

(案)

資料 2 - 3

住宅審議会答申第〇号

令和3年6月〇日

兵庫県知事 井戸 敏三 様

住宅審議会会長 安田 丑作

今後の県営住宅のあり方について（答申）

令和2年6月29日に諮問のあった標記のことについて、別紙のとおり答申
します。

今後、県営住宅の整備及び管理の推進にあたっては、この答申を十分に尊
重し、安全で安心して暮らせる住まいの提供や福祉施策と連携した安定した
暮らしの支援等を進めていただくようお願いします。

今後の県営住宅のあり方について (答申)

～ひょうご県営住宅整備・管理計画～

令和3年6月
住宅審議会

<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	11
(3) ポスト行財政構造改革への対応	12
(4) ポストコロナ社会への対応	12
2 県営住宅の状況と課題	13
(1) 県営住宅ストックの状況	13
(2) 整備に関する現状と課題	15
(3) 管理に関する現状と課題	19
II 県営住宅の役割	
1 公営住宅を取り巻く状況等	25
(1) 公営住宅がこれまで果たしてきた役割	25
(2) 近年の状況	25
2 県営住宅の役割	26
(1) 低廉で良質な住宅の提供	26
(2) 地域のまちづくりへの対応	27
3 県営住宅整備管理の目指すべき方向	28
III 事業展開の考え方	
1 ストックマネジメントときめ細かなニーズへの対応	29
(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	29
(2) まちづくりの課題に対応する整備・管理の推進	29
(3) コスト縮減と収入確保の推進	29
2 ストック量の目安	29
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	31
1 団地別・住棟別活用手法の考え方	31
2 活用手法判定の考え方	32
IV-2 推進施策	36
1 安全で安心して暮らせる住まいの提供	36
2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援	39
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	41
4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供	44
5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組	46
資料編	
用語の解説	

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、現在は平成 28(2016)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、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は変化している。

新型コロナウイルスの感染拡大はリモートワーク等による新しい働き方を普及させ、通販利用の拡大など暮らし方を変化させた。

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

計画の対象は、令和 2(2020)年 4 月 1 日現在で管理する県営住宅 49,950 戸とする。

■県営住宅管理戸数（計画対象住戸）の内訳

分 類		概 要	戸 数
公営 住宅 等	一般県営住宅	県が自ら建設・整備して管理する住宅	48,827
	借上県営住宅	県が都市再生機構等から借り上げて管理する住宅	732
小 計			49,559
特別賃貸住宅等		中堅所得者向けに県が管理する住宅	391
合 計			49,950

(2) 計画期間

計画期間は、令和 3(2021)～12(2030)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。

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

・県内における人口・世帯数減少、高齢化の進行、住宅確保要配慮者の多様化

	H27	R2	R12
人口	554 万人	544 万人	512 万人
世帯数	230 万世帯	232 万世帯	227 万世帯
高齢化率	27.1%	29.8%	32.7%

・空き家の増加(H20: 34 万戸→H30: 36 万戸)
・地震や豪雨等多発する大規模自然災害

(2) 国の住宅政策

・H29 住宅セーフティネット法の改正(登録制度創設等、セーフティネットの強化)

(3) ポスト行財政構造改革への取組

・「兵庫県行財政運営方針」の推進

(4) コロナ感染症による生活様式の変化

・「密」から「疎」へ、リモートワーク等新しい働き方、外出頻度の低下

2 県営住宅の状況と課題

(1) ストックの状況 (R2 時点)

・総住宅戸数に占める県営住宅の割合が多

県住	全国平均	県内公住	全国平均
1.9%	1.5%	5.1%	3.5%

・公営住宅に占める県営住宅の割合(全県平均: 36.2%)

神戸	阪神南	阪神北	東播磨	中播磨
24.9%	29.6%	58.8%	76.2%	48.1%

(2) 整備に関する現状と課題

・築 35 年経過ストックの増加

H27	R2	R12
2.4 万戸	2.6 万戸	3.3 万戸

(参考)全棟に EV なし: 143 団地 16,174 戸
一部棟に EV なし: 29 団地
うち EV なし: 101 棟 3,121 戸

・耐震化・バリアフリー化

(R2 末: 耐震化率 94%、バリアフリー化率 67%)

(3) 管理に関する現状と課題

・入居世帯数の減少

H22	H27	R2
48,005 世帯	44,662 世帯	39,519 世帯

・都市部を中心とした子育て入居世帯数の減少

H25	H27	R2
2,955 世帯	2,638 世帯	1,971 世帯

・入居者の高齢化に伴う活力の低下

H22	H27	R2
44.9%	52.8%	59.9%

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 ・高齢者等への対応 ・ポストコロナ社会への対応
	市町との連携による効率的な住宅の整備管理

III 目標管理戸数・目標入居率

1 視点

- ・世帯数減少等需要を踏まえ、適切な戸数を提供する。
- ・管理効率の低い団地やニーズの低い団地を廃止し、維持費を削減する。その際の集約は、可能な限り加速化する。
- ・建替・修繕は、コスト縮減を図りながら計画的に行い、住宅の長寿命化を図る。
- ・市町と連携し、効率的な整備・管理を行う

2 目標管理戸数

- ・令和 7 年度に 48,000 戸、
- ・令和 12 年度に **45,000 戸** 程度を確保

3 目標入居率

- ・令和 12 年度に **入居率 90%** を目指す

	R2	R7	R12
戸数(ア)	49,950	48,000	45,000
入居(イ)	39,519	40,000	40,500
政策空き家(ウ)	5,301	4,000	2,250
※ 建替・集約での募集停止団地、事故戸等			
回転空き家	5,130	4,000	2,250
入居率(イ/ア)	79.1%	83.3%	90.0%

IV 県営住宅の整備・管理方針 (めざすべき 5 つの方向性・取組施策)

1 安全で安心して暮らせる住まいの提供

- ・災害を想定した安全性
- ・日常生活においても高齢者等が安心して快適に暮らせる住まいを提供する

<自然災害への備え>

- ・耐震化の新たな目標設定(耐震化率: 概ね 100%)
- ・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)
- ・災害時における応急住宅としての活用
- ・災害時の生活環境確保(かまどベンチ整備等)

<安心して暮らせる住まいづくり>

- ・バリアフリー化の新たな目標設定(バリアフリー化率: 80%)

<入居・募集の柔軟な運用>

- ・多様な住宅困窮者への支援～入居要件の多様化(若年単身者や L G B T 等)
- ・コロナによる収入減少者等への住宅支援
- ・入居承継制度の柔軟化

2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

- ・市町福祉部局等と連携
- ・個々の入居者の状況に応じた支援を行い、居住の安定を図る

<高齢者等への対応>

- ・市町福祉部局等との「連携会議」設置(早期に個別支援や施設サービスに繋ぐ)
- ・市町毎の見守りシステムの導入支援
- ・要配慮入居者への見守り回数が増
- ・介護同居の柔軟化を検討(親族以外)
- ・車いす利用者向け住宅の整備
- ・住宅交換の柔軟な運用(低層階移転等)

<暮らしのサポート>

- ・生活サポーターの設置(交流イベント提案や地域連携を積極的に実施)
- ・家賃と共益費の一体的徴収の実施(自治会支援: 役員の高齢化や担い手不足)
- ・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を検討(25%⇒30%)
同居親族要件の廃止を検討)
- ・高齢者・障害者、DV 被害者等優先入居
- ・空き住戸のグループホームへの活用

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

- ・地球温暖化や省資源、エネルギー等に配慮
- ・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

<環境への配慮>

- ・県産木材を使用した住宅の整備
- ・共用部照明 LED 化(既存住棟含む)

<効果的な整備の実施>

- ・ストックの有効活用に向けた改修(耐震改修、バリアフリー化改修、老朽化住宅の修繕等)
- ・用途廃止に向けた集約の加速化(浴槽取替え、シャワー設置等)

<効率的な管理の実施>

- ・入居率の向上(空き住戸の回転率 UP とニーズ即応)立地のよい住戸も含め、毎月募集数を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 戸超の団地は全戸先着順化人気のない住戸の初期費用軽減を検討
- ・建替団地の期間限定活用(学生等利用、DIY 住宅)
- ・駐車場の空き区画を広場等として住民に開放
- ・駐車場外部貸しの重点化(専門業者に管理委託し、入居者以外の利用を拡大)
- ・家賃徴収率の向上(夜間督促を年 10 回に倍増)
- ・適正な利便性係数の検討

4 地域のまちづくりと連携した住まいの提供

- ・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

<まちづくりの推進>

- ・市町との建替・集約の事業連携
- ・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沿いの再塗装、芝生広場等オープンスペースの整備)
- ・希望する市町との指定管理者の共同募集
- ・地域に開かれた広場、集会所等の整備

<地域の活性化>

- ・公社や民間との連携による余剰地活用
- ・空き住戸のコミュニティ活動拠点等としての活用
- ・地域との交流の推進(多世代参加型イベント開催等)
- ・三世代優先入居募集の推進、県外からの移住推進
- ・大学と連携した学生シェアハウス等の推進

5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

- ・働き方・暮らし方の変化、情報技術の導入加速等ポストコロナ社会に対応した取組

<生活利便性を高める環境整備>

- ・宅配ボックスの設置
- ・スーパー等との買物支援協定締結

<健康で安心して暮らせる環境整備>

- ・健康器具や共同菜園の設置
- ・看護大・看護協会等と連携した健康相談会やケアマネジャーと連携した認知症相談会等

<情報通信環境の整備>

- ・集会所のネット環境整備(遠隔医療、遠隔授業等に使用)

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。

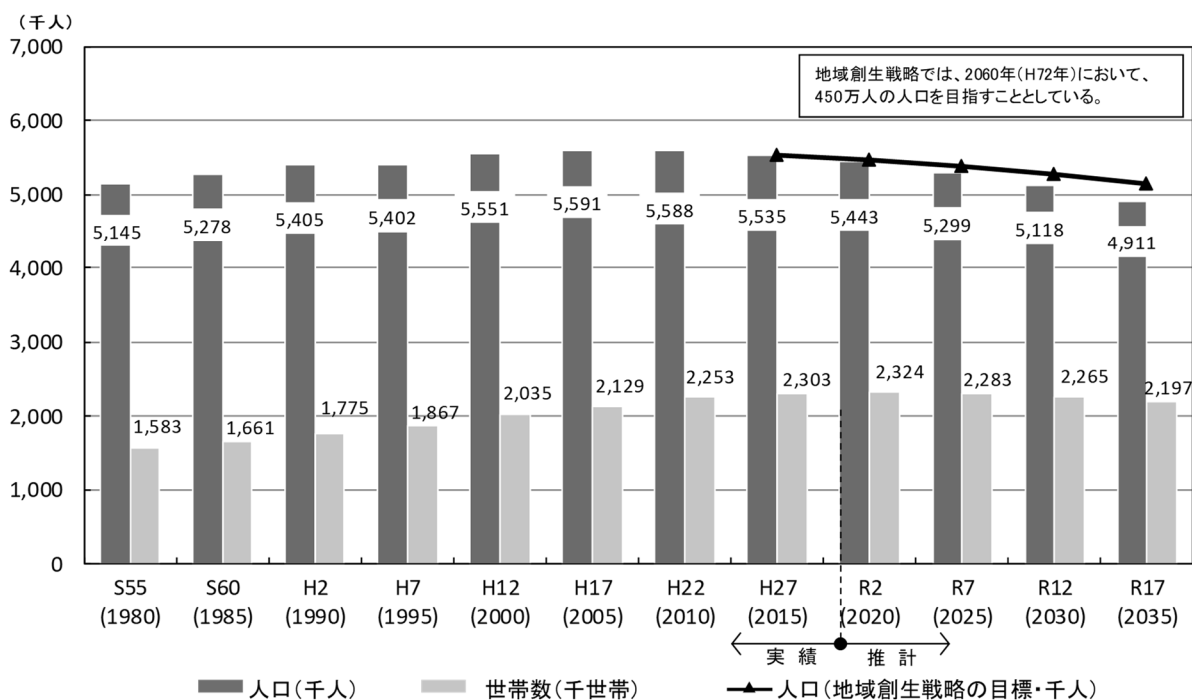
(1) 社会情勢の変化

ア 人口・世帯数の減少

県内の人口は平成21(2009)年をピークに減少し続けており、今後は世帯数も減少に転じる見込みである。

今後も人口及び世帯数の減少が見込まれる中、住宅需要に応じた的確な供給が求められる。

■ 人口、世帯数の推移（兵庫県全体）

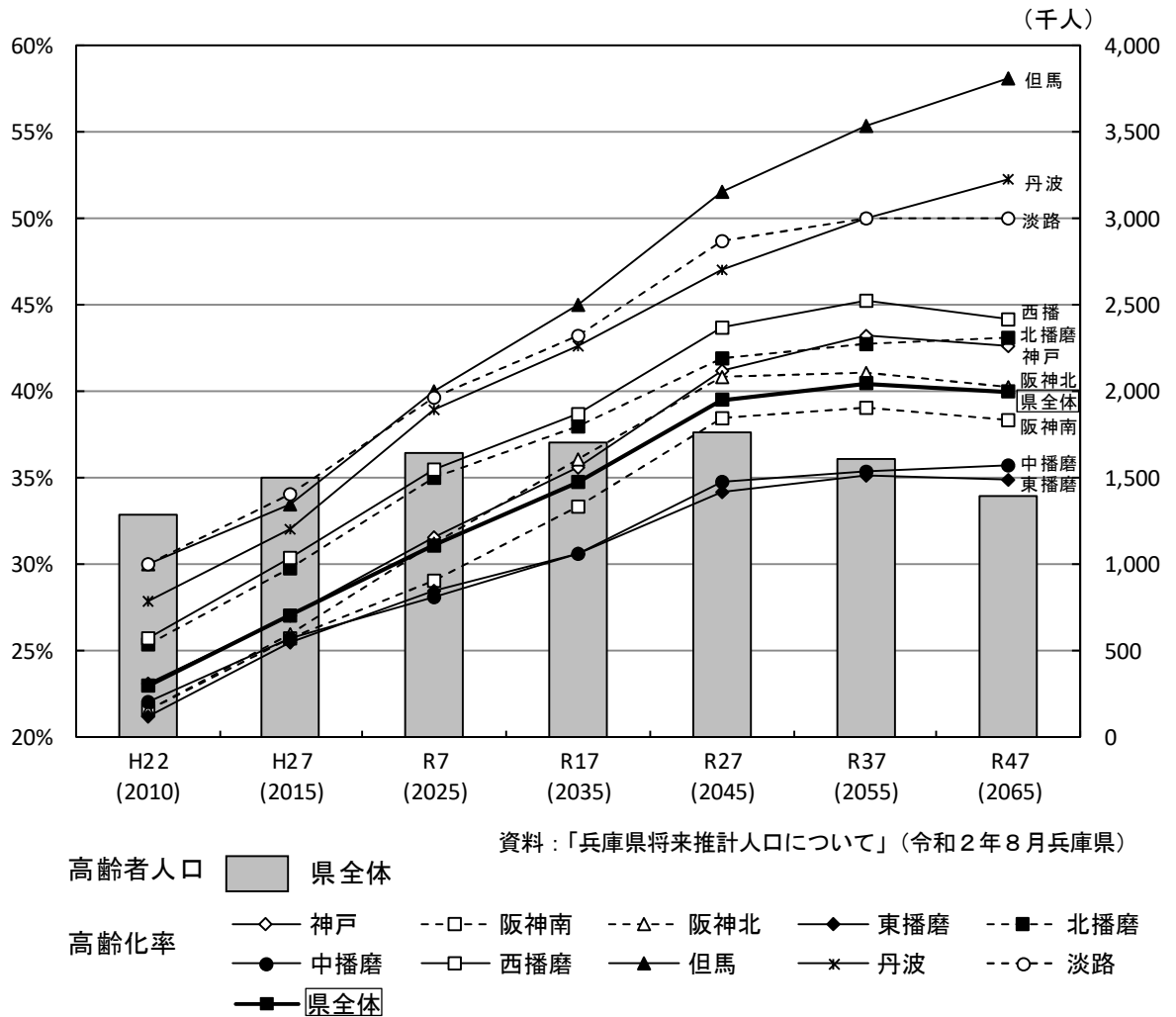


資料：兵庫県将来推計人口、兵庫県将来推計世帯数（令和2年8月兵庫県）を基に作成

イ 急速に進む高齢化

令和7(2025)年には団塊の世代がすべて後期高齢者(75歳以上)となるなど高齢化が県内全ての地域で進行し、令和47(2065)年には高齢化率が35~58%になると予想されている。このため、高齢者が住みやすい地域づくりや低下する地域コミュニティの活性化に向けて福祉部局と連携しながら対応する必要がある。

■ 高齢者人口及び高齢化率の将来推計(地域別)



資料:「兵庫県将来推計人口について」(令和2年8月兵庫県)

高齢者人口 県全体

高齢化率

- ◇— 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
- 県全体

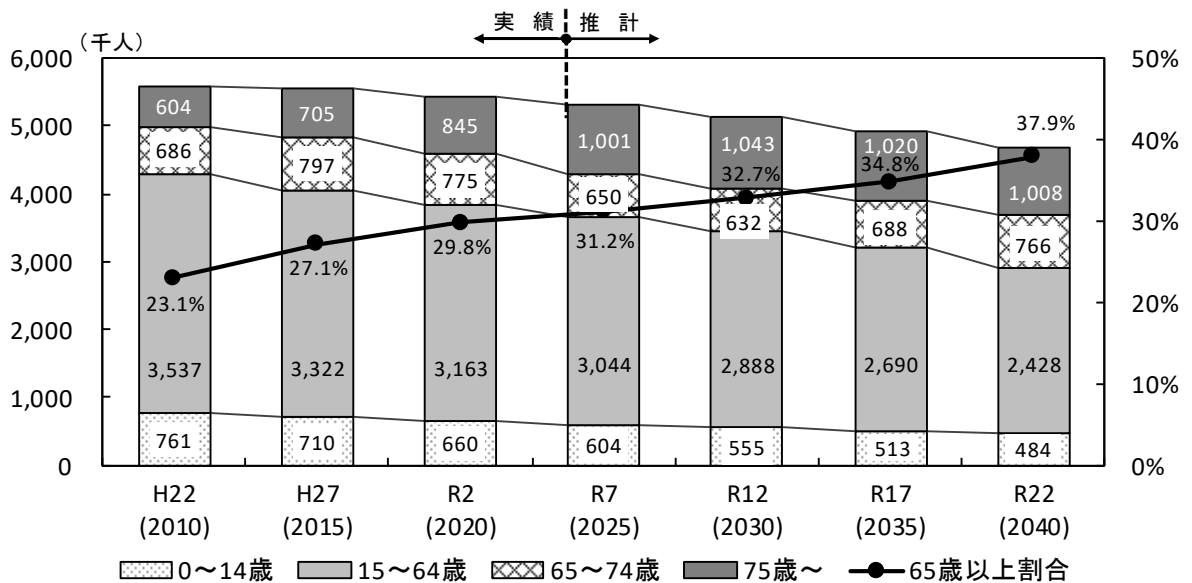
ウ 多様化する住宅確保要配慮者

高齢者人口は今後も増加が見込まれており、特に高齢単身世帯が増加している。障がい者数や外国人数は増加し、母子・父子世帯や生活保護世帯はほぼ横ばいの状況である。

雇用情勢の変化、外国人材の積極的受入等を背景に、就職氷河期世代等の若年非正規労働者など様々な住宅困窮者層が顕在化してきている。

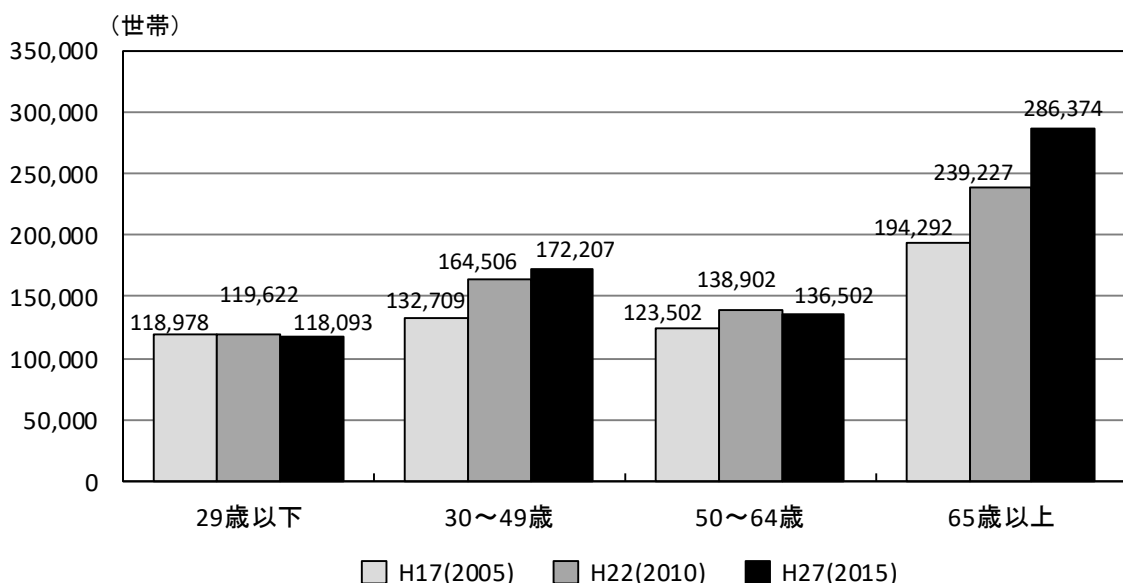
このような社会情勢を背景に、住宅確保要配慮者の需要に応じて、引き続き住宅の困窮状況を踏まえた的確な対応が必要である。

■ 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移（兵庫県全体）



資料：「兵庫県将来推計人口について」（令和2年8月兵庫県）

■ 年代別単身世帯数の推移（兵庫県全体）



資料：国勢調査

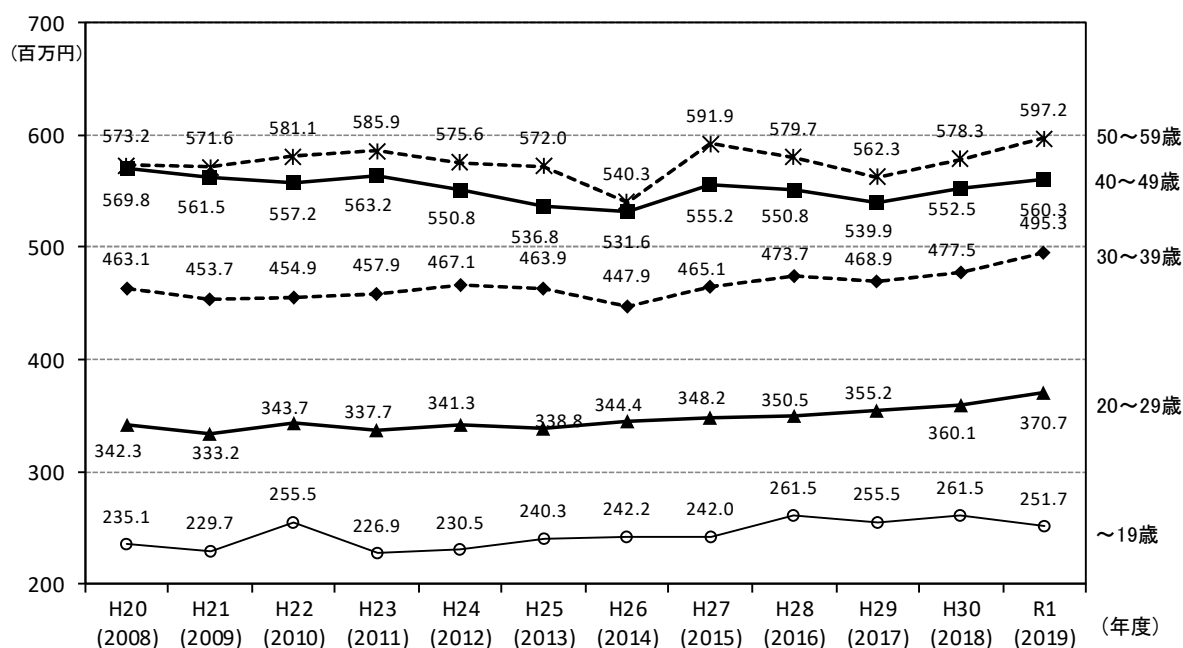
エ 経済雇用状況悪化の懸念

近年の経済の緩やかな回復基調のなか、県内の雇用情勢については、令和元(2019)年度の完全失業率が2.3%と低水準となったほか、各年代別の労働者の所得水準についても10年間で概ね10%程度上昇している。

しかしながら、令和2(2020)年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、解雇や収入減少等により住宅に困窮する者の増加が懸念される。

経済の回復過程においては、県営住宅の申込者数は減少傾向にあったが、今後は経済雇用状況に応じた柔軟な住宅提供が求められる。

■ 世代別所得の推移（兵庫県全体）

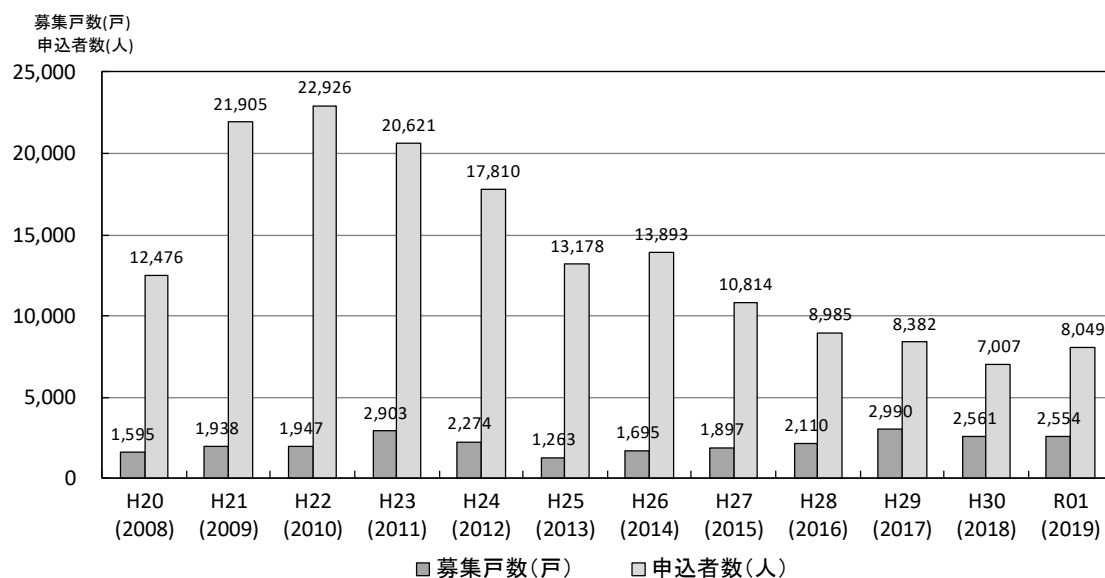


※ 厚労省「賃金構造基本統計調査」の兵庫県の企業規模10名以上の一般労働者データより

※ 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）

■ H20(2008)～R元(2019)年度の募集戸数、申込者数の推移（兵庫県全体）



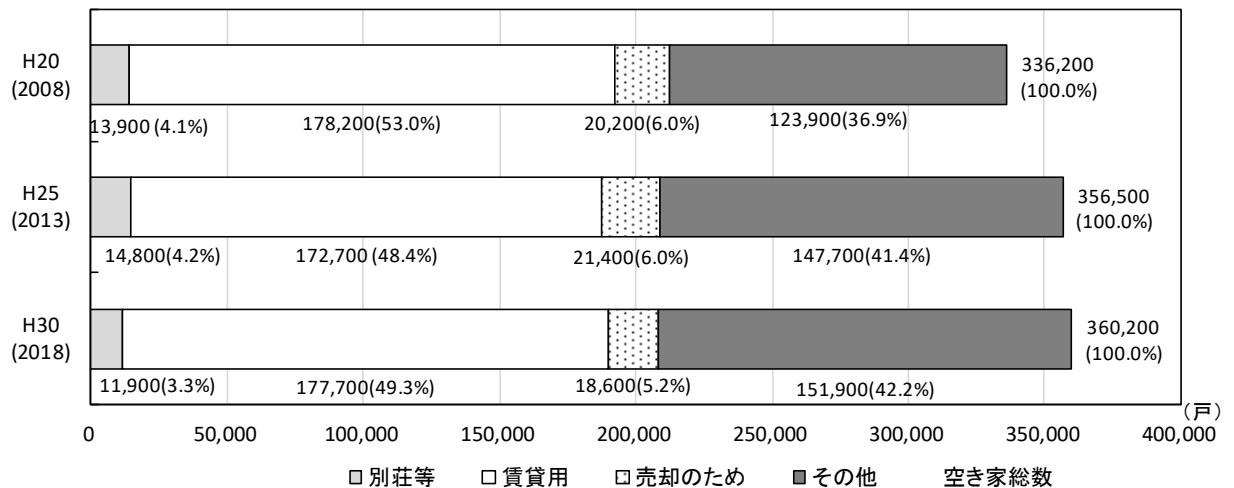
オ 空き家の増加

本県の空き家数は増加傾向にあり、平成30(2018)年現在で36万戸の空き家が存在する。そのうち、賃貸用空き家は17.8万戸で49.3%を占める。地域別の空き家率では、淡路地域で23.2%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、空き家対策として市町と連携し「空き家対策ガイドライン」の作成（平成25(2013)年度）や「老朽危険空き家除却支援事業」等の取組を実施している。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成27(2015)年5月施行）に基づき、市町への情報提供や技術的助言等により、空き家の適正管理の取組を支援している。

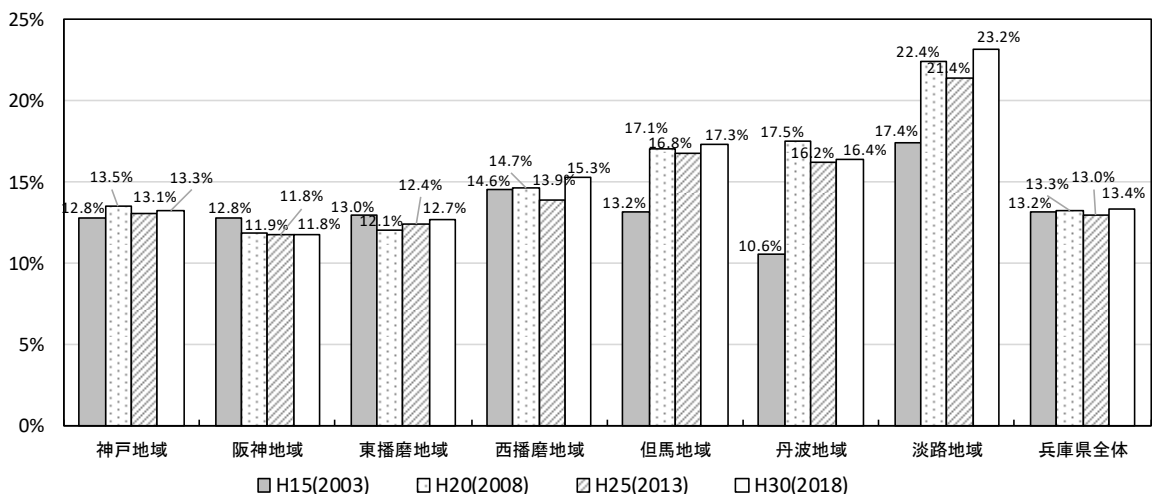
そのほか、各市町や不動産関係団体等で構成される兵庫県居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅を登録・情報発信する「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」を実施し、民間賃貸住宅の情報発信に取り組んでいる。

■ 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

カ 住宅に求められる省エネルギー化

平成30(2018)年度には国の「エネルギー基本計画」が見直され、業務・家庭部門について建築物・住宅の高断熱化や省エネルギー機器の導入の普及促進を図ることなどが明記されている。

「地球温暖化対策計画」(平成28(2016)年5月環境省)においては、家庭部門の取組として、LED等の高効率照明を2030年度までにストック(既設)で100%導入する目標が掲げられている。

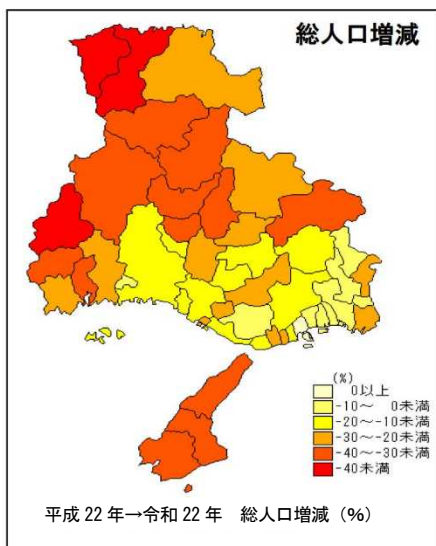
住宅の整備、設備の更新等に当たっては省エネルギー化に対応していく必要がある。

キ 地域創生の推進

令和2(2020)年3月に策定された「第二期兵庫県地域創生戦略(2020-2024)」では、第一期戦略での取組を継続するとともに、本県の強みである地域の多様性を活かした取組を推進することを基本に、引き続き将来人口の展望を前提とした「人口対策」と「地域の元気づくり」を柱とした兵庫らしい地域創生に取り組んでいくこととしている。

県営住宅においても、県や市町の関連施策等との連携を図りながら、県外からの移住・定住の促進など一定の役割を果たしていく。

■ 市区町単位の人口推移予測



(減少率が大きい4町)

佐用町	(43.0%減)
新温泉町	(42.6%減)
香美町	(41.4%減)
神河町	(37.3%減)

(増加している又は減少率が小さい4市区町)

神戸市中央区	(1.1%増)
西宮市	(3.2%減)
神戸市灘区	(4.8%減)
太子町	(5.0%減)

資料：時代潮流の変化と課題—基礎資料—(兵庫県)
(国立社会保障人口問題研究所の将来推計人口を基に作成)

ク 頻発する自然災害

平成7(1995)年の阪神・淡路大震災や平成23(2011)年の東日本大震災、平成28(2016)年の熊本地震といった大規模地震災害のほか、平成26(2014)年の丹波豪雨や平成30(2018)年の西日本豪雨、令和元(2019)年台風19号災害など、全国各地で地震や豪雨・土砂災害が発生しており、防災・減災への備えが今後一層必要となる。

特に、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れ等の対応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

名称	発生日月	主な被災地	受入れ世帯数
平成 21(2009)年台風 9 号災害	平成 21(2009)年 8 月	佐用町	7 世帯
東日本大震災	平成 23(2011)年 3 月	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	平成 26(2014)年 8 月	丹波市	5 世帯
熊本地震	平成 28(2016)年 4 月	熊本県	2 世帯
平成 30(2018)年 7 月豪雨災害	平成 30(2018)年 7 月	岡山県、広島県	—
令和元(2019)年台風 19 号災害	令和元(2019)年 10 月	宮城県、福島県、埼玉県、千葉県、神奈川県、長野県	—

(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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

(3) ポスト行財政構造改革への対応

本県では、阪神・淡路大震災で悪化した財政を立て直すための行財政構造改革が平成30(2018)年度に最終年を迎え、平成30(2018)年10月にポスト行財政構造改革プランとなる「兵庫県行財政運営方針」を策定し、引き続き適切な行財政運営を推進することとしている。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

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」に基づき、令和7(2025)年度末の管理戸数48,000戸程度に向け、計画的な建替又は集約・廃止を推進し、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などを図り、既存の住宅ストックを有効活用する。

③ 経営の効率化

家賃収納対策の推進による使用料収入の確保や民間活力を活用した効率的な管理運営など、経営の効率化を推進する。

④ 新たな施策展開

地域のニーズや県外からの移住など、多様な住宅需要に対応した施策を展開する。

[改革期間中の建替事業量]

年 度	H20(2008)～24(2012)	H25(2013)～29(2017)	H30(2018)
建替戸数	300戸/年	400戸/年	500戸/年
計	4,000戸		

(4) ポストコロナ社会への対応

本県では、有識者による「ポストコロナ社会兵庫会議」によりポストコロナを見据えた社会のあるべき姿について、単にコロナ前の状態に戻すのではなく、経験と教訓を踏まえた新たな段階の社会を目指し、令和2(2020)年7月に提言が取りまとめられた。

県営住宅についても、離職者等住宅困窮者への住宅提供のほか、新型コロナウイルス感染症拡大により普及したリモートワークや遠隔医療への対応や宅配ボックスの設置、身近な場所での運動スペースの確保など、ポストコロナ社会の新しい生活様式を支援する取組の検討を今後進める必要がある。

2 県営住宅の状況と課題

(1) 県営住宅ストックの状況

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13万戸超となっている。県内の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合は5.1%で、全国平均の3.5%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1.9%で、全国平均の1.5%を上回っている。

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	2,807,200	159,786	5.7%
埼玉県	3,384,700	43,458	1.3%
千葉県	3,029,800	39,699	1.3%
東京都	7,671,600	269,854	3.5%
神奈川県	4,503,500	107,853	2.4%
愛知県	3,481,800	136,765	3.9%
滋賀県	626,000	11,198	1.8%
京都府	1,338,300	38,226	2.9%
大阪府	4,680,200	236,078	5.0%
兵庫県	2,680,900	137,896	5.1%
奈良県	617,600	15,855	2.6%
和歌山県	485,200	16,202	3.3%
福岡県	2,581,200	115,362	4.5%
全国	62,407,400	2,153,815	3.5%

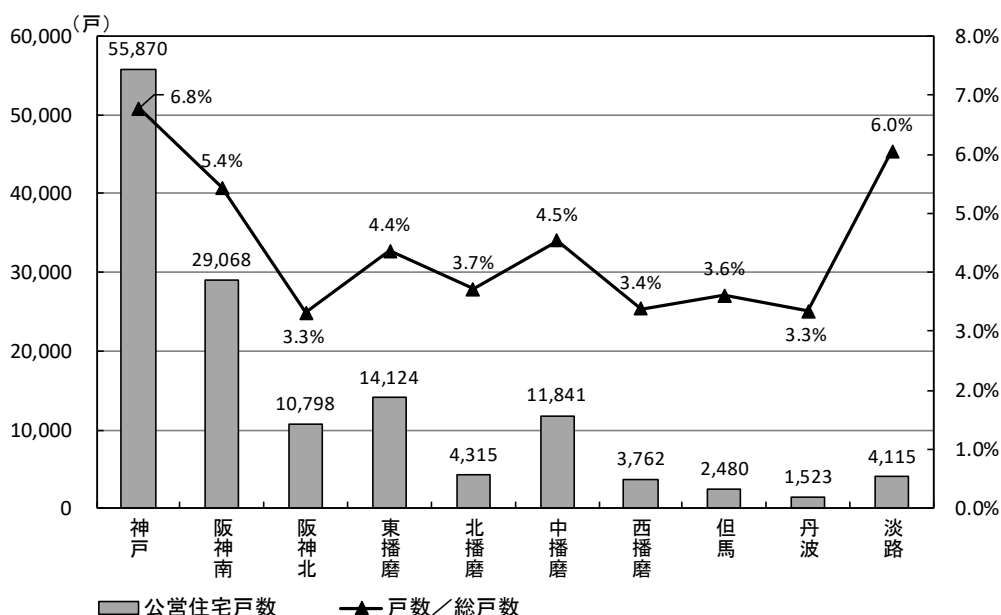
■ 都道府県営住宅の割合(主な都道府県・近畿)

	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	2,807,200	22,304	0.8%
埼玉県	3,384,700	26,926	0.8%
千葉県	3,029,800	18,496	0.6%
東京都	7,671,600	248,101	3.2%
神奈川県	4,503,500	44,664	1.0%
愛知県	3,481,800	57,753	1.7%
滋賀県	626,000	2,893	0.5%
京都府	1,338,300	13,234	1.0%
大阪府	4,680,200	119,921	2.6%
兵庫県	2,680,900	49,950	1.9%
奈良県	617,600	8,170	1.3%
和歌山県	485,200	5,244	1.1%
福岡県	2,581,200	29,085	1.1%
全国	62,407,400	912,995	1.5%

※ 総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(H30)の「総数」

※ 公営住宅戸数及び都道府県営住宅戸数は、国土交通省調べ(H30末)

■ 公営住宅戸数及び公営住宅戸数割合(地域別 R2(2020).4.1現在)

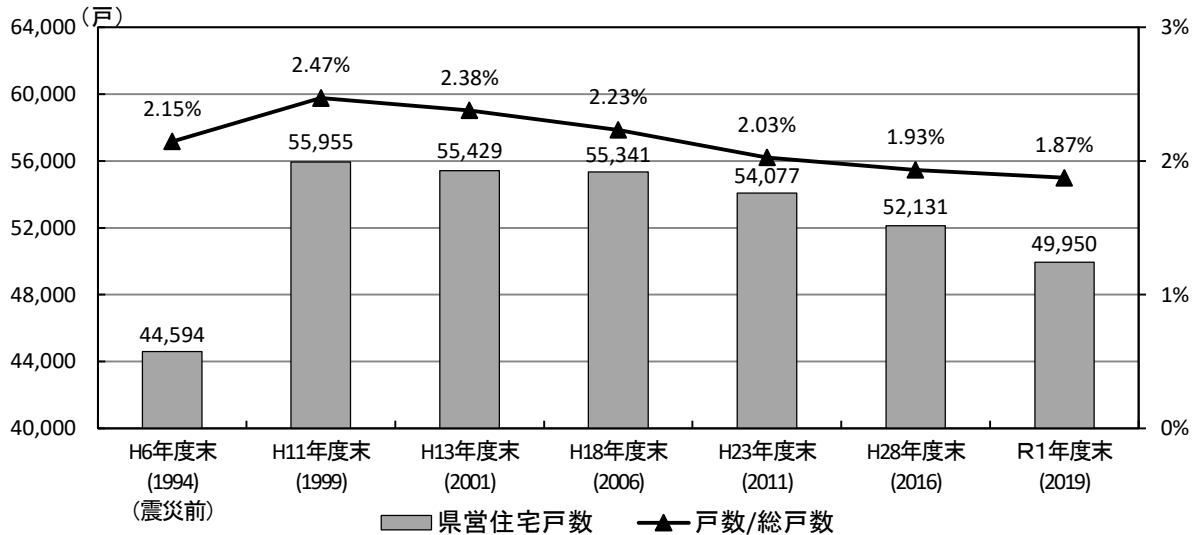


※ 戸数/総戸数 (%) : 地域の総住宅戸数に占める公営住宅戸数の割合(総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(H30))

イ 県営住宅戸数の現状

県営住宅の管理戸数の推移を見ると、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11(1999)年度末には約56,000戸となった。その後、計画的な建替や集約を進めた結果、令和2(2020)年4月1日時点の管理戸数は49,950戸となっている。

■ 管理戸数の推移（県営住宅）

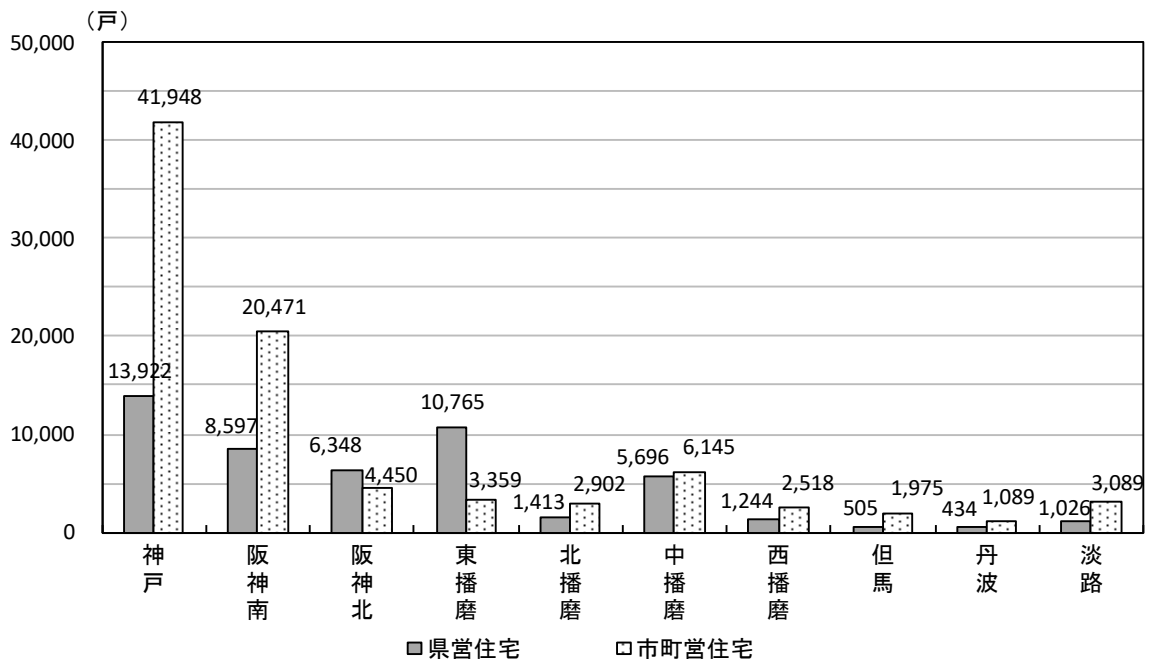


※ 戸数/総戸数 (%) : 総住宅戸数に占める県営住宅戸数の割合 (総住宅戸数は、住宅・土地統計調査(各年)を時点補正)

県営住宅の管理戸数は、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 R2(2020).4.1現在）



(2) 整備に関する現状と課題

ア ストックの年代別及び構造別の状況

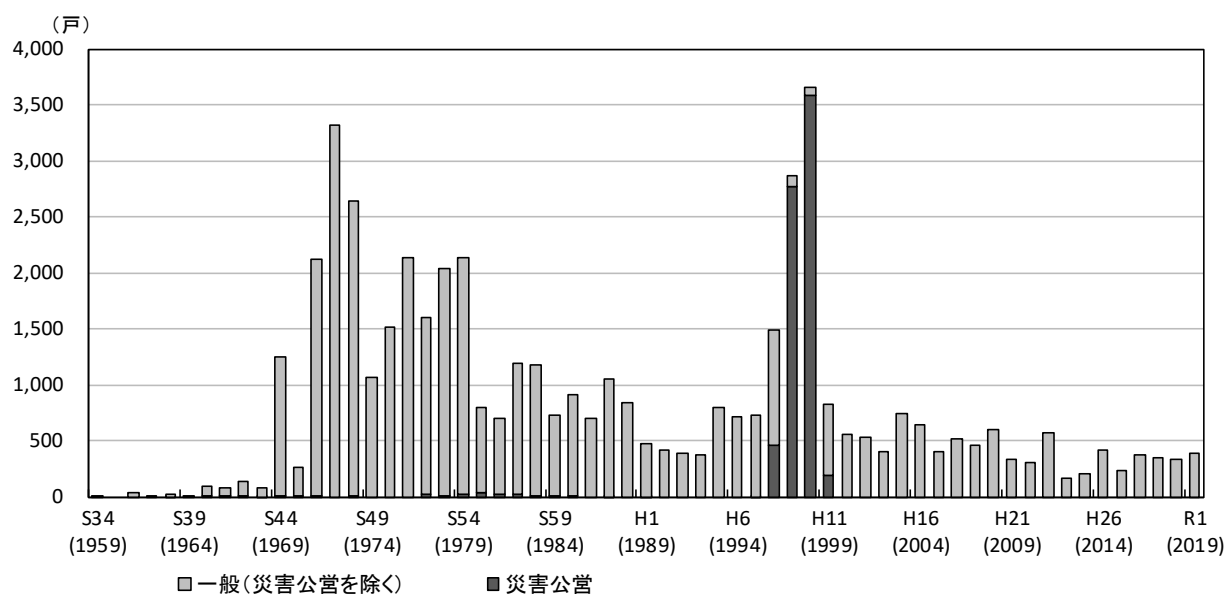
大量建設された昭和40(1965)年代後半のストックを約10,000戸管理している。また、阪神・淡路大震災では被災当時10市10町で災害復興公営住宅約10,000戸を整備した。

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。行財政構造改革期間には、行革プランに基づき、平成20(2008)年度からは年間約300戸、平成25(2013)年度からは年間約400戸、平成30(2018)年度は年間500戸の建替に着手した。令和元(2019)年度以降も社会基盤整備プログラムに基づき計画的に建替を実施する予定である。

法定建替要件(法定耐用年限※の1/2以上が経過)を満たす住宅は、令和2(2020)年度現在で約26,000戸であり、令和12(2030)年度には約33,000戸(全ストックの約66%)となる。これら老朽化したストックは、耐震性やバリアフリーに課題のあるものも多く、引き続き、計画的な老朽化対策等を推進する必要がある。

※ 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・簡易耐火二階建=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)(R2(2020).4.1現在)



イ 県営住宅の整備状況

建替事業については、平成20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。

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いる。また、大震災以降に竣工したストックについては、法定耐用年限である70年間活用することを目指し計画的な修繕を行うこととしている。

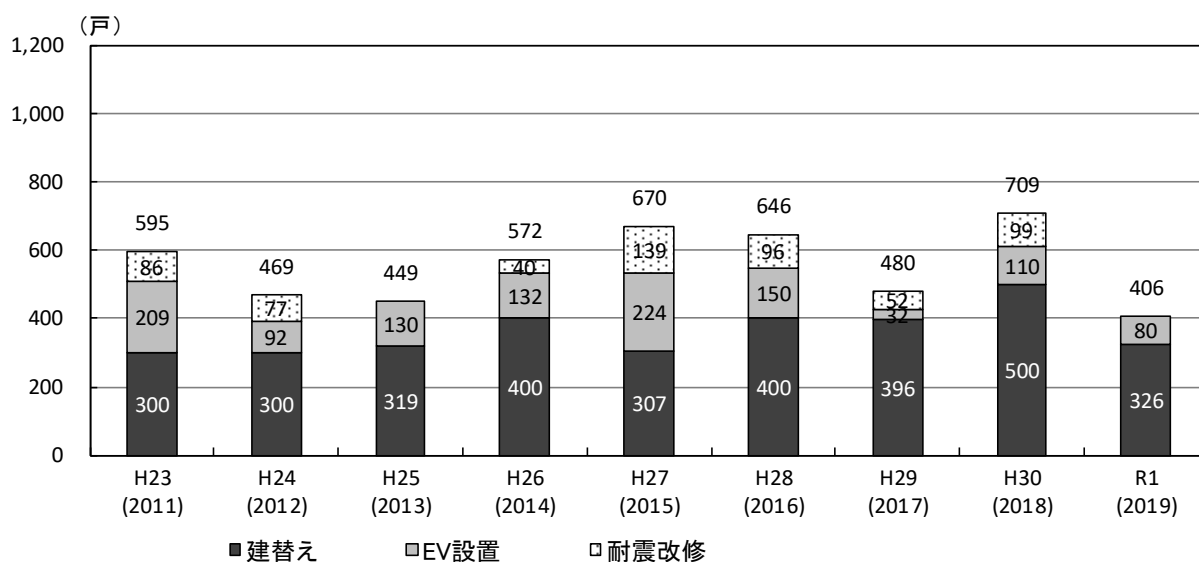
今後も、団地あるいは住棟単位で個別の検討を行い、適切な活用手法により効率的・効果的な整備を進める。

■ 事業種別 県営住宅整備戸数（着工年度ベース）

（単位：戸）

年度	～H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	計
建替	7,283	300	300	319	400	307	400	396	500	326	10,531
改修	大規模改修	1,610	0	0	0	0	0	0	0	0	1,610
	EV設置	1,433	209	92	130	132	224	150	32	110	2,592
	耐震補強	1,379	86	77	0	40	139	96	52	99	1,968

■ 年度別 県営住宅整備戸数（竣工年度ベース）



ウ 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2（2020）年度末現在で約94%である。前計画では令和7（2025）年度までに耐震化率97%を目指すこととしており、概ね計画どおり実施してきた。

今後も引き続き、兵庫県耐震改修促進計画※（平成27（2015）年度改定）に基づき、耐震性に課題のある住棟の早期建替や耐震改修等をさらに推進する必要がある。

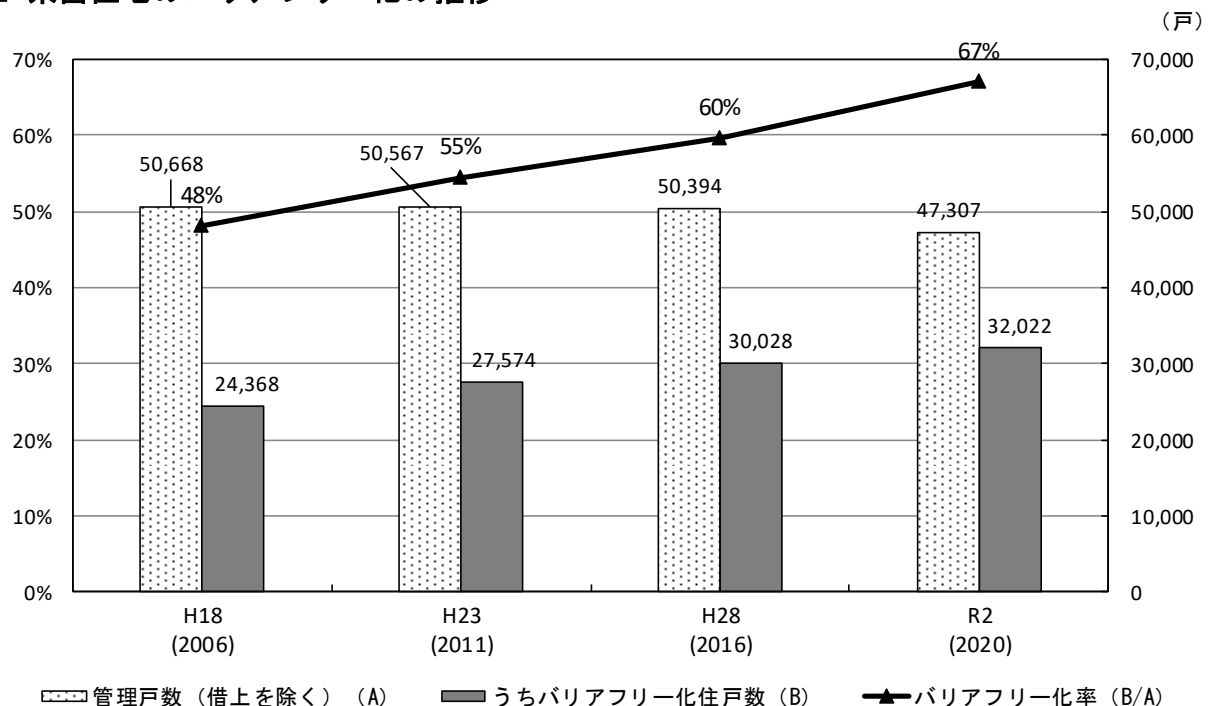
※ 耐震改修促進計画（平成27年度改定）では、多数利用建築物の耐震化の目標として、平成37年度までに97%を目指すこととしている

エ 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2（2020）年度末現在で約67%である。前計画では令和7（2025）年度までに75%を目指すこととしており、概ね計画どおり実施してきた。

引き続き、入居者の高齢化率等を踏まえ、いきいき県営住宅仕様による建替などをさらに推進する必要がある。

■ 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

オ 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屋上緑化、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、12団地で太陽光発電設備を設置したほか、屋上緑化については28団地で延べ10,000㎡、グラスパーキングは30団地で延べ28,000㎡を超える実績を上げている。

■ 太陽光発電設備の設置状況

	H11(1999) ~15(2003)	H25 (2013)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	利用状況
団地数	3	2	1	2	2	2	0	EV、 給水ポンプ動力

■ 屋上緑化の実績（平成18(2006)年度以降）

年度	H18(2006) ~26(2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	計
団地数	22	1	4	4	3	0	28
緑化面積(㎡)	8,127	344	1,380	575	386	0	10,812

■ グラスパーキングの実績（平成18(2006)年度以降）

年度	H18(2006) ~26(2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	計
団地数	25	2	5	4	5	4	30
緑化面積(㎡)	21,071	662	2,346	331	1,032	3,192	28,633

(3) 管理に関する現状と課題

ア 入居者の募集状況等

(7) 募集状況

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、空き家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3,000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。

■ 優先入居の種類 (定時募集のうち3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	<ul style="list-style-type: none"> 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 合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯 同居者に中学校を卒業するまでの子供がいる世帯 	259千円以下
	若年世帯優先	<ul style="list-style-type: none"> 合計年齢が80歳未満の夫婦の世帯 合計年齢が80歳未満の婚約者の世帯 	214千円以下
	母子・父子世帯優先	配偶者のいない者で、現に20歳未満の子を扶養している世帯	
	多子世帯優先	18歳未満の児童を3人以上扶養する世帯	
高齢者・ 障害者 世帯	高齢者世帯優先	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、ハンセン病患者世帯		214千円以下

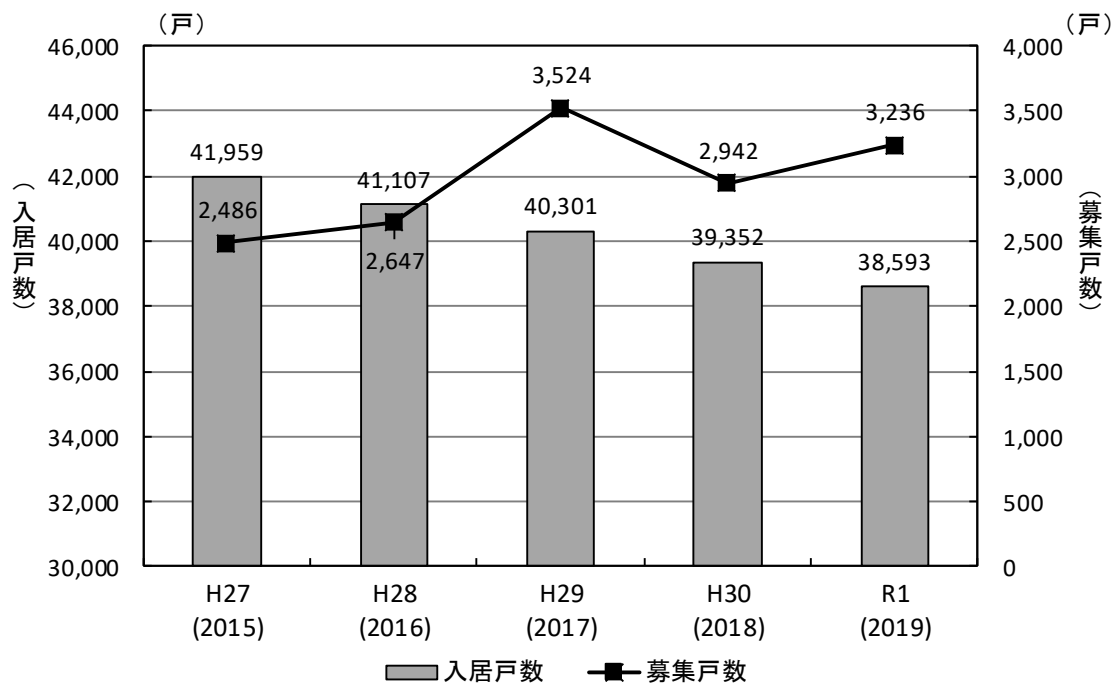
(4) 応募状況と入居戸数の状況

近年は、定時募集の申込者数減少により平均応募倍率は3倍前後で推移し、応募のない住宅や当選後の辞退者も一定数みられる。退去者数が新規入居者数を上回り、入居戸数は過去5年間で3,000戸以上減少し、入居率の改善を図る必要がある。

■ 地域別応募状況（定時募集）

地域	H29(2017)年度			H30(2018)年度			R元(2019)年度		
	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率	募集戸数 (戸)	申込者数 (人)	倍率
神戸	825	1,618	2.0	714	1,431	2.0	726	2,527	3.5
阪神南	414	3,660	8.8	488	3,393	7.0	606	3,202	5.3
阪神北	412	1,263	3.1	412	769	1.9	403	904	2.2
東播磨	790	1,012	1.3	529	840	1.6	458	765	1.7
中播磨	549	829	1.5	418	574	1.4	361	651	1.8
計	2,990	8,382	2.8	2,561	7,007	2.7	2,554	8,049	3.2

■ 募集戸数と入居戸数の推移（借上公営住宅を除く）



イ 入居世帯の状況

(7) 高齢世帯率等の推移

入居者の高齢化が進んでおり、特に災害復興公営住宅では世帯主が65歳以上である高齢世帯率が約72%に達している。

生活保護世帯率はほぼ横ばいの状況であり、全体で15.4%となっている。

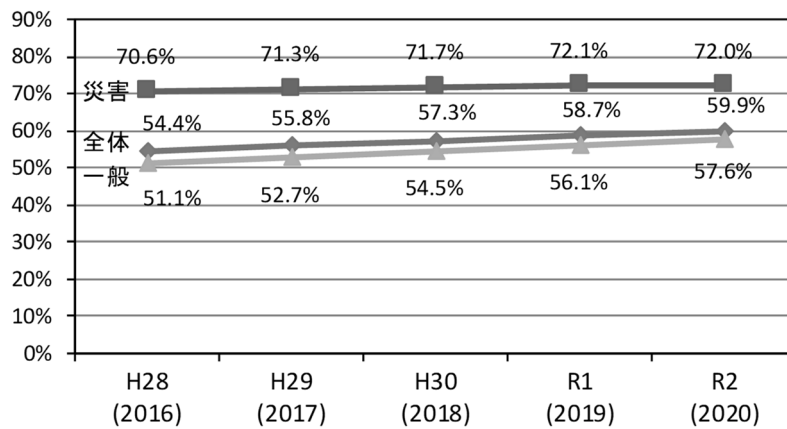
被災入居世帯率は、減少傾向が続き、災害復興公営住宅で50.7%、一般公営住宅で6.3%、全体では13.6%となっている。

■ 入居者の高齢世帯率、生活保護世帯率、被災入居世帯率 (R2(2020). 4.1現在) 単位：戸

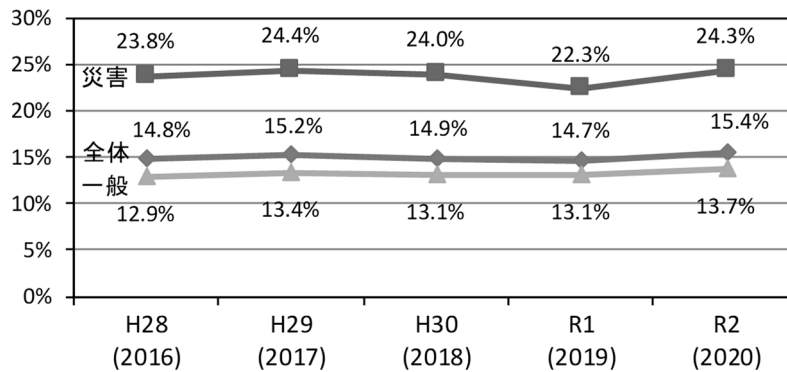
種別	管理戸数	入居戸数	高齢世帯率				入居者数	うち65歳以上	高齢化率	世帯主平均年齢	生活保護世帯		被災入居世帯	
			65歳以上世帯数	高齢世帯率	うち単身	高齢単身世帯率					入居戸数	生活保護世帯率	入居戸数	被災入居率
全体	49,539	39,299	23,557	59.9%	13,575	34.5%	75,699	30,888	40.8%	65.32	6,067	15.4%	5,327	13.6%
災害	7,200	6,443	4,639	72.0%	3,249	50.4%	11,167	5,737	51.4%	69.88	1,568	24.3%	3,267	50.7%
一般	42,339	32,856	18,918	57.6%	10,326	31.4%	64,532	25,151	39.0%	64.43	4,499	13.7%	2,060	6.3%

※ 特別賃貸住宅を除く

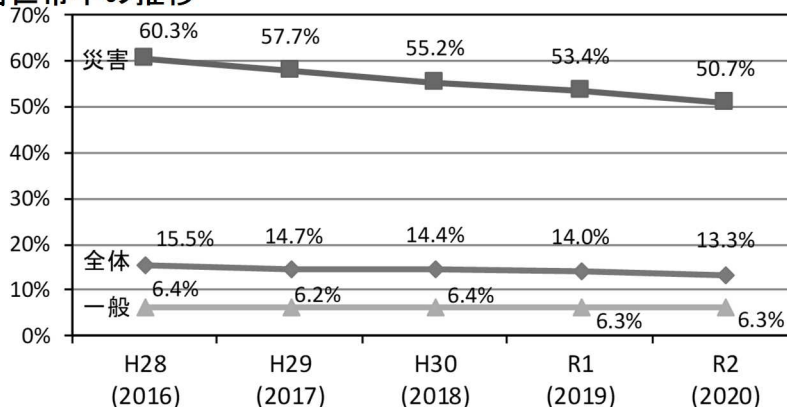
■ 高齢世帯率の推移



■ 生活保護世帯率の推移



■ 被災入居世帯率の推移

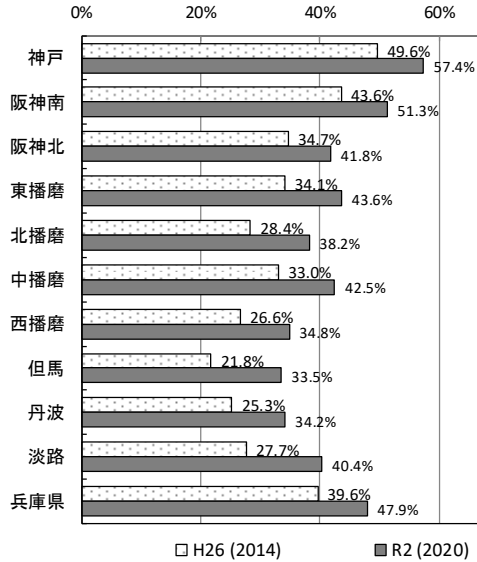


(イ) 地域別の入居世帯の傾向

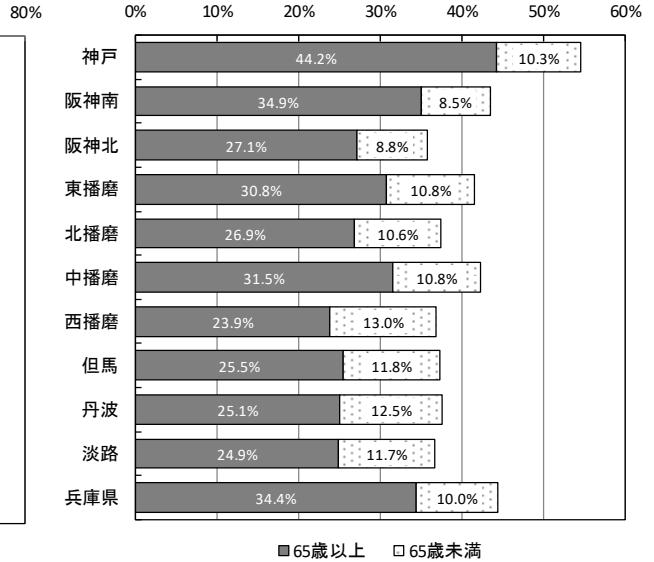
高齢者のみの世帯率はいずれの地域でも上昇している。また、高齢者のみの世帯や単身世帯率は、都市部である神戸、阪神南で高い傾向にある。

これらの状況を踏まえ、県営住宅における高齢化への対応は、地域の実情に応じて適切に対応していくことが必要である。

■ 高齢者のみの世帯率（地域別）



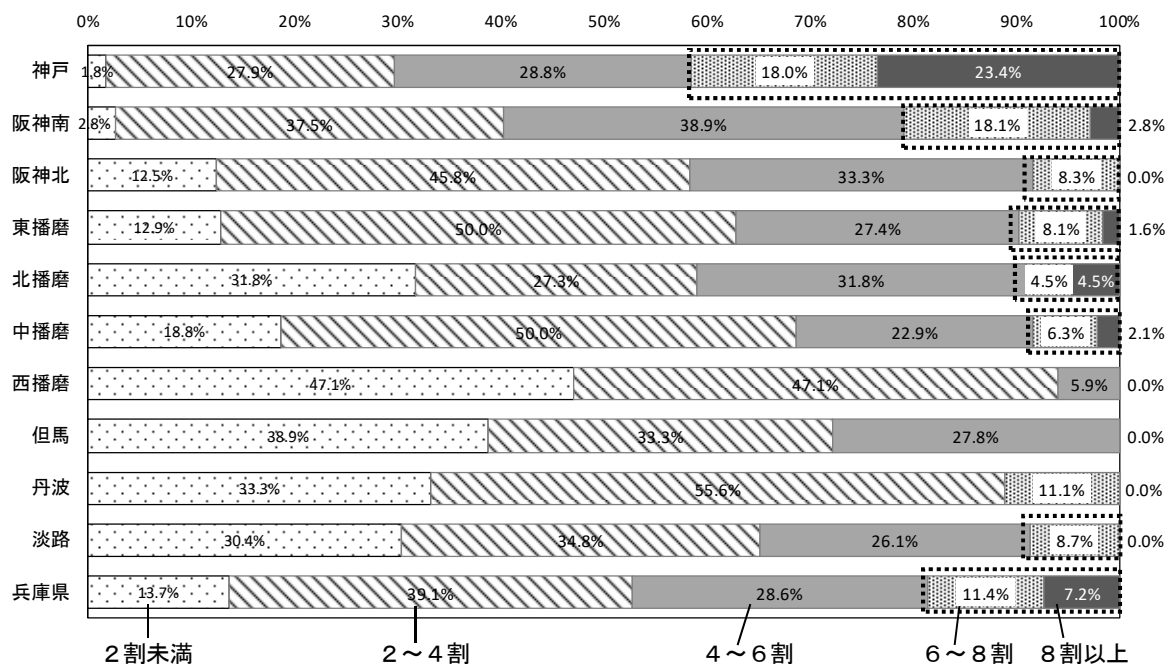
■ 単身世帯率（地域別 R2 (2020). 4. 1 現在）



(ウ) 団地における高齢入居者の集中

全団地の20%近くで高齢化率が6割を超えており、特に神戸では県全体の高齢化率を大きく上回っている。こうした団地では、入居者の高齢化に伴う団地の自治会機能や相互の見守り機能が低下する可能性があることから、団地の実情に応じた適切な対応を行う必要がある。

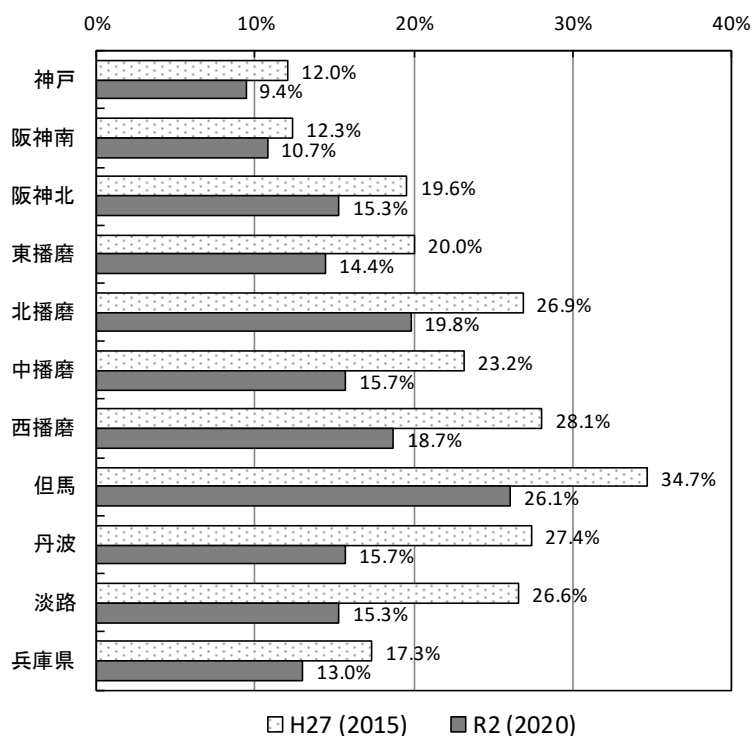
■ 高齢化が進んでいる団地の割合（地域別 R2 (2020). 4. 1 現在）



(I) 子育て世帯率の状況

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。子育て世帯率は、但馬、北播磨で高い一方、高齢化率の高い神戸や阪神南では低くなっており、団地活性化の観点から様々な世代構成による団地コミュニティの形成を進める等の対応が必要である。

■ 子育て世帯率（地域別 各年4.1現在）



(II) 新規入居世帯の移転状況

入居世帯の前居住地をみると、令和元（2019）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2割あり、大都市圏域、地域の中核都市圏域ともに市域を越えた一定の需要がある。

こうした状況を踏まえ、市町と役割分担を図りながら、引き続き住宅需要に対応していく必要がある。

■ 新規入居世帯の前居住地（令和元（2019）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	
大都市圏（神戸、阪神地域等）	844	170	674	20.1%
地域の中核都市圏域（播磨、丹波、但馬等）	588	132	456	22.4%
合計	1,432	302	1,130	21.1%

ウ 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、家賃収納対策をさらに進めていく必要がある。

エ 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、現在5地区（神戸市西区・明舞、阪神南、阪神北、東播磨、中播磨）で、民間事業者が指定管理業務を行っている。

引き続き、民間活力による効率的な管理の推進を図るため、神戸市全域での指定管理制度の導入などを検討する必要がある。

Ⅱ 県営住宅の役割

1 公営住宅を取り巻く状況等

(1) 公営住宅がこれまで果たしてきた役割

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なりながら、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。また、阪神・淡路大震災等の災害時には、被災者へ早期に住宅を供給するなど、社会情勢の変化にあわせて臨機に対応してきた。

ア 低廉で良質な住宅の供給

(7) 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。

(4) 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。

イ 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かな対応、コミュニティ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) 近年の状況

ア 多様化する住宅困窮者

雇用情勢の悪化、外国人材の積極的受入等を背景に、若年の非正規労働者、外国人労働者に加えてLGBTなど、多様な住宅困窮者層が顕在化してきている。

イ 団地周辺地域の活力低下

高度成長期を中心に大量に建設された公営住宅では、老朽化等により空室が増えているほか、単身高齢世帯の増加など入居者の高齢化が進み、団地やその周辺地域の活力が低下している。

ウ 生活様式の変化

新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、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、新しい生活様式への変化が求められるようになった。

エ 民間賃貸住宅の役割強化

平成29(2017)年には「住宅セーフティネット法」が改正され、登録制度の創設など、民間賃貸住宅の住宅セーフティネット機能の強化が図られた。

オ 災害対応への関心の高まり

近年、全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生していることに加え、今後の発生が懸念される南海トラフ地震への備えなど、災害対応への関心が高まっている。

2 県営住宅の役割

広域行政の利点を活かし、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、県内の市町において、在住在勤要件を撤廃する団体、自然災害の被災者を広く受け入れる団体が増えており、広域性にもとづく市町営住宅との役割分担は希薄化してきている。

県営住宅においては、従来から公営住宅に求められている役割は引き続き果たしつつ、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) 低廉で良質な住宅の提供

ア 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。

イ 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、矯正施設退所者、新型コロナウイルス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ていない需要に対し、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等住宅を失った被災者の受け皿として対応する。

(2) 地域のまちづくりへの対応

ア 県域に共通性の高い課題に対する先導的な取組

(7) 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の形成といった課題に対して、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、コミュニティの活性化を図る。

(イ) 高齢者等へのきめ細かな対応

高齢化が進み、入居者それぞれの状況が多様化するなか、市町福祉部局、ケアマネージャー、民生委員等と連携し、早期に個別支援や施設サービスに結びつけていくなど、居住の安定に向けた体制を構築する。

(ウ) ポストコロナ社会への対応

遠隔医療への積極的な対応、宅配ボックスの設置や身近な場所での運動スペースの確保など、ポストコロナ社会での新しい生活様式を支援する先導的な取組を実施する。

イ 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、多くの団地の建替更新時期を迎えている。

市町と連携し、隣接する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、高齢者見守り等共同管理等、効率的な整備管理体制を検討する。

3 県営住宅整備・管理の目指すべき方向

本計画においては、県営住宅の役割を踏まえ、以下の5つの方向性により、県営住宅の整備・管理を進める。

1 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、日常生活においても高齢者等が安心して快適に暮らせる住まいを提供する。

2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

市町福祉部局等と連携し、個々の入居者の状況に応じた支援を行い、居住の安定を図る。

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

地球温暖化や省資源・エネルギー等に配慮し、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。

5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

コミュニティを生かしつつ、働き方・暮らし方の変化、情報技術の導入加速等ポストコロナ社会に対応した取組を行う。

Ⅲ 目標管理戸数・目標入居率等

1 スtock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

高齢世帯や若年単身世帯の増加など、今後も県営住宅に対する一定の需要が見込まれるが、一方で世帯数の減少やセーフティネット住宅の充実などが予測されている。こうした状況に対して、住宅セーフティネットの中核として、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、適切にストックマネジメントを行い効率的な整備・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福祉施策の展開、地域創生への対応など、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、これまで仕様の見直しなどによりコスト縮減を図ってきたところであるが、今後一層のコスト縮減を進めるため、PFIの活用など多様な整備手法を検討する。

また、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、長期活用が適当でないストックの集約等を進めることで、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tock量の目安

県営住宅の管理戸数は令和2(2020)年4月現在 49,950 戸であり、令和7(2025)年度で48,000 戸とした前計画の目標管理戸数に向けて計画的な削減を進めてきた。しかしながら、近年、入居戸数や入居率も減少傾向にあり、空き住戸の増加が課題となっている。

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、計画期間内(令和12(2030)年度)には管理戸数を45,000 戸程度確保する。

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。その際の集約は可能な限り

加速化する。長期活用する住宅については、適切に建替や修繕を行い住宅の長寿命化を図りながら入居を促進し、計画期間内(令和 12(2030)年度)には 90%の入居率を目指す。

借上住宅については、災害等緊急的な需要が発生した場合にも、市場から確保が可能である。定期借家による導入等、震災の経験を踏まえた活用条件を整理する。

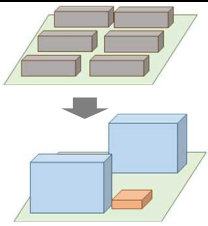
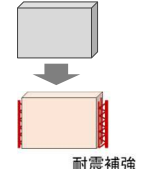
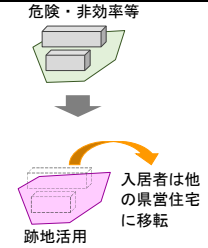
IV 県営住宅の整備・管理方針

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

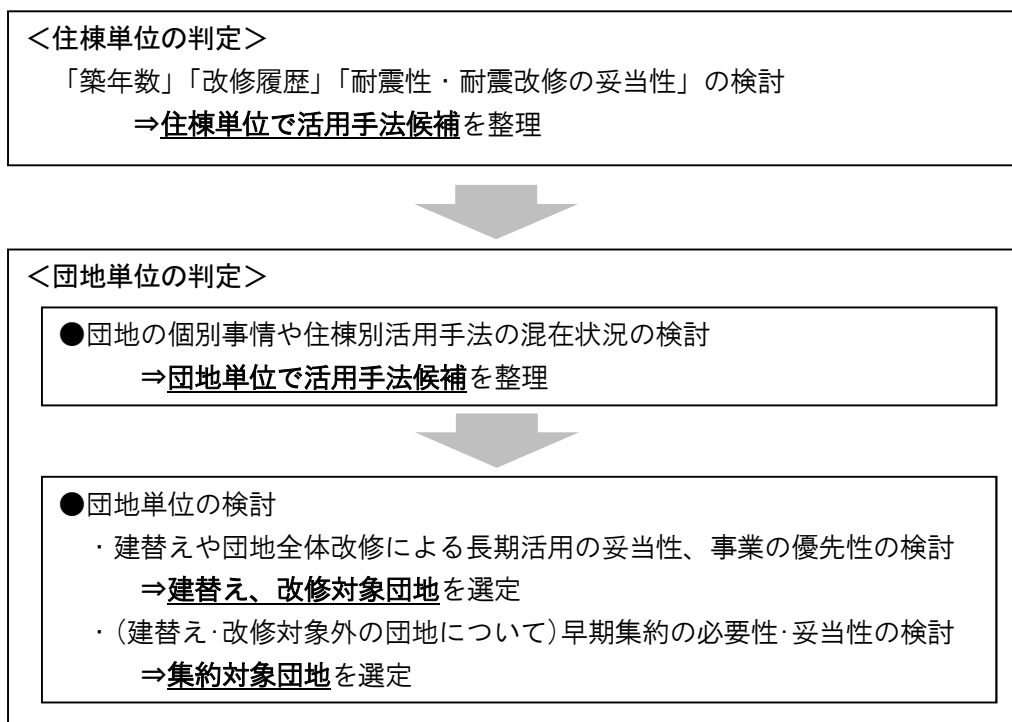
活用手法	内 容
建替え	<ul style="list-style-type: none"> 既存住棟を解体して、新しい住棟を建設する。 老朽化が著しい住棟、耐震性に課題のある住棟、費用・工法等を考慮し改修よりも建替えが効果的な住棟について、老朽度、需要の有無等を踏まえ実施する。 現地建替えだけでなく非現地建替えについても検討する。 
改修	高層住宅耐震等改修 <ul style="list-style-type: none"> 耐震性に課題のある高層住宅で長期活用を図るものは、耐震改修、外壁改修、屋上防水改修、設備配管及び内装・設備等の改修のうち必要な改修を実施する。 (令和 11 (2029) 年度まで) 
	中層住宅バリアフリー等改修 <ul style="list-style-type: none"> バリアフリー化未対応の中層住宅で長期活用を図るものは、エレベーター設置、住戸内改修（高齢者対応、浴槽取替、手すり設置等）及び外壁、屋上防水、設備配管等のうち必要な改修を実施する。(令和 6 (2024) 年度まで) 
集約 (用途廃止)	団地単位 <ul style="list-style-type: none"> 長期活用が適当でない団地（危険区域等にある団地、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 <ul style="list-style-type: none"> 老朽化や耐震性に課題があり対応が必要な住棟と、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	<ul style="list-style-type: none"> 計画修繕等を実施して、現在の住棟を引き続き活用する。

※ 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>

STEP 1 建替え・集約・改修の事業対象候補の設定

STEP 1-1 昭和 60 (1985) 年度以前に竣工（概ね築 35 年経過）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年を経過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の確認
S61 年度以降竣工の住棟	現状活用候補住棟

STEP 1-2 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	耐震性の判定
改修等の実施履歴あり	現状活用候補住棟

STEP 2 耐震性の判定

STEP 2-1 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・優先性の検討
耐震性の課題なし	中層住宅：建替え又は集約候補住棟 高層住宅：現状活用候補住棟

STEP 2-2 耐震改修の妥当性・優先性

- 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
耐震改修の妥当性・優先性が高い（主に高層住宅）	高層住宅耐震等改修候補住棟
耐震改修の妥当性・優先性が低い（主に中層住宅）	建替え又は集約候補住棟

<団地単位の総合判定>

下記のSTEP 3において、原則として、住棟単位の判定結果を踏まえた団地単位の判定を行った上で、STEP 4、5の手順で建替え、改修又は集約の判定を行う。

STEP 3 団地内での住棟別活用手法の混在状況や団地の個別事情等の考慮

- 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活性化等の側面での当該団地の位置づけを考慮して判定する。

STEP 4 建替えによる長期活用の妥当性・優先性

- STEP 2で「建替え又は集約候補住棟」とされた団地については、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	集約候補として、早期集約の必要性・妥当性の検討

STEP 5 早期集約の必要性・妥当性

- STEP 4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、集約候補として早期に集約する必要性・妥当性を判定する。

判定要件	判定の結果
下表の1～4を参考に 早期集約の必要性が高い団地	早期の集約（団地内集約を含む）
いずれにも該当しない団地	当面、現状活用

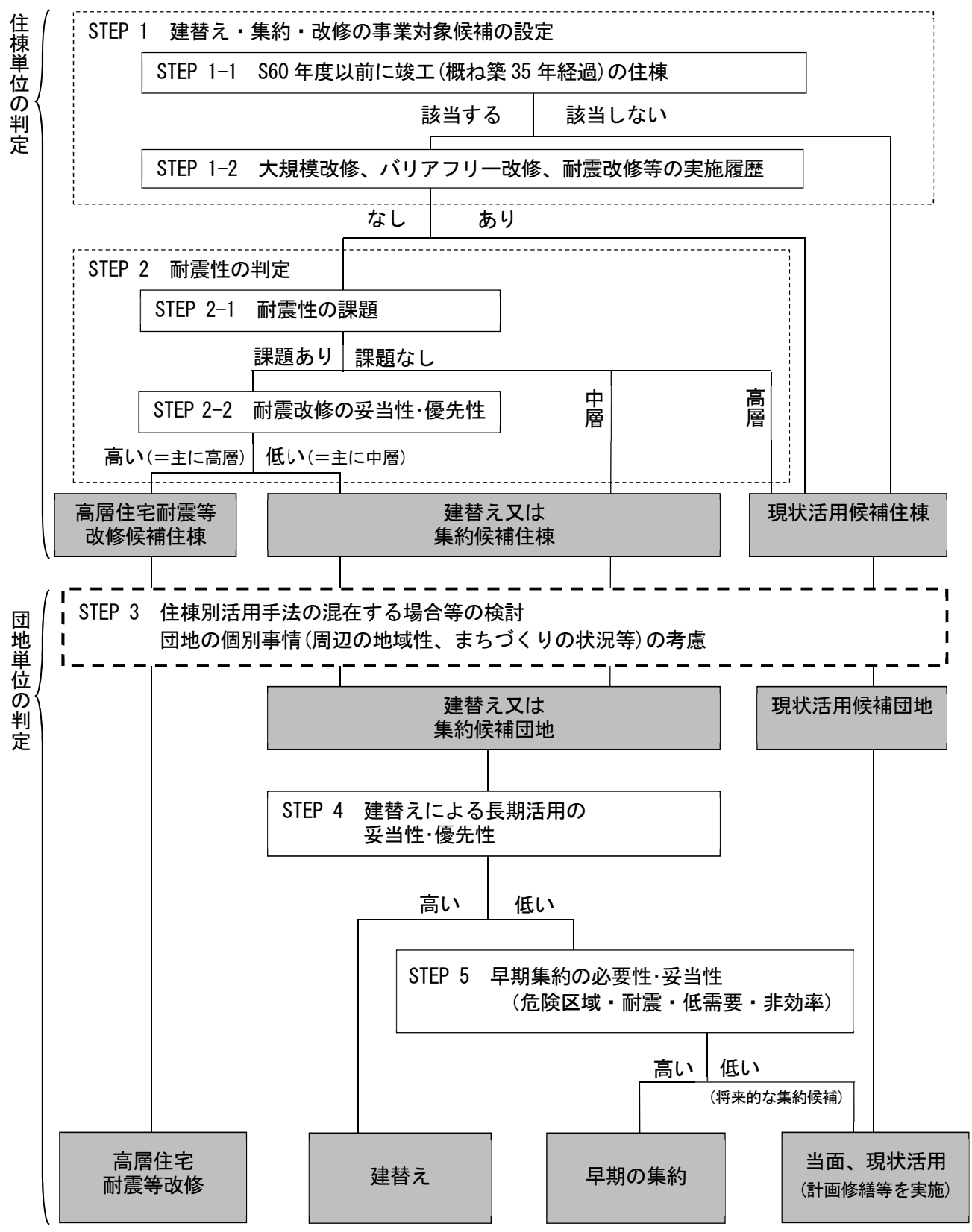
<早期集約対象と判定する団地の要件>

1 危険区域等にある団地	土砂災害警戒区域、山腹崩壊危険地区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住棟	STEP 4の段階では建替え等の優先性・妥当性が低いと判定されたが、耐震性に課題のある住棟
3 低需要の団地	公営住宅ニーズが低い団地
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

<早期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。

【判定フロー】



IV—2 推進施策

1 安全で安心して暮らせる住まいの提供

(1) 自然災害への備え

ア 耐震化の新たな目標設定

- ・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早期の耐震化を進め、令和2(2020)年度末現在で約94%の耐震化率(耐震性を確保している住棟の割合)を令和7(2025)年度に97%まで、令和12(2030)年度に概ね100%まで高める。

イ 停電対策～太陽光発電設備設置

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

ウ 水害発生の抑制～駐車場に雨水貯留機能を付加

- ・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。

エ 指定管理者による防災啓発

(7) 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。

(4) 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」と窓口での入居説明時等を活用して積極的に行う。

オ 土砂災害特別警戒区域居住世帯の住替え

- ・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ものとして、持ち家があっても、県営住宅への入居申込を可能とする。

カ 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。

キ 災害時の生活環境確保～かまどベンチ、マンホールトイレの整備

- ・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を整備する。

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。

(2) 安心して暮らせる住まいづくり

ア バリアフリー化の新たな目標設定

- ・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やエレベーターの設置等を進め、令和2(2020)年度末現在で約67%のバリアフリー化率を令和7(2025)年度に75%まで、令和12(2030)年度に80%まで高める。

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、敷地内の段差解消及び車いす利用者向け住宅への改修に努める。

ウ エレベーター内のカメラ設置

- ・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、自治会と協議し、エレベーター内に防犯カメラを設置する。

(3) 入居・募集の柔軟な運用

ア 多様な住宅困窮者への支援

(7) 若年単身者の入居

- ・雇用環境が厳しい時期に就職活動を行い、現在も様々な課題に直面している方々(いわゆる就職氷河期世代の方々)の住宅を安定的に確保するため、神戸・阪神地域の空室が多い住宅で、若年単身者のモデル入居を進める。また、同居親族要件の廃止を検討する。

(イ) 外国人入居者への支援強化

- ・外国人が円滑に生活を営めるよう、外国語による「住まいのしおり」を作成し、引き続き入居ルールやマナー等の説明を行う。

(ウ) L G B T等その他の多様な住宅困窮者の入居

- ・L G B T等性的少数者の入居を認めるとともに、高齢友人同士など多様な住宅困窮者の入居について、検討する。

(エ) 新型コロナウイルス感染拡大による収入減少者等の入居

- ・入居要件の緩和や家賃の減免など新型コロナウイルス感染拡大に伴う解雇・離職者や収入減少者等の入居を支援する。

イ 家賃減免制度の適切な運用

- ・家賃減免制度を適正に運用し、真に経済的に困窮する入居者の居住の安定を支えるとともに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等により家賃の支払いが困難な入居者に対しても家賃減免制度を柔軟に運用する。

ウ 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。

エ 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。

オ 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・設備などの写真を県や指定管理者のホームページに掲載するなど、入居申込につながる情報発信の充実を図る。

カ 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行う。

2 福祉施策と連携した安定した暮らしの支援

(1) 高齢者等への対応

ア 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。

イ 市町毎の見守りシステムの導入支援

- ・各市町が進めている見守りサービスについて、県営住宅での導入を支援する。

ウ 要配慮入居者への見守り回数の増

- ・市町の福祉部局等との連携を進めて入居者情報を共有することで、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、指定管理者による見守り回数を増やす。

エ 高齢者福祉施設等併設の推進

- ・市町福祉部局等の関係機関と建替団地の早期情報提供や地域の福祉ニーズの情報交換などを行い、地域に貢献する高齢者福祉施設等の併設を推進する。

オ 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。

カ 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。

キ 介護のための近居、隣居への住替え

- ・介護のための親子の同居や近居・隣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。

ク 介護同居の柔軟化を検討

- ・入居者が病気や高齢により介護が必要となった場合に、親族以外の介護同居についても検討する。

(2) 暮らしのサポート

ア 生活サポーターの設置

- ・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、住宅の活性化を目指す。

イ 家賃と共益費の一体的徴収の実施

- ・共益費の徴収や執行が困難な自治会が増加していることから、共益費の確実な徴収に向けた相談や指定管理者の代行徴収制度による自治会のサポートを引き続き行うとともに、家賃と共益費の一体的徴収を実施する。

ウ 様々な世代等がともに暮らすミクストコミュニティ形成の推進

(7) 型別供給・型別募集の実施

- ・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調整する。

■ 型別供給の考え方

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

(イ) 若年世帯等優先入居

- ・若年層の入居を促進するため、定時募集において募集戸数の25%を確保して、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を実施するとともに、若年層優先入居枠の拡充(30%)を検討する。
- ・利便性が高い住宅では、新婚や子育て世帯向けに引き続き期限付き優先入居を実施する。また、期間満了時に義務教育期間中の子どもがいる世帯や、3人以上の子どもを扶養している世帯等に対しては、通算20年を限度に、一定期間の延長を認める。

(ウ) 同居親族要件の廃止を検討

- ・20歳代の入居を促進するため、同居親族要件の廃止を検討する。

(エ) みなし特定公共賃貸住宅の導入等

- ・みなし特定公共賃貸住宅の導入等により、同じ団地の中で、様々な年齢、職業、所得階層の人々が共存するようなコミュニティ形成を検討する。

オ 積極的に自治会活動に参加する者の募集

- ・コミュニティの活性化を図るため、自治会役員等として自治会活動に積極的に取り組む意思のある者を対象とした募集を実施する。

カ 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の提供を行う。

キ 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、活戸数を増やす。

ク 集会所等にキッズコーナー等設置

- ・子育て世帯を支える環境づくりを進めるため、集会所や空き住戸を活用し、キッズコーナーや自習スペースを整備する。

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

(1) 環境への配慮

ア 環境に配慮した住宅の整備

- ・太陽光等再生可能エネルギー活用やグラスパーキングの整備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に県産木材の積極的な利用を進める。

ウ 共用部照明LED化

- ・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。既存団地については、故障交換時にLED化を実施するとともに、計画的な機器の取替えを検討する。

エ 高効率給湯器(エコジョーズ)の設置(CO₂排出量削減)

- ・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行う。

(2) 効果的な整備の実施

ア ストックの有効活用に向けた改修

(ア) 耐震改修、バリアフリー化改修の実施

- ・耐震性やバリアフリー性能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、高層住宅の耐震化等の改修を実施する。

(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。
- ・比較的新しい住宅については、予防保全的かつ計画的な修繕の実施など効率的な管理により耐用年数を延ばし、維持管理にかかるトータルコストの削減を図る。
- ・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の実施を行う。

イ 用途廃止に向けた集約の加速化

- ・移転先の住戸の浴槽取替えやシャワー設置など設備改修を充実させることにより、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。

ウ 民間活用など多様な整備手法の検討

- ・建替・改修事業を対象に、PFIやPPPなど民間のノウハウ・アイデア等を活用した効率的で、地域の活性化にもつながる多様な整備手法を検討する。

エ 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。

(3) 効率的な管理の実施**ア 入居率の向上（空住戸の回転率UPとニーズ即応）****(7) 定時募集数の拡大**

- ・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。

(4) 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を受け付ける。
- ・空き住戸が50戸を超える団地は常時募集団地とし、先着順で入居申込を受け付ける。

(7) 人気のない住戸の初期費用軽減を検討

- ・人気のない住戸について、入居当初3カ月の家賃減免と敷金減免を検討し、入居促進を図る。

イ 建替団地の期間限定活用（学生等利用、DIY住宅）

- ・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、空き住戸を定期借家として期限付きで提供する。

ウ 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回に増やし、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。

エ 適正な利便性係数の検討

- ・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検討する。

オ 新たな収入確保

- ・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。

カ 民間活力の導入と拡大

- ・民間の創意・工夫により、入居者へのサービス向上や管理の一層の効率化を図るため、指定管理者制度の公募地域を拡大するとともに、質の高い管理を行える民間事業者を選定するための基準の見直しを検討する。

キ 入居者満足度アンケートで不満足割合 10%未満への取組

- ・入居者満足度アンケートで不満足割合が10%を超える項目（住戸内補修への対応等）について、入居者からの要望等に対して迅速に対応するなど、不満足割合の低下に取り組む。

ク 入居者マナー向上に向けた取組

- ・「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。

ケ 駐車場の適正な管理

(ア) 空き区画の有効活用

- ・駐車場空き区画が多い住宅では、空き区画を用途廃止し、芝生化等オープンスペースへ転換し住民に開放する。

(イ) 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。

(ウ) 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ヵ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。

コ 維持管理コストの縮減

- ・エレベーターの保守点検業務等、維持管理業務を再検証し更なるコスト削減を図る。

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 市町との建替・集約の事業連携

- ・市町営住宅が近傍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、市町との協議を進める。
- ・中山間地域における建替団地については、地域の活性化を図るため、市町と連携し、旧町の中心市街地での非現地建替え等を検討する。

イ 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し、管理事務所の内部管理事務の効率化や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などにより、更なる住民サービスの向上を図る。

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、芝生広場等オープンスペースの整備を実施する。

エ 地域に開かれた広場、公園、コミュニティプラザ等の整備

- ・地域コミュニティ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プラザ等を整備する。

オ 集会所等の有効利用

- ・集会所を地域コミュニティの活性化拠点として地域に開放し、認知症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的な関係を構築する。
- ・敷地内の児童遊園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。

カ 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。

キ 津波一時避難施設としての活用

- ・県営住宅の敷地や高層型住棟を津波一時避難施設として積極的に活用するよう沿岸部市町に提案する。

(2) 地域の活性化

ア 公社や民間等との連携による余剰地活用

- ・利便性や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、地域のまちづくりに寄与する活用を図るため、公社・民間事業者等との連携を検討する。
- ・これ以外のものについて、県・市町が連携した地域のまちづくりに寄与する活用を検討し、活用が見込めないものは売却を進める。

イ 空き住戸等のコミュニティ活動拠点等としての活用

- ・子育て世代や高齢者等による交流拠点やNPOの活動拠点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、専門家による講習の受講等を通じて、県営住宅を含む地域コミュニティ内のつながりの強化や活性化を図る。
- ・自治会を対象とする補助制度について、子育て世代を支援するため、集会所や空き住戸を放課後の居場所や親同士の情報交換の場となるキッズルームの整備等に利用できるよう再編・拡充する。

ウ 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会等にヒアリング等を行い、地域に開かれた住宅の整備や施設誘致を行う。集会所や広場等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につなげる。

エ 三世代優先入居募集の推進（近居（いきいき）住宅、隣居（にこにこ）住宅）

- ・親、子、孫の三世代の支え合いによる近居・隣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。

オ 県外からの移住推進

- ・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。
- ・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。

カ 大学と連携した学生シェアハウス等の推進

- ・明舞団地で実施している学生シェアハウスのほか、大学と連携した留学生シェアハウス、企業と連携した社宅活用、分散型サービス付き高齢者向け住宅の活用等、県営住宅の多様な活用を引き続き行う。

5 ポストコロナ社会に対応する先進的な取組

(1) 生活利便性を高める環境整備

ア 宅配ボックスの設置

- ・通信販売の利用増加への対応や入居者の利便性向上のため、建替整備する住宅の共用部（1階共用エントランス、集会所等）に宅配ボックスを設置する。

イ 移動販売車用の駐車場整備

- ・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を整備する。

ウ スーパー等との買物支援協定締結

- ・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、移動販売サービス等を提供し、県営住宅居住者の日常生活の利便性を向上させる。

(2) 健康で安心して暮らせる環境整備

ア 健康器具や共同菜園の設置

- ・高齢者の活動の場や地域交流の場として、建替整備する住宅に自治会と周辺地域住民が共同利用する小規模菜園や花壇を設置する。

イ 看護大・看護協会等と連携した健康相談会やケアマネジャーと連携した認知症相談会等

- ・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。また、地域包括支援センター等と連携して、集会所で認知症カフェ・相談会、介護予防学習会等を出前形式で開催し、認知症患者の交流や情報交換、地域全体の介護予防・健康維持等に繋げる。

(3) 情報通信環境の整備

ア 集会所のネット環境整備

- ・集会所内の一部を高齢者等のオンライン診療、学生の遠隔授業として活用するため、ネット環境を備えたスペースの整備を検討する。