

社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

# 兵庫県地域住宅等整備計画

## (地域住宅計画(兵庫県地域))

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、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

平成23年 3 月

# 社会資本総合整備計画

|       |              |       |   |
|-------|--------------|-------|---|
| 計画の名称 | 兵庫県地域住宅等整備計画 |       |   |
| 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，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  | 平成 23 年度     | ～     | 27 年度   |

## 1．地域の住宅政策の経緯及び現況

人口約559万人、世帯数約226万世帯（平成23年2月1日現在の推計）を有する兵庫県は、日本の縮図と例えられるように、大都市地域から農山村地域まで多様な地域を擁している。

神戸・阪神臨海等を中心とした大都市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都市基盤の立ち遅れた地域や老朽木造住宅が密集している地域が存在している。また、昭和30年代後半から開発された、いわゆるオールドニュータウンでは、住民の高齢化及び住宅・施設の老朽化が急速かつ一斉に進行することに伴う諸問題が顕在化しつつあり、居住地の再生とコミュニティの活性化が求められている。

大都市部の外縁部に広がる都市近郊部では、大都市にも近く自然にも恵まれた環境を生かした住まいづくりが求められている。

一方、但馬、丹波、淡路等の地方都市部では人口減少と高齢化の進展が著しく、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、阪神・淡路大震災や台風9号等による災害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、住宅再建共済制度など、全国に先駆けて共助の考え方に基づく事業を行うこととしている。

現在、民間住宅施策としては、民間活力を活かした再開発事業による住宅供給、耐震化の促進支援、バリアフリー化支援、まちづくり支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、老朽住宅の建替・改修を中心とした公営住宅整備、高齢者に対応した良質な賃貸住宅の供給や高齢居住者に対する生活支援事業等を行っている。

なお、平成20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252万1千戸であり、また、今後は人口・世帯数が減少していく見通しであることから、既存住宅ストックの有効活用が住宅政策において重要な課題の1つとなっている。

## 2．課題

- 1 住まいの安全性の確保（震災の教訓を活かし「安全安心の兵庫」の実現に向けた住宅の耐震化の一層の促進や室内安全対策等の促進、地域等との連携による防犯性の向上など、災害などに備えた安全・安心な住まいづくり）
- 2 住宅確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保（低額所得者等の住宅確保要配慮者に対し、公的賃貸住宅の的確な供給や民間賃貸住宅への入居支援など、重層的なセーフティネットの構築による住まいづくり）
- 3 少子・高齢化への対応（誰もがいきいきと暮らせるユニバーサル社会の実現に向け、子育てや高齢期に適した住まいや居住環境の確保など、少子・高齢社会に対応した住まいづくり）
- 4 地球温暖化防止に向けた取組強化への要請（低炭素社会に対応した「環境優先の兵庫」の実現に向け、次世代型の環境配慮住宅の供給や住環境の緑化の推進、環境への意識啓発による、地球環境にやさしい住まいづくり）
- 5 住宅の利用のあり方の転換（省資源型社会やライフステージに応じた住まいの実現に向け、長期利用可能な住宅の建築と適正な維持管理による住宅の長寿命化を進める、次世代に受け継ぐ住まいづくり）
- 6 住宅リフォーム市場と既存住宅流通市場の環境整備（県民の多様なライフスタイルに合わせて住まいの選択ができるよう、情報提供や環境整備による、安心して住宅リフォームや既存住宅を取引できる環境づくり）
- 7 地域の活性化対策やまちづくりとの連携（県内の多様な地域資源を活用した住まいづくりによる住宅関連産業の育成・活性化とともに、優れた地域景観などの活用や都市と農村の交流などによる、地域の個性を活かした美しく豊かな住まい・まちづくり）

### 3. 計画の目標

- 1 安全・安心・快適に暮らせる住まいづくり  
 阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、すべての県民が安全・安心・快適に暮らせる住まいづくりを進めるとともに、住宅の確保に配慮を要する者の居住の安定を図る。
- 2 多様な居住ニーズを実現する住まいづくり  
 県民の多様な居住ニーズに合わせて、住宅を安心して選択することができるよう、環境の整備を進める。
- 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  
 多様な地域を有する兵庫県においては、それぞれの地域で住まう県民が、地域に誇りと愛着を持って豊かで元気に暮らせる住まいづくりを進める。

### 4. 目標を定量化する指標等

| 指 標                | 単 位 | 定 義   | 従前値  |      | 目標値  |      |
|--------------------|-----|---|------|------|------|------|
|                    |     |   |      | 基準年度 |      | 目標年度 |
| 住宅・住環境に対する総合評価の満足率 | %   | 住宅・住環境に対する総合評価の満足率<br>(住生活総合調査)                 | 70%  | 20   | 77%  | 27   |
| 最低居住水準未達の世帯率       | %   | 最低居住面積水準未達の世帯の割合<br>(住宅・土地統計調査ほか)               | 3.2% | 20   | 1.3% | 27   |
| バリアフリー化住宅率         | %   | 高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合(住宅・土地統計調査ほか) | 42%  | 20   | 64%  | 27   |
| 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)         | 82%  | 20   | 97%  | 27   |

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、平成27年度の目標の達成状況については、平成25年に実施される住宅・土地統計調査及び住生活総合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) 社会資本整備総合交付金基幹事業

#### 地域住宅計画に基づく事業

##### -1基幹事業

- ・住宅確保要配慮者の居住安定を図るため、公営住宅整備事業等を実施する。
- ・不良住宅が密集し、保安衛生等に関して課題のある地域等において、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、また地域の活性化やコミュニティの維持・再生を図るため、住宅地区改良事業等を実施する。
- ・都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を実施する。
- ・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。
- ・既成市街地において、老朽木造住宅の密集及び狭隘道路の集積などの改善を図るため、住宅市街地総合整備事業を実施する。
- ・住宅、建築物の最低限の安定性の確保を図るため、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。

##### -2提案事業

-

### (2) 社会資本整備総合交付金関連事業

#### 関連社会資本整備事業

-

#### 効果促進事業

- ・公営住宅等整備事業等や住宅地区改良事業等に関連し、公的賃貸住宅等の既存ストックの改善、駐車場の整備等を行うため、公営住宅等関連事業、改良住宅等関連事業を実施する。
- ・住宅の耐震化やバリアフリー化を図るため、民間住宅等の耐震化やバリアフリー化を推進する事業等を実施する。
- ・住宅・住宅地の防犯性・防災性の向上や災害時の被災者への住宅確保等の支援整備、まちづくり活動への支援、住宅関連産業の育成、公的施設、住宅等を対象としたアスベスト等健康被害対策等を行うため、安全・安心な住まい・まちづくりを推進する事業を実施する。
- ・住宅政策を推進するための各種調査・普及啓発等を実施する。
- ・地域の過疎化や少子・高齢化等に対応するとともに、美しいまちなみの保存や都市と農村の交流の実現を図るなど、地域定住や地域活性化を推進する事業を実施する。
- ・住宅に対する多様なニーズに対応するため、住宅相談、住情報発信、アドバイザー派遣、セミナー等の住まいに関する情報提供、普及啓発等を実施する。

### (3) その他関連する事業

#### 地域自主戦略交付金事業

- ・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等を実施する。
- ・公営住宅等整備事業等に関連し、公的賃貸住宅等の既存ストックの改善、駐車場の整備等を行うため、公営住宅等関連事業を実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

|                    |        |              |        |     |       |
|--------------------|--------|--------------|--------|-----|-------|
| 社会資本整備総合交付金算定対象事業費 | 74,366 | 本計画における交付限度額 | 37,183 | 国費率 | 50.5% |
|--------------------|--------|--------------|--------|-----|-------|

(金額の単位は百万円)

| 社会資本整備総合交付金基幹事業         |                 |           |          |              |                |       |
|-------------------------|-----------------|-----------|----------|--------------|----------------|-------|
| 地域住宅計画に基づく事業            |                 |           |          |              |                |       |
| 基幹事業                    |                 |           |          |              |                |       |
| 事業                      | 細項目             | 事業主体      | 規模       | 交付期間内<br>事業費 | 交付金算定<br>対象事業費 |       |
| 合計                      |                 |           |          | 0            | 0              | ...A  |
| 公営住宅整備事業等               | 公営住宅等整備事業       | 兵庫県、姫路市他  | 3,263戸   | 42,177       | 42,177         |       |
|                         |                 | 借上げ方式 川西市 | 5戸       | 0            | 0              |       |
|                         | 地域優良賃貸住宅整備事業    | 兵庫県       | -戸       | 5            | 5              |       |
|                         | 公営住宅等ストック総合改善事業 | 兵庫県、姫路市他  | -戸       | 12,398       | 12,398         |       |
| 住宅地区改良事業等               | 小規模住宅地区等改良事業    | 兵庫県、神河町他  | -戸       | 455          | 455            |       |
|                         |                 | 改良住宅等改善事業 | 兵庫県、姫路市他 | 21戸          | 1,645          | 1,817 |
|                         | 住宅新築資金等貸付助成事業   | 兵庫県       | -        | 115          | 151            |       |
|                         | 住宅地区改良事業        | 尼崎市       | 40戸      | 2,562        | 3,157          |       |
| 市街地再開発事業                |                 | 兵庫県       | -戸       | 1,366        | 1,366          |       |
| 優良建築物等整備事業              |                 | 川西市       | -戸       | 6            | 6              |       |
| 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) |                 | 尼崎市、明石市他  | -戸       | 1,751        | 1,751          |       |
| 住宅・建築物安全ストック形成事業        |                 | 兵庫県、姫路市他  | -戸       | 376          | 376            |       |
| 公的賃貸住宅家賃低廉化事業           |                 | 兵庫県、明石市他  | -戸       | 1,278        | 1,278          |       |
| 合計                      |                 |           |          | 64,134       | 64,937         | ...K  |
| 提案事業                    |                 |           |          |              |                |       |
| 事業                      | 細項目             | 事業主体      | 規模       | 交付期間内<br>事業費 | 交付金算定<br>対象事業費 |       |
| 合計                      |                 |           |          | 0            | 0              | ...B  |

| 社会資本整備総合交付金関連事業 |                     |          |    |              |                |      |
|-----------------|---------------------|----------|----|--------------|----------------|------|
| 効果促進事業          |                     |          |    |              |                |      |
| 事業              | 細項目                 | 事業主体     | 規模 | 交付期間内<br>事業費 | 交付金算定<br>対象事業費 |      |
| 公営住宅等関連事業       | 建替推進事業              | 兵庫県、姫路市他 | -  | 3,957        | 3,957          |      |
|                 | 駐車場整備事業             | 兵庫県、西宮市他 | -  | 1,081        | 1,081          |      |
|                 | エレベーター機能アップ事業       | 尼崎市、西宮市  | -  | 13           | 13             |      |
|                 | 住宅整備関連事業            | 兵庫県、尼崎市他 | -  | 500          | 500            |      |
| 改良住宅等関連事業       | 改良住宅整備関連事業          | 尼崎市、西宮市他 | -  | 109          | 109            |      |
|                 | エレベーター機能アップ事業       | 尼崎市、西宮市  | -  | 82           | 82             |      |
| その他住宅等関連事業      | 耐震化・バリアフリー化等助成事業    | 兵庫県、姫路市他 | -  | 1,831        | 1,831          |      |
|                 | 安全・安心なすまい・まちづくり推進事業 | 兵庫県、宝塚市  | -  | 465          | 465            |      |
|                 | 住宅政策推進のための調査・普及啓発   | 兵庫県、川西市他 | -  | 70           | 70             |      |
|                 | 地域定住・活性化推進事業        | 兵庫県、尼崎市他 | -  | 1,132        | 1,132          |      |
|                 | 住宅相談・住情報提供          | 兵庫県、明石市他 | -  | 189          | 189            |      |
| 合計              |                     |          |    | 9,429        | 9,429          | ...C |

| その他事業       |           |                 |      |     |       |       |
|-------------|-----------|-----------------|------|-----|-------|-------|
| 地域自主戦略交付金事業 |           |                 |      |     |       |       |
|             | 事業        | 細項目             | 事業主体 | 規模  | 交付期間内 | 交付金算定 |
|             |           |                 |      |     | 事業費   | 対象事業費 |
|             | 公営住宅整備事業等 | 公営住宅等整備事業       | 兵庫県  | 24戸 | 219   | 219   |
|             |           | 公営住宅等ストック総合改善事業 | 兵庫県  | -戸  | 3,071 | 3,071 |
|             | 公営住宅等関連事業 | 住宅整備関連事業        | 兵庫県  | -   | 5     | 5     |
|             | 合計        |                 |      |     | 3,295 | 3,295 |

## 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（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核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： 法第6条第2項第2号の事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者  
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 新婚世帯 子育て世帯 夫婦共働き世帯  
高齢者世帯 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） 法人契約により入居する世帯  
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 自宅の建て替え期間中の仮住居として使用する場合  
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 障害者世帯 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

該当無し

「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。