地域住宅計画

兵庫県地域（令和３～７年度）

兵庫県、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、相生市、豊岡市、加古川市、赤穂市、
西脇市、宝塚市、三木市、高砂市、川西市、小野市、三田市、加西市、丹波篠山市、養父市、丹波市、
南あわじ市、朝来市、淡路市、宍粟市、加東市、たつの市、猪名川町、多可町、稲美町、播磨町、市川町、
福崎町、神河町、太子町、上郡町、佐用町、香美町、新温泉町

令和３年３月

第3回変更
令和6年3月18日

地域住宅計画

計画の名称	兵庫県地域（令和３～７年度）

都道府県名	兵庫県	作成主体名	兵庫県，姫路市，尼崎市，明石市，西宮市，洲本市，芦屋市，伊丹市，相生市，豊岡市，加古川市，赤穂市，西脇市，宝塚市，三木市，高砂市，川西市，小野市，三田市，加西市，丹波篠山市，養父市，丹波市，南あわじ市，朝来市，淡路市，宍粟市，加東市，たつの市，猪名川町，多可町，稲美町，播磨町，市川町，福崎町，神河町，太子町，上郡町，佐用町，香美町，新温泉町

計画期間	令和　3　年度　～　令和　7　年度

１．地域の住宅政策の経緯及び現況

兵庫県は、日本の縮図と例えられるように、都市中心部と郊外住宅地を含む都市圏から地方都市と多自然地域の集落群を含む多自然地域圏まで多様な地域を擁している。〔人口約543万人、世帯数約240万世帯（令和３年２月１日現在の推計）〕

瀬戸内臨海部の高度経済成長期以前から存在する都市中心部の既成市街地では、都市機能が複合した利便性の高い住宅市街地が形成されてきたが、その一部には今なおインフラ更新の遅れ等により地震被害、都市型水害が甚大化するおそれがある地域や、防災性の向上が必要な密集市街地が存在している。また、未婚・晩婚化が進展し、単身世帯の増加・子育て世帯の減少が継続するなど、少子化が加速、併せて県外（特に大都市圏）への転出超過が拡大し、自然減だけでなく社会減も進行するなか、住宅ストックの適正な管理・利活用を進める必要があるほか、新型コロナウィルス対策に伴う働き方・住まい方の変化に対応し、それぞれの居住ニーズに応じた住まいを選択でき、多様なライフスタイルを実現できる住宅市場環境の実現が求められている。

高度経済成長期以降に開発された郊外住宅地、いわゆるオールドニュータウンでは、都市中心部に比べ先行して人口が減少し、世代交代が進まず高齢化が一層進行することで、地域活力の低下が懸念されており、まちの魅力の創出、若者世帯の呼び込み、高齢期にも安心して暮らせる住環境の整備が求められている。

一方、地方都市の中心市街地とその周辺部では、人口・世帯数の減少が進むなか、都市機能や生活拠点機能が低下しており、増加する空き家・空き地等を活用した都市機能の充実や住宅・生活利便施設等の立地誘導等が求められているほか、多自然地域の集落群では、住民相互や地域間のつながりを創出し、都市部との交流・連携による交流型居住等による活性化が求められている。

また、平成30年住宅・土地統計調査によると、総住宅戸数は世帯数を上回る約268万であり、また、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたことも受け、人口・世帯数が減少していく見通しである中、既存住宅ストックとして有効活用されない空き家等への対策が住宅政策において重要な課題の１つとなっている。

現在、県内の住宅施策としては、老朽住宅の建替・改修を中心とした公営住宅整備、子育て世帯等への賃貸住宅の家賃補助や密集市街地の解消等を行っているほか、住宅相談・住情報の提供、耐震化やバリアフリー化支援、空き家の利活用助成等の既存住宅流通の促進支援や定住促進対策等を行っている。

なお、阪神・淡路大震災や平成25年４月の淡路島地震、平成26年８月の丹波豪雨災害等を経験した本県では、被災者の住宅再建への支援を実施するとともに、地震や水害など自然災害への備えとして、共助の仕組みである住宅再建共済制度を全国に先駆け実施している。

２．課題

１　「居住者」の視点
　〇若中年単身世帯も含めた住宅困窮者に対する住まいの提供
　〇時間的なゆとりの確保に向けた、祖父母等との同居・近居・隣居や空き家等を活用した子育て支援施設・ﾃﾚﾜｰｸ環境の整備等
　〇高齢期に備えた早めの改修や住替えを促す取組の推進
２　「住宅ストック」の視点
　〇空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策の推進
　〇優良な資産としての使える空き家の多様な活用
　〇管理不全ﾏﾝｼｮﾝの発生予防に向けた管理の適正化の推進
　〇家族構成やﾗｲﾌｽﾃｰｼﾞの変化に対応した居住環境の整備
　〇高齢者等が安心して住まえる良好な温熱環境、カーボンニュートラルの実現に向けた省ｴﾈﾙｷﾞｰ性能を備えた住宅の整備
　〇民間賃貸住宅の性能の向上に向けたﾘﾌｫｰﾑ、新築供給の促進
３　「まちづくり」の視点
　〇災害の危険性が低い所への住宅の立地誘導
　〇災害時応急仮設住宅の速やかな確保に向けた取組の推進
　〇最先端技術を踏まえた先進的な取組の推進による再生
４　「その他」の視点
　〇多様な用途の整備・導入等を通じた活力ある住宅地の形成

３．計画の目標

１　安全で安心な住生活の実現
　近年、頻発・激甚化する災害に備えた避難体制の整備や危険性の低いエリアへの立地誘導、既存公営住宅の活用強化や高齢者等居住住宅のバリアフリー化・温熱環境の改善など、安全で安心な住まい・住環境づくりを推進する。

２　環境にやさしい住生活の実現
　長寿命化・省エネ化など、良質で環境に優しい住まいづくりを推進する。

３　いきいきと暮らせる住生活の実現
　子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住環境の整備、ライフステージに合わせた住み替え、既存住宅を安心して購入できる環境の整備や良好な空き家の利活用の促進、ポストコロナにおける多様な働き方等に対応した住まいの実現など、一人一人がいきいきと暮らせる住まい・住環境づくりを推進する。

４　人と地域をつなぐまちづくりの実現
　多様な交流によるコミュニティの活性化など、人と地域をつなぐ住まい・まちづくりを推進する。

４．目標を定量化する指標等

指　標	単　位	定　義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
バリアフリー・断熱化住宅率	%	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（住宅・土地統計調査）	14%	H30	20%	R7
新耐震基準適合率	%	全住宅ストックに対する新耐震基準に適合する住宅の割合（住宅・土地統計調査ほか）	90%	H30	97%	R7
戸建て住宅の「その他」空き家数	戸	有効活用がされていない（見込めない）戸建て空き家住宅数（住宅・土地統計調査ほか）	97,400	H30	99,400*	R7

＊R7に102,000戸になると推計されるが、99,400戸に抑制

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。
　なお、令和７年度の目標の達成状況については、令和５年に実施される住宅・土地統計調査等の結果をもとにトレンド推計することにより把握する。

５．目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

・住宅確保要配慮者の居住安定を図るため、公営住宅等整備事業を実施する。
・高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の居住の安定化、及び定住促進を図るための優良な賃貸住宅供給を図るため、地域優良賃貸住宅整備事業を実施する。
(1)整備を促進すべき地域：兵庫県全域
(2)特別な事情があり入居させることが適当と認められる世帯：市町の判断により特別の事情があると認められるもの
・公営住宅の居住水準の向上や住宅ストックの総合的活用を図るため、公営住宅等ストック総合改善事業を実施する。
・不良住宅が密集し、生活環境の整備が遅れている地区において、地域の活性化や生活環境の改善を図るため、小規模住宅地区改良事業を実施する。
・居住環境の整備改善や地域の活性化のため、不良住宅又は空き家住宅等の除却又は活用を推進する区域において、空き家再生等推進事業を実施する。（対象地域：兵庫県全域）
・改良住宅等の建替え、計画的・効率的なストック対策を促進し、居住水準及び住環境の向上を図るため、改良住宅等改善事業を実施する。
・住宅市街地の総合的かつ効率的推進及び住宅地区改良事業等の促進と円滑な実施を図るため、住宅地区改良事業等計画基礎調査事業を実施する。
・住宅新築資金等貸付事業の円滑な実施を推進し、もって公共の福祉に寄与するため、住宅新築資金等貸付助成事業を実施する。
・市街地における環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、優良建築物等整備事業を実施する。
・老朽住宅等の建替えと公共施設の整備を促進し、住環境の改善及び防災性の向上等を図るため、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を実施する。
・戸建て住宅や共同住宅等の安全性を確保するため、住宅・建築物安全ストック形成事業を実施する。
・公的賃貸住宅等の入居者の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。
・低額所得者等の住宅確保要配慮者に対し、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の供給を促進し、これらの住宅への入居を支援するなど、重層的なセーフティネットの構築を図るため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業を実施する。
・カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物ストックの省エネ化を推進するため、住宅・建築物省エネ改修推進事業を実施する。

(2)提案事業の概要

・公的住宅のうち、基幹事業の対象とならないものの耐震化・バリアフリー化・長寿命化等を推進することで、良好な住宅・住環境の形成を図るため、（提案事業）公的住宅等耐震化・バリアフリー化等推進事業を実施する。
・民間住宅の耐震化・バリアフリー化等や住環境のバリアフリー化を促進し、安全安心で、いきいきと暮らせる住宅・住環境の形成を図り、人と地域をつなぐ住まい・まちづくりを推進するため、（提案事業）耐震化・バリアフリー化等助成事業を実施する。
・子育て・若年世帯に対する居住安定の確保や、過疎化や少子高齢化が進行する地域での定住を促進するなど、地域の活力を向上させ、良好な住宅・住環境の形成を図るため、（提案事業）地方定住・活性化推進事業を実施する。
・住宅団地・既成市街地の再生や既存住宅の流通を活性化させ、良好な住宅・住環境の形成を図るため、（提案事業）団地再生・既存住宅流通促進事業を実施する。
・住まいに関する情報提供や相談窓口の設置等を行い、良好な住宅・住環境の形成を図るため、（提案事業）住宅政策に関する調査・住宅相談・住情報提供を実施する。

(3)その他（関連事業など）

・土地境界情報を整備し、空き家活用及び空き家跡地利用の円滑化を図るため、社会資本整備円滑化地籍整備事業を実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業主体	団地・地区・住宅種別名	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費	
	公営住宅等ストック総合改善事業	兵庫県、姫路市他	明石清水高層他	―	12,700	12,700	
合計					12,700	12,700	…1A
公営住宅整備事業等	公営住宅等整備事業	兵庫県	新多聞住宅他	1,858戸	16,288	16,288	
		尼崎市	宮ノ北住宅他	1,894戸	7,991	7,991	
		西宮市	分銅・末広町住宅他	571戸	2,179	2,179	
		川西市	東谷団地、多田団地他	156戸	385	385	
		相生市	（仮称）相生あいのまち住宅	54戸	10	10	
		たつの市	日山住宅	90戸	1,499	1,499	
		計		4,623戸	28,352	28,352	
	地域優良賃貸住宅整備事業	兵庫県		―	3	3	
	公営住宅等ストック総合改善事業	兵庫県、姫路市他		―	12,034	12,034	
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	加古川市他		―	12	12	
住宅地区改良事業等	小規模住宅地区改良事業	南あわじ市	福良備前町地区	―	74	74	
	空き家再生等推進事業	姫路市、尼崎市他		570戸	695	695	
	改良住宅等改善事業	姫路市、尼崎市他	岩端住宅、額田住宅他	―	3,188	3,188	
	住宅地区改良事業等計画基礎調査事業	播磨町他		―	15	15	
	住宅新築資金等貸付助成事業	兵庫県		―	46	46	
住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）		加古川市、淡路市他	加古川駅南西地区、育波地区他	―	519	519	
住宅・建築物安全ストック形成事業		兵庫県、姫路市他		―	1,521	1,521	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		高砂市、上郡町他	公営住宅	265戸	377	377	
住宅・建築物省エネ改修推進事業		高砂市他		―	8	8	
合計					46,844	46,844	…1K

提案事業（地域住宅政策推進事業）

事業	細項目	事業主体	団地・地区・住宅種別名	規模	交付期間内事業費	交付金算定対象事業費	
公的住宅等耐震化・バリアフリー化等推進事業（提案事業）		兵庫県、姫路市他		―	390	390	
耐震化・バリアフリー化等助成事業（提案事業）		兵庫県、姫路市他		―	205	205	
地方定住・活性化推進事業（提案事業）		兵庫県、姫路市他		―	1,330	1330	
団地再生・既存住宅流通促進事業（提案事業）		兵庫県、姫路市他		―	178	178	
住宅政策に関する調査・住宅相談・住情報提供（提案事業）		兵庫県、姫路市他		―	876	876	
合計					2,979	2,979	…1B

７．法第６条第６項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当無し

８．法第６条第７項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

（特定優良賃貸住宅の入居の資格に係る認定基準の特例）
　認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保できないときは、知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

配慮入居者：①法第６条第２項の事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者
②災害等により住宅に被害を受け一時移転先を必要とする世帯　③新婚世帯　④子育て世帯　⑤夫婦共働き世帯
⑥高齢者世帯　⑦共同利用により入居する世帯（外国人留学生及び60才以上のものに限る）　⑧法人契約により入居する世帯
⑨自宅と離れた病院での治療のため一時的に住居を必要とする世帯　⑩自宅の建て替え期間中の仮住居として使用する場合
⑪一時的な赴任や研修等、勤務の都合により短期間の入居となる場合　⑫障害者世帯
⑬単身若年者等がハウスシェアリングをする場合

賃貸に関する事項：県内全ての特定優良賃貸住宅の空き家を対象とする。

９．その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

　独立行政法人都市再生機構が供給する子育て世帯向け住宅については、地域優良賃貸住宅制度要綱に定める供給計画により実施する。

　JR網干駅前周辺地区（姫路市・太子町）については、市街化区域内農地の土地利用を促進するため、土地区画整理事業により住宅宅地の供給を行う。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。