

市営住宅等の耐震化と  
第2次西宮市営住宅建替計画等について

平成28年 9月

西宮市都市局住宅部

## 1. 本計画の位置づけ

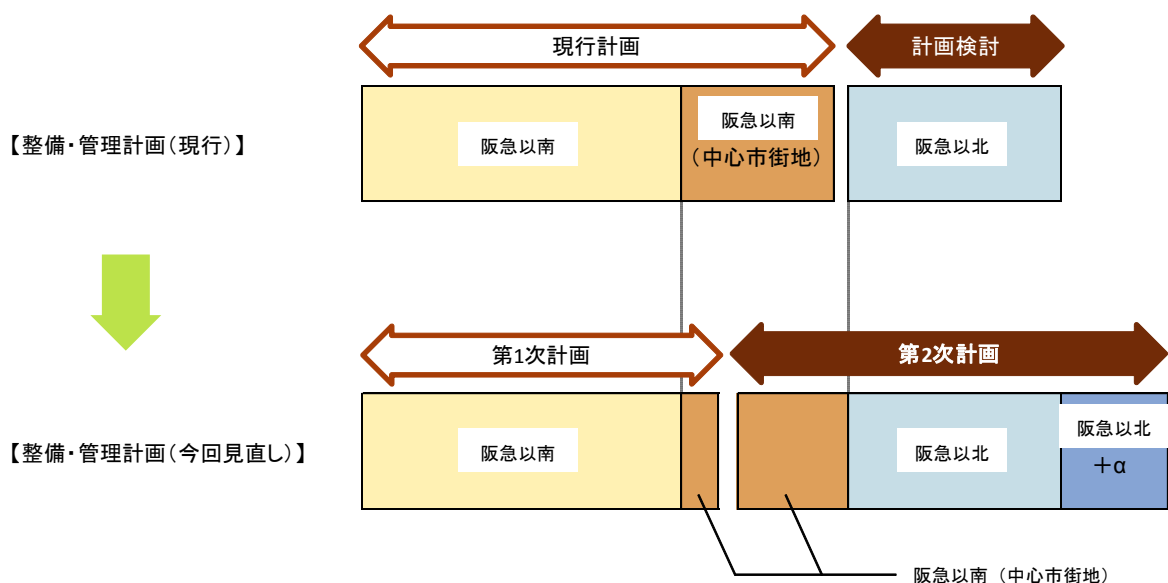
本計画は、平成 24 年に策定した『西宮市営住宅整備・管理計画』のうち、「第 4 章 市営住宅の整備計画」の「3. 建替計画」、「(2) 対象団地」、「②北部地域」(P. 39)の具体化を主眼に置き、関連する事項として、「第 2 章 市営住宅ストックの状況と課題」の「1. ストックの状況」、「(3) 耐震化の状況」(P. 5)における課題や「①南部地域」における建替事業(P. 38)で改めて検討すべき事項など検討の枠を広げた中、現時点で取り得る最も効果的な案を探ったものである。

まず、耐震化の課題は、市内全域に点在する旧耐震市営住宅の取り扱いに関することであるため、喫緊の課題として計画検討の筆頭に置き、次いで現在事業を進めている阪急神戸線以南の建替事業において、既存入居者の移転問題と関連した取り扱いを再考すべき事項として挙げ、阪急神戸線以北における団地と併せて検討することとした。

これに伴い、これまで阪急神戸線以南の区域における建替計画対象団地を従前の 14 団地から 10 団地とし、本計画における建替計画対象団地が阪急神戸線以北の区域にとどまらず、中心市街地の団地も含めることとしたこと、また、今後も耐用年限を迎える市営住宅について順次建替・集約を重ねていく必要があることから、本計画を「第 2 次西宮市営住宅建替計画」と位置付け、将来に向け計画を引き継いでいくこととした。

また、耐震化や建替計画を具体化する上で、対象となる住棟の入居者数をいかに短期間で縮減できるかが課題となるものの、大規模な仮移転先や市営住宅に代わる有効な代替制度がない現状において一般公募数の縮減は避けがたい状況であり、併せて空き住戸等の有効活用に資する制度についても整理を行うこととした。

### ■建替計画における対象団地の見直しについて（イメージ図）



## 2. 市営住宅の耐震化

### (1) 現状と課題

西宮市が管理する市営住宅ストックの中には、昭和 56 年に建築基準法の構造基準が強化される以前に建設され、現行の耐震基準に適合していないいわゆる旧耐震建物が今なお多く含まれている。

耐震化の状況については、市営住宅整備・管理計画策定時点の平成 23 年 3 月 31 日時点の戸数ベースで 69.4%（除却予定のものを除く）であったが、平成 23 年から 24 年にかけて実施した上ヶ原七番町 7 号棟の耐震改修工事と建替事業の進捗により平成 28 年 4 月時点で 70.3%と、僅かに改善しているものの、第 4 次西宮市総合計画で目標としている住宅の耐震化率(97%)に対しては、大きく遅れを取っている。

西宮市が抱える公共施設の耐震化は、学校園その他の施設において対応が進んでいることに対し、市営住宅においては今なお残る多くの旧耐震住棟の解消が大きな課題となっている。

### (2) これまでの経緯

耐震化率向上のための取組として、建替・集約廃止による旧耐震住棟の解体撤去のほか、耐震改修工事については以下の経緯がある。

#### i 用途の特殊性と工法選択

24 時間入居者が使用する市営住宅の工事となるため、生活への影響を軽減するためには他の住棟への仮移転が望ましいが、多数の移転先を確保することは困難であるため居ながらの工事を基本としており、入居者の日々の生活に影響が少ない工法を選択する必要がある。

#### ii 基本方針

居ながら工事による入居者への負担が避けられないことや、一般的な工法に比べて工事費用が増大することなど市の財政負担の観点から、旧耐震建物のうち、比較的建設年が新しくエレベーターが設置されているなど、費用対効果が認められる 11 棟を耐震改修の対象として位置付け、他の住棟については建替集約の事業の中で解消を図っていくことを基本方針とした。

#### iii 耐震改修工事の可否

居ながらの耐震改修工事が現実的であるかどうかは手探りの状況であったため、対象とした 11 棟のうち、敷地条件など比較的施工条件が良く建設年が古い上ヶ原七番町の 7 号棟をケーススタディとして平成 23～24 年度に先行実施し、大きな問題もなく完了することができた。

しかし、残る 10 棟については改修計画の具体的な検討の中で、それぞれの住棟の構造特性や敷地上の制約がある他、住戸内での大規模な工事が必要になるなどの問題があり、入居者の日常生活への影響が非常に大きくなることから、中殿町 1 号棟、中須佐町 7 号棟、津田町 10 号棟、森下町 21 号棟、森下町 23 号棟、田近野町 1・2 号棟の 7 棟については居ながらの改修工事が不可能、との判断に至った。

(3) 今後の方針

旧耐震住棟のうち、耐震改修工事が可能と判断された住棟については耐震改修工事を実施し耐震化率の向上を図る。その他の住棟は基本的に建替または統廃合・解体に区分し、津門宝津町他の7棟については具体の対応について計画検討を行っていくこととする。

表1 旧耐震住棟の内訳

	団地名	住棟	棟数	建設年度	戸数	対応方針
旧耐震住棟 (未対応)	今津水波町	2号棟	1	S26	24	第1次建替計画 による 統廃合・解体
	津門綾羽町	1・2号棟	2	S27	70	
	今津出在家町		1	S40	40	
	津門大塚町	1・2号棟	2	S37	64	
	江上町	1・2号棟	2	S28	48	第2次建替計画 による建替
	神原	2~5, 7, 8号棟	6	S43-45	306	
	名次町	1~3号棟	3	S39-42	84	
	上ヶ原四番町	19号棟以外	20	S42-44	627	
	大社町	4号棟	1	S37	40	第2次建替計画 による 統廃合・解体
	上ヶ原八番町	1~3号棟	3	S39	80	
	一ヶ谷町	1~6号棟	6	S40	180	
	広田町	1~5号棟	5	S41	160	
	上ヶ原九番町		1	S41	30	
	上ヶ原七番町	5・6号棟	2	S48	147	耐震改修
	老松町	3号棟	1	S49	61	
	津門宝津町	1・2号棟	2	S44	72	計画検討
	中須佐町 (改良住宅)	7号棟	1	S46	98	
	津田町 (改良住宅)	10号棟	1	S51	236	
	森下町 (改良住宅)	23号棟	1	S52	50	
	森下町 (改良住宅)	21号棟	1	S54	60	
	中殿町 (改良住宅)	1号棟	1	S53	105	
	田近野町 (県公社住宅)	1・2号棟	2	S47-48	168	廃止
		合計		65		2,750
対応済	上ヶ原七番町	7号棟	1	S51	56	耐震改修 (済)

※木造・テラス及び建替事業中の甲子園春風町は算入していない

### 3. 第2次建替計画

#### (1) 第1次建替計画（現行の阪急神戸線以南における建替計画）の進捗と課題

現在、市営住宅整備・管理計画で現地建替と位置づけた3団地のうち、甲子園九番町及び石在町（旧特別賃住宅東町）の事業が完了し、甲子園春風町においては平成28年8月末に第1期の住棟が完了する予定であり、引続き第2期62戸の実施設計に着手する。

これら、新住棟の完成に伴い周辺の廃止統合団地からの移転が進んでおり、移転が完了した4団地の解体工事が完了したが、一方で同じく廃止統合団地として位置付けている2団地については大半の住民が現地建替団地へと移転を終えたものの、いまだ退去に至っていない住民との移転交渉が難航し、解体スケジュールに遅れが生じている。

建替事業を進める上では既存入居者の他団地への住替えが避けられず、既存入居者の住替えに関する意向が事業進捗に大きく影響することが明確となった。

また、中心市街地に立地する団地から周辺環境が異なる別団地への移転に際しては、特に生活実態への影響を考慮する必要があり、第1次建替事業（阪急以南）で対象としていた14団地のうち、中心市街地に位置する江上町と特別賃貸住宅3団地（分銅町、末広町、城ヶ堀町）の計4団地については、現行計画において用途廃止と区分したものの、こうした事態を懸念しこれまで慎重な取扱いを行ってきた経緯がある。

#### (2) 第2次建替計画における検討対象団地の設定

看過できないこうした課題を踏まえるとともに、より広い視点に立ち効果的な計画を検討するため、現行計画における北部地域検討対象団地の他に、中心市街地に立地する4団地及び阪急以北に位置し次いで建替時期を迎える団地等も加え検討対象団地の拡大を図った。

##### 【検討対象団地】 計14団地

##### ○現行計画の北部地域検討対象団地：6団地

大社町4号棟、名次町、上ヶ原八番町1～3号棟、一ヶ谷町1～6号棟、広田町、上ヶ原四番町（19号棟を除く）

##### ○中心市街地に立地する団地：4団地

江上町、分銅町、末広町、城ヶ堀町

##### ○次いで建替時期を迎える団地等：4団地

高座町テラス、上ヶ原九番町、伏原町、神原

### (3) 第2次建替計画の前提条件

#### i 入居者の住替え意向

住替えに関する入居者の意向を把握するため、これら 14 団地を対象に調査を実施したところ、中心市街地の 4 団地では現地周辺に住み続ける意向が極めて強いことが改めて浮き彫りとなったほか、阪急以北の団地入居者の中には中心市街地や阪急以南の区域への移転要望も一定数あることが確認された。

#### ii 阪急神戸線以北の団地についての特徴

- ・団地内に高低差があり地形が複雑であるなど、土地利用効率が低い。
- ・団地内通路が隣接敷地の接道や駐車場への進入路となるなど、土地利用上の制約がある。
- ・団地内に周辺家屋を含む下水本管等のインフラがあるなど、機能維持や移設が問題。
- ・高度地区指定や日影規制等、建物高さの制限が厳しい。

### (4) 第2次建替計画

これらの前提条件に加え、各対象団地の敷地条件、入居状況等を調査・整理し、現行の開発基準において各対象団地での最大建設可能戸数などから、戸当たり建設費、集約可能性、入居者の移転困難性、周辺敷地への影響、生活利便性について総合的に検討を行った。

その結果、現状の入居者の入居継続を前提とした必要戸数を建替集約の中で確保しながら全体管理戸数を削減していくには、中心市街地において削減するより阪急以北において削減する方が事業全体の推進において優位であることが認められた。

こうした結果に基づき、中心市街地に立地する江上町、分銅町、末広町、城ヶ堀町の 4 団地については、現行計画の「廃止統合」から、第2次建替計画においては「建替」へと位置づけを見直し、効果的な建替事業のもとに将来に向け全体管理戸数を削減していくことで管理戸数の適正化を図る。

#### 【計画案概要】

■対象管理戸数	1,826 戸
■事業後管理戸数	1,045 戸
■縮減戸数	781 戸
■建替団地数	8 団地
■廃止団地数	6 団地 (部分廃止を含む)
■総事業費	約 197 億円
■事業期間	H31～H42 (12 年間)

表 2 - 1 現地建替団地

建替団地	敷地面積	棟数	管理戸数	計画戸数	備考
分銅町	1,166 m <sup>2</sup>	1 棟	24 戸	161 戸	特別賃貸住宅を 普通市営住宅に建替え
末広町	1,228 m <sup>2</sup>	1 棟	24 戸		
城ヶ堀町	2,177 m <sup>2</sup>	2 棟	48 戸		
江上町	3,676 m <sup>2</sup>	2 棟	48 戸	96 戸	
伏原町	3,976 m <sup>2</sup>	2 棟	48 戸	78 戸	特別賃貸住宅を 普通市営住宅に建替え
神原 1~8 号棟	16,071 m <sup>2</sup>	8 棟	365 戸	391 戸	
名次町	5,435 m <sup>2</sup>	3 棟	84 戸	319 戸	上ヶ原四番町については 全体事業の最後に着手す ることとし、実状に合わせ 極力縮小を図る
上ヶ原四番町 (19 号棟除く)	37,533 m <sup>2</sup>	20 棟	627 戸		
計	71,262 m <sup>2</sup>	39 棟	1,268 戸	1,045 戸	

表 2 - 2 廃止統合団地

廃止統合団地	敷地面積	棟数	管理戸数	備考
大社町 4 号棟	1,913 m <sup>2</sup>	1 棟	40 戸	部分廃止
上ヶ原八番町 1~3 号棟・テラス	3,634 m <sup>2</sup>	5 棟	88 戸	部分廃止
一ヶ谷町 1~6 号棟	8,853 m <sup>2</sup>	6 棟	180 戸	部分廃止
広田町 1~5 号棟・テラス	7,842 m <sup>2</sup>	7 棟	172 戸	
上ヶ原九番町	1,244 m <sup>2</sup>	1 棟	30 戸	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
高座町 テラス	5,364 m <sup>2</sup>	6 棟	48 戸	
計	28,850 m <sup>2</sup>	26 棟	558 戸	

## (5) 今後の予定

平成 29 年 4 月に予定している西宮市営住宅整備・管理計画の中間見直しに本計画を反映するとともに、事業手法など計画の具体化について検討を行う予定。

## 4. 関連制度の整理等

### (1) 耐震化及び公募の見直し

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、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、住み替え先住宅の協力を要請していく。

### (2) 入居の承継

現在、入居の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号に該当する場合として、「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、明け渡し請求までの滞納期限を短縮する流れのなかで、「期間にかかわらず滞納したとき」には継承を承認しないよう制度の厳格化を図る。

### (3) 期限付き使用許可

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」の制度を策定する。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。



#### (4) 改良住宅への新入居の扱い

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。

#### (5) 改良店舗の有効活用

住宅改良事業の補償用として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、有効活用策を探る。

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こととし、平成 28 年度については一般公募を停止する。

以 上

## 第2次市営住宅建替計画図

緑字：現地建替 赤字：廃止  
団地名下は現管理戸数

