

Ⅱ 住生活基本計画（概要版）

計画の位置付け

- 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、また「兵庫県地域創生戦略」を反映

【計画期間】

平成28から37年度までの10年間(中間期に見直し)

住生活を取り巻く現状と課題

<人口・世帯・住宅の状況>

- 人口は今後減少 H27: 554万人 → H37: 529万人
- 世帯数は増加後に減少 H27: 222万世帯 → H37: 223万世帯
- 高齢単身世帯が増加 H27: 29万世帯 → H37: 34万世帯
- 住宅ストックは増加傾向 H20: 252万戸 → H25: 273万戸
- 新設着工数は減少傾向 H20: 3.9万戸 → H25: 3.6万戸

【安全・安心】

- 地震・津波・豪雨など自然災害の頻発
 - 耐震性のない住宅の早期解消
 - 平成12年以前の木造住宅への対応
 - 災害に対する意識啓発や備えの強化
 - 的確な避難勧告・避難誘導の徹底
- 高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者の増加
 - 公的賃貸住宅の適切な供給
 - 民間賃貸住宅の役割の強化
 - 高齢者、障害者等が居住する住宅のバリアフリー化

【環境との共生】

- 住宅におけるCO₂排出量の増加
 - 省エネ仕様で長期にわたり使える住宅の供給
 - 住宅地における緑の創出
 - 地域産木材・建材の流通拡大
- 住宅地景観を阻害する事例の発生
 - 地域の特色ある建物などの維持、保全
 - 大規模マンションと周辺環境との調和

【魅力と活力】

- 世帯構成と居住形態の多様化
 - 高齢者の「住まい」と「ケア」の質の充実
 - 子育てに適した広さと環境を有する住宅の供給
 - 多世代共生などの新たな集住ニーズへの対応
- 空き家の増加と既存住宅流通の低迷
 - 活用予定のない空き家の有効活用
 - 中古住宅の購入に対する不安の解消
 - 老朽化マンションの適切な維持管理や建替え

【自立と連携】

- コミュニティのつながりの希薄化による地域の衰退
 - 地域を支える担い手の確保
 - 都市部における地域のつながりの再生
- 地方部における人口減少による活力の低下
 - 地方部における定住・交流人口の拡大
- 住まいに関する知識の不足
 - 住まいに関する学習機会の拡大

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を実現する

目標

安全で安心な住生活の実現

安全・安心

- ・南海トラフ地震等に備えた住まいの耐震化の促進
- ・公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築

環境にやさしい住生活の実現

環境との共生

- ・住宅の省エネルギー化、長寿命化
- ・住宅地の緑化、良好な景観の保全

いきいきと暮らせる住生活の実現

魅力と活力

- ・子育て世帯や高齢者が暮らしやすい住宅の供給
- ・住み替えやリフォームによる既存住宅流通や空き家の利活用の促進

人と人、地域と地域がつながる住生活の実現

自立と連携

- ・多様な交流によるコミュニティの再生と地域の活性化

重点的に取り組む施策

【施策を進める上での基本的事項】

◇良質な住宅ストックの形成 ◇健全な住宅市場の形成 ◇防災、福祉、環境等の施策との連携

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
 - ・住宅耐震化への支援、新草の根意識啓発の実施（「兵庫県耐震改修促進計画」による）
 - ・新「兵庫県密集市街地整備マニュアル」の活用
- ②住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保
 - ・CGハザードマップ等の配信、災害時要援護者対策の促進
- ③土砂災害・風水害・津波災害への対策
 - ・フェニックス共済への加入促進
- ④災害からの住宅復興への備え
 - ・防犯に配慮した住宅・住宅地の設計指針の普及
- 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
 - ・公営住宅等の整備・管理計画の推進
 - ・あんしん賃貸住宅の普及、
- ②民間賃貸住宅の積極的な活用
 - ・既存住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給の促進
- ③公民の連携体制の強化
 - ・居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居支援
- ④住宅のバリアフリー化の促進
 - ・住宅のバリアフリー化への支援、アドバイザーの派遣

3 良質で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
 - ・省エネルギー基準等による規制誘導
- ②住宅地の緑化の促進
 - ・緑化基準による規制誘導、緑化への支援
- ③良好な住宅地景観の保全と形成
 - ・景観形成地区等の指定による規制誘導
- ④地域産木材・建材の積極的な活用の推進
 - ・県産木材住宅の供給への支援

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
 - ・良質なサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）供給への支援
- ②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備
 - ・既存住宅を活用した若年・子育て世帯向け住宅供給への支援
- ③ライフスタイルに合わせた住み替えの支援
 - ・高齢者と若年・子育て世帯の住み替えへの支援、シェアハウス等の新たな住まい方の普及

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
 - ・空き家の改修等への支援、新UJI ーんのための活用の促進
- ②既存住宅の流通の促進
 - ・建物状況調査（インスペクション）と瑕疵保険の普及、
 - ・安心して購入できる既存住宅の認定等
- ③住宅の適正な維持管理の促進
 - ・安心してリフォーム業者を選べる登録制度の整備、マンションの適正な維持管理や建替えを支援するアドバイザーの派遣

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
 - ・地域の担い手の育成、地域交流拠点整備への支援
- ②オルト・ニュータウン再生の取組の推進
 - ・新「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」の活用、明舞団地再生の推進
- ③多自然居住の推進
 - ・新カムバックひょうごセンターの運営、ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会の運営
- ④住教育の充実
 - ・学校等への出前講座や県民向けセミナーの開催

成果指標

【設定の考え方】

- ・住宅の耐震化率 85.4% (H25) → 97% (H37)
〔現状耐震性のない34.6万戸をおおむね解消〕
- ・耐震性のない住宅への草の根意識啓発の実施戸数 — (H27) → 全34.6万戸 (H37)
※市町や専門家を通じた地域レベルの意識啓発
- ・最低居住面積水準※未滿世帯の割合 2.7% (H25) → 早期に解消
※単身世帯25㎡、2人世帯30㎡、以後1人増えるごとに10㎡を加算〔現状水準未滿の6.3万世帯を解消〕
- ・あんしん賃貸住宅※の登録戸数 2,331戸 (H27) → 5,000戸 (H37)
※高齢者等の入居を拒まない民間賃貸住宅〔あんしん賃貸住宅への入居を希望する世帯数まで増加〕
- ・省エネルギー対策をした住宅ストックの割合 18.9% (H25) → 50% (H37)
〔新築(3万戸/年)の義務化及び既存改修を現状1万戸/年から2万戸/年まで増加〕
- ・新築住宅における長期優良住宅の供給割合 14.8% (H27) → 20% (H37)
〔供給戸数を現状5千戸/年から6千戸/年まで増加〕
- ・サ高住の登録戸数 10,224戸 (H27) → 22,000戸 (H37)
〔見守り等のサービスが必要な高齢者のみ世帯数まで増加〕
- ・子育て世帯の誘導居住面積水準※の達成率 42.7% (H25) → 50% (H37)
※戸建住宅は単身世帯55㎡、2人世帯75㎡、以後1人増えるごとに25㎡を加算、共同住宅は単身世帯40㎡、2人世帯55㎡、以後1人増えるごとに15㎡を加算〔子育て世帯を除いた世帯の達成率と同程度まで増加〕
- ・住宅流通量に占める既存住宅の割合 22% (H25) → 30% (H37)
〔流通戸数を現状1万戸/年から1.5万戸/年まで増加〕
- ・既存住宅の売買において瑕疵保険に加入した住宅の割合 4.4% (H26) → 20% (H37)
〔加入件数を現状の400件/年から保険付住宅購入希望数3,000件/年まで増加〕
- ・オルト・ニュータウンの再生に向けた地域住民による活動が行われている団地の割合 9% (H27) → 40% (H37)
〔対象55団地について現状の5団地を20団地まで増加〕

公営住宅の供給の目標量

今後10年間の供給の目標量(H28~H37) 50.4千戸
(新設及び建替えによる整備戸数と空き家募集戸数の合計)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給

- ・既存市街地では土地の有効利用・高度利用を推進するとともに、郊外では新たな市街地開発を抑制
- ・神戸・阪神地域及びその周辺地域で、住宅及び住宅地の重点供給地域を46地区設定

区分		全県共通の取組	地域ごとの特徴的な取組			
			都市中心部 (高度成長期以前から存在する既成市街地)	郊外住宅地 (高度成長期以降に開発された都市の郊外部)	地方都市 (地方都市中心市街地とその周辺)	多自然地域の集落群 (自然が豊かな地域に存在する集落等の区域)
住生活の将来像 (まちづくり基本方針に即して設定)			産業や商業が集積する利便性の高い快適な空間と多様な人材が集まる都市中心部は、賑わいと活力のあふれるまちが形成されている。多様化する居住ニーズの中で誰もが自分の生活スタイルに応じた住まいを確保でき、災害にも安全で、健康かつ快適な住生活が実現している。	計画された都市基盤による高い安全・安心と緑豊かな生活環境を有する郊外住宅地は、住民が主体となり、様々なコミュニティビジネスや住民活動がまちの機能を補完し、多世代が連携し支え合う住生活が実現している。	地域の文化や経済の中心として医療や介護、就労、教育、購買等の機能が集積し、歩いて暮らすことができる地方都市は、周辺の集落や遠方からの交流人口を受け入れる地域の結節点として、自然・観光・産業資源を活かした、ゆとりのある住生活が実現している。	豊かな自然に囲まれ、野外活動等を通じた憩いの場や、食料等の供給源となっている多自然地域は、地域の伝統や誇り、愛着が世代を越えて受け継がれるとともに、都市住民との交流や絆を通じて生み出される「しごと」により、持続可能な住生活が実現している。
住宅戸数		約273万戸	約113万戸	約100万戸	約10万戸	約50万戸
安全・安心	1 災害などに備えた安全な住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇住宅耐震化への支援、新草の根意識啓発の実施 〇新「兵庫県密集市街地整備マニュアル」の活用 〇CGハートマップの配信、災害時要援護者対策の促進、災害時に危険な区域からの移転等への支援 〇フェニックス共済への加入促進、仮設住宅供給への事前準備(用地選定、民間団体等との協定) 〇防犯に配慮した住宅・住宅地の設計指針の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションや民間賃貸住宅の耐震化促進 ・ 新建築基準法の特例制度等を活用した住宅密集地の自主的な建替え誘導 ・ 防犯優良マンション認定や防犯カメラの設置への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新旧耐震住宅が集積する住宅地への草の根意識啓発の実施 ・ 防犯優良マンション認定や防犯カメラの設置への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新建築基準法の特例制度等を活用した住宅密集地の自主的な建替え誘導 ・ 防犯カメラの設置への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大きな農家住宅など全面改修が困難な場合の部分型耐震化や防災ベッド設置等の促進 ・ 山裾の土砂災害危険区域からの移転等への支援
	2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇公営住宅等の整備・管理計画の推進 〇既存住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給の促進 〇住宅のバリアフリー化への支援、アドバイザーの派遣 〇高齢者に配慮した住宅に関するガイドラインの策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・ あんしん賃貸住宅の登録の促進 ・ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 在宅介護等に適したバリアフリー化への支援と改修計画をアドバイスする「住まいの改良相談員」の派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・ あんしん賃貸住宅の登録の促進 ・ 居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 在宅介護等に適したバリアフリー化への支援と改修計画をアドバイスする「住まいの改良相談員」の派遣
環境との共生	3 良質で環境にやさしい住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇省エネルギー基準等による規制誘導、長期優良住宅や低炭素建築物の認定 〇環境条例及び緑条例の緑化基準による規制誘導、県民まちなみ緑化事業による植樹・芝生化への支援 〇景観形成地区や地区計画等の指定による規制誘導 〇県産木材住宅の供給への支援、公営住宅における県産材の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの植栽や駐車場の芝生化への県民まちなみ緑化事業による支援 ・ 景観形成基準等による高層マンションと周辺環境との調和 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画等の指定による緑化の規制誘導、良好な住宅地景観の保全と形成 ・ 住宅地の植栽への県民まちなみ緑化事業による支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観形成地区等の指定による伝統的な町家景観の保全 ・ 木材生産者や工務店の事業者グループによる地域産木材活用住宅の供給への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑条例による住宅開発地の緑化の規制誘導 ・ 木材生産者や工務店の事業者グループによる地域産木材活用住宅の供給への支援
	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	<ul style="list-style-type: none"> 〇一定の住戸面積や設備を備えたサ高住の供給への支援、高齢者向け仕様の公営住宅等の供給、地域に必要な医療・介護サービスの併設への支援 〇既存住宅を活用した若年・子育て世帯向け住宅供給への支援、公営住宅への新婚・子育て世帯の優先入居 〇高齢者と若年・子育て世帯の住み替えへの支援、シェアハウス等の新たな住まい方の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちなみの高齢者の住み替えの受皿となるサ高住の立地誘導、サ高住への医療・介護施設の併設への支援 ・ シェアハウスやコレクティブハウスなどの新たな住まい方の普及 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の高齢者の住み替えの受皿となるサ高住の立地誘導 ・ 高齢者の住宅を購入しリフォームする若年・子育て世帯への支援 ・ 自宅を若年・子育て世帯に賃貸する高齢者への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商店街等周辺の高齢者の住み替えの受皿となるサ高住の立地誘導、サ高住への医療・介護施設の併設への支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 親世帯と子世帯が同居できる良質な木造住宅供給やリフォームへの支援
魅力と活力	5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇空き家の改修等への支援、空き家の相談窓口の設置、古民家再生への支援 〇建物状況調査(インスペクション)と瑕疵保険の普及、安心して購入できる既存住宅の認定等 〇安心してリフォーム業者を選べる登録制度の整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内マンションの立地や管理状況の調査 ・ マンションの適正な維持管理や建替えを支援するアドバイザーの派遣 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅エリアの空き家等を活用した店舗・事業所等の立地を可能とするための用途地域等の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク情報の一元化 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク情報の一元化
	6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 〇地域の担い手の育成、地域交流拠点整備への支援 〇カムバックひょうごセンターの運営、ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会の運営 〇学校等への出前講座や県民向けセミナーの開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション居住者も参画する地域のまちづくり協議会の設立や活動支援のためのアドバイザー派遣 ・ 田舎暮らし臨時相談所の開設、田舎暮らしセミナー・個別相談会の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」の活用、新郊外型住宅団地再生先導的支援事業の推進、明舞団地再生の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新ふるさとづくり青年隊事業による地域の担い手の育成 ・ 古民家や歴史的建築物を活用した交流拠点整備への支援 ・ 移住総合相談窓口の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ひょうご田舎暮らし情報の発信、移住総合相談窓口の設置 ・ 新市街化調整区域の空き家のUターン用住宅への活用 ・ 新移住・お試し居住希望者の県営住宅での受入れ