

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。

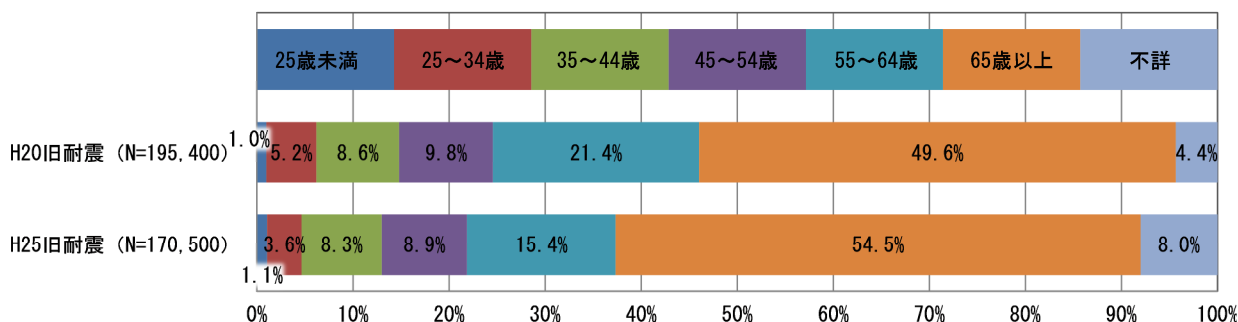
平成 18 年には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月法律第 123 号）（耐震改修促進法）」が改正され、平成 27 年までに建築物の耐震化率を少なくとも 9 割にすることを目標とする国の基本方針が示されました。

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



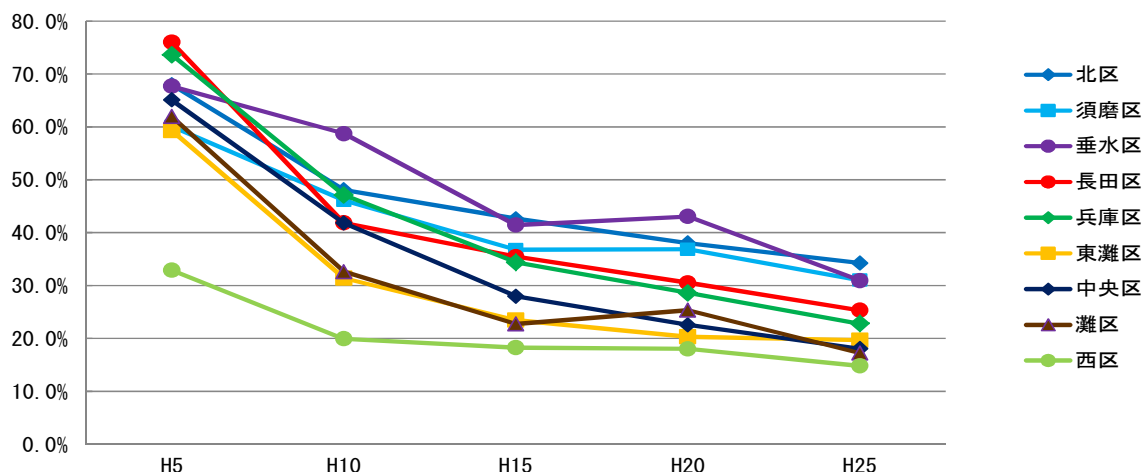
そこで、民間住宅の耐震改修を促進する取り組みとして、すまいの耐震診断員の派遣や耐震改修工事費補助、家具固定促進事業等の支援策を引き続き実施するとともに、所有者の状況を踏まえた支援策を実施します。費用負担等の課題については、瞬時に倒壊しない程度の小規模耐震改修や防災ベッド等設置への補助など、生命を守るための支援策を講じていきます。また、リフォームとあわせて耐震改修を実施する例が多いことを踏まえ、高齢者等が住宅のバリアフリー改修にあわせて耐震改修に取り組めるよう施策の連携強化を図ります。また、中古住宅流通の売買時に耐震化を促進する観点から支援策を検討するとともに、既存の補助制度や民間金融機関のリフ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

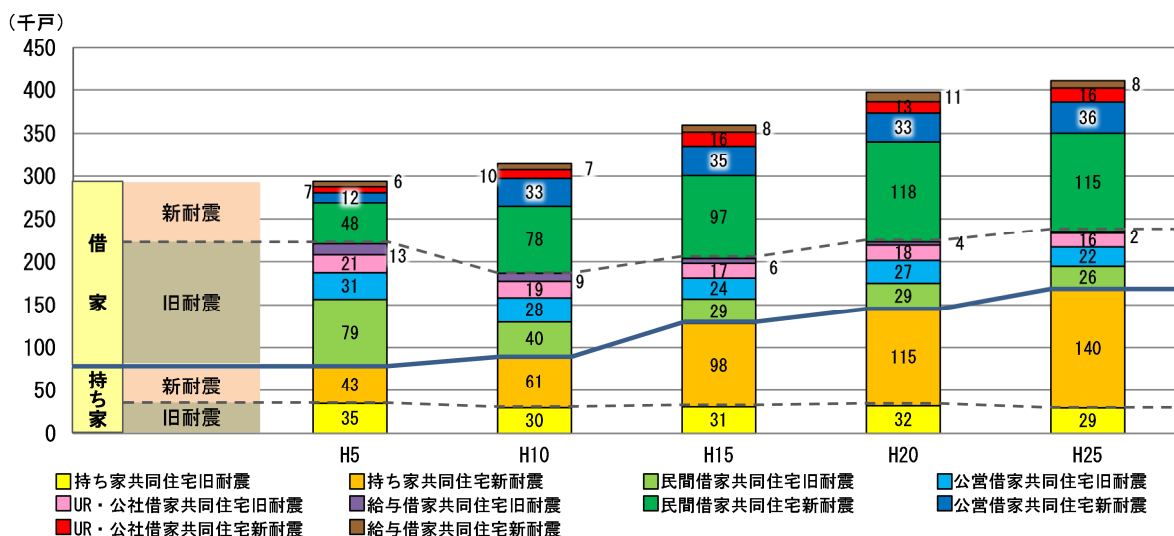


市営住宅については、第2次市営住宅マネジメント計画(平成22年6月策定)に基づく耐震改修、建て替え、廃止により、耐震化を図っているところです。平成27年8月時点での耐震化率は管理戸数ベースで85%、管理棟数ベースで91%となっており、最終的には100%となるよう、状況に応じて適切な手法を選択しながら、効果的かつ着実に整備を進めていきます。

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。

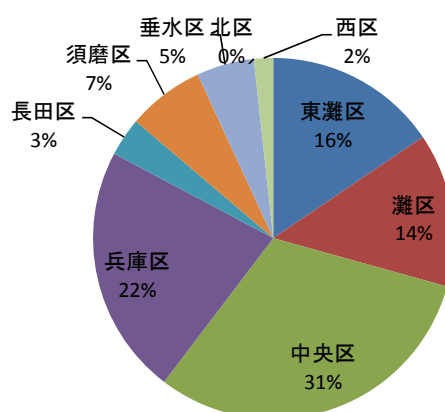
第5章 2-1 図表7 防犯カメラ設置補助事業における補助実績（箇所）

	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。

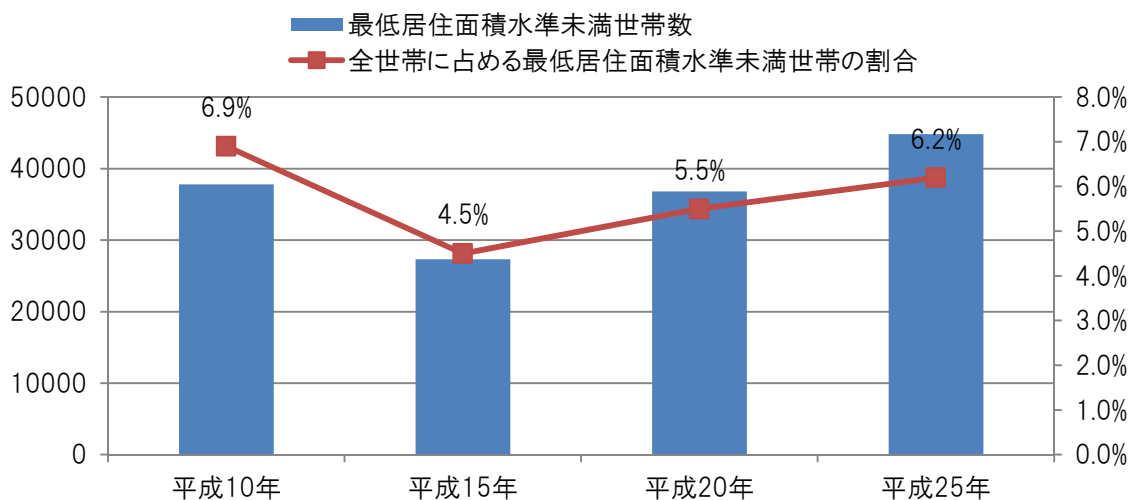
住宅セーフティネット再構築のためには、今後も市民の住宅困窮状況のよりの的確な把握に努め、公営住宅と公的賃貸住宅の役割と民間賃貸住宅への支援のあり方を再整理していく必要があります。その中で負担に見合った適切な民間賃貸住宅に住まうことが難しい世帯には家賃補助を行うなどの選択肢も含めて、住宅困窮状況に応じた支援のあり方を検討してきます。

【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。

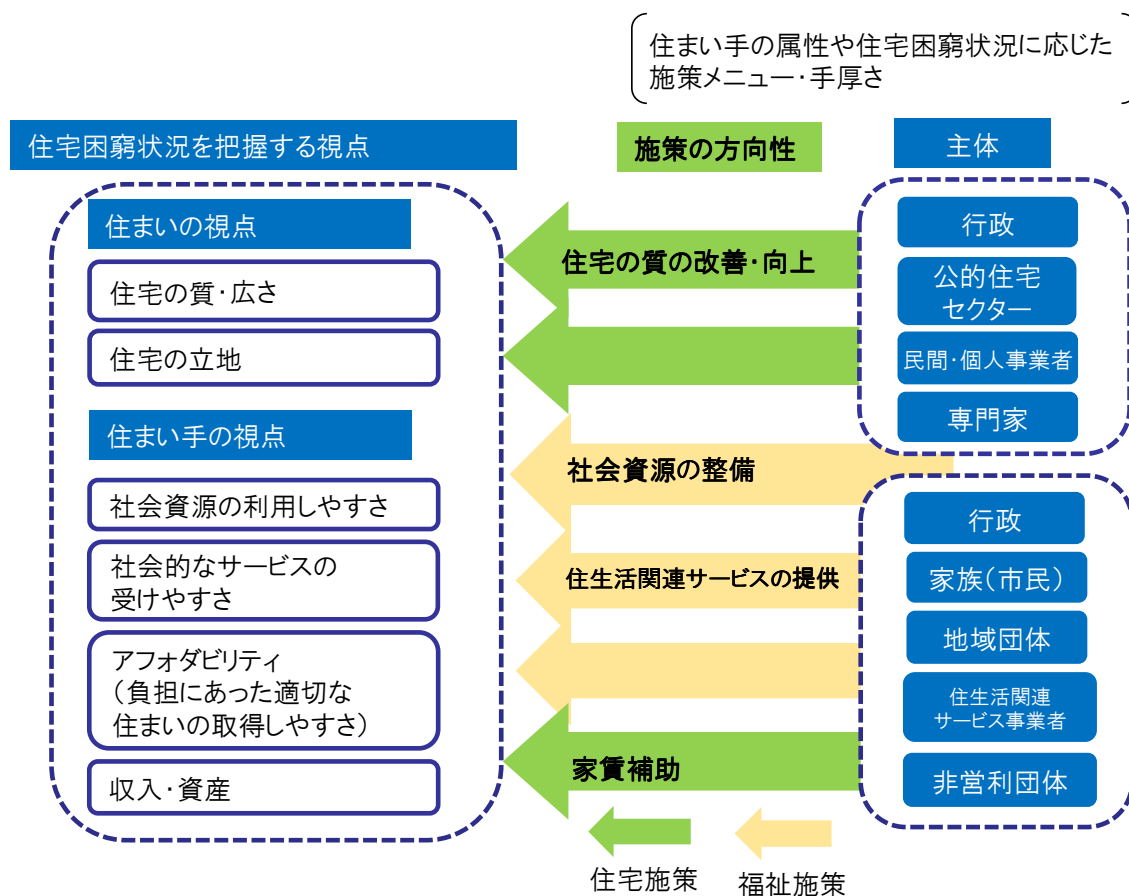
一方、市内民間賃貸住宅の居住者にアンケート調査を行ったところ、住居費に対する負担感は、世帯収入や居住面積だけでなく家族構成や子どもの年齢、住宅の管理状況などによって異なることがわかりました。また、負担感が大きい世帯は居住面積など住宅の質や立地環境への不満が高くなるといった傾向もみられました。

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



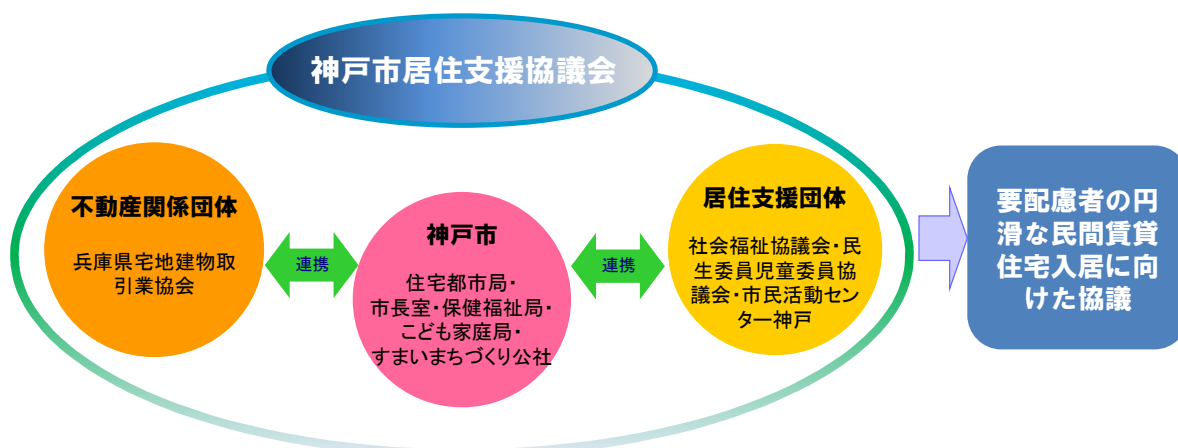
【世帯の特性による住宅困窮の課題とその施策の方向性】

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。

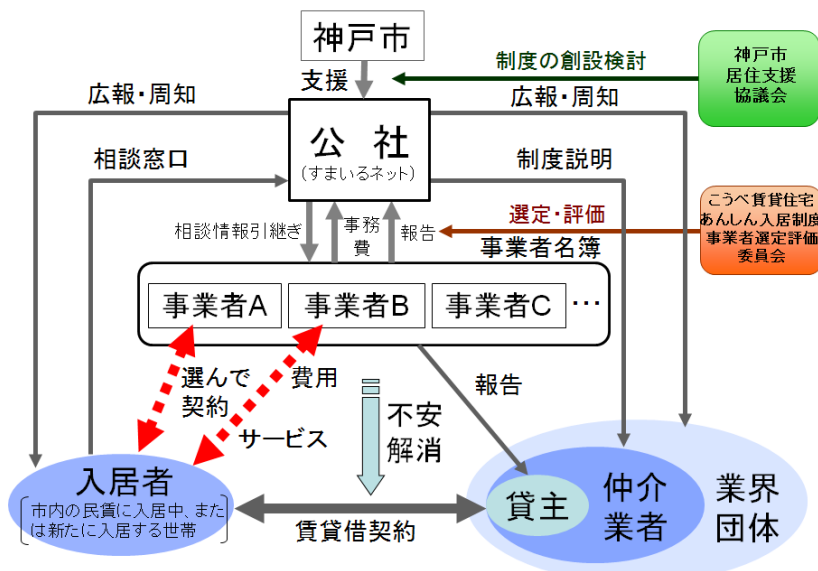
そこで、平成23年12月に不動産関係団体や居住支援団体等の参画のもと、「神戸市居住支援協議会」を立ち上げ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るとともに、セーフティネット再構築のために利用可能な空家の有効活用を進めています。具体的な取り組みとしては、平成26年に「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」を創設し、民間賃貸住宅に入居する際の貸主及び借主の不安を解消するためのサービス（連帯保証サービス、残存家財の片付けサービス、安否確認サービス等）を提供し、入居拒否の解消を図っています。

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



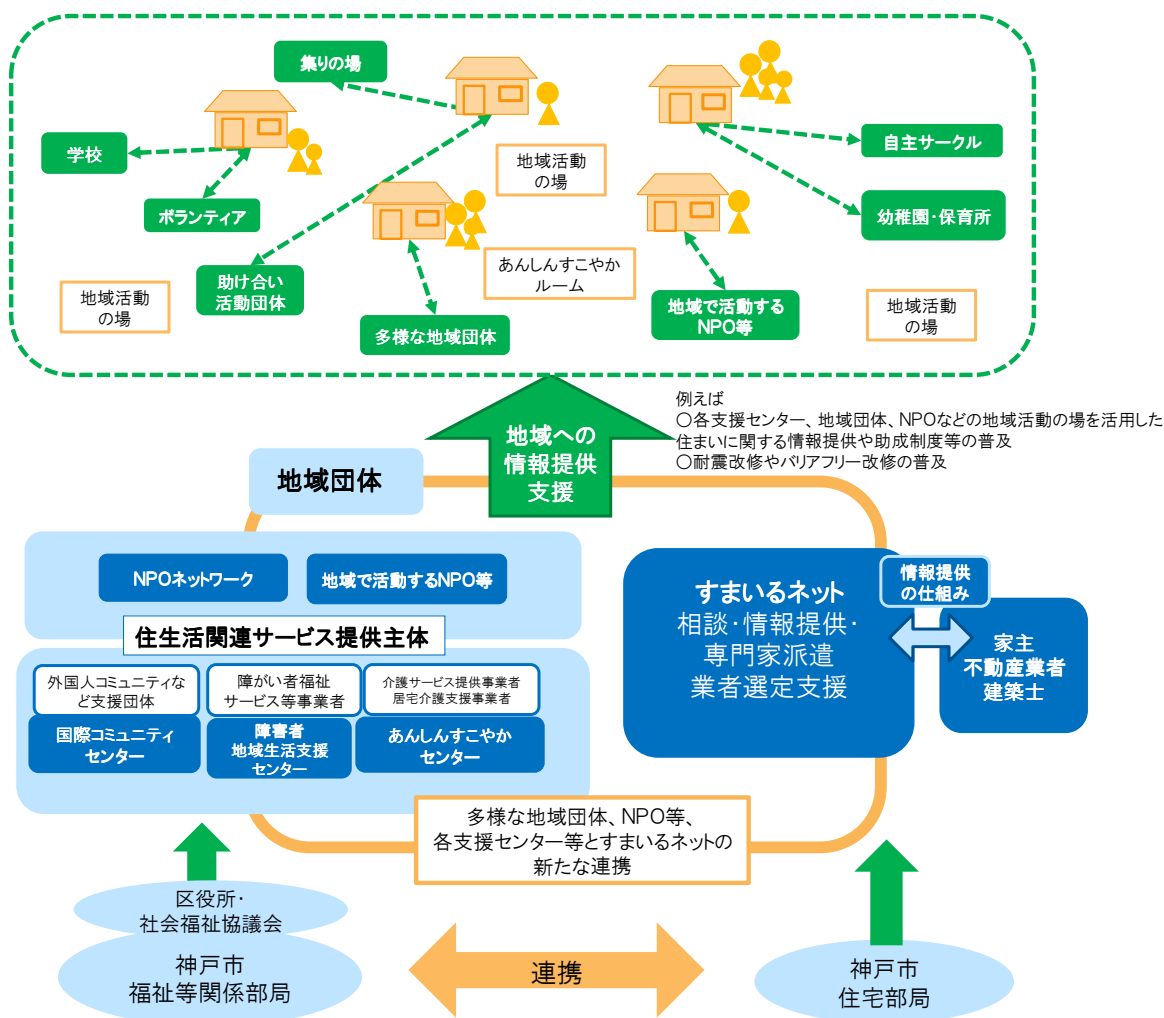
【福祉・地域団体との連携・ネットワーク】

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。

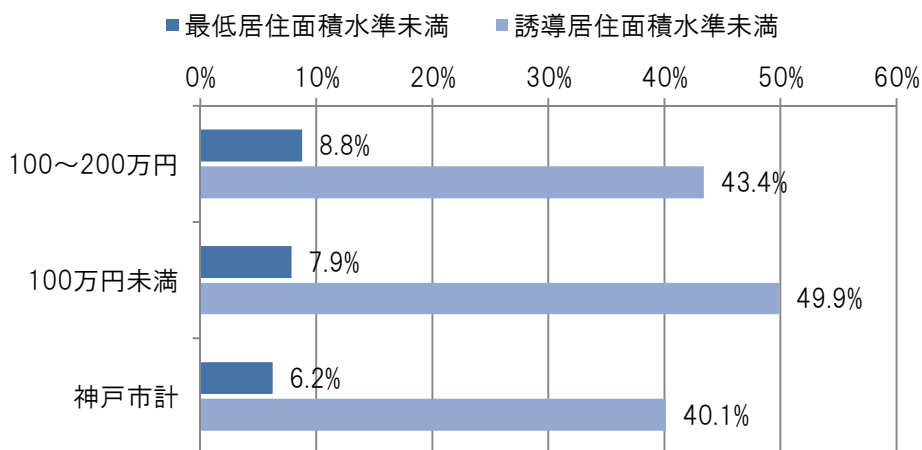
生活保護世帯は、平成 26 年末時点で約 35,000 世帯となっており、保護率は 3.17%と、計画策定時から増加しています。

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。

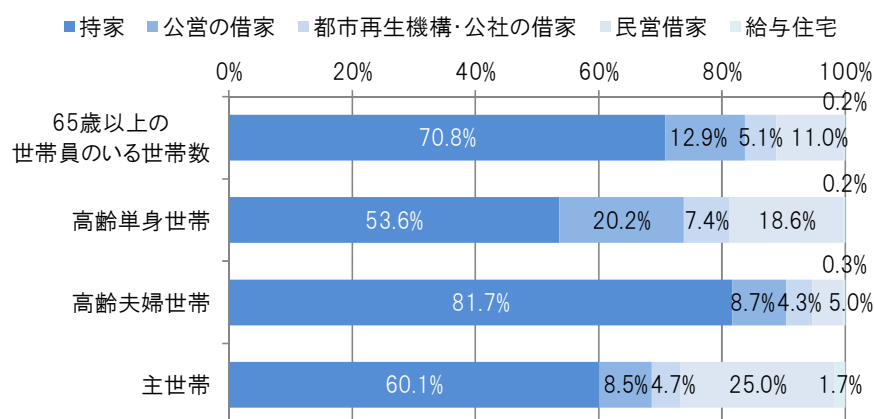
②高齢者の住まいの課題と施策の方向性

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

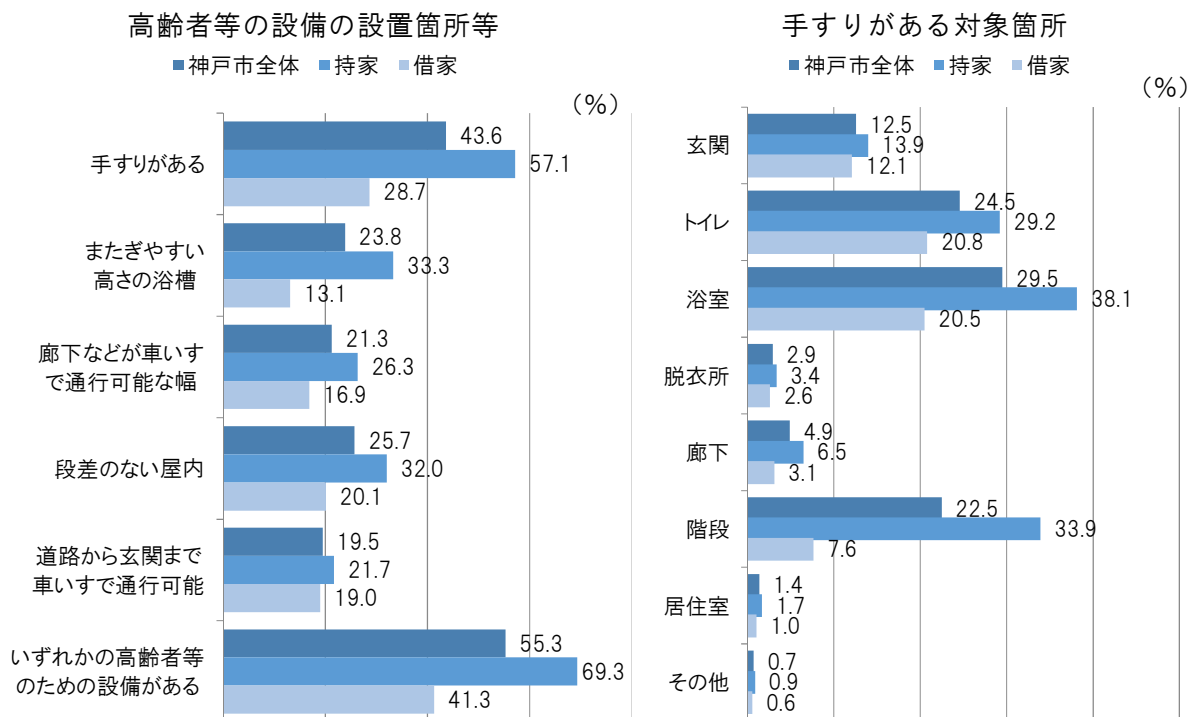
市営住宅の入居要件：「親子」「夫婦」が家族構成の中心となる2人以上の世帯若しくは高齢者や障がい者など一定の要件に該当する単身世帯

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。

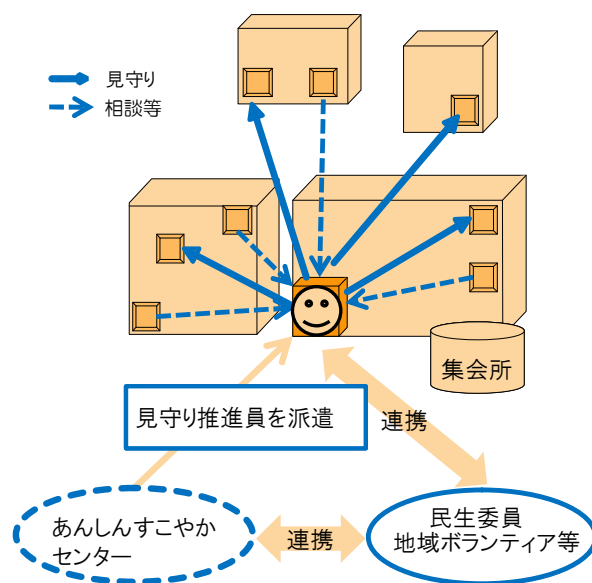
災害復興公営住宅等では、入居者の高齢化率が非常に高いことから、福祉部局との連携により、緊急通報システムや生活援助員による安否確認等のサービスが受けられるシルバーハイツの整備や、全国に先駆けた高齢者の見守り活動拠点（あんしんすこやかルーム¹⁰）の設置などを行ってきました。

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



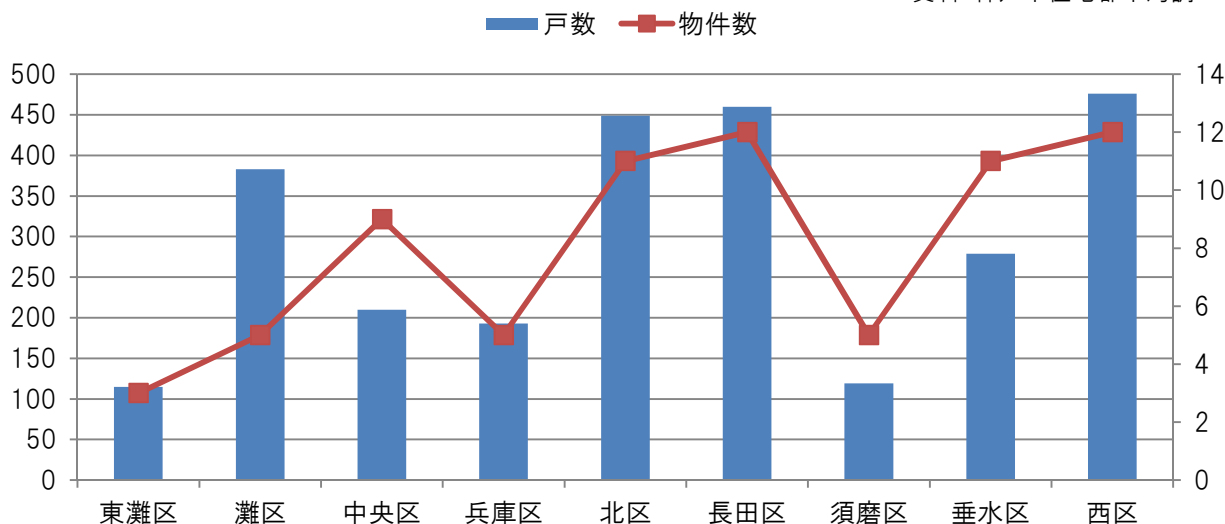
10

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

資料：神戸市住宅都市局調べ



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。

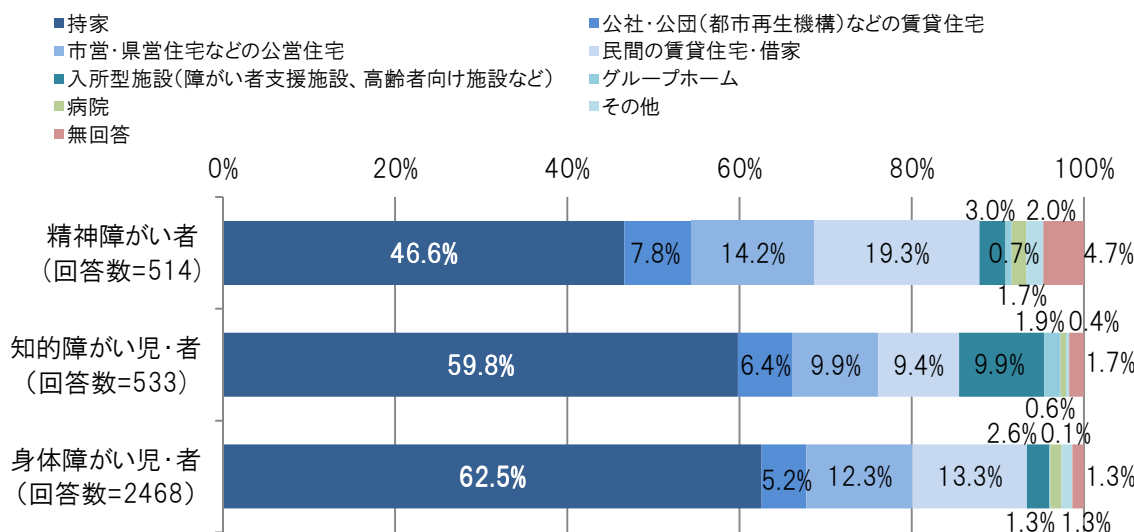
③障がい者の住まいの課題と施策の方向性

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

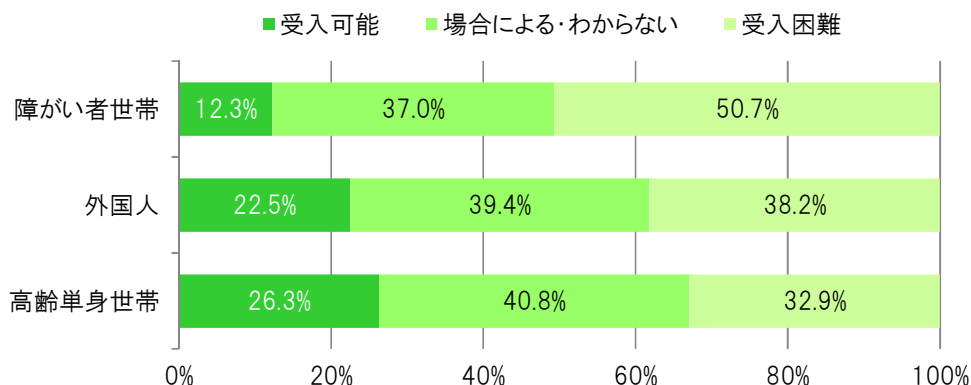


民間賃貸住宅では、入居を拒まれるという問題があり、その解決が課題となっています。神戸市が民間賃貸住宅所有者に行った調査では、受入可能と回答した所有者は12%にとどまっており、その理由として、最も多いのがバリアフリー仕様でないことであり、次いで家賃滞納への不安や近隣トラブルへの懸念などを挙げています。また、障がい者等の住宅確保要配慮者を受け入れる民間賃貸住宅を登録する「ひょうごあんしん賃貸住宅」の制度も平成19年より実施されていますが、物件登録数は平成27年3月時点で571件と横ばいの状況が続いています。

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

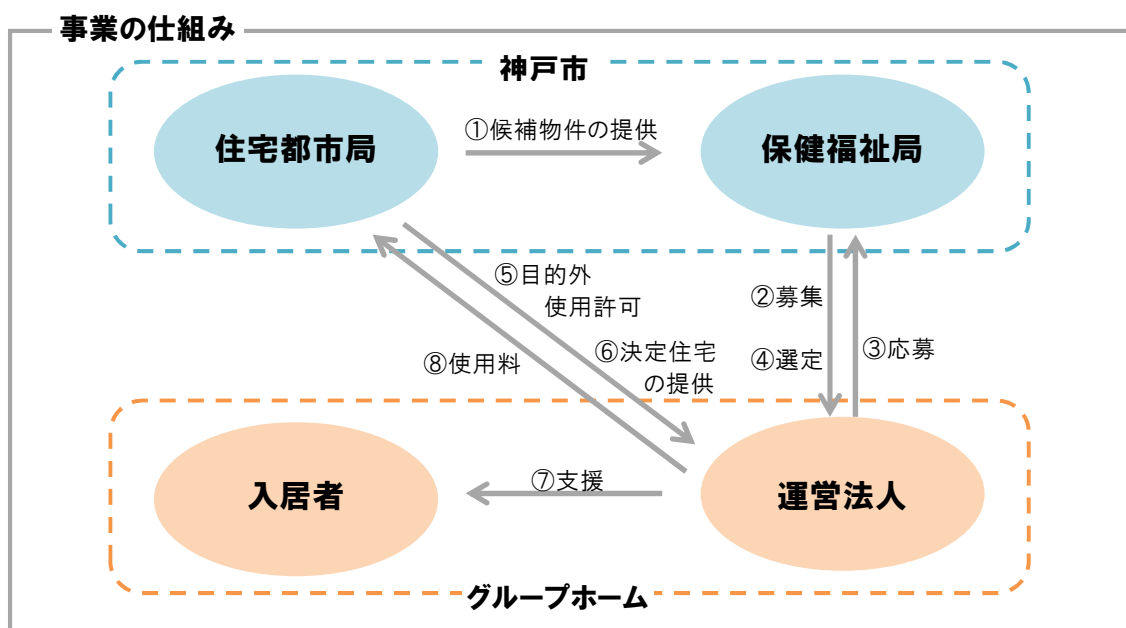


障がい者への支援の方向性としては、障がい者が「施設から地域に住まう流れ」のなか住まいの確保に取り組んでいきます。新たな住まいを確保するうえで、障がい者が地域で安心して住み続けるためには、本人が希望するライフスタイルを維持するためのサポート体制や、地域の中で生活を支えていく仕組みを構築して

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

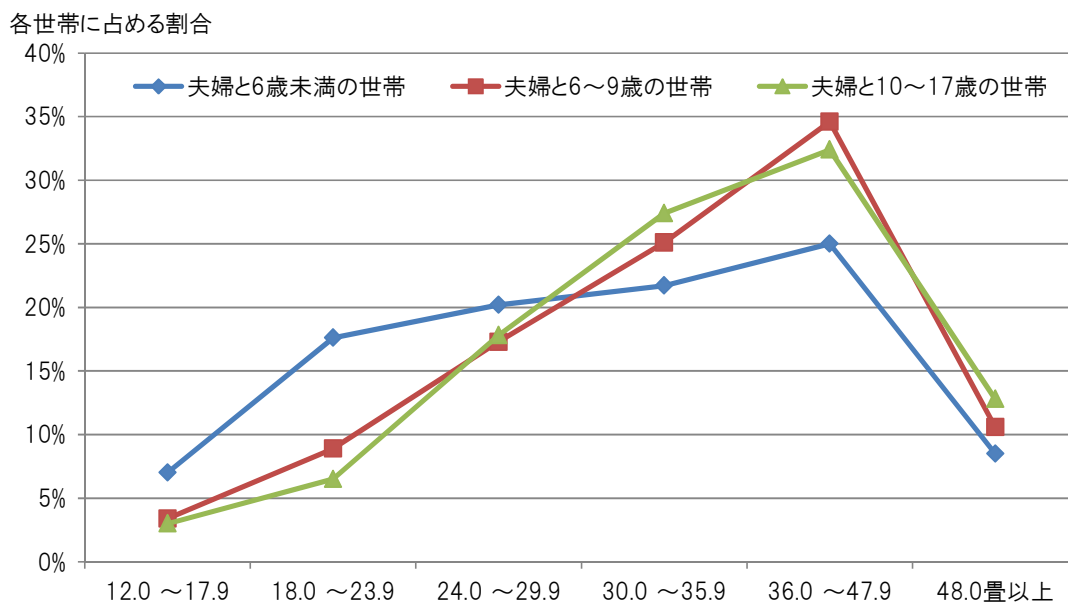
全国的に少子化や都市化、核家族化が進むなか、子育てに対する不安感や社会からの孤立化への対応や経済的支援が課題となっています。「安心してゆとりある住生活」環境の整備が今後は課題となってきます。

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

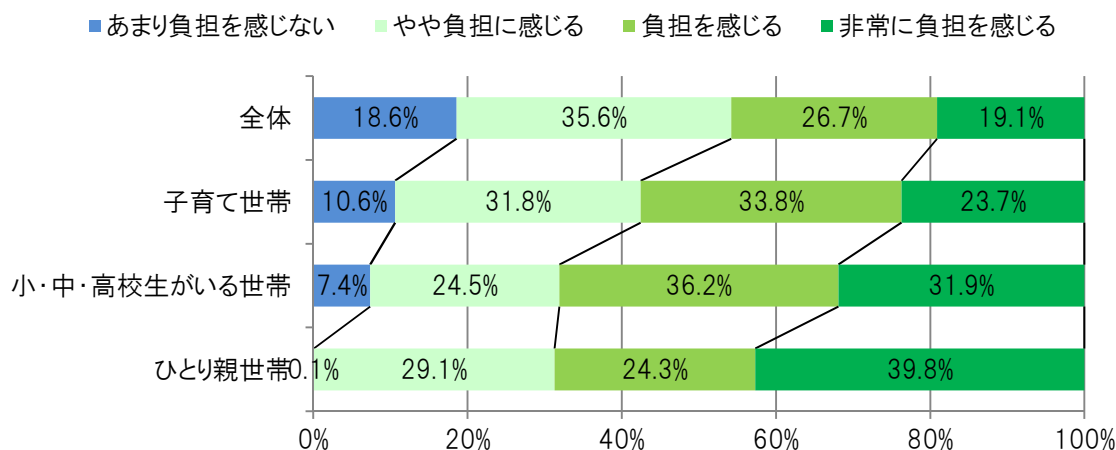
資料：平成25年住宅・土地統計調査



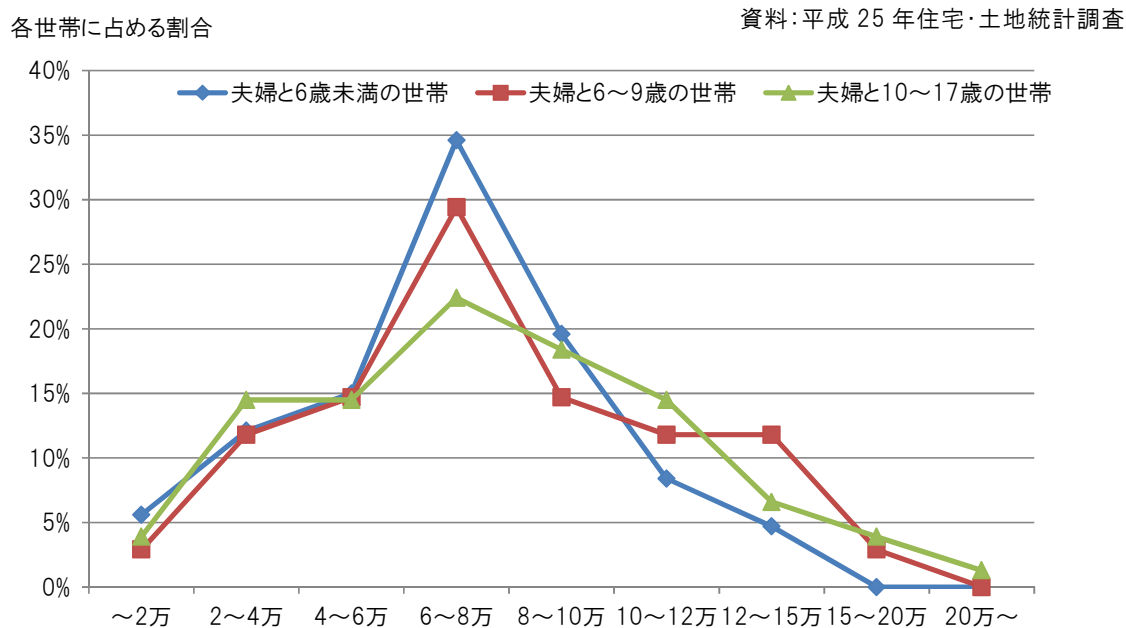
* 食事室兼台所（ダイニング・キッチン）は居住室畳数に含む。

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。

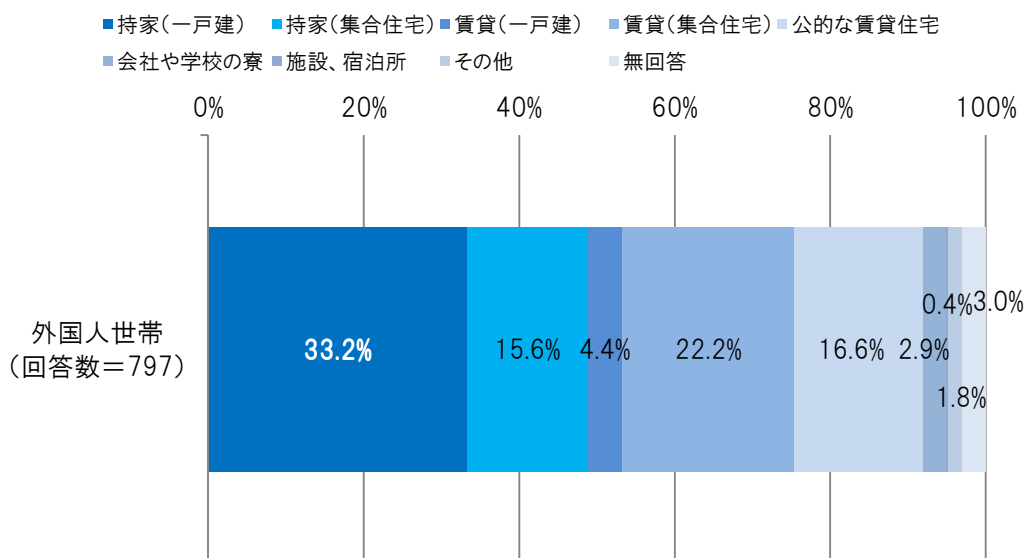
⑤外国人世帯の住まいの課題と施策の方向性

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」

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、住まい手は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。

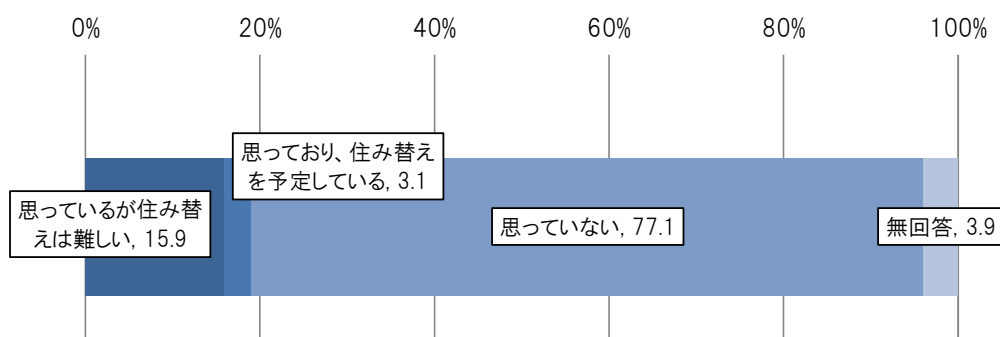
高齢者向け住宅には、サービス付き高齢者向け住宅のほか、高齢者向け優良賃貸住宅(高齢者に配慮した設備・仕様等の住宅)、市営及び県営の高齢者世帯向け住宅やシルバーハウジングがあり、神戸市内では平成26年3月時点であわせて約6,200戸あります。市営住宅は、シルバーハイツと老人世帯向住宅があり、あわせて約2,400戸あります。また、特別養護老人ホームや老人福祉施設、有料老人ホームなど施設・居住系サービスについては、平成26年3月時点で約21,300人に供給されています。

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。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。

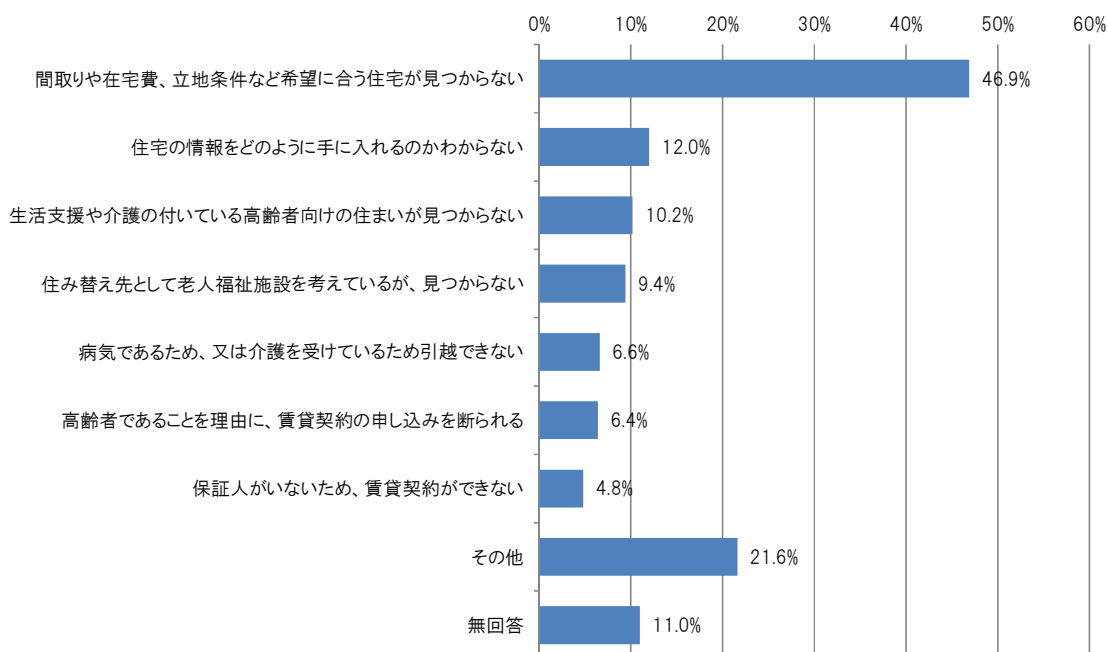
第5章 2-2 図表 19 高齢期の住み替え意向の割合（平成 22 年 3 月調査）

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。

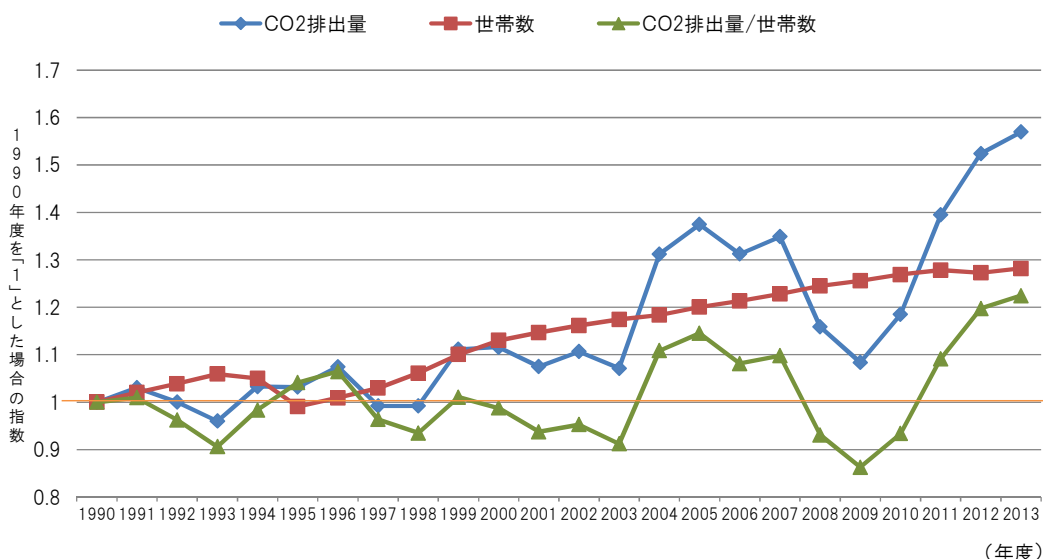
このような社会的背景のなかで、国においては、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年12月法律第87号）（長期優良住宅普及促進法）」に基づく長期優良住宅認定制度や、「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年9月法律第84号）」に基づく低炭素建築物認定制度がスタートしており、2020年までには新築住宅・建築物について省エネ基準への適合義務化が予定されています。

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つて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

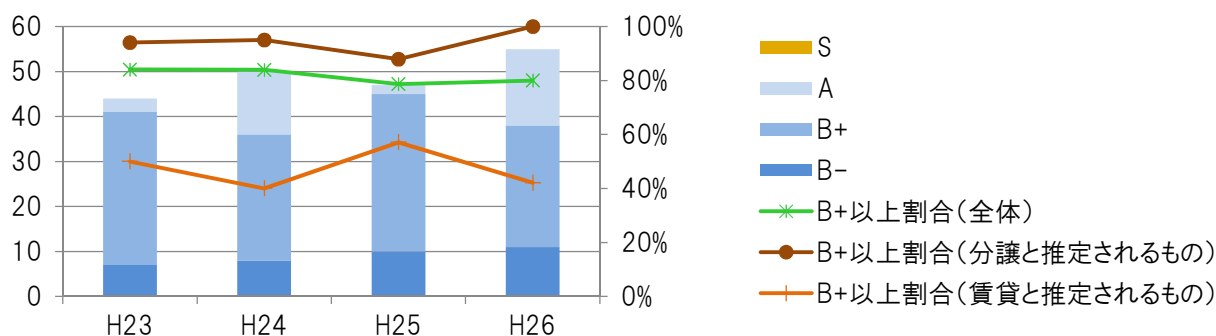
	戸建住宅	共同住宅	合計
H24	1	0	1
H25	19	0	19
H26	19	1	20
H27(8/20時点)	9	0	9

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

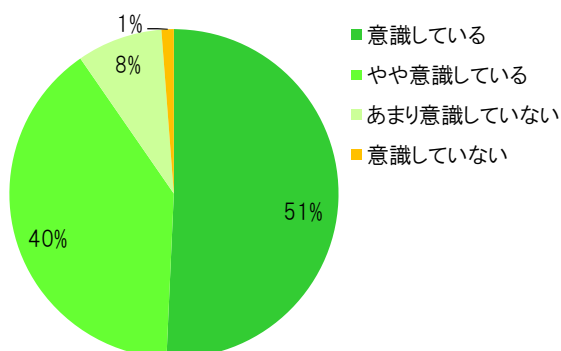
環境にやさしい住まい方を普及させるには、住まい手の意識を高めることが重要であり、多様な主体にあった手法を取りながら、関連情報の提供や住教育等を通じた啓発に地道に取り組んでいくことが必要です。

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。

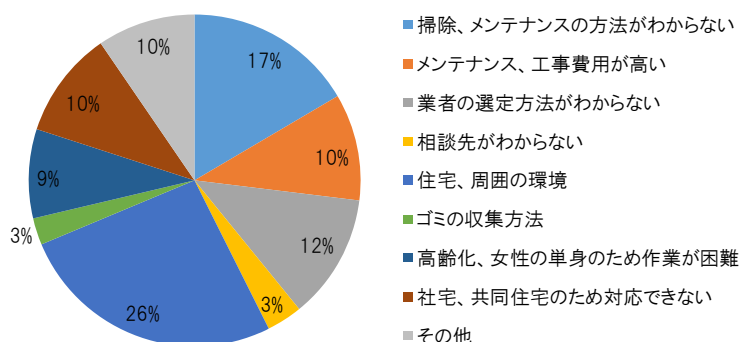
第5章 2-3 図表4 市政アドバイザーへのアンケート結果（平成26年）

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



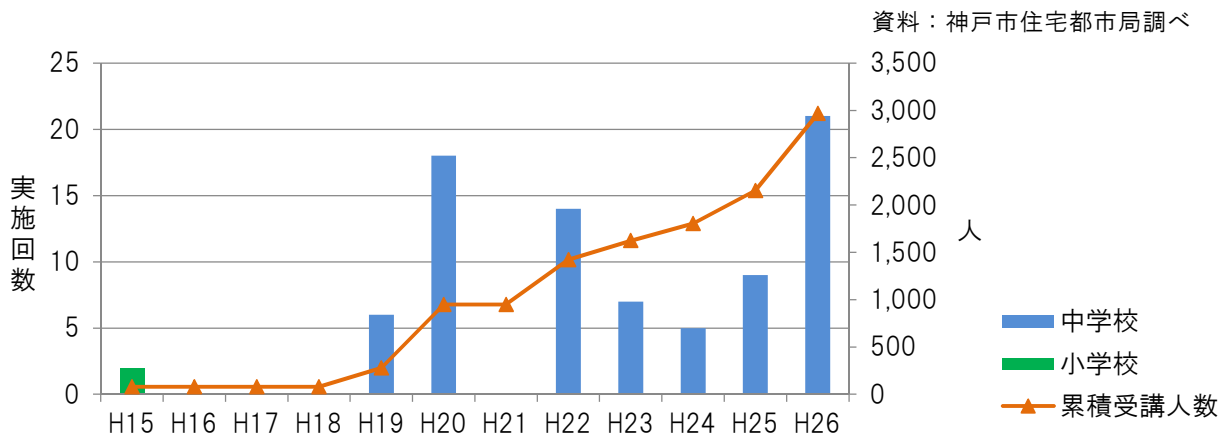
住まいを良好に保つにあたって困っていること



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



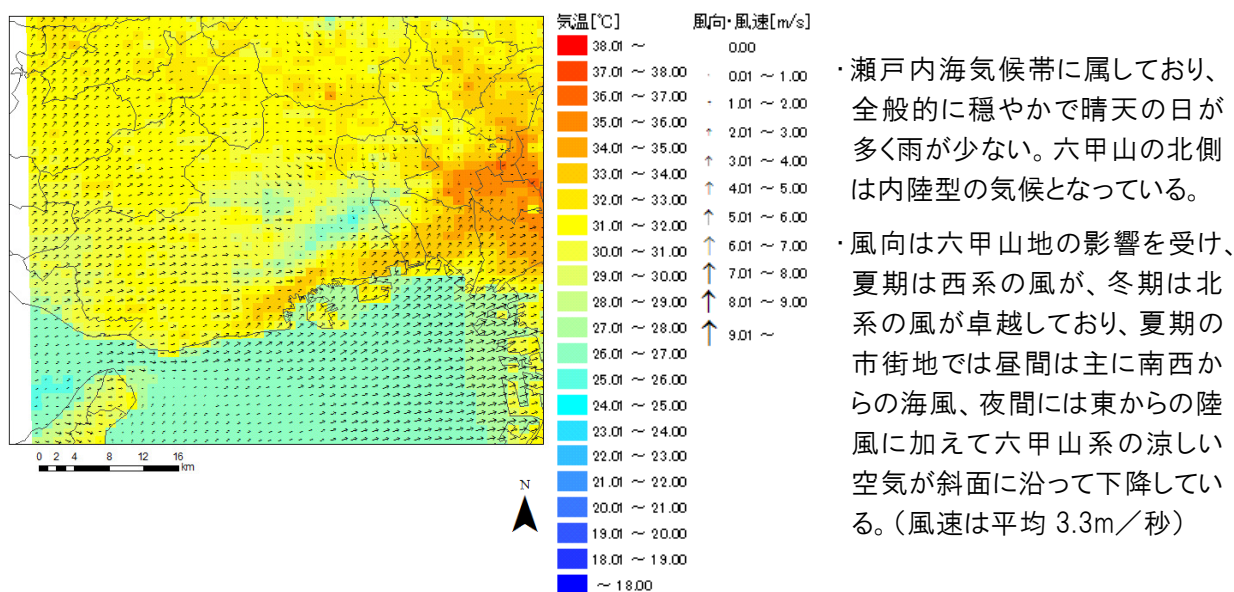
また、神戸市では地域住民が主体となったエコタウンまちづくりを支援しており、市内では110地区がゴーヤ等を使った‘緑のカーテン’づくりや打ち水大作戦など地域での環境活動に取り組んでいます。今後も、地域での環境に関する取り組みを支援していきます。

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。

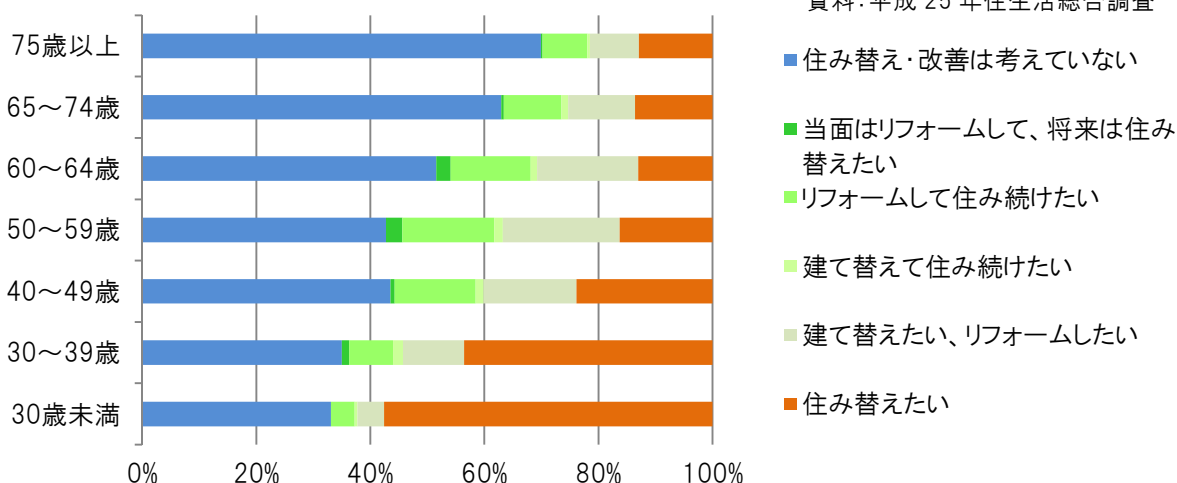
(1) 住み替えがスムーズにできる環境づくり

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。

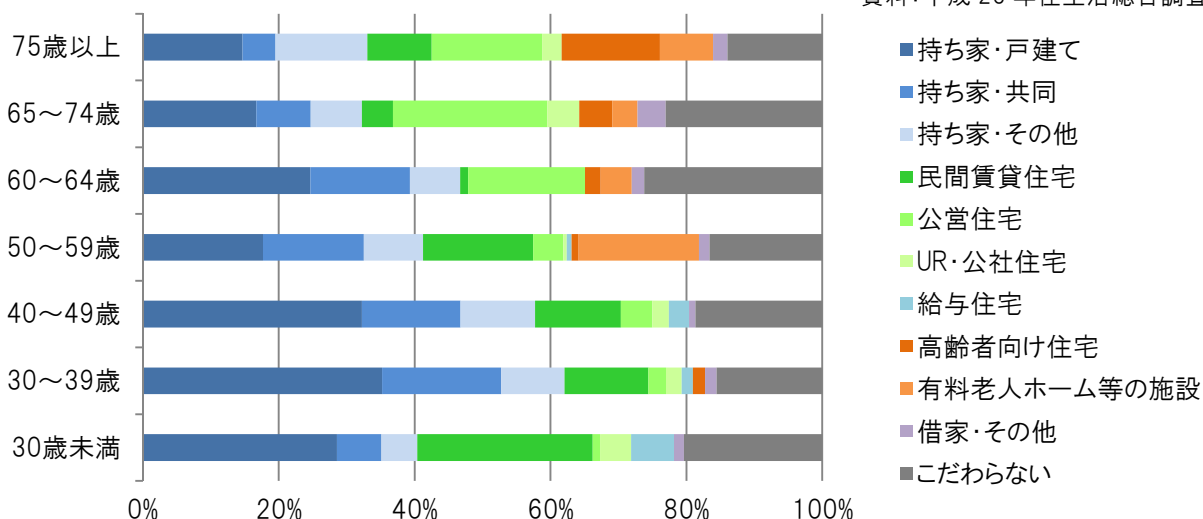
第5章 2-4 図表1 今後又は将来の住み替え・改善意向について

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。

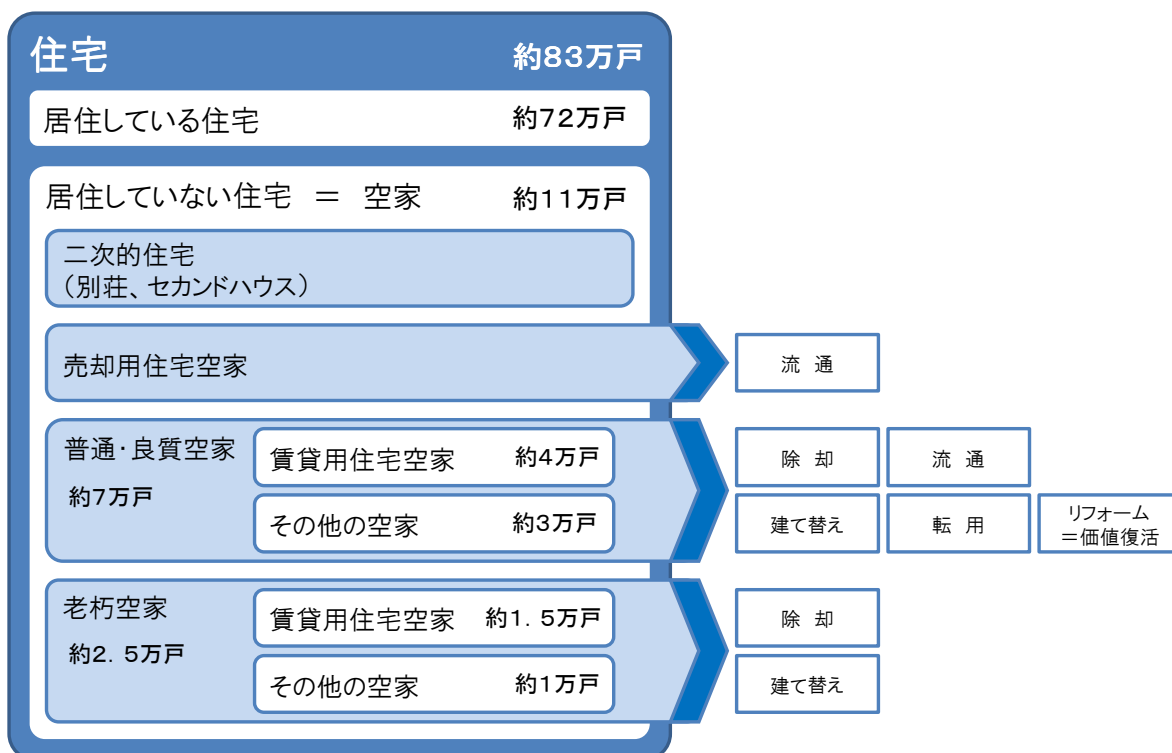
(2) 空家ストックの有効な活用

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



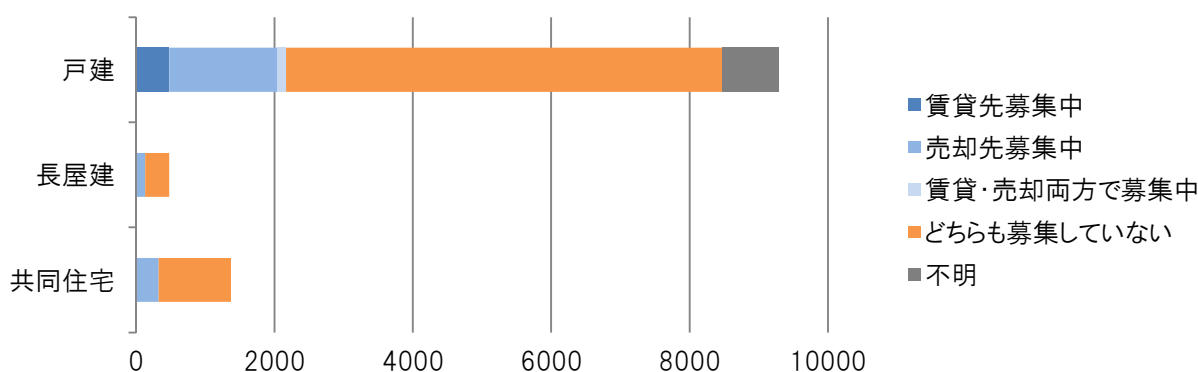
※住宅総数83万戸には、上記の他、一時的な使用のみの住宅など約2千戸を含む

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。

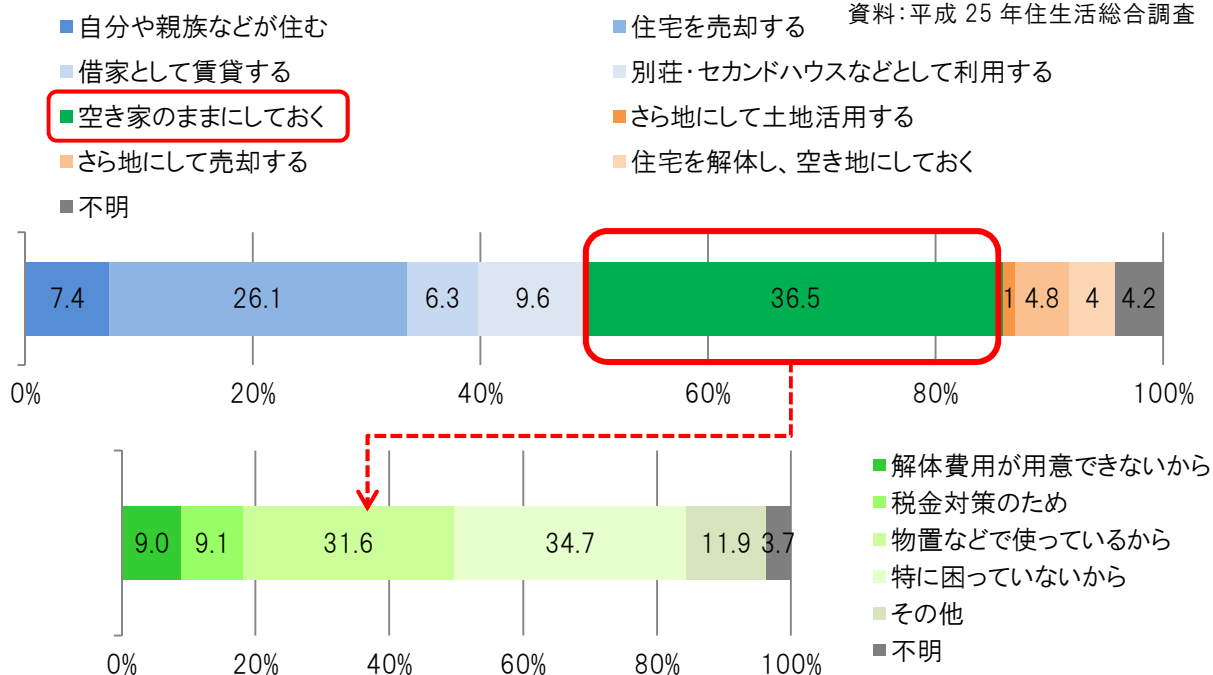
第5章 2-4 図表4 空家の建て方と募集状況

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

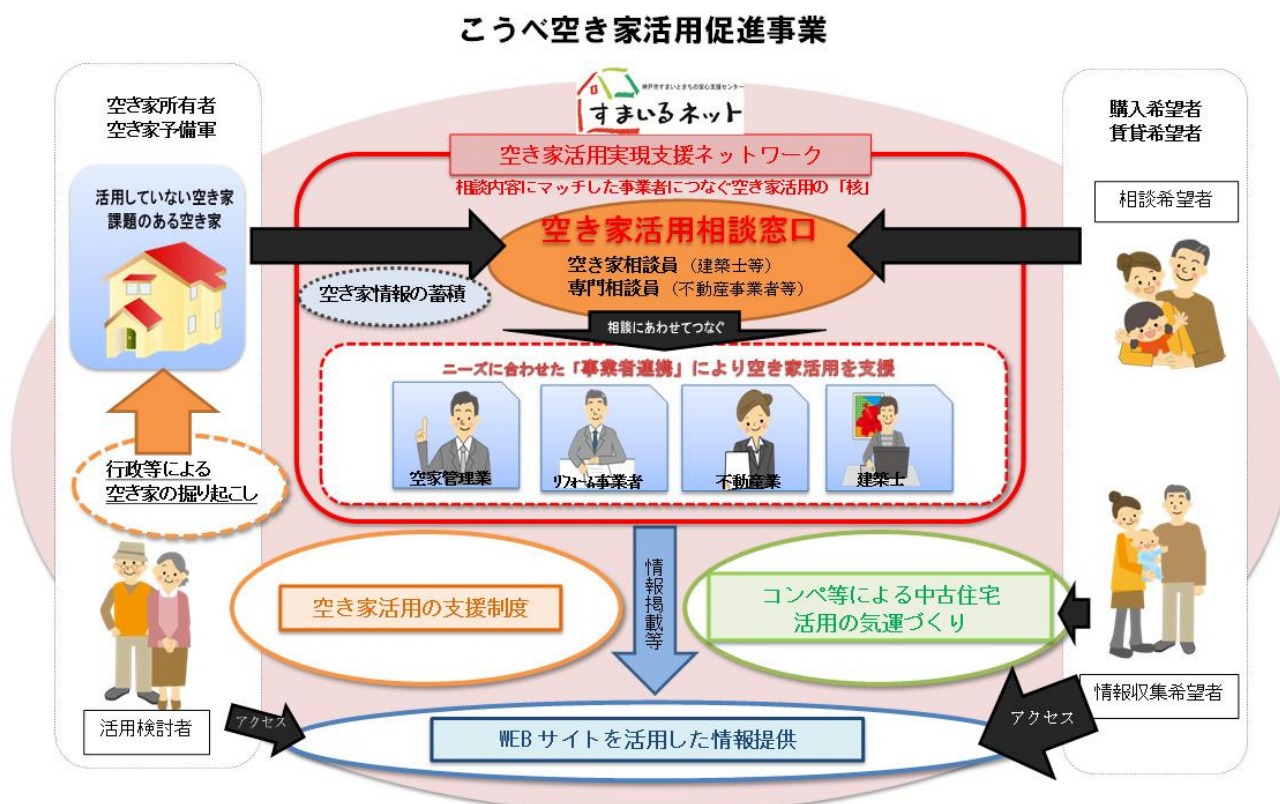
資料：平成 25 年住生活総合調査



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】



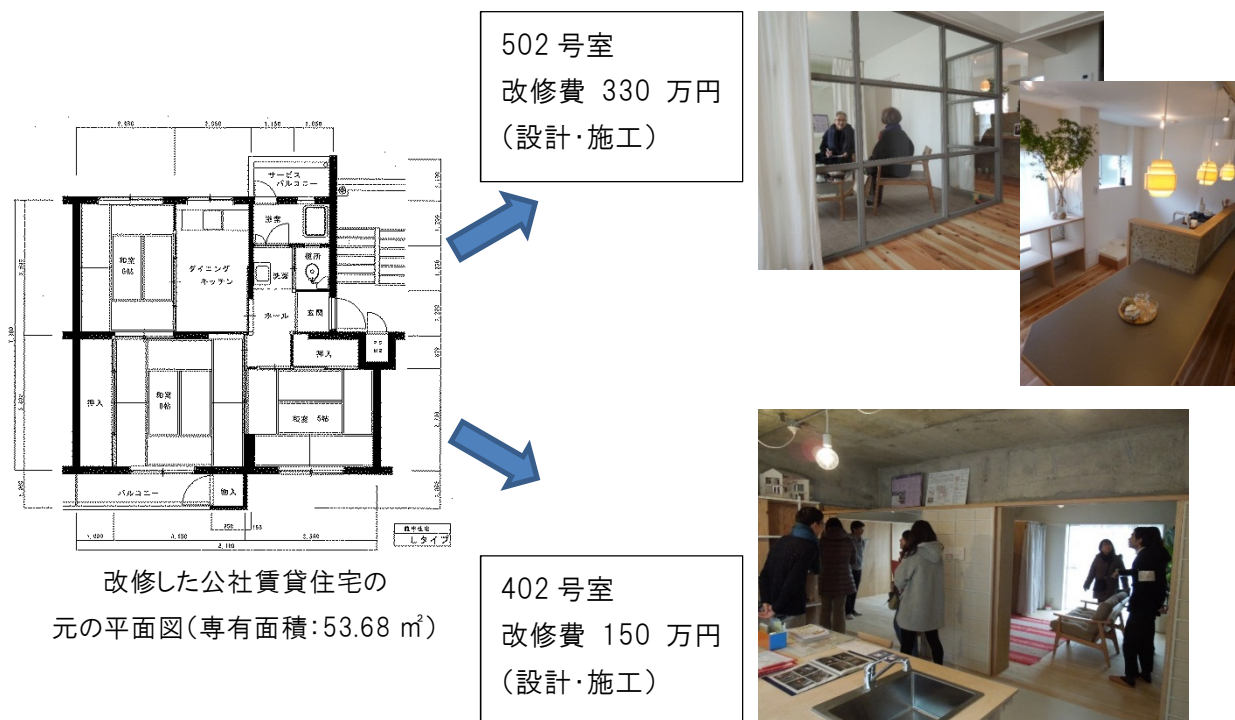
長田区駒ヶ林町における古民家再生

(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



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

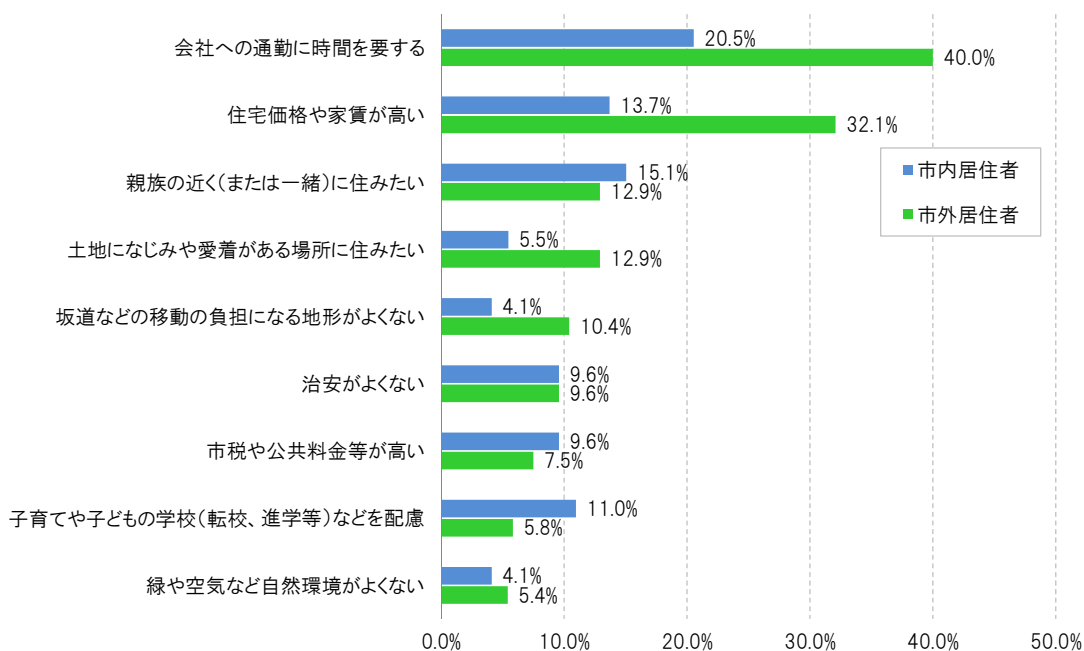
第3章第2節でも述べたように、神戸には山と海が近接しているという自然環境、山の手から下町、ニュータウンといった住宅地の多様性、都市としての利便性などさまざまな魅力を持った街ですが、人口減少や少子高齢化が進むなかで、次世代につながっていくような魅力ある神戸の住まい・住まい方を実現させていく必要があります。神戸に「魅力」を感じた人たちが居住するまちとして神戸を選び、さらに住み続けてもらうため、今ある「魅力」を維持・向上するとともに、新たな「魅力」を創り出し、そしてそれらを広く発信していく必要があります。

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）

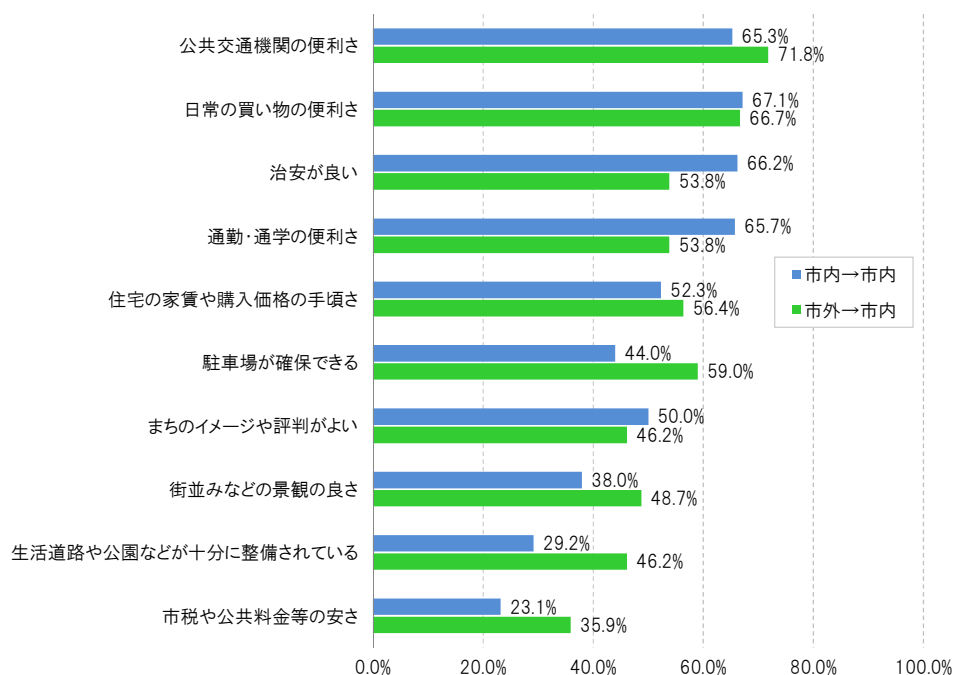


また、神戸市内を希望する世帯が重視することとしては、市内居住者・市外居住者とも多かったのは「公共交通機関の便利さ」など利便性や、「住宅の家賃や購入価格の手頃さ」「まちのイメージや評判」などで、特に市外居住者では「道路や公園の整備」「街並みなどの景観の良さ」などが高い割合になっていました。

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）



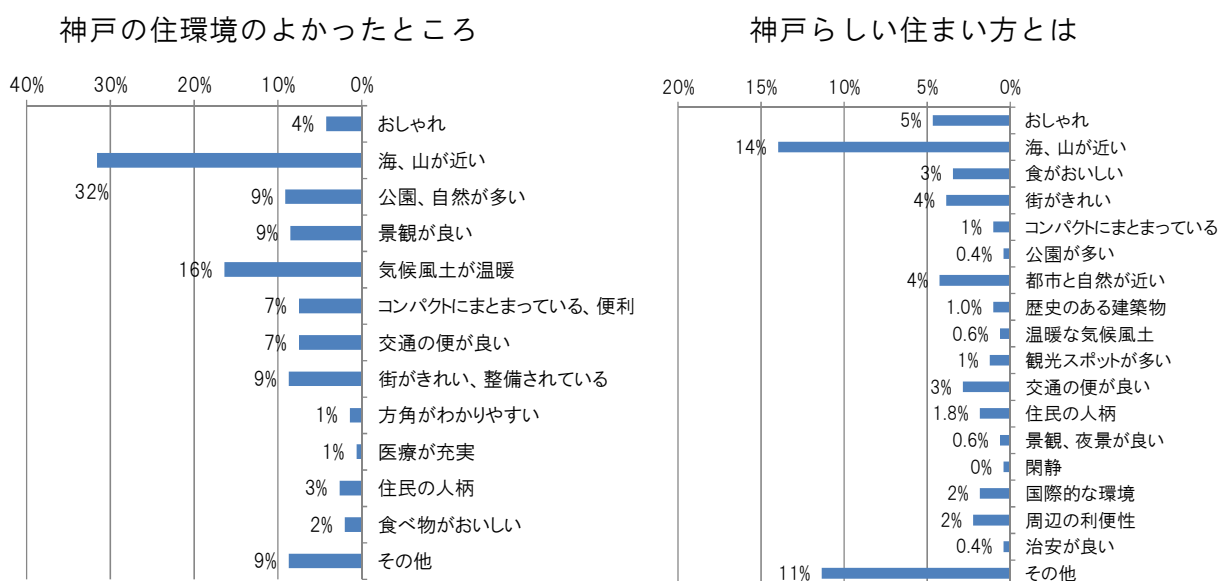
若年・子育て世代対象のアンケートでは、市外居住者に特に住宅価格の高さを感じている人が多くみられました。新築住宅はどうしても価格が割高になる一方、既存住宅は手頃な価格のものもあるが不安を感じる人も多いことから、「空き家活用促進事業」の実施によって、安心して神戸市内の既存住宅を取得できるような環境づくりを進め、PRしていきます。あわせて、空家のリノベーション事例なども、既存住宅を選択するにあたっての有効なコンテンツと思われることから、先進的な取り組みを行っている事業者等と連携してデザイン性のある事例を集めて発信し、神戸に住む魅力のひとつとして伝えていきます。

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

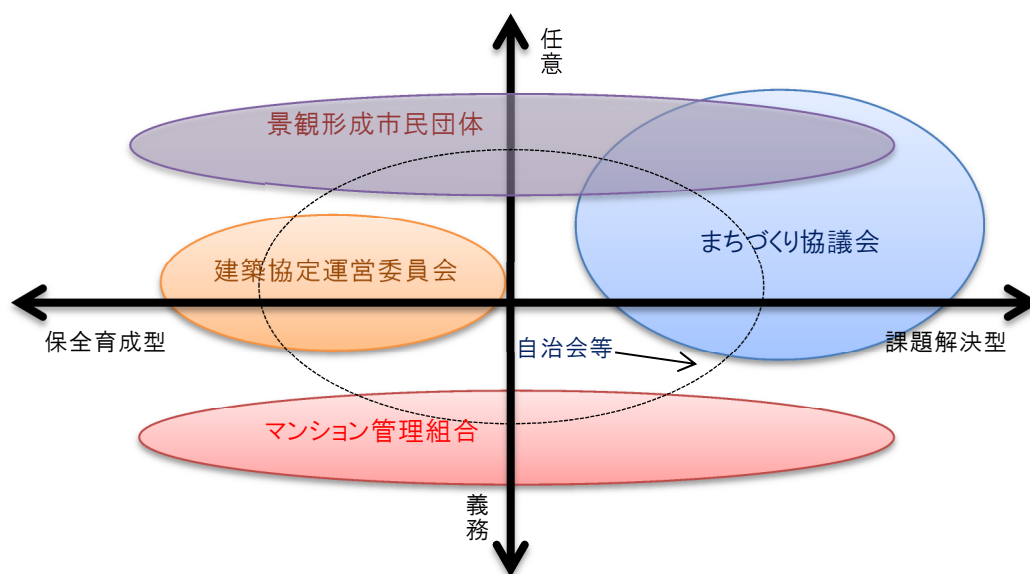
阪神・淡路大震災の経験から、市民一人一人の自助努力と地域コミュニティの重要性が再認識されました。一方で、時間の経過に伴い、コミュニティの存続が難しくなっている地域の表面化など、震災の経験や記憶が薄れていくことが懸念されています。また、近年は共同住宅の高経年化や、ニュータウンの成熟化など、住まいの維持管理・運営や住環境に関する問題に対応するため、個人や家庭だけではなく、地域で共に住まい、共に取り組む意識の重要性が高まっています。

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なく、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】



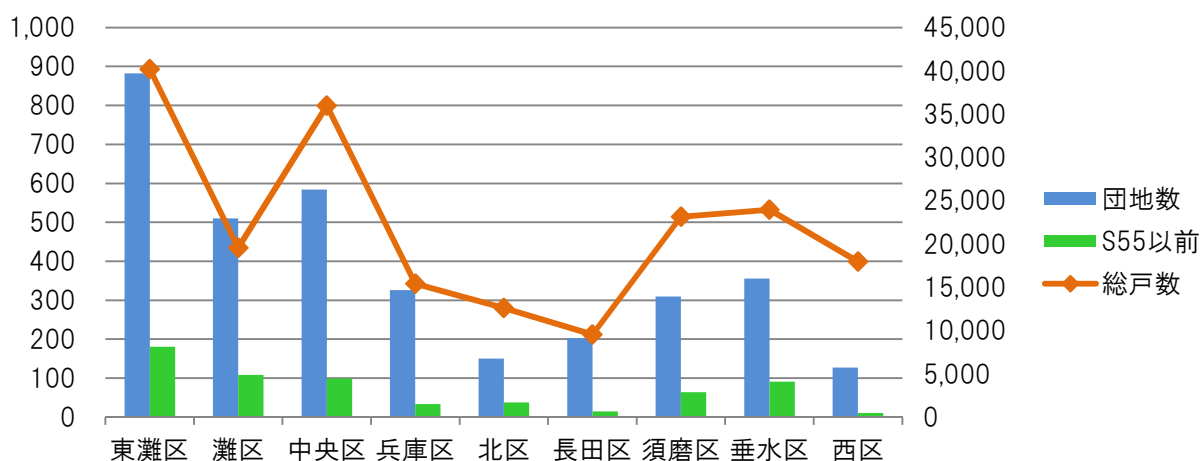
空家の転活用によってできた交流の場
(地域の人が喫茶店を運営し、住民の憩いの場となっている)

(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。

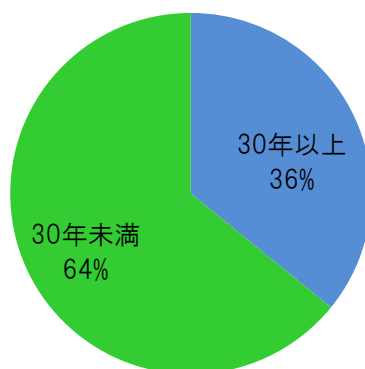
第5章 2-5 図表3 市内の分譲マンションストック数
(約3,450団地・約19万9千戸(S55以前は約18%))

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。

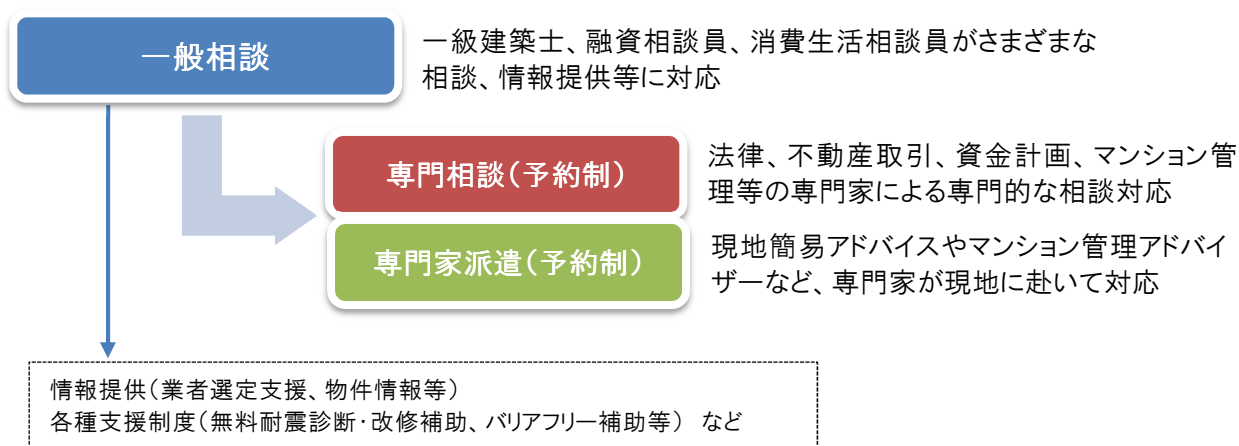
これらの業務の円滑な実施のため、住まいに関連する団体や組織が参加する「すまいるネット運営委員会」の定期的な開催により、外部からの意見を反映した運営に努めています。法律をはじめとする専門相談や耐震診断員等の専門家の現地派遣など、専門家や専門家組織との協力体制を構築し、総合的な支援体制を整えています。さらに、分譲マンション管理への支援という面では、様々な場面で専門家のアドバイザー派遣を行うとともに、「神戸市マンション管理組合ネットワーク」の運営支援を行っています。

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

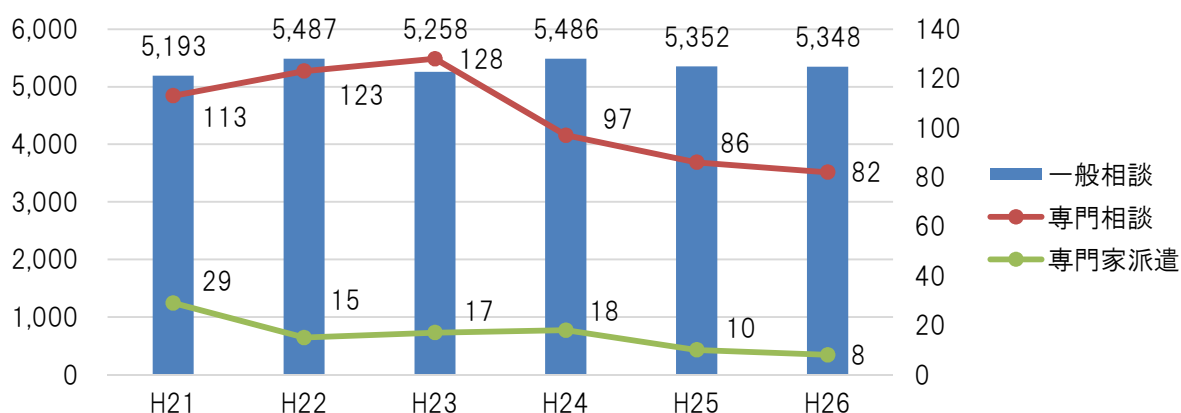
すまいるネットの相談体制は、最初に建築士等による一般相談を受け、その後は必要に応じて専門相談・専門家派遣等につなぐ流れをとっています。一般相談の6～7割は相談員のアドバイスに了承しますが、そこで解決ができなかったものについて数パーセントが専門相談や専門家派遣へ、1割が他機関を紹介している状況です。すまいるネットへの相談件数は5,000～5,500件程度で推移しています。相談分野としては建築、契約が多い傾向が続く中、近年高齢者の住み替え相談が大きく増えており、また継続相談になるとマンション管理に関する相談が多くみられます。相談者の年齢は高齢化傾向にあり、すでに60代以上が半数を超えていることから、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



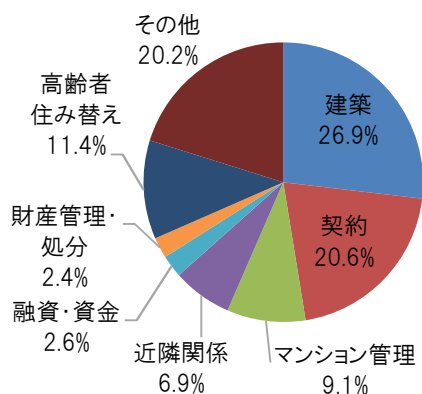
第5章 2-6 図表2 すまいるネットの相談件数の推移

資料:すまいるネット調べ

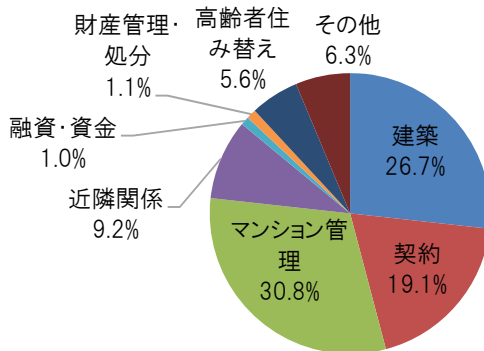


第5章 2-6 図表3 一般相談の内容（平成26年）

資料：すまいるネット調べ



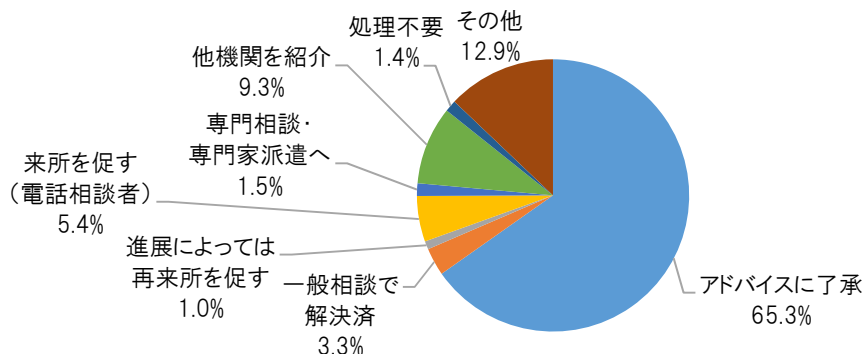
【新規相談 (n=3,630)】



【継続相談 (n=1,828)】

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。

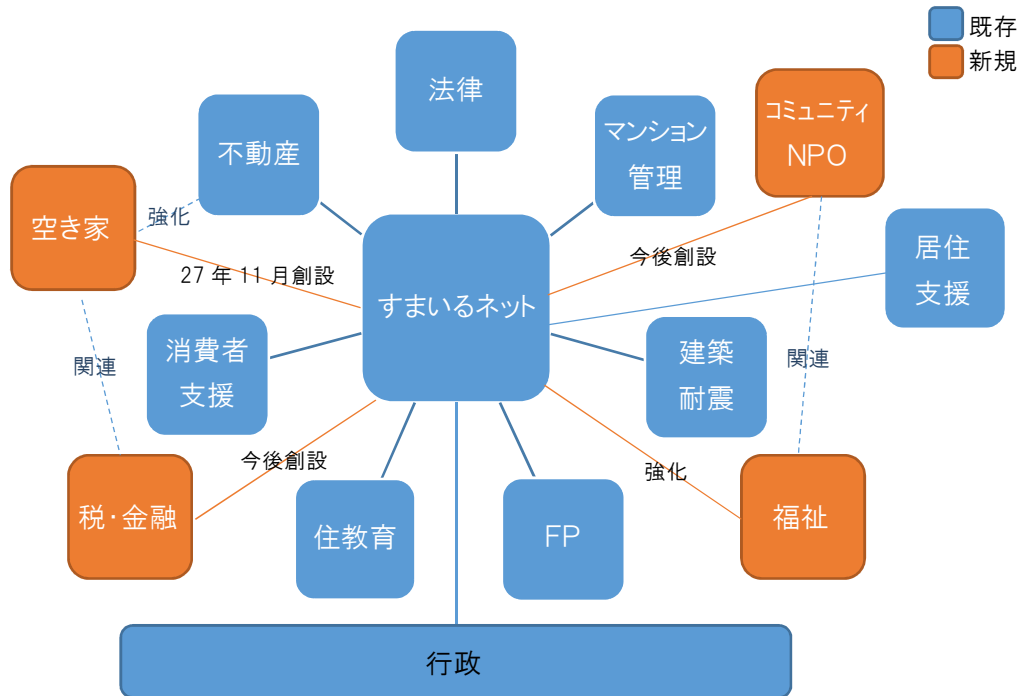
明らかに大きくなっている相談ニーズに高齢者対応があります。すまいるネットが実施する内容としては充実してきていますが、そのような取り組みを本当に支援が必要な人に知ってもらうためには、地域支え合い推進員や民生委員のほか、直接高齢者を支援するNPO法人などを介して伝えるという方法が有効と考えられます。このため、NPO法人等の活動状況を把握した上で必要な情報を提供し、それらが支援する高齢者に安心してすまいるネットを利用してもらえるような連携を図っていきます。

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。



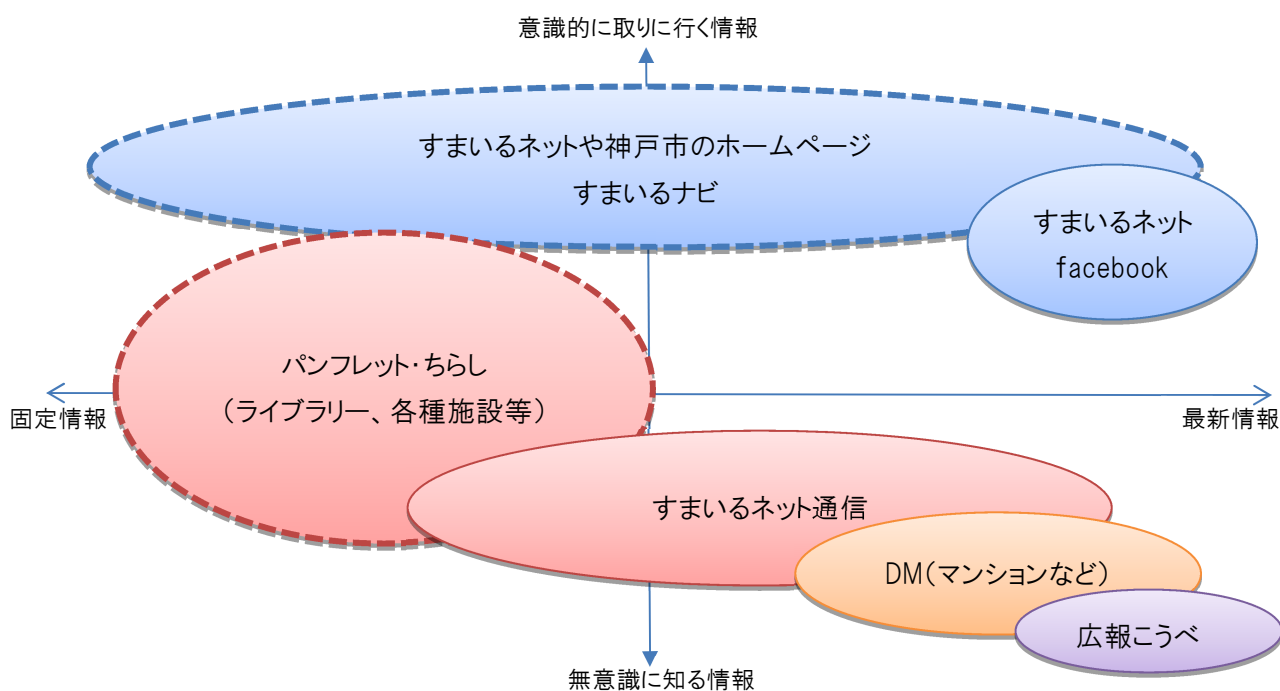
(3) わかりやすい住情報の発信

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。

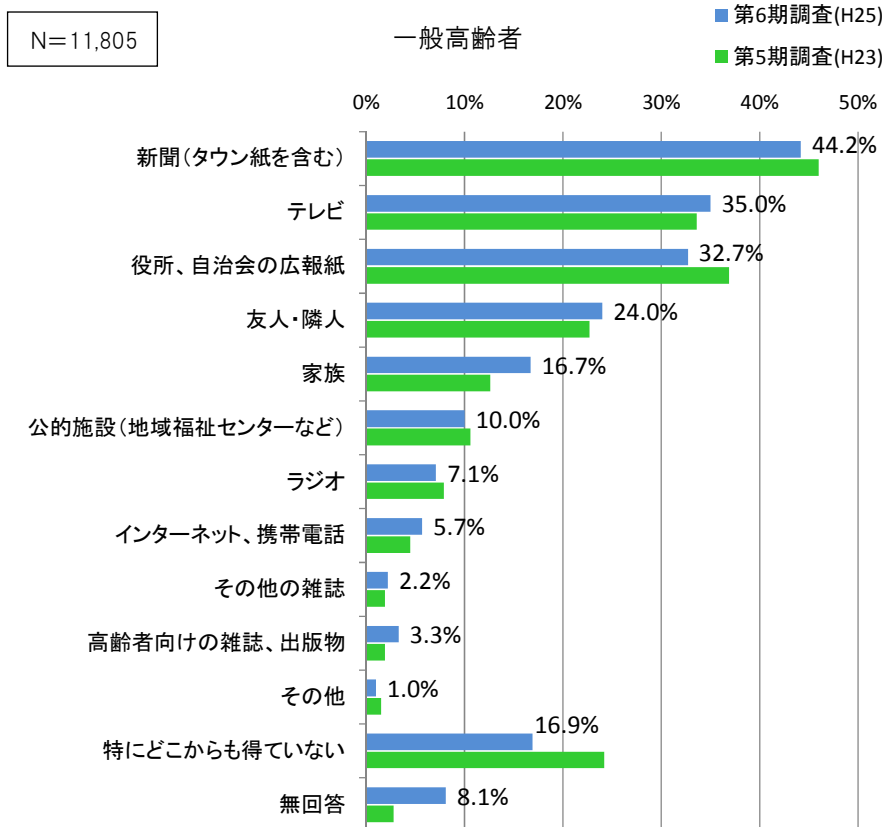
区役所のまちづくり部局または福祉部局やあんしんすこやかセンターなどでは進めつつありますが、こういった高齢者の利用が多い公的施設にパンフレット等を設置したり、公的施設の担当者にすまいるネットや高齢者住宅についての情報を周知し、適切につなげられるよう取り組みを進めていきます。また、高齢者への情報提供については、パンフレット等の内容のわかりやすさも重要です。常に高齢者の立場に立って広報媒体の作成を行うとともに、実際にわかりやすいかどうかを受け手に確認するといった方法の導入についても検討していきます。

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。

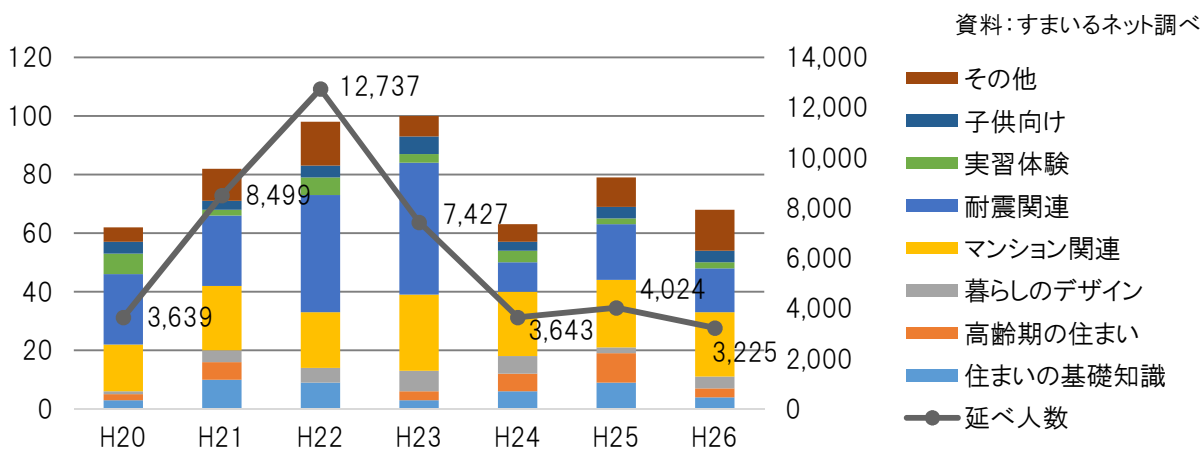
【すまいるネットの facebook】

(4) 住教育支援の充実

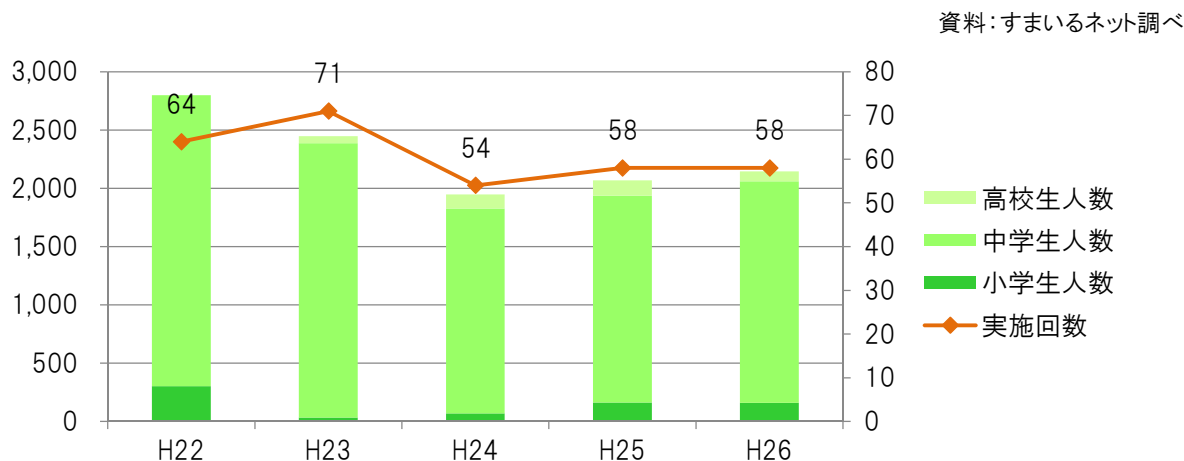
良い住まいや住環境を実現していくには、住まい手自身が「大切に住もう」「共に住もう」といった意識を身に付け、住まいへの絶えざる関心を高めることが求められます。これを進めていくには、様々な啓発・啓蒙活動を行う必要があります、ライフステージに応じて、社会教育、学校教育など、いろんな場面で展開していくことがのぞまれます。

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）



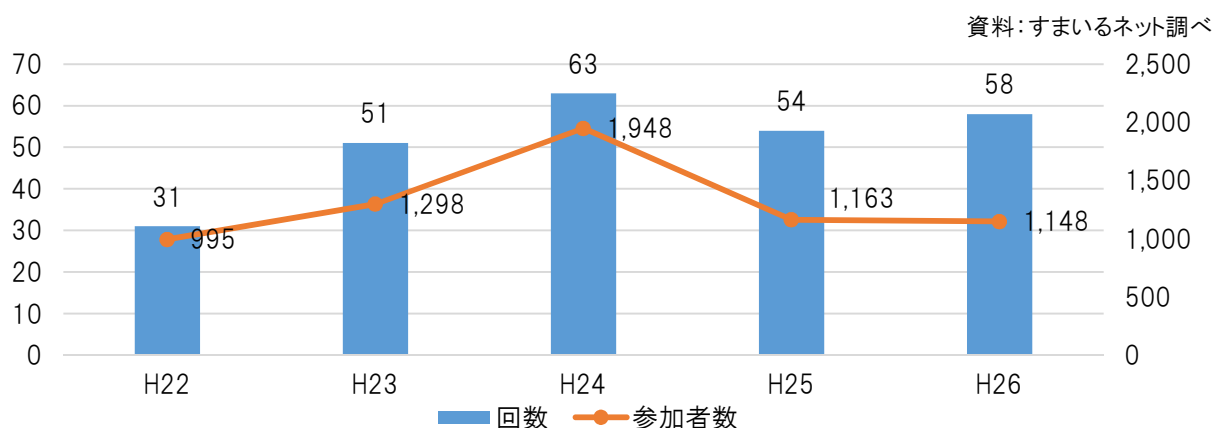
第5章 2-6 図表9 住教育の実施状況（平成22年度以降）



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組み合わせていないのではないかと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。

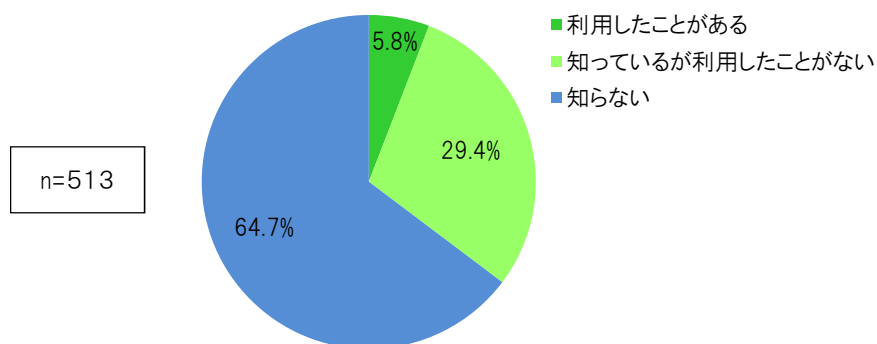
利用者の認知媒体をみると、全体的に役所関係からの紹介が多く、広報こうべも広い年齢層で媒体となっています。50代くらいまではインターネットが最も多い媒体となっており、60代以上では新聞や情報誌などの紙媒体や身近な区役所の割合が多くなっています。若年層は必要なときにインターネットで情報を収集できる人が多いと考えられることから、若年層については、すまいるネットのホームページの内容を充実させるとともに、更新頻度を高めることで、探していることが見つけやすいよう改善を進めていきます。また、インターネットは、将来高齢者の利用がもっと進むとみられることから、あわせて見やすさ・わかりやすさの向上も図っていきます。

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。

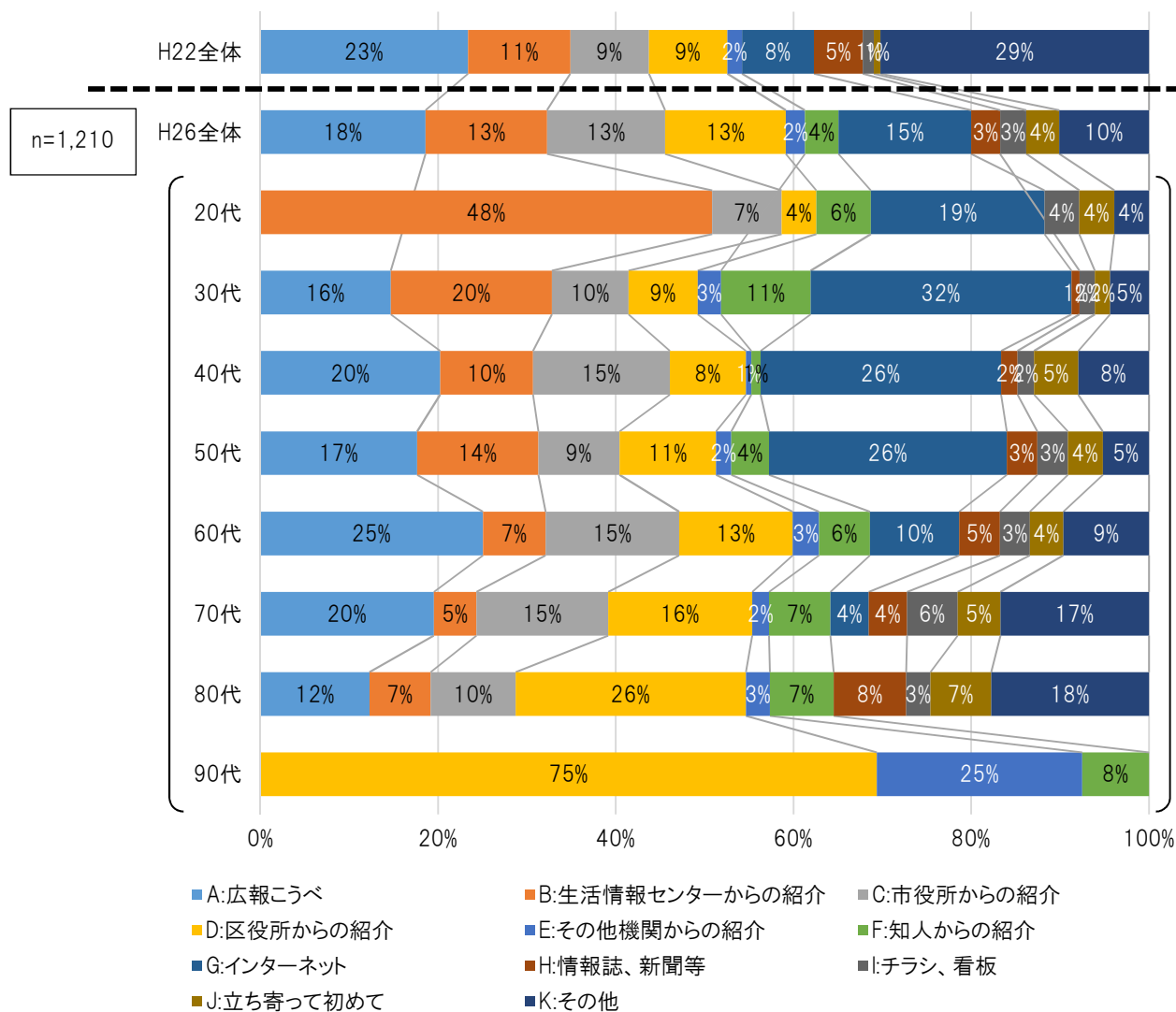
第5章 2-6 図表12 すまいるネットの認知度

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

