資料６

県営住宅の状況と課題

【目 次】

Ⅰ 県営住宅の状況

１ 国の制度改正等の動き ---------- 2

２ 県営住宅の整備状況---------- 4

３ 県営住宅の管理状況---------- 8

Ⅱ 現行の「ひょうご県営住宅整備管理計画」の検証・評価 ---------- 14

Ⅲ 現行施策での主な課題 ---------- 34

Ⅰ　県営住宅の状況

1　国の制度改正等の動き

事　項	内　容
地域主権改革の推進に基づく公営住宅法の改正 （平成 23(2011)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
福島復興再生特別措置法の成立 （平成 23(2011)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(2012)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(2013)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(2014)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(2014)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・福祉拠点化を位置付け、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付け 『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を策定
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(2014)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(2015)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

事 項	内 容
公営住宅法施行令の改正 （平成 27(2015)年度）	○非婚の母又は父について、公営住宅の入居者の収入算定上、寡婦（寡夫）控除の対象
公営住宅法改正 （平成 29(2017)年度）	○公営住宅入居者である認知症患者等の収入申告義務を免除 ○公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準を条例で定めることを可能とする
住宅セーフティネット法の改正 （平成 29(2017)年度）	○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を創設 ○登録住宅の改修・入居への経済的支援を実施 ○住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を実施
公営住宅への入居に係る保証人の取扱いについて （平成 29(2017)年度）	○民法改正や身寄りのない高齢単身者の増加等を踏まえ、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべき 県の対応 ・県営住宅入居者の連帯保証人制度の廃止（令和2年4月1日施行）
PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用に関する通知 令和3(2023)年度	○H27 年 12 月に「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が決定し、人口 20 万人以上の地方公共団体に策定を要請 ○R3 年の改定により、優先的検討を行うことが求められる地方公共団体が、人口 20 万人以上の団体から人口 10 万人以上の団体に拡大 県の対応 ・令和4(2022)年 12 月に『PFI 導入に関するガイドライン』を策定
脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律の成立 （令和3（2021）年度）	公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律の一部を改正する法律 ○法律の題名を「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に改め、木材利用の促進に関する基本理念を新設 ○法の対象が公共建築物から建築物一般に拡大 ○木材利用促進本部の設置、建築物木材利用促進協定制度の創設 ○「木材利用促進の日」、「木材利用促進月間」の制定
デジタル田園都市国家構想総合戦略 （令和4（2022）年度）	○第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を抜本的に改訂して策定された、2023年度を初年度とする5か年の総合戦略 ○「心ゆたかな暮らし」（Well-Being）と「持続可能な環境・社会・経済」（Sustainability）を実現するための国家戦略。 ○「地方こそ成長の主役」という発想に基づき、デジタル技術を活用して地方の社会課題解決と魅力向上を図る取り組み
住宅セーフティネット法の改正 （令和6(2024)年度）	○居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）の認定制度の創設 ○終身賃貸借の利用促進 ○家賃債務保証業者の認定制度の創設 ○居住支援法人による残置物処理の推進

2　県営住宅の整備状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

○　県下の公営住宅等全体のストックは 139,217 戸であり、市町営住宅ストックは 90,921 戸、県営住宅ストックは 48,296 戸（全体の 34.7%）である。

○　地域ごとの県営住宅割合は、但馬・神戸の 20%程度に対して阪神北は約 60%、東播磨は 70%を超えるなど地域によって県営住宅と市町営住宅のバランスが異なっている。

○　県営住宅の管理戸数は、県内の公営住宅等ストックの 3 割強を占めており、神戸、東播磨、阪神南、阪神北の順に多い。

■　市町別 公営住宅等ストック数

市町営住宅：R7.4.1 時点、県営住宅：R7.6.1 時点

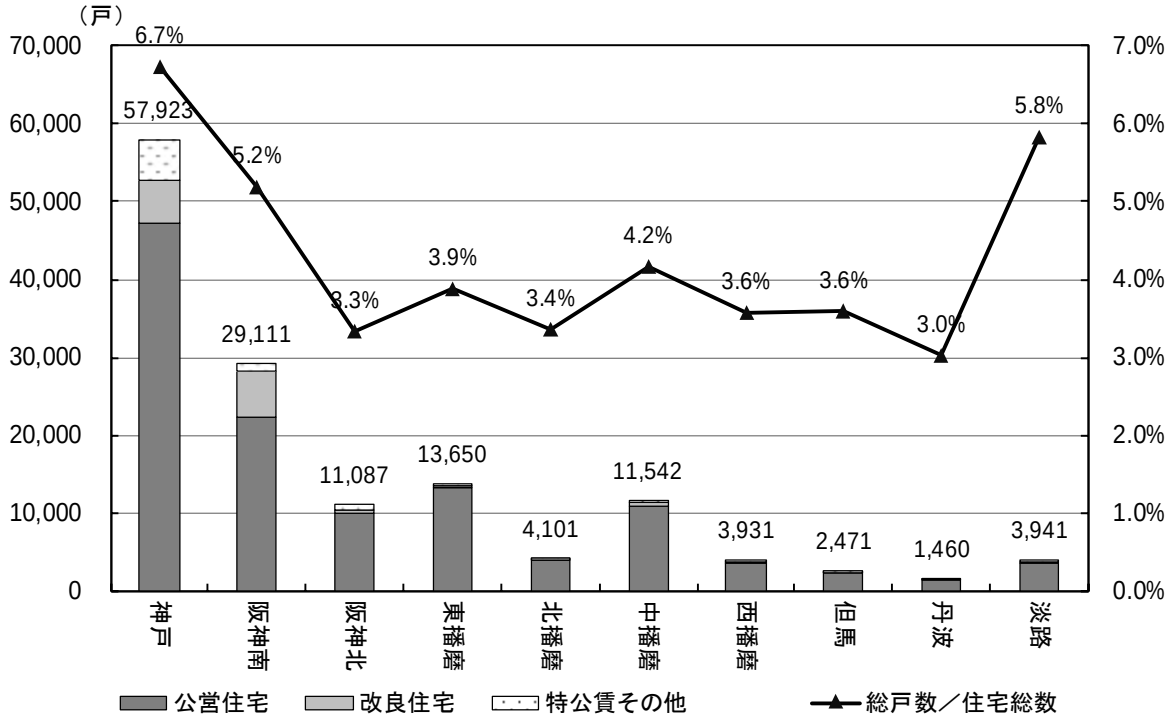
地域	市町名	市町営住宅（戸）	県営住宅（戸）	割合（%）	合計（戸）
神戸	神戸市	44,732	13,191	22.8%	57,923
	小計	44,732	13,191	22.8%	57,923
阪神南	尼崎市	10,218	3,611	26.1%	13,829
	西宮市	8,974	3,622	28.8%	12,596
	芦屋市	1,616	1,070	39.8%	2,686
	小計	20,808	8,303	28.5%	29,111
阪神北	伊丹市	1,969	2,400	54.9%	4,369
	宝塚市	1,348	2,000	59.7%	3,348
	川西市	925	1,058	53.4%	1,983
	三田市	329	941	74.1%	1,270
	猪名川町	32	85	72.6%	117
	小計	4,603	6,484	58.5%	11,087
東播磨	明石市	2,087	4,686	69.2%	6,773
	加古川市	789	3,016	79.3%	3,805
	高砂市	243	2,004	89.2%	2,247
	稲美町	155	258	62.5%	413
	播磨町	12	400	97.1%	412
	小計	3,286	10,364	75.9%	13,650
北播磨	西脇市	756	335	30.7%	1,091
	三木市	434	464	51.7%	898
	小野市	380	277	42.2%	657
	加西市	417	129	23.6%	546
	加東市	364	164	31.1%	528
	多可町	360	21	5.5%	381
	小計	2,711	1,390	33.9%	4,101
中播磨	姫路市	5,780	5,375	48.2%	11,155
	市川町	23	80	77.7%	103
	福崎町	143	45	23.9%	188
	神河町	66	30	31.3%	96
	小計	6,012	5,530	47.9%	11,542
西播磨	相生市	278	108	28.0%	386
	赤穂市	602	412	40.6%	1,014
	宍粟市	308	127	29.2%	435
	たつの市	739	294	28.5%	1,033
	太子町	8	230	96.6%	238
	上郡町	274	54	16.5%	328
	佐用町	489	8	1.6%	497
	小計	2,698	1,233	31.4%	3,931
但馬	豊岡市	934	266	22.2%	1,200
	養父市	365	112	23.5%	477
	朝来市	431	25	5.5%	456
	香美町	179	0	0.0%	179
	新温泉町	97	62	39.0%	159
	小計	2,006	465	18.8%	2,471
丹波	丹波篠山市	487	136	21.8%	623
	丹波市	573	264	31.5%	837
	小計	1,060	400	27.4%	1,460
淡路	洲本市	644	400	38.3%	1,044
	南あわじ市	730	160	18.0%	890
	淡路市	1,631	376	18.7%	2,007
	小計	3,005	936	23.8%	3,941
合計		**90,921**	**48,296**	**34.7%**	**139,217**
種類別内訳	公営住宅	70,611	47,683	40.3%	118,294
	改良住宅	12,798	282	2.2%	13,080
	特公賃	1,306	208	13.7%	1,514
	その他	6,206	123	1.9%	6,329

(2) 公営住宅ストックの状況

イ　公営住宅戸数の現状（地域別）

○　地域別にみると、総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合は、阪神・淡路大震災の被災地、特に神戸、淡路で高い割合となっている。

■ 公営住宅戸数及び公営住宅戸数割合（地域別 R7(2025).6.1現在）



※　戸数／総戸数（%）：地域の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合
（総住宅戸数は、住宅・土地統計調査（R5））

(3) 県営住宅整備の状況

ア　ストックの年代別及び構造別の状況

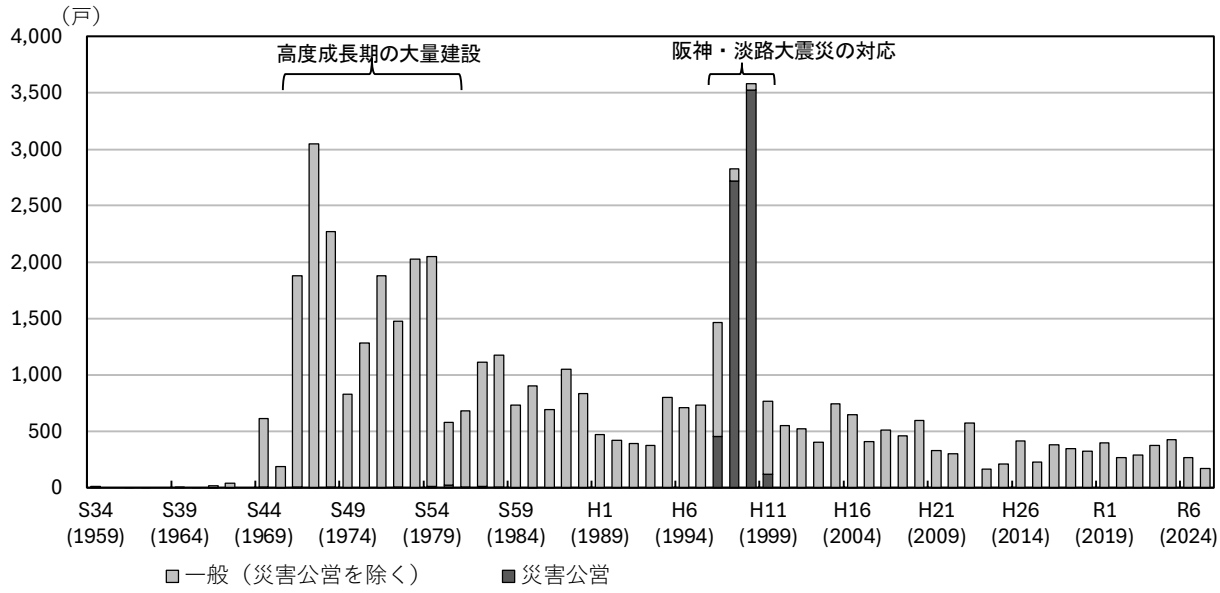
○　大量建設された昭和40年代後半から50年代前半(1970年代)でのストックを約24,000戸管理している。また、阪神・淡路大震災では被災当時10市10町で災害復興公営住宅約10,000戸を供給した。

○　平成13(2001)年度から19(2007）年度までは新規用地取得をせずに年間約550戸の建替事業を進めてきた。平成20(2008)年度からは行革プランに基づき年間約200～500戸の建替えに着手してきた。令和元(2019)年度以降も年間約 200～400 戸の建替えを実施している。

○　法定建替要件(耐用年限の 1/2 経過)を満たす住宅は、令和7(2025)年度時点で約26,300戸、令和17(2035)年度には約38,500戸（全ストックの約80%）となる。

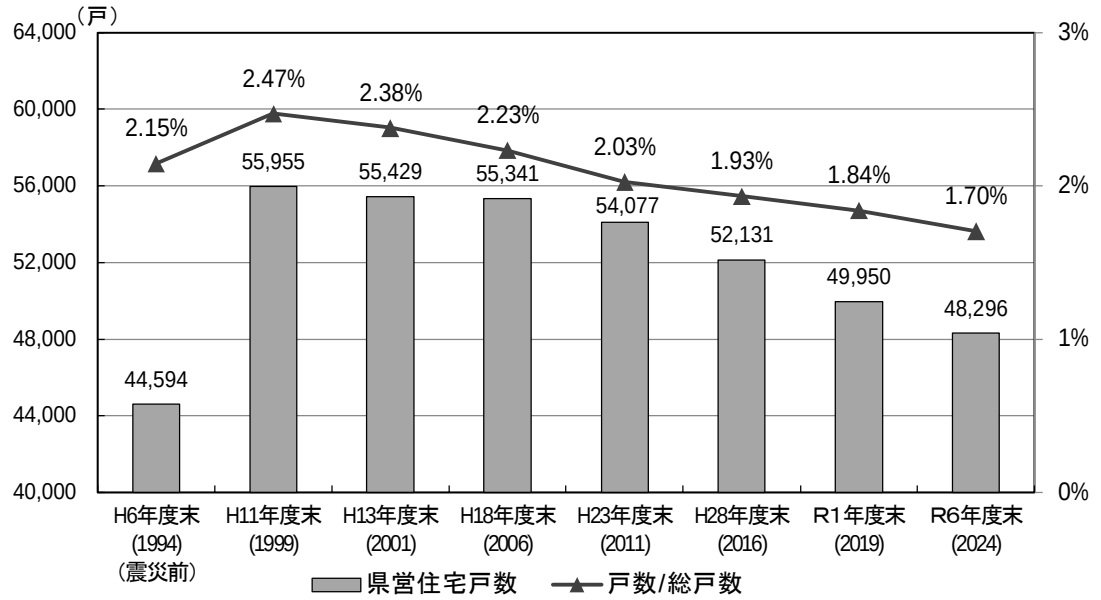
※　法定耐用年限（公営住宅法における住棟構造別の耐用年限）
　　耐火構造＝70年、準耐火構造・簡易耐火二階建＝45年、木造・簡易耐火平屋建＝30年

■ 年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）（R7(2025).6.1現在）



○　県営住宅の管理戸数の推移を見ると、震災前の平成６(1994)年度には約 45,000 戸だったが、震災後の災害復興住宅の整備等により平成 11(1999)年度末には約 56,000 戸となった。その後、計画的な建替や集約を進めた結果、令和７(2025)年６月１日時点の管理戸数は 48,296 戸となっている。

■ 管理戸数の推移（県営住宅）



※　戸数／総戸数（%）：総住宅戸数に占める県営住宅戸数の割合
（総住宅戸数は、住宅・土地統計調査（各年）を時点修正）

２　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（R7(2025).6.1現在）

<table>
<tr><th colspan="3">通　　称</th><th>説　　明</th><th>入居収入基準
(政令月収)</th><th>管理戸数</th></tr>
<tr><td rowspan="3">一般住宅</td><td colspan="2">普通県営住宅</td><td>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）</td><td>158,000円
以下</td><td>47,683戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">改良住宅</td><td>住宅地区改良法に基づき、県が建設、整備した公営住宅</td><td>114,000円
以下</td><td>282戸</td></tr>
<tr><td colspan="4">合　計</td><td>47,965戸</td></tr>
<tr><td rowspan="4">特別賃貸住宅等</td><td colspan="2">特別賃貸住宅</td><td>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から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が入居対象としているもの</td><td rowspan="3">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）

487,000円
以下</td><td>27戸</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ひょうご県民住宅</td><td>地域特賃</td><td>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</td><td>96戸</td></tr>
<tr><td>特公賃</td><td>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</td><td>208戸</td></tr>
<tr><td colspan="4">合　計</td><td>338戸</td></tr>
<tr><td colspan="4">県　営　住　宅　　合　計</td><td>48,296戸</td></tr>
</table>

(2) 入居者の状況　（全県　高齢世帯率等の推移）

○　入居者の高齢化が進んでおり、県営住宅全体では世帯主が 65 歳以上である高齢世帯率が 63.5%、入居者の高齢化率が 46.1%を占める。

○　生活保護世帯率の推移も微増傾向にあり、全体で 15.4%である。

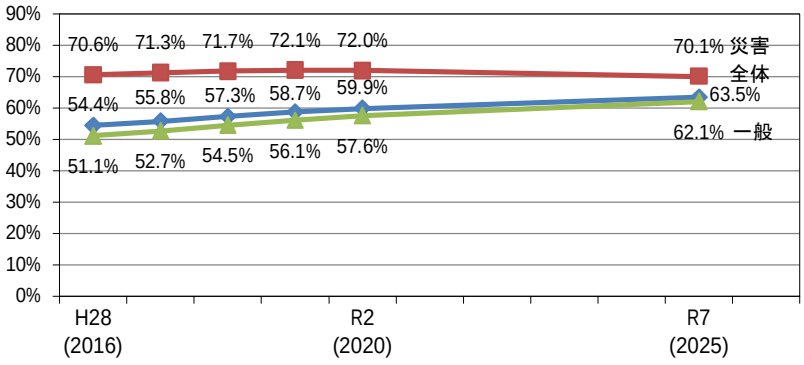
○　被災入居世帯率は、減少傾向が続き、災害復興公営住宅で 35.5%、一般公営住宅で 5.0%、全体では 10.2%となっている。

■ 入居者の高齢世帯率、生活保護世帯率、被災入居世帯率（R7(2025).4.1現在）　単位：戸

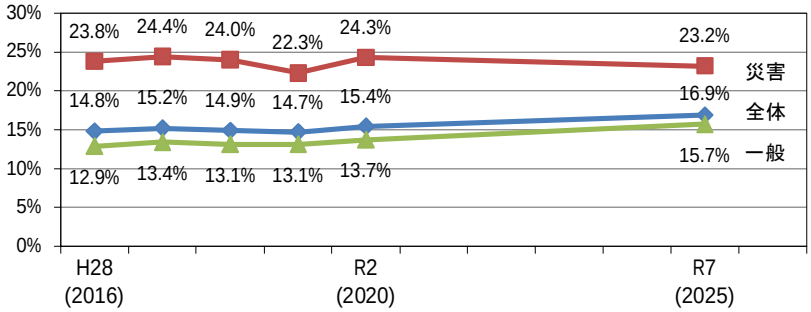
種別	管理戸数	入居戸数	65 歳以上世帯数	高齢世帯率	うち単身	高齢単身世帯率	入居者数	うち 65 歳以上	高齢化率	世帯主平均年齢	生活保護世帯 入居戸数	生活保護世帯 生活保護世帯率	被災入居世帯 入居戸数	被災入居世帯 被災入居率
全体	47,877	36,235	23,009	63.5%	14,384	39.7%	63,593	29,291	46.1%	67.66	6,140	16.9%	3,697	10.2%
災害	6,923	6,160	4,319	70.1%	3,190	51.8%	10,217	5,229	51.2%	70.08	1,429	23.2%	2,186	35.5%
一般	40,954	30,075	18,690	62.1%	11,194	37.2%	53,376	24,062	45.1%	67.16	4,711	15.7%	1,511	5.0%

※　特別賃貸住宅を除く

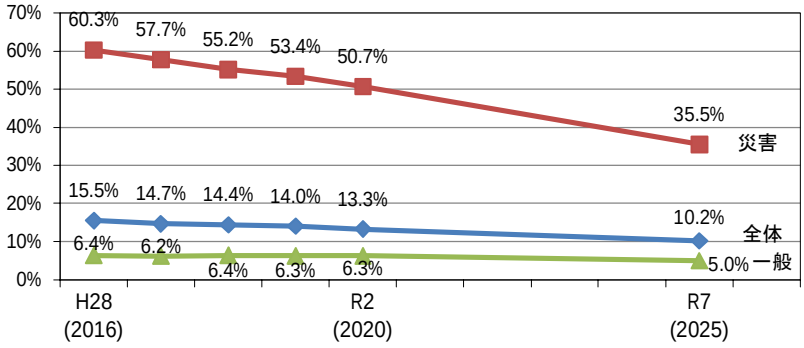
■ 高齢世帯率の推移



■ 生活保護世帯率の推移



■被災入居世帯率の推移



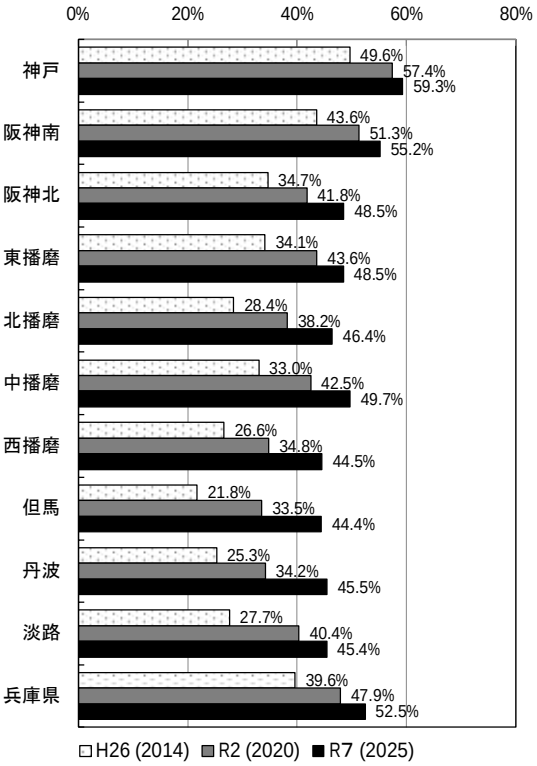
(3) 地域別　高齢世帯の状況

○　高齢者のみの世帯率はいずれの地域でも上昇しているが、特に但馬、丹波、西播磨が大きく上昇している。神戸や阪神南などの都市部で高い傾向にあるものの地域間の差は小さくなってきている。

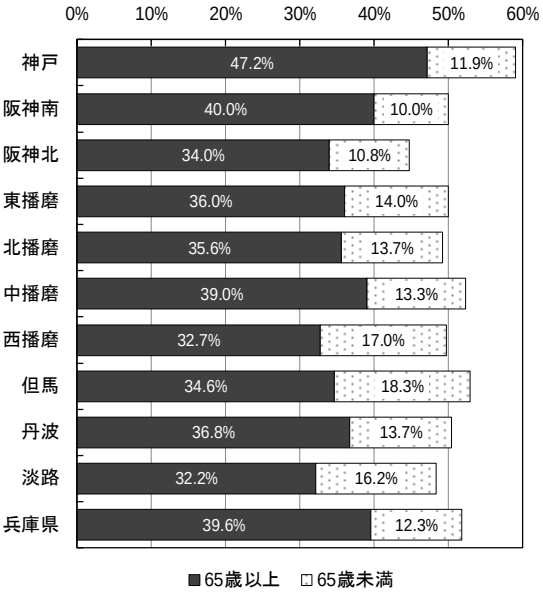
○　単身世帯率は、神戸が 60％近くと最も高く、その他の地域は 50％前後である。

○　単身世帯率について令和２(2020)年度と比較すると、各地域ともが５～15 ポイント程度高くなっている。

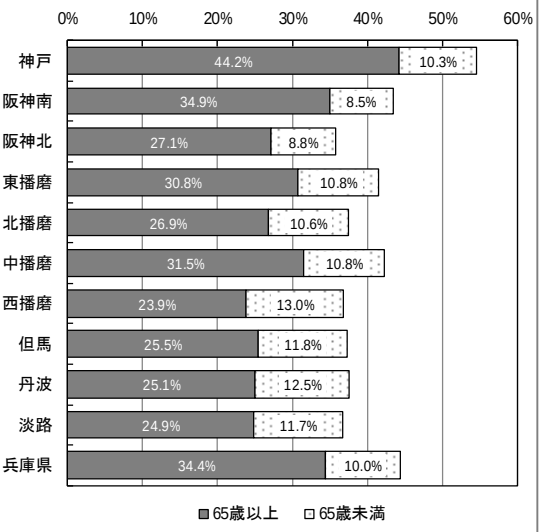
■ 高齢者のみの世帯率（地域別）



■ 単身世帯率（地域別　R7(2025).6.1 現在）



＜参考＞R2(2020).4.1 現在

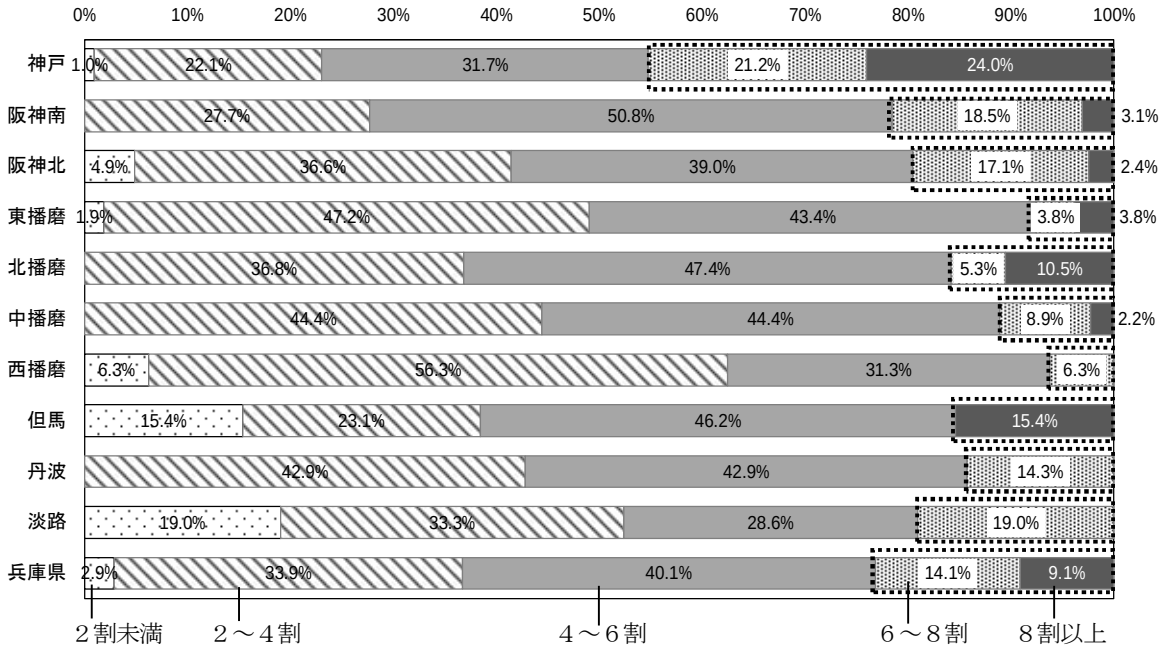


(4) 地域別　団地の高齢化の状況

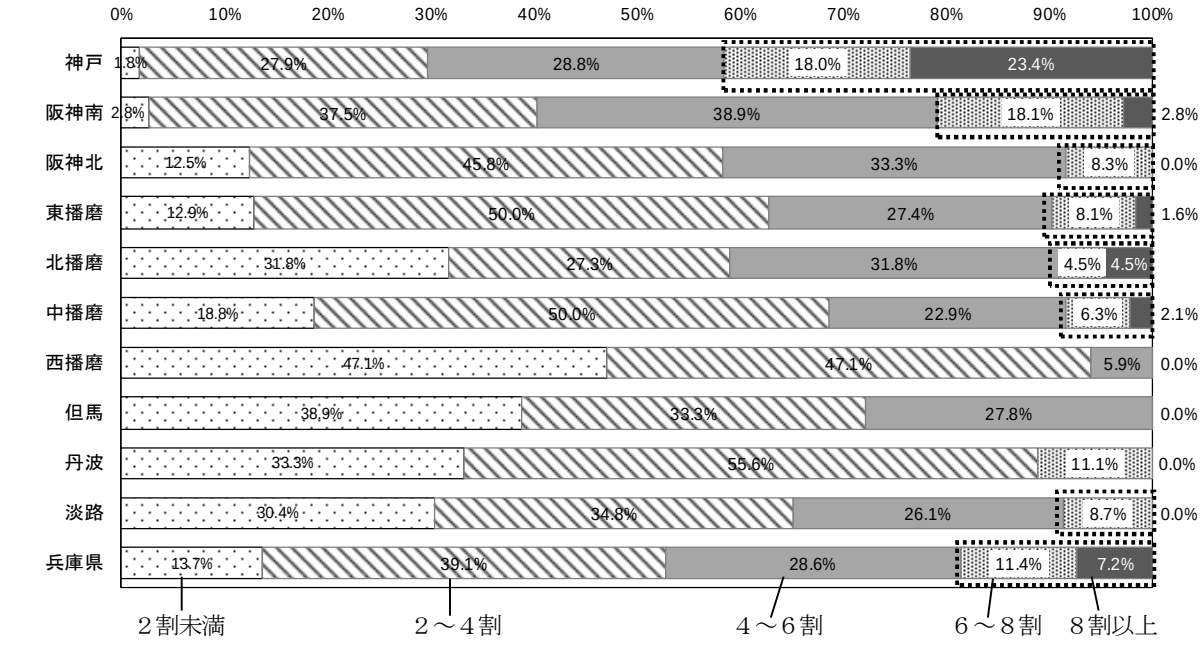
○　全団地の 20%以上で高齢化率が６割以上であり、特に神戸では県全体の高齢化率を大きく上回っている。

○　Ｒ２(2020)年と比較すると、各地域とも高齢化率４割以上の団地が増加する一方、２割未満の団地が大きく減少している。

■ 高齢化が進んでいる団地の割合（地域別　R7(2025).6.1現在）



＜参考＞R2(2020).4.1 現在

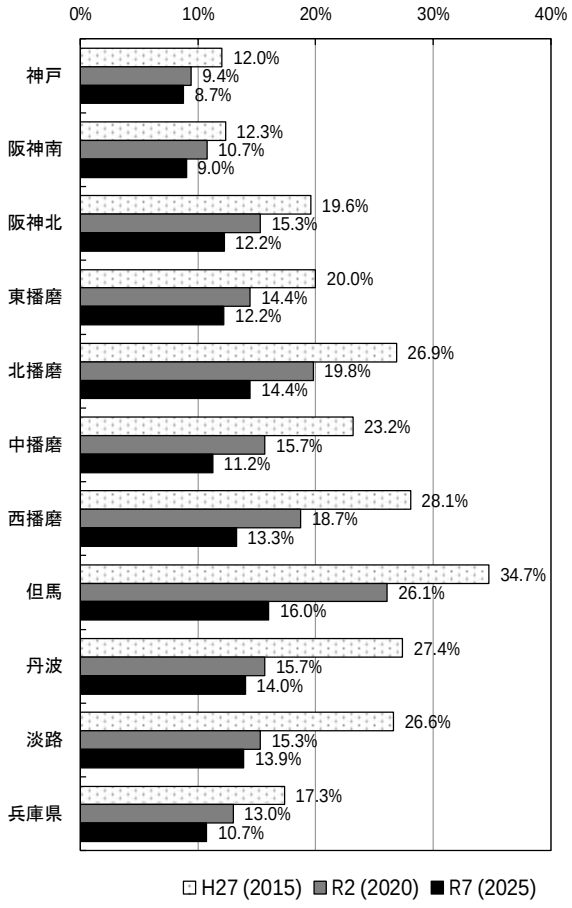


(5) 地域別　子育て世帯の状況

○　子育て世帯（15 歳未満の子供のいる世帯）率は、各地域とも平成 27(2015)年に比べて大きく減少している。

○　子育て世帯率は、高齢化率の高い神戸や阪神南では低く、但馬、北播磨、淡路で高い傾向は以前と同様だが、子育て世帯率が高かった地域の方が大きく減少しており、地域間の差が小さくなってきている。

■ 子育て世帯率（地域別　H27,R2は4.1現在、R7は6.1現在）



(6) 緊急的な住宅困窮者への県営住宅の提供

○　災害時や、新型コロナウイルス感染拡大に伴う住宅困窮者の増加やロシアによるウクライナ侵攻から県内に避難されているウクライナ避難民の支援等、社会的要請に対応して県営住宅の提供を行っている。

■　県営住宅における近年の被災者の受入状況

発生年月	名　称	主な被災地	受入れ世帯数
平成 21(2009)年 8 月	台風９号災害	佐用町	７世帯
平成 23(2011)年 3 月	東日本大震災	岩手県、宮城県、福島県	43 世帯
平成 26(2014)年 8 月	丹波豪雨災害	丹波市	５世帯
平成 28(2016)年 4 月	熊本地震	熊本県	２世帯
平成 30(2018)年 7 月	豪雨災害	岡山県、広島県	なし
令和元(2019)年 10 月	台風 19 号災害	宮城県、福島県、埼玉県、千葉県、神奈川県、長野県	なし
令和２(2020)年 9 月	台風 10 号	鹿児島、宮崎、熊本	なし
令和４(2022)年 1 月	能登半島地震	石川県	２世帯

■　社会的要請に対応した県営住宅の提供状況

発生年月	名　称	受入れ世帯数
令和２(2020)年 4 月	緊急事態宣言	・２世帯 ・ネットカフェ休業要請に伴う居所喪失者に一時的な避難所として無償提供(13 名)
令和４(2022)年 3 月～	ウクライナ避難民支援	22 世帯

Ⅱ　現行の「ひょうご県営住宅整備管理計画」の検証・評価

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」（令和３年７月）の検証・評価（概要）

整備管理方針	取組施策	達成状況				実績なし・未実施項目の概要
		項目	計画どおり実施	一部計画どおり実施	実績なし未実施	
1　安全で安心して暮らせる住まいの提供	(1)自然災害への備え	8	6	1	1	・土砂災害特別警戒区域居住世帯の住み替え
	(2)安心して暮らせる住まいづくり	3	3	0	0	
	(3)入居・募集の柔軟な運用	6	5	1	0	
2　福祉施策と連携した安定した暮らしの支援	(1)高齢者等への対応	8	6	1	1	・高齢者福祉施設等の併設の推進
	(2)暮らしのサポート	7	6	1	0	
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	(1)環境への配慮	5	4	1	0	
	(2)効果的な整備の実施	4	2	0	2	・用途廃止に向けた集約の加速化（既存住戸へシャワー取付等の改修工事による移転の促進） ・高層住宅の非現地建替えの検討
	(3)効率的な管理の実施	10	6	1	3	・建替団地の期間限定活用（学生利用、DIY住宅） ・適正な利便性係数の検討（周辺環境や立地条件を反映した家賃の算定） ・新たな収入確保（余剰地等への誘致）
4　地域のまちづくりと連携した住まいの提供	(1)まちづくりの推進	7	5	0	2	・希望する市町との指定管理の共同募集 ・市町と連携した県営住宅の有効活用（町の魅力向上に伴うオープンスペース等の整備）
	(2)地域の活性化	6	5	1	0	
5　ポストコロナ社会に対応する先進的な取組	(1)生活利便性を高める環境整備	3	1	2	0	
	(2)健康で安心して暮らせる環境整備	2	1	0	1	・健康器具や共同菜園の設置
	(3)情報通信環境の整備	1	1	0	0	

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」（令和３年７月）の検証・評価

1　安全で安心して暮らせる住まいの提供

(1) 自然災害への備え

（計画）

ア　耐震化の新たな目標設定

長期活用する団地のうち耐震性に課題がある住棟については、耐震改修又は建替えによる早期の耐震化を進める。

R12目標…おおむね100％

（実績）

ア　入居者が生活をしながらの耐震改修及び建替えによる住宅の耐震化を実施

○耐震化率

R6実績…97％

（評価）計画どおり実施

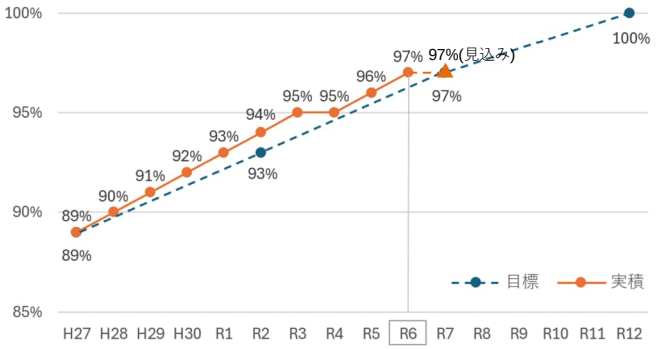
【成果指標及び達成状況】

○耐震化率

94％（R2）

⇩　97％（R6）

おおむね100％（R12）



※建替え等の事業計画から見込みを推計

イ　停電対策～太陽光発電設備設置

停電時にコミュニティプラザで電気が使用できるよう、建替整備する住宅に太陽光発電設備を設置

イ　建替整備時、コミュニティプラザの屋根に太陽光発電設備を設置し、停電時に集会所の機能が使用できるように整備

R3～６実績…７住宅

・尼崎西川住宅、明石長坂寺住宅　他

（評価）計画どおり実施

ウ　水害発生の抑制

建替整備する住宅の駐車場に雨水貯留機能を持たせ、雨水流出の抑制に努める。

ウ　建替整備時、駐車場を地盤面より10㎝程度下げ、雨水貯留機能を整備

R3～６実績…６住宅

・伊川谷住宅、尼崎西川住宅　他

（評価）計画どおり実施

エ　指定管理者による防災啓発

・防災講習会の開催及び避難計画の作成支援

・家具転倒防止や避難対策、火災防止に向けた啓発

オ　土砂災害特別警戒区域居住世帯の住み替え

土砂災害特別警戒区域の住宅所有者は住宅困窮要件を満たすものとして、持ち家があっても、県営住宅への入居申込みを可能とする。

カ　災害時における応急住宅としての活用

大規模災害等により住居を失った被災者等に対して、県営住宅の空き住戸を応急住宅として供与

キ　災害時の生活環境確保

かまどベンチ、マンホールトイレの整備

ク　災害救援自動販売機の設置拡大

大規模災害発生時の飲料確保や平常時の利便性向上のため、敷地内での設置を促進

エ　指定管理者を通じて防災啓発を実施。

・姫路書写台住宅を対象に、県広域防災センターでの体験学習

・阪神地域において防災に関する資料（火災に注意）を作成し、各住宅に配布。（約100住宅）

・桃山台第２鉄筋では自治会と協力して防災教室を実施

・加古川神野住宅において消防署の協力により防災講習会を開催

（**評価**）計画どおり実施

オ　引き続き検討

（**評価**）未実施

カ　一定数の空き住戸を確保し、供与可能

（**評価**）計画どおり実施

キ　一部住宅において設置

・和田山牧田住宅

※現在、社会情勢の変化のため整備を取りやめ

（**評価**）一部計画どおり実施

ク　入居者からの理解を得て、R2までの実積である32住宅から設置を拡大

R3～６実積…８住宅（計40住宅）

（**評価**）計画どおり実施

１－(1)　　計画どおり実施　６／８

一部計画どおり実施　１／８（キ）

未実施　１／８（オ）

(2) 安心して暮らせる住まいづくり

（計画）

ア　バリアフリー化の新たな目標設定

R2実績…約67%

R7目標…75%

R12目標…80%

（実績）

ア　R6実績…73%

（評価）計画どおり実施

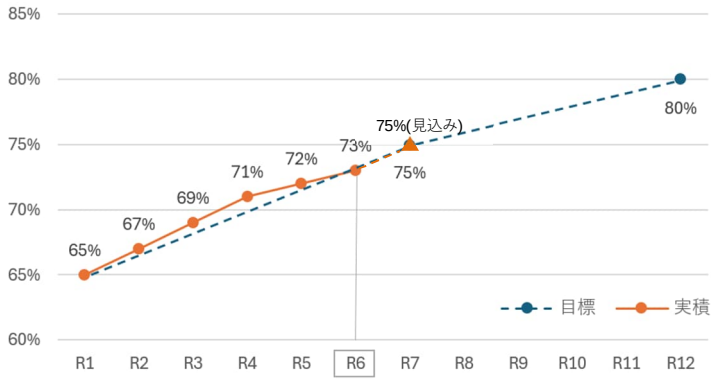
【成果指標及び達成状況】

〇バリアフリー化率

67%（R2）

⇩ 73%（R6）

おおむね 80%（R12）



※建替え等の事業計画から見込みを推計

イ　ユニバーサルデザインによる整備

・「いきいき県住仕様」に加え、引き戸等ユニバーサルの考え方に基づいた整備

・既存住宅は改修による段差解消

ウ　エレベーター内のカメラ設置

自治会と協議し、エレベーター内に防犯カメラを設置

イ　いきいき県住仕様（非常警報付インターホンの設置を除く）及び引き戸の整備を実施

（評価）計画どおり実施

ウ　自治会の同意を得たうえで設置

R3～６実績…建替え　11住宅

・津名塩尾住宅　等

改修　10住宅

・姫路東夢前台住宅　等

（評価）計画どおり実施

１－(2)　計画どおり実施　３／３

一部計画どおり実施　０／３

未実施　０／３

(3) 入居・募集の柔軟な運用

（計画）

ア　多様な住宅困窮者への支援

・若年単身者の入居
　就職氷河期世代の県民の住宅の安定的確保及び同居親族要件の廃止

・外国人入居
　外国語による「住まいのしおり」を作成

・LGBT等、多様な住宅困窮者の入居
　LGBT等性的少数者の入居を認める
　高齢友人同士など多様な住宅困窮者の入居を検討

・新型コロナウイルス感染拡大による解雇・離職者や収入減少者の入居を支援

イ　家賃減免制度の適切な運用

・真に経済的に困窮する入居者の安定を支える

・家賃支払いが困難な入居者に対する家賃減免制度に柔軟に運用

ウ　入居承継制度の柔軟化

　第三者機関である判定委員会などの意見を参考に柔軟に運用

エ　マイナンバー制度による適正な入居管理

　マイナンバー制度導入による適正な家賃決定や不正入居の防止等を推進

（実積）

ア　実積

・若者単身者
　R4実積…47戸、R5実積…58戸、R6実績…46戸

・外国人入居
　外国語による「住まいのしおり」（英・中・韓・越）を作成

・LGBT
　R3よりパートナーシップ受理証明書等の交付を受けた方について入居申込可能

・コロナ感染者支援
　R3～６実績…14戸入居

（**評価**）計画どおり実施

イ　家賃減免制度を適切に運用し、真に経済的に困窮する世帯への支援を実施
　実積…約5,535世帯（～R6）

（**評価**）計画どおり実施

ウ　R3年４月に制度改正済。実績はなし

（**評価**）一部計画どおり実施

エ　収入認定業務においてマイナンバー制度を適切に活用中

（**評価**）計画どおり実施

オ　県営住宅の情報発信の充実

外観・内装・設備などの写真を県ホームページに掲載するなど、情報発信の充実

カ　収入超過者等へ退去指導や勧告、転居斡旋

・３年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある収入超過者

・５年以上入居し最近２年間の政令月収が31万３千円を超える高額所得者

への退去指導や勧告、転居の斡旋等

オ　外観・内装・設備などの写真をホームページに掲載。加えて、R6より子育て支援に関する特設ページを開設し、県営住宅の情報発信の充実化を計画中

（**評価**）計画どおり実施

カ・収入超過者へは、明け渡し努力義務がある旨を通知

・高額所得者へは、一定期間内に退去するか、退去できない特別な事情を申し出てもらうよう要求

・中堅所得者向け住宅への転居も案内する等自主的な明け渡しを企図

（**評価**）計画どおり実施

１－(3)　　計画どおり実施　５／６

一部計画どおり実施　１／６（ウ）

未実施　０／６

2　福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

(1) 高齢者等への対応

（計画）

ア　市町福祉部局との「連携会議」設置

社会福祉協議会、地域包括支援センター等と早い段階から情報共有を進め、要支援入居者に対して包括的に支援できる体制を構築するため、市町福祉部局等との連携会議を設置

イ　市町ごとの見守りシステムの導入支援

各市町が進めている見守りサービスについて、県営住宅での導入支援

ウ　要住宅配慮者への見守り回数の増

・市町の福祉部局と連携を進め、入居者情報を共有し、適切な福祉サービスを早期に提供し、見守り活動の強化

・高齢化率が高い住宅において指定管理者による見回り回数を増加

エ　高齢者福祉施設等の併設の推進

市町福祉部局等と情報交換を行い地域に貢献する高齢者福祉施設等の併設を推進

オ　車いす使用者向け住宅の整備

建替事業において、車いす利用者向け住戸を整備

（実績）

ア　指定管理者において、社会福祉協議会、地域包括支援センター等と早い段階から情報共有を進め、要支援入居者への支援を実施

（**評価**）会議は設置していないが、指定管理者において個別具体的にきめ細やかな対応を実施

イ　例えば、尼崎市には市独自の見守りシステムとして「在宅高齢者等あんしん通報システム」があるが、入居者から利用の相談があった際には市の窓口を紹介する等、県営住宅での導入を支援

（**評価**）計画どおり実施

ウ　指定管理者による75歳以上の高齢者の見守りとして月２回以上の訪問の実施。特に高齢化率の高い災害復興公営住宅については、月３回以上訪問等の見守り活動を実施

（**評価**）計画どおり実施

エ　市町からのニーズなし

（**評価**）未実施

オ　建替事業において、整備戸数おおむね100戸以上の住宅について１戸以上車いす使用者向け住宅を整備

R3～６実積…４住宅

・伊川谷住宅、尼崎西川住宅　等

（**評価**）計画どおり実施

カ　住宅交換の柔軟な運用 　エレベーターのない団地の高層階入居者が昇降困難となった場合など、低層階住戸への交換を認める等の対応	**カ**　住宅交換制度に則り柔軟な対応を実施 R6実積…29戸
	（**評価**）計画どおり実施
キ　介護のための近居、隣居への住み替え 　介護のための親子の同居や近居・隣居への住み替えを認める	**キ**　三世代優先入居として実施
	（**評価**）計画どおり実施
ク　介護同居の柔軟化の検討 　入居者が病気や高齢により介護が必要となった場合の親族以外の介護同居について検討	**ク**　他の自治体の事例を参考にし、引き続き検討
	（**評価**）計画どおり実施

２－(1)　　計画どおり実施　６／８
一部計画どおり実施　１／８（ア）
未実施　１／８（エ）

(2) 暮らしのサポート

（計画）

ア　生活サポーターの設置

自治会役員等の入居者の高齢化を踏まえ、入居者とのパイプ役である地区管理人について、イベント等の推進役としての役割を追加し、住宅の活性化を目指す。

イ　家賃と共益費の一体的徴収の実施

・共益費の確実な徴収に向けた相談や指定管理者の代行徴収制度による自治会のサポート
・家賃と共益費の一体的徴収を実施

ウ　様々な世代等がともに暮らすミクストコミュニティ形成の推進

・世帯人数に応じた住戸の型別供給・募集の実施
・若年世帯等の優先入居
・同居親族要件の廃止の検討
・みなし特定公共賃貸住宅の導入等

オ　積極的に自治会活動に参加する者の募集

カ　高齢者、障害者、DV被害者等優先入居

（実績）

ア　R3.7の指定管理者の募集において、コミュニティ活性化の観点を追加

（**評価**）計画どおり実施

イ　加古川平岡鉄筋等の計９住宅で実施（R7.4時点）

（**評価**）計画どおり実施

ウ・Ｓ、Ｍ、Ｌ、Ｏの４種の住戸タイプを供給することで、世帯人数に応じた住戸を供給
・定時募集において募集戸数の36％を若年世帯の優先枠として確保
・同居親族要件はR4.4.1に廃止済
・みなし特公賃については方向性を再検討

（**評価**）一部計画どおり実施

オ　県営住宅入居者募集にあたり、自治会からの要望を踏まえ、積極的に自治会活動に参加する者（コミュニティ活性化）の優先枠を設置

（**評価**）計画どおり実施

カ　定時募集において優先枠を設置
裁量階層世帯として収入要件の緩和

（**評価**）計画どおり実施

キ　空き住戸のグループホームへの活用 **ク　コミュニティプラザや空き住戸を活用し、キッズコーナーや自習室の整備**	**キ**　福祉部局と連携し、グループホームとしての空き住戸活用を実施 ～R６実積…全119戸 （**評価**）計画どおり実施 **ク**　子育て支援のための共用部改修の補助事業を創設し、自治会が行う集会所内のキッズスペースの整備などを支援 R6実績…22住宅 （**評価**）計画どおり実施

２－(2)　　計画どおり実施　６／７
一部計画どおり実施　１／７（ウ）
未実施　０／７

３　環境に配慮した次世代につなぐストック（公的不動産）の有効活用

(1) 環境への配慮

（計画）

ア　環境に配慮した住宅の整備

・太陽光等再生可能エネルギーの活用

・グラスパーキングの整備

など環境負荷の低減に配慮した住宅の整備に努める

イ　県産木材を使用した住宅の整備

住戸の内装下地や基礎型枠等に県産木材の積極的利用

ウ　共用部照明のLED化

・建替団地の屋外灯及び共用部灯のLED化

・既存団地の故障交換時にLED化

エ　高効率給湯器の設置

オ　エネルギー小売自由化への対応

指定管理会社を通じ、自治会で共益費の削減を比較考慮できるよう助言・周知

（実績）

ア　建替整備時、コミュニティプラザの屋根に太陽光発電設備を設置し、停電時に集会所の機能が使用できるように整備

R3～６実績…７住宅

・和田山牧田住宅、姫路御着　等

グラスパーキング整備数

R3～６実績…５住宅

・伊川谷住宅、尼崎西川住宅　等

※現在、社会情勢の変化のため整備を取りやめ

（評価）一部計画どおり実施

イ　建替事業において壁下地材に県産木材を使用

（評価）計画どおり実施

ウ・建替団地については、屋外灯及び共用部灯（階段・廊下）のLED化を実施

・既存団地については、故障交換時にLED化を実施

（評価）計画どおり実施

エ　建替住宅及び給湯器改修工事時に設置

（評価）計画どおり実施

オ　「住まいのしおり」に電力会社や料金メニューを自由に選択できる旨を記載

（評価）計画どおり実施

３－(1)　　計画どおり実施　４／５

一部計画どおり実施　１／５（ア）

未実施　０／５

(2) 効果的な整備の実施

（計画）

ア　ストックの有効活用に向けた改修

・耐震改修やバリアフリー化改修の実施

・老朽化住宅への適切な修繕の実施

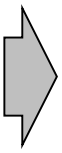
イ　用途廃止に向けた集約の加速化

移転先住戸の浴槽取替えやシャワー設置などの設備を充実させ、用途廃止に向けた集約を加速化

ウ　民間活用など多様な整備手法の検討

建替事業等を対象にPFIやPPPなどの民間のノウハウ・アイデア棟を活用した整備手法の検討

エ　高層住宅の非現地建替えの検討



（実積）

ア　改修計画に基づき、適切に整備を実施

（**評価**）計画どおり実施

イ　一部団地において、移転住棟へシャワー等を設置し、集約住棟の入居者に対して移転を促したが、入居希望者はおらず、集約の加速には至らず

（**評価**）実績なし

ウ　神戸市内の県営住宅で県内初のPFI事業による建替えを整備中

R7…設計

R8～10…整備

（**評価**）計画どおり実施

エ　検討は行ったが、実施には至らず

（**評価**）未実施

３－(2)　　計画どおり実施　２／４

一部計画どおり実施　０／４

未実施(実績なし含む)　２／４（イ、エ）

(3) 効率的な管理の実施

（計画）

ア　入居率の向上（空き住戸の回転率アップとニーズ即応）

・定時募集戸数の拡大
・常時募集の拡充
・人気のない住戸の初期費用軽減の検討

イ　建替団地の期間限定活用（学生等利用、ＤＩＹ住宅）

・建替予定住戸の有効活用による収益向上
・自治会活動の維持のため、空き住戸を定期借家として期限付きで提供

ウ　家賃徴収率の向上

・家賃の口座振替促進、指定管理者の収納率に応じたインセンティブ制度の継続、夜間催促回数を年10回に増加
・悪質な滞納者に対して、明渡し請求訴訟、強制執行などの法的措置

エ　適正な利便性係数の検討

生活利便施設、交通条件など団地の環境、立地条件を適切に反映させた家賃となるよう利便性係数の見直し検討

オ　新たな収入確保

集約で発生した余剰地等を活用し、生活利便施設や福祉施設の誘致等による新たな収入機会の創出

（実施）

ア　指定管理者と連携し募集住戸を増加

・定時募集において応募のなかった一部の住戸については常時募集として先着順で入居を受け付ける取り組みを実施
・敷金免除による弊害も考慮しつつ再検討

（評価）一部計画どおり実施

イ　他の自治体の事例を参考にし、検討中

（評価）未実施

ウ　口座振替の利用促進のほか、指定管理者の収納率に応じたインセンティブ制度の継続、入居者への夜間督促を年10回実施し、家賃徴収率の向上を図る

・口座振替
R5実積…72.5％
悪質な滞納者に対する法的措置を厳正に行うとともに、民間債権回収会社や弁護士への委託による滞納解消を引き続き実施中
・住宅明渡し等請求訴訟
R6実績…38件
・強制執行
R6実績…16件

（評価）計画どおり実施

エ　他自治体の事例を参考にし、検討中

（評価）未実施

オ　建替え・集約に伴う敷地において、生活利便施設等を誘致できるような余剰地の発生はなし

（評価）未実施

カ　民間活力の導入と拡大
・民間の創意・工夫による入居者へのサービス向上や管理の効率化
・指定管理者制度の公募地域拡大

キ　入居者満足度アンケートで不満割合10%未満への取組

ク　入居マナー向上に向けた取組
「県営住宅だより」による、入居中の各種手続、共用部や駐車場の適正使用等の周知及び自治会と連携した騒音防止やペット飼育禁止の指導など入居者のマナー向上

ケ　駐車場の適正な管理
・空き区画の有効活用
・駐車場外部貸しの重点化
・料金の適切な徴収、不正駐車防止等

コ　維持管理コストの縮減
・エレベーター保守点検業務等、維持管理業務を再検証し更なるコスト削減

カ　北播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路地域の指定管理者を選定したことで、全地域において指定管理者制度を導入

（**評価**）計画どおり実施

キ　不満足割合が10%を超えた住戸内補修への対応について、要望があった際に適切に対応することで、不満足割合の低下に取り組んでいる。
（**評価**）計画どおり実施

ク　「県営住宅だより」で周知するとともに、自治会と連携し、回覧板へのチラシ貼付、個別指導等を実施

（**評価**）計画どおり実施

ケ・外部開放を優先的に実施
・駐車場の外部開放
94住宅　1077区画（R7.4時点）
カーシェア(H30～)12住宅21区画（内数）
駐車場シェア(R4～)４住宅24区画（内数）
・指定管理者へのインセンティブを付与することにより収納率の向上を図るとともに、不正駐車防止のため、警告書の貼付、夜間巡回等を実施
（**評価**）計画どおり実施

コ　R3までは随意契約により保守点検業務を委託していたが、R4から入札による業務委託とすることでコストを削減
R3（随意契約）　　5.48億円
R4（一般競争入札）2.52億円
R6（一般競争入札）1.69億円(契約時点)
（**評価**）計画どおり実施

３－(3)　　計画どおり実施　６／10
一部計画どおり実施　１／10（ア）
未実施　３／10（イ、エ、オ）

4　地域のまちづくりと連携した住まいの提供

(1) まちづくりの推進

（計画）

ア　市町との建替・集約の事業連携

・県営・市町営住宅相互の一体的な建替えや集約、余剰地創出による効率的な事業実施に向け、市町と協議を進める

・中山間地域の建替団地は市町と連携し旧町の中心市街地での非現地建て替え等を検討

イ　希望する市町との指定管理の共同募集

管理事務所の内部管理の効率化、高齢者の見守り、定期点検等の効率的な実施

ウ　市町と連携した県営住宅の有効活用

市町が行う町の魅力向上に合わせて、沿道沿いの再塗装、芝生広場等オープンスペースの整備の実施

エ　地域に開かれたコミュニティプラザ、広場、公園等の整備

建替整備する住宅において事業着手前に団地内及び近隣自治会・地域団体へのヒアリング等を行い配置計画の参考とする

オ　コミュニティプラザ等の有効活動

・認知症カフェや多世代交流等の場として有効活用

・敷地内の児童遊園を小規模保育事務所や家庭的保育事務所、園庭の狭い保育所等に開放

（実績）

ア　１市において市町連携を実施

・姫路市　R5に市営住宅の入居者１名を県営住宅へ受入れ

また、現在神戸市と連携に向けて協議中

R6．３…連携に係る協定書の締結

R7.12…連携に係る覚書の締結（予定）

・中山間地域における市町との連携については、必要に応じて引き続き市町と協議を進める。

（評価）計画どおり実施

イ　希望する市町があれば調整

（評価）未実施

ウ　市町からの要望なし

（評価）未実施

エ　建替前に自治会へヒアリングを行い、道路沿いの地域に開かれた使いやすい場所に集会所、広場等を整備

実積…３住宅

（評価）計画どおり実施

オ　自治会が実施する集会所等での世代間交流イベントの開催やこどもが楽しめる空間づくりなどを支援

（評価）計画どおり実施

カ　周辺の景観と調和した建替・改修

地域の親しまれた風景やまちなみ、景観との調和を考慮

キ　津波一時避難施設としての活用

県営住宅の敷地や高層型住棟を活用できるよう沿岸部市町に提案

カ　明舞景観デザインコードにより、周辺のまちなみと調和したデザインを採用

・明石舞子第１住宅

・明石舞子南住宅

（**評価**）計画どおり実施

キ　南海トラフ巨大地震の津波浸水想定15市町の内、各団地自治体の了解及び耐震性等を満たす団地について、津波一時避難施設の指定

・６市57団地（R6.12時点）

（**評価**）計画どおり実施

４－(1)　　計画どおり実施　５／７

一部計画どおり実施　０／７

未実施　２／７（イ、ウ）

(2) 地域の活性化

（計画）

ア　公社や民間等と連携による余剰地活用

・高収益が見込める余剰地は公社・民間事業者等と連携を検討

・活用の見込めない土地は売却

イ　空き住戸等のコミュニティ活動拠点等としての活用

・空き住戸を活用し、情報交換やワークショップ、専門家による講習の受講等を通じてコミュニティ内のつながりの強化

・キッズルーム等の整備に利用できるよう再編・拡充

ウ　地域との交流の推進（多世代参加型イベント開催等）

・建替整備する住宅では、事業着手前に近隣自治会等にヒアリング等を行い地域に開かれた住宅の整備や施設誘致を行う

・コミュニティプラザ等や広場などは広く地域に開放

エ　三世代優先入居募集の推進

・近居・隣居の推進

・子孫世代は県外から入居できるよう入居資格の緩和、親世帯の県外からの入居について検討

（実積）

ア　県内初のPFI手法による建替事業では、発生する余剰地を売却の上、民間分譲マンションを建設予定

（**評価**）計画どおり実施

イ　子育て支援のための共用部改修の補助事業をR6に創設し、自治会が行う集会所内のキッズスペースの整備などを支援

R６実績…22住宅

（**評価**）計画どおり実施

ウ・建替整備における事業着手前に自治会等にヒアリングを行い、意見を収集したうえで住宅の整備

・コミュニティプラザ及び広場は道路から見やすく、近隣の県民も利用しやすい配置としている。

・自治会が実施する集会所等での世代間交流イベントの開催などを支援

（**評価**）計画どおり実施

エ・R6.4.1以降の募集に係る近居要件を緩和

（募集する県営住宅から２㎞以内→5㎞以内）

R6実績…15戸

・親世帯の県外からの入居については引き続き検討

（**評価**）一部計画どおり実施

オ　県外からの移住推進
・若年層の入居資格緩和
・お試し居住を引き続き実施

カ　大学と連携した学生シェアハウス等の推進
明舞団地で実施中の学生シェアハウス、留学生シェアハウス、社宅活用、分散型サービス付き高齢者向け住宅の活用等

オ・定時募集において若年世帯向け住戸の一部を県外可とし、要件の緩和を実施
・お試し居住
R6実績…83世帯
（**評価**）計画どおり実施

カ・明舞団地ではR7.4時点で６名の学生が目的外使用により県営住宅に入居
・社宅活用
R6実績…16社42戸
・サ高住利用
R6実績…18戸

（**評価**）計画どおり実施

４－(2)　　計画どおり実施　５／６
一部計画どおり実施　１／６（エ）
未実施　０／６

５　ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

(1) 生活利便性を高める環境整備

（計画）

ア　宅配ボックスの設置
　共用部に設置

イ　移動販売車用の駐車場整備
　駐車場のない住宅において、移動販売サービスや移動図書館等の駐車スペースの整備

ウ　スーパーマーケット等との買物支援協定締結

（実積）

ア　一部住宅の共用部に設置
　・津名塩尾住宅、和田山牧田住宅
　※現在、社会情勢の変化のため整備を取りやめ

（**評価**）**一部**計画どおり実施

イ　既存住宅において、移動販売などのための駐車スペースの整備実積はない。現状、敷地の空きスペース等における運用

（**評価**）一部計画どおり実施

ウ・中播磨地域において、指定管理を通じてスーパーマーケットと調整し、移動販売車の巡回を実施
　・尼崎水堂高層にて敷地の一部を飲食・物品販売（移動販売）のスペースとして提供する運用を開始

（**評価**）計画どおり実施

５－(1)　　計画どおり実施　１／３
　　一部計画どおり実施　２／３（ア、イ）
　　未実施　０／３

(2) 健康で安心して暮らせる環境整備

（計画）

ア　健康器具や共同菜園の設置
　高齢者の活動の場や地域交流の場として共同利用できる設備の整備

イ　看護大・看護協会等との連携した健康相談会やケアマネージャーとの連携した認知症相談会等

（実積）

ア　社会情勢の変化のため整備を取りやめ

（**評価**）未実施

イ　フレイル予防や健康体操など、指定管理者及び自治会が主体となり、集会所等において実施

（**評価**）計画どおり実施

５－(2)　　計画どおり実施　１／２
　　一部計画どおり実施　０／２
　　未実施　１／２（ア）

(3) 情報通信環境の整備

（計画）

ア　コミュニティプラザ等のネット環境整備

・オンライン診療や遠隔授業として活用するため、ネット環境を備えたスペースの整備を検討

（実積）

ア　コミュニティプラザにネット環境の整備を支援

（評価）計画どおり実施

５－(3)　　計画どおり実施　１／１
一部計画どおり実施　０／１
未実施　０／１

Ⅲ　現行施策での主な課題

１　安全で安心して暮らせる住まいの提供

- 災害（巨大地震、津波、豪雨等）への対応
- 誰もが使いやすい住宅（バリアフリー化等）への対応

２　福祉施策連携した安定した暮らしの提供

- 入居者の高齢化、単身化への対応
- 高齢者福祉施設等併設への対応

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

- 入居率の高い団地における建替え
- 老朽化した既存ストックへの対応
- 低倍率の住戸・団地の有効活用

４　地域のまちづくりと連携した住まいの提供

- 市町及び民間と連携した効率的な整備や管理への対応
- 大学・企業との連携強化による活性化への対応

５　ポストコロナ社会に対応する先進積な取組

- 地域交流の場として共同利用できる設備等の整備