

西宮市営住宅 整備・管理計画

2022－2031



西宮市 都市局 住宅部

目次

本編

第1章 計画の目的と位置づけ	p. 2
1. 計画策定の目的と期間	p. 2
2. 計画の位置づけ	p. 3
第2章 市営住宅の概要	p. 6
1. 住宅一覧	p. 6
2. 住宅の種類・戸数・入居基準	p. 8
3. ストックの状況	p.10
4. 家賃・入居・管理制度	p.12
5. 入居者の状況	p.14
6. 事業経費	p.15
第3章 市営住宅の基本理念と役割	p.16
1. 市営住宅の基本理念	p.16
2. 市営住宅の基本的役割	p.16
第4章 市営住宅の目指す方向性	p.17
1. 整備・管理の基本方針と目標	p.17
2. 目標達成のための施策	p.18
第5章 6つの目標達成のための施策	p.20
目標1 「適正な市営住宅ストックの整備と管理」に対する施策	p.20
目標2 「住宅セーフティネットとしての役割を強化」に対する施策	p.32
目標3 「公平かつ厳格な入居管理の推進」に対する施策	p.37
目標4 「入居者への居住支援と良好な住宅コミュニティの形成支援」に対する施策	p.39
目標5 「地域のまちづくりへの貢献」に対する施策	p.42
目標6 「効率的な施設マネジメントによるコストの削減」に対する施策	p.44
第6章 結び	p.47

データ編

第7章 各種データ	p.50
1. スtock関係データ	p.50
2. 入居者関係データ	p.56
3. 将来Stock数の推計におけるプログラム	p.58

用語集

用語集	p.60
------------------	-------------

- ・西宮市営住宅整備・管理計画におけるデータ基準日および本文中に「現在」「現時点」と表記する場合は、特記の無い限り令和3(2021)年4月1日時点としています。
- ・市営住宅の管理棟数・管理戸数は、西宮市営住宅条例施行規則の数としています。
- ・図表中における割合(%)は、四捨五入のため内訳の合計が100%にならない場合があります。

本編

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画策定の目的と期間

(1) 目的

昭和 26(1951)年 6 月に公営住宅法が公布され、本市でも住宅困窮者への住宅供給を行ってきました。その後、平成 29(2017)年 4 月に改正された「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（以下、「住宅セーフティネット法」という）」では、民間賃貸住宅を含む住宅ストックの活用を図ることで、住宅確保要配慮者の増加に対応する方針が示されました。その中で、ますます市営住宅と民間賃貸住宅などの連携による、重層的な住宅セーフティネットの構築が求められており、令和 3(2021)年 3 月に改定された「にしのみや住宅マスタープラン」では、誰も取り残さない住環境の形成が目指されています。

一方で、「兵庫県住生活基本計画（平成 29(2017)年 3 月改定）」や「第 5 次西宮市総合計画（平成 31(2019)年 3 月策定）」では、依然、住宅セーフティネットの中核を市営住宅が担うこととしており、真に住宅に困窮する低額所得者に対して市営住宅を供給することが求められています。

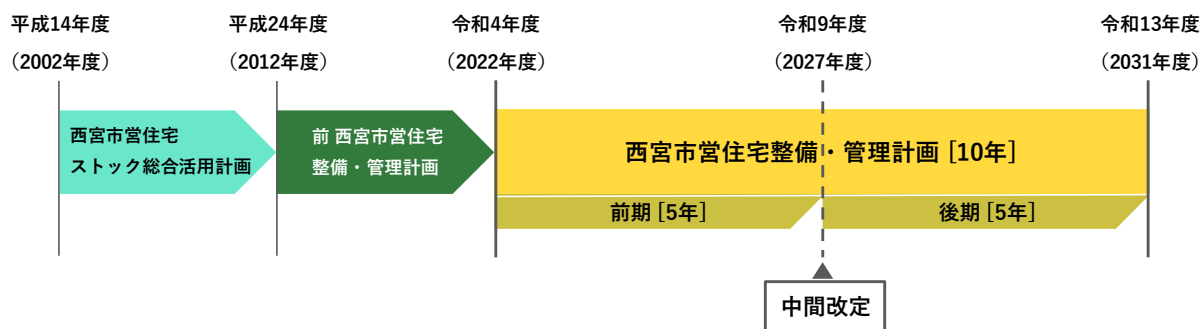
また、平成 29(2017)年 3 月に「西宮市公共施設等総合管理計画」が策定され、公共施設の効率的な維持管理および施設総量の最適化が求められていますが、本市の公共施設の延べ面積のうち、住宅施設が 39.2%（平成 29(2017)年 3 月 31 日時点）と最も多い面積を占めています。住宅ストックの中には、老朽化した住宅や阪神・淡路大震災の災害公営住宅として建設された住宅があり、それら住宅の建替えや大規模修繕の時期を迎えていることから、市営住宅のストックマネジメントの効率化ならびに延べ面積の縮減を図ることは不可欠です。

そこで、住宅セーフティネットとして市営住宅が果たすべき基本的な役割を明確にするとともに、市営住宅を本市の財産として効果的な運用を図るための目標を定め、今後 10 年間の施策方針を定めることを目的として、「西宮市営住宅整備・管理計画（以下、「本計画」という）」を策定します。

(2) 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4(2022)年度から令和 13(2031)年度までの 10 年間としています。また、令和 4～8(2022～2026)年度の 5 年間を前期、令和 9～13(2027～2031)年度の 5 年間を後期とし、前期終了時には中間改定を行います。

■ 図 1-1 計画期間

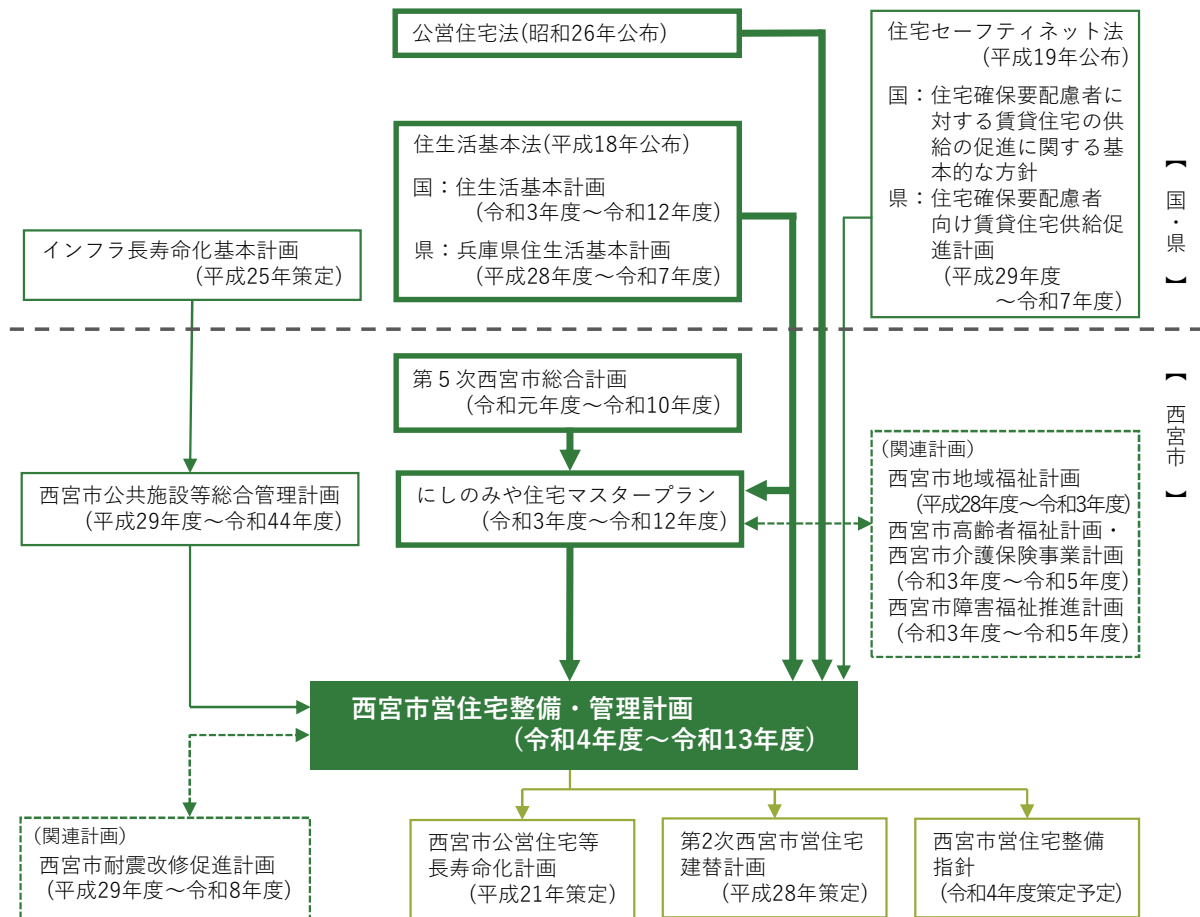


2. 計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画と関連分野の各種計画との整合を図り策定しています。

■ 図 1-2 計画の位置づけ



(2) 法令・上位計画・下位計画などの整理

● 法令

・公営住宅法

公営住宅は公営住宅法に基づいて建設・供給される住宅です。(以下、「第1条」の抜粋)

(中略) 健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転賃することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

● 上位計画

・ 兵庫県住生活基本計画

兵庫県が策定した、県民の住生活の安定の確保および向上の促進と住宅施策を総合的に促進するための計画です。(以下、「第6章公営住宅の供給の目標量」より)

1 公営住宅の役割

(1) 低廉で良質な住宅の提供

ア 住宅確保要配慮者への対応

イ 災害等による一時的な需要への対応

(2) 地域のまちづくりへの対応

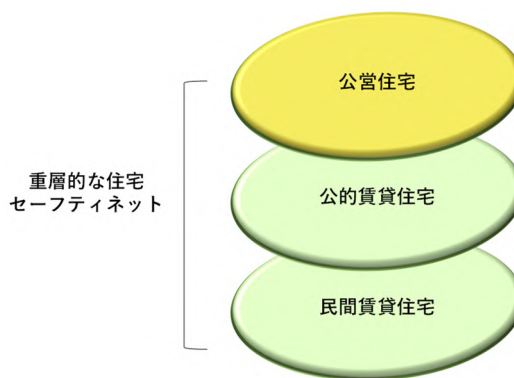
・ 第5次西宮市総合計画

令和元(2019)年度からの10ヶ年計画として策定された「第5次西宮市総合計画(以下、「総合計画」という)」は、本市の長期的なまちづくりの基本的方向と、施策や事業を総合的、体系的に示す本市の最上位計画です。総合計画内のアクションプランのうち「住環境」における取り組み内容は、①良好な住環境の保全と向上、②良好な住宅ストックの形成と適切な維持・活用です。特に市営住宅施策に関連する項目としては、「高齢者や障害のある人などに対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る。また、その中核となる市営住宅については長寿命化を促進するとともに、老朽化した市営住宅の建替・統廃合により効率的な住宅整備を進め、施設規模と管理戸数の適正化を図る。」としています。

・ にしのみや住宅マスタープラン

「文教住宅都市・環境学習都市西宮」の住まい・住環境として目指すべき将来像、今後の住宅政策の基本的な方針、市民・各種団体・事業者・NPOなどと行政がそれぞれ取り組むべき役割を示しています。それらの共通認識を持つことで、市民が豊かな住生活を実現するための住まいづくりを促し、魅力ある地域づくりに繋がる住環境の整備を誘導します。住環境の基本的な考えとしては、「市営住宅や民間賃貸住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットを構築し、住宅の確保に配慮を要する人々を取り残すことのない住環境づくりを進める。」としています。

■ 図1-3 重層的な住宅セーフティネットのイメージ



● 下位計画

・西宮市公営住宅等長寿命化計画

長期的な維持管理の実現、また、長寿命化による更新コストの削減と事務量の標準化を図ることを目的として、「公営住宅等長寿命化計画の策定について（平成 21(2009)年 3 月 27 日付国住備第 147 号）」に基づき策定した計画です。市営住宅のストック活用手法や修繕、改善の計画を定めています。

・第 2 次西宮市営住宅建替計画

平成 28(2016)年 9 月に第 1 次西宮市営住宅建替計画の次期計画として策定した市営住宅の建替計画です。

・西宮市営住宅整備指針

建替事業におけるハード整備の方針や住宅の仕様を定める指針で、令和 4(2022)年度に公営住宅編を策定予定です。

//// 補足 //////////////////////////////////////

・SDGs の一体的な推進

本市では、総合計画の各施策分野に、SDGs の目指す 17 のゴールを関連付けることで、総合計画と SDGs を一体的に推進しています。

本計画は、総合計画における 35 施策分野のうち、「1.住環境」に関係する以下の 3 つのゴールに寄与するものとして、SDGs との一体的な取組みの推進を図ります。

■ 図 1-4 3 つのゴール



持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals: SDGs）とは？

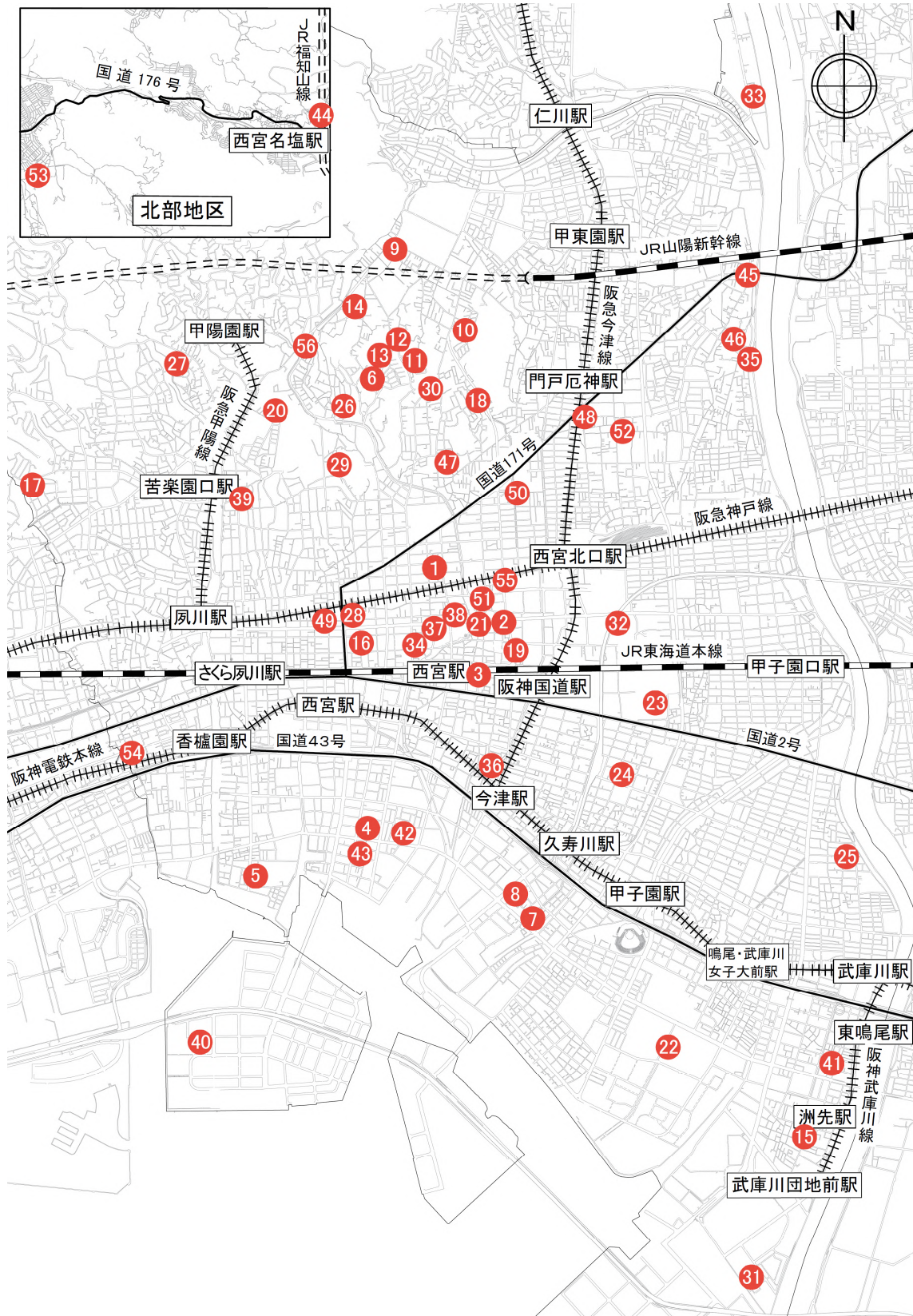
持続可能な開発目標(SDGs)とは、平成 13(2001)年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、平成 27(2015)年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された平成 28(2016)年から令和 12(2030)年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (No one will be left behind) ことを誓っています。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。



第2章 市営住宅の概要

1. 住宅一覧

■ 図 2-1 市営住宅位置図



■ 表 2-2 市営住宅一覧

No.	町丁名	棟数	戸数	建設年度
1	青木町	3	63	S26 ~ S63
2	芦原町	1	30	H5
3	池田町	1	50	H6
4	石在町	1	67	H27
5	泉町	4	114	S54 ~ S56
6	一ヶ谷町	8	236	S40 ~ S50
7	今津久寿川町	3	82	S49 ~ S56
8	今津巽町	2	60	S48 ~ S52
9	上ヶ原三番町	1	12	H7
10	上ヶ原四番町	21	657	S42 ~ H7
11	上ヶ原七番町	7	385	S47 ~ H7
12	上ヶ原八番町	20	486	S39 ~ H7
13	上ヶ原九番町	1	30	S41
14	上ヶ原十番町	5	120	S62
15	上田東町	1	36	S59
16	江上町	2	48	S28
17	老松町	3	141	S45 ~ S49
18	岡田山	1	65	H7
19	神祇官町	1	1	S25
20	神原	16	610	S43 ~ H2
21	神明町	4	275	H5 ~ H10
22	甲子園九番町	3	448	H23 ~ H25
23	甲子園口6丁目	3	282	H11
24	甲子園春風町	3	220	H28 ~ R1
25	小松北町1丁目	1	77	H7
26	五月ヶ丘	1	16	S63
27	獅子ヶ口町	3	84	H1
28	城ヶ堀町	2	48	S25

No.	町丁名	棟数	戸数	建設年度
29	大社町	6	184	S38 ~ H4
30	高座町	6	48	S29
31	高須町1丁目	4	400	H10
32	高畑町	1	200	H10
33	田近野町	3	268	S47 ~ S50
34	津田町	2	303	S51 ~ H11
35	堤町	2	2	S27
36	津門宝津町	2	72	S44
37	中須佐町	3	218	S46 ~ S62
38	中殿町	5	375	S53 ~ H11
39	名次町	5	86	S25 ~ S42
40	西宮浜4丁目	4	349	H10
41	東鳴尾町1丁目	3	68	S58 ~ S61
42	東町1丁目	2	80	S46
43	東町2丁目	2	74	S49 ~ S50
44	東山台1丁目	2	48	H3
45	樋ノ口町1丁目	3	37	S55
46	樋ノ口町2丁目	7	275	H3 ~ H7
47	広田町	7	172	S41
48	伏原町	2	48	S29 ~ S32
49	分銅・末広町	2	72	R3
50	丸橋町	1	4	H10
51	森下町	11	665	S52 ~ H6
52	薬師町	1	55	H10
53	山口町	2	24	H7
54	弓場町	2	66	H9 ~ H11
55	両度町	1	130	H11
56	六軒町	3	60	S63
合計		216	9,126	

2. 住宅の種類・戸数・入居基準

(1) 住宅等種別・管理戸数

本市の市営住宅は、基づく法令などにより、下表の住宅等種別に分類されます。最も多くを占める市営住宅は普通市営住宅です。市営住宅と別に店舗等（店舗・作業所・倉庫）と、本市が管理している住宅として県公社住宅があります。以降、本計画では、市営住宅と県公社住宅を区別せず「市営住宅」と表記します。

■ 表 2-3 住宅等の分類（令和3(2021)年10月1日時点）

住宅等種別	根拠法令など			現在の募集状況
	管理棟数	管理戸数	入居対象 入居時の収入(政令月収)基準	
普通市営住宅	公営住宅法に基づき建設した住宅			○
	179	6,577	低額所得者 他、以下のとおり 15.8万円以下(※2) 他、以下のとおり	
災害公営住宅	公営住宅法に基づき、阪神・淡路大震災後に建設・買取り・借上げた住宅			△ (※5)
	(建設・買取り) 23	1,536	低額所得者 (建設・買取り当初は阪神・淡路 大震災の被災者) 15.8万円以下(※2) (建設・買取り当初は無し)	
	(借上げ)※1 1	4	阪神・淡路大震災の被災者 借上げ当初は無し	×
改良住宅	住宅地区改良法または改良住宅等改善事業制度要綱に基づき建設した住宅			△ (※5)
	25	1,718	低額所得者 (建設当初は住宅地区改良事業対象者、 後に低額所得者) 15.8万円以下(※2) (建設当初は無し、 後に11.4万円以下(※3))	
コミュニティ住宅	密集住宅市街地整備促進事業により建設した住宅			△ (※5)
	4(6)	273	低額所得者 (建設当初は密集住宅市街地整備促進 事業対象者) 15.8万円以下(※2) (建設当初は無し)	
従前居住者用住宅	住宅市街地総合整備事業により建設した住宅			△ (※5)
	2	255	低額所得者 (建設当初は住宅市街地総合整備事業 対象者) 15.8万円以下(※2) (建設当初は無し)	
特別賃貸住宅	兵庫県住宅供給公社から買取りを行い、賃貸するための住宅			×
	4	96	中堅所得者 15.8万円超	
特定公共賃貸住宅	特定優良賃貸住宅の供給を促進に関する法律に基づき建設した住宅			○
	(1)	39	中堅所得者 15.8～48.7万円 または、 条件(※4)付きで 13.9万円～15.8万円	
県公社住宅	兵庫県住宅供給公社が建設し、本市が管理する住宅			×
	2	168	中堅所得者 15.8万円超	
住宅合計	216 (219)	9,126	—	—
店舗等	15 (37)	205	事業者 (建設当初は住宅地区改良事業対象者) 無し	△ (※6)
住宅・店舗等合計	231 (256)	9,331	—	—

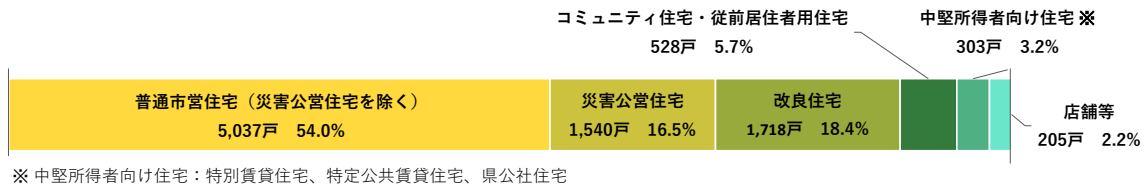
管理棟数の()は他の住宅種別の住宅との連棟のため、他の住宅種別で計上

※1 「災害公営住宅(借上げ)」を以下、「借上げ住宅」という ※2 裁量階層世帯は21.4万円

※3 裁量階層世帯は13.9万円 ※4 その世帯における収入がある者のうち35歳以下の者であること

※5 普通市営住宅として公募(みなし公営住宅) ※6 一部のみ業種を福祉事業に絞り定期借家として公募

■ 図 2-4 住宅等種別 管理戸数割合（令和 3(2021)年 10 月 1 日時点）

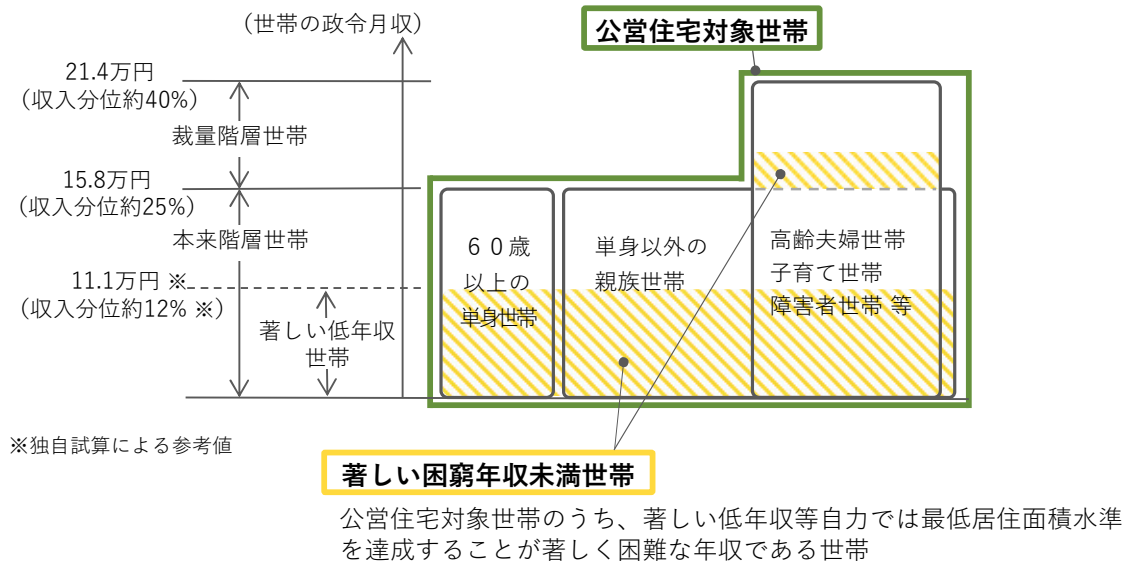


(2) 公営住宅（普通市営住宅・みなし公営住宅）の入居基準

次の入居基準を満たす入居申込者の中から抽選で入居者を決定します。

- | | |
|--|----------------|
| ① 西宮市内に居住しているか、勤務場所を有する | ④ 現在、住宅に困窮している |
| ② 3親等以内の親族で構成される2人以上の世帯、または、満60歳以上など基準を満たす単身世帯 | ⑤ 暴力団員でない |
| ③ 政令月収が15.8万円以下（裁量階層世帯は21.4万円以下） | ⑥ 入居申込者が成年である |

■ 図 2-5 公営住宅対象世帯と著しい困窮年収未満世帯のイメージ



(3) 特定公共賃貸住宅の入居基準

次の入居基準を満たす入居申込者の中から抽選で入居者を決定します。

- | | |
|---|----------------|
| ① 3親等以内の親族で構成される2人以上の世帯 | ③ 現在、住宅に困窮している |
| ② 政令月収は15.8万円以上で48.7万円以下（35歳以下で収入がある方がいる世帯は、13.9万円以上で15.8万円未満でも可） | ④ 暴力団員でない |
| | ⑤ 入居申込者が成年である |

まとめ

- ・市営住宅は、建設時の法令などによって住宅種別が異なり、収入基準も異なる
- ・現在公募している住宅は、低額所得者向けの公営住宅（普通市営住宅・みなし公営住宅）と、中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅がある

3. ストックの状況

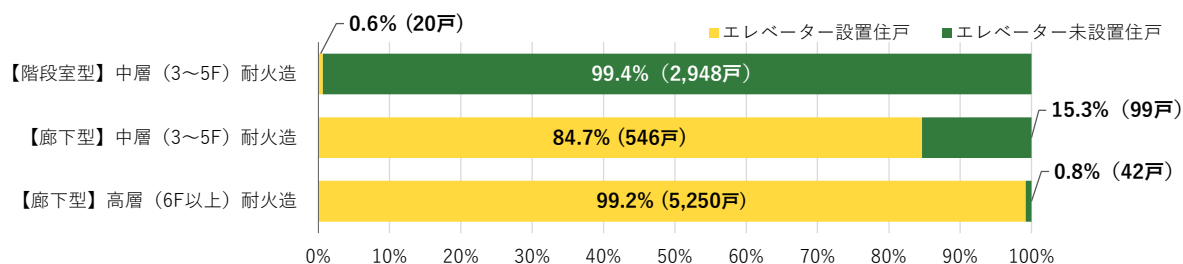
(1) 建設経過年数・構造

■ 表 2-6 構造・建設経過年数区分別 管理戸数（令和3(2021)年10月1日時点）

建設経過年数区分	構造種別管理戸数（戸）					合計
	低層 (1F) 木造	低層 (2F) 準耐火構造 (テラス)	中層 (3~5F) 耐火構造 (階段室型)	中層 (3~5F) 耐火構造 (廊下型)	高層 (6F以上) 耐火構造 (廊下型)	
	耐用年限：30年	45年	70年	70年	70年	
前計画期間内に既に耐用年限を超過	9	68	48	0	0	125 (1.4%)
本計画期間内に耐用年限を超過	0	0	96	0	0	96 (1.1%)
本計画期間内に耐用年限を超過しない	0	0	2,968	645	5,292	8,905 (97.6%)
合計 (割合)	9 (0.1%)	68 (0.7%)	3,112 (34.1%)	645 (7.1%)	5,292 (58%)	9,126 (100%)

前計画期間内に既に耐用年限を超過
 本計画期間内に耐用年限を超過

■ 図 2-7 耐火構造の構造別エレベーター設置状況



■ 写真 2-8 階段室型住棟と廊下型住棟の写真



テラス



階段室型住棟



廊下型住棟

(2) 住戸面積

■ 表 2-9 住宅種別・住戸面積別 管理戸数 (令和 3(2021)年 10 月 1 日時点)

住戸面積	世帯 人数 目安	住宅種別管理戸数 (戸)								合計 (割合)
		普通 市営 住宅 (借上げ 住宅を 除く)	借上げ 住宅	改良 住宅	コミュ ニティ 住宅	従前 居住者 用住宅	特別 賃貸 住宅	特定 公共 賃貸 住宅	県公社 住宅	
25㎡未満	-	1	0	22	0	0	0	0	0	23 (0.3%)
25㎡以上30㎡未満	1人	4	0	153	0	0	0	0	0	157 (1.7%)
30㎡以上40㎡未満	1~2人	1,472	0	0	24	0	48	0	0	1,544 (16.9%)
40㎡以上50㎡未満	1~3人	1,823	0	109	104	60	48	0	0	2,144 (23.5%)
50㎡以上57㎡未満	2~4人	1,152	0	1,187	15	95	0	0	168	2,617 (28.7%)
57㎡以上66.5㎡未満	2~5人	2,087	4	247	120	100	0	39	0	2,597 (28.5%)
66.5㎡以上76㎡未満	2~6人	34	0	0	10	0	0	0	0	44 (0.5%)
合計		6,573	4	1,718	273	255	96	39	168	9,126 (100%)

住生活基本計画 (全国計画) において最低居住面積水準が定められており、単身世帯の最低居住面積は 25 ㎡です。市営住宅の一部に 25 ㎡未満の住戸があることから、これまでに当該入居者へは移転斡旋を行いました。現在、一般募集では単身世帯においては住戸面積 50 ㎡未満を上限とした募集を行っており、それらを加味した世帯人員数を表中の「世帯人員目安」としています。

まとめ

- ・古いものは木造住宅とテラス住宅があり、それらは全て耐用年限を大幅に超過している
- ・本計画期間内に耐用年限を超過するものは、既に超過しているものも含めると、全体の 2.4% (221 戸)
- ・階段室型住棟はエレベーターの設置が少なく、廊下型住棟はエレベーターが概ね設置されている
- ・住宅のストックの住戸面積は 40~66.5 ㎡に集中している
- ・単身世帯の最低居住面積水準の 25 ㎡よりも一部小さい住戸がある

補足

- ・住生活基本計画において、最低居住面積水準および誘導居住面積水準が記載されています。

最低居住面積水準

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。
 単身者：25 ㎡、2 人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数+10 ㎡ (※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。ただし、世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人。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。)

誘導居住面積水準 (都市居住型)

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。

単身者：40 ㎡、2 人以上の世帯：20 ㎡×世帯人数+15 ㎡ (※最低居住面積水準の※に同じ)

4. 家賃・入居・管理制度

(1) 家賃体系

普通市営住宅の家賃体系は、入居世帯の収入、住宅の立地・規模・経過年数・利便性を加味した「応能応益家賃」で、収入に応じて家賃額が変動します。事業対象者向け住宅や中堅所得者向け住宅は、応能応益家賃とは別の家賃体系になっています。

■ 表 2-10 住宅種別家賃体系

入居対象	低額所得者向け住宅	事業対象者向け住宅	中堅所得者向け住宅
住宅種別	普通市営住宅 みなし公営住宅	改良住宅 コミュニティ住宅 従前居住者用住宅	特別賃貸住宅 特定公共賃貸住宅 県公社住宅
家賃体系	応能応益家賃	応能応益家賃以外の家賃体系	

■ 表 2-11 応能応益家賃の一例

政令月収	0～104,000円				104,001～ 123,000円	123,001～ 139,000円	139,001～ 158,000円	158,001円 ～
収入基準 月額	0～ 44,000円	44,001～ 60,000円	60,001～ 80,000円	—	—	—	—	—
家賃額	11,100円	15,600円	20,000円	22,200円	25,600円	29,300円	33,000円	37,700円～

減免制度による

(2) 住宅の共用部分などの管理方法

市営住宅の共用廊下・階段・エレベーターなどの共用部分および児童遊園・集会所・駐車場などの共同施設の維持管理は、入居者による自主管理が原則で、その費用についても入居者が負担しています。

多くの住宅では入居者が管理運営委員会を組織しており、共益費の徴収、入居者による清掃活動などが行われています。一方、改良住宅およびコミュニティ住宅の一部（西宮市営住宅条例第9条第2項に該当または以前該当していた住宅（以下、「改良住宅等」という））では、入居者に負担は求めず、本市（指定管理者）が維持管理を行っています。

なお、市営住宅に併設された集会所の管理は、多くの市営住宅では入居者や周辺住民で構成される集会所管理運営委員会が行い、改良住宅等では指定管理者（鍵の管理は自治会）が行っています。

また、駐車場は、入居者で構成される駐車場管理運営委員会が管理しています。

(3) 入居承継基準

入居承継とは、入居者である名義人が死亡または離婚などの理由により退去した場合、現に同居している者について入居の承継を認めるもので、以下の基準を満たす必要があります。

改良住宅等以外：名義人との同居期間が1年以上で、入居承継後の承継者にかかる政令月収が
313,000円（高額所得者相当）以下であること。

改良住宅等：同居承認された者であること。

(4) 同居承認基準

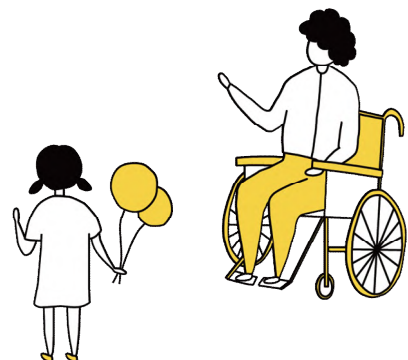
同居承認とは、入居者以外の者を同居させる場合に同居承認を行うことができるもので、以下の基準を満たす必要があります。

改良住宅等以外：原則として3親等以内の親族で、同居承認後の名義人にかかる政令月収が
158,000円以下（裁量階層世帯214,000円以下）であること。

改良住宅等：原則として3親等以内の親族であること。

まとめ

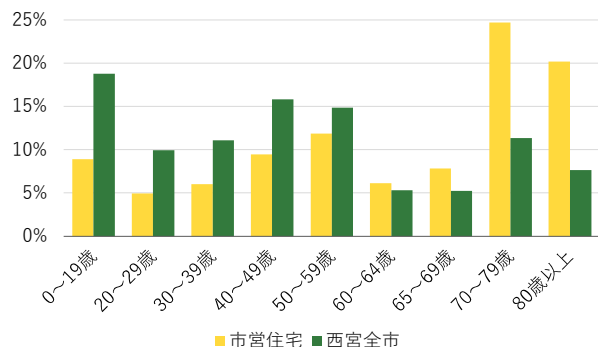
- ・家賃体系、維持管理方法、入居承継基準、同居承認基準は、改良住宅等とそれ以外の市営住宅で異なる



5. 入居者の状況

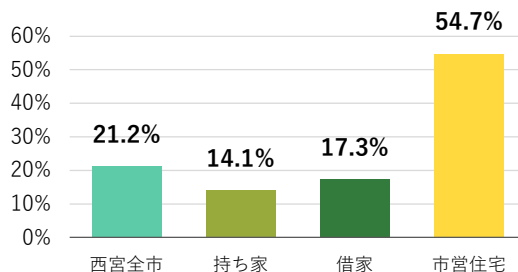
(1) 入居者の年齢構成

■ 図 2-12 市営住宅の入居者と西宮全市の年齢構成割合



(市営住宅は令和 2(2020)年 5 月末、西宮全市は令和 3(2021)年 3 月末時点)

■ 図 2-13 住宅別の高齢者単身世帯と高齢夫婦のみの世帯割合



(65 歳以上を高齢者として集計。西宮全市・持ち家・借家は、平成 30(2018)年 住宅・土地統計調査)

■ 表 2-14 平均年齢

市営住宅平均年齢	59.7 歳
西宮全市平均年齢	45.1 歳

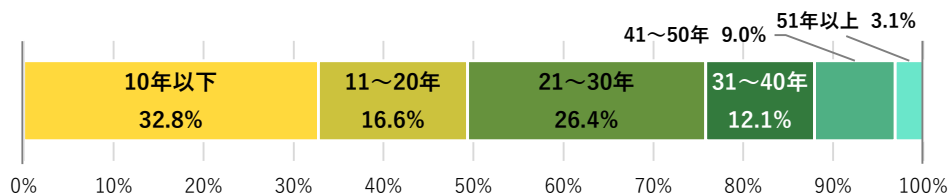
(2) 入居者の世帯人数分布

■ 表 2-15 市営住宅の世帯人数分布

世帯人数	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	合計
世帯数	3,820	2,380	687	275	90	29	7,281
(割合)	(52.5%)	(32.7%)	(9.4%)	(3.8%)	(1.2%)	(0.4%)	(100%)
平均世帯人数 (加重平均)	1.7 人/世帯						

(3) 入居者の居住年数割合分布

■ 図 2-16 市営住宅の居住年数割合



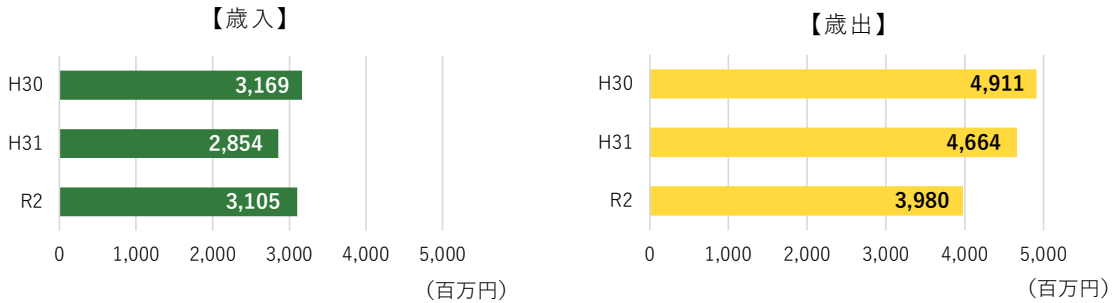
まとめ

- ・ 入居者年齢：65 歳以上のいる世帯の割合は 52.7%、高齢者単身世帯と高齢夫婦のみの世帯の合計は 54.7%
- ・ 世帯人数：1 世帯あたり平均 1.7 人、単身者が 52.5%
- ・ 居住年数：平均 20.7 年、10 年以下が最大だが、21 年以上が半数以上を占めている

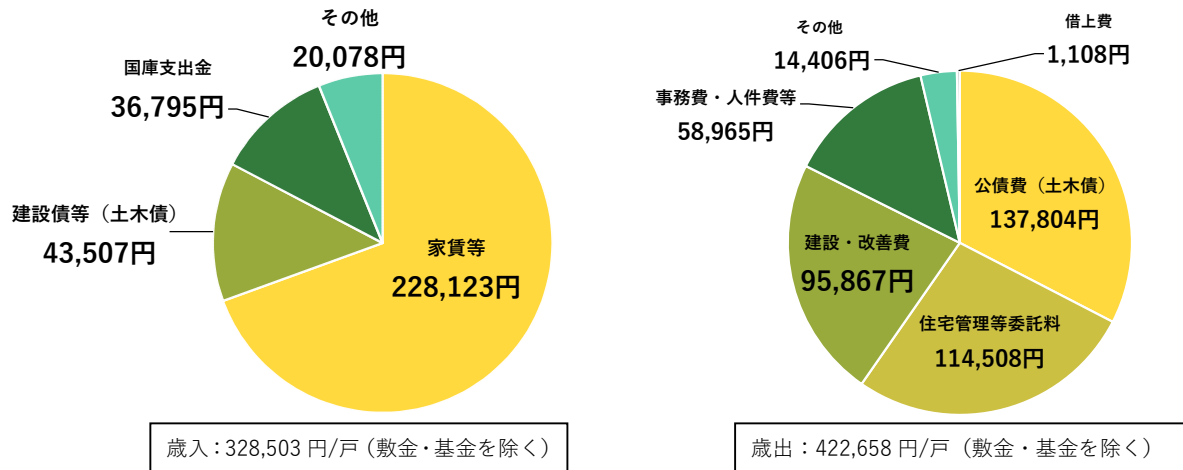
6. 事業経費

(1) 事業経費（市営住宅に係る経費を抜粋）

■ 図 2-17 直近3年間（平成30(2018)年～令和2(2020)年）の歳入と歳出



■ 図 2-18 1住戸あたりの年間出入額（令和2(2020)年度決算ベース）



阪神・淡路大震災の被災者向けに災害公営住宅などを大量に建設したことによる公債費の返済の影響により、歳出における公債費の割合が大きくなっており、令和2(2020)年度の1住戸あたりの年額の歳出入を見ると、家賃収入などの歳入が32.8万円/戸であるのに対し、歳出は42.2万円/戸となっており、1住戸あたりで約9.4万円の歳出超過となっています。

また、歳出のうち、建設および維持管理にかかる費用（建設・改善費、公債費、住宅管理等委託料）が支出の約8割を占めています。

まとめ

- ・歳入よりも歳出が大きい
- ・歳出では、災害公営住宅建設時の公債費の負担が大きく、また、建設および維持管理に係る費用の支出が約8割を占めている

第3章 市営住宅の基本理念と役割

1. 市営住宅の基本理念

住宅セーフティネットとしての役割を果たすため、
真に住宅に困窮する者に対して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を賃貸する。

2. 市営住宅の基本的役割

● 住宅に困窮する低額所得者への対応

所得が低く、かつ、適切な家賃負担の範囲内で最低居住面積水準以上の住宅が確保できない世帯に、低廉な家賃で住宅を賃貸することで、低額所得者の自立と生活の安定を図ります。特に、住まいを確保しにくい住宅確保要配慮者へは、住宅を確保しやすくするよう努めます。

● 火災などによる一時的な需要への対応

火災などの被災者や新型コロナウイルスまん延の影響による離職者、犯罪被害者など、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対する支援として、生活の基盤となる住宅を一時的・緊急的に提供します。

補足

・本計画における住宅確保要配慮者の定義

(住宅セーフティネット法に規定されている者)

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

(住宅セーフティネット法施行規則に規定されている者)

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・児童虐待を受けた者
- ・矯正施設退所者
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・東日本大震災その他著しく激甚な非常災害による被害者

(兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画で規定する者)

- ・海外からの引揚者
- ・原子爆弾被害者
- ・戦傷病者
- ・新婚世帯
- ・性的マイノリティ
- ・児童養護施設等退所者
- ・養護者による虐待を受けた者
- ・低額所得世帯の学生
- ・住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者

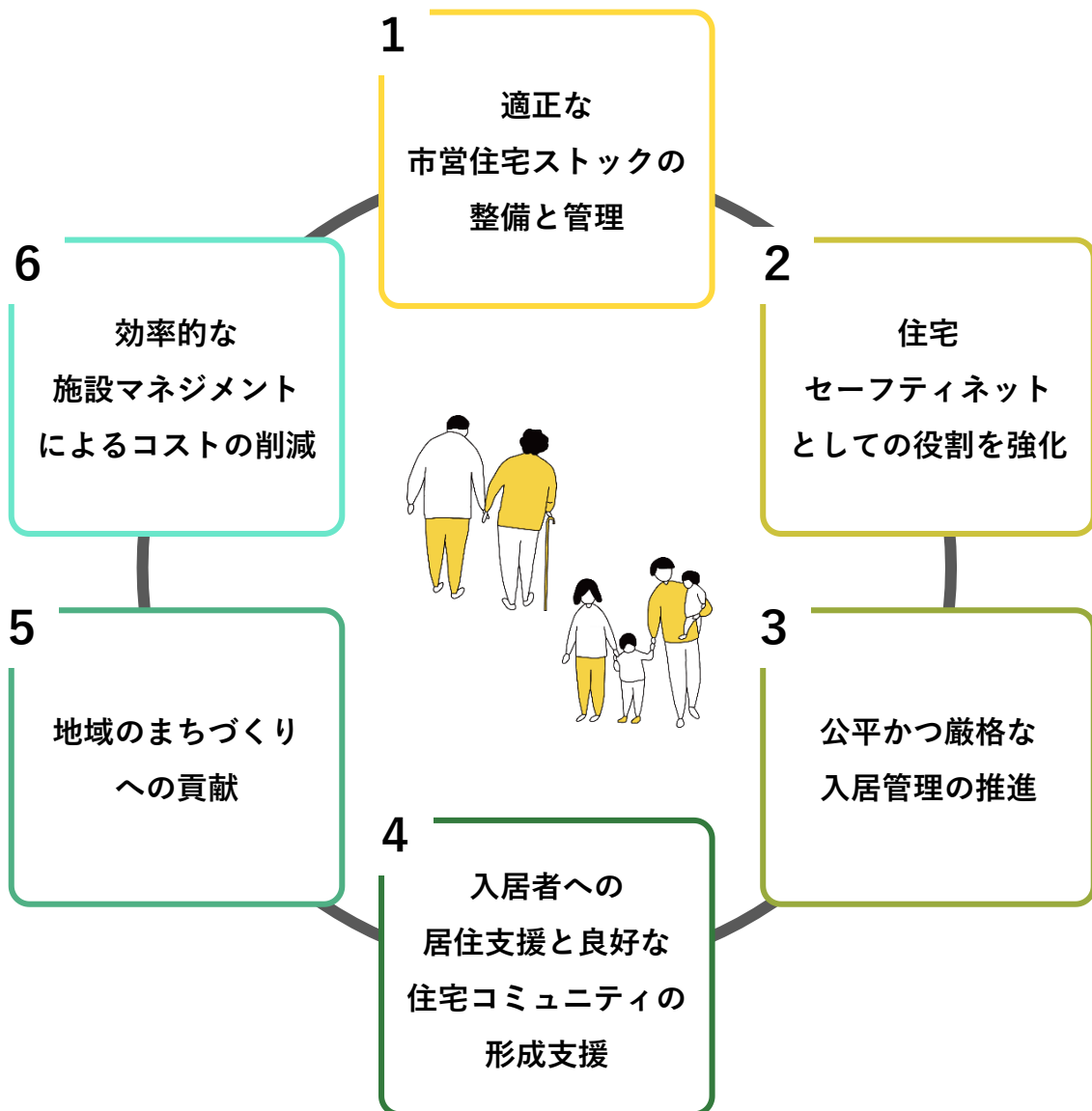
第4章 市営住宅の目指す方向性

1. 整備・管理の基本方針と目標

(1) 整備・管理の基本方針

将来にわたって安定的な運営ができるよう効率的な施設マネジメントを行いながら、真に住宅に困窮する低額所得者に対して一定水準の質を確保した住宅を供給しつつ、市営住宅を市民が安心して暮らすことのできる共有の資産と捉え有効活用を図る。

(2) 整備・管理の6つの目標



2. 目標達成のための施策

目標1 適正な市営住宅ストックの整備と管理

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックを適正戸数とする必要があります。 ・耐用年限を超過する住宅、旧耐震住宅、バリアフリー未対応の住宅があります。 ・計画修繕の実施時期を見極める必要があります。 			
方針	住宅ストックを需要に応じた適切な戸数にするとともに、老朽化した住宅の集約・建替を推進することにより耐震化とバリアフリー化を図ります。また、予防保全による既存の住宅ストックの適切な維持と長寿命化を目指します。			
施策	1. 適正な管理戸数の目標設定	p.20	4. 改善事業と計画修繕の取組み	p.30
	2. ストックの活用方針	p.24	5. その他の維持保全の取組み	p.31
	3. 建替と用途廃止の取組み	p.26		

目標2 住宅セーフティネットとしての役割を強化

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・募集住宅の応募倍率に偏りがあります。 ・住戸面積やバリアフリーへの配慮など、入居者と住戸のミスマッチが生じています。 ・ハード面や緊急的な対応など、住宅セーフティネットとしてニーズが多様化しています。 			
方針	市営住宅の基本的役割である、住宅困窮者への適切な住宅供給がなされるよう、公営住宅の供給に重点を置くとともに、他の住宅セーフティネットとの連携を強化します。			
施策	1. 住宅セーフティネットとしての戸数の確保	p.32	4. 多様化する住宅確保要配慮者への対応	p.35
	2. 住宅と入居者のミスマッチの解消	p.34	5. 住宅セーフティネットの連携強化	p.36
	3. 一時的・緊急的な居住先としての市営住宅の使用	p.35		

目標3 公平かつ厳格な入居管理の推進

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・一部で家賃滞納・不適正入居が見受けられます。 ・入居承継により、市営住宅の使用が長期にわたる状況にあります。 ・一部で不正駐車などの不正行為が見受けられます。 			
方針	高額所得者、家賃滞納者および不適正入居者に対し住宅の明渡しについて厳格な対応を行うとともに、入居承継基準の見直しを行い、市営住宅入居者とそれ以外の市民、市営住宅入居者間の不公平感を払拭するよう努めます。また、不正行為においても適切な対応を行います。			
施策	1. 入居者への厳格な対応と入居制度などの見直し	p.37		
	2. 不正駐車と不法車両投棄対策	p.38		
	3. 借上げ住宅の返還	p.38		

目標4 入居者への居住支援と良好な住宅コミュニティの形成支援

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢単身世帯の増加などにより、孤独死が発生しています。 ・高齢化や建替事業に伴う住替えによる入居世帯の減少により、自主管理組織の活動が停滞している団地があります。
方針	<p>高齢化が進んだり、集約・建替事業に伴い入居者が減少したことにより、入居者の自主管理が困難になった住宅に対して支援を行います。また、建替え時には、高齢者などに配慮した住戸整備を行うとともに、良好なコミュニティが形成されるよう努めます。</p>
施策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 入居者の見守りや関係機関との連携強化 p.39 2. 良好な住宅コミュニティ形成に向けた取組み p.41

目標5 地域のまちづくりへの貢献

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・共同施設を入居者が自主管理していることから、一部の住宅では屋外共用部が地域に閉ざされた空間となっている場合があります。 ・休所している集会所や空店舗があります。
方針	<p>市営住宅の共同施設を入居者のためだけの施設に留めず、市民の共有財産として、多くの市民に支持されるよう、地域に開かれた住宅形成を目指します。</p>
施策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開かれた共同施設の整備 p.42 2. 共同施設の有効活用 p.43 3. 大規模団地の建替えなどに伴う余剰地の活用 p.43

目標6 効率的な施設マネジメントによるコストの削減

課題	<ul style="list-style-type: none"> ・全庁的な公共施設マネジメントの観点からみると、住宅施設の延べ面積が大きくなっています。 ・建替えに伴う建設費および住宅ストックの維持管理コストの削減が必要です。
方針	<p>指定管理者制度の導入による維持管理費の削減と、中長期修繕計画の作成によるLCC（ライフサイクルコスト）の削減および事業費の平準化を目指します。</p>
施策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 延べ面積の縮減 p.44 2. LCC（ライフサイクルコスト）の削減 p.45

第5章 6つの目標達成のための施策

目標1「適正な市営住宅ストックの整備と管理」に対する施策

- ・ 目標管理戸数は、本計画期間末である令和13(2031)年度末時点で約8,300戸とする
- ・ 集約・建替により耐震化を進める
- ・ 集約・建替と後付けエレベーター設置などにより、バリアフリー化を進める
- ・ 計画修繕により、適切な維持保全と長寿命化を図る

1. 適正な管理戸数の目標設定

(1) 人口・世帯数の推計

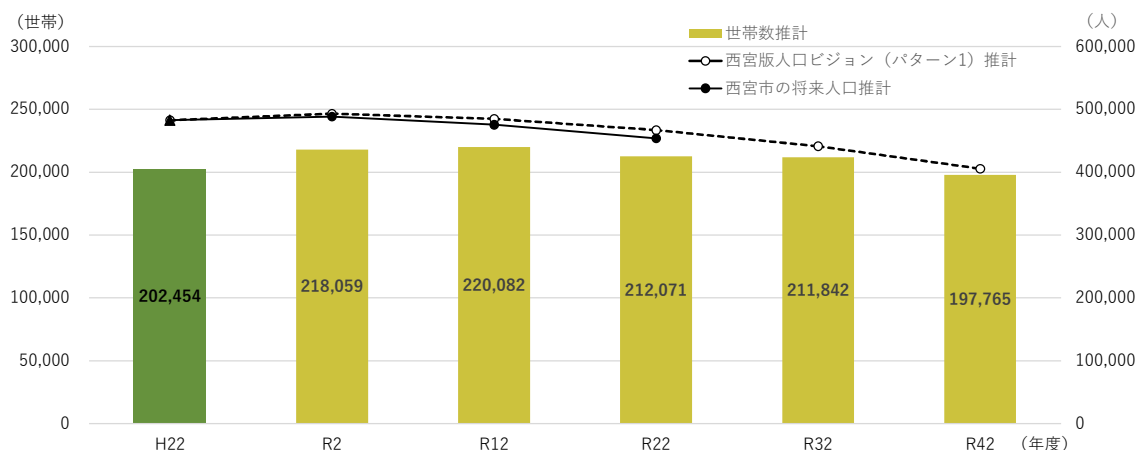
本市の人口は、令和2(2020)年度時点で既にピークを迎えて減少に転じています。長期の人口推計(西宮版人口ビジョン(平成28(2016)年3月))では、令和42(2060)年までに平成22(2010)年比で約16%の減を見込んでいますが、最新の人口推計(西宮市の将来人口推計(平成30(2018)年))では、それよりも人口減少が早まっている状況です。

令和22(2040)年までは最新の人口推計を、令和32(2050)年以降は長期の人口推計を用いて世帯数の推計を行うと、世帯数は、令和12(2030)年度まで増加するものの、以降減少すると推計されます。

なお、最新の人口推計の傾向を見ると、令和32(2050)年以降の世帯数の減少率はより大きくなると考えられますが、世帯の小規模化が進むため、人口の減少ほど世帯数は減少しないものと予測されます。

また、持ち家世帯はほとんど減らず、減少する世帯の多くは借家世帯であると予測されます。

■ 図5-1 本市の人口・世帯数推計



(世帯推計は、令和22(2040)年までは西宮市の将来人口推計、令和32(2050)年以降は西宮版人口ビジョン(パターン1)の推計人口をもとに、国が公表したストック推計プログラムを用いて推計。)

補足

- ・ 著しい困窮年収未満世帯の世帯人数別構成の見通し p.44
- ・ 将来ストック数の推計におけるプログラム p.58

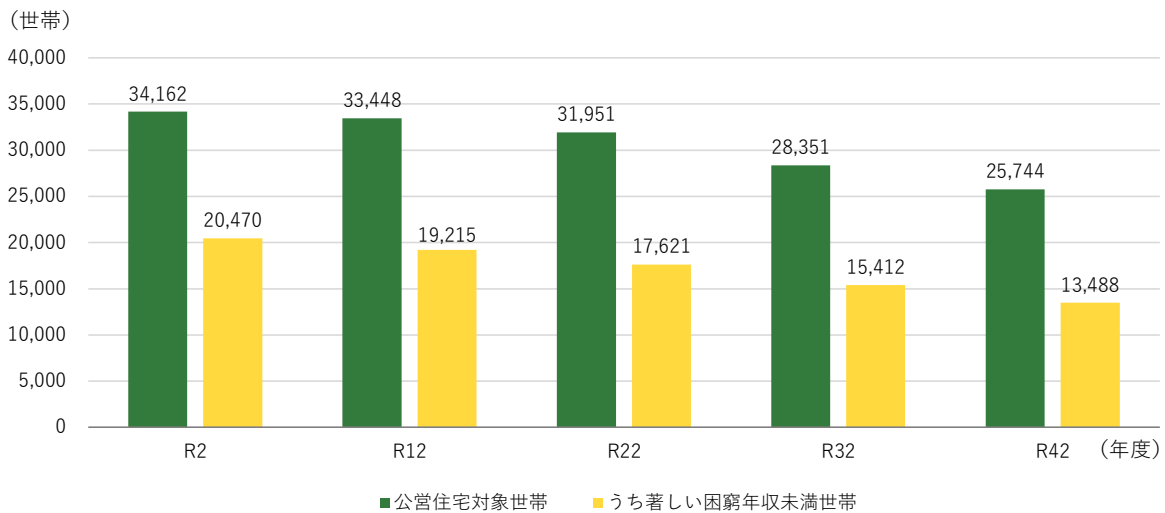
(2) 公営住宅対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数の推計

前述の「(1)人口・世帯数の推計」にあるように、借家世帯の減少が予測されることから、公営住宅対象世帯数と著しい困窮年収未満世帯数は、図5-2のとおり、今後減少していくことが見込まれます。

公営住宅対象世帯とは、公営住宅の入居基準を満たす世帯で、著しい困窮年収未満世帯とは、公営住宅対象世帯のうち、著しい低年収などで自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯です。

西宮市内の著しい困窮年収未満世帯の推計は、令和2(2020)年度時点で20,470世帯です。平成10(1998)年以降、民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃は下落傾向にあり、それが下げ止まる可能性を見込むと、令和12(2030)年度には19,215世帯、その先令和42(2060)年度には13,488世帯になると予測されます。

■ 図5-2 公営住宅対象世帯数の推計



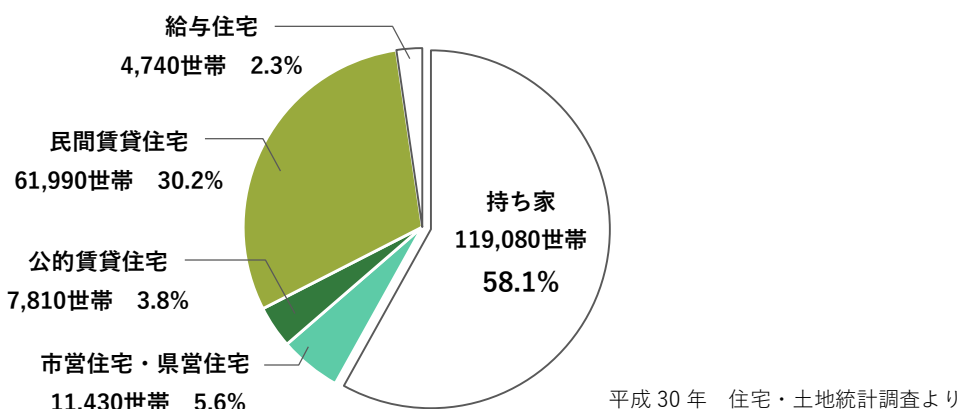
(図5-1においてストック推計プログラムによって推計された世帯数をもとに、同プログラムを用いて公営住宅の収入基準を満たす世帯数を推計。そのうち西宮市内の民間賃貸住宅の1㎡あたりの家賃を基に最低居住面積水準以上の住宅を確保した場合の額を計算し、家計に占める家賃が高負担になる世帯(著しい困窮年収未満の世帯)数を推計。)

//// 補足 //////////////////////////////////////

・公営住宅(普通市営住宅・みなし公営住宅)の入居基準 p.9

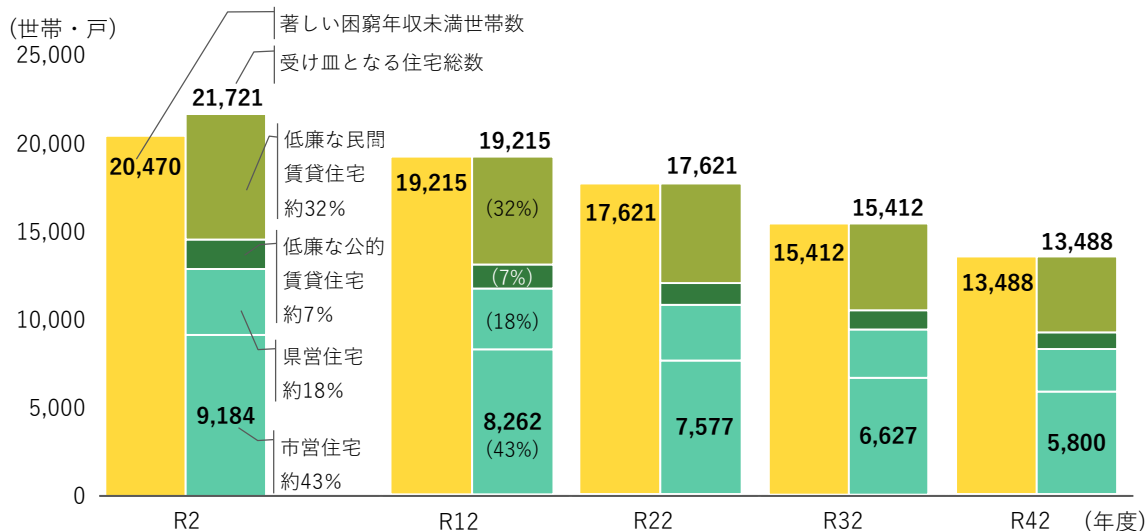
(3) 市営住宅の最低必要戸数

■ 図 5-3 西宮市内の住宅形態ごとの割合



平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、図 5-3 のとおり、西宮市内全 205,050 世帯のうち、借家世帯は全体の 41.9%です。そのうち 5.6%が市営住宅または県営住宅に入居しています。

■ 図 5-4 著しい困窮年収未満世帯数と住宅分担割合による最低必要戸数推計



(著しい困窮年収未満世帯数は、図 5-2 の値。)

著しい困窮年収未満世帯の受け皿となる住宅は、市営住宅と県営住宅のほか、公的賃貸住宅のうち低廉な家賃の県公社住宅・UR賃貸住宅、一定の質を備えた低廉な家賃の民間賃貸住宅が考えられ、図 5-4 のとおり、令和 2(2020)年度時点でその総数は 21,721 戸あり、同時点の著しい困窮年収未満世帯数 20,470 世帯を上回っています。また、その戸数内訳による住宅分担割合は、市営住宅：県営住宅：低廉な公的賃貸住宅：低廉な民間賃貸住宅の順に、概ね 43：18：7：32 となっています。

この住宅分担割合をもとに推計すると、市営住宅が分担すべき最低必要戸数は令和 12(2030)年度に 8,262 戸、令和 42(2060)年度には 5,800 戸となります。

また、本計画期間末である令和 13(2031)年度には 8,224 戸になると予測されます。

(4) 目標管理戸数

前述の「(3)市営住宅の最低必要戸数」にある最低必要戸数の推計を基本としつつ、市営住宅の集約・建替に伴う移転先住宅の確保と一般募集を行うためには、空家を一定数確保する必要があることから、本計画期間末である令和13(2031)年度末時点の目標管理戸数は約8,300戸とします。

しかしながら、市営住宅の建替事業は今後も相当期間にわたって続くことが予測されるため、一般募集の応募数や空家戸数の状況に限らず、兵庫県とも情報共有を継続的に行うことにより県営住宅の状況を把握するとともに、居住支援勉強会などを通して把握した民間賃貸住宅の動向を反映させつつ、管理戸数の設定や市営住宅の必要戸数について検討を重ねていきます。

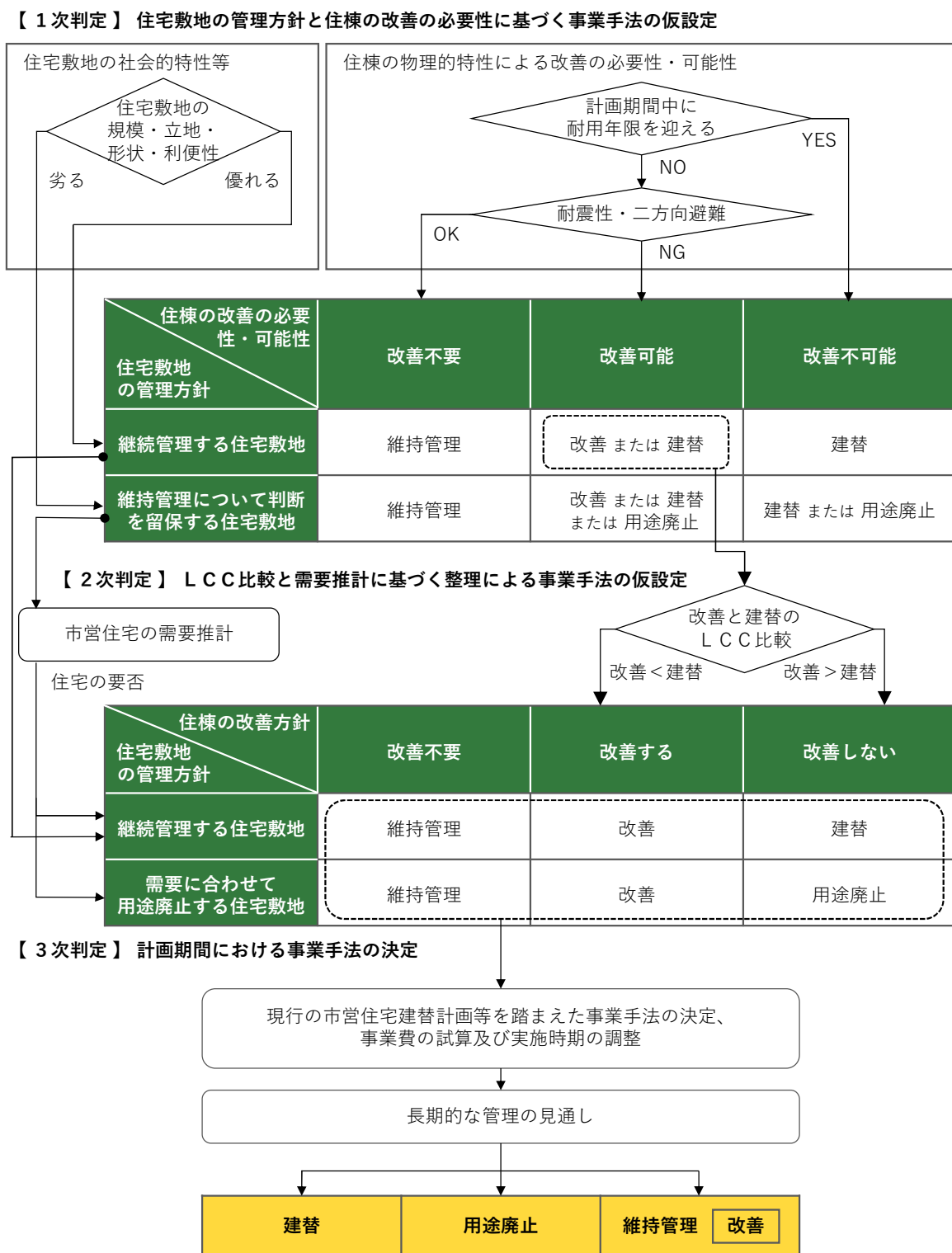


2. ストックの活用方針

既存ストックを合理的に活用するため、選定フローに則り、「建替」「用途廃止」「維持管理」に分類し、今後の方針を定めます。

(1) ストック活用手法の選定フロー

■ 図 5-5 ストック活用手法の選定フロー図



(2) ストック活用手法の選定結果

■ 表 5-6 ストック活用手法の選定結果

ストック活用手法	住棟・住戸数 (※)	方針
建替	6 棟 144 戸	現地建替を行う
用途廃止	28 棟 479 戸	他の市営住宅へ集約し、用途廃止する
維持管理	181 棟 8,499 戸	当面、建替や用途廃止を行わず、適宜計画修繕やバリアフリー化のための後付けエレベーター設置などの改善を行う。
計	215 棟 9,122 戸	

※ 令和3(2021)年10月1日時点の借上げ住宅を除いた住宅

(3) ストック活用手法区分ごとの実施メニュー

■ 表 5-7 ストック活用手法区分ごとの実施メニュー

実施メニュー	ストック活用手法			
	建替	用途廃止	維持管理	
集約・建替	○	○	×	→ 3. 建替と用途廃止の取組み p.26
後付けエレベーター設置工事	×	×	○	→ 4. 改善事業と計画修繕の取組み p.30
計画修繕	×	×	○	
経常修繕	○	○	○	→ 5. その他の維持保全の取組み p.31
空家修繕	△ 原則行わない (建替事業に係る 場合のみ)	△ 原則行わない (建替事業に係る 場合のみ)	○	

3. 建替と用途廃止の取組み

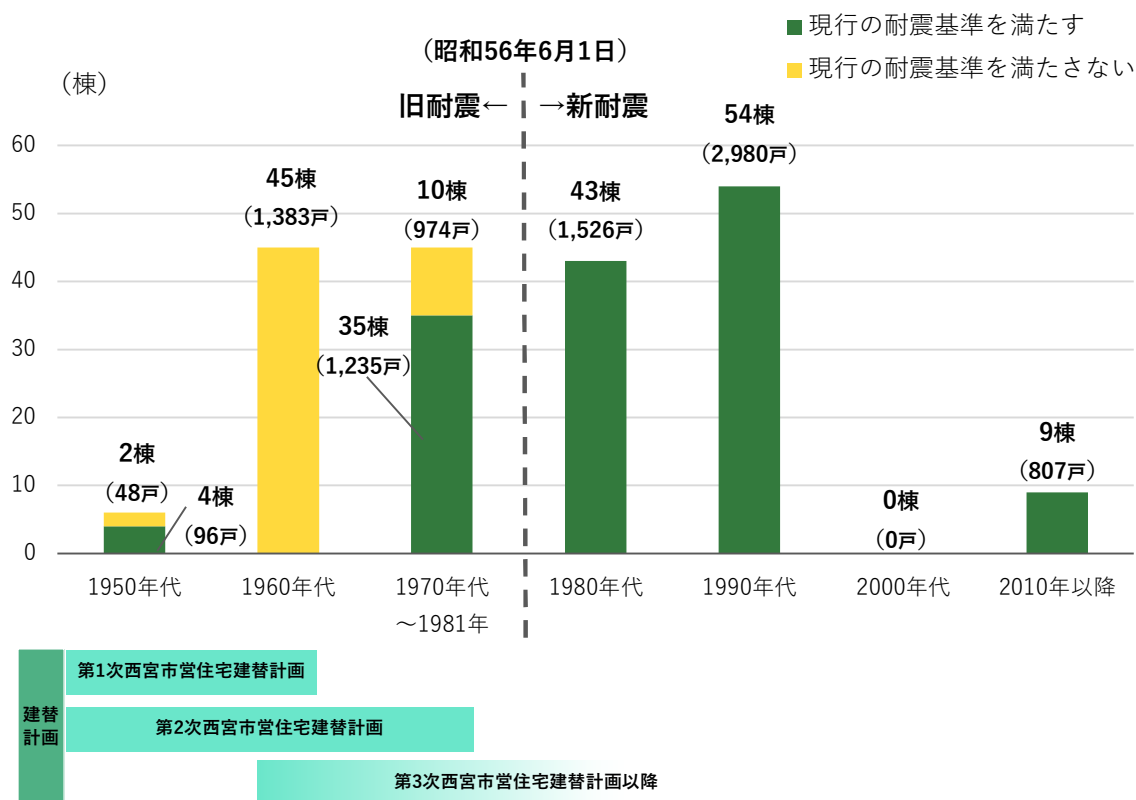
(1) 建替・用途廃止の実施方針

ストック活用手法が「建替」と位置づけられた住宅については、現地建替を行います。また、「用途廃止」と位置づけられた住宅については、入居者に移転をお願いし、入居者の移転が完了した段階で用途廃止を行います。本計画期間内に「建替」「用途廃止」と位置づけられた住宅は既に建替計画を策定していますが、「維持管理」と位置づけられた住宅についても、次期に建替えや用途廃止が予定される住宅については順次検討を進め、建替計画の策定を行います。

また、建替と用途廃止を行う建替事業の推進により、耐震化とバリアフリー化を図るとともに、用途廃止した住宅の跡地においては、本市の財産として有効な活用方法を検討します。

(2) 建物の耐震化

■ 図 5-8 年代ごとの耐震基準別建設戸数



昭和 55(1980)年以前に建築が開始され、現行の耐震基準を満たさない、いわゆる旧耐震の住宅は、現在 57 棟 2,405 戸あります（木造、準耐火構造を除く）。本市では、耐震改修工事を行った 3 棟の実績を踏まえ、入居者が居ながらの耐震改修工事は入居者への負担が大きいことからその施工は困難であるとの結論に至ったため、耐震性が十分でない住宅については建替事業（現地建替事業と廃止統合事業）により耐震化を図る方針を平成 29(2017)年 12 月に決定しました。

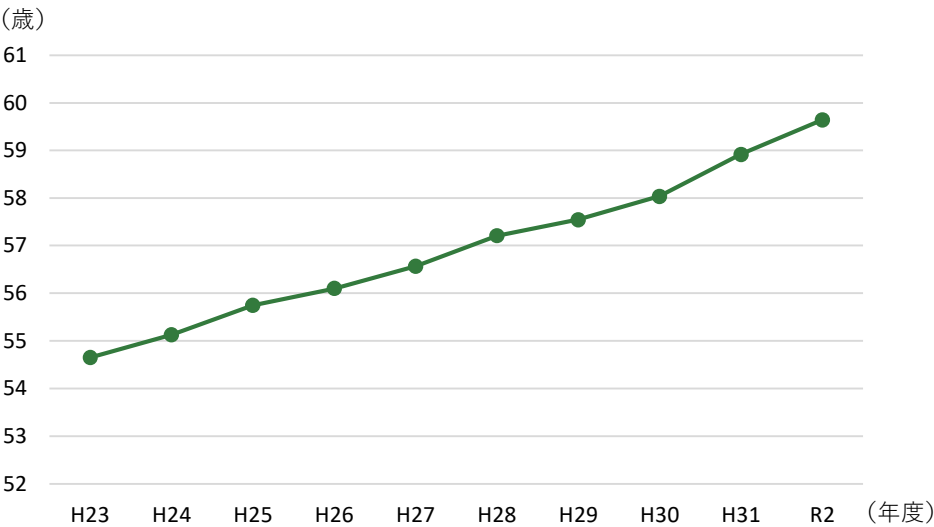
現在進めている第 2 次建替計画では、昭和 20(1945)年代から 40(1965)年代に建設された住宅において、建替事業を推進し、耐震性の向上を目指しています。

なお、現時点の耐震化率は 73.4%（令和 3(2021)年 10 月 1 日時点）ですが、本計画の中間改定時点（令和 10(2028)年 3 月末）に 74.0%、完了時点（令和 14(2032)年 3 月末）には 79.6%となる見通しです。

(3) 建物のバリアフリー化

全国的に進む高齢化は市営住宅入居者の年齢構成にも顕著に表れており、今後も進むと予測されるため、市営住宅においても、入居者の居住性向上のために、バリアフリー化を進める必要があります。建替事業により、建物および外構のバリアフリー化を行うとともに、既存住宅のうち、一部の階段室型住棟へのエレベーター設置を行います。

■ 図 5-9 市営住宅入居者の平均年齢の推移（各年度 3 月末時点）



////// 補足 //

・後付けエレベーター設置と共用部のバリアフリー化 p.30

(4) 策定済の建替計画等

令和4(2022)年4月1日時点での建替計画等は、下表のとおりです。

■ 表 5-10 策定済の建替計画等（管理棟数・管理戸数は、令和3(2021)年10月1日時点）

計画等名称	住宅名	管理棟数	管理戸数	計画内容	完了状況
木造住宅の用途廃止	木造 青木町1・4号棟	2	4	用途廃止	
	木造 神祇官町2号棟	1	1	用途廃止	
	木造 堤町8・29号棟	2	2	用途廃止	
	木造 名次町1・7号棟	2	2	用途廃止	
	小計	7	9	—	
借上げ住宅の返還	借上げ住宅 ルゼフィール西宮丸橋町	—	4	返還	
第2次西宮市営住宅建替計画	特別賃貸住宅 分銅町	—	—	現地建替	完了 (※)
	特別賃貸住宅 末広町	—	—	現地建替	
	特別賃貸住宅 城ヶ堀町1・2号棟	2	48	現地建替	
	江上町1・2号棟	2	48	現地建替	
	特別賃貸住宅 伏原町南・北棟	2	48	現地建替	
	神原1~8号棟	8	365	現地建替	
	名次町1~3号棟	3	84	現地建替	
	上ヶ原四番町1~18・20・21号棟	20	627	現地建替	
	大社町4号棟	1	40	廃止統合	
	上ヶ原八番町1~3号棟・テラス1・2号棟	5	88	廃止統合	
	一ヶ谷町1~6号棟	6	180	廃止統合	
	広田町1~5号棟・テラス1・2号棟	7	172	廃止統合	
	上ヶ原九番町	1	30	廃止統合	
	高座町テラス1~6号棟	6	48	廃止統合	
	小計	63	1,782	—	
合計	70	1,791	—		

第2次西宮市営住宅建替計画以前に完了した計画・住宅は省いています。

※ 特別賃貸住宅2棟48戸を普通市営住宅2棟72戸へ建替完了。

(5) 住宅整備についての方針

● 事業手法

令和4(2022)年4月1日時点では、建替事業5事例において、PFI手法BT方式を採用しました。BT方式の採用を通して得たメリットは、施工業者の得意分野を踏まえた設計が行えること、本市対請負業者間の調整が一元化できること、さらに契約事務にかかる手間を省略できることなどがあります。一方で、デメリットとして、事業実施段階での職員の関与が減ることによる技術力の低下や応札時において維持管理面で課題のある提案や画一的な提案がなされる場合があるなどがあげられます。今後の建替事業の実施にあたっては、事業ごとに従来手法の他、設計施工一括発注方式（DB方式）やPFI手法など、効率的・効果的な事業実施に向けて最適な手法を検討します。

● **住棟および住戸面積**

「西宮市公共施設等総合管理計画」における延べ面積の縮減の目標達成へ向けて、長期的に世帯人数が減る見込みも踏まえながら整備する住宅の型別面積を設定し、必要最低限の面積整備に留めることとします。

● **型別供給割合**

世帯人数に対応した居室構成や住戸面積を提供する型別供給割合（2DK、3DK、車椅子対応住戸など）は、世帯人数の動向をみながら「西宮市営住宅整備指針（以下、「整備指針」という、令和4(2022)年度策定予定）」の方針に則るとともに、建替事業を円滑に推進するために住宅の住替えに関する意向を反映しつつ設定します。

● **仕様**

整備する住宅の仕様は、標準的な間取りやバリアフリー水準、遮音性能といった住宅性能評価の取得等級などを整備指針で定め、これに基づく整備を進めることで、事業手法の違いなどによる仕様格差が生じないようにし、管理上の効率化を図ります。

(6) 移転の推進についての方針

● **移転に伴う入居者への支援など**

既存住宅入居者一人一人の状況を把握し、移転およびその後の生活にできる限り支障をきたさないよう、入居者に寄り添った支援に努めています。具体的な支援策は次のとおりです。

■ 表 5-11 移転に伴う支援内容

全般的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事前の説明会、意向調査のアンケート、相談会、入居希望住宅の内覧会の実施や、斡旋住宅の冊子を作成・配付。 ・ 移転に際する各種手続きやごみの出し方などをまとめた冊子を作成・配付、および、新築住宅への移転者に対し、主要な設備の使用法の概要をまとめた冊子を作成・配付。
福祉的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主に ADL（日常生活動作）の低下などによる移転困難世帯に対して、移転を個別援助する社会福祉的支援（生活の質の向上に繋がるよう、ケアマネジャーや西宮市高齢者あんしん窓口（地域包括支援センター）、生活支援課と連携して移転を促進するなど）。
経済的支援	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「西宮市営住宅建替事業等実施要綱」などに基づく移転料の給付。 ・ 移転先住宅での急な家賃上昇の緩和策として、建替減免制度を5年間適用。

また、上記の支援のほか、建替事業の円滑な実施に向け既存住宅入居者の移転を推進するために、期限を定めた移転料の割増しや本移転先住宅の登録制度や、移転困難者に対して社会福祉的に対応できる専門員を配置するなどの検討を行います。

また、移転が促進された結果、入居世帯が少なくなった住棟においては同一団地内の他住棟への移転など、管理戸数を削減する方法を検討します。

4. 改善事業と計画修繕の取組み

(1) 改善事業と計画修繕の方針

図5-5のストック活用手法の選定フローで「維持管理」に位置づけられた住宅については、バリアフリー化のための後付けエレベーター設置や外壁改修などの計画修繕を適宜行います。

(2) 後付けエレベーター設置と共用部のバリアフリー化

既存住宅のバリアフリー化として、階段室型住棟へのエレベーター設置を行います。令和2(2020)年3月に階段室型住棟へのエレベーター設置の方針を見直し、改修費用に対する効果を見込めると判断する住棟において、「入居世帯の4分の3以上の同意」を確認したものにエレベーターの設置を進めることとしています。

後付けエレベーターを設置しない階段室型住棟への支援策としては、片側のみ設置している手すりを両側へ増設設置（階段の幅が確保できる住宅に限る）する取組みを令和3(2021)年度までに実施しました。令和4(2022)年度以降は、一定の条件を満たす階段室型住棟向け住替え制度の立案と運用の検討（住替えニーズへの対応）を進めます。

(3) 計画修繕

建物を安全に長期間使用するためには、適切な予防保全が重要です。本市では、外壁改修・屋上防水改修・外部鉄部塗装替といった建物本体の修繕と、エレベーターのリニューアルや給排水設備の清掃・メンテナンスを行っています。修繕内容と修繕周期は下表のとおりで、具体的な内容については、建物の劣化状況や建替事業までの期間を考慮し、住宅ごとに検討・実施しています。なお、外壁改修、屋上防水改修については、単なる修繕ではなく、長寿命化に資する仕様を選択しています。

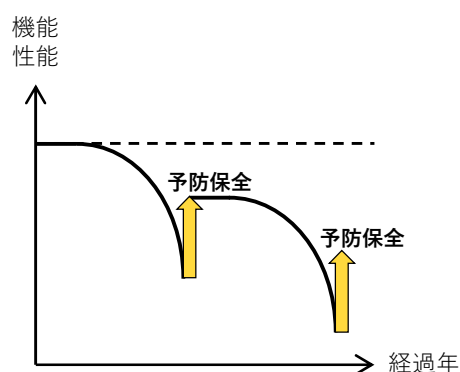
近年は、阪神・淡路大震災直後に建設された災害公営住宅が一斉に外壁改修が必要な時期に来ていることから、できるだけ効率的かつ平準化した計画となるよう実施していきます。

効率的な予防保全により、建物の機能が良好な状態で長く使用できるよう長寿命化を図るとともに、修繕の平準化を行うことで、財源の確保に努めます。

■ 表 5-12 計画修繕の内容と標準周期

計画修繕の内容	標準周期
外壁改修	20～25年
外部鉄部塗装替	10～15年
屋上防水改修	20～25年
エレベーターリニューアル	30年
給水設備（受水槽・高架水槽）清掃	1年
雑排水管清掃	3年
畳取替（改良住宅等のみ）	15～20年
襖取替（改良住宅等のみ）	15年

■ 図 5-13 予防保全サイクル



補足

- ・建物のバリアフリー化 p.27

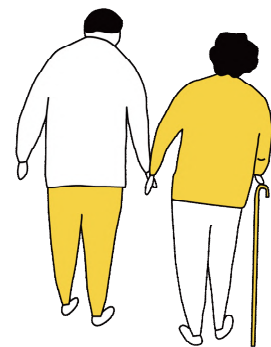
5. その他の維持保全の取組み

(1) 経常修繕

市営住宅の住宅、店舗、集会所、駐車場、機器集中監視センター、附属建物、附属設備、屋外施設などに経常的に生じた劣化や損耗による損傷を復旧、取替えるものです。入居者をはじめ周辺住民の生活上の安全を第一に考え、劣化などが見受けられた際は適宜修繕を行います。また、必要に応じて予防的な修繕・取替えをします。

(2) 空家修繕

市営住宅の返還を受け、次の入居者を募集する場合や、建替・廃止統合事業のための住替え、被災者向けなどとして一時使用する場合に、空家の清掃・修繕および設備などの取替えを行います。修繕の程度は、次の入居者の生活に支障が出ない程度とし、経費の縮減に努めます。



目標2「住宅セーフティネットとしての役割を強化」に対する施策

- ・ 今後は、各種市営住宅の普通市営住宅（公営住宅）への転換に重点を置く
- ・ 応募が無い市営住宅の対策を検討する
- ・ 住替え制度の運用により、住宅と入居者のミスマッチの解消に取り組む
- ・ 火災などによる一時的な入居に対応していく
- ・ 多様化するニーズを捉えた市営住宅の整備に努めるとともに、居住支援勉強会への参加など他部局との連携により居住支援の強化を図る

1. 住宅セーフティネットとしての戸数の確保

(1) 普通市営住宅の供給促進

今後は、低額所得者に対する住宅供給に注力するため、普通市営住宅への転換を重点的に推進します。

改良住宅とコミュニティ住宅（西宮市営住宅条例第9条第2項に該当に限る）の空家については、普通市営住宅としての公募を可能とするための条例改正を平成29(2017)年度に行い、その他のコミュニティ住宅や従前居住者用住宅と同様に、普通市営住宅として公募を行うこととしています。

また、中堅所得者向けの住宅については、新規整備は行わないこととします。

■ 表5-14 住宅等種別の供給など方針

住宅等種別	方針
普通市営住宅（借上げ住宅を除く）	空家は普通市営住宅として募集する。
借上げ住宅	UR都市機構へ返還する。
改良住宅	空家は普通市営住宅に準じた住宅として募集する。
コミュニティ住宅	空家は普通市営住宅として募集する。
従前居住者用住宅	空家は普通市営住宅として募集する。
特別賃貸住宅	空家の募集は行わない。なお、建替事業を実施する場合、普通市営住宅として建替える。
特定公共賃貸住宅	空家は特定公共賃貸住宅として募集する。
県公社住宅	空家の募集は行わない。

※建替事業などに伴う住替えに係る空家活用は除く

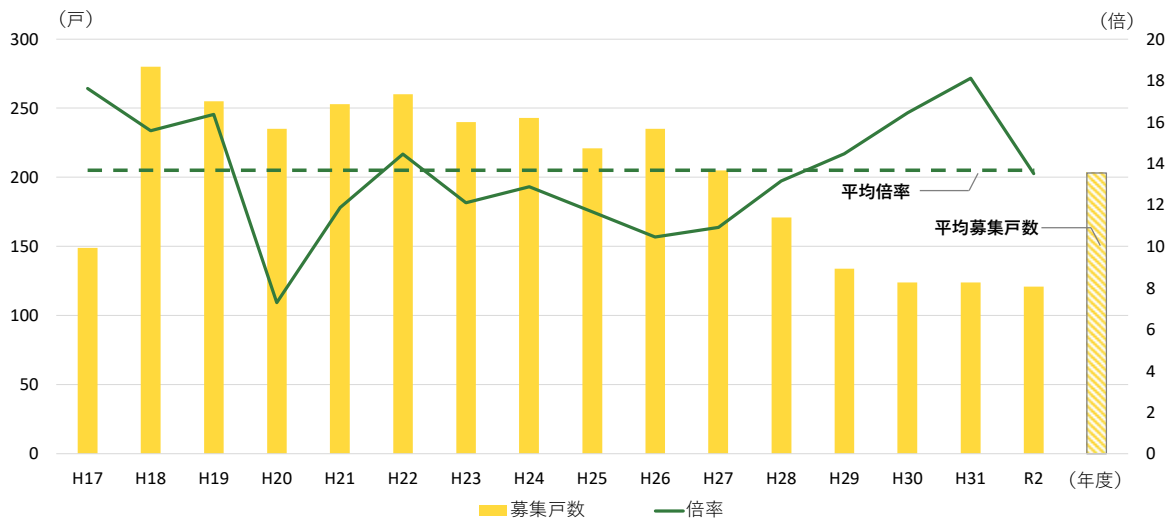
補足

- ・ 住宅等種別・管理戸数 p.8
- ・ 借上げ住宅の返還 p.38

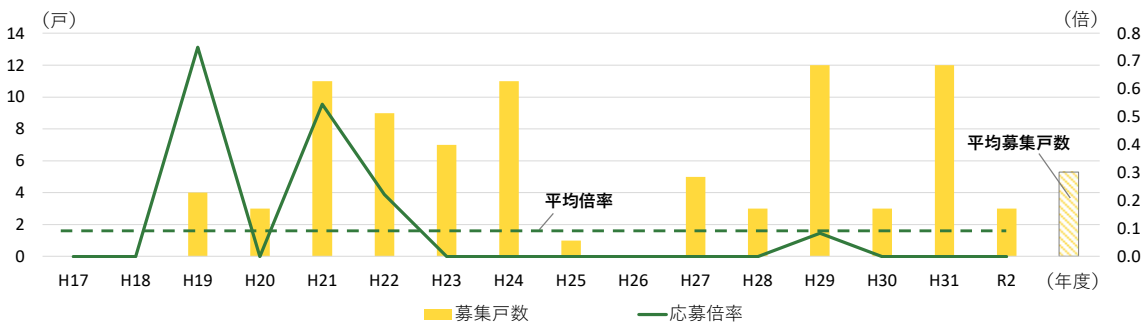
(2) 応募がない住宅の活用

公募している住宅は、交通利便性や築年数、バリアフリー、設備の仕様の違いなどにより、応募倍率に差が生じています。応募数が0の住宅もある一方で、応募倍率が100倍を超える住宅もあります。倍率の高い住宅は、概ね築年数の浅い住宅ですが、建替え後の用途廃止住宅からの移転（集約）先として使用しているものもあるため、安定的に一定数の一般募集を行うことが難しい状況です。応募倍率が低く、長期空家となっている住宅の活用方法を検討するとともに、長期空家が増えている特定公共賃貸住宅については民間不動産業者による入居促進を行います。

■ 図 5-15 市営住宅の応募倍率の推移



■ 図 5-16 特定公共賃貸住宅の応募倍率の推移



■ 表 5-17 一般募集の応募倍率の状況（令和3(2021)年3月1日募集分）

応募倍率	募集戸数	申込数	募集戸数の割合
100 以上	1	100	2.3%
40~100 未満	3	142	6.8%
20~40 未満	6	171	13.6%
5~20 未満	12	126	27.3%
1~5 未満	15	33	34.1%
1 未満	2	1	4.5%
申込なし	5	0	11.4%
合計	44	573	100.0%

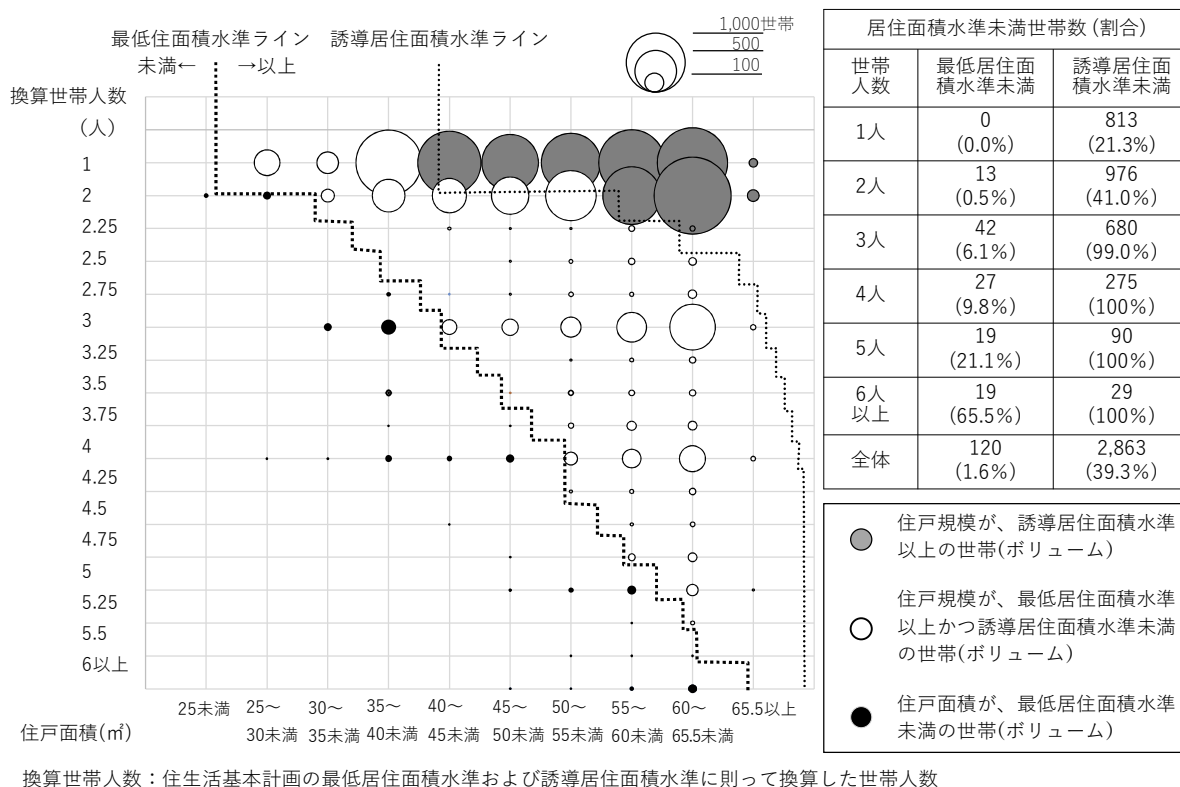
2. 住宅と入居者のミスマッチの解消

(1) ミスマッチの解消と住替え制度

住戸面積が 25 ㎡未満の住戸に入居している世帯については、平成 24(2012)年度に住替え促進施策として一斉に他の住戸を斡旋しました。その際に移転されなかった世帯へは、希望に応じて随時斡旋を実施します。住戸面積が 25 ㎡以上で最低居住面積水準に満たない世帯へは、世帯人数の増減による住替え制度の利用により、移転が可能です。

住替え制度は、高齢化に伴い階段室型住棟からエレベーター付き住棟もしくは1階住戸への住替え要望の増加などに柔軟に対応するため、令和 2(2020)年度より住替え募集の回数を年 2 回から年 3 回へ増やしました。世帯人数と住戸面積のミスマッチや、加齢や入居者の身体上の理由による住替えを一定要件の下で運用することで、住宅と入居者のミスマッチの解消を目指していきます。

■ 図 5-18 市営住宅の入居世帯の住戸面積・世帯人数別世帯数



(2) 型別募集の推進

世帯人数に応じた面積の住戸や車椅子対応住戸を供給するとともに、バランスの取れた住宅コミュニティが形成できるよう、引き続き世帯人数に応じた型別(間取り、面積)募集を行います。

補足

- ・住戸面積 p.11
- ・最低居住面積水準、誘導居住面積水準 p.11

3. 一時的・緊急的な居住先としての市営住宅の使用

(1) 火災などによる一時的な入居

火災などの被災者や新型コロナウイルスまん延の影響による離職者などに市営住宅の目的外使用許可を行うことで一時的な居住先として市営住宅を提供しています。

また、西宮市内の住宅火災により、住宅に居住することが難しくなった方のため、地域コミュニティ推進課の管理するシェルターとして2戸を提供（目的外使用許可）しています。

4. 多様化する住宅確保要配慮者への対応

(1) 住宅のバリアフリー化

近年、整備した住宅は、屋外から住戸内部へ至るまで全てバリアフリーの整備を行うとともに、一定数の車椅子対応住戸を整備しています。現在の車椅子対応住戸は、介助者の介護を想定した身体障害者手帳1・2級の交付を受けている世帯向けの住戸ですが、より入居申込者のニーズを捉えた整備となるよう仕様を検討していきます。

(2) 優先枠の設定

令和3(2021)年度時点では、高齢者世帯や子育て世帯、多子世帯などを対象に、特定目的住宅への優先枠の設定の実施および一部入居基準を緩和しています。

優先枠は、年3回(4、9、1月)の一般募集にて設定しています。対象世帯は、高齢者、障害者、母子(父子)、多子、子育て世帯で、各募集住戸のうち3割程度を優先枠として設定しています。優先枠は、優先枠内で1回抽選をし、落選した場合は一般世帯の枠で再度抽選となるため、一般世帯に比べて入居が優遇されます。

(3) 募集方法および入居基準の見直しの検討

入居申込者によって生活困窮度には差があり、抽選という方法では、困窮度が反映されないため、困窮度が高く市営住宅への入居が必要な入居申込者が入居できないという問題があります。より困窮度の高い入居申込者を入居させる方法について、他市の取組みを参考に、募集方法の見直しを検討していきます。

また、入居基準について、持家を除き、資産の保有状況は定められていません。住宅の取得が可能な程度の資産を保有している者は、住宅困窮しているとはいえ、入居基準を満たしていないと考えられます。しかし、公営住宅法上、調査権が規定されていないことから、資産の保有状況を入居基準に定めたとしても、その実効性に問題があります。

今後の課題として、長期的な視点で研究していく必要があります。

補足

・建物のバリアフリー化 p.27

(4) 性的マイノリティのパートナーとの入居

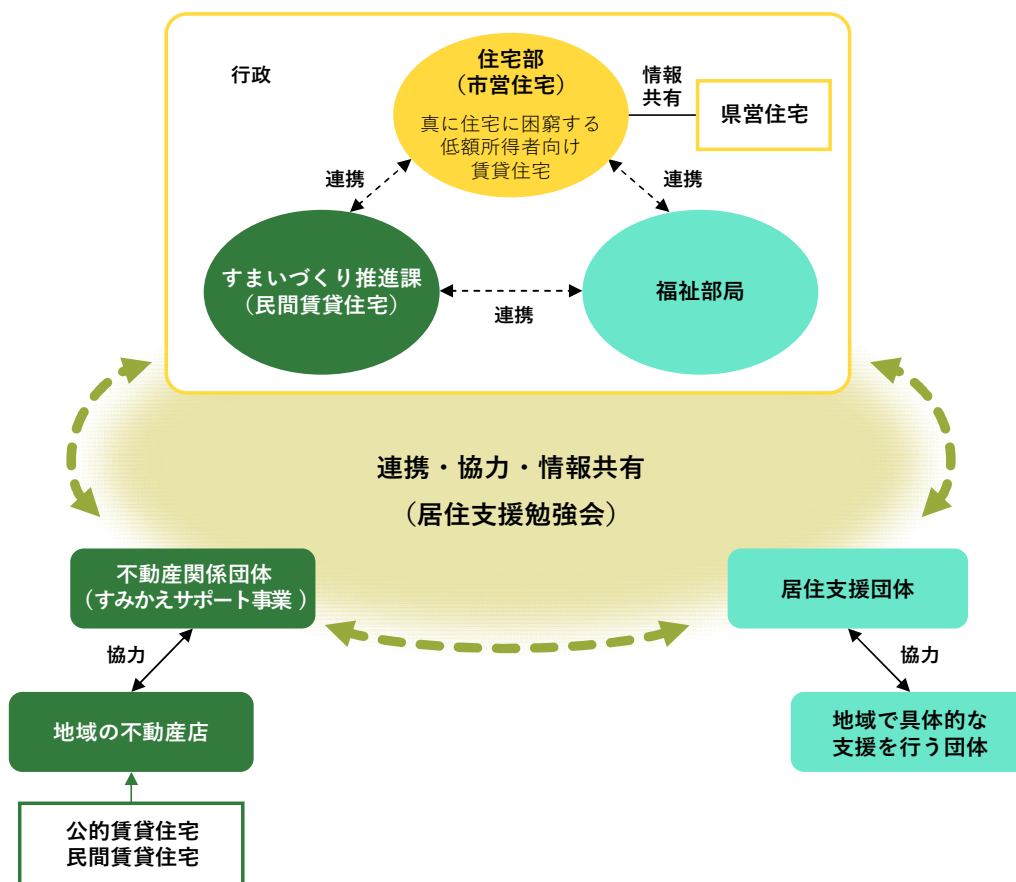
令和3(2021)年4月1日より、パートナーシップ宣誓を行った世帯の入居申請が可能となりました。今後も、「にしのみや住宅マスタープラン」に則り、多様化する住宅確保要配慮者に対応していきます。

5. 住宅セーフティネットの連携強化

高齢者などの住宅確保要配慮者の増加や民間の空家・空室の増加などを背景として、民間賃貸住宅の空家・空室を活用した住宅セーフティネット機能の強化を図るため、令和3(2021)年3月に改定された「にしのみや住宅マスタープラン」には、居住支援協議会の設立に関する検討が盛り込まれています。また、現在行われている居住支援の体制づくりに関する取組みとして、居住支援勉強会が実施されています。住宅部も参加・連携することにより、市営住宅や民間賃貸住宅における居住支援の課題共有や潜在する福祉的支援のニーズ把握に努め、居住支援の強化を図ります。

また、市営住宅の入居相談に来られたものの入居基準を満たさない場合には、居住支援として行っている西宮市民間賃貸住宅すみかえサポート相談窓口（すまいづくり推進課）を紹介するなど、必要なサポートを受けられるよう連携を図っていきます。

■図5-19 本市の居住支援の目指すべき体系における市営住宅の位置づけ



目標3「公平かつ厳格な入居管理の推進」に対する施策

- ・市営住宅が適正に使用されていない場合には入居基準による毅然とした対応を行うとともに、潜在的な課題の解決を目指す
- ・長期使用抑制のため、入居承継基準などの見直しを検討する
- ・不正駐車対策を兼ねて、駐車場整備または駐車区画の増設について、ニーズや管理運営方法を含めて検討する
- ・借上げ住宅の全戸返還を目指す

1. 入居者への厳格な対応と入居制度などの見直し

(1) 高額所得者などへの対応

■ 表 5-20 普通市営住宅の入居世帯の収入状況（令和3(2021)年3月末時点）

政令月収	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	合計
入居者の世帯数 (世帯総数に対する比率)	4,405 (85.6%)	145 (2.8%)	103 (2.0%)	111 (2.2%)	102 (2.0%)	73 (1.4%)	92 (1.8%)	116 (2.3%)	5,147 (100%)
収入超過者の世帯数 (世帯総数に対する比率)					64 (1.2%)	53 (1.0%)	91 (1.8%)	104 (2.0%)	312 (6.1%)
高額所得者の世帯数 (世帯総数に対する比率)								8 (0.2%)	8 (0.2%)

令和3(2021)年3月末時点の普通市営住宅の入居者の収入状況は上表のとおりで、年々減少しているものの依然として収入超過者の世帯は6.1%、高額所得者の世帯は0.2%あります。公営住宅は収入基準が定められていることから、本来の公営住宅対象世帯へ住宅を供給できるように、高額所得者に対する明渡し請求の厳格な対応をしています。具体的には、退去指導を行い、期限までに退去しない場合は明渡しを目的とした法的措置を行うとともに、申し出により特定公共賃貸住宅の斡旋を行っています。また、収入超過者へは、自主的な退去を促す取組みをしています。

(2) 家賃滞納者への対応

家賃滞納者に対しては、早期段階での納付指導を行っています。また、明渡し請求についても厳格な対応をしています。なお、家賃滞納の要因によっては、他の福祉施策との連携を図っています。今後は、延滞金および損害金の効果的な徴収方法についても検討します。

(3) 不適正入居への指導および迷惑行為などへの対応

不適正入居については、入居者などの実態把握をすることにより、同居申請、入居承継、家族異動届の提出が必要であると判断した場合、入居者などに手続きするよう指導しています。なお、入居資格の確認により暴力団員の排除も行っており、明渡し請求を行うなど厳格な対応をしています。

また、ペットの飼育などの迷惑行為については、注意や指導を行っています。指導による是正が困難であると判断した場合には、明渡し請求を行うなど厳格な対応をしています。なお、ペットの飼育は市営住宅全てで禁止しています。

(4) 入居承継基準の見直しによる長期使用の抑制

世代間の承継などによる市営住宅の長期使用を抑制するため、入居承継や同居承認などの基準の見直しを検討するとともに、毅然とした対応を行っていきます。

(5) 家賃・入居・管理制度の住宅種別間の差異への対応

第2章市営住宅の概要のとおり、住宅種別によって家賃・入居・管理制度が異なります。それぞれの目的に応じて法令に基づき建設されたことが要因ですが、一部に不均衡が生じています。公平な入居管理を行うためにもそれらの違いをできるだけ小さくするような検討を行っていきます。

2. 不正駐車と不法車両投棄対策

市営住宅敷地内の不正駐車については、警察と車庫法による調査・指導について協力体制をとり、順次対象範囲を広げていくなど、効果的な対応方法の検討を行います。また、車両の不法投棄については、契約車両以外が物理的に進入できなくする方法はあるものの、入居者の住環境や利便性なども考慮する必要があるため、慎重に対応を検討していきます。

また、不正駐車対策を兼ねて、高齢化を見越した介護目的での福祉車両の需要も把握しつつ、親族の利用にも考慮した駐車場整備または駐車区画の増設について、ニーズや管理運営方法を含めて検討します。

3. 借上げ住宅の返還

平成7(1995)年に発生した阪神・淡路大震災において、被災者向けに住宅・都市整備公団（現UR都市機構）から5棟447戸を20年間の期限付きで借上げ、災害公営住宅として供給してきました。平成27(2015)年9月末以降、順次借上げの期限を迎えたことから、既存入居者には別の市営住宅を斡旋し住替えていただくとともに、UR都市機構への返還を進めてきました。住替え先が決まらない入居者には、住替え希望の住宅を登録してもらい、希望先に空きが出次第、円滑に住替えを実施（UR借上市営住宅事前予約制度・随時斡旋方式）することとし、平成30(2018)年3月末までに35戸を再度借上げました。その後住替えおよび返還が進み、令和3(2021)年10月1日時点では1世帯を残すのみとなりました。その他、借上げ住宅の返還に理解が得られないまま期限を迎えた7世帯については、明渡しを求めて法的措置をとり、6世帯と和解が成立しました。

今後も継続入居されている世帯に対し、引越し費用などの支給、住替え相談窓口の設置、戸別訪問によるアフターケアの実施などの支援を行っていきます。

補足

・入居・管理制度 p.12

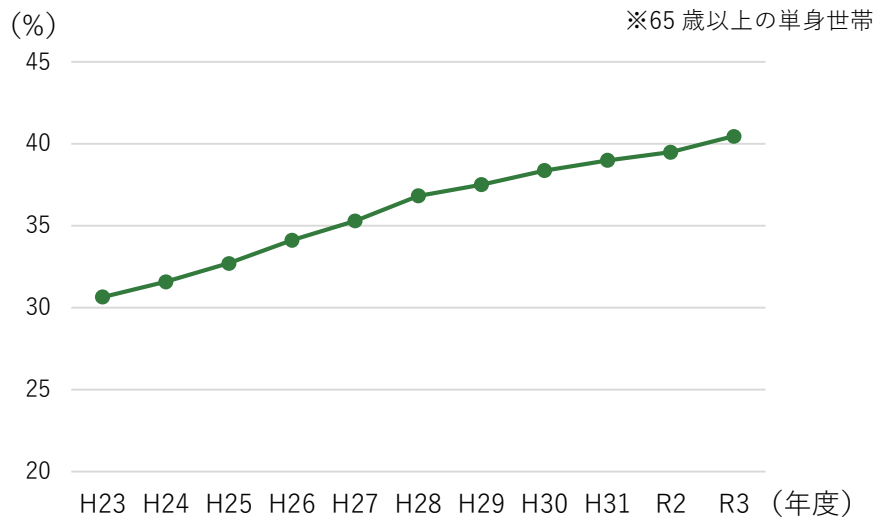
目標4「入居者への居住支援と良好な住宅コミュニティの形成支援」に対する施策

- ・高齢者などの見守りがなされるような市営住宅の整備に努める
- ・必要に応じて自治活動への支援を行う

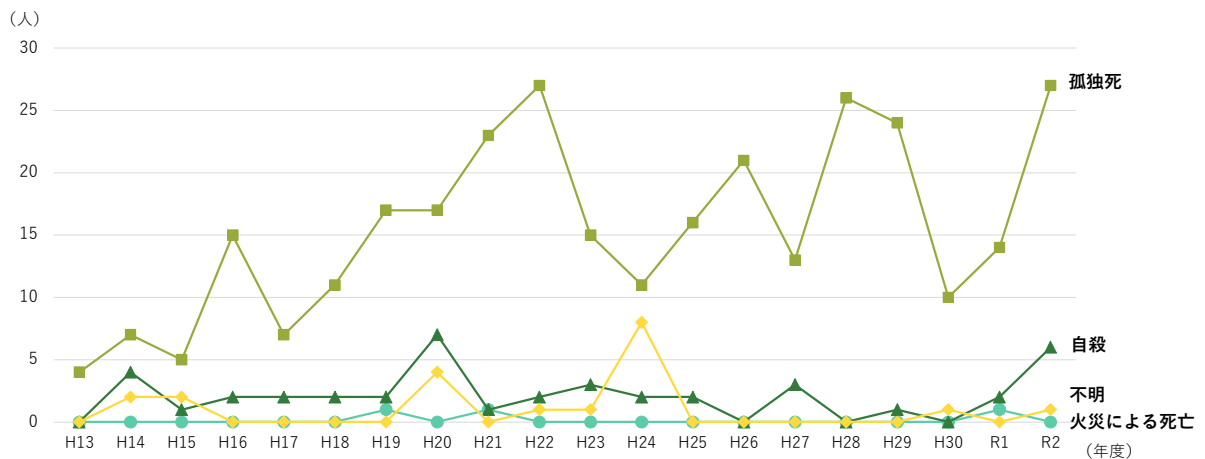
1. 入居者の見守りや関係機関との連携強化

近年、市営住宅に入居する高齢単身世帯は増加傾向にあり、それに伴い孤独死も増加傾向にあります。

■ 図 5-21 市営住宅入居者の高齢単身世帯の割合（各年度4月1日時点）



■ 図 5-22 市営住宅における事故死・孤独死などの件数（令和3(2021)年3月末時点）



高齢入居者の日頃の見守りについては、必要に応じ、地域包括支援センターや民生委員などとも連携し支援を行っています。また、近隣・親族などから通報を受けた場合は、指定管理者が入居者の安否確認・緊急時対応を行い、消防署などに救助要請を行っています。

高齢者等の心身機能の低下などが生じた場合は、なるべく迅速に対応することが重要であり、親族等を含め、ケースワーカーなどの福祉部局や、関係機関との連携により協力体制を強化します。

また、住宅整備時における配慮としては、高齢単身世帯などの見守りが自然と行えるような住戸配置を行うとともに、各住戸には、住宅異変発報装置を導入し、室内の異常を周辺の入居者が気付けるような設備の整備を行います。

////// **補足** //////////////////////////////////////

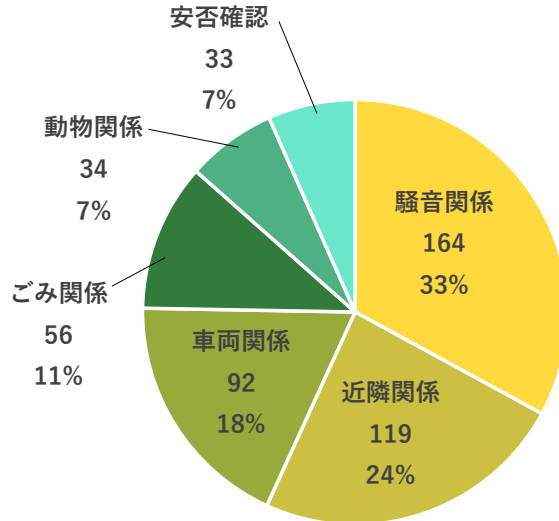
阪神・淡路大震災後に建設された災害公営住宅では、高齢者世帯などの安全で安心な住居の確保が緊急課題となり、国のシルバーハウジング・プロジェクトに基づき、住内で異変を感知すると LSA（ライフサポートアドバイザー、生活支援課が契約）へ通報が届く緊急通報システムを一部の住戸に導入しました。また、一部の住戸には、異常を感知すると登録した連絡先へ通報が届く緊急通報システムを導入した高齢者向住宅を整備しましたが、現在ではシステムの更新が難しいことなどから、一般住戸として募集しています。

阪神・淡路大震災以降に建設されたシルバーハウジング、高齢者向住宅以外の住宅では、全住戸に住宅異変発報装置を導入し、室内で呼出ボタンを押すと、インターホンを通して外部へ異常を知らせることができるようになっています。

2. 良好な住宅コミュニティ形成に向けた取組み

(1) 自治活動の支援

■ 図 5-23 入居者からの苦情件数（令和 2(2020)年度）



入居者からの苦情は、騒音関係が最も多く、次いで近隣関係です。住戸内での孤独死の発生を含めて、これらの問題の一因には、住宅内のコミュニティの希薄化があると考えられ、あわせて、自治活動や自主管理力の低下も課題となっています。特に、建替事業推進のために公募を停止している住宅では空家は増える一方であり、自治活動や自主管理力の低下に繋がっています。

それらの支援策として、住宅および集会所の管理運営委員会の設立に対する支援と活動への支援を実施していきます。また、住宅敷地内に入居者間で使用できる花壇の提供や、人の集える空間を整備することで、日常的なコミュニティの形成を誘導します。

(2) 自主管理が困難な場合の支援

近年、入居者の高齢化や集約・建替事業に伴い、自主管理が困難な住宅が増加傾向にあることを受け、共益費の徴収および収支管理や共用部分などの管理が困難な住宅については、本市（指定管理者）がこれらを代わりに行う支援制度として「共益費一括徴収制度」を設けています。

また、自主的な集会所の管理運営が困難となっている集会所についても、本市（指定管理者）が管理運営を行う支援制度として「集会所管理支援制度」を設けています。集会所の管理を本市が行うことで、集会所を休所することなく住民の集いの場として使用し続けることができます。

目標5「地域のまちづくりへの貢献」に対する施策

- ・市営住宅の共同施設が市民の共有財産となるよう有効活用を図るとともに、継続的な市民ニーズの把握に努める

1. 開かれた共同施設の整備

(1) 集会所の利便性向上

自主管理の集会所は、周辺住民も使用できますが、近年地域利用の要望がより強くなってきていることから、自主管理でなくなった集会所も「集会所管理支援制度」の活用により継続して使用できるよう利便性を高める取組みを進めていきます。

(2) 地域開放型オープンスペースの設置

平成20(2008)年代以降の市営住宅の建替えにおいては、地域に開かれた屋外整備を行ってきました。引き続き建替えにあたっては、市営住宅の共同施設である児童遊園や緑地などを地域へ開放したり、地域のまちづくりへ貢献できるよう取組みを進めます。なお、共同施設の管理はこれまで入居者が行うことを基本とする経緯があることから、一般開放の範囲やルール作りなどについて検討を進めます。

■ 写真 5-24 地域開放型オープンスペースの事例



歩道



児童遊園



広場

(3) 景観形成への配慮

新規整備時や外壁改修時には、景観特性を把握し、場所の特性に応じた建物などの素材・色彩や敷地外周の緑地、植栽などを検討することにより、景観形成への配慮を行います。

補足

- ・集会所管理支援制度 p.41
- ・住宅の共用部分などの管理 p.13

2. 共同施設の有効活用

市営住宅の休所している集会所を活用（目的外使用許可）した地域型保育事業所の開設や、市営住宅敷地内での防災倉庫の設置の許可などを行っています。

■ 表 5-25 目的外使用許可をした休所中集会所一覧

共同施設名	使用用途
神原住宅集会所	地域型保育事業所
上ヶ原九番町住宅集会所	地域型保育事業所

3. 大規模団地の建替えなどに伴う余剰地の活用

建替事業などに伴う余剰地は有効活用していきます。特に、大規模団地の建替えに伴い余剰地が生じる場合には、所管部局との連携により、市民ニーズを反映させた施設などの設置を誘導することで、市民サービスの向上と同時に地域コミュニティへの貢献を目指します。

■ 表 5-26 余剰地の活用事例

住宅名	余剰地など	使用用途
甲子園九番町	建替住宅余剰地	高齢者施設用地
特別賃貸住宅 第一甲子園	廃止住宅跡地	民間への定期借地
津門綾羽町	廃止住宅跡地	保育所用地、自治会倉庫用地、市民館用地
津門大塚町	廃止住宅跡地	消防署用地
甲子園春風町	建替住宅余剰地	高齢者施設用地
今津出在家町	廃止住宅跡地	障害者施設および保育所用地
今津水波町	廃止住宅跡地	保育所用地

目標6「効率的な施設マネジメントによるコストの削減」に対する施策

- ・ 少人数世帯向け住戸を重点的に整備することなどにより、延べ面積を減らす
- ・ 指定管理者制度の導入や、建設時の事業手法の選定などにより、LCC（ライフサイクルコスト）の削減を目指す

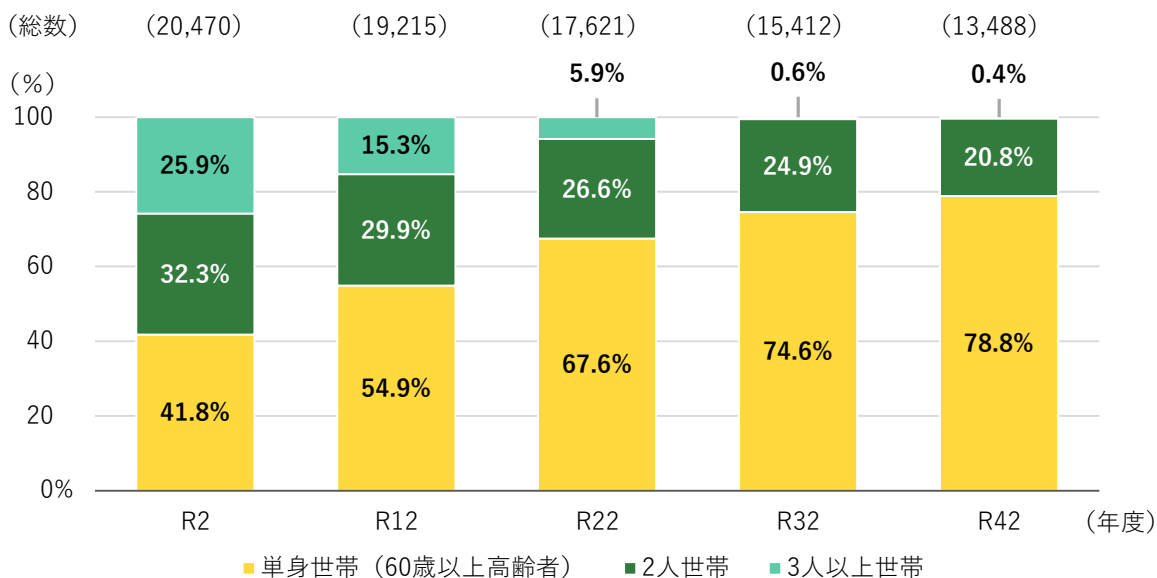
1. 延べ面積の縮減

本市の公共施設の最適化を進めているなかで、公営住宅対象世帯数の減少に伴う公営住宅需要の減少に、市営住宅も適切に対応していく必要があります。

また、著しい困窮年収未満世帯は、令和2(2020)年時点で単身世帯と2人世帯が7割を占めていますが、高齢化の進行や平均世帯人数の減少なども相まって、令和42(2060)年には、それらの世帯割合がほぼ10割に達する可能性があります。

このため、今後の市営住宅の建替えにおいては、時点ごとの世帯構成や建替事業の進めやすさなどにも考慮しつつ、2Kや2DKなど、単身や2人世帯向けの住戸を重点整備するなどにより、平均住戸面積を縮小するとともに、目標1の市営住宅の最低必要戸数の減少と合わせて、総延べ面積の縮減を行っていきます。

■ 図5-27 著しい困窮年収未満世帯の世帯人数別構成の見通し



補足

- ・ 人口・世帯数の推計 p.20
- ・ 著しい困窮年収未満世帯 p.21
- ・ 目標管理戸数 p.23

2. LCC（ライフサイクルコスト）の削減

(1) LCC削減の考え方

● イニシャルコストの削減

・建設費

事業効果が見込める事業手法や、その前提条件の検討を対象住宅ごとに行うことでイニシャルコストを抑えます。

● ランニングコストの削減

・修繕・改善費

ストック活用手法の選定の結果、維持管理と位置づけられた建物について適切な時期に予防保全を行い、耐久性の向上を図る改善を実施することで良好な機能を維持する長寿命化を目指します。

・一般管理・運用費

平成18(2006)年度より、指定管理者制度を導入し、事務の効率化を図っています。引き続き、業務内容の精査などにより指定管理者業務の効率化を図り、コスト削減に努めていきます。

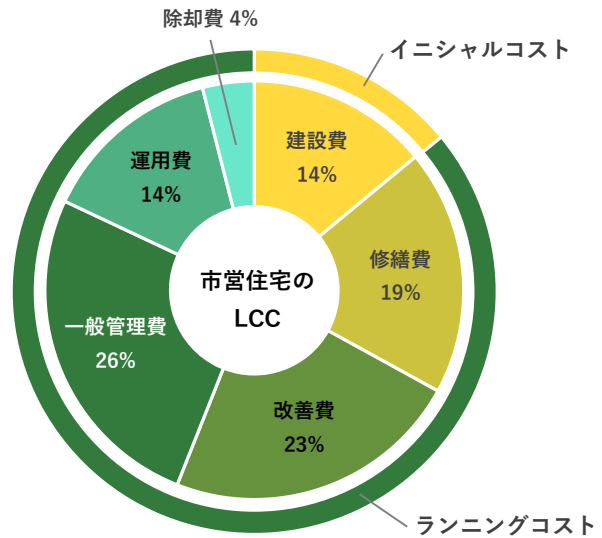
・除却費

現地建替の場合には、建設と組み合わせた事業手法などにより除却費を抑制します。また、設計段階で解体時コストが抑えられるような建物の高さに制限するなどにより将来の除却費の抑制にも配慮します。

(2) 効率的な整備

建替えにあたっては、政策部局、福祉部局と、住宅部の計画担当において連携を図るとともに、建設、解体までを効率よく実施するため、住宅部の整備担当、管理担当、指定管理者との連携が重要です。管理上の課題を住宅建設にフィードバックすることで、より合理的な市営住宅の整備に努めます。

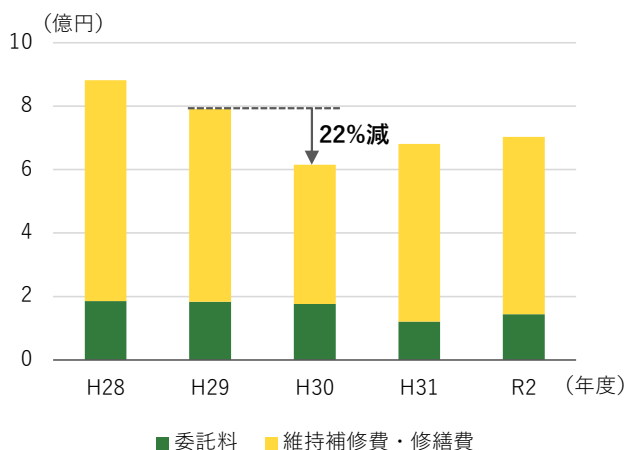
■ 図5-28 市営住宅のLCCイメージ



(3) 指定管理者制度の導入によるコスト削減

平成18(2006)年度より、指定管理者制度を導入し、事務の効率化や市民サービスの向上を図っています。さらに、平成30(2018)年度に西宮市内全域を一者による管理としたことにより、維持保全に係るコストが平成29(2017)年度から約22%削減できています。なお、年度別の維持保全コストは必要となる工事の多寡などにより変動します。今後も、指定管理業務の効率化と業務内容の精査を重ねつつ、団地それぞれの状況に応じて共益費一括徴収制度の導入を提案するとともに、コスト削減に努めます。

■ 図5-29 年度別維持保全コスト



(参考) 西宮市公共施設カルテ

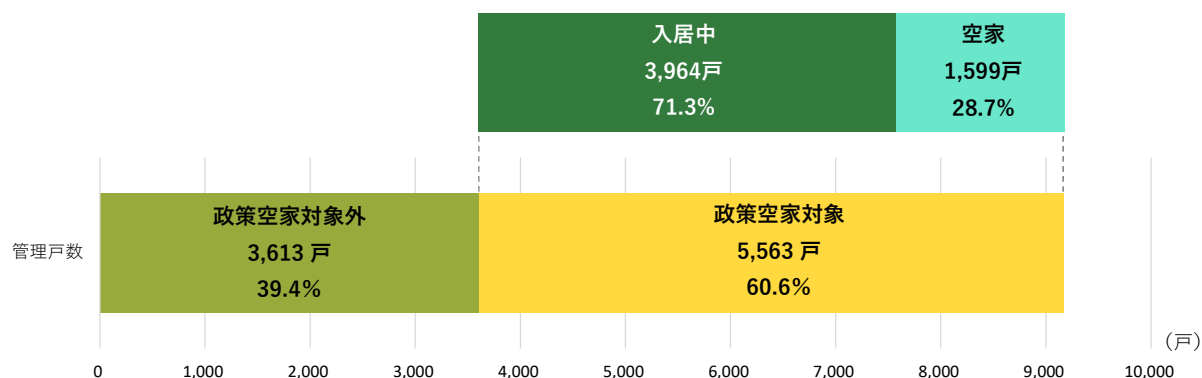
(4) 空き住戸などの活用

令和3(2021)年4月1日時点で、①旧耐震住宅・店舗、②建替計画などの対象住宅・店舗、③建替計画などの対象住宅からの移転先候補の住宅・店舗、④公募方法を検討中の改良住宅は、政策的に公募を停止しています。うち①～③は政策的に空家としていますが、空家の期間が長くなれば、新規募集できる住宅が限られたり、入居者の減少により住宅コミュニティの弱体化をもたらします。②に該当する店舗は、一部、定期借家として期間を限定した募集を行っており、住宅についても活用方法を検討します。また、③においては、想定される移転が完了した後、できるだけ早期に募集を開始(再開)できるように努めます。

建替計画の策定にあたっては、廃止住宅敷地の売却益、建設コスト、移転や廃止の困難さに影響される過分の経費など費用対効果も含めた様々な検討を行い計画していますが、今後は、公募停止による家賃減収などの経常コストについても着眼し、より合理的な計画を目指します。

また、駐車場の空き区画の有効な活用方法として市営住宅の入居者以外の方が使用できる月極または時間貸し駐車場への転用を実施しています。

■ 図5-30 政策空家の戸数と空家の状況



第6章 結び

今後10年以降に向けて

(1) 入居者の状況変化に伴う対応

今後、入居者の高齢化や単身世帯の増加はさらに顕著となることが見込まれており、このことは、入居者への福祉的対応の必要性がさらに高まることを予見させます。

この状況に対応するためには、これまで以上に本市の福祉部局や外部の関係機関との連携が必要となります。加えて、その対応の必要性と重要性を理解し実践できる指定管理者を選定することや、指定管理者が行う業務を適切にモニタリングできる本市の体制の構築やスキルの継承などがますます重要になると考えています。

(2) 地域における市営住宅の活用

入居者の高齢化に伴い、入居者による共同施設の維持管理がますます困難となることから、共同施設は今後、本市や指定管理者による直接管理がさらに進むと予想されます。このことは、周辺地域の住民が共同施設を使用しやすくなる状況を作りだしており、共同施設の活用を通じて、入居者を含めた地域コミュニティの活性化が期待できます。また、管理面においては、共同施設の管理運営についてのルールづくりを進めることにより、入居者と地域住民がともに快適に使用でき、適切に管理することができると考えています。

(3) 公共施設総量の縮減による課題への対応

本市の公共施設マネジメント方針に沿った公共施設総量の縮減を続けていくことは、限られた市営住宅ストックを真に市営住宅を必要とする住宅困窮者に供給する必要性をさらに高めます。そこでは、建物仕様などハードの整備のみならず、ソフト面として福祉部局とのさらなる連携を図り、生活基盤を支える住宅を提供するとともに実効性のある生活支援制度等を模索していく必要があります。今後の長期的施策としても、そのときどきの世相に応じた対応が求められると考えています。

(4) 市の居住支援における市営住宅

本市の居住支援施策における市営住宅の役割は、住宅確保要配慮者に対し、民間の賃貸住宅や福祉系住宅施設ではなく、市営住宅こそが果たすべきものとし、社会情勢の変化に応じて明確にしていく必要があると考えています。

このことについては、市民サービスの公平性や効率性の観点から、例えば本市が直接的な住宅供給や福祉施策を行うだけでなく、民間の住宅や福祉サービスなども活用するような施策の全体において市営住宅が果たすべき役割について検討していく必要があると考えています。

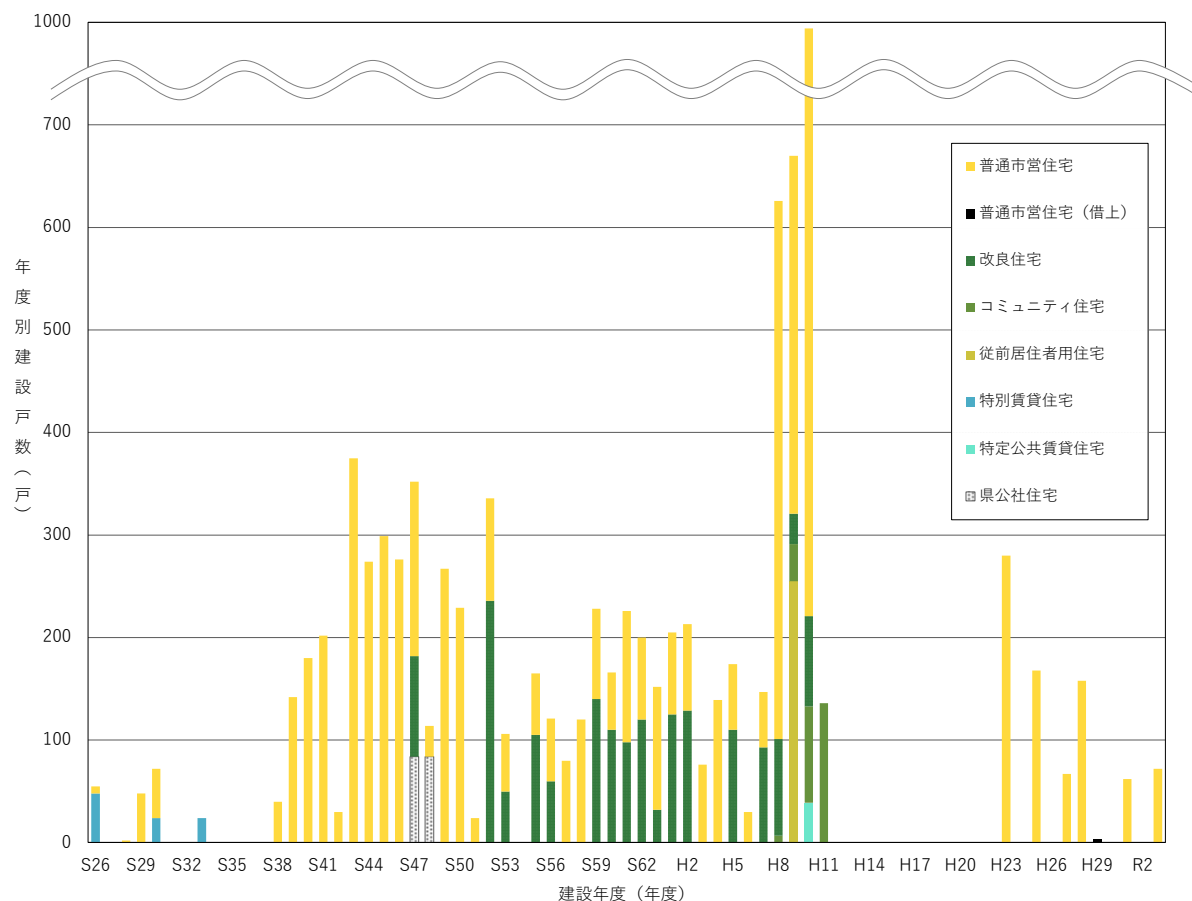
データ編

第7章 各種データ

1. ストック関係データ

(1) 住宅ストックの変遷

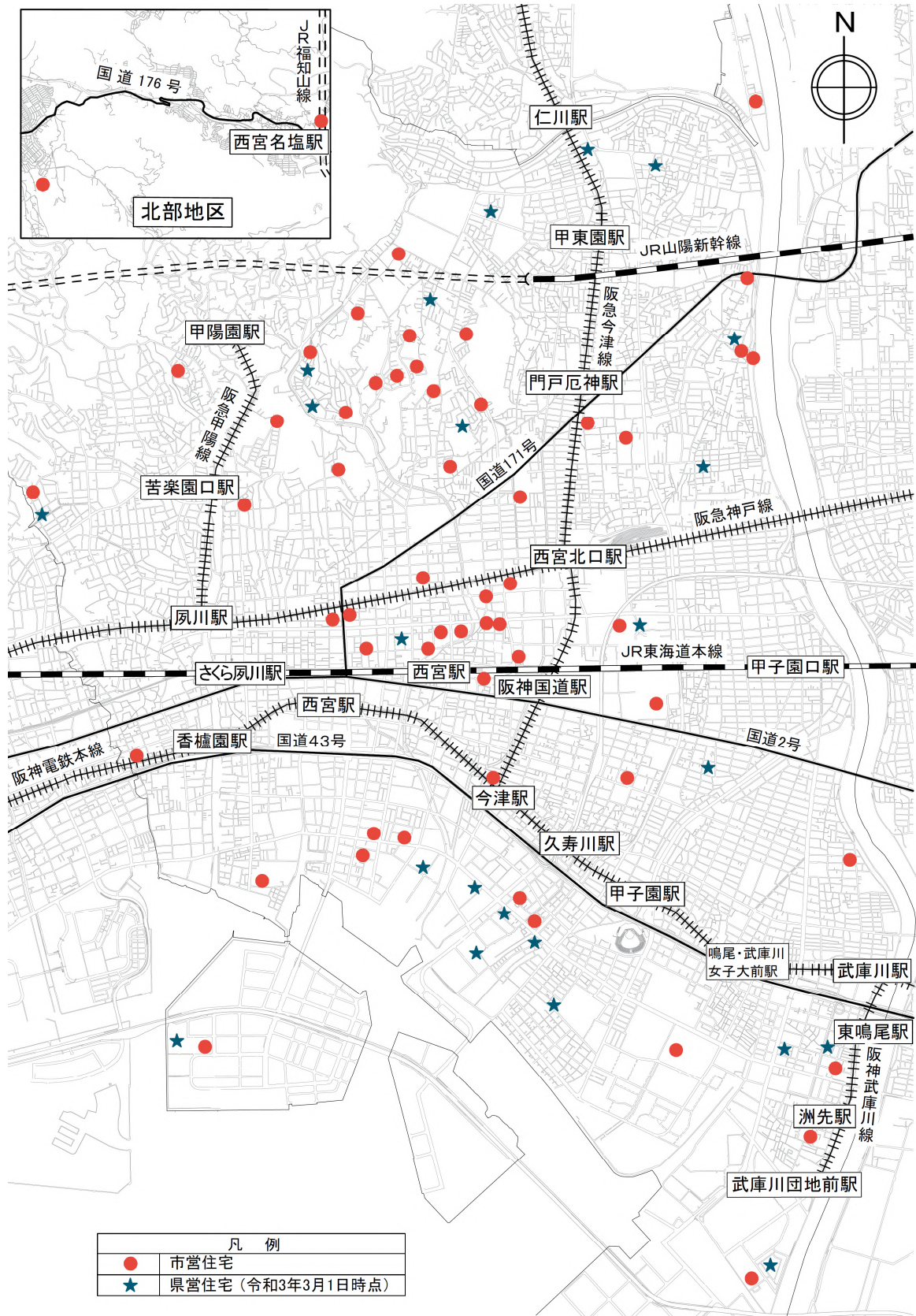
■ 図 7-1 建設（借上）時期別の住宅ストック数



現存する本市の市営住宅は昭和 26(1951)年以降に供給され始めました。昭和 40 年代には普通市営住宅の供給が増加し、概ね年間 200～400 戸の建設を行いました。昭和 48(1973)年のオイルショック以降建設戸数はいったん減少するものの、昭和 50、60 年代を中心に住宅地区改良事業による改良住宅の建設が続きました。平成 7(1995)年に起こった阪神・淡路大震災による被災住宅の再建や災害公営住宅などの建設により平成 7～11(1995～1999)年度の 5 年間で 2,335 戸を供給するとともに、住宅・都市整備公団（現UR都市機構）から借上げた住宅は 5 住宅 447 戸に上りました。（現在は返還が進み、平成 29(2017)年に再度借上げ延長した住戸は令和 3(2021)年 10 月 1 日現在 4 戸のみ。）その後、平成 22(2010)年度までの間は新規建設はありませんでしたが、平成 14(2002)年に発表した第 1 次西宮市営住宅建替計画による建替事業着手を皮切りに、平成 23(2011)年以降は建替事業を継続的に実施しています。

(2) 市営住宅と県営住宅の位置図

■ 図 7-2 市営住宅と県営住宅の位置図



(3) 市営住宅の整備・管理の略年表

■ 表 7-3 市営住宅の整備・管理の略年表

年	国	西宮市	
	関連法令・計画	主な事項	整備住宅の間取りなど
T13 T14 S20	地代家賃統制令、応急簡易住宅建設計画	木造公的賃貸住宅を建設 市制施行	
S25 S26	建築基準法・住宅金融公庫法 公営住宅法、公営住宅建設3箇年計画	中層耐火構造の市営住宅を建設（今津水波町）	●耐火構造初期 2DK（約35㎡）
S29 S30	土地区画整理法 日本住宅公団法	テラス市営住宅を建設 南部平坦地で新規大規模団地建設 （旧甲子園春風町、旧甲子園九番町等）	
S35	住宅地区改良法	木造市営住宅建設を終了、住宅地区改良事業のモデル地区指定（森下町）	
S36		簡易耐火・中層耐火の改良住宅を建設	
S37		風呂スペースの設置（旧甲子園九番町4号棟）	
S38	新住宅市街地開発法		
S40	地方住宅供給公社法	中層耐火構造の市営住宅が主流に	●大量供給時期 3DK（約37㎡）
S41 S42	住宅建設計画法、住宅建設5箇年計画	北部で大規模団地建設開始（上ヶ原四番町）	
S43 S44 S45	都市計画法 再開発法・同和対策事業特別措置法 小集落地区改良事業要綱	高層耐火市営住宅を建設（神原7・8号棟） 高層耐火改良住宅を建設（中須佐町7号棟）	
S46 S48		木造市営住宅の任意建替事業を実施	●居住水準向上時期① 3DK（約45㎡）
S55	公営住宅法（改正）		

S56	住宅・都市整備公団法	車椅子対応型住宅の建設（泉町、今津久寿川町）	●居住水準向上時期② 3DK（約60㎡）
S57 S60	地域改善対策特別措置法	木造市営住宅の法定建替事業を実施 住戸改善増築（今津水波町2号棟）	
S62		浴槽設置、駐車場整備を開始（上ヶ原十番町）	
H1 H3	土地基本法	2ヶ所給湯方式を開始（樋ノ口町2丁目）	●住環境向上時期 3DK（約65㎡）
H4		中層耐火住宅にEV設置（大社町5・6号棟）	
H5	都市計画法・建築基準法（改正） 特定優良賃貸住宅供給促進法		
H7	被災市街地復興特別措置法	阪神・淡路大震災 災害公営住宅及び震災復興住宅等の建設（3ヶ所給湯方式） 型別供給を開始 シルバー住宅の供給開始	●震災復興時期 ・1DK（約40㎡） ・2DK（約50㎡） ・3DK（約65㎡） ・3LDK（約75㎡,借上）
H8	公営住宅法・住宅金融公庫法（改正）		
H9	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	住宅地区改良事業終了	
H10	建築基準法（改正）		
H11		特定公共賃貸住宅の建設（両度町） 住宅管理の一元化（公営・改良）	
H14		西宮市営住宅ストック総合活用計画策定（第1次西宮市営住宅建替計画を公表）	●第1次西宮市営住宅建替計画前期 ・1DK（約43㎡） ・2DK（約55㎡） ・3DK（約64㎡） ・車椅子1DK（約54㎡） ・車椅子2DK（約63㎡）
H18 H19 H20	住生活基本法 住宅セーフティネット法	第1次西宮市営住宅建替計画を公表	
H23	公営住宅法（改正）	第1次建替計画による建設（甲子園九番町2・3号棟）	
H24		西宮市営住宅整備・管理計画策定、耐震改修工事（上ヶ原七番町7号棟）	
H28		第2次西宮市営住宅建替計画を公表	●第1次西宮市営住宅建替計画後期 ～第2次西宮市営住宅建替計画前期 ・2K（約39㎡） ・2DK（約50㎡） ・3DK（約59㎡） ・車椅子1DK（約50㎡） ・車椅子2DK（約59㎡）
R3		第2次西宮市営住宅建替計画による建設（分銅・末広町1・2号棟）	

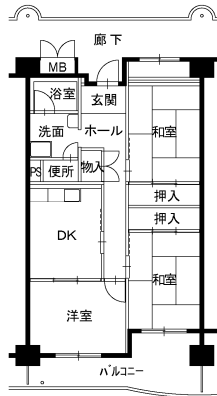
(4) 年代別住戸プラン

■表 7-4 年代別住戸プラン

時代 / 住宅名 / 建設年度 / 間取りと面積(一例) / その他特徴	間取り図 (一例)	外観
<p>●耐火構造初期 (昭和 20～30 年代前半)</p> <p>江上町 1 号棟 昭和 28(1953)年度 2DK 34.6 m² 浴室なし 階段室型住棟</p>		
<p>●大量供給時期 (昭和 30 年代前半～40 年代前半)</p> <p>名次町 1 号棟 昭和 39(1964)年度 3DK 36.3 m² 風呂スペースあり 階段室型住棟</p>		
<p>●居住水準向上時期① (昭和 40 年代後半～50 年代前半)</p> <p>神原 15 号棟 昭和 47(1972)年度 3DK 45.0 m² 風呂スペースあり 階段室型住棟</p>		
<p>●居住水準向上時期② (昭和 50 年代半ば～50 年代後半)</p> <p>樋ノ口町 1 丁目 2 号棟 昭和 55(1980)年度 3DK 58.4 m² 風呂スペースあり 階段室型住棟</p>		

●住環境向上時期
(昭和60年代前半～平成7年)

樋ノ口町2丁目1号棟
平成3(1991)年
3DK 63.7㎡
浴槽設置(給湯設置)
駐車場・エレベーター設置
廊下型住棟



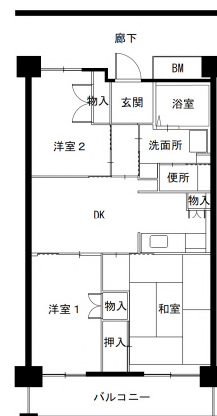
●震災復興時期
(平成7年～平成11年)

高須町1丁目1号棟
平成10(1998)年
3DK 64.6㎡
型別供給
シルバーハウジング
浴槽設置(給湯設置)
駐車場・エレベーター設置
廊下型住棟



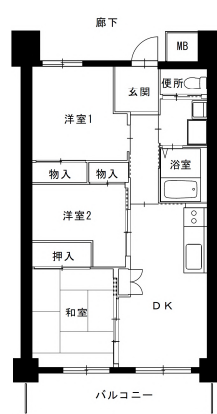
●第1次西宮市営住宅建替計画前期
(平成23年～平成27年)

甲子園九番町2号棟
平成23(2011)年
3DK 64.6㎡
型別供給
浴槽設置(給湯設置)
駐車場・エレベーター設置
廊下型住棟
PFI手法(BT方式)
津波避難ビル指定



●第1次西宮市営住宅建替計画後期
～第2次西宮市営住宅建替計画前期
(平成28年～令和3年)

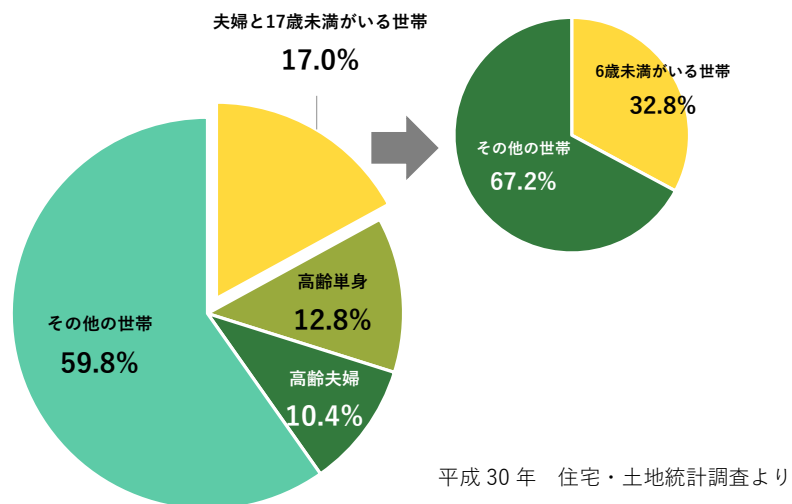
分銅・末広町1号棟
3DK 59.4㎡
令和3(2021)年
型別供給
浴槽設置(給湯設置)
駐車場・エレベーター設置
廊下型住棟
PFI手法(BT方式)



2. 入居者関係データ

(1) 本市の住宅要配慮者世帯（子がいる世帯、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯）の状況

■ 図 7-5 西宮市内の住宅要配慮者世帯の構成



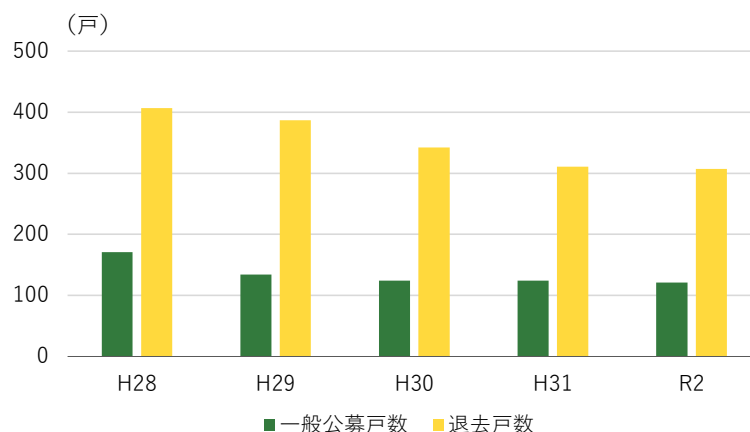
(2) 入居戸数・入居率

■ 表 7-6 入居戸数と入居率

時点	入居戸数	入居率	管理戸数
平成 29(2017)年 3 月 31 日	7,992	83.4%	9,581
平成 30(2018)年 3 月 31 日	7,816	82.0%	9,534
平成 31(2019)年 3 月 31 日	7,634	81.7%	9,349
令和 2(2020)年 3 月 31 日	7,472	81.3%	9,190
令和 3(2021)年 3 月 31 日	7,285	79.3%	9,184

(3) 一般募集戸数・退去戸数

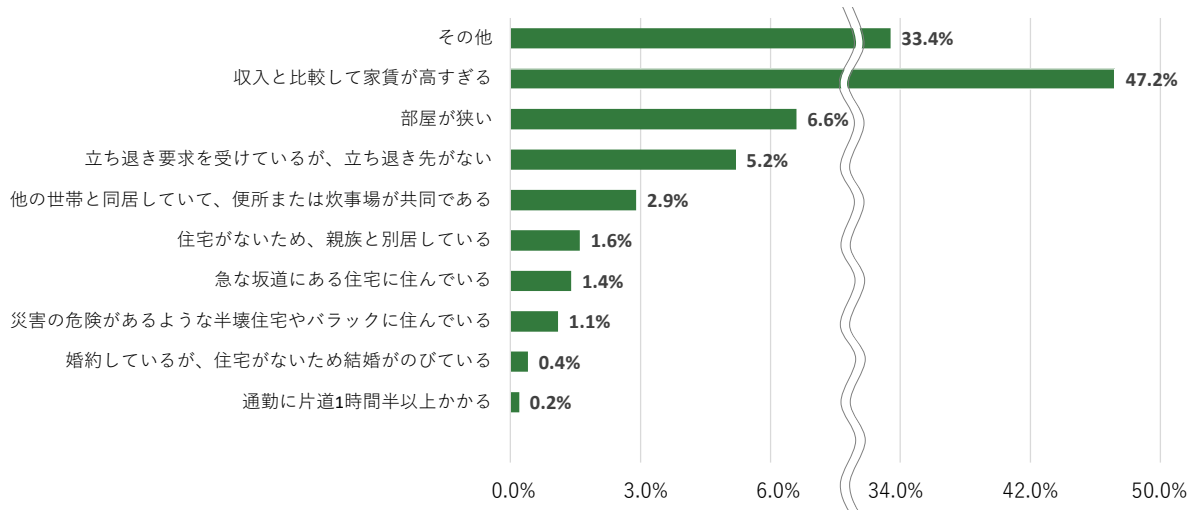
■ 図 7-7 一般募集戸数と退去戸数



(4) 住宅申込時の住宅困窮理由

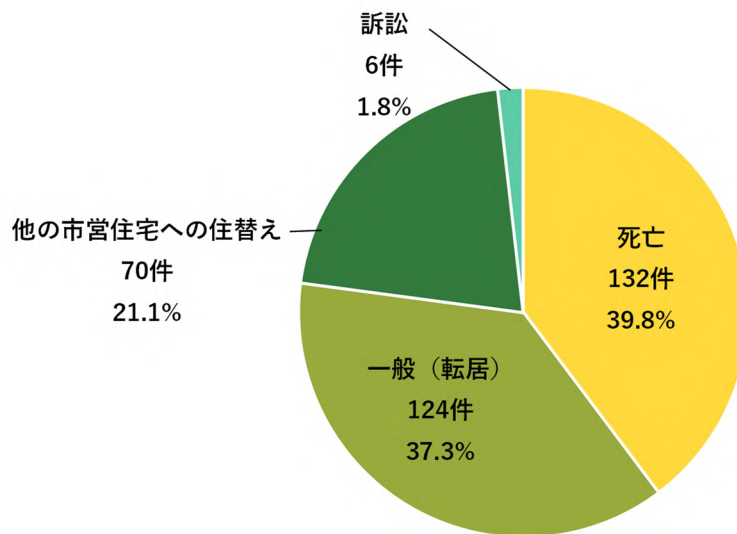
■ 図 7-8 住宅申込時の住宅困窮理由状況（令和 2(2020)年度時点）

（調査方法：入居申込者全員、回答 1 つのみ）



(5) 退去理由

■ 図 7-9 退去理由割合（令和 2(2020)年度）



3. 将来ストック数の推計におけるプログラム

前計画の西宮市営住宅整備・管理計画（中間改定）では、「セーフティネット供給量算出プログラム（以下、「SN フロー推計 PG」という）」を用いて長期的な管理戸数の目安を示しました。本計画では「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計）（以下、「ストック推計 PG」という）」を用いて目標管理戸数の設定を行っています。

■ 表 7-10 推計プログラムの概要

プログラム名	SN フロー推計 PG (前計画で使用)	ストック推計 PG (本計画で使用)
活用目的	計画期間内に発生する公営住宅の需要に対して、計画期間内における供給目標量（空家募集等を含む）で公営住宅への入居機会を提供できるかどうかの判断に活用。	将来のある時点において、借家に居住する著しい困窮年収未満世帯数に対して、公営住宅を含む低廉な家賃の賃貸住宅ストックで対応できるかどうかの判断に活用。
推計対象	<p>計画期間内に新規に発生する、公営住宅を除く借家に居住する住宅確保要配慮者世帯数。</p>	<p>目標時点における著しい困窮年収未満世帯数。</p>
推計対象世帯	<ul style="list-style-type: none"> 著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準未満の世帯 著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準以上かつ現に高家賃負担率の世帯 <p>(・すでに公営住宅に居住する世帯のうち、著しい困窮年収世帯)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 収入分位 25%以下の著しい困窮年収未満の世帯 収入分位 25～40%の著しい困窮年収未満の世帯（高齢者・子育て世帯） <p>※公営住宅現入居者含む</p>
推計期間	平成 22(2010)年～平成 27(2015)年	平成 25(2013)年～
推計値の考え方	著しい困窮世帯（著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準未満等）数に対しては、公営住宅として直接供給すべきとの考え方。	将来のある時点における、公営および民間を含む借家に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示すものであり、公営住宅の供給目標量を示すものではない。
提供元	国土交通省	国土交通省
提供開始年	平成 23(2011)年	平成 28(2016)年
推計単位	都道府県、14 大都市	都道府県、市町村
主な使用データ	国勢調査、住宅・土地統計調査、都道府県推計世帯数	国勢調査、住宅・土地統計調査、市町村推計人口

※用語の定義は各 PG による。

用語集

か行

改良住宅

住宅地区改良法に規定する住宅その他これに準ずる住宅。

型別供給

世帯の人数や構成に応じた住戸を供給するため、2DK・3DKなどの型別の居室構成や面積規模の住戸を供給すること。

借上げ住宅

阪神・淡路大震災の災害公営住宅として住宅・都市整備公団（現UR都市機構）から借上げた住宅。

旧耐震住宅

耐震基準が大きく見直された昭和56(1981)年6月1日建築基準法改正の施行前（昭和56(1981)年5月31日まで）に確認申請を受け、建築された住宅のこと。

給与住宅

会社や官公庁などが、その従業員、職員を居住させる住宅のこと。社宅、公務員宿舎、寮、寄宿舎などがある。

車椅子対応住戸

介助者の介護を想定した身体障害者手帳1・2級の交付を受けている世帯向けの住戸。

経常修繕

経年による設備の劣化や建物躯体の損傷に対して、経常的に実施する修繕。

県公社住宅

兵庫県住宅供給公社住宅の略。本市と兵庫県住宅供給公社との間で結ばれた管理委託契約に基づき管理している住宅。

公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅のこと。本市では、普通市営住宅とみなし公営住宅が該当する。

高額所得者

公営住宅に引き続き5年以上入居しており、かつ、高額所得者判定用の政令月収が最近2年間引き続き31.3万円を超える者。

公共施設マネジメント

公共施設のあり方や整備の方向性を一体的に考え、公共サービスの機能や質の維持・向上を図りながら財政面での負担を軽減・平準化していく方策を総合的に推進する取組みのこと。

高齢者

本計画では特記の無い限り60歳以上を高齢者として記載。

コミュニティ住宅

密集住宅市街地整備促進事業に伴って住宅を失う従前居住者のための住宅。

さ行

災害公営住宅

阪神・淡路大震災後に建設・買取り・借上げられた被災者向けの公営住宅。

裁量階層世帯

一般応募の条件である政令月収以上であっても、一定条件のもと、市営住宅への応募が可能となる者のこと。

市営住宅

市が建設、買取りまたは借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅およびその附帯施設のこと。住宅種別は、普通市営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅、従前居住者用住宅、特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅がある。県公社住宅は市営住宅ではないが、本計画中では、県公社住宅も含めて市営住宅と記載している。

施設マネジメント

市営住宅の質の維持・向上を図りながら財政面での負担を軽減・平準化していく取組みのこと。

指定管理者制度

地方自治法第 244 条の 2 に基づく制度で、指定管理者に複数年度の公の施設管理を約束し、その権限を与えると同時に、民間事業者の参入を認めそのノウハウを導入することにより、市民サービスの向上と経費の節減を図ろうとするもの。

従前居住者用住宅

住宅市街地総合整備事業に伴って住宅を失う従前居住者のための住宅。

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

略称は、住宅セーフティネット法。住生活基本法の基本理念に則り、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て家庭などの住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的に定めた法律。平成 19(2007)年 7 月施行。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を療養している者など、住宅の確保に特に配慮を要する者のこと。住宅セーフティネット法、同施行規則および兵庫県住宅確保要配

慮者向け賃貸住宅供給促進計画で規定する者で、詳細は p.16 のとおり。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において快適な居住環境の創出、都市機能の更新などを図りつつ良質な住宅市街地の形成を推進するため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業。

住宅セーフティネット

住宅セーフティネット法のもと、高齢者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者を対象とした住宅を確保するのが困難な者に対してその居住を支援するしくみをいう。

住宅地区改良事業

不良住宅が密集、公共・地区施設の不足などにより、住環境が未整備な地域において、阻害要因である不良住宅の除去、および道路、児童遊園、集会所などの整備を行うことにより住環境整備・改善を行う事業。

収入超過者

公営住宅に引き続き 3 年以上入居しており、かつ、政令月収が 15.8 万円を超える者。

準耐火構造

外壁・軒裏が防火構造で、室内の天井・壁は通常の火災発生時に 15 分以上耐えるなど、類焼を防止、延焼を抑制する性能を持つもの。

シルバーハウジング

高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様の高齢者向けの公共賃貸住宅。

新型コロナウイルス感染症

SARS-Cov-2 と呼ばれるウイルスが原因で起きる感染症のこと。COVID-19 とも言う。

ストック

これまでに整備、蓄積された既存の住宅のこと。本計画では現に管理している市営住宅のことを指す。

ストックマネジメント

既存の建築物（ストック）を有効活用し、長寿命化を図る体系的な手法のこと。

性的マイノリティのパートナー

性的マイノリティの方への社会的理解や性の多様性を尊重する取り組みとして、本市が交付した宣誓書受領証をもつパートナーのこと。

政令月収

世帯の年間所得額から控除額を引いた額を 12 で割った額。

設計施工一括発注方式

略称は、DB方式。民間企業の優れた技術を活用し、品質確保や合理的な設計、効率性を獲得するために建築物の設計と施工を一括で発注する方法。

た行

耐火構造

壁、柱、床などの主要構造部が、通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊や延焼に至らない性能を持つもの。

耐震基準

建築基準法に基づく、建築物の耐震性に対する基準。阪神・淡路大震災では、現在の耐震基準を満たさない昭和 56 年以前に建設されたものに大きな被害が出た。

耐用年限

建物などの固定資産が使用に耐える年数。公営住

宅法では、耐火構造の住宅を 70 年、準耐火構造の住宅を 45 年、木造の住宅を 30 年と定めている。

地域開放型オープンスペース

市営住宅敷地内の児童遊園、広場、緑地、通路などのうち、地域に開放している空間。

特定公共賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 18 条第 1 項の規定に基づき建設する住宅。

特定目的住宅

母子世帯向けや高齢者向けなどの入居者を特定した住宅のこと。公営住宅法で定められており、優先的入居や家賃減免措置などの配慮を行う。

特別賃貸住宅

本市の場合、兵庫県住宅供給公社から買取りを行い、中堅所得者に賃貸するための住宅。県公社住宅（西宮市管理分）の償還が終わり、本市に所有権が移った住宅。

な行

入居者

本計画では、市営住宅に入居する名義人および同居者を指す。

は行

バリアフリー

高齢者や障害者が生活していく上での障害（バリア）をなくすこと。

阪神・淡路大震災

平成7（1995）年1月17日（火曜日）に発生した兵庫県淡路島北部沖の明石海峡を震源とした、マグニチュード7.3の兵庫県南部地震により発生した災害のこと。

普通市営住宅

低額所得者に賃貸し、または転貸するための住宅で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものその他これに準ずる住宅。

防災倉庫

地域防災の備えとして、防災用品などが保管・備蓄されている倉庫。

ま行

密集住宅市街地整備促進事業

老朽建築物が密集し防災上危険度の高い地域において、耐火・準耐火建築物である共同住宅などへと建替えることにより防災性の向上と良好な住環境の整備を促進し災害に強いまちづくりをすることを目的とした事業。

みなし公営住宅

公営住宅以外の市営住宅の空室を公営住宅とみなして募集する住宅のこと。

目的外使用許可

市営住宅の本来の用途または目的を妨げない限度で使用することを認めるもの。これにより、例え

ば、市営住宅のグループホームへの転用などが可能となる。

A~Z

A D L（日常生活動作）

Activities of Daily Living の略。日常生活を送るために必要な最低限の動作のことをいい、起居動作・移乗・移動・食事・更衣・排泄・入浴・整容がある。

L C C（ライフサイクルコスト）

Life Cycle Cost の略。建物の企画、設計、建築、維持管理、運営、修繕、除却など建物にかかる生涯費用のこと。

L S A（ライフサポートアドバイザー）

Life Support Adviser の略。シルバーハウジングに居住している高齢者に対して日常生活の支援サービスを行う生活援助員のこと。日常生活指導や安否確認、緊急時の連絡などがある。

N P O

Non-Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。

P F I

Private Finance Initiative の略。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設などの設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法の一つ。これまで本市で行った市営住宅の建替えでは、全て B T 方式（Build Transfer の略）を採用し、民間事業者による住宅施設の建設後、住宅施設の所有権を本市に移管（公有財産として購入）している。

西宮市営住宅整備・管理計画

発行年月：令和 4(2022) 年 6 月

発行：西宮市都市局住宅部

〒662-8567 兵庫県西宮市六湛寺町 10 番 3 号

TEL：0798-35-3151(代表)

