

# 住宅政策について

## 建築指導行政について

まちづくり部

# 第1 住宅政策

1	住宅政策の基本的な考え方	4
	<i>TOPICS</i> ① 子育て世帯への住宅施策検討会	
2	主な施策の実施状況	5
	(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進	5
	ア 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度	
	イ 登録住宅の賃貸人等への補助	
	ウ 要配慮者に対する居住支援	
	(2) 高齢者等の居住の安定確保	6
	ア 「兵庫県高齢者居住安定確保計画」の推進	
	イ サービス付き高齢者向け住宅の供給	
	(3) マンション管理適正化の推進	6
	ア マンション管理計画認定制度	
	イ マンション管理組合担い手支援事業	
	(4) 持続可能な住宅ストック等の形成	7
	ア 長期優良住宅の普及促進	
	イ 建築物の低炭素化の推進	
	ウ 既存住宅省エネ化促進事業	
	(5) 既存住宅ストックの有効活用・適正管理	8
	ア 既存住宅の流通促進	
	イ 三世帯同居対応改修工事推進事業	
	ウ 住宅改修事業の適正化	
	エ 古民家の再生	
	<i>TOPICS</i> ② 古民家の再生事例	
	(6) 空き家対策の総合的推進	10
	ア 空き家の予防	
	イ 空き家の利活用	
	<i>TOPICS</i> ③ 空き家活用アドバイザー	
	ウ 空き家の適正管理	
	(7) 住宅市街地の再生・整備	14
	ア オールドニュータウン再生の推進	
	イ 明舞団地再生の推進	
	ウ 多自然居住の推進	
	(8) ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談・支援事業	15
	(9) 県営住宅の適切な整備・管理	16
	ア 「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の推進	
	イ 県営住宅の効果的・効率的な整備	
	ウ 集約事業の推進	
	エ 県営住宅ストックの適切で効率的な管理	
	オ 入居者の高齢化への対応	

カ	建替事業等における県・市連携に向けた検討	
(10)	建築・設備工事の取組	21
ア	多様な発注方式の取組	
イ	木造・木質化の取組	
ウ	建設業における働き方改革に対応した取組	

## 第2 建築指導行政

1	建築指導行政の基本的な考え方	22
2	主な施策の実施状況	23
(1)	建築物の安全性の確保	23
ア	建築基準法の適正な執行	
イ	建築士法の適正な執行	
(2)	建築物の適正な維持保全	25
ア	定期報告の徹底	
	TOPICS④ 定期報告のオンライン化	
イ	違反建築物対策の推進	
(3)	建築物の耐震化の推進	27
ア	建築物耐震化の推進	
	TOPICS⑤ 小・中学校への出前講座を実施	
イ	建築物の土砂災害対策への支援	
ウ	被災建築物応急危険度判定活動等の推進	
(4)	宅地防災等の推進	33
ア	盛土規制法への対応	
イ	既存盛土への対応	
(5)	太陽光発電施設等の設置の適正化	35
ア	条例の概要	
イ	事業計画の届出の状況	
	TOPICS⑥ 太陽光発電施設に係る規制強化の検討	
(6)	環境に配慮した建築計画の推進	37
ア	建築物省エネ法の適正な執行	
	TOPICS⑦ 既存住宅・建築物省エネ化促進事業を創設	
イ	建築物環境性能評価手法による届出の推進	
(7)	開発許可制度の適正な運用	38
ア	開発許可基準	
イ	市街化調整区域における主な規制緩和	
	TOPICS⑧ 既存ストックの活用の促進	
(8)	大規模開発の適正な指導	43
(9)	適正な土地取引の推進	43
ア	宅地建物取引業法に基づく適正な指導・監督	
イ	不動産の鑑定評価に関する法律に基づく適正な指導・監督	

# 第1 住宅政策

## 1 住宅政策の基本的な考え方

### 「兵庫県住生活基本計画」の推進

本格的な人口減少・少子高齢社会における住宅政策の総合的な指針となる「兵庫県住生活基本計画」（令和4年3月改定）に基き、総合的な住宅政策を推進する。

同計画では、まちづくり基本方針を踏まえ、以下の3つの目標を実現するために重点的に取り組む施策を提示している。

#### 【目標と主な施策の方向性】

##### 1 安全で安心な住生活の実現

- 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
- 住宅確保要配慮者の居住安定確保（若中年単身世帯の居住安定確保）

##### 2 いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現

- 子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保
- 高齢期に備えた早めの住宅改修や住み替えの促進

##### 3 地域と地球の持続性を高める住生活の実現

- 空き家の多様な利活用、適切な管理の促進
- オールドニュータウンの再生
- マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進
- 住宅の長寿命化・省エネルギー化等の促進

### TOPICS①

#### ○子育て世帯への住宅施策検討会

- ・子育て世帯が低廉で良質な住宅に入居しやすい環境を整えるため、令和5年8月、住宅審議会に住宅や福祉等の専門家で構成する検討会を設置し、子育て世帯向け住宅の供給不足や住宅価格の高騰などの課題がある阪神間をモデルに検討を開始した。（年度内に計4回開催予定）



R5.9.20 第1回検討会

- ・11月9日に開催した第2回検討会では、子育て世帯の住宅ニーズを把握するために実施した県民webアンケートの分析結果を踏まえて議論を行い、施策の方向性として、①子育て世帯の経済的負担の軽減、②住宅の新規供給量の増加、③中古住宅の市場流通の促進、④住環境の改善 が必要との整理がなされた。
- ・また、県として地域特性に応じた課題を把握するべく、市町が実施している検討会議に参画するなど市町と連携を図りながら、令和5年度末を目処に、住みやすい兵庫の実現に向けた施策の取りまとめを行う予定としている。

## 2 主な施策の実施状況

### (1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進

住宅セーフティネット法に基づき、高齢者や外国人などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進している。また、要配慮者専用住宅については、バリアフリー化等の改修や低額所得者の家賃低廉化等を支援している。さらに、ひょうご住まいづくり協議会による登録住宅の情報発信、居住支援を行う団体の育成、相談窓口の設置など要配慮者の円滑入居等を図る。

#### ア 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録し、登録住宅の入居対象者や家賃、所在地、戸数、構造等をホームページで公開している。

○要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録数 29,847戸（うち専用住宅105戸）  
（令和5年9月末現在）

#### イ 登録住宅の賃貸人等への補助

（令和5年度当初予算額：2,930千円）

要配慮者向け専用に登録した賃貸住宅に対して、市町（政令・中核市を除く）が改修工事費や家賃低廉化等の補助を実施する場合に支援する。

区 分	①改修工事費補助	②家賃低廉化補助	③家賃債務保証料低廉化補助
事業主体	登録住宅の賃貸人		居住支援法人又は国の登録を受けた家賃債務保証会社
対象経費	要配慮者専用（10年以上）の住宅とするため、最低限必要となる改修工事、間取り変更工事費用等	家賃低減に要した費用（管理開始後最大10年）	入居時の家賃債務保証料の低減経費
対象事業費	1,500千円*以内/戸	40千円以内/月	60千円以内/戸
補助率	2/3	10/10	10/10
負担割合	国1/3、県1/6、市町1/6	国1/2、県1/4、市町1/4	
実施市町	—	神河町	—

※耐震改修工事、共同居住用住居へ用途変更のための改修工事、間取り変更工事の場合は3,000千円

#### 【実績】

（単位：件）

年度	H29～30	R1	R2	R3	R4	R5*	計
家賃低廉化補助	0	6	8	12	11	8(20)	45

※R5は9月末時点の申請件数/（ ）は予定件数

#### ウ 要配慮者に対する居住支援

県、市町や関係団体で構成する「ひょうご住まいづくり協議会（居住支援委員会）」において、登録住宅の情報発信、相談窓口の設置、居住支援活動を行う法人等を通じた要配慮者への居住支援を実施する。

○居住支援法人の県指定実績 43法人（令和5年9月末現在）

○居住支援法人による住宅の斡旋実績 1,271件（令和4年度）

## (2) 高齢者等の居住の安定確保

### ア 「兵庫県高齢者居住安定確保計画」の推進

「兵庫県高齢者居住安定確保計画」（令和4年3月改定）に基づき、高齢者が健康で安心して自分らしく暮らせる居住環境の実現に向けて、住まいに係る施策や在宅福祉サービスに係る施策を総合的に実施する。

### イ サービス付き高齢者向け住宅の供給

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の登録時に、バリアフリー構造等の技術的審査を行う。

さらに、入居開始後においても、実態把握のために定期報告を求めるほか、必要に応じて、福祉部と立入検査を行い、高齢者が安心して入居できる環境整備に努める。

○サービス付き高齢者向け住宅登録件数 452棟 18,143戸（令和5年9月末現在）

#### 【サービス付き高齢者向け住宅への立入検査件数】（単位：件）

年度	H24～30	R1	R2	R3	R4	R5*	計
件数	24	3	6	13	13	11	70

※R5.9月末現在

## (3) マンション管理適正化の推進（令和5年度当初予算額：1,384千円）

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、県は町域、市は市域において、管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定等を行う。県では、「兵庫県マンション管理適正化推進計画」（令和4年3月策定）に基づき、相談窓口の設置、アドバイザーの派遣等に加え、町域における管理計画の認定や市町と連携したマンション管理組合担い手支援事業等により、マンション管理の適正化を推進する。

○県内マンション管理適正化推進計画策定市 7市（令和5年9月末現在）

### ア マンション管理計画認定制度

分譲マンションの管理状況が市場で適正に評価されるよう、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度。認定を取得することにより、住宅ローン金利の引き下げや固定資産税の減額等が受けられる。

○県内管理計画認定 12件（神戸市8、尼崎市2、宝塚市2）（令和5年9月末現在）

### イ マンション管理組合担い手支援事業

マンション管理組合の役員の手不足を解消するため、外部専門家であるマンション管理士が管理組合の役員に就任する費用等の一部を補助する。

区 分	町域（直接補助）	市域（間接補助）
対 象 者	高経年マンションの管理組合	高経年マンションの管理組合に対して補助する市
対 象 経 費	顧問契約にかかる費用、役員就任にかかる費用	
県 補 助 限 度 額	対象経費の1/2以内	対象経費の1/4以内
顧 問 契 約	600千円	300千円
役 員 就 任	900千円	450千円
負 担 割 合	県1/2、管理組合1/2	県1/4、市1/4、管理組合1/2

#### (4) 持続可能な住宅ストック等の形成

##### ア 長期優良住宅の普及促進

(令和5年度当初予算額：11,032千円)

「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住宅の認定を行っている。なお、認定された住宅は、所得税、登録免許税、不動産取得税及び固定資産税の優遇措置を受けることができる。

○新築戸建て住宅における長期優良住宅の割合：35.8%（令和4年度）

##### 【認定件数】

(単位：件)

年 度	H21～30	R1	R2	R3	R4	R5 <sup>※2</sup>	計
県内認定	48,871	4,873	4,689	5,471	5,218	2,333	71,455
(うち県認定 <sup>※1</sup> )	(11,032)	(1,136)	(1,031)	(1,269)	(1,145)	(504)	(16,117)

※1 特定行政庁(神戸市、尼崎市など12市)以外の市における認定

※2 R5.9月末現在

##### イ 建築物の低炭素化の推進

「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。

##### 【認定件数】

(単位：件)

年 度	H24～30	R1	R2	R3	R4	R5 <sup>※2</sup>	計
県内認定	1,592	346	411	1,076	1,255	133	4,813
(うち県認定 <sup>※1</sup> )	(43)	(22)	(11)	(83)	(48)	(17)	(224)

※1 特定行政庁(神戸市、尼崎市など12市)以外の市における認定

※2 R5.9月末現在

また、兵庫県木造住宅生産体制強化推進協議会による「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という。）関連説明会や相談会を開催し、環境に配慮した住宅の普及を推進する。

##### ウ 既存住宅省エネ化促進事業

(令和5年度当初予算額：14,249千円)

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物省エネ法の改正により2025年から新築住宅の省エネ基準への適合が義務化される一方で、9割が省エネ基準を満たしていない既存住宅の省エネ化を促進するため、令和5年度より、国、市町と連携し、省エネ基準やZEH水準への改修等を実施する者に対し、その改修等に要する費用の一部を補助する。

##### (7) 計画策定支援

省エネ化計画策定経費及び省エネ診断経費に対し補助する。

- ・補助率 2/3以内（国：県：市町負担割合 2：1：1）
- ・補助額 一戸建て住宅 200千円/戸以内

##### (4) 工事支援

省エネ化改修工事費に対し補助する。

- ・補助率 23%以内（国：県：市町負担割合 2：1：1）
- ・補助額 一戸建て住宅 省エネ基準 766.6千円/戸以内  
ZEH水準 1,025.4千円/戸以内<sup>\*</sup>

<sup>\*</sup>構造補強を併せて行う場合360千円/戸を加算

(5) 既存住宅ストックの有効活用・適正管理

ア 既存住宅の流通促進

(令和5年度当初予算額：2,767千円)

既存住宅の品質等への不安を解消し、安全・安心な既存住宅の流通を促進するため、「インスペクション（建物状況調査）」の実施を支援するとともに、普及啓発を行う。また、一定の水準を満たす住宅を「ひょうごあんしん既存住宅」として不動産広告等に表示することができる制度を運用し、既存住宅の流通促進を図る。

【実績】

(単位：件)

年 度	H27～30	R1	R2	R3	R4	R5※	計
インスペクション 実施支援	206	45	39	45	64	26	425

※R5.9月末現在

イ 三世代同居対応改修工事推進事業

(令和5年度当初予算額：4,000千円)

家族の支え合いにより、在宅における子育てがしやすい環境を整備するため、三世代同居のための改修工事費の一部を補助する。

【事業内容】

実施主体	市町	
対象者	三世代同居対応改修工事を行う者 [子供の年齢要件] 小学生以下の子どもの扶養親族がいる者	
対象工事	三世代同居など複数世帯の同居対応のための改修工事 ( キッチン、浴室(脱衣室含む)、トイレ、玄関のいずれかを増設し、 改修後にこれらのうちいずれか1つ以上が複数となる工事 )	
補助率等	定額(県1/3、市町1/3、事業者1/3) ※市町義務随伴 (単位：千円)	
	対象工事費	県補助額
	1,000～4,000	400～1,250
	4,000～	1,350
実施市町	たつの市、多可町、神河町	

ウ 住宅改修事業の適正化

(令和5年度当初予算額：467千円)

県民が安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備するため、「住宅改修事業の適正化に関する条例」に基づき、契約主任者等の選任、倫理規程の遵守等一定の要件を満たす住宅改修業者を登録し、施工可能な改修工事の種別、工事の請負状況、営業エリアや県民による業者の評価をホームページ等で県民に公開する。

○登録住宅改修業者数 701件 (令和5年9月末現在)



## エ 古民家の再生

(令和5年度当初予算額：30,154千円)

優良な住宅ストックである古民家の再生を促進することにより、既存ストックの有効活用や伝統的木造建築技術、まちなみ景観の維持・継承を図るため、地域の大工・建築士等の専門家を無料で派遣して、建物調査や再生に向けた提案を行う。

さらに、適切な施設運営計画を策定するためのコンサルタント委託費及び地域活動や交流・宿泊体験施設、店舗など地域活性化に資する施設へ再生する場合の改修工事費の一部を補助する。

### 【対象となる古民家】

次に掲げる要件に該当する住宅又は歴史的建築物<sup>※</sup>であること。

- ① 築50年以上経過しているもの
- ② 伝統的木造建築技術により建築されたもの又はこれと同等以上の文化的価値の高い建築技術により建築されたもの

※歴史的建築物とは、景観法に基づく景観重要建造物や景観条例等に基づく景観形成重要建造物等、文化財保護法に基づく登録文化財等の住宅を指す。

### 【改修工事補助額】

[古民家]		(千円)
対象経費区分	県補助限度額 <sup>※</sup>	
5,000 ～ 10,000	2,500	
10,000 ～ 15,000	4,000	
15,000 ～	5,000	

[歴史的建築物]		(千円)
対象経費区分	県補助限度額 <sup>※</sup>	
5,000 ～ 10,000	2,500	
10,000 ～ 20,000	5,000	
20,000 ～ 30,000	8,500	
30,000 ～	10,000	

※ただし、市町が補助する額を上限とする。

### 【実績】

(単位：件)

年度	H19～H29	H30	R1	R2	R3	R4	計	R5 <sup>※</sup>
建物調査(H19～)	266	21	21	21	21	21	371	21(21)
再生提案(H19～)	76	7	7	7	7	6	110	16(7)
フジビリティ調査(H30～)	—	0	0	0	0	0	0	0(2)
改修工事費補助(H22～)	18	3	3	4	8	4	40	3(6)

※R5は9月末時点の申請件数／( )は予定件数

## TOPICS②

### ○古民家の再生事例 (R4)

約40年間空き家状態となっていた築110年の古民家を、地元・丹波の食材を用いた料理を提供するレストランや宿泊施設のラウンジとして再生。



里山ホテルかねのね丹波 (丹波市)

総工事費 (補助対象経費)	18,290,384円
うち補助金 (県市合計)	10,000,000円

## (6) 空き家対策の総合的推進

世帯数の減少により、今後一層の増加が見込まれる空き家に対して、住宅ストックの有効活用や地域の活性化を促進するため、県・市町・民間事業者が連携し、「予防」「利活用」「適正管理」の3方向から総合的に対策を推進する。

### ア 空き家の予防

空き家の発生予防に向け、必要な対策をまとめた冊子を県民に配布するとともに冊子データを市町に提供し、よりきめ細かな意識啓発を行うよう働きかけている。

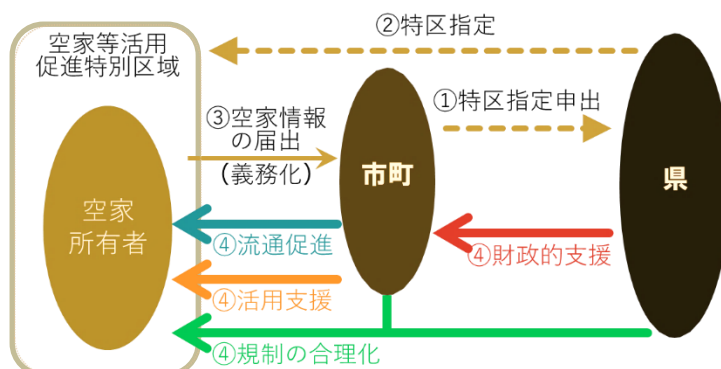


「損する空き家 損しない空き家 ~空き家発生予防のための23箇条~」の発行

### イ 空き家の利活用

#### (7) 空家活用特区制度

空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を図るため、「空家活用特区条例（令和4年4月1日施行）」に基づき、「空家等活用促進特別区域（特区）」を指定し、「流通促進」「規制の合理化」「活用支援」の3つを軸にした施策を多面的に実施する。



【特区制度の仕組み】

#### a 流通促進

届出のあった空家情報を基に、市町連携団体（宅建業団体・NPO等）からの流通・活用に向けた働きかけや空家バンクへの登録サポートなどにより、空家の流通を促進する。

#### b 規制の合理化

道路への接道幅の狭い敷地において空家の建替や用途変更を可能とする規制緩和や市街化調整区域内の空家のカフェ・ホテル等への用途変更を可能とする規制緩和等を行う。

#### c 活用支援

「空家活用特区総合支援事業」により、空家改修費への補助額のかさ上げや空き家バンクへの登録支援等、市町と連携して空家等の活用に係る支援を行う。

## 【空家活用特区総合支援事業】

＜流通促進タイプ＞ 市町連携団体や空家等所有者へ補助を行う市町に対し、財政支援を行う。(補助率：1/2、補助限度額：500千円)

- ① 空家バンク登録助成（登記手続費用に対する補助）
- ② 伴走型サポート支援（市町連携団体が所有者に活用の働きかけ等を行う際の事務費に対する補助）

＜活用促進タイプ＞ 既存事業の補助額、補助対象を拡充する。

- ① 空き家活用支援事業の拡充（改修補助増額）
- ② 古民家再生促進支援事業の拡充（改修補助増額）
- ③ 老朽危険空き家除却支援事業の拡充（補助対象に旧耐震空家を追加）
- ④ ひょうごインスペクション実施支援事業の拡充（調査費補助増額）

## 【特区指定実績】

地区名	指定年月日	地区概要
赤穂市坂越	R5. 3. 31	北前船の寄港地として栄えた、歴史的なまち並みの残る港町。古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観の保全、移住・定住・交流の促進、地域活性化を図る。
西脇市嶋		播州織デザイナーの店舗開業等、まちづくりの取組が始まっている田園集落。空家を活用し、移住等による定住人口の維持や住環境を保全するとともに、店舗や宿泊施設等への用途変更により、地域活力の維持を図る。
加西市宇仁	R5. 9. 12	農家住宅と事業所が混在し、まちづくり協議会による移住・定住促進のための取組が行われている地区。空家を活用し、移住等による定住人口や地域活力の維持を図るとともに、老朽化した空家の除却により、地区の景観を保全する。



〔赤穂市坂越地区〕



〔西脇市嶋地区〕



〔加西市宇仁地区〕

### (イ) 空き家活用支援事業

(令和5年度当初予算額：105,092千円)

住宅ストックの有効活用や地域の活性化を促進するため、活用が可能な一戸建て住宅の空き家又は共同住宅等の空き住戸を、住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するための改修工事費の一部を補助する。

#### 【事業内容】

対象区域	政令・中核市を除く市町の区域※ <sup>1</sup>
対象住宅	一戸建ての空き家・共同住宅等の空き住戸※ <sup>2</sup>
対象経費	空き家を活用するため、機能回復又は設備改善に必要な工事に要する費用（ワーキングスペースとして改修する場合に限り、事務機器取得費を含む。）

※<sup>1</sup> 姫路市の旧香寺町・安富町・夢前町・家島町の区域及びまちなか再生区域は対象

※<sup>2</sup> ①空き家期間6か月以上、②築20年以上、③水回り設備が10年以上更新されていないこと、④改修後において一定の耐震性能を有するもの等が条件

【補助金額】

型	区域 <sup>※3</sup>	負担割合(想定)			県補助額(単位：千円) 【事業費 <sup>※4</sup> に応じ定額】		
		県	市町	事業者	戸建て住宅	共同住宅	
住宅型	一般世帯タイプ	市街化区域	1/4	1/4	1/2	300 ～ 750	300 ～ 500
		その他	1/3	1/3	1/3	400 ～1,000	400 ～ 650
	若年・子育て世帯 <sup>※5</sup> タイプ	市街化区域	1/3	1/3	1/3	400 ～1,000	400 ～ 650
		その他	1/2	1/4	1/4	600 ～1,500	600 ～1,000
	UJIターン世帯 <sup>※6</sup> タイプ <sup>°</sup>	市街化区域	1/3	1/3	1/3	400 ～1,000	400 ～ 650
		その他	1/2	1/4	1/4	600 ～1,500	600 ～1,000
学生シェアハウスタイプ <sup>°</sup>	市街化区域	1/3	1/3	1/3	400 ～1,350	400 ～1,000	
	その他	1/2	1/4	1/4	600 ～2,000	600 ～1,500	
事業所型	一般タイプ <sup>°</sup>	市街化区域	1/4	1/4	1/2	450 ～1,100	450 ～ 850
		その他	1/3	1/3	1/3	600 ～1,500	600 ～1,150
		明舞団地	1/2	—	1/2	850 ～2,250	850 ～1,750
	UJIターン <sup>※7</sup> タイプ <sup>°</sup>	市街化区域	1/3	1/3	1/3	600 ～1,500	600 ～1,150
		その他	1/2	1/4	1/4	850 ～2,250	850 ～1,750
		明舞団地	2/3	—	1/3	1,150 ～3,000	1,150 ～2,350
地域交流拠点型 <sup>※8</sup>	市街化区域	1/4	1/4	1/2	350 ～2,500	500 ～1,750	
	その他	1/2	1/4	1/4	750 ～5,000	1,000 ～3,500	
	明舞団地	1/2	—	1/2	750 ～5,000	1,000 ～3,500	

※3 「市街化区域」は市町随伴必須、「その他」は市町随伴期待

※4 補助対象事業費が住宅型及び地域交流拠点型にあっては1,000千円未満、事業所型にあっては1,500千円未満の場合は対象外

※5 若年世帯：夫婦の満年齢の合計が80歳未満、子育て世帯：高校卒業までの子がいる世帯で、空き家の取得が要件

※6 UJIターン世帯：県外から県内に転入する世帯で、空き家の取得が要件。ただし、県外から県内の賃貸住宅等に転入後2年以内の世帯も対象

※7 県外に住所を有する事業主が県内に事業所を開設する場合で、空き家の取得が要件

※8 定額制多拠点移住サービス施設も対象

【実績】

(単位：件)

種別		H25～H29	H30	R1	R2	R3	R4	計	R5 <sup>※</sup>
住宅型	一般	119	18	26	25	33	27	248	53(77)
	若年・子育て	14	12	20	33	27	35	141	
	UJIターン	—	—	—	—	11	13	24	
	学生シェアハウス	—	—	—	—	0	1	1	
事業所型	一般	9	0	4	5	4	6	28	3(8)
	UJIターン	—	—	—	—	3	2	5	
地域交流拠点型		5	3	1	9	2	6	26	1(2)
計		147	33	51	72	80	90	473	57(87)

※R5は9月末時点の申請件数／( )は予定件数

## TOPICS③

### 〇空き家改修アドバイザー

令和5年度より、空き家の所有者や活用を希望する方に対し、空き家改修に関する知識や経験を有する民間の専門家が「空き家改修アドバイザー」として、改修や用途変更についての助言を行う制度を開始。

- ・相談方法 電話相談（毎月第3水曜日）及び現地相談



現地相談の様子

## ウ 空き家の適正管理

### (7) 老朽危険空き家除却支援事業

(令和5年度当初予算額：26,414千円)

倒壊等周辺に危険が及ぶおそれのある空き家について、市町が国庫補助事業を活用して所有者に対し除却費の補助を行う場合、その費用の一部を市町に助成する。

【対象要件】（下記全ての要件を満たすもの）

- ① 空き家再生等推進事業等（国庫補助事業）を活用するもの
- ② 倒壊等により前面道路や近隣など周辺に危険が及ぶおそれがあり、市町が空家等対策の推進に関する特別措置法、条例又は要綱に基づき、指導、助言等を行っているもの
- ③ 除却を行うことについて、市町が街並み景観等良好な住環境保全の観点から支障ないと判断したもの

### 【補助内容】

補助対象経費	老朽危険空き家の除却に要する費用
県補助限度額	333千円 ※被災特例の場合：400千円
負担割合	通常型：国1/3、県1/6、市町1/6、所有者1/3 被災特例型：国2/5、県1/5、市町1/5、所有者1/5

### 【実績】

(単位：件)

種別	H25～H29	H30	R1	R2	R3	R4	計	R5※
通常型	64	26	42	61	50	68	311	26(94)
被災特例	66	0	0	—	7	—	73	—
計	130	26	42	61	57	68	384	26(94)

※R5は9月末時点の申請件数／（ ）は予定件数

### (イ) 市町の空き家対策の推進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に推進できるよう、「ひょうご住まいづくり協議会」における空き家対策事業として、市町に対する情報提供や関係団体と市町間の意見交換等を行い、市町の空き家の適正管理に関する総合的な取組を支援する。

## (7) 住宅市街地の再生・整備

### ア オールドニュータウン再生の推進

(令和5年度当初予算額：6,500千円)

急激な人口減少・高齢化による地域活力の低下や空き家・空き地の増加等が懸念されているニュータウンにおいて、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を活用し、出前講座等により、地域や市町に対して再生への意識啓発を図る。

また、明舞団地において効果の高かった商業施設等の空き区画への新規出店等の支援を、他の17のオールドニュータウンに拡充している。

#### 【オールドニュータウン商業施設等空き区画活用支援事業】

対象者	市町又は県住宅供給公社
補助期間	3年間
対象経費	店舗賃借料、内装工事費、ファサード整備費等
県補助率	対象経費の1/3以内
県補助限度額	1年目：1,500千円、2～3年目：500千円
負担割合	県1/3、市町(※)又は県住宅供給公社1/3、事業者1/3 ※制度化市町(令和5年9月末現在)：三田市

#### 【対象団地一覧】

No	市町名	ニュータウン名
1	芦屋市	芦屋浜
2	宝塚市	逆瀬台・青葉台・光ガ丘
3	宝塚市	ラ・ビスタ宝塚
4	宝塚市	中山台ニュータウン
5	三木市	自由が丘
6	三木市	青山
7	三木市	緑が丘
8	川西市	萩原台
9	川西市	多田グリーンハイツ

No	市町名	ニュータウン名
10	川西市	清和台
11	川西市	藤ヶ丘
12	川西市	鷹尾山けやき坂
13	川西市	大和団地
14	川西市、猪名川町	阪急日生ニュータウン
15	三田市	つつじが丘
16	三田市	北摂三田フラワータウン
17	上郡町	上郡ネオポリス
18	神戸市、明石市	明舞団地

### イ 明舞団地再生の推進

(令和5年度当初予算額：1,396千円)

明舞団地においては、平成15年度に策定した「明舞団地再生計画」(平成18年度改定)に基づき、まちの核となるセンター地区に県住宅供給公社の高齢者向け賃貸住宅や民間活力を生かした高齢者サポート住宅を整備し、また、2つの複合商業施設が開業したことなどにより利便性が大きく高まった。

さらに住民主体のまちづくりを進めるため、平成29年度には新たな10年に向けた「明舞団地まちづくり計画」を策定し、住み替え相談窓口の運営や明舞祭等のイベント開催、学生シェアハウスの公募、空き区画活用支援など、計画に沿った取組を実施している。



空き区画活用支援事業を活用し、オープンした店舗

## ウ 多自然居住の推進

自然と調和した豊かなライフスタイルの実現、地域間連携の強化及び交流人口の拡大を推進するため、県と14市町等で構成する「ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会」により、「田舎暮らし相談会」の開催、ホームページやフェイスブックによる情報発信などを実施する。



R5年度ひょうご田舎暮らし応援セミナー&相談会（大阪市）

### (8) ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談・支援事業

（令和5年度当初予算額：25,751千円）

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、（公財）兵庫県住宅建築総合センター内に「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。

#### 【事業内容】

住まいの相談事業	住まいに関する一般相談	
	住まいに関する専門相談（建築士相談）	
住まいづくりの支援事業	マンションアドバイザー派遣	マンション管理やマンション建替に関し、マンション管理士や一級建築士等の専門家を無料で派遣
	安全・安心リフォームアドバイザー派遣	既存住宅の種類・状況やニーズに応じた適切な住宅改修等ができる建築士等の専門家を無料で派遣
住まいの情報提供事業	住まいに関する様々な情報をホームページで提供 ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録情報 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録情報 ・住宅改修業者の登録情報	
住まいの普及啓発事業	市町の住宅相談、住まいに関する関係団体のネットワーク化等への支援	

#### 【利用状況】

（単位：件）

	H30	R1	R2	R3	R4	R5※
住まいに関する一般相談	2,690	2,322	2,009	1,951	1,717	877
住まいに関する専門相談（建築士相談）	61	52	32	35	26	19
マンションアドバイザー派遣	9	5	6	2	12	9
安全・安心リフォームアドバイザー派遣	17	8	7	8	2	3

※ R5.9月末現在

## (9) 県営住宅の適切な整備・管理

### ア 「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の推進

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」(令和3年7月改定)に基づき、県営住宅の適切な整備・管理を推進している。

#### ■計画に定めた目標と実績

	目標 (R12年度末)	実績 (R5.4時点)	実績 (R4.4時点)
管理戸数	45,000戸	47,309戸	47,429戸
入居率の向上	90%	79.8%	80.8%
耐震化の推進	おおむね100%	95%	95%
バリアフリー化の推進	80%	71%	69%

#### ■主な施策

目指すべき方向	主な施策
安全で安心して暮らせる住まいの提供	○ 多様な住宅困窮者への支援 (LGBT、若年単身者等) ○ コロナによる収入減少者等への住宅支援
福祉施策と連携した安定した暮らしの支援	○ 若年層優先入居枠の拡充 ○ 家賃と共益費の一体的徴収の実施
環境に配慮した次世代へつなぐストックの有効活用	○ 用途廃止に向けた集約の加速化 ○ 入居率の向上による県営住宅のさらなる活用
地域のまちづくりと連携した住まいの提供	○ 市町との連携による効率的な建替 ○ 民間との連携による余剰地活用
ポストコロナ社会に対応する先進的な取組	○ 看護大・看護協会等と連携した健康相談会等の実施

### イ 県営住宅の効果的・効率的な整備

(令和5年度当初予算額：8,322,144千円)

県営住宅の管理戸数の適正化と既存ストックの有効活用を図るため、建替や耐震改修・バリアフリー改修等を計画的に実施している。

#### (7) 建替工事

##### a 県営住宅整備事業

長期活用を図る住宅でおおむね築35年を経過するもの(昭和60年度以前に竣工したもの)のうち、老朽化が著しいもの、改修するより建て替えた方が効率的なものは、建替を行う。

明石長坂寺住宅第2期(建替:R4.4竣工)

(R5年度工事着手済)

- ・小野市：小野神明住宅(第3期)

(今後工事着手予定)

- ・神戸市：新多聞住宅(第2期)
- ・西宮市：西宮老松住宅
- ・明石市：明石大久保南住宅(第3期)
- ・洲本市：洲本宇原住宅
- ・淡路市：津名塩尾住宅(第2期)





## b 民間活力を生かした県営住宅の整備

神戸市東灘区の県営青木高層・鉄筋住宅（青木団地）の建替事業において、PFI導入により効率的・効果的な事業実施が見込まれることから、事業者公募に向け、実施方針（事業内容、事業者選定方法、官民リスク分担等）及び要求水準書の作成、特定事業（PFI導入により効率的・効果的に実施できる事業）の選定等の手続を進める。

### 【PFI導入により期待できる効果】

- ① 設計・工事監理、建替事業、入居者移転支援業務を民間事業者に一括発注することにより、工期短縮・コスト縮減が図られる。
- ② 生み出される活用地は民間の投資や創意工夫により早期かつ有効な活用が図られる。



立地	阪神電鉄「深江駅」西に約500m		
竣工	\$56～61年	7棟(11階建2棟/5階建5棟)	
管理戸数	314戸	入居戸数 297戸	
敷地面積	16,555㎡	容積率 148%(法定228%)	

### 【青木団地 PFI 建替事業進捗状況】

- R4.1 サウンディング調査
- R4.4 サウンディング調査結果公表
- R4.7～R5.3 導入可能性調査
  - ・建替計画等の策定
  - ・コスト削減割合(VFM)の検討
  - ・PFI導入の可否の検討 等
- R5.12 実施方針及び要求水準書(案)等の公表
- R6.1～R6.3 特定事業として選定
- R6.4 事業者公募開始

## (イ) 改修工事

### a 耐震等改修

耐震性に課題のある高層住宅で長期活用を図るものは、耐震補強工事を行うとともに、外壁改修、屋上防水改修、設備配管改修、住戸内改修（手すり設置、給湯器設置、浴槽取替え等）等のうち必要な改修を行う。

(R3年度工事着手)

- ・神戸市：上湊川高層住宅

(R4年度設計着手)

- ・西宮市：西宮笠屋高層住宅



上湊川高層住宅耐震等改修完成イメージ

## b バリアフリー等改修

バリアフリー化未対応の中層住宅で耐震性に課題がなく、かつ、長期活用を図るものは、エレベーターの設置を行うとともに、外壁改修、屋上防水改修、設備配管改修、住戸内改修（手すり設置、給湯器設置、浴槽取替え等）等のうち必要な改修を行う。

（R 6 年度工事着手予定）

・加古川市：加古川西鉄筋住宅14・15号棟

## c 長寿命化改修等

平成7年度以降に竣工した住宅については、予防保全的かつ計画的な改修を行い、長寿命化を図る。また、それ以外の住宅で老朽化したものについては、必要に応じて緊急的な改修を行い、居住機能の維持を図る。

## ウ 集約事業の推進

（令和5年度当初予算額：699,824千円）

危険区域等にある住宅、耐震性に課題のある住宅、低需要の住宅、小規模で管理上非効率な住宅など長期活用が適当でない住宅の入居者に対し、近隣の県営住宅等への移転協力を依頼し、全入居者の移転完了後に住宅の用途廃止を行っている。

（R 5 年度事業着手予定）

・宍粟市：山崎三谷テラス住宅 外

## エ 県営住宅ストックの適切で効率的な管理

（令和5年度当初予算額：6,564,591千円）

47,309戸の県営住宅ストックを有効に活用し、県民の多様なニーズに対応するため、入居や募集の柔軟な運用による入居率の向上や福祉施策と連携した安定した暮らしの支援、地域の活性化への貢献に努めている。

また、住宅に困窮する特定妊産婦や若中年単身者、ウクライナからの避難民等に県営住宅を提供し、社会的課題に迅速に対応している。

### (7) 入居率の推移

県営住宅への応募機会の増大と空き家期間の短縮を図るため、毎月募集を実施するとともに、一部団地においては常時募集を実施している。

	R2.4	R3.4	R4.4	R5.4
管理戸数	49,950戸	49,382戸	47,429戸	47,309戸
入居戸数	39,519戸	38,820戸	38,356戸	37,774戸
入居率	79.1%	78.6%	80.8%	79.8%

### (イ) 優先入居の推進

多様な世代構成による団地コミュニティの活性化を図るため、毎月募集において新婚・子育て世帯等を対象に優先入居を実施している。令和3年8月からは、若年世帯優先枠を25%から30%に拡充するとともに、令和4年10月以降、特定妊産婦の優先枠を設けた。今後、子育て世帯に向けた住まいの支援として、新婚・子育て世帯の優先枠の拡充を検討する。

**【優先入居枠の設定状況】** 要件対象世帯のみが応募できる住戸(優先入居枠)を設定

区 分 (募集戸数)	対 象 世 帯
若年世帯優先 (毎月募集戸数×30%)	新婚・子育て世帯、若年世帯、母子・父子世帯、多子世帯 (各世帯別に優先入居枠を設定)
高齢者・障害者世帯優先 (毎月募集戸数×3%)	高齢者世帯、障害者世帯
特定世帯優先 (毎月募集戸数×2%)	DV被害者世帯、犯罪被害者等世帯、特定疾患傷病者世帯、 ハンセン病者世帯、阪神・淡路大震災被災者世帯等
特定妊産婦優先 (数戸)	「特定妊婦等居場所確保・自立支援事業」の対象妊産婦

**【三世代優先入居の実施】**

三世代(親・子・孫)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、年6回募集している。

○入居実績：176戸(令和5年7月募集分までの累計)

**(ウ) 社会的課題に対応した県営住宅管理の推進**

**a 住宅に困窮する特定妊産婦や就職氷河期世代若中年単身者への支援**

出産後の養育について出産前の支援が特に必要な「特定妊産婦」や就職氷河期世代等の単身者の入居を支援するため、それまで高齢者や障害者以外は親族の同居を必要としていた入居要件を廃止する条例改正を行い、令和4年度から単身者の入居を認めている。

○入居実績：若中年単身者 81戸(令和5年9月末現在の累計)

特定妊産婦 1戸(令和5年9月末現在の累計)

**b ウクライナ避難民への対応**

住まいを必要とするウクライナ避難民に県営住宅を無料で提供している。

○入居実績：15戸(令和5年9月末現在入居数)

**c 学生・留学生シェアハウス**

県内の大学等と連携し、県営住宅の自治会や地域活動に積極的に参画する学生・留学生に県営住宅をシェアハウスとして提供している。

○入居実績：学生 83人(令和5年9月末現在の累計)

留学生 165人(令和5年9月末現在の累計)

**d グループホーム**

障害者の住まいの確保を促進するため、福祉部局と連携し、県営住宅を活用したグループホーム開設の支援を行っている。

○入居実績：115戸(令和5年9月末現在の累計)

**(イ) 空き住戸・集会所の有効活用**

空き住戸や集会所を活用し、民間事業者と連携しながら、フレイル予防、自立支援、リハビリ実施、介護予防等の高齢者支援やこども食堂等の子育て支援を促進する。

○実績：高齢者支援 133 件（令和 5 年 9 月末現在の件数）

子育て支援 31 件（令和 5 年 9 月末現在の件数）

**(オ) 空き駐車場の有効活用**

高齢化等により利用者がいない空き区画を有効活用するため、時間貸しや月極駐車場として入居者以外の周辺住民等に貸し出している。

○実績：879区画（令和 5 年 9 月末現在の区画数）

**オ 入居者の高齢化への対応**

自治会役員の負担を軽減するため、家賃と共益費の一括徴収を推進するほか、集会所を活用したフレイル予防教室や共用部のバリアフリー設備の修繕等を実施する。

**カ 建替事業等における県・市連携に向けた検討**

市町と連携した建替や集約、指定管理業務の一元化に向けた検討を行っている。

【建替整備】神戸市と建替・集約の事業連携に係る協定の締結に向けた協議を実施

【集約廃止】姫路市と用途廃止の事業連携に係る覚書に基づき入居者の移転を実施

【管理業務】猪名川町指定管理者の共同公募等に係る協議を実施

## (10) 建築・設備工事の取組

専門家集団として、学校や病院等の県有施設の企画・立案から、基本計画、基本設計及び実施設計、さらに工事監理に至る一貫した業務を行い、年間 60 件を超える建設案件に取り組んでいる。

### ア 多様な発注方式の取組

#### ① 「総合評価落札方式」の実施

令和 2 年度から公共工事の品質確保などを目的に、入札価格と技術提案を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式を実施している。

#### ② 「設計・施工・工事監理」一括発注の実施

令和 4 年度から施工者のノウハウを反映した設計による工事などを目的に、設計と施工を一元化した発注を実施している。

#### 【実施件数】

総合評価落札方式 (建築施工計画評価型)	「設計・施工・工事監理」 一括発注
7 件 (うち公営住宅 3 件)	1 件

### イ 木造・木質化の取組

小規模な建築物 (例えばトイレ棟、1,000 m<sup>2</sup>以下の建物など) には木造を推進し、すべての新築建築物には、外装材、室内の壁、天井などの仕上げの一部に木材を利用する、木質化に取り組んでいる。

木造は、法令の要求、建設コスト、維持管理等多くの課題があるが、技術的な研究・工夫、所管部局との連携による予算確保に努め、木造推進に取り組んでいる。



(R2) 但馬文教府ふるさと交流館



(R3) 初代県庁館

### ウ 建設業における働き方改革に対応した取組

令和 6 年度から建設業にも適用される働き方改革の取組を踏まえ、原則として全ての新築工事を週休 2 日対象工事として実施する準備を進めている。

来年度の工事発注に向けて、今年度の設計段階から、適正な工期の確保と週休 2 日の割増し単価の採用に取り組んでおり、建設労働者の時間外労働への上限規制を順守しやすい環境を整えていく。

## 第2 建築指導行政

### 1 建築指導行政の基本的な考え方

本県では、阪神・淡路大震災における建築物の被害を教訓に「兵庫県建築物安全安心実施計画[第7次]（計画期間：令和3年～7年）」及び「兵庫県耐震改修促進計画（計画期間：平成28年～令和7年）」を定め、建築物の安全性の確保や耐震化、宅地防災の取組を進めるとともに、開発許可制度の適正な運用に取り組んでいる。

さらに、建築行政を取り巻く環境が多様化・複雑化するなか、環境に配慮した建築計画の推進や太陽光発電施設等の設置の適正化など新たな課題にも対応すべく、市町や関係団体とも連携のうえ、以下の取組方針のもと建築指導行政を推進している。

#### 【取組方針】

##### 1 建築物の安全性の確保

建築基準法及び建築士法の適正な運用により、建築物の安全性を確保する

##### 2 建築物の適正な維持保全

定期報告制度の運用等、既存建築物の適正な維持管理により、安全性を確保する

##### 3 建築物の耐震化の推進

南海トラフ地震等の大地震に備え、建築物の耐震化を促進する

##### 4 宅地防災等の推進

大規模盛土造成地調査や盛土総点検を通じた安全性の確認を行う

##### 5 太陽光発電施設等の設置の適正化

施行後6年を経過した条例を活用し地域環境との調和に向け適正な設置を誘導する

##### 6 環境に配慮した建築計画の推進

建築物省エネ法の適正な運用により、建築物省エネ性能の向上を誘導する

##### 7 開発許可制度の適正な運用

開発許可制度の適正な運用とともに、地域活力の維持に資する弾力的な運用を行う

##### 8 大規模開発の適正な指導

大規模な民間開発について、開発行為に必要な許可等に先立つ事前協議を行う

##### 9 適正な土地取引の推進

宅地建物取引業法をはじめとする不動産関係業法に基づき適正な指導・監督を行う

## 2 主な施策の実施状況

### (1) 建築物の安全性の確保

#### ア 建築基準法の適正な執行

##### (7) 建築基準法の目的

建築基準法では、国民の生命・健康・財産を保護するため、建築物に求められる性能のうち、建築物やそれにより構成される市街地の安全、衛生等を確保するための最低限必要な基準が定められている。

##### (イ) 建築基準法の執行体制

県では、上記目的を達成するため、宝塚・加古川・加東・姫路・豊岡・丹波・洲本の7土木事務所で建築指導行政を行っている。

なお、神戸市等の建築主事を置く12市は、市が建築基準法を執行している。

また、平成11年施行の改正建築基準法により、建築物の確認・検査業務が、民間の指定確認検査機関でも可能となったことを受け、各機関に対し定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、業務の適正化を図っている。

- 建築主事を置く12市：神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市、高砂市
- 県内を業務区域に含む指定確認検査機関：29機関（大臣指定：28、知事指定1）
- 県内の建築確認処理件数（令和4年度）：18,874件（県：1%、市：2%、民間：97%）

##### (ウ) 建築基準法の仕組み

建築基準法では、次のような基準を定めている。

###### a 建築物の安全、衛生を確保するための基準

建築物の使用者の生命、健康等を守るための基準で、全ての建築物に適用

- ・ 地震、台風、積雪等に対する建築物の安全性の基準
- ・ 火災の発生・延焼防止、避難のための施設等に関する火災時の安全性の基準
- ・ 居室の採光、換気、給排水設備等の環境衛生に関する基準

###### b 市街地の安全、環境を確保するための基準

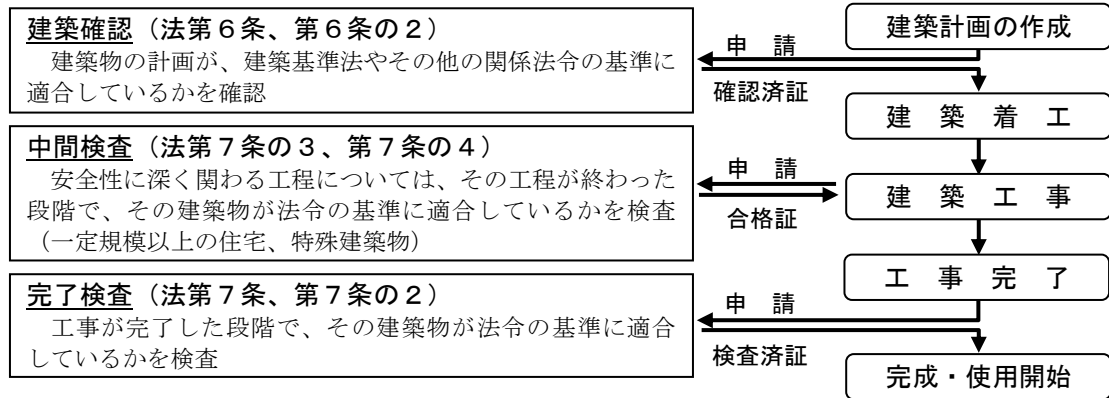
良好な市街地環境を確保するための基準で、都市計画区域内の建築物に適用

- ・ 敷地が一定の幅員以上の道路に接することを求める基準
- ・ 都市計画で定められた用途地域ごとに建築可能な建築物に関する基準
- ・ 建築物の容積率・建蔽率、高さ等に関する基準

(I) 建築基準法の手続

建築物の安全性等を確保するため、建築物を建築・使用する際には、建築主事又は指定確認検査機関による審査・検査が義務付けられている。

【建築基準法の手続の流れ】



【処理実績（兵庫県所管分）】

(件)

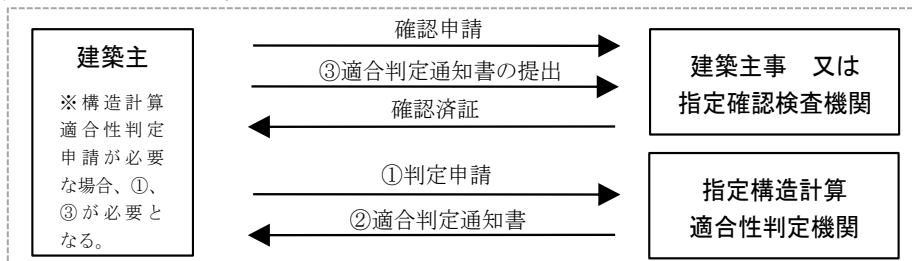
年度		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
建築確認	県	596	527	466	383	294	261	221	202	181	72
	指定機関	3,817	4,004	4,187	4,105	4,306	4,014	3,635	4,103	3,867	1,781
	計	4,413	4,531	4,653	4,488	4,600	4,275	3,856	4,305	4,048	1,853
中間検査	県	176	171	168	116	111	94	74	58	26	18
	指定機関	2,231	2,262	2,434	2,421	2,497	2,444	2,042	2,220	2,137	980
	計	2,407	2,433	2,602	2,537	2,608	2,538	2,116	2,278	2,163	998
完了検査	県	544	530	396	308	264	244	237	186	163	53
	指定機関	3,807	3,659	3,855	3,862	3,681	3,905	3,546	3,607	3,913	1,692
	計	4,351	4,189	4,251	4,170	3,945	4,149	3,783	3,793	4,076	1,745

R5.9月末現在

(オ) 構造計算適合性判定

一定規模以上の建築物について、知事による構造計算適合性判定（知事が同判定を指定構造計算適合性判定機関に行わせることとした場合は同機関による判定）が義務付けられている。

県では、判定業務を（公財）兵庫県住宅建築総合センター及び（一財）日本建築センターに委任しており、定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、業務の適正化を図っている。



※ 判定対象建築物：鉄骨造で階数4以上、鉄筋コンクリート造で高さ20m超、木造で高さ13m超又は軒高9m超等

【判定実績】

(件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
判定件数	633 (96)	626 (101)	552 (78)	551 (68)	561 (95)	551 (83)	234 (30)	3,708 (551)

R5.9月末現在

※ 各年度に受付されたもののうち判定が終了したものの件数 ※ ( )内は、兵庫県所管分 (内数)



## イ 建築士法の適正な執行

建築士事務所に対する立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、建築士における建築物の設計・工事監理等の業務及び建築士事務所における建築主との契約等の業務の適正化を図っている。

### 【兵庫県内の建築士免許保有者】 (人)

一級建築士	二級建築士	木造建築士	計
12,664	32,391	708	45,763

R5.9月末現在

### 【兵庫県内の建築士事務所】 (件)

区分	一級	二級	木造	計
神戸	827	193	1	1,021
阪神南	472	129	0	601
阪神北	272	74	0	346
東播磨	254	97	0	351
北播磨	107	37	0	144
中播磨	423	159	1	583
但馬	130	59	1	190
丹波	68	21	1	90
淡路	77	17	0	94
計	2,630	786	4	3,420

R5.9月末現在

## (2) 建築物の適正な維持保全

### ア 定期報告の徹底

建築物や昇降機に係る事故を未然に防止するためには、既存の建築物・建築設備等の適正な維持管理が重要である。このため、建築物等の所有者・管理者に対し、定期的に建築物・建築設備等を調査・検査させ、特定行政庁への報告を義務付ける定期報告制度の運用を徹底している。

令和3年の大阪市北区のビル火災への対応として、比較的小規模な事務所ビルについて、知事が指定することにより定期報告の対象となるよう政令改正（令和5年4月1日）したことを受け、本県では令和5年度中の規則改正に向け取り組んでいる。

- 〔報告対象〕 ・建築物： 映画館、病院、ホテル、学校、スポーツ施設、飲食・物販店舗等で、一定規模以上のもの
- ・昇降機： エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機
  - ・建築設備： 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置
  - ・防火設備： 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー
  - ・工作物： 遊戯施設

〔報告時期〕 建築物は用途毎に3年に1回（令和5年度は劇場、観覧場、病院、児童福祉施設等が対象）、昇降機・建築設備・防火設備は毎年、工作物は年2回

〔取組内容〕 建築物防災月間（年2回）を設け、定期報告未報告建築物の立入検査を実施

【報告実績】

(件)

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
建築物	3,671 (1,632)	7,290 (518)	3,299 (866)	3,951 (1,647)	7,420 (490)	3,413 (953)	4,100 (1,783)	5,748 (552)	4,369 (1,005)	- (660)
昇降機	35,717 (3,418)	36,360 (3,486)	36,963 (3,575)	36,789 (3,525)	37,407 (3,625)	36,531 (3,520)	39,760 (3,891)	39,430 (3,855)	39,691 (3,948)	15,208 (1,467)
建築設備	2,277 (371)	2,328 (362)	2,274 (365)	2,284 (358)	2,499 (355)	2,361 (371)	2,351 (376)	2,414 (379)	2,435 (387)	- (39)
防火設備	対象外 (H30から対象)				2,633 (973)	2,810 (1,040)	2,930 (1,088)	3,165 (1,247)	3,173 (1,125)	- (358)
遊戯施設	71 (20)	68 (20)	66 (19)	69 (20)	101 (34)	113 (41)	124 (45)	104 (37)	96 (42)	59 (19)

※ ( )内は、兵庫県所管分(内数) ※ 「-」は、集計中

R5.9月末現在

TOPICS④

○定期報告のオンライン化

令和5年度から防火設備の定期報告について、所有者等がWEB上で報告し、副本の受け取りが可能となるオンライン申請を試行している。これにより県側の受付、審査の事務処理に係る期間は大幅に短縮した。また、システムを利用した所有者等からは、報告に係る手間が大幅に減ったなど高い評価を受けている。

電子申請をオススメする3つの理由

<p>Merit</p> <p>①</p> <p>報告が楽チン</p> <p>PCに入力するだけで報告書の作成～提出が完了します。R6年度の報告時は、今年入力した内容を活用できます。</p>	<p>Merit</p> <p>②</p> <p>待ち時間ゼロ</p> <p>提出窓口に並ぶ必要はありません。窓口まで出向く必要もなく、時間を有効に使えます。</p>	<p>Merit</p> <p>③</p> <p>ペーパーレス</p> <p>報告書や副本はPDFで作成されます。保管が面倒な紙類が削減でき、とっってもSDGsです！</p>
---	---	---

イ 違反建築物対策の推進

県民の安全・安心を確保するため、各県民局においてパトロール実施計画に基づき、日常的に建築パトロールを実施している。また、10月の違反建築防止週間にあわせて、県・市町及び消防職員等による全県的な合同パトロールを行うなど、違反建築物の発生を未然に防止するとともに、早期発見及び是正を促進することにより、民間事業者の建築基準法遵守の徹底を図っている。

【令和4年度の建築基準法違反建築物の状況（兵庫県所管分）】

(件)

摘発件数			是正済件数	年度末未処理件数
過年度分	令和4年度分	計		
16	24 (3)	40	22	18

※ ( )内は、合同パトロール時に発見した件数(内数)

〔令和4年度に摘発した違反建築物の用途〕

(件)

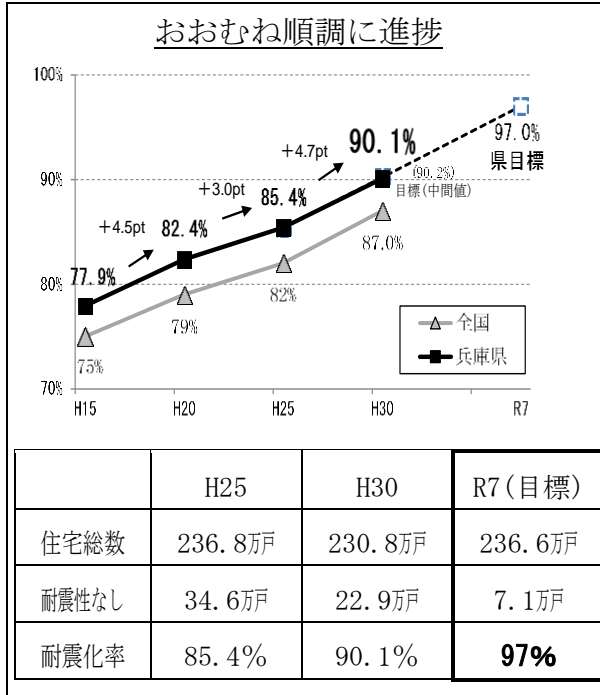
専用住宅	共同住宅	事務所・店舗	工場作業場	倉庫	車庫	ホテル・旅館	その他	計
9	1	2	3	3	2	1	3	24

### (3) 建築物の耐震化の推進

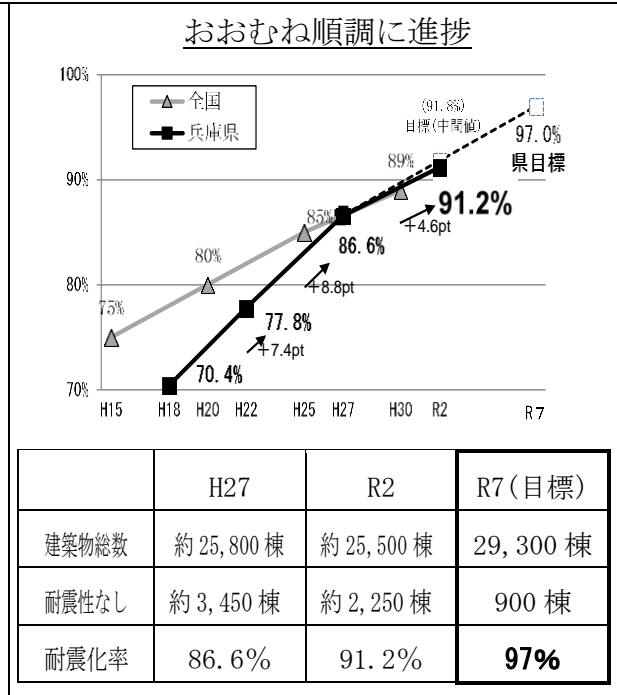
#### ア 建築物耐震化の推進

南海トラフ地震等の発生の切迫性が指摘される中、建築物の耐震化を計画的に進める必要があることから、「兵庫県耐震改修促進計画（平成28年3月改定）」に基づき、耐震改修の促進のための施策を総合的に推進している。

##### [住宅]



##### [多数利用建築物]



### (7) 民間住宅の耐震化の推進

昭和56年5月以前に着工された旧耐震基準の民間住宅の耐震化を進めるため、簡易耐震診断推進事業のほか、耐震性が不十分な住宅の改修工事や建替え等を支援する「ひょうご住まいの耐震化促進事業」を実施している。あわせて、工事が困難な世帯等に向け、地震時に命を守る防災ベッド等の設置に対する支援を行っている。

#### ア 簡易耐震診断推進事業

(令和5年度当初予算額:16,256千円)

民間住宅に対し、市町が診断員を派遣して、住宅の耐震性を評価し、所有者に耐震化を促している。全市町で事業を実施しており、県は市町に対し助成する。

**【負担割合】** 申請者負担1割（木造戸建住宅の場合約3,000円）

残る9割を市町1/4・県1/4・国1/2の割合で負担

#### **【事業実績】**

(戸)

年度	総計 (H12~R5)	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	耐震改修促進計画期間 (H28~R7)	
										計 (H28~R5)	目標 (H28~R7)
実施 戸数	88,291	2,455	4,215	2,174	1,578	1,252	1,472	1,261	923	15,330	30,000

R5.9月末現在

**b ひょうご住まいの耐震化促進事業** (令和5年度当初予算額：68,649千円)

耐震診断の結果、安全性が低いと判断された民間住宅に対し、耐震改修の計画策定と工事に要する費用の一部を補助している。

令和5年度からは、従来の個別補助に加え、新たに民間事業者グループが計画策定と改修工事をセットで行うパッケージ型補助を追加し、さらなる耐震化の推進を支援している。

**【補助額】**

補助メニュー	区分	補助額 (上限)
計画策定費補助	戸建住宅	費用の2/3 (20万円/戸)
	その他共同住宅	費用の2/3 (12万円/戸)
	マンション	費用の2/3 ※1
改修工事費補助	戸建住宅	費用の4/5 (100万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (40万円/戸)
	マンション	費用の1/2 (25,100円/㎡) ※1
耐震改修計画・工事費パッケージ型補助	戸建住宅	計画策定費の2/3 (上限20万円/戸) 工事費の4/5 (上限100万円/戸)
簡易耐震改修工事費補助	戸建住宅	費用の4/5 (50万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (20万円/戸)
	マンション	費用の1/2 (12,550円/㎡) ※1
屋根軽量化工事費補助	戸建住宅	定額50万円
	その他共同住宅	費用の1/2 (20万円/戸)
	マンション	費用の1/2 (12,550円/㎡) ※1
シェルター型工事費補助	すべて	定額50万円
建替工事費補助	戸建住宅	費用の4/5 (100万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (40万円/戸)
	マンション	費用の1/2 (25,100円/㎡) ※1
意識啓発補助	-	費用の11.25% (11.2万円/市町)

※ マンションの定義：共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものをいう。

※1 延べ面積の区分に応じた補助額の上限あり

**【事業実績】**

(戸)

年度	総計 (H15~R5)	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	耐震改修促進計画期間(H28~R7)	
										計 (H28~R5)	目標 (H28~R7)
実施 計画	9,672	656	259	439	255	131	152	263	89	2,244	4,000
戸数 工事	7,161	479	484	295	451	303	199	199	855	3,265	5,000

R5.9月末現在

c 防災ベッド等設置助成事業

(令和5年度当初予算額：500千円)

地震時に命を守るため、防災ベッド等の設置に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

【補助額】 定額 10万円/台

【事業実績】 29台 (平成27年度～令和5年9月末現在)



## TOPICS⑤

### ○小・中学校への出前講座を実施 (R5年度～)

若者世代(孫世代)から防災意識の向上を図り、自宅等の耐震化につなげるため、南海トラフ地震で大きな被害が想定されている淡路で、県・市教育委員会、県土木事務所及び市と連携し、出前講座を実施している。

【実施地域】 R5年度は淡路地域で実施 (5校10講座)



動画とスライドを用いた講義風景



木造住宅倒壊模型を使った振動実験風景

### (イ) 多数利用建築物等の耐震化の推進

建築物の耐震改修の促進に関する法律で耐震診断を義務付けされた、病院、物販店、ホテルなどの大規模多数利用建築物等の耐震診断結果報告を平成28年度末に公表した。

多数利用建築物等の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。

a 大規模多数利用建築物等耐震化助成事業

(令和5年度当初予算額：33,693千円)

民間の大規模多数利用建築物等について、耐震診断の義務付けに伴う事業者の負担を軽減し、耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。また、これらの建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結したものについては、補助率を引き上げている。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

【対象施設】

昭和56年5月以前着工の建築物 (大企業等が所有するものを除く。)

- ・病院、物販店、旅館・ホテル等
- ・福祉施設
- ・小学校・中学校
- ・幼稚園、保育所

階数3以上かつ5,000㎡以上  
階数2以上かつ5,000㎡以上  
階数2以上かつ3,000㎡以上  
階数2以上かつ1,500㎡以上

等

【補助率】

区 分		大規模多数利用建築物等 耐震化助成事業				大規模避難施設 耐震化助成事業			
対象建築物		昭和 56 年 5 月以前着工の 民間建築物				大規模多数利用建築物のうち、 避難所として利用されるホテル・ 旅館で、県又は市町と協定を 締結したもの			
負 担 割 合 等	補強設計	国 4/9	県 1/9	市町 1/9	事業者 1/3	国 1/2	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/6
	補助対象 限度額	物販店、旅館等 12,590 千円 小・中学校 9,440 千円 幼稚園、保育所 7,070 千円				補助対象面積×㎡単価（1,050円/㎡）+4,710千円			
	改修工事	国 33.3%	県 5.75%	市町 5.75%	事業者 55.2%	国 2/5	県 1/6	市町 1/6	事業者 4/15
	補助対象 限度額	物販店、旅館等 384,000 千円 小・中学校 230,000 千円 幼稚園、保育所 115,000 千円				補助対象面積×㎡単価（51,200円/㎡）			

【事業実績】

(棟)

	年度	総計 (H26~R5)	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	耐震改修促進計画期間 (H28~R7)	
											計 (H28~R5)	目標 (H28~R7)
大規模 多数	補強設計	12	2	3	2	0	0	0	0	0	7	30
	改修工事	7	0	1	1	2	1	0	1	0	6	31
大規模 避難	補強設計	9	3	1	3	0	0	0	0	1	8	14
	改修工事	7	1	2	1	1	1	1	0	0	7	16

R5.9月末現在

b 中・小規模多数利用建築物耐震診断助成事業 (令和5年度当初予算額: 2,850千円)

民間の多数利用建築物で、耐震診断が義務付けのない中・小規模のものについて、耐震化を促進するため、耐震診断に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

なお、令和2年1月から、耐震性を有する中規模多数利用建築物の名称、所在地等を公表している。

【対象施設】

昭和 56 年 5 月以前着工の民間建築物

<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院、物販店、旅館・ホテル等</li> <li>・福祉施設</li> <li>・小学校・中学校</li> <li>・幼稚園、保育所</li> </ul>	階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上 階数 2 以上かつ 1,000 ㎡以上 階数 2 以上かつ 1,000 ㎡以上 階数 2 以上かつ 500 ㎡以上 等
--	--

負 担 割 合				補 助 対 象 限 度 額	
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3	物販店、旅館等	5,240 千円
				小・中学校	4,460 千円
				幼稚園・保育所	2,750 千円

【事業実績】

(棟)

	年度	総計 (H19~R5)	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	耐震改修促進計画期間 (H28~R7)	
											計 (H28~R5)	目標 (H28~R7)
中規模	耐震診断	31	1	0	0	0	2	0	1	0	4	34
小規模	耐震診断	21	0	0	2	1	1	0	2	0	6	65

R5.9月末現在

c 中規模避難施設耐震化助成事業

(令和5年度当初予算額：18,566千円)

中規模多数利用建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結した建築物の耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

負 担 割 合				補 助 対 象 限 度 額	
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3	補強設計	5,240千円
				耐震改修	102,000千円

【事業実績】 0件 (平成28年度～令和5年度9月末現在)

d 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進

(令和5年度当初予算額：12,659千円)

緊急輸送道路沿道の民間建築物の耐震化を促進し、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、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

【対象施設】

兵庫県地域防災計画に定める緊急輸送道路の沿道に存する昭和56年5月以前着工の民間建築物で、高さが前面道路幅員の1/2を超えるもの(前面道路幅員が12m以下の場合には高さ6mを超えるもの)

負 担 割 合				補 助 対 象 限 度 額	
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3	耐震診断	7,860千円
				補強設計	7,860千円
				耐震改修	154,000千円

【事業実績】 耐震診断 10件、補強設計 1件、耐震改修 1件

(平成23年度～令和5年9月末現在)

## イ 建築物の土砂災害対策への支援

**住宅・建築物土砂災害対策支援事業** (令和5年度当初予算額：15,327千円)

災害危険区域内の既存不適格住宅等の除却や移転のほか、土砂災害特別警戒区域内での除却や移転及び防護壁の整備等に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

令和3年度からは、防護壁等整備支援に係る補助率を1/3から1/2に拡充するとともに、補助限度額を従前の1.5倍に引き上げ、支援の充実を図っている。

### (ア) 移転支援

- ・ 既存不適格等の住宅の除却 補助限度額 1,333千円 (補助率：2/3)
- ・ 移転先住宅の建設、購入又は改修 補助限度額 6,210千円 (補助率：10/10)

【事業実績】 除却 183件、建設等 180件 (昭和47年度～令和5年9月末現在)

### (イ) 防護壁等整備支援

- ・ 既存不適格の住宅 補助限度額 1,500千円 (補助率：1/2)
- ・ 既存不適格のホテル又は旅館 補助限度額 4,500千円 (補助率：1/2)

【事業実績】 0件 (平成28年度～令和5年9月末現在)

## ウ 被災建築物応急危険度判定活動等の推進

### (ア) 被災建築物応急危険度判定士の養成・登録及び派遣

被災建築物応急危険度判定活動は、地震により被災した建築物を調査し、余震等による倒壊の危険性などを判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的としており、阪神・淡路大震災において国内で初めて本格的に実施された。

県では、国、近隣府県、市町等と連携して、連絡協議会や判定士を養成するための講習会等を開催し、判定体制の整備を図っている。



判定活動状況

○応急危険度判定士登録者数 2,560人/目標2,500人 (令和5年9月末現在)

### 【最近の判定実績】

地震名(発生日)	判定実施時期	判定棟数	危険と判定した棟数	県の派遣実績(延べ人数)
大阪府北部地震(H30.6.18)	H30.6	9,361	463	110
平成28年熊本地震(H28.4.14)	H28.4	57,570	15,708	84
淡路島付近地震(H25.4.13)	H25.4	402	46	56
平成19年新潟県中越沖地震(H19.7.16)	H19.7	34,048	4,955	44

### (イ) 被災宅地危険度判定士の養成・登録及び派遣

被災宅地危険度判定は、地震や大雨等により被災した宅地の被害状況を調査し、その危険度を判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的としている。県及び県内市町で構成する「兵庫県宅地防災推進協議会」において、被災宅地危険度判定士を養成するための講習会、判定実施に係る模擬訓練等を実施し、判定体制の整備を図っている。



判定活動状況

○被災宅地危険度判定士登録者数 1,099人/目標1,000人 (令和5年9月末現在)



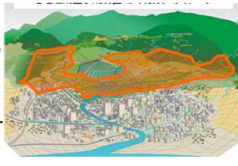

#### (4) 宅地防災等の推進

##### ア 盛土規制法への対応

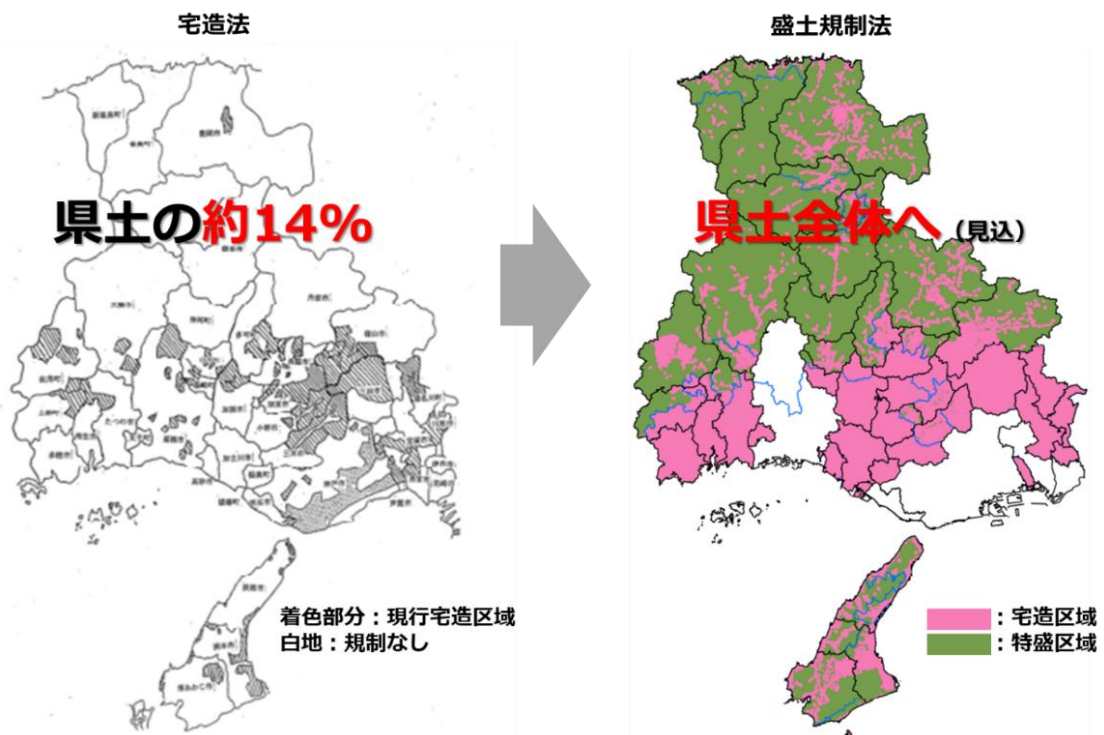
令和3年7月に発生した静岡県熱海市の土石流災害を踏まえ、宅地造成等規制法（宅造法）が宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）に改正されたことを受け、令和4年11月に庁内調整会議を設置し準備を開始した。

今年度からは、令和7年5月の規制区域の指定・運用開始に向け、基礎調査を実施するとともに、県内市町及び隣接府県等との調整を進めている。

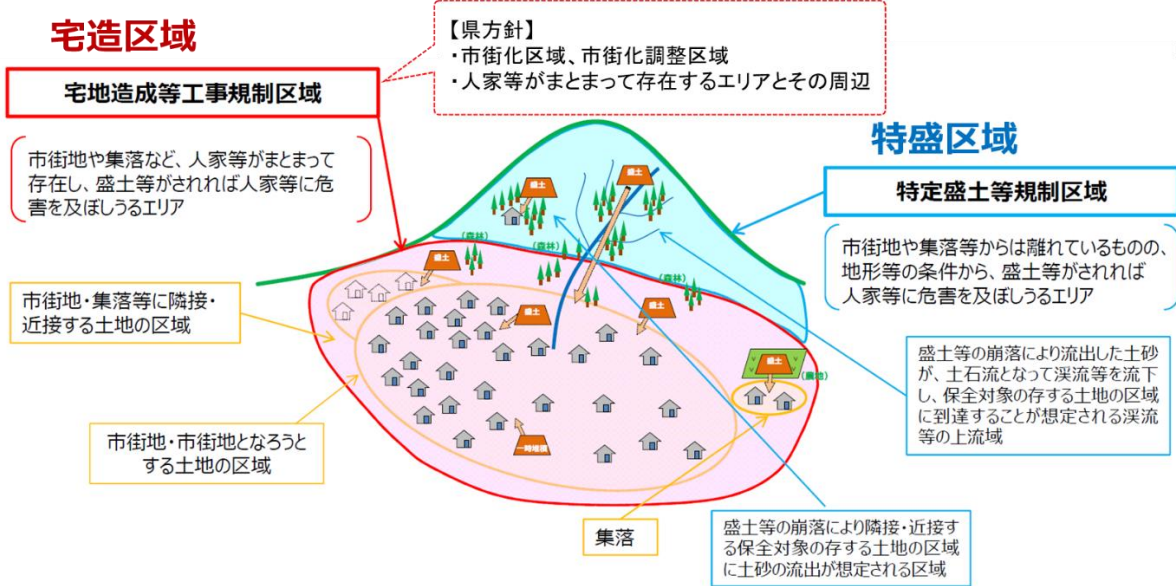
#### 【宅造法と盛土規制法の比較】

	宅造法 (S36)	盛土規制法 (R4)		
目的	宅地造成に伴う災害の防止	宅地造成、 <b>特定盛土等又は堆積</b> に伴う災害の防止		
対象区域	宅地造成工事規制区域 (現行宅造区域) 	宅地造成等工事規制区域 (宅造区域) <b>特定盛土等規制区域 (特盛区域)</b> 		
指定	S37～H15に順次指定 <b>(県土の約14%)</b>	R7.5迄に <b>基礎調査</b> のうえ指定 <b>(県土全体(見込))</b>		
対象行為 (許可)	<ul style="list-style-type: none"> <li>①盛土で1m超の崖</li> <li>②切土で2m超の崖</li> <li>③切盛土で2m超の崖</li> <li>④盛土又は切土で500m超</li> </ul> <small>盛土規制法における特盛区域については、基準に満たない場合は「届出」</small>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <b>宅造区域</b>                      [人家等がまとまって存在しているエリア]                      ①盛土で1m超の崖                      ②切土で2m超の崖                      ③切盛土で2m超の崖                      ④<b>盛土で高さ2m超</b>                      ⑤盛土又は切土で500m超                      ⑥<b>堆積2m超かつ300m超</b>                      ⑦<b>堆積500m超</b> </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <b>特盛区域</b>                      [市街地や集落に被害を及ぼすおそれのあるエリア]                      ①<b>盛土で2m超の崖</b>                      ①<b>切土で5m超の崖</b>                      ③<b>切盛土で5m超の崖</b>                      ④<b>盛土で高さ5m超</b>                      ⑤<b>盛土又は切土で3,000m超</b>                      ⑥<b>堆積5m超かつ1,500m超</b>                      ⑦<b>堆積3,000m超</b> </td> </tr> </table>	<b>宅造区域</b> [人家等がまとまって存在しているエリア] ①盛土で1m超の崖 ②切土で2m超の崖 ③切盛土で2m超の崖 ④ <b>盛土で高さ2m超</b> ⑤盛土又は切土で500m超 ⑥ <b>堆積2m超かつ300m超</b> ⑦ <b>堆積500m超</b>	<b>特盛区域</b> [市街地や集落に被害を及ぼすおそれのあるエリア] ① <b>盛土で2m超の崖</b> ① <b>切土で5m超の崖</b> ③ <b>切盛土で5m超の崖</b> ④ <b>盛土で高さ5m超</b> ⑤ <b>盛土又は切土で3,000m超</b> ⑥ <b>堆積5m超かつ1,500m超</b> ⑦ <b>堆積3,000m超</b>
<b>宅造区域</b> [人家等がまとまって存在しているエリア] ①盛土で1m超の崖 ②切土で2m超の崖 ③切盛土で2m超の崖 ④ <b>盛土で高さ2m超</b> ⑤盛土又は切土で500m超 ⑥ <b>堆積2m超かつ300m超</b> ⑦ <b>堆積500m超</b>	<b>特盛区域</b> [市街地や集落に被害を及ぼすおそれのあるエリア] ① <b>盛土で2m超の崖</b> ① <b>切土で5m超の崖</b> ③ <b>切盛土で5m超の崖</b> ④ <b>盛土で高さ5m超</b> ⑤ <b>盛土又は切土で3,000m超</b> ⑥ <b>堆積5m超かつ1,500m超</b> ⑦ <b>堆積3,000m超</b>			
手続等	許可・完了検査	許可・ <b>定期報告・中間検査</b> ・完了検査、届出		
権限移譲	施行時特例市 (加古川市、宝塚市) 権限委譲市 (伊丹市、川西市、三田市)	同左 (調整中)		

#### 【区域指定のイメージ】 ※政令・中核市は各市において区域を指定



<宅造区域と特盛区域> ※基礎調査実施要領（規制区域指定編）の解説の図を加工



<許可が必要な行為> ※国説明会資料の図を加工

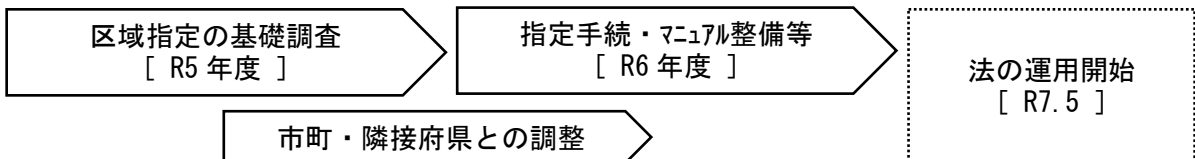
<許可が必要な盛土・切土>

イメージ図	宅造区域	特盛区域
	盛土で 1 m超の崖	盛土で 2 m超の崖
	切土で 2 m超の崖	切土で 5 m超の崖
	切盛で 2 m超の崖	切盛で 5 m超の崖
	2 m超 の盛土	5 m超 の盛土
	切盛面積 500㎡超	切盛面積 3000㎡超

<許可が必要な土石の堆積>

イメージ図	宅造区域	特盛区域
	2 m超かつ 300㎡超 の堆積	5 m超かつ 1500㎡超 の堆積
	500㎡超 の堆積	3000㎡超 の堆積

【運用開始までのスケジュール】



## イ 既存盛土への対応

### (7) 大規模盛土造成地の調査

国の「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン」に基づき、県と市町が連携して大規模盛土造成地の有無を調査（H20～）し、318箇所の大規模盛土造成地を公表（H27.11）している。

これらのうち、安全性を確認する必要性が高い11箇所について、順次地下水位の変動予測調査等を実施し、これまで三木市の5箇所、豊岡市の1箇所及び淡路市の1箇所で調査を完了している。令和5年度は、三木市の1箇所で調査を実施している。

#### ○安全性の確認を要する箇所

市町名	箇所数	うち安全確認済み	
		うち安全確認済み	うち要安全対策
三木市	8	5	0
小野市	1	0	0
豊岡市	1	1	0
淡路市	1	1	0
計	11	7	0

### (4) 盛土総点検のフォロー

令和3年7月の静岡県熱海市での災害を受け、全国的な調査として、土砂災害警戒区域等に存する各土地利用規制に基づく許可盛土等646箇所について、関係部局横断的に総点検を実施（権限が市町にある場合は、各市町が実施）。県として同年12月15日に結果を公表した。

是正措置等が必要な盛土7箇所については、各法令の所管部局が市町と連携し、事業者等への是正指導やパトロールによる監視の強化などの取組を続けていく。

#### ○是正措置等が必要な箇所

No.	所在地	関係する法令
1	神戸市北区①	砂防法、宅地造成等規制法、都市計画法、森林法
2	神戸市北区②	宅地造成等規制法、市土砂条例
3	西宮市	森林法
4	川西市	なし
5	猪名川町	森林法、県産廃条例、町土砂埋立条例
6	佐用町	森林法、宅地造成等規制法、県産廃条例
7	宍粟市	自然公園法、県産廃条例

### (5) 太陽光発電施設等の設置の適正化

太陽光発電施設や風力発電施設と地域環境との調和を図り、良好な環境や安全な県民生活を確保するため、太陽光発電施設の設置等に関する基準や事業計画の近隣関係者への説明などの手続を定めた「太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例」に基づき、太陽光発電施設等の適正な設置を誘導している。



太陽光発電施設の設置例

## ア 条例の概要 (H29.7～)

a 届出対象	① 太陽光発電施設 事業区域の面積が5,000㎡以上（たつの市、小野市、三田市、朝来市、多可町の区域は1,000㎡以上）※三田市の市街化調整区域、神戸市の区域は適用除外 ② 風力発電施設 (H30.10.29条例改正により対象施設に追加) 発電出力が1,500kW以上（鳥獣保護区、保安林、国立公園等は500kW以上）
b 施設基準	① 景観との調和及び緑地の保全に関する事項 ② 防災上の措置に関する事項 ③ 施設の安全性の確保に関する事項 ④ 廃止後において行う措置に関する事項 ⑤ その他の事項（騒音、保守点検・維持管理、動植物の保全等）
c 届出等の手続	① 近隣関係者への説明（事業計画の届出の前） ② 事業計画の届出（工事着手の60日前まで） ③ 工事完了の届出 ④ 廃止の届出（廃止する日の30日前まで） ※ 施設基準に適合しない場合は、指導又は助言、勧告、公表ができる。 また、必要に応じ報告を求めることができる。

## イ 事業計画の届出の状況

H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
55 件	66 件	70 件	40 件	29 件	23 件	6 件	289 件

※ 権限移譲市町（たつの市、小野市、三田市（一部）、朝来市、多可町）含む R5.9 末現在

## TOPICS⑥

### ○太陽光発電施設に係る規制強化の検討

#### 1 条例の見直し検討 (R5～)

条例施行後6年を経過し、取り巻く環境が変化していることも踏まえ、今年度中の条例改正をめざし、現在、有識者会議（開発審査会）において見直しを検討中。

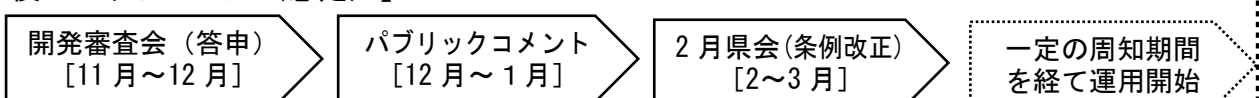
#### 【開発審査会での主な論点と見直しの方向】

- ・ 災害の危険性の高い太陽光発電施設への対応
- ・ 生物多様性など自然環境への配慮
- ・ 太陽光パネルの廃止にあたっての適切な対応



防災面の強化に加え、自然環境面や施設の適切な廃止についても規定する方向で検討中

#### 【今後のスケジュール（想定）】



#### 2 条例と盛土規制法（33 ページ）との一体的運用 (R7～)

太陽光発電施設等の設置に係る造成工事も盛土規制法の規制対象となることを踏まえ、条例と一体的に盛土規制法を運用し、安全性確保を図っていく。

## (6) 環境に配慮した建築計画の推進

### ア 建築物省エネ法の適正な執行

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み制定された「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、建築物のエネルギー消費性能向上計画の認定などの誘導措置や延べ面積300㎡（令和2年度までは2,000㎡）以上の非住宅建築物に義務付けられた建築物エネルギー消費性能基準への適合性判定を実施している（平成28年4月施行）。

#### 【建築物エネルギー消費性能適合性判定の実績】 (件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
判定件数	96(2)	124(5)	126(5)	113(8)	443(7)	483(6)	235(4)

※（ ）内は、所管行政庁処理分（内数） ※ R2までの対象は、延べ面積2,000㎡以上 R5.9月末現在

## TOPICS⑦

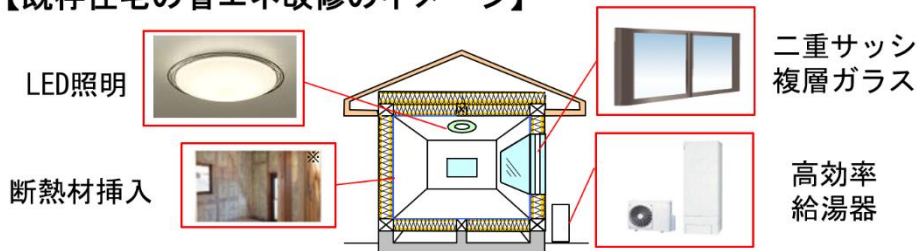
### ○既存住宅・建築物省エネ化促進事業を創設 (令和5年度当初予算額：17,249千円)

新築については、建築物省エネ法の改正により、令和7年度から全ての住宅・建築物に省エネ基準適合が義務付けられる。

既存についても省エネ化を促進するため、令和5年度から省エネ基準やZEH・ZEB水準への改修等に要する費用の一部を補助する。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

一戸建て住宅		住宅以外の建築物	
<b>計画策定</b>	対象経費：計画策定、診断に要する経費 補助率：2/3(国:県:市町=2:1:1) 補助上限：20万円	<b>計画策定</b>	対象経費：計画策定、診断に要する経費 補助率：2/3(国:県:市町=2:1:1) 補助上限：80万円
<b>工事</b>	対象経費：省エネ化工事に要する経費 補助率：23%(国:県:市町=2:1:1) 補助上限：<省エネ基準>76.6万円/戸 <ZEH水準>102.5万円/戸※ ※省エネ化工事と併せて構造補強工事を行う場合138.5万円/戸	<b>工事</b>	対象経費：省エネ化工事に要する経費 補助率：23%(国:県:市町=2:1:1) 補助上限：<省エネ基準>5,600円/㎡ (1,120万円/件) <ZEB水準>9,600円/㎡ (1,920万円/件)

#### 【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



### イ 建築物環境性能評価手法による届出の推進

建築物による環境への負荷の低減を図るため、「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、延べ面積2,000㎡以上の建築物を新築・増築等しようとする者に対し、建築物環境性能評価手法による評価書の作成と届出を義務付けている（平成18年10月施行）。

#### 【届出実績】 (件)

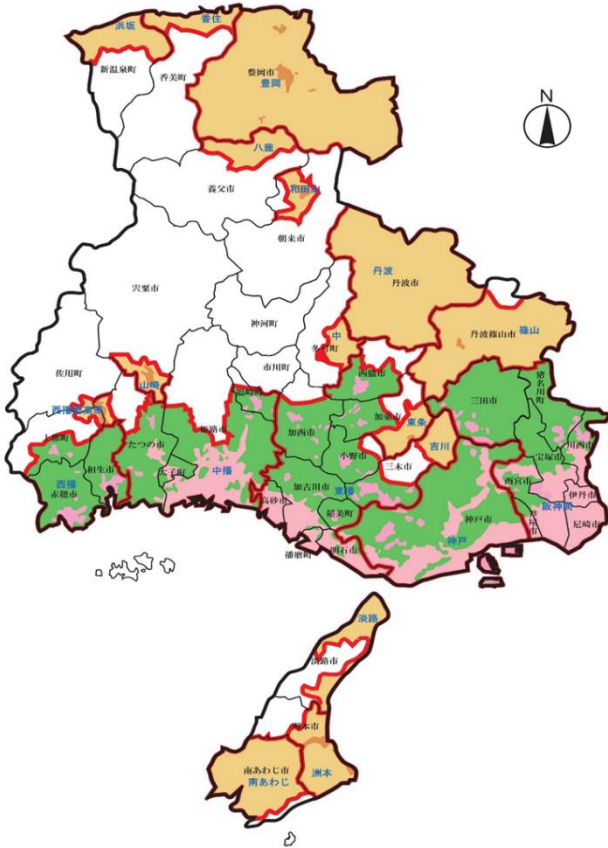
年度	H18～H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
届出件数	1,695 (226)	283 (46)	271 (34)	232 (35)	276 (37)	219 (27)	216 (24)	185 (25)	212 (20)	213 (35)	194 (14)	71 (9)

R5.9月末現在  
※（ ）内は、兵庫県所管分（内数）

## (7) 開発許可制度の適正な運用

都市計画法に基づく開発許可制度は、開発行為（主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を行う際に宅地の安全性及び公共施設の整備水準の確保を図るとともに、市街化調整区域内における開発行為を制限し、無秩序な市街化を防止するものである。

### 【開発許可を要する区域・面積（開発権限を有する10市※<sup>1</sup>を含む）】



区 域			許可を要する面積	R4許可実績
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上※ <sup>2</sup>	374件 (102ha)
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為	30件 (23ha)
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上	13件 (27ha)	
都市計画区域外			10,000㎡以上	2件 (15ha)
合 計				419件 (167ha)

※1 神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市及び三田

※2 神戸・阪神間都市計画区域等19市町は500㎡以上

## ア 開発許可基準

### (7) 技術基準（都市計画法第33条）

開発行為に一定の技術的水準を確保させるため、開発目的、開発面積等に応じ、次の①～⑭の技術基準を定めている。

#### 【技術基準一覧】

① 用途地域等への適合	⑥ 公共・公益的施設等の配分	⑪ 輸送施設の判断
② 道路等公共空地の配置	⑦ 宅地の防災・安全措置	⑫ 申請者の資力・信用
③ 排水施設の配置	⑧ 災害危険区域等の除外	⑬ 工事施行者の能力
④ 給水施設の配置	⑨ 樹木の保存・表土の保全	⑭ 関係権利者の同意
⑤ 地区計画等との整合	⑩ 緩衝帯の設置	

### (イ) 立地基準（都市計画法第34条：市街化調整区域において適用）

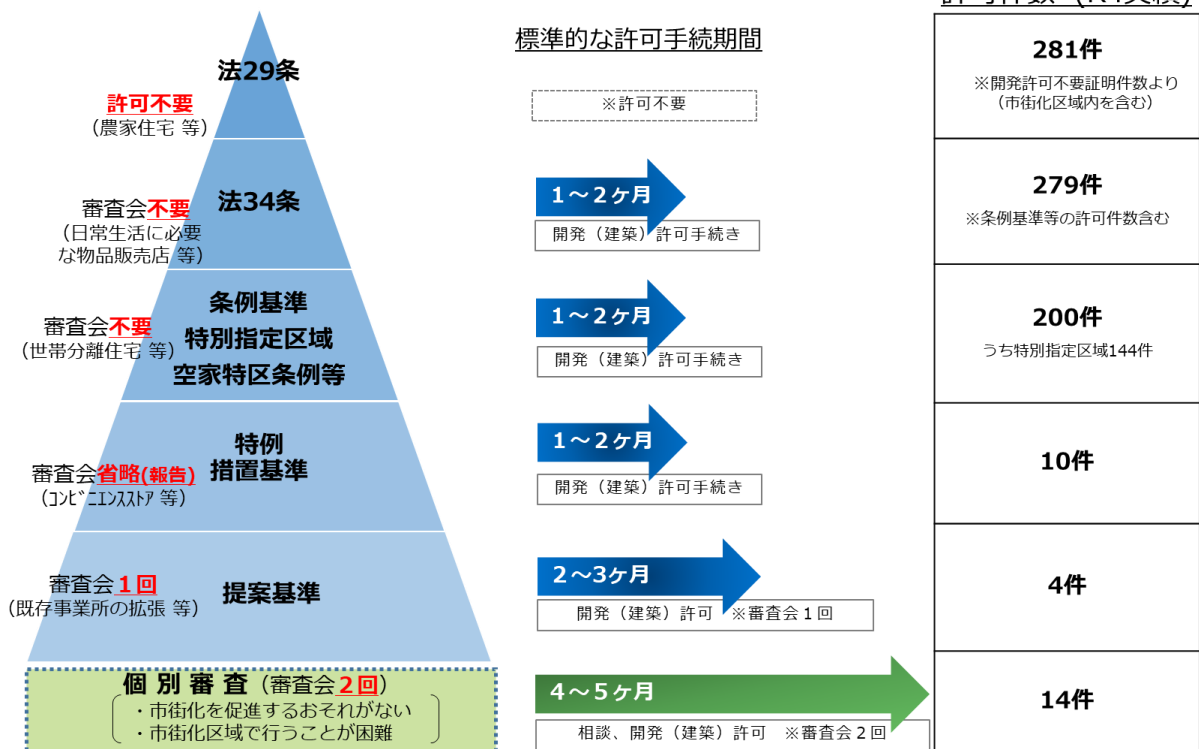
市街化調整区域では原則として開発行為等が制限されており、次の①～⑭のいずれかの立地基準に適合する開発行為等に限り許可することができる。

なお、県では、市街化調整区域における地域の活力の維持に資するまちづくりを促進するため、これらの内、⑫と⑭の基準を活用し独自の規制緩和を行っている。

## 【立地基準一覧】

	許可することができるもの	
①	公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例基準(イ(7)a)</li> <li>・特別指定区域(イ(4))</li> <li>・空家特区条例</li> </ul>
②	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	
③	特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物等	
④	農林水産物の処理等に必要な建築物等	
⑤	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物	
⑥	中小企業者の高度化に資する建築物等	
⑦	既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等	
⑧	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等	
⑧の2	災害危険区域等から移転する建築物等	
⑨	市街化区域において建築することが困難な建築物等	
⑩	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等	
⑪	条例で指定する土地の区域内における排除用途以外の建築物等	
⑫	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの	
⑬	既存権利者の開発行為	
⑭	開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められるもの	

## 【本県の市街化調整区域における許可制度（全体イメージ）】



※本県が許可権限有する市町の市街化調整区域における開発許可(法第29条)及び建築許可(法第43条)の合計

## イ 市街化調整区域における主な規制緩和

### (7) 許可基準の策定

#### a 条例基準

市街化調整区域における開発・建築行為について、17項目の許可基準を条例に定め、許可手続の迅速化を図っている。

## b 開発審査会に付議できる基準

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難である開発・建築行為で定型的なものについて、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、開発審査会に付議できる26項目の許可基準（特例措置及び提案）を定めている。

区分	基準数	基準例	許可手続※
条例基準	17	世帯分離の住宅（条例別表第2の1の項） 介護老人保健施設等（条例別表第2の12の項）	審査会付議不要
特例措置基準	8	収用対象事業による立退き等（特例措置基準5） コンビニエンスストア（特例措置基準11）	審査会省略（報告）
提案基準	18	事業所の拡張（提案基準24） 既存ストックの用途変更（提案基準27）	審査会1回

※ 通常、開発審査会の議を経るためには、①事前協議、②本審査の2回の審査が必要

## TOPICS⑧

### 〇既存ストックの活用の促進

県では、近年、地域創生やSDGSの観点から、既存ストックの活用を推進しており、①市町の遊休施設活用（H28～）、②民間の小規模な施設（R5～）に続き、現在、③民間の大規模な施設も含めた用途変更を認める基準（R6～予定）の設定を検討している。

これが実現すると、市街化調整区域における全ての既存の建築物について、要件を満たせば用途変更が可能となる。

### 既存ストックの活用に係る用途変更の許可基準のイメージ





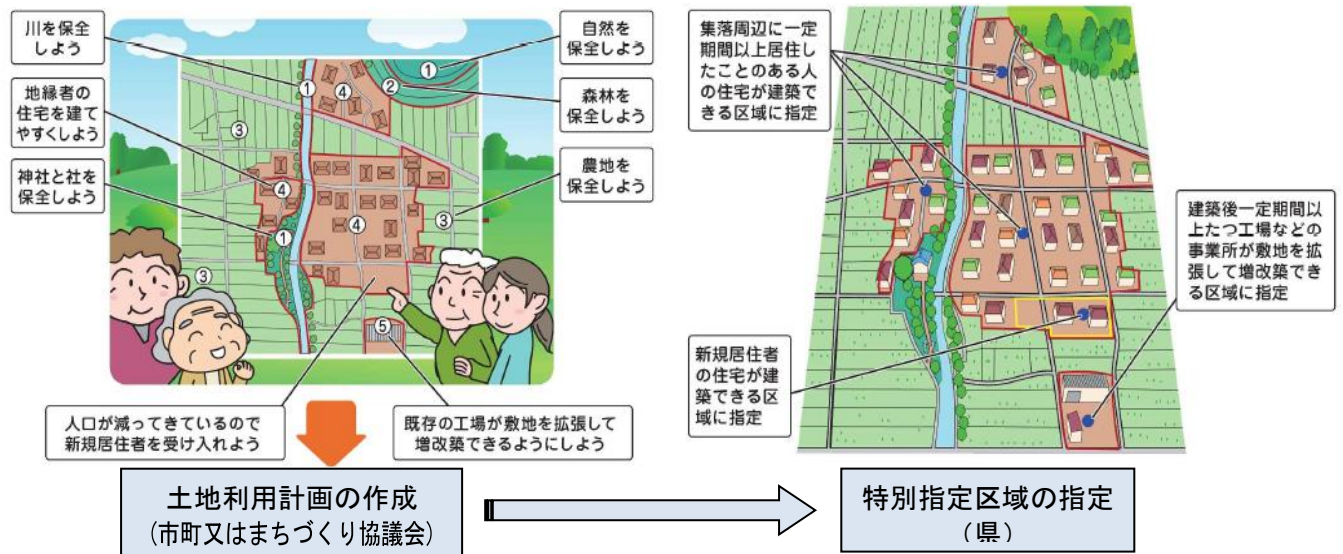
### (イ) 特別指定区域制度 (H14 年度～)

県では、地域の活力の維持に資するまちづくりを促進することを目的として、市街化調整区域内の開発許可を迅速かつ弾力的に行うため、条例に基づき立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度を開始した（平成 14 年度）。

平成 27 年度には、区域の特性に応じて、市町が必要な建築物を定める目的型の制度とするなど、制度の見直しを行い、これまで、13 市町において全国 1 位となる 636 区域、約 6,294ha（優良農地等を除く市街化調整区域の約 8 割）で指定している。

（1 位：兵庫県（6,243ha）、2 位：群馬県（999ha）、3 位：茨城県（584ha）※R2 県調査）

### 【特別指定区域の指定のイメージ】

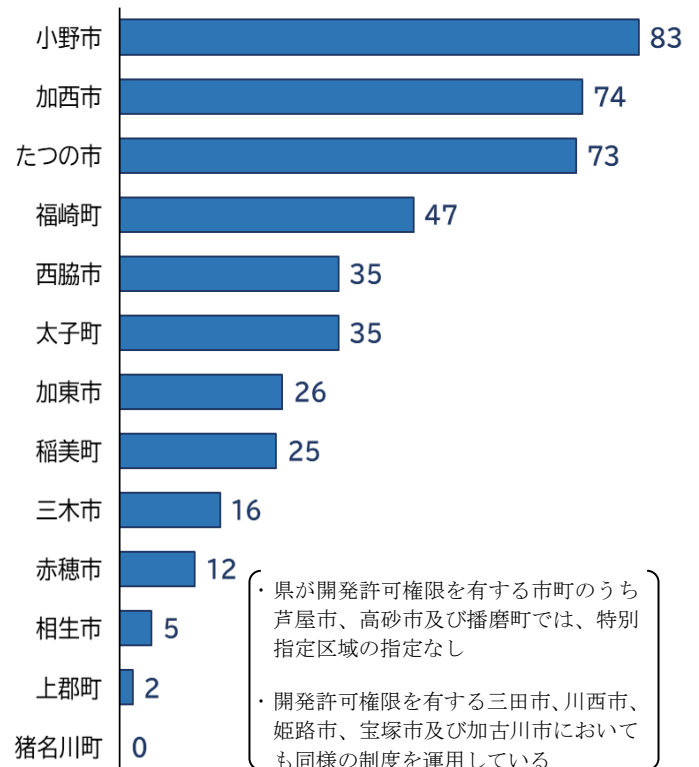


### 【特別指定区域の指定状況】

《特別指定区域の種別ごとの状況（令和 5 年 9 月末）》

種別	建築物の用途	区域数 (面積ha)
① 駅、バスターミナル等 周辺区域	住宅、事務所、店舗等	7 (28)
② 工場、店舗等周辺区域	店舗、飲食店等	17 (116)
③ 地域活力再生等区域	住宅、小規模な事業所等	519 (5,926)
④ 公的賃貸住宅等供給区域	公営住宅、老人ホーム等	0 (0)
⑤ 工場等誘導区域	工場、事業所	70 (166)
⑥ 沿道施設集約誘導等区域	給油所、店舗、飲食店等	12 (26)
⑦ 空地等適正管理区域	管理事務所等	4 (18)
⑧ 地域資源活用区域	宿泊施設、飲食店等	4 (8)
⑨ 複合型区域	①～⑧の複合型	3 (6)
合計		636 (6,294)

《特別指定区域の許可件数（令和 2～4 年度計）》






(ウ) その他

a 県民への制度周知

複雑な開発許可制度や、特別指定区域制度（上記(イ)）、空家活用特区制度（10ページ）、45項目にわたる許可基準の設定（上記(ア)）などの取組を工夫のうえ、ターゲット（市町、代理者、事業者、住民等）ごとにわかりやすく周知している。

《市街化調整区域における住宅に係るリーフレット（抜粋）（R3年度～）》

住民向けに住宅に係る制度をわかりやすくリーフレット（A4・4ページもの）で紹介

事 例	基 準
<p>高校生まで市街化調整区域内の実家に住んでいました。大学に進学する際に実家を出ましたが、結婚を機に、父の土地を相続する確約をして、実家の近くに家を建てることができました。</p> 	<p><b>世帯分離のための住宅</b>            （条例別表第2の1の項）            （特例措置基準13）※R5～</p>
 <p>緑の多い環境に惹かれ、市街化調整区域で土地を探していたところ、「特別指定区域」に指定され、新規居住者でも住宅を建てられる土地が見つかりました。</p>	<p><b>新規居住者の住宅</b>            （特別指定区域制度）</p>
<p>許可を受けて建てた住宅に住んでいましたが、遠方への転勤で引っ越すことに…。10年以上住んでいたため、売却することができました。</p> 	<p><b>他人への譲渡のために居住者を変更する住宅</b>            （条例別表第2の6の項）</p> <p><b>使用者（居住者）を限定しない住宅</b>            （提案基準25）※R5～</p>

b 部局横断プロジェクトチーム（PT）による市町支援（R5年度～）

大規模（おおむね10ha以上）な産業団地等の案件について、県と市町の関係部局が、事業手法・スケジュール・国との協議調整等について情報共有・意見交換を行い、計画の実現に向け必要な作業を最適化して行うPT制度の運用を開始している。

《PT制度の想定する開発例》



## (8) 大規模開発の適正な指導

国土利用計画法の円滑な施行と県土の適正な利用を図るため、10ha以上の大規模な民間開発について「大規模開発及び取引事前指導要綱」に基づき、開発行為に係る各種法令等の手続開始前に各法令等所管課との事前協議を行っている。

平成29年1月より「太陽光発電設備の設置に伴う土地の区画形質の変更」を協議の対象としており、近年（H27～R4）の同意件数10件のうち、1件はレジャー施設、8件が太陽光発電設備、1件は工場となっている。

### 関係法令等（分野）

環境、開発、自然保護、農林、防災、土地、公物管理、文化財、水道、下水排水、墓地、地域関連、施工、工場、土取等、ゴルフ場、その他

### ○指導要綱による同意件数及び面積（S50～R4）

年度	S50～S59	S60～H6	H7～H16	H17～H26	H27～R4	計
件数	41	77	9	1	10 (8)	138 (8)
面積 (ha)	4,570	8,420	981	29	1,109 (873)	15,109 (873)

※（ ）は太陽光発電設備の件数等で内数

### ○近年（H27以降）の内訳

年度	H27	H29	H30	R元	R4	計
件数	1	3	2	3	1	10 (8)
面積 (ha)	222	490	55	328	14	1,109 (873)
内容	レジャー施設	太陽光	太陽光	太陽光	工場	

※ H28、R2、R3は実績なし

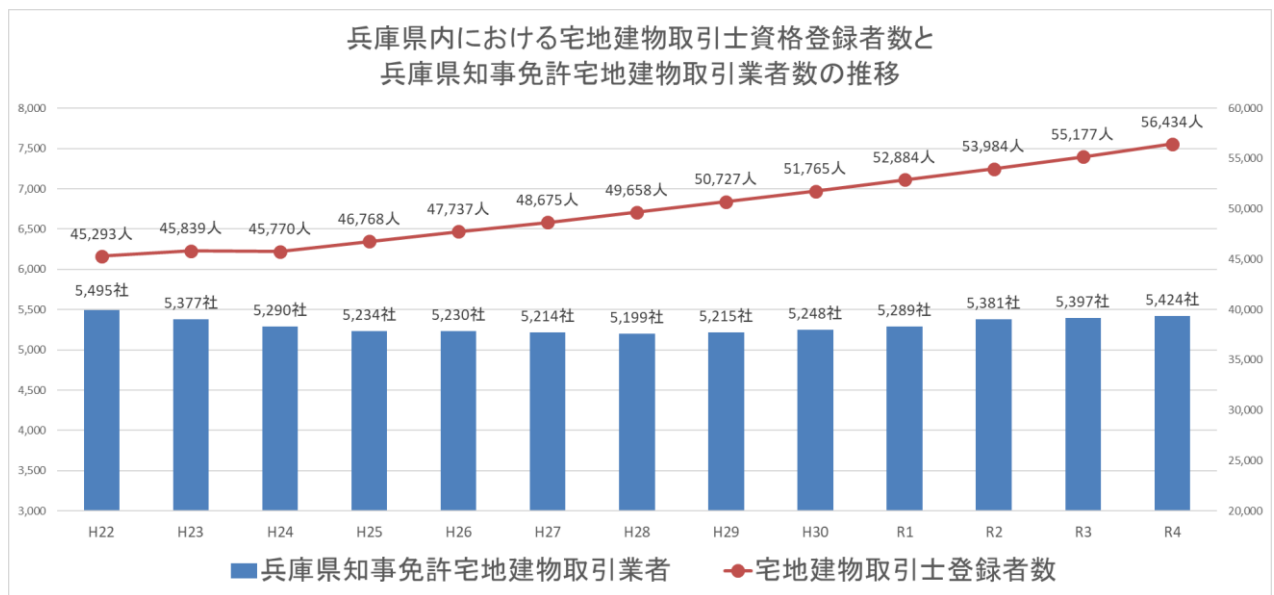
## (9) 適正な土地取引の推進

### ア 宅地建物取引業法に基づく適正な指導・監督

宅地建物取引業を営む者に対して免許制度を実施し、必要な指導監督を行うことにより、業務の適正な運営、取引の公正の確保及び宅地建物取引業の健全な発達を図っている。

### ○事業者数等（令和5年3月末現在）

項目		内容
宅地建物取引業者数		5,503
内訳	大臣免許業者	79
	知事免許業者	5,424
取引士資格登録者数		56,434
うち取引士証交付者数		24,688



**○宅建業免許申請に係る申請者向け手引きの公表**

・宅建業免許申請における事務所設置要件等をわかりやすく示した手引きを作成し、公表している。

※ 令和3年12月 申請窓口を設置、県HPに掲載（随時、更新）

**○監督処分（令和4年度）**

内 容		件数	理 由 (件数)
取引業者	免許取消	4	代表者 懲役[実刑](1) 懲役[執行猶予](2) 事務所不確知(1)
	業務停止	5	宅建士でない者による重要事項説明(以下、重説)(3) 宅建士でない者による重説、超過報酬(1) 宅建士でない者による重説、代理及び売買契約書不交付(1)
	指 示	12	専任取引士不在(是正済み)(5) 専任取引士不在、宅建士でない者が重説・契約書に記名押印(5) 取引の公正を害する行為(2)

※ 令和4年度は宅地建物取引士の処分実績なし。令和3年度は5件。

**イ 不動産の鑑定評価に関する法律に基づく適正な指導・監督**

不動産の経済価値を判定し、価額として表示する業務を行う不動産鑑定業者の登録及び指導・監督を行い、適正な不動産価格の形成を図っている。

・知事登録事業者数：114（本県に主たる事務所のある大臣登録事業者なし）（令和5年9月末現在）