

# 市営住宅マネジメント計画

「計画的な再編・改善」と「新たな運営」をめざして

平成12年2月

神戸市住宅局

## はじめに

市営住宅は、本市における住宅政策の主要な柱として、戦災復興をはじめ、高度経済成長時における人口集中やインナーシティ対策、さらには震災復興へと時代が大きく変化するなかで、時代ごとの要請に応じて、新規供給を中心として進めてきた。

この結果、5万5千戸を超えることになった市営住宅ストックの状況は、特に住宅性能面における新旧格差の拡大や高齢入居者の急増など種々の課題を有することになった。

このような課題に適切に対応しつつ、市営住宅を維持管理することにより、良好なストックとして次の世代へ残していくことが、市営住宅を管理する市の責務である。

このため、平成10年度から2か年にわたり各団地の状況や特性を調査・分析し、これからの市営住宅のあり方等を「市営住宅マネジメント計画」としてとりまとめた。

今後は、本計画を入居者等に対して広報するのをはじめ、意向把握にも努めながら、事業等への理解と協力を求め、特に再編団地を中心として、団地ごとの実施計画を定めていきたい。

なお、本計画は現在策定を進めている、新たな住宅マスタープラン及び第8期住宅5箇年計画に、今後の市営住宅行政のあり方として反映していく。

また、本計画は現時点における考え方を示したものであり、今後の社会情勢やニーズの変化にあわせて必要な見直しを行うとともに、入居者をはじめとする市民の意見を十分に聞き、連携してより良い市営住宅づくりを協働で推進していきたいと考えている。

# 目 次

1. 計画策定の趣旨	1
2. 背景	2
(1) これまでの市営住宅供給	2
(2) 市営住宅を取り巻く状況	4
3. 市営住宅の現況と課題	5
(1) 現況	5
(2) 課題	6
4. 今後の市営住宅行政の展開方向	7
5. 計画内容	8
(1) 計画期間	8
(2) 基本目標	8
(3) ハード・マネジメント計画	8
(4) ソフト・マネジメント計画	11
6. 今後の進め方	13
別表－1	14
別表－2	15
参考資料	16

# 1. 計画策定の趣旨

平成7年1月17日早朝に発生した「兵庫県南部地震」は、神戸市全域に甚大な被害をもたらし、数多くの市民の尊い生命が奪われるとともに、市民生活の基盤である約8万2千戸もの住宅が滅失した。

失われた住宅の早期復旧・復興のため、同年2月に制定した「神戸市震災復興緊急整備条例」に基づき、「神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画」を策定し、災害公営住宅の建設をはじめとして、震災で失われた住宅ストックの早期復興を進めた結果、市営住宅の管理戸数は震災前の約4万戸から5万5千戸へと急増した。

このような状況のもと、神戸市住宅審議会からは平成10年1月に、「震災を踏まえた今後の住宅政策のあるべき方向性について」が答申され、市営住宅に関しては「増大するストックの有効活用・適正なマネジメント」が、施策展開の方向として示されたところである。

一方、住宅・住環境を取り巻く社会情勢や公営住宅制度も、これまでの新規供給重視から既設住宅の活用や更新等を重視する、いわゆるフローからストックへの施策の転換が図られつつある。

このため、本計画は、入居者をはじめとする市民の理解と協力を基本として、市営住宅ストックを適切に維持管理するとともに、市営住宅の計画的な再編及び改善の推進、並びに高齢化の進行等に伴う入居者の多様なニーズに対応する新たな運営の実施を通じて、市民に親しまれるより良い市営住宅にしていくことを目的として、策定するものである。

## 2. 背景

### (1) これまでの市営住宅供給

神戸市の住宅行政は、昭和 20 年代における“戦災復興”を皮切りに、昭和 30 年代から 40 年代にかけての“量の時代”、昭和 50 年代からの“質の時代”を経て、昭和 60 年代以降の“環境の時代”をキーワードとして、様々な取り組みを行ってきた。

このうち、市営住宅の供給については、昭和 22 年の「復興庶民住宅」の建設に端を発し、26 年に「公営住宅法」が制定され、公営住宅の建設がはじまった。

「住宅建設計画法」が昭和 41 年に制定され、「住宅建設 5 箇年計画」に基づく住宅供給がはじまり、40 年代から 50 年代前半にかけては、都市への人口集中の受け皿として、郊外の大規模住宅団地での供給を中心に、年間 1,500～2,000 戸のペースで大量の市営住宅を供給した。

昭和 50 年代後半になるとインナーシティ問題が顕著となったため、市営住宅の供給も既成市街地での立地重視に転換するとともに、「地域特別賃貸住宅」や「シルバーハウジング・プロジェクト」の実施など、様々な行政課題に対応する施策を展開することになった。

また、市営住宅の新規供給だけではなく、昭和 30 年代後半からは、木造や準耐火構造の低層市営住宅の建替にも着手し、震災前までに 80 団地、約 4,300 戸を建て替え、84 団地、約 7,800 戸を建設した。

一方、阪神・淡路大震災によって、住宅を失った被災者に対する受皿住宅として、災害公営住宅をはじめとする大量の市営住宅を供給した。

表-1 すまいづくりの系譜

昭 20	国		神戸市		
21	地代家賃統制令	戦災復興	応急簡易住宅建設計画		
25 26	建築基準法・住宅金融公庫法 公営住宅法			26 公営住宅建設	
29 30	土地区画整理法 日本住宅公団法			28 市単独事業による賃貸住宅建設 (勤労者住宅)	
30	30 日本住宅公団法	量の時代	公営住宅建設3箇年計画(第1期～第5期)		
35	住宅地区改良法			34 厚生年金住宅建設 35 住宅地区改良事業	舞子台など 番町・新生田川など
38	新住宅市街地開発法				
40	40 地方住宅供給公社法 41 住宅建設計画法			40 神戸市住宅供給公社設立 41 第1期神戸市住宅建設5か年計画 (計画戸数131,000戸)	
43 44 45	都市計画法 都市再開発法 同和对策事業特別措置法 小集落地区改良事業要綱	環境の時代	第1期 1世帯 1住宅		
49	国土利用計画法		第2期 1人1部屋		
55 56 57	公営住宅法[改正](単身者入居) 住宅・都市整備公団法 地域改善対策特別措置法		第3期 居住水準の 設定 (4人3DK)	56 市街地住宅供給促進事業 57 木造賃貸住宅総合整備事業 58 神戸市地域住宅計画(HOPE計画)	二葉住宅など 東垂水地区など
60	元 土地基本法 2 大都市法[改正]	戦災復興	住宅建設5箇年計画		
5	都市計画法・建築基準法[改正] 特定優良賃貸住宅供給促進法		第4期 住環境水準 の設定	60 特定住宅市街地総合整備促進事業	ハーバーランドなど
7 7	被災市街地復興特別措置法 8 公営住宅法・住宅金融公庫法[改正] 9 密集法 10 建築基準法[改正]		第5期 誘導居住 水準の設定	62 地域特別賃貸住宅制度 シルバーハウジング・プロジェクト 63 コミュニティ公営住宅制度	SH菊水住宅など 切戸住宅など
7	7 被災市街地復興特別措置法	震災復興	第6期 誘導居住 水準の 半数確保	2 神戸市住宅基本計画 4 インナー若年家賃補助制度 市営住宅新婚世帯向け募集 5 特定優良賃貸住宅供給促進事業	
8 9 10	公営住宅法・住宅金融公庫法[改正] 密集法 建築基準法[改正]		第7期 居住水準の 達成	7 阪神・淡路大震災(1/17) 神戸市震災復興緊急整備条例 神戸市震災復興住宅整備緊急3か年計画 8 神戸の住まい復興プラン 10 神戸市住宅3か年計画	
			第8期		

## (2) 市営住宅を取り巻く状況

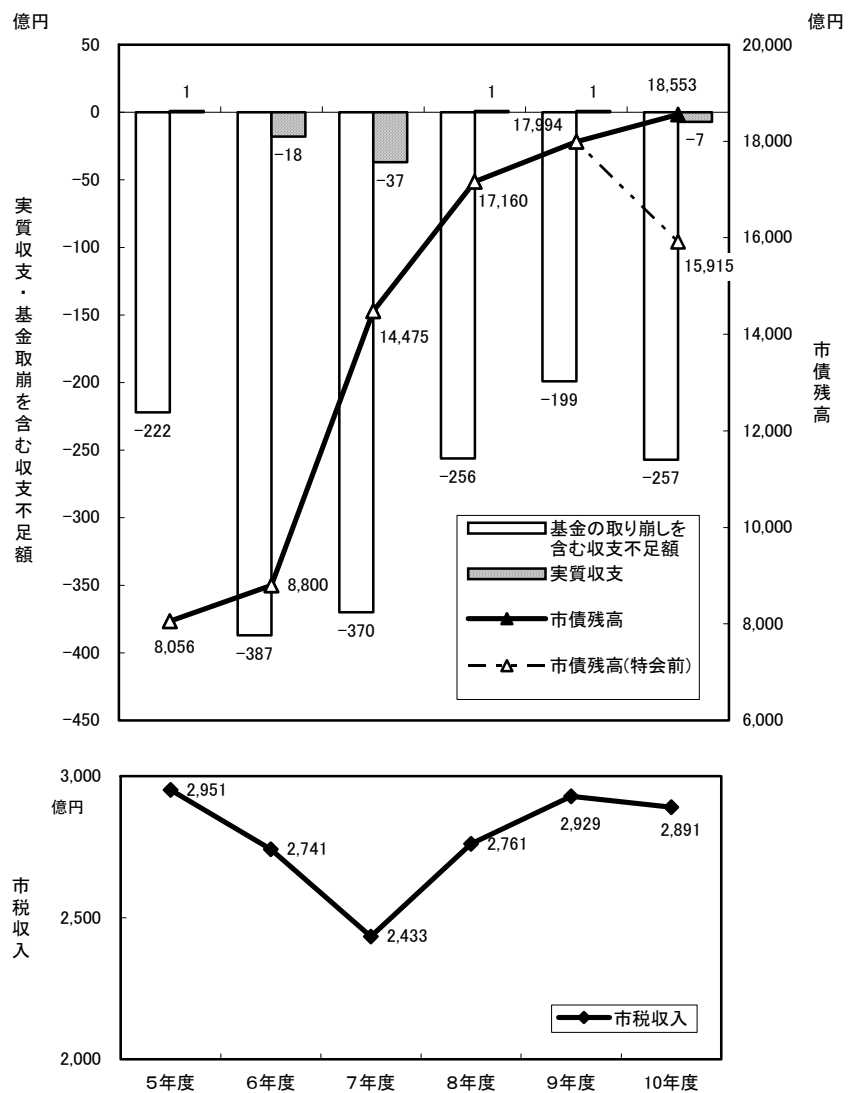
市営住宅を取り巻く社会環境は、少子・高齢社会の到来による小世帯化の進行、居住者のライフスタイルの多様化や価値観の変化、さらには環境問題に対する関心の高まり等への対応の必要性など、著しく変化している。

また、震災の教訓を生かしたすまい・まちづくりや地域防災への関心の高まりは、今後の市営住宅のあり方に関しても影響を与えるものと考えられる。

さらに、「公営住宅法」の改正により、家賃制度が「応能応益」制へと変更されるとともに、民間活力等の活用として借上手法による市営住宅の供給が可能となるなど、制度面でも変化している。

一方、震災復興への取り組みによる災害公営住宅等の大量供給は、公債費の増加をもたらすと同時に、築後年数の経過に伴う計画修繕費の増大など、市営住宅に対する財政負担が増加している。

図-1 一般会計 決算収支・市税収入・市債残高の推移



### 3. 市営住宅の現況と課題

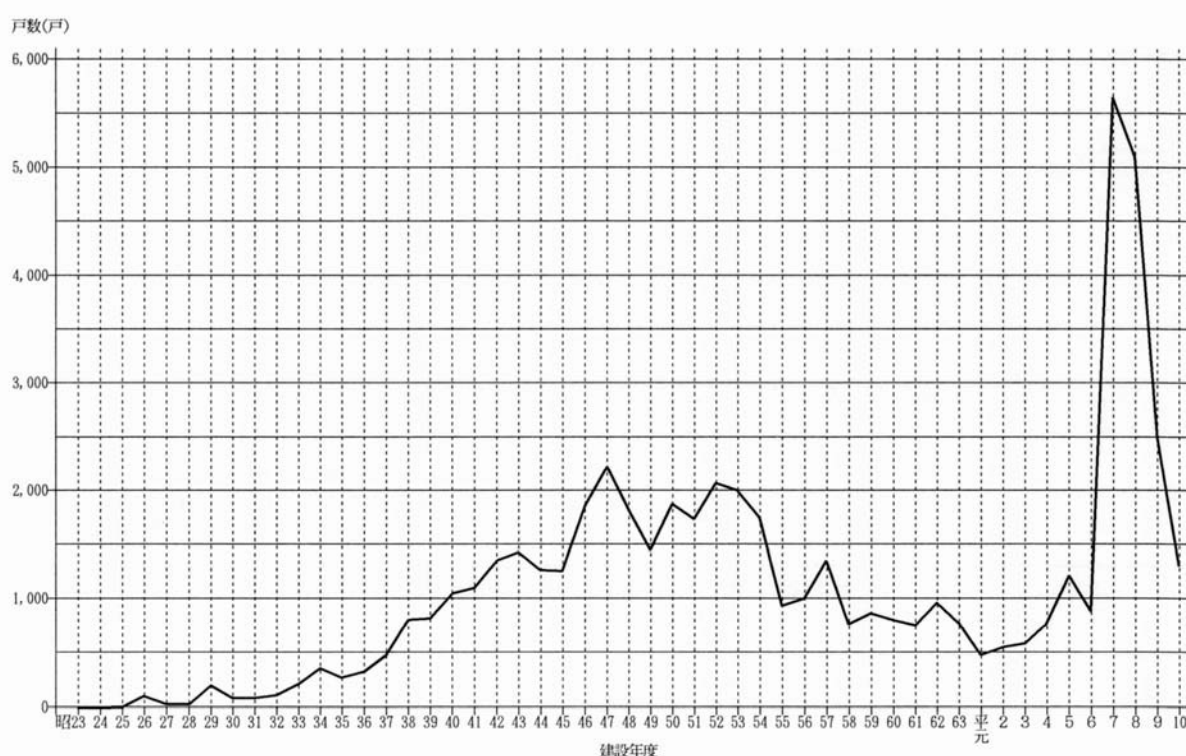
#### (1) 現況

##### ①市営住宅ストックの状況

市営住宅は、平成11年12月末現在で、425団地、1,580棟、55,306戸となっており、市内全世帯の約10%を占めている。

これは、他の政令指定都市と比較して、最も高い状況である。

図-2 建設年度別住宅ストックの状況



##### ②入居者の状況

平成11年12月末現在で、111,337人（入居戸数50,242戸）が入居している。

市営住宅世帯人員の全市平均(同12月末現在)は2.22人/戸であり、神戸市全住宅の平均世帯人員の2.57人/戸を下回っている。

入居者のうち65歳以上の高齢者の割合は24.3%で、約1/4を占めており、そのうち高齢単身者世帯の割合は19.4%で、約2割に達している。いずれも既成市街地で高率となっている。



## (2) 課題

### ①市営住宅戸数の急増

震災前に約4万戸（市営住宅率は約7%）だった戸数が、震災後に大量の災害公営住宅等を供給した結果、約5万5千戸（同約10%）となった。

### ②修繕期を迎える大量の住宅

昭和40年代に郊外の大規模住宅団地で大量供給した住宅が、修繕時期を迎えようとしている。

### ③住宅性能の新旧格差

築後年数が経過した住宅は、老朽化が進行するとともに、規模が小さい住戸や、バルコニー、風呂スペースの無い住宅も多い。一方、震災後に建設した災害公営住宅等は、住戸内の段差解消などのバリアフリー化を行っている。

このため、特に設備水準の新旧格差が拡大している。

### ④高齢入居者の急増

入居者の定住化傾向の高まりとともに、特に震災後、市営住宅は主に被災高齢者のための受皿住宅としての役割を果たしたため、入居者の高齢化が進行している。

### ⑤入居者ニーズの多様化

コレクティブハウジング、グループホーム、ペット飼育可能住宅など、入居者ニーズの多様化に伴う住宅の供給が求められている。

### ⑥コミュニティの形成

高齢化の進行等により、コミュニティ運営の担い手となる入居者が少なくなりつつあり、入居者間や周辺地域との新しいコミュニティづくりが困難な状況になっている。

## 4. 今後の市営住宅行政の展開方向

今後の市営住宅行政は、これまでの蓄積を生かすとともに、震災の教訓や震災復興の過程等もふまえつつ、市営住宅を取り巻く課題に適切に対応していかなければならない。

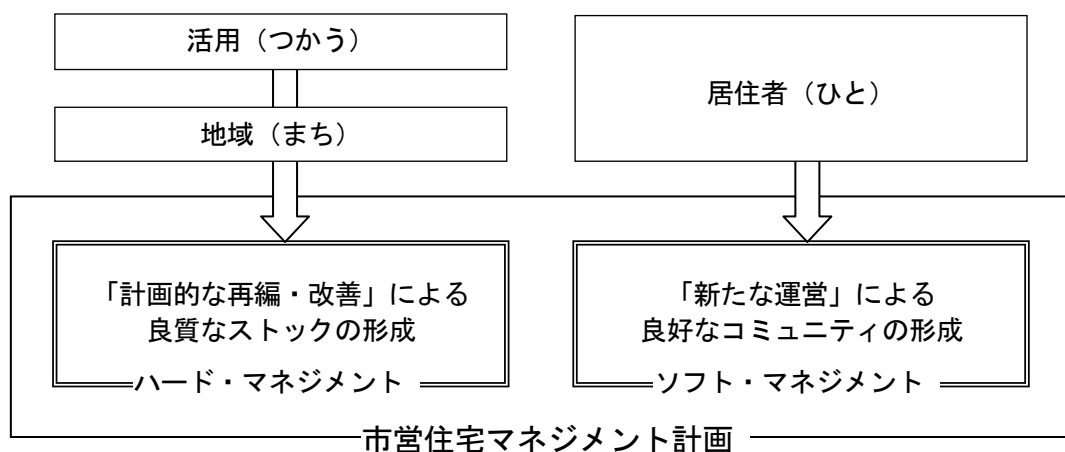
まず、これまでの直接供給を中心とした「供給（つくる）施策」から、ストックの質的な向上を重視する「活用（つかう）施策」へ展開する必要がある。そのためには、既存の市営住宅を日常的に適切に維持管理するとともに、計画的な改修を実施することにより、長期間にわたり良好な状態に保っていく必要がある。

次に、ハードな施設管理としての「住宅（うつわ）施策」から、福祉等も含め、居住サービス全般を視野に入れた「居住者（ひと）施策」へ展開する必要がある。そのためには、高齢者や障害者等に対する福祉住宅化への対応を進めるなど、居住者が安心して暮らせるように、多様な入居者ニーズに適切に対応していくことが重要である。

また、市営住宅における共同生活の住まい方ルール確立等、入居者の意識向上による適正な自主管理が可能となる、新たな運営体系を構築することにより、入居者相互及び入居者と周辺地域との良好なコミュニティを形成していくことが重要である。

さらに、市営住宅の住戸や敷地といった「団地（すまい）施策」から、住環境整備や周辺地域のまちづくりとの連携という「地域（まち）施策」へ展開していく必要がある。そのためには、市営住宅を地域を構成する重要な社会基盤として位置づけ、コンパクトシティの概念に基づいて適正立地させるなど、市営住宅としての特性を生かした、良質なストックを形成していくことが重要である。

図－3 展開方向と基本目標



## 5. 計画内容

### (1) 計画期間

市営住宅マネジメント計画の計画期間は、平成12年度よりおおむね10年間とする。

### (2) 基本目標

マネジメント計画の推進にあたっては、既存ストックの活用をはじめとするハード面と、入居者ニーズへの適切な対応等のソフト面について、検討する必要があるため、以下を基本目標とする。

【「計画的な再編・改善」による良質なストックの形成】→ハード・マネジメント計画

【「新たな運営」による良好なコミュニティの形成】→ソフト・マネジメント計画

### (3) ハード・マネジメント計画

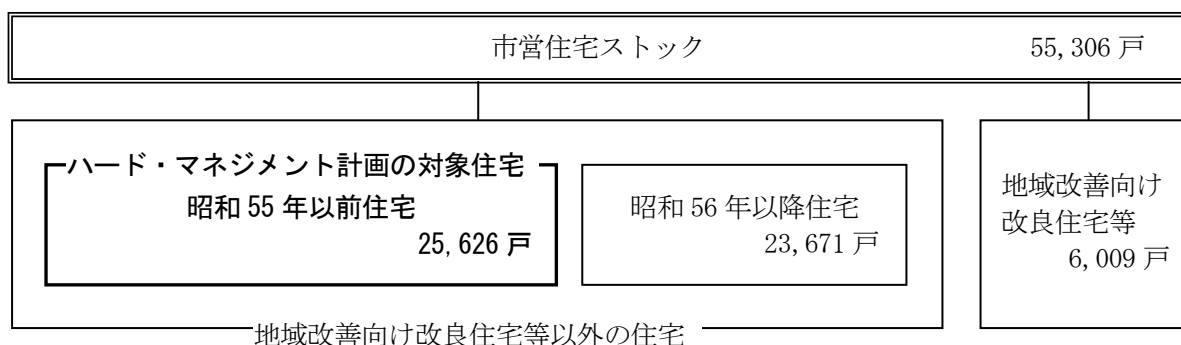
#### ①対象住宅について

市営住宅は、築後年数、設備水準、居住面積、居住環境及び立地条件等からみて、適切な維持管理、改善及び建替等を行うことにより、今後も良好なストックとして活用していくべきものから、市営住宅としてはこの際廃止し、他の公共施設等へ転用することが適当なものまで多様である。

このうち、昭和56年以降に建設した住宅は、建築基準法に基づく構造基準が大幅に改正された（新耐震基準）後の住宅であるとともに、住戸規模や設備水準等についても良好なストックであるため、今後も適宜計画的に維持管理を行っていく。

一方、昭和55年以前に建設した住宅は、同構造基準以前の住宅であるとともに、建設後既に20年以上が経過しているため、今後計画的に改善事業等を進める必要がある。このような状況をふまえて、ハード・マネジメント計画の対象住宅は、昭和55年以前に建設した140団地、25,626戸とする。

図-4 ハード・マネジメント計画の対象住宅



## ②再編団地と改善団地の分類について

ハード・マネジメント計画の対象住宅のうち、木造、準耐火構造平家建や2階建住宅等の低層住宅及び昭和40年以前に建設した中層住宅は、住戸規模が小さく、基本的な住宅設備として必要なバルコニーや風呂スペースの無い住宅も多い。また、築後年数の経過に伴い老朽化が進行している。

これらの住宅は、近年供給した市営住宅と比較して設備水準が低いため、再編団地に位置づける。また、これらの住宅と同一団地内の昭和41年以降に建設した住宅は、団地全体として検討する必要があるため、一体として再編団地に位置づける。

さらに、昭和41年以降に建設した住宅のうち、バルコニー又は風呂スペースの無いものも同様に、再編団地とする。

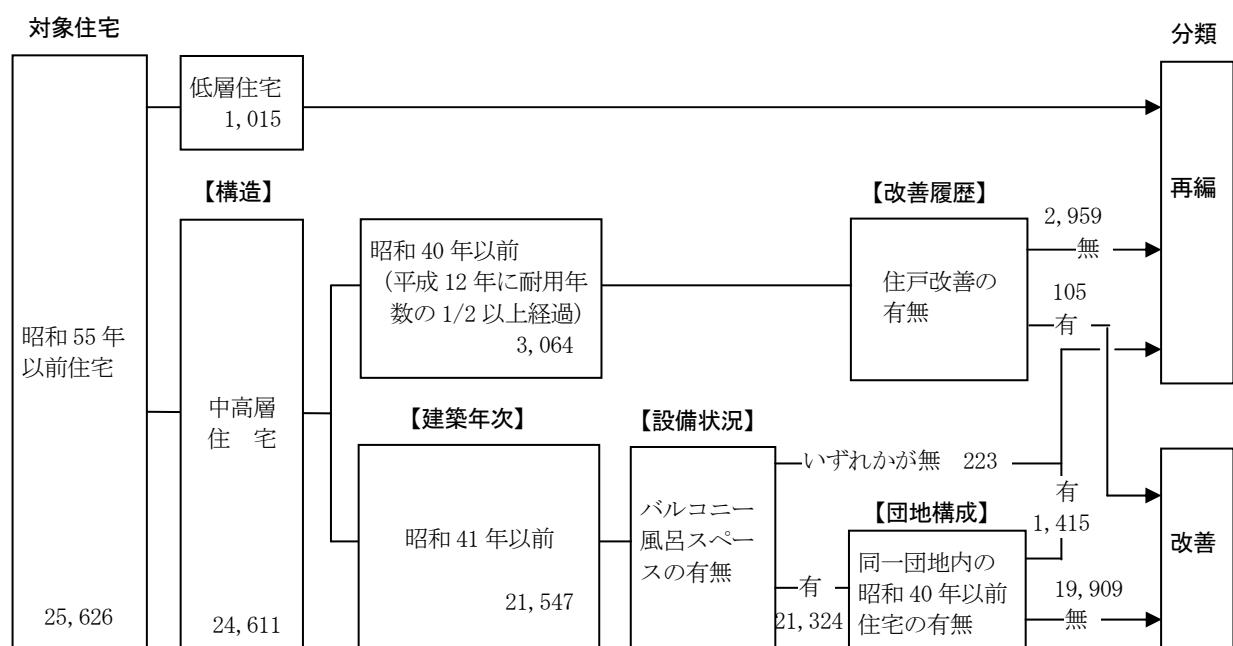
**【再編団地 (46 団地 5,612 戸)】** ※別表－1

ハード・マネジメント計画の対象住宅のうち、再編団地の住宅以外は、一部に住戸規模が小さく増築等の大規模な改修を必要とするものもあるが、比較的建設年度も新しく、住宅としての基本的な設備も有している。

このため、改善団地に位置づけ、住宅性能の新旧格差の是正など、入居者のニーズに適切に応じていくとともに、建設廃棄物の発生の低減化など環境にもやさしい事業として、既存のストックを活用した計画的な改修事業を実施し、良好なストックとしておおむね20年程度の活用を図る。

**【改善団地 (94 団地 20,014 戸)】** ※別表－2

図－5 ハード・マネジメント計画対象住宅の分類の流れ



### ③再編団地の取り組み方針

#### (再編団地の手法)

再編団地については、入居者の状況や応募動向及び土地利用等の効率性などを総合的に勘案して、住替斡旋を行いながら、一部必要な戸数について建替事業を行う。**[建替団地]**

ただし、

\* 団地の敷地面積が小さく、又は敷地形状が悪いため、建て替えによる土地の有効活用が図れない。

\* 用途地域等の法規制や高さ制限、接道条件等により、土地の有効活用が図れない。

\* 鉄道駅等の交通機関から遠く、不便な住宅及び過去の募集での応募状況が悪く、空家が多い。

等の理由で建て替えを行うことが適当ではないものについては、市営住宅としては廃止する。**[廃止団地]**

#### (建替団地)

建替事業に際しては、築後年数や団地の状況及び経済性等を考慮し、対象団地ごとの事業実施時期等を検討する。

事業実施に際しては、事前に十分な余裕をもって対象団地の入居者に連絡するとともに、説明会やアンケート調査を実施して、入居者の意向を十分に把握する。

他の住宅への住み替えを希望する入居者に対しては、市営住宅の既存ストックを活用し、意向に沿った住宅への住替斡旋を行う。

入居者の理解と協力が得られる団地より、入居者の状況等を勘案し、ニーズに対応した多様なタイプの住宅を、必要な戸数について建て替えを行う。

また、単なる市営住宅の建替事業の実施にとどまらず、事業実施に伴う余剰地等を活用し、福祉施策等との連携による福祉施設整備をはじめ、周辺道路等の基盤施設などの関連事業との一体整備、並びに地域におけるまちづくりの一環として、総合的・効果的に事業を推進する。

なお、事業実施に際しては、可能なかぎり国費の導入を図るとともに、PFI事業や等価交換方式等の民間活力の活用を検討する。

#### (廃止団地)

廃止する団地の入居者に対しては、十分な余裕をもって連絡するとともに、説明会の実

施等を通じて、理解と協力を求める。

また、入居者は廃止に伴って他の住宅への住み替えが必要となるため、アンケート調査等を実施し、意向を十分に把握するとともに、入居者の個別事情にも配慮する。

住み替えに際しては、廃止団地周辺の市営住宅の空家等を確保するなど、可能なかぎり入居者の希望に沿えるように配慮する。

なお、廃止した住宅の用地については、他の公共施設等への転換、又は売却して周辺地域のまちづくり等に活用する。

#### ④改善団地の取り組み方針

改善団地については、対象住宅の状況や過去の修繕履歴等を勘案し、事業メニューや事業実施時期等を検討する。

事業実施に際しては、入居者の理解や協力を前提として、緊急性の高い団地から、順次計画的に実施する。

このうち住戸規模が小さい住宅については、2戸1化や増築等の事業を進める。この場合は大規模な改修工事となり、入居者の一時的な住み替えが必要となるため、仮住宅等の斡旋を行う。

その他の住宅については、外壁や屋上防水の改修、窓のアルミサッシ化、電源改修、給水圧の改善等の事業を計画的に進める。

また、入居者の高齢化対応として、中層住棟のエレベーター設置を推進する。

#### (4) ソフト・マネジメント計画

良好なコミュニティの形成及び効率的な管理のため、関係部局等と連携し、以下のような施策の展開を図る必要がある。

##### ①高齢者や障害者等への対応

高齢者や障害者等への対応としては、在宅福祉を充実させるために、空家のL S A室的利用、住宅のバリアフリー化に伴うシルバーハウジング化の推進及び住宅巡回連絡員制度を充実していくとともに、市営住宅に既に入居されている高齢者や障害者等の生活弱者のための住替制度も拡充する。

また、介護保険制度とも連携し、特別養護老人ホームとのタイアップによる要介護入居

者に対するサービスの提供を検討する。

## ②コミュニティの形成

市営住宅の入居者のうち、特に災害公営住宅の高齢入居者は、共同住宅での生活になじめず、閉じこもりがちになるなど孤立化しているケースが多い。

このため、入居者が新しい生活環境に一日も早くなじむことができるように、コミュニティづくりの基礎となる自治会等の組織づくりを支援するとともに、地域コミュニティの核となる市営住宅集会所の地域開放等の積極的な活用を行う。

また、ボランティア活動とも連携して、地域におけるネットワークづくり活動などの展開を図るとともに、「花壇コンクール」の再開など、団地周辺も含めた生活環境の表彰制度等を実施することにより、これらの活動を通じた各団地における自主運営、自治活動の活性化を促進する。

## ③募集について

義務教育修了前の子供がいる世帯や若年世帯の優先入居、高齢者や障害者等が安心して暮らせるために、親子の近居募集を実施するなど、多様化する市営住宅入居希望者等のニーズに対応する募集方法の検討を行う。

## ④管理体制の充実

サービスの向上と効率的な管理のためには、多様化する入居者ニーズの的確な把握と、迅速な対応が可能な体制づくりが不可欠であり、神戸市住宅供給公社や民間管理会社等を積極的に活用し、管理体制を充実する。

## 6. 今後の進め方

今後、マネジメント計画を実施するにあたっては、以下の進め方を基本として、入居者等に対して計画内容等を広報し、事業計画の周知を図る。事業実施に関しては、十分な協議、調整を行うことにより、理解と協力を前提とした事業等の推進を図る。

### ①入居者等への広報等

マネジメント計画の必要性、内容及び今後の進め方等を広報紙や市営住宅だよりなどを通じて入居者等へ早急に広報する。

特に、再編団地の入居者に対しては、団地ごとの取り組み方針等を十分に説明し、入居者の意向を把握するとともに、事業等への理解と協力を求めていく。

### ②実施計画の策定

再編団地における各団地の方向及び実施時期、並びに改善団地における事業メニュー及び実施時期等を内容とした実施計画を早急に策定し、対象団地ごとの方向とおおまかな時期の考え方などについて入居者等への周知を図る。

### ③事業等の実施

実施計画に基づき、再編団地に対しては事前に十分な余裕をもって、対象団地の入居者に連絡するとともに、説明会やアンケート調査を実施して、入居者の意向を十分に把握し、他の住宅への住み替えを希望する入居者に対しては、意向に沿った市営住宅への住替斡旋を進める。

入居者の住替意向等をふまえた団地ごとの具体的な事業計画を策定し、理解と協力が得られる団地より、入居者の状況等も勘案して事業等を実施する。

また、改善団地に対しても事前に対象団地の入居者等に連絡し、周知や説明等を行ったうえで、入居者の理解と協力のもとに、必要な改善事業を進める。



# 別表－1

## 【再編団地一覧】

	団地数	戸数	団地名・管理戸数					
東灘区	7	266	呉田	10	北畑	80	東北畑	17
			野寄	35	浜新田	2	松本	51
			札場	71				
灘区	3	304	弓の木	108	灘	52	大和西	144
中央区	5	214	新若菜	60	山本	16	北野	24
			八雲	65	葺合	49		
兵庫区	3	382	鶴越	224	中之島	63	須佐野	95
長田区	8	398	名倉	2	林山	4	源平	2
			高取台	30	大橋	45	腕塚	36
			丸山台	70	五位ノ池 ※	209		
須磨区	4	313	東須磨	17	外浜	148	水野	60
			小寺	88				
垂水区	10	2,048	王居殿	1	番ヶ平	180	高丸	548
			舞子台	192	東多聞 ※	165	細道台	234
			脇の池	50	多聞	100	多聞台	284
			旭が丘	294				
北区	5	1,669	淡河	1	大池 ※	596	山の街 ※	113
			唐櫃台	27	唐櫃 ※	932		
西区	1	18	日輪寺(旧)	18				
全市	46	5,612						

※は、団地の一部が対象。

## 別表－2

### 【改善団地一覧】

	団地数	戸数	団地名・管理戸数					
東灘区	16	1,541	西青木	60	本山第一	102	魚崎南	151
			求女	12	本山第三	135	本山第五	49
			深江南	275	本山第四	84	深江南第二	35
			塚の前南	25	魚崎西	134	北青木	127
			深江北	70	青木南	194	深江北第二	38
			本庄	50				
灘区	7	482	八幡	70	高羽	35	篠原南	36
			桜ヶ丘	80	岩屋北	78	大石東	89
			友田	94				
中央区	7	1,092	下山手(公)	45	宮本	40	二宮	64
			八雲第二	58	北本町	114	磯上	121
			港島	650				
兵庫区	12	1,947	御崎	104	東山	182	松本	112
			松原	206	御崎西	92	御崎東	97
			本御崎	327	夢野台	210	夢野	238
			御崎西第二	39	浜中	80	菊水	260
長田区	11	1,692	日吉	108	重池北	106	重池	174
			房王寺	699	丸山東	175	大日丘	108
			寺池	44	一番町	90	明泉寺	70
			大日丘第二	38	五位ノ池 ※	80		
須磨区	17	4,898	古川	272	外浜西	72	白川	230
			菅の台	250	竜が台	814	禅昌寺	80
			南須磨	90	若宮	100	大池西	106
			東落合	912	横尾	361	神の谷	260
			中落合	130	南落合	862	鹿松	69
			北落合	90	北落合西	200		
垂水区	8	1,746	北舞子(旧)	10	東多聞台	776	泉が丘	89
			千鳥が丘	127	東多聞 ※	451	乙木谷第二	100
			東高丸	51	本多聞	142		
北区	11	4,522	大池 ※	15	唐櫃 ※	191	山の街 ※	1,080
			桜の宮	2,299	ひよどり台	605	鈴蘭台西	41
			鈴蘭台東	39	有馬第二	20	唐櫃第二	170
			塩田	10	鈴蘭台東第二	52		
西区	5	2,094	玉津	138	押部谷	870	王塚	396
			栄	590	福吉台	100		
全市	94	20,014						

※は、団地の一部が対象。

# 参考資料

## 1. 市営住宅の建替実績

	建替前			建替後		
	団地数 (団地)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)	団地数 (団地)	戸数 (戸)	敷地面積 (㎡)
(昭和29年度～昭和50年度)	36	2,144	302,510	36	4,020	176,856
第3期(昭和51年度～昭和55年度)	12	450	84,318	12	853	78,626
第4期(昭和56年度～昭和60年度)	9	252	42,015	9	520	41,437
第5期(昭和61年度～平成2年度)	9	709	110,192	11	1,137	88,132
第6期(平成3年度～平成7年度)	14	728	91,421	16	1,194	90,068
合計	80	4,283	630,456	84	7,724	475,119

## 2. 政令指定都市の市営住宅管理戸数(H11.3末現在)

	管理戸数(戸) (H11.3末現在)	世帯数(世帯) (H10.10.1現在)	市営住宅の世帯数 に占める割合(%)
神戸市	51,989	563,811	9.2
札幌市	25,577	763,968	3.3
仙台市	9,384	401,405	2.3
千葉市	6,789	335,163	2.0
川崎市	17,150	537,546	3.2
横浜市	24,512	1,327,406	1.8
名古屋市	62,242	875,242	7.1
京都市	22,759	602,494	3.8
大阪市	100,211	1,136,969	8.8
広島市	15,046	460,501	3.3
北九州市	33,415	397,830	8.4
福岡市	31,351	577,664	5.4

## 3. 市営住宅戸数の状況(H11.12末現在)

	団地数 (団地)	棟数 (棟)	戸数 (戸・%)	世帯数* (世帯)
全市	425	1,580	55,306(100.0)	576,930[ 9.6]
東灘区	51	89	4,109( 7.4)	74,091[ 5.5]
灘区	36	55	2,953( 5.3)	51,491[ 5.7]
中央区	36	92	5,702(10.3)	54,465[10.5]
兵庫区	61	115	4,997( 9.0)	47,166[10.6]
長田区	98	183	8,037(14.5)	46,076[17.4]
須磨区	45	225	8,828(16.0)	62,915[14.0]
垂水区	48	340	8,482(15.3)	84,782[10.0]
北区	27	307	7,434(13.4)	77,665[ 9.6]
西区	23	174	4,764( 8.6)	78,279[ 6.1]
再掲	須磨本区	31	60	2,882( 5.2)
	北須磨	14	165	5,946(10.8)

\*平成12年1月1日現在の推定人口に基づく数値で、[ ]の値は世帯数に占める市営住宅の割合(%)

4. 住宅種別市営住宅戸数の状況(H11.12末現在・建設中を含む)

単位：戸・%

	合計	公営	3種	厚生年金	一般改良	特別市営住宅	従前居住者用	改良等		借上 [公共・民間]
								地域	公営	
東灘区	4,109	3,748	46			100		89		126[ 86・ 40]
灘区	2,953	1,920	52				660	114		207[ 10・ 197]
中央区	5,702	1,994			33	152	564	2,298	30	631[ 416・ 215]
兵庫区	4,997	2,747	24	112	137	185	285	384		1,123[ 749・ 374]
長田区	8,037	3,114	48	70	224		998	2,375	174	1,034[ 434・ 600]
須磨区	8,828	7,797	20	60	100		340			511[ 427・ 84]
垂水区	8,482	6,690	113	1,486		144		49		
北区	7,434	6,792	200	297		45		20		80[ 80・ 0]
西区	4,764	3,614		590		84		401	75	
再掲	須磨本区	2,882	2,338			100		55		389[ 305・ 84]
	北須磨	5,946	5,459	20	60			285		122[ 122・ 0]
全市	55,306 (100.0)	38,416 (69.5)	503 (0.9)	2,615 (4.7)	494 (0.9)	710 (1.3)	2,847 (5.1)	5,730 (10.4)	279 (0.5)	3,712[2,202・1,510] (6.7)

5. 市営住宅入居者数・世帯人員の状況(H11.12末現在)

	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居者数 (人)	平均人員 (人/戸)	世帯人員別入居戸数(戸)					
					1人	2人	3人	4人	5人～	
全市	54,199	50,242 (100.0)	111,337	2.22	17,811 (35.4)	16,086 (32.0)	7,616 (15.2)	5,809 (11.6)	2,909 (5.8)	
東灘区	4,060	3,837 (100.0)	8,487	2.21	1,240 (32.3)	1,369 (35.7)	622 (16.2)	430 (11.2)	176 (4.6)	
灘区	2,895	2,739 (100.0)	5,502	2.01	1,136 (41.5)	885 (32.3)	397 (14.5)	223 (8.1)	98 (3.6)	
中央区	5,605	5,259 (100.0)	10,781	2.05	2,194 (41.7)	1,646 (31.3)	697 (13.3)	489 (9.3)	233 (4.4)	
兵庫区	4,865	4,559 (100.0)	9,139	2.00	1,907 (41.9)	1,483 (32.5)	623 (13.7)	371 (8.1)	175 (3.8)	
長田区	7,538	6,917 (100.0)	13,792	1.99	3,015 (43.6)	2,174 (31.4)	859 (12.4)	575 (8.3)	294 (4.3)	
須磨区	8,766	8,321 (100.0)	20,704	2.49	2,325 (27.9)	2,506 (30.2)	1,453 (17.5)	1,327 (15.9)	709 (8.5)	
垂水区	8,482	7,744 (100.0)	18,013	2.33	2,421 (31.3)	2,568 (33.2)	1,179 (15.2)	1,037 (13.4)	531 (6.9)	
北区	7,248	6,500 (100.0)	14,063	2.16	2,405 (37.1)	2,074 (31.9)	1,010 (15.5)	666 (10.2)	344 (5.3)	
西区	4,740	4,366 (100.0)	10,856	2.49	1,168 (26.8)	1,381 (31.6)	776 (17.8)	691 (15.8)	349 (8.0)	
再掲	須磨本区	2,820	2,713 (100.0)	6,042	2.23	911 (33.6)	913 (33.7)	437 (16.1)	299 (11.0)	153 (5.6)
	北須磨	5,946	5,608 (100.0)	14,662	2.61	1,414 (25.2)	1,593 (28.5)	1,016 (18.1)	1,028 (18.3)	556 (9.9)

6. 高齢者数の状況(H11.12末現在)

	入居戸数 (戸)	入居者数 (人)	65歳以上		65歳以上単身		
			数(人)	率(%)*1	数(人)	率(%)*2	
全 市	50,242	111,337	27,092	24.3	9,748	19.4	
東灘区	3,837	8,437	2,386	28.3	744	19.4	
灘 区	2,739	5,502	1,726	31.4	647	23.6	
中央区	5,259	10,781	2,862	26.5	1,077	20.5	
兵庫区	4,559	9,139	2,717	29.7	1,114	24.4	
長田区	6,917	13,792	3,855	29.9	1,515	21.9	
須磨区	8,321	20,704	3,922	18.9	1,294	15.6	
垂水区	7,744	18,013	4,118	22.9	1,379	17.8	
北 区	6,500	14,063	3,282	23.3	1,307	20.1	
西 区	4,366	10,856	2,224	20.5	671	15.4	
再 掲	須磨本区	2,713	6,042	1,571	26.0	552	20.3
	北須磨	5,608	14,662	2,351	16.0	742	13.2

\*1：入居者数に対する割合 \*2：入居戸数に対する割合