

別 紙

将来の県営住宅のあり方について

令和4年5月
兵庫県住宅審議会

■ 目次

1	県内の人口・世帯数の将来推計	… 1
	人口・世帯数の減少	… 1
2	県営住宅 20年後・30年後の管理戸数の目安	… 3
	(1) 住宅困窮世帯数の推移から見た管理戸数の見込み	… 3
	(2) 県内市町の公営住宅ニーズ数（需要）から算出した管理戸数の見込み	… 3
	(3) 全国都道府県の「世帯数に占める都道府県営住宅戸数の割合」から見た管理戸数	… 5
	(4) 将来の管理戸数を検討する上で留意した事項	… 6
	ア 需要増要因	… 6
	イ 需要減要因	… 7
3	県営住宅を存続するエリア(団地)、戸数縮減するエリア(団地)の検討	… 8
	(1) 老朽化した大量のストック	… 8
	(2) 戸数縮減の現状等	… 10
	ア 早期の戸数縮減対象と判定する団地の要件	… 10
	イ 戸数の推移	… 10
	(3) 「低需要の団地」を要件とした戸数縮減	… 11
	ア 手順や視点	… 11
	イ 地域単位（県民局単位・市区町単位）での検討	… 13
	(ア) 県民局単位の範囲	… 13
	(イ) 市区町単位の範囲	… 13
	ウ 小さいエリア・団地単位での検討	… 17
	(ア) 市区町のまちづくりの観点	… 17
	(イ) 団地が集積する地域	… 18
	(ウ) 個々の団地についての判定	… 18
	(4) その他の留意点	… 21
	ア 市町営住宅が近隣にある場合	… 21
	イ 公社賃貸住宅等が近隣にある場合	… 21
	ウ その他	… 21
	中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅）が近隣にある場合	… 21
	ほかの事業主体と合築している団地	… 22
	エ 平成7年度以降に竣工した団地及び建替予定の団地	… 22
4	社会情勢等の動向への対応	… 23
	戸数縮減 団地の判定フローイメージ	… 24

1 県内の人口・世帯数の将来推計

人口・世帯数の減少

県内の人口は、平成21年の5,535千人をピークに減少し続けており、令和2年の5,443千人から令和32年には4,231千人まで減少する見込みである。県内の世帯数は、令和2年の2,324千世帯から、今後ピークを迎え減少に転じ、令和32年には1,969千世帯まで減少する見込みである。

地域別に令和32年の世帯数をみると、神戸、阪神南・北、東播磨、中播磨地域では令和2年と比べ80%から90%台前半までの水準まで減少、北播磨、西播磨、但馬、丹波、淡路地域では80%未満の水準まで減少する見込みとなっている。また、同じ地域内においても、市町によって将来の増減の度合いが異なるなど、地域間格差が拡大する傾向となっている。

現在、県営住宅においては、団地の老朽化が進むとともに、とりわけ立地が良くない団地では入居率が大きく減少し、入居者の高齢化と相まって、団地の自治機能の低下やコミュニティの活力低下等の課題が顕在化している。

今後も人口や世帯数の減少が見込まれ、老朽化する県営住宅の維持・更新に要する費用の増大等が見込まれる中、住宅セーフティネットである県営住宅の役割を踏まえながら、社会情勢の変化や多様化するニーズに対応していくためには、適正な規模の維持とストックの有効活用が必要となる。

適正な規模の維持の観点から、県内においては、市町営住宅の管理戸数についても縮減する方向で計画する市町も見受けられる。県営住宅を含む公営住宅においては、居住環境等サービス水準を維持しながら効率的な整備・管理を行うために、それぞれの地域や市町での今後の世帯数減少の趨勢や住宅需要も踏まえながら、メリハリのある施設配置や適切な戸数の供給が求められる。

■ 人口、世帯数の将来推計（県全体） 出典：「県将来推計人口、県将来推計世帯数」（県ビジョン課）

	R2	R12年（10年後）	R22年（20年後）	R32年（30年後）
人口	5,443千人	5,118千人 (R2比▲325千人)	4,686千人 (R2比▲757千人)	4,231千人 (R2比▲1,212千人)
世帯数	2,324千世帯	2,265千世帯 (R2比▲59千世帯)	2,127千世帯 (R2比▲197千世帯)	1,969千世帯 (R2比▲355千世帯)

■ 世帯数の減少が県営住宅に与える影響

県営住宅に与える影響	行政に求められること→影響
入居者数の低下 → 空室の増加 → コミュニティの衰退	コミュニティ活性化策 → 管理業務の増大 ↓
歯抜け状態の団地・棟の増加	防犯対策の強化 → 管理コストの増加 ↓
引きこもりの入居者の増加	高齢者見回りの必要性増 → 財源が限られているため管理水準の低下
	世帯数の減少に合わせて効率的な県営住宅の運営を行っていく必要がある

■ 人口、世帯数の将来推計（県内市町別）

出典：「県将来推計人口、県将来推計世帯数」（県ビジョン課）

（単位 人口：千人、世帯数：千世帯）

		R2(2020)年		R12(2030)年		R22(2040)年		R32(2050)年		対R2(2020)年比	
		人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	R32(2050)年の人口	R32(2050)年の世帯数
神戸	神戸市	1,514	707	1,421	687	1,289	638	1,148	582	75.8%	82.3%
阪神南	尼崎市	450	211	436	209	416	202	395	195	87.8%	92.4%
	西宮市	488	214	471	215	441	207	405	195	83.0%	91.1%
	芦屋市	95	42	91	43	85	40	78	38	82.1%	90.5%
	小計	1,033	468	998	467	941	450	878	428	85.0%	91.5%
阪神北	伊丹市	200	82	200	84	195	83	189	82	94.5%	100.0%
	宝塚市	225	97	217	98	203	95	188	90	83.6%	92.8%
	川西市	153	63	140	60	125	55	110	51	71.9%	81.0%
	三田市	111	42	104	41	94	38	82	34	73.9%	81.0%
	猪名川町	30	11	28	11	25	10	21	9	70.0%	81.8%
	小計	719	295	689	294	642	282	590	265	82.1%	89.8%
東播磨	明石市	300	126	304	130	301	130	295	129	98.3%	102.4%
	加古川市	261	104	242	100	216	92	190	84	72.8%	80.8%
	高砂市	87	36	78	33	68	29	59	26	67.8%	72.2%
	稲美町	30	11	28	11	25	10	23	9	76.7%	81.8%
	播磨町	34	14	33	13	32	13	30	13	88.2%	92.9%
	小計	712	290	685	287	642	274	596	261	83.7%	90.0%
北播磨	西脇市	39	15	35	14	30	12	25	11	64.1%	73.3%
	三木市	75	28	68	27	60	24	51	21	68.0%	75.0%
	小野市	48	17	45	17	42	16	38	15	79.2%	88.2%
	加西市	43	15	40	15	35	13	30	12	69.8%	80.0%
	加東市	40	15	39	15	36	15	33	14	82.5%	93.3%
	多可町	19	6	16	6	12	4	9	3	47.4%	50.0%
	小計	264	97	242	92	215	84	187	76	70.8%	78.4%
中播磨	姫路市	530	214	506	211	473	202	438	192	82.6%	89.7%
	神河町	11	4	9	3	7	3	5	2	45.5%	50.0%
	市川町	11	4	9	4	7	3	5	2	45.5%	50.0%
	福崎町	19	7	18	7	16	6	15	6	78.9%	85.7%
	小計	571	229	541	224	503	214	463	202	81.1%	88.2%
西播磨	相生市	29	12	25	10	21	9	18	8	62.1%	66.7%
	たつの市	74	27	67	25	59	23	51	20	68.9%	74.1%
	赤穂市	45	18	39	16	32	14	26	12	57.8%	66.7%
	宍粟市	34	12	28	10	22	9	16	7	47.1%	58.3%
	太子町	34	12	33	12	31	12	29	12	85.3%	100.0%
	上郡町	14	6	11	5	9	4	6	3	42.9%	50.0%
	佐用町	16	6	12	5	9	4	6	3	37.5%	50.0%
	小計	246	92	215	84	183	74	153	64	62.2%	69.6%
但馬	豊岡市	77	29	67	27	56	23	45	19	58.4%	65.5%
	養父市	22	8	17	7	13	5	9	4	40.9%	50.0%
	朝来市	29	11	25	10	21	9	17	7	58.6%	63.6%
	香美町	16	6	12	5	9	4	6	3	37.5%	50.0%
	新温泉町	13	5	11	4	8	3	6	3	46.2%	60.0%
	小計	157	59	132	52	107	44	84	36	53.5%	61.0%
丹波	丹波篠山	40	15	35	14	30	13	25	11	62.5%	73.3%
	丹波市	61	22	53	20	45	17	36	15	59.0%	68.2%
	小計	101	37	88	34	75	30	62	25	61.4%	67.6%
淡路	洲本市	41	17	34	15	28	13	22	10	53.7%	58.8%
	南あわじ	44	16	38	14	32	12	26	10	59.1%	62.5%
	淡路市	41	17	35	14	28	12	22	10	53.7%	58.8%
	小計	126	50	107	44	88	37	70	31	55.6%	62.0%
合計	5,443	2,324	5,118	2,265	4,686	2,127	4,231	1,969	77.7%	84.7%	

2 県営住宅 20年後・30年後の管理戸数の目安

(1) 住宅困窮世帯数の推移から見た管理戸数の見込み

将来の管理戸数の見込みについては、まず県内の「借家に住む世帯かつ現在公営住宅階層である年収300万円未満」の世帯数について、過去30年間の伸び率を基に、令和22年、令和32年にかけての伸び率を推計した。伸び率は、令和12年以降、10年間で11%~12%程度減少する見込みである。次に、この伸び率を基に、令和12年の県営住宅入居者数から将来の県営住宅入居者数を推計した。

管理戸数の目安は、将来の入居者数に対して、新規の住宅需要や緊急的な需要等にも対応できるだけの10%の空き住戸数を加味すれば、令和22年で40,000戸、令和32年で35,000戸となる。

なお、当該戸数見込みについては、地域や市町ごとの必要数と乖離していないかを考慮しなければならない。その際は、全国の類似団体の動向とかけ離れていないかの点も参考となる。

■ 将来の管理戸数の目安

住宅・土地統計調査 (S63、H10、H20、H30) から推計

	R12(10年後)	R22(20年後)	R32(30年後)
県内世帯数	2,265,000 世帯	2,127,000 世帯	1,969,000 世帯
借家・年収300万円未満	313,023 世帯 (世帯の13.8%)	279,062 世帯 (世帯の13.1%/R12比89%)	244,549 世帯 (世帯の12.4%/R22比88%)
県営住宅入居戸数	40,539 世帯	36,140 世帯	31,670 世帯
高齢者世帯	24,578 世帯	21,911 世帯	19,201 世帯
障害者世帯	5,753 世帯	5,129 世帯	4,495 世帯
子育て世帯	5,721 世帯	5,100 世帯	4,469 世帯
その他世帯	4,487 世帯	4,000 世帯	3,505 世帯
管理戸数 (入居率90%となる戸数)	45,000 戸	40,000 戸	35,000 戸

(2) 県内市町の公営住宅ニーズ数(需要)から算出した管理戸数の見込み

県営住宅と市町営住宅を合わせた公営住宅全体の入居率は全県で79.0%である。

各市町によって入居率のばらつきがあり、公営住宅の過不足の状況が異なる。公営住宅の入居率がおおむね90%の市町は、市町内で公営住宅の需給バランスがとれている状態と考えられる。全市町で公営住宅入居率が90%となる水準を、県域全体で適正な公営住宅数となっている状態と想定した場合、県全体の県営住宅戸数が32,635戸であれば、この水準を達成できる。また、(1)で算出した令和32年度の管理戸数見込み35,000戸とも乖離は少ない。

現状の県営住宅の管理戸数は、32,635戸よりも16,747戸多い。現状では、県営住宅と市町営住宅の割合に対して適切な目安はないが、公営住宅ニーズよりも多い戸数を県営住宅だけで調整していくことは困難である。各市町の管理戸数縮減の動向も踏まえ市町と連携して戸数を縮減することが望ましいが、県営住宅として進める縮減戸数の一つの目安にはなり得る。

なお、公営住宅の入居率が90%以上の市町においては、現状においては、公営住宅ニーズ数におおむね見合った管理戸数を有する市町と考えられ、県営住宅の戸数縮減は必要ないと考えられる。

■ 市町別公営住宅ニーズ

市町名	人口 県推計	世帯数 県推計	公営住宅				県営住宅				市町営住宅				入居率 9割となる 削減戸数	市町別の 県住割合	
			借家 世帯数 (戸)	割合 (%)	管理 戸数 (戸)	入居 戸数 (世帯)	入居 率 (%)	管理 戸数 (戸)	世帯 数 割合 (%)	入居 戸数 (世帯)	入居 率 (%)	管理 戸数 (戸)	世帯 数 割合 (%)	入居 戸数 (世帯)			入居 率 (%)
	R3.4.1																
神戸市	1,521,777	736,539	274,700	37%	55,127	43,829	80%	13,793	1.9%	10,519	76%	41,334	5.6%	33,310	81%	6,428	25%
東灘区	212,887	102,328	37,910	37%	5,422	4,776	88%	1,734	1.7%	1,474	85%	3,688	3.6%	3,302	90%	115	32%
灘区	136,507	69,990	29,630	42%	2,571	2,310	90%	712	1.0%	650	91%	1,859	2.7%	1,660	89%	4	28%
中央区	147,960	91,752	50,600	55%	4,795	4,203	88%	1,077	1.2%	957	89%	3,718	4.1%	3,246	87%	125	22%
兵庫区	109,284	61,666	32,260	52%	4,208	3,651	87%	959	1.6%	856	89%	3,249	5.3%	2,795	86%	151	23%
北区	209,896	88,664	22,930	26%	5,525	3,598	65%	368	0.4%	246	67%	5,157	5.8%	3,352	65%	1,527	7%
長田区	94,621	49,683	20,830	42%	6,160	4,848	79%	664	1.3%	590	89%	5,496	11.1%	4,258	77%	773	11%
須磨区	158,381	74,356	24,610	33%	8,571	6,967	81%	872	1.2%	573	66%	7,699	10.4%	6,394	83%	830	10%
垂水区	214,347	97,702	32,130	33%	10,558	8,097	77%	4,057	4.2%	2,817	69%	6,501	6.7%	5,280	81%	1,561	38%
西区	237,894	100,398	23,840	24%	7,317	5,379	74%	3,350	3.3%	2,356	70%	3,967	4.0%	3,023	76%	1,340	46%
小計	1,521,777	736,539	274,700	37%	55,127	43,829	80%	13,793	1.9%	10,519	76%	41,334	5.6%	33,310	81%	6,428	25%
尼崎市	458,686	222,032	96,820	44%	13,986	12,126	87%	3,713	1.7%	3,363	91%	10,273	4.6%	8,763	85%	513	27%
西宮市	485,090	215,980	85,970	40%	12,511	9,901	79%	3,663	1.7%	3,271	89%	8,848	4.1%	6,630	75%	1,510	29%
芦屋市	93,840	42,476	12,600	30%	2,694	2,443	91%	1,070	2.5%	926	87%	1,624	3.8%	1,517	93%	40%	40%
小計	1,037,616	480,488	195,390	41%	29,191	24,470	84%	8,446	1.8%	7,560	90%	20,745	4.3%	16,910	82%	2,023	29%
伊丹市	197,766	82,673	30,860	37%	4,337	3,742	86%	2,400	2.9%	2,176	91%	1,937	2.3%	1,566	81%	179	55%
宝塚市	225,939	95,811	28,340	30%	3,220	2,663	83%	1,890	2.0%	1,411	75%	1,330	1.4%	1,252	94%	261	59%
川西市	152,094	63,626	14,100	22%	1,826	1,468	80%	1,058	1.7%	883	83%	768	1.2%	585	76%	195	58%
三田市	108,725	42,507	8,330	20%	1,270	1,139	90%	941	2.2%	833	89%	329	0.8%	306	93%	4	74%
猪名川町	29,501	10,936	490	4%	117	87	74%	85	0.8%	55	65%	32	0.3%	32	100%	20	73%
小計	714,025	295,553	82,120	28%	10,770	9,099	84%	6,374	2.2%	5,358	84%	4,396	1.5%	3,741	85%	660	59%
明石市	303,696	134,160	39,460	29%	6,781	4,930	73%	4,707	3.5%	3,508	75%	2,074	1.5%	1,422	69%	1,303	69%
加古川市	260,096	107,522	21,910	20%	4,035	2,763	68%	3,246	3.0%	2,286	70%	789	0.7%	477	60%	965	80%
高砂市	87,384	36,802	7,420	20%	2,305	1,649	72%	2,004	5.4%	1,447	72%	301	0.8%	202	67%	473	87%
稲美町	30,133	11,350	1,130	10%	413	319	77%	258	2.3%	219	85%	155	1.4%	100	65%	59	62%
播磨町	33,647	13,886	2,960	21%	412	400	97%	400	2.9%	388	97%	12	0.1%	12	100%	97%	97%
小計	714,956	303,720	72,880	24%	13,946	10,061	72%	10,615	3.5%	7,848	74%	3,331	1.1%	2,213	66%	2,800	76%
西脇市	38,399	15,151	2,900	19%	1,126	785	70%	337	2.2%	275	82%	789	5.2%	510	65%	254	30%
三木市	74,824	30,003	4,270	14%	880	774	88%	464	1.5%	411	89%	416	1.4%	363	87%	20	53%
小野市	47,341	17,623	3,750	21%	735	505	69%	255	1.4%	182	71%	480	2.7%	323	67%	174	35%
加西市	42,379	16,153	3,140	19%	572	451	79%	132	0.8%	118	89%	440	2.7%	333	76%	71	23%
加東市	40,629	16,772	5,240	31%	545	474	87%	164	1.0%	146	89%	381	2.3%	328	86%	30%	30%
多可町	19,011	6,542	700	11%	391	317	81%	21	0.3%	17	81%	370	5.7%	300	81%	39	5%
小計	262,583	102,244	20,000	20%	4,249	3,306	78%	1,373	1.3%	1,149	84%	2,876	2.8%	2,157	75%	557	32%
姫路市	528,780	224,236	64,310	29%	11,380	8,438	74%	5,487	2.4%	4,137	75%	5,893	2.6%	4,301	73%	2,004	48%
神河町	10,496	3,779	300	8%	64	53	83%	30	0.8%	21	70%	34	0.9%	32	94%	5	47%
市川町	11,062	4,301	80	2%	103	56	54%	80	1.9%	37	46%	23	0.5%	19	83%	41	78%
福崎町	19,285	7,772	1,500	19%	202	155	77%	45	0.6%	33	73%	157	2.0%	122	78%	30	22%
小計	569,623	240,088	66,190	28%	11,749	8,702	74%	5,642	2.3%	4,228	75%	6,107	2.5%	4,474	73%	2,080	48%
相生市	28,130	11,721	2,020	17%	259	175	68%	108	0.9%	70	65%	151	1.3%	105	70%	65	42%
たつの市	73,811	27,816	5,090	18%	1,028	791	77%	294	1.1%	239	81%	734	2.6%	552	75%	149	29%
赤穂市	45,513	18,835	4,020	21%	1,026	677	66%	412	2.2%	269	65%	614	3.3%	408	66%	274	40%
宍粟市	34,408	12,906	1,890	15%	446	356	80%	138	1.1%	90	65%	308	2.4%	266	86%	50	31%
太子町	33,469	12,841	2,150	17%	238	194	82%	230	1.8%	188	82%	8	0.1%	6	75%	22	97%
上郡町	13,784	5,601	410	7%	328	183	56%	54	1.0%	29	54%	274	4.9%	154	56%	125	16%
佐用町	15,687	5,949	710	12%	441	318	72%	8	0.1%	3	38%	433	7.3%	315	73%	88	2%
小計	244,802	95,669	16,290	17%	3,766	2,694	72%	1,244	1.3%	888	71%	2,522	2.6%	1,806	72%	773	33%
豊岡市	76,955	30,258	7,160	24%	1,232	993	81%	266	0.9%	214	80%	966	3.2%	779	81%	129	22%
養父市	21,872	8,345	1,240	15%	500	322	64%	120	1.4%	55	46%	380	4.6%	267	70%	142	24%
朝来市	28,695	11,392	2,280	20%	372	290	78%	30	0.3%	20	67%	342	3.0%	270	79%	50	8%
香美町	15,753	5,890	610	10%	195	153	78%	10	0.2%	2	20%	185	3.1%	151	82%	25	5%
新温泉町	13,136	4,906	380	8%	156	110	71%	62	1.3%	24	39%	94	1.9%	86	91%	34	40%
小計	156,411	60,791	11,670	19%	2,455	1,868	76%	488	0.8%	315	65%	1,967	3.2%	1,553	79%	379	20%
丹波	39,386	15,673	2,630	17%	623	520	83%	136	0.9%	110	81%	487	3.1%	410	84%	45	22%
篠山市	61,124	23,099	3,030	13%	881	610	69%	280	1.2%	197	70%	601	2.6%	413	69%	203	32%
小計	100,510	38,772	5,660	15%	1,504	1,130	75%	416	1.1%	307	74%	1,088	2.8%	823	76%	248	28%
洲本市	40,968	17,816	4,080	23%	1,133	831	73%	460	2.6%	305	66%	673	3.8%	526	78%	210	41%
南あわじ市	43,943	17,152	2,860	17%	912	665	73%	160	0.9%	100	63%	752	4.4%	565	75%	173	18%
淡路市	41,870	17,537	3,620	21%	2,032	1,454	72%	371	2.1%	243	65%	1,661	9.5%	1,211	73%	416	18%
小計	126,781	52,505	10,560	20%	4,077	2,950	72%	991	1.9%	648	65%	3,086	5.9%	2,302	75%	799	24%
	5,449,084	2,406,369	755,460	31%	136,834	108,109	79%	49,382	2.1%	38,820	79%	87,452	3.6%	69,289	79%	16,747	36%

(3) 全国都道府県の「世帯数に占める都道府県営住宅戸数の割合」から見た管理戸数

兵庫県の県内全世帯数に占める公営住宅戸数の割合は5.7%で、全都道府県平均の3.9%を上回っている。また、県内全世帯数に占める県営住宅の割合は2.1%で、全都道府県平均の1.6%を上回っている。公営住宅の管理戸数が多い都道府県の状況をみると、東京都や大阪府のように積極的に基礎自治体への移管を進めている団体であるか、兵庫県よりも公営住宅の割合や都道府県営住宅の割合が低い団体のいずれかである。

管理戸数と公営住宅に対する需要（ニーズ）とのバランスは後述するが、兵庫県の公営住宅数、県営住宅数は、全国的にみても多い水準にある。管理戸数が需要（ニーズ）に対して過多となっている場合には、戸数縮減が求められる。

令和32年度の管理戸数見込み35,000戸は、県内全世帯数の1.78%に相当し、全国平均の1.63%と比較してもかけ離れたものではない。

■ 世帯数に占める公営住宅戸数・都道府県営住宅戸数の割合

R元度末（国土交通省調べ）。
ただし、兵庫県はR3年度当初

	世帯数 (R2 国調) (A)	公営住宅戸数 (B)	公営住宅の 割合 (B/A)	都道府県営 住宅戸数 (C)	都道府県営住宅 の割合 (C/A)	備考
兵庫県	2,398,900 戸	136,834 戸	5.70%	49,382 戸	2.06%	
東京都	7,219,400 戸	271,172 戸	3.76%	249,380 戸	3.45%	基礎自治体への 移管を推進
大阪府	4,127,300 戸	234,663 戸	5.69%	116,171 戸	2.81%	
愛知県	3,226,100 戸	136,411 戸	4.23%	57,483 戸	1.78%	
神奈川県	4,220,200 戸	108,011 戸	2.56%	44,792 戸	1.06%	
福岡県	2,316,000 戸	114,963 戸	4.96%	28,843 戸	1.25%	
埼玉県	3,153,400 戸	43,571 戸	1.38%	27,124 戸	0.86%	
千葉県	2,767,000 戸	39,623 戸	1.43%	18,496 戸	0.67%	
全都道府県	55,719,600 戸	2,162,238 戸	3.88%	908,523 戸	1.63%	

管理戸数の推移

	R 12(10 年後)	R 22(20 年後)	R 32(30 年後)
県内世帯数	2,265,000 世帯	2,127,000 世帯	1,969,000 世帯
県営住宅の割合が現在の 2.06%とした場合	47,000 戸	44,000 戸	41,000 戸
” 全国平均の 1.63%となった場合	37,000 戸	35,000 戸	32,000 戸

(4) 将来の管理戸数を検討する上で留意した事項

公営住宅においては、緊急的な需要に対応できるよう、常にある程度の空き住戸を確保している必要がある。将来の管理戸数を検討する上では、人口や世帯数の増減以外に、緊急的な需要や公営住宅を取り巻く民間賃貸住宅の動向等管理戸数の増減要因を考慮に入れなければならない。

管理戸数見込みの需要増要因として、激甚災害の発生、社会経済情勢の悪化等、管理戸数見込みの需要減要因として、民間住宅のセーフティネット機能の強化、供給量の拡大、空き家の増加に伴う民間賃貸住宅の家賃低下等が想定される。なお、公営住宅階層の中で所得が多い者ほど、住宅需給全般の動向に対して、より敏感に反応するものと想定される。

県営住宅の入居率は現在79.8%、目標入居戸数は90%としており、将来も管理戸数の約10%の空き住戸が存する。南海トラフ地震発生時で必要とされる公的住宅数、新型コロナウイルス感染症対策での提供戸数等を踏まえると、今後の需要の変動要因に対しては、空き住戸数で対応可能である。また、一時的又は緊急的な需要に対しては、借上公営住宅の手法も検討する。

ア 需要増要因

項目	対応
激甚災害 南海トラフ地震が発生し、想定を超える被害により被災者の救済のために必要量を供給	兵庫県応急仮設住宅供与マニュアルでの方針 同地震発生時の県内での応急住宅必要戸数は 36,100 戸（県災害対策本部試算） ・ 公的住宅（県営、市町営、公社賃貸、UR 賃貸）：1,200 戸 （入居前に行う空家補修費：国補助はなく県単費） ・ 賃貸型応急住宅：30,500 戸を優先的に提供する。 家賃・共益費・管理費含めて月 10 万円以内の住戸は国負担 （神戸市以外の地域で世帯人員 5 人以上の場合） ・ 公的住宅及び民間賃貸住宅等の数が少ない地域や、被災者がまとまって居住するのが効果的な場合においては、建設型応急住宅：4,400 戸を中心に提供する。
社会経済情勢の悪化等 景気悪化、感染症等による社会情勢の不安定化等による住宅困窮者・低額所得者の急激な増加	・ 空き住戸から供給 ・ 空き住戸で不足する場合は、定借による借上住宅の活用 [参考]新型コロナウイルス感染症対策： 住宅提供数 3,000 戸 入居戸数 46 戸（R4.3 時点）

借上公営住宅の活用

近年は、民間賃貸住宅において、住まい手のニーズに合わせた魅力ある賃貸住宅の供給や、県営住宅に多く存在する 40 ㎡以上の住戸も増加している。民間賃貸住宅のストックを有効活用する観点も必要である。

借上方式の場合、戸単位での供給が可能であり、都市部では駅から比較的近い等立地条件の良い場所にも新規供給することが可能である。また、期限を区切った借上げにより、災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調節が可能である。

借上方式の課題は、契約期間満了に伴う事業者や入居者との対応である。その際は、入居者との間では、定期借家制度を活用するとともに、事業者との間では、期間の定めのある賃貸借（普通借家）とし、必要に応じ、期間満了前に入居者が退去した場合に、県から賃貸借契約の解約申入れができる特約を設けるなど、借上期間の柔軟な設定による適正な管理ができるように留意すべきである。

イ 需要減要因

項目	対応
○民間住宅のセーフティネット機能の強化、供給量の拡大 (民間住宅を含む重層的なセーフティネットの構築)	公営住宅だけでなく公的賃貸住宅や民間賃貸住宅ストックを活用した重層的かつ柔軟なセーフティネットを構築していく。 ただし、大家の負担（改修費の自己負担、10年間要配慮者にしか貸せない）軽減や家賃低廉化補助がなされないと、民間セーフティネット住宅が増える見込みは薄い。
○空き家の増加に伴う民間賃貸住宅の家賃低下等	民間セーフティネット住宅の供給量拡大に応じて、県営住宅戸数を調整する。 (セーフティネット住宅：26,796戸、専用住宅：87戸)

県内における生活保護制度の住宅扶助世帯は、その約73.5%に当たる約58,200世帯が民間賃貸住宅に入居している。低額所得者に対応した住宅が、市場では既に一定程度供給されている状況にあると考えられる。

3 県営住宅を存続するエリア(団地)、戸数縮減するエリア(団地)の検討

(1) 老朽化した大量のストック

令和3年4月現在の管理戸数は49,382戸となっている。

平成6年度以前に竣工した団地のうち、大規模修繕履歴がなく、将来も活用すると位置付けている団地は、おおむね築40年時に建替を行う。

平成7年度以降に竣工した団地(15,203戸)及び現在建替予定の団地(8,013戸)の計23,216戸は、計画的に長寿命化修繕を行い耐用年数の間(70年間)活用することとしている。令和32年度においては、最も古い団地でも築55年であるため、全て継続して活用している状態である。

上記以外の団地(表「竣工時期別の管理戸数」の黄土色)は、令和11年度以降の社会基盤整備プログラムで計上される建替9,900戸(年450戸)を除き、令和32年度までにおおむね戸数縮減対象となる。こうした団地は、これまで計画的な長寿命化修繕を実施していない場合が多く、築後約50年を経過すると著しく老朽化していく。

30年後の管理戸数を35,000戸と想定した場合、30年間の縮減戸数は、既に戸数縮減に着手済の3,650戸、未着手の3,074戸、今後戸数縮減の方針が決定される6,972戸で計13,696戸となる。

なお、30年後に存続している団地は、平成7年度以降に建設した団地15,203戸及び現在建替予定の団地8,013戸(計23,216戸)、今後社会基盤整備プログラムで計上される建替9,900戸、H6以前に建築された団地で耐用年数を迎つつある1,884戸で計35,000戸となる見込みである。

■ 竣工時期別の管理戸数						
竣工	築年数			R3		
				団地数	戸数	
~S55	築41年以上	建替	着手済	21	8,013	4,620
			未着手	14		3,393
		戸数縮減	着手済	36	6,724	3,650
			未着手	24		3,074
		現状活用	修繕無	9	8,826	2,623
			修繕済	32		6,203
小計			136	23,563		
S56~61	築40~築35年		46	4,564		
S62~H6	築34~築27年		60	5,366		
H7~	築26年以下		123	15,203		
借上			35		686	
合計			400		49,382	

築年数の状況		
R12	R22	R32
建替後、R32も継続活用している		
築50年以上	築60年以上	築70年以上
順次戸数縮減		耐用年数超 ↓ 全団地廃止
築49~44年	築59~54年	築69~64年
築43~36年	築53~46年	築63~56年
築35年以下	築45年以下	築55年以下
順次戸数縮減		
-		

H6以前に建築された団地で建替・縮減の方針が現時点で未定(アウ) 18,756戸→将来: 建替9,900/縮減6,972/それ以外1,884
S55以前に建設された団地では、長期間の居住等で空家修繕費が多額となるため、公募が困難化している住戸の割合が高い。
建築年次が古い団地では、入居申込があったとしても、辞退者が多い傾向にある。

■ 戸数縮減を進める団地の築年代（築年数が古くても、公営住宅としてのニーズがあるものは建替し、活用していく）

団地の建設時期	現築年数	状態		戸数		R3 49,382	→	R12 45,000	→	R22 40,000	→	R32 35,000					
		戸数縮減	着手済 未着手	6,724 3,650	3,650 3,074												
S55 以前	41 年 以上	着手済	未着手	6,724	3,650	縮減		縮減									
		現状活用	修繕無	8,826	2,623								これらは将来の予定が未決定。 現状活用(修繕無)2,623 戸は、 ほぼ縮減される方向。 残る 16,133 戸のうち 27%の 4,349 戸が縮減される方向	縮減	縮減	縮減	縮減
			修繕済		6,203												
				4,564													
S56~ S61	35~40 年				4,564												
S62~ H 6	27~34 年				5,366												

■ 入居率と建替・戸数縮減を進める団地との関係（借上を除く 365 団地 48,696 戸）

入居率	95%以上	94.9~90%	89.9~85%	84.9~80%	79.9~75%	74.9~70%	70%未満
団地数	53	81	38	26	42	22	103
入居戸数	5,670	11,115	5,909	3,756	4,606	3,572	14,068
	26,450				8,178		
	H 7 年度以降に竣工した団地 15,203 戸、 今後社会基盤整備プログラムに計上される建替団地 9,900 戸の計 25,103 戸の多くが属する				現在の取扱は未決定だ が、将来戸数縮減される 6,972 戸の多くが属する		現在の 建替対象 8,013 戸 集約対象 6,724 戸 の計 14,737 戸の多くが属する

※ 新規入居募集を停止した場合、停止以降は、年 5% 程度ずつ死亡・自主退去等により入居率が下がる傾向あり。

(2) 戸数縮減の現状等

ア 早期の戸数縮減対象と判定する団地の要件（建替時期が到来しても、建て替えない団地の要件）

ひょうご県営住宅整備・管理計画での戸数縮減対象の要件は下記のとおり。「1 危険区域等にある団地」、「2 耐震性に課題のある団地」、「4 非効率な団地」の各要件には明確な目安があるが、「3 低需要の団地」については目安が曖昧であり、今後、具体化することが望ましい。

■ 戸数縮減対象の判定要件

1 危険区域等にある団地	土砂災害警戒区域等に団地の一部又は全部が指定された団地
2 耐震性に課題のある団地	建替等の優先性・妥当性が低いと判定された、耐震性に課題のある団地
3 低需要の団地	公営住宅のニーズが低い団地
4 非効率な団地	小規模で入居者及び管理者の管理費用負担が高い団地(団地戸数がおおむね 50 戸未満の団地)、法規制等で建替時には現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地

10

イ 戸数の推移

戸数縮減に既に着手済の団地に加え、上表の判定要件「1 危険区域等にある団地」、「2 耐震性に課題のある団地」、「4 非効率な団地」の3要件のみを適用し、今後戸数縮減を進めた場合、令和12年度においては、おおむね管理戸数目標45,000戸を達成できる。

しかしながら、令和22年度の管理戸数は42,200戸、令和32年度の管理戸数は39,800戸にとどまり、適切な管理戸数見込数とは乖離が生じる。適切な管理戸数を目指すためには、「3 低需要の団地」の要因を含めて、戸数縮減を進める必要がある。

■ 20年後、30年後の戸数の推移

	R12	R22	R32
現在、戸数縮減に着手済の団地のみでの推移	46,181 戸	44,933 戸	44,433 戸
上表の1、2、4の要件だけで団地を戸数縮減した場合	45,300 戸	42,200 戸	39,800 戸
上表「3 低需要の団地」を縮減した場合（今回の検討対象）	300 戸	2,200 戸	4,800 戸
管理戸数の見込	45,000 戸	40,000 戸	35,000 戸

(3) 「低需要の団地」を要件とした戸数縮減

ア 手順や視点

手順

県営住宅については、各県民局単位、市区町単位で多寡があるほか、市町営住宅との数のバランスもそれぞれで異なる。また、同じ市区町内においても、県営住宅が集積する地域と少ない地域等ばらつきが見られる。また、大規模団地、公的賃貸住宅と隣接する団地等特殊な状況の団地も多く見られる。

「低需要の団地」を要件とした戸数縮減を検討する場合、県民局単位での公営住宅の戸数とニーズ数（需要）のバランスは参考にとどめ（※）、まず第1に、市区町単位で公営住宅の戸数とニーズ数（需要）とのバランスを考慮する。第2には、市区町域内で公営住宅が過多と考えられる場合にあって、県営住宅が市区町のまちづくりに重要な位置付けを占める団地については、戸数縮減の対象外とすることを検討する。第3には、戸数縮減を進める場合において、当該市町域のどのエリア又はどの団地において戸数縮減していくかの順で検討する。

なお、近接地域（公営住宅法第2条第15号の規定で想定する程度）に建替団地がある場合は、建替事業を通じて県営住宅ストックの更新を効率的に図る観点から、上述のような地域の需要供給バランスによる検討を経ずに、各団地ごとに現状におけるニーズ数（需要）と建替団地の建設戸数等を考慮して戸数縮減を検討する。

また、戸数の縮減に当たっては、市町営住宅の管理戸数や増減方針を把握しつつ、各市区町にある公営住宅全体での需給バランスの適正化を図る。

県民局単位についての検討を参考にとどめる理由

- ・ ほとんどの市町において、公営住宅の入居率が90%未満、公営住宅が過多と考えられる状況であり、県民局単位ベースよりも市町単位ベースで検討する方が適切であること。
- ・ 公営住宅を供給する事業主体は地方自治体であり、供給に当たっては市町の住宅施策が反映されやすい。このため、市町ごとに公営住宅施策や管理戸数に対する考え方が異なり、市町のスタンスが、供給の地域的な偏りをもたらす一要因となっていること。
- ・ 市町によって、将来の世帯数の増減が異なること等である。

また、県民局単位内で、ある市町において公営住宅入居率が90%を超えており、公営住宅の需要が高い場合もある。

この場合は、将来における世帯数の増減見込み、住民の生活圏の広がり状況を考慮に入れながら、県営住宅の広域的な役割を生かし、周辺市町内の県営住宅を活用してもらうこと、借上型公営住宅の活用等、まずは既存ストックの活用を優先することが望ましい。

視点

公営住宅の需要と供給を計る指標については、入居率と応募倍率が考えられるが、主に入居率を考慮し、需給のバランスが整った状態を入居率 90%とした。

なお、主に入居率を考慮した理由及び入居率 90%を需給のバランスが整った状態とした理由は以下のとおりである。

応募倍率よりも入居率を優先的に考慮した理由

- ・ 応募倍率は、入居前の当該住戸に対する人気や関心の程度を表す指標である。
例えば、一部の超人気団地に応募が殺到する場合には、地域や市町ごとの倍率も引き上げられてしまう。また、応募時点の地域や同一団地での提供戸数に倍率が左右される面が多い。
このため、地域や市町ごとの比較、また、時系列的な比較を正しく行うことが困難なこと。
また、応募倍率が低く、入居できる確率が高いという理由で住戸を選ぶ入居者もあり、その多くが、機会があれば他に転居する。このため、応募倍率が正しく需要を反映していると考えにくい面があること。
- ・ 入居率は、応募倍率が表す人気や関心の程度を含むだけではなく、実際に入居した後の団地・住戸の満足度といった入居後の状況も反映していると考えられること。

入居率 90%を需給のバランスが整った状態とした理由

- ・ 10%程度の空き住戸数があれば、新規の住宅需要や緊急的な需要等にも対応できること。
- ・ 県営住宅においては、需要に合わせて管理戸数を増加させてきた経緯がある。
最大の管理戸数約 56,000 戸であった H11 年度末から、県内の人口数がピークを迎えた H17 年度にかけての入居率が 90%前後であり、この時期以降は、管理戸数を縮減してきたが、管理戸数の縮減以上に入居戸数が減少してきた。
これらを考慮すると、90%が一つの目安と考えられる。

イ 地域単位（県民局単位・市区町単位）での検討

(ア) 県民局単位の範囲

全地域で、公営住宅の入居率は90%未満となっており、全地域で公営住宅が過多となっている。特に、神戸・阪神南・北地域を除いて、公営住宅の入居率は80%を下回っている。

公営住宅に占める県営住宅の割合については、全県平均は36%。阪神北地域、東播磨地域、中播磨地域では、全県平均を超えている。阪神北地域、東播磨地域では、県営住宅の割合が50%を超えており、県営住宅は市町営住宅よりも多くなっている。中播磨地域では、ほぼ県営住宅と市町営住宅はほぼ同数となっている。

なお、応募倍率をみると、阪神南地域が6.8倍と高い一方、阪神北地域で3.4倍、神戸地域で2.9倍、東播磨地域で2.0倍となっている。

	神戸	阪神南	阪神北	東播磨	北播磨	中播磨	西播磨	但馬	丹波	淡路	合計
全公営の入居率	80.1%	85.2%	84.6%	73.3%	79.5%	73.9%	74.9%	75.7%	76.5%	73.7%	79.8%
市町営	41,334	20,745	4,396	3,331	2,876	6,107	2,522	1,967	1,088	3,086	87,452
県営	13,793	8,446	6,374	10,615	1,373	5,642	1,244	488	416	991	49,382
合計	55,127	29,191	10,770	13,946	4,249	11,749	3,766	2,455	1,504	4,077	136,834
県営の割合	25%	29%	59%	76%	32%	48%	33%	20%	28%	24%	36%
県営の応募倍率	2.9倍	6.8倍	3.4倍	2.0倍		1.3倍 姫路のみ					

(イ) 市区町単位の範囲

同一県民局管内でも、市区町によって、借家世帯の割合、公営住宅入居率、将来の世帯数増減の見込み、県営住宅と市町営住宅の割合、応募倍率にばらつきがある。

公営住宅入居率

各市区町別に公営住宅入居率をみると、神戸市灘区、芦屋市、三田市、播磨町は90%以上の水準であり、公営住宅の需給はおおむね整っている。これら市区町においては、県営住宅の戸数縮減は必要ない。

一方で、公営住宅入居率が80%未満の市区町は3区17市9町、70%未満の市区町は6市1町となっている。ちなみに70%未満は、入居者募集を停止し戸数縮減を進めている団地とおおむね同レベルの入居率である。

公営住宅数に占める県営住宅数の割合が50%以上の市区町においては、三田市、播磨町を除き、いずれも市区町における公営住宅入居率が90%未満であり、ニーズに比べて公営住宅数が過多となっている。こうした市区町内にある県営住宅については、後述の市町におけるまちづくりの観点を検討した上で、優先的に戸数縮減を検討すべきである。

将来の世帯数増減の見込み

公営住宅の需給については、現在の入居率を基に検討しており、現在においても公営住宅入居率が90%未満となっている市町においては、将来の世帯数減によりさらに入居率が減少する可能性が高い。特に、県平均よりも大幅に世帯数が減少する見込みの市区町においては、より戸数縮減が必要となる場合がある。

また、市区町によっては、30年後に世帯数が減少しない見込みの市町も2市1町あり、県平均よりも世帯数減少率が低い9市3町においては縮減幅に留意する必要がある

応募倍率

毎月募集を行っている12市3町では、応募倍率が1倍に満たない市町が2市2町あるなど、地域間の格差が拡大している。

このため、県内一律で戸数縮減を進めていくのではなく、市区町域ごとの需要の多寡を踏まえ、需要の高い地域に立地する団地は将来においても活用し、募集に対して応募が下回るような需要の低い地域にある団地は戸数縮減を進めるなど、より需要に即した施設配置が必要である。

	借家世帯率	借家世帯中の割合		公営住宅の入居率		公営住宅に占める県営住宅の割合が50%以上	世帯数 R32 と R3 の比較(県平均：R3 の 85%)		応募倍率 (H30~R3 年度)	
		公営住宅入居者	県営住宅入居者	80%以上 太字 90%以上	80%未満 太字 70%未満		県平均より減少する市町 太字 70%以下	県平均より増加する市町 太字 100%以上	1倍以上	1倍以下
神戸市	37%	16%	4%	80%			82%		3.0倍	
東灘区	37%	13%	4%	88%					2.5倍	
灘区	42%	8%	2%	90%					8.5倍	
中央区	55%	8%	2%	88%					14.8倍	
兵庫区	52%	11%	3%	87%					10.6倍	
北区	26%	16%	1%		65%					0.7倍
長田区	42%	23%	3%		79%				4.0倍	
須磨区	33%	28%	2%	81%						0.4倍
垂水区	33%	25%	9%		77%				1.6倍	
西区	24%	23%	10%		74%					0.9倍
尼崎市	44%	13%	3%	87%				92%	7.4倍	
西宮市	40%	12%	4%		79%			91%	5.9倍	
芦屋市	30%	19%	7%	91%				91%	2.6倍	
伊丹市	37%	12%	7%	86%		55%		100%	3.7倍	
宝塚市	30%	9%	5%	83%		59%		93%		0.8倍
川西市	22%	10%	6%	80%		58%	81%		1.9倍	
三田市	20%	14%	10%	90%		74%	81%		2.0倍	
猪名川町	5%	18%	11%		74%	73%	82%			0.2倍
明石市	29%	12%	9%		73%	69%		102%	2.3倍	
加古川市	20%	13%	10%		68%	80%	81%		1.6倍	
高砂市	20%	22%	20%		72%	87%	72%			0.9倍
稲美町	10%	28%	19%		77%	62%	82%			0.9倍
播磨町	21%	14%	13%	97%		97%		93%	5.2倍	
西脇市	19%	27%	9%		70%		73%		主に 先着順	主に 先着順
三木市	14%	18%	10%	88%		53%	75%			
小野市	21%	13%	5%		69%			88%		
加西市	19%	14%	4%		79%		80%			
加東市	31%	9%	3%	87%				93%		
多可町	11%	45%	2%	81%			50%			
姫路市	29%	13%	6%		74%			90%	1.6倍	
神河町	8%	18%	7%	83%			50%		主に 先着順	主に 先着順
市川町	2%	70%	46%		54%	78%	50%			
福崎町	19%	10%	2%		77%			86%		
相生市	17%	9%	3%		68%		67%			
たつの市	18%	16%	5%		77%		74%			
赤穂市	21%	17%	7%		66%		67%			
宍粟市	15%	19%	5%	80%			58%			
太子町	17%	9%	9%	82%		97%		100%		
上郡町	7%	45%	7%		56%		50%			
佐用町	12%	45%	0%		72%		50%			
豊岡市	24%	14%	3%	81%			66%			
養父市	15%	26%	4%		64%		50%			
朝来市	20%	13%	1%		78%		64%			
香美町	10%	25%	0%		78%		50%			
新温泉町	8%	29%	6%		71%		60%			
丹波篠山市	17%	20%	4%	83%			73%			
丹波市	13%	20%	7%		69%		68%			
洲本市	23%	20%	7%		73%		59%			
南あわじ市	17%	23%	3%		73%		63%			
淡路市	21%	40%	7%		72%		62%			

市町別公営住宅ニーズ（再掲）

市町名	人口 県推計	世帯数		公営住宅			県営住宅				市町営住宅				入居率9 割となる 削減戸数	市町別の 県住割合	
		県推計	借家 世帯数	割合	管理 戸数	入居 戸数	入居 率	管理 戸数	世帯 数 割合	入居 戸数	入居 率	管理 戸数	世帯 数 割合	入居 戸数			入居 率
R3.4.1		(戸)	(%)	(戸)	(世帯)	(%)	(戸)	(%)	(世帯)	(%)	(戸)	(%)	(世帯)	(%)			
神戸市	1,521,777	736,539	274,700	37%	55,127	43,829	80%	13,793	1.9%	10,519	76%	41,334	5.6%	33,310	81%	6,428	25%
東灘区	212,887	102,328	37,910	37%	5,422	4,776	88%	1,734	1.7%	1,474	85%	3,688	3.6%	3,302	90%	115	32%
灘区	136,507	69,990	29,630	42%	2,571	2,310	90%	712	1.0%	650	91%	1,859	2.7%	1,660	89%	4	28%
中央区	147,960	91,752	50,600	55%	4,795	4,203	88%	1,077	1.2%	957	89%	3,718	4.1%	3,246	87%	125	22%
兵庫区	109,284	61,666	32,260	52%	4,208	3,651	87%	959	1.6%	856	89%	3,249	5.3%	2,795	86%	151	23%
北区	209,896	88,664	22,930	26%	5,525	3,598	65%	368	0.4%	246	67%	5,157	5.8%	3,352	65%	1,527	7%
長田区	94,621	49,683	20,830	42%	6,160	4,848	79%	664	1.3%	590	89%	5,496	11.1%	4,258	77%	773	11%
須磨区	158,381	74,356	24,610	33%	8,571	6,967	81%	872	1.2%	573	66%	7,699	10.4%	6,394	83%	830	10%
垂水区	214,347	97,702	32,130	33%	10,558	8,097	77%	4,057	4.2%	2,817	69%	6,501	6.7%	5,280	81%	1,561	38%
西区	237,894	100,398	23,840	24%	7,317	5,379	74%	3,350	3.3%	2,356	70%	3,967	4.0%	3,023	76%	1,340	46%
小計	1,521,777	736,539	274,700	37%	55,127	43,829	80%	13,793	1.9%	10,519	76%	41,334	5.6%	33,310	81%	6,428	25%
尼崎市	458,686	222,032	96,820	44%	13,986	12,126	87%	3,713	1.7%	3,363	91%	10,273	4.6%	8,763	85%	513	27%
西宮市	485,090	215,980	85,970	40%	12,511	9,901	79%	3,663	1.7%	3,271	89%	8,848	4.1%	6,630	75%	1,510	29%
芦屋市	93,840	42,476	12,600	30%	2,694	2,443	91%	1,070	2.5%	926	87%	1,624	3.8%	1,517	93%		40%
小計	1,037,616	480,488	195,390	41%	29,191	24,470	84%	8,446	1.8%	7,560	90%	20,745	4.3%	16,910	82%	2,023	29%
伊丹市	197,766	82,673	30,860	37%	4,337	3,742	86%	2,400	2.9%	2,176	91%	1,937	2.3%	1,566	81%	179	55%
宝塚市	225,939	95,811	28,340	30%	3,220	2,663	83%	1,890	2.0%	1,411	75%	1,330	1.4%	1,252	94%	261	59%
川西市	152,094	63,626	14,100	22%	1,826	1,468	80%	1,058	1.7%	883	83%	768	1.2%	585	76%	195	58%
三田市	108,725	42,507	8,330	20%	1,270	1,139	90%	941	2.2%	833	89%	329	0.8%	306	93%	4	74%
猪名川町	29,501	10,936	490	4%	117	87	74%	85	0.8%	55	65%	32	0.3%	32	100%	20	73%
小計	714,025	295,553	82,120	28%	10,770	9,099	84%	6,374	2.2%	5,358	84%	4,396	1.5%	3,741	85%	660	59%
明石市	303,696	134,160	39,460	29%	6,781	4,930	73%	4,707	3.5%	3,508	75%	2,074	1.5%	1,422	69%	1,303	69%
加古川市	260,096	107,522	21,910	20%	4,035	2,763	68%	3,246	3.0%	2,286	70%	789	0.7%	477	60%	965	80%
高砂市	87,384	36,802	7,420	20%	2,305	1,649	72%	2,004	5.4%	1,447	72%	301	0.8%	202	67%	473	87%
稲美町	30,133	11,350	1,130	10%	413	319	77%	258	2.3%	219	85%	155	1.4%	100	65%	59	62%
播磨町	33,647	13,886	2,960	21%	412	400	97%	400	2.9%	388	97%	12	0.1%	12	100%		97%
小計	714,956	303,720	72,880	24%	13,946	10,061	72%	10,615	3.5%	7,848	74%	3,331	1.1%	2,213	66%	2,800	76%
西脇市	38,399	15,151	2,900	19%	1,126	785	70%	337	2.2%	275	82%	789	5.2%	510	65%	254	30%
三木市	74,824	30,003	4,270	14%	880	774	88%	464	1.5%	411	89%	416	1.4%	363	87%	20	53%
小野市	47,341	17,623	3,750	21%	735	505	69%	255	1.4%	182	71%	480	2.7%	323	67%	174	35%
加西市	42,379	16,153	3,140	19%	572	451	79%	132	0.8%	118	89%	440	2.7%	333	76%	71	23%
加東市	40,629	16,772	5,240	31%	545	474	87%	164	1.0%	146	89%	381	2.3%	328	86%		30%
多可町	19,011	6,542	700	11%	391	317	81%	21	0.3%	17	81%	370	5.7%	300	81%	39	5%
小計	262,583	102,244	20,000	20%	4,249	3,306	78%	1,373	1.3%	1,149	84%	2,876	2.8%	2,157	75%	557	32%
姫路市	528,780	224,236	64,310	29%	11,380	8,438	74%	5,487	2.4%	4,137	75%	5,893	2.6%	4,301	73%	2,004	48%
神河町	10,496	3,779	300	8%	64	53	83%	30	0.8%	21	70%	34	0.9%	32	94%	5	47%
市川町	11,062	4,301	80	2%	103	56	54%	80	1.9%	37	46%	23	0.5%	19	83%	41	78%
福崎町	19,285	7,772	1,500	19%	202	155	77%	45	0.6%	33	73%	157	2.0%	122	78%	30	22%
小計	569,623	240,088	66,190	28%	11,749	8,702	74%	5,642	2.3%	4,228	75%	6,107	2.5%	4,474	73%	2,080	48%
相生市	28,130	11,721	2,020	17%	259	175	68%	108	0.9%	70	65%	151	1.3%	105	70%	65	42%
たつの市	73,811	27,816	5,090	18%	1,028	791	77%	294	1.1%	239	81%	734	2.6%	552	75%	149	29%
赤穂市	45,513	18,835	4,020	21%	1,026	677	66%	412	2.2%	269	65%	614	3.3%	408	66%	274	40%
宍粟市	34,408	12,906	1,890	15%	446	356	80%	138	1.1%	90	65%	308	2.4%	266	86%	50	31%
太子町	33,469	12,841	2,150	17%	238	194	82%	230	1.8%	188	82%	8	0.1%	6	75%	22	97%
上郡町	13,784	5,601	410	7%	328	183	56%	54	1.0%	29	54%	274	4.9%	154	56%	125	16%
佐用町	15,687	5,949	710	12%	441	318	72%	8	0.1%	3	38%	433	7.3%	315	73%	88	2%
小計	244,802	95,669	16,290	17%	3,766	2,694	72%	1,244	1.3%	888	71%	2,522	2.6%	1,806	72%	773	33%
豊岡市	76,955	30,258	7,160	24%	1,232	993	81%	266	0.9%	214	80%	966	3.2%	779	81%	129	22%
養父市	21,872	8,345	1,240	15%	500	322	64%	120	1.4%	55	46%	380	4.6%	267	70%	142	24%
朝来市	28,695	11,392	2,280	20%	372	290	78%	30	0.3%	20	67%	342	3.0%	270	79%	50	8%
香美町	15,753	5,890	610	10%	195	153	78%	10	0.2%	2	20%	185	3.1%	151	82%	25	5%
新温泉町	13,136	4,906	380	8%	156	110	71%	62	1.3%	24	39%	94	1.9%	86	91%	34	40%
小計	156,411	60,791	11,670	19%	2,455	1,868	76%	488	0.8%	315	65%	1,967	3.2%	1,553	79%	379	20%
丹波	39,386	15,673	2,630	17%	623	520	83%	136	0.9%	110	81%	487	3.1%	410	84%	45	22%
篠山市	61,124	23,099	3,030	13%	881	610	69%	280	1.2%	197	70%	601	2.6%	413	69%	203	32%
小計	100,510	38,772	5,660	15%	1,504	1,130	75%	416	1.1%	307	74%	1,088	2.8%	823	76%	248	28%
洲本市	40,968	17,816	4,080	23%	1,133	831	73%	460	2.6%	305	66%	673	3.8%	526	78%	210	41%
南あわじ市	43,943	17,152	2,860	17%	912	665	73%	160	0.9%	100	63%	752	4.4%	565	75%	173	18%
淡路市	41,870	17,537	3,620	21%	2,032	1,454	72%	371	2.1%	243	65%	1,661	9.5%	1,211	73%	416	18%
小計	126,781	52,505	10,560	20%	4,077	2,950	72%	991	1.9%	648	65%	3,086	5.9%	2,302	75%	799	24%
	5,449,084	2,406,369	755,460	31%	136,834	108,109	79%	49,382	2.1%	38,820	79%	87,452	3.6%	69,289	79%	16,747	36%

ウ 小さいエリア・団地単位での検討～市町内のどのエリア・団地で戸数縮減すべきか～

(ア) 市区町のまちづくりの観点

郡部においては、県営住宅が市町内の中心部に位置したり、借家に占める県営住宅の割合、公営住宅に占める県営住宅の割合が高い地域もあり、こうした地域においては、県営住宅の整備や活用が住生活やまちづくりに大きな影響を与えているケースも多い。

戸数縮減する団地を検討する際は、一律に入居率等だけで判断するのではなく、市町のまちづくりで県営住宅の存続が求められる場合、県営住宅が地域の公営住宅の需要を支えている場合等、市区町における重要度や寄与度にも留意する。

市区町において、県営住宅が重要な位置付けにある団地については、戸数縮減の対象外とすることや棟単位の戸数縮減にとどめることも検討する。なお、市町が希望する場合は、事業主体の変更も考えられる。

縮減しない例							
まちづくりの観点から留意点 用途地域なし 多可町 市川町 神河町 養父市 香美町 新温泉町 丹波市 淡路市 南あわじ市	・市町営住宅の戸数が少なく、県営住宅が地域の公営住宅の需要を支えている場合 ・市町のまちづくり(都市計画マスタープランや用途地域)で県営住宅存続が求められる地域 団地の存続が求められる地域例 第1種低層住居専用地域：高度利用できず用途廃止						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">住宅地として居住機能の維持を図る地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途地域あり</td> <td> 住居系（以下や立地適正化計画に配慮） ・第2種低層住居専用地域 ・第1種、第2種中高層住居専用地域 ・第1種、第2種住居地域 ・準住居地域 </td> </tr> <tr> <td>用途地域なし</td> <td> 県緑条例での環境形成区域で判断し、「まちの区域」とされている地域では、居住機能を維持する。 </td> </tr> </tbody> </table>	住宅地として居住機能の維持を図る地域		用途地域あり	住居系（以下や立地適正化計画に配慮） ・第2種低層住居専用地域 ・第1種、第2種中高層住居専用地域 ・第1種、第2種住居地域 ・準住居地域	用途地域なし	県緑条例での環境形成区域で判断し、「まちの区域」とされている地域では、居住機能を維持する。
	住宅地として居住機能の維持を図る地域						
	用途地域あり	住居系（以下や立地適正化計画に配慮） ・第2種低層住居専用地域 ・第1種、第2種中高層住居専用地域 ・第1種、第2種住居地域 ・準住居地域					
用途地域なし	県緑条例での環境形成区域で判断し、「まちの区域」とされている地域では、居住機能を維持する。						
商業系用途地域（商業地域、近隣商業地域）にある団地 ※ 商業地域内の県営住宅なし 高容積率が指定された団地は、民間によって立地にふさわしい土地の有効活用や都市機能集積の可能性もある。団地ごとに、政策的見地から用途廃止する場合、将来の建替高度化で余剰地を創出する場合の双方を検討することが望ましい。							

市区町内に県営住宅、市町営住宅が1団地ずつしかない場合

	県営団地		市町営団地	
	築・棟数	管理戸数	棟数	管理戸数
猪名川町	H3/3棟	85	1	32
太子町	S48/5棟・S53/2棟	230	1	8

市区町内に市町営住宅が1団地しかない場合

	県営団地			市町営団地	
	団地	築・棟数	管理戸数	棟数	管理戸数
播磨町	本荘	S50~51/7棟	240	1	12
	野添	S51/5棟	160		

市区町内に県営住宅が1団地しかない場合

	県営団地			市町営団地	
	団地	築・棟数	管理戸数	団地数	管理戸数
多可町	八千代下野間	H18/1棟	21	31	370
神河町	大河内新野	H13/1棟	30	5	34
市川町	市川坂戸	S50/2棟	80	7	23
相生市	若狭野	H12~13/3棟	108	7	151
上郡町	科学公園都市	H5/1棟	54	7	274
佐用町	南光徳久	S44/8棟	8	23	433
香美町	村岡	S48/2棟	10	16	185

(イ) 団地が集積する地域

複数の団地が集積する地域については、複数の団地で入居率が低くなっている場合が多い。こうした地域にあって、市区町内でニーズに比べ県営住宅が過多となっている場合においては、ソーシャルミックスの観点、さらには機能を代替できる団地が近隣に存在することから、団地の再編を検討する中で優先的に戸数縮減を図る。

地域において、どの団地の戸数縮減を進めるかについては、個々の団地ごとに判定する。

・複数の団地が集積しており団地群を形成している地域		
神戸地域 ・青木・深江地域 (8 団地 964 戸) ・桃山台地域 (3 団地 493 戸) ・赤羽地域 (3 団地 325 戸) ・明石舞子地域 (12 団地 2,665 戸)	阪神南地域 ・西宮浜松原・今津・甲子園・真砂地域 (6 団地 906 戸) ・尼崎昆陽・武庫之荘地域 (4 団地 389 戸) ・芦屋浜地域 (2 団地 596 戸) 阪神北地域 ・伊丹西野地域 (7 団地 584 戸)	その他の地域 ・明石大久保地域 (6 団地 751 戸) ・明石東二見地域 (2 団地 92 戸) ・明石清水地域 (3 団地 632 戸) ・林崎・貴崎地域 (4 団地 625 戸) ・神野地域 (3 団地 945 戸) ・姫路市白浜地域 (3 団地 299 戸) ・姫路市青山地域 (3 団地 320 戸) ・夢前清水谷地域 (3 団地 100 戸)

(ウ) 個々の団地についての判定

個々の団地についての判定は、個々の団地における需要の有無を考慮する。入居率や応募倍率の状況から判断することが考えられるが、主に入居率を用いる。その際は、県内の公的住宅や民間賃貸住宅の入居率の平均である 80%、応募倍率は 1.0 倍（募集に対して応募が下回る状態）を目安とする。

同等の状況にある団地が複数ある場合に、どの団地の戸数を縮減するかを判断する際には、入居率や応募倍率に影響を与える立地・利便性等の個々の要因について詳細に考慮する。

立地・利便性については、応募倍率や入居率に影響を与える要因であり、最も大きなものである。築年数や EV の有無については、建替等を行えば入居率等が改善すること、立地に比べ影響が少ないため、立地・利便性に準じて考慮する要因とみなす。

戸数縮減を進める団地が大規模な場合は、用途廃止するまでに時間がかかるため、まず団地内で一部の棟を用途廃止し他の住棟の空き住戸に集約するなど、おおむね 2 段階で用途廃止を目指すことを検討する。

どの棟の戸数縮減を進めるかについては、県側の視点である維持管理費削減面と住民側の視点である居住環境の向上面の双方から決定することが重要である。

このような 2 段階の戸数縮減においては、移転の円滑化、棟の入居率の向上、管理の効率化、余剰地の創出等の効果がある。なお、エレベーターがない団地について、高齢世帯が移転する場合は、優先的に低層階への移り住みを進めることや階段への手すり設置を行うことが望ましい。

		縮減しない例														
低需要	入居率、応募倍率の状況から需要の有無を評価 需要の高低の例 <table border="1"> <tr> <td></td> <td>入居率</td> <td></td> <td>応募倍率</td> </tr> <tr> <td>高い</td> <td>90%以上</td> <td rowspan="3">or</td> <td>1倍以上</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>90%未満80%以上</td> <td>1倍未満</td> </tr> <tr> <td>低い</td> <td>80%未満</td> <td></td> </tr> </table> 応募倍率 1 倍未満は、今後更なる入居率低下の可能性大		入居率		応募倍率	高い	90%以上	or	1倍以上	普通	90%未満80%以上	1倍未満	低い	80%未満		公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど 利便性が高いにもかかわらず、入居率が低い場合 (近隣団地の入居率が高い場合を含む)
		入居率		応募倍率												
高い	90%以上	or	1倍以上													
普通	90%未満80%以上		1倍未満													
低い	80%未満															
立地	利便性を評価 利便性の例 <ul style="list-style-type: none"> 交通利便性は、「地域の中心地までの交通の便利さ」と「最寄り駅までの距離」を総合的に考慮する必要がある。 最寄り駅から団地までの徒歩時間は15分以内(約1km)が適切であり、15分を超えると入居が進まないケースが多い。 地方部においては、バス停からの距離以外に、幹線道路からの距離も尺度として考えられる。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>都市部</th> <th>地方部</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特に高い</td> <td>駅から500m未満 or 近隣商業地域(7団地)</td> <td>なし</td> </tr> <tr> <td>高い</td> <td>駅(バス停)1.0km未満</td> <td>駅 or 合併前の旧庁舎3km未満</td> </tr> <tr> <td>低い</td> <td>駅(バス停)1.0km以上</td> <td>駅 or 合併前の旧庁舎3km以上</td> </tr> </tbody> </table>		都市部	地方部	特に高い	駅から500m未満 or 近隣商業地域(7団地)	なし	高い	駅(バス停)1.0km未満	駅 or 合併前の旧庁舎3km未満	低い	駅(バス停)1.0km以上	駅 or 合併前の旧庁舎3km以上	↓ 地域としての公営住宅ニーズがない団地 ↓ 要因が経年数やEVの有無にあり、地域での公営住宅ニーズがあると考えられる。建替えれば需要が見込める団地		
	都市部	地方部														
特に高い	駅から500m未満 or 近隣商業地域(7団地)	なし														
高い	駅(バス停)1.0km未満	駅 or 合併前の旧庁舎3km未満														
低い	駅(バス停)1.0km以上	駅 or 合併前の旧庁舎3km以上														

【参考】[立地][EVの有無][築年数]が入居率に与える影響：おおむね「立地>EVの有無>築年数」の順となる

築年数	立地が良い		立地が良くない	
	新しい	EVあり	◎ 最も入居率が高い	△ 入居率がやや低い
古い	EVあり	○ 入居率が高い	△ 入居率が低い	
	EVなし	○ 入居率がやや高い	× 入居率が最も低い	

入居率への影響(築年数とEVの有無)：EVの有無の方が築年数よりも影響大(EVの有無>築年数)

中層住棟へのEV設置は、1990～1995年度の建設から。築年数が古くとも、EVありや立地が良い団地は入居率が高く、また長期間住み続ける入居者も多く、県営住宅の場合、築年数そのものの影響は少ない。築年数よりも、古い団地はEVがないため入居率が低い等、EVの有無が入居率に大きく影響している。

EVありの団地	EVなしの団地
2005年以降はおおむね90%、1970年代でもおおむね70%の入居率。1995年前後の団地でも、入居率が低い団地あり。当時は立地が悪くとも、用地確保を優先し災害公営住宅を建てたケースがある。	1970～1995年度前後に竣工。年代に関係なく、立地により入居率のばらつき大。

入居率への影響(立地とEVの有無)：立地の方がEVよりも影響大(立地>EVの有無)

	駅に近い	駅に遠い
EVあり	入居率：立地の方がEVより影響大 おおむね入居率が高い	遠くなるほど入居率のばらつき大。 バス停300m以内では入居率80%超の団地多
EVなし	駅1.0km以内では入居率80%超の団地多	特に、入居率の低下が顕著

・なお、郡部では、鉄道以外が主な交通手段である地域が多く、入居率が高い団地は、市役所周辺や病院、複合商業施設が近隣にある団地となっている。

・大規模な団地

管理戸数が500戸以上の団地

神戸地域	阪神南地域	その他の地域
<ul style="list-style-type: none"> 大倉山高層(510戸) 東垂水(540戸)耐震性なし 白川台(670戸)耐震性なし 玉津王塚(514戸)耐震性なし 	<ul style="list-style-type: none"> 西宮浜(550戸) 西宮高須(618戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 松が丘(531戸) 明石舞子北(第2)(530戸)耐震性なし 加古川西(650戸) 加古川平岡(700戸) 高砂米田(850戸)18号棟のみ耐震性なし 姫路江鮎(500戸)13・14号棟耐震性なし

管理戸数が300戸以上の団地

神戸地域	阪神南地域	阪神北地域	その他の地域
<ul style="list-style-type: none"> 青木(314戸) 住吉台(450戸) 危険区域 伊川谷(367戸) 耐震性なし 長田天神(348戸)危険区域 南多聞台第6(312戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 尼崎水堂(414戸) 南芦屋浜(414戸) 西宮真砂(400戸) 耐震性なし 西宮北口(337戸) 西宮浜松原(308戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 伊丹西野第6(461戸) 伊丹野間(316戸) 耐震性なし 伊丹鶴田(310戸) 宝塚小林(310戸) 耐震性なし 宝塚山本野里(302戸) 川西けやき坂(355戸) 川西下加茂(352戸) 武庫が丘高層(305戸) 	<ul style="list-style-type: none"> 明石舞子北(第1)(320戸)耐震性なし 明石貴崎(495戸) 明石長坂寺(468戸)耐震性なし 加古川神野第1(349戸) 加古川神野第2(420戸) 加古川野口(412戸) 姫路城東(350戸) 姫路下手野(316戸) 姫路東夢前台(300戸)

【参考】立地が「良い団地」と「良くない団地」があった場合、どちらを存続、どちらを戸数縮減するか

(結論) 立地が良い団地： 存続 (建替高層化し、余剰地を生み出す)
 (例) 交通利便性の高い地域、生活利便性の高い地域
 (公益施設、生活利便施設、教育施設等が隣接) 等
立地が良くない団地： 縮減

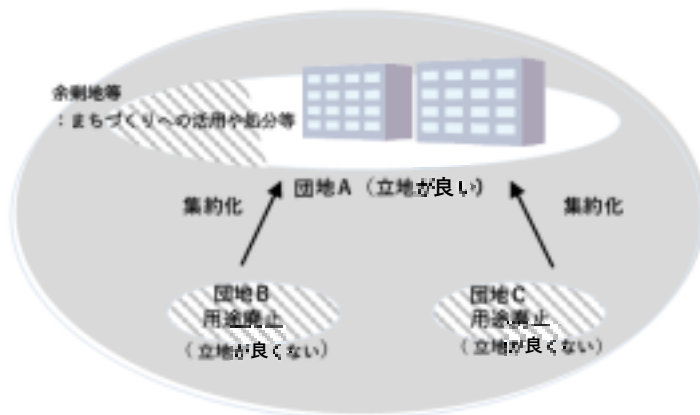
(考え方)

- ・現在と建替後の団地の需要、団地の戸数縮減を進める困難度、余剰地を含む土地の有効活用を総合的に勘案した。
- ・「立地が良い団地」を廃止、「立地が良くない団地」を存続させるメリットは、廃止団地跡地の立地が良いので、高額で売却できることのみ。

総合的にメリットが大きくなるのは、「立地が良い団地」は存続させた上で建替により高層化し、できるだけ多くの余剰地を生み出す。余剰地は売却や公益的施設の立地等、有効活用を図る。「立地が良くない団地」は縮減することとなる。

- ・なお、現在、「立地の良い団地」は現在も需要が高く応募倍率が高い一方で、「立地の良くない団地」は需要が低く応募倍率は低い。需要の偏在による需要量と供給量との乖離が拡大している。応募倍率の高い地域では、住宅に困窮する低額所得者に対し公営住宅が提供されていない可能性や、応募倍率が低い地域では、公営住宅の供給を維持することの非効率性を表している。このため、今後の建替え統廃合に当たっては、需要の高い団地については最大限の戸数を整備し、需要が低く入居率が低い団地については早期に統廃合することで、全体的な需要量と供給量との乖離を解消することが望ましい。

	団地の需要		廃止を進める困難度	団地を廃止した場合の売却	建替高層化で生じた余剰地の活用可能性	結論
	現在	建替後				
立地が良い団地 (駅近等)	◎	◎	困難 立地の良くない団地へ入居者が移転しない	需要高 立地が良いのでマンション用地等土地売却は容易	余剰地は需要高 建替高層化の効果大	存続
メリットが大きい方は	存続		存続	縮減	存続	
立地が良くない団地 (駅遠等)	△	△	比較的容易 立地が良い団地には移転が進みやすい	需要低 土地売却が容易でない場合あり	余剰地は需要低 建替高層化の効果薄	縮減
メリットが大きい方は	縮減		縮減	存続	縮減	



(4) その他の留意点

ア 市町営住宅が近隣にある場合

市区町で公営住宅が過多となっており戸数縮減を進める際に、近隣に市町営住宅がある場合は、市町と連携し、相互の空き住戸を入居者移転に活用することも検討する。

県営住宅の戸数縮減を進めるに当たって、入居者を近隣の市町営住宅に特定入居させる場合、あるいは、市町営住宅の戸数縮減を進めるに当たって、近隣の県営住宅に入居させる場合が考えられる。

イ 公社賃貸住宅等が近隣にある場合

県住宅供給公社賃貸住宅等が近隣にある場合は、公社賃貸住宅の建替に併せた合築、県営住宅を廃止した上で必要戸数を公社賃貸から借り上げて県営住宅として運営する「借上型公営住宅」の活用、中堅所得者の住宅ニーズがある場合には、県営住宅から中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅や公社賃貸住宅）への転用等の手法も含め、効率的に戸数縮減や有効活用を進めることを検討する。

なお、県営住宅において入居収入基準を大幅に超過している高額所得者や、逆に公社賃貸住宅等においても所得からみて県営住宅に住み替えることが望ましい入居者も存在するため、相互の住み替えも考えられる。

・ 公社、UR等の公的賃貸住宅と隣接している地域

神戸地域

- ・ 住吉台地域（公社）
- ・ 上湊川団地（公社）
- ・ 白川台地域（公社）
- ・ 東垂水地域（公社）
- ・ 伊川谷地域（公社）
- ・ 明石舞子地域（公社・UR）

阪神南地域

- ・ 芦屋浜地域（公社・UR）
- ・ 伊丹南町地域（公社）

その他の地域

- ・ 加古川城の宮地域（公社）
- ・ 姫路青山地域（公社）
- ・ 播磨科学公園都市地域（公社合築）

ウ その他

・ 中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅）が近隣にある場合

中堅所得者向け住宅（特定公共賃貸住宅）について、入居率が低く、周辺にある民間賃貸住宅においても空き住戸が多数発生している地域がある。

中堅所得者の住宅ニーズが少ない場合は、低額所得者の入居や県営住宅戸数縮減の際の移転先としても使用が可能となるよう、積極的に特定公共賃貸住宅を県営住宅化することを検討する。

・ほかの事業主体と合築している団地

地域においては、低所得者の向けの住宅ニーズが少なく、中堅所得者向けの住宅ニーズが多い場合がある。

こうした地域に県住宅供給公社賃貸住宅と合築している団地がある場合、公営住宅として運営するよりも、効率的な運営が見込めるケースは、公社の希望も勘案しながら、用途廃止し、公社賃貸住宅として活用することも考えられる。

エ 平成7年度以降に竣工した団地及び建替予定の団地

今回の検討では、戸数縮減について、平成6年以前に建設した団地のうち、おおむね築後40年が経過したものを対象に検討してきた。平成7年以降に建築された団地においては、令和32年においても耐用年数の期間内であり活用されている状態だが、需要が低下している団地では、現状でも入居率が低い団地が見受けられる。

こうした団地は、将来においても入居率が逡減していく可能性が高いため、社会情勢等の変化に伴う住宅ニーズへの対応や新しい住まい方の提案として、既に実施しているグループホームや社宅に加え、母子家庭シェアハウスやD I Y可能住戸など幅広く他用途での活用等を図るとともに、管理を継続するよりも、除却や他の用途に供する方が効率的である場合は、用途廃止を検討し、有効活用することも考えられる。

4 社会情勢等の動向への対応

今回検討した管理戸数や適性配置の課題のほかにも、今後の検討が待たれる項目がある。家賃補助制度など国の新たな住宅政策の動向を注視し、制度の導入を柔軟かつ前向きに検討していく。

(1) 借上型公営住宅の導入に向けた検討

借上型公営住宅については、戸単位での供給が可能であり、駅から比較的近い等立地条件の良い場所にも新規供給できる、地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調節が可能であるなどのメリットがある。

さらに、今後、PFI方式を用いた建替事業の実施や、緊急的需要等に借上型公営住宅の活用が想定されるため、円滑な導入・運営に当たっての課題整理、課題を踏まえた導入プロセスや運営方法をあらかじめ検討しておく必要がある。

(2) 家賃補助（バウチャー等）制度の検討

公営住宅の入居者・非入居者間の不公平や、空き住戸となっている民間賃貸住宅ストックの有効活用等の観点から、公営住宅の直接供給以外の将来的な低所得者向け住宅施策として、家賃補助制度を検討することが考えられる。

なお、家賃補助は一部の団体で行われている。その目的は、社会的な弱者に対する福祉施策、住替え支援による住居水準の向上を図るための住宅施策、定住促進を図るための地域施策など様々である。

【参考】広島市営住宅 家賃補助制度

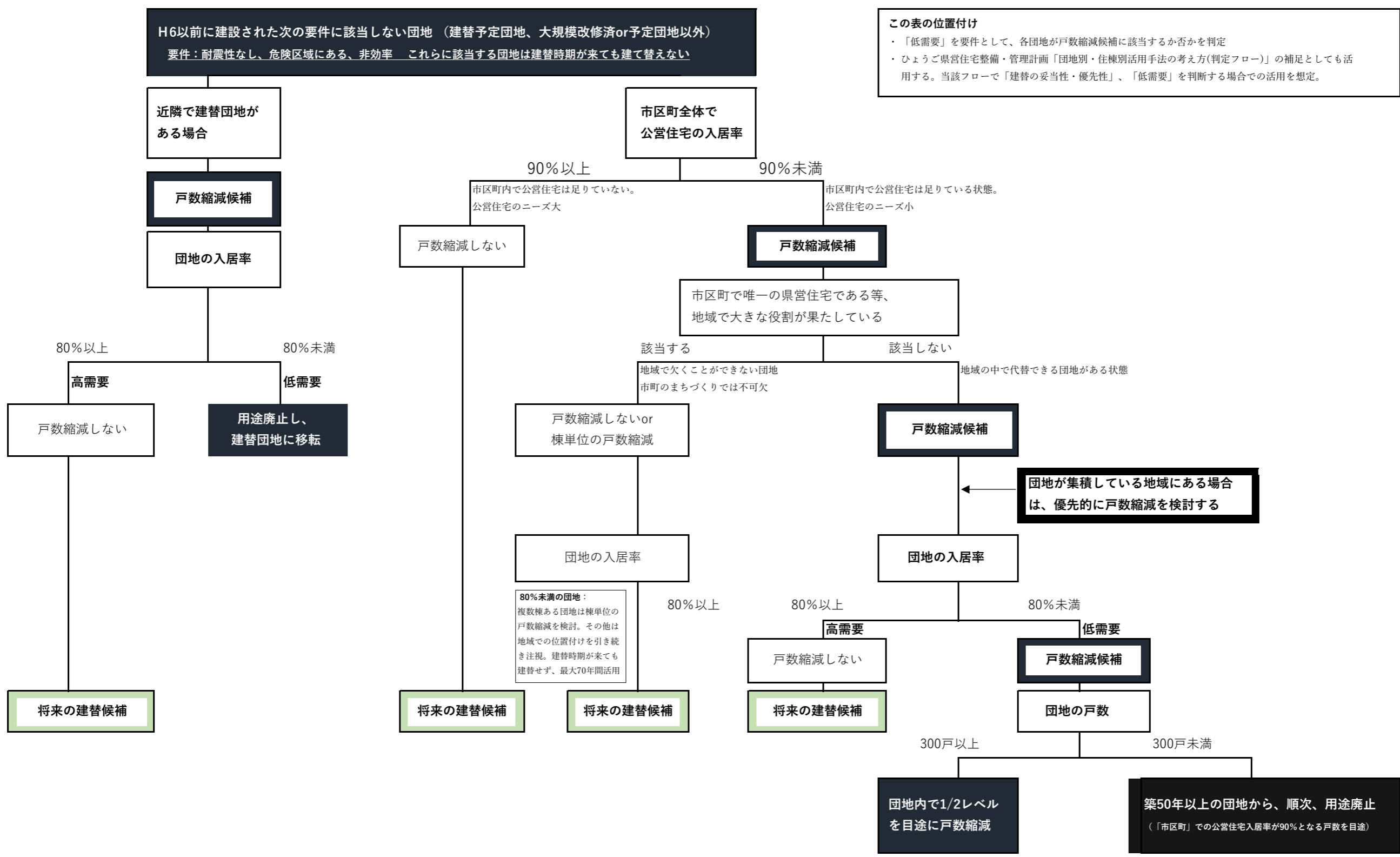
個々の事情により民間賃貸住宅への住み替えを希望する入居者を対象として、民間賃貸住宅の家賃等を限度額の範囲内で期間を定めて補助することで、住み替えを支援している。

[対象となるケース]

- ・市営住宅を用途廃止する際、入居者が住み慣れた地域での居住の継続を希望する場合で活用
- ・高齢者等が加齢・病気等により階段の昇降が困難となり、市営住宅内での住替えが困難な場合での活用

「低需要」を要件とした戸数縮減する団地の判定イメージ

この表の位置付け
 ・「低需要」を要件として、各団地が戸数縮減候補に該当するか否かを判定
 ・ひょうご県営住宅整備・管理計画「団地別・住棟別活用手法の考え方(判定フロー)」の補足としても活用する。当該フローで「建替の妥当性・優先性」、「低需要」を判断する場合での活用を想定。



80%未満の団地：
 複数棟ある団地は棟単位の戸数縮減を検討。その他は地域での位置付けを引き続き注視。建替時期が来ても建替せず、最大70年間活用

各棟で歯抜けのように空室がある状態。
 戸数が多く用途廃止するまでに時間がかかる。
 まず団地内で棟を集約し、将来は用途廃止。
 (おおむね2段階で用途廃止を目指す)

※「市区町」における公営住宅入居率が90%以上となっても、その団地が「公営住宅の集積地域」にある場合は、その地域全体の公営住宅入居率が90%以上となるレベルを目標に戸数を縮減