

I 県営住宅を取り巻く状況等

1 県営住宅を取り巻く環境

(1) 社会情勢の変化

- 人口・世帯数減少、高齢化の進行

	R2	R7	R17
人口	547 万人	531 万人	496 万人
世帯数	240 万世帯	246 万世帯	243 万世帯
高齢化率	28.3%	30.6%	34.0%
単身世帯率	35.9%	38.2%	41.4%

- 住宅確保要配慮者の多様化（在留外国人の増加を含む）
- 県内の空き家増加(H25:36 万戸→R5:39 万戸)
- 地震や豪雨等多発する大規模自然災害

(2) 公営住宅等に関連する国の動向

- R6 住宅セーフティネット法の改正（居住サポート住宅認定制度創設等）

(3) 県政改革の推進

- 「兵庫県行財政運営方針」の推進

2 県営住宅の状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

- 総住戸数に占める県営住宅の割合が多い

県住	全国平均	県内公住	全国平均
1.7%	1.4%	4.2%	3.2%

- 公営住宅に占める県営住宅の割合(全県平均:40.3%)

神戸	阪神南	阪神北	東播磨	中播磨
27.2%	37.1%	64.2%	77.7%	50.6%
北播磨	西播磨	但馬	丹波	淡路
34.9%	33.4%	20.8%	31.0%	25.7%

(2) 県営住宅ストックの状況

- 築 35 年経過ストックの増加

R2	R7	R17
2.6 万戸	2.63 万戸	3.9 万戸

- (参考)全棟に EV なし：116 団地 13,424 戸
一部 EV なし：24 団地 (EV なし:75 棟 2,257 戸)

耐震化・バリアフリー化

- (R7 末：耐震化率 97%、バリアフリー化率 75%)

(3) 県営住宅入居世帯の状況

- 入居世帯数の減少

H27.4	R2.4	R7.6
44,662 世帯	39,519 世帯	36,250 世帯

- 子育て世帯数の減少(18歳未満がいる世帯)

H25	H27	R2
7,815 世帯	6,260 世帯	4,831 世帯

- 入居者の高齢化に伴う活力低下(高齢世帯率)

H27	R2	R7
52.8%	59.9%	63.5%

3 整備・管理に関する現状と課題

(1) 整備に関する現状と課題

- 整備戸数の減少(仮移転先確保、建設費高騰)

(2) 管理に関する現状と課題

- 入居戸数の減少

II 県営住宅の役割

公営住宅	県営住宅
低廉で良質な住宅の提供	
住宅確保要配慮者への対応	市町域を越えた広域需要への対応
災害等による一時的な需要への対応	広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応
地域のまちづくりへの対応	県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組 ・地域活性化への対応 ・自治会活動支援 ・子育て世帯や若年単身、高齢者等へのきめ細かい対応・機能強化 市町との連携による効率的な住宅の整備・管理

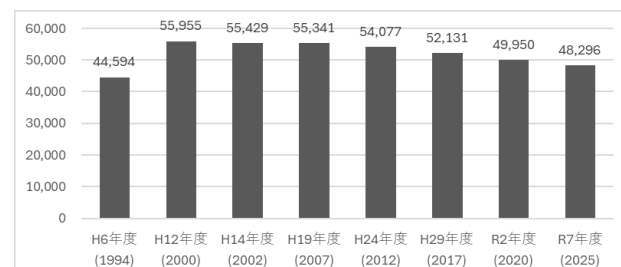
III 目標管理戸数・目標入居率

1 視点

- 地域の特性を考慮した適切な戸数の提供
- 将来的に需要が見込まれる立地への集約再編及び建替整備
- 計画的な修繕による長寿命化や入居率の向上など、経営を見据えた整備・管理
- 目的外使用によるグループホームや企業社宅利用、市町への廃止予定住宅の譲渡など市町や民間と連携して多様な取組を推進

2 目標管理戸数

- 令和 12 年度に 45,000 戸程度、
- 令和 17 年度に 43,000 戸程度を確保



3 目標入居率

- 令和 17 年度に **入居率 90%** を目指す

IV 県営住宅の整備・管理方針（めざすべき 4 つの方向性・取組施策）

1 環境に配慮した安全で安心して暮らせる住まいの提供

- 快適な住まいの提供
- 災害を想定した安全性の確保
- 地球温暖化や省資源、エネルギー等に配慮

<環境への配慮>

- 環境に配慮した住宅の整備
- 共用部照明 LED 化（既存住棟含む）

<自然災害への備え>

- 耐震化の推進（耐震性不十分な県営住宅はおおむね解消）
- 停電対策（太陽光発電設備設置）
- 指定管理者による防災啓発（防災講習会、避難防災計画作成支援等）
- 災害救援自動販売機の設置拡大

<安心して暮らせる住まいづくり>

- バリアフリー化の推進（バリアフリー化率：90%）
- 新 居住サポート住宅の提供

<入居・募集の柔軟な運用>

- 新 県営住宅に関する手順のオンライン化の導入
- 新 増加する外国人入居者への対応
- 多様な困窮者への支援
〔若年単身世帯の入居
LGBT 等その他の多様な住宅困窮者の入居〕
- 入居マナー向上に向けた取組

2 多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創

- 若年世帯から高齢世帯まで、様々な世帯の交流
- 様々な世帯等に対する居住支援
- 地域が一体となり暮らしやすい住まいを創る

<高齢者等への対応>

- 新 福祉施設等の併設等の推進
- 入居者同士の交流会の実施
- 介護同居の柔軟化(親族以外)
- 住宅交換の柔軟な運用（低層階移転等）

<コミュニティ形成の推進>

- 様々な世代等がともに暮らすミクスドコミュニティ形成の推進
- 新 自治会役員立候補者を対象とした募集

<子育て支援、若年層世帯等に向けた取組>

- 新 拡 グレードアップやサブリースにより、子育て世帯向けリノベーション住宅の提供
- 子育て世帯・若年単身世帯の入居要件緩和

<管理事務等の適正化・効率化>

- コミュニティ活動活性化に対する支援の充実
- 新 家賃と共益費の一体的徴収の拡充
- 駐車場の適正な管理
〔駐車場外部貸しの重点化
料金の適切な徴収、不正駐車防止等〕
- 家賃徴収率の向上

<誰もが暮らしやすい住宅の提供>

- 新 エレベーター付近に屋根付き一時駐車場の整備
- 三世代優先入居募集の推進

<利便性向上に係る取組>

- 移動販売車用の駐車場整備
- スーパーマーケット等との買物支援協定締結

3 次世代へつなぐストックの有効活用

- 住宅ストックの計画的な長期活用
- 多様なニーズに対応した有効活用

<ストックの維持管理の適正化>

- ストックの有効活用に向けた改修
〔耐震改修、バリアフリー化改修〕
- 新 耐用年限を超えた活用の検討

<目的外使用における空き住戸の活用>

- 新 社宅利用による若年労働者の住宅確保支援
- 空き住戸のグループホームへの活用
- 建替団地の期間限定活用(学生等利用、DIY 住宅)
- 大学等と連携した学生シェアハウス等の推進

<入居率向上のための取組>

- 新 人気団地における改修整備の早期着手
- 定時募集戸数の拡大

<定期使用許可制度の活用拡充>

- 常時募集の拡充

4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供

- 市町と連携し、地域のまちづくりや課題解決を支援する住まいの提供

<まちづくりの推進>

- 新 PPP/PFI 手法の導入
- 地域との交流の推進(多世代参加型イベント開催等)
- 地域に開かれたコミュニティプラザ・広場等の整備

<市町や民間と連携した団地再整備・活用>

- 廃止予定の県営住宅を市町への移管等による活用
- 新 民間による子育て賃貸住宅としての活用の検討
- 新 市町との建替え・集約の事業連携
- 市町と連携した県営住宅の有効活用
- 公社や民間との連携による余剰地活用