

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

・総住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：耐震化率 93%、バリアフリー化率 65%)

(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

・都市部中心とした子育て世帯数の減少

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 事業展開の考え方

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
- ・建替・修繕にあたっては、コスト削減を図り、計画的に行うとともに、住宅の長寿変化を図る
- ・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 目標入居戸数

- ・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
政策空家(ウ)	5,301	4,000	2,250
※ 建替・集約での募集停止団地、専任住戸等			
回転空家	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%) **拡**
- ・停電対策 (太陽光発電設備設置) **拡**
- ・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) **拡**
- ・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%) **拡**

<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) **新**
- ・入居承継制度の柔軟化 **拡**

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) **新**
- ・要配慮入居者への見守り回数が増 **拡**
- ・各市町毎の見守りシステムの導入検討 **新**
- ・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)
- ・介護同居の柔軟化を検討 (親族以外)

<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) **拡**
- ・家賃と共益費の一体的徴収の検討 (自治会支援：役員の高齢化や担い手不足) **新**
- ・ミクストコミュニティ形成に向けた若年世帯優先入居
- ・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>

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

<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) **拡**
- ・計画的な集約事業等の実施 (用途廃止に向けた集約の加速化) **拡**

<効率的な管理の実施>

- ・入居率の向上 (空住戸の回転率 UP とニーズ即応) **新**  
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  
空住戸が 50 超の団地は全戸先着順化
- ・建替団地の期間活用 (学生等利用、DIY 住宅)
- ・家賃徴収率の向上 (夜間督促を年 10 回に倍増) **拡**
- ・適正な利便性係数の検討 **新**
- ・駐車場の適正な管理 (専門業者に管理委託し、外部貸しを重点化) **拡**
- ・維持管理コストの削減

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 **新**
- ・公社・民間連携による余剰地活用 **新**
- ・市町との管理業務の一元化 (指定管理者の共同募集等) **新**
- ・地域に開かれた広場、集会所等の整備

<地域の活性化>

- ・空住戸や集会所等のコミュニティ活動拠点等としての活用
- ・三世帯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 **新**
- ・スーパー等との買物支援協定締結 **新**

<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 **新**
- ・看護大等と連携した健康相談会やケアマネージャーと連携した認知症相談会等 **新**

<情報通信環境の整備>

- ・集会所のネット環境整備 (遠隔医療、サテライトスクール等に使用) **新**