



高砂市市営住宅 再生マスタープラン

概要版



2025年3月
高砂市

●第1章 計画の概要

●計画の背景・目的

本市では、2024 年 10 月現在、252 戸(9 団地)の市営住宅を管理・運営しています。松波住宅の中には、特定公共賃貸住宅（特公賃）を 20 戸併設しています。

市内には、市営住宅以外にも県営住宅が 2,004 戸（9 団地）あり、公営住宅全体として 2,259 戸（18 団地）が存在しています。

市営住宅の築年数を見ると、木造の市営住宅ストックはどれも耐用年限（木造 30 年）を大幅に超えています。また、どの木造住宅も 1960 年代以前に建てられており、耐震性能等に不安があることから、更新・再生・再編を検討することが喫緊の課題と言えます。

住宅名	管理戸数	構造	建設時期									
			1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	
天川住宅	4	木造										
美保里第1住宅	2	木造										
美保里第2住宅	3	木造										
阿弥陀第1住宅	4	木造										
阿弥陀第2住宅	4	木造										
米田新第1住宅	3	木造										
米田新第2住宅	10	木造										
米田新第3住宅	2	木造										
北山第2住宅	10	木造										
北山第3住宅	2	木造										
北山第4住宅	10	木造										
北山第5住宅	2	木造										
北山第7住宅	10	木造										
北山第9住宅	4	木造										
時光寺住宅	8	木造										
伊保崎南第1住宅	12	耐火										
伊保崎南第2住宅	6	耐火										
松波住宅1号棟	53	耐火										
松波住宅2号棟	53	耐火										
中筋住宅	30	耐火										
計	232											

■ 供用期間 ■ 耐用年限を超えている期間

●計画の位置づけ

本計画は、「第 5 次高砂市総合計画」及び「高砂市住生活基本計画」を上位計画とし、「高砂市公共施設等総合管理計画」と整合を図りながら施策を進めていきます。また、本計画は「高砂市市営住宅長寿命化計画」の上位計画となります。

国の計画

住生活基本計画（全国計画）
（2016 年度～2025 年度）

兵庫県の計画

兵庫県住生活基本計画
（2016 年度～2025 年度）

ひょうご県営住宅整備・管理計画
（2016 年度～2025 年度）

高砂市の計画

第 5 次高砂市総合計画
（2021 年度～2030 年度）

（関連）

高砂市住生活基本計画
（2019 年度～2028 年度）

（連携）

高砂市公共施設等総合管理計画
（2017 年度～2036 年度）

高砂市市営住宅再生マスタープラン
（2019 年度～2028 年度）

（整合を図る）

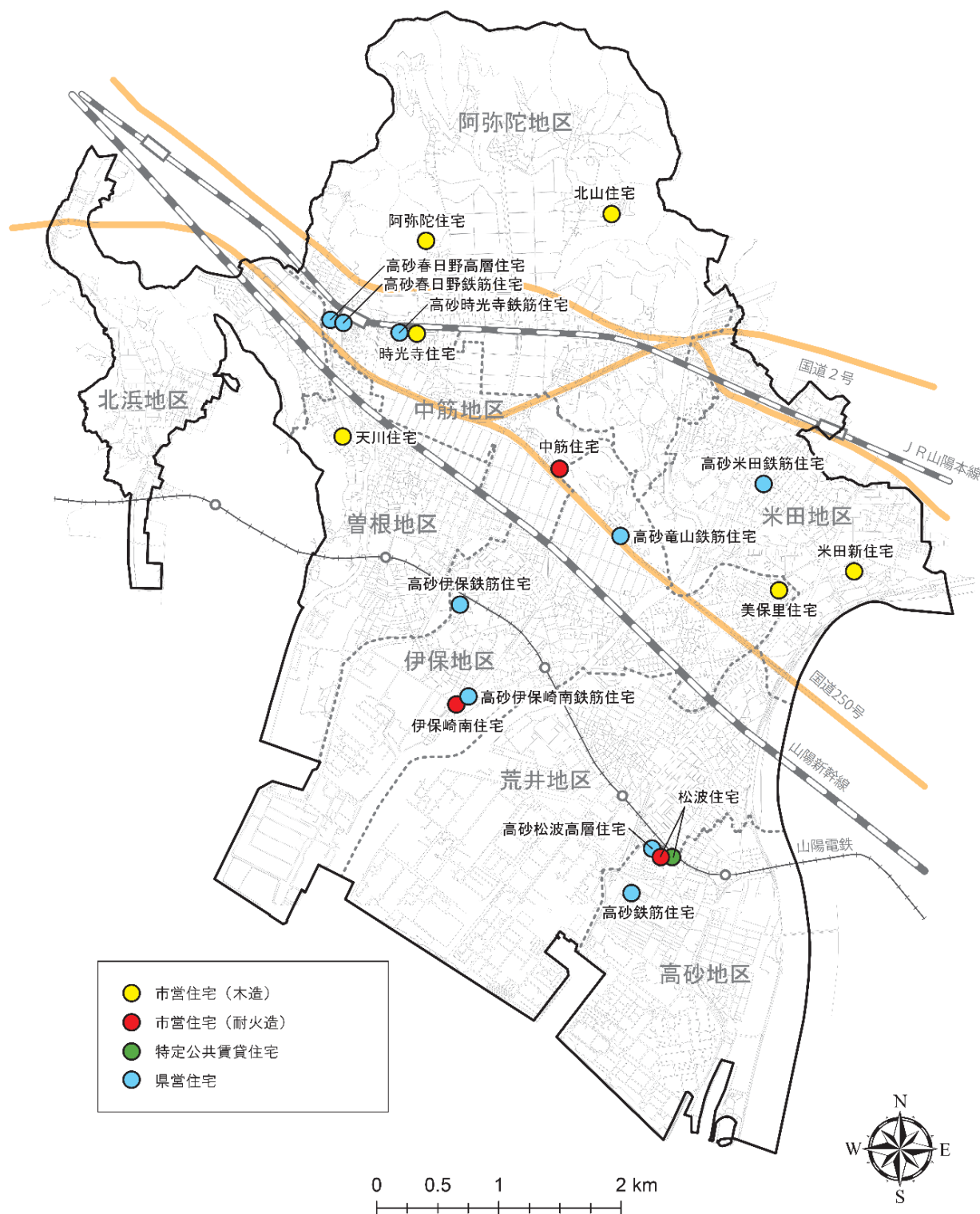
高砂市市営住宅長寿命化計画
（2019 年度～2028 年度）

（整合を図る）

●計画期間

本計画の計画期間は10年とし、今後10年間（2019年度～2028年度）の公営住宅の具体的な整備・運用計画を定めます。なお、計画内容は、社会経済状況の変化や事業の進捗を踏まえつつ、概ね5年毎に状況整理を行い、見直しを検討します。

計画期間：2019年度～2028年度の10年間



●第2章 前計画の市営住宅の管理・運営方針

●前計画の市営住宅の管理・運営方針

木造・簡易耐火造住宅の老朽化を踏まえ、2013 年 3 月、「高砂市市営住宅再生マスタープラン」（以降、前計画と記載します）を策定しました。

前計画では、公営住宅供給目標量設定支援プログラムに沿って本市における 2013 年以降 10 年間の要配慮者世帯数を推計したところ、10 年間で 729 戸の公営住宅ストックが必要になると算出されました。一方、この 10 年間ににおける供給可能戸数は、直近 3 年間の募集戸数から 690 戸と推計されました。

これらのことから、移転集約の効率性を重視して、当時入居世帯数の多かった中筋住宅と北山住宅の現地建て替えをし、その他の木造住宅を廃止する方針を打ち出しました。



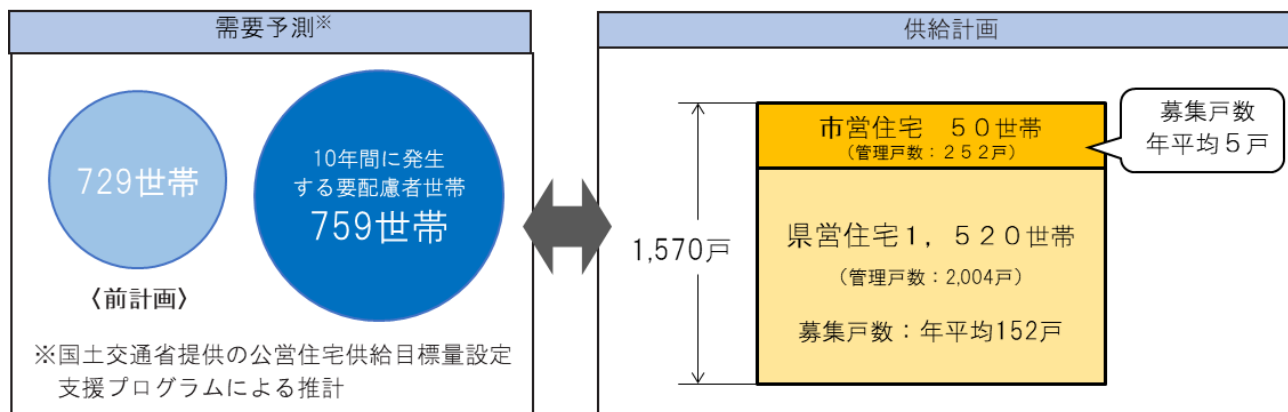
中筋住宅（建替後）

●第3章 市営住宅及び市営住宅入居世帯の現状

●公営住宅の供給目標戸数の設定

前計画の方針を実現するべく、中筋住宅の現地建て替えを実施しました(2018 年度供用開始)。こうした事業や人口動態の変化から、公営住宅の需要と供給のバランスは変化していると予想されます。

最新の統計資料を基に公営住宅供給目標量設定支援プログラムに沿って 2018 年度以降 10 年間の公営住宅需要量を推計し、また、直近 5 年間の公営住宅（市営住宅及び県営住宅）入居募集戸数から今後 10 年間ににおける供給可能戸数を推計したところ（下図参照）、公営住宅は現状の管理戸数で十分に足りていと算出されました。このことから、積極的に新たな公営住宅の供給を推進することはせず、耐用年限を超過した木造住宅からの移転を促進していきます。

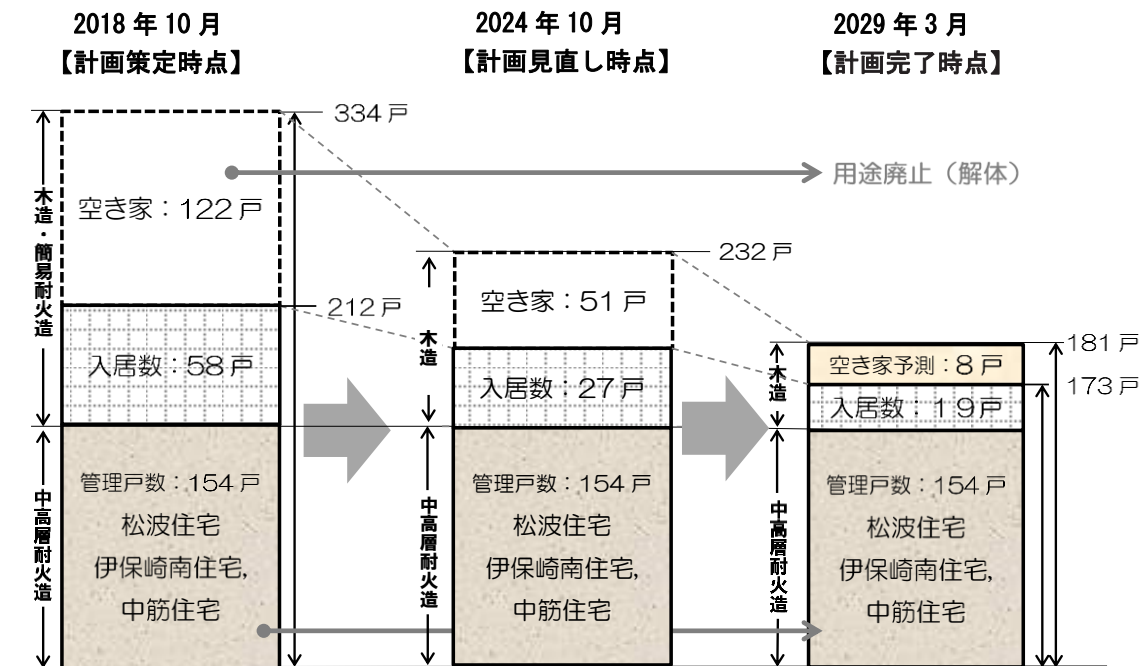


●第4章 計画の見直し方針

●計画の見直しポイント

■市営住宅の管理計画

今後4年間の市営住宅の供給計画を示します。前章で整理した現状を踏まえて、鉄筋コンクリート造住宅154戸（松波住宅・伊保崎南住宅・中筋住宅）を継続的に管理・運営し、木造住宅は空き家が発生次第、計画的に用途廃止を進めます。



■北山住宅の現地建替えの見直し

本計画の前回見直し時（2019年3月）において、北山住宅は現地建替え方針の見直しを視野に入れて検討することとしていましたが、現在の入居世帯は5世帯であり、この5世帯については、現地建替えを行ったとしても移転を望んでいないことから、北山住宅の現地建替えは有効ではないと判断しました。

●継続して実施する取り組みについて

引き続き実施していく施策として、少子高齢化の進行や環境問題、大規模災害への危機意識といった諸課題に対応していくために、次の7点を実施します。

- 継続事業1 効率的・効果的な市営住宅整備の推進
- 継続事業2 居住の安定確保に向けた住宅セーフティネットの構築
- 継続事業3 多様な社会ニーズへの対応
- 継続事業4 環境や景観に配慮した「安全」「安心」「快適」な住宅の供給
- 継続事業5 コミュニティ形成支援
- 継続事業6 移転促進
- 継続事業7 跡地利用の検討

●前計画との比較

前計画からの主な変更点は下表の通りです。

項目	前計画（2013 年 3 月策定）	本計画（2024 年 3 月策定）
目標年次	2022 年度	2028 年度
社会情勢の変化	・人口減少社会の到来 ・高齢化率：29.2%（2020 年時点） ・厳しい財政状況	・人口減少の進行 ・高齢化率：30.3%（2025 年時点） ・厳しい財政状況
公営住宅供給方針の変化	・ストックの長寿命化 ・建替団地の集約化（管理の効率化）	・ストックの長寿命化 ・建替団地の集約化（管理の効率化） ・セーフティネット制度 ・高砂市公共施設等総合管理計画
推計方法	・国土交通省 推奨推計...729 世帯 - 今後 10 年間に発生する要配慮者世帯数の推計（フローの推計）	・国土交通省 推奨推計...759 世帯 - 今後 10 年間に発生する要配慮者世帯数の推計（フローの推計）
10 年後の市営住宅管理戸数	・333 戸 - 空き住戸化が予想されるストックを除く管理戸数 212 戸	・181 戸 - 空き住戸化が予想されるストックを除く管理戸数 173 戸
評価	・老朽住宅の多くは、安全面に配慮し、除却する。 ・必要な新規供給住宅は、老朽住宅の建替により確保する。 ・市財政を考慮し、実現可能性の高い計画とする。	・老朽住宅の多くは、安全面に配慮し、除却する。 ・当面、新たな建替は行わない。 ・市財政を考慮し、実現可能性の高い計画とする。

<木造住宅等の現況>



天川住宅



美保里住宅



阿弥陀住宅



米田新住宅



北山住宅



時光寺住宅

●第5章 今後の移転集約の方針

●移転方針

移転を促進するに当たり、まずは移転先住戸を確保します。そのため鉄筋コンクリート造（耐火造）住宅における「長期不在者・高額滞納者に対する退去等の措置」や「特公賃の市営住宅としての活用」を検討します。その上で、木造住宅の入居者に対し、説明会や個別相談を行い、移転を促進します。

移転については、木造住宅が耐用年限を大幅に超えていることから、本計画の計画期間である 2028 年度までにすべての木造住宅入居者が移転できるよう目指します。

また、木造住宅からの移転に伴い家賃負担が過度に重くならないよう、移転後の家賃は段階的な負担調整（激変緩和）措置により、移転を促進します。

●解体方針

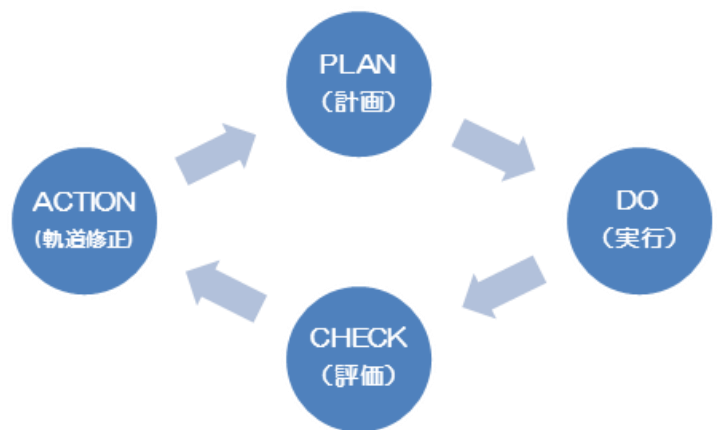
空き家になった木造住宅は、放置すると倒壊や獣害、雑草の繁殖による周辺農業への被害といった外部不経済を発生させる恐れがあることから、解体計画に沿って解体を進めます。各住宅の解体は、下記に示す選定基準に基づき、優先度の高い住宅から実施します。ただし、退去者の状況や住宅の老朽状況を踏まえ、適宜計画を見直します。

廃止住宅の解体に伴う跡地については、市営住宅用地としての用途を廃止するとともに、本市に設置する「高砂市公共施設マネジメント推進庁内委員会（2021 年度～）」及び「市営住宅跡地利用関係課会議（2013 年度～）」において他の用途への利活用を検討した上で、必要がなければ売却していくこととします。

●事業の実施体制

本計画に基づき（PLAN）、各種事業を実施し（DO）、中間年度及び計画期間終了時点で実施状況や妥当性、実現可能性を再評価します（CHECK）。評価結果を基に取り組みの見直しや軌道修正を行い（ACTION）、計画の改定を行います（PLAN）。

このように PDCA サイクルに則って各取り組みを進めていくことで、ニーズに合った市営住宅の管理・運営を目指します。



高砂市市営住宅再生マスタープラン（概要版）

2025 年 3 月策定

編集 高砂市 都市創造部 土木建設室 土木総務課
〒676-8501 高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番 1 号

