

# 地域住宅計画(社会資本総合整備計画)

ひょうごけん  
兵庫県地域

平成17年8月

確定版  
平成25年3月

# 地域住宅計画

計画の名称	兵庫県地域		
都道府県名	兵庫県	作成主体名	兵庫県、神戸市、姫路市、尼崎市、明石市、西宮市、洲本市、芦屋市、伊丹市、相生市、豊岡市、加古川市、たつの市、赤穂市、西脇市、宝塚市、三木市、川西市、小野市、三田市、加西市、篠山市、養父市、丹波市、南あわじ市、朝来市、淡路市、宍粟市、加東市、多可町、稲美町、播磨町、神河町、太子町、上郡町及び佐用町
計画期間	平成 17 年度	～	22 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

人口約559万人、世帯数約217万世帯（平成17年7月1日付け推計）を有する兵庫県は、日本の縮図といわれるように、大都市地域から農山村地域まで多様な地域を擁している。

神戸・阪神臨海等を中心とした大都市部の既成市街地では、都市機能が複合した利便性の高い住宅市街地が形成されてきたが、その一部には今なお都市基盤の立ち遅れた地域や老朽木造住宅が密集している地域が存在している。また、昭和30年代後半から開発された、いわゆるオールドニュータウンでは、住民の高齢化及び住宅・施設の老朽化が急速かつ一斉に進行することに伴う諸問題が顕在化しつつあり、居住地の再生とコミュニティの活性化が求められている。

大都市部の外縁部に広がる都市近郊部では、大都市にも近く自然にも恵まれた環境を生かした住まいづくり求められている。一方、但馬、丹波、淡路等の地方都市部では人口減少と高齢化の進展が著しく、空家の有効活用による一時滞在型住宅や菜園付き住宅等の提供など、都市部との交流・連携による交流型居住等による活性化が求められている。

また、阪神・淡路大震災や平成16年の台風23号等による災害を経験した本県では、被災者の住宅再建への支援を実施するとともに、地震や水害など自然災害への備えとして、住宅再建共済制度など、全国に先駆けて共助の考え方に基づく事業を行うこととしている。

現在、民間住宅施策としては、耐震化の促進支援、バリアフリー化支援、まちづくり支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、老朽住宅の建替・改修を中心とした公営住宅整備、高齢者に対応した良質な賃貸住宅の供給や高齢居住者に対する生活支援事業等を行っている。

なお、平成15年住宅・土地統計調査によると、総住宅戸数は約238万1千戸であり、住宅戸数が世帯数を上回っており、既存住宅ストックの有効活用が住宅政策において重要な課題の1つとなっている。

## 2. 課題

- 1 公的賃貸住宅等の老朽化や居住者の高齢化等に伴い、安全性や機能性、居住性等の向上や駐車場整備等への対応が必要。
- 2 公的賃貸住宅等に関する法令、条例、各種計画等の改正への対応が必要。
- 3 急速な少子高齢化に対応し、高齢者や子育て世帯に配慮した良質な賃貸住宅ストックの形成が必要。
- 4 公的賃貸住宅等の整備と併せて、周辺地域も含め、だれもが安全で安心して暮らせる良好な居住環境の整備が必要。
- 5 大都市部では、既成市街地の老朽木造住宅が密集する地域の改善、マンション管理・建替えの支援、住宅・住宅地の防犯性向上などの課題への対応が必要。
- 6 昭和30年代後半から開発されたオールドニュータウンでは、公的賃貸住宅の建替えやリニューアルと併せて、居住者主体の再生に向けた各種取り組みへの支援が必要。
- 7 大都市部近郊や地方部の中山間地域の自然環境豊かな地域で、多自然居住（新・田舎暮らし）等の多様なライフスタイルが実現できる住環境整備が必要。
- 8 地方部の中心市街地等では、地域の活力を高めるために、若年世帯等が定住（交流）する魅力ある住宅の供給や生活基盤施設の整備が必要。
- 9 福祉施策やまちづくり施策と連携強化による住宅・住環境整備が必要。
- 10 住宅のバリアフリー化、耐震化、省エネ・省資源化、ストックの有効活用、屋上（壁面）緑化、景観向上、アスベスト等健康被害対策に加え、住宅関連産業の育成や地場産品活用等の他、駅前や中心市街地の活性化に資するまちなか居住の推進など今日的課題への対応が必要。
- 11 台風23号等の被災者支援の着実な実施とともに、今後起こりうる自然災害への備えが必要。
- 12 住宅相談、住情報発信、アドバイザー派遣など、NPO等と連携した住まいに関するワンストップサービスの充実が必要。
- 13 低額所得者、母子及び父子世帯、小さな子供のいる世帯、多子世帯、高齢者、身体障害者、知的障害者、精神障害者、外国人、DV被害者等の住宅確保要配慮者に対して、公的賃貸住宅の供給やストックの有効活用とともに、民間賃貸住宅も活用して居住の安定を図ることが必要。

### 3. 計画の目標

少子高齢化の進展等、急速に変化する社会経済情勢の中、良質な公的賃貸住宅等の整備等を通じて、高齢者や低額所得者等の居住の安定を図るとともに、「安全・安心の確保」、「循環型社会の構築」、「地域の元気の創造」、「民間・市場の活性化」等の重点テーマのもとに、良好な住宅・住環境の形成の実現を目指す。

具体的な数値目標としては、

基幹事業、提案事業を総合的に推進することによる総合的な成果として、県民の住宅・住環境に対する満足率の引き上げを目指し、平成22年度の目標を72%と設定する。

主として公営住宅の整備・改善（建替え、大規模改修等）事業、高齢者向け優良賃貸住宅等の供給促進事業等を推進することによる成果として、誘導居住水準以上の世帯率の引き上げ、最低居住水準未達の世帯率の解消を目指し、平成22年度の目標を、それぞれ66%、1.8%と設定する。

また、重点課題である住宅の「バリアフリー化」については、民間住宅のバリアフリー化支援と公営住宅の整備・改善事業とを併せて推進し、平成22年度の目標を65%とするとともに、住宅の「耐震化」については、民間住宅の耐震化支援等を積極的に推進し、新耐震基準適合率の引き上げを目指し、平成22年度の目標を92%と設定する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値		
				基準年度	目標年度	
住宅・住環境に対する総合評価の満足率	%	住宅・住環境に対する総合評価の満足率 (住宅需要実態調査)	65.6%	15	72%	22
誘導居住水準以上の世帯率	%	誘導居住面積水準を満足する世帯の割合 (住宅・土地統計調査)	57.3%	15	66%	22
最低居住水準未達の世帯率	%	最低居住面積水準未達の世帯の割合 (住宅・土地統計調査)	4.2%	15	1.8%	22
バリアフリー化住宅率	%	高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化がなされた住宅の割合(住宅需要実態調査)	50.4%	15	65%	22
新耐震基準適合率	%	全住宅ストックに対する新耐震基準に適合する住宅の割合(住宅・土地統計調査ほか)	77.9%	15	92%	22

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

なお、平成22年度の目標の達成状況については、平成20年に実施される住宅・土地統計調査及び住生活総合調査等の結果をもとにトレンド推計することにより把握する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

目標を達成するために必要な事業として次の基幹事業を実施する。

- ・住宅に困窮している住民の居住安定を図るため、公営住宅等整備事業や公営住宅等ストック総合改善事業等を実施する。
- ・法令・条例・各種計画等の改正に対応するため、既存公営住宅等の改善事業を実施する。（提案事業においても同様に実施する。）
- ・高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため、高齢者向け優良賃貸住宅を整備する。
- ・不良住宅が密集し、保安衛生等に関して課題のある地域等において、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進し、また地域の活性化やコミュニティの維持・再生を図るため、住宅地区改良事業等を行う。
- ・公営住宅等の整備に関連する公共施設の整備を行うため、住宅市街地基盤整備事業を実施する。
- ・住宅の最低限の安全性の確保を図るため、住宅・建築物安全ストック形成事業を実施する。
- ・公的賃貸住宅等の入居者の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅家賃低廉化事業を実施する。（提案事業においても同様に実施する。）
- ・既成市街地において、老朽木造住宅の密集及び狭隘道路の集積などの改善を図るため、住宅市街地総合整備事業を実施する。
- ・アスベスト等住民の健康被害対策を行うため、公的賃貸住宅アスベスト改修事業を実施する。

### (2) 提案事業の概要

基幹事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事業として次の提案事業を実施する。

- ・公的賃貸住宅等に関して、エレベーターの機能改善等の既存ストックの改善、駐車場の整備等を行うため、公営住宅等関連事業や改良住宅等関連事業等を実施する。
- ・住宅の耐震化やバリアフリー化を図るため、民間住宅等の耐震化やバリアフリー化を推進する事業等を実施する。
- ・住宅・住宅地の防犯性・防災性の向上やまちづくり活動への支援、住宅関連産業の育成、公的施設、住宅等を対象としたアスベスト等健康被害対策等を行うため、安全・安心な住まい・まちづくりを推進する事業を実施する。
- ・オールドニュータウンの再生等に関する調査の実施とともに住宅政策を推進するための各種調査・普及啓発等を実施する。
- ・美しいまちなみや都市と農村の交流の実現を図るとともに、地域のまちづくり活動への支援を行うため、快適空間創造事業を実施する。
- ・住宅に対する多様なニーズに対応するため、住宅相談、住情報発信、アドバイザー派遣、セミナーの開催等の住まいに関する情報提供、普及啓発等を実施する。
- ・台風23号等の被災者の住宅再建への支援を着実に実施するとともに、今後起こりうる自然災害に備えるため、被災住宅の再建等を支援する住宅再建共済事業等を実施する。
- ・駅前や中心市街地の活性化に資するまちなか居住を推進するため、再開発ビル等に関する事業を実施する。
- ・住宅建設事業及び宅地開発事業の推進を図るため、これに関連する公共施設の整備を進める。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るための環境整備に係る事業を実施する。

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

交付金算定対象事業費	97,341	要綱第5に掲げる式による交付限度額	44,656
本計画における交付限度額	44,656	国費率	47.1%

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内		
				事業費	対象事業費	
公営住宅等整備事業	借上げ方式	兵庫県	1877戸	21,166	21,166	
		神戸市	948戸	10,366	10,366	
		姫路市、明石市、豊岡市他	487戸	3,656	3,656	
		兵庫県、川西市	332戸	0	0	
地域優良賃貸住宅整備事業		兵庫県	-戸	3	3	
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業		兵庫県、姫路市	245戸	705	705	
公営住宅等ストック総合改善事業		兵庫県、神戸市他	-戸	21,811	21,811	
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)		神戸市	-戸	49	49	
公的賃貸住宅アスベスト改修事業		西宮市	-戸	6	6	
住宅市街地基盤整備事業		神戸市	-戸	119	119	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		兵庫県、神戸市他	-戸	5,823	5,823	
合計				63,704	63,704	
公営住宅等整備事業		兵庫県	300	883	883	
住宅地区改良事業等		姫路市	-	644	644	
		尼崎市	44戸	4,412	5,404	
		小規模住宅地区等改良事業	伊丹市、神河町他	95戸	1,679	2,085
		改良住宅等改善事業	兵庫県、神戸市他	-戸	5,755	6,693
		計画基礎調査事業	神戸市他	-戸	94	94
住宅新築資金等貸付助成事業		兵庫県	-	234	268	
住宅・建築物安全ストック形成事業		兵庫県	-	76	152	
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		兵庫県、神戸市	-	831	831	
合計				14,608	17,054	

...A

...K

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内		
				事業費	対象事業費	
公営住宅等関連事業		建替推進事業	兵庫県、神戸市他	-	4,372	4,372
		駐車場整備事業	兵庫県、神戸市他	-	638	638
		事業関連調査	兵庫県	-	79	79
		エレベーター機能アップ事業	兵庫県、神戸市他	-	263	263
		住宅整備関連事業	兵庫県、神戸市他	-	4,809	4,809
改良住宅等関連事業		エレベーター機能アップ事業	神戸市、尼崎市	-	164	164
		改良住宅整備関連事業	神戸市、尼崎市他	-	240	240
		駐車場整備事業	尼崎市、宝塚市他	-	28	28
その他住宅等関連事業		関連公共施設整備 耐震化・バリアフリー化等助成事業 安全・安心なすまい・まちづくり推進事業 住宅政策推進のための調査・普及啓発 快適空間創造作戦事業 住宅相談・住情報提供 被災住宅再建等支援事業	兵庫県、神戸市他	-	5,990	5,990
合計				16,583	16,583	

...B

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

該当無し

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

(特定優良賃貸住宅の入居の資格に係る認定基準の特例)

認定事業者は、特定優良賃貸住宅について一定期間以上入居者を確保できないときは、知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市の区域内にあっては、当該市の長）の承認を受けて、配慮入居者に賃貸することができる。

配慮入居者： 法第6条第2項第2号の事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者  
災害等により住宅に被害を受け一時移転先を必要とする世帯 新婚世帯 子育て世帯 夫婦共働き世帯  
高齢者世帯 共同利用により入居する世帯（外国人留学生及び60才以上のものに限る） 法人契約により入居する世帯  
自宅と離れた病院での治療のため一時的に住居を必要とする世帯 自宅の建て替え期間中の仮住居として使用する場合  
一時的な赴任や研修等、勤務の都合により短期間の入居となる場合 障害者世帯

賃貸に関する事項：県内全ての特定優良賃貸住宅の空き家を対象とする。

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

該当無し

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。