

作成年月日	令和3年7月5日
作成部局 課室名	県土整備部住宅建築局 公営住宅課 住宅管理課

ひょうご県営住宅整備・管理計画の改定

1 改定の趣旨

(1) 計画の位置付け：目標管理戸数や取組施策等を示した計画

(2) 改定の目的

県営住宅の整備・管理については、現計画（平成28年度～令和7年度）に基づき推進してきた。計画の中間年度にあたることから、計画を改定し、人口・世帯数の減少や急速に進む高齢化など県営住宅を取り巻く状況や生活様式の変化への的確な対応を図る。

(3) 計画期間：令和3年度～令和12年度までの10年間（概ね5年で見直し）

（改定経緯）・R2.6～R3.6 住宅審議会（本審議4回、小委員会4回）、R3.5～R3.6 パブコメ実施

2 主な改定のポイント

Point 1 目標管理戸数 将来の世帯数の減少、地域ごとの需給バランスなどを考慮

[令和12年度末目標]

管理戸数 **45,000戸**（令和3年4月：49,382戸）

[施策]

○ **用途廃止に向けた集約の加速化**

移転先住戸の浴槽取替やシャワー設置など設備改修、受入住棟の外壁塗装等

Point 2 目標入居率 適切な修繕を実施し、入居を促進

[令和12年度末目標]

入居率 **90%**（令和3年4月：78.6%）

[施策]

○ **空き住戸の回転率アップとニーズ即応**

- ・ 好立地の住戸も含め、毎月募集数を300戸に拡大
- ・ 応募なし住戸を翌月には先着順で募集
- ・ 空き住戸が50戸を超える団地は全戸先着順化

	R3.4.1	R12年度末
管理戸数	49,382	45,000
政策空家	4,970	2,250
回転空家	5,592	2,250
入居戸数 (入居率)	38,820 (78.6%)	40,500 (90.0%)

Point 3 目指すべき方向と主な施策

① 安全で安心して暮らせる住まいの提供

[主な施策]

○ **耐震化の新目標設定** 現目標：97% ⇒ **新目標：概ね100%**（R3.4：94%）

○ **バリアフリー化の新目標設定** 現目標：75% ⇒ **新目標：80%**（R3.4：67%）

○ **多様な住宅困窮者への支援**

コロナによる収入減少者等への住宅支援、若年単身者のモデル入居等

② 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

[主な施策]

○ **家賃と共益費の一体的徴収の実施**

共益費の徴収が困難な自治会が増加しているため、家賃と共益費の一体的徴収を実施する。

○ **ミクストコミュニティ形成の推進**

- ・ 若年層優先入居枠の拡充（25%→30%）を検討
- ・ 20歳代の入居を促進するため、「入居時に同居親族があること」という入居要件の廃止を検討

○ **市町福祉部局との「連携会議」設置**

団地ごとに、福祉担当者との連携・情報共有を進め、早期に個別支援や福祉サービスに繋ぐ。

③ 環境に配慮した次世代へつなぐストック(公的不動産)の有効活用

[主な施策]

○ **ストックの有効活用に向けた改修**

計画的に老朽化住宅の修繕等を行い、団地の長寿命化や入居促進を図る。

○ **駐車場外部貸し（入居者以外の利用）の強化**

駐車場管理の専門業者に管理委託し、入居者以外の利用を重点的に進める。

○ **家賃徴収率の向上（現年徴収率：99.1%）**

入居者への夜間督促を年10回に増やし、家賃徴収率の更なる向上を図る。

④ 地域のまちづくりと連携した住まいの提供

[主な施策]

○ **市町との建替・集約の事業連携**

市町営住宅と連携した一体的な建替による、県営住宅と市町営住宅の統合を実施する。

○ **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た沿道の再塗装、芝生広場等オープンスペースの整備を行う。

○ **公社や民間との連携による余剰地活用**

単に売却するのではなく、立地条件、土地の規模から高収益な需要が見込める余剰地については、公社・民間事業者と連携した開発等、有効活用を行う。

⑤ ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

[主な施策]

○ **宅配ボックスの設置**

建替整備する住宅の共用部に、宅配ボックスを設置する。

○ **健康器具や共同菜園の設置**

建替整備する住宅に、自治会と周辺地域住民が共同利用できる小規模菜園や花壇を設置する。