

兵庫県住生活基本計画（案）

（主な変更箇所抜粋版）

兵 庫 県

兵庫県住生活基本計画の構成（案）

《 パブリック・コメント（案） 》

目標	重点的に取り組む施策の方向
安全で安心な住生活の実現	<p>1 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり</p> <p>ア 災害時における安全性を踏まえた、住宅の立地誘導、規制の強化</p> <p>イ 耐震性のない住宅の早期解消</p> <p>ウ 密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保</p> <p>エ 災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備</p> <p>オ 災害からの住宅復興の備え</p> <p>2 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり</p> <p>ア 住宅確保要配慮者の居住安定確保</p> <p>イ 高齢者等が安心して暮らせる住まい、住環境の確保</p> <p>ウ 管理不全空き家等に係る対策の強化</p> <p>エ 住宅・住宅地の防犯性の向上</p> <p>オ 住まいに関する相談体制の充実</p>
環境にやさしい住生活の実現	<p>3 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり</p> <p>ア 住宅の長寿命化の促進</p> <p>イ 住宅の省エネルギー化等の促進</p> <p>ウ 地域産木材・建材の積極的な活用の促進</p> <p>エ 住宅地の緑化の促進</p>
いきいきと暮らせる住生活の実現	<p>4 ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり</p> <p>ア 子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保</p> <p>イ 高齢期に備えた早めの住宅改修や住み替えの促進</p> <p>ウ ポストコロナ時代の働き方・暮らし方への対応</p> <p>5 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり</p> <p>ア 空き家の適切な管理の促進</p> <p>イ 空き家の多様な利活用の促進</p> <p>ウ 安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備</p> <p>エ リフォームによる良質なストックへの更新</p> <p>オ 大規模ニュータウンの再生</p> <p>カ マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進</p>
人と地域をつなぐまちづくりの実現	<p>6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり</p> <p>ア 地域コミュニティの活性化</p> <p>イ 定住人口・関係人口の創出・拡大</p> <p>ウ 住教育の充実</p>

（ 答 申（案） ）

目標	重点的に取り組む施策の方向
安全で安心な住生活の実現	<p>1 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり</p> <p>ア 災害時における安全性を踏まえた、住宅の立地誘導、規制の強化</p> <p>イ 耐震性のない住宅の早期解消</p> <p>ウ 密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保</p> <p>エ 災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備</p> <p>オ 災害からの住宅復興の備え</p> <p>2 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり</p> <p>ア 住宅確保要配慮者の居住安定確保</p> <p>イ 安心して子育てできる住まい、住環境の確保</p> <p>ウ 高齢者等が安心して暮らせる住まい、住環境の確保</p> <p>エ 住宅・住宅地の防犯性の向上</p> <p>オ 住まいに関する相談体制の充実</p>
いきいきと暮らせる住生活の実現	<p>3 ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり</p> <p>ア 子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保</p> <p>イ 高齢期に備えた早めの住宅改修や住み替えの促進</p> <p>ウ ポストコロナ時代の働き方・暮らし方への対応</p> <p>エ 住教育の充実</p>
地域と地球の持続性を高める住生活の実現	<p>4 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり</p> <p>ア 空き家の多様な利活用の促進</p> <p>イ 安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備</p> <p>ウ 空き家の適切な管理の促進</p> <p>エ 管理不全空き家等に係る対策の強化</p> <p>オ リフォームによる良質なストックへの更新</p> <p>カ 大規模ニュータウンの再生</p> <p>キ マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進</p> <p>5 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり</p> <p>ア 住宅の長寿命化の促進</p> <p>イ 住宅の省エネルギー化等の促進</p> <p>ウ 地域産木材・建材の積極的な活用の促進</p> <p>エ 住宅地の緑化の促進</p> <p>6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり</p> <p>ア 地域コミュニティの活性化</p> <p>イ 定住人口・関係人口の創出・拡大</p>

第4章 施策の展開

1 重視する視点

施策を進める上で重視する横断的な視点を以下のとおり設定する。

(1) 住宅ストックの質の向上と有効活用

既存住宅ストック及び新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持・管理を行い、多世代にわたって有効に活用されるストック重視の施策を展開する。

(2) 健全な住宅市場の形成と行政による補完

県民が安心して取引ができる健全な住宅市場の形成を進めるとともに、市場の活用と補完を行うことを重視した施策を展開する。

(3) 社会環境の変化や価値観の多様化に伴う多様な選択肢の確保

ライフスタイルや価値観、家族形態が変容する現状を踏まえ、子育て世帯や高齢者などの住宅に対するニーズの多様化に対応し、個性豊かなライフスタイルが実現できる多様な選択肢の提示を重視した施策を展開する。

(4) 他分野・民間事業者等との連携や多様な主体の参画と協働

まちづくり・福祉・雇用・環境・防災・産業振興など、関連する分野や各種住宅関連団体との連携のほか、民間の優れた提案力や資金力を活かした民主導の連携を強化するとともに、地域住民やNPO、行政（県・市町）等の多様な主体の参画と協働を重視した施策を展開する。

2 施策の推進体制

施策の推進に当たっては、住民や民間団体、公的団体、公共団体等がそれぞれの役割を担うとともに、ひょうご住まいづくり協議会などを通じた意見交換、密接な連携により、効果的に取組を推進する。

主体	構成員	主な役割
住民	住民	いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現に向けて、主体的に取り組む。
住民団体	自治会、まちづくり協議会	住民の最も身近な主体として、見守りや生活支援などの地域活動に取り組む。
民間団体等	NPO、居住支援法人、社会福祉協議会、各種住宅関連団体等	地域の担い手としての役割も期待される主体で、専門性を活かした柔軟なサービスを提供するなど、地域に密着した活動や社会貢献活動に取り組む。
	教育研究機関	大学など、豊富な人材や専門的な知見を活かし、地域の課題解決に向けた活動・研究に取り組む。
	住宅建業者、建設業者、生活支援サービス事業者等	今後、公共団体等との連携の強化が期待される主体で、優れた提案力と資金力を背景に、住まいのニーズに応じた、住宅や福祉に関する様々なサービスを提供する。
公的団体	住宅供給公社、UR、住宅金融支援機構、住宅建築総合センター等	県・市町の住宅政策と連携し、公的賃貸住宅の供給・管理や所有施設の開放、住まいの相談事業などによる支援を行う。

エ 災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備

- ・ 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等を示した「兵庫県CGハザードマップ」の周知を推進する。
- ・ 市町における津波避難計画の見直しや、避難行動要支援者のための個別避難計画の作成を促進するとともに、地域の自主防災組織が行う避難訓練やワークショップなどの取組を支援する。

オ 災害からの住宅復興の備え

(ア) 災害時の住宅確保体制の構築

- ・ 「ひょうご住まいづくり協議会（借上仮設住宅委員会）」が作成した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、民間賃貸住宅の活用を強化する。
- ・ 市町と連携し、平時から応急仮設住宅が建設可能な土地の把握を行うとともに、一般社団法人プレハブ建築協会等との協定の締結により、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。

(イ) 住宅の再建等支援

- ・ 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に対する金融支援について、平時から地域の金融機関等との連携を図ることを検討する。

【成果指標】

成果指標	指標名	目標値の考え方
	①	防災指針を定めた立地適正化計画の割合 目標値 なし（2020） → 100%（2030）
成果指標	指標名	目標値の考え方
	②	安全基準を踏まえて見直した特別指定区域の割合 目標値 なし（2020） → 100%（2030）
成果指標	指標名	目標値の考え方
	③	耐震性を有しない住宅ストックの比率 目標値 9.9%（2018） → おおむね解消（2030）

(4) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり

大規模ニュータウン、分譲マンションなどを含めた既存住宅ストックの有効活用に向け、空き家の多様な利活用や適切な管理の促進、安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備などを推進する。

ア 空き家の多様な利活用の促進

- ・ 空き家を活用した賃貸住宅事業や買取再販事業など、宅建業者による空き家の有効活用の促進に向けた検討を行う。
- ・ 民間事業者の優れた提案能力を活かした空き家の流通・活用を促進するため、所有者の同意を得た上で、空き家に関する情報の外部提供について検討する。
- ・ 低廉で良質な既存住宅の流通に向けた宅建業者の積極的な取組を促進するため、事業者への支援について検討する。
- ・ 未接道、狭小な敷地など、都市部にありながら、市場性が低い空き家・空き地の活用に向け、敷地統合等による活用を可能とするランドバンク事業の実施に関する支援について検討する。
- ・ **空き家跡地を有効活用した、新たな住宅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を行う。**
- ・ 一戸建ての空き家の多様な利活用を促進するため、住宅や事業所、地域交流拠点として活用するための改修に対する支援を行う。(空き家活用支援事業)
- ・ 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)(再掲)
- ・ 宅建業者など、供給側の視点から、どのような物件に市場性があると考えているかを調査し、供給側の積極的な投資を引き出す支援・連携について検討する。

イ 安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備

- ・ 住宅取得の際に新築住宅以外に目が向いていない若年層が情報に気軽にアクセスできるよう、既存住宅購入の魅力や活用できる情報などをデジタルで発信・PRする。
- ・ 市場のニーズに合ったリフォーム済みの既存住宅の流通を促進するため、買取再販事業者に対する既存住宅売買瑕疵保険の加入等に係る支援について検討する。
- ・ 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)
- ・ 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)

ウ 空き家の適切な管理の促進

- ・ 空き家の発生抑制や荒廃化の未然防止対策を推進するため、空き家予備軍(持ち家の一戸建て住宅に住む高齢者のみ世帯)に対する適切な管理、利活用の呼びかけの強化に向けて検討を行う。
- ・ 空き家の管理や活用方法に対する住宅所有者の理解を深めるため、事業者団体等と連携を図りつつ、空き家に関する相談に一元的に対応する体制を構築する。
- ・ 空き家に関する知識や必要な事前準備、具体的な活用・管理の方法などをわかりやすく示した県民向け冊子を周知し、県民の空き家対策意識の向上を図る。(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～)

エ 管理不全空き家等に係る対策の強化

- ・ 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としての特例を解除するなど、市町と連携を図りながら税制優遇措置の解除に向けた検討を行う。
- ・ 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。(老朽危険空き家除却支援事業)
- ・ 「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、市町の空き家対策への支援を行う。

オ リフォームによる良質なストックへの更新

- ・ 消費者が安心して事業者を選べるよう、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)
- ・ 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)
- ・ 既存住宅の性能向上リフォームを促進するため、行政、事業者団体、地域団体、金融機関等で構成される「ひょうご住まいづくり協議会 **(住宅リフォーム推進委員会)**」において、リフォームに関する消費者向けセミナーや事業者向け講習会を開催する。

カ 大規模ニュータウンの再生

(7) 大規模ニュータウンの再生に向けた支援

- ・ 民間の優れた提案力や資金力を活かした団地再生を促進するため、民間主導・行政支援による官民連携を推進する。
- ・ 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、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への支援を行う。
- ・ 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について支援を検討する。
- ・ ニュータウンなどの住宅エリアにおける職・住・商が近接したまちづくりを推進するため、徒歩圏内での医療、福祉、子育て支援、日常品販売等の施設や空き家等を活用した店舗、事業所等の立地を可能とする用途地域等の柔軟かつ適切な見直しを行う。(再掲)

(イ) 兵庫県住宅供給公社等と連携した明舞団地におけるモデル施策の推進

- ・ 住民、事業者、行政等で構成する「まちづくり委員会」において、良好な環境や地域価値の維持、向上のための地域の自主的な取組(エリアマネジメント)の促進を図るとともに、その取組を継続的に実施するための担い手となる「まちづくり会社」の設立を支援する。(リノベーションまちづくり推進事業等)
- ・ 「明舞まちづくり交流拠点」を活用し、住民、活動団体、近隣大学等の多様な主体が連携した世代間交流イベント等を実施するなど、コミュニティ再生の取組を支援する。
- ・ 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。
- ・ 団地内高齢者の住み替えや若年世帯の流入を促進するため、関連するテーマでのセミナーや相談会を開催するなど、円滑な住み替えの仕組みづくりを支援する。