# 神戸市住生活基本計画　概要版

## 計画策定の趣旨

### 趣旨

　神戸市では、平成 13 年２月に「神戸市住宅基本計画」を策定し、『市民の「自律と連携」と行政の支援を両輪とする』、『すまいは市民生活と都市活動の重要な基盤である』という二つの基本認識のもと、これまで総合的なすまい・まちづくりを展開してきました。

　この間、少子・超高齢化の進行に伴う高齢者のみの世帯や、単身世帯、夫婦のみの世帯の増加など家族形態の多様化が進むなかで、多世代家族などを含め家族のあり方に応じて安定した「住生活」を支援するための仕組みの充実が課題となっています。さらに今後、住まいに対するニーズやライフスタイルは一層多様化すると考えられます。

　国においては、国民の豊かな住生活を実現するために、平成 18 年６月に住生活基本法が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。さらに平成 19 年７月には、住宅確保要配慮者※1 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、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うえでの基本的な方向等の必要な事項が定められました。

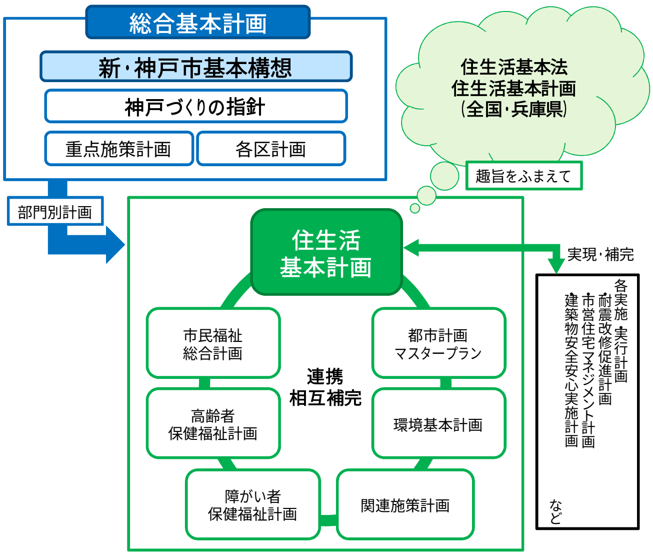
　※1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者として住宅セーフティネット法に規定されている。

　こうした状況をふまえ、神戸市住生活基本計画は、住生活を取り巻く新たな情勢の変化に対応した住まい・住まい方に関する施策の展開により、市民の安心で豊かな生活を実現することを目的に策定します。そして、住環境の多様性等神戸が持っている優位性をより高めることでさらに「住みたい・住み続けたい街」となるよう取り組んでいきます。

### 計画の位置づけ

　神戸市すまい審議会の答申をふまえ、「神戸市総合基本計画」を上位計画とする住宅部門の基本計画、また、住生活基本法の趣旨をふまえた計画です。

　各部門別計画と連携し、相互補完を図っていきます。




### 計画期間

　平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。国の制度の見直しの動き、社会・経済情勢の変化等をふまえ、実態に即した取り組みが行えるよう、概ね５年後には見直します。

# 基本的認識と住まいのあるべき姿

## 基本的認識

住まいは市民の安心で豊かな生活にとって不可欠な基盤である

## 住まいのあるべき姿

| 誰もが安全、安心に<br>住まうことができる | 自分にあった住まい・<br>住まい方を選択できる | 活力のある地域を<br>住まいから創り出す |
|---|---|---|

住まいは、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であり、市民の安心で豊かな生活にとって不可欠な基盤です。神戸市では、この認識のもと、住まいのあるべき姿をめざし、「住まい・住まい方」の施策を総合的に展開し、市民の安心で豊かな住生活の実現に取り組んでいきます。

# 住まい・住まい方の現状とそこから見えてくる課題

## 神戸の人口や住まい・住まい方の動向

### 1.人口の動き

- 少子・超高齢化が進行し、人口も減少に転じていきます。

### 2.神戸の住まい・住まい方

- 総住宅数は約 775,000 戸。既存住宅は、増えています。新築住宅の着工数は、平成 19 年以降３年続けて減少しています。
- 共同住宅率６割、持家率６割となっています。
- 市民は、住まいにおいて安全性を最も重要と考えています。

### 3.市営住宅の状況

- 阪神・淡路大震災後、数多く供給し、約 53,000 戸となっています。
- 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。
- 入居者約 89,000 人。高齢者が約４割（災害復興住宅では５割強）となっています。
- 定時募集の応募倍率は、約 20 倍となっています。

## 住まいのあるべき姿を実現するために

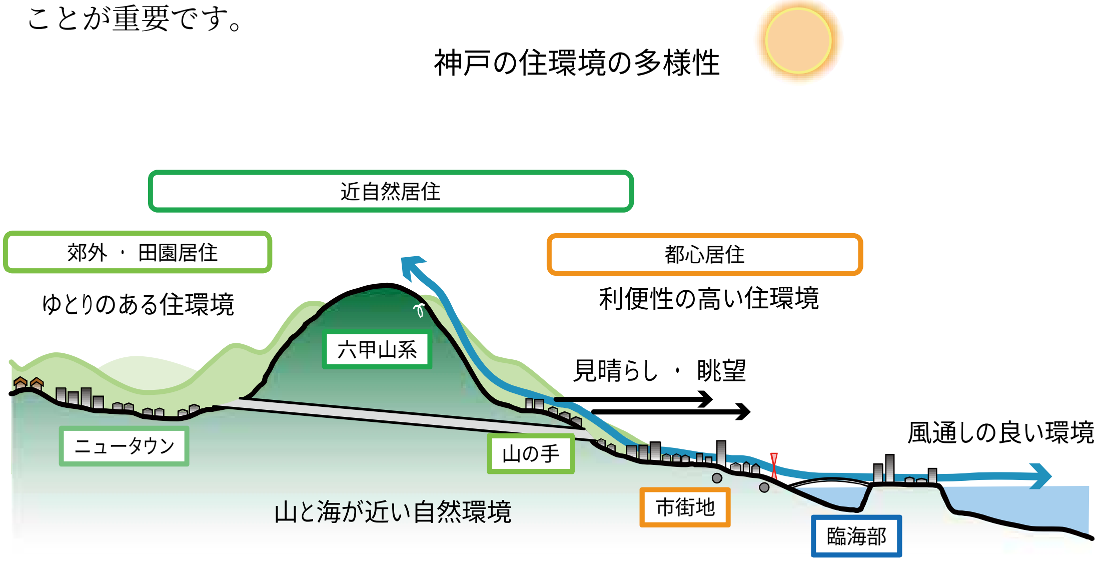
### 1.安全・安心に住まうことができるために

- 被災都市として最も重要な課題である耐震化に取り組んでいますが、耐震診断件数や改修件数は依然低い状況となっています。
- 住まいの適法性では、新築建築物の完了検査率の完全実施をめざすとともに、既存建築物の適法性の維持への取り組みを進めていく必要があります。
- 民間賃貸住宅では、質の向上、住宅確保要配慮者の受け入れが課題となっています。
- 地域で活動するＮＰＯ等とどのように連携し、住宅確保要配慮者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・住まい方を選択できるために

- 神戸には住宅地として多様な選択肢があり、特色のある住環境があります。神戸は住環境において優位性を持っており、地域の特性を活かした住まい・住まい方を広げることが重要です。

神戸の住環境の多様性




- $CO_2$排出量が増加しており、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です。
- 約 10 万戸の空家があり、良質なストックについては、多様な住まい・住まい方の選択肢の一つとして活用を進めていく必要があります。

### 3.活力のある地域を住まいから創り出すために

- 築年代の古いマンションにおいて、維持管理・運営が困難な状況のあるものが増加しています。
- 密集市街地は、老朽化した木造住宅が密集し、生活道路が狭く、防災上の課題を抱えています。
- 成熟したニュータウンでは高齢化が進み、地域の活力低下やコミュニティの希薄化が懸念されます。

### 4.神戸市すまいの安心支援センター（すまいるネット）の状況

- 住まい手への総合支援の充実と機能強化は、神戸市の住宅政策では重要な柱です。
- 住まいに関する幅広い分野の相談を受け、利用者からは高い評価を受けていますが、認知度は約３割でその向上が課題となっています。

# 施策の推進と方向性

## 施策の推進にあたっての視点

### 1.住生活に関わる各主体の役割

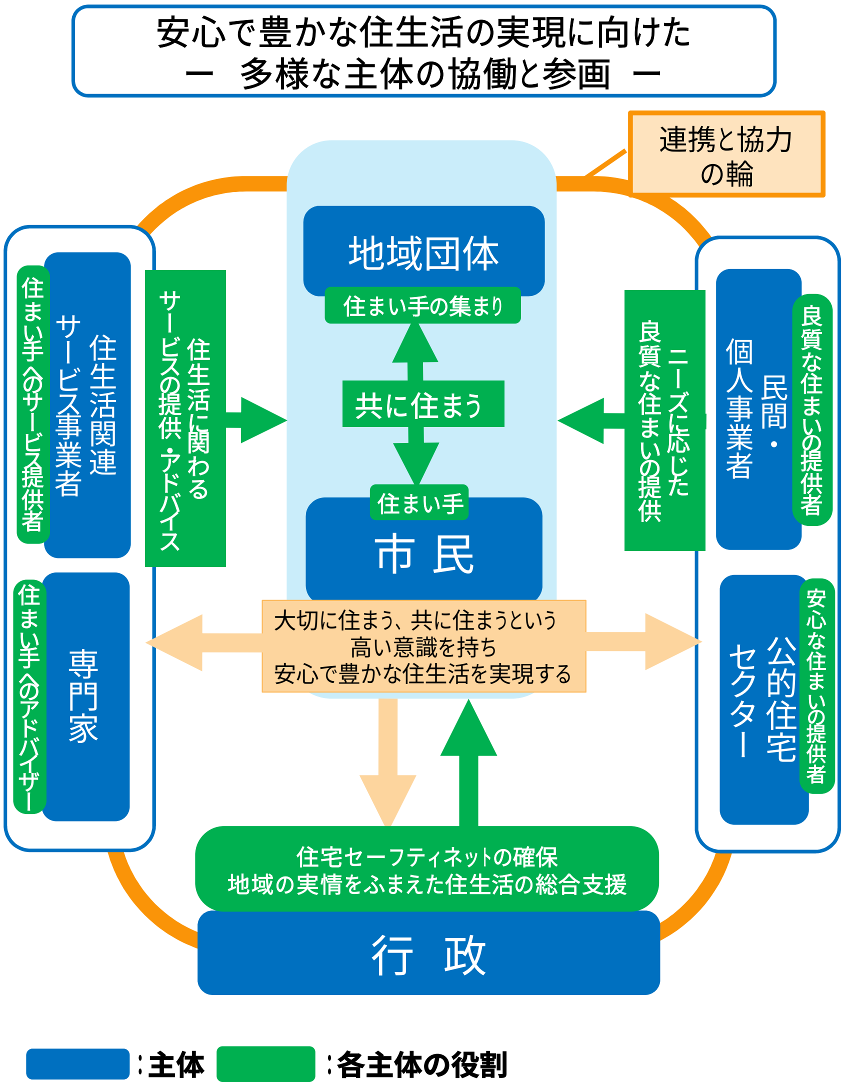
安心で豊かな住生活をめざし施策を進めていくうえでは、「住まう主体（住まい手）」、「住まいの供給に関わる主体」だけではなく、神戸の特色である地域活動などを担う団体も「住まい手を支援する主体」として役割を果たしていくことが求められます。

● 『市民』には、「大切に住まう」「近隣に配慮して住まう」役割や家族や近隣等と「共に住まう」役割があります。『地域団体』には、良好なコミュニティづくりや地域での助け合いの精神による個々の住生活への支援を行う役割、さらに地域の安心で豊かな住環境づくりに取り組む役割があります。

● 『住まいの供給に関わる主体』である民間・個人事業者や公的住宅セクターには、市民のニーズに応じた安心で良質な住まいを供給する役割があります。

● 『住まい手を支援する主体』である住生活関連サービス事業者には、適切なサービス提供やライフスタイル等に沿った支援を行う役割が、専門家には適切なアドバイスを行う役割が期待されます。

● 『神戸市』には、住宅セーフティネットの確保や地域の実情をふまえた住生活への総合支援を行う役割があります。

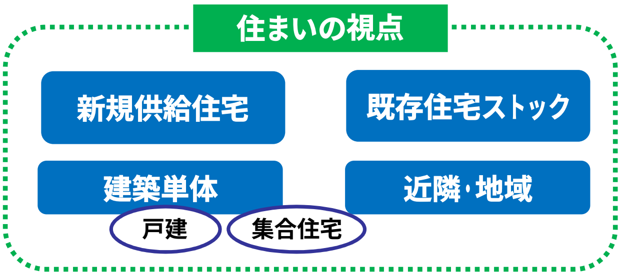


## 2.対象と手段の視点

施策の対象や手段には、様々な視点があり、それらを捉えて施策を進めていく必要があります。

### (1)対象の視点

● 『住まいの視点』では、耐震性の強化や設備の向上などハード面の充実が重要です。




● 『住まい手の視点』では、住まい手がより安定し、またより豊かな生活をめざすことができる環境づくりが大切です。高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯等には、それぞれの住まいの問題や多様な住まいニーズがあり、その問題やニーズにきめ細やかに対応する施策が必要です。

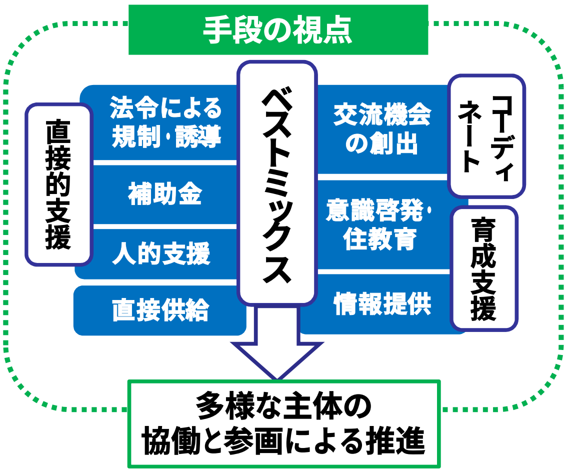
● 『住まい方の視点』では、ライフスタイルやライフステージの変化から、住まいに対するニーズも様々であり、このようなニーズを的確に把握する必要があります

● 『住まいと住まい手の権利関係の視点』では、資産としての「住まい（土地・建物）」とそれを所有・使用している権利関係をふまえる必要があります。

### (2)手段の視点

● 法令による規制・誘導や資金面・人的な支援である『直接働きかける視点』、情報発信や研修・教育など住まい手自らが課題解決できる『育成支援の視点』、住まい手同士や住まい手と支援者の交流機会を創出する『コーディネートの視点』が重要です。

● 様々な手段を有効に組み合わせること（ベストミックス）で施策の実現効果を向上させる必要があります。



## 施策の方向性

住生活に関わる多様な主体の協働と参画により、次の施策の方向性に取り組んでいきます。（方向性の一覧は 12 ページ以降を参照）

### 1.安全な住まいを実現する

#### (1)住まいの適法性の確保

- 建築確認や中間・完了検査の適正な実施や定期報告制度を活用した適正な維持管理の推進など、適法性を確保するための施策を着実に進めていきます。
- 完了検査の合格プレートの交付による意識向上やホームページ、パンフレット等による建築ルールに関する基礎知識の普及を進めていきます。

#### (2)住まいの耐震性の確保

- 耐震診断員の派遣や耐震改修工事に対する補助、家具固定に対する補助により住まいの耐震化に向けた支援を進めていきます。
- 耐震化の必要性を市民に周知していくため、様々な手段とあらゆる機会を捉えた普及啓発や耐震化に関する相談体制や情報提供を充実していきます。

#### (3)住まいの防犯性の確保

- 個々の住まいの防犯性の向上を図っていくため、住まいの防犯対策に関する情報提供を充実していきます。
- 灯かりのいえなみ協定を推進など、防犯性の高い住まい・地域づくりにつながるような向こう三軒両隣りの小さな範囲からの取り組みを進めていきます。

### 2.居住の安定を確保する

#### (1)住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- 住宅セーフティネットについては、国における公営住宅制度の見直しをふまえながら、市営住宅と公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の役割を再構築し、その機能の充実を図っていきます。
- 住宅困窮状況の把握のため、従来の「収入」、「住宅の広さ」以外に、「バリアフリー化や耐震性など住宅の質」や「資産」、「社会的なサービスの受けやすさ」、「負担にあった適切な住まいの取得のしやすさ」など、新たな視点に基づき、住宅困窮状況の把握や指標づくりを検討していきます。
- 住宅確保要配慮者のうち高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人世帯などは、その特性に応じた課題に対応した施策を実施していきます。
- 誰もが地域で安心して住み続けることができるよう、身近な地域で住生活関連サービス支援へアクセスできる「住宅・福祉関連ネットワーク」の創設を重点的に進めていきます。
- 市営住宅では、住宅確保要配慮者への公平かつ的確な住宅の供給や福祉施策等と連携した住宅ストックの活用、計画的な再編・維持管理に取り組んでいきます。

#### (2)高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援

- 若年期、子育て期、高齢期などのライフステージに応じた居住支援や、一時的に住宅困窮となった世帯への居住支援に取り組んでいきます。
- 高齢者居住安定確保計画の策定により、高齢者介護施設とのバランスも考えながら多様な高齢者向け住宅の供給を促進していきます。あわせて、見守り等支援体制の確保やそのための民間誘導を、福祉施策との連携により推進していきます。

## 3.環境にやさしい住まいを実現する

### (1)より長く使うことを意識した住まいづくりの推進

- 地球環境等に配慮した良質な住宅を普及していくため、長期優良住宅認定制度やＣＡＳＢＥＥ神戸などを活用した施策を展開していきます。
- 既存住宅の長寿命化や省エネルギー性能の向上のため、高効率給湯器の設置やリフォームの推進、維持管理に関する情報提供、住教育の充実を図っていきます。

### (2)環境にやさしい住まい方の普及

- 打ち水や敷地の緑化など環境にやさしい住まい方に関する情報提供や住教育を充実していきます。
- 近隣住環境計画制度を活用したうるおいのある路地づくりなど、向こう三軒両隣りなど小さな範囲から始める地域での取り組みを支援していきます。

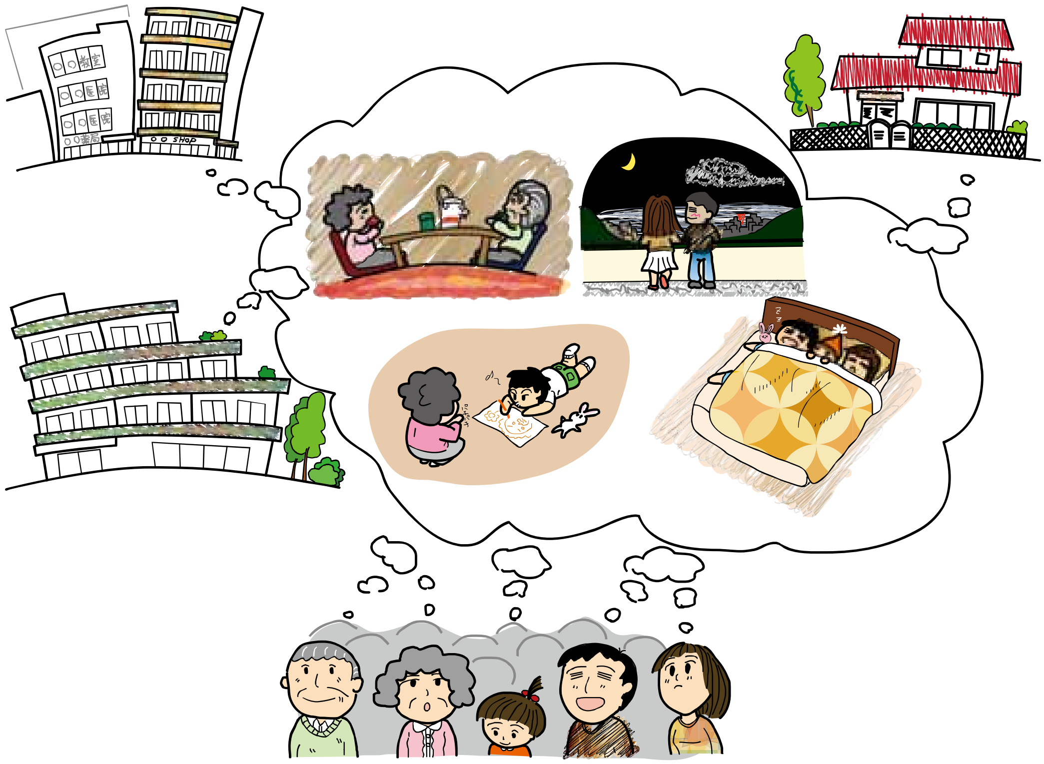
## 4.ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す

### (1)住み替えがスムーズにできる環境づくり

- 住まいの質の向上のため、長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及をしていきます。また、住まいの購入やリフォームに関する相談体制や情報提供の充実を図っていきます。
- 既存住宅の流通の促進のため、住まいの情報が分かりやすく提供される環境をつくっていくとともに、住み替えたい人と不動産業者をつなげる仕組みを検討していきます。

### (2)空家ストックの有効な活用

- 老朽空家については、所有者に対する適正な維持管理を行うよう指導していくとともに、情報提供・相談体制を充実していきます。
- 地域のニーズにあった空家や空地の活用を進めていく仕組みを検討していくとともに、耐震化など住まいの安全性を高めるリフォームに対して支援していきます。



## 5.人と人とのつながりを大切にした住まいづくりを支援する

### (1)身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

- 多様な住まいの選択肢を活かしたライフスタイルに応じた住まい方や住み替えを普及促進していきます
- 良好な住環境を向上する建築協定や近隣住環境計画制度などの活用により、地域コミュニティを活かしたまちづくりに取り組んでいきます。

### (2)分譲マンション、民間賃貸住宅の管理・運営に関する適切な支援

- コミュニティ育成や「大切に住まう」「共に住まう」意識の向上に向けた取り組みを進めていきます。

**分譲マンション**

- マンション管理のための情報提供や相談体制の充実を図り、管理組合同士の交流や情報交換、人材育成等に取り組んでいきます。
- 耐震化やバリアフリー化を促進していくとともに、適切な管理や建替えに対する支援を検討していきます。

**民間賃貸住宅**

- 耐震化やバリアフリー化に対する補助金や、アドバイザー派遣などによる適切な管理・運営に向けた支援の充実を図っていきます。
- 住宅セーフティネット機能の充実を図るなかで、支援のあり方を検討していきます。

### (3)密集市街地、成熟したニュータウンなど課題を抱える地域への対応

**密集市街地**

- 老朽空家の更新や除却と良質な空家や空地の活用、防災空地の確保、一定の道路幅の確保などに取り組んでいきます。

**成熟したニュータウン**

- 住まいの安全性や取引価格の妥当性など、住まいの情報が分かりやすく提供される環境づくりにより、住み替えがスムーズにできるよう取り組みを進めていきます。
- 地域のニーズにあった空家の有効活用を図るための仕組みや、地域を活性化する活動への支援を検討していきます。

## 6.すまいるネットを核とした住まい手の総合支援

### (1)すまいるネット基本業務の充実

- 住まい手支援の中心として、相談業務、情報提供業務、普及啓発業務、ネットワーク形成といったすまいるネットの基本的な業務を実施していきます。

### (2)今後、より強化していくべきすまいるネットの機能

- 住まいに関するプラットホーム機能の強化や分かりやすい住情報の発信、住教育支援の充実、認知度の向上に向けた取り組みを進めていきます。

## 成果指標

施策の目標達成状況を分かりやすく示していくために、施策の方向性ごとに重要度の高い施策を選び、成果指標と目標値を定めます。そして、住生活に関わる多様な主体の協働と参画により、目標値の達成をめざします。

### 1.誰もが安全、安心にすまうことができるための成果指標と目標

| 成果指標 | 現状 | 目標 |
|---|---|---|
| 新築住宅の完了検査実施率 | 99.3% | 完全実施 |
| 住まいの耐震化率 | 84% | 95%※2 |
| 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 | 45% | 75% |
| 住宅確保要配慮者の入居を受け入れる家主の割合 | 67% | 90% |

※2　神戸市耐震改修促進計画によるため平成 27 年に達成する目標です。

### 2.自分にあった住まい・住まい方を選択できるための成果指標と目標

| 成果指標 | 現状 | 目標 |
|---|---|---|
| 一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合 | 26% | 50% |
| 一定規模以上の新築共同住宅に占めるＣＡＳＢＥＥ神戸の評価結果が標準以上の割合 | 81% | 100% |
| 一定の省エネルギー対策(※3)を施した住宅の割合 | 13% | 40% |
| 家庭部門のエネルギー消費量 | 22.6ＰＪ | 減少 |
| 新築住宅の住宅性能表示実施率 | 41% | 60% |
| 既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合 | 20% | 30% |
| 既存住宅ストック全体に占める空家の割合 | 13.5% | 13.5%を維持 |

※3　省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

### 3.活力のある地域を住まいから創り出すための成果指標と目標

| 成果指標 | 現状 | 目標 |
|---|---|---|
| 住環境に対する満足度 | 66% | 70% |
| 分譲マンションの長期修繕計画の策定率 | 85% | 90% |
| 神戸市マンション管理組合ネットワーク加入率 | 10% | 20% |

### 4.すまいるネットを核とした住まい手の総合支援を実現するための成果指標と目標

| 成果指標 | 現状 | 目標 |
|---|---|---|
| すまいるネット総利用者数 | 約 12,000 人 | 15,000 人 |
| すまいるネットホームページアクセス件数 | 約 220,000 件 | 維持・増加 |

# 安心で豊かな住生活の実現に向けて

## 計画の推進体制と進行管理

### 1.計画の推進体制

市民をはじめ、地域団体や民間・個人事業者、住生活関連サービス事業者などの多様な主体が、協働と参画により推進していきます。神戸市は、推進にあたって、各主体の役割が十分に機能し、かつ連携しあえるよう調整・支援を行っていきます。また、本計画の実効性を高めるため、庁内関連部局において幅広い連携を行っていきます。さらに「神戸市すまい審議会」においてフォローアップ体制を整備し、進行状況の確認・評価を行うとともに、住宅施策への助言、必要に応じて計画の見直しに係る検討を行います。

### 2.計画の進行管理

#### (1)実施

- 早急に取り組むべき施策や重要度の高い施策は、優先的に取り組んでいきます。
- 新たな施策の方向性については、具体的に施策化を図っていく必要があり、予算措置をふまえ、早急に取り組むべきものは１～２年の間、それ以外のものは概ね５年の間に施策化に向けた研究又は検討を進めていきます。

#### (2)点検

- 進行状況は、施策・事業等の実績及び各主体の取り組みの状況などを毎年度点検します。目標達成状況は、成果指標の達成状況を毎年度点検します。
- 進行状況と目標達成状況を２年ごとに評価し、神戸市すまい審議会へ報告し、意見・提言を受け、報告書を公表します。
- 公表後、市民・事業者等からの意見等を収集し、その後の評価や見直しに反映させます。

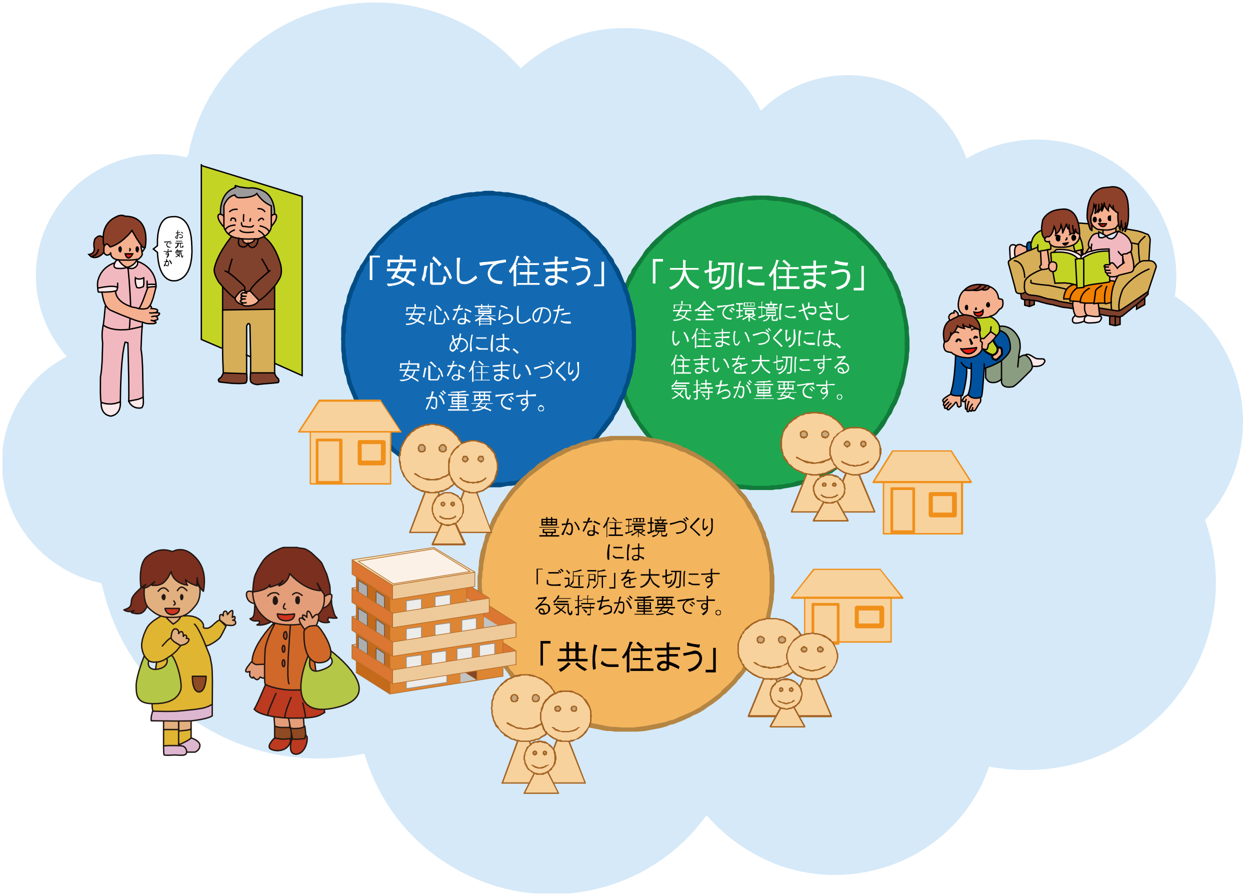
#### (3)見直し

- 点検・評価結果をふまえ、施策の方向性の実施方法を見直します。
- 本計画の概ね５年後の見直しでは、あるべき姿や施策の方向性を見直します。また、進行状況や目標達成状況によっては、推進体制も見直すとともに、成果指標の項目・目標値も必要に応じて見直しを行います。
- 施策の方向性の見直しは、目標達成状況の評価とは別に、環境や福祉などの部門別計画に挙げられる成果指標の達成状況も考慮する必要があります。

## 推進のための意識の共有に向けて

安心で豊かな住生活の実現に向け、多くの施策を推進するにあたっては、市民をはじめ各主体が自らの役割を十分に認識し、かつ連携をしていくことが重要であり、そのためには、各主体が同じ意識を共有することが大切です。

『安心して住まう』『大切に住まう』『共に住まう』の分かりやすいキーワードを用いて、意識の共有を図っていきます。



**施策の方向性一覧**

各施策の進行状況の点検を行うため、施策の方向性を一覧にまとめています。

- Ⅰ　誰もが安全、安心に住まうことができる
  - 1．安全な住まいを実現する
    - （1）住まいの適法性の確保
      - 建築確認、中間・完了検査の適正な実施
      - 指定確認検査機関の適正な建築確認・検査業務の実施の確保
      - 関係機関と連携した違反建築への対応
      - 定期報告制度の活用による共同住宅の適正な維持管理の推進
      - 違法なリフォーム工事を防止するための建築確認・検査等の手続きの周知
      - 老朽危険家屋の所有者に対する適正な維持管理の指導
      - 「合格プレート」の交付などによる市民の適法な住まいに対する意識の向上
      - 建築ルールに関する基礎知識の普及
    - （2）住まいの耐震性の確保
      - 市営住宅の耐震化
      - 耐震診断員の派遣による耐震診断の促進
      - 耐震診断から耐震改修へつなげる取り組み
      - 耐震改修工事費などの補助による耐震化の促進
      - 家具固定費用の補助による室内の地震対策の促進
      - 様々な手段とあらゆる機会を捉えた普及啓発
      - 耐震化に関する相談体制や情報提供の充実
    - （3）住まいの防犯性の確保
      - 住宅性能表示制度などの普及
      - 住まいの防犯対策に関する情報提供の充実
      - 灯かりのいえなみ協定の推進
      - 住まい・地域の防犯性を高める住まい方の普及
      - 現地アドバイザー派遣の充実など支援のあり方の検討
    - （4）その他
      - 住まいのバリアフリー化に対する支援
  - 2．居住の安定を確保する
    - （1）住宅確保要配慮者の居住安定確保
      - 共通の方向性
        - 第2次市営住宅マネジメント計画の推進
        - 住宅セーフティネットの再構築・機能充実
        - 住宅困窮状況を把握する新たな指標づくりやその状況に応じた支援のあり方の検討
        - 住生活関連サービスとのネットワークの創設
      - 低額所得者への支援
        - 市営住宅の提供
        - 民間賃貸住宅も含めた所得の状況に応じた支援の検討
        - 居住状況の把握と今後の対応の必要性と方向性の検討
      - 高齢者への支援
        - 地域団体や住生活関連サービス事業者との連携の強化
        - 高齢期の適切な住まいの普及（高齢者居住安定確保計画の策定）

## Ⅰ　誰もが安全、安心に住まうことができる

### 2．居住の安定を確保する

#### （1）住宅確保要配慮者の居住安定確保

- 高齢者への支援
  - 民間賃貸住宅の福祉施策とも連携したバリアフリー化の促進
  - 早めの住み替え支援の拡充
  - 地域と連携した見守り活動（市営住宅）
- 障がい者への支援
  - 新たな住まいの確保への取り組み
  - バリアフリー化など身体機能に応じた住宅供給と促進
- 子育て世帯への支援
  - 子育て向け住宅供給の支援や子育てに配慮した地域環境づくり
  - 住み替え支援などの支援のあり方の検討
- 外国人への支援
  - 多言語による住宅情報提供等
  - 外国人コミュニティとの連携のあり方の検討
  - 家主への制度普及などの支援
- その他の世帯への支援
  - ＤＶ被害者への市営住宅の募集や申込時の優遇措置と一時的な目的外使用による提供
  - ホームレスへの福祉施策と連携した住宅確保に必要な情報提供
- 市営住宅の取り組み
  - 特定目的住宅の募集や申込時の優遇措置
  - きめ細かな住宅困窮状況の把握による公平かつ的確な住宅供給
  - 福祉などの施策と連携した空住戸や集会所の提供による住宅ストックの有効活用
  - 住宅ストックの計画的な再編と適切な維持管理
  - 高齢者、障がい者等に配慮した仕様での整備
  - 余剰地を活用した高齢者、障がい者等支援のための施設等の事業者との連携による整備

#### （2）高齢者、子育て世帯などへのライフステージに対応した居住支援

- 若年期
  - 雇用施策と連携した居住支援のあり方の検討
  - 公的賃貸住宅や適切な広さ・家賃の民間賃貸住宅の情報提供や住宅取得の専門相談（単身世帯・夫婦世帯）
  - ルームシェアなど民間賃貸住宅の活用策の検討（単身世帯）
  - 市営住宅の募集や特定優良賃貸住宅における支援（夫婦世帯）
- 子育て期
  - 子育てに適した民間住宅供給の誘導策など支援の充実の検討
  - 子育て世帯向け住情報の充実やその発信方法の検討
- 一時的住宅困窮世帯
  - 生活設計の相談・支援や住み替えのための情報提供
- 高齢期
  - 多様な高齢者向け住宅の供給促進と見守り等支援体制の確保や民間誘導の推進

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ⅱ　自分にあった住まい・住まい方を選択できる | | | |
| | 3．環境にやさしい住まいを実現する | | |
| | | （1）より長く使うことを意識した住まいづくりの推進 | |
| | | | 長期優良住宅認定制度やＣＡＳＢＥＥ神戸などを活用した良質な住宅の普及 |
| | | | 維持管理に関する相談体制や情報提供、住教育の充実 |
| | | | 省エネルギー性能の向上や長寿命化を目的とした制度の普及 |
| | | | 良好な状態に保つ住まい方に対して住まい手が誇りを持てるような仕組みの検討 |
| | | （2）環境にやさしい住まい方の普及 | |
| | | | 環境にやさしい住まい方に関する情報提供や住教育の充実 |
| | | | 向こう三軒両隣りの小さな範囲から始める地域での取り組みの支援 |
| | | | 住まい・住まい方における環境全般の専門家育成の検討 |
| | 4．ニーズにあった住まいを選べる仕組みを創り出す | | |
| | | （1）住み替えがスムーズにできる環境づくり | |
| | | | 長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及 |
| | | | 既存住宅の購入やリフォームに関する情報提供や相談体制の充実 |
| | | | 住まいの検査や住宅履歴情報の整備の検討 |
| | | | 住宅瑕疵担保責任保険制度の普及 |
| | | | 住宅の価格設定の「見える化」に向けた取り組み |
| | | | 住み替えたい人と不動産事業者をつなげる仕組みの検討 |
| | | （2）空家ストックの有効な活用 | |
| | | | 老朽危険家屋の所有者に対する適正な維持管理の指導 |
| | | | 空家の除却や活用に関する相談体制、情報提供などの充実 |
| | | | 良質な空家や空地の活用を進めていく仕組みの検討 |
| | | | 住まいの安全性を高めるリフォームに対する支援 |
| | | | 住まいの情報が分かりやすく提供される環境づくり |
| | | | 既存住宅の購入希望者と売却希望者や不動産業者をつなげる仕組みの検討 |

## Ⅲ　活力のある地域を住まいから創り出す

### 5．人と人とのつながりを大切にした住まいづくりを支援する

#### （1）身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援

- 神戸の多様な住まいの選択肢を活かしたライフスタイルに応じた住まい方や住み替えの普及促進
- 地域住民との協働による個々の住まいでの取り組みの積み重ねが重要な施策の推進
- 建築協定の推進
- 近隣住環境計画制度のより一層の活用

#### （2）分譲マンション、民間賃貸住宅の管理・運営に関する適切な支援

- 共通
  - マンション管理組合と協働したコミュニティ育成の取り組み
  - 「大切に住まう」「共に住まう」意識の向上に向けた取り組み
- 分譲マンション
  - マンション管理のための情報提供や相談体制の充実
  - 管理組合同士の交流や情報交換、人材育成等の取り組み
  - 適切な管理、建替えなどへの支援のあり方の検討
  - バリアフリー化や耐震化の促進
  - 超高層マンションの将来的な課題の調査、研究
- 民間賃貸住宅
  - バリアフリー化や耐震化の支援
  - アドバイザー派遣など適切な管理・運営に向けた支援の充実
  - 住宅セーフティネットの機能充実を図るなかでの支援のあり方の検討

#### （3）密集市街地、成熟したニュータウンなど課題を抱える地域への対応

- 密集市街地
  - 各種補助事業の推進による老朽空家の更新や除却の促進
  - 良質な空家や空地の地域ニーズにあった活用を進めていく仕組みの検討
  - 空家の更新や除却に関する情報提供や相談体制の充実
  - 住民による道路中心線の確定の促進
  - 近隣住環境計画制度のより一層の活用
  - 専門家派遣、活動費用の助成などの支援
  - 地域ごとのライフスタイルに応じた住まい・住まい方の研究
- 成熟したニュータウン
  - 住まいの情報が分かりやすく提供される環境づくり
  - 既存住宅の購入希望者と売却希望者や不動産業者をつなげる仕組みの検討
  - 地域ニーズにあった空家の有効活用や地域を活性化する活動への支援の検討

## Ⅳ すまいるネットを核とした住まい手の総合支援

| | |
|---|---|
| １．住まい手への総合支援 | |
| | 相談への助言・アドバイスを中心とした住まい手への総合支援 |
| ２．住まいに関するプラットホーム機能を強化する | |
| | 新たな情報サービス事業者・団体などとのプラットホーム的な新しい協働への取り組み |
| | 国、県、大学、民間企業など関連セクターとの連携・活用などによる問題解決能力の向上 |
| ３．分かりやすい住情報を発信する | |
| | 住まい手のライフステージやライフスタイルに応じ、必要とされる場面での的確な情報提供 |
| | 住宅確保要配慮者への、ＮＰＯ法人などの支援組織や地域団体等と連携した仕組みの構築 |
| ４．住教育支援を充実する | |
| | 社会教育や生涯学習での企業や地域団体等も巻き込んだ取り組みによる裾野の拡大 |
| | 学校教育での一層の普及と定着 |
| ５．認知度を向上する | |
| | 地域におけるすまいるネットの認知度の向上 |