

令和 7 年 11 月 17 日
建設常任委員会資料

住 宅 政 策 に つ い て

建 築 指 導 行 政 に つ い て

ま ち づ く り 部

第1 住宅政策

1 住宅政策の基本的な考え方	4
2 主な施策の実施状況	4
(1) 安心して子育てできる住まい・住環境の確保	
ア 子育て住宅促進区域	
イ 子育て住宅総合支援事業	
TOPICS① ニュータウンにおける子育て住宅促進区域の指定	
(2) 住宅確保要配慮者の居住安定確保	6
ア 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度	
イ 登録住宅の賃貸人等への補助	
ウ 要配慮者に対する居住支援	
(3) 高齢者が安心して暮らせる住まい・住環境の確保	7
ア 「兵庫県高齢者居住安定確保計画」の推進	
イ サービス付き高齢者向け住宅の供給	
(4) ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談・支援事業	7
(5) 空き家の多様な利活用、適切な管理の促進	8
ア 空き家の予防	
イ 空き家の利活用	
TOPICS② 空き家の活用事例・古民家の再生事例	
TOPICS③ 空き家再生から始めるエリアマネジメント	
ウ 空き家の適正管理	
(6) 既存住宅ストックの有効活用・適正管理	14
ア 住宅改修事業の適正化	
イ 三世帯同居対応改修工事推進事業	
(7) マンション管理の適正化の推進	15
ア マンション管理計画認定制度	
イ マンション管理組合担い手支援事業	
(8) 住宅の長寿命化・省エネルギー化等の促進	16
ア 長期優良住宅の普及促進	
イ 住宅の低炭素化の推進	
ウ 既存住宅省エネ化促進事業	
(9) 住宅市街地の再生・整備	17
ア オールドニュータウンの再生	
イ 多自然居住の推進	
ウ 明舞団地再生の推進	
(10) 県営住宅の適切な整備・管理	19
ア 「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の推進	
イ 県営住宅の効果的・効率的な整備	
ウ 集約事業の推進	
エ 県営住宅ストックの適切で効率的な管理	
オ 入居者の高齢化への対応	
カ 県・市町連携の取組	

(11) 建築・設備工事の取組	25
ア 多様な発注方式の取組	
イ 木造・木質化の取組	
ウ 建設業界の魅力向上と働き方改革への取組	

第2 建築指導行政

1 建築指導行政の基本的な考え方	26
2 主な施策の実施状況	27
(1) 建築物の安全性の確保	27
ア 建築基準法の適正な執行	
イ 建築士法の適正な執行	
(2) 建築物の適正な維持保全	29
ア 定期報告の徹底	
TOPICS① 定期報告のオンライン化の推進	
イ 違反建築物対策等の推進	
(3) 建築物の耐震化等の推進	31
ア 建築物耐震化の推進	
TOPICS② 兵庫県耐震改修促進計画の改定	
イ 建築物の土砂災害対策への支援	
ウ 被災建築物応急危険度判定活動等の推進	
(4) 環境に配慮した建築計画の推進	37
ア 建築物省エネ法の適正な執行	
イ 建築物環境性能評価手法による届出の推進	
ウ 既存建築物省エネ化促進事業	
(5) 宅地防災等の推進	38
ア 盛土規制法への対応	
TOPICS③ 既存盛土の分布調査	
イ 既存盛土への対応	
(6) 太陽光発電施設等の設置の適正化	42
ア 主な条例改正の内容（R6.10.1施行）	
イ 条例の概要（H29.7月～）	
(7) 開発許可制度の適正な運用	43
ア 開発許可基準	
イ 市街化調整区域における主な規制緩和	
TOPICS④ 既存ストックの活用促進	
(8) 大規模開発の適正な指導	48
(9) 適正な土地取引の推進	48

第1 住宅政策

1 住宅政策の基本的な考え方

「兵庫県住生活基本計画」の推進・改定

(令和7年度当初予算額：20,852千円)

本格的な人口減少・少子高齢社会における住宅政策の総合的な指針となる「兵庫県住生活基本計画」(令和4年3月改定)に基づき、総合的な住宅政策を推進する。

計画では、まちづくり基本方針を踏まえ、以下の目標を実現するために重点的に取り組む施策を提示しており、社会状況の変化に対応するため、5年ごとに見直しを行う。
(令和9年3月改定予定)

【目標と主な施策の方向性】

1 安全で安心な住生活の実現

○安心して子育てできる住まい・住環境の確保

○住宅確保要配慮者の居住安定確保

2 いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現

○高齢者が安心して暮らせる住まい、住環境の確保

○住まいに関する相談体制の充実

○空き家の多様な利活用、適切な管理の促進

3 地域と地球の持続性を高める住生活の実現

○マンション管理の適正化

○オールドニュータウンの再生

○住宅の長寿命化・省エネルギー化等の促進

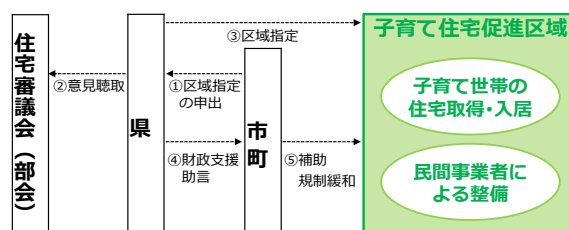
2 主な施策の実施状況

(1) 安心して子育てできる住まい・住環境の確保

子育て世帯等の転入・定住の促進を図るため、県・市町が連携し、子育て世帯等が暮らしやすい住まい・住環境の確保に向けた施策を実施する。

ア 子育て住宅促進区域

阪神間で住まいや住環境が充実している地域等を「子育て住宅促進区域」として指定し、促進区域内で子育て住宅総合支援事業を実施する。



【促進区域の仕組み】

【指定区域一覧】

指定年月日	市町	地区名
R6. 7. 16	尼崎市	尼崎市阪急沿線地区
R6. 7. 16	尼崎市	尼崎市阪神沿線地区
R7. 3. 26	川西市	川西市ニュータウン地区
R7. 3. 26	猪名川町	猪名川町ニュータウン地区

イ 子育て住宅総合支援事業

(令和7年度当初予算額：157,298千円)

促進区域内における子育て世帯等の住宅取得や子育て支援施設の開設、県外から阪神間への民間賃貸住宅への住み替え等を支援する市町に対し財政支援を行う。

【補助内容】

	新築・中古住宅 取得補助	戸建住宅賃貸化 改修補助	子育て支援施設 開設補助	民間賃貸住宅 住替補助*	市町施策検討・ 検証補助
実施内容	良質な住宅の取得を支援	戸建住宅の賃貸化に要する改修等を支援	商業施設等の空き区画での子育て支援施設開設を支援	県外から民間賃貸住宅への住替を支援	市町による施策の効果検証・施策検討を支援
対象地域	子育て住宅促進区域内			阪神間	
対象者	子育て世帯、 新婚世帯	戸建住宅所有者等	子育て支援 施設開業者	子育て世帯、 新婚世帯	市町
最大 補助額※	新築2,000千円 県負担1,000千円 中古600千円 県負担300千円	600千円 県負担300千円	1年目 3,000千円 県負担1,500千円 2・3年目 1,000千円 県負担500千円	250千円 県負担125千円	500千円 県負担250千円
負担割合	県：市町(*兵庫県住宅供給公社賃貸住宅への住み替えの場合は公社)＝ 1:1				—

※ 県負担は補助額の1/2が上限

【実績】

(単位：件)

	年度	新築・中古住宅 取得	戸建住宅 賃貸化改修	子育て支援施設開 設	民間賃貸 住宅住替※3
尼崎市	R6	3	0	3	109
	R7※1	28	0	0	160
川西市	R7※1	4(18※2)	0(0※2)	—	0(1※2)
猪名川町	R7※1	4	—	—	—
芦屋市	R6	—	—	—	2[2] ※3
	R7※1	—	—	—	1[1] ※3
西宮市	R6	—	—	—	4[4] ※3
	R7※1	—	—	—	3[3] ※3

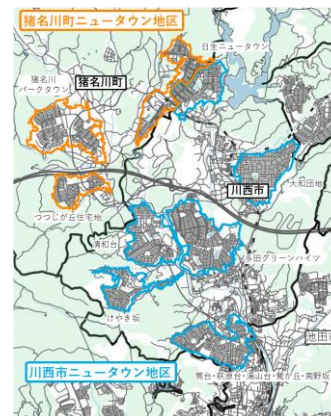
※1 R7.9 末時点 ※2 ()内は事前申出件数

※3 [] 内は兵庫県住宅供給公社賃貸住宅での支援件数

TOPICS①

○ニュータウンにおける子育て住宅促進区域の指定

- ・川西市及び猪名川町のニュータウンにおいて、重点的に支援を行う「子育て住宅促進区域」を、令和7年3月26日に指定した。
- ・過去の開発によって道路や公園等の公共施設が計画的に整備され、新婚・子育て世帯に適した良質な住環境が整っている地域で、ゆとりある住宅取得や子育て支援施設の開設等を支援し、良質な住宅地の保全を図る。



(2) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

住宅セーフティネット法に基づき、高齢者や外国人などの住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進するとともに、バリアフリー化等の改修や低額所得者の家賃低廉化等を支援する。また、県や市町、住宅関連事業者団体等で構成する「ひょうご住まいづくり協議会」で登録住宅の情報発信、居住支援を行う団体の育成、相談窓口の設置など要配慮者の円滑入居等を図る。

ア 要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を登録し、登録住宅の入居対象者や家賃、所在地、戸数、構造等をホームページで公開する。

○要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録数 33,118戸（うち専用住宅111戸）

※ R7.9月末現在

イ 登録住宅の賃貸人等への補助

（令和7年度当初予算額：3,180千円）

要配慮者向けとして登録した賃貸住宅の改修工事費や家賃低廉化等に補助をする市町（政令・中核市を除く。）に対し財政支援を行う。

【補助内容】

区 分	①改修工事費補助	②家賃低廉化補助	③家賃債務保証料低廉化補助	④住替補助
対象者	登録住宅の賃貸人		居住支援法人又は国の登録を受けた家賃債務保証会社	居住支援法人、居住支援協議会等
対象住宅	要配慮者専用の登録住宅 居住サポート住宅(R7 から)		登録住宅 居住サポート住宅(R7 から)	
対象経費	要配慮者専用(10年以上)の住宅とするため、最低限必要となる改修工事、間取り変更工事費用等	家賃低減に要した費用(管理開始後最大10年)	入居時の家賃債務保証料の低減経費	①土砂災害特別警戒区域からの住替経費 ②低廉家賃の住宅への住替経費
経費上限	1,500千円※1/戸	40千円/月	60千円/戸	100千円/戸
補助率	2/3	10/10	10/10	10/10
最大補助額※2	1,000千円 県負担250千円	40千円 県負担10千円	60千円 県負担15千円	100千円 県負担25千円
負担割合	国:県:市=2:1:1			
実施市町	—	神河町	—	—

※1 耐震改修工事、共同居住用住居へ用途変更のための改修工事の場合は3,000千円

※2 県負担は補助額の1/2が上限

【実績】

（単位：件）

年度	H29～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※	計
家賃低廉化補助	0	6	8	12	11	10	9	8	64

※ R7.9月末現在

ウ 要配慮者に対する居住支援

ひょうご住まいづくり協議会の居住支援委員会において、登録住宅の情報発信、相談窓口の設置、居住支援活動を行う法人等を通じた要配慮者への居住支援を実施する。

○居住支援法人の県指定実績 68法人 (R7.9月末現在)

(3) 高齢者が安心して暮らせる住まい、住環境の確保

ア 「兵庫県高齢者居住安定確保計画」の推進

「兵庫県高齢者居住安定確保計画」(令和4年3月改定)に基づき、高齢者が健康で安心して自分らしく暮らせる居住環境の実現に向けて、住まいに係る施策や在宅福祉サービスに係る施策を総合的に実施する。(令和9年3月改定予定)

イ サービス付き高齢者向け住宅の供給

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、生活相談等のサービスとバリアフリー構造等を備えた「サービス付き高齢者向け住宅」を登録し、登録住宅の入居費用、所在地、戸数、構造等をホームページで公開する。

入居開始後においても、実態把握のために定期報告を求めるほか、必要に応じて、福祉部局と立入検査を行い、高齢者が安心して入居できる環境整備に努める。

○サービス付き高齢者向け住宅登録件数 478棟 19,478戸 (R7.9月末現在)

【サービス付き高齢者向け住宅への立入検査件数】

(単位：件)

年度	H24～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※	計
件数	25	3	6	13	13	15	8	2(6)	85

※R7()は予定件数

(4) ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談・支援事業

(令和7年度当初予算額：25,969千円)

県民の住まいに関するワンストップサービスの窓口として、(公財)兵庫県住宅建築総合センター内に「ひょうご住まいサポートセンター」を設置し、住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業等を実施する。

【事業内容】

住まいの 相談事業	住まいに関する一般相談	
	住まいに関する専門相談(建築士相談)	
住まいづくり の支援事業	マンション アドバイザー派遣	マンション管理やマンション建替に関し、マンション 管理士や一級建築士等の専門家を無料で派遣
	安全・安心リフォーム アドバイザー派遣	既存住宅の種類・状況やニーズに応じた適切な住宅改 修等ができる建築士等の専門家を無料で派遣
住まいの 情報提供事業	住まいに関する様々な情報をホームページで提供 ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録情報 ・サービス付き高齢者向け住宅の登録情報 ・住宅改修業者の登録情報	
住まいの 普及啓発事業	市町の住宅相談、住まいに関する関係団体のネットワーク化等への支援	

【利用状況】

(単位：件)

	R2	R3	R4	R5	R6	R7※
住まいに関する一般相談	2, 009	1, 951	1, 717	1, 749	1, 808	879
住まいに関する専門相談(建築士相談)	32	35	26	27	27	13
マンションアドバイザー派遣	6	2	12	13	10	4
安全・安心リフォームアドバイザー派遣	7	8	2	5	5	4

※ R7.9 月末現在

(5) 空き家の多様な利活用、適切な管理の促進

世帯数の減少により、今後一層の増加が見込まれる空き家に対して、住宅ストックの有効活用や地域の活性化を促進するため、県・市町・民間事業者が連携し、「予防」「利活用」「適正管理」の3方向から総合的に対策を推進する。

ア 空き家の予防

「空き家発生予防の手引」

空き家の発生予防に向け、必要な対策をまとめた手引書を県民に配布するとともに、データを市町に提供し、よりきめ細かな意識啓発を行うよう働きかける。



「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～」の発行

イ 空き家の利活用

(7) 既存住宅の流通促進

(令和7年度当初予算額：2,350千円)

既存住宅の品質等への不安を解消し、安全・安心な既存住宅の流通を促進するため、「インスペクション（建物状況調査）」の実施を支援する。また、調査の結果、一定の水準を満たす住宅を「ひょうごあんしん既存住宅」として不動産広告等に表示することができる制度を運用する。

【補助内容】事業者を通じた間接補助等（2.5万円/件）

【実績】

(単位：件)

年 度	H27～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
インスペクション実施支援	206	45	39	45	64	63	40	502

(イ) 空き家活用支援事業

(令和7年度当初予算額：85,195千円)

住宅ストックの有効活用や地域の活性化を促進するため、一戸建て住宅の空き家又は共同住宅等の空き住戸を、住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するための改修工事費に補助をする。

【補助内容】

対象区域	政令・中核市を除く市町の区域。ただし、下記区域は対象区域とする。 ・姫路市における合併前の旧香寺町、安富町、夢前町及び家島町の区域 ・明石舞子住宅団地の区域（事業所型・地域交流拠点型のみ対象） ・県が指定した「商店街の活性化とまちの再整備によるにぎわいのまちづくり事業」におけるまちなか再生区域（神戸市灘区・神戸市兵庫区・尼崎市杭瀬の一部の区域：市街化区域のため市町の随伴補助が必須）
対象住宅	一戸建て住宅の空き家・共同住宅等の空き住戸
対象経費	空き家を活用するため、機能回復又は設備改善に必要な工事に要する費用（コワーキングスペースとして改修する場合に限り、事務機器取得費を含む。）

【補助金額】

型		区域※1	経費※3 上限 (共同住宅)	補助率	最大補助額※3（単位：千円）	
					戸建て住宅	共同住宅
住宅型	一般タイプ	市街化区域	3,000 (2,000)	1/2	1,500 / 県負担 750	1,000 / 県負担 500
		その他		1/3※6	1,000※6/県負担1,000	650※6/県負担 650
	若年・子育て世帯 /UJIターン世帯タイプ※4	市街化区域		2/3	2,000 / 県負担1,000	1,300 / 県負担 650
		その他		1/2※6	1,500※6/県負担1,500	1,000※6/県負担1,000
	学生シェアハウスタイプ°	市街化区域	4,000	2/3	2,700 / 県負担1,350	2,000 / 県負担1,000
		その他	(3,000)	1/2※6	2,000※6/県負担2,000	1,500※6/県負担1,500
事業所型	一般タイプ°	市街化区域	4,500 (3,500)	1/2	2,200 / 県負担1,100	1,700 / 県負担 850
		明舞団地		1/2※6	2,250※6/県負担2,250	1,750※6/県負担1,750
		その他		1/3※6	1,500※6/県負担1,500	1,150※6/県負担1,150
	UJIターンタイプ° ※5	市街化区域		2/3	3,000 / 県負担1,500	2,300 / 県負担1,150
		明舞団地		2/3※6	3,000※6/県負担3,000	2,350※6/県負担2,350
		その他		1/2※6	2,250※6/県負担2,250	1,750※6/県負担1,750
地域交流拠点型		市街化区域	10,000 (7,000)	1/2	5,000 / 県負担2,500	3,500 / 県負担1,750
		明舞団地		1/2※6	5,000※6/県負担5,000	3,500※6/県負担3,500
		その他		1/2※6	5,000※6/県負担5,000	3,500※6/県負担3,500

※ 補助対象となる空き家の条件 ①空き家期間6か月以上又は空き家バンクに登録済、②築20年以上、③水回り設備が10年以上未更新、④改修後一定の耐震性確保など

※1 「市街化区域」：市町随伴必須、「その他」は市町随伴期待

※2 経費が、住宅型・地域交流拠点型：1,000千円未満、事業所型：1,500千円未満は対象外

※3 経費に応じた定額とし、かつ、県負担は補助額の1/2が上限

※4 若年世帯：夫婦合計80歳未満／要空き家取得

子育て世帯：妊娠～高校生の子が同居する世帯／要空き家取得

UJIターン世帯：県外からの転入世帯又は転入後2年以内の賃貸居住世帯／要空き家取得

※5 県外居住の事業主が県内に初めて事業所を開設する場合／空き家要取得

※6 全額県負担としているが、市町予算により一定額の上乗せを期待

【実績】

(単位：件)

種 別		H25～H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※	計
住宅型	一般	119	18	26	25	33	27	35	29	34	346
	若年・子育て	14	12	20	33	27	35	49	45	32	267
	UJIターン	—	—	—	—	11	13	7	13	7	51
	学生シェアハウス	—	—	—	—	0	1	1	0	3	5
事業所型	一般	9	0	4	5	4	6	4	2	4	38
	UJIターン	—	—	—	—	3	2	3	2	4	14
地域交流拠点型		5	3	1	9	2	6	2	4	3	35
計		147	33	51	72	80	90	101	95	87	756

※R7は9月末時点の交付決定件数

TOPICS②

〇空き家の活用事例（R6）

空き家をコワーキングスペース、フリースペースとして再生。さ織り体験やワークショップ、ミーティング等、様々な場面で活用できる地域交流拠点となっている。



【地域交流拠点型】活用事例 こじおりスペース（淡路市）

〇古民家の再生事例（R6）

国史跡竹田城跡のふもとで、一棟貸しの体験型古民家宿。主に訪日外国人向けに、酒蔵ツアーや地域特産物を活用した食事提供、さらに、宿を地域住民にも開放し、地域交流拠点となっている。



Takeda Base Inn（朝来市）

(ウ) 古民家の再生

(令和7年度当初予算額：46,018千円)

豊かな歴史と文化を持つ兵庫県には優良な古民家が多く、これらの再生と活用により、地域活性化と、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を図る。

地域の古民家に対し、地域の大工・建築士等の専門家を無料で派遣し、建物調査や再生の提案を行う。また、市町と連携し、適切な施設運営計画を策定するための調査費と、地域活動や宿泊体験施設、店舗など地域活性化に資する拠点へ再生するための改修工事費に補助をする。

【古民家】

①昭和25年の建築基準法施行日前に建築された住宅

②伝統的木造建築技術又はこれと同等以上の文化的価値の高い建築技術により建築された住宅

【改修工事補助額等】

〔古民家〕 (千円)			〔歴史的建築物〕※ ¹ (千円)		
経費上限※ ²	補助率	最大補助額※ ³	経費上限※ ²	補助率	最大補助額※ ³
15,000 5,000未満は対象外	2/3	10,000 県負担5,000	30,000 5,000未満は対象外	2/3	20,000 県負担10,000

【実績】

(単位：件)

年度	H19～ H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※	計
建物調査(H19～)	266	21	21	21	21	21	21	21	21(21)	434
再生提案(H19～)	76	7	7	7	7	6	7	7	7(7)	131
改修工事費補助(H22～)	18	3	3	4	8	4	10	5	3(5)	58

※ R7は9月末時点の交付決定件数／()は予定件数

※1 歴史的建築物 景観法に基づく景観重要建造物や景観条例等に基づく景観形成重要建造物等、文化財保護法に基づく登録文化財等の住宅

※2 経費 5,000 千円未満は対象外

※3 経費に応じ定額とし、かつ、県負担は補助額の1/2が上限

TOPICS③

〇空き家再生から始めるエリアマネジメント(R7)

地域で増え続ける空き家を面的に再生することで、収益を得ながら地域課題の解決や地域価値の向上を図る活動「エリアマネジメント」に取り組む民間団体を全県に広げる。

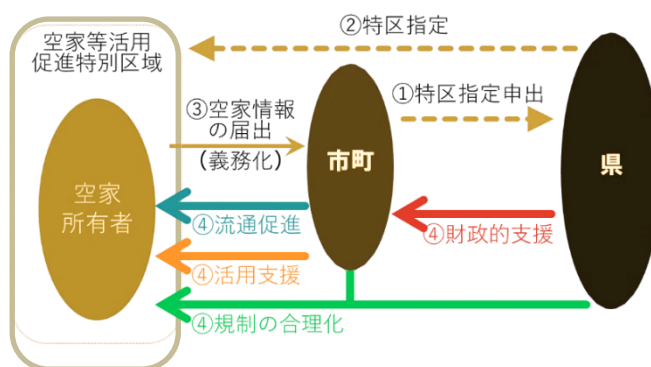
令和7年度は、エリアマネジメントの機運醸成のためのキックオフイベントやエリアマネージャーを育成するプレスクール・実践塾を開催し、地域で活動するエリアマネジメント団体の増加を目指す。



キックオフイベント (8/30)

(I) 空家活用特区制度

空家等を流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進と地域の活性化を図るため、「空家活用特区条例（令和4年4月1日施行）」に基づき、「空家等活用促進特別区域（特区）」を指定し、「流通促進」「規制の合理化」「活用支援」を実施する。



【特区制度の仕組み】

【施策概要】

a 流通促進	届出のあった空家情報を基に、市町連携団体（宅建業団体・NPO など）が所有者に対し、流通・活用に向けた働きかけ・空家バンクへの登録サポートなどを行い、空家の流通を促進する。
b 規制の合理化	接道幅の狭い敷地での空家の建替・用途変更や、市街化調整区域内の空家のカフェ・ホテル等への用途変更を可能とする規制緩和等を行う。
c 活用支援	「空家活用特区総合支援事業」により、空家改修費への補助額のかさ上げや、空家バンクへの登録支援等、市町と連携して空家等の活用に係る支援を行う。

【空家活用特区総合支援事業】

（令和7年度当初予算：27,271千円）

〔流通促進タイプ〕 市町連携団体や空家等所有者に補助をする市町に対し財政支援を行う。（補助率：1/2、補助限度額：500千円）

①空家バンク登録助成	登記手続費用への補助
②伴走型サポート支援	市町連携団体が、所有者等に活用への働きかけ等を行う事務費への補助

〔活用促進タイプ〕 既存事業の補助額、補助対象を拡充する。

①空き家活用支援事業	改修補助を増額
②古民家再生促進支援事業	改修補助を増額
③老朽危険空き家除却支援事業	補助対象に旧耐震空家を追加
④ひょうごインスペクション実施支援事業	調査費補助を増額

【特区指定実績】

7市町8地区指定

地区名	指定年月日	地区概要	
赤穂市坂越	R5. 3. 31	北前船の寄港地として栄えた、歴史的なまち並みの残る港町。古民家等のカフェや物販店舗等への用途変更により、地域景観の保全、移住・定住・交流の促進、地域活性化を図る。	
西脇市嶋	R5. 3. 31	播州織デザイナーの店舗開業等、まちづくりの取組が始まっている田園集落。空家を活用し、移住等による定住人口の維持や住環境を保全するとともに、店舗や宿泊施設等への用途変更により、地域活力の維持を図る。	
加西市宇仁	R5. 9. 12	農家住宅と事業所が混在し、まちづくり協議会による移住・定住促進のための取組が行われている地区。空家を活用し、移住等による定住人口や地域活力の維持を図り、老朽化した空家の除却により地区の景観を保全する。	
西脇市芳田	R6. 1. 19	地区の自治協議会において空家問題に積極的に取り組んでいる自然豊かな田園地域。空家を移住者等の住宅や店舗等に活用し、定住人口の維持、住環境の保全や地域活力の維持及び田園環境の保全と創造を図る。	
播磨町 上野添・北野添	R6. 1. 19	駅周辺の利便性の高い住宅地（市街化区域）。住宅等の需要は高いが、空家の流通・活用が進んでいないため、空家所有者に対する空家バンクへの登録促進、補助制度及び空家の利活用に関する情報提供等の働きかけを実施する。	
猪名川町 大島地区	R6. 6. 14	まちづくり協議会による空家所有者に寄り添った空家対策を行う。空家の活用・流通を促進し、移住・定住の促進や関係人口の創出によるコミュニティ維持を図り、棚田や古民家など自然環境と一体となった田園景観を保全する。	
福崎町 全域地区	R6. 6. 14	空家が特定の区域で集中することなく、町内全域でまんべんなく点在している。空家所有者に対する空家バンクへの登録促進、補助制度及び空家の利活用に関する情報提供等の働きかけを実施し、空家の流通・利活用の促進を図る。	
洲本市 城下町地区	R7. 1. 24	古くから城下町として栄え、商店街を核として淡路島の中心を担う地域。空家率が高く、その増加が地域活力低下の要因となっているため、公民が連携し移住者等による空家の活用等を促進し、町並み景観維持や定住人口の増加等を図る。	

ウ 空き家の適正管理

(7) 老朽危険空き家除却支援事業

(令和7年度当初予算額：26,226千円)

倒壊等周辺に危険が及ぶおそれのある空き家の除却費に補助をする市町に対し財政支援を行う。

【補助内容】

対象者	空き家を除却しようとする者
対象経費	老朽危険空き家の除却に要する費用 【老朽危険空き家の要件】 ①空き家再生等推進事業等（国庫補助事業）を活用するもの ②倒壊等により前面道路や近隣など周辺に危険が及ぶおそれがあり、市町が空家等対策の推進に関する特別措置法又は市町の条例若しくは要綱に基づき、助言、指導等を行っているもの ③除却を行うことについて、市町が街並み景観等良好な住環境保全の観点から支障ないと判断したもの
経費上限	2,000千円
補助率 最大補助額	2/3 通常型：1,332千円/県負担333千円 4/5 被災特例型：1,600千円/県負担400千円
負担割合	国：県：市町＝2：1：1

【実績】

(単位：件)

種 別	H25～H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※	計
通常型	90	42	61	50	68	46	47	30	434
被災特例	66	0	—	7	—	—	—	1	74
計	156	42	61	57	68	46	47	31(94)	508

※ R7は9月末時点／（ ）は予定件数

(4) 市町の空き家対策の推進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家対策を総合的かつ計画的に推進できるよう、「ひょうご住まいづくり協議会」における空き家対策事業として、市町に対する情報提供や関係団体と市町間の意見交換等を行い、市町の空き家の適正管理に関する総合的な取組を支援する。

(6) 既存住宅ストックの有効活用・適正管理

ア 住宅改修事業の適正化

(令和7年度当初予算額：1,123千円)

県民が安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備するため、「住宅改修事業の適正化に関する条例」に基づき、契約主任者等の選任、倫理規程の遵守等一定の要件を満たす住宅改修業者を登録し、施工可能な改修工事の種別、工事の請負状況、営業エリアや県民による業者の評価をホームページ等で県民に公開する。

○登録住宅改修業者数 723 者(R7.9月末現在)

イ 三世代同居対応改修工事推進事業

(令和7年度当初予算額：1,800千円)

家族の支え合いにより、在宅で子育てがしやすい環境を整備するため、三世代同居のための改修工事費に補助をする市町に対し財政支援を行う。

【補助内容】 三世代同居など複数世帯の同居対応のための改修工事に補助

【実績】 令和3年から累計4件補助

(7) マンション管理の適正化の推進 (令和7年度当初予算額：1,008千円)

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、県は町域、市は市域において、管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定等を行う。県では、「兵庫県マンション管理適正化推進計画」(令和4年3月策定)に基づき、相談窓口の設置、アドバイザーの派遣等に加え、町域における管理計画の認定や市町と連携したマンション管理組合担い手支援事業等により、マンション管理の適正化を推進する。

○県内マンション管理適正化推進計画策定市 14市(R7.9月末現在)

ア マンション管理計画認定制度

分譲マンションの管理状況が市場で適正に評価されるよう、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する。認定を取得することにより、住宅ローン金利の引下げや固定資産税の減額等が受けられる。

○県内管理計画認定230件(神戸市83、姫路市16、尼崎市21、明石市6、西宮市41、芦屋市17、伊丹市9、加古川市4、宝塚市24、川西市5、三田市4)(R7.9月末現在)

イ マンション管理組合担い手支援事業

マンション管理組合の役員の担い手不足を解消するため、外部専門家であるマンション管理士が管理組合の役員に就任する費用等に補助をする。

【補助内容】

区分	町域 (直接補助)	市域 (間接補助)
対象者	築25年以上のマンションの管理組合	
対象経費等	対象経費：顧問契約に要する費用、役員就任に要する費用 経費上限：顧問契約1,200千円 役員就任1,800千円	
補助率 最大補助額*	1/2 顧問契約600千円/県負担600千円 役員就任900千円/県負担900千円	1/2 顧問契約600千円/県負担300千円 役員就任900千円/県負担450千円
負担割合	(県負担)	県：市＝1：1

※県負担は補助額の1/2が上限

(8) 住宅の長寿命化・省エネルギー化等の促進

ア 長期優良住宅の普及促進

(令和7年度当初予算額:13,667千円)

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、構造・設備を長期間使用できる住宅の認定を行う。認定された住宅は、所得税、登録免許税、不動産取得税及び固定資産税の優遇措置を受けることができる。

○新築住宅(持家系)の長期優良住宅の割合:35.7%(令和6年度)

【認定戸数】

(単位:戸数)

年 度	H21～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
県内認定 (うち県認定※1)	48,871 (11,032)	4,873 (1,136)	4,689 (1,031)	5,471 (1,269)	5,123 (1,146)	5,290 (1,046)	6,371 (1,318)	80,688 (17,978)

※1 所管行政庁(神戸市、尼崎市など12市)以外の市町については県が認定

イ 住宅の低炭素化の推進

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市部において、建築設備を含めた特に高い水準の省エネルギー性能を有する住宅の認定を行う。

【認定戸数(非住宅も含む)】

(単位:戸数)

年 度	H24～30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
県内認定 (うち県認定※1)	1,793 (43)	346 (22)	425 (11)	1,075 (83)	2,018 (48)	1,478 (23)	2,093 (24)	9,228 (254)

※1 所管行政庁(神戸市、尼崎市など12市)以外の市町については県が認定

ウ 既存住宅省エネ化促進事業

(令和7年度当初予算額:6,929千円)

「建築物省エネ法」の改正により、2025年から新築住宅の省エネ基準への適合が義務化されたが、既存住宅は約8割が省エネ基準を満たしていないことから、既存の一戸建て住宅を省エネ化するための改修工事費等に補助をする市町に対して財政支援を行う。

【補助内容】

区分	省エネ診断支援	省エネ化工事等支援
対象経費	省エネ診断経費	省エネ化計画策定経費及び省エネ化改修工事費
補助率	2/3	省エネ基準 2/5 ZEH 水準 4/5
最大補助額※	100千円/県負担25千円	省エネ基準300千円/県負担75千円 ZEH 水準700千円/県負担175千円
負担割合	国:県:市町=2:1:1	

(9) 住宅市街地の再生・整備

ア オールドニュータウンの再生

(令和7年度当初予算額：5,131千円)

急激な人口減少・高齢化による地域活力の低下や空き家・空き地の増加等が懸念されているニュータウンにおいて、「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を活用し、出前講座等により、地域や市町に対して再生への意識啓発を図る。

また、県内18のオールドニュータウンを対象に、商業施設等の空き区画への新規出店等を支援する市町に対し財政支援を行う。

【補助内容】

対象者	空き区画への新規出店者（初年度から3年間）		
対象経費	賃借料、内装工事・ファサード整備費等、子育て支援施設の備品購入費		
経費上限	1年目：4,500千円 2・3年目：1,500千円		
補助率 最大補助額※	2/3	1年目：3,000千円 県負担 1,500千円	2・3年目：1,000千円 県負担 500千円
負担割合	県：市町（県住宅供給公社）＝1：1		
実績 R7.9末現在	継続7件 （制度化市町：三田市、猪名川町）		

※県負担は補助額の1/2が上限

【対象団地一覧】

No	市町名	ニュータウン名	No	市町名	ニュータウン名
1	芦屋市	芦屋浜	10	川西市	清和台
2	宝塚市	逆瀬台・青葉台・光ガ丘	11	川西市	藤ヶ丘
3	宝塚市	ラ・ビスタ宝塚	12	川西市	鷹尾山けやき坂
4	宝塚市	中山台ニュータウン	13	川西市	大和団地
5	三木市	自由が丘	14	川西市、猪名川町	阪急日生ニュータウン
6	三木市	青山	15	三田市	つつじが丘
7	三木市	緑が丘	16	三田市	北摂三田フラワータウン
8	川西市	萩原台	17	上郡町	上郡ネオポリス
9	川西市	多田グリーンハイツ	18	神戸市、明石市	明舞団地

イ 多自然居住の推進

自然と調和した豊かなライフスタイルの実現や交流人口の拡大を推進するため、県と13市町等で構成する「ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会」により、田舎暮らし情報の発信や相談会等を実施する。



田舎暮らしセミナー&相談会（大阪市）

ウ 明舞団地再生の推進

（令和7年度当初予算額：1,187千円）

明舞団地においては、平成15年度に策定した「明舞団地再生計画」（平成18年度改定）に基づき、まちの核となるセンター地区に県住宅供給公社の高齢者向け賃貸住宅や民間活力を生かした高齢者サポート住宅を整備し、また、2つの複合商業施設が開業したことなどにより利便性が大きく高まった。

さらに住民主体のまちづくりを進めるため、平成29年度には新たな10年に向けた「明舞団地まちづくり計画」を策定し、住み替え相談窓口の運営や明舞祭等のイベント開催、学生シェアハウスの公募、空き区画活用支援など、計画に沿った取組を実施している。



新春もちつき大会の様子

(10) 県営住宅の適切な整備・管理

ア 「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の推進

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」(令和3年7月改定)に基づき、県営住宅の適切な整備・管理を推進しており、「兵庫県住生活基本計画」の見直しに併せ、令和8年度に当該計画の見直しを予定している。(令和9年3月改定予定)

■計画に定めた目標と実績

	目標 (R12年度末)	実績 (R6.4時点)	実績 (R7.4時点)
管理戸数	45,000戸	46,277戸	45,478戸
入居率の向上	90%	80.0%	80.1%
耐震化の推進	おおむね100%	96%	96%
バリアフリー化の推進	80%	72%	73%

■主な施策

目指すべき方向	主な施策
安全で安心して暮らせる住まいの提供	○ 多様な住宅困窮者への支援(課題妊産婦、若中年単身者等) ○ 防災体験学習や防犯・防災講習会の開催
福祉施策と連携した安定した暮らしの支援	○ 若年層優先入居枠の拡充 ○ 家賃と共益費の一体的徴収の実施
環境に配慮した次世代へつなぐストックの有効活用	○ 用途廃止に向けた集約の加速化 ○ 入居率の向上による県営住宅のさらなる活用
地域のまちづくりと連携した住まいの提供	○ 市町との連携による効率的な建替 ○ 民間との連携による余剰地活用
ポストコロナ社会に対応する先進的な取組	○ 看護大・看護協会等と連携した健康相談会等の実施

イ 県営住宅の効果的・効率的な整備 (令和7年度当初予算額: 8,909,034千円)

県営住宅の管理戸数の適正化と既存ストックの有効活用を図るため、建替や耐震改修・バリアフリー改修等を計画的に実施している。

(7) 建替工事

a 県営住宅整備事業

長期活用を図る住宅でおおむね築35年を経過するもの(昭和60年度以前に竣工したもの)のうち、老朽化が著しいもの、改修するより建て替えた方が効率的なものは、建替を行う。

(R7年度工事着手予定)

- ・ 尼崎市: 尼崎西昆陽住宅(第2期)
- ・ 宝塚市: 宝塚山本住宅(第5期)
- ・ 小野市: 小野神明住宅(第4期)
- ・ 淡路市: 津名塩尾住宅(第2期)



白川台住宅(建替:R6.11竣工)

b 民間活力を生かした県営住宅の整備

神戸市東灘区の県営青木高層・鉄筋住宅（青木団地）において、PFI手法を用いた建替事業を実施しており、令和7年度は基本設計、実施設計を行い、一部住棟については入居者の仮移転完了後に解体を予定している。（令和11年度末 事業完了予定）

【PFI導入により期待できる効果】

- ① 設計・工事監理、建替事業、入居者移転支援業務を民間事業者に一括発注することにより、工期短縮・コスト縮減が図られる。
- ② 生み出される活用地は民間の投資や創意工夫により早期かつ有効な活用が図られる。



完成イメージ図

【青木団地 PFI 建替事業進捗状況】

R4. 4	サウンディング調査結果公表
R4. 7～R5. 3	導入可能性調査 <ul style="list-style-type: none"> ・建替計画等の策定 ・コスト削減割合(VFM)の検討 ・PFI導入の可否の検討 等
R5. 12	実施方針及び要求水準書(案)等の公表
R6. 6	特定事業として選定
R6. 6	事業者公募開始
R6. 11	事業者決定
R7. 3	本契約締結

事業スケジュール

R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度～
事業者 公 募	事業者 決 定	基本設計 実施設計	工事期間	建替住宅への 入居	事業 完了	事業者による 活用地活用

(イ) 改修工事

a 耐震等改修

耐震性に課題のある高層住宅で長期活用を図るものは、耐震補強工事を行うとともに、外壁改修、屋上防水改修、設備配管改修等を行う。

（R3年度工事着手）

- ・神戸市：上湊川高層住宅

（R8年度工事着手予定）

- ・西宮市：西宮笠屋高層住宅



上湊川高層住宅耐震等改修完成イメージ

b バリアフリー等改修

エレベーター未設置の中層住宅で耐震性に課題がなく、かつ、長期活用を図るものは、エレベーターの設置を行うとともに、外壁改修、屋上防水改修、設備配管改修等を行う。

(R 6 年度工事着手)

・加古川市：加古川西鉄筋住宅14・15号棟

c 長寿命化改修等

平成7年度以降に竣工した住宅については、予防保全的かつ計画的な改修を行い、長寿命化を図る。また、それ以外の住宅で老朽化したものについては、必要に応じて緊急的な改修を行い、居住機能の維持を図る。

ウ 集約事業の推進

(令和7年度当初予算額：638,434千円)

危険区域等にある住宅、耐震性に課題のある住宅、低需要の住宅、小規模で管理上非効率な住宅など長期活用が適当でない住宅の入居者に対し、近隣の県営住宅等への移転協力を依頼し、全入居者の移転完了後に住宅の用途廃止を行っている。

(R 7 年度事業着手)

・尼崎市：尼崎武庫之荘第2鉄筋住宅 外

エ 県営住宅ストックの適切で効率的な管理

(令和7年度当初予算額：6,714,393千円)

45,478戸の県営住宅ストックを有効に活用し、県民の多様なニーズに対応するため、入居や募集の柔軟な運用による入居率の向上や福祉施策と連携した安定した暮らしの支援、地域の活性化への貢献に努めているほか、社会的課題に迅速に対応している。

(7) 入居率の推移

県営住宅への応募機会の増大と空き家期間の短縮を図るため、毎月募集を実施するとともに、一部団地においては常時募集を実施している。

	R3.4	R4.4	R5.4	R6.4	R7.4
管理戸数	49,382戸	47,429戸	47,309戸	46,277戸	45,478戸
入居戸数	38,820戸	38,356戸	37,774戸	37,024戸	36,428戸
入居率	78.6%	80.8%	79.8%	80.0%	80.1%

(イ) 優先入居の推進

毎月募集において、住宅価格の高騰やニーズに合った住宅の不足など住宅の確保に課題のある新婚・子育て世帯等を対象に優先入居を実施し、多様な世代構成による団地コミュニティの活性化を図っている。令和6年度からは、新婚・子育て世帯を含む若者世帯優先枠を30%から36%に拡充している。

【優先入居枠の設定状況】要件対象世帯のみが応募できる住戸（優先入居枠）を設定

区 分（募集戸数）	対 象 世 帯
若者世帯優先 （毎月募集戸数×36%）	新婚・子育て世帯、多子世帯、母子・父子世帯、 若年夫婦世帯、奨学金返済者世帯
高齢者・障害者世帯優先 （毎月募集戸数×3%）	高齢者世帯、障害者世帯
特定世帯優先 （毎月募集戸数×2%）	DV被害者世帯、犯罪被害者等世帯、特定疾患傷病者世帯、 ハンセン病者世帯、阪神・淡路大震災被災者世帯等
特定妊産婦優先 （数戸）	「特定妊婦等居場所確保・自立支援事業」の対象妊産婦

【三世代優先入居の実施】

三世代（親・子・孫）が、世代間で支え合い助け合って住むことを推進するため、年6回募集している。

○実績：209戸（令和7年9月募集分までの累計）

(ウ) 子育て世帯への供給・入居促進（若者・Z世代応援パッケージ）

a 入居しやすい県営住宅

(a) 新婚・子育て世帯の拡充、奨学金返済者世帯優先入居枠の新設（再掲）

(b) 敷金の免除

新婚・子育て世帯を対象に敷金（家賃3か月分）を免除している。

（実施期間） 令和6年度～令和8年度

（実施状況） 529世帯（令和6年度353世帯、令和7年度176世帯）

（令和7年9月末現在）

b 子育てしやすい県営住宅

(a) 子育て世帯支援グレードアップ改修

子育て世帯向けに既存の県営住宅をリノベーションし、提供している。

（実施内容）

LDK拡張、和室の洋室化、ユニットバス化 等

（実施期間）

令和6年度～令和8年度（120戸／年）

（実施状況）

142戸（令和6年度108戸、令和7年度34戸）（令和7年9月末現在）



リノベーション（LDK化）イメージ

(b) サブリース方式による住宅の供給

空き住戸を民間事業者が改修し、低廉な家賃で入居できる住宅を供給する。

(実施期間) 令和6年度～令和8年度(50戸/年)

(実施状況) 63戸(令和6年度16戸、令和7年度47戸)

(令和7年9月末現在)

(c) 県営住宅子育て世帯交流創出事業

団地内の集会所を活用したキッズルーム等共用部の重点的改修・整備費を助成する。

(実施内容) 集会所内のキッズルーム設置、児童図書コーナー設置 等

(実施期間) 令和6年度～令和8年度(60件/年)

(補助上限) 補助上限 50万円/件

(実施状況) 35団地(令和6年度22団地、令和7年度13団地)

(令和7年9月末現在)

(I) 社会的課題に対応した県営住宅管理の推進

a 特定妊産婦への支援

住宅に困窮する特定妊婦等が必要な支援を受けながら入居できる住戸を提供している。

○実績：3戸(令和7年9月末現在の累計)

b DV被害者のためのステップハウス

一時保護所等を退所する被害者が、恒久住宅へ移行するまでの間、一時的に利用できるステップハウスとして県営住宅を提供している。

○実績：7戸(令和7年9月末現在の累計)

c ウクライナ避難民への対応

住まいを必要とするウクライナ避難民に県営住宅を無料で提供している。

○実績：22戸(令和7年9月末現在の累計)

d 学生・留学生シェアハウス

県内の大学等と連携し、県営住宅の自治会や地域活動に積極的に参画する学生・留学生に県営住宅をシェアハウスとして提供している。

○実績：127戸(令和7年9月末現在の累計)

e グループホーム

障害者の住まいの確保を促進するため、福祉部局と連携し、県営住宅を活用したグループホーム開設の支援を行っている。

○実績：138戸(令和7年9月末現在の累計)

f 企業社宅利用

県内の中小企業等の若年労働者の住宅確保を支援するため、県営住宅の空き住戸を社宅として活用している。

○実績：20社・50戸(令和7年9月末現在の累計)

g お試し居住

県外から県内への定住を希望する移住者に対し、一時的に利用できる住宅として県営住宅を提供している。

○実績：100戸（令和7年9月末現在の累計）

(f) 空き住戸・集会所の有効活用

空き住戸や集会所を活用し、民間事業者と連携しながら、フレイル予防、自立支援、リハビリ実施、介護予防等の高齢者支援やこども食堂等の子育て支援を促進する。

○実績：高齢者支援 183 件（令和7年9月末現在の件数）

子育て支援 43 件（令和7年9月末現在の件数）

(h) 空き駐車場の有効活用

高齢化等により利用者がいない空き区画を有効活用するため、時間貸しや月極駐車場として入居者以外の周辺住民等に貸し出している。

○実績：1,306区画（令和7年9月末現在の累計）

オ 入居者の高齢化への対応

自治会役員の負担を軽減するため、家賃と共益費の一括徴収を推進している。

○実績：9団地（令和7年9月末現在の累計）

カ 県・市町連携の取組

市町と連携した建替や集約、指定管理業務の一元化に向けた検討を行っている。

(7) 建替整備

神戸市と建替・集約の事業連携に係る基本協定を昨年度に締結し、今年度に覚書の締結を予定している。

(イ) 集約廃止

尼崎市と集約後の土地の有効活用について協議を行っている。

(ウ) 管理業務

連携意向のある市町に対し、随時指定管理者の共同公募等に係る協議を行っている。

(11) 建築・設備工事の取組

学校や病院等の県有施設の建築・設備工事においては、企画・立案から、基本計画、基本設計及び実施設計、さらに工事監理に至る一貫した業務を行っており、令和7年度は63件の設計・工事を実施している。

西宮総合医療センター（仮称）整備、がんセンター建替、但馬地域新設特別支援学校（仮称）、東播磨地域特別支援学校整備（3校）、生田警察署建替、姫路工学キャンパス整備、3号館・生田庁舎・公館等老朽化対策、社総合庁舎改修等、学校長寿命化改修等（17校）等

ア 多様な発注方式の取組

(7) 「総合評価落札方式」の実施

令和2年度から公共工事の品質確保などを目的に、入札価格と技術提案を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式（建築施工計画評価型）を実施している。また、令和5年度からは建築施工能力評価型による方式も導入している。

(4) 「設計・施工・工事監理」一括発注の実施

令和4年度から施工者のノウハウを反映した設計による工事などを目的に、設計と施工を一元化した発注を実施している。

【実施件数】

総合評価落札方式 （建築施工計画評価型）	総合評価落札方式 （建築施工能力評価型）	「設計・施工・工事監理」 一括発注
7件（うち公営住宅3件）	5件	1件

イ 木造・木質化の取組

全ての新築建築物について、外装材、室内の壁、天井などの仕上げの一部に木材を利用するとともに、小規模な建築物（トイレ棟、1,000㎡以下の建物など）は木造建築物とするよう取り組んでいく。



【川西カリヨンの丘特別支援学校：R5.10 竣工】

ウ 建設業界の魅力向上と働き方改革への取組

建設業へ就職を検討する高校生・大学生等を対象にまちづくり部発注の工事現場での見学会や相談会を通じて、建設業界の魅力向上を図る取組を継続して実施する。

働き方改革により令和6年度から建設業にも時間外労働の上限規制が適用されたことを踏まえ、適正な工期の確保と週休2日の割増し単価の採用に取り組んでいる。引き続き、建設業界における働きやすい職場環境づくりの推進・実現に向けて、週休2日の確保を前提とした建設工事の発注を進めていく。



【西宮総合医療センター建設現場見学会・相談会：R7.7 開催】

第2 建築指導行政

1 建築指導行政の基本的な考え方

本県では、阪神・淡路大震災における建築物の被害を教訓に「兵庫県建築物安全安心実施計画[第7次]（計画期間：令和3年～令和7年）」及び「兵庫県耐震改修促進計画（計画期間：平成28年～令和7年）」を定め、建築物の安全性の確保や適正な維持管理、耐震化、宅地防災の取組を進めるとともに、開発許可制度の運用や適正な土地取引等に取り組んでいる。さらに、建築行政を取り巻く環境が多様化・複雑化する中、環境に配慮した建築計画の推進や太陽光発電施設等の設置の適正化など新たな課題にも対応すべく、市町や関係団体とも連携の上、以下の取組方針の下に、建築指導行政を推進している。

【取組方針】

1 建築物の安全性の確保

建築基準法及び建築士法の適正な運用により、建築物の安全性を確保する

2 建築物の適正な維持保全

定期報告制度の運用等、既存建築物の適正な維持管理により、安全性を確保する

3 建築物の耐震化の推進

南海トラフ地震等の大地震に備え、建築物の耐震化を促進する

4 環境に配慮した建築計画の推進

建築物省エネ法の適正な運用により、建築物省エネ性能の向上を誘導する

5 宅地防災等の推進

盛土規制法の運用や大規模盛土造成地の調査等を通じた安全性の確認を行う

6 太陽光発電施設等の設置の適正化

令和6年10月に施行した改正条例を活用し、地域環境との調和に向け適正な設置を誘導する

7 開発許可制度の適正な運用

開発許可制度の適正な運用とともに、地域活力の維持に資する弾力的な運用を行う

8 大規模開発の適正な指導

大規模な民間開発について、開発行為に必要な許可等に先立つ事前協議を行う

9 適正な土地取引の推進

宅地建物取引業法に基づき適正な指導・監督を行う

2 主な施策の実施状況

(1) 建築物の安全性の確保

ア 建築基準法の適正な執行

(7) 建築基準法の目的

建築基準法では、国民の生命・健康・財産を保護するため、建築物に求められる性能のうち、建築物やそれにより構成される市街地の安全、衛生等を確保するための最低限必要な基準が定められている。

(イ) 建築基準法の執行体制

県では、上記目的を達成するため、宝塚・加古川・加東・姫路・豊岡・丹波・洲本の7土木事務所で建築指導行政を行っている。なお、神戸市等の建築主事を置く12市は、市が建築基準法に係る事務を執行している。

また、建築物の確認・検査業務を行う民間の指定確認検査機関に対し、定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、業務の適正化を図っている。

- 建築主事を置く12市：神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市、高砂市
- 県内を業務区域に含む指定確認検査機関：29機関（大臣指定：28、知事指定1）
- 県内の建築確認処理件数（令和6年度）：17,526件（県：0.6%、市：1.8%、民間：97.6%）

(ウ) 建築基準法の仕組み

建築基準法では、次のような基準を定めている。

a 建築物の安全、衛生を確保するための基準

建築物の使用者の生命、健康等を守るための基準で、全ての建築物に適用

- ・ 地震、台風、積雪等に対する建築物の安全性の基準
- ・ 火災の発生・延焼防止、避難のための施設等に関する火災時の安全性基準
- ・ 居室の採光、換気、給排水設備等の環境衛生に関する基準

b 市街地の安全、環境を確保するための基準

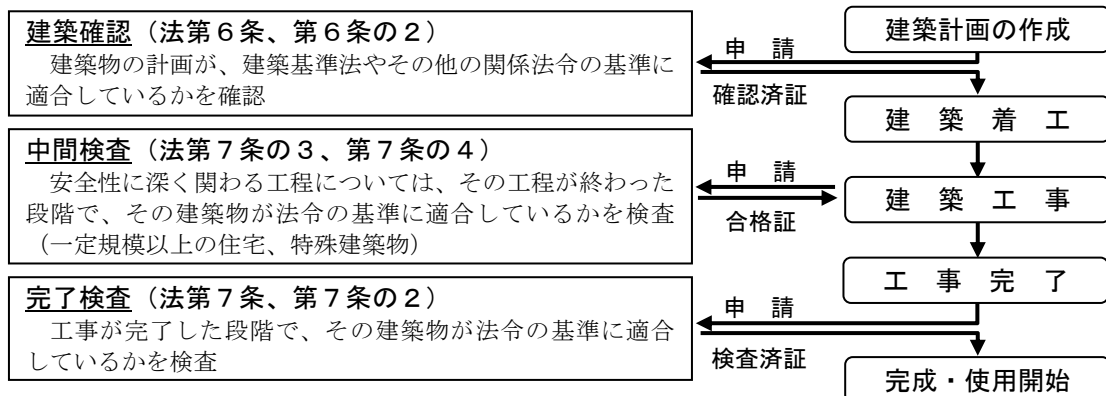
良好な市街地環境を確保するための基準で、都市計画区域内の建築物に適用

- ・ 敷地が一定の幅員以上の道路に接することを求める基準
- ・ 都市計画で定められた用途地域ごとに建築可能な建築物に関する基準
- ・ 建築物の容積率・建蔽率、高さ等に関する基準

(イ) 建築基準法の手続

建築物の安全性等を確保するため、建築物を建築・使用する際には、建築主事又は指定確認検査機関による審査・検査が義務付けられている。

【建築基準法の手続の流れ】



【処理実績 (兵庫県所管分)】

(件)

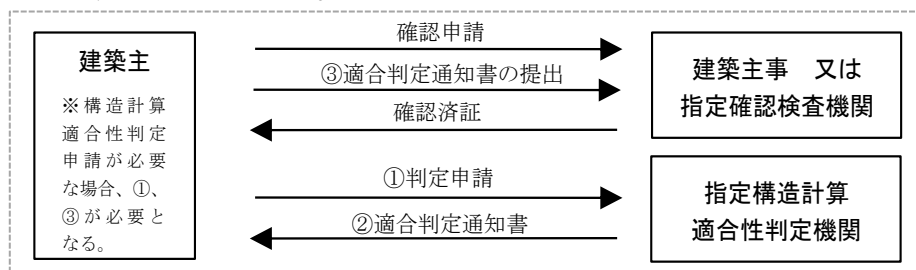
年度		H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
建築確認	県	466	383	294	261	221	202	181	137	108	26
	指定機関	4,187	4,105	4,306	4,014	3,635	4,103	3,867	3,322	3,351	1,350
	計	4,653	4,488	4,600	4,275	3,856	4,305	4,048	3,459	3,459	1,376
中間検査	県	168	116	111	94	74	58	26	26	14	2
	指定機関	2,434	2,421	2,497	2,444	2,042	2,220	2,137	1,855	1,878	767
	計	2,602	2,537	2,608	2,538	2,116	2,278	2,163	1,881	1,892	769
完了検査	県	396	308	264	244	237	186	163	116	117	31
	指定機関	3,855	3,862	3,681	3,905	3,546	3,607	3,913	3,446	3,064	1,341
	計	4,251	4,170	3,945	4,149	3,783	3,793	4,076	3,562	3,181	1,372

R7.9月末時点

(オ) 構造計算適合性判定

一定規模以上の建築物について、知事による構造計算適合性判定 (知事が同判定を指定構造計算適合性判定機関に行わせることとした場合は、同機関による判定) が義務付けられている。

県では、判定業務を (公財) 兵庫県住宅建築総合センター及び (一財) 日本建築センターに委任しており、定期的な立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、業務の適正化を図っている。



※ 判定対象建築物：鉄骨造で階数4以上、鉄筋コンクリート造で高さ20m超、木造で階数4以上又は高さ16m超等

【判定実績】

(件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
判定件数	687 (109)	634 (96)	626 (101)	552 (78)	551 (68)	561 (95)	552 (83)	511 (69)	495 (88)	194 (34)

※ 判定件数は各年度に受付されたもののうち判定が終了したものの件数。

R7.9月末時点

※ () 内は、兵庫県所管分 (内数)

イ 建築士法の適正な執行

建築士事務所に対する立入検査等を含めた指導・監督を徹底し、建築士における建築物の設計・工事監理等の業務及び建築士事務所における建築主との契約等の業務の適正化を図っている。

【兵庫県内の建築士免許保有者】 (人)

一級建築士	二級建築士	木造建築士	計
12,885	32,748	715	46,348

R7.9月末時点

【兵庫県内の建築士事務所】 (件)

区分	一級	二級	木造	計
神戸地域	802	184	1	987
阪神南地域	445	129	0	574
阪神北地域	271	74	0	345
東播磨地域	245	96	0	341
北播磨地域	102	35	0	137
中播磨地域	302	104	1	407
西播磨地域	102	51	1	154
但馬地域	118	55	0	173
丹波地域	68	25	0	93
淡路地域	77	18	0	95
計	2,532	771	3	3,306

R7.9月末時点

(2) 建築物の適正な維持保全

ア 定期報告の徹底

建築物や昇降機に係る事故を未然に防止するためには、既存の建築物・建築設備等の適正な維持管理が重要である。このため、建築物等の所有者・管理者に対し、定期的に建築物・建築設備等を調査・検査させ、特定行政庁への報告を義務付ける定期報告制度の運用を徹底している。

なお、令和3年に発生した大阪市北区のビル火災への対応として、小規模な事務所ビルについて、定期報告の対象となるよう規則を改正し、特定建築物、防火設備について報告対象規模を拡大した（令和7年度から施行）。

- 〔報告対象〕 ・建築物： 映画館、病院、ホテル、学校、スポーツ施設、飲食・物販店舗等で、一定規模以上のもの
- ・昇 降 機： エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機
 - ・建築設備： 換気設備、排煙設備、非常用の照明装置
 - ・防火設備： 防火扉、防火シャッター、耐火クロススクリーン、ドレンチャー
 - ・工 作 物： 遊戯施設

〔報告時期〕 建築物は用途ごとに3年に1回（令和7年度は学校、物販店舗、事務所等が対象）、昇降機・建築設備・防火設備は毎年、工作物は年2回

〔取組内容〕 建築物防災月間（年2回）を設け、定期報告未報告建築物の立入検査を実施

【報告実績】

(件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
建築物	3,299 (866)	3,951 (1,647)	7,420 (490)	3,413 (953)	4,100 (1,783)	5,748 (552)	4,369 (1,005)	5,241 (1,845)	6,083 (536)	1,204 (279)
昇降機	36,963 (3,575)	36,789 (3,525)	37,407 (3,625)	36,531 (3,520)	39,760 (3,891)	39,430 (3,855)	39,691 (3,948)	40,088 (3,940)	40,503 (3,908)	- (1,626)
建築設備	2,274 (365)	2,284 (358)	2,499 (355)	2,361 (371)	2,351 (376)	2,414 (379)	2,435 (387)	2,444 (386)	2,446 (392)	- (65)
防火設備	対象外 (H30から対象)		2,633 (973)	2,810 (1,040)	2,930 (1,088)	3,165 (1,247)	3,173 (1,125)	3,260 (1,204)	3,323 (1,234)	1,017 (366)
遊戯施設	66 (19)	69 (20)	101 (34)	113 (41)	124 (45)	104 (37)	96 (42)	133 (39)	95 (33)	- (21)

※ () 内は、兵庫県所管分(内数) ※「-」は、集計中

R7.9月末時点

TOPICS①

○定期報告のオンライン化の推進

電子申請をオススメする3つの理由

防火設備の定期報告について、令和5年度からオンライン報告を試行し、令和6年度から本格実施している。

これにより審査に係る事務処理の期間が大幅に短縮した。オンライン報告をした所有者等からは、報告の手間が大幅に減ったなどの評価を受けている。

建築設備についても令和6年度に試行し、令和7年度から本格実施するとともに、建築物は令和7年度に試行し、令和8年度から本格実施する。

Merit	Merit	Merit
①	②	③
報告が楽チン	待ち時間ゼロ	ペーパーレス
PCに入力するだけで報告書の作成～提出が完了します。次年度の報告時は、前年入力した内容を活用できます。	提出窓口に並ぶ必要はありません。窓口まで出向く必要もなく、時間を有効に使えます。	報告書や副本はPDFで作成されます。保管が面倒な紙類が削減でき、とってもSDGsです！

イ 違反建築物対策等の推進

県民の安全・安心を確保するため、各県民局においてパトロール実施計画に基づき、日常的に建築パトロールを実施している。また、10月の違反建築防止週間に併せて、県・市町及び消防職員等による全県的な合同パトロールを行うなど、違反建築物の発生を未然に防止するとともに、早期発見及び是正を促進することにより、民間事業者の建築基準法遵守の徹底を図っている。

なお、兵庫県建築物安全安心実施計画〔第7次〕が令和7年度末に終期を迎えるため、令和8年3月の改定に向けて見直しを進めている。

【令和6年度の建築基準法違反建築物の状況（兵庫県所管分）】

(件)

違反発見件数			是正済件数	年度末未処理件数
過年度分	令和6年度分	計		
15	23 (7)	38 (7)	23 (7)	15

※ () 内は、合同パトロール時に発見した件数(内数)

【令和6年度に発見した違反建築物の用途】

(件)

専用住宅	併用住宅	長屋	共同住宅	店舗・事務所	工場・作業場	倉庫	車庫	ホテル・旅館	その他	計
8	2	2	1	2	0	3	0	2	3	23

(3) 建築物の耐震化等の推進

ア 建築物耐震化の推進

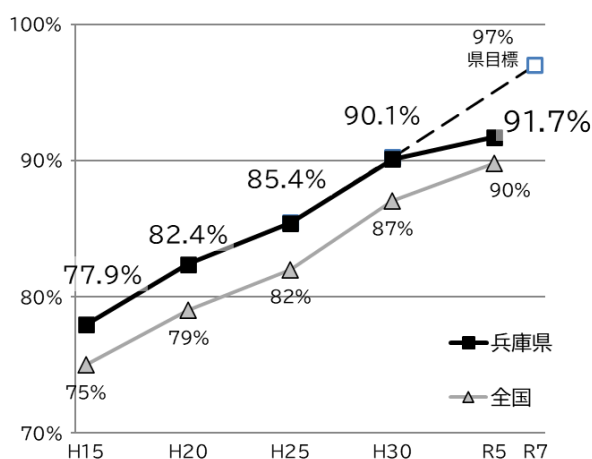
南海トラフ地震等の発生の切迫性が指摘される中、建築物の耐震化を計画的に進める必要があることから、「兵庫県耐震改修促進計画（平成28年3月改定）」に基づき、耐震改修の促進のための施策を総合的に推進している。

TOPICS②

〇兵庫県耐震改修促進計画の改定

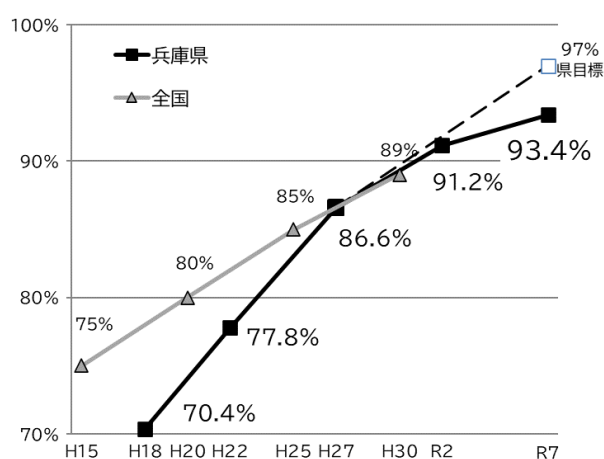
現行の計画が令和7年度末に終期を迎えるため、学識経験者等で構成される「耐震改修促進計画改定検討会」を設置し、旧耐震基準住宅の把握やプッシュ型意識啓発の更なる取組などの検討を進めており、令和8年3月の改定を目指している。

住宅耐震化率の推移



	H25	H30	R5
住宅総数	236.8万戸	230.8万戸	239.7万戸
耐震性なし	34.6万戸	22.9万戸	19.8万戸
耐震化率	85.4%	90.1%	91.7%

多数利用建築物耐震化率の推移



	H27	R2	R7
建築物総数	約25,800棟	約25,500棟	26,644棟
耐震性なし	約3,450棟	約2,250棟	1,757棟
耐震化率	86.6%	91.2%	93.4%

(7) 民間住宅の耐震化の推進

昭和56年5月以前に着工された旧耐震基準の民間住宅の耐震化を進めるため、「簡易耐震診断推進事業」のほか、耐震性が不十分な住宅の改修工事や建替え等を支援する「ひょうご住まいの耐震化促進事業」を実施している。あわせて、工事が困難な世帯等に向け、就寝時に命を守る「防災ベッド等の設置」に対する支援を行っている。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成している。

α 簡易耐震診断推進事業

(令和7年度当初予算額:16,256千円)

民間住宅に対して、市町が診断員を派遣し、住宅の耐震性を評価することで、所有者に耐震化を促している。

【負担割合】 申請者負担1割（木造戸建住宅の場合約3,000円）

残る9割を市町1/4・県1/4・国1/2の割合で負担

【事業実績】

(戸)

年度	H12～H27	耐震改修促進計画期間 (H28～R7)							総計
		H28～R2	R3	R4	R5	R6	R7	計	
実施戸数	72,961	11,674	1,472	1,261	1,272	2,681	1,025	19,385	92,346

R7.9月末時点

b ひょうご住まいの耐震化促進事業

(令和7年度当初予算額：78,801千円)

耐震診断の結果、安全性が低いと判断された民間住宅に対し、耐震改修の計画策定と工事に要する費用の一部を補助している。

能登半島地震における家屋倒壊被害を踏まえ、令和7年度から、高齢者世帯に対するシェルター型工事費補助の拡充を行うなどの制度改正を行った。

【補助額】

補助メニュー	区分	補助額 (上限)
計画策定費補助	戸建住宅	費用の2/3 (20万円/戸)
	その他共同住宅	費用の2/3 (12万円/戸)
	マンション※1	費用の2/3※2
改修工事費補助	戸建住宅	多雪区域外：費用の4/5 (100万円/戸) 多雪区域：費用の4/5 (120万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (40万円/戸)
	マンション※1	費用の1/2 (25,100円/m ²) ※2
耐震改修計画・工事費パッケージ型補助	戸建住宅	計画策定費の2/3 (20万円/戸) 工事費の4/5 (多雪区域外：100万円/戸) (多雪区域：120万円/戸)
簡易耐震改修工事費補助	戸建住宅	費用の4/5 (50万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (20万円/戸)
	マンション※1	費用の1/2 (12,550円/m ²) ※2
屋根軽量化工事費補助	戸建住宅	定額50万円
	その他共同住宅	費用の1/2 (20万円/戸)
	マンション※1	費用の1/2 (12,550円/m ²) ※2
シェルター型工事費補助	全て	定額50万円 定額75万円 (高齢者世帯に限る。) 定額100万円 (耐震化促進地域※3内の高齢者世帯に限る。)
建替工事費補助	戸建住宅	費用の4/5 (100万円/戸)
	その他共同住宅	費用の4/5 (40万円/戸)
	マンション※1	費用の1/2 (25,100円/m ²) ※2
意識啓発補助	－	費用の11.25% (11.2万円/市町)

※1 マンションの定義：共同住宅のうち耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000㎡以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のものをいう。

※2 延べ面積の区分に応じた補助額の上限あり

※3 高齢者世帯住宅の耐震化率が低い地域 (東播磨、北播磨、中播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路)

【事業実績】

(戸)

年度		H15～ H27	耐震改修促進計画期間 (H28～R7)							総計
			H28～R2	R3	R4	R5	R6	R7	計	
実施	計画策定	7,428	1,740	152	263	263	188	201	2,807	10,235
戸数	改修工事※	3,896	2,012	199	199	176	1,021	141	3,748	7,644

※耐震改修計画・工事費パッケージ型補助の件数は、改修工事に計上

R7.9月末時点

c 防災ベッド等設置助成事業

(令和7年度当初予算額：500千円)

地震時に命を守るため、防災ベッド等の設置に要する費用の一部を補助している。

【補助額】 定額10万円/台

【事業実績】 31台 (H27.4～R7.9月末)



(イ) 多数利用建築物等の耐震化の推進

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で耐震診断を義務付けされた病院、物販店、ホテルなどの大規模多数利用建築物等の耐震診断結果報告を平成28年度末に公表した。

民間の多数利用建築物等の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成している。

a 大規模多数利用建築物等耐震化助成事業 (令和7年度当初予算額：59,277千円)

民間の大規模多数利用建築物等について、耐震診断の義務付けに伴う事業者の負担を軽減し、耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。また、これらの建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結したものについては、補助率を引き上げている。

【対象施設】

昭和56年5月以前着工の民間建築物（大企業等が所有するものを除く。）

・病院、物販店、ホテル・旅館等	階数3以上かつ5,000㎡以上
・福祉施設	階数2以上かつ5,000㎡以上
・小学校・中学校	階数2以上かつ3,000㎡以上
・幼稚園、保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上 等

【補助額】

区 分		大規模多数利用建築物等 耐震化助成事業				大規模避難施設 耐震化助成事業														
対象建築物		昭和56年 5 月以前着工の 民間建築物				民間の大規模多数利用建築物の うち、避難所として利用される ホテル・旅館等で、県又は市町と 協定を締結したもの														
負 担 割 合 等	補強設計	<table><tr><td>国 4/9</td><td>県 1/9</td><td>市町 1/9</td><td>事業者 1/3</td></tr></table>				国 4/9	県 1/9	市町 1/9	事業者 1/3	<table><tr><td>国 1/2</td><td>県 1/6</td><td>市町 1/6</td><td>事業者 1/6</td></tr></table>				国 1/2	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/6			
	国 4/9	県 1/9	市町 1/9	事業者 1/3																
	国 1/2	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/6																
	補助対象 限度額	物販店、旅館等 12,590千円 小・中学校 9,440千円 幼稚園、保育所 7,070千円				補助対象面積×㎡単価（1,050円 /㎡）+4,710千円														
改修工事	<table><tr><td>国 33.3%</td><td></td><td></td><td>事業者 55.2%</td></tr><tr><td colspan="4">県 5.75% 市町 5.75%</td></tr></table>				国 33.3%			事業者 55.2%	県 5.75% 市町 5.75%				<table><tr><td>国 2/5</td><td>県 1/6</td><td>市町 1/6</td><td>事業者 4/15</td></tr></table>				国 2/5	県 1/6	市町 1/6	事業者 4/15
国 33.3%			事業者 55.2%																	
県 5.75% 市町 5.75%																				
国 2/5	県 1/6	市町 1/6	事業者 4/15																	
補助対象 限度額	物販店、旅館等 384,000千円 小・中学校 230,000千円 幼稚園、保育所 115,000千円				補助対象面積×㎡単価（51,200 円/㎡）															

【事業実績】

(棟)

区分	年度	H26～ H27	耐震改修促進計画期間（H28～R7）											総計
			H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計	
大規模多数 (H26～)	補強設計	5	2	3	2	0	0	0	0	0	0	0	7	12
	改修工事	1	0	1	1	2	1	0	1	0	0	0	6	7
大規模避難 (H27～)	補強設計	1	3	1	3	0	0	0	0	0	1	1	9	10
	改修工事	0	1	2	1	1	1	1	0	0	0	0	7	7

R7. 9月末時点

b 中・小規模多数利用建築物耐震診断助成事業(令和7年度当初予算額:2,850千円)

民間の多数利用建築物で、耐震診断の義務付けがない中・小規模のものについて、耐震化を促進するため、耐震診断に要する費用の一部を補助している。

【対象施設】

昭和56年5月以前着工の民間建築物（大企業等が所有するものを除く。）

	中規模	小規模
・病院、物販店、ホテル・旅館等	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ1,000㎡以上
・福祉施設	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ1,000㎡以上
・小学校・中学校	階数2以上かつ1,500㎡以上	階数2以上かつ1,000㎡以上
・幼稚園、保育所	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ500㎡以上 等

【補助額】

負 担 割 合				補 助 対 象 限 度 額		
				用途	中規模	小規模
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3	物販店、旅館等	5,240千円	3,670千円
				小学校・中学校	4,460千円	3,670千円
				幼稚園・保育所	2,750千円	1,840千円

【事業実績】

(棟)

区分	年度	H19～ H27	耐震改修促進計画期間（H28～R7）											総計
			H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計	
中規模	耐震診断	23	1	0	0	0	2	0	1	0	1	0	5	28
小規模	耐震診断	19	0	0	2	1	1	0	2	0	0	0	6	25

R7.9月末時点

c 中規模避難施設耐震化助成事業

(令和7年度当初予算額：18,566千円)

民間の中規模多数利用建築物のうち、避難所として利用されるホテル・旅館等で、県又は市町と協定を締結した建築物の耐震化を促進するため、耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。

【補助額】

負担割合					補助対象限度額	
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3		補強設計	5,240千円
					耐震改修	102,000千円

【事業実績】 0件（H28.4～R7.9月末）

d 緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業

(令和7年度当初予算額：12,659千円)

緊急輸送道路沿道の民間建築物の耐震化を促進し、大規模災害時の緊急物資の輸送・避難路の確保を図るため、耐震診断及び耐震改修の設計・工事に要する費用の一部を補助している。

【対象施設】

兵庫県地域防災計画に定める緊急輸送道路の沿道に存する昭和56年5月以前着工の民間建築物で、高さが前面道路幅員の1/2を超えるもの（前面道路幅員が12m以下の場合は高さ6mを超えるもの）

【補助額】

負担割合					補助対象限度額	
国 1/3	県 1/6	市町 1/6	事業者 1/3		耐震診断	7,860千円
					補強設計	7,860千円
					耐震改修	154,000千円

【事業実績】 耐震診断12件、補強設計1件、耐震改修1件（H23.4～R7.9月末）

イ 建築物の土砂災害対策への支援

住宅・建築物土砂災害対策支援事業

(令和7年度当初予算額：15,250千円)

災害危険区域内の既存不適格等住宅の除却や移転のほか、土砂災害特別警戒区域内での除却や移転及び防護壁の整備等に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

(7) 移転支援

- ・既存不適格等住宅の除却等（補助率：10/10）
補助限度額 ①除却に要する費用：33千円/㎡・戸（木造の場合）
②その他除却等に要する費用（動産移転費等）：975千円/戸
- ・移転先住宅の建設、購入又は改修 補助限度額6,210千円（補助率：10/10）

【事業実績】 除却187件、建設等181件（S47.4～R7.9月末）

(4) 防護壁等整備支援

- ・既存不適格の住宅 補助限度額1,500千円（補助率：1/2）
- ・既存不適格のホテル又は旅館 補助限度額4,500千円（補助率：1/2）

【事業実績】 0件（H28.4～R7.9月末）

ウ 被災建築物応急危険度判定活動等の推進

(7) 被災建築物応急危険度判定士の養成・登録及び派遣

被災建築物応急危険度判定活動は、地震により被災した建築物を調査し、余震等による倒壊の危険性などを判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的としており、阪神・淡路大震災において国内で初めて本格的に実施された。

県では、判定士養成のための講習会の開催や連絡訓練等を実施するなど、判定体制の整備を図っている。

また、迅速かつ効率的な判定活動、被害状況の把握を行うことを目的に、令和7年度からオンラインによる入力が可能となる判定支援ツールを導入した。

○応急危険度判定士登録者数 2,686人/目標2,500人（R7.9月末時点）

【近年の判定実績】

地震名（発生日）	判定実施時期	判定棟数	危険と判定した棟数	県の派遣実績（延べ人数）
令和6年能登半島地震（R6.1.1）	R6.1	37,055	13,452	52
大阪府北部地震（H30.6.18）	H30.6	9,361	463	110
平成28年熊本地震（H28.4.14）	H28.4	57,570	15,708	84
淡路島付近地震（H25.4.13）	H25.4	402	46	56



判定活動状況

(4) 被災宅地危険度判定士の養成・登録及び派遣

被災宅地危険度判定は、地震や大雨等により被災した宅地の被害状況を調査し、その危険度を判定することにより、人命に関わる二次的災害を防止することを目的としている。

県及び県内市町で構成する「兵庫県宅地防災推進協議会」において、被災宅地危険度判定士を養成するための講習会、判定実施に係る模擬訓練等を実施し、判定体制の整備を図っている。

○被災宅地危険度判定士登録者数 1,129人/目標1,000人（R7.9月末時点）



判定活動状況

(4) 環境に配慮した建築計画の推進

ア 建築物省エネ法の適正な執行

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」が改正され、令和7年4月から原則全ての住宅・非住宅建築物の新築等を行う場合に、省エネ基準への適合が義務付けられた。この基準への適合性を審査するため、建築確認と連動した省エネ基準に係る適合性判定を登録建築物エネルギー消費性能判定機関（民間機関）又は所管行政庁において実施している。

	現行制度		2025年 4月以降	改正（2025年4月以降）	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務	届出義務	→	適合義務	適合義務
中規模(300㎡以上)	適合義務	届出義務		適合義務	適合義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

【適合性判定の実績】

(件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
判定件数	96 (2)	124 (5)	126 (5)	113 (8)	443 (7)	483 (6)	436 (4)	434 (4)	1,401 (-)

※ ()内は、所管行政庁処理分（内数） ※ 「-」は、集計中
※ R2までは2,000㎡以上、R3からR6までは300㎡以上の非住宅建築物が対象

R7.8月末時点

イ 建築物環境性能評価手法による届出の推進

建築物による環境への負荷の低減を図るため、「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、延べ面積2,000㎡以上の建築物を新築・増築等しようとする者に対し、建築物環境性能評価手法による評価書の作成と届出を義務付けている。

【届出実績】

(件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
届出件数	276 (37)	219 (27)	216 (24)	185 (25)	212 (20)	213 (35)	194 (14)	160 (22)	208 (33)	- (15)

※ ()内は、兵庫県所管分（内数） ※ 「-」は、集計中

R7.9月末時点

ウ 既存建築物省エネ化促進事業

(令和7年度当初予算額：2,167千円)

既存建築物の省エネ化を促進するため、令和5年度から省エネ基準やZEB水準への改修等に要する費用の一部を補助している。市町が事業を実施し、県は市町に対し助成する。

【補助内容】


区分	計画策定支援	工事支援
対象経費	省エネ化計画策定及び 省エネ診断に要する経費	省エネ化工事に要する経費
補助率	2/3	23%
最大補助額	800千円（県負担200千円）	省エネ基準 5,600円/㎡ かつ 1,120万円/件 （県負担1,400円/㎡かつ280万円/件） ZEB水準 9,600円/㎡ かつ 1,920万円/件 （県負担2,400円/㎡かつ480万円/件）
負担割合	国：県：市町＝2：1：1	

(5) 宅地防災等の推進

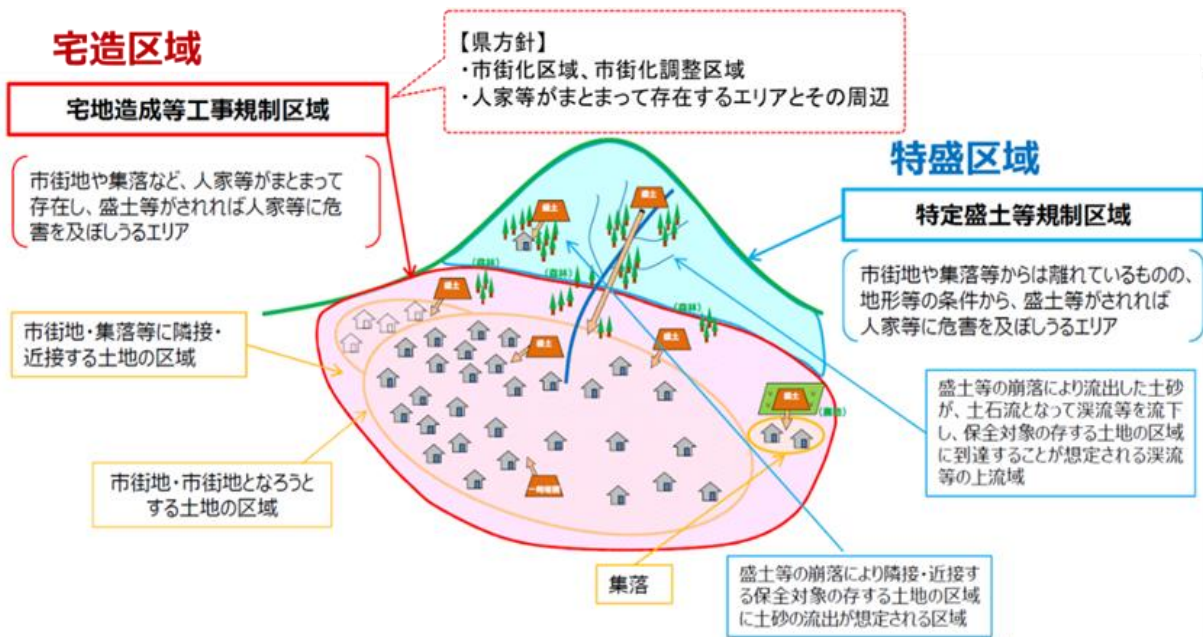
ア 盛土規制法への対応

令和3年7月に発生した静岡県熱海市の土石流災害を踏まえ、「宅地造成等規制法（宅造法）」が「宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）」に改正されたことを受け、令和5年度に規制区域の指定に係る基礎調査を実施した。その結果に基づき、令和6年度に市町との調整やマニュアルの整備、事業者説明会等を実施の上、令和7年4月1日に規制区域を指定し、運用を開始した。

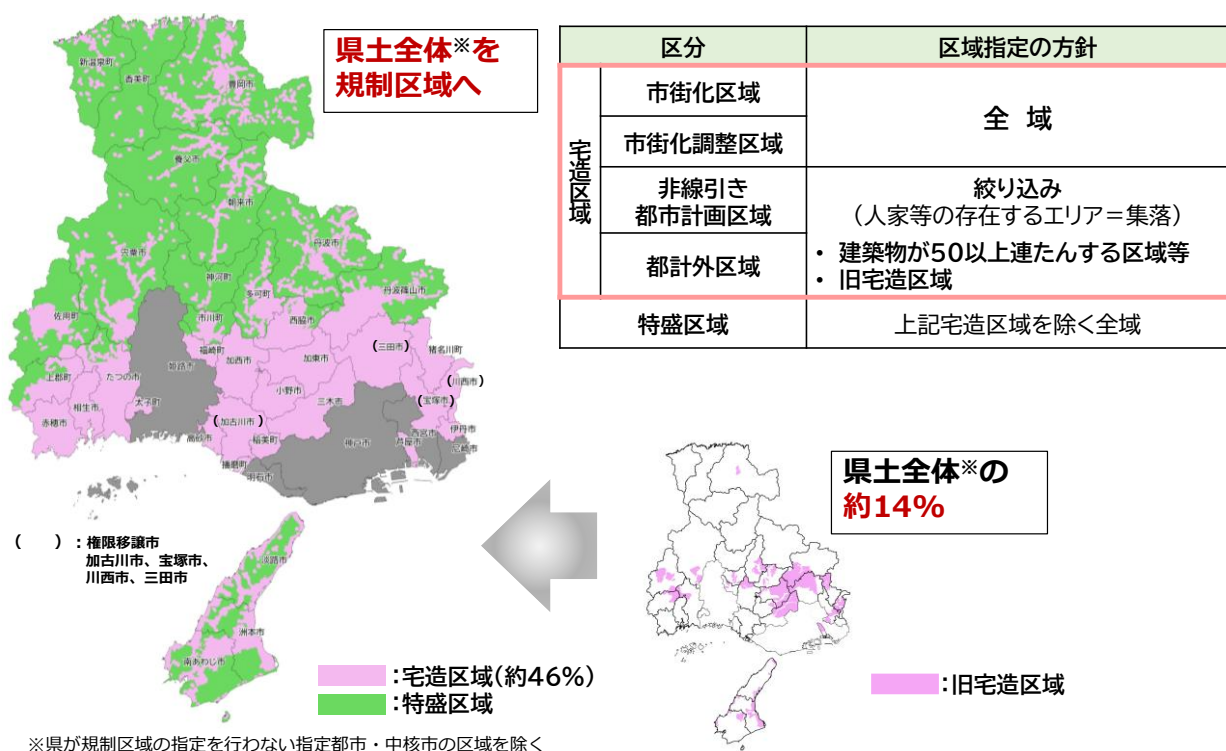
【宅造法と盛土規制法の比較】

	宅造法（S36）	盛土規制法（R4）	
目 的	宅地造成に伴う災害の防止	宅地造成、 特定盛土等又は土石の堆積 に伴う災害の防止	
対象区域	宅地造成工事規制区域 	宅地造成等工事規制区域（宅造区域） 特定盛土等規制区域（特盛区域） 	
指 定	S37～H15に順次指定 （県土の約14%）	R6.4.1 神戸市 （県土全体を指定） R7.4.1 兵庫県、姫路市、尼崎市 R7.5.23 西宮市／R7.5.26 明石市	
対象行為	宅地以外の土地を宅地にするため 又は宅地において行う盛土・切土 ※農地や森林等における盛土・切土は対象外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 左記のほか、<u>農地や森林等における盛土・切土</u> ・ <u>土石の一時堆積</u> 	
	許可	許可（宅造区域）	許可（特盛区域）
	① 盛土で1m超の崖 ② 切土で2m超の崖 ③ 盛切土で2m超の崖 ④ 盛土又は切土で500m超	① 同左 ② 同左 ③ 同左 ④ 同左 ⑤ 盛土で高さ2m超 ⑥ 土石の堆積2m超かつ300m超 ⑦ 土石の堆積500m超	① 盛土で2m超の崖 ② 切土で5m超の崖 ③ 盛切土で5m超の崖 ④ 盛土又は切土で3,000m超 ⑤ 盛土で高さ5m超 ⑥ 土石の堆積5m超かつ1,500m超 ⑦ 土石の堆積3,000m超
			届出（特盛区域） ① 盛土で1m超2m以下の崖 ② 切土で2m超5m以下の崖 ③ 盛切土で2m超5m以下の崖 ④ 盛土又は切土で500m超3,000m以下 ⑤ 盛土で高さ2m超5m以下 ⑥ 土石の堆積2m超かつ300m超 （5m超かつ1,500m超を除く） ⑦ 土石の堆積500m超3,000m以下
手 続 等	許可・完了検査	許可・定期報告・中間検査・完了検査	許可・定期報告・中間検査・完了検査、 届出
政令・中核市 以外の権限市	施行時特例市（加古川市、宝塚市） 権限移譲市（伊丹市、川西市、三田市）	権限移譲市（加古川市、宝塚市、川西市、三田市）	

【宅造区域と特盛区域の指定の考え方】



【宅造区域及び特盛区域の指定】



【盛土規制法に基づく許可等実績】

(件)

	宅造区域		特盛区域			
	許可 (法第12条)		許可 (法第30条)		届出 (法第27条)	
		うち土石の堆積		うち土石の堆積		うち土石の堆積
件数	22	1	3	0	6	0

R7. 9月末時点

TOPICS③

○既存盛土の分布調査

盛土規制法第4条の規定に基づく基礎調査として、500㎡を超える既存盛土の分布状況を調査している。

分布調査の結果は令和8年度に公表を予定している。



イ 既存盛土への対応

(7) 大規模盛土造成地の調査

国の「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン」に基づき、県と市町が連携して大規模盛土造成地の有無を調査（H20～）し、県が許可権限を有する31市町の大規模盛土造成地318箇所を公表（H27.11）している。

これらのうち、安全性を確認する必要性が高い11箇所について、順次地下水位の変動予測調査等を実施し、これまで三木市の7箇所、豊岡市及び淡路市の各1箇所ですべて調査を完了した。

令和7年度は、三木市及び小野市の各1箇所ですべて調査を実施している。

【安全性の確認を要する箇所】

市町名	箇所数	安全確認済み	
		安全確認済み	調査実施中
三木市	8	7	1
小野市	1	0	1
豊岡市	1	1	0
淡路市	1	1	0
計	11	9	2

R7.9月末時点

(イ) 盛土総点検のフォロー

令和3年7月の静岡県熱海市での災害を受け、全国的な調査として、土砂災害警戒区域等に存する各土地利用規制に基づく県内の許可盛土等646箇所について、関係部局横断的に総点検を実施（権限が市町にある場合は、各市町が実施）し、同年12月に結果を公表した。

是正措置等が必要な盛土8箇所については、各法令の所管部局が市町と連携し、事業者等への是正指導やパトロールによる監視の強化等の取組を続けている。

【是正措置等が必要な箇所】

No.	所在地	森林法	自然公園法	産廃条例	砂防法	都市計画法	宅造法
1	神戸市北区①	●			●	▲	▲
2	神戸市北区②			▲			▲
3	神戸市北区③	●		▲			
4	西宮市	●					
5	川西市						
6	猪名川町	●		●			
7	佐用町	●		●			●
8	宍粟市	▲	●	●			

●：県所管 ▲：市所管

(6) 太陽光発電施設等の設置の適正化

太陽光発電施設や風力発電施設と地域環境との調和を図り、良好な環境や安全な県民生活を確保するため、太陽光発電施設の設置等に関する基準や事業計画の近隣関係者への説明等の手続を定めた「太陽光発電施設等と地域環境との調和に関する条例」に基づき、太陽光発電施設等の適正な設置を誘導している。

また、山林での設置に対する許可等、全面的な見直しを実施した改正条例を、令和6年10月から施行している。



太陽光発電施設の設置例

ア 主な条例改正の内容（R6. 10. 1施行）

(7) 許可制の導入

民有林で3,000㎡を超える切土・盛土を行う施設の設置には許可が必要

(イ) 関連法令等の事前手続の義務付け

条例の手続前に、森林法・盛土規制法等の許可申請、環境アセス等を義務付け

(ウ) 条例の実効性の強化

指導権限等の強化（立入検査、命令）、罰則の強化（最大罰金50万円）

(エ) 自然環境との調和を条例の目的に明示

(オ) 廃棄の適正な措置を設置者の責務に追加

イ 条例の概要（H29. 7月～）

a 届出対象	① 太陽光発電施設 事業区域の面積が5,000㎡以上（たつの市、小野市、三田市、朝来市、多可町及び市川町の区域は1,000㎡以上とし、市町が事務処理） ※三田市の市街化調整区域、神戸市の区域は適用除外 ② 風力発電施設（H30. 10. 29条例改正により対象施設に追加） 発電出力が1,500kW以上（鳥獣保護区、保安林、国立公園等は500kW以上）
b 許可対象	① 太陽光発電施設 事業区域の面積が5,000㎡以上で、設置工事に伴い、事業区域に含まれる民有林において切土又は盛土をする土地の面積が3,000㎡を超える。 ※設置許可の申請をした設置者は、事業計画の届出をした者とみなす。
c 施設基準	① 景観との調和に関する事項 ② 防災上の措置に関する事項 ③ 施設の安全性の確保に関する事項 ④ 自然環境の保全に関する事項 ⑤ 廃止後において行う措置に関する事項 ⑥ その他の事項（騒音、保守点検・維持管理等）
d 届出等の手続	① 近隣関係者への説明（事業計画の届出・許可申請の前） ② 関係法令等の事前手続（事業計画の届出・許可申請の前） ③ 事業計画の届出・許可申請（工事着手の60日前まで） ④ 工事完了の届出 ⑤ 廃止の届出（廃止する日の30日前まで） ※施設基準に適合しない場合等は、指導又は助言、勧告、公表、命令ができる。 また、必要に応じ報告の徴収及び立入検査を行うことができる。

【事業計画の届出の状況】

(件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計
届出件数	55 (17)	66 (26)	70 (24)	40 (13)	29 (16)	23 (13)	16 (6)	24 (10)	9 (6)	332 (131)

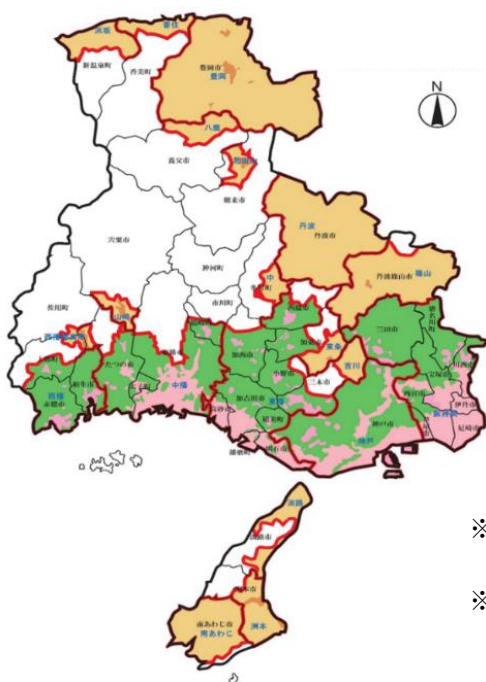
※（ ）内は、たつの市等6市町への届出数（内数）

R7. 9月末時点

(7) 開発許可制度の適正な運用

都市計画法に基づく開発許可制度は、開発行為（主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を行う際に宅地の安全性及び公共施設の整備水準の確保を図るとともに、市街化調整区域内における開発行為を制限し、無秩序な市街化を防止するものである。

【許可を要する開発行為の規模及びR6許可実績】



区 域			許可を要する 開発行為の規模	R6許可実績	
				件数※1	面積※1
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区 域	1, 000㎡以上※2	356件 (75件)	100ha (17ha)
		市 街 化 調整区域	原則として 全ての開発行為	22件 (13件)	27ha (18ha)
	非線引き 都市計画区域		3, 000㎡以上	15件 (15件)	14ha (14ha)
都市計画区域外			10, 000㎡以上	2件 (2件)	7ha (7ha)
合 計				395件 (105件)	148ha (56ha)

※1 () 内は、開発許可権限を有する10市（神戸市、姫路市、西宮市、尼崎市、明石市、加古川市、宝塚市、伊丹市、川西市及び三田市）を除く県の件数（内数）

※2 神戸・阪神間都市計画区域等19市町は500㎡以上

ア 開発許可基準

(7) 技術基準（都市計画法第33条：全ての区域において適用）

開発行為に一定の技術的水準を確保させるため、開発目的、開発面積等に応じ、道路等の配置や宅地の防災などの技術基準が定められている。

(4) 立地基準（都市計画法第34条：市街化調整区域において適用）

市街化調整区域では原則として開発行為等が制限されており、次の第1号から第14号までのいずれかの立地基準に適合する開発行為等に関し許可することができる。

県では、市街化調整区域における地域の活力の維持に資するまちづくりを促進するため、これらのうち、第12号と第14号の規定を積極的に活用し、多数の立地基準を設けている。

【立地基準一覧】

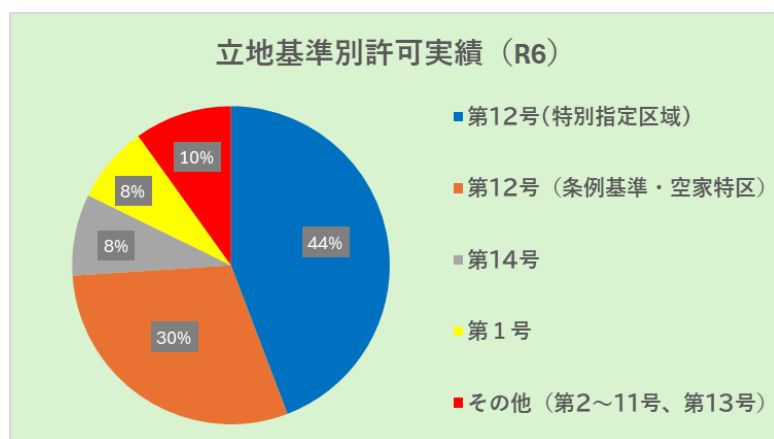
	許可することができるもの
第1号	公益上必要な建築物又は日常生活に必要な物品の販売店等
第2号	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
第3号	特別の自然的条件を必要とする事業の用に供する建築物等
第4号	農林水産物の処理等に必要な建築物等
第5号	特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設である建築物
第6号	中小企業者の高度化に資する建築物等
第7号	既存工場と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等
第8号	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等
第8号の2	災害危険区域等から移転する建築物等
第9号	市街化区域において建築することが困難な建築物等
第10号	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物等
第11号	条例で指定する土地の区域内における排除用途以外の建築物等
第12号	条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの ・ 特別指定区域 ・ 条例基準 ・ 空家特区条例
第13号	既存権利者の開発行為
第14号	開発審査会の議を経て市街化促進のおそれがない等と認められるもの ・ 特例措置基準 ・ 提案基準 ・ 個別案件

【立地基準別許可実績・手続】

基準	市街化調整区域※ ¹ での 開発・建築許可件数(R6)			許可	開発 審査会	許可 手続期間
	開発 許可	建築 許可	小計			
第1号	1	18	19	要	不要	1～2か月
第2～11号、13号	10	14	24			
第12号	特別指定区域	0	107			
	条例基準	0	65			
	空家特区	0	7			
第14号	特例措置基準	0	6		報告のみ	2～3か月 4～5か月
	提案基準	1	11		要(1回)	
	個別案件	1	1		要(2回)	
合計	13	229	242			
法第29条第1項ただし書（農家住宅等）	284件 ※ ²			不要	-	1か月

※¹ 本県が許可権限を有する市町の区域内の実績

※² 開発許可等不要証明件数



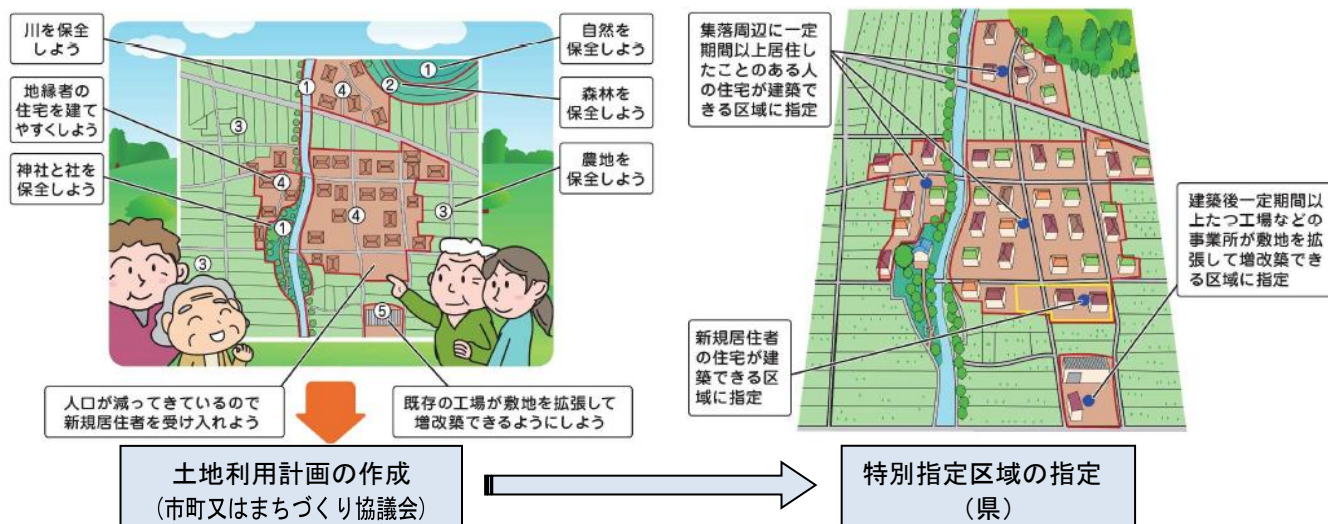
イ 市街化調整区域における主な規制緩和

(7) 特別指定区域制度（都市計画法第34条第12号）

県では、地域の活力の維持に資するまちづくりを促進することを目的として、市街化調整区域内の開発許可を迅速かつ弾力的に行うため、条例に基づき立地可能な建築物の用途や区域を指定する特別指定区域制度を平成14年度から開始し、これまで、13市町において全国1位となる641区域、約6,361.8haを指定している。

（1位：兵庫県（6,361.8ha）、2位：群馬県（942ha）、3位：茨城県（856ha）※R7.9月末 県調査）

【特別指定区域の指定のイメージ】

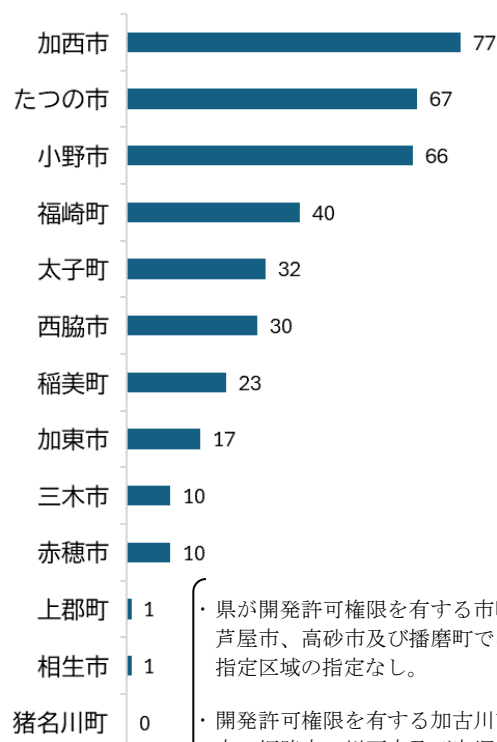


【特別指定区域の指定状況等】

《特別指定区域の種別ごとの指定状況（R7.9月末時点）》

種別	建築物の用途	区域数 (面積)
① 駅、バスターミナル等周辺区域	住宅、事務所、店舗等	7 (27.6ha)
② 工場、店舗等周辺区域	店舗、飲食店等	20 (127.1ha)
③ 地域活力再生等区域	住宅、小規模な事業所等	520 (5,980.0ha)
④ 公的賃貸住宅等供給区域	公営住宅、老人ホーム等	0 (0ha)
⑤ 工場等誘導区域	工場、事業所	71 (168.5ha)
⑥ 沿道施設集約誘導等区域	給油所、店舗、飲食店等	12 (25.9ha)
⑦ 空地等適正管理区域	管理事務所等	4 (18.0ha)
⑧ 地域資源活用区域	宿泊施設、飲食店等	4 (8.8ha)
⑨ 複合型区域	①～⑧の複合型	3 (6.0ha)
合計		641 (6,361.8ha)

《特別指定区域の許可件数（R4～R6 計）》



・県が開発許可権限を有する市町のうち芦屋市、高砂市及び播磨町では、特別指定区域の指定なし。

・開発許可権限を有する加古川市、三田市、姫路市、川西市及び宝塚市においても同様の制度を設けている。

(イ) 許可基準の策定

a 条例基準（都市計画法第34条第12号）

市街化調整区域における開発・建築行為について、世帯分離の住宅、介護老人保健施設等、17の許可基準を条例に定め、許可手続の迅速化を図っている。

b 開発審査会に付議できる基準（都市計画法第34条第14号）

市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難である開発・建築行為で定型的なものについて、事前明示性の確保及び事務処理の円滑化の観点から、開発審査会に付議できる26の許可基準（特例措置及び提案）を定めている。

区分	基準数	基準例	許可手続
特例措置基準	8	収用対象事業による立退き等（特例措置基準5） コンビニエンスストア（特例措置基準11）	審査会省略（報告）
提案基準	18	事業所の拡張（提案基準24） 既存ストックの用途変更（提案基準27）	審査会 1 回

(ウ) 許可手続の迅速化：個別特例承認（R6年度～）

開発審査会の個別案件では通常、①事前協議、②本審査の2回の審査が行われるが、令和6年度から、事前協議で開発審査会の了承を得た場合は、本審査を省略して許可後に開発審査会に報告することとし、許可手続の迅速化を図っている。

TOPICS④

〇既存ストックの活用の促進

県では、近年、地域創生やSDGSの観点から、既存ストックの活用を推進しており、①市町の遊休施設活用（H28～）、②民間の小規模な施設（R5～）、③民間の大規模な施設も含めた用途変更（R6～）を認める基準を設けている。

既存ストックの活用に係る用途変更の許可基準のイメージ

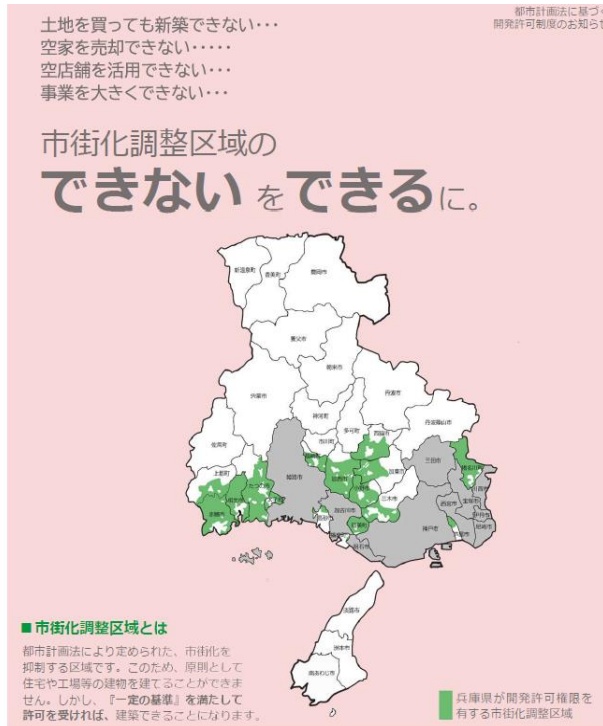


(I) その他

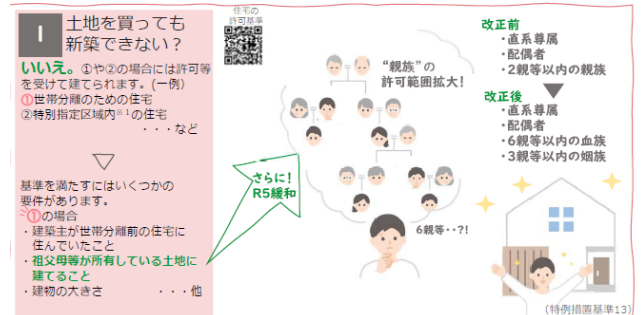
a 県民への制度周知

開発許可制度や特別指定区域制度、43の許可基準等を、ターゲット（市町、事業者、住民等）ごとに分かりやすく周知している。

《市街化調整区域のできないをできるに。リーフレット（抜粋）》



兵庫県では、地域の活力を維持するため、市街化調整区域での**建築規制を緩和**しています。
下記は代表的な基準のご紹介です。具体的に計画を進める場合には、必ず事前に裏面の相談窓口にて相談ください。



本リーフレットは兵庫県が所管する市街化調整区域の取扱いを示したものです。次の各市については取扱いが異なるためご注意ください。神戸市・姫路市・西宮市・尼崎市・明石市・加西市・宝塚市・伊丹市・川西市・三田市（●色の市）



b 大規模土地利用検討プロジェクトチーム（PT）制度による市町支援（R5年度～）

おおむね10ha以上の大規模な産業団地等の開発案件について、県と市町の関係部局が、事業手法・スケジュール・国との協議調整等について情報共有・意見交換を行い、計画の実現のために必要な作業の最適化を図るPT制度を運用している。

《PT制度の想定する開発例》



(8) 大規模開発の適正な指導

「大規模開発及び取引事前指導要綱」に基づき、10ha以上の民間開発について、開発行為に必要な各種法令等の手続の前に開発行為計画者と協議を行い、適正な措置を講ずるよう指導している。

なお、平成29年1月から「太陽光発電施設の設置に伴う土地の区画形質の変更」を協議の対象としており、近年（H27～R6）の同意件数10件のうち、太陽光発電施設が8件、レジャー施設及び工場が各1件となっている。

【指導要綱による同意件数及び面積】（S50～R6）

年度	S50～S59	S60～H 6	H 7～H16	H17～H26	H27～R6	計
件数	41	77	9	1	10	138
面積(ha)	4,570	8,420	981	29	1,109	15,109

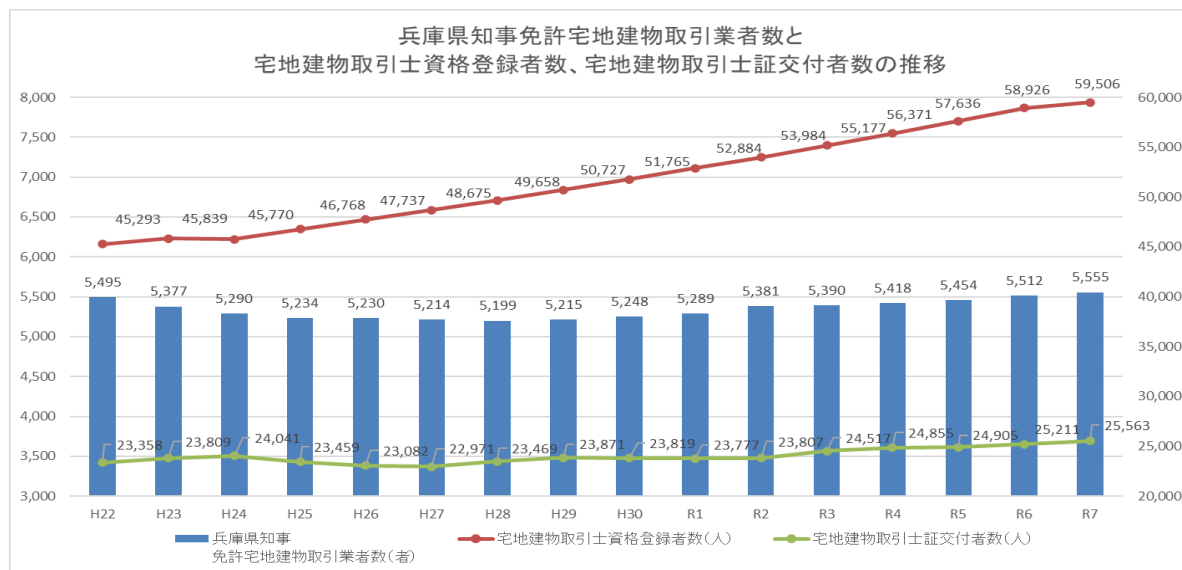
(9) 適正な土地取引の推進

宅地建物取引業を営む者に対して免許制度を実施し、必要に応じて指導監督を行うことにより、業務の適正な運営と宅地・建物の取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を図っている。

【事業者数等】

宅地建物取引業者数	5,643（うち大臣免許88、知事免許5,555）
宅地建物取引士資格登録者数	59,506
うち宅地建物取引士証交付者数	25,563

R7.9月末時点



R7.9月末時点

【監督処分】

内 容	件数	理 由 (件数)
宅地建物取引業者	免許取消	0
	業務停止	1 報告義務違反（報告要求に従わなかった）
	指 示	3 重要事項説明義務違反（是正済み）（2） 媒介契約書の記載不備（是正済み）（1）
宅地建物取引士	登録消除	0

R7.9月末時点