

(案)

資料 2 - 3

住宅審議会答申第〇号

令和3年6月〇日

兵庫県知事 井戸 敏三 様

住宅審議会会長 安田 丑作

今後の県営住宅のあり方について（答申）

令和2年6月29日に諮問のあった標記のことについて、別紙のとおり答申
します。

今後、県営住宅の整備及び管理の推進にあたっては、この答申を十分に尊
重し、安全で安心して暮らせる住まいの提供や福祉施策と連携した安定した
暮らしの支援等を進めていただくようお願いします。

今後の県営住宅のあり方について (答申)

～ひょうご県営住宅整備・管理計画～

令和3年6月
住宅審議会

<目 次>

| | |
|----------------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 概要版 | 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 事業展開の考え方 | |
| 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 | 41 |
| 4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供 | 44 |
| 5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組 | 46 |
| 資料編 | |
| 用語の解説 | |

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、この計画に基づいて、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。

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 | R2 | R12 |
|------|---------|---------|---------|
| 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 時点)

・総住宅戸数に占める県営住宅の割合が多

| 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 | R2 | R12 |
|--------|--------|--------|
| 2.4 万戸 | 2.6 万戸 | 3.3 万戸 |

(参考)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 | H27 | R2 |
|-----------|-----------|-----------|
| 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 | H27 | R2 |
|----------|----------|----------|
| 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

| H22 | H27 | R2 |
|-------|-------|-------|
| 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 ・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 | R7 | R12 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| 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

- ・災害を想定した安全性
- ・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：概ね 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(かまどベンチ整備等)

<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 L G B T 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繋ぐ)
- ・市町毎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が増
- ・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(自治会支援：役員の高齢化や担い手不足)
- ・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%)
同居親族要件の廃止を検討)
- ・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 UP とニーズ即応)立地のよい住戸も含め、毎月募集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
- ・地域に開かれた広場、集会所等の整備

<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>

- ・集会所のネット環境整備(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。

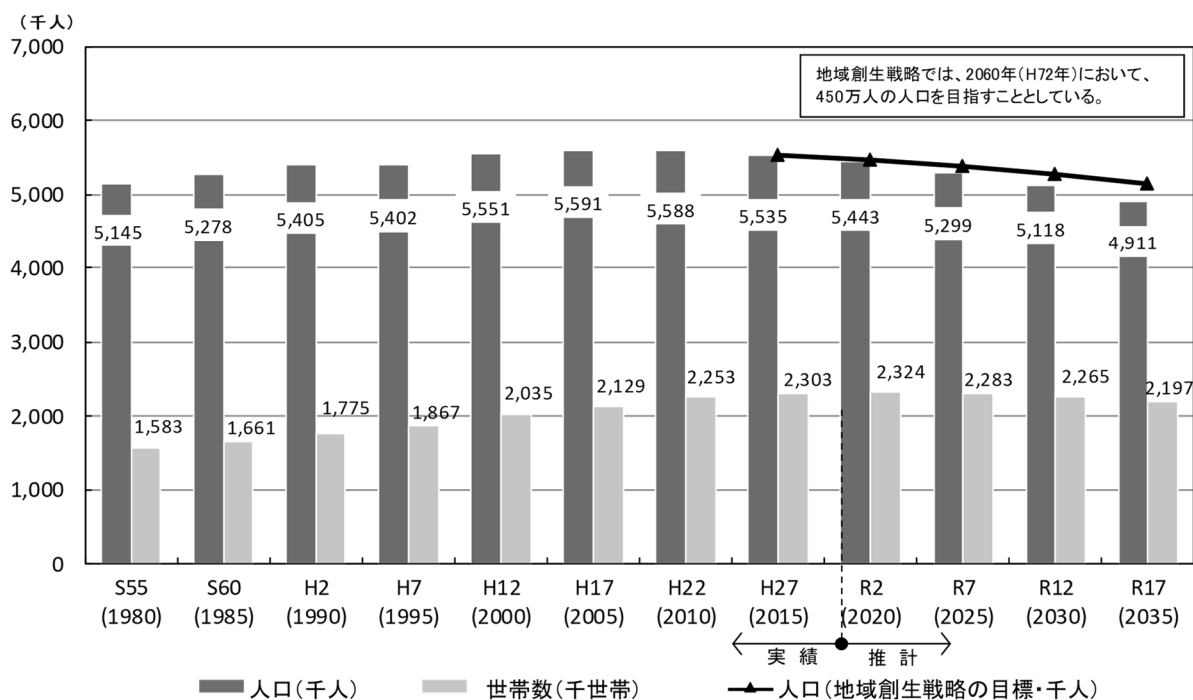
(1) 社会情勢の変化

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）

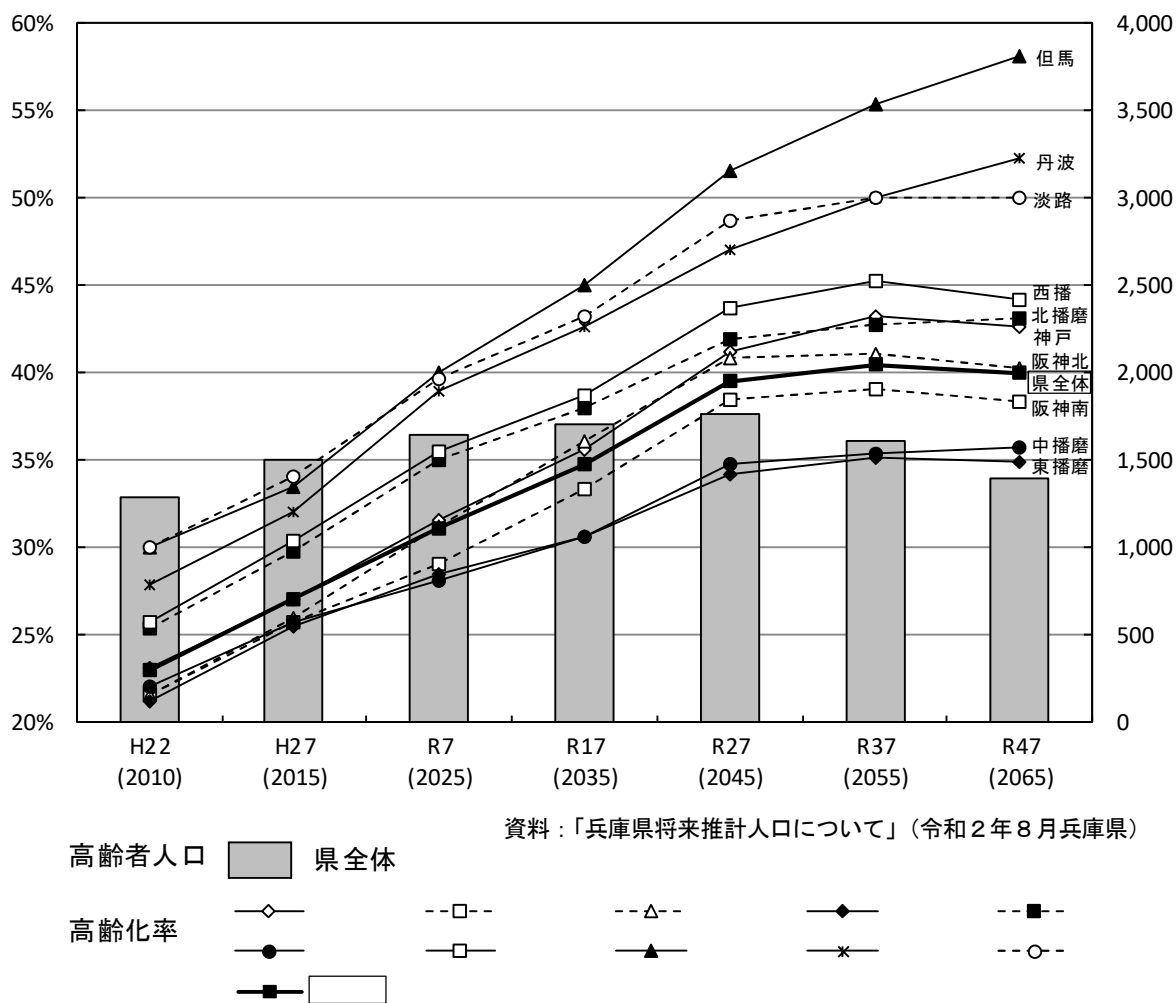


資料：兵庫県将来推計人口、兵庫県将来推計世帯数（令和2年8月兵庫県）を基に作成

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)



資料:「兵庫県将来推計人口について」(令和2年8月兵庫県)

