ひょうご県営住宅整備・管理計画

（パブリック・コメント案）

令和８年改定

兵庫県まちづくり部

＜目　次＞

はじめに ・・・ １

概要版 ・・ ３

Ⅰ　県営住宅を取り巻く状況等
　１　県営住宅を取り巻く環境 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５
　　(1) 社会情勢の変化 ・・・ ５
　　(2) 公営住宅の整備・管理に関連する国の動向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １２
　　(3) 県政改革の推進 ・・・ １３
　２　県営住宅の状況 ・・ １４
　　(1) 公営住宅等ストックの状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４
　　(2) 県営住宅ストックの状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １６
　　(3) 県営住宅入居世帯の状況 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １８
　３　整備・管理に関する現状と課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２３
　　(1) 整備に関する現状と課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２３
　　(2) 管理に関する現状と課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２６

Ⅱ　県営住宅の役割
　１　公営住宅の役割 ・・ ３３
　　(1) 低廉で良質な住宅の提供 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３３
　　(2) 地域のまちづくりへの対応 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３３
　２　県営住宅の役割 ・・ ３３
　　(1) 市町域を越えた広域需要への対応 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３３
　　(2) 広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応 ・・・・・・・・・・・・・ ３３
　　(3) 県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組 ・・・・・・・・・・・・・・・ ３４
　３　県営住宅整備・管理の目指すべき方向 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３５

Ⅲ　目標管理戸数・目標入居率等
　１　ストックマネジメントときめ細かなニーズへの対応 ・・・・・・・・・・・・・ ３６
　　(1) 需給バランスを踏まえたストックマネジメントの推進 ・・・・・・・・・ ３６
　　(2) まちづくりの課題に対応する整備・管理の推進 ・・・・・・・・・・・・・・・ ３６
　　(3) コスト縮減と収入確保の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３６
　２　ストック量の目安 ・・ ３６
　３　目標入居率の目安 ・・ ３７

Ⅳ　県営住宅の整備・管理方針
Ⅳ－１　団地別・住棟別活用手法と判定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３８
　１　団地別・住棟別活用手法の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３８
　２　活用手法判定の考え方・・ ３９
Ⅳ－２　推進施策・・ ４３
　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・・・・・・・・・・・・・ ４３
　２　多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ４６
　３　次世代へつなぐストックの有効活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５２
　４　地域のまちづくりと連携した住まいの提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５５

はじめに

本県では、平成13(2001)年度に「ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画」を10か年計画として策定して以来、この計画に基づいて、県営住宅の整備・管理を推進してきた。その後、社会経済情勢の変化や関連法制度の動向などを踏まえて定期的に改定を行い、現在は令和３(2021)年度に改定した計画に基づき事業を実施している。

近年、人口・世帯数の減少、急速に進む高齢化、単身世帯数の増加、住宅確保要配慮者の多様化、物価高騰による実質賃金の低下、空き家の増加、セーフティネット住宅制度の充実など県営住宅を取り巻く環境は変化している。

今般、このような状況を踏まえ現行計画を再点検し、今後の県営住宅の役割、目指すべき方向や目標管理戸数・目標入居率等、整備・管理の方針を取りまとめた「ひょうご県営住宅整備・管理計画」を改定することとした。

（１）計画の対象住宅

令和７年度現在

分類		概要	管理戸数(戸)
公営住宅等	普通県営住宅	県が自ら建設・整備して管理する住宅 又は都市再生機構等から借り上げて管理する住宅	44,805
	改良住宅	住宅地区改良法に基づき、県が整備した公的住宅	248
特別賃貸住宅等		中堅所得者向けに県が管理する住宅	304
合計			45,357

・集約・解体のため募集を停止し廃止手続中の住戸2,939戸を含んだ総ストック数は、48,296戸
・令和２年度包括外部監査の指摘を踏まえ、管理戸数は廃止手続中の住戸を除いた入居可能な住戸数

（２）計画期間

計画期間は、令和８(2026)～17(2035)年度の10年間とし、中間段階などで社会経済情勢に合わせて見直しを行うものとする。

（３）国の方針との関係

今後、公営住宅法等、公営住宅の整備・管理に係る制度の抜本的改正が行われた場合、適宜、改正内容を施策に反映することとする。

ひょうご県営住宅整備･管理計画（見直し素案）［概要］

目標管理戸数・目標入居率や取組施策等を示した計画

計画対象：管理戸数 45,357 戸（県営住宅総ｽﾄｯｸ数 48,296 戸）(令和 7 年度現在)
計画期間：令和 8～17 年度の 10 年間

Ⅰ　県営住宅を取り巻く状況等

1　県営住宅を取り巻く環境

(1) 社会情勢の変化

・人口・世帯数減少、高齢化等の進行

	R２	R7	R17
人口	547 万人	531 **万人**	496 万人
世帯数	240 万世帯	246 **万世帯**	243 万世帯
高齢化率	28.3%	30.6%	34.0%
単身世帯率	35.9%	38.2%	41.4%

・住宅確保要配慮者の多様化（障害者及び外国人等の増加）
・県内の空き家増加(H25:36 万戸→R5:39 万戸)
・地震や豪雨等多発する大規模自然災害

(2) 公営住宅等に関連する国の動向

・Ｒ６住宅セーフティネット法の改正
（居住ｻﾎﾟｰﾄ住宅認定制度創設等）

(3) 県政改革の推進

・「兵庫県行財政運営方針」の推進
・「公債費負担適正化計画」の推進

2　県営住宅の状況と課題

(1) 公営住宅等ストックの状況

・総住戸数に占める県営住宅の割合が高い

県住	全国平均	県内公住	全国平均
1.7%	1.4%	4.2%	3.2%

・公営住宅に占める県営住宅の割合 (全県平均：40.3%)

神戸	阪神南	阪神北	東播磨	中播磨
27.2%	37.1%	64.2%	77.7%	50.6%
北播磨	**西播磨**	**但馬**	**丹波**	**淡路**
34.9%	33.4%	20.8%	31.0%	25.7%

(2) 県営住宅ストックの状況

・築 35 年経過ストックの増加

R２	R７	R17
2.6 万戸	2.63 **万戸**	3.9 万戸

・耐震化・バリアフリー化
(R７末：耐震化率 97%、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化率 75%)

(3) 県営住宅入居世帯の状況

・入居世帯数の減少

H27	R２	R７
44,662 世帯	39,519 世帯	36,250 **世帯**

・子育て世帯数の減少（18 歳未満がいる世帯）

H27	R２	R7
9,340 世帯	6,355 世帯	4,660 **世帯**

・入居者の高齢化の加速（高齢世帯率）

H27	R２	R７
52.8%	59.9%	63.5%

Ⅱ　県営住宅の役割

公営住宅	県営住宅
低廉で良質な住宅の提供	
住宅確保要配慮者への対応	市町域を越えた広域需要への対応
災害等による一時的な需要への対応	広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応
地域のまちづくりへの対応	県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組 ・地域活性化への対応 ・自治会活動支援 ・高齢者等へのきめ細やかな対応・機能強化

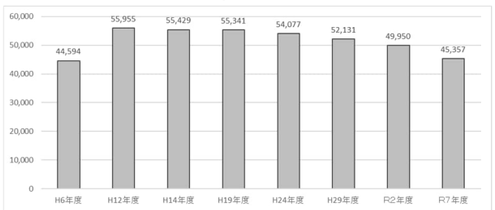
Ⅲ　目標管理戸数・目標入居率

1　視　点

・地域の特性を考慮した適切な戸数の提供
・将来的に需要が見込まれる立地への集約再編及び建替整備
・計画的な修繕による長寿命化や入居率の向上など、経営を見据えた整備・管理
・目的外使用によるグループホームや企業社宅利用、市町への廃止予定住宅の譲渡など市町や民間と連携して多様な取組を推進

2　目標管理戸数

・令和 17 年度：**43,000 戸程度**



管理戸数の推移

3　目標入居率

・令和 17 年度：**目標入居率 90%**
（令和 7 年度：入居率 80.1%）

Ⅳ　県営住宅の整備・管理方針（めざすべき４つの方向性・取組施策）

県は広域行政機関として、県全体の公営住宅の需給を将来推計し、それぞれの地域に必要な整備・管理について県・市町調整の上、計画を策定する。
また、地域の高齢化の進展や入居率の低下に対応するため、積極的な若年層の入居促進施策への取組や既存ストックの更なる柔軟な有効活用の推進を目指し、以下の４つの方向性に基づき施策に取り組んでいく。

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

＜環境への配慮＞
・太陽光等再生可能ｴﾈﾙｷﾞｰの活用
・共用部照明 LED 化（既存住棟含む）

＜安心して暮らせる住まいづくり＞
・ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ化の推進（目標：85%）
・**居住ｻﾎﾟｰﾄ住宅等の提供**
・**屋根付き一時駐車場整備の検討**

＜自然災害への備え＞
・**耐震化の推進**
（耐震性不十分な県営住宅はおおむね解消）
・停電対策（太陽光発電設備設置）
・指定管理者による防災啓発
（防災講習会、避難防災計画作成支援等)
・災害救援自動販売機の設置拡大
・災害時の生活環境確保

2　多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創

＜高齢者等への支援＞
・**入居者間の交流ｲﾍﾞﾝﾄ開催の支援**
・買い物支援・宅食支援
・見守りｼｽﾃﾑの導入支援
・福祉施設等の併設等の検討

＜ｺﾐｭﾆﾃｨｰ形成の推進、自治会活動支援等＞
・様々な世代等がともに暮らすﾐｸｽﾄｺﾐｭﾆﾃｨｰ形成の推進
・ｺﾐｭﾆﾃｨ-活動への参加促進
・ｺﾐｭﾆﾃｨ-活動活性化に対する支援の充実
・**家賃と共益費の一体的徴収の拡充**
・増加する外国人入居者への対応

＜子育て世帯・若年層世帯等への配慮＞
・子育て世帯向けﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝ住宅の提供
・子育て世帯・若年単身世帯の入居要件緩和
・宅配ﾎﾞｯｸｽの設置
・**玄関前ｱﾙｺｰﾌﾞ整備の検討**

＜入居・募集の柔軟な運用＞
・**人気団地における定期使用許可制度の活用拡充**
・LGBT 等多様な住宅困窮者の入居

＜利便性の向上＞
・県営住宅に関する手続のｵﾝﾗｲﾝ化の導入検討
・移動販売車等の駐車場確保の検討

3　次世代へつなぐストックの有効活用

＜ｽﾄｯｸの維持管理の適正化＞
・ｽﾄｯｸの有効活用に向けた改修
（耐震改修の実施
老朽化住宅への適切な修繕
長期活用に向けた改修の実施）

＜入居率の向上＞
・**人気団地における改修整備の早期着手**
・常時募集の拡充

＜目的外使用における空き住戸の活用＞
・社宅利用等による労働者の住宅確保支援
・空き住戸のｸﾞﾙｰﾌﾟﾎｰﾑへの活用
・**建替予定団地の期間限定活用**
・大学等と連携した学生ｼｪｱﾊｳｽ等の推進

＜管理事務等の適正化・効率化＞
・家賃徴収率の向上
・ﾏｲﾅﾝﾊﾞｰ制度による適正な入居管理

4　地域のまちづくりと連携した住まいの提供

＜まちづくりの推進＞
・PPP 手法の導入
・地域との交流の推進
・地域に開かれたｺﾐｭﾆﾃｨｰﾌﾟﾗｻﾞ、広場、公園等の整備

＜市町や民間と連携した団地再整備・活用＞
・**市町との建替え・集約の事業連携**
・**民間事業者等との連携による余剰地活用**
・**廃止予定の県営住宅の市町等への移譲等による活用の検討**

Ⅰ　県営住宅を取り巻く状況等

1　県営住宅を取り巻く環境

前回の改定から５年が経過し県営住宅を取り巻く環境が変化している。計画改定に当たってはこれらの変化に的確に対応する必要がある。

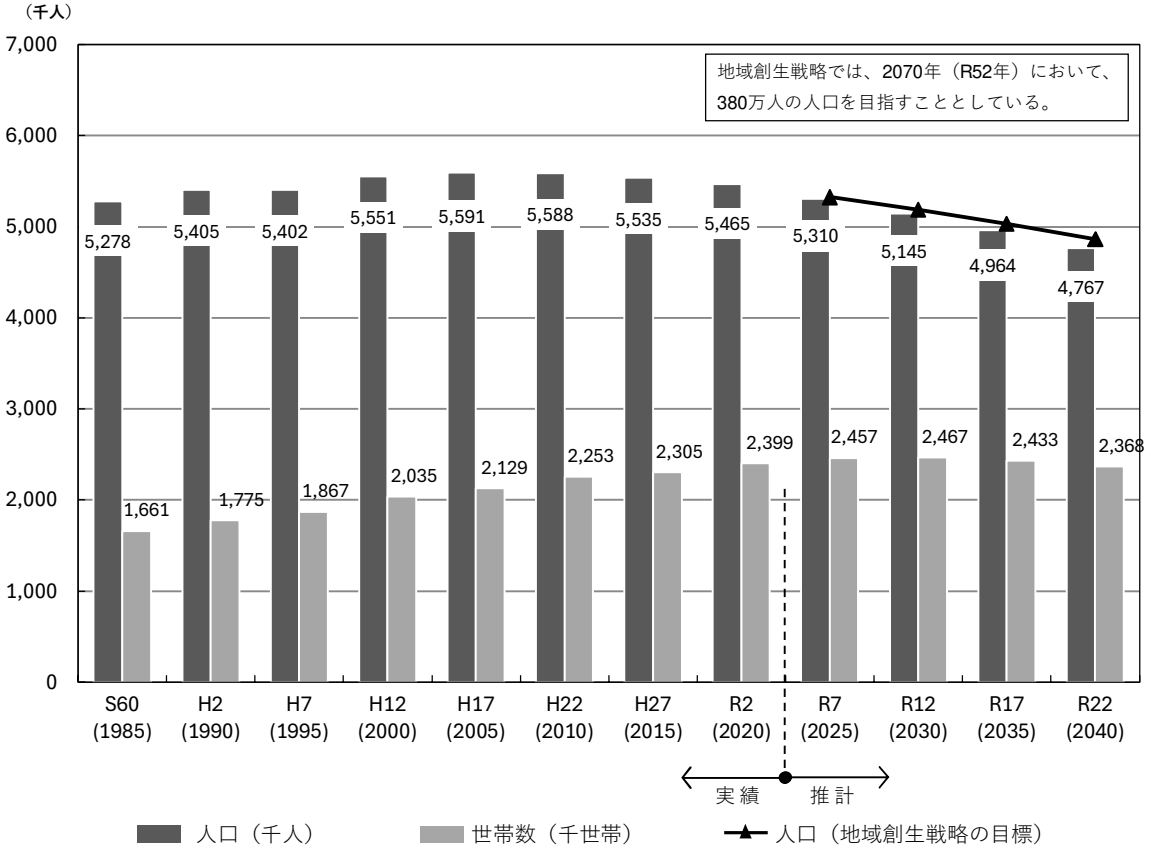
(1) 社会情勢の変化

ア　人口・世帯数の減少

県内の人口は平成21(2009)年を境に減少に転じ、今後は人口の減少率が大きくなるなど本格的な人口減少・少子高齢社会に入っていく。兵庫県地域創生戦略においては、取組推進による効果を踏まえて2070年の人口目標を380万人に設定している。

世帯数は、現在のところ増加傾向であるが、令和12(2030)年以降は減少に転ずる見込みである。

■ 人口・世帯類型別世帯数の推移（兵庫県全体）



資料：国勢調査、日本の世帯数の将来推計（令和６年国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

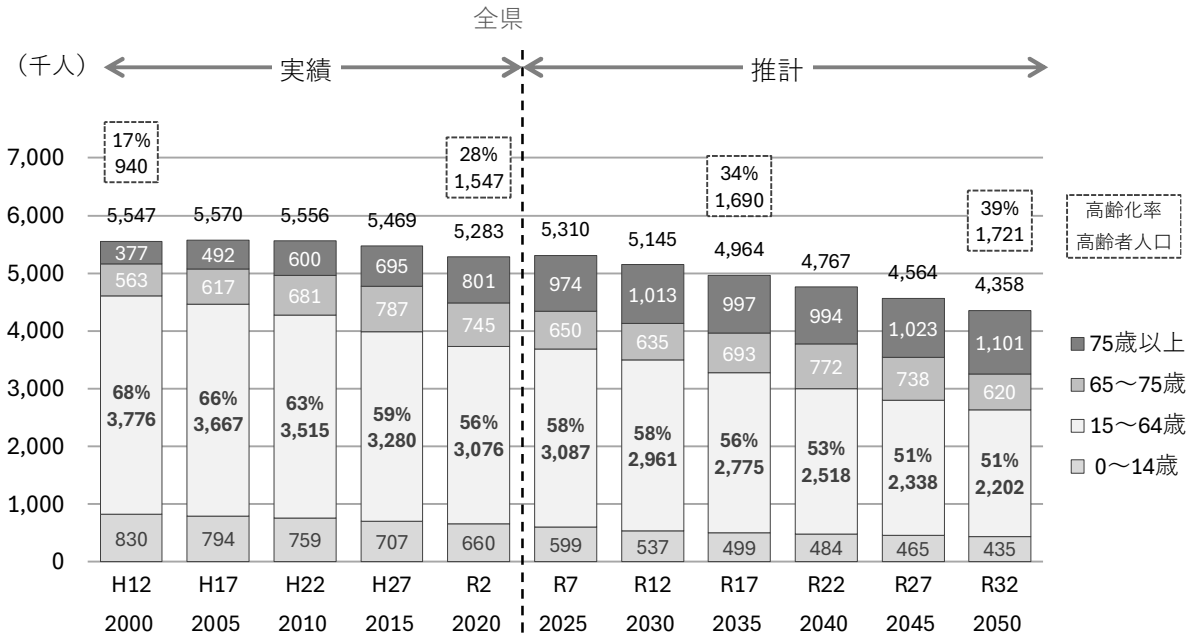
イ　急速に進む高齢化と生産年齢人口の減少

総人口は減少傾向であるものの高齢者数は増加が続き、平成12(2000)年の高齢化率は17%であったが、令和２(2020)年は28%となり、今後は団塊の世代が全て後期高齢者（75歳以上）となり後期高齢者が占める割合が増加する。

一方、0～14歳、15～64歳（生産年齢人口）は減少を続けており、令和32(2050)年の人口構成比は生産年齢人口が約５割、高齢者が約４割、15歳未満が約１割になると推計されている。

地域別にみると、神戸・阪神間と播磨の人口構成比は全県と同程度であるが、但馬・丹波・淡路は全県に比べて生産年齢人口割合が低く、令和２(2020)年で52%、令和32(2050)年には43%と10ポイント近く減少すると推計されている。

■ 年齢区分別推計人口の推移（全県）



資料：国勢調査、将来推計人口（R5 社人研）

ウ　単身世帯の増加

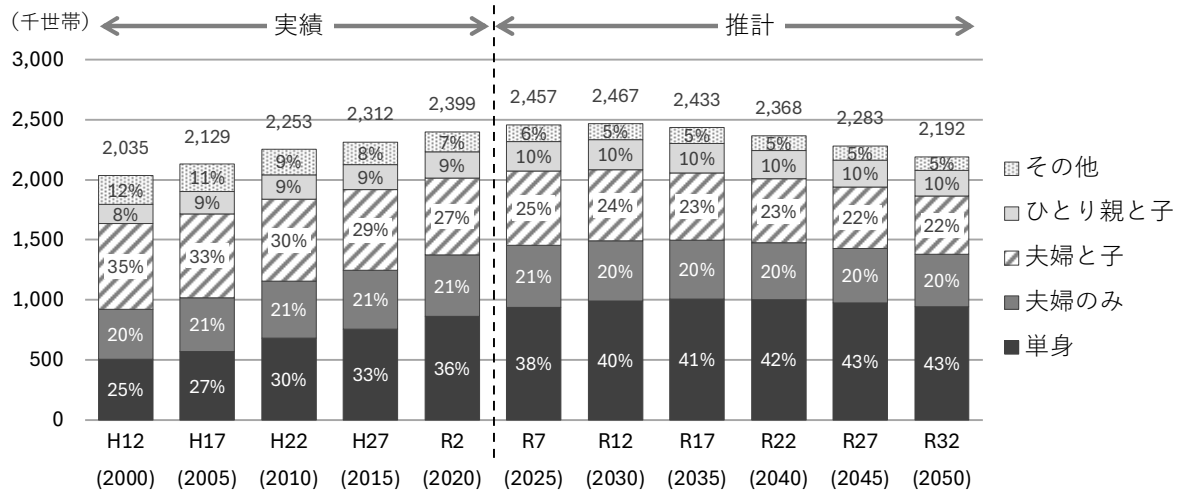
(ｱ) 世帯構成の変化（全県）

平成12(2000)年時点では夫婦と子世帯の割合が最も高く35%を占めていたが、夫婦と子世帯の減少及び単身世帯の増加により令和２(2020)年には単身世帯が36%、夫婦と子世帯は27%となった。今後も単身世帯の増加が見込まれており、令和32(2050)年には単身世帯の割合が43%になると推計されている。

(ｲ) 年代別単身世帯数の変化

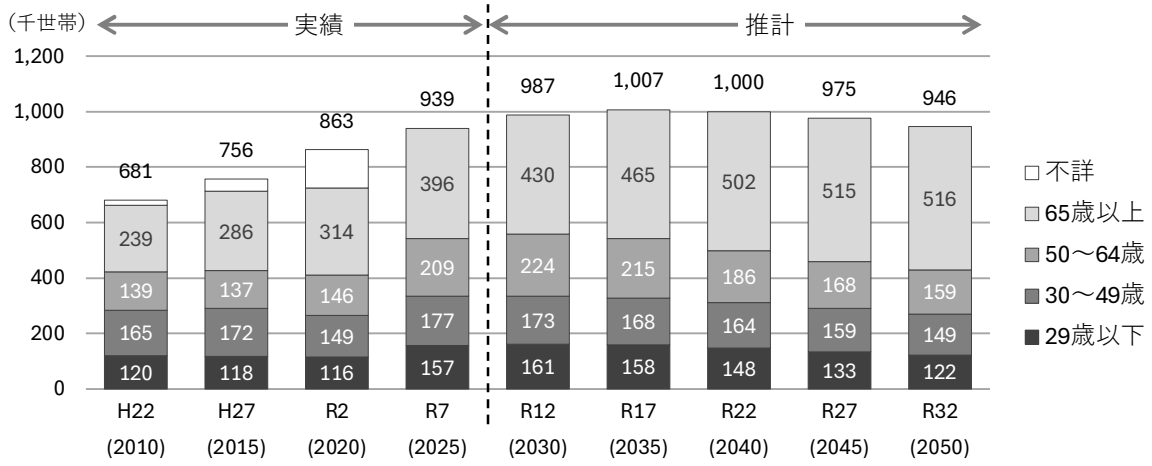
単身世帯の年代別人口は、令和12(2030)年までは総数及び各年代とも増加する見込みであるが、令和17(2035)年以降、総数は減少に転じるものの65歳以上は増加が続き、令和22(2040)年以降は65歳以上が過半を占めると推計されている。

■ 世帯類型別世帯数の推移（兵庫県全体）



資料：国勢調査、社人研将来推計世帯数・将来推計人口

■ 年代別単身世帯数の推移（兵庫県全体）



資料：国勢調査、社人研将来推計世帯数

資料：国勢調査、日本の世帯数の将来推計（令和６年国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

資料：国勢調査

(ｳ) 世帯構成の変化（地域別）

全県の世帯数の約６割を占める神戸・阪神間と約３割を占める播磨における類型別世帯数の動向はおおむね全県と同様の傾向である。特に神戸・阪神間は単身世帯率が高く、令和32(2050)年は５割近くになると推計されている。

一方、但馬・丹波・淡路は、平成17(2009)年以降、世帯数は減少しているものの単身世帯数は令和12(2030)年まで増加すると推計されている。三世代居住を含むその他の世帯が平成12(2000)年には29%を占めていたが、減少傾向が続き令和２(2020)年には16%となった。今後も減少が続くと推計されているが、令和32(2050)年の推計値が12%と、他の地域に比べると高い割合である。

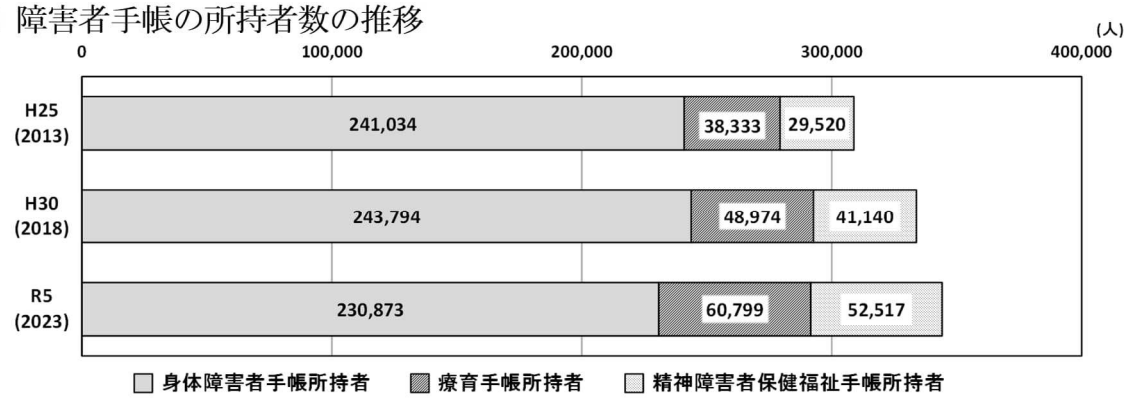
エ　多様化する住宅確保要配慮者

「ウ(ｱ)世帯構成の変化（全県）」で示したように、今後は同居家族がいない単身世帯を中心とした社会になっていくと予想されている。

障害者については、身体障害者手帳所持者数はやや減少しているものの、療育手帳保持者及び精神障害者保険福祉手帳所持者が大きく増加している。また、在留外国人も増加傾向であり、生活習慣の違い等によるトラブル回避や地域とのコミュニケーションの取り方なども重要になってくる。

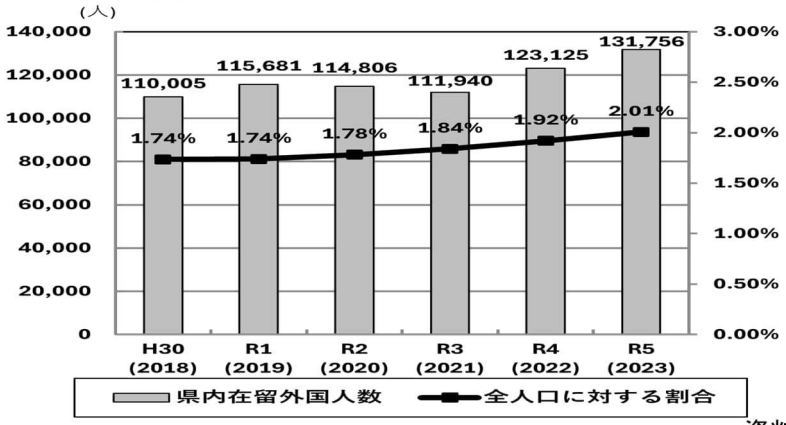
減少が著しい子育て世帯を支援し、増加につなげていくためには子育てしやすい低廉な住宅の提供や若年単身世帯が結婚し、子どもが持てるような環境整備も求められる。

■ 障害者手帳の所持者数の推移



資料：兵庫県統計書（各年）

■ 在留外国人数の推移

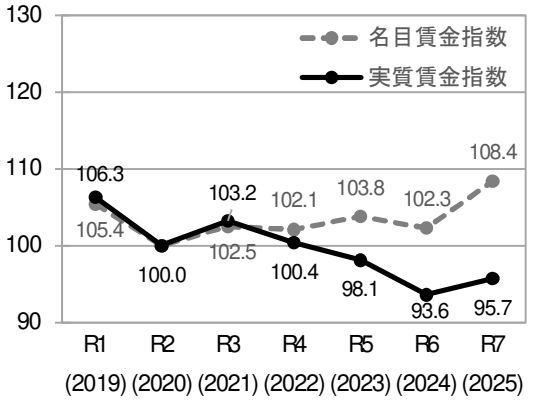


資料：兵庫県統計書（各年）

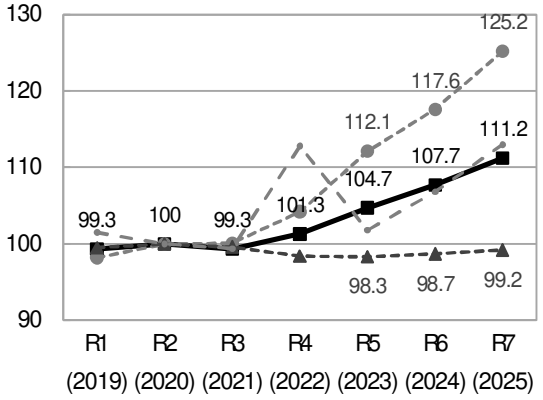
オ　物価高・賃金動向

近年の日本経済は、30年ぶりの高水準な名目賃金の上昇が見られる一方で、それを上回る急激な物価高騰が続いており、生活実感に近い「実質賃金」は厳しい状況にある。

労働者の賃上げの動きもあるが、大企業と中小企業での格差がみられる。また、人材確保競争の激化を背景に20～30代の若年層の賃上げが優先され、40～50代の賃上げ率は低く設定される傾向もある。



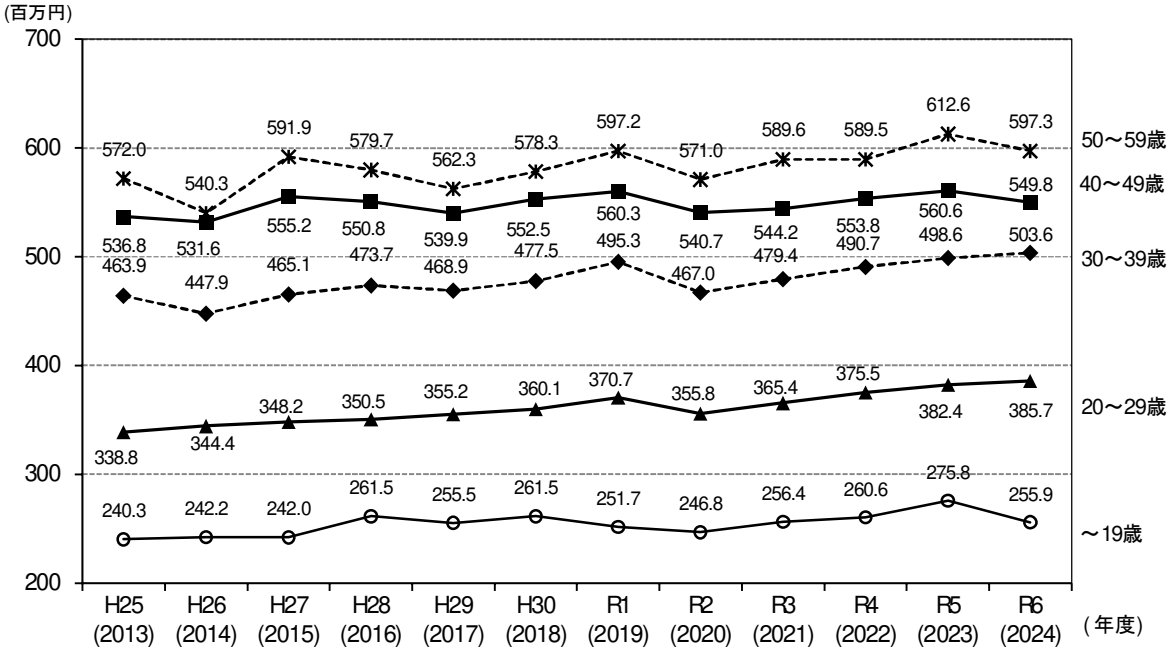
※現金給与総額　事業所規模30人以上
資料：毎月勤労統計調査地方調査（厚労省）



資料：消費者物価指数（総務省）

※指数は、基準年（2020年）を100として表示
名目賃金指数：調査から推計した「現金給与額の支払総額」を「常用労働者の総数」で除して算出
実質賃金指数：名目賃金指数を消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）で除して算出

■ 世代別所得の推移（兵庫県全体）



※ 厚労省「賃金構造基本統計調査」の兵庫県の企業規模10名以上の一般労働者データより
※ 賃金は年間の収入（決まって支給する現金給与額× 12＋年間賞与その他特別給与額）

資料：賃金構造基本統計（厚労省）

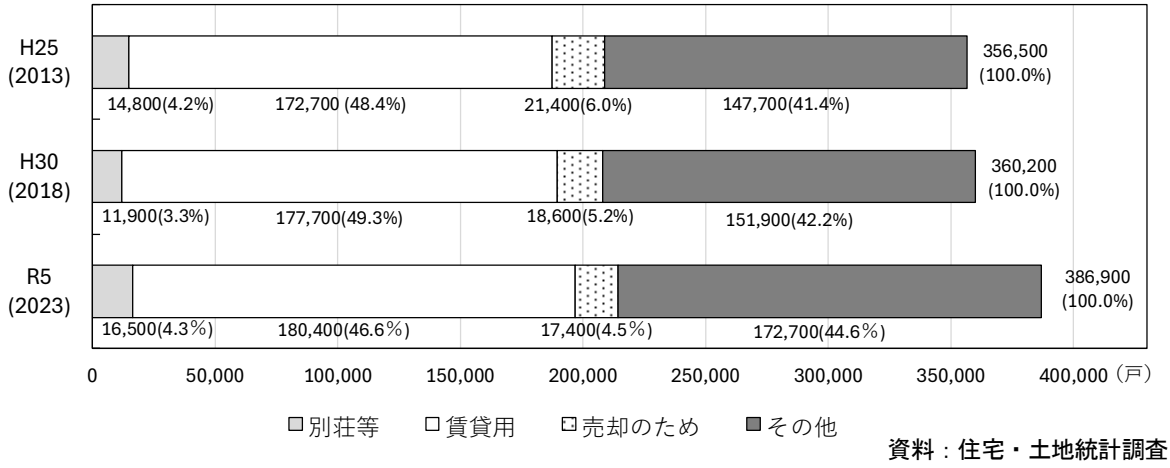
カ　空き家の増加

本県の空き家数は増加傾向にあり、令和５(2023)年現在で約39万戸の空き家が存在する。そのうち、賃貸用空き家は18万戸で46.6%を占める。地域別の空き家率では、淡路地域で23.8%と特に高く、次いで但馬地域、丹波地域で高い割合となっている。

本県では、市町や関係団体等と連携して「空き家の発生予防」、「空き家の利活用」及び「空き家の適正管理」の３方向から総合的な空き家対策を推進、令和４年度からは、空き家等を流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を図ることを目的として、区域を定めて「流通促進」、「規制の合理化」、「活用支援」の３つを軸とした施策を多面的に実施する「空き家活用特区制度」に取り組んでいる。

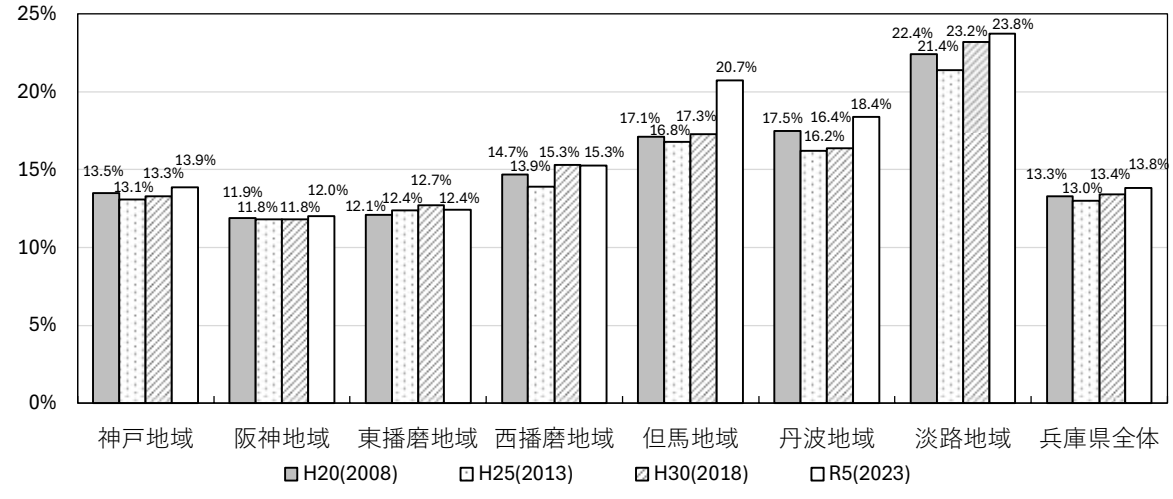
住宅の新築価格が高騰している現状においては、子育て世帯等が過度な負担なく住宅を取得できるよう空き家を含めた既存ストックが市場で循環し活用されていく環境整備が望まれる。また、売却を希望されない場合は賃貸での活用、店舗や事業所など住宅以外での活用、地域コミュニティーやＮＰＯ、民間事業者などによる地域の活性化に資する活用など、多様な活用の仕組みをつくりエリアで面的に活用することで、地域の価値向上につなげていくことが望まれる。

■ 空き家数の推移（兵庫県全体）



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家率の推移（地域別）



資料：住宅・土地統計調査

キ　住宅に求められる省エネルギー化

日本の住宅における省エネルギー対策は、1970年代のオイルショックによるエネルギー安全保障の観点から始まり、住宅の省エネ性能を評価する指標として従来の「断熱基準」に加えて「一次エネルギー消費量」が平成25（2013）年の省エネ基準改正から導入された。

令和２(2020)年からは「2050年カーボンニュートラル」の実現に向けた取組が進められている。その中間目標である令和12(2030)年度の温室効果ガス削減目標（2013年度比46%削減）を達成するために、令和７(2025)年４月より全ての新築住宅において省エネルギー基準への適合が義務化された。さらに、令和12(2030)年度以降に新築される住宅については、上位の水準であるＺＥＨ水準の省エネルギー性能の確保を義務化することを目指して、基準の引上げが予定されている。

ク　自然災害の激甚化・頻発化

近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、県営住宅においては入居者の安全確保と住宅ストックの防災・減災機能の強化が重要な課題となっている。特に高齢化の進行に伴い、災害時の避難支援や地域との連携体制の充実が求められている。また、公営住宅には被災者受入れなど住宅セーフティネットとしての役割も期待されていることから、耐震化や浸水対策等の計画的な施設改善と、災害対応力の強化を引き続き進めていく必要がある。

(2) 公営住宅の整備・管理に関連する国の動向

公営住宅に関連する各種制度の見直しや創設が随時行われている。

■ 主な国の制度改正等の動き

年度	事　項	内　容
平成 23(2011) 年度	公営住宅法の改正	・公営住宅および共同施設の整備基準を条例で制定 ・同居親族要件の廃止（必要な制限は条例で制定） ・入居収入基準を 259,000 円以下の範囲で条例で制定
平成 25(2013) 年度	地域居住機能再生推進事業の創設	・地方公共団体やＵＲ、公社、民間など多様な事業主体が連携した既存住宅団地の建替時に、地域居住機能の再生に資する福祉施設等整備を支援
平成 26(2014) 年度	公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の創設	・モデルとなる公的賃貸住宅（公営住宅、ＵＲ住宅等）の長寿命化改修に対して支援
	土砂災害特別警戒区域居住者への優先入居	・土砂災害特別警戒区域から居住者が移転する際に優先入居の取扱が可能
平成 27(2015) 年度	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の創設	・公営住宅の補完となる民間賃貸住宅の供給を支援
平成 29(2017) 年度	公営住宅法の改正	・入居者である認知症患者等の収入申告義務を免除 ・高額所得者の収入基準(明渡請求対象) を条例で制定
	住宅セーフティネット法の改正	・住宅確保用配慮者向け賃貸住宅の登録制度を創設 ・登録住宅の改修・入居への支援事業を創設 ・住宅確保用配慮者のマッチング・入居支援事業の創設
	公営住宅の入居に係る保証人の取扱緩和	・単身高齢者の増加等を踏まえ、公営住宅入居時に保証人の確保を前提としないことも可能
平成 30(2018) 年度	省エネルギー法の改正	・新築住宅の省エネルギー基準への適合を義務化
	エネルギー基本計画の見直し	・住宅の高断熱化や省エネルギー機器（高効率照明等）の普及促進を明記
令和３(2021) 年度	都市の木造化推進法	・公共建築物の木造化・木質化の更なる推進 ・法の対象が公共建築物から建築物一般に拡大。民間による中高層木造の技術開発の促進
令和４(2022) 年度	公営住宅等整備基準(技術的助言) の見直し	・公営住宅のＺＥＨ対応。ＺＥＨ水準への省エネルギー対策の強化に伴う標準建設費の引上げ ・太陽光発電の設置
令和６(2024) 年度	住宅セーフティネット法の改正	・居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）の認定制度の創設 ・家賃債務保証業者の認定制度の創設 ・居住支援法人による残置物処理の推進
令和８(2026) 年度	既存公営住宅における有効活用等(技術的助言)	・柔軟な目的外使用等 ・入居者の選定や契約期間 ・区分経理の実施、作成等

(3) 県政改革の推進

本県では、令和４(2022)年４月に「県政改革方針」を策定、「県政改革の推進に関する条例」及び「県政改革方針」に基づき県政改革を推進し、持続可能な行財政基盤の確立に向けて取り組んでいる。その中で、県営住宅については以下の４点を取組方針としている。

①県営住宅管理戸数の適正化

計画的に建替を行うとともに、集約・用途廃止を加速化し、管理戸数の適正化を図る。

②県営住宅ストックの有効活用

耐震化やバリアフリー化、計画的な修繕による建物の長寿命化を推進するとともに、駐車区画数の適正化や入居率の向上を図るなど、県営住宅ストックを有効活用する。

③経営の効率化

入居率向上等による使用料収入の確保、民間活力を活用した効率的な管理運営、PFIを活用した建替事業の検討など、経営の効率化を推進する。

④新たな施策展開

福祉施策との連携、建替事業における市町との連携、子育て世帯の入居促進など、多様な需要に対応した施策を展開する。

(4) 公債費負担適正化計画の推進

本県では、令和８年８月に起債許可団体に移行したため、兵庫県公債費負担適正化計画を策定した。同計画では、令和８年度から令和17年度までの10年間を計画期間と定め、令和９年度から投資事業規模を現行から最低10%抑制する方策等により、適切に公債費の管理を行うこととしている。

厳しい財政状況や人口・世帯数の減少などを踏まえつつ、限られた財源を効果的に活用し、県営住宅の管理運営の効率化に取り組んでいく。

2　県営住宅の状況

(1) 公営住宅等ストックの状況

ア　公営住宅戸数の現状

災害復興公営住宅を大量に供給した影響もあり、県内の公営住宅戸数は12万戸近くになっている。県内の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合は4.2%で、全国平均の3.2%を大きく上回っている。

また、県営住宅の割合は総住宅戸数の1.7%で、全国平均の1.4%を上回っている。

■ 公営住宅の割合(主な都道府県・近畿)

	総住宅戸数（A）	公営住宅戸数（B）	公営住宅の割合（B/A）
北海道	2,888,500	154,423	5.3%
埼玉県	3,555,100	43,201	1.2%
千葉県	3,191,100	39,450	1.2%
東京都	8,201,400	268,005	3.3%
神奈川県	4,765,000	106,281	2.2%
愛知県	3,664,700	134,501	3.7%
滋賀県	664,200	10,636	1.6%
京都府	1,372,200	37,554	2.7%
大阪府	4,928,600	231,331	4.7%
兵庫県	2,798,000	118,294	4.2%
奈良県	639,500	15,620	2.4%
和歌山県	495,600	15,785	3.2%
福岡県	2,703,300	113,666	4.2%
全国	65,047,000	2,110,631	3.2%

■ 都道府県営住宅の割合(主な都道府県・近畿)

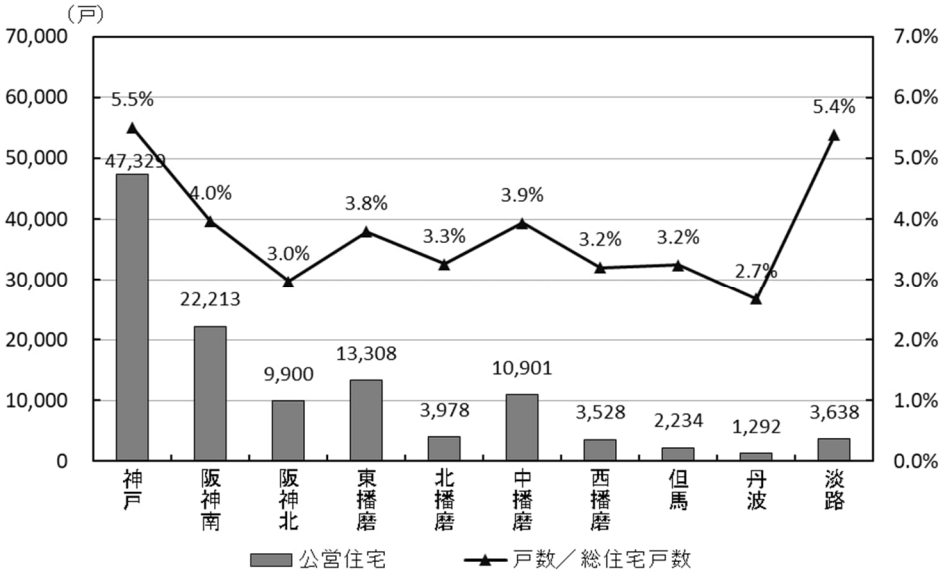
	総住宅戸数（A）	都道府県営住宅戸数（B）	都道府県営住宅の割合（B/A）
北海道	2,888,500	21,826	0.8%
埼玉県	3,555,100	27,104	0.8%
千葉県	3,191,100	18,682	0.6%
東京都	8,201,400	250,280	3.1%
神奈川県	4,765,000	43,729	0.9%
愛知県	3,664,700	56,168	1.5%
滋賀県	664,200	2,874	0.4%
京都府	1,372,200	13,100	1.0%
大阪府	4,928,600	111,925	2.3%
兵庫県	2,798,000	**47,710**	1.7%
奈良県	639,500	8,171	1.3%
和歌山県	495,600	5,080	1.0%
福岡県	2,703,300	28,521	1.1%
全国	65,047,000	898,231	1.4%

※　総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(H25)の「総数」
※　公営住宅戸数及び都道府県営住宅戸数は、公共施設状況調査(総務省　H25末)
　　ただし、兵庫県の公営住宅戸数及び都道府県営住宅はH27現在の総ストック数による
　　（借上げ住宅を含む　改良住宅、特公賃等は含まない）

イ　公営住宅戸数の現状（地域別）

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

■ 公営住宅戸数及び公営住宅戸数割合（地域別 R7(2025)現在）



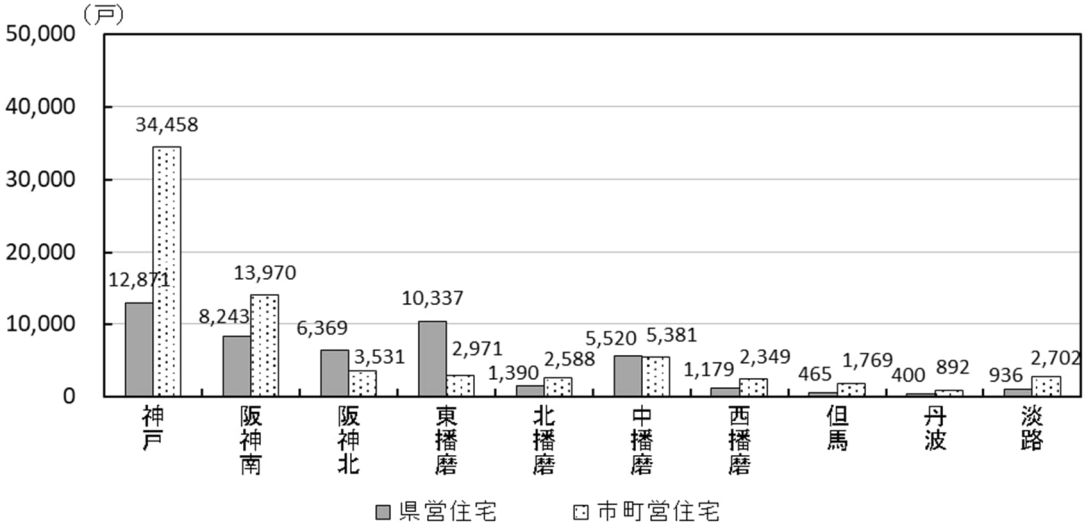
※　戸数／総住宅戸数（%）：地域の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合
資料：総住宅戸数は住宅・土地統計調査（R5）
公営住宅戸数は県資料（借上げ住宅を含む　改良住宅、特公賃等は含まない）

ウ　県営住宅・市町営住宅の現状

県営住宅の総ストック数は、県内の公営住宅ストックの４割弱を占めており、神戸、東播磨、阪神南、阪神北の順に多い。

市町営住宅と比較すると神戸、阪神南などでは市営住宅が多く、阪神北、東播磨では県営住宅が多い等、地域によって県営住宅と市町営住宅のバランスが異なっている。

■ 県営・市町営住宅戸数（地域別 R7(2025)現在）



資料：県資料（借上げ住宅を含む　改良住宅、特公賃等は含まない）

(2) 県営住宅ストックの状況

ア　県営住宅の整備状況

建替事業については、平成20(2008)年度以降行革プラン等に基づく事業量で整備を進めている。令和元(2019)年度以降も年間約200～400戸の建替えを実施しているが、建設費高騰や移転先確保等の課題により整備戸数が減少してきている。

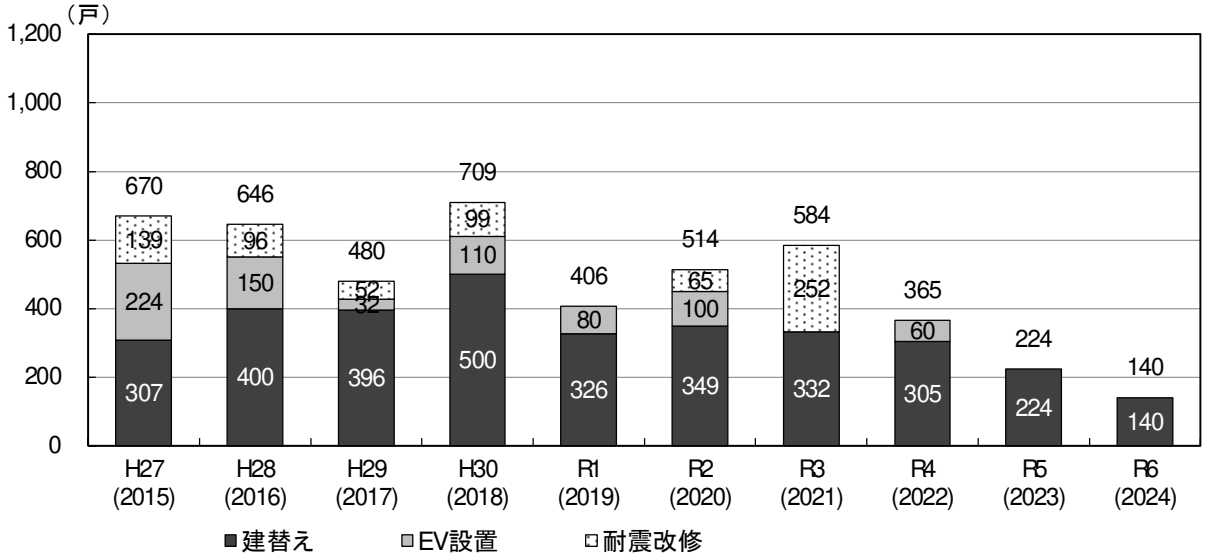
改修事業については、阪神・淡路大震災以前に竣工したストックで建替や集約の対象とならないものについては、長期活用を図るため、必要に応じ耐震補強やバリアフリー化などに取り組んできた。エレベーター設置によるバリアフリー化は終了、耐震補強は残り２棟となった。

■ 事業種別 県営住宅整備戸数（着工年度ベース）

（単位：戸）

年度		～H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	計
建替		8,909	400	396	500	326	349	332	305	224	140	98	11,881
改修	大規模改修	1,610	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,610
	EV 設置	2,220	150	32	110	80	110	0	0	0	0	0	2,752
	耐震補強	1,721	96	52	99	0	65	252	0	0	0	0	2,285

■ 年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）



イ　環境対策の状況

県営住宅の整備にあたっては、太陽光発電設備の設置やグラスパーキング等、総合的に環境対策に配慮した整備を推進してきた。これまで、21団地にて太陽光発電設備を設置したほか、グラスパーキングは延べ約36,700㎡の実績を上げている。

また、木材利用については、平成17年度以降に着工した全ての県営住宅において住戸内の木質化に取り組んでいる。平成19年度以降は全ての県営住宅の内装下地材に県産木材（スギ）を使用している。

■ 太陽光発電設備の設置状況

	H11(1999)～R1(2019)	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	計	利用状況
団地数	14	1	1	1	2	1	1	21	ＥＶ、給水ポンプ動力集会所の照明等

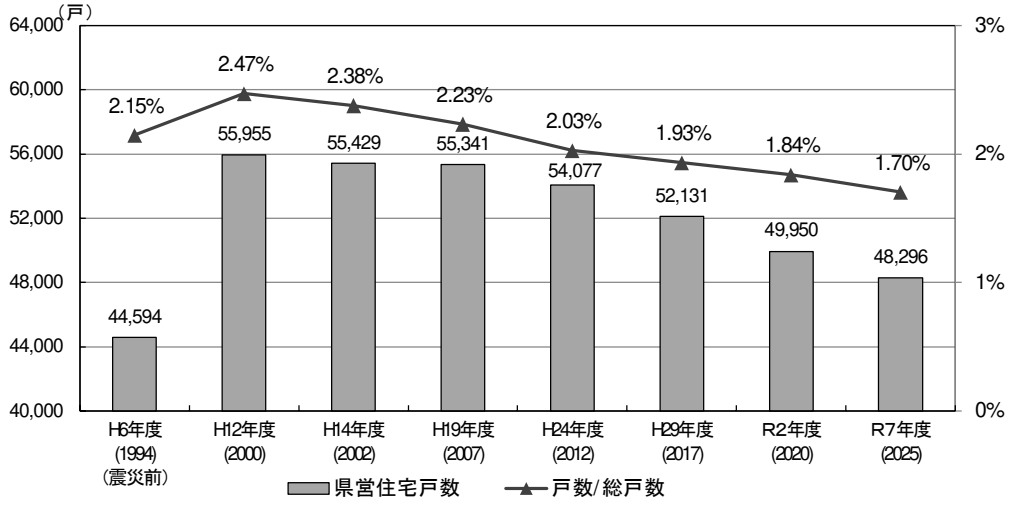
■ グラスパーキングの実績（平成18(2006)年度以降）

年度	H18(2006)～R1(2019	R2(2020)	R3(2021)	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	計
団地数	30	3	7	6	6	4	7	63

ウ　総ストック数の推移

県営住宅の総ストック数の推移を見ると、震災前の平成６(1994)年度には約45,000戸だったが、震災後の災害復興住宅の整備等により平成12(2000)年度当初には約56,000戸となった。その後、計画的な建替えや集約を進めた結果、令和７(2025)年の総ストック数は48,296戸となっている。

■ 総ストック数の推移（県営住宅）



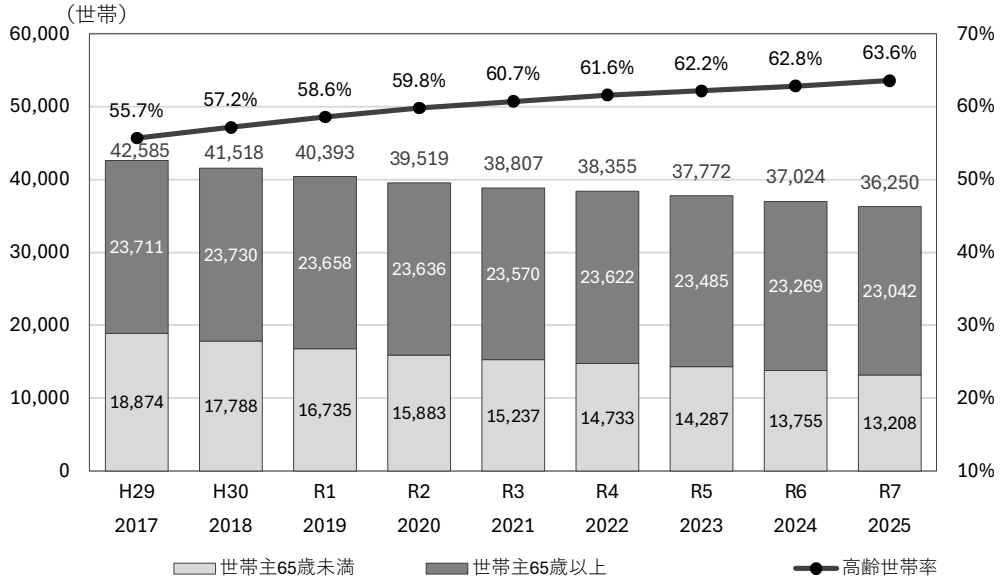
※　戸数／総戸数（%）：総住宅戸数に占める県営住宅戸数の割合
（総住宅戸数は、住宅・土地統計調査（各年）を時点修正）

(3) 県営住宅入居世帯の状況

ア　入居世帯数　（全県の推移）

令和７(2025)年現在の入居世帯数は36,250世帯であり、平成29(2017)年度の約85%に減少している。世帯主が65歳以上の世帯数は23,042世帯（入居世帯の63.6%）であり、高齢世帯主率は増加しているものの世帯数は平成29(2017)年度から約３%減少している。世帯主が65歳未満の世帯数は13,208世帯（入居世帯の36.4%）であり、平成29年度の約70%に減少している。

■ 県営住宅の入居世帯数の推移



イ　入居者の状況　（全県　高齢世帯率等の推移）

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

生活保護世帯率の推移も微増傾向にあり、全体で16.9%である。

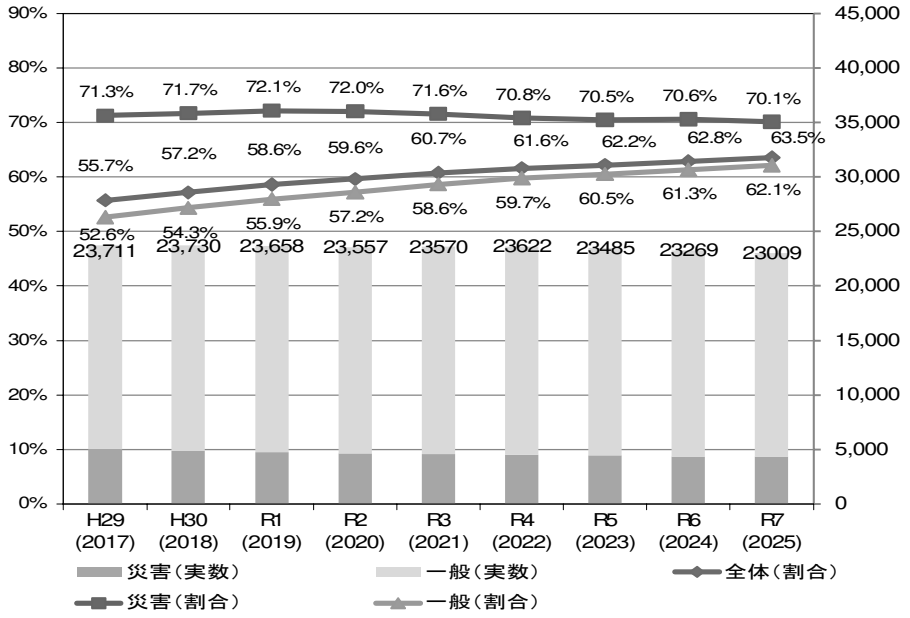
被災入居世帯率は、減少傾向が続き、災害復興公営住宅で35.5%、一般公営住宅で5.0%、全体では10.2%となっている。

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

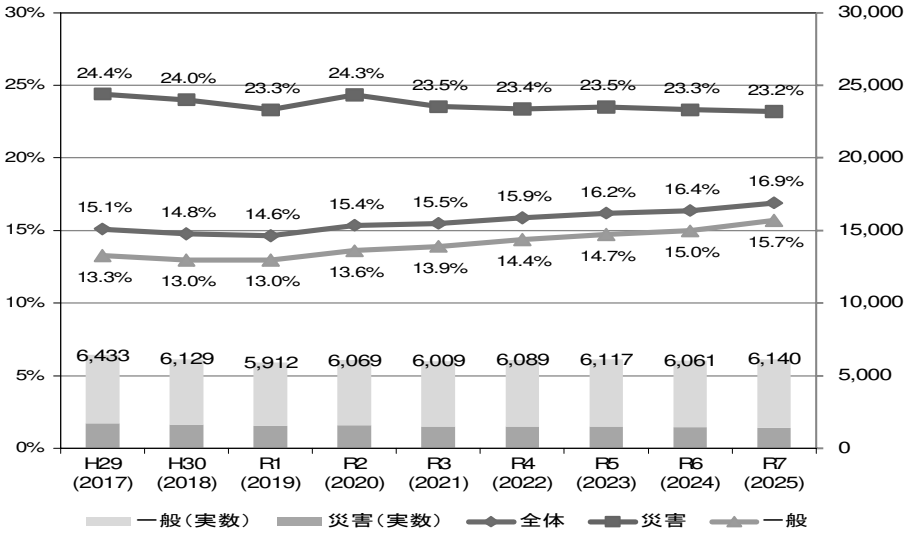
種別	管理戸数	入居戸数	65歳以上世帯数	高齢世帯率	うち単身	高齢単身世帯率	入居者数	うち65歳以上	高齢化率	世帯主平均年齢	生活保護世帯 入居戸数	生活保護世帯 生活保護世帯率	被災入居世帯 入居戸数	被災入居世帯 被災入居率
全体	45,053	36,250	23,042	63.6%	14,392	39.7%	63,577	29,213	45.9%	67.52	6,188	17.1%	3,645	10.1%
災害	6,923	6,166	4,327	70.2%	3,200	51.9%	10,184	5,224	51.3%	69.77	1,439	23.3%	2,159	35.0%
一般	38,130	30,084	18,715	62.2%	11,192	37.2%	53,393	23,989	44.9%	67.06	4,749	15.8%	1,486	4.9%

※　特別賃貸住宅等を除く

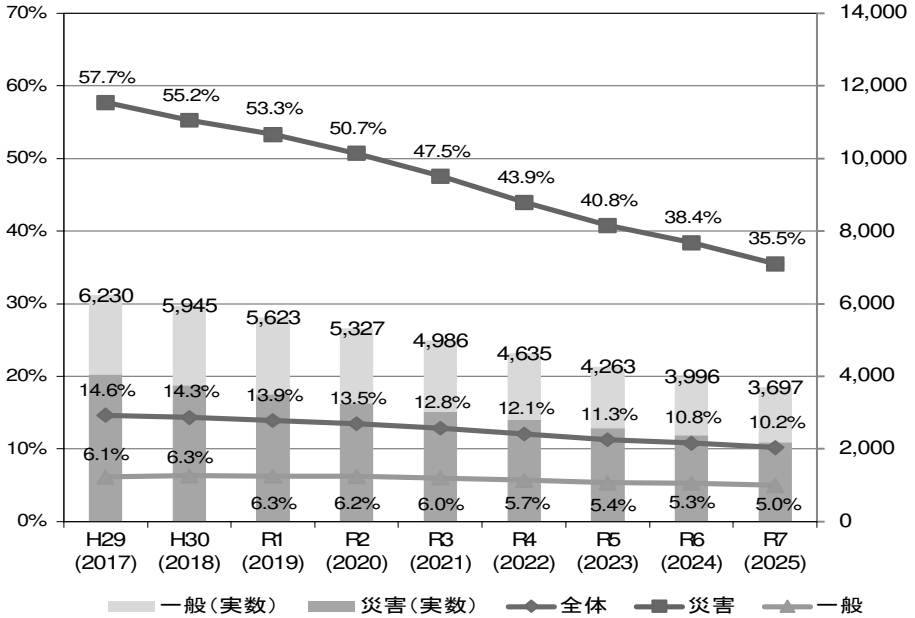
■ 高齢世帯率の推移



■ 生活保護世帯率の推移



■被災入居世帯率の推移

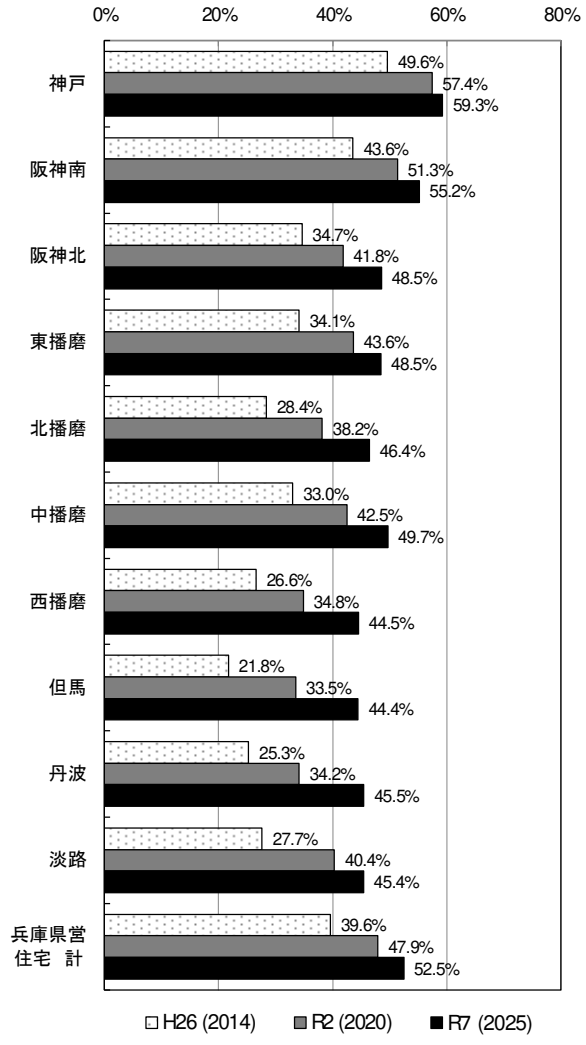


ウ　地域別　高齢世帯の状況

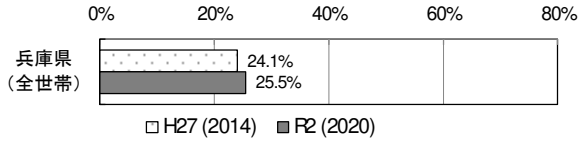
高齢者のみの世帯率は各地域とも上昇しているが、特に但馬、丹波、西播磨の上昇率が大きい。都市部で高い傾向にあるものの地域間の差は小さくなってきている。

単身世帯率は、神戸が60%近くと最も高く、その他の地域は50%前後である。令和２(2020)年度と比較すると、各地域５～15ポイント程度高くなっている。全県（令和２年国勢調査）と比較すると、県営住宅の高齢者のみ世帯の割合は全県の約1.9倍、高齢単身世帯の割合は全県の約1.5倍と、県営住宅の高齢世帯率が高い。

■ 高齢者のみの世帯率（地域別）

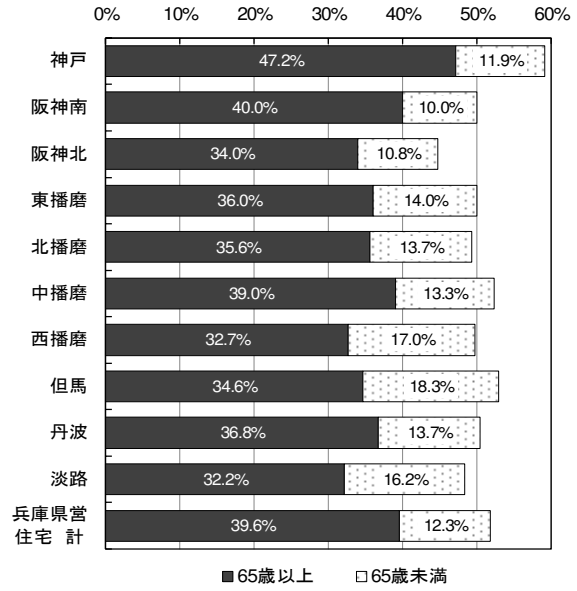


資料：県営住宅データ

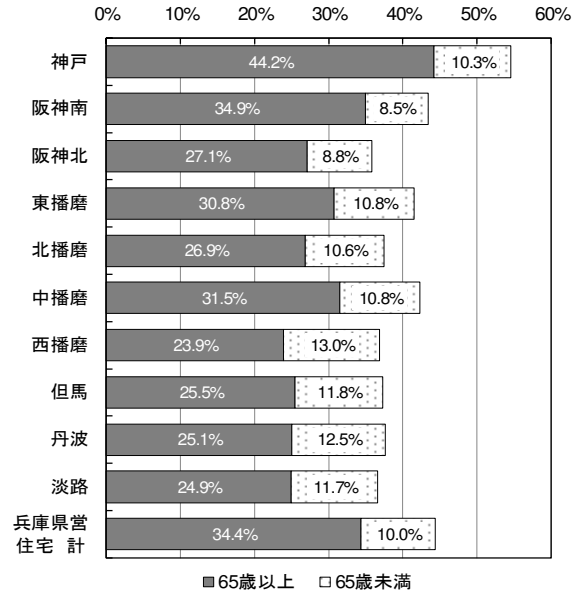


資料：国勢調査（各年）

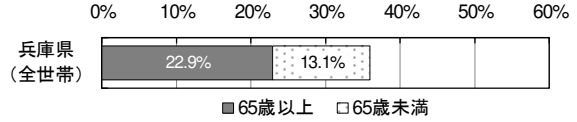
■ 単身世帯率（地域別　R7(2025)）



＜参考＞R2(2020)



資料：県営住宅データ



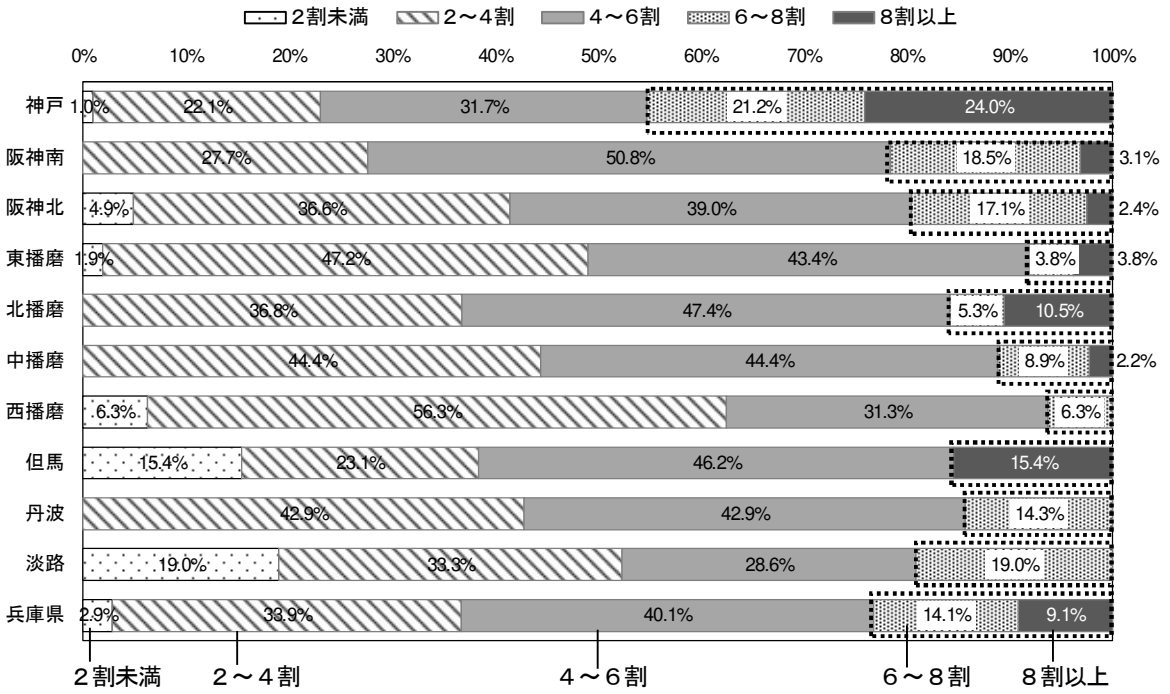
資料：国勢調査（R2）

エ　地域別　団地の高齢化の状況

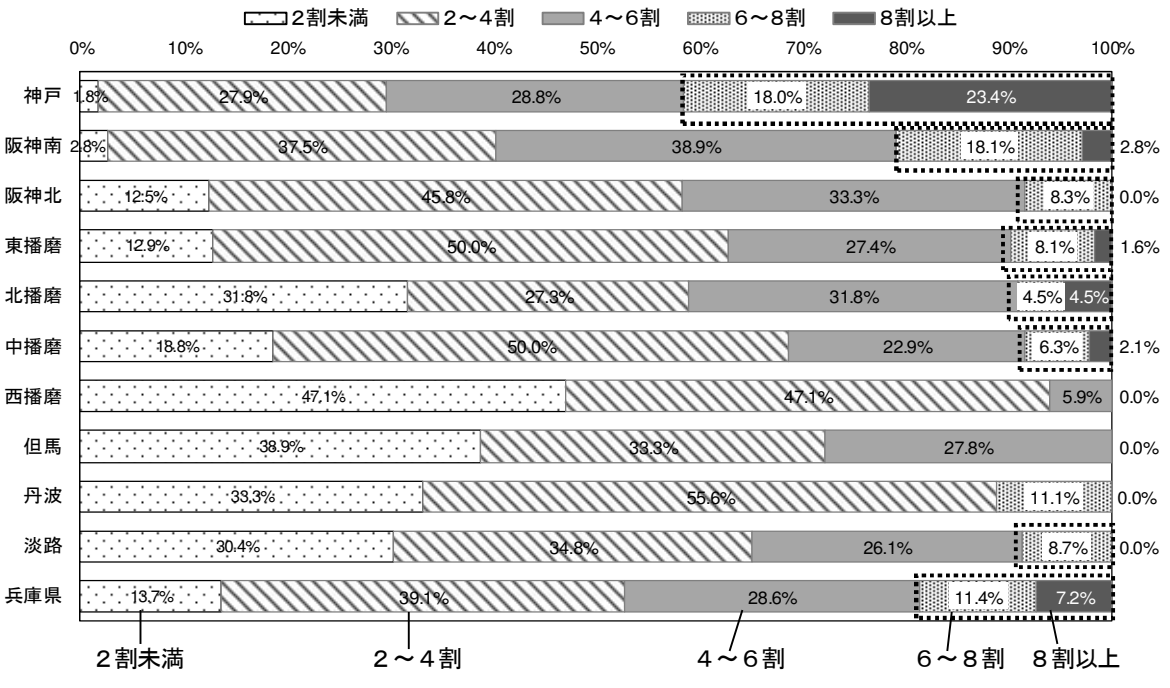
東播磨以外の地域において高齢化率６割以上の団地が増加しており、特に神戸では全県の高齢化率を大きく上回っている。

令和２(2020)年と比較すると、各地域とも高齢化率４割以上の団地が増加する一方、２割未満の団地が大きく減少している。また、阪神北、但馬、淡路の３地域は高齢化率が６割以上の団地の増加率が10ポイント以上増えている。

■ 高齢化が進んでいる団地の割合（地域別　R7(2025)）



＜参考＞R2(2020)



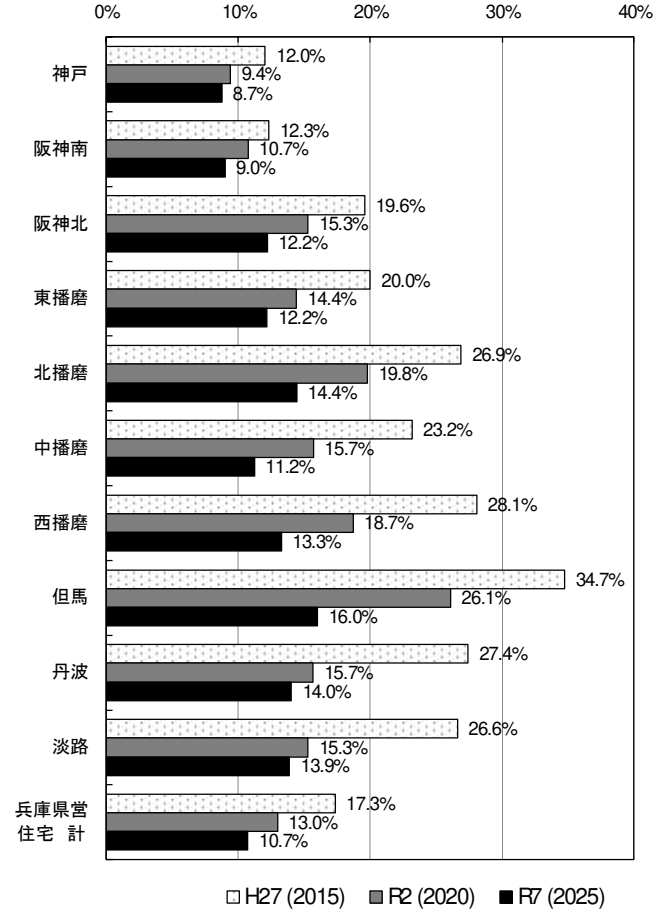
オ　地域別　子育て世帯の状況

子育て世帯（15 歳未満の子供のいる世帯）率は、各地域とも平成27(2015)年に比べて大きく減少している。平成27(2015)年を1.0として令和２年の変化を見ると、県営住宅は0.75 と全県の0.88に比べて減少割合が高い。

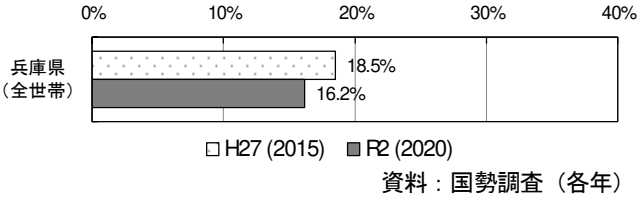
全県（令和２年国勢調査）と比較すると、県営住宅（令和２(2020)年）の子育て世帯率は13.0%と全県の16.2%に比べてやや低い。

子育て世帯率は、高齢化率の高い神戸や阪神南では低く、但馬、北播磨、丹波で高い傾向がみられる。一方、子育て世帯率が高かった地域の方が大きく減少しており、地域間の差は縮小傾向にある。

■ 子育て世帯率



資料：県営住宅データ



資料：国勢調査（各年）

3　整備・管理に関する現状と課題

(1) 整備に関する現状と課題

ア　年代別及び構造別の状況

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

平成13(2001)年度から19(2007)年度までは新規用地取得をせずに年間約550戸の建替事業を進めてきた。平成20(2008)年度からは行革プランに基づき年間約200～500戸の建替えに着手してきた。令和元(2019)年度以降も社会基盤整備プログラム及びインフラ整備プログラムに基づき年間約200～400戸の建替えを実施している。

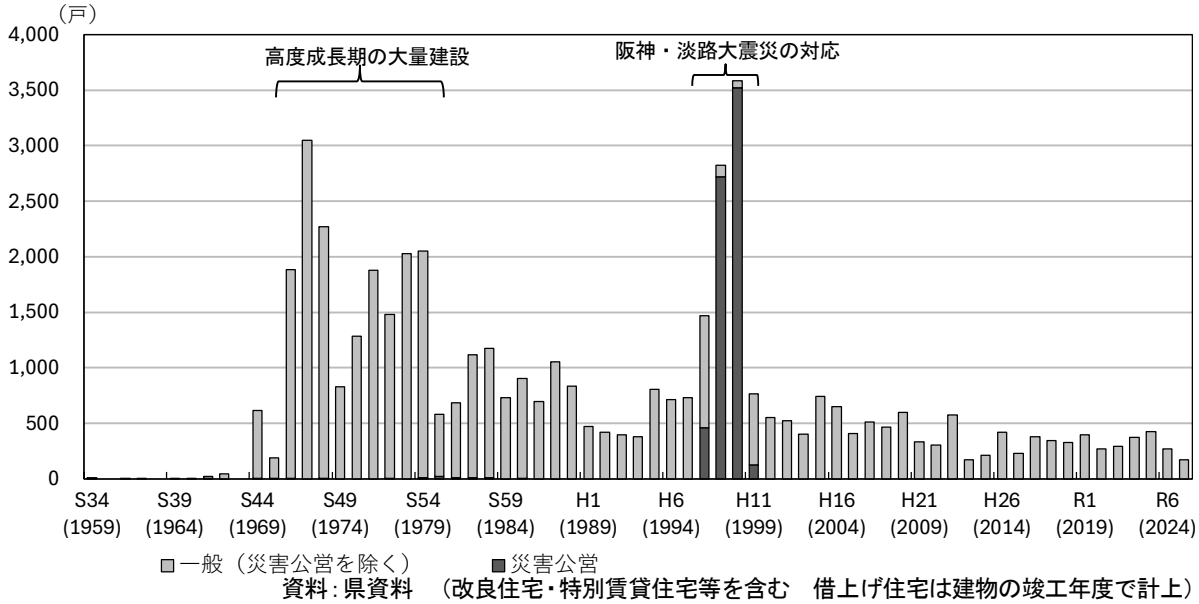
現在、既存ストックについては、竣工後40～50年程度で建替えを実施しているが、阪神・淡路大震災以降に竣工したストックについては、長寿命化推進事業を実施し、予防保全的かつ計画的な修繕を実施することにより建替時期を耐用年限※である70年としている。また、県営住宅の維持管理に係るトータルコストの縮減を図るとともに、事業費の平準化に取り組んでいる。あわせて、適正戸数への削減を目指して、建替えによる周辺の既存ストックの集約を進めている。

法定建替要件(耐用年限の1/2経過)を満たす住宅は、令和7(2025)年度時点で約26,300戸、令和17(2035)年度には約38,500戸（総ストック数の約80%）となるため、引き続き、計画的な老朽化対策等を推進する必要がある。

また、現在、高度経済成長期に建設したストックの建替時期と阪神・淡路大震災後に建設したストックの改修時期が重なっており、財政状況に応じた適切な整備を進めていく必要がある。

※　法定耐用年限（公営住宅法における住棟構造別の耐用年限）
　耐火構造＝70年、準耐火構造・簡易耐火２階建＝45年、木造・簡易耐火平屋建＝30年

■ 年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）（R7(2025)現在）



資料：県資料　（改良住宅・特別賃貸住宅等を含む　借上げ住宅は建物の竣工年度で計上）

イ　耐震化率の状況

県営住宅の耐震化率（耐震性を確保している住棟の割合）は、令和６(2024)年度末現在で約97%である。前計画では令和７(2025)年度に97%まで、令和12(2030)年度におおむね100%を目指すこととしており、計画どおり実施してきた。

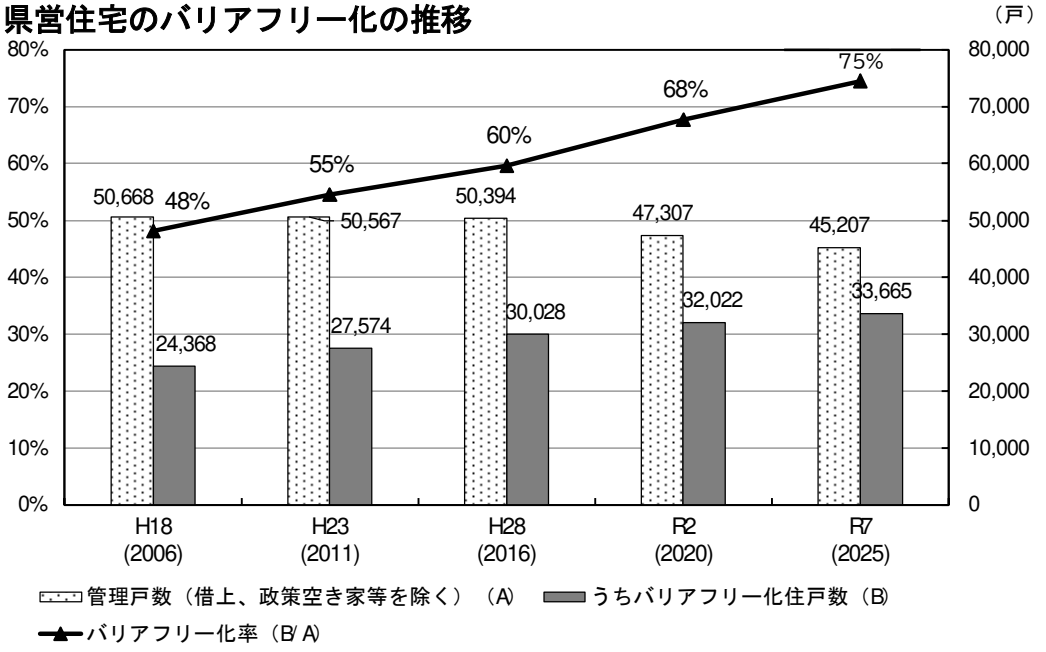
今後も引き続き、耐震性に課題がある住棟の早期建替えや耐震改修等を進めていく。

ウ　バリアフリー化の状況

県営住宅のバリアフリー化率は、令和７(2025)年度末現在で約75%である。前計画では令和７(2025)年度に75%まで、令和12(2030)年度に80%を目指すこととしており、おおむね計画どおり実施してきた。

引き続き、入居者の高齢化等を踏まえ、いきいき県営住宅仕様による建替えなどを更に推進し、令和17(2035)年に85%を目指して整備を進めていく。

■ **県営住宅のバリアフリー化の推移**



※　バリアフリー化住戸：平成４年度以降建設の住宅及び大規模改修・新型改修・高齢者向け設備改修・エレベーター設置等の改修事業を実施した住宅

エ　市町との連携による効率的な住宅の整備管理

県営住宅同様、市町営住宅においても、多くの団地で建替更新時期を迎えている。

市町と連携し、近隣の県営住宅と市町営住宅において、建替時の事業連携や入居者移転先の確保、高齢者の見守り等の共同管理など、効率的な整備体制が必要である。

現在、神戸市とは令和６年度に協定書を締結し、建替えに伴う入居者相互移転について取り組んでいる。

神戸市との連携事業を進めつつ、他市町においても連携を検討していく必要がある。

オ　福祉施設等の併設

これまで、多様な世帯の居住の安定確保を図るため大規模団地建替え時に、整備条件が整った団地において保育所や福祉施設等の併設や合築を行ってきた。

今後、県営住宅において更なる高齢化が見込まれることから、高齢者に対しての居住支援機能の強化が求められており、整備に当たっては、福祉施設等との併設など、高齢者の生活支援や介護サービス等の向上を検討していく必要がある。

併設施設等事例

住宅名	所在市町	整備年度	形態	合築・併設施設	施設の運営主体	施設の所有関係
高砂米田鉄筋住宅	高砂市	S47	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
明石舞子高層住宅	神戸市	S50	併設	児童館、地域福祉ｾﾝﾀｰ、多目的ホール	神戸市	県
浜つばめ高層住宅	尼崎市	S52	合築併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
久々知西高層住宅	尼崎市	S52	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
西宮真砂高層住宅	西宮市	S54	併設	保育所	社会福祉法人	社会福祉法人
尼崎大庄高層・鉄筋住宅	尼崎市	H10	併設	デイサービスセンター、グループホーム	社会福祉法人	社会福祉法人
明和高層住宅	神戸市	H26	併設	小規模多機能型居宅介護施設	民間事業者	民間事業者

カ　PPP手法の導入

神戸市内の県営青木高層・鉄筋住宅建替事業において、県営住宅初のPFI方式を導入して整備に取り組んでいるところである。

県営住宅の建替事業において、鉄道駅から近いなど立地条件に恵まれており、建替えに伴う余剰地で民間活用が見込まれる場合に、PFI手法は有用である。

今後も、民間事業者の投資や創意工夫を取り入れた効率的な事業実施を目指し、PPP手法を用いた事業の実積や事業者が参画しやすい事例を収集して検証を進めるなど、効率的に事業が実施できるように取り組んでいく。

(2) 管理に関する現状と課題

ア　県営住宅管理戸数

令和７(2025)年現在の管理戸数は下表のとおりである。平成29年度当初時点では1,825戸あった借上住宅は、427戸となった。

■　種類別 県営住宅管理戸数（R7(2025)年度現在）

通称			説明	入居収入基準(政令月収)	管理戸数
一般住宅	普通県営住宅		公営住宅法に基づき、県が建設、整備した公営住宅（ＵＲ借上等含む）	158,000円以下	44,805戸 うち、借上げ等427戸
一般住宅	改良住宅		住宅地区改良法に基づき、県が整備した公的住宅	114,000円以下	248戸
一般住宅	合計				45,053戸
特別賃貸住宅等	特別賃貸住宅		県単独事業で昭和39年度から昭和42年度までに都市再生機構から分譲を受けたもので、収入超過者・高額所得者等の中堅所得者が入居対象としているもの	158,000円以上（ただし、入居者又は同居親族が収入のある35歳以下の者で子育てを行っている場合にあっては、123,000円以上）	0戸
特別賃貸住宅等	ひょうご県民住宅	地域特賃	旧建設省の地域特別賃貸住宅制度要綱に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたもの		96戸
特別賃貸住宅等	ひょうご県民住宅	特公賃	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年7月)に基づき、中堅所得者向けの優良な賃貸住宅として供給されたもの	487,000円以下	208戸
特別賃貸住宅等	合計				304戸
県営住宅　合計					45,357戸

・　総ストック数は、集約・解体のため募集を停止し、廃止手続中の住戸2,939戸（普通県営住宅2,905戸、改良住宅34戸）を含んだ住戸数（48,296戸）

イ　入居世帯の高齢化に伴う課題

公営住宅において、共用部分や屋外スペースの清掃、共益費の徴収や管理、防災・防犯活動や親睦イベント等は自治会が担ってきたが、近年では入居者の高齢化や共働き世帯の増加などにより、自治会活動への参加率低下や共益費の滞納等が課題となっている。

県営住宅においても団地自治会では担い手不足、役員の高齢化などにより、活動・運営に困難が生じる事例も出てきているため、若年世帯の入居促進を図るとともに、共益費の一括徴収等の業務の負担軽減や、自治会活動参加や役員就任のインセンティブ付与等の対策を検討する必要がある。

ウ　入居者の募集状況

(ｱ) 募集方法

入居者の募集については、地域の住宅需要等を勘案し、定時募集と常時募集を区分して募集を実施している。定時募集については、平成21(2009)年５月からは毎月募集を実施している。

(ｲ) 入居対象世帯と優先取扱い

入居者の募集については、地域の住宅需要等を勘案し、定時募集と常時募集を区分して募集を実施している。定時募集については、平成21(2009)年５月からは毎月募集を実施し、空室期間の短縮を図っている。募集戸数は増加傾向にあり、定時募集と常時募集を合わせて年間2,000戸強に達している。

さらに、住宅の確保に特に配慮を要する若年世帯や高齢者・障害者世帯等を対象として、優先的な取扱い（優先入居及び収入要件の緩和）を行っているほか、平成25(2013)年12月からは三世代優先入居も実施している。また、令和４(2022)年度からは同居親族要件を廃止し、申込資格を満たす若年単身者の入居に対応している。

このほか、令和６(2024)年からは子育て世帯等が必要な期間に切れ目なく低廉な県営住宅に入居できるよう、収入要件の緩和対象の拡大を実施した。

■　優先入居の種類（定時募集のうち４割の戸数で優先入居枠を設定）

対象世帯		要件	収入要件
若年世帯等	新婚・子育て世帯優先	・合計年齢が80歳未満で婚姻成立後２年以内の夫婦の世帯（婚約・内縁関係を含む） ・同居者に18歳未満の扶養親族である者がいる世帯	259千円以下
	母子・父子世帯優先	・配偶者（婚約・内縁関係を含む）のいない者で、かつ、同居者に扶養親族である20歳未満の子がいる世帯	
	多子世帯優先	・18歳未満の児童を３人以上扶養する世帯	
	若年夫婦世帯優先	・合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯（婚約・内縁関係を含む）	214千円以下
高齢者・障害者世帯	高齢者世帯優先	・60歳以上の者のみの世帯（単身者を含む） ・いずれか一方が60歳以上の夫婦のみの世帯 ・60歳以上の者（いずれか一方が60歳以上の夫婦を含む）と18歳未満の児童のみの世帯	214千円以下※
	障害者世帯優先	・身体障害者手帳１～４級の者がいる世帯 ・精神障害者保健福祉手帳１～２級の者がいる世帯 ・療育手帳「A」又は「B１」判定の者がいる世帯 ・障害基礎（国民）年金及び障害厚生年金の１～２級の障害のある者がいる世帯	
特定世帯	ＤＶ被害者世帯、特定疾患傷病者世帯、犯罪被害者等世帯、阪神・淡路大震災被災者世帯、中国残留邦人世帯、戦傷病者世帯、被爆者世帯、海外引揚者世帯、ハンセン病者世帯		214千円以下

※　高齢者世帯の収入要件は、「60歳以上の者のみの世帯（単身者を含む）、60歳以上の者と18歳未満の者である世帯」としており、優先入居の要件と異なる。

(ｳ) 定時募集の応募状況

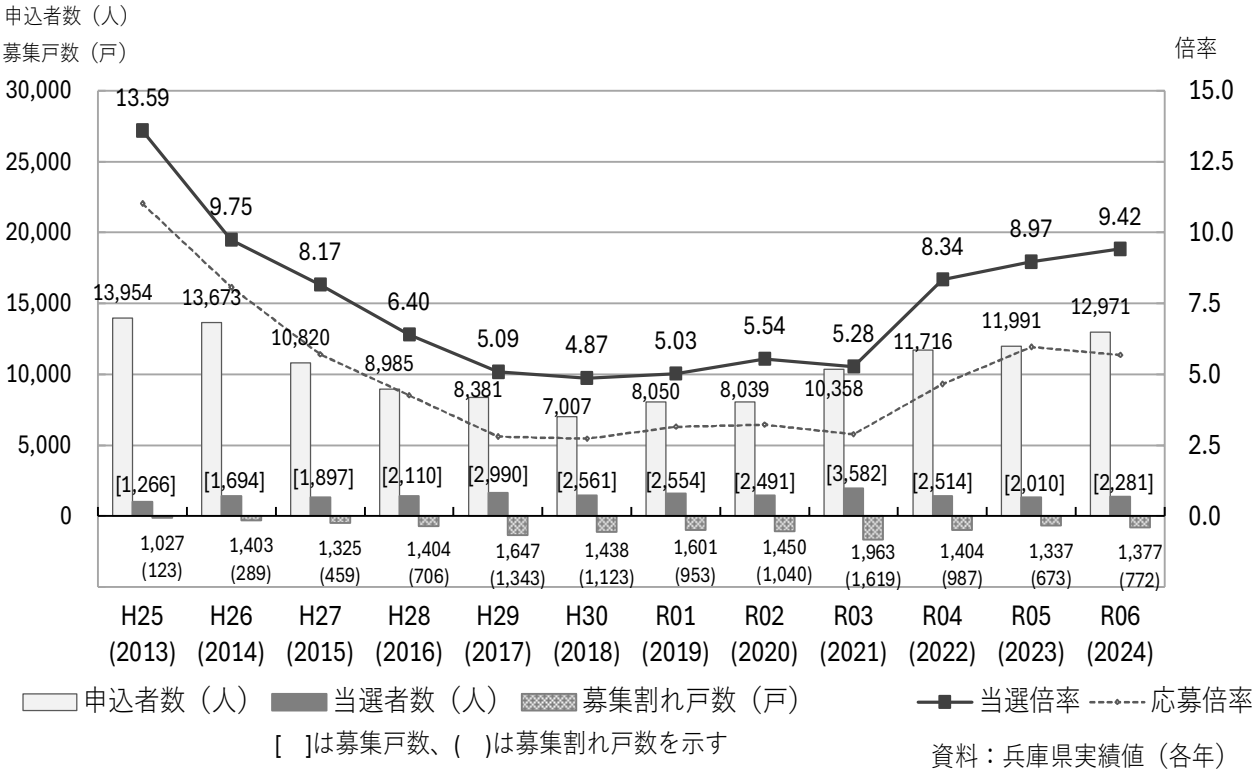
現在、神戸地域、阪神南地域、阪神北地域、東播磨地域及び姫路市に所在する団地について、定時募集を行っている。

平成25年度以降の募集状況を見ると、平成28(2016)年までは1,300～2,100戸、平成29～令和４年度は2,500～3,000戸、令和５年度以降は2,000～2,300戸と変動している。平成25年の約14,000人から平成30年度は約7,000人と減少したものの、令和３年度以降は再び増加して令和６年度の申込者数は約13,000人となった。

平成29～令和４年度は募集割れ戸数が1,000～1,600戸発生しており、団地によって人気の高低があることがうかがえる。なお、募集戸数が多い年度は募集割れ戸数も多い傾向があり、平成26年度以降の当選者数は、特に募集戸数が多い令和３年度等を除いては1,400人程度で推移している。

令和４年度以降は募集戸数が減少したものの、申込者数は増加した一方で募集割れ戸数は減少しており、応募倍率は約６倍、当選倍率は約９倍程度に上昇した。

■ 募集戸数と入居戸数の推移（定時募集団地）



資料：兵庫県実績値（各年）

(ｴ) 竣工年代別応募状況

定時募集団地について、建築時期別に応募状況を見ると、震災前ストックは募集戸数に対して約2.7倍の応募があったものの、半数近くが募集割れとなっている。災害公営を含む平成７(1995)～平成16(2004)年度竣工ストックは、募集戸数の約７倍の応募があり、募集割れ戸数が約27%発生したため、当選倍率は約10倍となった。

なお、３階建て以上の住棟にはエレベーターが設置されている平成17(2005)年以降ストックについては、募集戸数の10倍以上の申し込みがあったものの約１割の募集割

れが発生している。

■ 竣工年代別応募状況（直近３年間の定時募集）

竣工年度区分	募集年度	募集戸数（戸）	申込当選者数	募集割れ戸数	申込者数（人）	当選倍率	応募倍率	募集割れ割合
震災前	2022	1,531	740	791	3,782	5.11	2.47	51.7%
	2023	1,011	562	449	3,373	6.00	3.34	44.4%
	2024	1,059	569	490	2,582	4.54	2.44	46.3%
小計		3,601	1,871	1,730	9,737	5.20	2.70	48.0%
平成7(1995)	2022	705	539	166	4,877	9.05	6.92	23.5%
～	2023	658	476	182	5,281	11.09	8.03	27.7%
平成16(2004)	2024	863	622	241	5,615	9.03	6.51	27.9%
小計		2,226	1,637	589	15,773	9.64	7.09	26.5%
平成17(2005)	2022	278	248	30	3,057	12.33	11.00	10.8%
以降 ※	2023	341	299	42	3,337	11.16	9.79	12.3%
	2024	359	318	41	4,774	15.01	13.30	11.4%
小計		978	865	113	11,168	12.91	11.42	11.6%
合計		6,805	4,373	2,432	36,678	8.39	5.39	35.7%

※ 平成14(2002)年度以降、公営住宅において性能表示制度を導入することとなり、３階建て以上の住棟には原則としてエレベーター設置が求められた。施工期間を考慮して平成17(2005)年度以降の竣工とした。

竣工年代別の応募状況を見ると、竣工年度が新しいストックほど応募倍率が高い傾向にある。また、平成４(1992)年以降建設の住宅は、いきいき県営住宅仕様として、バリアフリー仕様や三箇所給湯方式を採用し、平成７(1995)年以降建設の３階建て以上の住宅は、エレベーターを設置するなど、県営住宅の設備等の機能向上に伴い、応募倍率が高くなっていると考えられる。

こうした状況を踏まえ、需要の高いストックについては長寿命化による有効活用を進めるとともに、需要の低いストックについては集約や再編を推進し、適正な住戸数の確保を図る。

(ｵ) 当選者の入居までの期間の短縮

空室の回転率の改善に向け、毎月の定時募集を実施し、空室期間の短縮を図っている。また、県営住宅では、補修後に空室となることを防ぐため、応募のあった住戸から改修を行っているが、募集から入居までに約３か月程度要している。

(ｶ) 入居機会の公平性の確保

既存入居者の入居期間の長期化に伴い、需要の高い団地では、若年世帯をはじめとする入居希望者が入居できない状況も見られる。限られたストックを、より多くの世帯が利用していくためには、入居機会の公平性の確保に課題がある。

(ｷ) 新規入居世帯の前居住地の状況

入居世帯の前居住地をみると、令和６(2024)年度の新規入居世帯のうち当該市域外からの入居世帯は約23%で、令和元(2019)年度時点（約21%）と比べ増加している。

とりわけ、但馬・丹波・淡路圏域では主に市域内の需要にとどまっている一方で、神戸阪神間、播磨圏域では、市域外から一定の需要がある。

こうした状況を踏まえ、圏域ごとに、市町との連携による効率的な住宅の整備管理のあり方を検討していく必要がある。

■ 新規入居世帯の前居住地（令和６(2024)年度）

圏域	入居戸数	前居住地		市域外からの転入割合
		市域外	市域内	
神戸・阪神間	807	184	623	22.8%
播磨	669	165	504	24.7%
但馬・丹波・淡路	67	7	60	10.4%
合計	1,543	356	1,187	23.1%

エ　県営住宅の空き住戸を活用した社会課題への対応

公営住宅は、本来の入居対象者の入居を阻害せず、適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、法令の規定で明記されている用途や、国土交通大臣の承認を得た特定の用途で目的外使用させることができる。

(ｱ) 緊急的な住宅困窮者への県営住宅の提供

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

頻発する豪雨災害や発生確率が高い南海トラフ地震に対して、阪神淡路大震災や東日本大震災の教訓や経験を踏まえた備えを進めることが重要であり、災害発生時の被災者受入等の体制について平常時から体制を整える必要がある。

■　県営住宅における近年の被災者の受入状況

発生年月	名　称	主な被災地	受入れ世帯数
平成21(2009)年８月	台風９号災害	佐用町	７世帯
平成23(2011)年３月	東日本大震災	岩手県、宮城県、福島県	43世帯
平成26(2014)年８月	丹波豪雨災害	丹波市	５世帯
平成28(2016)年４月	熊本地震	熊本県	２世帯
平成30(2018)年７月	豪雨災害	岡山県、広島県	なし
令和元(2019)年10月	台風19号災害	宮城県、福島県、埼玉県、千葉県、神奈川県、長野県	なし
令和２(2020)年９月	台風10号	鹿児島、宮崎、熊本	なし
令和６(2024)年１月	能登半島地震	石川県	２世帯

■ 社会情勢に対応した県営住宅の提供状況

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

(ｲ) さまざまな社会課題に即した県営住宅の提供

緊急的な住宅困窮者への支援のほか、様々な社会課題の動向に対応するため、県営住宅の空き住戸を活用した取組を進めている。

■ 県営住宅の目的外使用の現況（R7(2025).11.30現在）

用途	開始時期	活用戸数 (累計)
社会福祉法人等が運営するグループホーム	平成２０年度	１３８
学生・留学生シェアハウス	平成２３年度	１３４
県外在住者のお試し居住住宅	平成２８年度	１００
矯正施設退所者の入居住宅	平成３０年度	４
サービス付き高齢者向け住宅 （いわゆる「高齢者住まい法」に基づく登録住宅）	令和元年度	２２
ＤＶ被害者の入居住宅	令和４年度	８
中小企業等の労働者向け社宅	令和６年度	５６
サブリース事業者がリフォームを行った 子育て世帯向けリノベーション住宅	令和６年度	６３

オ　指定管理業務の状況

県営住宅の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、公募による指定管理制度を平成18(2006)年度から開始し、令和７(2025)年度以降、全地区で民間事業者が指定管理業務を行っている。

カ　家賃収納の促進

家賃収納率の向上に向けた取組として、口座振替の利用促進や滞納者への早期納付督促を行うほか、全市町で生活保護受給者の代理納付を行っている。また、平成26(2014)年度からは収納率に応じて指定管理者にインセンティブとペナルティを付与する制度を導入している。今後も、家賃収入の確保や入居者への公平性確保の観点から、家賃収納対策を更に進めていく必要がある。

キ　県営住宅に関する手続のオンライン化の現状

現状では、県営住宅に関する手続のほとんどで書類等の提出を求めており、指定管理者の事務所への来所又は郵送でのやり取りが必要となっているが、一部の指定管理者において、氏名変更届、異動届等の一部手続にオンライン申請が導入されている。

これを他の指定管理者でも導入を進められるよう全県的な取組とするとともに、対象となる手続を拡充し、入居者の負担軽減及び業務効率化を図る必要がある。

ク　ＡＩなどの新技術の活用

コロナ禍を契機として、リモートワークや遠隔医療、非接触型サービス（宅配・通信販売など）などが普及し、ネットワーク環境が住宅の重要なインフラとなってきた。また、最近の高齢者見守りは、ＩＣＴ（通信技術）を活用した非接触型が主流で、以前に比べて低コスト化・多様化している。

Ⅱ　県営住宅の役割

公営住宅は、当初、戦後から高度成長期の住宅不足や民間市場の未成熟を背景に、公共団体が直接住宅を供給するという形で大量供給が進められてきた。住宅の量不足が解消された以降は、居住面積の増加やバリアフリー化など民間住宅をリードするモデルとして、供給目的を住宅の質の向上にも転換しながら、その役割を果たしてきた。

1　公営住宅の役割

(1) 低廉で良質な住宅の提供

ア　住宅確保要配慮者への対応

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の構築のもと、市場では適切な住まいを確保することが困難な世帯に安心して暮らせる住生活の場を提供することを基本的な役割として果たしてきた。

イ　災害等による一時的な需要への対応

ＤＶ被害者や災害によって住宅を失った被災者等の一時的・緊急的に住宅確保が必要な世帯に対して、関係機関との連携を図り対応してきた。

(2) 地域のまちづくりへの対応

住宅の提供にとどまらず、高齢化する入居者へのきめ細やかな対応、コミュニティーの交流の場づくりをはじめ、新しい生活様式にあった団地生活の提案など、地域活性の向上を図りながら、地域の課題に対応したまちづくりの拠点としての役割を果たしてきた。

2　県営住宅の役割

県営住宅は広域行政の利点を生かし、市町域を越えた需要、災害等緊急的な需要への対応を主な役割の一つとしてきたが、近年、定住促進などの観点から在住在勤要件を緩和する市町や、居住の安定確保や地方公共団体間の相互補助の関係から自然災害の被災者を受け入れる市町も見られる。

県営住宅、市町営住宅それぞれに求められている役割は引き続き果たしつつ、県営住宅においては、変化する社会情勢に先導的に対応する視点で、以下の役割を担うものとする。

(1) 市町域を越えた広域需要への対応

市町営住宅と役割が重複する部分も見受けられるが、市町域を越えた入居者の需要、市町営住宅では対応できない住宅困窮者の需要等に対し、広域的かつ先導的に対応する。

(2) 広域行政の利点を活かした緊急的な需要への対応

ＤＶ被害者、犯罪被害者、経済状況の悪化による離職者や感染症拡大に伴う住宅困窮者等、現住地以外での住宅需要、市町営住宅では対応しきれない需要に対し、広域的かつ先導的に対応する。

また、南海トラフ地震をはじめ今後も発生が予想される自然災害時において、広域的に多くの住戸を有する県営住宅の利点を活かし、応急仮設住宅としての活用など住宅を失った被災者の受け皿として対応する。

(3) 県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組

ア　地域活性化への対応

地域の活力低下、ミクストコミュニティーの形成といった課題に対して、子育て世帯向けサブリース事業や、効果的な建替修繕等による若年者入居、余剰地への商業・福祉施設の誘致等を積極的に進めるとともに、集会所や空き住戸の有効活用、指定管理者による交流イベント等により、コミュニティーの活性化を図る。

イ　自治会活動支援

役員の担い手不足や高齢化などにより、地域自治会や公営住宅の団地自治会の活動・運営に困難が生じる事例も出てきている。県営住宅において、団地自治会活動への参加促進、団地自治会活動の効率化、役員の負担軽減などにつながる先導的な取組を行い、効果的な支援のあり方を検討する。

ウ　高齢者等へのきめ細かな対応・機能強化

高齢者向け住宅として整備してきたコレクティブハウス等において、大学や居住支援法人等と連携し、高齢者が安心して生活できる環境整備やシステム構築を検討する。

３　県営住宅整備・管理の目指すべき方向

県は広域行政機関として、県全体の公営住宅の需給を将来推計し、それぞれの地域に必要な整備・管理について県・市町調整の上、計画を策定する。

また、地域の高齢化の進展や入居率の低下に対応するため、積極的な若年層の入居促進施策への取組や既存ストックの更なる柔軟な有効活用の推進を目指し、以下の４つの方向性に基づき施策に取り組んでいく

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

今後の自然災害を想定した安全性を備えるとともに、地球温暖化や省資源・エネルギー等に配慮し、安心して快適に暮らせる住まいを提供する。

２　多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創

若年世帯から高齢世帯まで、様々な世帯が交流し、暮らしやすい住まいを県営住宅に関係する者たちで共に創り上げていく。

３　次世代へつなぐストックの有効活用

住宅ストックの計画的な長期活用や多様なニーズに対応した有効活用を図る。

４　地域のまちづくりと連携した住まいの提供

地域の住宅ニーズや住宅ストックの状況を踏まえ、市町と連携し、地域のまちづくりや課題解決を支援する住まいを提供する。

Ⅲ　目標管理戸数・目標入居率等

1　ストックマネジメントときめ細かなニーズへの対応

(1) 需給バランスを踏まえたストックマネジメントの推進

高齢世帯の増加や子育て世帯への支援強化など、今後も県営住宅に対する一定の需要が見込まれるが、中長期的には減少すると予測されている。

こうした状況に対して、市町営住宅との戸数バランスなど地域ごとの特性も考慮しながら、原則として、需要が低い団地は集約を図り、利便性が高く将来的にも需要が見込まれる立地での再整備を推進していく。その中で、整備事業はＰＰＰ手法による効率的な整備や跡地活用を行うなど､民間活力を導入しながら適切にストックマネジメントを行い整備･管理を推進する。

(2) まちづくりの課題に対応する整備・管理の推進

少子高齢化の進行などに伴う入居者ニーズの変化を踏まえて対応する。特に、高齢化に伴うコミュニティー活力の低下や、人口・世帯数の減少による市街地の衰退は地域の喫緊の課題となっており、まちづくりの視点からの対応が求められている。市町と連携した住宅整備や居住支援法人などと連携した福祉施策の展開、活用意向が示された市町への廃止予定住宅の移譲、子育て世帯への安価で良質な住宅供給や社宅利用による住宅確保支援など、住宅セーフティネットとしての役割にとどまらない多様な取組を進める。

(3) コスト縮減と収入確保の推進

県営住宅の整備にあたっては、民間事業者のノウハウを活かしたサービス水準の向上や長期一括発注による工期削減等の効果を期待してＰＰＰ手法による整備を引き続き検討する。

また、財政状況が極めて厳しいため、計画的な修繕による県営住宅の長寿命化や入居率の向上を図ることで、長期的なライフサイクルコストや県営住宅全体の経営も見据えた整備・管理を目指す。

2　ストック量の目安

令和 12(2030)年度で 45,000 戸とした前計画の目標管理戸数に向けて危険区域等にある団地や低需要の団地等の廃止も含めて計画的な削減を進めてきた結果、令和 7 (2025)年現在、県営住宅の総ストック数は 48,296 戸、管理戸数は 45,357 戸となっている。

今後、更なる高齢化の進行や世帯数の減少、住宅全体での空き家の増加、セーフティネット住宅制度の充実など県営住宅を取り巻く環境が変化することが予想される中、広域的な行政としての役割や地域ごとの需給バランスなども考慮して計画終了時点における目標管理戸数を 43,000 戸程度に設定する。

また、老朽化した住宅（昭和 60〈1985〉年以前に整備）のうち、非効率な団地、危険区域等にある団地、低需要の団地等を廃止し、維持費を削減する。その際の集約を可能な限り加速化する。

３　目標入居率の目安

本県の令和 17(2035)年度における高齢者人口の推計値は、コロナ禍を経て、令和２(2020)年の前計画策定時点の推計と比較して、大幅に減少している。これに伴い、今後は高齢入居者の退去が増加することが見込まれる。

本県では、緊急事案に対応するための空き家 10%に加え、改修用空き住戸として５%を確保することとし、公営住宅法に定める低額所得者の入居率は 85%とし、それに加え、企業社宅や学生シェアハウス等としての目的外使用を推進することにより、目標入居率を 90%とする。

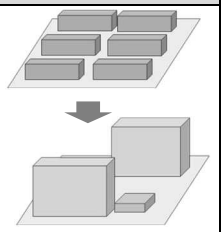
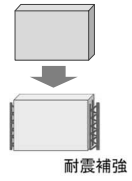
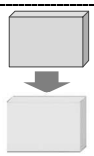
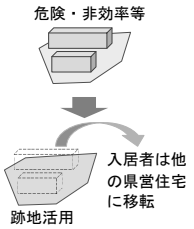
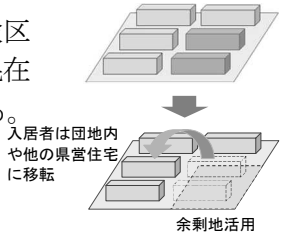
Ⅳ　県営住宅の整備・管理方針

Ⅳ－１　団地別・住棟別活用手法と判定の考え方

１　団地別・住棟別活用手法の考え方

県営住宅を適切に供給し県民の住生活の向上・安定や地域のまちづくりを推進するため、既存のストックを有効活用しつつ、長期的視野に立って「選択と集中」の観点から団地別・住棟別の活用手法を定めるものとする。

■活用手法の考え方

活用手法		内　　容
建替え		・既存住棟を解体して、新しい住棟を建設する。 ・老朽化が著しい住棟、耐震性に課題のある住棟、費用・工法等を考慮し改修よりも建替えが効果的な住棟について、老朽度、需要の有無等を踏まえ実施する。 ・現地建替えだけでなく非現地建替えについても検討する。 ・入居率が高く建替えが進まない都心部においては住戸単位の借上げを検討する。 
改修	高層住宅耐震等改修	・耐震性に課題のある高層住宅で長期活用を図るものは、耐震改修、外壁改修、屋上防水改修、設備配管及び内装・設備等の改修のうち必要な改修を実施する。 （令和 13(2031) 年度まで） 
	修繕・長寿命化改修	・予防保全的かつ計画的な修繕を実施することにより長期的に活用するため、屋上防水、外壁塗装、設備配管、照明の LED化等のうち必要な改修を実施する。 
集約（用途廃止）	団地単位	・長期活用が適当でない団地（低需要の団地、非効率な団地※）は、団地単位で用途廃止する。 ・借上住宅については、原則として借上期間満了時に用途廃止し返還する。 
	住棟単位	・老朽化や耐震性に課題があり対応が必要な住棟や危険区域内に位置する住棟と、現状のまま活用する住棟が混在している団地等では、課題のある住棟のみ用途廃止する。 （＝団地内集約） 

現状活用	・計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用
市町移譲	・市町に対して住宅を移譲

※ 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、法規制等で建替え時に現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地

2　活用手法判定の考え方

現に管理している県営住宅（借上住宅を除く）を以下の手順で検討し、団地別・住棟別の活用手法を判定する。

＜住棟単位の判定＞
「危険区域」「築年数」「改修履歴」「市町移譲」「耐震性・耐震改修の妥当性」の検討
⇒**住棟単位で活用手法候補**を整理

↓

＜団地単位の判定＞
●団地の個別事情や住棟別活用手法の混在状況の検討
⇒**団地単位で活用手法候補**を整理

↓

●団地単位の検討
・建替えや団地全体改修による長期活用の妥当性、事業の優先性の検討
⇒**建替え、改修対象団地**を選定
・（建替え･改修対象外の団地について）早期集約の必要性･妥当性の検討
⇒**集約対象団地**を選定

＜住棟単位の判定＞

STEP 1　危険区域等の確認

・住棟の立地を踏まえて判定する。

判定要件	判定の結果
土砂災害警戒区域、山腹崩壊危険地区等にある住棟	集約
危険区域等の課題なし	昭和 60(1985) 年度以前に竣工の住棟

STEP 2　建替え・集約・改修の事業対象候補の判定

STEP 2-1　昭和 60(1985) 年度以前に竣工の住棟

・耐火構造住棟の法定耐用年限は70年であり、公営住宅法の法定建替事業の条件に法定耐用年限の1/ 2が挙げられている。本県においても、これまで築35年以上を経過した昭和60年度以前に竣工したストックについて建替事業又は改修事業により整備を進めており､以下のとおり判定する。

判定要件	判定の結果
S60 年度以前竣工の住棟	大規模改修・バリアフリー改修・耐震改修等の実施履歴
S60 年度以降竣工の住棟	現状活用候補住棟

STEP 2-2　大規模改修、バリアフリー改修、耐震改修等の実施履歴

・高層住宅における耐震改修や中層住宅におけるバリアフリー改修等を実施した住棟は、住棟の長期活用を前提に改善事業を実施しており、「現状活用候補住棟」とする。

判定要件	判定の結果
改修等の実施履歴なし	市町移譲の検討
改修等の実施履歴あり	耐震性の課題

STEP 3　耐震性の判定

STEP 3-1　耐震性の課題

・耐震診断の結果を踏まえて判定する。

判定要件	判定の結果
耐震性の課題あり	耐震改修の妥当性
耐震性の課題なし	現状活用候補住棟

STEP 3-2　耐震改修の妥当性

・高層住宅については、建替えに係る入居者の移転に伴う費用等の負担や、建替えに伴う産業廃棄物等の発生による環境への負荷等を考慮し、長期活用することが妥当であることから耐震改修の候補とする。中層住宅については、改修の費用対効果を考慮し、建替え又は集約の候補とする。

判定要件	判定の結果
妥当性が高い（高層）	高層住宅耐震等改修候補住棟
妥当性が低い（中層）	建替え又は集約候補住棟

STEP 4　市町等への移譲の検討

・STEP2-1、STEP2-2、STEP3-1 において「現状活用候補住棟」、STEP 3-2 にて「集約候補住棟」とされた住棟については、市町等への移譲を検討する。

判定要件	判定の結果
移譲合意	市町等へ移譲
移譲不合意	団地内での住棟別活用手法が混在する場合等の検討

＜団地単位の総合判定＞

STEP 5　団地内での住棟別活用手法が混在する場合等の検討

・住棟単位の判定結果が団地内で混在するほか団地に個別事情がみられる場合は、事業の合理性・実現性や緊急性、優先順位等を考慮して活用手法候補を判定する。
・建替え、改修又は集約の候補団地については、市町による都市計画マスタープラン、周辺地域のまちづくり計画などを踏まえるとともに、地域の福祉やコミュニティー活性化等の側面での当該団地の位置付けを考慮して判定する。

STEP 6　建替えによる長期活用の妥当性・優先性

・団地単位で建替えを行い、長期活用することの妥当性及び優先性を判定する。

判定要件	判定の結果
建替えの妥当性・優先性が高い	建替え
建替えの妥当性・優先性が低い	集約の必要性・妥当性

STEP 7　集約の必要性・妥当性

・STEP 6で建替えを行う妥当性・優先性が低いと判定された団地については、集約候補として集約する必要性・妥当性を判定する。

判定要件	判定の結果
下表の１～３を参考に 集約の必要性が高い団地	集約（団地内集約を含む）
いずれにも該当しない団地	現状活用

＜集約対象と判定する団地の要件＞

１　耐震性に課題のある住棟	STEP 5 の段階では建替等の優先性・妥当性が低いと判定されたが、耐震性に課題のある住棟
２　低需要の団地	公営住宅ニーズが低い団地
３　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(団地戸数が概ね 50 戸未満の団地)、法規制等で建替え時には現況より大幅に戸数が減る団地、借地の団地

＜集約推進に向けた取組＞

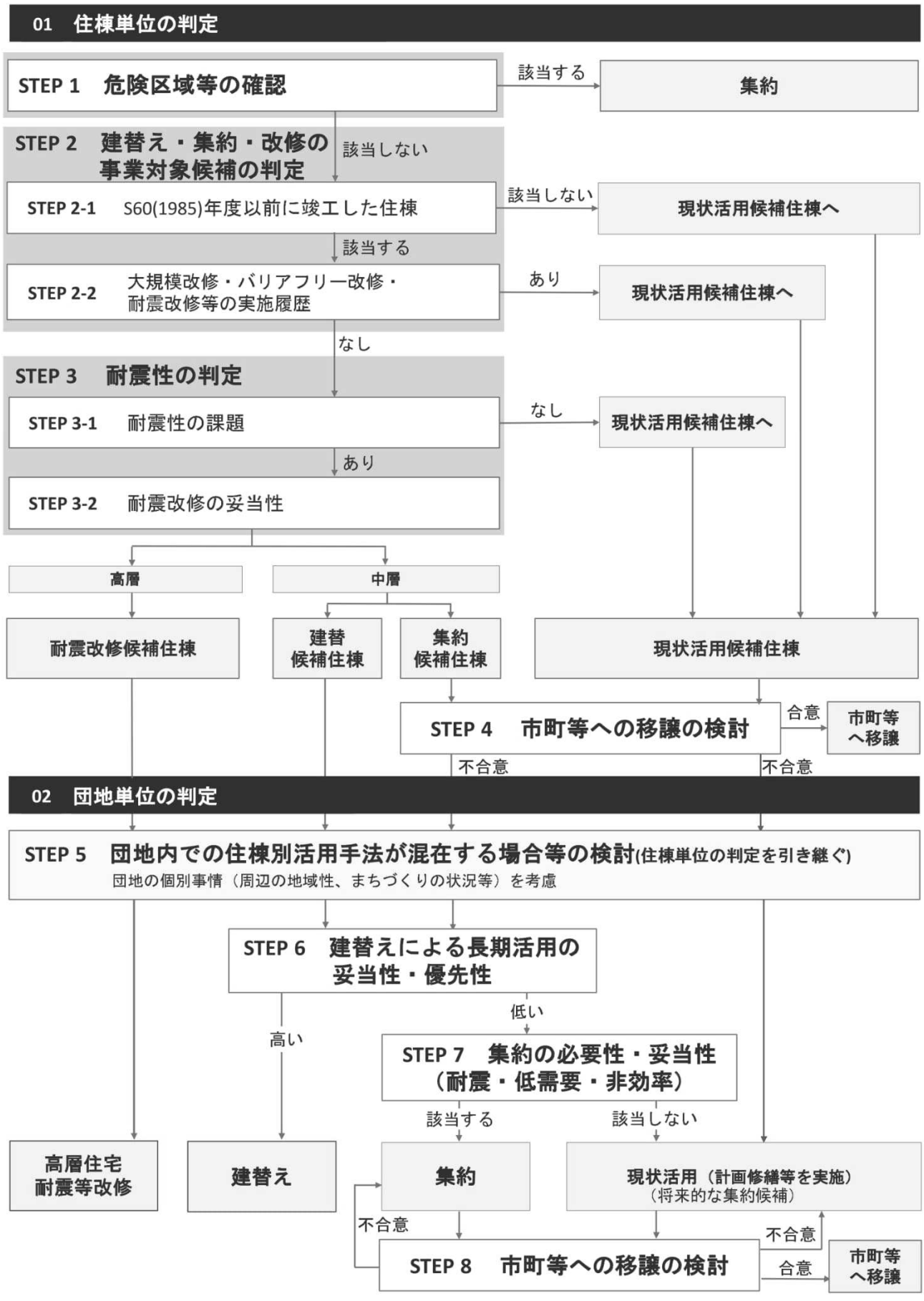
集約に伴う移転者への支援や移転先となる集約受皿団地の空き住戸確保に伴う共益費負担の軽減支援など、集約事業の推進に向けた取組を検討する。

STEP 8　市町等への移譲の検討

・「集約」及び「現状活用」と判断した団地について、再度市町等への移譲を検討する。

判定要件	判定の結果
移譲合意	市町等へ移譲
移譲不合意	STEP 4 又は STEP 7 の判定結果（集約又は現状活用）

【判定フロー】


01 住棟単位の判定
STEP 1 危険区域等の確認
該当する
集約
STEP 2 建替え・集約・改修の事業対象候補の判定
該当しない
STEP 2-1 S60(1985)年度以前に竣工した住棟
該当しない
現状活用候補住棟へ
該当する
STEP 2-2 大規模改修・バリアフリー改修・耐震改修等の実施履歴
あり
現状活用候補住棟へ
なし
STEP 3 耐震性の判定
STEP 3-1 耐震性の課題
なし
現状活用候補住棟へ
あり
STEP 3-2 耐震改修の妥当性
高層
中層
耐震改修候補住棟
建替候補住棟
集約候補住棟
現状活用候補住棟
STEP 4 市町等への移譲の検討
合意
市町等へ移譲
不合意
不合意
02 団地単位の判定
STEP 5 団地内での住棟別活用手法が混在する場合等の検討(住棟単位の判定を引き継ぐ)
団地の個別事情（周辺の地域性、まちづくりの状況等）を考慮
STEP 6 建替えによる長期活用の妥当性・優先性
低い
高い
STEP 7 集約の必要性・妥当性（耐震・低需要・非効率）
該当する
該当しない
高層住宅耐震等改修
建替え
集約
現状活用（計画修繕等を実施）
（将来的な集約候補）
不合意
不合意
STEP 8 市町等への移譲の検討
合意
市町等へ移譲

Ⅳ―２　推進施策

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

(1) 環境への配慮

ア　太陽光等再生可能エネルギーの活用

・太陽光等再生可能エネルギー活用など環境負荷の低減に配慮した住宅の整備に努める。

イ　県産木材を使用した住宅の整備

・森林保全や地域産業の活性化を図るため、住戸の内装下地や基礎工事の型枠等に県産木材の積極的な利用を進める。

ウ　共用部照明ＬＥＤ化

・令和９(2027)年末までに蛍光灯の製造・輸出入が終了するため、建替団地については、屋外灯及び共用部灯（階段・廊下）のＬＥＤ化を実施する。既存団地についても、計画的な機器の取替えを実施する。

エ　高効率給湯器の設置

・エネルギー効率が高くＣＯ２排出量削減が期待できる高効率給湯器（エコジョーズ）を設置する。

オ　エネルギー小売自由化への対応

・指定管理者を通じ、電力やガス、インターネット等を複合的に提供するプラン等を自治会で比較考量できるようにし、共益費等の削減について助言・周知する。また、募集案内や「住まいのしおり」でも必要な案内等を実施する。

(2) 自然災害への備え

ア　耐震化の推進

・長期活用する住宅のうち耐震性に課題がある住棟については、耐震改修又は建替えによる耐震化を進め令和７(2025)年度末現在で97%の耐震化率(耐震性を確保している住棟の割合)を令和12(2030)年度におおむね解消を目指す。

イ　停電対策

・大規模災害等による停電時にコミュニティープラザで電気が使用できるよう、建替整備するコミュニティープラザの屋根に太陽光発電設備を設置する。

ウ　土砂災害特別警戒区域居住世帯の住み替え

・土砂災害特別警戒区域の住宅所有者は、県営住宅の入居資格である住宅困窮要件を満

たす者として、持ち家があっても、県営住宅への入居申込みを可能とする。

エ　災害時における応急住宅としての活用

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

オ　水害発生の抑制

・頻発する豪雨災害への対応として、周辺の河川・水路への雨水放流を調整するため、建替整備する住宅の駐車場に総合治水条例に基づいた雨水貯留機能を持たせ、洪水発生の抑制に努める。

カ　災害時の生活環境確保

・災害発生直後、最低限の生活環境を確保できるよう、建替整備する住宅に炊き出しに活用できるかまどベンチや下水道に直結したマンホールトイレの整備を検討する。

キ　津波一時避難施設としての活用

・現在、県が見直している被害想定で津波浸水区域が広がる市町に対し、県営住宅の敷地や住棟を津波一時避難施設として活用するよう提案する。

ク　災害救援自動販売機の設置拡大

・大規模災害発生時の飲料確保や平常時の利便性向上等のため、敷地内での設置を更に促進する。

ケ　指定管理者による防災啓発

(ｱ) 防災講習会の開催、避難防災計画作成支援

・自然災害の種類や規模等によって対応方法が異なるため、適切に事前準備を行い、状況に応じた避難行動をとれるよう、防災講習会を開催するとともに、避難計画の作成を支援する。

(ｲ) 入居者への防災対策の普及啓発

・地震や台風時等における家具転倒防止や避難対策、火災防止に向けた啓発について、「県営住宅だより」や窓口での入居説明時等を活用して積極的に実施する。

(3) 安心して暮らせる住まいづくり

ア　バリアフリー化の推進

・長期活用する住宅については、建替事業を進めるとともに、計画的に住戸及び共用部分への手すりの設置等を進め、令和７年(2025)年度末現在で75%のバリアフリー化率を令和12(2030)年度に80%、令和17(2035)年度に85%を目指す。

イ　ユニバーサルデザインによる整備

・高齢者、障害者のみならず、全ての人が安心して利用しやすい住まいづくりを進める

ため、「いきいき県住仕様」に加え、各部屋の出入口の扉を操作しやすい引き戸とする等、ユニバーサルデザインの考え方に基づき整備を進める。

・既存住宅については、高齢者や障害者等に配慮し、敷地内の段差解消などの改修に努める。

ウ　車いす利用者向け住宅の整備

・建替事業では、障害者等の住宅ニーズに対応するため、車いす利用者向け住宅を整備する。

エ　屋根付き一時駐車スペース整備の検討

・降雨時の子ども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整備を検討する。

オ　エレベーター内のカメラ設置

・建替え時にエレベーターを設置する住宅については、防犯性の向上を図るため、エレベーター内に防犯カメラを設置する。防犯カメラ未設置の既存住宅においては自治会との協議により設置する。

カ　居住サポート住宅等の提供

・居住支援法人等と連携し、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等の供給を検討する。

２　多様な世帯が暮らしやすい住環境の共創

(1) 高齢者等への支援

ア　福祉施設等の併設等の検討（建設併設等の検討）

・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、地域の需要状況を踏まえた地域貢献型生活拠点として高齢者福祉施設等の併設を検討する。

イ　要配慮者への見守りの推進

・市町の福祉部局等との連携を進めることで、適切な福祉サービスを早期に提供し、見守り活動の強化を図る。高齢化率が高い住宅においては、指定管理者によるきめ細やかな見守りを推進する。

ウ　入居者間の交流イベント開催の支援

・看護や社会福祉を学ぶ学生ボランティアを講師として、高齢者に対する健康体操や家族に対する高齢者支援学習会を実施する。

・集会所を活用し、地域包括支援センター等と連携した相談会、介護予防学習会等の出前形式での開催や、NPO法人との連携による茶話会、フレイル予防体操等の実施により、入居者間の交流や情報交換、地域全体の介護予防・健康維持等を図る。

エ　買物支援・宅食支援

・立地等から日常の買い物に不自由する買物困難者(高齢者､障害者等)への支援策として､移動販売サービスや宅食サービス等の提供を検討する。

オ　住宅交換の柔軟な運用

・エレベーターのない団地の高層階の入居者が階段の昇降が困難となった場合などに、低層階の住戸への交換を認めるなど柔軟に対応する。

カ　介護のための近居への住替え

・介護のための親子の同居や近居への住み替えを認め、ニーズに応じた多様な入居を可能とする。

キ　高齢者・障害者、ＤＶ被害者等優先入居

・高齢者・障害者、ＤＶ被害者、特定疾患傷病者、犯罪被害者等の世帯を対象に、優先入居などによる住宅を提供する。

ク　見守りシステムの導入支援

・各市町や民間事業者等が進めている高齢者に対する見守りサービスについて、県営住宅入居者への周知や利用案内を実施する。

ケ　高齢者向けのＤＸ推進支援の検討

・オンライン診療の普及や、県営住宅に関する手続のオンライン化の導入を進める中で、高齢者をはじめデジタル機器の取扱いに不慣れな入居者が取り残されないよう、ＮＰＯ法人等の支援を得ながら、活用方法に関する講習会の実施を検討する。

(2) 子育て世帯・若年層世帯等への配慮

ア　子育て世帯向けリノベーション住宅の提供

・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実施する。

イ　玄関前アルコーブ整備の検討

・子育て世帯向けに住棟の各階端住戸にベビーカー等の仮置きを可能とする空間の確保を検討する。

ウ　子育て世帯・若年単身世帯の入居要件緩和

・入居収入基準額を引き上げることにより、子育て世帯・若年世帯の入居促進を図る。

エ　県外からの移住促進

・県外からの若年層の移住促進を図るため、若年層の入居資格（県内在住・在勤要件）を緩和した募集を引き続き実施する。

オ　宅配ボックスの設置

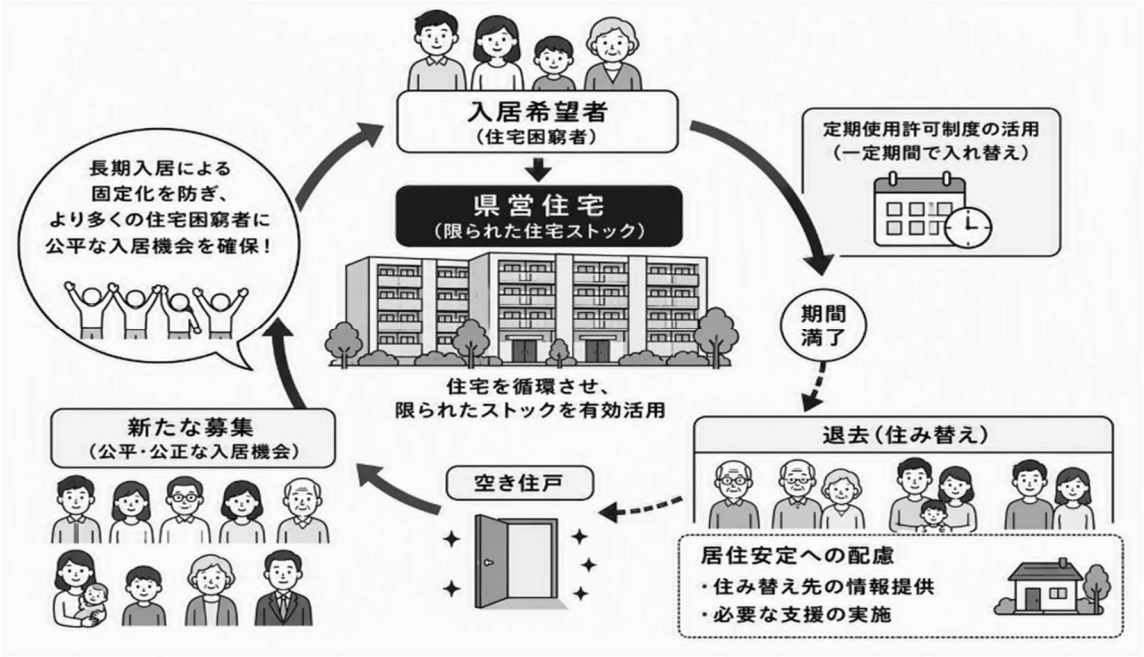
・子育て世帯や共働き世帯の増加など、ライフスタイルの変化に対応し、入居者の利便性向上を図るため、住宅の共用部（１階共用エントランス、集会所等）に宅配ボックス、設置用の電気配線の整備を進める。

(3) 入居・募集の柔軟な運用

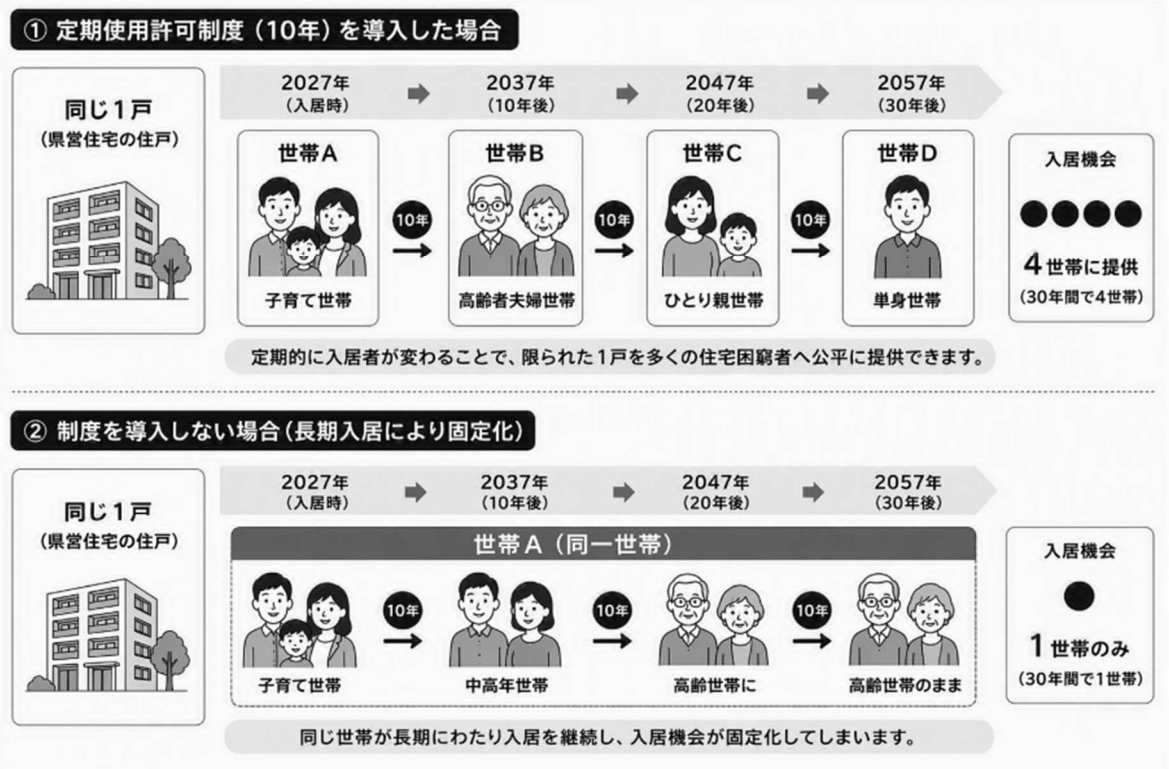
ア　人気団地における定期使用許可制度の活用拡充

・限られた住宅ストックを効率的に活用し、より多くの世帯に入居機会を公平に確保するため、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し、入居者を循環させる仕組みをつくる。あわせて、期間満了に伴い退去する入居者の居住安定に十分配慮した措置を講じる。

■定期使用許可制度による入居者循環の仕組み



■入居機会の公平性の確保イメージ



イ　ＬＧＢＴ等多様な住宅困窮者の入居

・ＬＧＢＴ等性的少数者の入居を認めるなど、多様な住宅困窮者の入居について居住支援法人等と連携する。

ウ　三世代優先入居募集の推進（近居（いきいき）住宅）

・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）を緩和しているが、親世帯の県外からの入居について検討する。

エ　家賃減免制度の適切な運用

・真に経済的に困窮する入居者の居住の安定を支えるため、家賃減免制度の適切に運用する。

オ　入居承継制度の柔軟化

・原則、配偶者や高齢・障害者に限定している承継要件について、残された同居者が自立困難な事情を抱え、退去が難しいケースも想定されるため、第三者機関である判定委員会などの意見を参考に、入居承認制度を柔軟に運用する。

カ　県営住宅の情報発信の充実

・県営住宅の外観や部屋の内装・設備などの写真、集会所でのイベント、宅配ボックス等について県や指定管理者のホームページに掲載するなど、入居申込みにつながる情報発信の充実を民間事業者との連携を図りながら実施する。

(4) コミュニティー形成の推進、自治会活動支援等

ア　様々な世代等がともに暮らすミクストコミュニティー形成の推進

(ｱ) 型別供給・型別募集の実施

・様々な世代が共に暮らすミクストコミュニティーの実現を図るため、世帯人数に応じた住戸の型別供給・型別募集を実施する。型別の供給割合は、住宅の規模及び建替え・集約による戻り入居等の世帯構成に応じて決定する。

■型別供給の考え方

住戸ﾀｲﾌﾟ	間取り	世帯人数	供給比率	参考(住戸専用面積)
Ｓ ﾀｲﾌﾟ	1DK・2K	１～２人	20%程度	約40㎡
Ｍ ﾀｲﾌﾟ	2DK	２～３人	50%程度	約50㎡
Ｌ ﾀｲﾌﾟ	3LDK	３～４人	20%程度	約60㎡
Ｏ ﾀｲﾌﾟ	3LDK・4DK	４人以上	10%程度	約70㎡

(ｲ) 若年世帯等優先入居

・住宅の高齢化の緩和及びコミュニティーの活性化を図るため、定時募集において、新婚・子育て世帯や若年世帯、多子世帯等に向けた優先入居として募集戸数の36%を確保する。

・利便性が高い住宅では、新婚や子育て世帯向けに10年の期限付き優先入居を実施する。ただし、18歳未満の子どもがいる世帯に対しては、通算20年を限度に、一定期間の延長を認める。

イ　コミュニティー活動への参加促進

・コレクティブハウス等において、住民同士で自主的にコミュニティー活動が継続できるように、自治会活動等への積極的な参加を促進する方策を検討する。

ウ　コミュニティー活動活性化に対する支援の充実

・県営住宅を含む地域コミュニティー内のつながりの強化や活性化を図るため、ＮＰＯ法人等の協力も得て、子育て世代のための放課後児童の居場所や親同士の情報交換の場、高齢者等による交流拠点などとして集会所や空き住戸を活用し、情報交換やワークショップ、専門家による講習等の実施を検討する。

エ　世代間交流の推進の場の提供

・集会所を地域コミュニティーの活性化拠点として地域に開放し、カフェや多世代交流等の場として有効活用し、入居者間及び入居者と地域住民間での親睦を深める場とすることで、平常時から互いに声掛けができる友好な関係を構築する。
・敷地内の広場を小規模保育事業所や家庭的保育事業所、園庭の狭い保育所等に外部開放し、地域の子育て環境の向上と子育て世代間の交流を促進する。

オ　地区管理員の役割の拡大

・自治会役員や入居者の高齢化を踏まえ、入居者とのパイプ役である地区管理員について、イベントや地域連携、生活支援などの推進役としての役割を追加し、住宅の活性化を図る。

カ　家賃と共益費の一体的徴収の拡充

・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。自治会への制度周知を行いながら、制度利用の拡大に努める。

キ　増加する外国人入居者への対応

・外国語による「住まいのしおり」、特に重要なルールに係るチェックリストや動画を作成し、入居ルールやマナー、トラブル時の対応等の説明する。
・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。

ク　入居者マナーの向上

・「県営住宅だより」等により、入居中の各種手続、共用部分や駐車場の適正使用などを周知するとともに、自治会とも連携して入居者に対する騒音防止やペット飼育禁止等を指導してマナー向上に努める。

(5) 利便性の向上

ア　県営住宅に関する手続のオンライン化の導入検討

・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。

イ　移動販売車等の駐車場確保の検討

・新たな感染症の拡大や災害時の外出抑制を想定し、駐車場がない住宅において、移動販売や宅配、移動図書館等住民支援の拠点となる駐車スペースの確保を検討する。

3　次世代へつなぐストックの有効活用

(1) ストックの維持管理の適正化

竣工から40～50年程度経過したストックに対して建替整備を実施する。
また、予防保全的な計画修繕を行い、可能な限りストックを活用する。

ア　耐震改修の実施

・耐震性に課題がある住棟については、住宅の安全性の確保や入居者の住環境の向上を図るため、耐震化の改修を実施する。

イ　老朽化住宅への適切な修繕の実施等

・指定管理者による定期点検等の調査を通じて住棟や設備の状況を把握し、状況に応じた適切な修繕・応急処置・仕様の見直し等を行い、維持管理の適正化を図る。
・著しく老朽化した住宅については、緊急性を勘案して優先順位を付け、外壁や屋上防水改修などの修繕を適切に実施する。

ウ　長期活用に向けた改修の実施

・平成７年度以降に建設されたストックについては、予防保全的かつ計画的な修繕の実施によりストックを長期間活用することで、トータルコストの縮減を図る。
・適切な改修を行うことで入居率の向上が見込まれる住宅については、外壁の美装化、住戸内の設備更新等を実施する。

(2) 入居率の向上

ア　人気団地における改修整備の早期着手

・応募倍率が高く入居が見込まれる人気団地について、募集前から空室補修を行うことにより、空室期間を短縮し回転率の向上を図る。

イ　定時募集戸数の拡大

・立地のよい団地については、退去者があれば優先的に募集に出すなど、入居が見込まれる住戸を中心に毎月募集数の増加に努める。

ウ　常時募集の拡充

・毎月募集において応募のなかった住宅については、翌月に先着順に入居申込みを受け付ける。
・空き住戸の多い団地は常時募集団地とし、先着順で入居申込みを受け付ける。

(3) 目的外使用における空き住戸の活用

ア　社宅利用等による労働者の住宅確保支援

・県内中小企業等の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。制度周知等に努め、活用戸数を拡大する。

イ　空き住戸のグループホームへの活用

・障害者等が食事提供等の日常生活の援助を受けながら共同生活を行うための住戸（グループホーム）として、福祉部局と連携を図りながら、活用戸数を増やす。

ウ　建替予定団地の期間限定活用

・建替予定住宅の住戸の有効活用による収益向上、自治会活動等の維持を目的に、空き住戸を定期使用許可として期限付きで、学生等が利用するスペースやＤＩＹ住宅として提供することを検討する。

エ　県外からの移住促進

・県外からの定住希望者を対象に実施している「お試し居住」について、県及び市町の定住支援施策やカムバックひょうごセンター等と連携し、引き続き実施する。

オ　大学等と連携した学生シェアハウス等の推進

・学生や留学生の宿舎確保を支援するため、大学等と連携した留学生シェアハウスとして、県営住宅の多様な活用を引き続き実施する。

(4) 管理事務等の適正化・効率化

ア　家賃徴収率の向上

・家賃の口座振替の推進、指定管理者の収納率に応じたインセンティブ制度を継続するほか、入居者への夜間督促を年10回実施し、家賃徴収率の更なる向上を図る。

・悪質な滞納者に対しては、明渡し等請求訴訟、強制執行などの法的措置を厳正に行うとともに、退去者に係る滞納家賃の収納業務を民間債権回収会社や弁護士に委託して解消を図る。

イ　マイナンバー制度による適正な入居管理

・県営住宅の管理にマイナンバー制度を導入し、入居者の所得情報等を把握することで、その利便性向上に資するとともに、適正な家賃決定や不正入居の防止等を進める。

ウ　収入超過者等への退去指導や勧告、転居斡旋

・３年以上入居し入居収入基準を超える収入のある収入超過者や、５年以上入居し最近２年間の政令月収が31万３千円を超える収入のある高額所得者を対象に、退去指導や勧告、転居の斡旋等の取組を引き続き実施する。

エ　適正な利便性係数についての国提案

・生活利便施設、交通条件など団地の環境、立地条件を適切に反映した家賃となるよう利便性係数の見直しを引き続き国に提案する。

オ　駐車場の適正な管理

(ｱ) 駐車場外部貸しの重点化

・駐車場管理・運営の専門業者に運営を委託し、周辺住民への月極貸付など外部開放を更に進め、空き区画の有効活用により駐車場運営に係る収益の向上を図る。

(ｲ) 料金の適切な徴収、不正駐車防止等

・利用料金の滞納には、納付督促を行い、３か月以上の滞納者には予告のうえ利用許可を取り消す。不正駐車については、車両の所有者に指導し、改善の見込みがなければ警告書の発行、車両を撤去する。

カ　市町福祉部局等との「連携会議」設置

・建替事業に関する情報の早期提供などを行うとともに、社会福祉協議会、地域包括支援センター等との早い段階からの情報共有を進め、要支援入居者に対して包括的に支援できる体制を構築するため、市町福祉部局等との連携会議を設置する。

4　地域のまちづくりと連携した住まいの提供

(1) まちづくりの推進

ア　周辺の景観と調和した建替え、改修

・建替えや改修を行う際には、地域の親しまれた風景やまちなみ、周辺の景観との調和を十分に考慮する。

イ　ＰＰＰ手法の導入

・建替・改修事業を対象に、ＰＰＰ手法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施する。

ウ　高層住宅の非現地建替えの検討

・市街地の高層住宅の建替えについては、効率的な事業の推進や入居者負担の軽減（一時移転の回避）等の観点から、非現地（移転）建替えを検討する。

エ　地域に開かれた利便施設の整備

・集約で発生した余剰地等を活用したコンビニエンスストア等の生活利便施設、通所介護や就労継続支援事業所等の福祉施設の誘致等、入居者を含む地域の利便性向上と新たな収入機会の創出を図る。

オ　用途廃止に向けた集約の加速化

・長期活用が適当でない住宅については、用途廃止に向けた集約事業を加速化する。建替事業においても、入居状況を考慮するなど必要最小限の戸数整備に努め、目標管理戸数の実現に向けた取組を進める。

カ　地域との交流の推進（多世代参加型イベント開催等）

・建替整備する住宅では、事業着手前に近隣自治体等にヒアリング調査等を行い、地域に開かれた住宅の整備や施設誘致を行う。コミュニティープラザや広場などは広く地域に開放し、多世代参加型交流イベントの開催等、交流を通じて地域活性化を図る。

キ　地域に開かれたコミュニティープラザ、広場、公園等の整備

・地域コミュニティー形成に寄与するため、建替整備する住宅では事業着手前に団地内及び近隣自治会・地域団体へのヒアリング等を行い配置計画の参考とするなど、地域に開かれた広場・公園やコミュニティープラザ等を整備する。

(2) 市町や民間と連携した団地再生整備・活用

ア　廃止予定の県営住宅の市町への移譲等による活用の検討（市町によるストック活用）

・中山間地域の市町を中心に、県営住宅を市町に移譲し、市町が改修後に子育て世帯の移住のための賃貸住宅や社宅、事務所等として活用することを市町へ提案する。

Topi c

廃止予定の県営住宅の市町への移譲等による活用の検討イメージ

市町へ移譲後、子育て世帯向け賃貸住宅や起業事務所等として活用



イ　市町との建替え・集約の事業連携

・市町営住宅が近隣に立地する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、市町との協議を実施する。

・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、旧町の中心市街地での非現地建替等を検討する。

ウ　市町と連携した県営住宅の有効活用

・市町が行うまちの魅力向上策に併せて、沿道沿いの再塗装、広場等オープンスペースの整備を実施する。

エ　民間事業者等との連携による余剰地活用

・利便性や土地の規模から収益の見込める余剰地については、地域のまちづくりに寄与する活用を図るため、民間事業者・市町・公社等との連携を検討する。

・上記以外の活用が見込めないものは売却する。

オ　希望する市町との指定管理者の共同募集

・市町と共同で指定管理者を公募するなど、各々で行っている高齢者の見守り、建物の定期点検、収納といった定期業務を効率的に実施することにより、更なる住民サービスの向上を図る。

カ　入居率が高い住宅の建替え時における民間賃貸住宅等を利用した仮移転の検討

・都心部の入居率が高い住宅は既存入居者の仮移転先が足りず、建替整備が進んでいないため、民間賃貸住宅等を仮移転先の一部として利用することで、円滑な建替整備ができるよう検討する。