

な展示やイベントを展開した。このように淡路島では、昭和六十（一九八五）年以前から目指してきた「公園島淡路」のイメージが、様々な事業の蓄積と継続によって具体化されてきた。

またこの時期には、県内各地でフィルムコミッションの設立が相次いだ。先鞭を着けたのは平成十二年に設立されていた神戸フィルムオフィスだが、姫路、城崎、淡路島、丹波篠山、播州赤穂、三木などで次々と産声をあげた。またひょうごロケ支援Netが平成十八年に設立された。これはひょうご観光本部を事務局とし、県内のフィルムコミッションや市町などが協力・連携して、兵庫県内での映像制作を誘致・支援することを目的に創設されたネットワークである。このように、映画やドラマのロケ地の誘致を地域振興に結びつけようとする動きが一気に加速した。

さらに平成の後期頃には、インバウンド観光を呼び込むための戦略を迫られるようになった。意欲ある観光地が地域ぐるみで取り組む集客・交流サービス事業の創出、ITを活用した観光情報の提供、観光地の雰囲気創出など、先導的な活性化事業への総合的な支援も始まった。

第二節 良質な住宅ストックづくりとオールドニュータウンの再生

昭和四十一（一九六六）年から八期四〇年にわたる住宅建設計画法の廃止後、平成十八（二〇〇六）年に施行された「住生活基本法」により、住宅政策の方向性が大きく転換された。平成十九年に「住宅セーフティ

ネット法（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）、二十一年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」、二十八年に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」など、新たな法律の施行が続いた。

また、適正に管理されない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景として、平成二十六年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定された。市町による特定空家の認定といった空き家の適正管理だけでなく、空き家バンクの運営、空き家活用支援事業といった空き家の活用に向けた市町村による取組のほか、空き家問題の解決に向けた官民連携による取組も始動した。

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたニュータウンについても、住民の高齢化や施設の老朽化が進行し、再生に向けた取組が全国でも多く始まった。その一方で、市街地整備については、主要駅に近い、利便性の高い場所において、超高層の分譲集合住宅の建設を伴う市街地再開発事業が展開された時期であった。

一 住宅政策の動向

新たな 住宅の量的充足や少子高齢化の急激な進展、国民の居住ニーズの多様化など、住宅政策を取り

住宅政策

巻く環境が変化する中、昭和四十一年から八期四〇年にわたった住宅建設計画法の後を受け、

平成十八年に「住生活基本法」が施行された。これにより、住宅の量的確保を重視した住宅政策から、「良質な住宅の供給等」「良好な居住環境の形成」「健全な住宅市場の整備と消費者利益の保護」「住宅困窮者の

居住の安定の確保」を基本理念とした、住生活の「質」の向上に重点が置かれるようになった。

県では、住生活基本法に基づき、平成十九年に「兵庫県住生活基本計画」を策定し、①誰もがニーズに合った、安全・安心で質の高い住宅に住めるようにする、②地域の資源を活かして、元気で活力のする住まいづくりをすすめる、③住宅の資産価値が確保・活用され、美しく・快適な住まいづくりをすすめるという三つを目標とし、耐震化・バリアフリー化をはじめ、環境共生型住宅や県産品を活用した「ふるさと兵庫の家」の普及促進、既存ストックを活かすリフォームや既存住宅市場の活性化など、七つの戦略と一〇の重点プログラムを推進した。

平成二十四年には、住まいの安全性の確保、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保、少子高齢化への対応などの課題に対応するために計画を改定し、①安全・安心、快適に暮らせる住まいづくり、②多様な居住ニーズを実現する住まいづくり、③地域に愛着を持って豊かで元気に暮らせる住まいづくりという三つの目標が定められた。

さらに、平成二十九年の改定では、①安全で安心な住生活の実現、②環境にやさしい住生活の実現、③いきいきと暮らせる住生活の実現、④人と人、地域と地域がつながる住生活の実現、という四つを目標とし、住宅の耐震化の一層の促進や重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築、省エネルギー性や耐久性等に優れた住宅の供給、高齢者・子育て世帯などの居住ニーズの変化に応じて住まいや生活サービスの選択が可能となる市場の整備、オールドニュータウンの再生などの重点施策のほか、既存住宅の流通を促す表示制度や、UJ・I・Tを更に促進するための空き家活用に対する支援といった、新たな取組が始動した。

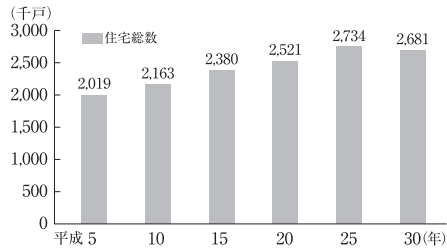


図30 本県の住宅総数
〔兵庫県住生活基本計画〕より引用

して直接融資をしてきたが、住宅金融支援機構は、住宅金融市場の中で、民間金融機関の支援・補完を推進することになった。

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

兵庫県では平成十九年に高齢化率が二〇%を超えるなど高齢化が進展する中、高齢者専用賃貸住宅といった高齢者向けの賃貸住宅が供給された。また、平成十三年制定の「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が二十一年に改正されたことを受け、県では二十三年に高齢者居住安定確保計画が策定された。さらに、同年に同法が改正されたことで「サービス付き高齢者向け住宅」の制度が創設された。

また、住宅市場の中で住宅を確保することが困難な人が、所得、家族構成、身体状況等に応じた住宅を

兵庫県では、住生活基本法が施行された平成十八年以降、住宅総数が増加していたが、二十五年の二七三万三七〇〇戸をピークとして、三十年には二六八万九〇〇戸と減少に転じている。

この他にも、戦後の住宅政策の三本柱といわれた①住宅金融公庫法（昭和十五年）、②公営住宅法（二十六年）、③日本住宅公団法（三十年）について、平成八年の公営住宅法の改正、十六年の都市基盤整備公団の独立行政法人化に続き、中間層の持ち家取得に対して固定低利・長期の住宅ローンを供給していた住宅金融公庫は十九年に廃止され、証券化支援業務等を推進する新たな独立行政法人である住宅金融支援機構が設置された。住宅金融公庫は住宅取得者に対



写真 87 高齢者向け優良賃貸住宅（アメニティコート明舞）

確保できることを目指して、平成十九年に、住宅セーフティネット法（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）が制定された。この法律は低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を有する者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、国及び地方公共団体の責務を規定したものである。また、平成二十九年には、民間の空き家・空き室を活用した、住宅確保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）の登録制度の創設や、住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するため、住宅セーフティネット法が改正された。

兵庫県では、平成二十三年に行政や関係業者、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賃貸人の双方に対して、住宅情報の提供等の支援を実施する「兵庫県居住支援協議会」が設置された。協議会では住宅確保要配慮者の入居を拒まない「ひょうごあんしん賃貸住宅」の登録や住宅情報の提供が行われた。

平成二十九年には、住宅セーフティネット法の改正を受けて、「兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」が策定された。

平成三十年時点において、兵庫県内では、セーフティネット住宅は二六五戸が登録、五団体が居住支援法人として指定されている。なお、その後、セーフティネット住宅の登録等は急速に拡大した。

安全・安心で良質な住宅ス 住生活基本法により、ストック重視の住宅政策に転換が図られたことを受け、

ストック・居住環境の形成

平成二十一年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、長期

優良住宅の認定制度が始まった。長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことであり、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができる。兵庫県においては、平成二十一年度から三十年度までの累計での新築の認定実績は四万八七九三戸（全国：一〇二万四九八九戸）、増改築の認定実績は四三戸（全国：七三八戸）であった。

住宅の耐震化については、平成七年一月に発生した阪神・淡路大震災の「直接死」の八割以上が住宅・建築物の倒壊等によって命を奪われるものであったという教訓を踏まえ、兵庫県では、旧耐震基準の住宅の耐震改修工事に助成する「ひょうご住まいの耐震化促進事業（平成二十六年までは「わが家の耐震改修促進事業）」など、全国でも先導的な施策を実施してきた。平成十八年には「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正法が施行され、同法に基づく「兵庫県耐震改修促進計画」を策定し、県内の住宅・建築物の耐震化の目標と、目標を達成するための施策を定めて、耐震化対策が総合的に進められた。その後、平成二十三年の東日本大震災により甚大な被害が発生したことから、二十五年に一定規模以上の多数利用建築物等について耐震診断の実施が義務づけられるなどの措置が講じられたことを受け、二十七年度に計画の一部が改定された。また、南海トラフ地震等に備え、新たな施策展開のため、同年度末に計画が改定された。

兵庫県における耐震化率は、住宅では九〇・一％（平成三十年）、多数の者が利用する建築物では八六・六％

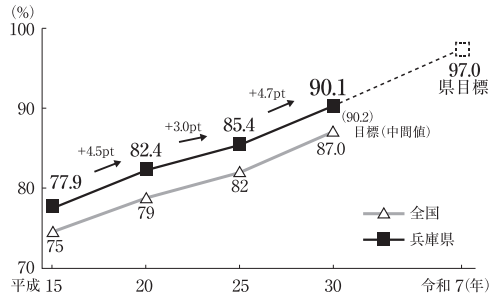


図 31 本県の住宅耐震化率の推移
 (「兵庫県耐震改修促進計画」を参照して作成)

準への適合義務が創設された。平成二十八年の「地球温暖化対策計画」においては、家庭部門の取組として、長寿命化・省エネルギー化が推進された。その後、平成三十年には国の「エネルギー基本計画」が見直され、業務・家庭部門について建築物・住宅の高断熱化や省エネルギー機器の導入の普及促進が図られた。

住宅の取引の適正化や流通の円滑化のための住宅市場の環境整備

既存住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があることから、買い主は、その品質や性能に不安を感じる場合が多い。このため、買い主が既存住宅の状況を正確に理解した上で購入することができるよう、建築士等の専門家が建物の劣化状況を目視、計測等により調査し、現状の建物が備え

(二十七年)となっている。平成二十五年(八五・四%)から三十年(九〇・一%)までの耐震化率上昇(四・七ポイント上昇)の要因としては、二十六年から三十年にかけて、約一万一〇〇〇戸(うち県補助実績一九〇六戸)の耐震改修工事が実施され、また、約二万四〇〇〇戸の旧耐震基準の住宅が除却や建て替えられたことで、旧耐震基準の住宅が減少したことによる。なお、平成三十年における県内の総戸数二三〇万八〇〇〇戸のうち、昭和五十六年以前の旧耐震基準の住宅は五七万三〇〇〇戸あるが、そのうち、耐震性があるものは三四万四〇〇〇戸、耐震性が不足しているものは二二万九〇〇〇戸となっている。また、平成二十八年には「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が施行され、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基

ている性能を把握する「インスペクション（建物状況調査）」に対するニーズが高まっていた。

兵庫県では、平成二十九年年度からひょうご住まいづくり協議会（後述）が定める検査方法により登録検査法人が実施する調査を「ひょうごインスペクション」とし、調査費用の負担軽減を図る支援事業を実施したほか、「ひょうごインスペクション」の基準に適合している既存住宅を「ひょうごあんしん既存住宅」と表示できる仕組みが運用された。

**公的賃貸
集合住宅** 平成二十三年度の公営住宅法の改正により、条例制定権の拡大等が図られ、公営住宅及び共同

施設の整備基準、並びに二五万九〇〇〇円以下の範囲での入居収入基準を事業主体が条例で制定することとなった。さらに、平成二十九年度の公営住宅法の改正では、入居者である認知症患者等の収入申告義務が免除され、また、公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準を条例で定めることが可能となった。

その他、平成二十五年度の地域再編に資する公的賃貸集合住宅の再生を支援する地域居住機能再生推進事業の創設、二十六年年度には公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の創設、土砂災害特別警戒区域居住者の優先入居、二十七年年度の住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設、二十九年度の公営住宅の入居に係る保証人の取り扱い緩和等が行われた。

県営住宅については、平成十二年度に「ひょうご二一世紀県営住宅整備・管理計画」を一〇カ年計画として策定以降、この計画に基づいて、県営住宅の整備・管理が推進された。平成十八年四月には、社会経済情勢の変化や「住生活基本法」の制定に向けた動きなどを受け、計画内容の見直しを行った。さらに、「住宅セー

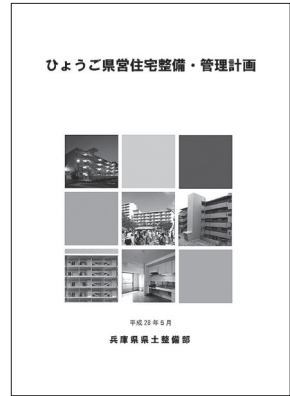


写真 88 ひょうご県営住宅整備・管理計画（平成28年5月）

「フティネット法」の制定（十九年七月）や公営住宅法改正を受け、二十三年度には、「ひょうご二一世紀県営住宅整備・管理計画」を改訂し、二十八年度には、ひょうご県営住宅整備・管理計画を策定した。平成三十年末時点で、県内の公営住宅戸数は一二万五五六戸（県内の総住宅数二六八万九〇〇戸（三十年十月時点）に対して四・七％）、そのうち県営住宅は五万一四三戸となっている。

また、住宅・都市整備公団（当時）や民間の賃貸住宅を県・市が借り上げ、災害復興公営住宅として供給する借り上げ災害復興公営住宅は、二〇年の期限が到来することで返還が進められたが、居住者の高齢化が進む中での住替えの支援が課題となった。

ひょうご住まい
づくり協議会

既存住宅の流通や空き家の活用などの様々な課題については、それぞれ個別の協議会において対応されていたが、県、市町、住宅関連事業者等の各主体が相互に連携・協力するため、県内の住生活に係る取組全般について、行政、住宅関連事業者団体、消費者団体等が総合的に協議する場として、平成二十九年に「ひょうご住まいづくり協議会」が設置された。住宅政策に関する既存の協議会のうち、「兵庫県居住支援協議会（住宅確保要配慮者の居住支援）」「兵庫県地域住宅政策協議会（公営住宅、マンション管理）」「兵庫県住宅リフォーム推進協議会（空き家、既存住宅、インスペクション）」が「ひょうご住まいづくり協議会」に移行し、居住支援委員会、住宅リフォーム推進委員会、借上仮設住宅委員会、既存住宅流通促進委員会、マンション管理適正化委員会という専門委員会が設置され、総合的な協議・調整が図られ

第四章 地域の再生と安全な地域づくり

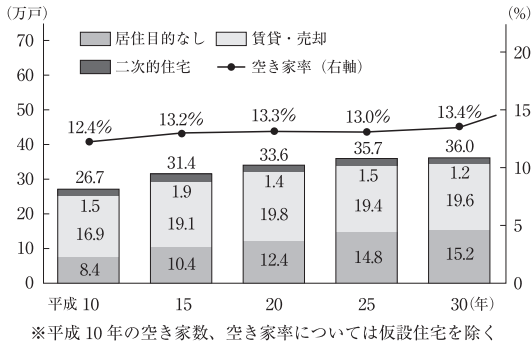


図 32 本県の空き家数・空き家率の推移
〔兵庫県住生活基本計画〕を参照して作成

るようになった。

二 空き家対策

空き家の 適正管理

平成十年から三十年にかけての二〇年間で、全国の空き家の総数が一・五倍になったことや、適正に管理されない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景

として、平成二十六年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され市町が空き家対策を進める枠組みが整った。

平成三十年住宅・土地統計調査によると、兵庫県内の空き家数は約三六万戸（空き家率は一三・四％）となっている。そのうち、居住目的なしの空き家は約一五万二〇〇〇戸、賃貸・売却物件は約一九万六〇〇〇戸、二次的住宅は約一万二〇〇〇戸となっている。さらに、兵庫二〇三〇年の展望（二〇一八年推計）によると、二〇三〇年には空き家数は約八五万七〇〇〇戸（空き家率は二七・一％）となる見込みである。

平成二十六年に制定された「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、市町は空家等対策計画を策定できるほか、空き家等の所有者等々を特定する上で、固定資産税等に関する情報を市町内部で利用することができるとともに、管理不十分で放置することが不適切な空き家等につ

いては、「特定空き家等」として助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を行うことが可能となった。

また、倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空き家の除去に対し、市町が補助を行う場合、その市町に対して県が助成する制度を創設し、さらに空き家の状況確認や維持管理を行う自治会やまちづくり協議会等の地域団体に対し市町が補助を行う場合、その費用の一部を県が支援する事業も実施した。

空き家の活用等

空き家の活用に関する地方公共団体の取組の一つとして、空き家バンクがある。これは地方公共団体が住民から空き家の登録を募り、空き家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度である。地域振興を図るため、移住定住促進が目的に掲げられている場合が多く、兵庫県内でも多くの市町が空き家バンクを運営している。平成三十年には、各自自治体の空き家等の情報を集約して全国どこからでも検索できる全国版空き家バンクが開設された。

県では、空き家の活用を促進するため、一戸建ての住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を住宅、事業所又は地域交流拠点として一〇年以上活用するために改修する際、改修工事費の一部を助成する「空き家活用支援事業」を実施している。住宅型については、一般タイプのほか、若年・子育て支援タイプ、UJ・イターン世帯タイプ、学生シェアハウスタイプがあり、一般タイプに比べて補助金額が大きくなる。また、事業所や地域交流拠点型として活用する場合には、住宅型に比べ、補助金の上限額を引き上げている。

平成二十二年度からは、古民家の活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を目的として、地域の土工・建築士等による古民家再生を支援する「古民家再生促進支援事業」も実施されており、三十年代までの実績は、建物調査二八七件、再生提案八三件、改修工事二〇件となっている。

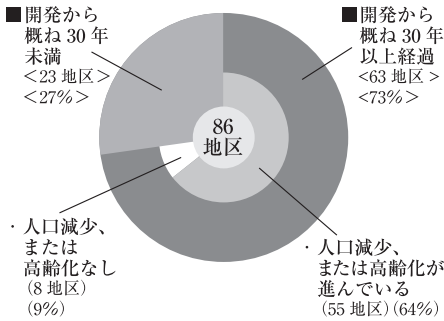


図 33 県内大規模ニュータウンの態様分類
 (「ニュータウン再生ガイドライン」より引用)

また、空き家対策を推進するため、空き家の管理や活用に関する多様な相談に対応することのできる相談窓口が整備され始めた。空き家の相談対応は、各市町の建築・住宅関係あるいは移住・定住促進関係の部署が担当する場合が多いが、地域で空き家対策に従事するNPO法人や一般社団法人、民間事業者といった専門家らと連携し相談対応をする自治体もみられた。

三 住宅団地を巡る動向

県内ニュータウンの概況 平成三十年時点で兵庫県内のニュータウン（計画戸数一〇〇〇戸以上または計画人口三〇〇〇人以上の団地）は八六地区ある。地方公共団体、住宅供給公社、都市再生機構（以下、UR）といっ

た公的開発が半数を占め、残りは民間による開発であった。開発からおおむね三〇年以上経過した地区が約八割、人口減少または高齢化が進行している地区は約七割となり、ニュータウンの多くが、いわゆる「オールドニュータウン」となっている。平成二十六年には、明石舞子団地の一〇年間の取組や県内ニュータウンで行われている取組を踏まえ、他のニュータウンでの再生を促すため「兵庫県郊外型住宅団地再生検討会」が設置された。二十八年には、地域の住民組織や活動団体、民間事業者、行政等（市町、UR・住宅供給公社）が、再生の必要性を共有し、連携を図ることでより効果的な再生が進められるよう、再生プロセスや合意形成の手法、参考とな



写真 89 明舞センター地区第1期再生事業商業施設

る取組事例や行政の支援策を示した「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」が策定された。また、郊外住宅団地再生先導的支援事業として、再生に向けた意識啓発、再生計画の策定支援、大学等との連携支援、団地への転入促進に向けた改修費支援といった補助制度が整備された。その他、ニュータウンのある一五市町と県で「兵庫県ニュータウン再生協議会」を設置し、再生に向けた情報共有や勉強会による意識啓発を進めている。

明舞団地 再生の進展 昭和三十年代後半に開発された明石舞子団地では、兵庫県内のオールドニュータウン再生のモデルとして、平成十五年度に「明舞団地再生計画」を策定、十八年度に改定し、さらに住

民主体のまちづくりを進めるため、二十九年に新たな一〇年に向けた「明舞団地まちづくり計画」を策定した。この間、まちびらきから五〇年が経過した平成二十六年には、五〇周年記念イベントが開催されている。

明石舞子団地の中心にある商業施設の明舞センターでは、平成二十五年に、明舞センター地区商業・住民交流ゾーン第一期再生事業として、噴水広場における商業施設の建設、二十八年に明舞第一まちづくり交流拠点の開設、三十年には明舞センター地区商業・住民交流ゾーン第二期再生事業として、明舞第一センタービルの商業施設への建て替えが進められたほか、地域の工務店等と連携した「明舞リノベ学校」などが開催された。

他のニュータ 明石舞子団地以外でのニュータウンの取組として、川西市では、大和団地、多田グリーンハウンの取組
イツ、清和台の三団地をモデル地区として、地域の実態調査や住民アンケートを行い、地域に必要な取組を試行する「ふるさと団地再生モデルプロジェクト」が実施された。芦屋浜団地では、自治会・大学・県公社によって、団地内の集会所を改修し、集会所の定期開放や学生によるイベント等を実施することで、住民の多世代交流が図られている。浜甲子園団地では、UR賃貸住宅の建て替えに伴い、URと民間事業者がパートナーとなり、平成二十九年よりUR賃貸住宅跡地に整備された民間分譲マンションの一室をコミュニティスペースとして運営している。

四 市街地整備事業

阪神・淡路大震災後の震災復興市街地再開発事業は、平成三十年時点で全六地区のうち、新長田駅南地区以外の五地区が完了した。新長田駅南地区では、平成二十九年八月末時点で、七地区において事業計画が決定され、四二工区三九棟が竣工したほか、二十七年には、にぎわいの回復を目指して県・神戸市合同庁舎を建設することが決定した。阪神・淡路大震災後の復興土地区画整理事業（二三地区、二五五・九ヘクター）については、平成二十三年三月に全ての地区において換地処分が完了し、実質的に事業が終了した。

それら以外の市街地再開発事業については、平成二十年に神戸市中山手地区でタワー型マンション、商業施設を整備、二十三年に阪神尼崎駅南地区で医療・福祉施設と住宅を一体的に整備、二十五年に神戸市旭通四丁目地区でタワー型マンション、ホテルや商業施設を整備、二十九年に明石駅前南地区でタワー型マンショ

表 26 震災復興土地区画整理事業等の一覧

事業名	都市名	地域（地区）名	備考
復興土地区画整理事業	神戸市	森南（第一・第二・第三地区）、六甲道駅周辺（西・北地区）、松本、御菅（東・西地区）、新長田駅周辺（新長田駅北地区、鷹取東第一・第二地区）、湊川町1・2丁目、神前町2丁目北	13地域 （平成23年3月完了）
	芦屋市	芦屋西部（第一・第二地区）、芦屋中央	
	西宮市	森具、西宮北口駅北東	
	尼崎市	築地	
	淡路市	富島	
復興市街地再開発事業	神戸市	六甲道駅南（第1～第4）、新長田駅南（第1、第2、第2-B、第2-C、第3、第3（大橋4）、第3（大橋3））	6地区 （平成30年度時点）
	西宮市	西宮北口駅北東	
	宝塚市	宝塚駅前第2工区、売布神社駅前、仁川駅前	

（注）復興市街地再開発事業の新長田駅南（第1、第2-C、第3（大橋3））の2地区は、平成30年度時点では事業未完了

（兵庫県ホームページを参照して作成）

ン、商業施設、図書館等を整備、三田駅前Bブロック地区で高齢者支援施設、高層マンション、駐車施設が整備された。

駅前の再開発については、市街地再開発事業以外にも、姫路駅前について駅前広場や商業施設が整備されたほか、防災街区整備事業として平成二十八年に加古川市寺家町周辺地区の建築工事が完了している。

平成三十年時点では、鈴蘭台駅前地区、姫路市花の北地区、宝塚市震災復興地区、西宮浜甲子園地区、川西市低炭素型複合施設整備地区、姫路市キャストイ21イベントゾーン周辺地区等で市街地整備事業が進められている。また、芦屋市では、老朽化が進む市内六カ所の公営住宅を市南部の高浜町に集約し、敷地内に複合施設を整備した。さらに、市消防・高浜分署を移転したほか、JR芦屋駅南地区の市街地再開発事業が都市計画決定された。