



ランチ紹介人
角野史和さん

新長田のランチはバリエーション豊富で毎日豊かに暮らせます。和に洋に麺に喫茶ランチ！と、今回わたし自身が普段利用するお店のおすすめランチを選んでみました。是非参考にしてみてください。しかし、それだけではもったいない。お好み焼きの”推し”を探す、地下街に行ってみる、路地に入ってみる、喫茶店でランチする、勇気を出してアジア料理に挑戦する。そうやって視野を広げていけばあなたも新長田ランチマスターに。迷ったときは「新長田さがしてランチマップ」「Instagram新長田さがしてランチ」を参考に！そして”本日のランチさがし”をみんなで助け合いましょう！

新長田合同庁舎周辺
さがしてランチ



ランチさがしに迷ったら！
新長田さがしてランチマップをチェック！
すまいるネットにも置いています。



洋食ジャンボ

ヒレ肉のピフカツ
(ライス・みそ汁付き)1300円

しっとり熟成ヒレ肉は極厚なのにスツと歯がとおるやわらか感動食感。一週間煮込んだフォンドボーがカツに浸みて旨い！様々な洋食を研鑽したシェフが信じられないコスパ飯を実現しています。

定休日:日曜



手打ちうどん 坂出

スタミナうどん 690円

登山で鍛えられた足腰で1時間も踏んでコシを上げる手打ち麺。鯉と昆布のだしは甘すぎず辛すぎず。えび天、肉、月見のスタミナうどんと、香り良きかやくご飯250円のセットが◎。

定休日:木曜

季節料理よじま



和定食 900円

三代続く料理屋さんのランチ。その時々旬の食材を店主自ら仕入れ。この日は甘く脂ののったカンパチを塩焼きに。副菜の一つ一つも丁寧に美味しい。地元でコスパ良と話題のうな重もオススメ！

定休日:
土曜(ランチのみ休)・日曜・祝日



日替わり定食 700円

「寄り合う」という意味が込められた店名、そしてレトロな内装とシチュアのやさしい味に癒やされます。日替わりは月曜に中華、第3木曜に天ぷらと毎日づかいても飽きさせません。

定休日:日曜、第3土曜

神戸市すまいとまちの安心支援センター すまいるネット

神戸市すまいとまちの安心支援センター(すまいるネット)は神戸市が設置した“すまい”に関するあらゆる悩みや疑問にお答えする相談所です。すまいの改修、高齢期の住み替え、バリアフリー、空き家等活用相談など様々なご相談に、すまいの相談員(一級建築士・消費生活相談員・融資相談員)が対応いたしますので、お気軽にご相談ください。来所・電話相談どちらでもお受けします。

<p>相談専用:078-647-9900 事務局:078-647-9911 補助問合せ:078-647-9933 FAX:078-647-9912 NEW マンション管理相談専用:078-647-9955 ※補助問合せ・マンション管理相談は、水曜・日曜・祝日定休 〒653-0042 神戸市長田区二葉町5丁目1-1 アスタくにつか5番館2階 新長田(JR、地下鉄西神・山手線/海岸線)から南へ徒歩約13分 駒ヶ林駅(地下鉄海岸線)から徒歩約3分</p>	<p>相談時間 10:00~17:00 <small>令和3年4月より水曜・日曜・祝日定休となります(水曜定休)</small> 民間住宅の物件情報提供:13:00~17:00 ウェブサイト https://www.smilenet.kobe-sumai-machi.or.jp/</p>	<p>神戸市すまいの総合窓口 すまいるネット</p>
--	---	---------------------------------------

20周年
記念号
Part2

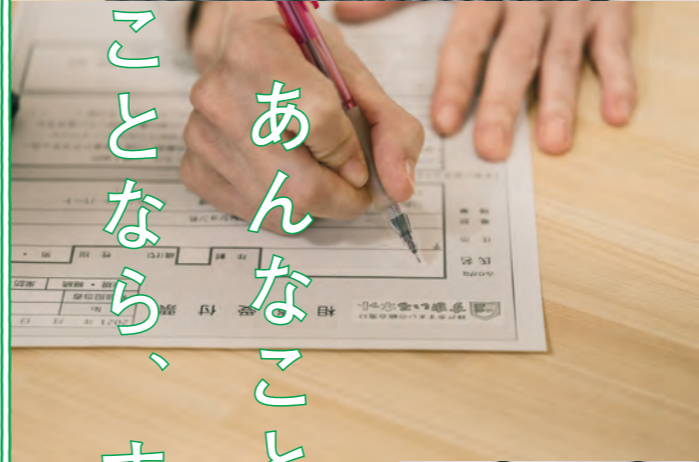
すまいるネット通信

vol.54
2021.春

神戸市が発信する“よりよい住まいづくり”情報紙



これまでの相談事例と、
すまいるネット相談員の
ヒアリング術を大公開



すまいのことなら、すまいるネット。
あんなことやこんなこと。



※新型コロナウイルスの感染防止に配慮した上でマスクを外して撮影しています

あんなことやこんなこと。 すまいのことなら、すまいるネット。

20年の節目を迎えた私たちは
これまでも神戸市民の皆様のすまいの総合窓口として
住環境や暮らしに関する様々なお困りごとに対応してきました。

あんなことやこんなこと、すまいのことならどんなことでも。
窓口にくられた方のお話を聞きながら一緒に内容や問題点を整理し、
次のステップへ進むためのお手伝いをするのが私たちのミッションです。

そこで今回は、そんな私たちに親しみを感じていただくために、
実際にあった事例をご紹介します。

「こんなこと相談してもいいのかな?」と迷ったら、まずはご連絡ください。



CASE1 見積り金額の安い業者に 決めるつもりだったけれど…

#リフォーム #見積 #建築



自宅の外壁塗装を検討しており、2社から見積りを取りましたが見積金額に大きく差がありました。金額の安い会社に決めるつもりでしたが、ここまで金額差があると少し心配です。



専門知識が豊富な
一級建築士さん
建築は大きなお金が動きま
す。我々専門家にぜひご相
談ください。

2社の金額差の理由は、見積書の内訳明細を比較するとわかります。見積書に明細の記述がなく「一式」などとひとくりにされている場合は、使う材料や品名を記載した内訳明細を出してもらうように業者へ依頼しましょう。また、2社では比較検討することが難しいので3社以上から見積りをとることをおすすめしています。どんな業者に依頼すべきかわからない方は、市内にある建築士事務所・建設業者の情報を提供する名簿掲載システム「すまいるパートナー」をご利用ください。すまいるネットのホームページ（新築・リフォーム>建築士事務所・建設業者を探す）でご覧いただくか、すまいるネットの相談員に相談すれば、業者をピックアップして情報を提供することも可能です。

契約をする場合は契約書や契約約款の内容を細かく確認することを忘れずに。特に、工事内容・工期・保証内容は重要な項目です。ご自身の認識と相違がないかしっかりと確認しましょう。外壁塗装や屋根の修繕などは訪問販売も多くみられます。契約してしまったけれど解約したい場合は、契約書面を受け取った日から数えて8日間以内であれば、書面により契約の解除（クーリング・オフ）が可能です。すばやい対応が必要になるので、解約の手続きについては消費生活センターへご相談ください。

20年の節目を迎えた私たちは
これまでも神戸市民の皆様のすまいの総合窓口として
住環境や暮らしに関する様々なお困りごとに対応してきました。

あんなことやこんなこと、すまいのことならどんなことでも。
窓口にくられた方のお話を聞きながら一緒に内容や問題点を整理し、
次のステップへ進むためのお手伝いをするのが私たちのミッションです。

そこで今回は、そんな私たちに親しみを感じていただくために、
実際にあった事例をご紹介します。

「こんなこと相談してもいいのかな?」と迷ったら、まずはご連絡ください。

CASE2 高齢化し体調もよくない母の 住み替えを検討しているけれど…

#高齢者 #住み替え



離れて暮らす親が高齢になり、足の調子がよくないので住み替えを考えています。高齢者向けの住宅など、よく耳にはしますが何から始めたらよいですか。

高齢者向けの住宅や施設は様々な種類があります。まずは、ご本人の状況や予算などにあう種類を調べるところから始めましょう。必要に応じて、すまいるネットでも施設の概要についてご説明いたします。もし住み替えをする場合は、事前にくつつか見学に行き、住環境や食事、部屋の広さなどを確認しましょう。ご本人の状態によっては訪問介護などの支援を受けながら今暮らしている家に住み続けることも方法の一つです。ご本人の気持ちを確認することも忘れずに、少し早いかなと思うくらいから準備を始めましょう。

なお、すまいるネットには「高齢期どこで、どう暮らす?」という高齢期のすまいに関するパンフレットがあります。すまいるネットのホームページ（住み替えサポート>神戸・すまいるナビ（高齢者向け））でも見ることができます。また、神戸市内にある高齢者向けの住宅や施設の検索もできるのでぜひ活用ください。



温かく話を
聞いてくれる
消費生活相談員さん
高齢期のすまいは事前の確認が大切。ご本人のお気持ちも大切に。

CASE3 賃貸住宅の原状回復にかかる費用、 借主はどこまで負担すれば…

#賃貸 #契約 #消費生活



さわやかに的確な助言の
ファイナンシャルプランナーさん
すまいに関しては専門的な言葉もいろいろ。一人で悩まずにお気軽に相談を。

長年住んでいた賃貸住宅を退去することになり、家主から原状回復費の請求がありましたが高額で納得できません。借主はどこまで負担しなければならないのでしょうか。



原状回復とは借主の故意・過失などです。経年劣化や通常生活する中での損耗は含みません。例えば、ペットによる傷は借主の過失として原状回復の対象になりますが、家具を設置したことによる設置跡は通常生活の中での損耗として原状回復の対象にはなりません。まずは、賃貸契約書の内容を再確認して、原状回復に関して特約などの記載があるか確認しましょう。また、原状回復に関する一般的な考え方をまとめたガイドラインを国土交通省が公表しています。ホームページでも公開しているので一度確認されて家主と交渉してはいかがでしょうか。なお、原状回復について明確な規定はありませんでしたが、2020年4月に民法が改正され原状回復のルールが明文化されました。借主には「善管注意義務」という“善良な管理者として注意を払って使用する義務”があります。あくまで家主から借りている住宅なので、日頃からこまめに掃除を行うなどきちんと管理をする意識をもって生活しましょう。

CASE4 父が借りていた土地、返還するには 何から手続きをすれば…

#空き家・空き地 #借地 #建物

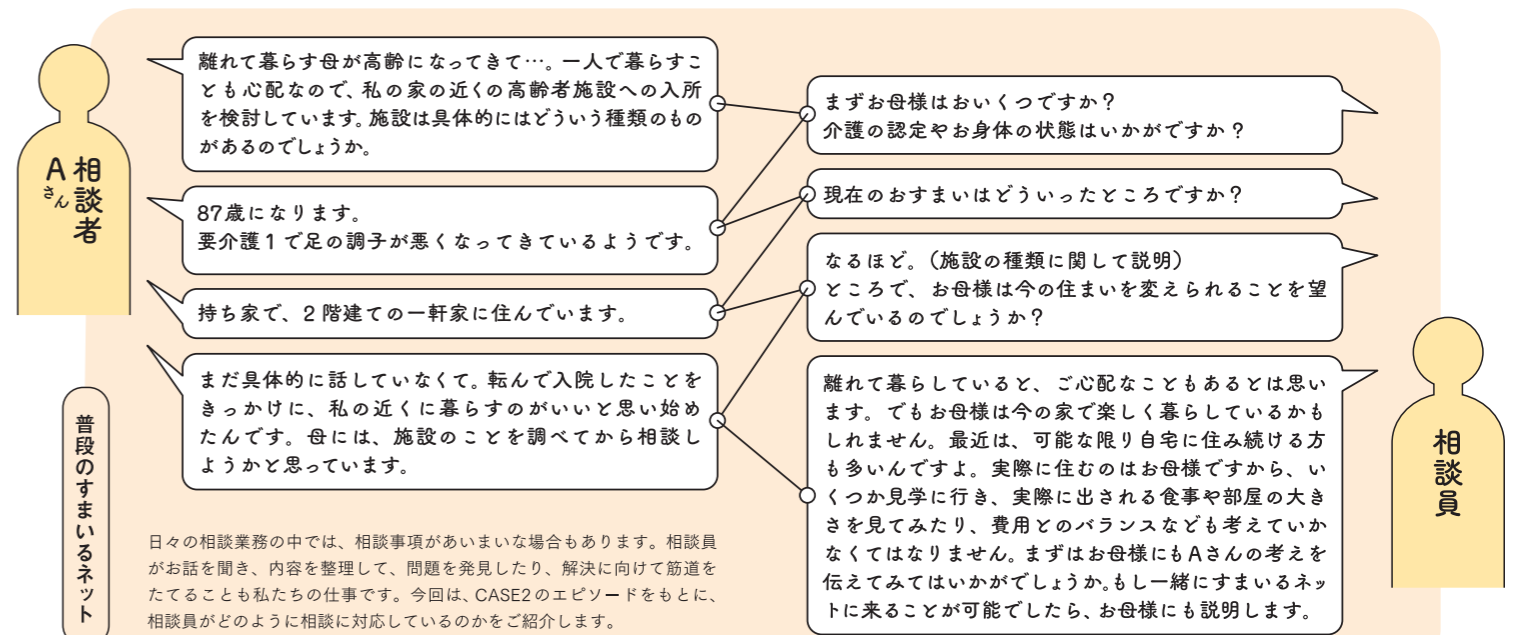


話すうちにこちらも自然と笑顔になって
しまうファイナンシャルプランナーさん
空き家は放置すると問題が大きくなります。
ぜひ早めの行動を。



実家が借地上にあり、父が亡くなった5年前から空き家の状態で、名義変更もしていません。兄弟で話し合い、今後も使用する予定がないので地主に返そうと考えています。何から始めればよいでしょうか。

まずはじめに、借地契約書の内容を確認してください。契約された時期によっては「旧借地法」が適用されます。同時に、法務局で登記事項証明書を取得して建物の所有者を確認してください。親が所有者だと思っても、その前の代から変更していないということもよくあるケースで、所有者によっては法定相続人の範囲が広がる場合もあるので注意が必要です。また、借地は建物を解体し、更地にして返還することが原則。解体後には法定相続人が忘れずに滅失登記をしましょう。建物の状態によっては地主が買い取ってくれることもあります。売却の前には所有者の名義変更が必要です。名義変更について分からない場合は司法書士へご相談ください。他にも、借地権付きの建物として売買する、建物を所有したまま賃貸に出す方法もあります。いずれにしても、事前に地主に相談してから進める必要があります。その後トラブルにならないためにも、法定相続人の皆さんの意見をまとめておきましょう。空き家の増加は、社会問題になっています。空き家を相続しても放置したままにしていると、市から指導される場合もあります。空き家の活用について、まずは空き家等相談窓口（078-647-9988）へご相談ください。



普段のお悩み相談の様子をご紹介します。次の一步を踏み出すお手伝いをします!

住情報センターにできること、 「今」と「これから」

開催日時：2020年(令和2年)10月24日(土) 13:00～18:00

私たちすまいるネット(神戸市すまいとまちの安心支援センター)は、阪神・淡路大震災の教訓をもとに“市民のすまいの総合窓口”として2000年10月に設置され、神戸市の委託事業として、創設当初から神戸すまいまちづくり公社(旧神戸市住宅供給公社)が運営してきました。2020年に開設20周年の節目を迎え、これからの在り方を考えるシンポジウムを開催。これまでの歩みを振り返るとともに、社会課題となっている空き家問題や with/post コロナを見越した住宅政策について、事例紹介を交えながらディスカッションが繰り広げられました。

※新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から会場参加は関係者のみ。市民向けにオンラインでのLIVE配信を実施。

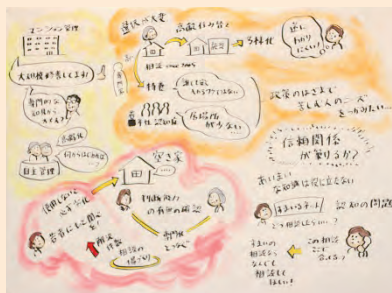
第1部 パネルディスカッション

「すまいるネットの歩み、 そして今、求められているもの」 神戸市すまいとまちの安心支援センター

(パネリスト) 田中義之・幸千尋・曾根武彦・下枝京 / すまいるネット相談員 (コーディネーター) 弘本由香里 / 大阪ガス株式会社エネルギー・文化研究所 (グラフィックレコーディング) 多田裕亮 / 大阪防災プロジェクト共同代表 ※敬称略

第1部では、市民の相談窓口であるすまいるネットの相談員が登壇し、20年の歴史を振り返りました。また、現在神戸市内で抱えているすまいに関する課題を共有し、意見交換をしました。建築を専門とする相談員の田中氏が「開設当初は震災の影響による建物の相談がほとんどだった」と振り返ります。最近では、災害に関連した安全性についての相談や改修費用、マンション管理にまつわる相談が増えているのだといいます。「空き家についての問い合わせも増えていますが、専門相談制度ができたことでサポート体制が充実してきた」とのことです。

また、日々の相談業務にあたっているメンバーだからこそ把握している現在の課題について、意見交換がなされました。田中氏は「信頼関係を一番



大切にしていきたい。建築は、形のないものを先に契約するので、信頼関係が何より重要になります。「ここなら自分は信頼できる」という業者を探してください」と、建築業者を選ぶ際のポイントを語

りました。訪問販売や高齢者の住み替えなど消費生活担当の幸氏は、正しい知識を身につけて欲しいと呼びかけます。「あいまいな知識は役に立ちません。なにか大きな事件があるたびに法改正があるので、最新の情報を把握するのは大変。私たちも時には相談者と情報を共有しながら、一緒に解決策を探していきたいと思っています」。融資相談員の曾根氏は、高経年マンション問題や、住民の高齢化、管理組合の役員となり手不足等の課題を投げかけた上で「2020年にはマンション管理適正化法が改正され、今後相談がさらに増えてくる可能性があります。市民の皆様が最初に相談できる窓口が「すまいるネット」であるよう、より知っていただく工夫が必要だと感じています」と語りました。最後に、増加している空き家・空き地活用を担当する下枝氏。昨今では特に条件のよくない空き家の売却に頭を悩ませている方が多いのだとか。「ぜひ若い方々に、空き家に関心を持って頂きたい。空き家は使わないと劣化する一方なので、日頃から家族で話し合って空き家について考えてほしいと思います」と語りました。



「with/post コロナ時代の住情報センターと三都連携」

〈講師〉高田光雄 / 京都美術工芸大学教授・京都大学名誉教授 ※敬称略

第2部では、長年にわたり住宅計画やまちづくりに携わってきた高田氏から、日本における住政策の変遷と、私たちが直面しているコロナ禍の時代におけるすまいるネットの役割について話を聞くことができました。「日本では戦後、「住宅難」が社会的課題となり、1955年に制度が整ってからは速く・安く・大量に住宅をつくる政策が全国で繰り広げられました。しかし、第1次オイルショックが起こった1973年頃には全都道府県で住宅数が世帯数を上まわり、量から質の時代へ。やがて「住宅性能」や「住環境」といった言葉が生まれ、住宅政策の変革が始まりました。さらに、1995年、阪神・淡路大震災の年に市場重視・ストック重視の住宅政策へと転換してきました。そして、供給者側に情報量が偏っていて消費者側が不利な状況を改善し、健全な住宅市場とするために市民への「住情報提供」が必要になってきたのです」と高田氏。



阪神・淡路大震災後、神戸市民の住宅復興に関する様々な相談を受けるための「復興住宅メッセ」がスタートしますが、相談者が「何から相談したらいいのか分からない」状況でした。そ

こで、消費者側の思いに寄り添うワンストップの相談窓口となる住情報センターとして開設されたのが「すまいるネット」だったのです。高田氏が言葉を続けます。「すまいるネットでは、建築士と建設業者の情報提供や、高齢者の住み替え相談を一括して行うなど、先進的な取り組みで大きな成果を上げています」。また、大阪市と京都市でもそれぞれ住情報センターが活発に活動しており、2009年には神戸市をあわせた三都市の住情報センターが日本建築学会の支援を得て相互に連携し、学びあうための「三都連携事業」がスタートしたのです。

最後に高田氏は、コロナ禍におけるすまいに言及。コロナ禍において、市民の間では公衆衛生と身近な生活環境の重要性、そして職住関係と居住立地の問題が再認識されたのではと語ります。「“公衆衛生”とは、地域の健康と幸せを考えることです。すまいというのは決してばらばらではなく、それぞれが繋がって地域を形成しており、人はその中で生活しています。このたびのコロナ禍で、私たちはすまいの持つ共同性に改めて気づいたのではないのでしょうか。こうした観点で、今一度求められている“住情報”を再検討する必要があります」。また、ステイホームの生活を余儀なくされたことにより、「身近な生活環境」の重要性を思い知らされたのではと言います。「自宅周辺の生活環境をより正確につかむ必要性が高まり、これに対する情報提供のニーズも膨らんできています。テレワークが普及し、職住関係と居住立地の問題がクローズアップされるようになりました。自らの「すまい方」を考える機会が必要ですが、必ずしも周辺にある情報だけでは十分でないと思います。with/post コロナ時代には、「すまいる学習」の重要性がどんどん増していき、ますますこの住情報センターの役割が重要になっていくと思います」と、すまいるの相談窓口の必要性をみつめなおす機会となりました。

三都の枠を超えて「新しいつながり」へ

〈発表者〉■神戸市【テーマ：空き家等活用専門相談】 山下卓洋 / すまいるネット高野正浩 / (一社)兵庫県宅建物取引業協会、南村忠敬 / (公社)全日本不動産協会 ■大阪市【テーマ：ネットワーク事業】朝田佐代子 / 大阪市立住まい情報センター、妹尾和江 / NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会近畿エリア部会 ■京都市・京(みやこ)安心すまいセンター【テーマ：住教育支援事業】東野美稚子 / 京安心すまいセンター、延原理恵 / 京都教育大学教授 ■京都市・(公財)京都市景観・まちづくりセンター【テーマ：景観まちづくりの専門家育成、担い手発掘】西尾由輔 / (公財)京都市景観・まちづくりセンター、森川宏剛 / NPO 法人京都景観フォーラム ※敬称略

第3部では、三都連携事業でタグを組む神戸・大阪・京都の住情報センターが、各々が連携する団体等とのネットワークにより実施している取り組みを発表しました。それぞれの都市の特性を生かした興味深い事業が数々紹介されました。

すまいるネットは「空き家等活用相談窓口」を紹介しました。神戸市内の空き家住宅は、約10万9千戸(全住宅の13.3%)あり、そのうち約3万5千戸(その他空き家)が賃貸や売却にも出されていない状況です。そこで、神戸市は不動産関係団体と連携して、2015年に「空き家等活用相談窓口」を開設し、専門相談員による相談体制を整えました。さらに、現場に詳しい市内の不動産事業者が相談者をサポートする仕組みをつくりました。

その窓口づくりに携わった、兵庫県宅建物取引業協会の高野氏は「今の体制を構築する際に、マッチングまでサポートできる神戸独自の窓口を提案しました。手探りで進める中で苦労もありましたが試行錯誤を繰り返して今の体制が完成。最初の年は支援事業者が64社、成約物件は2件だけでしたが2019年には支援事業者が130社を超えて、これからますます発

展していくと思います」と述べました。また、全日本不動産協会の南村氏は民間の支援事業者の重要性に言及。「民間と役所の間には立ちあがる壁を乗り越えて、手作りで今の仕組みができました。役所主導ではなく、民間の事業者の方々に当事者意識を持っていただくことが大事。なぜなら、空き家対策は商売を度外視して、神戸市から老朽空き家をできるだけ少なくし、住環境の向上に結びつけていく公共性の高い事業だからです。空き家バンクに登録するだけでは、空き家はなくなりません。今後も、専門知識とボランティア精神を持ち寄って神戸市を活性化させるという使命感ある専門相談員と支援事業者をどんどん育てていくことが一番大切だと思います」

また、大阪市や京都市からも、それぞれが持つ社会資源や課題や対応した事例を紹介。大阪市立住まい情報センターでは、NPOや専門家団体等と協働する「タイアップ事業」に積極的に取り組んでいます。「協働することでセンターだけではできなかった多彩な事業ができるようになりました」。また、活動団体を発掘して新たな取り組みを期待して始まったチャレンジタイアップ事業では、空き家対策セミナーやまちあるきイベントなど、市民目線で学べる取り組みが数多くなされています。京都市の京(みやこ)安心すまいセンターでは、学校教育の場で子どもたちがすまいに関心を持って自ら考える機会をつくる「住教育支援事業」を展開しています。「すまいるの実験ができる部屋の模型や京町家の模型、賃貸借契約問題をテーマにしたスライド教材など取り組みを広げています」と、京都らしい取り



組みを紹介しました。京都市景観・まちづくりセンターでは、地域のつながりを活かして、景観を守りまちづくりに励む担い手を育成。都市のニーズにあった協働やまちづくりの手法を学びあうひとときとなりました。