

改善維持保全

- 昭和 56 年以降建設の住宅や耐震改修を行う住宅など、今後も活用していく住宅については、より住みやすい住宅になるよう、改善・維持保全を行います。
- 震災後に建設した約 1 万戸の復興住宅についても、事業量の平準化に配慮しながら、計画的に修繕を行います。



借上住宅について

- 借上住宅は、震災により住宅が大量に滅失したことを受け、20 年の期限で民間等の所有者が建設した住宅を市営住宅として借り上げたものです。
- 入居者については、引き続き、個別の事情や意向を把握しながら、原則として借上期間の満了日までに他の市営住宅をあっせんし、円滑に移転していただけるよう取り組みます。
- その際、借上期間の満了日の約 2 年前から複数の住宅を事前に予約する「完全予約制」、予約住宅が確保できるまでの間、借上期間の満了後 5 年以内を目途とした「移転期限の猶予」等を実施することにより、希望住宅への住替えを進めます。
- 借上期間の満了日に、要介護 3 以上、重度障がい者、又は 85 歳以上のいずれかに該当する方を含む世帯は「入居継続」可能とします。
- 建物所有者については、入居者への「移転期限の猶予」や「入居継続」を行うため、対象住戸の個別借上についてご協力をお願いするとともに、返還後に円滑に賃貸住宅経営へ移行できるよう、セミナーの開催や戸別返還制度等により支援を行います。
- 都市再生機構から借り上げている住宅のうち、特別な仕様となっている住宅等に限定して、計画的な取得を行います。

団地の再生とまちづくりへの展開について

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



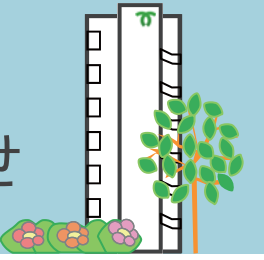
今後の進め方

- 今後、住宅セーフティネットは、本当に市営住宅を必要とされている方を的確に見極めながら、県・市の連携を図りつつ、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必要があります。
- 今回の計画は、こうした新たな動きや市営住宅を取り巻く制度の変化を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。（耐震改修・建替え・廃止などの各住宅の事業手法についても、見直す場合があります。）
- 複数の住棟において順次事業を行う必要がある住宅は、平成 33 年度以降も事業を継続していくことがあります。

平成 28 年度からはじまります！

第 2 次市営住宅マネジメント計画

実施計画(第 2 期)のお知らせ



神戸市では、市営住宅が市民の皆さんにとって、安心して暮らせるための住宅セーフティネットとしての役割を果たしていけるよう、平成 22 年 6 月に「第 2 次市営住宅マネジメント計画」（計画期間：平成 23 ～ 32 年度）を策定し、市営住宅の再編（建替え・廃止）や改善を進めています。

平成 22 年には、平成 23 ～ 27 年度の前期 5 カ年に事業を実施する実施計画（第 1 期）を公表しましたが、このたび、平成 28 ～ 32 年度の後期 5 カ年に実施を予定する実施計画（第 2 期）を策定しましたのでお知らせします。

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

第 2 次市営住宅マネジメント計画

平成 22 年 6 月策定

住宅セーフティネットを守るための 3 つの基本方針

1

長く使うための改修と再編

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

2

管理戸数の円滑な縮減

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

3

健全な市営住宅会計の確保

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

第 2 次市営住宅マネジメント計画

実施計画(第 1 期)

平成 23 ～ 27 年度の 5 カ年に実施予定の事業を定めた計画

実施計画(第 2 期)

平成 28 ～ 32 年度の 5 カ年に実施予定の事業を定めた計画

神戸市 住宅都市局 住宅部 住宅整備課

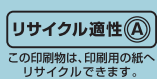
お問合せ先

電話 078-322-6412 まで

〒650-8570 神戸市中央区加納町 6 丁目 5 番 1 号(市役所 3 号館 2 階)



City of Design
KOBE



リサイクル適性
この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。



R100
古紙・パルプ配合率 100% 再生紙を使用

平成 28 年 2 月発行 神戸市住宅都市局住宅整備課

神戸市広報印刷物登録 平成 27 年度 第 500 号 (広報印刷物規格 B-1 類)

計画の具体的手法



● 「実施計画(第1期)」から事業手法を変更する住宅
 ☆ 「実施計画(第1期)」から事業継続中の住宅
 △ 区分所有建物

耐震改修



はかせ

耐震性に問題がありますが、改修可能な住宅です
 ● 大地震に対応した耐震基準を満たしていない住宅について、計画的に改修します



地震に強い住宅にします

再編

昭和45年以前建設の老朽化した住宅や耐震性に適さない住宅などです

建替え

将来にわたり維持する必要がある住宅や効率的な建替事業が可能な住宅です



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

廃止

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



入居者の希望をお聞きした上で、他の市営住宅に移転していただきます

組み合わせ



お姉ちゃん

同一地域内に課題のある住棟が複数ある住宅です



耐震改修・建替え・廃止を組み合わせ、一体的な事業として実施します

民間所有者と区分所有になっている住宅です



区分所有者と協議の上、対応を決定します
 ● 市営住宅部分は必要に応じて入居者の住替えあっせん、住宅の用途廃止等を行っていきます

今後の再編に向けた検討を始める住宅について

郊外の大規模団地で、空き住戸が増えつつあるものについては、今後の再編に向けて検討を始めます

耐震改修を行う住宅

東灘	魚崎西1~3	灘	岩屋北1・2	兵庫	駅南	須磨	東落合167・171・172
	魚崎南		大石東		本御崎1・2		南須磨1~3
	青木南		友田		松原1・2		横尾13・14☆
	北青木☆	中央	八幡2・3	長田	夢野台1~3		
	塚の前南		北本町1・2		一番町1~3(南棟)・4~7		
	深江南第二		新生田川14・15☆		大日丘第二		
本山第四1		港島71・73					

建替えを行う住宅

東灘	求女	北	唐櫃台	垂水	旭が丘1~10☆
	本山第一2・5☆		唐櫃3~19・25~36☆		東多間35●
中央	新生田川4~6		桜の宮1~60☆		東多間台3~18・22~34☆
兵庫	御崎1~3・4●・5	長田	五位ノ池5・6	西	王塚1●・9
	御崎西1・2☆		日吉1・2		玉津1~5

● 建替敷地については、現地で建替える場合のほか、団地内で集約して建替える場合や、別敷地で建替える場合があります。



おとうさん

廃止を行う住宅

東灘	魚崎新堀	東灘	西青木☆	垂水	泉が丘1・2☆
	青木	灘	桜ヶ丘1・2☆		北舞子10
	住吉宮の前	北	鈴蘭台西	垂水第一△	
	本山神岡1~4				



おかあさん

組み合わせで対応する住宅

灘	篠原第一△	未定	東灘	深江南1・2●	未定
	篠原南△	未定		東山1・2・3△	建替え
中央	楠4☆	耐震改修	兵庫	松本△	建替え
	下山手1☆	建替え		番町20~22	未定
	下山手2☆	廃止	長田	重池3~5・6△・7△	未定
	下山手4☆	建替え		重池北	未定
	中山手6☆	建替え		房王寺1☆	建替え
	中山手11・12	未定		房王寺2・3・8	耐震改修

● 事業手法が建替えになった場合、建替敷地については、現地で建替える場合のほか、団地内で集約して建替える場合や、別敷地で建替える場合があります。
 ● 具体的な事業手法が決定したものについては、事業手法を明記しています。

北	ひよどり台51~70
	山の街1~14・16~20・22~30・32~34
西	押部谷1~9・11・13~29
	栄1~22・25・29・30

● 策定した計画の事業開始時期については、平成33年度以降を予定していますが、状況に応じて募集停止や事業着手を早めることがあります。



あかちゃん