

現状と課題

少子・高齢化の進行や、人々の価値観の変化に伴うライフスタイルの多様化の時代を迎え、住宅・住環境をとりまく状況は大きく変化してきています。

本市では、平成14年に「にしのみや住宅マスタープラン」を策定し、体系的・総合的な住宅施策の展開を図ってきました。

平成18年6月に住生活基本法が制定され、住宅の量の確保から質の向上が求められるようになり、本市においても、市営住宅等の耐震診断、バリアフリー化を進めています。安全性、居住性の向上とともに管理戸数の適正化が課題となっています。

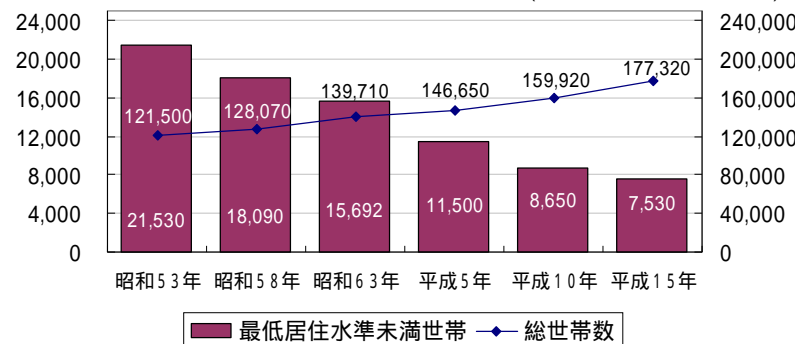
民間住宅についても簡易耐震診断の助成や人生80年いきいき住宅改造助成などに取り組んでおり、今後とも、良質な住宅・住環境確保への取り組みを継続していくことが必要です。

住宅セーフティネット法が平成19年に制定されたことにより、民間賃貸住宅及び公的賃貸住宅の入居支援策等が今後の課題となります。

経年変化や老朽化による維持修繕・建替え等に対する相談体制などの支援が必要となります。

最低居住水準未済世帯数と総世帯数の推移

(住宅・土地統計調査)



最低居住面積水準

(住生活基本計画(平成18年改正))

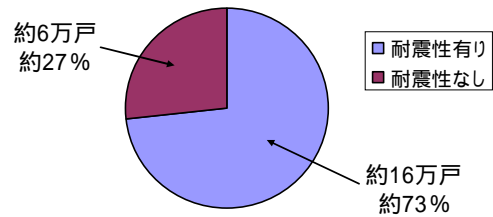
住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に以下のとおり

単身者 25㎡
2人以上の世帯
10㎡×世帯人数+10㎡

10歳未満の者のいる世帯、4人を超える世帯、短期間の居住、共用の設備を備えた住居等は別途算定基準がある。

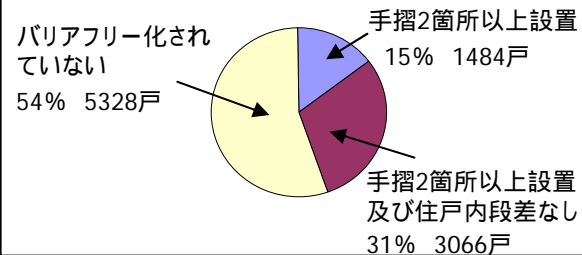
住宅(公共住宅を除く)の耐震化率

(西宮市簡易耐震診断事業H18年度末時点の実績に基づき(推定値))



市営住宅バリアフリー化

(平成19年3月現在実数)



基本方針

循環型社会に対応するため、住宅ストック⁽¹⁾の有効利用および、多様な居住ニーズに応じた良質な住宅の整備、誘導を図ります。また、住宅セーフティネット⁽²⁾の充実を図るほか、地区計画など住民の主体的なまちづくりを支援します。

主要な施策展開

(1) だれもが安心して暮らせる安全な「すまい・まちづくり」

住宅の安全性を確保するため、防災性・防犯性・居住性に配慮したすまいづくりを支援します。特に耐震性については市民の関心を高め、耐震診断や耐震改修工事を誘導し、災害に強いすまいづくりを推進します。

住宅をはじめとした建築物全般の施工の不備を防止するため、工事監理の適正化や中間・完了検査などの充実に努めます。

高齢社会に対応して、バリアフリー住宅の普及を促進するとともに、住宅におけるユニバーサルデザインの誘導に努めます。

(2) 魅力ある西宮の「すまい・まちづくり」

「にしのみや型住宅ガイドライン」に基づき誰もが安心・安全・快適に暮らすことができるすまい、環境への負荷が少なく、長く使えるすまい、西宮の魅力を高めるすまいなど、良好な住宅の誘導を図ります。また、良好な住環境を確保するため、地域の状況や社会情勢に応じた適正な規制、誘導を行います。

(3) ストックを活かした環境にやさしい「すまい・まちづくり」

循環型社会に対応するため、市営住宅ストックを地域資源として地域の特性に応じて、多用途に活用するとともに、甲子園九番町団地の建替えなど、老朽化した市営住宅の廃止・統合により、効率的な住宅整備を進め、管理戸数の適正化を図ります。また、耐震化や良好な維持管理を行うほか、高齢者や障害のある人等の自立を支援する目的から、市営住宅への優先入居を拡充します。

マンションの適正な維持管理が図られるよう、マンション管理に関する情報提供や講座の実施、専門相談体制の充実を図るとともに、マンション管理組合等のネットワークづくりを支援していきます。

(4) 協働の「すまい・まちづくり」

自治会やNPO法人、ボランティア団体等を含めた市民と民間住宅供給者等、並びに行政とのパートナーシップによる協働のすまい・まちづくりに取り組むため、様々な市民団体の自主的な活動を支援するとともに、ネットワークづくりに努めます。

すまいに関する各種情報発信や相談が行える「すまいの情報の総合窓口」の整備や、市民のすまいづくりの支援につながるような、効果的な住情報の提供体制・相談機能・支援のあり方を検討していきます。

市民一人ひとりの活動

すまいを大切に、適正な維持管理を行う。
地域活動への参加に努める。

まちづくり指標

< 指標の考え方 >

すまいは生活の基礎であるため、耐震化率の向上を重点指標に位置付けます。また、誰もが快適に生活できる社会を目指し、最低居住水準未済世帯の解消と、住宅のバリアフリー化を促進します。

重点	指標名	単位	現状値(H18)	目標値(H30)	指標方向
	住宅の耐震化率	%	73.3	97.0	↑
		式	耐震化戸数/全戸数		
H30目標値の設定理由 西宮市耐震改修促進計画より					
	最低居住水準未済世帯率	%	4.2(H15)	0.0	↓
		式	最低居住水準未済世帯数/総世帯数		
H30目標値の設定理由 全ての世帯の健康で文化的な住環境の実現を目標とします					
	市営住宅バリアフリー化	%	46.1	75.0	↑
		式	手摺2箇所以上戸数又は段差解消戸数/全戸数		
H30目標値の設定理由 高齢者が居住するすべての住戸のバリアフリー化を目標とします					

主な部門別計画

にしのみや住宅マスタープラン 【都市局：平成14年6月～平成24年3月】
西宮市営住宅ストック総合活用計画 【都市局：平成14年6月～平成24年3月】

1 [住宅ストック] これまでに建築・整備され、現存している住宅。
2 [住宅セーフティネット] 居住における安心・安定などを支える制度や対策。