

第2次市営住宅マネジメント計画のお知らせ

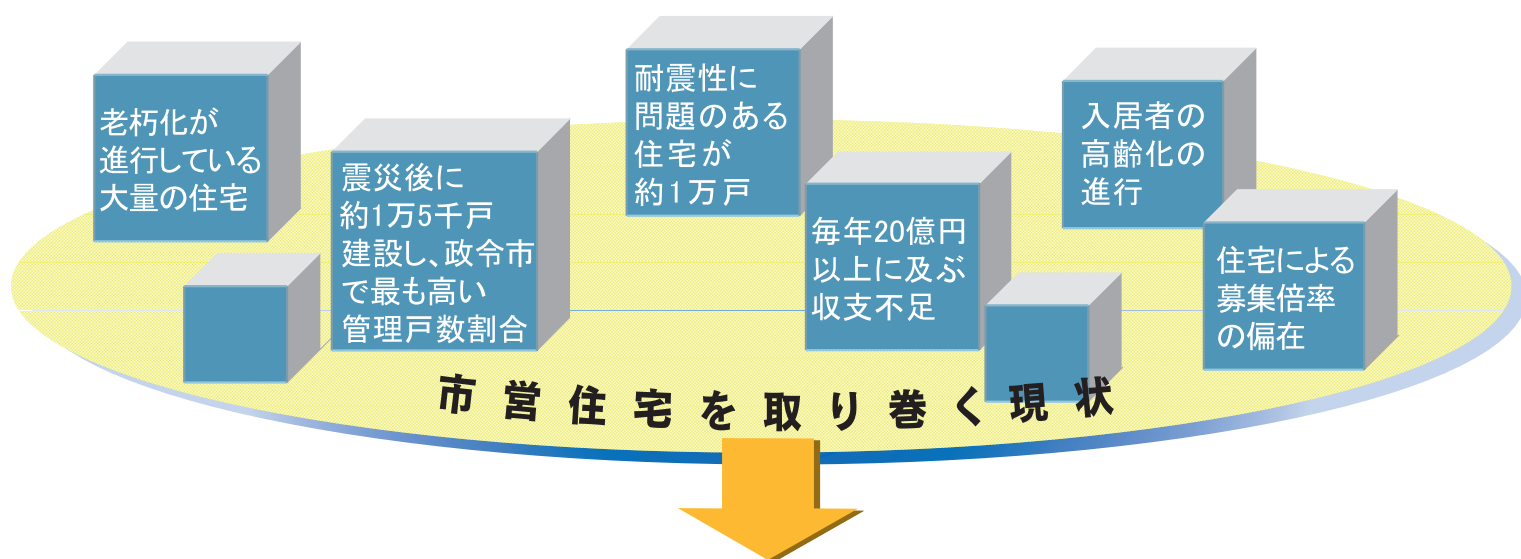
—安全・安心・安定をめざして—

神戸市では、平成12年2月に策定した「市営住宅マネジメント計画」に基づき、市営住宅の再編（建替え・廃止）や改善を進めてきました。

今後も市営住宅が、市民の皆さんにとって安心して暮らせるための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていけるよう、このたび「第2次市営住宅マネジメント計画」（計画期間：平成23年度から32年度）を策定しました。

改修・更新時期を迎える大量の市営住宅への対応や耐震化の促進といった、様々な課題を踏まえ、今後、3つの基本方針に基づき、市営住宅の改修や再編（建替え・廃止）等によるすまいの安全・安心、効果的・効率的な事業運営による市営住宅会計の安定に取り組み、将来にわたって良好な市営住宅を維持していきます。

計画の基本方針



第2次市営住宅マネジメント計画

住宅セーフティネットを守るための3つの基本方針

1 長く使うための改修と再編

- 改修・再編（建替え・廃止）をバランスよく行います。
- 耐震化率を100%にします。
- できるだけ長く使うためのバリアフリー化、居住性向上などの改修や福祉的な活用を図ります。

2 管理戸数の円滑な縮減

- 老朽住宅は将来の必要性を考え、再編（建替え・廃止）をします。
- 厚生年金住宅など、当初の役割を終えた住宅を見直します。
- 以上により、現在の管理戸数53,000戸から46,000戸程度に縮減します。

3 健全な市営住宅会計の確保

- 厳選した建替えを行い、新たな借入れを少なくします。
- 余剰地を売却し、建替えや改修の経費とします。
- 借上住宅の返還や管理運営の効率化を図ります。
- 以上により、収支不足を解消します。

計画の具体的手法

A1 **Q1. 何をしますの?** **A2** **Q2. どんな住宅が対象なの?** **A3** **Q3. どうなるの?**

耐震改修

耐震性に問題があり、改修が可能な住宅です。

- 大地震に対応した耐震基準を満たしていない住宅について、計画的に改修します。

地震に強い住宅にします。

- 基本的には住みながら改修工事を行います。
- エレベーター設置や共用部の段差解消などの改修も併せて行います。

再編

建替え

廃止

昭和45年以前建設の老朽化した住宅や耐震性に問題があるものの改修に適さない住宅です。

将来にわたり維持する必要がある住宅や効率的な建替事業が可能な住宅です。

建替えにより十分な戸数が建設できない住宅や他の市営住宅への集約が可能な住宅です。

住宅は...

すべての人に配慮した住みやすい住宅にします。

- 現地または他の敷地で建替えを行います。
- 高齢者や障害者にも使いやすいバリアフリー化された住宅として建替えます。

跡地は...

有効に活用します。

- 基本的には売却し、建替えや改修の経費とします。
- 郊外の大規模団地などでは、地域の特性やニーズに対応した活用が図られるよう、配慮します。

入居者の希望をお聞きした上で、他の市営住宅に移転していただきます。

耐震改修・建替え・廃止を組み合わせる対応

同一地域内に課題のある団地が複数ある住宅です。

民間所有者と区分所有になっている住宅です。

耐震改修・建替え・廃止を組み合わせ、一体的な事業として実施します。

区分所有者と協議の上、対応を決定します。

- 市営住宅部分は必要に応じて入居者の住み替えあっせん、住宅の用途廃止を行っていきます。

改善・維持保全

昭和56年以降建設の住宅や耐震改修を行う住宅など、今後も活用していく住宅です。

より住みやすい住宅にします。

- 4・5階建ての設置可能な住宅へのエレベーター設置など、バリアフリー化や居住性の向上を図ります。
- 計画的な外壁改修など、予防保全的な視点で修繕を実施し、建物の長寿命化を図ります。

平成23～27年度に実施を予定する住宅

耐震改修を行う住宅 <対象戸数：4,357戸>

東灘	本山第三	兵庫	本御崎
	北青木		夢野台
灘	青木南	長田	浜中
	大和西		大井
中央	友田	須磨	大日丘
	宮本		寺池
	新生田川 (14・15・17号棟)		丸山東
	八雲第二		一番町 (1・2・3 [南]・7号棟)
兵庫	北本町	垂水	大池西
	港島		横尾 (13・14号棟)
	夢野		東多聞 (35号棟)
	御崎 (4号棟)		東高丸 (1～3号棟)
	松原	西	王塚 (1・10号棟)

建替えを行う住宅 <対象戸数：5,968戸>

東灘	本山第一 (2・5号棟)	現地で建替え
	深江南	現地で建替え
中央	新生田川 (4～6号棟)	現地で建替え
兵庫	御崎西	周辺の活用可能な敷地で集約建替え
長田	日吉	集約建替え
須磨	古川	周辺の活用可能な敷地で集約建替え
	外浜西	集約建替え
垂水	高丸	高丸の敷地で集約建替え
	旭が丘	集約建替え
	多聞・多聞台	現地で建替え
北	東多聞台	現地で建替え
	唐櫃・唐櫃台	現地で建替え
	桜の宮	現地で建替え

廃止を行う住宅 <対象戸数：607戸>

東灘	西青木
灘	八幡 (1号棟) 高羽 桜ヶ丘
中央	二宮 下山手 (8丁目)
兵庫	須佐野
垂水	泉が丘
西	押部谷 (10・12号棟)

組み合わせる対応する住宅 <対象戸数：1,926戸>

灘	篠原南 [区分所有建物]
中央	中山手 (6・11・12号棟) 楠 (1～4号棟) 下山手 (1・2・4号棟)
兵庫	東山 [3号棟は区分所有建物] 松本 [区分所有建物]
長田	房王寺 (1～3・5・8号棟) 重池 (3～7号棟) [6・7号棟は区分所有建物] 重池北

借上住宅について

- 借上住宅は、震災により住宅が大量に滅失したことを受け、20年の期限で民間等の所有者が建設した住宅を市営住宅として借り上げたものです。
- 借上住宅を含む復興住宅にお住まいの被災者が減少している状況を踏まえ、契約にしたがって所有者へ返還していく必要があります。
- 入居者については、ご意見やご希望をお聞きしながら、他の市営住宅をあっせんし、円滑に移転していただけるよう取り組みます。
- 所有者については、返還後、所有者による賃貸経営へと円滑な移行が図れるよう早い段階から協議を進めます。
- 平成27年度から始まる返還に向けて、きめの細かい対応を行ってまいります。

団地の再生とまちづくりへの展開

- 市営住宅が地域の中心となっている大規模団地を再編（建替え・廃止）することにより創出される跡地（余剰地）は、事業者との連携により、多様な住宅や高齢者支援・子育て支援のための施設の導入など、地域の特性やニーズに対応した活用を図ります。
- 高齢者や障害者への生活支援サービスや子育てサービス、コミュニティ活動の場として、福祉施策と連携した既存住宅の有効活用を図ります。

今後の進め方

- 今後、住宅セーフティネットは、本当に市営住宅を必要とされている方を的確に見極めながら、公民の適切な役割分担による枠組みへと再構築していく方向にあります。
- 今回の計画は、こうした新たな動きや市営住宅を取り巻く制度の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。
- 平成23～27年度の5ヵ年に実施予定の事業を定めた実施計画（第1期）については、数年毎に更新し、平成28年度以降に実施する事業を順次位置づけていきます。（耐震改修・建替え・廃止などの各住宅の事業手法についても、見直す場合があります。）

用語の説明

- 住宅セーフティネット
住宅政策において、様々な事情により住宅に困窮した場合においても、居住の安定を確保するための施策。
- 厚生年金住宅
中小企業の従業員のために、本市が厚生年金保険積立金の還元融資を受けて建設した住宅。現在、約2,000戸の管理戸数のうち、中小企業と契約している住宅は約1割となっています。
- 復興住宅に入居する被災者数
最も多かった平成12年度（9,640世帯）から、約3割減少しています。（平成21年度末時点 7,013世帯）

お問合せ先

神戸市都市計画総局住宅部住宅整備課

078-322-6618・6412 まで

〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号（市役所2号館2階）

R100

この印刷物は印刷用の紙へリサイクルできます。



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization

City of Design
KOBETW

Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008