

令和 7 年度

事業概要

建築住宅局

目 次

I	建築住宅局の概要	1
II	組織と事務分掌	2
III	令和7年度 主要事業	3

建築住宅局の概要

1. 局長 根岸 芳之
2. 局の職員数 286人（令和7年4月18日現在）

3. 令和7年度予算の概要

（1）一般会計 予算

（単位：千円）

歳入		歳出	
款	金額	款	金額
17 使用料及手数料	51,309	2 総務費	367,276
18 国庫支出金	663,913	11 住宅費	4,419,817
19 県支出金	33,475		
20 財産収入	1,075		
24 諸収入	1,530,997		
25 市債	27,000		
歳入合計	2,307,769	歳出合計	4,787,093

（2）市営住宅事業費 予算

（単位：千円）

歳入		歳出	
款	金額	款	金額
1 市営住宅建設事業収入	7,471,107	1 市営住宅建設事業費	7,471,107
2 市営住宅管理事業収入	22,710,073	2 市営住宅管理事業費	22,710,073
歳入合計	30,181,180	歳出合計	30,181,180

建築住宅局

政策課

- (1)局所管事務の運営管理に係る総括調整に関すること。
- (2)住宅政策に係る調査、調整及び企画に関すること。
- (3)民間住宅に対する支援施策に関すること。
- (4)民間マンションの管理適正化の促進に関すること。
- (5)ライフステージに応じた住み替え支援に関すること。
- (6)住宅確保要配慮者の居住支援に関すること。
- (7)空家及び空地の活用の推進に関すること。

住宅整備課

- (1)市営住宅等の工事施行手続及び調整に関すること。
- (2)不動産（政策課、住宅整備課、住宅建設課及び住宅管理課の所管に属するものに限る。）の取得、管理及び処分に関すること。
- (3)市営住宅等のマネジメント（市営住宅等の再編及び改修をいう。）及び建設に係る調査、調整及び計画に関すること。
- (4)市営住宅等の土木工事に係ること。
- (5)借上げに係る市営住宅の返還に係る調査及び計画に関すること。

住宅建設課

- (1)市営住宅等の建築工事、電気及び機械の設備工事並びに保守修繕に関すること。
- (2)市営住宅の建築技術に係る調査、研究及び調整に関すること。
- (3)市営住宅の建築設備に係る調査、研究及び調整に関すること。

住宅管理課

- (1)市営住宅の管理に関すること。
- (2)市営住宅の入居者の募集、選考及び入退去に関すること。
- (3)市営住宅の不正使用及び使用料等の徴収に係る争訟に関すること。
- (4)神戸市立多聞集会所に関すること。

建築指導部

建築調整課

- (1)建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規定に基づく台帳の管理及び閲覧、届出及び統計に関すること。
- (2)建築に関する相談及び情報の提供に関すること。
- (3)中高層建築物等の建築に係る住環境に関する相談、指導及び紛争の調整に関すること。

建築安全課

- (1)建築指導行政に係る許可、認定、企画及び調整に関すること。
- (2)建築物等に係る届出、審査及び検査に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (3)建築物における環境・省エネルギー対策に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (4)指定確認検査機関への指導及び調整に関すること。
- (5)建築基準法に規定する道路に関すること。
- (6)神戸市建築審査会に関すること。

安全対策課

- (1)建築物の安全性の確保及び改善支援に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (2)建築基準法に違反する建築物の調査及び措置に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (3)空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）等に基づく空家及び空地の対策に関すること（他の所管に属するものを除く。）。

- (4)建築物等の耐震化の促進に関すること。

技術管理課

- (1)市有建築物等の工事施行手続及び調整に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (2)建築技術の調査、研究、調整及び普及に関すること。
- (3)市有建築物及び市営住宅の建築に伴う土木工事に係ること（他の所管に属するものを除く。）。

建築課

- (1)市有建築物の調査、研究及び調整に関すること。
- (2)市有建築物の建築工事に係ること（他の所管に属するものを除く。）。

設備課

- (1)建築設備に係る調査、研究及び調整に関すること。
- (2)市有建築物の電気及び機械の設備工事に係ること（他の所管に属するものを除く。）。
- (3)都市計画事業及び再開発事業に係る電気及び機械の設備に関すること。
- (4)市有建築物等の E S C O 事業（省エネルギーの改修工事による光熱費の削減分で投資を賄う事業をいう。）に関すること。

保全課

- (1)市有建築物並びに市有建築物の電気及び機械の設備に係る維持保全及び保守修繕に関すること（他の所管に属するものを除く。）。
- (2)自家用電気工作物の保守管理に関すること（他の所管に属するものを除く。）。

令和7年度 主要事業の概要

1. 住まいに関する総合施策の展開 （政策課）

住宅ストックの流通促進や住宅ストックを活用したセーフティネット機能の強化により、豊かな住まいづくりの推進、居住の安定の確保を図り、「住み心地の良いまち」の実現に取り組む。

（1）豊かな住まいづくりの推進

①子育てしやすい住環境の確保

- ・若年夫婦・子育て世帯の住み替えに対する補助（こうべぐらし応援補助金）
- ・市営住宅の空き住戸を若年夫婦・子育て世帯向け民間賃貸住宅として活用 等

②住宅ストックの流通促進・質の向上

- ・医療・健康分野と連携した住まいの断熱性能向上の広報啓発
- ・断熱リノベーション啓発によるマンション空き住戸の流通促進 等

③分譲マンションの適正管理の促進

- ・管理組合への適正管理に向けた支援、助言、指導
- ・高経年マンションの外観調査
- ・管理状況「届出」「情報開示」制度、「管理計画認定制度」の推進 等

④住まいの総合窓口における支援

- ・すまいの安心支援センター「すまいるネット」の運営

（2）居住の安定の確保

①総合的な支援の推進

- ・居住支援協議会の運営、居住支援法人との情報共有 等

②住宅確保要配慮者への支援

- ・ひとり親世帯への家賃補助
- ・家賃債務保証料等への補助 等

③家主への支援

- ・相談窓口の設置 等

2. 市営住宅のマネジメント推進及び適正管理 （住宅整備課、住宅建設課、住宅管理課）

市営住宅マネジメント計画に基づき、良好な市営住宅ストックの形成・管理戸数の円滑な縮減及び空き住戸と余剰地の有効活用による地域課題への解決に取り組む。

（１）マネジメントの推進

- ・再編（廃止・建替え）、改修（エレベーター設置等） 等

（２）適正管理及び有効活用

- ・市営住宅の募集、コミュニティ活性化対策、家賃滞納者・不正入居者・ペット飼育者等への対応
- ・空き附带施設（店舗等）の居住支援等での活用 等

3. 空家空地対策の推進 （政策課、安全対策課）

神戸市空家等対策計画に基づき、人口減少に伴い増加傾向にある空家空地について、総合的な対策を実施する。

（１）所有者への意識啓発

- ・ダイレクトメールの発送、インターネット広告の活用、体験型イベントの開催 等

（２）活用促進の取り組み

- ・空き家等活用相談窓口、空き家おこし協力隊による所有者支援と活用への後押し
- ・民間事業者と連携した市場流通化の促進
- ・建築家との協働による空き家活用、地域利用への転活用を支援
- ・官民連携による空き家・空き地の市場流通促進に向けた検討・調査 等

（３）適正管理の取り組み

- ・周辺に悪影響を及ぼす空き家等所有者への指導等
- ・弁護士を含む特命チームによる財産管理制度を積極活用し、所有者不明空き家・危険な空き家の早期改善を促進

- ・老朽空家等解体費用の補助
- ・地域住民への支援 等

4. 耐震化の推進（安全対策課）

神戸市耐震改修促進計画に基づき、将来の地震に備えて住宅等の耐震化を促進する。

- ・住宅・建築物の耐震化に対する補助・普及啓発
- ・危険コンクリートブロック塀等の調査、撤去に対する補助 等

5. 市有建築物の整備及び維持保全（技術管理課、建築課、設備課、保全課）

市有建築物を適切に整備し、カーボンニュートラルの推進を図るとともに、老朽化に伴う事故リスクの最小化を図るための健全な維持・保全に取り組む。

- ・建設・改修等にかかる設計・工事の実施
- ・カーボンニュートラルの推進（木材利用の促進、ZEB 化等）
- ・施設保全パトロール及び安全対策補修 等