

県営住宅等の状況と課題

【目次】

1 国の制度改正等の動き	1
2 県営住宅の整備状況	
(1) 公営住宅ストックの状況	4
(2) 年代別県営住宅整備状況（借上住宅を除く）	6
(3) 建設時期別の県営住宅ストック数（構造別）	6
(4) 県営住宅管理戸数の推移	7
(5) 過去 20 年間の県営住宅整備戸数	8
(6) シルバーハウジング・高齢者向け特定目的住宅の状況	9
(7) 県営住宅のバリアフリー化の状況	10
(8) 県営住宅の耐震化の状況	11
(9) 木造県営住宅の整備状況	12
(10) 県営住宅の環境対策	13
(11) 県営住宅コミュニティプラザ整備実績	15
(12) 型別供給の状況	16
(13) 福祉施設等の併設事例	16
(14) いきいき県営住宅整備基準	17
(15) 市町営住宅の動向（アンケート調査）	17
3 県営住宅の管理状況	
(1) 県営住宅管理戸数	18
(2) 入居者の状況（高齢世帯率等）	19
(3) 入居者の政令月収別分布	20
(4) 募集・応募状況（全体）	21
(5) 募集・応募状況（地域別）	22
(6) コミュニティ対策等の状況	23
4 県営住宅における整備・管理の主な課題	24

※ 本資料に記載する数値等は平成 27 年 4 月 1 日現在のものである。

1 国の制度改正等の動き

事項	内容				
保育所等の併設の原則化(平成 14 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○建替における保育所等の併設の原則化 ・建替に着手する大規模団地(100 戸以上)について、原則として保育所又は高齢者施設の併設を行うことを、公営住宅建替に係る国の補助要件とする ・保育所又は高齢者施設が十分ある場合などは原則外 				
特定優良賃貸住宅の借上げ (平成 14 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○次の要件を満たせば、特定優良賃貸住宅等の用途の変更のための廃止が行え、公営住宅として借り上げられる ・3ヶ月以上入居者がいないこと ・廃止後、特優賃の管理の残期間を公営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等として管理されること ・公営住宅等整備基準等に適合していること 				
指定管理者制度の創設(平成 15 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○地方自治法の一部が改正され、公の施設の管理に関する制度が見直され、従来の管理委託制度に代わり、「指定管理者制度」を創設 ○公営住宅の管理についても、入居者の募集、収入審査及び修繕などについて、民間事業者を含む法人その他の団体についても、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた場合には、管理を行うことができることとなった 				
まちづくり交付金の創設(平成 16 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○都市再生特別措置法に基づき、市町村が提出した都市再生整備計画に記載された事業に対して交付金を交付 ○地域の創意工夫を活かしつつ、「全国都市再生」という国の重要課題に取り組むため、従来の補助金とは全く異なる、市町村の自主性・裁量性を追求した、新たな助成措置 ○交付金の対象には、公営住宅等整備事業、住宅地区改良事業等が含まれる 				
大規模改修の補助要件の緩和(H16 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○国の大規模改修の補助要件の緩和 <table border="1" data-bbox="486 1261 1409 1384"> <thead> <tr> <th data-bbox="486 1261 948 1305">改正前</th> <th data-bbox="948 1261 1409 1305">改正後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="486 1305 948 1384">昭和 52 年度以前の予算に係る既設公営住宅</td> <td data-bbox="948 1305 1409 1384">昭和 56 年度以前の予算に係る旧耐震基準の適用を受けた既設公営住宅</td> </tr> </tbody> </table>	改正前	改正後	昭和 52 年度以前の予算に係る既設公営住宅	昭和 56 年度以前の予算に係る旧耐震基準の適用を受けた既設公営住宅
改正前	改正後				
昭和 52 年度以前の予算に係る既設公営住宅	昭和 56 年度以前の予算に係る旧耐震基準の適用を受けた既設公営住宅				
公営住宅法等の改正 (平成 17 年度)	<ul style="list-style-type: none"> ○公営住宅の管理の特例の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、事業主体の同意を得て、公営住宅の管理を代わって行うことができる ○公営住宅の指導監督費の交付の廃止 ○公営住宅の事業主体の拡大 <ul style="list-style-type: none"> ・一部事務組合、広域連合及び役場事務組合についても公営住宅の事業主体として取り扱うことができる ○家賃収入補助を平成 17 年度までとする <p>(施行令)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○特定入居が可能となる事由を拡大 ○一定の精神・知的障害者、DV 被害者の単身入居を可能とした ○小学校就学前の子どものいる世帯の入居収入基準を 20 万円/月から 26.8 万円/月に引き上げ ○単身入居及び裁量階層の高齢者の年齢を 50 歳以上から 60 歳以上に引上げ ○収入超過者の家賃を平成 19 年度以降、近傍同種家賃とする 				

事項	内容
特別措置法の制定 (平成 17 年度)	『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』 ○地域における多様な住宅ニーズに的確に対応した公的賃貸住宅等の供給と良好な居住環境を実現 ○国土交通大臣による基本方針の策定、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備等に関する事業又は事務に充てるための交付金制度の創設等
公営住宅管理の適正な執行について (平成 17 年度通知)	○入居者資格審査及び入居者選考における住宅困窮事情を的確に反映 ○入居承継に係る承認の厳格化(同居している配偶者、一定の高齢者・障害者等) ○少人数世帯における住戸規模の便益を家賃算定(利便性係数)に反映
住生活基本法の成立 (平成 18 年度)	『住生活基本法』 ○住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進 ○住生活安定向上施策を総合的・計画的に推進するために住生活基本計画を策定 ・全国計画(閣議決定): 施策の基本方針、政策評価の実施等を策定 ・都道府県計画(都道府県決定): 地域特性に応じた目標や施策、公営住宅の供給目標量等を策定
住宅セーフティネット法の成立 (平成 19 年度)	『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)』 〈基本的な方向〉 ○住宅確保要配慮者の範囲 ・民間賃貸住宅市場において一定の賃貸住宅を確保することを困難にする特別な事情を有する者 ・特別な事情により一定の賃貸住宅を確保することについて高い緊急性を有する者 ○重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備 ・公営住宅の的確な供給に加え、公的賃貸住宅等の的確な供給、民間賃貸住宅への入居支援などの施策を一体的に推進 〈基本方針〉 ○公的賃貸住宅の供給の促進 ○民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
公営住宅法施行令の改正 (平成 19 年度)	○入居収入基準等の見直し ・本来階層の入居収入基準を、200,000 円から 158,000 円に改定(裁量階層の入居収入基準を、268,000 円から 214,000 円に改定) ・高額所得者となる収入基準を、397,000 円から 313,000 円に改定 ○家賃制度(家賃算定基礎額・規模係数・利便性係数・近傍同種家賃の算定方法)の見直し
公営住宅等長寿命化計画の策定 (平成 20 年度)	○公営住宅等ストックの長寿命化を図るため、地方公共団体ごとに策定し、計画期間、対象となる公営住宅等の活用計画、維持管理計画などを策定 ○公営住宅等整備事業・ストック総合改善事業に係る地域住宅交付金交付の前提となる(平成 26 年度以降は、当計画に基づく改善事業・建替事業以外は助成対象としない)
地域主権改革の推進に基づく公営住宅法の改正 (平成 23 年度)	○公営住宅及び共同施設の整備基準を事業主体が条例で制定 ○同居親族要件の廃止(必要な制限は、事業主体が条例で制定) ○入居収入基準を 259,000 円以下の範囲で事業主体が条例で制定

事項	内容
福島復興再生特別措置法の成立 (平成 23 年度)	『福島復興再生特別措置法』 ○同法で定める避難指示区域に居住していた居住制限者について、入居者資格の特例(住宅困窮要件を満たす場合は資格を有するとみなす)を規定
子ども・被災者支援法の成立 (平成 24 年度)	『東京電力原子力事故により被災した子どもをはじめとする住民等の生活を守り支えるための被災者の生活支援等に関する施策の推進に関する法律』 ○同法で定める避難指示区域周辺の支援対象地域からの自主避難者について、入居者資格の特例(収入要件(特例あり)及び住宅困窮要件資格を満たす場合は資格を有するとみなす)を規定
地域居住機能再生推進事業の創設 (平成 25 年度)	○多様な主体が連携した既存住宅団地の建替を契機に、福祉施設や医療施設・子育て支援施設等の整備を誘導し、地域居住機能の再生に資する取組みに対する支援事業を創設
公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の創設 (平成 26 年度)	○他の事業主体の参考となる公的賃貸住宅(公営住宅、UR住宅等)の長寿命化改修に対する支援事業を創設
まち・ひと・しごと創生法の創設 地域再生法の改正 (平成 26 年度)	まち・ひと・しごと創生法 ○「まち・ひと・しごと総合戦略」として、大都市近郊の公的賃貸住宅団地の再生・福祉拠点化を位置づけ、住宅団地等における併設施設の整備に対する支援や地域の居住機能の集約化・再生に向けた総合的な支援を継続実施 ○地方居住の本格推進に向けて、空き家や公的賃貸住宅を活用した二地域居住の本格支援などを位置づけ 地域再生法 ○国に対する新たな支援措置等の提案制度を創設 県の対応 ・兵庫県地域創生条例の制定(平成 27 年 3 月) ・条例に基づく兵庫県地域創生戦略(仮称)を現在策定中
土砂災害特別警戒区域居住者への優先入居等について (平成 26 年度通知)	○土砂災害特別警戒区域から居住者が移転する際に、住宅困窮の実情に応じて、地域の住宅事情やストックの状況等を勘案して、優先入居の取扱いを行うことが可能 ○上記取扱いを行う場合、当該区域内に住宅を所有等している場合でも、住宅に困窮していることが明らかであれば、住宅困窮要件を満たすとすることが可能
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設 (平成 27 年度)	○公営住宅の補完となる住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の供給に向けた空き家等の改修工事に対する支援を実施 ○居住支援協議会等を核として、住宅確保要配慮者と整備住宅とのマッチング体制を構築

2 県営住宅の整備状況

(1) 公営住宅ストックの状況

■ 市町別 公営住宅ストック数

単位：戸

地域	市町名	市町営住宅	県営住宅	公営住宅計
神戸	神戸市	45,655	15,488	61,143
阪神南	尼崎市	10,887	3,951	14,838
	西宮市	9,448	3,831	13,279
	芦屋市	1,687	1,070	2,757
	小計	22,022	8,852	30,874
	阪神北	伊丹市	1,931	2,613
宝塚市		1,330	2,041	3,371
川西市		604	1,058	1,662
三田市		343	941	1,284
猪名川町		32	85	117
小計		4,240	6,738	10,978
東播磨		明石市	2,080	5,055
	加古川市	789	3,278	4,067
	高砂市	431	2,004	2,435
	稲美町	155	258	413
	播磨町	12	400	412
	小計	3,467	10,995	14,462
北播磨	西脇市	805	339	1,144
	三木市	416	464	880
	小野市	499	275	774
	加西市	453	132	585
	加東市	391	174	565
	多可町	404	21	425
	小計	2,968	1,405	4,373
	中播磨	姫路市	6,170	5,617
神河町		34	30	64
市川町		32	80	112
福崎町		156	54	210
小計		6,392	5,781	12,173
西播磨	相生市	151	108	259
	たつの市	734	294	1,028
	赤穂市	624	412	1,036
	宍粟市	308	138	446
	太子町	8	230	238
	上郡町	274	54	328
	佐用町	457	8	465
	小計	2,556	1,244	3,800
但馬	豊岡市	981	312	1,293
	養父市	383	120	503
	朝来市	321	50	371
	香美町	232	10	242
	新温泉町	94	62	156
小計	2,011	554	2,565	
丹波	篠山市	506	156	662
	丹波市	621	336	957
	小計	1,127	492	1,619
淡路	洲本市	689	505	1,194
	南あわじ市	803	160	963
	淡路市	1,703	471	2,174
	小計	3,195	1,136	4,331
合計		93,633	52,685	146,318

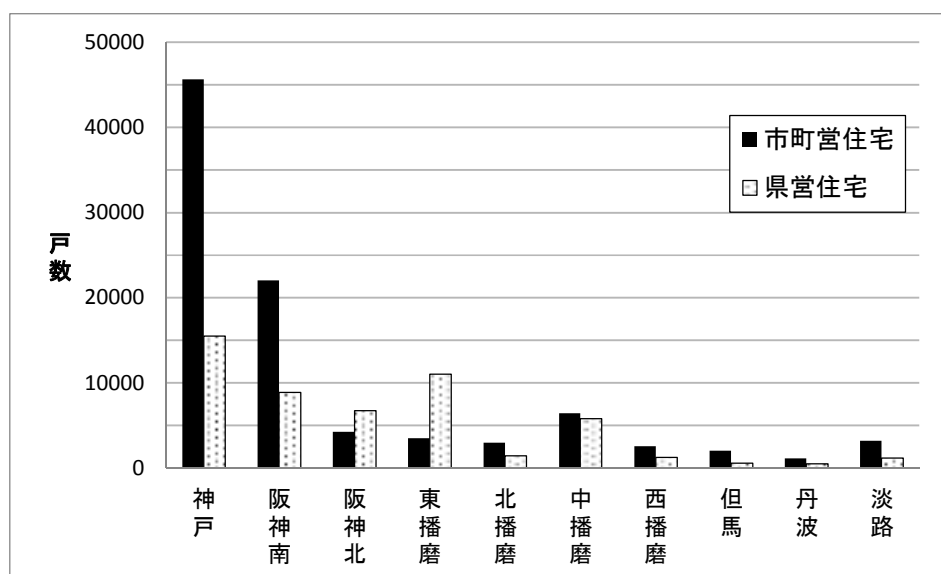
※公営住宅、改良住宅及び特別賃貸住宅等を計上

○ 県下の市町営住宅のストックは93,633戸、県営住宅のストックは52,685戸あり、公営住宅全体のストックは146,318戸ある。

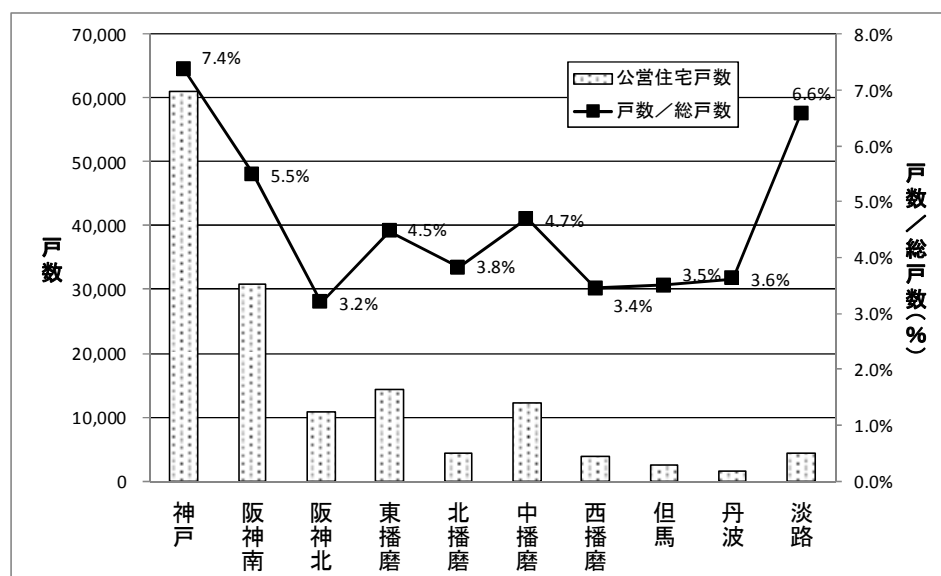
○ 市町営住宅の戸数が県営住宅を上回っているのは、神戸、阪神南、北播磨、中播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路地域で、県営住宅が市町営住宅を上回っているのが阪神北、東播磨地域となっている。

○ 地域別県営住宅のストックは、多い方から、神戸(15,488戸)、東播磨(10,995戸)、阪神南(8,852戸)、阪神北(6,738戸)、中播磨(5,781戸)、北播磨(1,405戸)、西播磨(1,244戸)、淡路(1,136戸)、但馬(554戸)、丹波(492戸)の順となっている。

■ 地域別 公営住宅ストック数



■ 地域別 公営住宅ストック割合

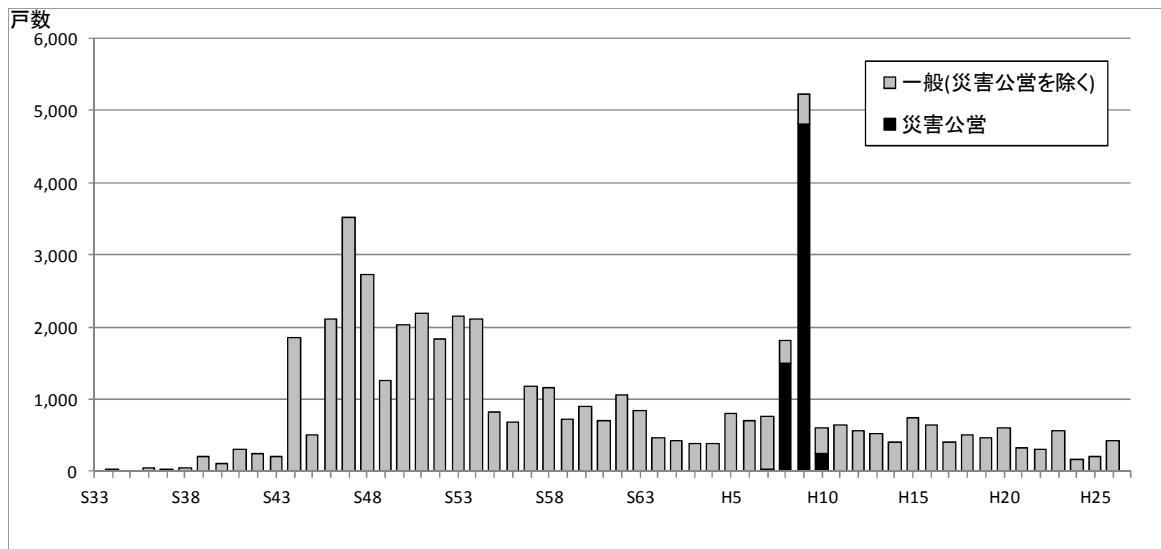


※ 戸数/総戸数 (%) : 地域の住宅総数に占める公営住宅戸数の割合 (住宅総数は H25 住宅・土地統計調査 (総務省統計局))

(2) 年代別県営住宅整備状況（借上住宅を除く）

- 県営住宅は昭和 40 年代～50 年代前半の高度成長期に大量に建設されている。
- 法定建替要件(築 35 年)を満たす住宅は、平成 27 年度時点で約 24,000 戸、平成 37 年度には約 32,000 戸（全ストックの約 6 割）となる。
- 阪神・淡路大震災では被災 10 市 10 町で災害公営住宅を約 10,000 戸供給し、うち 6,500 戸を整備した。
- 平成 19 年度までは年間約 550 戸、平成 20 年度から年間約 300 戸、平成 25 年度から年間約 400 戸、平成 30 年度は年間 500 戸の建替に着手予定である。

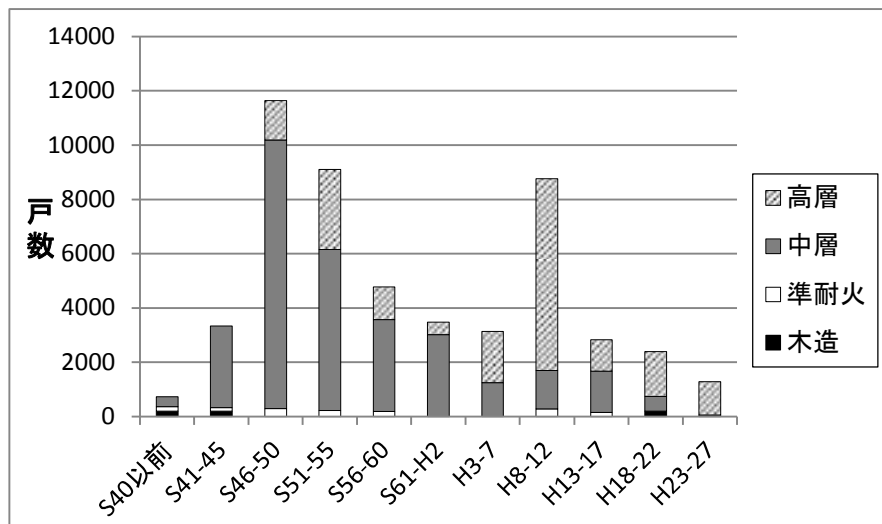
■ 年代別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）



(3) 建設時期別の県営住宅ストック数（構造別）

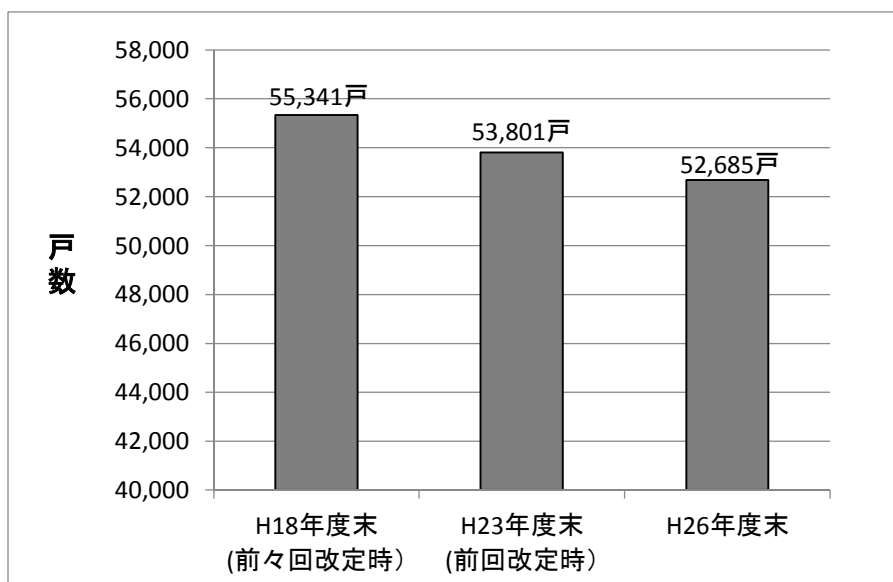
- 昭和 45 年までは中層のほか、木造等の住宅を建設している。
- 昭和 46 年からは一部高層もあるが、主に中層を建設している。
- 阪神・淡路大震災以降は、高層の割合が高くなっている。

■ 建設時期別 県営住宅ストック数



(4) 県営住宅管理戸数の推移

- 平成 18 年度から平成 23 年度の 5 年間で約 1,500 戸、平成 23 年度から平成 26 年度の 3 年間で約 1,100 戸減少している。



- 「ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画 (平成 23 年 12 月改定)」では、平成 32 年度における県営住宅の管理戸数について、5 万戸程度を目指すこととしている。
- 第 3 次行政財政構造改革推進方策 (平成 27 年 3 月改定) では、県営住宅の管理戸数について、震災前の水準である 45,000 戸を念頭に検討することとしている。

(5) 過去 20 年間の県営住宅整備戸数

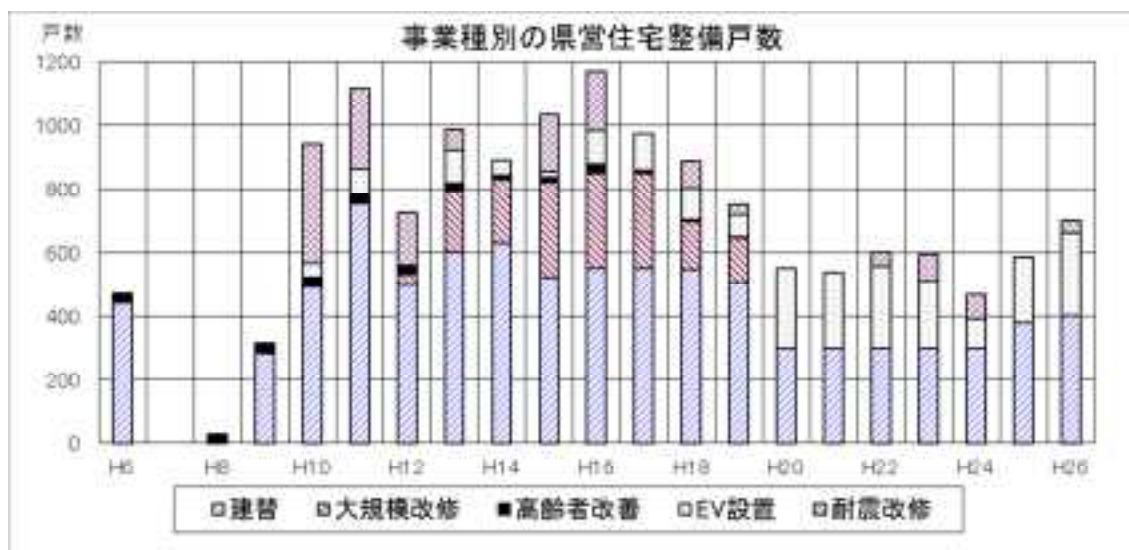
- 平成7、8年度は災害公営住宅を供給したため、建替等の実績は0となっている。
- 平成10年度以降はEV設置や耐震改修工事等にも取り組んでいる。
- 平成13年度以降はストック総合活用計画に基づき整備している。
- 平成20年度から新行財政構造改革推進方策に基づく事業量で整備している。

■ 事業種別 県営住宅整備戸数

単位：戸

年度	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16
建替	442	0	0	284	492	754	501	602	631	522	550
大規模改修	0	0	0	0	0	0	30	190	200	300	300
高齢者改善	29	0	30	30	30	30	30	27	14	15	30
EV設置	0	0	0	0	46	80	0	105	47	20	105
耐震改修	0	0	0	0	375	252	166	62	0	179	185

年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	計
建替	550	548	507	300	300	300	300	300	379	400	8,662
大規模改修	300	150	140	0	0	0	0	0	0	0	1,610
高齢者改善	10	6	2	0	0	0	0	0	0	0	283
EV設置	115	99	70	251	238	257	209	92	206	261	2,201
耐震改修	0	84	32	0	0	44	86	77	0	40	1,582



■ 新行財政構造改革推進方策（平成20年度）に基づく建替事業量

年度		H20～24	H25～29	H30
建替戸数	単年度	300戸	400戸	500戸
	期間計	1,500戸	2,000戸	500戸
		4,000戸		

■ 災害公営住宅整備戸数

単位：戸

年度	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	計
建設	103	2,478	1,759					4,340
買取		836	1,396					2,232
借上		618	853	1,052	452	135	39	3,149
計	103	3,932	4,008	1,052	452	135	39	9,721

■ 借上〔UR（都市再生機構）・公社特優賃〕戸数

単位：戸

借上時期 (年度)	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H15	H16	H17	H18	H19	H20- H26	計
UR	618	853	1,052	452	135	39							3,149
公社 特優賃							33	210	180	49	35	0	507

※ 借上期限の到来に伴い、平成26年度までにUR借上1,407戸、公社特優賃借上140戸について返還等を行った。

(6) シルバーハウジング・高齢者向け特定目的住宅の状況

- シルバーハウジングとは、高齢者向けの設備や構造を備え、緊急通報システムなどが組み込まれた集合住宅をいう。

原則として、単身高齢者、夫婦のみの高齢者を対象とし、通常30世帯以内に1人の割合でLSA(ライフ・サポート・アドバイザー)を配置している。

- 高齢者向け特定目的住宅は、高齢者向けの設備や構造を備えた住戸及び共有部分と、緊急時対応が講じられているという点はシルバーハウジングと同じである。

LSAによるサービスがないため、緊急時の対応を自治会等の居住者に委ねている点に大きな違いがある。

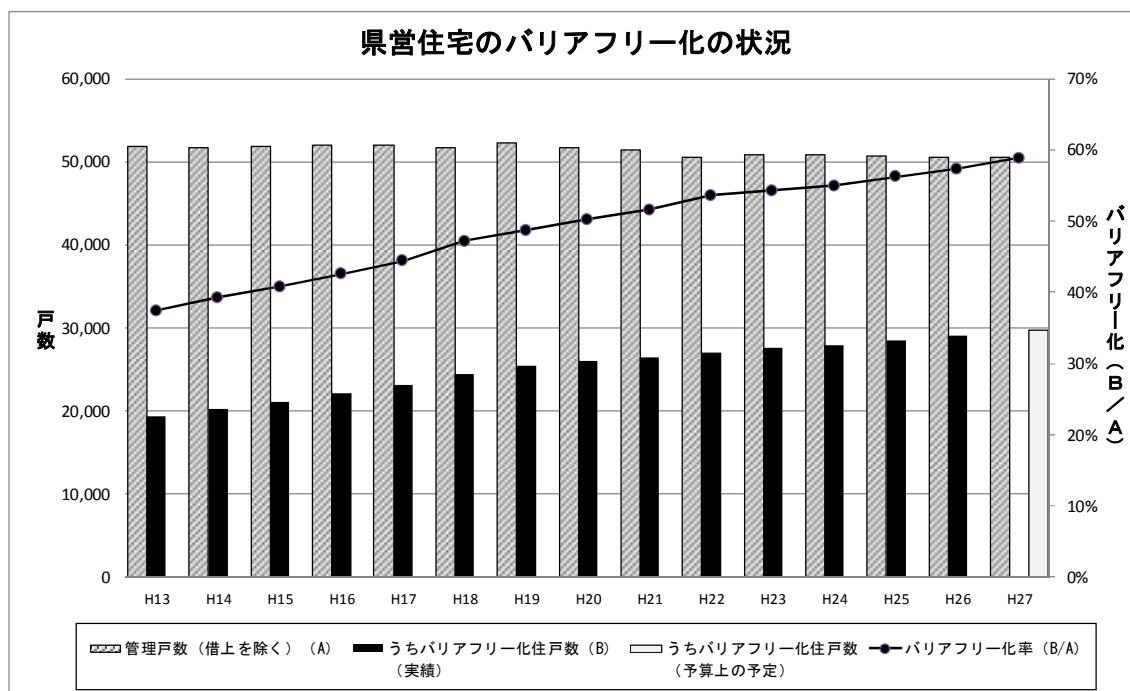
■ シルバーハウジング・高齢者向け特目的住宅 整備戸数

	シルバーハウジング	高齢者向け特定目的住宅	高齢者向け住宅合計
災害復興公営住宅	34 団地 1,941 戸	22 団地 730 戸	56 団地 2,671 戸
一般公営住宅	10 団地 253 戸	74 団地 2,344 戸	84 団地 2,597 戸
総計	44 団地 2,194 戸	96 団地 3,074 戸	136 団地 5,268 戸

(7) 県営住宅のバリアフリー化の状況

- 建替、新型改修、大規模改修、個別改善（エレベーター設置、高齢者向け設備改善）により、バリアフリー化を推進している。
- 「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」では、平成27年度の目標値を60%としているが、平成26年度では57%である。平成27年度では59%になる予定であり、おおむね目標に近づく見込みである。

■ 県営住宅のバリアフリー化率の推移



年度	管理戸数(借上を除く) (A)	うちバリアフリー化住戸数 (B)	バリアフリー化率 (B/A)
H13	51,861	19,397	37%
H14	51,650	20,289	39%
H15	51,847	21,140	41%
H16	51,956	22,115	43%
H17	52,003	23,076	44%
H18	51,622	24,367	47%
H19	52,189	25,418	49%
H20	51,716	25,970	50%
H21	51,372	26,508	52%
H22	50,468	27,065	54%
H23	50,798	27,574	54%
H24	50,851	27,966	55%
H25	50,665	28,475	56%
H26	50,576	29,007	57%

(8) 県営住宅の耐震化の状況

- 平成 27 年 4 月 1 日現在、住棟 1,089 棟のうち耐震性を確保した住棟は 946 棟ある。
- 「ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画」では、平成 27 年度の目標値を 90% としているが、平成 26 年度では住棟ベースで 86.9% (管理戸数ベースで 84.7%) である。平成 27 年度では住棟ベースで 88.5% (管理戸数ベースで 86.6%) の予定であり、若干ではあるが目標を下回る見込みである。(3 階建て以上かつ 1,000 m²以上の住棟)

■ 既設県営住宅耐震改修実績 (建替を除く)

年度	市町名	団地名	建設年度	棟数	構造	戸数
H10	神戸市	青木高層住宅	S53	1 棟	SRC11F	80 戸
H10	神戸市	桃山台高層住宅	S54	1 棟	SRC11F	84 戸
H10	神戸市	下畑高層住宅	S53	2 棟	SRC11F	168 戸
H10	姫路市	姫路神子岡前高層住宅	S54	1 棟	SRC9F	43 戸
H11	神戸市	有瀬高層	S53	2 棟	SRC11F	170 戸
H11	宝塚市	宝塚中筋高層	S53	1 棟	SRC11F	82 戸
H12	伊丹市	伊丹鶴田高層	S52	2 棟	SRC11F	166 戸
H13	西宮市	西宮巽高層	S52	1 棟	SRC11F	62 戸
H15	尼崎市	尼崎久々知西高層	S52	1 棟	SRC9F	179 戸
H16	西宮市	西宮真砂高層	S54	1 棟	SRC9F	185 戸
H18	尼崎市	尼崎浜つばめ高層	S53	1 棟	RC7F	84 戸
H19	洲本市	洲本物部鉄筋	S44	1 棟	RC4F	32 戸
H22	神戸市	長田天神高層	S48	1 棟	SRC11F	44 戸
H23	神戸市	長田天神高層 (第 1 期)	S48	1 棟	SRC11F	86 戸
H24	神戸市	長田天神高層 (第 2 期)				77 戸
H26	神戸市	長田天神高層 (第 3 期)				40 戸
計	13 団地			17 棟		1,582 戸

(9) 木造県営住宅の整備状況

- 平成12年度より、県産木材をはじめとする国産木材活用の観点から3階建木造県営住宅の整備に取り組んでいる。(4団地114戸)
 - ※ 平成12年度以前は、ツーバイフォー工法による3階建木造県営住宅を3団地273戸整備している。
- 民間への普及啓発や県産木材を活用した地域産業の活性化の観点から整備している。

■ 軸組工法による木造3階建て県営住宅の整備状況

団地名	所在地	事業年度	戸数
氷上石生住宅	氷上郡	H12	24戸
新宮中野庄	新宮町	H13	36戸
西脇鹿野	西脇市	H14	33戸
八千代下野間	八千代町	H16	21戸
4団地			114戸

■ ツーバイフォー工法による木造3階建県営住宅の整備状況

団地名	所在地	事業年度	戸数
明石大久保住宅	明石市	H6	21戸
宝塚安倉南住宅	宝塚市	H6	72戸
宝塚切畑住宅	宝塚市	H7	180戸
3団地			273戸

■ 木造新構法（j.Podシステム）による木造県営住宅の整備状況

団地名	所在地	事業年度	戸数
夢前清水谷第3期加	姫路市	H17・18	20戸

(10) 県営住宅の環境対策

- 地球温暖化やその他様々な環境問題の対応について、県営住宅の整備にあたり、県下の民間住宅の環境対策モデルとなるよう、総合環境対策に係る整備を推進している。

■ 屋上緑化

年度	住宅名	所在地	建築面積 (㎡)	緑化面積 (㎡)	緑化面積率	摘要 (仕様等)
H18～22年度 計(18団地)			19,216	6,629	34.5%	
H23	明石松が丘②	明石市松が丘1丁目	1,079	323	29.9%	セダムユニット
	伊丹西野第6②	伊丹市西野8丁目	591	180	30.4%	セダムユニット
	西宮浜松原	西宮市浜松原町	542	160	29.5%	セダムユニット
	五位ノ池②	神戸市長田区五位ノ池町2丁目	258	174	67.4%	セダムユニット
	西宮櫛塚②	西宮市櫛塚町	630	228	36.1%	セダムユニット
	三田大池②	三田市西山1丁目	265	なし	—	歴史的景観配慮のため
	姫路西庄②	姫路市西庄字クボリ甲	573	190	33.3%	セダムユニット
小計						
H24	明石大久保③	明石市大久保町山手台3丁目	519	166	32.0%	セダムユニット
	伊丹野間	伊丹市野間北 4-1	587	152	25.9%	セダムユニット
	西宮今津②	西宮市今津出在家町	412	120	29.1%	セダムユニット
	尼崎西川第2②	尼崎市西川2丁目	797	250	31.4%	セダムユニット
小計						
H25	明石松が丘③	明石市松が丘1丁目	1,117	276	24.7%	タイトゴメ
	伊丹西野第6③	伊丹市西野8丁目	384	118	30.8%	タイトゴメ
	西宮浜松原②	西宮市浜松原町	495	149	30.0%	タイトゴメ
小計						
H26	姫路西庄③	姫路市西庄字クボリ甲	568	182	32.0%	タイトゴメ
	明石松が丘④	明石市松が丘1丁目	988	383	38.7%	タイトゴメ
	西宮櫛塚③	西宮市櫛塚町	627	190	30.3%	タイトゴメ
	伊丹西野第6④	伊丹市西野8丁目	1,034	300	29.0%	タイトゴメ
小計						
合計 (23団地)			30,682	10,169	33.1%	

※ 緑化面積率=緑化面積/建築面積

■ 駐車場緑化

年度	住宅名	所在地	台数 (台)	緑化面積 (m ²)	摘要(仕様等)
H17～22年度 計 (19 団地)			1,321	12,578.7	
H 23	明石松が丘②	明石市松が丘1丁目	87	1,082.4	緑化ブロック+芝
	伊丹西野第6②	伊丹市西野6丁目	49	545.2	緑化ブロック+芝
	五位ノ池②	神戸市長田区 五位ノ池町2丁目	57	570.0	緑化ブロック+芝
	西宮今津②	西宮市今津出在家町	9	75.0	緑化ブロック+芝
	三田大池②	三田市西山1丁目	35	335.0	緑化ブロック+芝
小計			237	2,607.6	
H 24	明石大久保③	明石市大久保町 山手台3丁目	39	379.4	緑化ブロック+芝
	西宮今津②	西宮市今津出在家町	28	270.0	緑化ブロック+芝
	尼崎西川第2②	尼崎市西川2丁目	80	790.0	緑化ブロック+芝
小計			147	1,439.4	
H 25	明石松が丘③	明石市松が丘1丁目	91	973.0	緑化ブロック+芝
	伊丹西野第6③	伊丹市西野6丁目	54	648.0	緑化ブロック+芝
	西宮浜松原②	西宮市浜松原町	31	387.5	緑化ブロック+芝
小計			176	2,008.5	
H 26	姫路西庄③	姫路市西庄字クボリ甲	18	225.0	緑化ブロック+芝
	明石松が丘④	明石市松が丘1丁目	76	950.0	緑化ブロック+芝
	西宮櫛塚③	西宮市櫛塚町	68	850.0	緑化ブロック+芝
	伊丹西野第6④	伊丹市西野8丁目	49	612.5	緑化ブロック+芝
小計			211	2,637.5	
合計 (26 団地)			2,092	21,271.7	

■ 太陽光発電

年度	団地名	戸数(戸)	利用内容	動力
H11	新宮はし崎	60	EV 動力	10kw
H12	加古川神野4期	60	EV 動力	10kw
H15	明石守池2期	50	EV 動力	15kw
H25	宝塚安倉	122	EV、ポンプ動力	20kw
H26	姫路御国野・御着	121	EV 動力	15kw

- 平成11年度からは環境配慮の観点から太陽光発電をモデル的に実施したが、コストが高く一時中断していた。
- 近年、太陽光発電が一般的に普及し、コストが下がってきたことから、平成25年度以降の着手団地に設置している。

(11) 県営住宅コミュニティプラザ整備実績

- 住宅戸数が原則 50 戸以上の団地には、集会所の用途に加えて、地域のコミュニティ、福祉及び防災の拠点として活用できるよう、コミュニティプラザを設けている。
- 所要室は、原則として集会室（洋室）、集会室（和室）、事務室、調理室、外倉庫及び便所としている。
- 50 戸未満の団地については住棟内の 1 階に集会室を設け、50 戸以上の団地については原則として以下のとおりとしている。

住宅戸数	規 模
150戸未満	115㎡
300戸未満	170㎡
600戸未満	230㎡
600戸以上	分割（個別検討）

■ 県営住宅コミュニティプラザ整備実績

単位：カ所

年度		H6～14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
災害公営住宅		32						
一般県営住宅	新設	23	2	6	3	3	2	2
	既設増築	2	1	1	1	1	1	0
計		57	3	7	4	4	3	2

年度		H21	H22	H23	H24	H25	H26	計
災害公営住宅								32
一般県営住宅	新設	2	2	2	2	1	1	51
	既設増築	0	0	0	0	0	0	7
計		2	2	2	2	1	1	90

(12) 型別供給の状況

- 平成7年度から、世帯人数に応じた規模の住宅（S、M、L、Oタイプ）を整備している。

■ 型別供給

住戸タイプ	室構成	住戸専用面積	入居想定世帯	供給比率	備考
Sタイプ	1DK・2K	約40㎡	1～2人	20%程度	高齢者向け特定目的住宅
Mタイプ	2DK	約55㎡	2～3人	20%程度	高齢者向け特定目的住宅
	2DK	約55㎡	2～3人	30%程度	
Lタイプ	3LDK	約65㎡	3～4人	20%程度	
Oタイプ	3LDK	約75㎡	4～5人	10%程度	多家族向け
	4DK	80㎡以下	5人以上		

※供給比率については、上記を基本として団地の規模、階数等に応じて調整

(13) 福祉施設等の併設事例

- 過去の併設事例としては「保育所」が多いが、近年はほぼない。
- 施設運営主体、施設所有者ともほとんどの事例が市や社会福祉法人となっている。

■ 福祉施設等の併設事例

住宅名	所在市町	整備年度	合築併設	施設名	施設の運営主体	施設の所有関係
明石舞子高層	神戸市	S50	合築併設	児童館、地域福祉センター、多目的ホール	神戸市	県
浜つばめ高層	尼崎市	S52	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
久々知西高層	尼崎市	S52	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
西宮真砂高層	西宮市	S54	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
加古川西鉄筋	加古川市	S46	併設	保育所	加古川市	加古川市
高砂米田鉄筋	高砂市	S47	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
尼崎大庄	尼崎市	H10	併設	デイサービスセンター、グループホーム	社会福祉法人	社会福祉法人
明和高層	神戸市	H26	併設	小規模多機能型居宅介護施設	民間事業者	民間事業者

(14) いきいき県営住宅整備基準

- 平成2年度から「いきいき県営住宅整備事業」をモデル事業として実施し、平成4年度からは、全住戸を「いきいき県営住宅仕様」で建設している。
- さらに、平成7年度の災害復興県営住宅の整備から3項目（※）追加し、より高齢者の生活に配慮した設計仕様としている。
- 既存の県営住宅ストックについても、大規模改修事業の実施によりバリアフリー化を推進してきた。また、高齢化の進展した団地の1階住戸を中心に高齢者向け改善を実施している。

■ 整備内容

- | | |
|-------|--|
| i | 手摺の設置（便所、浴室、玄関、階段） |
| ii | 住戸内段差の解消。（玄関上がり框部は20mm以内） |
| iii | 1階共用部分へのスロープの設置 |
| iv | 玄関に非常警報型インターホンの設置 |
| v | 緊急時コールボタンの設置（便所、浴室、寝室、DK） |
| vi | 三箇所給湯方式の採用 |
| vii | 便所に暖房便座用のコンセント設置 |
| ※viii | ガス漏れ警報機の設置（感知器は入居者設置） |
| ※ix | 高齢者対応型浴室ユニットの採用 |
| ※x | 3階以上は原則としてエレベーターの設置
(※印は、平成7年度から追加) |

(15) 市町営住宅の動向（アンケート調査）

市町営住宅管理戸数の増減の方針	市町数
増加予定	1
現状維持等	19
減少予定(うち1割以上の減少)	21(16)
計	41

3 県営住宅の管理状況

(1) 県営住宅管理戸数

■ 種類別 県営住宅管理戸数

通 称		説 明	入居収入基準 (政令月収)	管理戸数 H27. 4. 1現在
一般住宅	普通県営住宅	公営住宅法に基づき、県が建設、整備した公営住宅。 (UR借上等含む)	158,000円 以下	51,513戸
	改良住宅	住宅地区改良法に基づき、県が建設、整備した県営住宅。	114,000円 以下	580戸
合 計				52,093戸
特別賃貸住宅等	特別賃貸住宅	県単独事業で昭和39年度から昭和42年度までに都市再生機構により分譲を受けたもので、収入超過者・高額所得者等の中堅所得者を入居対象としている。	158,000円以上 (ただし、入居者又は同居親族が収入のある35歳以下の者で子育てを行っている場合にあっては、123,000円以上)	254戸
	ひょうご県民住宅 地域特賃	旧建設省の地域特別賃貸住宅制度要綱に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたものである。		102戸
	特公賃	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年7月)に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたものである。	487,000円 以下	236戸
合 計				592戸
県 営 住 宅 合 計				52,685戸

(2) 入居者の状況（高齢世帯率等）

- 入居者の高齢世帯率は進んでおり、特に災害公営住宅では65歳以上世帯が約7割となっている。また、入居者全体に占める65歳以上の割合も33.3%と県全体（H27.2.1現在26.3%）と比較して7ポイント高くなっている。
- 生活保護世帯についても、平成22年度の13.3%から平成26年度には14.5%に増加している。災害公営住宅については、全体の2割以上が生活保護世帯となっている。
- 被災入居世帯は年々低下しており、全体の2割を割り込んでいる。災害公営住宅についても現在は62.2%となっている。

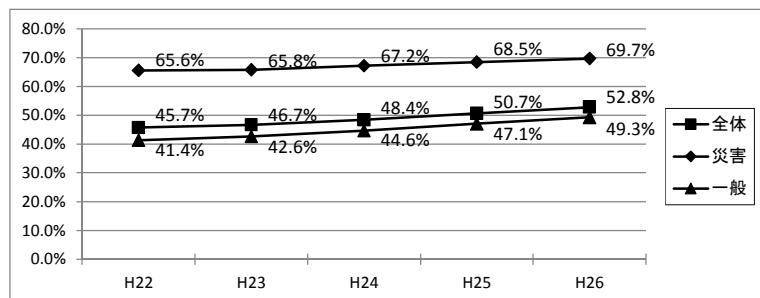
■ 入居者の高齢世帯率、生活保護世帯率、被災入居世帯率

単位：戸

種別	管理戸数	入居戸数	高齢世帯率				入居者数	うち65歳以上		世帯主平均年齢	生活保護世帯		被災入居世帯	
			65歳以上世帯数	高齢世帯率	うち単身	高齢単身世帯率		高年齢化率	入居戸数		生活保護世帯率	入居戸数	被災入居率	
全体	52,093	44,369	23,412	52.77%	13,019	29.34%	89,664	29,834	33.27%	62.41	6,441	14.52%	7,060	15.91%
災害	8,296	7,510	5,231	69.65%	3,557	47.36%	11,366	5,257	46.25%	68.40	1,777	23.66%	4,670	62.18%
一般	43,797	36,859	18,181	49.33%	9,462	25.67%	78,298	24,577	31.39%	61.19	4,664	12.65%	2,390	6.48%

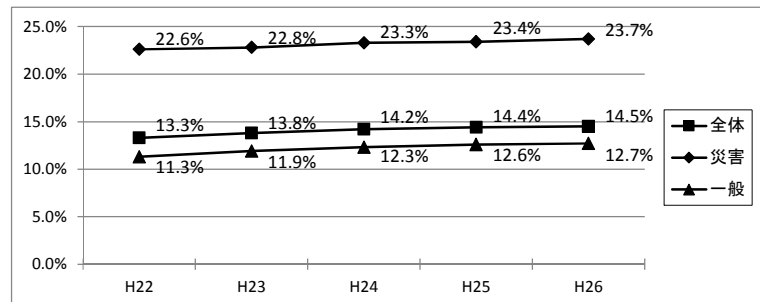
■ 高齢世帯率の推移

- 全体では4年間で7.1ポイント増加した。
- 特に災害公営住宅では約7割に達する。



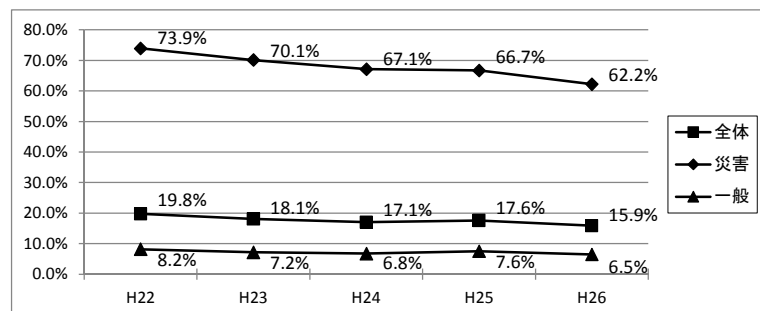
■ 生活保護世帯率の推移

- 全体では4年間で1.1ポイント増加した。



■ 被災入居世帯率の推移

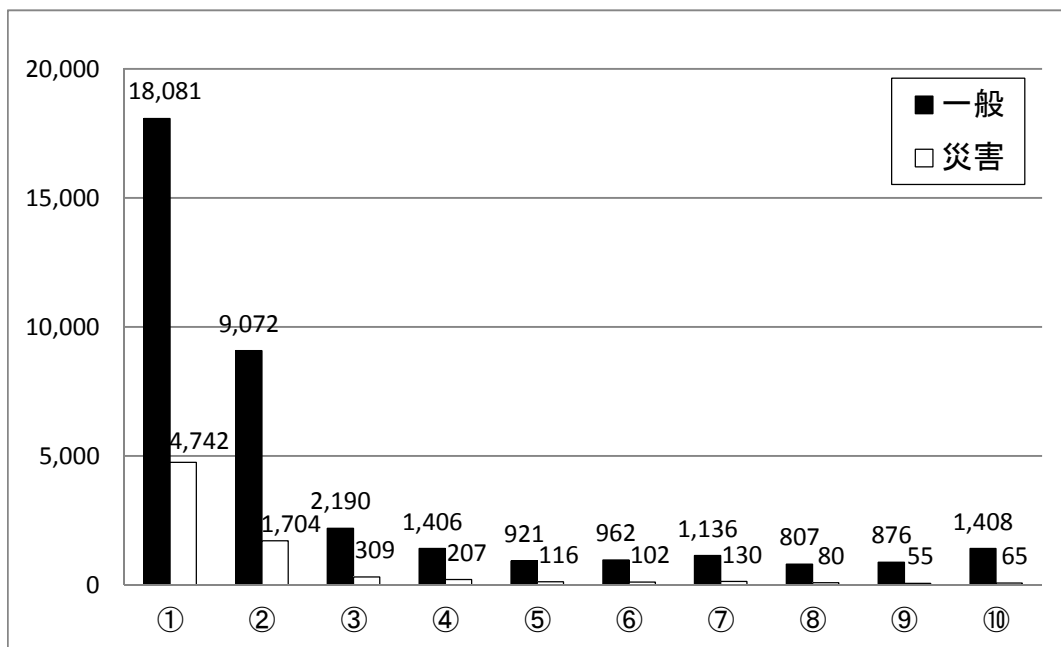
- 全体では4年間で3.9ポイント減少したが、災害公営住宅では4年間で11.7ポイント減少した。



(3) 入居者の政令月収別分布

○ 平成21年度から本来入居者階層の政令月収上限が200,000円から158,000円に変更となった。

■ 政令月収別データ（分位別一般の入居戸数）



①	0 円	公営住宅の本来入居者階層 (政令月収 158,000 円以下)
②	1 円 ~ 80,000 円	
③	80,001 円 ~ 104,000 円	
④	104,001 円 ~ 123,000 円	
⑤	123,001 円 ~ 139,000 円	
⑥	139,001 円 ~ 158,000 円	
⑦	158,001 円 ~ 186,000 円	公営住宅の 裁量階層※
⑧	186,001 円 ~ 214,000 円	
⑨	214,001 円 ~ 259,000 円	
⑩	259,001 円 ~	

収入超過者

※ 特に居住の安定を図る必要があるものとして条例で定めた場合には、入居収入基準を本来入居者階層より緩和することができる。県では「兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例」において、新婚・子育て世帯や若年世帯、高齢・障害世帯等を裁量階層と位置づけている。

(4) 募集・応募状況（全体）

○ 平成21年5月より、毎月募集を行っている。

■ 募集戸数・申込者数

募集時期		募集戸数（戸）	申込者数（人）	倍率
H24年度	4月募集	212	1,800	8.5
	5月募集	184	1,533	8.3
	6月募集	159	1,508	9.5
	7月募集	169	1,219	7.2
	8月募集	200	1,701	8.5
	9月募集	281	1,724	6.1
	10月募集	272	2,006	7.4
	11月募集	238	1,183	5.0
	12月募集	140	840	6.0
	1月募集	133	1,356	10.2
	2月募集	154	1,405	9.1
	3月募集	132	1,535	11.6
	計	2,274	17,810	7.8
	H25年度	4月募集	150	1,621
5月募集		140	1,426	10.2
6月募集		147	1,389	9.4
7月募集		132	1,163	8.8
8月募集		102	1,029	10.1
9月募集		83	1,101	13.3
10月募集		90	959	10.7
11月募集		91	747	8.2
12月募集		90	639	7.1
1月募集		83	1,016	12.2
2月募集		72	1,097	15.2
3月募集		83	991	11.9
計		1,263	13,178	10.4
H26年度		4月募集	113	1,050
	5月募集	120	1,080	9.0
	6月募集	130	1,383	10.6
	7月募集	139	1,296	9.3
	8月募集	143	980	6.9
	9月募集	180	1,062	5.9
	10月募集	179	1,049	5.9
	11月募集	167	1,223	7.3
	12月募集	126	799	6.3
	1月募集	142	1,408	9.9
	2月募集	132	1,320	10.0
	3月募集	124	1,243	10.0
	計	1,695	13,893	8.2

(5) 募集・応募状況（地域別）

- 神戸・阪神地域の倍率が高倍率で推移しており、100倍になる住戸もある。
- 北・西播磨、但馬、丹波、淡路地域の空家住宅については、市町の窓口で常時空家住宅の申込を受け付けている。

■ 地域別 募集戸数・申込者数

募集時期	地域	募集戸数（戸）	申込者数（人）	倍率
H24年度	神戸	662	5,929	9.0
	阪神南	388	6,372	16.4
	阪神北	257	1,619	6.3
	東播磨	513	2,665	5.2
	中播磨	454	1,225	2.7
	計	2,274	17,810	7.8
H25年度	神戸	423	4,405	10.4
	阪神南	188	4,271	22.7
	阪神北	151	1,406	9.3
	東播磨	276	1,992	7.2
	中播磨	225	1,104	4.9
	計	1,263	13,178	10.4
H26年度	神戸	558	4,103	7.4
	阪神南	247	5,175	21.0
	阪神北	389	1,706	4.4
	東播磨	273	1,788	6.5
	中播磨	228	1,121	4.9
	計	1,695	13,893	8.2

■ 優先入居の種類

- 地域のコミュニティ活動への貢献や多様な住宅困窮世帯の居住の安定を図るため、募集戸数の一定割合で優先入居の取扱いを行っている。

若者世帯等	新婚・子育て優先
	若年世帯優先
	母子・父子世帯優先
	多子世帯優先
	三世帯優先
高齢者・障害者	高齢者世帯優先
	障害者世帯優先
特定世帯	DV被害者世帯、阪神淡路大震災被災者世帯などを優先

(6) コミュニティ対策等の状況

■ 団地の高齢化に対応した住まいづくり

○ 高齢者の見守り

高齢入居者の安否確認を行うため、指定管理者による見守りの巡回を月2回実施している。

対象者：75歳以上の単身高齢者

○ 若者世帯等優先入居

多様な世代構成による団地コミュニティの形成を図るため、「若年」、「新婚・子育て」、「多子」等の優先入居枠を募集戸数の25%に拡充し、若い世代の入居促進を図るとともに、隣居、近居による三世帯優先入居を実施している。

対象団地：神戸市、阪神、東播磨、中播磨

○ 公営住宅住み替え促進のための公営住宅居住者の応募を認める措置の実施

介護を理由に親子の近居・隣居が必要な場合、公営住宅居住者の応募を認めることにより、公営住宅間の住み替えができるよう取り扱っている。(平成15年度から実施)

■ 公営住宅の目的外使用による空き住戸の有効活用

○ 障害者グループホーム

障害者の住まい確保を促進するため、県営住宅の空き住戸を活用してグループホームとしての利用を促進している。

入居戸数：57戸(H27.7現在)

○ 明舞学生シェアハウス

住民の高齢化や人口減少に伴う地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が課題となっている明舞団地において、ミクストコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、明舞団地で地域活動等に参加する学生の入居を促進している。

入居者数：10名(H27.7現在)

○ 高齢者自立支援ひろば

災害復興公営住宅の空き住戸やコミュニティプラザ等に、地域の見守りグループや自治会等と連携し常駐型の見守りを始めとした多様なサービスを提供する「高齢者自立支援ひろば」を開設し、地域主体の新しい高齢者の見守りシステムの構築を進めている。

開設団地数：13団地(うち空き住戸の目的外使用7団地)

4 県営住宅における整備・管理の主な課題

1 安全や安心に関する課題

- 人口・世帯数の減少、民間賃貸空き家増加、市町営住宅動向等を踏えた適正な管理戸数の検討と対応
- 高齢化等による団地内活力の低下と高齢入居者の見守りへの対応

2 県営住宅ストックに関する課題

- 既存ストックの耐震化、バリアフリー化の向上への対応
- 建替・改修の予定のない老朽化した既存ストックへの対応

3 地域との連携に関する課題

- 高齢者福祉施設や子育て支援施設等まちづくりと一体的な整備への対応
- 地域と連携した住宅の他用途活用等への対応

4 国の動向等を踏まえた課題

- 地域創生（地方創生）の推進への対応
- 先導的、モデル的な整備・管理の検討