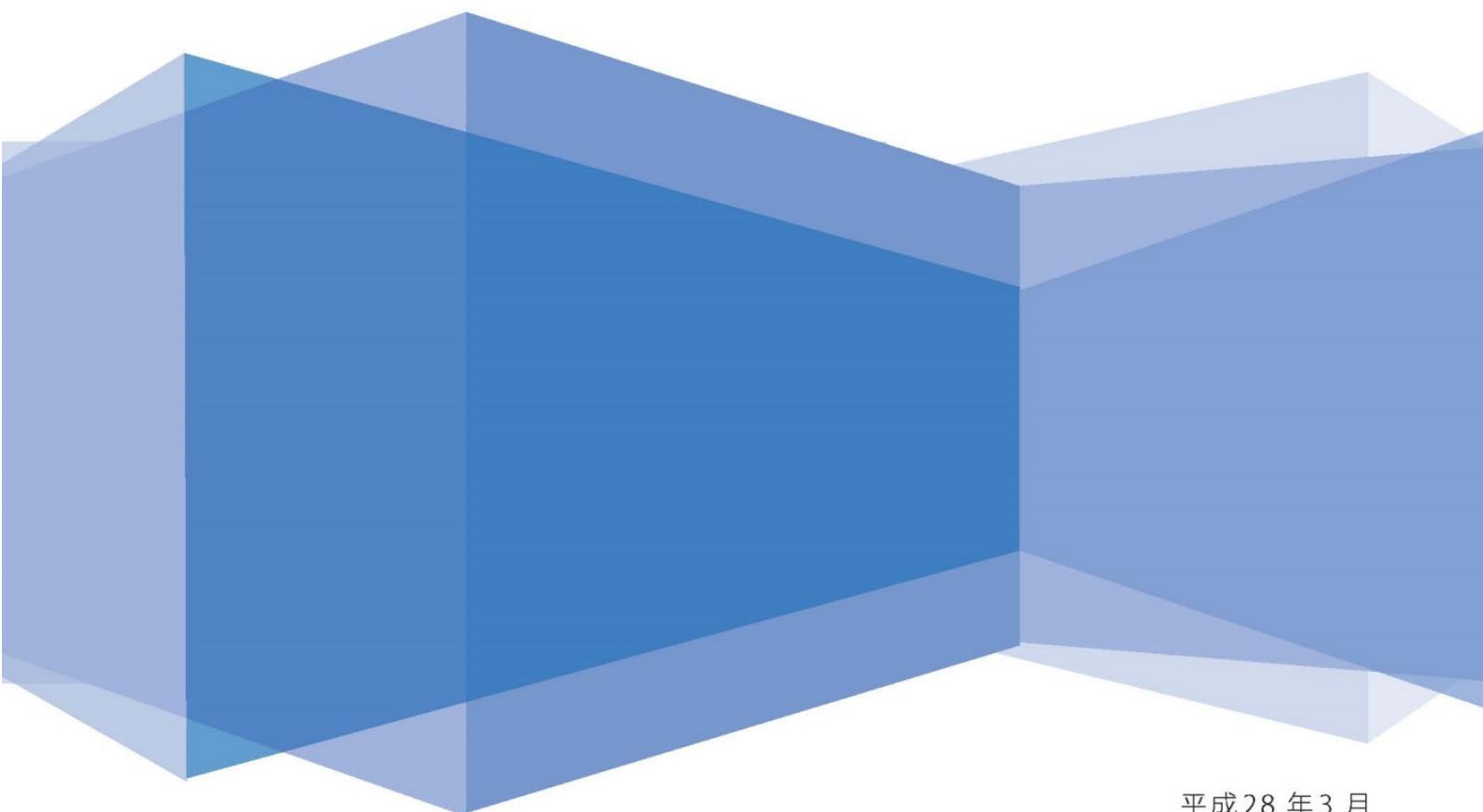


# 神戸市住生活基本計画

(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 安心して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
- ・ CO<sub>2</sub> 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。

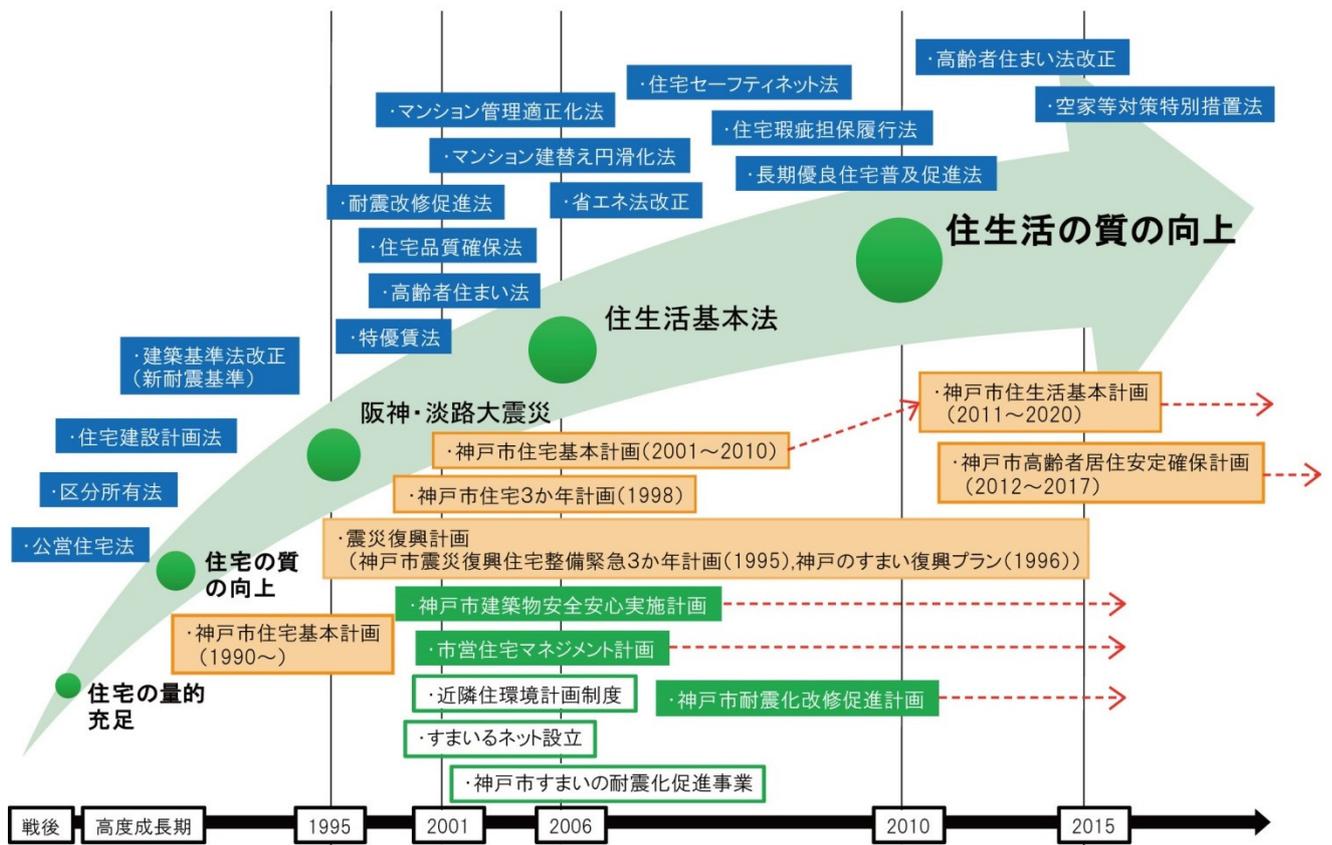
国においては、平成18年6月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するために、「住生活基本法（平成18年6月法律第61号）」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>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



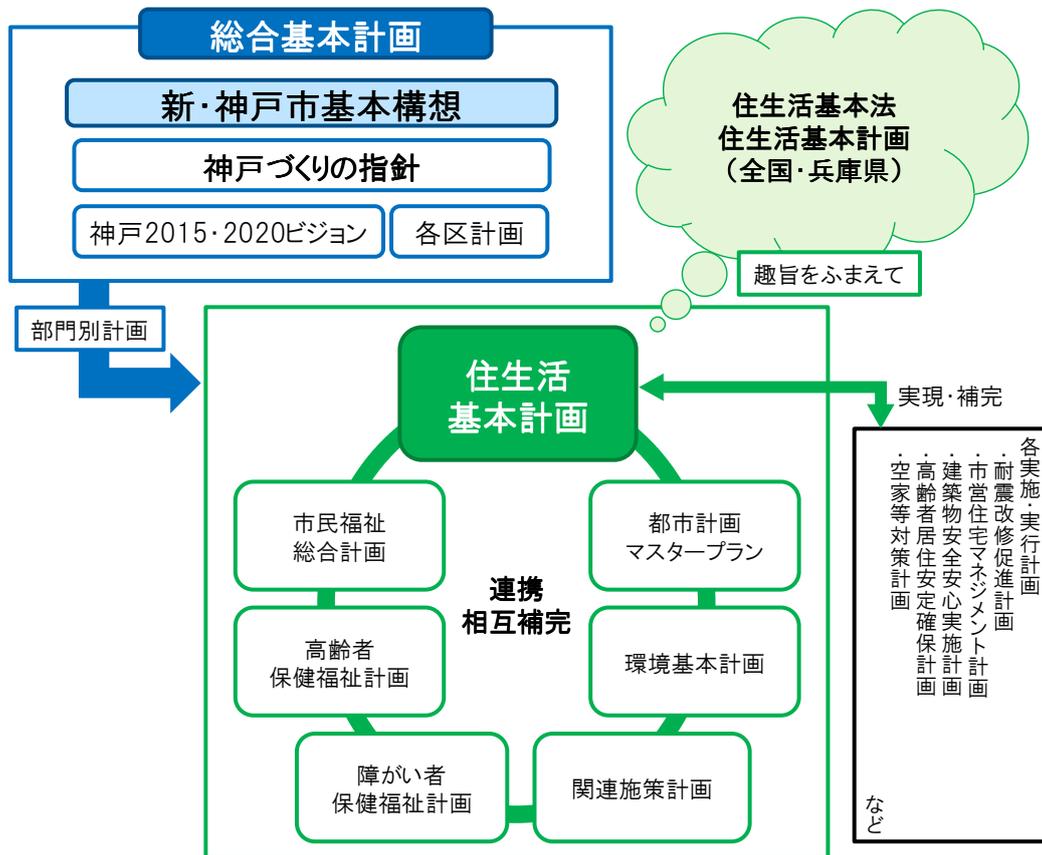
1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者として住宅セーフティネット法に規定されている。

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。

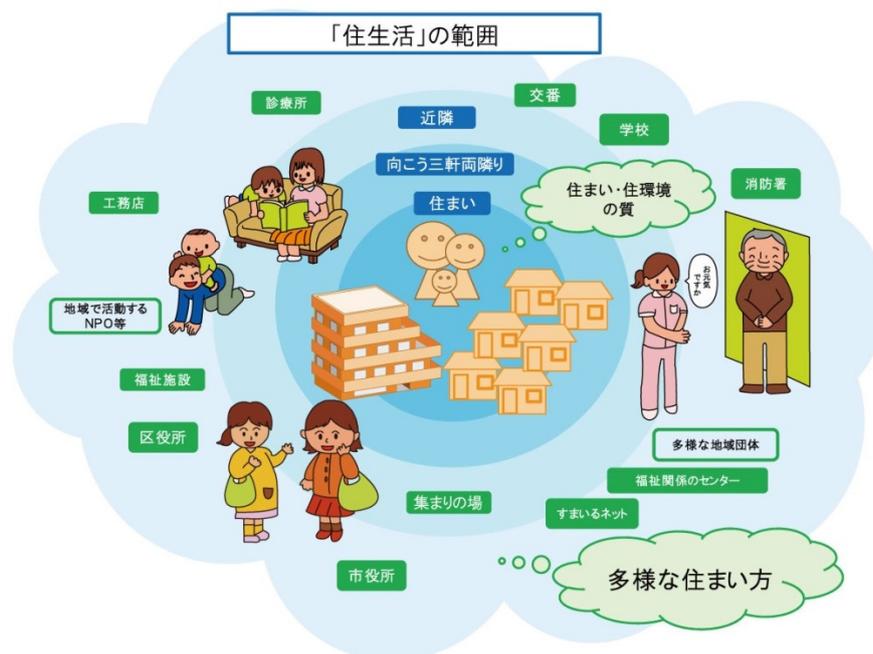
しかしながら、少子・超高齢化の進行に伴う高齢者のみの世帯や単身世帯の増加など家族形態の変化に加え、経済状況の悪化に伴う雇用環境の変化や所得の減少による市民生活の不安定化も重なり、市民の居住の安定を確保する必要性がますます高まっています。

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<sup>3</sup>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・住み続けたい街」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<sup>4</sup>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、暮らしやすく活気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。

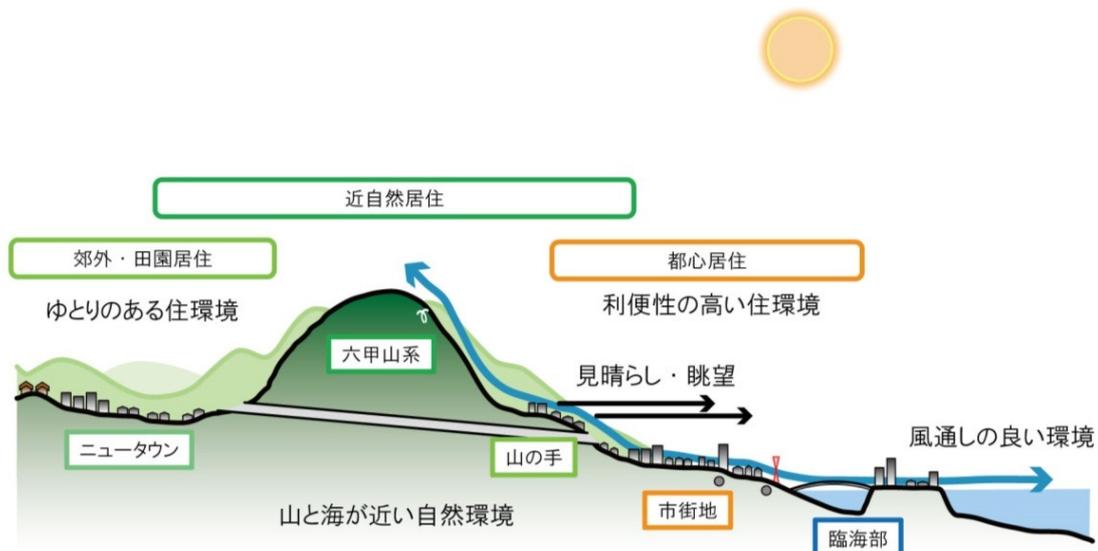
遺産を遺産としてそのまま受け継ぐのではなく、時代の変化に応じた新しい住まい・住まい方を取り入れながら住宅ストックの再生・更新を進め、次世代をひきつける魅力ある住まいと住環境の創出に取り組んでいく必要があります。

### ●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<sup>5</sup>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、CO<sub>2</sub>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。