

## 2 上位・関連計画

## 2-1 第4次西宮市総合計画（抜粋）

### 1) 基本方針

- ・第4次西宮市総合計画では基本構想において、市民の中に深く定着した文教住宅都市のイメージを引き継ぎ、多様なふれあいの機会を大切にする躍動的な文教住宅都市の実現を目指としています。

## ふれあい 感動 文教住宅都市・西宮

### 2) 課題の認識と施策展開

- ・基本計画において、空き家の増加は課題とされており、“ストックを活かした環境にやさしい「すまい・まちづくり」”“協働の「すまい・まちづくり」”が施策展開として記されています。

#### <現状と課題>

既存のすまいの老朽化、少子高齢化に伴う空き家の増加が課題となっており、すまいの維持管理、建替え、改修による再活用等に対する相談体制など、適切な支援が必要です。

#### <主要な施策展開>

##### ■ストックを活かした環境にやさしい「すまい・まちづくり」

市営住宅ストックを地域資源として、地域の特性に応じて多用途に活用するため、保育施設等として活用することに取り組んでいきます。また、耐震化や良好な維持管理を行うほか、高齢者や障害のある方等を支援する目的から、市営住宅への優先入居を継続し、適切な入居管理に努めます。石在町団地や甲子園春風町団地の建替えなど、老朽化した市営住宅の廃止・統合により効率的な住宅整備を進め、管理戸数の適正化を図ります。マンションの適正な維持管理が図られるよう、マンション管理に関する情報提供や講座の実施、専門相談体制の充実を図るとともに、マンション管理組合等のネットワークづくりを支援していきます。高経年マンションに対しては、計画的な大規模修繕等による良好な維持管理と将来の建替えをスムーズに進めるため、管理組合や居住者に対して積極的な情報提供を行います。

##### ■協働の「すまい・まちづくり」

市民に身近なすまいの課題に対して、市民、NPO、事業者、学識経験者等によるワークショップを開催し、すまいの空きスペースの活用や環境に配慮したすまいの推進など、必要な施策を検討するとともに、市民主体の自主的な活動を支援します。集合住宅などにおける、地域団体との協働のすまい・まちづくりを促進するため、自治会等の加入促進につながる取組みを行います。すまいに関する各種情報発信や相談が行える「すまいの情報の総合窓口」の整備や、市民のすまいづくりの支援につながるような、効果的な住情報の提供体制・相談機能・支援のあり方を検討していきます。

## 2-2 西宮市都市計画マスタープラン（抜粋）

### 1) まちづくりの基本理念

- ・西宮がこれまで培ってきた文教住宅都市としての優れた環境と、品の良さを感じさせる個性的な都市イメージをさらに高め、後世に継承するため、「人（私）と自然」、「人（私）とまち」、「人（私）と人」のつながりを育み、美しいまちを実現することが掲げられています。

宮水の「えん」でつなぎ育む 美しいまち西宮

### 2) 市街地・住環境の整備の方針(住宅ストックと住環境の整備)

- ・市街地・住環境整備の方針として、既存の住宅ストックの適切な維持と活用を図るという方向性が示されています。

#### <現状と課題>

- ・良好な住宅ストックを形成するとともに、資源の有効利用を図るため、住宅を短いサイクルで建替えるスクラップ&ビルド型社会から、大切に長く使うストック型社会への転換が求められています。
- ・ライフスタイルや年齢に応じて、住民が適切な住宅を選択できる方策を検討する必要があります。
- ・近年増加傾向にある空き家の縮減を図るため、既存の住宅ストックを適切に維持し、市場での流通促進を図る必要があります。

#### <基本方針>

- ・少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化など、社会的状況の変化に対応した多様で良好な住宅ストックを形成するとともに、既存の住宅ストックの適切な維持と活用を図ります。

#### <住宅ストックの形成と維持・活用>

##### 既存の住宅ストックの適切な維持・活用

- ・既存の住宅ストックを長期にわたり有効活用できるよう「住宅耐震改修促進事業」による耐震化や「人生 80 年いきいき住宅改造助成事業」によるバリアフリー化を促進します。
- ・各種専門家と協働して、多様化する住まいのニーズに対して適切に助言できる相談体制と情報提供の仕組みを充実します。
- ・空き家を含む市内の良質な住宅ストックについて、持ち家から賃貸への転換を促進するため、戸建て持ち家の市場流通を目的としたマイホーム借上げ制度などの活用を通じて、年齢層やライフスタイルの変化に応じた住み替えを促進するとともに、地域づくりを目的とした活動への利用に対する支援を図ります。

## 2-3 にしのみや住宅マスタープラン（抜粋）

### 1) 住まい・住環境づくりの理念

- ・住宅マスタープランの理念として、以下が掲げられています。

**一人ひとりが愛着と誇りを持ち、支え合いを実感できる住まいづくり**

### 2) 空き家の活用等に関する事項

- ・目標1：「地域とつながり、安心して子育てができる住環境づくりをすすめます」の取り組み方針として、地域子育て支援拠点や子育て地域サロン等の設置場所として、住まいの空きスペースを活用する方法を検討することが示されています。

**取り組み方針**：住まいの空きスペース等の子育て支援施設としての利用を推進します

- ・地域子育て支援拠点や子育て地域サロン等の設置場所として、住まいの空きスペース（例えば、マンションの集会室や空き住戸、空き家、空き店舗等）を活用する方法を検討します。実施にむけては、マンション管理組合や子育て支援団体等による主体的な管理・運営が必要になるため、先進事例や子育ての拠点とするために必要な環境や施設についての情報提供を行います。

- ・目標2：「高齢者が住みなれた地域でいきいきと暮らせる住環境づくりをすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を活用し、高齢者の集いの場がある住環境づくりをすすめることが示されています。

**取り組み方針**：住まいの近くに集いの場がある住環境づくりをすすめます

- ・現在実施しているふれあいサロン等、集いの場の設置場所として、住まいの空きスペース(マンションの集会室や空き住戸、空き家、空き店舗等)を活用する方法を検討します。
- ・活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、借りたい団体と貸したい所有者を引き合わせる仕組みづくりを検討します。

- ・目標3：「誰もが安心して暮らせる住まいづくりをすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を用い、グループホーム等を円滑に開設できるようにすることが示されています。

**取り組み方針**：高齢者や障害のある人等住まいの確保に配慮を要する人が円滑に民間賃貸住宅を借りられるよう支援します

- ・グループホーム等が円滑に開設できるよう、地域住民をはじめ不動産業者や住宅所有者への意識啓発を行います。また、活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、グループホームの運営主体に空き家情報を提供する方法を検討します。

- ・目標7：「既存の住まいを適切に維持管理し、長期にわたって有効活用をすすめます」の取り組み方針として、活用可能な空き家を流通させるための支援を行うことが示されています。

**取り組み方針**：既存住宅の流通を促し、住み替えの受け皿として再活用するための手法を検討します

- ・活用可能な空き家の「空き家バンク」への登録を受け付け、情報をホームページで公開するなど、有効な支援策を検討します。