

(別紙)

新旧対照表

兵庫県（明舞団地再生計画）

変更後	変更前
<p>1、2 略</p> <p>3 地域再生計画の区域 神戸市の区域の一部（垂水区狩口台地区、南多聞台地区及び神陵台地区）及び明石市の区域の一部（松が丘地区）</p> <p>4 略</p> <p>5 目標を達成するために行う事業</p> <p>5-1 全体の概要 略</p> <p>5-2 法第5章の特別の措置を適用して行う事業 ■ <u>公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（A1202）</u></p> <p><u><住宅用途としての使用></u></p> <p><u>（1）公営住宅を住宅用途として目的外使用する理由及びその概要</u></p> <p><u>地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が進む明舞団地において、ミックスコミュニティの推進、高齢者等への生活支援の充実、集合住宅建替事業の推進等を目的とした公営住宅の目的外使用を行うことにより、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。</u></p> <p>① <u>ミックスコミュニティ推進等に資する若年世帯等住宅としての使用</u></p> <p><u>ミックスコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、下記</u></p>	<p>1、2 略</p> <p>3 地域再生の区域 神戸市の区域の一部（垂水区 狩口台地区、南多聞台地区、神陵台地区） 明石市の区域の一部（松が丘地区）</p> <p>4 略</p> <p>5 目標を達成するために行う事業</p> <p>5-1 全体の概要 略</p> <p>5-2 法第4章の特別措置の措置を適用して行う事業 該当なし</p>

の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

・夫婦の満年齢合計が80歳未満で子供を有する世帯、若しくは夫婦の満年齢合計が70歳未満で婚姻成立後2年以内の夫婦世帯であること。

・使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること。

② 高齢者等生活支援の充実に資する住宅としての使用

親族の隣居・近居による高齢者等の生活支援の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

・明舞団地内に生活支援が必要もしくは必要となることが見込まれる高齢者・障害者の親を有する世帯（単身世帯可とする）であること

・使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること

③ 円滑な再生事業の推進に資する一時的な仮住宅としての使用

ニュータウン全体の円滑な再生を進めるために必要となる仮住宅の確保を目的として、下記要件に該当する世帯の住宅として使用する。

・明舞団地内の公団賃貸住宅、公社賃貸住宅、分譲マンションに居住する世帯で、当該住宅の建替・大規模改善等の工事に際して工事期間中の仮移転が必要となる世帯であること

④ 地域活力の向上に資する学生向け住宅としての使用

ミックストコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、下記の要件に該当する者の住宅として使用する。

・明舞団地近隣に存する大学に通学するもので、明舞団地の活性化に資する研究または活動を行う意志のある者が一名または数名で居住するものであること。

(2) 目的外使用する団地の状況

① 目的外使用する団地の状況、所在地、戸数、補助金交付年度及び募集状況

団地名	所在地	戸数	補助金 交付年度	募集状況
明石舞子鉄筋	神戸市・明石市	合計 3,080 戸 のうち、50 戸 ※ 1 を上限と して使用。	S41	常時募集※ 2
明石舞子北鉄筋	神戸市・明石市		S44～S46	
明石舞子高層	神戸市		S50	
神陵台鉄筋	神戸市		S58	
南多聞台第1鉄筋	神戸市		S62	
南多聞台第2鉄筋	神戸市		H元	
南多聞台第3鉄筋	神戸市		H3	
南多聞台第4鉄筋	神戸市		H14～16	
南多聞台第5鉄筋	神戸市		H14	
南多聞台第6鉄筋	神戸市		H15～19	
南多聞台第7鉄筋	神戸市		H18	
明石舞子南鉄筋	明石市		S43	

※ 1 戸数は、経常的な空家戸数の約半数程度(約 50 戸)を使用する。

※ 2 明舞団地では経常的に空家(約 100 戸)があるため、毎月の常時募集を実施している。

② 目的外使用する期間

目的外使用する期間は1年とする。

ただし、公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用に係る期間を更新する。

(3) 事業主体における過去3年の応募倍率及び空家戸数

① 兵庫県における過去3年の応募状況

年度	募集戸数			応募件数			応募倍率※1		
	春	秋	冬	春	秋	冬	春	秋	冬
平成18年度	578	540	：	3,344	4,457	：	5.8	8.3	：
平成19年度	677	621	：	3,948	5,357	：	5.8	8.6	：
平成20年度	686	410	360	4,581	3,896	3,691	6.7	9.5	10.3

※1 応募倍率は、明舞団地等の常時募集を行っている団地を除いた倍率である。

② 兵庫県における過去3年の空家状況

年度	空家戸数※1
平成18年度	1,261
平成19年度	2,167
平成20年度	3,289

※1 空家戸数には政策空家を除いている。

(4) 目的外使用の使用料等の条件

使用目的に応じて、近傍同種の住宅の家賃の範囲内で使用料を決定する。

(5) 入居者に対する主な使用条件

使用条件は、公営住宅の本来入居者と同等とする。主なものは、次のとおりである。

- ・申込書に記載された全ての者が入居すること（転貸不可）
- ・敷金、共益費等の必要となる経費を負担すること
- ・その他、犬、猫、鳥などの動物の飼育はしないこと ほか

<住宅用途以外としての使用>

(1) 公営住宅を住宅用途以外として目的外使用する理由及びその概要

高齢化の進展・人口減少に伴う、地域活力の低下・コミュニティ機能の衰退等が進む明舞団地において、日常の生活圏を核としたコミュニティ活動の活発化、高齢

者生活サービスや子育てサービス等の導入による生活支援の充実のため、公営住宅の目的外使用(住宅用途以外)を行い、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。

なお、目的外使用する施設では、当該県営住宅団地のみならず、その周辺地域を対象とした下記の活動を行うものとする。

① 住民団体等が運営するコミュニティ拠点として住宅を使用

地域コミュニティの活性化等を目的として、下記の要件に該当する住民団体のコミュニティ拠点として使用する。

・地域コミュニティの活性化の活動として、地域の団らんの場、住民団体の運営による各種講習会、世代間の交流等の提供を定期的に実施すること

② NPO等が運営する高齢者生活サービス提供の拠点として住宅を使用

高齢者等の生活支援等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

・高齢者生活サービスのための活動として、ミニディサービス、ふれあい喫茶などを定期的に運営すること高齢者の見守り活動の拠点として定期的に運営すること

③ NPO等が運営する子育てサービス提供の拠点として住宅を使用

子育てサービス提供等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

・子育てサークル・子育て相談等のサービス提供を定期的に実施すること

【①から③の用途に充てる建物がない現状について】

○ 県営住宅を対象として

これらの用途に充てる施設として、県営住宅の集会所（下図参照）が挙げられるが、集会所は、県営住宅居住者による自治会活動や県営住宅維持管理活動等を行う場となっており、使用目的・使用主体が限定されている。

なお、①から③に示したコミュニティ拠点などとするような活動は、当該県営住宅

のみならず、戸建住宅・分譲マンション・都市機構住宅の周辺地域の居住者を対象とした活動となるため、集会所での対応はきわめて困難である。

このほか、具体には次のとおり継続した活動を行うことが困難となる。

- ・継続した活動を実施するためには、備品等を常時備える必要があるが、そのために、
県営住宅の集会所を長期に占有することはできない。
- ・活動拠点の管理責任を明確にするため、集会所とは区分しておく必要がある。
- ・コミュニティ拠点としての活動など、活発・柔軟な活動を実施するためには、時間・
場所とも自由に使える拠点が必要である。また、県営住宅自治会活動も同様である。

○ 民間施設を対象として

現在、明舞団地を含む周辺地区において、①～③の目的で経常的に活用されている民間施設は存在していない。

また、県営住宅以外の近隣の民間住宅等の施設として、民間分譲マンション・都市再生機構住宅に付属する集会所がわずかにあるが、県営住宅と同様に、当該住宅居住者の自治会活動に使用されており、利用困難である。この他の民間の施設として、代替機能を有するスペースは、明舞団地内にはない。

(2) 目的外使用する期間

目的外使用する期間は1年とする。

ただし、公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で目的外使用に係る期間を更新する。

(3) 目的外使用する団地名等

目的外使用する団地名等は次のとおり。

<u>団地名</u>	<u>所在地</u>	<u>建設年度</u>	<u>団地総戸数</u>	<u>目的外使用戸数</u>	<u>補助金交付年度</u>	<u>当該団地に係る最近の応募倍率</u>
------------	------------	-------------	--------------	----------------	----------------	-----------------------

明石舞子鉄筋	明石市	S41	560戸	1戸	S41	常時募集 ※1
明石舞子北鉄筋	神戸市	S44~S45	530戸	1戸	S44~S45	
明石舞子南鉄筋	明石市	S43	410戸	1戸	S43	

※1 各団地とも定期的に空家(空家率3.8%)があるため、毎月の常時募集を実施している。

(4) 事業主体における過去3年の応募倍率及び空家戸数

① 兵庫県における過去3年の応募状況

年度	募集戸数			応募件数			応募倍率※1		
	春	秋	冬	春	秋	冬	春	秋	冬
平成18年度	578	540	-	3,344	4,457	-	5.8	8.3	-
平成19年度	677	621	-	3,948	5,357	-	5.8	8.6	-
平成20年度	686	410	360	4,581	3,896	3,691	6.7	9.5	10.3

※1 応募倍率は、明舞団地等の常時募集を行っている団地を除いた倍率である。

② 兵庫県における過去3年の空家状況

年度	空家戸数※1
平成18年度	1,261
平成19年度	2,167
平成20年度	3,289

※1 空家戸数には政策空家を除いている。

(5) 目的外使用の使用料等の条件

明舞団地を含む周辺地区においては、今回の申請における活用目的（高齢者、子育てサービス提供の拠点等）と同種の施設は存在しないため、目的外使用の使用料等の条件の設定については次のとおりとする。

現在、団地内に存在する各施設（電気屋、八百屋など）の使用料は、立地条件に応じた1㎡あたりの基準単価に基づいて決定されている。

目的外使用の使用料の設定にあっても、この考え方に倣い、使用予定の公営住宅と類似の立地条件を有する団地内のサブセンターにおける施設の単価を参考に、1㎡あたり1,300円の範囲内で使用目的に応じて決定することとする。

(6) 目的外使用者に対する主な目的外の条件

使用条件は、公営住宅の本来入居者と同等とする。主なものは、次のとおりである。

- ・申込書に記載された者が使用すること（転貸不可）
- ・敷金、共益費等の必要となる経費を負担すること
- ・その他、犬、猫、鳥などの動物の飼育はしないこと ほか

削除

5-3-2 旧プログラムに基づき既に認定されている取り組み

A. 公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（11202）

(1) 公営住宅を住宅用途として目的外使用する理由及びその概要

地域活力の低下、コミュニティ機能の衰退等が進む明舞団地において、ミックスコミュニティの推進、高齢者等への生活支援の充実、集合住宅建替事業の推進等を目的とした公営住宅の目的外使用を行うことにより、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。

① ミックスコミュニティ推進等に資する若年世帯等住宅としての使用

ミックスコミュニティの推進、地域コミュニティの活性化等を目的として、下記の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- ・夫婦の満年齢合計が80歳未満で子供を有する世帯、若しくは夫婦の満年齢合計が70歳未満で婚姻成立後2年以内の夫婦世帯であること。
- ・使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること

② 高齢者等生活支援の充実に資する住宅としての使用

親族の隣居・近居による高齢者等の生活支援の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- ・ 明舞団地内に生活支援が必要もしくは必要となるが見込まれる高齢者・障害者の親を有する世帯（単身世帯可とする）であること
- ・ 使用する世帯の収入分位は、特定優良賃貸住宅入居基準と同等であること

③ 円滑な再生事業の推進に資する一時的な仮住宅としての使用

ニュータウン全体の円滑な再生を進めるために必要となる仮住宅の確保を目的として、下記要件に該当する世帯の住宅として使用する。

- ・ 明舞団地内の機構賃貸住宅、公社賃貸住宅、分譲マンションに居住する世帯で、当該住宅の建替・大規模改善等の工事に際して工事期間中の仮移転が必要となる世帯であること

B. 公営住宅における目的外使用承認の柔軟化（対象の拡大）（11204）

（1）公営住宅を住宅用途以外として目的外使用する理由及びその概要

高齢化の進展・人口減少に伴う、地域活力の低下・コミュニティ機能の衰退等が進む明舞団地において、日常の生活圏を核としたコミュニティ活動の活発化、高齢者生活サービスや子育てサービス等の導入による生活支援の充実のため、公営住宅の目的外使用(住宅用途以外)を行い、ニュータウン全体の活性化と円滑な再生を推進する。

なお、目的外使用する施設では、当該県営住宅団地のみならず、その周辺地域を対象とした下記の活動を行うものとする。

① 住民団体等が運営するコミュニティ拠点として住宅を使用

地域コミュニティの活性化等を目的として、下記の要件に該当する住民団体のコミュニティ拠点として使用する。

- ・ 地域コミュニティの活性化の活動として、地域の団らんの場、住民団体の運営による各種講習会、世代間の交流等の提供を経常的に実施すること

② NPO等が運営する高齢者生活サービス提供の拠点として住宅を使用

高齢者等の生活支援等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

・高齢者生活サービスのための活動として、ミニディサービス、ふれあい喫茶などを定期的に運営すること

・高齢者の見守り活動の拠点として定期的に運営すること

③ NPO等が運営する子育てサービス提供の拠点として住宅を使用

子育てサービス提供等の充実を図ることを目的として、下記の要件に該当するNPO等の活動拠点として使用する。

・子育てサークル・子育て相談等のサービス提供を定期的に実施すること

5-3-2 基本方針に掲げられた支援措置によらない独自の取組

①リーディングプロジェクト（中央センター・県営住宅再生）の推進

県・公社が所有する区域をリーディングエリアと位置づけ、そこに立地する中央センター商業施設及び県営住宅の再生を推進する。

- ・中央センター地区の再生においては、民間のノウハウ、民間資金を適切に導入し、商業機能中心から交流機能を重視した施設へ整備する。
- ・県営住宅の再生においては、にぎわい施設、高齢者サービス施設、子育て支援施設等、地域の特性に応じた新たな機能を導入する。
- ・リーディングエリアを中心に施設のバリアフリー化、屋上緑化やグラスパーキングによる緑化を推進する。

②分譲マンションの再生支援

老朽化が進む分譲マンションの再生を図るため、管理組合等が行う適正管理・建替の検討に対し、兵庫県の外郭組織である「ひょうご住まいサポートセンター」からマンション管理士等の専門家を派遣するとともに、これまでの取り組み（管理組合のネットワーク化への支援・マンション再生アイデアコンペ・団地型マンション再生手法策定調査等）の成果を生かし、新たな再生手法や、県・公社の新しい役割等について

5-3-3 その他の事業

①リーディングプロジェクト（中央センター・県営住宅再生）の推進

県・公社が所有する区域をリーディングエリアと位置づけ、そこに立地する中央センター商業施設及び県営住宅の再生を推進する。

- ・中央センター地区の再生においては、民間のノウハウ、民間資金を適切に導入し、商業機能中心から交流機能を重視した施設へ整備する。
- ・県営住宅の再生においては、にぎわい施設、高齢者サービス施設、子育て支援施設等、地域の特性に応じた新たな機能を導入する。
- ・リーディングエリアを中心に施設のバリアフリー化、屋上緑化やグラスパーキングによる緑化を推進する。

②分譲マンションの再生支援

老朽化が進む分譲マンションの再生を図るため、管理組合等が行う適正管理・建替の検討に対し、兵庫県の外郭組織である「ひょうご住まいサポートセンター」からマンション管理士等の専門家を派遣するとともに、これまでの取り組み（管理組合のネットワーク化への支援・マンション再生アイデアコンペ・団地型マンション再生手法策定調査等）の成果を生かし、新たな再生手法や、県・公社の新しい役割等について

検討する。

③戸建住宅地の再生支援

戸建住宅地の住環境保全・適正管理のルール作りの誘導等を図るため、住民組織に対して、兵庫県の外郭組織である「ひょうごまちづくりセンター」からコンサルタント等の専門家を派遣するとともに、耐震改修工事やバリアフリー化への支援を行う。また高齢者が住宅資産を活用してライフタイムに応じた住宅へ円滑に住み替えるための支援を行い、その持ち家への子育て世帯の入居を促進する住み替えシステムについて検討する。

④団地再生をマネージメントする仕組みの構築

明舞団地の再生は、行政、住宅及び施設管理者（兵庫県・都市再生機構・住宅供給公社）、住民団体、NPO、民間企業等の様々な関係主体が積極的に連携しつつ個々の取り組みを進めているが、これら関係機関が一堂に会し明舞団地の再生に向け連携・情報共有する場として「明舞まちづくり委員会」を平成21年度に設立した。

今後、同委員会が団地再生をマネージメントする組織となるよう、同委員会に一般住民を始め、近隣大学、事業者等様々な関係主体の参加を呼びかける。

⑤近隣大学と連携した団地再生の推進

高齢者と若者など多世代の共生や、団地の再生・活性化に向けた調査研究の推進を目的とし、明舞センターの空店舗を活用し、兵庫県立大学経済学部の団地内研究拠点となる「明舞まちなかラボ」を平成21年1月に開設した。

今後はこの拠点を活用し、様々な近隣大学へ呼びかけ、高齢者福祉や地域経済、住環境改善等団地再生に向けた多分野での調査研究を促進するとともに、団地内へ大学生の居住を促し、多世代が共生し持続可能なまちへの再生を目指す。

6、7、8 略

検討する。

③戸建住宅地の再生支援

戸建住宅地の住環境保全・適正管理のルール作りの誘導等を図るため、住民組織に対して、兵庫県の外郭組織である「ひょうごまちづくりセンター」からコンサルタント等の専門家を派遣するとともに、耐震改修工事やバリアフリー化への支援を行う。また高齢者が住宅資産を活用してライフタイムに応じた住宅へ円滑に住み替えるための支援を行い、その持ち家への子育て世帯の入居を促進する住み替えシステムについて検討する。

6、7、8 略