

第 1 章 計画の概要

1-1 計画の背景

公営住宅法第1条には、公営住宅の目的が「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」と定められています。

また、2006年には、少子高齢化や住宅の質の確保といった社会情勢の変化を背景に住生活基本法が施行されました。この法律に基づき「住生活基本計画(全国計画)」及び「兵庫県住生活基本計画」が策定され、「福祉との連携強化」「既存住宅の活用促進」「地域の実情を踏まえた対応」といった新たな方針が示されています。

本市においても、これまで市営住宅に関わる各種施策は、2013年3月に策定した「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)に沿って進めてきましたが、計画策定から5年が経過する中、人口動態の変化や社会情勢の変化に伴い、市営住宅の需要と供給のバランスについて見直しが必要となりました。

この度、2024年に居住性の向上と活力・財政効率低下の抑制を目的とした「高砂市住生活基本計画」の改訂をしました。この計画を上位計画に位置付け、関連する「高砂市公共施設等総合管理計画」との整合を図りつつ、住宅セーフティネットの活用や現況のニーズに合った方策を検討するために「高砂市市営住宅再生マスタープラン」(以降、改訂版を本計画と記載します)を改訂します。

背景① 人口動態の変化

高砂市では、2000 年以降人口が減少し続けており、国立社会保障・人口問題研究所によると、2050 年（およそ 25 年後）には、2020 年時点の 70.6%にまで人口が落ち込むと予測されています（図 1）。

人口減少に伴う高齢化率は、39.9%まで増大すると予測されており、晩婚化や離婚率の増大、共働き夫婦の増加といった社会情勢の変化も併せて世帯のタイプは多様化しています。こうした動向から住宅や住宅地に対するニーズも多様化していると推察されます。

高齢者世帯やひとり親世帯の中には、所得水準が低い世帯が多い傾向にあることから、民間賃貸住宅への入居を拒まれるケースも指摘されています。誰もが住宅を確保できるような仕組み（住宅セーフティネット）について、今後、検討していく必要があると考えられます。

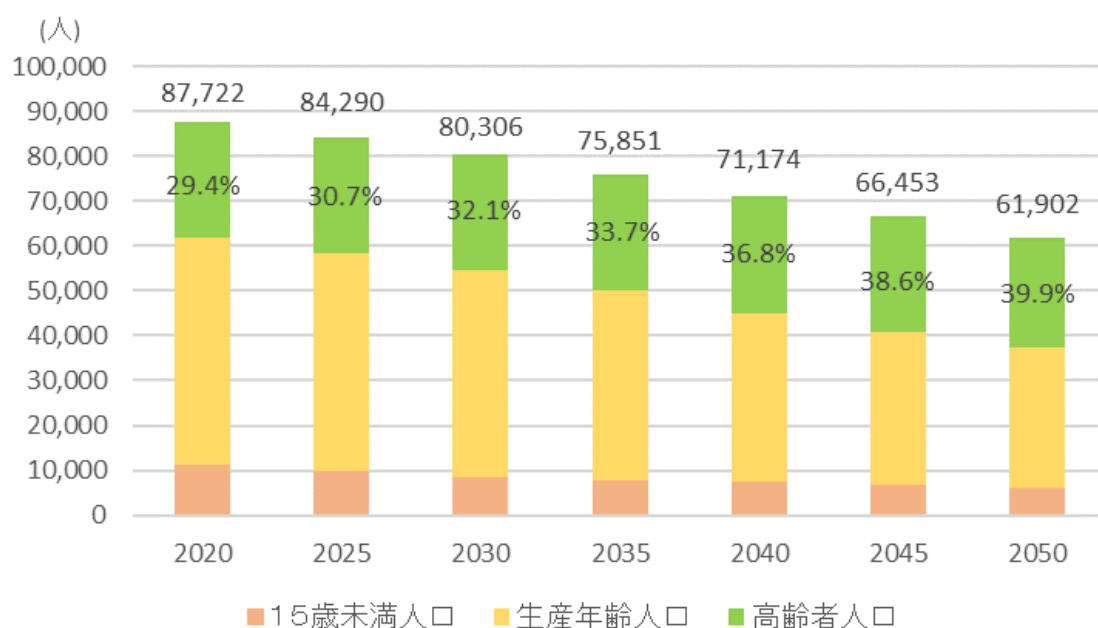


図1 高砂市の将来人口推計結果（データ出典：国立社会保障・人口問題研究所／2023 年推計）

背景② 高砂市市営住宅の実態

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（以降、特公賃と記載します）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。

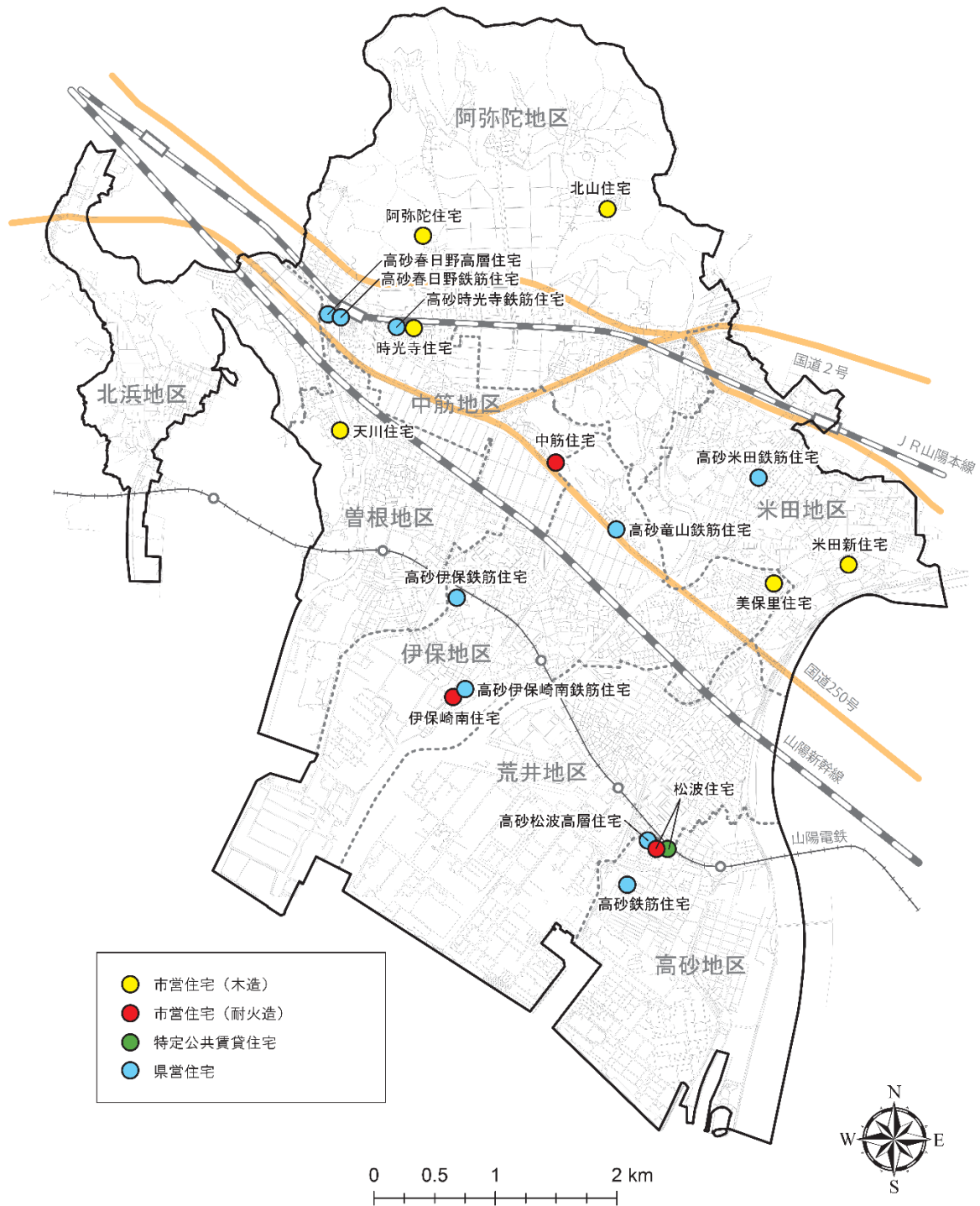


図2 公営住宅位置図

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（30年）を大幅に超えています（表1）。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。

更に、鉄筋コンクリート造の住宅に目を向けると、松波住宅にはエレベーターが設置されているのに対し、伊保崎南住宅には、階段に手摺りが設置されているものの、エレベーターは設置されていません。伊保崎南住宅は階段室型^{（注1）}の住宅であり今後もエレベーター設置が難しいことを考慮すると、高齢者や障がい者に対しては、優先的に低層階へ入居できるような仕組みを検討するなど配慮が必要と考えられます。

注1. 共同住宅の階段および廊下の配置形式の一種で、階段の踊り場部分に各住戸の入り口が配置されているタイプを指します。このタイプの共同住宅は共用廊下がないため、エレベーターの設置効率が非常に悪いという課題を抱えています。

表1 市営住宅の築年数

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

背景③ 公共施設の管理方針

本市では、2016年度に「高砂市公共施設等総合管理計画」を策定しており、その中で、公共施設の面積を2036年度までに2015年時点（297,488㎡）の85%の水準に抑えるという目標を掲げています。こうした新たな視点を加えながら、木造住宅の更新・再生・再編を検討する必要があると考えられます。

1-2 計画の目的

2019 年 3 月に高砂市市営住宅再生マスタープランを見直しましたが、計画の見直しから 6 年が経ち、人口動態の変化のスピードには拍車がかかっています。

社会情勢の変化に伴い、市営住宅に対する需要と供給のバランスや入居者のニーズの変化も予想されることから、現況のニーズに合った方策を進めるべく、計画の評価と見直しを行います。

1-3 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、見直しを行ったものです。

計画期間：2019 年度～2028 年度の 10 年間

1-4 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（図3）。

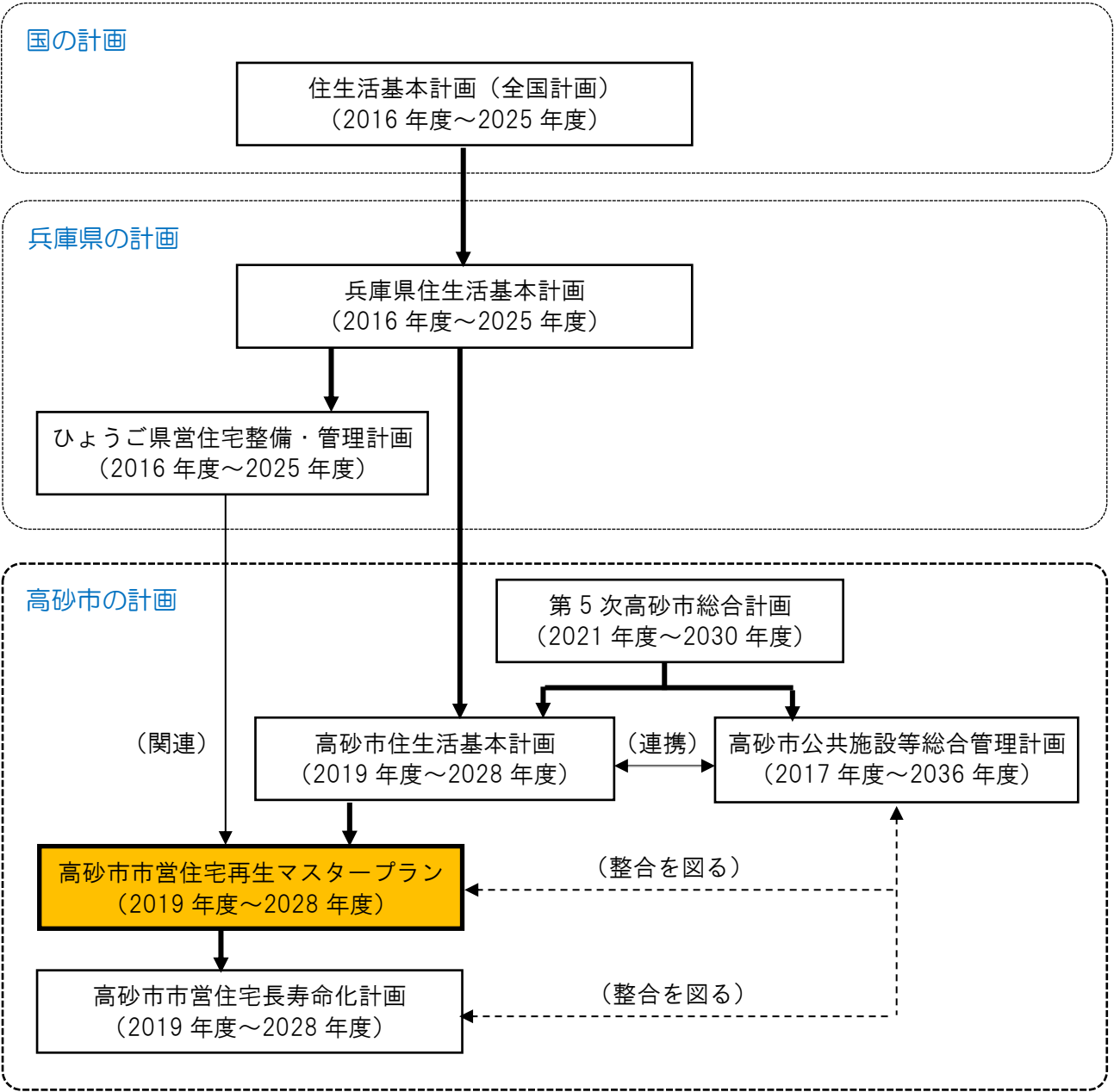


図3 本計画の位置づけ

補足 計画の見直しの視点

本計画は、前述した人口動態の変化に伴う公営住宅需要の変化と木造住宅の老朽化を背景に、図4に示す流れで現状に合った供給・運用指針を検討します。

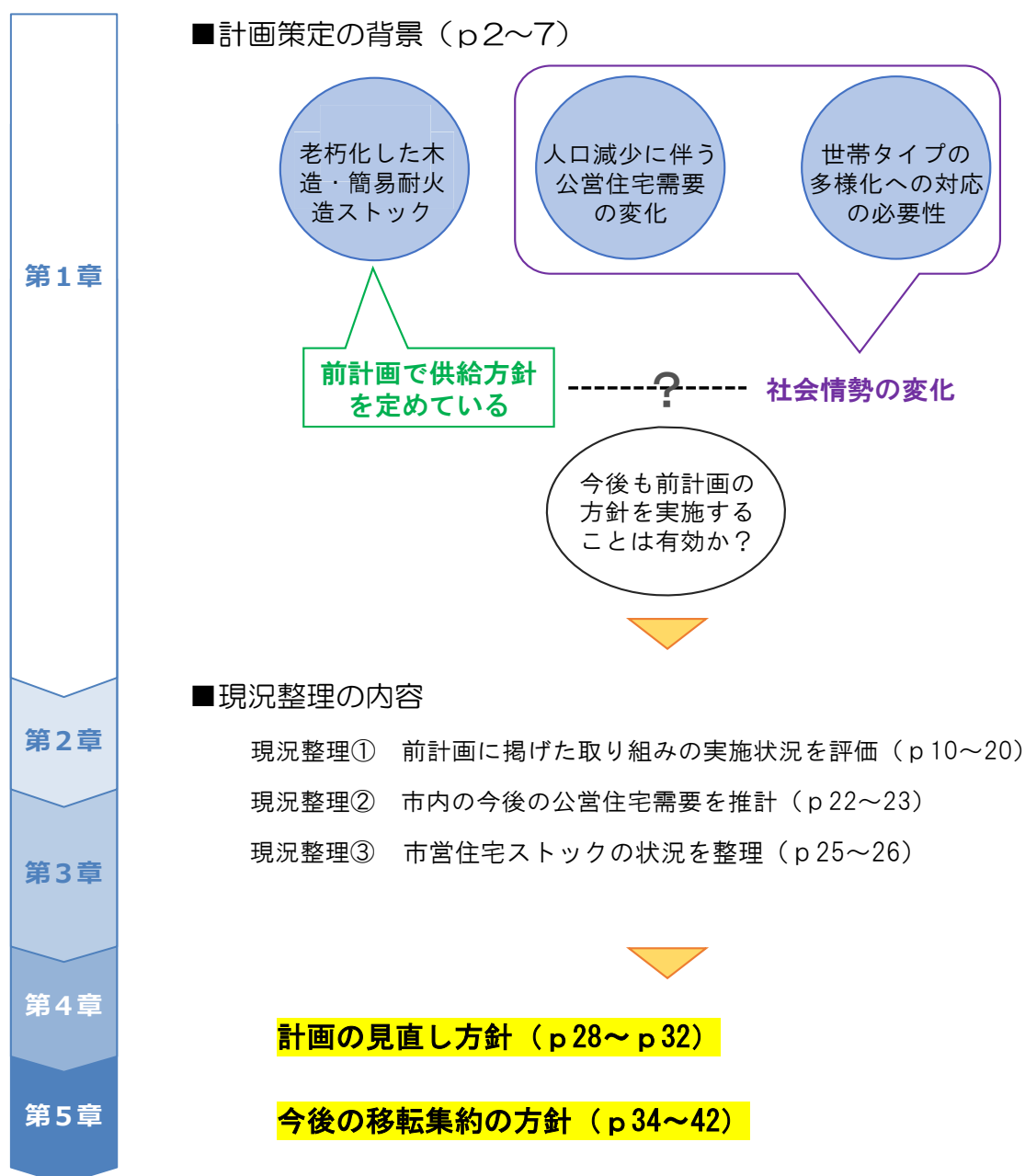


図4 本計画の流れ