住生活基本計画（兵庫県計画）案

令和8年　兵庫県

目次

第1章　概要 1

01　策定趣旨 1

02　計画の位置付け 1

法的位置付け 1

本県における計画の位置付け 1

03　計画の期間 1

04　住宅政策の沿革と取り巻く社会経済情勢 2

本県の住宅政策の沿革 2

住宅政策を取り巻く社会経済情勢 3

第2章　基本的な方針、目標及び施策の総合的かつ計画的な推進 6

01　基本的な方針 6

02　目標（住まいと地域の目指す姿） 6

03　施策の総合的かつ計画的な推進 6

施策を横断する視点－施策を展開する上での留意事項－ 6

目標に対する施策の体系 7

成果指標と観測指標の設定 8

第3章　目標の達成に必要な施策 9

目標1　住まいと地域の安全・安心の確保 9

施策の方向性1　災害に強い住まい・まちづくり 9

施策の方向性2　空き家の抑制等地域の安全性向上 12

施策の方向性3　居住のセーフティネット 14

成果指標と観測指標 17

目標2　住まいの選択肢の充実 18

施策の方向性4　子育てしやすい住宅・居住環境の確保 18

施策の方向性5　高齢者のウェルビーイングの向上 20

施策の方向性6　住まい手のリテラシーの向上 22

成果指標と観測指標 24

目標3　住まいと地域の再生 25

施策の方向性7　地域資源としての住まいの発掘 25

施策の方向性8　多様な主体が連携したエリアマネジメント 26

施策の方向性9　住宅を通じた地域経済の活性化 29

成果指標と観測指標 30

目標4　住まいの質の向上 31

施策の方向性 10　多世代に継承される住宅品質の確保 31

施策の方向性 11　安心して既存住宅を取引できる市場の整備 33

施策の方向性 12　住まいの担い手育成と裾野の拡大 35

成果指標と観測指標 36

目次

第4章　大都市地域における住宅及び住宅地の供給 37

01　基本的な考え方 37

02　住宅及び住宅地の供給の促進に係る地域別の重点整備方針 37

神戸地域 37

阪神地域 38

播磨地域 38

03　住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定 38

第5章　参考資料 43

01　兵庫県の住まいと居住環境のデータ 43

社会経済情勢の変化 43

住まうヒト 45

住まうモノ 58

第１章　概要

０１　策定趣旨

- 本県では、2006（平成 18）年に制定された住生活基本法に基づき「兵庫県住生活基本計画」を 2007（平成 19）年に策定し、3度の改定を通じて、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に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきた。
- 2022（令和4）年から現行計画に基づき、各種施策を進めてきた中、世帯の少人数化・高齢化、住まいの選択肢や暮らし方の多様化、物価上昇や人手不足等経済状況や雇用情勢の変化、AI の急速な進化等の技術革新、自然災害の多発による防災に対する関心の高まり等、住宅政策を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応するため、本計画を改定する。

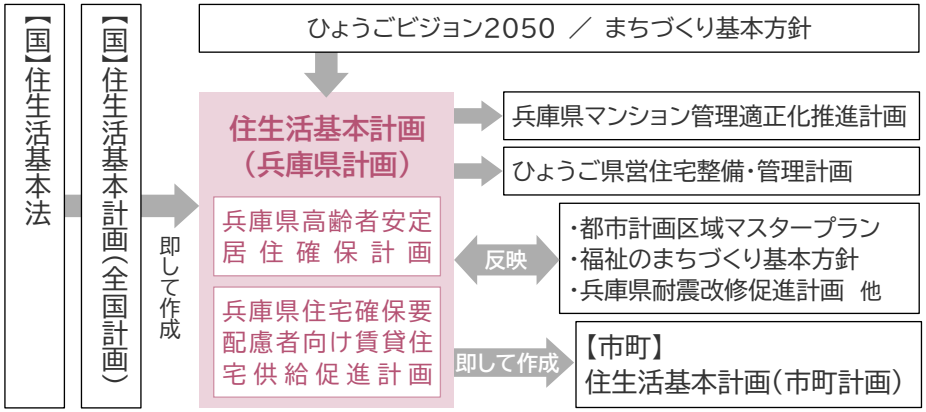
０２　計画の位置付け

1）法的位置付け

- 住生活基本法第17条第1項に規定される「住生活基本計画（都道府県）」として定める。
- 高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条第1項に規定する「都道府県高齢者居住安定確保計画」及び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第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」を兼ねる。
- 市町は本計画に基づき市町計画を策定することが望ましい。

2）本県における計画の位置付け

- 県政の基本指針「ひょうごビジョン2050」及びまちづくり施策の基本方針「まちづくり基本方針」の目指す姿を実現する住宅分野の実行プログラムとして定める。
- 建物としての「住宅」だけでなく、住宅を基盤とする生活を営む場としての居住の安定、福祉的な支援も含めた「住まい」、さらには住宅及び住まいを取り巻く周辺の環境全般である「居住環境」、これらを包括した「住生活」の質の総合的な向上を目指す基本的な計画とする。



０３　計画の期間

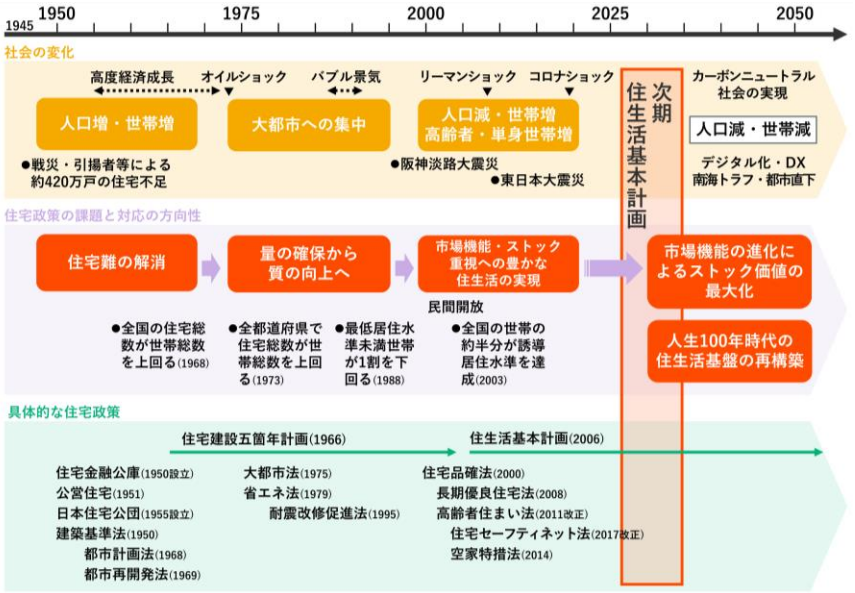
- 2026（令和8）年度から2035（令和17）年度までの10年間とする。
- 社会経済情勢の変化に的確に対応するため、おおむね5年ごとに評価し計画を見直す。

０４　住宅政策の沿革と取り巻く社会経済情勢

1）本県の住宅政策の沿革

- 戦後、一貫した人口と世帯の増加の中、「住宅難の解消」に始まった住宅政策は、高度経済成長期における都市部への人口集中、核家族を標準とした暮らしに対応するため、「量の確保」、「質の向上」の実現を目指し、住宅建設五箇年計画に基づいて公営住宅等の直接供給や民間住宅の供給促進等に取り組んできた。
- 住宅建設五箇年計画に基づいて最終の第8期（計画期間2001（平成13）から2005（平成17）年度まで）に至るまで住宅の供給を進めた結果、1968（昭和43）年には住宅数が世帯数を上回り、世帯人数に応じた住宅の面積や居室の確保が進むなど、全体として居住の水準は着実に改善した。
- 1995（平成7）年1月17日に阪神・淡路大震災が発災し、本県においては、従前の状態に復興するのではなく、未来に向けた創造的復興を目指し、災害復興公営住宅を始めとした復興のための住宅を約13万戸供給した。供給に当たっては、シルバーハウジングに加え、コレクティブハウジングなどの新しい住まい方を導入するとともに、地域コミュニティのつながりを生かした高齢者等の見守り活動の促進など、生活者の視点に立ったまちづくりを推進した。
- 2000（平成12）年の住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行に始まり、長期優良住宅認定制度の運用、建築物の省エネ基準の適合義務化等により、民間の新築住宅を中心にした品質向上の誘導が制度化され、良質な住宅が供給されてきた。これらの取組が本格化する中で、市場の環境整備、誘導及び補完が住宅政策の重要な役割となってきた。

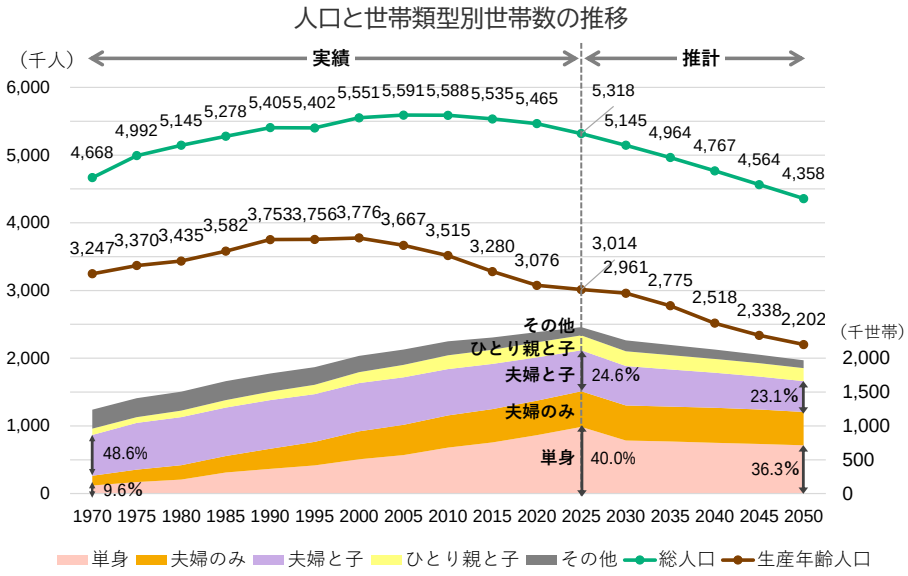
住宅政策の変遷と2050年に向けた方向性



出典：国のデータを基に県で作成

2）住宅政策を取り巻く社会経済情勢

- 2009(平成21)年を境に人口は減少に転じ、本格的な人口減少社会に入っており、今後は世帯数が減少する局面となっている。高齢化の進行や生産年齢人口の減少に加え、共働きの増加や非婚化といったライフスタイルや価値観の多様化から住宅施策の前提が大きく変化してきている。
- 夫婦と子で構成する世帯が全世帯に占める割合は、1970(昭和45)年は48.6%であったところ、2025(令和7)年には24.6%まで減少しており、単身世帯の割合は9.6%であったところ、40.0%まで増加している。この割合は、今後30年は変化しないと推計されており、同居家族のいない単身世帯を中心とした社会が続く。
- 2025(令和7)年には団塊の世代の全員が後期高齢者となり、今後、就職氷河期世代も高齢化していく中で、これまで日常生活の中での気づきや窓口・専門家等へつなぐ役割を果たしていた家族機能を補完し、高齢者の孤独・孤立を防ぐために地域や社会で支えていくコミュニティやネットワークがますます重要となる。



出典：国勢調査(2020、2025)
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)

- 加えて、多様化する暮らしのニーズに対応するには住宅だけでなく、介護・医療等様々な生活支援サービスとの連携、また行政だけでなく地域コミュニティ、NPO、民間事業者との協働が不可欠である。さらには労働人口が減少していく中、人工知能（AI）や産業用・サービスロボットなどの新技術の活用が期待されている。
- また、暮らしのニーズの多様化に応じて、サービス付き高齢者向け住宅やシェアハウスなどの共同居住型住宅、リバースモーゲージなど従来にはなかった様々な住宅の供給やサービスの提供が行われるようになった。選択肢の多様化により、住まい手がより良い選択をするためには、住まいに関する正確な情報、知識の収集と活用がより必要になっている。
- SNSの利用が拡大され、個人が情報の発信と収集を容易に行えるようになったことに伴い、身近な人間関係の中で交わされる実体験を伴った情報やWEBサイトによる一覧性のある情報など情報の発信源が多様化している。
- 近年、特に新築住宅の価格が高騰しており子育て世帯は持ち家の購入が難しくなっており、過度な負担なく住宅を取得できる市場の環境整備、誘導、補完が求められている。
- 他方で、空き家を含めた既存住宅ストックは増加している。品質の高い新築住宅が良質なストックとして積み重ねられている現在では、既存住宅ストックが循環し、活用される市場を整備することが求められる。

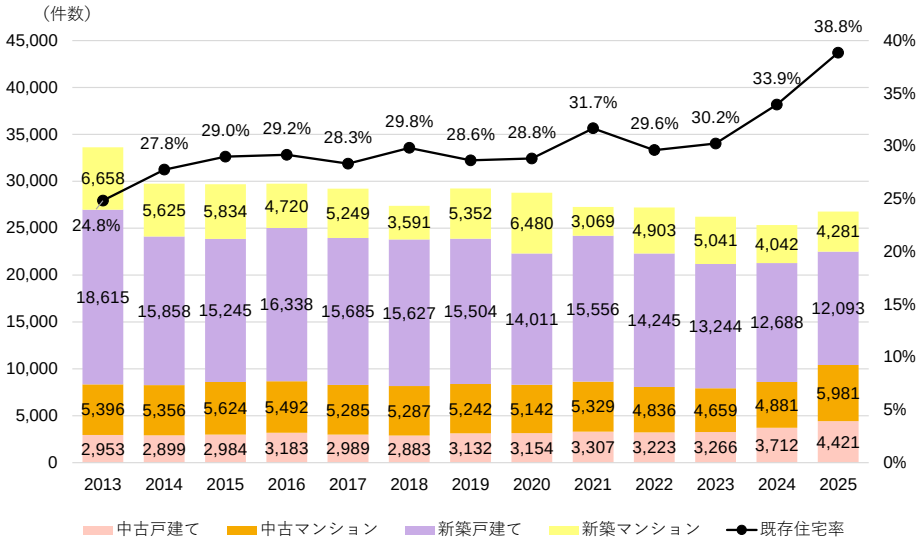
本県のHP・SNSでの情報発信の一例

【すごいすと】
地域の魅力を再発見し、ユニークな活動でまちを活気づけている魅力的な人を「すごいすと」と位置づけ、県が占用に設けたHPやSNS等で紹介している



出典：すごいすと公式Instagram（@sugoist_mag）

既存住宅流通量のシェア



出典：近畿レインズ年刊市況レポート
住宅着工統計 年次時系列データ

- 地域の文化を色濃く残す古民家を再生し、インバウンドに生かす取組が進んでいる。また、空き家を購入し、店舗や事業所として活用することで地域の活性化に寄与する取組が県内各地で広がりを見せている。特に、地域の複数の空き家を同時に又は連続して再生・活用するエリアマネジメントの取組は、空き家、空き店舗の増加が顕著な中心市街地などで一層の推進が期待されている。

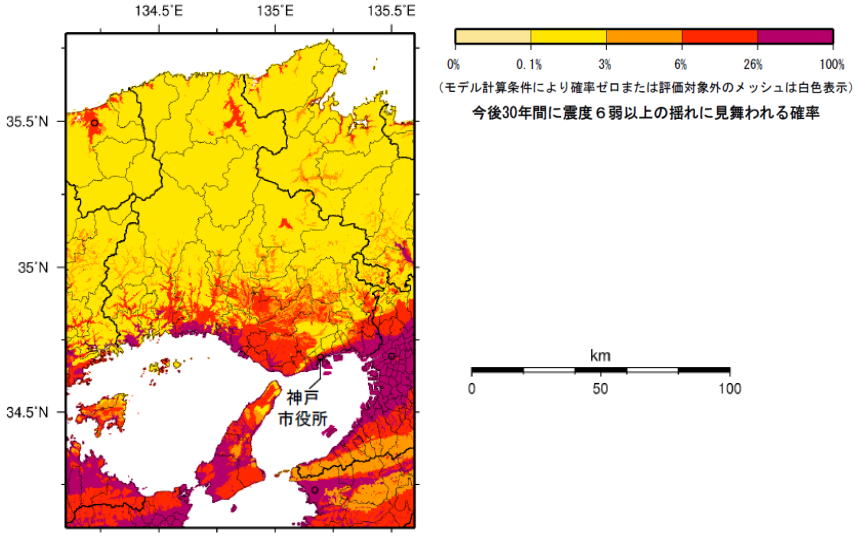
ひょうごの空き家と古民家／支援実績MAP



出典：県HP

- 発生が懸念されている南海トラフ地震や激甚化・頻発化する豪雨・土砂災害への対策、加えて温室効果ガスを削減し地球温暖化を抑制するカーボンニュートラルへの取組など、自然環境の変化に対応した住宅政策が求められている。
- 住宅の性能や機能を一律に充実させるこれまでの住宅政策から、居住ニーズや価値観の多様化に伴い、県民それぞれの暮らし・住まいのウェルビーイングを満たすことが求められる。ひょうごビジョン2050が目指す姿の実現に向けて、安全・安心の基盤の上に、個々人が自分らしく生きられる快適な住まい・居住環境の確保を図るため、新たな住生活基本計画を策定する。

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率



出典：地震調査研究推進本部「地震動予測地図」

第２章　基本的な方針、目標及び施策の総合的かつ計画的な推進

０１　基本的な方針

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

０２　目標（住まいと地域の目指す姿）

❶ 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

❷ 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

❸ 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

❹ 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

０３　施策の総合的かつ計画的な推進

1）施策を横断する視点－施策を展開する上での留意事項－

- 住宅政策を取り巻く社会経済情勢の変化に的確に対応して目標を達成するために、関係者が取り組むべき施策を検討するに当たって、特に留意すべき視点を整理した。

ア　求められる新たな役割

- 単身者の増加等により、日常の変化に「気づき」、必要な窓口や専門家等に「つなぐ」家族の機能が弱まりつつあることから、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や、その土台となるコミュニティを育むことがますます重要となる。
- 住まいに関わる多方面の専門家が、県民の住まいに関する意思決定を支える中間支援の役割を担う。
- 地域を越えて、個人の関心に応じて参画ができる NPO 法人や、社会や地域の課題解決意欲をもった民間事業者等による公的なサービスの提供が期待できる。
- ICT、AI などの情報技術やロボットをはじめとした機械技術を積極的に取り入れ、活用することで生産性や創造性を飛躍的に向上させることが可能になっている。

イ　多様な連携と協働

- 県は市町とともに地域の住生活や住宅市場の実情を把握し、地域団体、NPO 法人や民間事業者等も含めたあらゆる関係者と住宅政策の方向性を共有し、公民連携による施策の実施を主導するとともに広域行政として、県内に共通する課題への先導的な解決を市町と連携して対応するとともに、市町間の連携を支援する。
- 市町は県民に身近な基礎自治体として、詳細な地域の実情把握ときめ細かな施策を講じる。
- 県民の多様なニーズや課題に対応するため、住宅・まちづくりの分野だけではなく、防災・防犯、福祉・医療、観光、教育、産業、農林、環境などの県民の生活に密接に関連する部局と連携を実装する。

ウ　行動変容につながる情報発信

- 県民が住まいに関する情報を適切に収集、理解、評価し、より良い住まいの選択に活用できるよう、信頼できる情報源として、県は正確で有益な情報を発信する。

エ　地域特性の活用・強化

- 気候風土、歴史文化の異なる旧五国の個性が今に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・強化する。

2）目標に対する施策の体系

目　標	施策の方向性
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
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
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
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

3）成果指標と観測指標の設定

- 成果指標：目標の達成に係る進捗状況を定量的に測定する指標を設定する。
- 観測指標：住生活の安定の確保及び向上に関する現状を把握するため、住宅市場の歪み・問題の発生の予兆を観測し、要因の分析や対応策の検討に資する指標を設定する。
- なお、いずれの指標も住宅・土地統計調査、住生活総合調査等により継続的に測定が可能なものとし、基本的な方針に基づき、可能な限り県民の満足度等のアウトカム指標を設定する。

※ウェルビーイング：身体的・精神的・社会的に良好な状態にあることを中心に個人の権利や自己実現を保障する包括的な概念です。本計画においてはこの状態を支える環境整備や社会的支援を重視しています。

※リテラシー：適切に理解、分析、判断し、改めて記述、表現することを意味します。本計画においては、住まいに関する正確な情報・知識を適切に収集・理解・分析・判断し、自身の住まいの選択に活用する能力を指します。

第３章　目標の達成に必要な施策

目標１　住まいと地域の安全・安心の確保

施策の方向性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。

ア　安全な地域への住宅の立地誘導と安全な宅地の確保

- 安全な地域への住宅の立地誘導を図るため、市町による立地適正化計画において、防災指針の作成や居住誘導区域からの災害レッドゾーンの除外を促進する。
- 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける住宅等の開発許可について適切に運用する。
- 災害危険区域、土砂災害特別警戒区域等に立地する既存不適格住宅の除却や移転先住宅の建設・購入、土砂災害特別警戒区域内に立地する住宅の防護壁等の整備について支援する。（住宅・建築物土砂災害対策支援事業）
- 住宅を所有する者は原則として県営住宅に入居できないところ、土砂災害特別警戒区域等に居住する県民の移転を促進するため、当該区域内の住宅所有者については、県営住宅への入居申込を可能とする。
- 宅地に関する防災意識の向上を図るため、大規模盛土造成地のおおむねの位置を示す「大規模盛土造成地マップ」のほか、宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく基礎調査の結果を公表する。

イ　密集市街地の解消

- 兵庫県密集市街地整備マニュアルに基づき、建築基準法の特例制度等を活用した住民の自主的な建替え、老朽化した空き家の除却、防災緑地の整備、消防との連携等による密集市街地の解消を促進する。
- 道路拡幅や住宅の共同化、老朽建築物等の除却、広場や備蓄倉庫の整備等による、住環境の改善や防災性の向上を推進する。（住宅市街地総合支援事業及び市街地再開発事業）
- 災害時の安全な避難経路の確保、円滑な消防活動等の実施に資するため、狭あい道路（建築基準法第42条第2項道路等）の拡幅整備を推進する。（狭あい道路整備等促進事業）

ウ 耐震化の促進

- 不動産登記情報等を活用した旧耐震基準住宅リストを整備し、行政から居住者等に対する「プッシュ型意識啓発」を推進する。
- 耐震診断の結果や居住者属性等を考慮した、効果的な意識啓発を実施する。
- 耐震改修に伴う負担を重く感じやすい高齢者が居住する住宅の改修を促進するため、低コスト工法や部分的な改修工事の普及・活用を推進する。
- 高齢者世帯など居住世帯や地域特性に応じた耐震化促進補助メニューの見直しを検討する。
- 省エネ、バリアフリー改修等、住宅の居住環境の改善と併せた耐震改修を促進する。
- 設計者や施工者の育成・支援を行うため、事業者向けに耐震改修に係る低コスト工法等の講習会を実施するほか、設計者と施工者のマッチングを促進する。
- 大規模災害時の緊急物資の輸送・避難路の確保を図るため、地域防災計画に定める緊急輸送道路沿道の建築物の耐震改修等を支援する。（緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業）

エ 地域団体による避難と情報伝達の体制づくり

- 避難行動要支援者が災害時に円滑かつ安全に避難できるよう取組を進めるとともに、研修動画の配信等を通じて、地域で支え合う共助による避難支援の取組の普及を図る。
- 災害発生時等の緊急時に、緊急気象情報や避難情報等をいち早く県民に発信するため、「ひょうご防災ネット」の周知・登録を推進する。
- 県民の防災意識の向上を図り、災害時に的確に行動できるよう、浸水想定区域等の避難時に必要な情報と過去の災害記録や防災に役立つ情報を示した「兵庫県CGハザードマップ」の周知を推進する。

オ 住まい復興の迅速化

- 特に大規模な災害が想定される区域において、市街地特性と被害想定をもとに、被災後の復興まちづくりの目標と実施方針を平時から検討しておき、阪神・淡路大震災の復興過程で蓄積してきた知見やノウハウ等を踏まえた復興都市計画の手順等を示す手引きを作成し、市町による復興事前準備の取組を誘導する。
- 大地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性などを判定する被災建築物応急危険度判定を被災時に迅速かつ的確に実施できるよう、認定講習会及び判定訓練を実施する。
- 兵庫県応急仮設住宅供与マニュアルに基づき、災害発生時の応急仮

設住宅として民間賃貸住宅を迅速に供与できるよう、事業者との訓練を実施する。

- 市町と連携し、平時から応急仮設住宅が建設可能で道路や上下水道などの公共施設が整備された土地の把握を行うとともに、事業者団体等との協定の締結により、標準仕様書を作成するなど応急仮設住宅及び集会施設（ふれあいセンター）の迅速な供給体制を確保する。また、被災者の生活の質の向上に資する木造応急仮設住宅の建設等を検討する。
- 災害救助法に基づき市町が実施する応急修理について、県からの要請に基づき、事業者団体が修理事業者の確保、情報提供、技術支援などに協力する体制を整備する。
- 自然災害で被害を受けた住宅の再建・補修を支援する「フェニックス共済（兵庫県住宅再建共済制度）」や地震保険等への加入を促進する。
- 自然災害により、住宅に全壊、大規模半壊などの著しい被害を受けた者に対し、被害の程度や再建方法に応じて支援する。（被災者生活再建支援制度）
- 大規模災害の発生に備え、住宅に被害を受けた者の円滑な住宅再建を支援するため、平時から住宅金融支援機構や地域の金融機関等との連携を図る。

留意すべき視点

・地域コミュニティによる避難支援や見守りを強化するとともに、ICT等を活用した災害情報伝達の高度化を図る。
・住宅、防災、都市計画、消防、福祉部局に加え、地域団体や専門家との連携を推進する。
・ハザードマップや耐震化の必要性を分かりやすく伝え、自発的な防災行動を促進する。
・地震、津波、土砂災害など地域ごとの災害リスクを踏まえた対策を実施する。

施策の方向性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。

ア 空き家の発生予防の促進

- 県民の空き家対策意識の向上を図るため、空き家に関する知識や必要な事前準備、具体的な活用・管理の方法などを分かりやすく示した県民向け冊子を周知する。（損する空き家 損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条～）
- 空き家の発生抑制を図るため、自宅や相続が見込まれる住宅の将来を考えるためのワークシート（きっかけシート）を作成し、配布・配信する。
- 空き家対策のポータルサイトにおいて、空き家が周辺へ悪影響を及ぼした事例、空き家を活用し地域の活性化に生かした事例などを動画やインタビュー記事などのコンテンツとして掲載し、空き家に関する総合的な情報の発信を強化する。
- 「空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（以下「空家活用特区条例」という。）」に基づく空家活用特区において、空家の届出制度を活用した流通促進、規制緩和や市街地の整備改善により、管理不全空家の発生を予防する。

イ 空き家の適正管理の促進

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく市町の空家等対策計画の策定への助言や先進的な取組事例等に関する情報の提供及び技術的な助言、市町間の連絡調整など、市町の空家対策への支援を行う。
- 利活用の見込みがなく、管理が行き届いていない空き家に対し、固定資産税及び都市計画税における住宅用地特例を解除するほか、空き家の流通や除却を促す税制措置を市町と連携を図りながら検討する。
- 空き家跡地を有効活用した、新たな住宅や農園などの空地需要等に対応するため、築年数の古い老朽空き家の除却への支援について検討する。
- 倒壊等により、周辺に危険が及ぶおそれのある管理不全空き家の除却を促進するため、除却費の一部を助成する市町に対して財政的支援を行うとともに、支援の強化を検討する。（老朽危険空き家除却支援事業）
- 相続登記の促進を図るため、市町が専門家と連携して行う相続登記のセミナーの開催等を支援する。
- 所有者が不明の空き家への対策を促進するため、市町による財産管理制度の活用を支援する。

ウ マンションの管理と再生の支援

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、管理計画認定制度を適切に運用する。
- マンション管理の適正化を推進するための情報や管理計画認定制度等について、相談窓口の設置やセミナーの開催、ホームページへの掲載等を通じて普及を行う。
- 管理状況の診断、長期修繕計画の見直し、建替等将来方針の検討向けた助言など、マンションのライフサイクルに応じて必要とされるアドバイザーの派遣を行う。
- 管理組合における役員の担い手不足に対応するため、マンション管理士の役員就任など、外部専門家を活用した持続可能な管理組合の体制づくりを支援する。
- 長寿命化改修、建替え、敷地売却その他の将来方針の実施に向けた資金計画を含むコンサルティングを行う職能を持つ専門家の育成について検討する。
- 管理組合の運営情報や修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管するマンション履歴情報システムの活用を促進する。
- 地方公共団体及び関係団体で構成される「ひょうご住まいづくり協議会（マンション管理適正化委員会）」において、定期的に分譲マンションの立地や管理状況に関する実態把握を行うとともに、長寿命化対策や建替え等の再生事例を調査し、知見を共有する。

エ 住宅と住宅地の防犯性向上

- 犯罪の起こりにくい住まい・住環境を確保するため、破壊困難な窓・扉の設置や死角となる障害物の除去など住宅における防犯への配慮事項を示した「犯罪の防止に配慮した住宅及び住宅地の構造、設備等に関する指針」の普及を図る。
- 住宅への侵入犯罪の抑止を図るため、犯罪に遭いにくい構造・設備を備えたマンションを認定し、県民への普及を図る。（防犯優良マンション認定制度）
- まちづくり防犯グループ等の地域団体が行う、防犯カメラの設置を促進する事業を実施する市町に対して財政的支援を行う。（防犯カメラ設置補助事業）

留意すべき視点

・空き家所有者だけでなく地域住民や専門家が予防・管理に関与する仕組みを構築する。
・市町、宅建業団体、司法書士、建築士等との連携体制を強化する。
・相続前対策や空き家管理の必要性を周知し、早期対応を促進する。
・都市部と多自然地域で異なる空き家課題に応じた対策を講じる。

施策の方向性3） 居住のセーフティネット

福祉・不動産、行政・UR・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。

ア 公営住宅の適切な供給

① 環境に配慮した安全で安心して暮らせる住まいの提供

- 居住支援法人等と連携した県営住宅における居住サポート住宅の提供を検討する。
- 入居者の事務手続による負担を軽減するため、氏名、住所、電話番号の変更や異動届等の登録情報の変更手続について、オンライン化を進める。
- 増加する外国人入居者への対応を図るため、自治会からの希望に応じて、スマートフォンの翻訳アプリの設定や使い方の研修を実施する。特に重要なルールについて動画を作成し、入居時やトラブル発生時の説明に使用する。

② 多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創

- 市町福祉部局等の関係機関と建替団地の早期情報提供や地域の福祉ニーズの情報交換などを行い、地域に貢献する高齢者福祉施設等の併設を推進する。
- 県営住宅において、子育てしやすい住環境の充実を図るため、実際の子育て世帯の意見等も反映しつつ、間取りの変更や水回り設備の更新などのリフォームを行うグレードアップ改修や、民間事業者の資金やノウハウを活用したサブリース事業を行う。
- 降雨時の子供を抱えたままの乗り降り、高齢者及び車いす利用者の通院及び福祉サービス等利用時の負担軽減を図るためにエレベーター付近に屋根付き一時駐車スペースの設置を検討する。
- 役員の高齢化・担い手不足等により、共益費の徴収や執行が困難な自治会が増加する中、負担軽減を図るため、県が入居者から家賃と共益費を一括徴収する制度を実施している。自治会運営支援の一環として制度周知を行いながら、個々の自治会のニーズにきめ細かく応えていく。

③ 次世代へつなぐストックの有効活用

- 公営住宅の耐用年限（公営住宅法施行令第13条に規定する年限）は耐火構造において70年であるが、適切な維持管理及び予防保全的な計画修繕等を実施することで、耐用年限を超えた活用を可能とし、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- 応募倍率が高く入居が見込まれる人気団地において、募集前から空き家補修を行うことにより、空室期間を短縮し回転率を上げる。
- 限られた住宅ストックを効率的に活用し、住宅の特性に応じた者に供給するため、入居需要の高い団地において、定期使用許可制度の適用を検討する。
- 県内中小企業等の若年労働者の住宅確保を支援するため、県営住宅の空き家を社宅として活用する制度を実施している。空き家解消が

課題となっている団地では、制度周知等に努め、活用戸数を拡大する。

④ 地域のまちづくりと連携した住まいの提供

- 建替・改修事業を対象に、PFIやPPPなど民間のノウハウ・アイデア等を活用した効率的で、地域の活性化にもつながる多様な整備手法を実践する。
- 空き住戸を民間事業者に貸し付け、民間事業者の資力とアイデア等で若者・子育て世帯向けリノベーションを行い、賃貸住宅としての活用を検討する。
- 市町営住宅が近傍に立地する県営住宅の整備に当たっては、県営・市町営住宅相互の一体的な建替えや集約、余剰地の効果的な創出による効率的な事業の実施に向け、市町との協議を進める。中山間地域における建替団地については、地域の活性化を図るため、市町と連携し、旧町の中心市街地など拠点性を有するエリアへの非現地建替等を検討する。

イ 若中年単身、ひとり親、障害者等への住宅確保と生活支援の一体的提供

- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を対象に、県・政令市・中核市に貸主が登録する「セーフティネット住宅登録制度」の活用を推進する。
- 住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、訪問等による見守りと生活・心身が不安定化したときに福祉サービス等へのつなぎのサポートが行われる「居住サポート住宅認定制度」の活用を推進する。
- 住宅確保要配慮者が賃貸住宅への円滑な入居ができるよう、支援の担い手である居住支援法人を指定し、法人情報や支援内容の情報を公開する。
- 住宅確保要配慮者専用住宅の改修や家賃低廉化、家賃債務保証料の低減に係る貸主等への補助を行う市町に対し、財政的な支援を行う。（住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修支援事業）
- 居住支援法人、市町福祉部局・住宅部局が連携し、住まい探しや家賃債務保証、緊急連絡先の確保、入居後の見守り、残存家財の処理など、住宅確保要配慮者のニーズに沿ったサービスを提供する。また、NPO等の地域団体による子育てサポート、就労支援、食料支援などきめ細かな生活支援サービスの提供を促進する。
- 市町、居住支援法人等がUR賃貸住宅を活用し、入居者に対する生活支援や就労支援を行う自立支援の取組を促進する。
- 単身者やひとり親世帯が、他の入居者と相互に協力しながら暮らすことができる住まいの認知を拡大するため、シェアハウスやコレクティブハウスなど複数の世帯がキッチン等を共用しながら暮らす住まいの情報発信を行う。

ウ 居住支援体制の構築

- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るた

め、市町、UR、居住支援団体等が連携した支援を行う市町居住支援協議会の設立を支援する。また、市町間の情報交換を円滑化し、広域で活動する居住支援法人との連携を強化する複数市町による居住支援協議会の設立に向けて、市町と居住支援法人の連携体制の構築を支援する。

- 兵庫県居住支援協議会の活動等を通じて、市町、UR、居住支援法人、関連団体等と先進的な取組事例を共有するとともに、不動産、福祉、家賃債務保証の法人等が連携し、住宅確保要配慮者への支援と貸主が安心して住宅を供給できる居住支援体制を構築する。
- 居住支援法人が適切な福祉の窓口を円滑に案内できるよう、市町に対し、福祉部局の連絡先を居住支援法人に提供するよう助言する。
- 住宅を訪問し異変を発見する可能性のあるライフライン企業等民間事業者と見守りに関する協定を締結し、市町が取り組む見守り事業を支援する。（兵庫県地域見守りネットワーク応援協定）

エ 公営住宅等による居住サポート住宅の提供

- 県営住宅の空き住戸の有効活用と入居者へのきめ細かな生活支援サービスの提供を図るため、県営住宅の目的外使用による居住サポート住宅の供給を推進する。

留意すべき視点

- 家族機能を補完する居住支援や見守りサービスの実装を進める。
- 福祉、不動産、居住支援法人、行政による支援ネットワークを構築する。
- 支援制度や相談窓口を分かりやすく周知し、早期相談につなげる。
- 地域に存在する支援資源やコミュニティを活用した支援体制を整備する。

	指標名	目標値	目標値の考え方
成果指標①	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)	耐震性が不十分な住宅(19.8万戸)を早期に解消する。
成果指標②	居住目的のない一戸建ての空き家数	105,500戸(2023) → **120,000戸**(2035)	空き家対策の施策効果により、過去の住宅・土地統計調査からトレンド推計した空き家数の増加率を6割に抑制することを目指す。
成果指標③	公営住宅等の供給量	**57,300戸** (2035年までの総募集戸数)	2026～2035年の10年間で公営住宅等での対応が必要と見込まれる要支援世帯・52,000世帯に見合う供給量を目指す。
成果指標④	セーフティネット登録住宅の戸数	34,000戸(2025) → **38,000戸**(2035)	2026～2035年の10年間でセーフティネット登録住宅での対応が必要と見込まれる100,000世帯に供給するために見合う戸数を目指す。
成果指標⑤	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)	きめ細かな居住支援体制を整備し、ほぼ全ての県民に対して、支援が提供されるよう90%を目指す。

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

施策の方向性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を支える住宅・居住環境が求められている。民間住宅、公的賃貸住宅のいずれにおいても、地域の特性に応じて子育てしやすい生活空間・環境を確保し、定住・転入を促進する。

ア 子育てしやすい地域づくり

- 交通利便性と生活利便性を有する都市部において、子育て世帯が徒歩圏で子育てしやすい良好な居住環境と良質な住宅を確保できるよう子育て住宅促進区域を指定し、重点的に施策を講じる。
- 豊かな自然環境を有する多自然地域において、子育てを支える地域の施設、人材、活動、ネットワークと既存住宅ストックの活用を中心として、子育てしやすい良好な居住環境と良質な住宅を確保できるよう子育て住宅促進区域を指定し、重点的に施策を講じる。
- 子育て世帯の居住地の選択に資するよう、生活圏で利用できる施設やサービスなどの周辺情報の発信方策を検討する。
- 多自然地域の子育て住宅促進区域において、空き店舗等を子育て支援施設として活用するための改修等を支援する。
- 地域の子育て支援機能の充実を図るため、公社賃貸住宅やUR賃貸住宅の建て替え等に併せた子育て支援拠点の整備を促進する。

イ 過度な負担なく確保できる住宅の供給促進

- 子育て住宅促進区域において、新婚・子育て世帯の定住を図るため、子育てしやすい規模、機能及び性能を有する住宅の取得を支援する。
- 多自然地域においては、増加する空き家の活用や、複数世帯の同居対応等のニーズに留意し、子育て世帯のニーズに合った既存住宅ストックの活用を図るため、既存住宅の改修を支援する。
- 子育て世帯が過度な負担なく住まいを確保できるよう、不動産仲介事業者等と連携し、県外からの住み替えや、就職・結婚などを契機とした住み替えの受皿となる賃貸住宅の供給を支援する。
- 公社賃貸住宅やUR賃貸住宅において、子育て環境に適したゆとりある賃貸住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯向けの家賃割引や初期費用の免除を行う。（新婚・子育て世帯向け家賃助成制度（公社）、子育て割・すくすく割（UR））
- 県営住宅の高齢化の緩和及びコミュニティの活性化を図るため、定時募集において募集戸数の36％を確保して、新婚・子育て世帯や若年世帯、多子世帯等の優先入居を実施する。
- 利便性が高い立地の県営住宅では、新婚・子育て世帯向けに引き続き10年の期限付き優先入居を実施する。なお、10歳未満の子供がいる世帯に対しては、通算20年を限度に、一定期間の延長を可能とする。
- 親、子、孫の三世代の支え合いによる近居を促進するために実施している三世代優先入居募集について、子孫世帯は県外から入居でき

るよう入居資格（県内在住・在勤要件）を緩和しているところ、親世帯の県外からの入居についても要件緩和を検討する。

- 県外からの移住希望者を対象に、県及び市町の定住支援施策等との連携を図りながら、県営住宅において「お試し居住」を引き続き実施する。

ウ モデルとなる住宅の整備

- 県営住宅及び公社賃貸住宅において、子育てに配慮した共用部、間取りを備えた建替えを実施する。
- 用途廃止した県営住宅の跡地において、市町と連携し、子育てに配慮した民間住宅の誘致を推進する。
- 県営住宅において、子育てしやすい住環境の充実を図るため、子育て世帯の意見を反映して間取りの変更や水回り設備の更新などのリフォームを行う「グレードアップ改修」や、民間事業者の資金やノウハウを活用したサブリース事業を行う。

留意すべき視点

- 地域全体で子育てを支える環境づくりや支援機能の充実を図る。
- 住宅施策と子育て支援施策の連携を強化する。
- 住み替え支援や子育て住宅促進区域の魅力を積極的に発信する。
- 都市部の利便性と多自然地域の豊かな環境という地域の強みを生かす。

施策の方向性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。

ア 最適な住宅と暮らしの選択の支援

- 耐震、環境・省エネ、住み替え、リフォームなど、住まいに関する必要な情報が得られるよう、県民向けセミナー等の開催や相談窓口の設置などを行う。
- 高齢者大学など生涯学習の場において、住み慣れた地域・自宅で暮らすために必要な住宅の改修内容や福祉サービス、高齢者住宅の選び方など講座やセミナーを開催する。
- 高齢期の健やかで快適な暮らしに向けて、県民が今後の住まいや住まい方を選択し、適時・適切な改修や住み替えを行えるよう、関連する情報の一元的な発信を行うとともに、金融機関と連携して、リバースモーゲージ、残価設定ローンなどの多様な金融手法等の住まいに関連する情報を周知する。
- ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談窓口を設置するとともに、高齢者の身近な相談先である地域包括支援センター等と連携し、住み替えや自宅の処分など住まいに関する相談先へつなぐ体制を整備する。
- 高齢者等が所有する持ち家を賃貸化し、資産としての活用を促進するため、不動産仲介事業者等と連携した賃貸住宅の供給を支援する。

イ 在宅生活を支える住まいづくりとサービスの充実

- 「福祉のまちづくり条例」に規定する、高齢者等が安全かつ快適に利用できる配慮すべき整備基準により、住宅のバリアフリー化への規制誘導を行う。
- 住宅のバリアフリー改修を計画する県民を対象に、住宅の状況、身体機能等に応じた適切な改修が可能となるよう建築士等を派遣し、改修へのアドバイスを行うとともに、住宅のバリアフリー化を支援する。
- 高齢者が住み慣れた自宅で健やかで快適に暮らし続けられるよう、ヒートショックなどの住宅内での事故防止につながる、高齢期に備えた断熱改修の促進に向けた情報発信を行う。
- 省エネ、バリアフリー改修等、住宅の居住環境の改善と併せた耐震改修を促進する。
- 単身高齢者が安心して在宅生活を送られるよう、民間事業者等と連携し、健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術を活用した見守りサービス等の普及を図る。
- 住宅を訪問し異変を発見する可能性のあるライフライン企業等民間事業者と見守りに関する協定を締結し、市町が取り組む見守り事業を支援する。（兵庫県地域見守りネットワーク応援協定）

ウ 地域の需給に応じた高齢者向け住宅の供給と質の向上

- 一定の生活空間や収納スペースの確保、台所や浴室の住戸内への設置等、高齢者の自立した生活に必要な住戸面積や設備の備わったサ

ービス付き高齢者住宅の供給に必要な支援を行う。

- 高齢者向け住宅の供給事業者に対し、国のサービス付き高齢者向け住宅整備事業による支援や県内の地域別の需給状況について情報提供を行い、需要に対応した質の高い高齢者向け住宅の供給を誘導する。
- 高齢者や障害者等に配慮した、住戸及び共用部分への手すりやエレベーターの設置、敷地内の段差解消など、公営住宅におけるバリアフリー化を推進する。

留意すべき視点

・見守りやIoT活用など、高齢者の在宅生活を支える新たな仕組みを導入する。
・住宅、医療、介護、福祉分野の連携を一層強化する。
・住み替えやリフォームの必要性を早期から周知する。
・地域の生活サービスやコミュニティ資源を活用した居住環境を形成する。

施策の方向性6） 住まい手のリテラシーの向上

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。

ア 住まいの理解を深める情報の発信

- 県内の住宅施策に係る取組事例などを県民が身近に分かりやすく受け取ることができるよう、広報部局と連携した広報体制を構築する。
- ウェブサイトやSNSによって住まいに関する情報収集を行う県民が情報に気軽にアクセスでき、正確な情報と住まいの選択に必要な視点が得られるよう、県内の住宅施策に係る情報を多様な広報媒体で発信する。
- 県民の防災意識の向上を図り、災害時に的確に行動できるよう、浸水想定区域等の避難時に必要な情報と過去の災害記録や防災に役立つ情報を示した「兵庫県CGハザードマップ」の周知を推進する。
- 空き家対策のポータルサイトにおいて、空き家が周辺へ悪影響を及ぼした事例、空き家を活用し地域の活性化に生かした事例などを動画やインタビュー記事などのコンテンツとして掲載し、空き家に関する総合的な情報の発信を強化する。
- マンション管理の適正化を推進するための情報や管理計画認定制度等について、相談窓口の設置やセミナーの開催、ホームページへの掲載等を通じて普及を行う。
- 住宅確保要配慮者が賃貸住宅への円滑な入居ができるよう、支援の担い手である居住支援法人を指定し、法人情報や支援内容の情報を公開する。
- 子育て世帯の居住地の選択に資するよう、生活圏で利用できる施設やサービスなどの周辺情報の発信方策を検討する。
- 高齢者大学など生涯学習の場において、住み慣れた地域・自宅で暮らすために必要な住宅の改修内容や福祉サービス、高齢者住宅の選び方など講座やセミナーを開催する。
- 耐震、環境・省エネ、住み替え、リフォームなど、住まいに関する必要な情報が得られるよう、県民向けセミナー等の開催や相談窓口の設置などを行う。
- 県民が安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するため、一定の条件を満たす住宅改修業者を登録し、住宅改修工事の請負の実績等の情報を公開する。（住宅改修業者登録制度）
- 断熱性能の体感機会の提供を通じた断熱化への意識啓発と、断熱性能の高い既存住宅の流通促進を図るため、断熱性能向上のためのリノベーションのプロセスを県民・民間事業者などに公開する取組を支援する。
- 地域の生業や文化等を色濃く映し出す住宅について、歴史的な背景や住宅様式の形成などを調査整理し情報発信する。
- 木造住宅の魅力を広めるため、県産木材を使用し、木造又は木質化した優れた事例を顕彰する取組を支援する。

イ アクセスしやすい住まいの総合相談

- 県民の住まいに関するワンストップサービスの窓口として、ひょうご住まいサポートセンターを設置し、オンライン相談や相談BOTを導入した住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業等を実施する。（住まいの相談事業、住まいづくりの支援事業、住まいの情報提供事業、住まいに関する普及・啓発事業）
- ひょうご住まいサポートセンターによる住宅相談窓口を設置するとともに、高齢者の身近な相談先である地域包括支援センター等と連携し、住み替えや自宅の処分など住まいに関する相談先へつなぐ体制を整備する。
- 消費者が安心してリフォーム工事が行えるよう、ひょうご住まいサポートセンターにおいて、改修する住宅への技術的な助言を行うアドバイザーの派遣を行う。（安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業）
- 空き家に関する総合相談窓口として、司法書士等の専門家によって構成される「ひょうご空き家対策フォーラム」による相談事業を支援する。
- 居住支援法人が適切な福祉の窓口を円滑に案内できるよう、市町に対し、福祉部局の連絡先を居住支援法人に提供するよう助言する。

留意すべき視点

・県民自らが住まいを選択し管理する力を高める。
・住宅関連団体や民間事業者と連携した情報提供を進める。
・SNSやWEB等を活用し、理解しやすい情報発信を行う。
・地域に応じた住まい方や住宅市場の特徴を伝える。

	指標名	目標値	目標値の考え方
成果指標⑥	子育て世帯の住宅・居住環境に関する満足度	79.5%(2023) → **90%**(2035)	子育て世帯への住宅施策の効果により、満足度を年1%以上ずつ高め90%を目指す。
成果指標⑦	高齢者の住宅・居住環境に関する満足度	77.0%(2023) → **90%**(2035)	高齢者世帯への住宅施策の効果により、満足度を年1%以上ずつ高め90%を目指す。
成果指標⑧	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)	見守り等のサービスが必要となる高齢者世帯の見込みに対して十分な高齢者向け住宅が供給されることを目指す。
成果指標⑨	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)	住まいの選択を支援するポータルサイトの開設等情報発信の施策効果により、住み替え・リフォーム・建て替え時に「情報の不足」で困っている割合を半減することを目指す。

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

施策の方向性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。

ア 地域の文化を映し出す住まいの掘り起こし

- 地域の生業や文化等を色濃く映し出す住宅について、歴史的な背景や住宅様式の形成などを調査整理し情報発信する。
- 戦災や震災を越えて現代に受け継がれてきた貴重な建物の有効活用や後世への継承を図るため、神戸の街の財産として公開し、広くその価値を共有する取組を支援する。
- 地域のまちづくりや景観形成に資する古民家を対象として、建築士などの専門家を派遣し、建物調査や再生手法の提案を行うとともに、交流拠点や宿泊施設、コワーキングスペース等として活用するための改修への支援を行う。（古民家再生促進支援事業）
- 伝統的な建造物または集落が周辺の環境と一体をなしている街並みなど優れた景観を創造又は保全する必要がある区域や建造物を指定し、景観形成基準を定めるとともに改修費の一部を支援する。

イ 活用を促進する住情報の発信

- 民間活力を活用した空家等の流通促進を図るため、空家活用特区内において空家等の流通に係る取組を行う宅建業団体、NPO法人等の「市町連携団体」による空家所有者への働きかけや空き家バンクの登録サポートに要する経費、空家等所有者が空き家バンクの登録に要する費用の一部を支援する。
- 建物調査や再生手法の提案が行われたものの活用が進んでいない古民家を対象として、利用希望者とのマッチングを図るため、所有者の同意を得た上で、古民家に関する情報を公開する。
- 空き家対策のポータルサイトにおいて、空き家が周辺へ悪影響を及ぼした事例、空き家を活用し地域の活性化に生かした事例などを動画やインタビュー記事などのコンテンツとして掲載し、空き家に関する総合的な情報の発信を強化する。
- 県民の空き家対策意識の向上を図るため、空き家に関する知識や必要な事前準備、具体的な活用・管理の方法などを分かりやすく示した県民向け冊子を周知する。（損する空き家 損しない空き家～空き家発生予防のための23箇条～）
- 空き家の発生抑制を図るため、自宅や相続が見込まれる住宅の将来を考えるためのワークシート（きっかけシート）を作成し、配布・配信する。

留意すべき視点

・住まいを文化・観光・交流資源として活用する視点を取り入れる。
・所有者、地域団体、建築専門家等との協働を進める。
・住まいの歴史的価値や活用事例を積極的に発信する。
・旧五国の歴史文化や景観資源を活かした取組を推進する。

施策の方向性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。

ア 空き家が増加・集積する地域への対応

- 空家活用特区条例に基づく空家活用特区において、空家の届出制度を活用した流通促進、規制緩和や市街地の整備改善により、管理不全空家の発生を予防する。
- 兵庫県密集市街地整備マニュアルに基づき、建築基準法の特例制度等を活用した住民の自主的な建替え、老朽化した空き家の除却、防災緑地の整備、消防との連携等による密集市街地の解消を促進する。
- 特定の地域において、増え続ける空き家、空き店舗等の空間資源にリノベーション等によって新しい役割を与え、再生することで、収益を得ながら地域課題の解決や地域価値の向上を図るエリアマネジメントの取組を促進する。
- エリアマネジメントの担い手を育成するため、建築・不動産・金融のほかビジョン策定・人材発掘・資金調達などに関する講義や実地研修等を実施する。
- エリアマネジメント団体として地域活性化に貢献できる団体を県が認定し、初動期の活動経費を支援する。
- 県が認定したエリアマネジメント団体が実施するリノベーションプロジェクトに係る活動資金をふるさと納税の仕組みを活用して支援する。
- 事業所や地域交流拠点など、地域の活力向上に効果の高い用途として空き家を活用する場合に、その改修への支援を行う。
- 中小企業者が行う空き家・商店街空き店舗の活用を支援するため、必要とする事業資金を融資する。
- 市町が進める住民主体によるまちづくりや官民協働のまちづくりを支援するため、また都市計画や都市整備事業に関する相談、まちづくりに関するイベントや講演会、まちづくり教育の講師として、まちづくりの専門家を派遣する。
- 「兵庫県空き家改修アドバイザー」として、空き家改修に関する知識や経験を有する民間の専門家が空き家の所有者や活用希望者に対し、改修や用途変更について助言する。

イ ニュータウンの再生

- 地域の賑わいの創出や子育て世帯・高齢者世帯が暮らしやすい住宅地としての再生を図るため、県営住宅の跡地を活用した商業施設、高齢者施設等の誘致を進める。
- 学生による地域貢献活動を促進するため、県営住宅の空き住戸を学生シェアハウスとして活用するとともに、近隣大学等と地域住民の連携により実施される再生方策の検討や活動を支援する。
- 都市部に比べて交通利便性が劣る、ニュータウン内の高経年分譲マンションの再生に向けた地域住民による取組に対して支援を行う。
- 地域コミュニティの再生を図るため、市やUR等が実施する住民、活動団体等の多様な主体と共に開催する世代間交流イベント等につい

て、取組を支援する。

- 医療・福祉、子育て支援、日用品販売等の生活サービス機能やコワーキングスペース等の多様な働き方を支える施設が徒歩圏内に立地する魅力ある住宅地への再生を図るため、高齢者や子育て世帯のニーズに対応した住宅供給の促進と併せて、専用住宅地としての住環境保全を主眼とする土地利用規制をきめ細かな視点で柔軟に見直す。
- 民間企業がマネジメント主体の一員として行政や地域住民と連携した官民連携による団地再生を促進するため、先進事例を市町に共有するとともに民間企業とのマッチングを推進する。
- 地域住民が主体となり市町や民間事業者と連携したニュータウン再生の取組を、再生の進め方や先進的な取組事例等を示した「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」を活用して支援する。
- 団地内の商業施設等の空き区画における店舗、子育て・高齢者支援施設、世代間交流施設などの整備・運営を支援する。
- 子育て世帯が過度な負担なく住まいを確保できるよう、不動産仲介事業者等と連携し、県外からの住み替えや、就職・結婚などを契機とした住み替えの受皿となる賃貸住宅の供給を支援する。

ウ 多自然地域への移住の促進

- 民間活力を活用した空家等の流通促進を図るため、空家活用特区内において空家等の流通に係る取組を行う宅建業団体、NPO法人等の「市町連携団体」による空家所有者への働きかけや空き家バンクの登録サポートに要する経費、空家等所有者が空き家バンクの登録に要する費用の一部を支援する。
- 用途廃止した県営住宅の跡地において、市町と連携し、地域の活性化に資する施設の誘致を推進する。
- 多自然地域の子育て住宅促進区域において、空き店舗等を子育て支援施設として活用するための改修等を支援する。
- 市街化調整区域における土地利用に関する相談・支援体制を充実させ、円滑な土地利用を促進するため、開発許可制度に詳しい事業者を「土地利用マイスター」として登録・公表する。
- ひょうご移住・しごとプラザにおいて、専門の移住相談員を配置し、移住関連の情報提供や、兵庫県内市町への取り次ぎを含む移住相談を実施する。
- 相談段階における移住希望者と地域との関係づくりにより円滑な移住が進められるよう、地域団体等と連携し、空き家情報の提供や、集落の慣習紹介、農業体験、移住OB訪問などの支援を行う。
- 安心して暮らし続けるための主体的な地域づくりを促進するため、地域づくりの専門家である「多自然地域づくりアドバイザー」を地域に派遣する。

留意すべき視点

・民間主導による地域価値向上や課題解決機能の強化を図る。
・行政、NPO、民間事業者、住民の協働体制を構築する。
・成功事例や地域の魅力を発信し、参加者や担い手を増やす。
・空き家、ニュータウン、多自然地域など地域固有の資源を活用する。

施策の方向性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。

ア 県産建材活用、木質化促進

- 民間住宅における県産木材の利用を促進するため、県産木材を使用した木造住宅の設計に対する支援を行う。（「ひょうごの木の家」設計支援事業）
- 県産木造住宅の建設促進を図るため、県産木材を使用した木造住宅の建築の担い手である工務店を「ひょうご木の匠」として県が登録し、県産木材を取り扱う事業体として広く県民に発信する。
- 木造住宅の魅力を広めるため、県産木材を使用し、木造又は木質化した優れた事例を顕彰する取組を支援する。
- 県産材の利用を推進するため、県営住宅における住戸の内装下地や基礎工事の型枠等に県産木材を積極的に使用する。
- 被災者の生活の質の向上に資する木造応急仮設住宅の建設等を検討する。

イ 地元住宅関連事業者の育成

- 県民が安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するため、住宅改修業者を対象にした施工技術の向上、リフォーム工事のトラブル事例と対応、SNS等を活用した広報など、事業基盤の強化に向けた研修を県内各地で実施し、住宅改修業者の資質の向上を図る。
- 県内の地元建築家と連携し空き家を活用するなどして地域貢献や社会貢献に資する優れた設計やまちづくりの取組を情報発信する。
- 市街化調整区域における土地利用に関する相談・支援体制を充実させ、円滑な土地利用を促進するため、開発許可制度に詳しい事業者を「土地利用マイスター」として登録・公表する。
- 設計者や施工者の育成・支援を行うため、事業者向けに耐震改修に係る低コスト工法等の講習会を実施するほか、設計者と施工者のマッチングを促進する。
- 災害救助法に基づき市町が実施する応急修理について、県からの要請に基づき、事業者団体が修理事業者の確保、情報提供、技術支援などに協力する体制を整備する。
- 兵庫県応急仮設住宅供与マニュアルに基づき、災害発生時の応急仮設住宅として民間賃貸住宅を迅速に供与できるよう、事業者との訓練を実施する。

留意すべき視点

・住宅政策を地域産業振興や雇用創出につなげる視点を持つ。
・住宅関連事業者や林業・製造業との連携を促進する。
・県産木材や地域事業者の魅力を発信し利用を促進する。
・地域資源を活かした住宅建築や改修の普及を図る。

	指標名	目標値	目標値の考え方
成果指標⑩	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）	地域間の差が大きいため、全地域で最も高い中播磨（57%）の水準を目指す。
成果指標⑪	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）	10の県民局・県民センターごとにエリアマネジメント団体の設立を目指す。
成果指標⑫	リフォームの市場規模	2,528億円（2024） → **2,831億円**（2035）	全国計画の目標値を踏まえ、11年間で1.12倍の拡大を目指す。 ※建設費の高騰など物価上昇を加味し、適宜目標値は引き上げる。

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

施策の方向性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。

ア 将来にわたって住み継がれる住宅ストックの形成

- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく、構造・設備が長期間使用できる長期優良住宅の認定取得を促進するとともに、維持保全に関する定期的な調査や適切な指導・助言を行うことにより、住宅の性能の維持を図る。（長期優良住宅建築等計画認定制度）
- 消費者が安心して既存住宅を購入できるよう、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの普及、啓発を図る。（長期優良住宅、住宅性能表示制度、安心R住宅、ひょうごあんしん既存住宅表示制度）
- 「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、都市部において、建築設備を含めた特に高い水準の省エネルギー性能を有する住宅・建築物の認定取得を促進する。（低炭素建築物新築等計画認定制度）
- 2050年のカーボンニュートラルの実現に向けて、快適な温度など、室内環境の質を維持しつつ、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロになることを目指すZEHの普及を進めるため、既存住宅の省エネ改修を支援する。
- 住宅の創エネルギー・省エネルギー設備の導入を促進するため、家庭用蓄電池や住宅用太陽光発電設備の導入に対する支援とともに、住宅における設備設置工事を対象とした低利融資を行う。
- 「環境の保全と創造に関する条例」により、市街化区域で一定規模以上の建築物を新築等する際、建築物及びその敷地の緑化を義務付ける。
- 「緑豊かな地域環境の形成に関する条例（以下「緑条例」という。）」により、森林保全、緑化修景等の基準を定め、線引き都市計画区域以外における開発行為等を適切に誘導する。
- 都市計画法に基づく地区計画制度等を活用することにより、地区内の緑化を適切に誘導する。
- 県民まちなみ緑化事業、緑化基金事業等を活用して、花と緑のまちづくりに取り組む住民団体に対し、アドバイザーの派遣を行う。（花とみどりの専門家バンク・講習会事業）
- 市街化区域及び緑条例のまちの区域等において、住民団体等が実施する植樹や芝生化等の取組に対する支援を行う。（県民まちなみ緑化事業）

イ 暮らしの質を高めるリフォーム・リノベーション

- 住宅のバリアフリー改修を計画する県民を対象に、住宅の状況、身体機能等に応じた適切な改修が可能となるよう建築士等を派遣し、改修へのアドバイスを行うとともに、住宅のバリアフリー化を支援する。
- 高齢者が住み慣れた自宅で健やかで快適に暮らし続けられるよう、

ヒートショックなどの住宅内での事故防止につながる、高齢期に備えた断熱改修の促進に向けた情報発信を行う。

- 省エネ、バリアフリー改修等、住宅の居住環境の改善と併せた耐震改修を促進する。
- 多自然地域の子育て住宅促進区域において、増加する空き家の活用や、複数世帯の同居対応等のニーズに留意し、子育て世帯のニーズに合った既存住宅ストックの活用を図るため、既存住宅の改修を支援する。

留意すべき視点

・住宅を資産として長期的に維持管理する意識を醸成する。
・住宅供給事業者、設計者、金融機関等との連携を促進する。
・長期優良住宅や省エネ改修の効果を分かりやすく伝える。
・気候風土に応じた住宅性能向上や住まい方を推進する。

施策の方向性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。

ア 既存住宅の品質の「見える化」

- 消費者が安心して既存住宅を購入できる市場の環境を整備するため、断熱性・気密性などの基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報表示、買取再販事業における売買瑕疵保険の加入などによる既存住宅の評価と流通の仕組みを構築する。
- 消費者が安心して既存住宅を購入できるよう、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの普及、啓発を図る。（長期優良住宅、住宅性能表示制度、安心R住宅、ひょうごあんしん既存住宅表示制度）
- 既存住宅の品質に対する消費者の不安を解消するため、不動産関係団体等と連携し、建物状況調査（インスペクション）や既存住宅売買瑕疵保険の普及を図る。（ひょうごインスペクション実施支援事業）

イ 健全なリフォーム市場の整備

- 県民が安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するため、一定の条件を満たす住宅改修業者を登録し、住宅改修工事の請負の実績等の情報を公開する。（住宅改修業者登録制度）
- 県民が安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するため、住宅改修業者を対象にした施工技術の向上、リフォーム工事のトラブル事例と対応、SNS等を活用した広報など、事業基盤の強化に向けた研修を県内各地で実施し、住宅改修業者の資質の向上を図る。
- 消費者が安心してリフォーム工事が行えるよう、ひょうご住まいサポートセンターにおけるリフォーム等の相談窓口の設置や、改修する住宅への技術的な助言を行うアドバイザーの派遣を行う。（安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業）
- 断熱性能の体感機会の提供を通じた断熱化への意識啓発と、断熱性能の高い既存住宅の流通促進を図るため、断熱性能向上のためのリノベーションのプロセスを県民・民間事業者などに公開する取組を支援する。

ウ 住み替えを実現できる環境整備

- 高齢期の健やかで快適な暮らしに向けて、県民が今後の住まいや住まい方を選択し、適時・適切な改修や住み替えを行えるよう、関連する情報の一元的な発信を行うとともに、金融機関と連携して、リバースモーゲージ、残価設定ローンなどの多様な金融手法等の住まいに関連する情報を周知する。
- ウェブサイトやSNSによって住まいに関する情報収集を行う県民が情報に気軽にアクセスでき、正確な情報と住まいの選択に必要な視点が得られるよう、県内の住宅施策に係る情報を多様な広報媒体で発信する。
- 子育て世帯が過度な負担なく住まいを確保できるよう、不動産仲介事業者等と連携し、県外からの住み替えや、就職・結婚などを契機と

した住み替えの受皿となる賃貸住宅の供給を支援する。

留意すべき視点

・住宅履歴や性能情報を活用する市場慣行の定着を図る。
・不動産、建築、金融など市場関係者の連携を強化する。
・住宅性能やインスペクションの有効性を周知する。
・地域ごとの住宅ストック特性を踏まえた流通促進を図る。

施策の方向性12） 住まいの担い手育成と裾野の拡大

高い専門性と信頼性を有する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。

ア 高い専門性と信頼が確保された民間事業者の育成

- エリアマネジメントの担い手を育成するため、建築・不動産・金融のほかビジョン策定・人材発掘・資金調達などに関する講義や実地研修等を実施する。
- 市街化調整区域における土地利用に関する相談・支援体制を充実させ、円滑な土地利用を促進するため、開発許可制度に詳しい事業者を「土地利用マイスター」として登録・公表する。
- 設計者や施工者の育成・支援を行うため、事業者向けに耐震改修に係る低コスト工法等の講習会を実施するほか、設計者と施工者のマッチングを促進する。
- 県民が安心して住宅改修業者を選択することができる環境を整備するため、住宅改修業者を対象にした施工技術の向上、リフォーム工事のトラブル事例と対応、SNS等を活用した広報など、事業基盤の強化に向けた研修を県内各地で実施し、住宅改修業者の資質の向上を図る。
- 県産木造住宅の建設促進を図るため、県産木材を使用した木造住宅の建築の担い手である工務店を「ひょうご木の匠」として県が登録し、県産木材を取り扱う事業体として広く県民に発信する。

イ 担い手の裾野の拡大

- 住まいの担い手の育成と裾野の拡大を図るため、住宅の設計・施工に関して先導的、優良な事例、DIYの事例を情報発信するとともに、小中学校等への出前講座等を実施する。
- 断熱性能の体感機会の提供を通じた断熱化への意識啓発と、断熱性能の高い既存住宅の流通促進を図るため、断熱性能向上のためのリノベーションのプロセスを県民・民間事業者などに公開する取組を支援する。
- 耐震、環境・省エネ、住み替え、リフォームなど、住まいに関する必要な情報が得られるよう、県民向けセミナー等の開催や相談窓口の設置などを行う。

留意すべき視点

・担い手不足に対応するため、多様な主体の参画を促進する。
・教育機関、業界団体、地域団体と連携した育成を進める。
・先進事例やDIY活動の魅力を発信し参加を促す。
・地域に根差した技術や住文化を次世代へ継承する。

	指標名	目標値	目標値の考え方
成果指標⑬	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)	2050年時点の居住世帯のある住宅ストック数のうち、約20%が長期優良住宅又は建設住宅性能評価を取得していることを目標にした場合の、2035年の推計値。
成果指標⑭	既存住宅に住み替えた世帯の住宅の満足度	75.2%(2023) → **85%**(2035)	10年間で新築住宅と同等の満足度に引き上げることを目指す(新築住宅に限定した場合の満足度は86.5%)。
成果指標⑮	リフォーム事業者登録数	727社(2026) → **900社**(2035)	リフォーム市場規模に応じた増(1.12倍)に加え、リフォーム市場の健全化を図るため、さらに1.1倍に増やすことを目指す。

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

第４章　大都市地域における住宅及び住宅地の供給

- 県内の大都市地域である神戸・阪神地域及びその周辺の地域における住宅及び住宅地の供給に関する方針、必要な施策及び供給を重点的に図るべき地域等を定める。

０１　基本的な考え方

- 本県では、2030年には県全体の総世帯数もピークを迎えると見込まれている。住宅総戸数は既に総世帯数を上回っている中、特に大都市地域においては、相続の発生により、空き家数が大幅に増加する可能性がある。
- 生活・交通利便性を有する既成市街地及び良好な居住環境が整ったニュータウンを擁する大都市地域においては、空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、住宅地の整備改善などを進めることにより、住宅・住宅地の再生を促進することが重要である。
- 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替えなどの円滑な事業推進を図る。

０２　住宅及び住宅地の供給の促進に関する地域別の重点整備方針

- 土地利用の状況、地形、交通条件及び生活圏等を総合的に判断し、大都市地域を神戸地域・阪神地域・播磨地域の3地域に区分し、地域別に重点整備方針を設定する。

神戸地域	神戸市
阪神地域	尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
播磨地域	姫路市、明石市、加古川市、三木市、高砂市、小野市、加東市、稲美町、播磨町

1）神戸地域

- 山と海が近接し、山の手、市街地、臨海部、ニュータウンなど、多様な住宅地が形成されている。郊外部での新たな住宅地の開発は行わず、既存の住宅地において、多様な地域特性を生かしたきめ細かな住宅地の整備改善を進め、住環境の多様性など、神戸が持つ優位性をより高めるとともに、誰もが安全・安心で快適に暮らせる住環境を形成する。

2）阪神地域

- 神戸地域から大阪市にかけて密度の高い市街地が広範囲に連たんする地域であり、六甲山麓等の閑静な住宅地や郊外の緑豊かなニュータウンなど、生活・交通利便性の高い都市圏にありながら、自然環境と共生した良好な住環境が形成されている。
- 郊外部での新たな住宅地の開発は行わず、公的賃貸住宅等の建替えに合わせた更新を進め、京阪神地域における良好な住宅地としての競争力を強化する。

3）播磨地域

- 播磨臨海部は、神戸・阪神地域に比べてゆとりのある密度の市街地が連たんしている。
- 郊外部での新たな住宅地の開発は行わず、生活・交通利便性が確保される既成市街地では公共施設の整備改善を進め、良好な住環境を形成する。

０３　住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- 上記1の基本的な考え方、2の重点整備方針を踏まえ、大都市地域の中から、住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下「重点供給地域」という。）を設定し、地域の特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅及び住宅地の提供に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施する。

【重点供給地域一覧】

市町村名	地域名	位置	供給促進施策
神戸市	長田南部地区	長田区若松町2丁目の一部、8丁目の一部、日吉町3丁目の一部、大橋町2丁目の一部、8丁目の一部、西尻池町3丁目から5丁目まで、腕塚町1丁目から4丁目まで、7丁目から10丁目まで、久保町1丁目から4丁目まで、7丁目から10丁目まで、二葉町1丁目から4丁目まで、7丁目から10丁目まで、庄田町1丁目から4丁目まで、駒栄町1丁目から4丁目まで、駒ヶ林町1丁目、2丁目、3丁目から5丁目までの各一部、6丁目	老朽住宅と商業施設等が混在し、震災により甚大な被害を受けた市街地において、住宅市街地総合整備事業等により、土地の有効・高度利用と商業・業務施設と併存した住宅供給を図る。
	垂水駅前地区	垂水区神田町	老朽住宅と商業施設等が混在する市街地において、市街地再開発事業等により、土地の有効・高度利用と商業・業

市町村名	地域名	位置	供給促進施策
			務施設と併存した住宅供給を図る。
神戸市	灘北西部地区	灘区五毛通2丁目、薬師通2丁目から3丁目まで、国玉通1丁目の一部、2丁目から4丁目まで、上野通2丁目から6丁目まで、赤坂通1丁目から5丁目まで、畑原通1丁目から5丁目まで、天城通1丁目から4丁目まで、福住通1丁目から4丁目まで、篠原南町6丁目、7丁目の各一部、中原通1丁目、2丁目、倉石通1丁目、2丁目、水道筋1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部	老朽住宅と商業施設等が混在し、震災により被災した市街地において、住宅市街地総合整備事業により、計画的な関連公共施設の整備や商業の活性化、住環境の改善と良好な住宅の供給を図る。
	東垂水地区	垂水区塩屋町6丁目の一部、王居殿1丁目から3丁目まで、東垂水1丁目、2丁目、城が山1丁目、2丁目の各一部、3丁目から5丁目まで、泉が丘1丁目の一部、2丁	木造賃貸住宅等の密集する市街地において、住宅市街地総合整備事業等により、木造賃貸住宅等の更新と住環境の改善を図る。

市町村名	地域名	位置	供給促進施策
		目から5丁目まで、山手1丁目から6丁目まで、7丁目の一部	
	真野地区	長田区東尻池町3丁目から9丁目まで、浜添町1丁目から6丁目まで、苅藻通2丁目から6丁目まで、7丁目の一部	老朽住宅と工場が混在し、震災により甚大な被害を受けた密集市街地において、住宅市街地総合整備事業（密集市街地整備型）により、共同建替え等老朽住宅の更新を図る。
神戸市	兵庫北部地区	兵庫区楠谷町、矢部町、神田町、下祇園町、下三条町、雪御所町、石井町1丁目から6丁目まで、大同町1丁目から5丁目まで、熊野町1丁目から5丁目まで、菊水町1丁目から9丁目まで、10丁目の一部、夢野町1丁目から4丁目まで、湊川町1丁目から10丁目まで、馬場町、東山町3丁目、4丁目の各一部、梅元町、五宮町、上祇園	木造賃貸住宅等の密集する市街地において、住宅市街地総合整備事業等により、計画的な関連公共施設の整備、良質な住宅供給と地域の活性化を図る。

市町村名	地域名	位置	供給促進施策
神戸市		町、上三条町、湊山町、山王町1丁目、2丁目、千鳥町1丁目、2丁目、都由乃町1丁目、2丁目、氷室町1丁目の一部、2丁目、鵯越町	
	本山北町地区	東灘区本山北町1丁目、2丁目、3丁目の一部、4丁目の一部、5丁目、6丁目	住宅市街地総合整備事業等により、住環境の改善、良質な住宅の供給の促進等を図る。
	塩屋地区	塩屋町3丁目の一部、4丁目、8丁目の一部、9丁目	住宅市街地総合整備事業等により、住環境の改善、良質な住宅の供給の促進等を図る。
	須磨駅前地区	須磨浦通4丁目、5丁目、潮見台町1丁目の一部、関守町1丁目の一部	住宅市街地総合整備事業等により、関連公共施設の整備や住環境の改善と良好な住宅の供給を図る。
	鈴蘭台駅周辺地区	北区鈴蘭台北町1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部、鈴蘭台東町1丁目の一部	老朽住宅等が密集する市街地において、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業等により、住環境の改善、良好な住宅の供給の促進等を図る。
神戸市／明石市	明石舞子団地地区	垂水区狩口台1丁目、2丁目、4丁目、5丁目、南多聞台1丁目から8丁目まで、神陵台1丁目から7丁目まで、明石市松が丘1丁目から5丁目まで	公共賃貸住宅や分譲マンション等の建替え等を推進することにより、住環境の改善と良好な住宅供給を図る。
西宮市	浜甲子園団地地区	古川町の一部、枝川町の一部	老朽化したUR賃貸住宅の建替え、更新を行い、周辺地域と調和した良好な住環境を形成する。
宝塚市	仁川団地地区	仁川団地の一部、仁川清風台	公的住宅団地の建替え等を推進することにより、良好な住環境を形成する。
姫路市	阿保地区	北条、阿保、市之郷の各一部	市街化区域内農地において、土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。

市町村名	地域名	位置	供給促進施策
	英賀保駅周辺地区	町坪、苫編、玉手、井ノ口、飾磨区高町、山崎、付城、富士見ケ丘町の各一部	市街化区域内農地において、土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
明石市	大久保駅前地区	大久保町大久保町の一部、大久保町大窪の一部、大久保町福田の一部、大久保町江井島の一部	市街化区域内農地が存する既成市街地において、土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と住宅地、商業・業務施設用地等への土地利用転換を図る。
加古川市	養田東地区	尾上町養田の一部	民間活力等による面整備及び関連公共施設の整備を推進するとともに住宅市街地の形成を図る。
	加古川駅北地区	加古川町溝之口、寺家町、篠原町、本町の各一部	点在する市街化区域内農地及び旧国鉄用地において、土地区画整理事業等を推進し、良好な住宅地及び計画的な市街地形成を図る。
	間形地区	野口町坂元の一部、加古川町美乃利の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
稲美町	菊徳地区	菊徳	市街化区域内農地を中心として土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。
加東市	天神・掎鹿谷地区	天神の一部、掎鹿谷の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地等の形成を図る。
播磨町／明石市	土山駅北地区	野添の一部、明石市二見町西二見の一部	土地区画整理事業等により、関連公共施設の整備と良好な住宅地等の形成を図る。

【重点供給位置図】


神河町
宍粟市
市川町
多可町
西脇市
丹波篠山市
京都府
大阪府
三田市
猪名川町
福崎町
姫路市
加東市
加西市
天神・椅鹿谷地区
たつの市
小野市
三木市
宝塚市
川西市
太子町
英賀保駅周辺地区
阿保地区
加古川市
西宮市
仁川団地地区
高砂市
加古川駅北地区
菊徳地区
間形地区
養田東地区
稲美町
伊丹市
芦屋市
神戸市
鈴蘭台駅周辺地区
本山北町地区
灘北西部地区
浜甲子園団地地区
播磨町
土山駅北地区
明石市
尼崎市
大阪市
大久保駅前地区
兵庫北部地区
真野地区
明石舞子団地地区
須磨駅前地区
長田南部地区
塩屋地区
垂水駅前地区
東垂水地区
N
0
2500
5000m

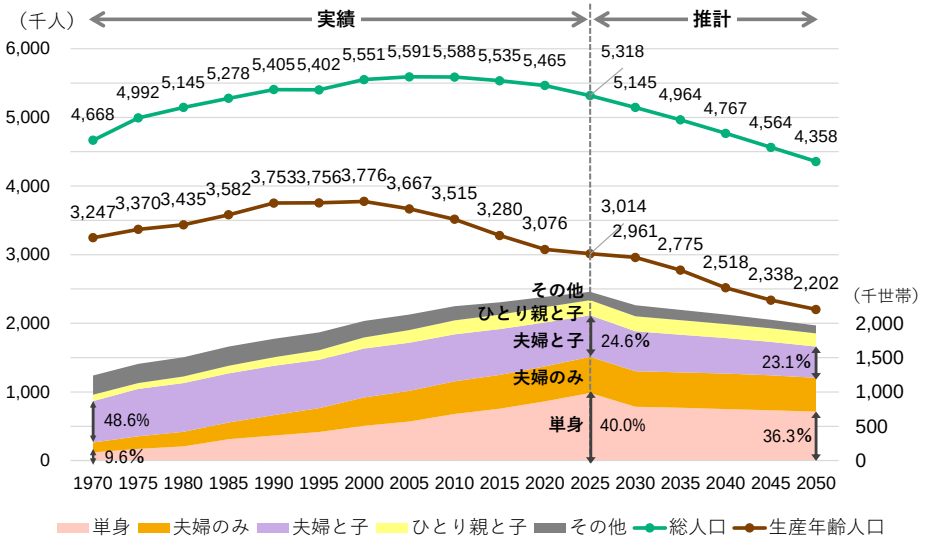
０１　兵庫県の住まいと居住環境のデータ

1）社会経済情勢の変化

人口、世帯

- 人口は2009年をピークに減少し、本格的な人口減少社会に突入。世帯数も今後緩やかに減少する見込み。
- 今後さらに「夫婦と子」世帯の割合は低下し、単身者が中心の社会が続く。

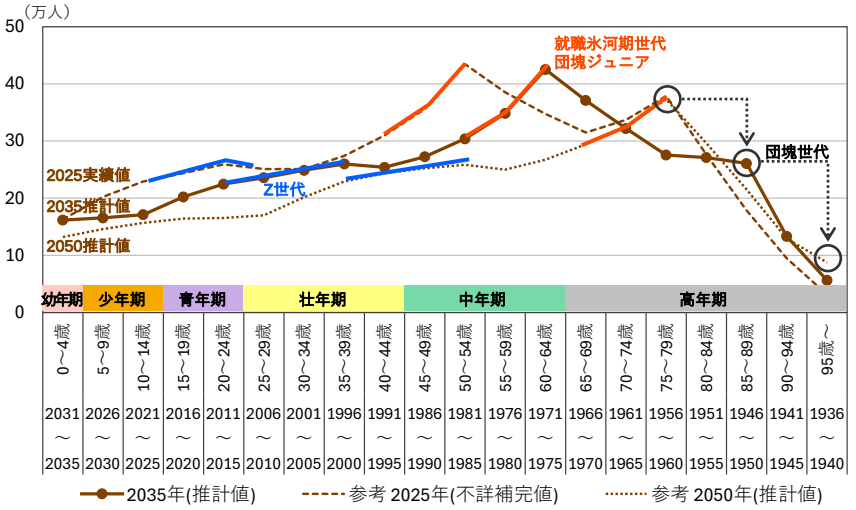
人口と世帯類型別世帯数の推移（1970～2050）



出典：国勢調査（各年）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」

- 「団塊世代」が全員後期高齢者となる中、今後は「就職氷河期世代」の高齢化も進み、雇用の不安定さや持ち家資産の不足などを背景とした高齢単身者が増加する見込み。
- デジタルネイティブ、SNSネイティブとも呼ばれるZ世代は住まい・暮らしが大きく変わる結婚・子育て期にはいる。

2035年時点の年齢別推計人口
（参考：2025年実績値、2050年推計値）

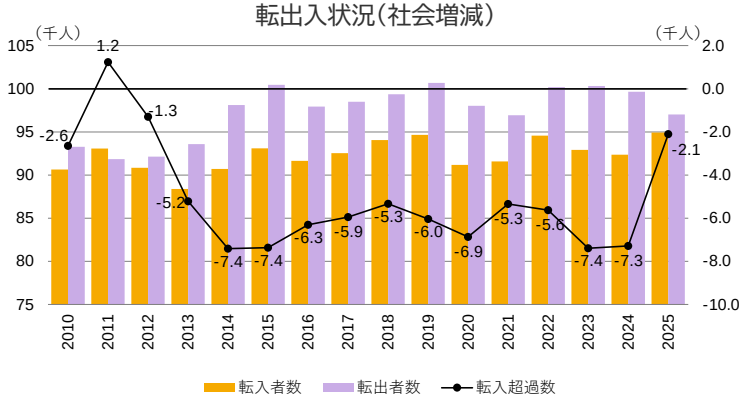


出典：国勢調査（2025）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」

人口動態

- 県全体では10年以上転出超過であるが、2025年で大きく改善。
- 子育て世帯の転入超過は2020年以降継続している。

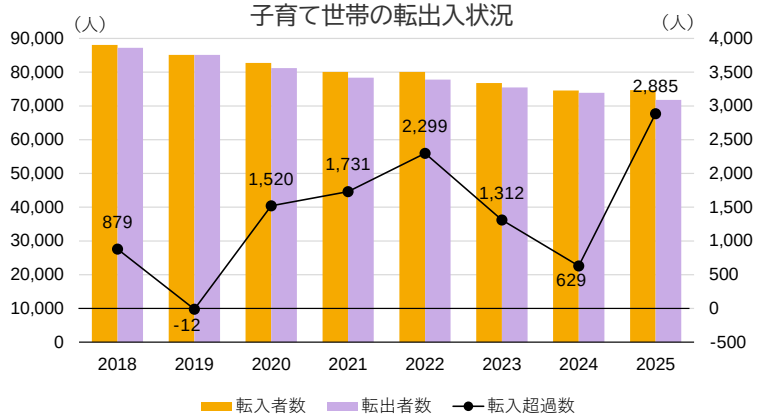
転出入状況（社会増減）



※2010～2013は日本人移動総数、2014～は外国人含む

出典：住民基本台帳人口移動報告（各年）

子育て世帯の転出入状況



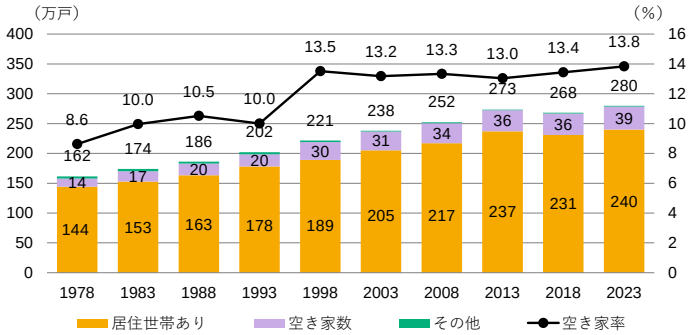
※子育て世帯：0-14歳及び30-49歳

出典：住民基本台帳人口移動報告（各年）

住宅ストック

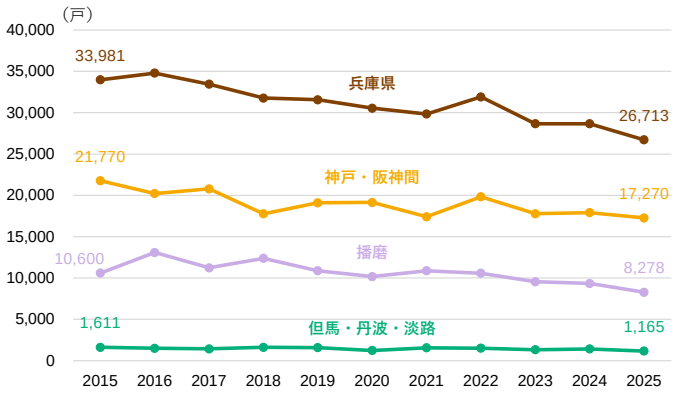
- 住宅数は280万戸前後で横ばいだが、空き家は増加が続く。
- 新設住宅着工戸数はいずれの地域も減少傾向にある。

住宅数・空き家数・空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

新設住宅着工戸数の推移（地域別）



出典：住宅着工統計（各年）

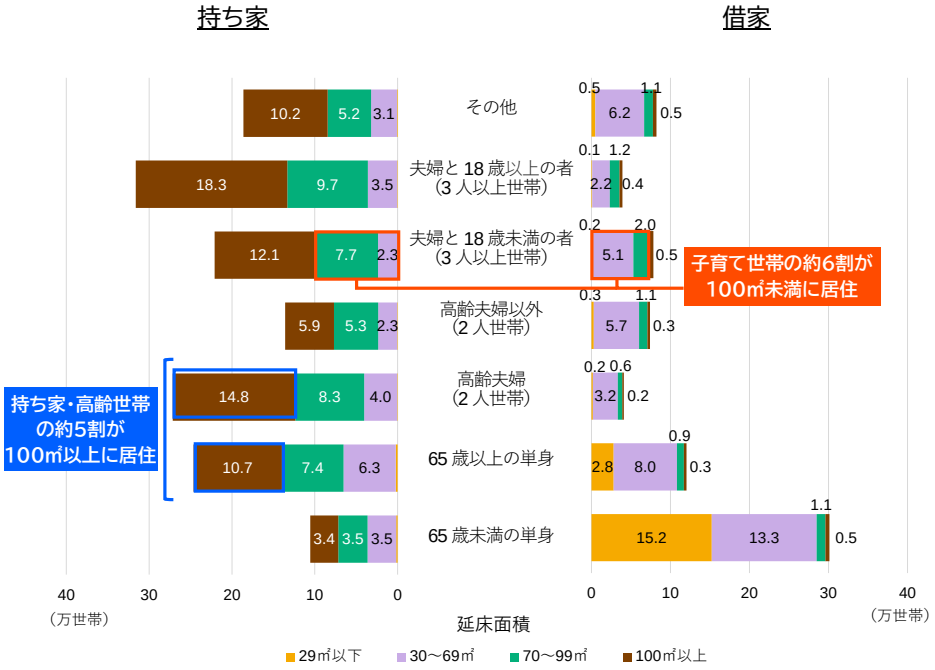
2）住まうヒト

居住実態

現 状

- 高齢世帯の大半が広い持ち家に居住している一方、子育て世帯（特に借家）は十分な広さの住まいに居住できていない。
- 子育て世帯および高齢世帯の住み替えに当たって、資金不足や予算内で希望を適える物件の不足が主な障壁となっている。

世帯類型別の住宅状況

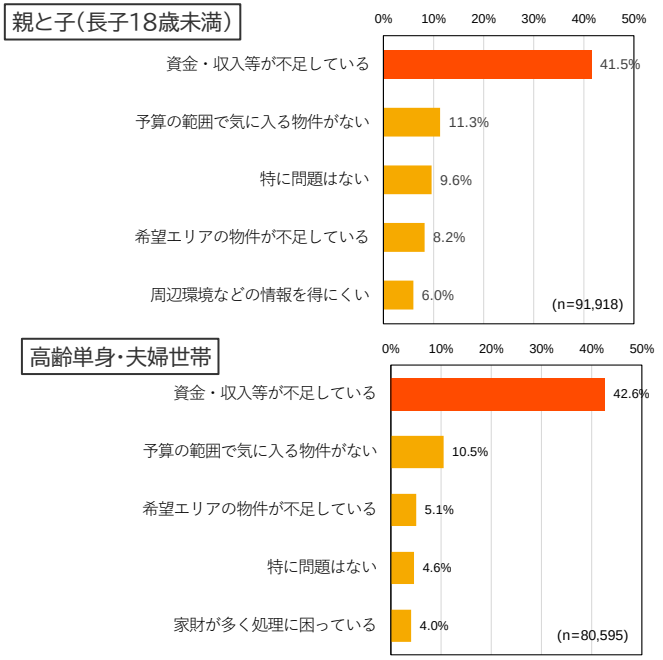


出典：住宅・土地統計調査（2023）

課 題

- 子育て世帯や高齢世帯が資金面で過度な負担なく、広さや予算などの希望に見合う住宅へ円滑に住み替えできる環境整備が必要。

住み替えの実現上の課題※（住み替え意向のある世帯）（上位5位）



※第1位（2つまで）として挙げられたもの

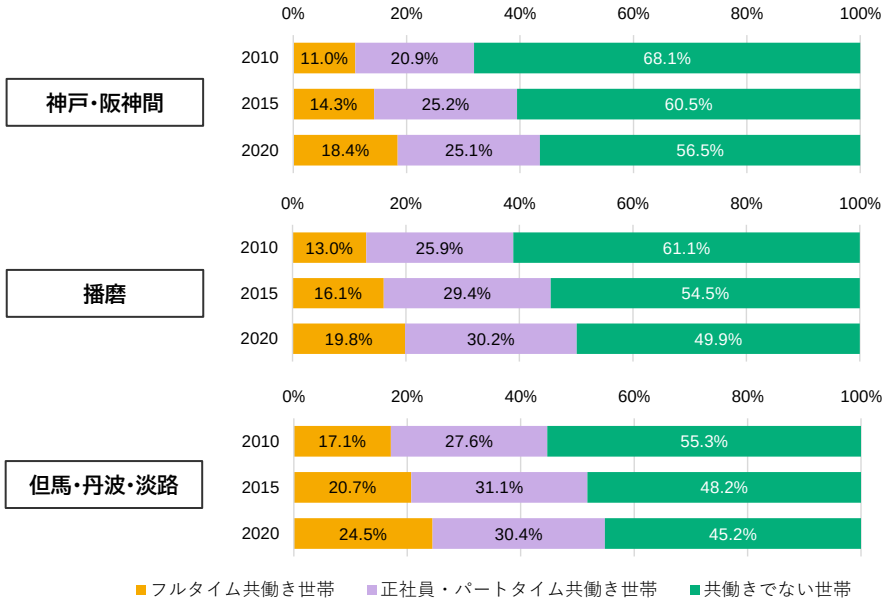
出典：住生活総合調査（2023）

新婚・子育て世帯

現 状

- 地域を問わず共働き世帯が増加。地方部では三世代居住など親族の協力を得ながらの子育てが比較的多い。

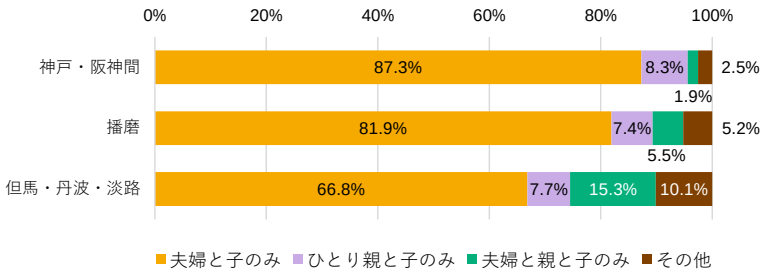
子育て世帯※に占める共働き世帯の割合(地域別)



※夫婦と末子が18歳未満の子供から成る核家族世帯(片働き世帯等の共働き世帯以外の世帯類型や、農林漁業従事者のいる世帯も含む)
※四捨五入のため、合計値が100%とならない場合がある

出典:国立研究開発法人建築研究所「共働き子育て世帯の居住状況把握に向けた自治体別世帯分布の分析」建築研究資料、No.209(2023)

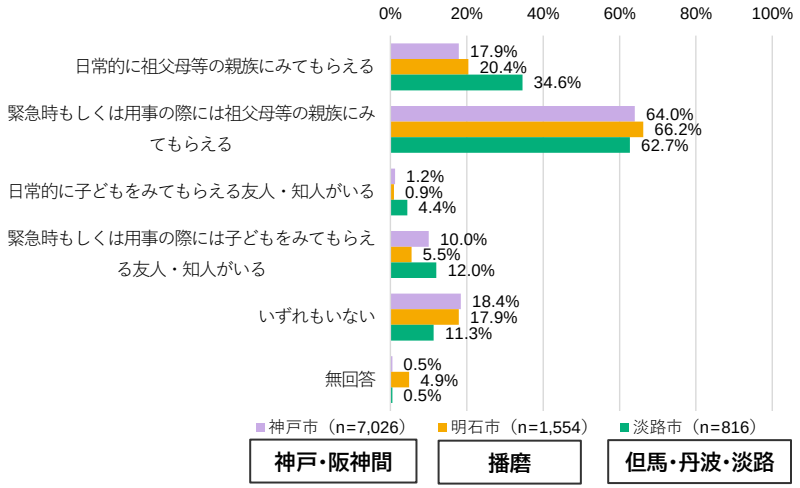
子育て世帯※の家族類型(地域別)



※18歳未満の世帯員のいる世帯

出典:住宅・土地統計調査独自集計(2023)

就学前の子どもをみてもらえる親族・知人の有無(地域別)

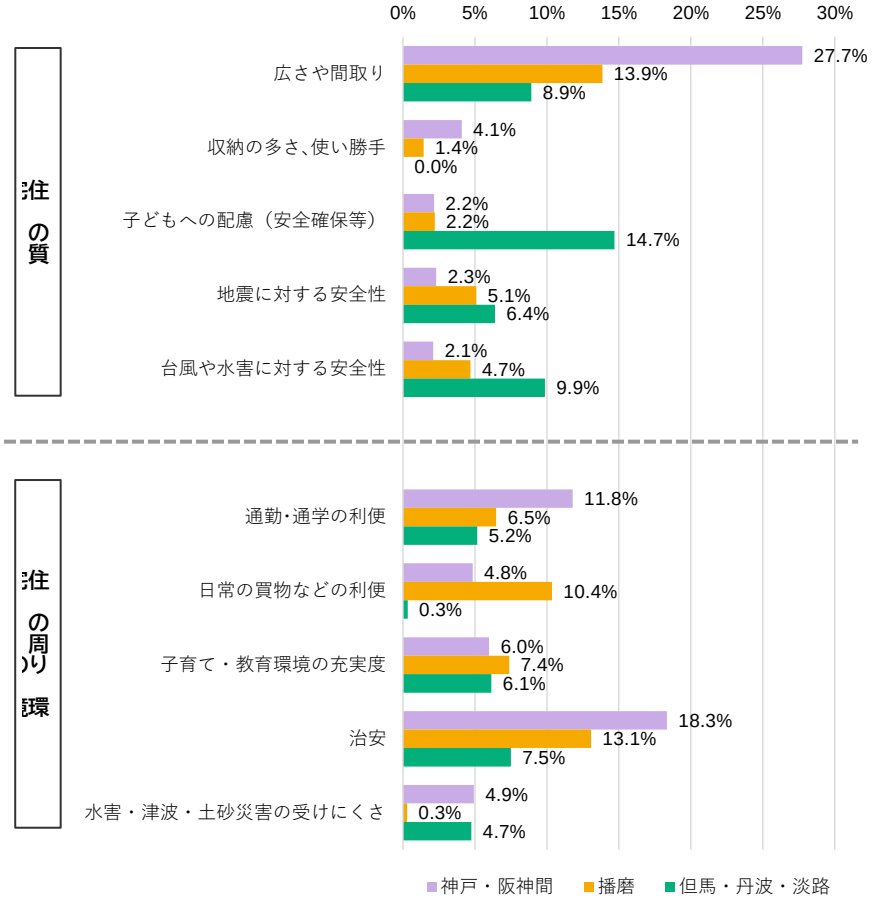


出典:神戸市子ども・子育て支援事業に係る基礎調査報告書(2024)
第3期 明石市子ども・子育て支援事業計画(2025)
淡路市子ども・子育て支援に関するニーズ調査(2024)

現 状

- 都市部では住宅の広さや間取り、治安を重視する一方、地方部では子供への配慮（安全確保等）や自然災害への安全性を重視する割合が高いなど、地域によりニーズが異なる。

子育て世帯が住宅・居住環境に関して最も重要と思う事項（上位10項目）



※子育て世帯：18歳未満の世帯員のいる世帯

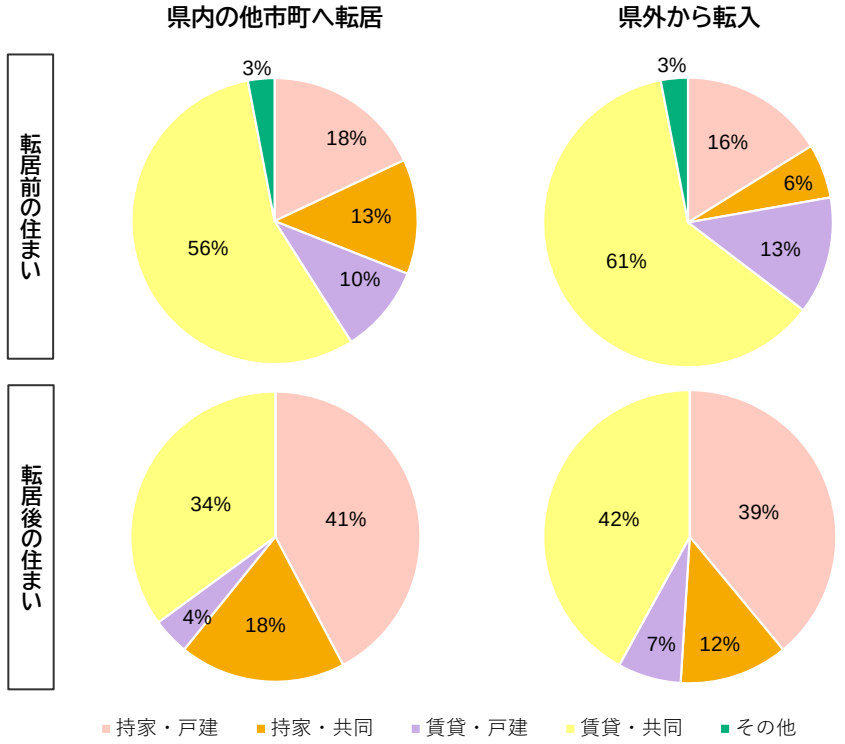
出典：住生活総合調査（2023）

- 県外から転入する子育て世帯は賃貸住宅を選択する傾向。

課 題

- 都市部と地方部それぞれのニーズに応じ、共働きや県外からの転入をはじめとする新婚・子育て世帯が過度な負担なく希望の住まいを確保・選択できる環境整備が必要。

転居種別・転居前後の所有・建て方戸数割合



※直近10年の間に県内で引越を行った子育て世帯（18歳未満の子がいる世帯）、新婚世帯（夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯）が対象

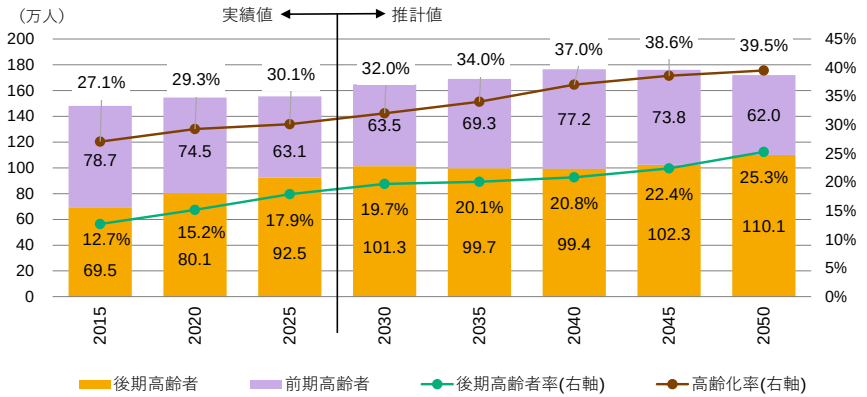
出典：兵庫県での住宅取得・転居に関するWEBアンケート調査（2023）

高齢者世帯

現 状

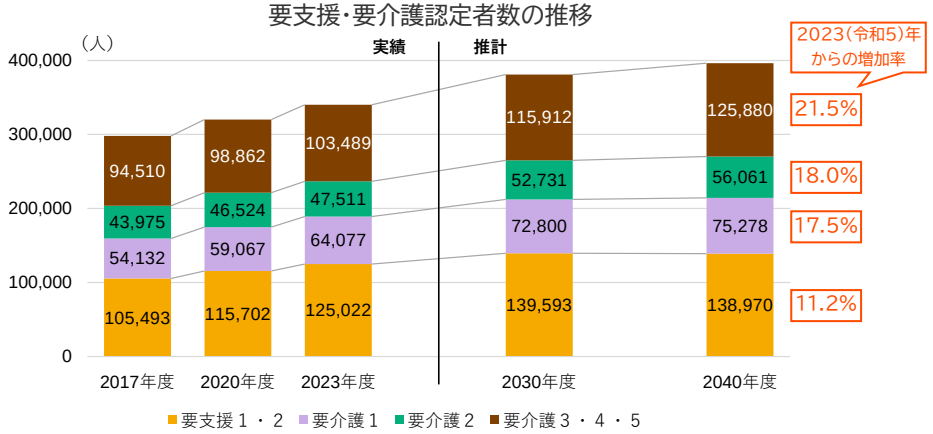
- 後期高齢者率の上昇に伴い、全面的な介助を要する要介護認定者の増加が見込まれる。

高齢者数・高齢化率の推移



出典：国勢調査（2025）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）

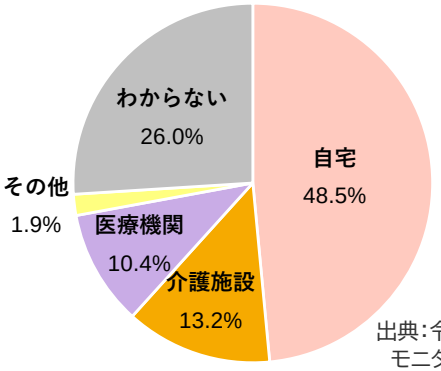
要支援・要介護認定者数の推移



出典：兵庫県老人福祉計画（第7期、第8期、第9期）

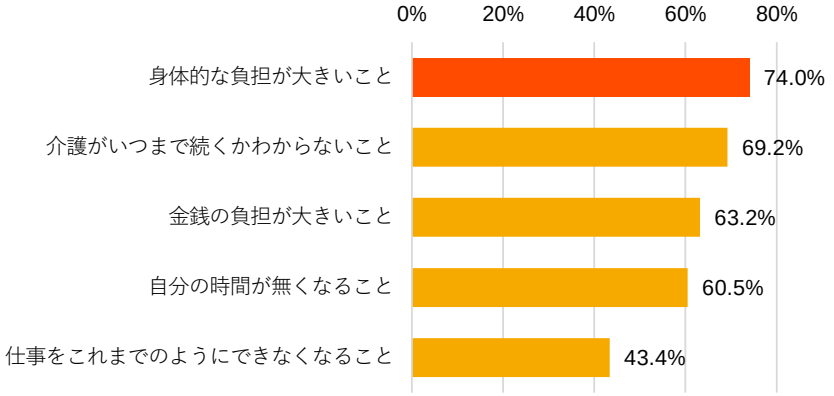
- 終末期を住み慣れた自宅で過ごしたいという高齢者のニーズが高い一方、介護する側においては身体的な負担の大きさなどを不安に感じる割合が高い。

人生の最終段階を過ごしたい場所



出典：令和5年度第1回県民モニターアンケート（2023）

介護で不安に感じること（上位5項目）

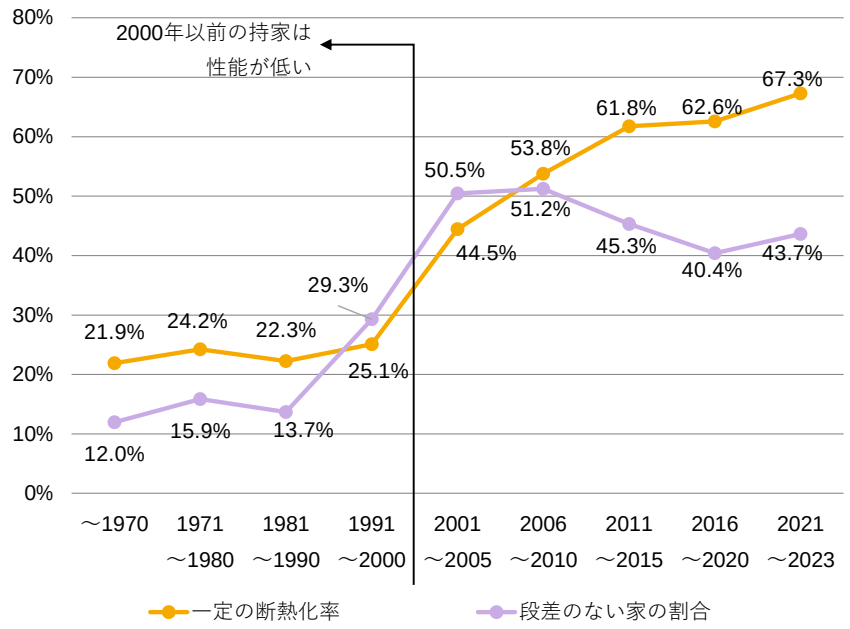


出典：令和5年度第1回県民モニターアンケート（2023）

現 状

- 高齢者が居住する古い持ち家はバリアフリーや省エネの性能が低く、身体機能の低下に伴い、そのままでは住み続けることが困難になるおそれがある。

持ち家の建築時期別屋内段差解消率
及び一定の断熱化率



※「一定の断熱化率」とは、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が全て又は一部の窓にある住宅の割合

※「屋内段差解消率」とは、屋内に段差がない住宅の割合

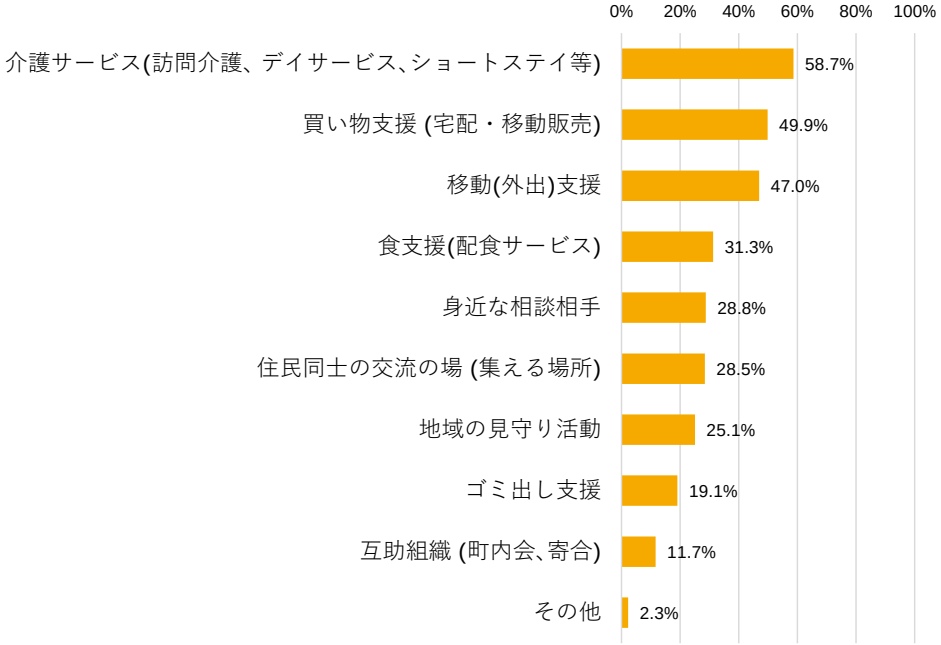
出典：住宅・土地統計調査（2023）

- 高齢者が安心して在宅生活を送るために、介護や生活支援に加えて、身近な相談や交流機会など、孤立・孤独を防ぐ見守りや支え合いが求められている。

課 題

- 高齢者が住み慣れた地域で安心して自立した生活を継続できるよう、自宅のバリアフリー・断熱改修の促進や見守りサービスの充実など在宅生活を支える居住環境の整備が必要。

高齢者が地域で自立して暮らすために必要な支援



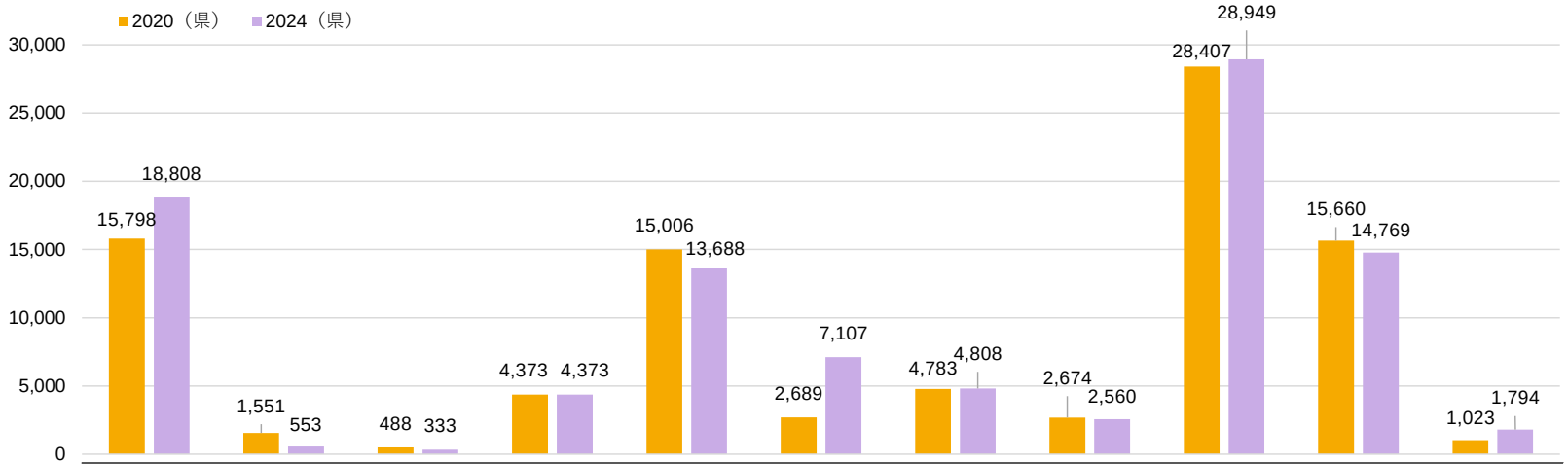
出典：令和5年度第1回県民モニターアンケート（2023）

高齢者の住まい

現 状

- 高齢者の住まいはサービス付き高齢者向け住宅をはじめとする住宅系から施設系に至るまで多様である。
- 神戸・阪神間ではサービス付き高齢者向け住宅、播磨では住宅型有料老人ホームの割合（役割）が高まるなど、地域によって高齢期の住まいの形態や整備状況に違いが見られる。

高齢者の住まいの戸数・定員数の推移



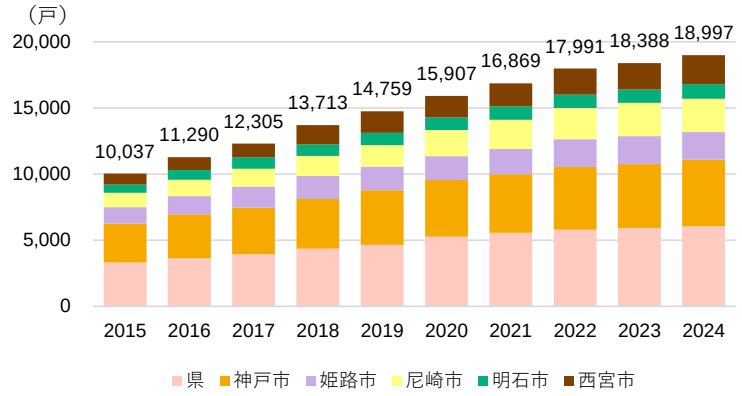
		サービス付き高齢者向け住宅	ひょうごあんしん住宅	ひょうご県民高齢者住宅	シルバーハウジング	有料老人ホーム（介護付）	有料老人ホーム（住宅型）	軽費老人ホーム・ケアハウス	養護老人ホーム	介護老人福祉施設（特養）	介護老人保健施設	介護療養型医療施設
2020（県）		15,798	1,551	488	4,373	15,006	2,689	4,783	2,674	28,407	15,660	1,023
2024（県）		18,808	553	333	4,373	13,688	7,107	4,808	2,560	28,949	14,769	1,794
2020~2024増減	県全体	3,010	-998	-155	0	-1,318	4,418	25	-114	542	-891	771
	神戸・阪神間	2,337	-305	-155	0	-1,028	1,829	115	-32	416	-535	480
	播磨	634	-693	0	0	-271	2,180	-81	-80	92	-189	147
	但馬・丹波・淡路	39	0	0	0	-19	409	-9	-2	34	-167	144

出典：住宅政策課調べ（2025.3時点）

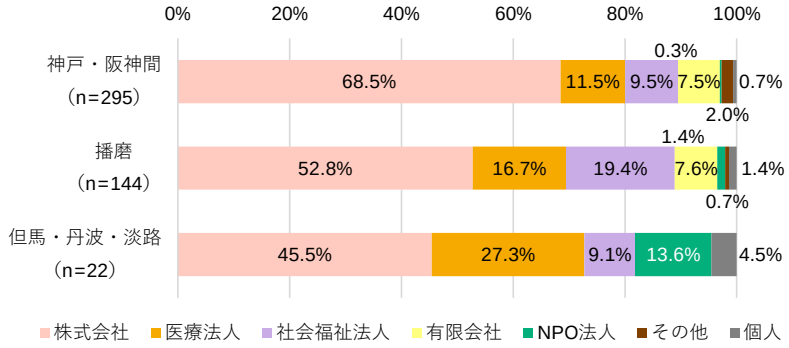
現 状

- サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の伸びは近年鈍化傾向。
- 運営主体は、株式会社が最多であるものの、播磨、但馬・丹波・淡路では社会福祉法人や医療法人の割合も高く、地域により参入主体や医療・介護との連携状況に違いが見られる。

サービス付き高齢者向け住宅数の推移（登録主体別）



サービス付き高齢者向け住宅の運営主体（地域別）



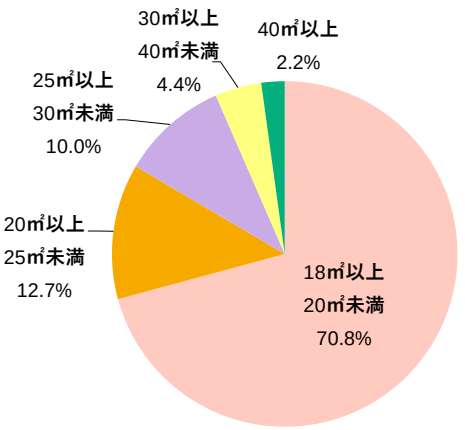
出典：住宅政策課調べ（2025.3時点）

- 住戸規模は「18㎡以上20㎡未満」が約7割を占め、面積の小さい住戸が主流となっている。

課 題

- 地域ごとの実情や需給状況に応じた供給を促進するとともに、自立した生活に必要な住戸面積や設備の確保など、高齢者向け住宅の質の向上が必要。
- 多様化する高齢期の住まいの中から自らに適した選択ができるよう、住まいに関する正確な情報提供や相談支援の充実が必要。

サービス付き高齢者向け住宅の専用部分の床面積



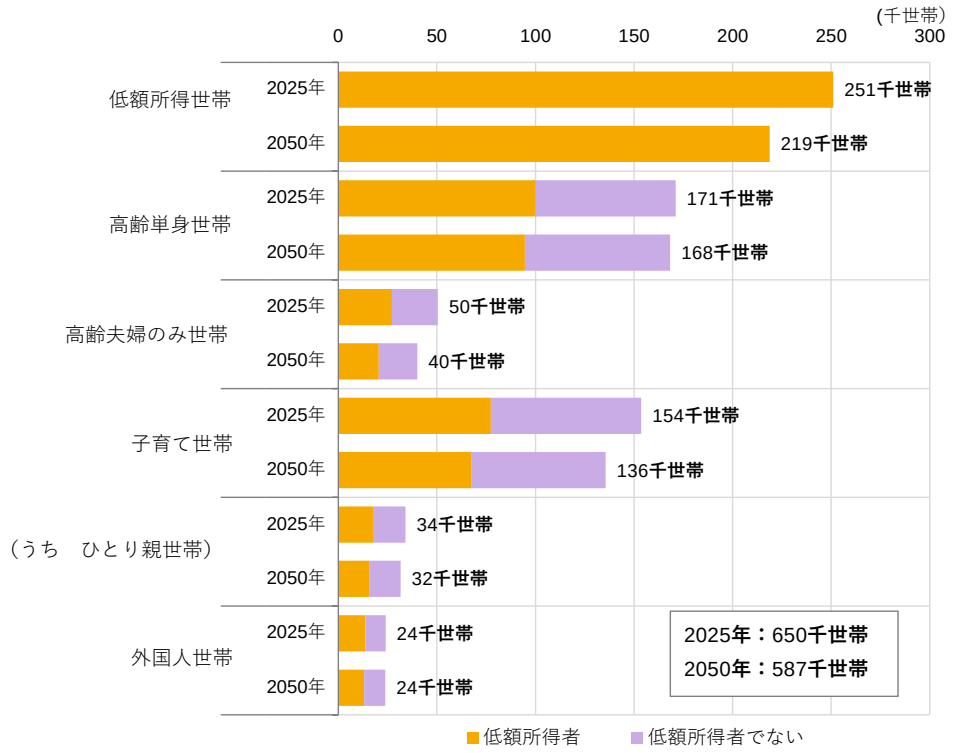
出典：住宅政策課調べ（2025.3時点）

住宅確保要配慮者

現 状

- 低額所得者のほか、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人などが住宅確保要配慮者と規定されており、将来的に減少する見込み。

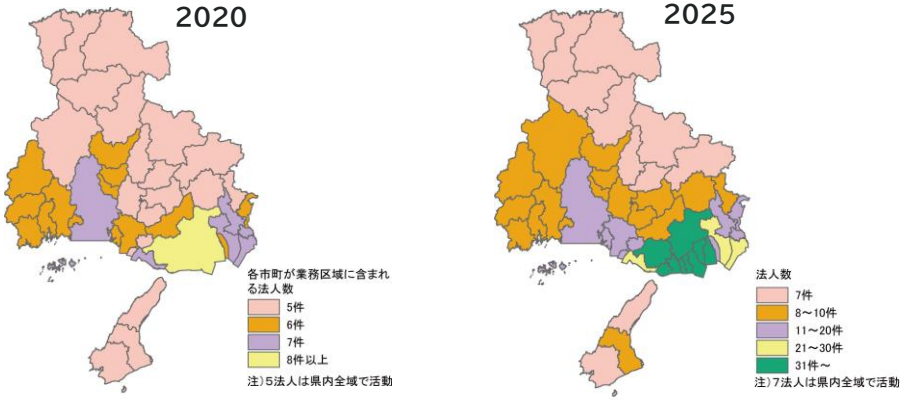
住宅確保要配慮者の世帯数の推計



出典：国土交通省国土技術政策総合研究所
「統合版公営住宅供給目標量等設定支援プログラム」を用いて推計

- 県内では68団体を居住支援法人として指定しているが、円滑な居住支援を行う上で「家賃債務保証」「緊急連絡先の確保」が主な課題となっている。

居住支援法人の対象エリア（業務区域に含まれる法人数）



出典：住宅政策課調べ（2025.11時点）

円滑な居住支援を行う上で居住支援法人等が抱える課題

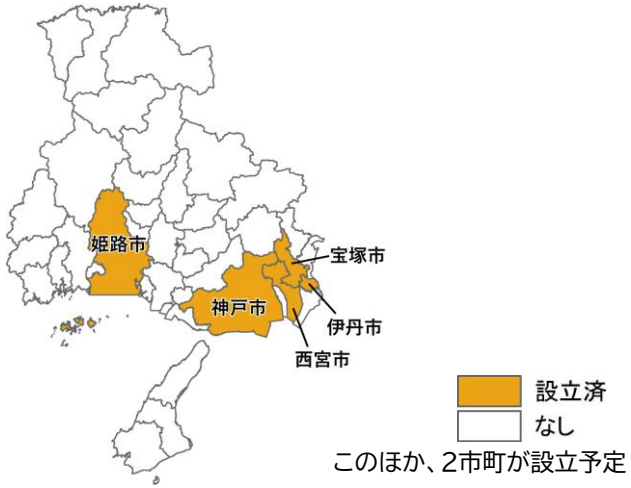
- 家賃債務保証がなければ大家は貸そうとしない
- 緊急連絡先が居住支援法人でもよいというところはまれで、緊急連絡先の確保も課題
- 「保証人がいない」「緊急連絡先がない」ことが課題
- 生活支援サービスや福祉サービスの情報提供があるとよい
- 安心して家賃債務保証を行うために、大家・入居者それぞれの間に入り問題が起こった際に対応できる居住支援法人と連携できるとよい

出典：県内居住支援法人、家賃債務保証業者へのヒアリング

現 状

- 居住支援協議会の設立は都市部が中心となっている。特に地方部ではマンパワー不足等により設立が困難な状況にある。

居住支援協議会の設立状況



このほか、2市町が設立予定

居住支援協議会を設立しない理由(地域別)

	全体	神戸・阪神間	播磨	但馬・丹波・淡路
既存の協議会で対応可能であるため	5	1	3	1
福祉部局との役割分担が調整されていないため	9	0	5	4
設立・運営に係るマンパワーが不足しているため	19	1	12	6
その他	10	3	5	2
未回答	1	0	1	0
非該当を除く全体	34	5	21	8

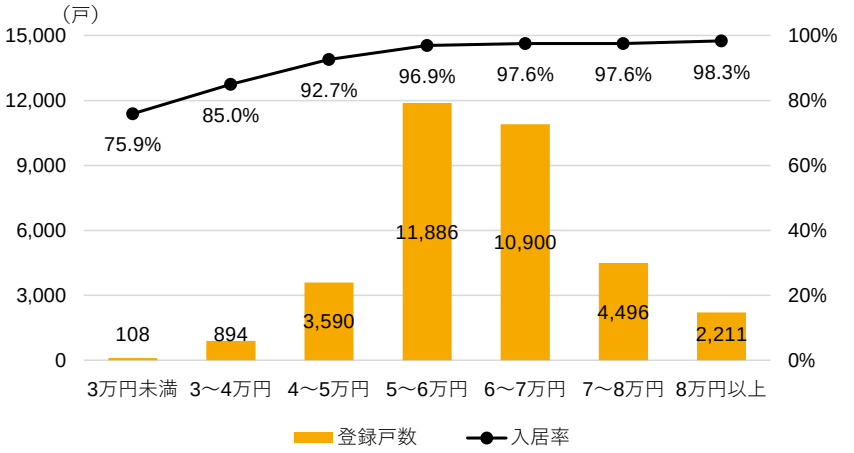
出典:県内市町へのアンケート調査(2025)

- セーフティネット住宅の登録数は3.4万戸あるが、家賃水準が高めであることに加え、空き住戸や単身向け住戸の登録が少なく、新たな入居希望世帯の選択肢は限定的となっている。

課 題

- 住宅確保要配慮者の住まいと生活を一体的に支えるため、居住支援法人や家賃債務保証業者、行政(住宅・福祉部局)など多様な関係主体の連携を実装し、支援体制の強化を図ることが必要。

セーフティネット住宅の登録戸数、入居率(家賃別)



出典:住宅政策課調べ(2025.11時点)

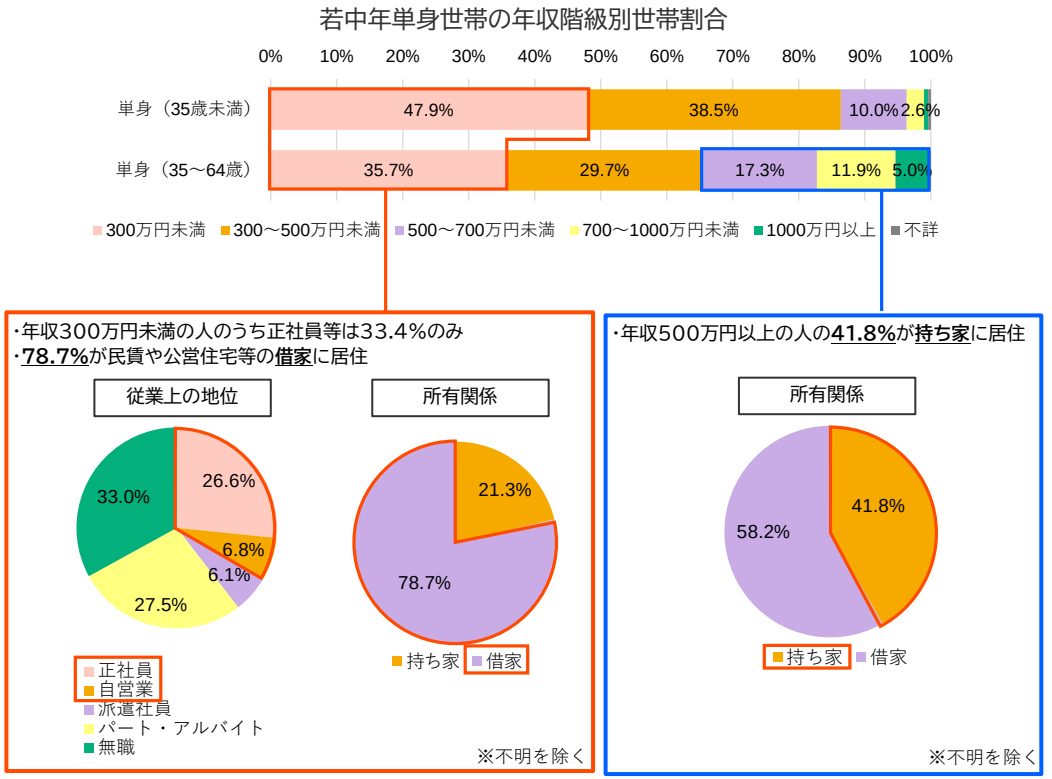
若中年単身者

現 状

- 若中年単身者は、年収300万円未満の低額所得者の割合が35%以上と高い。一方、中年層になると、生活が不安定な世帯とゆとりある暮らしができる世帯に二極化している。
- 急な体調不良などの緊急時に身近に頼れる相手がいないなど、単身のまま高齢化することによる社会的孤立が懸念される。

課 題

- 単身のまま高齢化することによる社会的孤立を未然に防ぐため、見守りや生活支援の体制整備とともに、地域社会とのつながりを確保する環境づくりが必要。



出典:住宅・土地統計調査独自集計(2023)

ひとり親世帯

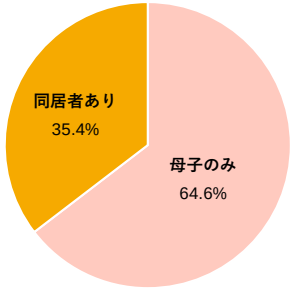
現 状

- 母子世帯の6割以上が親族の支援を受けずに生活しており、育児負担が大きい。また、非正規雇用者の割合が高い。
- 母子世帯は全体の約半数が民間賃貸・公営住宅等の借家に居住している。

課 題

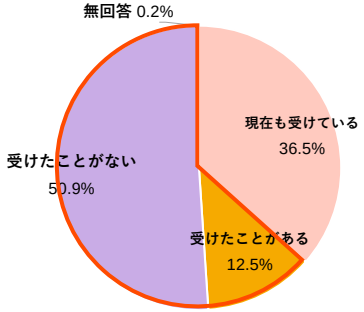
- 経済的負担が大きいひとり親世帯の自立と安定を支えるため、住まいの確保にとどまらず、生活支援や就労支援など福祉と連携した支援体制が必要。

母子世帯の世帯構成（全国）



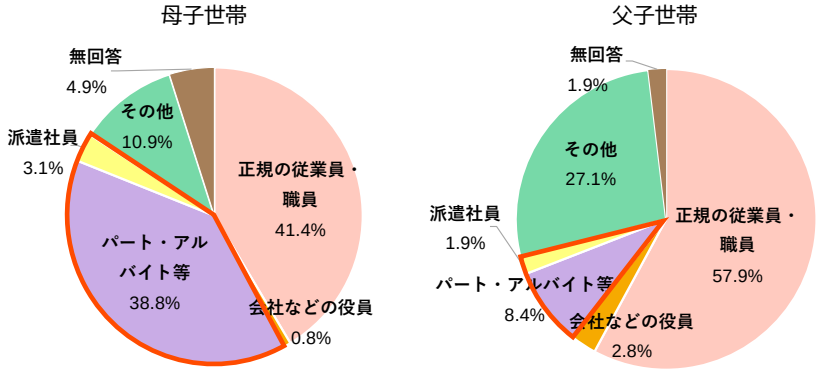
出典：全国ひとり親世帯等調査（2021）

母子世帯の養育費の受給状況



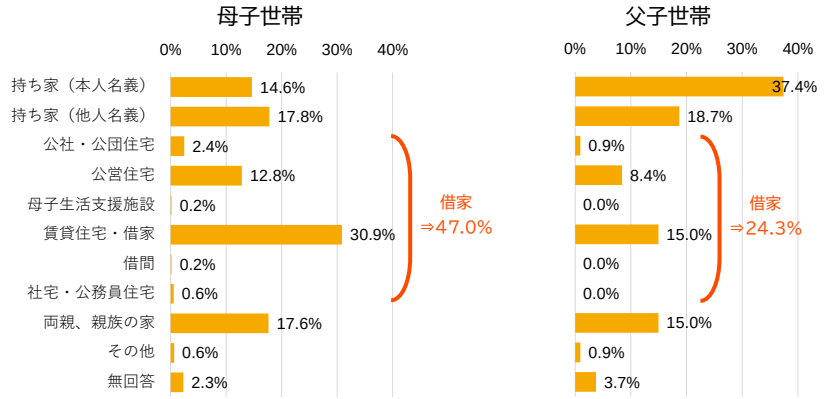
出典：ひとり親家庭実態調査報告書（2024）

ひとり親の被雇用者の雇用の形態



出典：ひとり親家庭実態調査報告書（2024）

ひとり親世帯の住居形態



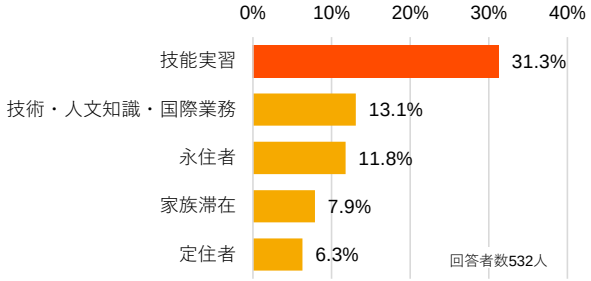
出典：ひとり親家庭実態調査報告書（2024）

外国人・障害者

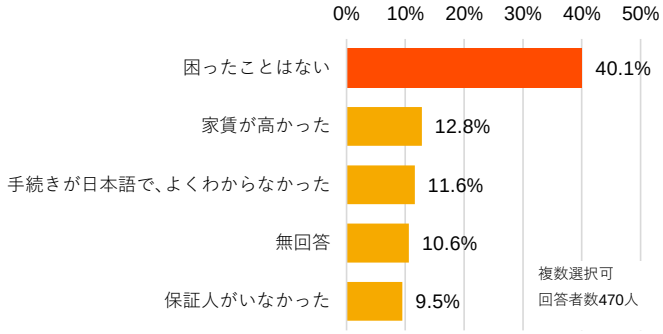
現 状

- 外国人は住宅確保に関して「困ったことはない」が4割。最も多い在留資格「技能実習」では日本側の受入れ体制が整っているためと考えられる。
- 一方で、言語の問題や保証人の不在、入居を断られる等の状況も見られる。

現在の在留資格（上位5位）



住宅確保に関する課題・問題点（上位5位）



出典：外国人県民アンケート調査（2020）
（県内の日本語教室（36団体）の協力を得て、各教室の受講生を中心として兵庫県に在住する外国人県民を対象に調査）

- 障害者の地域生活への移行が進められており、受皿となるグループホームの整備とともに、施設等から地域での一人暮らしに移行した障害者を支える自立生活援助の体制整備も進められている。

課 題

- 障害者や外国人など個別の配慮を要する県民に対して、多言語対応や生活支援体制など、地域生活への移行や受入れを支える環境づくりが必要。

福祉施設から地域生活への移行に向けた取組状況

	2023年度末 実績見込	2026年度末 計画目標
福祉施設から地域生活への移行者数（累計）	ー	318人※
グループホーム定員数（総定員）	6,359人分	7,598人分
うち公営住宅の活用：県営＋市町営	456人分	520人分
自立生活援助の利用者数（一人暮らし支援）	46人分	100人分

※基準時（2022年度末）からの累計

出典：第7期兵庫県障害福祉実施計画（2024.3）

移住世帯

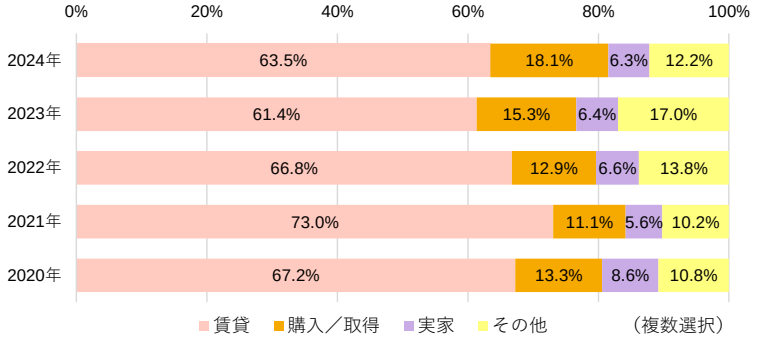
現 状

- 移住相談者の希望する住まいは6割以上が賃貸。
- 円滑な移住・地域定着に向けて、地域住民や団体が移住希望者への情報発信や相談対応、イベント等を担う仕組みを整備している市町もある。

課 題

- 空き家等を活用した賃貸住宅など、移住の受皿となる住まいの確保・情報提供の強化が必要。
- 移住後の円滑な地域定着を図るため、移住検討段階から地域団体等と連携した相談対応や交流機会の創出など、受入れ体制の整備が必要。

移住相談者が想定している住まいの所有形態



出典：ふるさと回帰・移住交流推進機構「最近の移住・交流希望者の動向（東京センター）」

【養父市】
先輩移住者との農業体験や宿泊体験を通じて、地域の魅力や持続可能な農業を学べる機会を提供

駅近百姓塾





【朝来市】
地域住民が「移住サポーター」として登録し、移住前の相談や案内、移住後に安心して地域にとけこめるようサポート



3）住まうモノ

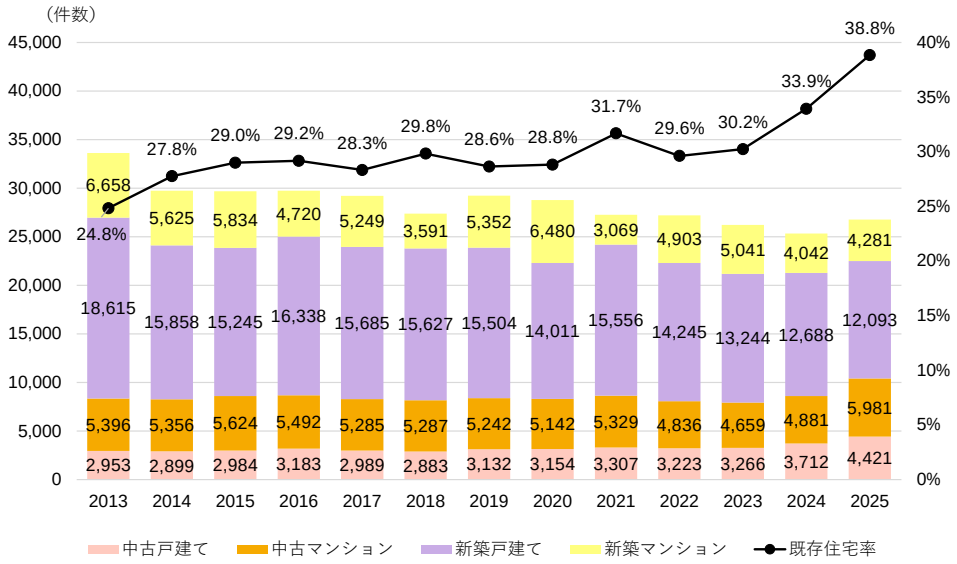
既存住宅流通

現 状

- 新築価格の高騰を背景に、比較的手頃に購入できる既存住宅のシェアが高まっている。

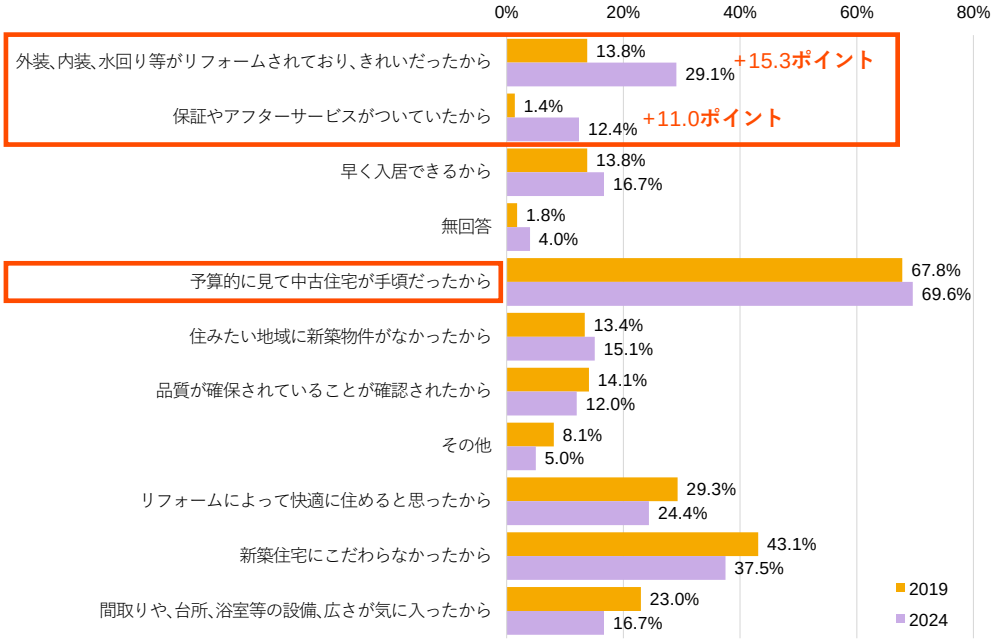
- 既存住宅を選択する理由として価格の手頃さが最も高い一方、近年はリフォーム済であること、保証等があることを重視する割合が高まっている。

既存住宅流通量のシェア



出典：近畿レインズ年刊市況レポート（各年）、住宅着工統計 年次時系列データ

中古戸建住宅にした理由（全国）



出典：住宅市場動向調査（各年）

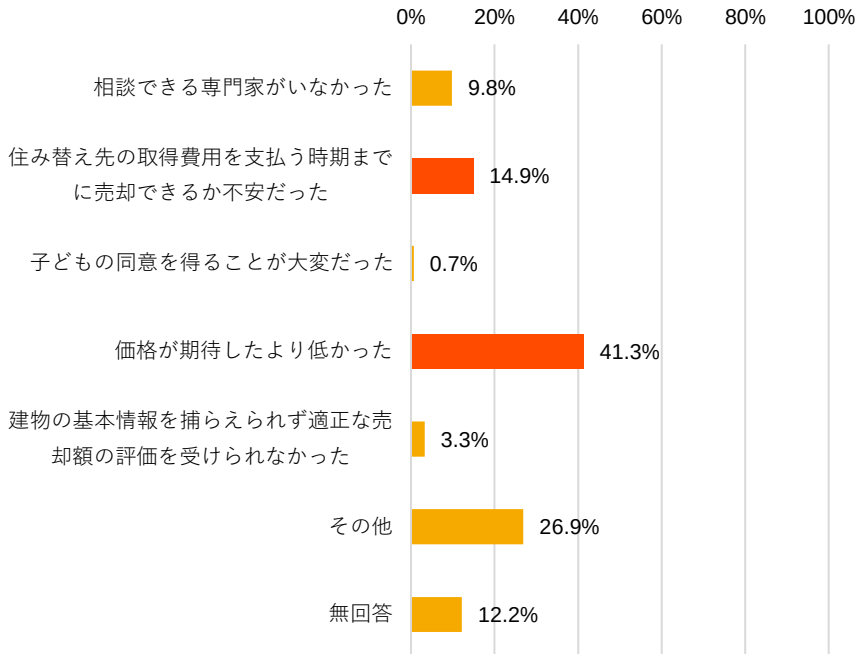
現 状

- 既存住宅の売却においては、適正な価格査定や住み替え時の資金計画・売却時期の不透明感が円滑な流通の課題となっている。
- 既存住宅の賃貸活用においては、リフォーム等の初期投資の負担や手続き面の煩雑さが障壁となっている。

課 題

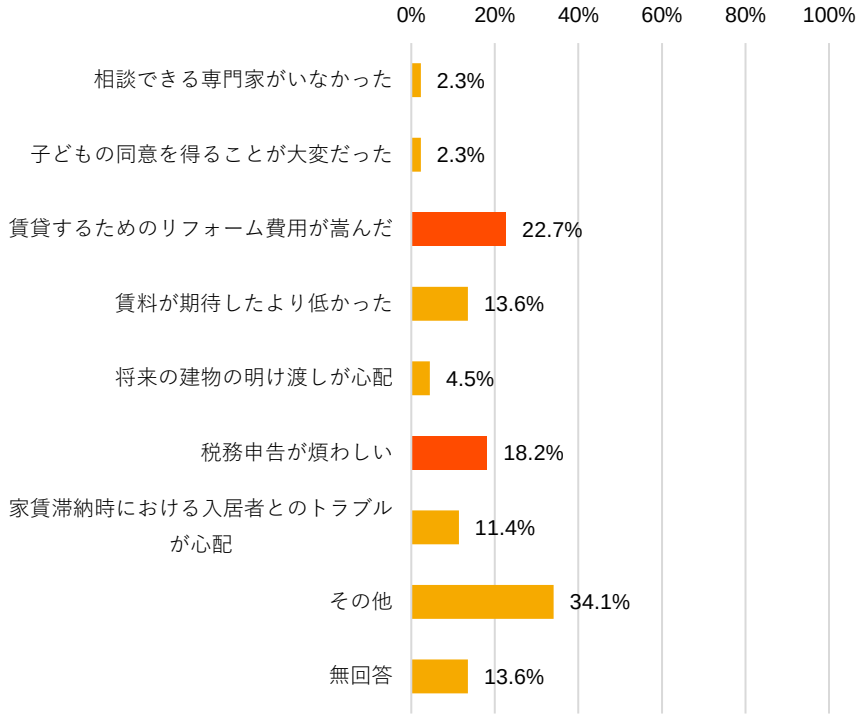
- 各種保証を求める消費者のニーズに応え、性能や品質が適切に評価され、不安なく既存住宅を選択できる流通環境の整備が必要。
- 所有する既存住宅の売却や賃貸活用を円滑に進められる相談・支援体制を整えることが必要。

持ち家を売却する際の課題（全国）



（その他）※半数以上が「課題無し」
・スムーズに売却できた　　・予定（以上）の価格で売却できた
・住み替えのタイミングと売却のタイミング　　・断捨離が大変だった　等

持ち家を賃貸活用する際の課題（全国）



※その他：特に課題無し

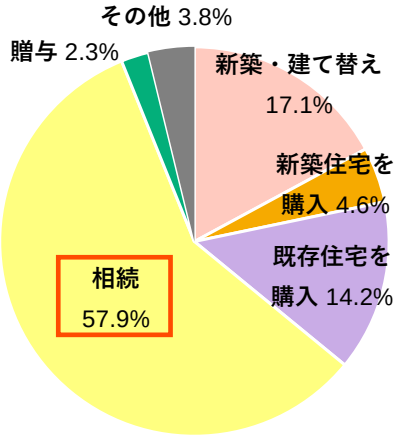
出典：一般財団法人高齢者住宅財団「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査　実施報告」（2022）

空き家対策

現 状

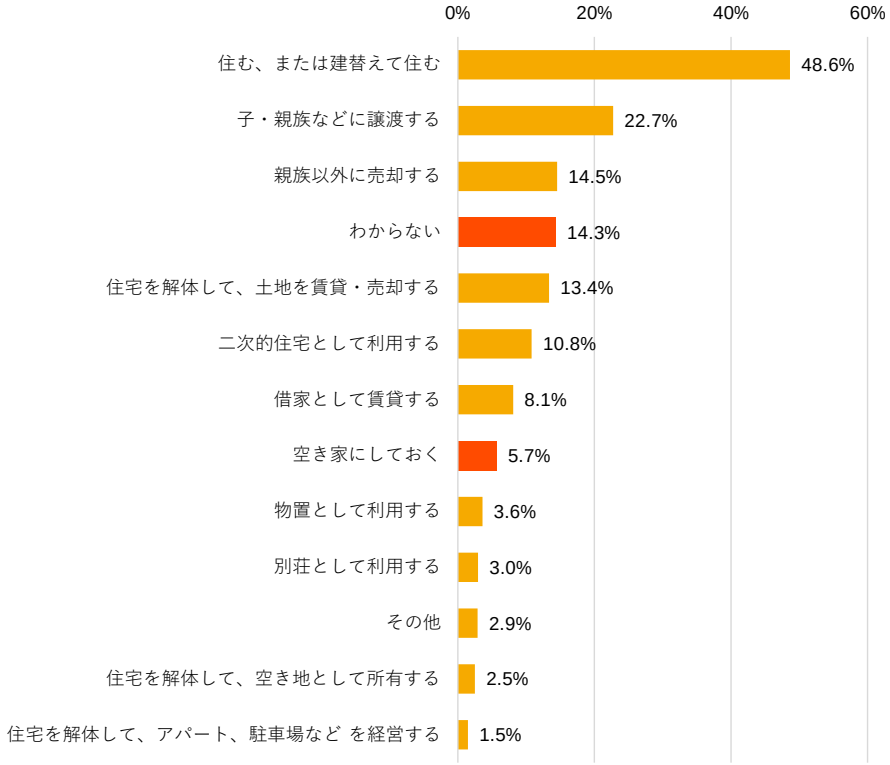
- 空き家の発生は「相続」によるものが半数以上を占めており、相続予定者の約2割は将来的な利用意向が定まっていない状況。

空き家の取得経緯（全国）



出典：空き家所有者実態調査（2024）

相続の可能性のある住宅の活用意向

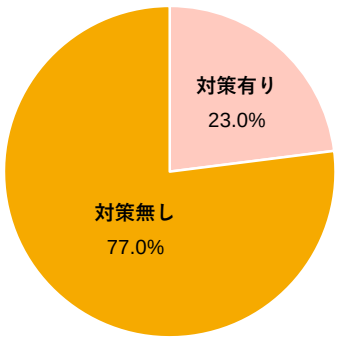


出典：住生活総合調査（2023）

現 状

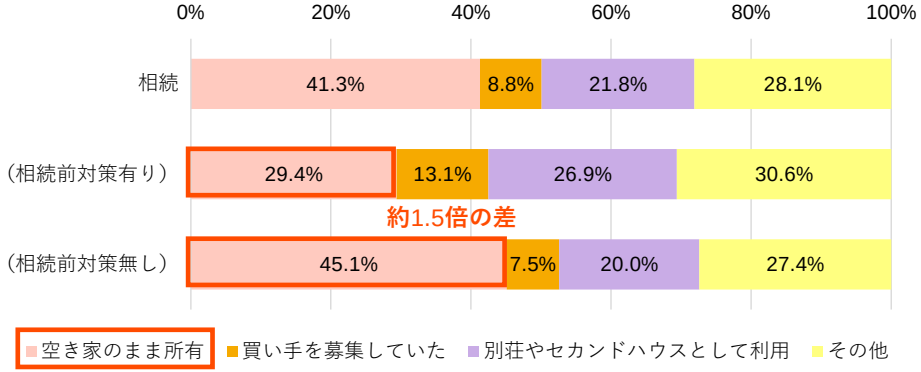
- 「相続前に対策を講じていない」空き家が大半を占めており、「対策を講じた」空き家と比べ、”空き家のまま”所有され続けている割合が高い。

相続前の対策の有無（全国）



出典：空き家所有者実態調査（2024）

空き家の利活用状況（相続前の対策の有無別、全国）



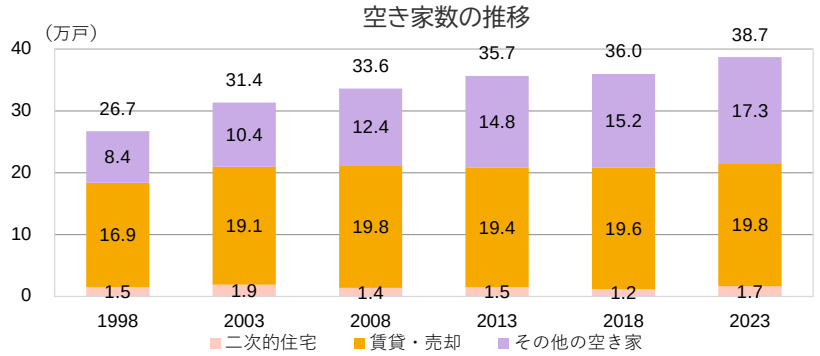
出典：空き家所有者実態調査（2024）

- 空き家のなかでも居住目的のない「その他の空き家」が年々増加。特に但馬や丹波などの地方部で空き家の増加が顕著。
- 面的な空き家活用を通じて、地域やエリア全体の価値・魅力を向上させる動きが県内でも出てきている。

課 題

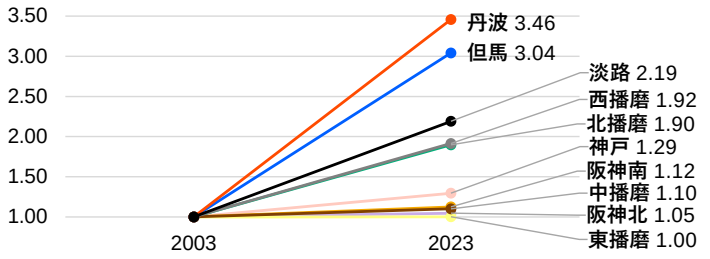
- 相続前の段階から所有者や家族に対し、将来の住まいの管理や利活用を考えるきっかけとなる予防的対策が必要。
- 空き家が集積するエリアで、地域の価値や魅力を高めるまちづくりと連動した、面的な空き家の再生・利活用が必要。

空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

空き家数の増加率（地域別、2003年を1とした場合の指数）



出典：住宅・土地統計調査（各年）

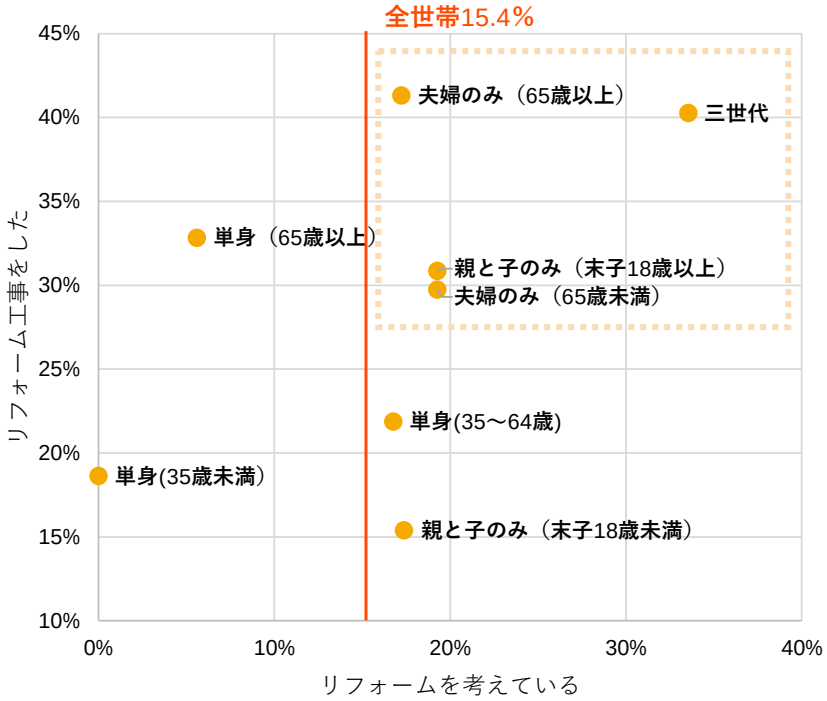
リフォーム・住宅性能

現 状

- リフォーム検討・実施層は高齢者を含む世帯が多い。

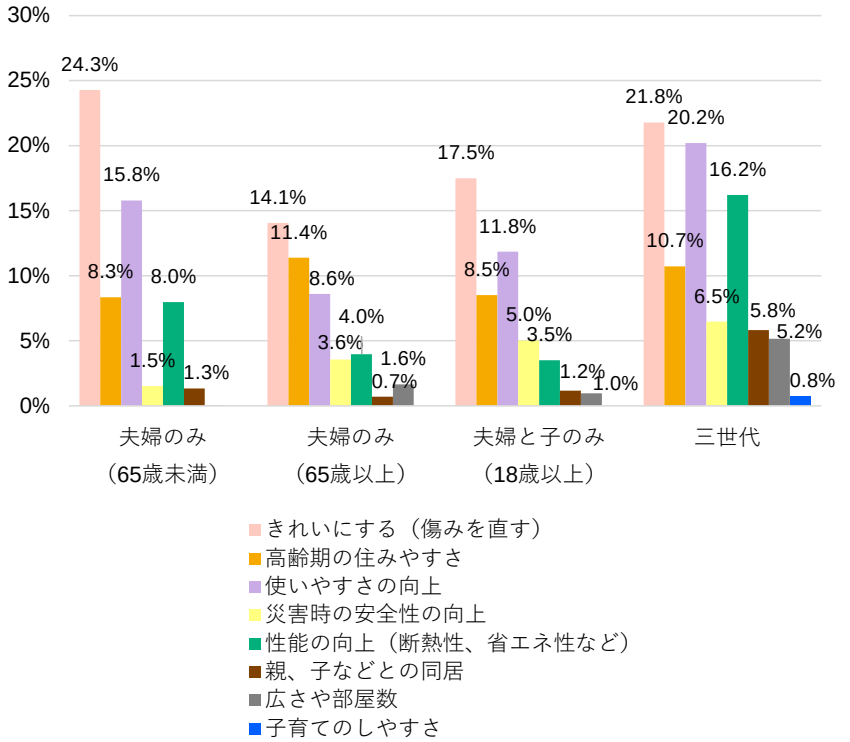
- リフォームの目的は「傷みを直す」が最多であるが、性能向上を目的とする場合は高齢期対応（バリアフリー化等）や省エネ化の割合が比較的高くなっている。

リフォーム工事を考えている割合と実際にリフォーム工事をした割合



出典:住宅・土地統計調査 独自集計(2023)、住生活総合調査(2023)

リフォームの目的(抜粋)

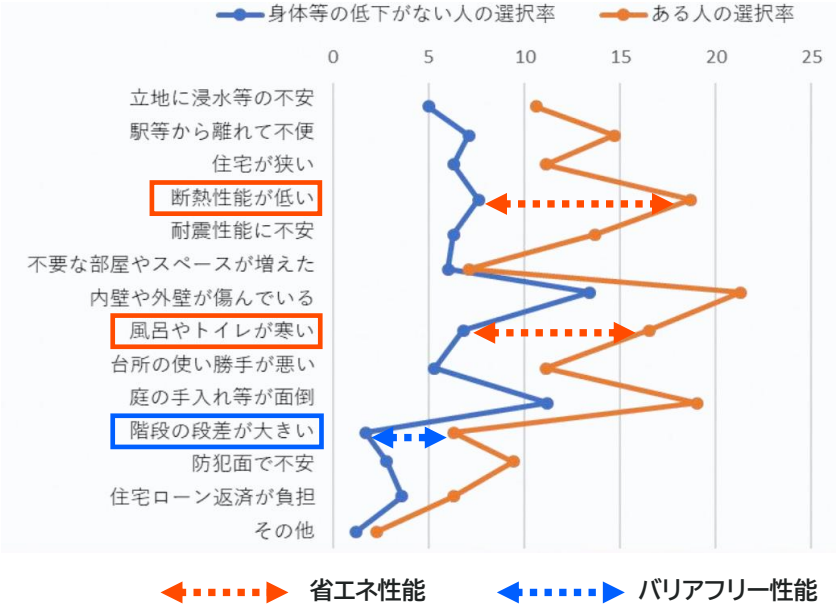


出典:住生活総合調査(2018)

現 状

- 高齢者は身体機能低下によりバリアフリーや省エネ性能の必要性を認識するが、必要と気付いたときには改修に踏み出せない状態となるおそれ。

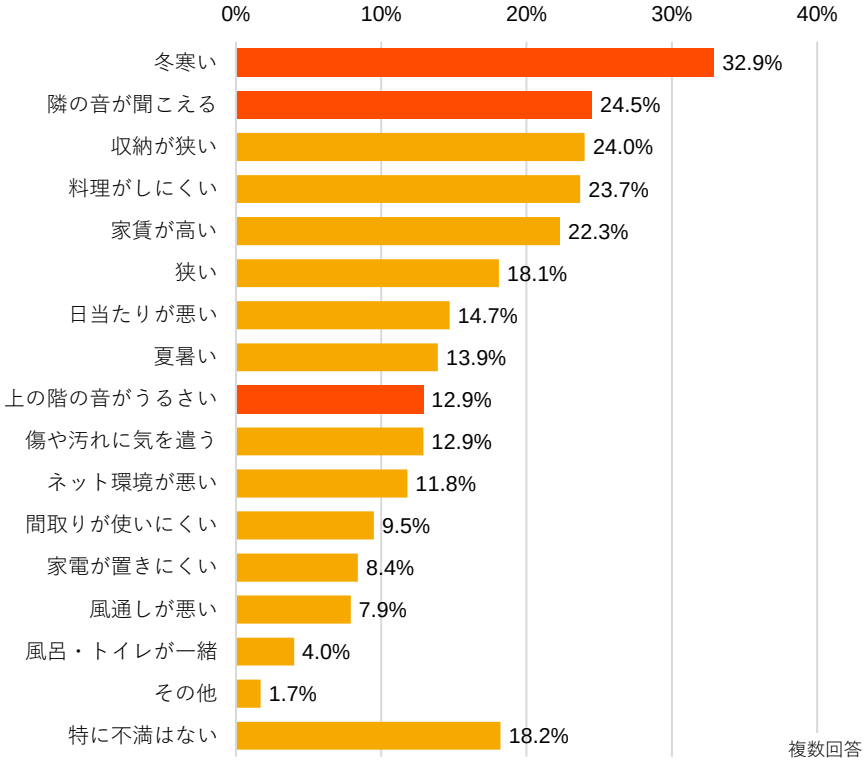
住宅について困っていること（高齢者の身体等の機能別）



出典：独立行政法人住宅金融支援機構「高齢者の住環境改善の阻害要因等の分析―住み替え・リフォーム実施世帯と非実施世帯の比較より―（高齢者の住まいに関する調査）」（2023）

- 賃貸住宅の「断熱・省エネ性能」「遮音性」は入居後の満足度を左右する要素となっている。

Z世代賃貸住宅居住者の住まいへの不満

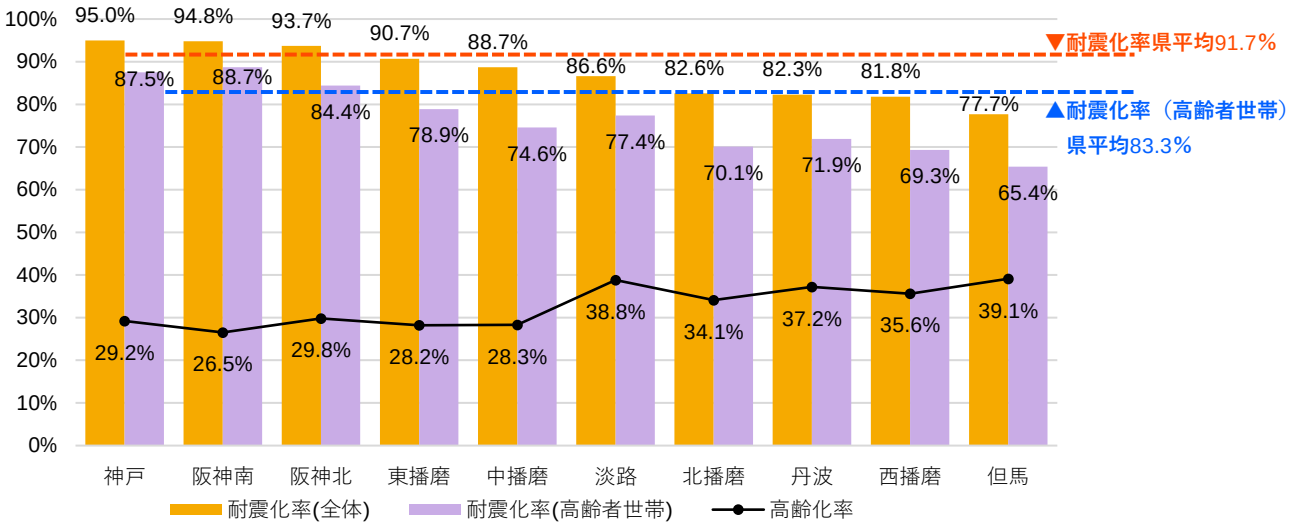


出典：一般財団法人住宅改良開発公社「Z世代×賃貸住宅のトレンドに関する調査研究 Z世代に対応した住まい・暮らしの実態およびニーズ調査」（2024）

現 状

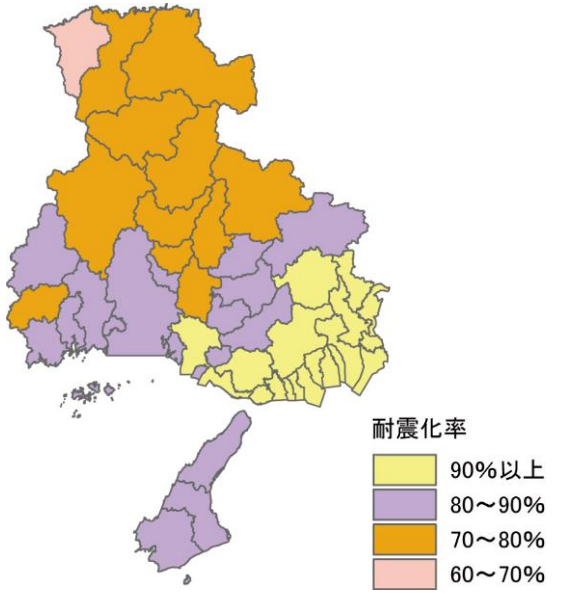
- 旧耐震基準住宅は、高齢者のみで居住しているものが多い。
- 高額な耐震改修工事は負担感が大きく、平均面積が大きい地方部では特に耐震化率が低くなっている。

高齢者世帯の耐震化率と高齢化率



出典：(耐震化率)住宅・土地統計調査から県が推計、(高齢化率)高齢保険福祉関係資料(2025.2時点)

市町別耐震化率

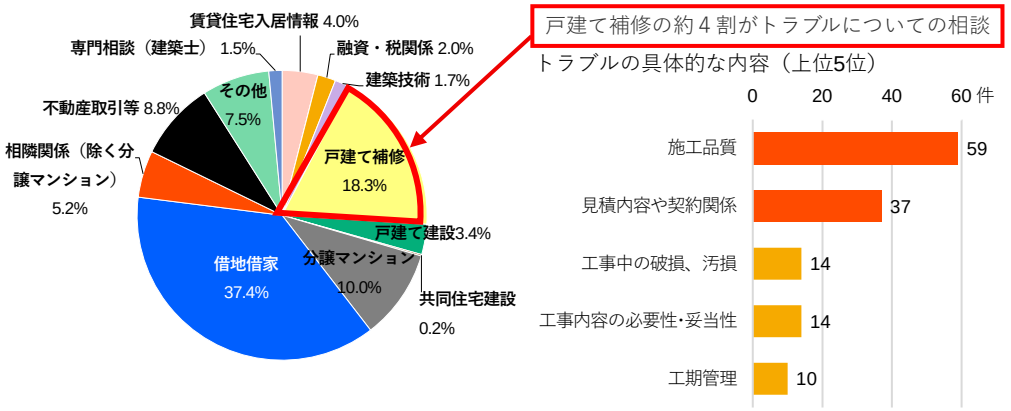


出典：住宅・土地統計調査から県が推計

現 状

- ひょうご住まいサポートセンターへの主な相談内容の1つが施工品質や契約等についてのリフォームトラブル。
- リフォームに関する消費生活相談件数は事後的な救済が困難で泣き寝入りにつながる事例も散見される。

ひょうご住まいサポートセンターへの相談内容



出典：サポートセンター相談状況報告（2024.3時点）

リフォームトラブルの実態

- リフォームトラブル相談は年間約 600 件、半数以上が訪問販売
- 屋根工事のトラブルの相談者は 60 代以上が 7 割を超え、高齢者の被害が顕著
- 事後救済は弁護士費用の負担や報復への不安から泣き寝入りが多い
- 悪質な業者は処分を受けても社名変更を繰り返すため、対応に限界がある
- トラブルを未然に防ぐ対策が重要

出典：兵庫県立消費生活総合センターへのヒアリング

課 題

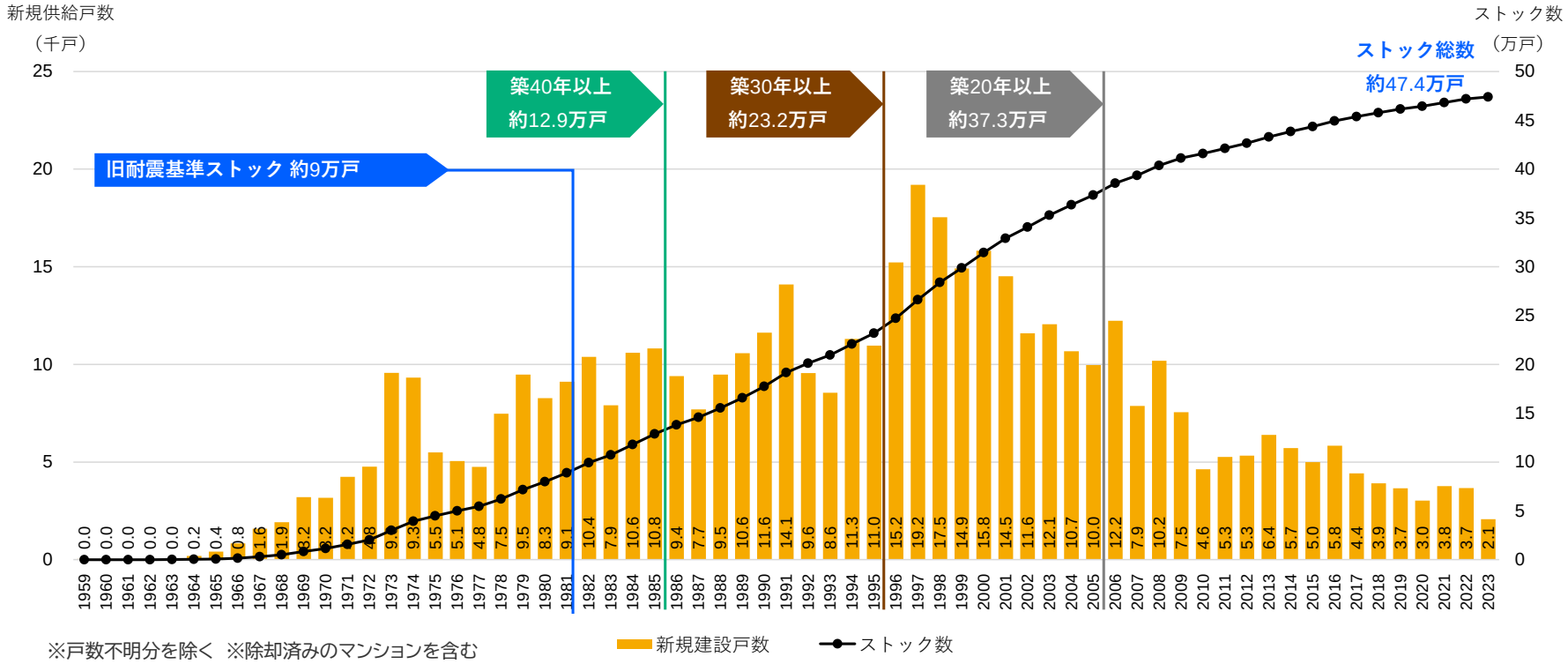
- 身体機能の低下等を迎える前段階から、バリアフリー化や省エネ化等の改修を促す普及啓発が必要。
- 改修時の負担感軽減のため、バリアフリー化や省エネ化等と併せて耐震改修に取り組めるよう一体的な改修を促進することが必要。
- 住宅の断熱･省エネ化による効果を分かりやすく伝え、県民や事業者の啓発や動機付けを図ることが必要。
- 耐震性不足の解消に向けては、地方部の高齢者のみ世帯が居住する住宅など、焦点を絞った対策が必要。
- リフォームトラブルを未然に防止するため、信頼できる適切な事業者を選択できる環境づくりや正確な知識等の情報発信が必要。

マンション管理

現 状

- 県内の分譲マンション総数は約47.4万戸に上り、そのうち築40年以上の高経年マンションは約12.9万戸（27.2%）を占める。

分譲マンションの新規供給戸数とストック数の推移



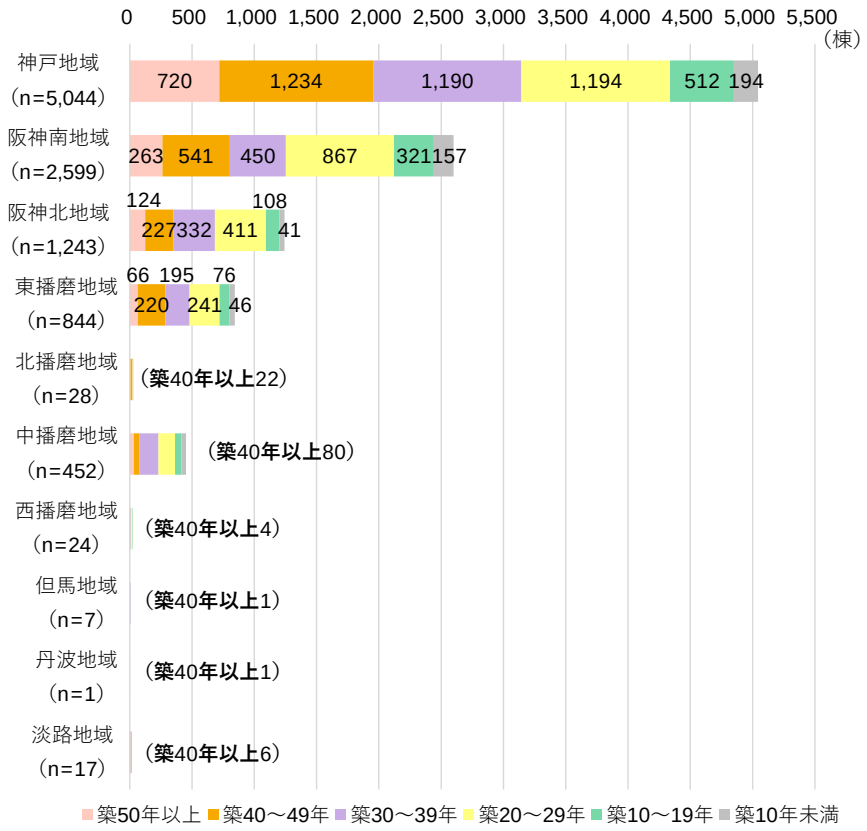
※戸数不明分を除く ※除却済みのマンションを含む

出典：住宅政策課調べ（2023）

現 状

- 分譲マンション棟数は「神戸」「阪神南」で7割以上を占める。
- 築40年以上の高経年マンションは「神戸・阪神間」に集中。

分譲マンションの築年数別棟数（地域別）



※ 神戸地域については完成年不明の4棟を除く

出典：住宅政策課調べ（2023）

- マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市域：市／町域：県）において、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度が2022年に開始。
- 県内の認定実績は306件にとどまり、全分譲マンション棟数（10,259棟）に対する取得割合はわずか。

課 題

- さらなる増加が見込まれる高経年マンションに対しては、適切な維持管理とともに、長寿命化改修や建替え等の円滑な再生に向けた環境づくりが必要。

認定を受けているマンションの内訳

地域	市名	棟数	実績	割合
神戸	神戸市	5,048	108	2.1%
阪神南	尼崎市	781	33	4.2%
	西宮市	1,396	51	3.7%
	芦屋市	422	22	5.2%
阪神北	伊丹市	329	13	4.0%
	宝塚市	572	30	5.2%
	川西市	160	7	4.4%
	三田市	161	7	4.3%
東播磨	明石市	584	9	1.5%
	加古川市	214	4	1.9%
	高砂市	22	0	0.0%
中播磨	姫路市	451	22	4.9%
北播磨	西脇市	2	-	-
	三木市	23	0	0.0%
	小野市	1	-	-
	加西市	1	-	-
	加東市	1	-	-

地域	市名	棟数	実績	割合
西播磨	相生市	5	-	-
	赤穂市	7	-	-
	宍粟市	2	-	-
	たつの市	7	-	-
但馬	豊岡市	3	-	-
	養父市	1	-	-
	朝来市	3	-	-
丹波	丹波篠山市	0	-	-
	丹波市	1	-	-
淡路	洲本市	10	0	0.0%
	南あわじ市	3	-	-
	淡路市	4	-	-
-	兵庫県(町域)	49	0	0.0%

：マンション管理適正化推進計画を作成している市等

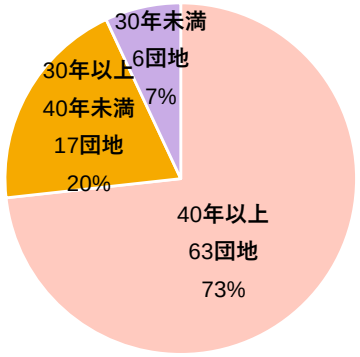
出典：住宅政策課調べ（マンション棟数は2023時点、認定実績は2026.6時点）

住宅地

現 状

- 県内には86団地の大規模ニュータウンが存在し、そのうち入居開始から40年以上経過したオールドニュータウンが大半を占める。
- ニュータウンは県全体と比べても高齢化の進行が顕著。

県下の大規模ニュータウンの入居開始からの経過年数



出典：住宅政策課調べ（2026）

ニュータウンの高齢化率

	2010		2020		2010→2020
	人口	高齢化率	人口	高齢化率	高齢化率増減
ニュータウン	815,130	21.7%	776,917	31.2%	9.5%
（参考）県全体	5,588,133	22.9%	5,465,002	28.3%	5.4%

出典：国勢調査（2010、2020）

- 多自然地域等を中心に、文化的な価値を有する古民家の宿泊・飲食施設等への再生や、空き家を活用した店舗・事業所の展開など、地域資源を生かした活性化の取組が各地で進んでいる。

課 題

- 高齢化が進むニュータウンにおいて、将来にわたり住み続けられる環境を確保するため、生活利便機能や商業機能などの生活拠点の維持・再生を図ることが必要。
- 多自然地域等の活性化に向けて、古民家をはじめとする地域固有の住宅ストックを魅力的な地域資源として捉え、移住・定住の促進や起業等を通じた多様な利活用の推進が必要。

空き家を活用した移住・起業のしおり



出典：令和8年度版ひょうごの空き家を活用した移住・起業のしおり（兵庫県、2026）

災害と住まい

現 状

- 全国各地で豪雨や大規模地震など、自然災害が頻発・激甚化している。
- 南海トラフ巨大地震等の大規模広域災害時には膨大な応急仮設住宅の需要が見込まれる一方、従来の建設型仮設住宅のみで必要戸数を確保することには限界がある。

近年発生した大規模自然災害（激甚災害）

	災害名	人的被害(人)		住宅被害(棟)		
		死者(災害関連死者を除く) 行方不明者	負傷者	全壊	半壊	床上浸水
2024年	令和６年能登半島地震	230	1,407	6,536	23,707	6
	７月25日からの大雨	5	5	25	582	92
	令和６年台風第10号	8	131	19	343	295
	９月20日からの大雨	17	47	82	597	67
2025年	２月４日からの大雪	13	187	0	2	0
	８月６日からの低気圧と前線による大雨	9	40	39	2,698	1,168
	令和７年台風第22号及び台風第23号	0	0	9	33	0
2026年	令和８年熊本地震	38	376	2,408	7,802	0
	令和８年８月千葉豪雨	13	46	12	2,183	1,054
	令和８年８月27日からの大雨、令和８年台風第24号及び前線による大雨	2	54	5	6	1,069

出典：防災庁HP

課 題

- 大規模災害時において建設型仮設住宅の確保に限界が見込まれる中、民間賃貸住宅の活用等を含む多様な供給手法の確保や、平時からの住まいの耐震化・防災対策の推進が必要。

応急仮設住宅等の災害時供与可能戸数等（兵庫県）

区分	災害時 供与可能戸数	南海トラフ地震時 供与戸数(仮定)
公的住宅	約33,300戸 (39.2%)	約1,200戸 (3.3%)
賃貸型応急住宅	約47,300戸 (55.6%)	約30,500戸 (84.5%)
建設型応急住宅	約4,400戸 (5.2%)	約4,400戸 (12.2%)
合計	約85,000戸 (100%)	約36,100戸 (100%)

出典：兵庫県応急仮設住宅供与マニュアル（2021.3）

応急仮設住宅の供与状況と南海トラフ地震における想定必要戸数（全国）

		東日本大震災	熊本地震	能登半島地震	南海トラフ地震 (仮定)
住家被害	全壊	122,050棟	8,667棟	6,461棟	約94～239万棟
	半壊	283,988棟	34,719棟	23,336棟	約169～276万棟
応急仮設住宅	建設型	53,194戸	4,303戸	6,882戸	約84万戸以内
	賃貸型	68,645戸	15,925戸	4,471戸 (石川県)	約121万戸

出典：総務省「災害時における応急仮設住宅の提供等に関する調査結果　結果報告書」（2026）