

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

[1] 街なか居住の推進の必要性

(1) 現状分析

本市は大阪都市圏の住宅都市として発展し、市北部では大手民間ディベロッパーによる戸建住宅地の開発・供給が行われてきた。一方、中心市街地においても悪化する住環境の改善や都市基盤の更新を図るため、昭和 48 年度に策定した「駅周辺都市整備計画基本構想」や「小花地区都市再開発基本構想」などによる市街地再開発事業や優良再開発建築物整備促進事業などにより、住宅が供給されてきた。これまで「駅周辺都市整備計画基本構想」及び「小花地区都市再開発基本構想」により、建設された公的住宅と一般住宅は表のとおりである。

市街地再開発事業などにより建設された住宅の一覧表

事業名	市営住宅など	一般分譲住宅	合計	事業年度
住宅地区改良事業(再開発住宅を含む)	276 戸	0 戸	276 戸	昭和 45 年度～昭和 61 年度
阪急川西能勢口駅前地区第 1 工区第 1 種市街地再開発事業	23 戸	103 戸	126 戸	昭和 54 年度～昭和 63 年度
阪急川西能勢口駅前地区第 2 工区第 1 種市街地再開発事業	0 戸	183 戸	183 戸	昭和 62 年度～平成 7 年度
川西能勢口駅南地区第 2 種市街地再開発事業	132 戸	209 戸	341 戸	昭和 56 年度～平成 2 年度
川西能勢口駅東地区第 1 種市街地再開発事業	0 戸	69 戸	69 戸	平成 5 年度～平成 11 年度
小花新町地区第 1 種市街地再開発事業	0 戸	353 戸	353 戸	昭和 63 年度～平成 7 年度
合計	431 戸	917 戸	1,348 戸	

資料：市街地・空港周辺整備課

しかし、これらの住宅は建設されてから 10 年から 20 年を経過しており、施設の老朽化が進行し、集合住宅での住宅性能の低下や、バリアへの未対応、住環境の課題などから、修繕や補修が望まれており、快適な生活環境の創造のためにリニューアルなどの事業が必要となっている。また、「駅周辺都市整備計画基本構想」の区域に含まれているものの、未着手の市街地再開発事業区域も存在するなど、当該地区の生活環境改善と新たな住宅供給が必要となっている。

(2) 住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための必要性

中心市街地では、未着手の市街地再開発事業の実施が求められているほか、市街地再開発事業により整備された住宅施設や商業施設では、居住性能の改善・更新や利便性の向上が求められている。今後については、民間賃貸住宅の状況などを勘案しながら、公的住宅などの供給についての検討を行い、あわせて適正な管理に向けた取り組みを強化することが必要である。

基本計画期間においては、市街地再開発事業の早期事業化による住宅供給と、既存の住宅施設のリニューアルなどを促進していく。

(3) フォローアップの考え方

フォローアップについては、毎年度末に本計画に位置付けた取り組みの進捗状況を調査したうえで、必要に応じて事業の促進などの改善策を講じるものとする。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 02:中央北地区特定土地区画整理事業(再掲)</p> <p>事業内容 中央北地区における都市基盤や都市施設の整備及び適切な土地利用の促進</p> <p>実施時期 平成 22 年度～ 工事着手は平成 25 年度以降</p>	<p>実施主体 川西市</p>	<p>位置付け 中央北地区は、中心市街地の将来における総合的発展と、中央北地区の生活環境改善を図るために策定された「中央北地区土地利用構想」の区域であり、当該地区の新しいまちづくりとして位置付けている。住宅街区整備事業の手法を土地区画整理事業に変更し、都市基盤整備と生活環境の改善を行うことにより、魅力的な中心市街地の創造に寄与する。</p> <p>必要性 この事業は、中心市街地の活性化に向けて、当地区と川西能勢口駅周辺との総合的なまちづくりを行うものであり、中心市街地における「安全で便利な『かわにしのせぐち』の創造」に必要な事業であり、「魅力的で活気のある『かわにしのせぐち』の創造」及び「楽しみながら回遊したくなる『かわにしのせぐち』の創造」の目標達成のために寄与するものである。</p>	<p>支援措置名 社会資本整備総合交付金（都市再生土地区画整理事業）</p> <p>実施時期 平成 23 年度～</p>	

(2) 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 01:川西能勢口駅東地区第2工区優良建築物等整備事業(再掲)</p> <p>事業内容 川西能勢口駅東地区第2工区における都市機能の更新と生活環境の改善のための商業施設と住宅施設などの建設</p> <p>実施時期 平成24~25年度</p>	<p>実施主体 川西能勢口駅東地区第2工区権利者</p>	<p>位置付け 川西能勢口駅東地区第2工区は、昭和48年度に川西能勢口駅周辺の都市機能の更新と環境の整備を図るために策定された「駅周辺都市整備計画基本構想」の区域の一部であり、当該地区の都市機能の更新と生活環境の改善のための事業として位置付けており、優良建築物等整備事業を促進することにより、魅力的な中心市街地の創造に寄与する。</p> <p>必要性 この事業は、川西能勢口駅東側に面し、主要幹線道路である小花滝山線と国道176号の結節部に接するなど、立地条件が良く、中心市街地における「魅力的で活気のある『かわにしのせぐち』の創造」及び「楽しみながら回遊したくなる『かわにしのせぐち』の創造」の目標達成に必要な事業である。</p>	<p>支援措置名 社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)(国土交通省)</p> <p>実施時期 平成24~25年度</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>事業名 05:回遊動線形成促進事業(再掲)</p> <p>事業内容 中心市街地の歩行者動線の形成による沿道でのにぎわい空間の創出についての検討</p> <p>実施時期 平成 23 ~ 26 年度</p>	<p>実施主体 かわにし T M O (川西能勢口振興開発株式会社)</p>	<p>位置付け 回遊動線の形成促進事業については、これまで実施してきた市街地再開発事業や連続立体交差事業、都市計画道路の整備にあわせて、街なかの回遊性の向上のために位置付けている。歩行者動線としての連続性やネットワーク化を促進し、中心市街地全体の活性化のための回遊動線の検討と、将来の方向性を示すことにより、魅力的な中心市街地の創造に寄与する。</p> <p>必要性 この事業は、沿道施設の関係者と連携しながら、中心市街地における歩行者回遊動線の強化を図り、沿道のにぎわい空間を整備することが、中心市街地における商業・サービスの魅力強化と効果の波及、来街者の回遊・滞留を促進するものであり、中心市街地における「楽しみながら回遊したくなる『かわにしのせぐち』の創造」の目標達成のために寄与するものである。</p>	<p>支援措置名 支援措置なし</p> <p>実施時期</p>	
<p>事業名 16:パルティ川西リニューアル支援事業</p> <p>事業内容 再開発ビルの老朽化対策として、住宅施設や商業施設のリニューアル実施</p> <p>実施時期 平成 20 ~ 22 年度</p>	<p>実施主体 株式会社パルティ川西</p>	<p>位置付け パルティ川西は、昭和 48 年度に川西能勢口駅周辺の都市機能の更新と生活環境の改善を図るために策定された「駅周辺都市整備計画基本構想」の区域の一部であり、中心市街地における市民生活のための住宅供給施設として位置付けている。再開発ビルの老朽化対策として、住宅施設及び商業施設のリニューアルによる居住環境と商業環境の更新を行うことにより、魅力的な中心市街地の創造に寄与する。</p> <p>必要性 この事業は、中心市街地としての利便性を享受しつつ、住宅の性能の向上を図ることが定住促進につながり、中心市街地における居住性の魅力強化と効果の波及に寄与するも</p>	<p>支援措置名 支援措置なし</p> <p>実施時期</p>	

のであり、中心市街地における「楽しみながら回遊したくなる『かわにしのせぐち』の創造」の目標達成のために寄与するものである。



パルティ川西の外観



パルティ川西の内観