

地域住宅等整備計画

川西市地域

平成30年3月

当初
平成30年3月26日

地域住宅計画

計画の名称	川西市地域		
都道府県名	兵庫県	作成主体名	川西市
計画期間	平成 30 年度	～	34 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

川西市は兵庫県の東南部に位置し、東は大阪府池田市と箕面市に、西は宝塚市と猪名川町、南は伊丹市、北は大阪府能勢町と豊能町に隣接している。地形は、東西に狭く、南北に細長い地形になっており、気候は温暖で北部は山岳の起伏に富み、北部に位置する黒川の里山は、「にほんの里100選」に選ばれ、豊かな自然と暮らしが共生している。また、中部は大規模な開発団地が多く、清和源氏発祥の地として有名な「多田神社」があり、南部は平坦で百貨店などの商業施設が集積し市の中心市街地はここに形成されている。

交通面では、中心市街地にJR 福知山線と阪急電鉄宝塚線及び能勢電鉄が乗り入れるとともに、市内外への阪急バスの路線も充実しており、道路については中国縦貫自動車道、阪神高速道路、国道173号、176号などが通り、広域的に非常に利便性の高い地域である。

川西市は、昭和29年(1954年)8月1日、川西町、多田村、東谷村の3町村が合併して誕生し、昭和40年代の高度成長期にあわせて、昭和35年(1960年)から昭和40年(1965年)の人口伸び率は46.2%と兵庫県下第1位の激増を示し、全国に先駆けて「川西市住宅地造成事業に関する指導要綱」を施行し、一定規模以上の団地の開発にあたっては、開発業者に公共施設の整備などを求める方式によりまちづくりを進め、大阪、神戸などの大都市近郊のベッドタウンとして発展してきた。

こうしたことを背景に、川西市の市営住宅は、昭和30年代に木造平屋建の公営住宅を建設を皮切りに、昭和40年代に簡易耐火造の平屋住宅を、RC造については、昭和44年の絹延団地1号棟から震災復興住宅である平成6年の加茂桃源団地まで順次建設を行った。また、昭和40年代から平成初期にかけて、現在の中心市街地に位置する花屋敷、栄町地域にRC造の改良住宅や再開発住宅の建設を行うとともに、平成15年までに住宅密集地である日高地区に改良住宅を建設した。なお、平成29年度末の管理戸数は、市営住宅563戸、借上公営住宅27戸、改良住宅251戸、再開発住宅200戸の計1,041戸となっている。

2. 課題

川西市の市営住宅には、住宅地区改良法に基づいて建設された改良住宅や公営住宅法に基づいて建設された公営住宅、再開発住宅が存在している。これらの中には、昭和30年代から昭和40年代に建設された木造・簡易耐火造の平屋住宅や、供用開始後40年以上を経過したRC造の住宅があるため、平成29年度に改正した川西市公営住宅基本計画(長寿命化計画)に基づき、用途廃止による解体、建替え、集約、大規模修繕が必要となっている。

木造・簡易耐火造の平屋住宅については、耐用年数を経過しているものもあるため、早期に建替・集約を行い、用途廃止による公共用地売却によって財源を確保する必要がある。

昭和40年代以降に建設された改良住宅や再開発住宅は、建設当時の入居者(権利者)が退去等により減少しているため公営住宅として活用しているが、これらの建替・集約事業を実施するにあたっては、その規模を適正にするとともに、川西市公営住宅基本計画(長寿命化計画)に掲げる管理戸数を確保するために公営住宅への転換を図る必要がある。

耐震診断により耐震不足となった花屋敷団地B・C棟及び絹延団地1号棟については、早急に対策を講じる必要がある。

川西市の公営住宅は、そのほとんどが昭和時代から平成初期に建設されたものであり、エレベーターが未設置であるなど、高齢者や障害者の住環境として適していると見えない住宅が多いため、バリアフリー対策を講じる必要がある。

3 . 計画の目標

「川西市公営住宅基本計画（長寿命化計画）」に基づく効率的・効果的な施策を推進することにより、市営住宅のセーフティネットとしての機能充実を図り、あんしん・安全な住まいを提供する。

（施策の展開方針）

老朽化した住宅等の廃止、建替及び安全性の確保

バリアフリー化などによる市営住宅の質的向上

建替時の高度利用や集約による管理効率の向上や利便性の向上

4 . 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
バリアフリー化住宅率	%	市営住宅におけるバリアフリー化された住戸の割合	4.3%	29	20.8%	34
新耐震基準適合率	%	市営住宅における新耐震基準に適合する住戸の割合	87.9%	29	96.0%	34

計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

< 公営住宅等整備事業 >

「川西市公営住宅等基本計画（長寿命化計画）」に基づき、公営住宅の用途廃止や建替・集約事業を実施する。また、建替事業の実施にあたっては、高層化する等に高度利用により住環境の向上及び財源確保に努める。

また、同事業を実施する際には、改良住宅等の廃止・集約を同時実施を検討する。

< 住宅地区改良事業等 >

「川西市公営住宅等基本計画（長寿命化計画）」に基づき、改良住宅の建替・集約事業を実施する。また、建替事業の実施にあたっては、高層化する等に高度利用により住環境の向上及び財源確保に努めるとともに、既存改良住宅等へのエレベーター設置等によるバリアフリー化の促進や浴室設置等による居住水準の向上を図る。

< 公営住宅ストック総合改善事業 >

「川西市公営住宅等基本計画（長寿命化計画）」に基づき、バリアフリー化の促進や浴室設置等による居住水準の向上を図る。

(2) 提案事業の概要

-

(3) 関連社会資本整備事業の概要

-

(4) 効果促進事業の概要

- ・ 公営住宅整備に関する事業
- ・ 住宅地区改良に関する事業

(5) その他（関連事業など）

-

6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業						
事業	細項目	事業主体		規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計					0	0
公営住宅等整備事業	公営住宅等整備事業	川西市		166戸	3,447	3,447
合計					3,447	3,447
提案事業(地域住宅政策推進事業)						
事業	細項目	事業主体	団地・地区・住宅種別名	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
合計					0	0
効果促進事業						
	要素となる事業名	事業主体	団地・地区・住宅種別名	規模	交付期間内 事業費	交付金算定 対象事業費
	公営住宅等整備事業	川西市		166	829	829
	合計				829	829

7 . 法第 6 条第 6 項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

8 . 法第 6 条第 7 項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

9 . その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

市営住宅の入居者募集時に、高齢者や障害者などの福祉世帯や子育て世帯など、住宅確保に特に配慮を要するものに対して優先枠を設定する。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。