

## 今後の進め方

- 対象住宅ごとに具体的な事業計画(事業手法、廃止や改修する住棟、移転の進め方等)を作成した上で、説明会を実施し、事業に着手します。
- 事業着手(事業計画説明会の実施)時期は下記のとおりです。

概ね令和8年度予定

概ね令和9～10年度予定

概ね令和11～12年度予定

東灘	本庄		
兵庫			菊水7～11号棟
須磨	禅昌寺	横尾5～12号棟 神の谷、中落合 南落合178～185・ 187～195号棟	若宮、北落合
垂水		東高丸5～9号棟	
北	有馬第二	唐櫃第二、塩田	鈴蘭台東第二
西		玉津東1～6・10～12号棟	

令和7年度末時点で事業着手済みの住宅

※部分着手の住宅を含む

東灘	丸の後、本山第五、深江北、深江北第二
長田	房王寺4・6・7号棟、明泉寺
須磨	竜が台4～9号棟、白川、菅の台、鹿松 東落合151～166・169・170・173～175号棟
垂水	本多間、乙木谷第二
北	山の街(35号棟を除く)、ひよどり台 東下、鈴蘭台東
西	押部谷、栄、王塚2～8号棟、福吉台

事業進捗状況はこちら▶



(お問い合わせ先)

神戸市お問い合わせセンター

TEL: 0570-083-330 または 078-333-3330

(年中無休 8時～21時)

メールフォームは  
こちら▶



(発行) 神戸市建築住宅局住宅整備課

令和3年3月策定  
令和8年2月更新

# 第3次 市営住宅マネジメント計画

神戸市では、改修・更新時期を迎える大量の市営住宅への対応や、構造や設備面での課題を踏まえ、10年ごとにマネジメント計画を策定し、市営住宅の再編と改修に取り組んできました。

第2次市営住宅マネジメント計画が令和2年度で最終年度を迎えることから、令和3年度から12年度までの10年間の「第3次市営住宅マネジメント計画」を策定します。

## 計画の基本方針

### 1 良好な市営住宅ストックを形成するための再編と改修

- 入居者の高齢化が進む中、エレベーターのない住宅では昇降負担が大きいことや、郊外団地で空き住戸が増えているといった課題を踏まえ、今後更新時期を迎える市営住宅について、再編と改修を行っていきます。
- 計画期間中に再編しない住宅は、外壁改修や住戸内の給水管の更新等、適切な計画修繕を行うことで、長寿命化を図ります。

### 2 将来需要や財政負担を踏まえた管理戸数の円滑な縮減

- 再編と改修にあたっては、効果・効率性や将来の必要性等も検討しながら、将来の過度な財政負担にならないよう、改修と建替えを行う住宅を厳選します。
- 管理戸数は、令和12年度末に、震災前水準の40,000戸未満を目指します。

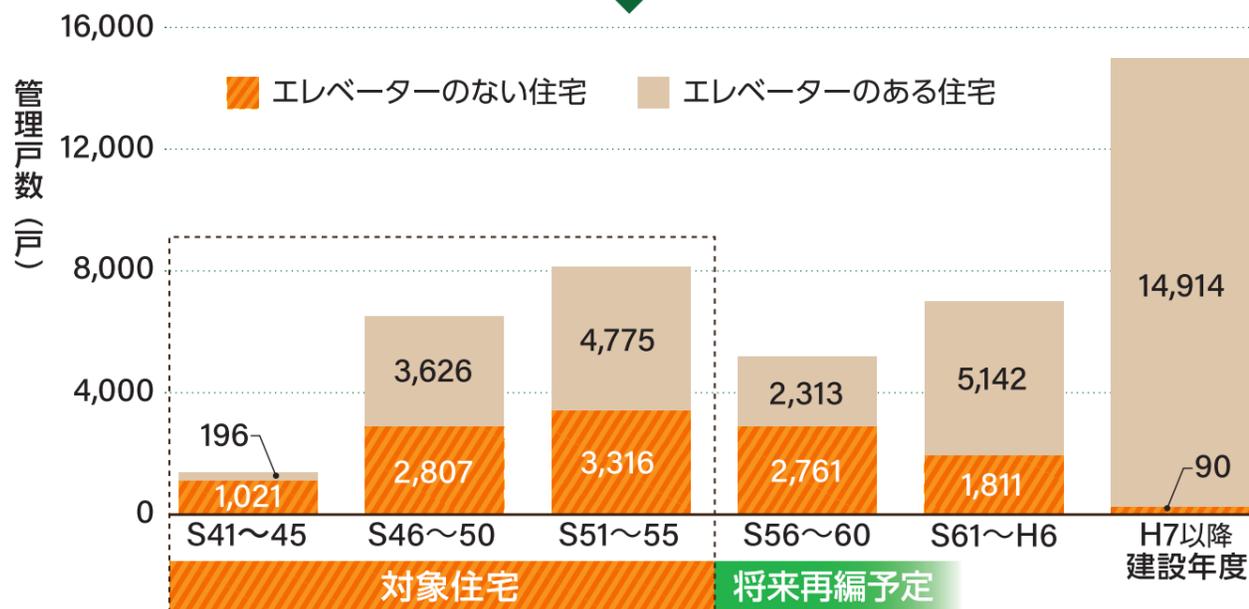
### 3 市営住宅ストックの有効活用による地域課題への貢献

- 将来(令和13年度以降)再編予定の住宅についても、募集停止を行い、空き住戸を期限付きで計画的に転活用します。
- 再編の予定に関わらず、特に、市街地や駅近に立地している住宅の空き住戸は、人口減少対策に資するような転活用を図ります。
- 転活用は、若年世帯や学生向け住宅、子育てや高齢者支援等の活動拠点、社宅、グループホーム、シェアハウス等、ニーズを把握しながら進めます。
- 大規模団地を再編することにより創出される跡地(余剰地)は、多様な住宅、子育てや高齢者支援のための施設の導入等、地域の特性やニーズに対応した活用を図ります。

## 対象住宅

建設年度の古い住宅から再編に取り組むため、昭和55年度以前に建設（築40年以上経過）したエレベーターのない住宅（階段室型等）とします。

### 建設年度別でみたエレベーターの設置状況



## 事業手法

- エレベーターのない住宅（階段室型等）は廃止とし、周辺地域に立地しているエレベーターのある良好な市営住宅に移転していただくことを基本とします。
- 周辺地域にエレベーターのある良好な市営住宅がなく、入居者の移転先を確保できない場合には、エレベーターの設置、住戸内の設備の改善等、改修を行います。（エレベーターの設置については、4階建て以上の住宅とします。）なお、改修を行うことが効果的・効率的でない等の場合には、建替えを行います。
- 県市連携により、近接する県営・市営住宅においては、一体的な再編を進めます。

### 事業手法の分類



## 再編対象住宅（昭和55年度以前に建設したエレベーターのない住宅）

区	住宅名	建設年度	管理戸数
東 灘	丸の後	S49	2棟32戸
	本山第五	S50	2棟49戸
	深江北	S54	2棟70戸
	深江北第二	S55	2棟38戸
	本庄	S55	2棟50戸
兵 庫	菊水 7~11号棟	S55	5棟90戸
長 田	房王寺 4・6・7号棟	S48	3棟60戸
	明泉寺	S53・54	7棟70戸
須 磨	白川	S48	8棟230戸
	竜が台 4~9号棟	S49・50	6棟140戸
	菅の台	S49・51	9棟250戸
	禅昌寺	S50	3棟80戸
	東落合 151~166・169・170・173~175号棟	S51・52	21棟510戸
	若宮	S51	3棟100戸
	横尾 5~12号棟	S53	8棟180戸
	神の谷	S53	10棟260戸
	南落合 178~185・187~195号棟	S53・54	17棟440戸
	中落合	S54	5棟130戸
	北落合	S55	4棟90戸
	鹿松	S55	5棟69戸
	垂 水	乙木谷第二	S52
本多間		S55	8棟142戸
東高丸 5~9号棟		S55	5棟31戸
北	山の街(35号棟を除く)	S42~46	31棟1,080戸
	東下	S48	1棟20戸
	ひよどり台	S48~50	20棟605戸
	鈴蘭台東	S50	2棟39戸
	有馬第二	S51	3棟20戸
	唐櫃第二	S53	7棟170戸
	塩田	S53	1棟10戸
	鈴蘭台東第二	S55	6棟52戸
	西	押部谷	S46~48
王塚 2~8号棟		S48	7棟200戸
栄		S50~52	25棟590戸
玉津東 1~6・10~12号棟		S50~53	9棟190戸
福吉台		S53	4棟100戸
合 計			284棟7,057戸