

## 第3次市営住宅マネジメント計画(令和3年3月策定)

### (1)趣旨

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」を策定する。

### (2)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く。
- ・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、長寿命化を図る。

#### 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する。
- ・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する。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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る。

### (3)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)とする。

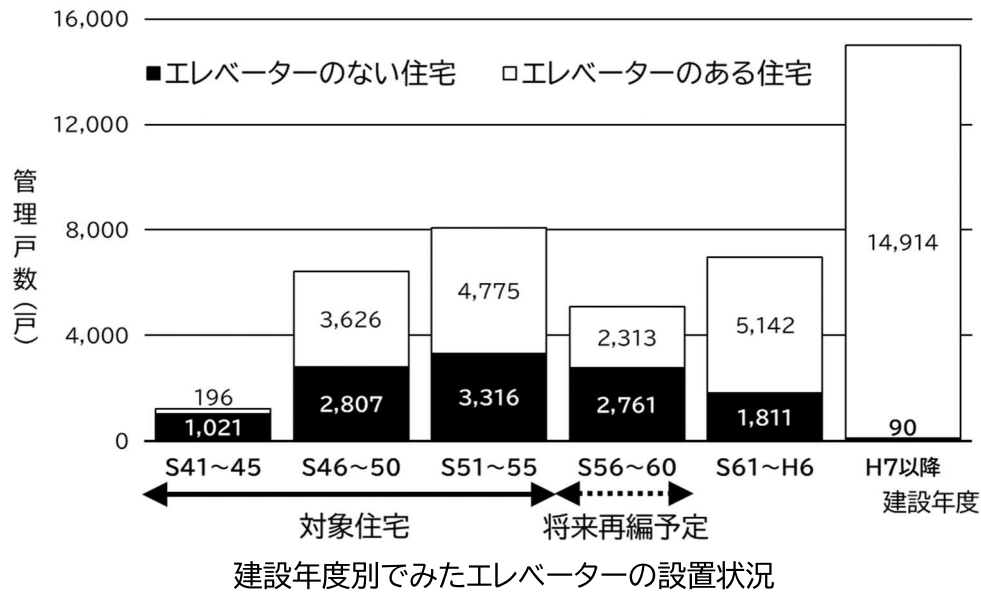
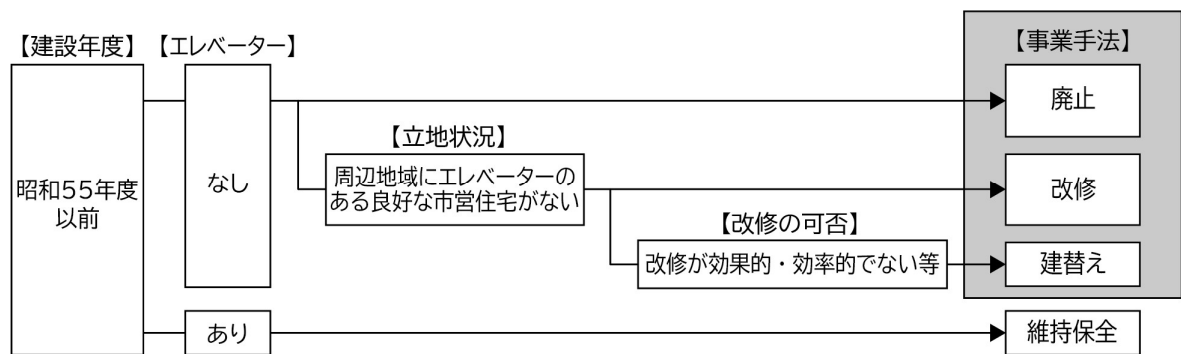


表:再編対象住宅(昭和55年度以前に建設したエレベーターのない住宅)

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	4棟100戸
	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1080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	27棟770戸
	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

## (4)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する。
- ・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、改修を行う。(エレベーターの設置については、4階建て以上の住宅とする。)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、建替えを行う。
- ・縣市連携により、近接する県営・市営住宅においては、一体的な再編を進める。



事業手法の分類

## (5)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、事業着手する。
- ・事業着手時期は、下記のとおりとする。

### ■概ね1年～2年以内に事業着手する予定の住宅 (計133棟3,608戸)

【東灘区】丸の後、本山第五、深江北 【長田区】房王寺4・6・7号棟、明泉寺  
【須磨区】竜が台4～9号棟 【垂水区】本多間  
【北区】山の街(35号棟を除く)、ひよどり台 【西区】押部谷、栄

### ■概ね3年～5年以内に事業着手する予定の住宅 (計63棟1,556戸)

【東灘区】深江北第二  
【須磨区】白川、菅の台、東落合151～166・169・170・173～175号棟、鹿松  
【垂水区】乙木谷第二 【北区】東下、鈴蘭台東 【西区】王塚2～8号棟、福吉台

### ■概ね6年～10年以内に事業着手する予定の住宅 (計88棟1,893戸)

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