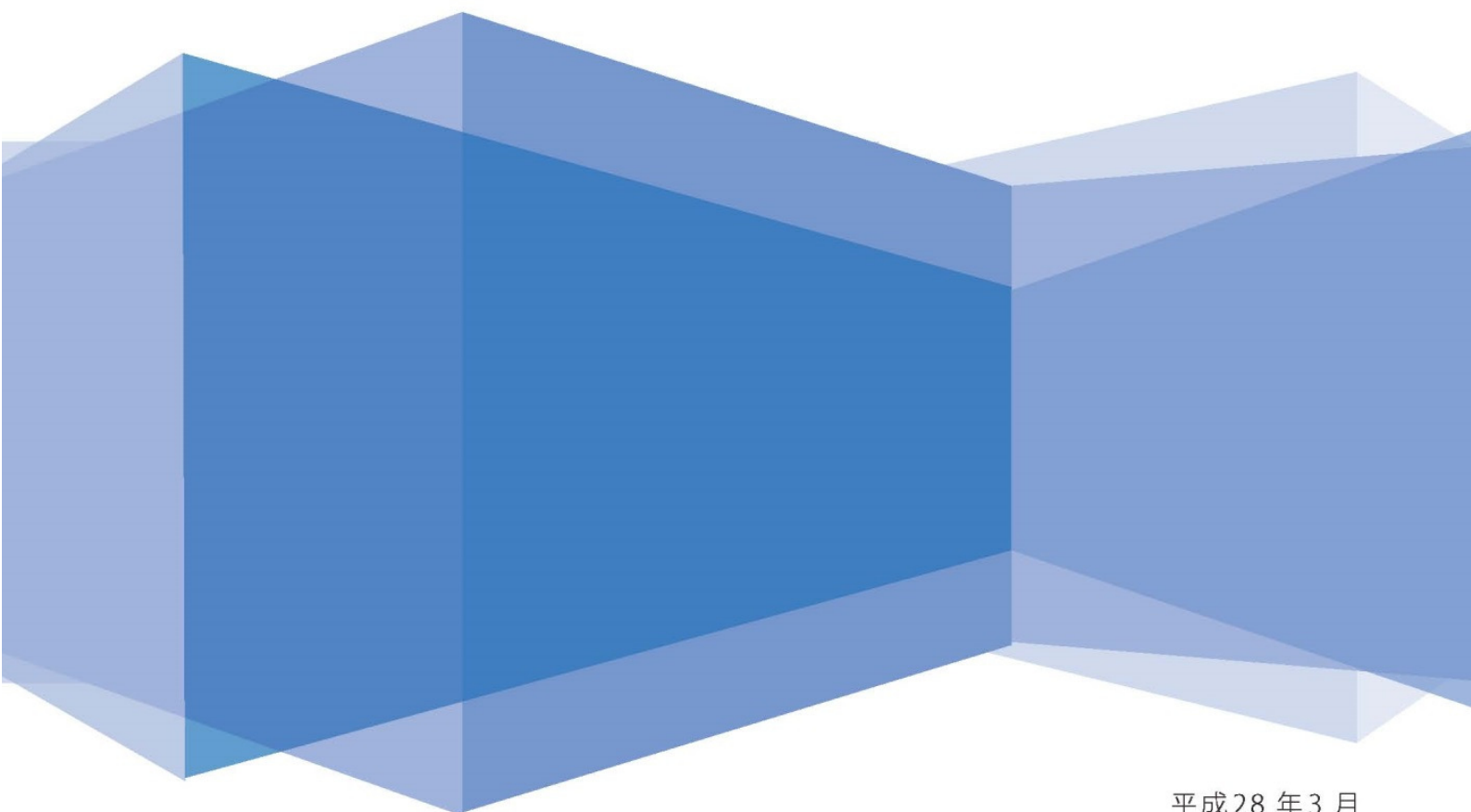


神戸市住生活基本計画

(改定版)



平成28年3月

KOBE 
UNESCO City of Design

はじめに



神戸市では、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応し、市民の安心で豊かな生活を実現することを目的に、平成 23 年 3 月に神戸市住生活基本計画を策定し、住まい・住まい方に関する施策を展開しています。

当初計画の策定からまもなく 5 年が経過しますが、この間に市の総人口は減少傾向に転じ、少子高齢化もさらに進行しています。また、貧困問題の顕在化や空き家問題の深刻化、オールドニュータウン化によるまちの活力低下など、新たな課題も浮き彫りになってきました。そこで、これらの課題に対応できるよう計画の見直しを行い、「神戸市住生活基本計画（改定版）」としてリニューアルいたしました。

改定版では、この 5 年間の状況の変化を踏まえ、福祉や雇用など他分野との連携や多様な主体との協働のもと、実態に即した取り組みが行えるよう内容の充実を図りました。また、神戸が魅力あふれる都市として今後も発展していくよう、新たに「魅力ある神戸の住まいを創り、次世代へ引き継いでいく」という目標を設定し、将来にわたって選ばれ、愛され続ける神戸の住まいと住環境を実現することを目指していきます。

これらの施策の実施にあたっては、市民のみなさまや事業者など住生活に関わる多様な主体の協働と参画により進めていくことが不可欠です。市としましても、引き続き安心で豊かな住生活の実現をめざして取り組んでまいりますので、一層のご理解とご協力をお願いいたします。

神戸市長 久元喜造

目次

第1章	計画の構成・概要	1
第2章	計画策定の趣旨	2
1.	趣旨	2
2.	計画の位置づけ	4
3.	計画期間	4
第3章	基本的認識・目標と住まいのあるべき姿	5
第1節	基本的認識	5
第2節	目標	6
第3節	住まいのあるべき姿	8
第4章	住まい・住まい方の現状と課題	9
第1節	神戸の人口や住まい・住まい方の動向	9
1.	人口の動き	9
2.	神戸の住まい・住まい方	10
3.	市営住宅の状況	14
第2節	エリアごとの住宅・住宅地の概況	17
第3節	住まいのあるべき姿を実現するために	20
1.	安全・安心に住まうことができるために	20
2.	自分にあった住まい・住まい方が選択できるために	27
3.	活力のある地域を住まいから創り出すために	31
4.	神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）の状況	33
第5章	施策の推進と方向性	35
第1節	施策の推進にあたっての視点	35
1.	住生活に関わる各主体の役割	35
2.	対象と手段の視点	38
第2節	施策の方向性	41
1.	安全な住まい・住環境を実現する	41
2.	居住の安定を確保する	51
3.	環境にやさしい住まい・住まい方を実現する	73
4.	ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す	78
5.	人と人とのつながりを育む住まい・住まい方を支援する	91
6.	すまいるネットを核とした住まい手の総合支援	98
第3節	成果指標	110
第6章	安心で豊かな住生活の実現に向けて	114
第1節	計画の推進体制と進行管理	114
1.	計画の推進体制	114
2.	計画の進行管理	114
第2節	推進のための意識の共有に向けて	116
	（施策の方向性一覧）	117

第1章 計画の構成・概要

【計画の位置付け】「総合基本計画を上位計画とした住宅部門の基本計画」「住生活基本法の趣旨をふまえた計画」
 【計画期間】平成23年度(2011年度)から平成32年度(2020年度)までの10年間

第3章

第5章

基本的
認識

目標

住まいの
あるべき姿

施策の方向性

住まいは市民の安心で豊かな生活にとって不可欠な基盤である

魅力ある神戸の住まいを創り、次世代へ引き継いでいく

誰もが安全、安心に
住まうことができる

自分にあった
住まい・住まい方を
選択できる

活力のある地域を
住まいから創り出す

方向性1. 安全な住まい・住環境を実現する

- 住まいの適法性の確保
- 住まいの防犯性の確保
- 住まいの耐震性の確保
- 防災・安全に配慮した住環境の形成

方向性2. 居住の安定を確保する

- 住宅確保要配慮者の居住安定確保
- 高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援

方向性3. 環境にやさしい 住まい・住まい方を実現する

- 環境にやさしい住まいづくりの推進
- 環境にやさしい住まい方の普及

方向性4. ニーズにあった住まいを 選べる仕組みを創り出す

- 住み替えがスムーズにできる環境づくり
- ニュータウンの再生
- 空家ストックの有効な活用
- 「魅力」の向上と発信

施策の推進にあたっての視点

多様な主体の協働と参画

住まう主体(市民、地域団体)

住まい手を支援する主体
(住生活関連サービス事業者、非営利団体、専門家)

住まいの供給・流通に関わる主体
(民間・個人事業者、公的住宅セクター)

行政(神戸市、すまいるネット)

対象の視点

住まいの視点

住まい手の視点

住まい方の視点

権利関係の視点

第4章

現状
と課題

神戸の人口や住まい・住まい方の現状

- ・少子・超高齢化、人口減少
- ・既存住宅の充足、一定の新築住宅の着工
- ・共同住宅率6割、持家率6割
- ・住まいで最も重要な点は安全性(市民意識)
- ・市営住宅 約52,000戸

安全・安心に住まうための課題

- ・耐震化の推進、更なる適法性の確保
- ・密集市街地の防災上の対応
- ・民間賃貸住宅の質の向上
- ・地域での住宅確保要配慮者支援のための連携

自分にあった住 するための課題

- ・住環境の多様
- ・CO₂排出量の
- ・住まい方の意
- ・空家の活用

第6章

成果指標

安心して豊かな住生活の実現に向けて

方向性5. 人と人とのつながりを育む
住まい・住まい方を支援する

- 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援
- 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援

方向性6. すまいるネットを核とした
住まい手の総合支援

- 相談体制の拡充
- 住まいに関するプラットフォーム機能の強化
- 分かりやすい住情報の発信
- 住教育支援の充実
- 認知度の向上

- 集合住宅の定期報告率
- 住まいの耐震化率
- まちなか防災空地の数
- バリアフリー化率(高齢者居住住宅)
- 民間賃貸住宅での入居受入割合
- 長期優良住宅比率
- CASBEE 神戸の評価結果が標準以上の割合
- 省エネルギー対策率
- 住宅性能表示実施率
- 既存住宅流通割合
- 空家比率
- コミュニティ満足度
- 長期修繕計画策定率
- 情報提供可能な管理組合の割合
- すまいるネット総利用者数
- すまいるネット認知度
- 住教育新規プログラム採用件数

実施

各主体の意識の共有を図り、施策に取り組む
意識共有のキーワード

安心して
住まう

大切に
住まう

共に
住まう

点検

施策の進行状況

目標の達成状況

を

2年ごとに評価



報告・公表

見直し(平成28年3月)

- ・目標の設定
- ・各施策の方向性、成果指標・目標値の見直し

次期計画へ向けて
施策の推進に努める

手段の視点

(建築単体、近隣 など)

(高齢者、障がい者 など)

(ライフスタイル など)

(持家、借家 など)

直接的支援
(規制・誘導、補助金、人的支援)

育成支援
(住教育、情報提供 など)

コーディネート
(交流機会の創出 など)

ベストミックス

まい・住まい方を選択

性の活用
増加
意識向上
解消の取組

活力のある地域を住まいから創り出すための課題

- ・成熟したニュータウンの活力低下
- ・コミュニティ希薄化への対応
- ・分譲マンションの適切な維持管理
- ・高齢年マンションの増加

神戸市すまいとまちの安心支援センター(すまいるネット)の課題

- ・住まい手への総合支援の充実と機能強化
- ・すまいるネットの認知度の向上

第2章 計画策定の趣旨

1. 趣旨

神戸市では、住宅政策の視点が、住宅の「量」から「質」へ、さらには住宅を取り巻く「住環境」へと変化してきたことや、平成7年の阪神・淡路大震災後の住宅復興が一定の成果をみせる一方で、その教訓として住まいの安全性の確保や地域での支え合いの重要性が再認識されたことなどをふまえ、平成13年2月に「神戸市住宅基本計画」を策定しました。

この計画では、「1. 市民の「自律と連携」と行政の支援を両輪とする」、「2. すまいは市民生活と都市活動の重要な基盤である」という二つの基本的認識のもと、これまで総合的なすまい・まちづくりを展開してきました。その結果、完了検査率の向上等による「安全なすまいの確保」、神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）での相談・情報提供・普及啓発活動等による「市民自らが安心なすまいを選択できる環境づくり」、共同住宅の共用部分のバリアフリー化助成等による「人と環境にやさしいすまい・まちづくり」など、重点プロジェクトごとに一定の成果を挙げてきました。

この間、少子・超高齢化の進行に伴う高齢者のみの世帯や、単身世帯、夫婦のみの世帯の増加など家族形態の多様化が進むなかで、多世代家族などを含め家族のあり方に応じて安定した「住生活」を支援するための仕組みの充実が課題となっています。さらに今後、住まいに対するニーズやライフスタイルはいっそう多様化すると考えられます。

また、分譲マンションの高経年化やニュータウンの成熟化がさらに進行するなかで、住民の高齢化や空家・空室化などに起因する様々な課題に対し、適切な支援を行っていくことの必要性はますます高まっています。

さらに、耐震性・防犯性の確保やユニバーサルデザイン、低炭素社会への対応など、住まいに対する関心は高まっており、より多様な視点からの対応が求められています。

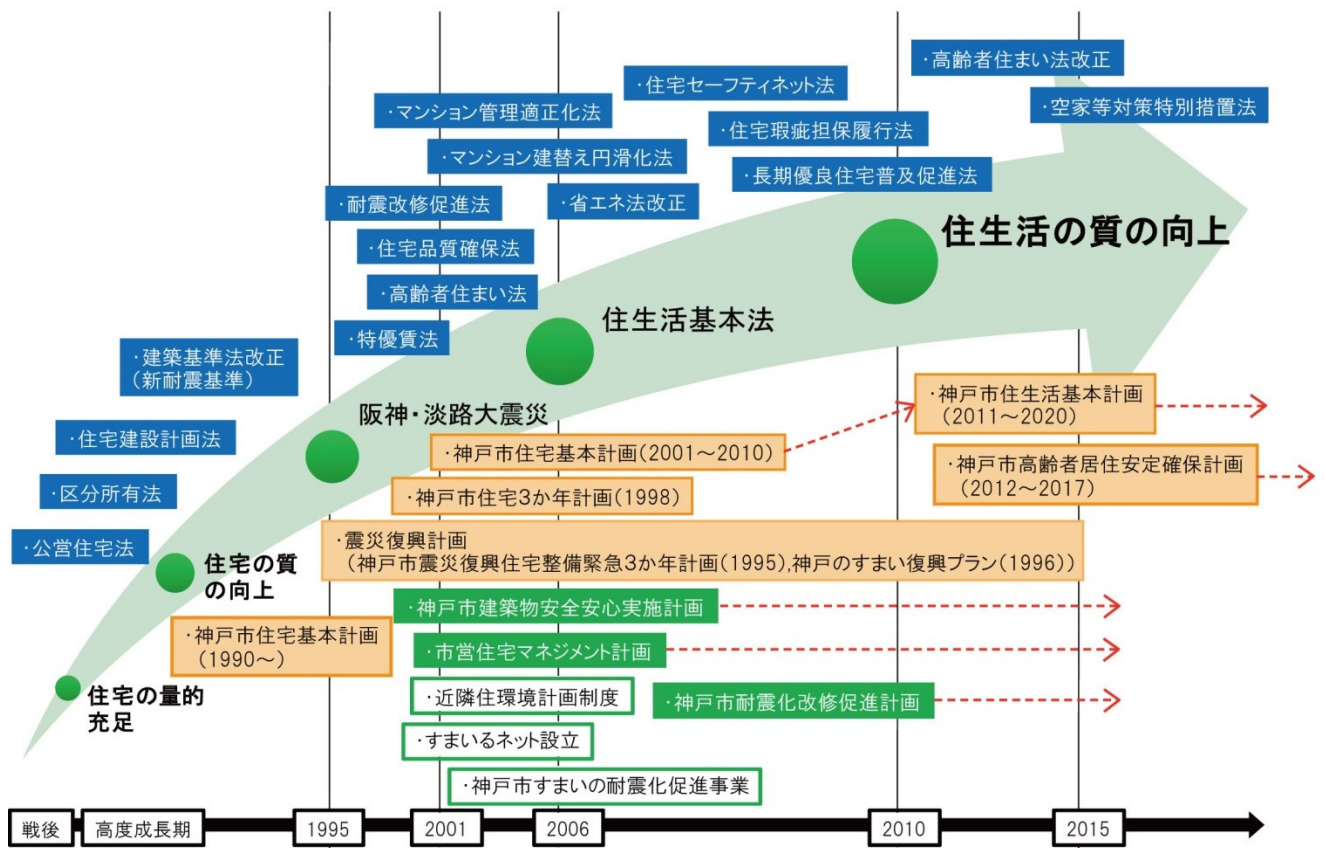
国においては、平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するために、「住生活基本法（平成18年6月法律第61号）」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

さらに平成19年7月には、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月法律第112号）（住宅セーフティネット法）」が制定され、その基本的な方針で住宅確保要配慮者¹に対する賃貸住宅の供給の促進を図るうえでの基本的な方向等の必要な事項が定められました。

これを受け、神戸市においても自力で適正な住まいに居住することができない世帯の的確な把握と民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットのあり方の検討が必要となっています。

こうした状況をふまえ、神戸市では、神戸市住宅基本計画の趣旨を引き継ぎつつ、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した住まい・住まい方に関する施策の展開により、市民の安心で豊かな生活を実現することを目的に、平成 23 年 3 月に神戸市住生活基本計画（以下、「本計画」という。）を策定し、住宅施策の実施に努めてきました。しかし、策定から 5 年が経過し、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月法律第 127 号）（空家等対策特別措置法）」といった新法の制定や各種制度の見直し、「神戸市高齢者居住安定確保計画」等市の関連計画の策定に加え、2012 年（平成 24 年）に市の総人口²が減少傾向に転ずるなど社会情勢においても重大な変化が生じています。このため、実態に即した取り組みが行えるよう、本計画の見直しを行いました。

第2章 図表1 住宅政策の系譜



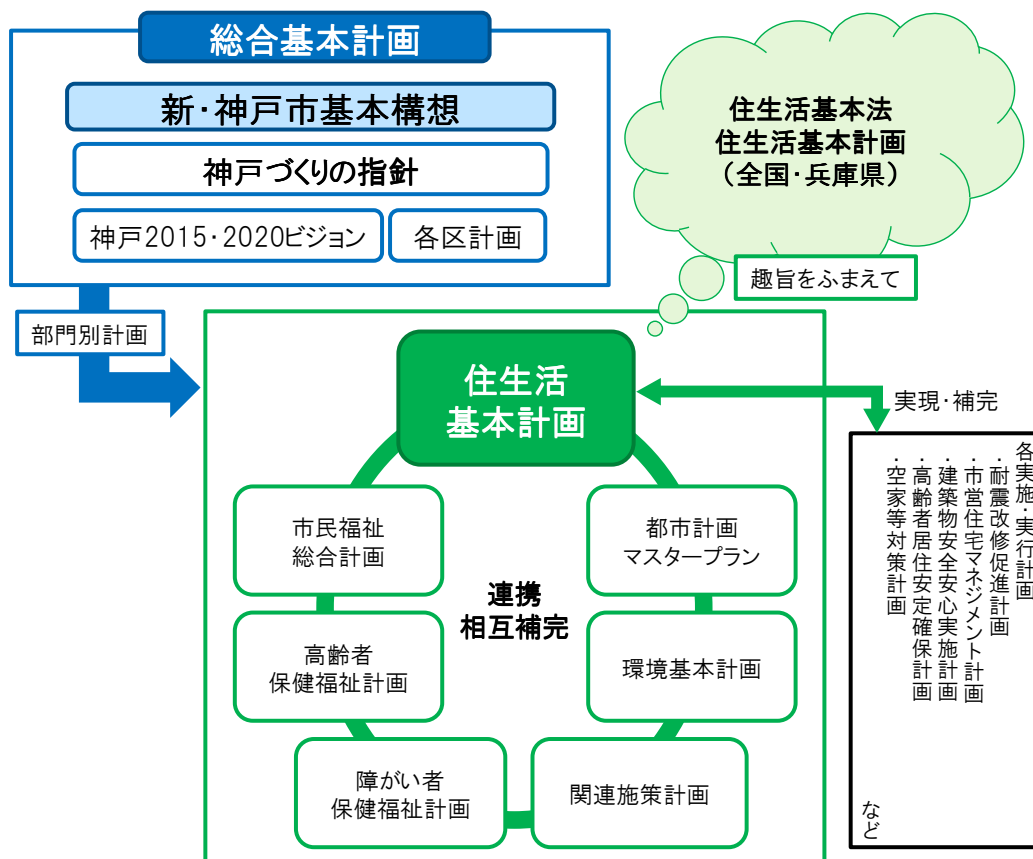
1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者として住宅セーフティネット法に規定されている。

2 市の総人口：住民基本台帳を基にした総人口。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「総合基本計画」を上位計画とした住宅部門の基本計画として、また、住生活基本法の趣旨をふまえた計画として、平成 23 年に神戸市すまい審議会の答申を受けて策定し、平成 28 年に見直しました。計画の推進にあたっては、各部門別計画と連携し、相互補完を図っていきます。

第 2 章 図表 2 神戸市住生活基本計画の位置づけ



3. 計画期間

計画期間は平成 23 年度（2011 年度）から平成 32 年度（2020 年度）までの 10 年間とします。

第3章 基本的認識・目標と住まいのあるべき姿

第1節 基本的認識

住まいは市民の安心で豊かな生活にとって不可欠な基盤である

住まいは、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であり、市民の生活にとって不可欠な基盤です。

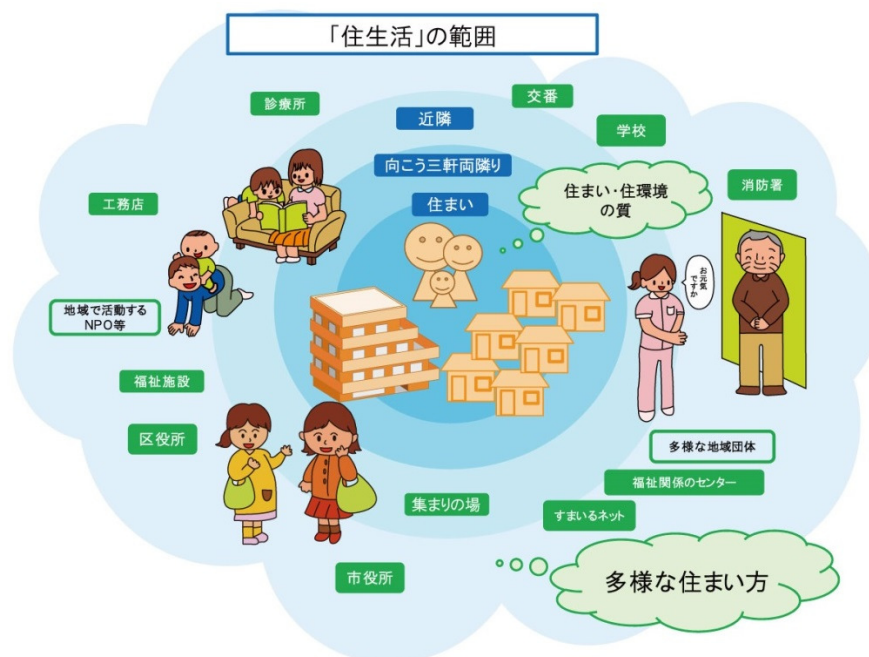
しかしながら、少子・超高齢化の進行に伴う高齢者のみの世帯や単身世帯の増加など家族形態の変化に加え、経済状況の悪化に伴う雇用環境の変化や所得の減少による市民生活の不安定化も重なり、市民の居住の安定を確保する必要性がますます高まっています。

安心な生活を支えるには、大規模な地震や犯罪などに備えた安全で、子どもから高齢者・障がい者³などすべての人にやさしい「住まい」が求められています。また、都市における居住形態として大きな役割を果たしている共同住宅を適正に管理・運営し、地域における良好な住環境を形成するため、人と人とのつながりを大切にした「住まい方」が求められています。

そして、豊かな生活を実現するには、住まい・住まい方への市民意識が変化するなかで多様化するライフスタイルに対応でき、低炭素社会の実現に配慮した「住まい・住まい方」も求められています。

今後、神戸市では、このような認識のもと「住まい・住まい方」の施策を総合的に展開し、市民の安心で豊かな住生活の実現に取り組んでいきます。

第3章 図表1 住生活のイメージ図



3

障がい者：本計画では、法令・施設名等の固有名詞を除き「障がい者」の表記を用います。

第2節 目標

魅力ある神戸の住まいを創り、次世代へ引き継いでいく

神戸は以前から「住みたい街」として、全国の都市の中で常に上位にランクされてきました。これは、神戸は山と海が近接し、山の手、市街地、臨海部、ニュータウンなど住宅地としての多様な選択肢と生活の利便性、さらにはおしゃれで洗練された都市のイメージがあるからだと考えられます。神戸が、今後さらに「住みたい・住みたい街」となるためには、多様なライフスタイルの人々に選ばれるよう、このような神戸が持っている優位性をより高めていく必要があります。

神戸市では人口減少段階に入ったことに加え、少子高齢化の進行も顕著となっており、今後もこの傾向は加速するとみられています。「神戸2020ビジョン」では、人口減少を克服し、多様で活力ある地域社会を維持しながら、魅力あふれる都市として発展していく施策に取り組んでいくこととしています。

こうした状況をふまえ、本計画の見直しにあたって新たに「魅力ある神戸の住まいを創り、次世代へ引き継いでいく」という目標を設定し、神戸らしい「住まい・住まい方」につながる施策に取り組むことにより、将来にわたって選ばれ、愛され続ける住まいと住環境の実現を目指します。

また、神戸というまちの特性を踏まえながら、「魅力ある神戸の住まい」のあり方について考え、施策へとつなげていきます。

<神戸のまちの特性とは>

●多様な地域を内包する街

神戸市は、海と山が近接するという地勢上の特徴から、地形や自然環境が大きく異なる多様な地域を内包しており、例えば、山の手の下層住宅地には日当たりに恵まれ、見晴らしや風通しがよく快適な住環境があり、市街地にあるいわゆる下町には人と人とのつながりが感じられる情景や落ち着きのある路地空間など、特色のある住環境があります。

住まい手が自分たちの住まう地域の特色、独自のカラーを改めて見直し、それら特色に対する意識を共有して、それらを活かす住まい・まちづくりを進めることにより、より豊かな住生活を実現することができます。

地域ごとに街の生い立ちや背景が異なるため、山の手、市街地、ニュータウン、海上都市など、それぞれの地域毎に特色ある住まい・街が形成されており、その多様性が神戸市の魅力となっています。

●市民同士がつながりあって創った街

神戸市は、市民主体の住まい・まちづくりに先進的に取り組んできた街です。市民が自らの住まいや街をデザイン⁴し、折々に手を入れながら住み続けるこ

4

デザイン：「デザイン都市・神戸」を推進するための基本的方針では、デザインを、「美しさや楽しさ、やさしさや快適さなど、さまざまな要素との調和を重視し、新たな魅力を創り出すこと」としています。

とによって、暮らしやすく活力に満ちた街を築いてきました。市民同士がつながり、助け合うことにより醸成された地域コミュニティを中心に、専門家やNPOなどの支援を受けながら、地域ごとの特性を活かしたまちづくりが行われています。

市民同士の連携と協働による住まい・まちづくりへの取り組みを支援することにより、次世代を担う若者たちが愛着を持って住み続けたいと思う住まい・街を創り出すことが求められています。

●新しさを取り入れ、生まれ変わり続ける街

神戸市民は進取の気風に富んだ精神風土があり、新しい考え方や方法をいち早く取り入れながら街や産業、洗練された独自の文化を築き上げてきました。「住みたい街」として選ばれ続けてきた神戸は、理想的な住まい・街を求めて様々な試みに挑戦してきた先人達の遺産です。

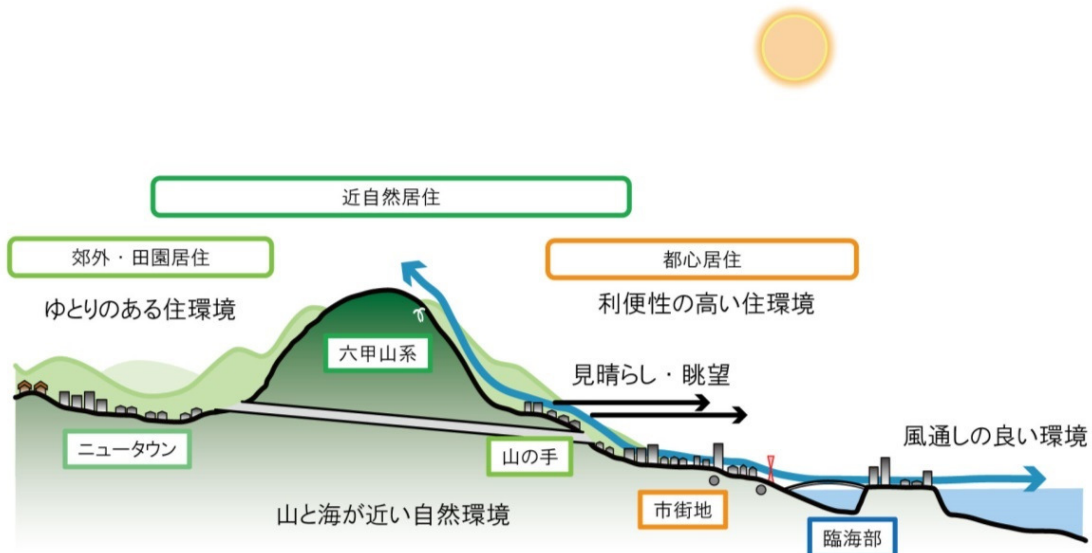
遺産を遺産としてそのまま受け継ぐのではなく、時代の変化に応じた新しい住まい・住まい方を取り入れながら住宅ストックの再生・更新を進め、次世代をひきつける魅力ある住まいと住環境の創出に取り組んでいく必要があります。

●震災の経験や教訓を引き継ぐ街

神戸市は、1995年（平成7年）の阪神・淡路大震災により甚大な被害を受け、市内では約8万戸もの住宅が滅失しました。震災復興においては、それまでに培ったまちづくりの知識と経験とを活かし、市民、地域団体、民間事業者、専門家と行政等が一体となり取り組んだ結果、失った分の住宅ストックの再形成を果たすとともに、災害に強いまちづくりを進めることができました。

震災後20年が経過した今、より安全で安心な住生活の実現へ向けて、震災と復興の過程で得られた経験や教訓を活かし、次世代へと引き継いでいかなければなりません。

第3章 図表2 神戸の住環境の多様性



第3節 住まいのあるべき姿

基本的な認識と目標のもと、総合的な施策を展開するにあたり、神戸の住まいはこうあるべきと考えます。

神戸は、神戸市民から住みたい街として、神戸市以外の人々からも住みたい街として選ばれています。住まい手である市民は、自らの住まい・住まい方をデザインすることにより、住まいを楽しみながら長く大切に使い、住まいに愛着と次世代に引き継ぐ意識を持ち、安全で良質な住まいに安心して住み続けることができます。

1. 誰もが安全、安心に住まうことができる

住まいの完了検査の完全実施など適法性の確保や、耐震性や防火性能の向上が図られ、地震や火災等の災害に強く、犯罪などに備えた住まいとなっています。また、すべての人が使いやすい良質な住まいの供給や住まいのバリアフリー化が進んでいます。

自力で適正な住まいに居住することができない世帯には、市営住宅、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅それぞれの住宅セーフティネット機能の充実により、ライフステージに応じた住まいの確保が促進されています。

さらに、住生活関連サービス⁵のネットワークや防災・防犯のまちづくりへの取り組みにより、地域で安心して住まうことができる仕組みができています。

2. 自分にあった住まい・住まい方を選択できる

住まいの長寿命化や良質な既存住宅の流通が進み、長く住まうための維持管理に関する相談体制や住教育が充実し、住まいの情報が分かりやすく提供されています。また、増加傾向にある空家についても良質なものについては、有効に活用していく仕組みができています。その結果、ライフスタイルやライフステージに応じた住まいの選択ができるようになっていきます。

また、CO₂の排出量削減への取り組みにより、再生可能エネルギーの活用や省エネ、緑化などに配慮した環境にやさしい住まいの供給が進み、住まい方の意識も向上し、地域一体となった取り組みが進んでいます。

3. 活力のある地域を住まいから創り出す

住まい・住まい方への様々な専門家などによる支援により、住まいを中心とした「向こう三軒両隣り」程度の範囲から、その地域にあった魅力ある住環境づくりが進んでいます。また、密集市街地や成熟期を迎えたニュータウンでは、活力のある地域を創る仕組みづくりの支援が行われ、その地域での住まい方をみつけようとしています。豊かな地域コミュニティが生まれ、神戸らしい住まいや住まい方から始めるまちづくりが実践されています。

共同住宅でも、共に住まう意識が向上し、マンションの維持管理が適切に行われています。また、マンション管理組合同士の交流や情報交換が進み、高経年マンションへの支援が行われています。

5

住生活関連サービス：住まい手へ提供される住宅関連や福祉等居住関連サービスをいう。本計画では「住生活関連サービス」という言葉を使用します。

第4章 住まい・住まい方の現状と課題

計画期間の前半5年間が経過し、今後5年間の住宅政策を見直すにあたって、人口や住まいの動き、さらに住環境や多様な住まい方の現状を正確に把握し、現状からみえてくる課題をしっかりと認識する必要があります。

第1節 神戸の人口や住まい・住まい方の動向

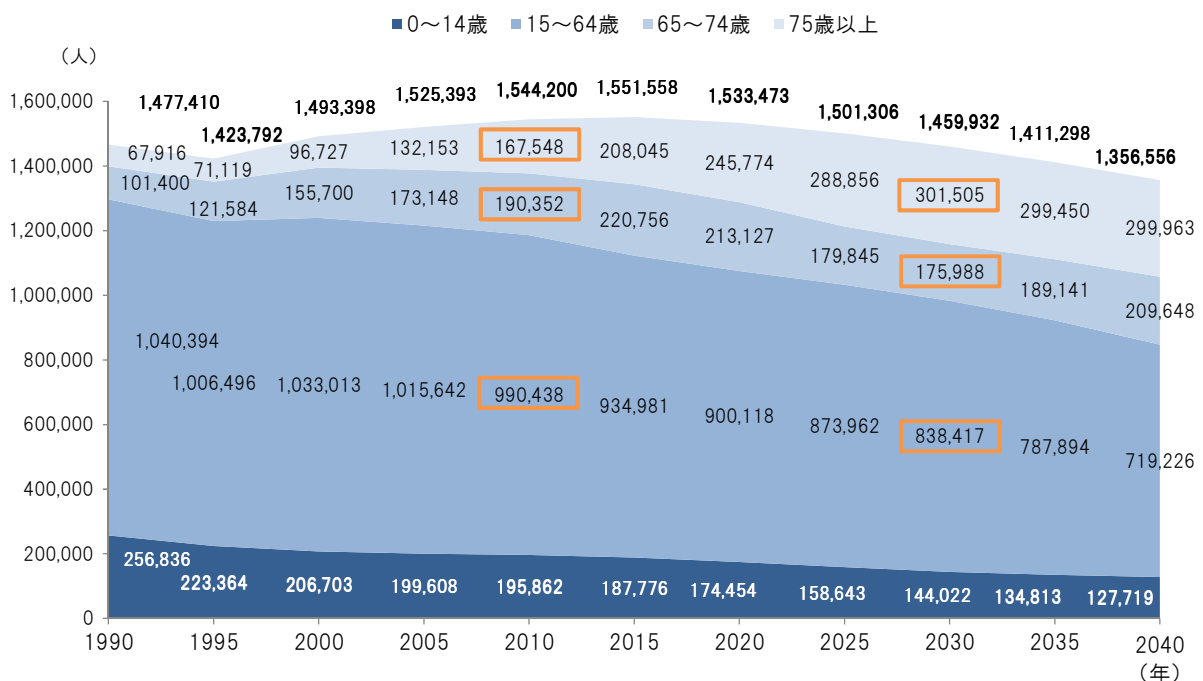
1. 人口の動き

日本は、出生率の低下と平均寿命の伸びにより少子・超高齢化が進んでおり、団塊の世代と言われる年齢層の人々が高齢化するなど、人口減少とともに人口構造そのものが大きく変化することが予想されます。神戸市でも、既に人口の自然減少(死亡数が出生数を上回る状態)が始まっており、平成27年頃(2015年頃)の155万2千人をピークとして、減少に転じ、平成42年(2030年)には146万人になると推計されます。

年齢構成も大きく変化し、平成22年(2010年)と平成42年(2030年)を比較してみると、特に15歳から64歳までの生産年齢人口は、99万人から84万人へと減少する一方で、65歳以上の老年人口が36万人から48万人へと増加することが予想されます。さらに世帯人員の縮小など家族形態の変化も進んでおり将来的にもこの傾向は続くものと思われま

第4章 図表1 神戸市の人口推移

資料：国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計))



注) 2005年までは国勢調査、2010年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値(中位推計)。2005年までの全市人口には年齢不詳を含むため、内訳の合計と一致しない。

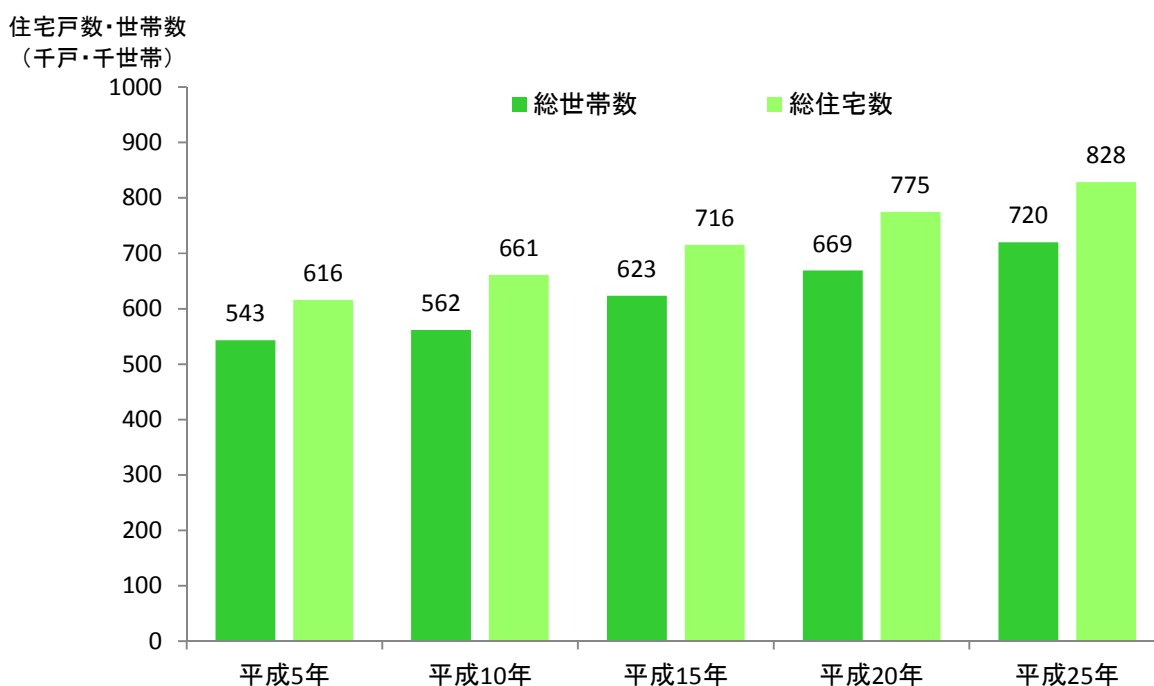
2. 神戸の住まい・住まい方

(1) 既存住宅の状況

平成 25 年 10 月 1 日現在の神戸市の総住宅数は約 828,000 戸で、平成 20 年の前回調査から約 6.9%増加しています。世帯数は 720,000 世帯となっており、居住世帯のある住宅は約 717,000 戸で、総住宅数の 86.6%を占めています。また、総住宅数、世帯数とも、20 年前の平成 5 年と比べると確実に増えていることが分かります。

第 4 章 図表 2 住宅総数、世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査



(以下、既存住宅の状況で示す割合は、居住世帯のある住宅が総数である。)

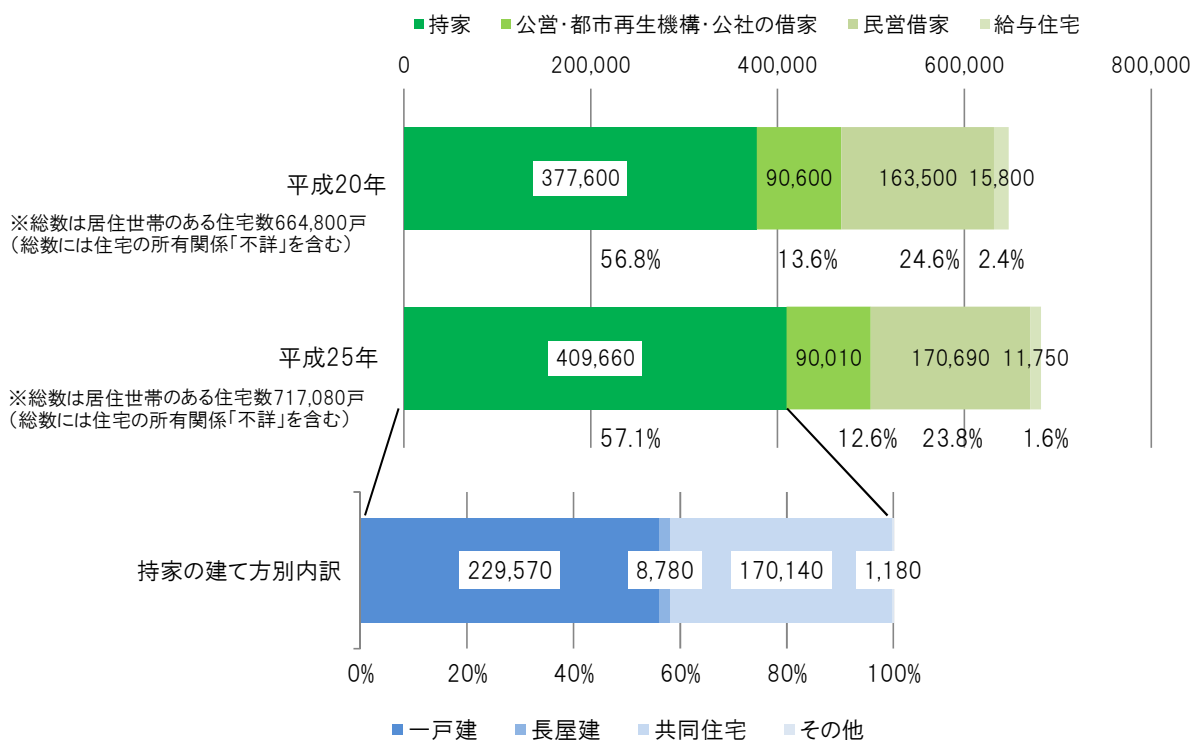
建て方別では、共同住宅の比率が全体の 62.6%を占め、中央区、東灘区、兵庫区、灘区で共同住宅比率が高く、7割を超えています。

所有関係別では、持家比率は、57.1%となっており、平成 20 年と比較するとわずかながら増加しています。持家比率の高い区は、北区(72.2%)、西区(67.5%)、垂水区(61.2%)、須磨区(60.8%)となっています。

また、持家を建て方別でみると一戸建が 6割弱、共同住宅が 4割強となっています。さらに、借家の所有関係別をみると、公営・都市再生機構・公社の借家が約 3割、民営借家が約 6割となっています。

第4章 図表3 所有関係別住宅戸数と割合

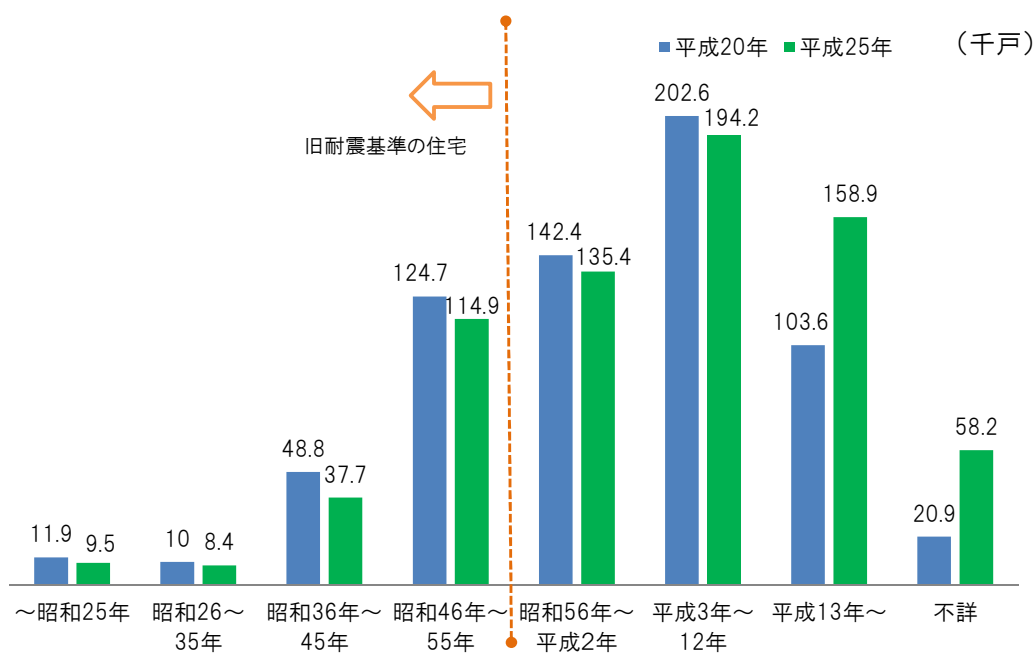
資料：住宅・土地統計調査



建設年代別では、阪神・淡路大震災以降（平成8年以降）に建設された住宅が約38%（約274,000戸）を占め、中央区（45.3%）、東灘区（45.1%）、灘区（45.0%）、長田区（43.0%）の割合が高くなっています。また、耐震基準が抜本的に見直された昭和56年以前に建設された旧耐震基準の住宅は、全体の約4分の1（約170,000戸）となっています。

第4章 図表4 建設年代別住宅戸数

資料：住宅・土地統計調査

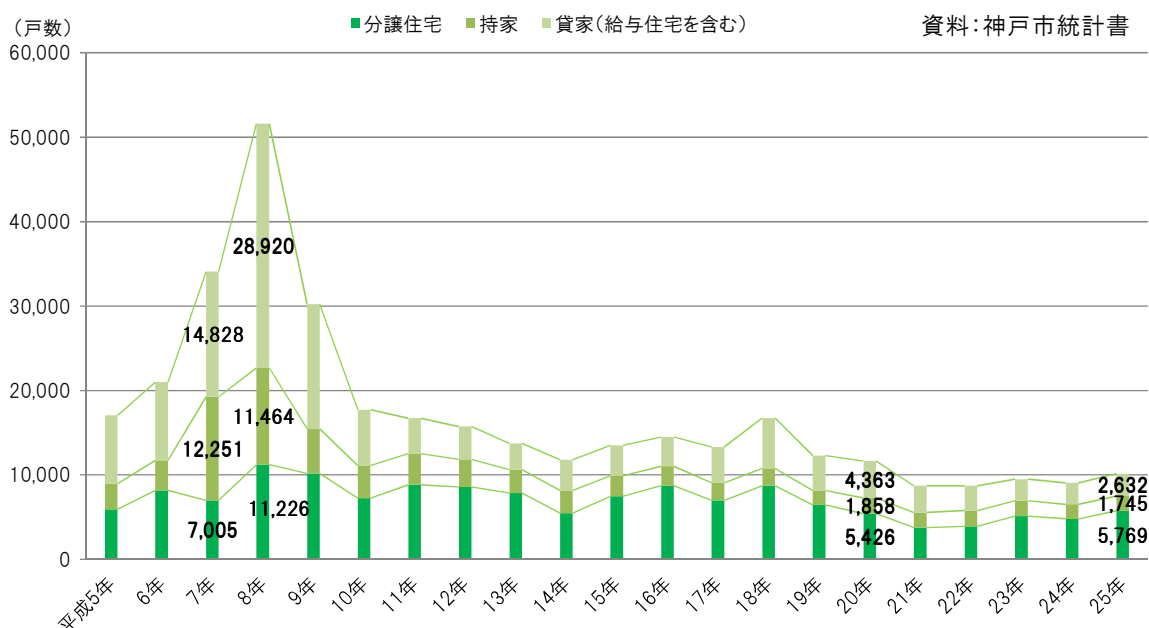


(2) 新築住宅の状況

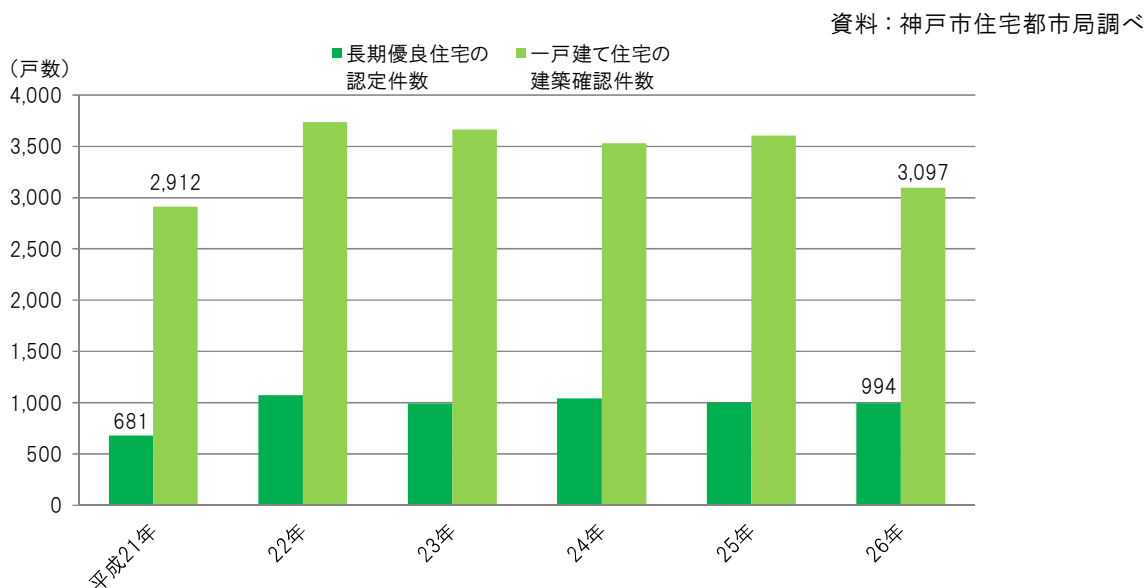
平成 25 年の新築住宅の着工戸数は 10,146 戸（対前年比 12.0%増）となっており、阪神・淡路大震災直後の大量建設（51,610 戸）以降、全体として減少傾向にあったが、平成 18 年に一時増加した後再び減少に転じ、近年は 9,000 戸から 1,000 戸で推移しています。利用関係別にみると、持家、貸家はほとんど増減がみられないが、分譲住宅のみ増加しています（対前年比 20.1%増）。

なお、新築住宅のうち、平成 21 年 6 月に制度が開始された長期優良住宅⁶については、累積認定件数が平成 27 年 9 月末で 6,284 件となっており、戸建住宅の 3 割を占めるようになっています。

第 4 章 図表 5 所有関係別 新築住宅の着工戸数の推移



第 4 章 図表 6 長期優良住宅建築等計画の認定住戸数（一戸建ての住宅）の推移



6

長期優良住宅：住まいの構造や設備、維持管理等について、長期にわたって良好な状態で使用するため、長期優良住宅普及促進法（平成 21 年 6 月 4 日施行）に規定する認定基準により、所管行政庁（＝神戸市長）の認定を受けた計画に基づいて建築される住宅のこと。

(3) 神戸の住宅、住環境に対する満足度

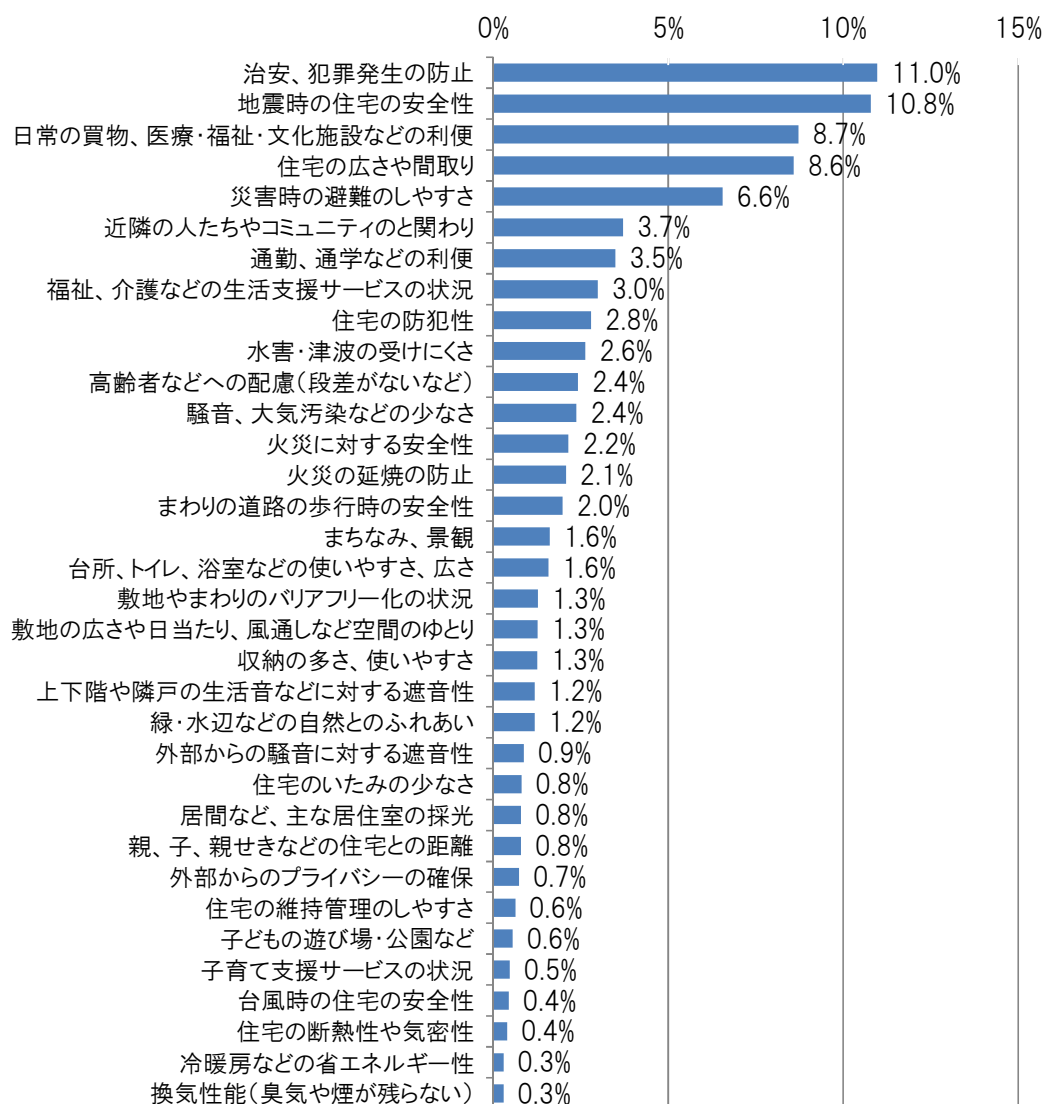
住宅に対する満足度は、平成 25 年調査で約 7 割以上が「満足している」「まあ満足している」と回答しており、住宅に対する満足度は高まってきています。

住環境に対する満足度は、多くの項目で 7 割を超えています。しかし、「敷地やまわりのバリアフリー化」「子育て支援サービスの状況」「火災の延焼の防止」「治安、犯罪発生の防止」は、6 割を下回っており取り組むべき課題となっています。

住まいにおいて最も重要と思う点としては、「治安、犯罪発生の防止」とする世帯が 11.0%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」の 10.8%、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」の 8.7%、「住宅の広さや間取り」の 8.6%と続き、安全性に関する項目が上位を占めています。

第 4 章 図表 7 住まいにおいて最も重要と思う点

資料：平成 25 年住生活総合調査



3. 市営住宅の状況

(1) 管理戸数と住宅の状況

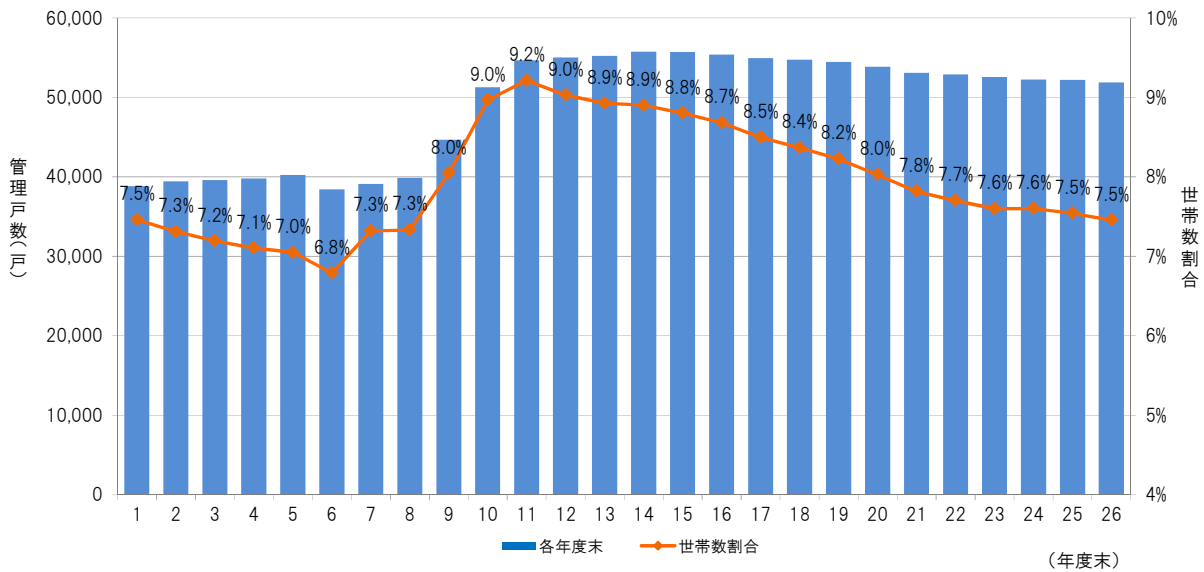
神戸市が管理する市営住宅の戸数は、平成 26 年度末時点で、424 団地、1,240 棟、51,893 戸となっています。

神戸市では、震災により民間住宅が約 79,300 戸（全市民間住宅の約 24%）、公営住宅が約 2,500 戸滅失しました。そのため、震災後の住宅復興では、「神戸市震災復興住宅整備緊急 3 か年計画」、「神戸のすまいの復興プラン」において、公的住宅と民間住宅をあわせて 82,000 戸（内 72,000 戸が建設計画戸数）の供給計画戸数を定めました。そして、高齢者や低所得者の多くが被災したことから、公営住宅等については、26,100 戸の供給を目標としました。

この計画に基づき、震災後、災害復興住宅など多くの市営住宅を供給したため、管理戸数が急増しました。その結果、世帯数に占める割合も震災前の約 7%から一番多い時で 9.2%にまで増大しましたが、平成 26 年度末時点では 7.5%と震災前に近い状況となっています。

第 4 章 図表 8 市営住宅管理戸数の推移

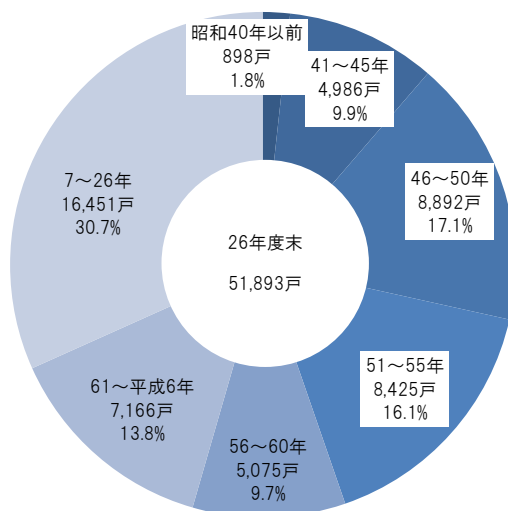
資料：神戸市住宅都市局調べ



住宅は、昭和 40 から 50 年代に建設したものが全体の約半数を占めています。昭和 40 年代前半に建設した住宅は、老朽化や設備の劣化が進行し、近年供給した住宅に比べて住戸面積が小さいという現状があります。また、昭和 55 年以前の旧耐震基準に基づく住宅は、耐震性に問題のある住宅が多いことから、計画的な再編・改修が必要となっています。

第 4 章 図表 9 建設年度別管理戸数（平成 26 年度末）

資料：神戸市住宅都市局調べ

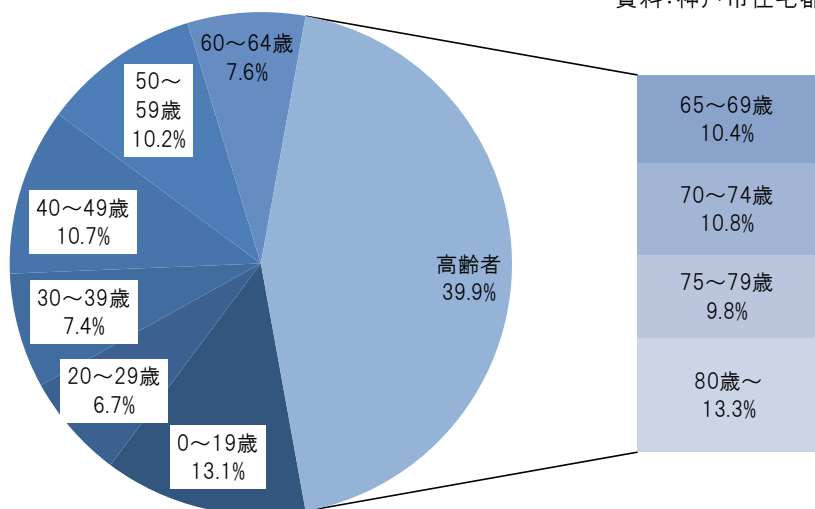


(2) 入居者の状況

市営住宅に入居している方は、平成 26 年度末時点で、78,031 人（入居戸数 42,646 戸）となっています。世帯人数の平均は、1.83 人で、神戸市全体の 2.26 人を下回っています。年齢構成は、高齢者が約 4 割を占めている状況です。

第 4 章 図表 10 入居者の年齢構成（平成 26 年度末）

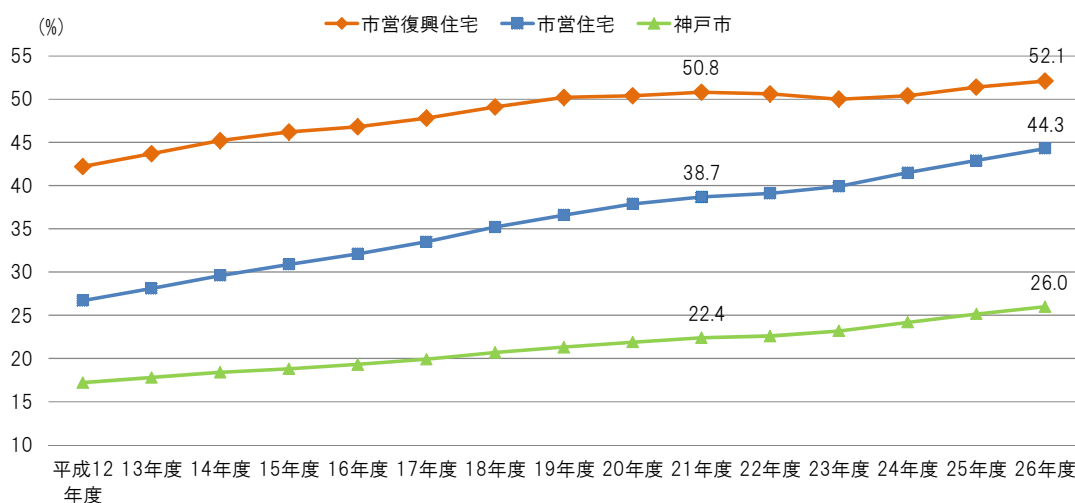
資料：神戸市住宅都市局調べ



神戸市では、震災後多くの高齢者が住居を失ったことから、平成元年から行っていたシルバーハウスの整備をさらに進めました。また、災害復興住宅にも多くの高齢者が居住しており、高齢化率（入居者に占める65歳以上の高齢者の割合）は、市営住宅全体で約44%、災害復興住宅では約52%に達しています。そのため福祉施策との連携により、平成18年から高齢者の見守り活動拠点（あんしんすこやかルーム）の設置を行ってきました。今後、さらに入居者の高齢化が進むことが予想され、福祉施策とのさらなる連携が必要となっています。また、よりきめ細かな支援のための、地域団体やNPO法人等の住生活関連サービス事業者との連携が課題となっています。

第4章 図表11 市営住宅の高齢化率の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ



(3) 応募者の状況

平成26年度の定時募集の応募倍率は、約11倍となっています。地域別で見ると、特に、灘区、中央区、兵庫区の市街地は、倍率が高く40倍以上となっています。一方で、須磨区、垂水区、北区、西区は、10倍以下と倍率は低くなっています。

第4章 図表12 区別応募状況

資料：神戸市住宅都市局調べ

	募集戸数	応募者数	倍率
東灘区	88	1,092	12.4
灘区	42	2,630	62.6
中央区	33	1,500	45.5
兵庫区	31	1,380	44.5
長田区	44	1,115	25.3
須磨区	199	1,212	6.1
垂水区	233	796	3.4
北区	144	253	1.8
西区	116	595	5.1
全市	930	10,573	11.4

第2節 エリアごとの住宅・住宅地の概況

(1) 都心部及び複合住宅地

商業・業務機能が高度に集積した三宮周辺の都心部と、その周辺に位置し、中高層の共同住宅と商業施設などが共存する、利便性の高い住宅市街地です。

幕末の開港を機に外国人居留地が整備され、明治期には神戸の都心の骨格が形作られました。神戸港の発展とともにその周辺に住宅地が形成されましたが、大正期には急速な発展により生田川（新川）周辺の住環境が悪化し、日本最初の住宅地区改良事業が実施されました。

近年は都心の商業・業務地に高層分譲マンションが急速に建設されており、現在、市内最大のマンション供給地域となっています。

(2) 山麓低層住宅地

東灘区及び灘区の六甲山南斜面の山麓部と、須磨区の高取山などの山麓部には、住宅密度が比較的低い低層住宅地が広がっています。

東灘区、灘区の山手地域は、大正初期から高級住宅地として開発され、美術館、大学、病院などの諸施設も整備され、日本有数の良好な住宅地として発展しました。昭和40年代には鶴甲団地等の住宅団地が開発される一方、数多くの民間分譲マンションが建設され、現在も分譲マンションが多く供給されています。

須磨区では須磨海岸は古くからの景勝地であり、大正初期には須磨離宮が造営された高取山、横尾山の山麓部は、別荘なども多く建てられた住宅地でした。戦後になって良好な住宅地として発展しました。

(3) 一般住宅地

東灘区及び灘区の南部、兵庫区及び長田区の北部、そして垂水区は、主に中層程度の共同住宅と戸建住宅などが調和しながら立地する一般住宅地です。高度経済成長期に無秩序に開発された住宅地もあり、一部は老朽木造密集地域となっています。

東灘区及び灘区の沿岸部は、明治から大正にかけて鉄道や国道2号線の開通により交通利便性が高まり、一般の住宅地として発展しました。戦後には木造密集地域が形成されましたが、阪神・淡路大震災によりその多くが滅失し、近年は大企業の社宅や街工場、木造賃貸住宅等の跡地に分譲マンションが建設されています。

兵庫区及び長田区北部は、主に区南部に多く立地する工場従業者の住宅地として形成され、山麓部の一部は木造密集地域となっています。

垂水区では、昭和30年代以降、丘陵地を中心として民間事業者の開発による住宅地が形成され、一部は木造密集地域となっています。その後神戸市や兵庫県、住宅公団（現都市再生機構）による大規模な住宅団地開発も行われました。

(4) 複合住宅地（住商工）

明治後期以降、神戸港西部の沿岸部には、日本を代表する重工大企業が進出し、工場周辺に従業者住宅として社宅や長屋建て住宅が多く建設されました。人口が増加するに従って、商店街が形成され、住商工が複合する住宅地として発展しましたが、戦後には木造密集地域が形成されました。

阪神・淡路大震災により甚大な被害を受け、大規模な市街地再開発事業や土地区画整理事業などが施行されるとともに、地域全体としては、人口減少などの活力やにぎわいを呼び戻す取り組みも進められています。

(5) ニュータウン

北区、西区、須磨区北部では、昭和 40 年代から、民間事業者や神戸市、住宅公団（現都市再生機構）等による計画的な住宅団地開発が行われ、神戸電鉄及び神戸市営地下鉄沿線に、連担した郊外ニュータウンが形成されています。

現在、成熟期にあるニュータウン⁷に居住する市民は、神戸市全体の約 3 割を占める規模となっており、こういった団地では高齢化などの課題もみられます。

(6) 海上都市

昭和 40 年代以降、内陸部に造成されたニュータウンの残土を利用して、灘区、東灘区と中央区の沖合に大規模な埋め立てによる 2 つの人工島が造成されました。これらの人工島は都心に直結しており、ホテル、総合病院、コンベンションセンター、大学等、都心機能を補完する施設を併設しているほか、都市型集合住宅なども配置されています。

立地する住宅は計画的に建設され、神戸の特徴的な住宅地の一つとなっています。

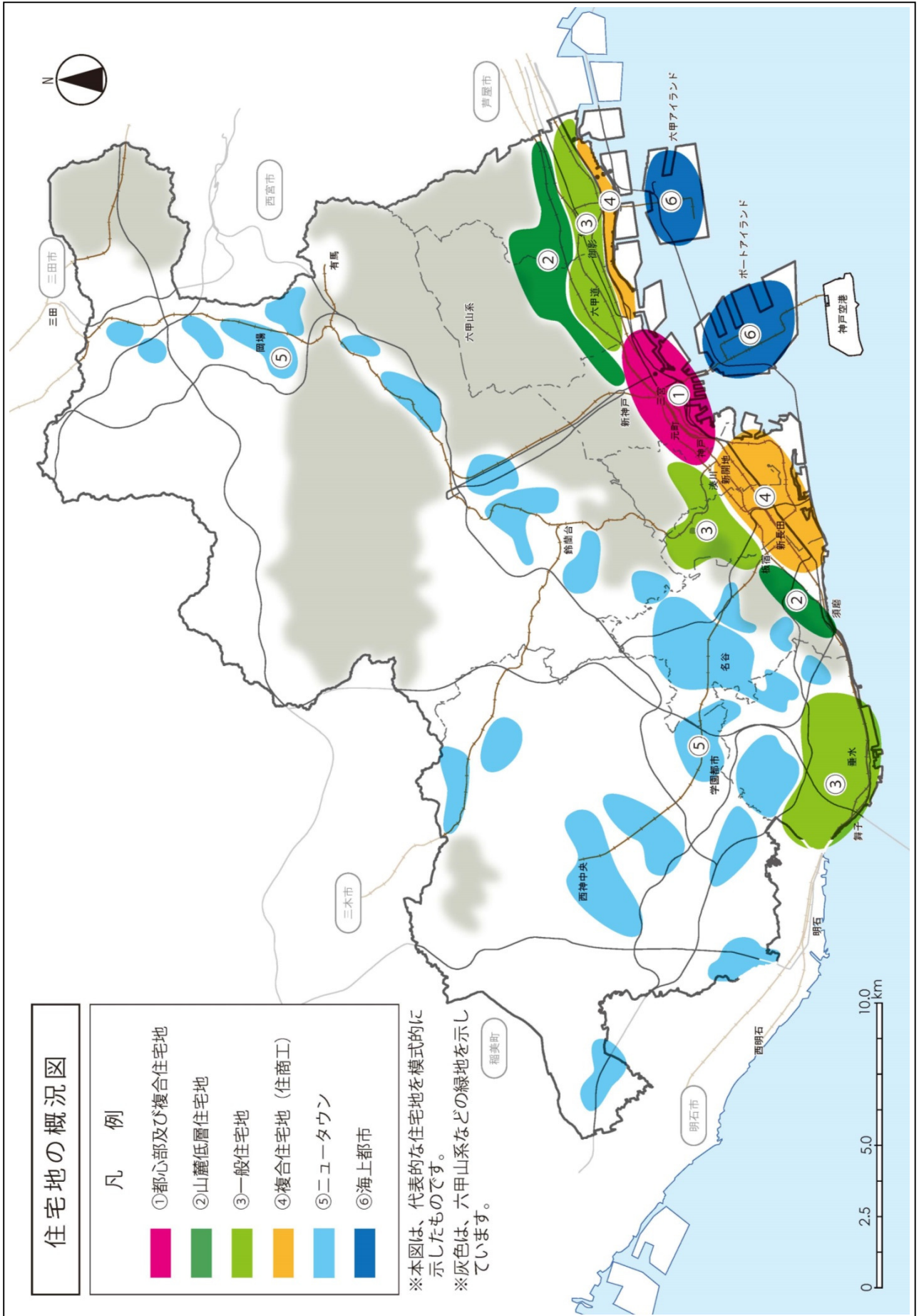
(7) その他田園・丘陵地域など

六甲山系の北側の地域は神戸市の中でも最も面積が大きく、谷あいから古くからの農村集落が点在しています。藍那、淡河などの旧集落では、茅葺き民家も数多く残存しており、豊かな田園風景を醸し出しています。

自然豊かな住環境は、市街地では得られない神戸の魅力となっていますが、一方で交通アクセス等の問題も抱えています。

7

成熟期にあるニュータウン：ここでは、昭和 60 年時点で居住人口が 1,000 人以上であった大規模なニュータウンを対象としている。



第3節 住まいのあるべき姿を実現するために

1. 安全・安心に住まうことができるために

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災は、神戸市内だけでも4,571人という多くの尊い命を奪いました。地震により直接的に亡くなられた方のうち、住宅・建築物の倒壊などによって亡くなられた方が約8割を占め、建築物の被害は、全壊67,421棟、半壊55,145棟にものぼり、甚大な被害を与えました。

年々震災を経験していない市民の割合は高まりつつありますが、震災と復興過程の経験、さらに新たな課題もふまえて、今後も安全で安心に住まうことができる住まい・住まい方をめざしていく必要があります。

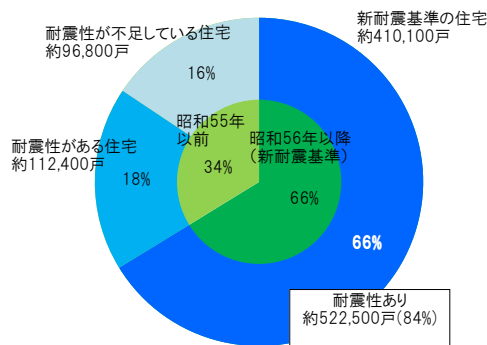
(1) 住宅の耐震性・適法性について

被災都市として最も重要な課題である住宅の耐震化については、神戸市耐震改修促進計画（平成20年2月策定）に基づき、耐震化率を平成27年度に95%とすることを目標として様々な対策に取り組み、平成25年には91%に達しています。しかし、耐震診断件数や改修件数は依然として低く、課題となっています。

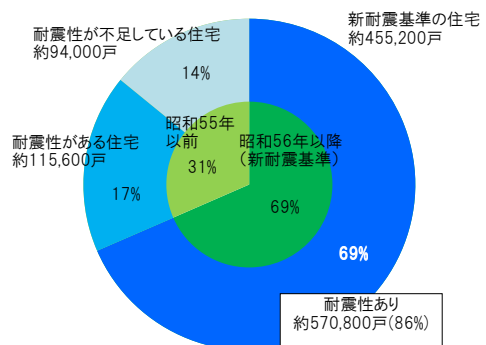
第4章 図表14 住宅の耐震化の状況

資料：神戸市住宅都市局調べ

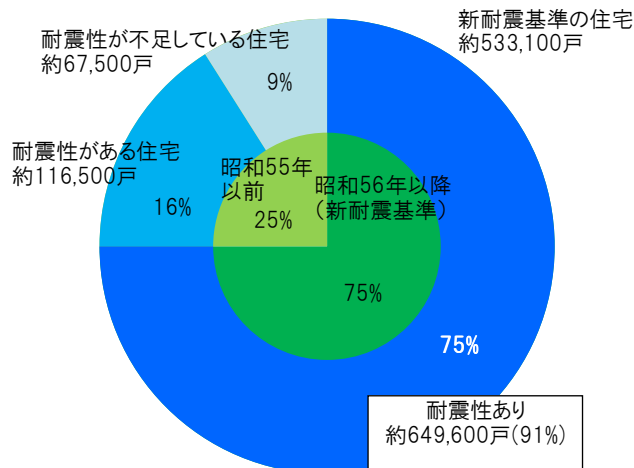
平成15年



平成20年



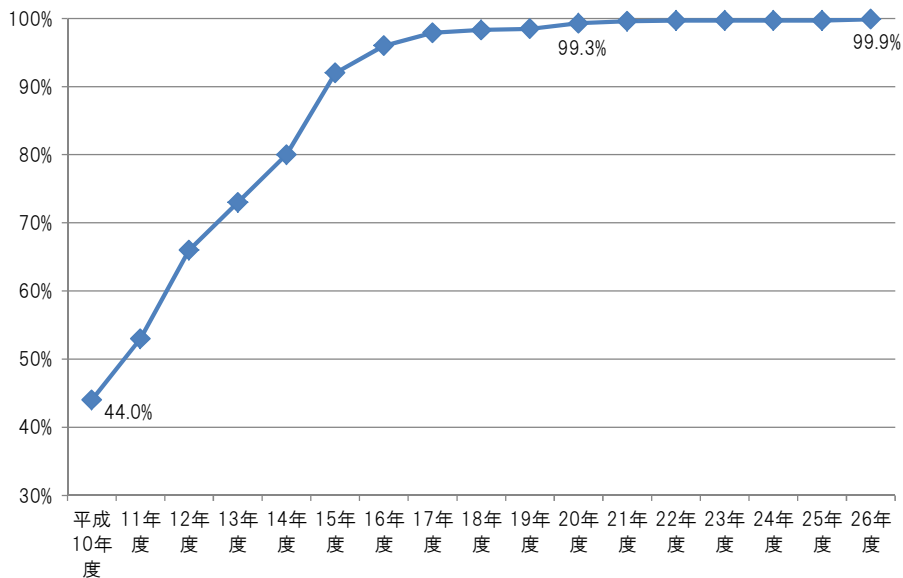
平成25年



適法性については、「神戸市建築物安全安心実施計画」の実施により、「建築基準法（昭和 25 年 5 月法律第 201 号）」に基づく新築建築物の完了検査率は、ほぼ 100%に達したといえます。新築建築物の適法性は確保されており、引き続き完了検査の完全実施をめざすとともに、既存建築物についても適法性を維持していく必要があります。

第 4 章 図表 15 新築建築物の完了検査率の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ



(2) 住環境の安全性について

老朽化した木造住宅が密集し、生活道路が狭い密集市街地は、地震などの災害時に避難経路の寸断や延焼などにより、被害が拡大するという課題があります。

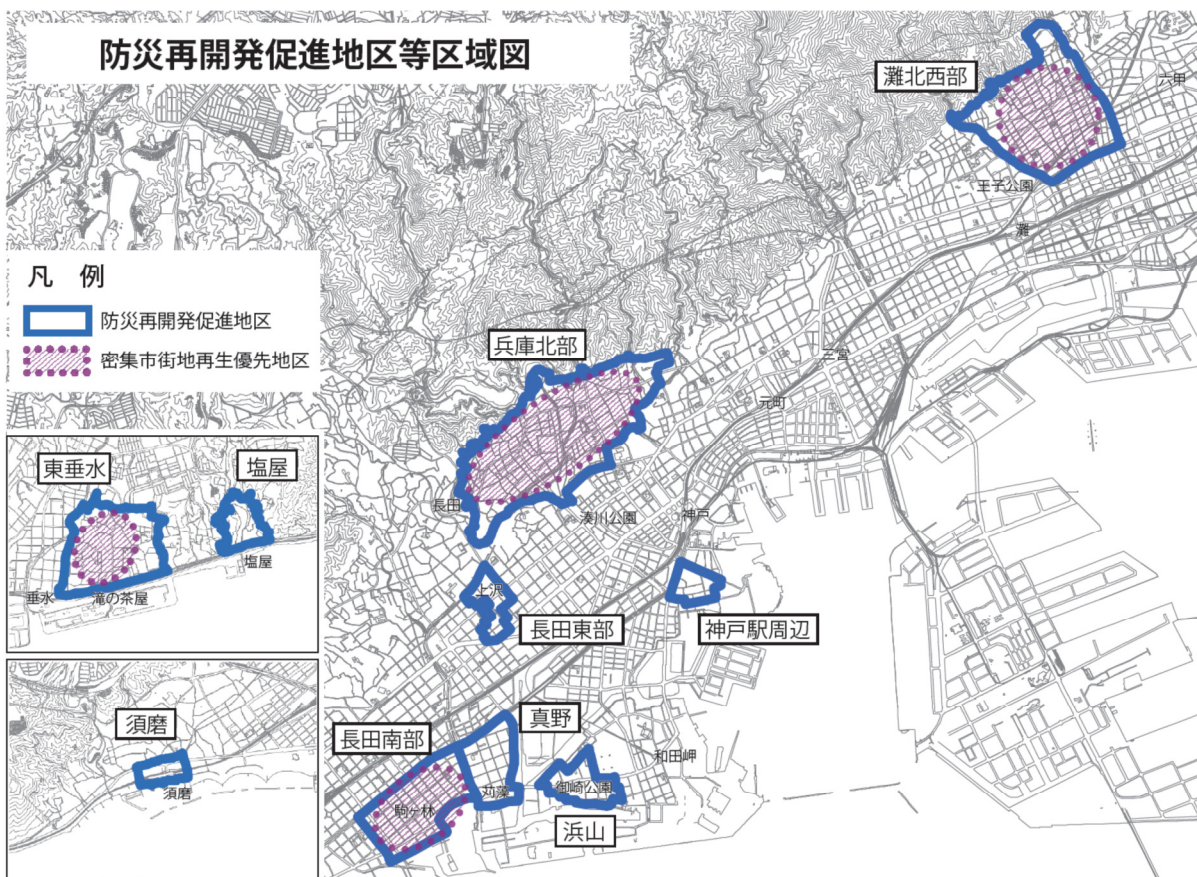
このような地域のうち、防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「防災再開発促進地区」として10地区609ha指定しています。

また、「密集市街地再生方針」(平成23年3月)に基づき、優先的に防災まちづくりに取り組む「密集市街地再生優先地区」を定めています。

【密集市街地の様子】



第4章 図表 16 防災再開発促進地区等区域図



(3) 居住の安定を支える（住宅セーフティネット）住宅の状況について

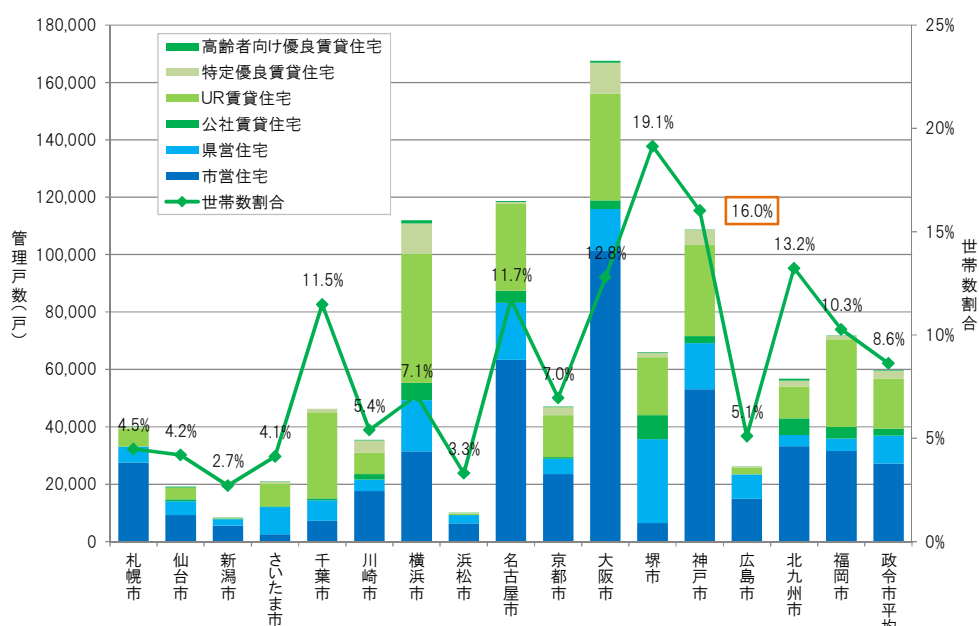
神戸市内の平成 26 年度末時点の公的賃貸住宅戸数は、104,545 戸（市営・県営住宅：67,611 戸、県・市住宅供給公社の賃貸住宅：2,120 戸、都市再生機構住宅：31,608 戸、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅：3,206 戸）となっており、世帯数に占める割合は 14.5%で政令市のなかではかなり高い状況となっています。

平成 21 年と平成 26 年を比較すると、世帯数に占める割合がわずかに低くなっている市が多く、神戸市も平成 21 年の 16.0%から平成 26 年には 14.5%とやや低くなっています。

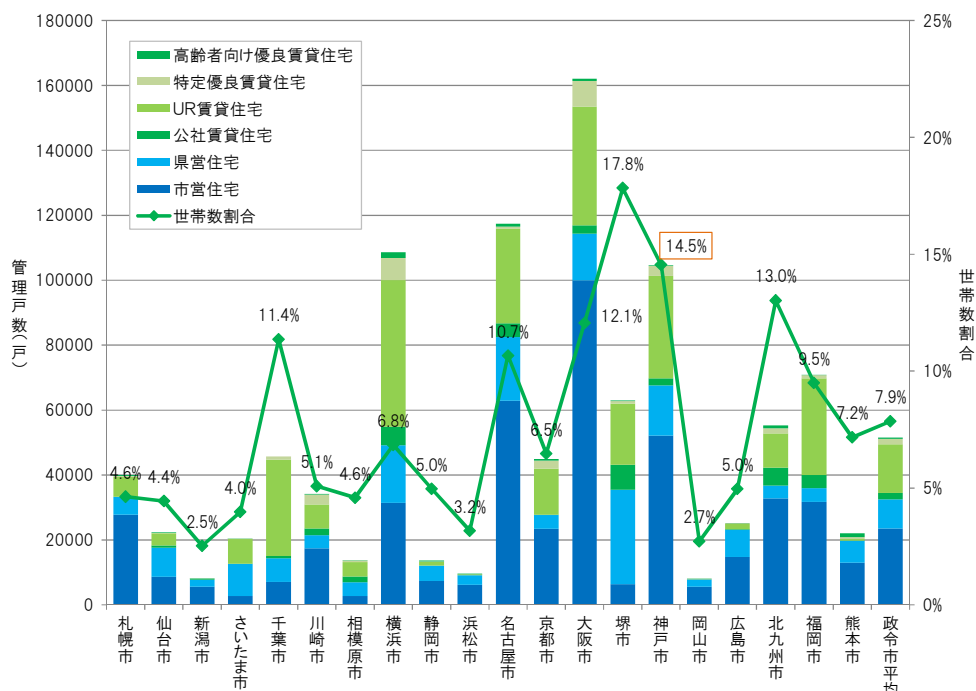
第 4 章 図表 17 公的賃貸住宅戸数（主な政令市比較）

平成 21 年度末

資料：神戸市住宅都市局調べ



平成 26 年度末



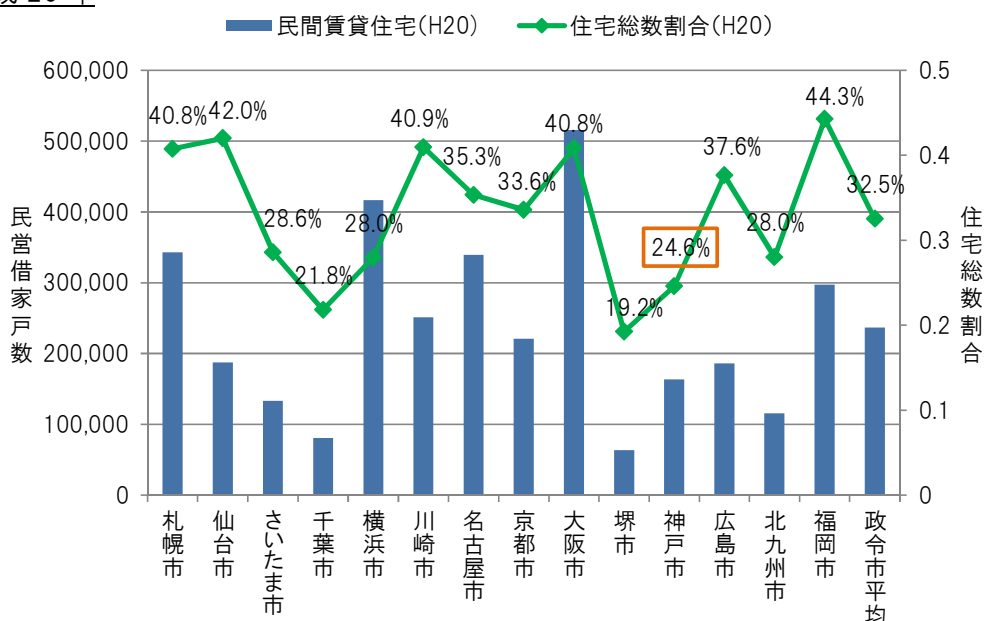
一方、民間賃貸住宅の戸数は約 170,000 戸、世帯に占める割合は約 23.8%と、他の政令市と比べ割合はかなり低くなっています。特に木造の民間賃貸住宅については震災の影響が大きく、被災地（東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区）において約 64,000 戸が滅失しました。

民間賃貸住宅では、面積や住宅設備等の質の向上が課題となっています。特に、手すりや段差のない屋内などの高齢者対応設備については、持家に比べ借家では普及が進んでおらず、バリアフリー化が課題になっています。また、最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯の8割以上にあたる 36,800 世帯が民間賃貸住宅に居住しており、その改善も課題になっています。

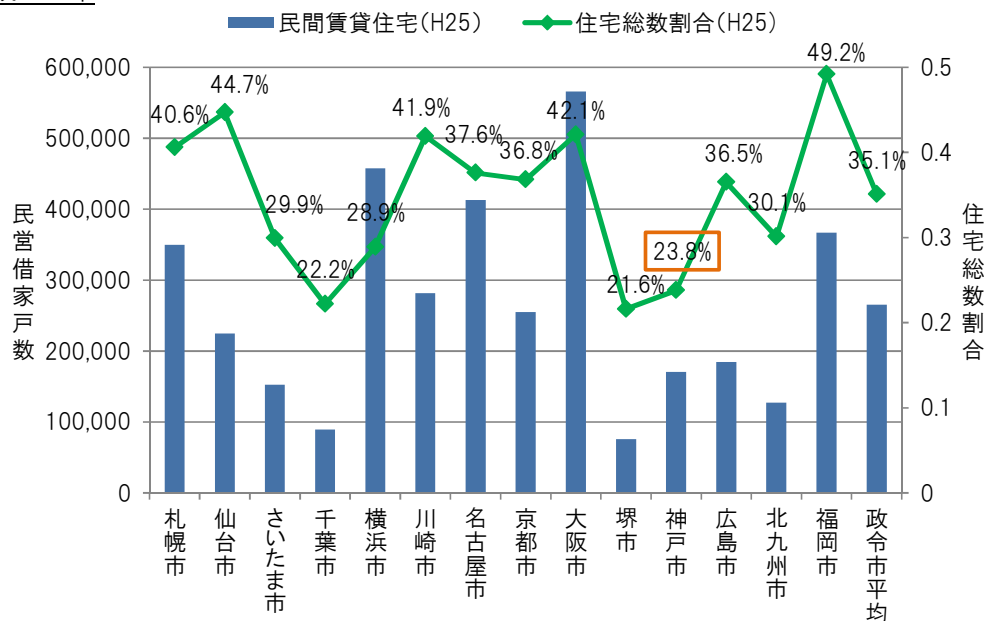
第4章 図表 18 民間賃貸住宅戸数（主な政令市比較）

資料：住宅・土地統計調査

平成 20 年



平成 25 年



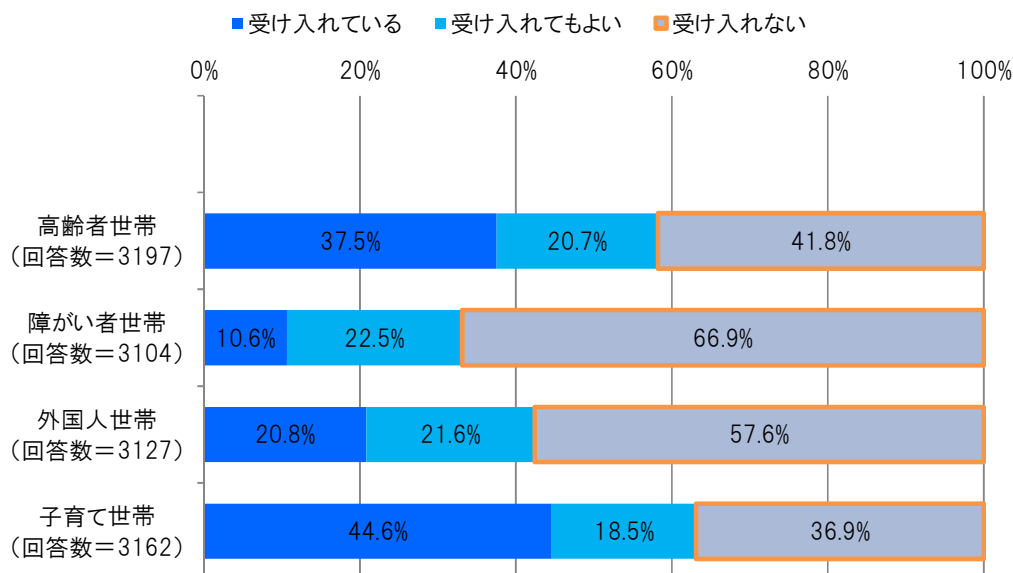
第4章 住まい・住まい方の現状とそこから見えてくる課題

また、民間賃貸住宅においては、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居拒否が問題となっており、神戸市では平成 23 年に神戸市居住支援協議会を立ち上げ、様々な支援策を展開してきました。神戸市が行った民間賃貸住宅実態調査では、平成 19 年の高齢者等の世帯を「受け入れない」としていた割合より、平成 26 年の「受け入れは困難」の割合はいずれの世帯も低くなっています。しかし、障がい者世帯については5割、外国人世帯は約4割、高齢者世帯と子育て世帯はいずれも約3割が「受け入れは困難」としており、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅市場において取り残されることのないよう、引き続き取り組む必要があります。

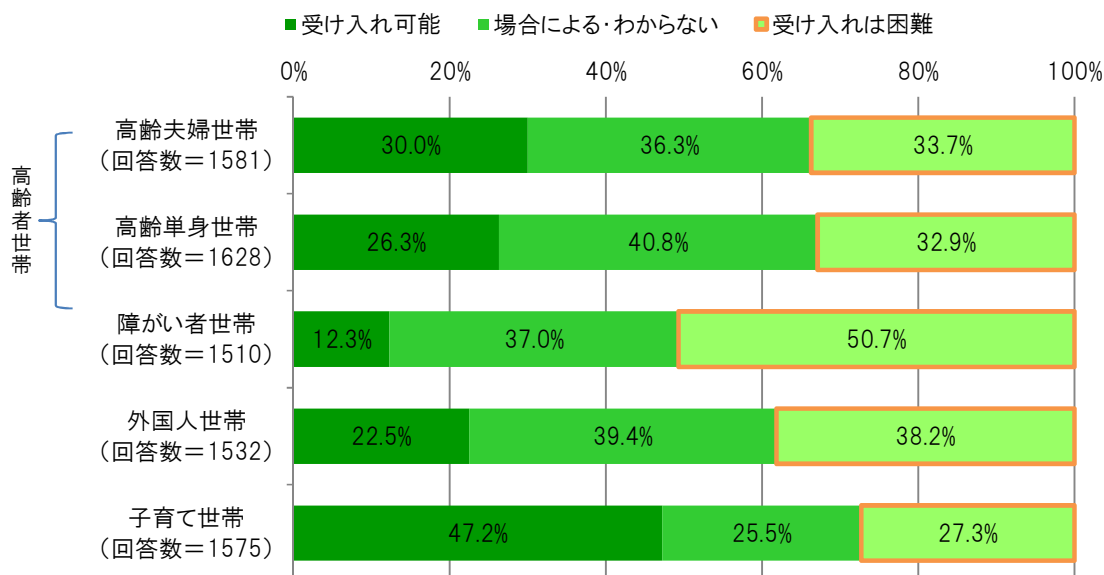
第4章 図表 19 民間賃貸住宅の住宅確保要配慮者の受入れ状況

資料:平成 19 年、平成 26 年神戸市民間賃貸住宅実態調査

受け入れ状況(平成 19 年)



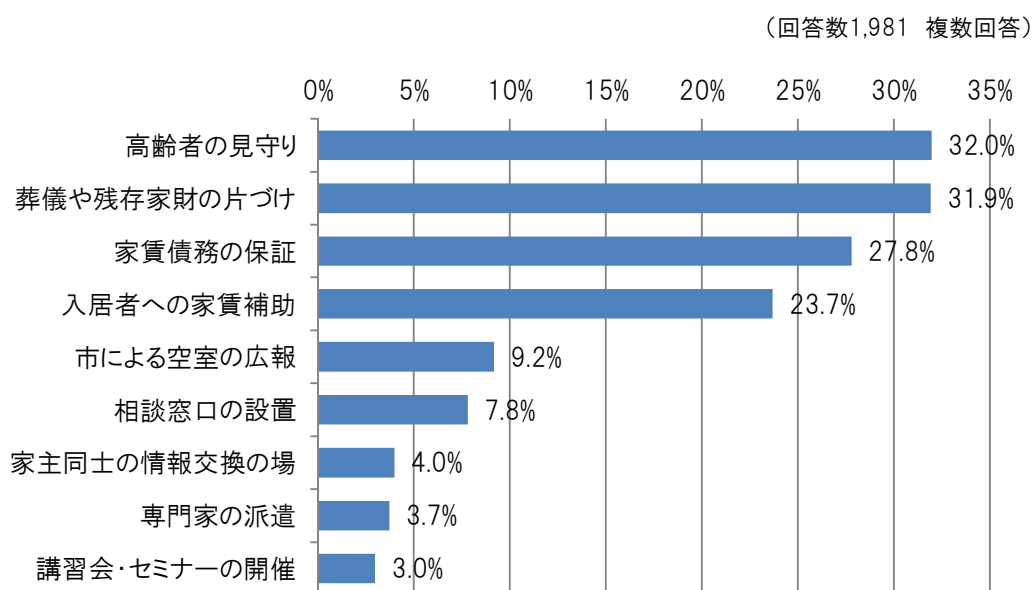
今後の受け入れ可能性(平成 26 年)



高齢者や障がい者等の受け入れが困難な理由としては、高齢者世帯は室内での死亡事故の懸念、障がい者世帯はバリアフリー仕様でないこと、外国人世帯は近隣とのトラブルの懸念、子育て世帯は傷・汚れ等の不安をあげる割合がそれぞれ最も高く、世帯属性により様々であり、ハード面だけでなく、緊急時やトラブル等ソフト面での課題解消が重要と考えられます。物件の経営・管理に対する公的な支援策としては、「高齢者の見守り」「葬儀や残存家財の片付け」など、特に高齢者世帯での緊急時の対応に関する支援が望まれています。

第4章 図表 20 物件の経営・管理に対する公的な支援策で必要なもの

資料：平成 26 年神戸市民間賃貸住宅実態調査



(4) NPOの状況

平成 27 年 11 月現在の兵庫県認証特定非営利活動法人は、約 760 法人となっています。

平成 20 年度神戸市住生活にかかわる社会サービス実態調査では、神戸市内で住宅・居住関連で、充実した事業内容を持ち、ある程度の規模と事務局体制のある 26 団体を調査した結果、神戸の NPO 法人等の実態と特色としては、カバーしている領域の広さ、公的サービスの制度外の支援活動、そして NPO 同士をつなぐネットワーク型や NPO を支援する中間 NPO があり、その多様さが明らかになっています。

今後は、地域で活動する NPO 法人等とどのように連携し、地域において住宅確保要配慮者等へ支援していくかが課題となっています。

2. 自分にあった住まい・住まい方が選択できるために

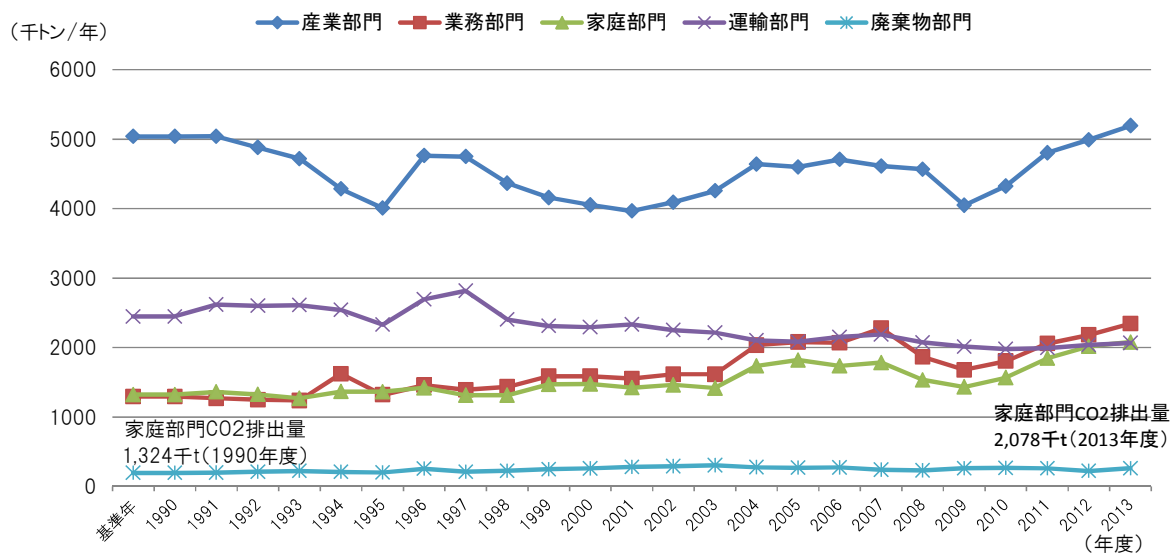
近年、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、標準的な世帯と考えられてきた夫婦と子ども世帯が減少し単身や夫婦のみ世帯が増加するなど、家族形態の多様化が進んでいます。また、価値観の多様化や世帯の収入格差の広がりなどを背景にライフステージの進行も一様ではありません。かつて、住まいは「住宅双六」のあたりとして、庭付き一戸建てを最終目標とする考え方が主流でしたが、社会環境が大きく変わり、人生設計のあり方が多様化するなか、住まいに対するニーズも多様化してきています。

(1) 住まいと環境について

神戸市内のCO₂排出量は平成21年以降全体的に増加傾向にあり、住まい・住まい方が関係する家庭部門においても同様に増加しています。地球温暖化の問題が深刻化するなか、自分にあった住まい・住まい方を選択するにあたって、CO₂排出量の削減や省エネルギー化、省資源化に取り組む市民一人一人の意識が「低炭素社会」を実現するうえで重要となっています。

第4章 図表21 市内の部門別CO₂排出量の推移

資料：神戸市環境局調べ

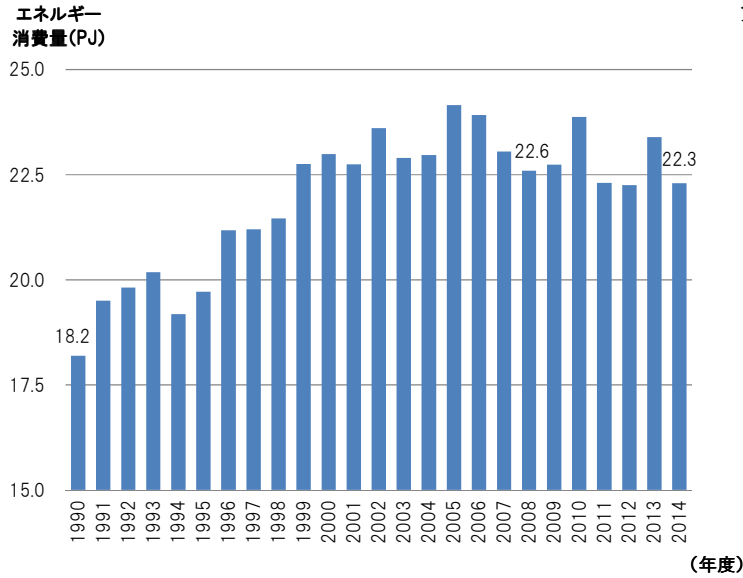


※CO₂排出量については2011年度より算定方法を一部変更

家庭部門のエネルギー消費量は、気候などの影響により年ごとの変動がみられますが、2008年以降は2010年と2013年を除き、概ね22.5PJ前後で推移しています。

第4章 図表22 家庭部門のエネルギー消費量

資料：神戸市環境局調べ

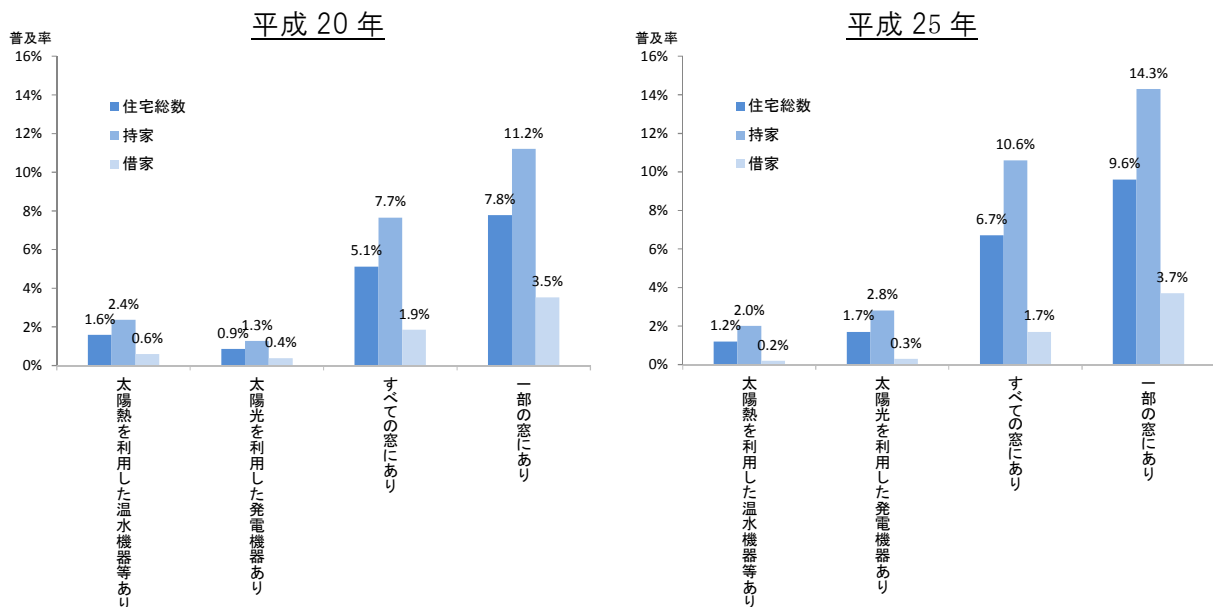


住宅の省エネルギー設備のうち、太陽光発電の普及率は全体の1.7%となっています。また、開口部の断熱化については、住宅全体の16.3%が、二重サッシ、複層ガラスを採用しており、特に持家の普及率が高くなっています。

平成20年と平成25年を比較すると、太陽熱を利用した温水設備がある世帯の比率はやや低くなっていますが、太陽光発電及び開口部の断熱化についてはいずれも普及率が上がっており、少しずつですが環境に配慮した住まいづくりが進んでいるといえます。

第4章 図表23 省エネルギー設備の普及

資料：各年住宅・土地統計調査

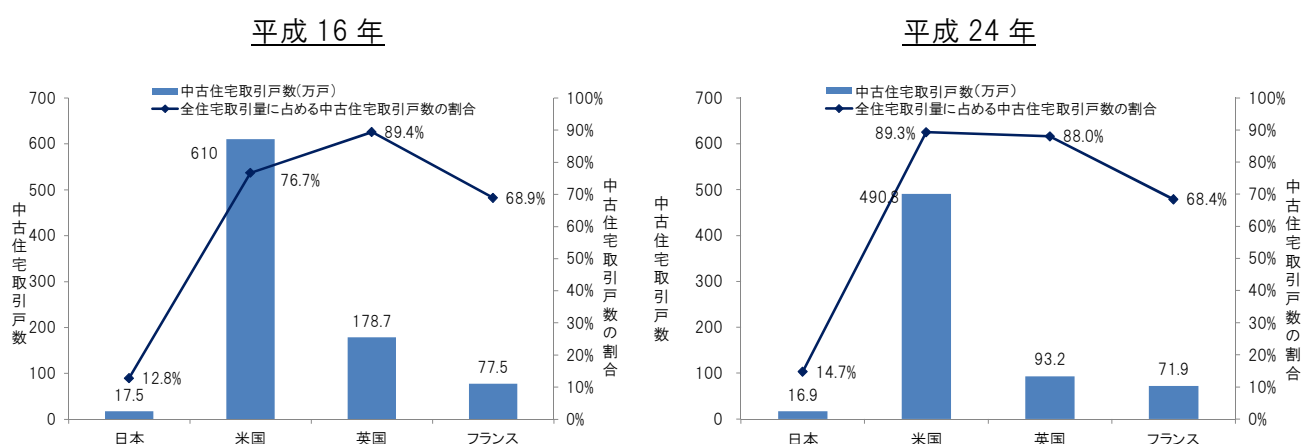


(2) 住宅の流通と空家の状況について

日本における中古住宅の流通件数は諸外国に比べて著しく少なく、住宅取引件数に占める中古住宅取引戸数は15%程度に留まっています。平成16年と平成24年を比較すると、住宅取引件数に占める中古住宅取引戸数の割合は、16年の12.8%から24年には14.7%と約2ポイント上昇していますが、取引戸数は17.5万戸から16.9万戸と逆に減少しています。住まいを長く大切に使うストック社会に向けて、既存住宅ストックの活用に向けた取り組みが必要です。

第4章 図表24 中古住宅の流通状況の国際間比較

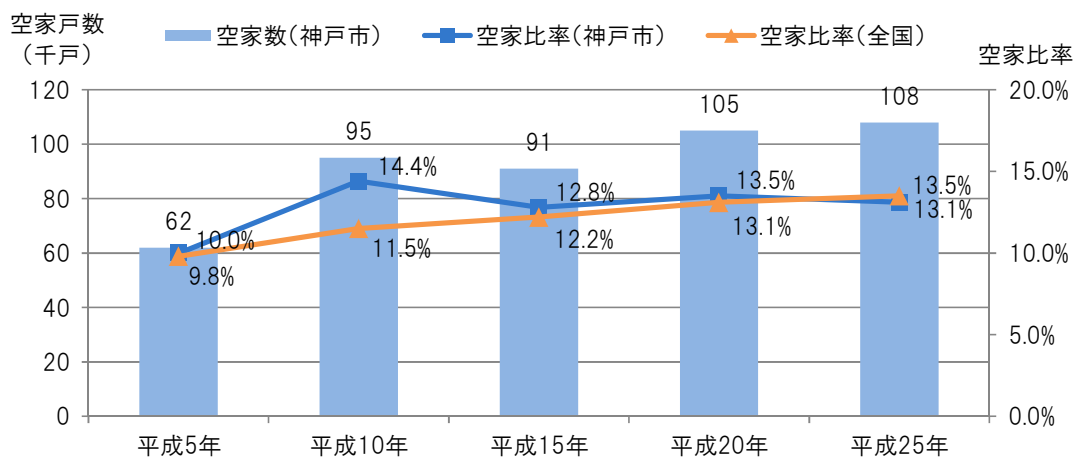
資料：国土交通白書



また、神戸市内には平成25年時点で約10万8千戸の空家があると推計されていますが、これらの空家のうち良質なストックについては、十分に活用が可能です。多様な住まい・住まい方の選択肢のひとつ、例えば住み替え先として、これらの空家を活用することが重要です。

第4章 図表25 空家戸数・比率の推移

資料：各年住宅・土地統計調査



(3) 成熟したニュータウンの状況

昭和 40 年代前後から住宅団地として開発されたニュータウンは主に郊外に分布しています。ニュータウンは良好な住環境が形成されているものの、居住世帯の年齢構成が偏在しており、高齢化が急速に進展する特徴を持っています。

成熟したニュータウンでは高齢化率（65 歳以上の人口の割合）がいずれも 30% を超え、中には 50% 近くとなっているニュータウンもみられるなど、地域の活力の低下やコミュニティの希薄化が懸念されています。

第 4 章 図表 26 ニュータウン※の高齢化の現状

資料：神戸市みなと総局調べ

団地名	面積 (ha)	入居開始	世帯数 (平成27年7月1日)	高齢化率(%)			
				H12国勢 調査	H17国勢 調査	H22国勢 調査	平成27年7月1日 現在
高尾台	19	昭和40年	300	34.9	38.9	43.2	47.3
鶴甲	40	昭和43年	2,247	24.7	30.1	33.4	35.9
渦森	38	昭和45年	1,509	22.5	29.3	31.7	36.1
高倉台	96	昭和48年	3,570	20.0	28.6	35.2	41.9
名谷	276	昭和50年	10,823	13.1	19.6	28.4	36.8
横尾	142	昭和54年	3,867	11.3	17.6	25.0	35.0
西神	634	昭和57年	19,393	9.2	12.2	17.0	24.4
西神南	415	平成5年	11,503	10.5	11.7	12.0	14.5
学園都市	303	昭和60年	7,662	9.4	11.5	14.2	19.1
ポートアイランド [△]	443	昭和55年	7,121	15.0	19.5	20.9	27.9
六甲アイランド [△]	595	昭和63年	7,566	7.9	13.5	14.6	16.8
神戸市				16.9	20.0	22.9	26.1

※神戸市が整備し、入居開始後20年以上経過した団地

【計画的に整備されたニュータウン】



3. 活力のある地域を住まいから創り出すために

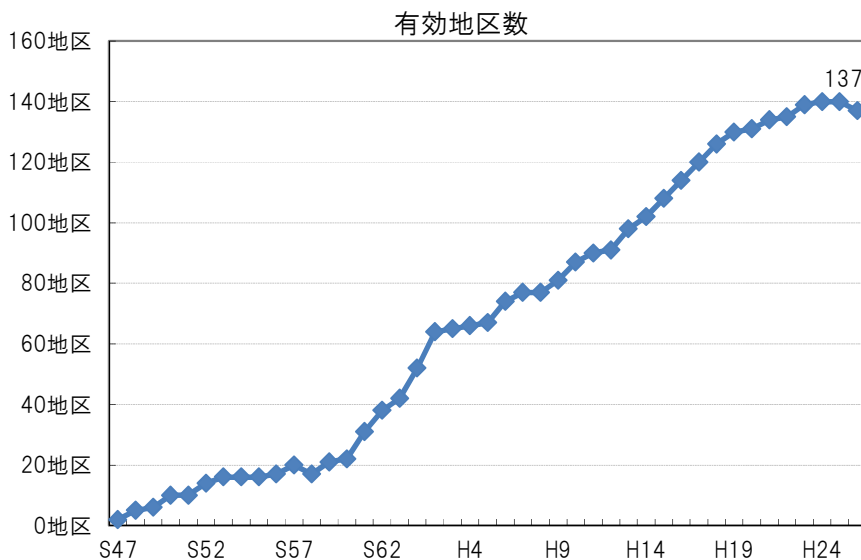
住宅地として多様な選択肢がある神戸は、地域の特性を活かし、市民それぞれのライフスタイルにあった住まい方が実現できる可能性を持っています。

ただ、密集市街地や成熟したニュータウンなど、住まい手一人一人では解決しがたい課題を抱える地域もあり、このような地域では、地域住民が互いにつながりあいながら地域の課題を共有し、共に取り組むことが課題解決への鍵となります。また、共同住宅についても、居住者のコミュニティを基本とした人と人とのつながりによる取り組みが重要といえます。

(1) 身近な住環境づくりの取り組みについて

神戸市では、住まい手である市民が主体となったまちづくりの取り組みが活発に行われてきました。戸建て住宅地の良好な住環境維持を目的として住民自らが締結する建築協定は、有効地区数が137地区（平成27年11月時点）と、横浜市に次いで全国で2番目に多くなっています。また、地域の住環境の課題解決を目的として地域住民が主体となって運営するまちづくり協議会数は、94団体（平成27年11月時点）に上ります。

第4章 図表27 市内の建築協定有効地区数の推移



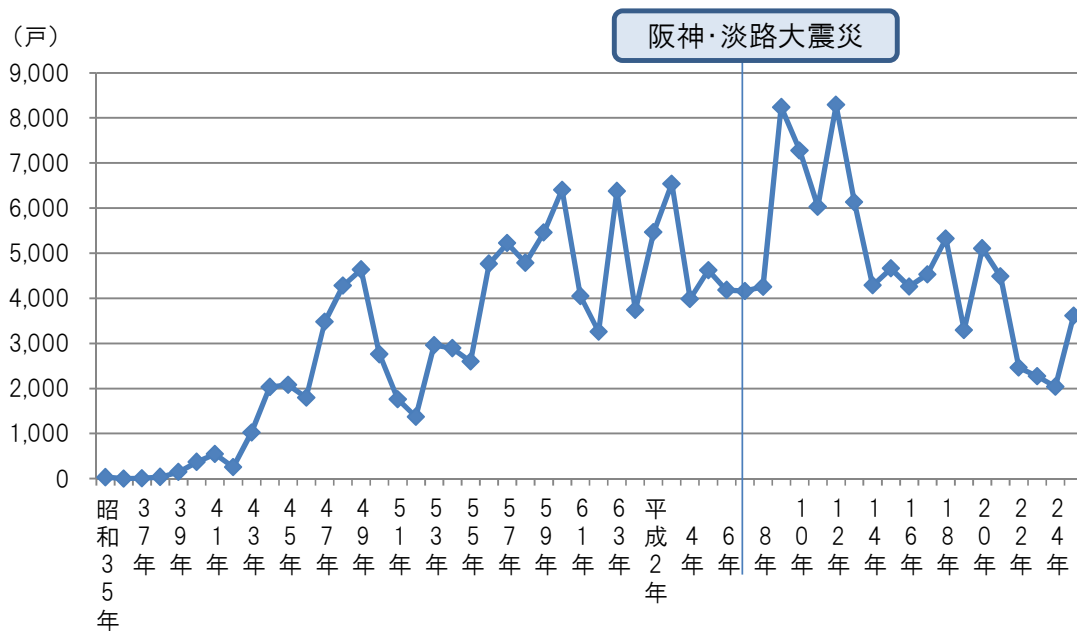
(2) 分譲マンションの状況

市内の非木造共同住宅は平成 25 年には 43 万 5 千戸に達し、住宅総数の 6 割を超えています。中でも分譲マンションは 16 万 9 千戸と最も多く、住宅総数の 24% を占めています。

分譲マンションは、維持管理についても区分所有者の合意のもとで実施することが不可欠であり、コミュニティの重要性が高いといえます。一方で、築年代の古いマンションでは、建物の老朽化とともに居住者が高齢化し、建物の維持管理や管理組合の運営が困難な状況に陥っているものが多くあります。このようなマンションは、過去の供給状況から今後も増加していくと推測されます。

第 4 章 図表 28 分譲マンションの年別供給戸数の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ(分譲マンションデータベース)



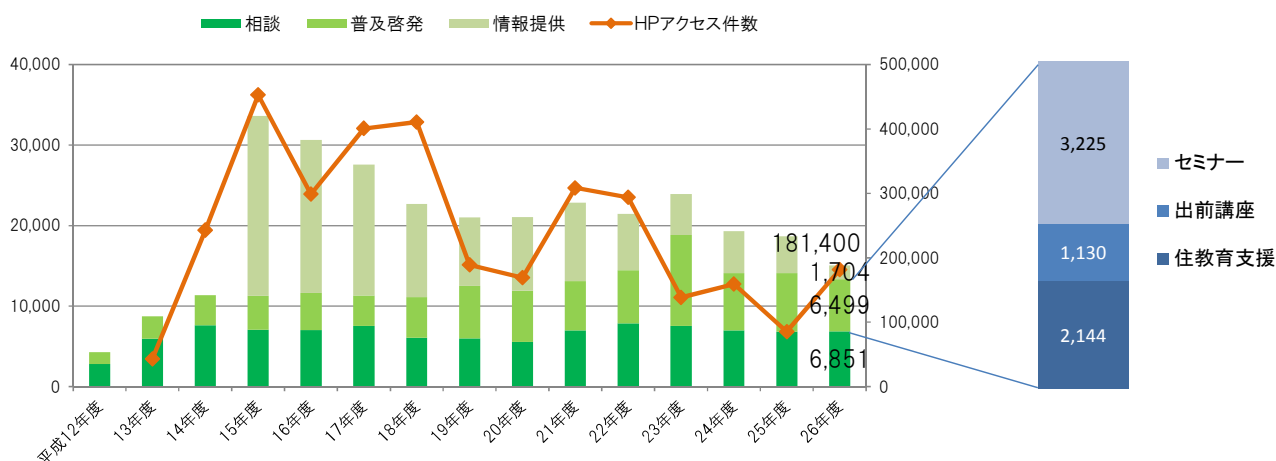
4. 神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）の状況

神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）は、住まい手への総合支援を行うことを目的として平成 12 年に開設しました。開設以来、建築工事や契約、マンション管理など住まいに関する幅広い分野の相談、普及啓発、情報提供を行っており、利用者からは高い評価を得ています。

すまいるネットの利用者は、平成 23 年度までは2万人を超えていましたが、平成 24 年度以降は2万人を切っており、平成 26 年度には 15,054 人となっています。内訳をみると、情報提供の件数は減っていますが、相談業務の利用件数はここ数年 7,000 件前後、普及啓発は 6,500 人前後と、毎年一定の利用が続いています。

第 4 章 図表 29 すまいるネット利用者数の推移

資料：すまいるネット調べ



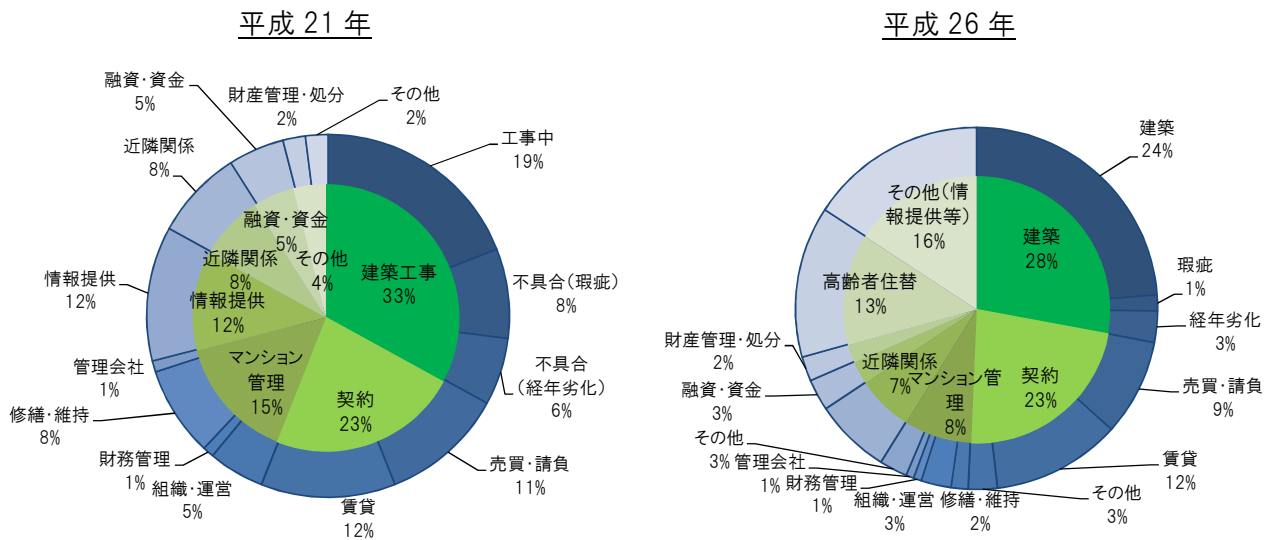
相談業務の内容は多岐にわたりますが、大きく分類すると「建築」と「契約」が2～3割と多い傾向が続いており、近年は「高齢者住替」も多くなっています。

セミナーや出前講座、住教育支援といった住まいに関する普及啓発は開設当初から行っており、そのうち住教育は、すまいるネットと建築士などの専門家が協力し、主に学校を中心に実施してきました。今後よりいっそう住教育を推進するには、学校関係者の協力が不可欠となっています。また、多様な関係団体等との連携による普及啓発も検討していく必要があります。

住情報は、より公益性の高い情報の発信や、高齢者など情報から取り残されがちな方への対応が課題となっています。

第4章 図表30 相談内容別割合（平成21年度・平成26年度）

資料：すまいるネット調べ



すまいるネットの運営には、多様な住まいに関連する団体などが参画しています。今後も、このネットワークを活かし、さらに地域団体やNPO法人等と連携することにより、身近な地域で住まい手が住まいに関する情報を得られる仕組みづくりを考えていく必要があります。

第4章 図表31 すまいるネット運営委員会の主な構成（ネットワーク）

法律関連	兵庫県弁護士会
消費生活関連	神戸市消費者協会、コープこうべ
建築士関連	(公社) 日本建築家協会兵庫会、兵庫県建築設計監理協会、 (一社) 兵庫県建築士事務所協会神戸支部、 (公社) 兵庫県建築士会
建設業関連	神戸市建築協力会
不動産関連	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会
マンション関連	兵庫県マンション管理士会、(一社) マンション管理業協会、 (財) マンション管理センター
公的団体	住宅金融支援機構近畿支店、都市再生機構西日本支社、 大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所
学識経験者	大学教員、弁護士
行政	神戸市

住宅政策の視点が量から質へと変わり、「住まいを長く大切に使う」必要性が高まっており、住教育の推進や住情報の発信はますます重要になってきます。神戸市の住宅政策においては、すまいるネットの住まい手への総合支援の充実と機能強化は、常に重要な柱として捉えておく必要があります。一方、平成27年度神戸市ネットモニター調査では、すまいるネットの認知度は35%に留まっており、認知度の向上が今後の課題となっています。

第5章 施策の推進と方向性

第1節 施策の推進にあたっての視点

1. 住生活に関わる各主体の役割

神戸は、早くから市民による積極的なまちづくりへの活動が始まり、1980年代から「住民参加型のまちづくり」の取り組みが進められてきました。さらに、阪神・淡路大震災において、住民同士による助け合いやボランティアによる多様な活動が行われ、地域におけるまちづくり活動やNPO法人、ボランティア団体の活動がいつそう活発になりました。

安心して豊かな住生活をめざし施策を進めていくうえでは、「住まう主体（住まい手）」、「住まいの供給に関わる主体」だけではなく、神戸の特色であるこのような活動を担う団体も「住まい手を支援する主体」として大きな役割を果たしているといえます。

市民には、ライフスタイルにあった良質な住まいに安心して住み、住まいを長く大切に使いながら、自らの住まいに愛着を持つことが求められます。さらに地域団体、民間事業者、サービス関連事業者などの各主体には、住まいが市民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であるという認識を高め、それぞれの協働により、心豊かで、神戸らしい住まい方を創造していくことが求められます。そして、神戸市は各主体の役割が十分に機能し、かつ連携しあえるよう調整・支援を行っていきます。

(1) 住まう主体（住まい手）とその役割

市民
 (本人、家族、
 向こう三軒両隣り、
 マンション管理組合)
住まい手

市民には、住まい手として、安心して豊かな住生活の実現に向け、自らは「大切に住まう」とともに、「近隣へ配慮して住まう」役割があります。さらに、家族や向こう三軒両隣り、マンション管理組合、そして近隣等と「共に住まう」という高い意識を持つことが重要な役割であるといえます。また、CO₂排出量に大きなウェイトを占める「家庭部門」の主体として住まい手一人一人が地球環境問題に配慮する役割があります。

地域団体には、住まい手の集まりとして、多世代で交流する良好なコミュニティづくりや共助（地域での助け合い）の精神による個々の住生活への支援を行う役割があります。また、さらに高い目的意識を共有することにより、地域の安心して豊かな住環境づくりに取り組む役割があります。

地域団体
 (自治会、婦人会、
 ふれあいのまちづくり協議会、
 まちづくり協議会、
 防災福祉コミュニティ、
 民生委員児童委員協議会 など)
住まい手の集まり

(2) 住まい手を支援する主体とその役割

住生活関連サービス事業者
 (社会福祉法人、医療法人、
 民間事業者 など)
住まい手へのサービス提供者

住生活関連サービス提供者には、住まい手へのサービス提供者として、多様なニーズへの対応が必要な高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等が、地域で安心して、ゆとりを持って住み続けることができるため、住まいの修繕・点検等や心身や世帯の状況にあった適切なサービス提供、そして、本人が希望するライフスタイル等に沿った支援を行う役割が期待されます。

非営利団体には、多様な住まい手へのサービス提供に加え、きめ細かなニーズに対応した制度外サービスの実施や地域コミュニティ形成の支援など、地域に密着し、住まい手により近い立場での役割が期待されます。

非営利団体
 (NPO法人、ボランティア団体、
 市民活動団体 など)
**より住まい手に近い
 地域のサービス提供者**

専門家には、住まい手へのアドバイザーとして、市民や地域団体へ安全な住宅性能、住まいの修繕・点検等や住まい選びに関する基本的な知識を教え、市民のニーズにあった住まいづくりや地域の特性に合わせた住環境づくりに関する適切な助言を行う役割が期待されます。さらに子どもから大人まで幅広く、住まいに関する知識を普及・啓発し住教育を推進する役割が期待されます。

専門家

(学識経験者、建築士、
弁護士、消費生活専門相談員、
マンション管理士 など)

住まい手へのアドバイザー

(3) 住まいの供給に関わる主体とその役割

民間・個人事業者

(住宅供給事業者、工務店、
宅地建物取引業者、金融機関、
家主 など)

公的住宅セクター

(都市再生機構、住宅金融支援機構、
神戸すまいまちづくり公社、
指定確認検査機関、
移住・住みかえ支援機構、
高齢者住宅財団 など)

良質・安心な住まいの提供者

「民間・個人事業者には、良質な住まいの提供者」として、「公的住宅セクターには、特に安心な住まいの提供者」として、ともに、安全性、耐久性、省エネ性があり、ユニバーサルデザインに配慮するなど快適で健康を維持増進させ、あらゆる市民のニーズに対応できる良質な住まいを供給する役割があります。また、既存住宅ストックを長く大切に使うという意識を高め、良好な状態を保つための改善や維持保全に努める役割があります。

(4) 神戸市の役割

神戸市には、住宅セーフティネットの確保や、若年者から高齢者まで各世代すべての市民が、ニーズにあった住まいを選択できる情報提供や制度の仕組みを整備するなど、地域の実情をふまえた施策を展開するとともに、各主体の活動や機能を適切に調整する役割があります。また、市民や地域団体などの窓口となる区役所には、地域の実情をふまえた施策を展開する際の実施と調整を行う役割があります。

行政

(神戸市、国、兵庫県、すまいるネット)

また、施策の展開にあたっては、国や兵庫県とも十分に連携を図るとともに、必要に応じて課題解決のための法制度や補助・支援制度の充実を求めていく役割があります。

2. 対象と手段の視点

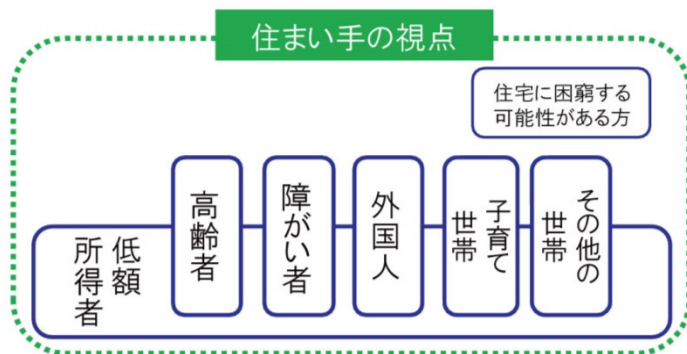
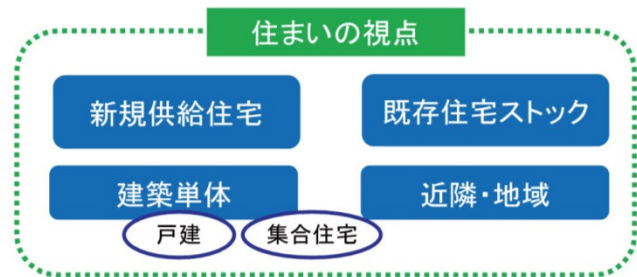
施策を進めていくうえで、施策の対象や手段には、様々な視点があります。それらを捉えて施策を進めていく必要があります。

(1) 対象の視点

住まいの視点では、耐震性の強化や設備の向上などハード面の充実が重要です。

新規供給住宅については、今後のストックを形成することから、あるべき方向へ誘導するという視点で、既存住宅ストックは、それが持つ課題を改善・解消するという視点で施策を進めていきます。

また、施策については、個別に対応が可能な戸建住宅などをはじめ、老朽化した共同住宅や古い木造住宅が密集し生活道路が狭いなどの課題をもつ密集市街地への対応等、住宅単体だけではなく向こう三軒両隣りや近隣についても、その対象として捉える必要があります。



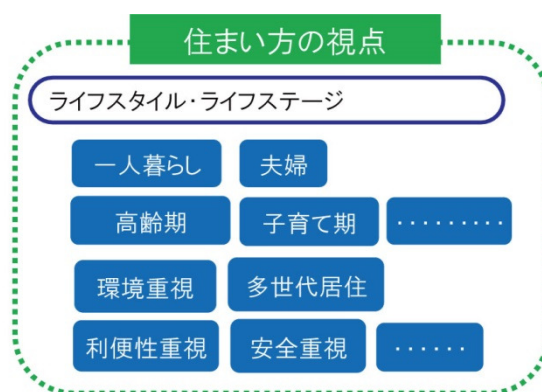
住まい手の視点では、住まい手がより安定した生活やより豊かな生活をめざすことができる環境づくりが大切です。

高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等には、それぞれの住まいの問題や多様な住まいニーズがあります。その問題やニーズにきめ細やかに対応する施策が必要です。

特に生活設計は、住まい手の所得の状況等に大きく影響を受け、場合によっては住宅確保に困窮する可能性（例えば、家賃滞納や住宅ローン破たん）があり、経済や雇用環境の変化に応じ、居住の安定を図る視点も必要です。

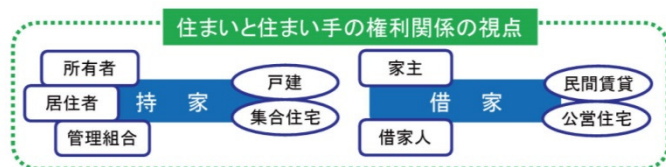
また、心身状況の悪化などにより住まいに困窮する可能性がある方を対象として捉える視点も必要であり、早めの住み替えなどの予防的な施策の検討も課題となってきます。

住まい方の視点では、ライフスタイルとライフステージの変化に伴い、住まいに対するニーズも様々に変わってきていることから、このようなニーズを的確に把握したうえで施策を検討していく必要があります。



住まいと住まい手の権利関係の視点では、ハード面の充実と、住まい手の生活向上を図るためには資産としての「住まい（土地・建物）」とそれを所有・使用している権利関係をふまえた視点が必要であり、入居者の受け入れ促進（居住安定確保）、老朽家屋の建て替え、危険建築物の除却等の改善施策を実施するうえ

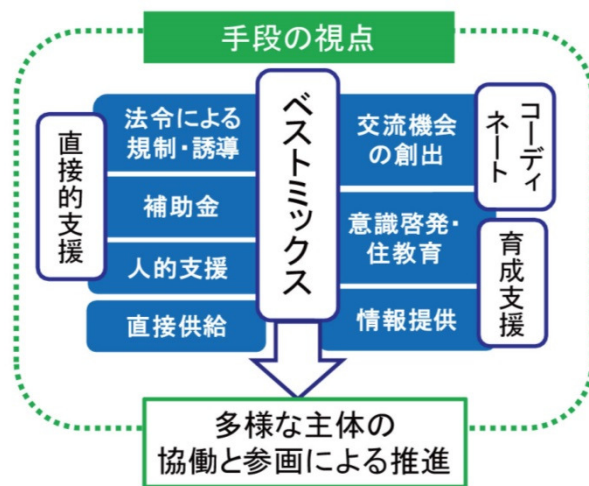
では、その権利関係者の特性にあった効果的な施策を検討していく必要があります。



(2) 手段の視点

対象となる住まいの状況や住まい手の現状をふまえ、施策の目標や目的を実現するための効果的な手段が必要です。

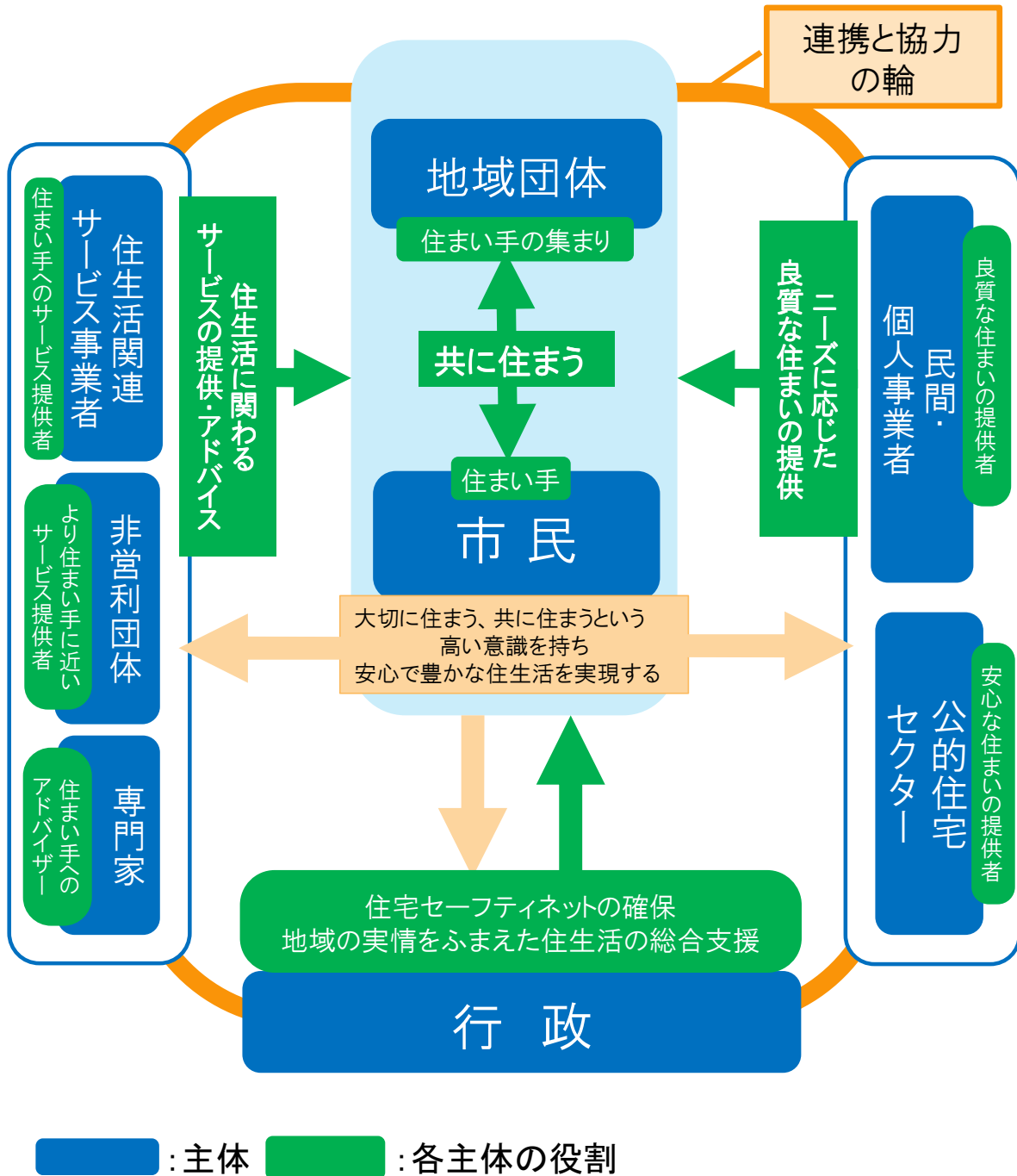
その手段については、法令による規制・誘導や資金面・人的な支援というような直接働きかける視点や情報発信や研修・教育など住まい手自らが課題解決できるような育成支援の視点、課題解決のため住まい手同士や住まい手と支援者の交流機会を創出するようなコーディネート視点が重要となってきます。また、多様な主体と連携し、施策を推進していく「協働と参画」の視点が必要です。



さらに様々な手段を有効に組み合わせること（ベストミックス）で施策の実現効果を向上させる必要があります。

第5章 図表1 各主体の連携イメージ

安いで豊かな住生活の実現に向けた
— 多様な主体の協働と参画 —



第2節 施策の方向性

1. 安全な住まい・住環境を実現する

住まいは、市民の安心で豊かな生活を支える基盤であり、地震や台風などの自然災害、空き巣や強盗などの犯罪から市民の生活を守るため、安全なものではなくてはなりません。

平成7年の阪神・淡路大震災での建築物の被害は、全壊67,421棟、半壊55,145棟にのぼりました。亡くなられた方のうち、住宅・建築物の倒壊などで亡くなられた方が約8割を占めることが明らかになっており、市民の生命・身体・財産を守るために住まいの耐震性の確保は必要です。

平成17年に発覚した構造計算書偽装問題や平成18年に起きたエレベーター事故を受けて、建築物の安全性向上のため、建築基準法等の改正が行われました。しかし、その後も住宅・建築物に関する事件・事故は後を絶たず、大きな不安を招いています。安心して住まうためには、新築時はもちろんのこと、維持・管理する段階でも適法な状態に保つことで、住まいの基本的な安全性を確保することが重要です。

また、警察の刑法犯認知件数は全国的に減少傾向にあるものの、犯罪に対する市民の不安感は依然として高いのが現状です。日常の犯罪に対する不安感を少しでも解消するためには、個々の住まいの防犯性能を向上するとともに、地域での取り組みとして向こう三軒両隣りのような小さな範囲から防犯を意識した住まい方を進めることで、犯罪が起こりにくい環境をつくっていく必要があります。

住宅単体の安全性だけでなく、住環境の安全性の確保も重要な課題となっています。地震やそれに伴う津波による災害に加え、近年豪雨による浸水や土砂災害等が発生しており、これら災害による被害が特に大きくなると予想される密集市街地や、エレベーター等災害時の事故発生が懸念される設備を有する共同住宅などで、災害に備えた住環境整備をさらに進めるとともに、地域住民の連携による防災まちづくりや住民・入居者による自主防災の取り組みへの支援が必要です。

(1) 住まいの適法性の確保

国においては、阪神・淡路大震災や構造計算書偽装問題、エレベーター事故の多発などを受けて、適法性の確保のため、建築基準法等の改正や制度運用の充実が図られてきました。

神戸市では、建築関係団体・機関と協力して平成 11 年に「神戸市建築物安全安心推進協議会」を発足させ、「神戸市建築物安全安心実施計画」を策定し、「日本で最も安全なすまいのまち神戸」の実現をめざし、建築物の適法性の確保のため、建築確認、中間・完了検査等の徹底をめざした取り組みを展開してきました。

平成 20 年には、「神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例」を制定し、安全、防火等に関する確認審査基準の策定や、指定確認検査機関が行う中間・完了検査の立会調査、建築物安全安心実施計画や耐震改修促進計画の位置づけの明確化など、総合的かつ計画的な建築物の安全性の確保を図るために必要な事項を定めました。

その結果、新築建築物の完了検査率は平成 10 年度の 44%から、平成 26 年度には 99.9%に達しています。

また、建築物を適法な状態で適正に維持管理していくため、一定の用途・規模の建築物に対して義務付けられている定期報告制度については、共同住宅の報告率が、平成 15 年度の 79.3%から平成 21 年度には 91.0%へと上昇し、平成 24 年度には 85%と高い割合を維持しています。

第5章 2-1 図表1 共同住宅の定期報告率

資料：神戸市住宅都市局調べ

	共同住宅の定期報告率
H18	85.8%
H21	91.0%
H24	85.0%

住まいの適法性の確保は、安全な住まいを実現するための基盤であることから、今後も引き続き必要な施策を着実に進めていきます。

新築住宅の完了検査率は 99.9%となりましたが、今後も引き続き建築確認、中間・完了検査の適正実施に努め、また、指定確認検査機関に対する研修や立入検査・立会調査の実施、その他関係機関と連携した取り組みにより、完了検査の完全実施をめざします。

既存住宅については、パンフレットやホームページ等の媒体を活用し、所有者等へ法令順守や適正な維持管理の必要性を働きかけるとともに、設計者・施工業者・仲介業者に対して、必要な法令等の専門的な情報をきめ細やかに提供していきます。特に、違反建築物については、法令知識が十分でないために意図せず犯してしまう違反行為が相対的に多いと考えられます。法令に適合しない増改築や改修等によって、一度違反状態に陥ってしまうと是正が容易でないことも多く、

さらに中古流通が難しくなるなど社会的問題にもつながることから、違反をつくりださない「予防対策」に取り組むことが重要です。このため、増築等のリフォームの際にも、内容により新築時と同様に建築確認・検査等の手続きが必要となる場合があることを周知し、違法なリフォーム工事を防止していきます。あわせて工事現場を中心としたパトロールや市民からの違反通報等に基づく調査による早期発見・未然防止や指導についても、引き続き実施していきます。

また、共同住宅については、定期報告制度を活用した適正な維持管理を推進していきます。定期報告実施率は、10年前と比較すると着実に上昇していますが、過去3回の平均値は87.3%と神戸市建築物安全安心実施計画が定める目標値である90%には届いていません。このため、予告文の送付など管理組合等への周知を積極的に行うとともに、報告済ステッカーの配布により、定期報告率を向上させるとともに、是正が必要な物件については適法となるよう指導します。

さらに、老朽化が進み、放置しておくことで市民に危害が及ぶ危険性のある住宅の所有者に対しては、適正な維持管理を行うよう積極的に指導やアドバイスをしていきます。なかでも空家については、空家に関する総合的な取り組みのなかで対策を進めていきます。

また、市民の適法な住まいに対する意識の向上に向けて、完了検査に合格した建築主に対する「合格プレート」の交付や、パンフレットやホームページなどによる建築ルールに関する基礎知識の普及を進めていきます。

(2) 住まいの耐震性の確保

阪神・淡路大震災で倒壊した住宅・建築物の大部分が昭和 56 年の建築基準法改正以前に建てられた、いわゆる旧耐震基準のものでした。耐震性は、市民の生命・身体・財産を守るうえで基本的な性能であることから、住まいの耐震性の確保は、緊急性の高い課題といえます。

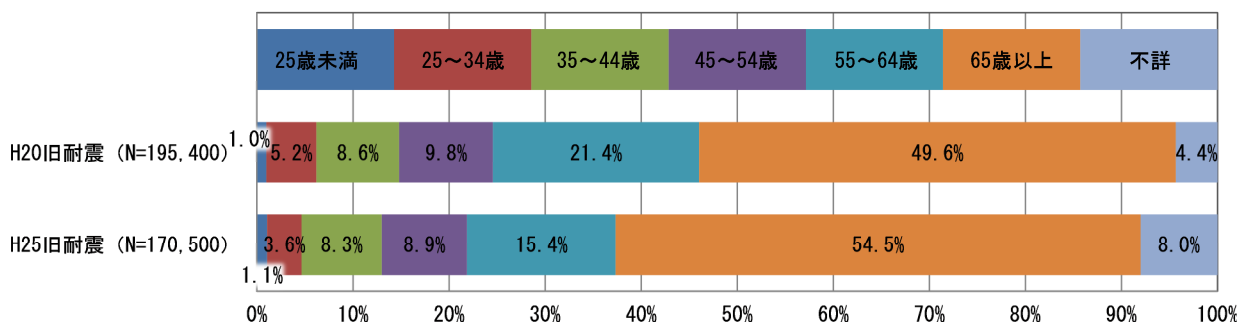
平成 18 年には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月法律第 123 号）（耐震改修促進法）」が改正され、平成 27 年までに建築物の耐震化率を少なくとも 9 割にすることを目標とする国の基本方針が示されました。

神戸市でも、国の基本方針を受け、旧耐震基準の建築物の耐震化を促進するため、耐震化率の現状と中期的な目標及び実現のための方策を示した「神戸市耐震改修促進計画」を平成 20 年に策定し、平成 27 年に見直しを行いました。この計画では、住宅の平成 25 年時点の耐震化率を約 91%と推計しており、平成 32 年度に 95%とすることをめざしています。耐震改修工事費補助の拡充などにより、耐震化率は着実に向上していますが、目標の達成は難しい状況となっています。その背景には旧耐震基準の住宅を所有する世帯の状況があるものとみられます。

旧耐震基準の住宅に住む世帯の家計を支える者の年齢の割合は、65 歳以上が 6 割近い数字となっており、耐震化の主な対象は、高齢世帯であると考えられます。高齢世帯の多くはフローベースで収入が減少する傾向にあり、耐震診断申込者アンケートでも改修工事をしない理由に「工事資金」を上げる人が約 7 割となるなど、その費用負担等が課題となっています。

第 5 章 2-1 図表 2 旧耐震の住宅に住む世帯の家計を支える年齢の割合

資料：平成 20・25 年住宅・土地統計調査



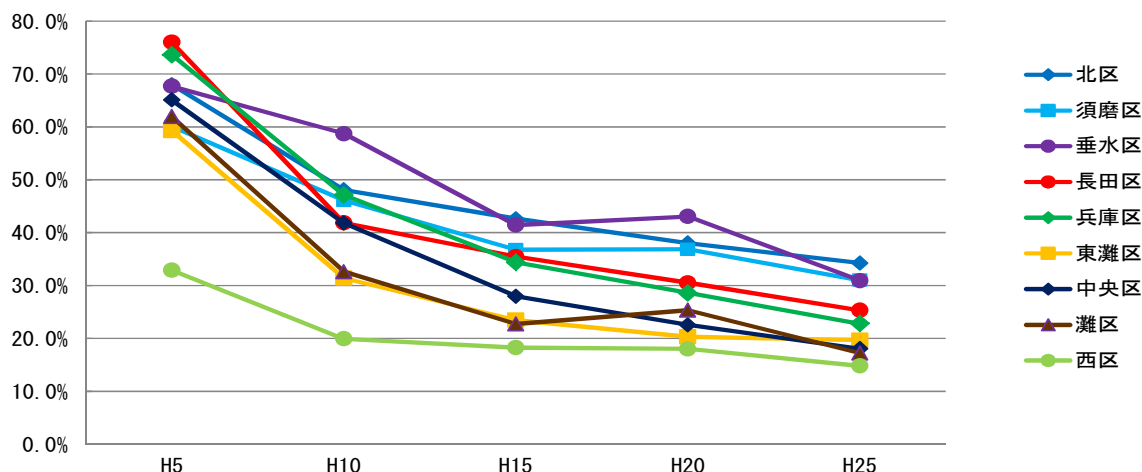
そこで、民間住宅の耐震改修を促進する取り組みとして、すまいの耐震診断員の派遣や耐震改修工事費補助、家具固定促進事業等の支援策を引き続き実施するとともに、所有者の状況を踏まえた支援策を実施します。費用負担等の課題については、瞬時に倒壊しない程度の小規模型耐震改修や防災ベッド等設置への補助など、生命を守るための支援策を講じていきます。また、リフォームとあわせて耐震改修を実施する例が多いことを踏まえ、高齢者等が住宅のバリアフリー改修にあわせて耐震改修に取り組めるよう施策の連携強化を図ります。また、中古住宅流通の売買時に耐震化を促進する観点から支援策を検討するとともに、既存の補助制度や民間金融機関のリフォーム一体型ローンを含めた融資制度の周知に努めます。

分譲マンションについては、耐震化に対する意識の違いなどによる住民間の合意形成の難しさが、耐震改修に至らない一因と考えられます。すまいるネットからアドバイザーを派遣して合意形成支援等を行うとともに、改正マンション建替法により耐震性不足の認定マンションの建替えに際し、新たに創設されたマンション敷地売却制度や容積率の緩和制度についても周知していきます。

耐震化の状況を区別にみると、旧耐震基準の住宅の割合は北区が最も高く西区が最も低いほかは、概ね西高東低の傾向がみられます。ニュータウンや密集市街地、山麓低層市街地などそれぞれで敷地条件や道路・建物の状況等が異なることから、地域の特性を踏まえた支援策や普及啓発のあり方を検討していきます。

第5章 2-1 図表3 住宅総数に占める旧耐震基準住宅の区別推移

資料：平成25年住宅・土地統計調査

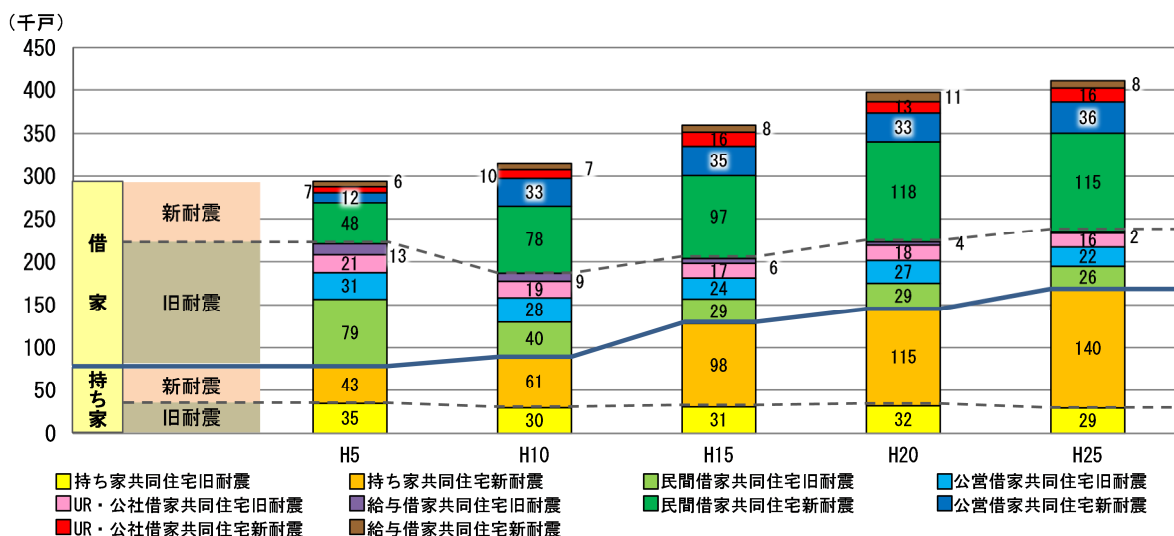


市営住宅については、第2次市営住宅マネジメント計画(平成22年6月策定)に基づく耐震改修、建て替え、廃止により、耐震化を図っているところです。平成27年8月時点での耐震化率は管理戸数ベースで85%、管理棟数ベースで91%となっており、最終的には100%となるよう、状況に応じて適切な手法を選択しながら、効果的かつ着実に整備を進めていきます。

これらの施策や住まいの耐震化の必要性を市民に周知していくため、様々な手段とあらゆる機会を捉えた普及・啓発を引き続き行っていきます。具体的には、マンション管理組合や民間賃貸住宅の家主向けのダイレクトメールや市民団体や専門家団体、報道機関との連携によるイベントや相談会の開催、映像の活用などの「広く知らせる」取り組みや、耐震診断や耐震改修工事現場を見学できるオープンハウスの開催や模型の活用などの「深く伝える」取り組み、出前トークやセミナーの開催、地域団体の耐震化に関する活動の支援、学校での住教育、地震体験車(ゆれるん)の活用などの「直接伝える」取り組みをよりいっそう進めていきます。

第5章 2-1 図表4 分譲・賃貸マンションの耐震化の状況

資料:各年住宅・土地統計調査



(3) 住まいの防犯性の確保

全国的に刑法犯認知件数は減少傾向にありますが、住生活総合調査の結果では、住まいにおいて最も重要と思う点として「治安、犯罪発生の防止」とする世帯が11.0%と最も多く、住まいの防犯性に対する市民の関心は依然として高いことがうかがえます。密閉性の高い窓・扉等やオートロックの普及などにより個々の住宅の密閉性が高まったことや、地域のつながりが希薄になったことなどにより、地域の防犯力が弱くなっているということも指摘されています。協働と参画のまちづくりについて学び、考える場である「こうべまちづくり学校」の講座の申込状況からも、防犯に関する市民ニーズが高いことが分かります。

住宅の防犯対策については、すまいるネットの防犯に関する相談件数が65件（平成23年4月から平成27年9月）と多いとは言えない状況ですが、社団法人兵庫県防犯協会連合会等が実施する「兵庫県防犯優良マンション認定制度」は一定数の利用がみられています。

また、住環境としての防犯対策については、「灯かりのいえなみ協定」の取組件数がなかなか伸びていない一方、地域への防犯の取り組みを支援するため、県及び市で防犯カメラの設置を希望する地域団体に補助を行っており、多数の応募が寄せられています。

第5章 2-1 図表5 すまいるネットにおける防犯に関する相談状況
※平均 約13件/年

	H23	H24	H25	H26	H27 (~9月)
相談件数	13	15	8	16	13

(相談例)

- ・窓の防犯性能（防犯ガラスの効果など）について
- ・鍵の取り換えや敷地への侵入対策について
- ・防犯カメラの設置について（戸建住宅、マンションとも）

第5章 2-1 図表6 「こうべまちづくり学校」の申込状況

- こうべまちづくり学校の分野別講座（平成26年度の実施内容）
「安全で安心なまちをつくる」防犯コミュニティコース 全4回
（地域での防犯対策、地域を守る防犯活動、防犯ボランティア 等）

■申込状況

	H22	H23	H24	H25	H26
分野別講座（防犯コース） 申込人数	40	32	40	35	42

住まいの防犯性への関心の高さについては、先に述べた住宅の密閉性の向上と同時に近隣の人と顔を合わせる機会や交流の場が減少し、ご近所づきあいが希薄化していることが不安感の一因と考えられます。そこで、個々の住まいの防犯性の向上とともに、地域の防犯性を高める取り組みを支援する施策を展開していく必要があります。

個々の住まいの防犯性の向上を図っていくために、窓や扉などの開口部の侵入防止対策を表示項目のひとつとしている住宅性能表示制度などの普及を進めるとともに、神戸市すまいの防犯対策ガイドなどによる情報提供を充実していきます。一方で、すまいるネットや市のホームページなどにより、ピッキングや侵入防止などの防犯対策や防犯優良マンションの物件情報など、住まいの防犯に関する情報提供を充実させるとともに、引き続き現地簡易アドバイザーなども活用して個別の相談にも応じていきます。また、オートロックなどの設備による防犯性の向上だけでなく、まちや集合住宅において住民の目が子どもや高齢者などに自然と届くような住環境デザインのあり方についても検討を行います。

地域での防犯は、住民が協働して取り組むことが重要であることから、各区役所等と連携して、「灯かりのいえなみ協定」の取り組みを地域にさらに周知するとともに、様々な地域活動の一環として取り組みやすいものとなるよう、制度・運用上の工夫などについて検討を行い、活動を通じたコミュニティ育成も図っていきます。さらに、家の前の通りの清掃や通りに面した場所でのお花の世話など、「防犯のため」と肩肘をはらなくても住まい・地域の防犯性を高め、地域内での自然な見守りや声かけができる環境を作ることで地域の防犯性の向上を図っていきます。

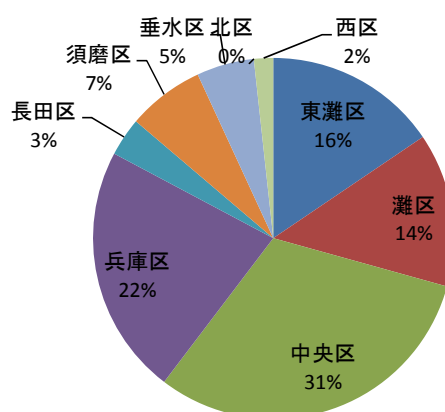
第5章 2-1 図表7 防犯カメラ設置補助事業における補助実績（箇所）

	H22	H23	H24	H25	H26
県事業	20	20	37	16	418
市事業			13	13	

	東灘	灘	中央	兵庫	北	長田	須磨	垂水	西
箇所数	36	39	27	34	72	159	92	34	44

第5章 2-1 図表8 兵庫県防犯優良マンション認定制度の概要

- 制度開始：平成 19 年 ■ 認定件数：58 件
- 概要：施工主等の申請により、(社)兵庫県防犯協会連合会・(財)兵庫県住宅建築総合センター・(特)兵庫県防犯設備協会の3団体が審査し、犯罪に遭いにくい構造・設備の基準を充足していると認められるマンションを認定・登録（5年間）する制度
- 対象：4階以上の共同住宅（分譲・賃貸、新築・既存を問わない）



(4) 防災・安全に配慮した住環境の形成

近年、豪雨による土砂災害や河川の堤防決壊による浸水等が全国各地で発生しています。また東南海・南海地震やそれに伴う津波などによる災害危険性についても指摘されているところです。特に神戸市は、山と海が近接した特殊な地理条件を有しており、災害への対策は極めて重要であり、住まい単体の防災性能を高めることに加え、災害に強く安全な住環境の形成が課題となっています。

特に、木造建築物が建て詰まっている密集市街地では、地震などの災害時の被害がより大きくなる危険性が指摘されており、「密集市街地再生方針」（平成 23 年 3 月）に基づき、防災面の向上に向けて「燃え広がりにくいまちづくり」や「建物が倒壊せず、避難が可能なまちづくり」として、老朽木造住宅の除却促進、空地の有効活用、建物の不燃化の促進、細街路整備などの密集事業を積極的に進めてきました。ただし、密集事業は任意事業であるために合意形成の図り方が難しく、また既存の地域組織がない場合は組織づくりに時間を要するなど、地域との関わりがそれらの事業の進捗に大きな影響を与えています。

密集事業の進め方においては、まちなか防災空地や緊急避難サポート事業など、地域特性に応じた柔軟な手法を導入して、できるだけ目に見える成果を積み重ねていこうとしています。また、向こう三軒両隣の範囲から、水平距離指定など建築基準法に規定する緩和・規制を含むルールを定め、住環境の課題を解決する「近隣住環境計画制度」のよりいっそうの活用を図っていきます。

こうした取り組みにより、周辺地域への波及効果を高め、事業や制度の導入検討地区の増加とスムーズな合意形成につなげていくとともに、自治会やまちづくり協議会などの地域組織の取り組みを通じて、地域防災力の育成も図っていきます。加えて、住環境の向上に取り組む地域団体や地域の活動に対して、まちづくり活動助成や専門家派遣（アドバイザー派遣・コンサルタント派遣）などにより引き続き支援していきます。

【密集事業の取り組み事例】

◎まちなか防災空地の連鎖的な整備
（兵庫北部：“みち”と“ひろば”を整備）



◎緊急避難サポート事業
（東垂水：行き止まり道路の解消）



また、住環境の防災という点では、共同住宅における防災対策、特に既存マンションにおいて建築基準法施行令上の既存不適格となっているエレベーターが多いことが課題となっています。そこで、耐震化や適切な住まいの維持管理についての周知を図るとともに、既存マンションについては、新たに戸開走行保護装置やP波感知型地震時管制運転装置の設置などエレベーター改修への支援を開始するなど、防災対策改修を促進します。また、マンション管理組合等の入居者団体が防災の観点で事業等に取り組むにあたって助言や合意形成に向けた支援を行います。

津波、土砂災害、水害等については、まずは適切な住まいの維持管理を行うことで身の回りの安全が日常的に確保されていることが必要ですが、あわせて居住エリアの特性を十分に把握し、ハザードマップ等の災害情報の収集方法や避難場所や避難のタイミングなどを確認しておくなど、市民一人一人がいざというときのために日ごろから備えておくことが重要です。災害情報の収集等については防災分野によって広報が進められていますが、住宅分野としても住まいの適切な維持管理やそのための支援策等の住まいの情報とあわせて、ハザードマップ等の災害情報の必要性を伝えながら、どこに避難すればよいかなどについて周知していきます。

2. 居住の安定を確保する

住まい選びは、結婚や出産、子育てや就労形態の変化など暮らしの節目でその機会が訪れます。かつては「親から独立し、結婚して子どもを持ち、より広い住まいに住み替える。さらに収入が増え、家を持つ」というライフステージが標準的であると考えられていました。しかし、少子・超高齢化、初婚年齢の上昇、未婚や離婚の増加などにより、単身者の増加やひとり親世帯の増加など家族の形は大きく変わってきています。

このような社会状況の変化により、市民が安全、安心に暮らしていくためには、良質な住宅の供給や良好な住環境づくりとあわせて、近隣や地域とのお付き合い、子育てのための教育や福祉施設等の充実、勤務場所への利便性、日常生活施設の充実、高齢者・障がい者へのきめ細かな住生活関連サービスの提供等が重要となっています。

(1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

住生活基本法において、住宅確保要配慮者⁸に対する住宅セーフティネットを構築し、居住の安定の確保を図ることは、住宅政策の重要な使命と位置づけられています。さらに住宅セーフティネット法では、そのためには公営住宅の的確な供給に加えて、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めた重層的かつ柔軟なセーフティネットを整備することが必要であるとしています。

神戸市では、住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための施策については、セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する方を対象に市営住宅を供給してきました。今後もその役割を果たしていく一方で、市営住宅を補完する役割がある公的賃貸住宅や民間賃貸住宅も含めて、これからの住宅セーフティネットを再構築し、その機能の充実を図っていく必要があります。

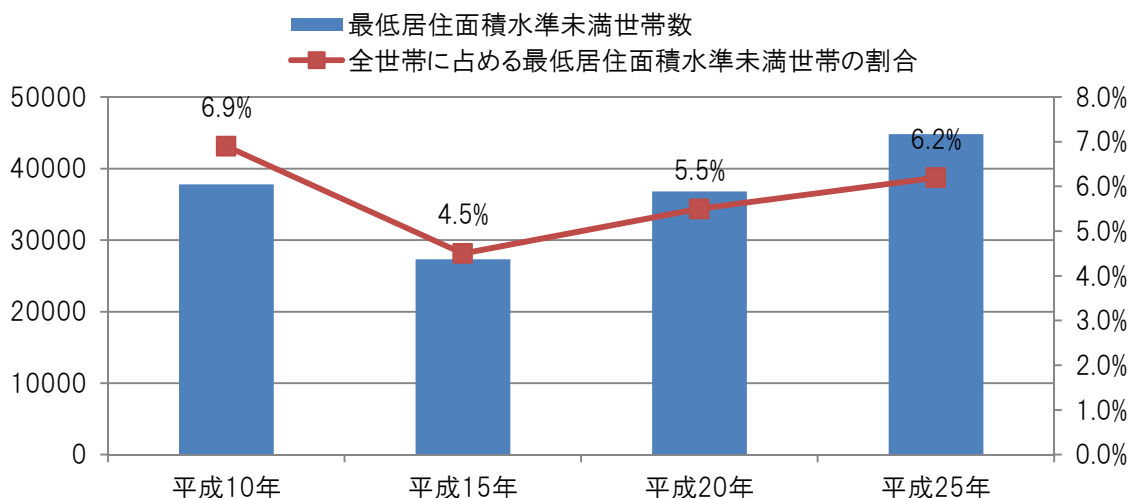
住宅セーフティネット再構築のためには、今後も市民の住宅困窮状況のよりの的確な把握に努め、公営住宅と公的賃貸住宅の役割と民間賃貸住宅への支援のあり方を再整理していく必要があります。その中で負担に見合った適切な民間賃貸住宅に住まうことが難しい世帯には家賃補助を行うなどの選択肢も含めて、住宅困窮状況に応じた支援のあり方を検討してきます。

【住宅困窮を把握する視点とその指標】

これまでの住宅政策では、主に住まい手の収入と居住している住宅の床面積から住宅困窮状況の把握が行われてきました。特に床面積については、最低居住面積水準や誘導居住面積水準といった指標（p. 56 参照）が住生活基本計画（全国計画）において定められており、重要な視点の一つとなっています。長期的には改善傾向が続いていますが、近年は単身世帯の増加等により最低居住面積水準未達世帯が数・割合ともに増えています。（なお、平成18年に最低居住面積水準が改定され、単身世帯では18㎡→25㎡に引き上げられています。）

第5章 2-2 図表1 最低居住面積水準未達世帯の状況

資料：各年住宅・土地統計調査



8

住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者として住宅セーフティネット法に規定されている。

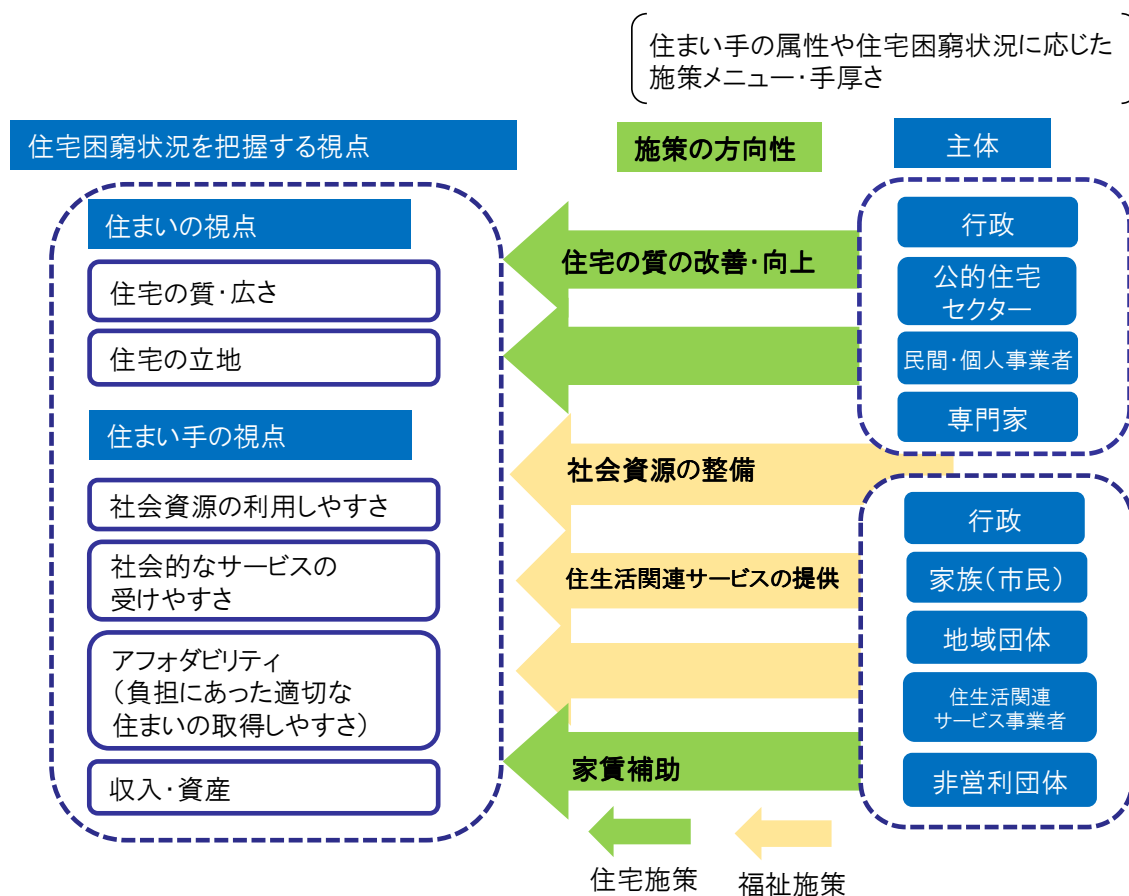
一方、市内民間賃貸住宅の居住者にアンケート調査を行ったところ、住居費に対する負担感は、世帯収入や居住面積だけでなく家族構成や子どもの年齢、住宅の管理状況などによって異なることがわかりました。また、負担感が大きい世帯は居住面積など住宅の質や立地環境への不満が高くなるといった傾向もみられました。

世帯構成や住まい方が多様化するなかで、住宅困窮を把握する視点も多様化が求められており、どういった世帯（世帯人員、家族構成、年齢構成、収入等）がどういった住宅の質（面積、設備等の状況）や立地環境を求め、どのくらいの住居費負担が必要となるのか、それらのバランスを捉えることがポイントになると考えられます。

同様の視点から、市営住宅ではポイント方式募集を平成 23 年から導入しており、収入・家賃負担の状況や住宅環境（面積、設備等）、世帯状況などについて困窮度に応じて点数化することで、特に住宅困窮度が高い方の入居につながるよう、取り組みを進めているところです。

今後も住宅困窮状況に応じた支援のあり方を考えていくにあたっては、住まい・住まい手の視点に基づき、適切な住宅困窮状況の把握方法や指標のあり方について必要な検討を行っていきます。

第5章 2-2 図表2 住宅困窮状況の把握と施策の方向性イメージ



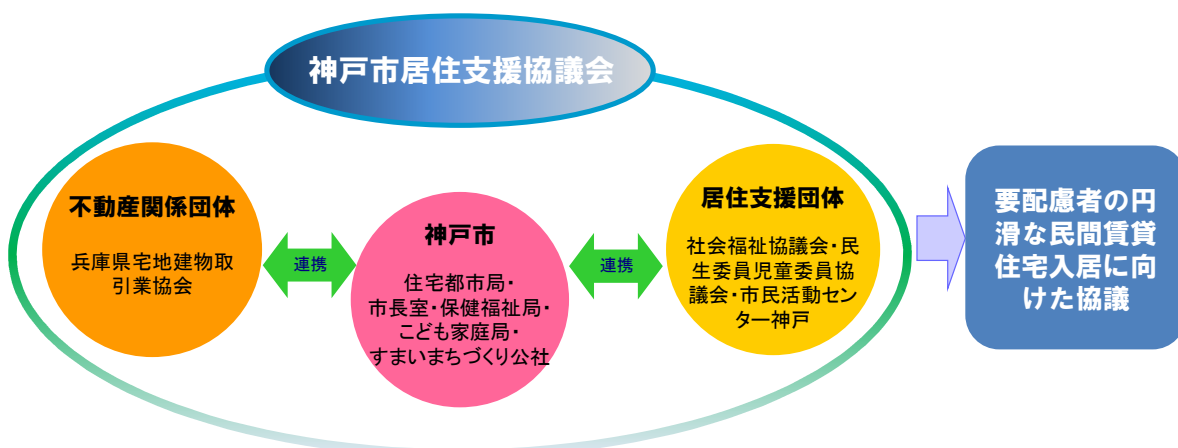
【世帯の特性による住宅困窮の課題とその施策の方向性】

住宅確保要配慮者のうち、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人世帯などは、暮らしや住まい選びにおいて、「身体の状況にあった住宅が少ない」、「ゆとりのある広さの住宅に住むことができない」、「経済的な問題から勤務場所の近くなどで考えると住環境で済む場所を選ぶことができない」、「民間賃貸住宅で入居を拒まれる」などの課題があらわれてきています。住まいとそれぞれの世帯との関係で、その特定に応じた様々な課題に対応した施策を実施していく必要があります。

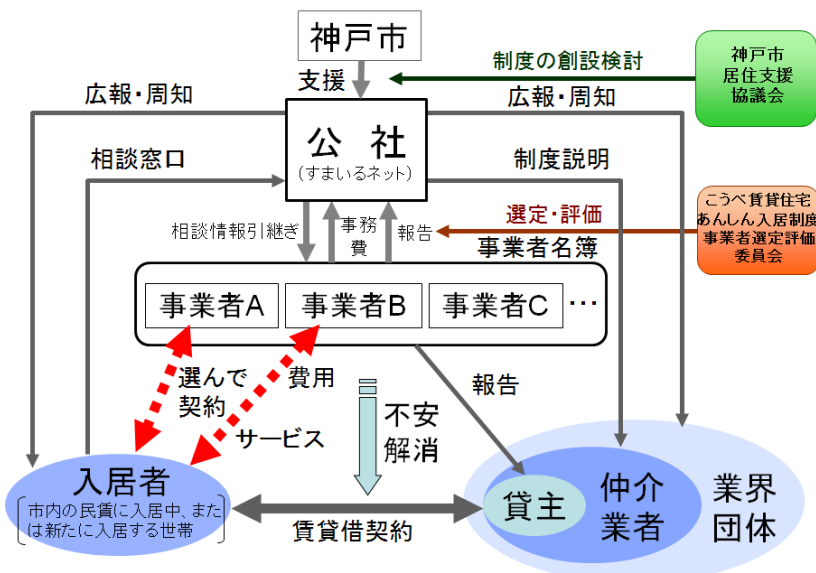
そこで、平成23年12月に不動産関係団体や居住支援団体等の参画のもと、「神戸市居住支援協議会」を立ち上げ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るとともに、セーフティネット再構築のために利用可能な空家の有効活用を進めています。具体的な取り組みとしては、平成26年に「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」を創設し、民間賃貸住宅に入居する際の貸主及び借主の不安を解消するためのサービス（連帯保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービス等）を提供し、入居拒否の解消を図っています。

この制度の普及・活用を進めていくとともに、多様な主体で構成されている居住支援協議会の特性を生かして、さらなる事業展開を図っていきます。

第5章 2-2 図表3 神戸市居住支援協議会の構成



第5章 2-2 図表4 こうべ賃貸住宅あんしん入居制度



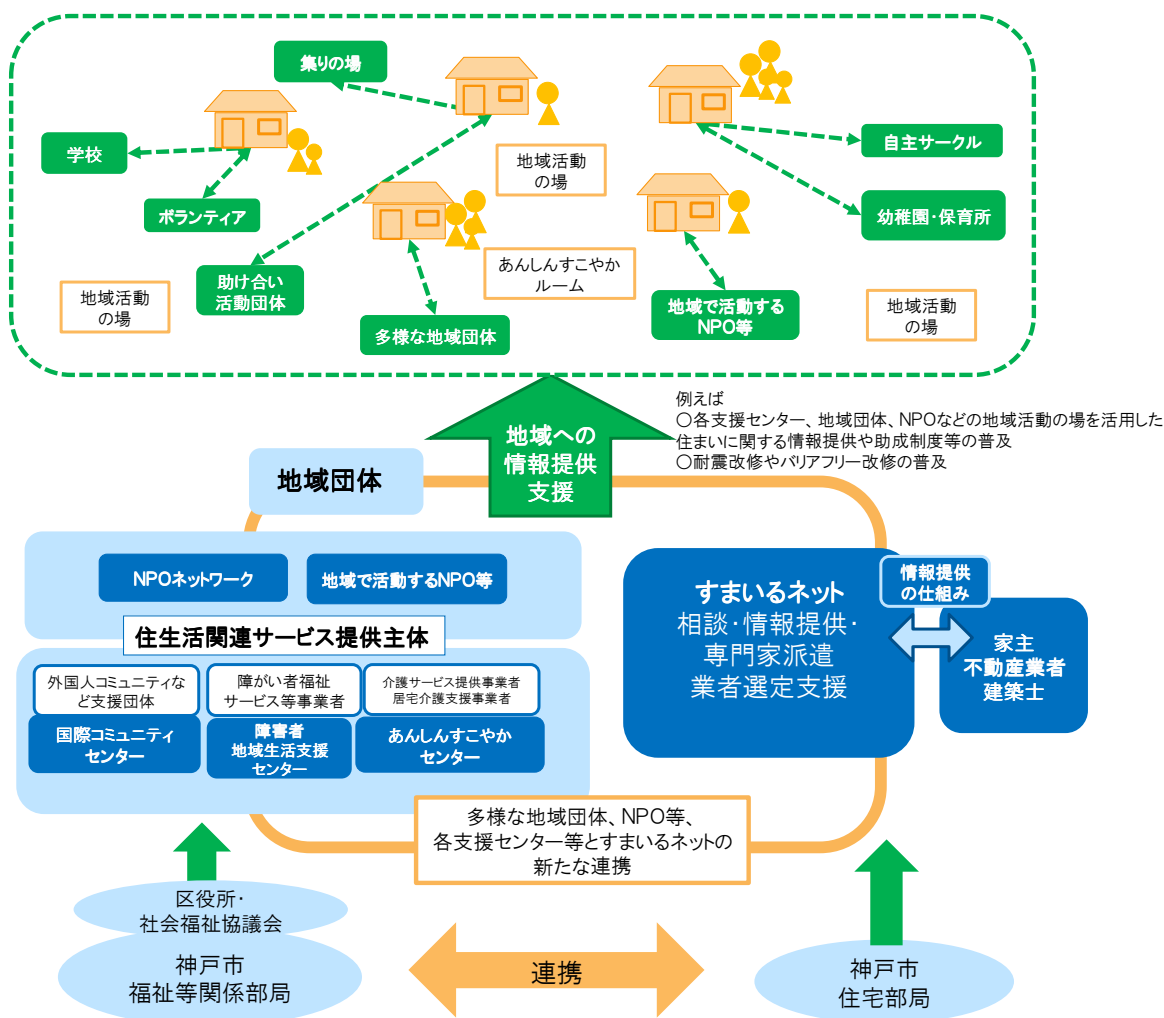
【福祉・地域団体との連携・ネットワーク】

地域においては、人と人とのつながりや支え合いが非常に弱くなっていることから、地域団体や住生活に密着したサービスを提供しているNPO法人等の住生活関連サービス事業者と連携を図り、ソーシャル・キャピタル（社会関係資本）を高める取り組みを支援していきます。

また、福祉部局が行っている高齢者等の住宅確保要配慮者への支援を継続しながら、身近な地域で住生活関連サービス支援へアクセスできる住宅・福祉関連ネットワークの創設を重点的に進め、誰もが地域で安心して住み続けることができるよう努めていきます。

住宅セーフティネットは生活保護に次ぐ第2のセーフティネットであり、生活保護制度や生活困窮者自立支援事業などとの役割分担を明確にするとともに、福祉の支援を受けた市民の居住安定確保にあたっては、住宅セーフティネットが適切に機能するよう、連携を図っていきます。

第5章 2-2 図表5 地域における住生活関連サービスとのネットワークイメージ図



①低額所得者の住まいの課題と施策の方向性

平成 24 年就業構造基本調査では、神戸市で年収が 200 万円未満の世帯（以下「低収入世帯」という。）の割合は前回調査（平成 19 年）と同じく、約 23%（約 162,000 世帯）となっています。年齢別では高齢者世帯（60 歳以上）が半数を超え、さらに単身世帯は夫婦世帯に比べ低い傾向になっています。

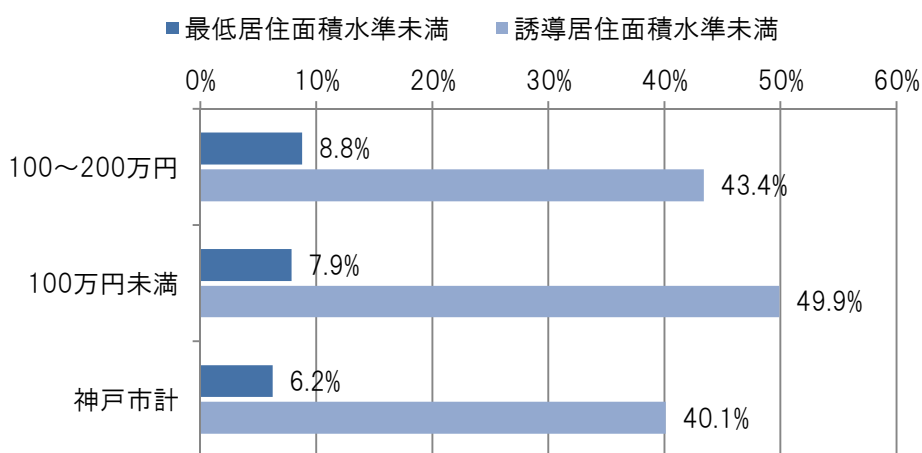
生活保護世帯は、平成 26 年末時点で約 35,000 世帯となっており、保護率は 3.17%と、計画策定時から増加しています。

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、低収入世帯の居住する住宅は、公営住宅や民間賃貸住宅が多く、民間賃貸住宅に居住する世帯の約半数は年収が 300 万円未満の世帯（約 82,000 世帯）となっています。

低収入世帯の居住面積については、誘導居住面積水準未満の住宅に居住する世帯は 46%と前回調査（平成 20 年）に比べて減少していますが、最低居住面積水準に居住する世帯は 8%（約 13,000 世帯）と、前回の 7%に比べて増加しています。

第5章 2-2 図表6 収入階級別の居住面積水準

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査



【参考】住生活基本計画（全国計画）に定義

【 】内は 3～5 歳児が 1 名いる場合

		世帯人数別の面積（例） 単位（㎡）					
		単身	2人	3人	4人		
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】		
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に考えられる住宅の面積に関する水準	都心居住型	都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		一般型	郊外や都市部以外での戸建住宅を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

近年の低額所得者の傾向としては、高齢者の増加に加えて稼働年齢層の増加が指摘されています。住宅分野における支援の方向性としては、住宅セーフティネットの中核となる市営住宅の提供が中心となりますが、新たな取り組みとして、

市営住宅の入居要件⁹に該当しなかった60歳未満の若年単身者が、常時募集（主に郊外住宅が対象）に申込できるように要件拡大を行い、若年層を含む住宅困窮者の自立を支援するとともに市営住宅のソーシャルミックスを図っていきます。

また、就労等との関係から居住地が限られる低額所得者へは、民間賃貸住宅も含め所得の状況に応じた支援を福祉政策などとの整合性を図りながら検討していきます。

さらに、生活保護に至る前段階での自立支援を図るため、生活困窮者に対して自立相談支援（くらし支援窓口）や就労準備支援、住居確保給付金の支給等を行う「生活困窮者自立支援事業」が平成27年より開始されています。

今後、住まいに関する相談窓口に加え、雇用や福祉関連の各種相談窓口とも連携することにより、その居住状況の把握に努め、さらなる対応の必要性と方向性を検討していきます。

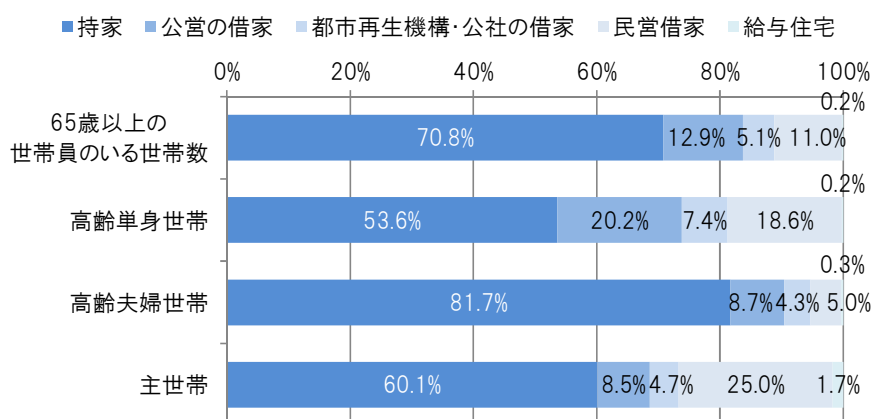
②高齢者の住まいの課題と施策の方向性

神戸市の平成26年度時点の高齢化率（神戸市総人口に占める65歳以上の高齢者の割合）は約26%、後期高齢化率（神戸市総人口に占める75歳以上の高齢者の割合）は約12%であり、2025年にかけて高齢化率は約31%、後期高齢化率は約19%まで高まると推計されています。また、要介護・要支援者数は、2025年には約13万人（自然推計）と見込まれており、後期高齢者の増加による介護状況の重度化が進むことが予想されています。単身高齢者は、平成25年住宅・土地統計調査では約100,000世帯となっており、前回調査（平成20年）から約22,000世帯増えています。

高齢世帯の持家比率は一般世帯と比較して高く、住まいや住環境に対する満足度も比較的高い傾向がみられます。しかし、単身高齢者世帯に限定すると持家比率は一般世帯よりも約6ポイント低く、公営住宅や民間賃貸住宅に居住している世帯が多いのが現状です。

第5章 2-2 図表7 高齢者の住まい

資料：平成25年住宅・土地統計調査



9

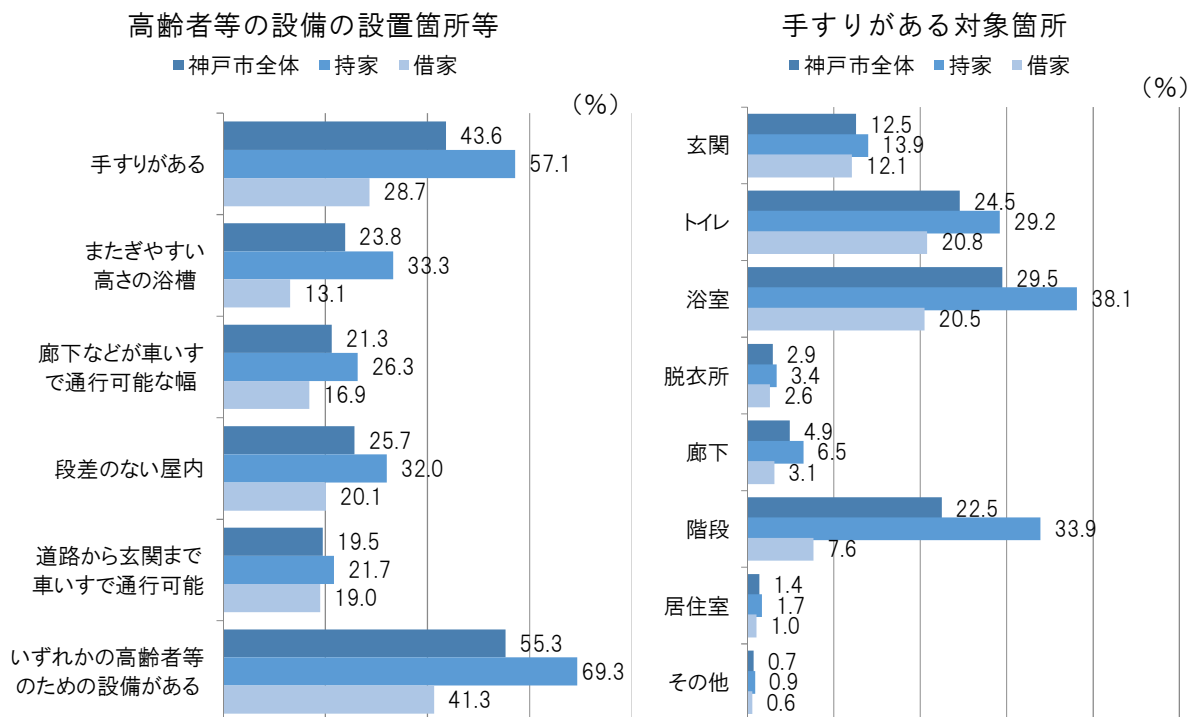
市営住宅の入居要件：「親子」「夫婦」が家族構成の中心となる2人以上の世帯若しくは高齢者や障がい者など一定の要件に該当する単身世帯

住宅の質では、借家は、持家に比べて手すりの設置や屋内の段差解消などのバリアフリー化されている割合が低く、今後のさらなる対応が必要となっています。

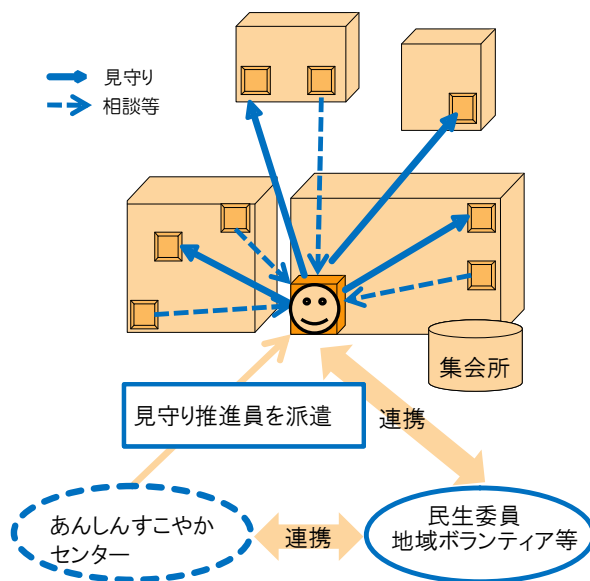
災害復興公営住宅等では、入居者の高齢化率が非常に高いことから、福祉部局との連携により、緊急通報システムや生活援助員による安否確認等のサービスが受けられるシルバーハイツの整備や、全国に先駆けた高齢者の見守り活動拠点（あんしんすこやかルーム¹⁰）の設置などを行ってきました。

第5章 2-2 図表8 高齢者対応設備の普及の状況

資料：平成25年住宅・土地統計調査



第5章 2-2 図表9 あんしんすこやかルーム活動イメージ

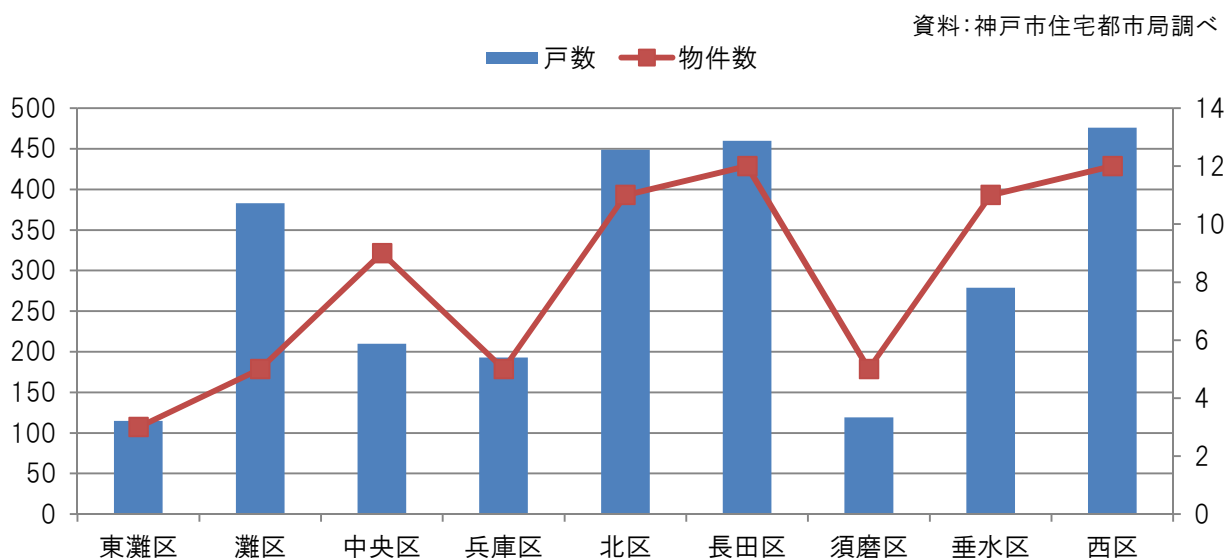


10

あんしんすこやかルーム：高齢者自立支援拠点。公営住宅の住戸や集会室等を活用し見守り推進員が週3日滞在し、高齢者の支援等を行っている。（神戸市保健福祉局事業 26年度末42か所設置）

また、神戸市では平成 23 年から新たに「サービス付き高齢者向け住宅」の登録を開始し、平成 27 年 9 月末時点で 2,684 戸が登録されています。長田区や北区・西区などでやや多くなっていますが、立地に極端な偏りはみられておらず、入居率も 7 割程度と比較的順調です。一方、入居者の要介護度が年々高い方に進んでいる傾向がみられている状況のなかで、きちんとしたサービスが確保・維持されるような運用上のチェックなどが課題となっています。

第5章 2-2 図表 10 神戸市内のサービス付き高齢者向け住宅の供給状況



このような背景のもと、高齢者の居住安定確保に取り組むため、住宅施策と福祉施策が連携して、本計画の実施計画にあたる「神戸市高齢者居住安定確保計画」¹¹を平成 24 年 3 月に策定しました。また、団塊の世代が 75 歳以上の後期高齢者となる 2025 年を見据え、ニーズに応じた住宅に居住することができ、生活上の安全・安心・健康を確保するために「地域包括ケアシステム」の構築も進んでいます。こういった状況のなかで高齢者への支援をいっそう進めていきます。

まず、住まいについては、要介護度等の状況に応じて、介護保険事業計画等との連携により、高齢者向け住宅や施設・居住系サービスによる多様な住まいの供給を図っていきます。特にサービス付き高齢者向け住宅については、年 1 回の定期報告や登録期間である 5 年の間に 2 回実施する予定の立入検査によって質の確保を図るとともに、各区の高齢化動向や供給状況によっては立地誘導等の必要性を検討するほか、居住面積などどのような水準の住宅を誘導していくのかについても、実態を把握しながら検討を進めていきます。

11

高齢者居住安定確保計画：平成 21 年 5 月の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により、市町村は、その区域内における高齢者とその住まいの状況等を勘案し、住宅部局と福祉部局が一体となって、高齢者に対する賃貸住宅（高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者住宅サービス施設の併設された公共賃貸住宅等）と老人ホーム（特別養護老人ホーム、経費老人ホーム等）の供給目標、その他高齢者の居住の安定のために必要な事項（住宅のバリアフリー化等）を定めることができ、その計画に基づき高齢者の居住の安定確保のための施策を展開することができる。

また、日常生活圏域での地域密着型サービスや在宅サービスの充実のほか、本人が希望するライフスタイルを維持するためのサポート体制や、住み慣れた地域でなじみの人とのつながりを大切にしながら安心して生活を続けられる仕組みを構築していくことが重要です。そのためには、民生委員やあんしんすこやかセンター等による地域見守り活動の充実を図るとともに、よりきめ細かな支援のため、地域団体やNPO法人等の住生活関連サービス事業者と連携を強化していく必要があります。神戸市独自の「見守り推進員」については、介護保険制度の改正により新たに創設された「地域支え合い推進員（生活支援コーディネーター）」として地域支援事業に位置付けて強化し、「地域見守り活動」の取り組みを生かした地域住民同士で見守り・支え合える「地域支え合い活動」をいっそう推進していきます。

バリアフリー化については、共同住宅の共用部分に対する補助制度及び要介護・要支援認定の方を対象とした介護保険による住宅改修制度等に加え、平成26年度から新たに介護保険認定外の高齢者がいる世帯を対象とした「バリアフリー住宅改修補助事業」を創設しました。バリアフリー化率のさらなる向上のため、広報手段の充実や福祉部局や福祉系のNPO法人等との連携を進め、これらの制度の利用促進を図るとともに、住宅のバリアフリー化の促進に福祉施策と連携して引き続き取り組んでいきます。特に遅れている民間賃貸住宅については、所有者向けにわかりやすく情報を整理するとともに、不動産事業者等との連携を図りながら、バリアフリー化の取り組みを進めていきます。

坂の多い市街地を有する神戸市特有の問題として、高齢期に斜面地で居住することが困難になるなどが課題となっています。早めの住み替えができるような住み替え支援の拡充を検討していきます。

災害復興公営住宅等では、今後もさらに入居者の高齢化や単身高齢者の増加が進むと予想されることから、あんしんすこやかルームの見守り活動など、地域と連携した取り組みを行います。市営住宅については、平成26年度から高齢者等の見守りサービスを指定管理者の正式業務に位置付けて、よりいっそうのサービス向上を図っており、今後も福祉や地域と連携を強めながら、きめ細かな対応を行っていきます。

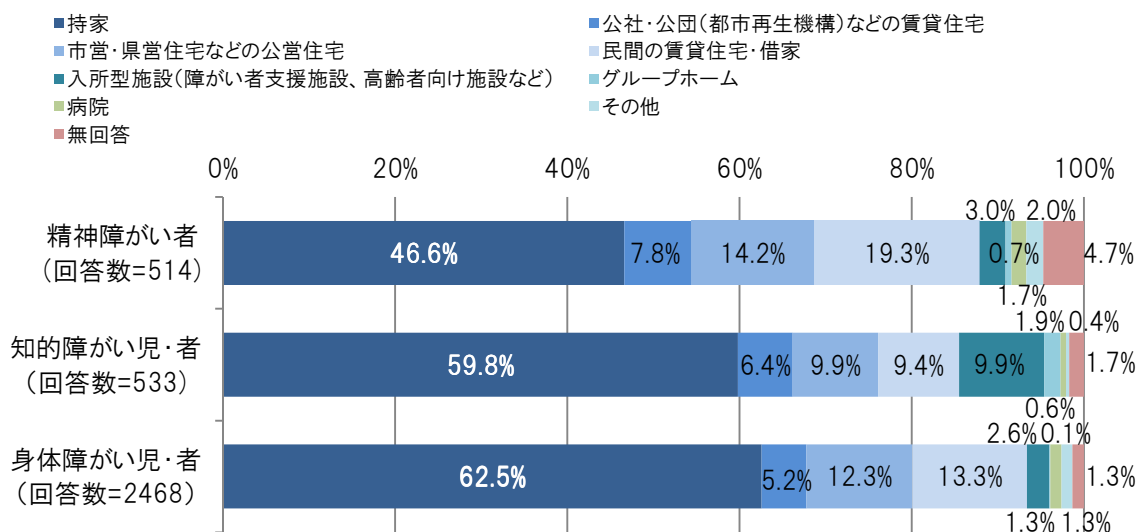
③障がい者の住まいの課題と施策の方向性

神戸市内の障がい者手帳の交付者数は平成25年度末時点で、身体障がい者約80,000人、知的障がい者約12,000人、精神障がい者約13,000人となっており、計画策定時から増加傾向となっています。

障がいの種類別の住まいの形態としては、身体障がい者、知的障がい者に比べて精神障がい者の方は賃貸住宅に居住する比率が高い傾向にあります。

第5章 2-2 図表 11 障がい者の住まい

資料:平成 27 年度神戸市障がい者生活実態調査

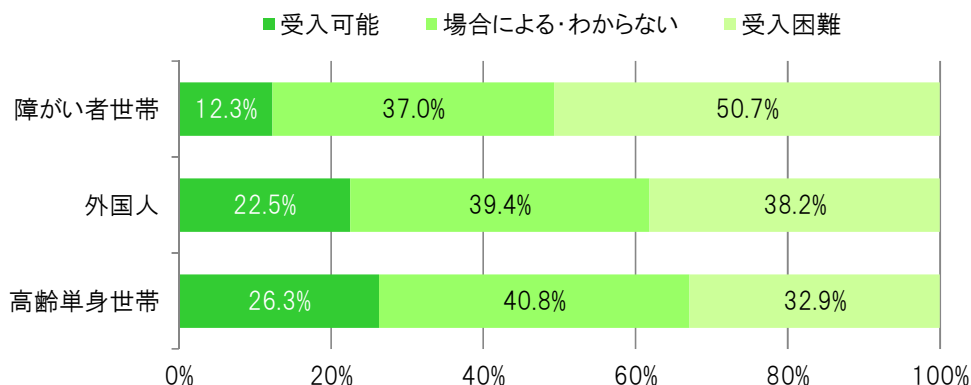


民間賃貸住宅では、入居を拒まれるという問題があり、その解決が課題となっています。神戸市が民間賃貸住宅所有者に行った調査では、受入可能と回答した所有者は12%にとどまっております。その理由として、最も多いのがバリアフリー仕様でないことであり、次いで家賃滞納への不安や近隣トラブルへの懸念などを挙げています。また、障がい者等の住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅を登録する「ひょうごあんしん賃貸住宅」の制度も平成19年より実施されていますが、物件登録数は平成27年3月時点で571件と横ばいの状況が続いています。

また、今後は、親の高齢化等に伴い、親なき後の障がい者が安心して住み続けられる住まいの確保が問題となってきます。

第5章 2-2 図表 12 民間賃貸住宅における受入可能性

資料:平成 26 年神戸市民間賃貸住宅実態調査

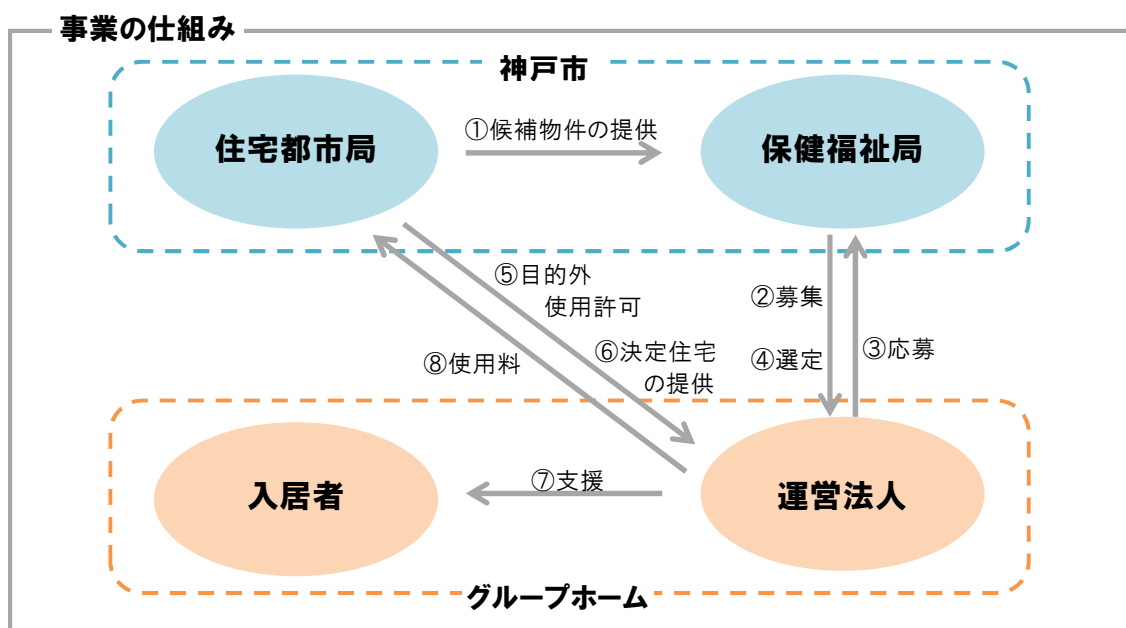


障がい者への支援の方向性としては、障がい者が「施設から地域に住まう流れ」のなか住まいの確保に取り組んでいきます。新たな住まいを確保するうえで、障がい者が地域で安心して住み続けるためには、本人が希望するライフスタイルを維持するためのサポート体制や、地域の中で生活を支えていく仕組みを構築して

いくことが重要です。そのためには、今後、地域での見守りを支える地域活動団体などとの連携を図っていく必要があります。

市営住宅においては、特定目的住宅である障がい者世帯向住宅の提供等を引き続き行うほか、平成 24 年から障がい者グループホームの運営法人と活用可能な市営住宅とのマッチングの仕組みを構築・運用しており、新たに 4 住宅 8 戸の開設につながりました。各種法令への適合や安全性確保に配慮するほか、周辺住民への丁寧な情報提供を行いながら、今後も市営住宅の空き室を利用したグループホームの設置を進めていきます。

第5章 2-2 図表 13 市営住宅を活用した障がい者グループホーム整備事業



民間賃貸住宅における入居拒否対策については、「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」により、貸主の不安を解消するとともに、「ひょうごあんしん賃貸住宅」などの物件情報とうまく組み合わせながら、制度の利用促進と入居の円滑化を図っていきます。

身体障がい者については、賃貸住宅の所有者も含めて利用できる各種補助制度について情報提供を充実させ、バリアフリー化などを進めることにより身体機能に応じた適切な住まいの供給を促進していきます。

④子育て世帯の住まいの課題と施策の方向性

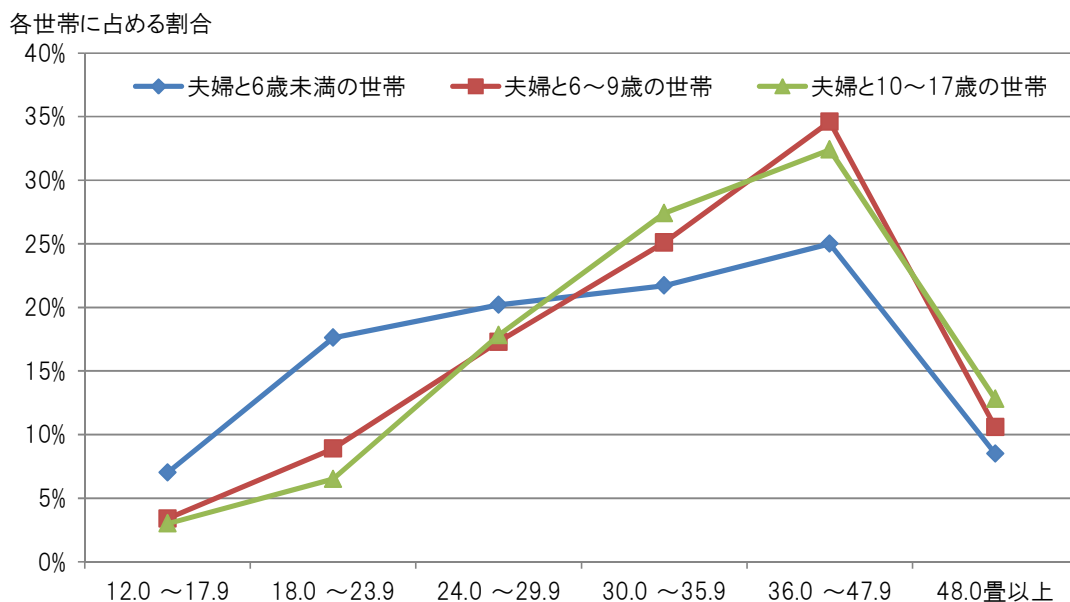
全国的に少子化や都市化、核家族化が進むなか、子育てに対する不安感や社会からの孤立化への対応や経済的支援が課題となっています。「安心してゆとりある住生活」環境の整備が今後は課題となってきます。

神戸市においても出生数は緩やかな減少傾向にあり、これまで標準的な世帯のあり方とされてきた「夫婦と子」世帯は、将来的に減少していくと推計されています。

子どもの年齢別の居住環境の現状としては、子どもの年齢が低い（6歳未満）世帯は住宅の居住床面積が小さい傾向にあり、一方で子どもの年齢が高い（10-17歳）世帯のうち民間賃貸住宅に居住する世帯は家賃負担が大きい傾向にあります。

第5章 2-2 図表 14 子育て世帯の居住する住宅の居住室畳数の傾向

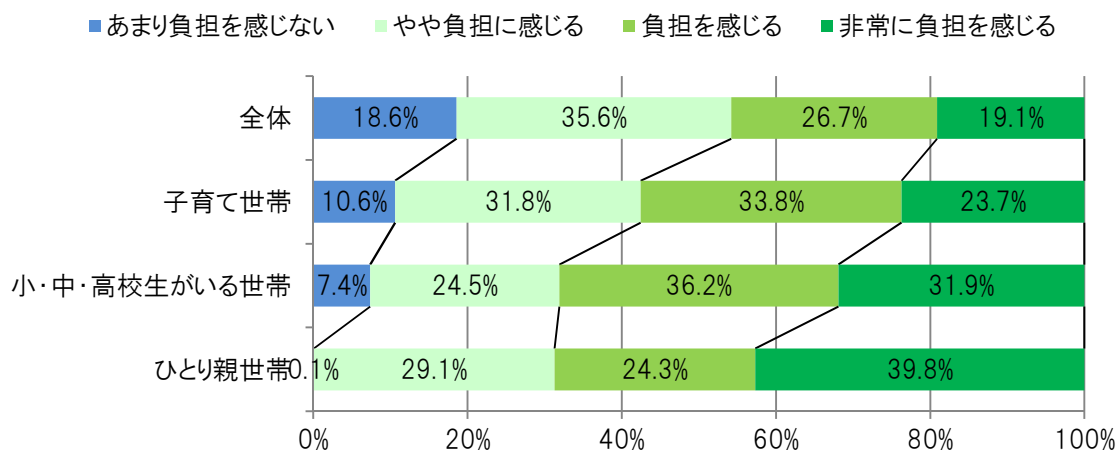
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査



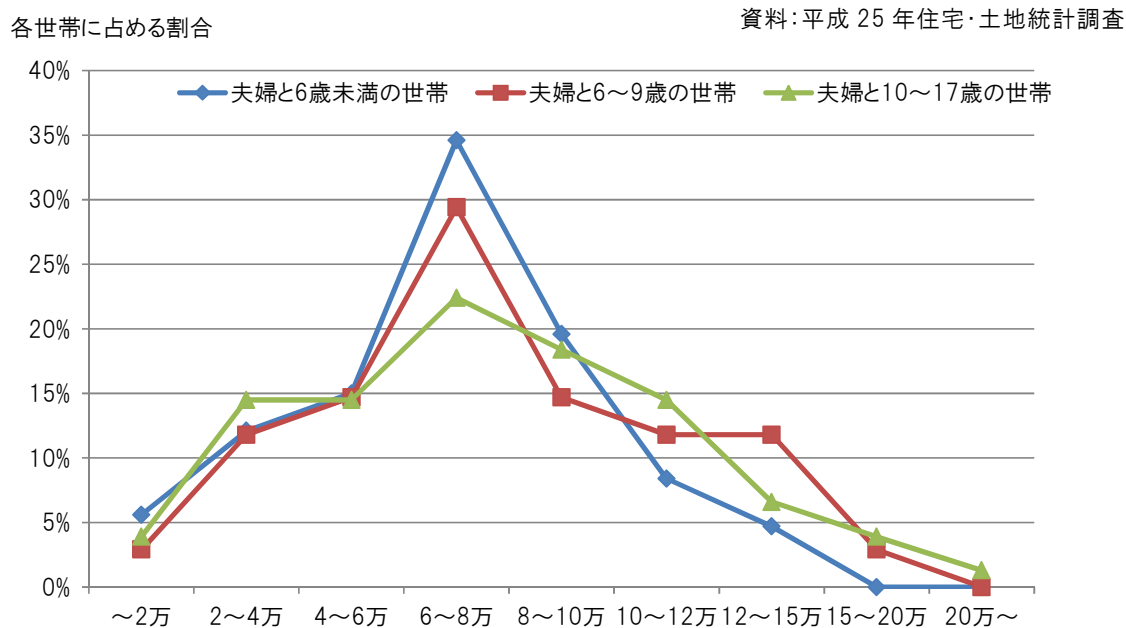
* 食事室兼台所（ダイニング・キッチン）は居住室畳数に含む。

第5章 2-2 図表 15 家族構成別民間賃貸住宅入居者の住居費負担状況

資料：平成 25 年度神戸市住宅困窮状況把握調査



第5章 2-2 図表 16 借家に居住する子育て世帯の1月あたり家賃の傾向



子育て世帯のうち、母子家庭の持家比率は一般家庭と比較して低く、民間賃貸住宅に居住している世帯が多いという特徴があります。母子家庭は非正規雇用の割合も高く、年間就労収入250万円未満が半数を超えるなど、住宅困窮状況がより厳しいのが現状です。

子育て世帯への支援の方向性については、ひとり親家庭や子どもの学齢が高い世帯などで住居費が高負担となっていることから、特に負担が大きい子育ての一時期を支援する必要があります。このため、市営住宅では引き続き母子・父子世帯向住宅や若年・子育て世帯向住宅など特定目的住宅の提供、抽選における倍率優遇などにより、住宅に困窮する子育て世帯の入居を促進していきます。一方、住宅困窮の理由として、所得の問題以外に通勤や保育園の位置などの条件で居住地が限定されることが多いこともふまえ、住み替え支援など、民間賃貸住宅の活用も含めてその支援のあり方を検討していきます。

また、子どもの安全・安心のための生活環境の整備を進めるため、「子育て応援マンション認定制度」の普及等を進め、子育てに適した住宅供給の支援や子育てに配慮した地域環境づくりに取り組んでいきます。

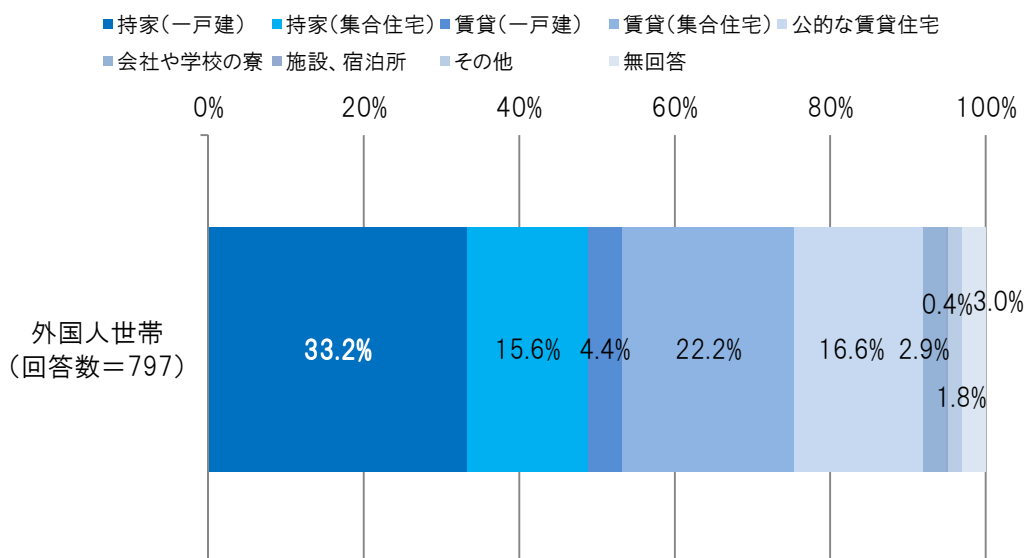
⑤外国人世帯の住まいの課題と施策の方向性

外国人世帯と住まいについて、神戸市に居住している外国人（住民基本台帳）は平成26年3月末日時点で約42,000人であり、約半数は韓国・朝鮮籍（約19,000人）で、中国籍（約13,000人）、ベトナム籍（約1,900人）の順に続きます。近年ではベトナム籍、フィリピン籍の比率が高まる傾向にあります。

住まいの形態としては、持家が約5割、賃貸住宅が約4割となっています。賃貸住宅のうち、民間賃貸住宅は約27%ですが、外国人世帯は入居を拒まれるなどの不利益を受けることもあり、神戸市が民間賃貸住宅所有者に行った調査（p.61 図表12 参照）では、受入可能と回答した所有者は23%にとどまっています。その理由として、最も多いのが近隣トラブルへの懸念、次いで保証人の不在や家賃滞納の不安などを挙げており、今後の対応が必要といえます。

第5章 2-2 図表17 外国人の住まい

資料：平成21年度外国人市民 生活実態・意識調査



また民間賃貸住宅に居住するにあたり、契約時点ばかりでなく、生活習慣の違い等の原因からトラブルを抱えることも多く、解決すべき課題といえます。

外国人世帯への支援については、言葉の問題などに起因して、外国人は住宅情報を入手しづらいという現状に対応するため、「すまいるネット」による情報提供に引き続き取り組んでいくとともに、関係機関等の協力を得ながら、きめ細かな相談対応を行っていきます。

これまで外国人同士の相互扶助的なコミュニティが主体となって、住まいの課題を含む生活の問題に対して独自に取り組んでいる現状があり、今後はこれらのコミュニティとの適切な連携のあり方を検討していきます。

民間賃貸住宅で外国人が入居を拒まれる問題については、「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」や「家賃債務保証制度」の活用に加え、新たに創設された「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」により、貸主の不安を解消するとともに、「ひょうごあんしん賃貸住宅」などの物件情報とうまく組み合わせながら、制度の利用促進と入居の円滑化を図っていきます。

⑥その他の住宅確保要配慮者の課題と施策の方向性

DV被害者が被害から逃れた後に住む場所を確保するにあたっては、自ら民間住宅を確保するほかに、公営住宅への入居があります。市営住宅の募集では、一定の要件を満たすDV被害者については、申込時の優遇措置を行っています。また、福祉施策と連携しながらDV被害者の自立に向けての住まいとして一定要件を満たす方へは市営住宅を一時的に目的外使用により提供しています。これらの施策は、今後もDV相談機関と連携を図り、引き続き行っていきます。

ホームレス¹²については、平成27年1月調査で市内に74人となっており、平成15年調査と比較すると4分の1となっています（ホームレスの実態に関する全国調査に基づき神戸市保健福祉局が調査）。ホームレスについては、福祉施策でその実態把握や巡回相談、施設提供、さらにNPO法人等の協力も含めた住まいの情報提供などの支援が行われています。今後、地域で継続して生活するための住まいの確保に関する必要な情報については、福祉施策と連携を図り提供していく必要があります。

また、失業や著しい収入の減少により低額所得者となった世帯への一時的な支援も求められています。住宅ローン返済者へは返済方法の変更など金融機関における相談対応の実施、離職者へは住宅入居費用の貸付など各種支援制度のほか、離職者であって就労能力及び就労意欲のある方のうち、住居を喪失している方または喪失するおそれのある方に対しては、「住居確保給付金」の支給を行っています。今後も関係機関と連携しながら、相談者に対し生活設計の相談・支援や住み替えがスムーズにできるための情報の提供を行います。

12

ホームレス：ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年8月法律第105号）第2条に規定する「都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所として日常生活を営んでいる者」

【市営住宅の取り組み】

住宅セーフティネット法では、市営住宅はセーフティネットの中核として、最も住宅に困窮する低額所得者に住宅を供給していく役割が示されています。

神戸市では、この役割を今後も果たしていくため、第2次市営住宅マネジメント計画に基づき取り組みを着実に推進していきます。

①住宅確保要配慮者への住宅の供給

現在、住宅に困窮する低額所得者に対して市営住宅の供給を行っています。応募倍率は10数倍という状況が続いており、真に住宅に困窮する世帯に的確に供給する取り組みが必要となっています。

募集にあたっては、シルバーハイツや障がい者世帯向住宅、若年・子育て世帯向住宅などの特定目的住宅の供給や申込時の優遇措置により、高齢者や障がい者、子育て世帯など特に住宅の確保に配慮すべき世帯に対して、入居機会の優遇を図るとともに、入居後、身体の障がいなどのため階段の昇降が困難となる高齢者や、狭い住宅に住む子育て世帯に対しては、住み替えを実施しています。

さらに平成23年からは、収入・家賃負担の状況や住宅環境（面積、設備等）、世帯状況などについて困窮度に応じて点数化する「ポイント方式」を年2回の定時募集において導入しています。これまでの実施状況からは、収入が少なく家賃負担割合の高い、より住宅困窮度の高い世帯の入居につながっているという効果がみられていますが、手続きにかかる負担も課題となっています。

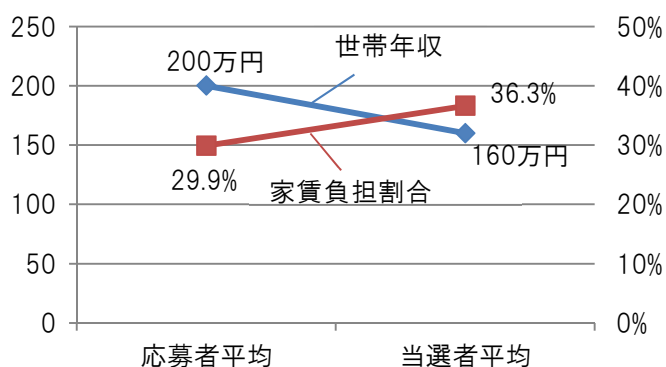
こうした入居機会の優遇や住み替えについては、これからも継続していくとともに、ポイント方式については申込者等の負担軽減等を図りつつ、募集戸数の増加を図れるよう必要な見直しを行っていきます。

これまで多様なニーズに対応していくため適宜、見直しを行ってきましたが、よりきめ細かな住宅困窮状況の把握に努めながら、公平かつ的確に住宅を供給していけるよう、適正な管理運営を行っていきます。

第5章 2-2 図表18 市営住宅におけるポイント方式の結果（平成26年度）

収入・家賃状況

ポイント方式全体に占める各世帯の割合



	応募者	当選者
高齢者	34.7%	31.7%
障がい者	22.8%	26.8%
母子・父子	20.3%	38.4%
若年・子育て	28.0%	46.3%
多子	3.2%	9.8%
生活保護	30.0%	11.6%

②福祉施策等と連携した市営住宅の有効活用

市営住宅における高齢化が進行していくなかで、入居者を含む地域の高齢者に対する見守り、あるいは認知症高齢者グループホームや障がい者グループホーム事業といった福祉サービスの拠点として、現在、一部の住宅では空住戸等を社会福祉法人等に提供し、活用しています。

市営住宅には福祉の支援を必要とする入居者も多く、こうしたニーズは今後さらに増加していくことが予想されることから、高齢者・障がい者の生活支援サービスや子育てサービスといった公的な支援活動の場として空き住戸や集会所を提供するなど、様々な施策と連携した市営住宅の有効活用を図っていきます。

③市営住宅の計画的な再編・改修と適切な維持管理

更新・改修時期を迎える住宅への対応や耐震化の促進といった課題への対応として、「第2次市営住宅マネジメント計画」に基づく計画的な再編（建替え・廃止）・改修と適切な維持管理を行っているところです。

建替えにあたっては、住戸内外の段差解消や手すり設置など、高齢者をはじめ、様々な人に優しいユニバーサルデザインに配慮した仕様での整備を行うとともに、大規模団地の建替えにおいては、まちづくりの観点をふまえつつ、市営住宅整備と余剰地活用を一体的に発注し、PFIの導入を図るなど、民間ノウハウを活用しながら取り組んでいきます。

再編により生み出される余剰地では、地域の特性やニーズに対応した活用が図られるよう、多様な住宅や高齢者・障がい者・子育て世帯支援のための施設等の整備を事業者等と連携を図りながら進めていきます。また、郊外団地の空き室活用については、地域ニーズや周辺の企業・大学の利用可能性について調査を行うとともに、若年世帯の誘致に向けた取り組みなどの新たな活用方法について検討を進めていきます。

維持管理にあたっては、耐震改修を実施した住宅を含めて、今後できる限り長期活用を図る住宅については、予防保全的な視点から、外壁改修や屋上防水等の修繕、設備機器等の更新を計画的に行うことにより、事故やトラブルの未然防止に努めるとともに建物の長寿命化を図ります。また、震災後に建設した約1万戸の復興住宅が一斉に修繕時期を迎えることから、事業量の平準化に配慮しつつ、今後約10～15年間で計画的に修繕に取り組んでいきます。

借上市営住宅については、緊急的措置として導入した当初の目的と現状の乖離や財政負担、公平性の観点から、市と所有者の間の契約に従って、順次返還していく方針としています。住み替えにあたっては、入居者が不安を抱くこととならないよう、入居者一人一人の事情や希望をよく聞き、住み替え前から住み替え後に渡って、関連部局が連携を密にしながら、丁寧できめの細かい対応を行います。また今後、実施可能な時期に取り組みの評価・検証等を行います。

(2) 高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援

住まい選びは、結婚や出産、子育てや就労形態の変化など暮らしの節目でその機会が訪れます。ただ、三世帯同居が少なくなっていて久しく、一方で一人暮らし世帯が増えてきているなど、経済状況や社会変化による家族形態の変化がみられません。標準のライフステージを歩む世帯が減少しているといわれており、生活設計は、住まい手がその所得の状況やそのかぞくのあり方をどう考えるかで「住まい」そして「住まい方」を選択することになり、今後はその選択の機会が増えていくと考えられます。

また、今後は70代、80代の高齢者が増え、高齢期の住まいでは福祉や医療サービスの提供が安心して暮らし続けるうえで大きく影響してきます。住まいだけではなく、その住まいに付いている生活支援サービスをどう選ぶかという判断も必要になってきます。

高齢者や子育て世帯などについては、ライフステージにあった適切な住まいに暮らすことができない世帯があり、そのための適切な支援が必要となっています。

①若年期における居住支援の方向性

若年層は不安定就労の問題が社会的に取り上げられており、特に非正規雇用の現状として、内閣府の資料では、平成20年のフリーターの年齢別内訳が比較的高年齢の25歳から34歳が半数以上を占めるなど高年齢化の進行が問題となってきています。今後は非正規雇用者の増加などから若年期への居住支援の検討も必要となってきており、そのためには、雇用施策と連携した支援のあり方を検討していく必要があります。

平成25年住宅・土地統計調査結果では、35歳未満の単身世帯のうち、約8割（約41,000世帯）が民間賃貸住宅に居住しています。若年単身世帯への居住支援としては、公的賃貸住宅や適切な広さ・家賃の民間賃貸住宅の情報提供のほか、ルームシェアなど民間賃貸住宅における新しい住まい方の普及について、民間賃貸住宅の活用を検討していきます。さらに、ニーズの多様化という視点では、若年層をはじめとして、自分らしいこだわりの住まいの選択、住まいづくりをしたいという人も増えており、DIYが再び注目されています。空家の増加が課題となるなかで、こういった動きへの支援を行うとともに、空家に手を入れて魅力的な住まい方を実践している事例を紹介するなど、若年層などが神戸で住むことの楽しさを広く発信していきます。

一方、市営住宅については、これまで入居要件に該当しなかった60歳未満の若年単身者が、常時募集（主に郊外住宅が対象）に申込できるように要件拡大を行い、若年層を含む住宅困窮者の自立を支援するとともに市営住宅のソーシャルミックスを図っていきます。

また、住まいに関する相談窓口に加え、雇用や福祉関連の各種相談窓口とも連携することにより、その居住状況の把握に努め、さらなる対応の必要性と方向性を検討していきます。

②新婚・子育て期における居住支援の方向性

世帯主が35歳未満の夫婦のみ世帯の約4割が持家、約6割が借家に居住しており、子どもがいる世帯では持家が5割を超えています。特に子育て期の住まいは、(1)の④子育て世帯の住まいの課題と施策の方向性にも記載のとおり、子どもの年齢が低い(6歳未満)世帯は住宅の居住床面積が小さい傾向にあり、一方でひとり親家庭や子どもの年齢が高い(10-17歳)世帯のうち民間賃貸住宅に居住する世帯は家賃負担が大きい傾向にあります。

若年夫婦世帯への居住支援としては、若年期と同じく、公的賃貸住宅や適切な広さ・家賃の民間賃貸住宅の情報提供や新しい住まい方・魅力的な住まい方の発信を行っていくとともに、新婚・子育て世帯に対して住宅取得のための専門相談を行っていきます。また、市営住宅では、若年・子育て世帯向住宅など特定目的住宅の提供や抽選における倍率優遇等を行うとともに、特定優良賃貸住宅では、入居資格の緩和や新婚世帯・子育て世帯支援制度を継続していきます。

神戸市では、市営住宅や特定優良賃貸住宅において支援制度を設けていますが、民間住宅における支援も必要です。通勤や保育園の位置などの条件で居住地が限定されることが多いこともふまえ、住み替え支援など、民間賃貸住宅の活用も含めてその支援のあり方を検討していくとともに、「子育て応援マンション認定制度」の普及をはじめ、子育てサービスや例えば子どもの遊び場などが付いた民間住宅供給の誘導策など、その支援の充実を検討していきます。さらに、住情報の発信については、子育て期の住まい選びが住環境に大きく左右されることから、住環境も含めた子育て世帯向け情報の充実やその発信方法を検討していきます。

また、子育て環境という視点では、親世帯との近居・同居も一つの選択肢として考えられることから、平成25年より引越しにかかる費用を支援する「親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業」を実施しています。女性の就労も進むなか、子世帯の育児支援と親世帯(高齢世帯)の安心確保の両方を実現する住まい方の一つとして、今度も引き続き支援していきます。

③高齢期における居住支援の方向性

高齢期の住まい方は、価値観や家族構成、ライフスタイル、資産や居住地、心身の状況等により様々です。また、高齢者向けの住まいの形態も、バリアフリー化した住宅やケア付きの住宅、有料老人ホーム、介護施設等、高齢者の状況や希望に応じて多種多様なものがあります。

高齢者向け住宅には、サービス付き高齢者向け住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅(高齢者に配慮した設備・仕様等の住宅)、市営及び県営の高齢者世帯向け住宅やシルバーハウジングがあり、神戸市内では平成26年3月時点であわせて約6,200戸あります。市営住宅は、シルバーハイツと老人世帯向住宅があり、あわせて約2,400戸あります。また、特別養護老人ホームや老人福祉施設、有料老人ホームなど施設・居住系サービスについては、平成26年3月時点で約21,300人に供給されています。

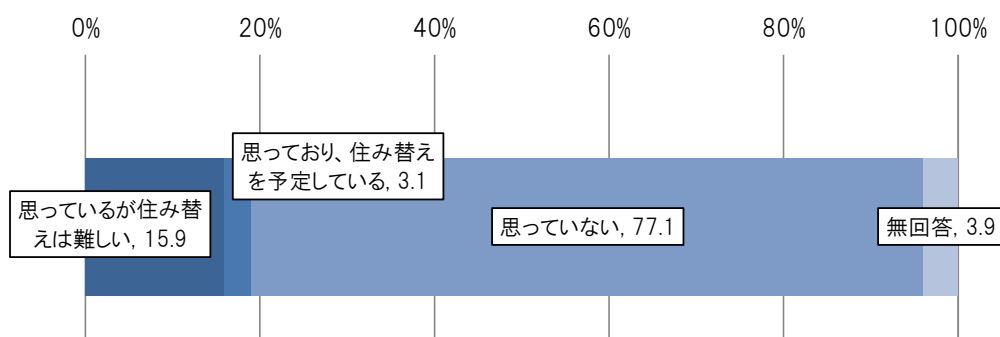
平成 22 年 3 月実施の高齢者実態調査では、高齢者の住み替えについて、約 2 割が「住み替えの意向がある」と答えていますが、その内の 8 割以上が、住み替えは難しいと答えています。

住み替えが難しい理由は、「間取りや住宅費、立地条件など希望にある住宅が見つからない」が 46.9%で最も多く、次いで「住宅の情報をどのように手に入れるか分からない」12.0%、「生活支援や介護の付いている高齢者向けの住まいが見つからない」10.2%となっています。住居形態別では、民間賃貸住宅に住んでいる方は、住み替え意向があるにもかかわらずそれが難しいと思っている割合が高くなっています。

第5章 2-2 図表 19 高齢期の住み替え意向の割合（平成 22 年 3 月調査）

資料：次期神戸市高齢者保健福祉計画策定にかかる実態調査

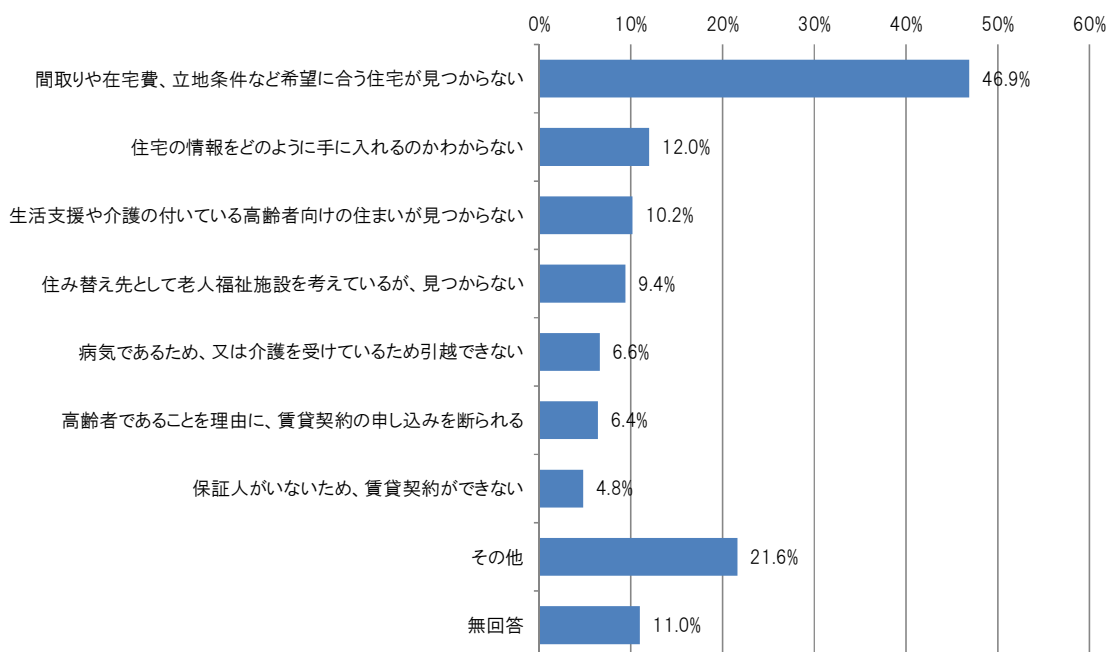
* 高齢者一般(要介護認定を受けていない 60 歳以上)回答数=3,149



第5章 2-2 図表 20 住み替えが困難な理由（平成 22 年 3 月調査）

資料：次期神戸市高齢者保健福祉計画策定にかかる実態調査

* 高齢者一般(要介護認定を受けていない 60 歳以上)回答数=3,149



今後は、高齢者のニーズを十分把握し、介護施設とのバランスも考えながら、高齢者居住安定確保計画に基づき、高齢者保健福祉計画や介護保険事業計画と連携して、公的賃貸住宅や民間住宅も含めた多様な高齢者向けの住まいの供給を促進していきます。あわせて、見守り等支援体制の確保やそのための民間誘導を、福祉施策との連携により推進していきます。

3. 環境にやさしい住まい・住まい方を実現する

世界的な課題である地球温暖化防止に向けて「低炭素社会」の実現が求められています。神戸市は住生活に関係する家庭部門の一世帯当たりのCO₂排出量が、政令市の中でトップクラスで少なく、その背景には、神戸市の気候の良さや、阪神・淡路大震災により住宅の更新が進み、断熱性能等が向上していることがあるものとみられます。一方で、神戸市域の家庭部門の年間のCO₂排出量は、平成25（2013）年度には平成2（1990）年度の約1.5倍となっており、産業等を含めた全部門の合計でも約12%増加しています。住まいは、その建設や解体に大量の資源とエネルギーを要し、建設後も照明や冷暖房等のエネルギー消費が不可欠であることから、良質で長期使用に耐える住まいづくりを進めるとともに、再生可能エネルギーの導入や省エネルギー化を図り、環境にやさしい住まいの実現に取り組む必要性がますます高まっています。

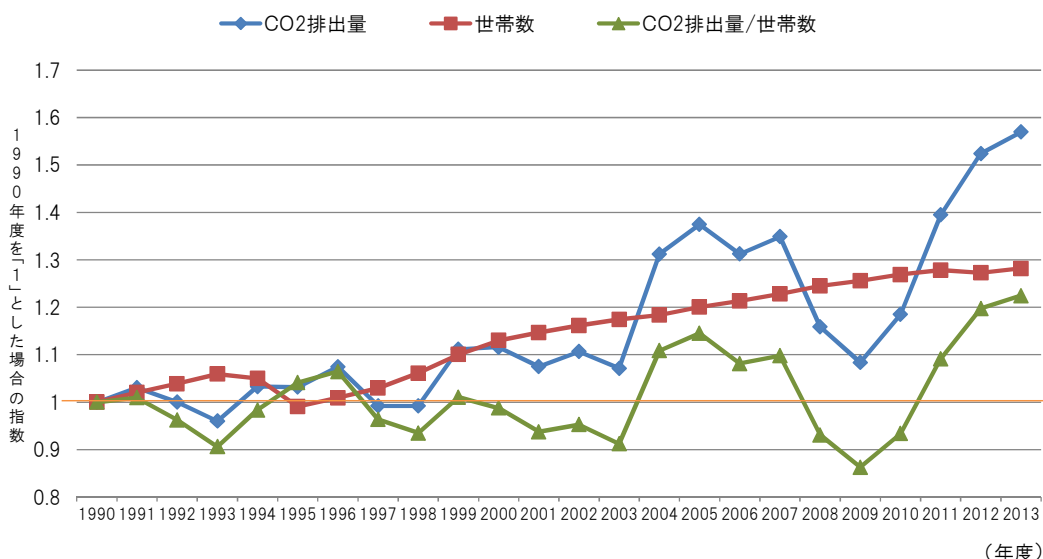
このような社会的背景のなかで、国においては、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月法律第87号）（長期優良住宅普及促進法）」に基づく長期優良住宅認定制度や、「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年9月法律第84号）」に基づく低炭素建築物認定制度がスタートしており、2020年までには新築住宅・建築物について省エネ基準への適合義務化が予定されています。

さらに、環境に優しい住まいの実現とともに、CO₂排出量の削減や省エネルギーにつながる住まい方について情報提供や啓発を行い、市民一人一人の意識を高めることも重要です。

また、これら環境にかかる課題は住まい・住まい方だけで完結するものではないことから、市全体で取り組む環境政策と連動した施策展開を図ることで、より効果のある対策を総合的に進めていきます。

第5章 2-3 図表1 市内の家庭部門におけるCO₂排出量と世帯数の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ



※CO₂排出量については2011年度より算定方法を一部変更

(1) 環境にやさしい住まいづくりの推進

長期優良住宅認定制度では省エネルギー性を含め耐震性や耐久性能など住宅の長期使用に係る一定の基準を満たす住宅に対して、低炭素住宅認定制度では一定の省エネルギー性に関する基準や節水対策等の要件を満たす住宅に対して、経済的なインセンティブを与えることにより、住宅のライフサイクルコストを低減し、住宅ストックの長寿命化をめざしています。

省エネルギー・省資源など地球環境に配慮し、快適性や維持管理も考慮した良質な住宅を普及するため、長期優良住宅認定制度や低炭素住宅認定制度のほか、CASBEE神戸¹³などを活用した施策を展開していきます。

認定低炭素住宅は増加傾向にありますが、まだ十分に普及している状況とは言えません。費用負担の増加に加え、多くの住宅を供給している中小工務店に申請等のノウハウがあまり蓄積されていないこともひとつの要因と考えられます。このため、さまざまな機会を捉えて、施主に制度とメリットを知ってもらうきめ細やかなPRを進めていくとともに、特に中小工務店等の事業者が制度を理解することで利用促進につながるよう、引き続き普及啓発などを進めていきます。

また、集合住宅のうち、分譲住宅にはCASBEEを活用した「すまいの環境性能表示」のちらし掲載を義務づけているため、事業者への意識啓発となっており一定の成果をあげています。一方で賃貸住宅は「すまいの環境表示」の対象とならないことや、一部の賃貸住宅では敷地条件や事業採算性、顧客の需要がない等の理由から一定以上の環境性能が確保されるB+以上の評価とすることが難しいと考えられます。そこで、環境配慮の取り組みを導入する要件や重視している項目等について事業者側の状況の把握を行い、住宅の環境性能向上に向けた取り組みを引き続き行います。

第5章 2-3 図表2 認定低炭素住宅の件数推移

資料：神戸市住宅都市局調べ

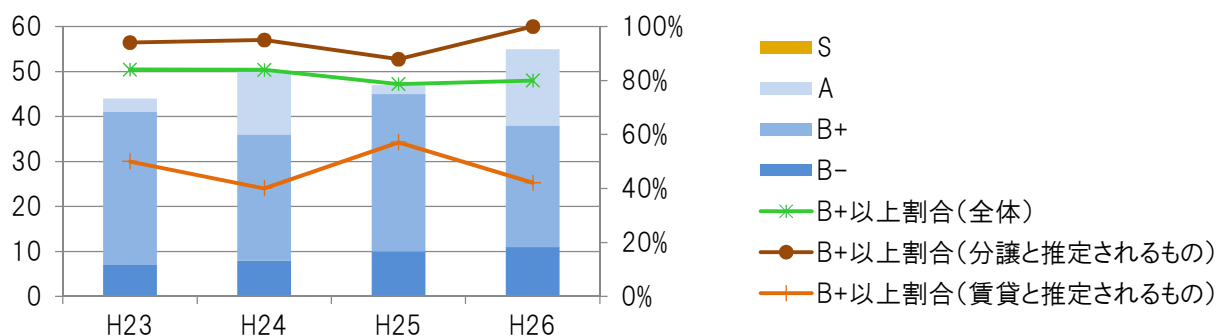
	戸建住宅	共同住宅	合計
H24	1	0	1
H25	19	0	19
H26	19	1	20
H27(8/20時点)	9	0	9

13

CASBEE神戸：一定規模以上の建築物について、建築主が自ら室内・室外環境や耐震性、耐用性などの「品質・性能」、省エネ・資源リサイクル性・敷地外環境などの「環境負荷」の両面から、建築物の環境性能を評価し、市に届ける制度。

第5章 2-3 図表3 CASBEE（集合住宅）の各総合評価の件数と割合（年度別）

資料：神戸市住宅都市局調べ



一方で、市内の新築住宅の年間供給戸数は住宅総数の1～2%程度であり、住まいから排出されるCO₂の削減を効果的に図っていくためには、既存住宅の長寿命化や省エネルギー性能の向上などの対策が重要といえます。

住まいの省エネルギー性能の向上については、平成25年住宅・土地統計調査によると市内の太陽光発電機器の普及率は2%弱、二重サッシや複層ガラスを使用している割合は約16%と、環境にやさしい住まいの実現に係る取り組みはあまり進捗していない状況です。また、日々の生活の場である住まいは、住まい手の健康にも大きな影響を与えます。例えば、浴室と脱衣所など室内の温度差や建築材料から発散されるホルムアルデヒド等の化学物質によって身体が受ける影響（いわゆるヒートショックやシックハウス）は、住まい手の身体状況の悪化の原因となり、健康を脅かすこともあります。長く住み続けるために、リフォームにより住まいの断熱性能を高めるなど、環境と住まい手の健康に配慮した住まいづくりを促進していく必要があります。

そこで、既存住宅の性能の向上を図るため、太陽光発電機器や高効率給湯器の設置、リフォームなどによる省エネルギー性能の向上や長寿命化を目的とした制度を普及するなど住まいのリフォームに対する支援を進めるとともに、住宅性能表示制度の普及促進を引き続き行っていきます。

(2) 環境にやさしい住まい方の普及

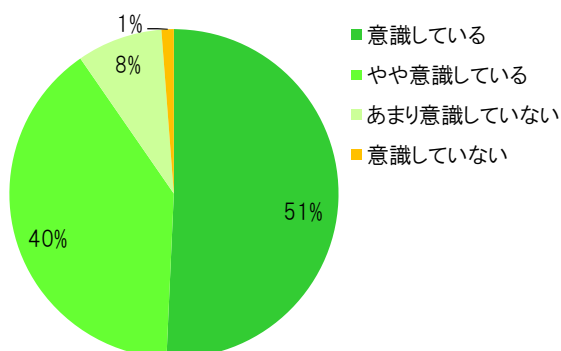
環境にやさしい住まい方を普及させるには、住まい手の意識を高めることが重要であり、多様な主体にあった手法を取りながら、関連情報の提供や住教育等を通じた啓発に地道に取り組んでいくことが必要です。

より長く住まうために、住まいを良好な状態に保つことについて意識している人は非常に高い割合となりましたが、業者を利用して維持管理を行うことにはまだ消極的であり、困っていることも多岐にわたっています。このため、維持管理に関する相談体制や情報提供の充実に努め、特に取り組みやすいメンテナンス方法など住まい手が生活の中ですぐに活用できる情報提供の充実に図っていきます。また、良好な状態に保つ住まい方に対して住まい手が誇りを持てるような仕組みを検討し、手入れに上手に取り組んでいる方を取り上げてホームページなどで紹介するなど、住まい手の意識向上につなげていきます。また、太陽光発電などの機器導入にあたって、それぞれの住まい方にあった利用ができるよう、必要な情報提供等に努めていきます。

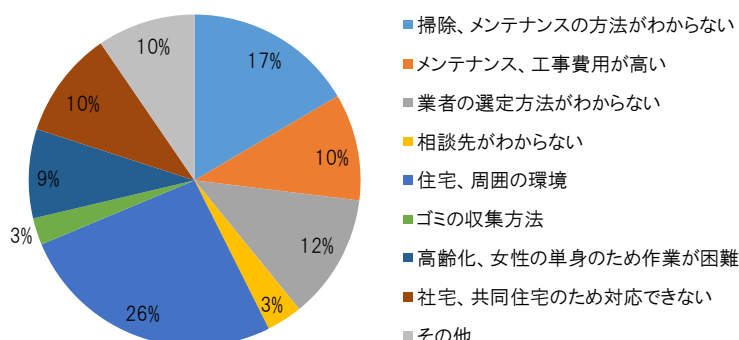
第5章 2-3 図表4 市政アドバイザーへのアンケート結果（平成26年）

資料：第12期市政アドバイザー対象アンケート「神戸の住まい・住まい方について」

住まいを良好な状態に保つことへの意識



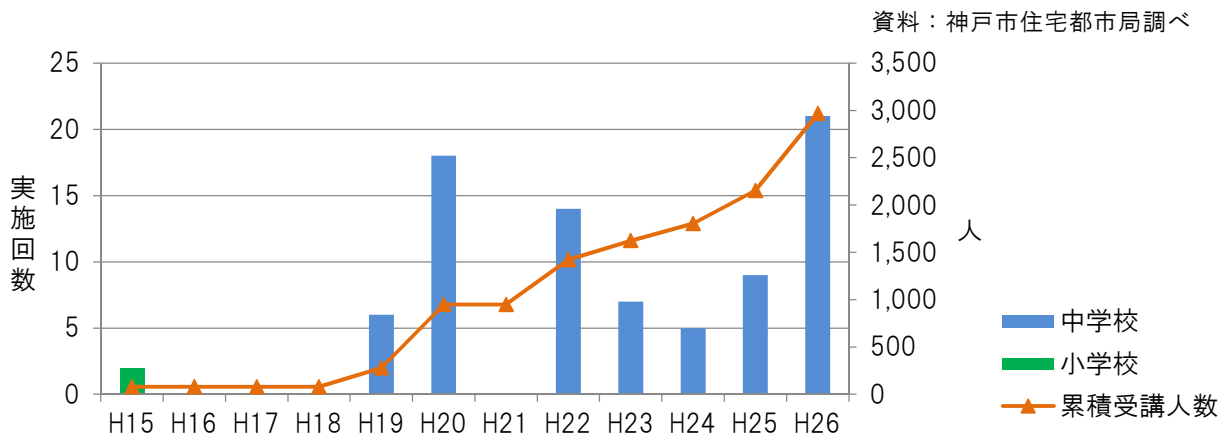
住まいを良好に保つにあたって困っていること



さらに、将来の住まい手、つまり子供の時から住まい方の意識を高めることが重要であることから、神戸市では、全国に先駆けて建築士などの専門家との連携により、小学校や中学校などでの住教育の授業のサポートを行っており、地球環境や住環境に関するテーマの授業にも取り組んでいます。今後は、現場の先生のニーズも参考にしながら、建築士などの専門家とのネットワークをさらに強化し、住まい方に関する新たな授業を検討するとともに、先生自らの授業実施を含めた実践校の増加を図ります。これらの取り組みにより、保護者等家族への普及効果も期待できます。

同様の視点から、学校教育以外でも環境にやさしい住まい方を学んでもらえるイベントなどを検討・実施し、他分野の取り組みとも連携するなど、子どもたちへの広報啓発に努めていきます。

第5章 2-3 図表5 すまいるネットにおける環境・住環境に関する住教育の実施状況



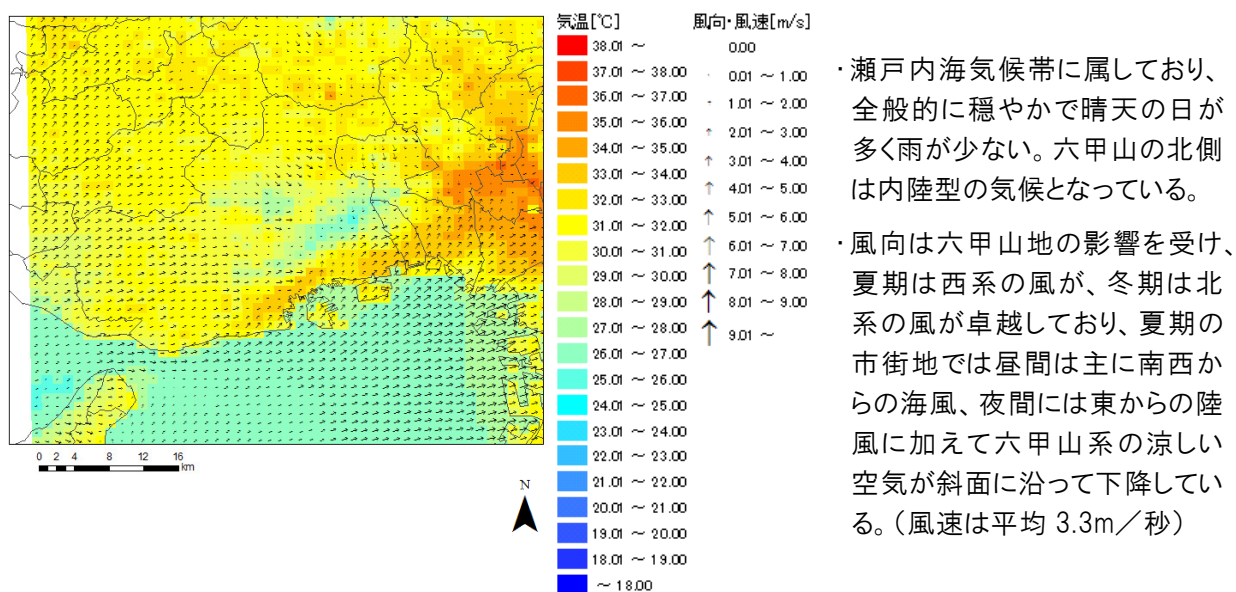
また、神戸市では地域住民が主体となったエコタウンまちづくりを支援しており、市内では110地区がゴーヤ等を使った‘緑のカーテン’づくりや打ち水大作戦など地域での環境活動に取り組んでいます。今後も、地域での環境に関する取り組みを支援していきます。

以上のような取り組みにあたり相談体制の充実を図るため、住まい・住まい方における環境全般の専門家の育成及び活用を進めていきます。

神戸の住環境については、気候風土が穏やかであることや海・山が近いことを評価する市民の声は多く、特に市街地においては六甲山からの風を窓から取り入れ、夏の暑さを緩和させる住まい方が昔から実践されています。このような神戸らしい気候を生かした住まい方をどのように推奨していくかもあわせて検討します。

第5章 2-3 図表6 神戸における風の状況（夏季の風と気温の分布図）

資料：神戸スマート都市づくり計画(平成24年策定)



4. ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す

社会環境が大きく変わり、人生設計のあり方が多様化するなか、今後は市民それぞれがライフスタイルに応じて自分にあった住まい・住まい方を選択し、見つけていくことの重要性が増していくと考えられます。

ライフスタイルの変化に応じて自分にあった住まいに住むために、例えば、取得しやすい価格の住宅供給、加齢に伴う身体機能の低下による住まいのバリアフリー化や、神戸の特徴である斜面地からの住み替え、同居していた子どもの独立による広すぎる住まいからの住み替えなど、スムーズに住み替えやリフォームができる環境づくりを進めていく必要があります。また、市内に約 11 万戸ある空家については、周囲に悪影響を与えているものについて対策を講じていくとともに、良質なストックを有効に活用するための施策を展開することにより、自分にあった住まいをより広く選択できるようにしていきます。

そして、これらの施策を成熟したニュータウンの再生に生かしていくほか、次世代につながっていくような神戸の住まい・住まい方のさらなる「魅力」として、広く発信していきます。

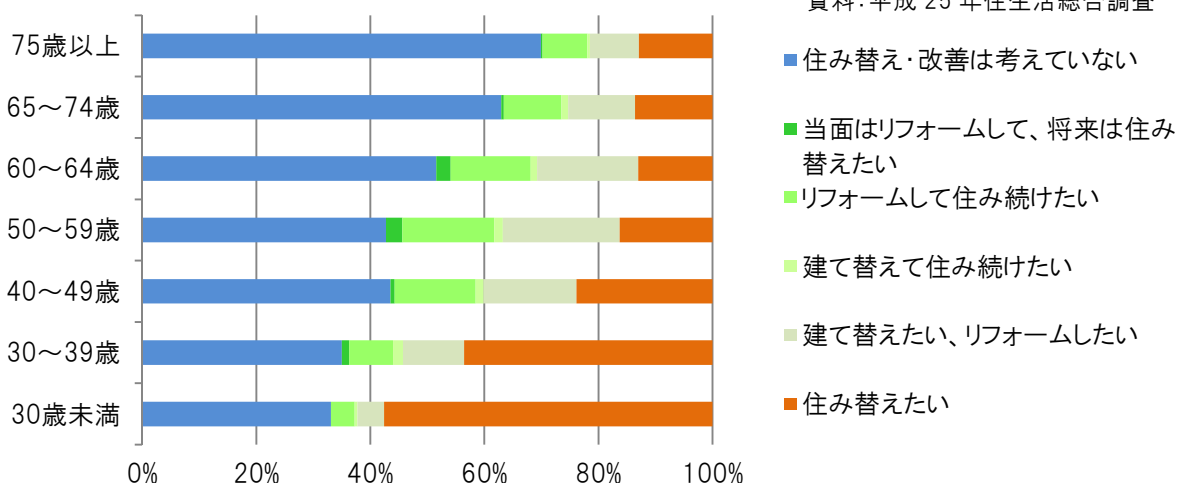
(1) 住み替えがスムーズにできる環境づくり

居住者によって住宅ニーズは様々ですが、平成 25 年の住生活総合調査の結果では年代別での特徴的な傾向がみられています。

若年・子育て層では住み替えニーズが高く、その住み替え先として戸建の持家を希望する割合が高くなっています。住み替え後の立地としては郊外希望がやや多くなっており、住み替えの課題としては、予算の範囲で気に行った住宅がないことが最も多く挙げられていました。中年層では建て替え・リフォームへのニーズが他よりも高く、預貯金や返済能力の不足などの費用面を課題に挙げる割合が高くなっていました。高齢になるほど住み替えも改善もしないという割合が増えていきますが、その一方で高齢層にはリフォームして住み続けたい、公営住宅や高齢者向け住宅に住み替えたいというニーズがみられたほか、立地としては街なか希望が多くなっており、住み替えの課題としては、業者や物件の情報が得にくいことや民間賃貸住宅での入居拒否があることなどが挙げられていました。

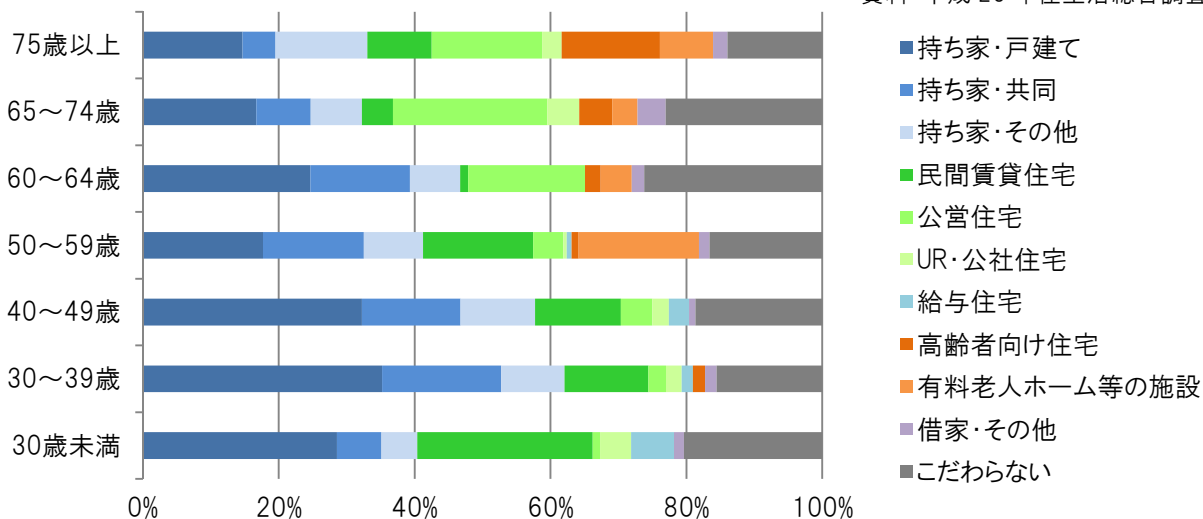
第5章 2-4 図表1 今後又は将来の住み替え・改善意向について

資料：平成 25 年住生活総合調査



第5章 2-4 図表2 住み替え後の居住形態（住み替え意向のある世帯）

資料：平成 25 年住生活総合調査



ライフスタイルに応じて住まいを選択できる環境づくりのためには、民間住宅市場と行政がそれぞれの役割を持ちながら、適切に住宅を供給していくことが必要です。

住宅取得ニーズに対しては、質（住宅性能）と価格の両面から住まい手が安心して購入できる仕組みが重要です。質の確保については、新築住宅では第三者機関を活用した長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度、住宅瑕疵担保責任保険制度の普及促進を進めることが有効です。その一方、既存住宅は同様の制度的支援が十分でなく、取得にあたっては質への不安や瑕疵があった場合の保証が不十分であるといった課題があります。このため、既存住宅の性能や万一の場合の保証を確保するための取り組みとして、インスペクション（建物検査）や既存住宅瑕疵保険制度の利用支援を行うことで既存住宅の活用を図っていくとともに、あわせて住宅履歴情報の整備・蓄積を普及していきます。また、価格の面では、木造住宅が築後 20～25 年で価値がゼロと評価される慣行等を改善するため、国が主導して既存住宅価格査定マニュアルの改定などが行われました。今後、住宅性能やリフォーム状況がわかることで、市場での価格設定につながっていくことが期待されます。

また、既存住宅については、すまいるネットにおいて購入やリフォームに関する相談を受けるほか、リフォーム事業者の情報提供や「リフォームガイドブック」の配布、各種支援制度などの情報提供も行っています。今後は空家及び空家予備軍を含む既存住宅を対象とした相談窓口を設け、住み替えたい人と不動産事業者をつなげたり、バラバラに行われている中古流通とリフォームについて、事業者同士の連携によってワンストップ対応を可能とするなど、相談体制や情報提供の充実を図り、より長く住まうために適切な流通やリフォームを推進していくことで、既存住宅ストックがしっかりと引き継がれていくような流れをつくっていきます。

賃貸住宅ニーズに対しては、多様な賃貸住宅（広さ、立地、家賃など）の選択肢が必要です。公営住宅やUR都市機構住宅、公社住宅、特定優良賃貸住宅など公的賃貸住宅を引き続き提供するとともに、増加傾向が続く民間賃貸住宅を有効に活用していく必要があります。ただし、民間賃貸住宅については設備や仕様の更新や管理状況が十分でない物件もあることから、共用部分のバリアフリー改修補助などによる支援等を行っていきます。また、住まい方の多様化や貸主の負担等を踏まえ、借主が改修等を行うDIY型賃貸借についても、国の指針等をPRするなど選択肢としての活用を支援していきます。

また、高齢期になるとサービス付き高齢者向け住宅をはじめとする高齢者向けの賃貸住宅への住み替えニーズが高くなりますが、実際に住み替える際には要介護度や家庭の状況などによって、どのような住まいにするかを選択することになります。市においては、高齢者向け住宅や施設・居住系サービスによる多様な住まいの供給を図っていくとともに、これらの住宅情報を必要な方に適切に入手していただくため、すまいるネットの相談窓口やすまいるネットのホームページコンテンツである「すまいるナビ」を活用いただけるよう、周知・広報を進めていき

ます。あわせて、ライフスタイルに応じた多様な住まい方や人とのつながりをサポートするため、民生委員やあんしんすこやかセンター等による地域見守り活動の充実を図るとともに、地域団体やNPO法人等の住生活関連サービス事業者との連携強化を検討していきます。

高齢期の住み替えにあたっては、従前の住宅を売らずに若年・子育て世帯に貸したいというニーズも徐々に増えており、一般社団法人移住・住みかえ機構の「マイホーム借上げ制度」も件数を伸ばしつつあります。既存住宅流通の新たな選択肢として活用につながるよう、地域への出張相談会などの実施により支援していきます。

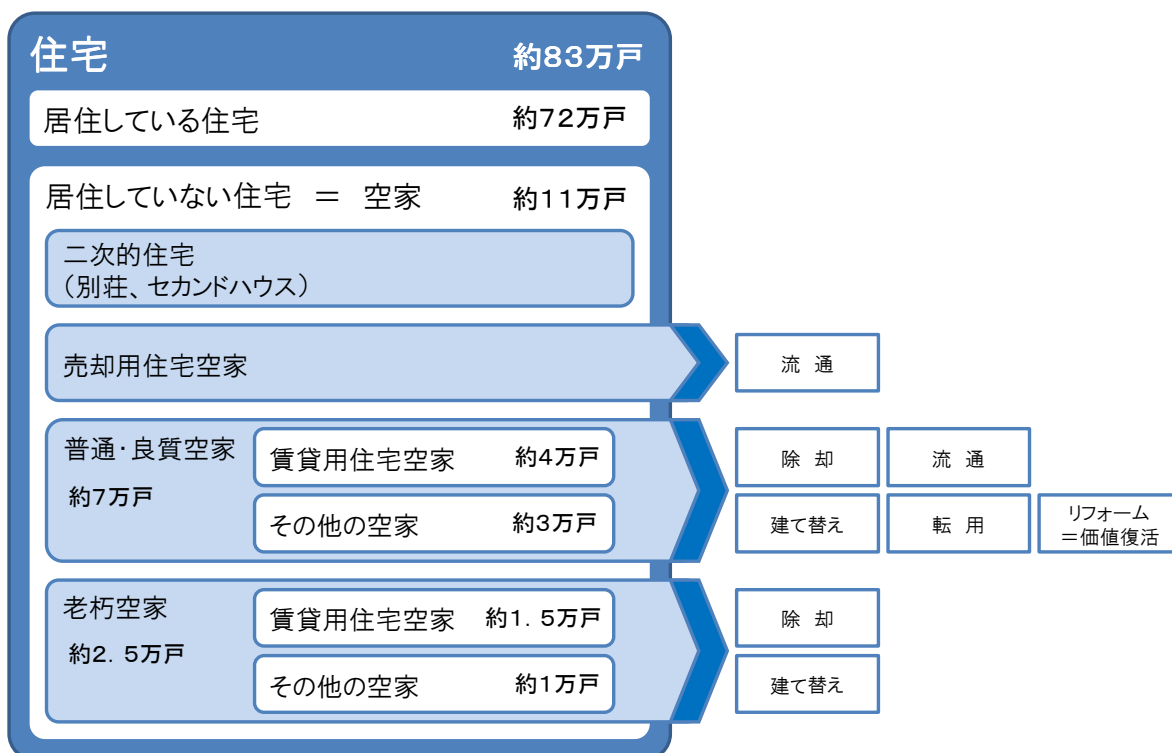
(2) 空家ストックの有効な活用

適切な管理が行われていない空家の増加は防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす等様々な問題を地域にもたらす可能性があり、大きな問題です。平成25年の市内の空家率は13.1%と、前回調査（平成20年）に比べて0.4ポイント下がりました。しかし、実数では3,500戸の増加となっており、今後世帯数が減少傾向に転じる頃には空家率の急上昇が予想されます。なかでも利用目的が決まっていない「その他の空家」は10年前の1.5倍になっており、数の増加と管理状況の悪化が懸念されています。

平成25年時点で、市内に存在する空家の24%が「腐朽・破損あり」と判断されており、すべての空家が流通可能な質を保っているわけではなく、所有者としては、空家を除却してから土地を売るか、適切なリフォームをして住宅として活用するかなどの対応を検討する必要があります。なかでも、老朽化などにより危険性が高い空家については、地域の防災性の観点から課題が大きく、除却・建て替えの促進を図っていく必要があります。また、長期的に人口が減少していくことをふまえると、地域ごとに空家の解消と活用の方向を検討する必要があると考えられます。加えて、空家を除却した後の土地を有効に活用することで、空家の解消だけでなく地域の住環境の向上を図ることが考えられます。

第5章 2-4 図表3 市内の空家の数と対応方策の現状

資料：空家戸数は平成25年住宅・土地統計調査より抽出



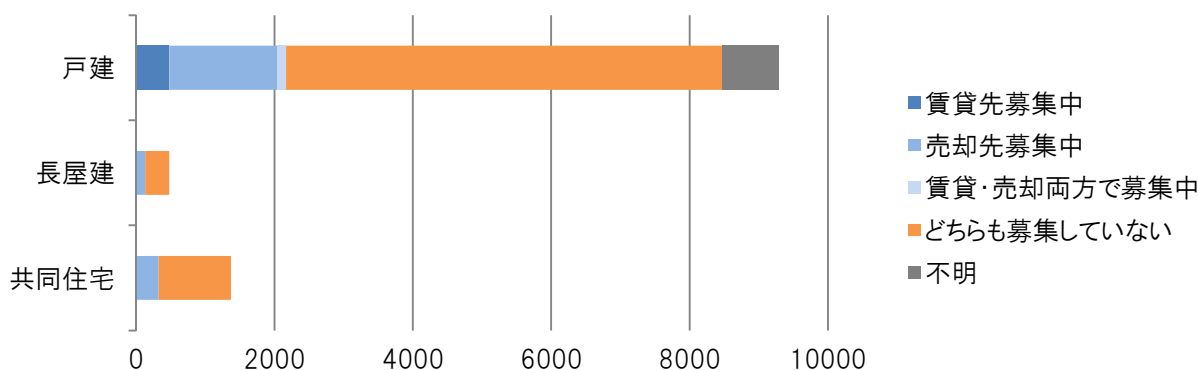
※住宅総数83万戸には、上記の他、一時的な使用のみの住宅など約2千戸を含む

老朽化等により周囲に悪影響を及ぼしている空家については、平成 25 年に神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例を改正し、建築基準法及び同条例に基づいて、保安上危険な状態にあるものについて、指導・助言・勧告、さらに勧告に係る措置を行わない場合の氏名等の公表、命令、代執行といった措置を行うとともに、必要な技術的援助（専門家派遣、解体除却補助、土地建物寄附受け）や所有者が不明な場合には応急的危険回避措置を行えるようにするなど、是正に向けて積極的な取り組みを進めてきました。

一方、利用可能な空家については老朽化しないように、活用や適正管理を促進していくことが必要ですが、空家所有者には売却や賃貸先を募集していないケースが多く、空家期間が長くなるほど管理の手が行き届いていない状況です。また、今後も空家のままにすると回答する人が 37%と最も多く、その理由として物置で使用しているや困っていないといった回答が多くなっています。その状態が長く続くと、相続発生などにより権利者が増え、除却や売却などの処分がより難しくなると考えられます。

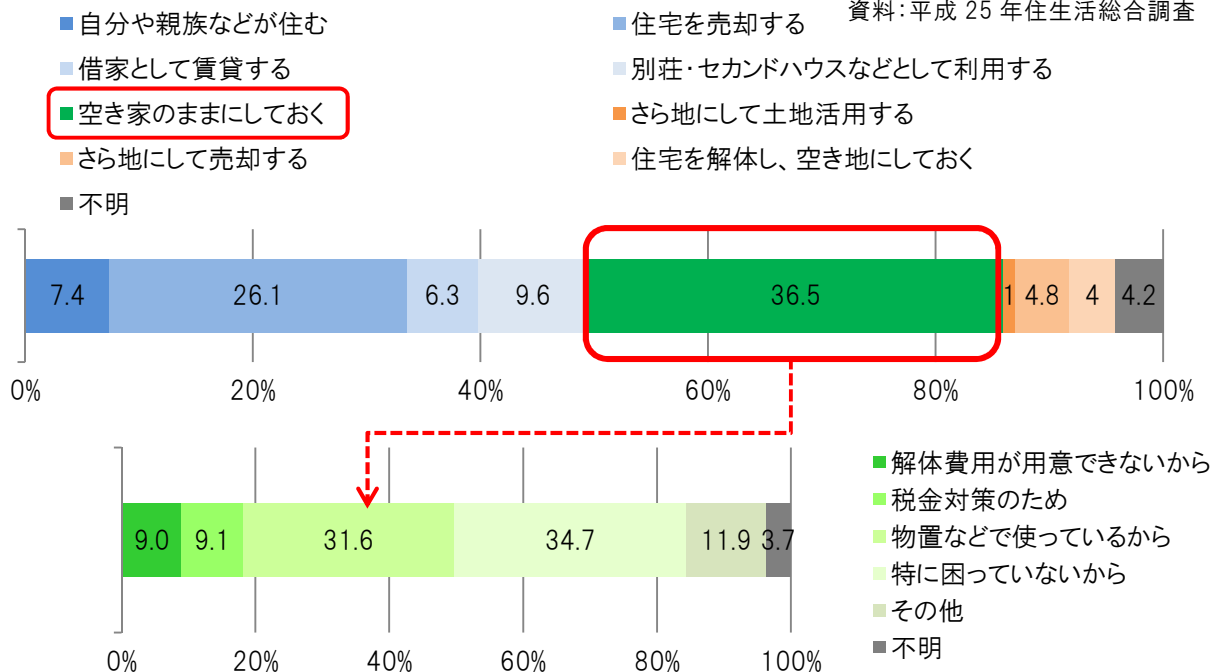
第5章 2-4 図表4 空家の建て方と募集状況

資料：平成 25 年住生活総合調査



第5章 2-4 図表5 空家の活用意向・空家にする理由

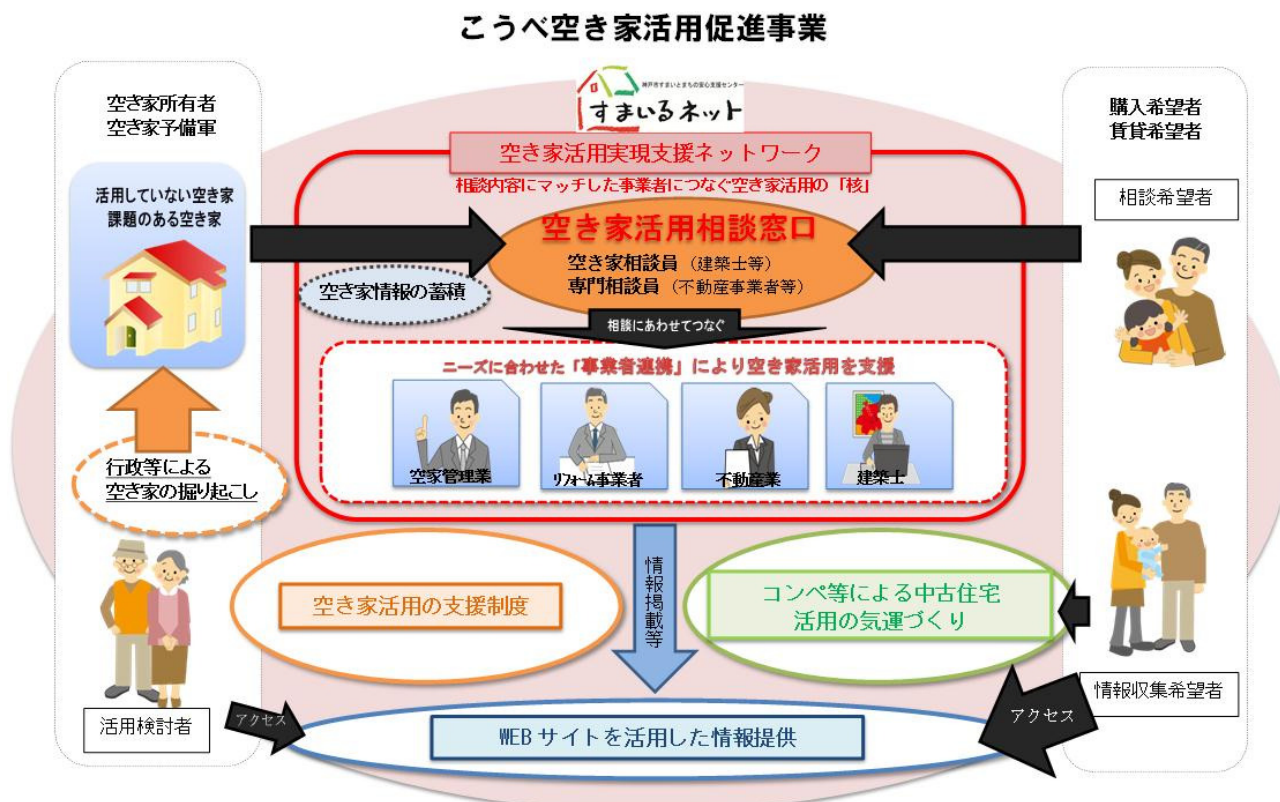
資料：平成 25 年住生活総合調査



空家等対策の推進に関する特別措置法によって、これまで条例に基づく措置の対象外であった立木等が含まれたり、所有者等に関する税情報の内部利用、勧告の対象となった特定空家等の土地にかかる固定資産税の住宅用地特例が解除されるなど、空家対策を推進する環境が整いつつあります。平成27年度末には特措法に基づく「神戸市空家等対策計画」を策定し、著しく保安上、衛生上、景観上等問題のある特定空家等に対する勧告、命令、代執行等の措置とともに、周辺住民等からの相談窓口や空家等対策に関する実施体制の整備など、同計画に基づき、いっそうの取り組みを進めていきます。さらに特措法では対応できない事項については、それを補完する条例の制定等を進めていきます。

空家の活用については、「空き家活用促進事業」として、空家所有者に対し、活用や適正管理に向けたアドバイスを行ったり、相談内容に応じて事業者につなぐ空き家活用相談窓口を創設するほか、インスペクション（建物検査）や既存住宅の売買瑕疵保険制度の利用支援、ウェブサイトによる空家の活用事例などの情報提供、空家活用の気運を高めるイベントの実施など、市民ニーズに応じていきながら空家の活用促進を進めていきます。また、耐震性向上などの住まいの安全性を高めるために必要なリフォームに対する支援は、今後も継続して実施していきます。

第5章 2-4 図表6 空き家活用促進事業のスキーム



また、社会福祉法人やNPO法人等との連携により、自立した生活を送ることが困難な低所得高齢者等に低廉な家賃での住まいの確保と生活支援を提供する仕組みなど、空家を活用した新たな住まい方が広がりつつあります。どこでどういう人が住宅に困っているのか、そこに適当な空家が存在するのか、誰がサポートできるのかなど現状を把握した上で、今後の提案可能性について研究、検討していきます。

良好な状態の空家や空き地の活用による地域の住環境の向上を図っていくため、地域まちづくりの動きなどと連携しながら、地域のニーズにあった空家の有効活用や防災空地への活用、地域で空き地を管理することによるコミュニティの活性化など、空家や空き地の活用を進めていく仕組みの検討を進めていきます。その中で、地域の交流拠点になるなど特徴的な空家の転活用事例も、他の地域での参考としてもらうとともに神戸の新たな「魅力」として、ウェブサイト等で積極的に発信していきます。

【空家を転活用した事例】



長田区駒ヶ林町における古民家再生

(3) ニュータウンの再生

昭和 40 年代前後に開発されたニュータウンは、比較的所得の低い若い世帯でも持家を取得しやすく、低密度で自然の豊かな郊外地域は高い人気を得てきました。「まち」としての蓄積を重ね、多くのニュータウンが成熟期を迎えています。住民の年齢構成の偏在に伴う急速な高齢化により、地域の活力の低下や居住世帯人数と住宅規模のミスマッチなどの課題を抱えています。今後ますます高齢化が進み、課題の深刻化が懸念されます。また、既存住宅が住み継がれないなどにより発生する空家が増加することで、防犯・防災面での地域住民の不安が高まっています。さらに、高経年のマンションが多く立地する地域では、住民の高齢化に伴い管理組合の運営・維持が困難になってきているマンションも出てきています。

これらの課題解決に向けては、個別施策だけでなく総合的に取り組む必要があります。神戸市では横断的な検討体制のもと、計画的開発団地の現状分析や施策メニューなどの検討を進めており、平成 26 年度よりリノベーションの検討にモデル的に取り組む 3 団地（須磨区高倉台、垂水区多聞台、北区有野台）を選定し、区役所と協力して地域の方々と一緒に課題やニーズを共有しながら、地域の将来像とその実現に向けた具体的な取り組みの検討を進めています。また、灘区鶴甲団地においても、（一財）神戸すまいまちづくり公社が国の補助を受けて、平成 26 年度から鶴甲団地の再生に向けた取り組みを進めています。神戸大学と連携協定を締結し、居住者の声を発信することで鶴甲団地の魅力を発信したり、公社賃貸住宅の空き室を活用したリノベーションモデルルームの整備・公開やルームシェア等の社会実験等により、若年世代の呼び込み等を図り地域活性化をめざしています。

第5章 2-4 図表7 鶴甲団地におけるリノベーションモデルの整備・公開

502号室
改修費 330万円
(設計・施工)

改修した公社賃貸住宅の
元の平面図(専有面積:53.68㎡)

402号室
改修費 150万円
(設計・施工)

ニュータウンは、道路や公園などの良好な都市基盤が整っていることから、活性化に向けては、地域の資源を活かし、生活環境の維持向上を図りながら高齢者が安心して暮らせる環境づくりや、若年・子育て世帯に選ばれる住宅地づくりを進めていく必要があります。行政、地域、NPO、民間事業者等が一体となって取り組んでいくことが重要です。

モデル団地においては、地域が主体となった団地再生の取り組みを支援しながらハード・ソフト施策の検討に取り組み、モデル団地での検討手法や成果については他の団地にも活用していきます。あわせて、先行的に取り組む民間活力を導入した市営住宅建替事業や近隣センターリニューアル事業においては、民間事業者のノウハウを活用しながら若年・子育て世帯を呼び込むための住宅供給や、子育て・高齢者支援施設の導入、地域の利便性や魅力を高める商業施設等の再編に取り組んでいきます。特に、鶴甲団地では本格的なりノバージョンからDIYまで、同じ地域・物件でも多様な改修の選択肢と多様な住まい方の可能性があることを示しており、こういった公社の取り組み成果を他の団地にも生かせるような仕組みを検討していきます。

親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業などにおいて、自らが育ったニュータウンの良好な住環境を求めて、子世帯が戻ってきて親世帯と近居または同居を行うケースが比較的多く見受けられています。ニュータウンにおける若年・子育て世帯の定住や人口流入を促進するため、こういった地域のニーズを踏まえながら、既存住宅の流通促進や若年世代の誘致推進に資する施策・支援制度などの検討を行っていきます。

また、ニュータウンではあまり募集物件が出てこないという声も聞かれることから、「空き家活用促進事業」や「マイホーム借上げ制度」を活用して、若年・子育て世帯に売却・賃貸する物件を増やしていきます。また団地によっては、団地内での物件情報共有を進め、団地内での住み替えや子世帯の戻り入居などに活用するといった取り組みについても今後検討していきます。

【ニュータウンの風景】



(4) 「魅力」の向上と発信

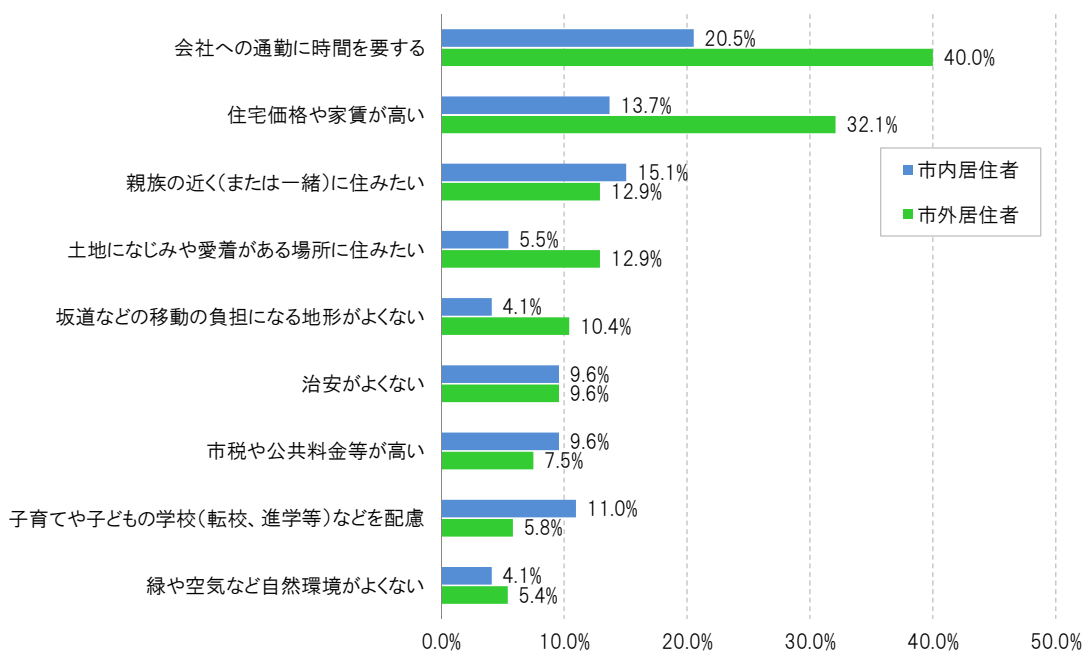
第3章第2節でも述べたように、神戸には山と海が近接しているという自然環境、山の手から下町、ニュータウンといった住宅地の多様性、都市としての利便性などさまざまな魅力を持った街ですが、人口減少や少子高齢化が進むなかで、次世代につながっていくような魅力ある神戸の住まい・住まい方を実現させていく必要があります。神戸に「魅力」を感じた人たちが居住するまちとして神戸を選び、さらに住み続けてもらうため、今ある「魅力」を維持・向上するとともに、新たな「魅力」を創り出し、そしてそれらを広く発信していく必要があります。

20～40代の若年・子育て層を対象としたインターネットアンケートによると、次の居住地に神戸市内を選択する人は市内居住者で22%、市外居住者で4%でした。逆に市外を選択する人は市内居住者で7%、市外居住者で24%でした。市外を選択する理由としては、市内居住者も市外居住者も「会社への通勤に時間を要する」や「親族の近くがよい」が多くなっていましたが、特に市外居住者では「住宅価格や家賃が高い」が32%と高い割合になっていました。

第5章 2-4 図表8 若年・子育て世代の居住地選択の意向（市内外各1,000人対象）

資料：平成26年居住地の選択に関する意識調査から上位10項目を抽出

神戸市内を選択しない理由（市内n=73、市外=240、複数回答あり）

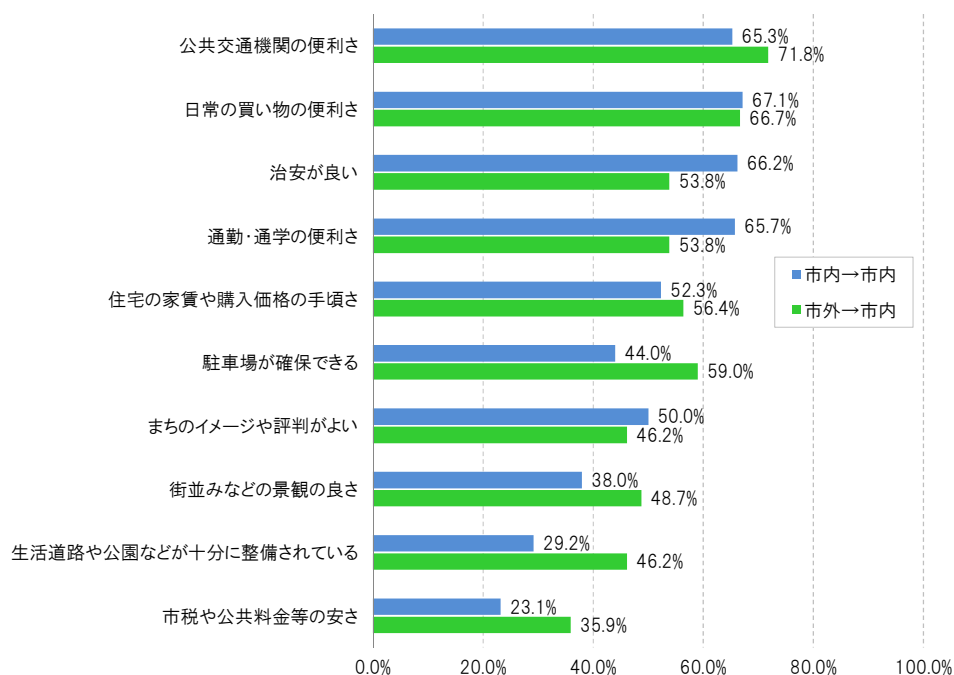


また、神戸市内を希望する世帯が重視することとしては、市内居住者・市外居住者とも多かったのは「公共交通機関の便利さ」など利便性や、「住宅の家賃や購入価格の手頃さ」「まちのイメージや評判」などで、特に市外居住者では「道路や公園の整備」「街並みなどの景観の良さ」などが高い割合になっていました。

第5章 2-4 図表9 若年・子育て世代の居住地選択の意向（市内外各 1,000 人対象）

資料：平成 26 年居住地の選択に関する意識調査から上位 10 項目を抽出

神戸市内を希望する世帯が重視すること（市内 n=216、市外=39、複数回答あり）



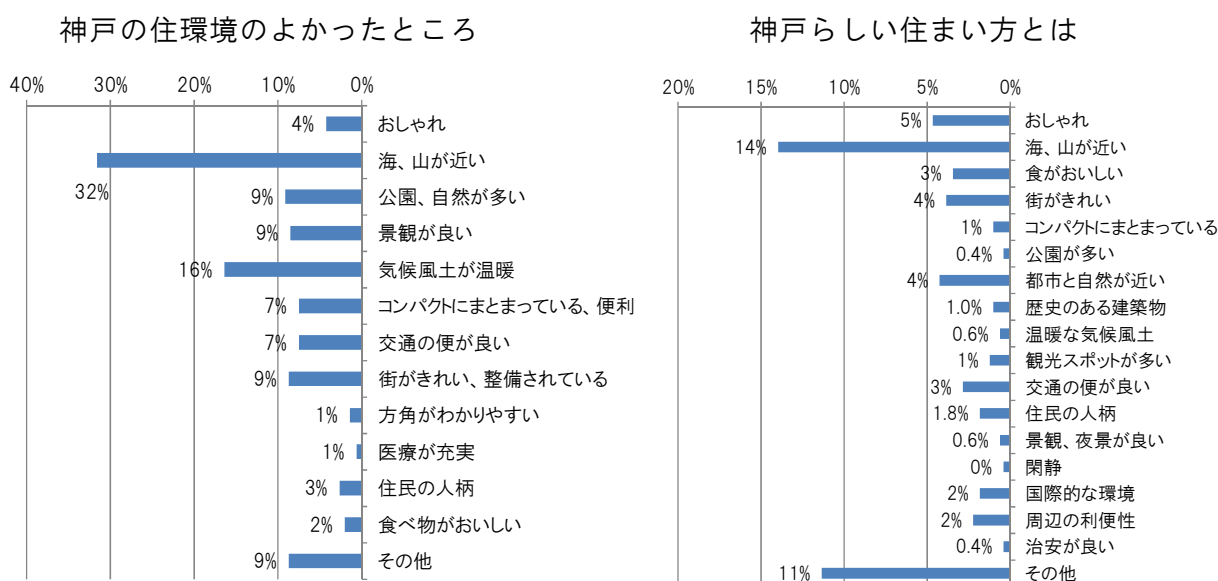
若年・子育て世代対象のアンケートでは、市外居住者に特に住宅価格の高さを感じている人が多くみられました。新築住宅はどうしても価格が割高になる一方、既存住宅は手頃な価格のものもあるが不安を感じる人も多いことから、「空き家活用促進事業」の実施によって、安心して神戸市内の既存住宅を取得できるような環境づくりを進め、PRしていきます。あわせて、空家のリノベーション事例なども、既存住宅を選択するにあたっての有効なコンテンツと思われることから、先進的な取り組みを行っている事業者等と連携してデザイン性のある事例を集めて発信し、神戸に住む魅力のひとつとして伝えていきます。

また、市政アドバイザーのアンケートでも、神戸らしい住環境や神戸らしい住まい方については、街並みや景観の良さを評価する回答が多くみられました。主に山麓低層市街地では長年にわたって上質なまちなみが形成されており、神戸のイメージ形成の一翼を担っていることもその背景にあると考えられます。しかし、近年は相続などが契機となり、敷地が分割・売却されるケースが見受けられ、上質なまちなみ景観が喪失されることが懸念されています。

今も継承されているその魅力を広く内外に発信する一方、その魅力が今後衰退してしまわないよう、まちなみの保全に向けた相談体制の整備や当該エリアにおけるルールづくり等を進めることにより、良好な景観の保全と「住宅地」としてのブランド力の維持向上を図っていきます。また、一般住宅地でも、良好な開発コンセプトにより上質な住宅地が形成されたものには建築協定などのルールを活用している事例が多くみられており、その良好なまちなみと住宅地としての価値を維持できるよう、地域の活動を支援していきます。

第5章 2-4 図表 10 神戸らしい住まい・住まい方について

資料：神戸の住まい・住まい方についての第12期市政アドバイザーアンケート



さまざまな特徴を持った地域があるという神戸の「多様性」も魅力といえます。全国的には東部などのお屋敷街を形成している山麓低層市街地のイメージが先行していますが、住商工が複合した下町風情の残る住宅地や落ち着いた住環境を維持している郊外のニュータウン、神戸のシンボリック存在である海上都市、そして六甲山系北側の田園・丘陵地域など、さまざまな住まい方がかなう都市である。人それぞれのライフスタイルにあわせた多様な選択肢があることもしっかりと発信し、さらに神戸ならではの住宅地の保全・育成や質を高めていきます。

また、「魅力」ある神戸らしい住まい方については、市政アドバイザーのアンケートでは非常に多くの人々が「海と山が近い」ことを挙げています。これは神戸が持つ優位性であり、住まいから見えるかどうかだけではなく、市民にとっては自分の生活圏にあるものを住生活の一部として捉え、高く評価していることのあると考えられます。駅からの帰り道で海が見える、電車から六甲山の紅葉が見えるなど、住まいそのものの情報のみならず、そういった日常の住まい方に含まれている神戸の「魅力」についても、ウェブサイトなどを利用して広く内外に発信していきます。

5. 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方を支援する

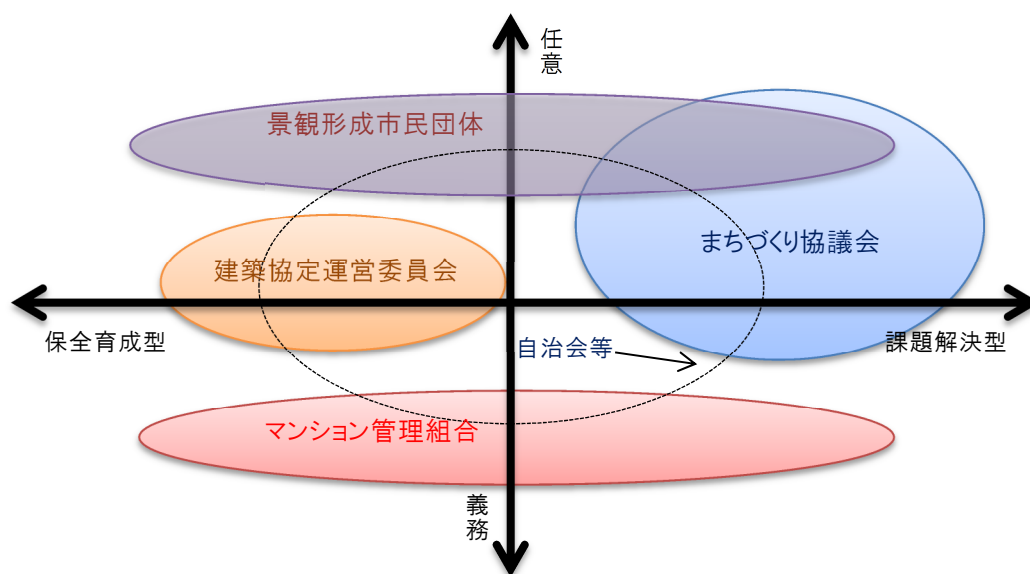
阪神・淡路大震災の経験から、市民一人一人の自助努力と地域コミュニティの重要性が再認識されました。一方で、時間の経過に伴い、コミュニティの存続が難しくなっている地域の表面化など、震災の経験や記憶が薄れていくことが懸念されています。また、近年は共同住宅の高経年化や、ニュータウンの成熟化など、住まいの維持管理・運営や住環境に関する問題に対応するため、個人や家庭だけではなく、地域で共に住まい、共に取り組む意識の重要性が高まっています。

例えば、近年の代表的な課題である密集市街地の改善やニュータウンの再生など、地域にとって必要な取り組みや地域組織の成り立ちはさまざまですが、自分たちの住環境をテーマに地域住民同士で接点を持つことが「人と人とのつながり」を形成し、新たな地域課題の共有や解決につながると考えられます。

つながりには多種多様なものがありますが、住生活という視点からは、同じ地域に住んでいるということが「つながり」の大事なきっかけであり、その「つながり」を醸成させていくことが必要です。そのため、住まい手が主体となって行う身近な地域での住環境づくりから、分譲マンションなどでの維持管理の取り組みやグループホームなど共に住むという住まい方まで、人と人とのつながりを育む住まい・住まい方に関して、地域での取り組みを支援する施策を展開していきます。

また、地域的な課題は住まい・住まい方だけでなく都市全体から見た対策も重要であることから、都市政策と連動することにより、より効果のある施策を展開していくほか、地域団体同士の連携などにあたって、福祉や子育て支援、市民参画といった分野とも協力しながら支援していきます。

第5章 2-5 図表1 住環境づくりに関わる地域組織の特徴（イメージ）



(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

神戸には山と海が近接し、山の手、市街地、臨海部、ニュータウンなど住宅地として多様な選択肢があり、魅力的な住環境が形成されています。また、地域住民が主体として魅力ある住環境形成に積極的に取り組んできました。

こうした地理的特性や伝統をふまえ、様々な主体が連携しながら「住まい・住まい方」の観点から地域の価値を高め、ひいてはより良好な住環境づくりに取り組むことで豊かな住生活の実現が図れると考えられます。

神戸市では、市民自らが地域のまちづくりに主体的に関わることができるよう、地域の活動支援、担い手育成などを行ってきました。また、地域の活動を通じて、「まち」の特性を生かした地域のルールづくり、ものづくりを進めてきているところです。また、地域の住環境を保全し、魅力ある個性的なまちづくりが進められるよう、住民自らが締結する建築協定の推進や、多様な地域特性に応じて、より柔軟に住環境の向上に活用できるよう近隣住環境計画制度を創設するなど、向こう三軒両隣りといった小さな範囲から住環境をより良くするための仕組みを整えてきました。

地域による住環境づくりは、密集市街地などにおける住環境改善や山麓低層市街地やニュータウンなどにおける住環境保全、歴史的景観のある地域などにおける景観保全などの取り組みがあり、ハード整備を伴う事業を進めたり、建物等に関するルールを策定・運用する地域組織がそれぞれに形成されています。近年は、震災復興に一定の目途が立ち、地域の特性に応じた新たな住環境づくりに取り組む地区も出てきています。

第5章 2-5 図表2 住環境づくりに関連する地域組織とまちづくりルール

地域組織等	主なまちづくりルール (根拠法令)	地域組織・まちづくりルールの特徴
まちづくり協議会 (94 団体)	・地区計画 (都市計画法) ・まちづくり協定 (まちづくり条例)	・地域の住環境の課題解決を目的とする。 ・地区計画やまちづくり協定に係る合意形成を行う地域が多く、特にまちづくり協定は市内 18 団体が締結・運用している。
景観形成市民団体 (12 団体)	・景観形成市民協定 (都市景観条例)	・地域の身近な都市景観の形成を図ることを目的とする。 ・地域における市民相互による都市景観形成を図るため、景観形成市民協定を締結している団体もあり、市内 9 団体が締結・運用している。
建築協定運営委員会 (137 団体)	・建築協定 (建築基準法)	・戸建住宅地の良好な住環境の維持を目的に、開発事業者による一人協定からスタートする地区が多い。
その他 既存地域 組織	・近隣住環境計画 (住環境条例)	・法の柔軟な取り扱い(規制緩和)を可能とするルールとして、近隣住環境計画の活用も選択肢として挙げられる。 ・密集市街地等の建替え促進に活用するなど、市内4地区で定められている。

※団体数・地区数は平成 27 年 11 月時点

その一方で、活動の継続が難しい状況にある地域組織も少なくありません。少子高齢化による担い手不足のほか、活動にかかる費用負担や専門家などからの自立の難しさなどが理由と考えられます。住環境に関する取り組みに建築などの専門的な要素が含まれていることも多少影響していると考えられます。

住環境に関する地域組織への支援としては、まちづくり活動助成や専門家派遣（アドバイザー派遣・コンサルタント派遣）を行う「まちづくり支援事業」を実施しており、今後も取り組みの核として、新たに活動を行う地域や課題の解決を進める地域など必要な地域に対して、組織づくりからまちの将来像の作成、ルールづくりやものづくりを支援していきます。

さらに、成熟期を迎えた地域組織についても活動の維持・継続を支援するため、アドバイザー派遣を柔軟に運用しているほか、建築協定地区連絡協議会では各地域の運営委員会を対象とした講習会の開催や運営マニュアルの整備などを行っているところであり、地域の相談内容や問題の大きさに応じて、今後どのような取り組みが必要かを検討する必要があります。

一方、多くの地域では活動の最盛期にはまちづくりニュースを配布していますが、活動が落ち着くと広報も難しくなり、まちづくり活動が住民の意識から遠く傾向もみられます。市発行のまちづくり情報誌「わがまちと一く」のような広報ツールなども活用しながら、わがまちにある地域組織の存在や活動を地域住民に定期的に知らせるといった支援も進めています。

ただし、住まいづくりを取り巻くつながりは、これらの地域組織によるものだけではありません。例えば、自治会やふれあいのまちづくり協議会、防災福祉コミュニティなどでは、防犯・防災対策などの住環境の課題に取り組む地域もあります。また、地域支え合い推進員や民生委員との連携による高齢者の地域見守り、NPO法人などによる子どもの居場所づくりなどにも関わったりしています。ゴミ捨てマナーもみんなが気持ちよく住むためには必要な取り組みです。公園や道路の清掃など、自治会や婦人会などを中心にして行われているところもあります。こういった取り組みが積み重ねられることで、つながりが醸成されるとともに、住宅地としての適切な管理保全につながっていくと考えられ、このような好循環が進むよう支援していく必要があります。

【地域活動の様子】



資料：神戸市地域活動推進員会・神戸市「地域活動ちえぶくろ」

さらに近年は、同じ住宅に共に住むという新たな住まい方が増えてきています。グループホームやサービス付き高齢者向け住宅など、生活支援を行う事業所スタッフや同じ建物に住むご近所さんなど、住まいの中における人と人とのつながりがある人がその人に合った多様な住まい方を可能にしており、またできる範囲で地域とも接点を持とうとしています。

また市営住宅では、高齢化等による自治会活動の停滞や周辺の地域団体との連携などが課題となっていますが、平成 27 年度より自治活動等へ参加できる大学生の入居を一部団地でモデル的に開始するなど、新たな「つながり」づくりのための支援を進めつつあります。

以上のようにさまざまな「つながり」による住まいづくりの取り組みがあるなか、行政においても市民参画や福祉、子育て、防犯、環境など分野横断的なつながりを持ちながら、地域における「人と人とのつながり」がさらに醸成するような取り組みを進めていきます。

【人と人とのつながりの風景】



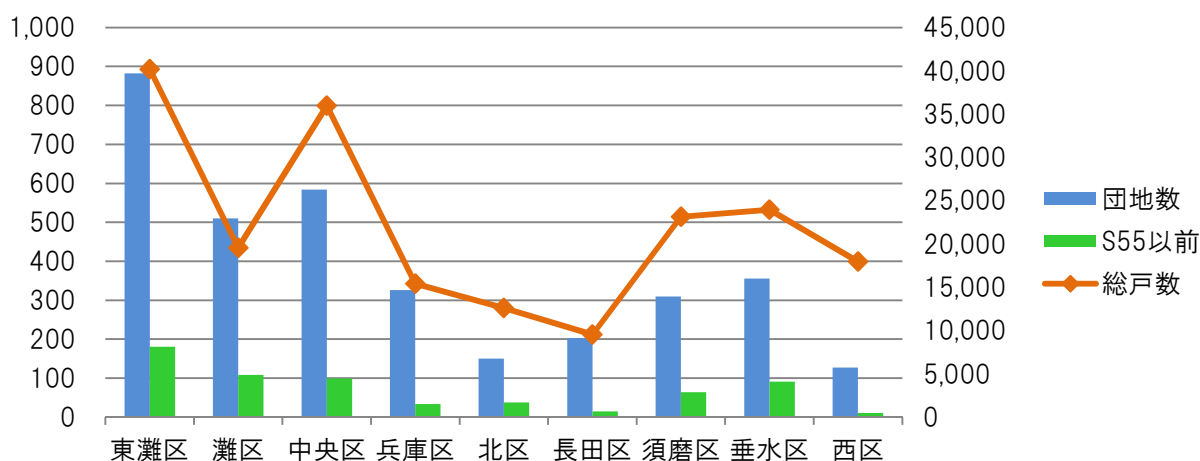
空家の転活用によってできた交流の場
(地域の人が喫茶店を運営し、住民の憩いの場となっている)

(2) 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援

共同住宅は、市内の居住世帯のある住宅の6割を超えており、神戸市における重要な居住形態となっています。特に分譲マンションは戸数が年々増えており、約20万戸に達するとみられています。居住世帯に占める割合も平成10年では17%でしたが、平成25年では24%と増加し、同時に築30年以上の高経年マンションはそのうち36%に上っています。

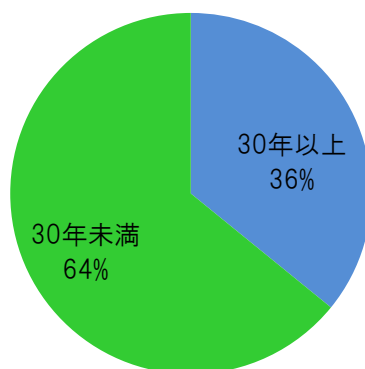
第5章 2-5 図表3 市内の分譲マンションストック数
(約3,450団地・約19万9千戸(S55以前は約18%))

資料:すまいるネット調べ(平成26年時点)



第5章 2-5 図表4 市内の築30年以上の分譲マンションの割合(団地ベース)

資料:すまいるネット調べ(平成26年時点)



分譲マンションは、区分所有という特殊な所有権や共同管理という特有の課題を有しているとともに、維持管理には専門的・技術的知識が必要です。このことは、阪神・淡路大震災の復興の経験からも、被災マンションの居住者を始め、多くの関係者が、その重要性を認識させられました。また、マンションの立地は、周辺地域のまちづくりやコミュニティの形成に大きな影響を与えることから、マンションの適正な維持管理は、単にマンション居住者だけの課題に留まりません。さらに、大規模な修繕工事や、場合によっては建替えを考えなければならない高

経年マンションは今後確実に増加していきませんが、居住者の高齢化に伴って、管理組合の運営が困難に陥っているマンションも増加傾向にあり、マンション管理の支援はますます重要となっています。

これまで神戸市では、すまいるネットを通じて、マンション支援団体とも連携しながら、マンション管理に関する相談や専門家派遣、バリアフリー化や耐震化の促進、啓発冊子等の発行のほか、新たな役員向けの基礎セミナーや出前講座の開催、東灘区との連携によるマンションセミナーやコミュニティづくり支援を行ったり、神戸市マンション管理組合ネットワークの交流会等の活動支援等に取り組んできました。支援メニューの充実は図られてきており、管理組合への各種情報提供も定期的に行っています。

第5章 2-5 図表5 すまいるネットが情報提供できる管理組合の割合

資料：市内マンション管理組合へのダイレクトメール送付結果(平成27年6月)

	送付数	返送分	到達分	到達分 割合 (%)
東灘区	882	78	804	91.2
灘区	506	66	440	87.0
中央区	578	46	532	92.0
兵庫区	324	46	278	85.8
長田区	197	31	166	84.3
須磨区	307	34	273	88.9
垂水区	353	33	320	90.7
北区	149	22	127	85.2
西区	126	1	125	99.2
合計	3,422	376	3,049	89.1

全国的にみても充実した内容となっていますが、高経年のために課題を抱えているであろう管理組合からの反応がなかったり、セミナーや交流会等に参加しているマンションでも、一部の区分所有者に知識や経験が蓄積している傾向がみられるなど、本当に支援や情報提供が必要な人たちに届けることなどが課題となっています。マンション管理の知識はできるだけ区分所有者に幅広く知ってもらう必要があることから、一部の役員だけでなく他の居住者にもマンション管理に関する情報を知ってもらうよう広報・周知等の取り組みを進めていくとともに、マンション管理組合ネットワークなど自発的に勉強・活動を行おうとする団体や管理組合について、相互交流の場づくりのサポートや講師派遣など必要な支援を行っていきます。

また、高経年マンションは設備等の老朽化、建物スペックの低さ、耐震性の不足等の課題を抱えています。「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年6月法律第78号）」の改正等によって、建替え等に向けた法制度は進みつつありますが、市内ではまだ組合認可1件となっており、実際にこういった制

度を活用するには事業化の可能性や合意形成等のハードルが高い状況です。まずは、老朽化等が懸念される高経年マンションについて、適切な管理を行おうという気運を高めてもらうよう積極的な働きかけを行っていくとともに、建替えや耐震改修については実際に事業化された事例を参考にしながら、民間企業の役割も意識しながら、市としてどのような支援が必要なのかを研究していきます。

高齢化・賃貸化・空室化が進行しているマンションでは、管理組合の担い手不足により、適切な管理が困難になっていることが多く、重い課題となっています。それぞれのマンションの実情に応じて、たとえば、区分所有者ではない賃借人にも管理組合の運営に参加してもらうなど、マンション管理の柔軟な仕組みづくりが必要になってきています。また、住民による管理困難という現実をみすえ、より合理的な管理の方法として、マンション管理業者等が「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月法律第69号）（区分所有法）」上の管理者となる、いわゆる第三者管理者方式の導入も視野に入れた条件整備を進める必要もあります。これに関しては、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月法律第149号）（マンション管理適正化法）」に基づき、国家資格として創設された専門家であるマンション管理士が、管理組合のよきアドバイザーとして活躍することが求められます。また、多くのマンションが実際の管理業務をマンション管理業者へ委託しているのが現状では、管理組合と管理業者との良好な関係を築くことも大切です。今後、こういった点をふまえた適切な管理のための支援のあり方を検討していきます。

また、超高層マンションはいまのところ比較的新しいため、維持管理に関する問題はほとんど顕在化していませんが、住民合意の難しさと、技術的に未経験のことが多いことから、将来的に問題が生じることが懸念されます。また、立地が都心部に集中していることによる影響も今後出てくると考えられます。新たな課題として今後調査、研究していきます。

一方、近年ではマンションにおけるオートロック化が進み、建物自体も各住戸も閉鎖性が高いことが、高齢化が進むなかで居住者の孤立化につながっていることが懸念されています。特に高層マンションなどが多く立地する区では、マンション居住者と地域団体等とのコミュニティ形成やつながりづくりが課題となりつつあります。共同住宅では、居住者間のコミュニティ意識の向上はもちろん、地域とのつながりにおいても「共に住まう」という意識が重要であることから、今後もマンション管理の目的に沿った中でコミュニティ育成を支援していくとともに、「大切に住まう」、「共に住まう」意識の向上に向けた取り組みを進めていきます。高齢者等の孤立化については、管理組合という組織を生かして、必要に応じてマンション内の住民と地域との交流を積極的に進めたり、高齢者の見守りを行っている地域支え合い推進員や民生委員等との連携のもと、居住者に関するさまざまな課題に取り組めるような支援のあり方についても検討していきます。

6. すまいるネットを核とした住まい手の総合支援

神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）の開設（平成12年10月）から、15年が経過しました。この間、住まいに関する市民からの相談に対する助言と、情報提供及び啓発活動を中心とした事業を行ってきました。まず、相談業務として、契約、工事など住まいに関するあらゆる相談・トラブルなどに対する的確なアドバイスを行い、消費者を保護するという重要な役割を果たしており、利用者の満足度は高いです。また、相談業務の蓄積を市民へ還元していくため、よくある相談事例（FAQ）の公開と紹介を行っています。簡単な相談や問合せであれば、FAQを見ることで、解決の糸口を見つけることができます。

また、情報提供業務として、住まいに関する情報を幅広く提供しており、公的窓口ということで市民の信頼も非常に高く、ホームページのアクセス数も増加しています。高齢者の住み替え・住まい探し支援のための情報提供のホームページや、市民が設計事務所や建設業者を探すときの手がかりとなる「業者選定支援システム」は、全国の自治体に先駆けて実施し、高く評価されています。

さらに、普及啓発業務として、住まいに関する市民向けセミナーを数多く開催し、住まいに関する知識の普及に努めています。学校現場及び専門家とタイアップした住教育支援活動は、全国的にもきわめて先駆的な取り組みとなっています。また、出前トーク・出前講座など地域単位での住まい学習支援にも取り組んでいます。

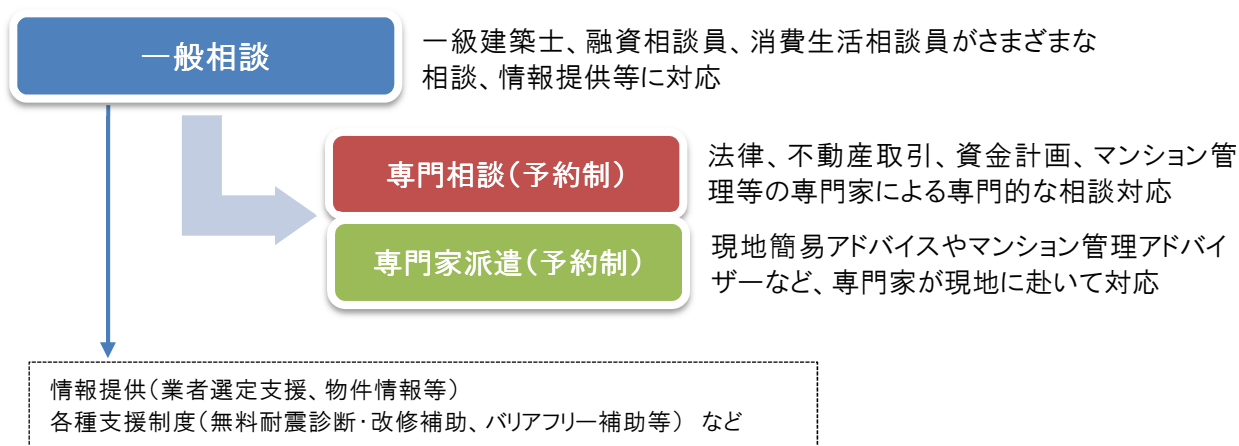
これらの業務の円滑な実施のため、住まいに関連する団体や組織が参加する「すまいるネット運営委員会」の定期的な開催により、外部からの意見を反映した運営に努めています。法律をはじめとする専門相談や耐震診断員等の専門家の現地派遣など、専門家や専門家組織との協力体制を構築し、総合的な支援体制を整えています。さらに、分譲マンション管理への支援という面では、様々な場面で専門家のアドバイザー派遣を行うとともに、「神戸市マンション管理組合ネットワーク」の運営支援を行っています。

このようなすまいるネットの基本的な業務は、今後とも住まい手支援の中心として位置づけ、継続実施していきますが、より効果的できめ細やかな住まい手支援に向けて、特に次の取り組みに力を入れていきます。

(1) 相談体制の拡充について

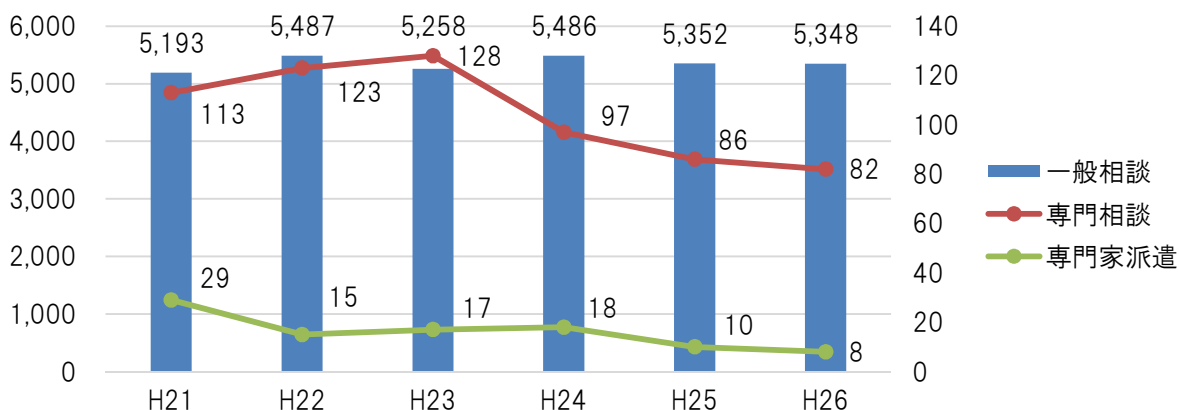
すまいるネットの相談体制は、最初に建築士等による一般相談を受け、その後は必要に応じて専門相談・専門家派遣等につなぐ流れをとっています。一般相談の6～7割は相談員のアドバイスに了承しますが、そこで解決ができなかったものについて数パーセントが専門相談や専門家派遣へ、1割が他機関を紹介している状況です。すまいるネットへの相談件数は5,000～5,500件程度で推移しています。相談分野としては建築、契約が多い傾向が続く中、近年高齢者の住み替え相談が大きく増えており、また継続相談になるとマンション管理に関する相談が多くみられます。相談者の年齢は高齢化傾向にあり、すでに60代以上が半数を超えていることから、高齢者の相談ニーズを意識しておくことが重要です。

第5章 2-6 図表1 すまいるネットの相談体制



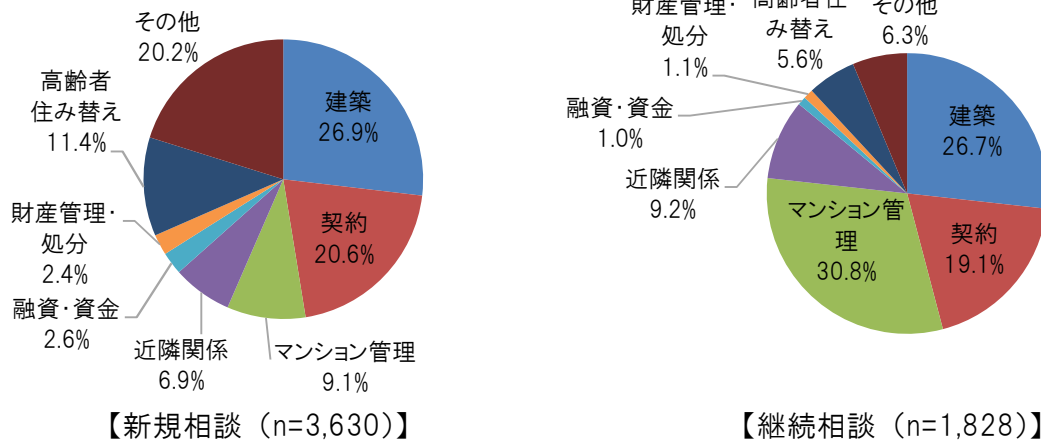
第5章 2-6 図表2 すまいるネットの相談件数の推移

資料:すまいるネット調べ



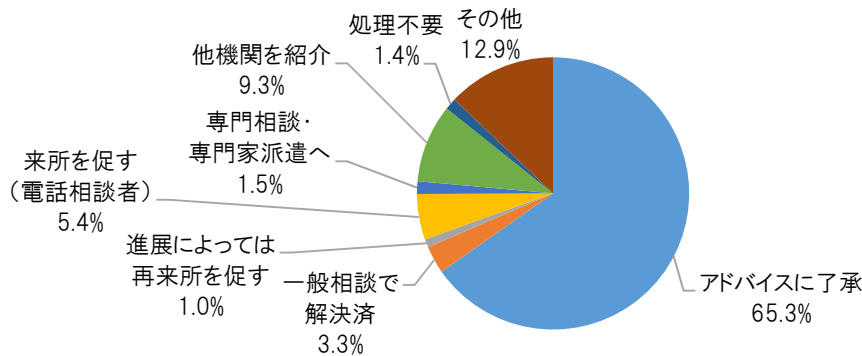
第5章 2-6 図表3 一般相談の内容（平成26年）

資料：すまいるネット調べ



第5章 2-6 図表4 一般相談（初回）の結果（平成26年）

資料：すまいるネット調べ



すまいるネットの相談体制は、一般相談の段階において、既に一定の専門性と経験を有した相談員が対応しており、さらに関係団体との連携により法律や資金計画、不動産取引など専門相談メニューにも対応するというレベルの高い相談体制が強みとなっていることから、このような体制を今後も維持、継続するとともに、引き続き必要な充実を図っていきます。

高齢者については、住み替え相談や地域に出向く高齢者出張相談を行うなど、一定の実績を上げてきていますが、加えて平成26年度に立ち上げた「ハウジングアドバイザー制度」についても、高齢者と家族にとって身近な相談を受けられる専門家として積極的な普及を進めていきます。また、空家については「空き家活用促進事業」の一環として、平成27年11月に「空き家活用相談窓口」を開設しており、不動産団体から空家に関する専門相談員の派遣を受けるとともに、空家の流通に向けて不動産事業者や建築事業者へのつなぎを行うなどして、関係団体とのネットワークを活用して、実効性のある体制をつくっていきます。

すまいるネットには、相談などを通じてさまざまな市民の声が直接届けられます。この有益な情報をすまいるネットの事業に活かしていくとともに、必要に応じて、市の住宅政策へフィードバックするなど、アンテナ機能を今後も果たしていきます。また、すまいるネットの事業については引き続き「すまいるネット運営委員会」の場を活用し、各部会（相談、啓発、マンション）で詳細検討を行うことも含めて、必要な事業検証や改善検討を行っていきます。

(2) 住まいに関するプラットフォーム機能の強化

すまいるネットは相談等さまざまな事業を行うために専門家や専門家団体等と必要なネットワークを構築し、多様化・高度化する問題に対応してきました。しかし、すまいるネット開設から15年が経過しており、様々な社会情勢の変化等を踏まえ、適宜ネットワークを充実させていく必要があります。

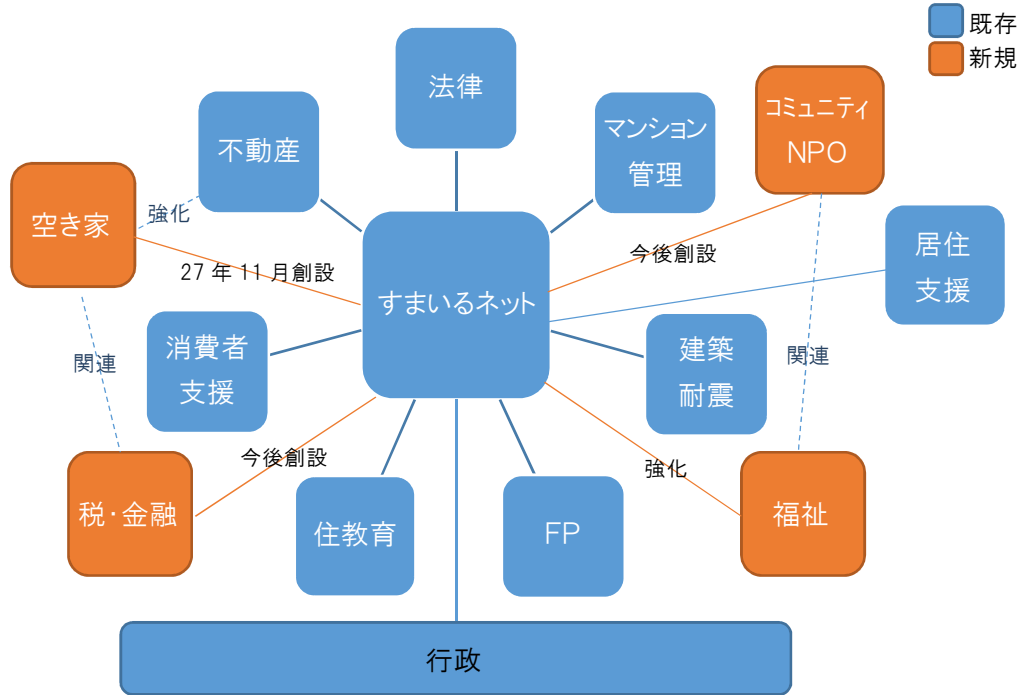
明らかに大きくなっている相談ニーズに高齢者対応があります。すまいるネットが実施する内容としては充実してきていますが、そのような取り組みを本当に支援が必要な人に知ってもらうためには、地域支え合い推進員や民生委員のほか、直接高齢者を支援するNPO法人などを介して伝えるという方法が有効と考えられます。このため、NPO法人等の活動状況を把握した上で必要な情報を提供し、それらが支援する高齢者に安心してすまいるネットを利用してもらえるような連携を図っていきます。

また、空家活用相談の実施にあたっては、相談内容における不動産流通の役割が大きいことから、不動産事業者のノウハウを生かしながら、空家の専門相談や不動産事業者の情報提供の拡充を図っていかねばなりません。同時に空家問題には相続問題なども背景にあると考えられることから、法律の専門家に加え、税の専門家や金融機関との連携も図っていくなど、各主体とのネットワークを強化していきます。

各主体との連携にあたっては、すまいるネットに関する情報提供を行うだけでなく、逆にさまざまな連携先の情報をすまいるネットで集約・整理して市民に提供する、さらには連携先から得た情報などからフィードバックしていけるようなネットワーク構築を図っていきます。

さらに行政内部のネットワークも広げていく必要があります。運営委員会には消費者部局や耐震、住宅政策部局が参加していますが、相談ニーズは福祉や地域コミュニティに近い内容を含みつつあり、福祉部局や市民参画部局との接点が今後重要になります。また、住教育を学校に広めていくためには、教育委員会の協力が重要です。事業の必要性に応じて、各分野に応じた連携方法を調整しながら、すまいるネットを支援する庁内関連部局のネットワークの拡大を図っていきます。

すまいるネットで取り組む事業については、住まい手のニーズを常に把握し、見直しを行いながら、ネットワークを活用して今後の新たな施策への展開を検討していきます。



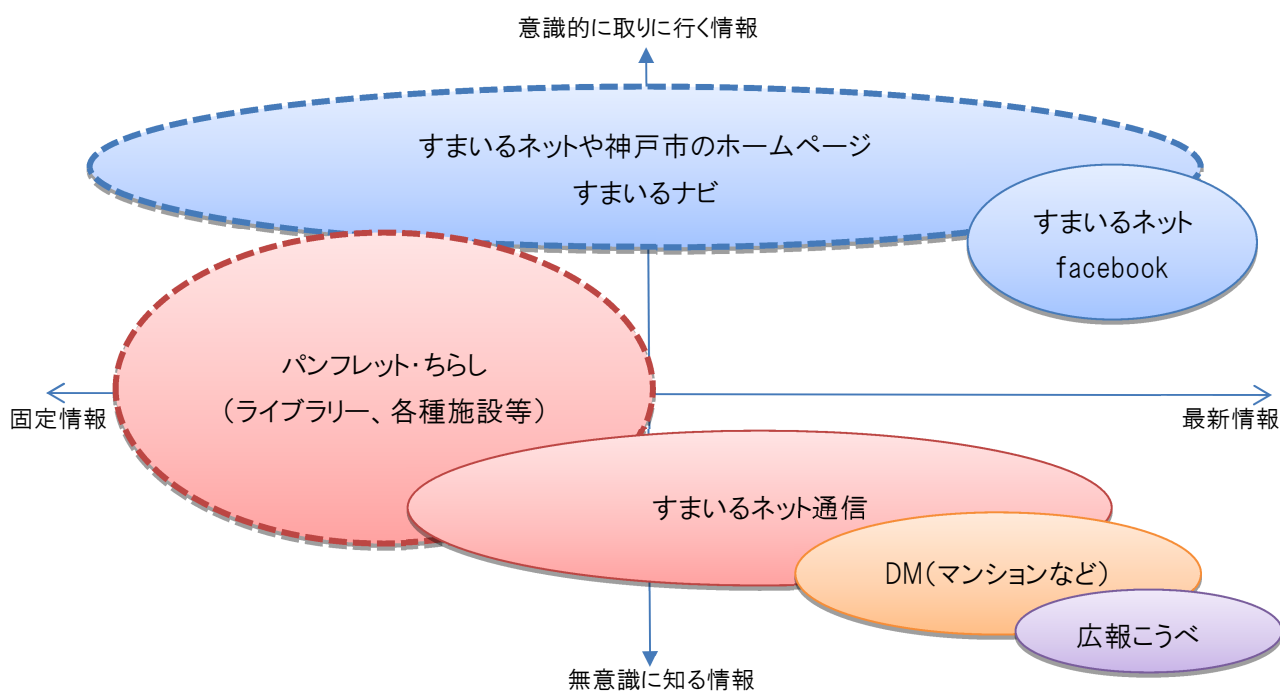
(3) わかりやすい住情報の発信

住まいに関する情報の発信側（住宅供給などの事業者）と、受取側（住まい手、消費者）との間には、情報量の圧倒的な差が存在しており、住まい手が自ら住情報を取捨選択することは容易でないのが実情です。このため、すまいるネットが公的な立場で、住情報をわかりやすく整理・加工して、住まい手に向けて発信することによって、住まい手の住情報の理解を助けることができます。住まい手のライフステージやライフスタイルに対応した情報が、それを必要とする場面での確に届くような情報提供に努めることや、情報の理解のために安心して相談できる窓口を充実させることも大切になってきます。

すまいるネットでは情報の特性や内容に応じて、電子媒体や紙媒体を使い分けながら住情報の提供を行っています。インターネットは多くの情報を早く伝えられる媒体であり、近年、高齢世代にも浸透しつつあるものの、依然として高齢者が催し物やサービスに関する情報取得媒体は、広報こうべや新聞・テレビなどの媒体が主流となっています。これらはコストや限られた紙面という制約のなか、多用することが難しい状況にあります。次いで「公的施設」が多くなっており、これらのルートでの情報提供の充実を図っていく必要があります。

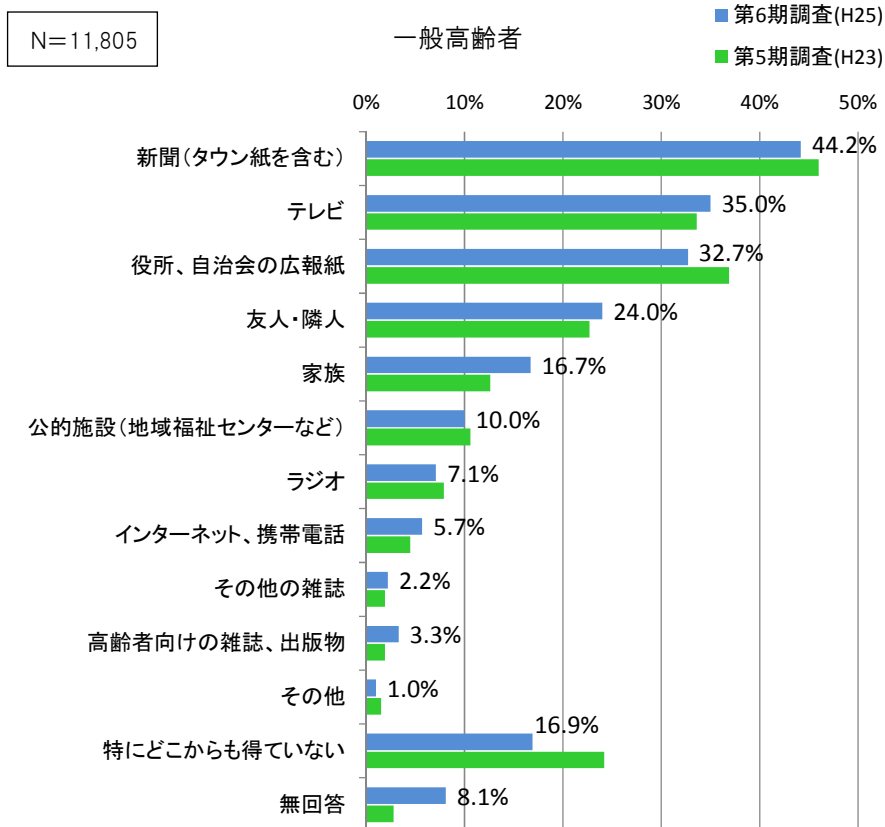
区役所のまちづくり部局または福祉部局やあんしんすこやかセンターなどでは進めつつありますが、こういった高齢者の利用が多い公的施設にパンフレット等を設置したり、公的施設の担当者にすまいるネットや高齢者住宅についての情報を周知し、適切につなげられるよう取り組みを進めていきます。また、高齢者への情報提供については、パンフレット等の内容のわかりやすさも重要です。常に高齢者の立場に立って広報媒体の作成を行うとともに、実際にわかりやすいかどうかを受け手に確認するといった方法の導入についても検討していきます。

第5章 2-6 図表6 現在利用している情報媒体



第5章 2-6 図表7 高齢者の情報収集媒体

資料：第6期介護保険事業計画策定に向けた実態調査



また情報提供の機会として、すまいるネットでは、高齢者出張相談、高齢者の住まいに関する出前講座、出前トークのほか、高齢者を対象としたさまざまなセミナーを開催してきました。高齢者にすまいの情報をわかりやすく提供する機会として一定の実績をあげており、今後もこういった機会を継続・充実させていきます。特に住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、外国人など）は、必要な住情報にアクセスしにくいことが多いので、NPO法人をはじめとする様々な支援組織や、地域の世話役（民生委員など）等と連携した住情報提供の仕組みの構築についても、居住支援協議会の場を通じて検討を進めていきます。

若年層はインターネット等を活用しての情報収集能力が高く、高齢者に比べて相談件数が少ない背景にもなっていると考えられます。一方、すまいるネットから情報を提供するだけでは若年層のニーズが把握しにくいという課題もあります。すまいるネットの facebook も開始されていますが、できるだけエンドユーザーからの声から得られるよう、ページのあり方などについて検討します。

【すまいるネットの facebook】

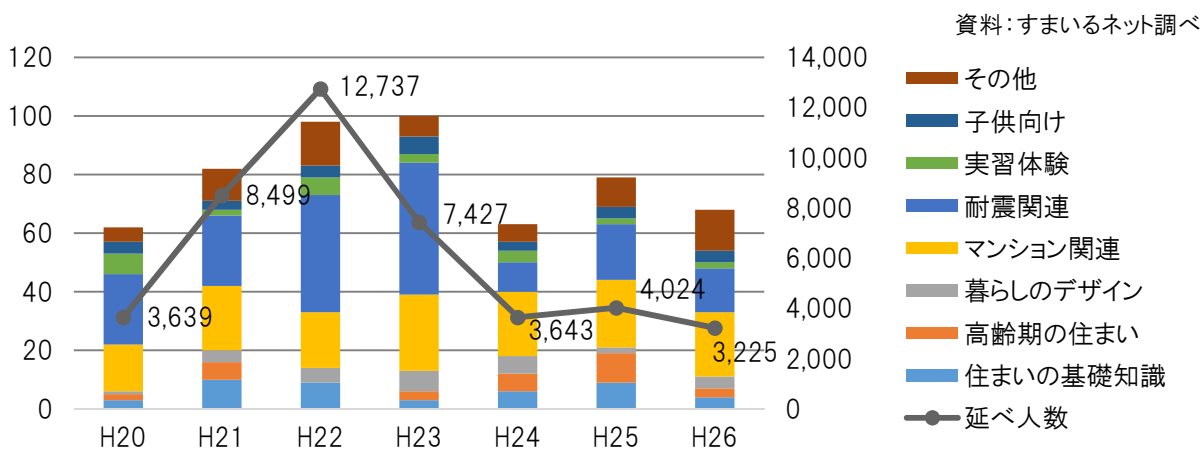


(4) 住教育支援の充実

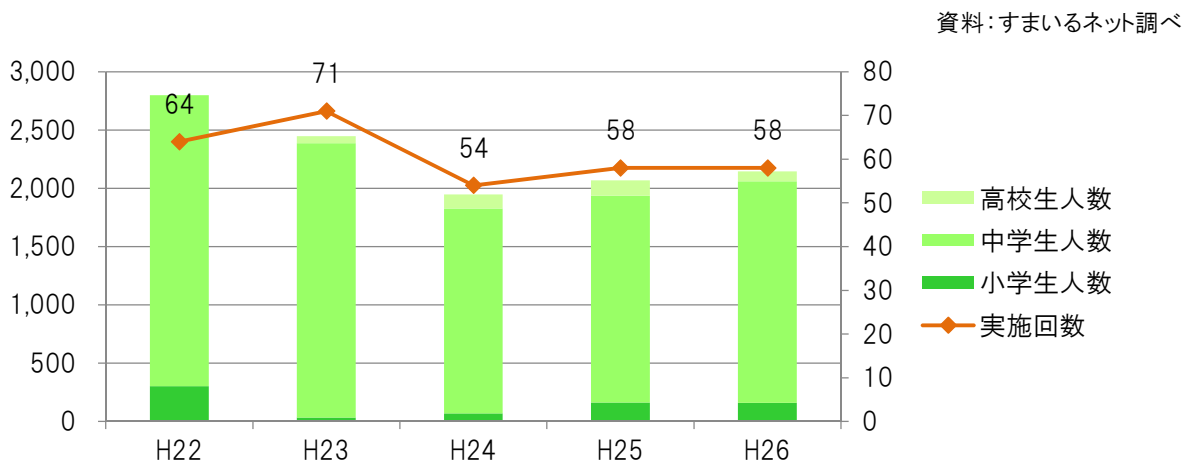
良い住まいや住環境を実現していくには、住まい手自身が「大切に住もう」「共に住もう」といった意識を身に付け、住まいへの絶えざる関心を高めることが求められます。これを進めていくには、様々な啓発・啓蒙活動を行う必要があります、ライフステージに応じて、社会教育、学校教育など、いろんな場面で展開していくことがのぞまれます。

一般向けセミナーは住まいの基礎知識からマンション管理、高齢者の住まいまで、また大人向けから子供向けまで、様々なメニューを提供しています。実施にあたってはすまいるネットが企画を行うものから、関係団体と連携して実施するもの、後援となるものなど関わり方も多様です。現在の実施方法により、各団体のノウハウを活かした多様なセミナーを市民に提供できていることから、参加者アンケートなど参加者の声を新たな企画に生かしながら、引き続き参加者ニーズに応えられるセミナーの開催を進めていきます。一方、参加者層の拡大が課題となっていることから、インターネット環境を利用するなどして、あまり参加が少ない若年・子育て層などにも情報が伝わるような工夫を検討していきます。高齢者を対象とするセミナー等については、区役所や福祉の窓口、高齢者が参加するイベントなど、有効なチラシ配布場所や方法を検討し、広報を進めていきます。

第5章 2-6 図表8 セミナーの実施状況（平成20年度以降）



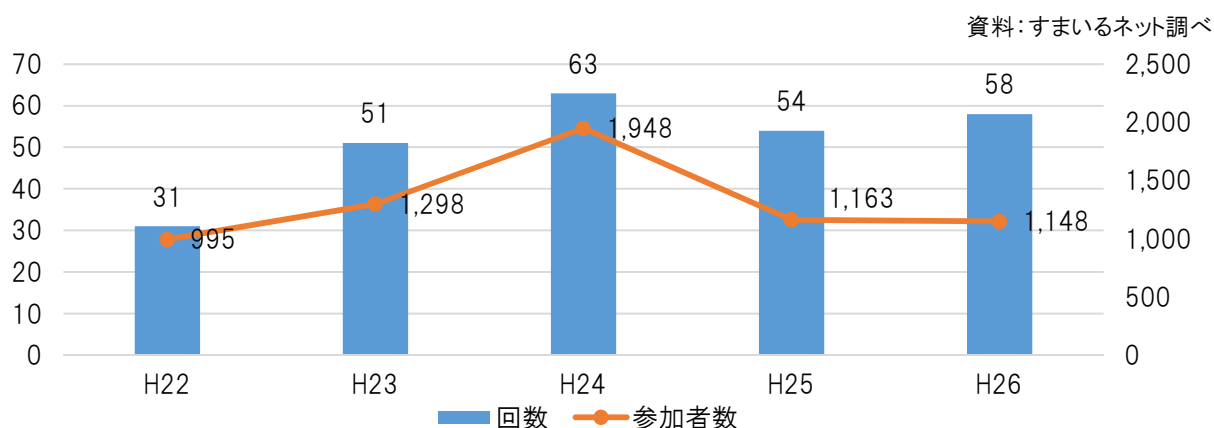
第5章 2-6 図表9 住教育の実施状況（平成22年度以降）



第5章 2-6 図表 10 住教育の実施メニュー（平成 22 年度以降）

分野	授業テーマ	実施回数
耐震、防災、安全な住まい	地震に備えた住まい方、災害に備えた住まい方～地震対策編～	173
	安全・安心で暮らしやすい住まい方	22
	安全で快適な住まい方を工夫しよう！	3
	安全で安心な住まい方を知ろう！	10
	災害に強いまちづくりを考えよう	6
	すまいの耐震化	3
	耐震実習診断	14
室内環境	快適な室内環境～音～	9
	快適な室内環境～換気～	44
	快適な室内環境～換気・音・照明～	12
その他	住まいにあるもの今・昔	1
	住まいの役割	2
	身体寸法と住空間～快適な空間づくり～	6

第5章 2-6 図表 11 出前講座の実施状況（平成 22 年度以降）



学校における住教育については、全国に先駆けた活動として問い合わせなども多く、ここ数年は年間 60 回程度の授業を実施しており、耐震や換気、安全な住まいといった授業への依頼が多くなっています。一方、住教育に興味を持ってくれる先生とのネットワークがなかなか広がっていかないといった課題や、先生自らがまだ住教育に十分に取り組めていないのではないかという声も聞かれています。このため、できるだけ学校の先生が集まるような機会を狙って周知を重ね、実践してくれる先生を増やしていくことを続けていくとともに、公開ダウンロードできる授業ツールをさらに増やしていきます。また先生がよく見るウェブサイトや機関誌などを研究し、そこに情報掲載を依頼するといった方法も今後検討していきます。

出前講座は増加傾向にあり、職員等が年間 60 回程度地域に出向いています。高齢者等ですまいるネットにアクセスしづらい方々にとっては情報を得られる機会であり、今後もより多くの地域で利用してもらえるように、さまざまなルートを通じてPRしていきます。

(5) 認知度の向上

すまいるネットは、住まい手の総合支援拠点という重要な役割を持ち、利用者や関係者からは大いに評価されています。ただ、残念ながら市民への認知度はまだ十分とは言えません。すまいるネットの存在価値を市民に広く、わかりやすくアピールするなど、その認知度の向上に努めていく必要があります。

これまでも認知向上のため、地下鉄の出入口窓ガラスへの広告掲載、市バスの中吊り、三宮地下街の壁面広告のほか、平成26年度はfacebookの立ち上げやラジオ局と連携したイベントの実施、各区のあんしんすこやかセンター連絡会でのPRなど、さまざまな手法を用いて周知に努めてきました。また、鶴甲団地のリノベーション等の取り組みが新聞等に取り上げられることにより、すまいるネットの周知にもつながっています。

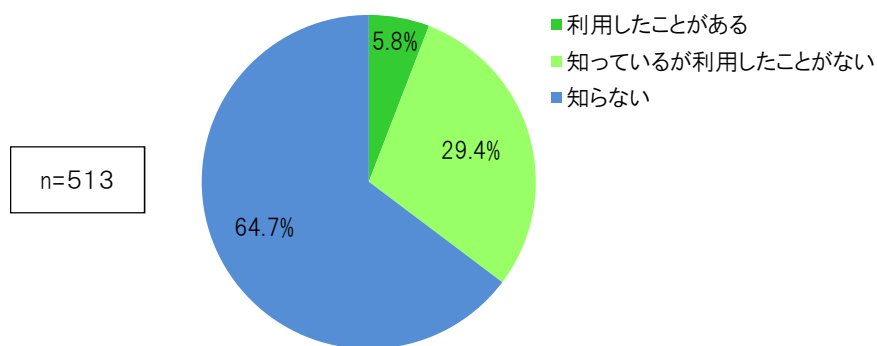
利用者の認知媒体をみると、全体的に役所関係からの紹介が多く、広報こうべも広い年齢層で媒体となっています。50代くらいまではインターネットが最も多い媒体となっており、60代以上では新聞や情報誌などの紙媒体や身近な区役所の割合が多くなっています。若年層は必要なときにインターネットで情報を収集できる人が多いと考えられることから、若年層については、すまいるネットのホームページの内容を充実させるとともに、更新頻度を高めることで、探していることが見つけやすいよう改善を進めていきます。また、インターネットは、将来高齢者の利用がもっと進むとみられることから、あわせて見やすさ・わかりやすさの向上も図っていきます。

一方、高齢者については、広報こうべなどの紙媒体や電車やバスでの広告のほか、区役所など身近な機関から知らせてもらう役割が大きいことから、これらの施設へのパンフレットの設置を行うとともに、各区役所等の職員に継続的にすまいるネットの業務内容について周知を行うことで、市民を適切にすまいるネットにつないでもらえるよう連携を図っていきます。

また、他団体や企業などが発行する広報媒体なども積極的に活用しながら、できるだけ多くの目に触れることで、より多くの人にすまいるネットの存在を知らせていく取り組みを継続していきます。

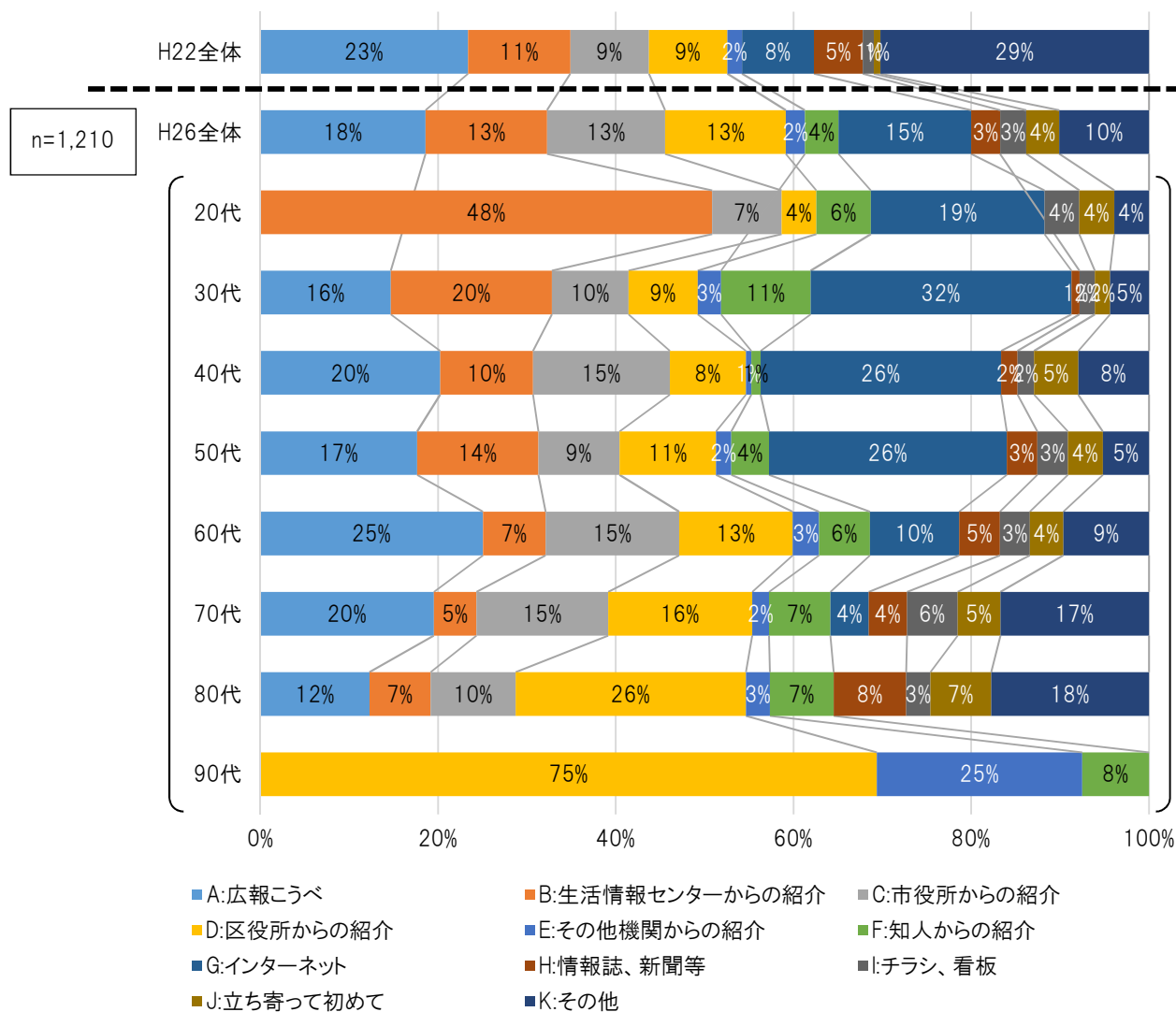
第5章 2-6 図表12 すまいるネットの認知度

資料：平成27年度神戸市ネットモニターアンケート

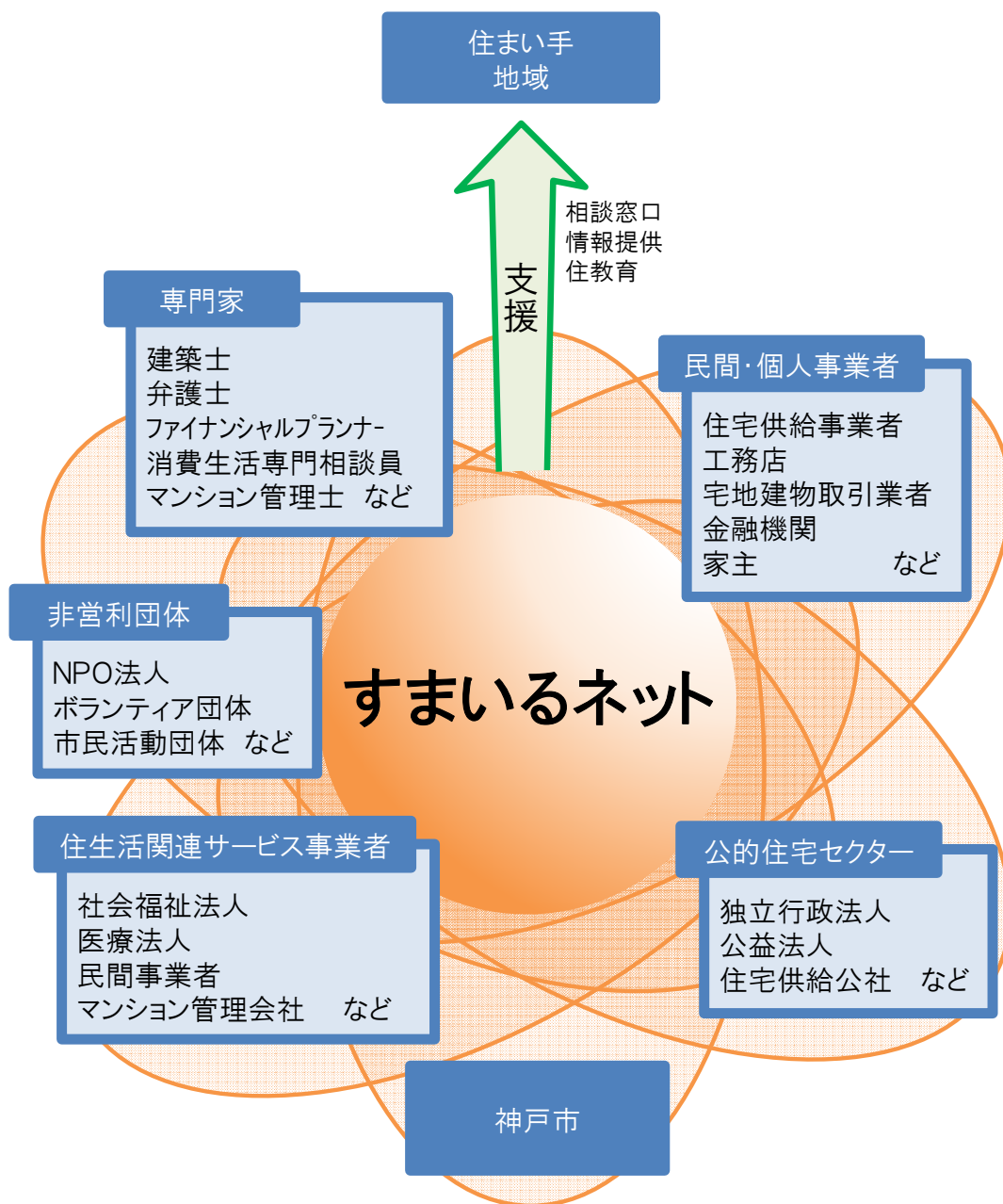


第5章 2-6 図表13 すまいるネットの認知媒体

資料：すまいるネット調べ



第5章 2-6 図表 14 すまいるネットを中心とするネットワークの概念図



第3節 成果指標

計画の見直しから5年後の住まいのあるべき姿の実現に向けて、施策の目標達成状況を分かりやすく示すために、第2節にあげた施策の方向性ごとに重要度の高い施策を選び、成果指標と目標値を定めます。そして、住生活に関わる多様な主体の協働と参画により、目標値の達成をめざします。

★：新たに追加した項目
☆：数値を変更した項目

方向性1. 安全な住まい・住環境を実現する		
項目	現状値	目標値
★ 集合住宅の定期報告率	85% 【H24年度】	90% 【H32年】
住まいの耐震化率	84% 【H15年】 91% 【H25年】	95% (※1) 【H32年】
★ 密集市街地におけるまちなか防災空地の数	21件 【H24～26年度】	40件 【H28～32年度】
★【補完的指標】 ・すまいの耐震改修工事補助（戸建）件数 ・家具固定補助・専門家派遣件数		

※1 耐震改修促進計画による

地震や火災等の災害に強い住まいを実現する指標として、「集合住宅の定期報告率」、「住まいの耐震化率」、「密集市街地におけるまちなか防災空地の数」を設定し、住まいの適法性の確保と耐震性、防災・安全性の向上をめざします。

方向性2. 居住の安定を確保する		
項目	現状値	目標値
高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率（※2）	45% 【H20年】 47% 【H25年】	☆ 55% 【H32年】
住宅確保要配慮者が円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保（住宅確保要配慮者の入居を受け入れる家主の割合）（※3）	67% 【H19年度】 77% 【H26年度】	90% 【H32年】
★【補完的指標】 ・最低居住面積水準未滿世帯の割合 ・共同住宅バリアフリー改修補助件数 ・バリアフリー住宅改修補助件数 ・サービス付き高齢者向け住宅登録戸数		

※2 バリアフリー化：2箇所以上の手すり設置または屋内の段差を解消していること

※3 神戸市民間賃貸住宅実態調査結果で、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯のいずれかの世帯を「受け入れている」、「受け入れてもよい」と回答した家主の割合

すべての人が使いやすい良質な住まいの供給や住まいのバリアフリー化を積極的に推進する指標として、「高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率」を設定し、高齢者等に配慮した住宅の確保を促進します。

また、住宅確保要配慮者については、市営住宅、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅それぞれの住宅セーフティネット機能の充実を図る必要がありますが、その中でも、民間賃貸住宅は入居が進んでいないことから、「住宅確保要配慮者の入居を受け入れる家主の割合」を設定し、円滑に入居できる民間賃貸住宅の確保を促進します。

方向性3. 環境にやさしい住まい・住まい方を実現する			
項目	現状値		目標値
一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合	26% 【H21年度】	32% 【H26年度】	50% 【H32年】
一定規模以上の新築共同住宅に占めるCASBEE神戸（※4）の評価結果が標準以上の割合	81% 【H19～21年度平均】	81% 【H26年度】	100% 【H32年】
一定の省エネルギー対策を施した住宅の割合	二重サッシまたは複層ガラスの窓あり（一部およびすべての窓）		
	13% 【H20年】	16% 【H25年】	40% 【H32年】
	★ 太陽光を利用した発電機器あり		
	1.7% 【H25年】		3% 【H32年】
★【補完的指標】 <ul style="list-style-type: none"> ・家庭部門の世帯当たりのエネルギー消費量（5年間の平均値を比較） ・神戸市住宅用太陽光発電システム設置補助件数 ・神戸市家庭用燃料電池システム（エネファーム）設置補助件数 			

※4 CASBEE神戸：一定規模以上の建築物について、建築主が自ら室内・室外環境や耐震性、耐用性などの「品質・性能」、省エネ・資源リサイクル性・敷地外環境などの「環境負荷」の両面から、建築物の環境性能を評価し、市に届け出る制度

住まいの長寿命化や省エネルギー化を積極的に推進する指標として、「一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合」や「一定規模以上の新築共同住宅に占めるCASBEE神戸の評価結果が標準以上の割合」、「一定の省エネルギー対策を施した住宅の割合」を設定し、環境にやさしい住まいの実現をめざします。

方向性4. ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す

項目	現状値		目標値
新築住宅の住宅性能表示（※5）実施率	41% 【H21年度】	47% 【H25年度】	60% 【H32年】
既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合	20% 【H20年】	27% 【H25年】	30% 【H32年】
既存住宅ストック全体に占める空家の割合	13.5% 【H20年】	13.1% 【H25年】	☆ 12.5% 【H32年】

★【補完的指標】

- ・近畿圏不動産流通機構に成約報告があった全流通戸数に対する既存住宅流通戸数の割合
- ・マイホーム借上げ制度（JTI）の利用件数
- ・神戸市の施策（事業・補助等）による既存住宅の除却・活用の件数

※5 住宅性能表示：構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境、防犯など、住宅の性能を統一の基準で比較できるようにした表示のこと

住み替えがスムーズにできる環境づくりや空家活用を推進する指標として「新築住宅の住宅性能表示実施率」や「既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合」、「既存住宅ストック全体に占める空家の割合」を設定し、ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出します。

方向性5. 人と人とのつながりを育む住まい・住まい方を支援する

項目	現状値		目標値
住環境に対する満足度	65% 【H20年】	74% 【H25年】	☆ 80% 【H32年】
★ 近隣の人たちやコミュニティとの関わりについての満足度	65% 【H25年度】		70% 【H32年】
分譲マンション長期修繕計画の策定率	85% 【H18年度】	—	90% 【H32年】
★ すまいるネットがDMによって情報提供を行うことができる管理組合の割合	89% 【H27年度】		95% 【H32年】

★【補完的指標】

- ・マンション管理アドバイザー派遣実施件数
- ・住環境の維持・向上に資する協定を結んでいる地区数（※6）

※6 建築協定有効地区数、まちづくり協定地区数、景観形成市民協定地区数、近隣住環境計画地区数の合計

活魅力ある住環境づくりを推進する指標として、「住環境に対する満足度」や「近隣の人たちやコミュニティとの関わりについての満足度」を設定し、また、分譲マンションの円滑な管理・運営を推進する指標として、「分譲マンションの長期修繕計画の策定率」や「すまいるネットがDMによって情報提供を行うことができる管理組合の割合」を設定し、人と人とのつながりを育む住まい・住まい方を支援していきます。

方向性6. すまいるネットを核とした住まい手の総合支援		
項目	現状値	目標値
すまいるネット総利用者数 (※7)	約 12,000 人 【H21 年度】	約 13,500 人 【H26 年度】
★ すまいるネット認知度	35% 【H27 年度】	45% 【H32 年】
★ 学校における住教育授業新規プログラム採用件数	11 件 【H24～26 年度】 (年間平均 3.7 件)	23 件 【H28～32 年度】 (年間平均 4.6 件)
★【補完的指標】 <ul style="list-style-type: none"> ・ハウジングアドバイザー活用件数 ・すまいるネットホームページアクセス件数 		

※7 総利用者数：すまいるネットが行う相談と普及啓発の利用者数

すまいるネットの住まいに関するプラットフォーム機能の強化の指標として、「すまいるネット総利用者数」を設定し、すまいるネットの認知度を向上する指標として、「すまいるネット認知度」を設定し、住まい手の総合支援を実現することをめざします。また、住教育支援を充実する指標として「学校における住教育授業新規プログラム採用件数」を設定し、将来の良き住まい手の育成を支援していきます。

第6章 安心して豊かな住生活の実現に向けて

第1節 計画の推進体制と進行管理

1. 計画の推進体制

本計画は、市民をはじめ、地域団体や民間・個人事業者、住生活関連サービス事業者などの多様な主体が、協働と参画により推進していきます。

神戸市は、推進にあたって、各主体の役割が十分に機能し、かつ連携しあえるよう調整・支援を行っていきます。また、本計画の実効性を高めるため、庁内関連部局において幅広い連携を行っていきます。

さらに「神戸市すまい審議会」においてフォローアップ体制を整備し、進行状況の確認・評価を行うとともに、住宅施策への助言、必要に応じて計画の見直しに係る検討を行います。

2. 計画の進行管理

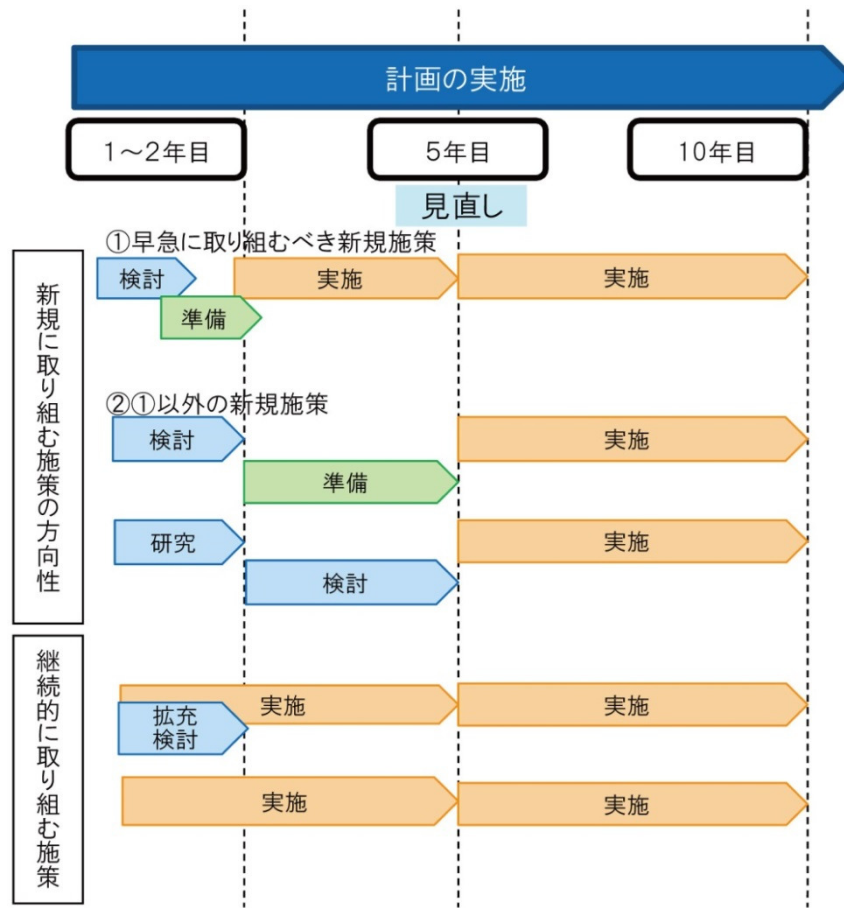
本計画の計画期間は平成23年度(2011年度)から平成32年度(2020年度)までの10年間としますが、国の制度の見直しの動き、社会・経済情勢の変化等をふまえ、実態に即した取り組みが行えるよう、概ね5年後に見直します。また、進行管理は、実施、点検、見直しの過程を、順に実施します。

(1) 実施

住まいのあるべき姿の実現に向けて、施策の方向性で挙げた施策を実施していきます。特に、早急に取り組むべき施策や重要度の高い施策は、優先的に取り組んでいきます。また、新たな施策の方向性については、仕組みづくり等の研究または検討のうえ、具体的に施策化を図っていく必要があります。これらについては、予算措置をふまえ、早急に取り組むべきものは1～2年の間、それ以外のもものは概ね5年の間に施策化に向けた研究または検討を進めていきます。(次頁図表1参照)

また、これら多くの施策の取り組みにあたっては、市民をはじめ各主体が自らの役割を十分に認識し、かつ連携をしていくことが重要であり、そのため、『安心して住まう』、『大切に住まう』、『共に住まう』の分かりやすいキーワードを用いて、意識の共有を図っていきます。

第6章 図表1 施策の展開イメージ図



第6章
安心して豊かな
住生活の実現に向けて

(2) 点検

- ①進行状況については、施策の方向性一覧の項目ごとに施策・事業等の実績及び各主体の取り組みの状況などを毎年度点検します。目標達成状況については、施策の方向性ごとに設定した成果指標の達成状況を毎年度点検します。
- ②進行状況と目標達成状況を2年ごとに評価し、報告書案を作成のうえ、神戸市すまい審議会へ報告します。そして、神戸市すまい審議会の意見・提言を受け、報告書案を修正し、神戸市ホームページ等で公表します。
- ③公表後、アンケート用紙やホームページの問い合わせフォーム等を活用して、市民・事業者等からの意見等を収集し、いただいたご意見については、その後の評価や見直しに反映させます。

(3) 見直し

点検・評価結果をふまえ、施策の方向性の実施方法を適宜見直していきます。

なお、概ね5年後の見直しは平成27年度に実施しており、新たに目標を設定するとともに、社会情勢の変化や国の住宅政策の動向等を踏まえ、各施策の方向性を見直しました。また、進行状況や目標達成状況を基に、成果指標・目標値についても必要な見直しを行いました。

第2節 推進のための意識の共有に向けて

安心で豊かな住生活の実現に向け、「住まう主体（住まい手）」、「住まいの供給に関わる主体」、そして「住まい手を支援する主体」が、連携・協力し施策を進めていくためには、同じ意識を共有することが大切です。

市民は、暮らしの中で『大切に住まう』とともに、『共に住まう』という高い意識を持つことが重要です。また、住生活を支える「住まいの供給に関わる主体」には安全な住まいを提供する、「住まい手を支援する主体」には地域で『安心して住み続ける』ことができるためのサービスを提供する役割があります。

安心な暮らしのためには、安心な住まいづくりが重要であり、『安心して住まう』という意識を、

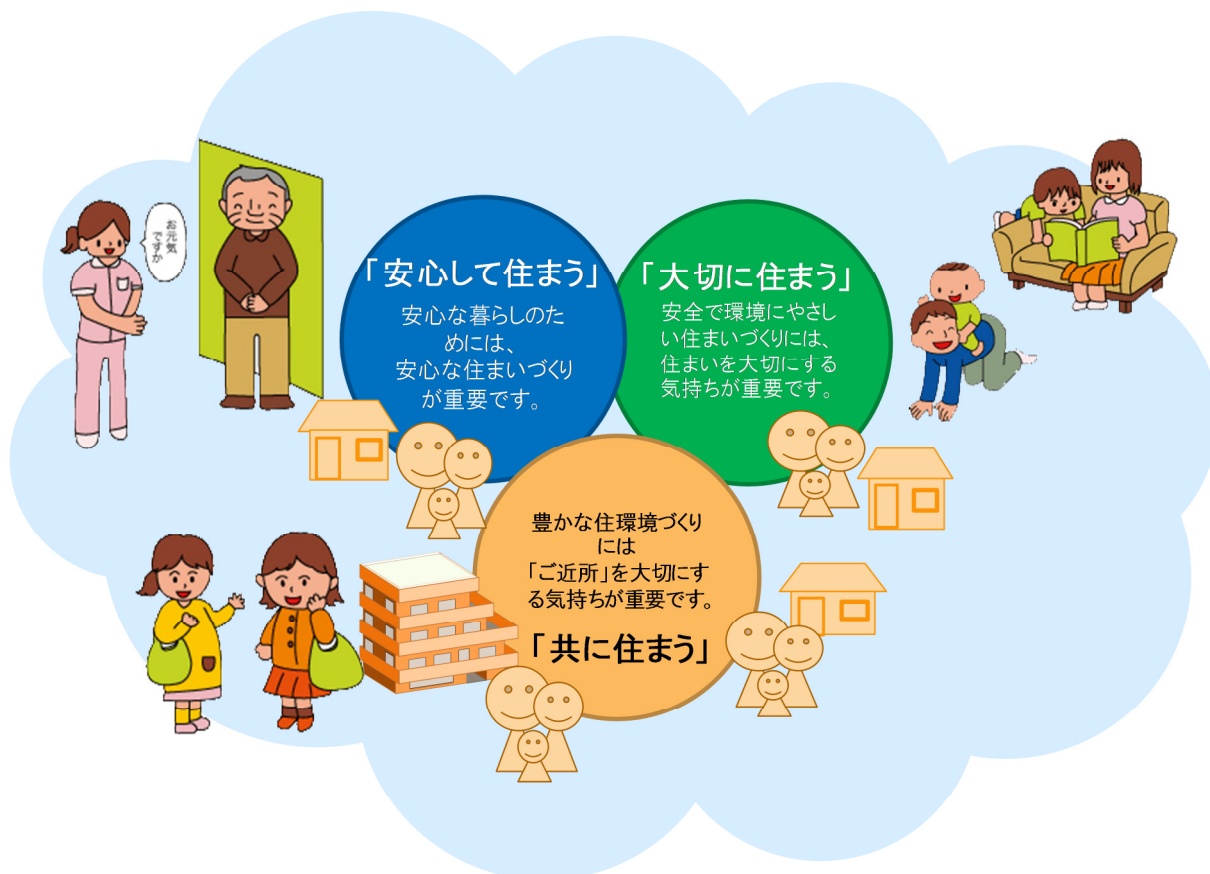
安全で環境にやさしい住まいづくりには、住まいを大切にする気持ちが重要であり、『大切に住まう』という意識を、

豊かな住環境づくりには「ご近所」を大切にする気持ちが重要であり、『共に住まう』という意識を

各主体が共有しておく必要があります。

そこで、神戸市では、各主体の役割が十分に機能し、かつ連携しあえるよう調整・支援を行っていくなかで、『安心して住まう』、『大切に住まう』、『共に住まう』をキーワードとします。

第6章 図表2 安心で豊かな住まいづくり推進のための「3つのキーワード」



(施策の方向性一覧)

第5章第2節 施策の方向性を一覧にまとめています。

この一覧は、今後神戸市が取り組んでいく方向性を各主体へ示すとともに、各施策の進行状況の点検を行うためのものとします。

新規、継続、拡充の意味と施策に関係する主体とその記号の意味は、次のとおりです。

新規：新たに取り組んでいく施策
拡充：取り組み方や内容を充実させていく施策
継続：取り組み方や内容を継続していく施策
関係主体：第5章第1節1. 住生活に関わる各主体（下記の一覧参照）

その施策の主要な主体となる場合に◎、その施策に何らかの関係がある場合に○を付けています。（施策の対象となる場合や施策の実施を受け役割を担っていく場合を含みます。例えば、その施策の対象となる場合や情報提供の受け手となる場合には、市民の欄に◎あるいは○を付けています。）

【住生活の関わる各主体一覧】

	例 示
市 民	本人、家族、向こう三軒両隣り、マンション管理組合
地域団体	自治会、婦人会、ふれあいのまちづくり協議会、まちづくり協議会、防災福祉コミュニティ、民生委員児童委員協議会 など
住まい手支援者 (住まい手を支援する主体)	住生活関連サービス事業者 (社会福祉法人、医療法人、民間事業者 など) 非営利団体 (NPO法人、ボランティア団体、市民活動団体 など) 専門家 (学識経験者、建築士、弁護士、消費生活相談員、マンション管理士 など)
住まい提供者 (住まいの供給に関わる主体)	民間・個人事業者 (住宅供給事業者、工務店、宅地建物取引業者、金融機関、家主 など) 公的住宅セクター (都市再生機構、住宅金融支援機構、住宅供給公社、指定確認検査機関、移住・住みかえ支援機構、高齢者住宅財団 など)
神戸市	神戸市、すまいるネット

★：新たに追加した項目
☆：位置を変更した項目

方向性1. 安全な住まい・住環境を実現する		施策に関する主体				
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者 住 ま い 者
(1) 住まいの適法性の確保						
継続	建築確認、中間・完了検査の適正な実施	○			◎	◎
継続	指定確認検査機関の適正な建築確認・検査業務の実施の確保				○	◎
継続	定期報告制度の活用による共同住宅の適正な維持管理の推進	◎		○		◎
継続	違法なリフォーム工事を防止するための建築確認・検査等の手続きの周知	○			◎	◎
継続	「合格プレート」の交付などによる市民の適法な住まいに対する意識の向上	◎		○	○	◎
継続	建築ルールに関する基礎知識の普及	○	○	○	◎	◎
(2) 住まいの耐震性の確保						
継続	耐震診断員の派遣による耐震診断の促進	◎	○	○	○	◎
継続	耐震診断から耐震改修へつなげる取り組み	○		○	○	◎
継続	耐震改修工事費などの補助やリフォーム支援などによる耐震化の促進	○		○	○	◎
継続	地域特性に応じた広報の充実	○	○	○	○	◎
継続	家具固定費用の補助などによる室内の地震対策の促進	◎	○	○	○	◎
継続	★ 分譲マンションでの合意形成支援や制度周知	○		○		◎
継続	市営住宅の耐震化	○	○			◎
継続	耐震化に関する相談体制や情報提供の充実	○	○	○	○	◎

方向性 1. 安全な住まい・住環境を実現する		施策に関する主体				
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者
(3) 住まいの防犯性の確保						
継続	住宅性能表示制度などの普及	○		○	◎	◎
継続	住まいの防犯対策に関する情報提供 や現地簡易アドバイザー派遣の充実	○	○	○		◎
継続	灯かりのいえなみ協定の推進	○	◎	○	○	◎
拡 充	住まい・地域の防犯性を高める住まい 方の普及	◎	○	○	○	◎
(4) 防災・安全に配慮した住環境の形成						
継続	★ 密集市街地における地域特性に応じた事業の展開	○	◎	○	○	◎
拡 充	☆ 近隣住環境計画制度のよりいっそうの活用	○	◎	○	○	◎
新規	★ マンションでの防災対策改修など防災に関する取り組みの支援	◎		○		◎
新規	★ マンション管理組合等の入居者団体による自主防災の取り組み支援	◎		○		◎
継続	★ 津波、土砂災害、水害等に備えた地域情報の広報	○	○	○		◎

方向性 2. 居住の安定を確保する

施策に関する主体

市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者	住 ま い	神 戸 市
--------	------------------	-------------	------------------	-------------	-------------	-------------

(1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

共通の方向性

継続	第 2 次市営住宅マネジメント計画の推進	○				◎
拡充	住宅セーフティネットの再構築・機能充実	○			◎	◎
拡充	★ 居住支援協議会による事業展開の検討	○	○			◎
新規	住宅困窮状況を把握する新たな指標づくりやその状況に応じた支援のあり方の検討			○		◎
新規	住生活関連サービスとのネットワークの創設	○	○	◎		◎

低額所得者への支援

継続	市営住宅の提供	○				◎
新規	民間賃貸住宅も含めた所得の状況に応じた支援の検討				○	◎
新規	雇用・福祉とも連携した低額所得者の居住状況の把握とさらなる今後の対応の検討					◎

高齢者への支援

拡充	高齢期の適切な住まいの普及(高齢者居住安定確保計画に基づく取り組みの推進)	○		○	◎	◎
拡充	★ サービス付き高齢者向け住宅の質の確保と誘導等の必要性の検討				○	◎
拡充	地域団体や住生活関連サービス事業者との連携の強化	○	◎	◎		◎
拡充	民間賃貸住宅の福祉施策とも連携したバリアフリー化の促進	○		○	◎	◎

方向性 2. 居住の安定を確保する		施策に関する主体				
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者
(1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保						
高齢者への支援						
拡充	早めの住み替え支援の拡充	○		○	○	◎
拡充	地域と連携した見守り活動(市営住宅)	○	◎	◎		◎
障がい者への支援						
新規	新たな住まいの確保への取り組み	○	◎	◎	○	◎
継続	★ 市営住宅の空き家を活用したグループホームの整備	○		◎		◎
拡充	★ 民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する制度の利用促進			○	◎	◎
拡充	バリアフリー化など身体機能に応じた住宅供給と促進	○		○	◎	◎
子育て世帯への支援						
新規	子育て向け住宅供給の支援や子育てに配慮した地域環境づくり	○	○	○	◎	◎
新規	住み替え支援などの支援のあり方の検討		○	◎	○	◎
外国人への支援						
拡充	多言語による住宅情報提供等	○		◎	○	◎
新規	外国人コミュニティとの連携のあり方の検討			◎		◎
新規	家主への円滑な入居を支援する制度の普及	○			◎	◎
その他の世帯への支援						
継続	DV被害者への市営住宅の募集や申込時の優遇措置と一時的な目的外使用による提供	○				◎

方向性 2. 居住の安定を確保する

施策に関する主体

市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 まい 手	提 供 者	住 まい	神 戸 市
--------	------------------	-------------	--------------	-------------	---------	-------------

(1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

その他の世帯への支援

新規	ホームレスへの福祉施策と連携した住宅確保に必要な情報提供	○		◎		◎
拡充	★ 関係機関と連携した生活設計や住み替えに必要な情報提供	○				◎

市営住宅の取り組み

継続	特定目的住宅の募集や申込時の優遇措置	○				◎
拡充	ポイント方式の実施などきめ細かな住宅困窮状況の把握による公平かつ的確な住宅供給	○				◎
継続	福祉などの施策と連携した空住戸や集会所の提供による住宅ストックの有効活用	○	○	◎		◎
継続	住宅ストックの計画的な再編と適切な維持管理	○				◎
継続	高齢者、障がい者等に配慮した仕様での整備	○				◎
拡充	余剰地を活用した高齢者、障がい者等支援のための施設等の事業者との連携による整備	○		◎	○	◎

(2) 高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援

若年期への支援

新規	雇用施策と連携した居住支援のあり方の検討					◎
新規	公的賃貸住宅や適切な広さ・家賃の民間賃貸住宅の情報提供	○		○	◎	◎
新規	ルームシェアなど民間賃貸住宅の活用策の検討				◎	◎
拡充	★ 一部の市営住宅の募集における若年単身者への拡大や居住状況の把握による対応と方向性の検討	○			○	◎

方向性 2. 居住の安定を確保する		施策に関する主体					
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 まい 手	提 供 者	住 まい 手
(2) 高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援							
新婚・子育て期への支援							
継続	☆ 市営住宅の募集や特定優良賃貸住宅における支援	○				○	◎
新規	子育てに適した民間住宅供給の誘導策など支援の充実の検討			○		○	◎
拡充	子育て世帯向け住情報の充実やその発信方法の検討	○	○	◎		○	◎
継続	★ 親・子世帯の近居同居の支援	○					◎
高齢期への支援							
新規	多様な高齢者向け住宅の供給促進と見守り等支援体制の確保や民間誘導の推進				◎	◎	◎

方向性3. 環境にやさしい住まい・住まい方を 実現する		施策に関する主体				
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 まい 手 提 供 者	住 まい 者 神 戸 市
(1) 環境にやさしい住まいづくりの推進						
継続	長期優良住宅認定制度や低炭素住宅認定制度、CASBEE神戸などを活用した良質な住宅の普及	○		○	◎	◎
拡充	維持管理に関する相談体制や情報提供、住教育の充実など、住まい手の意識向上	◎		○	○	◎
継続	省エネルギー性能の向上や長寿命化を目的とした制度の普及	○	○	○	◎	◎
新規	良好な状態に保つ住まい方に対して住まい手が誇りを持てるような仕組みの検討	◎		○	○	◎
(2) 環境にやさしい住まい方の普及						
拡充	環境にやさしい住まい方に関する情報提供や住教育の充実	◎		○	○	◎
継続	エコタウンまちづくりなど、地域での取り組みの支援	◎	◎	○		◎
新規	住まい・住まい方における環境全般の専門家の育成活用			○	○	◎
新規	★ 気候風土を生かした住まい方の推奨・検討	◎	○	○		◎

方向性4. ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す		施策に関する主体					
		市民	地域団体	支援者	住まい手	提供者	住まい
(1) 住み替えがスムーズにできる環境づくり							
継続	長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及	○			○	◎	◎
拡充	既存住宅の購入やリフォームに関する情報提供や相談体制の充実	○			◎	○	◎
新規	住まいの検査や住宅履歴情報の整備の検討	○			○	◎	◎
継続	住宅瑕疵担保責任保険制度の普及	○				◎	◎
拡充★	多様な賃貸住宅の供給とリフォーム・改修等の支援	○			○	◎	◎
新規	住み替えたい人と不動産事業者をつなげる仕組みの検討	○	○		◎	○	◎
(2) 空家ストックの有効な活用							
継続	老朽危険家屋の所有者に対する適正な維持管理の指導	◎					◎
拡充★	空家特措法等を活用した特定空家等対策の推進	◎	○		○	○	◎
拡充	空家の活用に関する相談体制、情報提供などの充実	○	○		◎		◎
新規	良質な空家や空地の活用を進めていく仕組みの検討	○	○		◎	○	◎

方向性4. ニーズにあった住まいを選べる仕組みを 創り出す		施策に関する主体				
		市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者
(3) ニュータウンの再生						
拡 充	★ 地域が主体となった団地再生への取 組みの支援と他団地にも活かせる仕 組みの検討	◎	◎	○	○	◎
新 規	☆ 地域ニーズにあった既存住宅の流通 促進や若年世帯誘致推進に資する施 策の検討	○	○	○	◎	◎
新 規	☆ 既存住宅の所有者と購入・賃貸希望 者や不動産業者をつなげる仕組みの 活用	○		○	◎	◎
(4) 「魅力」の向上と発信						
新 規	★ 既存住宅を安心して取得できる環 境づくり	○	○	○	◎	◎
新 規	★ 良好な景観の保全と「住宅地」として のブランド力の向上	◎	◎	○	◎	◎
新 規	★ 神戸らしい住まい方を含む神戸の住 まいの「魅力」の発信	○	○	○	○	◎

方向性5. 人と人とのつながりを育む住まい・ 住まい方を支援する	施策に関する主体						
	市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 まい 手	提 供 者	住 まい 者	神 戸 市
(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援							
継続 ☆	まちづくり活動助成、専門家派遣などの支援	○	○	◎			◎
拡充 ★	地域組織の活動の維持・継続や地域組織の存在や活動の広報・周知の支援	◎	◎	○	○		◎
拡充 ★	人と人とのつながりを醸成する多様な住まい方に対する分野横断的な支援	○	○	◎	○		◎
(2) 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援							
拡充	マンション管理組合と協働したコミュニティ育成の取り組み	◎	◎	○			◎
拡充	マンション管理のための情報提供や相談体制の充実	○		◎			◎
拡充	管理組合同士の交流や情報交換等の取り組み支援	◎		○			◎
新規	適切な管理、建替えなどへの支援のあり方の検討	○		○	◎		◎
継続	バリアフリー化や耐震化の促進	◎		○	○		◎
新規	超高層マンションの将来的な課題の調査、研究	○	○	○	○		◎
拡充	「大切に住まう」「共に住まう」意識の向上に向けた取り組み	◎	○	○	○		◎

方向性6. すまいるネットを核とした住まい手の総合支援

施策に関する主体

市 民	地 域 団 体	支 援 者	住 ま い 手	提 供 者	住 ま い 手	神 戸 市
--------	------------------	-------------	------------------	-------------	------------------	-------------

(1) 相談体制の拡充

継続	相談への助言・アドバイスを中心とした 住まい手への総合支援	○		◎	○	◎
----	----------------------------------	---	--	---	---	---

(2) 住まいに関するプラットフォーム機能の強化

拡充	NPO法人などとの連携によるプラット ホーム機能の強化	○	○	◎	○	◎
拡充	関連セクターとの連携・活用などによる 問題解決能力の向上	○		◎	◎	◎

(3) わかりやすい住情報の発信

継続	住まい手のライフステージやライフスタ イルに応じ、必要とされる場面での的 確な情報提供	○	○	○	◎	◎
新規	住宅確保要配慮者への、NPO法人な どの支援組織や地域団体等と連携し た仕組みの構築	○	◎	◎		◎
拡充	★ 属性に応じた情報提供の充実	○	○	○	○	◎

(4) 住教育支援の充実

拡充	関係団体と連携した多様なセミナー等 の実地と参加者層の拡大	○	○	◎		◎
継続	学校教育でのいっそうの普及と定着	○		◎		◎

(5) 認知度の向上

継続	地域におけるすまいるネットの認知度 の向上	○	○	○	○	◎
----	--------------------------	---	---	---	---	---

神戸市住生活基本計画

(改定版)

参考資料

参考資料 目次

神戸市住生活基本計画（2011-2020）評価結果	1
用語集	3
関係法令等・計画	15
神戸市すまい審議会の概要、委員・参与名簿	18
審議経過	20

神戸市住生活基本計画（2011-2020）評価結果

各方向性ごとに進行状況と目標達成状況について、計画の策定より2年ごとに評価を実施し、神戸市すまい審議会に報告しました。

【平成23・24年度】

施策の方向性		評価結果			すまい審議会による提言・意見 (一部抜粋)
		順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	進展に向けさらなる取り組みが必要である	
1	安全な住まいを実現する		○		・耐震化率の目標達成には現状の課題把握と施策の方向性の明示が必要であり、耐震診断等の推進には建築関係の専門団体や民間との連携強化が重要である。
2	居住の安定を確保する			○	・当面は高齢者向け住宅のバリアフリー化が中心であるが、居住支援協議会の活動等に加え、借家のバリアフリー化についても検討すべき。
3	環境にやさしい住まいを実現する		○		・現状、啓発活動が中心となるが、環境政策的な側面からさらなる規制・誘導や支援を検討してはどうか。
4	ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す			○	・中古住宅市場の活性化は一つの中心となる方向性であり、まずは金融機関も含め関係機関と連携した検討から始める必要がある。
5	人と人のつながりを大切にしたい住まいづくりを支援する		○		・まちなか防災空地など直ちに大量に実現することが難しいものは、対外的な発信の努力を通じて社会的認知を得ていく方向もある。
6	すまいるネットを核とした住まい手の総合支援	○			・高齢者の住み替えなどニーズに合わせた相談ができるような組織の柔軟性が必要である。

【平成 25・26 年度】

施策の方向性		評価結果			すまい審議会による提言・意見 (一部抜粋)
		順調に進んでいる	おおむね順調に進んでいる	進展に向けさらなる取り組みが必要である	
1	安全な住まいを実現する	○			・住まいの耐震化率は上昇しているが、どういった住宅が耐震化が困難として残っているかを把握し、対策を検討する必要がある。
2	居住の安定を確保する			○	・市営住宅のポイント方式募集については、より効果的な制度としていくため、どのような成果をあげているかなどについて検討することが必要である。 ・サービス付き高齢者向け住宅については、供給状況や運営状況をよく見きわめながら今後の展開を考察し、必要な対応を検討できる体制をとっておくことが重要である。
3	環境にやさしい住まいを実現する		○		・総合評価は概ね妥当だが、あと一步の努力が必要である。 ・成果指標「家庭部門のエネルギー消費量」は、総量での評価や気候等偶発的な要因に左右される可能性が高いことなどが課題と考えられることから、今後数値の捉え方や分析方法などについて検討が必要である。
4	ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す		○		・空き家対策の取組は進んでいるものの、実態として空き家は増加しているため、人口動態などを把握しながら今後の対応を考えていく必要がある。
5	人と人のつながりを大切にした住まいづくりを支援する			○	・住宅政策だけでなく都市計画や福祉、市民参画といった関連部局との十分な連携が必要である。
6	すまいるネットを核とした住まい手の総合支援	○			・すまいるネットについての市民の認知向上が望まれる。 ・ネットワークを広げ、民間企業やNPOなどとの連携をさらに深めていく事が求められる。

【あ行】

灯かりのいえなみ協定

防犯や街並みの演出などの観点から、道路に面した住宅の居住者や自治会単位で、夜間に門灯や玄関灯を一定時刻まで点灯するなどのルールを決める市民協定。神戸市では、協定づくりのアドバイザー派遣や協定に基づいて実施する事業への支援を行っている。

空き家活用促進事業

空き家所有者に対する活用や適正管理に向けた助言を行い、必要に応じて事業者の紹介も行う空き家活用相談窓口の設置や、コンペ等による中古住宅活用の気運づくり等の空き家活用支援を行う。平成 27 年度から運用開始。

あんしんすこやかセンター

介護保険法で定められた地域包括支援センターの愛称。介護や見守りなど高齢者に関する様々な相談を受け付ける総合相談窓口の役割等があり、神戸市は、概ね中学校区に 1 か所の割合で、市内全域に 76 か所設置し、保健師または看護師、社会福祉士、主任介護支援専門員に加え、地域住民同士で見守り・支え合える地域づくりの支援を行う地域支え合い推進員の 4 職種を配置している。

あんしんすこやかルーム

あんしんすこやかセンターのランチ（出張所）的な位置づけとして、高齢化率の高い大規模な災害復興公営住宅等の空住戸や集会室などを活用して設置している高齢者の自立を支援する拠点。見守り推進員が地域と連携した見守り活動やコミュニティづくり支援、介護予防の推進などを行っている。

親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業

高齢期・子育て期を安心して過ごすための居住地の選択を支援することを目的として、離れて暮らす子育て世帯とその親世帯が近くに住むことになった場合に、住み替えにかかる費用の一部を助成する。平成 25 年度から実施している。

インスペクション（建物検査）

中古住宅売買時に建物品質の劣化状況に対する購入者の不安を解消するため、住宅の基礎、土台、柱、梁といった構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分等の現況について、建築士等の第三者が行う調査。中古住宅の流通促進に向けて、国土交通省が「既存住宅インスペクションガイドライン」を策定するなど、普及を図っている。

NPO（非営利団体）

保健・医療・福祉、社会教育、文化・スポーツ、環境等広範な分野で公益実現のために活動し、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない民間非営利組織（Non-Profit Organization）のこと。平成 10 年 3 月に成立した特定非営利活動促進法（NPO法）により、一定の要件を満たせば法人格が付与される。

【か行】

外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン

平成 17 年 3 月に財団法人日本賃貸住宅管理協会によって定められたガイドライン。外国人の民間賃貸住宅への円滑な入居が図られ、安心して貸し借りできる市場形成を目指して、実務対応方法や留意事項の Q&A、外国人の住まいに関する情報提供事例を紹介している。

家庭部門

エネルギー消費量や二酸化炭素（CO₂）をはじめとする温室効果ガスの排出量を示す際に用いられる分類の一つで、家庭での冷暖房、給湯、家電の使用に伴い消費されるガスや電気などのエネルギー・温室効果ガスを対象としている。

環境負荷

人の活動により環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障の原因となるおそれのあるもの。

完了検査

建築基準法第7条及び第7条の2に基づく手続きとして、建築物の建築工事が完了したときに、建築主の申請を受け、建築主事や指定確認検査機関がその建築物と敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうか検査すること。

完了検査率

建築確認済証を交付されたもののうち、完了検査の検査済証の交付を受けた建築物の割合。

既存住宅売買瑕疵保険制度

売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う制度。

危険建築物

適正な維持管理・修繕が行われないことなどによって、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物。

既存不適格

適法な建築物が建築基準法の規定が改正され、適合しない状態となっていること。

そのまま存置することは認められるが、増改築等を行う場合は、原則として、その時点での規定に適合させる必要がある。

CASBEE神戸（神戸市建築物総合環境評価制度）

一定規模以上の建築物について、建築主が自ら室内・室外環境や耐震性、耐用性などの「品質・性能」、省エネ・資源リサイクル性・敷地外環境などの「環境負荷」の両面から、建築物の環境性能を評価し、市に届出する制度。結果を市がホームページで公表することにより自発的な環境性能の向上を促している。

旧耐震基準

昭和56年6月1日の建築基準法改正において耐震基準が抜本的に見直された。それ以前の耐震基準が旧耐震基準、それ以後の耐震基準が新耐震基準と呼ばれる。新耐震基準は、建築基準法上の最低限遵守すべき基準として、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、大規模の地震（震度6強から7程度）に対しても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

居住支援協議会

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体が設立する不動産関係団体や居住支援団体、地方公共団体等によるネットワーク組織。神戸市では、平成23年に設立された。

居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）に定義されている水準は次のとおり

		世帯人数別の面積（例）（㎡）			
		単身	2人	3人	4人
面最低積水居住	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
	〈都市居住型〉 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 〈一般型〉 郊外や都市部以外での戸建住宅を想定	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

緊急避難サポート事業

火災などの緊急時に安全な避難経路や二方向避難を確保するために、土地所有者や周辺住民の協力によって、避難路に関する協定を結び、階段のスロープ化や行き止まり道路の解消などの整備及び維持管理を行うもの。

近隣住環境計画制度

向こう三軒両隣りなど市民にとって身近な範囲から、地域住民の合意と発意を基本に、建築基準法の規制や緩和の柔軟な運用や住環境整備事業などによる支援を総合的に実施することにより、地域の特性や課題に応じたきめ細かなすまい・まちづくりを行う制度。「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」において手続きを規定。

区分所有者

分譲マンションのように独立した各住戸等から構成されており、複数の区分に分けて所有する建物を区分所有建物といい、このうち共用廊下や階段など、複数の所有者が共用する部分を除いた部分（各住戸など）のことを専有部分という。区分所有者とは、この専有部分を所有する者をさし、区分所有者を構成員とする団体が管理組合である。

刑法犯認知件数

警察において刑法犯罪の発生を認知した数。

現地簡易アドバイザー派遣

神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）の相談業務の一環として、窓口での相談内容に応じて、現地での確認が必要と判断される場合等、専門家を現地に派遣し簡易なアドバイスを行う制度。

建築確認

建築基準法第6条及び第6条の2に基づく手続きとして、建築主が、建築物を建築しようとするときや大規模な修繕などを行おうとするときに、その計画が建築基準関係規定に適合していることについてあらかじめ建築主事や指定確認検査機関の確認を受けること。

建築協定

一定区域内の環境改善などを図るため、建築基準法に基づき、関係権利者全員の合意により市長の認可を受けて、建築物に関する基準などを定めること。

公営住宅

公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とし整備された住宅。

高齢年マンション

建築後概ね30年以上経過したマンション。居住者の高齢化や建物の劣化などにより、日々の生活や維持管理に関する課題が浮き彫りになり、対応が必要になってきているものが多い。

構造計算書偽装問題

平成17年11月に国土交通省から、ある一級建築士が偽装した構造計算書を建築確認において見過ごし、耐震強度が大幅に不足する建築物が建てられていることが公表され、その後の調査で他の建築士の設計でも発見されたことから、建築確認制度に対する市民の信頼の失墜を招いた問題。これを受け、建築確認の厳格化、建築制度の適正化、住宅瑕疵担保責任の強化等が図られた。

公的賃貸住宅

住宅セーフティネット法では、公営住宅その他地方公共団体が整備する賃貸住宅、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等と規定されている。本計画では、住宅セーフティネット法に規定されている意味において使用しており、神戸市内の公的賃貸住宅には、市営住宅、県営住宅、都市再生機構住宅、県・市住宅供給公社住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅がある。

神戸市マンション管理組合ネットワーク

神戸市内のマンション管理組合が、相互に情報交換を行い、交流を深め、マンション管理の適正化を図ることにより、安全で快適に暮らせる住環境を確保することを目的に、平成16年3月に結成された団体。

こうべ賃貸住宅あんしん入居制度

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、貸主・借主双方の不安解消を図る複数のサービス（連帯保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービス等）を提供する制度。平成 26 年 10 月に運用開始。

こうべまちづくり学校

身近なまちづくりに対する関心を高め、今後のまちづくりを担う人材の育成を図るため、「協働と参画のまちづくり」を学び、考える場として、平成 14 年度より実施している。総合講座、専門講座、連携講座などの講座で、防災、景観、地域活動の進め方などについて学ぶことができる。

高齢者実態調査

「第 6 期神戸市介護保険事業計画・神戸市高齢者保健福祉計画（平成 27～29 年度）」の策定に向けて、高齢者の実態を踏まえた介護サービスの現状と需要を把握するとともに、本市における課題を整理し、今後目指すべきサービス基盤の方向性を検討する基礎資料とするため、平成 25 年度に行った調査。

高齢者住宅財団

生活関連サービスシステム等を備えた高齢者向け公的住宅の管理運営等、高齢者の家賃債務保証、住宅改良資金貸付け等に係る債務の保証等を行う財団法人。国土交通大臣から「高齢者居住支援センター」として指定を受けている。設立は平成 5 年。

高齢者向け優良賃貸住宅（高優良）

床の段差の解消、浴室、便所等に手すりを設置するなど高齢者が使いやすいように建設又は改良され緊急時対応サービスの利用が可能な賃貸住宅。一定以下の所得の方に対しては、家賃負担を軽くできる軽減措置（一部の住宅に限る）もある。平成 19 年に地域優良賃貸住宅（高齢者型）に再編。

子育て応援マンション認定制度

地域の子育て世帯も利用できるキッズルーム等の設置など施設・構造面で一定の基準を満たし、かつ運営面で事業者による子育て支援のための工夫がなされたり、居住者によるサークル活動が行われているマンションを「こうべ子育て応援マンション」として神戸市が認定するもの。認定マンションは、認定取得後、事業者による PR が可能となる、居住者等の子育てに係る活動支援を受けることができる等のメリットがある。

【さ行】

細街路

一般的に幅員が概ね 4.0m に満たない狭い生活道路。

災害復興（公営）住宅

「神戸市震災復興住宅整備緊急 3 か年計画」および「神戸のすまい復興プラン」に基づいて、震災で失われた住宅ストックの復旧・復興のために供給された公営住宅の総称（「復興住宅」または「災害復興住宅」ともいう。）。

再生可能エネルギー

有限で枯渇の危険性を有する石油・石炭などの化石燃料や原子力と対比して、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。具体的には、太陽光や太陽熱、風力、地熱などの自然エネルギーと廃棄物の焼却熱などのリサイクルエネルギーを指す。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。住宅の床面積、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー等のハード面の基準の他、サービス提供、契約についても登録基準があり、適合する住宅については都道府県や政令市等が登録し、必要な指導・監督を行う。

市営住宅

神戸市が管理している公営住宅や改良住宅等。

CO₂排出量

二酸化炭素の排出量のこと。地球温暖化の主要因と考えられる温室効果ガスの大部分を占めており、CO₂排出量の削減が温暖化対策の中心となる。

シックハウス

住宅の新築、改装等の後に頭痛、目やのどの痛み、めまい、疲労感等様々な体調不良が起こる問題で、シックハウス症候群といわれる。住宅建材の揮発性化学物質が原因だとされるが、詳細なメカニズムはまだ明らかではない。現在、厚生労働省を中心に化学物質の室内濃度の指針値を決めるなどの取り組みが進められている。

指定確認検査機関

従来、地方公共団体の建築主事のみが行ってきた建築確認及び検査業務を行い得ることができる国又は都道府県が指定する民間機関。迅速で効率的な建築確認を実施するとともに、行政が完了検査率の向上や違反建築対策などに力を入れることができるように、平成 11 年の建築基準法改正により位置づけられた。

住環境

市民が住まう住戸内の環境だけでなく、住戸外の空間や近隣住戸との関係、コミュニティ（近所付き合い）との関係、住宅周辺の交通利便、社会サービスとの関係性、住宅の建築・維持管理を通じた地球環境への影響等を含めた、住宅にまつわる環境。

住教育

豊かな住生活の実現に向けて、幼児期から高齢期まで住まいや暮らしのあり方について、生活者（市民）自らが学び・考えることを通じて、住まいに関する知識や判断力を普及・啓発すること。

就業構造基本調査

統計法に基づく指定統計調査。国民の就業及び不就業の状態を調査し、全国及び地域別の就業構造に関する基礎資料を得ることを目的とした調査。昭和 31 年から 57 年まで概ね 3 年おき、昭和 57 年以降は 5 年ごとに行われている。直近は、平成 24 年で、約 47 万世帯の 15 歳以上の世帯員が対象となった。

住居確保給付金

生活困窮者自立支援法に基づくメニューの一つで、離職等により経済的に困窮し、住宅を喪失している方又は喪失するおそれのある方を対象として、原則 3 ヶ月間を限度として（求職活動状況が良好な場合は、支給期間を 2 回まで延長可能）家賃相当分の給付金を支給することにより、住宅及び就労機会の確保に向けた支援を行う制度のこと。

住生活関連サービス

本計画では、住まい手へ提供される住宅関連や福祉等居住関連サービスをいう。

住生活総合調査

国土交通省が、全国の普通世帯の住宅及びそのまわりの住環境に対する対価、住宅改善計画の有無と内容、住宅建設又は住み替えの実態等を把握することにより、住宅政策の基礎資料を得ることを目的とした調査。平成 15 年までは「住宅需要実態調査」として昭和 33 年から 5 年ごとに実施され、平成 20 年より名称変更。直近は、平成 25 年で、全国の約 8 万 5 千世帯を対象に行われた。

住生活にかかわる社会サービス実態調査

神戸市が、平成 20 年度に神戸市住生活基本計画策定に向けた基礎調査資料とするため、NPO 等による「居住サービス」を中心としたその状況を把握することを目的に行った調査。「住宅関連」「居住関連」のいずれかに関連し、充実またはユニークな事業内容を持つ 26 団体にインタビュー形式で行った。

修繕計画

住宅の性能・資産価値を適性に保つために、建築部材、設備等の性質や性能、住宅の立地環境などを考慮し、維持管理・修繕が適切に実施されるよう策定する計画。

住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法に規定されている、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の総称。

住宅瑕疵担保責任保険制度

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年 5 月法律第 66 号）（住宅瑕疵担保履行法）」により、平成 21 年 10 月 1 日以降に新築住宅を引き渡す建設業者等に対して保険又は供託による資力確保措置が義務付けられた。この保険への加入や保証金の供託に関する制度のこと。

住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき、勤労者に居住環境の良好な集合住宅及び宅地を供給する目的で地方公共団体により設立された機関。

住宅金融支援機構

住宅の建設等に必要資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした機関（平成 19 年 4 月以前は住宅金融公庫）。民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行っている。

住宅市場

公民も含め、一般的に住宅が建設・販売・提供（供給）され、売買・賃貸借（消費）される関係・状態をいう。ここではこれらに加え、住宅の維持・管理・保全も含めたより広い概念で使われている。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において設けられた制度。国が定めた日本住宅性能評価基準という共通の「ものさし」によって、住宅の「構造の安定」、「火災時の安全」、「劣化の軽減」、「維持管理への配慮」、「温熱環境」、「空気環境」、「光・視環境」、「音環境」、「高齢者の配慮」、「防犯対策」の 10 項目に関して客観的な評価を行い、その性能を表示することにより、住宅取得者の判断基準とすること目的とする。その評価を公正・中立に行うため、第三者機関として評価機関が指定されている。

住宅セーフティネット

住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、経済的その他の理由により住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な状況においても、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組みの総称。

住宅・土地統計調査

統計法（昭和 22 年 3 月法律第 18 号）に基づく指定統計調査。全国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにする調査。調査結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案等の基礎資料として利用されている。昭和 23 年以降 5 年ごとに実施され、直近は平成 25 年。

省エネ性

同じ社会的・経済的効果を、より少ないエネルギーで得られるようにするための性能。

障がい者グループホーム

グループホームは、障害者総合支援法による共同生活援助事業で訓練等給付の一つ。夜間や休日、共同生活を行う住居で、相談・入浴、排せつ又は食事の介護その他の日常生活の援助を行うサービス。

小規模型耐震改修

少ない費用で耐震改修ができるよう、耐震診断を受け、瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修（改修後の上部構造評点が0.7以上）をする場合に、改修設計費及び改修工事費の一部を補助する制度。平成17年度から実施している。

常時募集

定時・追加募集（計年4回）で申込みのなかった市営住宅について先着順に受付を行う募集のこと。

シルバーハイツ

手すりの設置や段差の解消などバリアフリー化された室内に、緊急通報システムが設置された高齢者世帯向け市営住宅。生活援助員による緊急時の対応、安否確認、生活相談等のサービス提供が行われている。

ストック（住宅ストック）

ある時期までに建築・整備され、地域に蓄積された既存住宅。新規供給と対比する意味で用いる。

生活困窮者自立支援制度

生活困窮者自立支援法に基づき、経済的に困窮している生活困窮者に対し、生活や仕事に関する相談を受け付け、様々な情報や住居確保給付金の支給、就労準備支援事業等のサービスを提供するなどし、自立に向けた支援を行う。

選定支援システム（すまいるパートナー）

市民が建築士や建設業者を探すときの参考になるよう、神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）に、建築士事務所や建設業者の登録名簿を備え、これを用いて、住まいの相談などの際に、建築士や建設業者の選定を支援する仕組み。すまいるネットのホームページからも利用が可能。

ソーシャル・キャピタル

社会関係資本。市民・住民等の協調行動が活発化することが、社会の効率性を高めることができるという考え方を前提として、市民が持つ信頼関係や規範・モラル、人間関係（社会的ネットワーク）の重要性を説く概念。

ソーシャルミックス

一定の日常生活圏において、年齢や職業、所得水準などの異なる多様な人々が居住する状況、あるいはそのような均衡のとれた居住者構成を目指すこと。

【た行】

耐久性

部材・材料の環境作用による劣化に対する抵抗性。

耐震改修

耐震性能が十分でない建築物の耐震性能を向上させるために行う改修補強工事のこと。

耐震診断

地震に対して建築物が必要な耐震性能をどの程度保有しているかを判断するために行う調査のこと。

太陽光発電

太陽電池を利用し、太陽光のエネルギーを電力に変換する発電方式。

団塊の世代

一般的に昭和22年から24年までの3年間に亘る第一次ベビーブームに出生した世代を指す。

地域包括ケアシステム

高齢者が、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けることができるよう、ニーズに応じた住宅に居住することを基本とした上で、医療や介護のみならず、福祉サービスを含めた様々な生活支援サービスが日常生活の場で適切に提供される地域での体制のこと。

地域密着型サービス

介護が必要となってもできる限り住み慣れた地域で生活が継続できるよう、身近な市町村で提供される介護保険サービスの体系。その種類は、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、看護小規模多機能型居宅介護の8種類。

地域支え合い活動

ひとりぐらしの高齢者等が、地域で安心して暮らすことができるよう、あんしんすこやかセンターに地域支え合い推進員を配置し、民生委員や友愛訪問ボランティア等と連携・協働を図りながら、地域住民間で見守り支え合うことができるコミュニティづくりを支援し、介護予防の推進を図っている。その活動を総称して地域支え合い活動という。

地球環境問題

環境問題の一種で、問題の発生源や被害が特に広域的な（地球規模の）ものを指す。例えば地球温暖化、オゾン層破壊、酸性雨のように、発生源や被害地が必ずしも一定地域に限定できないものが該当する。

長期優良住宅

住まいの構造や設備、維持管理等について、長期にわたって良好な状態で使用するため、長期優良住宅普及促進法（平成21年6月4日施行）に規定する認定基準により、所管行政庁（＝神戸市長）の認定を受けた計画に基づいて建築される住宅のこと。

超高層マンション

従来のマンションと比べて際立って高い住居用高層建築物の総称。超高層マンションに対する法的な定義はないが、建築基準法第20条「高さが60mを超える建築物」と同義とすることが多く（ほぼ同程度の高さとなる20階超も含まれる）、環境アセスメント条例が適用される「高さ100m以上」とする場合も見られる。

定期報告制度

建築物を常時適法な状態に維持管理するため、特定行政庁（建築確認事務を行う自治体）が指定した不特定または多数の人が利用する建築物等について、建築基準法に基づき、定期的に所有者（管理者）が調査・検査資格者に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告する制度。

定時募集

神戸市では、「定時募集」と「追加募集」の2種類の市営住宅の募集を行っている。定時募集は、一般住宅・特定目的住宅・ポイント方式住宅を対象に、年2回行っている。追加募集は、一般住宅・特定目的住宅を対象にして、年2回行っている。

低炭素社会

気候に悪影響を及ぼさない水準で大気中の温室効果ガス濃度を安定化させると同時に、生活の豊かさを実感できる社会。

低炭素建築物認定制度

住宅等の建築物で、外皮の熱性能及び一次エネルギー消費量に加え、節水対策、木材の利用等低炭素化に資する措置を講じるものについて二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物として認定を行い、経済的なインセンティブを与える制度。認定を受けるためには、低炭素建築物の建築等計画を作成して、所管行政庁へ認定申請する必要がある。

DIY

DIYはドウ・イット・ユアセルフの略。素人が自分で家具を作ったり、住まいの修繕や内装工事等を行うこと。日曜大工。

DV被害者

DVはドメスティックバイオレンスの略。本計画でいうDV被害者は、「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律」に規定する方を指す。

特定目的住宅

市営住宅の定時募集に、「一般住宅募集」と住宅確保に特に配慮を要する世帯を対象とする「特定目的住宅募集」の2種類がある。主なものにシルバーハイツ、高齢者世帯向住宅、障がい者世帯向住宅、車椅子常用者世帯向住宅、母子・父子世帯向住宅、若年・子育て世帯向住宅等がある。

特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される中堅所得者層向けの優良な賃貸住宅。整備費や家賃減額のための補助制度がある。神戸市では、一定条件のもと、新婚世帯、夫婦共働き世帯、子育て世帯等の配慮入居者については、入居資格を持たない方が入居できる入居資格の緩和を、新婚世帯（神戸すまいまちづくり公社独自事業）や子育て世帯へは一定期間の家賃減額補助を行っている。

都市再生機構（UR）

大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅（旧公団住宅）の管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人。平成16年に都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合され、設立された。

【な行】

二重サッシ

窓にガラス戸を二列設置することができるサッシ。

日常生活圏域

地理的条件、人口、交通事情その他の社会的条件、保健、福祉や医療施設サービス、民生委員・町内会・ボランティアなど人的資源等を総合的に勘案し設定される圏域。

ニュータウンの成熟化

ニュータウンとして整備されてからおおむね30年以上が経過したまちにおいて、ニュータウン第一世代であった居住者の年齢階層が一斉に高齢化する現象や、共同住宅や施設などが同一時期に老朽化し機能更新が必要となる現象。スムーズな世代交代や機能更新がうまく進まない場合、まちの活力低下等に陥る可能性がある。

ネットモニター調査

神戸市ネットモニター制度に参加登録したネットモニターを対象として行う、インターネットを活用した市政に関するアンケート調査。ネットモニター制度は市政アドバイザー制度から移行した制度で、IT技術を活用することで市民からの市政に対する意見・提案をよりスピーディに聴き、効果的に市政に反映させることを目的として、平成27年度から実施している。

【は行】

ハウジングアドバイザー制度

住まいの適切な維持管理の推進を図るため、高齢者をはじめとする市民が、住まいに関して身近で安心して相談できる『町医者』のような専門家を見つけられるよう、平成26年度から導入された制度。すまいるパートナーとして選定支援システムに登録された建築士事務所又は建設業者がアドバイザーとなり、1回目の相談を原則無料で受けられる。

ハザードマップ

発生の予測される自然災害について、その被害の及ぶ範囲、被害の程度、避難場所等を表した地図。災害予測図。

バリアフリー化

障がい者や高齢者等が生活していくうえで様々なバリア（障壁）を取り除くこと。

バリアフリー住宅改修補助事業

要支援・要介護認定を受けていない高齢者がいる世帯を対象として、手すりの設置及び段差解消などのバリアフリー改修工事にかかる費用の一部を補助するもの。平成 26 年度から実施している。

P F I

P F I はプライベート・ファイナンス・イニシアティブの略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる。

ヒートショック

急激な温度変化により体が受ける影響のこと。リビングや浴室と、脱衣場・トイレなど、温度変化の激しい場所を移動した際に、体が温度変化に反応して血圧が急変し、脳卒中や心筋梗塞等につながる恐れがあるとされている。

ひょうごあんしん賃貸住宅制度

高齢者等の住宅確保要配慮者の住宅への円滑入居と安定した住生活の確保のため、高齢者世帯、障がい者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）等の登録や情報提供等を行う制度。平成 19 年度から兵庫県が実施している。

複層ガラス

ガラス戸にはめ込まれるガラスが 2 枚以上で構成され、空気層を挟み複層になっているもの。

ふれあいのまちづくり協議会

高齢者、障がい者、子どもなど地域のすべての人々が、あたたかいふれあいのなかで暮らせるまちづくりをめざし、「地域福祉センター」を拠点に福祉活動や地域活動を行っている団体。自治会、民生委員児童委員協議会、婦人会、老人クラブ、子ども会、ボランティア等により概ね小学校区ごとに結成している。

ポイント方式募集

平成 23 年から市営住宅の定時募集に導入している方式のひとつ。住宅に困っている度合いを「収入・家賃の状況」「住宅環境」「世帯状況」等の項目ごとに点数化し、総合点の高い人の中から入居者を選定する方式。

防災再開発促進地区

密集市街地のうち、防災街区として整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として都市計画に定めている地区。

防災福祉コミュニティ

阪神・淡路大震災を教訓に市民と事業者、行政が協力して「安全で安心して暮らせるまちづくり」をめざして、防災活動や福祉活動に取り組む自主防災組織。地域で活動する自治会、町内会等の住民自治組織、婦人会、民生委員児童委員協議会、消防団、子ども会、老人クラブ、青年会、P T A、事業所などで構成される。平常時には防災意識の啓発・普及、防災資機材の管理、防災訓練等の活動を行うとともに、災害発生時には災害情報の収集や伝達、初期消火等の災害対応活動を行っている。

防災ベッド等設置補助

耐震診断で「倒壊する可能性がある、又は高い」と判定された戸建住宅について、防災ベッドやシェルター（室内に置く簡易なもの）等を設置する場合に定額の補助を行う制度。平成 27 年度から実施している。

防犯優良マンション認定制度

犯罪に遭いにくい構造・設備の基準を充足したと認められる兵庫県内のマンションを「兵庫県防犯優良マンション」として（社）兵庫県防犯協会連合会等の 3 団体が認定・登録し、その情報を提供することで、より安全で快適な住宅環境を提供する制度。

ホームレスの実態に関する全国調査

「ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法」(平成 14 年 8 月法律第 105 号)及び「ホームレスの自立の支援等に関する基本方針」(平成 20 年 7 月厚生労働省・国土交通省告示第 1 号)に基づき実施される施策の効果を継続的に把握することを目的として、厚生労働省により平成 15 年 1 月より実施されている調査。近年は毎年 1 月に実施されている。

【ま行】

マイホーム借上げ制度

住み替えを希望しているシニア(50 才以上)の住宅を借り上げて転貸する制度。貸し手側であるシニア世帯は、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができる。一方、子育て世帯等の借り手側は、良質な借家を敷金なし、一定の改修が可能といった有利な条件で借りることができる。一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施している。

まちづくり協議会

地域のまちづくりに取り組む組織で、地域の居住者、事業者、土地または家屋の所有者の大多数により構成される。神戸市では、地域の課題や将来像の検討、アンケート調査やニュース等の発行等の活動が継続して行われ、その活動が地域住民の大多数の支持を得ているなどの条件を満たすものについて、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例(まちづくり条例)」に基づく協議会として認定している。

まちなか防災空地整備事業

空地等を土地所有者の方から神戸市が無償で借り受け、まちづくり協議会等が整備及び維持管理を行うもの。災害時には一時避難や消火活動スペースとして、日常は広場など地域住民の交流の場として利用することにより、まちの防災性と併せて、暮らしやすさや地域魅力の向上を図ることを目的としている。

マンション管理士

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づく国家資格。マンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合や区分所有者の相談に応じ、助言などを行う。

密集市街地

老朽化した木造の建築物が密集し、十分な公共施設が整備されていないことなどにより、火事又は地震が発生した場合において、延焼防止機能や避難経路が確保されていない市街地。このような市街地は、敷地や道路が狭く、権利関係も複雑で、居住者も高齢化しており、自主的な更新が困難な状況を抱えている。

密集市街地再生方針

密集市街地の整備改善を一步ずつ着実に進め、子どもや高齢者など誰もが安全・安心で快適に暮らせる住みよいまちとして再生していくために、市民・事業者・行政の協働と参画の取り組みの指針として平成 23 年に策定。

民間賃貸住宅実態調査

神戸市が、平成 19 年度と平成 26 年度に神戸市内の民間賃貸住宅の現状と課題を把握することを目的として行った調査。約 10,000 物件の家主へアンケート票を郵送し、物件の構造・性能等、維持管理、経営状況等の項目について行った。

民生委員児童委員協議会

民生委員法(昭和 23 年 7 月法律第 198 号)で定められた組織であり、厚生労働大臣から委嘱される民生委員・児童委員の全員で構成される。民生委員・児童委員同士の連携・協働を進めるとともに、地域の生活関連情報の共有や人びとへの支援の検討などを行っている。

向こう三軒両隣り

自分の家の向かい側三軒の家と、左右二軒の隣家。日常親しく交際する近隣の人のこと。

目的外使用

この計画では、市営住宅を本来目的ではなく、一時的な緊急対応のために一定期間のみ空住戸を提供することをいう。

【や行】

家賃債務保証制度

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯および解雇等による住居退去者世帯が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。滞納家賃と原状回復費用及び訴訟費用が対象となる。国土交通大臣から高齢者居住支援センターとして指定を受けている高齢者住宅財団が行っている。

優遇措置

市営住宅の定時募集における一般住宅の抽選にあたり、世帯の構成、障がいの有無その他の事由により特に住宅に困窮していると認められる入居申込者に対して、抽選番号を通常より多く与えることで当選確率を優遇する制度。

ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢等に関わりなく、はじめから、できる限り様々な立場の人が利用しやすいようにまちや建物、製品、環境、サービスづくりを行っていかうとする考え方。

余剰地

本計画では、市営住宅の建て替えにあたっての高度利用、建て替え戸数の減少等により、従来の市営住宅団地敷地面積に対して建て替え後の市営住宅敷地面積が減少することにより生まれる土地をいう。

【ら行】

ライフサイクルコスト

建築物や設備の建設から運転、維持管理、老朽化後の解体処理までの使用するうえでかかる総費用。

ライフスタイル

衣食住などの具体的な行動パターンだけでなく、個々人がもつ価値観も含めた生活様式のこと。

ライフステージ

人間の一生を段階に区分したもので、幼年期、少年期、青年期、壮年期、老年期等に分けられる。特に、住まいとの関わりからは、家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、このライフステージの循環も多様化してきている。

リノベーション

中古住宅などの既存建物に対して、新たな使用に耐えるような包括的な改修や、用途や機能を変更して性能を向上させるなど価値の再生につながる改善を行うこと。

ルームシェア

家族以外の者どうしが、複数人で一つの住戸あるいは居室を共有して生活する住まい方。

老朽家屋

建築後の相当年数の経過や、建物の利用管理状況により、建物の構造部材の耐力低下、設備等の性能劣化が生じた住宅。

関係法令等・計画

①主な関係法令等（施行、策定順 【 】内は略称）	
建築基準法（昭和 25 年 5 月法律第 201 号）	昭和 25 年 11 月施行。国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的に、建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準を定めている。
公営住宅法（昭和 26 年 6 月法律第 193 号）	昭和 26 年 7 月施行。国や地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を整備して、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進を図ることを目的に、公営住宅の入居者資格、募集方法、家賃等について定めている。
建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年 4 月法律第 69 号）【区分所有法】	昭和 38 年 4 月施行。マンション等の 1 つの建物を複数の部分に区分して所有するとき、その区分所有の対象及び所有関係、管理方法等について定めている。
住宅建設計画法（昭和 41 年 6 月法律第 100 号）	昭和 41 年 6 月施行。住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することで国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、住宅建設五箇年計画の策定及び実施等、国及び地方公共団体の責務などを定めたもの。平成 18 年 6 月に廃止。
エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年 6 月法律第 49 号）【省エネ法】	昭和 54 年 10 月施行（一部昭和 54 年 6 月施行）。エネルギーの有効利用を進めるための措置を定めている。地球温暖化対策を進めるため、平成 18 年 3 月の改正で、新たに 2,000 m ² 以上の大規模な住宅について新築・増改築時等の省エネ措置（外壁や窓等の断熱化、空気調査設備等の効率的な利用）の届出が義務化された。また、新たな削減目標を達成するため、大規模な住宅の省エネ措置が著しく不十分である場合の命令の導入や 300 m ² 以上の住宅の省エネ措置の届出の義務化を柱として、平成 20 年 5 月に改正された。
特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年 5 月法律第 52 号）【特優賃法】	平成 5 年 7 月施行。国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的に、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を定めている。
建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月法律第 123 号）【耐震改修促進法】	平成 7 年 12 月施行。阪神・淡路大震災での教訓をふまえ、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の地震に対する建物の安全性の向上を図ることを目的に、国、地方公共団体及び国民の努力義務、都道府県等が耐震改修促進計画として耐震診断及び耐震改修の目標や施策などを定めることについて定めている。
住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月法律第 81 号）【住宅品質確保法】	平成 12 年 4 月施行。住宅の品質確保を促進、住宅購入者等の利益の保護、住宅に関するトラブルの迅速かつ適正な処理を図るため、新築住宅の売買契約等に関する瑕疵責任の特例、住宅性能表示制度の創設や住宅に係る紛争処理体制の整備等に関して定めている。
マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月法律第 149 号）【マンション管理適正化法】	平成 13 年 8 月施行。マンション管理の適正化を推進することによってマンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的に、管理組合に対して助言や指導を行うマンション管理士などの国家資格の創設や、マンション管理業者の登録制度等を定めている。

①主な関係法令等（施行、策定順 【 】内は略称）

<p>高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年 4 月法律第 26 号）【高齢者住まい法】</p>	<p>平成 13 年 8 月施行。高齢者の居住の安定の確保を図るため、高齢者向けの住宅の効率的な供給促進や高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を定めている。平成 21 年 8 月には都道府県による高齢者居住安定確保計画の策定、平成 23 年 10 月にはサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が新たに施行された。</p>
<p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成 14 年 6 月法律第 78 号）【マンション建替え円滑化法】</p>	<p>平成 14 年 12 月施行。マンションの建替えの円滑化を図ることで、マンションにおける良好な生活環境を確保することを目的に、建替え決議後のマンション建替組合の設立、権利変換手続による関係権利の変換等が定められている。平成 26 年の改正により、耐震性不足の認定マンションの建替えを対象とするマンション敷地売却制度や容積率の緩和制度が新たに創設された。</p>
<p>住生活基本法（平成 18 年 6 月法律第 61 号）</p>	<p>平成 18 年 6 月施行。国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的に、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項を定めている。</p>
<p>住生活基本計画（全国計画）</p>	<p>平成 18 年 9 月閣議決定。住生活基本法に基づき、住生活の安定向上のための施策を総合的かつ計画的に推進するために策定された国の計画（平成 23、28 年に変更）。基本的な方針、施策についての横断的な視点、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策等が定められて、目標設定の前提として住宅性能水準、居住環境水準、居住面積水準が設定されている。</p>
<p>住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年 7 月法律第 112 号）【住宅セーフティネット法】</p>	<p>平成 19 年 7 月施行。低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的に、施策の基本となる事項等を定めている。</p>
<p>長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年 12 月法律第 87 号）【長期優良住宅普及促進法】</p>	<p>平成 21 年 6 月施行。長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進し、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、環境負荷の低減を図りつつ、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的に、基本方針や長期優良住宅の認定制度等を定めている。</p>
<p>特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年 5 月法律第 66 号）【住宅瑕疵担保履行法】</p>	<p>平成 21 年 10 月施行（一部平成 20 年 4 月施行）。住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、新築住宅の売主等に対する供託や保険による資力確保の義務づけや、保険の引受主体である住宅瑕疵保険責任保険法人の整備、保険契約に関する紛争処理体制の整備等について定めている。</p>
<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月法律第 127 号）【空家等対策特別措置法】</p>	<p>平成 27 年 5 月施行（一部平成 26 年 2 月施行）。適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、地方公共団体による空家等対策計画の策定と計画に基づく施策の実施、空家等対策協議会の設置、特定空家に対する措置等について定めている。</p>

②神戸市の主な住宅関係の計画	
住宅基本計画（策定順）	
神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画（平成7年7月策定）	震災により、未曾有の被害を被った神戸のすまいとまちを早期に復旧・復興するとともに、災害に強い活力あるすまい・まちづくりを進めることを目的に、公民それぞれの役割に応じた住宅供給の目標量とこれを推進するための主要な施策を定めた。
神戸のすまいの復興プラン（平成8年7月策定）	応急仮設住宅入居者への調査結果より、被災者に高齢者・低所得者が多く、公営住宅への入居希望が高いという実態が判明した。このため、公団住宅や民間賃貸住宅の借上げなどによって公営住宅等の供給増をめざすため、神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画を見直し、策定した。
神戸市住宅3か年計画（平成10～12年度）（平成10年3月策定）	すまい復興の総仕上げとし、21世紀を見据えた安全・安心で快適なすまい・街づくりに向けて、策定した。めまぐるしく変化する社会経済情勢の中で、臨機応変に施策を実施することができるよう、戸数等の数量計画は定めていない。
神戸市住宅基本計画（2001～2010）（平成13年4月策定）	21世紀初頭における住宅政策の基本的指針を示し、指針に基づく施策の体系化を図り、効果的かつ効率的な施策展開を図ることを目的に策定した。具体化に向けて4つの施策の基本的方向性と137の具体的施策を掲げ、より総合的、長期的な視点のもと重点的に取り組む6つの重点プロジェクトを掲げている。
その他の計画	
神戸市建築物安全安心実施計画（平成11年策定、第2次は平成16年、第3次は平成21年、第4次は平成26年策定）	「違反建築 ^{ゼロ} を目指して」を目標に掲げ、これまで取り組んできた施策の検証・評価をふまえ、顕在化してきた課題への対応策として、特に「適法な建築物が違反建築化しないよう予防するための事前対策」や「危険性の高い建築物や累積する違反建築物に対する重点的な検査・指導」等に取り組み、建築物の安全性の確保のための施策を総合的に推進することを目的とする計画。
神戸市耐震改修促進計画（平成20年2月策定、平成28年3月改定）	建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき、神戸市内における耐震性能の不十分な旧耐震基準建築物の耐震安全性確保を促進するため、今後の目標と取り組みを示した計画。「神戸市耐震改修促進計画（2016～2020）」では、「自己決定力の向上」の基本理念のもと、日頃からの備えとしての生命を守る耐震化に、市民・事業者・市それぞれの立場から取り組むこととしている。
市営住宅マネジメント計画（平成12年2月策定、第2次は平成22年6月策定）	震災後の大量供給による市営住宅ストックの増大や、新旧格差といった課題に適切に対応し、計画的な再編・改善による良質なストック及び多様なニーズへの対応による良好なコミュニティを形成していくことを目的とした計画。第2次計画は、耐震化の促進などの新たな課題をふまえ、策定。
高齢者居住安定確保計画（平成24年3月策定、平成27年3月改定）	高齢者や要介護認定者・認知症高齢者の増加が見込まれる中、高齢期を安全・安心に過ごすための「住まい」の確保や、安心して生活できるための介護サービス・生活支援サービス等の充実が求められていることから、住宅部局と福祉部局が連携し、より一層高齢者の居住の安定確保に総合的に取り組むため、高齢者住まい法に基づき策定。平成26年には改定検討を実施し、計画に新たに追加・拡充すべき取り組み等を追補版にとりまとめた。

神戸市すまい審議会の概要、委員・参与名簿

1. 概要

神戸市すまい審議会は、神戸市の住宅・住環境政策の重要事項についての審議を行う神戸市長の附属機関です。神戸市住宅審議会、神戸市住環境審議会、神戸市地域住宅推進協議会を統合し、平成11年8月に設立しました。

神戸市すまい審議会では、特別の事項又は専門の事項を調査審議する必要がある場合、部会を置いて調査審議を行うこととしており、神戸市住生活基本計画の改定は、計画評価部会において審議を行いました。

2. 委員・参与名簿（平成28年3月 計画改定時点）

【委員】

（敬称略・五十音順）

氏名	役職名
岩佐 光一朗	神戸市自治会連絡協議会 会長
大内 麻水美	弁護士
角松 生史	神戸大学大学院法学研究科 教授
加茂 みどり	大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所 主席研究員
神吉 紀世子	京都大学大学院工学研究科 教授
神崎 潔子	第11期市政アドバイザー
小伊藤 亜希子	大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授
河野 英司	連合神戸地域協議会 事務局長
実吉 威	公益財団法人ひょうごコミュニティ財団 専務理事
高野 正浩	兵庫県宅地建物取引業協会 理事
玉田 はる代	神戸市婦人団体協議会 会長
檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境学部 教授
平山 洋介	神戸大学大学院人間発達環境学研究科 教授
松澤 賢治	流通科学大学 非常勤講師
松原 一郎（副会長）	関西大学社会学部 教授
森本 信明（会長）	近畿大学名誉教授
八木 景子	兵庫県建築士会 理事
山崎 和美	第12期市政アドバイザー
和田 真理子	兵庫県立大学経済学部 准教授

【参与】

(敬称略・五十音順)

氏名	役職名
大井 としひろ	市会議員
北山 順一	市会議員
外海 開三	市会議員
たけしげ 栄二	市会議員
西 ただす	市会議員
藤本 浩二	市会議員

3. 部会委員名簿（平成 28 年 3 月 計画改定時点）

【計画評価部会委員】

(敬称略・五十音順)

氏名	役職名
角松 生史	神戸大学大学院法学研究科 教授
神吉 紀世子	京都大学大学院工学研究科 教授
小伊藤 亜希子	大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授
檜谷 美恵子	京都府立大学生命環境学部 教授
平山 洋介	神戸大学大学院人間発達環境学研究科 教授
松澤 賢治	流通科学大学 非常勤講師
松原 一郎 (副部会長)	関西大学社会学部 教授
森本 信明 (部会長)	近畿大学名誉教授
和田 真理子	兵庫県立大学経済学部 准教授

審議経過

【神戸市住生活基本計画改定までの取り組みの経過】

	すまい審議会	計画評価部会の開催	策定への取り組み等
平成27年度	<p>第1回すまい審議会 8/6 ・神戸市住生活基本計画の見直しについて</p> <p>第2回すまい審議会 12/25 ・神戸市住生活基本計画の見直しについて</p>	<p>第3回 9/9 ・住生活基本計画見直しにあたっての論点と方向性</p> <p>第4回 10/5 ・住生活基本計画見直し内容の検討</p> <p>第5回 11/13 ・住生活基本計画見直し内容の検討</p> <p>第6回 11/26 ・住生活基本計画見直し（案）</p>	<p>計画案への市民意見公募（0件） 1/18 から 2/17</p> <p>・計画策定・公表</p>

【すまい審議会、計画評価部会の審議内容】

会議名	開催日	審議内容
第1回 すまい審議会	平成27年 8月6日	<p>【報告】 ○住環境部会について</p> <p>【審議】 ○神戸市住生活基本計画の見直しについて</p>
第3回 計画評価部会	平成27年 9月9日	<p>【審議】 ○神戸市住生活基本計画の見直しの進め方について</p> <p>○各施策の方向性と成果指標に関する主な論点について</p>
第4回 計画評価部会	平成27年 10月5日	<p>【審議】 ○「住まいのあるべき姿」について</p> <p>○各論点に対する課題や方向性について（安全な住まい・住環境を実現する、居住の安定を確保する、環境にやさしい住まい、住まい方を実現する）</p>
第5回 計画評価部会	平成27年 11月13日	<p>【審議】 ○計画の構成・概要等について</p> <p>○各論点に対する課題や方向性について（ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す、人と人とのつながりを育む住まい・住まい方を支援する、すまいるネットを核とした住まい手の総合支援）</p>
第6回 計画評価部会	平成27年 11月26日	<p>【審議】 ○神戸市住生活基本計画（素案）について</p>
第2回 すまい審議会	平成27年 12月25日	<p>【報告】 ○住環境部会について</p> <p>【審議】 ○神戸市住生活基本計画の見直しについて</p>

神戸市住生活基本計画（改定版）

策 定

平成 28 年3月

編集・発行

神戸市住宅都市局住宅部住宅政策課
〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号
TEL(078)322-5568 FAX(078)322-6114

神戸市広報印刷物登録：平成 27 年度第 670 号（広報印刷物規格 A-6 類）



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。



古紙パルプ配合率100%再生紙を使用
(表紙を除く)



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBE 

Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008