せて未婚・晩婚化や完結出生児数の低下の影響等により、出生数が減少し、少子高齢化が今後更に進行する見込み。(図 3、4)

図 3 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移（兵庫県）



出典:国勢調査、兵庫県将来推計人口(県ビジョン課(2019))

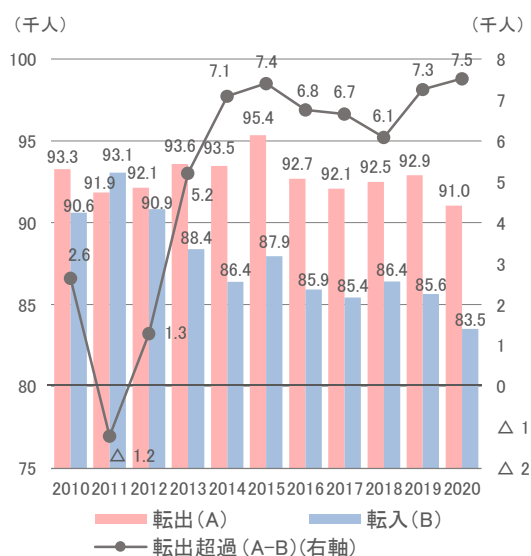
図 4 自然増減と出生率の推移（兵庫県）



出典:人口動態調査(厚生労働省)

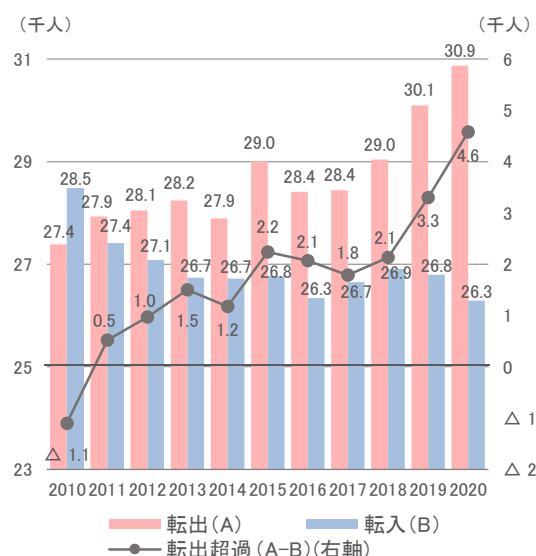
- ・県内への転入者が減少するなど、自然減に加えて社会減も継続。特に近年は、大阪府への転出者数が急増し、転出超過が拡大。（図5、図6）
- ・人口や世帯数は、但馬、丹波、淡路地域などの地方部を中心に減少し、偏在化が進行。（図7）

図5 転入出者数の推移（兵庫県）



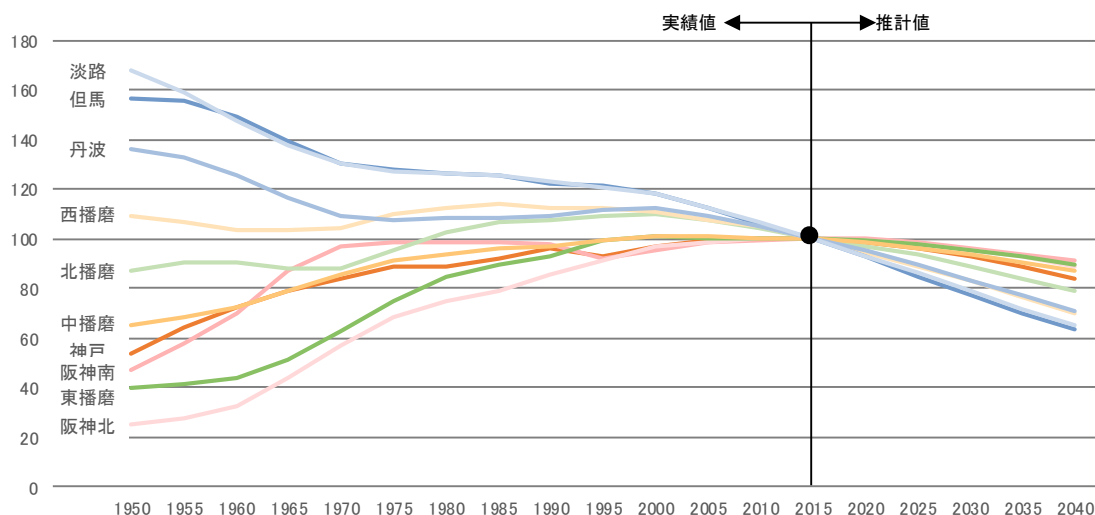
出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

図6 転入出者数の推移（対大阪府）（兵庫県）



出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

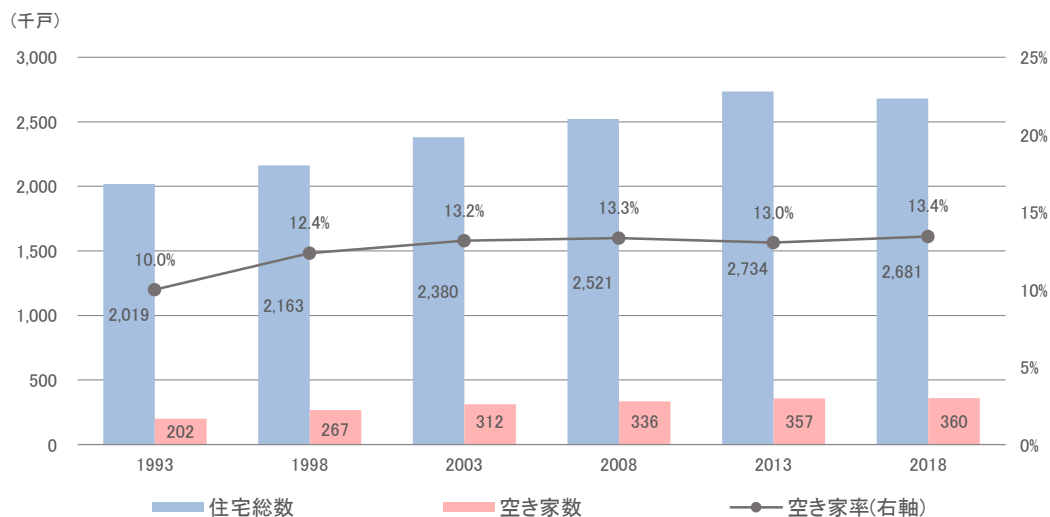
図7 県内10地域の人口指数の変化（2015年を100とした指数）



出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口（県ビジョン課(2019)）

- ・住宅総数は2013年をピークに減少する一方で、空き家の増加は継続。(図8)
- ・新設住宅着工戸数は2017年以降4年連続で緩やかに減少。(図9)

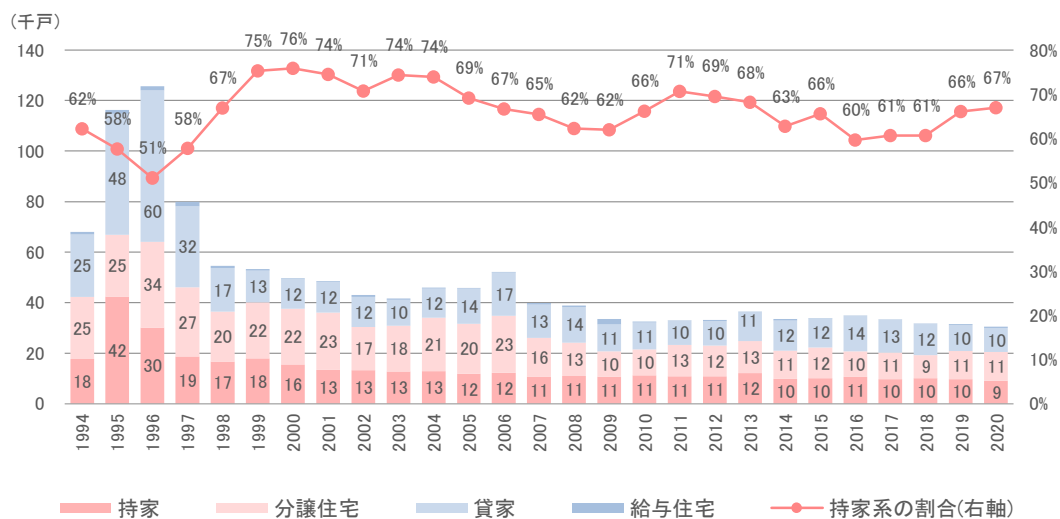
図8 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移(兵庫県)



※1998年の空き家数、空き家率については仮設住宅を除く

出典：住宅・土地統計調査

図9 利用関係別新設住宅着工戸数の推移(兵庫県)



出典：新設住宅着工統計

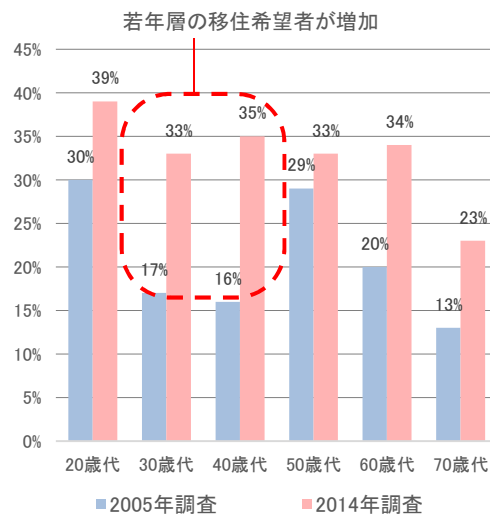
(2) 意識・価値観の変化

- ・サステナブル志向の浸透（SDGs）、所有から利用へ、固定から流動へ、画一から多様性へ、ローカル志向の胎動など、県民の価値観や行動が変化。（図 10、図 11）
- ・地球温暖化対策の一環として、2050 年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、カーボンニュートラルの実現に向けた動きが加速。2021 年 4 月に改正された建築物省エネ法に基づく「住宅の省エネ性能に関する説明の義務制度」に加え、2025 年度の省エネ基準適合義務化や段階的な省エネ基準の引き上げなど、住宅分野における省エネ対策等の強化に向けた検討が進む。（図 12）

図 10 SDGs 17 の目標

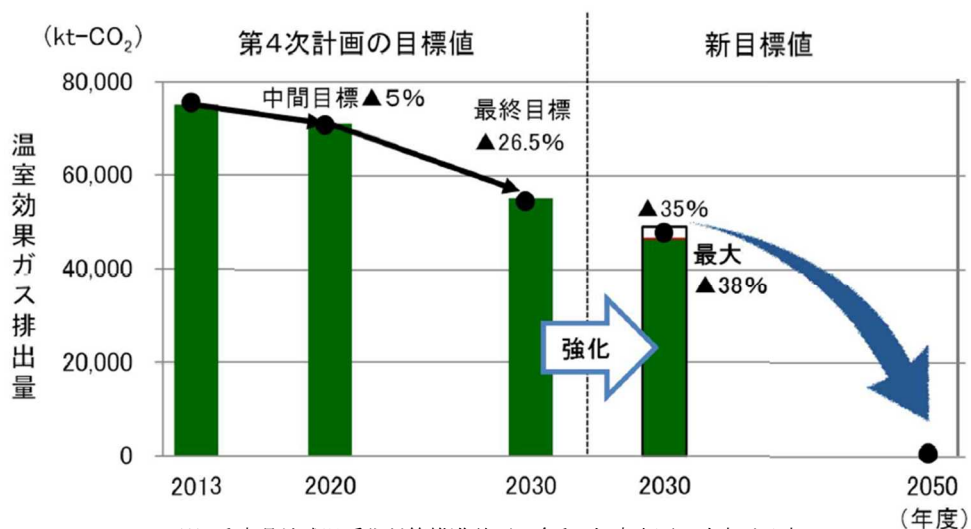


図 11 農山漁村への定住を希望する都市住民の割合変化(全国)



出典：農山漁村に関する世論調査（内閣府）

図 12 強化した 2030 年度の温室効果ガス削減目標（兵庫県）

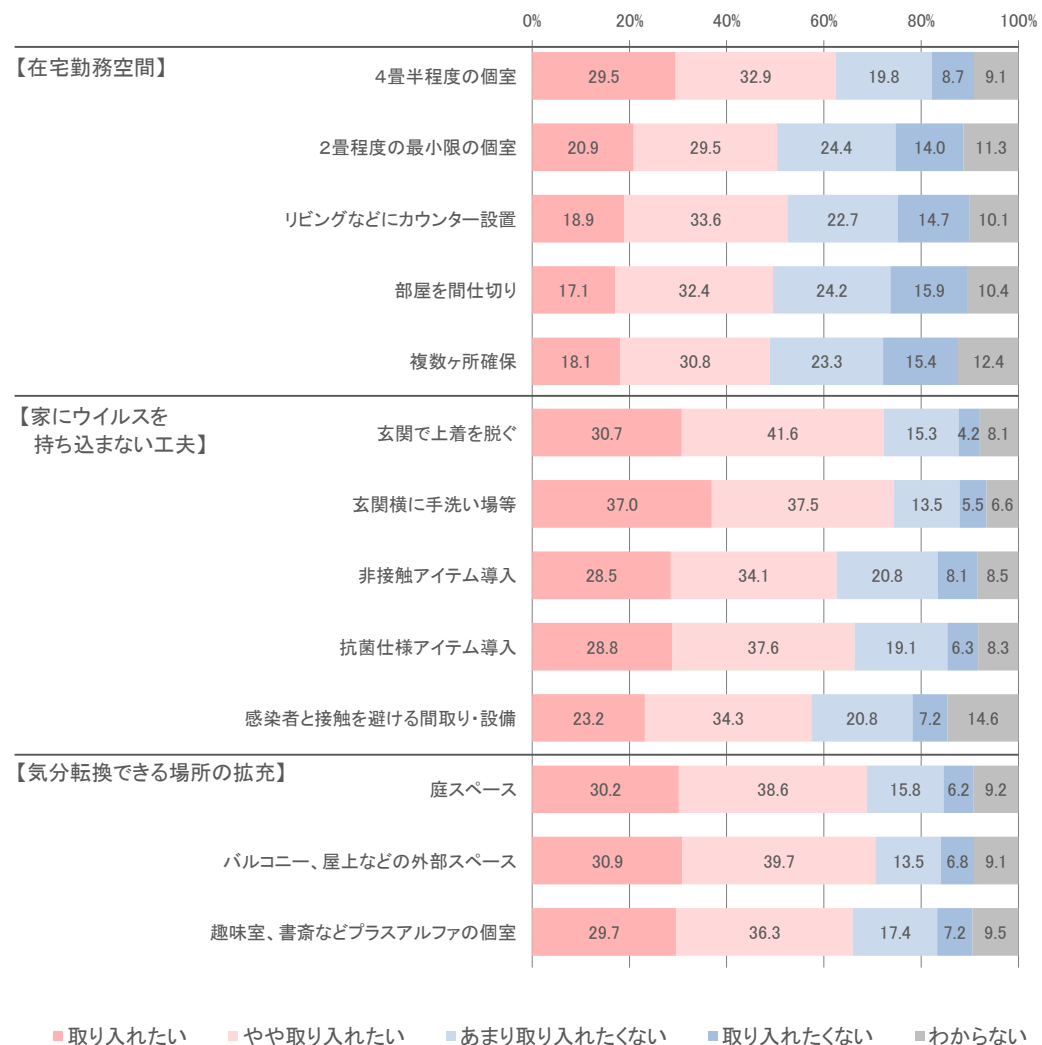


※ 兵庫県地球温暖化対策推進計画は令和3年度末頃の改定が予定されており、更に目標値が引き上げられる可能性がある。

出典：兵庫県地球温暖化対策推進計画（2021.3月改定）

- ・コロナ禍における自粛生活やテレワークの実践などにより、働き方や住まい方が変化するなど、新しい生活様式に対応するニーズが増大。(図 13)

図 13 今後の住まいで取り入れたい要素（全国）



出典：新型コロナウイルス影響下における住まいの意識調査
（ミサワホーム総合研究所（2020.6月））

2 住生活を取り巻く現状と課題

(1) 居住者

① 若中年単身世帯

《 現状・問題点 》

- ・未婚・晩婚化の影響等により、若中年層でも単身世帯が増加。(図 14、15)
- ・若中年単身世帯は非正規雇用労働者などの生活が不安定な者が多く、低額所得者の割合が高い。特に就職氷河期世代は、学卒時の景気の影響を受け、不本意ながら非正規雇用労働者として働いている、無職の状態にあるなど、様々な課題に直面。(図 16、17)

《 主な課題 》

- ・非正規雇用労働者など、働いているにもかかわらず低額所得の状態から抜け出せない実態を踏まえ、低額所得の若中年単身世帯が安心して暮らすことができる住まいの確保が必要。

図 14 生涯未婚率の推移(兵庫県・全国)

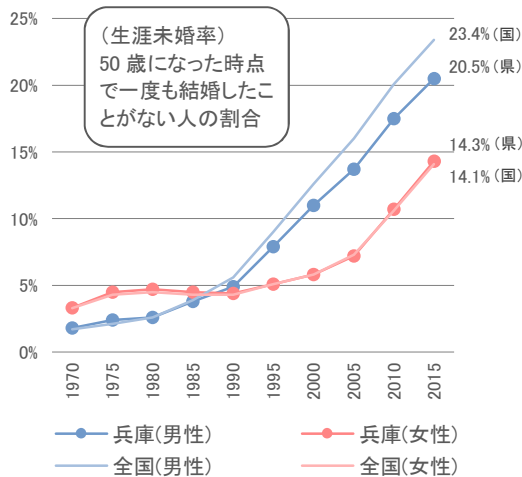
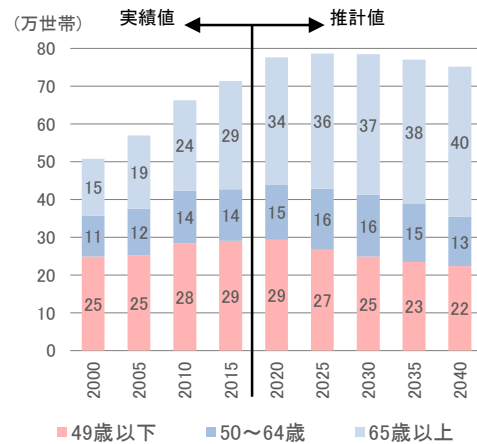
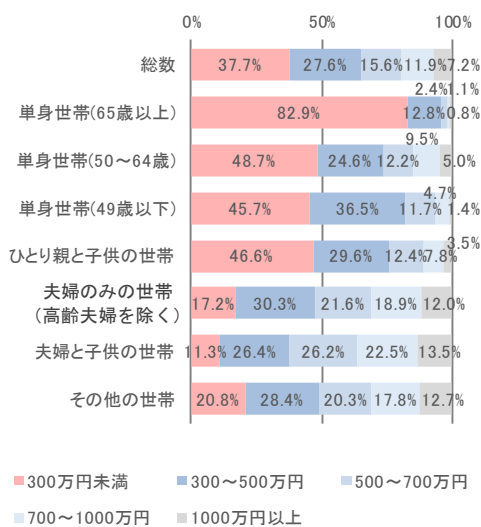


図 15 年齢層別単身世帯数の推移(兵庫県)



出典：国勢調査 出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口(県ビジョン課(2019))

図 16 世帯類型・年収階級別世帯数割合(兵庫県)



出典：住宅・土地統計調査(2018)

図 17 就職氷河期における学卒未就職者の状況(全国)



1. 厚生労働省・文部科学省「大学等卒業者の就職状況調査」、文部科学省「高等学校卒業(予定)者の就職(内定)状況に関する調査」より作成
2. 数値は就職希望者のうち、就職先が決定しない者(大学等は4月1日時点、高校は3月末時点)
3. 大学等の未就職卒業生数は、文部科学省「学校基本調査」から推計した卒業予定者数に「大学等卒業者の就職状況調査」結果(就職希望率、就職率)を乗じて推計した数値。

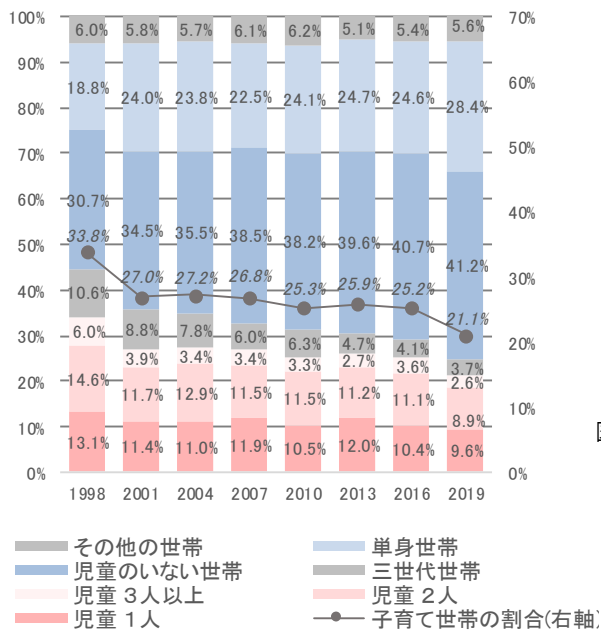
出典：平成 31 年第5回経済・財政諮問会議資料(内閣府)

② 子育て世帯

《 現状・問題点 》

- ・未婚・晩婚化の影響や子どもを持つことに対する価値観の変化により、子育て世帯は年々減少。また、夫婦の理想とする子どもの数は減少し、完結出生児数が低下するなど、少子化が進行。(図 18、19、20)
- ・世帯年収の減少や夫婦の役割意識の変化に伴い、共働きする子育て世帯は増加。しかしながら、非正規雇用労働者の約 7 割を女性が占めるなど、結婚・出産した女性が正規雇用労働者として継続就業できないのが現状。(図 21、22)

図 18 世帯構造の推移（兵庫県）



出典：国民生活基礎調査（厚生労働省）

図 19 平均理想子ども数と平均予定子ども数の推移（全国）

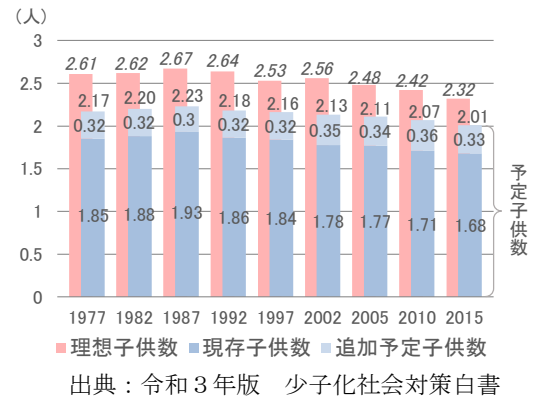


図 20 完結出生児数の推移（全国）

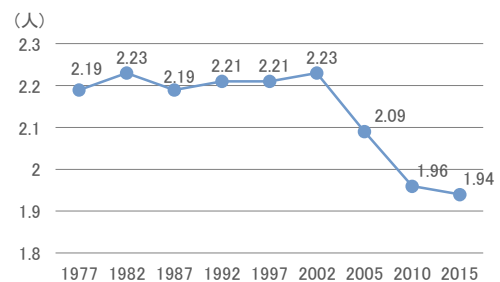


図 21 共働き世帯数の推移（全国）

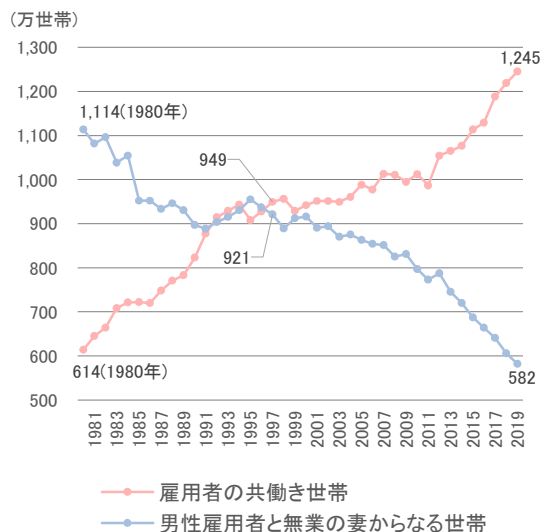
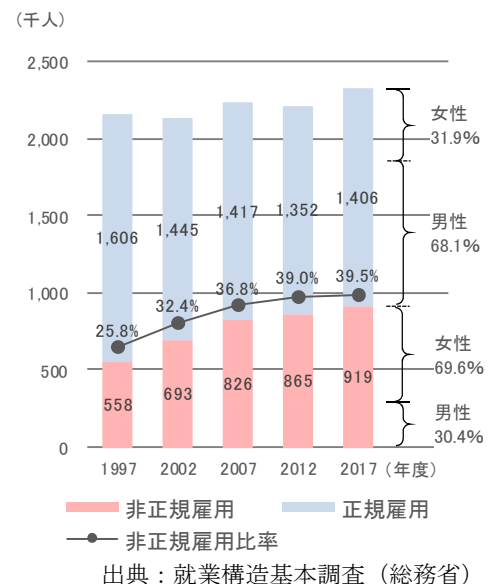
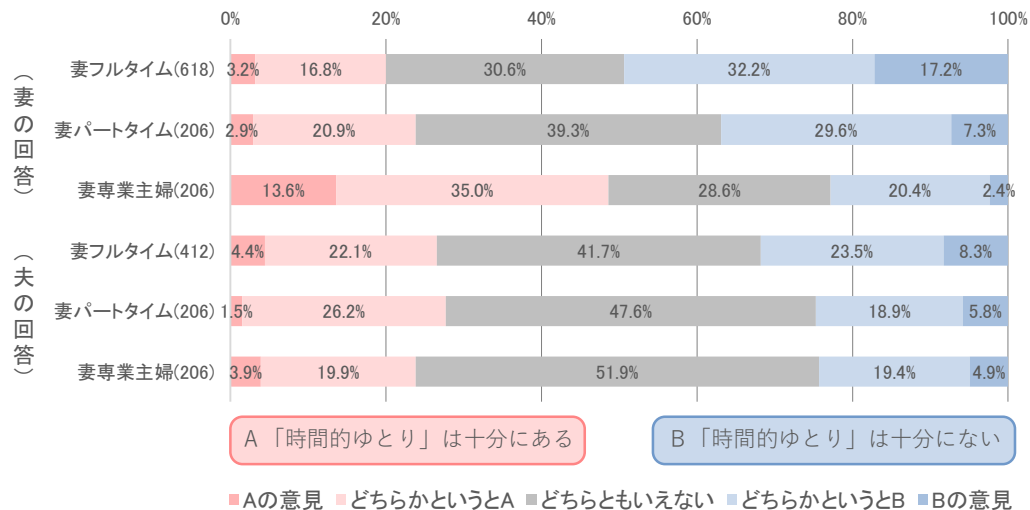


図 22 正規雇用労働者と非正規雇用労働者の推移（兵庫県）



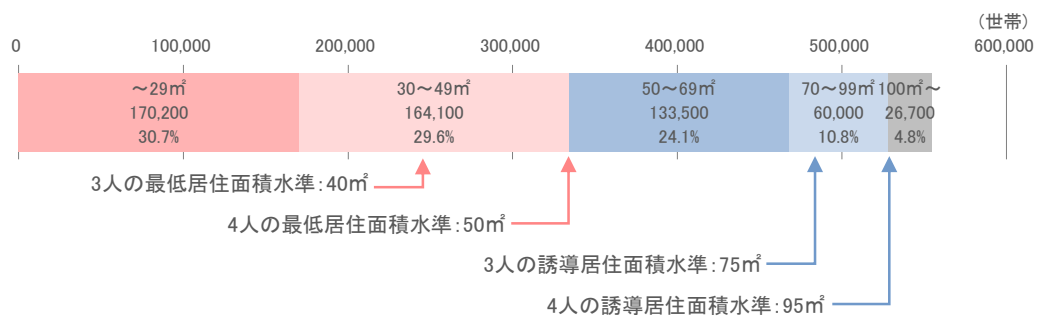
- ・共働きの子育て世帯では仕事と家事・育児を両立させるため、時間的なゆとりが不足。
(図 23)
- ・ゆとりある広さの賃貸住宅はストックが少なく、単身世帯用などと比べて家賃が割高なため、出産・子育てを機に持ち家を取得しようとする世帯が多い。(図 24、25)

図 23 子育て世帯の時間的ゆとり意識（全国）



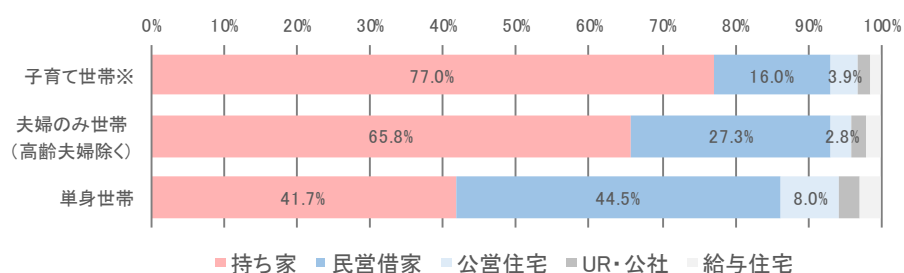
出典：共働き家族の暮らしと意識に関する調査
(株)住環境研究所（2014. 2月）

図 24 民営借家の延べ面積別入居世帯数（兵庫県）



出典：住宅・土地統計調査（2018）

図 25 子育て世帯等の住宅の所有関係（兵庫県）



※ 親と子どもからなる世帯のうち、家計を主に親が支える世帯

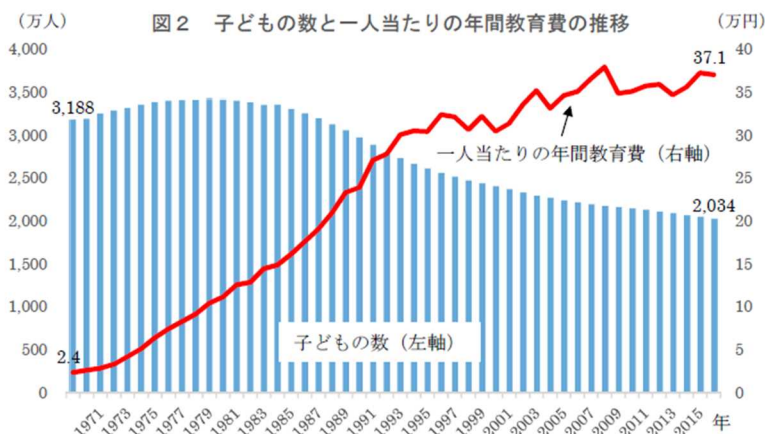
出典：住宅・土地統計調査（2018）

- ・子どもの教育への関心の高まりから、子ども一人当たりの教育費が増加する傾向にあり、住居費より子どもの教育費を優先する傾向が高まっている。(図 26)
- ・夫婦と子の世帯が減少する一方で、ひとり親と子の世帯の割合は増加。(図 27)
- ・家事・育児と仕事との両立が必要なひとり親は、働く時間や場所など、就ける仕事の条件に制約があるため、非正規雇用労働者などの低所得で生活が不安定になっているものが多い。(図 28)

《 主な課題 》

- ・ゆとり時間の確保など、子育て世帯のニーズを踏まえた、良好な子育て環境の確保が必要。
- ・子育て世帯が入居しやすい、手頃な価格で購入できる住宅の流通促進が必要。
- ・低所得で時間的なゆとりがないひとり親世帯が、安心して暮らすことができる住まいの確保が必要。

図 26 子どもの数と一人当たりの年間教育費の推移(全国)

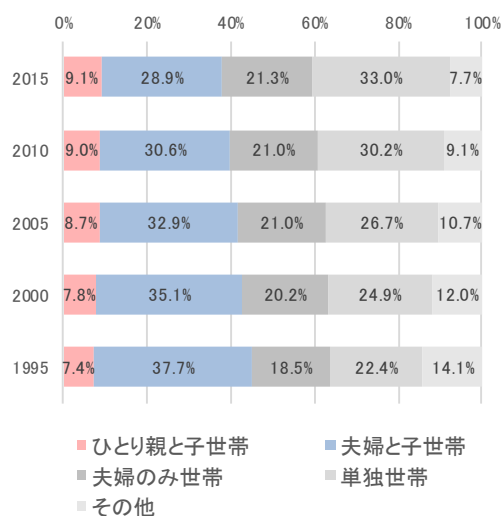


(注) 1. 「子どもの数」は0～18歳の人数。

2. 「子ども一人当たりの教育費」は「一世帯当たりの教育費×全世帯数/子どもの数」。

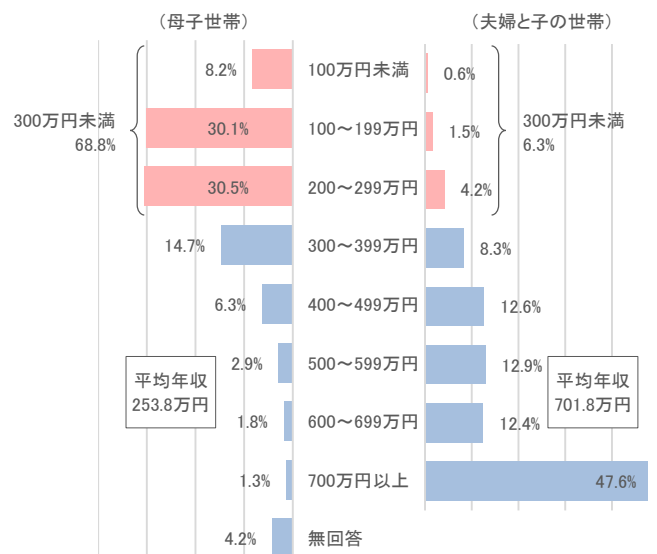
出典：参議院発行誌「経済のプリズム」第 170 号 (2018. 7 月)

図 27 家族類型別世帯割合の推移(兵庫県)



出典：国勢調査

図 28 母子世帯及び夫婦と子の世帯の年収比較(兵庫県)



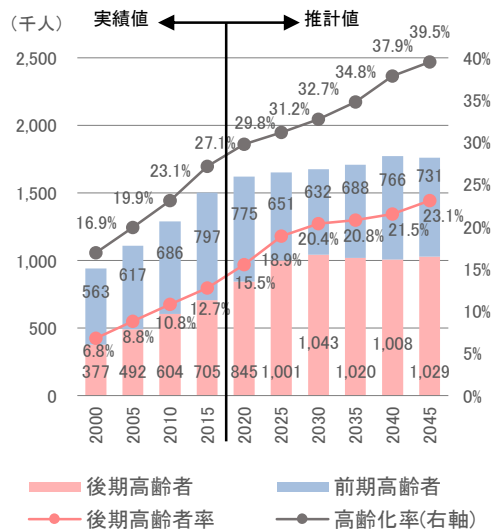
出典：ひとり親家庭実態調査(兵庫県 (2018))
就業構造基本調査(総務省 (2017))

③ 高齢者

《 現状・問題点 》

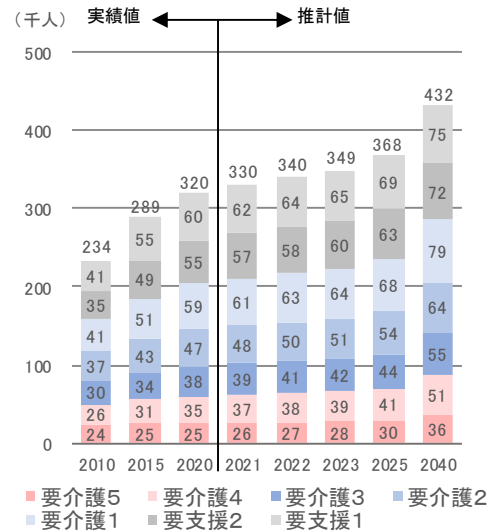
- ・高齢者数は今後も増加し、2040 年頃がピークとなる見込み。併せて要支援・要介護認定者数も増加が続く見込み。(図 29、30)
- ・介護等が必要となった場合の居住場所、人生の最終段階に過ごしたい場所は、住み慣れた自宅を希望する者が最多となるなど、在宅介護の需要が増大。(図 31、32)

図 29 高齢者数・高齢化率の推移（兵庫県）



出典：国勢調査、兵庫県将来推計人口
(県ビジョン課(2019))

図 30 要支援・要介護認定者数の推移（兵庫県）



出典：介護保険事業状況報告（厚生労働省）、
兵庫県老人福祉計画（2021.3月改定）

図 31 人生の最終段階に過ごしたい場所（兵庫県）

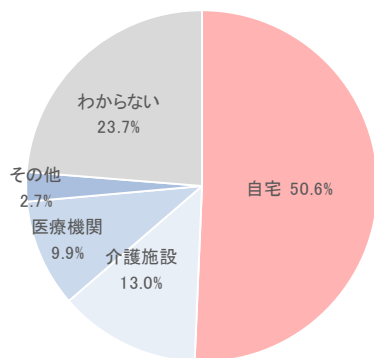
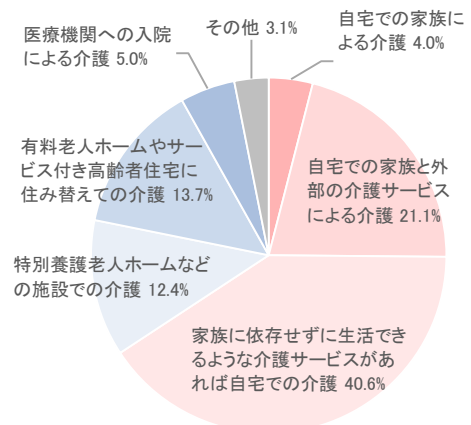


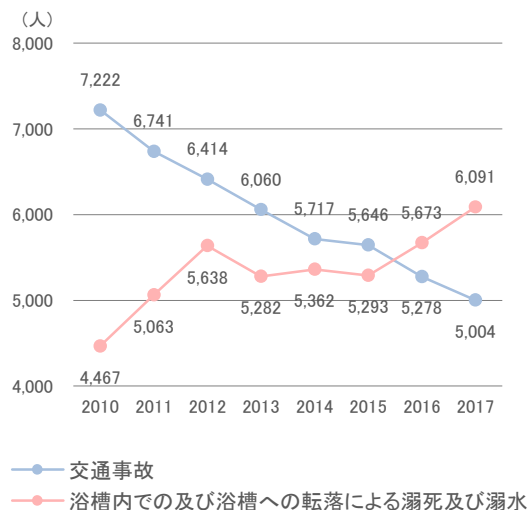
図 32 自分自身に望む介護（兵庫県）



出典：令和2年度第1回県民モニターアンケート「介護に関する意識」（県広聴課（2020.7月））

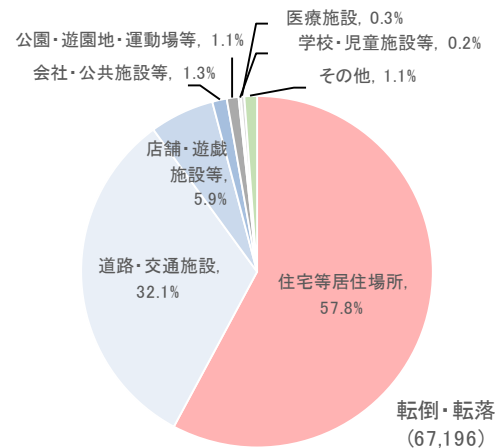
- ・ヒートショック（急激な温度差による血圧の変動で体に大きな負担が生じること）による不慮の溺死や段差による転倒・転落など、住宅の性能に起因する事故が高齢者を中心に多数発生。（図 33、34）
- ・一方で、高齢者の多くが住む古い持ち家は、断熱性能や屋内の段差解消率が低く、事故の発生リスクが高い。（図 35）

図 33 高齢者の不慮の事故による死亡者数の推移(全国)



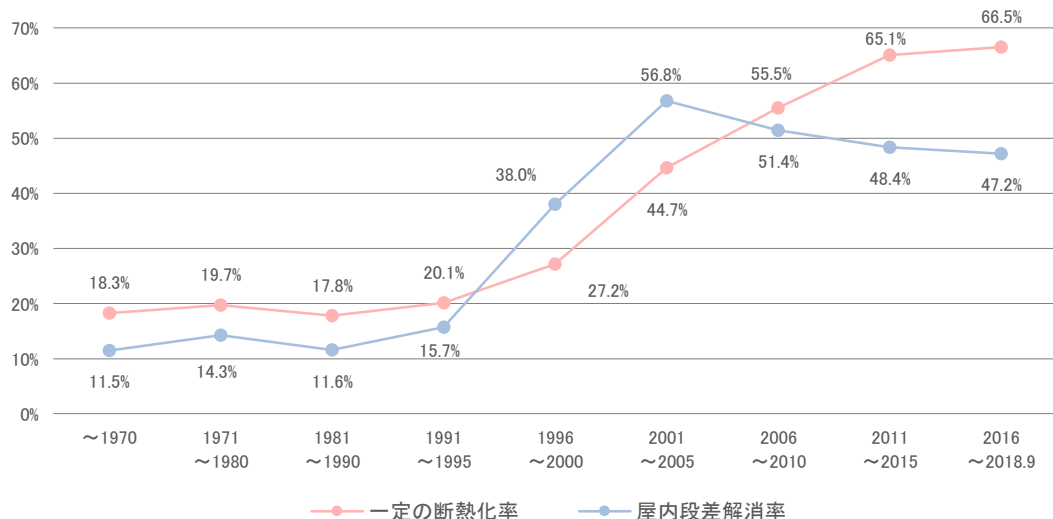
出典：人口動態調査（厚生労働省）

図 34 転倒・転落事故発生場所別高齢者の救急搬送者数割合（東京消防庁管轄区域）



出典：救急搬送データからみる日常生活事故の実態（東京消防庁（2019））

図 35 持ち家の建築時期別一定の断熱化率・屋内段差解消率（兵庫県）



※「一定の断熱化率」とは、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が全て又は一部の窓にある住宅の割合

※「屋内段差解消率」とは、屋内に段差がない住宅の割合

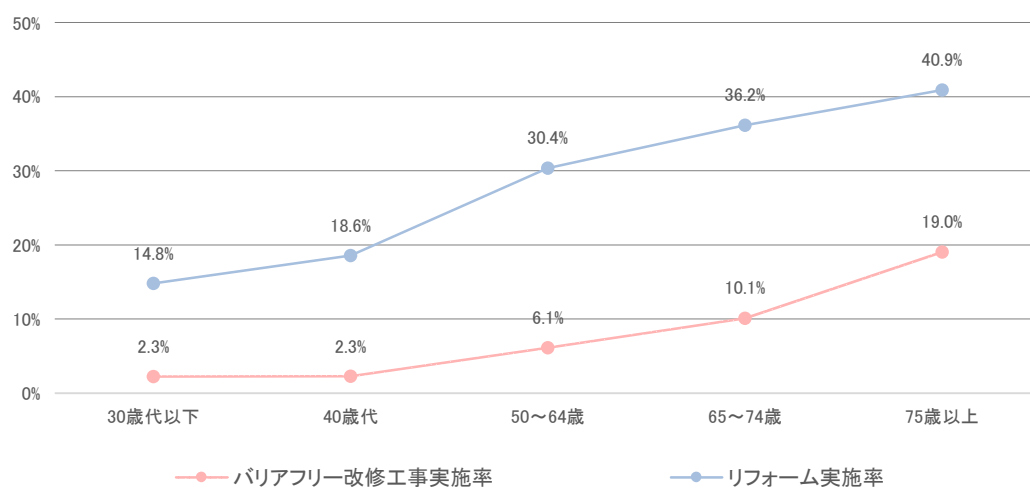
出典：住宅・土地統計調査(2018)

- ・リフォーム実施率は50歳代から増加する傾向にあるが、バリアフリー改修は、要支援・要介護となつてからの実施が多く、予防的な対応は少ない。(図36、37)

《 主な課題 》

- ・介護等が必要になつても住み慣れた自宅での生活が安心して続けられるよう、健康な時期における予防的な観点の改修など、ライフステージに応じた適時・適切な対策への支援が必要。

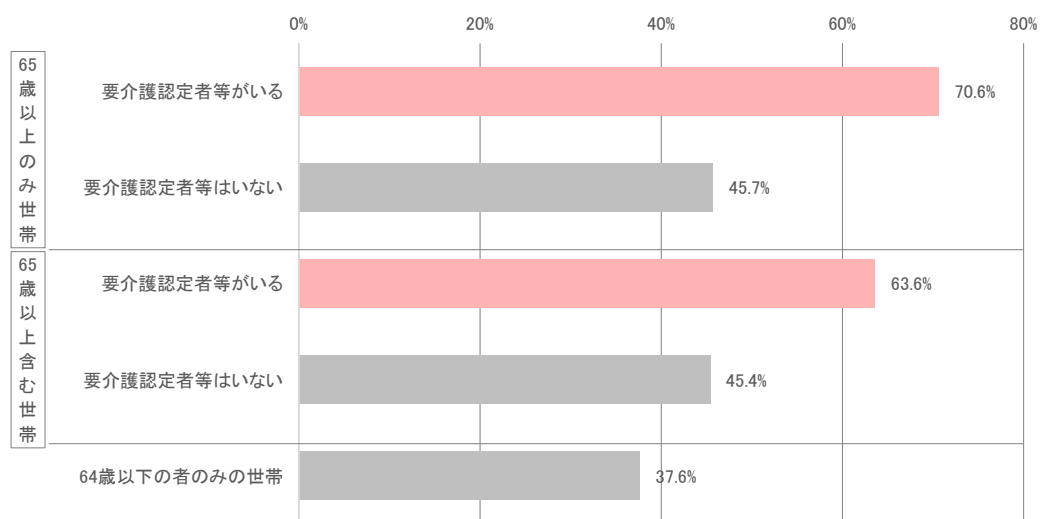
図36 世帯主の年齢別改修工事実施率（兵庫県）



※バリアフリー改修工事：手すり設置または段差解消工事

出典：住宅・土地統計調査(2018)

図37 年齢・要介護認定者等の有無別一定のバリアフリー化率（全国）



※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差が解消されていること。

出典：住生活総合調査(2018)

④ 住宅確保要配慮者

《 現状・問題点 》

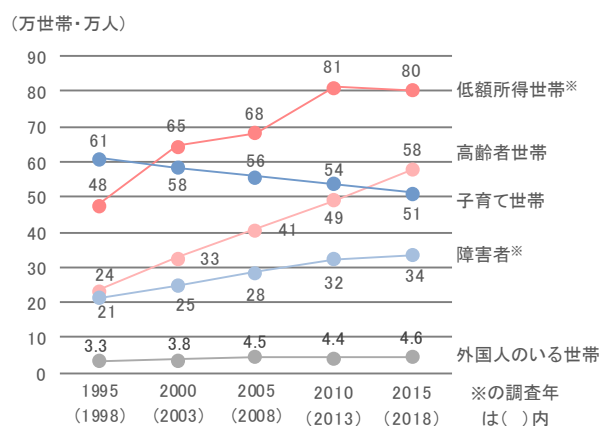
- ・低額所得者、高齢者、障害者のほか子育て世帯や外国人などを住宅確保要配慮者と規定。高齢者や障害者が増加するなど、要配慮者総数は増加傾向。(図 38)
- ・孤独死や事故、周辺とのトラブルなどを懸念した要配慮者に対する入居拒否が一部で発生。(図 39、40)

参考 住宅確保要配慮者の範囲

- ア 住宅セーフティネット法に規定されている者
- ・低額所得者
 - ・被災者（発災後3年以内）
 - ・高齢者
 - ・障害者
 - ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
- イ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則に規定されている者
- ・外国人
 - ・中国残留邦人
 - ・児童虐待を受けた者
 - ・ハンセン病療養所入所者等
 - ・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
 - ・北朝鮮拉致被害者等
 - ・犯罪被害者等
 - ・生活困窮者
 - ・矯正施設退所者
 - ・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
- ウ 本計画で規定されている者
- ・海外からの引揚者
 - ・新婚世帯
 - ・原子爆弾被爆者
 - ・戦傷病者
 - ・児童養護施設等退所者
 - ・LGBT
 - ・養護者等による虐待を受けた者
 - ・低額所得世帯の学生
 - ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

出典：兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画より抜粋

図 38 住宅確保要配慮者数の推移（兵庫県）



低額所得世帯：年収300万円未満の主世帯
 高齢者世帯：高齢単身＋高齢夫婦（夫65歳、妻60歳以上）
 障害者：身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳交付台帳登録者
 子育て世帯：18歳未満世帯員のいる一般世帯数
 外国人のいる世帯：外国人のいる主世帯

出典：国勢調査、住宅・土地統計調査、福祉行政報告例、衛生行政報告例

図 39 入居制限の状況（全国）

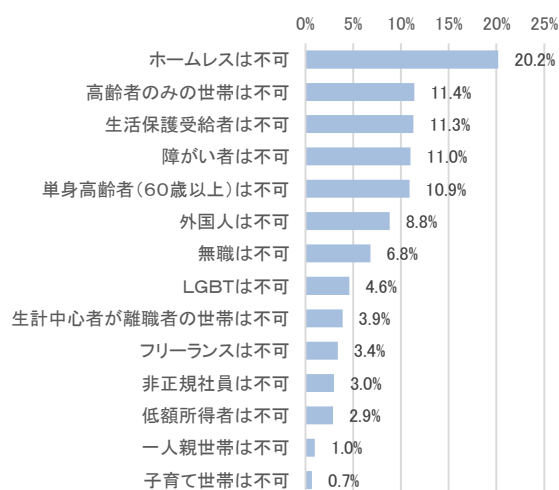
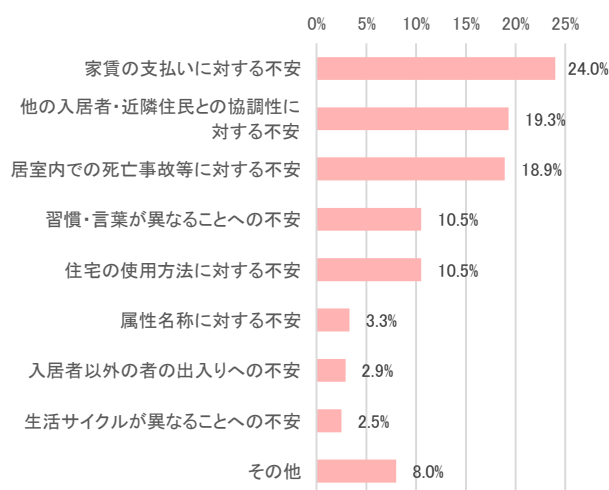


図 40 入居制限する理由（全国）



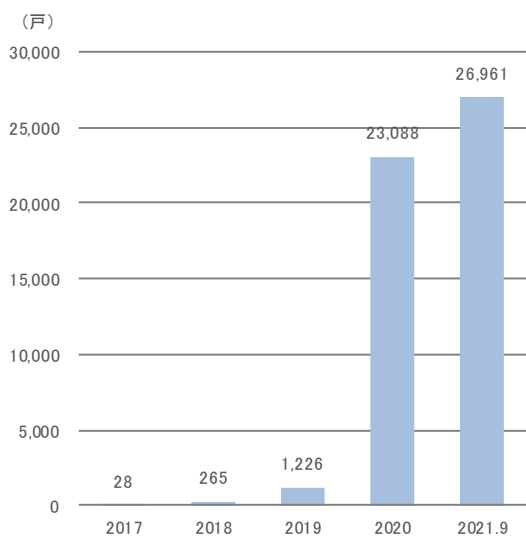
出典：家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書（(公財)日本賃貸住宅管理協会（2018））

- ・2017年（平成29年）に始まった新たな住宅セーフティネット制度に基づく要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット住宅）は、大規模事業者が管理する物件を中心に約2.7万戸を登録済。また、2021年（令和3年）9月末時点で、21団体を居住支援法人として指定。（図41、表1）
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響による失業・休業が急増し、一時的に生活に困窮する者が増加。（図42）

《 主な課題 》

- ・貸主の不安払拭に向け、要配慮者の抱える問題に沿ったきめ細やかな居住支援が必要。
- ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響によって増加した生活困窮者の安定した居住の確保が必要。

図41 セーフティネット住宅登録戸数の推移（兵庫県）



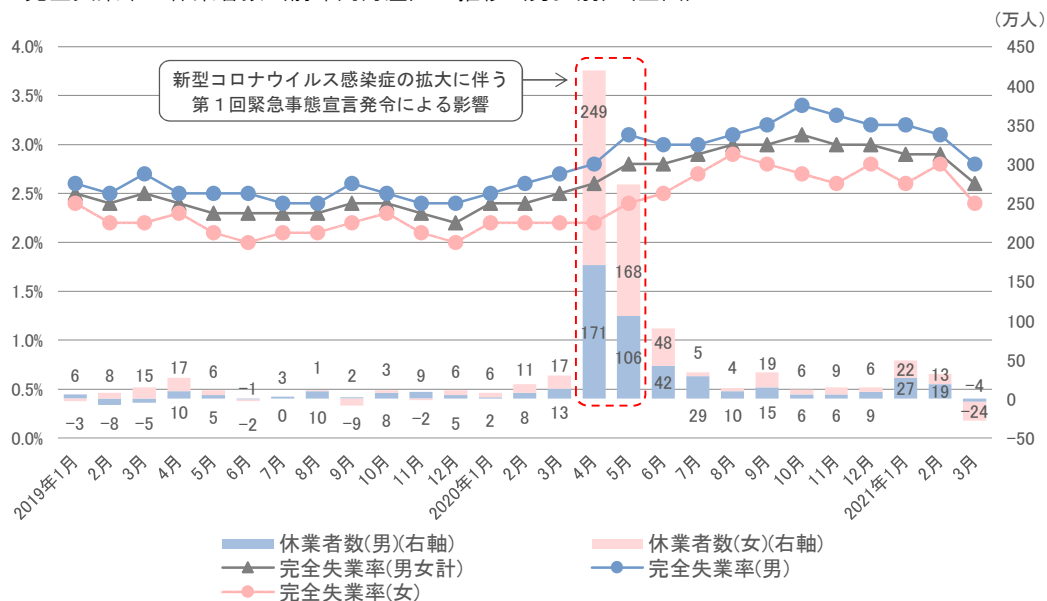
出典：住宅政策課調べ

表1 県指定の居住支援法人一覧（2021.9月末）

名称	所在地
1 ノーヴォ・テンボ株式会社	神戸市
2 特定非営利活動法人神戸の冬を支える会	神戸市
3 ホームネット株式会社	新宿区
4 一般社団法人兵庫県社会福祉士会	神戸市
5 特定非営利活動法人大東ネットワーク事業団	大阪市
6 公益財団法人神戸YWCA	神戸市
7 特定非営利活動法人東灘地域助け合いネットワーク	神戸市
8 特定非営利活動法人福祉ネットワーク西須磨だんらん	神戸市
9 NPO法人女性と子ども支援センターウィメンズネット・こうべ	神戸市
10 神戸コミュニティラボ（一般社団法人パートナーズ）	神戸市
11 特定非営利活動法人地域を元気にする会	大塚市
12 特定非営利活動法人神戸西助け合いネットワーク	神戸市
13 一般社団法人家財整理相談窓口	新宿区
14 特定非営利活動法人空き家サポートセンター	西宮市
15 公益財団法人PHD協会	神戸市
16 認定NPO法人はんしん高齢者くらしの相談室	神戸市
17 株式会社小総	神戸市
18 一般社団法人あんしん生活協議会	西宮市
19 株式会社ネオスタイル	神戸市
20 在宅サポート株式会社	神戸市
21 クオリティライフ株式会社	西宮市

出典：住宅政策課調べ

図42 完全失業率と休業者数（前年同月差）の推移（男女別）（全国）



出典：労働力調査（基本集計）（総務省）

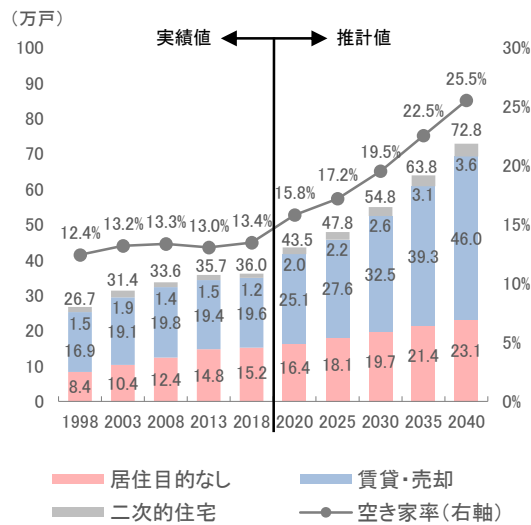
(2) 住宅ストック

① 空き家

《 現状・問題点 》

- ・県内の空き家は増加傾向。特に居住目的のない空き家が地方部で増加。(図 43、44)
- ・適正に管理されない空き家による、周辺への外部不経済(防災・防犯、衛生、景観等の支障)が発生。また、建物が解体・売却されないことで、市場での流通が可能な土地・建物が有効に活用されない機会損失が発生。(図 45)

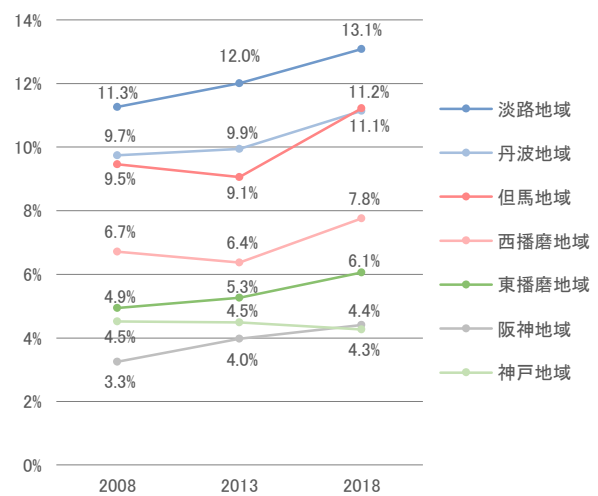
図 43 空き家数と空き家率の推移(兵庫県)



※1998年の空き家数、空き家率については仮設住宅を除く

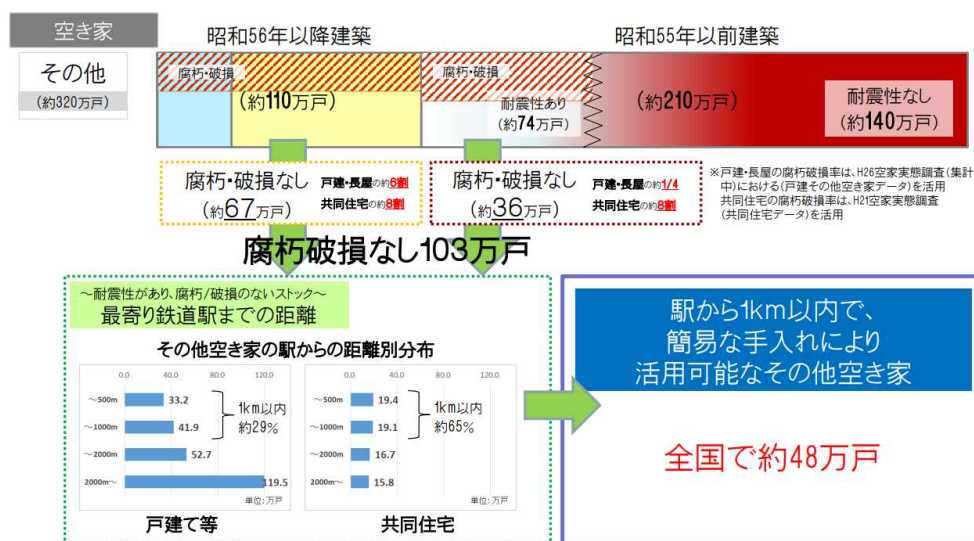
出典:住宅・土地統計調査、兵庫県の世帯数の将来推計(県ビジョン課(2019))

図 44 地域別の居住目的のない空き家割合の推移(兵庫県)



出典:住宅・土地統計調査

図 45 市場で活用できるその他空き家数(全国)



出典:住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)
 ※ 建築時期が不詳であるものについては推定して加算している。
 ※ 空き家の建築時期は、空家実態調査に基づき推計している。
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国土省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

出典:社会資本整備審議会 住宅宅地分科会資料(国交省)

- ・固定資産税等の住宅用地特例の影響で、活用意向のない空き家の除却が進んでいない可能性がある。(図 46)
- ・空き家取得の経緯は「相続」によるものが多く、高齢者のみ世帯の増加を受けて、相続による空き家取得が今後急激に増加するおそれ。(図 47、48)

《 主な課題 》

- ・周辺に外部不経済をもたらす空き家の適正な管理や除却を促進する取組が必要。
- ・空き家の有効活用と適正な除却を促進するなど、市場価値の高い地域を中心とした機会損失の低減が必要。
- ・相続による空き家取得の増加を踏まえ、住宅所有者の存命中に処分（活用）方法を検討し、相続後の空き家の発生を予防する取組が必要。

図 46 空き家にしておく理由（全国）

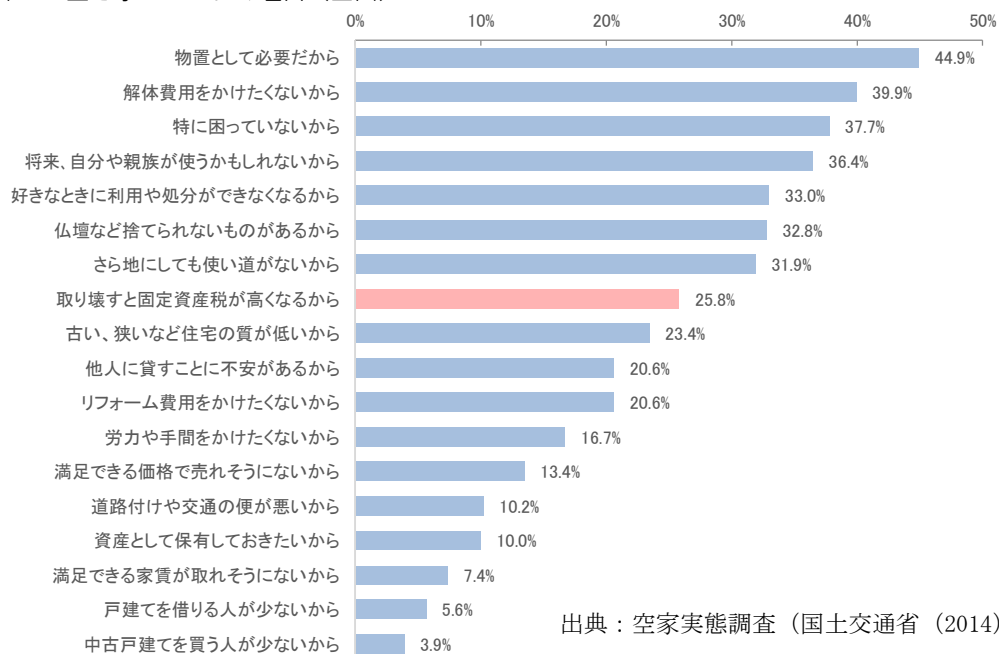


図 48 高齢単身・高齢夫婦世帯の推移（兵庫県）

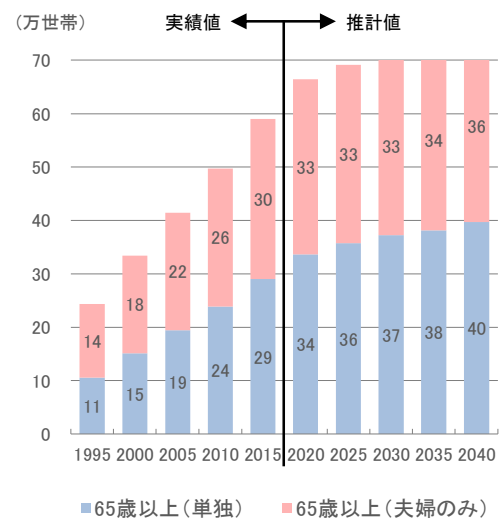
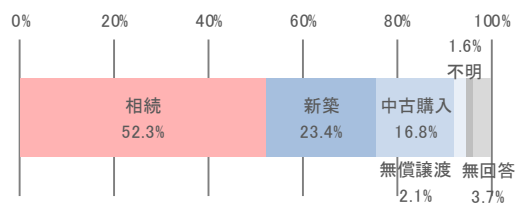


図 47 空き家を取得した経緯（全国）



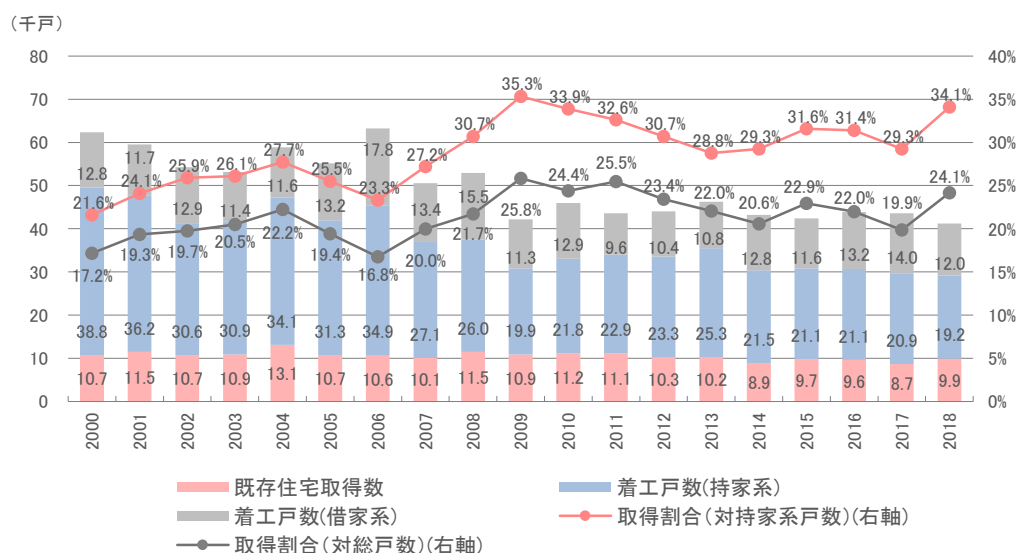
出典：空家実態調査（国土交通省（2014））

② 既存住宅流通

《 現状・問題点 》

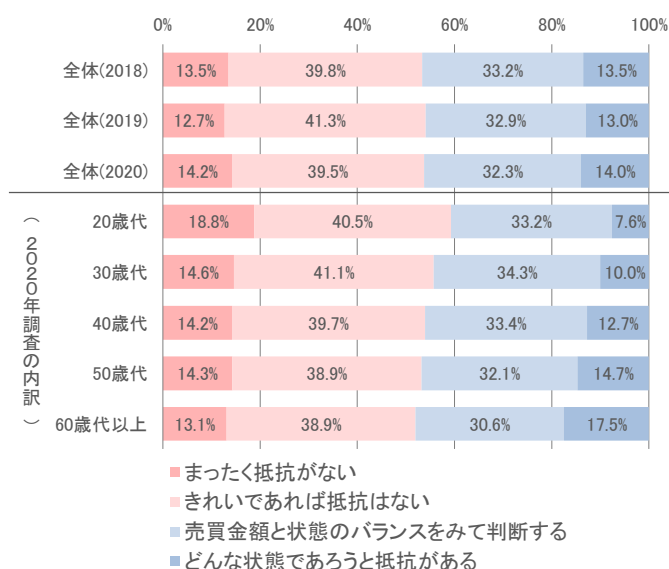
- ・既存住宅流通は、量・シェアともに横ばい。(図 49) 一方で、若い世代を中心に既存住宅に対する抵抗感は薄れており、既存住宅を志向する層は新築住宅を志向する層と比べると少ないものの、年々増加する傾向。(図 50、51)

図 49 既存住宅取得数、新設住宅着工戸数及び既存住宅流通割合の推移（兵庫県）



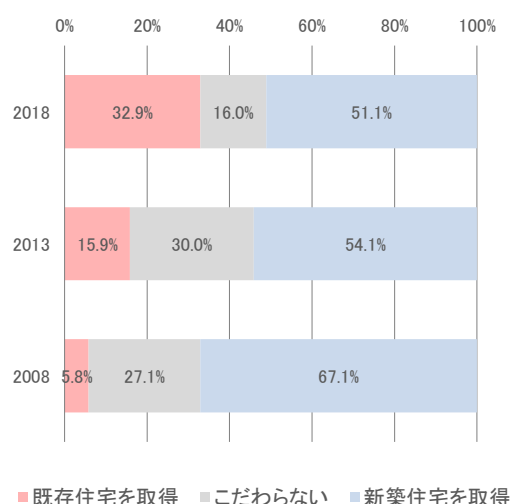
出典：住宅・土地統計調査、新設住宅着工統計

図 50 既存住宅に対する抵抗感（全国）



出典：住居の居住指向及び購買等に関する意識調査
(全国宅地建物取引業協会連合会 (2020))

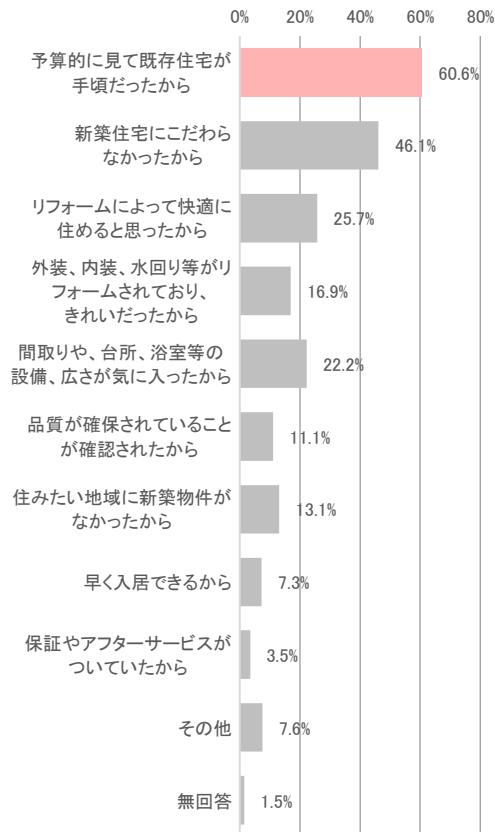
図 51 今後の住み替え先の意向の推移（全国）



出典：住生活総合調査

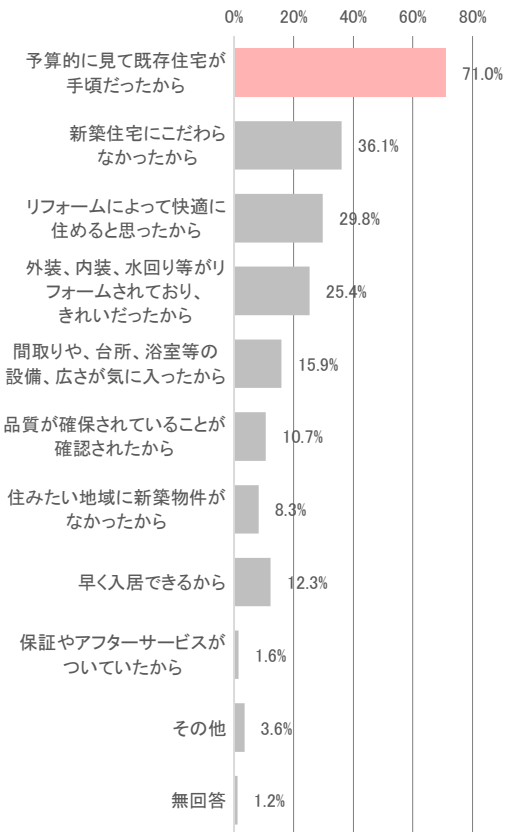
- ・既存住宅の一番の魅力は安さ。このほか、物件・現地が確認できる安心感や立地の豊富さなども魅力。(図 52、53)
- ・一方、価格の安さから、若年層でも入手しやすい印象があるものの、実際の既存住宅購入者は新築住宅購入者と比べて年齢層が高い。(図 54、55)

図 52 既存戸建住宅にした理由（全国）



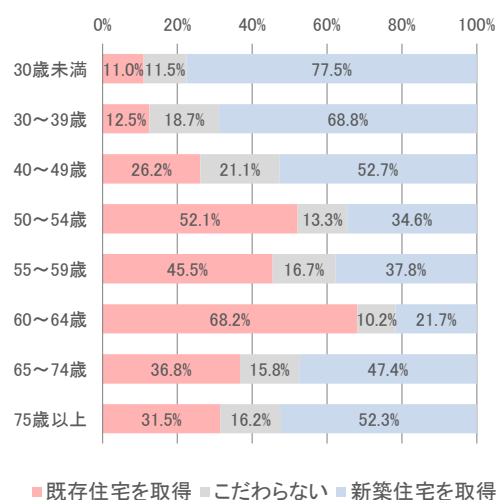
出典：住宅市場動向調査（国土交通省（2020））

図 53 既存マンションにした理由（全国）



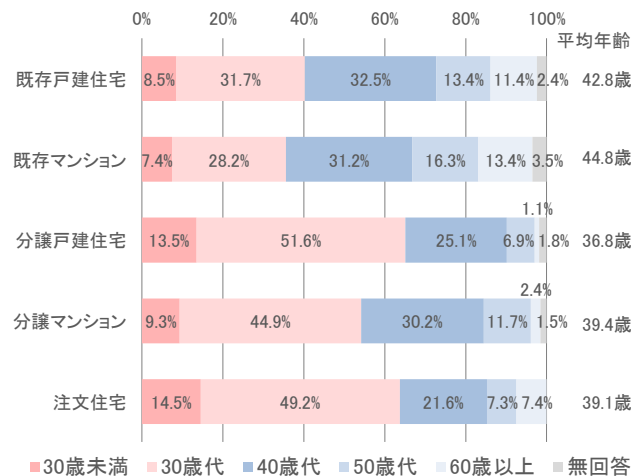
出典：住宅市場動向調査（国土交通省（2020））

図 54 今後の住み替え先の意向（年齢別）（全国）



出典：住生活総合調査（2018）

図 55 住宅の一次取得時の世帯主の年代及び平均年齢（全国）



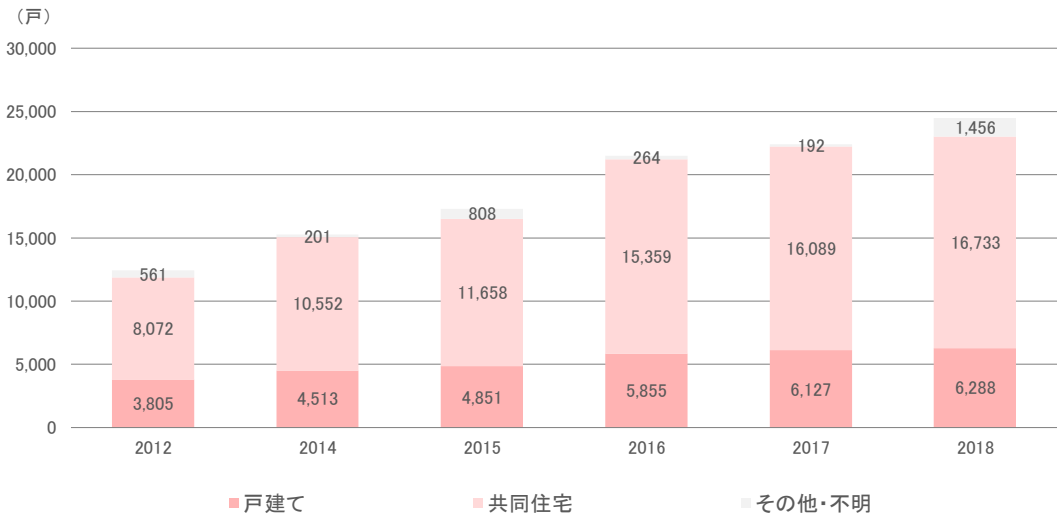
出典：住宅市場動向調査（国土交通省（2020））

- ・宅建業者が既存住宅を自ら取得し、効率的・効果的にリフォームした後に販売する買取再販事業が増加。(図 56)
- ・地方移住や二地域居住でのニーズが高い、一戸建ての賃貸住宅は流通量が少ない。(図 57、表 2)

《 主な課題 》

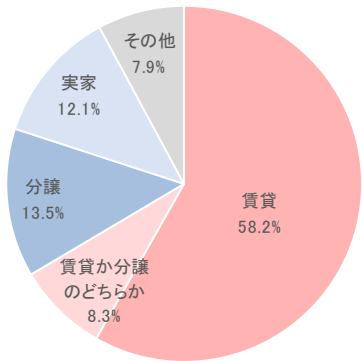
- ・築浅、リフォーム済物件など、購入者が不安を覚えることの少ない美しい状態の既存住宅の流通促進が必要。
- ・新築住宅を希望する若年層にも訴求できる低廉で良質な既存住宅の流通促進が必要。
- ・買取再販事業者など、民間の力を活かした市場の活性化が必要。
- ・売却だけにこだわらない既存住宅の有効活用が必要。

図 56 買取再販販売戸数の推移（全国）〈販売戸数上位 50 社の実績合計〉



出典：社会資本整備審議会 住宅宅地分科会資料（国交省）

図 57 移住者が希望する物件の契約形態（全国）



出典：ふるさと回帰支援センター 来場者アンケート（2017）

表 2 県内地方部における賃貸住宅の流通状況

地域	空き家バンク登録件数 (うち一戸建ての賃貸住宅)		SUUMO 掲載件数 (うち一戸建ての賃貸住宅)	
但馬	244	(41)	1,113	(28)
丹波	170	(14)	1,093	(9)
淡路	45	(4)	351	(2)
計	459	(59)	2,557	(39)

出典：住宅政策課調べ（2020. 8 月）

③ マンション管理

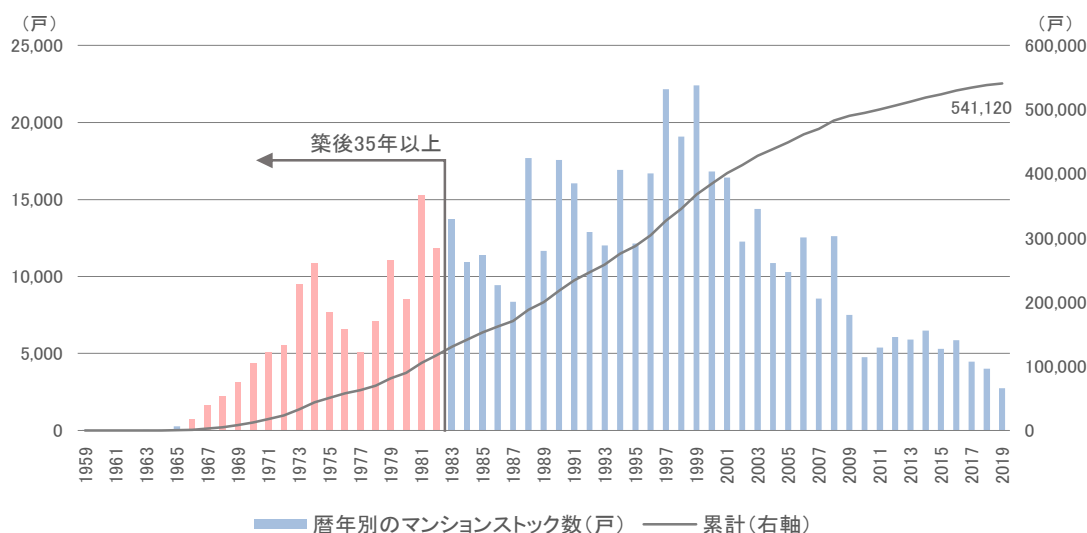
《 現状・問題点 》

- ・県内には約 54 万戸、約 1 万棟の分譲マンションがあり、入居世帯が総世帯の約 1/5 を占めるなど、居住形態の一つとして定着。(図 58)
- ・今後、築後 35 年以上が経過する高経年マンションが急増。併せて高齢者の居住する住戸や空き室、賃貸住宅化した住戸が増加するとともに、管理組合の担い手が不足するなど、管理不全に陥る分譲マンションが増加するおそれ。(図 59、60)

《 主な課題 》

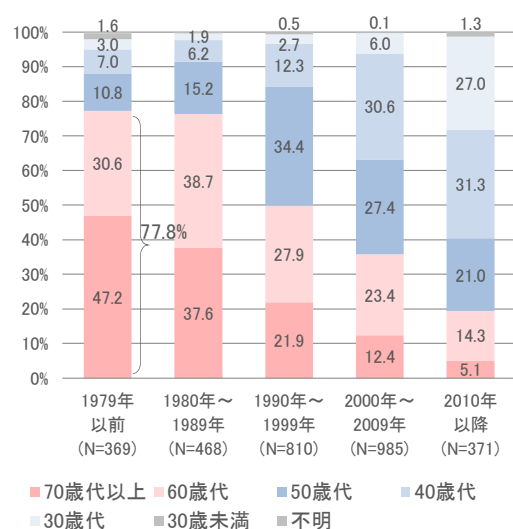
- ・現状を踏まえた管理組合による適切な管理・運営の実施に向けた支援が必要。
- ・建替等による再生の方針や実施時期を事前に検討するなど、早い段階から将来像を意識した取組が必要。

図 58 マンションストック数の推移（兵庫県）



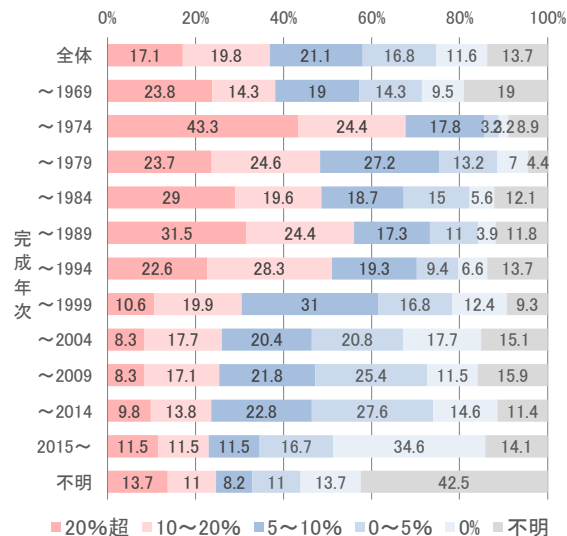
出典：兵庫県分譲マンションストック調査（2019）

図 59 マンション完成年次別 世帯主の年齢層の割合(全国)



出典：マンション総合調査（国土交通省（2018））

図 60 マンション完成年次別賃貸住戸の割合(全国)



出典：マンション総合調査（国土交通省（2018））

④ 大規模ニュータウンの再生

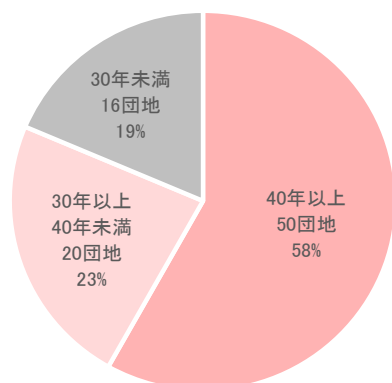
《 現状・問題点 》

- ・ 県内大規模ニュータウン（86 団地）は神戸市を中心に、鉄道沿線及びその近郊に分布。市街化区域面積の約 19%を占めるなど、県内人口の約 14%が居住。
- ・ このうち、50 団地では入居開始から 40 年以上が経過し、住民の高齢化が進展するなど、5～20 年後には狭い範囲で一斉に空き家が発生するおそれ。（図 61、62）
- ・ また、大規模ニュータウンの多くが都市中心部から離れており、職住近接志向の流れから若年層に選ばれなくなるおそれ。（図 63）

《 主な課題 》

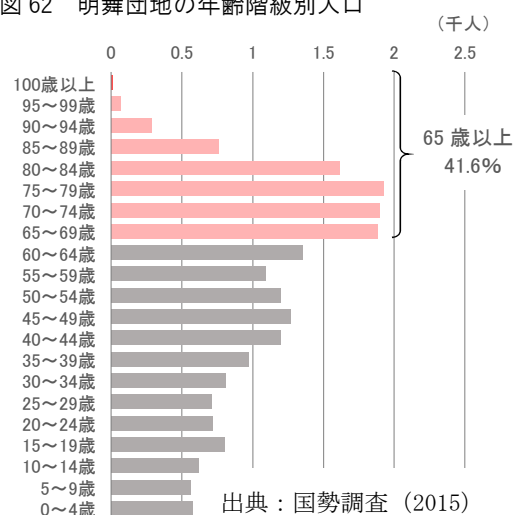
- ・ 若年夫婦・子育て世帯などの流入やライフステージに応じた団地内の住み替えの促進が必要。
- ・ 最先端技術の活用による先進的な取組の促進など、地域ごとの特色ある団地への再生が必要。
- ・ 民間事業者の優れた提案力と資金力を活かした団地再生の促進が必要。

図 61 県内大規模ニュータウンの入居開始からの経過年数



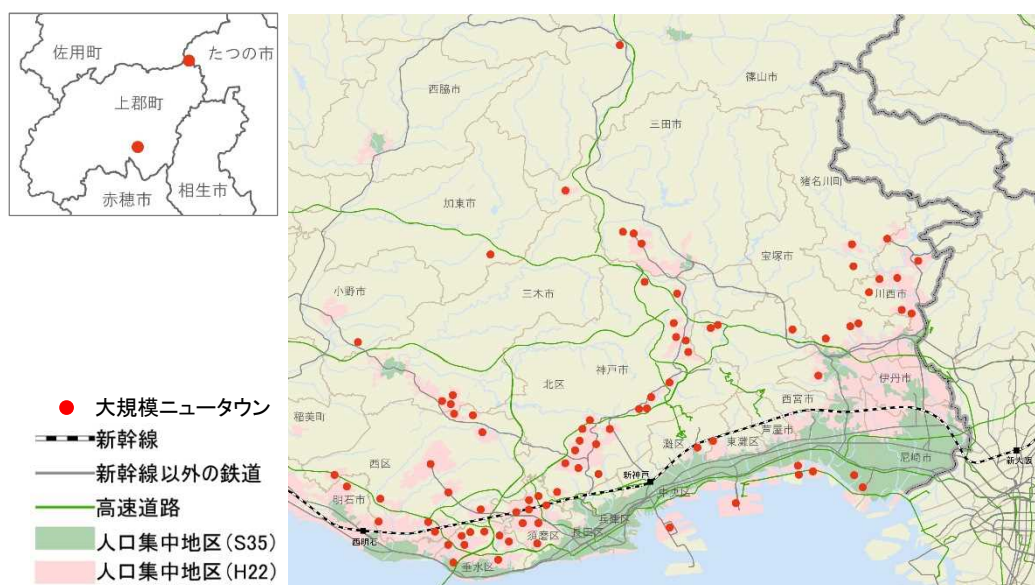
出典：住宅政策課調べ（2021）

図 62 明舞団地の年齢階級別人口



出典：国勢調査（2015）

図 63 大規模ニュータウンの分布



出典：兵庫県ニュータウン再生ガイドライン（2016.4月（一部修正））

(3) 災害と住まい

① 豪雨・土砂災害対策

《 現状・問題点 》

- ・県内人口の47.4%にあたる264万人が、災害リスクエリア内に居住。(表3)
- ・豪雨(浸水)・土砂災害の被害は年々増加し、それに応じて災害リスクに関する居住者の意識も向上。(図64、65)

表3 災害リスクエリア内の居住人口(兵庫県)

兵庫県の将来人口推計

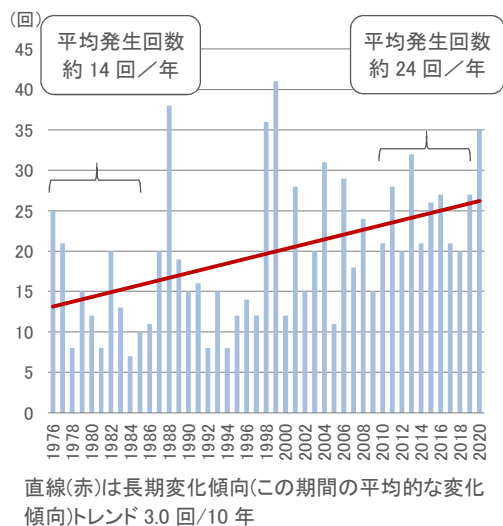
	2015 年	2050 年
人口	553 万人	432 万人

兵庫県の4災害影響人口

対象災害	リスクエリア内人口 (総人口に対する割合)	
	2015 年	2050 年
洪水	178 万人 (32.1%)	142 万人 (32.9%)
土砂災害	34 万人 (6.2%)	23 万人 (5.4%)
地震(震度災害)	163 万人 (29.5%)	134 万人 (31.0%)
津波	24 万人 (4.4%)	19 万人 (4.5%)
災害リスクエリア	264 万人 (47.4%)	209 万人 (48.3%)

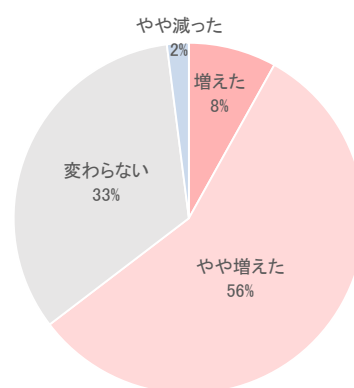
出典：都道府県別の災害リスクエリアに居住する人口について
(国土交通省)

図64 80 mm/h以上の降雨年間発生回数の推移(全国)



出典：気象庁HP

図65 不動産仲介業者の入居・購入希望者からの「災害リスク」に関する質問頻度(兵庫県)



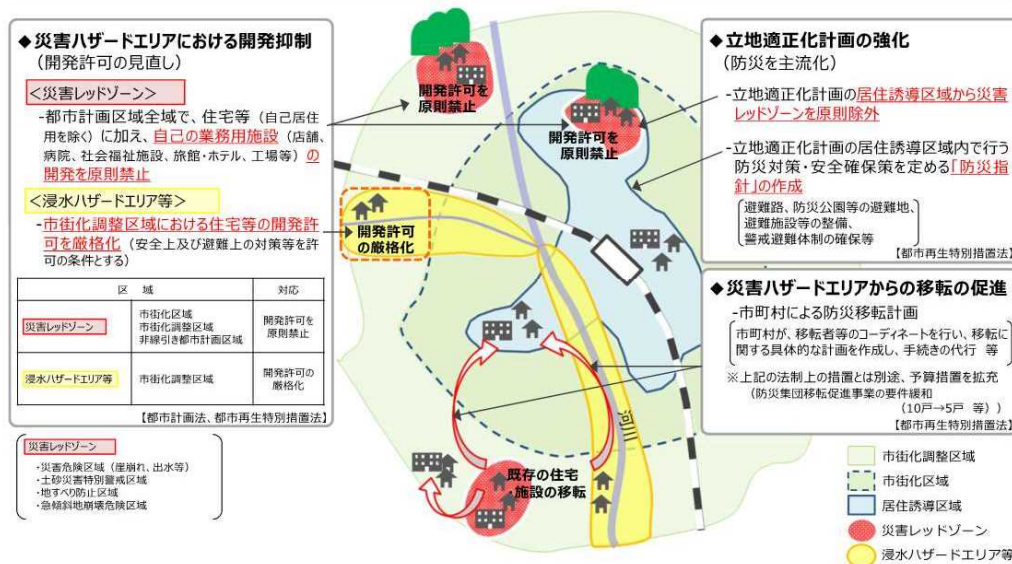
出典：景況感調査(アットホーム(株)2018.7~9月期)

- ・都市計画法の改正など、災害ハザードエリアにおける立地規制が強化。併せて地区外移転に対する支援も拡充。(図 66)

《 主な課題 》

- ・既成市街地の広範囲に災害ハザードエリアが広がっていることを踏まえた、適切な立地誘導策の検討が必要。
- ・災害時の情報伝達体制の強化や避難行動要支援者の個別避難計画の作成等による円滑かつ迅速な避難体制の整備が必要。

図 66 都市計画法の改正（2022.4月施行）概要（災害ハザードエリアにおける開発の抑制）



資料：国土交通省作成資料

② 大規模地震対策

《 現状・問題点 》

- ・南海トラフ地震の30年以内発生確率は70～80%程度。発生時には、県南部を中心に全壊38千棟、半壊177千棟の被害が想定されている。(図67、68)
- ・旧耐震基準住宅は築後40年以上が経過し、一戸建て住宅を中心に滅失が増加。一戸建ての旧耐震基準住宅は高齢者の居住が多く、高額な耐震改修工事は負担感が大。(図69)

図67 南海トラフ地震の想定震度

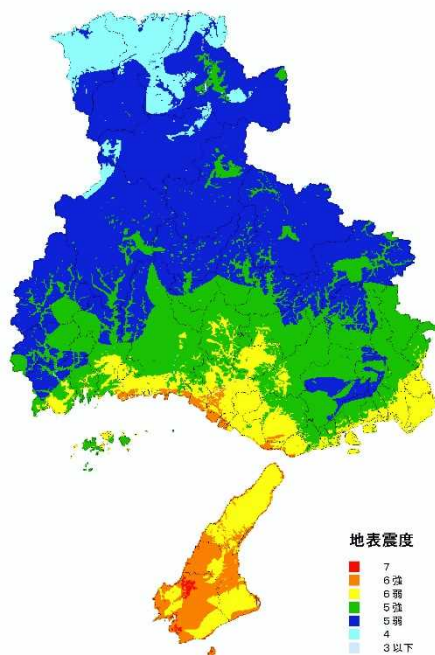
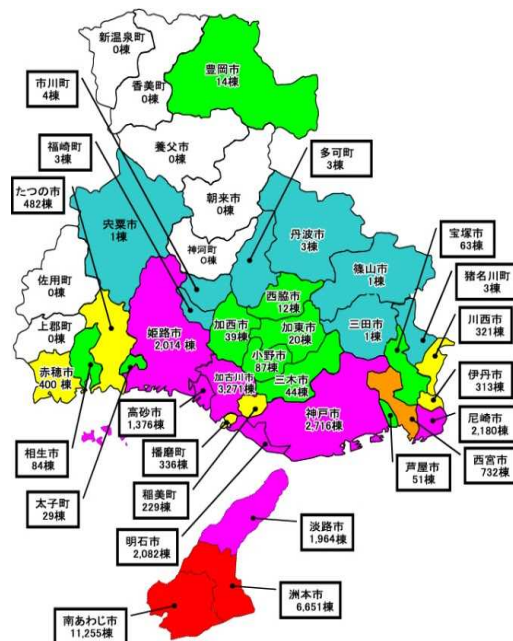
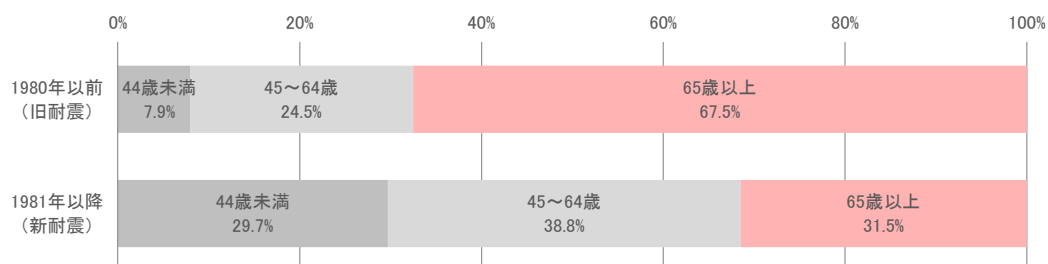


図68 南海トラフ地震時の県内の建物被害想定



出典：兵庫県南海トラフ巨大地震津波被害想定（2014. 6月修正）

図69 住宅の建築時期別世帯主の年齢（兵庫県）



出典：住宅・土地統計調査（2018）

- ・広域的かつ甚大な被害が予想される南海トラフ地震時には、建設型で確保できる応急仮設住宅数に限界。また、東日本大震災以降、早期に被災者への提供が可能な既存賃貸住宅を活用する賃貸型応急住宅が増加。（表４、５）

《 主な課題 》

- ・古い住宅の多くに居住している、高齢者をターゲットに絞った支援策の検討が必要。
- ・被災時の応急仮設住宅として、民間賃貸住宅の活用を強化する取組が必要。
- ・建設型応急住宅の迅速な整備など、復旧・復興に向けた事前準備、連携体制の確保に向けた取組が必要。

表4 応急仮設住宅等の災害時供与可能戸数等(兵庫県)

区分	災害時 供与可能戸数	南海トラフ地震時 供与戸数(仮定)
公的住宅	約 33,300 戸 (39.2%)	約 1,200 戸 (3.3%)
賃貸型 応急住宅	約 47,300 戸 (55.6%)	約 30,500 戸 (84.5%)
建設型 応急住宅	約 4,400 戸 (5.2%)	約 4,400 戸 (12.2%)
合計	約 85,000 戸 (100%)	約 36,100 戸 (100%)

出典：兵庫県応急仮設住宅供与マニュアル
(2021.3月改定)

表5 阪神・淡路大震災、東日本大震災における
住家被害と応急仮設住宅供給戸数の比較

区分		阪神・淡路 大震災	東日本 大震災
住家被害	全壊	104,906 棟	129,479 棟
	半壊	144,274 棟	256,077 棟
	合計	249,180 棟	385,556 棟
応急仮設住宅	建設型	48,300 戸	53,516 戸
	賃貸型	139 戸	68,334 戸
	合計	48,439 戸	121,850 戸

出典：応急仮設住宅建設必携中間とりまとめ
(2012.5月 国土交通省)

第3章 理念と目標

「新しい将来ビジョン」のもと、「まちづくり基本方針」で設定したまちづくりの4つの重要なテーマ「安全・安心」、「環境との共生」、「魅力と活力」、「自立と連携」を踏まえ、以下のとおり本計画の理念と目標を定める。

1 理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活の実現

2 目標

(1) 安全で安心な住生活の実現（安全・安心）

近年、頻発・激甚化する災害に備えた避難体制の整備や危険性の低いエリアへの立地誘導、既存県営住宅を有効活用した住宅確保要配慮者の居住の安定確保や高齢者が居住する住宅のバリアフリー化・温熱環境の改善など、安全で安心な住まい・住環境づくりを推進する。

(2) 環境にやさしい住生活の実現（環境との共生）

脱炭素社会の実現に向け、住宅の長寿命化や省エネルギー化、県産木材の利用促進など、良質で環境にやさしい住まい・住環境づくりを推進する。

(3) いきいきと暮らせる住生活の実現（魅力と活力）

子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住環境の整備、ライフステージに合わせた住み替え、既存住宅を安心して購入できる環境の整備や空き家の利活用の促進、多様な働き方等に対応した住まいの実現など、一人一人がいきいきと暮らせる住まい・住環境づくりを推進する。

(4) 人と地域をつなぐまちづくりの実現（自立と連携）

地域における県民相互の交流や多自然居住・二地域居住を通じたコミュニティの活性化など、人と地域をつなぐ住まい・まちづくりを推進する。

第4章 施策の展開

1 重視する視点

施策を進める上で重視する横断的な視点を以下のとおり設定する。

(1) 住宅ストックの質の向上と有効活用

既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持・管理を行い、多世代にわたって有効に活用されるストック重視の施策を展開する。

(2) 健全な住宅市場の形成と行政による補完

県民が安心して取引ができる健全な住宅市場の形成を進めるとともに、市場の活用と補完を行うことを重視した施策を展開する。

(3) 社会環境の変化や価値観の多様化に伴う多様な選択肢の確保

ライフスタイルや価値観、家族形態が変容する現状を踏まえ、子育て世帯や高齢者などの住宅に対するニーズの多様化に対応し、個性豊かなライフスタイルが実現できる多様な選択肢の提示を重視した施策を展開する。

(4) 他分野・民間事業者との連携や多様な主体の参画と協働

まちづくり・福祉・雇用・環境・防災・産業振興など、関連する分野との連携のほか、民間の優れた提案力や資金力を活かした民主導の連携を強化するとともに、地域住民やNPO、行政（県・市町）等の多様な主体の参画と協働を重視した施策を展開する。

2 施策の推進体制

施策の推進に当たっては、県民や行政（県・市町）、民間事業者や支援団体等がそれぞれの役割を担うとともに、ひょうご住まいづくり協議会などを通じた意見交換、密接な連携により、効果的に取組を推進する。

主体		構成員	主な役割
住民・住民団体		住民、自治会、まちづくり協議会	快適で、豊かな住生活の実現に向けて取り組む主体。
民間団体	非営利団体	NPO、居住支援法人、社会福祉協議会等	専門性を活かした柔軟なサービスを提供する主体。地域に密着した活動に取り組むなど、地域の担い手としての役割にも期待。
		教育機関、大学等	豊富な人材や専門的な知見を活かし、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組む主体。
	営利団体	宅建業者、建設業者、福祉等生活支援サービス事業者、これらを構成する団体等	優れた提案力と資金力を背景に、住まいのニーズに応じた、住宅や福祉に関する様々なサービスを提供する主体。今後、更なる連携の強化が必要。
公的団体		住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構、ひょうご住まいサポートセンター等	県・市町の住宅政策と連携し、公的賃貸住宅の供給・管理や所有施設の開放、住まいの相談事業などによる支援を行う主体。

公共団体	市町	市町営住宅等の供給・管理、条例等による規制誘導、住宅政策に関する情報の周知等を行う、地域の実情に応じた自主性と創意工夫による施策を実施する主体。
	県	広域的な視点から、県営住宅等の供給・管理、条例等による規制誘導、住宅政策に関する情報の周知などを行う、市町の取組を先導・補完する施策の実施や各主体の連携・協力体制の整備を行う主体。

3 施策の体系

前章で掲げた4つの目標、4つの重視する視点を踏まえ、重点的に取り組む6つの施策の方向性を設定し、これらに沿った重点施策に取り組む。

目標	重点的に取り組む施策の方向性
【安全・安心】 安全で安心な 住生活の実現	(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり 近年の頻発・激甚化する水害の発生を踏まえた、住宅の立地誘導や規制の強化などを推進
	(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり 若中年単身世帯を含む住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、県営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の有効活用や、民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築などを推進
【環境との共生】 環境にやさしい 住生活の実現	(3) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり 地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの排出を抑制し、実質的な排出量ゼロを目指す脱炭素社会の実現に向け、住宅の長寿命化・省エネルギー化等を促進
【魅力と活力】 いきいきと暮らせる 住生活の実現	(4) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり 子育て世帯や高齢者などの居住ニーズの変化や、コロナ禍を契機とする多様な働き方・暮らし方に対応した、住まいや居住環境の整備などを推進
	(5) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり 大規模ニュータウン、分譲マンションなどを含めた既存住宅ストックの有効活用に向け、空き家の適正管理や多様な利活用の促進、安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備などを推進
【自立と連携】 人と地域をつなぐ まちづくりの実現	(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり 地域における県民相互の交流や多自然居住・二地域居住を通じた地域コミュニティの活性化、定住人口・関係人口の創出・拡大などを推進

4 重点施策及び成果指標

(1) 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり

近年の頻発・激甚化する水害の発生を踏まえた、住宅の立地誘導や規制の強化などを推進する。

ア 災害時における安全性を踏まえた、住宅の立地誘導、規制の強化

- ・ 安全な地域への住宅の立地誘導など、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの推進に向けて、市町による立地適正化計画における防災指針の作成や居住誘導区域からの災害レッドゾーンの除外を促進する。
- ・ 特別指定区域内の災害ハザードエリアにおける地域住民の生命等の安全確保と地域活力の維持を図るため、開発許可等に係る災害安全基準を策定する。
- ・ 災害危険区域、土砂災害特別警戒区域等に立地する既存不適格住宅の除却や移転先住宅の建設・購入、土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅の防護壁等の整備について支援する。(住宅・建築物土砂災害対策支援事業)
- ・ 土砂災害特別警戒区域等に居住する県民の移転を促進するため、その受け皿となる県営住宅の入居要件を緩和する。
- ・ 大規模盛土造成地のおおむねの位置を示す「大規模盛土造成地マップ」の公表により、宅地に関する防災意識の向上を図る。

イ 耐震性のない住宅の早期解消

- ・ 旧耐震基準住宅（昭和56年5月以前着工の住宅）の耐震性に対する県民の意識を高め、耐震化への動機付けを行うため、市町が実施する簡易耐震診断（市町が派遣する建築士による低廉で簡易な方法での耐震診断）を支援する。(簡易耐震診断推進事業)
- ・ 耐震性が低いと診断された旧耐震基準住宅の耐震性を確保するため、耐震改修計画の策定、改修工事、建て替えを行う県民等を支援する。併せて、比較的低コストで地震対策が可能となる部分型改修工事や大地震時に人命を守る防災ベッドの設置等への支援を実施する。(ひょうご住まいの耐震化促進事業、防災ベッド等設置助成事業)
- ・ 低コストで合理的な耐震改修工事が実施できる事業者を育成するため、県主催の講習会を実施する。(ひょうご住まいの耐震化促進事業)
- ・ 出前講座や相談会、現地見学会、耐震化イベント、ポスティングなど、市町が行う草の根レベルの意識啓発を支援する。(ひょうご住まいの耐震化促進事業)
- ・ 古い住宅に住んでいる割合が高く、倒壊家屋からの自力での脱出や速やかな避難が困難な、高齢者等をターゲットとした情報の提供、支援手法を検討する。
- ・ 住宅の耐震化を計画する県民に対し、ひょうご住まいサポートセンターに登録されたアドバイザーを派遣し、住宅の状況や居住ニーズに応じたアドバイスを行う。(安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業)

ウ 密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保

- ・ 兵庫県密集市街地整備マニュアルに基づき、建築基準法の特例制度等を活用した住民の自主的な建替え等による密集市街地の解消を促進する。
- ・ 道路拡幅や住宅の共同化、広場や備蓄倉庫の整備等による、住環境の改善や防災性の向上を推進する。(住宅市街地総合整備事業及び市街地再開発事業)
- ・ 災害時の安全な避難経路を確保するため、狭あい道路（建築基準法第42条第2項道路等）の拡幅整備を推進する。(狭あい道路整備等事業)
- ・ 大規模災害時の緊急物資の輸送・避難路の確保を図るため、地域防災計画に定める緊急輸送道路沿道の建築物の耐震改修等を支援する。(緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業)

エ 災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備

- ・ 災害発生時等の緊急時に、緊急気象情報や避難情報等をいち早く県民に発信するため、「ひょうご防災ネット」の周知・登録を推進する。
- ・ 県民の防災意識の向上を図り、災害時に的確に行動できるよう、浸水想定区域等の避難時に必要な情報等を示した「兵庫県ＣＧハザードマップ」の周知を推進する。
- ・ 市町における津波避難計画の見直しや、避難行動要支援者のための個別避難計画の作成を促進するとともに、地域の自主防災組織が行う避難訓練やワークショップなどの取組を支援する。

オ 災害からの住宅復興の備え

(7) 災害時の住宅確保体制の構築

- ・ 「ひょうご住まいづくり協議会（借上仮設住宅委員会）」が作成した兵庫県応急仮設住宅供与マニュアルに基づき、災害発生時の応急仮設住宅として、民間賃貸住宅の活用を強化する。
- ・ 市町と連携し、平時から応急仮設住宅が建設可能な土地の把握を行うとともに、ＵＲ、一般社団法人プレハブ建築協会等との協定の締結により、応急仮設住宅及び集会所施設（ふれあいセンター）の迅速な供給体制を確保する。

(4) 住宅の再建等支援

- ・ 自然災害で被害を受けた住宅の再建・補修を支援する「フェニックス共済」への加入を促進する。（兵庫県住宅再建共済制度）
- ・ 自然災害により、住宅に全壊、大規模半壊などの著しい被害を受けた者に対し、被害の程度や再建方法に応じて支援する。（被災者生活再建支援制度）
- ・ 大規模災害の発生に備え、住宅に被害を受けた者に対する金融支援について、平時から地域の金融機関等との連携を図ることを検討する。

【成果指標】

成果指標 ①	指標名	目標値の考え方
	防災指針を定めている立地適正化計画の割合	立地適正化計画を策定している全ての市町において、防災指針を定める。
	目標値	
	なし（2020） → 100%（2030）	
成果指標 ②	指標名	目標値の考え方
	安全基準を踏まえた見直しを行った特別指定区域の割合	指定している全ての特別指定区域について、安全基準を踏まえた見直しを行う。
	目標値	
	なし（2020） → 100%（2030）	
成果指標 ③	指標名	目標値の考え方
	耐震性を有しない住宅ストックの比率	耐震性のない住宅（約23万戸）を早期に解消する。
	目標値	
	9.9%（2018） → おおむね解消（2030）	

(2) 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

若中年単身世帯を含む住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、県営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の有効活用や、民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築などを推進する。

ア 住宅確保要配慮者の居住安定確保

(7) 県営住宅の有効活用

- ・ 雇用環境が厳しい時期に就職活動を行い、現在も様々な課題に直面している方々（いわゆる就職氷河期世代の方々）の住宅を安定的に確保するため、神戸・阪神地域の空室が多い住宅で、若中年単身者のモデル入居を進めるとともに、「入居時に同居親族があること」という入居要件の廃止を検討する。
- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による失業者など、若中年単身者も含めた住まいの確保に影響を受けている方々に対して、県営住宅の入居要件の緩和や家賃の減免などの住まいの確保に向けた支援を行う。
- ・ 文化や生活習慣の異なる外国人入居者を対象に、外国語による生活マナーやルール等を記した「住まいのしおり」を作成するなど、外国人の受け入れ・共生の円滑化を図る。
- ・ L G B T 等性的少数者の入居を認めるとともに、高齢友人同士など、多様な住宅困窮者の入居について検討する。
- ・ 多様な住宅困窮世帯の居住の安定を図るため、高齢者、障害者、DV被害者等の世帯を対象に、優先入居などによる住宅の提供を行う。

(4) 民間賃貸住宅の積極的な活用

- ・ 県が2019年（平成31年）1月に策定した「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画」に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、県・政令市・中核市に貸主が登録する「セーフティネット住宅登録制度」を推進する。
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減に係る貸主等への補助を行う市町に対し、財政的な支援を行う。（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修支援事業）

(9) 居住支援活動の活性化

- ・ 県、市町、不動産関係団体及び居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の貸主に住宅情報の提供等の支援を行う兵庫県居住支援協議会の活動を活性化し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図る。
- ・ 兵庫県居住支援協議会の活動等を通じて先進的な取組事例の収集に努めるとともに、市町や各専門委員会、その所属団体との情報共有を図り、実施施策等の連携を行う。
- ・ 住宅セーフティネット法に基づく「居住支援法人制度」の活用により、住まい探しや家賃債務保証、入居後の見守り、残存家財の処理など、住宅確保要配慮者のニーズに沿ったサービスの供給を促進し、住宅確保要配慮者の円滑な入居と入居後の生活の安定を図る。（ひょうご居住支援団体発掘・育成支援事業）

イ 高齢者等が安心して暮らせる住まい、住環境の確保

(7) 高齢者等に配慮した住宅性能の確保

- ・ 高齢者や障害者に対応した住宅のバリアフリー化への支援を行うとともに、個人の身体状況に応じた改修が可能となるよう、福祉、保健、医療及び建築の専門家を住まいの改良相談員として派遣し、改修へのアドバイスを行う。

- ・住宅のバリアフリー化やヒートショック対策に加え、身体・認知機能等の状況を考慮した部屋の配置や設備などの仕様、リフォームのための支援制度や金融手法など、高齢者に配慮した住宅改修等に関する情報を周知する。（高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン）

(イ) 良質な高齢者向け住宅の供給促進

- ・一定の生活空間や収納スペースの確保、台所や浴室の住戸内への設置等、高齢者の自立した生活に必要な住戸面積や設備の備わったサービス付き高齢者向け住宅の供給に必要な支援を行う。
- ・既存公社住宅を活用し、介護事業者と連携した生活支援サービスの提供を一体的に行う、低廉で良質な高齢者向けの賃貸住宅の供給を検討する。
- ・高齢者や障害者等に配慮した、住戸及び共用部分への手すりやエレベーターの設置、敷地内の段差解消など、公営住宅におけるバリアフリー化を推進する。

ウ 管理不全空き家等に係る対策の強化

- ・利活用の見込みがなく、管理が行き届いていない空き家に対し、固定資産税及び都市計画税における住宅用地としての特例を解除するなど、市町と連携を図りながら税制優遇措置の解除に向けた検討を行う。
- ・倒壊等により、周辺に危険が及ぶおそれのある管理不全空き家の除却を促進するため、除却費の一部を助成する市町に対して財政的支援を行う。（老朽危険空き家除却支援事業）
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市町の空家等対策計画の策定への助言や先進的な取組事例等に関する情報の提供及び技術的な助言、市町間の連絡調整など、市町の空き家対策への支援を行う。

エ 住宅・住宅地の防犯性の向上

- ・犯罪の起こりにくい住まい・住環境を確保するため、住宅における防犯への配慮事項を示した「犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針」の普及を図る。
- ・住宅関連の侵入犯罪の抑止を図るため、犯罪に遭いにくい構造・設備を備えたマンションを認定し、県民への普及を図る。（防犯優良マンション認定制度）
- ・地域における防犯活動を支援するため、まちづくり防犯グループ等の地域団体が行う、防犯カメラの設置に対する支援を行う。（防犯カメラ設置補助事業）

オ 住まいに関する相談体制の充実

- ・県民の住まいに関するワンストップサービスの窓口として、ひょうご住まいサポートセンターを設置し、住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業等を実施する。（住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業、住まいの情報提供事業、住まいに関する普及・啓発事業）

【成果指標】

成果指標 ④	指標名	目標値の考え方
	県営住宅団地に入居した若中年単身世帯数	非正規雇用労働者など、若中年単身世帯を年間 50 世帯モデル入居させる。
	目標値	
	なし（2020） → 500 世帯（2030）	

成果指標 ⑤	指標名	目標値の考え方
	居住支援法人による要配慮者への住宅あっせん件数	居住支援法人による住宅確保要配慮者への住宅あっせん件数を現在の約3倍に増加させる。
	目標値	
	650 件（2020） → 2,000 件（2030）	

(3) 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり

地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの排出を抑制し、実質的な排出量ゼロを目指す脱炭素社会の実現に向け、住宅の長寿命化・省エネルギー化等を促進する。

ア 住宅の長寿命化の促進

- ・ 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、構造・設備が長期間使用できる長期優良住宅の認定を行うとともに、維持保全に関する定期的な調査や適切な指導・助言を行うことにより、住宅の性能の維持を図る。(長期優良住宅建築等計画認定制度)
- ・ 目先の購入費用だけでなく、光熱費、修繕費用なども含めた住宅のライフサイクルコストを意識した住まい選びについて普及啓発を行う。
- ・ 次の世代に資産として承継できる、耐久性等に優れた良質な住宅ストックを形成するため、国の補助制度、税制優遇などを活用した既存住宅の性能向上リフォームを促進する。(地域型住宅グリーン化事業(国))
- ・ 長期優良住宅の普及等に関する中小工務店や住宅購入希望者向けの講習会を行うことにより、多世代にわたって引き継がれる良質な住宅の供給を促進する。
- ・ 長期活用する県営住宅については、予防保全的かつ計画的な修繕の実施など、効率的な管理により、長寿命化を図る。

イ 住宅の省エネルギー化等の促進

- ・ 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市部において、建築設備を含めた特に高い水準の省エネルギー性能を有する住宅・建築物の認定を行う。(低炭素建築物新築等計画認定制度)
- ・ 室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネと再生可能エネルギーの導入で、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロになることを目指す ZEH の普及を促進する。
- ・ 創エネ設備の導入及び電力の自家消費を促進し、温室効果ガスの削減を進めるため、家庭用蓄電システムや住宅用太陽光発電システムの導入に対する支援を行う。(家庭における省エネ支援事業)
- ・ 個人の住宅での創エネルギー・省エネルギー設備の導入を促進するため、住宅における設備設置工事を対象とした低利融資を行う。(住宅用創エネルギー・省エネルギー設備設置特別融資制度)
- ・ ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)やスマートメーターの導入により、エネルギー使用量の見える化を促進し、各主体の省エネ行動や省エネ設備の導入を促進する。
- ・ 断熱施工技術の向上など、環境に配慮した住宅省エネルギー技術の普及を推進するため、住宅の設計者や現場技術者を対象とした講習会等を開催する。
- ・ 国が実施する脱炭素社会の実現に向けた取組を踏まえ、住宅の省エネルギー化の必要性やメリットの周知を行うとともに、既存住宅における効率的かつ効果的な省エネ改修に対する支援や省エネ性能表示制度の普及に向けた取組について検討を行う。
- ・ 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき義務付けられた、設計者(建築士)から建築主(施主)への住宅の省エネ性能に関する説明の適切な実施に向けて、説明会の開催など、新たな制度の周知を行う。
- ・ 屋外灯等の LED 化、CO₂ 排出量削減に効果のある高効率給湯器の設置、グラスパーキング等の整備など、県営住宅の環境負荷の低減を推進する。

ウ 地域産木材・建材の積極的な活用の促進

- ・ 炭素貯蔵効果の高い木材の利用拡大に向け、県産木材を使用した木造住宅の新築やリフォームへの支援を行うなど、民間住宅における県産木材の利用を促進する。(兵庫県産木材利用木造住宅特別融資)

- ・ 地域産材を活用した地域型住宅の供給を促進するため、国の補助制度を活用した、木材、建材の流通加工業者や工務店などで構成する地域の「家づくりグループ」による住宅の供給支援を行う。（地域型住宅グリーン化事業（国））
- ・ 県営住宅における県産材の利用を推進するため、住戸の内装下地等に県産木材を使用した住宅を整備する。

エ 住宅地の緑化の促進

(7) 建築物の屋上緑化等の促進

- ・ 「環境の保全と創造に関する条例」により、市街化区域で一定規模以上の建築物を新築等する際、建築物及びその敷地の緑化を義務付ける。

(イ) 地域の緑化の促進

- ・ 緑豊かな地域環境の形成に関する条例（以下「緑条例」という。）により、森林保全、緑化修景等の基準を定め、線引き都市計画区域以外における開発行為等を適正に誘導する。
- ・ 都市計画法に基づく地区計画制度により、地区内の緑化を適正に誘導する。
- ・ 県民まちなみ緑化事業、緑化基金事業等を活用して花と緑のまちづくりに取り組む住民団体に対し、アドバイザーの派遣を行う。（花とみどりの専門家バンク・講習会事業）

(ウ) 住民団体等による緑化活動の促進

- ・ 市街化区域及び緑条例のまちの区域等において住民団体等が実施する植樹や芝生化等に対する支援を行う。（県民まちなみ緑化事業）

【成果指標】

	指標名	目標値の考え方
成果指標 ⑥	持ち家系新築住宅着工戸数に占める認定長期優良住宅の割合	マンションも含めた持ち家系（持ち家、分譲住宅）新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合を3割に増加させる。
	目標値	
	22.9%（2020） → 30%（2030）	

(4) ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり

子育て世帯や高齢者などの居住ニーズの変化や、コロナ禍を契機とする多様な働き方・暮らし方に対応した、住まいや居住環境の整備などを推進する。

ア 子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保

(7) 子育て世帯の住宅取得の支援

- ・ 子育て世帯の住宅取得を支援するため、子育て世帯が入手しやすい低廉で良質な既存住宅の流通促進に向けた検討を行う。
- ・ 高齢者やプレシニアが所有する住宅を、ゆとりのある広さの住まいを求める子育て世帯などに売却、賃貸するなど、高齢者・子育て世帯双方のニーズに沿った住み替えを促進する。
- ・ 空き家を活用した子育て世帯の住宅取得を促進するため、空き家活用支援事業における補助率等のかさ上げを行う。

(イ) 子育て環境に適した賃貸住宅の供給

- ・ 公社賃貸住宅やUR賃貸住宅において、子育て環境に適したゆとりある賃貸住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯向けの家賃割引を行う。(新婚・子育て世帯向け家賃助成制度(公社)、子育て割・そのママ割(UR))
- ・ 利便性の高い県営住宅の期限付き優先入居や県営住宅の定時募集における入居枠の確保などにより、新婚、子育て世帯や多子世帯等の優先入居を行う。
- ・ ひとり親世帯を含む子育て世帯が、他の入居者と相互に協力しながら育児を行うことができる住まいを確保するため、コレクティブ住宅など、共同型の住まいの供給促進に向けた検討を行う。

(ウ) 子育てしやすい居住環境の実現

- ・ 通勤に便利な駅前等における民間投資を促し、共働き世帯等のニーズに対応した良好な都市型住宅の供給を促進するため、市町と連携した地区計画区域等における日影規制など、建築規制の合理化について検討する。
- ・ 家族の支え合いにより、子育てしやすい環境を整備するため、公社賃貸住宅やUR賃貸住宅における家賃補助、持ち家での同居の実現に向けた改修工事費補助など、三世代同居・隣居・近居世帯の実現に向けた支援を行う。(三世代隣居・近居世帯向け家賃助成制度(公社)、近居割(UR)、三世代同居対応改修工事推進事業)
- ・ 県営住宅において、三世代が近居・隣居できる優先入居募集を行う。(三世代いきいき住宅、三世代にここに住宅)
- ・ 地域における擬似的な三世代家族を育成するため、子育て支援に携わりたいシニア世帯と支援を受けたい家庭のマッチングを行う。(地域祖父母モデル事業)
- ・ 子育て中の親子が気軽に買い物に出かけやすい環境を整備するため、空き家・空きスペースを活用した親子がくつろげる居場所の整備等について支援する。(子育てホットステーション事業)
- ・ 地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実を図るため、公社賃貸住宅やUR賃貸住宅の建て替え等に併せた子育て支援拠点の整備を促進する。
- ・ 情報通信技術を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方に伴うニーズの変化に対応するため、空き家を活用したテレワーク拠点の整備などの支援を行う。(空き家活用支援事業)

イ 高齢期に備えた早めの住宅改修や住み替えの促進

- ・ 高齢期の健やかで快適な暮らしに向けて、できるだけ早く今後の住まいや住まい方を選択し、適時・適切な改修や住み替えが行われるよう、関連する情報の一元的な発信を行うとともに、リバースモーゲージ、残価設定ローンなどの多様な金融手法等の住まいに関連する情報を、ライフステージに応じた手法で周知する。
- ・ 高齢者が住み慣れた自宅で健やかで快適に暮らし続けられるよう、ヒートショックなどの住宅内での事故防止につながる、高齢期に備えた断熱改修に対する支援について検討する。
- ・ 高齢者やプレシニアが所有する住宅を、ゆとりのある広さの住まいを求める子育て世帯などに売却、賃貸するなど、高齢者・子育て世帯双方のニーズに沿った住み替えを促進する。(再掲)

ウ ポストコロナ時代の働き方・暮らし方への対応

- ・ 情報通信技術を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方に伴うニーズの変化に対応するため、空き家を活用したテレワーク拠点の整備などの支援を行う。(空き家活用支援事業)(再掲)
- ・ ニュータウンなどの住宅エリアにおける職・住・商が近接したまちづくりを推進するため、徒歩圏内での医療、福祉、子育て支援、日用品販売等の施設や空き家等を活用した店舗、事業所等の立地を可能とする用途地域等の柔軟かつ適切な見直しを行う。
- ・ 都市郊外や多自然での居住を促進するため、既存住宅を取得して転入する者に、住宅の改修支援を行う。(空き家活用支援事業)
- ・ コロナ禍における地方回帰の流れを捉え、多自然地域への移住を促進するため、市町が直接実施する移住者向けの空き家サブリース事業を支援し、移住希望者のニーズは高いが供給が不足している一戸建ての賃貸住宅の供給促進に向けた検討を行う。
- ・ 田舎での暮らしに対する不安を払拭するため、地元事業者による空き家改修のアドバイスや地元NPO等による集落の情報提供、移住前後のサポートに向けた支援について検討を行う。

【成果指標】

成果指標 ⑦	指標名	目標値の考え方
	子育て世帯の住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合	子育て世帯の住宅取得世帯に占める既存住宅購入世帯の割合を、現在のおおむね2倍に増加させる。
	目標値	
	27.3% (2018) → 50% (2030)	
成果指標 ⑧	指標名	目標値の考え方
	高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	新築住宅の性能向上に加え、リフォームによるバリアフリー化及び断熱化を促進し、全国と同じ25%まで増加させる。
	目標値	
	13.6% (2018) → 25% (2030)	

(5) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり

大規模ニュータウン、分譲マンションなどを含めた既存住宅ストックの有効活用に向け、空き家の適正管理や多様な利活用の促進、安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備などを推進する。

ア 空き家の適正管理の促進

- ・ 空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策を推進するため、空き家予備軍（持ち家の一戸建て住宅に住む高齢者のみ世帯）に対する適正管理、利活用の呼びかけの強化に向けて検討を行う。
- ・ 空き家の管理や活用方法に対する住宅所有者の理解を深めるため、事業者団体等と連携を図りつつ、空き家に関する相談に一元的に対応する体制を構築する。
- ・ 空き家に関する知識や必要な事前準備、具体的な活用・管理の方法などをわかりやすく示した県民向け冊子を周知し、県民の空き家対策意識の向上を図る。（損する空き家 損しない空き家～空き家発生予防のための 23 箇条～）

イ 空き家の多様な利活用の促進

- ・ 空き家を活用した賃貸住宅事業や買取再販事業など、宅建業者による空き家の有効活用の促進に向けた検討を行う。
- ・ 民間事業者の優れた提案能力を活かした空き家の流通・活用を促進するため、所有者の同意を得た上で、空き家に関する情報の外部提供について検討する。
- ・ 低廉で良質な既存住宅の流通に向けた宅建業者の積極的な取組を促進するため、事業者への支援について検討する。
- ・ 未接道、狭小な敷地など、都市部にありながら、市場性が低い空き家・空き地の活用に向け、敷地統合等による活用を可能とするランドバンク事業の実施に関する支援について検討する。
- ・ 一戸建ての空き家の多様な利活用を促進するため、住宅や事業所、地域交流拠点として活用するための改修に対する支援を行う。（空き家活用支援事業）
- ・ 地域のまちづくりや景観形成に資する古民家を対象として、建築士などの専門家を派遣し、建物調査や再生手法の提案を行うとともに、交流拠点や宿泊施設等として活用するための改修への支援を行う。（古民家再生促進支援事業）
- ・ 宅建業者など、供給側の視点から、どのような物件に市場性があると考えているかを調査し、供給側の積極的な投資を引き出す支援・連携について検討する。

ウ 安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備

- ・ 住宅取得の際に新築住宅以外に目が向いていない若年層が情報に気軽にアクセスできるよう、既存住宅購入の魅力や活用できる情報などをデジタルで発信・PRする。
- ・ 市場のニーズに合ったリフォーム済みの既存住宅の流通を促進するため、買取再販事業者に対する既存住宅売買瑕疵保険の加入等に係る支援について検討する。
- ・ 既存住宅の品質に対する消費者の不安を解消するため、不動産関係団体等と連携し、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及を図る。（ひょうごインスペクション実施支援事業）
- ・ 消費者が安心して既存住宅を購入できるよう、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの普及、啓発を図る。
（長期優良住宅、住宅性能表示制度、安心R住宅、ひょうごあんしん既存住宅表示制度）

エ リフォームによる良質なストックへの更新

- ・ 消費者が安心して事業者を選べるよう、一定の条件を満たす住宅改修業者を登録し、住宅改修工事の請負の実績等の情報を公開する。（住宅改修業者登録制度）

- ・ 消費者が安心してリフォーム工事が行えるよう、ひょうご住まいサポートセンターにおけるリフォーム等の相談窓口の設置や、改修する住宅への技術的な助言を行うアドバイザーの派遣を行う。(安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業)
- ・ 既存住宅の性能向上リフォームを促進するため、行政、事業者団体、地域団体、金融機関等で構成される「ひょうご住まいづくり協議会」において、リフォームに関する消費者向けセミナーや事業者向け講習会を開催する。

オ 大規模ニュータウンの再生

(7) 大規模ニュータウンの再生に向けた支援

- ・ 民間の優れた提案力や資金力を活かした団地再生を促進するため、民間主導・行政支援による官民連携を推進する。
- ・ 再生の進め方や先進的な取組事例等を示した「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を活用し、地域住民が主体となり、市町や民間事業者と連携したニュータウン再生の取組への支援を行う。(郊外型住宅団地再生先導的支援事業)
- ・ 自治会やまちづくり協議会が行う地域の再生に向けた検討会や勉強会へアドバイザーを派遣する。(郊外住宅団地再生コーディネーター派遣事業)
- ・ 団地内の商業施設等の空き区画における店舗、子育て・高齢者支援施設、世代間交流施設などの整備について支援を検討する。
- ・ 都市部に比べて交通利便性が劣るなど、再生が困難なニュータウン内の団地型高経年分譲マンション対して、建替え、大規模改修の実施に向けた支援を検討する。
- ・ ニュータウンなどの住宅エリアにおける職・住・商が近接したまちづくりを推進するため、徒歩圏内での医療、福祉、子育て支援、日常品販売等の施設や空き家等を活用した店舗、事業所等の立地を可能とする用途地域等の柔軟かつ適切な見直しを行う。(再掲)

(イ) 兵庫県住宅供給公社等と連携した明舞団地におけるモデル施策の推進

- ・ 住民、事業者、行政等で構成する「まちづくり委員会」において、良好な環境や地域価値の維持、向上のための地域の自主的な取組（エリアマネジメント）の促進を図るとともに、その取組を継続的に実施するための担い手となる「まちづくり会社」の設立を支援する。(リノベーションまちづくり推進事業等)
- ・ 「明舞まちづくり交流拠点」を活用し、住民、活動団体、近隣大学等の多様な主体が連携した世代間交流イベント等を実施するなど、コミュニティ再生の取組を支援する。
- ・ 学生による地域貢献活動を促進するため、県営住宅の空き住戸を学生シェアハウスとして活用するとともに、近隣大学等と地域住民の連携により実施される、再生方策の検討や活動を支援する。
- ・ 団地内高齢者の住み替えや若年世帯の流入を促進するため、関連するテーマでのセミナーや相談会を開催するなど、円滑な住み替えの仕組みづくりを支援する。

カ マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進

- ・ 高経年マンションを取り巻く担い手不足などの管理上の課題に適切に対応するため、専門家の派遣や共用部の改修工事に対する補助など、管理組合に対する支援について検討する。
- ・ マンション管理に関する関係団体の連携を強化し、専門家の育成に寄与する取組に対する支援について検討する。
- ・ マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の策定により、管理計画認定制度を創設し、適切に運用する。

- ・ マンション管理組合の円滑な運営や適正な維持管理、建替えに関する合意形成等を支援するため、マンション管理士会による講習会の開催やひょうご住まいサポートセンターによるマンションアドバイザーの派遣等を行う。(安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業)
- ・ 行政及びマンション関係団体で構成される「ひょうご住まいまちづくり協議会」が実施する「マンション実態調査」により、マンションの立地や管理状況に関する実態把握を行う。
- ・ 適正な維持・修繕等が困難な耐震性の不足する老朽マンションの建替えを促進するため、土地の造成や共同施設の整備に係る補助制度など、建替組合等に対する支援について検討する。

【成果指標】

成果指標 ⑨	指標名	目標値の考え方
	居住目的のない一戸建ての空き家数	過去の住宅・土地統計調査からトレンド推計した居住目的のない一戸建ての空き家数(13.6万戸)の増加幅を6割抑制する。
	目標値	
	97,400戸(2018) → 11万戸程度に抑制(2030)	
成果指標 ⑩	指標名	目標値の考え方
	マンション管理適正化推進計画を策定した市町の分譲マンション棟数カバー率	県及びマンションが立地する全ての市において、マンション管理適正化推進計画を策定する。
	目標値	
	なし(2020) → 100%(2030)	

(6) 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

地域における県民相互の交流や多自然居住・二地域居住を通じた地域コミュニティの活性化、定住人口・関係人口の創出・拡大などを推進する。

ア 地域コミュニティの活性化

(7) 地域の担い手、組織の育成

- ・ 地域資源を活かした取組を実践できるリーダー人材を育成するため、地域再生に取り組む地区の代表者及び担い手を対象とした実践的な研修を実施する。(地域リーダー養成講座)
- ・ 地域の青年と他地域の青年が、地域の活性化や課題解決に取り組む団体等と連携し、ふるさとや地域貢献への関心を高めることで、地域づくりの核となる人材を育成する。(ふるさとづくり青年隊事業)
- ・ 地域のまちづくり協議会の設立など、まちづくり初動期における活動を支援するため、まちづくりに関する専門的な知識や技術を持った専門家を派遣する。(ひょうごまちづくり発掘支援事業)

(4) 地域での子育て、見守り、生活相談など、家族機能を補完するサービス・コミュニティの強化

- ・ 地域における擬似的な三世代家族を育成するため、子育て支援に携わりたいシニア世帯と支援を受けたい家庭のマッチングを行う。(地域祖父母モデル事業)(再掲)
- ・ 子育て支援や高齢者の見守り、地域防犯活動など住民主体の地域づくり活動や住民交流の場づくり等を通じて、近隣住民が互いの顔の見える関係をつくることにより、世代・性別を問わず日頃から助け合いのできる地域コミュニティの構築を目指す取組を支援する。(地域相互見守りモデル事業)

(7) 交流拠点の整備

- ・ 地域住民との情報交換等による地域コミュニティ内のつながり強化や活性化を図るため、県営住宅の集会所や空き住戸を活用した子育て世代や高齢者等の交流拠点等の整備や自治会を対象とした活動支援を行う。
- ・ 一戸建ての空き家を地域交流拠点として活用するための改修への支援を行う。(空き家活用支援事業)(再掲)
- ・ 地域のまちづくりや景観形成に資する古民家を交流拠点や宿泊施設等として活用するための改修への支援を行う。(古民家再生促進支援事業)(再掲)

イ 定住人口・関係人口の創出・拡大

(7) 多自然地域等への移住・定住、二地域居住の促進

- ・ 「カムバックひょうごセンター」において、UJIターン希望者への情報発信や移住相談を実施する。
- ・ UJIターン希望者が、市街化調整区域内の既存住宅を活用して居住できるよう、開発許可制度の弾力的な運用を図るとともに、居住や起業のために空き家や空き店舗を活用する場合に、その改修への支援を行う。(空き家活用支援事業)(再掲)
- ・ 都市部と多自然地域が近接する兵庫の特性を活かし、空き家を有効に活用した二地域居住の促進に向けて、神戸・阪神間や大阪市内などとの二地域居住に適した地域の情報と市町が実施する空き家バンク情報の連携・発信について検討する。
- ・ 多自然地域の関係人口増加に向けて、サブスク型空き家活用に対する支援について検討する。

- ・ コロナ禍における地方回帰の流れを捉え、多自然地域への移住を促進するため、市町が直接実施する移住者向けの空き家サブリース事業を支援し、移住希望者のニーズは高いが供給が不足している一戸建ての賃貸住宅の供給促進に向けた検討を行う。(再掲)
- ・ 田舎での暮らしに対する不安を払拭するため、地元事業者による空き家改修のアドバイスや地元NPO等による集落の情報提供など、移住前後のサポートに向けた支援について検討する。(再掲)
- ・ 県外からの若年層の移住促進を図るため、県営住宅の入居資格(県内在住・在勤要件)を緩和した募集を引き続き実施する。
- ・ 県外からの移住希望者を対象に、県及び市町の定住支援施策等との連携を図りながら、県営住宅においてお試し居住を引き続き実施する。
- ・ 一戸建ての空き家を住宅や事業所、地域交流拠点として活用するための改修に対して支援を行う。(空き家活用支援事業)(再掲)

(イ) ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会による普及活動

- ・ 県内外の都市住民に対し、ポータルサイト等を活用した県内の多自然地域に関する移住・定住情報を発信するとともに、都市部の主要駅などで移住に関する臨時相談所を開設する。

ウ 住教育の充実

- ・ 耐震、環境・省エネ、住み替え、リフォームなど、住まいに関する必要な情報が得られるよう、県民向けセミナー等の開催や相談窓口の設置などを行う。
- ・ 次代を担う子どもたちが、住まいと暮らしについて自ら考える力を身につけるため、建築士などの専門家と連携した学校等への出前講座を行う。

【成果指標】

成果 指標 ⑪	指標名	目標値の考え方
	県営住宅の空き室、集会所等の地域開放件数	地域開放する物件を毎年おおむね2件ずつ増加させる。
	目標値	
	15件(2019) → 32件(2030)	

第5章 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者のニーズに的確に対応するため、住宅に困窮する低額所得者には、住宅セーフティネットの中心的役割を担っている公営住宅での対応を基本とする。

また、市場において貸主から入居を制限されるなど、特別な事情のある者には、一定の質が確保された民間賃貸住宅等を有効活用したセーフティネット住宅の供給を促進する。

地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況等を踏まえた、公営住宅とセーフティネット住宅を一体的に活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に向けて、以下のとおり公営住宅とセーフティネット住宅の供給に関する目標を設定する。

1 公営住宅の供給目標

(1) 公営住宅の役割

公営住宅は市場において自力で適正な水準の住宅を確保できない住宅確保要配慮者の居住の安定確保のために供給され、その他の公的賃貸住宅はその補完的な役割を担ってきた。

今日、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、多様な住宅確保要配慮世帯に対する重層的な住宅セーフティネットの中心的役割を担っていることを踏まえ、本計画では、計画期間（2021年度（令和3年度）～2030年度（令和12年度））内の公営住宅の供給の目標量を以下の考え方により設定し、効率的で適正な公営住宅等の整備・管理を推進する。

(2) 目標量の考え方

公営住宅の供給の目標量は、県営住宅については「ひょうご県営住宅整備・管理計画」に、市町営住宅については各市町が策定する計画等に基づき、建設、買取り、借上げにより新たに整備する公営住宅の戸数と建替えにより整備する公営住宅の戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数の合計とする。

(3) 目標量の設定

上記の考え方を踏まえ、供給の目標量を以下のとおり設定する。

計画期間	10年間（2021～2030）
供給の 目標量	59.4千戸 ----- 内数：新設及び建替えによる整備戸数 7.6千戸 既設公営住宅の空き家募集戸数 51.8千戸

2 セーフティネット住宅の供給目標

(1) セーフティネット住宅の役割

住宅確保要配慮者には、市場において自力で適正な水準の住宅を確保できない者だけでなく、事故、騒音に対する不安等により、貸主から入居を制限される特別な事情のある者も含まれる。

このことから、民間賃貸住宅等を有効活用したセーフティネット住宅は、貸主から入居を制限される特別な事情のある者に対する供給を主たる役割とし、2030年度（令和12年度）末でのセーフティネット住宅の供給目標を以下の考え方により設定する。

(2) 目標の考え方

セーフティネット住宅の供給目標は、貸主から入居制限を受けるおそれのある住宅確保要配慮世帯が、今後10年の間に転居先として活用できるセーフティネット住宅の登録戸数とする。

(3) 目標の設定

上記の考え方を踏まえ、2030年度（令和12年度）末までに3万戸の登録を目標とする。

第6章 大都市地域における住宅及び住宅地の供給

県内の大都市地域である神戸・阪神地域及びその周辺の地域における住宅及び住宅地の供給に関する方針、必要な施策及び供給を重点的に図るべき地域等を以下のとおり定める。

1 基本的な考え方

本県では、本格的な人口減少や世帯数の伸びの鈍化に伴い、新規の住宅及び住宅地需要は減少傾向にある。また近年、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対応等が求められている。

このため、優良な宅地ストックの形成・継承による豊かで快適な住生活の実現を目指し、既成市街地において、低・未利用地の有効活用や高度利用、老朽化した公的賃貸住宅の建替え、密集市街地の改善等に取り組む。

また、郊外においては、原則として新たな住宅市街地の開発を抑制するとともに、既に事業着手している住宅団地については、地域の需要を見極めつつ円滑な事業推進を図る。

2 住宅及び住宅地の供給の促進に関する地域別の重点整備方針

土地利用の状況、地形、交通条件及び生活圏等を総合的に判断し、大都市地域を神戸地域・阪神地域・播磨地域の3地域に区分し、地域別に重点整備方針を設定する。

神戸地域	神戸市
阪神地域	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
播磨地域	姫路市、明石市、加古川市、三木市、高砂市、小野市、加東市、稲美町、播磨町

(1) 神戸地域

山と海が近接し、山の手、市街地、臨海部、ニュータウンなど、多様な市街地が形成されている。今後も、多様な地域特性を活かしたきめ細かな住宅市街地の整備改善を進め、住環境の多様性など、神戸が持つ優位性をより高めるとともに、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境の形成を図り、「住みたい・住み続けたい街」として選ばれる街を目指す。

(2) 阪神地域

神戸地域から大阪市にかけて密度の高い市街地が広範囲に連たんする地域であり、六甲山麓等の閑静な住宅地や郊外の緑豊かなニュータウンなど、利便性の高い都市圏にありながら、自然環境と共生した良好な住環境が形成されている。

今後、人口減少に伴い、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により、既成市街地の更新を図り、京阪神地域における良好な住宅地としての競争力を強化する。

(3) 播磨地域

播磨臨海部は、神戸・阪神地域に比べてゆとりのある密度の市街地が連たんしている。

人口はすでに減少に転じており、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により、既成市街地の更新を図り、良好な居住環境を形成する。

3 住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

上記1の基本的な考え方、2の重点整備方針を踏まえ、大都市地域の中から、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）を設定し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の提供に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

【重点供給地域一覧】

市町名	地域名	位置	供給促進施策
神戸市	長田南部地区	長田区 若松町2丁目から5丁目までの各一部、6丁目、7丁目、8丁目の一部・日吉町1丁目から3丁目までの各一部・大橋町2丁目の一部、3丁目から7丁目まで、8丁目の一部・西尻池町3丁目から5丁目まで・腕塚町1丁目から10丁目まで・久保町1丁目から10丁目まで・二葉町1丁目から10丁目まで・庄田町1丁目から4丁目まで・駒栄町1丁目から4丁目まで・駒ヶ林町1丁目、2丁目、3丁目から5丁目までの各一部、6丁目	老朽住宅と商業施設等が混在し、震災により甚大な被害を受けた市街地において、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、土地の有効高度利用と商業・業務施設と併存した住宅供給を図る。
	垂水駅前地区	垂水区神田町	老朽住宅と商業施設等が混在する市街地において市街地再開発事業等により、土地の有効高度利用と商業・業務施設と併存した住宅供給を図る。
	灘北西部地区	灘区、五毛通2丁目、薬師通2丁目から3丁目まで、国玉通1丁目の一部、2丁目から4丁目まで、上野通2丁目から6丁目まで、赤坂通1丁目から5丁目まで、畑原通1丁目から5丁目まで、天城通1丁目から4丁目まで、福住通1丁目から4丁目まで、篠原南町6丁目から7丁目の各一部、中原通1丁目から2丁目まで、倉石通1丁目から2丁目まで、水道筋1丁目の一部、水道筋2丁目、水道筋3丁目の一部	老朽住宅と商業施設等が混在し、震災により被災した市街地において住宅市街地総合整備事業により、計画的な関連公共施設の整備や商業の活性化、居住環境の改善と良好な住宅の供給を図る。
	東垂水地区	垂水区塩屋町6丁目の一部、王居殿1丁目から3丁目まで、東垂水1丁目、2丁目、城が山1丁目から5丁目まで、泉が丘1丁目から5丁目まで、山手1丁目から6丁目まで、7丁目の一部	木造賃貸住宅等の密集する市街地において住宅市街地総合整備事業等により、木造賃貸住宅等の更新と居住環境の改善を図る。
	長田東部地区	長田区二番町1丁目、2丁目、三番町1丁目、2丁目、3丁目の一部、四番町1丁目、2丁目、3丁目の一部、五番町1丁目、2丁目、3丁目の一部、六番町1丁目、2丁目、3丁目の一部、七番町の一部	老朽住宅等が密集し、震災により甚大な被害を受けた市街地において、住宅市街地総合整備事業等により、居住環境の改善と良好な住宅の供給を図る。
	真野地区	長田区東尻池町3丁目から9丁目まで、浜添町1丁目から6丁目まで、荻藻通2丁目から6丁目まで	老朽住宅と工場が混在し、震災により甚大な被害を受けた密集市街地において、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）により、共同建替え等老朽住宅の更新を図る。
	兵庫北部地区	兵庫区楠谷町、矢部町、神田町、下祇園町、下三条町、雪御所町、石井町 1丁目から6丁目まで、大同町1丁目から5丁目まで、熊野町1丁目から5丁目まで、菊水町1丁目から9丁目、10丁目の一部、夢野町1丁目から4丁目まで、湊川町1丁目から10丁目、馬場町、東山町3丁目から4丁目の一部、梅元町、五宮町、上祇園町、上三条町、湊山町、山王町 1丁目、2丁目、千鳥町1丁目、2丁目、都由乃町1丁目から2丁目、氷室町1丁目の一部、2丁目、鶴越町	木造賃貸住宅等の密集する市街地において、住宅市街地総合整備事業等により、計画的な関連公共施設の整備、良質な住宅供給と地域の活性化を図る。

市町名	地域名	位置	供給促進施策
神戸市	桜の宮地区	北区甲栄台 1 から 4 丁目	老朽公的住宅団地の建替え等を推進することにより、一体的かつ計画的な住宅供給を図る。
	本山北町地区	東灘区本山北町 1 丁目から 2 丁目、3 丁目の一部、4 丁目、5 丁目、6 丁目	住宅市街地総合整備事業等により、居住環境の改善、良質な住宅の供給の促進等を図る。
	塩屋地区	塩屋町 3 丁目の一部、4 丁目、8 丁目の一部、9 丁目	住宅市街地総合整備事業等により、居住環境の改善、良質な住宅の供給の促進等を図る。
	須磨駅前地区	須磨浦通 4 丁目、5 丁目、潮見台町 1 丁目の一部、関守町 1 丁目の一部	住宅市街地総合整備事業等により、関連公共施設の整備や居住環境の改善と良好な住宅の供給を図る。
	鈴蘭台駅周辺地区	北区鈴蘭台北町 1 丁目の一部、2 丁目、3 丁目の一部、鈴蘭台東町 1 丁目の一部	老朽住宅等が密集する市街地において、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業等により、居住環境の改善、良好な住宅の供給の促進等を図る。
神戸市／明石市	明石舞子団地地区	垂水区狩口台 1 丁目、2 丁目、4 丁目、5 丁目、南多聞台 1 丁目から 8 丁目、神陵台 1 丁目から 7 丁目、明石市松が丘 1 丁目から 5 丁目	公共賃貸住宅や分譲マンション等の建替等を推進することにより、居住環境の改善と良好な住宅供給を図る。
西宮市	浜甲子園団地地区	古川町の一部、枝川町の一部	老朽化した機構賃貸住宅の建替更新を行い、周辺地域と調和した良好な居住環境を形成する。
芦屋市	南芦屋浜地区	陽光町、海洋町、南浜町、涼風町	臨海部埋立地において、関連公共施設の整備と併せて海洋性スポーツレクリエーション機能を備えた良好な住宅地の供給を図る。
宝塚市	宝塚山手台地区	山手台東 1 丁目、2 丁目、3 丁目、4 丁目、5 丁目、山手台西 1 丁目、2 丁目、3 丁目、4 丁目、切畑の各一部	開発許可等による優良な宅地開発事業を推進し、良好な住宅地の形成を図る。
	仁川団地地区	仁川団地の一部、仁川清風台	老朽公的住宅団地の建替等を推進することにより、一体的かつ計画的な住宅供給を図る。
姫路市	阿保地区	北条、阿保、市之郷の各一部	市街化区域内農地において土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
	英賀保駅周辺地区	町坪、苔編、玉手、井ノ口、飾磨区高町、山崎、付城、富士見ヶ丘町の各一部	市街化区域内農地において土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
明石市	大久保駅前地区	大久保町大久保町の一部、大久保町大窪の一部、大久保町福田の一部、大久保町江井島の一部	市街化区域内農地が存する既成市街地において、土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と住宅地、商業・業務施設用地等への土地利用転換を図る。

市町名	地域名	位置	供給促進施策
加古川市	養田東地区	尾上町養田の一部	市街化区域内農地を中心として土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と住宅地等への土地利用転換を図る。
	加古川駅北地区	加古川町溝之口、寺家町、篠原町、本町の各一部	点在する市街化区域内農地及び旧国鉄用地において、土地区画整理事業等を推進し、良好な住宅地及び計画的な市街地形成を図る。
	間形地区	野口町坂元の一部、加古川町美乃利の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
稲美町	菊徳地区	菊徳	市街化区域内農地を中心として土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
加東市	天神地区	天神の一部、掬鹿谷の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地等の形成を図る。

