

第2次市営住宅マネジメント計画

平成22年6月
神戸市都市計画総局

目次

第1	計画策定の趣旨	1
1	計画策定の趣旨	
2	計画期間	
3	計画の位置づけ	
第2	計画策定にあたっての市営住宅の現状と課題	4
1	市営住宅ストックの状況	
2	管理戸数と市内の借家の状況	
3	入居者の状況等	
4	市営住宅会計の状況	
第3	第2次市営住宅マネジメント計画の3つの基本方針	18
第4	計画推進の具体的手法	21
1	できるだけ長く使うための具体的手法	
2	将来を見据えた再編の実施	
3	返還時期を迎える借上住宅への円滑な対応	
4	高齢化等を踏まえた団地の再生とまちづくりへの展開	
第5	今後の進め方等	27
参考資料		29
1	第1次市営住宅マネジメント計画に基づく再編・改善	
2	用語集	

■ 第1 計画策定の趣旨

1 計画策定の趣旨

本市では、震災で失われた住宅の早期復興のために、復興住宅の建設を進めた結果、市営住宅の管理戸数は震災前の約4万戸から震災後のピーク時には5万5千戸を超えることとなり、住宅の性能面における新旧格差の拡大や高齢入居者の急増など種々の課題を有することになった。

このため、平成12年2月に「市営住宅マネジメント計画（第1次計画）」を策定し、「計画的な再編・改善による良質なストックの形成」「新たな運営による良好なコミュニティの形成」を基本目標として、今日まで、建替え・廃止による老朽住宅の再編や設備改善等による住宅性能の新旧格差の是正、また、高齢者の見守り支援拠点としての空住戸の活用などの取り組みを進めてきた。

こうした中、平成19年2月には、神戸市すまい審議会から「今後の市営住宅の役割に対応した管理のあり方について」が答申され、「ストックの管理・活用、まちづくりへの支援」として、①市営住宅の半数を占める昭和40～50年代の住宅は、有効活用の視点から、設備の改善や計画修繕を適切に進めていく必要があること、②第1次計画に引き続き、昭和40～50年代の住宅でも再編に取り組む必要があること、③再編にあたっては地域の特性やニーズに対応できるよう用地の活用を考えていく必要があることが今後の基本的な考え方として示された。

また、平成18年1月には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が改正施行された。市営住宅についても「神戸市耐震改修促進計画」（平成20年2月）に基づき耐震化の目標が定められ、今後10年間で重点的に取り組みを進めていかななくてはならないといった新たな課題が生じている。

さらに、市営住宅は、地域社会を構成する一要素として、コミュニティの活性化やまちづくりに寄与することも求められており、住宅の再編や既存ストックの活用にあたっては、多様な世帯の居住促進への寄与や福祉活動拠点等様々な活動・交流の場としての利用などの、地域の特性やニーズに対応した取り組みを進めることも必要である。

こうした状況を踏まえ、「第2次市営住宅マネジメント計画（本計画）」を策定し、第1次計画に引き続き、再編・改修等の取り組みを進めていくこととする。

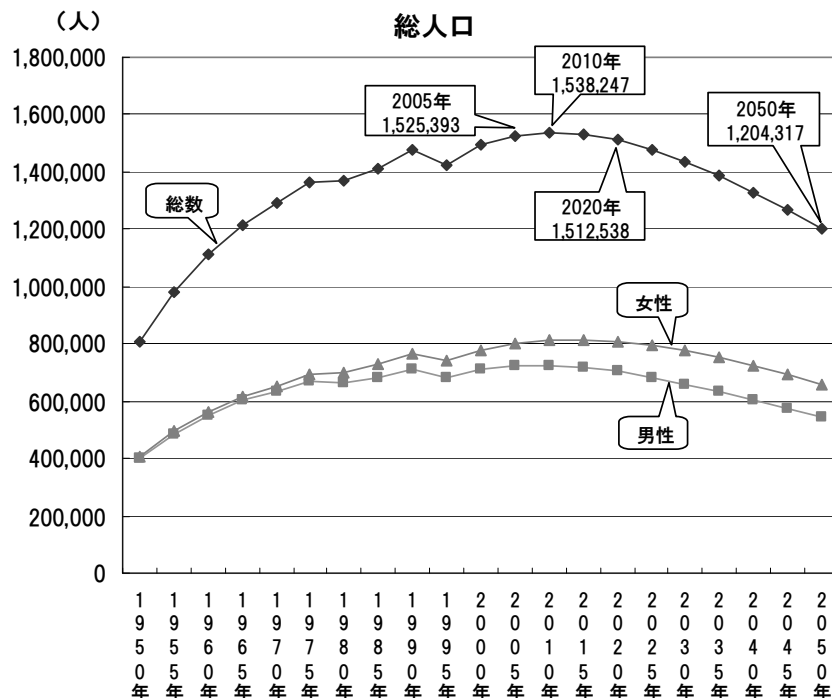
策定にあたっては、できるだけ長く使うことを基本としながら、効果・効率性を考えながら長期的な視点での再編・改修と適切な維持管理を着実に実施するとともに、それらを支える健全な市営住宅会計を確立していくことにより、良好な住宅ストックの確保と活用を図り、住宅セーフティネットの中で求められる役割を果たしていくことを目指していく。

なお、国においては、平成 18 年 6 月に、「住宅建設計画法」が廃止され「住生活基本法」が制定された。また、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（住宅セーフティネット法）」が制定され、公的賃貸住宅および民間賃貸住宅による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備が必要であることが基本的な方針として示されるとともに、公営住宅については真に住宅に困窮する低額所得者に公平かつ的確に供給することが重要であることが示された。

今後、人口減少・少子超高齢化社会というこれまで経験のない時代を迎え、住宅セーフティネット法等で示されたように、住宅政策の大きな柱である住宅セーフティネットの枠組みが民間賃貸住宅も含めたものへと大きく変化していく方向性の中で、市営住宅についても、柔軟・適切に対応していく必要がある。

こうした新たな動きや、平成 23 年度以降の本市の新たな住生活基本計画の考え方や取り組みに対しては、社会情勢の変化や事業の進捗状況などの観点から適宜計画検証を行いながら、必要に応じて計画を見直していくものとする。

図表 1：神戸市の人口推移



出典：神戸市総合基本計画の策定指針（H21.2.12 公表）

*人口推計は、平成17年（2005年）国勢調査による神戸市人口を基準人口とし、国立社会保障・人口問題研究所が推計した将来出生率と生残率を参照しながら、推計を行っている。
 将来の社会移動率については、神戸市の過去10年間（平成10年度～19年度）の社会移動が収束傾向にあることから、その傾向が今後も推移すると仮定している。

2 計画期間

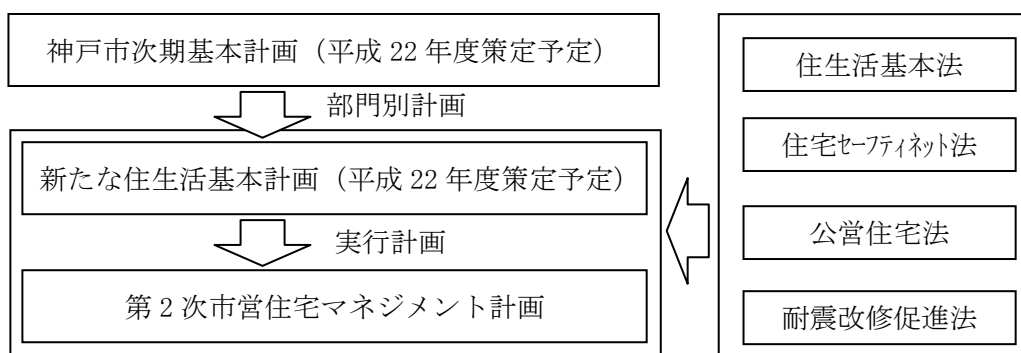
計画期間は、平成 23 年度より 10 年間とする。

なお、具体的な取り組みは 5 年を期間とする実施計画を策定し、数年毎に更新を行いながら事業を進める。

また、平成 22 年度は、本格着手に向けての準備期間とし、第 1 次計画に基づき事業中の住宅の継続と併せて、第 1 次計画からの事業の円滑な移行を図る。

3 計画の位置づけ

本計画は、現在検討を進めている新たな住生活基本計画に位置づけていく。



第2 計画策定にあたっての市営住宅の現況と課題

1 市営住宅ストックの状況

改修・更新が必要な大量の住宅ストックへの適切な対応が急務

昭和40～50年代に大量供給した住宅が市営住宅全体の約半数を占めている。

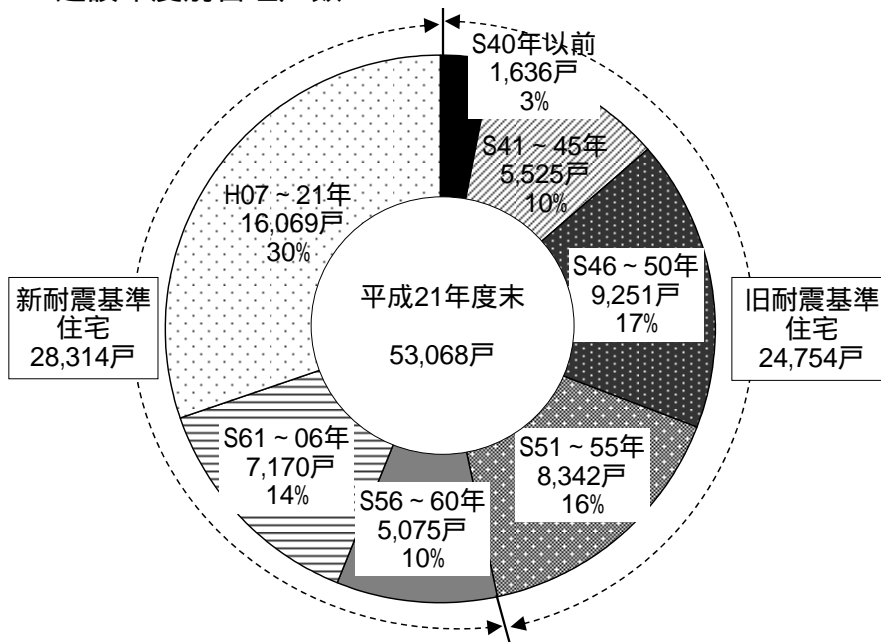
特に、昭和40年代前半に建設した住宅は、老朽化や設備の劣化が進行し、また、近年供給した住宅に比べて住戸面積が小さい。また、昭和55年以前の旧耐震基準に基づく住宅は、耐震性に問題のある住宅が多いため、計画的な再編・改修が必要となっている。

一方、コスト面も踏まえると、できるだけ長く使うことが重要であり、その際、耐震化や設備面の改善等が課題である。

< 経年の状況 >

- ・管理戸数は、平成21年度末現在で、427団地、1,270棟、53,068戸となっている。年代別では、昭和40～50年代に建設した住宅が、全体の約半数を占めている。
- ・高経年の住宅については、給排水設備の抜本的な入れ替えなどで多額の改修経費、耐震性など安全性の問題、さらに、敷地条件などの効率的な建替えの可能性といった点から、個々の団地の状況を検討しながら、全体として効率的・効果的な計画を立てて対応することが求められる。

図表2：建設年度別管理戸数



<耐震性>

- ・耐震性に問題のある住宅が約 150 棟、約 10,000 戸あり、耐震化率は棟数ベースで約 88%、戸数ベースで約 80%となっている。
- ・耐震改修促進法とそれを受けた神戸市耐震改修促進計画で定めた目標の達成（平成 27 年度までに 92%、計画期間中に 100%）のための取り組みを適切に進めていくことが求められている。

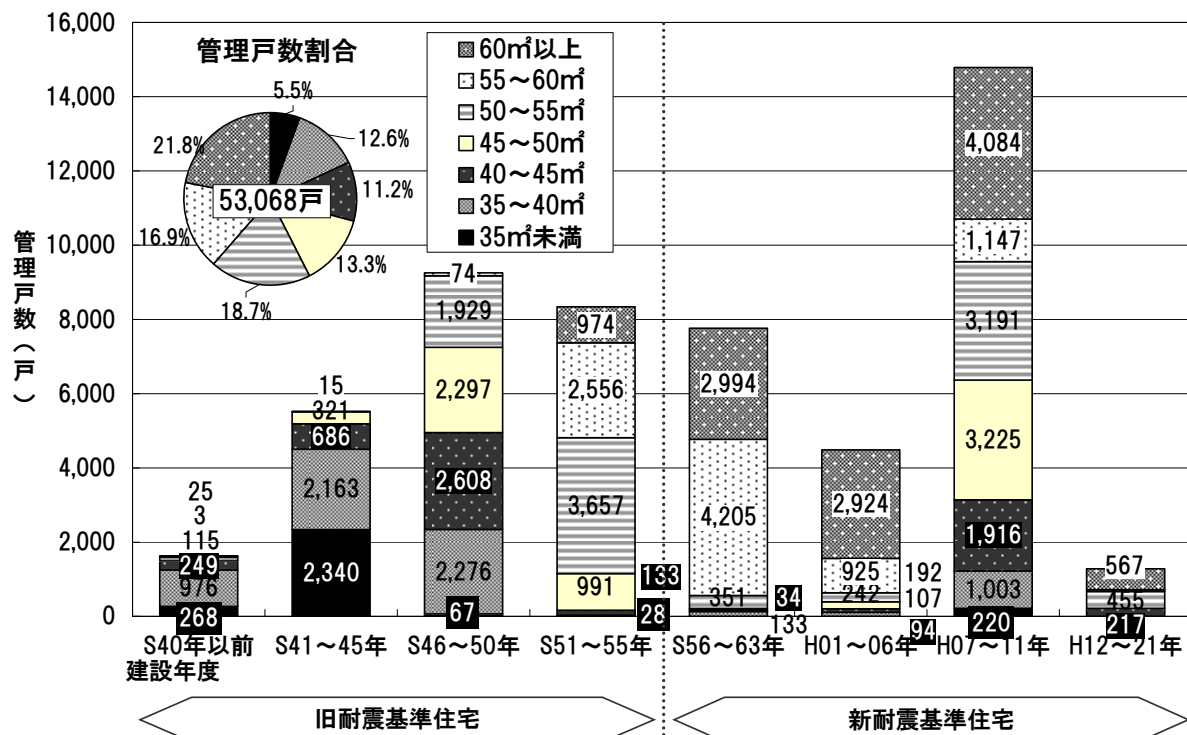
図表 3：耐震化状況

管理棟数・戸数	1,270 棟	53,068 戸
耐震性に問題なし	473 棟	14,345 戸
耐震性に問題あり	152 棟	10,210 戸
新耐震基準	640 棟	28,314 戸
解体予定	5 棟	199 戸

<住戸面積>

- ・住戸面積では 50 m²以上の住戸が全体の半数以上を占めている一方で、建設年度が古くなるほど小さくなり、昭和 45 年以前建設の住宅では、40 m²未満の住戸が約 8 割を占めている。

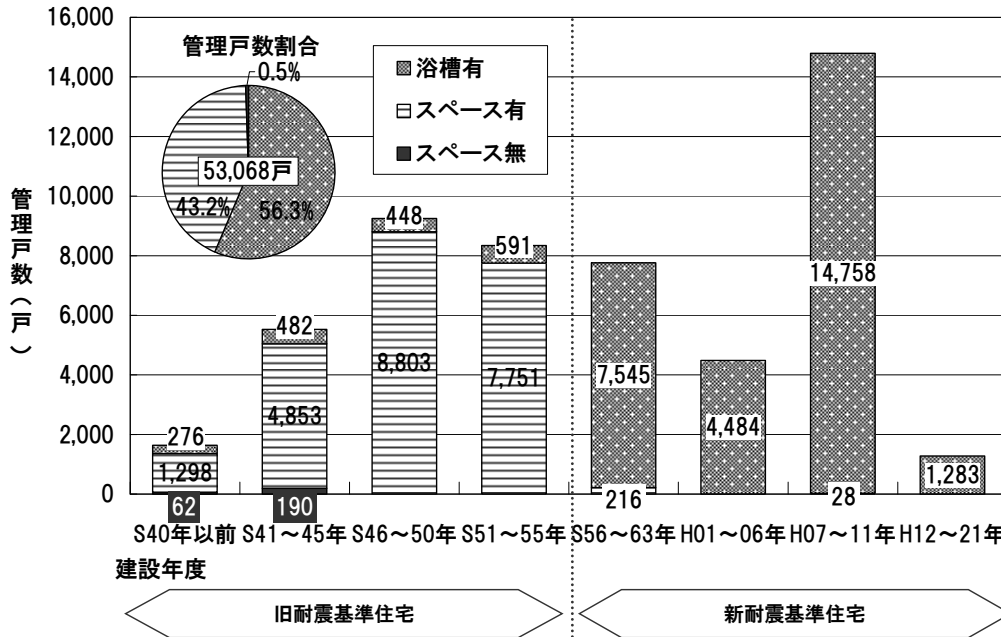
図表 4：建設年度別住戸面積状況



<設備面>

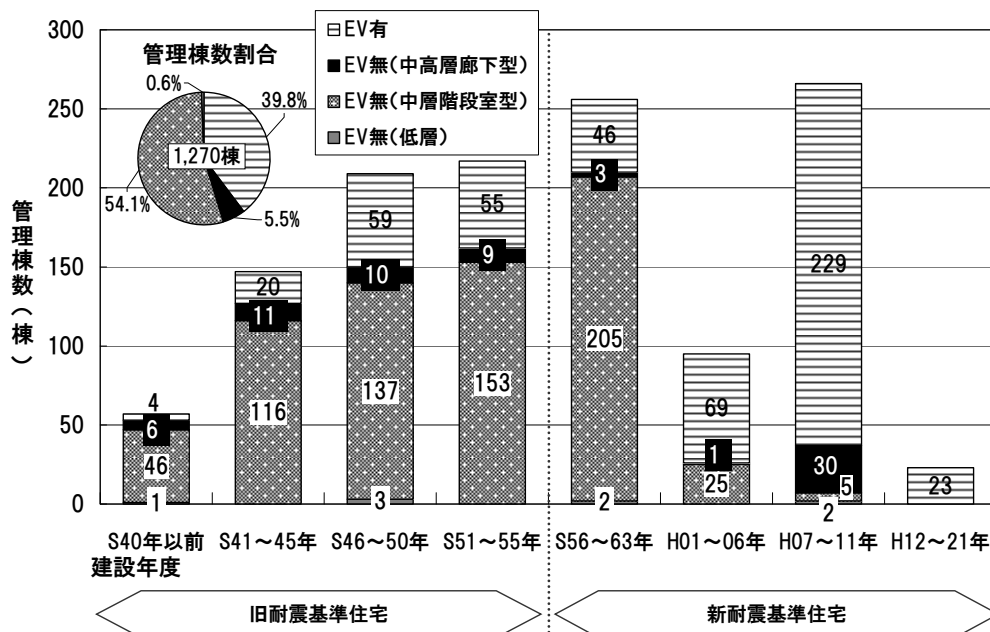
- ・風呂の設置状況では、昭和 55 年以前建設の住宅は、ほとんどの住戸が風呂スペースのみであり、入居者が風呂の設置を行っている。昭和 56 年以降建設の住宅では、ほとんどの住戸が建設時点で風呂を設置している。

図表 5：建設年度別風呂設置状況



- ・エレベーターの設置状況では、約 6 割の住棟で設置されていない。なお、平成 7 年度以降建設のエレベーター未設置住宅は、主に借上住宅である。

図表 6：建設年度別エレベーター設置状況 (住棟単位)



2 管理戸数と市内の借家の状況

管理戸数が著しく多く、総合的な視点から将来を見据えた取り組みが必要

震災前に約 40,000 戸であった管理戸数が、震災後の大量供給により、最大で約 55,700 戸まで増大した。

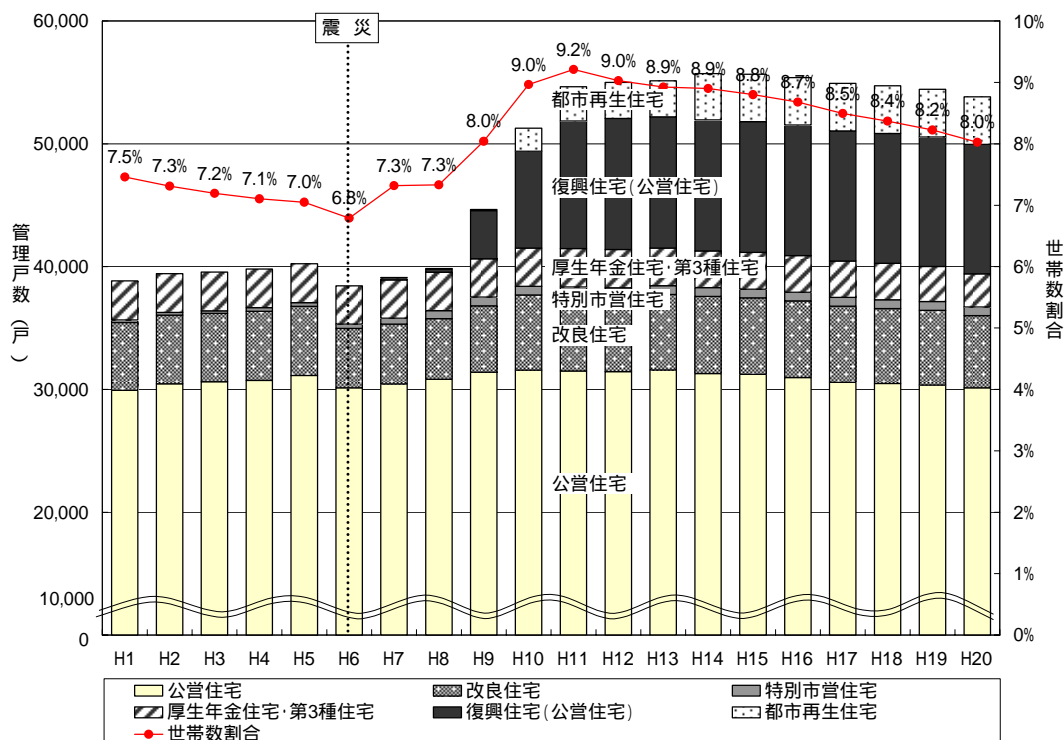
その後の市営住宅マネジメント計画の推進の結果、平成 20 年度末時点では 53,830 戸となっているが、依然として政令市で最も高い世帯数割合となっている。

また、震災による一時的な住宅需要に対して借り上げた「借上住宅」の契約期間が平成 27 年度から順次満了し、所有者へ返還する必要があるが、約 95%の住宅の契約満了時期が平成 29～31 年度に集中している。

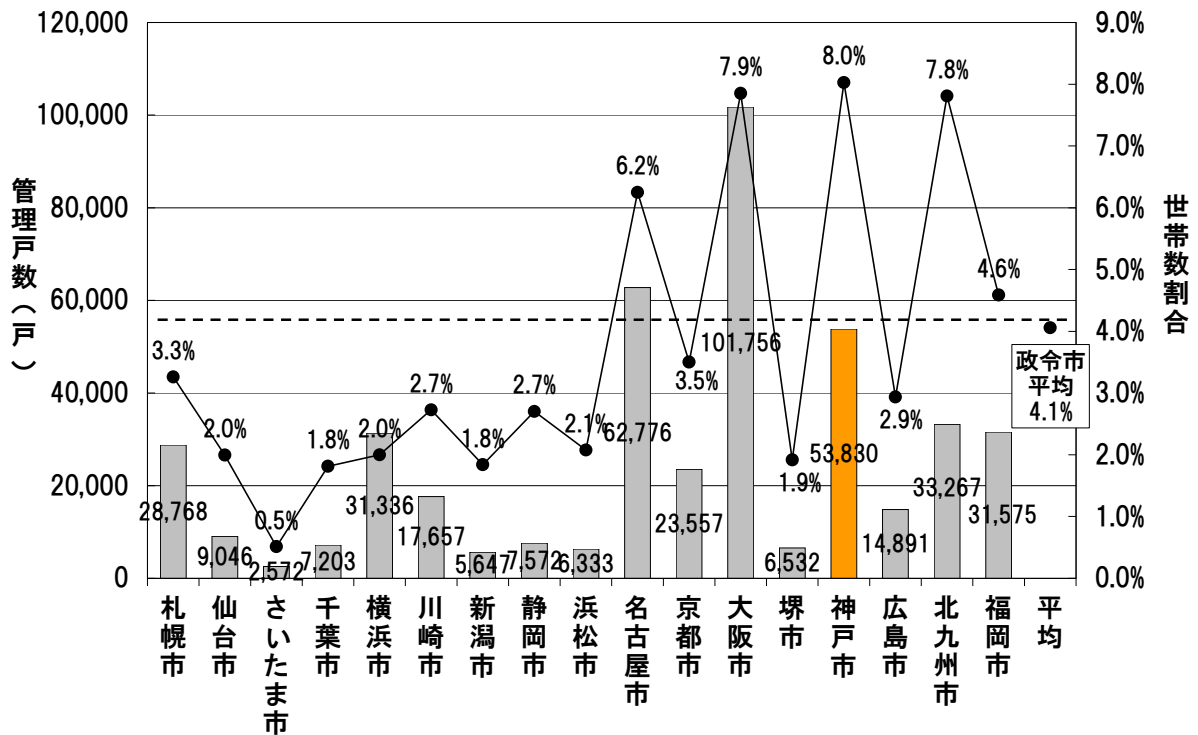
< 管理戸数 >

- ・管理戸数は、震災後、復興住宅や再開発事業等に伴う従前居住者を入居させるための都市再生住宅の大量供給により急増し、市内の世帯数に占める割合も震災前の約 7%から最大 9.2%まで増大した。
- ・平成 20 年度末の市内の世帯数に占める割合は 8.0%であり、政令市の中で最も高い。また、県営住宅も含めた割合は 10.4%であり、政令市の中で 2 番目に高い割合となっている。

図表 7：市営住宅管理戸数の推移



図表 8：市営住宅管理戸数の政令市比較（平成 20 年度末時点）



<借上住宅>

- ・震災後に被災者に対する受け皿住宅として、民間等から借り上げた「借上住宅」は 107 団地 3,805 戸あり、市営住宅全体の約 7%を占めている。
- ・これらの住宅は、震災後の一時的な需要増に対応するため臨時的に供給したものであり、20 年の賃貸借契約期間が平成 27 年度から順次満了を迎え、平成 29～31 年度に集中するため、募集面、入居面などを踏まえた円滑な返還が求められる。

図表 9：契約満了年度別借上戸数

	団地数	管理戸数
27 年度	1 団地	158 戸
28 年度	2 団地	145 戸
29 年度	30 団地	675 戸
30 年度	51 団地	1,409 戸
31 年度	20 団地	1,131 戸
32 年度	3 団地	180 戸
33 年度	1 団地	10 戸
35 年度	1 団地	97 戸
合計	109 団地	3,805 戸

図表 10：借上住宅所有者別管理戸数

	団地数	管理戸数
民間	76 団地	1,527 戸
UR	27 団地	2,019 戸
公社	4 団地	259 戸
合計	107 団地	3,805 戸

※同一敷地内に契約満了年度が異なる住棟がある住宅があるため、団地数の合計は一致しない。

※「UR」は独立行政法人都市再生機構、「公社」は神戸市住宅供給公社

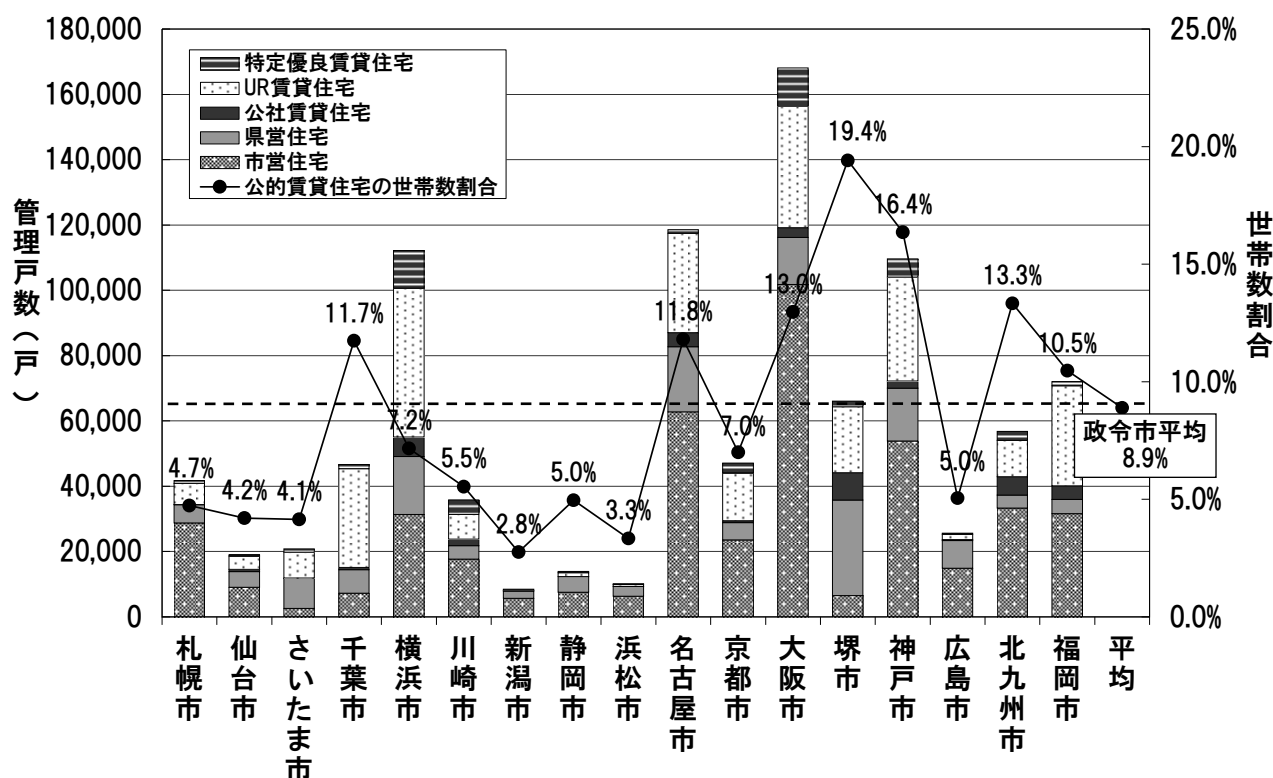
＜市内の公的賃貸住宅の状況＞

- ・市内の公的賃貸住宅の管理戸数は、県営・市営住宅、県・市住宅供給公社の賃貸住宅、UR賃貸住宅、特定優良賃貸住宅を合わせ 109,669 戸であり、世帯数に占める割合は 16.4% と政令市の中で 2 番目に高くなっている。

図表 11：市内公的賃貸住宅の状況（平成 20 年度末時点）

公的賃貸住宅	管理戸数
県営住宅及び市営住宅	70,012戸
県・市住宅供給公社の賃貸住宅	2,221戸
UR賃貸住宅	31,807戸
特定優良賃貸住宅	5,629戸
合計	109,669戸

図表 12：市内公的賃貸住宅管理戸数の政令市比較（平成 20 年度末時点）

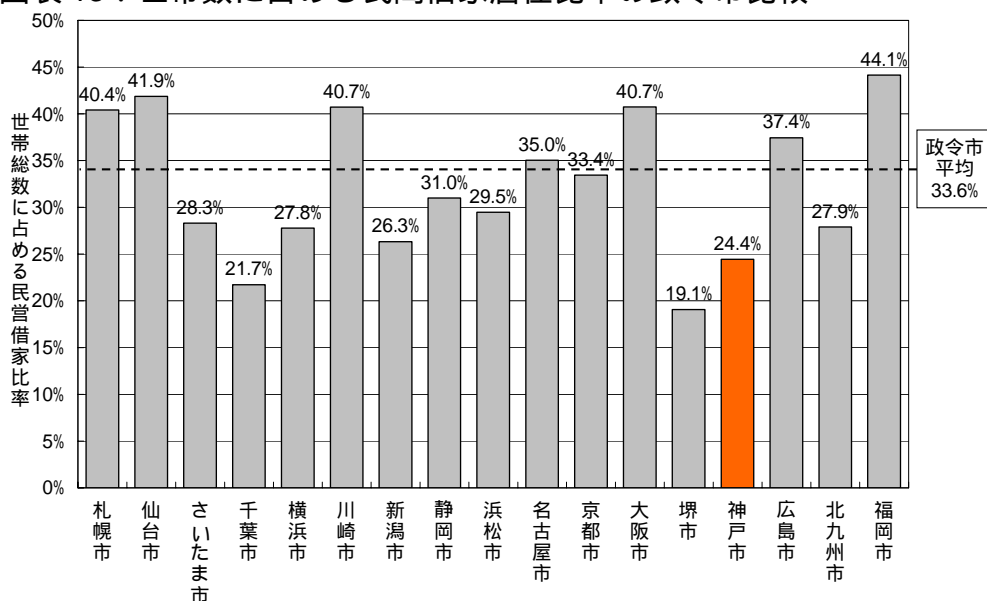


< 市内の民間賃貸住宅の状況 >

市内の居住世帯のある借家は269,900戸（全居住世帯のある住宅に占める割合は40.6%）であり、うち、公営・UR・公社の借家が90,600戸（13.6%）、民間の借家が163,500戸（24.6%）となっている。民間借家の居住比率は、震災後減少しており、他の政令市と比較しても低い割合となっている。

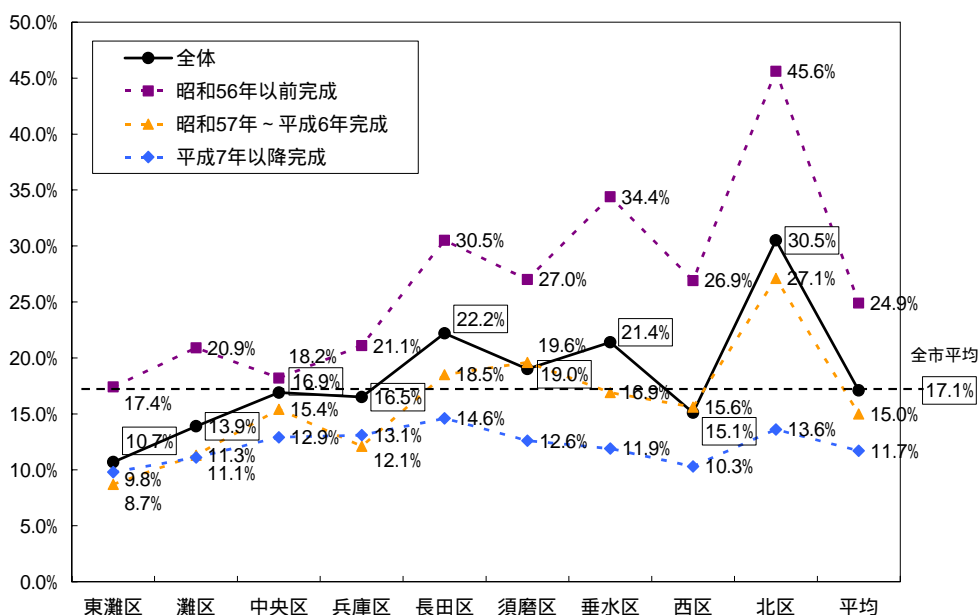
一方、民間借家の空家率は約17%であり、建設時期別では、震災以前の住宅で、区別では長田区、須磨区、垂水区、北区で空家率が高くなっている。

図表 13：世帯数に占める民間借家居住比率の政令市比較



資料：平成20年住宅・土地統計調査より作成

図表 14：民間賃貸住宅の区別・完成時期別の空家率の比較



出典：民間賃貸住宅市場調査報告書（神戸市）

3 入居者の状況等

入居者については高齢化が著しい。また、地域・住宅による募集倍率の偏在が大きく、住宅困窮者の的確な見極めが重要。

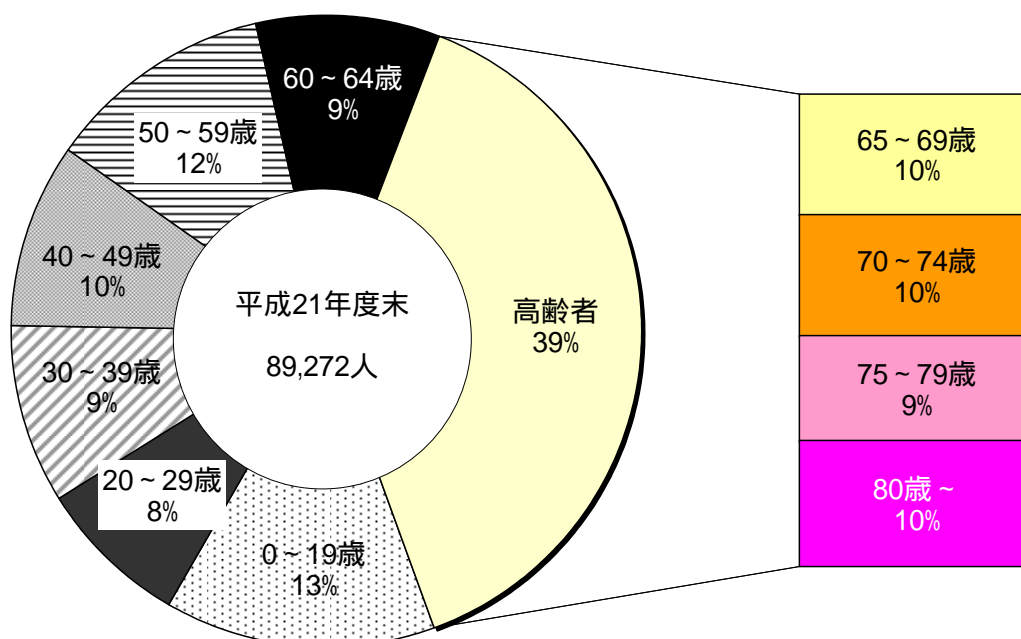
震災後に、市営住宅が主に市街地の被災高齢者のための受け皿住宅としての役割を果たしたことや入居者の定住化傾向が高まっていること、単身者の入居資格が高齢者等に限定されていること等により、入居者の高齢化・高齢単身世帯化が進行している。このため、バリアフリー化の効率的な推進や、管理運営面では福祉施策との連携による取り組みが求められる。

また、募集状況では、倍率が著しく高い住宅がある一方、応募のない住宅や当選後の辞退もあり、住宅困窮者の的確な見極めが一層重要となっている。

<入居者の状況>

- ・平成21年度末現在で、89,272人（入居戸数46,943戸）が入居している。
- ・市営住宅世帯人員の全市平均は1.90人/戸であり、市全体の平均世帯人員2.26人/戸を下回っている。

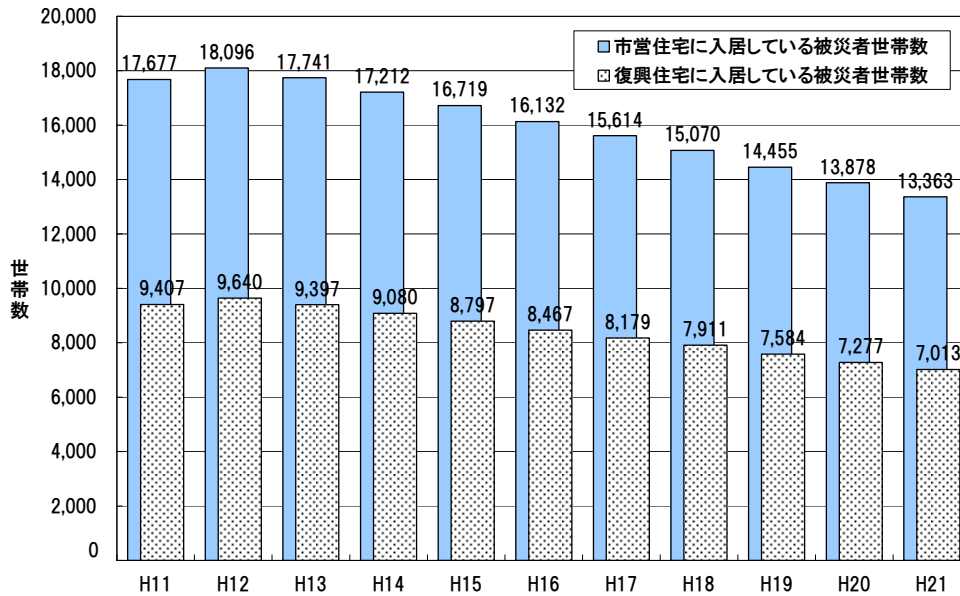
図表 15：入居者年齢構成



<被災者世帯の状況>

- ・入居世帯のうち被災者世帯は 13,363 世帯、このうち、当初被災者の住宅確保のために供給した復興住宅に入居する被災者世帯は 7,013 世帯であり、最も多かった平成 12 年度からは、それぞれ約 3 割減少している。

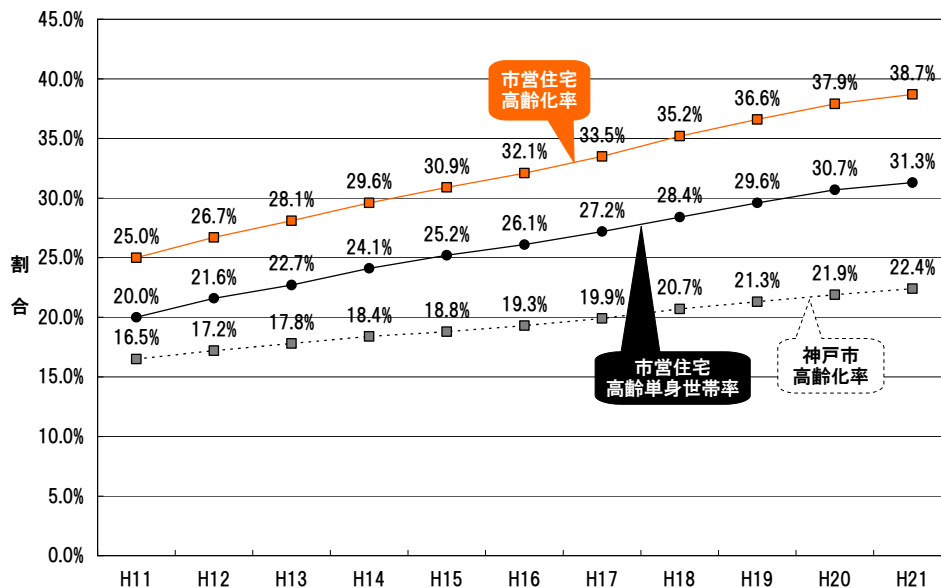
図表 16：被災者世帯の推移



<高齢化の状況>

- ・入居者に占める 65 歳以上の高齢者の割合は 38.7%（全市平均 22.4%）、入居世帯に占める高齢単身世帯の割合は 31.3%（平成 17 年度末現在の全市平均約 11%）に達しており、特に復興住宅で高齢者割合 50.8%、高齢単身世帯割合 44.8%と高くなっている。

図表 17：高齢化率・高齢単身世帯率の推移



＜募集の状況＞

- ・ 定時募集の応募倍率は、一般募集で 20 倍を超える状況である。地域別で見ると、灘区、中央区、兵庫区の市街地で 40 倍以上と倍率が特に高い一方、須磨区、垂水区、北区では倍率が低くなっている。
- ・ 一方で、当選者の約 3 割が当選後、入居を辞退している。平成 21 年度より、区別の募集から住戸単位の募集に変更したため、辞退者は少なくなっているが、市街地の特定の住宅に応募が集中する一方で、郊外部では応募のない住宅も多数ある。

図表 18：一般募集の応募倍率と辞退率

	募集戸数	応募者数	倍率	辞退者	辞退率
H15 年 5 月	333	9,193	27.6	56	16.8%
H15 年 10 月	404	9,290	23.0	89	22.0%
H16 年 5 月	412	8,655	21.0	74	18.0%
H16 年 10 月	351	8,226	23.4	123	35.0%
H17 年 5 月	424	8,540	20.1	120	28.3%
H17 年 10 月	357	7,968	22.3	81	22.7%
H18 年 5 月	416	8,902	21.4	110	26.4%
H18 年 10 月	288	7,877	27.4	73	25.3%
H19 年 5 月	332	7,917	23.8	102	30.7%
H19 年 10 月	282	7,322	26.0	78	27.7%
H20 年 5 月	390	8,236	21.1	117	30.0%
H20 年 10 月	361	8,019	22.2	104	28.8%
平均	363	8,345	23.0	94	25.9%

図表 19：一般募集の区別応募倍率（平成 15～20 年度の平均）

	募集戸数	応募者数	倍率
東灘区	36	903	25.1
灘区	20	1,104	54.8
中央区	29	1,376	47.3
兵庫区	38	1,895	50.0
長田区	51	1,233	24.1
須磨区	94	850	9.1
垂水区	44	332	7.5
北区	19	168	9.0
西区	32	484	15.2
全市	363	8,345	23.0

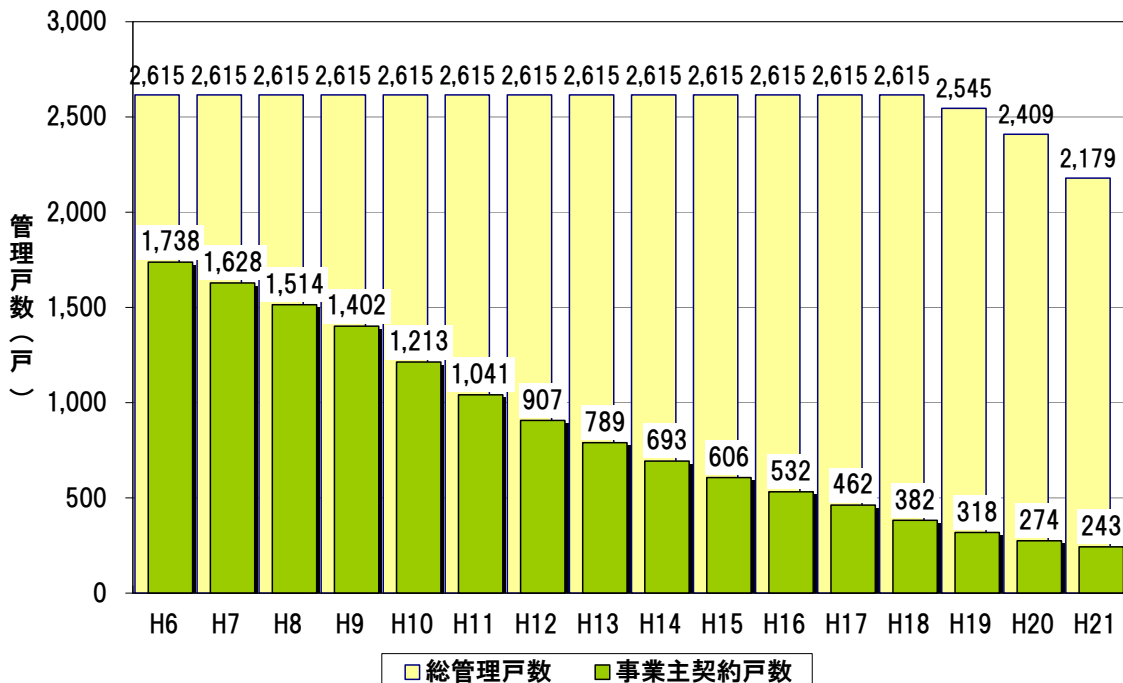
図表 20：平成 21 年度一般募集の応募状況

	募集戸数	倍率	最高倍率	50倍以上 住戸数	応募なし 住戸数
H21年5月	358	23.9	336	47	14
H21年10月	374	21.0	293	48	34

<厚生年金住宅の契約状況>

- ・昭和 30～40 年代に中小企業の従業員の住宅事情改善のために建設した「厚生年金住宅」が 8 団地 2,179 戸あり、市営住宅全体の約 4%を占めている。
- ・これらの住宅は、事業主と契約を行い、事業主が従業員の社宅として活用することを原則としているが、新規契約が少なく（平成 18 年度 4 件、19 年度 8 件、20 年度 4 件、21 年度 9 件）、この契約形態により入居している住戸は年々減少し、平成 21 年度末では 243 戸（全体の約 11%）となっている。
- ・なお、入居者が退職等によって住宅を返還する必要が生じた場合、希望する入居者には事業主の申請に基づいて個人への使用許可に変更しているが、空住戸も多くなっている。

図表 21：厚生年金住宅における事業主契約戸数の推移



4 市営住宅会計の状況

厳しい収支不足の状態が続いており、将来を見据えた健全化が不可欠

震災後の短期間に大量供給した住宅の建設のための市債の償還、及び借上住宅の借上料の支出、家賃の減免により、管理収支に多額の一般財源繰り入れが発生している。

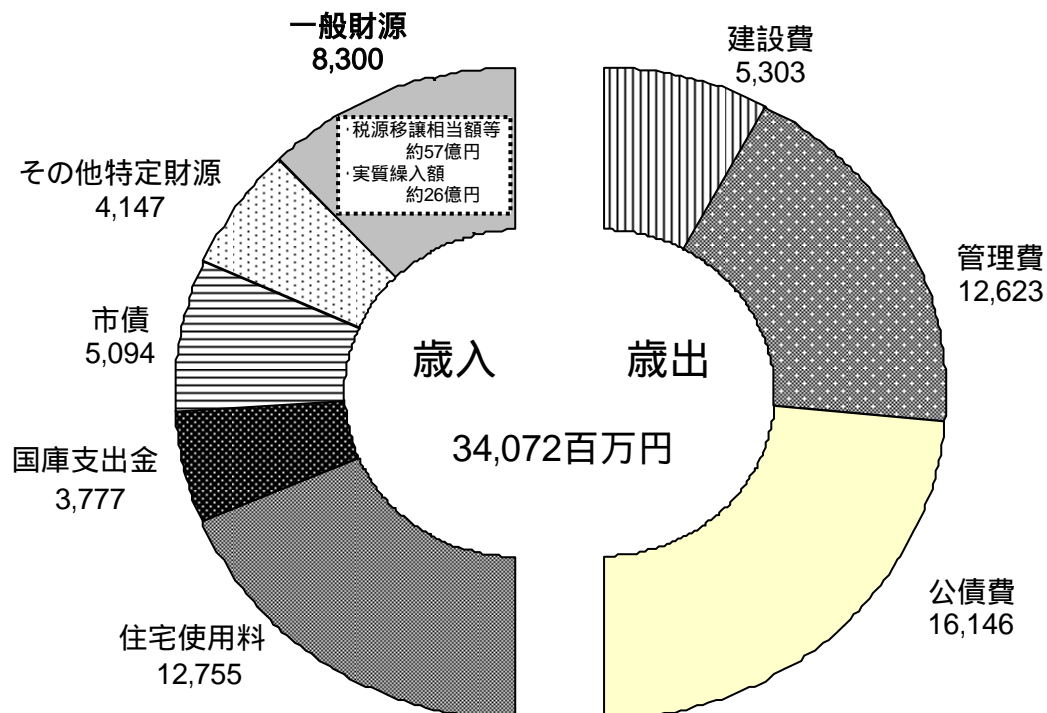
また、建設事業費に関しては、原則的に国庫支出金と市債でまかなう一方で、不足分に対しては土地売却収入を充てている。

こうした状況を踏まえ、将来を見据えた安定的な市営住宅運営のためには会計の健全化が不可欠である。

< 市営住宅会計 >

- ・平成 20 年度決算は、歳出が約 341 億円であるのに対して歳入が約 258 億円であり、約 83 億円(うち、収支不足に対する実質繰り入れ 約 26 億円)の一般財源を繰り入れている。

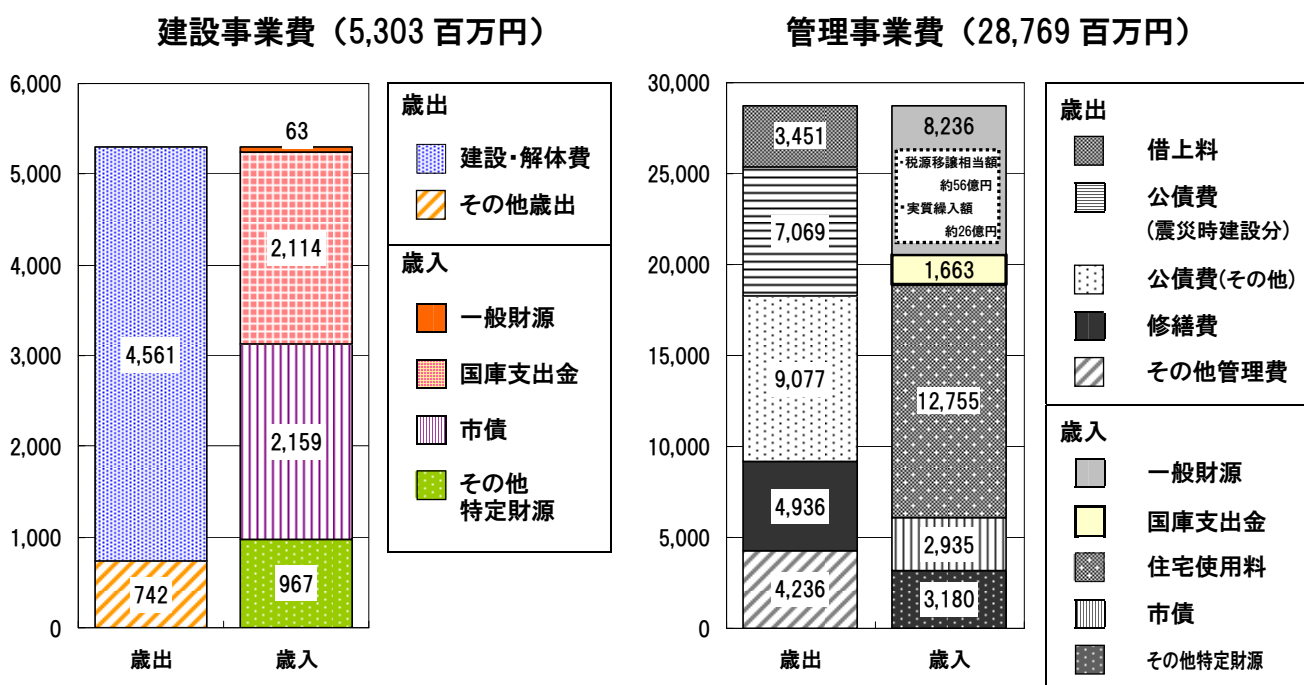
図表 22：平成 20 年度決算（単位：百万円）



<事業別会計状況>

- ・建設事業費は約 8 割を国庫支出金及び市債でまかなっているほか、特定財源として土地売却収入を充てている。
- ・管理事業費は、建設、修繕にかかる市債償還額が約 161 億円と歳出の 5 割以上を占める一方、歳入は住宅使用料が約 127 億円、一般財源からの繰り入れが約 82 億円(うち、実質繰り入れ 約 26 億円)となっている。また、市債償還額のうち約 71 億円が震災後の大量建設に伴うものであるほか、管理事業費のうち約 35 億円が借上住宅の借上料となっており、これらが管理事業費を著しく圧迫している。

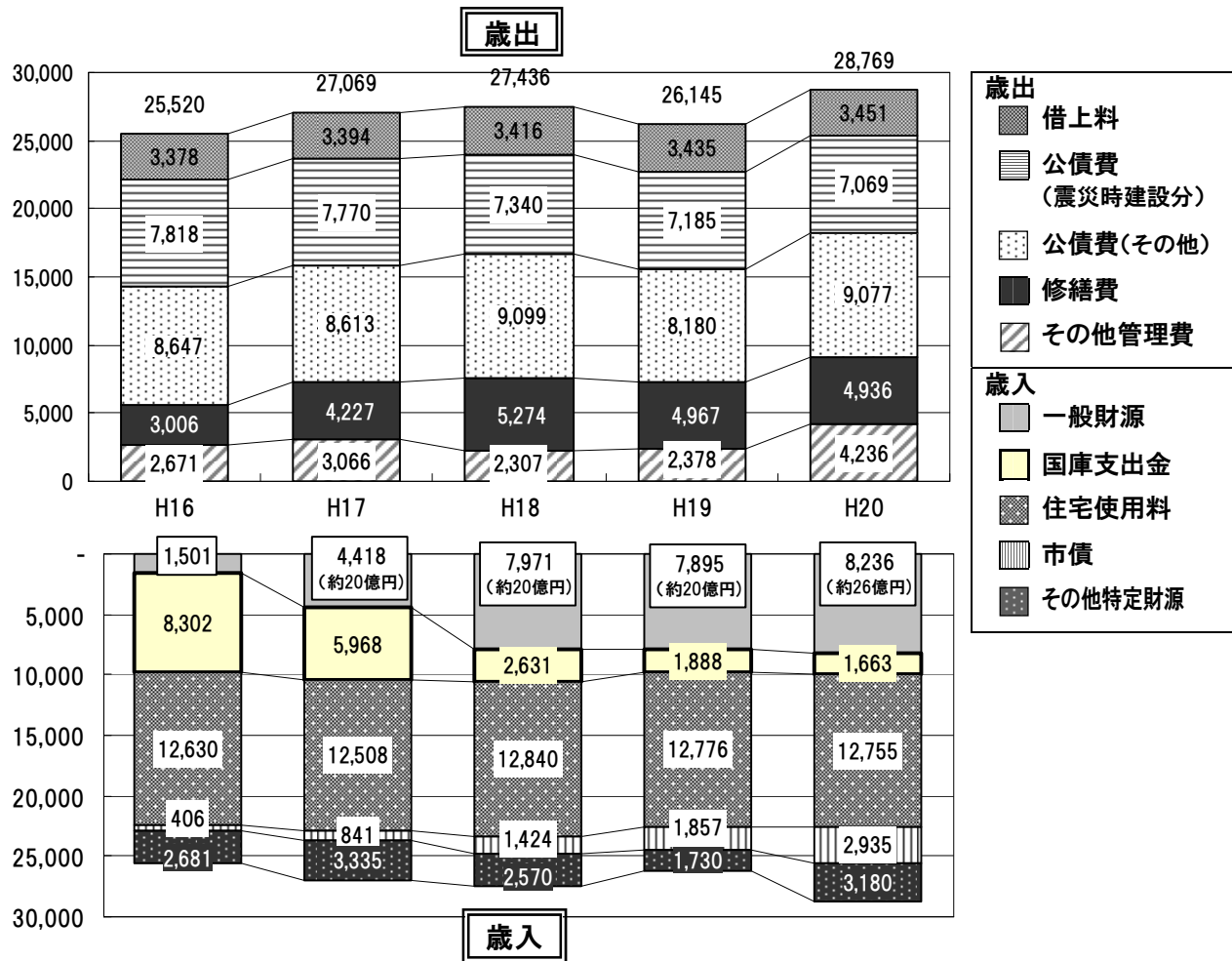
図表 23：事業別会計の状況（平成 20 年度決算）



<管理事業費の推移>

- ・管理事業費は、使用料収入と国庫支出金でまかなうことが原則であるが、建設・修繕に伴う市債の償還や借上住宅の借上料等により毎年度収支不足が生じており、それを補うため、一般財源からの実質繰り入れ（平成 20 年度決算 約 26 億円）を行っている。
- ・また、家賃階層 1 階層の入居世帯を対象に最大 7 割の家賃の減免を行っており、年間約 40 億円の負担となっている。

図表 24：管理事業費の推移(単位：百万円)



※ 一般財源中 () 内は収支不足に対する実質繰入額

第3 第2次市営住宅マネジメント計画の3つの基本方針

本計画の対象期間では、人口減少と少子超高齢化が一層進展していくなど、大きく社会構造が変化することが予想される。住宅政策についても「住生活基本法」などにより新たな方針が示され、住宅セーフティネットそのものも、その責任を果たしていくためには、従来の延長線上ではなく、新たな施策の展開が求められている。こうした情勢の中、本市においても新たな住生活基本計画を策定して、実行していくこととしている。

したがって、本計画については、このような社会情勢の大きな動きの中で、住宅政策や民間住宅市場の動きにも迅速に対応しながら、時代に求められる住宅セーフティネットの中での役割を果たしていくことを念頭に置いたものでなければならない。

一方で、市営住宅が直面する喫緊の課題として、更新・改修時期を迎える大量の住宅ストックへの対応、人口減少が一層進んでいく中での管理戸数のあり方、毎年度、多額の収支不足を生じている中での将来にわたっての役割を果たしていくための健全な会計の確保、少子超高齢社会における市営住宅とコミュニティの問題等があり、これらの課題に迅速・的確に対応していかなければならない。

このため、本計画においては、社会情勢の変化とそれに伴う住宅政策との連動を踏まえながら、直面する課題を解決することを基本的な目的として、以下の3つの基本方針を定め、これらの連携による具体的手法と実施計画を設定し、取り組んでいくこととする。

基本方針 1

「できるだけ長く使う」ことを基本とする一方、将来を見据え、適切な質・戸数の確保、市営住宅会計の収支、コスト、まちづくりなど総合的な観点から、改修・更新時期を迎える住宅について、改修・建替え・廃止をバランスよく行っていく

喫緊の課題である耐震化について、神戸市耐震改修促進計画で定めた平成27年度92%、計画期間中100%の耐震化率の達成を目指す。

耐震化にあたっては耐震改修を基本に事業を進めるが、改修費用が高く費用対効果の悪い住宅や改修工事が困難な住宅、耐用年数までの残存期間の短いなど現状のまま活用していくことが効果的・効率的でない住宅については、長期的な会計の状況を見込みながら再編の対象とする。

また、老朽化が進行している住宅の再編にあたっては、効果・効率性や将来の必要性等も検討しながら、建替えと廃止を行う住宅を選択していくとともに、建替えについては、改修工事とあわせて、年度毎の事業量の平準化を図っていく。

なお、耐震改修を行う場合などの今後 20 年以上長期活用していく住宅では、バリアフリー化や居住性向上の視点も取り入れた計画的な改修により長寿命化を図るとともに、予防保全的視点での修繕によりライフサイクルコストの縮減を図る。また、低炭素社会の実現に配慮するとともに、高齢者や障害者など全ての人にやさしい仕様での建設・改修を行っていく。

さらに、地域の特性やニーズに対応した住宅の再編、及び福祉活動拠点等様々な施策と連携した住宅ストックの有効活用を進めていくことにより、地域社会を構成する一要素としてコミュニティの活性化やまちづくりに寄与していく。

基本方針 2

高度成長期の大量ストックの更新時期と震災時の需要増に対応した借上住宅の返還時期を迎え、管理戸数については、将来を見据え、円滑な縮減を図る

高度成長期に大量に建設した住宅が一斉に更新時期を迎えるが、これらについては、将来の過度な財政負担とならないよう、建替えを行う住宅を十分に選別するとともに、改修や廃止などの手法も組み合わせ適切に対応していく。

また、更新時期を迎える住宅には厚生年金住宅も相当数存在し、これらの住宅は、当初の役割を終えつつあることから、更新時期に合わせて、厚生年金住宅としては廃止していく必要がある。既存入居者の居住の確保にも留意しながら、市営住宅全体の再編の中で調整していく。

さらに、震災後の一時的な需要増に対して臨時的に供給した借上住宅については、計画期間中に順次契約期間満了を迎えるため、入居者の住み替えや一般募集への影響などに留意しながら所有者への返還を進めていく。

なお、本市では、震災の復興過程において、被災者の早期居住安定を図るため、短期間に大量の市営住宅を供給したことから、世帯数に占める割合は政令市の中で最も高い状況にある。こうした震災による住宅困窮者施策として供給した復興住宅等については、入居する被災者世帯が、供給後、概ね 10 年で 3 割程度減少しており、収束に応じた戸数管理を図

っていくことが重要である。

また、今後、住宅セーフティネットは、民間住宅ストックの活用を踏まえた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、住宅困窮者の的確な見極めと必要な戸数については、住宅政策全体の中でさらに検討していく必要がある。

したがって、管理戸数は、それぞれの住宅への対応を通じて縮減していくが、現時点では、公営住宅へのニーズに著しい影響のないよう全体の中で調整を行い、一定の募集規模を維持していくとともに、被災者世帯の減少にあわせた、震災前水準への収束を意識しながら円滑な縮減を図り、当計画期間中には46,000戸程度とする。

基本方針 3

将来にわたって、住宅セーフティネットの中で市営住宅に求められる役割を果たしていくために、マネジメント計画を通じた健全会計の確保を図る

市営住宅の管理事業費については、使用料収入と国庫支出金でまかなうことが原則であるが、建設・修繕に伴う市債の償還や借上住宅の借上料、家賃の減免などにより、毎年度収支不足（平成20年度決算 約26億円）が生じており、一般財源からの繰り入れとして実質的に税等の投入を行っている。

財政状況が非常に厳しい中、税等を投入することにも限度があり、本計画においては、長寿命化を図り既存ストックを有効に活用するとともに、建替えにあたっては厳選を行うことにより、年度ごとの市債発行額を当該年度の市債償還額より少なくしていくことを通じて、会計の健全化を図っていく。

また、建設事業の推進にあたっては、可能な限りの国費の導入を図るとともに、再編により創出された余剰地については地域のまちづくりにも配慮しながら売却し、事業費の確保を図っていく。

管理事業費では、借上住宅の計画的な返還により借上料の縮減に努めていくほか、指定管理者制度の導入などを通じて、一層の効率化を図る。

以上の取り組みにより、計画期間終了時には、収支不足に対する市民の税負担となっている部分を解消し、健全な市営住宅会計を確保していく。

■ 第4 計画推進の具体的手法

1 できるだけ長く使うための具体的手法

耐震改修

耐震性に問題がある住宅は、耐震改修を実施し、耐震性を確保する。併せて、給排水設備の更新、屋上防水、外壁改修など、住宅の状況に応じた長寿命化のための改善を実施し、長期活用を図る。

改修にあたっては、耐震性の特に低い住宅や保育所を併設している住宅などを優先し、計画的に実施する。

また、移転に伴う入居者の負担を軽減する観点等から、入居者が住みながら実施することを基本とし、耐震性や構造、改修にかかる費用、施工性を考慮しながら、対象住宅ごとに適切な改修方法を選択する。

居住性の向上

引き続き活用を図っていく住宅は、長期活用を図る観点から居住性能、安全性の保持・向上を図り、適切な維持保全に努める。特に、高齢化の進行を踏まえ、エレベーターの設置や共用部の段差解消等により一層のバリアフリー化を推進する。

【エレベーターの設置】

エレベーターが設置されていない中層廊下型住宅のうち、今後も引き続き活用を図っていく住宅では、第1次計画と同様、エレベーターの設置を推進し、高齢者など昇降困難者の利便性・安全性の向上を図る。

また、これまでコスト面とともに完全なバリアフリー化が図れないことで設置していなかった階段室型住宅についても、将来の再編計画も踏まえ、今後も長く活用する昭和56年以降建設の住宅では、エレベーターの設置に取り組んでいく。

実施にあたっては、建設年度のほか工事の施工可能性などを踏まえ、入居者の要望がまとまった住宅から設置を行う。

併せて、住棟アプローチや敷地内通路の段差解消等のバリアフリー化を実施する。

【住戸内の改善】

概ね昭和55年以前建設の住宅については、風呂の設置スペースはあるものの風呂が設置さ

れておらず入居者による設置としていたが、今後、長期活用を図っていく住宅については、耐震改修や空家修繕等の実施に併せ、風呂の設置や手すりの設置を行い、居住性・安全性の向上を図る。

適切な維持・保全

建物の状況や過去の修繕履歴等を勘案しながら、今後、ライフサイクルコストの縮減と長寿命化のために予防保全的修繕の考えを重視するとともに、地球環境にも配慮し、外壁や屋上防水の改修、設備改修等を計画的に実施する。

2 将来を見据えた再編の実施

改修・再編の考え方

計画的な修繕や耐震改修を通じて、できるだけ長く使うことを目指す一方で、老朽化の進行している住宅や耐震性に問題があるものの改修に適さない住宅については、計画的に、建替え、もしくは市営住宅としての用途の廃止を行う。これにより、アセットマネジメントの観点を踏まえた良好なストックの維持と、将来にわたる更新時期の平準化を図りながら再編を行う。

<昭和 45 年以前の住宅>

昭和 45 年以前建設の住宅は、老朽化が進行し、また、近年供給した住宅に比べ住戸面積が小さいため「再編」に位置づける。

ただし、過去にエレベーター設置や住戸改善を行っている住宅については、「現状活用」とし、一定期間の活用を行なった上で再編対象とする。

また、民間所有者との区分所有建物となっている一部の住宅については、所有者との協議の上、対応を決定する。

なお、第 1 次計画に基づく再編住宅のうち事業が完了していないものについては、引き続き事業を継続する。

<昭和 46～50 年の住宅>

耐震性に問題のある住宅は、中高層廊下型住宅である。これらの住宅はエレベーターが設置された住宅が多く、住戸へのアクセスにバリアフリー面での課題がないため、「耐震改修」を実施する。

ただし、物理的に改修が困難な住宅や改修費用が高い住宅といった、施工性や収支面から耐震改修が効果的・効率的でない場合は「再編」とする。

耐震性に問題のない住宅は、「改善・維持保全」とし、活用を行う。

なお、再編に位置づけた住宅と同一団地・地域内の住宅のうち、団地・地域全体で一体として検討を進める必要があるものについては、「再編」に位置づける。

また、耐震性に問題のない住宅のうち中層階段室型の住宅は、バリアフリー面で課題があるため、順次、計画的に再編を進める。

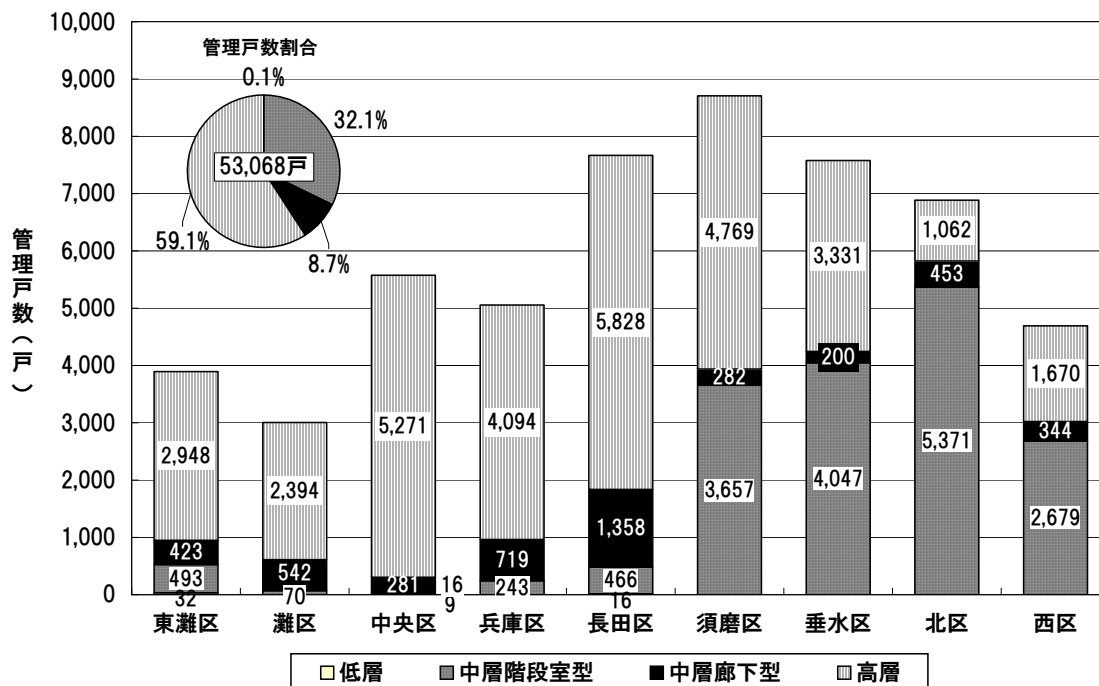
<昭和 51～55 年の住宅>

昭和 46～50 年の住宅の分類方針を基本に対応していくが、経年状況からできる限り「耐震改修」若しくは「改善・維持保全」により長期活用を図る。

<住宅の構造>

- ・高層住宅（6 階以上）が全体の約 6 割を占める一方で、須磨区・垂水区・北区・西区の郊外型団地では中層階段室型住宅の割合が高くなっている。

図表 25：区別構造状況



<昭和 56 年以降の住宅>

昭和 56 年以降建設の住宅は、建築基準法に基づく構造基準が大幅に改正された後の住宅であるとともに、住戸規模や設備水準等でも良好なストックであるため、「改善・維持保全」とし、適切な改善・修繕を行いながら活用を行う。

再編に位置づけた住宅

「再編」に位置づけた住宅については、敷地条件、立地条件、入居状況、周辺団地の状況を勘案し、引き続き当該地域で市営住宅を維持する必要がある住宅については、「建替え」等により必要戸数を確保する。

一方、敷地条件から建替えにより十分な戸数が建設できない、周辺に良好な市営住宅が立地しており集約が可能であるといった、建替えを行うことが効果的・効率的でない住宅については「廃止」に位置づけ、市営住宅としての用途を廃止する。

【建替え】

事業の実施にあたっては、第 1 次計画同様、入居者の意向を踏まえた住み替え斡旋や仮移転を実施のうえ、現地での建替えを行うほか、仮移転に伴う入居者負担の軽減等の観点から、可能な団地では周辺の市有地等を活用した現地以外での建替え等を実施する。

建設にあたっては、第 1 次計画同様、入居者のうち引き続き建替え後の住宅に入居を希望する世帯の戸数は確保していくこととし、入居者の状況を勘案した各種タイプの住戸を整備していく。

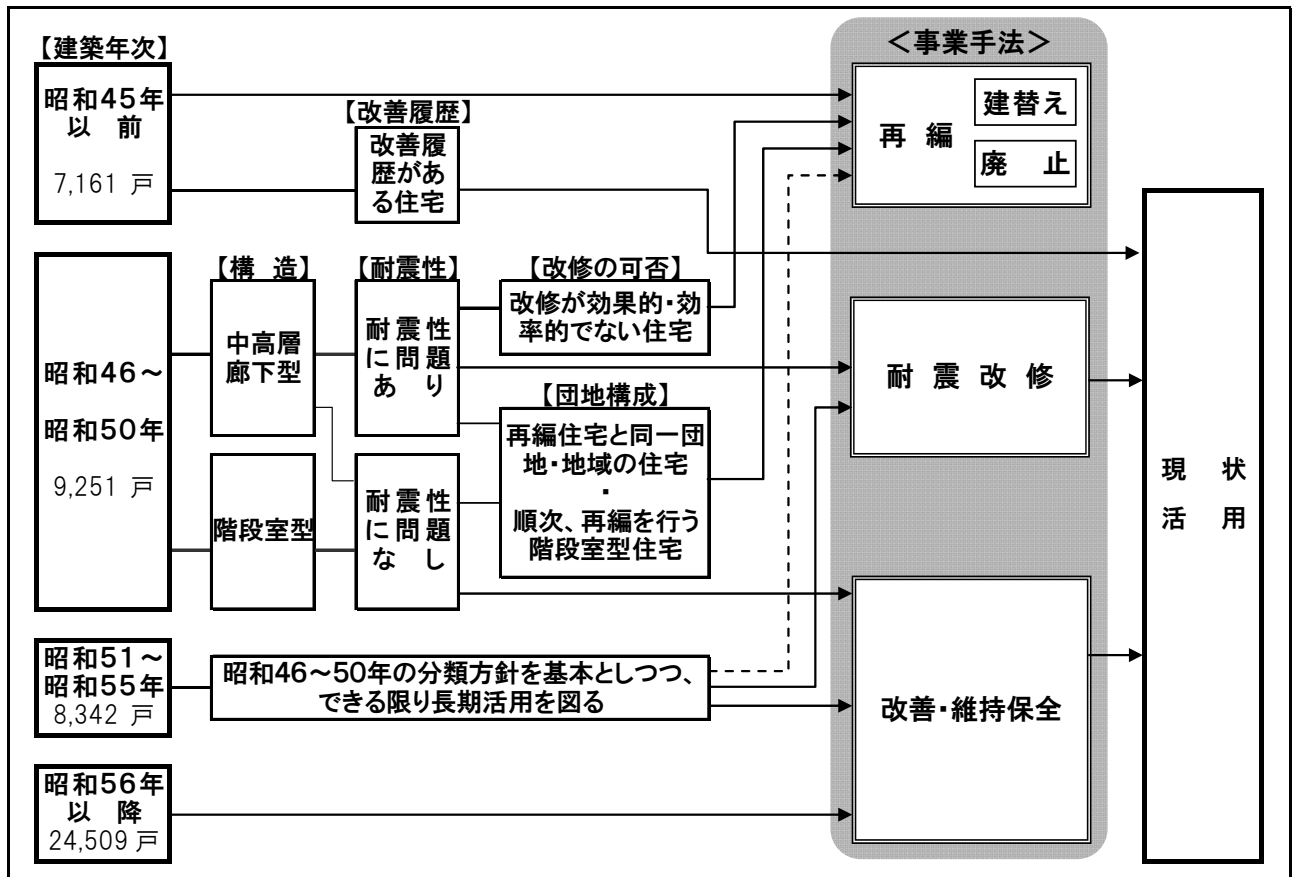
また、住戸内外の段差解消や手すり設置、車椅子の可動スペースの確保など、高齢者、障害者等を含めたすべての人に優しいユニバーサルデザインに配慮した仕様での整備を行い、併せて、車椅子常用者世帯向けの住戸を確保する。さらに、太陽光発電など低炭素社会に対応した取り組みを行っていく。

【廃止】

事業の実施にあたっては、入居者の意向等に配慮した住み替え斡旋を実施のうえ、市営住宅としての用途を廃止する。

また、廃止後の用地については、地域のまちづくり等に配慮しながら、基本的には売却等を行い、民間事業者による活用を図っていく。

図表 26：住宅の分類の基本的な考え方



※ 昭和56年以降の住宅戸数は、借上住宅3,805戸を除いている

3 返還時期を迎える借上住宅への円滑な対応

借上住宅は、平成7年度から平成15年度にかけて、震災後の一時的な住宅需要に対応するため期間20年で民間等から借り上げ、臨時的に供給したものである。契約期間が平成27年度から順次満了していくため、計画的に所有者への返還を行っていく。

入居者等への対応

所有者に返還する際には、全戸を空家にする契約になっている。円滑に返還していくため、今後新たな募集については、返還時期の退去を前提とした「期限付き入居」に切り替えていくとともに、既存の入居者に対しては、説明会の実施等を通じて理解・協力を求め、意向や個別事情も考慮しながら、住み替えを進めていく。

所有者への対応

所有者に対しても、返還後の所有者による住宅の管理運営を見据えて円滑に移行が図れるよう、一棟借りから住戸単位への借り換えなど、早い段階から協議を進めていく。

4 高齢化等を踏まえた団地の再生とまちづくりへの展開

再編による団地の再生

市営住宅の再編にあたっては、地域社会を構成する一要素として「地域のまちづくりへの寄与」や「地域コミュニティの活性化」といった視点を持った事業の展開を図っていく。

特に、郊外の大規模団地など市営住宅が地域の中心になっているところでは、再編が周辺地域に与える影響が大きいと見られるため、再編により生み出される余剰地において、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支援・子育て支援のための施設の導入などについて、事業者等との連携を図りながら、取り組みを進めていく。

福祉施策等と連携した既存住宅ストックの活用

市営住宅における高齢化、高齢単身世帯化が進行していく中で、入居者を含む地域の高齢者に対する見守り、あるいは高齢者や障害者の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の施設を提供している。

こういったニーズは今後さらに増加していくことが予想され、高齢者・障害者生活支援サービスや子育てサービス、コミュニティ活動といった公的な支援活動の場として空住戸や集会所を提供するなど、様々な施策と連携した住宅ストックの有効活用を図っていく。

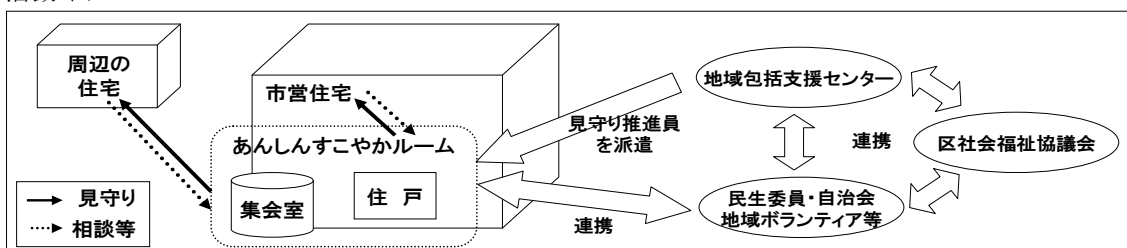
また、高齢者、障害者や子育て世帯など多様なニーズに対応していくための募集方法の変更などの、管理運営上の見直し・改善については従来から適宜行っており、今後も引き続き、ニーズの変化に対応した管理運営を図っていく。

高齢者自立支援拠点（あんしんすこやかルーム）

地域の見守り活動拠点づくりの推進のため、平成 18 年度より市営住宅の集会室や住戸等を活用して、高齢者自立支援拠点（あんしんすこやかルーム）を設置しており、平成 21 年度末までに 23 箇所の市営住宅で開設している。

この拠点では、地域包括支援センターから派遣された見守り推進員が滞在し、地域の民生委員等と連携しながら、市営住宅及び近隣に居住する高齢者への見守りやコミュニティづくり支援、介護予防の推進等を行っている。

<活動イメージ>



第5 今後の進め方等

今後、マネジメント計画を実施するにあたっては、以下の進め方を基本として、入居者等に対して計画内容等を広報し、周知を図る。事業実施に関しては、十分な協議・調整を行うことにより、理解と協力を得ながら進めていく。

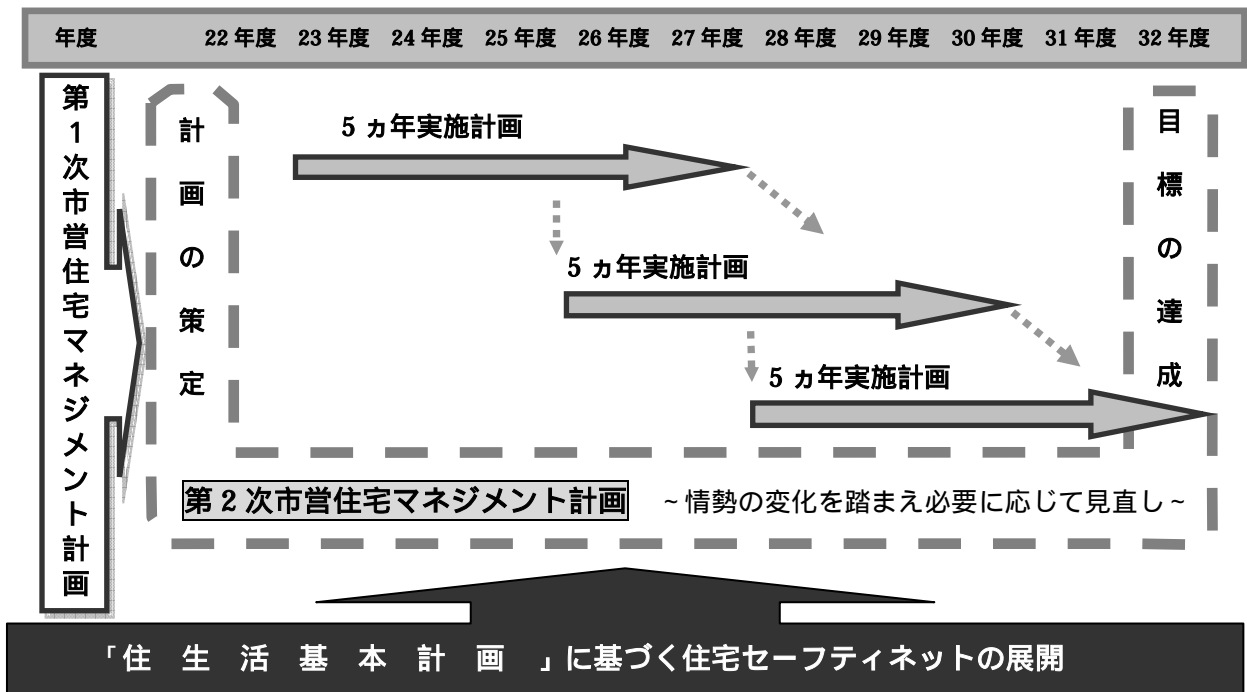
実施計画の策定

計画期間中に具体的に再編・耐震改修を実施する住宅やその実施方針、及び借上住宅の返還に向けた取り組み等を内容とした実施計画を策定する。

実施計画は5年の期間とし、事業の進捗状況や財政状況を踏まえるとともに、住宅政策の新たな展開にも迅速に対応していくために、数年に一度更新を行いながら新たな5カ年を設定していく「ローリング方式」を採用する。

本計画の見直し

平成23年度以降の「住生活基本計画」や公営住宅を取り巻く各種制度の変化などを踏まえて、必要に応じて適宜、本計画の見直しを行う。



事業等の実施にあたって

計画の必要性や内容及び今後の進め方をパンフレット等により、入居者及び借上住宅の所有者に周知し、事業への理解と協力を求めていく。

特に、再編の対象となる住宅の入居者に対しては、住宅ごとの取り組み方針等を十分に説明するとともに、アンケート調査の実施等により入居者の意向の把握に努めていく。

また、他の住宅への住み替えを希望する入居者に対しては、意向に沿った市営住宅への住み替え斡旋を可能な限り進めるなど、入居者の状況等も勘案しながら事業を実施する。

耐震改修や改善を行う住宅に対しても、事前に入居者への周知や説明を行ったうえで、入居者の理解と協力の下に、事業を進める。

期間中の事業量等について

具体的に再編、耐震改修を行う住宅は、第4-2で示した分類の方針を基本に、各住宅の状況を判断し、事業量も見込み、5ヵ年の実施計画に位置づけていく。

事業費については、国費、市債及び土地売却収入をあてることを原則とするとともに、市債の発行にあたっては、年度毎の市債償還額の縮減が図れるよう各年度の予算において建替え・改修の事業量を設定する。

また、可能な限りの国費の導入や余剰地売却のさらなる工夫による建設事業費の確保、借上住宅の計画的な返還等による管理事業費の一層の効率化を図る。

これにより、計画期間終了時には、市民の税負担となっている収支不足に対する一般財源からの実質繰り入れを解消し、健全な市営住宅会計を確保していく。

参考資料－1 第1次市営住宅マネジメント計画に基づく再編・改善

＜再編・改善の計画＞

第1次市営住宅マネジメント計画（平成12～22年度）では、市営住宅ストックのうち、昭和55年以前に建設した140団地・25,626戸を対象として、このうち昭和40年以前に建設した住宅やバルコニーや風呂スペースのない住宅、46団地・5,612戸を「再編団地」、残りの94団地・20,014戸を改善団地に位置づけている。

また、「再編団地」は、敷地条件・立地条件・需要・周辺団地の状況を総合的に勘案して、必要な戸数の建替えを行う「建替団地（24団地・4,943戸）」と市営住宅としては廃止する「廃止団地（22団地・669戸）」に分類している。

＜再編団地での取り組み＞

平成12年度から新たな入居者の募集を停止するとともに、既存の入居者に対しては、他の市営住宅への住み替え斡旋や、建替団地では、建設時点で入居中の入居者に対する、同一若しくは近隣の市営住宅への仮移転を行った上で、新たな住宅の建設を行っている。

＜改善団地での取り組み＞

改善団地では、団地ごとの状況や過去の改善履歴を考慮して、外壁改修、電源改修や給水圧改善などを緊急性の高い団地から計画的に実施している。

また、入居者の高齢化対応として、共用部への手すりの設置や中層廊下型住宅へのエレベーターの設置を進めている。

＜事業の進捗状況（平成21年度末の状況）＞

「建替団地」では、24団地のうち20団地で事業が完了もしくは事業中である。

これまで事業未着手であった4団地では、区分所有者との協議が必要、敷地が借地で将来的に返還が必要などそれぞれの課題があり、個々の状況を考慮しながら計画の修正を行い、入居者への説明を行うなど、事業化を進めている。

「廃止団地」では、22団地のうち20団地で事業が完了し、全体の99%の入居者が対象団地から転出するなど、ほぼ収束の目処が立っている。

「改善団地」では、外壁改修、給水改善が全ての住宅で完了し、電源改修もほぼ全て（99%）の住宅で完了している。また、エレベーターの設置も入居者の合意が得られた住宅（17団地37棟32基）では全て完了している。

＜計画の推進による管理戸数の推移＞

計画の推進により、震災後のピーク時には55,724戸であった管理戸数は、平成21年度末時点では53,068戸となっている。

なお、募集停止や住み替え斡旋により約1,000戸が既に空き住戸（事業完了時点では廃止見込み）となっており、管理戸数は、再編が完了した時点では約52,000戸となる見込みである。（平成22年度末時点では約53,000戸）

<あ行>

■ アセットマネジメント

資産を効率的に管理・運用すること。住宅においては、建物及びその付帯施設等の保有資産全体について、その損傷・劣化等を将来にわたり把握しながら、最も費用対効果の高い維持管理や予防保全的修繕を行うとともに、住宅や土地の有効活用、売却等により最適な資産管理を行うこと。

■ 一般財源（⇔特定財源）

税等の収入のうち、その用途が特定されていない財源のこと。

<か行>

■ 改良住宅

住宅地区改良法または小集落地区等改良事業制度要綱等に基づき、不良住宅密集地区で住環境整備の一環として建設した住宅。

■ 借上住宅

民間事業者やUR（都市再生機構）等が建設した住宅を市営住宅として転貸するために市が借上げ、提供する市営住宅のこと。

■ 借上料

市が所有者から借上げた住宅に対して支払う賃料のこと。

■ 仮移転

住宅の建替事業の工事期間中に、入居者が一時的に他の住宅へ移転すること。

■ 期限付き入居（制度）

できるだけ多くの住宅困窮者が市営住宅に入居する機会を持てるように、入居期間を定めて入居させる制度。

■ 起債

地方公共団体が地方債を発行すること。

■ 区分所有建物

一棟の建物内に構造上区分され、数個の独立した住戸や店舗、事務所などがあり、かつ2人以上の区分所有者のいる建物のこと。

■ 車椅子常用者世帯向住宅

車椅子常用者と健常者が同居することを想定して建設した市営住宅。特定目的住宅の一種。

■ グループホーム

障害者、認知性の高齢者が少人数のグループで、常駐の介護スタッフとともに共同生活をおくり、食事、入浴、排泄等の介護や専門的なケアを受けることができる住宅。利用者の居室は原則として個室で、共用部分として食堂、居間、浴室等が設けられる。

■ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災での建物の著しい被害状況を踏まえ、建物の耐震性向上を図り、地震に対する建物の安全性を確保するため、平成 7 年 12 月に施行された法律。現行の耐震基準が施行された昭和 56 年以前に建築された特定の建物について、所有者は耐震診断及び耐震改修を実施するよう努力すること、また地方自治体が耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を行うことなどについて定められている。

■ 減免制度

入居者や同居人が、病気、災害などにより家賃の支払い能力が失われたり、低下した場合に、入居者の申請により家賃が減額または免除される制度。

■ 公債費

市債の元金、利子などの支払いにかかる経費のこと。

■ 厚生年金住宅

厚生年金保険または船員保険に加入している中小企業の従業員に使用させるために、本市が厚生年金保険積立金の還元融資を受けて、当該中小企業の事業主に代わって建設した住宅。平成 16 年から年金積立金還元融資制度は廃止されている。

■ 高層住宅

地上階数が 6 階以上の住宅のこと。

■ 公的賃貸住宅（⇔民間賃貸住宅）

公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、UR（都市再生機構）賃貸住宅、地方住宅供給公社賃貸住宅の総称。

■ 神戸市次期基本計画

平成 22 年を目標年次とする現行の「第 4 次神戸市基本計画」「区別計画」および「神戸 2010 ビジョン」「区中期計画」の次期計画であり、平成 37 年に向けた都市づくりの最高理念である「新・神戸市基本構想」を実現するための基本的な計画。

■ 神戸市耐震改修促進計画

平成 18 年 1 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が改正施行され、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を受け、平成 20 年 2 月に策定した計画。現行の耐震基準を満たしていない「旧耐震基準建築物」の耐震安全性確保を促進するため、建築物の耐震性について、その現状と耐震化率の目標、及び実現のための方策を示している。

■ 国庫支出金

国が地方自治体に対して交付する補助金、交付金、負担金などの支出金のうち、地方交付税など一般財源であるものを除く、用途を特定した支出金のこと。

<さ行>

■ 三位一体の改革

国庫補助負担金の削減、地方交付税制度の見直し、税源移譲の 3 つを同時に実施することにより、国・地方の財政再建と地方分権を進めようとする政策。

■ 市営住宅会計

市営住宅の入退去事務や日常管理・修繕等の管理事業と、「市営住宅マネジメント計画」に基づいた市営住宅の再編・改善等の建設事業を扱う会計のこと。市の基本的な事業を行う会計である一般会計から切り離し、特定の事業を特定の歳入により実施する特別会計によって運営している。

■ 指定管理者制度

平成 15 年度の地方自治法改正により、従来の管理委託制度に替わり、公の施設の管理を権限も含め民間事業者などに委任できるものとして導入された制度。公営住宅においては、国土交通省通知により、法律上の権限を伴わない事実行為に限られている。

■ 実質繰り入れ

市営住宅会計に繰り入れている一般財源のうち、税源移譲された国庫支出金相当分を除いた繰り入れ部分のこと。

■ 住戸改善

既存の住宅について、2 住戸を 1 住戸にする 2 戸 1 化や増築など、住戸内部の改善を行うこと。

■ (新たな) 住生活基本計画

平成 13 年 4 月に策定し、平成 22 年度までの 10 か年を計画期間とした住宅政策の基本的指針である神戸市住宅基本計画の次期計画。神戸市住宅基本計画では、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」を掲げており、第 1 次市営住宅マネジメント計画はその一つに位置づけられている。現在、新たな住生活基本計画の検討を行っており、本計画についてはこの次期計画に位置づけていく。

■ 住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国などの責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定め、平成 18 年 6 月に施行された法律。この法律の制定により、住宅建設計画法の下で、公的主体による直接的な住宅供給を中心とした政策から、本格的な少子高齢化社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控える中、国民の豊かな住生活を実現するため、「量」の確保から「質」の向上を図る政策へと転換する道すじが示された。

また、この法律に基づく住生活基本計画（全国計画）では、“ストック重視” “市場重視”等の視点を基本として、「耐震性の確保やユニバーサルデザイン化の推進等により良質なストックを形成していくこと」、「公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指していくこと」等が目標に掲げられている。

■ 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（住宅セーフティネット法）

住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭など、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ため、国などの責務、基本方針の策定その他の施策の基本となる事項等について定め、平成 19 年 7 月に施行された法律。

この法律にのっとり定められた基本的な方針において、公営住宅は「真に住宅に困窮する者に公平かつ的確に供給すること」、「入居者資格審査、入居者選考等に関し一層の適正化を進めること」等が示されている。

■ 住宅建設計画法

住宅の建設に関する総合的な計画及び地方、都道府県単位の計画を策定し、これに基づき国、地方公共団体、及び国民が相互に協力し合い、住宅の建設を推進する目的から昭和41年に制定された法律。

■ 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。

■ 新耐震基準（⇔旧耐震基準）

昭和56年6月1日に建築基準法及び施行令が改正施行された後の耐震基準のこと。新耐震基準では、中規模の地震（震度5程度）に対しては、建築物に被害がないようにとどめ、大地震（震度6程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などを生じさせないことを目標としている。

■ ストック

これまでに蓄えられてきたもののこと。住宅政策としてのストックという場合、これまでに建築・整備されて、現在、存在している住宅のこと。

■ 住み替え斡旋

再編の対象となる住宅の入居者に対して、他の市営住宅への住み替えを斡旋すること。

■ 税源移譲

国庫補助金を廃止または削減し、その対象としていた事務事業を地方自治体がおこなう実施しなければならない場合に、その財源を国税から地方税へ移譲すること。三位一体の改革のうちの一つ。

<た行>

■ 第3種住宅

勤労者向けに本市が単独財源で建設した住宅。

■ 太陽光発電

太陽の光エネルギーを直接電気に変換する装置を用いて、太陽の光エネルギーを直接電気に変換する発電方式のこと。エネルギー源の確保が簡単であり、発電の際に二酸化炭素を排出しないクリーンなエネルギーであることから、低炭素社会の実現に向けた省エネルギー・新エネルギー対策の一つである。

■ 耐用年数

建物などの固定資産が使用に耐える年数。公営住宅においては、公営住宅法上、耐火構造が70年、準耐火構造が45年、木造の住宅が30年と構造別に定められている。

■ 中層住宅

地上階数が3階建て以上5階建て以下の住宅のこと。

■ 定時募集

市内全区の空家を対象にして、5月と10月の年2回行われるもので、一般住宅募集と、一定の条件を満たす世帯を対象とする特定目的住宅募集の2種類がある。

■ 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のこと。

■ 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、中堅所得者向けに建設した優良な民間賃貸住宅のこと。

■ 特別市営住宅（シティハイツ）

地域特別賃貸住宅制度要綱または特定優良賃貸住宅の供給に関する法律に基づき、中堅所得者向けに本市が直接建設している住宅。

■ 都市再生住宅

住宅市街地総合整備事業制度要綱に基づく事業の施行に伴って住宅等を失うことにより住宅等に困窮すると認められる者を入居させるための住宅（従来は、再開発住宅、コミュニティ住宅、従前居住者用住宅として定義していたが、平成 22 年度より名称を統一）。

<は行>

■ バリアフリー化

障害者や高齢者が生活していく上での様々なバリア（障壁）を取り除くこと。住宅に関しては、床面の段差解消やスロープの設置、手すりの設置等があげられる。

■ 被災者世帯

阪神・淡路大震災による被災者のこと。神戸市内で被災された方については、罹災証明書の確認により、市外居住者であっても申込資格を認めるとともに、優先枠対象者として募集時の当選倍率を優遇している。

■ 復興住宅

「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住宅の総称。

<や行>

■ 家賃階層

公営住宅法施行令に基づき、条例で定める入居者の収入に応じて設定された 8 区分の階層のこと。

■ ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢等に関わりなく、誰もが利用しやすいように建物、空間等をデザインすること。

<ら行>

■ ライフサイクルコスト

建物の企画、設計、施工、監理、維持管理、運営、修繕、その他事業の終了までに掛かる総費用のこと。初期建設費であるインシヤルコストと、エネルギー費、保全費、改修・修繕費などのランニングコストにより構成される。

■ **ローリング方式**

中長期の計画を全期間にわたって詳細に固めて実施するのではなく、今後の政策や社会情勢などの変化に対して、柔軟・適切に対応するために、必要に応じて、計画の修正や見直しなどを行い更新していくこと。