

概要版

# 神戸市住生活基本計画

(改定版)

平成28年3月

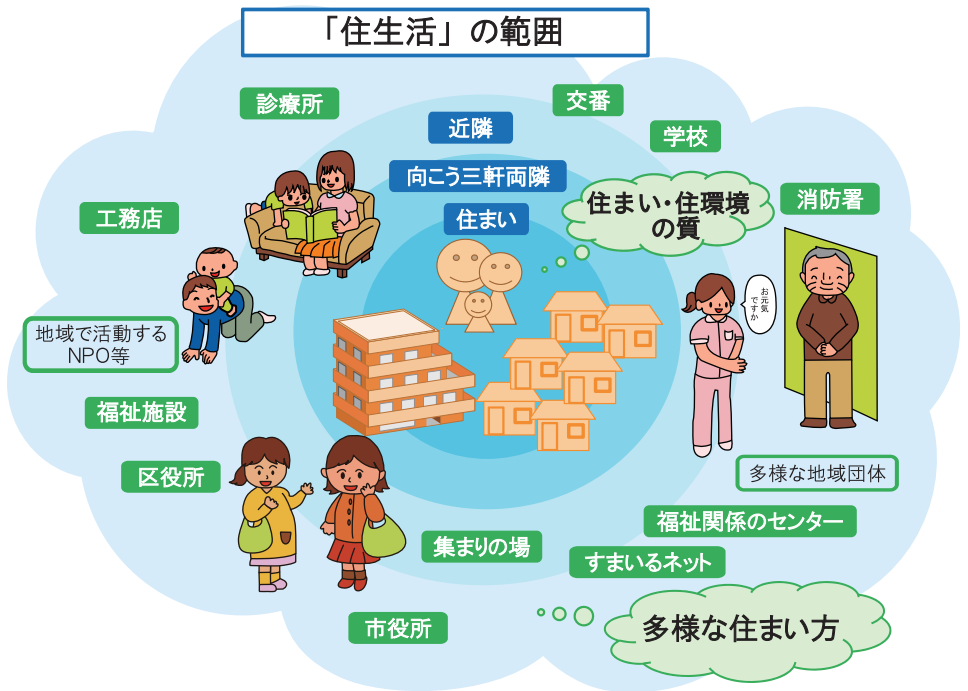
**KOBE**   
UNESCO City of Design

# ■ 計画策定の趣旨

## □ 趣旨

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。

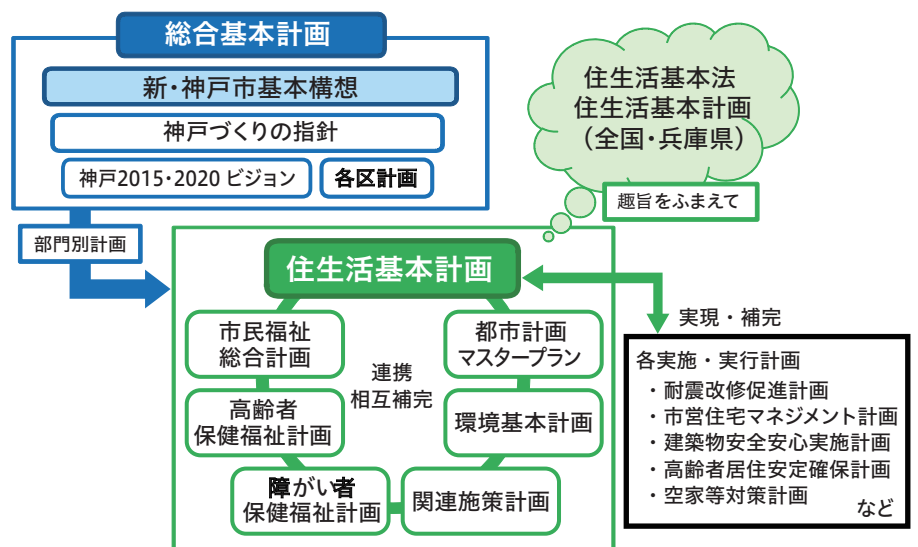
しかし、策定から5年が経過し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」といった新法の制定や各種制度の見直し、「神戸市高齢者居住安定確保計画」等市の関連計画の策定に加え、平成24年に市の総人口が減少傾向に転ずるなど社会情勢においても重大な変化が生じています。このため、実態に即した取り組みが行えるよう、本計画の見直しを行いました。



## □ 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。



## □ 計画期間

平成23年度から平成32年度までの10年間

# ■ 基本的認識・目標と住まいのあるべき姿

## □ 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

## □ 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必要があります。

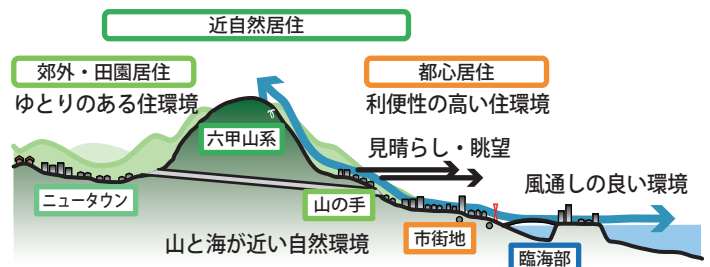
こうした状況をふまえ、本計画の見直しにあたって新たに上記の目標を設定し、神戸らしい「住まい・住まい方」につながる施策に取り組むことにより、将来にわたって選ばれ、愛され続ける住まいと住環境の実現を目指します。

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>

- 多様な地域を内包する街
- 市民同士がつながりあって創った街
- 新しさを取り入れ、生まれ変わり続ける街
- 震災の経験や教訓を引き継ぐ街

### <神戸の住環境の多様性>



## □ 住まいのあるべき姿

誰もが安全、安心に住まうことができる

- 住まいの適法性や耐震性、防犯性の向上が図られ、良質な住まいの供給やバリアフリー化が進んでいます。
- 住宅セーフティネット機能が充実しています。

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既存住宅の流通、良質な空家を活用する仕組みができており、自分にあった住まいを選択できます。
- 環境にやさしい住まい・住まい方が普及しています。

活力のある地域を住まいから創り出す

- 地域にあった魅力ある住環境づくりが進み、神戸らしい住まいや住まい方によるまちづくりが実践されています。
- 共に住まう意識が向上し、マンションが適切に管理されています。

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
- 住まいの耐震性の確保
- 住まいの防犯性の確保
- 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
- 空家ストックの有効な活用
- ニュータウンの再生
- 「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、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）

### 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

### 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ホーム機能の強化
- 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

施策の方向性ごとに成果指標と目標値を定め、目標値の達成をめざします。

#### 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

#### 対象の視点

- 住まいの視点（建築単体、近隣 など）
- 住まい手の視点（高齢者、障がい者 など）
- 住まい方の視点（ライフスタイル など）
- 権利関係の視点（持家、借家 など）

#### 手段の視点

- 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

#### 自分にあった住まい・住まい方を選択するための課題

- ・ 住環境の多様性の活用
- ・ CO2排出量の増加
- ・ 住まい方の意識向上
- ・ 空家の活用・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
- ・ 高経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

# 施策の方向性

## 方向性1 安全な住まい・住環境を実現する

住まいの適法性や耐震性、防犯性の向上を図るとともに、災害に備えた住環境整備の推進や自主防災の取り組みへの支援等を行い、安全な住まい・住環境を実現します。

(1) 住まいの適法性の確保

- 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

(2) 住まいの耐震性の確保

- 建築ルールに関する基礎知識の普及
- 耐震診断から耐震改修へつなげる取り組み

(3) 住まいの防犯性の確保

- 灯かりのいえなみ協定の推進

(4) 防災・安全に配慮した住環境の確保

- 密集市街地における地域特性に応じた事業の展開 など



密集市街地におけるまちなか防災空地の連鎖的な整備

## 方向性2 居住の安定を確保する

良質な住宅の供給や良好な住環境づくりとあわせて、子育てに配慮した地域環境整備、福祉施設や日常生活施設の充実、高齢者・障がい者へのきめ細やかな住生活関連サービスの提供等により、すべての市民の居住の安定を確保します。

### (1) 住宅確保要配慮者の居住安定確保

#### 共通の方向性

住宅確保要配慮者への支援

低額所得者

高齢者

障がい者

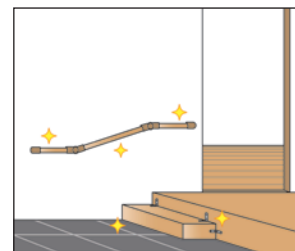
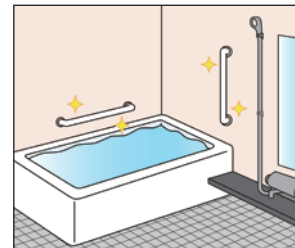
子育て世帯

外国人

その他の世帯

市営住宅の取り組み

- 市営住宅の提供
- 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
- 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
- 市営住宅の空き家を活用した障がい者グループホームの整備
- 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
- 外国人コミュニティとの連携のあり方の検討
- 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 など



室内のバリアフリー化の例

### (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

ライフステージに対応した居住支援

若年期

新婚・子育て期

高齢期

- 雇用施策と連携した居住支援のあり方の検討
- 市営住宅の募集や特定優良賃貸住宅における支援
- 多様な高齢者向け住宅の供給促進と支援体制の確保 など



市営住宅（須磨外浜住宅2号棟）

### 方向性3 環境にやさしい住まい・住まい方を実現する

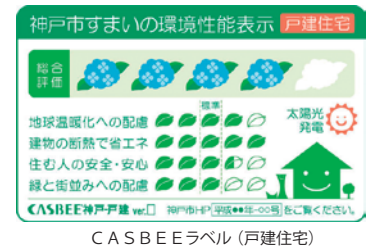
良質で長期使用に耐える住まいづくりの推進や、CO2削減につながる住まい方についての情報提供等により、環境にやさしい住まい・住まい方を実現します。

(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

(2) 環境にやさしい住まい方の普及

- 相談体制や情報提供、学校での住教育など住まい手の意識向上 など



CASBEEラベル (戸建住宅)

### 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・リフォーム支援や良質な空家の活用、神戸の住まい・住まい方の「魅力」の発信など、市民一人一人のニーズに応じた住まいを選択できる仕組みを創り出します。

(1) 住み替えがスムーズにできる環境づくり

- 多様な賃貸住宅の供給とリフォーム・改修等の支援

(2) 空家ストックの有効な活用

- 空家特措法等を活用した特定空家等対策の推進

(3) ニュータウンの再生

- 空家の活用に関する相談体制、情報提供などの充実

(4) 「魅力」の向上と発信

- 地域が主体となった団地再生への取り組みの支援と他団地にも活かせる仕組みの検討

- 良好な景観の保全と「住宅地」としてのブランド力の向上 など



鶴甲団地におけるリノベーションモデルの整備・公開



老朽危険家屋の解体 (行政代執行)

### 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

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。

(1) 身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

- 地域組織の活動の維持・継続、存在や活動の広報・周知の支援

(2) 分譲マンションの管理・運営に関する適切な支援

- 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

- マンション管理のための情報提供や相談体制の充実 など



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)

### 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

より効果的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

- 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

- 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

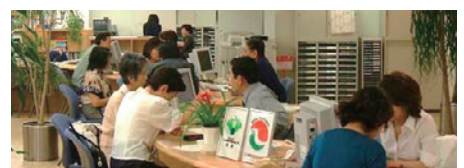
- 住宅確保要配慮者への、NPO法人などの支援組織や地域団体等と連携した仕組みの構築

(4) 住教育支援の充実

- 学校教育でのいっそうの普及と定着

(5) 認知度の向上

- 地域におけるすまいるネットの認知度の向上 など



すまいるネット窓口



住教育の様子

## 成果指標

施策の目標達成状況を分かりやすく示すために、重要度の高い施策について成果指標と目標値を定め、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。

成果指標	現状値	目標値 (平成32年)
★ 集合住宅の定期報告率	85%	90%
住まいの耐震化率	91%	95%
★ 密集市街地におけるまちなか防災空地の数	21件	40件
☆ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	47%	55%
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)	77%	90%
一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合	32%	50%
一定規模以上の新築共同住宅に占めるC A S B E E 神戸の 評価結果が標準以上の割合	81%	100%
一定の省エネルギー 対策を施した住宅の割合	16%	40%
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)		
★ 太陽光を利用した発電機器あり	1.7%	3%
新築住宅の住宅性能表示実施率	47%	60%
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	27%	30%
☆ 既存住宅ストック全体に占める空家の割合	13.1%	12.5%
☆ 住環境に対する満足度	74%	80%
★ 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%	70%
分譲マンション長期修繕計画の策定率	85%	90%
★ すまいるネットがD M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%	95%
すまいるネット総利用者数	約13,500人	15,000人
★ すまいるネット認知度	35%	45%
★ 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)	23件 (H28～32年度)

★新たに追加した項目

☆数値を変更した項目

## 計画の推進に向けて

- ・ 進行管理については、実施・点検・見直しの過程を順に実施し、進行状況と目標達成状況を2年ごとに評価、公表します。
- ・ 施策の推進にあたっては、市民をはじめ各主体が意識を共有し、連携して施策に取り組む必要があることから、「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。