兵庫県

住生活基本計画（兵庫県計画）案

概要

概要

本県の住宅施策を総合的に推進するための計画を中間見直し時期を迎え、
社会経済情勢の変化に的確に対応するため改定するもの。

● 計画の位置付け

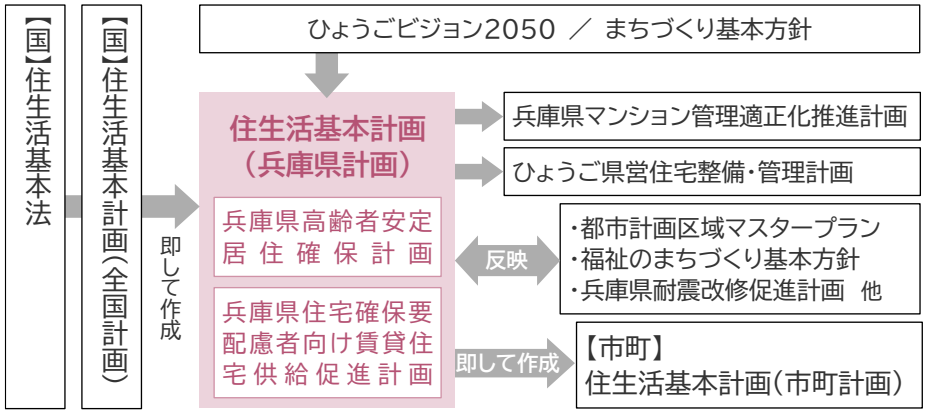
・住生活基本法「住生活基本計画（都道府県）」

・高齢者の居住の安定確保に関する法律「都道府県高齢者居住安定確保計画」

・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「都道府県賃貸住宅供給促進計画」

⇒上記、３の計画を「住生活基本計画（兵庫県計画）」として統合

・「ひょうごビジョン2050」、「まちづくり基本方針」を踏まえた県の住宅施策を総合的に推進するための計画



● 計画の期間

令和８～令和17年度（10年間）

住宅政策の沿革と取り巻く社会経済情勢

● 住宅政策の沿革

【目的】住宅難の解消、量の確保、質の向上、阪神・淡路大震災後の創造的復興

【役割】公営住宅等の直接供給、民間住宅の供給促進、市場の環境整備、誘導及び補完

● 住宅政策を取り巻く社会経済情勢－今後の見通し－

・世帯数の減少、単身世帯中心の社会

・ライフスタイルや価値観の多様化

・連携、協働、新技術の活用の重要性の高まり

・情報の発信源の多様化、信頼ある正確な情報源の必要性

・高齢者の孤独・孤立、コミュニティの重要性の高まり

・新築価格の高騰、既存住宅ストックの循環

・空き家の活用等による地域活性化への期待

・災害の激甚化、地球温暖化等の自然環境の変化

基本的な方針

基本的な方針、目標及び施策の総合的かつ計画的な推進

県民一人一人が自分らしい暮らしを実現できる住まい・居住環境の確保

- **目標１　住まいと地域の安全・安心の確保**

  全ての県民が安全に安心して暮らせる基盤となる住まいと地域

- **目標２　住まいの選択肢の充実**

  県民一人一人がその価値観やライフステージに合わせて自由に住まいと地域を選択できる環境

- **目標３　住まいと地域の再生**

  県民が地域の個性や魅力を発見、発信し、活用することができる持続可能な住まいと地域

- **目標４　住まいの質の向上**

  県民が安全、安心、快適に暮らし、世代を越えて住み継がれる良質な住まい

施策を横断する視点

施策の総合的かつ計画的な推進

求められる新たな役割

・住まいの確保や日常生活に配慮を要する者を地域や社会で支えることの重要性
・住まいの専門家による中間支援の役割
・NPO法人や民間事業者等による公的なサービスの提供への期待
・情報・機械技術の積極的活用による生産性や創造性の向上

多様な連携と協働

・県・市町、地域団体、NPO法人、民間事業者等との公民連携
・住宅・まちづくり、防災・防犯、福祉・医療、観光、教育、産業、農林、環境などとの連携を実装

行動変容につながる情報発信

・より良い住まいの選択に活用できる信頼のある情報源として正確な情報発信

地域特性の活用・強化

・旧五国の個性が息づく兵庫県の強みを生かし、地域の暮らしを形づくる住まい・まちを継承し、活用・強化

施策の方向性

目標に対する施策の体系

目　標	施策の方向性
[目標１] 住まいと地域の安全・安心の確保	1　災害に強い住まい・まちづくり
	2　空き家の抑制等地域の安全性向上
	3　居住のセーフティネット
[目標２] 住まいの選択肢の充実	4　子育てしやすい住宅・居住環境の確保
	5　高齢者のウェルビーイングの向上
	6　住まい手のリテラシー向上
[目標３] 住まいと地域の再生	7　地域資源としての住まいの発掘
	8　多様な主体が連携したエリアマネジメント
	9　住宅を通じた地域経済の活性化
[目標４] 住まいの質の向上	10　多世代に継承される住宅品質の確保
	11　安心して既存住宅を取引できる市場の整備
	12　住まいの担い手育成と裾野の拡大

目標１　住まいと地域の安全・安心の確保

目標の達成に必要な施策

１　災害に強い住まい・まちづくり

都市計画による誘導、密集市街地の改善、個々の住宅の耐震化を進め、地域・住宅ストックの安全性を高めるとともに、平時から災害に備えた復興事前準備を進める。

施策
・安全な地域への住宅の立地誘導と安全な宅地の確保
・密集市街地の解消
・耐震化の促進
・地域団体による避難と情報伝達の体制づくり
・住まい復興の迅速化

２　空き家の抑制等地域の安全性向上

空き家は、多自然地域では「その他空き家」の割合が増加し、空き家数の多い都市部では管理不全による悪影響が深刻化していくことから、県民の意識・行動変容を促しつつ、県・市町・事業者・地域の連携を深め、予防・除却に取り組む。

施策
・空き家の発生予防の促進
・空き家の適正管理の促進
・マンションの管理と再生の支援
・住宅と住宅地の防犯性の向上

目標１　住まいと地域の安全・安心の確保

目標の達成に必要な施策

３　居住のセーフティネット

福祉・不動産、行政・民間事業者・NPO・地域団体等が連携した重層的な支援体制を強化し、住宅の確保と生活の支援の両面から居住支援を実装する。

施策
・公営住宅の適切な供給
・若中年単身、ひとり親、障害者世帯等への住宅確保と生活支援の一体的提供
・居住支援体制の構築
・公営住宅等による居住サポート住宅の提供

● 成果指標

●耐震性が不十分な住宅ストックの比率
8.3%（2023）→おおむね解消（2035）【抑制】

●居住目的のない一戸建て空き家数
105,500戸（2023）→120,000戸（2035）【抑制】

●公営住宅等の供給量
57,300戸（2035年までの総募集戸数）

●セーフティネット登録住宅の戸数
34, 000戸（2025）→38,000戸（2035）【向上】

●居住支援協議会を設立した市町の人口カバー率
54.6%（2026）→90%（2035）【向上】

※観測指標
・防災指針を定めた立地適正化計画の割合
・著しく危険な密集市街地の面積の解消率
・腐朽破損のある空き家数
・マンション管理計画認定の取得割合
・県・市町と連携している居住支援法人の割合

目標２　住まいの選択肢の充実

目標の達成に必要な施策

４　子育てしやすい住宅・居住環境の確保

共働きの増加を背景に仕事と子育ての両立が求められる。民間住宅、公的賃貸住宅の両面から地域の特性に応じて子育てしやすい住宅・居住環境を確保し、定住・転入を促進する。

施策
・子育てしやすい地域づくり
・過度な負担なく確保できる住宅の供給促進
・モデルとなる住宅の整備

５　高齢者のウェルビーイングの向上

高齢者が孤立せず、介護や医療のサービスを受けながら、可能な限り自立した満足度の高い暮らしを送られるよう「高齢者の住まい」の質を高める。

施策
・最適な住宅と暮らしの選択の支援
・在宅生活を支える住まいづくりとサービスの充実
・地域の需給に応じた高齢者向け住宅の供給と質の向上

目標２　住まいの選択肢の充実

目標の達成に必要な施策

６　住まい手のリテラシー向上

ライフスタイルが多様化し、様々な形態の住宅、居住サービスが展開されている。安心して暮らすことができる住まいの選択を支援する総合的な情報発信と相談の体制を構築する。

施策
・住まいの理解を深める情報の発信
・アクセスしやすい住まいの総合相談

● 成果指標

●子育て世帯の住宅・居住環境に関する満足度
79.5%（2023）→90%（2035）**【向上】**

●高齢者の住宅・居住環境に関する満足度
77.0%（2023）→90%（2035）**【向上】**

●高齢者人口に対する高齢者向け住宅数の割合
3.5%（2024）→3.8%（2035）**【向上】**

●住み替えの際に情報不足で困っている世帯の割合
21.3%（2023）→10%（2035）**【抑制】**

※観測指標

・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

・持ち家・借家それぞれの面積別の住宅ストック数

目標３　住まいと地域の再生

目標の達成に必要な施策

７　地域資源としての住まいの発掘

歴史あるひょうごの住文化を掘り起こし、伝えていくことで地域への愛着、誇りを醸成するとともに活用を促す。

施策
・地域の文化を映し出す住まいの掘り起こし
・活用を促進する住情報の発信

８　多様な主体が連携したエリアマネジメント

地域活性化の意欲とマネジメントスキルを持つ民間事業者、NPO等と連携し、活動を支援することで、地域の面的な再生を図る。

施策
・空き家が増加・集積する地域への対応
・ニュータウンの再生
・多自然地域への移住の促進

目標３　住まいと地域の再生

目標の達成に必要な施策

９　住宅を通じた地域経済の活性化

県産木材、瓦など住宅の地産地消を進めるとともに、地域に密着した住宅関連事業者の育成により、地域住宅産業の活性化を図る。

施策
・県産建材活用、木質化促進
・地元住宅関連事業者の育成

● 成果指標

●地域に自慢したい地域の宝（風景や産物、文化など）があると感じている県民の割合

43.3%（2025）→57%（2035）　**【向上】**

●空き家再生のエリアマネジメント認定団体数

5団体（2026）→10団体（2035）　**【向上】**

●リフォームの市場規模

2,528億円（2024）→2,831億円（2035）　**【向上】**

※観測指標

・空き家活用特区の指定数

・ニュータウンの高齢化率

目標４　住まいの質の向上

目標の達成に必要な施策

10　多世代に継承される住宅品質の確保

将来にわたって良質な状態を維持することができる住宅ストックの形成とともに、既存住宅の機能・性能を向上させる改修を促進することで多世代に継承される住宅ストックを積み上げる。

施策
・将来にわたって住み継がれる住宅ストックの形成
・暮らしの質を高めるリフォーム・リノベーション

11　安心して既存住宅を取引できる市場の整備

既存住宅が性能や維持管理の状況を踏まえて公正に評価される市場環境を整備することにより、取引に伴う不安を軽減し、流通を促進する。

施策
・既存住宅の品質の「見える化」
・健全なリフォーム市場の整備
・住み替えを実現できる環境整備

目標４　住まいの質の向上

目標の達成に必要な施策

12　住まいの担い手育成と裾野の拡大

高い専門性と信頼を持つ民間事業者の育成と住まい手が担うことのできる裾野を拡大することで担い手不足の緩和を図る。

施策
・高い専門性と信頼が確保された民間事業者の育成
・担い手の裾野の拡大

● 成果指標

●住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合

7.7%（2024・累計）→15%（2035・累計）　**【向上】**

●既存住宅に住み替えた世帯の住宅の満足度

75.2%（2023）→85%（2035）　**【向上】**

●リフォーム事業者登録数

727社（2026）→900社（2035）　**【向上】**

※観測指標

・一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合

・一定の断熱性能を有する住宅の割合

・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合

大都市地域における住宅及び住宅地の供給

【基本的な考え方】

生活・交通利便性を確保・維持し、良質な住宅・宅地の流通、空き家の有効活用を促進するため、既成市街地において、土地の有効活用や高度利用、密集市街地の改善等に取り組む。また、郊外においては、原則として新たな住宅市街地の開発を抑制するとともに、既に事業着手している住宅団地については、地域の需要を見極めつつ、老朽化した公的賃貸住宅の建て替えなどの円滑な事業推進を図る。

【住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域】

市町名	地域名
神戸市	長田南部地区
	垂水駅前地区
	灘北西部地区
	東垂水地区
	真野地区
	兵庫北部地区
	本山北町地区
	塩屋地区
	須磨駅前地区
	鈴蘭台駅周辺地区
神戸市／明石市	明石舞子団地地区

市町名	地域名
西宮市	浜甲子園団地地区
宝塚市	仁川団地地区
姫路市	阿保地区
	英賀保駅周辺地区
明石市	大久保駅前地区
加古川市	養田東地区
	加古川駅北地区
	間形地区
稲美町	菊徳地区
加東市	天神・掖鹿谷地区
播磨町／明石市	土山駅北地区

兵庫県