

兵庫県住生活基本計画

第1章 基本的事項

- 1 目的
- 2 役割と位置付け
- 3 計画期間

第2章 住生活を取り巻く現状と課題

- 1 住生活を取り巻く現状
 - (1) 人口・世帯等の状況
 - (2) 住宅ストック・住宅市場の状況
 - (3) 住宅セーフティネットの状況
 - (4) ライフスタイル・住まい方の変化
 - (5) 自然災害等の状況
- 2 住生活を取り巻く課題
 - (1) 住まいの安全性の確保
 - (2) 住宅の長寿命化・環境配慮に向けた取組の強化
 - (3) 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組の強化
 - (4) 多様なライフスタイル・住まい方への対応
 - (5) 空き家対策など既存ストックへの取組の強化
 - (6) 多様な地域の強みと個性を活かした住生活施策の推進

第3章 理念・目標及び留意する事項

- 1 住まいづくりの理念
- 2 すまいづくりの目標
- 3 施策を進める上で留意する事項

第4章 重点的に推進する施策の方向と推進体制

- 1 施策の体系
- 2 重点的に推進する施策の方向
 - (1) 災害などに備えた安全・安心な住まいづくり
 - (2) 良質で地球環境にやさしい住まいづくり
 - (3) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり～重層的なセーフティネットの構築～
 - (4) 多様なライフスタイル・住まい方に対応した住まいづくり
 - (5) 既存住宅や空き家の適正な維持管理や利活用に向けた環境づくり
 - (6) 地域特性に応じた住まい・まちづくり
- 3 施策の推進体制

第5章 地域別に推進する施策の方向

- 1 地域区分の設定
- 2 各地域における推進施策
 - (1) 都市中心部の住まいづくり
 - (2) 郊外住宅地の住まいづくり
 - (3) 地方都市の住まいづくり
 - (4) 多自然地域の集落群の住まいづくり

第6章 公営住宅の供給目標量

第7章 大都市地域における住宅及び住宅地の供給

第1章 基本的事項

兵庫県では、平成18年に住生活基本法に基づく都道府県計画として平成19年3月に兵庫県住生活基本計画を策定し、概ね5年ごとに見直すこととしている。平成24年1月に前回見直しを行ったが、少子高齢化の更なる進行や、空き家の増加など、住まい・まちづくりを取り巻く状況が変化していることから、新たな課題や優先すべき政策に対応するため、今回見直すこととした。

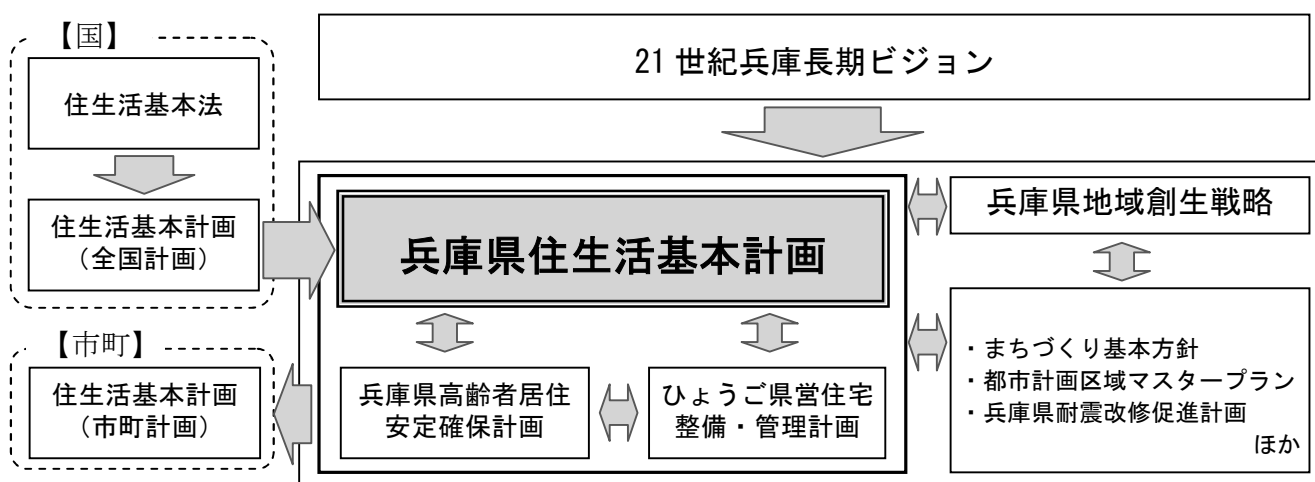
1 目的

住生活基本法第17条第1項に基づき、県民の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することを目的とする。

2 役割と位置付け

本計画は、国が定めた住生活基本計画（全国計画）に即して定めるもので、兵庫県の総合計画である「21世紀兵庫長期ビジョン」を踏まえ、「兵庫県地域創生戦略」や「まちづくり基本方針」、「兵庫県高齢者居住安定確保計画」、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」などとも整合した、県の住宅政策を総合的に推進するための指針として位置付ける。

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に向けて、住まいづくりの理念、施策の目標及び重点的に推進する施策等を定め、県、市町、事業者、県民、活動団体等の多様な主体の役割を示すこととする。



3 計画期間

本計画の計画期間は平成28年度から平成37年度までの10年間とする。

ただし、社会経済情勢の変化に的確に対応するため、概ね5年ごとに適切な政策評価を実施し、計画の見直しを行う。

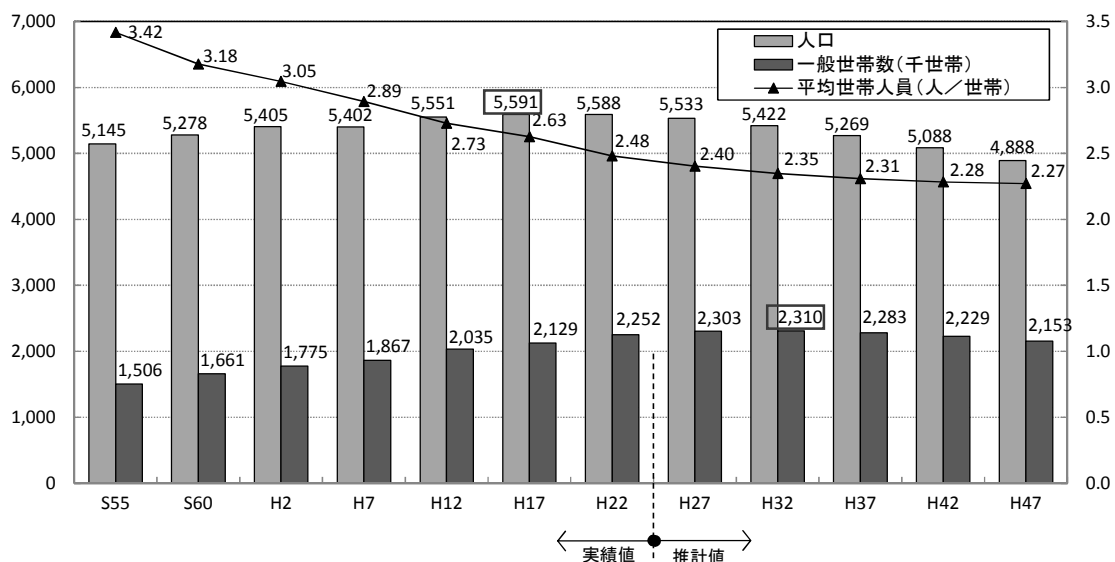
第2章 住生活を取り巻く現状と課題

1 住生活を取り巻く現状

(1) 人口・世帯等の状況

- ・兵庫県の人口は、平成17年の559万人をピークに減少局面に転じている。一般世帯数も、平成32年の231万世帯をピークに減少に転じる見込みである。【図1】

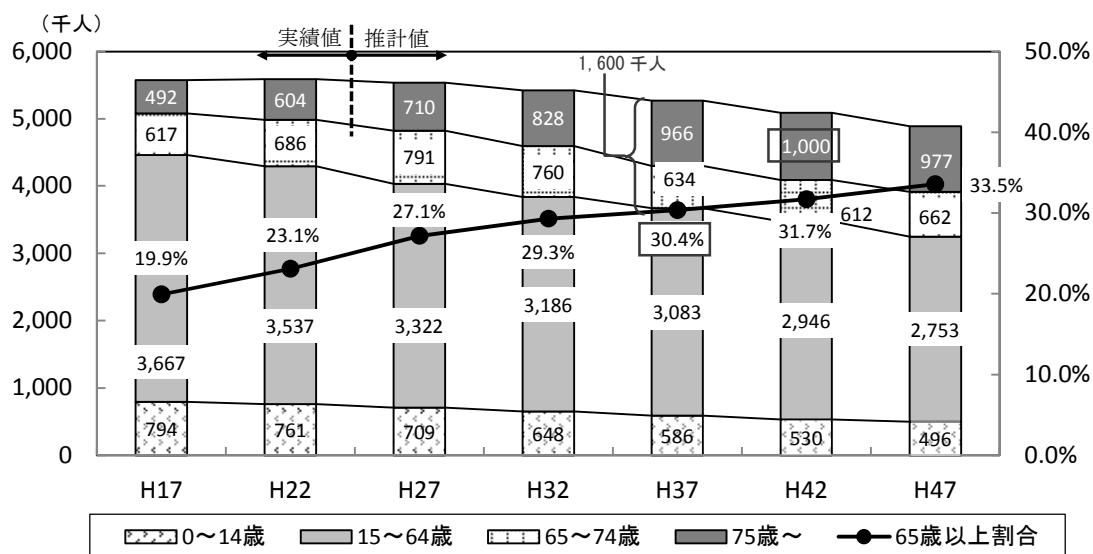
図1 兵庫県の人口、世帯数、平均世帯人員の推移



資料：国勢調査、「兵庫県推計人口」及び「兵庫県将来推計世帯数」（兵庫県統計課）

- ・高齢化率は一貫して上昇傾向にある。高齢者（65歳以上）人口は今後も増加が続くことが予想され、平成37年には約160万人、高齢化率は30%を超え、高齢単身・高齢の夫婦のみの世帯も増加する見込みである。また、後期高齢者（75歳以上）人口は平成42年の100万人まで増加が続く見込みである。【図2】

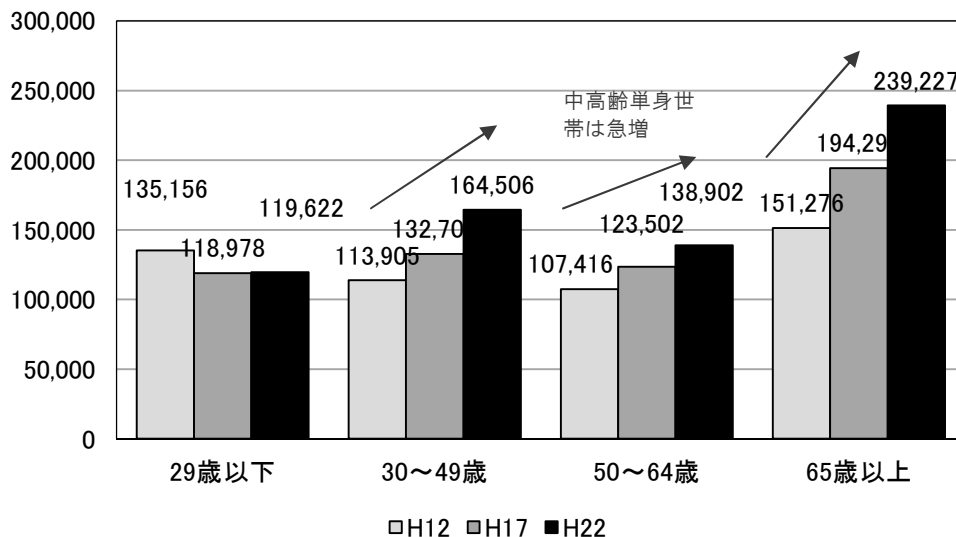
図2 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移



資料：国勢調査、「兵庫県将来推計人口について」（平成26年6月兵庫県）

- ・世帯構成については、29 歳以下を除き各年代で単身世帯が増加しており、高齢者だけでなく 30～49 歳の増加も大きくなっている。【図 3】

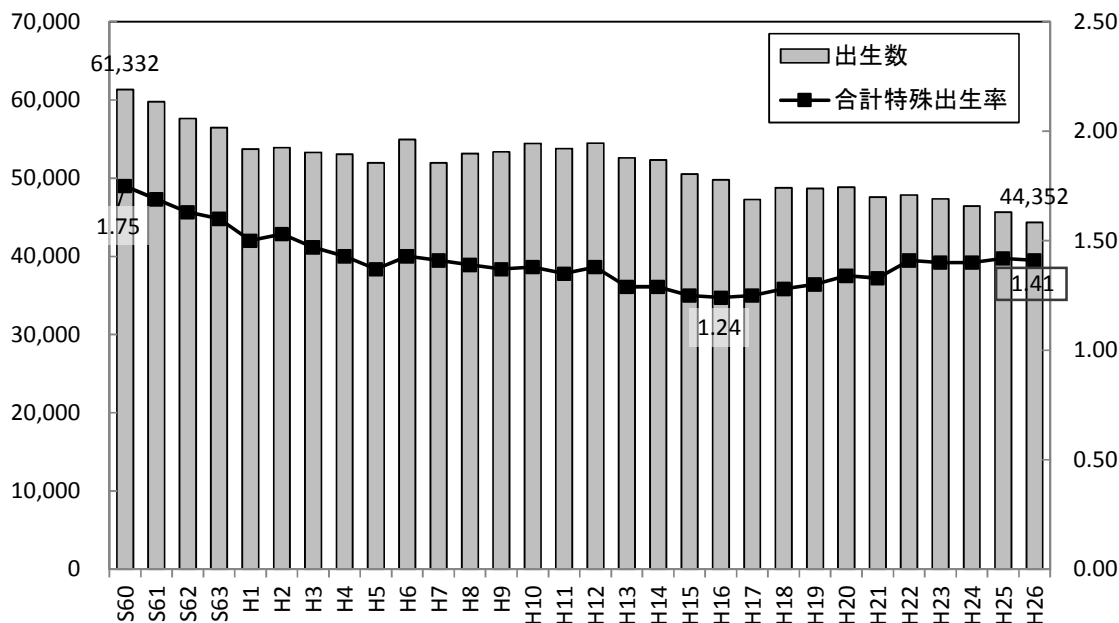
図 3 年齢別の単身世帯数



資料：国勢調査（各年）

- ・合計特殊出生率は低い状況（平成 26 年 1.41）が続いており、今後も少子化傾向が続くことが予想される。【図 4】

図 4 出生数・合計特殊出生率の推移

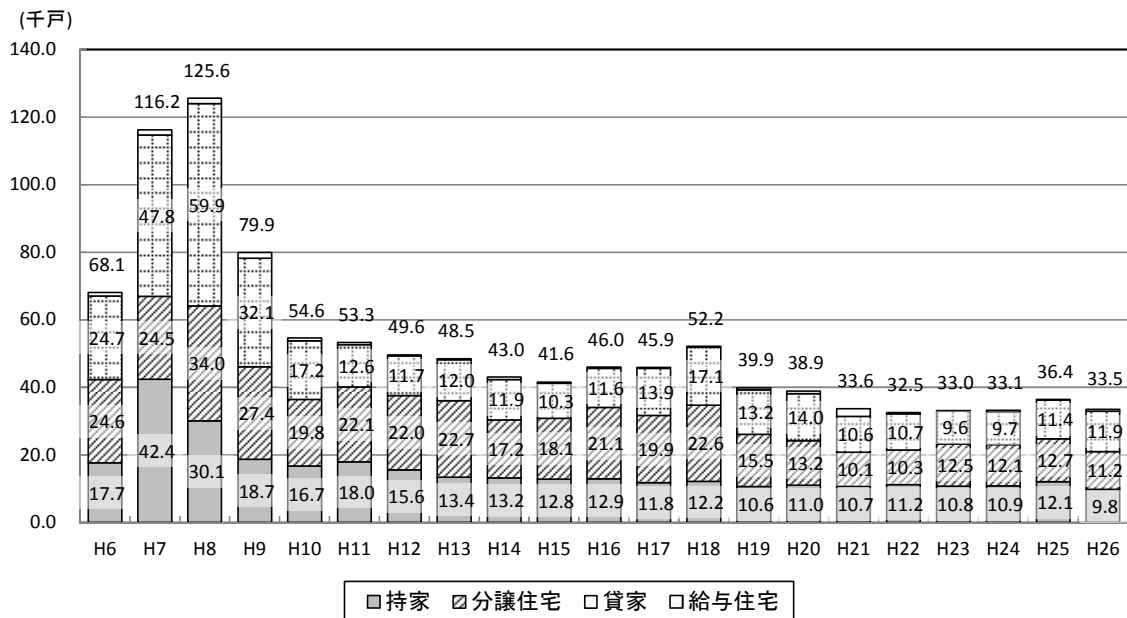


資料：人口動態統計調査（各年）

(2) 住宅ストック・住宅市場の状況

- ・平成 26 年度の新設住宅着工戸数は約 3.4 万戸で、平成 21 年以降は概ねこの水準が続いている。【図 5】

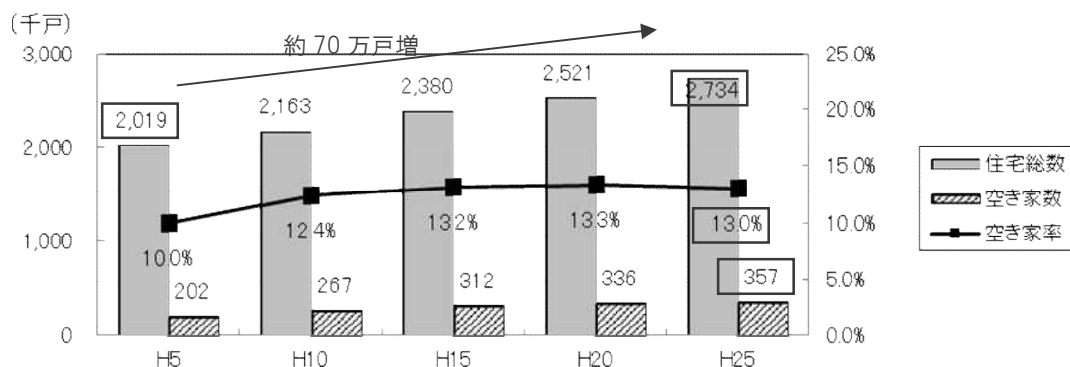
図 5 利用関係別新設住宅着工戸数



資料：新設住宅着工統計（各年）

- ・住宅ストック数は年々増加を続けており、平成 5 年の約 202 万戸から平成 25 年には約 273 万戸と、この 20 年間に約 70 万戸増加している。空き家については、空き家率は平成 20 年（13.3%）から平成 25 年（13.0%）にかけて低下したものの、空き家総数は増加し、平成 25 年で約 35.7 万戸となっている。【図 6】

図 6 住宅数および空き家率の推移

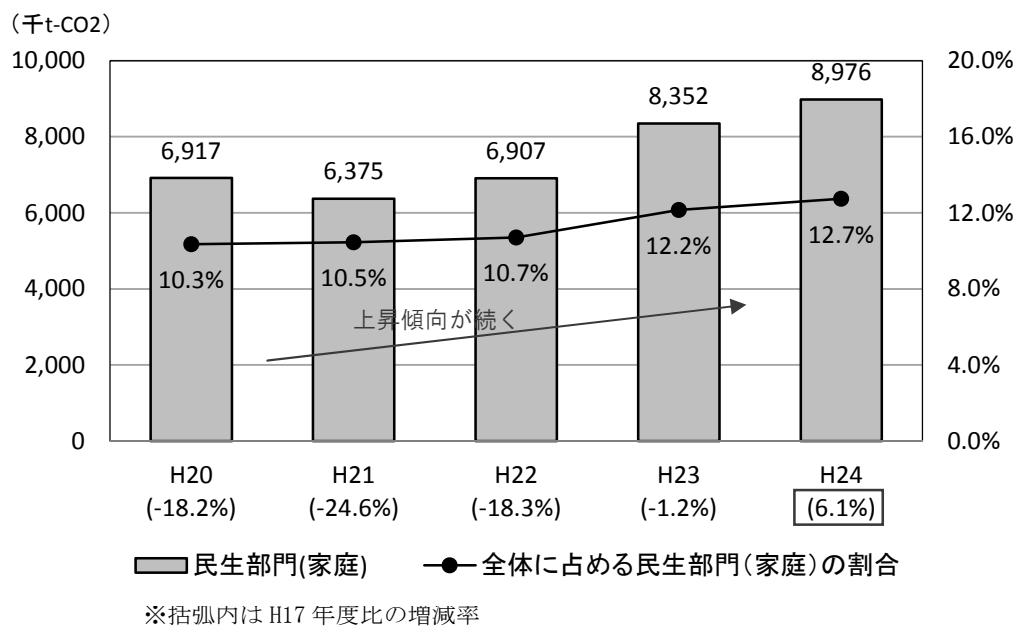


※H10の空き家数については、仮設住宅を除く

資料：住宅・土地統計調査（各年）

- ・温室効果ガス削減について、国は平成17年度比で平成32年までに3.8%減の暫定目標を策定している。兵庫県においても、平成26年3月に「第3次兵庫県地球温暖化防止推進計画」を策定し、削減に取り組んでいるが、兵庫県における民生（家庭）部門のCO2排出量（平成24年度速報値）は平成17年度比で6.1%増加し、全体に占める割合も上昇している。【図7】

図7 民生部門（家庭）のCO2の排出量の推移



資料：兵庫県(各年)

(3) 住宅セーフティネットの状況

- ・ 県営住宅の応募状況をみると、生活利便性の高い地域は応募倍率が高い傾向にあるが、中には募集割れが発生する団地も見られるなど状況は様々である。【表 1】

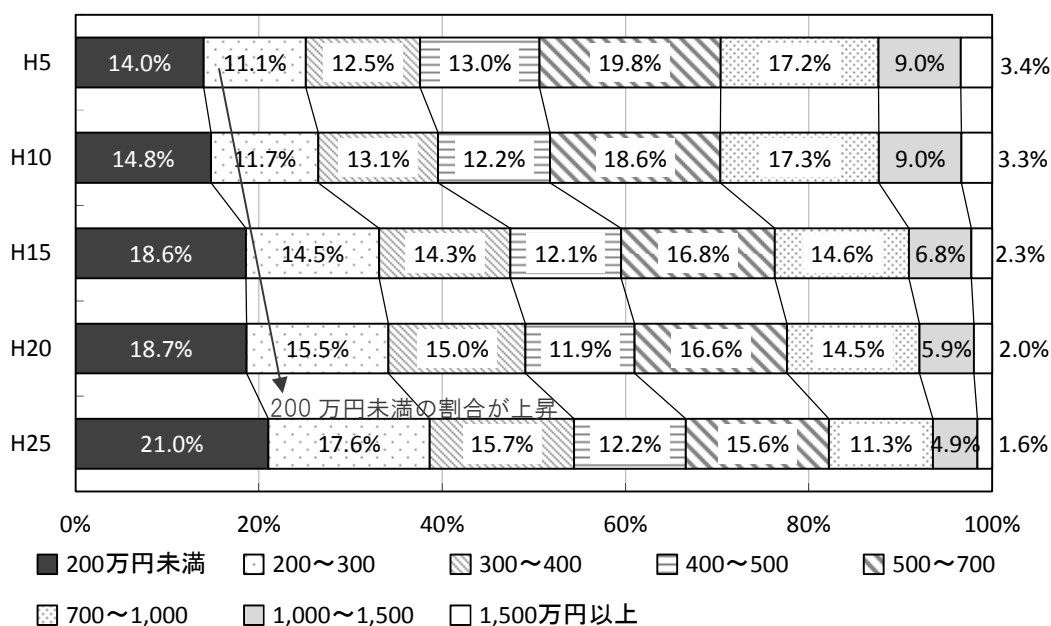
表 1 地域別応募状況（定時募集）

地域	平成 24 年度			平成 25 年度			平成 26 年度		
	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率
神戸	662	5,929	9.0	423	4,405	10.4	558	4,103	7.4
阪神南	388	6,372	16.4	188	4,271	22.7	247	5,175	21.0
阪神北	257	1,619	6.3	151	1,406	9.3	389	1,706	4.4
東播磨	513	2,665	5.2	276	1,992	7.2	273	1,788	6.5
中播磨	454	1,225	2.7	225	1,104	4.9	228	1,121	4.9
計	2,274	17,810	7.8	1,263	13,178	10.4	1,695	13,893	8.2

資料：兵庫県

- ・ 完全失業率は平成 22 年から低下傾向にあり、有効求人倍率は上昇しているものの、非正規雇用率は高まっている。世帯の年収区分においても 200 万円未満の世帯の割合が上昇するなど、所得水準が低下している。【図 8】

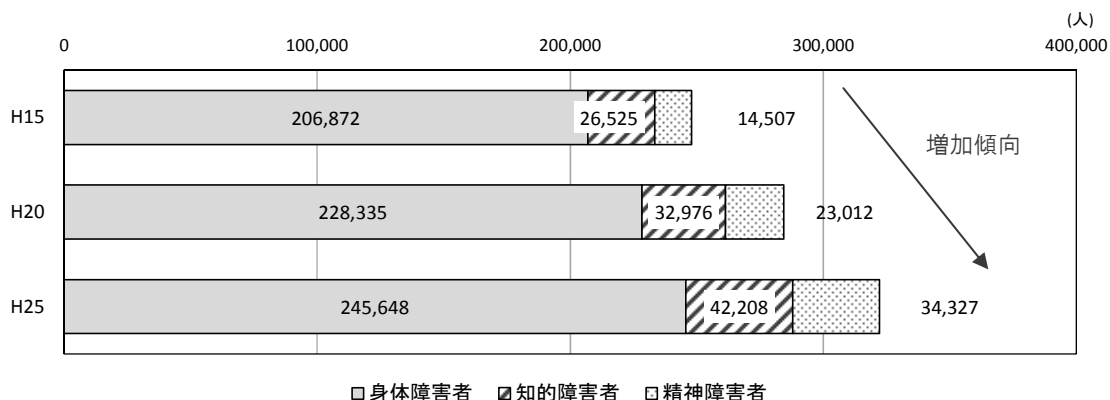
図 8 世帯年収区分比率の推移（全世帯）



資料：住宅・土地統計調査（各年）

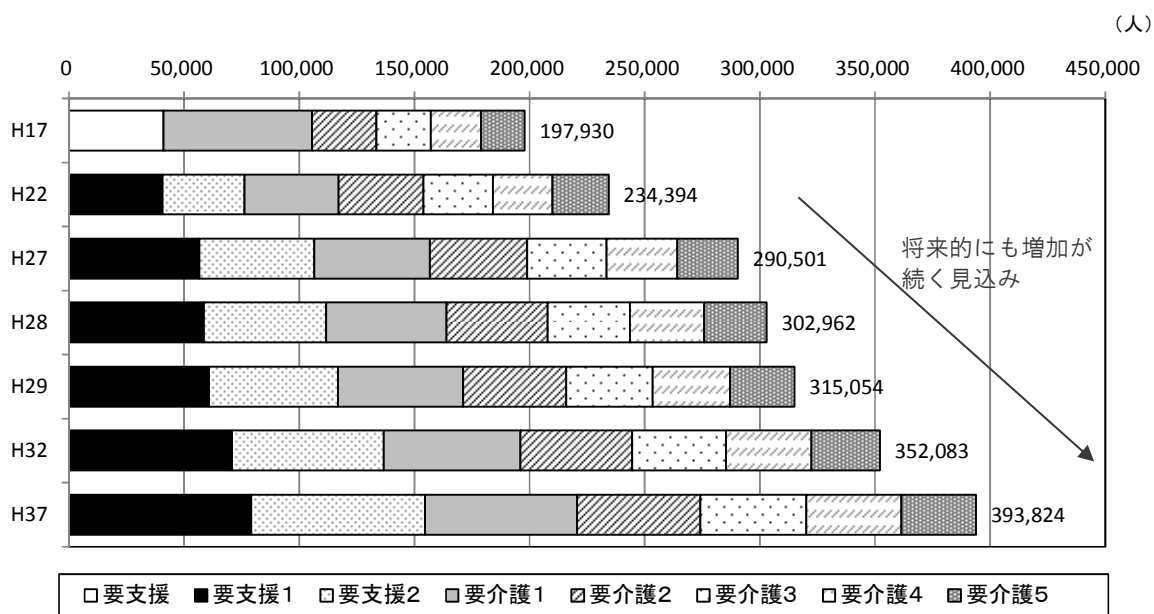
・ 障害者や要支援・要介護認定者数は増加傾向にある。【図9・図10】

図9 障害者手帳の所持者数の推移



資料：ひょうご障害者福祉計画（H27. 3兵庫県）

図10 要支援・要介護認定者数の推移



資料：介護保険事業状況報告（H17・H22）

兵庫県老人福祉計画（第6期介護保険事業支援計画）（H27以降の各年）

- ・兵庫県では「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」を実施し、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅の登録・情報提供を進めてきた。【表2】

表2 ひょうごあんしん賃貸住宅事業の登録状況推移（累計）

	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H26/H22
件数	76	87	104	119	133	137	164	1.6
戸数	720	880	1,447	1,761	1,957	1,967	2,184	1.5
協力店	133	142	149	164	163	169	197	1.3
支援団体	6	7	7	7	7	7	7	1.0

資料：兵庫県

(4) ライフスタイル・住まい方の変化

- ・社会全体でライフスタイルが多様化しつつあり、シェアハウスやコミュニティ型賃貸住宅のように、同じ住棟内や周辺の人などとゆるやかにつながった暮らしを享受できる住宅が供給されている。全国レベルでみた場合の先進的な例では、若年単身世帯向けのものから、子育て支援型のシェアハウスや、高齢者・若年世代が同居する異世代シェアハウスなど多岐にわたっている。
- ・世帯や住まいの多様化とあわせて、若年世代を中心に交流を喚起するコミュニティ空間づくり（コ・ワーキングスペース※1、自宅の住み開き※2、コミュニティカフェ等）などの取組も行われ、ゆるやかなつながりを意識した新たな住まい方がみられるようになってきている。
 - ※1 参加者が事務所、会議室等を共有しながら独立したそれぞれの仕事を行う共同空間。
 - ※2 住居や事務所等の一部を、本来の用途を保ちながら地域等に開放すること。
- ・このほか、賃貸住宅においても室内を自由にアレンジできるDIY型の住宅や、特定の世帯を対象とした独自の間取りを提供する住宅等も見受けられる。

(5) 自然災害等の状況

- ・近年、我が国では、暴風、豪雨、洪水、地震、津波、噴火などによる自然災害が頻発している。【表3】
- ・兵庫県においても、平成25年4月の淡路島地震で多数の住宅被害が、平成26年8月の豪雨災害では、人的被害も発生した。

表3 自然災害の状況

■主だった地震被害

発生年月		震源地の場所
H20	6月	岩手県内陸南部 (岩手・宮城内陸地震)
	7月	岩手県沿岸北部
H21	8月	駿河湾
	12月	伊豆半島東方沖
H23	3月	三陸沖（東日本大震災）
H25	4月	淡路島付近
		三宅島近海
	8月	宮城県沖
H26	3月	伊予灘
	5月	伊豆大島近海
	11月	長野県北部
H27	2月	徳島県南部
		岩手県沖
	5月	宮城県沖 小笠原諸島西方沖

■主だった台風被害

発生年月		台風	住宅被害を受けた 主な都道府県
H21	8月	台風第9号	兵庫、徳島など
	9月	台風第18号	愛知、和歌山など
H23	7月	台風第6号	三重、和歌山など
	8月	台風第12号	岡山、和歌山など
	9月	台風第15号	福島、宮城など
H24	4月	台風第4号	宮城、兵庫など
	9月	台風第16号	沖縄、鹿児島など
		台風第17号	沖縄、鹿児島など
H25	8月	台風第15号	愛知、岐阜など※
	9月	台風第17号	
		台風第18号	京都、滋賀など
		台風第23号	鹿児島など※
	10月	台風第24号	千葉、埼玉など
		台風第26号	
		台風第27号	
H26	7月	台風第8号	山形、新潟など
		台風第11号	徳島、高知など※
		台風第12号	
	9月	台風第18号	静岡、神奈川など
	10月	台風第19号	兵庫、宮城など

※台風が同時期に発生し被害状況を分けられなかったため、一枠にまとめて表記した。

資料：内閣府 HP「災害情報一覧」

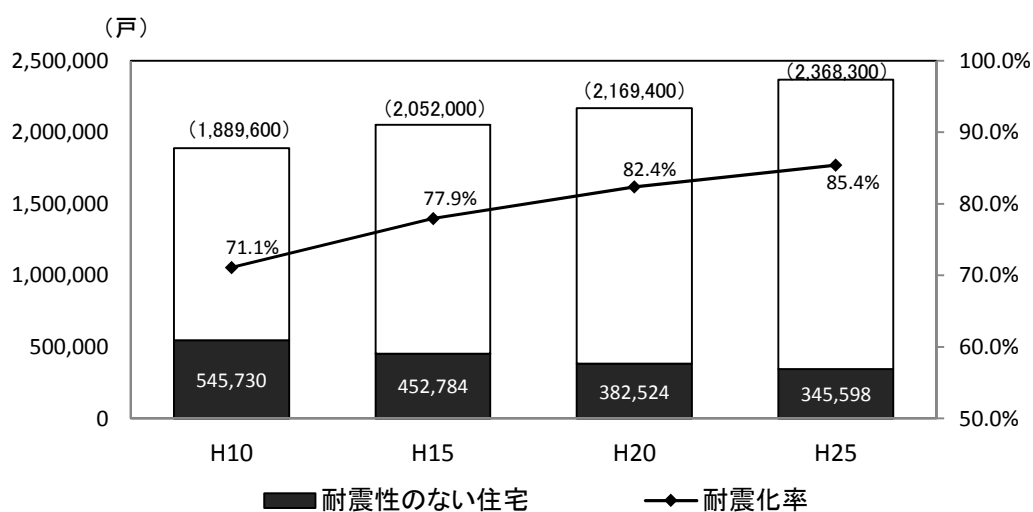
2 住生活を取り巻く課題

（安心して長期にわたり住み続けられる良質な住まいづくり）

(1) 住まいの安全性の確保

- ・兵庫県下の居住実態のある住宅ストック約 237 万戸のうち、耐震性のない住宅が約 34.6 万戸存在している。南海トラフ地震や内陸型地震の発生が危惧されており、地震時における安全性を確保するために、住宅の耐震化が急務である。阪神・淡路大震災の被災県として、高い耐震化率の目標（平成 32 年：97%）を掲げ、耐震改修工事費の補助等を行う「ひょうご住まいの耐震化促進事業」などにより耐震化の促進に取り組んでいるものの、目標に対する進捗が遅れており、一層の耐震化促進に関する取組が必要となっている。【図 11】

図 11 耐震性のない住宅数と耐震化率の推移

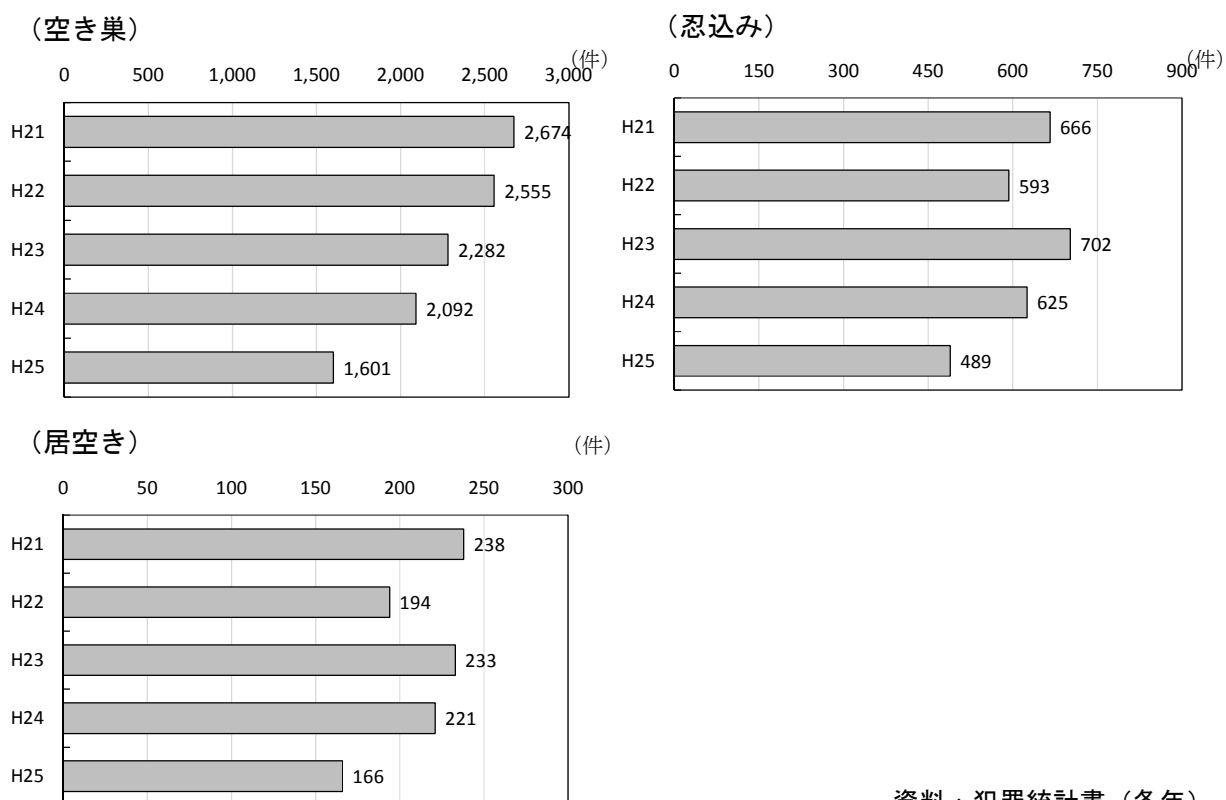


() は居住世帯のある住宅総数

資料：住宅・土地統計調査（各年）

- ・地震やそれに伴う津波のみならず、台風や集中豪雨による土砂災害等の自然災害が頻発していることに対し、被害の拡大を防止する観点から、被害が発生するおそれのある地域について、ハザードマップ等による情報発信の強化や理解の促進とともに、災害リスクの低い地域への立地を誘導する方策等も必要となっている。
- ・防犯優良マンションの認定・普及等に取り組んでおり、「窃盗犯罪等の認知件数」は減少しているが、地域の安全性を高めるためにも、防犯性能を確保した安全な住まいの供給を推進することが引き続き必要である。【図 12】

図 12 窃盗犯罪の認知件数の推移



資料：犯罪統計書（各年）

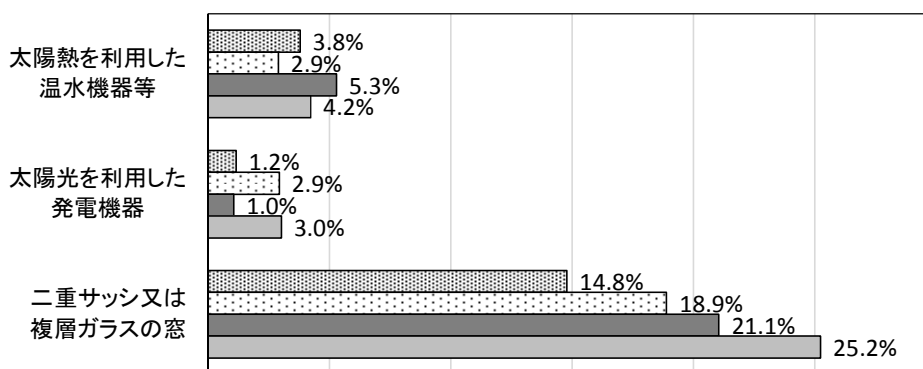
(2) 住宅の長寿命化・環境配慮に向けた取組の強化

- 平成 26 年に閣議決定された「新しいエネルギー基本計画」により、平成 32 年までに新築住宅の省エネルギー基準適合義務化が予定されるなど、住宅部門における省エネルギー化・低炭素化の推進が求められている。しかし、省エネ対策を講じた住宅の割合はあまり向上していない。新築住宅だけでなく、住宅ストック全体に対する割合を考慮すると量的に多い既存住宅の省エネルギー化・低炭素化や、再生可能エネルギーの導入、居住環境における緑化や環境にやさしい住まい方に対する意識の向上なども必要である。

【図 13】

図 13 住宅の省エネルギー対策の状況

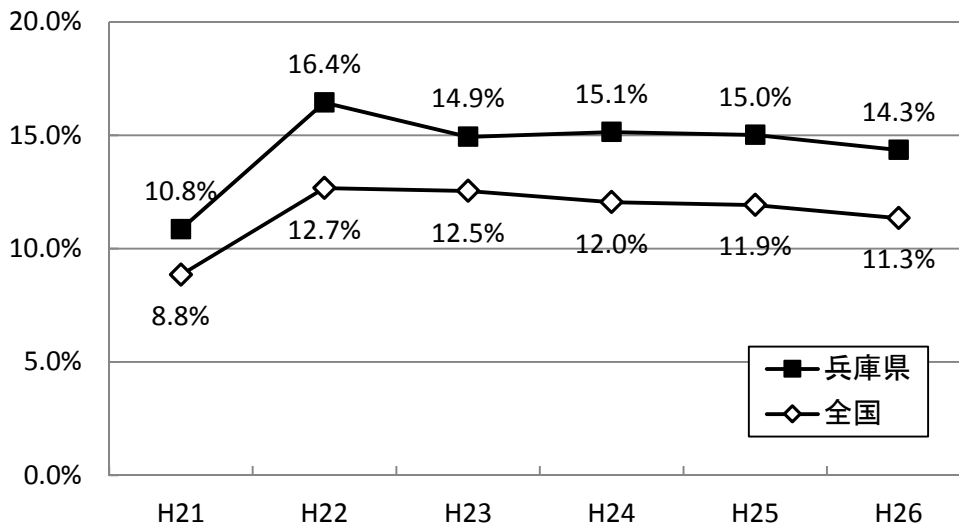
■ 兵庫県(H20) □ 兵庫県(H25) ■ 全国(H20) □ 全国(H25)



資料：住宅・土地統計調査（各年）

- 平成 24 年度に「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定され、低炭素まちづくり計画制度や低炭素建築物認定制度が創設されるなど、住宅レベルに加えて都市レベルでの地球温暖化対策の推進が求められている。
- 長期優良住宅の供給割合は近年横ばいであるが、全国に比べて高い水準にある。環境への配慮や資源の有効活用等の観点から、長期にわたって利用可能な住宅ストックの形成と適正な維持管理により、住宅の長期利用を図ることが必要である。【図 14】

図 14 新築住宅における長期優良住宅の供給割合

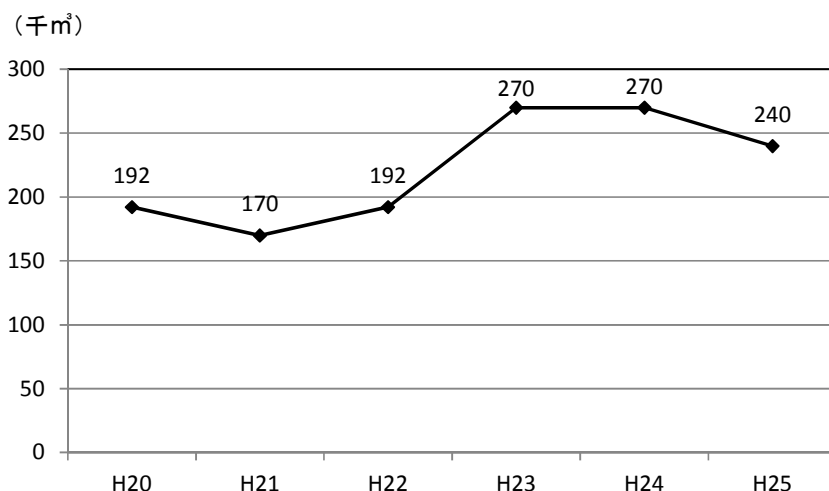


※H21 は 6 月～3 月（長期優良住宅の制度開始が H21. 6）

資料：兵庫県

- ・県産木材生産量は、「兵庫木材センター」や「兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度」などにより順調に伸びてきたが、近年伸びが減少している。森林を適切に維持・管理できる環境を整備し、持続的な森林の保全を図っていくため、引き続き県産木材等を活用した住宅の普及など、地域における木造住宅生産・維持管理体制の強化に向けた取組が必要である。【図 15】

図15 県産材の生産量の推移



資料：木材統計調査（各年）

(3) 住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた取組の強化

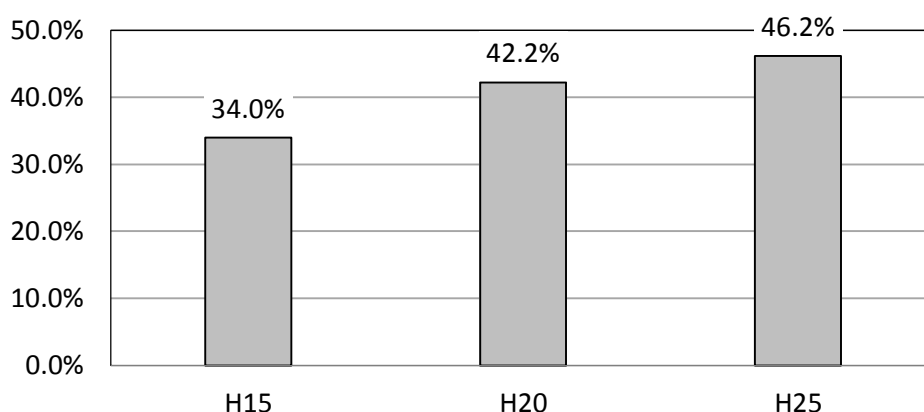
- ・住宅確保要配慮者については、公営住宅の提供を中心に居住の安定を図ってきたところであるが、今後も需要に対応した効率的かつ的確な住宅の供給が必要となっている。
- ・世帯数に対する住宅ストックは数的に充足しているが、高齢者、障害者、外国人、ひとり親世帯などについて、民間賃貸住宅市場における家主からの入居拒否を受ける事例があることから、これらの世帯の居住の安定を確保するため、入居の円滑化を図る取組が求められている。
- ・また、住宅確保要配慮者の状況の変化に対応し、公共・民間の賃貸住宅において役割を分担し、重層的なセーフティネットの構築を推進する必要がある。
- ・民間賃貸住宅のうち、高齢者等の入居を拒まない住宅「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」の登録戸数は順調に伸びているが、更なる民間賃貸住宅の入居・居住支援に向け、居住支援協議会などと連携した推進体制の強化が必要である。また、高齢者、障害者等に対しては、福祉政策と連携した対応が求められている。
- ・近年の自然災害が頻発している状況から、大規模な自然災害発生時には、迅速に住まいを確保する体制・仕組みの構築が必要である。

（社会経済情勢や暮らし方の変化に対応した住まい及び関連サービスの充実）

（4）多様なライフスタイル・住まい方への対応

- ・少子高齢化の進行、共働き世帯の増加や出産年齢の高齢化などによる子育て環境の変化とともに、家族形態や働き方を含むライフスタイル及び居住ニーズが変化しており、高齢者・子育て世帯が安心して住まいを選択でき、住みよい暮らしが実現できる環境の整備が求められている。
- ・住宅のバリアフリー化の取組として、改修費補助を行う「人生 80 年いきいき住宅助成事業」などを実施しているが、高齢者のいる世帯のバリアフリー化率が低い状況にあるため、その向上に向けた取組の強化が必要である。【図 16】

図 16 65 歳以上の世帯員のいる世帯の一定のバリアフリー化率

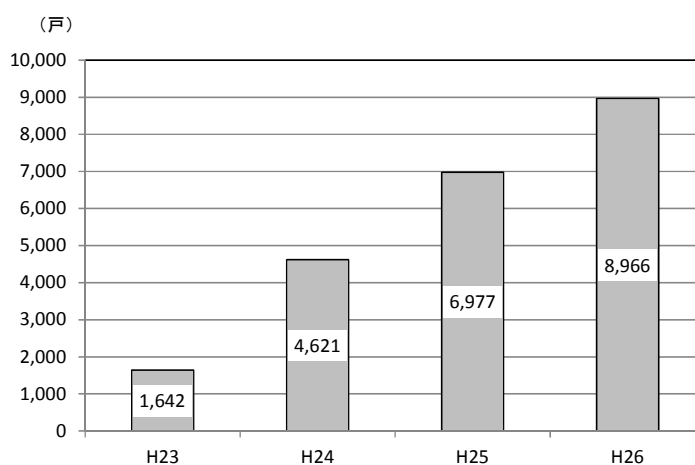


※一定のバリアフリー：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

資料：住宅・土地統計調査（各年）

- ・サービス付き高齢者向け住宅は順調に供給されているが、サービス内容のばらつきなどがあるため、質の向上を図る必要がある。【図 17】

図 17 サービス付き高齢者向け住宅の登録（累積）戸数（平成 27 年 3 月末現在）



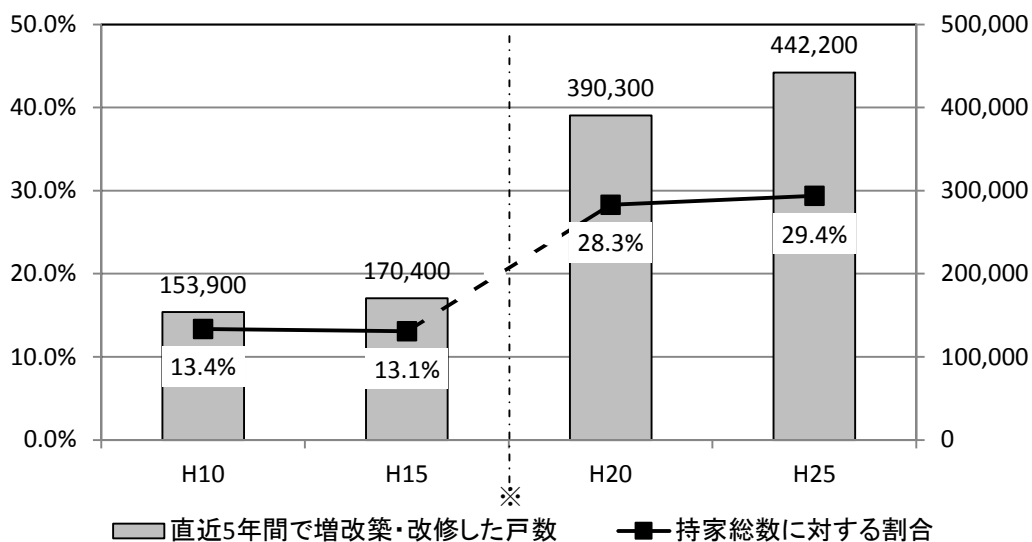
資料：兵庫県調べ

- ・合計特殊出生率は低い状況が続いており、今後も少子化傾向が続くことが予想されるため、住宅政策の分野においても、子育てに適した居住環境の実現など、その向上に向けた取組が求められている。
- ・単身世帯が増加していることを受けて、多世代がそれぞれに居場所やつながりを持って、地域で支え合いながら暮らし続けていける社会の実現に向けた取組が必要となっている。

(5) 空き家対策など既存ストックへの取組の強化

- ・増加し続ける空き家への対策として、兵庫県では市町と連携して平成 26 年 2 月に「空き家対策ガイドライン」を取りまとめている。また、市町における空き家条例の制定等の取組が進められていた中、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、適正に管理されていない空き家に対する行政代執行や税制優遇の適用除外などを行うことが可能となった。これにより、空き家の適正管理や利活用とともに、空き家を増加させない取組が求められている。
- ・既存住宅ストックの有効活用に向け、安心してリフォームや売買等が行えるよう、インスペクション制度や住宅改修業者登録制度、瑕疵保険制度など、既存住宅に関する各種の支援制度が近年整備されているものの、リフォームや中古住宅流通の実績が低調なため、これらの制度の定着に向けた市場環境の整備・誘導が求められている。【図 18、19】

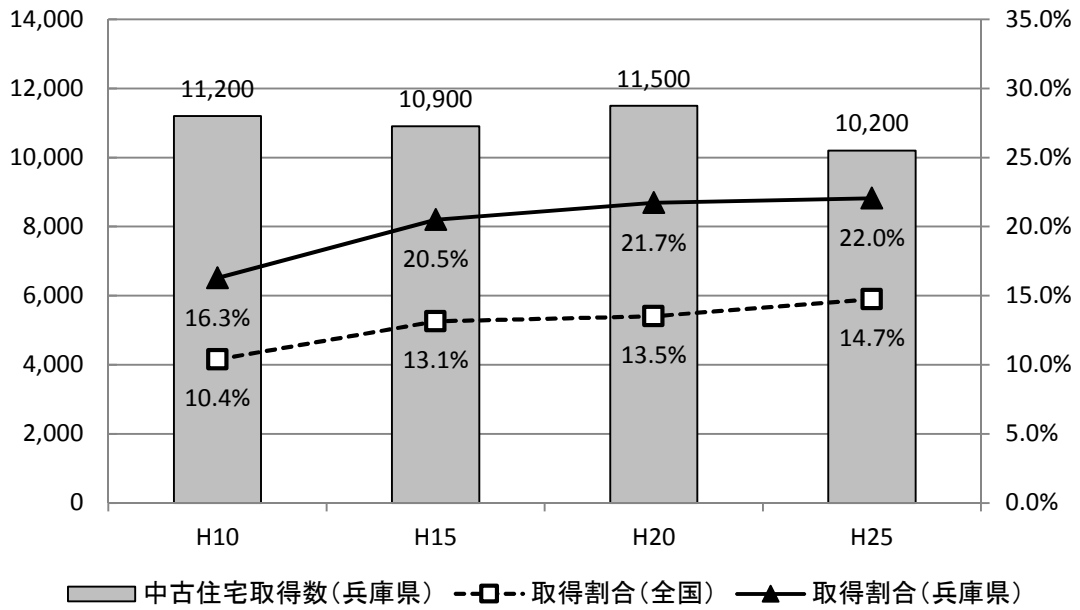
図 18 リフォームした戸数及び持家総数に対する割合



※住宅・土地統計調査では、当該調査事項が、平成 15 年調査：「増改築」、平成 20 年調査：「増改築・改修工事」へ変更となったため、平成 15 年から平成 20 年にかけて大幅にリフォーム戸数が増えたと考えられる。

資料：住宅・土地統計調査（各年）

図 19 中古住宅取得数及び取得割合

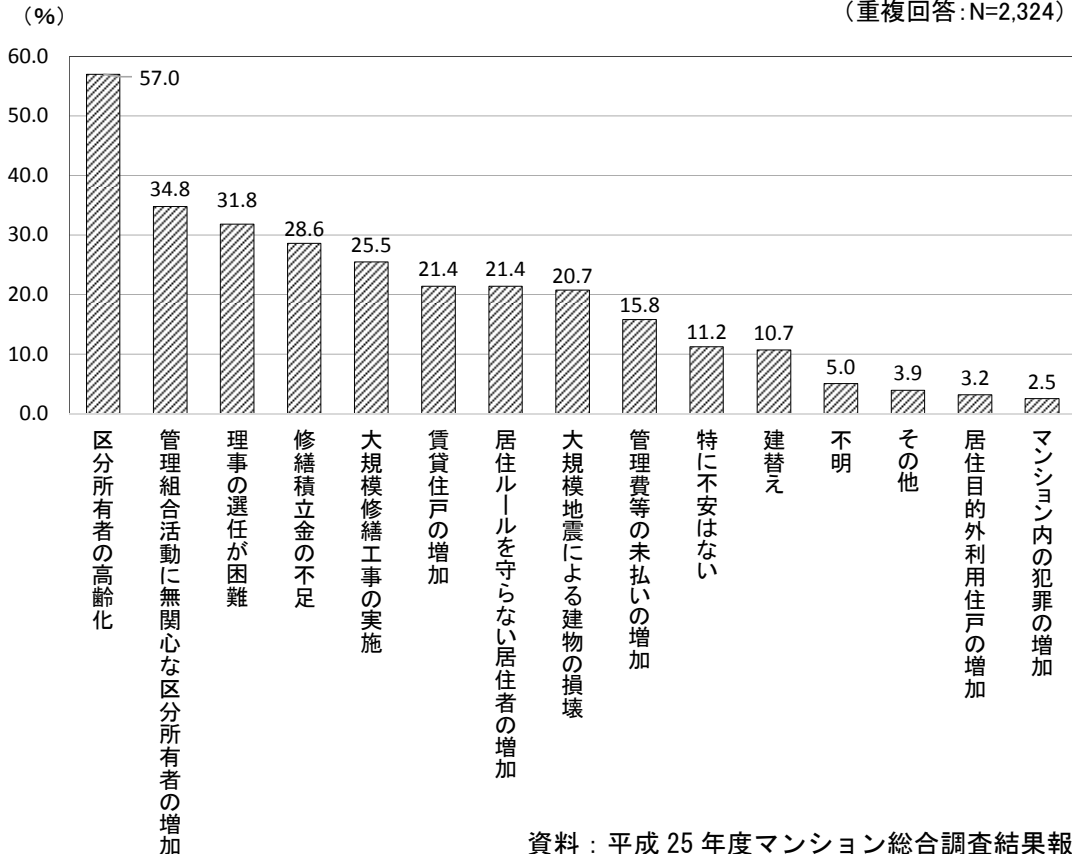


資料：住宅・土地統計調査（各年）

- ・分譲マンションにおいては、所有者の高齢化や管理に無関心な所有者の増加による管理運営への不安が高いため、管理組合の円滑な運営や、適正な維持管理などへの支援が求められている。【図 20】

図 20 管理組合運営における将来への不安（全国値）

（重複回答：N=2,324）



資料：平成 25 年度マンション総合調査結果報告書

（平成 26 年 4 月 国土交通省住宅局市街地建築課 マンション政策室）

(6) 多様な地域の強みと個性を活かした住生活施策の推進

- ・全国的な少子高齢化、人口減少に加え、東京一極集中に伴う様々な課題が認識され、国を挙げて「地方創生」に取り組むことになった。兵庫県においても「兵庫県地域創生戦略」を策定し、兵庫の強みである地域の多様性を活かし、大都市から多自然地域まで個性豊かな地域が機能分担しながら連携することを基本に取り組んでいく必要がある。
- ・都市計画区域マスタープラン等との整合を図り、より効果的な土地利用のマネジメントにも取り組む必要がある。
- ・モータリゼーションの進展、公益施設や生活利便施設の郊外立地等に伴い、中心市街地の衰退が課題となっている地域があり、まちなか居住などによる中心市街地の活性化が必要となっている。
- ・高度成長期において、都市部の人口拡大に対応して整備された郊外型住宅団地では、人口減少や高齢化による地域活力の低下が懸念されている。兵庫県では、明舞団地を郊外型住宅団地の再生モデルとして、センター地区の再整備や地域活動などの支援に取り組んでおり、今後も先導的な取組を進めるとともに、同様の課題を抱える地域についても、再生に向けた取組を図る必要がある。
- ・過疎化、高齢化等の進展により地域の活力が低下している多自然地域において、自主的・主体的な取組による賑わい創造や農業振興、定住、空間活用等を促進するため、地域定住や地域の活性化に向けた取組の支援が求められている。

第3章 理念・目標及び留意する事項

1 住まいづくりの理念

兵庫県では、「21世紀兵庫長期ビジョン」のもと、県民がそれぞれのライフスタイルやライフステージに応じた豊かな生活を享受できる社会の構築に向け、県内の各市町との連携と役割分担を図り、県民や民間事業者、行政など様々な主体の「参画と協働」により、「安全と安心（安らぎ）と豊かさ」を確保し、県民一人ひとりが「元気と活力」にあふれたひょうごにおける住生活を創出（住まいづくり）していく、以下の理念を設定する。

「参画と協働」を基本姿勢として、“安らぎと豊かさ” “元気と活力” を生み出す
住生活を実現する

2 住まいづくりの目標

住まいづくりの理念のもと、次の4つの目標を掲げ、今後10年間の政策展開を図る。

目標1 安全・快適な暮らしの実現

阪神・淡路大震災、東日本大震災や近年の大規模な風水害等の教訓を踏まえ、県民が安全・快適に暮らせる住まいづくりを進めるとともに、住宅の長寿命化や住宅・都市における地球温暖化対策を図り、次世代に受け継ぐ良質な住まいづくりを推進する。

目標2 安心な暮らしの確保

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など、多様化する住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅市場などを積極的に活用し、重層的な住宅セーフティネットを構築する。

目標3 多様な居住ニーズの実現

県民がそれぞれの住まい方・暮らし方の志向に合わせて、暮らしやすい住まいや生活サービスを安心して選択し、人同士や地域とのつながりを持ちながら豊かな生活を送ることができる環境の整備を進める。

また、安心して既存住宅のリフォーム・売買等が行える環境を整備するとともに、空き家の適正な維持管理・利活用への取組を進め、住まいの豊かさと地域の活力を実感できる住まいづくりを推進する。

目標4 地域の価値向上と豊かな暮らしの実現

多様な地域を有する兵庫県において、他分野との連携も見据えながら、それぞれの地域特性に応じた魅力や活力の向上を図るとともに、県民それぞれが地域や住まいに愛着を持ち、豊かに暮らせる住まい・まちづくりを進める。

3 施策を進める上で留意する事項

上記に示した理念と目標を踏まえ、横断的に留意する4つの事項を設定し、県民の住生活の安定の確保及び向上に資する施策を展開していく。

○ ストックの質の向上・有効活用

兵庫県では、新築住宅・既存住宅両面で、良質な住宅ストックの形成に資する制度・施策を展開してきたが、今後の人口・世帯減少や高齢化の進展、空き家戸数の増加などを踏まえると、これまで以上にストックの質の向上と有効活用が大切となる。これまでの制度・施策の定着化や活用などを進めるとともに、住宅の質を高め、適切な維持管理を行い、長期にわたり有効活用を図るストックを重視した施策を展開する。

○ 健全な住宅市場の形成と行政による誘導・補完

住宅ストックの大部分は民間住宅ストックであるため、多様化する居住ニーズに的確に対応するためには住宅市場の活用が有効であるが、市場では住宅を確保できない県民を支えることも必要である。そのため、県民が安心できる健全な住宅市場を形成するとともに、市場に委ねては的確な対応が困難な場合には、その誘導・補完を行うことを重視した施策を展開する。

○ 多様な地域特性への対応

人口・産業等が集中する神戸・阪神間の大都市地域から、但馬、丹波、淡路などの多自然地域まで多様な地域が存在しているため、県全体の一律な施策体系だけでなく、その多様な気候風土や立地特性、住文化などの地域の強み・個性と課題を踏まえた施策を展開する。

○ 他分野施策との連携や多様な主体の参画と協働

まちづくり・福祉・医療・環境・防災・産業振興など関連する分野との連携とともに、地域住民、NPO、民間、行政（県・市町）等の多様な主体の参画と協働を重視し、これらの主体と連携した施策を展開する。

第4章 重点的に推進する施策の方向と推進体制

前章で掲げた住まいづくりの理念のもと、4つの目標を達成するため、横断的に留意する4つの事項を踏まえた6つの重点的に推進する施策の方向に基づき、施策を展開する。

1 施策の体系

目標	重点的に推進する施策の方向
安全・快適な暮らしの実現	1 災害などに備えた安全・安心な住まいづくり 地震や豪雨など大規模な自然災害等の教訓を活かし、住宅の耐震化の一層の促進や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を推進
	2 良質で地球環境にやさしい住まいづくり 省エネルギー性能や耐久性等に優れた住宅の供給・維持管理の促進や、住まい・まちづくりにおける緑化の推進、県産木材の利用、環境に対する意識の醸成など、良質で地球環境にやさしい住まいづくりを推進
安心な暮らしの確保	3 誰もが安心して暮らせる住まいづくり ～重層的な住宅セーフティネットの構築～ 低額所得者をはじめとした住宅確保要配慮者や、大規模災害時において住まいを必要とする者等に対する、公的賃貸住宅の的確な供給や民間賃貸住宅への入居の円滑化、居住安定を支えるサポート体制構築など、重層的な住宅セーフティネットの構築による住まいづくりを推進
多様な居住ニーズの実現	4 多様なライフスタイル・住まい方に対応した住まいづくり 少子高齢化の進展や単身世帯の増加等の社会経済情勢の変化やそれに伴う居住ニーズの変化に応じて住まいや生活サービスを選択可能となる環境の構築など、多様化するライフスタイル・住まい方に対応した住まいづくりを推進
	5 既存住宅や空き家の適正な維持管理や利活用に向けた環境づくり 安心して既存住宅をリフォーム・流通させることができる住宅市場整備や、空き家の利活用・適正管理の推進など、ストック型社会の実現に向けた環境づくりを推進
地域の価値向上と豊かな暮らしの実現	6 地域特性に応じた住まい・まちづくり 地域創生を踏まえ、各地域の多彩な地域資源を活用した住まいづくりとして、多自然居住の推進や優れた地域景観の保全・創造、まちなか居住の推進など、地域の個性を活かした豊かな住まい・まちづくりを推進

2 重点的に推進する施策の方向

(1) 災害などに備えた安全・安心な住まいづくり

① 住宅の安全性の確保（住宅の耐震化の促進等）

○耐震化の推進

- ・簡易耐震診断推進事業（「簡易耐震診断員」の派遣、診断費用の助成）
- ・ひょうご住まいの耐震化促進事業（耐震改修計画策定費、耐震改修工事費、建替工事費）
- ・防災ベッド等設置助成事業
- ・住宅耐震改修工事利子補給事業

○住宅の耐震化に関する普及啓発等の推進

- ・ひょうご住まいサポートセンターによる相談の実施、情報の提供、専門家（安全・安心リフォームアドバイザー）の派遣
- ・住宅改修業者登録制度の登録促進、県民への情報提供

○市町の主体性を誘導する仕組みの構築

- ・補助制度事業主体の県から市町への移行
- ・市町の地域特性に応じた補助要件の緩和

② 宅地・住宅市街地の安全性の確保

○災害のおそれが高い地域への立地誘導

- ・がけ地近接等危険住宅移転事業（危険住宅除却費補助、移転先住宅助成）

○宅地の耐震化の推進

- ・大規模盛土造成地の調査及び調査結果の周知
- ・宅地耐震化工事が必要な住宅所有者への支援の検討

○住宅市街地の安全性確保の推進

- ・住宅市街地総合整備事業等による密集市街地の居住環境の整備等
- ・自然災害等に備えた住宅市街地の安全性・避難経路の確保の検討

○マンション建替えの支援

- ・ひょうご住まいサポートセンターによる専門家（マンションアドバイザー）の派遣

③ 県民の防災意識の向上

○自然災害に関する情報提供

- ・CGハザードマップ（地域の風水害対策情報）
- ・ひょうご防災リーダー講座（ひょうご防災リーダーの育成）

④ 住宅・住宅地の防犯性の確保

○地域安全まちづくり活動の推進

- ・地域安全まちづくり推進計画の策定（第4期策定中）
- ・防犯優良マンション認定制度

- ・まちづくり防犯グループへの活動支援
- ・防犯カメラ設置補助事業

(2) 良質で地球環境にやさしい住まいづくり

① 住宅の長寿命化の推進

- 長期優良住宅の普及促進
 - ・セミナーの開催等
- 長期利用が可能な公営住宅等の整備
 - ・建替えにおける長期供用が可能な仕様での整備
 - ・長期的に活用する団地における改善事業（高層住宅耐震等改修、中層住宅バリアフリー改修等）

② 低炭素まちづくり・低炭素建築物等の普及促進

- 低炭素まちづくりの普及促進
- 低炭素建築物等の普及促進
 - ・認定低炭素建築物制度及び認定低炭素住宅制度に関する情報提供
 - ・ゼロエネルギー住宅の供給、太陽光発電など再生可能エネルギー導入促進に向けた情報提供
- 住宅の省エネ改修の促進
 - ・住宅用創エネルギー・省エネルギー設備設置特別融資の普及啓発
 - ・ひょうご住まいサポートセンターによる相談の実施、情報の提供、専門家（安全・安心リフォームアドバイザー）の派遣【再掲】(1)①
- 省エネ基準適合義務化（H32 予定）に向けた体制整備
 - ・地域協議会による講習会等を通じた技術者支援
- 環境に配慮した公営住宅の整備
 - ・省エネルギー設備の採用
 - ・太陽光発電・屋上緑化・グラスパーキング等の導入
 - ・環境に配慮した県産木材の活用

③ 環境にやさしい住まい方の普及促進

- 環境に対する意識の醸成
 - ・CO2 排出量を見える化する「うちエコ診断事業」の推進
- 家庭への省エネ機器や再生可能エネルギー機器等の導入促進
 - ・兵庫県地球温暖化防止活動推進センター等による省エネ家電・省エネ機器、再生可能エネルギー機器等の導入に関する情報提供

④ 住まい・まちづくりにおける緑化の推進

- 住民団体等による緑化活動の推進

< 中間報告案（見直し素案） >

- ・ 県民まちなみ緑化事業（住民団体等が実施する植樹・芝生化への支援）
- 建築物の屋上等の緑化の推進
 - ・ 公共建築物の屋上や壁面、敷地内などの緑化の推進
 - ・ 民間建築物及び敷地の緑化に向けた指導
- 緑条例による緑豊かな地域環境形成の推進
 - ・ 開発行為の適切な誘導
 - ・ 市町・住民主体のまちづくりの取組推進
- ⑤ 地域の住宅産業の育成・活性化の促進による森林保全**
- 消費者への県産木材利用促進支援
 - ・ 兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度（新築やリフォームに対する低利融資）の推進
- 地域の「家づくりグループ」による地域型住宅の普及促進
 - ・ 地域型住宅グリーン化事業に関する情報提供

(3) 誰もが安心して暮らせる住まいづくり～重層的な住宅セーフティネットの構築～

① 公的賃貸住宅の的確な管理運営

- 地域の住宅需要に応じた公営住宅ストックマネジメント（建替え・長寿命化・集約）の推進
 - ・ 長期活用の推進
 - ・ 多様な整備手法の検討（高層住宅の非現地建替の検討）
 - ・ 公営住宅等の建替事業における福祉施設や生活支援サービス施設の併設の検討
 - ・ 市町営住宅等の公的賃貸住宅と連携・協力した団地整備の検討
- 公営住宅の適正な入居管理の推進
 - ・ 県営住宅使用料収入の確保等に向けた取組の推進
 - ・ マイナンバー制度の導入による適正な入居管理の実施
 - ・ 入居者のマナー向上や防災対策への普及啓発
- 多様な住宅困窮世帯への支援
 - ・ 新婚・子育て世帯への優先入居
 - ・ 高齢者・障害者、DV被害者等への優先入居
 - ・ 介護のための親子同居・近居・隣居の住み替えへの対応
- 県住宅供給公社を活用した住宅確保支援
 - ・ 被災者等の住宅確保を支援するための連携
 - ・ 市町営住宅等の公的賃貸住宅と連携・協力した団地整備の検討

② 多様な住宅確保要配慮者の住まいの受皿としての民間賃貸住宅の積極的活用

- 住宅確保要配慮者の受入れ促進と相談体制等の整備
 - ・ 住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅を登録し情報提供する「ひょうごあんし

< 中間報告案（見直し素案） >

「民間賃貸住宅事業」の推進

- ・民間賃貸住宅における「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」（改修費用助成）の活用の推進
- 住まいの情報提供・相談体制の整備
 - ・ひょうご住まいサポートセンターによる住まいの情報提供
- 高齢者の暮らしのサポートと孤立死防止及び若者の住まいの確保のための異世代シェアの促進
 - ・家主・不動産事業者等に対する原状回復保険等の普及啓発
 - ・兵庫県地域見守りネットワーク応援協定に基づく、民間事業者（新聞・宅配・金融等）による高齢者の見守り活動の推進
 - ・単身高齢者が共同生活を行うグループハウスの設置に関する支援（改修費、運営費の助成）
 - ・高齢者と若者との共同生活等の支援に取り組む団体に対する支援の検討
- 地域の空き家等を活用した取組を行う多様な主体への支援
 - ・空き家等を活用して住宅確保要配慮者の住まい等の確保に取り組む団体に対する支援の検討
- 多文化共生の啓発（外国人の入居の円滑化支援）
 - ・家主・不動産事業者等に対する「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」の情報提供
 - ・外国人県民インフォメーションセンターによる相談、情報提供

③ 多様な主体間の連携による居住の安定確保

- 住宅確保要配慮者をサポートする体制の充実
 - ・居住支援協議会による新たな入居支援制度の検討
 - ・居住支援協議会による住み替え相談会の実施に関する支援及び普及啓発
 - ・居住支援協議会会員に対する居住支援制度等に関する研修会の開催
- 家賃債務保証や原状回復保険等の普及促進
 - ・家主・管理者に対する高齢者住宅財団の家賃債務保証の普及啓発
 - ・家主・不動産事業者等に対する原状回復保険等の普及啓発
- 複合的な面から住宅確保要配慮者を支援する仕組みの構築
 - ・ひとり親世帯や若中年低所得者に対する住まい、雇用等の一体的支援の検討

④ 災害時における円滑な住宅確保

- 災害時の協力体制の構築
 - ・独立行政法人都市再生機構（UR）との協定に基づく、大規模自然災害時におけるURからの仮設住宅の建設用地や賃貸住宅の提供、職員の派遣
 - ・全国賃貸住宅経営者協議会連合会、日本賃貸住宅管理協会との協定に基づく、大規模災害時における利用可能物件の情報の提供、あっせん

<中間報告案（見直し素案）>

- 震災や台風災害等による被災住宅の再建等支援
 - ・ひょうご県民住宅復興ローンによる貸し付け及び利子補給など
 - ・兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の推進
- 大規模災害時における住宅供給方法等の検討

(4) 多様なライフスタイル・住まい方に対応した住まいづくり

① 高齢者等が自立して生活できる住宅の整備

<住宅のバリアフリー化の推進>

- 持ち家のバリアフリー化促進
 - ・人生 80 年いきいき住宅助成事業（改修工事費の助成）
- 民間賃貸住宅のバリアフリー化促進
 - ・居住支援協議会による住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（改修費用の助成）の推進【再掲】(3)②
- 公営住宅のバリアフリー化推進
 - ・住戸及び共用部分への手すり設置やエレベーター等の設置
 - ・階段室型住棟 1 階部分におけるスロープ等の設置
 - ・高齢者向け特定目的住宅における緊急通報システムの導入
- 地域の建築技術者と地域包括ケアシステムが連携する仕組みづくり
 - ・住まいの改良相談員と介護支援専門員の連携の推進

<高齢者向け住宅の供給促進>

- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進（質と立地の誘導）
 - ・地域の在宅サービス拠点となる拠点型サービス付き高齢者向け住宅の供給促進（情報提供、インセンティブ付与等）
 - ・地域の実情に応じたサービス付き高齢者向け住宅の供給
 - ・兵庫県サービス付き高齢者向け住宅運営指導指針に基づく指導
- 福祉施策や地域のまちづくりと連携した住まいづくり
 - ・公営住宅等の建替事業における福祉施設や生活支援サービス施設の併設の検討【再掲】(3)①
 - ・公営住宅等集会所の地域開放による地域コミュニティ支援の検討
 - ・県営住宅のグループホーム事業への活用

<見守り体制の強化>

- 民間の取組の活用や地域との連携による見守り体制の強化
 - ・兵庫県地域見守りネットワーク応援協定に基づく、民間事業者（新聞・宅配・金融など）等による単身高齢者の見守り活動の推進【再掲】(3)②
 - ・24 時間体制で高齢者を見守る地域サポート型特養の認定施設の拡充
- 高齢者等が身近な場所で相談できる環境づくり

< 中間報告案（見直し素案） >

- ・地域総合支援センター等の機能強化（情報提供、研修会等）
- 空き家等を活用した地域居住支援の推進
 - ・空き家やマンション集会室を活用した活動・交流拠点づくりへの支援（専門コーディネーター派遣）の検討

< リバースモーゲージの活用 >

- リバースモーゲージの活用促進
 - ・金融機関による不動産担保型ローン等の情報提供
 - ・兵庫県社会福祉協議会による不動産担保型生活資金制度の情報提供

② 子育て世帯等が暮らしやすい環境の整備

- 空き家・公的賃貸住宅等の集会所を活用した子育て拠点の整備
 - ・県営住宅の集会所や空き住戸のキッズルーム等への活用
 - ・空き家やマンション集会室を活用した活動・交流拠点づくりへの支援（専門コーディネーター派遣）の検討【再掲】(4)①
 - ・県営住宅の児童遊園やグラウンドの有効活用
- 公営住宅の子育て・新婚世帯支援
 - ・新婚・子育て世帯への優先入居
- ライフスタイルに応じた居住地の選択が可能となる仕組みの構築
 - ・地域住民団体（自治会・NPO等）による住宅地・暮らし方情報の発信への支援の検討
 - ・地域内勤務や在宅勤務を実現する住まい方に関する支援の検討
 - ・子育て世帯が安心して居住できる住宅の供給に向けた検討

③ 多様な住まい方を選択できる環境の整備

- 多様な住まい方を選択できる環境の整備
 - ・シェアハウス等の用途に対応した関連法規の運用の検討
 - ・市町や不動産事業者等に対する「個人住宅の賃貸流通に資する指針」の普及啓発
- 単身世帯等の地域での居場所やつながりづくり（多世代交流の推進）
 - ・空き家やマンション集会室を活用した活動・交流拠点づくりへの支援（専門コーディネーター派遣）の検討【再掲】(4)①
 - ・多世代共生型の住まい（コミュニティ型賃貸、コレクティブ住宅）の普及施策の検討
- 多文化共生の啓発

④ 高齢者や子育て世帯等の住み替え支援

- 民間事業者と連携した住み替え支援
 - ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）との連携・居住支援協議会やひょうご住まいサポートセンターによる相談会、セミナーの開催

< 中間報告案（見直し素案） >

- 住民主体の住まいづくりのための知識向上や勉強会への支援
 - ・ひょうご住まいサポートセンターによる住まいの情報提供【再掲】(3)②
 - ・住宅性能表示制度の普及などの情報提供
 - ・コーポラティブ・ハウジングなどを計画しているグループにアドバイザーを派遣
- 親子近居等のニーズに対応した住まいの確保
 - ・県営住宅における三世代優先入居の推進
 - ・県営住宅における介護のための親子同居・近居・隣居の住み替えへの対応

(5) 既存住宅や空き家の適正な維持管理や利活用に向けた環境づくり

① 住宅リフォームの促進のための環境整備

- 安心してリフォームが行える体制の整備
 - ・ひょうご住まいサポートセンターによる相談の実施、情報の提供、専門家（安全・安心リフォームアドバイザー）の派遣【再掲】(1)①
 - ・住宅改修業者登録制度の登録促進、県民への情報提供【再掲】(1)①
 - ・リフォーム瑕疵保険の住宅改修業者への登録促進、県民への情報提供
- リフォーム関連支援事業の推進
 - ・ひょうご住まいの耐震化促進事業（耐震改修計画策定費、耐震改修工事費、建替工事費）【再掲】(1)①
 - ・住宅耐震改修工事利子補給事業【再掲】(1)①
 - ・人生80年いきいき住宅助成事業（改修工事費の助成）【再掲】(4)①
- 既存住宅の長期優良住宅認定制度の推進
 - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業に関する情報提供
- 古民家再生の促進
 - ・古民家再生促進支援事業（建物調査、再生提案、改修工事費の助成）の推進

② 既存住宅の流通促進のための環境整備

- 住宅履歴情報の蓄積・活用等の推進
 - ・中小工務店に対する住宅履歴情報の蓄積に関する普及啓発
- 既存住宅の品質確保に関する取組の支援
 - ・建築士等による建物検査（インスペクション）の普及啓発
 - ・既存住宅瑕疵保険の不動産事業者への登録促進、県民への情報提供

③ 空き家対策の取組の強化

- 空家等特措法等による市町の空き家対策の支援
 - ・空家等特措法に基づく市町の取組支援（情報提供、助言等）
 - ・兵庫既存住宅活性協議会等と連携した住宅所有者へのセミナー、情報提供の検討
- 空き家の利活用の促進
 - ・さとの空き家活用支援事業（空き家の機能回復のための改修費助成）による住宅や事

< 中間報告案（見直し素案） >

業所、地域交流拠点への利活用の推進

- ・空き家等を活用して住宅確保要配慮者の住まい等の確保に取り組む団体に対する支援の検討
- ・空き家やマンション集会室を活用した活動・交流拠点づくりへの支援（専門コーディネーター派遣）の検討【再掲】(4)①
- ・民泊等の新たな空き家活用手法に対するルール等の検討
- 空き家の適正管理の促進
 - ・老朽危険空き家除却支援事業（除却に対する助成）
- 空き家に関する相談体制の整備
 - ・ひょうご空き家の総合相談窓口の相談体制の充実の検討
 - ・空き家相談窓口の設置に取り組む団体への支援（情報提供、助成等）の検討
- 地域や民間事業者による空き家関連事業の促進
 - ・地域で空き家管理やマッチング、空き家活用に取り組む地域活動団体・事業者等の取組支援（情報提供、助成等）の検討

④ 住宅の適正な維持管理の促進

- 地元工務店等を活用した維持管理の支援体制の整備
 - ・兵庫県住宅リフォーム推進協議会による住民向けセミナー・相談会の開催等
- マンション管理の適正化
 - ・ひょうご住まいサポートセンターによる専門家（マンションアドバイザー）の派遣
 - ・ひょうご住まいサポートセンターやマンション管理士会等と連携したセミナーや相談会の開催等

⑤ 業界団体等との推進体制の強化

- 不動産、リフォームに関する業界団体との中古住宅流通に関する連携

(6) 地域特性に応じた住まい・まちづくり

① まちなか居住の推進

- まちなか居住の推進
 - ・空き地や空き家等の活用によるまちなかへの生活利便施設やサ高住等の立地誘導

② 郊外住宅地の住まいづくりの推進

- 郊外住宅地の再生に向けた先導的モデル支援
 - ・再生ガイドラインによる地域住民や市町に対しての再生への意識啓発
 - ・団地再生に向けた勉強会等への専門コーディネーターの派遣
 - ・団地再生に向けた計画策定への支援
 - ・中古住宅を活用した子育て世帯向け賃貸住宅の供給支援
 - ・空き家を地域交流拠点や事業所等として利活用するための改修支援
 - ・高齢者が居住している住宅を賃貸する場合の改修支援

○明舞団地再生の取組の推進

- ・郊外住宅地再生のモデル地区として、活性化に向けた取組と情報発信
- ・学生シェアハウス、リノベーションモデルルーム、センター地区の再生など

③ 多自然地域等の住まいづくりの推進

○多自然地域への移住・定住促進

- ・地域の主体的取組を支援する地域再生大作戦（各分野の取組と連携施策）の推進
- ・「カムバックひょうご東京センター」におけるUJIターン希望者への情報発信、移住相談
- ・田舎暮らし農園施設整備支援事業（空き家改修等の助成等）等の推進による二地域居住の促進
- ・住まいと雇用・福祉等との連携施策の検討
- ・県営住宅を活用したお試し居住・移住体験の実施
- ・県営住宅を活用した若年移住希望者への入居要件の緩和
- ・県営住宅における三世代優先入居の推進（県外移住者向）
- ・さとの空き家活用支援事業（空き家の機能回復のための改修費助成）の推進
- ・市町による空き家情報の登録・発信に向けた取組の支援
- ・学生向け体験型多自然地域暮らしの実施検討

○住民による互助的な生活支援機能の確保

- ・地縁を活かした地域住民の見守り活動等を行う団体（自治会、老人クラブなど）への情報提供等による活動支援

○点在する集落における在宅介護サービスの充実

- ・小規模居宅介護拠点の供給促進

○介護福祉施設を核とした地域の活性化

④ 地域の景観・住まいづくりの推進

○景観形成地区等における景観形成に対する支援

- ・景観形成地区等の指定（建築物等の意匠、材料、色彩等の基準による良好な景観形成の誘導）
- ・兵庫県まちづくり技術センターによる景観アドバイザーの派遣や修景工事費助成等

○景観影響評価制度による良好な居住環境の形成

- ・計画段階での住民意見聴取及び指導・助言の実施

○住民の参画と協働による景観形成支援

- ・景観形成等住民協定の認定
- ・景観形成等推進員の活動支援（助成）

⑤ 地域コミュニティの醸成と住宅地としての魅力・価値向上の推進

○多世代共生を実現するためのエリアマネジメントの促進

<中間報告案（見直し素案）>

- ・コミュニティビジネスの活動支援（コミュニティビジネス離陸応援事業等の活用）
- ・地域内勤務や在宅勤務を実現する住まい方に関する支援の検討
- ・地域住民団体（自治会・NPO等）による住宅地・暮らし方情報の発信への支援の検討

3 施策の推進体制

■ 施策推進の主体と役割

主体	構成員	主な役割
住民	県民 地域コミュニティ	豊かな住生活を実現する住まいづくりに取り組む主体
民間事業者等	宅建業者・建設業者、福祉等生活支援サービス事業者、これらを構成する団体等	県民への住宅、福祉サービスなどの提供者であり、行政との連携により施策を実施する主体
支援団体等	NPO、社会福祉協議会等	専門機能の発揮や行政、県民等の多様な主体との連携により、県民を支援する新たな公共の担い手としての役割を担う主体
行政等	県	県下横断的な課題に対応し、先導的又は補完的な立場での市町の施策に対する支援や県民・民間事業者等の取組への支援を行う主体
	市町	地域の事情に応じ、自主性と創意工夫による施策を推進する主体
	住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構、ひょうご住まいサポートセンター等	県・市町の住宅政策と連携し、公的な賃貸住宅事業者等として住宅の供給・管理その他支援を行う主体

第5章 地域別に推進する施策の方向

1 地域区分の設定

都市圏である瀬戸内臨海部の大都市群から、多自然地域圏である多自然地域の小規模集落まで多様な地域を持つ兵庫県の特性を踏まえ、まちづくり基本条例に基づくまちづくり基本方針に定める4つの地域を設定する。

○ 都市圏のうち「都市中心部」

- ・瀬戸内臨海部の高度成長期以前から存在する既成市街地で、具体的には阪神間から中播磨にかけて連たんする既成市街地を指す。

○ 都市圏のうち「郊外住宅地」

- ・高度成長期以降に開発された住宅地など都市の郊外部で、具体的には阪神間から中播磨の市街化区域のうち都市中心部を除く区域を指す。

○ 多自然地域圏のうち「地方都市」

- ・都市圏以外の地方都市の中心市街地とその周辺で、具体的には合併前の市町の中心部とその周辺を指す。

○ 多自然地域圏のうち「多自然地域の集落群」

- ・多自然地域に存在する集落を中心に、地方都市を除く区域を指す。

2 各地域における推進施策

(1) 都市中心部の住まいづくり

- ・人口密度が高く都市機能が複合した街が連なる都市中心部は、他の地域と比べ分譲マンションや民間賃貸住宅が多く、単身世帯も増加し、シェアハウスやコレクティブハウス等の多世代・多世帯が共生する住まい方などもみられる。
- ・このように多様なライフスタイルや住まい方が混在する都市中心部では、若年世帯から高齢者、単身世帯からファミリー・三世代世帯まで誰もが安全・安心・快適に暮らせるように、住まいの質の確保や多様な住まい方が実現する住まい・まちづくりを推進する。
- ・そのため、県全体の活力を牽引する地域として、住宅・住宅市街地の安全性確保を基本に、市街地再開発事業や住環境整備事業等の面的整備等も活用しながら、民間事業者・地域住民とも連携して安全・安心で快適な居住環境の整備を推進する。
- ・また、多様な世帯がライフスタイルに応じた住まい方を選択でき、人同士のつながりを持ちながら豊かな暮らしが実現できるよう住宅市場環境の整備を推進する。

< 重視する施策の方向 >

- 住宅市街地の安全性確保の推進
- 市街地再開発事業の推進
- まちなか居住の推進
- 多様な住まい方を選択できる環境の整備
- 単身世帯等の地域での居場所やつながりづくり

(2) 郊外住宅地の住まいづくり

- ・住宅と産業・商業等を分離した土地利用が行われた郊外住宅地では、安全性の高い都市基盤、ゆとりのある区画、自然豊かな居住環境を有している。
- ・昭和40年代に開発された住宅地では、都市中心部に先行して高齢化や人口減少が進展しており、住宅や生活利便施設の老朽化、空き家・空き店舗などもみられるようになっている。
- ・今後の地域活力の低下や居住環境の悪化などが懸念される郊外住宅地では、地域住民・事業者・行政との協働体制のもと、多世代が支え合いながら暮らし続けられる生活環境の確保を実現するために、郊外住宅地の再生と持続可能な居住環境の確保を推進する。
- ・郊外住宅地の再生への取組を支援するために、先導的モデルとなる団地において地域や市町が実施する再生に向けた取組を支援する。
- ・多様な人材が連携して活躍できる住宅地とするため、まちのサービス機能を補完するコミュニティビジネスや、若年世代を呼び込む暮らし方の情報発信など、多様なエリアマネジメント活動を促進する。

<重視する施策の方向>

- 郊外住宅地の再生に向けた先導的モデル支援
- 多世代共生を実現するためのエリアマネジメントの促進
- 明舞団地再生の取組の推進

(3) 地方都市の住まいづくり

- ・一定の都市機能を有する地方都市は、周辺の多自然地域等の中心的な機能を果たしているとともに、周辺地域や遠方からの交流の結節点としての機能を果たしている。
- ・中心市街地では人口・世帯の減少が進み、都市機能や公共交通サービス機能の低下が見られ、これに伴い周辺地域の衰退を加速させることも懸念される状況にある。
- ・周辺の多自然地域の集落群の自立を担う役割を持つ地方都市では、都市機能を維持・充実するため、中心部の賑わいと利便性の向上を推進し、多自然地域の自立を担う核としての住まい・まちづくりを推進する。
- ・地方都市中心部等で発生した空き地・空き家等を積極的に活用し、住宅・生活利便施設の立地誘導を図る。
- ・また、大規模な災害発生時における周辺地域の防災活動の拠点機能を果たせるよう安全・安心な居住環境及び施設等の整備を促進する。

<重視する施策の方向>

- まちなか居住の推進
- 防災活動の拠点としての備えの充実
 - ・地震・水害等に備えた住宅・施設等の整備に関する普及啓発

(4) 多自然地域の集落群の住まいづくり

- ・豊かな自然を有する多自然地域は、都市中心部にはない魅力を持ち、森林、農地、里山などが県民の憩いの場、食料・エネルギーの源となっている。
- ・人口・世帯の減少が顕著で、後継者や新たな担い手が不足している。
- ・小規模集落※は、西播磨、但馬、丹波、淡路地域を中心に近年増加が続いており、里山・農地の維持や福祉・医療等の生活サービスの維持が困難となって集落の荒廃が懸念される状況にある。
- ・豊かな自然を享受した生活を送ることができる多自然地域では、住民相互のつながりを継承して多世代が暮らす地域づくりを実現するために、集落の維持・自立への支援や周辺都市（地方都市）との連携を推進する。
- ・雇用・福祉施策等と連携して若年世帯やU J I ターン世帯の定住促進を図る。
- ・また、点在する集落での生活が持続可能なものとなるよう生活サービスを補完する住民同士の互助的な取組や、在宅介護サービスの充実を促進する。

※65歳以上人口比率40%以上かつ50世帯以下の集落（まちの中心部や鉄道駅周辺集落などを除く）

< 重視する施策の方向 >

- 多自然地域への移住・定住促進
- 住民による互助的な生活支援機能の確保
- 点在する集落における在宅介護サービスの充実
- 介護福祉施設を核とした地域の活性化

第6章 公営住宅の供給目標量

（今後調整）

第7章 大都市地域における住宅及び住宅地の供給

（今後調整）