

西宮市営住宅整備・管理計画（案）概要 2022-2031

発行年月：令和4(2022)年 発行：西宮市都市局住宅部

計画の目的と位置づけ（第1章）

● 計画策定の目的と期間 住宅セーフティネット※1として市営住宅が果たすべき役割を明確にするともに、市営住宅を市の財産として効果的な運用を図るための目標を定め、令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間の施策方針を定めることを目的に策定。

市営住宅の概要（第2章）

● 住宅等種別・管理戸数

住宅:9,126戸 店舗:205戸（令和3(2021)年10月1日時点）
建設時の根拠法令などによって住宅の種別や収入基準が異なる。現在公募している住宅は、低額所得者向けの公営住宅と中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅。

● ストック※2の状況

計画期間内に耐用年限を超過、既に超過している住戸は、全体の2.4%(221戸)で、住戸面積は40~66.5㎡に集中している。

● 入居・管理制度

家賃体系、維持管理方法、入居承継・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っている。

● 入居者の状況

高齢者(65歳以上)のいる世帯の割合は全体の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%。

● 事業経費（市営住宅に係る経費を抜粋）

歳入よりも歳出が大きく、建設及び維持管理に係る費用の支出が約8割を占めている。

市営住宅の基本理念と役割（第3章）

● 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る住宅を賃貸する。

● 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、低額所得者の生活の安定を図る。特に、住まいを確保しにくい住宅確保要配慮者※3へは、住戸を確保しやすくすることに努める。

・火災などによる一時的な需要への対応

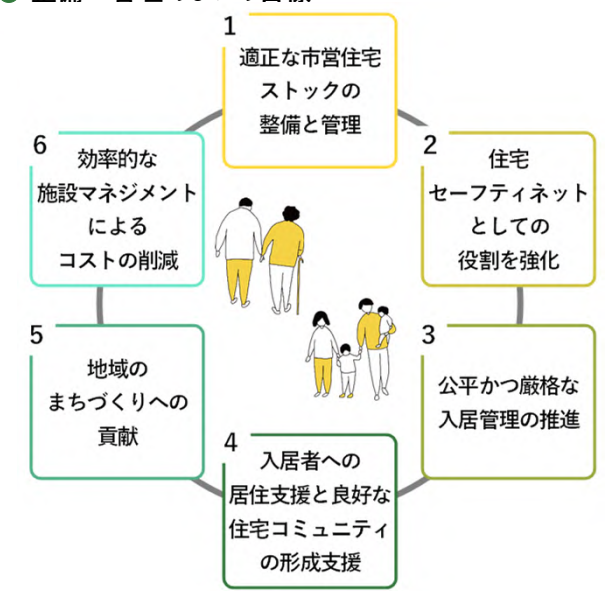
火災などの被災者や新型コロナウイルスまん延の影響による離職者、犯罪被害者など、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対する支援として、生活の基盤となる住宅を一時的・緊急的に提供する。

市営住宅の目指す方向性（第4章）

● 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。

● 整備・管理の6つの目標



6つの目標達成のための施策（第5章）

目標1 適正な市営住宅ストックの整備と管理

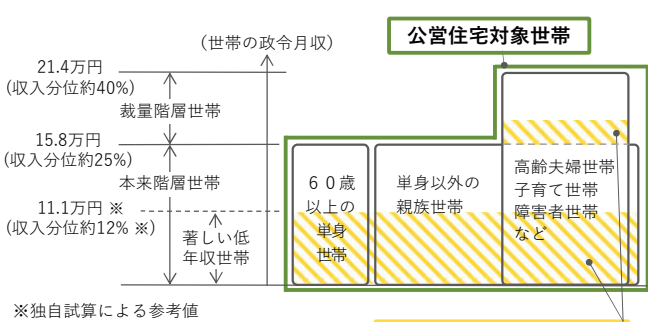
● 適正な管理戸数の目標設定

① 世帯数と最低必要戸数の推計

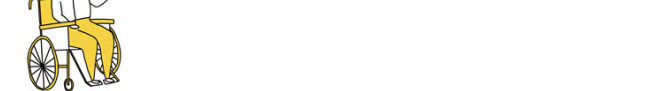
世帯数は令和12(2030)年度以降、減少する見込みで、公営住宅需要を著しい困窮年収未満世帯とした場合、市営住宅の最低必要戸数は次のとおり。

令和13(2031)年度時点：8,224戸

■ 公営住宅対象世帯と著しい困窮年収未満世帯



公営住宅対象世帯のうち、著しい低年収等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。



● 建替・用途廃止の取組み

「建替」については、現地建替を、「用途廃止」について入居者に移転をお願いし、移転が完了した段階で用途廃止を行う。用途廃止した住宅の跡地においては有効な活用方法を検討する。

● その他の維持保全の取組み

・ 経常修繕
市営住宅等の住棟建物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。
・ 空家修繕
次の入居者を募集する場合などに、空家の清掃・修繕及び取替えるを行う。

● 改善事業・計画修繕の取組み

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等の計画修繕を適宜行う。効率的な予防保全により、建物の機能や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、財源の確保に努める。

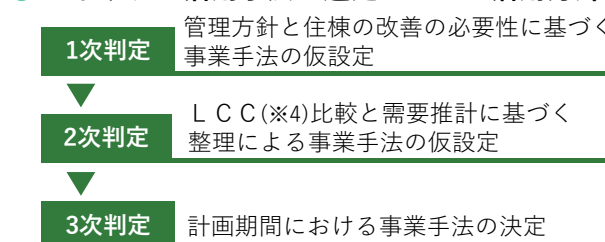
② 目標管理戸数

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、令和13(2031)年度末時点の目標管理戸数は次のとおりとする。

令和3(2021)年10月1日時点：9,126戸

令和13(2031)年度末時点：約 8,300戸

● ストックの活用手法の選定フローと活用方針



建替	用途廃止	維持管理	改善
6棟	28棟	181棟	
144戸	479戸	8,499戸	

目標2 住宅セーフティネットとしての役割を強化

● 住宅セーフティネットとしての戸数の確保

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。また、応募が無い市営住宅の対策を検討する。

● 住宅と入居者のミスマッチの解消

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。

● 一時的・緊急的な居住先としての市営住宅の使用

火災などによる一時的な入居に対応していく。

● 多様化する住宅確保要配慮者への対応、住宅セーフティネットの連携強化

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。

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

● 入居者の見守りや関係機関との連携強化

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。

● 良好な住宅コミュニティ形成に向けた取組み

必要に応じて自治活動への支援を行う。

目標5 地域のまちづくりへの貢献

● 開かれた共同施設の整備

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、継続的な市民のニーズの把握に努める。

■ 地域開放型オープンスペースの事例

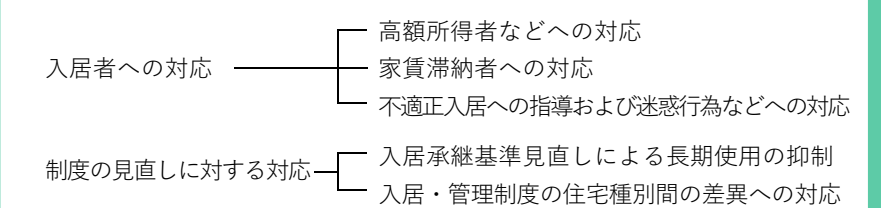


● 共同施設の有効活用

● 大規模団地の建替え等に伴う余剰地の活用

目標3 公平かつ厳格な入居管理の推進

● 入居者への厳格な対応と入居制度の見直し



● 不正駐車と不法車両投棄対策

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。

● 借上げ住宅の返還

借上げ住宅の全戸返還を目指す。



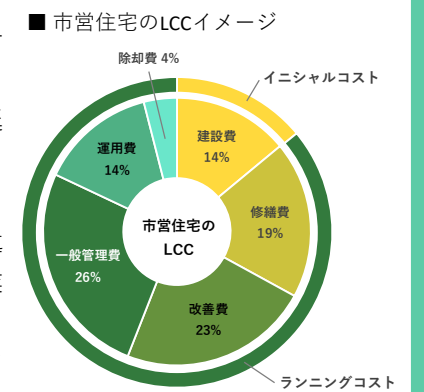
目標6 効率的な施設マネジメントによるコストの削減

● 延べ面積の縮減

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。

● LCCの削減

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の削減を目指す。



※1 住宅セーフティネット：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のもと、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。

※2 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。

※3 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。

※4 LCC(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。