

課題	1、住宅セーフティネットの内容を知らない人が多い
目的	住宅セーフティネット制度をわかりやすく説明する
取組内容	3つの制度内容と神戸市の地域福祉の現状を説明
成果	アンケート結果で、言葉は知ってるが、内容を知らない人に理解できたことが分かりました。

新たな住宅セーフティネット制度の枠組み

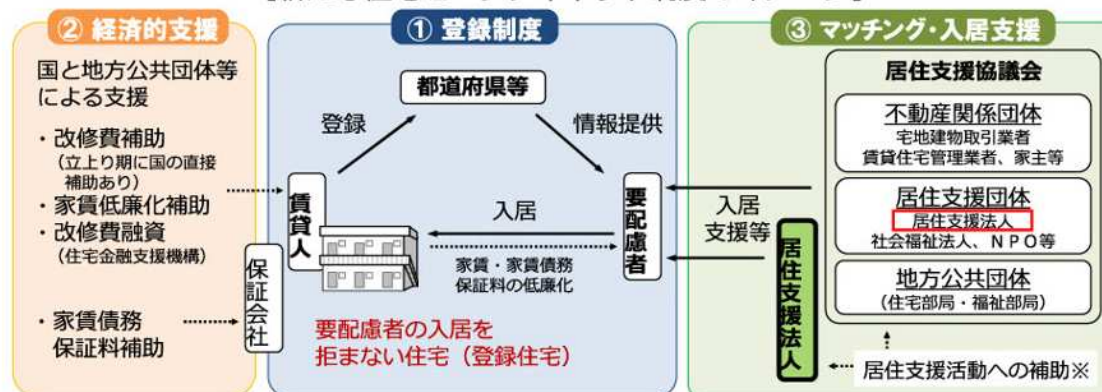
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

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

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



※今回は居住支援法人が行う入居支援等の活動に対する補助事業を公募します。

課題	2、耐震診断の手続きと流れが理解できていない人が多い
目的	耐震診断の申込みから耐震診断迄の流れを理解してもらう
取組内容	申込や診断報告書の実例を基に説明と耐震診断工事の必要性を説明
成果	空き家の活用に耐震診断が必要なことや、手続きの流れがわかってもらえた

神戸30-第013号

木造住宅の 耐震一般診断報告書 平成30年12月7日

様 (一社)兵庫県建築設計事務所協会 神戸支部 会員

名 姓 会 員 名 会 員 登 録 第 号 電 話 番 号

「神戸市耐震一般診断」診断員 登録 No. 第 号 診断員名

調査年月日 平成30年11月30日

あなたのご自宅を耐震診断いたしました。結果は次のとおりです。
なお、この報告書は調査時点での診断状況ですので、その後の経年劣化に対しては十分な維持管理をお願いします。

地盤・地形・基礎の現状	地盤	良い・普通
	地形	崖地・急斜面【石積】
	基礎	無筋コンクリート基礎【ひび割れが生じている】

上部構造総合評点	階	方向	上部構造 評点	判 定
0.21	2階	X	0.32	倒壊する可能性が高い
		Y	1.13	一応倒壊しない
	1階	X	0.21	倒壊する可能性が高い
		Y	0.85	倒壊する可能性がある

上部構造総合評点は上部構造評点の最小点になります

評点の めやす	上部構造評点		判 定
	1: 5以上	倒壊しない	
	1: 0以上～1: 5未満	一応倒壊しない	
	0: 7以上～1: 0未満	倒壊する可能性がある	
	0: 7未満	倒壊する可能性が高い	

※この診断結果について、不明な点、又はお聞きになりたいことがございましたら、診断者までお問い合わせ下さい。

耐震一般診断 所見

今回実地を診断しました結果、「倒壊する可能性が高い」と判断されました。

上部構造(建物)の総合評点としては「倒壊する可能性が高い」との結果になっており、1階・2階共に東西方向で評点が非常に低く、1階南北方向も評点が低くなっています。

地盤・地形: 建築地は一般造成地で石積等、特に問題になる様な部分も見られず「普通地盤」と判断しました。

基礎: 図面、現地調査、ヒアリングでは鉄筋が確認できない為、基礎は「無筋コンクリート造」と判断しました。基礎の一部にクラックがあり「ひび割れの有る基礎」と判断しました。

軸組: 小屋裏からの調査で筋違が確認できず、不明確のため筋違「無し」として診断しました。

壁の配置・耐力: 地震や風には壁が有効に働きますが、貴部は耐力的に有効な壁が1階部及び2階部において北側に偏っている為、バランスが悪く評点を下げています。

耐力のみの評価としては、1階・2階共に東西(X)方向に耐力的に有効な壁が少なく評点をおおきく下げています。1階・2階共に南北方向は一応満足していますが十分とは言えません。

劣化度: 貴部は築後62年になり下配の点を考慮し劣化による低減をしています。

基礎のクラックが確認できる。

屋根軒先の一部にはがれ及び腐朽が確認できる。

外壁が色あせしクラックが確認できる。

今回の木造一般耐震診断は基本的に目視できる範囲及び建築時の資料による診断を行っています。

地盤に強い建物にするための補強方法としては、壁の配置バランスを考慮の上現在有る壁を中心にバランス良く構造用合板等の面材による耐力壁で壁の耐力を高める補強と筋違・柱頭、柱脚の金物等による補強をされる事が現実的です。又壁耐力が不足する場合は、壁の新設・剛性を高める為に床版を構造用合板等による補強もお勧めします。

基礎のクラックは、ひび割れより水が浸入し内部のアンカーボルトが錆びてコンクリート基礎を壊す可能性があります。鉄筋コンクリート造の漏え基礎・エポキシ樹脂の注入等による補強、補修をお勧めします。

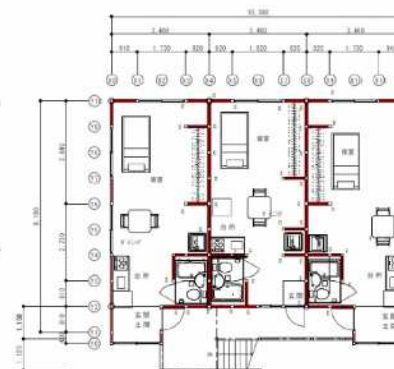
今後も良好に維持管理され、改修工事(リフォーム等)を計画される際は壁の補強等耐震性の向上について建築士にご相談され工事されることをお勧め致します。

課題	3、古い賃貸住宅を貸すために改装が必要。改装箇所と費用がわかりにくい
目的	改装前後を対比して、改装必要箇所と費用を明確にする
取組内容	改装内容と費用を明確にすることで改装に取り組みやすいようになる
成果	改装がなぜ、必要なのか。費用をどのようにかけるのかを知ってもらいました

現状
2F



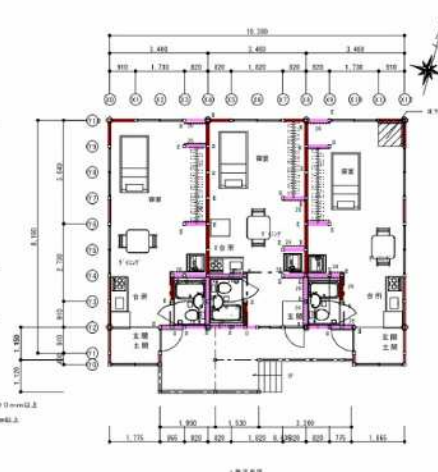
改装
予定
2F



現状
1F



改装
予定
1F



課題	4、住宅確保要配慮者の入居の促進を進める
目的	配慮者の内容をわかりやすく説明することで、家主、管理業者の理解を深める
取組内容	住宅確保要配慮者の詳細を説明。神戸市での状況説明。
成果	家主、管理業者に理解が深まった

神戸市 地域福祉の現況

(福祉指標)

人口	1,530,858 人	世帯数	711,115 世帯				
高齢者数	416,482 人	高齢化率	27.1%	要介護認定者数	82,526 人		
身体障害者手帳所持者	80,101 人	療育手帳所持者	14,167 人	精神保健福祉手帳所持者	15,690 人	生活保護受給世帯	34,818 世帯

1) 神戸市（令和3年2月1日現在）一人暮らし（平成27年 国勢調査）

- 1、総人口 1,514,434 人（男 714,081 人、女 800,353 人）
- 2、65 歳以上 432,855 人 28.6%（男 184,488 人、女 248,367 人）
- 3、一人暮らし（65 歳以上） 99,962 人（男 31,165 人 16.9%、女 68,797 人 27.8%）
- 4、一人親家庭 平成 27 年度 61,800 世帯 5、外国人 令和 2 年 12 月 48,298 人

住宅確保要配慮者（高齢者、一人親家庭、障害者、外国人他）＜世帯も 1 人として計算＞

- 1、高齢者 416,482 人（一人暮らし 99,962 人）
 - 2、障害者 109,958 人
 - 3、生活保護 34,818 世帯
 - 4、一人親家庭 61,800 世帯
 - 5、外国人 48,298 人
- 計 1～5 合計 671,356 人 神戸市人口 1,530,858 人に対し 671,356 人 43.85%

課題	5、貸主が持っている入居者への不安や心配をどのように解決するのか
目的	貸主（家主）の悩みを一覧表にして明確にする
取組内容	高齢の単身入居者の対策を説明
成果	不安や心配の解決方法を明確にすることで、入居への理解が進んだ

貸主（家主）の悩み

- 1、退去すると入居者を募集しているがなかなかみつからない。
- 2、住宅セーフティネットはよく聞くが内容を知らない。
- 3、家賃の滞納があり、なかなか支払ってもらえない。裁判は費用と時間がかかり、そのままになっている。
- 4、建物が古くて、維持費（修理費）がかかる。
- 5、改装しようと思うが、耐震工事や改装費を考えるとなかなか着手できない。
- 6、高齢者、ひとり親家庭、障害者等の住宅確保要配慮者の入居も検討したいが、内容をよく知らないので、決められない。
- 7、建物が古くて、旧耐震のため、耐震工事を考えるが、費用を考えるとなかなか踏み切れない。又改装費用を考えると踏み切れない。
- 8、家賃が下がっていて、先のことを考えると不安である。
- 9、借地の上に建っているが、地代や建て替えて地主との話し合いが進まない。
- 10、共有で所有しているが、共有者との意思の相違があるため、何もできない状態になっている。
- 11、建て替えを検討しているが接道している土地が建築基準法上の道路でないため、再建築ができない。

課題	6、空き家は色々な問題を持っている。1つずつ問題解決する必要がある。
目的	空き家のチェックリストを使用して、不動産の隠れている部分を明確にする。
取組内容	不動産の中で多いのは、底地、借地、共有、再建築不可、古い賃貸住宅、空き家の問題解決に取り組む
成果	所有者の悩みや、相続対策の生前対策が明確になってきました

賃貸住宅のチェックリスト

＜古い賃貸住宅の場合＞（所有権＜更地権参照＞・借地＜更地権参照＞）

No.	所在地（仮換地）	地番	地目	地番	備考
令和 年 月 日現在					
①担保に入っていますか	有（抵当権、根拠当権） 無				
②抹消できますか	有（自己資金、資金借入、売却） 無				
③共有者トラブルありますか	有（共有のチェックリスト） 無				
④各種の登記ありますか	有（買戻特約、所有権移転仮登記、地上権、地役権、賃借権、仮差押、差押） 無				
⑤登記抹消できますか	有（自己資金、資金借入、売却） 無				
⑥相続登記の必要ありますか	有（ ） 無				
⑦相続についてのトラブルありますか	有（相続人調査未了、相続人未確認、分割協議未了、相続登記未了） 無				
⑧建物のトラブル知っていますか	有（借家人の無断増改築 違反建築） 無 有（建物及び構築物の越境（道路、隣地、隣家に隣家へ越境） 無 有（大規模修繕の必要） 無 有（雨漏れ、漏水、壁のひび割れ、白アリ） 無 有（積立金、保険の加入） 無 有（旧耐震・新耐震） 無				
⑨金銭面でのトラブルありますか	有（賃料（相場と同じ、相場より7割以下、相場1/2以下） 無 有（供託（家賃） 年 月 ～ 年 月 有（滞納（家賃） 年 月 ～ 年 月 有（返還敷金） 無				
⑩境界のトラブルありますか	有（測量のチェックリスト） 無				
⑪土地のトラブルありますか	有（第三者配管有（ガス、水道、下水道）隣接地自己配管） 無 有（隣接地（排水、雨水）越境、境界） 無 有（私道（通行、建築、道路の縛り）） 無 有（擁壁等の造り替え・修理の必要） 無				
⑫書類面のトラブル	有（契約書（全部、一部）） 無 有（建物図面（登記済一戸別・未分割）） 無				
⑬借地のトラブルありますか	有（借地のチェックリスト） 無				
⑭再建築不可のトラブルありますか	有（再建築不可のチェックリスト） 無				