



みんなが誇りをもって未来へつなぐ、
文教住宅都市「にしのみや」の住まい。



にしのみや住宅マスタープラン(素案)

はじめに

西宮市は、昭和 38 年に「文教住宅都市宣言」を行い、風光の維持、環境の保全・浄化、文教の振興を図ることを誓い、この理念に基づきまちづくりを推進してきました。

また、平成 15 年には「環境学習都市宣言」を行い、西宮市に住み、学び、働く全ての人々が協働し、環境学習を通じた持続可能なまちづくりをすすめていくことを新たな目標として掲げました。



我が国は既に人口減少・少子高齢化社会に突入しており、本市においても今後、人口減少、高齢化の進行という新しい局面を迎え、社会保障関係経費の増大や市税収入の減少が懸念されています。

住まいや住環境においても、空き家の増加や老朽化マンションへの対策などの社会問題化、このたびのコロナ禍により新しい生活スタイルが取り入れられ出していること、また近年の地震や風水害などの自然災害の増加する中、災害への備えにも注力する必要性があること、さらには住宅確保要配慮者の居住支援に対するニーズの高まりなど、取り巻く環境は大きく変化しています。

このたび改定しました「にしのみや住宅マスタープラン 2021-2030」は、平成 23 年に策定した「にしのみや住宅マスタープラン」の基本理念を引き継ぎながら、市民の皆様や事業者等の皆様と連携しながら、「文教住宅都市・環境学習都市西宮」にふさわしい住まい・住環境の実現に向けて、様々な取り組みを進めます。

そして、その取り組みを推進し、基本理念である『みんなが誇りをもって未来へつなぐ、文教住宅都市「にしのみや」の住まい』を実現するためには、行政の横断的な連携だけではなく、市民の皆様、事業者等の皆様、行政などそれぞれの役割を連携させていくことが欠かせません。共に力をあわせ、10年後の西宮市も「住みたい・住み続けたい」と思える街の実現をめざしていきましょう。

令和3年3月

西宮市長
石井登志郎

目次

| | |
|---|-----------|
| I 章 にしのみや住宅マスタープランの位置づけ | 1 |
| 1. 計画の背景 | 2 |
| 2. 計画策定の目的 | 2 |
| 3. 計画の位置づけ | 3 |
| 4. 計画期間 | 3 |
| II 章 西宮市の住まい・住環境の現状と課題 | 5 |
| 1. 西宮市のまちの成り立ち | 6 |
| 2. 地域別の特徴 | 8 |
| 3. 本市の住生活を取り巻く状況 | 10 |
| (1)人口・世帯数の動向 | 10 |
| (2)住宅の動向 | 19 |
| (3)住宅建設等の動向 | 28 |
| (4)分譲及び賃貸マンション管理の状況(アンケートによる調査) | 31 |
| 4. 前住宅マスタープランの施策の進捗状況及び成果指標の達成状況 | 34 |
| 5. 社会情勢からみる課題 | 44 |
| (1)人口減少・少子高齢化の進行 | 44 |
| (2)働き手・働き方の多様化 | 44 |
| (3)大規模自然災害による意識の高まり | 44 |
| (4)地球環境問題による意識の高まり | 45 |
| (5)Society5.0の推進 | 45 |
| (6)地方分権とSDGsの推進 | 45 |
| (7)インフラの老朽化への対応 | 46 |
| (8)新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による影響 | 46 |
| 6. 住まい・住環境の課題の整理 | 47 |
| (1)住まい・住環境からみた課題の整理 | 47 |
| (2)計画改定に向けた課題のまとめ | 50 |
| III 章 にしのみや住宅マスタープランの理念と目標 | 51 |
| 1. 理念 | 52 |
| 2. 目標と将来像 | 53 |
| 3. 目標達成のための横断的な視点 | 55 |
| 4. にしのみや住宅マスタープランの体系 | 56 |

| | |
|--|-----------|
| IV章 住まい・住環境の目標と取組の方向性 | 59 |
| 目標1 みんなが主体性を持ち、地域づくりに積極的な役割を果たす住まいと住環境 | 60 |
| 目標2 安全で安心な住まいと住環境 | 62 |
| 目標3 みんながそれぞれの居場所と感じられる住まいと住環境 | 64 |
| 目標4 住宅ストックの適切な管理・活用やニーズに対応した住まいと住環境 | 66 |
| 目標5 にしのみやの地域特性を生かした住まいと住環境 | 68 |
| | |
| V章 計画の推進について | 71 |
| 1. 計画の推進について | 72 |
| 2. 計画の見直しについて..... | 72 |
| 3. にしのみや住宅マスタープランとSDGsの一体的な推進について..... | 73 |
| | |
| 参考資料 | 75 |
| 1. 目標別の取組一覧..... | 76 |
| (1) 目標1に関連した取組一覧 | 76 |
| (2) 目標2に関連した取組一覧 | 78 |
| (3) 目標3に関連した取組一覧 | 80 |
| (4) 目標4に関連した取組一覧 | 84 |
| (5) 目標5に関連した取組一覧 | 86 |
| 2. 用語集..... | 88 |
| 3. 改定経過 | 94 |
| (1) 西宮市住宅マスタープラン改定懇談会..... | 94 |
| (2) 西宮市住宅マスタープラン改定に係る庁内検討委員会..... | 95 |
| (3) 各種調査..... | 95 |
| (4) 意見提出手続(パブリックコメント) | 95 |

1章 にしのみや住宅マスタープランの位置づけ

1. 計画の背景

太平洋戦争終戦後から続いた従来の住宅政策は、新しい建物を「造っては壊す」が基本であり、また賃貸住宅から分譲マンション、一戸建て住宅に住み替える「住宅すごらく」を支援するものでした。

しかし、我が国はすでに人口減少時代に突入しており、一方で住宅ストック量は充足している状況にある中で、国は平成 18 年に「住生活基本法」に基づき「住生活基本計画(全国計画)」を策定し、「住宅の量の確保」から「住宅の質の確保」へと本格的な政策転換を図りました。

また、平成 21 年及び平成 28 年に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」を改正し、急速な人口減少・高齢化の進行やそれに伴う空き家の増加、地域コミュニティの希薄化、マンションの老朽化に対応するため、国土交通省と厚生労働省が連携して住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を進めることとしました。

さらに、平成 29 年には、「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」を改正し、高齢者や障害者、外国人、子育て世帯、住宅に困窮する低額所得者等、住宅の確保に配慮を要する方に対する新たな住宅セーフティネット制度として、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度等が整備されました。

兵庫県においては、平成 28 年に「兵庫県住生活基本計画」を策定し、「住宅の耐震化・バリアフリー化」「高齢者・子育て世帯への住宅確保支援」などの重点施策を加速化させるとともに、既存住宅の流通を促す認定制度や、空き家を活用した UJI ターン支援といった、新たな取組がスタートしました。

また、令和元年 12 月頃から新型コロナウイルス感染症(COVID-19)が世界的に猛威を振るい、日本でも感染拡大を予防するなかで、自宅で過ごす時間が増えるとともに、企業のテレワークや在宅ワークの推進により働き方が大きく変わってきており、住まいに求められる機能の多様化が進むと考えられます。

このように社会情勢が目まぐるしく変化する中、本市でも、人口減少の進行、高齢化の進行が見込まれている中で、「文教住宅都市・環境学習都市西宮」としてふさわしい住まい・住環境の実現を目指し、今後の住宅政策の方針を引き続き示す必要があるため、「にしのみや住宅マスタープラン」を改定することといたしました。

(平成 23 年に策定した「にしのみや住宅マスタープラン」を以下「前住宅マスタープラン」、改定した「にしのみや住宅マスタープラン」を以下「本住宅マスタープラン」といいます。)

2. 計画策定の目的

「住まい」は個人にとっては健康や生活の基盤であり、家族を育む空間であり、地域にとってはコミュニティや景観等を形成する重要な要素です。また、「住環境」はそれらをとりまく周辺環境であり、住まいの集まりを繋ぎ、支える役割を果たしています。

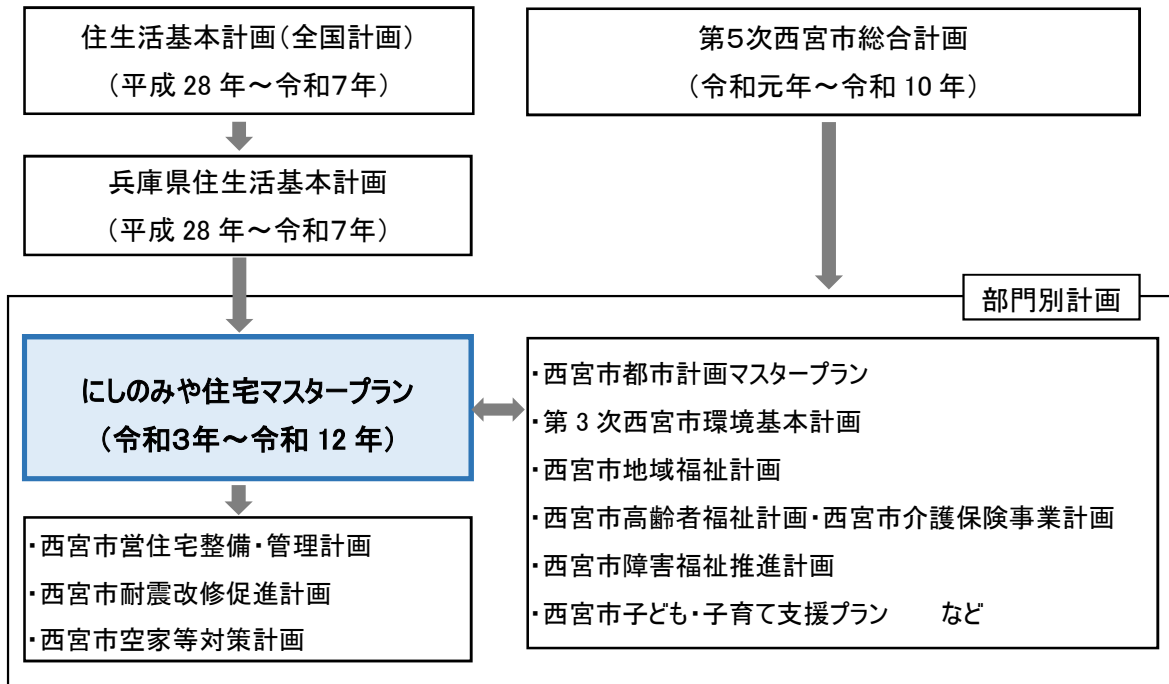
本住宅マスタープランは、「文教住宅都市・環境学習都市西宮」の住まい・住環境として目指すべき将来像、今後の住宅政策の基本的な方針、市民・各種団体・事業者・NPO 等・行政それぞれが実践すべき役割を示し、共通認識を持つことで、市民が豊かな住生活を実現するための「住まいづくり」を促し、また「魅力ある地域づくり」につながる「住環境の整備」を誘導するものです。

3. 計画の位置づけ

本住宅マスタープランは、本市の最上位計画である「第5次西宮市総合計画（令和元年策定）」における住環境分野の部門別計画として位置づけられており、同時に、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」及び「兵庫県住生活基本計画」に沿った計画としています。

また、「西宮市都市計画マスタープラン」、「西宮市地域福祉計画」等の関連する他の部門別計画と整合性を取りながら策定しています。

なお、「西宮市営住宅整備・管理計画」、「西宮市耐震改修促進計画」、「西宮市空家等対策計画」は、本住宅マスタープランを基本とする部門別計画であることから、整合性を確保して策定しています。



4. 計画期間

「にしのみや住宅マスタープラン」の計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。計画期間内においても進捗状況を管理し、社会情勢を踏まえて必要に応じた計画の見直しを行います。

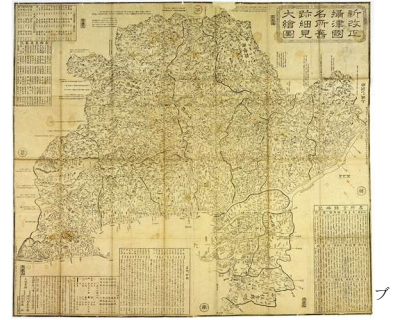
| 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 | 令和11年度 | 令和12年度 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 住生活基本計画(全国計画) (平成28年度～令和7年度) | | | | | | | | | |
| 兵庫県住生活基本計画 (平成28年度～令和7年度) | | | | | | | | | |
| 第5次西宮市総合計画(令和元年度～令和10年度) | | | | | | | | | |
| にしのみや住宅マスタープラン(令和3年度～令和12年度) | | | | | | | | | |

II章 西宮市の住まい・住環境の現状と課題

1. 西宮市のまちの成り立ち

○西宮の立地と江戸時代までの背景

西宮は、六甲山系の東端、北摂山系の南側に位置し、南は瀬戸内海に面しています。古来より西国街道(山陽道)と中国街道(浜街道)の合流地点であり、宿場町として栄えていました。また、農業による集落がいくつか発生し、農作地を含めた村が形成されていきました。近代まで西宮の人々は、宿場町あるいは農作業で働き、家と働く場を行き来する生活を送っていました。



○鉄道事業と街の発展

明治末期から大正時代には、当時日本最大の経済都市である大阪や、東洋最大の港湾都市である神戸の間に位置していたことから、大阪の企業経営者が別荘を建てだし、「阪神間モダニズム」の土壌が育ち始めました。また、官設鉄道(現・JR)や電気鉄道(阪神電気鉄道、現・阪神電鉄)の開業により、大阪や神戸と直結したことで、ベッドタウンとして大きく発展しました。



資料：にしのみやデジタルアーカイブ

○阪神間モダニズム

大正期、阪神間は文化的・経済的な環境が整ったことから、芸術家や文化人などが多く移り住み、別荘地であった六甲山上や山麓に、富裕層を対象としたホテルや娯楽施設が造られたことでリゾート地が形成されました。また、大阪の上方伝統文化と、神戸の西洋文化の混交により、伝統文化とハイカラ文化が共存する「阪神間モダニズム」といわれるライフスタイルが築かれました。



資料：にしのみやデジタルアーカイブ

○太平洋戦争と戦後のまちの基盤

戦前には、地名に「園」のつく閑静で個性的な住宅地が多く開発されました。また、大学をはじめとする数多くの文教施設が集積しました。

太平洋戦争末期には、米軍の空襲により鳴尾地区など市域南部一帯は焦土と化しましたが、戦後の復興計画により、住宅地域と商業地域の配置を行うとともに、土地区画整理を実施し、道路網基盤が確立され、バス交通網も発達していきました。



資料：にしのみやデジタルアーカイブ

○高度経済成長とモータリゼーション

戦後始められた農地改革は、専業農家経営を困難にし、高度経済成長期には農家の転・廃業や兼業が増加し、住宅都市へと変化していくことになりました。

昭和30年代には、モータリゼーションの波が押し寄せ、路面電車は廃線となり、自動車交通量の増加に伴い、道路の整備が進みました。



資料：にしのみやデジタルアーカイブ

○文教住宅都市宣言

自然環境と交通機関の便に恵まれた西宮では、私学学校経営も盛んで、「文教都市西宮」のイメージを創り上げていきました。これまでの成り立ちを踏まえ、憩いと安住の地を提供し、風光の維持、環境の保全・浄化、文教に振興を図るという「文教住宅都市宣言」を昭和38年に行いました。



○成熟社会への移行

高度経済成長期を経て安定成長期を迎え、生活、経済、都市インフラ、行政サービスなどが一定の水準に達し、豊かな社会となりました。このころから、我が国の人口は減少に転じ、「量」から「質」への考え方が広がり、成熟社会への兆しが芽生えていきました。



○環境学習都市宣言

文教住宅都市宣言や平和非核都市宣言の基本理念を更に発展させ、西宮市に住み、学び、働く全ての人々の協働で、環境学習を通じた持続可能なまちづくりを進めていくことを目標として「環境学習都市宣言」を平成15年に行いました。







○本市のまちづくりの特徴

海と山に囲まれ、また大阪と神戸の間に位置する立地特性は、住宅地や余暇を過ごす場所としての魅力があり、まちづくりを行うための諸条件が整っています。

このようなことから、民間による自発的なまちづくりが行われる資質があり、これまでのまちづくりを活かしながら、各地区で個性的・特徴的なまちづくりを進めることで、本市の魅力を高める取組が必要となります。



2. 地域別の特徴

| | | | |
|--|--|---|---|
|  <p>①</p> | <p>六甲山系の豊かな自然や里山田園風景が広がる住宅地が残っています。(船坂地区)</p> |  <p>③</p> | <p>武庫川沿いには宿場町としての歴史を持つ住宅地が広がっています。(生瀬地区)</p> |
|  <p>②</p> | <p>緑豊かなゆとりある住宅地や、旧集落の趣を持つ住宅地が存在しています。(上山口・下山口地区)</p> |  <p>④</p> | <p>国道 176 号沿いには、複数の住宅団地が併存した住宅地が形成されています。(名塩地区)</p> |

西宮市地域区分図





桜の名所で知られる
夙川周辺には、閑静で
風格ある住宅地が形成
されています。(夙川周
辺)



山麓部には、緑豊か
な、ゆとりある住宅地が
あります。(甲陽園目神
山地区)



段上地区には街区が
整った住宅地が形成さ
れながら、農地も残っ
ています。(段上地区)



文教地区に指定され
ている上ヶ原地区には、
低層主体の住宅地が形
成されています。(上ヶ原
地区)

本市は、六甲山系の東端、北摂山系の南側に位置し、南は瀬戸内海に面し、六甲山地をはさむ北側盆地・南側丘陵地・平野等地勢上、様々な環境が存在しています。

それぞれの地域において、魅力的なまちの個性を有しており、それらを活かした住まい・住環境を形成しています。



南西部には商業施設、文化施設等が集積しており、高層住宅も混在しています。(阪急西宮北口駅周辺)



北東部には近年、街区の整ったゆとりある住宅地が形成されています。(阪急西宮北口駅周辺)



阪神西宮駅や JR 西宮駅周辺には、商業施設や事務所ビル、行政機関、住宅が混在しています。(市役所周辺)



スポーツ・遊び・散策など、憩いやにぎわい空間と美しい水辺景観を活かした住宅地が形成されています。(西宮浜地区)



UR 都市機構の大規模な団地が存在し、まちの再編も進んでいます。(浜甲子園団地地区)



下町の趣が残る住宅地と商業施設やスポーツ施設が併存しています。(阪神甲子園駅周辺)

3. 本市の住生活を取り巻く状況

※端数処理の都合上、各図の構成比の合計が100%にならない場合があります。

(1) 人口・世帯数の動向

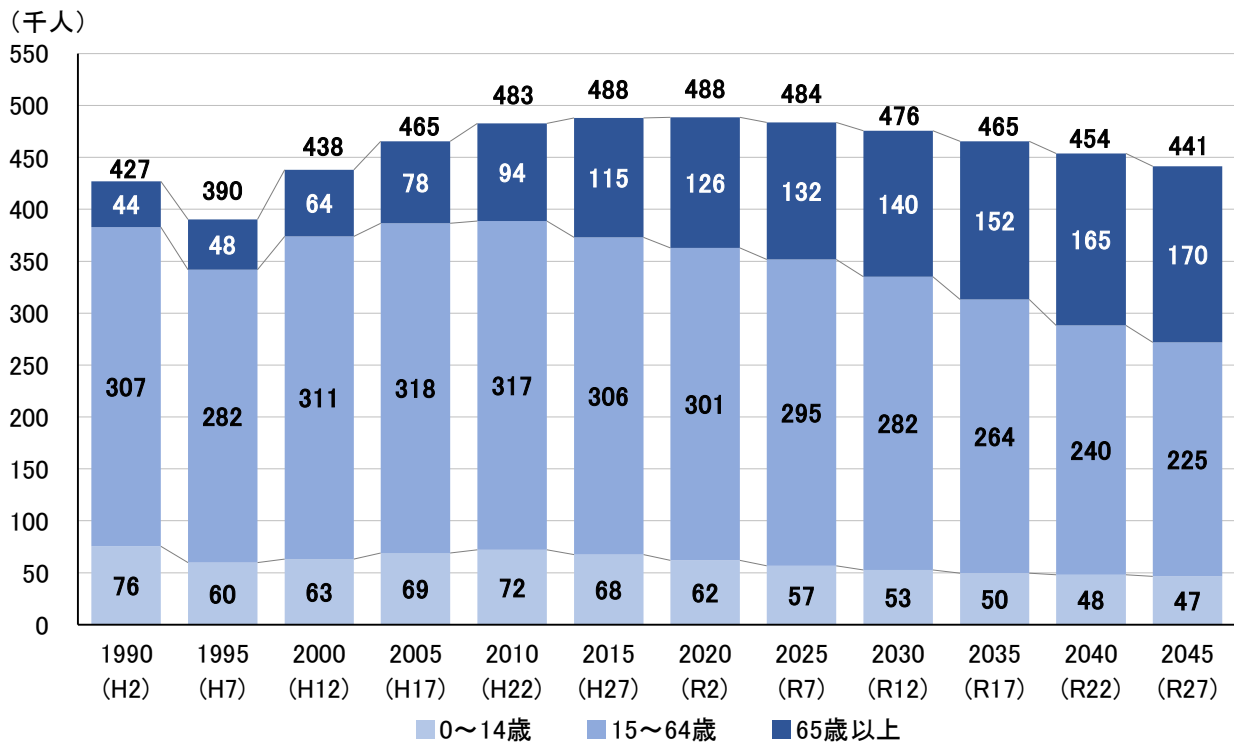
① 人口の推移

本市人口は、平成7年の阪神・淡路大震災により激減しましたが、その後再び増加に転じ、平成27年は487,850人となり、その後ピークを迎え減少局面に転換する見込みです。

平成27年から30年後の令和27年時点の本市人口は441,478人となり、約9.5%減少すると推計されています。

また、平成27年度の近隣市における人口を比較すると、神戸市の約154万人、姫路市の約54万人について西宮市は約49万人となっています。

西宮市の人口推移及び将来人口推計



資料: 第5次西宮市総合計画

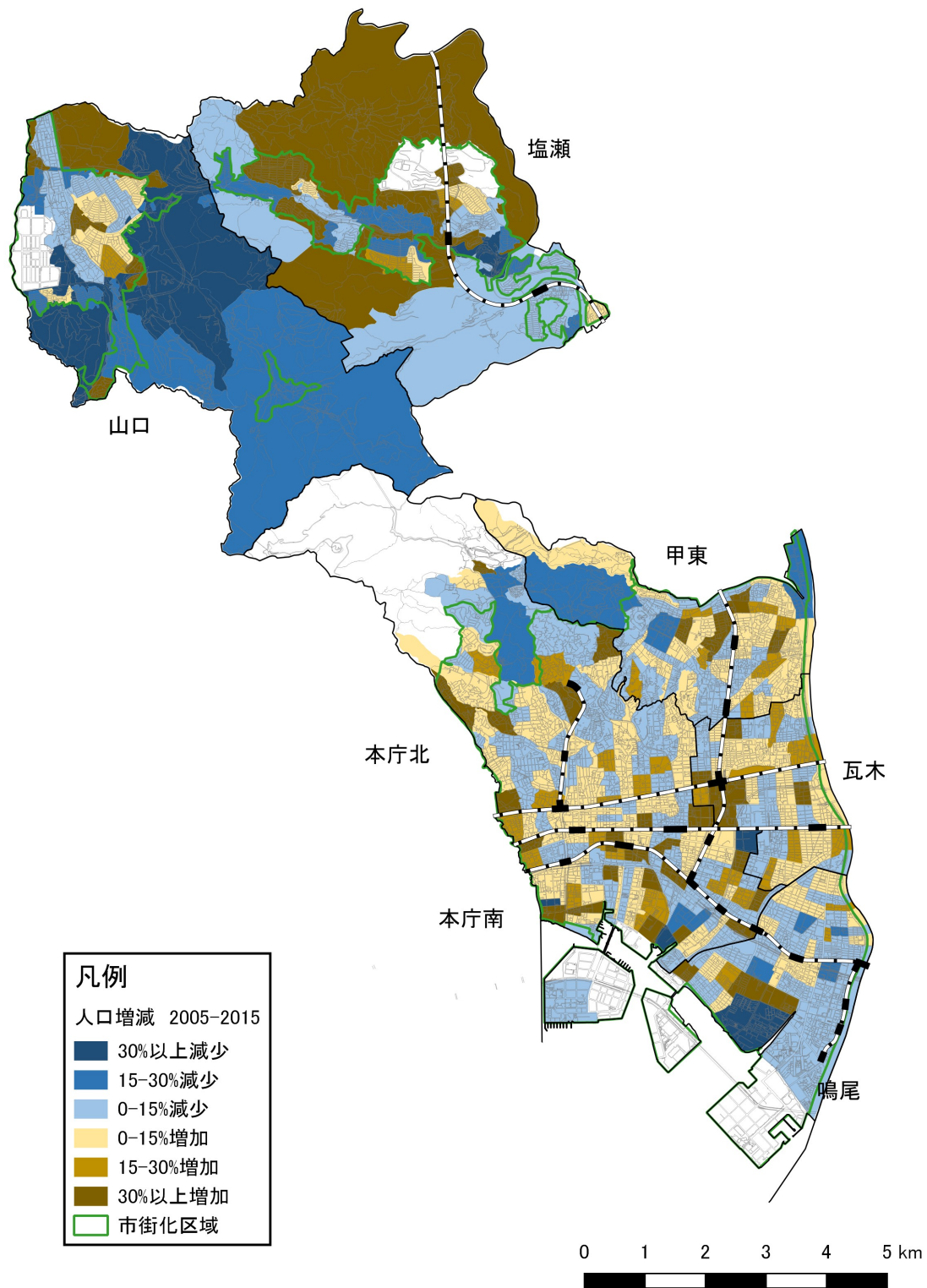
近隣都市との比較

| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|-------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 人口(人) | 487,850 | 1,537,272 | 95,350 | 452,563 | 196,883 | 224,903 | 535,664 |

資料: 平成27年国勢調査

② 人口増減率の状況(町丁目別)

平成 17 年から平成 27 年までの人口変化は、全市域において、増加と減少が混在しており、部分的に 30%以上増減している地区もあります。



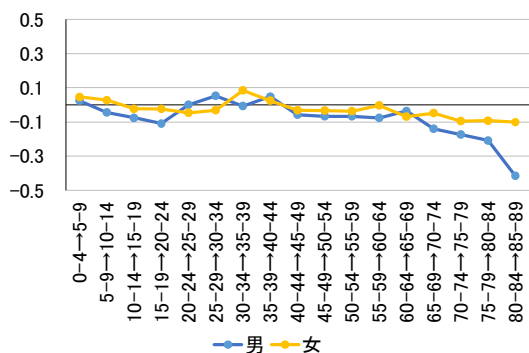
資料:平成 27 年国勢調査

③ 年齢階級別準移動数(平成 22 年⇒平成 27 年地域別コーホート増減率)

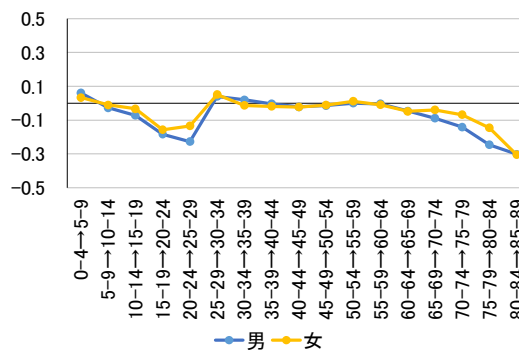
本市全体においては、10 代～20 代の若い世代の増減が大きく、他の階層は増減が少ない傾向にあり、これは就学や就職によるものと考えられます。なお、南部地域では、就学、就職等の年代に増加がみられ、特に就学の年代にあたる女性の増加が多く見られます。また、北部地域は、就学、就職等の年代に減少が見られます。

各地域における年齢階級別準移動数の増減

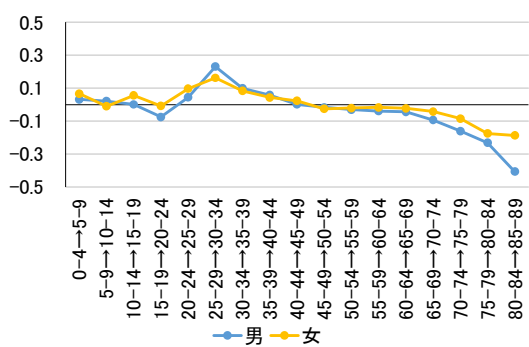
山口地域



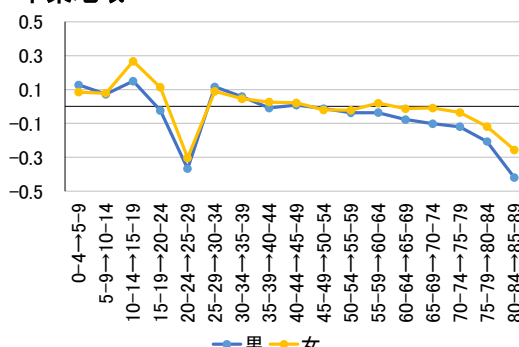
塩瀬地域



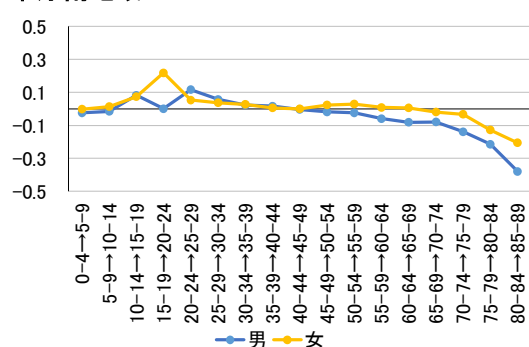
本庁北地域



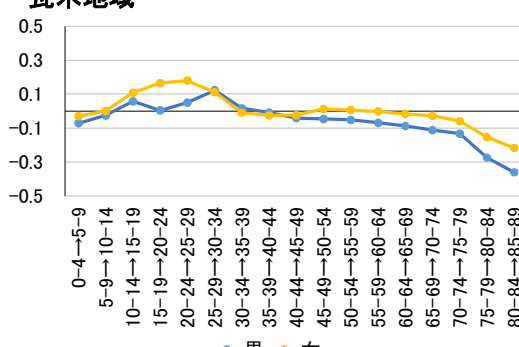
甲東地域



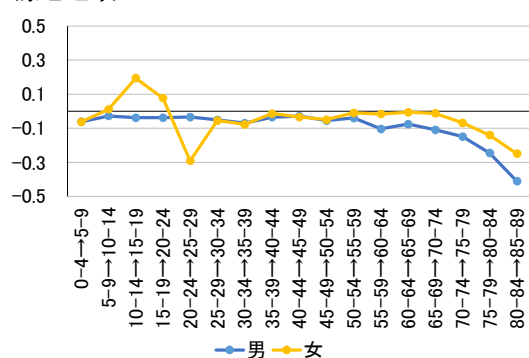
本庁南地域



瓦木地域



鳴尾地域



(参考)コーホート増減率

本計画でいう「コーホート」とは、同じ年(又は同じ期間)に生まれた人々の集団のことを指し、「コーホート増減率」は過去2時点の年齢別人口を用い、その期間における各年齢層ごとの増減率を示すものです。例えば平成 22 年時点で0～4歳の人口は、5年後の平成 27 年には5～9歳の人口になっており、その増減率を各年齢層で計算したものです。

資料:西宮市住民基本台帳人口(各年 10 月 1 日時点)

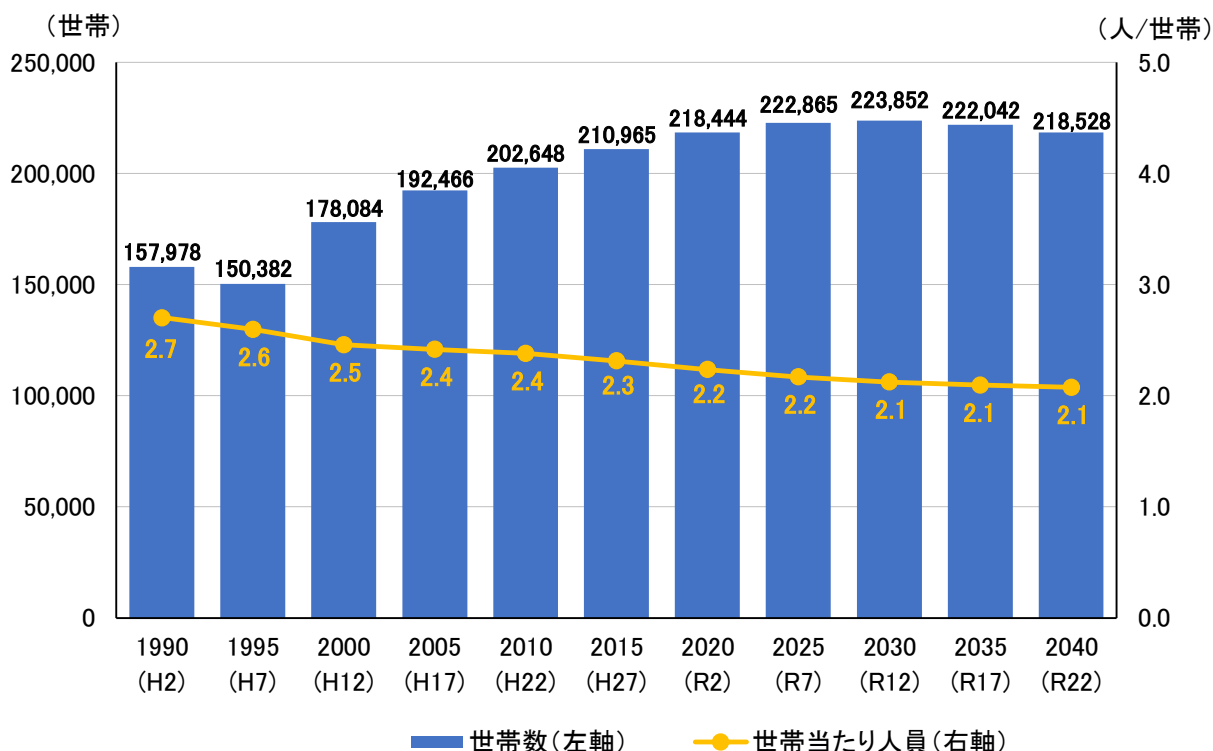
④ 世帯構成の推移

世帯数は、人口増減と同様、平成7年に一時的に減少したものの増加傾向が続いており、平成27年は21万世帯になりました。世帯数の将来推計では令和12年にピークを迎え、その後減少傾向に転じる見込みです。

1世帯あたりの平均人員は、昭和35年では4人でしたが、平成27年では2.3人と小世帯化が進行していきます。

また、平成27年度における世帯数を近隣市と比較すると、神戸市の約70.5万世帯、姫路市の約21.3万世帯について本市は約21.1万世帯となっています。

西宮市の世帯数及び世帯人員の推移



資料：平成27年までは国勢調査による西宮市の世帯数、令和2年～22年は社人研「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(令和元年推計)の兵庫県の世界世帯主率より、西宮市の世帯主率として補正して算出

近隣都市との比較

| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|---------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|---------|
| 世帯数(世帯) | 210,965 | 705,459 | 41,881 | 210,433 | 78,903 | 94,140 | 212,801 |

資料：平成27年国勢調査

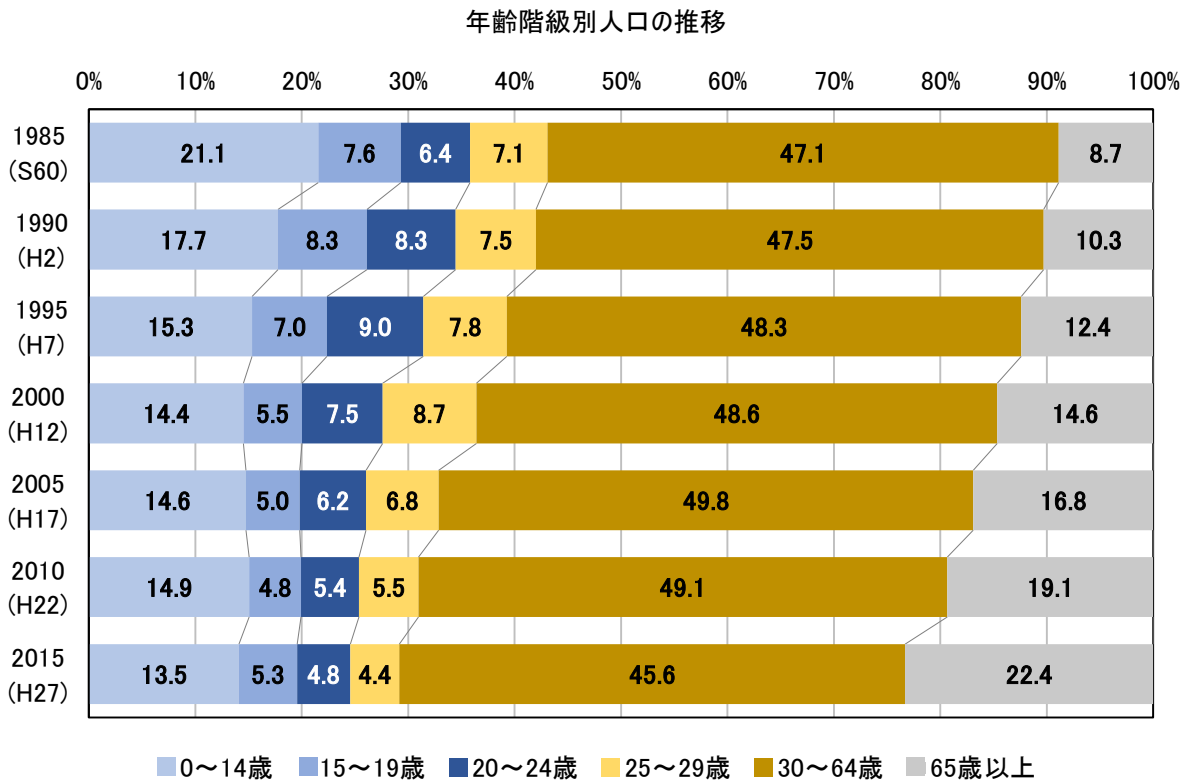
⑤ 年齢別人口の推移

15歳未満の年少人口の割合は、昭和60年の21.1%から減少傾向にあり、平成12年には14.4%まで低下しています。平成17年からは増加に転じましたが、平成27年には13.5%と再び減少しています。

一方、65歳以上の高齢者人口は、昭和60年の8.7%から年々増加し続けています。

15～64歳の生産年齢人口は、昭和60年から平成7年までは増加傾向にありましたが、その後減少に転じ、平成27年には60.1%となっています。

また平成27年における近隣都市の高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）については、芦屋市が最も高く27.2%であり、西宮市は最も低い22.4%となっています。



資料：国勢調査

近隣都市との比較

| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 65歳以上人口(人) | 109,205 | 411,427 | 25,943 | 121,155 | 47,286 | 59,733 | 134,671 |
| (割合) | (22.4%) | (26.8%) | (27.2%) | (26.8%) | (24.0%) | (26.6%) | (25.1%) |

資料：平成27年国勢調査

⑥ 高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の推移

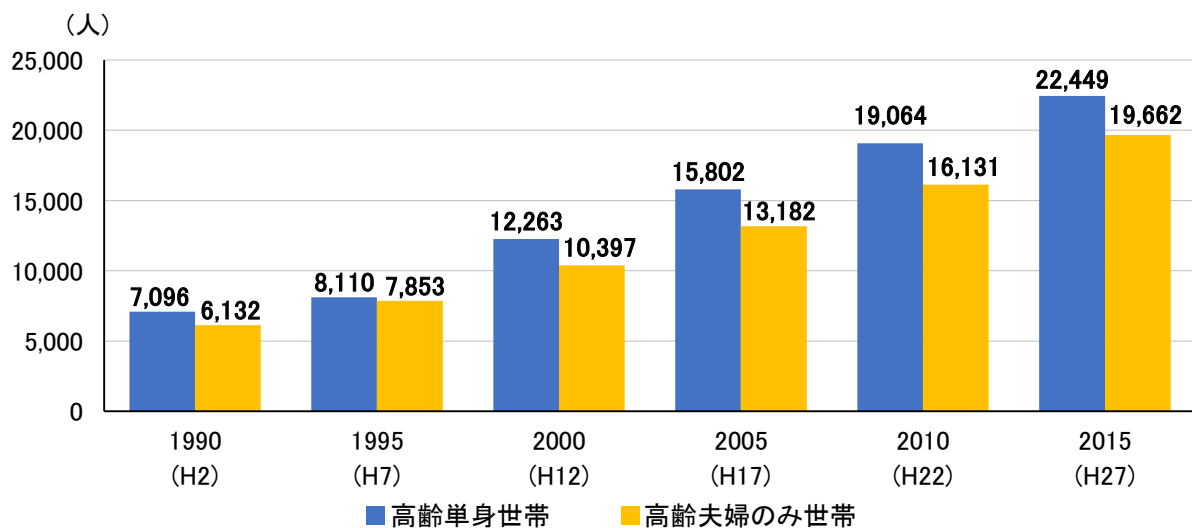
平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間で高齢単身世帯及び高齢夫婦（夫婦とも 65 歳以上）のみ世帯の合計は、28,984 世帯から 42,111 世帯へと約 45%増加しています。

また、平成 27 年における高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の合計 42,111 世帯は、市の全世帯数 210,965 世帯に対して約 20%を占めています。

平成 27 年における近隣市の高齢単身世帯率は、芦屋市が 14.3%と最も高く、神戸市の 14.2%、尼崎市の 13.7%と続いています。西宮市は、10.6%と近隣都市の中で最も低い率になっています。

同様に、高齢者夫婦のみ世帯率では、宝塚市の 12.7%が最も高く、芦屋市の 12.0%、伊丹市の 10.7%となっています。西宮市は 9.3%と近隣都市の中で最も低い率になっています。

高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯の推移



資料：国勢調査

近隣都市との比較

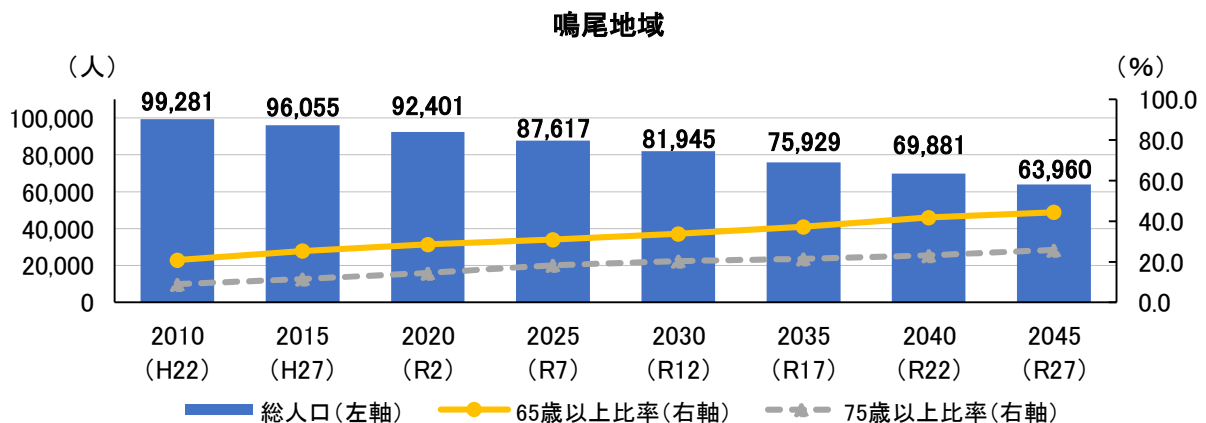
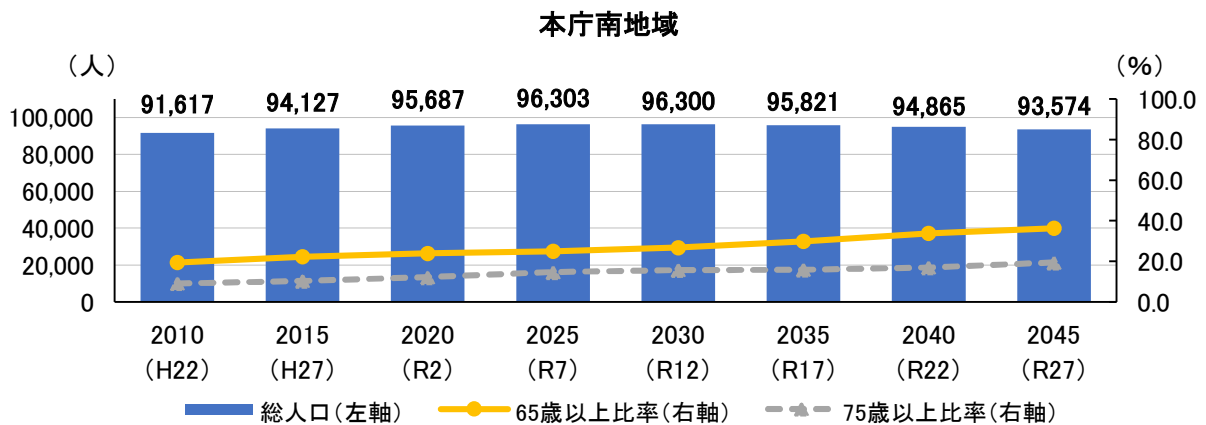
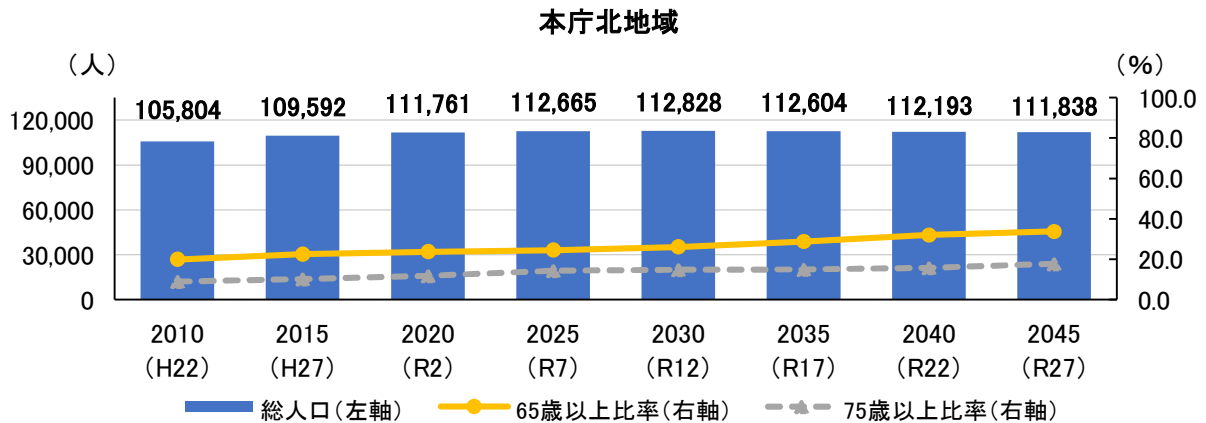
| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 高齢のみ単身世帯数 (割合) | 22,449 (10.6%) | 99,962 (14.2%) | 5,978 (14.3%) | 28,903 (13.7%) | 8,675 (11.0%) | 10,726 (11.4%) | 24,046 (11.3%) |
| 夫婦とも 65 歳以上世帯数 (割合) | 19,662 (9.3%) | 71,890 (10.2%) | 5,043 (12.0%) | 19,769 (9.4%) | 8,481 (10.7%) | 11,928 (12.7%) | 21,782 (10.2%) |

資料：平成 27 年国勢調査

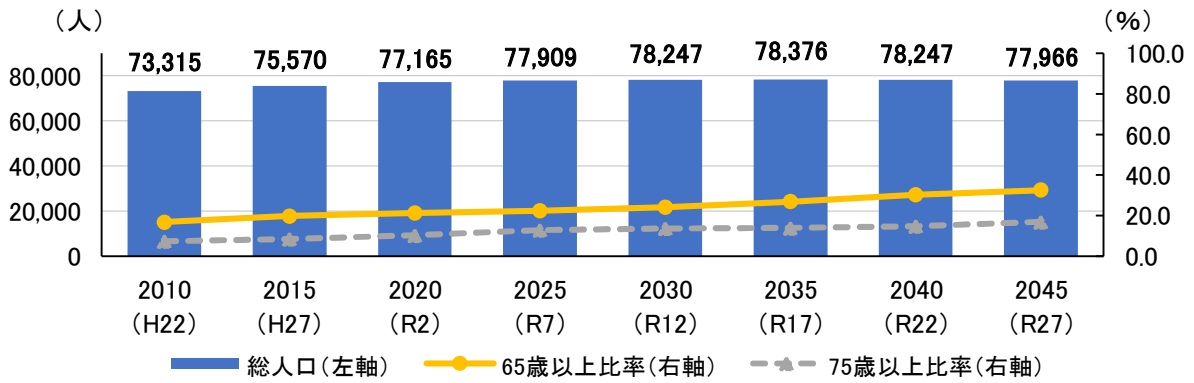
⑦ 地域別高齢者人口の推移及び将来人口推計

全地域で高齢化率(65歳以上人口の占める割合)は増加しており、今後も増加していくことが見込まれています。

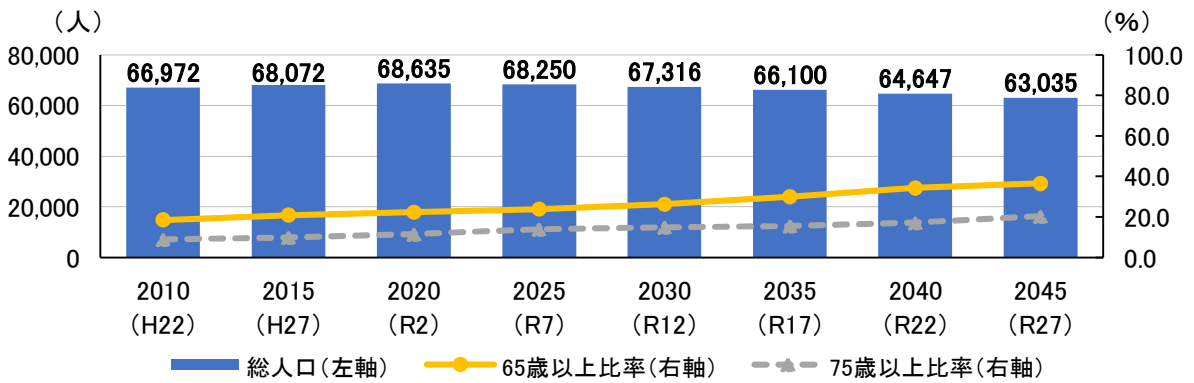
平成27年において、本市高齢化率(22.4%)よりも低い地域は本庁南地域、瓦木地域、甲東地域となっています。なお、鳴尾地域と塩瀬地域においては、令和27年には約半数が高齢者となり、4人に1人が75歳以上になると見込まれています。



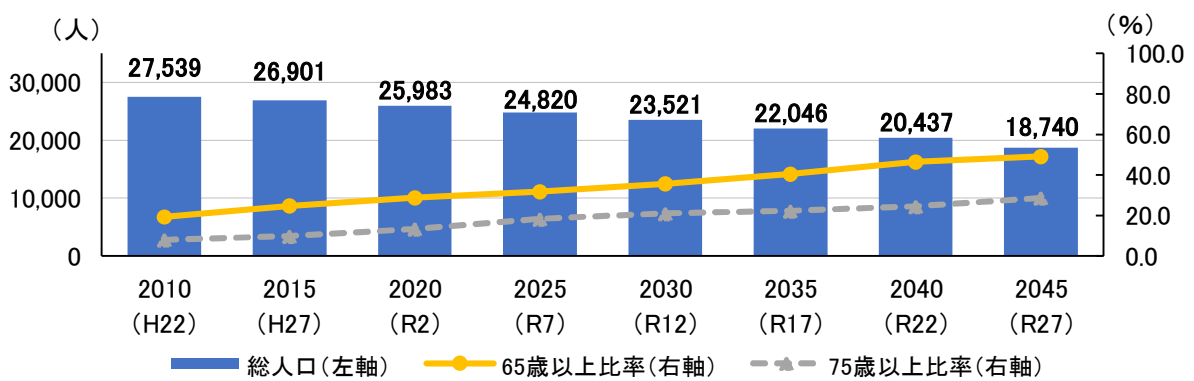
瓦木地域



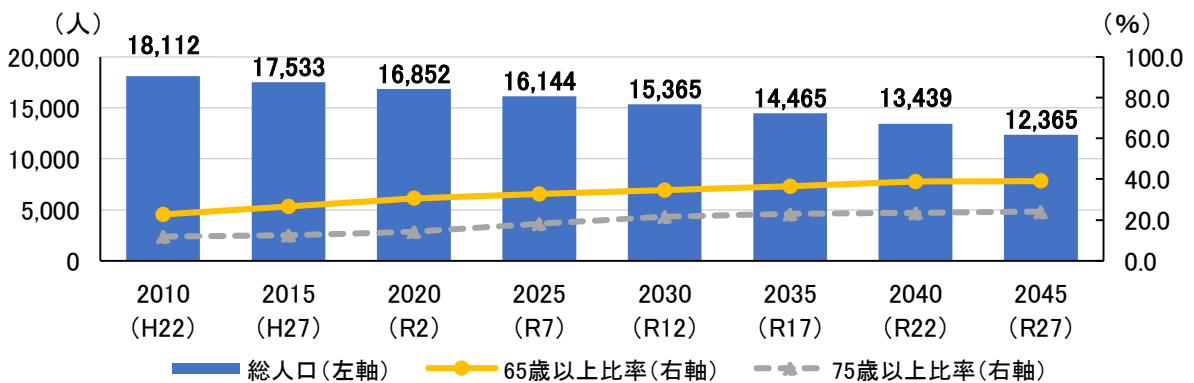
甲東地域



塩瀬地域



山口地域

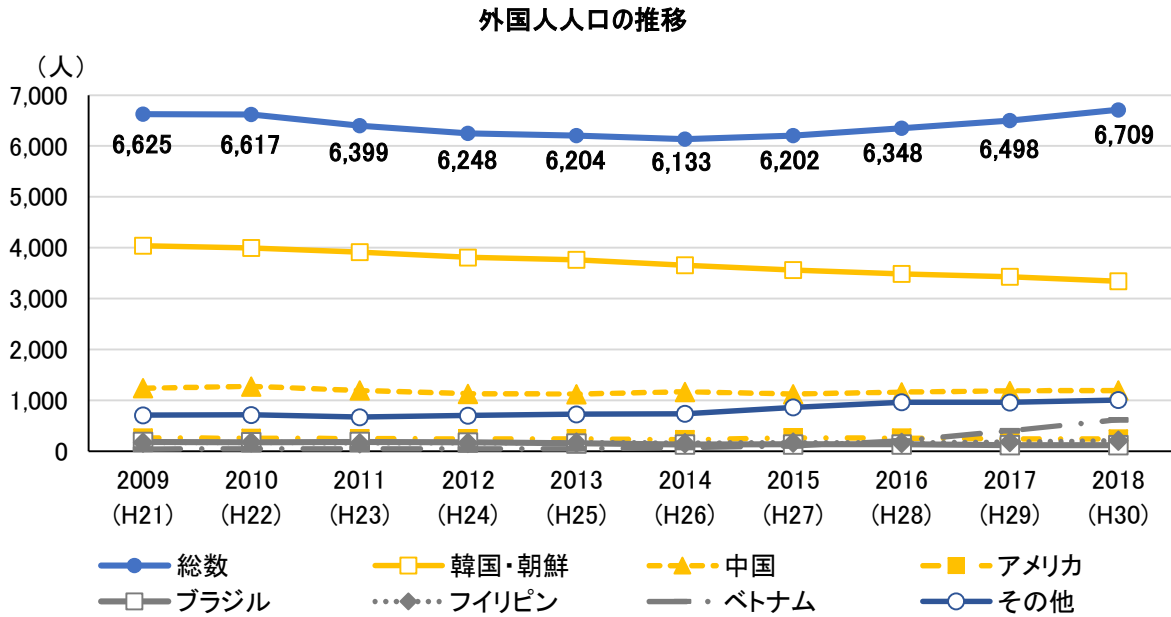


資料: 第5次西宮市総合計画 地域別アウトライン

⑧ 外国人人口の推移

本市の外国人登録者数は、平成 21 年から平成 26 年までは、なだらかな減少傾向にありましたが、その後増加傾向へ転換し、平成 30 年時点で 6,709 人となっています。韓国・朝鮮が約 5割、中国が約 2割を占めています。

韓国・朝鮮は減少傾向にありますが、平成 27 年以降はベトナム、その他の国の外国人が増加傾向にあります。



資料: 令和元年西宮市統計書

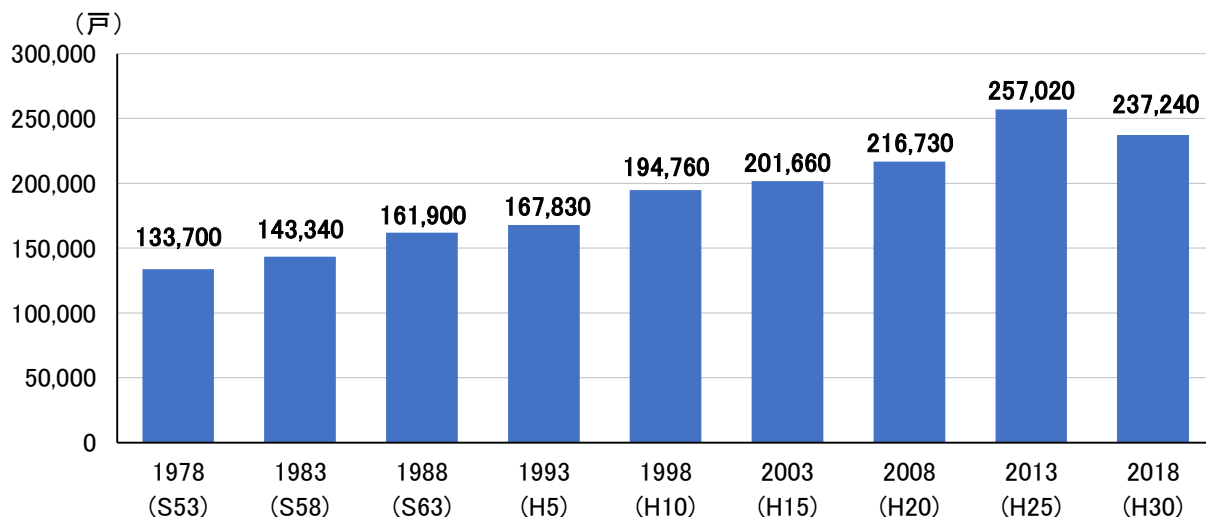
(2)住宅の動向

① 住宅総数の推移

本市の住宅総数は、昭和 53 年の 133,700 戸から平成 30 年の 237,240 戸へと、40 年間で約 1.8 倍に増加しており、人口の増加に比べて大幅な伸び率を示しています。

また、住宅総数を近隣都市と比較すると、神戸市の約 82 万戸、姫路市及び尼崎市の約 25 万戸について、西宮市となっています。

住宅総数(空き家含む)の推移



資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

近隣都市との比較

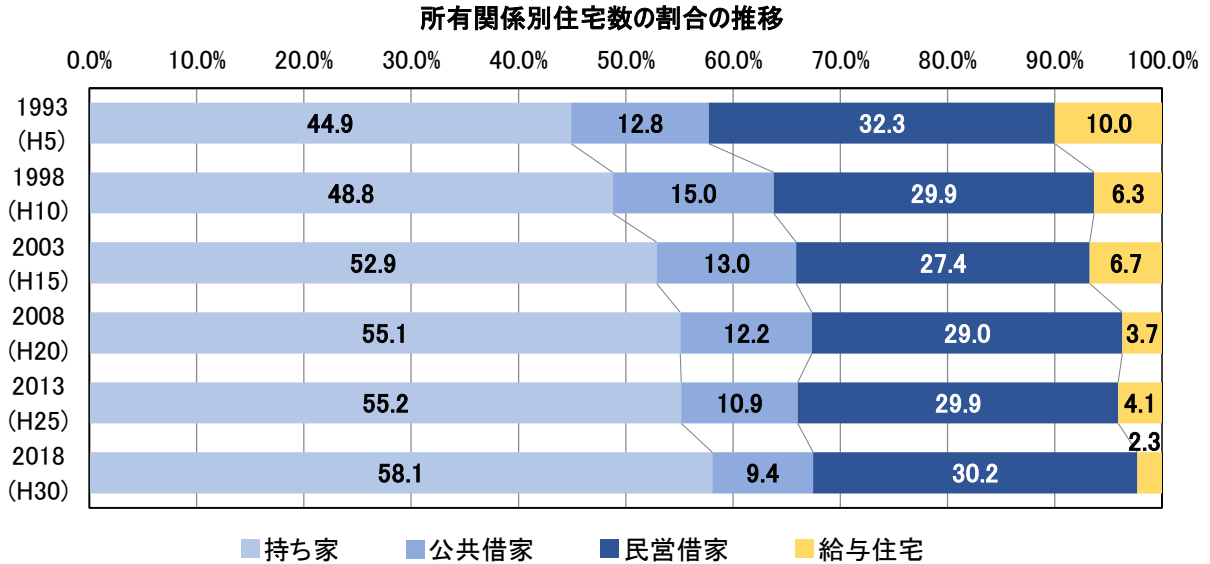
| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|---------|---------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|
| 住宅総数(戸) | 237,240 | 820,100 | 46,620 | 248,140 | 89,770 | 107,270 | 251,780 |

資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

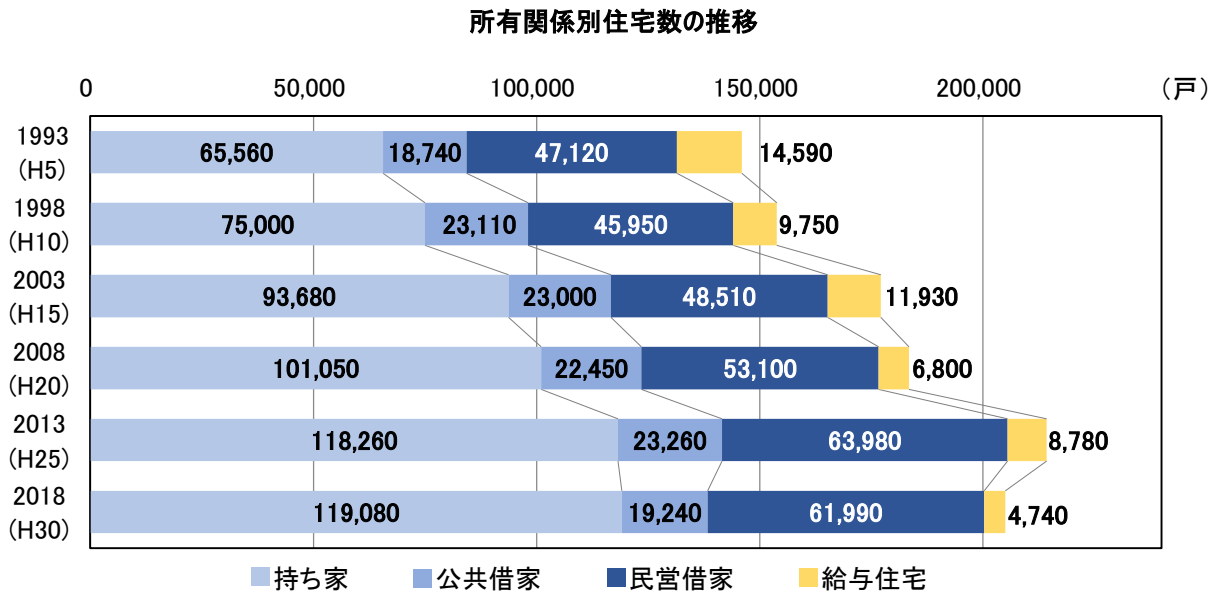
② 所有関係別住宅数の推移

平成 30 年では、居住者がいる住宅 205,050 戸のうち持ち家が 119,080 戸で約 58.1%、借家が 81,230 戸で約 39.6%、給与住宅が約 2.3%となっています。また、借家のうち、公共借家が約 23.7%、民営借家が約 76.3%となっています。

昭和 58 年から平成 30 年において、持ち家数は大きく増加していますが、給与住宅は減少しています。



資料：住宅・土地統計調査

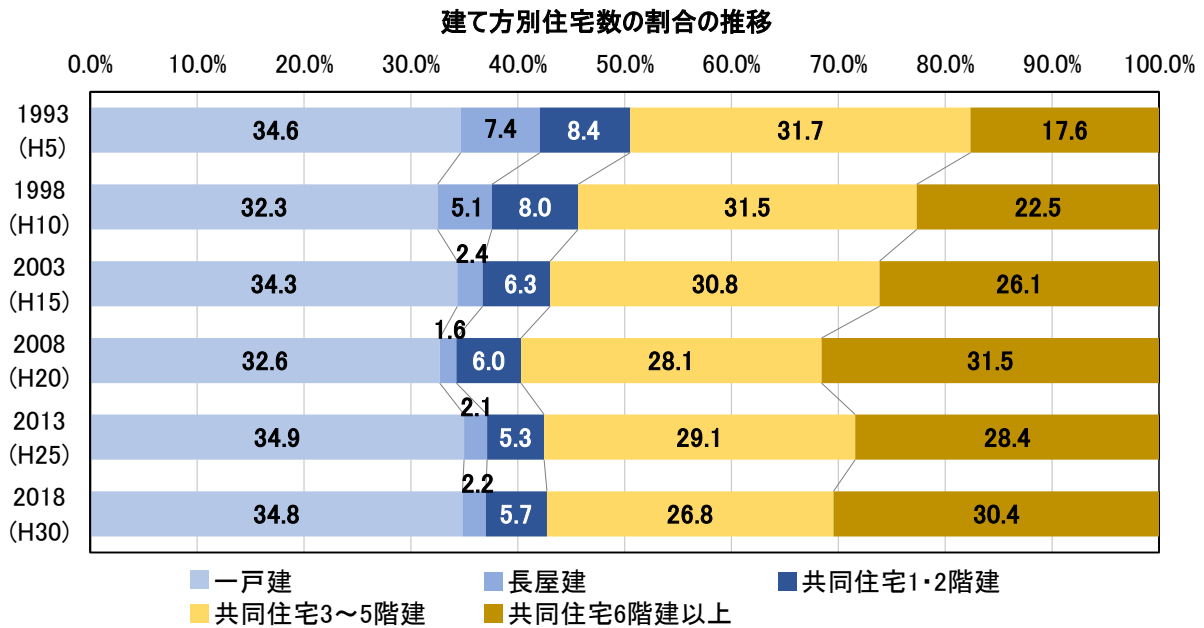


資料：住宅・土地統計調査

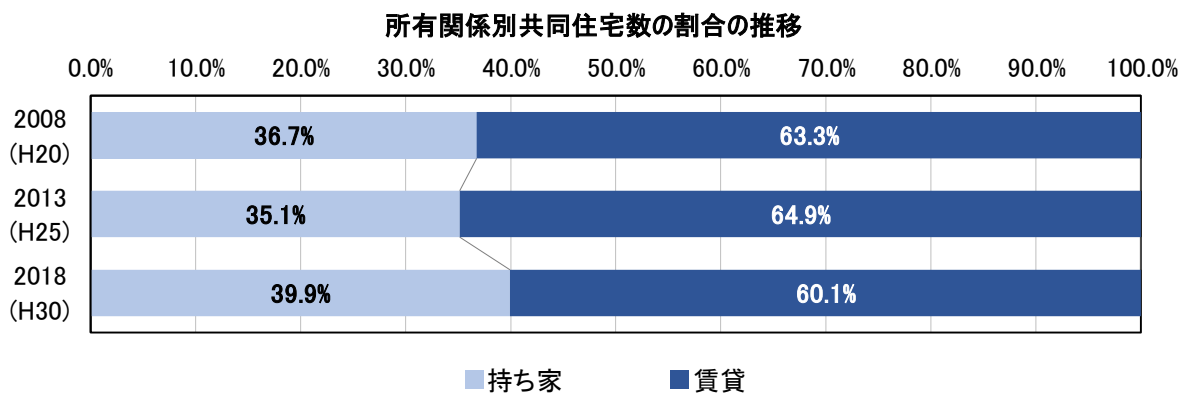
③ 建て方別住宅数の割合の推移

「共同住宅」は都市の居住形態として、本市においても急速に普及し、平成5年には約57.7%でしたが、平成30年には約63.0%を占めています。特に6階建以上の高層住宅の伸びが著しく、平成5年の約17.6%に対し平成30年には30.4%となっています。

また、「共同住宅」について、平成20年時点と平成30年の持ち家・賃貸の割合を比較すると持ち家が微増しており、平成30年では持ち家が約4割、賃貸が約6割となっています。



資料:住宅・土地統計調査



資料:住宅・土地統計調査

住宅の建て方別割合を近隣都市で比較すると、共同住宅の割合が芦屋市の約 66.8%について西宮市が約 63.0%となっています。そのうち6階建以上の共同住宅は、神戸市の約 54.9%について西宮市が約 48.4%であり、本市の共同住宅は高層化している建物が多い傾向となっています。

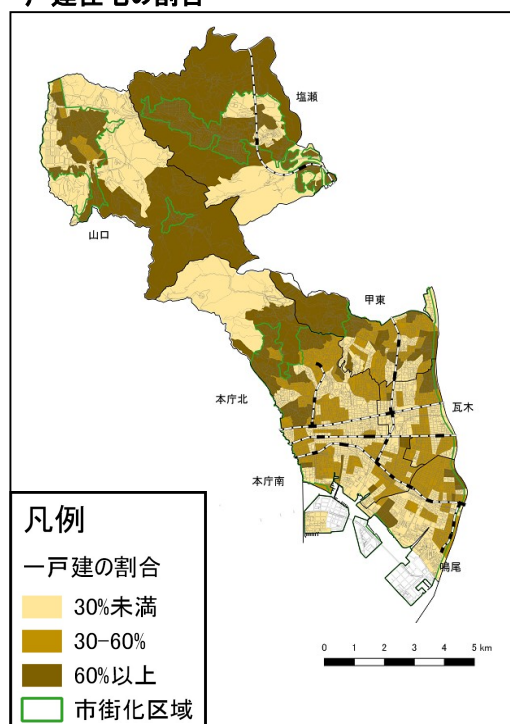
近隣都市との比較

| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 一戸建(戸) | 73,420 | 254,200 | 12,590 | 69,660 | 32,700 | 43,380 | 136,550 |
| (割合) | (34.8%) | (36.0%) | (30.9%) | (33.3%) | (41.1%) | (45.7%) | (64.0%) |
| 長屋建(戸) | 4,620 | 14,500 | 970 | 15,060 | 3,310 | 2,740 | 5,670 |
| (割合) | (2.2%) | (2.1%) | (2.4%) | (7.2%) | (4.2%) | (2.9%) | (2.6%) |
| 共同住宅(戸) | 132,850 | 437,700 | 27,230 | 124,350 | 43,610 | 48,900 | 70,660 |
| (割合) | (63.0%) | (62.0%) | (66.8%) | (59.5%) | (54.8%) | (51.5%) | (33.1%) |
| うち1・2階建(戸) | 12,050 | 34,200 | 1,350 | 16,170 | 6,970 | 6,320 | 22,860 |
| (割合) | (9.1%) | (7.8%) | (5.0%) | (13.0%) | (16.0%) | (12.9%) | (32.4%) |
| うち3～5階建(戸) | 56,560 | 163,000 | 13,140 | 54,880 | 18,410 | 20,990 | 21,540 |
| (割合) | (42.6%) | (37.2%) | (48.3%) | (44.1%) | (42.2%) | (42.9%) | (30.5%) |
| うち6階以上建(戸) | 64,240 | 240,500 | 12,740 | 53,300 | 18,230 | 21,590 | 26,260 |
| (割合) | (48.4%) | (54.9%) | (46.8%) | (42.9%) | (41.8%) | (44.2%) | (37.2%) |

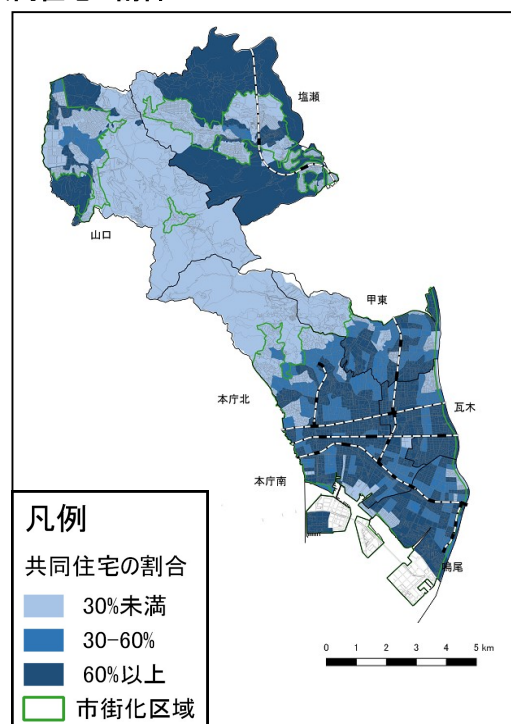
資料:平成 30 年住宅・土地統計調査

各地域の住宅の種類別の状況

一戸建住宅の割合



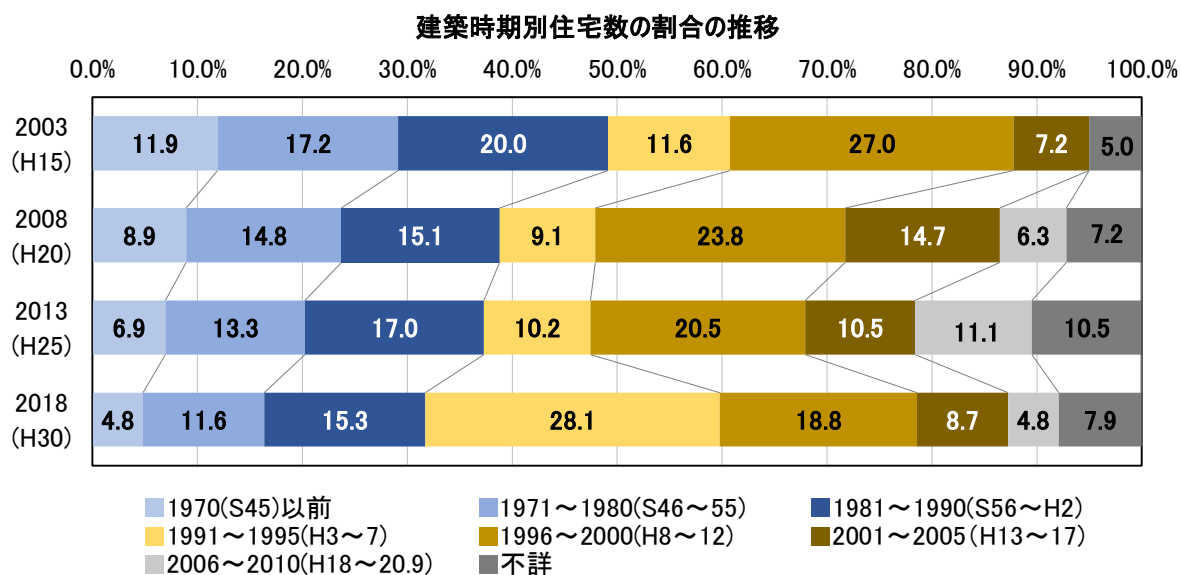
共同住宅の割合



資料:平成 27 年国勢調査

④ 建築時期別住宅数の割合の推移

平成 30 年時点で旧耐震基準である昭和 55 年以前の建築物が 16.4%となっており、平成 15 年時点から比べると減少しています。また大規模修繕が必要とされる築 30 年以上経過した建築物(平成2年以前に建てられた建築物)は平成 30 年には 31.7%となっています。



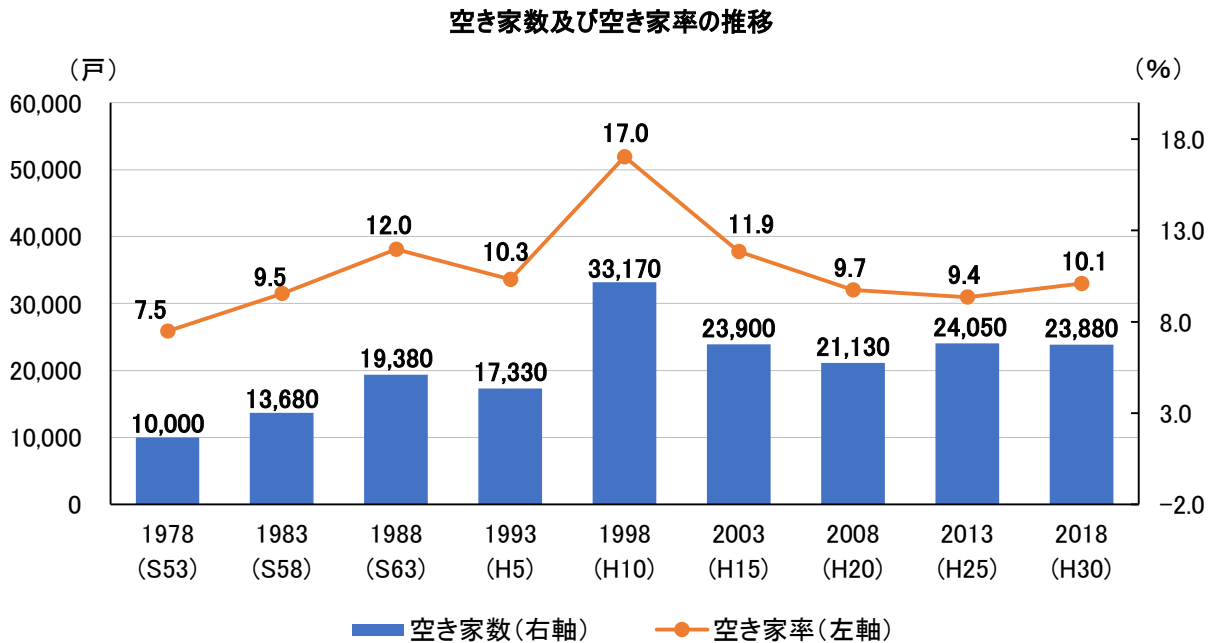
資料:住宅・土地統計調査

⑤ 空き家数の推移

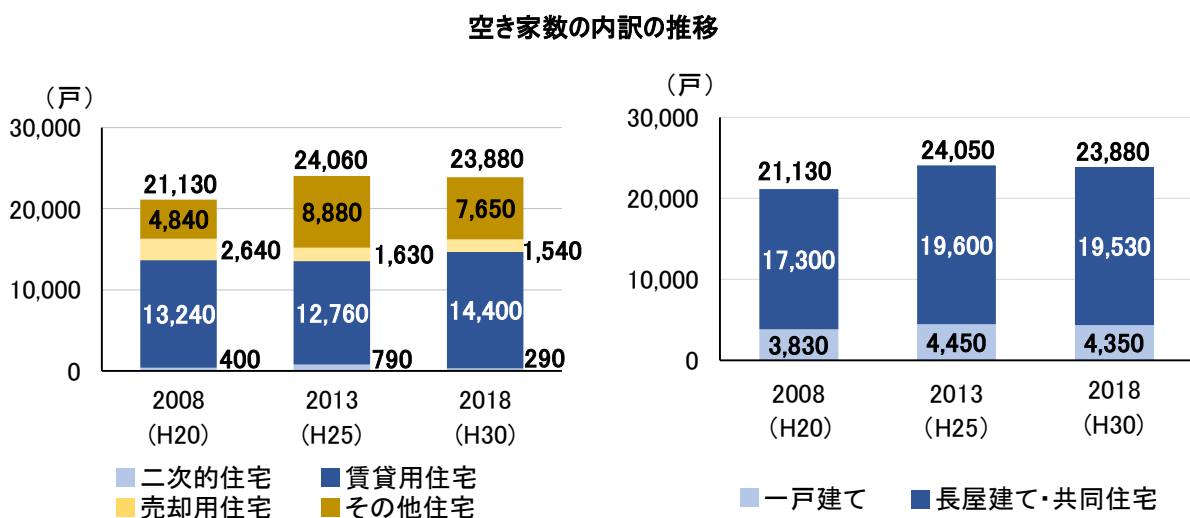
本市の空き家数及び空き家率は、阪神・淡路大震災後の平成 10 年に大きく増加しましたが、その後平成 20 年までは減少していました。しかし、平成 20 年からは再び増加しており、平成 30 年では 23,880 戸となっています。

平成 30 年の空き家数の内訳は、住宅種別では問題が発生する可能性のある「その他住宅」が 7,650 戸（約 32%）存在しています。また、建て方別では空き家全体のうち長屋建て・共同住宅が 19,530 戸（約 82%）を占めます。

空き家率を近隣都市で比較すると、西宮市は 10.1%で最も少なくなっています。



資料:住宅・土地統計調査



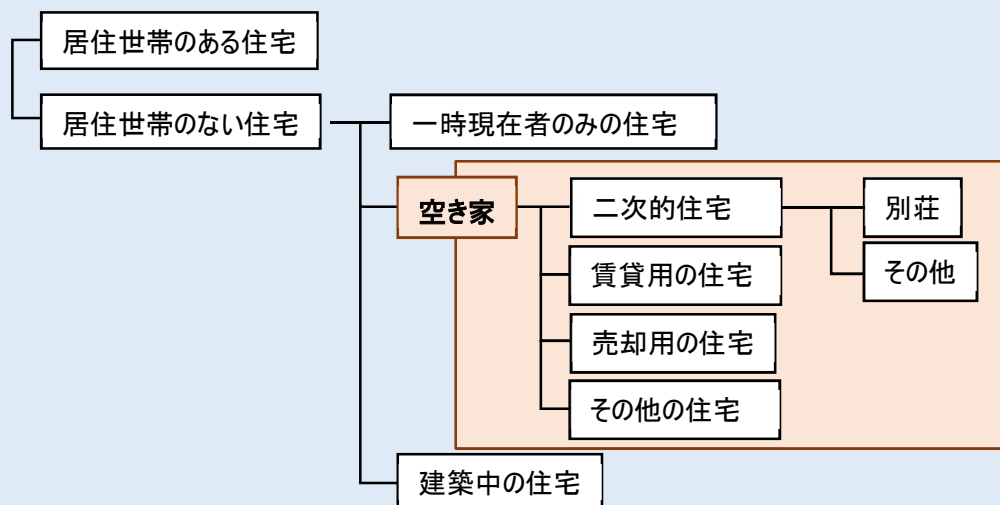
資料:住宅・土地統計調査

近隣都市との比較

| | 西宮市 | 神戸市 | 芦屋市 | 尼崎市 | 伊丹市 | 宝塚市 | 姫路市 |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 空き家率 | 10.1% | 13.3% | 11.5% | 15.0% | 10.5% | 10.8% | 15.0% |
| 空き家数 | 23,880 | 109,200 | 5,370 | 37,280 | 9,460 | 11,620 | 37,660 |
| 二次的住宅 (割合) | 290 (1.2%) | 2,100 (1.9%) | 330 (6.1%) | 150 (0.4%) | 60 (0.6%) | 590 (5.1%) | 1,180 (3.1%) |
| 賃貸用の住宅 (割合) | 14,400 (60.3%) | 64,600 (59.2%) | 3,080 (57.4%) | 24,100 (64.6%) | 5,320 (56.2%) | 4,930 (42.4%) | 17,550 (46.6%) |
| 売却用の住宅 (割合) | 1,540 (6.4%) | 7,500 (6.9%) | 740 (13.8%) | 800 (2.1%) | 630 (6.7%) | 1,200 (10.3%) | 1,850 (4.9%) |
| その他の住宅 (割合) | 7,650 (32.0%) | 35,000 (32.1%) | 1,220 (22.7%) | 12,230 (32.8%) | 3,450 (36.5%) | 4,900 (42.2%) | 17,080 (45.4%) |

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(参考)住宅・土地統計調査における住宅の種類の変義



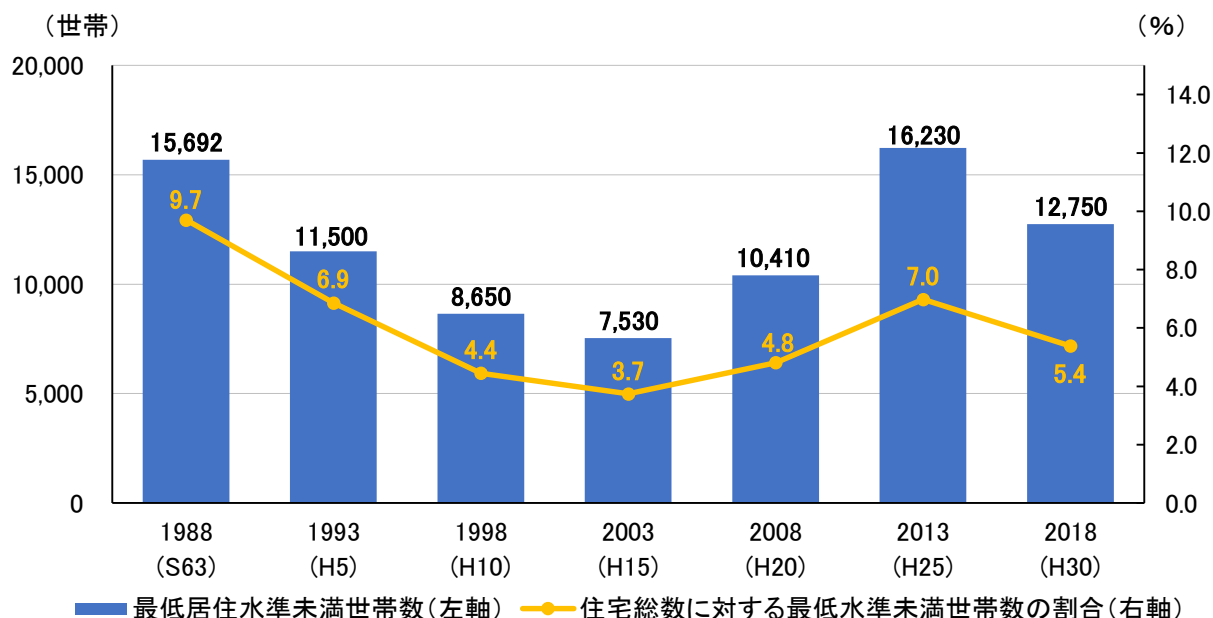
| 用語 | 説明 |
|---------------|---|
| 二次的住宅 -別荘 | 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| 二次的住宅 -その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 |
| 売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 |
| その他の住宅 | 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む) |

資料：住宅・土地統計調査 用語の解説

⑥ 最低居住面積水準未満世帯数の推移

本市における最低居住面積水準未満の世帯数は、昭和 63 年から平成 15 年までは減少傾向にありましたが、平成 18 年に水準が見直されたこともあり、平成 20 年から増加に転じていました。しかし、平成 25 年からは再び減少傾向にあります。

最低居住面積水準未満世帯数と住宅総数に対する割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

(参考) 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ための住宅の面積水準であり、住生活基本計画(全国計画)では、以下のように定められています。

| 世帯人数 | 最低居住面積(m ²) |
|------|-------------------------|
| 1人 | 25 |
| 2人 | 30 |
| 3人 | 40 |
| 4人 | 50 |
| 5人 | 60 |
| 6人 | 70 |

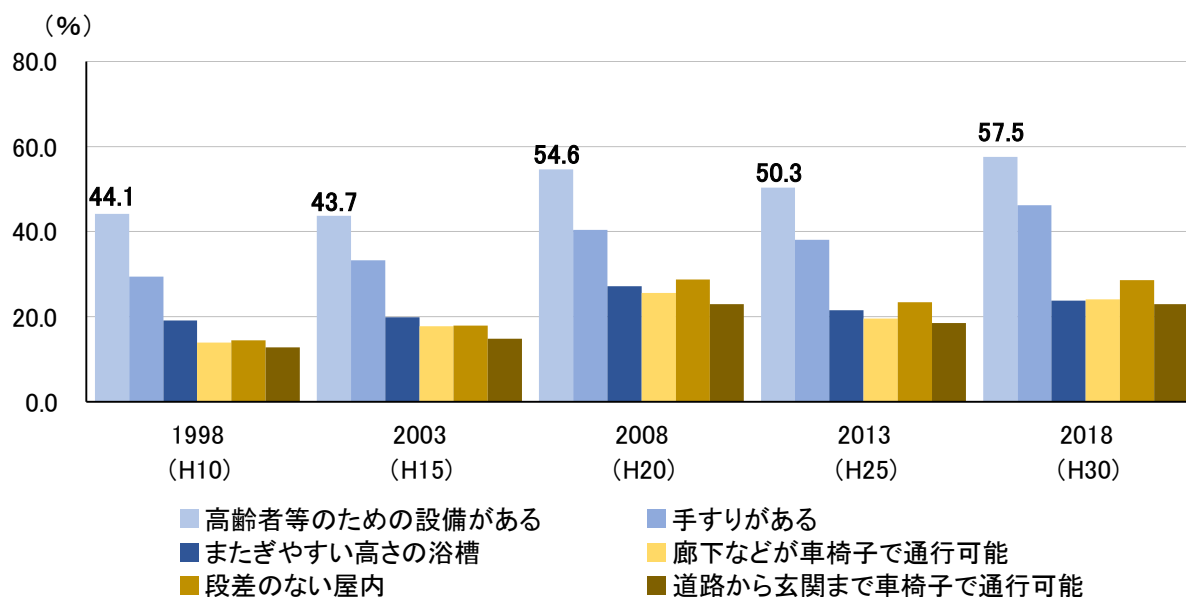
資料：住生活基本計画(全国計画)

⑦ 住宅のバリアフリー設備の動向

高齢者等のための設備がある住宅の割合は、平成10年から平成30年にかけて、増加傾向にあります。住宅の種類別で見ると持ち家71.7%、借家41.8%となっており、大きな差異が見られます。

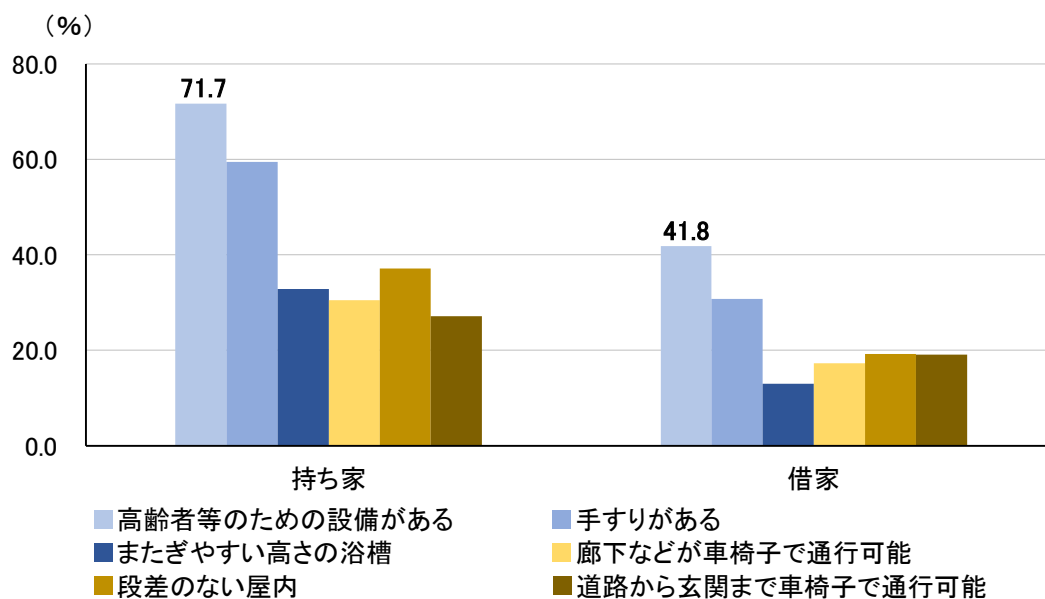
また、平成30年において、手すりや段差のない屋内等、高齢者等のためのいずれかの設備がある住宅は57.5%となっています。手すりの設置は持ち家で60%程度、借家で30%程度設置されていますが、その他の項目は持ち家で30%前後、借家で20%程度となっています。

高齢者等のための設備の状況の推移



資料：住宅・土地統計調査

住宅の種類別高齢者等のための設備の状況

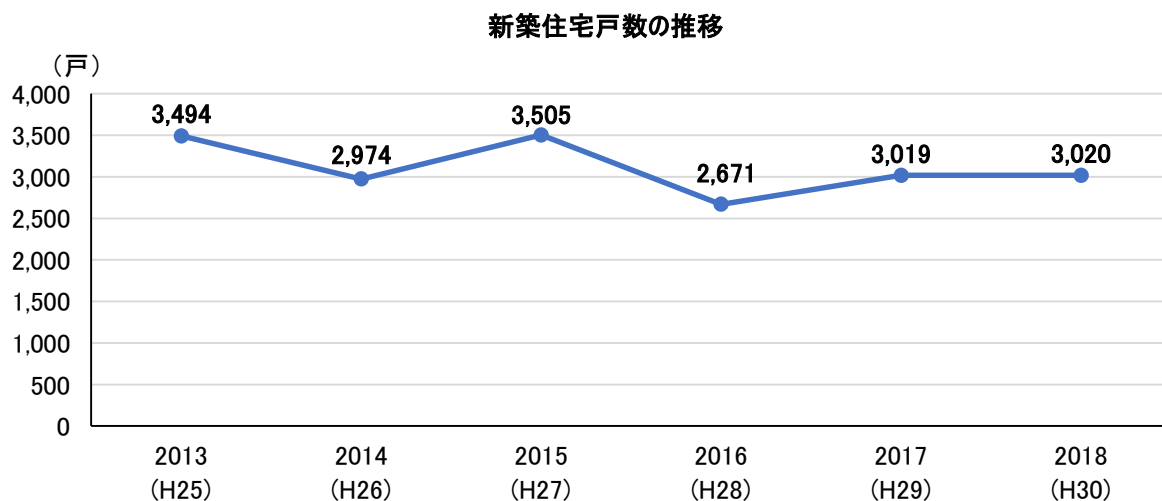


資料：平成30年住宅・土地統計調査

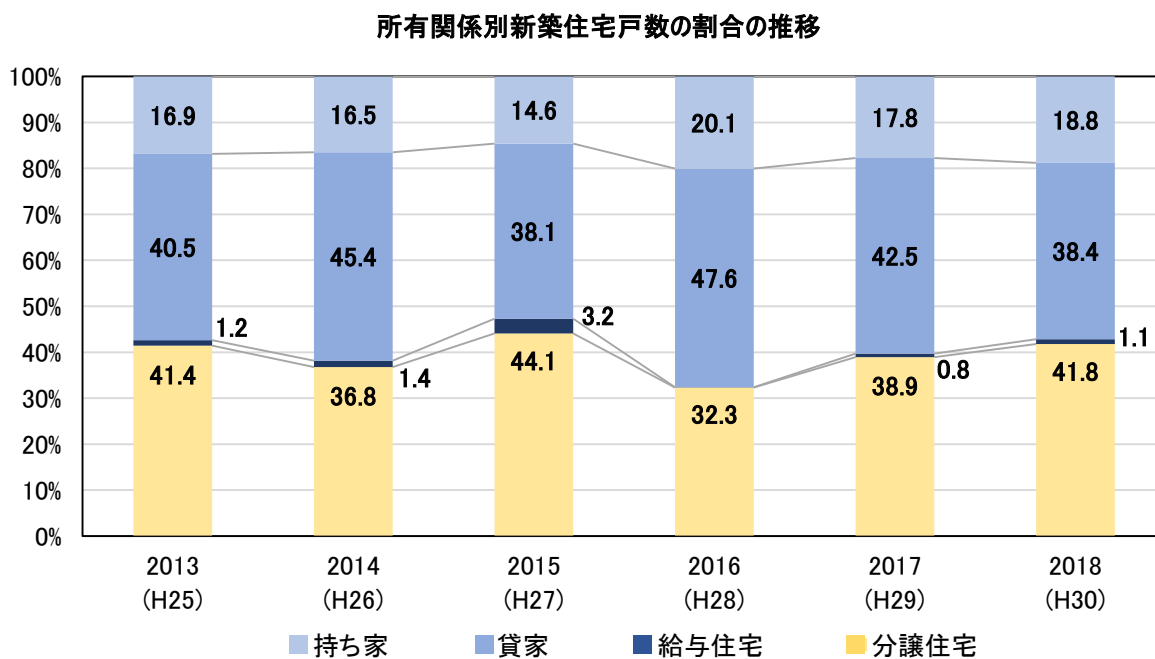
(3)住宅建設等の動向

① 所有関係別新築住宅数の割合の推移

新築住宅着工戸数の総数は、平成 25 年から平成 29 年までは年間およそ 3,000 戸程度で推移しています。貸家と分譲住宅が 40%程度で入れ替わりながら1位を占め、持ち家が 20%程度で推移しています。



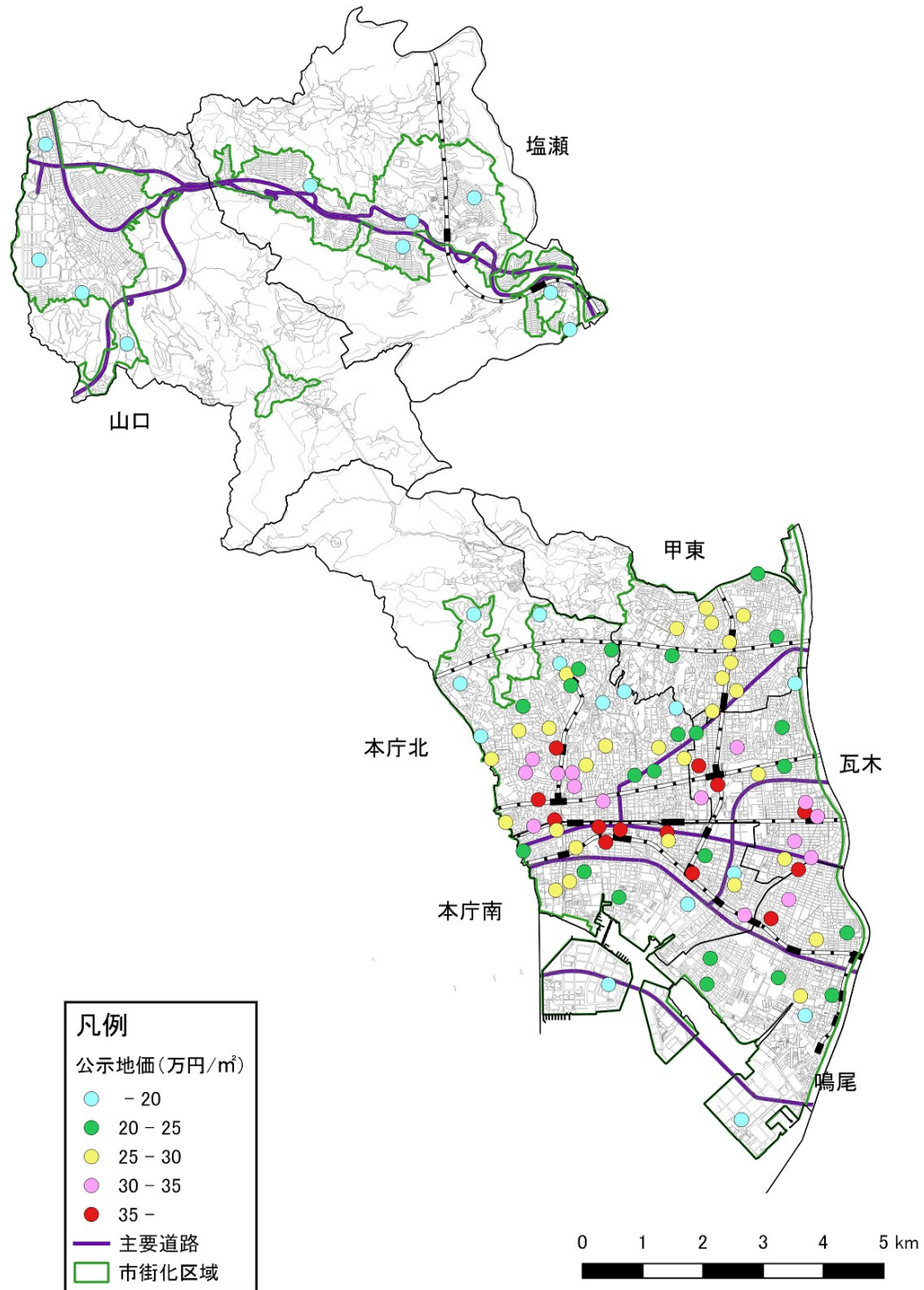
資料: 令和元年西宮市統計書



資料: 令和元年西宮市統計書

② 公示地価の動向

平成 31 年の公示地価は、南部地域の鉄道駅周辺で 35 万円/㎡以上の区域が多く、その周辺地域が 30 万円/㎡以上、25 万円/㎡以上の区域が多くなっています。北部地域は 20 万円/㎡以下の区域のみとなっています。

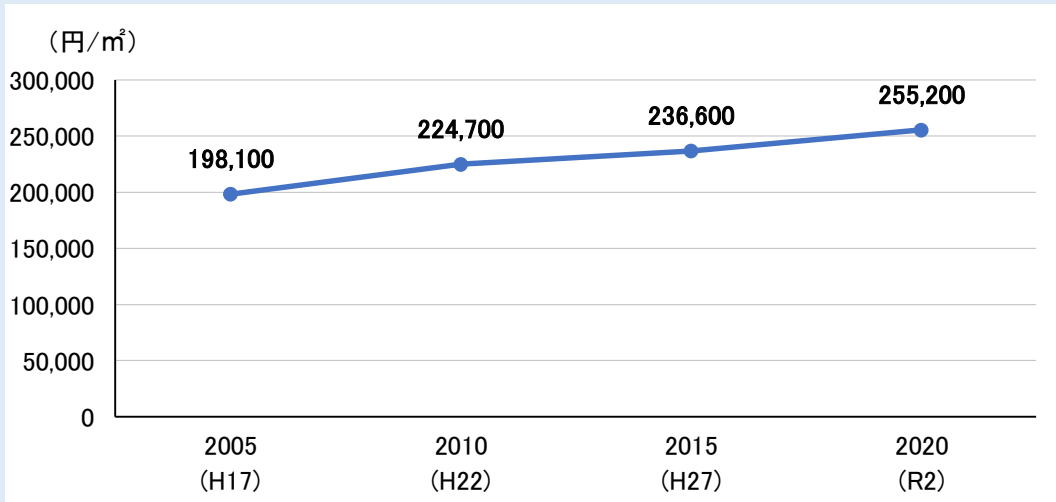


資料:平成 31 年国土数値情報

(参考)住宅地平均価格の推移

西宮市の住宅地の平均価格は、平成17年まで一貫して下がり続け、平成17年には198,100円/㎡と200,000円/㎡を割りました。その後はなだらかな増加傾向にあり、令和2年には255,200円/㎡となっています。

住宅地平均価格の推移



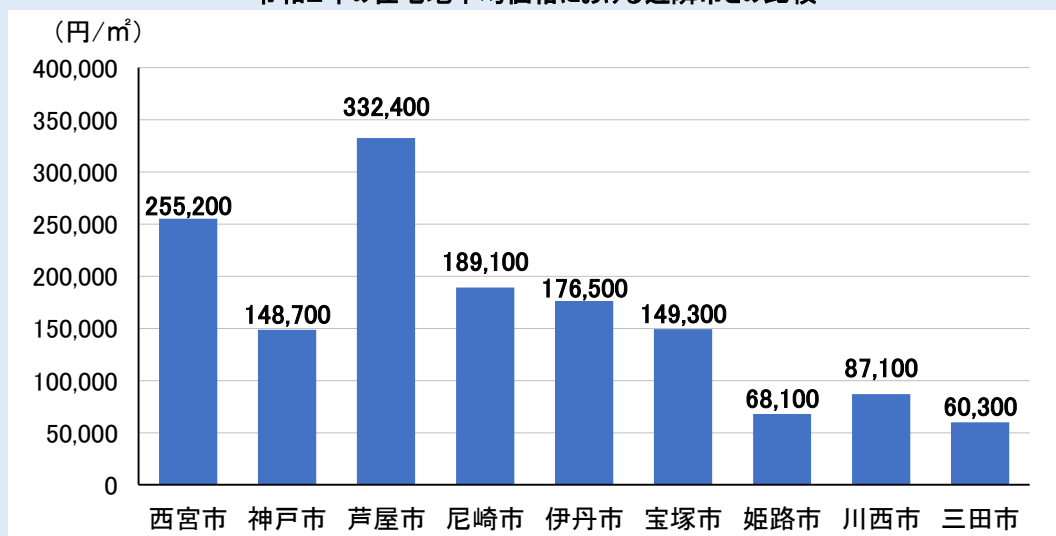
※平均価格の集計方法は、平均価格＝集計地域内の全地点の合計額÷集計地域内の全地点の地点数

資料：地価公示

(参考)令和2年の住宅地平均価格における近隣市との比較

令和2年の住宅地平均価格を近隣都市と比較をすると、芦屋市に次いで高い水準となっています。

令和2年の住宅地平均価格における近隣市との比較



※平均価格の集計方法は、平均価格＝集計地域内の全地点の合計額÷集計地域内の全地点の地点数

資料：地価公示

(4)分譲及び賃貸マンション管理の状況(アンケートによる調査)

本計画の策定に当たっては、市内の民間分譲マンション管理組合と民間賃貸住宅所有者の意見を計画に反映するため、令和元年度に、民間分譲マンション管理組合 1,349 団体と民間賃貸マンション所有者 1,231 名を対象にアンケートを行いました。以下は、その結果の一部を抜粋したものです。

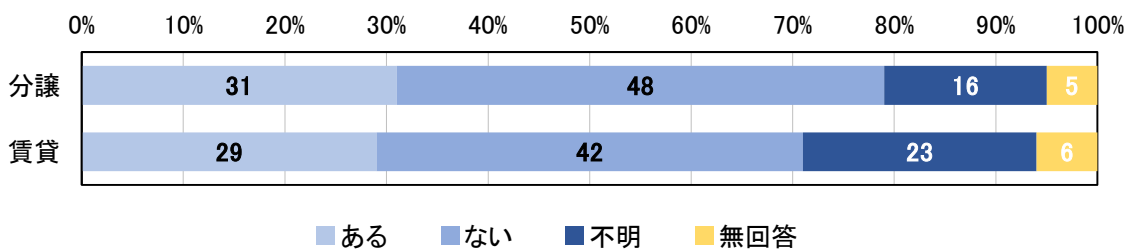
※端数処理の都合上、各図の構成比の合計が 100%にならない場合があります。

| 項目 | 民間分譲マンション | 民間賃貸マンション |
|-----------|---------------------|-------------------------|
| 対象 | 民間分譲マンション管理組合 | 民間賃貸マンション所有者 |
| 期間 | 令和元年 11 月 15 日～29 日 | 令和元年 11 月 22 日～12 月 6 日 |
| 配付数 | 1,349 件 | 1,231 件 |
| 有効回答数(割合) | 214 件(15.9%) | 305 件(24.8%) |
| 配布・改修方法 | 郵送配布・郵送回収 | |

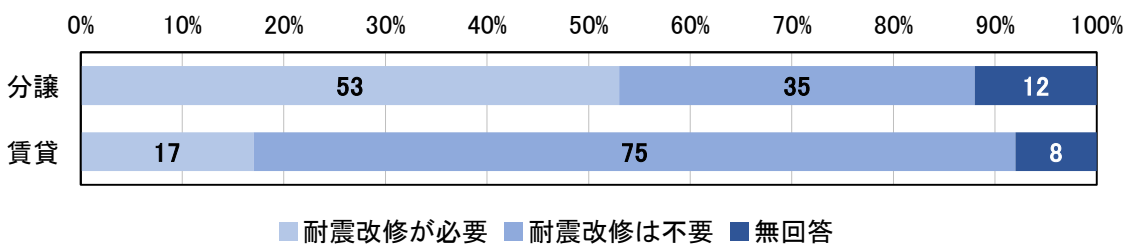
① マンションの耐震性の状況

分譲マンションにおいて、旧耐震基準のもののうち、31%が耐震診断を実施しています。耐震診断を受けた分譲マンションのうち 53%は耐震改修が必要という結果でしたが、そのうち 78%が耐震改修未実施となっています。賃貸マンションは旧耐震基準のものうち 29%が耐震診断を実施しています。耐震診断を受けた賃貸マンションのうち 17%は耐震改修が必要という結果でしたが、そのうち 50%が耐震改修未実施となっています。

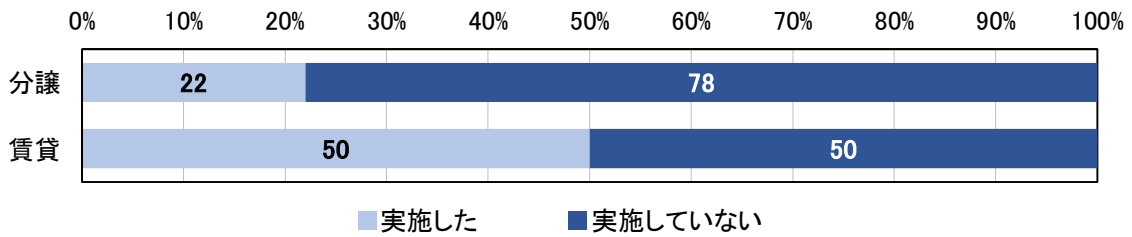
○過去に耐震診断を受けたことがあるか



○過去に耐震診断を受けたマンションの診断結果

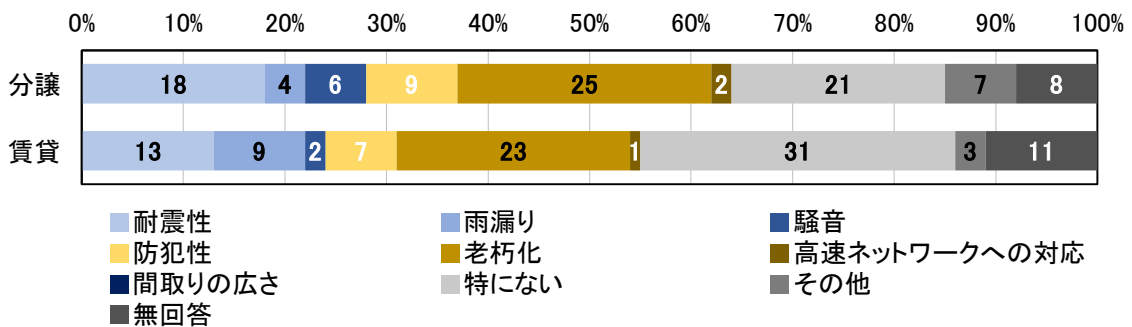


○過去の耐震診断で、耐震改修が必要と診断されたマンションの耐震改修実施状況



② マンションにおいて最も改善したい項目

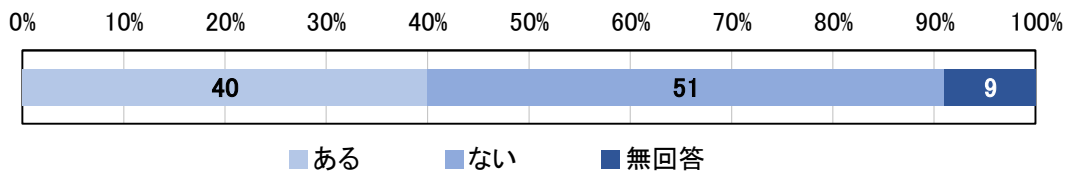
分譲マンション管理組合や賃貸マンション所有者がマンションで最も改善させたい項目は、分譲、賃貸マンションとも老朽化対策や耐震性に係る対策が上位を占めています。また、その他について、分譲マンションでは防犯対策や騒音への対策が、賃貸マンションでは雨漏りへの対策や防犯対策が挙げられています。



③ 賃貸マンション所有者が入居を断った方の属性

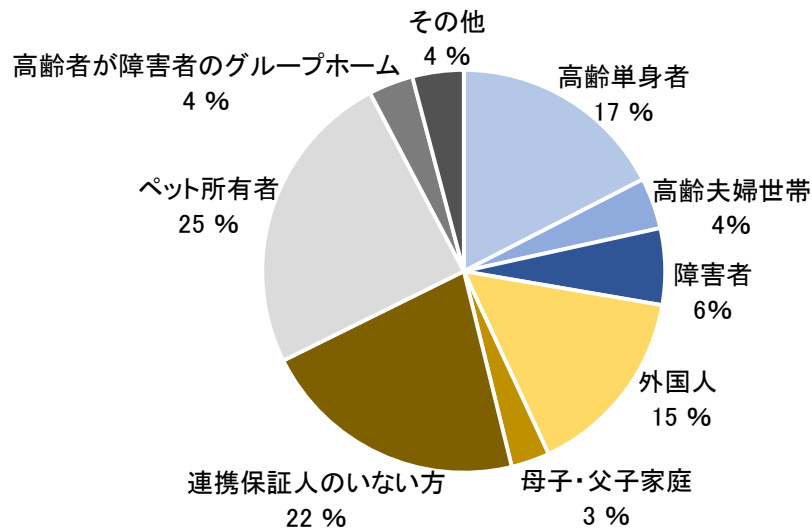
○所有している賃貸マンションへの入居を断ったことがあるか

賃貸マンション所有者のうち、入居を断ったことがある所有者は40%でした。



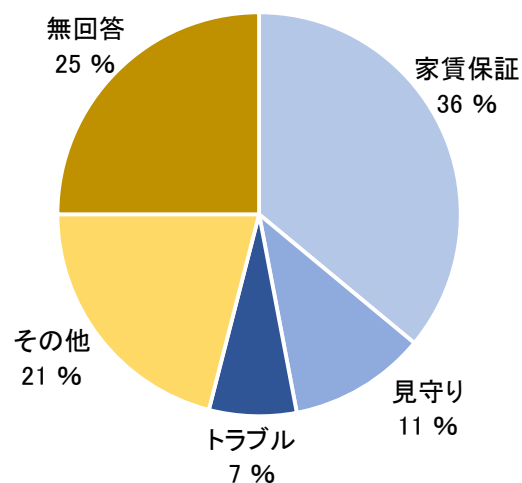
○所有者が入居を断った理由(複数回答総数 249 件の内訳)

入居を断ったことがある賃貸マンション所有者の、断ったことがある理由として挙げたものうち、「ペット所有者」が最も多く25%、次いで「連帯保証人のいない方」が22%、「高齢単身者」が17%となっています。



○所有者が求める行政支援

賃貸マンションの所有者が求める行政支援として、家賃保証(36%)、高齢者等の見守り(11%)、入居者同士のトラブル仲裁(7%)が挙げられています。



4. 前住宅マスタープランの施策の進捗状況及び成果指標の達成状況

前住宅マスタープランは8つの目標を掲げて推進してきましたが、各目標に関する取組の進捗状況について、各目標ごとに整理しました。

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

子育て世帯が地域とつながりを持てるよう、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や、子育て世帯が暮らしやすいまちづくりを推進しており、10年前と比較すると全体的に活発に取り組めていることが伺えます。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|---|--------------------|--|----|---|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 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事業 | 11箇所 | ➤ | 21箇所(延 152,552人利用) | 拡充 |
| | 「子育て地域サロン」への補助事業 | 33箇所 | ➤ | 38箇所(延 15,052人利用) | 継続 |
| | ファミリーサポート事業 | 提供会員:691人 依頼会員:2,340人 両方会員:163人 活動件数:8,561件 | ➤ | 提供会員:881人 依頼会員:3,497人 両方会員:93人 活動件数:14,477件 | 継続 |
| | 地域のつどい場推進事業 | — | ➤ | つどい場設置状況 48ヵ所 つどい場助成制度活用件数1件 つどい場ネットワークの加盟 つどい場数 20件 | 継続 |
| | 宮っ子のいえアドバイザー派遣 | — | ➤ | 39回(累計) | 継続 |
| 2. 子育て世帯が地域とのふれあいやつながりを感じられる住まいづくりをすすめます | 地区計画 | 32地区(累計) | ➤ | 36地区(累計) | 継続 |
| | 緑地協定 | 12地区 | ➤ | 15地区 | 継続 |
| | 生垣設置助成 | 申請 12件 | — | H30年度で終了 | 完了 |
| | 植栽工事助成 | — | ➤ | 18件 | 継続 |
| 3. 子どもたちがのびのびと遊び、育つように、公園や緑が身近にある住環境づくりをすすめます | 花のコミュニティづくり事業 | 55団体 | ➤ | 82団体 | 継続 |
| | 大規模開発に伴う協力要請に関する指針 | 2件(累計) | ➤ | 11件(累計) | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 主な指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2年度) | 現状値 | 指標評価 |
|--------------------------|--------------|----------------------|----------|------|
| 社会福祉協議会子育て地域サロン利用者数 | 25,763人(H19) | 27,000人 | 22,635人 | △ |
| 住宅の空きスペースを利用した地域型保育事業所の数 | 7箇所(H22) | 当時値以上 (大幅増を目指します) | 13箇所(R1) | ◎ |

注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

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

高齢者が自宅に住み続けるための取組や、高齢者向けの施設に関する取組は大半が10年以上継続実施しているため全体的に増加しており、10年前と比較すると多様なニーズへの対応ができるようになってきていると言えます。また、自宅に住み続けるための取組も増加しており、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率も向上しました。

なお、高齢者一人ひとりが地域で繋がれるような居場所づくりは、件数としては減少した取組もありますが、全体的な件数は増加しています。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----|------------------------------------|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 高齢者が自宅に住み続けられるよう支援します | 人生いきいき住宅改造成事業 | 一般型:105件 | ↘ | 一般形:62件 共用型:1件 | 継続 |
| | | 特別型:93件 | ↗ | 特別型:106件 | 継続 |
| | 介護保険住宅改修費助成制度 | 1,160件 | ↗ | 1,468件 | 継続 |
| | バリアフリー減税 | 31件 | ↗ | 53件 | 継続 |
| | 福祉のまちづくり条例 | 届出件数 民間14件、公営6件 | ↘ | 届出件数 民間19件、公営0件 | 継続 |
| | デイサービス | 39件(累計) | ↗ | 128件(累計) | 継続 |
| | ショートステイ | 26件(累計) | ↘ | 21件(累計) | 継続 |
| | 小規模多機能型居宅介護施設 | 5件(累計) | ↘ | 4件(累計) | 継続 |
| 2. 高齢者が自らのニーズに合った住まいへ住み替えられるよう支援します | 養護老人ホーム | 1件(累計) | → | 1件(累計) | 継続 |
| | 軽費老人ホーム | 6件(累計) | → | 6件(累計) | 継続 |
| | 有料老人ホーム | 22件(累計) | ↗ | 31件(累計) | 継続 |
| | 特別養護老人ホーム | 14件(累計) | ↗ | 20件(累計) | 継続 |
| | 認知症対応型共同生活介護(グループホーム) | 17件(累計) | ↗ | 20件(累計) | 継続 |
| | 高齢者円滑入居賃貸住宅 | 12件342戸 | — | 法改正による制度廃止 | 中止 |
| | 高齢者専用賃貸住宅 | 3件238戸 [すべて適合型] | — | 法改正による制度廃止 | 中止 |
| | サービス付き高齢者向け住宅 | — | ↗ | 27件1,630戸 (累計) | 継続 |
| | 高齢者向け優良賃貸住宅 | UR:1件93戸 県公社:1件20戸 | ↗ | UR:1件94戸 県公社:1件20戸 | 完了 |
| | シルバーハウジング | 市:4団地168戸 県:2団地128戸 (累計) | ↘ | 市:3団地138戸 県:2団地128戸 (累計) | 継続 |
| 3. 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 | 高齢者自立支援ひろば事業 | 2箇所 | — | H29年度で廃止 | 完了 |
| | 老人いこいの家 | 25箇所(累計) | ↘ | 22箇所(累計) | 継続 |
| | ふれあい・いきいきサロン | 31箇所 | ↗ | 78箇所・延べ906回の開催 | 拡充 |
| | ふれあい昼食会 | 58箇所 | ↘ | 47箇所・延べ488回の開催 | 継続 |
| | 福祉施設における地域交流施設 | 1箇所(累計) | ↗ | 整備済:6箇所 整備予定として公募採択:2箇所 (累計) | 継続 |
| | 地域のつどい場推進事業(再掲) | — | ↗ | つどい場設置状況48 | 継続 |

| | | | | | |
|---|------------------------|-----------|---|---|----|
| | | | | カ所 つどい場助成制度活 用件数1件 つどい場ネットワークの 加盟つどい場数 20 件 | |
| | 宮っ子のいえアドバイザー派遣(再 掲) | — | ↗ | 39 回(累計) | 継続 |
| 4. 高齢者が地域と のふれあい・つな がりを感じられる 住まいづくりをす めます | 地区計画(再掲) | 32 地区(累計) | ↗ | 36 地区(累計) | 継続 |
| | 緑地協定(再掲) | 12 地区 | ↗ | 15 地区 | 継続 |
| | 生垣設置助成(再掲) | 申請 12 件 | — | H30 年度で終了 | 完了 |
| | 植栽工事助成(再掲) | — | ↗ | 18 件 | 継続 |
| 5. 高齢者の手によ る、緑豊かな住 環境づくりを支援 します | 花のコミュニティづくり事業(再掲) | 55 団体 | ↗ | 82 団体 | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 主な指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標 評価 |
|-----------------------------------|---|----------------------|--|----------|
| 高齢者(65 歳以上の者)が居住する 住宅のバリアフリー化率 | 47.1%(H20) | 75% | 48.6%(H30) | ○ |
| 生活支援サービス付高齢者向け賃 貸住宅数 | 高齢者向け優良賃貸 住宅2件 113 戸 適合高齢者専用賃 貸住宅3件 238 戸 (H22) | 当時値以上 (大幅増を目指します) | サービス付き高齢者向 け住宅 27 件 1,630 戸 高齢者向け優良賃貸 住宅2件 114 戸 | ◎ |
| 人生いきいき住宅改造助成事業の 申請件数 | 105 件(H21) | 140 件 | 88 件 | △ |

注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

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

住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットについては、高齢者や障害者等に対応できる公営住宅の充実や、民間賃貸住宅への入居の円滑化を推進してきました。

しかし、今後の住宅確保要配慮者に関する問題は、少子高齢化による高齢者の増加や、外国人をはじめその要因が多様化することが考えられ、UR 賃貸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の構築が求められます。また、地域住民や NPO 等、事業者、行政等の連携を強化し、住居の確保だけでなく、一人ひとりが自分の居場所だと感じられる住環境の確保を促進する必要があります。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|---|------------------------|------------|----|-----------------------------------|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 公営住宅を住宅セーフティネットの中核と位置付け、機能を充実させます | 優先枠の設定 | 100 戸 | ↘ | 32 戸 | 継続 |
| | 高齢者・障害者用の住戸数 | 374 戸 | ↗ | 429 戸 | 継続 |
| | エレベーターの設置 | 1棟2基(累計) | → | 廊下型住棟 5基 階段室型住棟 2基 (累計) | 継続 |
| 2. 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 | あんしん賃貸支援事業 | 4件7戸(累計) | ↗ | 3件 51 戸(累計) | 継続 |
| | 高齢者円滑入居賃貸住宅(再掲) | 12 件 342 戸 | — | 法改正による制度廃止 | 中止 |
| | 家賃債務保証制度 | 利用者0件 | → | 利用者0件 | 継続 |
| | グループホーム | 1件(累計) | ↗ | 19 件(累計) | 継続 |
| | ケアホーム | 12 件 | — | H26 年度からグループホームと統合 | 中止 |
| | 民間賃貸住宅すみかえサポート協力店登録制度 | — | ↗ | 登録数 15 件(累計) | 継続 |
| | 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度 | — | ↗ | 登録数 10 戸(累計) | 継続 |
| | 民間賃貸住宅すみかえサポート相談窓口 | — | ↗ | 相談受付 7 件 | 継続 |
| 3. 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への多様な居住支援策の検討をすすめます | 住宅扶助 | 47,125 件 | ↗ | 64,899 件 | 継続 |
| | 離職者への住宅手当 | 12 世帯 | — | H24 年度終了 | 完了 |
| | 住居確保給付金 | — | ↗ | 65 件 | 継続 |
| | DV 被害者の住まい探し | — | — | 不明 | 継続 |
| | リバースモーゲージ | 0件 | ↗ | 1件(H30) | 継続 |
| 4. UR 都市機構が UR 賃貸住宅において行う住宅セーフティネット機能との連携を図ります | UR 賃貸住宅所得の特例 | 11,537 戸 | ↘ | 10,425 戸 | 継続 |
| | ハウスシェアリング制度 | 年間利用件数3件 | → | 契約件数3件 | 継続 |
| | 家賃改定特別措置 | — | ↗ | 180 戸 | 継続 |
| | 集会所使用の優遇 | — | ↗ | 14 件(R1.1~11) | 継続 |
| | 生活支援アドバイザーの配置 | 武庫川団地で実施 | ↗ | 武庫川団地で実施 浜甲子園団地で実施 (R1.10~) | 継続 |
| | 高齢者相談員の巡回 | 全団地対象 | → | 継続実施 | 継続 |
| | 共用部分バリアフリー化 | — | → | — | 継続 |
| | 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅(機構供給型) | — | ↗ | 武庫川団地 140 戸 (R1.11 時点) | 継続 |

| | | | | | |
|--|------------|----------|---|-------------------|----|
| | 近居促進制度 | — | ↗ | 契約件数 121 件 | 継続 |
| 5. 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の居住を地域住民、当事者団体やNPO等及び行政が連携して支えます | 地区ネットワーク会議 | 会議数 26 回 | ↗ | 18 地域・会議数の延べ 84 回 | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 主な指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標評価 |
|--------------------------------|------------|----------------------|-------------|------|
| 最低居住面積水準未満世帯率 | 5.4%(H20) | 0.0% | 6.0% | ○ |
| 市営住宅バリアフリー率 | 52.4%(H21) | 75.0% | 54.1%(R1) | ○ |
| エレベーターが設置されている、もしくは1階の市営住宅の戸数率 | 65.7%(H21) | 70.0% | 70.6% | ◎ |
| あんしん賃貸住宅登録数 | 4件7戸(H22) | 当時値以上 (大幅増を目指します) | 3件 51 戸(直近) | ◎ |

注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

目標4 防災・防犯性に配慮した安全な住まい・住環境づくりをすすめます

新築住宅の性能向上が図られ、長期にわたり良好な状態で使用できる住まいの誘導や既存住宅においても耐震改修等を行うことによる耐震性向上が進んでいます。また、耐震診断や市の啓発、住民主体のまちづくりなどにより、住環境づくりが進んでいます。

今後も災害に強い住まいや住環境づくりのため、市民一人ひとりの防災意識の向上や地域住民が協力しあう災害対策への取組の強化が必要となります。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|------------------------------------|-----------------------|--|----|--|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 新築の住まいの住宅性能の向上を図ります | 建物の新築工事の中間・完了検査 | 完了検査実施率 94.0% | ↗ | 100.0% | 継続 |
| | 長期優良住宅建築等計画の認定 | 162 件 | ↗ | 372 件 | 継続 |
| | 長期優良住宅に対する固定資産税の減免措置 | 41 件 | ↗ | 337 件(R1 新規適用分) | 継続 |
| | 宅地造成に関する工事の中間検査 | 237 件 | ↘ | 103 件 | 継続 |
| 2. 耐震改修等により、新耐震基準以前の住まいの耐震性向上を図ります | 簡易耐震診断 | 戸建 45 戸 分譲共同5棟 242 戸 賃貸共同1棟 24 戸 | ↘ | 戸建 51 戸 長屋 1 棟 16 戸 共同住宅 1 棟 9 戸 | 継続 |
| | 住宅耐震改修促進事業 | 戸建住宅 15 戸 | ↗ | 計画策定 18 棟 48 戸 改修(一般)10 棟 15 戸 | 継続 |
| | 耐震改修促進税制 | 12 件 | ↘ | 7 件 | 継続 |
| 3. 災害に強い安全な住まいづくりをすすめます | フェニックス共済(兵庫県住宅再建共済制度) | 持家 6,433 戸 借家 700 戸 管理組合 19 件 | ↗ | 持家 7,602 戸 借家 786 戸 管理組合 46 件 | 継続 |
| | みやっこ防災マンション認定制度 | — | ↗ | 1 件 | 継続 |
| | 住宅購入・整備資金の融資あっせん | 0件 | — | H24 年度に廃止 | 中止 |
| 4. 地域住民の協力により、災害に強い安全な住環境づくりをすすめます | 狭あい道路環境整備 | 12 件 | ↗ | 30 件 | 継続 |
| | ハザードマップの作成・配布 | — | ↗ | 全戸(約 233,000 世帯)に配布 | 継続 |
| | 地区計画(再掲) | 32 地区(累計) | ↗ | 36 地区(累計) | 継続 |
| | 緑地協定(再掲) | 12 地区 | ↗ | 15 地区 | 継続 |
| | 生垣設置助成(再掲) | 申請 12 件 | — | H30 年度で終了 | 完了 |
| | 植栽工事助成(再掲) | — | ↗ | 18 件 | 継続 |
| | 宅地防災工事資金 | 0件 | — | H30 年度に廃止 | 中止 |
| | 宅地耐震化推進事業 | — | ↗ | H26 調査完了 H30 事業完了 | 完了 |

○成果指標の達成状況

| 主な指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標評価 |
|-----------|------------|---------------------|-------------------------------------|------|
| 住まいの耐震化率 | 73.3%(H19) | 97.0% (R8 年度目標値) | 91.9%(H25) | ○ |
| 自主防災組織結成率 | 88.9%(H19) | 100.0% | 93.4% (注)自主防災組織結成率ではなく、世帯カバー率で算出 | ○ |

注)◎: 目標値を達成 ○: 前計画策定時以上 △: 前計画策定時より減少

目標5 分譲マンションの適切な維持管理及び周辺地域との調和をすすめます

分譲マンションの適切な維持管理の促進においては、分譲マンション管理アドバイザー派遣のニーズがあるにもかかわらずマンション管理セミナーの参加者が減少していることから、マンション管理における問題が個別化している可能性があります。個別でのアドバイザーの派遣や耐震診断等も実施していますが、今後広く情報提供を行う事や、適切な分譲マンションの管理を促進するための工夫が求められます。そのためにも、関連する団体等との連携を強化して取り組む必要があります。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) 主な支援団体 | 実績 | | | 方向性 |
|---------------------------------------|-----------------------|--|----|--|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 分譲マンションの適切な維持管理を促進します | マンション管理セミナー | 受講者数 基礎 135 人、実務 250 人 | ↘ | 受講者数 基礎 156 人、実務 165 人 | 継続 |
| | 簡易耐震診断(再掲) | 戸建 45 戸 分譲共同5棟 242 戸 賃貸共同1棟 24 戸 | ↘ | 戸建 52 戸 長屋2棟5戸 分譲共同5棟 91 戸 賃貸共同1棟5戸 | 継続 |
| | 住宅耐震改修促進事業(再掲) | 戸建住宅 15 戸 | ↗ | 戸建住宅 11 戸、 共同住宅1棟(2戸) | 継続 |
| | 分譲マンション管理アドバイザー派遣 | — | ↗ | 11 件 | 継続 |
| 2. マンション内のつながり、マンションと周辺地域とのつながりを育成します | 大規模開発に伴う協力要請に関する指針 | 2件(累計) | ↗ | 11 件(累計) | 継続 |
| | 分譲マンション管理アドバイザー派遣(再掲) | — | ↗ | 11 件 | 継続 |
| 3. 兵庫県、専門家の団体及び NPO 等と連携して支援を行います | 公益財団法人マンション管理センター | 分譲マンションに関する情報提供、相談、各調査等の実施をしています。また、マンションの適切な管理をすすめるため、管理組合の運営状況等を登録し、インターネット上で随時閲覧できるシステム(マンションみらいねっと)を運営しています。 | | | 継続 |
| | ひょうご住まいサポートセンター | マンションの管理・運営・技術指導等様々な相談に応じます。また、共同住宅のバリアフリー化や耐震化に関する相談に対して、アドバイザーの派遣、技術的アドバイスや事業化支援に関するアドバイスをを行います。 | | | 継続 |
| | 一般社団法人兵庫県マンション管理士会 | マンション管理の諸問題に関して管理組合等の相談に応じ、マンションの適正な管理と良好な居住環境を形成していくために、適切なアドバイスを行っています。また、電話相談、相談員の派遣、無料相談会等を実施しています。 | | | 継続 |
| | NPO 等 | 管理組合同士が情報交換し、コミュニティやネットワークを形成していくことで、マンションに関する情報収集や維持管理をさらに良好なものとするために、市と協働して支援を行っている共助団体があります。 | | | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 主な指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標評価 |
|-----------------------|----------------------|------------|----------------------|------|
| マンション管理基礎セミナーへの延べ参加者数 | 113 人 (H19~21 平均) | 当時値以上 | 119 人 (H28~30 平均) | ◎ |
| マンション管理基礎セミナーの満足度 | 91% (H19~21 平均) | 当時値維持 | 91% (H28~30 平均) | ◎ |

注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

目標6 文教住宅都市にふさわしい、魅力あふれる住環境を目指します

歴史的に育まれた地域特性に配慮しながら、住宅開発の適正な規制誘導や地区ごとにルールを定め、魅力あふれる住環境の整備を促してきました。

今後もそれぞれの地域の特徴的な自然・住環境に応じ、景観や環境等に配慮した住宅の建築を促すことで地域の特徴がさらに磨かれ、本市全体の魅力向上につながると考えられます。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|--|---------------------------------|-------------------------|----------|---|-----------------------|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 歴史的に育まれた地区の景観特性に配慮しながら、西宮市らしい住まいづくりに取組ます | 景観重点地区の指定 | 0地区 | ↗ | 6地区 | 拡充 |
| | 景観形成建築物の指定 | 8件(うち3件が民家) | ↗ | 景観重要建築物2件 西宮市都市景観形成建築物等 15件(うち5件が民家) | 拡充 |
| 2. 緑豊かな住環境をつくり・まもり・そだてます | 緑地協定(再掲) | 12地区 | ↗ | 15地区 | 継続 |
| | 生垣設置助成(再掲) | 申請 12件 | — | H30年度で終了 | 完了 |
| | 植栽工事助成(再掲) | — | ↗ | 18件 | 継続 |
| | 屋上壁面緑化助成 | 4件 | ↘ | 2件 | 継続 |
| | 景観法に基づく景観形成基準 | 届出件数 25件 | ↗ | 届出件数 94件(建築物) | 継続 |
| 3. 都市計画上の制限や条例等により、住宅開発の適正な規制誘導を図ります | 開発事業等におけるまちづくりに関する条例 | 開発 106件 小規模 1,270件 | → | 開発 106件 小規模 1,215件 | 継続 |
| | 風致地区内における建築等の規制 | 230件 | ↗ | 297件 | 継続 |
| | 地区計画(再掲) | 32地区(累計) | ↗ | 36地区(累計) | 継続 |
| 4. 住民参加による地区のルールづくり等を通じて、既成市街地の良好な住環境の保全・形成を図ります | 建築協定 | 17地区 | ↘ | 13地区 | 継続 |
| | まちづくり塾 | 8回 | ↘ | 1回 | 継続 |
| | まちづくり助成制度 | 活動助成 2地区 専門家派遣 2地区 | ↗ | 活動助成 2地区 専門家派遣 3地区 | 継続 |
| | 西宮まちなみ発見クラブ | 35人 | — | 自主活動団体に移行 市は活動を助成 | 中止 |
| | 景観啓発講座 | — | ↗ | 参加者 20人(H30) | 継続 |
| | 古民家活用支援事業 | — | ↗ | 0件 | 継続 |
| | 狭あい道路環境整備(再掲) | 12件 | ↗ | 30件 | 継続 |
| | 住まいづくりニュース | — | ↗ | 第13号まで発行 | 継続 |
| | 5. 市内の大学等と連携して市民の「住まい学習」に取り組めます | リフォームセミナー | 受講者数 62人 | — | H30年度より住まい関連セミナーとして開催 |
| 住まい関連セミナー | | — | ↗ | 受講者数 33人 個別相談会 8人(H30) | 継続 |
| マンション管理セミナー(再掲) | | 受講者数 基礎 135人、実務 250人 | ↘ | 受講者数 基礎 156人、実務 165人 | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2年度) | 現状値 | 指標評価 |
|-----------|-----------|-----------|------|------|
| 地区計画策定地区数 | 32地区(H22) | 35地区以上 | 36地区 | ◎ |

注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

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

住まいの計画的な点検や改修に関するセミナーの開催や、空き家等の利用に関する情報発信などを行ってきました。また、市民向けの相談窓口の種類を増やすことで、住まいに関する様々な困り事への対応が可能となりました。しかし、空き家等の活用が進んでおらず、契約におけるトラブル解決サポート件数も減少していることから、ニーズに合った取組や既存住宅の持続的な活用策等の情報提供などが必要とされます。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|--|----------------------------|------------------------|----|--|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 長く大切に住み続けられる住まいづくりのため、住まいの計画的な点検や改修を推奨します | リフォームセミナー(再掲) | 受講者数 62 人 | — | H30 年度より住まい関連セミナーとして開催 | 中止 |
| | 住まい関連セミナー | — | ↗ | 受講者数 33 人 個別相談会 8 人 | 継続 |
| | 長期優良住宅建築等計画の認定(再掲) | 162 件 | ↗ | 372 件 | 継続 |
| | 空き家等地域活用支援事業 | — | → | 0 件 | 継続 |
| | 空き家跡地活用まちづくり推進事業 | — | → | 0 件 | 継続 |
| 2. 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 | 戸建賃貸住宅住替改修支援事業 | — | → | 0 件 | 継続 |
| | 空き家等利用情報提供事業 | — | ↗ | 空き家所有者 8 件 利用希望者 6 件 マッチング 2 件 (累計) | 継続 |
| | あんしん賃貸支援事業 | 4 件 7 戸(累計) | ↗ | 3 件 51 戸(累計) | 継続 |
| | 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度(再掲) | — | ↗ | 登録数 10 戸(累計) | 継続 |
| 3. 住まいに関する相談窓口を充実させます | ひょうご住まいサポートセンターでの相談 | 228 件 | ↗ | 376 件(H30) | 継続 |
| | 住宅改修業者登録制度 | 業者数 21 件(累計) | ↗ | 業者数 22 件(累計) | 継続 |
| | 市の相談窓口 | 建築相談 129 件 | ↗ | 建築・リフォーム相談 99 件 不動産相談 167 件 マンション管理相談 55 件 | 継続 |
| | | 契約におけるトラブル解決サポート 142 件 | ↘ | 契約におけるトラブル解決サポート 118 件 | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標評価 |
|----------------------|----------------------|------------|----------------------|------|
| リフォームセミナーの満足度 | 75.0% (H19~21 平均) | 当時値維持 | 84.0% (H27~29 平均) | ◎ |
| 戸建の新築住宅に占める長期優良住宅の割合 | 21.3%(H22) | 当時値以上 | 32.8% | ◎ |

注) ◎: 目標値を達成 ○: 前計画策定時以上 △: 前計画策定時より減少

目標8 人と自然が共生できる住まい・住環境づくりをすすめます

環境負荷を低減する住まいや再資源化による循環型の住まいづくり、また、自然環境と住環境の調和を促進するため、特に環境負荷低減のための取組はセミナーやアドバイザーの派遣など、市民が関心を持てるような取組を実施してきました。

今後も様々な取組や啓発により、持続可能な住まい・住環境の形成が求められます。

○主な施策の進捗状況

| 施策の展開方向 | 主な施策(取組) | 実績 | | | 方向性 |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|----|---------------------------------|-----|
| | | 前計画策定時 | 推移 | 令和2年3月末 | |
| 1. 環境負荷を低減する住まいづくりを促進します | 省エネルギー機器等の設置に対する補助 | — | ↗ | 太陽光 14 件、エネファーム 30 件、蓄電池 6 件 | 継続 |
| | 省エネ改修促進税制 | 10 件 | ↘ | 7 件 | 継続 |
| | 建築物省エネ法 | 32 件 | ↗ | 109 件 | 継続 |
| | CASBEE | 22 件 | ↗ | 24 件 | 継続 |
| | 分譲マンション管理アドバイザー派遣(再掲) | — | ↗ | 11 件 | 継続 |
| | エコいえ作り体験ワークショップ | — | ↗ | 開催回数:1 回/年 参加者:54 名(1 日開催) | 継続 |
| | 国産木材利用の推進 | — | — | R1 年度に廃止 | 中止 |
| 2. 再資源化の促進による循環型の住まいづくりを促進します | 建設廃棄物のリサイクルの推進 | — | ↗ | 729 件 | 継続 |
| | 兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度 | 16 件(H14~H21 累計) | ↗ | 44 件(H14~H30 累計) 1 件(H30 実績) | 継続 |
| 3. 自然と融合して心地よく暮らす生活の良さを見直すことを普及・啓発します | 緑地協定(再掲) | 12 地区 | ↗ | 15 地区 | 継続 |
| | 生垣設置助成(再掲) | 申請 12 件 | — | H30 年度で終了 | 完了 |
| | 植栽工事助成(再掲) | — | ↗ | 18 件 | 継続 |
| | 屋上壁面緑化助成(再掲) | 4 件 | ↘ | 2 件 | 継続 |

○成果指標の達成状況

| 指標名 | 前計画策定時値 | 目標値(R2 年度) | 現状値 | 指標評価 |
|------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------|
| 住宅の省エネ措置の届出における平成 11 年度基準適合率 | 42.0%(H22) | 当時値以上 | 83.3% | ◎ |
| 民生家庭部門の一人あたり二酸化炭素排出量 | 1,103 kg(H19) | 868 kg(21%削減) | 1,353kg(H28) | △ |
| 兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度の認定件数 | 16 件 (H14~H21 累計) | より多くの方の利用を目指します | 44 件 (H14~H30 累計) | ○ |

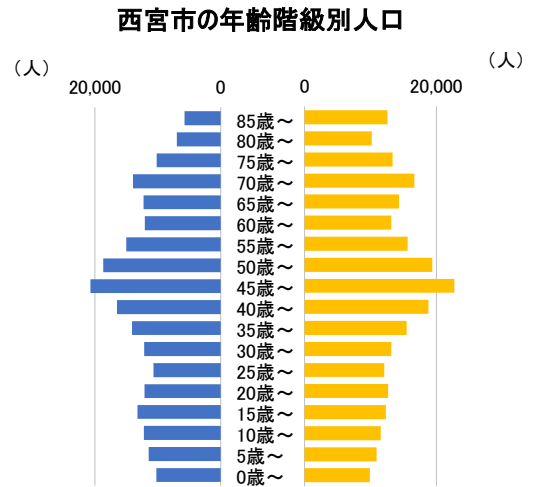
注)◎:目標値を達成 ○:前計画策定時以上 △:前計画策定時より減少

5. 社会情勢からみる課題

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

我が国ではすでに人口が減少しており、2025年には国民の4人に1人が75歳以上となる超高齢化社会に突入すると予想されています。本市においても、今後20年で約14万人が65歳以上人口に加わり、高齢化が進むと考えられます。

また、非婚化・晩婚化が進むなか、当面は人口が増加に転じることは難しく、平均寿命・健康寿命の延伸もあり高齢化に歯止めがかからず、少子高齢化はグローバル化や高度情報化などの進展と相まってライフスタイルや価値観の多様化を生み出し、人々が暮らしや住まいに求めるニーズはますます複雑多様化すると予想されます。

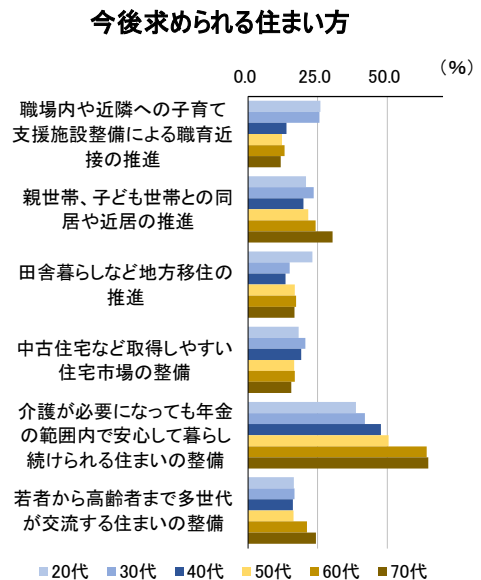


(2) 働き手・働き方の多様化

社会経済構造が変化するなかで、女性の社会参加と共稼ぎの増加、子育てに係る問題などワークライフバランスの考え方が浸透しており、特に20～30代の子育て世代では、職住近接に対するニーズが高くなっています。

また、人口減少・少子高齢化に伴い不足する国内労働力として外国人の流入が進む一方で、「人生100年時代」の到来も予想されており、働くことのできる期間が長くなる高齢者が、地方活性化の担い手としても期待されています。

住宅分野においても、働き方や働き手の多様化に応じた住宅の供給が求められるとともに、世帯人数や世帯人員年齢にあった住宅の整備が求められると予想されます。

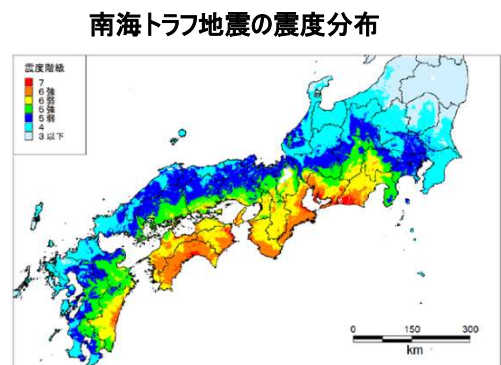


資料：平成29年度国土交通白書

(3) 大規模自然災害による意識の高まり

阪神・淡路大震災や東日本大震災、熊本地震などの地震災害をはじめ、大型台風による広域大規模水害や集中豪雨による都市型水害の発生など、自然災害の頻度が増すと同時に被害が甚大化しています。

また、今後、発生が予想されている大規模自然災害として南海トラフ地震があり、政府の地震調査研究推進本部は、今後30年以内にマグニチュード8～9クラスの地震が70～80%の確率で発生するとしています。



資料：政府中央防災会議

(4)地球環境問題による意識の高まり

地球温暖化は、気温の上昇により地球全体が温暖化されていくことを意味し、人々の生活を脅かす現象として、問題視されています。主な原因は、温室効果ガスで、二酸化炭素や一酸化二窒素、メタン、フロンガスなどで構成されており、その多くを二酸化炭素が占めています。平成 27 年には、フランスのパリで開催された第 21 回国連気候変動枠組条約締約国会議(COP21)においてパリ協定が採択され、令和元年以降の温室効果ガスの削減のための国際的な取組が決まり、我が国においては、令和元年にパリ協定長期成長戦略として、「脱炭素社会」を掲げています。

我が国では、エネルギー基本計画(平成 30 年7月閣議決定)において、「住宅については、2020 年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH の実現を目指す」としており、地球温暖化対策計画(平成 28 年5月閣議決定)においても同様に政策目標を定め、国土交通省は、経済産業省・環境省と連携して、住宅の省エネ・省 CO₂化に取組、ZEH 等を実現することを目指します。

(5)Society5.0 の推進

平成 29 年に閣議決定された「未来投資戦略 2017」及び「経済財政運営の基本方針 2017」では、第4次産業革命の技術革新をあらゆる産業や社会生活に取り入れることにより、様々な社会課題を解決する「Society5.0」の実現が掲げられました。

AI、ビッグデータ、5G などの新しい技術を活用することで、市民が快適に移動できるサービスの提供や、災害リスクの見える化による防災対策の推進、再生可能エネルギーの活用を目指したゼロエネルギー住宅等の推進など、暮らしや住まいに大きな影響をもたらす可能性があります。

(6)地方分権と SDGs の推進

地方公共団体が自らの判断と責任において地域における行政を自主的かつ総合的に実施できるようにする地方分権改革は、平成 23 年以降これまで 10 次にわたり関係法律の整備に関する法律(一括法)が制定され、事務・権限の委譲が進められています。また、平成 26 年以降は「提案募集方式」の導入により、国主導の改革から地方の提案に基づくボトムアップ型の改革に移行し、地域の実情に合わせた改革が進められています。

また、国は、人口減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保し、将来にわたって活力ある日本社会を維持するため、平成 26 年にまち・ひと・しごと創生法を策定し、地方創生を推進しています。

本市でも、人口の現状を把握・分析するとともに、文教住宅都市としての魅力を生かし、「西宮らしい暮らし」を楽しむまちを基本コンセプトとした「西宮版総合戦略」を平成 28 年に策定し、地方創生の取組を進めてきました。

令和元年度からは同計画を「第5次西宮市総合計画」と統合・一本化するとともに、「第5次西宮市総合計画」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、地方創生、SDGs を一体的に推進しています。

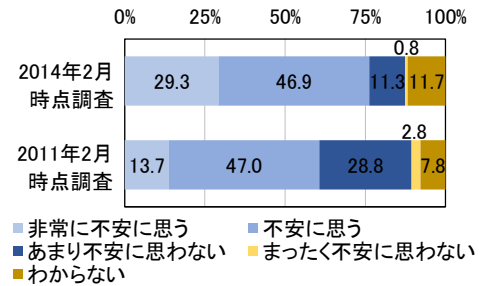
(7)インフラの老朽化への対応

本市の庁舎・学校・住宅や、社会教育・保健・福祉をはじめとした建築系公共施設の床面積の約 50%が建築後 30 年以上を経過し、老朽化が進んでいます。また、阪神・淡路大震災後に建設された施設が多く、これらの施設が建築後 20 年を経過しており、計画修繕の時期を迎えます。

また、建設後 60 年を経過する高齢化橋梁は全体の 33%を占めており、20 年後にはこの割合は 65%となり、急速に高齢化橋梁が増大します。さらに、水道管は平成 26 年度末時点で耐用年数(40 年)を超える管路が 214 km、総延長の 18%を占めるなど、市民の安全や暮らしを支える施設の老朽化が進んでいます。

今後、歳入の根幹である市税収入は、生産年齢人口の減少により大幅な増収が期待できないなかで、公共施設等の老朽化対策に要する経費が集中、増大する課題があります。

老朽化が進行するなかで社会インフラの今後について不安に思う程度



資料：国民意識調査(国土交通省)

(8)新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による影響

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)が世界的に猛威をふるい、内閣府の月例経済報告(令和2年5月)では、景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な悪化が続いており、先行きについても、当面、極めて厳しい状況が続くと見込まれております。また、新型コロナウイルス感染症の終息時期が見通せないなか、社会・経済状況の予測は非常に困難な状況です。

本市の財政への影響については、新型コロナウイルス感染拡大防止・医療体制の強化にかかる取組や、困窮する市民や事業者への支援、景気回復に向けた施策の実施などの新たな財政支出が必要となるほか、景気・雇用の悪化による生活保護などの経費の増大も予測されます。一方、市税収入については、大幅に減収する見込みです。また、国は感染症対策のための多額の補正予算を全て国債発行で賄っており、国の財政が悪化しているなか、地方交付税・交付金等も含めて財源の確保が厳しくなると想定しています。

ウィズコロナにおいては、新しい生活様式が求められる時代に突入し、人々の暮らしや仕事が大きく変わろうとしています。企業では、テレワークや在宅勤務、副業が増加し、政府が推進する「働き方改革」もあり、今後は多様で柔軟な働き方が増えると想定されます。この影響により、住まいに対する考え方は変わり、新型コロナウイルス感染症対策として、ウイルスを住宅内に持ち込まないための設備の設置や、すぐに手洗いができる間取りに加え、住宅の事務所利用や執務室の確保などを行う人もこれまでに比べて増えてきています。また、都市部を避け、郊外に移住するという選択をする人も見られます。

6. 住まい・住環境の課題の整理

(1) 住まい・住環境からみた課題の整理

前述までの内容を踏まえて、本市における住まい・住環境の課題を前住宅マスタープラン基本目標に沿って整理しました。なお、キーワードで示すそれぞれの課題は「(2) 計画改定に向けた課題のまとめ」(P.50)に反映されます。

① 子育てをしやすい住環境づくり

本市の人口は今後減少傾向にあり、出生数の減少等からも、子育て世帯は割合の低下と小規模化が進むことが予想されており、子育てをしやすい地域づくりや住環境づくりに市民が主体的に参加でき、また子育て世帯間の情報交換やコミュニティ形成など、子育て世帯が孤立しないような取組が必要とされます。

キーワード

- ・出生数の減少……………課題1
- ・市民の主体的な参加による地域づくり……………課題1、5
- ・子育て世帯の孤立化……………課題1

② 高齢者が地域に住み続けられる住環境づくり

少子高齢化が全国的な傾向となる中、本市においても高齢人口は更に増加が見込まれています。その一方で、高齢者のための設備が整備されていない住宅も数多く存在しており、住宅の中での事故発生の危険があります。高齢者が住み慣れた住まいや地域に住み続けるための支援や、ニーズに合った住まいの選択ができるような仕組みづくり、また地域での交流の場づくりや見守り等、高齢者が孤立しないような仕組みが求められます。

キーワード

- ・高齢者人口の増加……………課題3
- ・バリアフリー(事故発生防止など)……………課題2、3、4
- ・高齢者を支え合える地域づくり……………課題1

③ 住まいの確保に配慮を要する人への支援

高齢化の進行や外国人人口の増加により、今後、住宅確保要配慮者が増加・多様化することが予想されます。住宅セーフティネットについては、住居の確保だけでなく、地域住民や NPO 等、事業者、行政等の連携を強化して取組み、一人ひとりが自分の居場所だと感じられる住環境にすることが求められます。また、公営住宅に加え UR 賃貸住宅や民間賃貸住宅などを用いた重層的な住宅セーフティネットの構築が求められます。

キーワード

- ・少子高齢化……………課題1、3
- ・外国人流入人口の増加……………課題3
- ・住宅セーフティネットの構築……………課題3、4

④ 防災・防犯性に配慮した安全な住まい・住環境づくり

阪神・淡路大震災により甚大な被害を受けた本市は、災害に強いまちづくりを推進してきました。新築住宅、既存住宅ともに地震や近年多発する集中豪雨等による災害にも対応でき、長期にわたり良好な状態で使用できるように住宅性能の向上が求められます。

また、近年、犯罪についても多様化しており、防災や防犯について地域が一丸となって助け合えるよう、普段から地域コミュニティの推進や避難に関する話し合いなどによる地域の体制づくりが必要となります。

キーワード

- ・災害対策……………課題2
- ・防災、防犯のための地域づくり……………課題1、2
- ・住まいの性能向上……………課題2、5

⑤ 分譲マンションの適切な維持管理

本市における共同住宅の割合は、近隣都市と比較しても高い傾向にあります。そのなかでも、今後10年間で阪神・淡路大震災以降に建築された分譲マンションが築30年を経過し、高経年マンションに分類され、居住者の高齢化や建物等の老朽化が進むことで管理不全等の問題の要因となります。これらへの対策や価値向上のためにも、分譲マンション管理組合による適切な維持・管理が必要となるため、関連する団体等との連携を強化し、維持・管理に関する情報提供や相談体制、支援の強化が求められます。

キーワード

- ・分譲マンションの適切な管理……………課題1、4
- ・高経年分譲マンションへの対策……………課題2、4
- ・コミュニティ形成……………課題1、3、5

⑥ 西宮市らしい住まい・住環境づくり

本市は、文教住宅都市として、魅力ある住環境を形成してきたこともあり、「住みたいまち」として人気があり、市民の定住意向も高くなっています。本市の特長である交通の利便さや良好な住環境づくりに磨きをかけて地域の魅力をさらに高め、多種多様な居住形態や生活様式が定着する中で、地域特性を生かして多様化するニーズに適切に対応していく必要があります。

キーワード

- ・多様な住環境の維持・魅力向上……………課題5
- ・多様化するニーズへの対応……………課題3、4、5

⑦ 既存の住まいを長く適切に活用

全国的に人口減少が進む中で、空き家も増加しています。今後本市においても空き家が増加する可能性があり、空き家を含む既存住宅を適切に管理・有効活用し、持続可能な住まいや住環境の形成が求められます。

今後多様な居住形態や生活様式などが定着する中で、空き家の有効活用や良好な中古住宅の流通等を、不動産関係団体等との連携により多様なニーズへの対応策などの検討が求められます。

キーワード

- ・空き家の適正管理と利活用促進……………課題4
- ・既存住宅の長期利用……………課題4

⑧ 環境に配慮した住まい・住環境づくり

本市は海と山に囲まれた自然を有しながら良好な住環境の形成が進んでいます。今後も恵まれた自然環境と共生できる住環境づくりにむけた取組を市民や事業者、NPO 等や行政など、全てが主体的に推進していくことが求められます。

また、このような環境を持続可能なものとするために環境負荷低減等に向けた取組が必要とされています。

キーワード

- ・自然環境との共生……………課題5
- ・持続可能な住まい……………課題2、4、5

(2)計画改定に向けた課題のまとめ

前住宅マスタープラン基本目標に沿って課題の整理を行った結果、今後取り組むべき5つの課題が見え、それらを本住宅マスタープランにおける課題とします。

課題1 一人ひとりが主体性を持って地域づくりに参加できる、より良い住まいと住環境が求められています

- ・全ての人が地域とつながり、安心して生活ができることが求められています。
- ・地域が一丸となってその地域をつくることによる、暮らしの質の向上が求められています。

課題2 防災等に配慮した安全で安心な住まいと住環境が求められています

- ・地震や近年多発する集中豪雨等による災害に対し、安全で安心に住み続けられる住まいや住環境が求められています。
- ・地域での防災や防犯に関する取組等の体制づくりが必要とされています。
- ・高齢者が増加しており、住まいのバリアフリー化など、事故防止策を講じるが必要とされています。

課題3 一人ひとりが自分の居場所であることを実感できるような住まいと住環境が求められています

- ・住宅確保要配慮者に対する居住支援が必要とされています。
- ・一人ひとりが持つ習慣や価値観等の違いを互いが認め合い、協力し合い、それぞれにとって居場所と実感できる住環境が必要とされています。

課題4 住宅ストックの適切な管理や様々なニーズに対応した住まいと住環境が求められています

- ・住まいの老朽化等は地域の中でも問題を発生させるおそれがあり、良好な住宅ストックを長く適切に管理、活用する意識の向上、取組を一層強化していく必要があります。
- ・築30年を経過する高経年マンションが増加することから、分譲マンションの適切な維持管理を一層促進する必要があります。

課題5 西宮市の地域ごとの特性を生かした個性的な住まいと住環境が求められます

- ・本市では多様な地域があり、それぞれがもつ優れた自然・住環境に応じ、環境や景観に配慮した住まいづくりを進める必要があります。

III章 にしのみや住宅マスタープランの理念と目標

1. 理念

本市では、急激な都市化が進む昭和 38 年に、西宮市民のみならず近畿一円の福利の増進に役立つため、人々に憩いと安住の地を提供することを企図し、「文教住宅都市宣言」において風光の維持、環境の保全・浄化、文教の振興を図ることを宣言し、以来この理念に則りまちづくりを推進してきました。

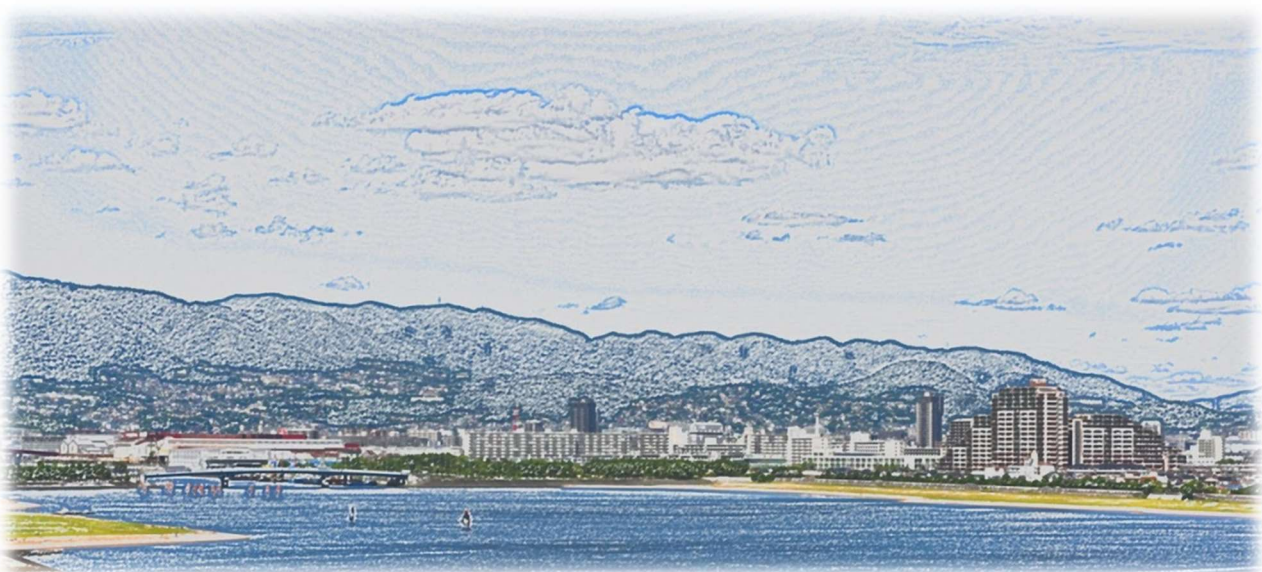
また、平成 15 年には全国初の「環境学習都市宣言」を行い、西宮市に住み、学び、働く全ての人々が協働し、環境学習を通じた持続可能なまちづくりをすすめていく目標を掲げました。

住宅マスタープランではこれらの宣言を踏まえ、上位計画である「兵庫県住生活基本計画」及び「第5次西宮市総合計画」に整合のとれた理念を次のとおり定めます。

みんなが誇りをもって未来へつなぐ、 文教住宅都市「にしのみや」の住まい

住宅都市としての個性を誇りに、大切に育んできた歴史と恵まれた住環境をより高めていこうという気風のなかで、市街地や郊外など地域の個性がある本市は、様々な人を受け入れる素地があります。

地域の特性をさらに磨き、文教住宅都市としての魅力を深めるとともに、地震をはじめとした浸水・土砂災害など多様化する災害や複雑化する犯罪などに対する安全・安心の確保、良好な住環境を次代に引き継ぐ活動を通じて、未来に向けてみんなが等しく住みたい・住み続けたいと思うことのできる住まいと住環境の形成を目指します。



2. 目標と将来像

理念の実現に向け、本住宅マスタープランの目標を次のように定めます。目標は、それぞれが関係関係にあり、複合的に取組み推進していくことで、理念の実現を目指します。

目標1 みんなが主体性を持ち、地域づくりに積極的な役割を果たす住まいと住環境

住まいは「生活の基盤」であると同時に、地域の財産としての性格も併せ持つことを一人ひとりが理解し、市民が主体性を持つとともに、市民同士が助け合うことで、地域が一丸となって地域づくりが進んでいます。

これらの取組により、まちづくりに関する市民の主体的な関わりが、住まいや住環境をともに良くしていく活動につながり、市民をはじめ、市外の人も住みたい、住み続けたいと思う住まいと住環境が形成されます。

目標2 安全で安心な住まいと住環境

海岸部から山間部まで多様な地域に住宅が立ち並ぶ本市において、阪神・淡路大震災の教訓を生かした住まいの地震対策や、集中豪雨等による土砂災害や風水害等に対する市民ひとり一人の意識が高まり、地域と一丸となった防災対策への取組が進んでいます。また、多様化した新たな犯罪への対策や一人ひとりの状況に合わせた住まいの改修など、誰もが安心して住み続けることができる環境づくりが進んでいます。

これらの取組により、地震や水害などの自然災害に強い住まいの確保や、住民主体による防災・防犯の取組、住まいにおける事故防止など、誰もが安全で安心して暮らせる住まい・住環境が形成されます。

目標3 みんながそれぞれの居場所と感じられる住まいと住環境

高齢者や外国人、障害者等の増加に加え、世帯構成やライフスタイル、居住ニーズが多様化するなか、市民・各種団体・事業者・NPO等・行政が協力し合い、住まいに関する悩みやトラブルをサポートする体制づくりや、市営住宅等の公的賃貸住宅はもとより民間賃貸住宅も活用した重層的な住宅セーフティネットが構築され、住宅の確保に配慮を要する人々への支援が行われています。

これらの取組により、子供からお年寄りまで、世帯構成やライフスタイルに対応した暮らしやすい住まいが確保でき、住み続けたいと感じる住まい・住環境・生活サービス等が形成されます。

目標4 住宅ストックの適切な管理・活用やニーズに対応した住まいと住環境

ライフスタイルや働き方が変化するなか、住み手に合わせた住まいの改修や永く活用するための手入れにより、良質な住宅としての適切な維持管理が行われています。空き家についても同様に、魅力ある物件として、更なる流通を図ることが出来ます。また、マンションの適正管理やニーズに合った空き家の利用促進などによる住まいの利用に加え、地域交流の場等としての利活用も進んでいます。

これらの取組により、住宅ストックを永く活用できるよう適切に管理される環境が形成され、若い世代が住みたいと思い、高齢期に至るまで住み続けられる良質な住環境が形成されます。

目標5 にしのみやの地域特性を生かした住まいと住環境

本市が持つ多様な自然・歴史や文化・産業・伝統といった地域資源を活用し、景観や環境等に配慮した住宅の整備が進んでおり、魅力ある住環境が形成されています。

これらの取組により、それぞれの地域がもつ優れた自然・住環境に応じ、環境や景観等に配慮した住まいが形成されるとともに、地域の特徴をさらに磨き、多様な住環境の維持・増進が進みます。

3. 目標達成のための横断的な視点

本計画の理念である『みんなが誇りをもって未来へつなぐ、文教住宅都市「にのみや」の住まい』を実現し、誰もが住み続けたい、住まいと住環境を目指すため、次のような視点を持って取組を進めます。

○市民や各種団体、事業者、NPO 等による一体的な取組の推進

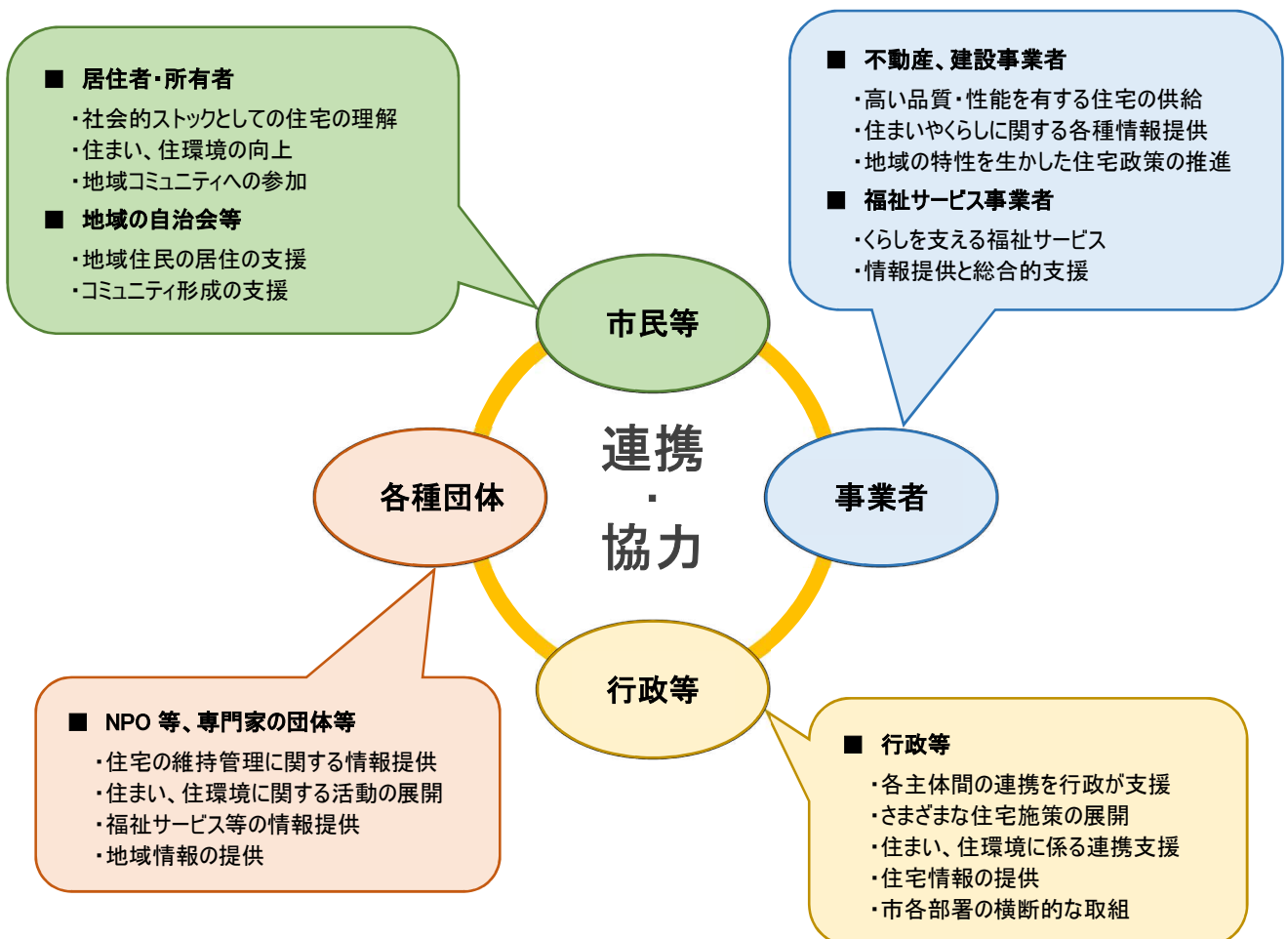
多様化する居住ニーズや地域課題にきめ細かく対応する必要があり、行政だけでなく、市民や各種団体、事業者、NPO 等など、それぞれが取組の担い手として主体的な役割を果たし、連携・協力して一体的に取り組めます。

○他分野の連携による横断的な課題解決

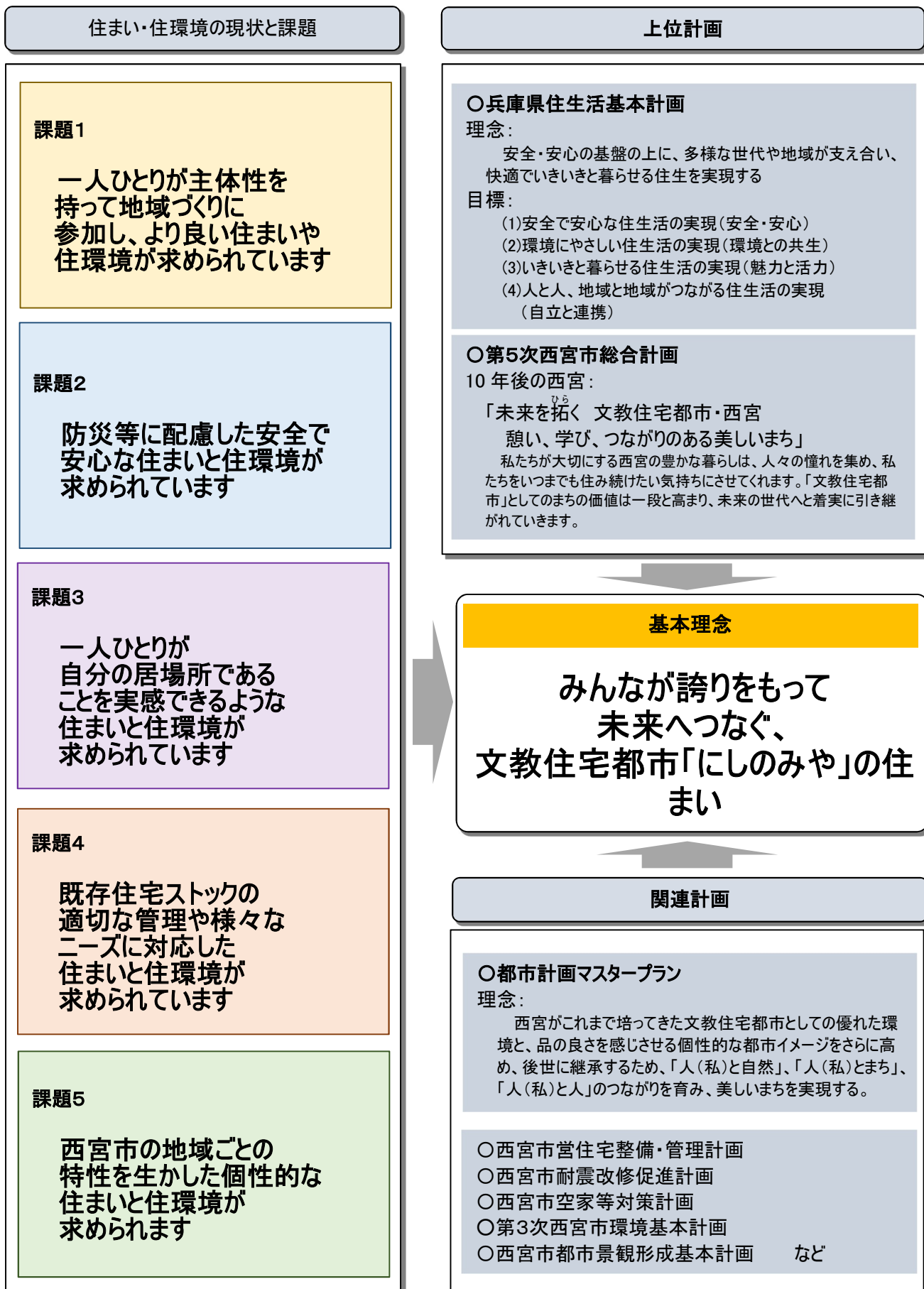
住み慣れた地域で誰もが安心して暮らせるコミュニティの形成。子供から高齢者までさまざまなライフスタイルに応じた、機能性・利便性が備わった快適に暮らせる住まい。地球環境への負荷が少なく、災害等発生時にも安全に住み続けることが出来る住まいや住環境の整備。これらの様な課題に対して、住宅や福祉、環境等の他分野の連携により横断的に解決します。

○ニーズに合わせた情報発信、取組等の適切な運用

高齢化の進行や厳しい社会経済状況の中、生活困窮者、高齢者、外国人、障害者等で日常生活や住まいに配慮を必要とする方々へ対応するため、国をはじめ兵庫県及び本市では様々な支援制度を用意しており、これらのニーズに合わせた運用や、情報発信や相談による問題解決を強化していく必要があります。



4. にしのみや住宅マスタープランの体系



目標

目標 1

みんなが主体性を
持ち、地域づくりに
積極的な役割を果たす
住まいと住環境

目標 2

安全で安心な
住まいと住環境

目標 3

みんながそれぞれの
居場所と感じられる
住まいと住環境

目標 4

住宅ストックの
適切な管理・活用や
ニーズに対応した
住まいと住環境

目標 5

にしのみやの
地域特性を生かした
住まいと住環境

目標達成の
ための
横断的な視点

- ・ 他分野の連携による横断的な課題解決
- ・ 市民 各種団体 事業者 専門家などの協働 連携
- ・ ニーズに合わせた取組の適切な運用
- ・ 情報発信 相談対応の強化

将来像

まちづくりに関する市民の主体的な取組により、住まいや住環境をともに良くしていく活動につながり、市民をはじめ、市外の人も住みたい、住み続けたいと思う住まいと住環境が形成されています。

地震や水害などの自然災害に強い住まいの確保や、住民主体による防災・防犯の取組、住まいにおける事故防止など、誰もが安全・安心して暮らせる住まい・住環境が形成されています。

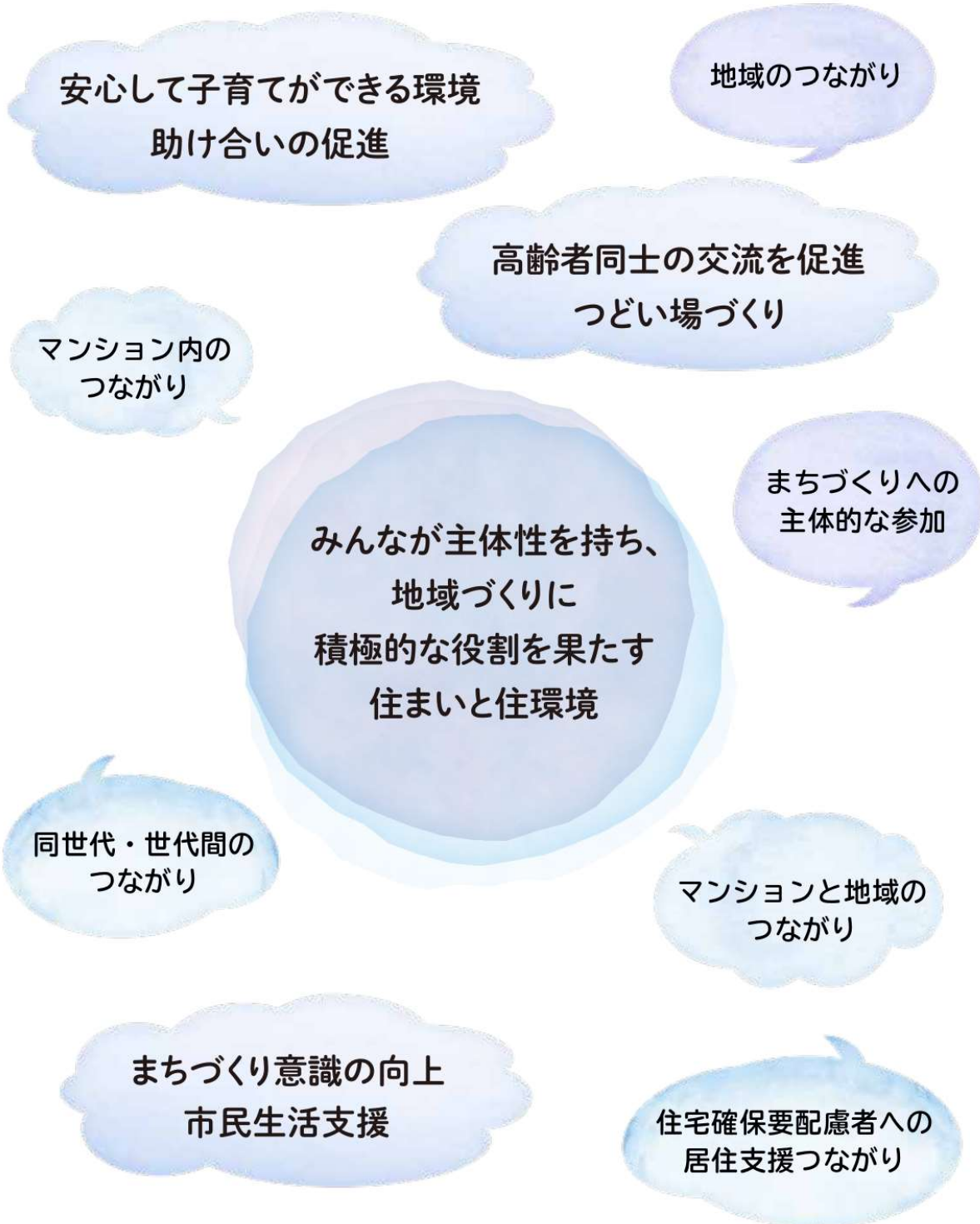
子供からお年寄りまで、様々な世帯構成やライフスタイルに対応した暮らしやすい住まいが確保でき、住み続けたいと感じる住まい・住環境・生活サービス等が形成されています。

住まいが永く活用されるよう適切に管理された環境が形成され、若い世代が住みたいと思い、高齢期に至るまで住み続けられる良質な住宅ストックとしての価値が向上しています。

それぞれの地域がもつ優れた自然・住環境に応じ、景観や環境等に配慮した住まいが形成されるとともに、地域の特徴をさらに磨き、多様な住環境の維持・増進が進んでいます。

IV章 住まい・住環境の目標と取組の方向性

目標1 みんなが主体性を持ち、地域づくりに積極的な役割を果たす住まいと住環境



1) 基本的な考え方

市民が主体性をもって地域づくりに取り組む環境づくりを強化することで、住まいは、「生活の基盤」であると同時に地域の財産としての性格も併せ持つことの理解の深化を図るとともに、市民が住み続けたい、市外の人も住みたいと思うことができる住まいと住環境づくりを進めます。

2) 取組方針

※下表の取組については P.76 に詳しく記載しています。

| 取組の方向性 | 主な取組の内容 |
|---------------------------------------|---|
| 市民間の助け合いの促進等により、安心して子育てができる環境づくりを進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・各地域で子供や保護者が自由に集い交流し、子育ての相談等の支援が受けられる拠点の整備 ・社会福祉協議会が実施している活動に対する運営補助や研修等を実施 ・子育て情報マップの作成及び配布 ・子供を「預ける」会員と「預かる」会員が互いに助け合いながら地域での育児の援助活動を実施 |
| 高齢者等どうしの交流を進め、住みやすい環境づくりを進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅等の空きスペースを活用した地域での交流の場など「つどい場づくり」を推進 ・高齢者が気軽に集い、自由な時間を楽しみ、心と体の健康増進を図るとともに、昼食会等集い場での交流会の企画・運営を推進 ・社会福祉協議会の地区社協をエリアとして、民生・児童委員、社協、地区ボランティアセンター、老人クラブ等と地域包括支援センターが連携して、情報共有・協働のプラットフォームの設置・運営 ・高齢者に対する相談体制の強化 |
| 住まい・まちづくりに関する意識の向上、市民活動等への支援を進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流の場づくりや住まいに関する勉強会等の活動のための専門家を派遣 ・まちづくりに関わる専門家や地域活動に取り組む人による講演会の開催 ・市民等による地区計画等の立案に対し支援するとともに、住民の発意に基づく計画や都市緑地法に基づく緑化ルールを適切に管理 ・分譲マンション管理組合等を対象に、マンション管理に関する項目について、セミナーを開催 |

3) 目標の実現に向けた各主体の役割

介護や教育等の専門知識、技能をもつ事業者や NPO 等、行政等が協力して勉強会を企画・運営し、高齢者等の見守り、子育て支援などを通じた交流を進めます。

また、行政は市民活動の活性化に向けた体制の充実を図り、積極的に各種情報の提供を行います。

目標2 安全で安心な住まいと住環境



1) 基本的な考え方

阪神・淡路大震災の教訓を生かした住まいの地震対策、地球温暖化が原因といわれる集中豪雨による土砂災害や風水害への対策、多様化・複雑化した新たな犯罪への対策について、市民一人ひとりの意識を高めるとともに、地域が一丸となって対策に向けて取り組んでいけるよう、誰もが安全・安心して暮らせる住まいと住環境づくりを進めます。

2) 取組方針

※下表の取組については P.78 に詳しく記載しています。

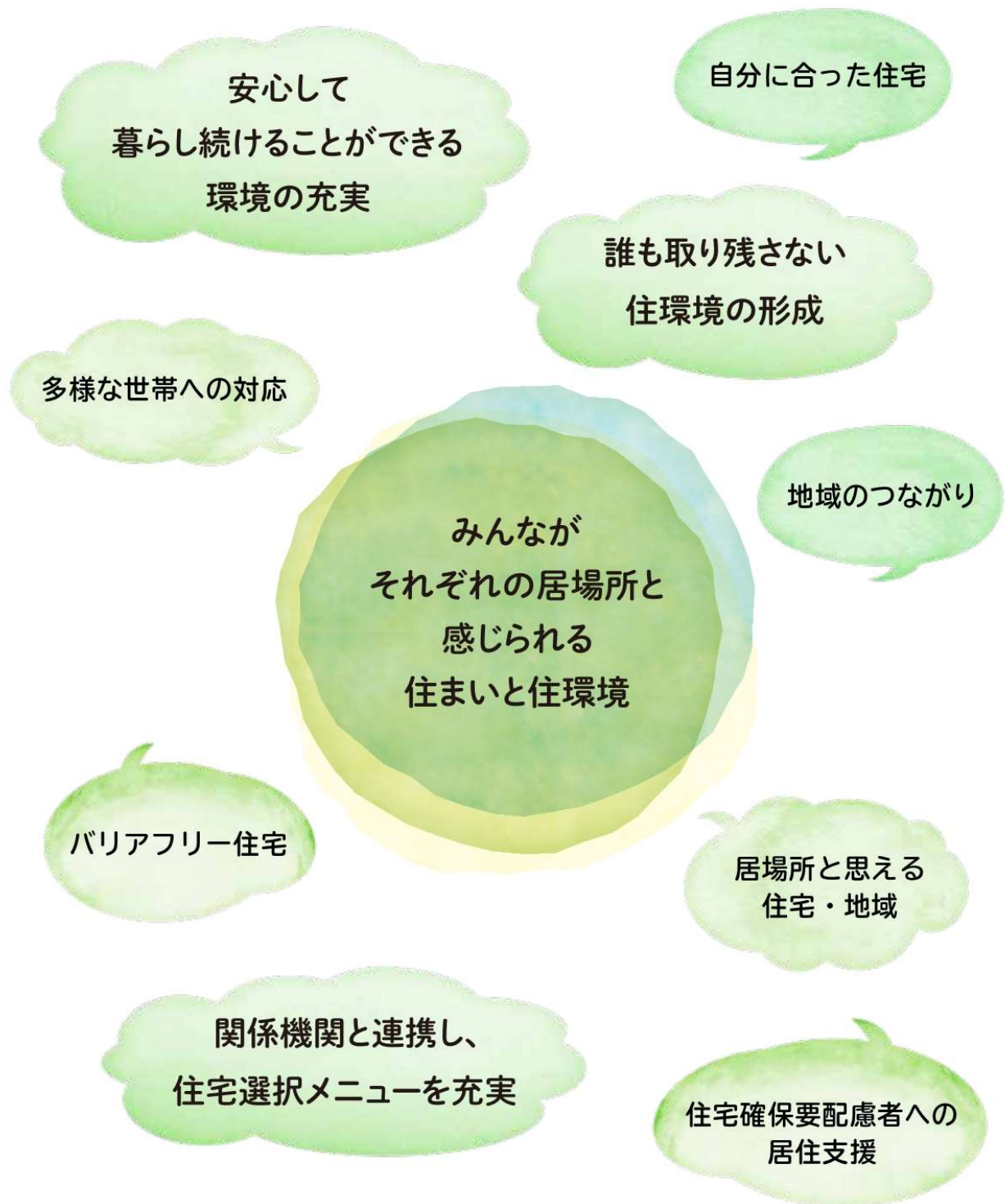
| 取組の方向性 | 主な取組の内容 |
|------------------------------|---|
| 安全で安心な住宅づくりの推進を図ります | <ul style="list-style-type: none">・擁壁工事が設計と整合しているか現場で中間検査を実施し、宅地の安全性の向上を推進・耐震性、劣化対策、省エネルギー性等について、性能を有する住まいを市が長期優良住宅として認定し、一定の固定資産税を減額・希望者宅の簡易耐震診断を実施するとともに、兵庫県が行う耐震改修工事費用の補助を上乗せ・一定規模以上のマンションにエレベーター、スロープの設置や廊下幅の確保等、共用部のバリアフリー化を義務づけ、専用部分もバリアフリーへの配慮を誘導 |
| 災害に対する一人ひとりの意識向上、取組みの推進を図ります | <ul style="list-style-type: none">・フェニックス共済や一定の耐震改修工事を行った旧耐震基準の住宅に対する固定資産税減額制度の広報を推進・狭あい道路の4m市道の拡幅整備に向けた取組みを推進・河川氾濫時の浸水予想区域や土砂災害のおそれがある区域を記載したマップを作成・配布・防災機能の向上に係る優良なマンションを「みやっこ防災マンション」として認定、災害に強いまちづくりを推進 |
| 住まいにおける事故防止の推進を図ります | <ul style="list-style-type: none">・高齢者等が暮らす家を長期にわたり住み続けられるようバリアフリー工事を補助・要介護者に対して、手摺の取付等の小規模な住宅改修費を補助 |

3) 目標の実現に向けた各主体の役割

市民は、住宅の耐震化や住戸内事故の発生予防を行うとともに、日ごろから地域の活動に積極的に参加し、ハザードマップ等を活用し災害に強い住宅・住環境づくりを行い、事業者は、法令を遵守し安全性の向上を図りながら災害発生時の事業継続体制や災害協定などに基づく応急支援体制を構築することで、市民の安全な住宅づくりを支援します。

また、行政は、防災・防犯対策等に係る情報の充実や検査実施により安全性の向上を図り、その浸透を進めるとともに、住民等が実施する活動や取組等を支援します。

目標3 みんながそれぞれの居場所と感じられる住まいと住環境



1) 基本的な考え方

住生活における世帯構成やライフスタイルの変化、居住ニーズの多様化などに対応するとともに、市営住宅等の公的賃貸住宅はもとより民間賃貸住宅も活用した重層的なセーフティネットが構築され、住宅の確保に配慮を要する人々を取り残すことなく必要な支援を行い、誰もが居場所と感じることができる住まい・住環境づくりを進めます。

2) 取組方針

※下表の取組については P.80 に詳しく記載しています。

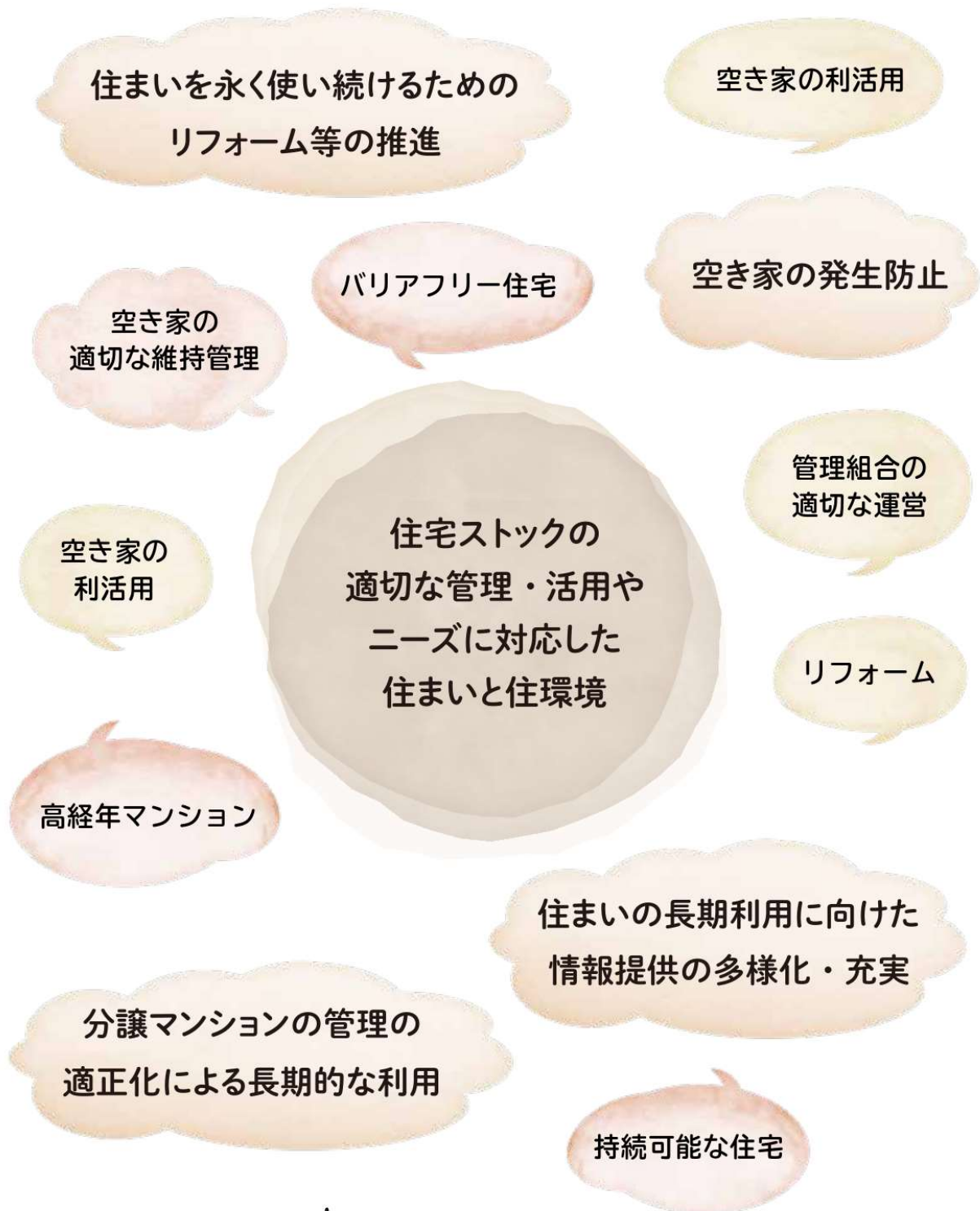
| 取組の方向性 | 主な取組の内容 |
|--------------------------------------|---|
| 全ての市民が安心して暮らし続けることができる環境の充実を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・住まいに関する契約関係のトラブル解決のサポート ・小規模多機能型居宅介護施設や、デイサービス・ショートステイのための通所型施設のほか、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、特別養護老人ホームなどの入所型施設まで、充実した人生を過ごすことができる施設・サービスの充実 ・サービス付き高齢者向け住宅などによる賃貸住宅に居住する高齢者世帯の居住の安定・充実の強化 ・生涯にわたり住み続けるためのバリアフリー化や防災設備、緊急通報システム等の設備、診療所やリハビリセンター等の機能を備えたシニア向け住宅の供給促進 |
| 住宅確保要配慮者に対する支援など、誰も取り残さない住環境の形成を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者団体と連携した住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居に関する支援 ・居住支援協議会の設立に関する検討 ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を登録して公開 ・車椅子が使用可能な高齢者・障害者用の市営住宅を供給するとともに、高齢者、障害者、母子・父子家庭、多子世帯、子育て世帯を対象に入居優先枠を設定 |
| 関係機関と連携し、住宅選択メニューの充実を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・UR 賃貸住宅において、高齢者、障害者、母子世帯、子育て世帯の所得基準の特例、若者や高齢者どうしのハウスシェアリング制度など、多様な住宅メニューを提供 ・高齢者住宅財団による、高齢者、障害者等がいる世帯の入居を敬遠しない住宅の情報提供や入居する際の家賃債務等保証制度の活用推進 |

3) 目標の実現に向けた各主体の役割

市民は、高齢期において自立して安全・快適に暮らすための工夫や多様な住まい方に対する知識の習得に努め、事業者や NPO 等は、住宅の確保に配慮を要する市民等の入居を拒まない住宅の供給、情報提供等に努め、専門的知識・技能を活かした適切なサービスを供給します。

また行政は、住宅の確保に配慮が必要な市民等のための相談、サポートを行うとともに、多様な住宅メニューが提供されるよう関係機関等との連携体制を強化します。

目標4 住宅ストックの適切な管理・活用やニーズに対応した住まいと住環境



1) 基本的な考え方

長期にわたり住宅ストックを有効活用するため、適切な管理を進めるとともに、市民等による改修やリフォームの促進に向けた取組を進めます。また、空き家を地域コミュニティ活動等に有効活用するなど、空き家発生防止を進めるとともに、マンションの適正管理の方法や工夫など情報発信を含めた取組を関係団体と協力して推進します。

2) 取組方針

※下表の取組については P.84 に詳しく記載しています。

| 取組の方向性 | 主な取組の内容 |
|-----------------------------------|--|
| 住まいを長く使い続けるためのリフォーム等の推進を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・「高齢者、要介護者、障害者が住む住宅」または「分譲マンションの共用部分」のバリアフリー改修費を助成 ・一定のバリアフリー改修、外壁や窓等での一定の省エネ改修に対する固定資産税の減額 ・UR 賃貸住宅において団地内共用部分の段差の解消や手すりの設置等バリアフリー化 ・市営住宅における4階建て以上住棟へのエレベーター設置の推進 |
| 空き家等の流通促進、住宅外利用の促進など空き家の発生防止を進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産事業者団体、NPO 等との連携による空き家の流通促進や利活用の促進 ・古民家を地域資源として再生・活用する場合の改修費用の一部を補助 ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」活用時における賃貸住宅改修等費用の一部補助 ・空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的活用する場合の、必要な改修工事や清掃費用の一部補助、所有者と利用希望者のマッチング |
| 分譲マンションの管理の適正化による長期的な利用を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション管理組合向けに適正管理等に関する情報発信 ・相談窓口の設置や専門家の派遣による管理支援 ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理適正化推進計画策定の検討 |
| 住まいの長期利用に向けた情報提供の多様化・充実を図ります | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム業者の登録、工事の実績等を公開 ・住宅確保要配慮者の方へのすまい探しに協力可能な不動産店を登録、公開 ・相談窓口における各関係機関等の紹介やパンフレットの配布等、相談内容に応じた情報の提供、各専門家による相談の実施 ・ひょうご住まいサポートセンターにおける維持管理や点検修繕など住まいに関する様々な相談の実施 |

3) 目標の実現に向けた各主体の役割

市民の誰もが住まいを生涯にわたり住み続けることができるようにするとともに、住宅を必要とする人の利活用も含めて適切に維持管理します。

また、事業者や NPO 等は、市民のニーズを踏まえつつ、修繕、リフォーム、利活用など長期利用に係る適切な技術や情報を提供し、行政は、費用の助成など普及・促進に努めるとともに、関係機関、事業者等との連携体制を構築します。



1) 基本的な考え方

それぞれの地域がもつ優れた自然・住環境に応じ、景観や環境等に配慮した住まいの建築を適切に進めることにより、地域の特徴をさらに磨き、それぞれの地域が固有にもつ多様な住環境の維持・増進を進めます。

2) 取組方針

※下表の取組については P.86 に詳しく記載しています。

| 取組の方向性 | 主な取組の内容 |
|--------------------------------|--|
| 地域・地区における良好な住環境の保全・形成を進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・住民の発意に基づく良好な住環境の保全のための建築協定や地区計画の活用 ・風致地区内における緑化の推進など緑地率等の規制 ・学校の教室が不足するおそれのある地区における住宅開発の抑制 ・大規模な開発事業にあわせた公園やプレイロットの整備や外壁の後退距離、敷地内緑化の確保等 ・道路沿い等の外部から眺望できる場所への植栽、緑化する場合等への助成 ・都市景観を特徴づける建築物の指定、特徴ある景観を有する地区等を対象とした重点景観地区の指定 ・景観法に基づく景観形成基準による緑豊かなまちなみの誘導、周辺景観になじまない建築物の規制 |
| 環境への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー機器等の導入経費を補助 ・県産木材を利用した住まいの建設及びリフォームに対する低利融資の実施 ・建築物の新築等に対する、省エネルギー措置の届出、環境負荷の低減に対する自主的な取組等とその結果の届出の義務付け ・建設リサイクル法に基づく住宅の新築・解体工事等の届出の義務付け |
| 地域固有の自然・環境について、幅広く市民意識の啓発を進めます | <ul style="list-style-type: none"> ・子供を対象に、環境に配慮した住宅の模型作りを体験するワークショップの実施 ・景観について興味や関心を持ってもらうための講演会やワークショップの開催 ・勉強会の開催や花苗の提供など、住民団体による地域緑化活動の推進に向けた支援 |

3) 目標の実現に向けた各主体の役割

市民は、住環境の保全や省エネルギーに配慮した暮らしの維持・向上を図るとともに、優れた環境の維持・保全に地域で取組ます。

また、事業者や NPO 等は、ニーズや地域特性をふまえて住環境の保全に配慮して事業活動を維持または増進するとともに、優れた技術やサービスを提供します。行政は、住宅地開発等における住環境の保全について適切な誘導を図り、自然・環境・景観に関する市民意識の啓発を進めます。

V章 計画の推進について

1. 計画の推進について

本住宅マスタープランは、行政のみで推進するものではなく、市民や事業者など、それぞれに役割があります。今後本住宅マスタープランを推進するにあたり、行政の横断的な連携はもとより、民間事業者や NPO 等の各関係団体との定期的な意見交換等を行うことにより、今後の本市住宅政策の方向性を検討し、改善を行います。

また、各関係団体や地域、市民向けの広報を行い、本住宅マスタープランの周知を図ることで、行政・市民・各関係団体が連携・協働し、それぞれが地域の課題に向き合い、目指す住まい・住環境に向けて推進していきます。

2. 計画の見直しについて

「住まい」と「住環境」は、長期にわたり良好に保全される必要があり、指標等を設定し達成され終わるものではありません。本住宅マスタープランでは過去から未来に向けての長期的な計画としており、柔軟に社会情勢を見据えて対応していく内容としております。そこで、計画の期間において、統計的な数値や実績数のモニターは引き続き行いますが、指標や数値目標を設定するのではなく、市民の満足度等の調査や各団体や市の各施策を調査することにより進捗状況を把握及び管理し、必要な見直しを行います。

3. にしのみや住宅マスタープランと SDGs の一体的な推進について

本市では、第5次西宮市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。

本住宅マスタープランは、第5次西宮市総合計画における 35 施策分野のうち、「1. 住環境」に関する以下の3つのゴールに寄与するものとして、SDGs との一体的な推進を図ります。



目標1 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる。



目標11 包摂的で安全かつ強靱(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する。



目標17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。

■「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals: SDGs)」

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」にて記載された平成 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。



參考資料

1. 目標別の取組一覧

※取組名に【新規】と記載のある取組は、今後新たに実施を検討するもの、
【拡充】と記載のある取組は、今後内容の拡充を図るものです。

(1) 目標1に関連した取組一覧

(取組の方向性等については P. 60 参照)

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|---|--------|-----|-----|-----|----------------|
| | | 目標2 | 目標3 | 目標4 | 目標5 | |
| 地区計画 | 住民の発意に基づく地区計画の策定により、良好な住環境を保全。 | — | — | — | ○ | 都市計画課 |
| まちづくり塾 | まちづくりに関わる専門家や地域でまちづくり活動に取り組む人を講師に招き、講演会を開催。 | — | — | — | ○ | 都市デザイン課 |
| まちづくり助成制度 | まちづくり計画等を立案する市民団体に助成や専門家派遣を行い、市民による自主的なまちづくりを支援。 | — | — | — | ○ | 都市デザイン課 |
| 景観啓発講座 | 景観について興味や関心を持ってもらうため、講演会やワークショップを市民が対象に開催。 | — | — | — | ○ | 都市デザイン課 |
| 地域のつどい場推進事業 | 個人の自宅を活用した集まりや自治会域での交流の場など、住民が気軽に立ち寄って集まることができる「つどい場づくり」を推進。 | — | — | — | — | 地域共生推進課 |
| 福祉施設における地域交流施設 | 福祉施設の整備の際に、施設内に地域活動ができるスペースを設置。 | — | — | — | — | 福祉のまちづくり課 |
| 老人いこいの家 | 各地区の高齢者が気軽に集まって自由な時間を楽しみ、心と体の健康増進を図る場。 | — | — | — | — | 高齢福祉課 |
| ふれあい・いきいきサロン | 市民が気軽に集い、自由に交流することで、孤立感の解消や仲間づくりを図るために実施。 | — | — | — | — | 社会福祉協議会 |
| ふれあい昼食会 | 高齢者を対象として、公民館や市民館等を利用して、昼食会を実施。 | — | — | — | — | 社会福祉協議会 |
| 地区ネットワーク会議 | 社会福祉協議会の地区社協をエリアとして、民生・児童委員、社協、地区ボランティアセンター、老人クラブ等と地域包括支援センターが連携して、情報共有・協働のプラットフォームを設置。 | ○ | — | — | — | 社会福祉協議会 |
| 地域子育て支援拠点事業 | 身近な地域で子供や保護者がいつでも自由に集い、子育て仲間と交流し子育てに関する相談や情報提供等の支援が受けられる拠点の運営と整備。 | — | — | — | — | 子育て総合センター |
| 「子育て地域サロン」への補助事業 | 公共施設等を利用し、社会福祉協議会が実施している活動に対して運営補助や研修等を実施。 | — | — | — | — | 子育て総合センター |
| 「子育て便利マップ」の発行 | 子育て世帯が必要としている子育て情報をわかりやすくマップ形式で作成して配布。 | — | — | — | — | 子育て総合センター |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|---------------------------|--|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 目標 2 | 目標 3 | 目標 4 | 目標 5 | |
| ファミリー・サポート・ センター事業 | 子供を「預ける」会員と子供を原則自宅で「預かる」会員がお互いに助け合いながら地域での育児の援助活動を実施。 | — | — | — | — | 子育て総合センター |
| 宮っ子のいえアドバイザー派遣 | 地域交流の場づくりや住まいに関する勉強会等の活動を支援するために、住まいに関する専門家を派遣。 | — | — | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理 セミナー | マンション管理組合の役員になった人や区分所有者等を対象に、マンション管理に関する項目について、基礎セミナーや、実務セミナーを開催。今後、Web 配信等による開催を検討。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理 アドバイザー派遣 | マンションの適切な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合等に対して必要な知識、情報等の提供や助言を行う専門家を派遣。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| マンション管理適正 化推進計画の策定【新規】 | 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な方向や、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項などを定める計画であり、計画策定によりマンションの管理の適正化の推進を図る。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家等利用情報 提供事業 | 市内にある空き家の所有者が賃貸・売買を希望する場合に物件の情報登録を行い、空き家を地域活動などの公益的な活動で利用したい利用希望者が活動情報の登録を行い、双方のマッチングを図るもの。 北部地域のみ、居住に利用可能な空き家を登録できる。 | — | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家等地域活 用支援事業 | 空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的な目的で活用する際、必要な改修工事や清掃費用の一部を補助 | — | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家跡地活用ま ちづくり推進事業 | 老朽化が激しく利用困難な空き家を解体し、跡地を地域コミュニティの活性化及び地域の防災性の向上のために利用する場合、解体費及び跡地整備費の一部を補助 | — | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |

(2)目標2に関連した取組一覧

(取組の方向性等については P.62 参照)

| 取組名 (令和2年8月末時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|--------------------------|--|--------|-----|-----|-----|-----------------|
| | | 目標1 | 目標3 | 目標4 | 目標5 | |
| ハザードマップの作成・配布 | 河川が氾濫した場合に浸水が予想される区域や土砂災害による危険予想箇所を記載したマップを作成し、市民に配布。 | — | — | — | — | 地域防災支援課 |
| 長期優良住宅に対する固定資産税の減免措置 | 認定を受けて新築された住宅について、5年度分(3階建以上の中高層耐火構造住宅は7年度分)に限り、120㎡までの部分について固定資産税を減額(2分の1)。 | — | — | — | — | 資産税課 |
| 耐震改修促進税制 | 旧耐震基準の住宅を一定の耐震改修工事を行った場合に、固定資産税を減額。 | — | — | — | — | 資産税課 |
| バリアフリー減税 | 自宅に一定のバリアフリー改修を行った場合の固定資産税の減額。 | — | ○ | ○ | — | 資産税課 |
| 介護保険住宅改修費助成制度 | 要介護者に対して、手すりの取付等の小規模の一定種類の住宅改修を行う場合の改修費を助成。 | — | ○ | ○ | — | 介護保険課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(特別型) | 「要介護者、障害者が住む個人住宅」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | 生活支援課、 介護保険課 |
| 地区ネットワーク会議 | 社会福祉協議会の地区社協をエリアとして、民生・児童委員、社協、地区ボランティアセンター、老人クラブ等と地域包括支援センターが連携して、情報共有・協働のプラットフォームを設置。 | ○ | — | — | — | 社会福祉協議会 |
| 狭あい道路環境整備 | 私有地の寄付や無償使用により、狭あい道路を4m市道に拡幅整備。 | — | — | — | — | 市街地整備課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(一般型)(共用型) | 「高齢者が住む個人住宅」または「分譲マンションの共用部分」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| みやっこ防災マンション認定制度 | 防災機能の向上に係る一定の基準を満たす優良な民間のマンションを「みやっこ防災マンション」として市長が認定することにより、災害に強いまちづくりを推進。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理セミナー | マンション管理組合の役員になった人や区分所有者等を対象に、マンション管理に関する項目について、基礎セミナーや、実務セミナーを開催。今後、Web配信等による開催を検討。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理アドバイザー派遣 | マンションの適切な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合等に対して必要な知識、情報等の提供や助言を行う専門家を派遣。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| マンション管理適正化推進計画の策定【新規】 | 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な方向や、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項などを定める計画であり、計画策定によりマンションの管理の適正化の推進を図る。 | ○ | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 住まいづくりニュース | 西宮市の住まい・住環境についてニュースを発行し、市のホームページでも公開。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|--|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 目標 1 | 目標 3 | 目標 4 | 目標 5 | |
| 住まい関連セミナー | 住宅問題全般に関して市民を対象に講演会及び個別相談会を開催。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| すまいの総合窓口【拡充】 | 各種専門機関等の紹介やパンフレットの配布等、相談内容に応じた情報を提供。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 介護保険住宅改修費助成制度 | 各専門家による建築・リフォーム相談、不動産相談、空き家相談、マンション管理相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 居住支援協議会の設立【新規】 | 市及び関係団体等との協働による居住支援協議会の設立を検討。 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 大規模開発事業に伴う協力要請に関する指針 | 大規模な開発事業にあわせて、公園やプレイロットの整備を要請。 | — | — | — | ○ | 開発指導課 |
| 開発事業等におけるまちづくりに関する条例 | 開発事業の規模に応じて、外壁の後退距離、敷地面積、敷地内緑化、近隣協議方法等について規定。 | ○ | — | — | ○ | 開発指導課 |
| 宅地造成に関する工事の中間検査 | 宅地の安全性の向上を図るため、宅地造成等規制法に基づく完了検査とは別に中間検査も実施し、擁壁の工事が設計と整合しているか現場で確認。 | — | — | — | — | 開発審査課 |
| 長期優良住宅建築等計画の認定 | 耐震性、劣化対策、省エネルギー性等について、一定の性能を有する住まいを市が認定。 | — | — | — | — | 建築指導課 |
| 簡易耐震診断 | 耐震診断を希望する住まいの所有者を対象に、簡易耐震診断を実施。 | — | — | — | — | 建築指導課 |
| 住宅耐震改修促進事業 | 耐震改修工事等を実施する費用に対して補助。 | — | — | — | — | 建築指導課 |
| CASBEE | 一定規模の建築物の新築等をしようとする者に対して、「環境の保全と創造に関する条例」(兵庫県条例)に基づき、建築主の環境負荷の低減に対する自主的な取組を促すために、建築物総合環境性能評価手法「CASBEE」を取り入れた建築物の事前評価とその結果の届出を義務付け。 | — | — | — | ○ | 建築指導課 |
| 福祉のまちづくり条例 | 一定規模以上のマンションにエレベーター、スロープの設置や廊下幅の確保等、共用部のバリアフリー化を義務づけ、専用部分もバリアフリーへの配慮を誘導。 | — | ○ | ○ | — | — |
| 住宅改修業者登録制度 | 一定の要件を満たす住宅リフォーム業者を登録し、リフォーム工事の実績等を公開。 | — | — | ○ | — | 兵庫県住宅政策課 |
| ひょうご住まいサポートセンター | 兵庫県の外郭団体で、維持管理や点検修繕をはじめとして、住まいに関する様々な相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | 兵庫県住宅政策課 |
| フェニックス共済(兵庫県住宅再建共済制度) | 住まいの所有者等が加入して、平常時から資金を出し合うことにより、災害発生時に被害を受けた住まいの再建・補修及び住まいの中にある家財の補修・購入を支援。 | — | — | — | — | 兵庫県復興支援課 |

(3)目標3に関連した取組一覧

(取組の方向性等については P.64 参照)

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|---|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|
| | | 目標 1 | 目標 2 | 目標 4 | 目標 5 | |
| バリアフリー減税 | 自宅に一定のバリアフリー改修を行った場合の固定資産税の減額。 | — | ○ | ○ | — | 資産税課 |
| 消費生活相談 | 住まいに関する契約関係のトラブルの解決をサポート。 | — | — | — | — | 消費生活センター |
| デイサービス | 要介護・要支援状態の高齢者等が自立した生活を営むことができるように、通所で日常生活の世話や機能訓練等のサービスを受けることができる施設。 | — | — | — | — | 法人指導課 |
| ショートステイ | 介護者が病気や事故等で一時的に介護ができない場合に一時的な預かりサービスを提供する施設。 | — | — | — | — | 法人指導課 |
| 小規模多機能型 居宅介護施設 | 「通い」を中心に、要介護者の様態等で「訪問」や「泊まり」を組み合わせるサービスを提供する施設。 | — | — | — | — | 法人指導課 |
| 養護老人ホーム | 居宅での生活が困難な人が入所し、日常生活上、必要なサービスを提供する施設。 | — | — | — | — | 法人指導課、 高齢施設課 |
| 軽費老人ホーム | 居宅において生活することに不安がある人が、低額な料金で入所する施設。 | — | — | — | — | 法人指導課、 福祉のまちづくり 課、高齢福祉課 |
| 有料老人ホーム | 介護付有料老人ホーム: 介護等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となっても、当該有料老人ホームが提供する特定施設入居者生活介護等を利用しながら、当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。 一般型／介護サービスは有料老人ホームの職員が提供。 外部サービス利用型／有料老人ホームの職員が安否確認や計画作成等を実施し、介護サービスは委託先の介護サービス事業所が提供。 住宅型有料老人ホーム: 生活支援等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合、入居者自身の選択により、地域の訪問介護等の介護サービスを利用しながら、当該有料老人ホームの居室で生活を継続することが可能。 健康型有料老人ホーム: 食事等のサービスが付いた高齢者向けの居住施設。介護が必要となった場合には、契約を解除し退去。 | — | — | — | — | 法人指導課、 福祉のまちづくり課 |
| 特別養護老人ホーム | 原則要介護3以上の認定を受けた人を対象に、生活全般にわたって介護サービスを提供する施設。 | — | — | — | — | 法人指導課、 福祉のまちづくり課 |
| 認知症対応型共同生活介護(グループホーム) | 要支援「2」または要介護の認定を受けた人を対象に、社会福祉法人、医療法人、NPO 法人、民間企業等が、家庭的な雰囲気のある場を通じて食事、入浴、排せつ等の生活上の介護を提供。 | — | — | — | — | 法人指導課、 福祉のまちづくり課 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|--------------------------|---|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| | | 目標 2 | 目標 3 | 目標 4 | 目標 5 | |
| 認知症対応型共同生活介護(グループホーム) | 要支援「2」または要介護の認定を受けた人を対象に、社会福祉法人、医療法人、NPO 法人、民間企業等が、家庭的な雰囲気のある場を通じて食事、入浴、排せつ等の生活上の介護を提供。 | — | — | — | — | 法人指導課、福祉のまちづくり課 |
| グループホーム | 就労または就労継続支援等の日中活動をしている障害者が共同生活を営み相談や食事等支援を受けることができる施設。 | — | — | — | — | 法人指導課、福祉のまちづくり課 |
| 介護保険住宅改修費助成制度 | 要介護者に対して、手すりの取付等の小規模の一定種類の住宅改修を行う場合の改修費を助成。 | — | ○ | ○ | — | 介護保険課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(特別型) | 「要介護者、障害者が住む個人住宅」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | 生活支援課、介護保険課 |
| 住宅扶助 | 生活保護の一環として、生活に困っている人の家賃や地代等を支給。 | — | — | — | — | 厚生課 |
| 住居確保給付金 | 離職等又は当該個人の責めに帰すべき事由等によらず経済的に困窮し、住居を喪失した者又は住居を喪失するおそれのある者に対し、最長9か月間家賃相当分の住居確保給付金を支給。 | — | — | — | — | 厚生課 |
| DV 被害者の住まい探し | 他市や他県との連携、不動産業者等との協力により住まい探しを支援。 | — | — | — | — | DV 相談室 |
| サービス付き高齢者向け住宅 | 介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課、法人指導課 |
| 民間賃貸住宅すまいかえサポート事業 | 住宅確保要配慮者のすまい探しに必要な情報提供や助言等を行うための相談窓口。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 長期優良住宅建築等計画の認定 | 住宅確保要配慮者のすまい探しに協力可能な不動産店を登録し公開。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(一般型)(共用型) | 「高齢者が住む個人住宅」または「分譲マンションの共用部分」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度 | 住宅確保要配慮者の方のうち、その範囲を決めた上で入居を拒まない賃貸住宅として登録し公開。 | — | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| すまいづくりニュース | 西宮市のすまい・住環境についてニュースを発行し、市のホームページでも公開。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|---|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| | | 目標 1 | 目標 2 | 目標 4 | 目標 5 | |
| 住まい関連セミナー | 住宅問題全般に関して市民を対象に講演会及び個別相談会を開催。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| すまいの総合窓口【拡充】 | 各種専門機関等の紹介やパンフレットの配布等、相談内容に応じた情報を提供。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 介護保険住宅改修費助成制度 | 各専門家による建築・リフォーム相談、不動産相談、空き家相談、マンション管理相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 居住支援協議会の設立【新規】 | 市及び関係団体等との協働による居住支援協議会の設立を検討。 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 福祉のまちづくり条例 | 一定規模以上のマンションにエレベーター、スロープの設置や廊下幅の確保等、共用部のバリアフリー化を義務づけ、専用部分もバリアフリーへの配慮を誘導。 | — | ○ | ○ | — | 建築指導課 |
| 高齢者・障害者用の住戸を供給 | 車椅子が使用可能な住戸やシルバーハウジング等高齢者・障害者用の公営住宅を供給。 | — | — | — | — | 住宅管理課 |
| 優先枠の設定 | 高齢者、障害者、母子・父子家庭、多子世帯、子育て世帯を対象に入居優先枠を設定。 | — | — | — | — | 住宅入居・家賃課 |
| エレベーターの設置 | エレベーターのない市営住宅へのエレベーターの設置。 | — | — | ○ | — | 住宅整備課 |
| シルバーハウジング | 地方公共団体等による賃貸住宅で、高齢者の身体特性に配慮した設計の住宅。付帯設備とLSAによる相談、安否確認、緊急時対応サービスを提供。 | — | — | — | — | 住宅管理課、 生活支援課 |
| 接道緑化工事助成 | 住宅の敷地内で、道路沿い等の外部から眺望できる場所への植栽に対する助成。 | — | — | — | ○ | 花と緑の課 |
| 緑地協定 | 緑あふれる美しいまちにするため、都市緑地法に基づいて住民自らが緑化に関するルールを決定する制度。 | ○ | — | — | ○ | 花と緑の課 |
| あんしん賃貸支援事業 | 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる賃貸住宅やその協力店及び支援団体を高齢者住宅財団に登録し、入居や支援を希望する人に情報を提供。 | — | — | ○ | — | 兵庫県住宅政策課 |
| ひょうご住まいサポートセンター | 兵庫県の外郭団体で、維持管理や点検修繕をはじめとして、住まいに関する様々な相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | 兵庫県住宅政策課 |
| リバースモーゲージ | 高齢者世帯に対し、居住用不動産を担保に一定の期間にわたって生活資金を貸付。 | — | — | — | — | 兵庫県社会福祉協議会 |
| 家賃債務保証制度 | 高齢者、障害者等の世帯の入居を敬遠しない住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援。 | — | — | — | — | 高齢者住宅財団 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|--------------------------------|--|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 目標 1 | 目標 2 | 目標 4 | 目標 5 | |
| UR 賃貸住宅 | UR 都市機構が供給する中堅所得者向けの賃貸住宅。礼金、手数料、更新料、保証人が不要。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| 所得の特例 | 高齢者、障害者及び母子世帯について、扶養等親族の収入及び貯蓄を基準対象とする特例。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| ハウスシェアリング 制度 | 一部のUR 賃貸住宅で、親族以外の友人等との同居を可能とする制度。同居者のいる潤いのある暮らしや緊急時の助け合い等、高齢者のニーズにも対応。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| 家賃改定特別措置 | 低額所得の高齢者世帯等を対象に、家賃改定や団地再生事業に伴う家賃上昇を抑制。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| 子育て世帯向け 地域優良賃貸住宅 (機構供給型) | 地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、入居要件及び減額要件を満たす子育て世帯に対して、国の支援を受けて家賃負担軽減策(コソダテ割)を実施。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| 近居促進制度 | 子育て・高齢者等世帯と支援する親族の世帯の双方が、同一駅圏(概ね半径2km以内)の UR 賃貸住宅に近居することとなった場合、新たに入居する世帯の家賃を5年間5%割引する制度。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |
| 集会所使用の優 遇 | 満 60 歳以上の高齢者や障害者等を対象に、集会所の優先使用や使用料を免除。 | ○ | — | — | — | UR 都市機構 |
| 生活支援アドバイ ザーの配置 | 団地内に生活支援アドバイザーを配置し、満60歳以上の居住者を対象に、UR 賃貸住宅や公共機関等の高齢者向けサービスや制度に関する案内を提供。 | ○ | — | — | — | UR 都市機構 |
| 高齢者相談員の 巡回 | 居住者からの高齢者等向けの諸制度に関する問い合わせに対応できるよう、高齢者相談員が各団地を巡回し、相談受付、イベント企画等を実施。 | ○ | — | — | — | UR 都市機構 |
| シニア住宅 | UR や認定民間法人が供給し、高齢者に配慮した仕様・設備を備え、日常の安心を確保するサービスや高齢者に配慮した家賃等の支払い方法を採用した住宅。 | — | — | — | — | — |
| シニア向け分譲マ ンション | バリアフリー化や防災設備、緊急通報システム等シニア向けの住まいとして配慮がなされている分譲マンション。診療所やリハビリセンター等の設備を備えたものもある。 | — | — | — | — | — |

(4)目標4に関連した取組一覧

(取組の方向性等については P.66 参照)

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|--|--------|-----|-----|-----|-----------------|
| | | 目標1 | 目標2 | 目標3 | 目標5 | |
| 古民家活用支援事業 | 古民家を地域資源として再生・活用する場合に改修費用の一部を補助し、古民家の維持・継承と地域の歴史的景観の保全や魅力向上、活性化を図る。 | — | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 省エネ改修促進税制 | 外壁や窓等に一定の省エネ改修を行った場合、固定資産税を減額。 | — | — | — | — | 資産税課 |
| バリアフリー減税 | 自宅に一定のバリアフリー改修を行った場合の固定資産税の減額。 | — | ○ | ○ | — | 資産税課 |
| 介護保険住宅改修費助成制度 | 要介護者に対して、手すりの取付等の小規模の一定種類の住宅改修を行う場合の改修費を助成。 | — | ○ | ○ | — | 介護保険課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(特別型) | 「要介護者、障害者が住む個人住宅」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | 生活支援課、 介護保険課 |
| 宮っ子のいえアドバイザー派遣 | 地域交流の場づくりや住まいに関する勉強会等の活動を支援するために、住まいに関する専門家を派遣。 | ○ | — | — | ○ | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理セミナー | マンション管理組合の役員になった人や区分所有者等を対象に、マンション管理に関する項目について、基礎セミナーや、実務セミナーを開催。今後、Web 配信等による開催を検討。 | ○ | ○ | — | — | すまいづくり推進課 |
| 分譲マンション管理アドバイザー派遣 | マンションの適切な維持管理や建替え、改修等を行う管理組合等に対して必要な知識、情報等の提供や助言を行う専門家を派遣。 | ○ | ○ | — | — | すまいづくり推進課 |
| マンション管理適正化推進計画の策定【新規】 | 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な方向や、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項などを定める計画であり、計画策定によりマンションの管理の適正化の推進を図る。 | ○ | ○ | — | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家等利用情報提供事業 | 市内にある空き家の所有者が賃貸・売買を希望する場合に物件の情報登録を行い、空き家を地域活動などの公益的な活動で利用したい利用希望者が活動情報の登録を行い、双方のマッチングを図るもの。北部地域のみ、居住に利用可能な空き家を登録できる。 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 戸建賃貸住宅住替改修支援事業 | 一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」を利用する方のうち、一定の要件を満たす場合、賃貸を行うために必要となる改修等費用の一部を補助 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家等地域活用支援事業 | 空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的な目的で活用する際、必要な改修工事や清掃費用の一部を補助 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 戸建賃貸住宅住替改修支援事業 | 一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」を利用する方のうち、一定の要件を満たす場合、賃貸を行うために必要となる改修等費用の一部を補助 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|--------------------------|---|---------|---------|---------|---------|----------------|
| | | 目標 1 | 目標 2 | 目標 3 | 目標 5 | |
| 空き家等地域活用支援事業 | 空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的な目的で活用する際、必要な改修工事や清掃費用の一部を補助 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家跡地活用まちづくり推進事業 | 老朽化が激しく利用困難な空き家を解体し、跡地を地域コミュニティの活性化及び地域の防災性の向上のために利用する場合、解体費及び跡地整備費の一部を補助 | ○ | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家に関する各種団体との連携体制の構築【新規】 | 市と空き家に関する知識を有した各種団体が連携協定を締結し、空き家に特化した相談窓口やコールセンターの設置を行う。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 空き家に関する各種情報提供【新規】 | 空き家に関する基本的な情報から、市が行っている空き家対策までを冊子化して情報提供を行うことで、空き家所有者への啓発を行う。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 人生いきいき住宅改造助成事業(一般型)(共用型) | 「高齢者が住む個人住宅」または「分譲マンションの共用部分」をバリアフリー改修する際の助成。 | — | ○ | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録制度 | 住宅確保要配慮者の方のうち、その範囲を決めた上で入居を拒まない賃貸住宅として登録し公開 | — | — | ○ | — | すまいづくり推進課 |
| 住まいづくりニュース | 西宮市の住まい・住環境についてニュースを発行し、市のホームページでも公開。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 住まい関連セミナー | 住宅問題全般に関して市民を対象に講演会及び個別相談会を開催。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| すまいの総合窓口【拡充】 | 各種専門機関等の紹介やパンフレットの配布等、相談内容に応じた情報を提供。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| | 各専門家による建築・リフォーム相談、不動産相談、空き家相談、マンション管理相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 建築物省エネ法 | 床面積の合計が 300 m ² 以上の住宅の新築等を行う場合について省エネルギー措置の届出を義務付け。 | — | — | — | — | 建築指導課 |
| 福祉のまちづくり条例 | 一定規模以上のマンションにエレベーター、スロープの設置や廊下幅の確保等、共用部のバリアフリー化を義務づけ、専用部分もバリアフリーへの配慮を誘導。 | — | ○ | ○ | — | 建築指導課 |
| エレベーターの設置 | エレベーターのない市営住宅へのエレベーターの設置。 | — | — | ○ | — | 住宅整備課 |
| 住宅改修業者登録制度 | 一定の要件を満たす住宅リフォーム業者を登録し、リフォーム工事の実績等を公開。 | — | ○ | — | — | 兵庫県住宅政策課 |
| あんしん賃貸支援事業 | 高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる賃貸住宅やその協力店及び支援団体を高齢者住宅財団に登録し、入居や支援を希望する人に情報を提供。 | — | — | ○ | — | 兵庫県住宅政策課 |
| ひょうご住まいサポートセンター | 兵庫県の外郭団体で、維持管理や点検修繕をはじめとして、住まいに関する様々な相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | 兵庫県住宅政策課 |
| 共用部分バリアフリー化 | 団地内共用部分の段差の解消や手すりの設置等バリアフリー化を推進。 | — | — | — | — | UR 都市機構 |

(5)目標5に関連した取組一覧

(取組の方向性等については P.68 参照)

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|--------------------------|--|--------|-----|-----|-----|----------------|
| | | 目標2 | 目標3 | 目標4 | 目標5 | |
| 地区計画 | 住民の発意に基づく地区計画の策定により、良好な住環境を保全。 | ○ | — | — | — | 都市計画課 |
| 教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱 | 良好な教育環境を保全するため、学校施設が不足するおそれのある地区の住宅開発を一定期間抑制。 | — | — | — | — | 都市計画課 |
| 景観重点地区の指定 | 特徴ある景観を有する地区等において、土地所有者等の合意のもとに、重点的に景観の形成を図る地区として指定。 | — | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 景観形成建築物の指定 | 都市景観を特徴づける建築物を指定することにより保存し、これを核として優れた景観の形成を図る。 | — | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 景観法に基づく景観形成基準 | 間口緑視率(敷地の道路に面する部分の樹木の緑が占める面積の割合)の基準を設け、緑豊かなまちなみを誘導。 | — | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 景観法に基づく景観形成基準 | 建築物の壁面の最大投影立面積(鉛直の投影立面積)、間口緑視率、外壁、屋根等外観に使用する色彩のマンセル表色系による明度・彩度の基準を設け、規制。 | — | — | — | — | 都市デザイン課 |
| まちづくり塾 | まちづくりに関わる専門家や地域でまちづくり活動に取り組む人を講師に招き、講演会を開催。 | ○ | — | — | — | 都市デザイン課 |
| まちづくり助成制度 | まちづくり計画等を立案する市民団体に助成や専門家派遣を行い、市民による自主的なまちづくりを支援。 | ○ | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 景観啓発講座 | 景観について興味や関心を持ってもらうため、市民を対象に講演会やワークショップを開催。 | ○ | — | — | — | 都市デザイン課 |
| 省エネルギー機器等の設置に対する補助 | 温室効果ガス排出量を削減するため、省エネルギー機器等を設置する場合、補助対象機器の導入経費を補助。 | — | — | — | — | 環境学習都市推進課 |
| 宮っ子のいえアドバイザー派遣 | 地域交流の場づくりや住まいに関する勉強会等の活動を支援するために、住まいに関する専門家を派遣。 | ○ | — | — | ○ | すまいづくり推進課 |
| エコいえ作り体験ワークショップ | 子供を対象とした環境に配慮した住宅の模型作りを体験するワークショップを実施。 | — | — | — | — | すまいづくり推進課 |
| 住まいづくりニュース | 西宮市の住まい・住環境についてニュースを発行し、市のホームページでも公開。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 住まい関連セミナー | 住宅問題全般に関して市民を対象に講演会及び個別相談会を開催。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |

| 取組名 (令和2年8月末 時点) | 取組の内容 | 関連する目標 | | | | 取組主体 (担当部署) |
|------------------------|--|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| | | 目標 2 | 目標 3 | 目標 4 | 目標 5 | |
| すまいの総合窓口 【拡充】 | 各種専門機関等の紹介やパンフレットの配布等、相談内容に応じた情報を提供。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| | 各専門家による建築・リフォーム相談、不動産相談、空き家相談、マンション管理相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| 景観重点地区の指定 | 住民の発意に基づく建築協定の締結により、良好な住環境を保全。 | — | — | — | — | 建築調整課 |
| 建築協定 | 大規模な開発事業にあわせて、公園やプレイロットの整備を要請。 | — | ○ | — | — | 開発指導課 |
| 大規模開発事業に伴う協力要請に関する指針 | 開発事業の規模に応じて、外壁の後退距離、敷地面積、敷地内緑化、近隣協議方法等について規定。 | ○ | ○ | — | — | 開発指導課 |
| 開発事業等におけるまちづくりに関する条例 | 風致地区内で建築物の新築等の行為を行う際の緑地率等の規制。 | — | — | — | — | 開発審査課 |
| 風致地区内における建築等の規制 | 一定規模の建築物の新築等をしようとする者に対して、「環境の保全と創造に関する条例」(兵庫県条例)に基づき、建築主の環境負荷の低減に対する自主的な取組を促すために、建築物総合環境性能評価手法「CASBEE」を取り入れた建築物の事前評価とその結果の届出を義務付け。 | — | ○ | — | — | 建築指導課 |
| CASBEE | 一定規模以上の住宅の新築・解体工事等を行う際は、建設リサイクル法に基づく届出を義務化し、建設廃棄物のリサイクルを推進。 | — | — | — | — | 建築調整課、 産業廃棄物対策課 |
| 建設廃棄物のリサイクルの推進 | 地域コミュニティづくりと、地域主体のまちづくりを目的とした花壇活動を様々な形で支援する事業。 | ○ | — | — | — | 花と緑の課 |
| 花のコミュニティづくり事業 | 住宅の敷地内で、道路沿い等の外部から眺望できる場所への植栽に対する助成。 | — | — | ○ | — | 花と緑の課 |
| 接道緑化工事助成 | 緑あふれる美しいまちにするため、都市緑地法に基づいて住民自らが緑化に関するルールを決定。 | ○ | — | ○ | — | 花と緑の課 |
| 緑地協定 | 屋上や壁面を緑化する場合に助成。 | — | — | — | — | 花と緑の課 |
| 屋上壁面緑化工事助成 | 住宅問題全般に関して市民を対象に講演会及び個別相談会を開催。 | ○ | ○ | ○ | ○ | すまいづくり推進課 |
| ひょうご住まいサポートセンター | 兵庫県の外郭団体で、維持管理や点検修繕をはじめとして、住まいに関する様々な相談を実施。 | ○ | ○ | ○ | ○ | 兵庫県住宅政策課 |
| 兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度 | 県産木材を利用した住まいの建設及びリフォームについて低利の融資を実施。 | — | — | — | — | 兵庫県林務課 |

2. 用語集

【あ行】

・空き家

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」によって、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されている。

・あんしん賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れるものとして、西宮市及び都道府県等に登録された民間賃貸住宅。

・ウィズコロナ

新型コロナウイルスが短期的には撲滅困難であることを前提とした新たな生活様式や戦略のことで、良し悪しに関わらず世の中に変革をもたらし、流行する以前の社会に完全に戻すことは難しいという認識が含まれる。

【か行】

・管理組合

本計画では「マンション管理組合」を指す。「管理組合」は、分譲マンションの区分所有者全員を組合員とする組織で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うことを目的とし、主な業務としては総会の開催や管理規約の作成、長期修繕計画の作成、共用部分の管理運営等がある。

・旧耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準をいう。

・給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は借上げ管理し、その職員や社員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

・狭あい道路

一般交通の用に供されており、主に幅員が 1.8m 以上 4m 未満の道で、市が指定したもの。

・橋梁

河川や海、溪谷などの上に架け渡し、道路・鉄道などを通す構築物。

・居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供・相談等の支援を実施する組織。

- ・居住面積水準

住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針として、住生活基本法に基づいて住生活基本計画(全国計画)において定めているもの。

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。

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)

高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置等を講じ、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする法律。

- ・コミュニティ

一般的には地域共同社会と訳される。本計画では、主として、住民相互の協力と連帯による地域のまちづくりにおいて使われる。

【さ行】

- ・サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスが提供されている。

- ・職住近接

自宅と勤め先の距離が近いこと。

- ・市営住宅

市が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸するための住宅等のこと。

- ・自主防災組織

地域住民が協力して「自分たちの地域を自分たちで守る」ために立ち上げる組織のこと。平常時には災害に備えた取組を実践し、災害時には被害を最小限に食い止めるための応急活動を行う。また、復旧・復興時には、まちの再生のために様々な取組を行う。

- ・住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。政府は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定めることとされている。

住生活基本計画(全国計画)は、平成18年度から平成27年度までの10年間、平成23年と平成28年の2度にわたって計画の大きな見直しが行われている。

- ・住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定めた法律（平成 18 年 6 月公布）。国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めている。また、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

- ・住宅確保要配慮者

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（通称：住宅セーフティネット法）で定義されており、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等その他住宅の確保に特に配慮を要する者を指す。

- ・住宅・土地統計調査

住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に総務省統計局が5年ごとに実施している調査のこと。

- ・住宅ストック

現に存在する住宅のことを示し、社会的な「資産」としての意味を含む言葉。

- ・住宅セーフティネット

居住の面で困難な状況に陥った場合に援助したり、そのような事態になることを防止したりする仕組みの事で、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、③住宅確保要配慮者に対する居住支援の3つの大きな柱から成り立っている。

- ・中央防災会議（内閣府）

内閣の重要政策に関する会議の一つとして、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成されており、防災基本計画の作成や、防災に関する重要事項の審議等を行っている。

【た行】

- ・耐震改修

建物の耐震安全性を診断し耐震性に劣る場合は、現在の耐震基準で建てられた建物と同等の耐震性を確保するために行う工事の事。耐震改修には大きく分けて、耐震補強、制震補強、免震補強の3つの方法がある。

- ・耐震診断

既存の建築物で旧耐震基準にて設計された建物を、現行の構造基準（新耐震基準）で耐震性の有無を確認すること。

- ・地域包括支援センター
高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を継続できるように、どのような支援が必要か状況の把握を行い、日常生活に必要な課題を整理し、介護保険サービスにとどまらず、適切なサービス、関係機関、制度の利用につなげて安心して生活が行えるよう支援を行う機関。
- ・地区計画
地区の課題や特徴を踏まえ、地域に住んでいる住民が主役となり市と連携しながら、地区の实情に応じた計画内容を設定し、都市計画として定め「まちづくり」を進めていく手法。
- ・長期優良住宅
長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 20 年法律第 87 号)に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。なお、認定を受けた住宅については、購入等にあたって税制上の優遇措置等が受けられる。
- ・テレワーク
勤労形態の一種で、情報通信技術(ICT)を活用し、時間や場所の制約を受けずに柔軟に働く形態をさし、本来勤務する場所から離れ自宅などで仕事をする事。

【は行】

- ・ハザードマップ
自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図のこと。
西宮市では、「洪水ハザードマップ」、「津波ハザードマップ」「土砂災害ハザードマップ」を公開しており、津波の浸水の深さや河川氾濫時の区域、危害が生じるおそれがある土砂災害警戒区域などについても具体的に示している。
- ・バリアフリー
日常生活や社会生活を営む上での障害(バリア)をなくすこと。住宅においては、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等を行うことを言う。
- ・プラットホーム
本計画では、「土台」「基盤」「環境」などの事を示す。
- ・プレイロット
マンションや団地の敷地内の一角に設けられ、幼児公園のような砂場・ブランコ・すべり台などの少量の遊具が設置された比較的小さな遊び場のことを言う。

【ま行】

・マンション管理アドバイザー派遣

マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行うことを目的とした制度。

・モータリゼーション

英語で「自動車化」「動力化」を意味し、自動車輸送機関としてだけでなく、生活必需品として自家用車の普及や大衆化のことを意味します。

【わ行】

・ワークライフバランス

仕事(ワーク)と生活(ライフ)の調和(バランス)を意味する。仕事は生活の糧として欠かせないものであり、仕事以外の部分も生活の重要な礎でもあり、安定すれば、より良い人生を送ることができます。しかし、現実には、仕事と生活の両立が難しく、偏重していることが多いのも事実です。

【A～Z、数字】

・AI

Artificial Intelligence の略で、人工知能と訳されている。人間の知的ふるまいの一部についてソフトウェアを用いて人工的に再現したものであり、人工知能自体が経験をもとに学習することで、人間の指示がなくとも、状況に応じて適切な動作をすることができる。住宅分野においても AI を活用した暮らしが広がっていくことが予想されている。

・NPO

Non-Profit Organization 又は Not-for-Profit Organization の略称で、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。収益を目的とする事業を行うこと自体は認められているが、事業で得た収益は、様々な社会貢献活動に充てることとなっている。

また、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人(NPO 法人)」と言う。NPO は法人格の有無を問わず、様々な分野(福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など)で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

・SDGs

P.67 下段参照。

・Society5.0

サイバー空間(仮想空間)とフィジカル空間(現実空間)を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会(Society)。

現在の Society4.0 が抱えるさまざまな課題に対して、最新技術を利用して克服し、社会の変革を通じて日本が目指すべき未来社会の姿であると、第 5 期科学技術基本計画において提唱された。

これまでの社会は、「狩猟社会(Society1.0)」「農耕社会(Society2.0)」「工業社会(Society3.0)」「情報社会(Society4.0)※現在」

・UR 都市機構

独立行政法人都市再生機構のこと。大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR 賃貸住宅(旧公団住宅)の管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人。

・UJI ターン

次に示す3つの人口還流減少の総称。

Uターン:進学や就職で大都市圏へ移住した地方出身者が再び出身地に移り住むこと。

Jターン:地方出身者が出身地には戻らず、出身地に近い都市へ移り住むこと。

Iターン:出身地とは別の地方へ移り住むこと。(主に大都市圏から地方に移住することを指す)

・ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)

「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」。

・5G

5th Generation(第5世代移動通信システム)の略で、高速大容量通信、高信頼・低遅延の通信、多数同時接続を可能とし、4Gと比較して通信速度は約 20 倍、遅延は約 10 分の1、同時接続台数は約 10 倍の進化が見込まれており、様々なサービスやビジネスでの活用が期待されている。

3. 改定経過

(1)西宮市住宅マスタープラン改定懇談会

①懇談会委員名簿

| 選出区分 | 名 前 | 所 属 ・ 役 職 | 備 考 |
|-------|--------|----------------------------------|-----|
| 行政 | 清水 裕文 | 西宮市 都市局長(令和元年度) | 座長 |
| | 芦田 隆仁 | 西宮市 都市局長(令和2年度) | 座長 |
| 学識経験者 | 梓川 一 | 東大阪大学 短期大学部 介護福祉学科 教授 | |
| | 清水 陽子 | 関西学院大学 総合政策学部 教授 | |
| | 水野 優子 | 武庫川女子大学 生活環境学部 生活環境学科 准教授 | |
| 市民等 | 中野 敬偉子 | NPO 法人西宮市マンション管理組合ネットワーク 理事 長 | |
| | 森 康子 | 西宮コミュニティ協会 副理事長 | |

②懇談会開催経過

| 開催日 | 会 議 | 議 題 |
|----------------|---------------------------------------|--|
| 令和元年 12月12日 | 第1回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会 | ○住宅マスタープラン(住生活基本計画)について ○兵庫県住宅マスタープラン(H29.3)の改定概要について ○統計データによる分析の概要について ○住宅政策に係る各種アンケートについて ○現・住宅マスタープラン8つの目標に対する達成状況について |
| 令和2年 2月14日 | 第2回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会 | ○住宅政策に係る各種アンケートの集計結果について ○西宮市の住まい・住環境の目指すべき将来像について |
| 令和2年 3月24日 | 第3回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会 | ○西宮市における住宅の実態・課題について ○基本構想(案)について ○テーマ(目標)(案)について |
| 令和2年 7月20日 | 第4回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会 | ○基本構想(案)の修正について ○西宮市住宅マスタープラン基本計画(骨子案)について ○基本理念について ○施策の展開について |
| 令和2年 10月23日 | 第5回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会(Web会議形式) | ○庁内各課における取組状況調査結果の報告について ○関係団体との意見交換のとりまとめについて ○西宮市住宅マスタープラン素案について |
| 令和2年 11月17日 | 第6回 西宮市住宅マスタープラン 改定懇談会(Web会議形式) | ○にしのみや住宅マスタープラン素案について ○参考資料について ○にしのみや住宅マスタープラン素案(概要版)について |

(2)西宮市住宅マスタープラン改定に係る庁内検討委員会

| 開催日 | 会 議 | 議 題 |
|----------------|-------------------------------------|--|
| 令和元年 12月25日 | 第1回 西宮市住宅マスタープラン 改定に係る庁内検討委員会 | ○住宅マスタープラン(住生活基本計画)について ○兵庫県住宅マスタープラン(H29.3)の改定概要について ○統計データによる分析の概要について ○住宅政策に係る各種アンケートについて ○現・住宅マスタープラン8つの目標に対する達成状況について |
| 令和2年 9月3日 | 第2回 西宮市住宅マスタープラン改定 に係る庁内検討委員会 | ○第4回西宮市住宅マスタープラン改定懇談会結果の報告 ○西宮市住宅マスタープラン改定に係る取組の調査について |
| 令和2年 11月13日 | 第3回 西宮市住宅マスタープラン改定 に係る庁内検討委員会 | (書面開催) ○第5回西宮市住宅マスタープラン改定懇談会結果の報告 ○にしのみや住宅マスタープラン素案に関する意見聴取 |

(3)各種調査

| 実施日 | 内 容 |
|-------------|--|
| 令和元年11月 | 民間分譲マンションについてのアンケート (配布数:1,349件、有効回答数:214件、回答率:15.9%) |
| 令和元年11月~12月 | 民間賃貸マンションについてのアンケート (配布数:1,231件、有効回答数:305件、回答率:24.8%) |
| 令和2年9月~10月 | 関係団体との意見交換 |

(4)意見提出手続(パブリックコメント)

| | |
|------|-------------------------------------|
| 募集期間 | 令和3年1月4日~令和3年2月3日 |
| 募集結果 | 意見提出者:2名 (郵送1名、窓口1名) 意見件数 :5件 |

にしのみや住宅マスタープラン

発行年月:2021 年4月

発行:西宮市都市局都市総括室すまいづくり推進課

〒662-8567 西宮市六湛寺町 10 番3号

TEL:0798-35-3772