

第4章 計画の見直し方針

4-1 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図28に示します。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。

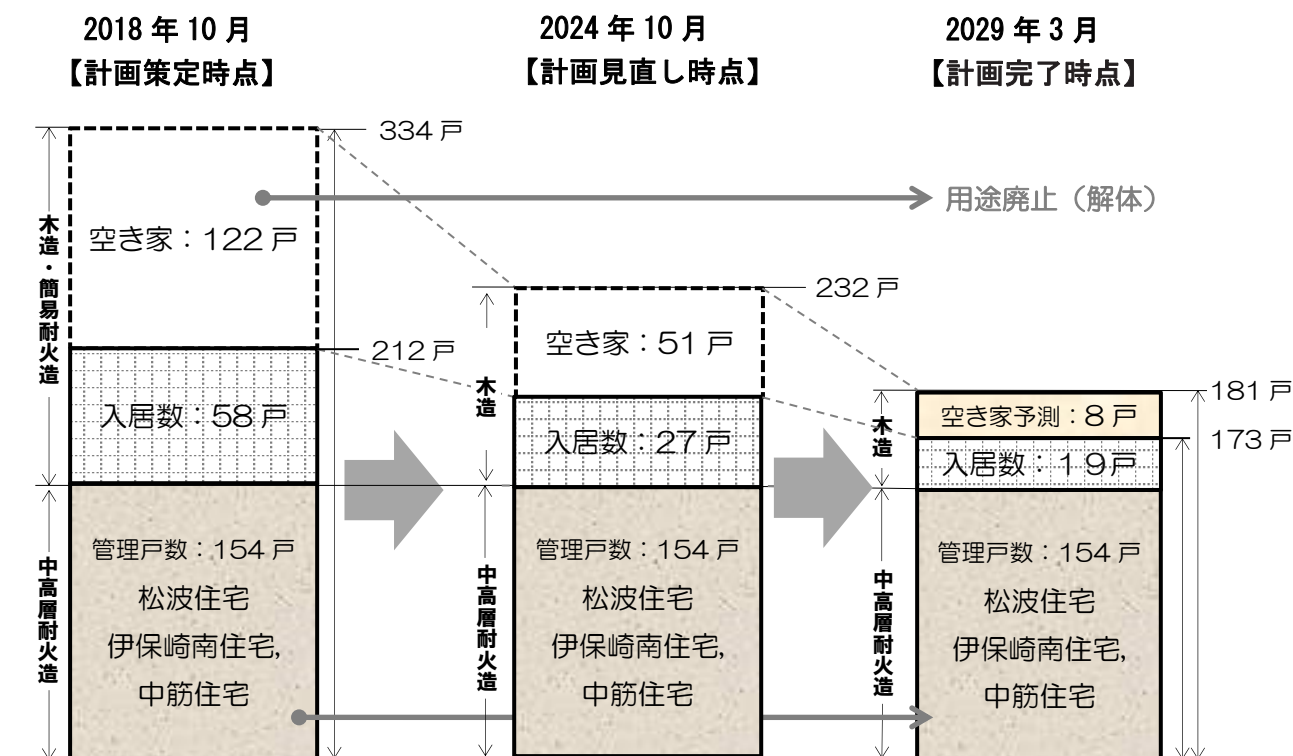


図28 市営住宅の供給計画

4-2 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。

なお、木造住宅に住み続けたい理由を尋ねたところ、多くの世帯が引越しの負担や北山住宅への愛着を主な理由に挙げていました。

令和7年2月入居者から意見聴取

4-3 継続して実施する取り組みについて

前節までに記載した見直しポイント以外の取り組みは、今後も引き続き実施していきます。具体的には、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

鉄筋コンクリート造（耐火造）の市営住宅は長期的に運用していくので、適切な修繕・管理を行うことでストックの長寿命化を図ります。また、今後の需要の変化次第では、市営住宅を建設する必要性が生じる可能性があります。その場合には、長期的な視点から効率的に管理・運用できるような整備手法を検討します。一方、耐用年限を迎え、維持管理の難しい住棟は計画的に用途廃止します。

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

地域の実情に応じた適切な住宅セーフティネットを構築します。具体的には、著しく住宅に困窮している世帯の居住安定を図るために、長期不在者・滞納者の確認や市営住宅内に高額所得者が生じた場合には住宅の明渡しを請求するなどの適切な管理を徹底し、公平性の確保に努めます。

継続事業3 多様な社会ニーズへの対応

入居世帯の中に高齢者世帯や障がい者世帯が多い現状を踏まえて、「住戸内・共用部分・屋外におけるバリアフリー化の推進」「医療施設・福祉施設等との連携」に努めています。また、こうした整備がなされていない住棟に住む高齢者世帯や障がい者世帯に対して、低層階の空き住戸に優先的に住み替えることができる仕組みを進めます。

【入居制度見直しの検討例】

- ・ 特定の世帯に限定した『特定目的住戸』の検討
 - ……入居世帯の世帯タイプの多様化に対応するために、「高齢者世帯向け住戸」「若年・子育て世帯向け住戸」等、特定の世帯を対象とした住戸を設ける。
 - ※具体的には、高齢者世帯向け住戸は低層階に配置することや若年・子育て世帯向け住戸は期限付き入居とすることを検討する。

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

耐震性が不足している住宅については、空き住戸になり次第順次、廃止していきます。また、改善・修繕の際には、地球環境に配慮し、リサイクル材料や透水性材料を積極的に使用します。

継続事業5 コミュニティ形成支援

入居基準の見直しや特定目的住戸の検討を通して、世代や世帯タイプの異なる世帯の共住を図り、住民間の共助・互助を促進します。

継続事業6 移転促進

廃止対象の木造住宅に入居する世帯に対して、優先的に鉄筋コンクリート造（耐火造）住宅への移転を促進します。

継続事業7 跡地利用の検討

廃止された木造住宅の跡地利用については「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～）」の中で検討していきます。特に北山住宅については、市街化調整区域で、立地適正化計画の居住誘導区域になっていないこと、土砂災害警戒区域であること、道路整備の問題や下水道整備区域外であることなど、様々な課題があることから、本来の市街化調整区域としての在り方を踏まえた上で、広場や市民農園などの土地利用を進めます。

住宅セーフティネット制度の検討

2017年度から、空き家を含む民間住宅ストックを公営住宅の代替住戸として活用するための制度が整備されました（以降、「セーフティネット制度」（図29）と記載します）。この制度は、住み替え後の家賃負担の重さを理由に移転希望を持たない世帯への対応策としてだけでなく、世帯タイプの多様化への対応策としても機能する可能性があると期待されます。この制度を活用するためには、高齢者世帯や障がい者世帯、ひとり親世帯といった住宅確保要配慮者世帯の入居を拒否しない空き家・空き住戸を確保する必要があります。また、入居世帯の家賃負担が過度に重くならないためには、その空き家・空き住戸の家賃が十分に安いことが条件になります。

こうした住宅ストックの有無を調査した上で、所有者の特定や契約手続き、家賃補助の条件等を整理する必要があるため、今後の課題として、まずは北山住宅入居者の移転促進策として、空き家を活用した「セーフティネット制度」の実現可能性を検討します。



現行の住宅セーフティネット制度

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【住宅セーフティネット制度のイメージ】

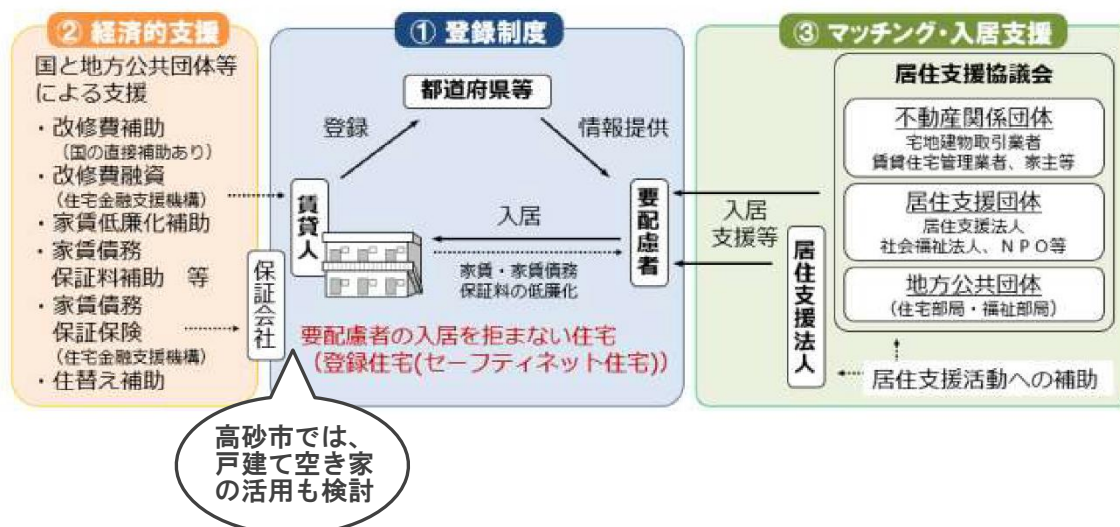


図29 住宅セーフティネット制度のイメージ（出典：国土交通省）

補足 前計画との比較

前節までの内容を踏まえて、前計画からの主な変更点を表 3 に示します。

表 3 前計画からの主な変更点

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。