

## 第4章 住まい・住まい方の現状と課題

計画期間の前半5年間が経過し、今後5年間の住宅政策を見直すにあたって、人口や住まいの動き、さらに住環境や多様な住まい方の現状を正確に把握し、現状からみえてくる課題をしっかりと認識する必要があります。

### 第1節 神戸の人口や住まい・住まい方の動向

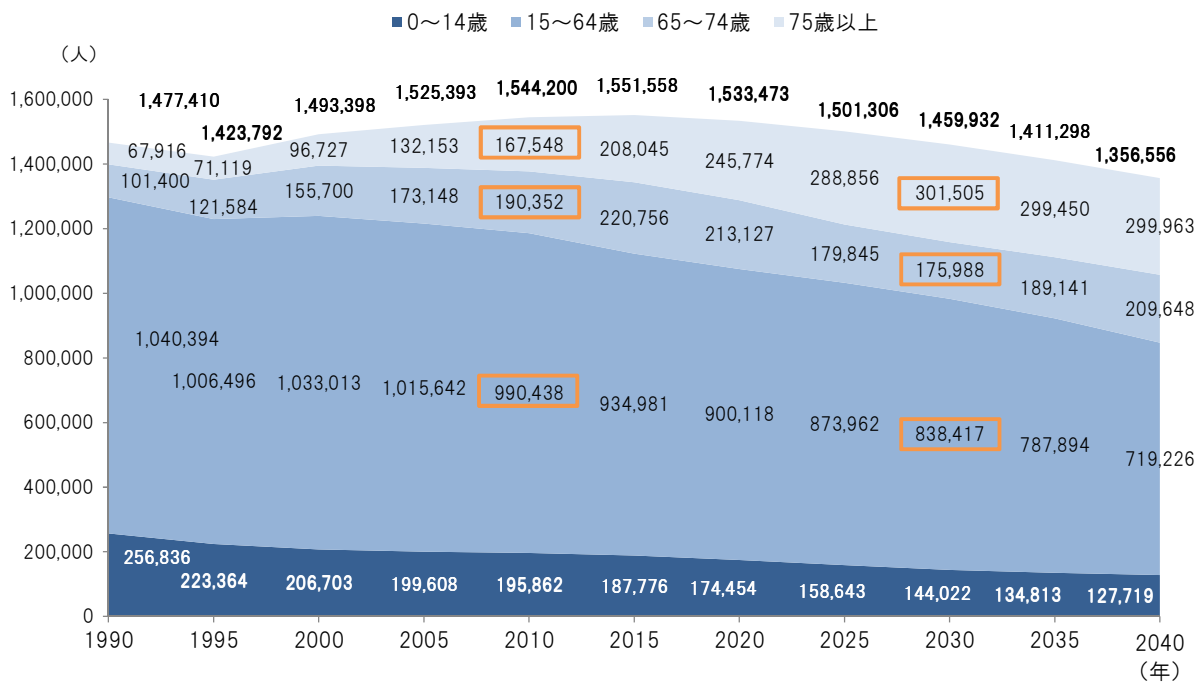
#### 1. 人口の動き

日本は、出生率の低下と平均寿命の伸びにより少子・超高齢化が進んでおり、団塊の世代と言われる年齢層の人々が高齢化するなど、人口減少とともに人口構造そのものが大きく変化することが予想されます。神戸市でも、既に人口の自然減少(死亡数が出生数を上回る状態)が始まっており、平成27年頃(2015年頃)の155万2千人をピークとして、減少に転じ、平成42年(2030年)には146万人になると推計されます。

年齢構成も大きく変化し、平成22年(2010年)と平成42年(2030年)を比較してみると、特に15歳から64歳までの生産年齢人口は、99万人から84万人へと減少する一方で、65歳以上の老年人口が36万人から48万人へと増加することが予想されます。さらに世帯人員の縮小など家族形態の変化も進んでおり将来的にもこの傾向は続くものと思われま

第4章 図表1 神戸市の人口推移

資料：国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成25(2013)年3月推計)



注) 2005年までは国勢調査、2010年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値(中位推計)。2005年までの全市人口には年齢不詳を含むため、内訳の合計と一致しない。

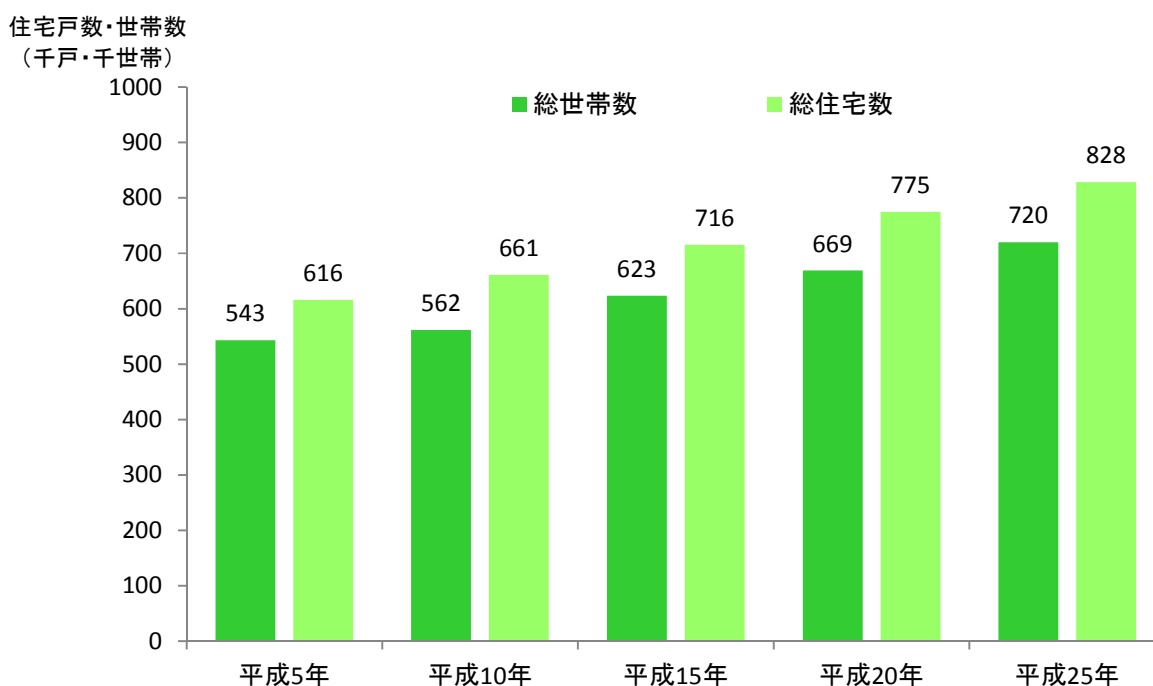
## 2. 神戸の住まい・住まい方

### (1) 既存住宅の状況

平成 25 年 10 月 1 日現在の神戸市の総住宅数は約 828,000 戸で、平成 20 年の前回調査から約 6.9%増加しています。世帯数は 720,000 世帯となっており、居住世帯のある住宅は約 717,000 戸で、総住宅数の 86.6%を占めています。また、総住宅数、世帯数とも、20 年前の平成 5 年と比べると確実に増えていることが分かります。

第 4 章 図表 2 住宅総数、世帯数の推移

資料：住宅・土地統計調査



(以下、既存住宅の状況で示す割合は、居住世帯のある住宅が総数である。)

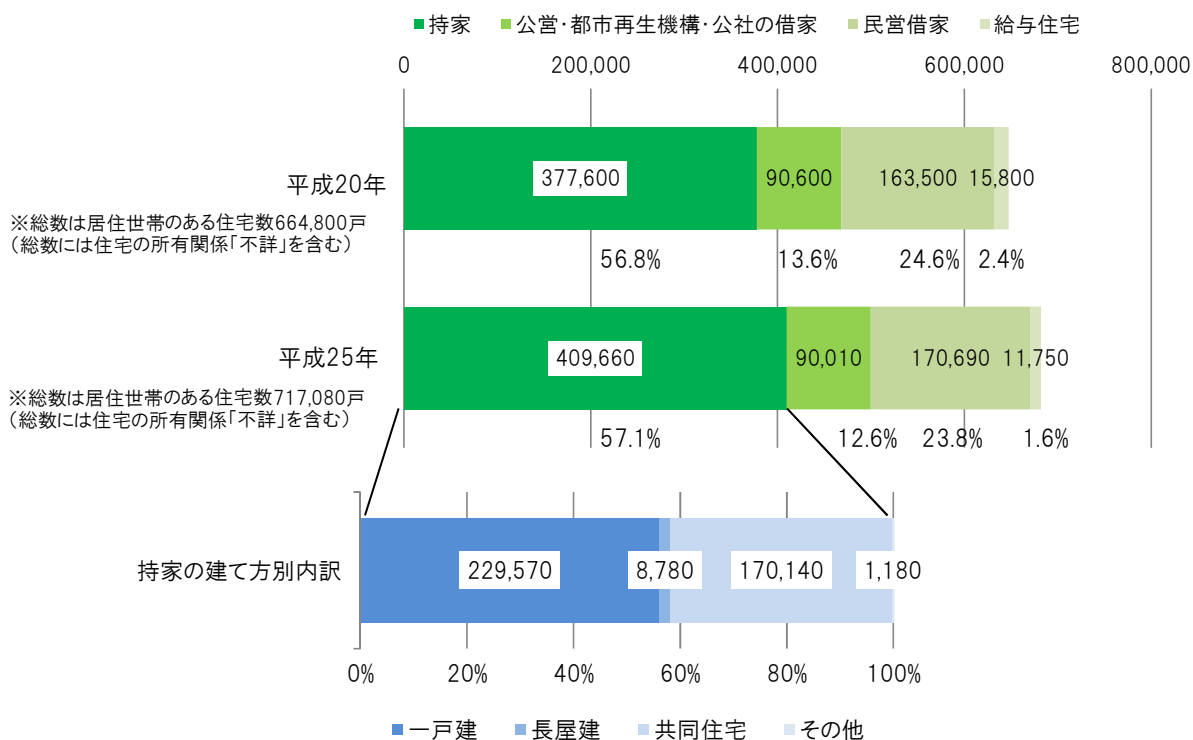
建て方別では、共同住宅の比率が全体の 62.6%を占め、中央区、東灘区、兵庫区、灘区で共同住宅比率が高く、7割を超えています。

所有関係別では、持家比率は、57.1%となっており、平成 20 年と比較するとわずかながら増加しています。持家比率の高い区は、北区(72.2%)、西区(67.5%)、垂水区(61.2%)、須磨区(60.8%)となっています。

また、持家を建て方別でみると一戸建が 6割弱、共同住宅が 4割強となっています。さらに、借家の所有関係別をみると、公営・都市再生機構・公社の借家が約 3割、民営借家が約 6割となっています。

### 第4章 図表3 所有関係別住宅戸数と割合

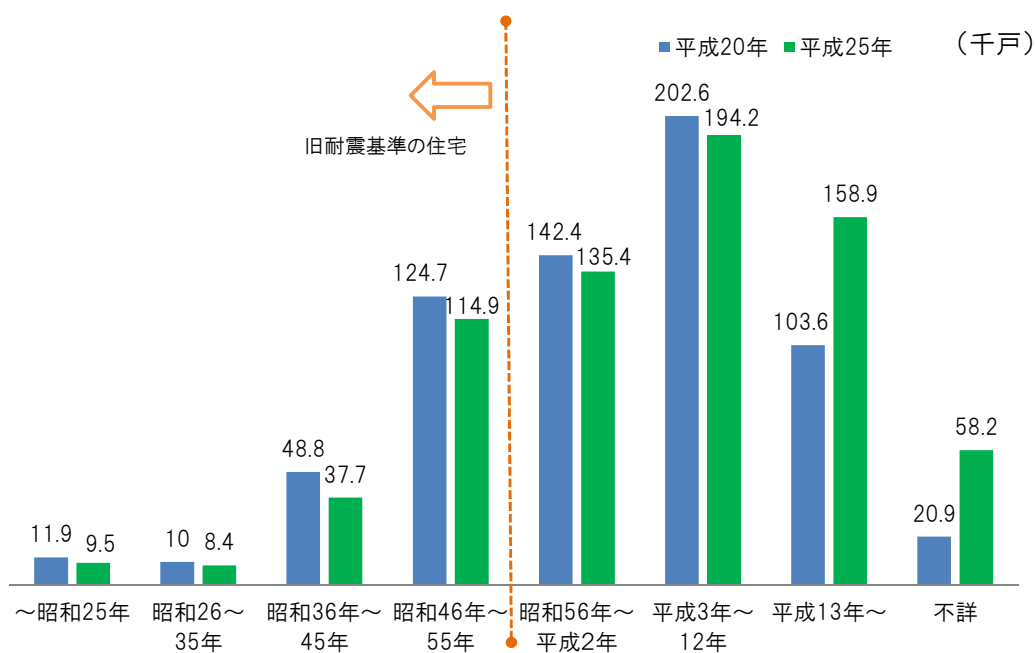
資料：住宅・土地統計調査



建設年代別では、阪神・淡路大震災以降（平成8年以降）に建設された住宅が約38%（約274,000戸）を占め、中央区（45.3%）、東灘区（45.1%）、灘区（45.0%）、長田区（43.0%）の割合が高くなっています。また、耐震基準が抜本的に見直された昭和56年以前に建設された旧耐震基準の住宅は、全体の約4分の1（約170,000戸）となっています。

### 第4章 図表4 建設年代別住宅戸数

資料：住宅・土地統計調査

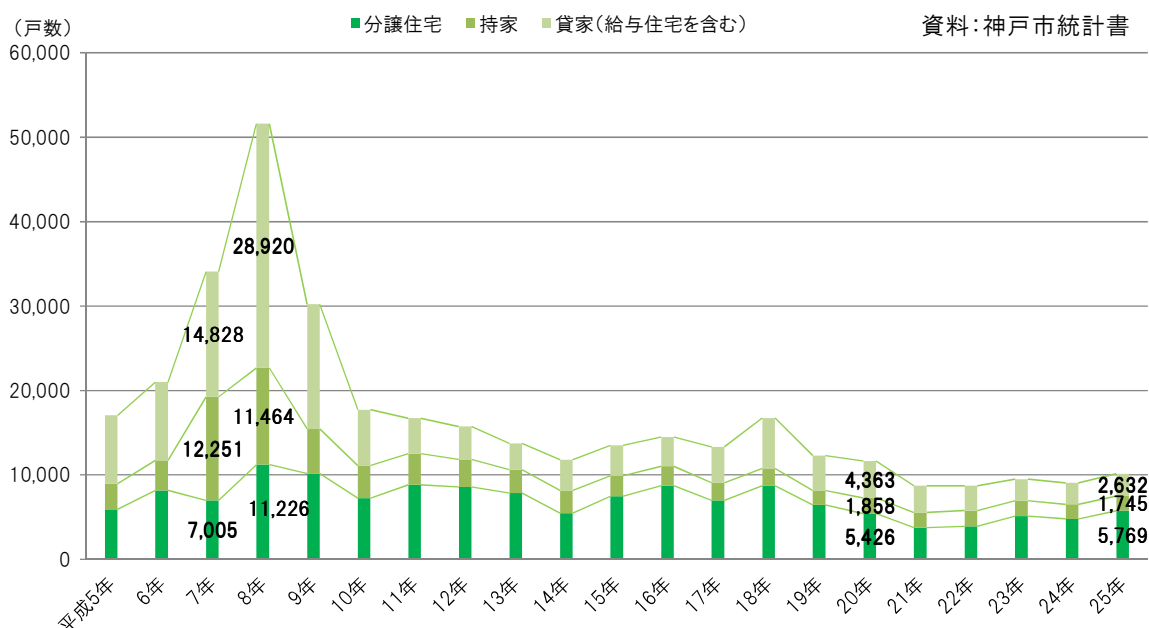


## (2) 新築住宅の状況

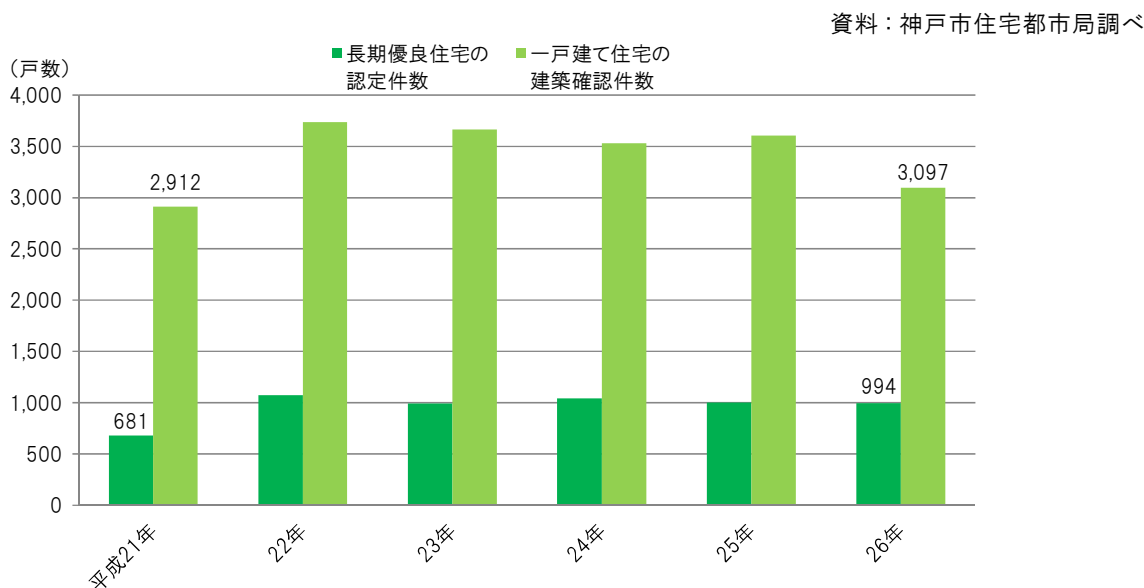
平成 25 年の新築住宅の着工戸数は 10,146 戸（対前年比 12.0%増）となっており、阪神・淡路大震災直後の大量建設（51,610 戸）以降、全体として減少傾向にあったが、平成 18 年に一時増加した後再び減少に転じ、近年は 9,000 戸から 1,000 戸で推移しています。利用関係別にみると、持家、貸家はほとんど増減がみられないが、分譲住宅のみ増加しています（対前年比 20.1%増）。

なお、新築住宅のうち、平成 21 年 6 月に制度が開始された長期優良住宅<sup>6</sup>については、累積認定件数が平成 27 年 9 月末で 6,284 件となっており、戸建住宅の 3 割を占めるようになっています。

第 4 章 図表 5 所有関係別 新築住宅の着工戸数の推移



第 4 章 図表 6 長期優良住宅建築等計画の認定住戸数（一戸建ての住宅）の推移



6

長期優良住宅：住まいの構造や設備、維持管理等について、長期にわたって良好な状態で使用するため、長期優良住宅普及促進法（平成 21 年 6 月 4 日施行）に規定する認定基準により、所管行政庁（＝神戸市長）の認定を受けた計画に基づいて建築される住宅のこと。

### (3) 神戸の住宅、住環境に対する満足度

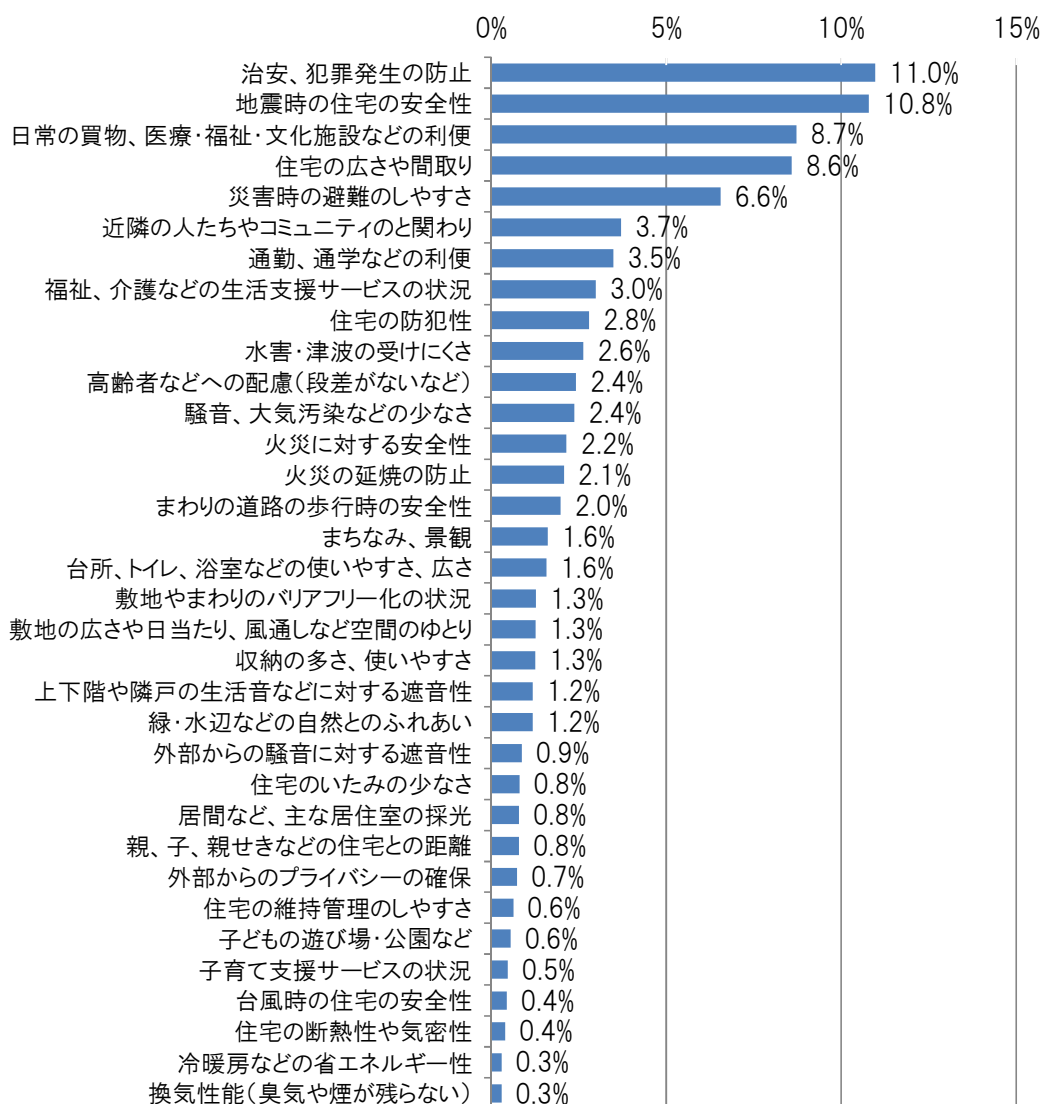
住宅に対する満足度は、平成 25 年調査で約 7 割以上が「満足している」「まあ満足している」と回答しており、住宅に対する満足度は高まってきています。

住環境に対する満足度は、多くの項目で 7 割を超えています。しかし、「敷地やまわりのバリアフリー化」「子育て支援サービスの状況」「火災の延焼の防止」「治安、犯罪発生の防止」は、6 割を下回っており取り組むべき課題となっています。

住まいにおいて最も重要と思う点としては、「治安、犯罪発生の防止」とする世帯が 11.0%と最も多く、次いで「地震時の住宅の安全性」の 10.8%、「日常の買物、医療・福祉・文化施設などの利便」の 8.7%、「住宅の広さや間取り」の 8.6%と続き、安全性に関する項目が上位を占めています。

第 4 章 図表 7 住まいにおいて最も重要と思う点

資料：平成 25 年住生活総合調査



### 3. 市営住宅の状況

#### (1) 管理戸数と住宅の状況

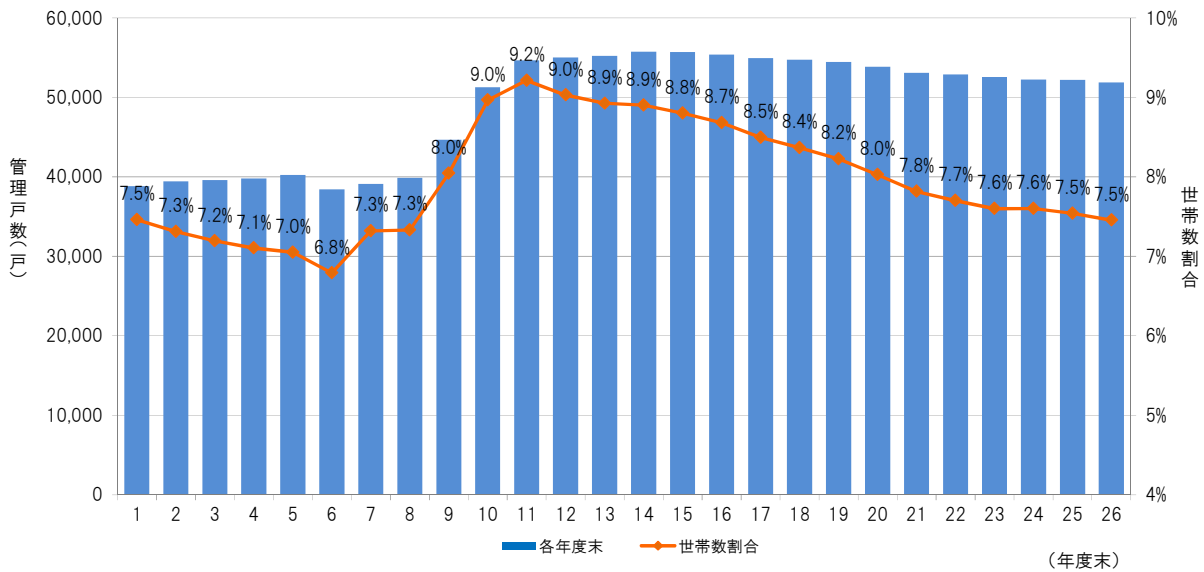
神戸市が管理する市営住宅の戸数は、平成 26 年度末時点で、424 団地、1,240 棟、51,893 戸となっています。

神戸市では、震災により民間住宅が約 79,300 戸（全市民間住宅の約 24%）、公営住宅が約 2,500 戸滅失しました。そのため、震災後の住宅復興では、「神戸市震災復興住宅整備緊急 3 か年計画」、「神戸のすまいの復興プラン」において、公的住宅と民間住宅をあわせて 82,000 戸（内 72,000 戸が建設計画戸数）の供給計画戸数を定めました。そして、高齢者や低所得者の多くが被災したことから、公営住宅等については、26,100 戸の供給を目標としました。

この計画に基づき、震災後、災害復興住宅など多くの市営住宅を供給したため、管理戸数が急増しました。その結果、世帯数に占める割合も震災前の約 7% から一番多い時で 9.2% にまで増大しましたが、平成 26 年度末時点では 7.5% と震災前に近い状況となっています。

第 4 章 図表 8 市営住宅管理戸数の推移

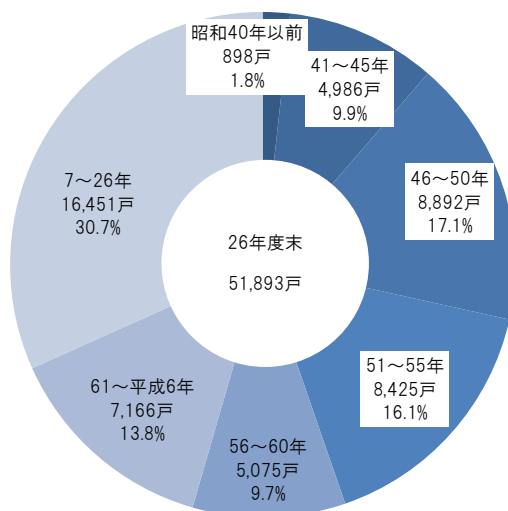
資料：神戸市住宅都市局調べ



住宅は、昭和 40 から 50 年代に建設したものが全体の約半数を占めています。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、近年供給した住宅に比べて住戸面積が小さいという現状があります。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ことから、計画的な再編・改修が必要となっています。

第 4 章 図表 9 建設年度別管理戸数（平成 26 年度末）

資料：神戸市住宅都市局調べ

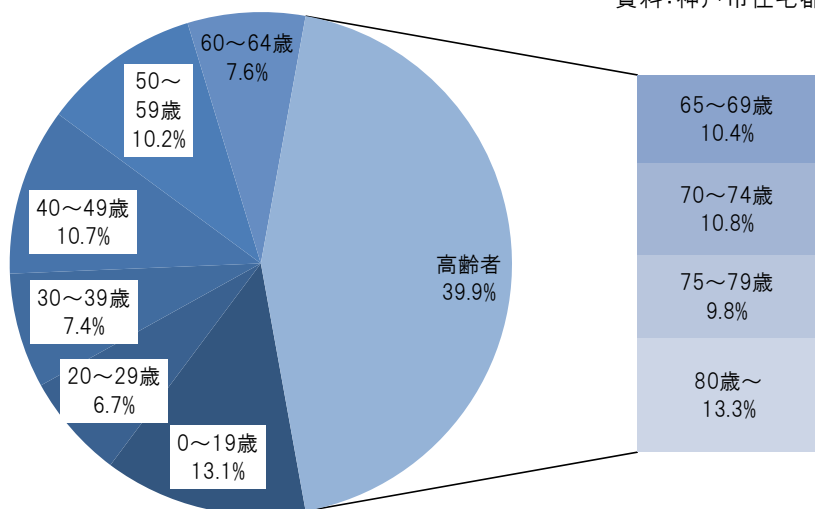


## (2) 入居者の状況

市営住宅に入居している方は、平成 26 年度末時点で、78,031 人（入居戸数 42,646 戸）となっています。世帯人数の平均は、1.83 人で、神戸市全体の 2.26 人を下回っています。年齢構成は、高齢者が約 4 割を占めている状況です。

第 4 章 図表 10 入居者の年齢構成（平成 26 年度末）

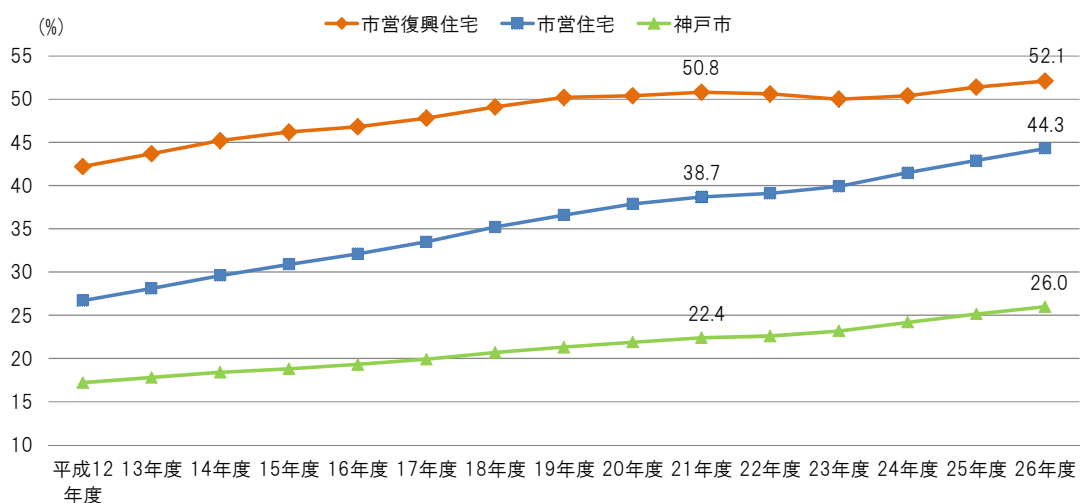
資料：神戸市住宅都市局調べ



神戸市では、震災後多くの高齢者が住居を失ったことから、平成元年から行っていたシルバーハウスの整備をさらに進めました。また、災害復興住宅にも多くの高齢者が居住しており、高齢化率（入居者に占める65歳以上の高齢者の割合）は、市営住宅全体で約44%、災害復興住宅では約52%に達しています。そのため福祉施策との連携により、平成18年から高齢者の見守り活動拠点（あんしんすこやかルーム）の設置を行ってきました。今後、さらに入居者の高齢化が進むことが予想され、福祉施策とのさらなる連携が必要となっています。また、よりきめ細かな支援のための、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が課題となっています。

第4章 図表11 市営住宅の高齢化率の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ



### (3) 応募者の状況

平成26年度の定時募集の応募倍率は、約11倍となっています。地域別で見ると、特に、灘区、中央区、兵庫区の市街地は、倍率が高く40倍以上となっています。一方で、須磨区、垂水区、北区、西区は、10倍以下と倍率は低くなっています。

第4章 図表12 区別応募状況

資料：神戸市住宅都市局調べ

	募集戸数	応募者数	倍率
東灘区	88	1,092	12.4
灘区	42	2,630	62.6
中央区	33	1,500	45.5
兵庫区	31	1,380	44.5
長田区	44	1,115	25.3
須磨区	199	1,212	6.1
垂水区	233	796	3.4
北区	144	253	1.8
西区	116	595	5.1
全市	930	10,573	11.4



## 第2節 エリアごとの住宅・住宅地の概況

### (1) 都心部及び複合住宅地

商業・業務機能が高度に集積した三宮周辺の都心部と、その周辺に位置し、中高層の共同住宅と商業施設などが共存する、利便性の高い住宅市街地です。

幕末の開港を機に外国人居留地が整備され、明治期には神戸の都心の骨格が形作られました。神戸港の発展とともにその周辺に住宅地が形成されましたが、大正期には急速な発展により生田川（新川）周辺の住環境が悪化し、日本最初の住宅地区改良事業が実施されました。

近年は都心の商業・業務地に高層分譲マンションが急速に建設されており、現在、市内最大のマンション供給地域となっています。

### (2) 山麓低層住宅地

東灘区及び灘区の六甲山南斜面の山麓部と、須磨区の高取山などの山麓部には、住宅密度が比較的低い低層住宅地が広がっています。

東灘区、灘区の山手地域は、大正初期から高級住宅地として開発され、美術館、大学、病院などの諸施設も整備され、日本有数の良好な住宅地として発展しました。昭和40年代には鶴甲団地等の住宅団地が開発される一方、数多くの民間分譲マンションが建設され、現在も分譲マンションが多く供給されています。

須磨区では須磨海岸は古くからの景勝地であり、大正初期には須磨離宮が造営された高取山、横尾山の山麓部は、別荘なども多く建てられた住宅地でした。戦後になって良好な住宅地として発展しました。

### (3) 一般住宅地

東灘区及び灘区の南部、兵庫区及び長田区の北部、そして垂水区は、主に中層程度の共同住宅と戸建住宅などが調和しながら立地する一般住宅地です。高度経済成長期に無秩序に開発された住宅地もあり、一部は老朽木造密集地域となっています。

東灘区及び灘区の沿岸部は、明治から大正にかけて鉄道や国道2号線の開通により交通利便性が高まり、一般の住宅地として発展しました。戦後には木造密集地域が形成されましたが、阪神・淡路大震災によりその多くが滅失し、近年は大企業の社宅や街工場、木造賃貸住宅等の跡地に分譲マンションが建設されています。

兵庫区及び長田区北部は、主に区南部に多く立地する工場従業者の住宅地として形成され、山麓部の一部は木造密集地域となっています。

垂水区では、昭和30年代以降、丘陵地を中心として民間事業者の開発による住宅地が形成され、一部は木造密集地域となっています。その後神戸市や兵庫県、住宅公団（現都市再生機構）による大規模な住宅団地開発も行われました。

#### (4) 複合住宅地（住商工）

明治後期以降、神戸港西部の沿岸部には、日本を代表する重工大企業が進出し、工場周辺に従業者住宅として社宅や長屋建て住宅が多く建設されました。人口が増加するに従って、商店街が形成され、住商工が複合する住宅地として発展しましたが、戦後には木造密集地域が形成されました。

阪神・淡路大震災により甚大な被害を受け、大規模な市街地再開発事業や土地区画整理事業などが施行されるとともに、地域全体としては、人口減少などの活力やにぎわいを呼び戻す取り組みも進められています。

#### (5) ニュータウン

北区、西区、須磨区北部では、昭和 40 年代から、民間事業者や神戸市、住宅公団（現都市再生機構）等による計画的な住宅団地開発が行われ、神戸電鉄及び神戸市営地下鉄沿線に、連担した郊外ニュータウンが形成されています。

現在、成熟期にあるニュータウン<sup>7</sup>に居住する市民は、神戸市全体の約 3 割を占める規模となっており、こういった団地では高齢化などの課題もみられます。

#### (6) 海上都市

昭和 40 年代以降、内陸部に造成されたニュータウンの残土を利用して、灘区、東灘区と中央区の沖合に大規模な埋め立てによる 2 つの人工島が造成されました。これらの人工島は都心に直結しており、ホテル、総合病院、コンベンションセンター、大学等、都心機能を補完する施設を併設しているほか、都市型集合住宅なども配置されています。

立地する住宅は計画的に建設され、神戸の特徴的な住宅地の一つとなっています。

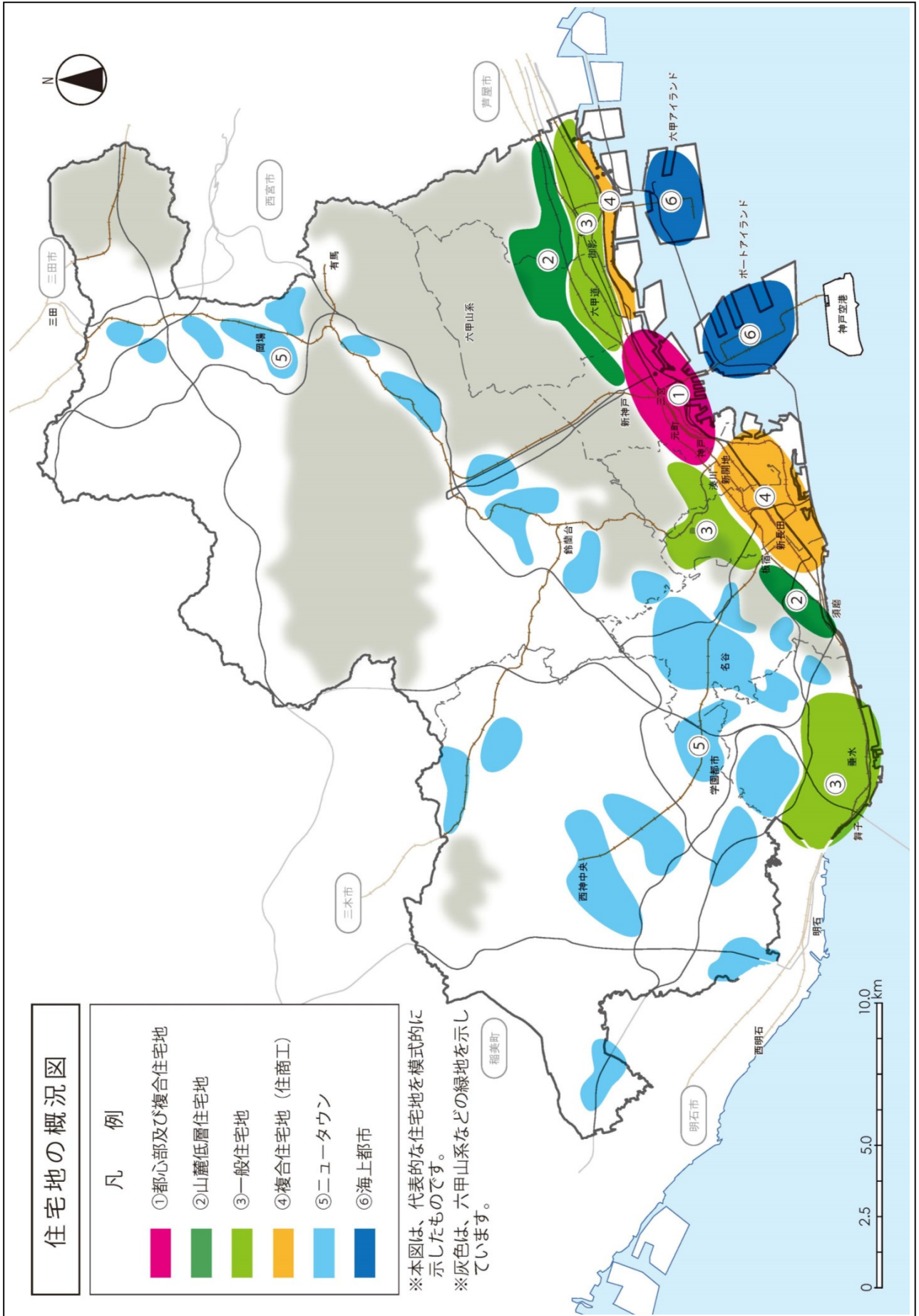
#### (7) その他田園・丘陵地域など

六甲山系の北側の地域は神戸市の中でも最も面積が大きく、谷あいから古くからの農村集落が点在しています。藍那、淡河などの旧集落では、茅葺き民家も数多く残存しており、豊かな田園風景を醸し出しています。

自然豊かな住環境は、市街地では得られない神戸の魅力となっていますが、一方で交通アクセス等の問題も抱えています。

7

成熟期にあるニュータウン：ここでは、昭和 60 年時点で居住人口が 1,000 人以上であった大規模なニュータウンを対象としている。



### 第3節 住まいのあるべき姿を実現するために

#### 1. 安全・安心に住まうことができるために

平成7年1月17日の阪神・淡路大震災は、神戸市内だけでも4,571人という多くの尊い命を奪いました。地震により直接的に亡くなられた方のうち、住宅・建築物の倒壊などによって亡くなられた方が約8割を占め、建築物の被害は、全壊67,421棟、半壊55,145棟にものぼり、甚大な被害を与えました。

年々震災を経験していない市民の割合は高まりつつありますが、震災と復興過程の経験、さらに新たな課題もふまえて、今後も安全で安心に住まうことができる住まい・住まい方をめざしていく必要があります。

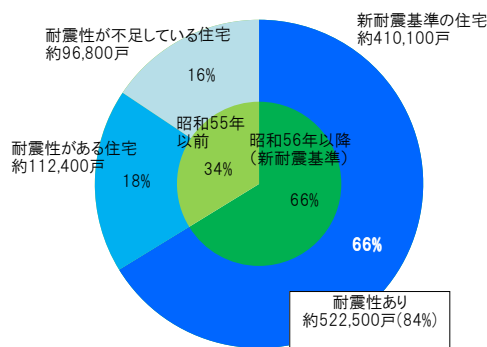
#### (1) 住宅の耐震性・適法性について

被災都市として最も重要な課題である住宅の耐震化については、神戸市耐震改修促進計画（平成20年2月策定）に基づき、耐震化率を平成27年度に95%とすることを目標として様々な対策に取り組み、平成25年には91%に達しています。しかし、耐震診断件数や改修件数は依然として低く、課題となっています。

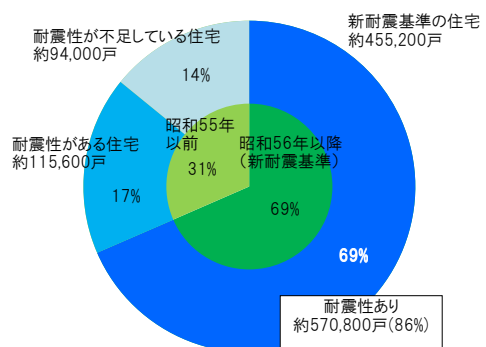
第4章 図表14 住宅の耐震化の状況

資料：神戸市住宅都市局調べ

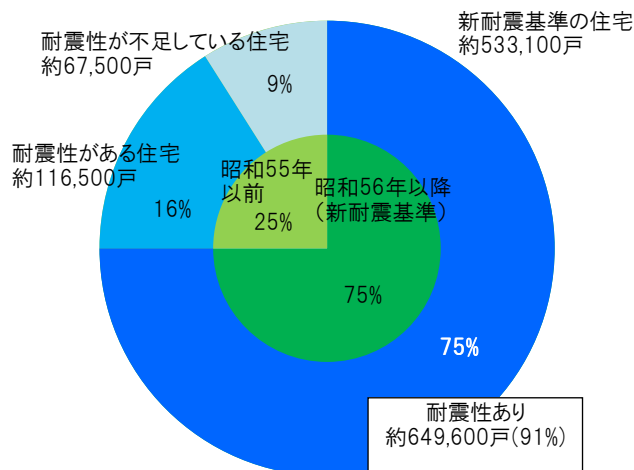
平成15年



平成20年



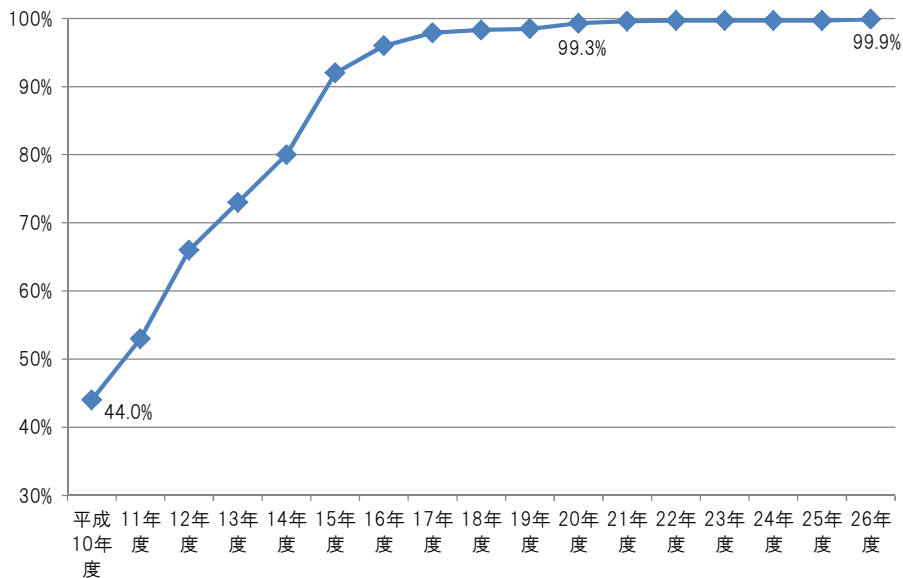
平成25年



適法性については、「神戸市建築物安全安心実施計画」の実施により、「建築基準法（昭和 25 年 5 月法律第 201 号）」に基づく新築建築物の完了検査率は、ほぼ 100%に達したといえます。新築建築物の適法性は確保されており、引き続き完了検査の完全実施をめざすとともに、既存建築物についても適法性を維持していく必要があります。

第 4 章 図表 15 新築建築物の完了検査率の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ



## (2) 住環境の安全性について

老朽化した木造住宅が密集し、生活道路が狭い密集市街地は、地震などの災害時に避難経路の寸断や延焼などにより、被害が拡大するという課題があります。

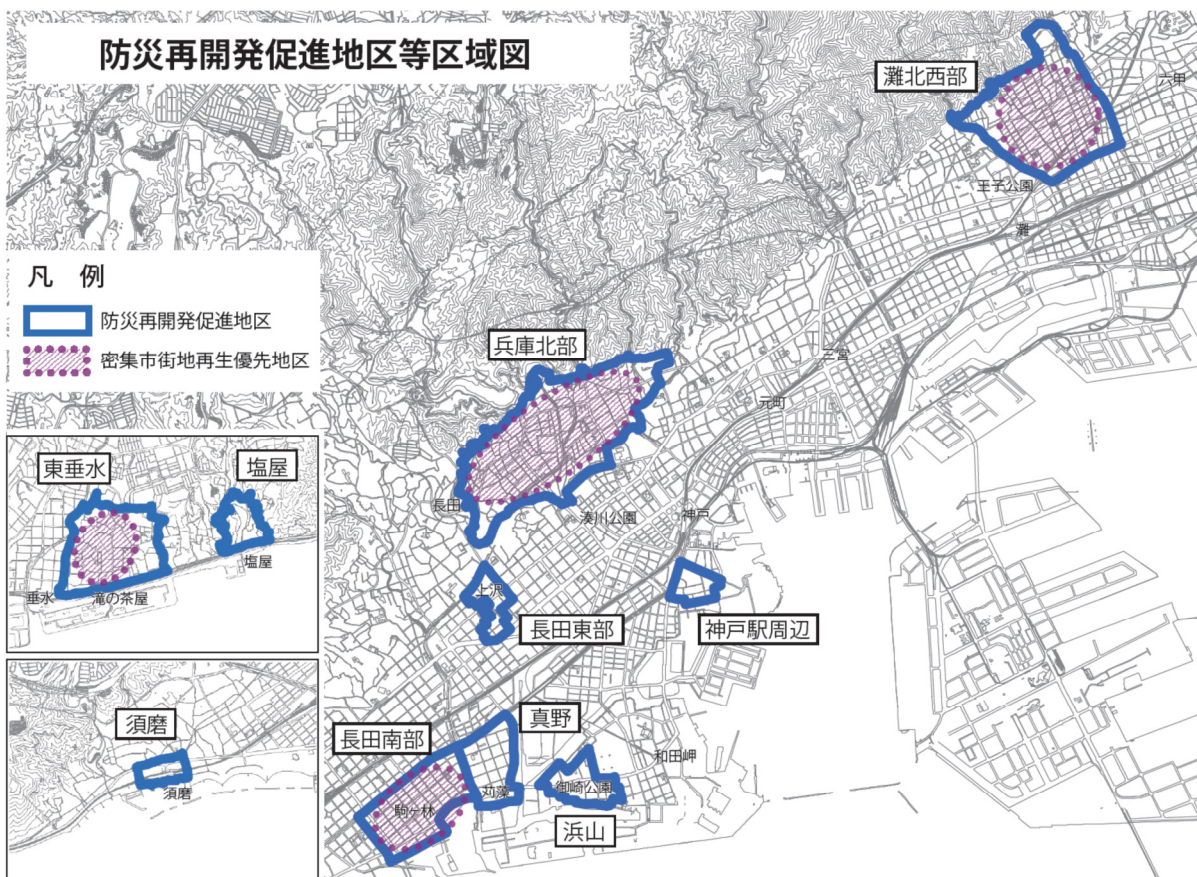
このような地域のうち、防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を「防災再開発促進地区」として10地区609ha指定しています。

また、「密集市街地再生方針」(平成23年3月)に基づき、優先的に防災まちづくりに取り組む「密集市街地再生優先地区」を定めています。

【密集市街地の様子】



第4章 図表 16 防災再開発促進地区等区域図



### (3) 居住の安定を支える（住宅セーフティネット）住宅の状況について

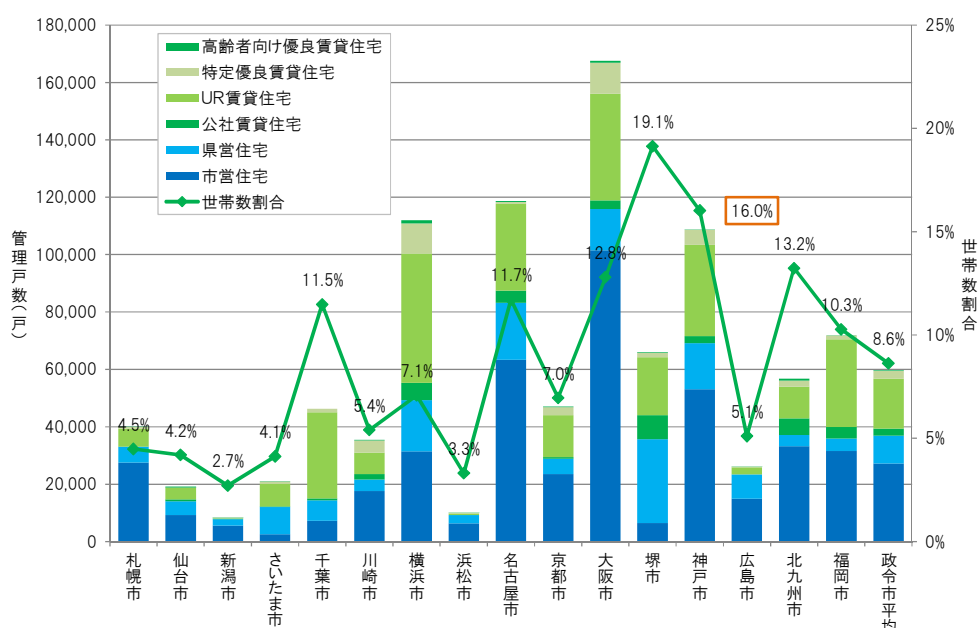
神戸市内の平成 26 年度末時点の公的賃貸住宅戸数は、104,545 戸（市営・県営住宅：67,611 戸、県・市住宅供給公社の賃貸住宅：2,120 戸、都市再生機構住宅：31,608 戸、特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅：3,206 戸）となっており、世帯数に占める割合は 14.5%で政令市のなかではかなり高い状況となっています。

平成 21 年と平成 26 年を比較すると、世帯数に占める割合がわずかに低くなっている市が多く、神戸市も平成 21 年の 16.0%から平成 26 年には 14.5%とやや低くなっています。

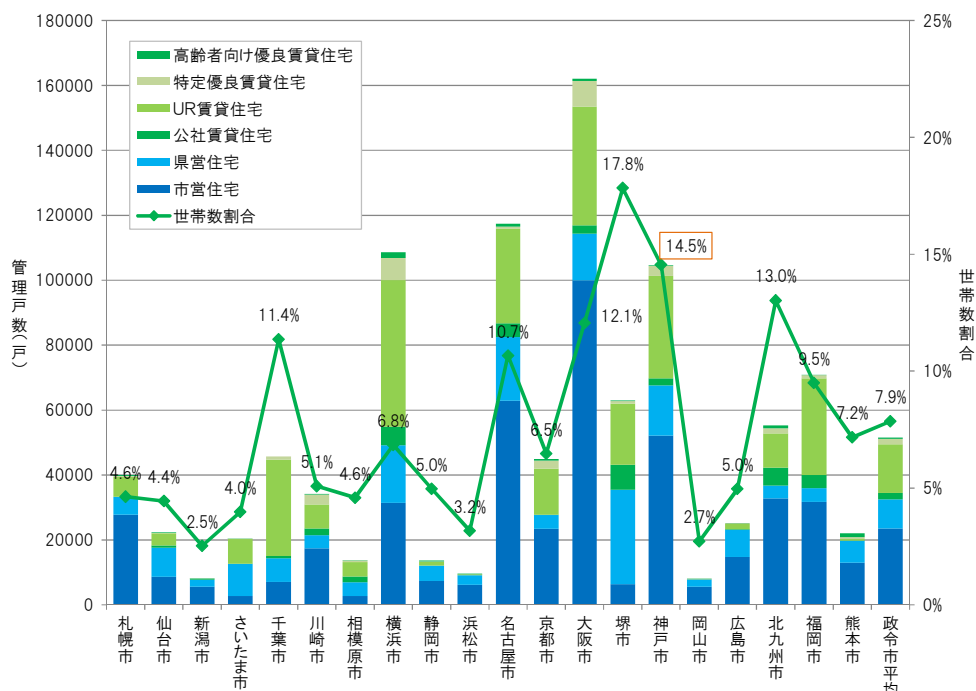
第 4 章 図表 17 公的賃貸住宅戸数（主な政令市比較）

平成 21 年度末

資料：神戸市住宅都市局調べ



平成 26 年度末



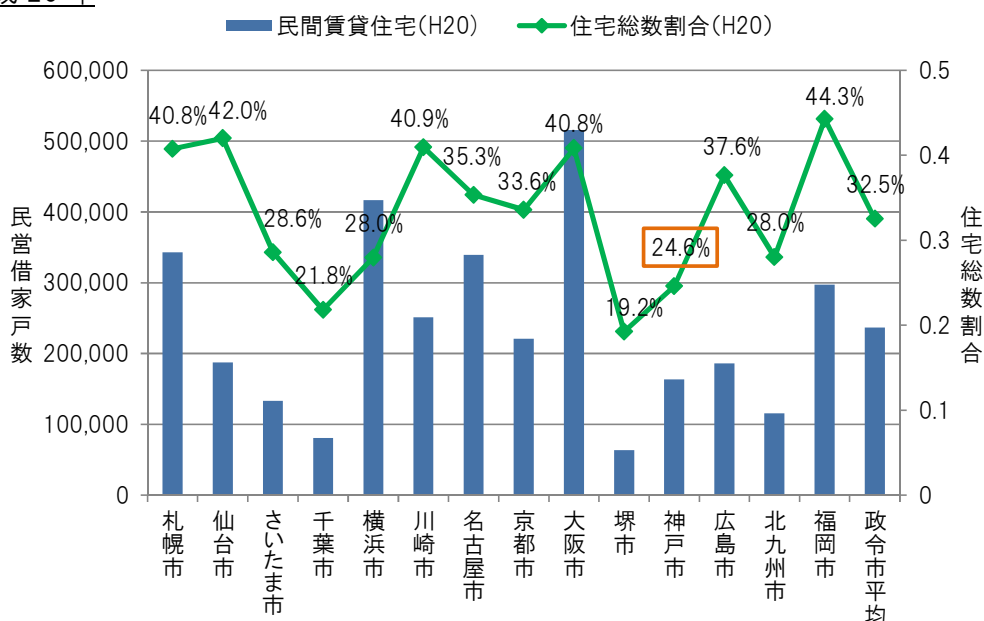
一方、民間賃貸住宅の戸数は約 170,000 戸、世帯に占める割合は約 23.8%と、他の政令市と比べ割合はかなり低くなっています。特に木造の民間賃貸住宅については震災の影響が大きく、被災地（東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨区）において約 64,000 戸が滅失しました。

民間賃貸住宅では、面積や住宅設備等の質の向上が課題となっています。特に、手すりや段差のない屋内などの高齢者対応設備については、持家に比べ借家では普及が進んでおらず、バリアフリー化が課題になっています。また、最低居住面積水準未達の住宅に居住する世帯の8割以上にあたる 36,800 世帯が民間賃貸住宅に居住しており、その改善も課題になっています。

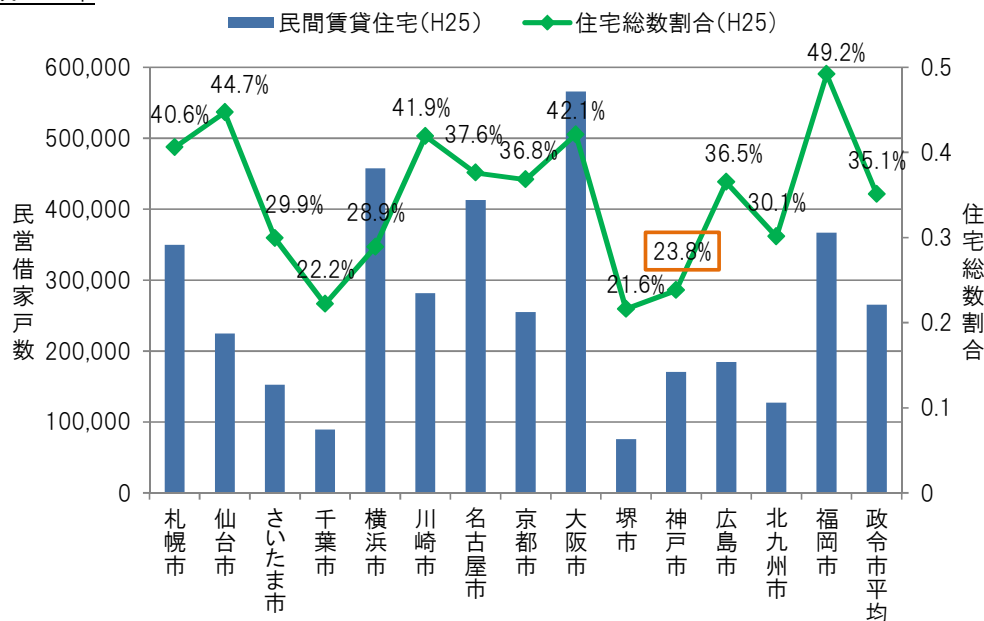
第4章 図表 18 民間賃貸住宅戸数（主な政令市比較）

平成 20 年

資料：住宅・土地統計調査



平成 25 年



第4章 住まい・住まい方の現状とそこから見えてくる課題

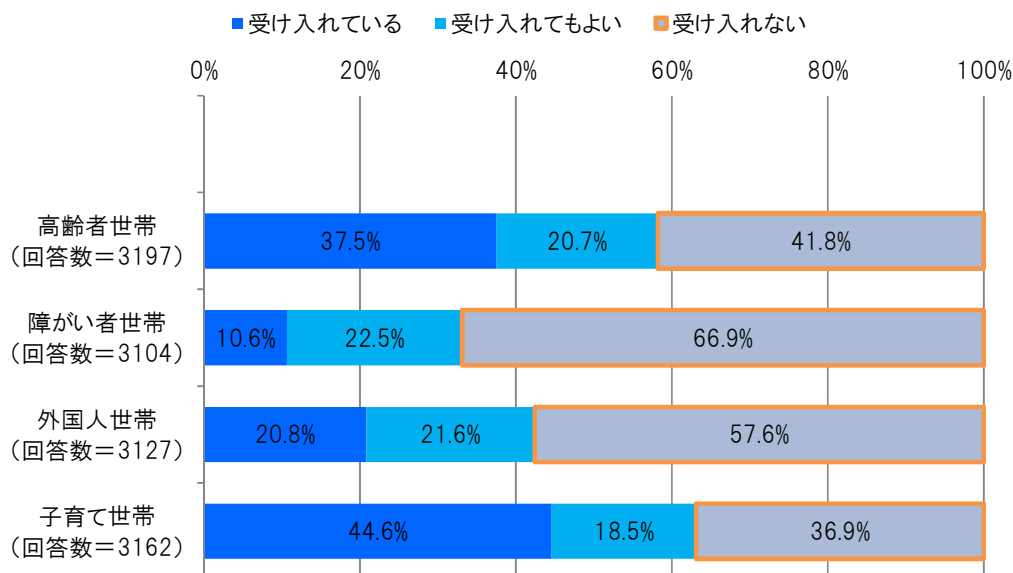


また、民間賃貸住宅においては、高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮者の入居拒否が問題となっており、神戸市では平成 23 年に神戸市居住支援協議会を立ち上げ、様々な支援策を展開してきました。神戸市が行った民間賃貸住宅実態調査では、平成 19 年の高齢者等の世帯を「受け入れない」としていた割合より、平成 26 年の「受け入れは困難」の割合はいずれの世帯も低くなっています。しかし、障がい者世帯については5割、外国人世帯は約4割、高齢者世帯と子育て世帯はいずれも約3割が「受け入れは困難」としており、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅市場において取り残されることのないよう、引き続き取り組む必要があります。

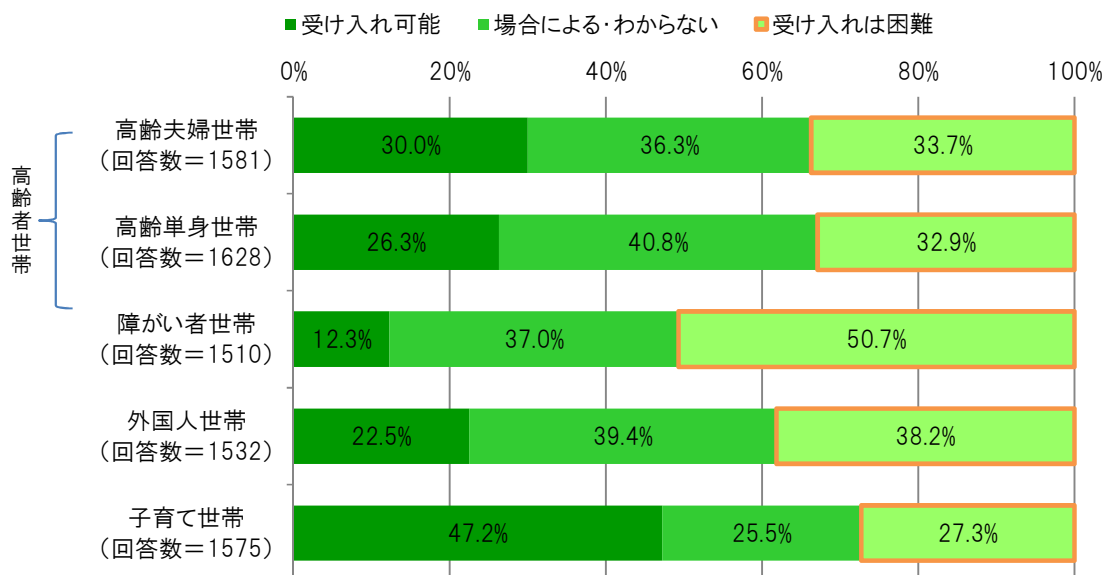
#### 第4章 図表 19 民間賃貸住宅の住宅確保要配慮者の受入れ状況

資料:平成 19 年、平成 26 年神戸市民間賃貸住宅実態調査

##### 受け入れ状況(平成 19 年)



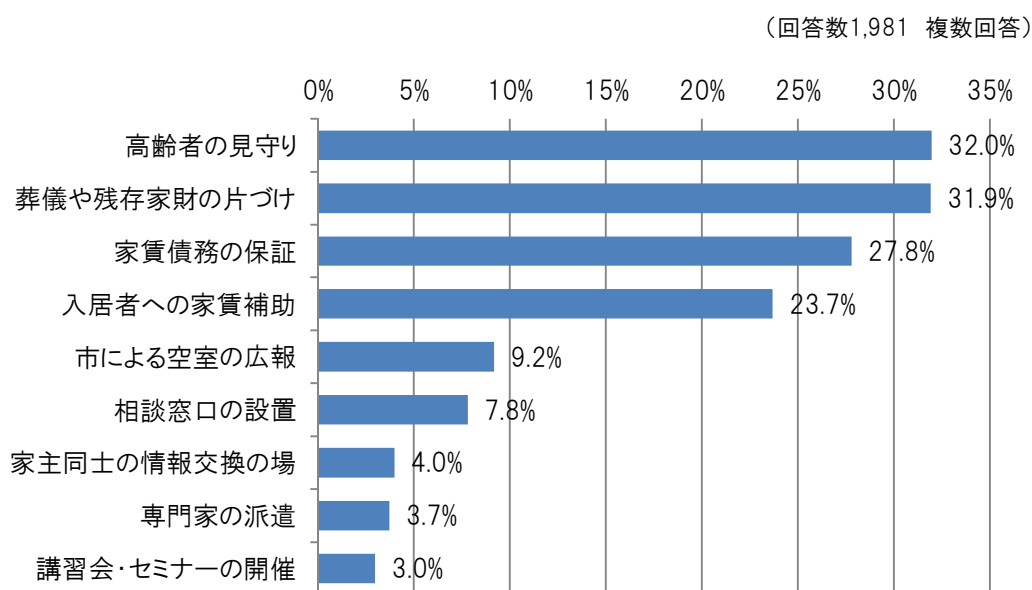
##### 今後の受け入れ可能性(平成 26 年)



高齢者や障がい者等の受け入れが困難な理由としては、高齢者世帯は室内での死亡事故の懸念、障がい者世帯はバリアフリー仕様でないこと、外国人世帯は近隣とのトラブルの懸念、子育て世帯は傷・汚れ等の不安をあげる割合がそれぞれ最も高く、世帯属性により様々であり、ハード面だけでなく、緊急時やトラブル等ソフト面での課題解消が重要と考えられます。物件の経営・管理に対する公的な支援策としては、「高齢者の見守り」「葬儀や残存家財の片付け」など、特に高齢者世帯での緊急時の対応に関する支援が望まれています。

#### 第4章 図表 20 物件の経営・管理に対する公的な支援策で必要なもの

資料：平成 26 年神戸市民間賃貸住宅実態調査



#### (4) NPOの状況

平成 27 年 11 月現在の兵庫県認証特定非営利活動法人は、約 760 法人となっています。

平成 20 年度神戸市住生活にかかわる社会サービス実態調査では、神戸市内で住宅・居住関連で、充実した事業内容を持ち、ある程度の規模と事務局体制のある 26 団体を調査した結果、神戸のNPO法人等の実態と特色としては、カバーしている領域の広さ、公的サービスの制度外の支援活動、そしてNPO同士をつなぐネットワーク型やNPOを支援する中間NPOがあり、その多様さが明らかになっています。

今後は、地域で活動するNPO法人等とどのように連携し、地域において住宅確保要配慮者等へ支援していくかが課題となっています。

## 2. 自分にあった住まい・住まい方が選択できるために

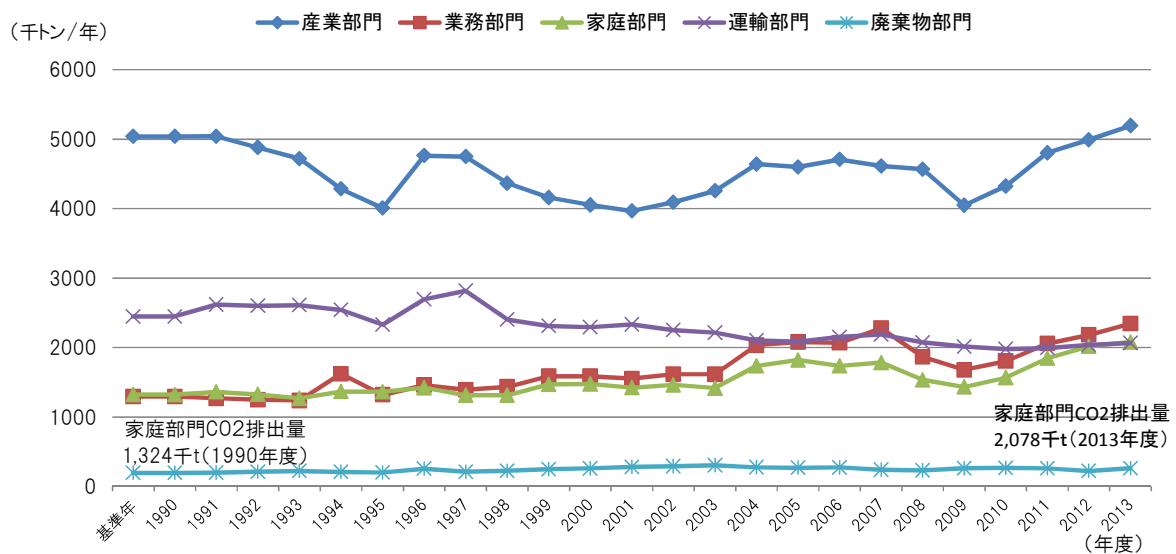
近年、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、標準的な世帯と考えられてきた夫婦と子ども世帯が減少し、単身や夫婦のみ世帯が増加するなど、家族形態の多様化が進んでいます。また、価値観の多様化や世帯の収入格差の広がりなどを背景にライフステージの進行も一様ではありません。かつて、住まいは「住宅双六」のあたりとして、庭付き一戸建てを最終目標とする考え方が主流でしたが、社会環境が大きく変わり、人生設計のあり方が多様化するなか、住まいに対するニーズも多様化してきています。

### (1) 住まいと環境について

神戸市内のCO<sub>2</sub>排出量は平成21年以降全体的に増加傾向にあり、住まい・住まい方が関係する家庭部門においても同様に増加しています。地球温暖化の問題が深刻化するなか、自分にあった住まい・住まい方を選択するにあたって、CO<sub>2</sub>排出量の削減や省エネルギー化、省資源化に取り組む市民一人一人の意識が「低炭素社会」を実現するうえで重要となっています。

第4章 図表 21 市内の部門別CO<sub>2</sub>排出量の推移

資料：神戸市環境局調べ

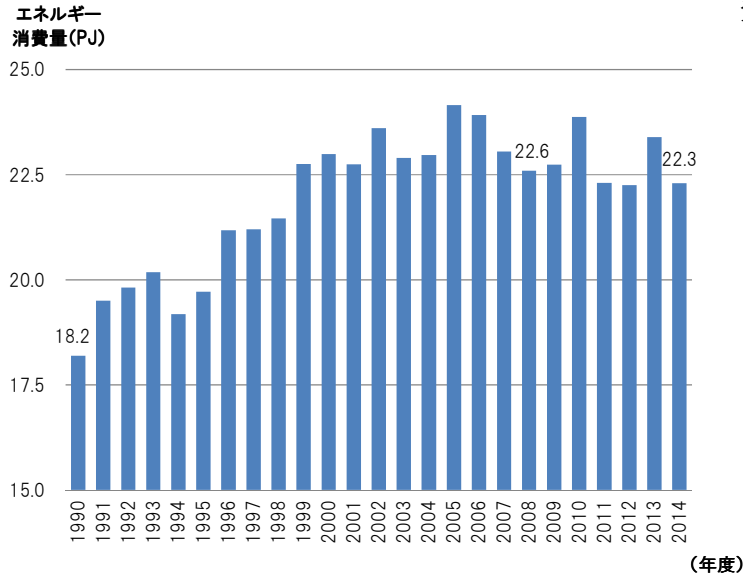


※CO<sub>2</sub>排出量については2011年度より算定方法を一部変更

家庭部門のエネルギー消費量は、気候などの影響により年ごとの変動がみられますが、2008年以降は2010年と2013年を除き、概ね22.5PJ前後で推移しています。

第4章 図表22 家庭部門のエネルギー消費量

資料：神戸市環境局調べ

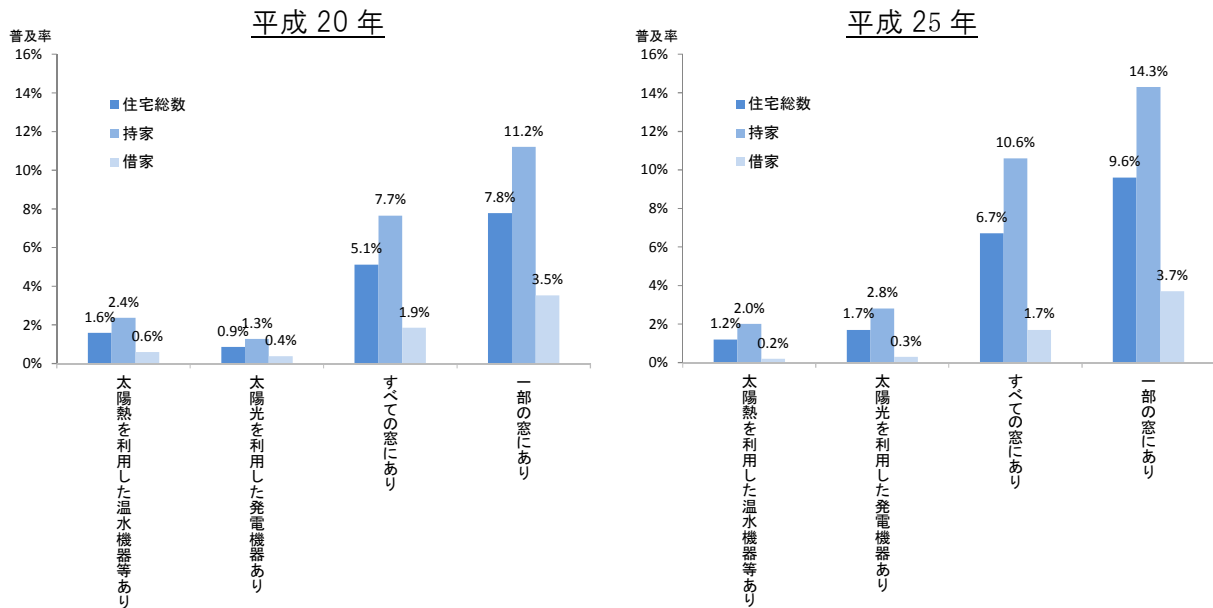


住宅の省エネルギー設備のうち、太陽光発電の普及率は全体の1.7%となっています。また、開口部の断熱化については、住宅全体の16.3%が、二重サッシ、複層ガラスを採用しており、特に持家の普及率が高くなっています。

平成20年と平成25年を比較すると、太陽熱を利用した温水設備がある世帯の比率はやや低くなっていますが、太陽光発電及び開口部の断熱化についてはいずれも普及率が上がっており、少しずつですが環境に配慮した住まいづくりが進んでいるといえます。

第4章 図表23 省エネルギー設備の普及

資料：各年住宅・土地統計調査

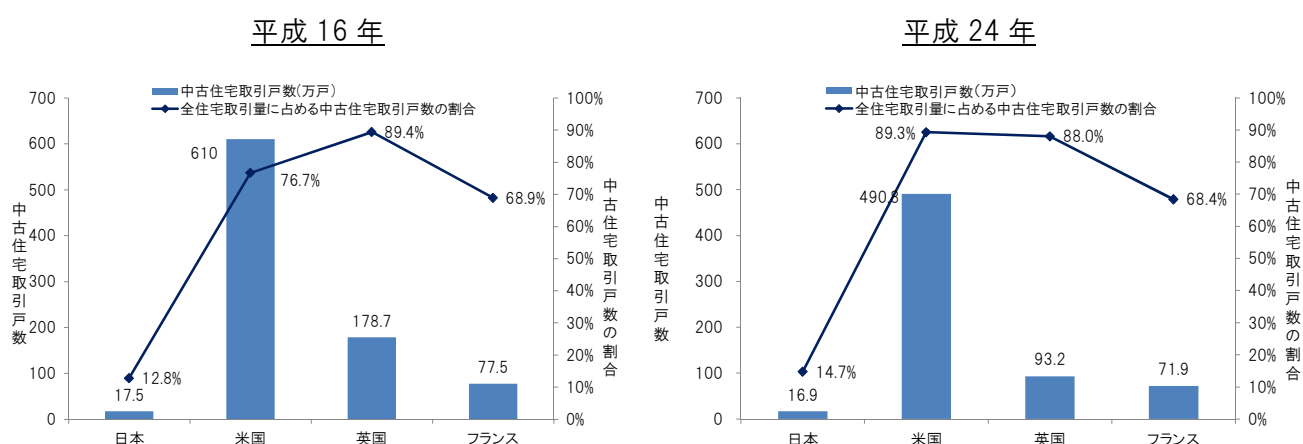


## (2) 住宅の流通と空家の状況について

日本における中古住宅の流通件数は諸外国に比べて著しく少なく、住宅取引件数に占める中古住宅取引戸数は15%程度に留まっています。平成16年と平成24年を比較すると、住宅取引件数に占める中古住宅取引戸数の割合は、16年の12.8%から24年には14.7%と約2ポイント上昇していますが、取引戸数は17.5万戸から16.9万戸と逆に減少しています。住まいを長く大切に使うストック社会に向けて、既存住宅ストックの活用に向けた取り組みが必要です。

第4章 図表24 中古住宅の流通状況の国際間比較

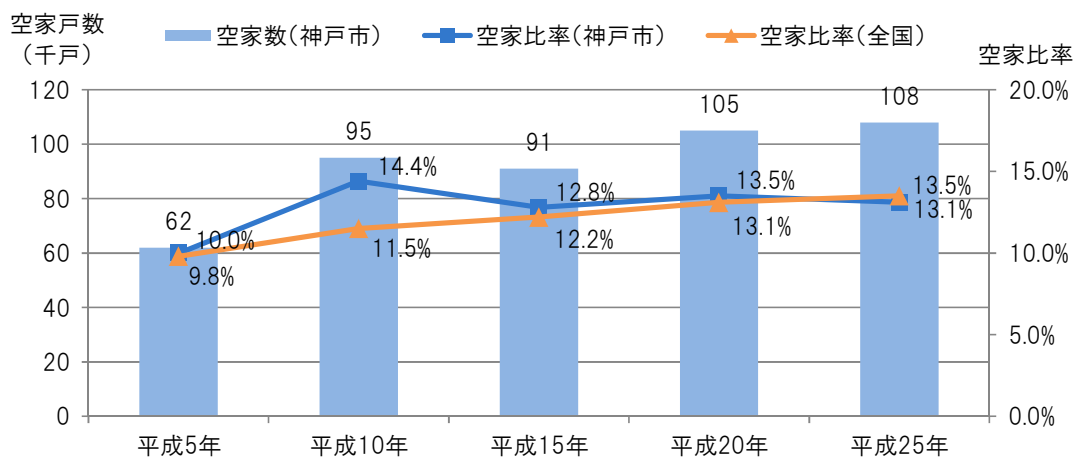
資料：国土交通白書



また、神戸市内には平成25年時点で約10万8千戸の空家があると推計されていますが、これらの空家のうち良質なストックについては、十分に活用が可能です。多様な住まい・住まい方の選択肢のひとつ、例えば住み替え先として、これらの空家を活用することが重要です。

第4章 図表25 空家戸数・比率の推移

資料：各年住宅・土地統計調査



### (3) 成熟したニュータウンの状況

昭和 40 年代前後から住宅団地として開発されたニュータウンは主に郊外に分布しています。ニュータウンは良好な住環境が形成されているものの、居住世帯の年齢構成が偏在しており、高齢化が急速に進展する特徴を持っています。

成熟したニュータウンでは高齢化率（65 歳以上の人口の割合）がいずれも 30% を超え、中には 50% 近くとなっているニュータウンもみられるなど、地域の活力の低下やコミュニティの希薄化が懸念されています。

第 4 章 図表 26 ニュータウン※の高齢化の現状

資料：神戸市みなと総局調べ

団地名	面積 (ha)	入居開始	世帯数 (平成27年7月1日)	高齢化率(%)			
				H12国勢 調査	H17国勢 調査	H22国勢 調査	平成27年7月1日 現在
高尾台	19	昭和40年	300	34.9	38.9	43.2	47.3
鶴甲	40	昭和43年	2,247	24.7	30.1	33.4	35.9
渦森	38	昭和45年	1,509	22.5	29.3	31.7	36.1
高倉台	96	昭和48年	3,570	20.0	28.6	35.2	41.9
名谷	276	昭和50年	10,823	13.1	19.6	28.4	36.8
横尾	142	昭和54年	3,867	11.3	17.6	25.0	35.0
西神	634	昭和57年	19,393	9.2	12.2	17.0	24.4
西神南	415	平成5年	11,503	10.5	11.7	12.0	14.5
学園都市	303	昭和60年	7,662	9.4	11.5	14.2	19.1
ポートアイランド <sup>△</sup>	443	昭和55年	7,121	15.0	19.5	20.9	27.9
六甲アイランド <sup>△</sup>	595	昭和63年	7,566	7.9	13.5	14.6	16.8
神戸市				16.9	20.0	22.9	26.1

※神戸市が整備し、入居開始後20年以上経過した団地

【計画的に整備されたニュータウン】



### 3. 活力のある地域を住まいから創り出すために

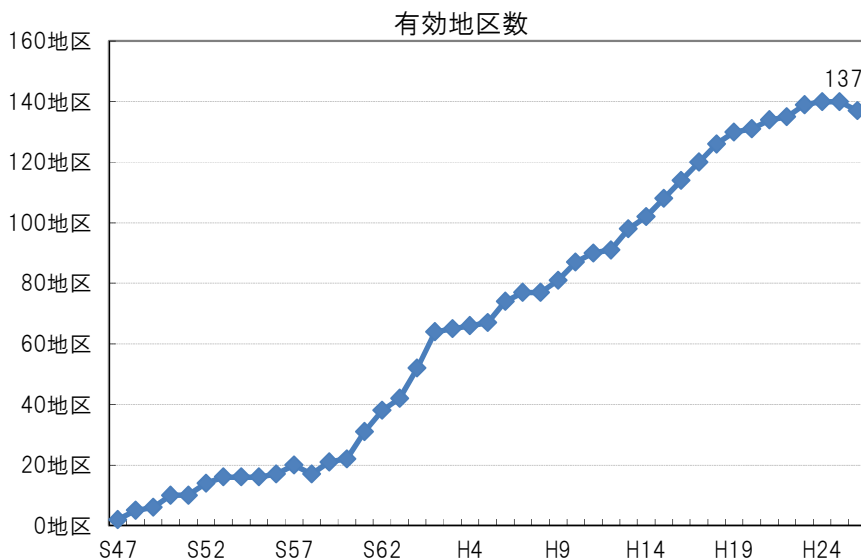
住宅地として多様な選択肢がある神戸は、地域の特性を活かし、市民それぞれのライフスタイルにあった住まい方が実現できる可能性を持っています。

ただ、密集市街地や成熟したニュータウンなど、住まい手一人一人では解決しがたい課題を抱える地域もあり、このような地域では、地域住民が互いにつながりあいながら地域の課題を共有し、共に取り組むことが課題解決への鍵となります。また、共同住宅についても、居住者のコミュニティを基本とした人と人とのつながりによる取り組みが重要といえます。

#### (1) 身近な住環境づくりの取り組みについて

神戸市では、住まい手である市民が主体となったまちづくりの取り組みが活発に行われてきました。戸建て住宅地の良好な住環境維持を目的として住民自らが締結する建築協定は、有効地区数が137地区（平成27年11月時点）と、横浜市に次いで全国で2番目に多くなっています。また、地域の住環境の課題解決を目的として地域住民が主体となって運営するまちづくり協議会数は、94団体（平成27年11月時点）に上ります。

第4章 図表27 市内の建築協定有効地区数の推移



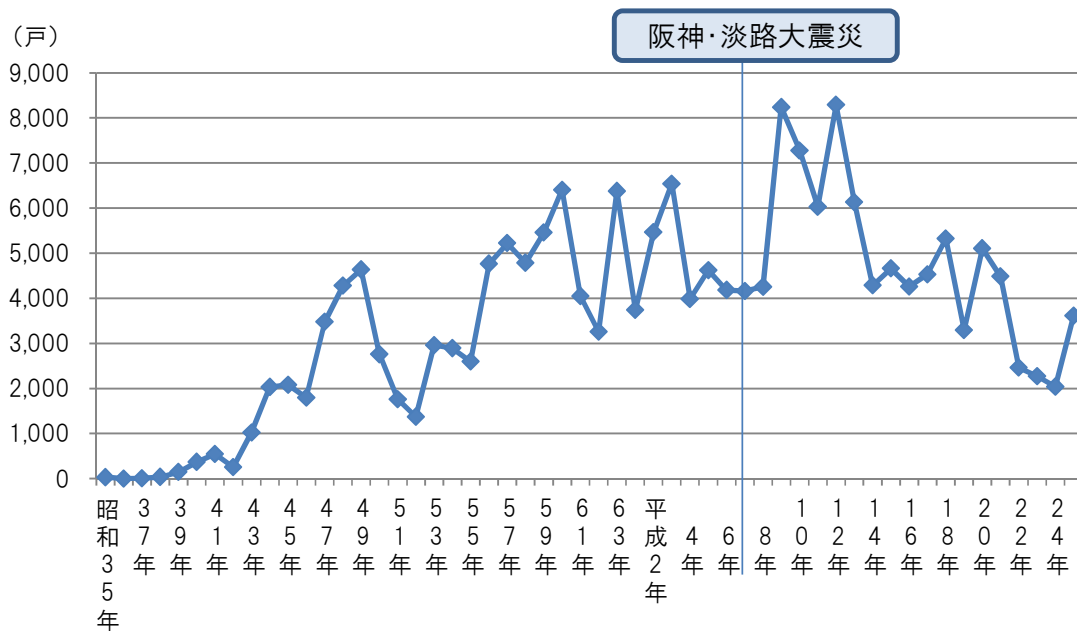
## (2) 分譲マンションの状況

市内の非木造共同住宅は平成 25 年には 43 万 5 千戸に達し、住宅総数の 6 割を超えています。中でも分譲マンションは 16 万 9 千戸と最も多く、住宅総数の 24% を占めています。

分譲マンションは、維持管理についても区分所有者の合意のもとで実施することが不可欠であり、コミュニティの重要性が高いといえます。一方で、築年代の古いマンションでは、建物の老朽化とともに居住者が高齢化し、建物の維持管理や管理組合の運営が困難な状況に陥っているものが多くあります。このようなマンションは、過去の供給状況から今後も増加していくと推測されます。

第 4 章 図表 28 分譲マンションの年別供給戸数の推移

資料：神戸市住宅都市局調べ(分譲マンションデータベース)





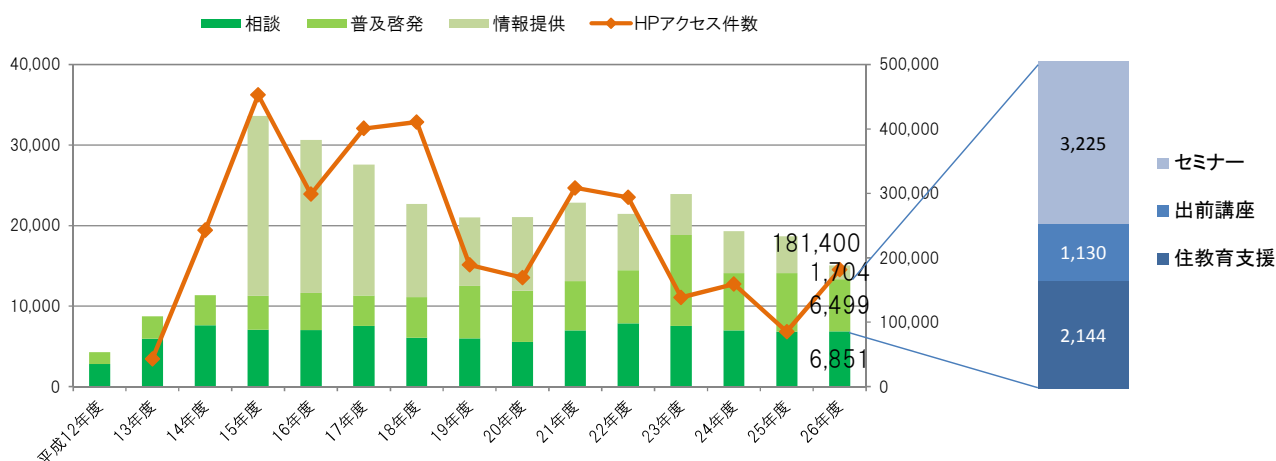
#### 4. 神戸市すまいとまちの安心支援センター（すまいるネット）の状況

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）は、住まい手への総合支援を行うことを目的として平成12年に開設しました。開設以来、建築工事や契約、マンション管理など住まいに関する幅広い分野の相談、普及啓発、情報提供を行っており、利用者からは高い評価を得ています。

すまいるネットの利用者は、平成23年度までは2万人を超えていましたが、平成24年度以降は2万人を切っており、平成26年度には15,054人となっています。内訳をみると、情報提供の件数は減っていますが、相談業務の利用件数はここ数年7,000件前後、普及啓発は6,500人前後と、毎年一定の利用が続いています。

第4章 図表29 すまいるネット利用者数の推移

資料：すまいるネット調べ



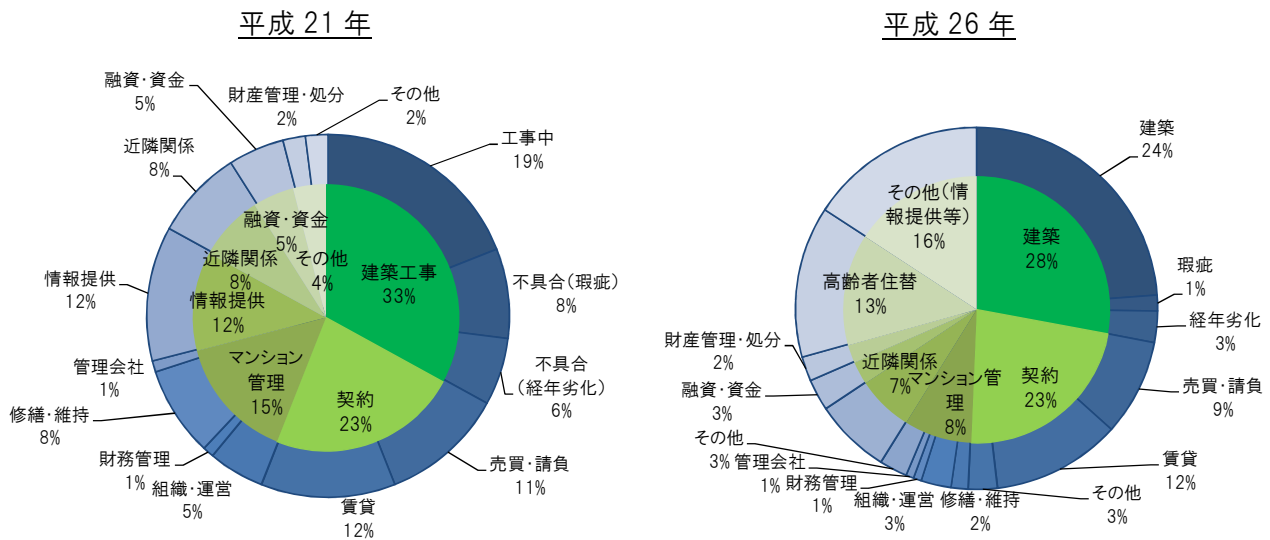
相談業務の内容は多岐にわたりますが、大きく分類すると「建築」と「契約」が2～3割と多い傾向が続いており、近年は「高齢者住替」も多くなっています。

セミナーや出前講座、住教育支援といった住まいに関する普及啓発は開設当初から行っており、そのうち住教育は、すまいるネットと建築士などの専門家が協力し、主に学校を中心に実施してきました。今後よりいっそう住教育を推進するには、学校関係者の協力が不可欠となっています。また、多様な関係団体等との連携による普及啓発も検討していく必要があります。

住情報は、より公益性の高い情報の発信や、高齢者など情報から取り残されがちな方への対応が課題となっています。

第4章 図表30 相談内容別割合（平成21年度・平成26年度）

資料：すまいるネット調べ



すまいるネットの運営には、多様な住まいに関連する団体などが参画しています。今後も、このネットワークを活かし、さらに地域団体やNPO法人等と連携することにより、身近な地域で住まい手が住まいに関する情報を得られる仕組みづくりを考えていく必要があります。

第4章 図表31 すまいるネット運営委員会の主な構成（ネットワーク）

法律関連	兵庫県弁護士会
消費生活関連	神戸市消費者協会、コープこうべ
建築士関連	(公社) 日本建築家協会兵庫会、兵庫県建築設計監理協会、 (一社) 兵庫県建築士事務所協会神戸支部、 (公社) 兵庫県建築士会
建設業関連	神戸市建築協力会
不動産関連	(一社) 兵庫県宅地建物取引業協会
マンション関連	兵庫県マンション管理士会、(一社) マンション管理業協会、 (財) マンション管理センター
公的団体	住宅金融支援機構近畿支店、都市再生機構西日本支社、 大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所
学識経験者	大学教員、弁護士
行政	神戸市

住宅政策の視点が量から質へと変わり、「住まいを長く大切に使う」必要性が高まっており、住教育の推進や住情報の発信はますます重要になってきます。神戸市の住宅政策においては、すまいるネットの住まい手への総合支援の充実と機能強化は、常に重要な柱として捉えておく必要があります。一方、平成27年度神戸市ネットモニター調査では、すまいるネットの認知度は35%に留まっており、認知度の向上が今後の課題となっています。