

# 住生活基本計画（兵庫県計画）

## 中間取りまとめ

2026（令和8）年7月

## 第1章 概要

### 1 策定趣旨

- ・本県では、2006(平成18)年に制定された住生活基本法に基づき「**兵庫県住生活基本計画**」を2007(平成19)年に策定し、3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。
- ・2022(令和4)年から現行計画に基づき、各種施策を進めてきた中、世帯の少人数化・高齢化、住まいの選択肢や暮らし方の多様化、物価上昇や人手不足等経済状況や雇用情勢の変化、AIの急速な進化等の技術革新、自然災害の多発による安全・安心に対する関心の高まり等、**住宅政策を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応するため、本計画を改定**する。

### 2 計画の位置付け

#### (1) 法的位置付け

- ・**住生活基本法**第17条第1項に規定される「住生活基本計画（都道府県）」として定める。
- ・**高齢者の居住の安定確保に関する法律**第4条第1項に規定する「都道府県高齢者居住安定確保計画」及び**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**第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」を兼ねる。
- ・市町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) 本県における計画の位置付け

- ・県政の基本方針「**ひょうごビジョン2050**」及びまちづくり施策の基本方針「**まちづくり基本方針**」の目指す姿を実現する**住宅分野の実行プログラム**として定める。
- ・建物としての**住宅**だけでなく、住宅を基盤とする生活を営む場としての居住の安定、福祉的な支援も含めた**住まい**、さらには住宅及び住まいを取り巻く周辺環境全般である**居住環境**、これらを包括した**住生活の質の総合的な向上を目指す基本的な計画**とする。

### 3 計画の期間

- ・2026(令和8)年度から2035(令和17)年度までの10年間とする。
- ・社会経済情勢の変化に的確に対応するため、おおむね5年ごとに評価し計画を見直す。

## 4 住宅政策の沿革と取り巻く社会経済情勢

### (1) 本県の住宅政策の沿革

- ・戦後、一貫した人口と世帯の増加の中、「**住宅難の解消**」に始まった住宅政策は、高度経済成長期における都市部への人口集中、核家族を標準とした暮らしに対応するため「**量の確保**」、「**質の向上**」の実現を目指し、住宅建設五箇年計画に基づいて公営住宅等の直接供給や民間住宅の供給促進等に取り組んできた。
- ・住宅建設五箇年計画に基づいて最終の第8期（計画期間 2001(平成 13)から 2005(平成 17)年度まで）に至るまで住宅の供給を進めた結果、1968(昭和 43)年頃には住宅数が世帯数を上回り、世帯人数に応じた住宅の面積や居室の確保が進むなど全体として居住の水準は着実に改善した。
- ・1995(平成 7)年 1 月 17 日に**阪神・淡路大震災**が発災し、本県においては、従前の状態に復興するのではなく、未来に向けた**創造的復興**を目指し、災害復興公営住宅を始めとした復興のための住宅を約 13 万戸供給した。供給に当たっては、シルバーハウジング、コレクティブハウジングなどの新しい住まい方を導入するとともに、地域コミュニティのつながりを生かした高齢者等の見守り活動の促進など生活者の視点に立った人間サイズのまちづくりを推進した。
- ・2000(平成 12)年の住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行に始まり、長期優良住宅認定制度の運用、建築物の省エネ基準の適合義務化等により、民間の新築住宅を中心にした品質向上の誘導が制度化され、良質な住宅が供給されてきた。これらの取組が本格化する中で、**市場の環境整備、誘導及び補完**が住宅政策の重要な役割となってきた。

### (2) 住宅政策を取り巻く社会経済情勢

- ・2009(平成 21)年を境に人口は減少に転じ、**本格的な人口減少社会**に入っており、**今後は世帯数が減少**する局面となっている。高齢化の進行や生産年齢人口の減少に加え、共働きの増加や非婚化といったライフスタイルや価値観の多様化から住宅施策の前提が大きく変化してきている。
- ・夫婦と子で構成する世帯が全世帯に占める割合は、1970(昭和 45)年は 48.6%であったところ、2020(令和 2)年には 26.6%まで減少しており、単身世帯の割合は 9.6%であったところ、35.9%まで増加している。この割合は、今後 30 年は変化しないと推計されており、同居家族のいない単身世帯を中心とした社会が続く。
- ・2025（令和 7）年には団塊の世代の全員が後期高齢者となり、今後、就職氷河期世代も**高齢化**していく中で、これまで日常生活の中での気づきや窓口・専門家等へつなぐ役割を果たしていた家族機能を補完し、高齢者の孤独・孤立を防ぐために**地域や社会で支えていくコミュニティやネットワーク**がますます重要となる。

- ・加えて、多様化する暮らしのニーズに対応するには住宅だけでなく、介護・医療等様々な生活支援サービスとの**連携**、また行政だけでなく地域コミュニティ、NPO、民間事業者との**協働**、さらには労働人口が減少していく中、人工知能(AI)や産業用・サービスロボットなどの**新技術の活用**が不可欠である。
- ・また、暮らしのニーズの多様化に応じて、サービス付き高齢者向け住宅やシェアハウスなどの共同居住型住宅、リバースモーゲージ等の金融商品など従来にはなかった様々な住宅の供給やサービスの提供が行われるようになった。選択肢の多様化により、住まい手がより良い選択をするためには、**住まいに関する正確な情報、知識の収集と活用**がより必要になっている。
- ・SNSの利用が拡大され、個人が情報の発信と収集を容易に行えるようになったことに伴い、身近な人間関係の中で交わされる実体験を伴った情報やWEBサイトによる一覧性のある情報など**情報の発信源が多様化**し、これらの特性を踏まえた情報の収集と活用が行われるようになってきている。
- ・近年、特に新築住宅の価格が高騰しており**子育て世帯は持ち家の購入が難しく**なっている一方で、空き家を含めた既存住宅ストックは増加している。品質の高い新築住宅が良質なストックとして積み重ねられている現在では、**既存住宅ストックが市場で循環し、活用**されていく環境を整備することで過度な負担なく住宅を取得できることとなる。
- ・地域の文化を色濃く残す古民家を再生し、インバウンドに生かす取組が進んでいる。また、空き家を購入し、店舗や事業所として活用することで地域の活性化に寄与する取組が県内各地で広がりを見せている。特に、地域の複数の空き家を同時に又は連続して再生・活用する**エリアマネジメント**の取組は、空き家、空き店舗の増加が顕著な中心市街地などで一層の推進が期待されている。
- ・発生が懸念されている南海トラフ地震や激甚化・頻発化する豪雨・土砂災害への対策、加えて温室効果ガスを削減し地球温暖化を抑制するカーボンニュートラルへの取組など自然環境の変化に対応した住宅政策が求められている。
- ・住宅の性能や機能を一律に充実させるこれまでの住宅政策から、居住ニーズや価値観の多様化に伴い、県民それぞれの暮らし・住まいのウェルビーイングを満たすことが求められる。**ひょうごビジョン 2050 が目指す姿の実現に向けて**、安全・安心の基盤の上に、個々人が自分らしく生きられる快適な住まい・居住環境の確保を図るため、**新たな住生活基本計画**を策定する。

## 第2章 基本的な方針、目標及び施策の総合的かつ計画的な推進

### 1 基本的な方針

- ・「県民一人一人が自分らしい暮らしを実現できる住まい・居住環境の確保」

### 2 目 標（目指す住まいと地域の姿）

#### (1) 住まいと地域の安全・安心の確保

- ・全ての県民が安全に安心して暮らせる基盤となる住まいと地域

#### (2) 住まいの選択肢の充実

- ・県民一人一人がその価値観やライフステージに合わせて自由に住まいと地域を選択できる環境

#### (3) 住まいと地域の再生

- ・県民が地域の個性や魅力を発見、発信し、活用することができる持続可能な住まいと地域

#### (4) 住まいの質の向上

- ・県民が安全、安心、快適に暮らし、世代を越えて住み継がれる良質な住まい

### 3 施策の総合的かつ計画的な推進

#### (1) 施策を横断する視点－施策を展開する上での留意事項－

住宅政策を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応して目標を達成するために、関係者が取り組むべき施策を検討するに当たって、特に留意すべき視点を整理した。

##### ア 求められる新たな役割

- ・単身世帯の増加等により、日常の変化に「気づき」、必要な窓口や専門家等に「つなぐ」家族の機能が弱まりつつあることから、住まいの確保や日常生活に配慮を要する者を**地域や社会で支えること**や、その土台となる**コミュニティを育むこと**がますます重要となる。
- ・地域を越えて、個人の関心に応じて参画ができる **NPO 法人**や、社会や地域の課題解決意欲をもった **民間事業者等**による **公的なサービスの提供**が期待できる。

- ・ ICT、AI などの**情報技術**やロボットをはじめとした**機械技術**を積極的に取り入れ、活用することで**生産性や創造性を飛躍的に向上**させることが可能になっている。

## イ 多様な連携と協働

- ・ 県は市町とともに地域の住生活や住宅市場の実情を把握し、地域団体、NPO 法人や民間事業者等も含めたあらゆる関係者と住宅政策の方向性を共有し、**公民連携による施策の実施を主導**するとともに広域行政として、県内に共通する課題への**先導的な解決**を市町と連携して対応するとともに、**市町間の連携を支援**する。
- ・ 市町は県民に身近な基礎自治体として、詳細な**地域の実情把握**ときめ細やかな**施策**を講じる。
- ・ 県民の多様なニーズや課題に対応するため、住宅・まちづくりの分野だけではなく、防災・防犯、福祉・医療、観光、教育、産業、農林、環境などの県民の生活に密接に**関連する部局と連携を実装**する。

## ウ 行動変容につながる情報発信

- ・ 県民が住まいに関する情報を適切に収集、理解、評価し、**より良い住まいの選択**に活用できるよう、**信頼できる情報源**として、県は正確で有益な情報を発信する。

## エ 地域特性の活用・強化

- ・ 気候風土、歴史文化の異なる**旧五国の個性**が今に息づく兵庫県の強みを生かし、地域の暮らしを形づくる住まい・まちを継承し、**活用・強化**する。

## (2) 目標に対する施策の体系

目 標	施策の方向性
[目標 1] 住まいと地域の安全・安心 の確保	1 災害に強い住まい・まちづくり
	2 空き家の抑制等地域の安全性向上
	3 居住のセーフティネット
[目標 2] 住まいの選択肢の充実	4 子育てしやすい住宅・居住環境の確保
	5 高齢者のウェルビーイングの向上
	6 住まい手のリテラシー向上
[目標 3] 住まいと地域の再生	7 地域資源としての住まいの発掘
	8 多様な主体が連携したエリアマネジメント
	9 住宅を通じた地域経済の活性化
[目標 4] 住まいの質の向上	10 多世代に継承される住宅品質の確保
	11 安心して既存住宅を取引できる市場の整備
	12 住まいの担い手育成と裾野の拡大

## (3) 成果指標と観測指標の設定

- ・ 成果指標：**目標の達成**に係る進捗状況を定量的に測定するものを設定する。
- ・ 観測指標：住生活の安定の確保及び向上に関する現状を把握することを目的とした指標であって、住宅市場の歪み・問題の発生の予兆を観測し、**要因の分析や対応策の検討**に資するものを設定する。
- ・ なお、いずれの指標も住宅・土地統計調査、住生活総合調査等により継続的に測定が可能なものを採用の前提とし、基本的な方針に基づき、可能な限り**県民の満足度等のアウトカム指標**を設定する。

---

※**ウェルビーイング** 身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを中心に個人の権利や自己実現を保障する包括的な概念です。本計画においてはこの状態を支える環境整備や社会的支援を重視しています。

※**リテラシー** 適切に理解、分析、判断し、改めて記述、表現することを意味します。本計画においては、住まいに関する正確な情報・知識を適切に収集・理解・分析・判断し、自身の住まいの選択に活用する能力を指します。

**第3章 目標の達成に必要な施策**

※再掲のある施策は、施策の方向性に対し、特に効果を期待するものに下線

**目標1 住まいと地域の安全・安心の確保**

役：求められる新たな役割  
 連：多様な連携と協働  
 情：行動変容につながる情報発信  
 地：地域特性の活用・強化

**(1) 施策**

施策	施策を横断する視点			
	役	連	情	地
<p><b>1 災害に強い住まい・まちづくり</b></p> <p>都市計画による誘導、密集市街地の改善、個別の住宅の耐震化を進め地域・住宅ストックの安全性を高めるとともに、平時から災害に備えた事前復興を進める。</p>	-	-	-	-
<p>●<b>安全な地域への住宅の立地誘導</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画、開発許可制度の運用による安全な地域への誘導</li> <li>・住宅・建築物土砂災害対策支援事業による支援</li> <li>・移転希望者の受皿となる県営住宅への入居促進</li> <li>・大規模盛土造成地マップの公表による防災意識の向上促進</li> </ul>			○	
<p>●<b>密集市街地の解消</b></p> <p>拡密集市街地マニュアルの改定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法の特例制度等を活用した自主的な建替えの促進</li> <li>・避難経路の確保、広場や備蓄倉庫の整備等防災性向上の推進</li> <li>・緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化支援</li> </ul>		○		
<p>●<b>耐震化の促進</b></p> <p>拡効果的な普及啓発の実施（行政から居住者等に対するプッシュ型、耐震診断結果や居住者属性等を考慮した意識啓発等）</p> <p>拡高齢者居住住宅への支援の強化（居住世帯や地域特性に応じた耐震化促進補助メニューの見直し検討等）</p> <p>拡低コスト工法の普及・活用促進等耐震改修に係る環境の整備</p>		○	○	
<p>●<b>地域団体による避難と情報伝達の体制づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・個別避難計画の作成促進と自主防災組織の取組支援</li> <li>・「ひょうご防災ネット」の周知・登録の推進</li> <li>・「兵庫県 CG ハザードマップ」の周知の推進</li> </ul>			○	
<p>●<b>住まい復興の迅速化</b></p> <p>拡被災後の復興まちづくりの目標と実施方針を事前に平時から検討</p> <p>拡賃貸型応急住宅の供与の迅速化に向けた事業者との訓練の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設型応急住宅の迅速な供給に向けた体制の拡大の推進</li> <li>・応急住宅における生活の質の向上に向けた検討</li> </ul> <p>拡緊急・応急修理の迅速化に向けた事業者との体制整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・被災者生活再建支援制度による住まいの再建支援</li> <li>・公的・地域の金融機関等との連携による再建金融支援方策の検討</li> </ul>		○		

<p><b>2 空き家の抑制等地域の安全性向上</b></p> <p>空き家は多自然地域ではその他空き家の割合が増加し、空き数の多い都市部では管理不全による悪影響が深刻化していく。県民の意識・行動変容を促しつつ県、市町、事業者、地域との連携を深め予防・除却に取り組む。</p>	-	-	-	-
<p><b>●空き家の発生予防の促進</b></p> <p><input type="checkbox"/> 行動変容を促す機運の醸成（自宅や相続が見込まれる住宅の将来を考えるためのワークシート（きっかけシート）の作成と普及、「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～」の普及）</p> <p><input type="checkbox"/> 空家活用特区等における地域の事業者と住民による対策の促進</p>	○	○	○	
<p><b>●空き家の適正管理の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の策定への助言等市町の空き家対策への支援</li> <li>・管理不全空き家の住宅用地特例解除に係る情報交換会の実施</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 除却費補助の拡充、要件緩和の検討</p> <p><input type="checkbox"/> 空家活用特区等の地域の事業者と住民による対策の促進（再掲）</p>		○		
<p><b>●マンションの管理と再生の支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画認定制度の適切な運用</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> マンションアドバイザー派遣の利用の働きかけ（プッシュ型）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士の管理組合役員就任の支援</li> <li>・マンション実態調査及び長寿命化事例の調査の実施</li> </ul>		○	○	
<p><b>●住宅と住宅地の防犯性向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地に関する指針の普及</li> <li>・防犯優良マンションの認定</li> <li>・防犯カメラの設置補助など地域における防犯活動の支援</li> <li>・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援</li> </ul>		○	○	
<p><b>3 居住のセーフティネット</b></p> <p>福祉・不動産、行政・民間事業者・NPO・地域団体等が連携した重層的な支援体制を強化し、住宅の確保と生活の支援の両面から居住支援を実装する。</p>	-	-	-	-
<p><b>●公営住宅の適切な供給</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境に配慮した安全で安心して暮らせる住まいの提供</li> <li>・多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創</li> <li>・次世代へつなぐストックの有効活用</li> <li>・地域のまちづくりと連携した住まいの提供</li> </ul>	○	○	○	○
<p><b>●若中年単身、ひとり親、障害者等への住宅確保と生活支援の一体的提供</b></p> <p><input type="checkbox"/> 住まいの選択を支援するポータルサイトの開設</p>	○	○	○	

<ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット住宅、居住サポート住宅への登録の促進</li> <li>・居住支援法人による家賃債務保証、緊急連絡先の確保等の促進</li> <li><b>拡</b>NPO、民間事業者等による子育てサポート、就労支援、食糧支援など生活支援サービスの提供の促進</li> <li>・コレクティブハウス、シェアハウスなど交流や支え合いを持つ共同居住の情報発信</li> </ul>				
<p><b>●居住支援体制の構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>拡</b>地域の实情に応じた居住支援協議会設立の促進</li> <li><b>拡</b>研修や情報交換会の実施、活動情報の発信等による福祉、不動産、家賃債務保証の法人等が連携した居住支援体制構築の支援</li> <li><b>拡</b>住まいと福祉等生活支援の相談窓口との連携強化</li> <li>・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</li> </ul>	○	○		○
<p><b>●公営住宅等・民間賃貸住宅による居住サポート住宅の提供</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>新</b>居住支援法人等と連携した公営住宅における居住サポート住宅の提供</li> <li><b>新</b>市町、公社賃貸住宅、UR賃貸住宅と連携した居住サポート住宅の提供の促進</li> <li><b>新</b>民間賃貸住宅における先進事例の顕彰、情報発信</li> </ul>	○	○	○	

## (2) 成果指標等

<b>成果指標①</b>	指標名	耐震性が不十分な住宅ストックの比率
	目標値	8.3%（2023） → おおむね解消（2035）
	目標値の考え方	耐震性が不十分な住宅（19.8万戸）を早期に解消する。

<b>成果指標②</b>	指標名	居住目的のない一戸建ての空き家数
	目標値	105,500戸（2023） → 120,000戸（2035）
	目標値の考え方	空き家対策の施策効果により、過去の住宅・土地統計調査からトレンド推計した空き家数の増加率を6割に抑制することを目指す。

成果指標③

指標名	居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率
目標値	50.9% (2023) → 90% (2035)
目標値の考え方	きめ細かな居住支援体制を整備し、ほぼ全ての県民に対して、支援が提供されるよう90%を目指す。

観測指標

防災指針を定めた立地適正化計画の割合
著しく危険な密集市街地の面積の解消率
腐朽破損のある空き家数
マンション管理計画認定の取得割合
県・市町と連携している居住支援法人の割合

目標2 住まいの選択肢の充実

役：求められる新たな役割 連：多様な連携と協働  
 情：行動変容につながる情報発信 地：地域特性の活用・強化

(1) 施策

施策	施策を横断する視点			
	役	連	情	地
<p><b>4 子育てしやすい住宅・居住環境の確保－定住・転入の促進－</b>                      共働きの増加を背景に仕事と子育ての両立が求められる。民間住宅、公的賃貸住宅の両面から地域の特性に応じた子育てしやすい住宅・居住環境を確保し、定住・転入を促進する。</p>	-	-	-	-
<p><b>●子育てしやすい地域づくり</b>                      拡 子育て住宅促進区域の指定による地域の特性に応じた子育てしやすい住宅・居住環境の確保の促進                      ・空き家等を活用した子育て支援施設の整備等の支援                      ・公営住宅の建替え等に合わせた子育て支援拠点の整備                      ・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</p>	○			○
<p><b>●過度な負担なく確保できる住宅の供給促進</b>                      新 住まいの選択を支援するポータルサイトの開設（再掲）                      ・良質な住宅の形成に資する新築・建替えへの支援                      ・子育てに配慮した三世帯近隣同居を含む既存住宅改修への支援                      ・良質な民間賃貸住宅への県外からの転入支援                      ・J T I 等民間事業者との連携による持家の賃貸化促進                      ・公社賃貸住宅、UR賃貸住宅における初期費用の免除                      ・県営住宅における子育て世帯、三世帯近隣居の優先入居募集</p>		○	○	
<p><b>●モデルとなる住宅の整備</b>                      新 子育てに配慮した施設、共用部、間取りを備えた県営住宅・公社賃貸住宅の建替え                      新 用途廃止した県営住宅・跡地など県有地への子育てに配慮した住宅の供給に向けた誘致                      ・子育てしやすい住宅設備等を備えた県営住宅の改修、サブリース                      新 地域課題の解決を図る事業への資金調達支援の検討</p>	○	○		
<p><b>5 高齢者のウェルビーイングの向上</b>                      高齢者が孤独孤立を感じることなく介護や医療のサービスを受けながら可能な限り自立した満足度の高い暮らしを送られるよう「高齢者の住まい」の質を高める。</p>	-	-	-	-
<p><b>●最適な住宅と暮らしの選択の支援</b>                      拡 高齢者大学、オンライン等での住まいの講座開催（高齢者住宅の選び方、リフォーム事業者の選び方、耐震・省エネのすすめ等）                      新 住まいの選択を支援するポータルサイトの開設（再掲）                      ・リバースモーゲージ、残価設定ローン等多様な金融手法の周知                      拡 行動変容を促す機運の醸成（自宅や相続が見込まれる住宅の将来</p>		○	○	

<p>を考えるためのワークシート（きっかけシート）の作成と普及、 「損する空き家 損しない空き家」の普及（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J T I との連携による持家の賃貸化促進（再掲）</li> <li><b>拡</b> 住まいと福祉等生活支援の相談窓口との連携強化（再掲）</li> <li>・ 高齢者向け就活セミナーの実施等による生きがい確保の支援</li> </ul>				
<p><b>●在宅生活を支える住まいづくりとサービスの充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 福祉のまちづくり条例によるバリアフリー化への規制誘導</li> <li>・ 身体・認知機能の低下に備えた断熱、バリアフリー改修の促進</li> <li>・ 高齢者居住住宅への支援の強化（居住世帯や地域特性に応じた耐震化促進補助メニューの見直し検討等）（再掲）</li> <li><b>拡</b> IoT 技術を活用した見守りや緊急通報サービス等の普及</li> <li>・ 子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</li> </ul>	○			
<p><b>●地域の需給に応じた高齢者向け住宅の供給と質の向上</b></p> <li><b>拡</b> 供給事業者等への国の制度、県内需給の情報提供による地域ごとの需給バランスに応じた質の高い高齢者向け住宅の供給促進</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</li> <li>・ 住民団体等が実施する緑化活動への支援による交流の促進</li> <li>・ 公営住宅におけるバリアフリー化の推進</li> </ul>	○			
<p><b>6 住まい手のリテラシー向上</b></p> <p>ライフスタイルの多様化を受け、様々な形態の住宅、居住サービスが展開されている。安心して暮らすことができる住まいの選択を支援する総合的な情報発信と相談の体制を構築する。</p>	-	-	-	-
<p><b>●住まいの理解を深める情報の発信</b></p> <li><b>新</b> 広報部局と連携した住まいに係る広報体制の構築</li> <li><b>拡</b> SNS を含めた多様な広報媒体による情報発信</li> <li><b>拡</b> 高齢者大学、オンライン等での住まいの講座開催（高齢者住宅の選び方、リフォーム事業者の選び方、耐震・省エネのすすめ等）（再掲）</li>		○	○	
<p><b>●アクセスしやすい住まいの総合相談</b></p> <li><b>拡</b> WEB 相談、相談 BOT を導入したひょうご住まいサポートセンターによる相談・支援の実施</li> <li><b>新</b> 住まいの選択を支援するポータルサイトの開設（再掲）</li> <li><b>拡</b> 住まいと福祉等生活支援の相談窓口との連携強化（再掲）</li>	○	○	○	

## (2) 成果指標等

成果指標④	指標名	子育て世帯の住宅・居住環境に関する満足度
	目標値	79.5% (2023) → 90% (2035)
	目標値の考え方	子育て世帯への住宅施策の効果により、満足度を年1%ずつ高め90%を目指す。

成果指標⑤	指標名	高齢者の住宅・居住環境に関する満足度
	目標値	77.0% (2023) → 90% (2035)
	目標値の考え方	高齢者世帯への住宅施策の効果により、満足度を年1%ずつ高め90%を目指す。

成果指標⑥	指標名	住み替え等の際に情報不足で困っている世帯の割合
	目標値	21.3% (2023) → 10% (2035)
	目標値の考え方	住まいの選択を支援するポータルサイトの開設等情報発信の施策効果により、住み替え・リフォーム・建て替え時に「情報の不足」で困っている割合を半減することを目指す。

観測指標	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
	持ち家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数

目標3 住まいと地域の再生

役：求められる新たな役割 連：多様な連携と協働  
 情：行動変容につながる情報発信 地：地域特性の活用・強化

(1) 施策

施策	施策を横断する視点			
	役	連	情	地
<p><b>7 地域資源としての住まいの発掘</b>                      歴史あるひょうごの住文化を掘り起こし、伝えていくことで地域への愛着、誇りを醸成するとともに活用を促す。</p>	-	-	-	-
<p>●<b>地域の文化を映し出す住まいの掘り起こし</b>                      新 生業、文化等を色濃く映し出す住まいの情報収集と整理（各地の古民家の特徴、歴史的な景観等、近代住宅、団地の沿革等）（具体には養蚕農家、1000年家、目神山、六甲集合住宅、路地文化等）                      ・調査、再生手法の提案、改修の支援による古民家の活用促進                      ・地域の景観を形成する街並み、建築物等の指定及び支援</p>				○
<p>●<b>活用を促進する住情報の発信</b>                      拡 SNSを含めた多様な広報媒体による情報発信（再掲）                      ・空き家バンクの登録促進                      新 建物調査等を実施した古民家情報の公開によるマッチング</p>			○	○
<p><b>8 多様な主体が連携したエリアマネジメント</b>                      地域活性化の意欲とマネジメントスキルを持つ民間事業者、NPO等と連携し、活動を支援することで、地域の面的な再生を図る。</p>	-	-	-	-
<p>●<b>空き家が増加・集積する地域への対応</b>                      拡 空家活用特区等における地域の事業者と住民による対策の促進（再掲）                      拡 密集市街地マニュアルの改定（空家活用特区制度の活用法等）（再掲）                      新 エリアマネジメント団体の認定と活動支援による空き家の面的な活用促進                      拡 事業所用途への転換、地域のまちづくり方針の反映など地域の活力向上に資する空き家活用への支援                      ・空き家等を活用した子育て支援施設の整備等の支援（再掲）                      新 地域課題の解決を図る事業への資金調達支援の検討（再掲）                      ・まちづくりの専門家の登録及び派遣による住民主体のまちづくりの促進                      ・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）                      新 空き家の活用に精通する専門家の育成と認定</p>	○	○		○
<p>●<b>ニュータウンの再生</b>                      ・明舞団地におけるニュータウン再生を先導する取組の実施                      ・職・住・商が近接したまちづくりに向けた用途地域等の柔軟かつ</p>		○		○

	<p>適切な見直し</p> <p><b>拡</b>民間事業者、地域住民、市町が連携した再生取組の支援（民間事業者と市町の関係づくり支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</li> <li>・J T Iとの連携による持家の賃貸化促進（再掲）</li> <li>・商業施設内の空き区画における賑わいや交流等の施設運営支援</li> </ul>				
	<p><b>●多自然地域への移住の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいと就労の総合的な相談、情報発信</li> <li><b>拡</b>相談段階における移住希望者と地域の関係構築の促進</li> <li><b>新</b>用途廃止した県営住宅・跡地など県有地への子育てに配慮した住宅の供給に向けた誘致（再掲）</li> <li>・空き家バンクの登録促進（再掲）</li> <li>・空き家等を活用した子育て支援施設の整備等の支援（再掲）</li> <li>・子育て支援、高齢者の見守り、地域防犯活動等助け合いのできる地域コミュニティを目指した取組の支援（再掲）</li> <li>・J T Iとの連携による持家の賃貸化促進（再掲）</li> <li><b>新</b>空き家の活用に精通する専門家の育成と認定（再掲）</li> </ul>		○	○	○
9	<p><b>住宅を通じた地域経済の活性化</b></p> <p>県産木材、瓦など住宅の地産地消を進めるとともに、地域に密着した住宅関連事業者の育成により地域住宅産業の活性化を図る。</p>	-	-	-	-
	<p><b>●県産建材活用、木質化促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県産木材を使用した木造住宅の設計に対する支援</li> <li>・県産木材を使用した県営・公社住宅の整備</li> <li>・応急住宅における生活の質の向上に向けた検討（再掲）</li> </ul>			○	
	<p><b>●地元住宅関連事業者の育成</b></p> <p><b>新</b>地元建築家との家づくりの情報発信</p> <p><b>新</b>空き家の活用に精通する専門家の育成と認定（再掲）</p> <p><b>拡</b>リフォーム事業者の技術向上、経営健全化に向けた講習会の実施</p>			○	

## (2) 成果指標等

<b>成果指標⑦</b>	<b>指標名</b>	地域に自慢したい地域の宝（風景や産物、文化など）があると感じている県民の割合
	<b>目標値</b>	43.3%（2023） → 57%（2035）
	<b>目標値の考え方</b>	地域間の差が大きいため、全地域で最も高い中播磨（57%）の水準を目指す。

成果指標 ⑧	指標名	空き家再生のエリアマネジメント認定団体数
	目標値	－（2023） → 10 団体（2035）
	目標値の考え方	10 の県民局・県民センターにエリアマネジメント団体の設立を目指す。

成果指標 ⑨	指標名	リフォームの市場規模
	目標値	2,528 億円（2024） → 2,831 億円（2035）
	目標値の考え方	<p>全国計画の目標値が 2023 年から 2035 年までの 12 年間で現状値の 1.13 倍としていることを踏まえ、11 年間で 1.12 倍の拡大を目指す。</p> <p>※建設費の高騰など物価上昇を加味し、適宜目標値は引き上げる。</p>

観測指標	空き家活用特区の指定数
	ニュータウンの高齢化率

目標4 住まいの質の向上

役：求められる新たな役割      連：多様な連携と協働  
 情：行動変容につながる情報発信      地：地域特性の活用・強化

(1) 施策

施策	施策を横断する視点			
	役	連	情	地
<p><b>10 多世代に継承される住宅品質の確保</b></p> <p>将来にわたって良質な状態を維持することができる住宅ストックの形成とともに、必要に応じた維持管理、改修を促進することで多世代に継承される住宅ストックを積み上げる。</p>	-	-	-	-
<p><b>●将来にわたって住み継がれる住宅ストックの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅、住宅性能評価の認定制度の普及等による良質な住宅の供給促進</li> <li>低炭素住宅の認定、省エネ住宅改修への支援による住宅省エネ化の促進</li> <li>高齢者居住住宅への支援の強化（居住世帯や地域特性に応じた耐震化促進補助メニューの見直し検討等）（再掲）</li> </ul>			○	
<p><b>●暮らしの質を高めるリフォーム・リノベーション</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育てに配慮した三世帯近隣同居を含む既存住宅改修への支援（再掲）</li> <li>身体・認知機能の低下に備えた断熱、バリアフリー改修の促進（再掲）</li> </ul> <p>新断熱性・気密性などの性能基準と表示制度の検討</p>			○	
<p><b>11 安心して既存住宅を取引できる市場の整備</b></p> <p>良質な既存住宅が適切に評価され、住宅が循環する市場環境を整備することにより、既存住宅の取引に係る不安を低減し、流通を促進する。</p>	-	-	-	-
<p><b>●既存住宅の品質の「見える化」</b></p> <p>新住まいの選択を支援するポータルサイトの開設（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅、住宅性能評価の認定制度の普及等による良質な住宅の供給促進（再掲）</li> </ul> <p>新断熱性・気密性などの性能基準と表示制度の検討（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険等の普及</li> </ul>			○	
<p><b>●健全なリフォーム市場の整備</b></p> <p>拡高齢者大学、オンライン等での住まいの講座開催（高齢者住宅の選び方、リフォーム事業者の選び方、耐震・省エネのすすめ等）（再掲）</p> <p>拡リフォーム事業者の登録制度による事業者情報の公開</p> <p>拡WEB相談、相談BOTを導入したひょうご住まいサポートセンターによる相談・支援の実施（再掲）</p> <p>新民間事業者等と連携した既存住宅改修モデルハウスの実施検討</p> <p>拡リフォーム事業者の技術向上、経営健全化に向けた講習会の実施</p>	○	○	○	

	<p>●<b>住み替えを実現できる環境整備</b></p> <p><b>新</b>住まいの選択を支援するポータルサイトの開設（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リバースモーゲージ、残価設定ローン等多様な金融手法の周知（再掲）</li> <li>・J T I 等民間事業者との連携による持家の賃貸化促進（再掲）</li> </ul>	○	○	
12	<p><b>住まいの担い手育成と裾野の拡大</b></p> <p>高い専門性と信頼をもつ民間事業者の育成と住まい手が担うことのできる裾野を拡大することで担い手不足の緩和を図る。</p>	-	-	-
	<p>●<b>高い専門性と信頼が確保された民間事業者の育成</b></p> <p><b>拡</b>リフォーム事業者の技術向上、経営健全化に向けた講習会の実施（再掲）</p> <p><b>拡</b>低コスト工法の普及・活用促進等耐震改修に係る環境の整備（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県産木材を使用した木造住宅の設計に対する支援（再掲）</li> </ul> <p><b>新</b>空き家の活用に精通する専門家の育成と認定（再掲）</p> <p><b>拡</b>住まいと福祉等生活支援の相談窓口との連携強化（再掲）</p>	○	○	
	<p>●<b>担い手の裾野の拡大</b></p> <p><b>拡</b>高齢者大学、オンライン等での住まいの講座開催（高齢者住宅の選び方、リフォーム事業者の選び方、耐震・省エネのすすめ等）（再掲）</p> <p><b>新</b>民間事業者等と連携した既存住宅改修モデルハウスの実施検討（再掲）</p> <p><b>新</b>民間事業者等と連携したDIY講習会の開催、DIY事例の情報発信</p>	○	○	

## (2) 成果指標等

<b>成果指標</b> ⑩	<b>指標名</b>	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合
	<b>目標値</b>	10.8%（2024・累計） → 15%（2035）
	<b>目標値の考え方</b>	2050年時点の居住世帯のある住宅ストック数（過去の住宅・土地統計調査から推計）のうち、約20%が長期優良住宅又は建設住宅性能評価を取得していることを目標にした場合の、2035年の推計値（全国計画を参考に設定）。

成果指標 ⑪	指標名	既存住宅に住み替えた世帯の住宅の満足度
	目標値	75.2% (2023) → 85% (2035)
	目標値の考え方	10年間で新築住宅と同等の満足度に引き上げることを目指す（新築住宅に限定した場合の満足度は86.5%）。

成果指標 ⑫	指標名	リフォーム事業者登録数
	目標値	727社 (2026) → 900社 (2035)
	目標値の考え方	リフォーム市場規模に応じた増（1.12倍）に加え、リフォーム市場の健全化を図るため、さらに1.1倍に増やすことを目指す。

観測指標	一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合
	一定の断熱性能を有する住宅の割合
	民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合

## 第4章 供給目標

### 1 公営住宅

【参考】 現行計画の供給目標

10年間(2021～2030)で 59.4 千戸 (新設及び建替えによる整備戸数と空き家募集戸数の合計)

※国及び県の財源不足により供給目標が下回る可能性あり

### 2 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅

【参考】 現行計画の供給目標

30 千戸 (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)

### 3 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム

【参考】 現行計画の供給目標

3.1% (2019) ⇒ 4.1% (2030) (高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合)

## 第5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定める。

【参考】 住生活基本計画 (全国計画)

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既成市街地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、既に着手している事業で、自然環境の保存に配慮され、将来にわたって地域の資産となり、生活・交通利便性を有する豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

## 第6章 参考資料

- 1 兵庫県の住まいと居住環境のデータ
- 2 策定経過
- 3 兵庫県住宅審議会名簿
- 4 用語解説