



社会経済情勢、意識の変化

- ・人口・世帯数減少社会・超高齢社会の到来、県内人口の偏在化
- ・多自然地域や郊外住宅地など、地方部での地域の衰退が加速（未利用空き家の増加、特に地方部での空き家化が進行）
- ・未婚・晩婚化が進展し、単身世帯の増加・子育て世帯の減少が継続するなど、少子化が加速、併せて県外（特に大都市圏）への転出超過が拡大し、自然減だけでなく社会減も進行
- ・風水害の頻発・激甚化、南海トラフ大地震等発生のおそれ
- ・持続可能性の重視(SDGs)、所有から利用へ、固定から流動へ、効率・画一から個性・多様性へ、ローカル志向の胎動など価値観が変容
- ・新型コロナウィルスの影響による失業者・休業者が急増
- ・新型コロナウィルス対策に伴う、働き方・住まい方の変化が加速

居住者（世帯）の状況

一般世帯数：2,312千世帯（H27(2015)国調）（総人口：5,535千人）

単身世帯 756千世帯 (32.7%)	夫婦のみ世帯 492千世帯 (21.3%)	子育て世帯 442千世帯 (19.1%)	その他世帯 622千世帯 (26.9%)
---------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

～34歳 159千世帯	35～49歳 131千世帯	50～64歳 137千世帯	65歳～ 286千世帯
高齢夫婦世帯 292千世帯	ひとり親世帯 34千世帯	うち母子世帯 31千世帯	3世代世帯 106千世帯

高齢者を含む世帯 975千世帯（42.2%）（※65歳以上の世帯員を含む一般世帯数）

低額所得世帯 803千世帯（34.8%）（※年収300万円未満の世帯(H30(2018)住宅・土地統計調査））

うち若年単身世帯 101千世帯（4.4%）

住宅ストック等の状況

住宅総数：2,681千戸（H30(2018)住宅・土地統計調査）

居住世帯あり 2,309千戸	居住なし 372千戸 (13.9%)	
持ち家 1,496千戸 (64.8%)	民営借家 555千戸 (24.0%)	他 258千戸
うち戸建て 1,092千戸 (73.0%)		空家 360千戸 (13.4%)
		その他空家 152千戸 (42.2%)

（公営借家：115千戸(5.1%)、公的借家：46千戸(2.0%)、その他：97千戸）

最低以上～誘導未満 744千戸 (32.2%)	誘導居住面積水準以上 1,434千戸 (62.1%)
（最低居住面積水準未満：73千戸(3.2%)）	

旧耐震基準 573千戸(24.8%)（※旧耐震基準のうち、229千戸が耐震性不足と推計）

高齢者の居住する住宅 995千戸 (43.1%)	（※65歳以上の世帯員がいる主世帯数）
一定のバリアフリー化済住宅 468千戸 (47.0%)	一定のバリアフリー化 ⇒ 手すり2箇所以上 又は 段差のない屋内
一定の断熱性能あり住宅 216千戸 (21.7%)	一定の断熱性能 ⇒ 2重以上のサッシ 又は 複層ガラスの窓

区分	住生活を取り巻く現状・問題点	住生活を取り巻く課題	重点施策	
居住者	若年単身	・若年単身は低額所得者や非正規雇用等の生活が不安定な者が多い。 ・孤立を原因とした自殺は単身者が多く、年齢が上がるとともに増加。	・若年単身世帯も含めた住宅困窮者に対する住まいの提供 ・居住者間の交流を促し、孤立を解消できる住まいの提供	2 -
	子育て世帯	・共働きの子育て世帯では時間的なゆとりが不足し、職住近接・融合、職育近接やテレワーク活用などのニーズが高い。 ・祖父母等の育児支援を得やすい、近居のニーズが増大。 ・ゆとりある広さの賃貸住宅は数が少なく、家賃が割高。 ・母子世帯では、就業時間や働く場所など就ける仕事の制約が多い。	・子育てなどの家族機能を補完する地域サービス・コミュニティの構築 ・時間的なゆとりの確保に向けた、祖父母等との同居・近居・隣居や空き家等を活用した子育て支援施設・テレワーク環境の整備等 ・ゆとりある広さの賃貸住宅など、子育てしやすい良質な住まいの整備 ・就業先や子育て支援と併せたひとり親の住まい支援	7 4 4 -
	高齢者	・要介護者不在世帯でのバリアフリー改修など予防的対応が進んでいない。 ・他の改修は50代から増加するが、段差解消等の対応はほぼ未実施。 ・高齢単身世帯が増加し、地域の見守り活動のニーズが増大。 ・高齢者・要介護者等の増加に伴い、在宅介護の需要が増大。	・高齢期に備えた早めの改修や住替えを促す取組の推進 ・資金面、介護等の状況に応じた段階的な住宅改修・住替え ・高齢者同士の見守りなど地域での支え合い活動の促進 ・地域特性を踏まえた在宅介護サービスの充実強化	2,4 2,4 7 -
	住宅確保要配慮者	・孤独死、事故、トラブルなどを不安視した貸主の入居拒否が発生。 ・新たな住宅セーフティネット制度に基づく賃貸住宅の登録やサービスが偏在化。	・入居者の抱えるリスクに対し、貸主が安心して契約できる環境の整備 ・さらなる法人の発掘・育成・連携等居住支援活動の充実	2 2
住宅ストック	空き家	・空き家が増加。今後相続による空き家が急激に増加するおそれ。 ・適正な管理がされず外部不経済をもたらす空き家が増加。 ・市場で有効活用できる土地と建物が活用されない機会損失が発生。	・空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策の推進 ・空き家の適正管理の推進、外部不経済をもたらす空き家の除却 ・優良な資産としての使える空き家の多様な活用	5 2 5,7
	既存住宅流通	・既存住宅流通量は横ばい。若年層の購入割合が低い。 ・インスペクションなどの購入者の安心感を高める取組は低調。 ・宅建業者が購入し、改修後に再販する買取再販が増加。	・若年層に訴求できる魅力的かつ低価格な既存住宅の供給促進 ・消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備 ・買取再販等民間の創意工夫を生かした既存住宅の流通促進	5 5 5
	高経年マンション	・居住者の高齢化・非居住化が進行し、管理組合の担い手が不足。 ・今後は大規模マンションの建替が増加。	・管理不全マンションの発生予防に向けた管理の適正化の推進 ・老朽化マンションストックの円滑な再生に向けた取組	5 5
	住戸面積	・最低居住面積水準未満は、借家に居住する若年単身世帯に集中。 ・誘導居住面積水準以上は、子育て世帯などで達成率が低い。	・家族構成やライフステージの変化に対応した居住環境の整備 ・子育てに適したゆとりのある間取りの賃貸住宅の供給	4 4
	耐震性能	・旧基準住宅は築後40年以上経過し、戸建てを中心に滅失が増加。 ・旧基準住宅には高齢者が多く居住。高額な耐震改修は負担感大。	・耐震改修に加えて、除却と住替えを組み合わせた支援を行うなど、高齢者層にターゲットを絞った施策の検討	-
	バリアフリー性能	・高齢者・要介護者等の増加に伴い、在宅介護の需要が増大。 ・一方バリアフリー化率は47%で要介護者不在世帯での予防的対応が難航。	・高齢期に備えた早めの改修や住替えを促す取組の推進 ・他のリフォーム工事を契機としたバリアフリー化対応	2 -
	断熱性能	・ヒートショックや熱中症など、温熱環境に起因する事故が多発。 ・古い物件や借家の断熱性能が低い一方で、改修が進んでいない。	・高齢者等が安心して住まえる良好な温熱環境、省エネルギー性能を備えた住宅の整備	2
まちづくり	住宅性能	・バリアフリー性、断熱（省エネ）性などの性能の高さが家賃の高低に繋がりにくいこと、賃貸住宅の性能は持ち家と比較して低い傾向。	・民間賃貸住宅の性能の向上に向けたリフォーム、新築供給の促進 ・性能の高い住宅が市場で適切に評価される環境の整備	2 3
	災害と住まい	・大規模台風の襲来などにより、豪雨・土砂災害の被害は年々増加。 ・約1,500㎡を災害ハザードエリアに指定。住民にはハザードマップにより周知。 ・南海トラフ地震発生時には、約36千戸の仮設住宅。 ・大規模地震が発生した場合、確保できる建設型仮設住宅数に限界。	・災害時の円滑かつ迅速な避難体制の整備 ・災害からの円滑な復旧に向けた事前対策 ・災害の危険性が低い所への住宅の立地誘導 ・災害時応急仮設住宅の速やかな確保に向けた取組の推進	1 1 1 1
	大規模ニュータウン	・大規模ニュータウンは86団地。うち49団地が入居開始から40年以上経過。 ・高齢者の多くが寿命を迎える際に一斉に空き家が発生するおそれ。 ・2/3が大都市から30分圏外にあり、若年層に選ばれなくなるおそれ。	・ライフステージに応じて団地内で住替えられる環境の整備 ・魅力ある団地への再生に向けた団地内コミュニティの活性化 ・最先端技術を踏まえた先進的な取組の推進による再生	7 7 5
その他	ポストコロナ	・テレワークの導入を契機に日常生活の拠点が居住地周辺に縮小し、職住一体での執務や居住地周辺の利便性を求めるニーズが増大。 ・都市部の過密を避けた、多自然地域等地方部への移住ニーズが増大。	・テレワークの導入等に伴う居住空間ニーズの変化への対応 ・多様な用途の整備・導入等を通じた活力ある住宅地の形成 ・地方移住等のニーズを的確に捉えた住宅・住環境の整備	6 6 4,6
	人口減少	・就職を契機とした20代の転出超過が顕著。特に大阪市への超過拡大。 ・大阪市では20代が転入超過する一方で、子育て世帯の転出が超過。 ・都市近郊の郊外住宅地や都市部の大規模マンションの期待感が増大。	・子育て期の居住地として選ばれる住宅・住環境の整備 ・通勤利便性の高い郊外住宅地の住宅・住環境の整備 ・県内への転入を促しやすい好立地マンションの誘導・整備	4 - 4



計画の位置付け

計画期間 令和3～12年度の10年間
(2021～2030年度)

計画の理念

安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、快適でいきいきと暮らせる住生活の実現

重視する視点

ストックの質の向上と有効活用

健全な住宅市場の形成と行政による補完・誘導

社会環境の変化や価値観の多様化に伴う多様な選択肢の確保

他分野・民間事業者との連携や多様な主体の参画と協働

- ① 住生活基本法第17条第1項に基づき都道府県が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画
- ② 「21世紀兵庫長期ビジョン」と「まちづくり基本方針」を踏まえた県の住宅政策を総合的に推進するための計画

目 標

重点的に推進する施策の方向

(現計画) 重点的に推進する施策の方向

(現計画) 成果指標の達成状況

安全・安心

安全で安心な住生活の実現

近年、頻発・激甚化する災害に備えた避難体制の整備や危険性の低いエリアへの立地誘導、既存公営住宅の活用強化や高齢者等居住住宅のバリアフリー化・温熱環境の改善など、安全で安心な住まい・住環境づくりを推進



1 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり

- ・低コストの耐震化やマンション耐震化の強化等による、耐震性のない住宅の早期解消
- ・密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保
- ・災害時の情報伝達体制の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備
- ・災害時における安全性を踏まえた、**住宅の立地誘導、規制の強化**
- ・民間賃貸住宅、空き家等の活用による、**賃貸型応急仮設住宅の速やかな提供**
- ・水害保険・フェニックス共済への加入促進等による、災害からの住宅復興の備え

2 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり

- ・就職氷河期世代や新型コロナウイルスの影響による休業者・失業者など低所得で雇用が不安定な**若中年単身世帯の居住安定確保**
- ・住宅セーフティネットの根幹としての既存公営住宅の活用強化
- ・居住支援活動の活性化による要配慮者の居住安定確保、貸主の不安払拭
- ・**予防的対応を含めた、高齢者等居住住宅のバリアフリー化・温熱環境の改善**
- ・多くの単身者が居住する民間賃貸住宅の性能の向上
- ・周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却や特定空き家等に係る対策の強化

1 災害などに備えた安全な住まいづくり

- ① 住宅の耐震化の促進
- ② 住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保
- ③ 土砂災害・風水害・津波災害への対策
- ④ 災害からの住宅復興への備え
- ⑤ 住宅・住宅地の防犯性の向上

2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

- ① 公的賃貸住宅の適正な整備・管理
- ② 民間賃貸住宅の積極的な活用
- ③ 公民の連携体制の強化
- ④ 住宅のバリアフリー化の促進

住宅の耐震化率

85.4% (H25(2013)) ⇒ 97% (R7(2025))
○ 90.1% (H30(2018)実績)

草の根意識啓発の実施戸数

なし (H27(2015)) ⇒ 34.6万戸 (R7(2025))
○ 14万戸 (R1(2019)実績)

最低居住面積水準未達率

2.7%(H25(2013)) ⇒ 早期に解消(R7(2025))
▲ 3.2% (H30(2018)実績)

セーフティネット住宅の登録戸数*

なし (H29(2017)) ⇒ 7,000戸 (R7(2025))
◎ 23,026戸 (R3(2021).3月実績)

環境共生

環境にやさしい住生活の実現

長寿命化・省エネ化など、良質で環境に優しい住まいづくりを推進

3 良質で環境にやさしい住まいづくり

- ・長期優良住宅、ZEHの普及促進等による、住宅の長寿命化・省エネ化の促進
- ・省エネ性能等の良質な住宅ストックが市場で適切に評価される環境の整備

3 良質で地球環境にやさしい住まいづくり

- ① 住宅の省エネ化、長寿命化の促進
- ② 住宅地の緑化の促進
- ③ 良好な住宅地景観の保全と形成
- ④ 地域産木材・建材の積極的な活用の推進

省エネ対策をしたストックの割合

18.9% (H25(2013)) ⇒ 50% (R7(2025))
▲ 23.5% (H30(2018)実績)

長期優良住宅の供給割合

14.8% (H27(2015)) ⇒ 20% (R7(2025))
▲ 15.4% (H30(2018)実績)

魅力と活力

いきいきと暮らせる住生活の実現

子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住環境の整備、ライフステージに合わせた住み替え、既存住宅を安心して購入できる環境の整備や良好な空き家の利活用の促進、多様な働き方等に対応した住まいの実現など、一人一人がいきいきと暮らせる住まい・住環境づくりを推進



4 ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり

- ・**職住・職育近接**など、子育て世帯のニーズに適応した住まい・住環境の確保
- ・子育て支援のための**同居・近居**を望む世帯に対する支援の強化
- ・子育て支援拠点の整備など、地域で子育て世帯等が暮らしやすい住環境の整備
- ・**高齢期に備えた早めの改修や住み替えの促進**
- ・家族構成、健康状況等に応じて**住まいを柔軟に選択できる居住の場の多様化**の推進
- ・シェアハウスや多自然居住・多拠点居住など多様な住まい方を選択できる環境の整備

5 空き家、既存住宅ストックを活用した住まいづくり

- ・実態把握や相談体制の強化等による、**空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策の推進**
- ・戸建持ち家の賃貸化など、**立地・管理状態の良い空き家の多様な利活用の推進**
- ・宅建業者の業務高度化等による、古民家等地域の特色ある建物などの利活用の促進
- ・インフラの普及等による、消費者が安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備
- ・宅建仲介手数料の見直し等による、**子育て世帯への低価格な既存住宅の供給**
- ・耐震・省エネ・バリアフリーなどの性能向上リフォームによる良質なストックへの更新
- ・**民間事業者等と連携した先進的な取組の推進**等による、大規模ニュータウンの再生
- ・マンション管理計画認定制度の的確な運用等による、**マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進**

4 ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり

- ① 高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給
- ② 若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備
- ③ ライフスタイルに合わせた住み替えの支援

5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり

- ① 空き家の利活用等の促進
- ② 既存住宅の流通の促進
- ③ 住宅の適正な維持管理の促進

サ高住の登録戸数

10,224戸(H27(2015)) ⇒ 22,000戸(R7(2025))
○ 15,090戸 (R2(2020).6月実績)

子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

42.7% (H25(2013)) ⇒ 50% (R7(2025))
▲ 43.2% (H30(2018)実績)

流通量に占める既存住宅の割合

22% (H25(2013)) ⇒ 30% (R7(2025))
▲ 24.1% (H30(2018)実績)

既存住宅の瑕疵保険加入率

4.4% (H25(2013)) ⇒ 20% (R7(2025))
○ 9.2% (H30(2018)実績)

自立と連携

人と地域をつなぐまちづくりの実現

多様な交流によるコミュニティの活性化など、人と地域をつなぐ住まい・まちづくりを推進

7 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

- ・魅力ある住宅地への再生に向けた地域コミュニティの活性化
- ・地域での子育て、見守り、生活相談など**家族機能を補完するサービス・コミュニティの強化**
- ・家族構成、健康状況等に応じた**適切な住替えが、地域内で実現できる環境の整備**
- ・空き家を活用した地域拠点の整備等による、地域主体の空き家管理・活用の推進

6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり

- ① 地域コミュニティの活性化
- ② オールドニュータウン再生の取組の推進
- ③ 多自然居住の推進
- ④ 住教育の充実

ニュータウン再生に向けた住民活動が行われている団地の割合

9% (H25(2013)) ⇒ 40% (R7(2025))
○ 20% (R2(2020).6月実績)