

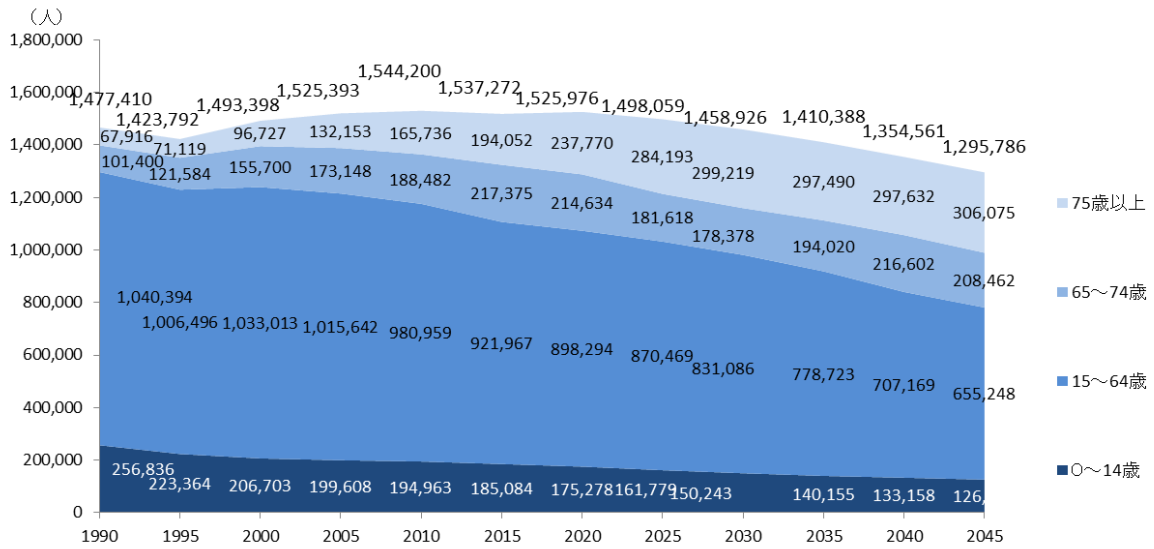
# 今後の住宅政策の方向性に関する資料集

## 1 住宅ストックを取り巻く状況

### ○人口・世帯数の状況

#### (1) 人口の推移

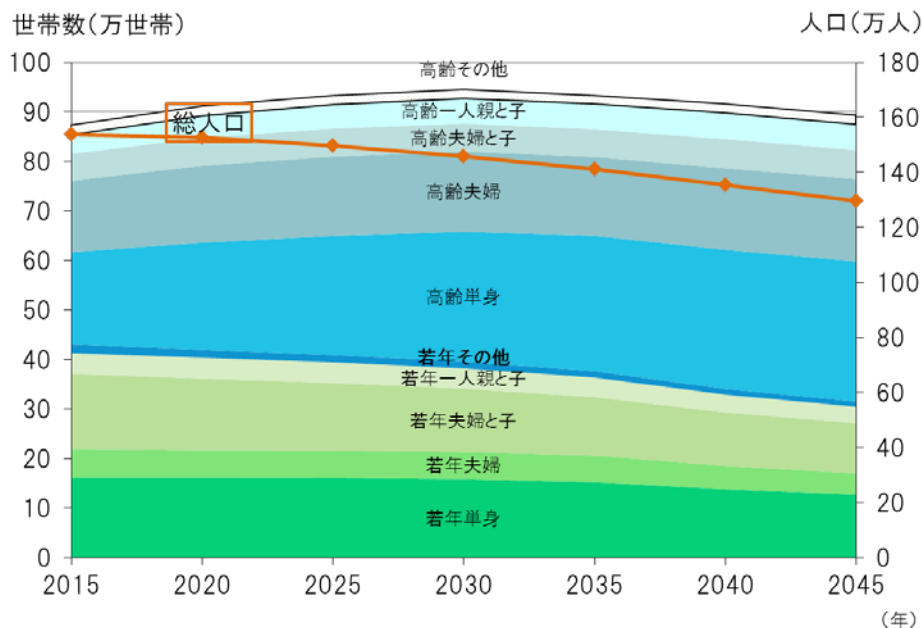
人口は2010年をピークに減少に転じ、2045年には約130万人になると予想されます。  
 また、年齢構成も大きく変化し、2015年と2045年を比較すると、生産年齢人口（15歳から64歳まで）が減少し、65歳以上の人口が増加することが予想されます。



(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30(2018)年3月推計))

#### (2) 世帯構造推計

世帯総数は2030年頃まで増加すると推計されます。  
 世帯の内訳としては「若年夫婦と子世帯」が減少する一方で、「高齢単身世帯」が増加し、世帯構造が変化することが予想されます。



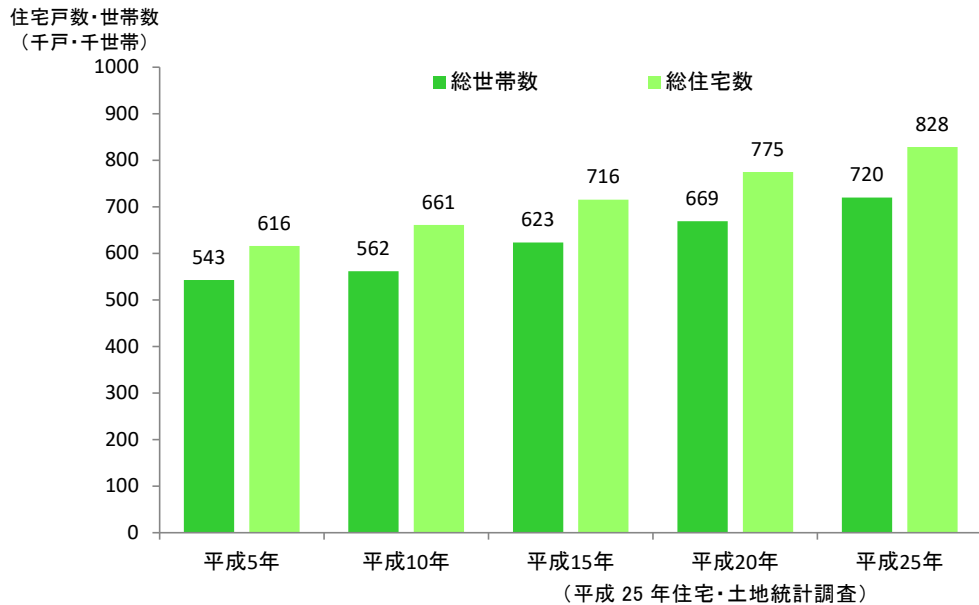
(国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年3月推計)より神戸市建築住宅局推計)

## ○住宅ストックの状況

### (3) 住宅総数、世帯数の推移

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 53,000 戸、増減率にして約 6.9%増加しています。

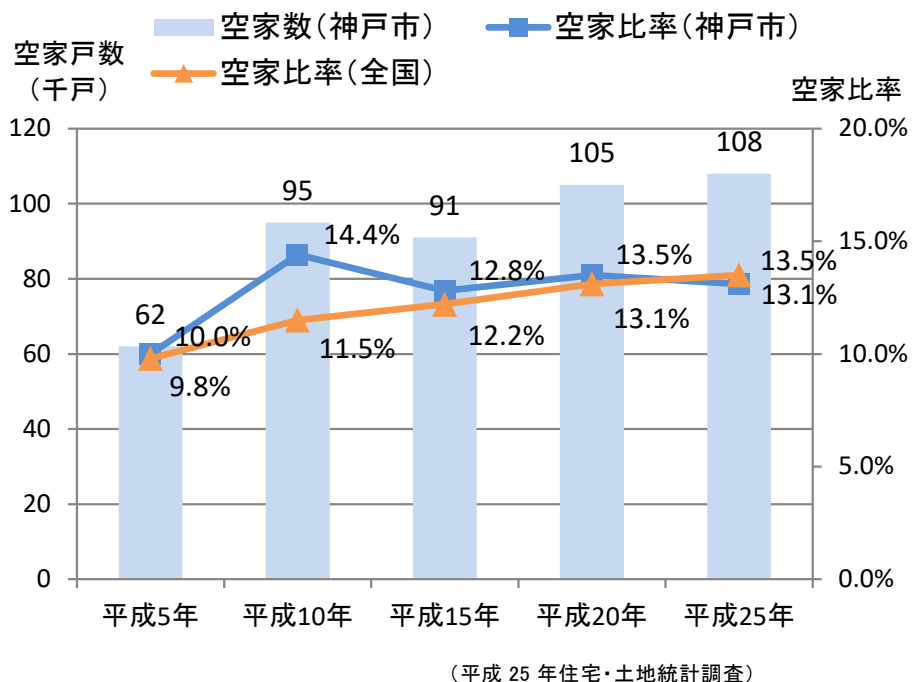
世帯数は約 720,000 世帯で、平成 20 年の前回調査から約 51,000 世帯、増減率にして約 7.6%増加しており、総住宅数、世帯数ともに増加傾向が続いています。



### (4) 空家戸数・比率の推移

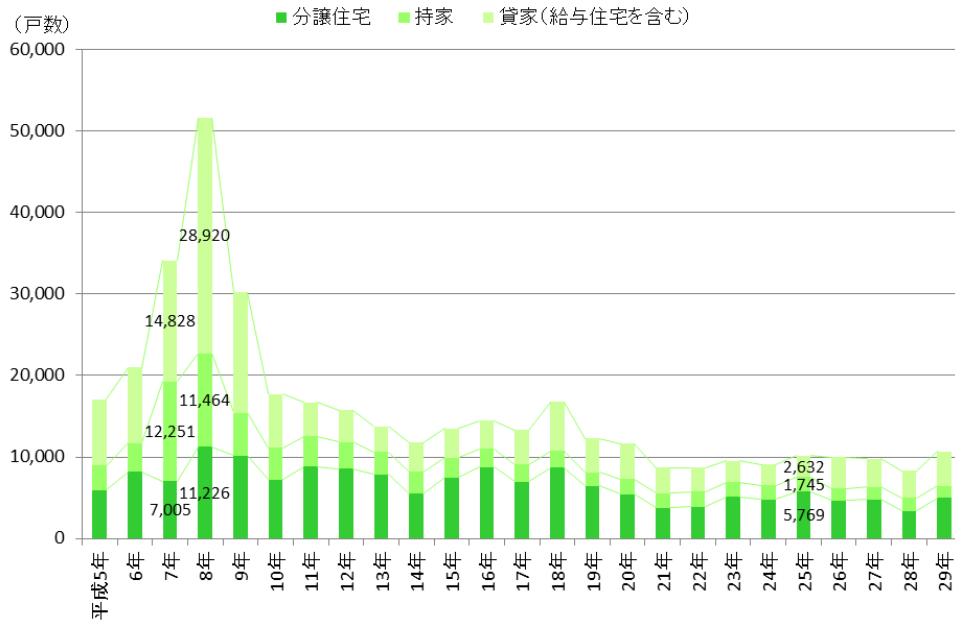
平成 25 年の空家数は約 108,000 戸で、平成 20 年と比較すると約 3,000 戸の増加となっています。

住宅総数に占める空家比率は 13.1%で、全国の比率 13.5%よりわずかに低いが、ほぼ同じ値となっており、空家比率は緩やかな上昇傾向が続いています。



## (5) 新築住宅の着工戸数の推移

平成 29 年の新築住宅の着工戸数は 10,705 戸（対前年比 29.0%増）となっています。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り、平成 21 年以降は 10,000 戸前後で推移しています。



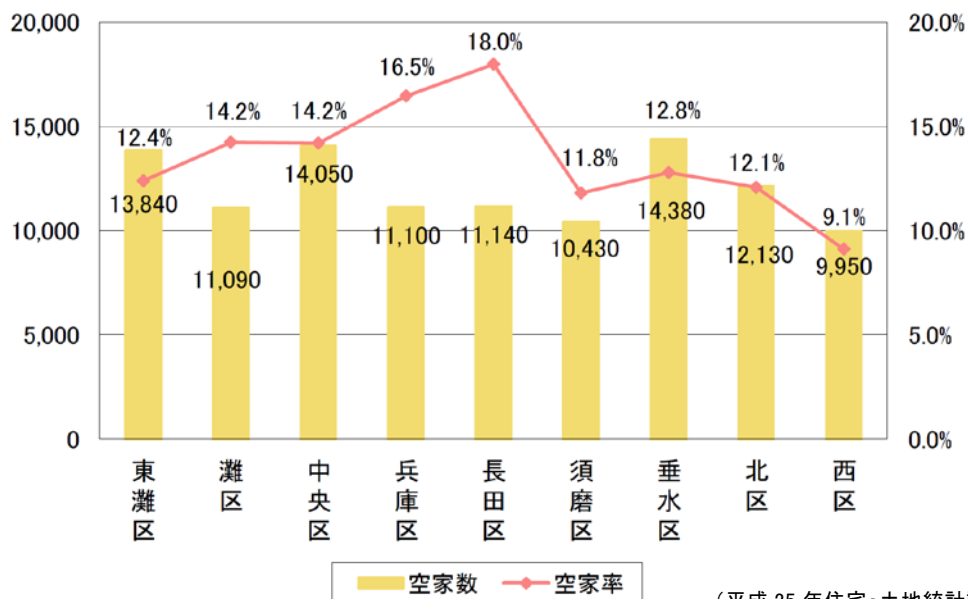
(平成 30 年神戸市統計書)

## 住宅ストックの流通促進

### ○空き家の状況

#### (1) 区別にみた空家の状況

空家率を区別にみると、長田区が最も高く 18.0%、次いで兵庫区が 16.5%、灘区と中央区がいずれも 14.2%と神戸市の全域値より高い数字となっています。



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

## (2) 空家の内訳

平成 25 年の空家の内訳をみると、市場に流通していない「その他の住宅」が約 34% となっています。

■空家の内訳

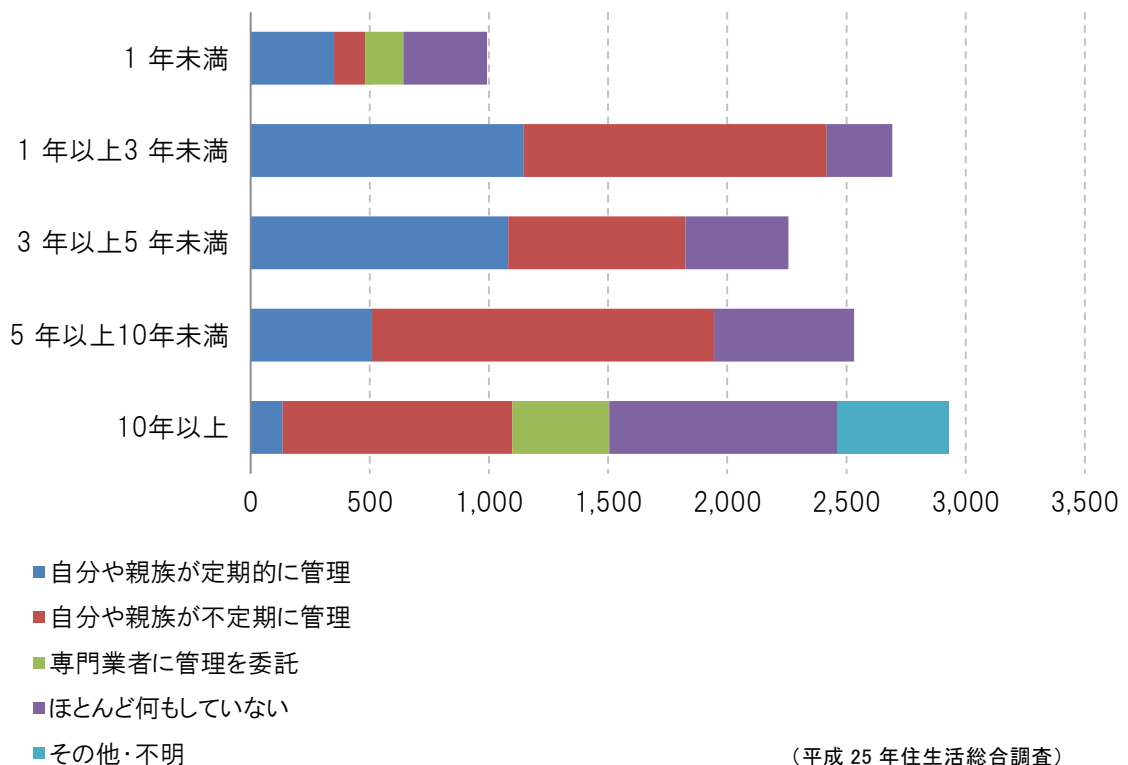
	平成20年	平成25年
二次的住宅* <sup>1</sup> (戸)	2,900	4,000
(%)	2.8	3.7
賃貸用の住宅 (戸)	59,600	58,700
(%)	57.0	54.3
売却用の住宅 (戸)	7,000	8,300
(%)	6.7	7.7
その他の住宅 (戸)	35,100	37,200
(%)	33.6	34.4
総計 (戸)	104,600	108,100
(%)	100.0	100.0

\* 1: 別荘、セカンドハウス等

(平成 20・25 年住宅・土地統計調査)

## (3) 空家の経過年数と管理状況

空家の経過年数が 5 年未満までは「自分や親族が定期的に管理」が半数近くを占めますが、5 年以上経過するとその割合が徐々に低くなり、「ほとんど何もしていない」の割合が高くなります。

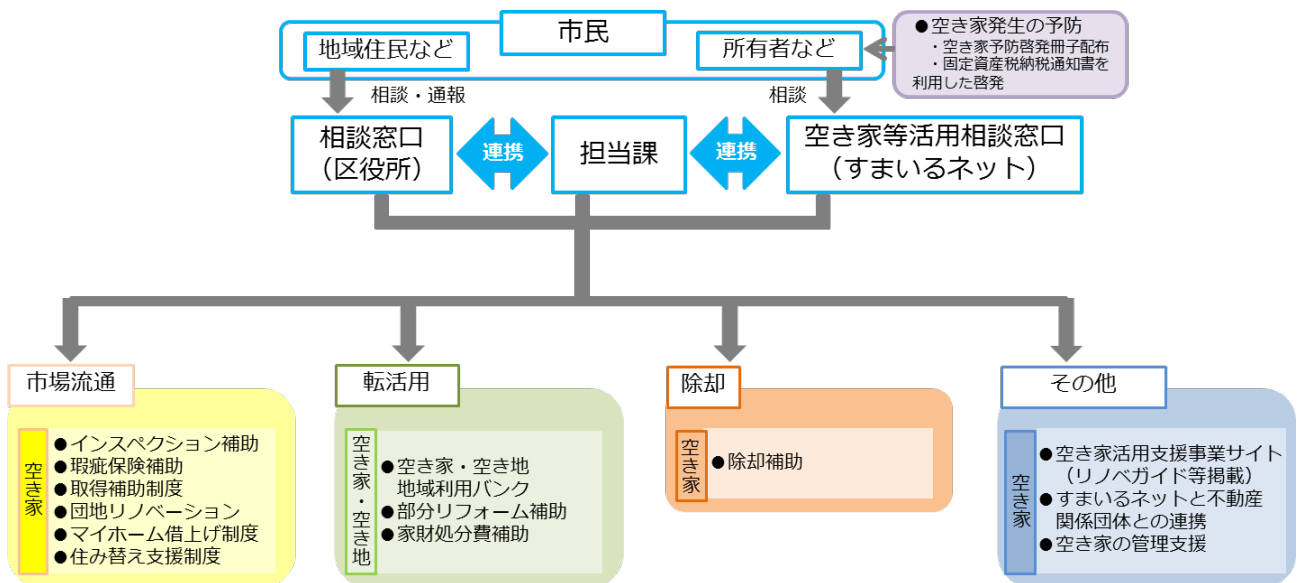


## ○現状の取り組み

### (4) 国における主な取り組み

中古住宅の評価の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅の性能表示制度創設 (H14. 2)</li> <li>中古住宅に係る建物評価の改善に向けた指針策定 (H26. 3)</li> </ul>
中古住宅の品質に関する情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>インスペクション・ガイドライン策定 (H25. 6)</li> <li>取引におけるインスペクションの有無等の説明 (H28. 5 宅建業法改正、H30. 4 より義務化)</li> </ul>
購入物件の瑕疵保証	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅売買瑕疵保険の提供 (H21. 12)</li> </ul>
中古住宅市場の信頼性向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅リフォーム事業者団体登録制度 (H26. 9)</li> <li>「安心R住宅」制度の創設 (H29. 12)</li> </ul>
中古住宅の物件情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国版空き家・空き地バンクの運用 (H30. 4～)</li> </ul>
税制・金融による支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>買取再販事業にかかる不動産取得税等の特例</li> <li>住宅金融支援機構のフラット 35 の対象拡充</li> </ul>
中古住宅ストックの活用支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人住宅の賃貸流通を促進するための指針策定 (DIY 型賃貸借の活用) (H26. 3)</li> <li>移住・住み替え支援機構 (JTI) によるマイホーム借上げ制度</li> </ul>

### (5) 相談・通報から対応までの流れ



(建築住宅局作成)

(6) 神戸市で実施中の施策

空き家の種類	所有者		事業者	利用希望者
	所有希望	活用希望		
空き家予備軍	空き家予防冊子等の普及啓発 (固定資産税通知との連携等)			
市場未流通 空き家 37,000戸 (破損・腐朽あり 10,000戸)	適正管理	インスペクション・瑕疵保険補助		
		空き家等活用 相談窓口の活用	取得補助制度 (子育て世帯向けリノベーション補助等)	
		空き家活用 支援事業サイト	団地リノベーション (買取再販事業等のモデル実施)	
	管理不全	空き家管理支援	マイホーム借上げ制度	住み替え支援制度 (子育て世帯家賃補助、親・子世帯の近居同居支援等)
		空き家・空き地地域利用バンク		
		地域利用にかかる部分リフォーム、家財処分費補助		
		除却補助		
市場流通済 空き家 71,000戸			【再掲】取得補助制度 (子育て世帯向けリノベーション補助等)	【再掲】住み替え支援制度 (子育て世帯家賃補助、親・子世帯の近居同居支援等)
			すまいるネットと 不動産関係団体 との連携	

① ライフステージに応じた住み替えの支援

ライフステージに応じた住宅環境の確保のための住み替え等に対し、必要となる費用の一部を補助。



## ②中古住宅の流通促進と空家ストックの活用

民間住宅の空き家を市場に流通させるための取り組みを実施。

### 取組内容

#### ～空き家等活用相談窓口～

「すまいるネット」に平成27年度、「空き家等活用相談窓口」を創設し、売却・処分、管理、リフォーム等の相談に対応している。

【相談件数：2268件（H27～H30年度末）】

#### ～既存住宅流通促進支援制度～

##### ◎劣化状況を調査するインスペクション（住宅検査）補助

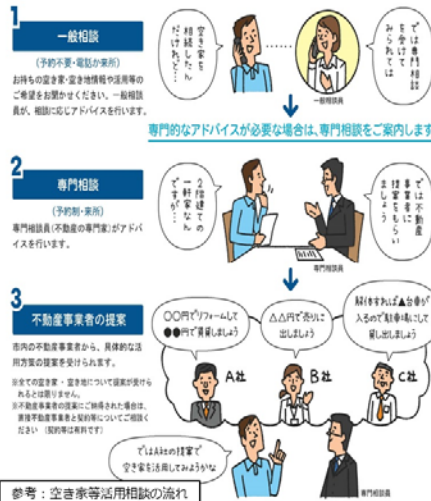
費用の1/2（上限2.5万円）  
12件（H27～H30年度末）

##### ◎性能を担保するための瑕疵保険補助

費用の1/2（上限3.7万円）  
12件（H27～H30年度末）

#### 空き家等活用相談の流れ

空き家・空き地活用を無料でアドバイスします



#### ～マイホーム借上げ制度～

・50歳以上の世帯の所有する住宅を一般社団法人移住・住みかえ機構が終身にわたって借り上げ、子育て世帯等に転貸する制度。【15件（H21～H30年度末）】  
・活用を促すため、セミナーや相談会を実施。



参考：相談会の状況

【セミナー：318名  
相談会：9回、109組  
（H27～H30年度末）】

#### ～団地リノベーション～

・既存住宅の活用策の幅を広げるため、すまいまちづくり公社が鶴岡団地及び高倉台団地でモデル的に「買取再販事業」を実施。



間仕切り撤去



家族で過ごすゆとりのある空間にリノベーション

参考：リノベーション事例

#### こうべ空き家活用支援事業サイト『みんなでつくろう』

市内のDIY事例やリノベーション事例、DIYやリノベーションを推進する活動を行っている方々を紹介。



参考：ホームページイメージ

## ③空家ストックの転活用

民間住宅の空き家を住宅以外に転活用するための仕組みを実施。

### 取組内容

#### ～空き家・空き地地域利用バンク～

市内の空き家・空き地の所有者と、地域利用を希望する団体の登録制度を創設し情報を一元化（H30,10～）

【登録 空き家7件、空き地2件、利活用団体11団体（H30年度末）  
活用につながった事例 空き地2件（H30年度末）】



#### ～部分リフォーム補助～

地域の交流施設等に活用する場合、部分的に行う改修工事にかかる費用を補助  
補助額：上限50万円

R1年度新規

#### ～家財処分費補助～

家財道具の処分及び整理にかかる費用を補助。  
一室に家財道具をまとめる場合にも利用可。  
補助額：上限20万円



#### ④空家等対策計画の取り組み

空家等対策特別措置法（平成 27 年 5 月全面施行）に基づき、神戸市空家等対策計画を策定（平成 28 年 2 月）し、平成 28 年 4 月より特措法に基づく措置を開始。

また、神戸市空家空地対策の推進に関する条例を平成 28 年 10 月に全面施行し、管理不全の空家空地に関する総合的な対策を開始した。

### 取組内容

#### ～解体除却補助～

- ◎著しく危険な空家等の所有者自らが改善しようとする場合、解体費用の一部を補助する。  
補助額：除却費の1/2：上限60万円  
※令和元年度より1/2→2/3、60万円→80万円に拡充  
■補助実績：25件  
(H25～H30年度末)

#### ～応急的危険回避措置～

- ◎所有者不明で市民に危害が及ぶおそれがある場合、市が応急措置を行う。  
措置内容：危険箇所の一部除去等  
■措置実績：34件  
(H25～H30年度末)

#### ～行政代執行～

- ◎生命等に著しい危険が切迫し、放置できないため市が所有者に代わり解体を行う。  
■実績：10件（H25～H30年度末）



参考：解体除却補助前後写真

### ○市場の動向

#### （7）大手ディベロッパーの買取再販事業への参入状況

新築マンションの開発を手掛けるデベロッパーの買取再販事業への参入が増えており、大手 20 社のうち、7 割が買取再販事業に参入しています。

順位	社名	発売戸数 (戸)	買取再販 事業の有無
1	住友不動産	7177	×
2	プレサンスコーポレーション	5267	×
3	野村不動産	5158	○
4	三井不動産レジデンシャル	3787	○
5	三菱地所レジデンス	3101	○
6	大和ハウス工業	2098	○
7	日本エスリード	2017	○
8	穴吹興産	1798	○
9	積水ハウス	1503	○
10	タカラレーベン	1467	○
11	穴吹工務店(大京グループ)	1315	×
12	阪急不動産	1164	○
13	大京	1119	○
14	東急不動産	1061	○
15	近鉄不動産	990	○
16	新日本建設	949	×
17	エヌ・ティ・ティ・都市開発	873	○
18	名鉄不動産	856	○
19	新日鉄興和不動産	853	×
19	マリモ	853	○

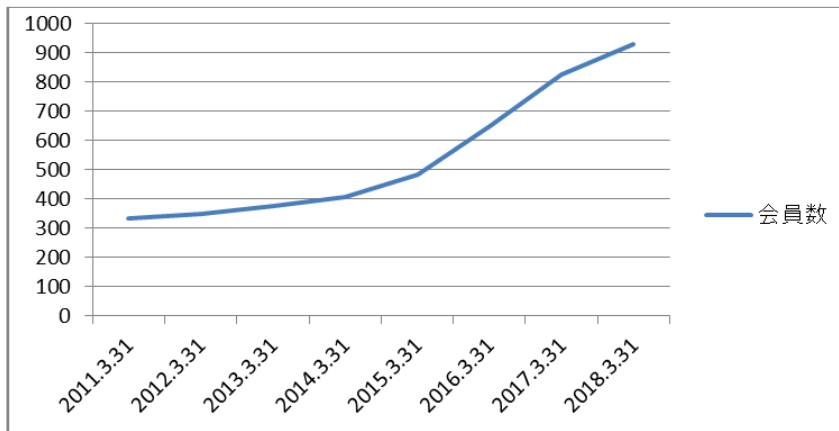
※発売戸数の出典は不動産経済研究所

(平成 29 年度リフォーム産業新聞調査)



### (8) 一般社団法人リノベーション協議会会員数の推移

リノベーション推進協議会会員数は右肩上がりとなっており、近年の伸び率が高くなっています。



(一般社団法人リノベーション協議会 HP 調査)

### (9) リノベーションEXPO参加者推移

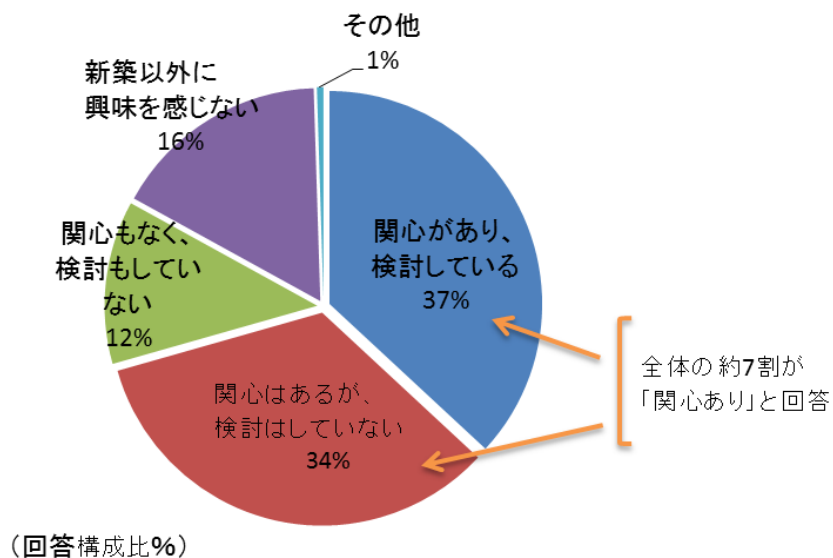
中古住宅指向やリノベーションの需要の上昇により、参加者数は年々増加しています。

	2015年	2016年	2017年
大阪会場	800人	1,000人	10,000人
京都会場	—	500人	8,500人

(一般社団法人リノベーション協議会 HP 調査)

### (10) リフォームされた中古住宅の購入等への関心

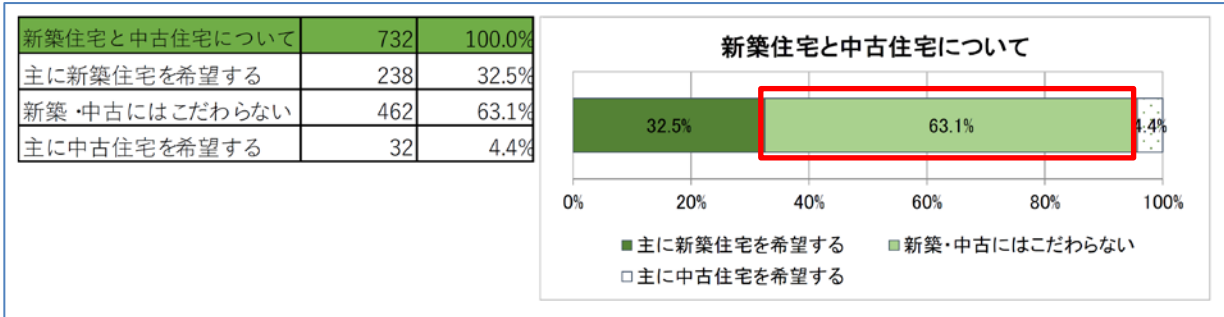
「リフォーム」された中古住宅の購入等について（調査対象：一般消費者）、「関心がある」と回答した合計が70%となっており、4分の3に達しています。



(令和元年住宅金融支援機構調査：N=1,100)

### (11) 新築住宅と中古住宅の取得希望について

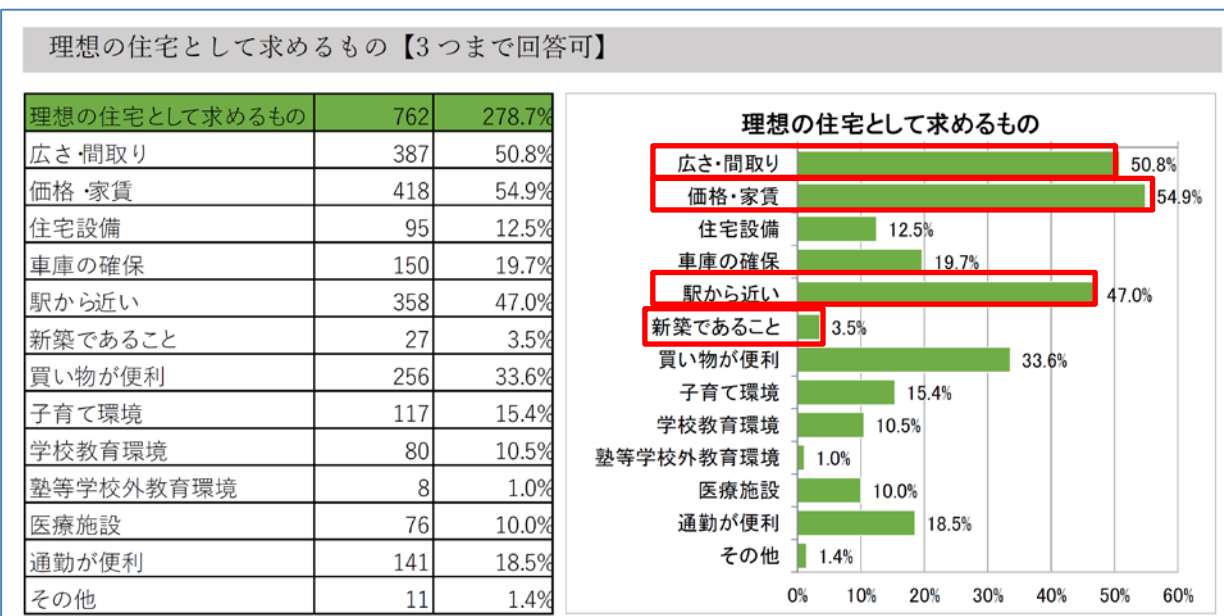
「新築・中古にこだわらない」「中古希望」が 67.5%となっており、4分の3に達して  
います。



(神戸市企画調整局 モデル団地調査)

### (12) 理想の住宅として求めるもの

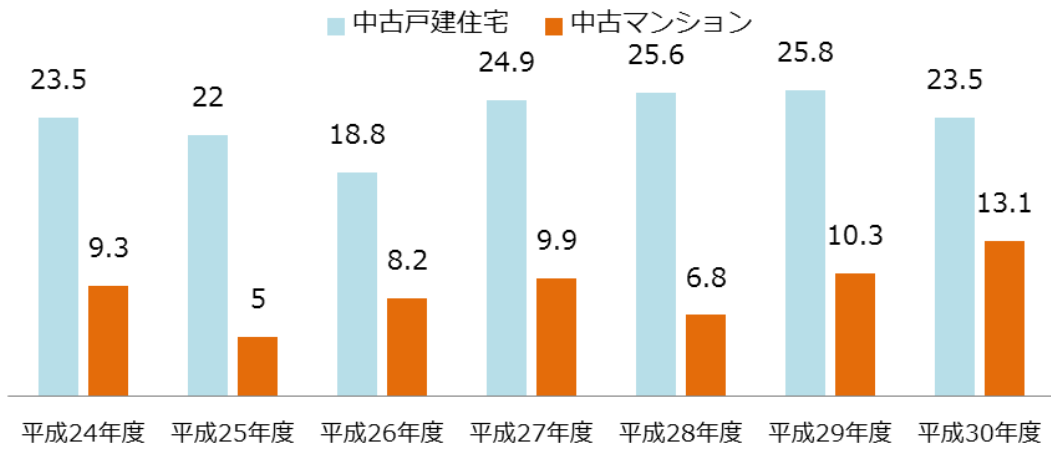
「新築であること」は 3.5%と低く、「広さ・間取り」、「価格・家賃」、「駅から近い」が高くな  
っています。



(神戸市企画調整局 モデル団地調査)

### (13) 分譲戸建取得世帯が中古住宅と比較検討を行った割合の推移

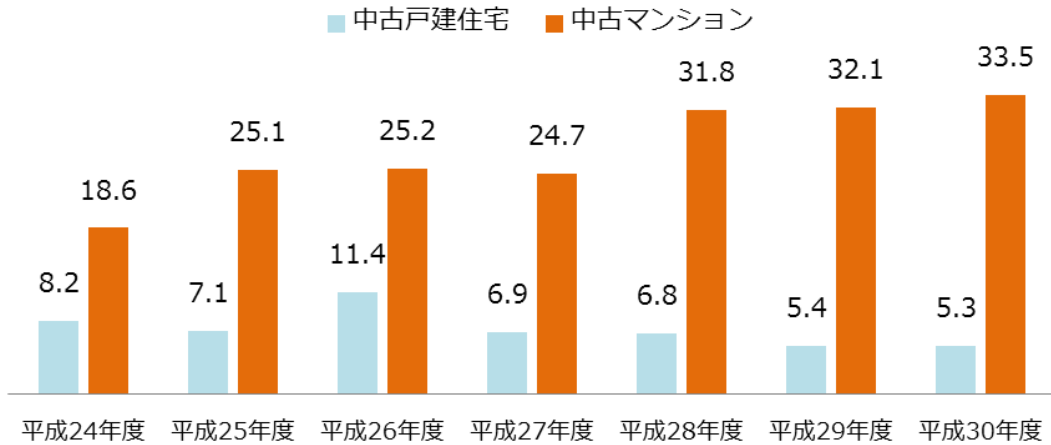
住宅取得にあたって、「中古住宅」との比較を検討している世帯数は、増加傾向となっています。



(平成30年度 住宅市場動向調査(国土交通省))

### (14) 分譲マンション取得世帯が中古住宅と比較検討を行った割合の推移

住宅取得にあたって、「中古マンション」との比較を検討している世帯数は、増加傾向となっています。



(平成30年度 住宅市場動向調査(国土交通省))

## 2 住宅セーフティネットを取り巻く状況

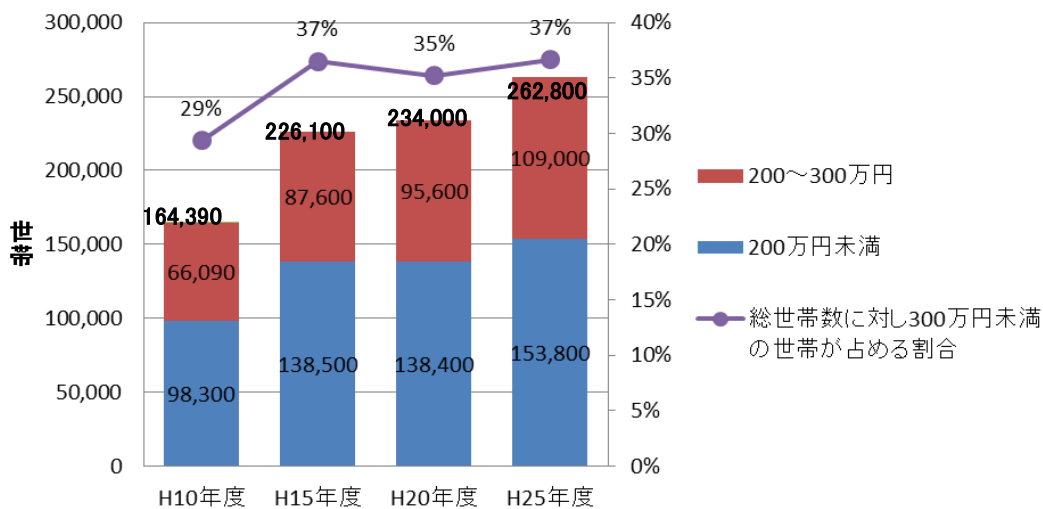
### ○住宅確保要配慮者の状況

#### (1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法に規定されている者	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則に規定されている者
<ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者</li> <li>・被災者（発災後3年以内）</li> <li>・高齢者</li> <li>・障害者</li> <li>・子ども（高校生相当以下）を養育している者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人</li> <li>・中国残留邦人</li> <li>・児童虐待を受けた者</li> <li>・ハンセン病療養所入所者等</li> <li>・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者</li> <li>・北朝鮮拉致被害者等</li> <li>・犯罪被害者等</li> <li>・生活困窮者</li> <li>・矯正施設退所者</li> <li>・東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者</li> </ul>

#### (2) 年間収入300万円以下の世帯数の推移と世帯総数に占める割合

収入が300万円未満の世帯が全世帯に占める割合は、約4割となっています。

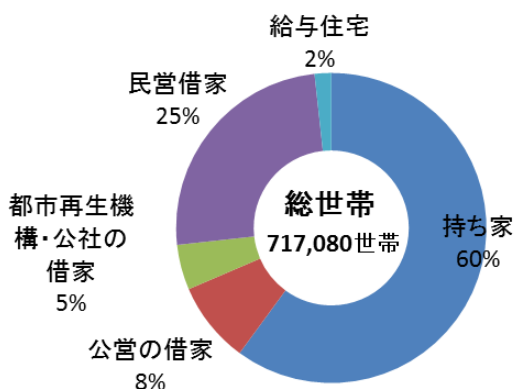


(平成25年住宅・土地統計調査)

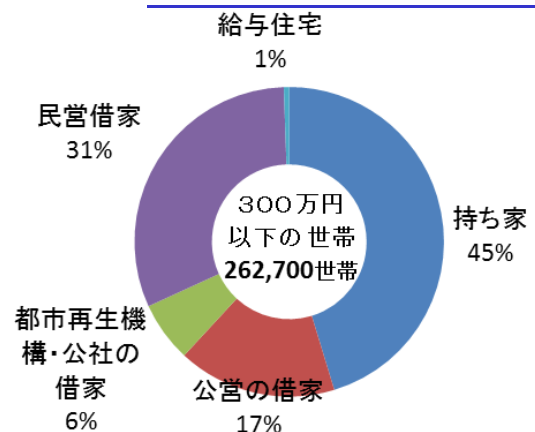
#### (3) 収入別のすまい

収入が300万円未満の世帯は、借家の居住割合が5割を越えています。

図表 すまいの種類 (総世帯)



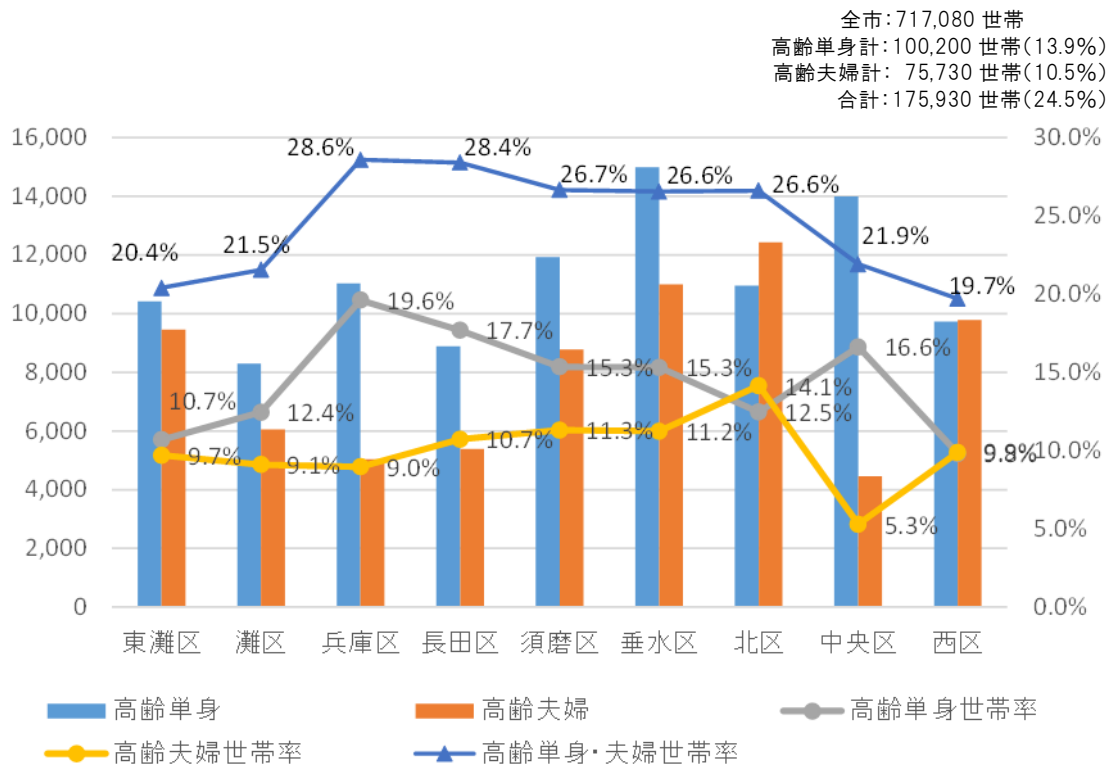
図表 すまいの種類 (収入300万円未満の世帯)



(平成25年住宅・土地統計調査)

#### (4) 高齢世帯数及び世帯総数に占める割合

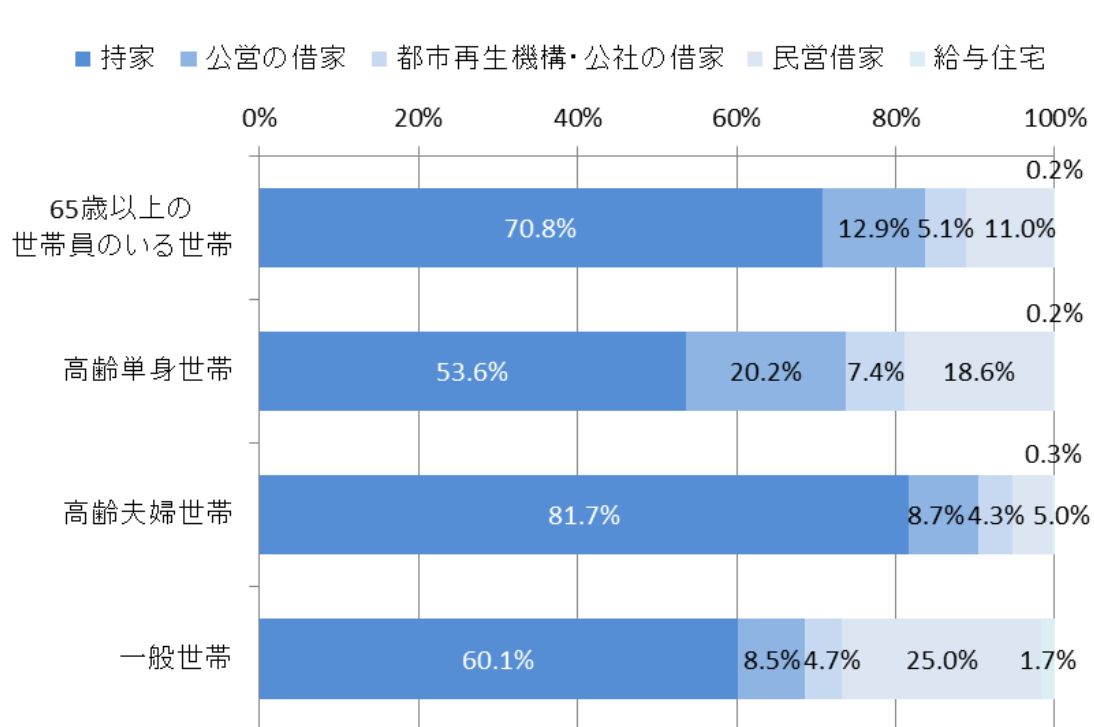
高齢化が進むなか、高齢单身・高齢夫婦世帯が世帯総数に占める割合は24.5%となっています。



(H25 住宅土地統計調査)

#### (5) 高齢者の住まい

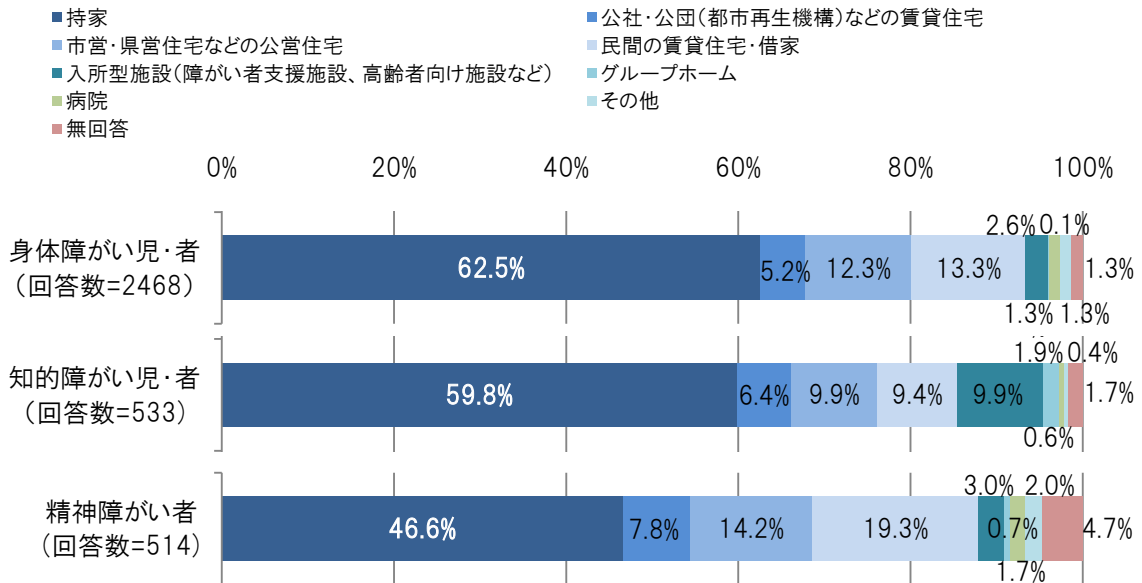
高齢世帯の持家比率は70.8%と、一般世帯の60.1%に比べて10ポイント高くなっています。高齢单身世帯では53.6%と一般世帯より低くなっています。



(平成25年住生活総合調査)

## (6) 障がい者の住まい

身体障害者手帳保有者の数は約 80,000 人、障がいの種類別の住まいの形態としては、身体障がい者、知的障がい者の持ち家比率は約 6 割で、精神障がい者の持ち家比率は約 5 割となっています。

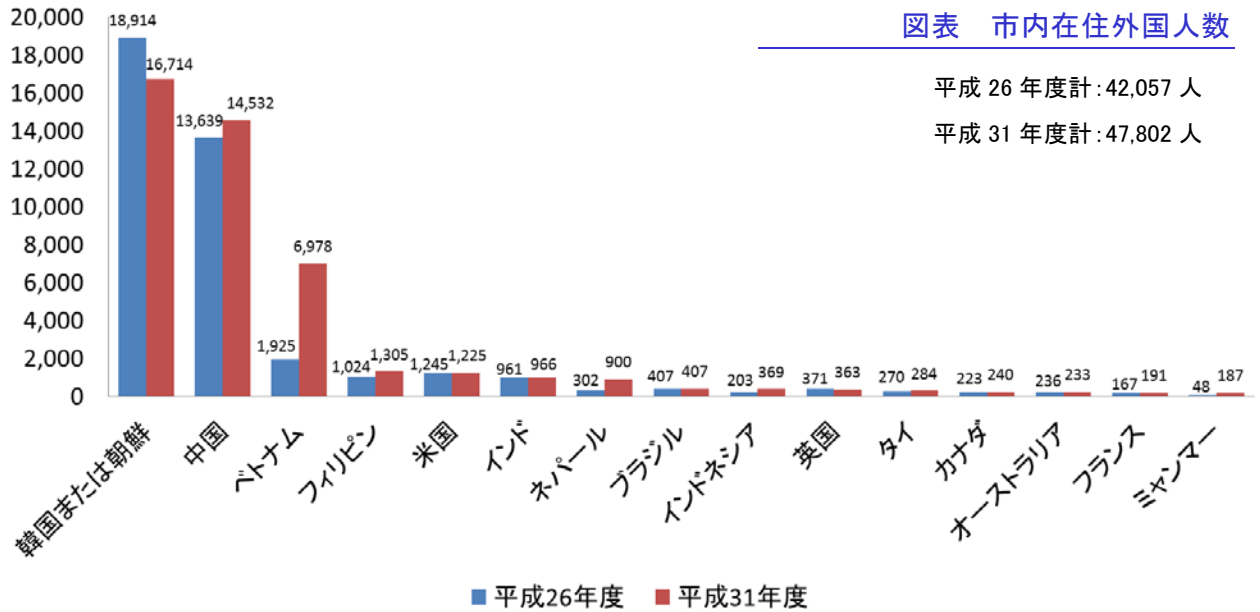


(平成 27 年度神戸市障がい者生活実態調査)

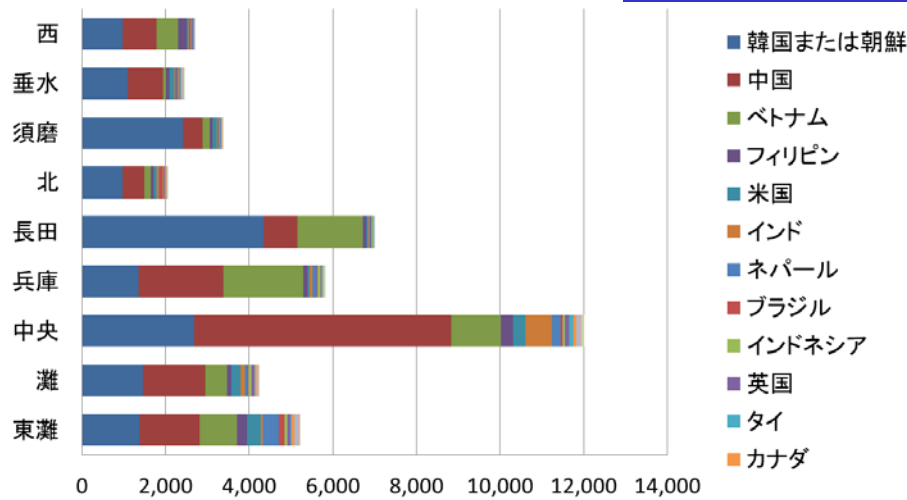


### (7) 外国人の数

外国人の数は増加傾向となっており、最も多いのは中央区となっています。

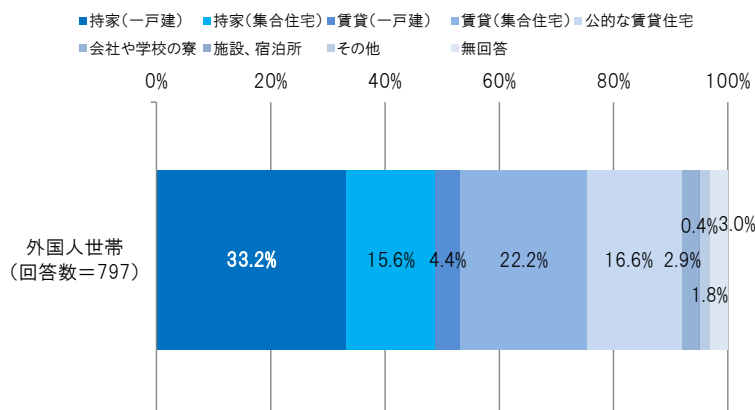


**図表 区別在住外国人数**



### (8) 外国人の住まい

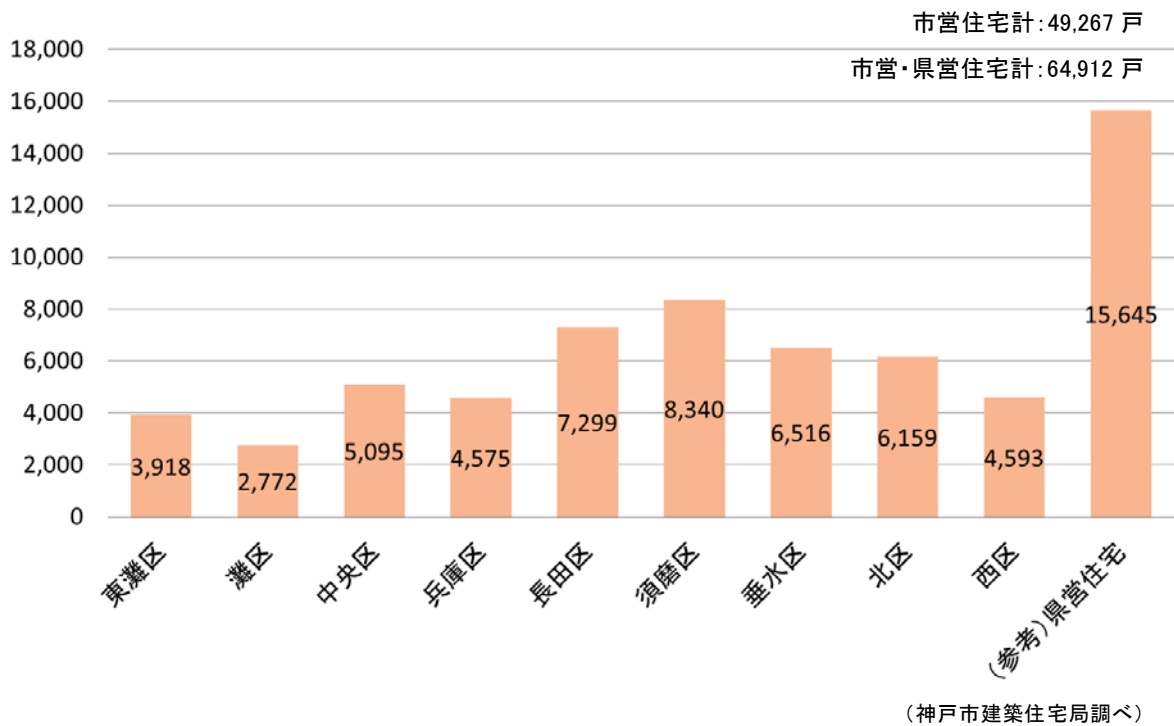
外国人世帯の住まいの形態としては、持家が約 5 割、賃貸住宅が約 4 割となっており、民間賃貸住宅は約 27% を占めます。



## ○公営住宅の状況

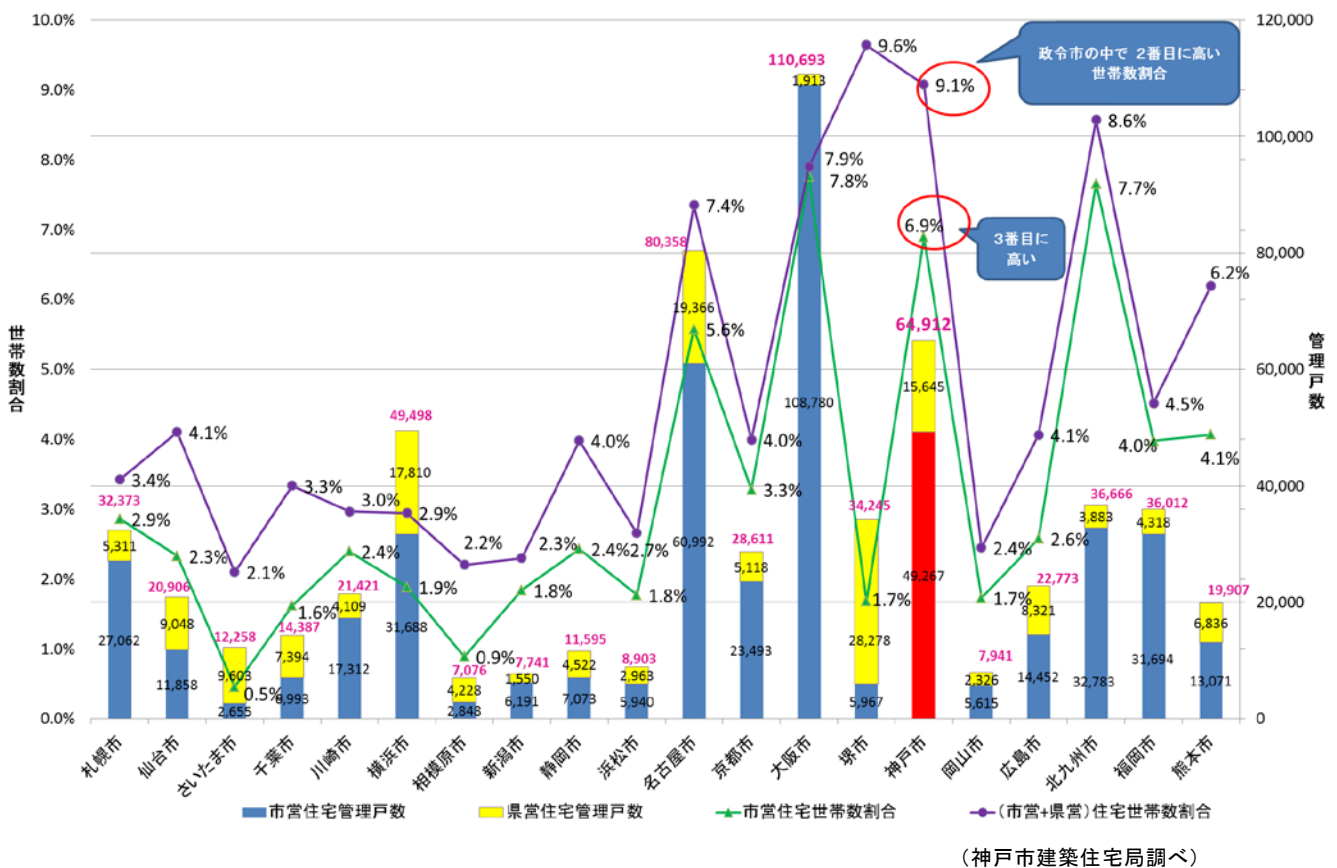
### (9) 区別の管理戸数（平成 29 年度）

管理戸数は須磨区が最も多く、次いで長田区、垂水区の順となっています。



### (10) 市営・県営住宅管理戸数の政令市比較（平成 29 年度）

政令市と比較すると、市内の県営・市営住宅が世帯数に占める割合は 9.1%で政令市の中で 2 番目に高くなっています。



### (11) 市営住宅の平均家賃等の状況（平成 30 年度）

市営住宅の平均家賃額は約 2 万 7 千円となっています。

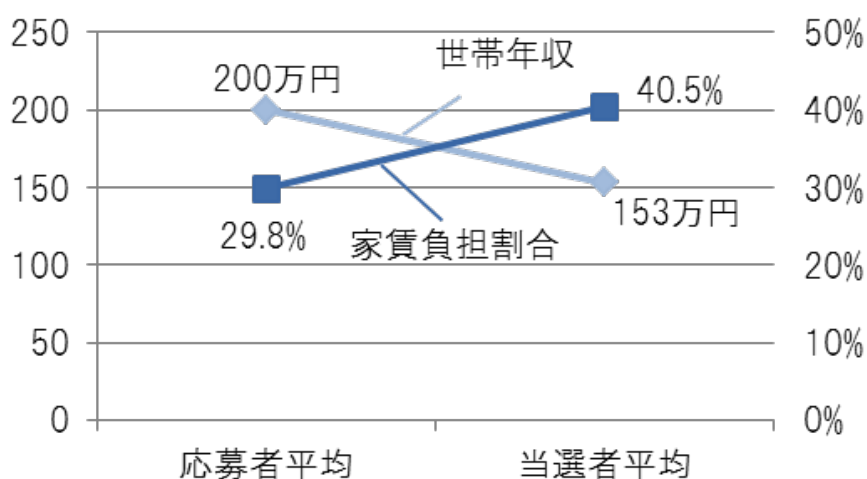
約 3 割の世帯が家賃の減免を受けており、減免後の平均の負担額は約 1 万 7 千円となっています。

（神戸市建築住宅局調べ）

### (12) 市営住宅での入居者募集

市営住宅では年 4 回の定時募集を行っており、一定割合の住宅では、収入・家賃負担の状況や住宅環境（面積・設備等）、世帯状況などについて困窮度に応じて点数化し、より困窮度の高い世帯に入居して頂く「ポイント方式」の募集を実施しています。

図表 ポイント方式の結果 収入・家賃状況（平成 30 年）



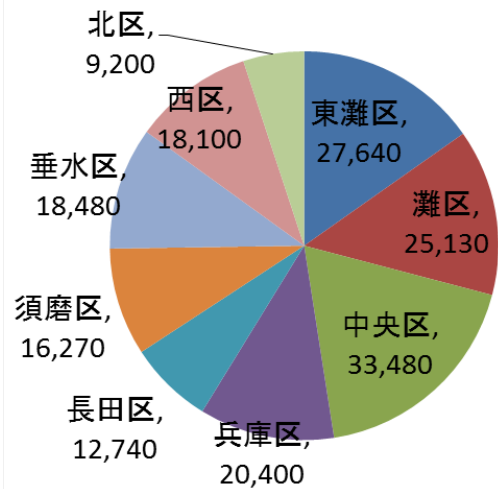
図表 ポイント方式の結果 各世帯の割合（平成 30 年）

	応募者	当選者
高齢者	37.6%	41.1%
障がい者	23.6%	28.5%
母子・父子	20.4%	33.2%
若年・子育て	24.3%	38.1%
多子	2.8%	7.1%
生活保護	36.3%	16.7%

## ○民間住宅の状況

### (13) 民間賃貸住宅の状況

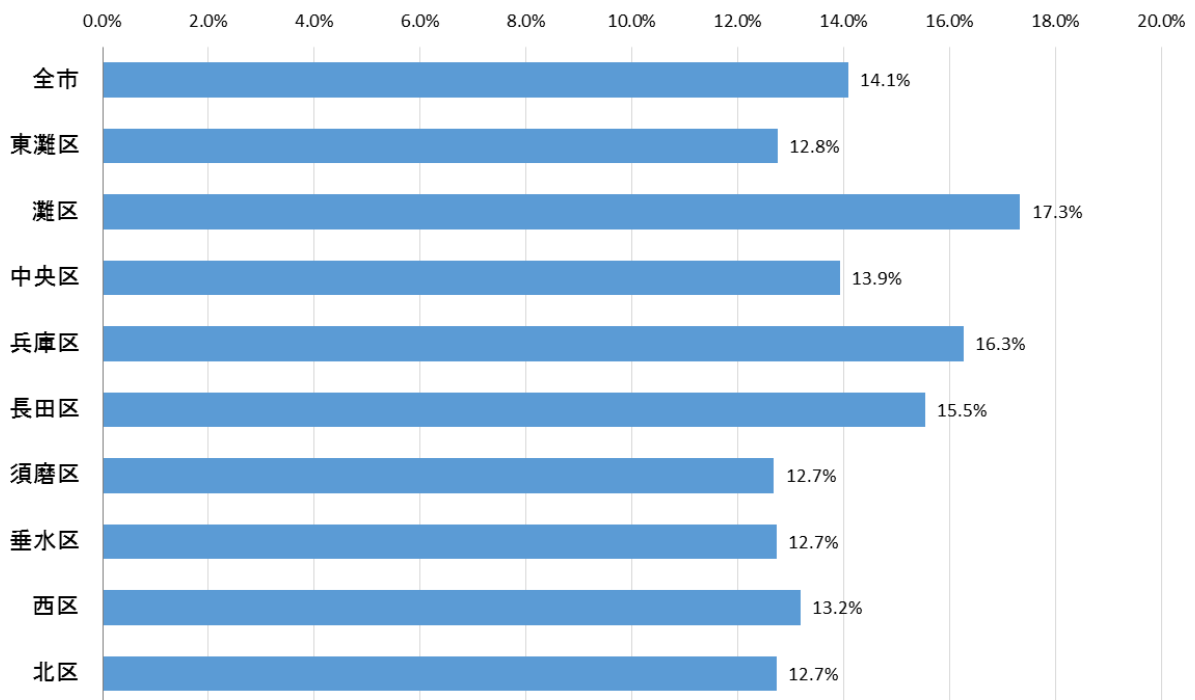
市内には「居住世帯のある」民間賃貸住宅は約 18 万戸あり、そのうち東灘・灘・中央で約半数を占めています。



(平成 25 年住宅・土地統計調査)

### (14) 民間賃貸住宅の区別空き家率の状況

民間賃貸住宅では、灘区が最も高く、次いで兵庫区、長田区が高い数字となっています。



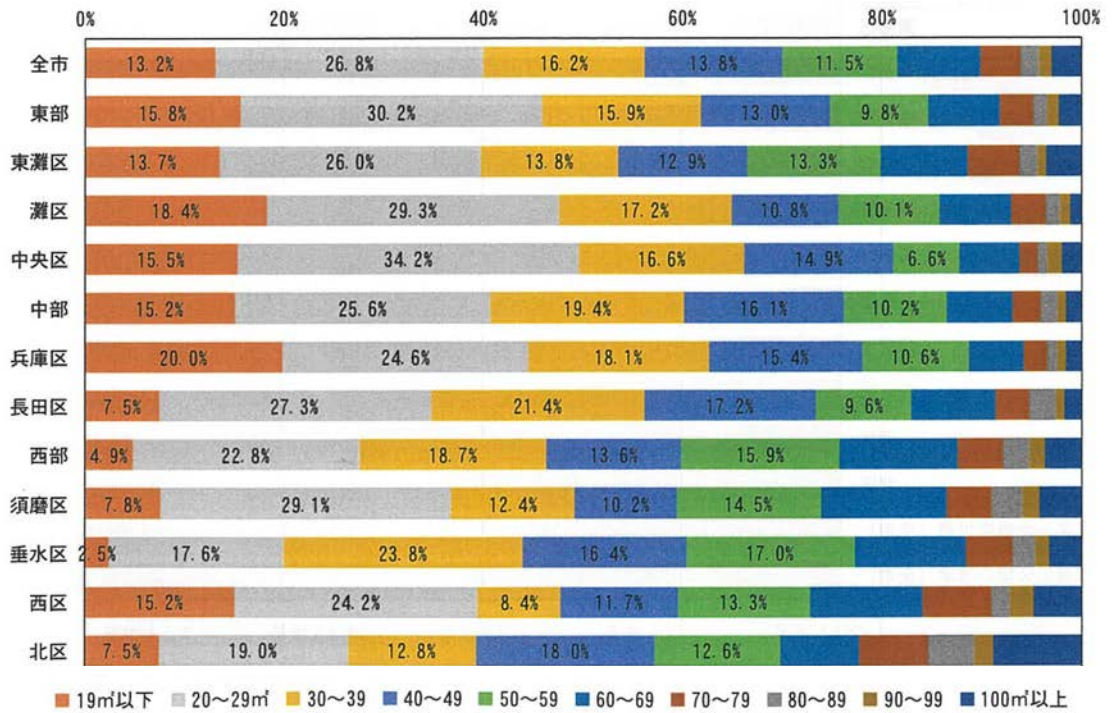
(平成 25 年住宅・土地統計調査、公的賃貸住宅の空き家の推計値より神戸市建築住宅局推計)

### (15) 民間賃貸住宅の住戸面積及び家賃

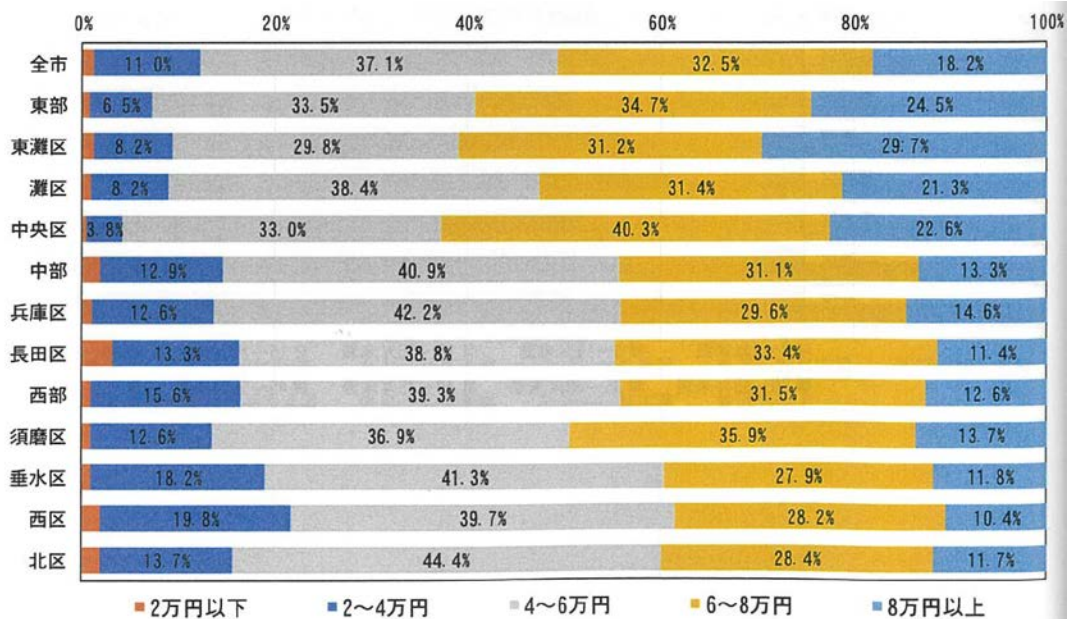
29 m<sup>2</sup>以下の比較的小さい住宅の割合は、灘区・中央区・兵庫区などの都心部で高く、郊外では低くなっている。

家賃については、都心部で高く郊外では安くなっています。

図表 民間賃貸住宅の面積



図表 民間賃貸住宅の家賃



(平成 25 年住宅・土地統計調査)



## ○住宅セーフティネット制度の状況

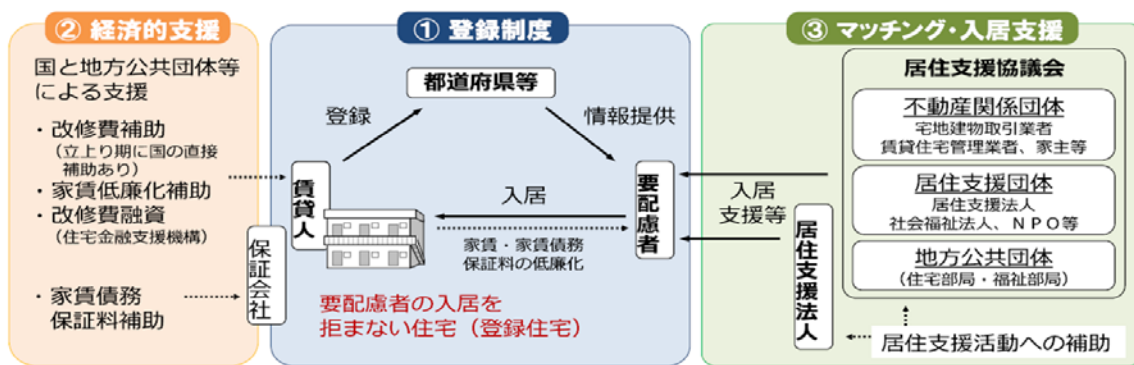
### (16) 民間賃貸住宅を活用した取り組み

改正住宅セーフティネット法（平成29年10月）による、新たな住宅セーフティネット制度に基づく取り組みの普及・啓発。

#### 取組内容

##### ～新たな住宅セーフティネット制度～

- ①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度  
登録件数（6月末時点）：15棟 84戸 《他都市登録状況》 全国：673件8,959戸
- ②登録住宅の改修・入居への経済的支援（子育て世帯が入居する住宅への家賃補助：R1年度新規）
- ③住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援  
居住支援法人の登録数（6月末時点）：9社 《他都市登録状況》 全国：213社



### (17) 神戸市居住支援協議会による取組み

高齢者・障害者等の円滑な民間賃貸住宅への入居を図るための支援策等を検討。

構成員（平成23年度設立）【(事務局) (一財) 神戸すまいまちづくり公社】

#### 不動産関係団体

- ・兵庫県宅地建物取引業協会
- ・全日本不動産協会兵庫県本部

#### 神戸市

- ・建築住宅局 (住宅政策)・市長室 (外国人)
- ・保健福祉局 (高齢者・障がい者)
- ・こども家庭局 (子育て世帯)

#### 居住支援団体

- ・社会福祉協議会
- ・民生委員児童委員協議会
- ・市民活動センター神戸・国際協力交流センター

#### 取組内容

##### 神戸すまいのあんしん入居制度

貸主及び借主の不安解消のための支援サービスを平成26年度に創設。  
(サービス提供は民間事業者、費用は利用者負担)

- 安否確認 (2件)  
生活動作を感知するセンサーを設置、緊急時にかけつけ等を行う
- 家財の片付け (いまずぐプラン) (125件)  
住み替え等の際に家財の整理・処分を行う
- 家財の片付け (あとからプラン) (4件)  
生前に契約し利用者の死後に家財の処分を行う
- その他「葬儀の実施サービス」や「連帯保証サービス」を実施



##### 居住支援体制の充実

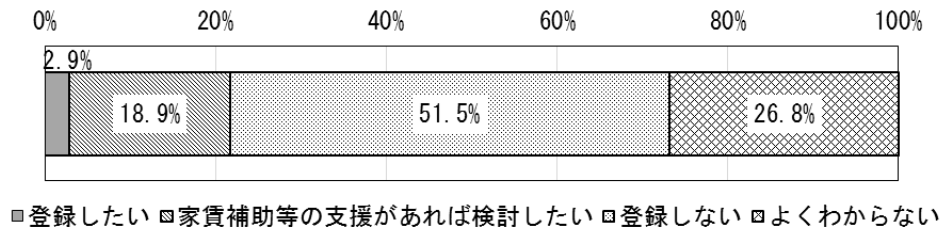
高齢者からの相談が多い団体が集まり勉強会を実施、それぞれが対応できる事項の整理を行い、連携体制づくりを行った。

また、相談に応じた窓口が内容によって適切な機関へつなぐことが出来るよう、勉強会の内容を基に「相談対応マニュアル」を作成。



### (18) 民間賃貸住宅所有者の意向調査「S N住宅として登録を希望するか」

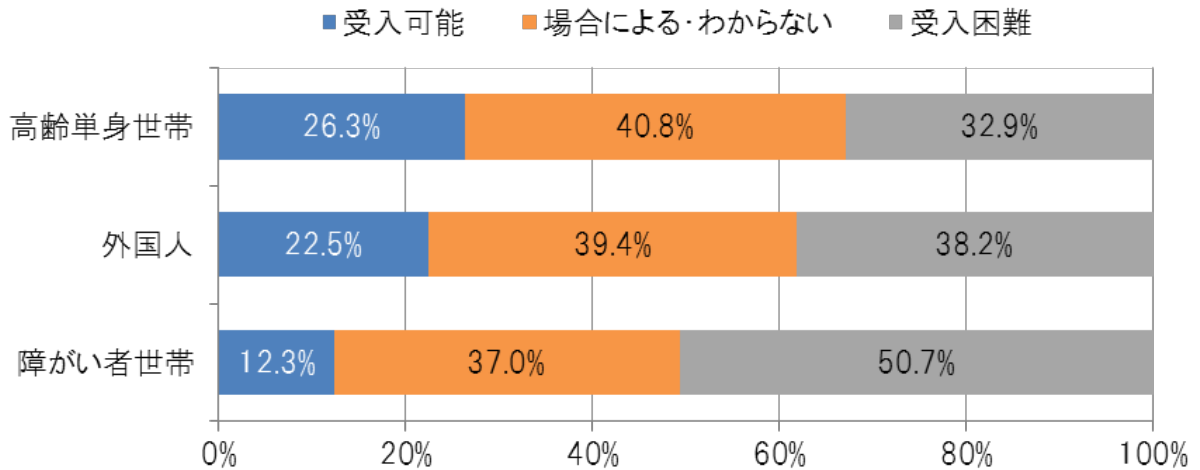
「登録しない」が約 50%、「登録したい」及び「家賃補助等の支援があれば検討したい」が、約 20%となっています。



(平成 30 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査): N=1,156

### (19) 民間賃貸住宅オーナーの住宅確保要配慮者の受け入れの可否

各世帯で「受入可能」、「場合による・わからない」と回答した割合は約半数を超していますが、「受入困難」としているオーナーも一定数いるのが現状です。



(平成 26 年度神戸市民間賃貸住宅実態調査)