

ひょうご県営住宅整備・管理計画



令和3年7月
兵庫県県土整備部

ひょうご県営住宅整備・管理計画		
②	③	④
	①	
⑤		
令和3年7月 兵庫県県土整備部		

[表紙の写真]

- ①明石舞子北第1住宅（R3.4 竣工）
- ②伊丹野間住宅（R元.5 竣工）
- ③住戸内ダイニングキッチン
- ④柏原南多田住宅 コミュニティープラザ（R3.4 竣工）
- ⑤長田天神高層住宅 耐震ブレース（H29.7 竣工）

<目 次>

はじめに	1
概要	3
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	5
(1) 社会情勢の変化	5
(2) 公営住宅の整備・管理に関連する国の動向	11
(3) ポスト行財政構造改革への対応	12
(4) ポストコロナ社会への対応	12
2 県営住宅の状況と課題	13
(1) 県営住宅ストックの状況	13
(2) 整備に関する現状と課題	15
(3) 管理に関する現状と課題	19
II 県営住宅の役割	
1 公営住宅を取り巻く状況等	25
(1) 公営住宅がこれまで果たしてきた役割	25
(2) 近年の状況	25
2 県営住宅の役割	26
(1) 低廉で良質な住宅の提供	26
(2) 地域のまちづくりへの対応	27
3 県営住宅整備・管理の目指すべき方向	28
III 目標管理戸数・目標入居率等	
1 ストックマネジメントときめ細かなニーズへの対応	29
(1) 需給バランスを踏まえたストックマネジメントの推進	29
(2) まちづくりの課題に対応する整備・管理の推進	29
(3) コスト縮減と収入確保の推進	29
2 ストック量の目安	29
IV 県営住宅の整備・管理方針	
IV-1 団地別・住棟別活用手法と判定の考え方	31
1 団地別・住棟別活用手法の考え方	31
2 活用手法判定の考え方	32
IV-2 推進施策	36
1 安全で安心して暮らせる住まいの提供	36
2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援	39
3 環境に配慮した次世代へつなぐストック(公的不動産)の有効活用	42
4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供	45
5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組	47
資料編	49
用語の解説	63
住宅審議会審議の経過及び委員名簿	75

はじめに

本県では、平成 13(2001)年度に「ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画」を 10 か年計画として策定して以来、計画に基づいて県営住宅の整備・管理を推進してきた。その後、社会経済情勢の変化や関連法制度の動向などを踏まえて定期的に改定を行い、現在は平成 28(2016)年度に改定した計画に基づき事業を実施している。

近年、人口・世帯数の減少、急速に進む高齢化、住宅全体での空き家の増加、セーフティネット住宅制度の充実など県営住宅を取り巻く環境は変化している。

さらに、新型コロナウイルスの感染拡大はリモートワーク等による新しい働き方を普及させ、通販利用の拡大など暮らし方を変化させた。

今般、このような状況を踏まえ現行計画を再点検し、今後の県営住宅の役割、目指すべき方向や目標管理戸数・目標入居率等、整備・管理の方針を取りまとめた「ひょうご県営住宅整備・管理計画」を改定することとした。

(1) 計画の対象

計画の対象は、令和 2 (2020)年 4 月 1 日現在で管理する県営住宅 49,950 戸とする。

■県営住宅管理戸数（計画対象住戸）の内訳

分 類		概 要	戸 数
公営 住宅 等	一般県営住宅	県が自ら建設・整備して管理する住宅	48,827
	借上県営住宅	県が都市再生機構等から借り上げて管理する住宅	732
小 計			49,559
特別賃貸住宅等		中堅所得者向けに県が管理する住宅	391
合 計			49,950

(2) 計画期間

計画期間は、令和 3 (2021)～12(2030)年度の 10 年間とし、中間段階などで社会経済情勢に合わせて見直しを行うものとする。

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

- ・県内における人口・世帯数減少、高齢化の進行、住宅確保要配慮者の多様化

	H27.1	R2.1	R12.1
人口	554 万人	544 万人	512 万人
世帯数	230 万世帯	232 万世帯	227 万世帯
高齢化率	27.1%	29.8%	32.7%

- ・空き家の増加(H20: 34 万戸→H30: 36 万戸)
- ・地震や豪雨等多発する大規模自然災害

(2) 国の住宅政策

- ・H29 住宅セーフティネット法の改正(登録制度創設等、セーフティネットの強化)

(3) ポスト行財政構造改革への取組

- ・「兵庫県行財政運営方針」の推進

(4) コロナ感染症による生活様式の変化

- ・「密」から「疎」へ、リモートワーク等新しい働き方、外出頻度の低下

2 県営住宅の状況と課題

(1) ストックの状況 (R2.4)

- ・総住宅戸数に占める県営住宅の割合が高い

県住	全国平均	県内公住	全国平均
1.9%	1.5%	5.1%	3.5%

- ・公営住宅に占める県営住宅の割合(全県平均: 36.2%)

神戸	阪神南	阪神北	東播磨	中播磨
24.9%	29.6%	58.8%	76.2%	48.1%

(2) 整備に関する現状と課題

- ・築 35 年経過ストックの増加

H27.4	R2.4	R12.4
2.4 万戸	2.6 万戸	3.3 万戸

(参考)エレベーター(EV)の設置状況

全棟に EV なし: 143 団地 16,174 戸

一部棟に EV なし: 29 団地

うち EV なし: 101 棟 3,121 戸

- ・耐震化・バリアフリー化

(R2 末: 耐震化率 94%、バリアフリー化率 67%)

(3) 管理に関する現状と課題

- ・入居世帯数の減少

H22.4	H27.4	R2.4
48,005 世帯	44,662 世帯	39,519 世帯

- ・都市部を中心とした子育て入居世帯数の減少

H25.4	H27.4	R2.4
2,955 世帯	2,638 世帯	1,971 世帯

- ・入居者の高齢化に伴う活力の低下

高齢世帯率

H22.4	H27.4	R2.4
44.9%	52.8%	59.9%

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	広域行政の利点を生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 ・高齢者等への対応 ・ポストコロナ社会への対応
	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

- ・世帯数減少等需要を踏まえ、適切な戸数を提供する。
- ・管理効率の低い団地やニーズの低い団地を廃止し、維持費を削減する。その際の集約は、可能な限り加速化する。
- ・建替・修繕は、コスト縮減を図りながら計画的に行い、住宅の長寿命化を図る。
- ・市町と連携し、効率的な整備・管理を行う。

2 目標管理戸数

- ・令和 7 年度に 48,000 戸、
- ・令和 12 年度に **45,000 戸** 程度を確保

3 目標入居率

- ・令和 12 年度に **入居率 90%** を目指す

	R2.4	R7 年度末	R12 年度末
戸数(ア)	49,950	48,000	45,000
入居(イ)	39,519	40,000	40,500
政策空き家(ウ)	5,301	4,000	2,250
※ 建替・集約での募集停止団地、事故戸等			
回転空き家	5,130	4,000	2,250
入居率(イ/ア)	79.1%	83.3%	90.0%

IV 県営住宅の整備・管理方針 (めざすべき5つの方向性・取組施策)

1 安全で安心して暮らせる住まいの提供

- ・今後の自然災害を想定した安全性を備える
- ・日常生活においても高齢者等が安心して快適に暮らせる住まいを提供する

<自然災害への備え>

- ・耐震化の新たな目標設定(耐震化率: おおむね 100%)
- ・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)
- ・災害時における応急住宅としての活用
- ・災害時の生活環境確保(かまどベン整備等)

<安心して暮らせる住まいづくり>

- ・バリアフリー化の新たな目標設定(バリアフリー化率: 80%)

<入居・募集の柔軟な運用>

- ・多様な住宅困窮者への支援～入居要件の多様化(若年単身者やLGBT等)
- ・コロナによる収入減少者等への住宅支援
- ・入居承継制度の柔軟化

2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

- ・市町福祉部局等と連携
- ・個々の入居者の状況に応じた支援を行い、居住の安定を図る

<高齢者等への対応>

- ・市町福祉部局等との「連携会議」設置(早期に個別支援や施設サービスにつなぐ)
- ・市町ごとの見守りシステムの導入支援
- ・要配慮入居者への見守り回数の増
- ・介護同居の柔軟化を検討(親族以外)
- ・車いす利用者向け住宅の整備
- ・住宅交換の柔軟な運用(低層階移転等)

<暮らしのサポート>

- ・生活サポーターの設置(交流イベント提案や地域連携を積極的に実施)
- ・家賃と共益費の一体的徴収の実施
- ・ミクストコミュニティ形成の推進(若年層優先入居枠の拡充を検討(25%⇒30%)「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)
- ・高齢者・障害者、DV 被害者等優先入居
- ・空き住戸のグループホームへの活用

3 環境に配慮した次世代へつなぐストック(公的不動産)の有効活用

- ・地球温暖化や省資源、エネルギー等に配慮
- ・ストックの計画的な長期活用や多様なニーズに対応した有効活用を図る

<環境への配慮>

- ・県産木材を使用した住宅の整備
- ・共用部照明 LED 化(既存住棟含む)

<効果的な整備の実施>

- ・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、老朽化住宅の修繕等)
- ・用途廃止に向けた集約の加速化(浴槽取替え、シャワー設置等)

<効率的な管理の実施>

- ・入居率の向上(空き住戸の回転率アップとニーズ即応)立地のよい住戸も含め、毎月募集戸数を拡大応募なし住戸を翌月には先着順で募集空き住戸が 50 戸超の団地は全戸先着順化人気のない住戸の初期費用軽減を検討
- ・建替団地の期間限定活用(学生等利用、DIY 住宅)
- ・駐車場の空き区画を広場等として住民に開放
- ・駐車場外部貸しの重点化(専門業者に管理委託し、入居者以外の利用を拡大)
- ・家賃徴収率の向上(夜間督促を年 10 回に倍増)
- ・適正な利便性係数の検討

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を提供

<まちづくりの推進>

- ・市町との建替・集約の事業連携
- ・市町と連携した県営住宅の有効活用(市町が行うまちの魅力向上策に併せた沿道沿いの再塗装、芝生広場等オープンスペースの整備)
- ・希望する市町との指定管理者の共同募集
- ・地域に開かれたコミュニティプラザ、広場等の整備

<地域の活性化>

- ・公社や民間との連携による余剰地活用
- ・空き住戸のコミュニティ活動拠点等としての活用
- ・地域との交流の推進(多世代参加型イベント開催等)
- ・三世代優先入居募集の推進、県外からの移住推進
- ・大学と連携した学生シェアハウス等の推進

5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

- ・働き方・暮らし方の変化、情報技術の導入加速等ポストコロナ社会に対応した取組

<生活利便性を高める環境整備>

- ・宅配ボックスの設置
- ・スーパーマーケット等との買物支援協定締結

<健康で安心して暮らせる環境整備>

- ・健康器具や共同菜園の設置
- ・看護大・看護協会等と連携した健康相談会やケアマネジャーと連携した認知症相談会等

<情報通信環境の整備>

- ・コミュニティプラザ等のネット環境整備(遠隔医療、遠隔授業等に使用)

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

前回の改定から5年が経過し県営住宅を取り巻く環境が変化している。計画改定に当たってはこれらの変化に的確に対応する必要がある。

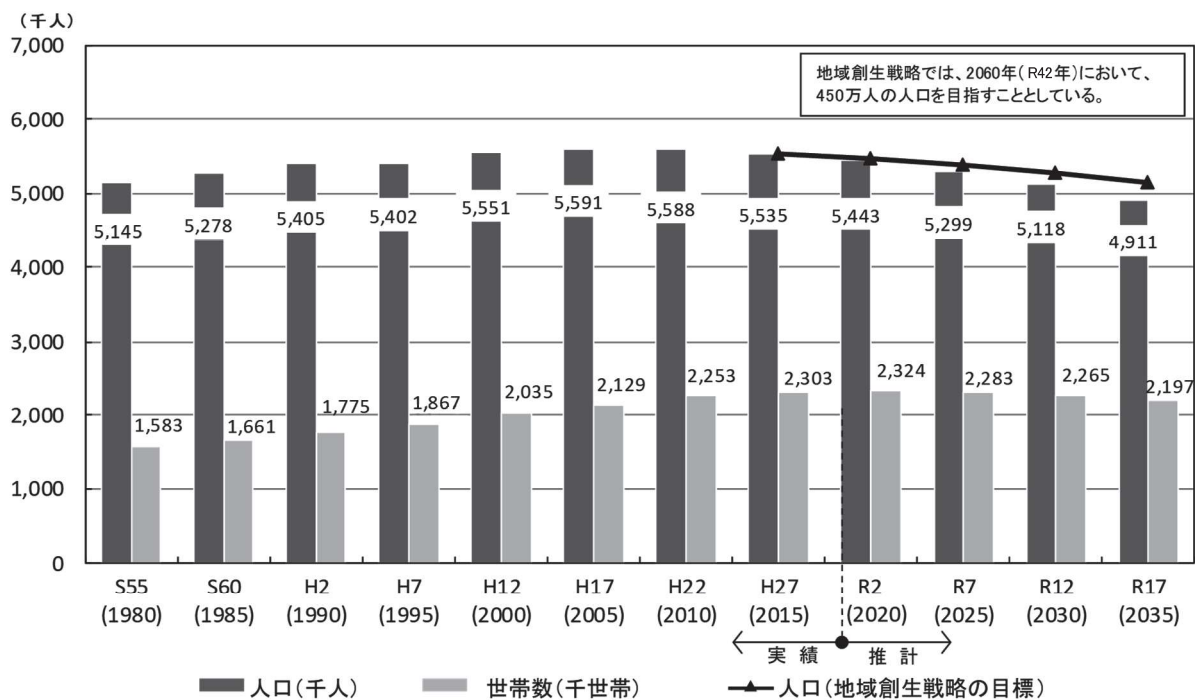
(1) 社会情勢の変化

ア 人口・世帯数の減少

県内の人口は平成21(2009)年をピークに減少し続けており、今後は世帯数も減少に転じる見込みである。

今後も人口及び世帯数の減少が見込まれる中、住宅需要に応じた的確な供給が求められる。

■ 人口、世帯数の推移（兵庫県全体）



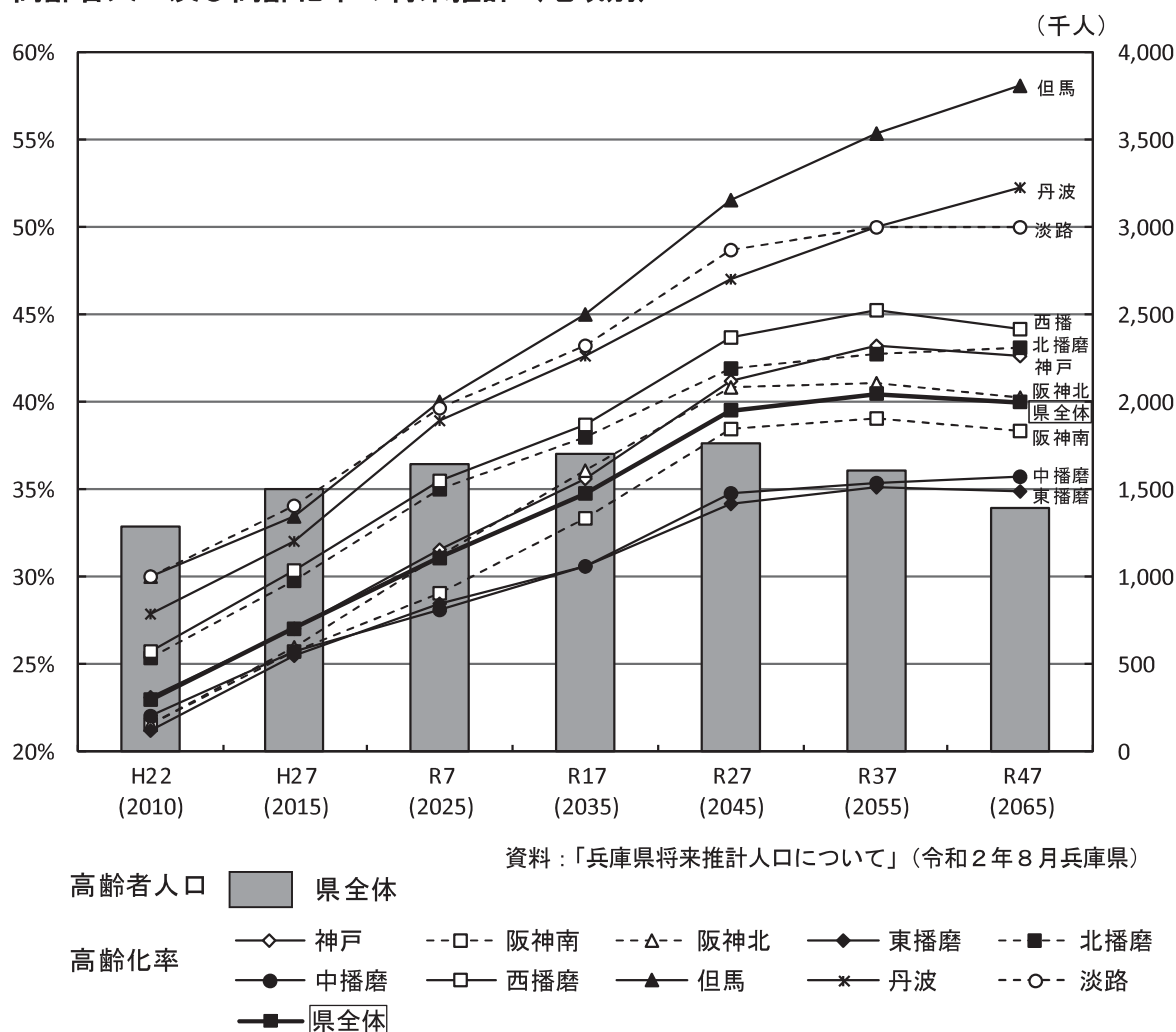
資料：兵庫県将来推計人口、兵庫県将来推計世帯数（令和2年8月兵庫県）を基に作成

イ 急速に進む高齢化

令和7(2025)年には団塊の世代がすべて後期高齢者(75歳以上)となるなど高齢化が県内全ての地域で進行し、令和47(2065)年には高齢化率が35~58%になると予想されている。

このため、高齢者が住みやすい地域づくりや低下する地域コミュニティの活性化に向けて福祉部局と連携しながら対応する必要がある。

■ 高齢者人口及び高齢化率の将来推計(地域別)



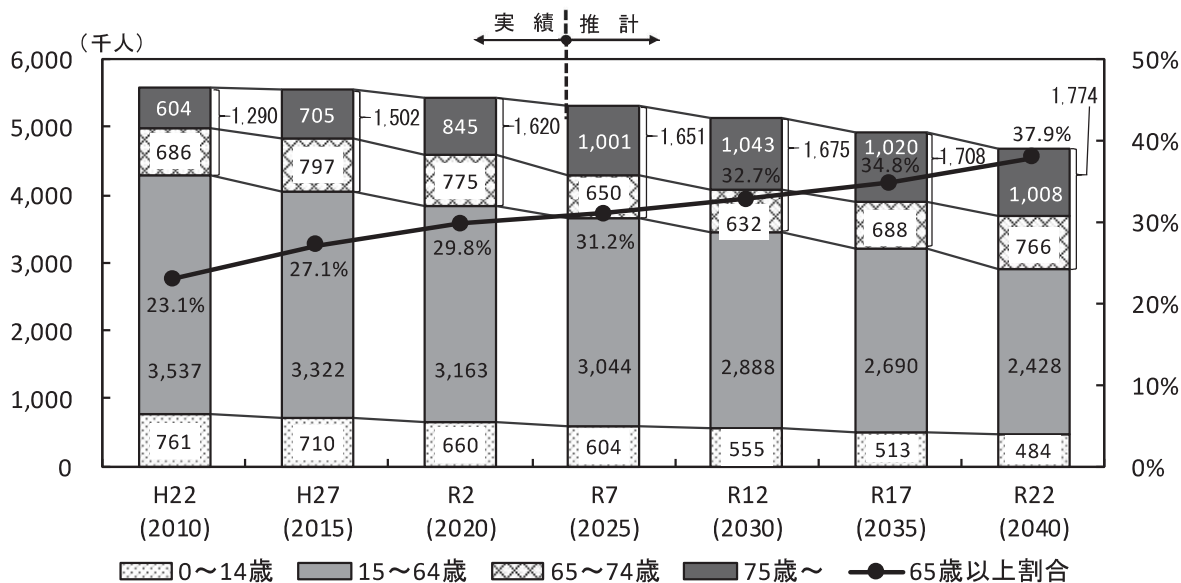
ウ 多様化する住宅確保要配慮者

高齢者人口や高齢単身世帯数は増加しており、今後も増加が見込まれている。障がい者数や外国人数は増加し、母子・父子世帯や生活保護世帯はほぼ横ばいの状況である。

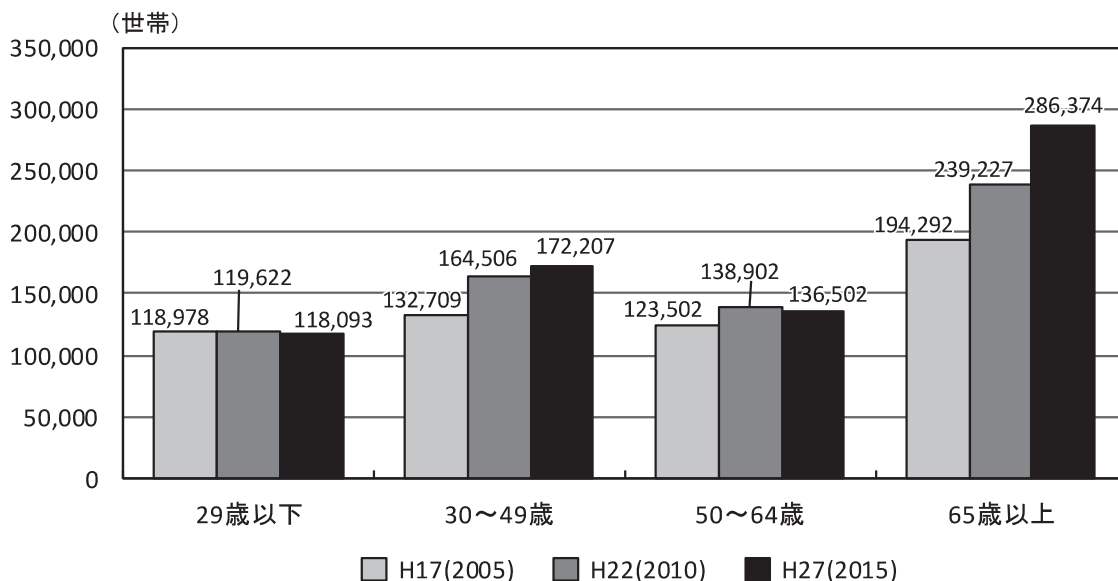
雇用情勢の変化、外国人材の積極的受入れ等を背景に、就職氷河期世代など若年非正規労働者等の住宅困窮者層への対応が課題となってきた。

このような社会情勢を背景に、住宅確保要配慮者の需要に応じて、引き続き住宅の困窮状況を踏まえた的確な対応が必要である。

■ 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移（兵庫県全体）



■ 年代別単身世帯数の推移（兵庫県全体）



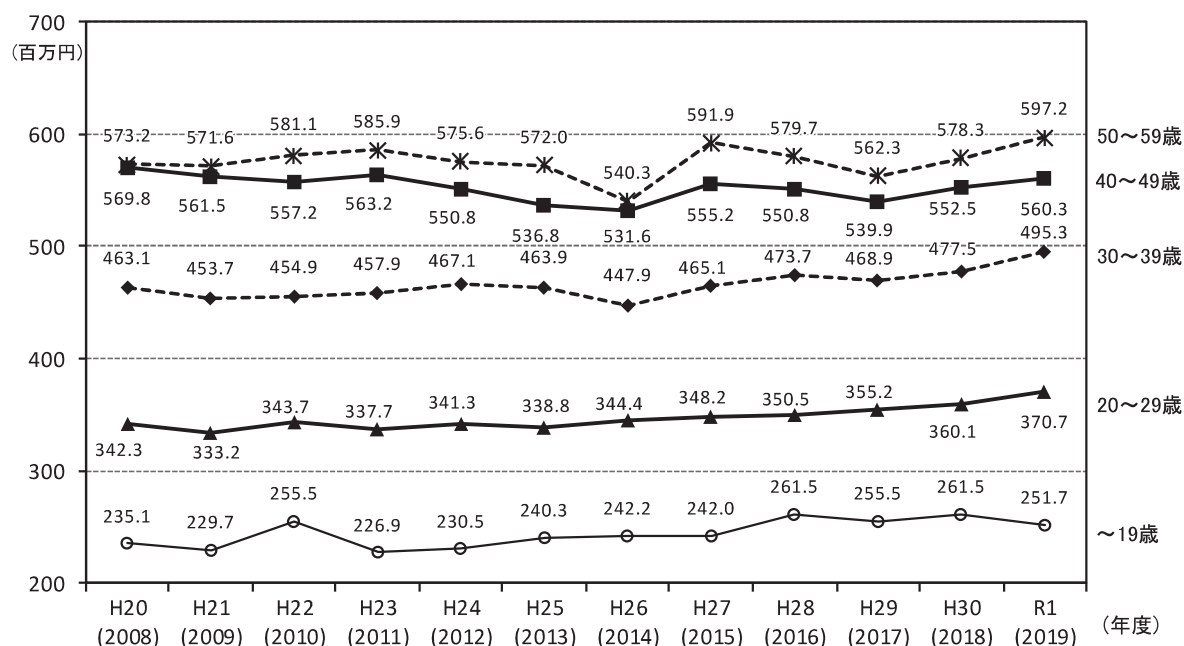
エ 経済雇用状況悪化の懸念

近年の経済の緩やかな回復基調のなか、県内の雇用情勢については、令和元(2019)年度の完全失業率が2.3%と低水準となったほか、各年代別の労働者の所得水準についても10年間でおおむね10%程度上昇している。

しかしながら、令和2(2020)年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、解雇や収入減少等により住宅に困窮する者の増加が懸念される。

経済の回復過程においては、県営住宅の申込者数は減少傾向にあったが、今後は経済雇用状況に応じた柔軟な住宅提供が求められる。

■ 世代別所得の推移（兵庫県全体）

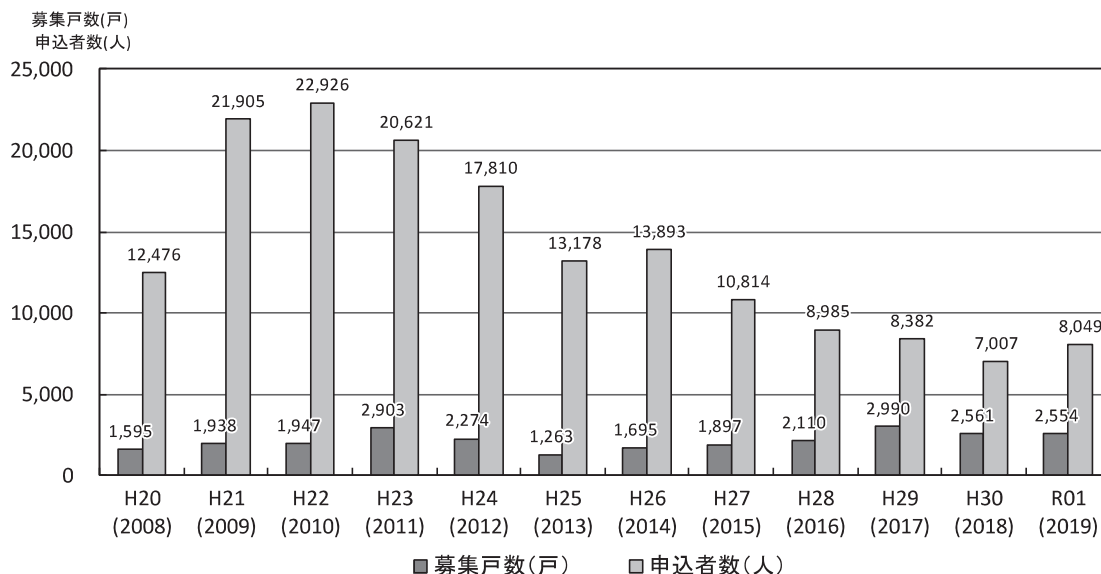


※ 厚労省「賃金構造基本統計調査」の兵庫県の企業規模10名以上の一般労働者データより

※ 賃金は年間の収入（決まって支給する現金給与額×12+年間賞与その他特別給与額）

資料：賃金構造基本統計（厚労省）

■ H20(2008)～R元(2019)年度の募集戸数、申込者数の推移（兵庫県全体）



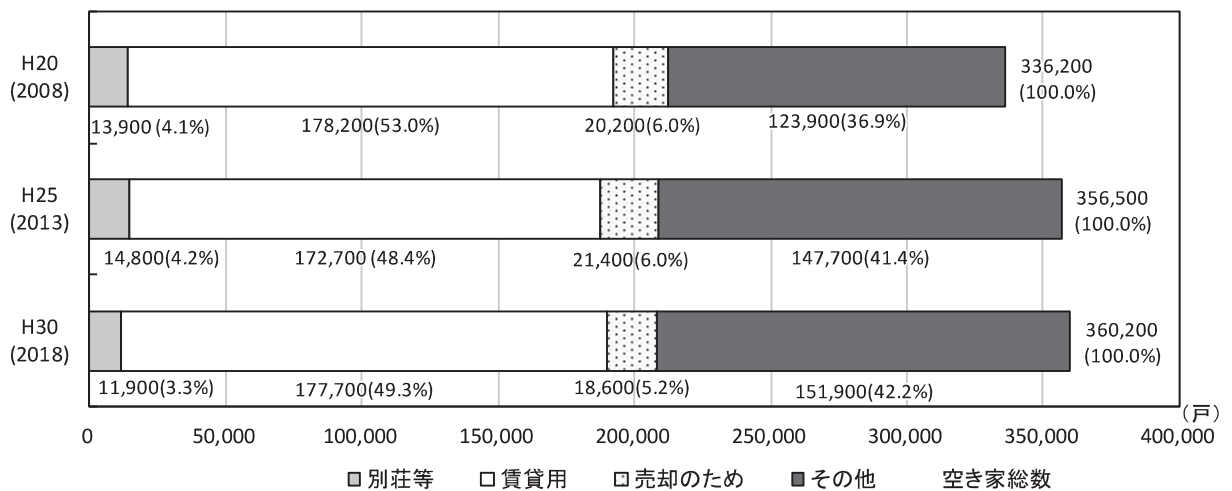
オ 空き家の増加

本県の空き家数は増加傾向にあり、平成30(2018)年現在で36万戸の空き家が存在する。そのうち、賃貸用空き家は17.8万戸で49.3%を占める。地域別の空き家率では、淡路地域で23.2%と特に高く、次いで但馬地域、丹波地域で高い割合となっている。

本県では、空き家対策として市町と連携し「空き家対策ガイドライン」の作成（平成25<2013年度>）や「老朽危険空き家除却支援事業」等の取組を実施している。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成27<2015>年5月施行）に基づき、市町への情報提供や技術的助言等により、空き家の適正管理の取組を支援している。

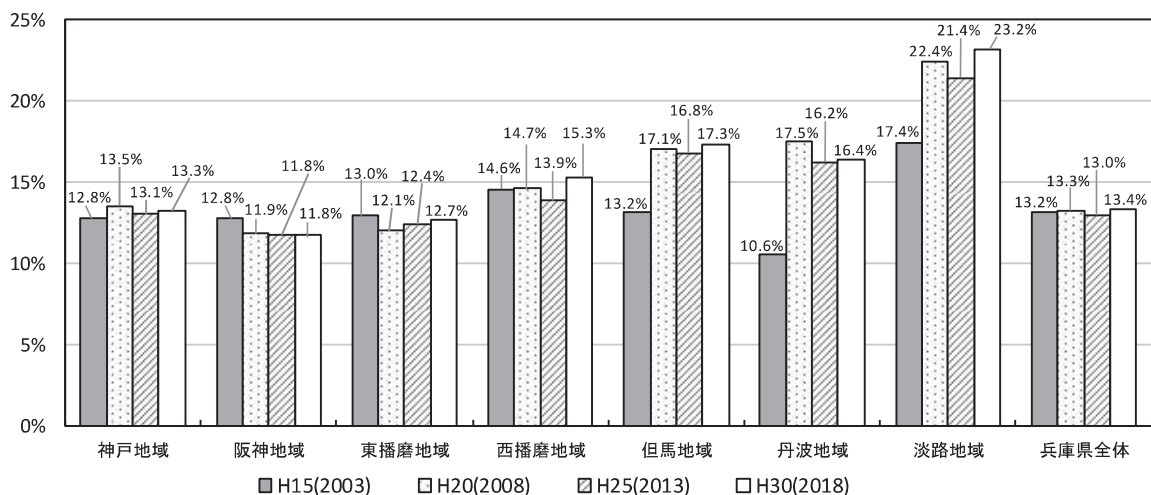
そのほか、各市町や不動産関係団体等で構成される兵庫県居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録・情報発信する「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」を実施し、民間賃貸住宅の情報発信に取り組んでいる。

■ 空き家数の推移（兵庫県全体）



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家率の推移（地域別）



資料：住宅・土地統計調査

カ 住宅に求められる省エネルギー化

平成30(2018)年度には国の「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を図ることなどが明記されている。

「地球温暖化対策計画」(平成28<2016>年5月環境省)においては、家庭部門の取組として、LED等の高効率照明を2030年度までにストック(既設)で100%導入する目標が掲げられている。

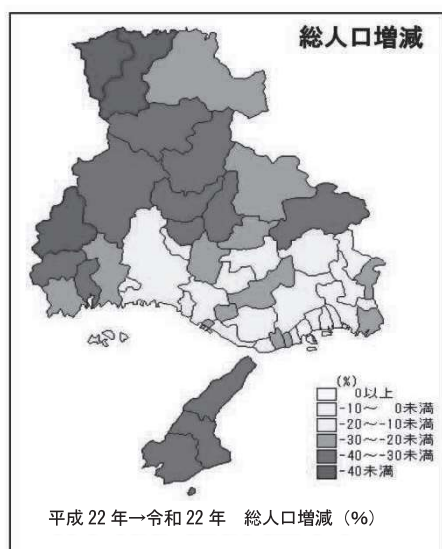
住宅の整備、設備の更新等に当たっては省エネルギー化に対応していく必要がある。

キ 地域創生の推進

令和2(2020)年3月に策定された「第二期兵庫県地域創生戦略(2020-2024)」では、第一期戦略での取組を継続するとともに、本県の強みである地域の多様性を生かした取組を推進することを基本に、引き続き将来人口の展望を前提とした「人口対策」と「地域の元気づくり」を柱とした兵庫らしい地域創生に取り組んでいくこととしている。

県営住宅においても、県や市町の関連施策等との連携を図りながら、県外からの移住・定住の促進など一定の役割を果たしていく。

■ 市区町単位の人口推移予測



(減少率が大きい4町)

佐用町	(43.0%減)
新温泉町	(42.6%減)
香美町	(41.4%減)
神河町	(37.3%減)

(増加している、又は減少率が小さい4市区町)

神戸市中央区	(1.1%増)
西宮市	(3.2%減)
神戸市灘区	(4.8%減)
太子町	(5.0%減)

資料：時代潮流の変化と課題—基礎資料—(兵庫県)
(国立社会保障人口問題研究所の将来推計人口を基に作成)

ク 頻発する自然災害

平成7(1995)年の阪神・淡路大震災や平成23(2011)年の東日本大震災、平成28(2016)年の熊本地震といった大規模地震災害のほか、平成26(2014)年の丹波豪雨や平成30(2018)年の西日本豪雨、令和元(2019)年台風19号災害など、全国各地で地震や豪雨・土砂災害が発生しており、防災・減災への備えが今後一層必要となる。

特に、発生確率が高い南海トラフ地震に対して、阪神・淡路大震災や東日本大震災の

教訓や経験を踏まえた備えを進めることが重要であり、災害発生時の被災者受入れ等の対応について平常時から体制を整える必要がある。

■ 県営住宅における近年の被災者の受入状況

名称	発生日月	主な被災地	受入れ世帯数
平成 21(2009)年台風 9 号災害	平成 21(2009)年 8 月	佐用町	7 世帯
東日本大震災	平成 23(2011)年 3 月	岩手県、宮城県、福島県	43 世帯
平成 26(2014)年 8 月丹波豪雨災害	平成 26(2014)年 8 月	丹波市	5 世帯
熊本地震	平成 28(2016)年 4 月	熊本県	2 世帯
平成 30(2018)年 7 月豪雨災害	平成 30(2018)年 7 月	岡山県、広島県	—
令和元(2019)年台風 19 号災害	令和元(2019)年 10 月	宮城県、福島県、埼玉県、千葉県、神奈川県、長野県	—

(2) 公営住宅の整備・管理に関連する国の動向

公営住宅に関連する各種制度の見直しや創設が随時行われている。

■ 主な国の制度改正等の動き

年度	事項	内容
平成 23(2011)年度	公営住宅法の改正	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅および共同施設の整備基準を条例で制定 同居親族要件の廃止（必要な制限は条例で制定） 入居収入基準を 259,000 円以下の範囲で条例で制定
平成 25(2013)年度	地域居住機能再生推進事業の創設	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体やUR、公社、民間など多様な事業主体が連携した既存住宅団地の建替時に、地域居住機能の再生に資する福祉施設等整備を支援
平成 26(2014)年度	公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の創設	<ul style="list-style-type: none"> モデルとなる公的賃貸住宅（公営住宅、UR住宅等）の長寿命化改修に対して支援
	土砂災害特別警戒区域居住者への優先入居	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域から居住者が移転する際に優先入居の取扱いが可能
平成 27(2015)年度	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の補完となる民間賃貸住宅の供給を支援
平成 29(2017)年度	公営住宅法の改正	<ul style="list-style-type: none"> 入居者である認知症患者等の収入申告義務を免除 高額所得者の収入基準(明渡請求対象)を条例で制定
	住宅セーフティネット法の改正	<ul style="list-style-type: none"> 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を創設 登録住宅の改修・入居への支援事業を創設 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援事業の創設
	公営住宅の入居に係る保証人の取扱いを緩和	<ul style="list-style-type: none"> 単身高齢者の増加等を踏まえ、公営住宅入居時に保証人の確保を前提としないことも可能
平成 30(2018)年度	省エネルギー法の改正	<ul style="list-style-type: none"> 新築住宅の省エネルギー基準への適合を義務化
	エネルギー基本計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の高断熱化や省エネルギー機器(高効率照明等)の普及促進を明記

(3) ポスト行財政構造改革への対応

本県では、阪神・淡路大震災で悪化した財政を立て直すための行財政構造改革が平成30(2018)年度に最終年を迎え、平成30(2018)年10月にポスト行財政構造改革プランとなる「兵庫県行財政運営方針」を策定し、引き続き適切な行財政運営を推進することとしている。その中で、県営住宅については以下の4点を取組方針としている。

① 県営住宅管理戸数の適正化

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」に基づき、令和7(2025)年度末の管理戸数48,000戸程度に向け、計画的な建替え又は集約・廃止を推進し、管理戸数の適正化を図る。

② 県営住宅ストックの有効活用

耐震化やバリアフリー化、計画的な修繕による建物の長寿命化などを図り、既存の住宅ストックを有効活用する。

③ 経営の効率化

家賃収納対策の推進による使用料収入の確保や民間活力を活用した効率的な管理運営など、経営の効率化を推進する。

④ 新たな施策展開

地域のニーズや県外からの移住など、多様な住宅需要に対応した施策を展開する。

[改革期間中の建替事業量]

年 度	H20(2008)～24(2012)	H25(2013)～29(2017)	H30(2018)
建替戸数	300戸/年	400戸/年	500戸/年
計	4,000戸		

(4) ポストコロナ社会への対応

本県では、有識者による「ポストコロナ社会兵庫会議」によりポストコロナを見据えた社会のあるべき姿について、単にコロナ前の状態に戻すのではなく、経験と教訓を踏まえた新たな段階の社会を目指し、令和2(2020)年7月に提言が取りまとめられた。

県営住宅についても、離職者等住宅困窮者への住宅提供のほか、新型コロナウイルス感染拡大により普及したリモートワークや遠隔医療への対応や宅配ボックスの設置、身近な場所での運動スペースの確保など、ポストコロナ社会の新しい生活様式を支援する取組の検討を今後進める必要がある。

2 県営住宅の状況と課題

(1) 県営住宅ストックの状況

ア 公営住宅戸数の現状

災害復興公営住宅を大量に供給した影響もあり、県内の公営住宅戸数は13万戸超となっている。県内の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合は5.1%で、全国平均の3.5%を大きく上回っている。

また、県営住宅の割合は総住宅戸数の1.9%で、全国平均の1.5%を上回っている。

地域別にみると、総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合は、阪神・淡路大震災の被災地、特に神戸、淡路で高い割合となっている。

■ 公営住宅の割合(主な都道府県・近畿)

	総住宅戸数(A)	公営住宅戸数(B)	公営住宅の割合(B/A)
北海道	2,807,200	159,786	5.7%
埼玉県	3,384,700	43,458	1.3%
千葉県	3,029,800	39,699	1.3%
東京都	7,671,600	269,854	3.5%
神奈川県	4,503,500	107,853	2.4%
愛知県	3,481,800	136,765	3.9%
滋賀県	626,000	11,198	1.8%
京都府	1,338,300	38,226	2.9%
大阪府	4,680,200	236,078	5.0%
兵庫県	2,680,900	137,896	5.1%
奈良県	617,600	15,855	2.6%
和歌山県	485,200	16,202	3.3%
福岡県	2,581,200	115,362	4.5%
全国	62,407,400	2,153,815	3.5%

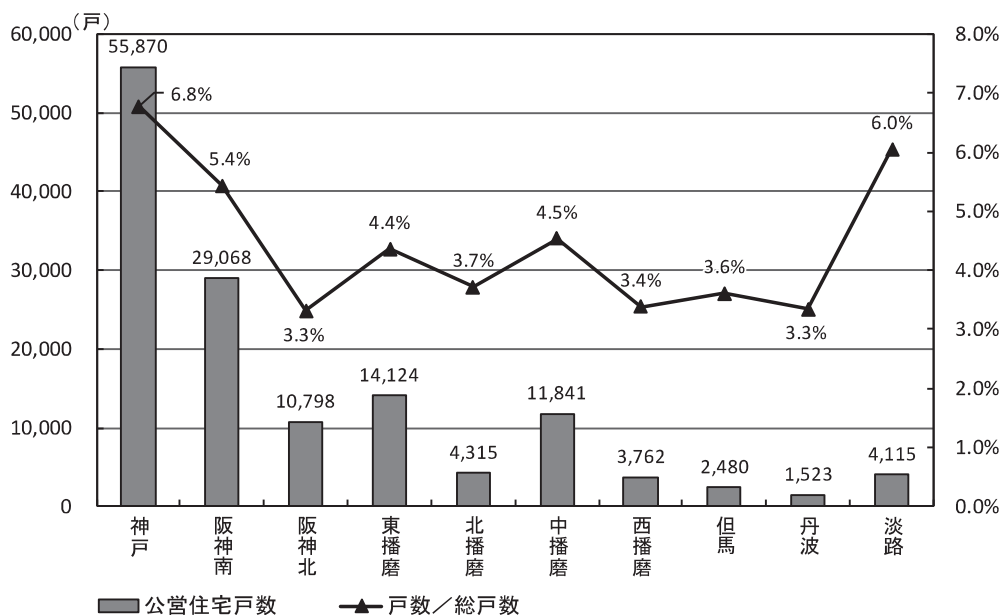
■ 都道府県営住宅の割合(主な都道府県・近畿)

	総住宅戸数(A)	都道府県営住宅戸数(B)	都道府県営住宅の割合(B/A)
北海道	2,807,200	22,304	0.8%
埼玉県	3,384,700	26,926	0.8%
千葉県	3,029,800	18,496	0.6%
東京都	7,671,600	248,101	3.2%
神奈川県	4,503,500	44,664	1.0%
愛知県	3,481,800	57,753	1.7%
滋賀県	626,000	2,893	0.5%
京都府	1,338,300	13,234	1.0%
大阪府	4,680,200	119,921	2.6%
兵庫県	2,680,900	49,950	1.9%
奈良県	617,600	8,170	1.3%
和歌山県	485,200	5,244	1.1%
福岡県	2,581,200	29,085	1.1%
全国	62,407,400	912,995	1.5%

※ 総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(H30)の「総数」

※ 公営住宅戸数及び都道府県営住宅戸数は、国土交通省調べ(H30末)

■ 公営住宅戸数及び公営住宅戸数割合(地域別 R2<2020>.4.1現在)

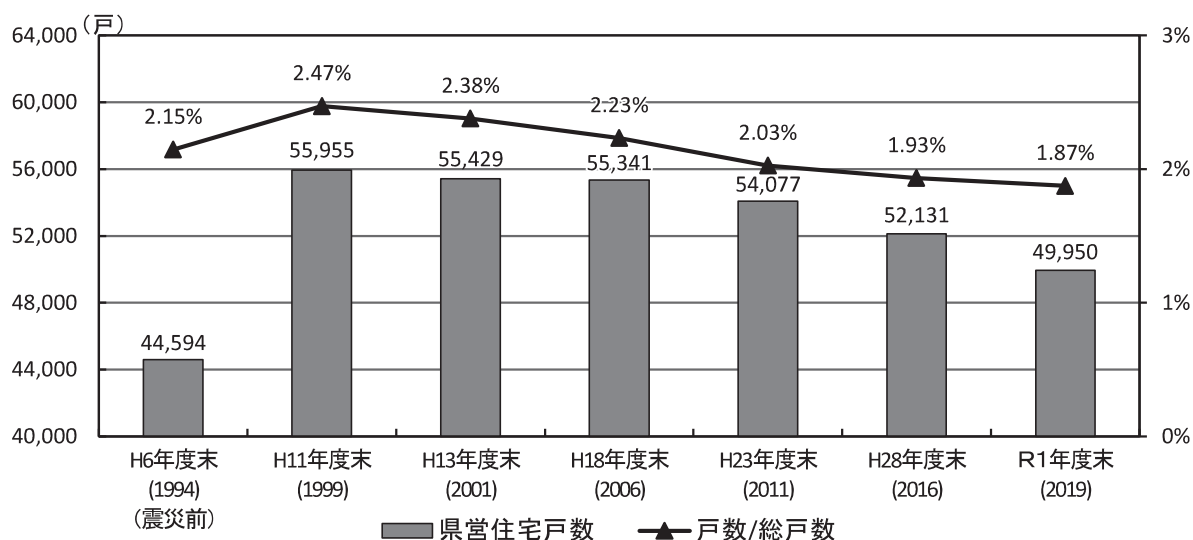


※ 戸数/総戸数(%)：地域の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合(総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(H30))

イ 県営住宅戸数の現状

県営住宅の管理戸数の推移を見ると、震災前の平成6(1994)年度には約45,000戸だったが、震災後の災害復興住宅の整備等により平成11(1999)年度末には約56,000戸となった。その後、計画的な建替えや集約を進めた結果、令和2(2020)年4月1日時点の管理戸数は49,950戸となっている。

■ 管理戸数の推移（県営住宅）

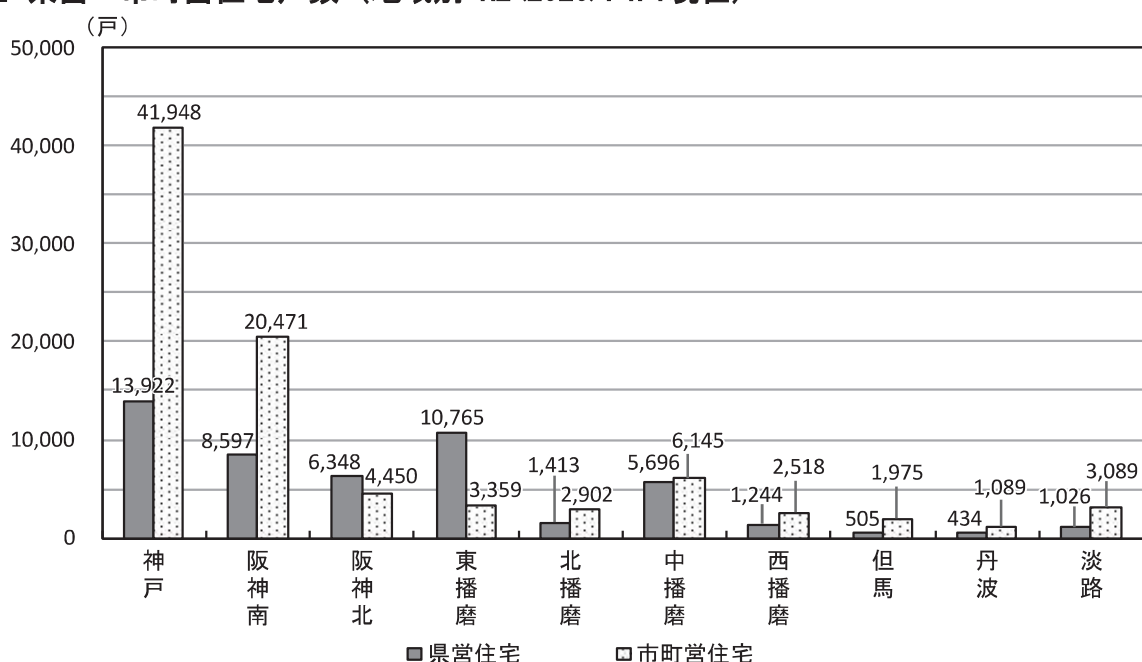


※ 戸数/総戸数 (%) : 総住宅戸数に占める県営住宅戸数の割合
(総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(各年)を時点補正)

県営住宅の管理戸数は、県内の公営住宅ストックの4割弱を占めており、神戸、東播磨、阪神南、阪神北の順に多い。

市町営住宅と比較すると神戸、阪神南などでは市営住宅が多く、阪神北、東播磨では県営住宅が多い等、地域によって県営住宅と市町営住宅のバランスが異なっている。

■ 県営・市町営住宅戸数（地域別 R2<2020>.4.1現在）



(2) 整備に関する現状と課題

ア ストックの年代別及び構造別の状況

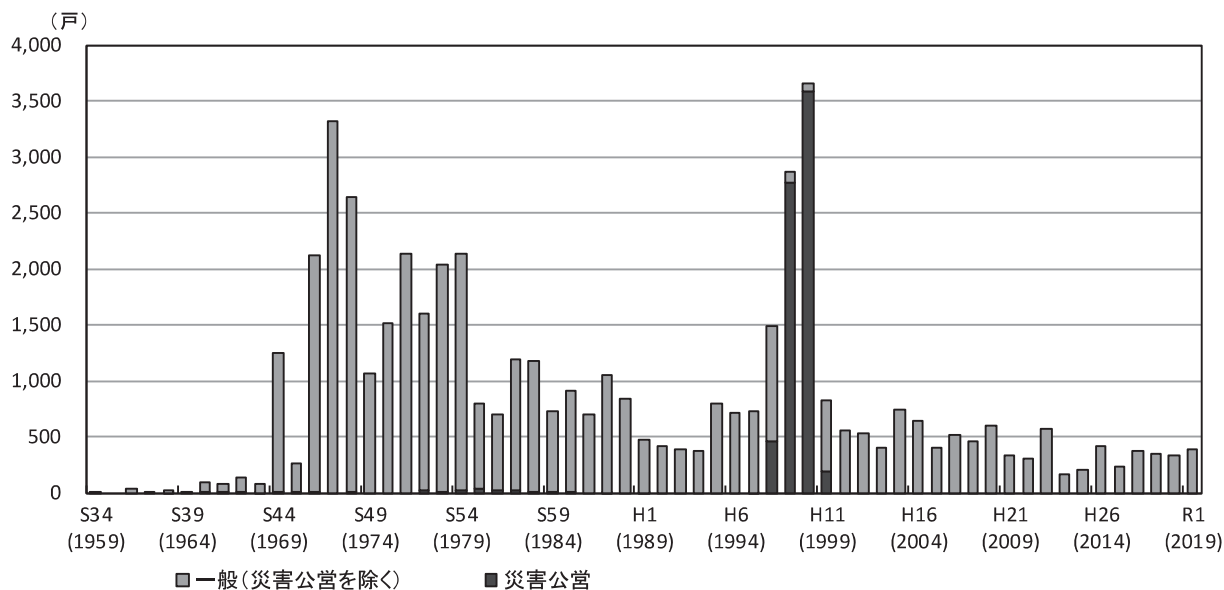
大量建設された昭和40(1965)年代後半のストックを約10,000戸管理している。また、阪神・淡路大震災では被災当時10市10町で災害復興公営住宅約10,000戸を整備した。

平成13(2001)年度から19(2007)年度までは、新規用地取得をせずに年間約550戸の建替事業を進めてきた。行財政構造改革期間には、行革プランに基づき、平成20(2008)年度からは年間約300戸、平成25(2013)年度からは年間約400戸、平成30(2018)年度は年間500戸の建替えに着手した。令和元(2019)年度以降も社会基盤整備プログラムに基づき計画的に建替えを実施する予定である。

法定建替要件(法定耐用年限※の1/2以上が経過)を満たす住宅は、令和2(2020)年度現在で約26,000戸であり、令和12(2030)年度には約33,000戸(全ストックの約66%)となる。これら老朽化したストックは、耐震性やバリアフリーに課題のあるものも多く、引き続き、計画的な老朽化対策等を推進する必要がある。

※ 法定耐用年限(公営住宅法における住棟構造別の耐用年限)
耐火構造=70年、準耐火構造・簡易耐火二階建=45年、木造・簡易耐火平屋建=30年

■ 年度別 県営住宅整備戸数(竣工年度ベース)(R2<2020>.4.1現在)



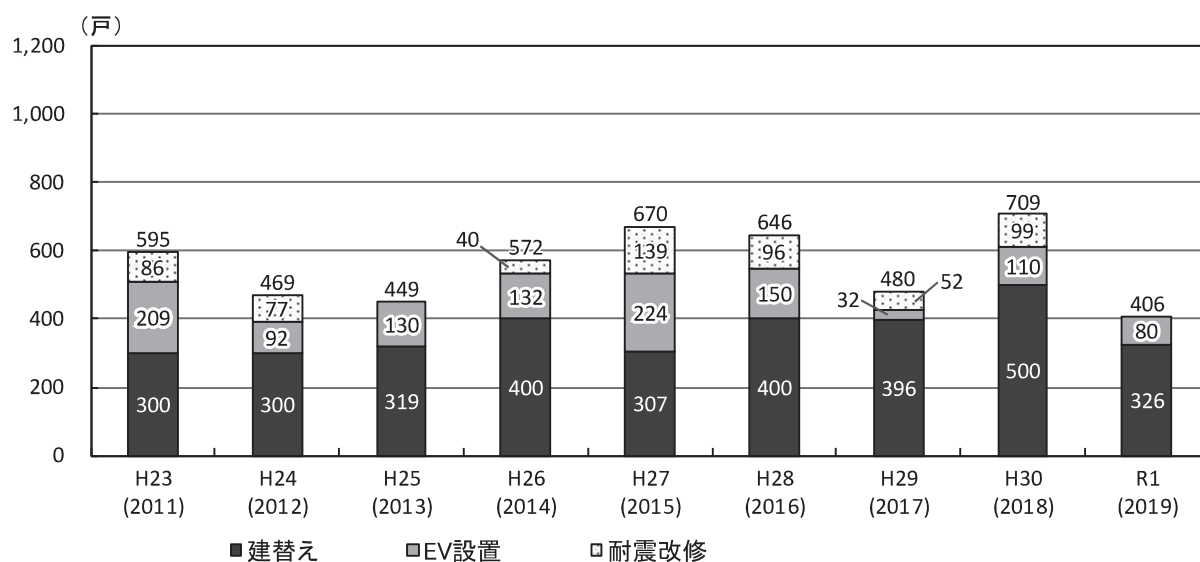
イ 県営住宅の整備状況

建替事業については、平成20年度以降行革プラン等に基づく事業量で整備を進めている。

改修事業については、阪神・淡路大震災以前に竣工したストックで建替えや集約の対象とならないものについては、長期活用を図るため、必要に応じ耐震補強やバリアフリー化などに取り組んでいる。また、大震災以降に竣工したストックについては、法定耐用年限である70年間活用することを目指し計画的な修繕を行うこととしている。

今後も、団地あるいは住棟単位で個別の検討を行い、適切な活用手法により効率的・効果的な整備を進める。

■ 年度別 県営住宅整備戸数（着工年度ベース）



ウ 耐震化率の状況

県営住宅の耐震化率（耐震性を確保している住棟の割合）は、令和2（2020）年度末現在で約94%である。前計画では令和7（2025）年度までに耐震化率97%を目指すこととしており、おおむね計画どおり実施してきた。

今後も引き続き、兵庫県耐震改修促進計画※（平成27<2015>年度改定）に基づき、耐震性に課題のある住棟の早期建替えや耐震改修等をさらに推進する必要がある。

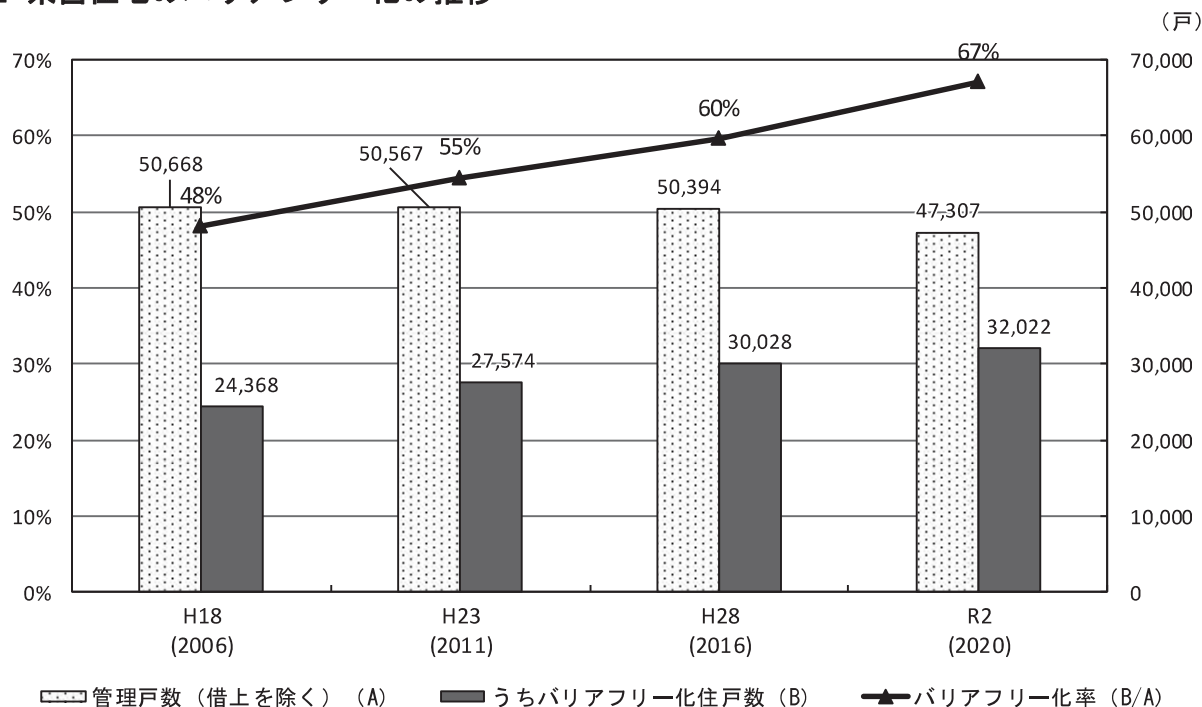
※ 耐震改修促進計画（平成27年度改定）では、多数利用建築物の耐震化の目標として、平成37年度までに97%を目指すこととしている

エ バリアフリー化の状況

県営住宅のバリアフリー化率は、令和2（2020）年度末現在で約67%である。前計画では令和7（2025）年度までに75%を目指すこととしており、おおむね計画どおり実施してきた。

引き続き、入居者の高齢化率等を踏まえ、いきいき県営住宅仕様による建替えなどをさらに推進する必要がある。

■ 県営住宅のバリアフリー化の推移



※ バリアフリー化住戸：平成4年度以降建設の住宅及び大規模改修・新型改修・高齢者向け設備改修・エレベーター設置等の改修事業を実施した住宅

オ 環境対策の状況

県営住宅の整備にあたっては、太陽光発電設備の設置やグラスパーキングなど総合的に環境対策に配慮して推進してきた。

これまで、14団地で太陽光発電設備を設置したほか、グラスパーキングは30団地で延べ28,000㎡を超える実績を上げている。

■ 太陽光発電設備の設置状況

年度	H11(1999) ~26(2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	利用状況
団地数	5	3	2	1	2	1	EV、 給水ポンプ動力

■ グラスパーキングの実績（平成18<2006>年度以降）

年度	H18(2006) ~26(2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	計
団地数	25	2	5	4	5	4	30
緑化面積（㎡）	21,071	662	2,346	331	1,032	3,192	28,633

(3) 管理に関する現状と課題

ア 入居者の募集状況等

(ア) 募集状況

入居者の募集については、地域の住宅需要等を勘案し、定時募集と常時募集を区分して募集を実施している。定時募集については、平成21(2009)年5月からは毎月募集を実施し、空き家期間の短縮を図っている。募集戸数は増加傾向にあり、定時募集と常時募集を合わせて年間3,000戸強に達している。

さらに、住宅の確保に特に配慮を要する若年世帯や高齢者・障害者世帯等を対象として、優先的な取扱い(優先入居及び収入要件の緩和)を行っているほか、平成25(2013)年12月からは三世代優先入居も実施している。

■ 優先入居の種類 (定時募集のうち3割の戸数で優先入居枠を設定)

対象世帯		要件	収入要件
若年世帯等	新婚・子育て世帯 優先	<ul style="list-style-type: none"> 合計年齢が80歳未満で婚姻成立後2年以内の夫婦の世帯 合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯 同居者に中学校を卒業するまでの子供がいる世帯 	259千円以下
	若年世帯優先	<ul style="list-style-type: none"> 合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯 合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯 	214千円以下
	母子・父子世帯優先	配偶者のいない者で、現に20歳未満の子を扶養している世帯	
	多子世帯優先	18歳未満の児童を3人以上扶養する世帯	
高齢者・ 障害者 世帯	高齢者世帯優先	<ul style="list-style-type: none"> 60歳以上の者のみの世帯(単身者を含む) いずれか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯 60歳以上の者(いずれか一方が60歳以上の夫婦を含む)と18歳未満の児童のみの世帯 	214千円以下 ※
	障害者世帯優先	<ul style="list-style-type: none"> 身体障害者手帳1～4級の者がいる世帯 精神障害者保健福祉手帳1～2級の者がいる世帯 療育手帳「A」又は「B1」判定の者がいる世帯 障害基礎(国民)年金及び障害厚生年金の1～2級の障害のある者がいる世帯 	
特定世帯	DV被害者世帯、特定疾患傷病者世帯、犯罪被害者等世帯、 阪神・淡路大震災被災者世帯、中国残留邦人世帯、 戦傷病者世帯、被爆者世帯、海外引揚者世帯、ハンセン病療養所入所者世帯		214千円以下

※ 高齢者世帯の収入要件は、「60歳以上の者のみの世帯(単身者を含む)、60歳以上の者と18歳未満の者である世帯」としており、優先入居の要件と異なる。

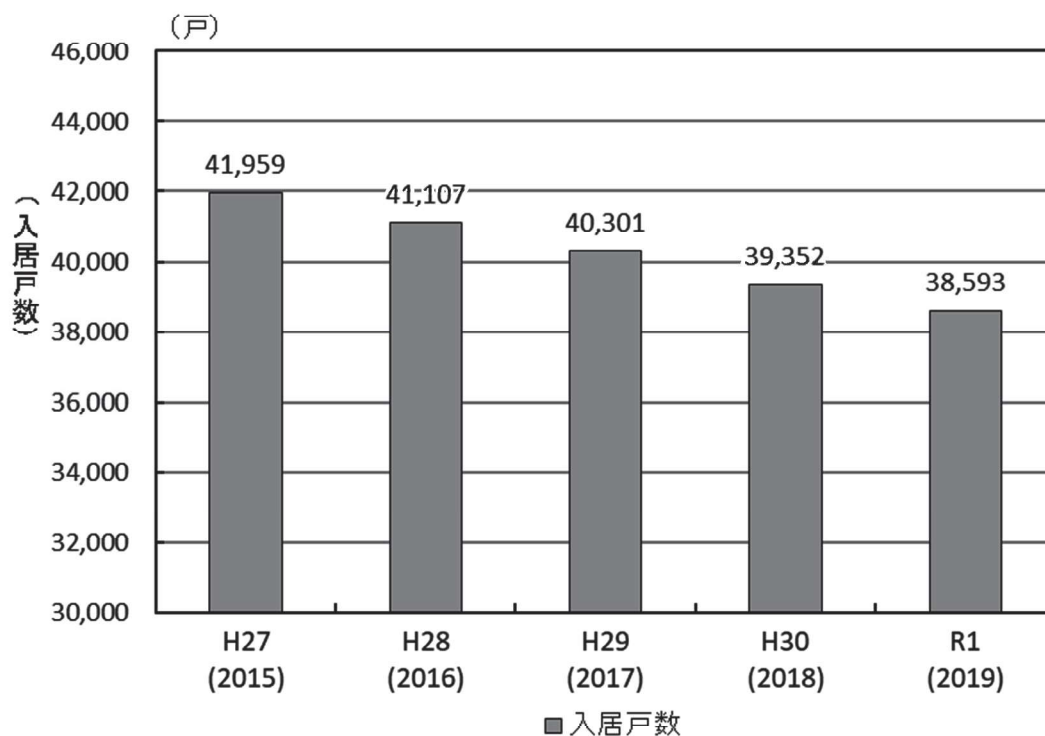
(イ) 応募状況と入居戸数の状況

近年は、定時募集の申込者数減少により平均応募倍率は3倍前後で推移し、応募のない住宅や当選後の辞退者も一定数みられる。退去者数が新規入居者数を上回り、入居戸数は過去5年間で3,000戸以上減少し、入居率の改善を図る必要がある。

■ 地域別応募状況（定時募集）

地域	H29(2017)年度			H30(2018)年度			R元(2019)年度		
	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率
神戸	825	1,618	2.0	714	1,431	2.0	726	2,527	3.5
阪神南	414	3,660	8.8	488	3,393	7.0	606	3,202	5.3
阪神北	412	1,263	3.1	412	769	1.9	403	904	2.2
東播磨	790	1,012	1.3	529	840	1.6	458	765	1.7
中播磨	549	829	1.5	418	574	1.4	361	651	1.8
計	2,990	8,382	2.8	2,561	7,007	2.7	2,554	8,049	3.2

■ 入居戸数の推移（特別賃貸住宅・借上公営住宅を除く）



イ 入居世帯の状況

(ア) 高齢世帯率等の推移

入居者の高齢化が進んでおり、特に災害復興公営住宅では世帯主が65歳以上である高齢世帯率が約72%に達している。

生活保護世帯率はほぼ横ばいの状況であり、全体で15.4%となっている。

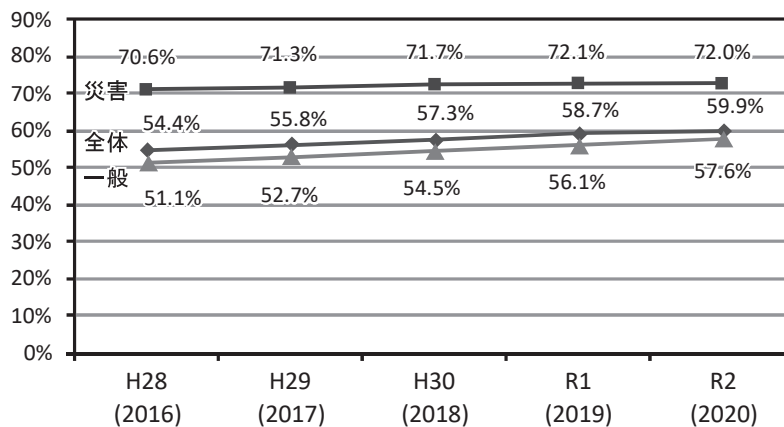
被災入居世帯率は、減少傾向が続き、災害復興公営住宅で50.7%、一般公営住宅で6.3%、全体では13.6%となっている。

■ 入居者の高齢世帯率、生活保護世帯率、被災入居世帯率 (R2<2020>. 4.1現在) 単位：戸

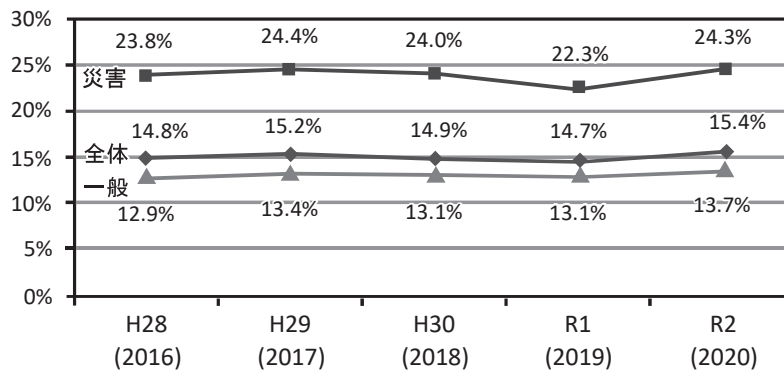
種別	管理戸数	入居戸数	高齢世帯率				入居者数	うち65歳以上	高齢化率	世帯主平均年齢	生活保護世帯		被災入居世帯	
			65歳以上世帯数	高齢世帯率	うち単身	高齢単身世帯率					入居戸数	生活保護世帯率	入居戸数	被災入居率
全体	49,539	39,299	23,557	59.9%	13,575	34.5%	75,699	30,888	40.8%	65.32	6,067	15.4%	5,327	13.6%
災害	7,200	6,443	4,639	72.0%	3,249	50.4%	11,167	5,737	51.4%	69.88	1,568	24.3%	3,267	50.7%
一般	42,339	32,856	18,918	57.6%	10,326	31.4%	64,532	25,151	39.0%	64.43	4,499	13.7%	2,060	6.3%

※ 特別賃貸住宅を除く

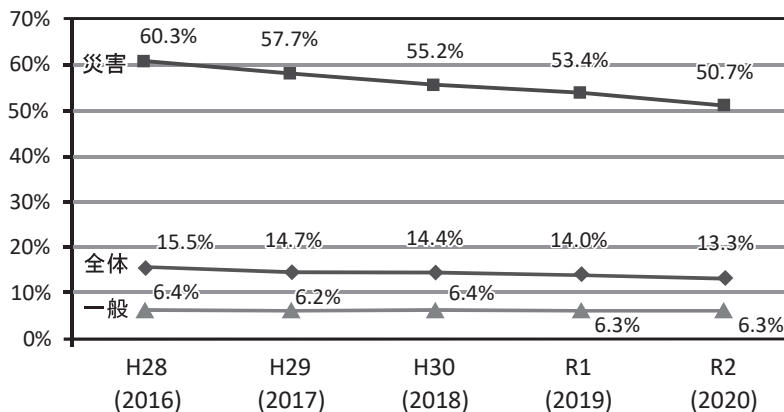
■ 高齢世帯率の推移



■ 生活保護世帯率の推移



■ 被災入居世帯率の推移

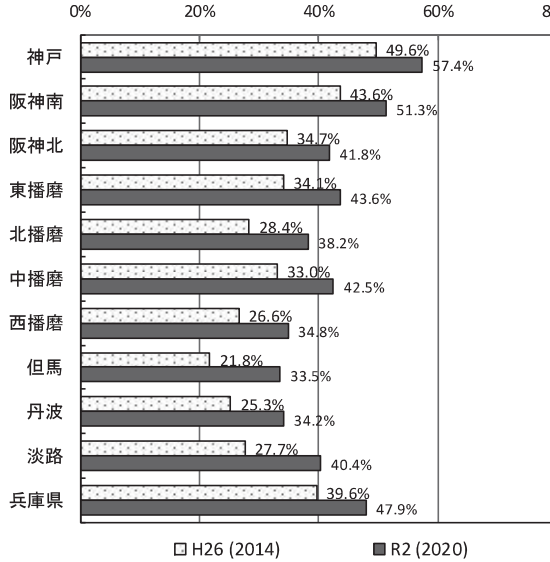


(イ) 地域別の入居世帯の傾向

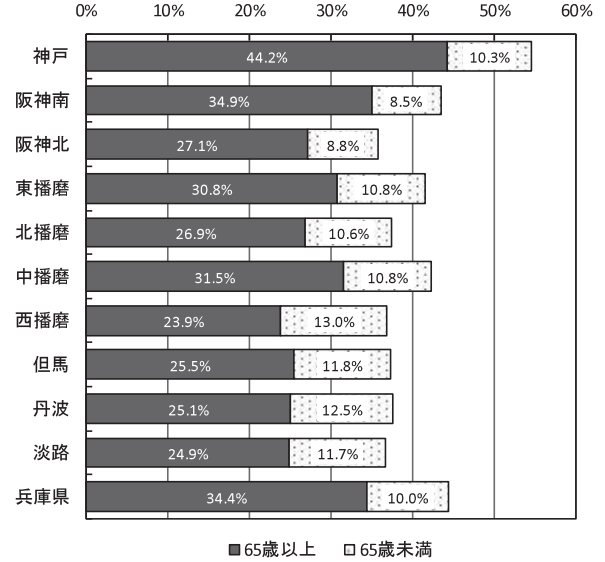
高齢者のみの世帯率はいずれの地域でも上昇している。また、高齢者のみの世帯や単身世帯率は、都市部である神戸、阪神南で高い傾向にある。

これらの状況を踏まえ、県営住宅における高齢化への対応は、地域の実情に応じて適切に対応していくことが必要である。

■ 高齢者のみの世帯率（地域別）



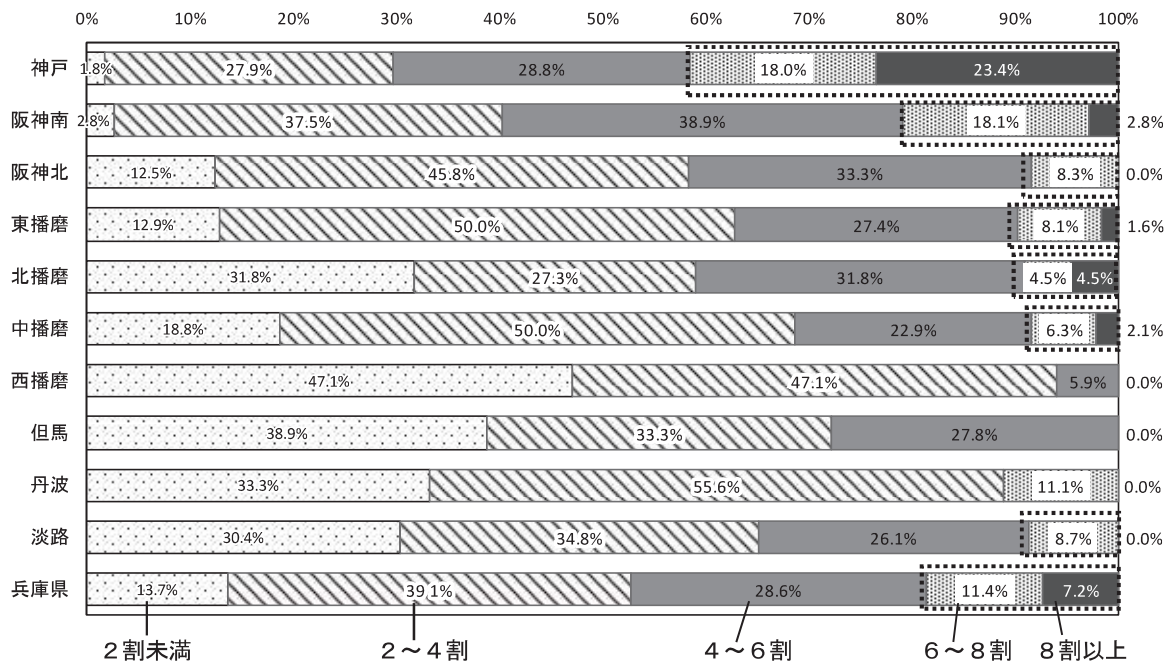
■ 単身世帯率（地域別 R2 (2020). 4.1 現在）



(ウ) 団地における高齢入居者の集中

全団地の20%近くで高齢化率が6割を超えており、特に神戸では県全体の高齢化率を大きく上回っている。こうした団地では、入居者の高齢化に伴う団地の自治会機能や相互の見守り機能が低下する可能性があることから、団地の実情に応じた適切な対応を行う必要がある。

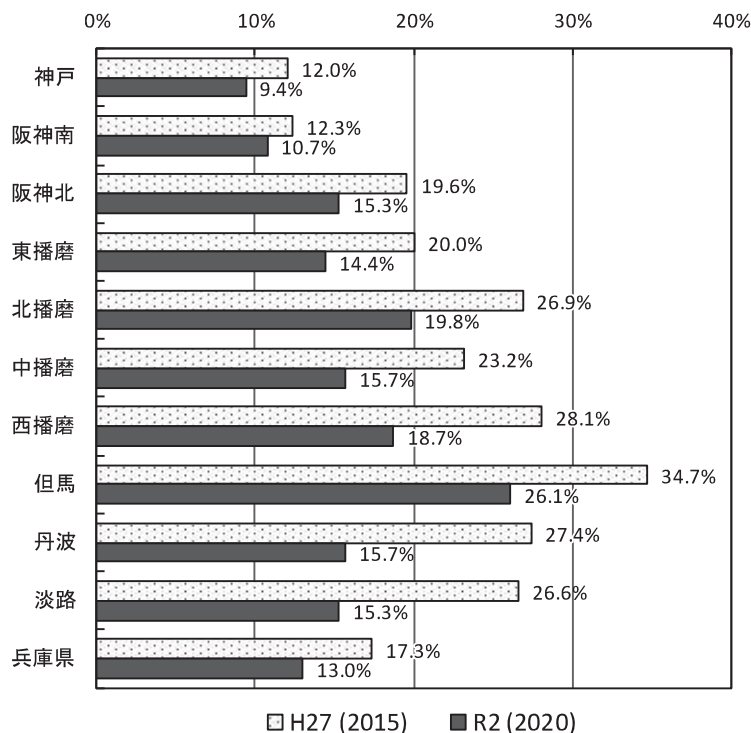
■ 高齢化が進んでいる団地の割合（地域別 R2<2020>. 4.1 現在）



(イ) 子育て世帯率の状況

子育て世帯（15歳未満の子供のいる世帯）率は、各地域とも平成27（2015）年に比べて大きく減少している。子育て世帯率は、但馬、北播磨で高い一方、高齢化率の高い神戸や阪神南では低くなっており、団地活性化の観点から様々な世代構成による団地コミュニティの形成を進める等の対応が必要である。

■ 子育て世帯率（地域別 各年4.1現在）



(オ) 新規入居世帯の移転状況

入居世帯の前居住地をみると、令和元（2019）年度の新規入居世帯のうち当該市域外からの入居世帯は約2割あり、大都市圏域、地域の中核都市圏域ともに市域を越えた一定の需要がある。

こうした状況を踏まえ、市町と役割分担を図りながら、引き続き住宅需要に対応していく必要がある。

■ 新規入居世帯の前居住地（令和元<2019>年度）

圏域	入居戸数	前居住地		市域外からの転入割合
		市域外	市域内	
大都市圏（神戸、阪神地域等）	844	170	674	20.1%
地域の中核都市圏域（播磨、丹波、但馬等）	588	132	456	22.4%
合計	1,432	302	1,130	21.1%

ウ 家賃収納の促進

家賃収納率の向上に向けた取組として、口座振替の利用促進や滞納者への早期納付督促を行うほか、全市町で生活保護受給者の代理納付を行っている。また、平成26(2014)年度からは収納率に応じて指定管理者にインセンティブとペナルティを付与する制度を導入している。今後も、家賃収入の確保や入居者への公平性確保の観点から、家賃収納対策をさらに進めていく必要がある。

エ 指定管理業務の状況

県営住宅の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、公募による指定管理制度を平成18(2006)年度から開始し、現在5地区（神戸市西区・明舞、阪神南、阪神北、東播磨、中播磨）で、民間事業者が指定管理業務を行っている。

引き続き、民間活力による効率的な管理の推進を図るため、神戸市全域での指定管理制度の導入などを検討する必要がある。

Ⅱ 県営住宅の役割

1 公営住宅を取り巻く状況等

(1) 公営住宅がこれまで果たしてきた役割

公営住宅は、当初、戦後から高度成長期の住宅不足や民間市場の未成熟を背景に、公共団体が直接住宅を供給するという形で大量供給が進められてきた。住宅の量不足が解消された以降は、居住面積の増加やバリアフリー化など民間住宅をリードするモデルとなり、供給目的を住宅の質の向上にも転換しながら、その役割を果たしてきた。また、阪神・淡路大震災等の災害時には、被災者へ早期に住宅を供給するなど、社会情勢の変化に合わせて臨機に対応してきた。

ア 低廉で良質な住宅の供給

(7) 住宅確保要配慮者への対応

公営住宅だけでなく公的賃貸住宅や民間賃貸住宅ストックを活用した重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築のもと、市場では適切な住まいを確保することが困難な世帯に、安心して暮らせる住生活の場を提供することを基本的な役割として果たしてきた。

(イ) 災害等による一時的な需要への対応

DV被害者や災害によって住宅を失った被災者等の一時的・緊急的に住宅確保が必要な世帯に対して、関係機関との連携を図り対応してきた。

イ 地域のまちづくりへの対応

住宅の提供にとどまらず、高齢化する入居者へのきめ細かな対応、コミュニティーの交流の場づくりをはじめ、新しい生活様式にあった団地生活の提案など、地域活性の向上を図りながら、地域の課題に対応したまちづくりの拠点としての役割を果たしてきた。

(2) 近年の状況

ア 多様化する住宅困窮者

雇用情勢の悪化、外国人材の積極的受入れ等を背景に、若年の非正規労働者、外国人労働者に加えてLGBTなど、多様な住宅困窮者層が顕在化してきている。

イ 団地周辺地域の活力低下

高度成長期を中心に大量に建設された公営住宅では、老朽化等により空室が増えているほか、単身高齢世帯の増加など入居者の高齢化が進み、団地やその周辺地域の活力が低下している。

ウ 生活様式の変化

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、リモートワークや遠隔医療、非接触型サービス（宅配・通信販売など）など、新しい生活様式への変化が求められるようになった。

エ 民間賃貸住宅の役割強化

平成29(2017)年には「住宅セーフティネット法」が改正され、登録制度の創設など、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット機能の強化が図られた。

オ 災害対応への関心の高まり

近年、全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生していることに加え、今後の発生が懸念される南海トラフ地震への備えなど、災害対応への関心が高まっている。

2 県営住宅の役割

広域行政の利点を生かし、市町域を越えた需要、災害等緊急的な需要への対応を主な役割の一つとしてきたが、近年、県内の市町において、在住在勤要件を撤廃する団体、自然災害の被災者を広く受け入れる団体が増えており、広域性に基づく市町営住宅との役割分担は希薄化してきている。

県営住宅においては、従来から公営住宅に求められている役割は引き続き果たしつつ、変化する社会情勢に先導的に対応する視点で、以下の役割を担うものとする。

(1) 低廉で良質な住宅の提供

ア 市町域を越えた広域需要への対応

市町営住宅と役割が重複する部分も見受けられるが、市町域を越えた入居者の需要、市町営住宅では対応できない住宅困窮者の需要等に対し、広域的かつ先導的に対応する。

イ 広域行政の利点を生かした緊急的な需要への対応

DV被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う住宅困窮者等、現住地以外での住宅需要、市町営住宅では対応していない需要に対し、広域的かつ先導的に対応する。

また、南海トラフ地震をはじめ今後も発生が予想される自然災害時において、広域的に多くの住戸を有する県営住宅の利点を生かし、応急仮設住宅としての活用等住宅を失った被災者の受け皿として対応する。

(2) 地域のまちづくりへの対応

ア 県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組

(ア) 地域活性化への対応

地域の活力低下、ミクストコミュニティの形成といった課題に対して、効果的な建替修繕等による若年者入居、余剰地への商業・福祉施設の誘致等を積極的に進めるとともに、コミュニティプラザ等や空き住戸の有効活用、指定管理者による交流イベント等により、コミュニティの活性化を図る。

(イ) 高齢者等へのきめ細かな対応

高齢化が進み、入居者それぞれの状況が多様化するなか、市町福祉部局、ケアマネージャー、民生委員等と連携し、早期に個別支援や施設サービスに結びつけていくなど、居住の安定に向けた体制を構築する。

(ウ) ポストコロナ社会への対応

遠隔医療への積極的な対応、宅配ボックスの設置や身近な場所での運動スペースの確保など、ポストコロナ社会での新しい生活様式を支援する先導的な取組を実施する。

イ 市町との連携による効率的な住宅の整備管理

県営住宅同様、市町営住宅においても、多くの団地の建替更新時期を迎えている。

市町と連携し、隣接する県営住宅と市町営住宅において、建替時の事業連携や入居者移転先の確保、高齢者見守り等共同管理等、効率的な整備管理体制を検討する。

3 県営住宅整備・管理の目指すべき方向

本計画においては、県営住宅の役割を踏まえ、以下の5つの方向性により、県営住宅の整備・管理を進める。

1 安全で安心して暮らせる住まいの提供

今後の自然災害を想定した安全性を備えるとともに、日常生活においても高齢者等が安心して快適に暮らせる住まいを提供する。

2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

市町福祉部局等と連携し、個々の入居者の状況に応じた支援を行い、居住の安定を図る。

3 環境に配慮した次世代へつなぐストック(公的不動産)の有効活用

地球温暖化や省資源・エネルギー等に配慮し、住宅ストックの計画的な長期活用や多様なニーズに対応した有効活用を図る。

4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供

地域の住宅ニーズや住宅ストックの状況を踏まえ、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を提供する。

5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

コミュニティーを生かしつつ、働き方・暮らし方の変化、情報技術の導入加速等ポストコロナ社会に対応した取組を行う。

Ⅲ 目標管理戸数・目標入居率等

1 スtockマネジメントときめ細かなニーズへの対応

(1) 需給バランスを踏まえたStockマネジメントの推進

高齢世帯や若年単身世帯の増加など、今後も県営住宅に対する一定の需要が見込まれるが、一方で世帯数の減少やセーフティネット住宅の充実などが予測されている。こうした状況に対して、住宅セーフティネットの中核として、市町営住宅との戸数バランスなど地域ごとの特性も考慮しながら、適切にStockマネジメントを行い効率的な整備・管理を推進する。

(2) まちづくりの課題に対応する整備・管理の推進

少子高齢化の進行などに伴う入居者ニーズの変化を踏まえて対応する。特に、高齢化に伴うコミュニティ活力の低下や、人口・世帯数の減少による市街地の衰退は地域の喫緊の課題となっており、まちづくりの視点からの対応が求められている。市町と連携した住宅整備や福祉施策の展開、地域創生への対応など、住宅セーフティネットとしての役割にとどまらない多様な取組を進める。

(3) コスト縮減と収入確保の推進

県営住宅の整備にあたっては、これまで仕様の見直しなどによりコスト縮減を図ってきたところであるが、今後一層のコスト縮減を進めるため、PFIの活用など多様な整備手法を検討する。

また、計画的な修繕による県営住宅の長寿命化や入居率の向上、長期活用が適当でないStockの集約等を進めることで、長期的なライフサイクルコストや県営住宅全体の経営も見据えた整備・管理を目指す。

2 Stock量の目安

県営住宅の管理戸数は令和2(2020)年4月現在 49,950戸であり、令和7(2025)年度で48,000戸とした前計画の目標管理戸数に向けて計画的な削減を進めてきた。しかしながら、近年、入居戸数や入居率も減少傾向にあり、空き住戸の増加が課題となっている。

高齢化の進行や世帯数の減少、住宅全体での空き家の増加、セーフティネット住宅制度の充実など県営住宅を取り巻く環境が変化することが予想される中、広域的な行政としての役割や地域ごとの需給バランスなども考慮し、計画期間内(令和12<2030>年度)には管理戸数を45,000戸程度確保する。

また、老朽化した住宅(昭和60<1985>年以前に整備)のうち、非効率な団地、危険区域等にある団地、低需要の団地等を廃止し、維持費を削減する。その際の集約を可能な限り

加速化する。長期活用する住宅については、適切に建替えや修繕を行い住宅の長寿命化を図りながら入居を促進し、計画期間内(令和 12<2030>年度)には 90%の入居率を目指す。

借上住宅については、災害等緊急的な需要が発生した場合にも、市場から確保が可能である。定期借家による導入等、震災の経験を踏まえた活用条件を整理する。