

西宮市営住宅整備・管理計画

(中間改定)

計画期間 平成 24 年度～平成 33 年度

計画主体 西宮市 都市局 住宅部

西宮市営住宅整備・管理計画中間改定について(注釈)

本計画は、平成24年に策定した「西宮市営住宅整備・管理計画」が計画対象年の中間期を迎えるにあたり、内容の時点修正を行ったものである。図・表等の基準時点はできる限り平成28年4月1日に統一を図っているが、一部基準時点と異なる時点を採用しているものもある。

平成28年8月に策定した第2次西宮市営住宅建替計画は、当初計画において検討対象としていた阪急神戸線以北の6団地に中心市街地の4団地と次いで建替時期を迎える4団地を加えた14団地を検討対象とした上で、8団地において現地建替を行うこととしており、今回の中間改定ではこれらの内容を反映している。

第1章 目的と位置づけ

- 目 的**：市営住宅の実情や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、効率的かつ合理的な整備・管理を推進する。（平成28年4月1日現在9,429戸）
- 計画期間**：平成24～33年度までの10年間（平成28年度に時点修正）。
- 位置づけ**：「にしのみや住宅マスタープラン」に即する。

第2章 市営住宅ストックの状況と課題

（数値は平成28年4月1日現在）

（1）耐震性の確保されていないストック等への対応

①既存ストックの有効活用

- ・計画期間内に法定耐用年限を超過するストックは、木造・準耐火造の89戸（0.9%）と中層耐火構造の120戸（1.3%）だけであり、大部分が法的には使えるストックであるため、既存ストックの有効活用が必要。

②耐震性やバリアフリーが確保されていないストックへの対応

- ・耐震化率は約70%であり、65棟2,750戸について耐震性が確保されていない。

（2）長期的な視点に立った効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進

①建替・統廃合等の効率的な実施展開

- ・整備、管理戸数の縮減が求められる中、PFI方式など民間の考え方やノウハウの活用によって事業の効率化、合理化を図ることが必要。
- ・事業の効率性、合理性の低い小規模団地の統廃合等ストックの再編が必要。

②改善・保全業務の集中

- ・定期点検で外壁のひび割れや剥落のおそれ等が報告されている。計画期間の後半には、災害公営住宅等の計画修繕時期が集中的に到来。
- ・計画期間内に法定耐用年限の1/2を超過する耐火造ストックが4,906戸（52.0%）。

③長期的な視点に立った適正管理戸数の検討

- ・厳しい財政状況下、震災後の大量供給等を踏まえ、今後の市営住宅の需要を的確に把握した上で、長期的な視点での適正管理戸数の検討が必要。

（3）公平かつ適正な入居管理の推進等

①入居者の高齢化への対応

- ・市営住宅入居世帯の高齢化が進行。福祉部局等との連携による高齢世帯への生活支援が課題。

②団地コミュニティ機能の維持・向上

- ・入居者の高齢化等により、団地のコミュニティ機能が停滞し、自治活動が低下。家賃と共益費の一括徴収制度の策定。

③入居者間や入居者・非入居者間の不公平感の解消

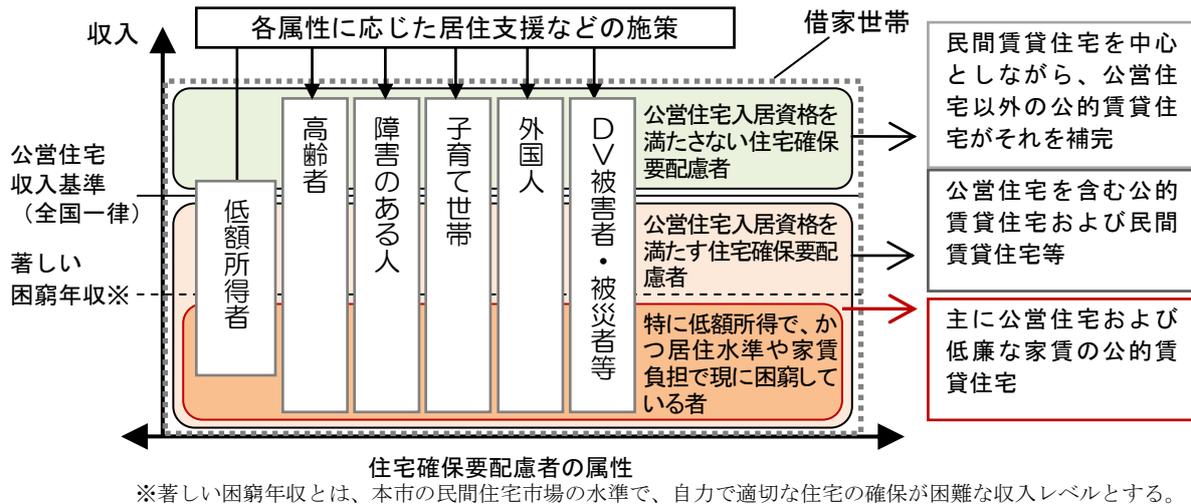
- ・家賃滞納者への厳格な対応が引き続き必要。
- ・不正入居者に対して、引き続き条例の明け渡し基準の厳格な運用が必要。

第3章 市営住宅の役割と基本方針

(1) 市営住宅の役割

- ・「にしのみや住宅マスタープラン」では、公営住宅及び公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等による重層的な住宅セーフティネットを構築するとしている。
- ・本計画における市営住宅の対象世帯は、低額所得者、高齢者や障害のある人等、民間市場において住まいを確保しにくい人に重点を置いて計画するものとする。

本市における住宅セーフティネットの中での役割分担の考え方



(2) 市営住宅の目標管理戸数の考え方

①本市市営住宅の管理戸数の全国比較

- ・中核市で比較すると人口当たり市営住宅戸数、世帯数当たり市営住宅戸数は平均の約2倍。
- ・厳しい財政状況下での管理コスト削減や合理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で目標管理戸数を見定めることが必要。

②市営住宅の目標管理戸数の設定

- ・市営住宅の管理戸数は9,429戸であるが、震災直後に約2,800戸の災害公営住宅等を大量供給しており、これらが市営住宅全体の約3割を占めている。
- ・昭和40年代に集中して建設された既存ストックの建替えや維持保全等の財源の確保や平準化が課題。
- ・計画期間の中間期を迎えるにあたり第2次西宮市営住宅建替計画の内容を反映した。

中間見直しによる平成33年度末の目標管理戸数 概ね9,000戸

(参考 第2次建替計画による平成42年度末の目標管理戸数 概ね8,300戸)

(3) 市営住宅の整備・管理に関する基本方針

①誰もが安全で快適に生活できる良質な住宅ストックの形成

- ・既存ストックを有効活用しながら、耐震性やバリアフリー化が低いストックについては、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、建替または耐震改修・バリアフリー改修を実施。

②効率的かつ計画的な建替事業等の推進

- ・改善を加えながら長寿命化を図るべき住宅と建替・用途廃止等を実施すべき住宅を適切に区分し、効率的かつ合理的なストックマネジメントを推進。
- ・PFI等の導入により建替事業や管理にかかるコストの削減を図りながら、計画的な建替・集約を実現するために、敷地の高度利用の可能性や周辺住棟の状況、入居者の居住安定の確保等を勘案し、総合的に跡地の活用方針を立案、検討。
- ・指定管理者の管理区域統合によるコスト縮減とサービス向上。
- ・入居者に対する建替事業等の積極的な情報提供による移転促進。

③良好なコミュニティの維持・形成

- ・建替時には多様な家族構成に適応した規模・設備等、多様な住戸を供給し団地コミュニティを形成する。
- ・高齢化を踏まえた住宅管理運営委員会への支援策を検討し、自治活動の活性化と入居者間の交流促進につながる支援に努める。
- ・住宅管理運営委員会と連携し、団地活動の活性化や団地の自治機能の維持・向上に向けた取り組みを推進。

④公平かつ適切な入居管理の推進

- ・市営住宅の入居者の不公平を是正するため、家賃滞納者等への対応を強化。
- ・応募基準や同居基準、入居承継基準等の見直しの検討。
- ・高額所得者や収入超過者に対する指導等を継続。

第4章 市営住宅の整備計画

(1) 第1次建替計画

- ・阪急神戸線以南にある3団地36棟の現地建替と7団地15棟の廃止統合

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	甲子園九番町	28棟	420戸	3棟	448戸	完了
	特賃住宅東町 (→石在町)	2棟	56戸	1棟	67戸	完了 (特賃→普通市営)
	甲子園春風町	6棟	144戸	3棟	220戸	建替事業中(第1期は平成28年8月完成)
	合計	36棟	620戸	7棟	735戸	
廃止統合	南甲子園3丁目	4棟	104戸	-	-	完了
	古川町	1棟	24戸	-	-	完了
	特賃住宅第1甲子園	2棟	48戸	-	-	完了
	津門大塚町	2棟	64戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	今津水波町	2棟	48戸	-	-	解体工事予定 (1号棟のみ完了)
	今津出在家町・テラス	2棟	46戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	津門綾羽町	2棟	70戸	-	-	解体工事予定
	合計	15棟	404戸	-	-	

(2) 第2次建替計画

- ・ 8団地 39棟を現地建替し、阪急神戸線以北地域に存する6団地 26棟を廃止統合

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	特賃住宅分銅町	1棟	24戸	未定	161戸	計画後期に着手（特賃→普通市営）
	特賃住宅末広町	1棟	24戸			計画後期に着手（特賃→普通市営）
	特賃住宅城ヶ堀町	2棟	48戸			計画後期に着手（特賃→普通市営）
	江上町	2棟	48戸		96戸	
	特賃住宅伏原町	2棟	48戸		78戸	（特賃→普通市営）
	神原1～8号棟	8棟	365戸		391戸	
	名次町	3棟	84戸		319戸	
	上ヶ原四番町(19号棟を除く)	20棟	627戸			
	合計	39棟	1,268戸		-	1,045戸
廃止統合	大社町4号棟	1棟	40戸	-	-	
	上ヶ原八番町1～3号棟・テラス	5棟	88戸	-	-	
	一ヶ谷町1～6号棟	6棟	180戸	-	-	
	広田町1～5号棟・テラス	7棟	172戸	-	-	
	上ヶ原九番町	1棟	30戸	-	-	暫定的に廃止とする(再検討あり)
	高座町テラス	6棟	48戸	-	-	
	合計	26棟	558戸	-	-	

第5章 市営住宅の管理計画

(1) 入居者の高齢化と新たな行政需要への対応

- ・ 入居者の見守りやトラブル防止に向けた連携の強化
- ・ グループホーム等の活用
- ・ 保育所等の活用

(2) 団地自治機能の維持・向上に向けた取り組み

- ・ 住宅管理運営委員会活動の活性化に向けた取り組み
- ・ 入居者への啓発

(3) 適切な入居管理体制の構築

- ・ 入居制度の検討
- ・ 同居承認基準等の検討
- ・ 収入超過者等への対応の強化、暴力団員の排除

(4) 指定管理者制度の導入等による管理コストの縮減

(5) 改良店舗の有効活用

第6章 終わりに

- (1) 公共施設マネジメントと市営住宅
- (2) 地域における市営住宅のあり方
- (3) 住宅施策における公営住宅の役割
- (4) 社会情勢への柔軟な対応

< 目 次 >

第1章 目的と位置づけ

- 1. 計画の背景 1
- 2. 計画策定の目的 2
- 3. 計画期間 2
- 4. 計画の位置づけ 2

第2章 市営住宅ストックの状況と課題

- 1. ストックの状況 4
- 2. 入居者及び応募の状況 8
- 3. 管理の状況 15
- 4. 当初計画の取り組み 17
- 5. 市営住宅を取り巻く状況と課題のまとめ 21

第3章 市営住宅の役割と基本方針

- 1. 市営住宅の役割 24
- 2. 市営住宅の目標管理戸数の考え方 26
- 3. 市営住宅整備・管理に関する基本方針 30

第4章 市営住宅の整備計画

- 1. ストック活用手法の選定 31
- 2. 維持保全計画 36
- 3. 建替計画 38

第5章 市営住宅の管理計画

- 1. 入居者の高齢化と新たな行政需要への対応 41
- 2. 団地自治機能の維持・向上の取り組み 41
- 3. 適切な入居管理体制の構築 42
- 4. 指定管理者制度の導入等による管理コストの縮減 44
- 5. 改良店舗の有効活用 44

第6章 終わりに 45

第1章 目的と位置づけ

1. 計画の背景

(1) 国等の住宅政策の変化

わが国の住宅政策は、平成18年6月の「住宅建設計画法」の廃止及び「住生活基本法」の制定を機に、少子高齢化社会、人口減少社会の到来、住宅ストックの量の充足等を踏まえて、「量」の確保から「質」の向上を図る政策へと本格的な転換が図られた。

また、平成19年7月には「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）が施行された。これは、住生活基本法の基本理念のひとつである低額所得者、被災者、高齢者、障害のある人、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）に対する賃貸住宅の供給の促進を図ることを目的としたものである。

具体的には、多様な住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するために、公営住宅の的確な供給に加えて、公営住宅を補完する公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等）の供給、並びに住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを形成することが必要とされている。

これに応じて、平成21年4月には、公営住宅法施行令が改正され、入居者及び応募資格者の収入基準が改定されるに至り、平成23年5月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」（第一次一括法）が公布され、公営住宅法においては公営住宅や共同施設の整備基準と入居者の収入基準に関する条例委任、並びに同居親族要件が廃止されるなどの見直しが行われた。

(2) 本市を取り巻く状況

本市においては、平成21年3月に「第4次西宮市総合計画」（計画期間：平成21～30年度）を策定し、この中で、市営住宅の管理戸数の適正化、建物の耐震化、バリアフリー化、並びに高齢者や障害のある人等への優先入居の拡充等を主要な施策としている。

また、平成23年3月に策定された、本計画の上位計画である「にしのみや住宅マスタープラン」（計画期間：平成23～32年度）においては、公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置付け、機能を充実させることとしている。加えて、少子高齢化の一層の進展や環境問題の深刻化、防災・防犯ニーズの高まり等、社会情勢の変化への対応が求められる。

一方、平成23年8月には全庁的な視点からの「公共施設全体の最適化」に向けて「西宮市公共施設白書」が策定されるなど、本市の厳しい財政状況下において、引き続き効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進が必要であるとしている。

このような状況から、本市の市営住宅の建替えについては、財政状況を考慮し一層の事業費の削減を図るために、平成14年度策定の「西宮市営住宅ストック総合活用計画」で計画されていた市営住宅の建替事業について事業費が削減できるよう事業手法の見直しを行った上で、平成21年度から建替事業を開始しており市営甲子園九番町団地及び市営石在町団地の建替が完了し、現在、市営甲子園春風町団地の建替に着手している。

2. 計画策定の目的

本市は、平成14年6月に「西宮市営住宅ストック総合活用計画」（以下「ストック計画」という。）を策定し、10年間（計画期間：平成14年度～23年度）の市営住宅ストックの活用方針を示し、団地ごとに廃止、建替、改善、保全等の手法を選定し、事業を推進してきたところである。

前述の通り、平成14年度の策定時から、公営住宅や住宅政策を取り巻く状況はめまぐるしく変化しており、今後は長期的な視点に立って、整備面・管理面の両面から課題に対応することが求められている。平成23年度にはストック計画を「西宮市営住宅整備・管理計画」（以下「当初計画」という。）と名称を改め、本市における市営住宅の実情や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、効率的かつ効果的な整備・管理を推進することを目的として、策定している。

また、「西宮市公営住宅等長寿命化計画」は、本計画のストック活用の方針を受けて、安全で快適な住宅を長期に亘り確保するため、修繕、改善、及び建替などの市営住宅の適切な活用手法を定め、長期的な維持保全を実現するために策定し、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図るものである。

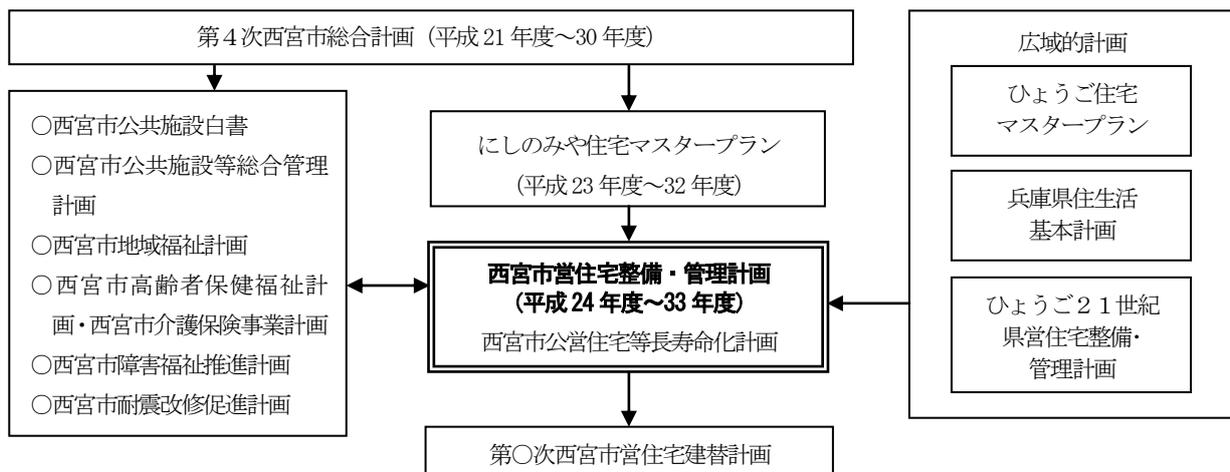
3. 計画期間

本計画の実施期間（以下、「計画期間」という。）は、平成24年度から平成33年度までの10年間とし、当初5年を前期（平成24年度～28年度）、後の5年（平成29年度～33年度）を後期として位置づけている。

4. 計画の位置づけ

計画内容は、本市における市営住宅の実情を踏まえ、公営住宅に対する需要を把握し、本計画の上位計画である「にしのみや住宅マスタープラン」に即して市営住宅の整備計画を策定している。

図1-1 西宮市営住宅整備・管理計画の位置づけ



平成 24 年以降の上位計画の大きな動きとして以下の事項がある。

(1) 第 4 次西宮市総合計画の中間改定（平成 25 年度）

計画期間中に生じる社会経済状況の変化や各施策の進捗状況などを検証し、中間年度（平成 25(2013)年度）において必要な見直しが行われたもの。

総合計画は「基本構想」「基本計画」「実施計画」の三部から構成されており、中間見直しの対象は、「基本計画」の部分であり、その基本的事項や方向性は維持しつつ、人口フレームや財政フレームの見直しに加え、計画策定後に生じた社会経済状況の変化や新たな課題に対応するため、必要な見直しが行われた。

「基本計画の中間見直しについて」の中で、公共施設マネジメントの推進について次の記述がある。

『当初計画において、耐震化と計画修繕によるライフサイクルコスト削減の方向性を打ち出しています。具体的な施設の床面積やコスト削減については、市営住宅において管理戸数の削減目標を示していますが、その他の施設についても用途ごとに方向性を示しながら、施設の総量、質、財務の視点から、中長期的・分野横断的な全体最適化を目指した取組みを進めます。』

(2) にしのみや住宅マスタープランの中間報告（平成 28 年度）

8 つの目標の実現に向けてこれまで取り組んできた施策の検証と市民ワークショップで提案のあった事業モデルなどの検討結果から、今後 5 年間の重点施策の方向性を定め、その方向性に沿った事業展開を推進していくために中間報告としてとりまとめられたもの。

「今後 5 年間の重点施策の方向性」の中に住宅ストックの活用の推進として次の記述がある

『少子高齢化及び人口減少社会に対応した住まい・住環境を確保できるような幅広い住宅ストックの活用を促す事業を展開します。また、高経年マンション等の建替え・改修や既存民間賃貸住宅のバリアフリー化等を通じた質の高い住宅ストックの形成を推進します。』

(3) 西宮市公共施設等総合管理計画の策定（平成 28 年度）

公共施設マネジメントに関する基本的な考え方の中で、建築物に対して示された最適化方針の 4 点目「施設総量の最適化」について、次の記述がある。

『施設の性能・機能や将来的な需要などを踏まえて保有施設の適正量を見極め、余剰となる施設の再編・処分等を行うことにより総量の削減を図ります。』

また、良好な社会資本を次世代に引き継ぐための目標として、次の記述がある

『施設総量（延床面積）を平成 44 年度までに、21 年度比で 10%以上削減、74 年度までに 20%以上削減します。』

第2章 市営住宅ストックの状況と課題

1. ストックの状況

平成28年4月1日現在で、本市の市営住宅（県公社住宅管理分を含む。）の管理戸数は9,429戸である。そのうち、普通市営住宅が6,779戸で全体の7割以上を占め、次に改良住宅が1,717戸で約2割を、両方の住宅で全体の約9割を占める。耐用年数が短い木造、準耐火造はすべて普通市営住宅である。なお、耐用年数とは、公営住宅法において定められている住棟構造別の法定耐用年限をいい、耐火造＝70年、準耐火造・簡易耐火二階建＝45年、木造簡易耐火平屋建＝30年とされている。

表2-1 市営住宅等管理状況

平成28年4月1日現在、西宮市営住宅条例による。
(以下、ストックの状況において同じ。)

区分	条例区分	棟数	管理戸数						比率
			木造	準耐	中層耐火	高層耐火	総数	(内借上数)	
直接管理住宅	普通市営住宅	189	11	78	3,773	2,917	6,779	216	71.9%
	改良住宅	25	0	0	78	1,639	1,717	0	18.2%
	コミュニティ住宅	4 (6)	0	0	73	200	273	0	2.9%
	従前居住者用住宅	3	0	0	55	254	309	54	3.3%
	特別賃貸住宅	6	0	0	144	0	144	0	1.5%
	特定公共賃貸住宅	(1)	0	0	0	39	39	0	0.4%
	県公社住宅	2	0	0	0	168	168	0	1.8%
計	229	11	78	4,123	5,217	9,429	270	100.0%	

*コミュニティ住宅6棟のうち神明町の2棟は改良住宅の棟数に含み、両度町住宅は特定公共賃貸住宅と普通市営住宅の合築のため普通市営住宅の棟数に含む。

(1) 構造種別・建設年代別

公営住宅では、地上6階建以上の住宅を「高層」、地上3～5階建の住宅を「中層」というが、構造種別住戸数では、高層耐火造（5,217戸）が最も多く、全体の約55%を占める。次いで、中層耐火造階段室型（3,390戸）が約36%となっている。（P.5 表2-3 参照）

年代別にみると、昭和40年度以前は木造、準耐火造及び中層耐火造が、昭和40年代は、中層耐火造階段室型が主に建設されている。そのうち、計画期間内に法定耐用年限（木造30年、準耐火造45年、耐火造70年）を超過するストックは、木造・準耐火造の89戸（0.9%）と中層耐火造の120戸（1.3%）である。

高層耐火造は、昭和40年代から徐々に建設され始め、平成3年度以降、高層耐火造の占める割合が著しく高くなっており、土地の高度利用が図られている。また、昭和63年度からは、中層耐火造廊下型の一部にもエレベータを設置している。（P.7 参照）

計画期間内には、昭和61年以前に建設された耐火造ストック4,906戸（52.0%）が法定耐用年限の1/2を超過し、建替や修繕等の対応が必要となる。

図2-1 構造種別・建設年代別管理戸数

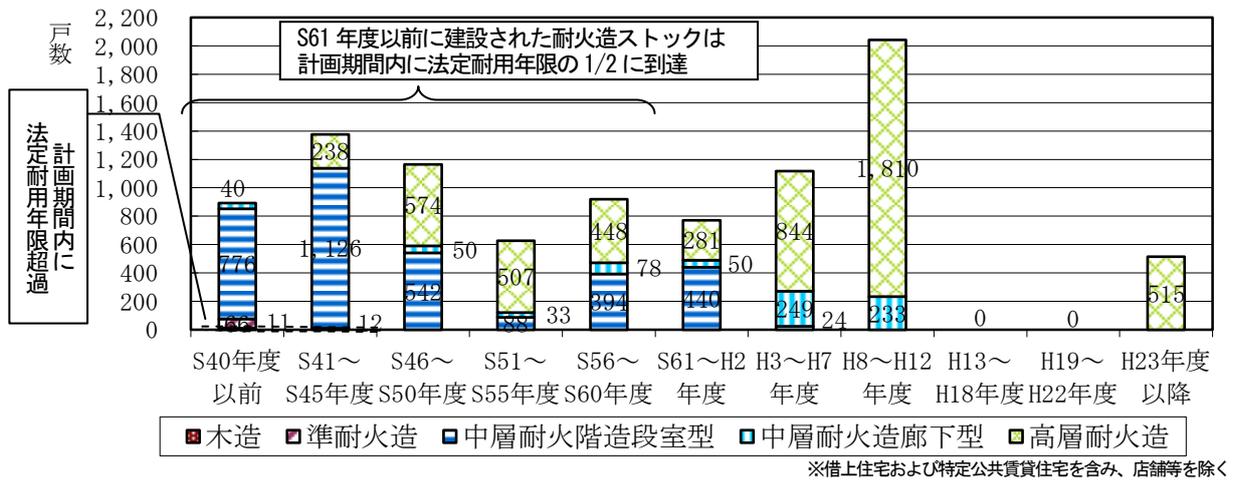


表2-2 計画期間内に法定耐用年限を超過するストック

	戸数						
	木造	準耐	小計	中層耐火	高層耐火	小計	計
耐用年限を超過	11	78	89	120	0	120	209
	0.1%	0.8%	0.9%	1.3%	0.0%	1.3%	2.2%
耐用年限の1/2を超過	0	0	0	3,087	1,819	4,906	4,906
	0.0%	0.0%	0.0%	32.7%	19.3%	52.0%	52.0%
耐用年限の1/2を超過しない	0	0	0	916	3,398	4,314	4,314
	0.0%	0.0%	0.0%	9.7%	36.0%	45.8%	45.8%
計	11	78	89	4,123	5,217	9,340	9,429
	0.1%	0.8%	0.9%	43.7%	55.3%	99.1%	100.0%

(2) 構造種別・規模別及び建設年度・規模別

建設年度が新しくなる(木造→準耐火造→中層耐火造→高層耐火造)につれて、住戸規模も大きくなり、改善が図られている。昭和46年度以降の高層耐火の30㎡未満(175戸)は、すべて改良住宅の単身者向けに整備された住戸である。また、震災後は多様な家族構成に対応するために、家族の人員や構成に対応して様々な居室構成、面積規模を有する住宅を供給する「型別供給」を実施している。

表2-3 構造種別・規模別戸数

住戸規模	単位: 戸										
	低層木造	低層準耐火造	低層耐火造	中層耐火階段室型		中層耐火造廊下型		高層6~19階		超高層20階~	計
				内EV設置	内EV設置	内EV設置	内EV設置				
30㎡未満	7	4	0	0	0	0	0	175	175	0	186
30㎡以上~40㎡未満	4	0	0	1,344	0	68	24	336	294	0	1,752
40㎡以上~50㎡未満	0	74	0	922	0	123	55	1,074	966	0	2,193
50㎡以上~60㎡未満	0	0	0	290	0	257	228	2,233	2,233	0	2,780
60㎡以上~70㎡未満	0	0	0	834	20	285	239	1,397	1,397	0	2,516
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2
計	11	78	0	3,390	20	733	546	5,217	5,067	0	9,429

*借上住宅および特定公共賃貸住宅を含み、店舗等を除く。

表2-4 建設年度・規模別戸数

住戸規模	単位: 戸									
	S40年度以前	S41~S45年度	S46~S50年度	S51~S55年度	S56~S60年度	S61~H2年度	H3~H7年度	H8~H22年度	H23年度以降	計
30㎡未満	11	0	22	76	44	6	27	0	0	186
30㎡以上~40㎡未満	716	706	0	0	0	0	0	330	0	1,752
40㎡以上~50㎡未満	110	670	746	0	0	0	42	517	108	2,193
50㎡以上~60㎡未満	56	0	398	454	439	282	729	183	239	2,780
60㎡以上~70㎡未満	0	0	0	98	437	483	317	1,013	168	2,516
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
計	893	1,376	1,166	628	920	771	1,117	2,043	515	9,429

*借上住宅および特定公共賃貸住宅を含み、店舗等を除く。

(3) 耐震化の状況

住生活基本法に基づき策定された「兵庫県住生活基本計画」、及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく「兵庫県耐震改修促進計画」の趣旨を踏まえ策定し、平成29年3月に改定した「西宮市耐震改修促進計画」において、平成38年度までに住宅の戸数比での耐震化率は97%以上とする目標を掲げているが、平成28年4月1日現在、本市市営住宅の木造、準耐火造及び建替事業中である甲子園春風町団地を除いた耐震化率は、約70%となっている。

入居者の移転を前提とした工事の場合、移転費用など膨大な費用が必要となることから、通常の耐震改修工法（外付けフレーム工法等）による工事は、入居者が生活をしながらの工事となる。そのため工事発注にあたっては施工に伴う騒音・振動・粉塵や、入居者への影響を抑制する耐震改修方法の提案を求める設計・施工一括発注方式を採用している。

表2-5 市営住宅耐火造ストックの耐震化率

平成28年4月1日現在

建設年度	構造等		改修不要		改修要		計	
			棟	戸数	棟	戸数	棟	戸数
～S55	中層耐火造	壁式造・PC造	34	996	0	0	34	996
		ラーメン造	0	0	52	1,587	52	1,587
	高層耐火造	2	156	13	1,163	15	1,319	
S56～	中層耐火造	54	1,468	0	0	54	1,468	
	高層耐火造	51	3,898	0	0	51	3,898	
計			141	6,518	65	2,750	206	9,268
耐震化率			68.4%	70.3%				

(4) バリアフリー化の状況

①手摺り・段差解消等

「兵庫県住生活基本計画」では、平成32年度までに高齢者が入居する住宅において「一定のバリアフリー化」がなされている住宅の割合（以下「バリアフリー化率」という。）を80%以上とすることを目標としている。

木造、準耐火造及び甲子園春風町団地を除いた市営住宅のバリアフリー化率は、現在約54%となっている。また、介護保険等を適用して自ら手摺り等を設置している入居者もいることから、高齢者が入居する住宅の正確なバリアフリー化率の把握は困難である。

特に、既存の市営住宅については、構造上の制約から段差解消は困難である場合が多いが、今後も高齢化が進むと予測されることから、手摺り等の設置によるバリアフリー化に向けた取り組みは必要である。

表2-6 市営住宅の一定のバリアフリー化

平成28年4月1日現在

	AかつB	Aのみ	Bのみ	AまたはBのいずれか	未整備	計
戸数	3,405	1,577	0	4,982	4,286	9,268
整備率	36.7%	17.0%	0.0%	53.8%	46.2%	

凡例：A-住戸内において2箇所以上の手摺りの設置 B-屋内の段差解消

参考：住生活基本計画（全国計画）

（バリアフリー化の指標）

一定のバリアフリー化：住戸内において2箇所以上の手摺りの設置又は屋内の段差解消

高度のバリアフリー化：住戸内において2箇所以上の手摺りの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれいこも

該当

②エレベータ設置

住棟のエレベータ設置については、現在、市営住宅の木造、準耐火造及び甲子園春風町団地を除いたエレベータ設置率は、戸数比で63%となっている。なお、新たにエレベータの設置が必要でない住戸（1階の住戸数739戸を含む）は、全体で6,532戸、約71%となっている。

表2-7 エレベータ設置状況

平成28年4月1日現在

	全体	EV有り	率	EV有り+EV無しの1階住戸	率
棟	206	84	40.8%	—	—
戸数	9,268	5,793	62.5%	6,532	70.5%

後付のエレベータ設置については、昭和56年以降に建設した4階建以上を対象として、廊下型住棟について6棟151戸に対して設置を完了している。

階段室型住棟については34棟870戸を対象としているが、エレベータ1台当たりの住戸数が少ないといった効率性の問題や、停止部分が各階の中央踊場となるため完全なバリアフリー化とはならないなど、費用対効果を個別に勘案する必要がある。また、エレベータ設置は家賃及び共益費の負担増を伴うことから入居者間の合意形成が必要となるが、平成21年度に1棟20戸の住棟で合意が整い、平成22年度にエレベータ2基を設置している。

今後も、対象団地の管理運営委員会等に対し市が説明会を開催し、入居者の合意形成の側面支援を行うなど、引き続きバリアフリー化について取り組む必要がある。

(5) 駐車場の整備状況

駐車場の整備は、昭和62年度の建設住棟から行っており、既存団地についても、整備が可能な団地は順次整備を行っている。全体の住戸数と整備台数の割合（整備率）は32.4%である。

整備率が住戸数に対して50%未満の団地の駐車場契約率は約8割と高い。一方、整備率が50%以上の団地については、契約率が5割を下回っている状況である。これは、整備率の高い団地の多くが平成7年度以降建設の災害公営住宅であり、被災者でかつ高齢入居者が多いためと考えられる。平成20年度からは、契約率の改善を図るため、空き区画の多い駐車場を対象として市営住宅入居者以外にも使用できる措置のほか、比較的規模が大きい3団地において時間貸駐車場を開始するなど駐車場の有効活用を図っている。

また、駐車場が未整備の古い団地の一部で、敷地内で不法駐車があったことから、平成18年から市が積極的に整備を実施し、平成27年度までに8団地201台分を整備し、不適切な駐車場の解消に努めている。

表2-8 駐車場の整備状況（車椅子対応住戸専用駐車場を除く。）

平成28年3月31日現在

	団地・敷地数	住戸数	駐車場整備台数	整備率	契約台数	契約率	住戸数に対する契約率
整備団地	69	7,206	3,104	43.1%	1,813	64.5%	25.2%
未整備団地	38	2,363	—	—	—	—	—
計	107	9,569	3,104	32.4%	—	—	—
整備率が50%未満の団地	45	4,578	1,326	29.0%	1,051	79.3%	23.0%
整備率が50%以上の団地	24	2,628	1,778	67.7%	762	42.9%	29.0%

*契約台数および契約率は、居住者用以外を除く。

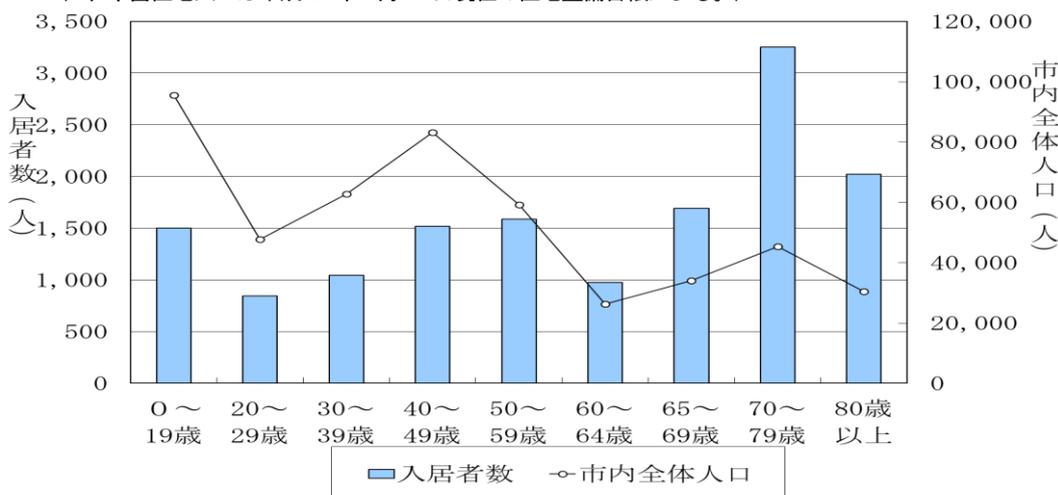
2. 入居者及び応募の状況

(1) 高齢化の状況

西宮市営住宅条例の入居者資格要件においては60歳以上を高齢者としており、本計画でも踏襲する。平成28年3月末現在、市営住宅には8,151世帯、14,429人が入居している。年齢別では60歳から79歳までの入居者が全体の約4割を占める。また、60歳以上の高齢者の入居者数が7,935人で約55%となっている。

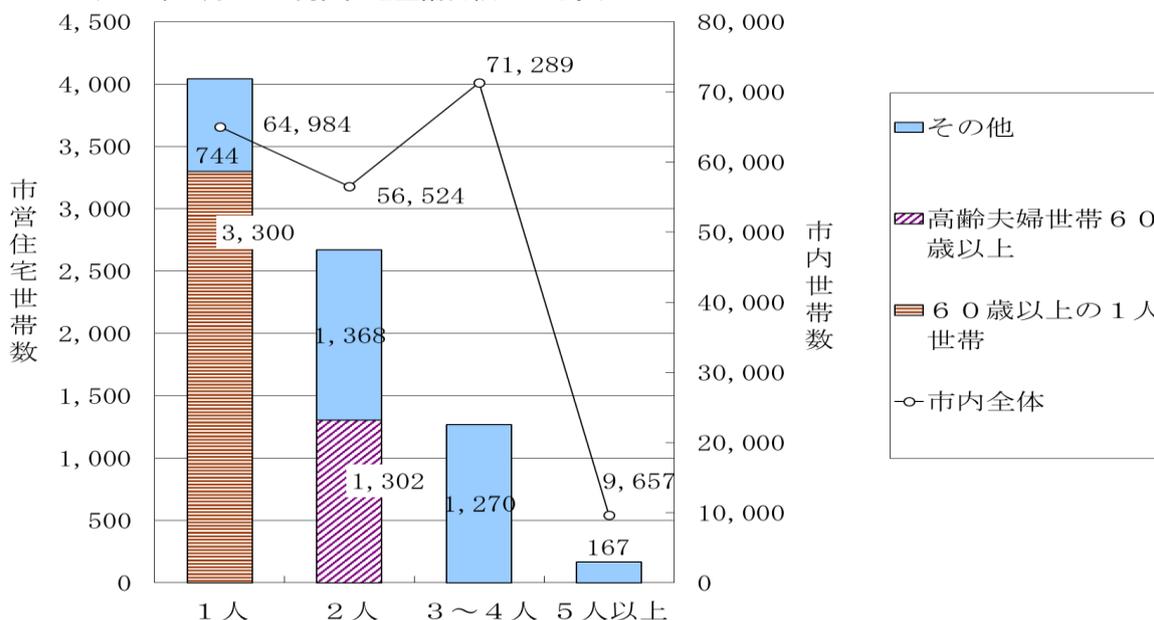
市内全体人口と比較しても、市営住宅は高齢者の入居割合が高いことが分かる。

図2-2 市営住宅入居者の年齢別人口（市内人口は平成28年3月31日現在 西宮の統計（年齢別登録人口）、市営住宅人口は平成28年3月31日現在の住宅整備台帳による。）



世帯別では、1人世帯と2人世帯が6,714世帯で全体の約8割を超えている。市内全体の世帯人員と比べ小規模な世帯が多く入居しているため、平均世帯人員は1.77人となっている。また、60歳以上の単身世帯が3,300世帯（全体の約40%）であり、2人世帯で夫婦のいずれかが60歳以上の世帯が1,302世帯（全体の約16%）となっており、小規模な高齢世帯が全体の約56%を占めている。

図2-3 市営住宅入居世帯の人員（世帯人員別一般世帯数は平成22年国勢調査、市営住宅人口は平成28年3月31日現在住宅整備台帳による。）



今後、入居者の高齢化はさらに進むと予測され、医療や福祉、様々な地域資源を活用して在宅生活の継続が図れるよう効果的な働きかけが重要となってきた。なお、本市の福祉部局では、災害公営住宅等の高齢者が、生きがいをもって安心して生活ができるよう、見守り対象世帯の多い住宅に「高齢者自立支援ひろば」を設置し、「ひろばスタッフ」が地域の方々と連携して、常駐型の見守りと健康づくりやコミュニティづくりのサポートを実施している。

一方で、入院あるいは老人保健施設、老人ホーム、及びグループホーム等への入所・入居による住戸の返還も増えている状況にある。

(2) 最低居住面積水準の状況

「兵庫県住生活基本計画」では、平成32年度までに居住水準の向上を目的に、最低居住面積水準未満世帯の割合を策定時点の3.2%から0%を目標としている。市営住宅については、兵庫県及び本市全体での割合に比べると低い割合になっており、当初計画時の5.0%から3.1%に大幅に改善されている。

表 2-9 最低居住面積水準未満世帯数

総世帯数(世帯)	総世帯数(世帯)	最低居住面積水準未満世帯数(世帯)	最低居住面積水準未満世帯率(%)
兵庫県全体	2,368,300	118,400	5.0%
西宮市全体	232,790	16,230	7.0%
本市市営住宅	8,151	253	3.1%

表 2-10 市営住宅の状況

平成28年3月31日現在

	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	その他	計
入居世帯数	3,980	2,679	950	356	139	41	6	8,151
最低居住水準未満世帯数	1	17	72	61	61	41	0	253
①最低居住面積水準(住戸専用面積)	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡	66.5㎡	—	—
②誘導居住面積水準(住戸専用面積)	40㎡	55㎡	75㎡	95㎡	109.25㎡	128.25㎡	—	—

参考：住生活基本計画(全国計画)

①最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

i 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

ii 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

②(都市居住型)誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準である。

(1) 単身者 40㎡

(2) 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

注1 上記①最低居住面積水準の注1～3に同じ。

(3) 住戸規模と世帯人員の状況

入居期間が長い高齢世帯等では世帯の小規模化が進んでおり、ファミリー世帯向け住宅に高齢者の単身世帯や2人世帯が居住する状況が生じている。

また、車椅子対応住宅については、現在、準車椅子対応の2戸を含め全体で43戸供給しているが、一部の住宅において車椅子で生活する入居者がいない状況が生じており、これらの入居者世帯に対し積極的な移転斡旋を実施する必要がある。

表 2-11 住戸規模と世帯人員の状況

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	その他	総計
25㎡未満	1 0.0%	3 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2	6 0.1%
25～30㎡未満	129 3.2%	14 0.5%	1 0.1%	1 0.3%	0 0.0%	0 0.0%	2	147 1.8%
30～40㎡未満	882 22.2%	296 11.0%	71 7.5%	22 6.2%	3 2.2%	2 4.9%	0	1,276 15.7%
40～50㎡未満	1,167 28.2%	509 19.0%	140 14.7%	38 10.7%	9 6.5%	3 7.3%	1	1,867 22.9%
50～57㎡未満	1,040 26.1%	890 33.2%	268 28.2%	115 32.3%	49 35.2%	10 24.4%	1	2,373 28.7%
57～66.5㎡未満	747 18.8%	941 35.2%	465 49.0%	173 48.5%	76 54.7%	26 63.4%	0	2,428 29.8%
66.5㎡以上	14 0.4%	26 1.0%	5 0.5%	7 2.0%	2 1.4%	0 0.0%	0	54 0.7%
総計	3,980 100.0%	2,679 100.0%	950 100.0%	356 100.0%	139 100.0%	41 100.0%	6	8,151 100.0%

最低居住水準の規模要件を満たさない世帯

最低居住面積水準

1人-25㎡
2人-30㎡
3人-40㎡
4人-50㎡
5人-57㎡
6人-66.5㎡
7人-76㎡

*10歳未満は人数により低減あり

都市型誘導居住面積水準の規模要件を達成している世帯

1人-40㎡、2人-55㎡、3人-75㎡、…(以下略)

*10歳未満は人数により低減あり

(4) 収入超過者等への対応状況

公営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者」を施策対象としてその居住の安定を図るための住宅であり、公営住宅法では、この「低額所得者」の基準を「入居収入基準」として厳格に規定している。

しかしながら、現状において、入居者全体のうち高額所得者・収入超過者が年々減少しているものの、未だに高額所得者は17件(5,926件中、0.3%、H28.3.31現在)、収入超過者は328件(5,926件中、5.5%、H28.3.31現在)となっており、本来の施策対象である住宅に困窮する低額所得者の入居の阻害要因となっている。

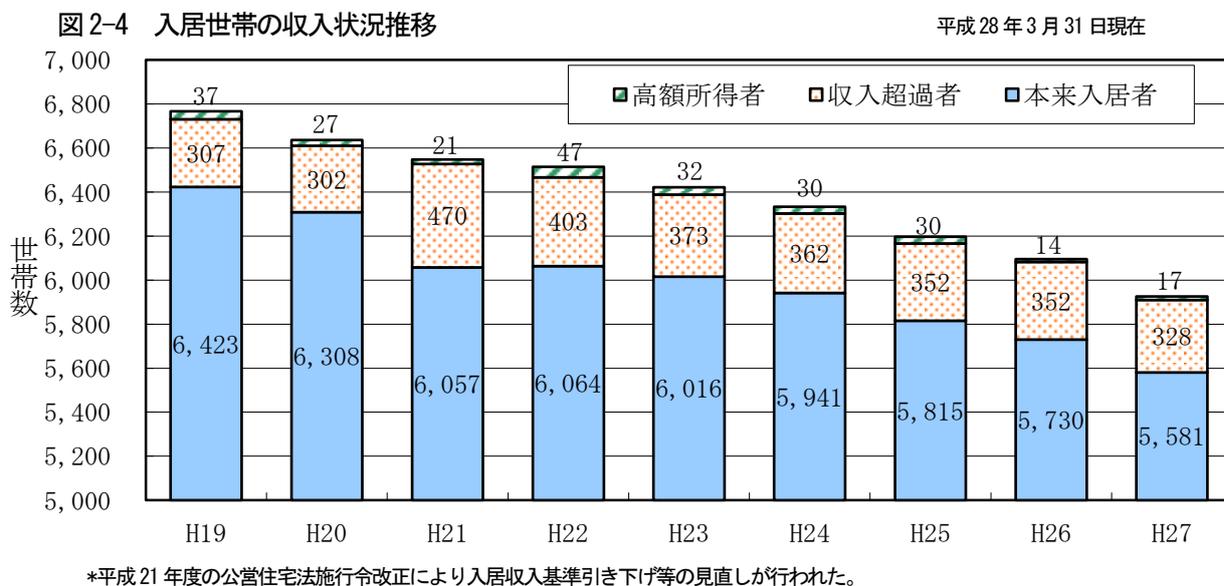
表 2-12 入居世帯の収入状況 *普通市営住宅のみ(平成28年3月31日住宅整備台帳による)

	政令月収								計
	104,000円以下	104,001～123,000円	123,001～139,000円	139,001～158,000円	158,001～186,000円	186,001～214,000円	214,001～259,000円	259,001円以上	
世帯数	5,108	159	108	127	121	85	74	144	5,926
(比率)	86.2%	2.7%	1.8%	2.1%	2.0%	1.4%	1.2%	2.4%	
収入超過世帯数 (全入居世帯との比率)					74 1.2%	53 0.9%	74 1.2%	127 2.1%	328 5.5%
高額所得世帯数 (全入居世帯との比率)					-	-	-	17 0.3%	17 0.3%

*政令月収＝(世帯の年間所得額－世帯の控除額)／12

この対策として、法的に明渡し義務のある高額所得者には、アンケート（意向調査）等を通じて特定公共賃貸住宅や特定優良賃貸住宅などへの入居斡旋を行うとともに、法的措置を視野に入れながら明渡し指導を強化している。

また、法的には明渡し義務を課されていない収入超過者には、平成19年度以降の家賃について、収入の超過及び経過期間に応じて近傍同種の住宅の家賃まで引上げる等の家賃制度改正が実施されたことから、今後は自主的な退去が期待される。



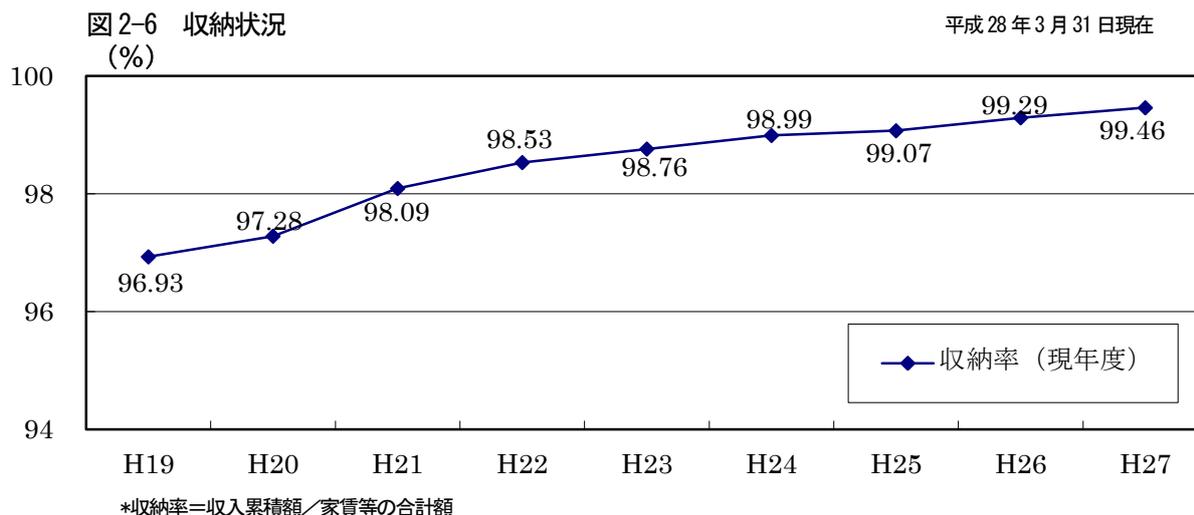
(5) 家賃滞納への対応状況

阪神・淡路大震災後、災害公営住宅等を整備したことにより住宅管理戸数が平成10年度には約1万戸となった。これにともない家賃を滞納する世帯が増加したため、平成15年1月1日付で新たに滞納対策室を設置し徴収対策を強化した。

その対策は、滞納者に対して定例催告・明渡し予告請求を含む催告、督促訪問、分納承認の履行不履行判定、及び徴収猶予申請の承認などを行うとともに、長期・高額滞納者に対しては、市営住宅及び店舗等の家賃滞納者に対する催告及び滞納整理について定めた「滞納家賃等処理要綱」に基づき、訴訟を視野に入れた厳格な納付指導等を行うというものである。

家賃滞納者に対しては、一律に厳しく対応するのではなく、家賃納付についての支払い相談・指導をきめ細かく行ない、所得状況等の内容により、減免制度の活用や生活保護等の説明も含め、滞納者への指導を行った。

また、滞納対策の一環として、平成16年度から滞納家賃に延滞金を賦課し、納付意識の浸透に努めるとともに、訴訟基準についても「滞納家賃等処理要綱」により、家賃滞納期間13ヶ月以上または滞納額30万円以上の者を対象として取り組み、平成20年度からその訴訟基準を強化（平成20年度は10ヶ月以上、平成21年度は6ヶ月以上）した。更に平成26年度末に要綱を改正し、平成28年度からは4ヶ月以上とし、平成29年度からは3ヶ月以上の滞納を訴訟基準とし、滞納しても納付解決しやすい早期の段階での納付指導を充実させている。



(6) 応募の状況

平成28年3月31日現在の市営住宅のストック数9,569戸のうち、入居戸数は8,151戸となっている。市営住宅の公募状況は、震災前の平成3年～6年の年間平均公募戸数(倍率)は、109戸(30.1倍)、震災後の平成7年～13年の年間平均応募戸数(倍率)は、524戸(11.1倍)であった。震災後は被災者優先の公募という特殊事情があり、震災前と同様に比較はできない。

平成27年の公募では、募集205戸に対し総応募数2,239件、総応募倍率が10.9倍であり、依然高倍率となっている。しかし、住宅別では0.0倍から95.0倍とかなりの差がある。建設年度別でも、昭和41～45年度に建設された建物への総応募倍率が4.8倍であるのに対し、平成7年度以降に建設された建物への総応募倍率は21.5倍であった。

エレベータ有無別では、有りへの応募が121戸に対し総応募数1,823件(15.1倍)、無しへの応募が84戸に対し総応募数416件(5.0倍)である。交通機関別では、最寄りの交通機関が電車である住宅への応募が62戸に対し総応募数762件(12.3倍)、路線バスである住宅への応募が143戸に対し、総応募数1,477件(10.3倍)であった。

また、平成28年1月の公募では、現住所と同じ行政区域(本庁、鳴尾、瓦木、甲東、塩瀬、山口)内への申込が約57%と半数を占めており、生活圏を変えてでも入居を望んでいるのではないように思われる。なお、市外からの申込は、在勤者を要件としていることから全体の約2.5%である。

平成27年度の公募では、住宅困窮理由は「収入と比較して家賃が高すぎる」が一番多く、全体の約47%である。また、「部屋がせまい(1人あたり4.5帖以下)」も約6%である。

これらの結果から推測すると、市営住宅に対し利便性や快適性が求められていることが分かる。

図2-7 市営住宅の応募状況

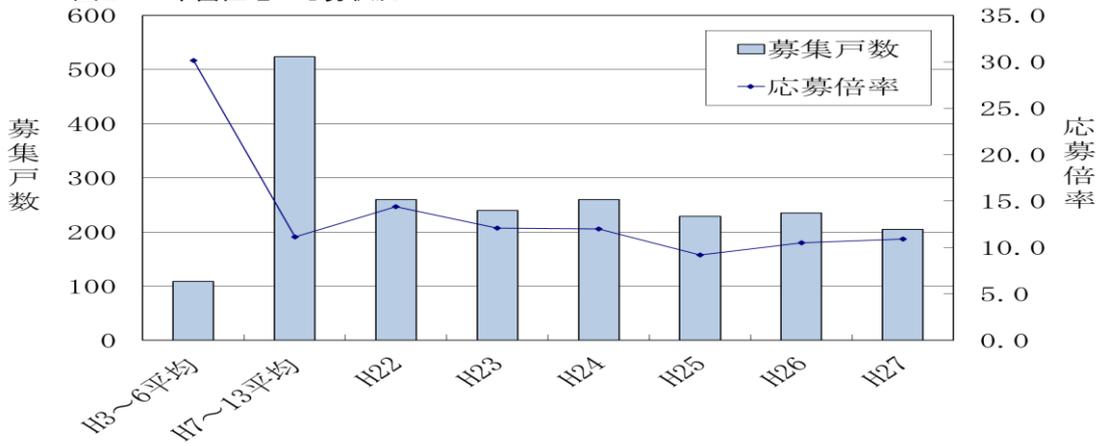


図2-8 市営住宅の応募状況 (建物建設年度別、平成27年度応募)

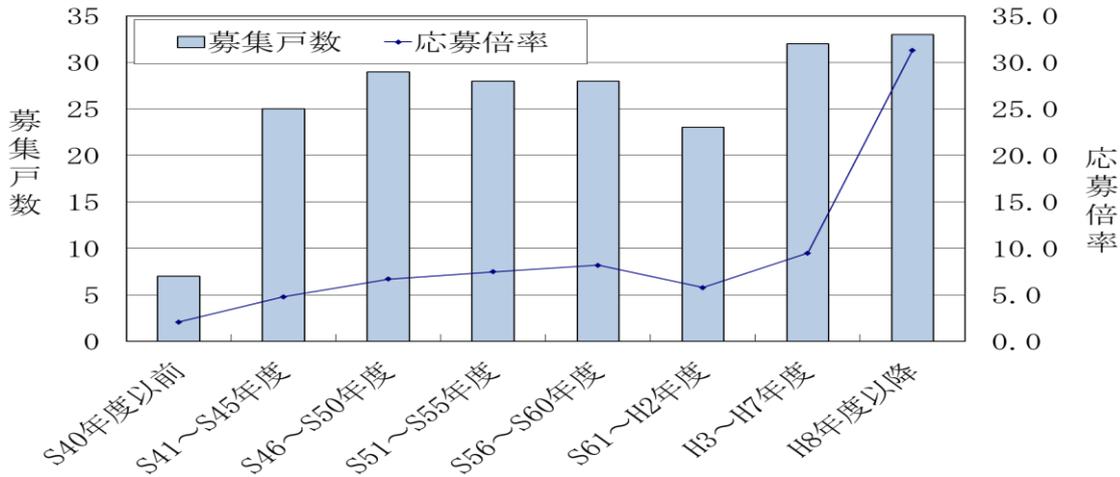
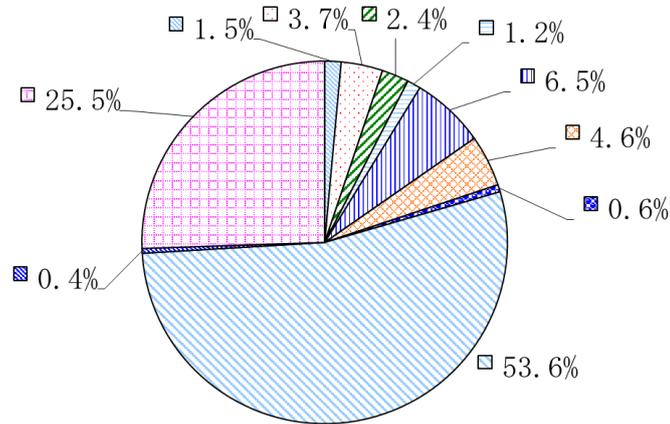


図2-9 空家申込時の住宅困窮理由状況 (平成27年度 応募)

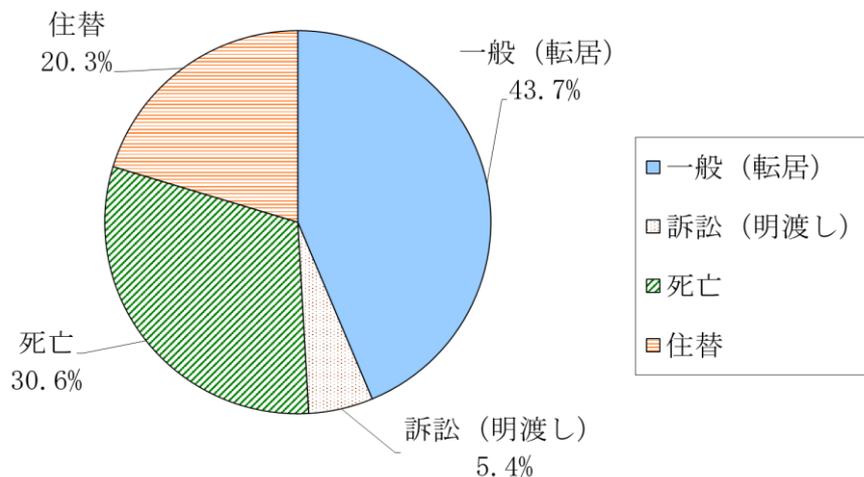


- 災害の危険があるような半壊住宅やバラックに住んでいる。
- 他の世帯と同居していて、便所または炊事場が共同である。
- 住宅がないため、親族と別居している。
- 急な坂道にある住宅に住んでいる。
- 部屋がせまい（1人あたり4.5帖以下）。
- 立退要求を受けているが、立ち退き先がない。
- 通勤に片道1時間半以上かかる。
- 収入と比較して家賃が高すぎる。
- 婚約しているが、住宅がないため結婚がのびている。
- その他客観的にみて、上記のいずれかと同じような理由により住宅に非常に困っている。

(7) 市営住宅退去の理由

入居者の退去は年間390件程度発生している。その理由は一般退去(通常の転居による退去)が約44%、死亡に伴う退去が約31%であった。

図 2-10 入居者の退去理由 (平成 27 年度分)



(8) 居住年数

現在の入居者の居住年数をみると、21年以上が約44%、31年以上が約31%を占めており、51年以上居住する世帯も約7%存在している。この結果からは多くの入居者が長年に亘って住み続けている状況が分かる。

表 2-13 入居者の居住年数

平成 28 年 3 月 31 日現在

居住年数	1～10年	11～20年	21～30年	31～40年	41～50年	51年以上	計
世帯数	1,832	2,748	1,011	1,006	1,019	535	8,151
比率	22.5%	33.7%	12.4%	12.3%	12.5%	6.6%	100.0%

3. 管理の状況

(1) 自治活動の状況

市営住宅は、入居者全員で設立・構成する住宅管理運営委員会等を中心とした自治活動により、共用部分及び共同施設の維持管理等の活動を行っており、住宅内でのコミュニティ形成の一翼を担っている。

しかし、最近では入居者の高齢化等により住宅管理運営委員会等の活動低下が課題となっていたことから、平成27年度に新たな支援制度として家賃と共益費の一括徴収制度（以下、「新制度」という。）を策定している。入居者による総会等で新制度の導入が採択された住宅については、市が共益費を家賃と共に一括徴収し、指定管理者が共益費の収支管理及び共用部分等の管理（清掃・除草等）を行っている。

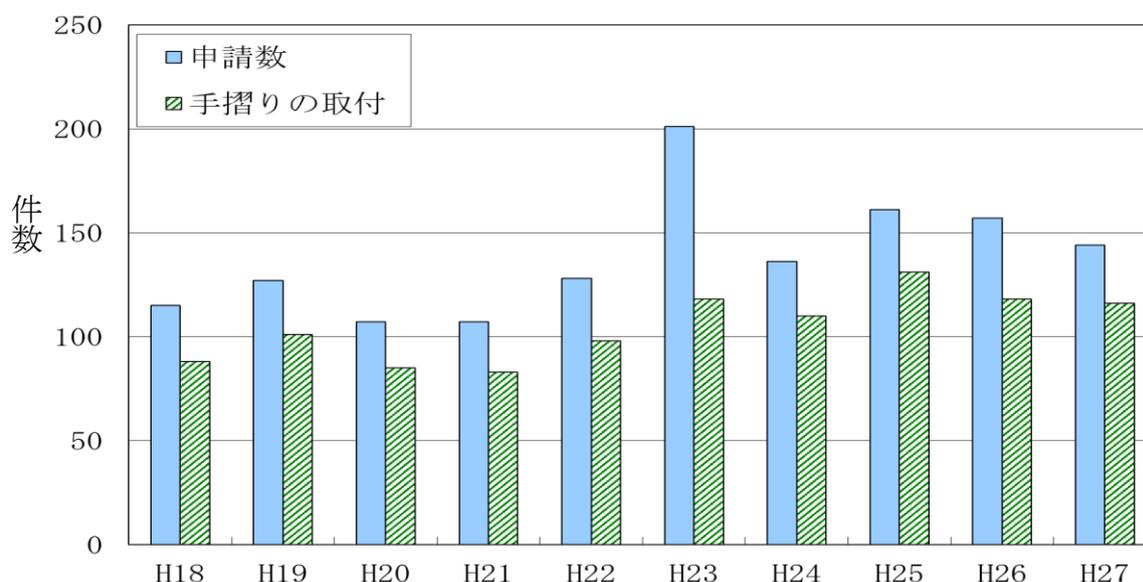
平成28年3月31日現在、住宅管理運営委員会や管理人の居ない団地が、76団地中10団地18棟となっており、市として住宅管理運営委員会の活動支援や設立に対して積極的な支援が求められている。

(2) 入居者による住戸内改修の状況

本市では、入居者が住宅の専用部分において改修を行う場合、模様替え承認申請による市の承認が必要となっている。平成27年度は144件を受付、承認したが、その模様替えの内116件（80.6%）が手摺りの取付であった。手摺りの取付申請は、25年度が131件、26年度が118件と近年は100件以上の申請がなされている。

図2-11 模様替え申請の理由

平成28年3月31日現在



(3) 苦情等の状況

平成27年度に入居者から寄せられた苦情は約700件で、年々減少の傾向にある。

特に多い内容は、住宅敷地内の不正駐車（81件）対策の依頼である。敷地内通路や空き駐車区画等に不正駐車をしている車両の所有者に対して注意・指導及びバリカー等を設置し不正駐車対策を行っている。

また、入居者間の問題では、近隣関係31件、動物関係35件、騒音関係64件となっており、全件数に占める割合は比較的低いが、入居者間のトラブルだけに、問題解決に時間を要するケースが多い。

表2-14 平成19～27年度の苦情の状況（住宅管理関係） 平成28年3月31日現在

苦情内容	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度
近隣関係	134	145	159	68	45	45	51	40	31
動物関係	111	92	47	69	78	31	57	49	35
騒音関係	84	71	54	37	57	39	43	61	64
車両関係	241	151	143	65	178	102	63	114	81
ゴミ関係	414	213	375	139	164	143	87	80	70
リサイクル関係	248	176	289	296	311	208	86	53	54
除草剪定	135	52	67	31	33	33	33	36	17
害虫駆除	193	118	101	88	84	67	17	26	14
ハト公害	61	45	29	24	9	2	19	12	8
看板依頼	37	42	27	22	14	14	17	14	11
緊急通報	18	8	18	8	5	11	19	21	11
安否確認	28	33	24	34	22	40	36	42	38
入居調査	70	53	16	8	4	13	13	12	15
設備関係	299	226	193	104	119	53	53	49	23
建物関係	181	124	80	34	43	32	33	36	23
その他	428	375	285	197	151	164	222	188	223
合計	2,682	1,924	1,907	1,224	1,317	997	849	833	718

4. 当初計画の取り組み

(1) 建替事業について

当初計画では、阪急神戸線以南において甲子園九番町、特別賃貸住宅東町及び甲子園春風町の3団地を現地建替対象団地と位置づけ、周辺団地を集約しつつ、その跡地を売却し一般財源として市の収入に充てることで間接的に建替事業の財源とする手法を採用している。

建替事業については、平成21年度に甲子園九番町でPFI・BT方式による第1期建替事業に着手し、以後同様の方式により、平成22年度に甲子園九番町第2期、平成24年度に石在町(特別賃貸住宅東町)、平成26年度に甲子園春風町第1期にそれぞれ着手している。事業の進捗に伴い、建替団地周辺にある廃止対象のうち4団地8棟については入居者の移転が完了し、解体工事を経て廃止した。残る廃止対象団地4団地6棟については廃止に向けて事業を継続している。

ただ、当初計画に沿って事業を進める中で、入居者の移転意向等のほか、事業進捗に影響を及ぼす様々な状況の変化に起因して予定通りに事業を進めることができない場面が生じており、解決に向け具体的な目処が立っていないものもある。こうした事象への対応として、計画期間後半における阪急神戸線以北の計画検討にあたっては、建替及び廃止団地の選別や事業手法の見直しが必要となった。

表2-15 当初計画での建替計画と達成状況等

①現地建替団地 (3団地)

平成28年4月1日現在

建替団地	所在地	管理戸数	棟数	計画戸数	計画棟数	達成状況
甲子園九番町団地	甲子園九番町10番1号外	420戸	28棟	448戸	3棟	○ (448戸)
東町団地	石在町19番1号外	56戸	2棟	67戸	1棟	○ (67戸)
甲子園春風町団地	甲子園春風町1番1号外	144戸	6棟	220戸	3棟	継続
計		620戸	36棟	735戸	7棟	515戸

②廃止統合団地 (11団地)

平成28年4月1日現在

廃止統合団地	所在地	管理戸数	棟数	入居戸数	達成状況等
南甲子園3丁目団地	南甲子園町3丁目5番1号外	104戸	4棟	—	○ (200戸)
古川町団地	古川町2番28号	24戸	1棟	—	
特別賃貸住宅第1甲子園	甲子園町8番4号	48戸	2棟	—	
今津水波町団地	1号棟 今津水波町9番6号	24戸	1棟	—	継続
	2号棟 今津水波町8番25号	24戸	1棟	11戸	
津門綾羽町団地	津門綾羽町6番1号外	70戸	2棟	27戸	
津門大塚町団地	津門大塚町1番1号外	64戸	2棟	7戸	
今津出在家町	今津出在家町10番10号	46戸	2棟	1戸	
江上町団地	江上町3番1号外	48戸	2棟	31戸	現地建替に見直し
特別賃貸住宅城ヶ堀町	城ヶ堀町6番2号	48戸	2棟	32戸	
特別賃貸住宅分銅町	分銅町2番20号	24戸	1棟	18戸	
特別賃貸住宅末広町	末広町1番5号	24戸	1棟	19戸	
計		548戸	21棟	146戸	200戸

(2) 改善事業について

ストック計画で定めたエレベータ設置や高齢者向け改善事業等に加えて、ストック計画策定以降の法改正に伴う改善、地上波アナログ放送廃止に伴う改善、及びアスベスト撤去等の改善事業などが増加したため、これらも含め、地域住宅交付金制度等を積極的に活用し、事業費の平準化も図りながら、さまざまな個別改善事業を実施した。

特に、住生活基本計画で示されている耐震化率、及びバリアフリー化率の向上に係る事業については、今後も引き続き優先的に取り組み、将来における良質な住宅の供給等を図る必要がある。

表 2-16 スtock計画及び当初計画に基づき実施した改善事業と達成状況

平成 28 年 4 月 1 日現在

事業名	事業期間	内容・目的	計画対象	実施済	達成状況
1 非常開放機能つき面格子取替事業	～H17	火災予防条例の改正により、屋内からの操作により容易に開放できる面格子への取替えを実施した。	969戸	969戸	○
2 バルコニー手摺取替事業	～H14	改良住宅の腐食したバルコニーの鉄製手摺をアルミ製手摺に交換し、入居者の安全性を確保した。	3棟	3棟	○
3 浴室等改善事業	～H20	改良住宅の浴槽跨ぎ高さを低くするなど、高齢者等が使用しやすいよう改修した。	659戸	659戸	○
4 外壁改修事業	継続中	外壁劣化防止対策を施し、安全性の確保、建物の長寿命化等を図る。	—	概ね20年周期	継続
5-1 エレベーター設置事業(廊下型)	～H15	既設中層耐火廊下型市営住宅にエレベーターを設置し、入居者が生活しやすい環境に改善した。	4棟	4棟	○
5-2 エレベーター設置事業(階段室型)	継続中	既設中層耐火階段室型市営住宅にエレベーターを設置し、入居者が生活しやすい環境に改善する。	34棟	1棟	継続
6 アスベスト撤去事業	H18	ポンプ室等の吹付アスベストの撤去し、入居者の安心と安全性の向上を図った。	1団地	1団地	○
7 住宅用火災警報器設置事業	H18～H22	消防法の改正により、既存住宅に義務付けられた住宅用火災警報器を設置した。	5644戸	5644戸	○
8 給水方式改善事業	H18～H22	半地下式受水槽解消のため給水方式を改善し、衛生面での安全性の確保と水の安定供給を行った。	4団地	4団地	○
9 駐車場整備事業	H18～	敷地内の不法駐車対策のため駐車場を整備し、緊急車両の進入路の確保による安全性の向上を図る。	107団地	69団地	継続
10 地上波デジタルテレビ放送対応改修事業	H20～H22	地上波アナログテレビ放送の廃止に備え、地上波デジタルテレビ放送対応に改修した。	2569戸	2569戸	○
11 共用部階段手摺設置事業	H20～H27	建築基準法改正により義務付けられた階段の手摺設置を、改良住宅で実施している。	15棟	15棟	○
12 車椅子対応住戸整備事業	H17～	改良住宅エリアは車椅子対応住戸の整備率が低いため、当住戸を整備し、空店舗の有効活用を図る。	4戸	3戸	継続
13 団地内通路拡幅整備事業	H20～H22	緊急車両等が容易に進入できない団地内の狭小通路を拡幅し、入居者の安全性の向上を図った。	2団地	2団地	○
14 エレベーターリニューアル事業	H21～	20～25年以上経過したエレベーターは不具合の可能性が増すため、安全性向上のため改修する。	109基	13基	継続

(3) 維持保全業務について

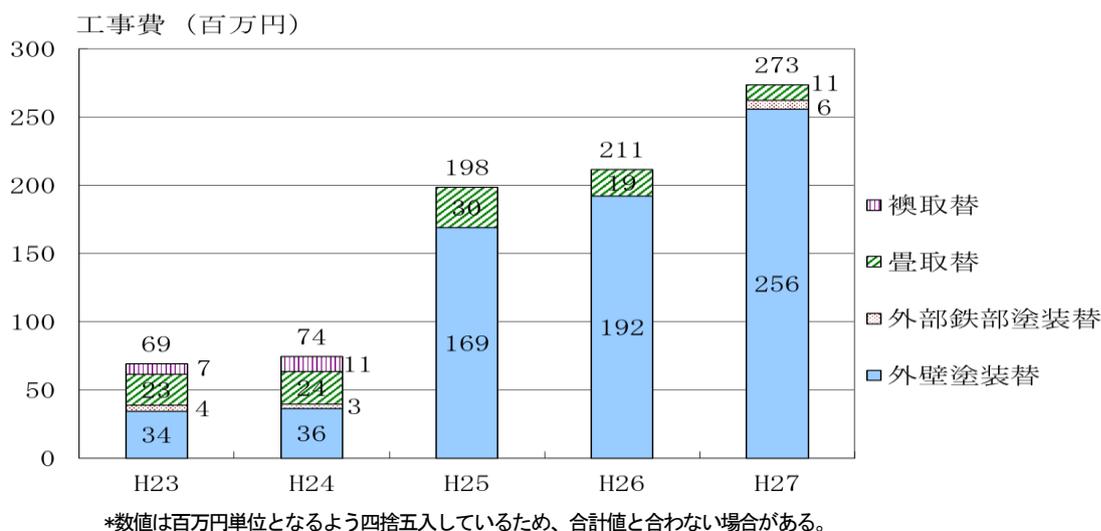
市営住宅の日常的な維持保全業務としては、水漏れ・外壁のひび割れ等その都度実施する必要がある「経常修繕」、公募に供するための「空家修繕」、外壁塗装工事など周期的に実施する必要がある「計画修繕」の3つを実施している。平成27年度の市営住宅のこれら維持保全業務の経費は約10.9億円となっており、その内訳は、経常修繕費（改善を含む）が半数を占め約5.4億円（約50%）、空家修繕費は約2.8億円（約25%）、計画修繕費は約2.7億円（約25%）となっている。

一方、この計画修繕費について、今後の予測では、災害公営住宅及び既存市営住宅で震災後一斉に実施した外壁改修等の計画修繕費が重なることにより大幅に増加する見込みである。

また、建築基準法第12条の改正に伴い、平成17年より公的な施設である市営住宅についても施設の定期的な点検の実施が法的に義務付けられ、より適切な施設保全が求められることとなった。これに伴い、外壁のひび割れや剥落の異常個所の早期把握・調査と計画的な補修実施が課題となるが、数年後に訪れる計画修繕費等のピーク時の費用軽減や平準化を考慮した効果的、効率的なストックの維持修繕がますます重要となる。

市としては、今後予測される維持保全業務の増加に対応するため、平成18年に策定した「市営住宅の計画修繕の事業量平準化による適切な施設保全の取組方針」を引き継ぎ、今後の財政事情や、本計画によるストック活用方針を受けて、バランスのとれたストック保全計画策定が必要となる。

図2-12 近年の計画修繕費の推移



(4) 木造ストック等への取り組みについて

ストック計画では、平成13年3月31日現在で存在する木造ストック（61棟76戸）のすべてを用途廃止の対象と選定しており、対象入居者と移転交渉等を重ね、計画の実現に努めてきた。その結果、平成28年3月31日現在で残存する木造ストックは8棟11戸まで減少した。また準耐火構造ストック（テラス住宅）については現在、12棟78戸となっている。

表2-17 木造住棟等の用途廃止計画と達成状況

用途廃止団地	所在地	管理戸数	棟数	入居戸数	達成状況
木造住宅団地(4団地)	名次町外	11戸	8棟	8戸	継続
テラス住宅団地(5団地)	高座町外	78戸	12棟	44戸	
計		89戸	20棟	49戸	

*管理戸数、棟数及び入居戸数は、平成28年3月31日現在

(5) 借り上げ災害公営住宅について

阪神淡路大震災の被災者向けにURから借上げた5住宅447戸のうち、シティハイツ西宮北口が平成27年9月末に借上げ災害公営住宅の中で最も早く借上げ期限を迎え、市の基本方針に基づき返還を行なった。

返還にあたり既存入居者には別の市営住宅を斡旋し住替えのお願いをしているが、一定の条件を満たす「住替え要配慮世帯」には住替えを5年間猶予する制度を設けており、シティハイツ西宮北口では3世帯（平成28年4月現在）がこの制度を活用している。ただ、住替え要配慮世帯以外の7世帯については借上げ災害公営住宅の返還に理解が得られないまま借上げ期限を迎えたため、明け渡しを求めて法的手続きを行なっている。

表2-18 当初計画での借上げ震災復興住宅返還の達成状況

※平成28年4月1日現在

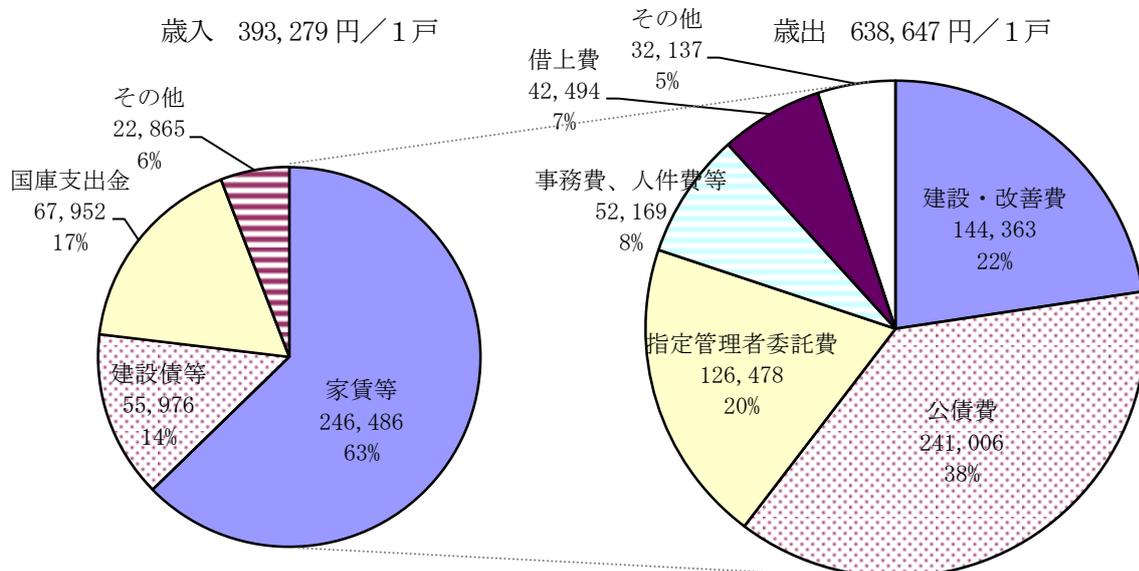
団地名	返還期限	当初借上げ戸数	管理戸数※	備考
シティハイツ西宮北口	平成27年9月30日	124戸	3戸	期間満了したが、現在も未退去住戸あり
ルゼフィール南甲子園	平成29年12月17日	59戸	59戸	
ルゼフィール武庫川第2五番街	平成30年3月17日	102戸	102戸	
ルゼフィール西宮丸橋町	平成30年3月19日	52戸	52戸	
ルネシティ西宮津門	平成29年11月30日	110戸	54戸	住戸単位での返還を実施
計		447戸	270戸	

(6) 財政状況（歳入・歳出）について

市営住宅管理費等関連予算についても、阪神・淡路大震災による災害公営住宅等の大量の建設による起債償還により、市営住宅管理経費の一般財源からの繰り入れが増大している。起債とは、市営住宅の建設や改善にかかる費用を市債として借り入れることをいい、過去に建設・改善を実施した起債分については、元金及び利子（公債費）を償還する必要がある。

また、平成27年度の1住戸当たりの年額の歳出入をみると、家賃収入等の歳入が39.3万円/戸であるのに対し、歳出は63.9万円となっており、1住戸当たりで約25万円の歳出超過となっている。歳出のうち、建設・改善費及び公債費といった整備にかかるコストが約60%、指定管理者委託費・事務費、人件費等、借上費といった管理にかかるコストが約35%を占めている。建替や改善等にかかる整備費のみならず、管理経費の縮減も大きな課題となっている。

図2-13 歳入・歳出の状況（平成27年度、1住戸当たり年額）



*歳入の「家賃等」は、駐車場の収入を含む。

歳出の「公債費」は、過去の市営住宅（災害公営住宅等）建設に伴う起債償還費である。従って年度によって歳出額は変動する。

5. 市営住宅を取り巻く状況と課題のまとめ

(1) 耐震性の確保されていないストック等への対応

① 既存ストックの有効活用

- ・平成28年4月1日現在の市営住宅（県公社住宅管理分を含む。）の管理戸数は9,429戸である。そのうち、計画期間内に法定耐用年限を超過するストックは、木造・準耐火造の89戸（0.9%）と中層耐火構造の120戸（1.3%）だけであり、大部分が法的には使えるストックであるため、既存ストックの有効活用を図る。

② 耐震性やバリアフリー化が確保されていないストックへの対応

- ・木造及び準耐火造等を除いた耐震化率は約70%であり、65棟2,750戸について耐震性が確保されていない。
- ・また、市が整備を行った一定のバリアフリー化率は約54%、エレベータ設置率は約63%となっている。



今後、既存ストックを長期に活用していくためには、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、改修や建替による耐震性確保及びバリアフリー化改修を進めていくことが必要である。

(2) 長期的な視点に立った効率的かつ合理的なストックマネジメントの推進

① 建替・統廃合等の効率的な事業展開

- ・本市では、平成21年度以降、甲子園九番町等の3団地4事業においてPFI・BT方式による建替事業を実施している。民間の考え方やノウハウの活用によって、良好な住環境の実現や大幅なコストの縮減が図られている。
- ・今後も、民間活力の導入による事業の効率化・合理化を目指すとともに、事業の効率性・合理性の低い小規模団地などについては、周辺の団地へ集約し跡地の利活用を進めるなど、長期的な視点に立ったストックの再編が求められる。

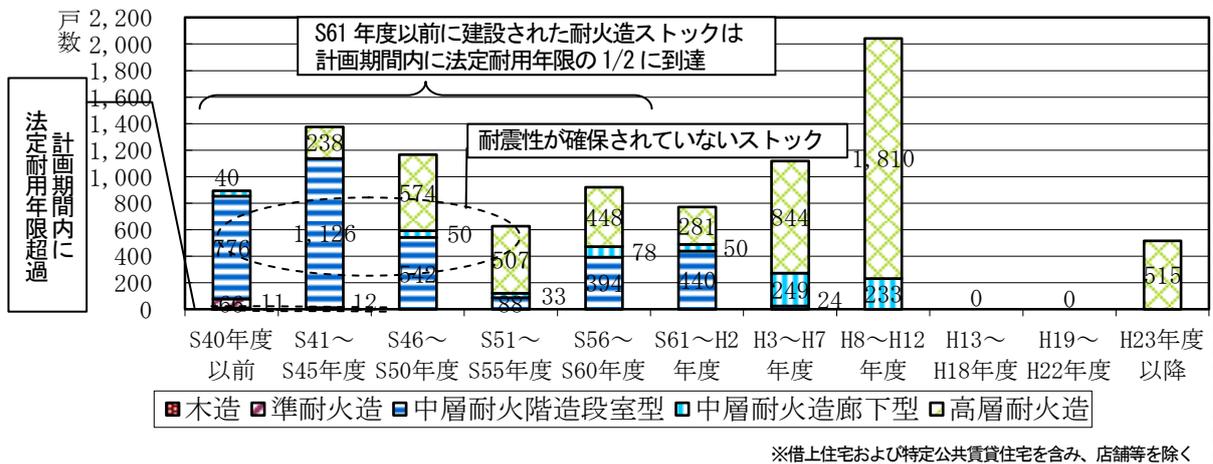
② 改善・保全業務の集中

- ・指定管理者による定期点検では、外壁のひび割れや剥落のおそれ等が報告されている。計画期間の後半には、災害公営住宅及び震災後一斉に外壁改修等を実施した既存市営住宅の計画修繕時期が集中的に到来する。
- ・計画期間内に法定耐用年限の1/2を超過し、今後老朽化が進む耐火造ストックが4,906戸（52.0%）を占める。
- ・現在の市営住宅の歳出入バランスをみると、1住戸当たり約25万円の歳出超過（図2-13）となっており、今後も引き続き整備費・管理費ともに縮減を図る必要がある。

③ 長期的な視点に立った適正管理戸数の検討

・市営住宅の応募状況からみると、設備や立地によって応募倍率に差がある。市営住宅の将来の適正管理戸数は、震災後に大量供給を行ったことや民間賃貸住宅市場の状況等を踏まえながら、市営住宅の役割及び需要を的確に把握した上で検討する必要がある。また、長期的な視点で効率的かつ合理的なストックマネジメントを推進することが求められる。

図 2-15 構造種別・建設年代別管理戸数



今後、建替や耐震改修、バリアフリー化、計画修繕等の事業の実施にあたっては、改善を加えながら長寿命化を図るべき住宅と建替・用途廃止等を実施すべき住宅を適切に区分した上で、事業費の削減や平準化を図ることが必要である。

(3) 公平かつ適正な入居管理の推進等

① 入居者の高齢化への対応

- ・市営住宅の入居世帯の高齢化が進んでいる。世帯人員で見ると、65歳以上の高齢化率は約48%、世帯別で見ても、65歳以上の高齢単身世帯(36.61%)、及び2人世帯で夫婦のいずれもが65歳以上の高齢世帯(14.87%)が全体の約51%を占めており、今後も高齢化が進むことが予想される。特に高齢世帯への生活支援のあり方や取り組みが課題となっており、引き続き関係部局や地域団体と連携した、協働による支援が必要である。

② 団地コミュニティの維持・向上

- ・入居者の高齢化やコミュニティ低下等による活動の担い手の不足や、団地活動等に参加しない世帯の増加など、団地のコミュニティとしての機能が停滞しつつあり、管理運営委員会等の活動の低下などが見られる。今後も継続して入居者と連携しながら活動支援に取り組んでいく必要がある。なお、その方策として家賃と共益費の一括徴収制度などがある。

③ 入居者間や入居者・非入居者間の不公平感の解消

- ・家賃滞納者に対しては、法的措置の運用基準の厳格化を進め、平成29年度からは、家賃滞納期間3ヶ月以上の者に対して、訴え提起による住宅の明け渡しを求めており、今後も継続して取り組んでいく必要がある。
- ・不正入居者に対しても、条例の明け渡し基準（不正入居、長期不使用、住宅保有、暴力団員など）の厳格な運用を進めており、引き続き厳格、かつ迅速な対応が求められている。



これらの課題解決に向けて、今後も住宅に困窮する世帯へ供給を進めるための公平、かつ適正な入居管理の推進が必要となる。

第3章 市営住宅の役割と基本方針

1. 市営住宅の役割

(1) 本市における住宅セーフティネットの考え方

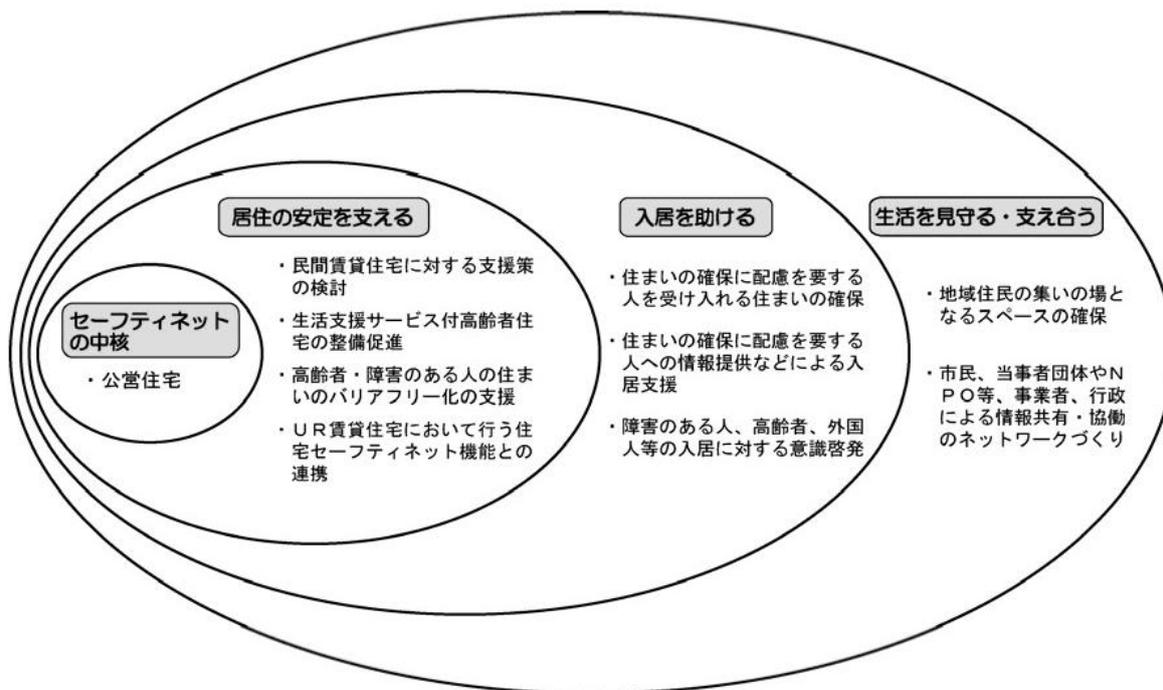
近年の社会経済状況の変化に伴う住宅確保要配慮者の多様化を受けて、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）が平成19年に施行された。同法に基づく基本方針（国土交通省告示1165号）において、重層的かつ柔軟なセーフティネットの構築が示されている。

本市においても、本計画の上位計画である「にしのみや住宅マスタープラン」（計画期間：平成23～32年度）の中で、基本的な考え方として、「公営住宅及び公営住宅を補完する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等による、重層的な住宅セーフティネットを構築する必要がある。」としている。

具体的な取り組み方針としても、これまでの公営住宅の供給を中心とした住宅セーフティネット施策から、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援などを含めた、NPO等や事業者と連携した重層的な施策展開へと転換している。（下図参照）

その中で、公営住宅はセーフティネットの中核と位置付けており、市営住宅の対象者としては、低額所得者に加え、高齢者や障害のある人等、民間市場において住まいを確保しにくい人に重点を置くこととしている。

図3-1 「にしのみや住宅マスタープラン」における住宅セーフティネット概念図

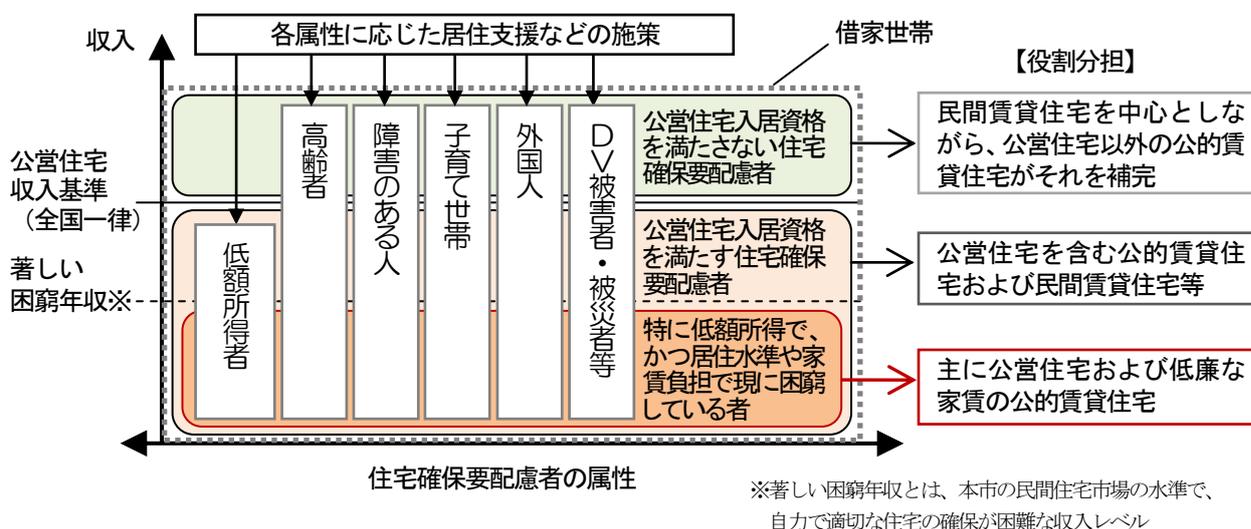


重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

(2) 住宅セーフティネットの中での公営住宅の役割

本市における住宅セーフティネットの考え方にに基づき、多様な住宅確保要配慮者への対応として、公営住宅（県営住宅・市営住宅）、公営住宅を補完する公的賃貸住宅、民間賃貸住宅それぞれの役割分担を以下に整理する。

図3-2 本市における住宅セーフティネットの中での役割分担の考え方



「にしのみや住宅マスタープラン」における各種住宅の役割分担に応じた取り組み方針

公営住宅（県営住宅・市営住宅）	<ul style="list-style-type: none"> 低額所得者への供給 高齢者、障害のある人、子育て世帯等の優先枠の設定 障害のある人向けグループホーム等への空家の活用など
公営住宅以外の公的賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> UR賃貸住宅の住宅セーフティネット機能との連携など
民間賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> あんしん賃貸支援事業など、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進 外国人の賃貸契約を補助する多言語のサポートの仕組みづくり 民間賃貸住宅を活用した居住支援策の検討など
その他	<ul style="list-style-type: none"> 低額所得者への住宅扶助（生活保護） 離職者への住宅手当 DV被害者の住まい探しなど

注1：公営住宅のうち、県営住宅については、「市場では適正な居住水準の住宅を適切な負担で確保できない住宅困窮世帯への対応」が示されており、市営住宅と同様の役割を担うものとする。

注2：本市が管理する市営住宅のうち、公営住宅法に則らない改良住宅、コミュニティ住宅、従前居住者用住宅等についても、収入基準以外を普通市営住宅と同じ条件として募集しており、普通市営住宅と同じく住宅セーフティネットの中核を担うものとする。

2. 市営住宅の目標管理戸数の考え方

(1) 本市市営住宅の管理戸数の全国比較

市営住宅の管理戸数を全国の中核市 45 市及び中核市候補市 11 市と比較すると、本市の人口当り市営住宅管理戸数は約 2.0%（全国 56 市平均約 1.0%）、世帯当り市営住宅管理戸数は約 4.4%（全国 56 市平均約 2.3%）となっており、いずれも平均の 2 倍程度と高くなっている。

表 3-1 公営住宅等の戸数全国比較（中核市） （戸数／世帯の比率による順位）

順位	名称	人口	世帯数	公共賃貸住宅数							市営	
				市営	市公社	都道府県営	都道府県公社	都市再生機構	雇用・能力開発機構	合計	戸数／人口	戸数／世帯
1	いわき市	332,181	142,782	7,957	-	2,736	-	-	866	11,559	2.40%	5.57%
2	下関市	273,736	130,236	7,049	-	3,423	-	1,131	66	11,669	2.58%	5.41%
3	尼崎市	464,562	226,568	10,887	-	3,951	176	2,097	356	17,467	2.34%	4.81%
4	長崎市	434,332	207,566	9,394	-	6,633	379	-	670	17,076	2.16%	4.53%
5	那覇市	322,581	144,678	6,392	-	2,628	135	-	-	9,155	1.98%	4.42%
6	西宮市	483,132	216,003	9,432	-	3,836	804	11,059	-	25,131	1.95%	4.37%
7	函館市	269,628	143,206	5,949	-	1,799	-	407	160	8,315	2.21%	4.15%
8	鹿児島市	606,313	288,877	11,074	-	4,778	122	815	150	16,939	1.83%	3.83%
9	前橋市	339,491	142,648	5,444	-	2,230	333	-	80	8,087	1.60%	3.82%
10	和歌山市	376,226	171,458	6,411	-	2,893	-	1,162	140	10,606	1.70%	3.74%
38	豊田市	421,496	170,562	2,272	-	5,170	48	979	1,063	9,532	0.54%	1.33%
39	川越市	349,388	150,395	1,100	-	1,480	-	284	200	3,064	0.31%	0.73%
40	八王子市	561,055	256,856	1,353	135	10,787	2,927	8,493	175	23,870	0.24%	0.53%
41	船橋市	624,396	285,072	1,367	-	1,260	456	11,225	382	14,690	0.22%	0.48%
42	柏市	406,835	176,533	833	-	144	-	5,362	-	6,339	0.20%	0.47%
43	高槻市	355,240	157,367	574	-	6,607	1,710	6,159	652	15,702	0.16%	0.36%
44	越谷市	334,693	143,818	250	-	684	-	896	176	2,006	0.07%	0.17%
45	枚方市	406,228	175,698	28	-	7,754	1,030	6,075	395	15,282	0.01%	0.02%
	平均	405,458	180,103	4,262	135	3,401	577	3,248	392	10,020	1.05%	2.37%

表 3-2 公営住宅等の戸数全国比較（中核市候補市） （戸数／世帯の比率による順位）

1	水戸市	272,516	120,783	3,761	-	4,189	-	-	160	8,110	1.38%	3.11%
2	八戸市	236,406	106,410	3,057	-	1,397	-	-	680	5,134	1.29%	2.87%
3	鳥取市	191,772	78,099	2,159	-	1,680	-	-	540	4,379	1.13%	2.76%
4	四日市市	312,106	132,551	3,009	31	802	-	1,776	430	6,048	0.96%	2.27%
5	福井市	266,358	99,540	1,994	-	1,529	-	-	-	3,523	0.75%	2.00%
6	津市	282,821	122,363	2,388	-	1,726	-	208	200	4,522	0.84%	1.95%
7	明石市	297,341	131,153	2,124	-	5,134	125	2,652	476	10,511	0.71%	1.62%
8	川口市	590,209	268,367	2,659	-	848	710	5,188	260	9,665	0.45%	0.99%
9	藤沢市	423,435	187,938	1,740	-	2,015	972	4,879	120	9,726	0.41%	0.93%
10	つくば市	220,135	92,890	847	-	645	-	1,256	220	2,968	0.38%	0.91%
11	吹田市	362,899	163,898	1,189	-	9,290	2,312	7,953	-	20,744	0.33%	0.73%
	平均	314,182	136,727	2,266	31	2,660	1,030	3,416	343	7,757	0.72%	1.66%
	総平均	387,529	171,582	3,870	83	3,256	646	3,286	383	9,576	1.00%	2.26%

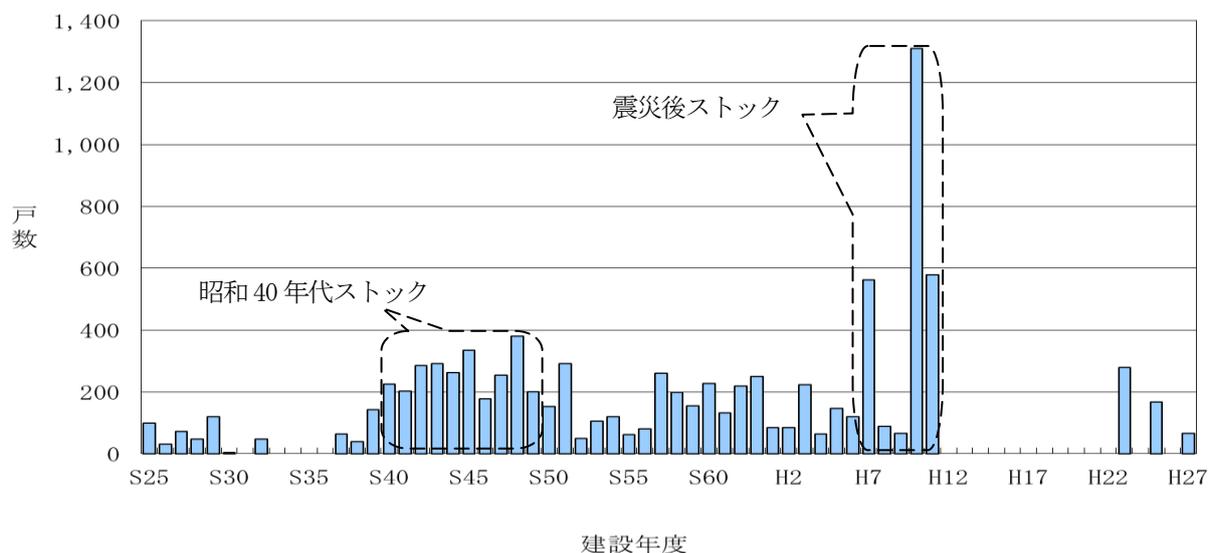
*各都市の数値は都市要覧（平成 27 年 4 月 1 日、中核市市長会）による。

厳しい財政状況下での管理等のコスト削減や合理化、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネット施策の展開等を見据えて、市営住宅の需要を的確に把握し、長期的な視点で市営住宅の目標管理戸数を見定めることが必要である。

(2) 市営住宅の目標管理戸数の設定

平成28年4月1日現在で、本市の市営住宅（県公社住宅管理分を含む。）の管理戸数は9,429戸である。震災直後に約2,800戸の災害公営住宅等を大量供給しており、これらは全体の約30%をしめている。

図3-3 年度別建設戸数



この震災直後に供給した災害公営住宅等は、将来における本市の住宅ストックに組み入れることを視野に入れて整備したものである。また、昭和40年代に集中して建設された既存ストックの建替えや維持保全等の財源の確保や平準化が課題となっている。以上を踏まえ、今後の目標管理戸数の推計は次のとおりである。

①推計1 … 平成33年度末に最低限必要な管理戸数の推計

(ストックとして必要な量)

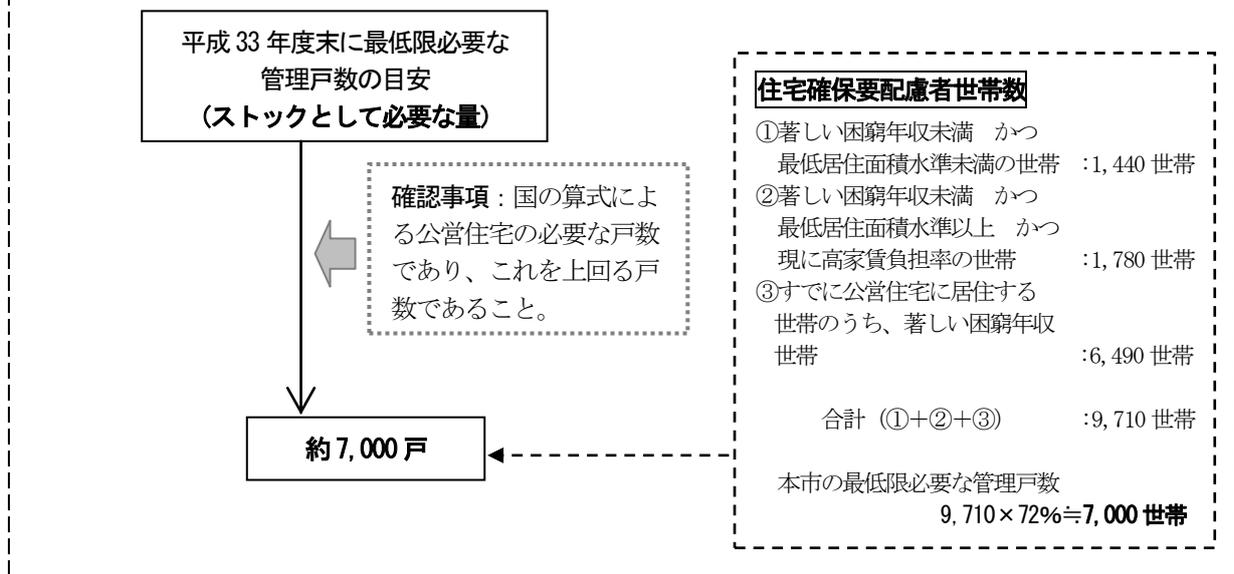
目標管理戸数を推計するため、当初計画において10年後の「公営住宅での対応が求められる住宅確保要配慮者の世帯数」と、「公営住宅に居住する住宅確保要配慮者の世帯数」を推計し、その和を平成23年度時点の公営住宅ストック数と比較を行い、最低限必要な公営住宅ストック数が確保されているかを確認している。

推計根拠

- ・国土交通省住宅局の算出プログラム
- ・同「住宅セーフティネットの構築に向けた施策計画立案マニュアル」

推計条件

- ・本市内にある公営住宅の割合は、市営：県営＝9,609戸：3,692戸＝72：28



推計の結果、本市の平成23年3月末時点の市営住宅ストック数(9,609戸)は、約7,000戸の推計値を大幅に上回っており、十分なストック数があることを確認している。



この推計戸数は、公営住宅(市営住宅)が受け持つべき住宅確保要配慮者世帯数(特に低額所得で、かつ居住水準や家賃負担で困窮している世帯数)を表すものであり、市としては長期的視点に立った管理戸数の目安としている。

②推計2 … スtock活用手法の選定結果による目標管理戸数の推計（算定）

■当初計画による推計

当初計画では、当時のストック264棟、9,609戸について、計画期間のストック活用手法（維持保全・現地建替・廃止統合または用途廃止）の選定を行い、10年後の目標管理戸数を推計した。

*阪急神戸線以北については検討対象の6団地について暫定計画戸数を525戸とし推計したもの

※選定フローは当初計画P28参照

○選定結果

維持保全	現地建替	10年後の管理戸数
7,381戸	+ 1,260戸	= 8,641戸

【平成33年度末の目標管理戸数】 概ね 8,600戸



■中間見直しによる推計

中間見直しでは、現ストック229棟、9,429戸について、第2次建替計画を踏まえストック活用手法の選定を行い、本計画の完了見込み年度である平成33年度末の目標管理戸数を推計した。

*阪急神戸線以北の検討対象団地を4団地加えた10団地とし、阪急以南の建替事業の中で保留とした4団地とともに改めて3次判定を行なったもの
なお、3次判定においては新たに財政負担、集約度、廃止の困難さ、周辺への影響、利便性の視点を加え、事業の実現性に重点を置き見直しを行なった

○選定結果

維持保全	現地建替	平成33年度末の管理戸数
8,772戸	+ 295戸	= 9,067戸

【平成33年度末の目標管理戸数】 概ね 9,000戸

※第2次建替計画による平成42年度末の目標管理戸数は、概ね8,300戸

3. 市営住宅整備・管理に関する基本方針

市営住宅の状況と課題、及び市営住宅の役割を踏まえて、以下の通り、「市営住宅の整備・管理に関する基本方針」を定め、今後の市営住宅の整備・管理を進めていくものとする。

① 誰もが安全で快適に生活できる良質な住宅ストックの形成

- ・既存ストックを有効活用しながら、耐震性やバリアフリー性が低いストックについては、ライフサイクルコスト等を勘案しつつ、建替または耐震改修・バリアフリー改修を実施する。
- ・高齢者や障害のある人などの居住を支援するために、福祉部局と連携しつつ改善に努める。

② 効率的かつ計画的な建替事業等の推進

- ・厳しい財政状況下で、適切な維持保全を継続するために、改善を加えながら長寿命化を図るべき住宅と建替・用途廃止等を実施すべき住宅を適切に区分し、効率的かつ合理的なストックマネジメントを推進する。
- ・PFI等の導入による建替事業や施設管理にかかるコストの削減を図りながら、敷地の高度利用の可能性や周辺住棟の状況、及び入居者の居住安定の確保等を考慮し、跡地の活用方針を含めた計画的な建替・集約を推進する。
- ・建替事業に伴う円滑な入居者移転を実施するために、既存の公的住宅や民間住宅等を活用した借上住宅を一時的に導入するなど、多様な手法を検討する。
- ・管理についても、指定管理区域の統合等、コスト縮減とサービス向上に努める。
- ・入居者に建替事業等の積極的な情報提供を行い、入居者の意向把握と理解を進め、円滑な移転促進に努める。

③ 良好なコミュニティの維持・形成

- ・高齢化による団地のコミュニティ機能の停滞に対応するため、建替時には多様な家族構成に適應した規模・設備等の住戸を供給し、団地コミュニティを形成する。
- ・高齢化を踏まえた住宅管理運営委員会への支援策を検討し、自治活動の活性化と入居者間の交流促進につながる支援に努める。
- ・維持保全を行う団地や建替で廃止統合される団地についても、住宅管理運営委員会と連携強化し、団地の自治機能の維持・向上に向けた取り組み支援を行なう。

④ 公平かつ適切な入居管理の推進

- ・入居者の不公平を是正するため、引き続き家賃滞納者や不正入居者等への対応を強化するとともに、より公平性が確保されるよう入居基準である応募基準、同居承認基準、及び入居承継基準等について、適切な入居管理に努める。
- ・高額所得者や収入超過者に対しても、引き続き住宅の斡旋や明け渡しに向けた指導、取り組みを継続する。

第4章 市営住宅の整備計画

1. ストック活用手法の選定

(1) 活用手法の選定フロー

以下の手順で、全ストック 229 棟 9,429 戸について、計画期間中のストック活用手法の選定を行う。

- ・まず、住棟及び団地・敷地単位の経過年数により判断する「1次判定」、住棟単位の状況により判断する「2次判定」を行い、「維持保全」または「建替または用途廃止」とする住棟に分類する。
- ・次に、「1次判定」及び「2次判定」において、「建替または用途廃止」と判定した住棟以外について、「3次判定」として、団地・敷地単位での事業的な判断を行い、「廃止統合または用途廃止」または「現地建替」の判定をする。
- ・各判定の詳細な考え方は、次項に整理する通りである。
- ・また、活用手法の定義は以下の通りである。

表 4-1 各活用手法の定義

維持保全	<ul style="list-style-type: none">・市営住宅を良好に維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき、計画的に実施すべき予防保全的な修繕）等を行うもの。・維持保全と判定されたストックのうち、耐震性やバリアフリー性能等を満たさないストックを対象に、耐震改修やバリアフリー改修等の耐久性の向上等を図る改善を行うもの。
現地建替	<ul style="list-style-type: none">・既存の市営住宅を除却し、その土地の全部または一部の区域に新たな市営住宅を建設するもの。
廃止統合または用途廃止	<ul style="list-style-type: none">・廃止統合は、用途廃止の上、他の団地への統合を行い、他の敷地において新規建設するもの。・用途廃止は、廃止統合を行わず、当該団地の用途廃止を行うもの。

(2) 活用手法の選定基準

1) 1次判定

- ・経過年数による評価を行い、建替または用途廃止、維持保全の対象候補とする住棟を判定する。
- ・建替または用途廃止、維持保全の対象候補とならなかった住棟を継続判定とし、その住棟について2次判定を行う。

○建替または用途廃止の対象

- ・木造で計画期間内に耐用年限（30年）を超過するもの
- ・準耐火構造で計画期間内に耐用年限（45年）を超過するもの
- ・耐火構造で計画期間内に耐用年限（70年）を超過するもの

○維持保全の対象

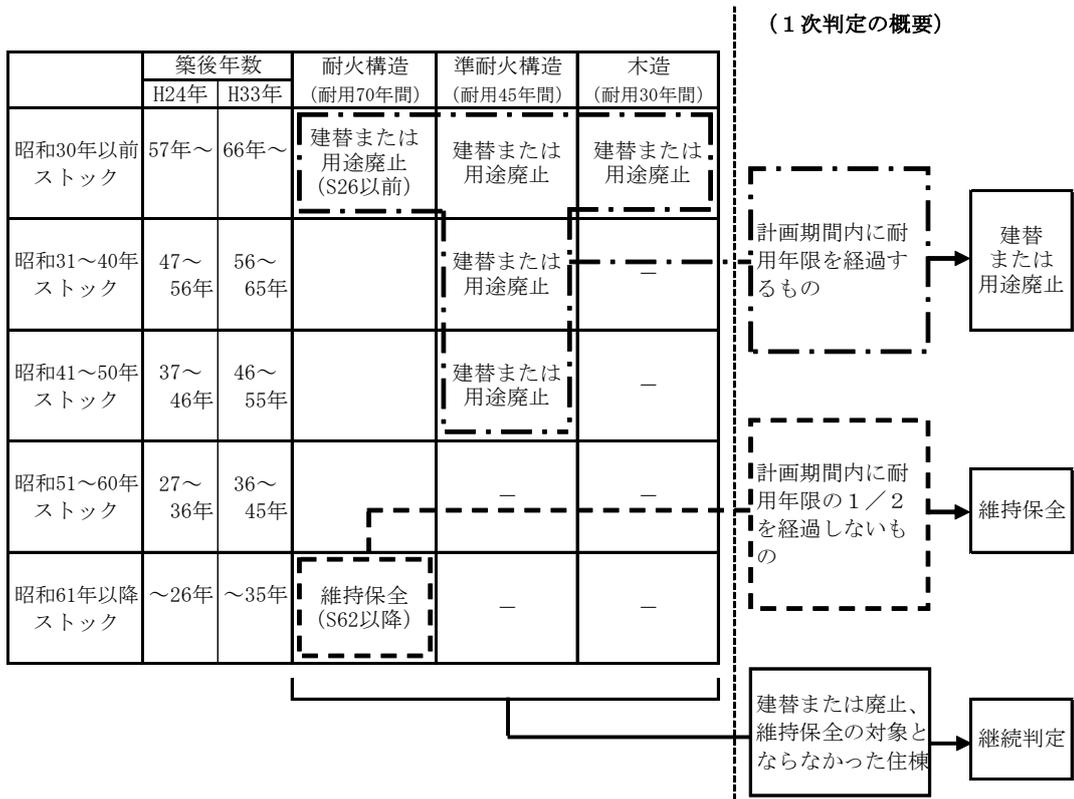
- ・木造で計画期間内に耐用年限の1/2（15年）を超過しないもの
(木造で平成19年度以降に建設された住棟)
- ・準耐火構造で計画期間内に耐用年限の1/2（22.5年）を超過しないもの
(準耐火構造で平成12年度以降に建設された住棟)
- ・耐火構造で計画期間内に耐用年限の1/2（35年）を超過しないもの
(耐火構造で昭和62年度以降に建設された住棟)

※維持保全の対象となる住棟はすべて昭和56年の新耐震基準以降の建設であり、耐震性に問題はないことが確認されている

○継続判定とする住棟

- ・建替または用途廃止、維持保全の対象とならなかった住棟

図4-2 建築年代別構造別手法選定の考え方



2) 2次判定

- ・ 1次判定の結果、未判定の住棟（建替または用途廃止、維持保全の対象として判定されなかった住棟）を対象に、躯体の安全性、居住性（住戸規模）の順に評価を行い、住棟別の適用手法の候補を判定する。

①躯体の安全性の判定（躯体の耐震性、耐震改修の必要性及び可否の判定）

- 耐震診断の結果、耐震性に問題があり、改修が不可能な住棟は建替または用途廃止の候補とする。

表 4-2 躯体の安全性の考え方

建設年度	耐震診断等（耐震性の判断）の結果	躯体の安全性について	判定
昭和55年度以前	耐震改修が必要	耐震改修が不可能な住棟	建替または廃止
		耐震改修が可能な住棟	維持保全
昭和56年度以降	耐震改修が不要	安全性を有する	「②避難の安全性の判定へ」
	—	新耐震基準に適合する	

②避難の安全性の判定（二方向避難の確保及び可否の判定）

- バルコニーが連続して設置されていない住棟については、二方向避難の確保が困難であるため建替または廃止の候補とする。それ以外は、「③居住性の判定」に進む。

③居住性の判定（住戸規模による判定）

- 単身者の都市居住型誘導居住面積水準(40㎡)を満たしている場合には維持保全の候補とし、水準を満たしていないものについては建替または廃止の候補とする。

3) 3次判定

- ・ 1次判定及び2次判定の結果、建替または廃止統合・用途廃止の対象候補となった住棟について、高度利用の可能性による基礎判定を行う。
- ・ 上記の判定を目安に、事業実施に関する総合評価を行い事業の優先度を定め、現地建替、廃止統合・用途廃止に選別する。

①高度利用の可能性による基礎判定

- 用途地域による容積率から建設可能な延床面積を想定し、戸当たり必要面積（約 107 ㎡、共用部を含む）から建設可能戸数を算定する。その結果、算定戸数と現戸数の差が 5 戸に満たないもの、及び算定戸数が 50 戸に満たないものについては、事業の合理性・効率性が低いと判断し、廃止統合・用途廃止の候補とする等、手法選定の目安とする。

②事業優先度の判定

- ①の基礎判定を目安に、事業による効果や難易度等について総合評価を行い、今後の建替計画の円滑な遂行のために得策と判断される団地については現地建替の対象とし、その他の団地を廃止統合・用途廃止の対象とする。

(3) 手法の選定結果

表 4-3 ストック活用計画 選定結果 ※中間見直しによる

●普通市営住宅・特定公共賃貸住宅

(戸数は、平成28年4月1日現在)

No.	団地名	敷地内容	建設年度 ①～②	棟数	戸数	対象棟数			対象戸数			建替後戸数	計画後戸数	実施時期 (維持保全を除く)	
						用途廃止 廃止統合・ 現地建替	維持保全	用途廃止 廃止統合・ 現地建替	維持保全	用途廃止 廃止統合・ 現地建替	維持保全			前期	後期
1	名次町木造		S25		2	2	2			2			0		○
2	神祇官町木造		S25		1	1	1			1			0		○
3	今津水波町	2号棟	S26		1	24	1			24			0		○
4	青木町木造		S26		3	6	3			6			0		○
5	堤町木造		S27		2	2	2			2			0		○
6	津門綾羽町		S27		2	70	2			70			0		○
7	甲子園春風町		S28	S32	3	72		3		72		220	220	○	
8	江上町		S28		2	48			2		48		48		
9	高座町	テラス	S29		6	48	6			48			0		○
10	津門飯田町	テラス	S30		1	4	1			4			0		○
11	津門大塚町		S37		2	64	2			64			0		○
12	大社町	4号棟	S38		1	40			1		40		40		
13	上ヶ原八番町	中耐1～3号棟	S39		3	80			3		80		80		
14	一ヶ谷町	1～6号棟	S40		6	180			6		180		180		
15	広田町	中耐	S41		5	160			5		160		160		
16	上ヶ原八番町	テラス	S39		2	8			2		8		8		
17	今津出在家町	中耐・テラス	S40		2	46	2			46			0		○
18	広田町	テラス	S41		2	12			2		12		12		
19	上ヶ原九番町		S41		1	30			1		30		30		
20	名次町		S39	S42	3	84			3		84		84		
21	上ヶ原四番町	1～18、20、21号棟	S42	S44	20	627			20		627		627		
22	神原	1～8号棟	S43	S45	8	365			8		365		365		
23	津門宝津町		S44		2	72			2		72		72		
24	老松町	1、2号棟	S45		2	80			2		80		80		
25	東町1丁目		S46		2	80			2		80		80		
26	上ヶ原七番町		S47	H7	7	385			7		385		385		
27	神原	13、14号棟	S47		2	60			2		60		60		
28	神原	15号棟	S47		1	40			1		40		40		
29	今津巽町		S48	S52	2	60			2		60		60		
30	神原	9～12号棟	S48		4	120			4		120		120		
31	東町2丁目	2号棟	S49		1	50			1		50		50		
32	老松町	3号棟	S49		1	61			1		61		61		
33	一ヶ谷町	7、8号棟	S49	S50	2	56			2		56		56		
34	今津久寿川町		S49	S56	3	82			3		82		82		
35	田近野町		S50		1	100			1		100		100		
36	東町2丁目	1号棟	S50		1	24			1		24		24		
37	泉町	1～3号棟	S54	S55	3	84			3		84		84		
38	樋ノ口町1丁目	1号棟	S55		1	9			1		9		9		
39	樋ノ口町1丁目	2号棟	S55		1	12			1		12		12		
40	樋ノ口町1丁目	3号棟	S55		1	16			1		16		16		
41	泉町	4号棟	S56		1	30			1		30		30		
42	上ヶ原八番町	5～18号棟	S57	S61	14	368			14		368		368		
43	東鳴尾町1丁目	1、2号棟	S58	S59	2	48			2		48		48		
44	上田東町		S59		1	36			1		36		36		
45	東鳴尾町1丁目	3号棟	S61		1	20			1		20		20		
46	上ヶ原十番町	1、2、4、5号棟	S62		4	100			4		100		100		
47	上ヶ原十番町	3号棟	S62		1	20			1		20		20		
48	六軒町		S63		3	60			3		60		60		
49	大社町	1～3号棟	S63	H2	3	80			3		80		80		
50	五月ヶ丘		S63		1	16			1		16		16		
51	獅子ヶ口町	1号棟	H1		1	24			1		24		24		
52	獅子ヶ口町	2、3号棟	H1		2	60			2		60		60		
53	神原	16号棟	H2		1	25			1		25		25		
54	樋ノ口町2丁目	1～3号棟	H3	H5	3	96			3		96		96		
55	東山台1丁目		H3		2	48			2		48		48		
56	大社町	5、6号棟	H4		2	64			2		64		64		
57	樋ノ口町2丁目	4号棟	H5		1	24			1		24		24		
58	池田町		H6		1	50			1		50		50		
59	岡田山	住棟部分	H7		1	65			1		65		65		
60	上ヶ原四番町	19号棟	H7		1	30			1		30		30		

No.	団地名	敷地内容	建設年度 ① ~ ②	棟数	戸数	対象棟数			対象戸数			建替後戸数	計画後戸数	実施時期 (維持保全を除く)		
						用途廃止	現地建替	維持保全	用途廃止	現地建替	維持保全			前期	後期	
																廃止統合
61	上ヶ原八番町	中耐4号棟	H7		1	30			1			30	30			
62	上ヶ原三番町		H7		1	12			1			12	12			
63	樋ノ口町2丁目	5~7号棟	H7		3	155			3			155	155			
64	シティハイツ西宮北口	(UR借上満了)	H7		1	3	1			3			0		○	
65	山口町		H7		2	24			2			24	24			
66	小松北町1丁目		H7		1	77			1			77	77			
67	ルゼフィール南甲子園		H8		1	59	1			59			0		○	
68	ルゼフィール武庫川第2五番街	(UR借上満了)	H10		1	102	1			102			0		○	
69	ルゼフィール西宮丸橋町		H10		1	52	1			52			0		○	
70	西宮浜4丁目		H10		4	349			4			349	349			
71	高須町1丁目		H10		4	400			4			400	400			
72	甲子園口6丁目		H11		3	282			3			282	282			
73	両度町		H11		1	130			1			130	130			
74	甲子園九番町		H23	H25	3	448			3			448	448			
75	石在町		H27		1	67			1			67	67			
普通市営住宅・特定公共賃貸住宅 計					189	6,818	26	3	160	483	72	6,263	220	6,483	-	-

- * 今津出在家町の中層耐火造1棟40戸及び津門大塚町は改良住宅として建設されたが、条例上は普通市営住宅としている。
- * 上ヶ原九番町は暫定的に廃止統合に区分し、上ヶ原四番町の計画具体化に合わせ再検討を行う。
- * 旧耐震で維持保全となっている住棟については入居状況を考慮の上、今後の検討とする。

●改良住宅・コミュニティ住宅

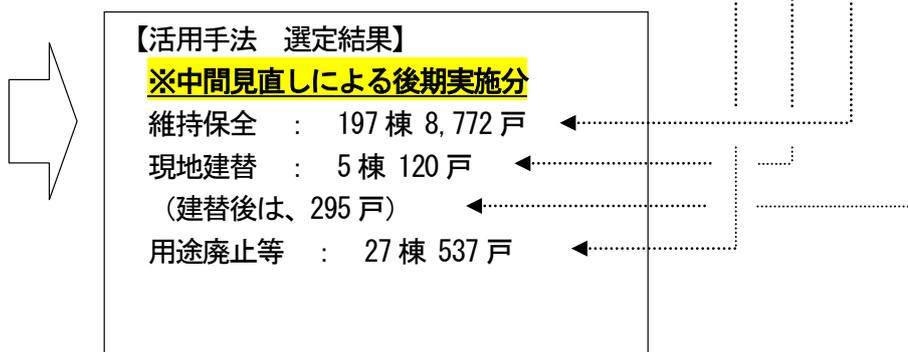
No.	団地名	敷地内容	建設年度 ① ~ ②	棟数	戸数	対象棟数			対象戸数			建替後戸数	計画後戸数	実施時期 (維持保全を除く)		
						用途廃止	現地建替	維持保全	用途廃止	現地建替	維持保全			前期	後期	
																廃止統合
1	中須佐町(芦原第1)	7号棟	S46		1	98			1			98	98			
		8号棟	S62		1	100			1			100	100			
2	津田町(芦原第1)	10号棟	S51		1	236			1			236	236			
		9号棟	S61		1	20			1			20	20			
3	森下町(芦原第2外)	21、22、23号棟	S52	S58	3	159			3			159	159			
		31号棟	S63		1	25			1			25	25			
4	森下町(芦原第2)	26号棟	S59	S61	1	98			1			98	98			
		27号棟	S60		1	100			1			100	100			
		24A、25号棟	S61	S63	2	102			2			102	102			
5	森下町(森下外)	市住1号棟、28号棟	H3	H6	2	160			2			160	160			
6	森下町(芦原第2)	24B号棟	H6		1	20			1			20	20			
7	中殿町(芦原第1外)	1、3号棟	S53	S57	2	160			2			160	160			
8	中殿町(芦原第1外)	5、6号棟	S57	S58	2	146			2			146	146			
9	青木町(森下外)	高耐	S63		1	59			1			59	59			
10	芦原町(芦原第2)	33号棟	H5		1	30			1			30	30			
11	神明町(芦原第2)	32号棟	H5		1	63			1			63	63			
12	神明(JR西宮北外)	1号館	H8		1	30			1			30	30			
13	神明(JR西宮北)	3号館	H9		1	30			1			30	30			
14	神明(JR西宮北外)	2号館	H10		1	152			1			152	152			
15	弓場町(森具)	1号棟	H9		1	36			1			36	36			
16	弓場町(森具)	2号棟	H11		1	30			1			30	30			
17	中殿町(JR西宮北密住)	中殿町住宅	H11		1	69			1			69	69			
18	津田町(JR西宮北密住)	津田町住宅	H11		1	67			1			67	67			
改良住宅・コミュニティ住宅 計					29	1,990	0	0	29	0	0	1,990	0	1,990	-	-

- * 26号棟はS59に70戸新築、S61に28戸増築されたが、1次判定は戸数比率の大きいS59を建設年度として取り扱う。
- * 1・7・10・21・23号棟については旧耐震であるため入居状況を考慮の上、今後の検討とする。

●従前居住者用住宅・特別賃貸住宅・県公社住宅

№	団地名	敷地内容	建設年度 ①～②	棟数	戸数	対象棟数			対象戸数			建替後戸数	計画後戸数	実施時期 (維持保全を除く)	
						用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全	用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全	用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全	用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全	用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全	用途廃止・ 廃止統合・ 現地建替 維持保全			前期	後期
1	ルネシティ西宮津門	2号棟 (UR借上満了)	H7	1	54	1			54			0			○
2	高畑町		H10	1	200			1			200	200			
3	薬師町		H10	1	55			1			55	55			
従前居住者用住宅 計				3	309	1	0	2	54	0	255	0	255	-	-
4	城ヶ堀町		S25	2	48			2			48	48			
5	分銅町		S25	1	24		1		24		40	40			○
6	末広町		S25	1	24		1		24		35	35			○
7	伏原町		S29 S32	2	48			2			48	48			
特別賃貸住宅 計				6	144	0	2	4	0	48	96	75	171	-	-
1	田近野町		S47 S48	2	168			2			168	168			
県公社住宅 計				2	168	0	0	2	0	0	168	0	168	-	-
合計						27	5	197	537	120	8,772	295	9,067	-	-
参考 合計 (平成42年度末)						47	42	140	1,047	1,340	7,042	1,265	8,307	-	-

*県公社住宅田近野1、2号棟は空き住棟となり次第、廃止とするが
(第2次建替計画の対象外)、それまでの間、暫定的に維持保全と
する。



※ 計画の実施期間は、平成24年度から平成33年度までの10年間とし、当初5年間を前期(平成24年度～28年度)、後の5年間(平成29年度～33年度)を後期として実施時期を位置づけているが、本表の対象棟数、対象戸数は平成28年4月1日時点としている。

2. 維持保全計画

(1) 計画修繕

①実施方針

本市では、平成7年の阪神・淡路大震災後に被災者や高齢者への住宅供給として、災害公営住宅の建設やシルバーハウジングの導入など、住宅に困窮する世帯に対し市営住宅を供給してきた。シルバーハウジングとは、高齢の単身世帯や夫婦世帯等が地域社会の中で自立して安全で安心な生活を営むことができるよう住宅施策と福祉施策の密接な連絡のもとに、LSA(ライフ・サポート・アドバイザー)が派遣され、緊急時の対応や安否確認、生活指導・相談等のサービスが受けられる住宅のことである。

震災による建替・新規建設では2,782戸(全体の約3割)を供給した。これらは十分な安全性や居住性を備えており、長期活用を図るべき住棟として予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが必要である。また、同時期に建設されたストックは、同時に修繕周期を迎えるため、維持保全経費の平準化を

図ることが重要である。そこで、建物毎の劣化状況等を総合的に評価し、優先度、時期を考慮した上で概算経費等の算出を行い、中長期的な維持保全計画を策定し、予算の平準化を図るものとする。

②対象住棟及び計画内容

活用手法判定フローにおいて、「維持保全」と判定されたストックを対象とする。ただし、このうち、計画期間内に耐用年限の1/2を超過するストックについては、残りの活用期間及びライフサイクルコストを十分考慮した上で、修繕内容を検討するものとする。

表 4-4 計画修繕内容および標準周期

計 画 修 繕 内 容	標 準 周 期
外壁塗装替	20年
外部鉄部塗装替	10年
屋上防水改修	15～20年
畳取替(改良のみ)	15～20年
襖取替(改良のみ)	30年
水道参考メーター交換(法定)	8年

(2) 改善及び長寿命化計画

①実施方針

維持保全対象であるストックのうち、長期的な活用に向けて、耐震性やバリアフリー性能に問題があるものについては、本計画及びこれを踏まえた長寿命化計画（平成22年3月策定）に基づき、計画的に改善を行うものとする。また、設備機器の更新等についてもこれまで同様に進める。

特に、長寿命化計画に基づく改善事業に関しては、これまで社会資本整備総合交付金の対象とならなかった事業についても対象の可能性があるため、有効に活用することとし、さらなる一般財源の縮減を図るものとする。

耐震化の課題については、次の方針に基づき、できるだけ早期の解消を目指す。

i 普通市営住宅

- ・上ヶ原七番町5・6号棟、老松町3号棟について耐震改修工事を実施する。
- ・他の旧耐震住棟については、建替集約の中で解消することを基本とし、公募を停止する。また、現行の耐震基準を満たす周辺団地についても一般公募を停止し旧耐震住棟入居者の移転先を確保していく。

ii 改良住宅

- ・団地内に有効な空地が無く、入居者の移転先となる住棟の整備を先行することが困難であるため、入居者の移転先として現行の耐震基準を満たす既存棟を活用する。このため、改良住宅全体で公募を制限していく。

iii 県公社住宅

- ・中堅所得者向けの住棟であり将来的に廃止の方向とする。入居者増を抑制するため、公募停止を今後も継続する。
- ・市営住宅の申込み条件に合致し、移転を希望する入居者には普通市営住宅の一般公募を案内するほか、県公社に対し、住替え先住宅の協力を要請していく。

②対象住棟及び計画内容

活用手法判定フローにおいて、「維持保全」と判定されたストックのうち、耐震性やバリアフリー性能等を満たさないストックを改善事業の対象とする。ただし、このうち、計画期間内に耐用年限の1/2を超過するストックについては、残りの活用期間及びライフサイクルコストを十分考慮した上で、改善内容を検討するものとする。

表 4-5 計画期間内における改善内容および実施計画

改善内容		実施計画
耐震改修		耐震診断結果の詳細な分析を行い、優先順位・改修工法等を整理した結果、工事が可能な上ヶ原七番町5・6・7号棟及び老松町3号棟について実施する。(上ヶ原七番町7号棟は完了済み)
バリアフリー改修	エレベータの設置	入居者の合意形成、費用対効果を考慮し、階段室型住棟に設置する。
	手摺りの設置	共用部階段に手摺りを計画的に設置する。(完了済み)
	車いす対応住戸への改修	平坦地で車いす利用者の地理的条件を備えている空き店舗の有効利用として車いす対応住戸に改修する。
	高齢者向け住宅	新たに整備する住宅に対して、浴室及びトイレの壁面に補助用の手摺りを設置する。
その他個別改善		外壁改修、設備機器の更新を図る。
駐車場の整備		駐車場がなく、敷地条件から駐車場設置が可能な団地には、新たに駐車場を設置する。また、必要に応じ、ロボットゲートを設置する。

3. 建替計画

(1) 実施方針

活用手法判定フローで計画期間内に「現地建替」と位置づけられたストックを対象に、建替事業を実施する。また、建替事業に合わせて、周辺に立地する「廃止統合・用途廃止」と位置づけられた団地の統廃合を行う。建替及び統廃合に際しては、財源確保のための余剰地の売却も合わせて検討し、財政負担の低減に努めるものとする。

事業の実施にあたっては、従来型の建設手法だけに限定せず、設計施工一括発注（DB）やPFI手法の導入など、多様な手法を検討する。

立地に優れている市営住宅の土地ストックは、都市部における貴重な資源となりうるもので、市営住宅のみならず保育所、社会福祉施設等を含め、全庁的な視点で総合的に検討していく。

また、第2章、4（1）でも述べたが、事業を実施する中で生じる様々な状況に対応するため、期間の後半（後期）は見直しが必要となった。具体的には、阪急神戸線以南の建替計画において、当初計画の14団地から廃止統合を予定していた中心市街地の4団地を外し、3団地36棟の現地建替と7団地15棟の廃止統合を行う計画に見直し「第1次建替計画」（以降、「第1次計画」という）と位置づけた。

この上で、中心市街地の4団地については、阪急神戸線以北の建替対象団地に加え、改めて総合的に阪急以北の建替計画の検討を行ったところ、優位性が認められたことから現地建替へと見直した。この中心市街地の4団地と当初計画で建替予定であった4団地を合わせた8団地39棟の現地建替と6団地26棟の廃止統合を行うこととし、この計画を「第2次建替計画」（以降、「第2次計画」という）と位置づけて、管理戸数の適正化を図る。

(2) 対象団地

①第1次計画

表 4-6 現地建替団地及び廃止統合・用途廃止団地 (第1次建替計画)

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	甲子園九番町	28棟	420戸	3棟	448戸	完了
	特賃住宅東町 (→石在町)	2棟	56戸	1棟	67戸	完了 (特賃→普通市営)
	甲子園春風町	6棟	144戸	3棟	220戸	建替事業中 (第1期は平成28年8月完成)
	合計	36棟	620戸	7棟	735戸	
廃止統合	南甲子園3丁目	4棟	104戸	-	-	完了
	古川町	1棟	24戸	-	-	完了
	特賃住宅第1甲子園	2棟	48戸	-	-	完了
	津門大塚町	2棟	64戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	今津水波町	2棟	48戸	-	-	解体工事予定 (1号棟のみ完了)
	今津出在家町・テラス	2棟	46戸	-	-	入居者と移転交渉継続中
	津門綾羽町	2棟	70戸	-	-	解体工事予定
	合計	15棟	404戸	-	-	

②第2次計画

第2次計画においては、その対象について改めて総合的な判定を行い今後の活用法を検討したところ、中でも阪急神戸線以北地域の現地建替については敷地形態等の立地条件や建築規制等、様々な制約の中での事業となるため難航が予測される。

そこで、同地域の建替計画については、具体の検討を重ねながら、実情に即した効率的かつ合理的な事業フレーム、手法等を選定し、計画的な建替を進める。また建替集約の対象とする住棟及び旧耐震の住棟とそれらの入居者の移転先となる住棟について公募を停止することとする。なお、用途廃止住棟を含めると公募停止となる住棟数は155棟でありその戸数は5,948戸である。

表 4-7 現地建替団地及び廃止統合・用途廃止団地 (第2次建替計画)

区分	団地名	従前棟数	従前管理戸数	建替後棟数	建替後管理戸数	備考
現地建替	特賃住宅分銅町	1棟	24戸	未定	161戸	計画後期に着手 (特賃→普通市営)
	特賃住宅末広町	1棟	24戸			計画後期に着手 (特賃→普通市営)
	特賃住宅城ヶ堀町	2棟	48戸			計画後期に着手 (特賃→普通市営)
	江上町	2棟	48戸		96戸	
	特賃住宅伏原町	2棟	48戸		78戸	(特賃→普通市営)
	神原1~8号棟	8棟	365戸		391戸	
	名次町	3棟	84戸		319戸	
	上ヶ原四番町(19号棟を除く)	20棟	627戸			
	合計	39棟	1,268戸		-	1,045戸
廃止統合	大社町4号棟	1棟	40戸	-	-	
	上ヶ原八番町1~3号棟・テラス	5棟	88戸	-	-	
	一ヶ谷町1~6号棟	6棟	180戸	-	-	
	広田町1~5号棟・テラス	7棟	172戸	-	-	
	上ヶ原九番町	1棟	30戸	-	-	暫定的に廃止とする(再検討あり)
	高座町テラス	6棟	48戸	-	-	
	合計	26棟	558戸	-	-	

(3) 入居者移転の円滑な実施

本計画において、建替、廃止統合住棟は公募停止を行うとともに、入居者に対する説明会、PR活動等を行い、他の市営住宅を斡旋することとし移転を促進する。公募停止並びに移転斡旋については事業の進捗の妨げにならないよう早い段階から実施し、事業の短期化、効率化を図る。

第5章 市営住宅の管理計画

1. 入居者の高齢化等と新たな行政需要への対応

(1) 入居者の見守りや関係機関連携の強化

入居者の高齢化に伴い、孤独死が増加傾向にあり、高齢者世帯の把握や見回りを行う等、庁内関連部局や地域団体等との連携を強化する必要がある。

具体的には、高齢単身世帯等の緊急時の対応として、地域包括支援センターやL S A、あるいは地域のN P O等とも連携し、見守りや相談などを多層的に行っていく。高齢者の心身機能の低下などが生じた場合、なるべく迅速に対応することが重要であり、親族や連帯保証人を含め、ケースワーカー等の福祉部門など、関係機関との連携や協力体制を強化する。

(2) グループホーム等の活用

平成21年11月に国土交通省と厚生労働省の連名で通知された「障害者の住まいの場の確保のための福祉部局と住宅部局の連携について」では、公営住宅のグループホーム・ケアホームとしての活用が記されている。

本市においても福祉関係部局等と連携を図り、市営住宅を、公募や管理面で著しく支障のない範囲でグループホーム（共同生活援助）やケアホーム（共同生活介護）等の施設として活用することに取り組んでいく。

(3) 保育所等の活用

本市では、保育所待機児童の解消を重要課題として位置づけ、こども支援局を中心に取り組みを行っているが、保育所用地の確保が大きな課題となっている。

こういったニーズは今後さらに増加していくことが予測されることから、公募や管理面で著しい支障がない範囲において、保育ルームなどの子育てサービス施設として、市営住宅の空き住戸や閉鎖中の集会所等を提供し、さらには住宅敷地の用途廃止による用地提供など住宅ストックの有効活用を全庁的な視点で図っていく。

具体的な内容として、市営今津水波町団地の跡地や市営甲子園口6丁目団地敷地の一部用途廃止により保育所の用地を確保しており、また、市営神原1号棟及び市営上ヶ原九番町の閉鎖中の集会所を保育ルームとして活用している。

2. 団地自治機能の維持・向上の取り組み

(1) 住宅管理運営委員会活動の活性化に向けた取り組み

入居者の高齢化等に伴い、団地のコミュニティ機能が停滞している傾向にあることから、自治活動が停滞している団地における活動の担い手の確保、育成を図る施策の取り組みを検討する。

また、迷惑行為等のトラブルを未然に防ぐには、住宅管理運営委員会等との連携により、トラブル予防等に対する相談員を定期的に団地内に派遣するなど、住宅管理運営委員会等との情報交換や活動支援等を行う仕組みを検討する。

さらに、集会所は、団地外の周辺自治会やNPO等の団体に開放していることから、周辺住民と交流できる催し物等の開催を促すなど、支援の取り組みを行う。

(2) 入居者への啓発

入居者間のトラブルを防ぐためには、入居者への啓発活動を進める必要がある。

新規入居者に対しては、入居時に「入居のしおり」等で、使用保管義務や住宅の共用部分の入居者組織による維持管理等について説明を徹底するとともに、機会がある度に周知に努め、入居者への啓発に取り組む。

また、迷惑行為が悪質で継続的に行われ、市の改善指導に従うことなく、迷惑行為が解消されない場合は、法的措置を含めた明渡しを求めることも検討する。

3. 適切な入居管理体制の構築

(1) 入居制度の検討

①公募制度の検討

近年、民間賃貸住宅の家賃の低下や最低居住面積水準未達の世帯が減少傾向にあるなど全体的な住宅事情が向上しているものの、本市の市営住宅の応募理由をみると、「家賃が高い」が大半であり、次いで「部屋が狭い」となっている。

バリアフリー性能を必要とする要介護高齢者、障害のある人がいる世帯などにとっては、子育てや高齢者等に適した性能・規模の良質な民間賃貸住宅の不足や入居拒否の問題等、依然として民間市場での対応が困難な状況であることが伺える。こうした状況を踏まえて、現在実施している高齢者世帯や子育て世帯等に対する優先枠設定を今後も継続していくことを検討する。

その他にも、建替時期が近づき入居者の移転を進める住棟において、必然的に増加する空家の対策として、市が指定する期間のみ住戸の使用を許可する「期限付き使用許可」制度の策定を検討する。対象者を将来的に収入の増や自立の可能性のある「子育て世帯など」に限定し、解体時の速やかな退去と家賃収入の確保を目的とする。また、改良店舗への活用も視野に入れる。

②目的外使用等の検討

近年増加しているリストラによる離職者や社会的弱者（DV被害者等）については、住宅を確保するだけでなく、継続的な生活支援が必要であることから、福祉施策や人権施策との連携を図ることが重要である。また、緊急的な対応や時限的な対応も予測され、入居にあたっては、福祉部局や人権部局などと連携の上、別途目的外使用として一時使用枠を設けるなどの対応についても検討する。

③改良住宅への新規入居の扱い

補償住宅としての役割を順次終える改良住宅については、新たな入居者に対しては普通市営住宅として扱えるよう制度を確立する。既存の改良住宅入居者が他の改良住宅に移転する場合を除き、新たな入居者については住戸単位で普通市営住宅の基準を適用していくことを検討する。

(2) 同居承認基準等の検討

①同居承認基準の見直し

公営住宅は、入居時に同居していた親族以外の者を同居させようとするときは、公営住宅法等の規定により、事業主体の承認を得る必要がある。このため、本市では同居承認の基準を条例、規則等で明示している。同居承認件数は、平成27年度は158件で、同年の募集戸数205戸と比べ7割に達している状況から、今後は、同居承認基準の見直しも含め運用について検討する。

表5-1 同居承認の状況

平成28年3月31日現在

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
件数	131	126	146	167	156	148	168	148	158

②入居承継基準の見直し

名義人が死亡又は退去した場合に、事業主体は残された同居者の居住の安定について一定の配慮が必要であることから、公営住宅法の規定により、同居者について一定の要件を満たす場合のみ、事業主体の承認を得て名義を承継できることとしている。

しかしながら、入居者の在住年数が長期化しており、平成27年度の入居承継承認件数は146件あり、同年の募集戸数205戸と比べてもかなり多い状況となっている。公募世帯との均衡を確保する観点から、特に親から子、孫など長期使用に繋がる承継の承認にあたっては、不公平の解消のためより厳正な運用が求められている。

また、入居承継の承認を行わない場合として、西宮市営住宅条例施行規則第18条第1項第1号に規定する条例第46条第1項2号に該当する要件は、現在、「家賃又は割り増し賃料を3ヶ月以上滞納したとき」となっているが、「期間にかかわらず滞納したとき」には承継を承認しないよう制度の厳格化を図る。

(3) 収入超過者等への対応の強化

①収入超過者等への対応

収入超過者や高額所得者に対しては、市営住宅の役割を踏まえ、これまでと同様に退去を促す取り組みを継続する。特に高額所得者に対しては、他の住宅への入居斡旋を行うとともに、法的措置を視野に入れた明け渡し指導を行う。

平成21年4月1日に公営住宅法施行令が改正され、これまでの入居収入基準の政令月収20万円が15万8千円（年間粗収入3人世帯400万円）に改定され、これにより、入居申込み可能な者が新たな入居収入基準以下の者となるため、住宅困窮度の高い者に対し、よりの確に供給することが可能となった。

②暴力団の排除

平成19年6月1日付国土交通省住宅局長より「公営住宅における暴力団の排除について」の通知があり、暴力団員は入居収入基準を満たしていると判断できないこと等から、入居決定しないことを原則とする指針が示された。これを受けて、本市では平成19年12月25日に市営住宅条例を改正し、暴力団員でないことを入居者資格として、引き続き、警察との連携を強めつつ暴力団員の排除に努める。

4. 指定管理者制度の導入等による管理コストの縮減

本市では、市営住宅の管理について、以前より一般財団法人西宮市都市整備公社に業務委託をしてきたが、地方自治法や公営住宅法の改正の主旨を活かし、民間活力を導入するため、平成18年4月から、指定管理者制度を導入し、より一層の事務の効率化や市民サービスの向上を目指している。さらには、民間の視点、ノウハウで業務の改善、効率化を図り、コスト縮減に努める必要がある。

また平成30年度からは指定管理者による管理区域の統合をはかることで、さらなる管理コストの縮減を進めていく。

5. 改良店舗の有効活用

住宅改良事業の補償用として整備した店舗については、退去に伴い返還されるなど当初の役目を終えた後も耐用年限までに相当の期間があり、定期的に一般公募を行っている。しかし、駅前にまとまったボリュームを持ちながら、結果的にシャッターを下ろしたままの区画が多く見られるなど、まちの賑わい創出の視点で改善が求められている。そのため、庁内においてまちづくりに貢献するためのスペースを求める関係課に対し、活用可能性について意見を求めるなどの有効活用策を探るとともに、期限付き使用許可制度をベースに、大学とのコラボレーションや起業支援、イベント的な芸術活動など、試行を含め検討を行う。

第6章 終わりに

1. 公共施設マネジメントと市営住宅

本市が所有、運営する公共施設の中で最も大きな割合を占める住宅施設は、今後その更新と維持管理が大きな財政負担となることが予想されるため、本市の「公共施設総合管理計画」によるマネジメント方針に基づき市営住宅の管理戸数削減に取り組むこととしている。この取り組みにおいては、適正な管理戸数と供給戸数を検証しつつ、サービス水準の維持を図ることが重要である。

2. 地域における市営住宅のあり方

様々な行政需要が高まる中、公営住宅施策においても、入居者へのサービスのみならず、地域ニーズの補完や地域への貢献が今後より一層求められると考えられる。これらにいかにかに答えるか、いかにかにすれば“まちの一部として地域を支え、まちの魅力のひとつとなれるか”を、市営住宅のあり方とともに検証していく必要がある。

3. 住宅施策における公営住宅の役割

住宅確保要配慮者への対応として自治体が行なう施策には、本市が行なっている公営住宅の直接供給のみならず、生活保護による住宅扶助、民間空家の活用、家賃補助制度、借上げ住宅制度のほか、国が検討している制度（準公営住宅、住宅バウチャー等）等様々な制度、施策が存在する。その中で、公営住宅制度が担うべき役割とは何かを今後も検証し、本市が整備・管理すべき公営住宅の管理戸数と供給戸数を設定していく必要がある。

4. 社会情勢への柔軟な対応

前章までで市営住宅の課題や方針を示しているが、今後も社会情勢の変化にともなった柔軟な対応を行っていく必要がある。特に建替対象団地については計画の途中においても第2次計画を策定したように建替事業の進捗などを考慮のうえ、順次第〇次市営住宅建替計画を策定していくことで市営住宅の適切な整備・管理を進めていく。