



高砂市住生活基本計画

<改定版>



2024年3月
高砂市



ごあいさつ

住宅は人々の生活を支える基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

これまで本市においては、2019年3月に「高砂市住生活基本計画」を策定して以降、「誰もが安心していきいきと暮らせる多様な住生活の実現」という基本理念を達成するべく、「長く住み続けられる住環境の実現」「新たな住まいを選択できる市場の整備」「多様な世帯が住みたくなる住宅の供給」「安全・安心に暮らせるまちの実現」の4つを基本目標に掲げ、その実現に向けて、住生活に関する施策の推進に取り組んできました。

しかしながら、本市の住生活を取り巻く状況をみると、人口減少にともない増加する空き家への対策、近い将来発生が懸念される南海トラフ地震や気候変動により頻発化・激甚化する水害等に備えた住宅の安全性向上、カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネ対応など、生活に関わる様々な課題が生じています。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、人々の価値観やライフスタイル、ワークスタイルが大きく変わり、「新たな日常」に対応した生活様式や柔軟な働き方への転換が迫られており、引き続き、持続可能で豊かな住生活を営むためには、時代の変化を踏まえた住宅政策を計画的に進める必要があります。

これらの背景をもとに、令和3年3月に改定された「住生活基本計画（全国計画）」、令和4年3月に改定された「兵庫県住生活基本計画」の内容を踏まえ、住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的とし、本計画を見直しました。

本計画では、上位計画である「第5次高砂市総合計画」（令和3年3月策定）に掲げる将来像『暮らしイキイキ 未来ワクワク 笑顔と思いやり育むまち 高砂』の実現に向けて、関連する他分野と連携するとともに、住生活分野における各種施策に取り組んで参りますので、皆様方におかれましては、一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の見直しに当たり、貴重な御意見、ご提案をいただきました関係者の皆様に、厚くお礼申し上げます。



2024年3月

高砂市長 都倉達弥

目 次

第 1 章 計画の主旨

1-1 計画策定の背景	2
(1) 高砂市の概要	2
(2) 人口減少に伴う市勢の変化	3
1-2 計画策定の目的	8
1-3 上位計画・関連計画に対する本計画の位置づけ	9
(1) 上位計画と関連計画の整理と本計画の位置づけ	9
(2) 計画期間	10

第 2 章 高砂市の住生活を取り巻く現状と課題

2-1 高砂市の人口減少について	12
(1) 高砂市と周辺都市との人口減少率の比較	12
(2) 高砂市の社会移動率が低い要因	13
(3) 高砂市周辺の住宅需要	15
2-2 住宅需要と高砂市のポテンシャルの比較	16
(1) 求められる住宅・住宅地の要件	16
(2) 高砂市のポテンシャルと若い世帯の定住が進む可能性	18
2-3 中古住宅の状況	30
(1) 中古住宅の流通を促進するために	30
(2) 中古住宅の流通が活性化した場合の効果	36
(3) 定住後の住宅ニーズ	38
2-4 住宅確保要配慮世帯の実態	41
2-5 当初計画策定以降の状況の変化	42
2-6 高砂市における住生活上の課題のまとめ	54

第3章 計画の理念と目標

3-1	基本理念と目標について	56
3-2	各実施施策を実現するために有効な事業の検討	58
(1)	実施施策① 居住継続のための環境整備	58
(2)	実施施策② 住み替え促進	61
(3)	実施施策③ 不動産資産の活用促進	64
(4)	実施施策④ 住宅セーフティネットの充実	67
(5)	実施施策⑤ 中古住宅を活用した定住促進	68
(6)	実施施策⑥ 優良な住宅の新築促進	71
(7)	実施施策⑦ 公営住宅ストックの適切な維持・管理	74
(8)	実施施策⑧ 住まいやまちの防災性向上	75
3-3	各事業の実施状況	78
(1)	取り組み施策の整理	78
(2)	取り組み状況から見た今後の検討課題	87
3-4	実施体制	88

第4章 検討課題への対応

4-1	検討課題の関係主体と対応方針について	90
4-2	検討課題の対応スキーム	97

第5章 マンションの管理適正化に向けた対応

5-1	マンション管理適正化推進計画の主旨と背景	100
5-2	高砂市のマンションの現状と課題	101
5-3	マンション管理適正化の推進を図るための目標及び施策	103

第6章 参考資料

参考資料1	用語等の解説	106
参考資料2	市民アンケート結果の概要と単純集計結果	110
参考資料3	企業アンケート結果の概要と単純集計結果	123
参考資料4	住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）	131
参考資料5	マンションアンケート結果の概要と単純集計結果	137
参考資料6	高砂市マンション管理適正化指針	144

第 1 章 計画の主旨

1-1 計画策定の背景

(1) 高砂市の概要

本市は東播磨地域の南西部に位置する都市で（図1）、古くから北前船の寄港地として栄えてきました。播磨地域の臨海部には工業地帯が広がっており、多くの就労者が本市と周辺都市間を通勤しています。また、東に加古川が流れ、南に瀬戸内播磨灘を臨み、白砂青松の風光明媚な自然環境に恵まれた地域でもあります。これらのことから、本市は、職住両方のポテンシャルを秘めた都市と言えます。

本市の面積は34.38km²と自治体域としては決して広くありません。しかし、その中におよそ9万人が居住しています。人口密度に換算すると2,700人/km²となり、神戸市並みに密集した市街地が連たんしていると分かります。このことは、本市の賑わいや住宅需要の高さを示していると推察されます。その一方で、古い木造戸建て住宅の割合が高いことから、火災や地震に対する危険性をはらんでおり、市民が安全・安心に住み続けることができる街に改善していくことが大きな課題として挙げられます。

また、現在は人口密度が高い都市ですが、他の自治体と同様に人口減少が進んでいるため、今後、人口密度の低下が進むと予想されます。それに伴い空き家が散発的に発生し、周辺地域に悪影響を及ぼすことも懸念されます。これらの課題に対応し、「住みやすいまち」の形成を図るために、この度、「高砂市住生活基本計画」の策定を行いました。

本計画は2019年3月に策定し、住生活に関する施策に取り組んできました。2023年度は計画期間10年の中間年度にあたります。この間、国においては令和3年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が、県においては令和4年3月に「兵庫県住生活基本計画」が改定されています。高砂市におきましても、より効果的に住生活に関する施策を推進していくため、これらの計画との整合を図りつつ、これまでの取り組み状況等を踏まえ、2023年度に計画の一部を見直しています。

なお、本計画におけるマンション^{（注39）}に関する部分については、マンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画を兼ねています。

注 39. マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）を指します。



図1 高砂市の概要

(2) 人口減少に伴う市勢の変化

変化その① 空き家の増加

本市では、2000 年以降、人口が減少し続けています。国立社会保障・人口問題研究所（以降、社人研と記載します）によると、2045 年（およそ 25 年後）には、2015 年時点の 71.4%にまで人口が落ち込むと予測されています（図 2）。

人口減少が進むと、空き家^{（注 1）}が増えます。平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は 13.1%と既に高水準ですが、これから更に加速度的に空き家が増えると予想されます。単純計算で人口と同様に世帯数が 20%近く減少すると仮定すると^{（注 2）}、将来的に 3 戸に 1 戸が空き家になります。

人口減少や空き家の増加は散発的に発生します。そのため、市街地がスポンジ状に空洞化していきます（次頁以降図 3～図 5）。その空き家にも道路やガス、上下水道といったインフラ施設が供給されているため、こうした市街地のスポンジ化はインフラ施設の使用効率の低下、ひいては財政効率の低下を招きます。前述したように、本市は建物が過密に建ち並んでいるため、ある程度の空洞化はオープンスペース^{（注 3）}の増加という形で居住水準や防災性の向上に繋がる可能性があります。しかしながら、3 戸に 1 戸が空き家になってしまうと、1 人当たりの財政負担額が過度に大きくなってしまいますので^{（注 4）}、スポンジ化した空き地に定住世帯を呼び寄せることが必要と考えられます。

注 1. 居住世帯のない住宅のうち、賃貸用の住宅、売却用の住宅、別荘などを指します。

注 2. 社人研によると、人口減少に伴い、2023 年をピークに世帯数も減少すると予測されています。

注 3. 公園や緑地、街路、敷地の空地部分などの建築物で覆われていない空間の総称を指します。

注 4. 住民 1 人当たりの財政支出額は人口密度の低い地域（空き家の多い地域）ほど高い傾向にあります。

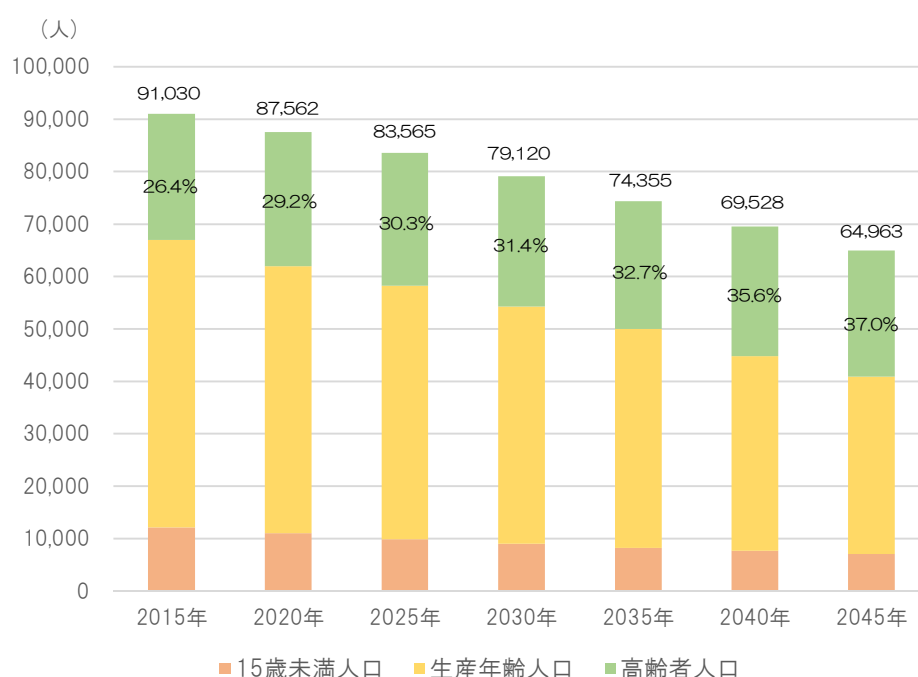


図2 高砂市の将来人口推計結果（データ出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年（2018 年）））

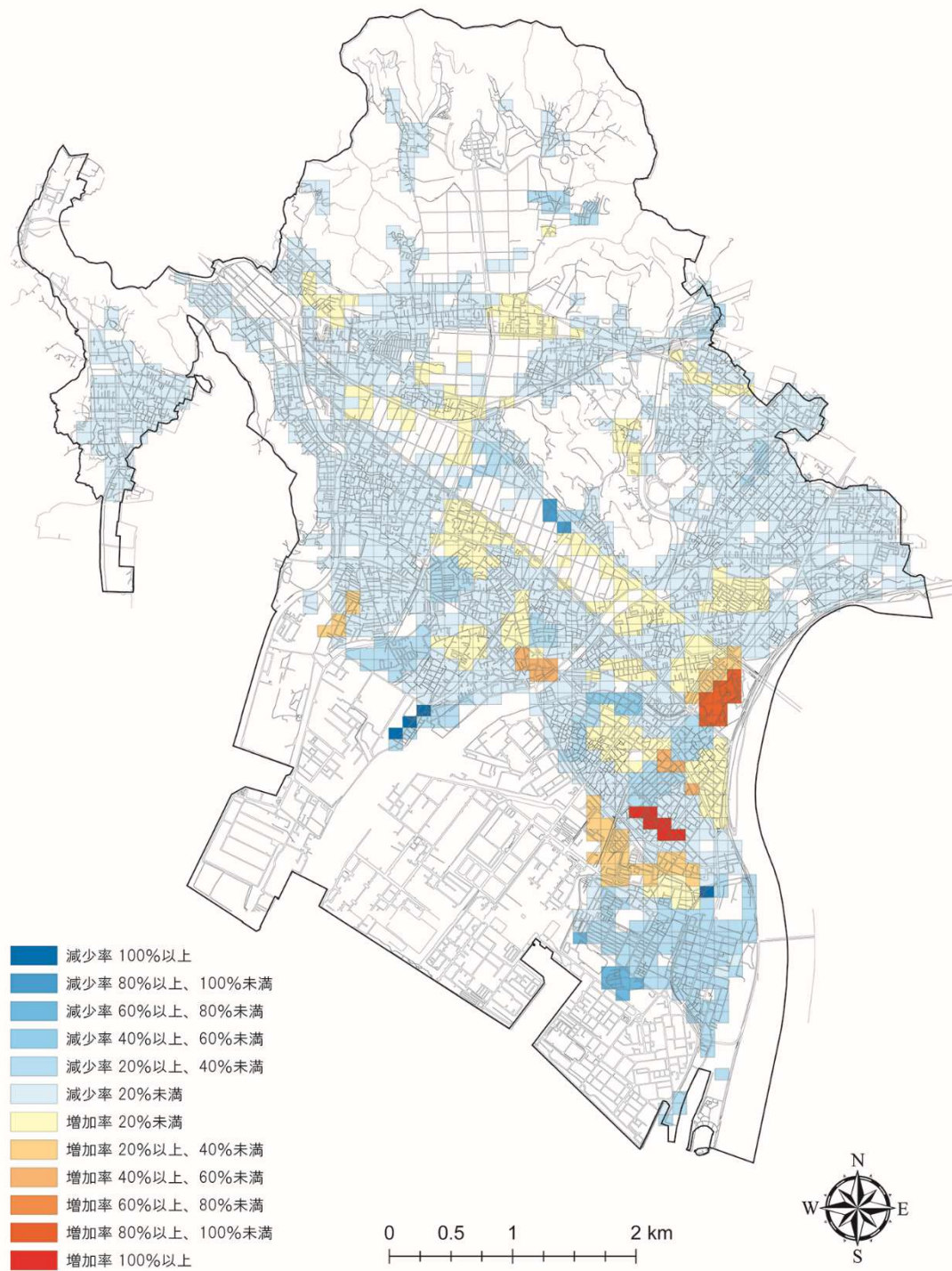


図3 2010年～2020年にかけての人口変化率（国土技術開発総合研究所のツールを使用して推計）

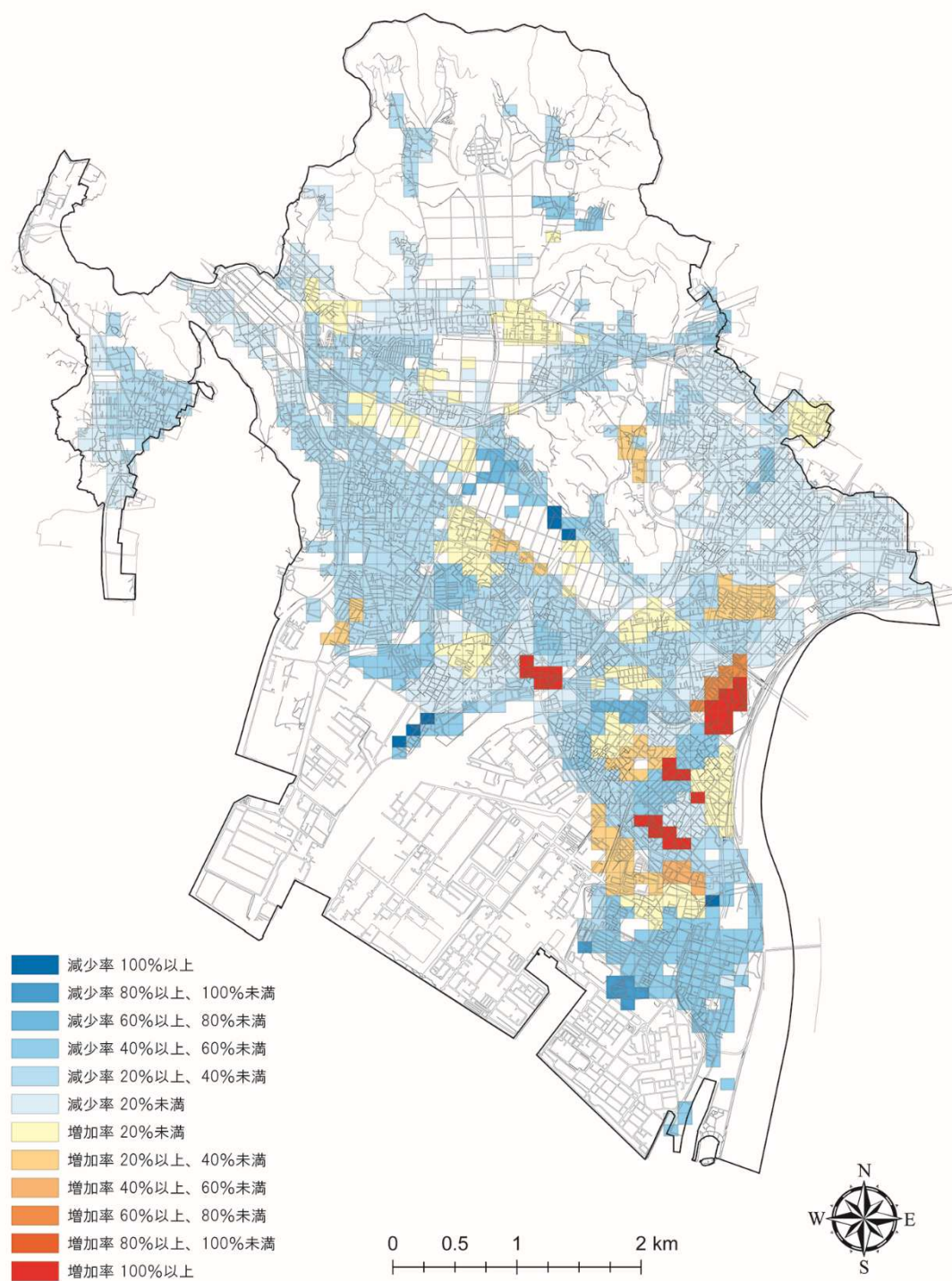


図 4 2010 年～2030 年にかけての人口変化率（国土技術開発総合研究所のツールを使用して推計）

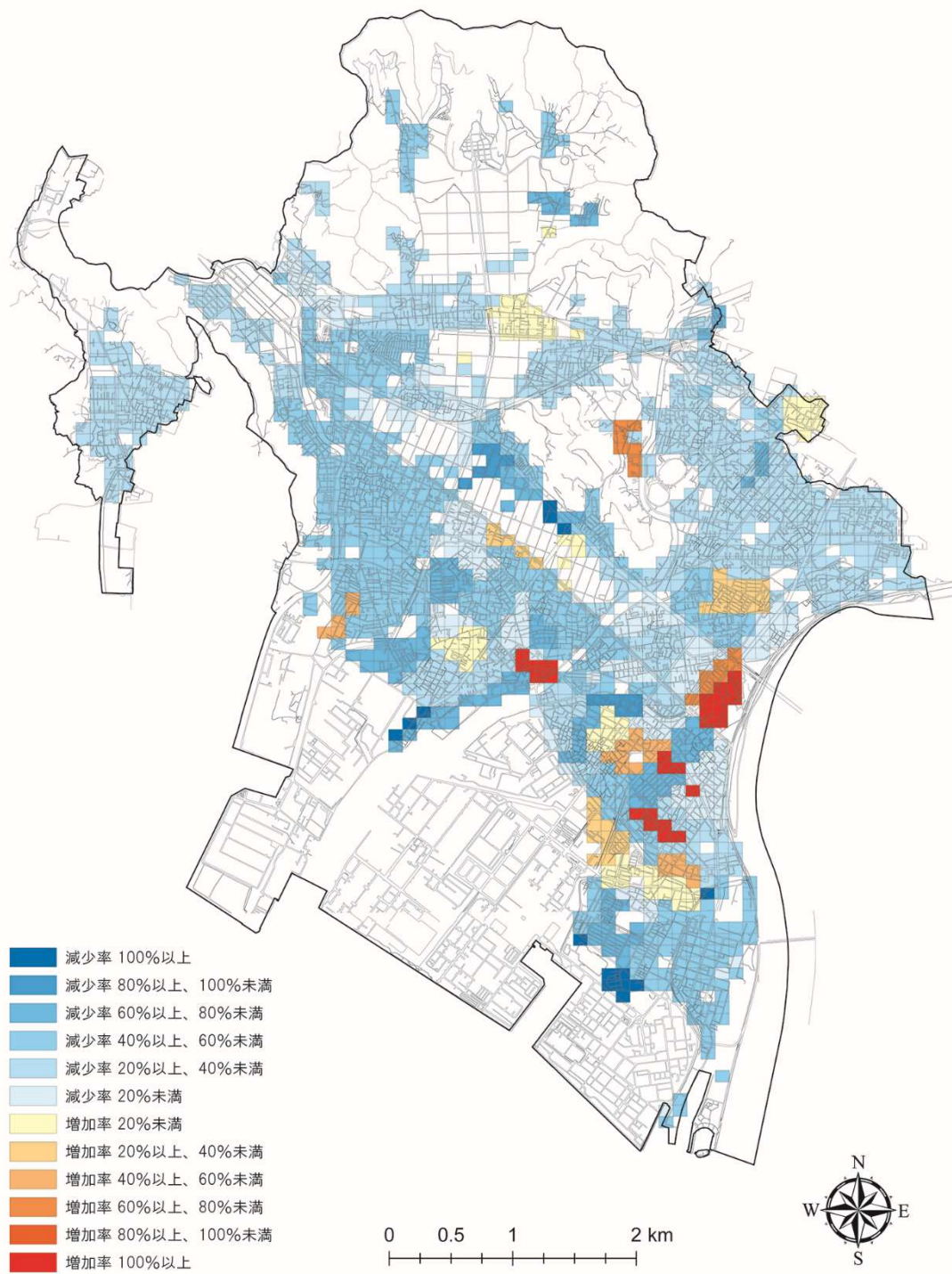


図5 2010年～2040年にかけての人口変化率（国土技術開発総合研究所のツールを使用して推計）

変化その② 高齢化をはじめとする世帯タイプの多様化

2006年に住生活基本法^(注5)が施行されるまで、我が国は4人暮らしの核家族^(注6)(夫婦と子供2人)をメインターゲットに住宅政策を進めてきました。しかしながら、人口が減少する一方で世帯数は2023年まで微増傾向にあり、単身世帯や夫婦のみの世帯といった小規模な世帯が増えていると予測されています。また、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に伴い、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は多様化していると推察されます。実際に近年、高齢化の進行とともに、要支援・要介護認定者は右肩上がりが増え続けており(図6)、特別養護老人ホームをはじめとする高齢者介護施設は、全国的に入所待機者を多く抱えています。同様に、共働き夫婦の増加とともに(図7)、保育サービスの需要は増大しており、保育所やこども園は全国的に待機児童を抱えています。これらの背景から、「住みやすいまち」の形成を図るためには、まず本市において具体的にどのような住宅・住宅地のニーズがあるのかを把握するところから始める必要があると考えられます。

更に、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り、民間賃貸住宅への入居を拒否されるケースがあると指摘されています。世帯タイプの多様化に伴い、こうしたケースに遭遇する可能性のある世帯が増加していることから、誰もが住宅を確保できるような仕組みを検討する必要があると考えられます。

注5. 国の住宅政策の指針となる法律。本計画の根拠となる法律です。

注6. 家族の形態の一つ。「夫婦のみ」「夫婦と子」「ひとり親と子」のいずれかを指します。

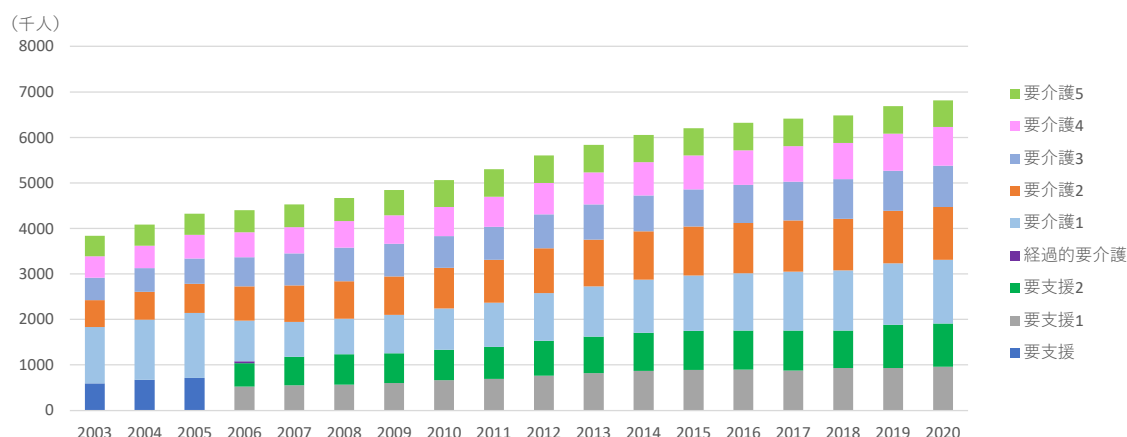


図6 65歳以上の要介護度別認定者数の推移(全国)

(出典：厚生労働省「介護保険事業状況報告(年報)」(平成15年～令和2年))

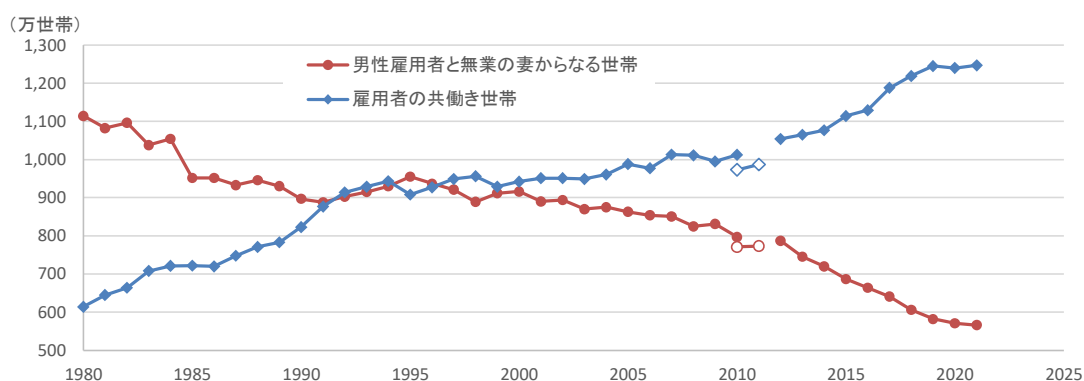


図7 共働き等世帯数の推移(全国)(出典：内閣府「2022年男女共同参画白書」)



1-2 計画策定の目的

前述したように、近年、住宅や生活を取り巻く問題は多様化しています。本計画は、本市の居住性向上と活力・財政効率低下の抑制を図ることを目的に、市内で発生している空き家の増加や住宅取得が困難な世帯の増加といった諸課題の実態、市民の住宅・住宅地に対するニーズを把握し、本市の地域性を考慮しながら、多様化する住まい方や住宅・住生活を取り巻く各課題への対応方策を検討します。



写真1 本市のまちなみ

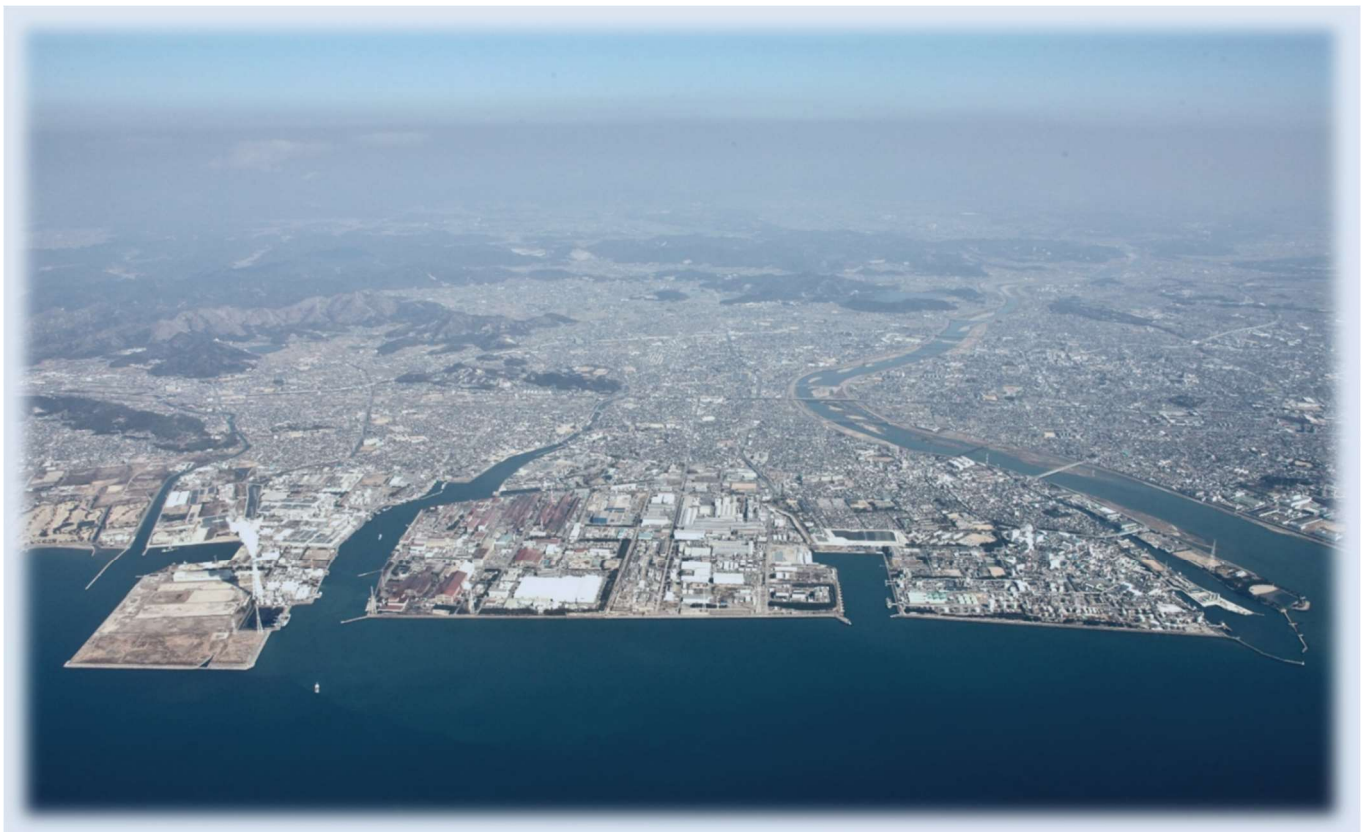


写真2 高砂市全景

1-3 上位計画・関連計画に対する本計画の位置づけ

(1) 上位計画と関連計画の整理と本計画の位置づけ

上位計画及び関連計画に対する本計画の位置づけを図8に示します。本計画は住生活基本法に基づき、国の「住生活基本計画」及び「兵庫県住生活基本計画」を上位計画として、本市の地域性を考慮しながら策定します。また、地域性の検討に当たり、本市のまちの将来像と基本施策を定めている「第5次高砂市総合計画」を上位計画とします。

更に、本計画は本市の住宅政策として、公営住宅施策や空き家対策について検討します。また、定住促進策、防災性の向上にも関連する方策になることから、「高砂市空家等対策計画」及び「高砂市市営住宅再生マスタープラン」が下位計画に、「高砂市都市計画マスタープラン」「高砂市立地適正化計画」「高砂市地域防災計画」等が関連計画になります。同様に、定住促進策を考える際に、選ばれる住宅地となるためには地域の教育水準や福祉サービス水準は重要な要素と考えられます。このことから、「高砂市子ども・子育て・若者支援プラン」「第4期高砂市地域福祉計画」「高砂市教育振興基本計画」等とも連携して施策を進めていきます。

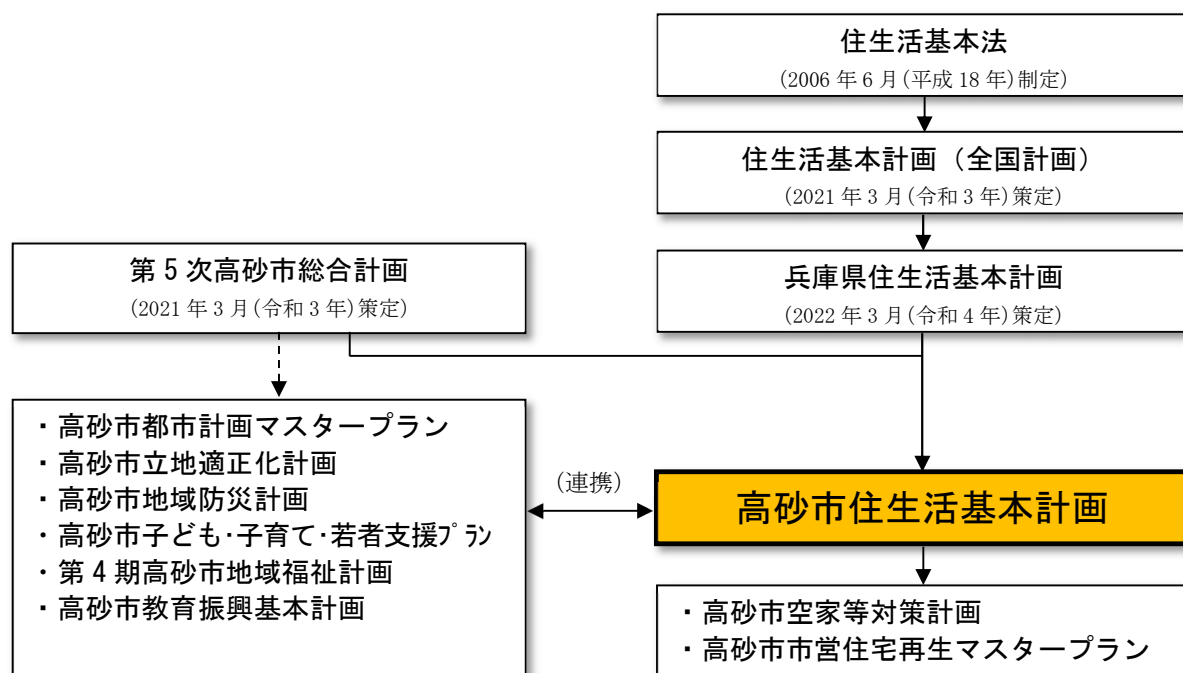


図8 本計画の位置づけ



(2) 計画期間

本計画の計画期間は 2019 年度から 2028 年度までの 10 年間とし、2028 年度に後述する目標の達成を目指します（P57 参照）。

ただし、近年、人口動態や社会経済の変動が目まぐるしいことから、目標の達成には、状況の変化に合わせた対応が求められると予想されます。そこで、5 年後の 2023 年度に中間見直しを行います。



写真 3 市ノ池公園



写真 4 松村川沿いの桜並木

第 2 章 高砂市の住生活を取り巻く現状と課題



2-1 高砂市の人口減少について

(1) 高砂市と周辺都市との人口減少率の比較

人口減少への対応方針を検討するに当たり、本市の人口が減少する要因を整理します。

前述したように、2045 年時点における本市の人口は、2015 年時点人口の 71.4% の水準と予測されています（図 2 参照）。この人口減少率は加古川市や姫路市、明石市といった周辺都市の水準より高く、本市は周辺都市よりも速いスピードで人口が減少すると予測されています（図 9）。

社人研の人口推計において、将来人口に直接影響する要因は「年齢別死亡率」「出生率」「社会移動率（転出入者の割合）」の 3 指標です。このうち「年齢別死亡率」と「出生率」は地域による差がほとんどないため、地域による人口減少率の差は「社会移動率」の差で説明できます。実際に、本市と周辺都市の社会移動率の差を比較すると、本市の社会移動率は周辺都市より 2% ほど低い水準で推移しており、継続的に周辺都市より転出超過が続くと分かります（図 10）。

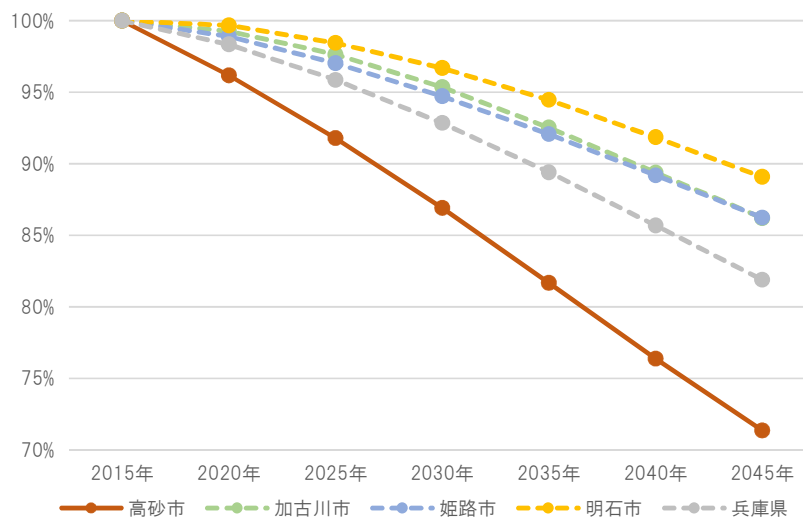


図 9 高砂市と周辺都市の人口減少率の比較

（データ出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年（2018 年）））

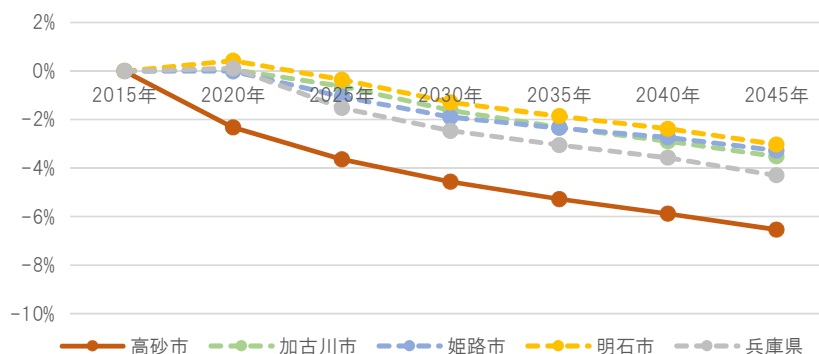


図 10 高砂市と周辺都市の社会移動率の比較

（データ出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年（2018 年）））

（２）高砂市の社会移動率が低い要因

政令指定都市のように民間賃貸住宅が多く立地する地域では、居住者が転出しても新しい居住者が転入しやすい状況にあります。対して、本市のように戸建て持ち家の割合が高い地域では、戸建て持ち家が空き家になった後に（空き家のまま）再度市場流通するケースは稀なため、新しい居住者の転入が起こりにくい傾向にあります。実際に、兵庫県内の市町ごとに戸建て持ち家の割合と社会移動率の相関関係を見たところ、戸建て持ち家の割合が高い都市ほど社会移動率は低い傾向にありました（図11）。居住者の転出入に関連する要因は他にもあるため、戸建て持ち家の割合の高さだけが要因という訳ではありませんが、こうした住宅事情が人口減少率に大きく影響していると分かります。令和2年国勢調査においても傾向は大きく変化していません。

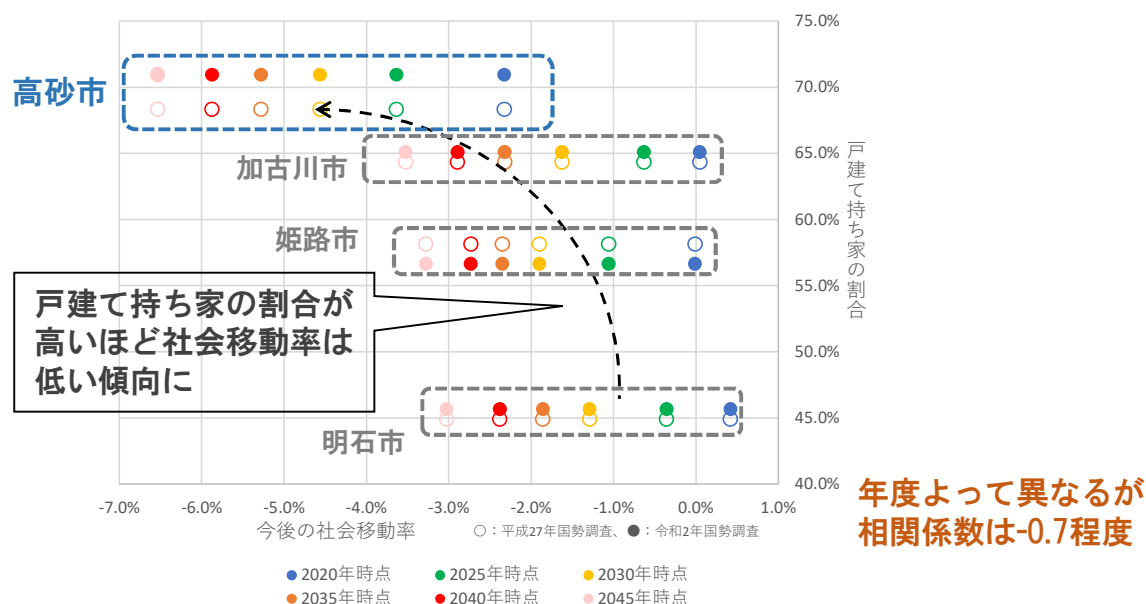


図11 戸建て持ち家の割合別社会移動率の都市間比較

（データ出典：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年（2018年））、国勢調査（平成27年、令和2年））



また、本市の市街地の状況を見ると、市街化区域^(注7)内には建物が密集しており、大きな未利用地が見あたりません。未利用地の大部分は市街化調整区域^(注8)に位置しているため、新たな住宅地開発は起こり難い状況にあります(図12)。これらのことから、仮に東播磨地域全域の住宅需要が高くても、本市には若い世帯が転入する余地が少ないことが分かります。このことが本市の人口減少率がとりわけ高い理由と考えられます。

注7. 既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
注8. 市街化を抑制すべき区域。

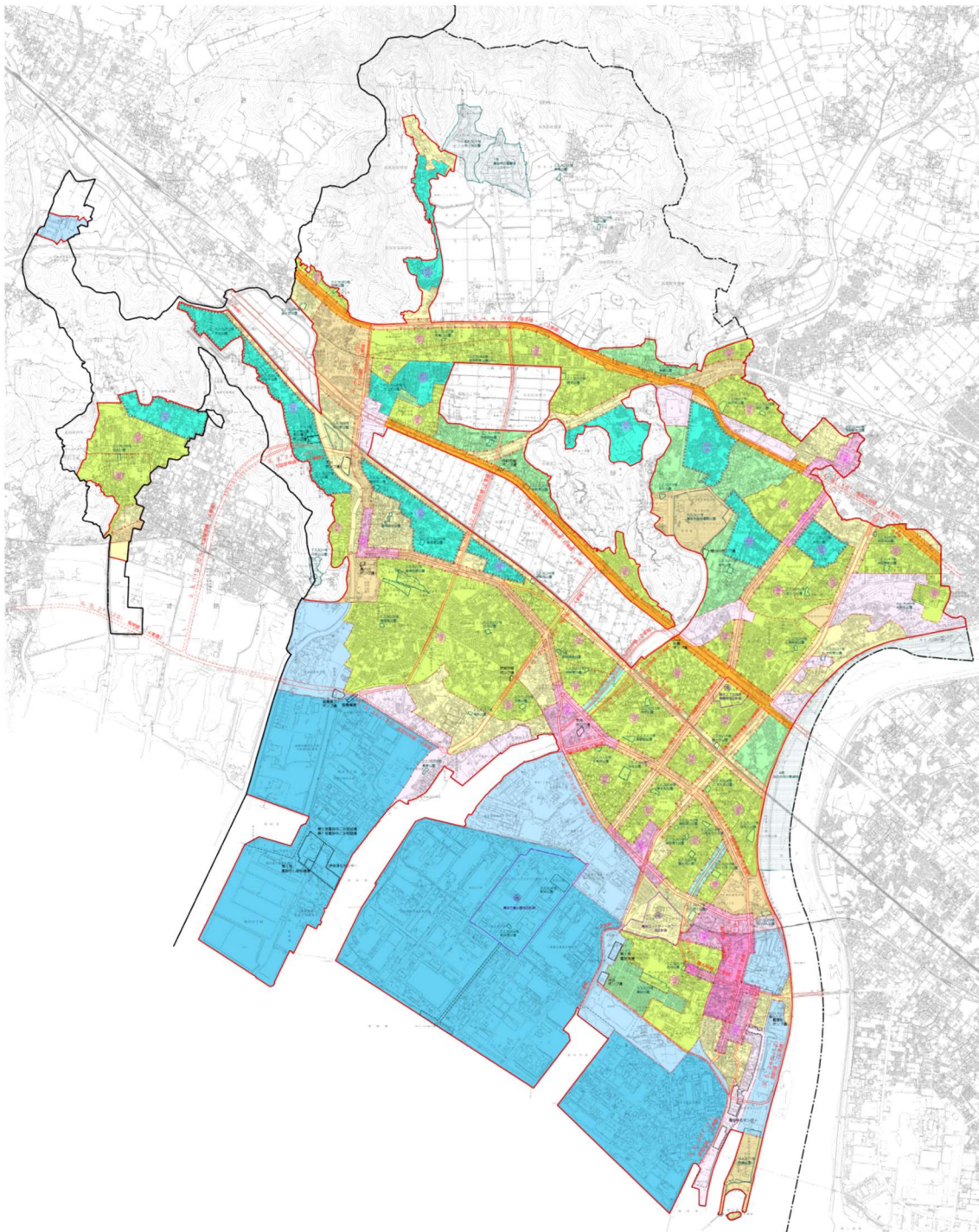


図12 高砂市の市街地の状況

(3) 高砂市周辺の住宅需要

本市周辺の住宅需要の大きさを把握するために、兵庫県ホームページから高砂市・加古川市・姫路市の年度別の新築住宅着工数を整理しました。その結果、着工数がとりわけ多い時期を除くと、2017年度の着工数は2003年度から2005年度及び2010年度から2015年度の水準と同程度であり、人口減少下においても新築住宅着工数は落ち込んでいないと分かります（図13）。

また、この3都市の世帯数に対する新築住宅着工数の割合を算出し、兵庫県全体の水準と比較したところ、どの年度においても兵庫県全体の水準を上回っていました（図14）。これらのことから、この3都市は県内でも比較的新築住宅着工が盛んに行われていると分かります。この傾向は中間見直し時点でも変わっていません。

このように本市周辺の住宅需要は安定して高いにも関わらず、本市の人口が落ち込んでいるのは、前述したように「本市に若い世帯が転入する余地が少ないこと」が主要因と考えられます。同時に、本市において人口減少や市街地のスポンジ化を抑制するためには、空き家となった中古住宅やその敷地（空き家が再活用できない状況ならば更地にした上で）を市場で再流通させる必要があると考えられます。

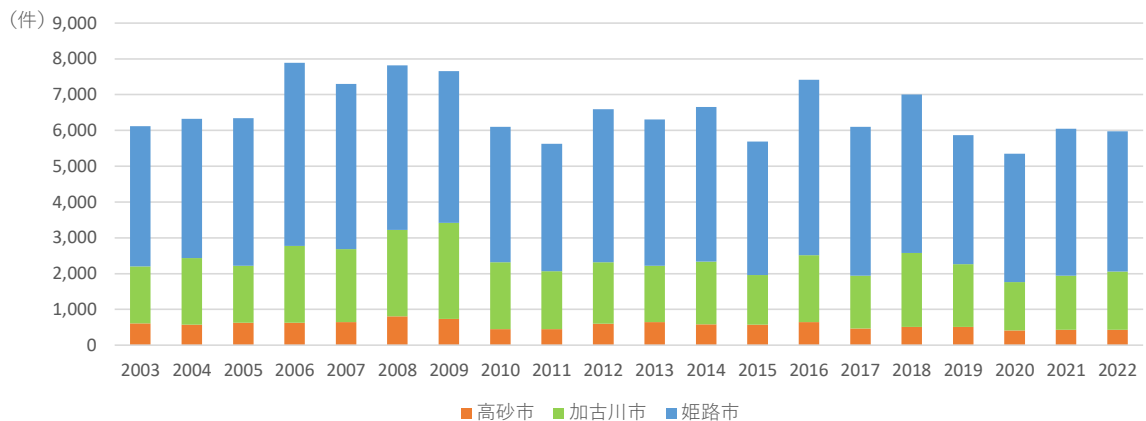


図13 高砂市周辺地域の新築住宅着工数の推移（データ出典：兵庫県ホームページ（平成15年～令和4年））

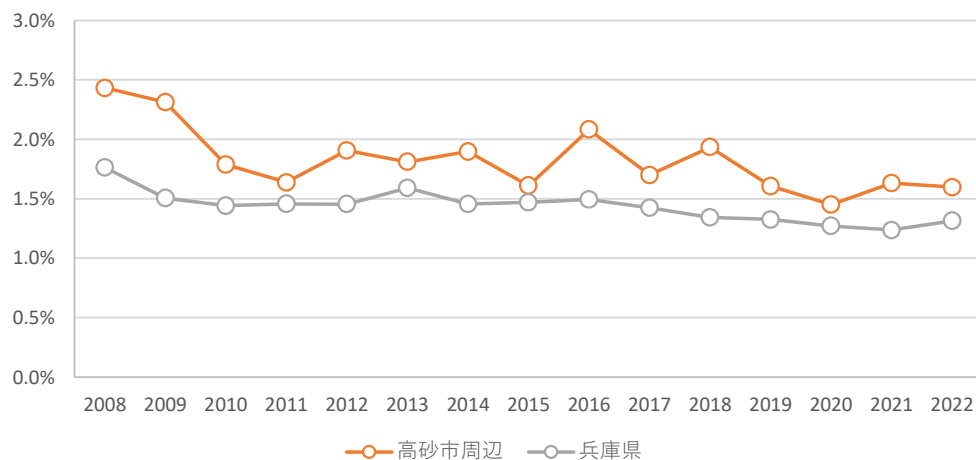


図14 高砂市周辺地域と兵庫県の住宅需要の比較

（データ出典：兵庫県ホームページ（平成20年～令和4年）、国勢調査（平成22年、平成27年、令和2年））



2-2 住宅需要と高砂市のポテンシャルの比較

(1) 求められる住宅・住宅地の要件

社人研は、人口減少の更なる進行に伴い、2020 年以降、世帯数も減少に転じると予測しています。そのため、本市周辺の住宅需要が高いうちに空き家や空き地の再流通促進に着手することが有効と考えられます。その際、市場に出た空き家や空き地に対して、新たな住まい手がつく可能性の有無を探るべく、アンケート調査を行い、市民の住宅・住宅地に対する需要を整理しました（2018 年 1 月実施）。

市内在住の 2,000 世帯を無作為に抽出し、各世帯主に対して、「ご家族の状況」、「お住まいの実態」、「現在のお住まいを取得した際に重視した項目」、「過去のリフォーム経験と今後のリフォーム意向」、「今後の住み替え意向」、「現在のお住まいが空き家になった後の不動産活用意向」を質問したところ、932 世帯から回答を得ることができました（アンケート調査の単純集計結果は巻末の参考資料を参照して下さい）。

世帯主が 45 歳未満の世帯（回答数 123 世帯。以降、本計画では暫定的に若い世帯と記載します）が現在の住まいを取得した際に重視した項目をみると、若い世帯は「通勤のしやすさ」「子育てのしやすさ」「住宅価格の安さ」「住宅の広さ」を特に重視する傾向にあると分かります（図 15）。また、株式会社リクルート住まいカンパニーが 2017 年に実施した「首都圏新築マンション契約者動向調査」によると、約 5 割の世帯が、住宅の購入を検討する際に中古住宅も選択肢に含めて検討していました。これらのことから、取り組み次第で空き家に買い手・借り手がつく可能性はあると考えられます。

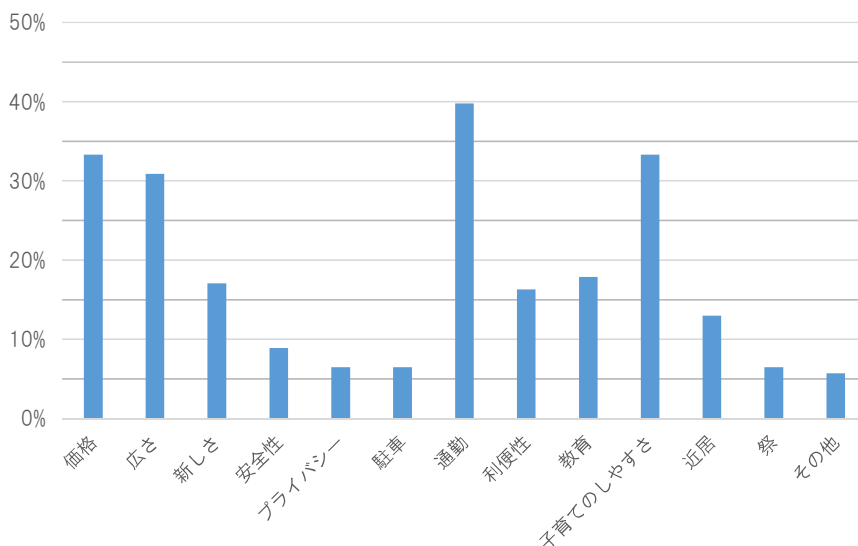


図 15 世帯主の年齢が 45 歳未満の世帯が定住先を決める際の重視する要件

一般的に、出産など家族が増えるタイミングで戸建て住宅の取得が検討されると考えられることから、単身・夫婦世帯は借家住まいが多く、核家族は戸建て住宅取得済みの世帯が多い傾向にあると推察されます。そこで、図15のデータを「単身・夫婦世帯の回答」と「核家族世帯の回答」に分けて集計しました。その結果、単身・夫婦世帯は「住宅価格の安さ」「住宅の広さ」を特に重視する傾向にあるのに対し（図16）、核家族世帯は「通勤のしやすさ」「子育てのしやすさ」「教育水準」を特に重視する傾向にありました（図17）。これらのことから、戸建て住宅の取得前後で若い世帯が住宅・居住地に求める条件は異なり、「借家に一時居住する世帯」に対しては広さと安さを両立した住宅を、「戸建て住宅の取得を考える世帯」に対しては通勤や子育てのしやすい居住地を紹介することが空き家の再流通促進に有効と考えられます。そこで、本市の住宅・住宅地が上記の条件を満たしているのかを整理しました。

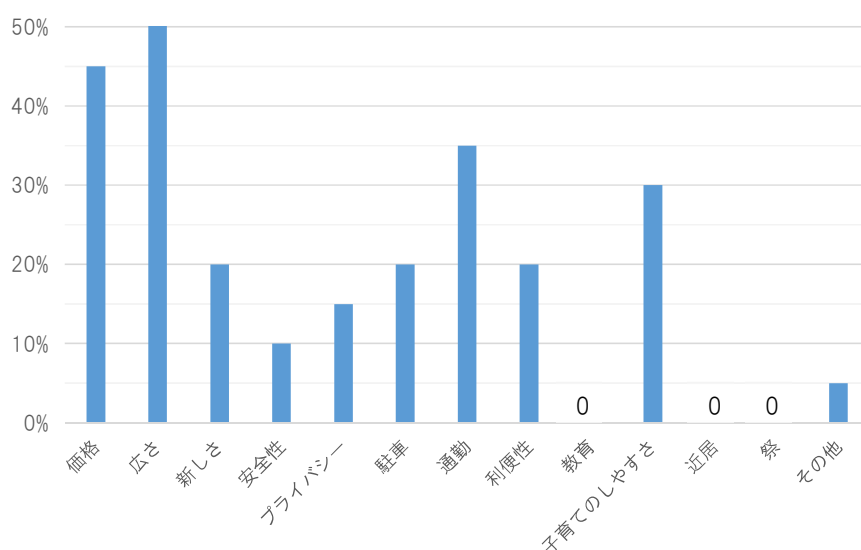


図16 若い単身・夫婦世帯が定住先を決める際の重視する要件

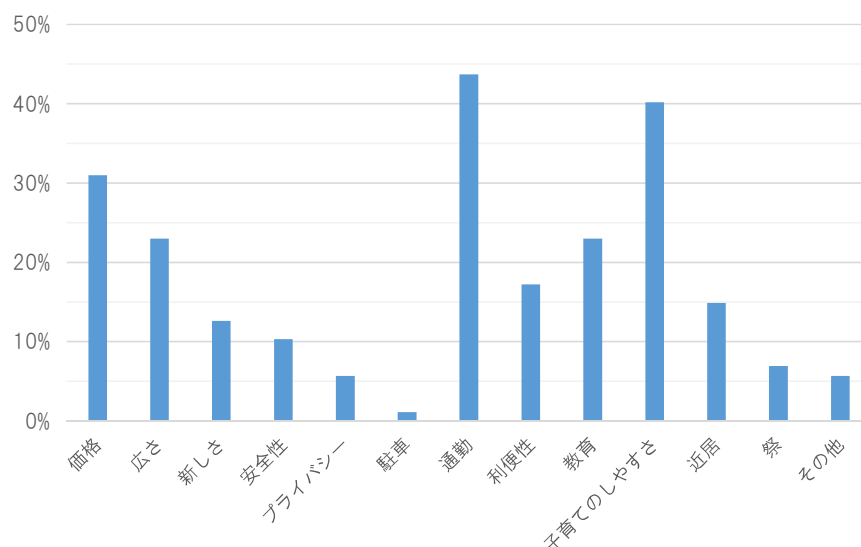


図17 若い核家族世帯が定住先を決める際の重視する要件

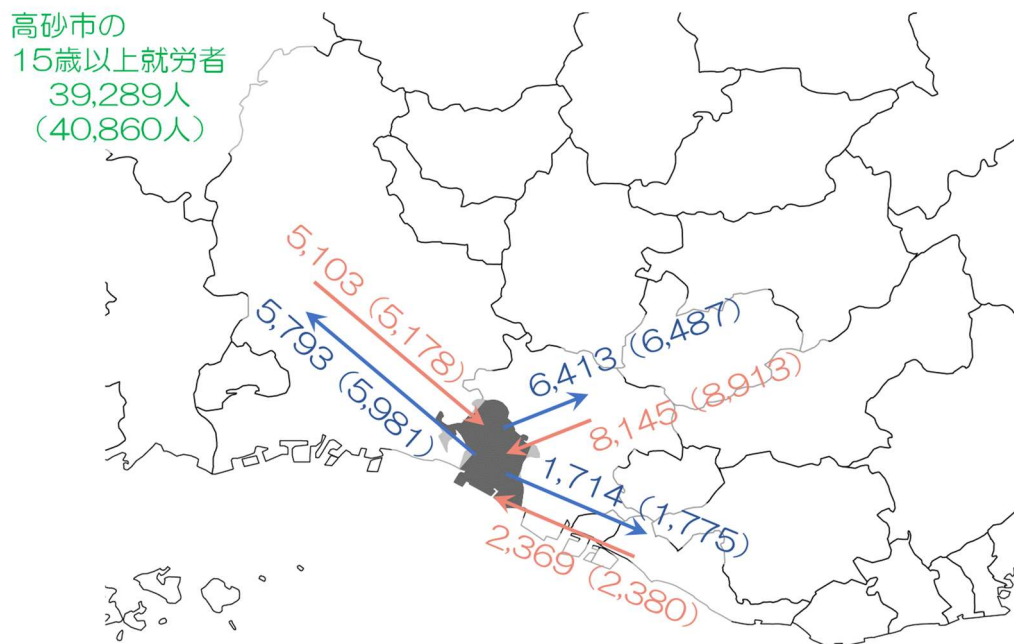


(2) 高砂市のポテンシャルと若い世帯の定住が進む可能性

ポテンシャルその① 通勤利便性が高い

平成 27 年国勢調査から市町村別 15 歳以上就労者の通勤者実態（定住地ベース）を整理した結果を見ると、本市在住の 15 歳以上就労者のおよそ 35%が加古川市・姫路市・明石市といった周辺都市に通勤しています（図 18）。また、同程度の 15 歳以上就労者が周辺都市から本市に通勤しています。これらのことから、本市は周辺都市に通勤しやすい自治体であると考えられます。

令和 2 年国勢調査においても傾向は大きく変化していません。



※図中の数値は令和 2 年国勢調査による
括弧内の数値は平成 27 年国勢調査による

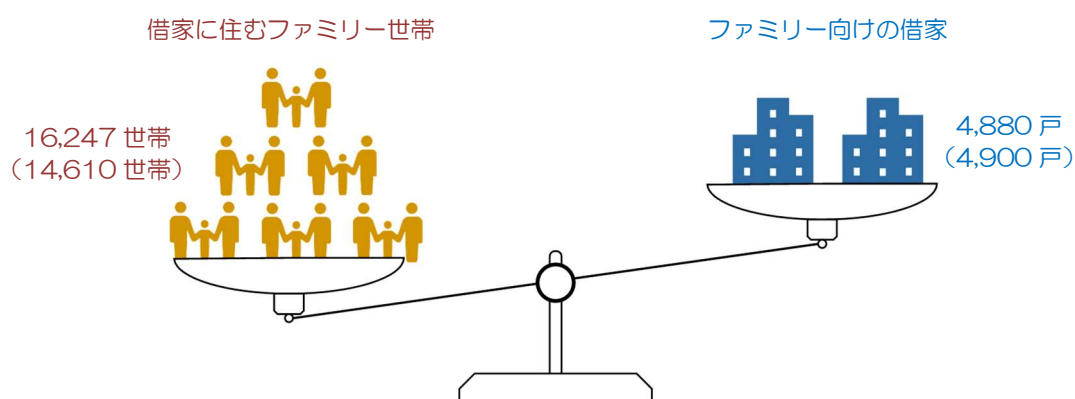
図 18 高砂市周辺における就労者の通勤実態（データ出典：平成 27 年、令和 2 年国勢調査）

なお、本市周辺の就労者のうち、戸建て空き家の借り手になりそうな世帯は、主に借家に居住する核家族（以降、ファミリー借家世帯と記載します）と想定されます。このファミリー借家世帯に仲間入りする世帯が毎年どの程度増えているかを推計したところ^{（注9）}、直近の5年間で新たに16,247世帯（当初計画策定時は14,610世帯）がファミリー借家世帯の仲間入りを果たしていると算出されました。

一方、平成25年、平成30年住宅・土地統計調査によると、高砂市・加古川市・姫路市のファミリー向け借家^{（注10）}の総数は4,880戸なので、仮にこれらの借家が全て空き住戸だったとしても、適切な面積水準の借家が1万戸近く不足している計算になり、その傾向は中間見直し時点でも変わっていません（図19）。

これらのことから、戸建て空き家のような広い住宅の潜在的需要は高く、住宅や周辺の状況、価格といった条件が整えば、播磨地域臨海部で住宅取得を検討する世帯が高砂市内の戸建て空き家の住まい手になる可能性は十分にあると考えられます。

注9. 平成22年・平成27年及び平成27年・令和2年国勢調査から3市在住の借家に居住する核家族世帯の数を把握し、その差から持ち家を購入した核家族世帯数（平成25年、30年住宅・土地統計調査）を差し引くことで推計。
注10. 100㎡以上（3人世帯向けの誘導居住面積水準以上）の借家を「ファミリー向け借家」とします。



※図中の数値は平成27年・令和2年国勢調査、平成30年住宅・土地統計調査による推計
括弧内の数値は平成22年・平成27年国勢調査、平成25年住宅・土地統計調査による推計

図19 高砂市周辺におけるファミリー向け借家の需給関係

（データ出典：平成22年、27年、令和2年国勢調査及び平成25年、30年住宅・土地統計調査）





ポテンシャルその② 周辺都市より地価や家賃の水準が低い傾向にある

平成 25 年住宅・土地統計調査から高砂市・加古川市・姫路市の借家の家賃水準を比較したところ、本市の借家の平均家賃は加古川市や姫路市よりも低い水準でした（表 1）。同調査の結果を見ると、この 3 市の住宅の平均面積や平均築年数は大きく変わらないことから、平均家賃の差は 3 市の地価水準の差を反映していると考えられます。これらのことから、本市は加古川市や姫路市よりも経済的に住宅を確保しやすい都市であると分かります。平成 30 年住宅・土地統計調査結果においては平成 25 年の結果に比べて全体的に家賃が増加していますが、傾向としては計画策定当初と同じであることが分かります。

ただし、この平均家賃は、あくまでも平成 25、30 年時点で貸しに出されている住宅の家賃水準を整理した結果であり、その多くは民間賃貸住宅（アパート）であることから、比較的面積が広い傾向にある戸建て空き家が貸しに出された場合の家賃水準と乖離している可能性があります。そこで、高砂市内の民間賃貸住宅情報を基に家賃の予測式を推定し^{（注 11）}、戸建て住宅が貸しに出された場合の家賃水準を試算しました。

その結果を次頁図 20 に示します。どの地区を見ても家賃水準の低い住宅と高い住宅が混在しています。また、借家（主にアパート）の家賃水準よりも高額な住宅が多く見られます。戸建て住宅の平均賃料を算出したところ、およそ 63,000 円であり、現借家の家賃水準のおよそ 2 倍の水準でした。なお、これは家賃水準の高さが面積の影響を大きく受けるためです。戸建て住宅の平均面積は民間賃貸住宅の平均面積の 2 倍弱なので、家賃水準も 2 倍弱の水準で算出されたと考えられます。参考として平成 30 年住宅・土地統計調査結果により戸建て住宅の平均賃料を算出したところ、およそ 80,000 円であり、計画策定当初と同じ傾向であると考えられます。

この傾向は加古川市・姫路市でも同様と推察されることから、貸しに出された戸建て空き家に経済的に借り手がつく可能性は本市の方が高いと期待されます。しかしながら、主な借り手がファミリー借家世帯であることを考慮すると、現在支払っている家賃よりも高い家賃水準の住宅に住み替える世帯は少ないと予想されます。そこで、どの程度の金額で貸しに出せば、借家居住世帯の現在の家賃負担額よりも低価格になるのかを試算しました。

その結果、価格を 50%まで下げることができれば、全ての住宅で貸しに出した際の家賃予測額が借家居住世帯の現在の家賃負担額を下回ると算出されました（分析に当たっては、リフォーム費用の負担額と現行のリフォーム補助の活用を考慮しています）。このことから、周辺の借家居住世帯の家賃負担額の状況を基に、貸出価格を最大 50%まで下げる体制を整えることができれば、本市周辺のファミリー借家世帯が貸しに出された戸建て空き家の借り手になる可能性があると考えられます。

注 11. 大手賃貸住宅情報サイトから 2018 年 1 月 9 日時点のデータを把握し、そのデータを基に予測式を推定しました。予測式はヘドニック法によって推定しました。推定した予測式に、市内の全住宅の登記簿情報を代入し、各住宅が貸しに出された場合の家賃水準を算出しました。なお、この結果は、不動産鑑定等によるものではないため、実際に取引する際の価格とは異なる可能性があります。

表 1 高砂市と周辺都市の借家の平均家賃の比較（出典：平成 25 年、平成 30 年住宅・土地統計調査）

自治体	平均賃料（H25）	平均賃料（H30）
姫路市	46,545円	47,856円
加古川市	47,343円	50,014円
高砂市	33,524円	42,651円

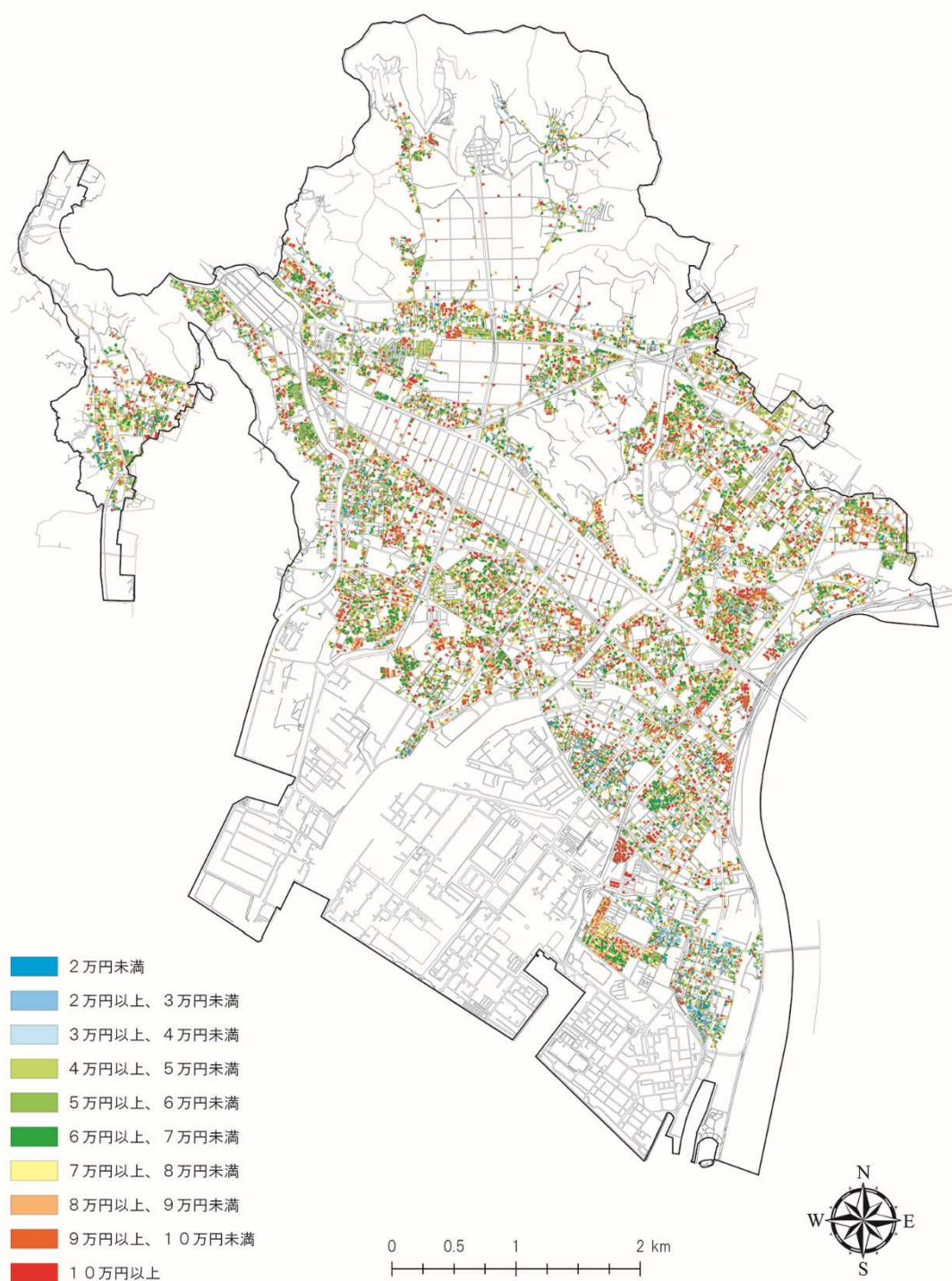


図20 高砂市の全住宅が貸しに出された場合の家賃水準の予測結果

ポテンシャルその③ 臨海部に企業が集積している

前節の分析から、貸出価格の引き下げが戸建て空き家の再流通においてボトルネック（注 12）になると分かりました。貸出価格の引き下げ策として、行政や企業による家賃補助・社宅活用が挙げられます。前述したように、本市の臨海部には多様な企業が集積していることから、企業の社宅や寮としての活用を促進することが有望な戸建て空き家の再流通促進策の 1 つと考えられます。

バブル経済の崩壊以降、地価の下落が続いているため、企業が社宅を保有する場合は減損会計（注 13）となるリスクが懸念されますが、空き家を借り上げて社宅や寮として活用する場合、地価下落の影響をほとんど受けないため、比較的低リスクで社宅運営を行うことができます。また、借り上げ費用やリフォーム費用を経費として計上することで、経営の効率化を図ることができます。加えて、通勤補助事業に着手している市内の企業にとっては、従業員が市内に居住することになることで、通勤補助の支出軽減を図ることができます（図 18 参照）。これらのことから、市内の企業が借り上げ社宅事業の実施に経済的メリットを感じる可能性はあると予想されます。

更に、企業が借り上げた住宅を社宅として運用するためには、家賃を貸出価格の 50%以下に抑える必要があります。これによって家賃を引き下げても、空き家の所有者は市場価格で空き家を貸し出すことができることから、企業による戸建て空き家の借り上げ社宅活用促進を検討することは有望と考えられます（図 21）。

注 12. 物事が円滑に進行しない場合における遅延の原因を指します。

注 13. 資産の収益性が低下して投資の回収が見込めない場合に、帳簿価額にその価値の下落を反映させる手続きを指します。

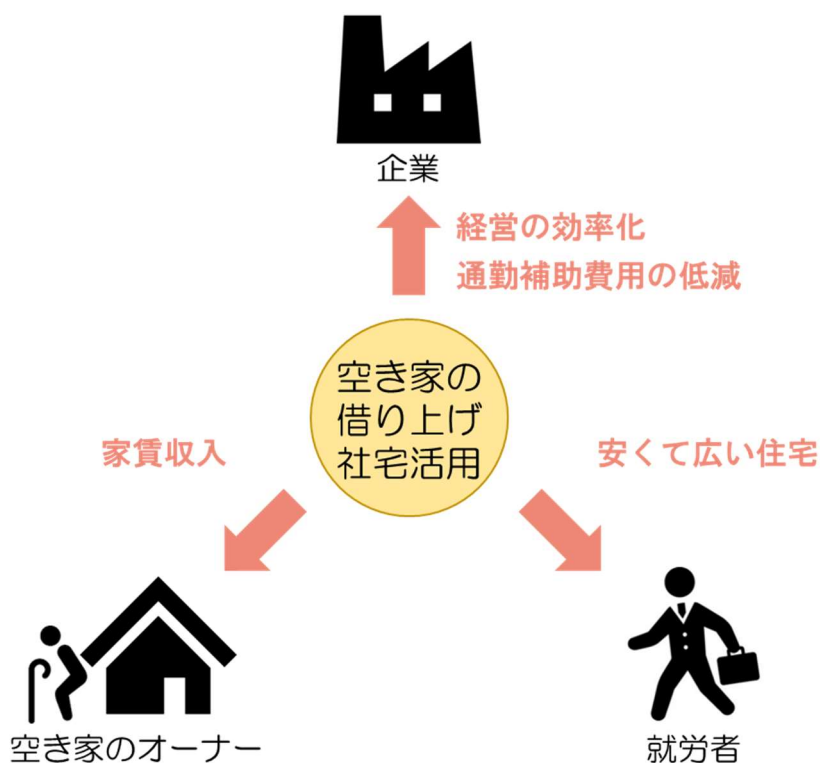


図 21 戸建て空き家の借り上げ社宅活用促進による経済的メリット

なお、アンケート調査において、不動産資産の相続・活用意向を質問した結果を見ると、78.4%の世帯が不動産資産の活用（売却・賃貸活用）意向を持っていました（図22）。この結果を世代別にみると、比較的若い世代ほど活用意向を持つ世帯の割合が高く、世帯主が45歳～64歳の世帯（以降、高齢者予備軍の世代と記載します）に至っては9割の世帯が活用意向を持っていました。また、高齢者世帯の中には、賃貸活用意向より売却意向を持つ世帯の方が多いのに対し、高齢者予備軍の世代の中には、売却意向よりも賃貸活用意向を持つ世帯の方が多いという違いがありました（図23）。この傾向はおそらく、売却価格は不動産価格の下落に伴い低下するのに対し、賃貸価格は大きく変化しないという市場特性が影響していると推察されます。これらのことから、今後空き家を賃貸活用する潜在的需要は増大すると予想され、その活用を促進するには、前述したような賃貸活用支援を行っていくことが有効と考えられます。

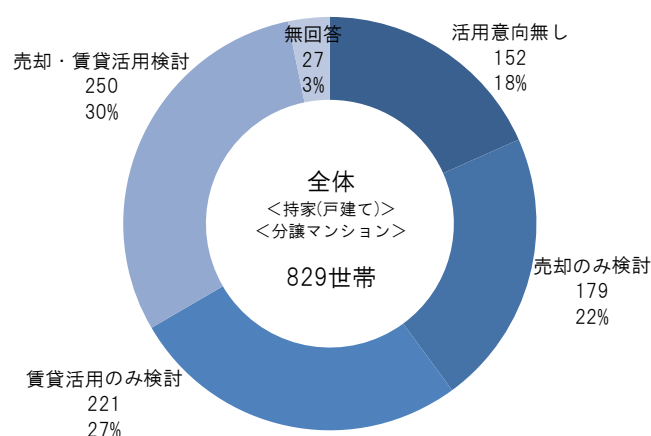


図22 不動産の相続・活用意向

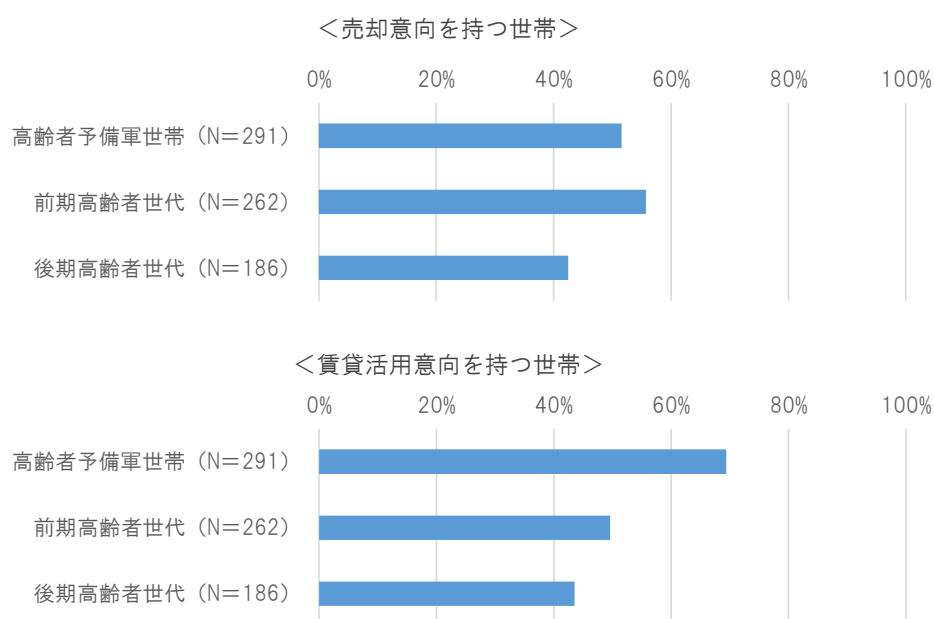


図23 世帯主が45歳以上の世帯の不動産活用意向



ポテンシャルその④ 生活利便性が高い・子育て環境が充実

市内の各住宅について最寄りの各種生活関連施設（買い物施設・医療施設・子育て支援施設・学校）との距離を計測した結果を見ると、ほとんどの住宅が各種生活関連施設に近接していると分かります（図 24～27）。どのタイプの生活関連施設を見ても、最寄りの施設までの距離が 500 m 以内の住宅の割合が 90%を超えていることから、本市は自動車を所有しない世帯にとっても生活利便施設にアクセスしやすい都市と言えます。

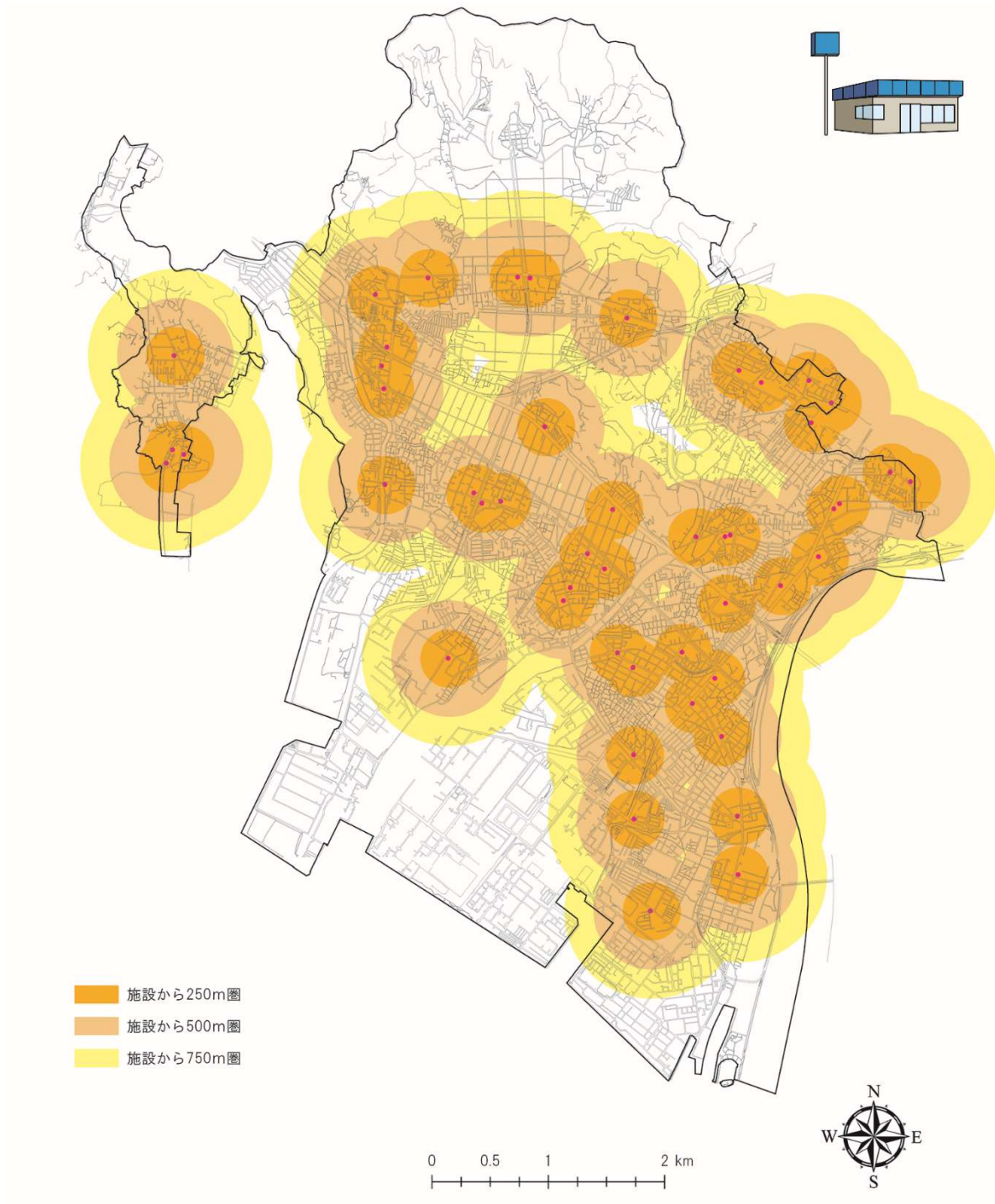


図 24 買い物施設（スーパー、コンビニ）からの距離圏

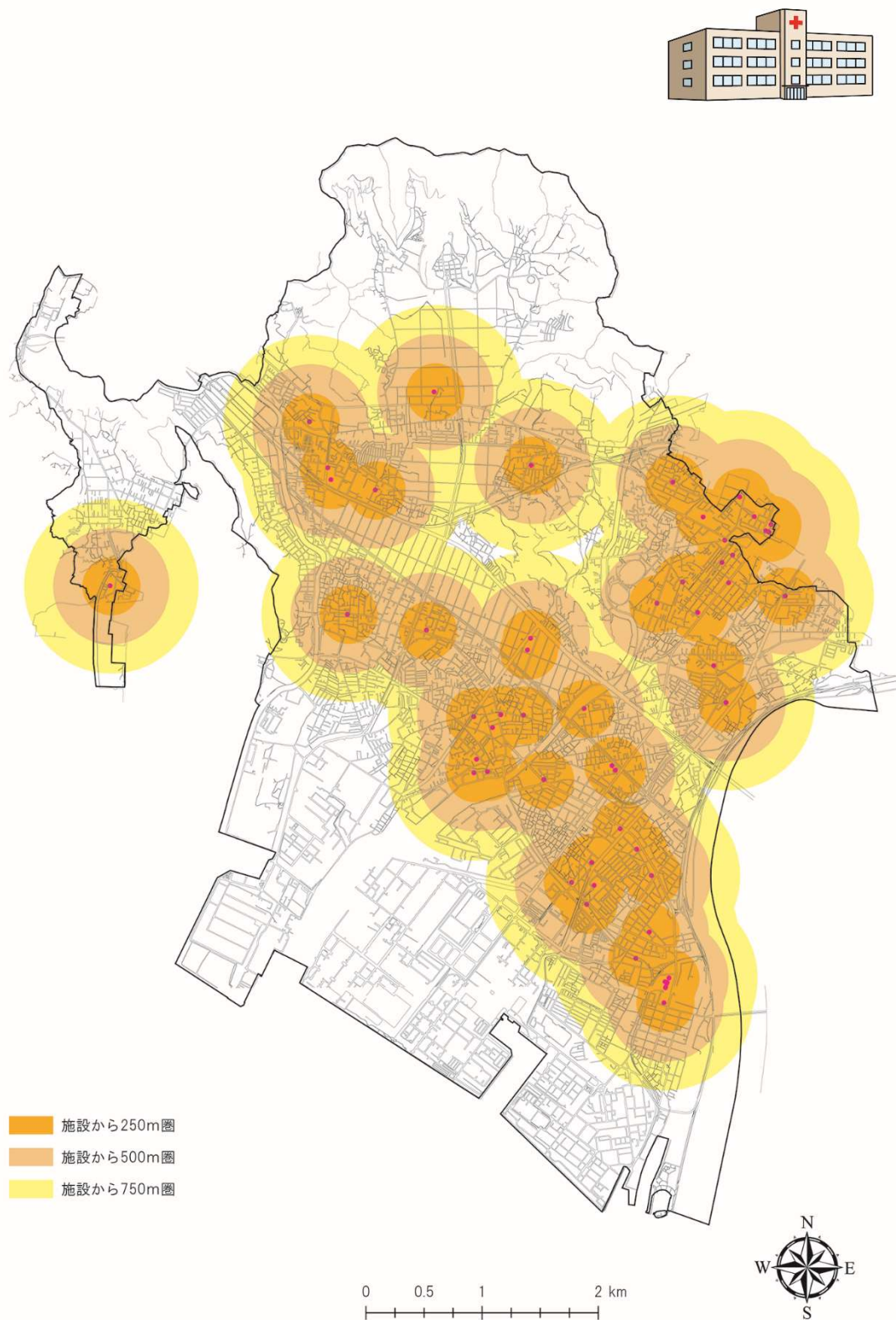


図 25 医療施設からの距離圏

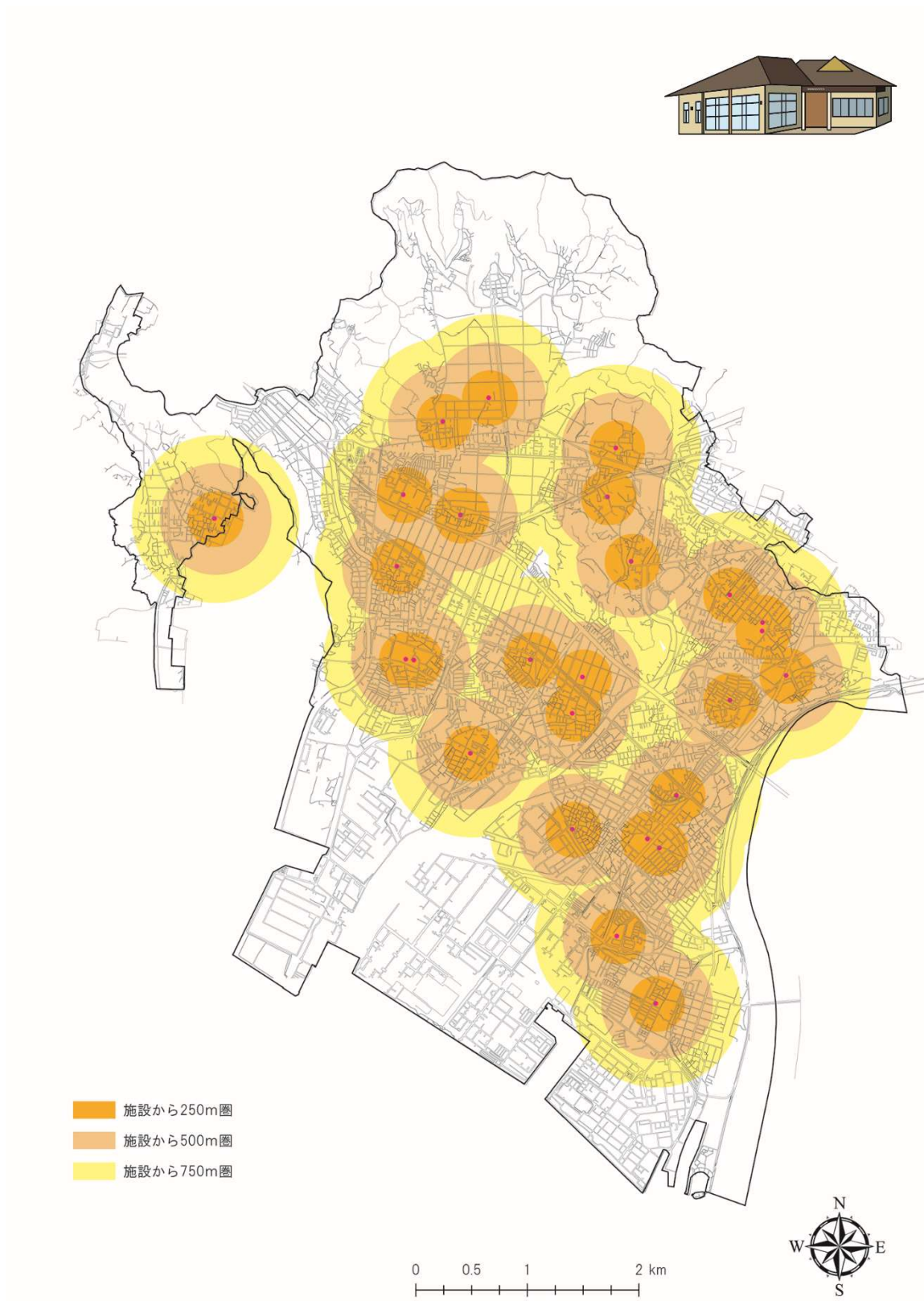


図 26 子育て支援施設からの距離圏

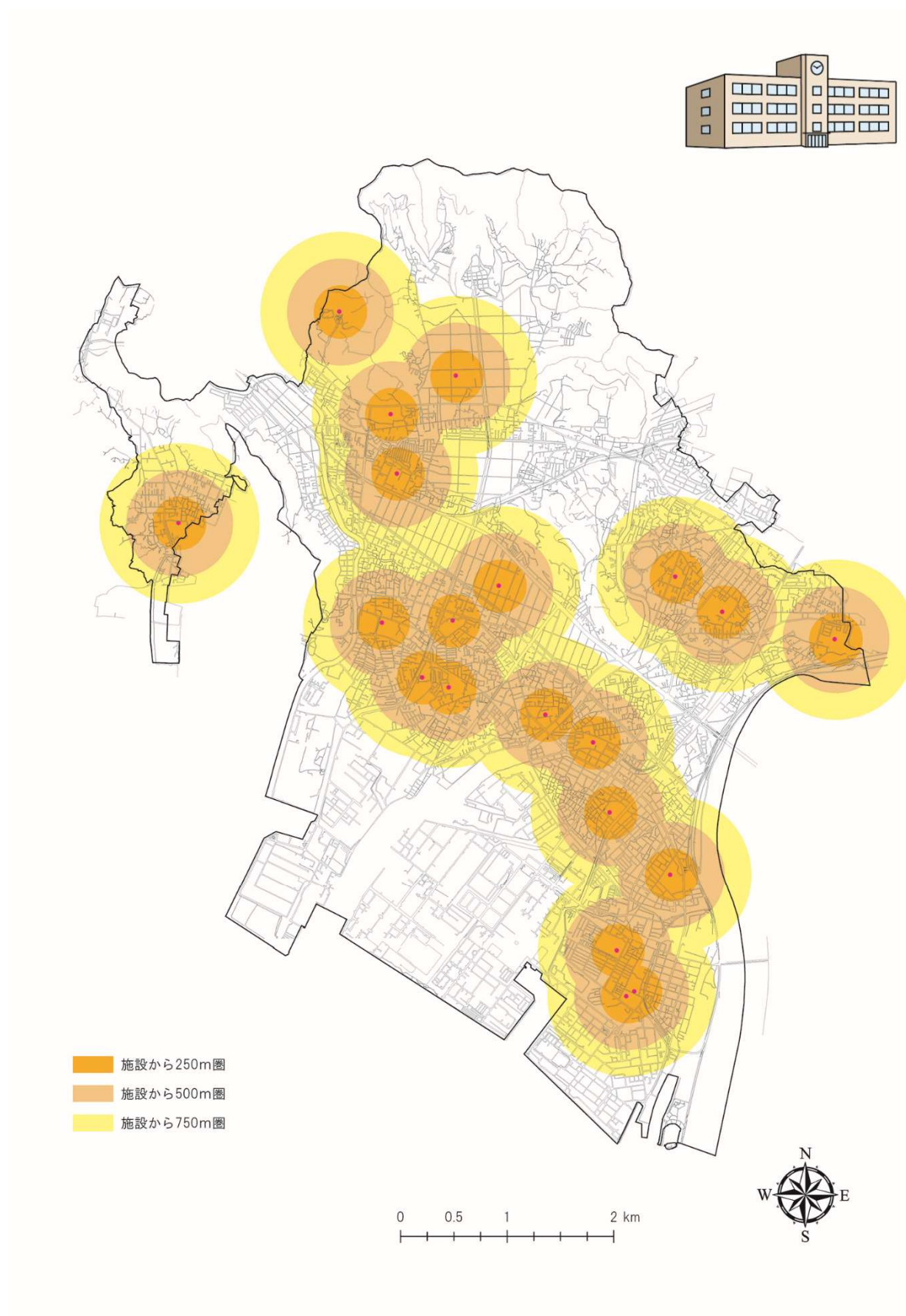


図 27 学校からの距離圏



また、保育所・こども園・学童保育については、2018 年度現在、待機児童を抱えていないため、こうしたサービスの利用を希望すれば、サービスを受けることができます。更に、本市では表 2 に示すようにさまざまな取り組みを推進しており、多様なタイプの世帯に対して、妊娠時から子育てをサポートしています。

学校教育については、「高砂市小中一貫教育」を推進しており、各中学校ブロックで目指す子ども像を共有し、小学校・中学校の独自性を大切にしながら、連続性・系統性のある学習指導や生活指導を行い、「まなぶ力」と「あたたかい心」の育成を目指しています。また、子どもたちが将来の目標を見つけることができるように就労体験などのキャリア教育を実施しています。



表 2 高砂市が取り組んでいる教育・子育て支援サービス

子育て支援・教育に関する取り組み	
・婚活事業の支援	・高砂市要保護児童対策地域協議会
・ご当地婚姻届・出生届	・幼保連携型認定こども園事業
・不妊治療への助成	・3 歳児教育の実施
・利用者支援事業（基本型・特定型・母子保健型）	・小学校との連携連絡会の実施
・妊婦相談	・教育課程研修会
・妊婦健康診査費の助成	・保育研究研修会
・妊婦歯科検診	・県教育委員会主催の幼稚園研修会への参加
・妊婦訪問・妊婦相談	・一時預かり事業（幼稚園型）
・プレマサロン	・多子世帯への就学前教育・教育施設の利用者負担の軽減
・産後ケア事業（宿泊型・通所型・訪問型）	・保護者・地域への道徳の時間の公開
・乳幼児子育て相談	・部活動の振興
・新生児訪問指導	・小学校での環境体験学習・自然学校の実施
・お母さんの育児教室	・中学校でのトライやるウィークの実施
・きりんくらぶ	・特別支援教育専門家チームによる教育相談
・ひだまりサロン	・特別支援教育研修会の実施
・子どものからだ・こころ・ことば相談	・悩み相談シート
・5 歳児相談	・のびのび教室（適応指導教室）の設置
・子育て相談事業	・不登校指導補助員の配置
・ファミリーサポートセンター事業	・スクールカウンセラー・スクールソーシャルワーカーによる教育相談
・子育て支援センター事業	・小・中学校就学援助事業
・保育所事業	・高等学校等奨学金支給事業
・延長保育等の取り組み	・学校給食事業
・病児保育事業	・不審者対策事業
・放課後児童健全育成事業	・PTCA活動事業
・児童手当等給付事業	・学校評議員制度
・医療費助成事業	・放課後こども教室事業
・子育て家庭支援短期入所事業	・仲間づくり事業
・ひとり親家庭等自立支援事業	・総合教育会議の開催
・家庭児童相談室	
・副食費補助事業	

スポーツや文化活動、生涯学習のメニューも豊富であり、義務教育の課程が終了した後も学習・教育・スポーツの機会に触れることができる体制を用意しています（表3）。

このように、本市は子育てのしやすい環境が整っていることから、若い世帯が住宅・住宅地に求める条件を全域的に満たしていると考えられます。

表3 高砂市が取り組んでいる福祉・保健、生涯学習、文化、スポーツサービス

文化芸術の推進に関する取り組み	
・高砂の文化や歴史を体験できる教室「高砂学」の開催	・美術展の開催等文化芸術の推進
・謡曲「高砂」の普及	・子どもを対象としたワークショップの等の開催
・こども狂言ワークショップの開催	・ゆかりの人物や功績者の調査・発掘・顕彰・表彰
・各種文化講座の開催	・文化芸術のボランティア講師の募集及び育成
・歴史的資料の収集・保存・整理	・文化団体への活動助成
・市史を含む歴史的資料の活用	・文化施設等の適切な整備及び新たな鑑賞・発表の場の充実
・指定文化財・文化財施設・ふるさと文化財の発掘・保存・活用	
生涯スポーツの推進に関する取り組み	
・高砂マラソンの開催等スポーツの推進	・スポーツ少年団の活動
・ユニバーサルスポーツ大会の開催	・障がい児スポーツ教室
・市長杯・市民大会などのスポーツ大会	・視覚障がい者スポーツ教室
・各種スポーツ団体の紹介	・トップアスリートによるスポーツ教室
・スポーツクラブ21の活動	
国際交流の推進に関する取り組み	
・海外姉妹都市交流推進事業	・子どもインターナショナルデイキャンプ
・ラトロブデイ国際交流バーベキュー	・相談窓口の設置
・国際文化交流事業	・各種通訳ボランティアの調整・派遣
・各種外国語講座	・日本語教室
・国際交流バス旅行	
生涯学習に関する取り組み	
・公民館登録グループの活動支援	・少年少女合唱団
・市民教養講座	・各地区公民館まつり
・ふるさと教室	・各学習分野の交流会
・あやめ学習室	・ブックスタート事業
・ふれあい広場	
男女共同参画に関する取り組み	
・お父さん応援講座の開催	・男性の料理教室の開催
福祉に関する取り組み	
・避難行動要支援者への支援の推進	・介護予防に関するボランティア育成
・福祉に関する体験学習	・各種検診
・公共施設のバリアフリー情報の公開	・健康相談
・障がい者自立支援協議会の活性化	・健康教育
・福祉リーダー育成の講座の開催	・訪問指導
・障がい者施策の周知	・食育事業
・計画相談支援（障がい児相談支援）	・歯周病検診
・障がい福祉サービス（障がい児通所支援）	・予防接種
・地域ケア会議の充実	・母子保健事業
・老人クラブ	・ひとり親家庭等日常生活支援事業
・高齢者の生きがい・体力づくり	・母子・父子寡婦福祉資金貸付事業
・集いの場づくり	・ひとり親就労サポートについての取組
・いきいき百歳体操の啓発	



2-3 中古住宅の状況

(1) 中古住宅の流通を促進するために

これまで整理した結果から、本市の空き家をはじめとする中古住宅が「通勤利便性」「経済的合理性」「住宅所有者の活用意向」「生活利便性・子育て環境」の4点で若い世帯に選ばれる可能性があることが分かりました。また、本市の住宅の多くは戸建て住宅なので、ファミリー借家世帯が居住するのに十分な広さを備えている傾向にあることから、本市の中古住宅は若い世帯の希望する条件のうち、特に重要な項目を概ね満たしていると考えられます。

しかしながら、平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の中古住宅流通率は11%と低く、空き家の多くが住宅市場に出回っていないと分かります。中古住宅の流通率が低いのは全国的な問題であり、一般的に「①敷地の接道条件が悪い」「②相続後に権利関係が複雑になってしまう」「③良い中古住宅なのか悪い中古住宅なのか見分けが付きにくい」「④内装や水回りの美観・デザイン性」「⑤リフォーム費用」の5点が主要な阻害要因と指摘されています。このうち、要因①②は中古住宅が市場に出回らない理由であり、要因③④⑤は買い手や借り手が付きにくい理由です。このように、多くの阻害要因が存在するため、中古住宅の流通を促進するためには多様な取り組みを実施する必要があると考えられます。そこで、要因ごとに本市の中古住宅や住宅市場の状況を整理しました。

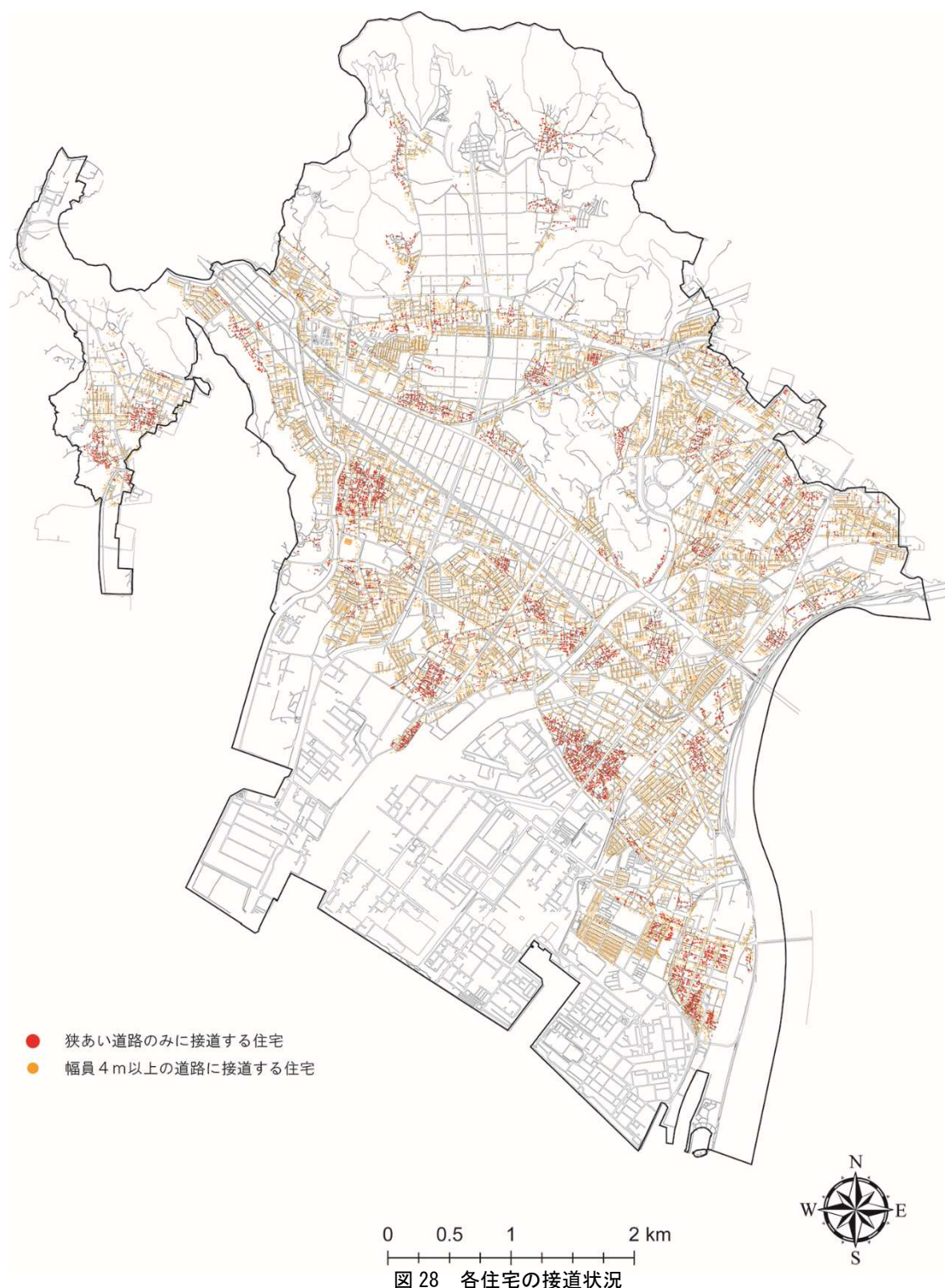
要因① 敷地の接道条件が悪い

幅の狭い道路にしか接していない敷地やそもそも道路に接していない敷地など、建築基準法上の接道義務^(注14)を満たしていない敷地に建つ住宅は、建替えや増改築といった建築行為が極端に制限されます。また、建築基準法上の接道義務を満たしている場合でも、敷地や敷地に至るまでのアクセス道路が狭いと、自動車の進入が難しいため、再流通が難しくなります。本市は自動車で移動する世帯が多い都市なので、こうした敷地では買い手や借り手がつく可能性が低くなります。更に、接道条件が悪いと、建替え・増改築・解体の費用も高くなるため、空き家のまま存置される可能性が高くなります。

本市において接道条件が悪い住宅を次頁図28に示します。GIS（地理情報システム）を用いて登記簿に記載されている住宅の接道状況を整理した結果、5,496戸の住宅（全住宅の18.1%）が幅員4m未満の道路（以降、狭あい道路と記載します）にしか接していないと分かりました。こうした住宅の平均築年数は44.1年と高経年であることから、その中には空き家や近いうちに空き家となる住宅（以降、空き家予備軍と記載します）が多く含まれると推察されます。そのため、しばらくは再流通の難しい空き家が増えると予想されます。空き家と共に空き地も増加していくと予想されることを考慮すると、こうした空き地を道路用地や合筆用地、工事用資材置き場、共同駐車場等として利用していく仕組みや体制を検討する必要があると考えられます。

注14. 建築基準法に定められた条件を満たす道路に2メートル以上接していない敷地で、建築行為を行うことは原則的にできません。

また、図 28 を見ると、狭あい道路が集中する地区が散見されることから、狭あい道路問題の改善策は地区単位で検討することが有効と考えられます。具体的には、狭あい道路が集中する地区を建築基準法上の一団地として認定して建築行為の制限を緩和した上で、地区計画・建築協定を活用して長期的に建築の更新・再生・除却を円滑に行うためのルールを作るといった取り組みが検討項目になると想定されます。



要因② 相続後に権利関係が複雑になってしまう

「高砂市空き家等対策計画」によると、相続が空き家の発生理由として最も多いと指摘されています（図 29）。相続者が複数いる場合、空き家の権利関係が複雑になることがあります。権利関係が複雑になると、相続者個々の建物管理への意識が薄らぐ傾向にあり、相続後の空き家が管理されずに放置されるケースに繋がる恐れがあります。

こうした空き家の再流通を促進することができれば、新たな住まい手が住宅の管理を担ってくれるだけでなく、現金化した空き家の資産価値を相続者間で分与できるようになります。なお、一般社団法人移住・住み替え支援機構では、50 歳以上の家族がいる世帯の持ち家を他世帯に転貸する事業「マイホーム借り上げ事業」を実施しています。この事業では、機構が一定の要件を満たす持ち家所有者と定期借家契約を結び、転貸事業の利益を基に、契約者に 100%の家賃保証を行います。定期借家契約の期間中に相続が行われた場合、相続者が契約を引き継ぎ、相続者の中に 50 歳以上の家族がいない場合でも契約を更新することができます（図 30）。耐震性等の要件を満たした住宅であれば確実に住宅資産を現金化できることから、相続支援策としても有効に機能する可能性があると考えられます。こうした支援事業との連携を検討していくことが今後の課題になると考えられます。

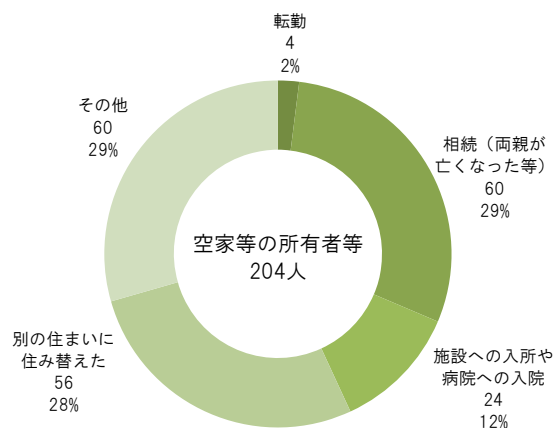


図 29 高砂市の中古住宅が空き家となった理由（出典：高砂市空き家等対策計画）

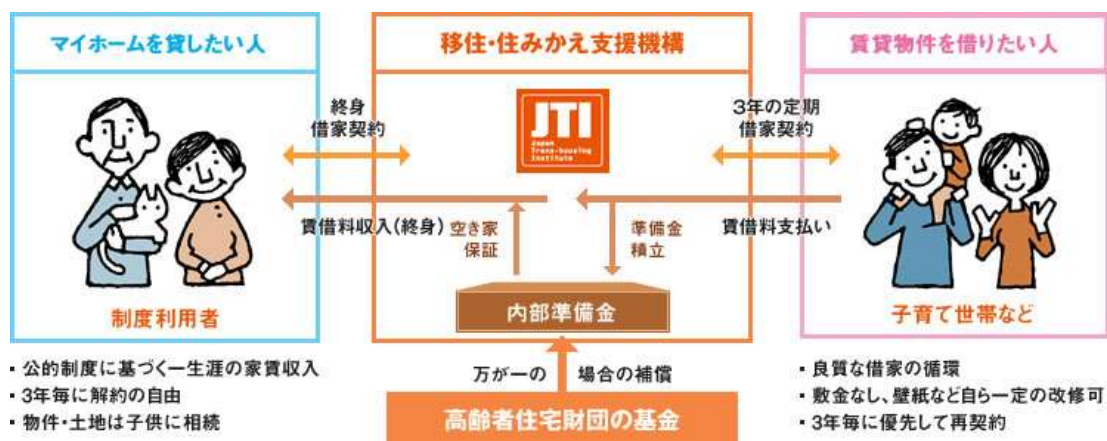


図 30 移住・住み替え支援機構のマイホーム借り上げ制度の概要（出典：移住・住み替え支援機構 HP）

要因③ 良い中古住宅なのか悪い中古住宅なのか見分けが付きにくい

多くの方にとって、マイホームの購入は一生に一度の買い物であると言われています。バブル経済の崩壊以降、地価が下落し続けることで持ち家を購入する経済的メリットは低下していることから、マイホーム購入を複数回経験する世帯は減少していると推察されます。そのため、持ち家を購入しようとする世帯が必要な知識や留意すべき情報を入手しきれないまま住宅購入に踏み切るケースが多いと指摘されています。

特に中古住宅を購入する際は、住宅によって維持管理の状況や建物性能が異なるため、住宅購入時に多くの情報を入手する必要があります。しかしながら、こうした情報の開示がされていないケースや開示されていても住宅購入者がその情報を注視していないケースが多く、質の悪い中古住宅が経済原理で住宅市場から淘汰されず、中古住宅需要を減少させることで、逆に質の良い中古住宅が住宅市場から淘汰される現象が発生していると指摘されています。

こうした市場の歪みを解消するためには、中古住宅個々の維持管理履歴や賃貸売買履歴、耐震性の有無、インスペクション結果^(注15)、不動産鑑定結果等を取りまとめた住宅カルテを作成した上で、住宅購入検討世帯に対して住教育^(注16)を実施することが有効と考えられます。

注15. 住宅の構造や管理状況等の診断を指します。

注16. 住宅の質の良し悪しや業者選定・契約手続き、支援施策などの情報に関する教育を指します。

要因④ 内装や水回りの美観・デザイン性

前述したように、住宅購入検討世帯の約5割が中古住宅の購入を検討していることから、近年、中古住宅の潜在的需要は増大していると分かります。それにも関わらず、中古住宅の流通率が低いのは、前述した住宅購入検討世帯の情報不足と中古住宅の美観の問題が大きく影響していると指摘されています。

リクルート住まいカンパニーが2007年度に実施した「住宅購入者調査」によると、中古住宅を検討しつつも新築住宅を取得した世帯の中には、水回りの新しさや内装デザインといった建物内部の美観に不備があることを理由に中古住宅の取得を断念している世帯が多いと指摘されています(図31)。この傾向は今後も変わらないと予想されることから、内装・水回りのリノベーション次第で中古住宅の流通率を向上させることは十分に可能と考えられます。

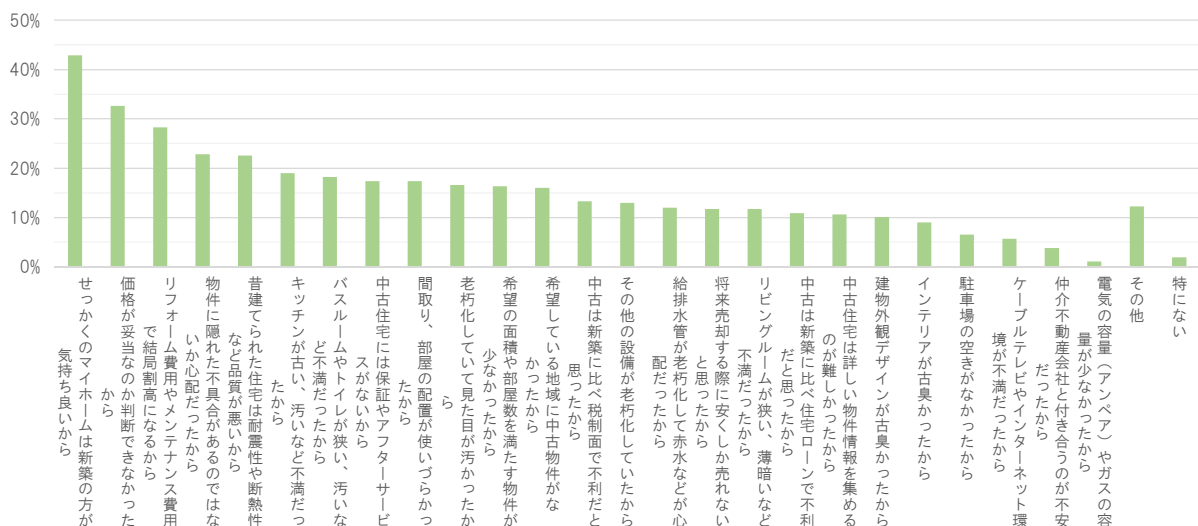


図31 中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由
(出典：リクルート住まいカンパニー「2007年度 住宅購入者調査」)

また、国土交通省が実施した「住宅市場動向調査」の結果を見ても、中古住宅を購入しなかった理由について、その傾向に大きな変化がないことが分かります。（図 31-1）

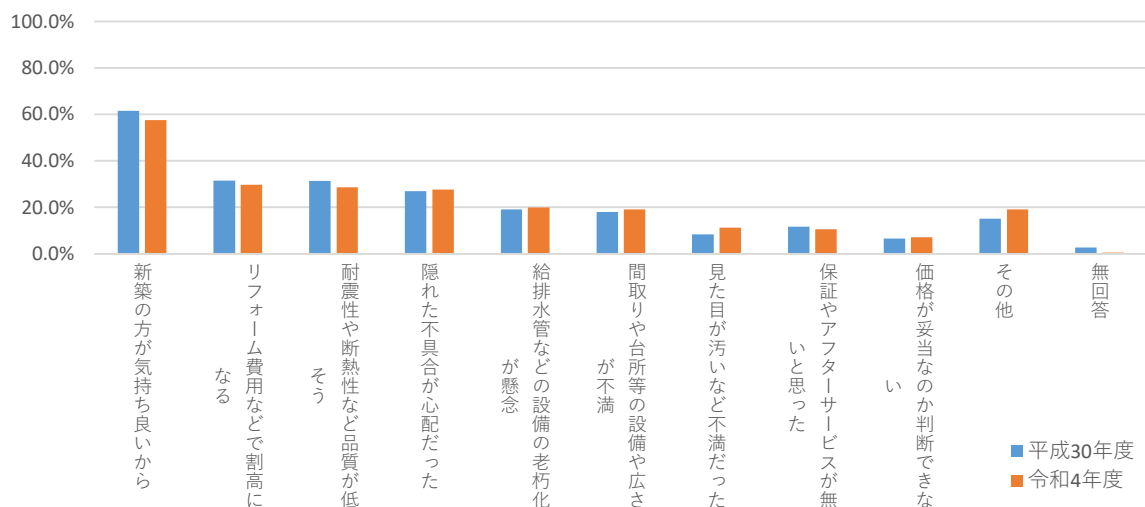


図 31-1 既存（中古）住宅にしなかった理由
（出典：国土交通省「令和4年度 住宅市場動向調査」）

要因⑤ リフォーム費用

一般的に、空き家予備軍の所有者の多くは高齢者世帯であり、高齢者世帯は自宅のリフォームに対し消極的な傾向にあると指摘されています。今回実施したアンケート調査の結果を見ても、高齢者のいる世帯の内、自宅のリフォームを積極的に検討している世帯は13.5%と低く、本市においても上記の傾向があると分かります（図 32）。空き家や空き家予備軍の所有者の中には、リフォーム費用の負担から住宅の再活用を踏みとどまる世帯が多く存在すると推察されます。中にはリフォームされないまま中古住宅市場に出回る住宅も散見されますが、前節で述べたように、水回りの新しさや内装デザインといった建物内部の美観に不備があると新たな住まい手がつく可能性は低くなります。

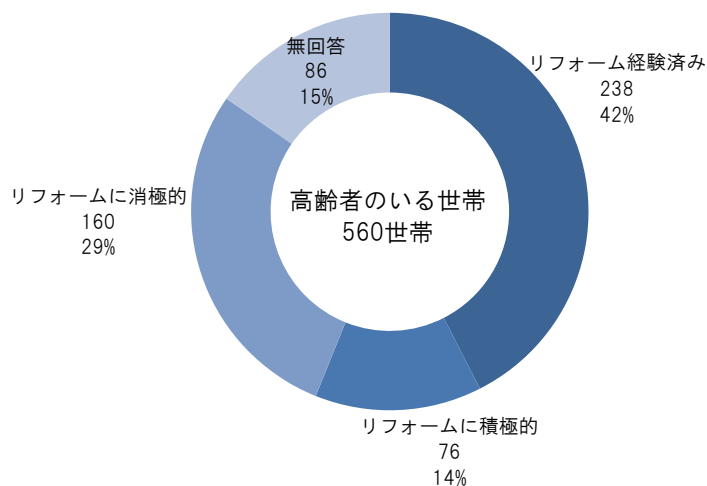


図 32 高砂市における高齢者がいる世帯のご自宅のリフォーム意向

一方、買い手や借り手がリフォーム費用を負担するかという点、次の理由からその可能性は低いと考えられます。前述したように、住宅取得を検討する世帯は、情報不足のまま購入に踏み切る傾向にあります。そのため、必要なリフォームの内容やその費用が不透明であるため、予算が不確定な中古住宅は購入し難いのが現状です。また、今後、中古住宅の流通は賃貸が主流になると予想されることを考慮すると（図23参照）、数年間しか住まない住宅に多額の追加投資をする世帯は少ないと予想されます。これらのことから、中古住宅の再流通時に誰がリフォーム費用を負担するのかという問題がより顕在化すると予想されます。

こうした問題を解消するには、長期間に渡って中古住宅の流通に関わる主体にリフォーム費用の負担と回収を行ってもらうことが有効と考えられます。例えば、取引に携わる不動産業者がリフォーム（修繕及びリノベーション）を行い、リフォーム費用を家賃に上乗せして長期間貸し出すことで費用の回収を行うという体制の整備が方策として考えられます。その際、前述した移住・住み替え支援機構の家賃保証を受けることができれば、リフォーム費用を上乗せした家賃を確実に回収できると期待されます（図33）。こうした体制の構築を検討することが今後の課題と考えられます。

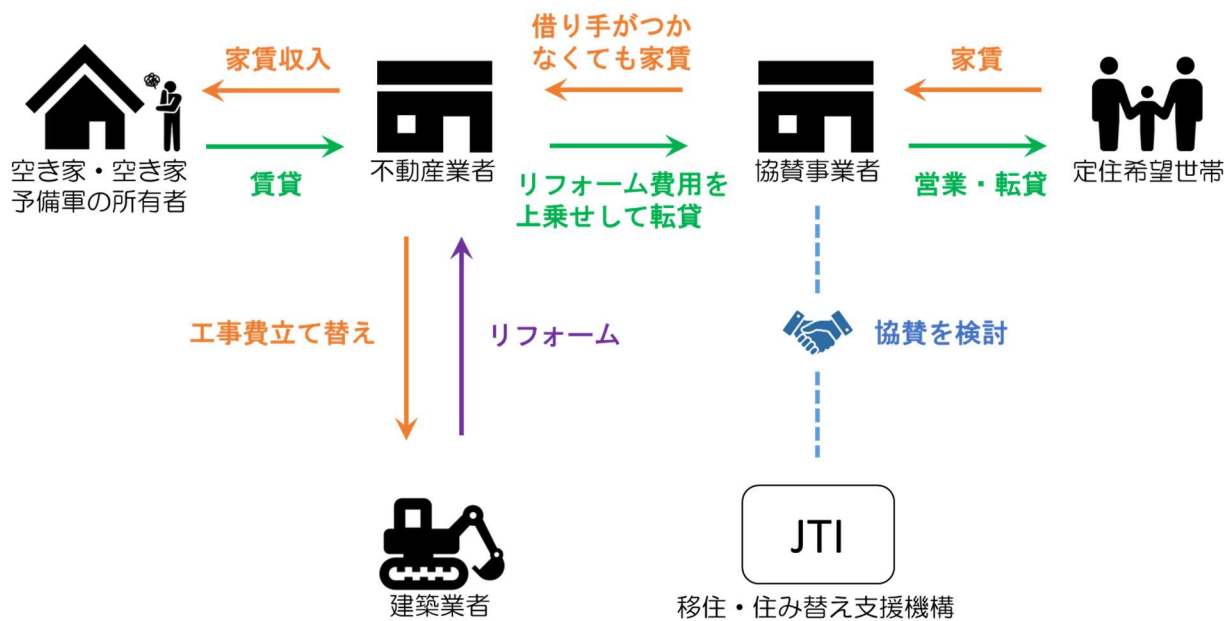
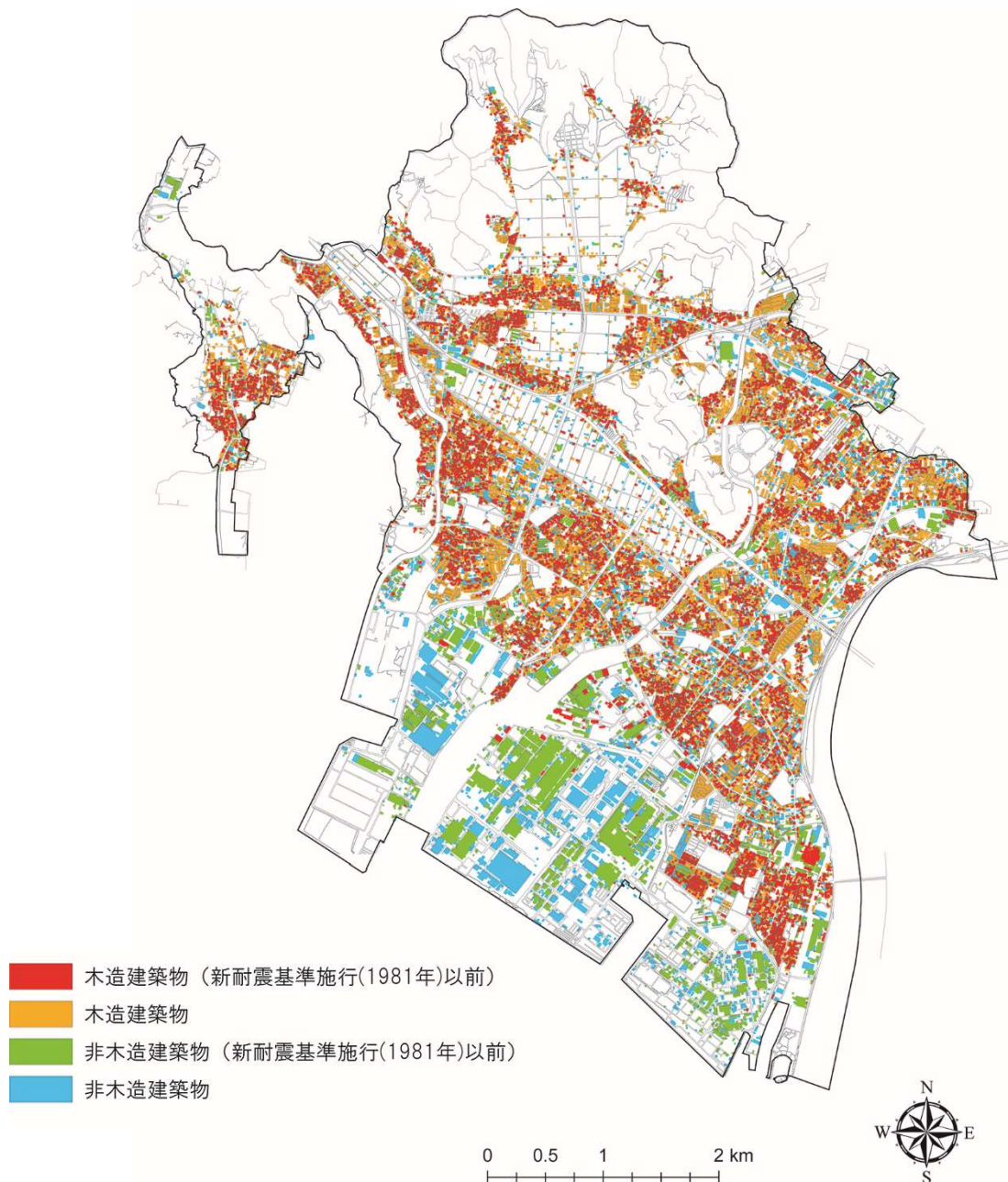


図33 中古住宅流通時におけるリフォーム促進策の一例



(2) 中古住宅の流通が活性化した場合の効果

本市には、木造住宅が密集する市街地が連たんしており、地震や火災時に大きな被害が発生する恐れがあります（図 34）。しかしながら、昨今の地価の下落傾向を考慮すると、この問題を市街地再開発事業や土地区画整理事業、住宅地区改良事業といった手法で解決することは非常に困難と考えられます。また、こうした事業に財政投資を行っても、その回収は期待できないことから、市街地の防災性を向上させるためには、住宅個々の防災性能を向上させることが現実的な方策と考えられます。前節で述べたように、空き家や空き家予備軍の所有者はリフォーム等の改善を行わない傾向にあることから、住宅個々の防災性能を向上させるためには、中古住宅の流通を促進させ、その上でリフォームや建替えを促進していくことが必要と考えられます。



中古住宅の流通が進み、定住人口の確保に至れば、人口密度低下の抑制に繋がります。図35は地方財政状況調査から市町村別1人当たり財政支出額を、国勢調査から市町村別人口密度を把握し、人口密度別に1人当たり財政支出額を算出した結果です。これを見ると、マクロ的に人口密度が低い地域ほど財政効率が低い傾向にあると分かります。これは、コンパクトな市街地ほどインフラの使用効率やゴミ処理等の公的サービスの運営効率が高まるためと考えられます。人口減少（市街地のスポンジ化）に伴い、市街地の人口密度が低下し、本市の財政効率は今後、低下し続けると予想されることから、中古住宅の流通促進は、本市の財政効率低減を抑制するためにも必要な取り組みと考えられます。

また、中古住宅の流通が進むと、歴史的価値のある中古住宅が取り壊されずに残る可能性が高くなります。本市には古民家が歴史的な街並みを形成するスポットが点在しており、こうした街の資産は、その地区のブランド化やシビックプライド^{（注17）}の形成に繋がる可能性があります。なお、こうした地区のブランド化やシビックプライドの形成は、中古住宅の流通を助長する可能性があると期待されます。更に、住宅の長寿命化はライフサイクルCO₂^{（注18）}の低減にも繋がると期待されます。以上のように、中古住宅の流通が進むと、「防災リスクの低減」「スポンジ化の抑制による財政負担の効率化」「景観の保全」「ライフサイクルCO₂の低減」といった様々な効果が期待されることから、中古住宅の流通促進は非常に有意義な取り組みと考えられます。

注17. 都市に対する市民の誇りを指します。

注18. 建築物の建設などに伴い発生する二酸化炭素（CO₂）の排出量を指します。建築の寿命が延びると、1年当たりのCO₂排出量は減少する傾向にあります。



写真5 旧入江家住宅



写真6 工楽松右衛門旧宅



写真7 魚橋郵便局

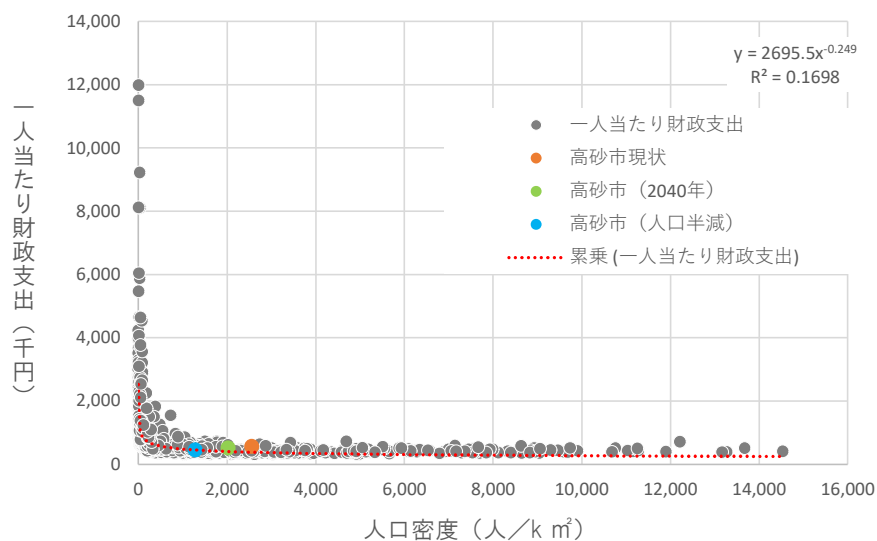


図35 各市町村の人口密度別1人当たり財政支出額

（データ出典：令和4年地方財政状況調査及び令和2年国勢調査）

(3) 定住後の住宅ニーズ

これまで、空き家となった中古住宅の再流通促進を中心に分析を進めてきましたが、本節では定住後の住宅ニーズに着目します。アンケート調査の結果を見ると、市民の居住継続意向は高い傾向にあると分かります。特に高齢者のいる世帯の居住継続意向は強く、85.2%の世帯が「できる限り自宅に居住し続けたい」と回答していました（図 36）。このことから、自宅のバリアフリー化や在宅介護サービスの供給を促進する必要があると考えられます。

しかし、前述したように、今後積極的にリフォームを検討している高齢者の割合は 12.5%と低く（図 32 参照）、今後自宅のバリアフリー化が進む可能性は決して高くないと予想されます。その理由を探るべくリフォームに消極的な理由を調査したところ、「現状に満足している」に次いで「資金不足」と回答する世帯が多くいました（図 37）。このことから、高齢者の居住継続意向に対応するには経済的なリフォーム支援を実施することが有効と考えられます。

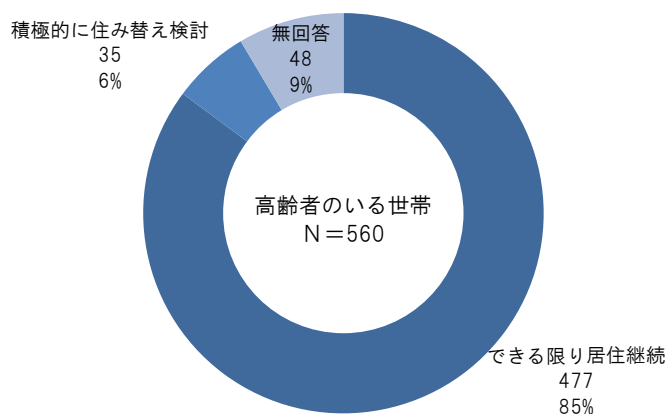


図 36 高砂市における高齢者がいる世帯の居住継続意向

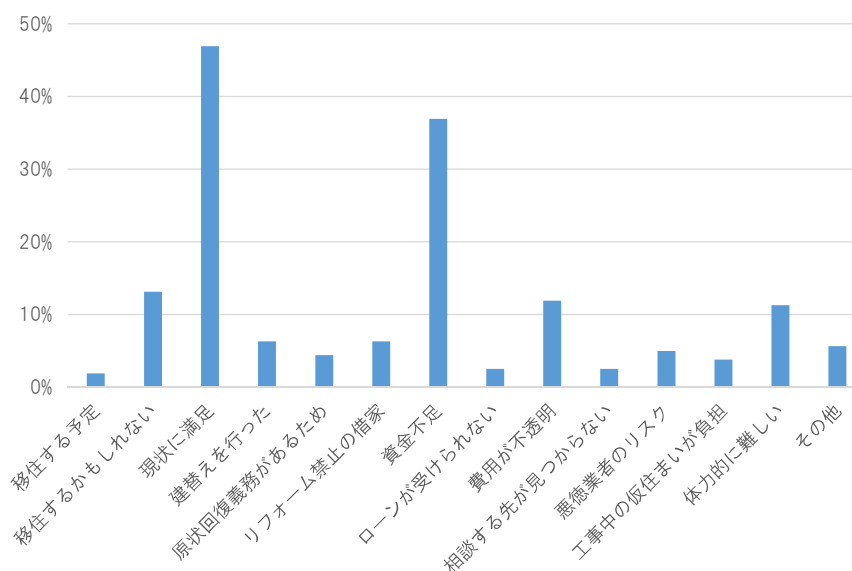


図 37 高齢者がリフォームに消極的な理由

また、リフォームの実施経験を持つ高齢者世帯に対して、実施したリフォームの内容を質問したところ、「外装」「水回り」「内装」の改修を行った世帯が多く、バリアフリーリフォームを実施した世帯は20%程度だったことから、リフォームを経験した世帯の多くは自立生活が難しくなった後のことを考えてリフォームをしたのではなく、老朽化した住宅の維持管理の一環としてリフォームをしたと分かります（図38）。同様に、リフォームに積極的な世帯に対して希望するリフォームの内容を質問したところ、「外装」「水回り」「内装」の改修を希望する世帯が多いのに対し、バリアフリーリフォームを希望する世帯の割合は20%ほどであったことから（図39）、バリアフリーリフォームだけを支援する施策よりも幅広い内容のリフォームを支援する施策の方が高齢者のニーズにマッチしていると考えられます。このように、高齢者世帯のニーズに合った施策を検討することで、居住継続意向に対応していくことが有効と考えられます。

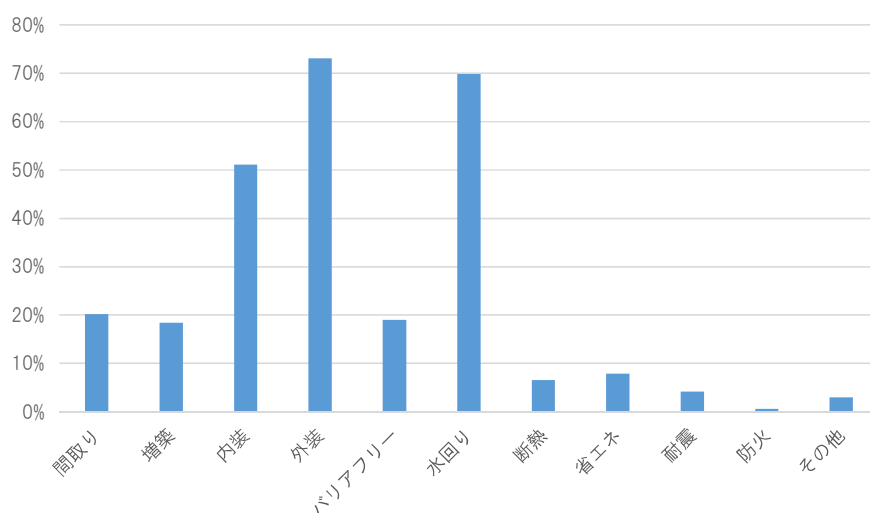


図38 リフォーム経験世帯が実施したリフォームの内容

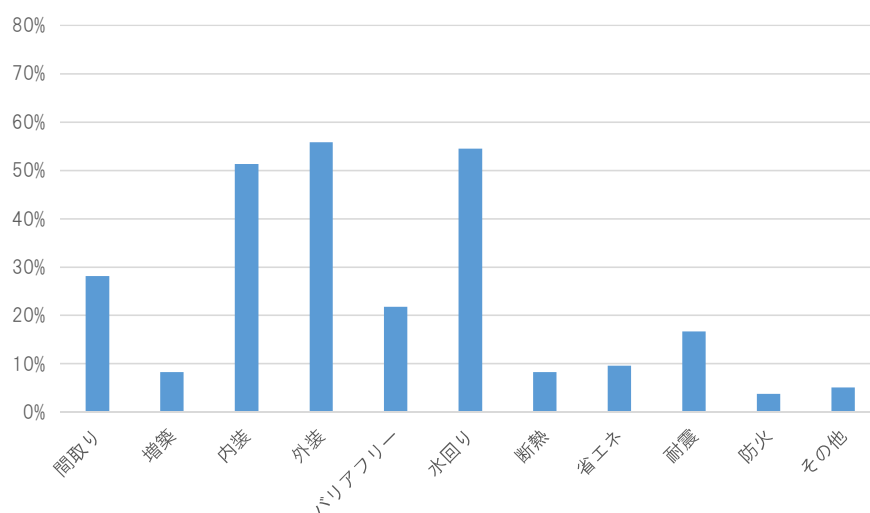


図39 リフォーム未経験世帯が希望するリフォームの内容



ただし、高齢者が自宅を「終の棲家」とするのは、家族介護や自宅のバリアフリー化に限界があるため難しいと指摘されています。そのため、居住継続支援だけでなく、身近に生活サポートの担い手がない自立生活困難な高齢者に対して、住み替え支援を用意することも必要と考えられます。これまでの住宅政策では、庭付きの戸建て住宅を取得することが住宅すごろく^(注 19)のゴールとされてきましたが、図 40 に示すようにライフステージ^(注 20)によって家族の状況や必要なサービスは異なり、それに伴い求められる住まい像は異なると考えられます。そのため、本市内での居住継続支援策の一環として、ライフステージごとに住まいのあり方と支援施策を切り替えられる施策体系を構築する必要があると考えられます。

注 19. 生涯の住まいの変遷をすごろくに例えた語句です。「都会の単身アパート暮らし」に始まり、結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」に移り、「分譲マンションを購入」、「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建を購入」でゴールとされています。

注 20. 就職や結婚、育児、退職など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階のことを指します。

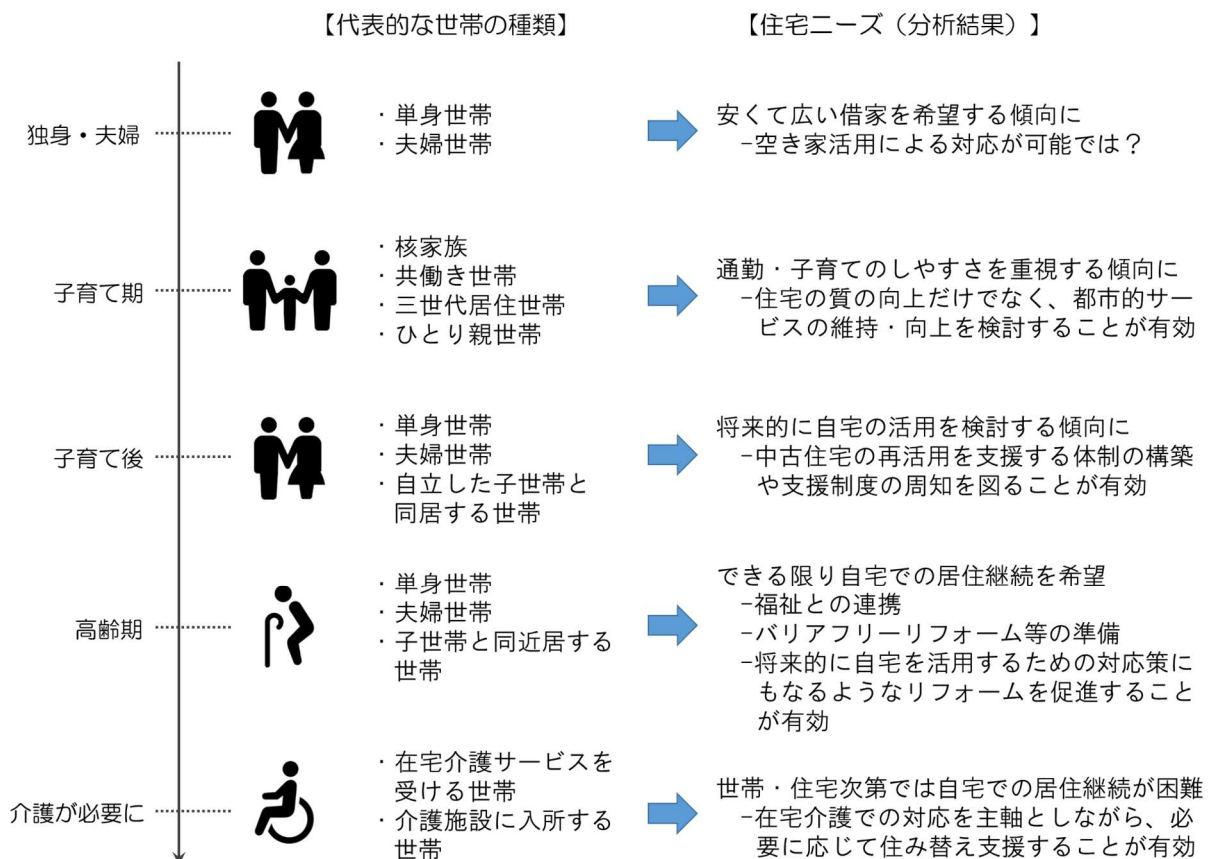


図 40 ライフステージ別求められる住まい像

2-4 住宅確保要配慮世帯の実態

国土交通省の公営住宅供給目標量設定支援プログラムに基づき、本市の今後10年間の住宅確保要配慮世帯数^(注21)を推計した結果を図41に示します。2013年度時点で729世帯だった住宅確保要配慮世帯数は2018年度時点で759世帯に増えています。その内訳をみると、収入面で住宅の取得が困難な世帯(図中A・Cの世帯)は微減しているのに対して、収入以外の面で住宅の取得が困難な世帯(図中B・Dの世帯)は増加しています。このことから、近年、世帯タイプの多様化により住宅確保支援のニーズが高まっていると分かります。また、住宅セーフティネット^(注22)においては、4人暮らしを想定したこれまでの間取り(公営住宅標準設計)の住戸だけでなく、多様なサイズの住戸を用意する必要があると考えられます。更に、図中B・Dの世帯は高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、多子世帯といった福祉サービスへのニーズを持つ世帯であることから、住宅セーフティネットを用意する際は、介護サービスや子育て支援サービスといったサービスの供給を同時に検討する必要があると考えられます。

2017年10月に「新たな住宅セーフティネット制度」が創設され、民間賃貸住宅や空き家を住宅確保要配慮世帯向け住宅として活用するための制度が整備されました。この制度の活用を検討しながら世帯タイプの多様化にマッチした住宅セーフティネットを構築していくことが今後の課題になると考えられます。なお、直近5年間の入居応募戸数から今後10年間の公営住宅(県営住宅・市営住宅)の供給可能戸数を推計したところ、公営住宅の戸数は十分に足りていると分かりました。このことから、積極的に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・簡易耐火造市営住宅居住世帯の移転促進に合わせて、新たな住宅セーフティネット制度の活用を検討することが有効と考えられます。

注21. 低額所得者や高齢者、障がい者など民間の市場機能の中だけでは住宅の確保が困難な人を指します。

注22. 住宅確保要配慮世帯が公平に適切な住宅を確保できるための社会的な仕組みを指します。

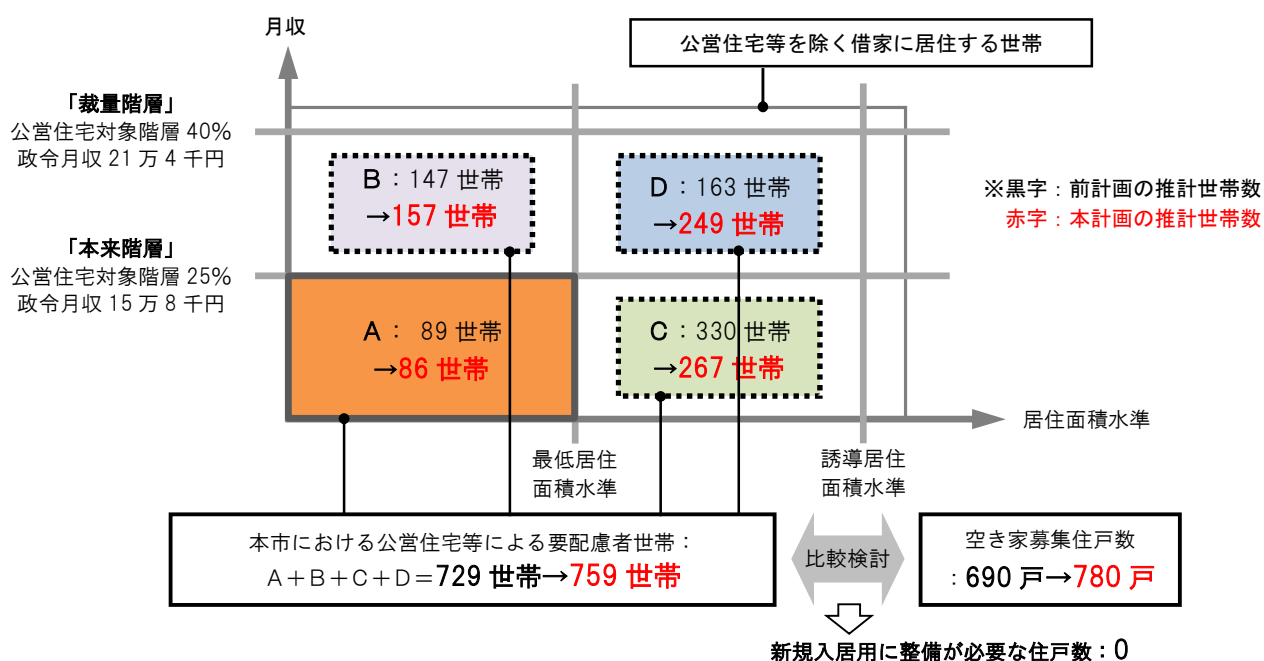


図41 2019年度から2028年度にかけての住宅確保要配慮者世帯数の推移

2-5 当初計画策定以降の状況の変化

(1) 人口減少、世帯の小規模化

- ・ 2021 年における高砂市の人口は約 8.9 万人で、1998 年の約 9.9 万人をピークに減少しており、すでに本格的な人口減少局面に入っています。(図 追-1)
- ・ 転入出者数については転出超過の状態が続いており、自然減に加えて社会減も継続すると考えられます。(図 追-2)
- ・ 世帯数については、2021 年が約 4 万世帯とこれまで増加してきていますが、今後は人口減少に伴い、世帯数も減少に転ずると予想されます。世帯構成も単独世帯が増加する一方で、核家族が減少し、世帯の小規模化が進行すると考えられます。(図 追-3)

主な課題

- ・ 人口減少に対応するために、誰もが生活便利施設や公共交通にアクセスでき、安心して快適な生活環境を実現できる地域づくりが求められます。
- ・ 人口減少や世帯の小規模化等により、今まで以上に地域コミュニティの維持が難しくなることが想定され、誰もが安心して住み続けられる地域コミュニティの維持・向上が必要と考えられます。

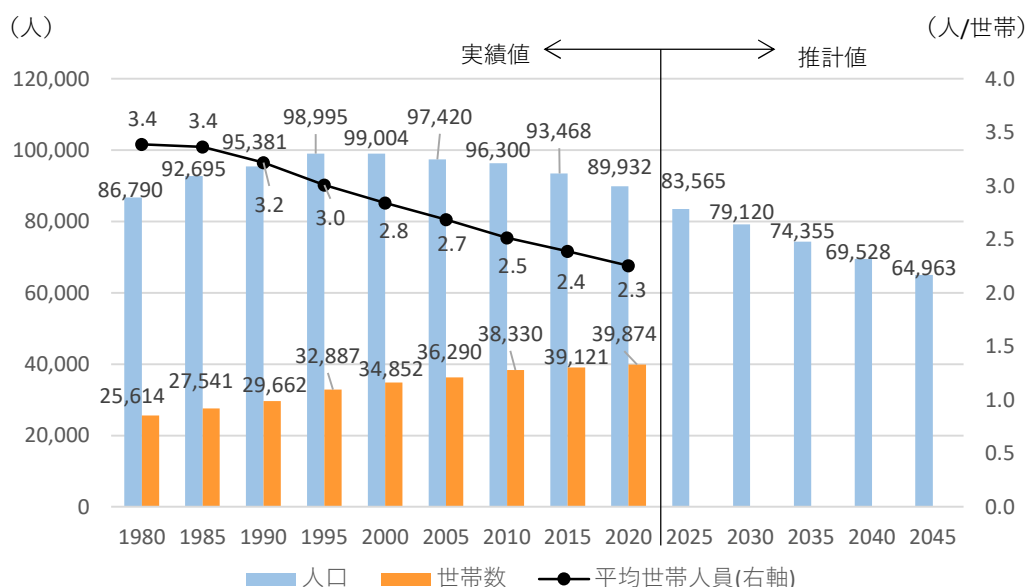


図 追-1 人口、世帯数、平均世帯人員の推移（高砂市）

（出典：高砂市統計書（昭和 55 年～令和 2 年）、
日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）（平成 30 年（2018 年）））

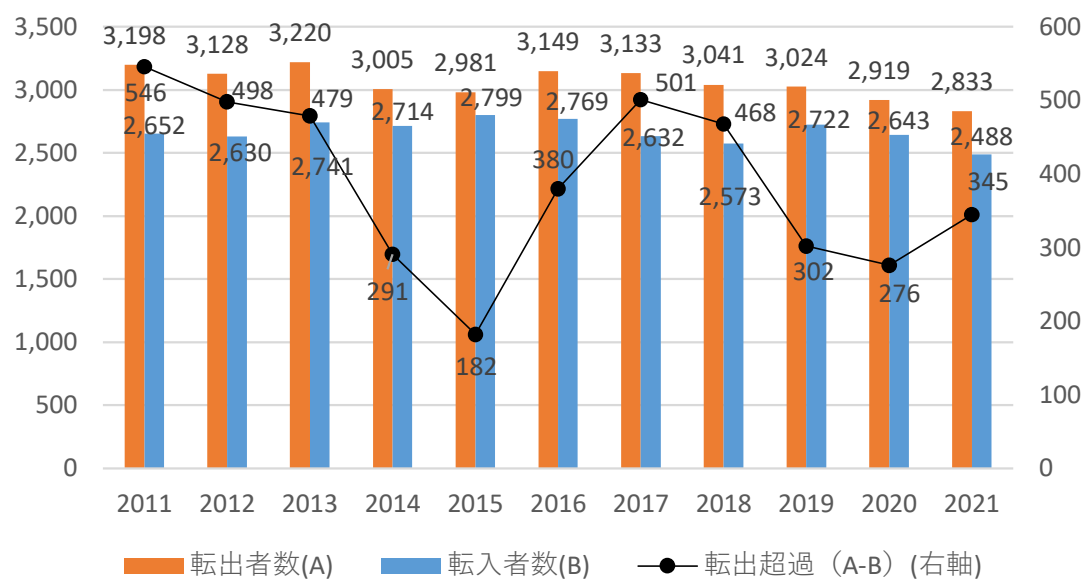


図 追-2 転入出者数の推移（高砂市）（出典：高砂市統計書（平成23年～令和3年））

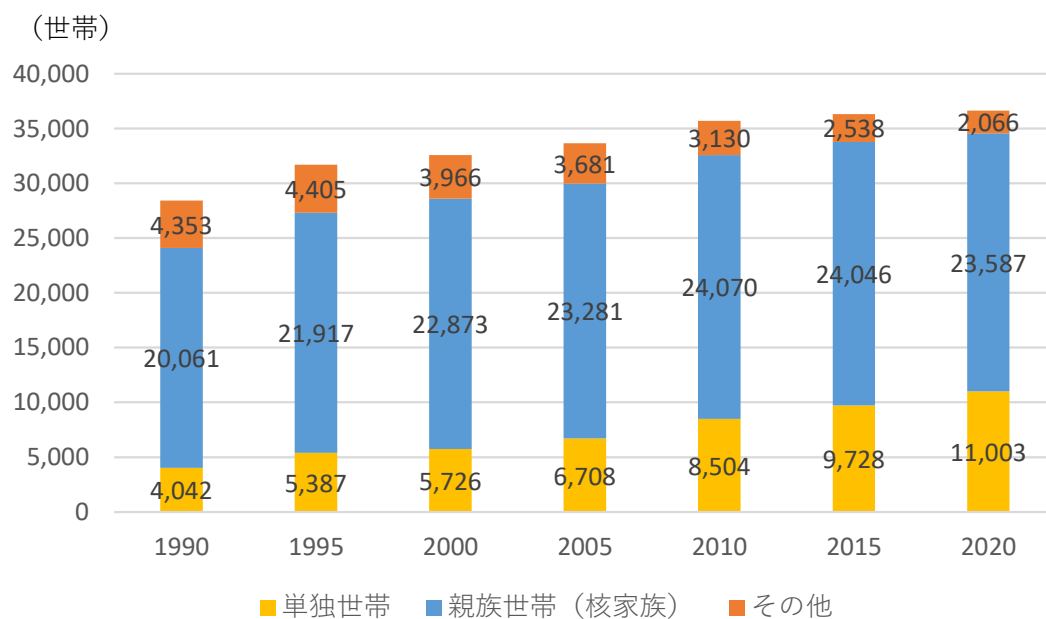


図 追-3 家族類型別世帯数の推移（高砂市）（出典：高砂市統計書（平成2年～令和2年））

(2) 少子高齢化

- ・ 2020 年における高砂市の高齢化率は 29.9%であり、2045 年には高齢化率 37.0%と、2.7 人に 1 人が 65 歳以上になると推計されています。(図 追-4)
- ・ 未婚化、晩婚化の進展等により、出生数が減少しており、少子高齢化が今後さらに進行すると考えられます。(図 追-5)

主な課題

- ・ 高齢化の急速な進行のため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で生活できる住宅が求められます。
- ・ 安心して子育てできる住環境を実現するため、子育て支援などのサービスの充実が求められます。また、子育て世帯が求める生活の質を確保できるよう、子育て世帯向けのリフォームの促進や住み替えの支援が必要と考えられます。

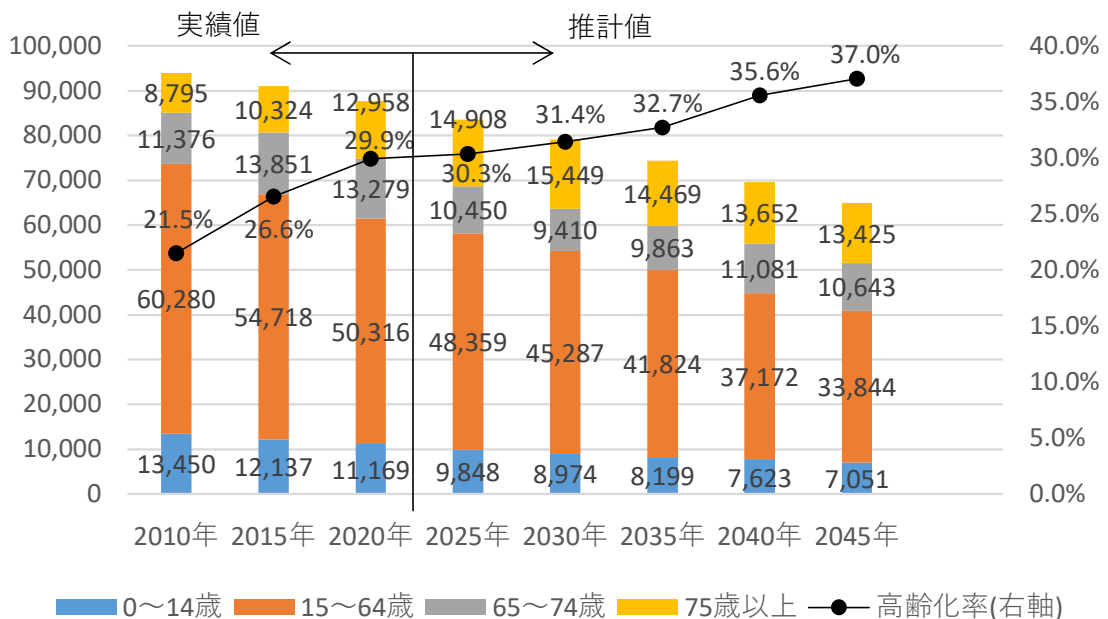


図 追-4 年齢区分別将来推計人口と高齢化率の推移（高砂市）

（出典：高砂市統計書（平成 22 年～令和 2 年）、

日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）（平成 30 年（2018 年））

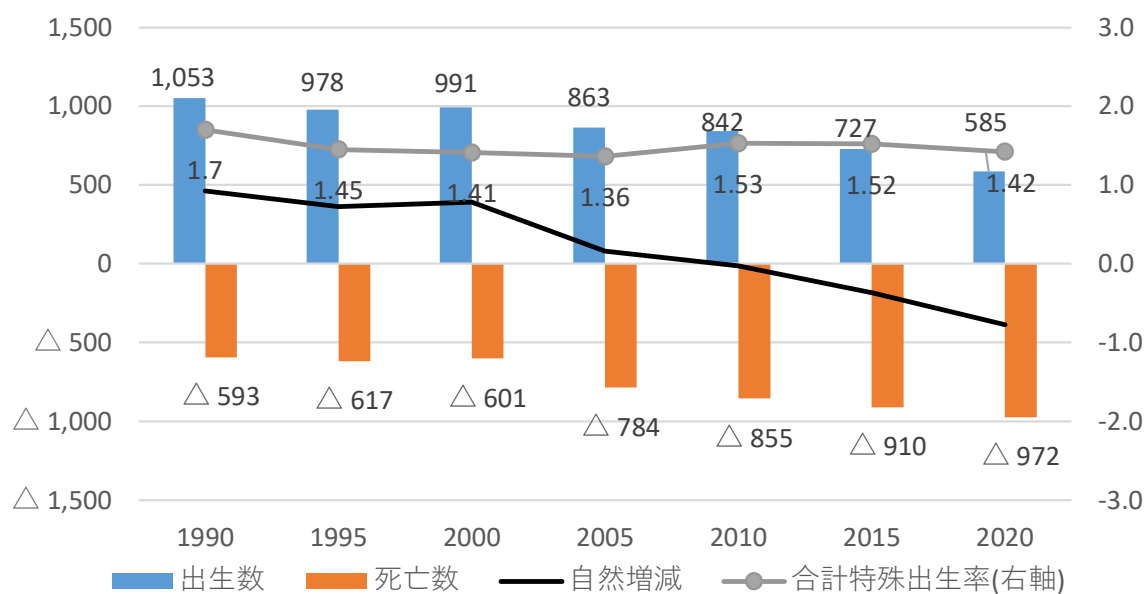


図 追-5 自然増減と出生率の推移（高砂市）（出典：兵庫県保健統計年報（平成2年～令和2年））

(3) 空き家の増加

- ・住宅総数は 2013 年をピークに減少する一方で、空き家数、空き家率はともに増加しています。
(図 追-6)
- ・空き家の中でも活用できるものとして、最寄りの鉄道駅から 1 km 以内で、簡易な手入れにより活用可能な空き家は、空き家全体の約 1 割あると考えられます。(図 追-7、8)
- ・空き家取得の経緯は「相続」によるものが多く、高齢化や世帯構成の単独化などの影響もあり、今後も相続による空き家の取得は増加すると考えられます。(図 追-9)

主な課題

- ・周辺に危険や悪影響を及ぼしている空き家について、適切な管理や除却を促進する取り組みが必要と考えられます。また、耐震性や利便性など一定の質を有する空き家については、その利活用の促進を図るなどの対策が求められます。
- ・相続による空き家取得の増加を踏まえ、住宅所有者の存命中に処分や活用方法を検討し、相続後の空き家の発生を予防する取り組みが必要と考えられます。

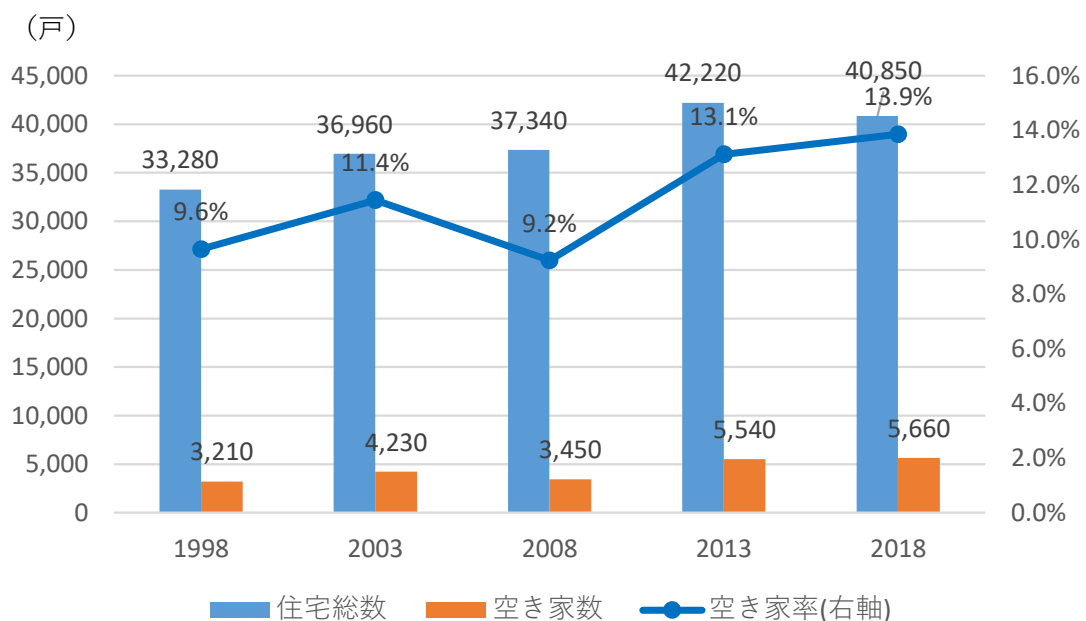


図 追-6 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移 (高砂市)

(出典：住宅・土地統計調査 (平成 10 年～平成 30 年))

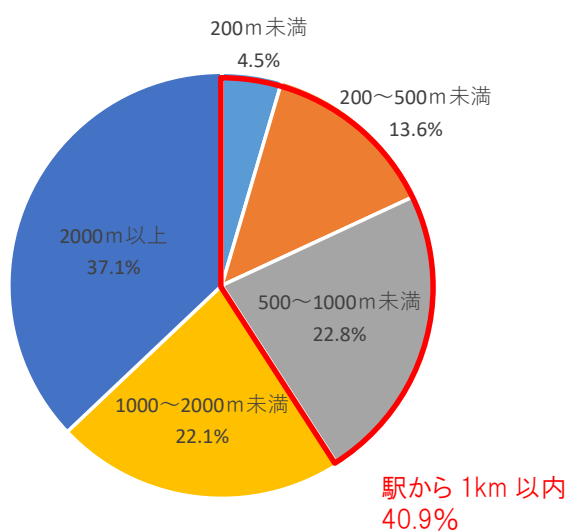


図 追-7 腐朽・破損がない空き家の最寄り鉄道駅までの距離（全国）
（出典：令和元年空き家所有者実態調査）

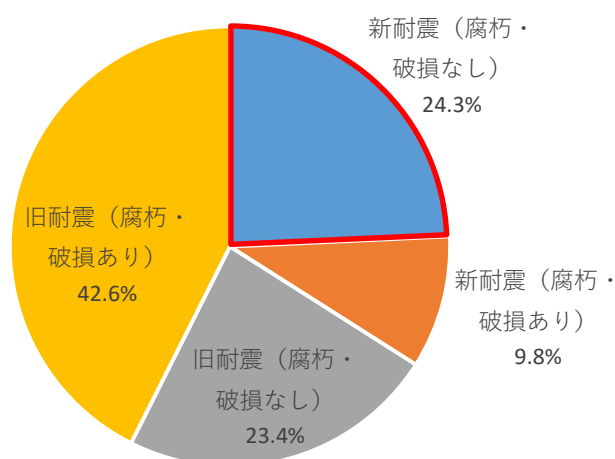


図 追-8 建築時期別の空き家の腐朽・破損の状況（全国）
（出典：令和元年空き家所有者実態調査）

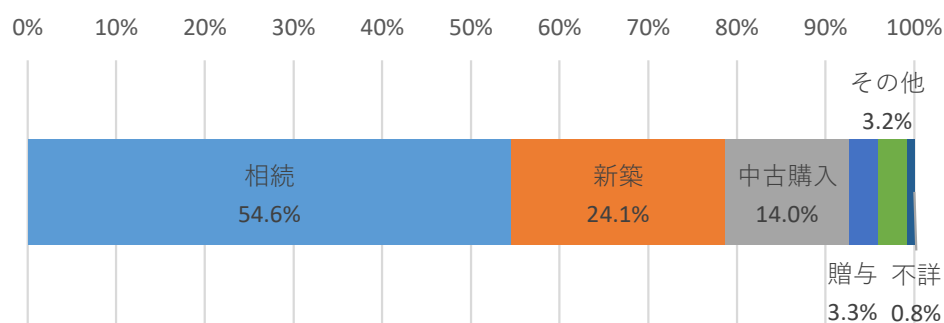


図 追-9 空き家を取得した経緯（全国）（出典：令和元年空き家所有者実態調査）

(4) 高経年マンションの増加

- ・市内には 22 棟で約 1,000 戸の分譲マンションがあり、そのうち築後 35 年以上の高経年マンションは 7 棟で約 160 戸あります。今後、高経年のマンションの急増が予想されます。(図 追-10)

主な課題

- ・現状を踏まえた管理組合による適切な管理・運営の実施に向けた支援が必要であり、管理不全に陥る前に、早い段階から将来像を意識した取り組みが必要と考えられます。

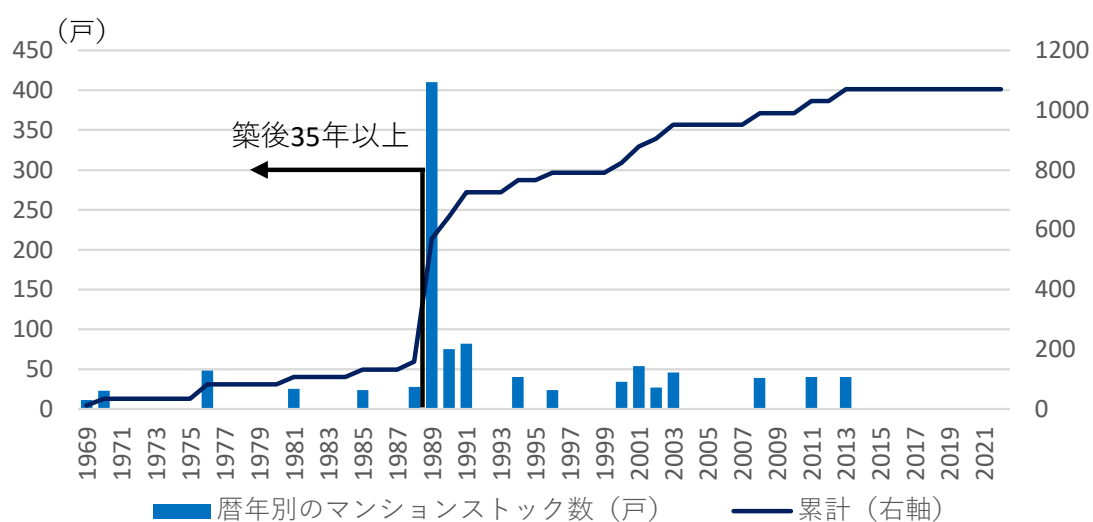


図 追-10 分譲マンションストック数の推移（高砂市（2023 年））

(5) 意識・価値観の変化

- ・2030年までに達成すべき持続可能な開発目標（SDGs^{（注34）}）として17の世界的目標と169の達成基準が示されており、人々の価値観や行動にも変化が起きています。（図 追-11）
- ・新型コロナウイルス感染症^{（注35）}拡大の影響により、様々な住生活・住意識の変化やそれに伴う新たなニーズが生じています。住まい選びでは重視するポイントに変化がみられ、病院等の周辺環境、プライベートの確保、通信環境、家族や親戚の住まいとの距離などが以前より重視されるようになりました。（図 追-12）

注34. 人類がこの地球で暮らし続けていくために、2030年までに達成すべき目標であり、持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)を指します。

注35. 2019年に中国武漢市で発見され、全世界に感染拡大しました。ヒトからヒトへの伝播は咳や飛沫を介して起こり、特に、密閉・密集・密接（三密）の空間での感染拡大が頻繁に確認されています。

主な課題

- ・新たな生活様式や、子育てしやすい住宅といった多様なライフスタイルのニーズに応えるため、リフォームによる対応や住まいを柔軟に選択できるよう住み替えの促進が求められます。



図 追-11 SDGs 17の目標（出典：国際連合広報センター）



	コロナ影響前	現在	変化
周囲に病院や診療所などが充実している	2.2%	9.5%	7.2pt増
プライベートを確保しやすい	9.5%	14.2%	4.7pt増
通信機能が整っている	11.7%	15.7%	4.0pt増
家族や親戚の住まいに近い	9.0%	12.7%	3.7pt増
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	10.0%	12.2%	2.2pt増
最新設備が整っている	5.0%	6.2%	1.2pt増
治安がよい	20.1%	20.9%	0.7pt増
周囲に自然が多く、静かな環境である	7.0%	7.2%	0.2pt増
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	25.9%	26.1%	0.2pt増
学校や保育園など、教育環境が充実している	6.7%	6.7%	-
眺望が良い	3.0%	2.2%	0.7pt減
周囲にコンビニやスーパーが充実している	35.6%	33.6%	2.0pt減
街のブランド/資産性がある	8.2%	5.7%	2.5pt減
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	16.4%	13.7%	2.7pt減
収納が充実している	30.8%	24.4%	6.5pt減
公共交通機関が徒歩圏内にある	56.2%	48.8%	7.5pt減
職場からのアクセスがよい	27.9%	20.1%	7.7pt減

調査期間 2020 年 4 月 28 日～5 月 8 日（有効回答数 402 名）

図 追-12 住まいに対する意識の変化

（出典：社会資本整備審議会第 53 回住宅地分科会（2020 年 8 月 31 日）、

「コロナ禍における住み替え活動への影響調査」

長谷工グループ デイ・ロップ・ジャパン UX デザインセンター デジタル戦略室）

(6) 地球温暖化

- ・ 2050 年脱炭素社会^(注 36)の実現に向けて、本市においては、令和 3（2021）年 7 月 30 日に「2050 年高砂市ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050 年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにすることを目標にしています。住宅分野においては、2025 年度の省エネ基準適合義務化や段階的な省エネ基準の引き上げなど、省エネ対策等の強化に向けた検討が進んでいます。（図 追-13）

注 36. 地球温暖化・気候変動の原因となる温室効果ガスのうち、最も排出量の多い二酸化炭素(CO₂)について、実質的な排出量ゼロを達成している社会を指します。

主な課題

- ・ 地球環境の保全や脱炭素社会を実現するためには、新築住宅はもとより、既存住宅の省エネルギー化の取組が求められます。
- ・ 環境負荷の低減を図るためには、長期にわたって良好な状態で住み続けられるような住宅とすることや、解体や除却による廃棄物の抑制や再資源化など、限られた資源の有効活用が必要と考えられます。

(千t-CO₂)

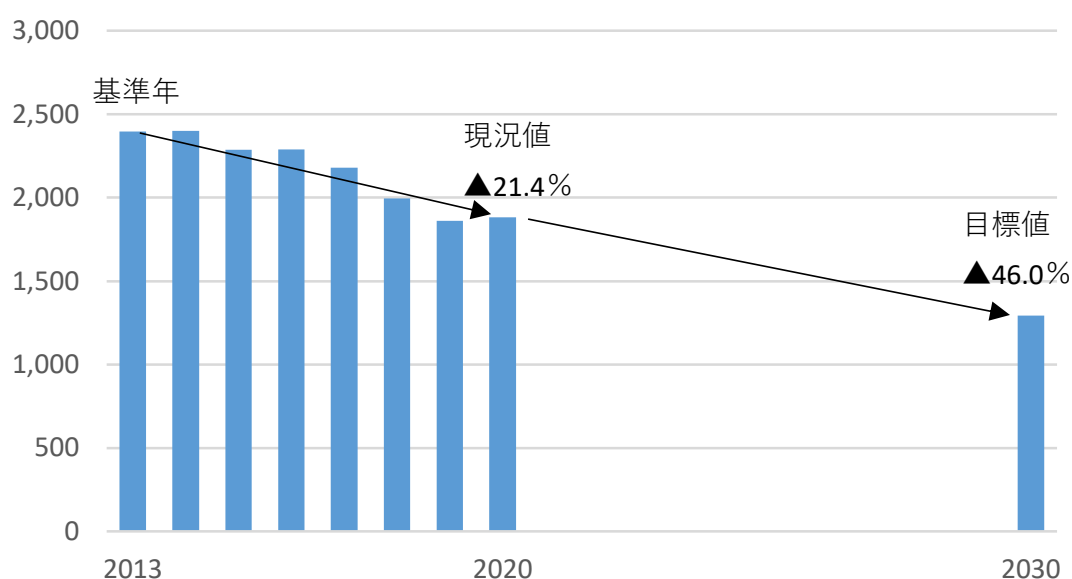


図 追-13 温室効果ガス排出量（高砂市）
（出典：第2次高砂市環境基本計画（2022（令和4）年））



(7) 自然災害の頻発・激甚化

- ・南海トラフ地震^(注 37)の30年以内の発生確率は70～80%程度とされており、高砂市においては震度5強～6強が想定されています。(図 追-14)
- ・市内の住宅の耐震化率は約85%ですが、旧耐震基準の住宅は高齢者の居住が多く、高額な耐震改修工事についての負担感は大きいと考えられます。(図 追-15、16)
- ・1時間降水量80mm以上の強度の強い雨は、1980年頃と比べると約2倍に増加するなど、地球温暖化による気候変動で極端な気候現象の発生が頻発化し、洪水や土砂災害等の自然災害が激甚化しています。(図 追-17)

注 37.フィリピン海プレートとユーラシアプレートの境界で、100～150年周期で発生している地震であり、前回発生後70年以上が経過していることから、次の南海トラフ地震発生の可能性が高まっています。南海トラフ地震では、西日本～東日本の太平洋側で最大震度7の強い揺れや10mを超える大津波が予想されており、広範囲に大きな被害が想定されています。

主な課題

- ・住宅の耐震化率の向上に向けては、耐震化に要する費用負担が大きいこと、耐震化の必要性に関する意識不足、耐震化工事に対応可能な事業者に関する情報不足などの課題に対応することが必要です。
- ・災害による被害を最小限にとどめるためには、住宅の耐震化等の安全性の向上に加え、防災に関する住民意識の向上が求められます。

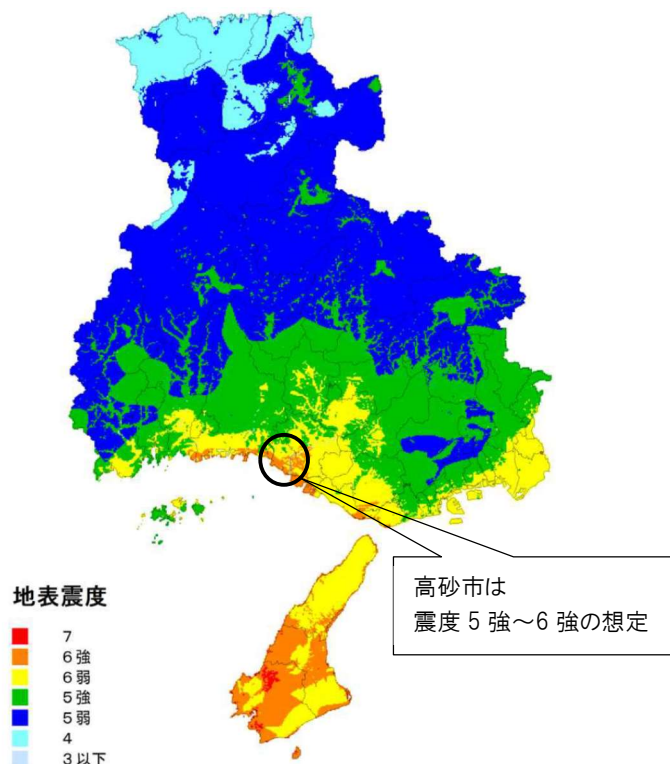


図 追-14 南海トラフ地震の想定震度（兵庫県）（出典：兵庫県の地震・津波被害想定（南海トラフ）（平成26年））

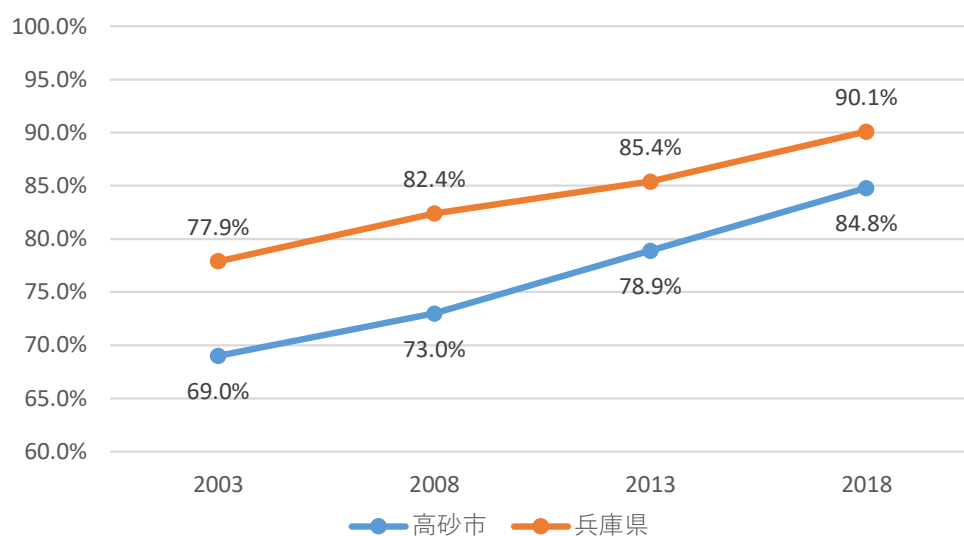


図 追-15 住宅の耐震化率（高砂市）（出典：高砂市耐震改修促進計画（平成28年））

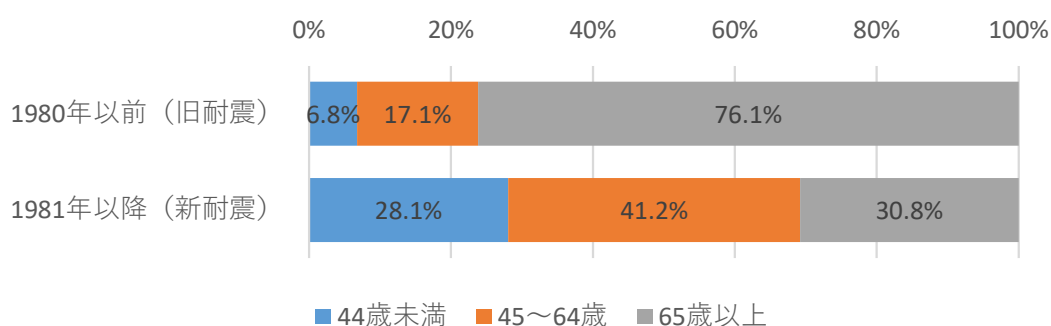
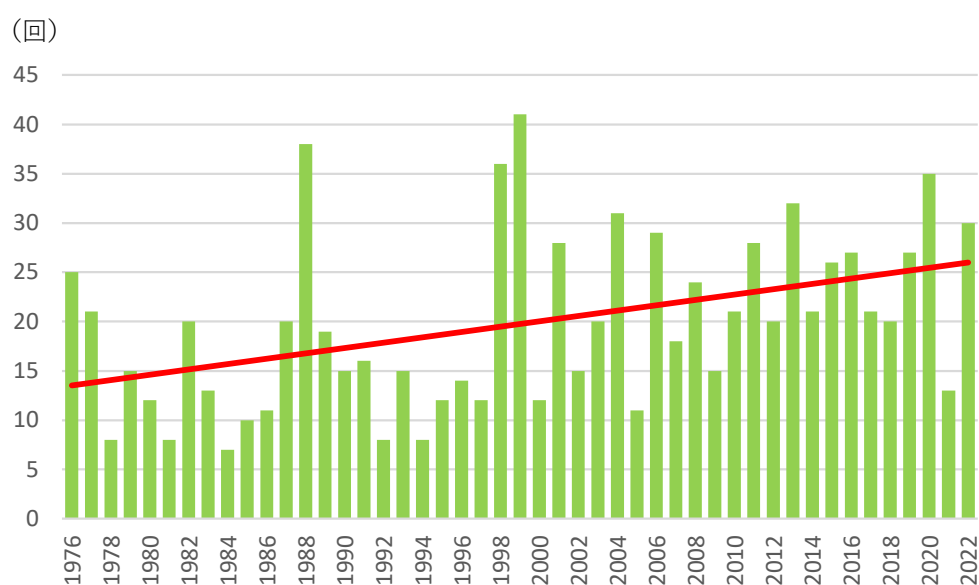


図 追-16 住宅の建築時期別世帯主の年齢（高砂市）（出典：住宅・土地統計調査（平成30年））



※直線（赤）は、線形近似直線（10年間で2.7回増加の傾向）

図 追-17 80 mm/h以上の降雨年間発生回数（全国）（出典：気象庁HP（1976年～2022年））



2-6 高砂市における住生活上の課題のまとめ

以上の調査・分析結果から、次の4点が本市の住宅・住生活上の大きな課題であると整理できます。

課題Ⅰ．居住継続を支える住宅・都市サービスの供給促進

課題Ⅱ．空き家をはじめとする中古住宅の再流通促進

課題Ⅲ．世帯タイプの多様化に対応した多様なストックの用意

課題Ⅳ．住宅個々の防災性の向上

これらの課題に対して、まずは、リフォーム支援等により住み続けやすい街を目指すと同時に、それを本市の魅力として発信することで、定住人口の確保を目指すことが有効と考えられます。

ただし、本市には空き家の他に定住世帯の受け皿となるような空間が少ないことから、まずは空き家をはじめとする中古住宅の再流通を促進するプラットフォーム^(注 23)を構築し、市街地のスポンジ化を抑制しながら、世帯タイプの多様化に対応した多様な住宅を市場に増やしていくことが有効と考えられます。なお、中古住宅の再流通促進とそれに伴う定住人口の確保は、中古住宅の長寿命化と住宅個々の改良促進に繋がると期待されます。この仕組みが円滑に機能すれば、街の防災性向上を実現することができ、本市がより住み続けやすい街になると考えられます。

高砂市では、こうした一連の方策を今後の住宅・住生活水準向上の基本方針として、戦略的に課題解消の実現を目指していきます。

注 23. 施策の実施体制を指します。

第 3 章 計画の理念と目標

3-1 基本理念と目標について

本計画の基本理念を

誰もが安心していきいきと暮らせる多様な住生活の実現

とします。

本計画では、「居住継続を支える住宅・都市サービスの供給促進」「空き家をはじめとする中古住宅の再流通促進」「世帯タイプの多様化に対応した多様なストックの用意」「住宅個々の防災性の向上」の4課題の解消を基本目標に据え、基本目標の達成を図る中で、基本理念の実現を目指します。基本目標の具体的な内容は次の通りです。

・基本目標Ⅰ：長く住み続けられる住環境の実現

実施施策①：居住継続のための環境整備

リフォーム支援や医療・福祉分野との連携強化、マンション管理・運営の支援といった「居住継続のための環境整備」を実施していきます。その中で、居住継続のしやすい街という魅力や都市ブランド、シビックプライドの醸成を目指します。

・基本目標Ⅱ：新たな住まいを選択できる市場の整備

実施施策②：住み替え促進

ライフスタイルの変化やライフステージの移行に伴い住まいを変えようとする世帯に対して、住み替え先の建設促進や住み替え先の情報提供といった「住み替え促進」を行います。

実施施策③：不動産資産の活用促進

住み替え促進と同時に、空き家になる住宅の賃貸活用体制の構築や借り上げ社宅活用促進といった「不動産資産の活用支援」を行うことで、住み替えや不動産資産の相続を経済的に支援します。

実施施策④：住宅セーフティネットの充実

世帯タイプの多様化は住宅確保要配慮世帯において顕著に見られることから、「新たな住宅セーフティネットの構築」を検討することで、中古住宅の活用と世帯タイプに合ったアフォーダブルな住宅^(注 24)のマッチングを促進します。

・基本目標Ⅲ：多様な世帯が住みたくなる住宅の供給

実施施策⑤：中古住宅を活用した定住促進

不動産資産の活用支援と同時に、空き家バンクの普及やシティプロモーション^(注 25)、住宅カルテの普及といった「中古住宅を活用した定住促進」を実施することで、人口密度低下とそれに伴う財政効率低下の抑制を図ります。

注 24. 経済的に無理なく取得・賃貸借可能な金額の住宅を指します。

注 25. 市の知名度や地域イメージを高めるため、本市の魅力等を積極的に市内外に発信していく活動

実施施策⑥：優良な住宅の新築促進

長期的に中古住宅の流通を促進していくためには、中古住宅市場に良質な住宅ストックを増やすことが必要と考えられます。そのため、長期優良住宅^(注26)の建設促進や住宅の省エネルギー性能の向上、住宅金融商品の制度周知といった「優良な住宅の新築促進」を実施します。

実施施策⑦：公営住宅ストックの適切な維持・管理

住宅セーフティネットにおいても、医療・福祉・子育て支援といった分野との連携やライフステージに沿った住み替え支援の検討といったソフト施策中心の「公営住宅ストックの適切な維持・管理」を行うことで、多様な世帯の居住水準確保を目指します。

・基本目標Ⅳ：安全・安心に暮らせるまちの実現**実施施策⑧：住まいやまちの防災性向上**

中古住宅を活用した定住促進及び新たな住宅の取得支援により、良質な住宅ストックの形成と中古住宅市場の拡大を図ります。その際に耐震性向上や防火性向上、狭あい道路拡幅、コミュニティ活性化支援、防災意識の向上といった「住まいやまちの防災性向上」を促進することで、災害に強い街を形成し、居住継続のしやすい街という魅力の向上を図ります。

注 26. 長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた住宅。

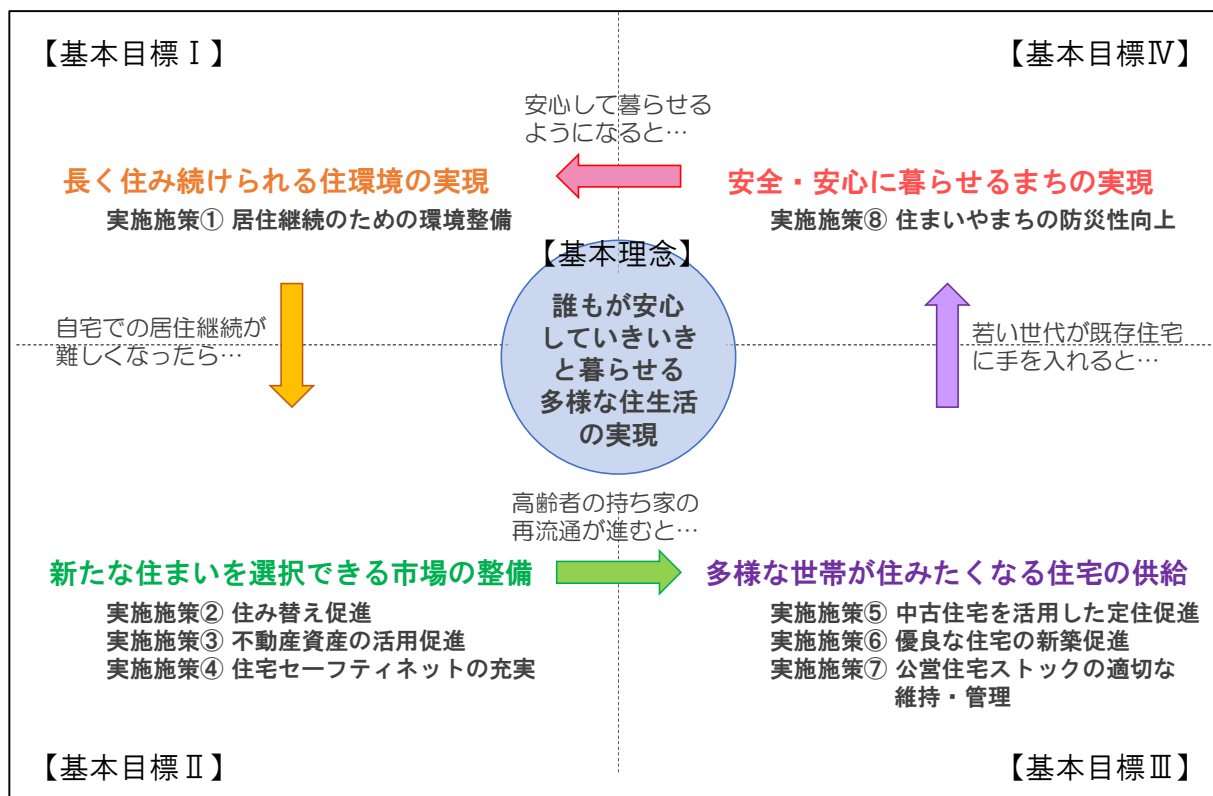


図 42 基本理念・基本目標・実施施策の体系図

3-2 各実施施策を実現するために有効な事業の検討

本節では、前節で掲げた8つの実施施策について、基本目標を達成するために具体的にどのような事業・取り組みが必要になるのかを整理します。

(1) 実施施策① 居住継続のための環境整備

市民の立場から居住継続のためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図43に、ステップごとに有効と考えられる事業を次々頁図44に示します。なお、ここに記載している事業は全て市が実施しなければならない取り組みではありません（他の実施施策においても同様です）。

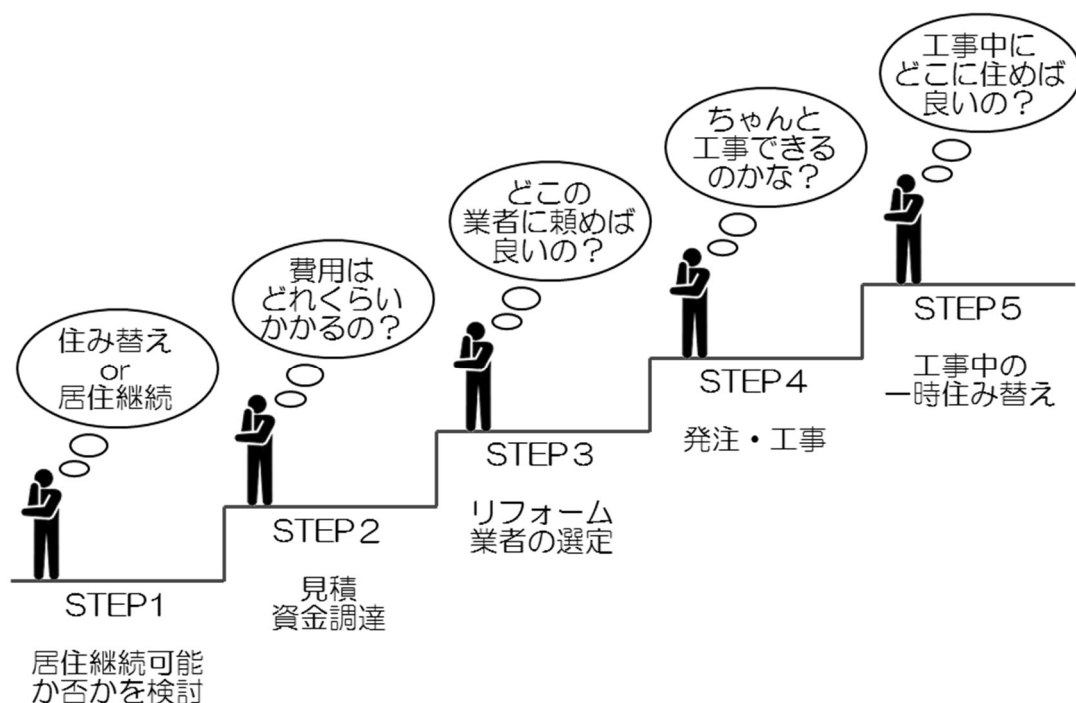


図43 実施施策①を進めるに当たってのステップ

居住継続を支えるためには、買い物や医療、福祉、子育て支援、教育といった生活基盤の充実とライフスタイルに合わせた住宅改修の促進が必要と考えられます。特に生活基盤は居住継続のしやすさに直結することから、サービスの内容を充実させることが肝要です。また、各種生活サービス施設までのアクセス性向上や生活を支えてくれる家族との同居・近居を促進することも居住継続に有効と考えられます（STEP1）。

その上で、必要に応じてリフォームを行うことでライフスタイルにあった住環境を整備することが有効と考えられます。こうした取り組みを促進するためには、多様なリフォーム促進策を検討する必要があると考えられます。リフォームの実施に当たっては、費用の不透明性や資金調達が大きな課題になると予想されるため（図 37 参照）、住宅のインスペクションを促進し、その結果を基に必要なリフォームの内容と費用を可視化することが有効と考えられます。同時に、リフォームローンをはじめとする金融商品やリフォーム補助施策の周知を図ること、定額のリフォームプランを創出して費用を積算しやすくすることもリフォーム促進に有効と考えられます（STEP2）。

金額に折り合いがつかない場合、次に、リフォーム業者の選定が課題になると予想されます。残念ながら、顧客側の情報不足を利用して不要なリフォーム・不当な費用請求を行う業者や安普請に手抜き工事を行う業者が存在すると指摘されています。こうした課題に対しては、優良リフォーム業者の登録制度やそのデータベースの公開、相談窓口の開設といった事業が有効と考えられます（STEP3）。

続いての段階では、契約事務のトラブルや工事用地の確保といった問題が想定されます。狭い道路が各所に存在する本市においては、工事用地の確保が困難なケースが多発する可能性がありますと懸念されます。この課題に対しては、空き地・公有地を活用した工事用地確保の体制構築等が有効と考えられます。また、契約時にも顧客側の情報不足からトラブルが生じる可能性があることから、相談窓口の開設や専門家の紹介といった取り組みが有効と考えられます（STEP4）。

最後に、リフォーム工事の内容や規模次第では、施工時に一時居住先を見つける必要があります。耐震工事などの大規模改修を同時に促進するためには、一時居住先の用意や一時居住先を円滑に見つけるサポートを検討することが有効と考えられます（STEP5）。

長期にわたり住宅を良質な状態に保ったまま住み続けるには、適切な維持管理を継続することが求められます。特に分譲マンションは、多数の区分所有者により戸建て住宅よりも規模の大きい建物を維持管理する必要がありますが、高齢化したマンションでは空き住戸の増加や管理不全が懸念されます。老朽化による問題が顕在化する前に、将来的な大規模修繕への備えなど、計画的な維持管理を促進するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく、マンション管理適正化推進計画を策定し、マンション管理の適正化に関する施策の実施を推進します。

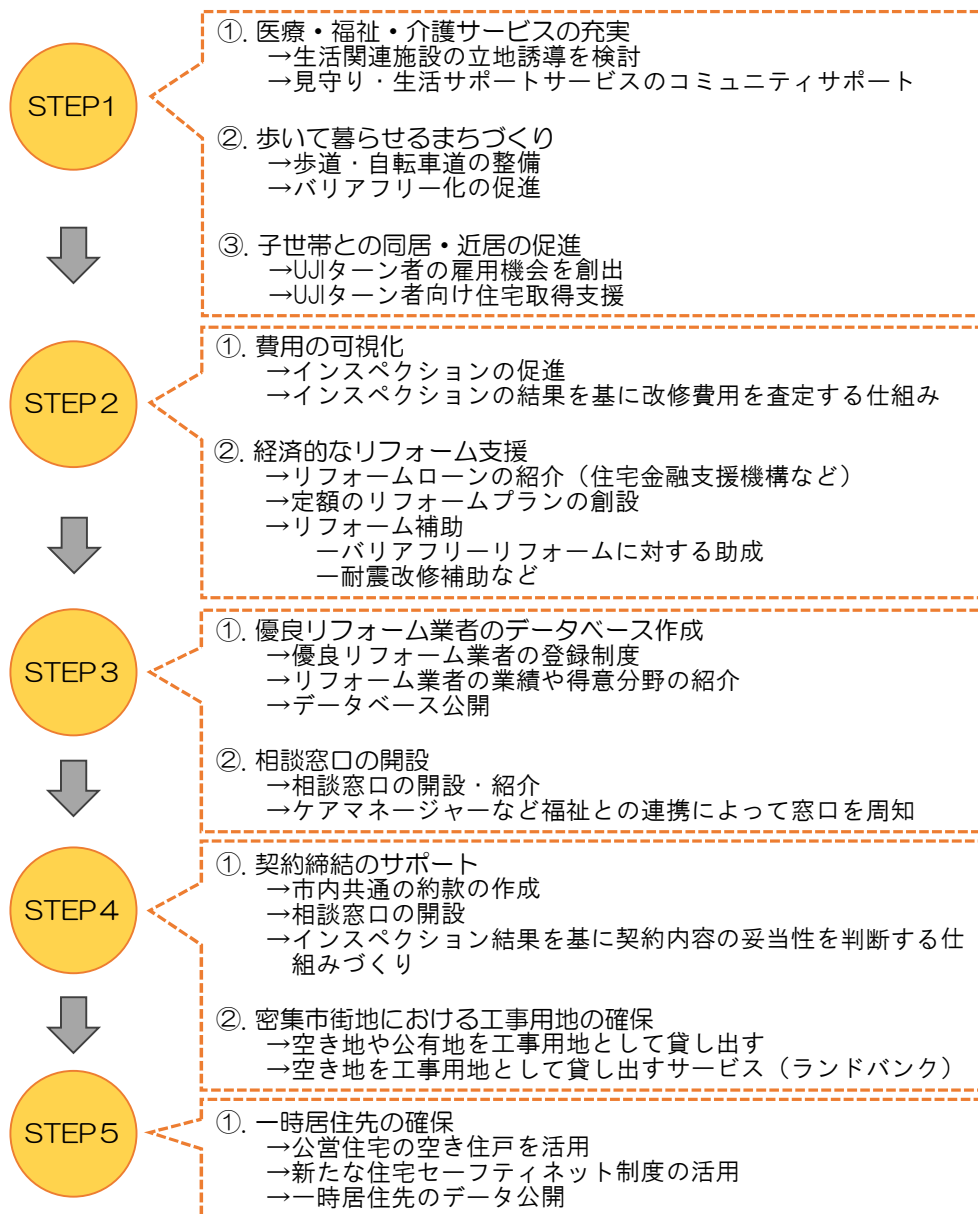


図 44 実施施策①のステップごとに有効な事業・取り組み

(2) 実施施策② 住み替え促進

市民の立場から住み替えのためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図 45 に、ステップごとに有効と考えられる事業を次々頁図 46 に示します。

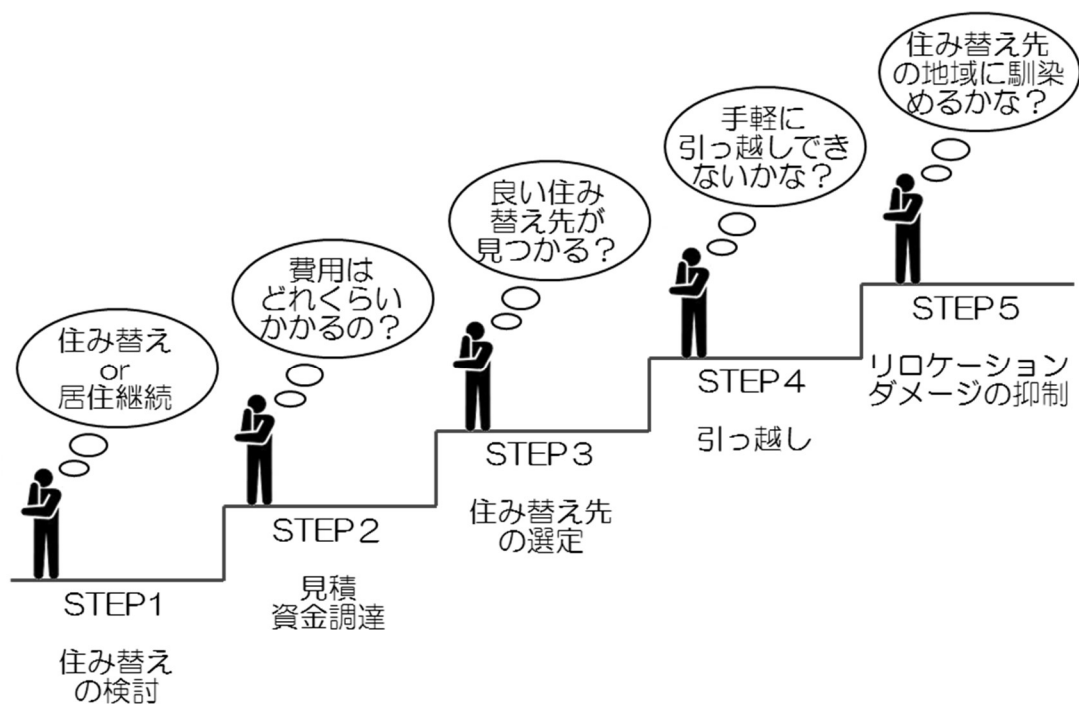


図 45 実施施策②を進めるに当たってのステップ



住み替えの検討に当たっては、住み替え先地域の候補を絞り込むことから着手すると想定されます。その際、本市が住み替え先地域として選ばれるためには、住み替え先の情報提供やお試し居住による体験機会の創出が有効と考えられます。前述したように、本市は生活利便性が高く、子育て環境も充実していることから（図 24～27 参照）、お試し居住の効果は特に大きいと期待されます（STEP1）。

また、住み替え先地域の選定に当たっては、住み替えにかかる費用や住み替えによる家計状況の改善効果の大きさがキーポイントになると考えられます。前述したように、本市は周辺都市よりも地価や借家の家賃水準が低い傾向にあることから（表 1 参照）、相談窓口の開設や相談窓口での住み替え費用のシミュレーションが有効な取り組みと考えられます（STEP2）。

住み替え先地域を選定したら、具体的な住宅探しに着手すると想定されます。住宅探しに当たっては、選択肢が多い地域ほど住み替え先地域として選ばれる可能性が高いと考えられることから、高齢者向け住宅の建設促進や中古住宅の賃貸活用支援、新築住宅取得支援といった住み替え先の供給促進策を検討することが有効と考えられます。なお、住み替え先の供給を促進する際に中古住宅を活用する場合は、契約締結のサポートを検討することがトラブル回避に有効と考えられます（STEP3）。

最後に、引越しや転入に係る手続きがボトルネックになると想定されます。引越しによる身体的な負担は引越し業者に全て委託することで抑制できますが、委託する内容が増えれば経済的負担が重くなります。そのため、優良引越し業者を安く斡旋する仕組みづくりや、敷金・礼金の不要な住宅の紹介、空き家を活用した家財道具の預かりサービス（引越し時の持ち運び量を減少させつつ、空き家となった従前住宅の活用をしやすいとする）といった取り組みを行い、引越しのハードルを下げるのが有効と考えられます。また、転入に係る手続きの簡略化や電子申請、代行サービスを検討することも有効と考えられます（STEP4）。

加えて、高齢者が住み替えを行う場合は特に、リロケーションダメージ（住み替え後の環境や新しいコミュニティに馴染めないことによる負担）への配慮が必要になります。住み替え後の社会参画支援や地域の見守り活動を通して地域との繋がりを醸成することがリロケーションダメージの抑制に有効と指摘されていることから、自治会への参加促進や文化・スポーツ・生涯学習の機会創出が住み替えのしやすさを向上させる対応策として考えられます（STEP5）。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大や働き方改革などを契機として、テレワーク^{（注 38）}の普及や移住、二地域居住など、新たな生活様式や多様な住まい方への関心が高まっています。住宅においても新たな生活様式や子育てしやすい住宅など様々な住まい方のニーズに応えるためのリフォームを促進することが必要と考えられます。

注 38. 「tele＝離れたところで」と「work＝働く」を合わせた言葉で、所属オフィスから離れたところに居ながら、通信ネットワークを活用することにより、あたかも所属オフィス内で勤務しているような作業環境にある勤務形態を指します。

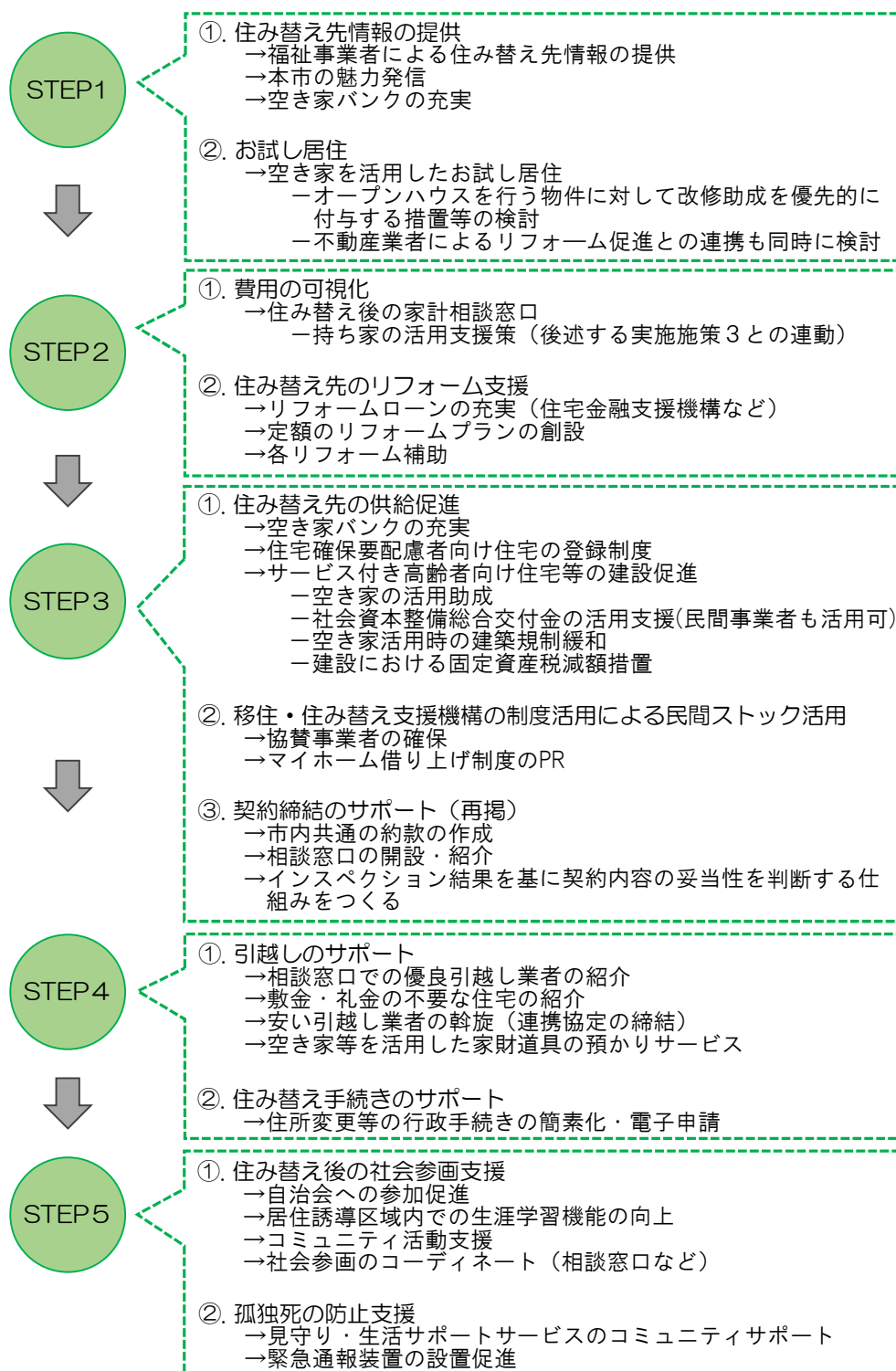


図46 実施施策②のステップごとに有効な事業・取り組み

(3) 実施施策③ 不動産資産の活用促進

住宅の活用意向を持つ空き家所有者の立場から不動産資産活用のためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図 47 に、ステップごとに有効と考えられる事業を次々頁図 48 に示します。

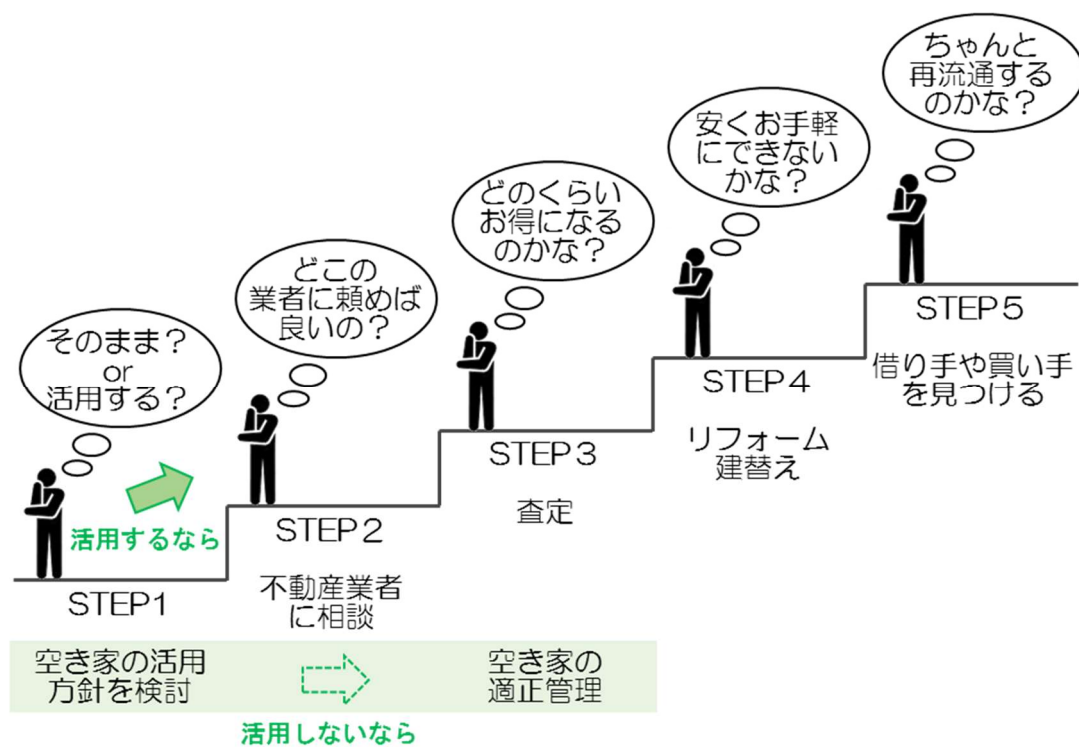


図 47 実施施策③を進めるに当たってのステップ

本市の空き家の現状を見ると、空き家となった（もしくは、これから空き家になる）不動産資産の処置は、「賃貸や売却資産として市場で再活用する」「（空き家として）管理する」「相続して相続世帯に判断を委ねる」の3パターンに大別できます。このうち「相続して相続世帯に判断を委ねる」という選択肢は、最終的に相続世帯が「賃貸や売却資産として市場で再活用する」か「管理する」かを選ぶことになるので、空き家はこの2つの選択肢の内どちらかの道を進むことになります。「管理する」ことになった空き家については、管理不全による外部不経済（倒壊による事故や犯罪拠点となるリスクなど）を避けるために、「高砂市空家等の適正な管理に関する条例」のもと、適切な管理・除却を促進することが有効と考えられます（STEP1）。

一方、「賃貸や売却資産として市場で再活用する」を選んだ場合、所有者はまず、不動産業者に相談すると想定されます。ただし、前述したように、顧客側の情報不足を利用して十分な重要事項の説明をしないままに取引を進める業者が存在すると指摘されています。こうしたリスクに対しては、リフォーム業者と同様に優良不動産業者の登録制度やそのデータベースの公開といった事業が有効と考えられます。また、移住・住み替え支援機構との連携や空き家バンクの充実、空き家活用の経済的メリットを可視化するといった事業により（図30参照）、空き家活用のメニューを充実させることも有効と考えられます（STEP2）。

取引する不動産業者が決定したら、価格査定に移ります。取引価格については、実施施策①で述べたように、住宅のインスペクションを促進し、その結果を基に費用を可視化することが有効と考えられます。この価格査定の結果は、空き家を改修して活用するか、建替えか、更地にするかの決定に大きく影響すると考えられます。また、空き家の再活用を促進するには、前述したように内装や水回りの美観が中古住宅の流通率に大きく影響することから、モデル住宅・モデルルームの整備促進や優良リフォーム業者の紹介、中古住宅と新築住宅の費用比較といった事業を通して、中古住宅のイメージ改善を図ることが有効と考えられます（STEP3）。

価格査定が終了したら、リフォームや建替え、除却の工事に移ります。このステップは実施施策①で述べたように、業者選定や契約の締結、工事用地の確保といった問題が予想されるので、優良リフォーム業者の登録制度やそのデータベースの公開、相談窓口の開設、空き地・公有地を活用した工事用地確保の体制構築といった事業が有効と考えられます（STEP4）。

最後に、借り手や買い手が見つかるかどうか不動産資産活用の成否を決定します。前章で述べたように、本市の臨海部には企業が集積していることから、中古住宅の借り上げ社宅支援を検討することが新たな住まい手確保の一方策として考えられます。また、本市は中古住宅が「通勤利便性」「経済的合理性」「住宅所有者の活用意向」「生活利便性・子育て環境」の4点で若い世帯に選ばれる可能性があることから、個別に新たな住まい手確保を図ることも有効と考えられます。その場合、移住・住み替え支援機構や空き家バンクといった既存の制度をベースに、各関係機関が円滑に連携できるようなプラットフォームの構築を進めることが検討項目になると考えられます。同時に、引越し支援やシティプロモーションを検討することで、本市に定住する経済的メリットを向上させることも有効と考えられます（STEP5）。

空き家問題の対策として、発生の抑制や利活用の推進、適切な管理の推進、特定空家等への対応など、状況に応じて弾力的に推進していく必要があります。国においては、令和5年6月14日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正する法律が公布され、令和5年12月13日に施行されました。高砂市においても、より効果的に空家等対策を実施するために令和5年3月に「高砂市空家等対策計画」を改定しており、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用を一体的に推進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組みます。

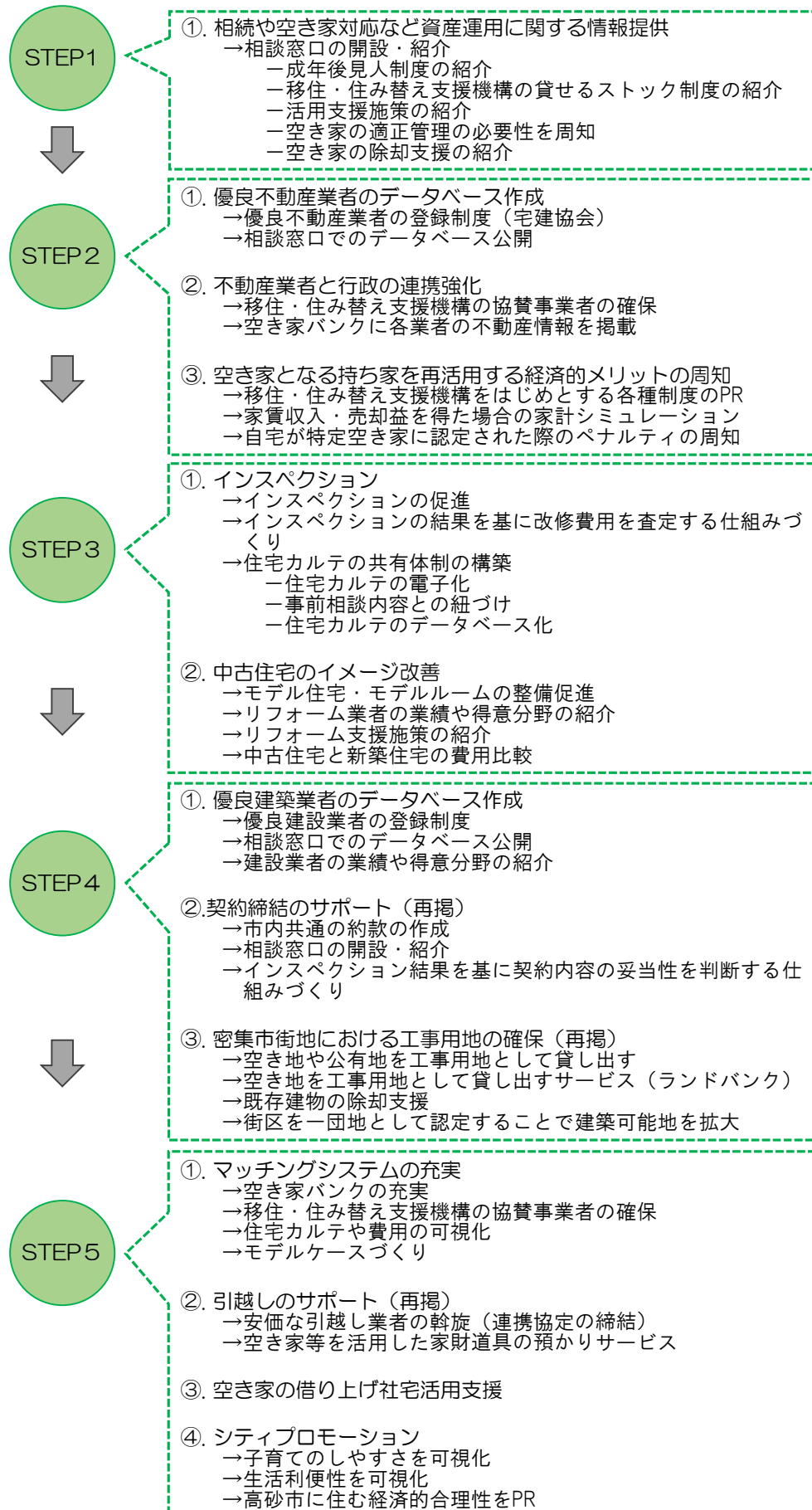


図 48 実施施策③のステップごとに有効な事業・取り組み

(4) 実施施策④ 住宅セーフティネットの充実

世帯タイプの多様化に伴い、所得以外の要因で住宅の確保が難しい世帯が増加しています。世帯によって必要な住宅の規模や生活サービスの種類は異なることから、既存の公営住宅の枠組みだけでこうした世帯の住宅確保を支援することには限界があります。一方で、人口減少に伴い空き家が増加していることから、空き家をはじめとする民間住宅ストックを住宅セーフティネットの枠組みで活用することが有効と考えられます。具体的には、新たな住宅セーフティネット制度（空き家を活用した公営住宅の代替ストックの用意）や高齢者・障がい者・ひとり親世帯等の入居を拒まない住宅の登録制度が対策として考えられます（ハード面の事業）。

また、市営住宅居住世帯の世帯人数を住宅面積別に集計したところ、最低居住面積水準^{（注27）}を満たしていない住戸に居住している世帯が見受けられます（図49）。こうした世帯が適切な広さの住宅に居住できるよう、新たな住宅セーフティネット制度を活用し、住宅セーフティネット間での住み替えを支援していくことも検討する必要があると考えられます（ソフト面の事業）。

注27. 国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住生活基本計画（全国計画）に定めている住宅の広さに関する水準を指します。

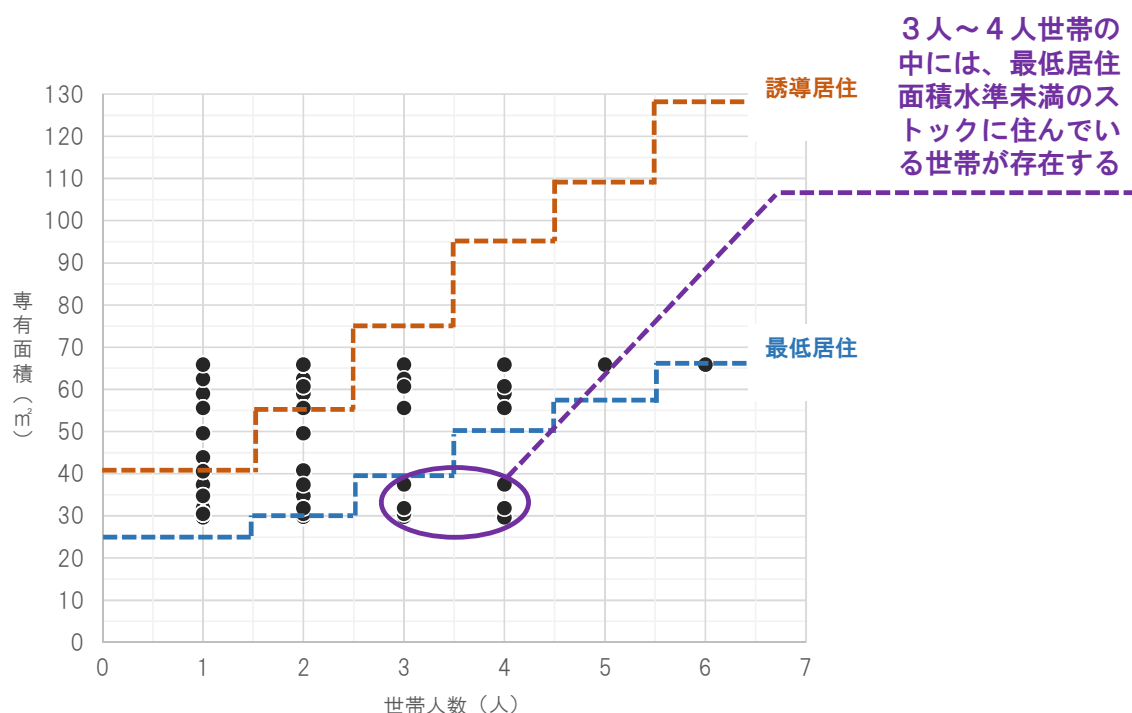


図49 市営住宅住戸の面積水準別居住世帯の世帯人員数

(5) 実施施策⑤ 中古住宅を活用した定住促進

中古住宅の取得を検討する世帯の立場から本市に定住するためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図 50 に、ステップごとに有効と考えられる事業を次々頁図 51 に示します。

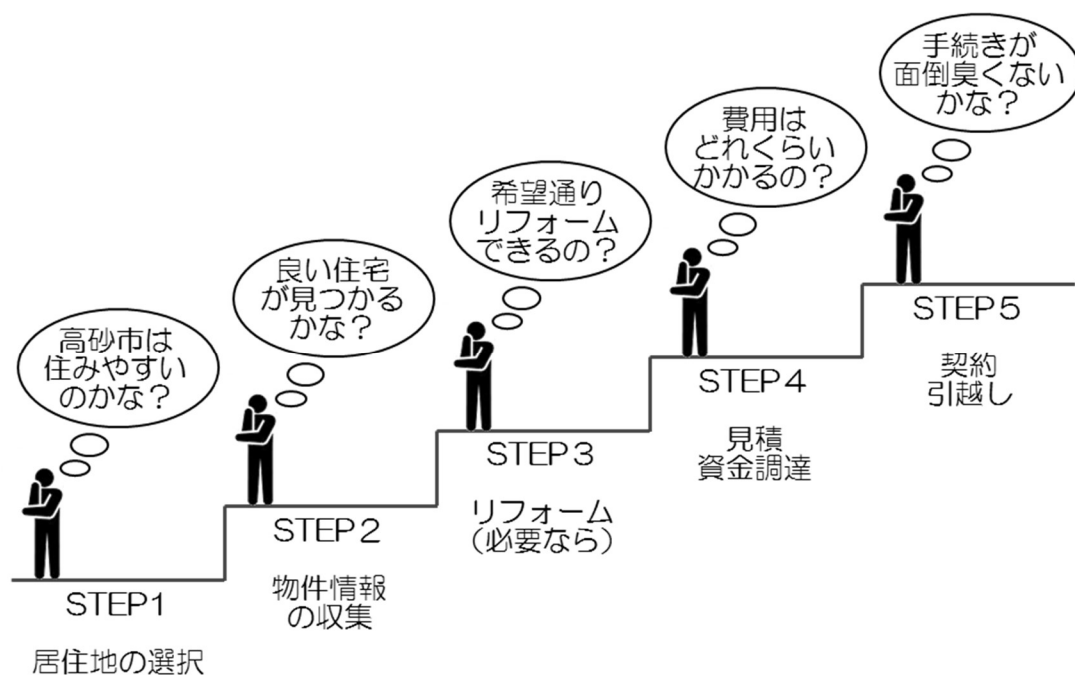


図 50 実施施策⑤を進めるに当たってのステップ

前述したように、若い世帯は定住先地域を検討する際に、住宅価格や通勤のしやすさ、生活利便性の高さ、子育てのしやすさを重視する傾向にあります（図15参照）。そのため、定住世帯を呼び込むためには、医療・福祉・教育・子育て支援等のサービスを充実させると同時に、本市の総合的な暮らしやすさや本市でのライフスタイルを魅力として市内外に発信していく必要があると考えられます（STEP1）。

定住先地域の決定後は、住宅探しに着手すると想定されますが、我が国の中古住宅市場は十分に整備されておらず、住宅取得を検討する世帯の情報不足から質の悪い住宅を取得してしまう可能性があります。このことが優良な中古住宅の流通をも妨げていることから、実施施策①で述べたように、住宅のインスペクションを促進し、その結果を記載した住宅カルテを公開することが有効と考えられます（STEP2）。

また、中古住宅の築年数や管理状況次第では、リフォームが必要になると想定されます。ここでも、住宅取得を検討する世帯の情報不足から不要なリフォームや不当な費用請求、手抜き工事といった問題に直面する可能性があるため、実施施策①で述べたように、優良リフォーム業者の登録制度やそのデータベースの公開、相談窓口の開設、インスペクション結果を基に必要なリフォームの内容と価格を可視化する仕組みづくり、契約締結のサポートといった事業を用意することが有効と考えられます（STEP3）。

リフォーム価格と同様に、中古住宅の価格も不透明な傾向にあることから、インスペクション結果を基に中古住宅の査定額を可視化する仕組みづくりも、中古住宅流通促進に有効と考えられます。加えて、中古住宅の取得を検討する世帯は安さを重視する傾向にあると指摘されていることから、中古住宅の取得ローンやリフォームローンといった金融商品及びリフォーム補助などの経済的支援施策の紹介・解説を行うことが、中古住宅流通の可能性向上に寄与すると考えられます（STEP4）。

最後に、引越しや転入に係る手続きがボトルネックになると想定されますが、これらの問題に対しては実施施策②で述べたように、優良引越し業者を安く斡旋する仕組みづくりや、転入に係る手続きの簡略化、電子申請、代行サービス等を検討することが有効と考えられます（STEP5）。

増加する空き家について、良質な住宅ストックが相続や転居をきっかけに住む人がいなくなることで管理されなくなり、市場に流通することが困難な不動産とならないよう、所有者に対して適切な管理や活用に関する相談対応や啓発を行い、市場への供給を促進します。

また、定住希望者のニーズに対応できるよう、空き家バンク制度について市ホームページや広報誌等で広く周知し、空き家バンクの掲載件数を充実させることで、定住希望者の検討過程における満足度の向上及び不安の解消等、定住希望者を受け入れる体制の整備を行い、空き家への定住を促進します。

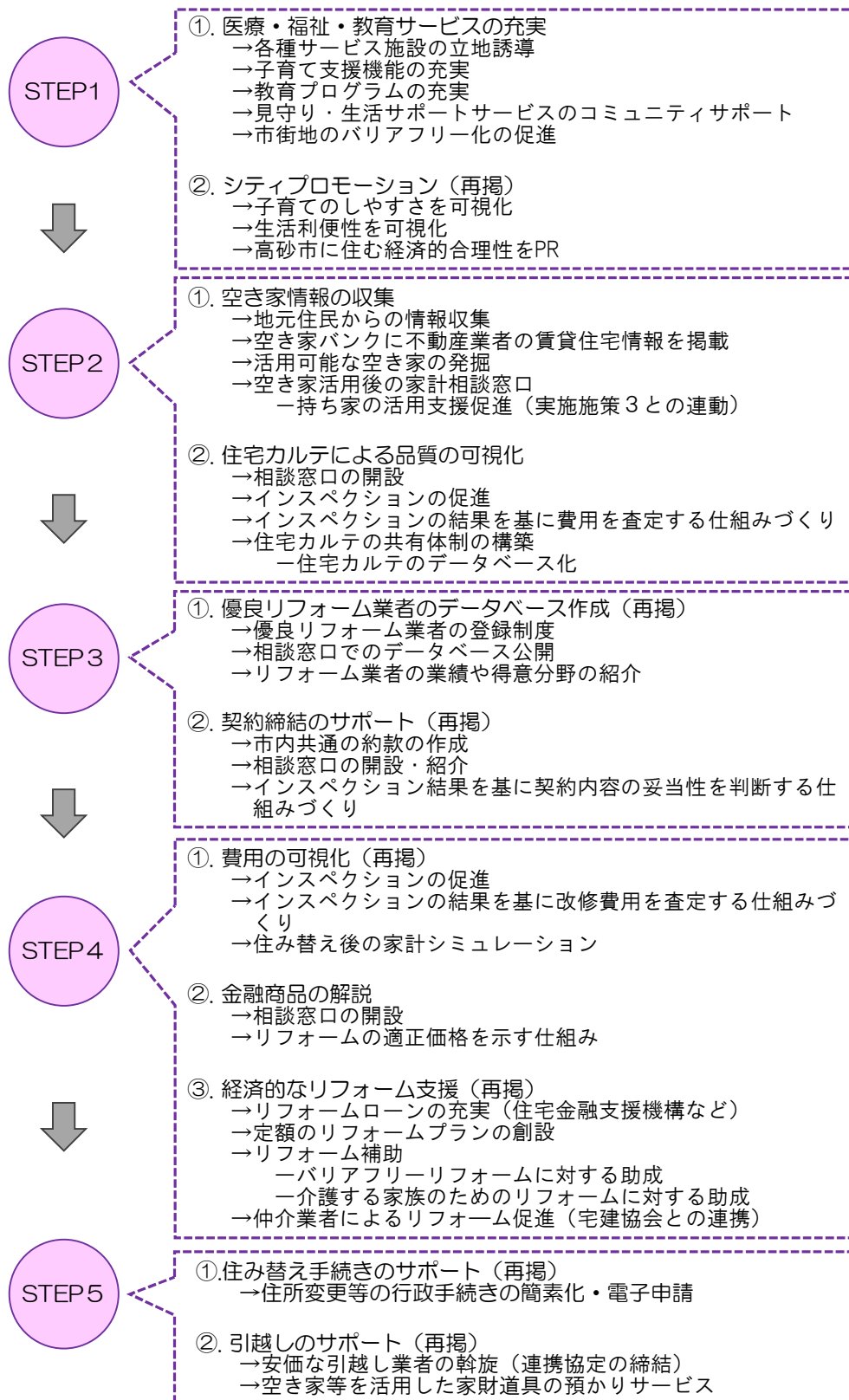


図 51 実施施策⑤のステップごとに有効な事業・取り組み

(6) 実施施策⑥ 優良な住宅の新築促進

新築戸建て住宅の取得を検討する世帯の立場から市内で住宅を新築するためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図 52 に、ステップごとに有効と考えられる事業を次々頁図 53 に示します。

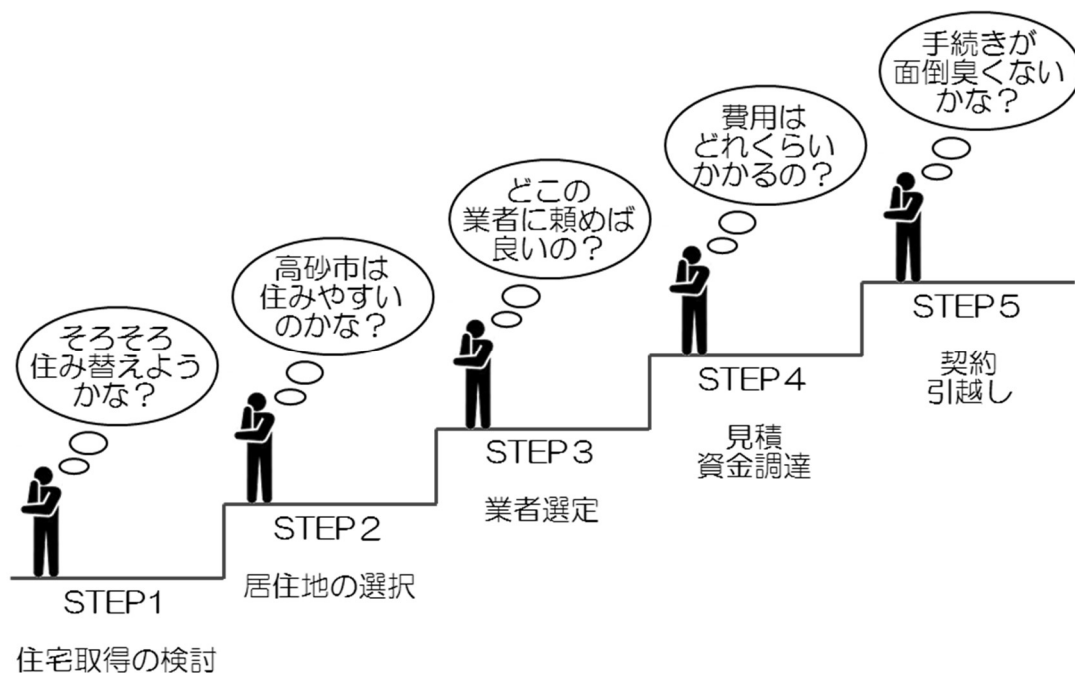


図 52 実施施策⑥を進めるに当たってのステップ



我が国ではバブル経済が崩壊するまで、住宅取得が投資目的で行われてきた側面があります。しかしながら、バブル経済の崩壊以降、不動産資産を投資対象とすることは難しくなり、若い世帯が持ち家を取得する経済的メリットは低下しています。そのため、若い世帯にとって住宅取得が思い描くライフスタイルを実現する手段であるという認識を醸成する必要があると考えられます。具体的には、住宅カルテによる住宅水準の可視化やお試し居住のイベントを通して、住宅取得を検討する世帯に良質な住宅を体験してもらうこと（住教育）が有効と考えられます。なお、若い世帯の持ち家取得支援は、長期に渡って活用できる良質な住宅ストックの形成を通して、中古住宅市場の充実にも繋がると期待されます（STEP1）。

住宅の取得に当たっては、建築用地の検討から着手すると想定されます。本市が定住先として選ばれるためには、実施施策⑤で述べたように、医療・福祉・教育・子育て支援等のサービスを充実させると同時に、本市の総合的な暮らしやすさや本市でのライフスタイルを魅力として市内外に発信していく必要があると考えられます（STEP2）。

建築用地が決まれば、設計・工事業者の選定に着手すると想定されます。ここでも、住宅取得を検討する世帯の情報不足から不要な設備や不当な費用請求、手抜き工事といった問題に直面する可能性があります。また、設計においては業者ごとに得意分野が異なるため、実施施策①で述べたように、優良建設業者の登録制度やそのデータベースの公開、相談窓口の開設、各業者の事例紹介、契約締結のサポートといった事業を用意することが有効と考えられます（STEP3）。

委託業者の決定後は、見積と資金調達の段階に移ると想定されます。新築住宅に関しても価格が不透明な傾向にあることから、住宅カルテを基に価格を詳細に査定し、住宅水準と価格の関係を可視化する仕組みづくりや住宅ローンなどの金融商品の紹介・解説、長期優良住宅建設の経済的支援施策の紹介・解説を行うことが有効な事業と考えられます（STEP4）。

最後に、引越しや転入に係る手続きがボトルネックになると想定されますが、これらの問題に対しては実施施策②で述べたように、優良引越し業者を安く斡旋する仕組みづくりや、転入に係る手続きの簡略化、電子申請、代行サービス等を検討することが有効と考えられます（STEP5）。

環境に配慮した住宅は、地球環境の保全や脱炭素社会の実現につながると同時に、住まいの財産価値の向上にもつながることから、新築住宅はもとより、既存住宅においても省エネルギー化の促進が重要です。そのため、二重サッシや複層ガラスの設置、外壁の断熱化、高効率な設備システムの導入といった既存住宅における省エネリフォームの支援など、地球環境に配慮した住宅の普及に取り組むことが必要と考えられます。

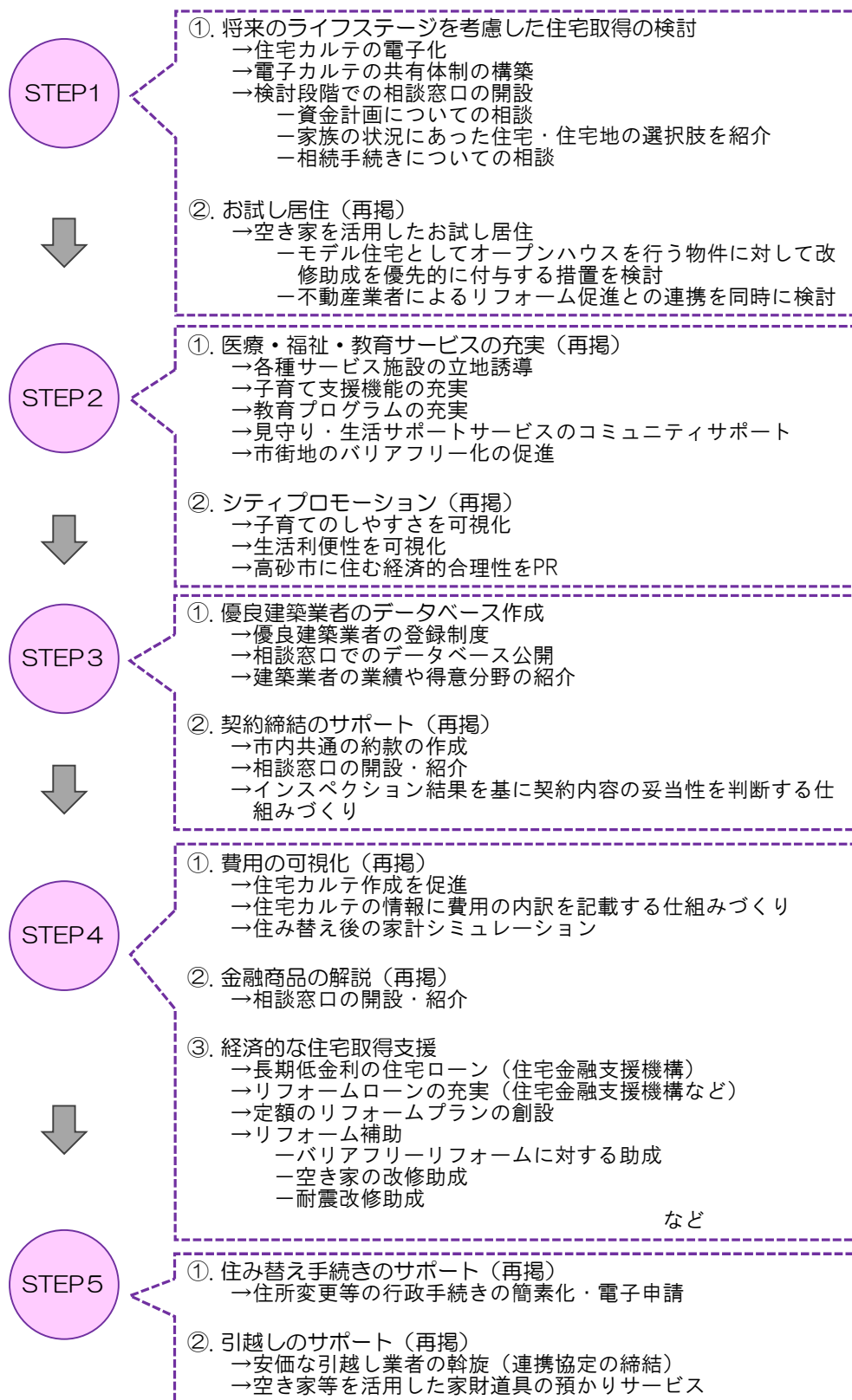


図53 実施施策⑥のステップごとに有効な事業・取り組み

(7) 実施施策⑦ 公営住宅ストックの適切な維持・管理

市営住宅の内、木造のストックはどれも築年数が耐用年限（木造 30 年、簡易耐火造 45 年）を大幅に超えています（表 4）。また、木造市営住宅はどれも旧耐震の基準（注 28）で建てられているため、耐震性が備わっていません。これらのことから、市営住宅ストックの再生・更新・再編方針を検討することが必要と考えられます。その中で空室率を抑え、居住者による維持・管理を促進することが、財政負担の軽減を図るために必要と考えられます。同時に、必要に応じて随時補修を行うことで、ストックの長寿命化を図ることが有効と考えられます（ハード面の事業）。

また、公営住宅は本来、住宅に困窮する低額所得者に対して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住宅であり、所得の上昇に伴い居住者が退去することを前提に運営されています。そのため、公営住宅に居住する若い世帯に対しては、雇用促進事業とセットで公営住宅を運用することが有効と考えられます（ソフト面の事業）。

注 28. 1981 年 5 月 31 日まで適用された建築基準法の基準を指します。同年 6 月 1 日から見直しが行われた耐震基準が施行されています。



写真 8 建替後の中筋住宅（全景）



写真 9 建替後の中筋住宅（内観）

表 4 市営住宅の築年数（令和 5 年度時点データ）

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	4	木造										
美保里第2住宅	3	木造										
末広住宅	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1住宅	10	木造										
北山第2住宅	10	木造										
北山第3住宅	10	木造										
北山第4住宅	10	木造										
北山第5住宅	2	木造										
北山第6住宅	0	木造										
北山第7住宅	10	木造										
北山第8住宅	0	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	255											

黄色 : 供用期間 赤色 : 耐用年限を超えている期間

（8）実施施策⑧ 住まいやまちの防災性向上

市民の立場から住宅や周辺地域の災害リスクを低減するためにクリアすべき課題（図中の各ステップ）を図 54 に、ステップごとに一般的に有効と指摘されている事業を次々頁図 55 に示します。

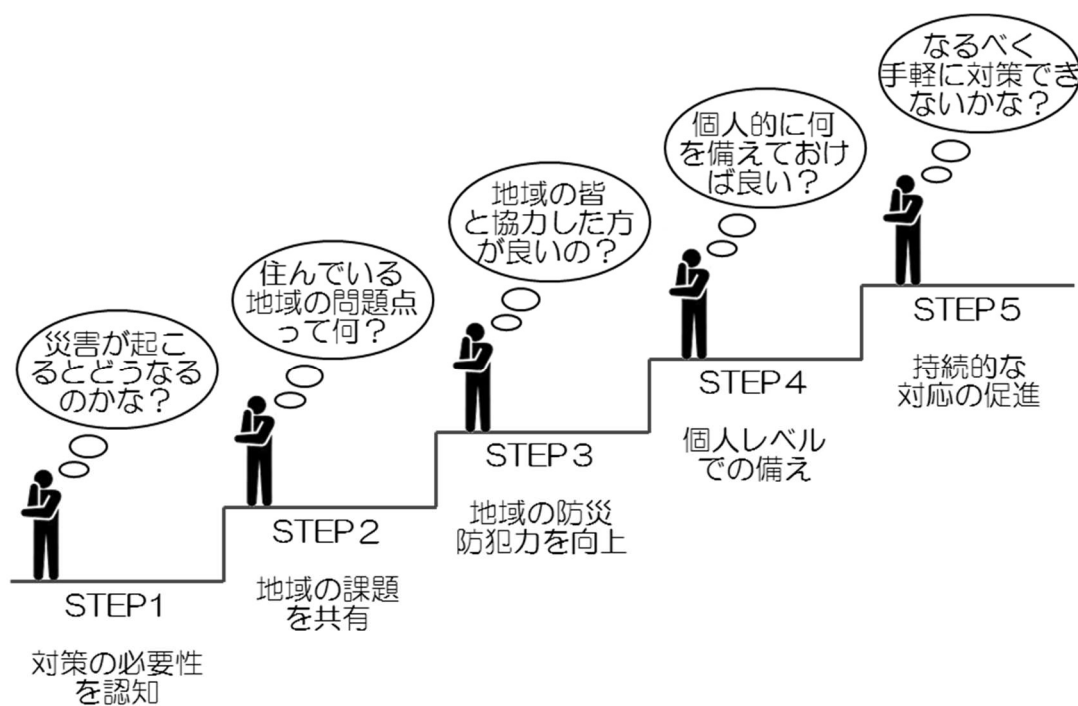


図 54 実施施策⑧を進めるに当たってのステップ



想定する災害の種類（地震・火災・水害・土砂災害等）によって必要な対策は大きく異なることから、対策を検討する際には、住宅や周辺地域でどのような災害リスクが存在するのかを把握するところから始める必要があります。そのためには、ヒヤリハット図の作成やハザードマップの確認が有効と考えられます。その上で、各種災害に備えるために、適切な知識を身に着けることが必要と考えられます。これについては、セミナーや出前講座、学校での防災教育が有効と考えられます（STEP1）。

災害リスクが高く、地区レベルでの対応が求められる場合は、市民ワークショップや専門家を派遣しての勉強会、まち歩きイベントの開催といった事業により、地区レベルで課題を共有することが有効と考えられます。また、対応策を地区レベルで円滑に実施するためには、自主防災組織の活動を支援することが有効と考えられます（STEP2）。

狭あい道路や未接道敷地が多い地区において、街区の構造や住宅個々の防災性を改良しなければ地区の災害リスクの低減が図れない場合には、市街地再開発事業や土地区画整理事業などが一般的な対応策として挙げられますが、前述したように、継続的な地価の下落や厳しい財政状況から、これらの事業を実施することは難しいと考えられます。そのため、実現可能性の比較的高い手法として、空き地の合筆支援や住宅密集地区の一団地認定（連担建築物設計制度等の活用）により、街区・敷地単位で街区構造の再編を検討することが有効と考えられます。また、地区別避難計画の策定・周知、避難生活時の備蓄、防犯パトロールといったソフト面での対策を促進することも地区レベルでの防災性向上に有効と考えられます（STEP3）。

個々の住宅レベルでの対応が必要な場合は、耐震改修や防火改修といったリフォームを促進していく必要があります。ただし、こうしたリフォームは非常時のための備えであり、平常時にはその効果を享受し難いことから、促進することが難しい傾向にあります。ストック型社会への移行（実施施策③・⑤・⑥）を進める中で、耐震性や防火性の向上が長期的活用に必要な項目であるという認識や、長期的活用による利益を享受するために必要という認識を広めることがこれらのリフォームを促進するのに有効と考えられます。また、このステップは実施施策①で述べたように、業者選定や契約の締結、工事用地の確保といった問題の発生が想定されるため、優良リフォーム業者の登録制度やそのデータベースの公開、相談窓口の開設、空き地・公有地を活用した工事用地確保の体制構築といった事業が有効と考えられます（STEP4）。

最後に、地区レベル・個人レベルでの防災性向上の取り組みを、持続的に、市全域に普及させることが必要と考えられます。そのためには防災性向上の支援施策を活用する際の手続きを簡略化すると同時に、地区レベル・個人レベルでの優良な取り組みをモデル事業として認定することが有効と考えられます。その上で、モデル事業に対しては、取り組みを継続するために手厚い支援を行い、モデル事業化を目指す経済的インセンティブを持たせることで、優良事例の増大を図ることが有効と考えられます（STEP5）。

頻発・激甚化する自然災害による被害を最小限にとどめるためには、住宅の耐震化等、個々の住宅の安全性を確保するとともに、災害の危険性の高い地域では、面的な安全性の向上に取り組む必要があります。ハザードマップ等を活用した災害リスク情報の周知や意識啓発により、市民一人ひとりが防災に対する意識を向上させ、日ごろから災害に備えることも重要です。また、災害時における安否確認等の共助のために、地域コミュニティは必要不可欠であり、地域コミュニティの更なる活性化や地域での支えあいの強化に向けた活動の支援が必要と考えられます。

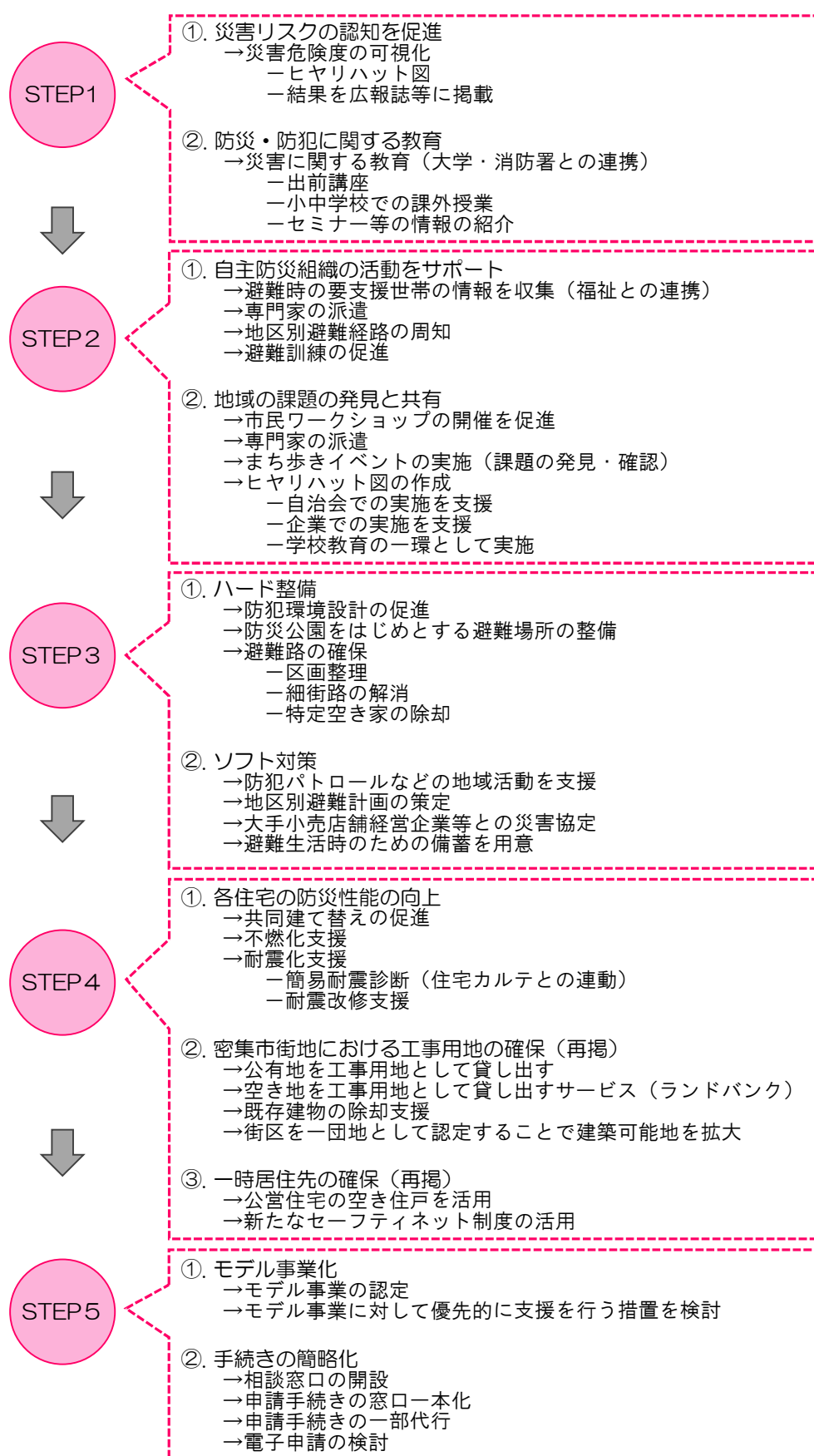


図 55 実施施策⑧のステップごとに有効な事業・取り組み

3-3 各事業の実施状況

前節で整理した事業の中には、複数の実施施策で有効に機能する取り組みがあります。そこで、各事業を「① 都市的サービスに関する事業」「② 中古住宅再流通に関する事業」「③ 定住促進に関する事業」「④ 防災に関する事業」「⑤ 住宅セーフティネットに関する事業」の5分野に分類し、現行の施策と比較しました。その結果を表5～9に示します。この結果から、今後、本市において検討が必要な課題を整理します。なお、中には、インスペクションやリフォーム工事、宅地建物取引業など民間事業者や有資格者でなければ実施できない事業が存在するので、こうした市で推進することが難しい事業に関しては、主な実施主体となりそうな組織を整理しました。

また、中間見直しにあたり、当初計画策定後から2022年度までの市の取組状況とその結果について整理しました。

(1) 取り組み施策の整理

① 都市的サービスに関する事業

都市的サービスに関する事業を見ると、多くの事業が既に実施されていると分かります（次頁表5）。特に、「医療・福祉サービスの充実」「子育て支援機能の充実」「教育プログラムの充実」は進んでおり、「子育て支援機能の充実」「教育プログラムの充実」に関しては、前述したように、多様なタイプの世帯に対して妊娠時から就学までの子育てをサポートする体制や長期間同じバックアップ体制で児童・生徒1人1人に向き合った教育プログラムが用意されています（表2、表3参照）。

また、「医療・福祉サービスの充実」に関しては、コンパクトな市域内に2か所の大規模病院があるため、救急搬送にかかる時間を他都市より短くできる利点があります。加えて、高砂市民病院では、人工透析やターミナルケア^{（注29）}といった、周辺他病院では受けられない医療サービスの充実に注力しています。このような他病院とのサービス内容の差別化を進める中で、本市周辺の医療サービスの高度化をけん引しています。更に、高齢化に伴い今後ターミナルケアサービスの需要が高まると予想されます。

このように、現状のサービス供給体制から、本市は非常に居住継続しやすい都市と分かります。こうした居住継続のしやすさを可視化し、定住世帯に向けて発信していくことが今後の検討課題と考えられます。

注 29. 終末期における医療及び看護のことを指します。高砂市民病院ではがん患者を対象にターミナルケアを実施しています。



表5 都市的サービスに関する事業の実施状況

事業名	取組の有無	実施主体		市の取組状況 (R1～R4)	市の取組による結果	備考
		市	その他			
医療・福祉サービスの充実	有	市民病院 障がい福祉課 介護保険課 健康増進課		・日常生活を営む上で支障がある障害者の住宅改修経費の一部助成（5件） ・住宅の一部を改造するときその経費の一部助成（住宅改修支給件数：1,521件、住宅改修支給件数：157件） ・地域介護予防活動支援事業（かみかみ百歳体操：3,486件、浜辺の友：154件、さわやか交流会：47件） ・訪問指導・訪問型介護予防事業（訪問指導（65歳以上）：182人、訪問口腔指導、在宅寝たきり歯科訪問指導：1人、在宅リハビリ）	各施策の取組により、快適な住環境の創造と福祉の増進に寄ることができた。	市民病院では、他病院では実施していないサービスに注力介護に関しては在宅介護を主軸に地域支援事業や予防介護を実施
生活関連施設の立地誘導	無					今後立地適正化計画の中で検討
子育て支援機能の充実	有	子育て支援課 幼児保育課 健康増進課		・妊娠期（母子健康手帳交付：2,206件、妊婦健康診査費助成事業：2,389人、利用者支援事業、妊婦健康相談、妊産婦等訪問指導、妊婦歯科健診：1,805人、プレマサロン：154人、オンラインプレマサロン：8人） ・乳児期（新生児等（未熟児）訪問指導：548人、養育医療、産後ケア事業、こんにちは赤ちゃん事業：2,264人、ひだまりサロン：1,264人、乳児保健相談：2,219人、もぐもぐの会（離乳食実習）：135人、10か月児健康診査：2,261人） ・幼児期（1歳6か月児健康診査：2,422人、おかあさんの育児教室、3歳児健康診査：2,621人、きらりんくらぶ、とんとん・コトコトの会（幼児食実習）：198人、5歳児相談：2,843件） ・全期を通じて（育児相談、栄養相談、保健相談等、子どものからだ・こころ・ことば相談：143回・1,703人、保育所等巡回相談：653件、子育て世代包括支援センター）	各施策の取組により、多様なタイプの世帯に対して、充実した子育て支援ができた。	表2参照
教育プログラムの充実	有	教育委員会		・表2に掲げる教育に関する取り組みを行った。	充実した教育プログラムを展開できた。	表2参照
見守り・生活サポートサービス	有		高砂市社会福祉協議会			ファミリーサポートセンター
まちのバリアフリー化の促進	有	道路公園課 建築住宅課 都市政策課	国	・福祉のまちづくり条例による届出（119件）	福祉のまちづくり条例の推進により、まちのバリアフリー化が促進した。	福祉のまちづくり
子育てのしやすさを可視化	無					シティプロモーション
生活利便性を可視化	無					



写真 10 高砂市暮らしの便利帳パンフレット表紙



写真 11 ユニバーサルデザインのまちづくりと
バリアフリーの推進パンフレット表紙

② 中古住宅再流通に関する事業

中古住宅再流通に関する事業を見ると、「空き家バンクの情報を充実するための協定」「空き家の活用助成」「特定空き家に認定された際のペナルティの周知」「住宅金融支援機構と連携した空き家活用支援（【フラット35】地域活性化型及び高砂市空き家活用支援事業に係る相互協力に関する協定）」「ひょうご住まいサポートセンターによる総合的な相談窓口の開設」といった事業が実施されている一方で、過半数の取り組みが未だ実施されていない状況にあります（次頁表6）。

実施されていない事業を見ると、「住み替えや持ち家活用後の家計シミュレーション」「インスペクション結果を基に必要なリフォームや費用を査定する仕組み」「住宅カルテの運用」「定額リフォームプランの用意」といった専門性が高く市では実施困難な事業や「優良業者の登録制度」のような特定の民間事業者の利益に繋がる事業、「申請手続きの代行」のような市が行うと民業を圧迫してしまいかねない事業が散見されます。このように、中古住宅再流通に関する事業の多くは市が主体的に取り組むより、民間事業者のバックアップに回った方が有効と考えられることから、民間事業者団体と共に市がどのようなバックアップをするべきかを検討することが今後の課題として挙げられます。

また、実施されていない事業の中には、「移住・住み替え支援機構との連携」「空き家の借り上げ社宅化支援」のような、市が主体的に進めることが有効と考えられる事業もありますが、これらの事業も市単独では実施できないため、民間事業者に事業の概要や効果を説明し、賛同者・協賛者を増やしていくことも今後の検討課題として挙げられます。



写真 12 高砂市空き家バンク制度パンフレット表紙

表6 中古住宅再流通に関する事業の実施状況

事業名	取組の有無	実施主体		市の取組状況 (R1～R4)	市の取組による結果	備考
		市	その他			
相談窓口の開設 —不動産取引 —成年後見人制度の紹介 —活用支援施策の紹介 —空き家活用施策の紹介	有	建築住宅課 (空き家)	不動産業者 (賃貸/売買)、 ひょうご 住まい サポートセンタ- (活用施策)、 高砂市社会 福祉協議会 (後見人)	空き家活用施策の紹介 ・窓口にチラシを設置した。 ・市HPに空き家活用支援事業について掲載している。	窓口で空き家活用施策 を紹介し、空き家の活 用を促進した。	
自宅が特定空き家に認定 された際のペナルティの 周知	有	建築住宅課		・納税通知書に179,259部のチラシを封入した。 ・窓口にチラシを設置した。	チラシの封入・設置に より、自宅が特定空き 家に認定された際のペ ナルティについて周知 できた。	パンフレット等で周知
インスペクションの促進	有		建築士協会			インスペクション講習
インスペクションの結果 を基に改修費用を査定す る仕組み	無					技能面や公平性の観点 から市が実施主体にな るのは難しい
家賃収入・売却益を得た 場合の家計シミュレー ション	無					
中古住宅と新築住宅の費 用比較	無					
長期低金利の住宅ローン	有	建築住宅課	住宅金融 支援機構	・機構を通じて新聞広告の掲載を行った。	新聞広告の掲載によ り、空き家活用におけ る長期低金利の住宅 ローンを周知できた。	空き家活用型フラット 35に係る協定の締結
空き家バンクの充実	有	建築住宅課	宅建協会	・納税通知書に179,259部チラシを封入した。 ・窓口にチラシを設置した。 ・市HP及び全国版空き家バンクに物件情報を掲載した。(登録件 数:25件、成約件数:17件)	空き家バンクに関する チラシ封入・設置によ り空き家バンクの活用 を促進することができ た。	空き家バンクに係る協 定の締結
優良不動産業者の登録制 度	無					技能面や公平性の観点 から市が実施主体にな るのは難しい
優良建設業者の登録制度	無					
建設業者の業績や得意分 野の紹介	無					
リフォーム支援施策の紹 介	有	建築住宅課		・窓口にチラシを設置した。 ・耐震改修工事を中心に各種相談に応じた。(耐震改修計画策定費 補助:7件、耐震改修工事費補助:5件)	チラシの設置、窓口で の相談対応により、リ フォームの支援ができ た。	
仲介業者によるリフォーム の促進	無					事業性があれば民間事 業者との連携を検討す ることが有効と考えら れる
定額のリフォームプラン の創設	無					技能面や公平性の観点 から市が実施主体にな るのは難しい
モデル住宅・モデルルー ムの整備	無					

③ 定住促進に関する事業

定住促進に関する事業を見ると、「住宅金融支援機構の各種ローン支援」「バリアフリーリフォームへの補助」「サービス付き高齢者向け住宅建設時の固定資産税減額措置」といった事業が実施されている一方で、半数近い取り組みが未だ実施されていない状況にあります（次頁表7）。

実施されていない取り組みの多くは、先ほどと同様に、「中古住宅と新築住宅の費用比較」「優良引越し業者との連携（斡旋）」「お試し居住」「引越し時の家財道具の預かりサービス」など、市が主体的に取り組むより、民間事業者のバックアップに回った方が有効な事業でした。このことから、「定住促進に関する事業」は「中古住宅再流通に関する事業」と同様に、民間事業者に対して市がどのようなバックアップをするべきかを検討することが今後の課題になると考えられます。

また、「空き家の借り上げ社宅事業」については、現状、実施意向を持つ企業が散見されることから、今後の就労形態の変化や各企業の社宅の運用指針の変化次第で需要が生じる可能性があると考えられます。今後の需要の変化を見極めつつ、支援体制構築の必要性を検討することが今後の課題になると考えられます。

更に、「シティプロモーション」のように市が主体的に実施している事業についても、情報を伝えるべき定住候補世帯が不動産業者を介して定住先を見つける傾向にあることを考慮すると、民間事業者と連携して進めていくことが有効と考えられます。具体的には、民間事業者に事業の概要や効果を説明し、賛同者・協賛者を増やしていくことが検討課題になると考えられます。



写真 13 高砂市移住・定住促進ガイドブック表紙



写真 14 暮らしいいね！高砂ポスター

表7 定住促進に関する事業の実施状況

事業名	取組の有無	実施主体		市の取組状況 (R1～R4)	市の取組による結果	備考
		市	その他			
シティープロモーション	有	シティプロモーション室	国	・市ホームページやSNS等を活用し、市の魅力や行政情報を発信した。(R3ホームページリニューアル) ・市内大手企業や不動産業者、大学等に対し移住・定住促進ガイドブックを配布した。(R1) ・商工会議所や不動産業者等に移住・定住施策について周知し、市のPRを図った。(R2) ・シティプロモーション行動指針の策定に向け、外部講師を招聘し、研修を9回実施した。(R3) ・シティプロモーション行動指針を策定した。(R4) ・市公式インスタグラムで、市の魅力の広報に努めた。(フォローワー数1,725件、R5.3月末)	シティプロモーションの実施により、移住・定住を促進した。	
住宅カルテの作成と共有体制の構築	無					
住み替え後の家計相談窓口	無					技能面や公平性の観点から市が実施主体になるのは難しい
お試し居住	無					
長期優良住宅建設の認定	有	建築住宅課		・認定件数541件	長期優良住宅の普及を促進できた。	
借り上げ社宅事業の促進	無					検討中 アンケート調査を実施
高齢者の住み替え先の建設促進	有	課税課		・サービス付き高齢者向け住宅建設における固定資産税減額措置(0件)	サービス付き高齢者向け住宅建設における固定資産税減額措置に係る申告はなかった。	サービス付き高齢者向け住宅建設における固定資産税減額措置
福祉事業者による住み替え先情報の提供	無					
U/Iターン者向け住宅取得支援	有	産業振興課 シティプロモーション室	県	・移住定住相談会(R4兵庫県播磨地域合同移住相談会in大阪に参加) ・勤労者住宅資金融資(有担保)(1件)(令和3年度末をもって新規受付停止。) ・勤労者住宅リフォーム資金融資(無担保)(0件) ・新婚・子育て世帯新築住宅取得奨励金(209件)(R元年度をもって制度を廃止) ・新婚世帯家賃等補助金(29件、うち引越費用補助対象1件)(R2年度をもって制度を廃止)	U/Iターン者向けの住宅取得支援を行い、移住・定住を促進できた。	移住定住相談会(県事業) 勤労者住宅資金融資制度 新婚世帯向け新築住宅取得支援 新婚世帯向け家賃補助
住宅ローンの充実	有		住宅金融支援機構			
安価な引越し業者の斡旋(連携協定の締結)	無					技能面や公平性の観点から市が実施主体になるのは難しい
公営住宅等を活用した工事時の一時居住	無					
空き家等を活用した家財道具の預かりサービス	無					技能面や公平性の観点から市が実施主体になるのは難しい
電子申請の検討	無					
自治会への参加促進	有	地域振興課	宅建協会、自治会	・転入者に対してリーフレット「自治会に入会していますか」を配布し、自治会への加入を促した。 ・(一社)兵庫県宅地建物取引業協会から契約者(売買・賃貸等)にリーフレット「自治会に入会していますか」を配布していただいた。 ・広報たかさごに自治会への加入に係る記事を掲載し、未加入者への啓発を行った。 ・市民ギャラリー「あいぼと」において、「自治会活動の紹介～自治会へ加入しましょう～」を展示した。(R1)	リーフレットの配布や広報誌への掲載により、転入者や未加入者に対し自治会への参加を促進できた。	不動産業者による自治会加入PRを促進する協定を締結
生涯学習の促進	有	生涯学習課		・表3に掲げる生涯学習に関する取り組みを行った。	生涯学習に関する取り組みを行い、学習機会の提供を進めた。	表3参照
コミュニティ活動支援	有	地域振興課 シティプロモーション室	県	・高砂市民提案型地域協働推進事業「夢の代」補助金(30事業(全30団体)) ・高砂市未来戦略推進活動支援補助金(グループ設立支援型(タイプI):3件、活動支援型(タイプII):22件)(R2年度末をもって施策終了)	市民が主体的、自発的に行おうとする事業に対する補助を行うことで、市民活動の活性化と地域力の向上に寄与した。	高砂市民提案型地域協働推進事業「夢の代」補助金 高砂市未来戦略推進活動支援補助金
社会参画のコーディネート	有	文化スポーツ課		・表3に掲げる文化芸術の推進に関する取り組みを行った。 ・表3に掲げる生涯スポーツの推進に関する取り組みを行った。	スポーツや文化活動に関する取り組みを行い、文化やスポーツに触れる機会の提供を進めた。	高砂学をはじめとする地域交流イベント(表3参照)

④ 防災に関する事業

防災に関する事業を見ると、「治水対策（河川、ため池、水路、下水道雨水の整備）」「防災に関する出前講座の実施」「自主防災組織による避難計画の策定」「学校や福祉交流施設での避難訓練の実施」「避難先情報の電子データ公開」「防災用備蓄の準備」「簡易耐震診断の無償化」「耐震改修助成」など多くの取り組みが既に実施されています（次頁表 8）。一方、「ランドバンク（注 30）による合筆促進」「狭あい道路の多い地区における連担建築物設計制度の活用」といった接道状況の悪い敷地への対策は未だ実施されていません。

接道状況の悪い敷地への対策については、地区や住民の状況によって適用可能な制度が異なると考えられることから、まずは狭あい道路が多い地区の状況を把握し、その情報を市や住民で共有するところから始める必要があると考えられます。その上で、ランドバンクの導入や高砂市まちづくり推進条例（注 31）等を活用しながら地区をどうマネジメントしていくかを検討していくことが今後の課題になると考えられます。

ただし、ハード面での防災性向上はどうしても時間がかかってしまうので、同時に避難の準備を整えることも必要と考えられます。本市では各地区の自主防災組織が避難計画を策定しています。祭りの盛んな地域でありコミュニティが強いことから、コミュニティの強さを活かして避難計画の内容を共有していくことが有効と考えられます。また、避難に関する情報が正確・円滑に伝わることを促進するべく「全国避難所ガイド（注 32）での避難先情報の公開」を行っていることから、こうしたツールを積極的に促進することも避難の円滑化に繋がると考えられます。ただし、このツールを含め上記の各施策の認知度は決して高いと言えないことから、その周知を図っていくことが今後の検討課題として挙げられます。

注 30. 合筆などの支援を目的に空き地を取得し、転売・転貸する団体を指します。

注 31. 計画的な土地利用及び地区の住民参画と協働によるまちづくりの推進に関し基本となる事項を定めた条例。

注 32. 全国の自治体が定めた災害時の避難所や避難場所を収録したナビゲーションアプリ。現在地周辺の避難所を検索して、道順を案内する機能が備わっています。



写真 15 防災アプリ(全国避難所ガイド)

表8 防災に関する事業の実施状況

事業名	取組の有無	実施主体		市の取組状況 (R1～R4)	市の取組による結果	備考
		市	その他			
災害危険度の可視化	有	危機管理室 都市政策課	県	・防災出前講座等を実施し、周知に努めた。 ・ハザードマップWEB版、冊子版を完成させた。	災害危険度を可視化することで、地域の災害リスク及びそれに応じた避難行動の理解を通し、防災に対する住民の意識向上を促した。	ハザードマップ 防災街区の把握
災害に関する教育	有	危機管理室 教育委員会 幼児保育課 シニアプロモーション室	国	・出前講座を通じて、市民の防災意識の高揚を図った。(125回) ・総合防災訓練の実施(1回) ・河川数での水防訓練の実施(1回) ・全小・中学校において、学校安全計画に基づき地震や火災等に対応する避難訓練を実施した。(全校それぞれ3回ずつ) ・各施設(教育・保育施設)における防災・消防計画に年間計画を設定し、月毎に災害や不審者等に応じた避難訓練を実施した。(10回)	防災教育を推進することで、防災意識の向上を図り、地域内の防災力を高めることができた。	出前講座 総合防災訓練 河川数での水防訓練 学校での避難訓練等
避難時の要支援世帯の情報収集	有	地域福祉課		・安心して暮らせる地域を目指し、要援護者実態調査を行うとともに見守り活動など支援体制の構築を進めることができた。 (令和5年度3月末日時点個別計画作成者累計163件)	要援護者実態調査を行うとともに見守り活動など支援体制の構築を進めることができた。	高砂市高齢福祉計画に記載
専門家の派遣	有	危機管理室	兵庫県 まちづくり 技術センター、 自治会	・ひょうご防災リーダー講座募集時にホームページにおいて周知を行った	ホームページでの周知を行い、地域防災の担い手である自主防災組織等のリーダーの育成に寄与した。	防災リーダーの育成
地区別避難経路の周知	有	危機管理室		・全国避難所ガイドアプリの周知を行った。	全国避難所ガイドアプリの利用促進により、地区別避難経路の周知を図った。	全国避難所ガイドでの 情報公開
避難訓練の促進	有	危機管理室 教育委員会 幼児保育課 シニアプロモーション室		・総合防災訓練の実施(1回) ・河川数での水防訓練の実施(1回) ・全小・中学校において、学校安全計画に基づき地震や火災等に対応する避難訓練を実施した。(全校それぞれ3回ずつ) ・各施設(教育・保育施設)における防災・消防計画に年間計画を設定し、月毎に災害や不審者等に応じた避難訓練を実施した。(10回)	避難訓練の実施により、地域の防災性が向上した。	総合防災訓練 河川数での水防訓練 学校での避難訓練等
市民ワークショップの開催を促進	有	危機管理室		・出前講座を通じて、市民の防災意識の高揚を図った。(125回)	出前講座を通じて、市民の防災意識の高揚を図った。	出前講座
まち歩きイベントの実施	有		自治会			防災まち歩きマップ (一部地域のみ)
治水対策(河川ため池水路、下水道雨水の整備)	有	治水対策課		・法華山谷川の高潮対策(河床掘削工事実施、緊急治水対策工事完了、防潮堤の嵩上げ工事完了) ・松村川の河川改修(護岸改修工事、排水機場・防潮水門建設工事実施) ・ため池改修工事(市ノ池改修工事完了、弟池改修工事実施) ・下水道工事実施	治水対策工事を実施し、地域防災力の向上に寄与した。	法華山谷川の緊急治水対策河川改修 松村川の河川改修 ため池改修 下水道雨水の整備
防災公園をはじめとする避難場所の整備	有	危機管理室		・必要に応じて避難所の指定を行う。(避難所の指定なし)	新たな避難所の指定はなかった。	避難所の確保 防災用備蓄の用意
避難路の確保	有	道路公園課 建築住宅課 都市政策課		・2項道路の拡幅(狭あい整備要綱に基づく協議書の提出:68件)	狭あい道路を拡幅することで、緊急・災害時における緊急車両の進入路及び避難経路の確保につながった。	小松原地区の区画整理 2項道路の拡幅 空家適正管理条例
公有地を工事用地として貸し出す	有	契約官財課		・公有地を工事用地としての貸出し(1,340円/㎡・月)(0件)	公有地の工事用地としての貸出申請はなかった。	市有地の有償貸し出しは可能 ただし単価が1,340円/㎡・月と高い
空き地を工事用地として貸し出すサービス	無					ランドバンクの検討が必要
既存建物の除却支援	有	建築住宅課		・譲渡時の3000万円控除制度の申請を23件処理した。	空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度を推進し、空き家発生抑制に寄与した。	空き家除却後の税控除
一団地認定を活用しての建築可能地を拡大	無					要件等
地区別避難計画の策定	無		自主防災組織			自主防災組織が避難路を検討
大手小売店舗経営企業等との災害協定	有	危機管理室		・アスパとの災害時協定(担当者や連絡先等協定締結内容について、毎年確認を行った)	アスパとの災害時協定の締結内容を確認し、災害時に対応できるように備えることができた。	アスパとの災害時協定を締結
避難生活時のための備蓄を用意	有	危機管理室		・備蓄計画に基づき、計画的な防災用備蓄品を購入した。	備蓄計画に基づいて、防災用備蓄品を用意できた。	アルファ米と毛布を避難所に備蓄
耐震化支援	有	建築住宅課	県	・簡易耐震診断(143件) ・耐震改修助成(計画策定費補助:14件、耐震改修工事費補助:11件、屋根軽量化工事費補助:1件、地震危険住宅建替工事費補助:5件、地震危険住宅除却工事費補助:8件) ・耐震改修工事利子補給事業(0件)	簡易耐震診断や補助事業を行い、住宅の耐震化を促進することができた。	簡易耐震診断 耐震改修助成 耐震改修工事利子補給事業
位置指定道路の寄附採納	有	建築住宅課		・高砂市道路位置指定基準を改正し、位置指定道路の寄附採納要件を見直した。(道路位置指定:3件、寄附採納:0件)	道路位置指定基準を改正し、位置指定道路を市に寄附採納ができるようにすることで、接道状況の悪い敷地の活用促進を図った。	

⑤ 住宅セーフティネットに関する事業

住宅セーフティネットに関する事業を見ると、「新たな住宅セーフティネット制度」とそれに伴う「住宅セーフティネット間での住み替え支援」の2点が未だ実施されていないだけで、「公営住宅の管理」「特定公共賃貸住宅の管理・運営」「兵庫県による住宅確保要配慮世帯の入居を拒否しない住宅の登録制度」「就労支援事業」をはじめとするその他の事業は既に実施されています（表9）。これらの事業はどちらも先進事例が少なく、新たな住宅セーフティネット制度の活用は空き家の所有者の同意が必要になることから、まずは、こうした仕組みの導入が可能かどうかを把握するところから始める必要があります。その上で、これらの事業の実施手法を検討することが今後の課題として挙げられます。

表9 住宅セーフティネットに関する事業の実施状況

事業名	取組の有無	実施主体		市の取組状況 (R1～R4)	市の取組による結果	備考
		市	その他			
公営住宅の管理	有	土木総務課	県	・多様な世帯に対応ができるよう1DK、2DK、3DKの部屋を管理した。	市営住宅の間取りを複数管理することで、多様な世帯に対応できた。	
県営住宅入居者募集案内窓口設置	有	土木総務課		・本庁及び各サービスコーナー・市民コーナーに設置し、窓口で案内・説明を行った。	県営住宅の入居希望者に案内・説明を行い、広く周知できた。	
市営住宅再生マスタープランの見直し（北山住宅整備方針含む）	有	土木総務課		・市営住宅再生マスタープランを2019年3月に改訂した。	計画の改訂により、現況に合った整備・運用方針とすることができた。	北山住宅の現地建て替えは廃止の方向で検討中
市営住宅・特定公共賃貸住宅の供給	有	土木総務課		・一般公募の実施 ・木造住宅から鉄筋住宅への移転（9件） ・特定公共賃貸住宅は常時募集	市営住宅・特定公共賃貸住宅を供給できた。	
著しい生活困窮世帯への市営住宅の活用	有	生活福祉課		・民間住宅に居住する生活保護受給者に対して公営住宅募集案内を送付した。	生活保護受給者に対して公営住宅の活用を促進した。	生活保護世帯の入居
住宅確保要配慮世帯の入居を拒否しない住宅の登録制度	有		県			
新たな住宅セーフティネット制度の活用	無					空き家を公営住宅の代替ストックとして活用できないかを検討
世帯の状況に応じた市営住宅内の住替え支援	無					
シルバーハウジング等の福祉部局との連携	有	土木総務課	介護施設	・高齢者向けの部屋（シルバーハウジング）に緊急通報システムを設置し、隣接する介護福祉施設に見守りサービスを委託（16件）	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者の生活特性に配慮したバリアフリー化された市営住宅を供給できた。	松波住宅にシルバーハウジングを用意
住宅確保支援金の支給	有	地域福祉課		・離職及び新型コロナ等の影響による減収により、住宅を失った又はそのおそれが高い生活困窮者に有期で家賃相当額を支給した。（47件）	生活困窮者に対する住宅および就労機会の確保を支援できた。	
生活保護受給者等就労自立促進事業	有	地域福祉課 生活福祉課 子育て支援課	ハローワーク	・住居確保給付金受給者及び自立相談支援事業による支援を行っている生活困窮者に対する就労支援を行った。（56件） ・住居のない生活困窮者に関して、生活保護申請を受け付け、居所確保を支援した。（37件） ・「ひとり親就労サポート事業」を活用し、児童扶養手当受給者に対して就労支援を行った。（24名）	生活保護受給者、生活困窮者等に対して支援を行い、自立の促進に寄与した。	生活困窮者自立支援法に基づく事業
U/Iターナー者の雇用機会を創出	有	産業振興課 シティプロモーション室	ハローワーク	・地元企業合同就職面接会（参加企業：84社、参加申込者：190人、就職内定：32人） ・ミニ面接会（参加者：40人）	面接会を実施し、U/Iターナー者の雇用機会を創出できた。	お仕事ステーション 地元企業合同就職面接会

(2) 取り組み状況から見た今後の検討課題

以上のことから、「接道状況の悪い敷地への対策」「インスペクションを起点とする中古住宅流通促進体制の構築」「空き家の借り上げ社宅活用促進の実現可能性を把握」「定住者へのサポート体制の構築」「シティプロモーション」「災害時の避難情報の周知」「新たな住宅セーフティネット制度活用による世帯タイプ多様化への対応」の7点が未実施の取り組みと整理できます(図56)。

この7点を本市の住宅・住生活における今後の検討課題として位置づけ、既に実施されている事業との連携を図りつつ、対応していくことが本章冒頭に掲げた4つの基本目標を達成するのに必要と考えられます。

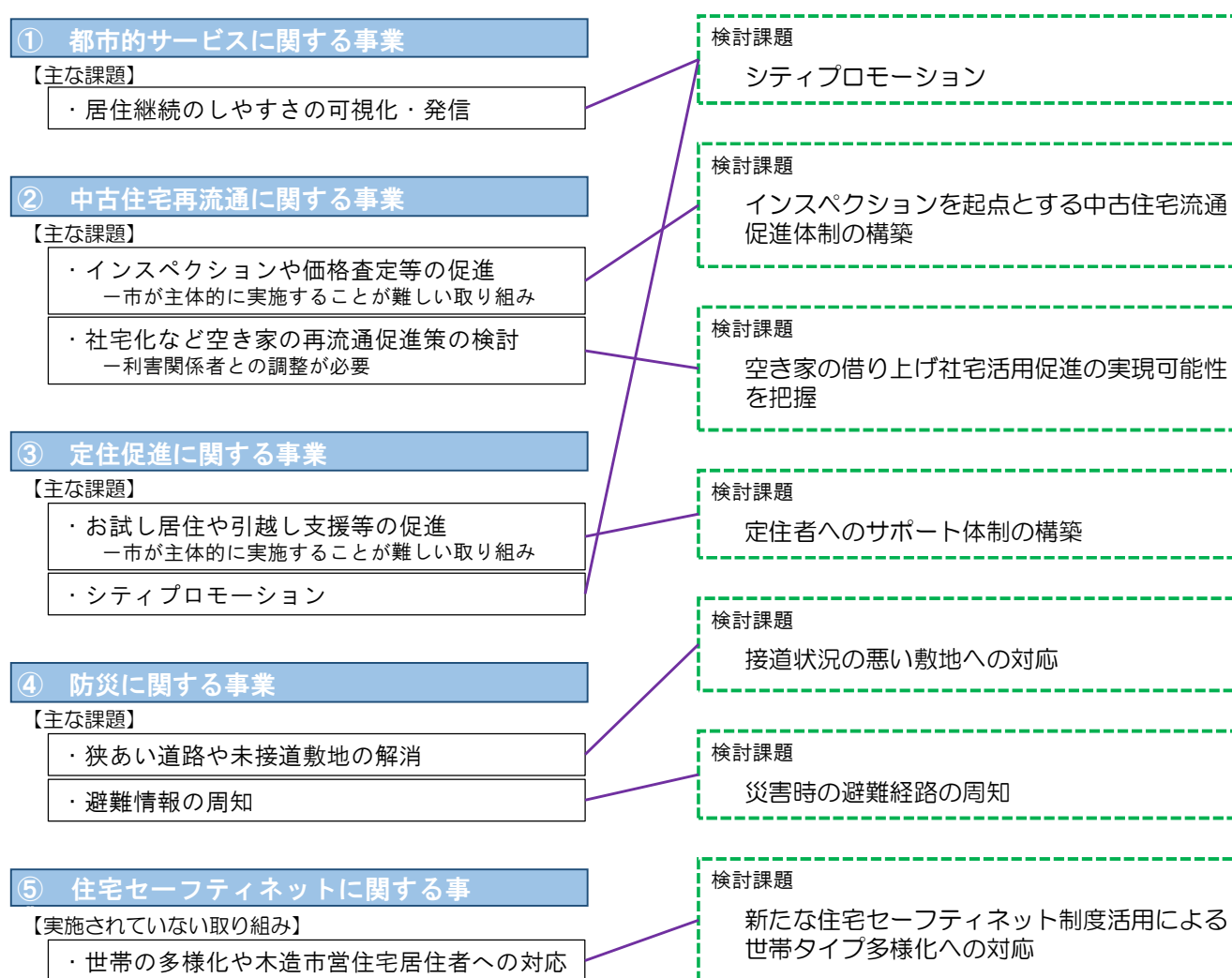


図56 検討課題の整理

3-4 実施体制

本計画の実施体制を図 57 に示します。既に実施されている取り組みの中には、国・県・公益団体（自治会・高砂市社会福祉協議会・一般社団法人等）が主体的に実施している取り組みが多くあります。そのため、国・県・各種公益団体と連携しながら、既に実施されている事業の効果を最大限引き出せる体制を整えることが必要と考えられます。また、前述したように、検討課題の中には、市が単独で進めていくことが難しい事業が多くあります。こうした事業は、民間事業者（不動産業者・建築業者・地元企業等）との連携体制を構築する中で、民間事業者が事業に着手する経済的メリットを創出・周知することが必要と考えられます。

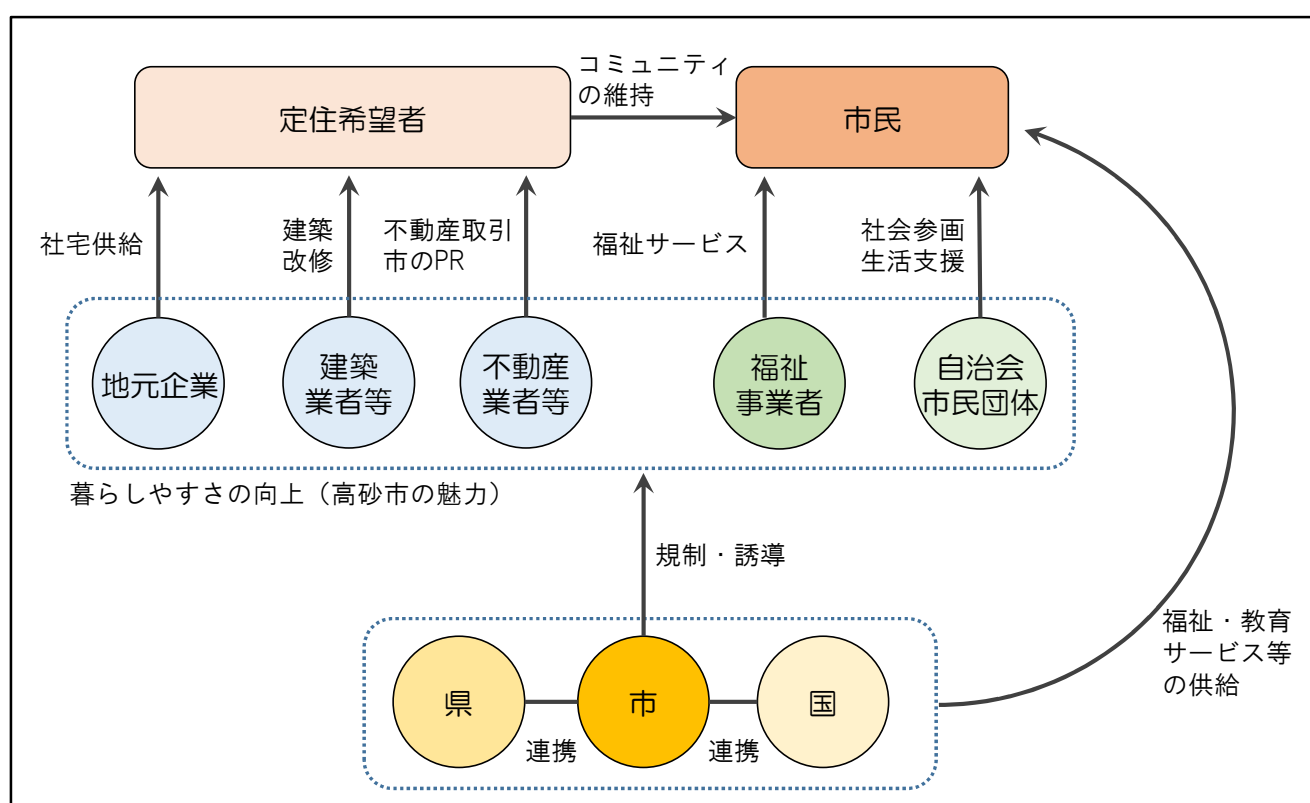


図 57 本計画の実施体制

第 4 章 検討課題への対応

4-1 検討課題の関係主体と対応方針について

本章では、前章で整理した7つの検討課題について、対応方針と関係主体を示します。その実現可能性を2023年（次回見直し時）までに検討し、2028年までに具体的事業に移せるよう努めます。

検討課題Ⅰ 接道状況の悪い敷地への対応

この課題は「接道状況の悪い敷地に対する建築制限」と「自動車の進入のし難さ」がボトルネックになると考えられることから、対策として土地の合筆促進や狭あい道路の多い地区における連担建築物設計制度の活用、空き地を活用した駐車場等の整備促進を検討します。

土地の合筆支援は、人口減少に伴い増加すると予想される空き地を活用して、接道条件の悪い敷地や地区を解消する事業であり、そのためには、高砂市まちづくり推進条例等を活用した空き地利用のルール作りや不動産業者等と連携したランドバンクの創設を検討することが必要と考えられます。

狭あい道路の多い地区における連担建築物設計制度の活用は、地区を1つの団地と捉えて、建物の建築制限を緩和する措置です。この制度を活用すると、団地の一部が接道条件を満たしていれば、団地内の敷地全体が接道条件を満たしていると解釈されるため、建物の更新・再生がしやすくなります。なお、本市においては既存建築物の多い市街地で敷地のみの再編を図る必要があることから、連担建築物設計制度の活用を検討することが有効と考えられます（図58）。ただし、この制度を活用すると、建物を建築・改修する際に団地内の地権者の合意が必要になります。また、無秩序な街区整備が行われるリスクが懸念されるため、高砂市まちづくり推進条例等を活用して団地内整備に関するルール作りを行うことが必要になると考えられます。

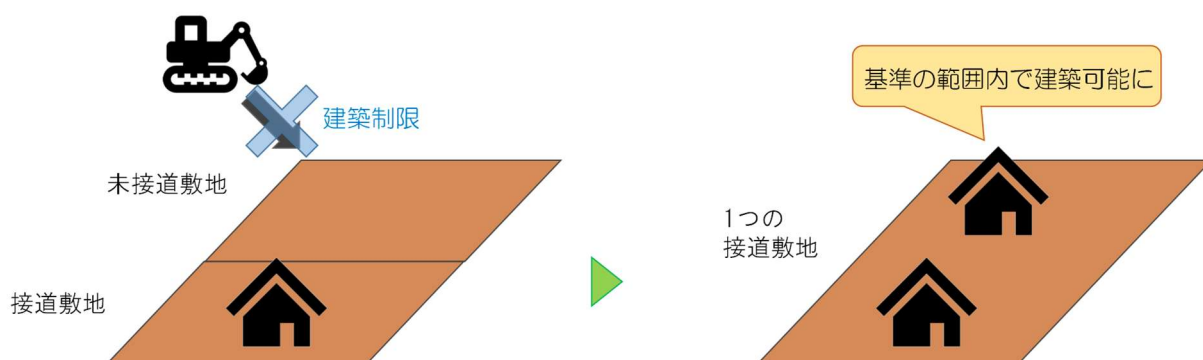


図 58 連担建築物設計制度の概要

連担建築物設計制度の活用は、空き地を団地内の街路や駐車場として活用することに結び付く可能性があり、空き地利用の需要を増大させる効果が期待されます。こうした需要の増大は、ランドバンクの事業性確保に不可欠であることから、この2つの事業をセットで実施できないか検討します（図59）。

連担建築物設計制度を活用するにあたっては、建て替え等により認定を取り消す場合は地権者全員の合意が必要になるといった将来的な課題も考えられます。

接道状況の悪い敷地への対応として、道路の幅が4メートルに満たない狭あい道路について、後退道路用地を寄附いただき、市が道路整備と維持管理を行うことで狭あい道路の解消を目指します。狭あい道路を拡幅することで、緊急・災害時における緊急車両の進入路及び避難経路を確保するとともに、良好な居住環境の整備を進めます。

また、2022年度より道路位置指定基準を改正し、位置指定道路を市に寄附採納ができるようにすることで、接道状況の悪い敷地の活用促進を図っていきます。

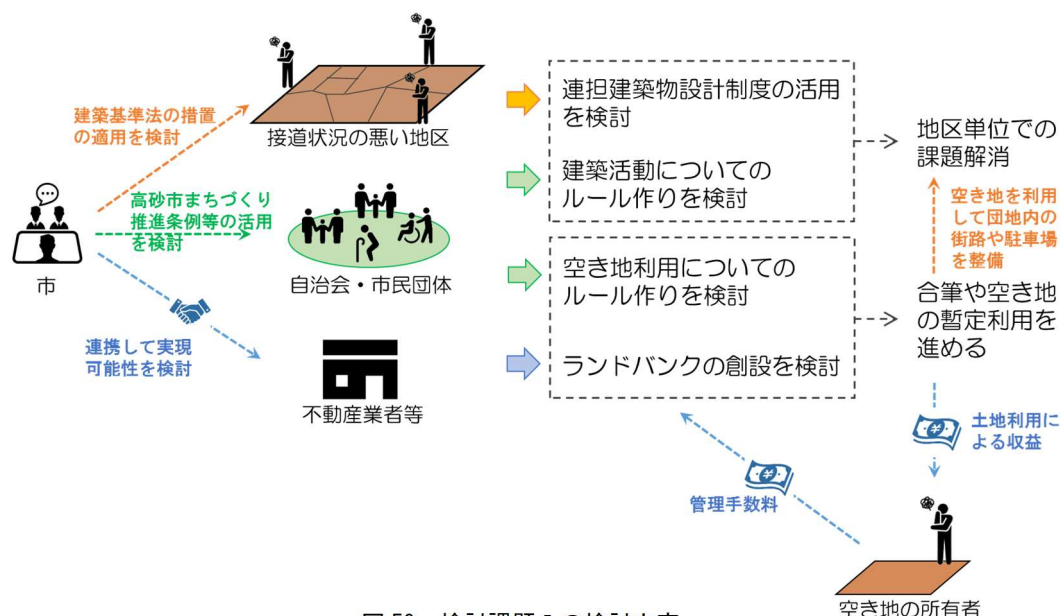


図59 検討課題Ⅰの検討内容

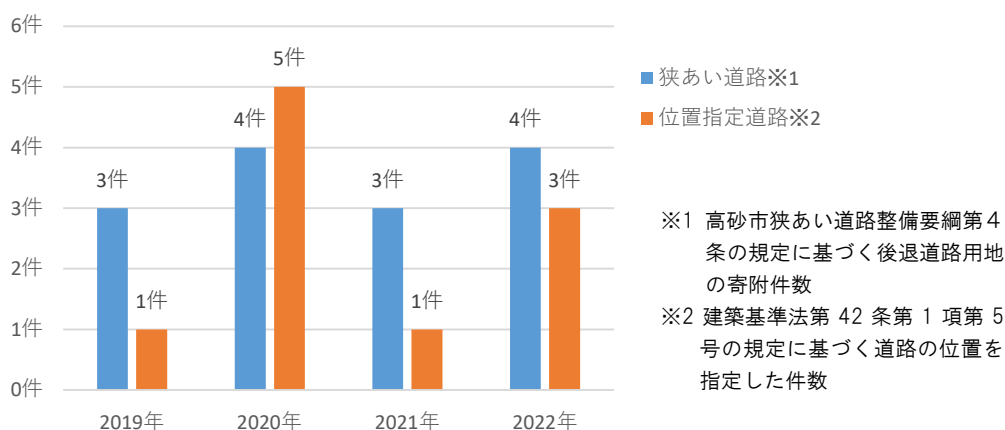


図59-1 狭あい道路後退用地寄附件数及び道路位置指定件数（2019年～2022年）

検討課題Ⅱ インスペクションを起点とする中古住宅流通促進体制の構築

インスペクションを促進し、その結果を基に中古住宅価格の査定、必要なリフォームの明示、リフォームに必要な費用を査定した上で、住宅カルテに記録する仕組みを構築できないかを検討します。中古住宅の再流通を促進するには、住宅の質を可視化することで、悪質な中古住宅を購入するリスクの低減を図ると同時に、費用を査定することで、住み替えや持ち家活用後の家計を可視化することが必要と考えられます。そのためには、インスペクションの促進が鍵を握りますが、現状、インスペクション活動の事業性はほとんどありません。まずはインスペクションを行う経済的メリットを用意する必要があることから、空き家バンクや現行の改修助成制度の活用に応じ、インスペクションを要件化できないかを検討します。

インスペクションが進めば、住宅ごとに必要なリフォームやリフォーム費用を含む価格を可視化できます。ただし、前述したように、空き家の所有者も借り手もリフォーム費用の負担を避ける傾向にあるため、まずは不動産業者がリフォームを行い、リフォーム費用を家賃に上乗せして長期間貸し出すことで費用の回収を行うという体制を整備できないかを検討します。具体的には「プラットホームの構築（図 60）」や「空き家バンクと移住・住み替え支援機構の連携による不動産業者がリフォームを実施しやすい環境の整備」が検討項目になります。空き家の再流通を促進するためのプラットホームを構築し、そのプラットホームを活用するメリットが周知されれば、インスペクションの要件化により、インスペクション活動の事業性向上を図ることができると考えられます。

インスペクションには一定の費用負担が生じることから、空き家バンクの登録や改修助成制度の要件とした場合には、活用への妨げになることが懸念されます。

インスペクションの認知向上と普及のため、平成 28 年 6 月 3 日に宅地建物取引業法が改正され、宅建業者に買主へのインスペクションの制度説明や調査結果の説明などが義務付けられました。

また、兵庫県では売買を予定している既存住宅について、一定の基準についての検査（ひょうごインスペクション）を実施する場合に費用の一部を補助しており、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指しています。

市においても、兵庫県が実施する補助事業や関連団体等が実施するセミナーなど、インスペクションに関する情報提供を行うことにより、高砂市内におけるインスペクションの普及向上を図ります。

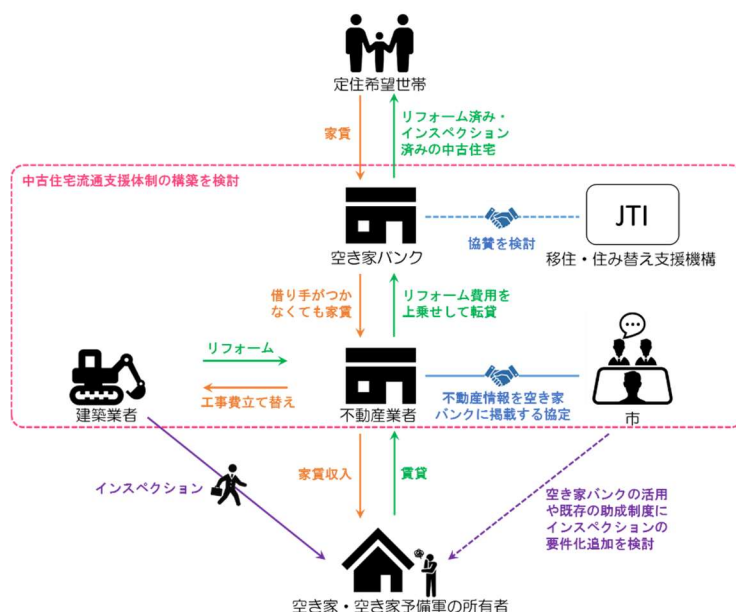


図 60 検討課題Ⅱの検討内容

検討課題Ⅲ 空き家の借り上げ社宅活用促進の実現可能性を把握

地元企業が利活用可能な空き家を社宅として借り上げをことを促進できないかを検討します。具体的には、地元企業が借り上げ社宅事業に着手する経済的メリットの有無や借り上げ社宅を運用する際の課題を把握した上で、促進の必要性の有無と促進施策の実現可能性を検討します。

なお、市内の事業所に対して行った社宅事業への着手意向に関するアンケート調査の結果によると、年間売り上げ額が1億円以上の企業の多くは市外から通勤する従業員を多く抱えており、その内46.7%の企業は家賃補助や社宅事業を実施していました（図61）。また、家賃補助や社宅事業を実施していない企業の44.2%が「支援策次第で家賃補助や社宅事業の実施を検討する意向がある」と回答していました（次頁図62）。加えて、戸建て空き家の借り上げ社宅活用が進むと、人口増加や空き家対策費用の節減といった財政効果が発生すると期待され、公的な財政支出よりも財政効果の方が大きい可能性があると考えられます（次頁図63）。

高砂市内の空き家を地元企業が社宅として活用する場合には、既の実施している「高砂市空き家活用支援事業」を利用することができます。

市がその活用の経費の一部を補助することにより、空き家ストックの有効活用の促進を図ります。

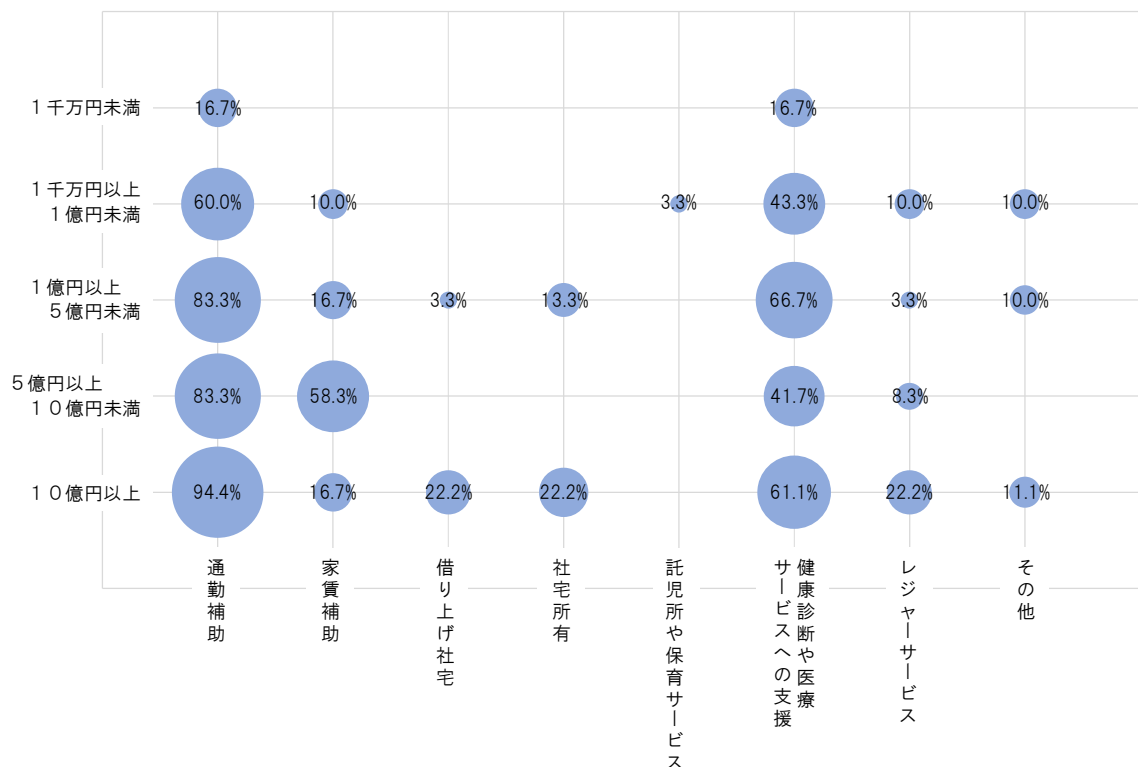


図61 昨年度の年間売り上げ額別福利厚生の実態

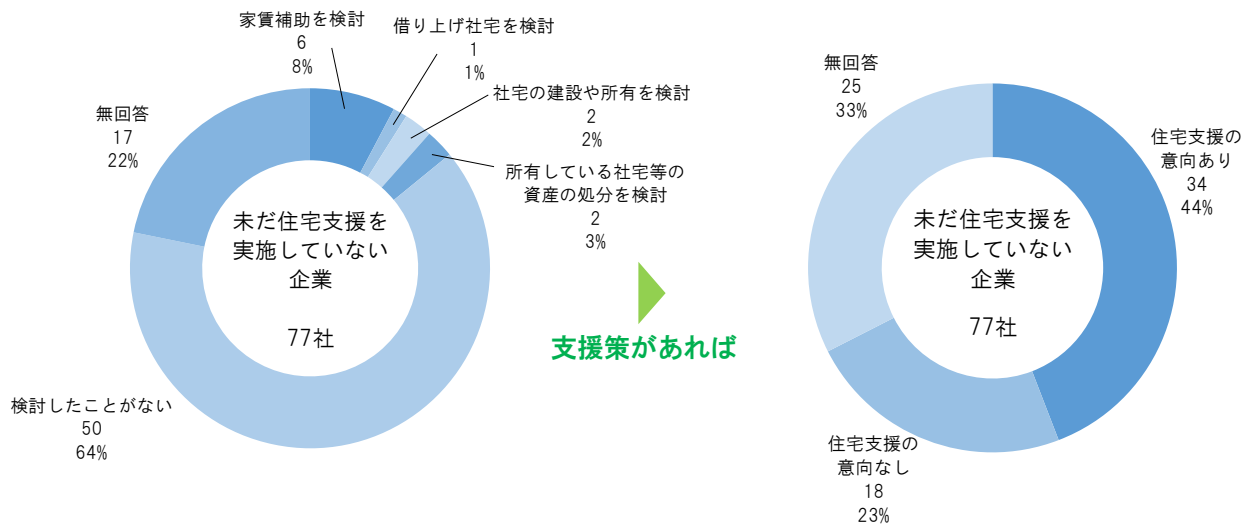


図 62 住宅支援（家賃補助や社宅事業）を実施していない企業の住宅支援事業着手意向

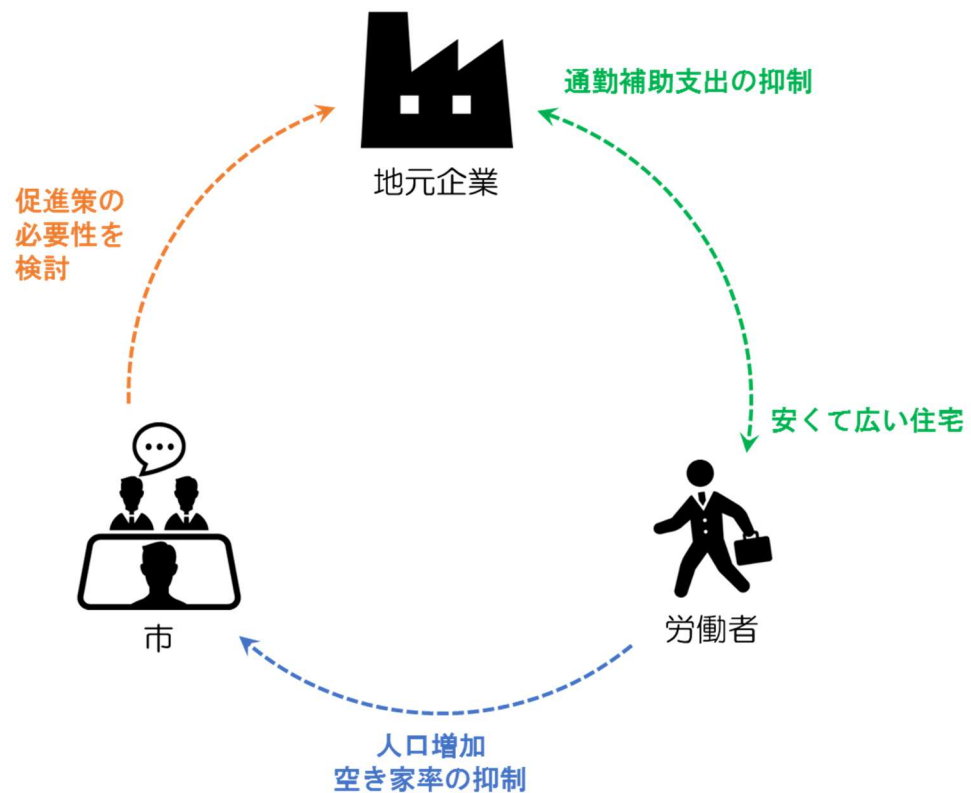


図 63 検討課題Ⅲの検討内容

検討課題Ⅳ 定住者へのサポート体制の構築

お試し居住や優良引越し業者との連携（斡旋）、引越し時の家財道具の預かりサービスを民間事業者ビジネスベースで実施してもらえるような体制を構築できないか検討します。お試し居住や引越し時の家財道具の預かりサービスについては、空き家バンクを充実させていく中で、ニーズの増大や担い手の確保を図っていくことが有効と考えられます。

優良引越し業者との連携（斡旋）については、こうした取り組みが既に事業化されているか否かを調査した上で、未だ事業化されていない場合は経済的に事業化するための条件を整理します（図 64）。

お試し居住については、市内の県営住宅において既に実施しており、県外に住んでいる方を対象に県営住宅に「お試し居住」として1～2年入居してもらうことで、定住の促進につなげます。

優良引越し業者については、2014年度より全日本トラック協会で「引越事業者優良認定制度」を実施しており、消費者に安全・安心な引越サービスを提供する事業者の情報を提供することで、市場においてサービス品質により選択される環境を創出し、品質向上を図っています。

引越し時の家財道具の預かりサービスについても多くの引越事業者で実施しており、誰でも利用できるサービスとして広く普及しています。

また、市内で新生活を始める新婚世帯に対しては、高砂市結婚新生活支援補助金として、住宅の購入費やリフォーム費用、住宅の家賃、引越し費用の一部を補助することで、若年世帯の定住促進を図ります。

（2023年度より事業開始、4件（8月31日時点））

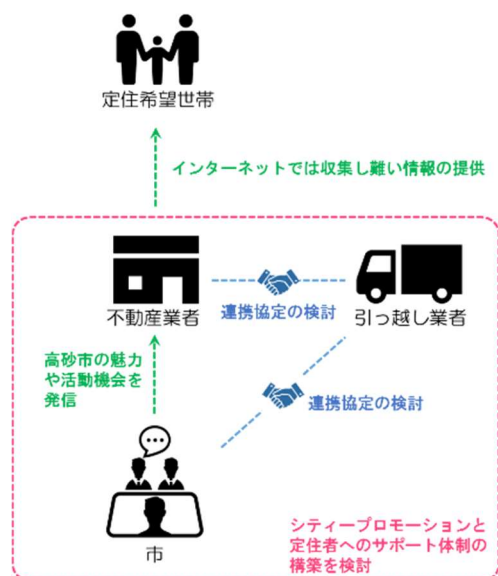


図 64 検討課題Ⅳ・Ⅴの検討内容

検討課題Ⅴ シティプロモーション

居住継続のしやすさを可視化して、定住世帯に向けて発信していく取り組みです。

既に市は多様な取り組みを行っているので、発信内容を整理した上で、不動産業者等と連携して定住候補世帯に情報を受け取ってもらう体制を整えることができないかを検討します（図 64）。

当初計画策定後、市ホームページやSNS等を活用し、市の魅力や行政情報を発信するとともに、市内大手企業や不動産業者、大学、商工会議所等に移住・定住施策について周知を行ってきました。今後も引き続き、SNSを含む全ての媒体を最大限活用し、効果的・効率的な情報の発信に取り組めます。



検討課題Ⅵ 災害時の避難経路の周知

有事の際に円滑に避難できる体制を整えるためには、各地区の避難経路を定めた上で、その内容を分かりやすく周知していくことが必要と考えられます。

播磨地域の臨海部には企業が集積しており、近隣自治体との通勤者の往来が多いことから、災害時には帰宅困難者が発生する可能性があると考えられます。こうした就労者の中には高砂市民以外の方も多くいるので、広報誌などの既存の広報媒体で避難情報を伝えるには限界があります。また、こうした世代の多くはスマートフォンなどのデジタルデバイス^(注 33)で情報を収集する傾向にあることから、「避難先情報の電子データ公開」の取り組みをより周知していくことが有効と考えられます。そのため、こうした情報伝達体制の構築ができないか検討します。

当初計画策定後、災害時の避難については、防災アプリ「全国避難所ガイド」を活用することで、スマートフォンやタブレット端末で高砂市ハザードマップの情報を確認でき、外出時には、滞在地の避難情報や気象情報等の防災情報、ハザードマップ情報が入手できるため、適切な避難行動が可能となりました。今後も、より多くの人に防災アプリを活用してもらえるよう、周知に取り組むとともに、その他の情報伝達体制の構築についても検討を進めます。

注 33. コンピュータに接続して使用するあらゆるデジタル製品の総称。

検討課題Ⅶ 新たな住宅セーフティネット制度活用による世帯タイプ多様化への対応

空き家を活用して公営住宅のような低家賃の賃貸住宅を供給する（家賃補助を行う）取り組みを検討します。その上で、最低居住面積水準を満たしていない世帯の住み替えを支援することで、木造市営住宅居住世帯の移転を進めつつ世帯タイプの多様化に対応する方策を検討します。

高砂市内の空き家を活用し、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として活用する場合には、既に実施している「高砂市空き家活用支援事業」を利用することができます。

市がその活用の経費の一部を補助することにより、空き家ストックの有効活用の促進と住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ります。

また、国や兵庫県においても、空き家等の既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする民間事業者等に対して、改修工事に係る費用の一部を補助しています。

4-2 検討課題の対応スキーム

最後に、計画期間内における各検討課題の具体的な取り組みを整理します（図 65）。

検討課題Ⅰについては、まずモデル地区を決めて、モデル地区内で街区再編の方針を検討する必要があります。その後、高砂市まちづくり推進条例等を活用しながら、空き地の暫定活用や土地の合筆、狭あい道路の拡幅に有効な方策を検討します。その際に、ランドバンクのような支援組織が必要になった場合は、ランドバンクの創設を検討します。また、市の事業である「高砂市狭あい道路整備事業」を活用するとともに、位置指定道路の寄附採納を進めるなど、様々な取り組みで課題を解決できないか検討します。

検討課題Ⅱ・Ⅳ・Ⅴについては、民間事業者との協力体制を構築する必要があることから、民間事業者への実態調査や研究会の発足・運営を通して、協力体制の構築に必要な条件を整理します。その上で、各条件の実現可能性や実現方法を検討し、計画期間内でのプラットフォーム構築を目指します。また、既に実施している県・市の施策や民間事業者のサービスの活用や周知を図ることや「高砂市結婚新生活支援補助金」による若年世帯の定住促進などによって、課題を解決できないか検討します。

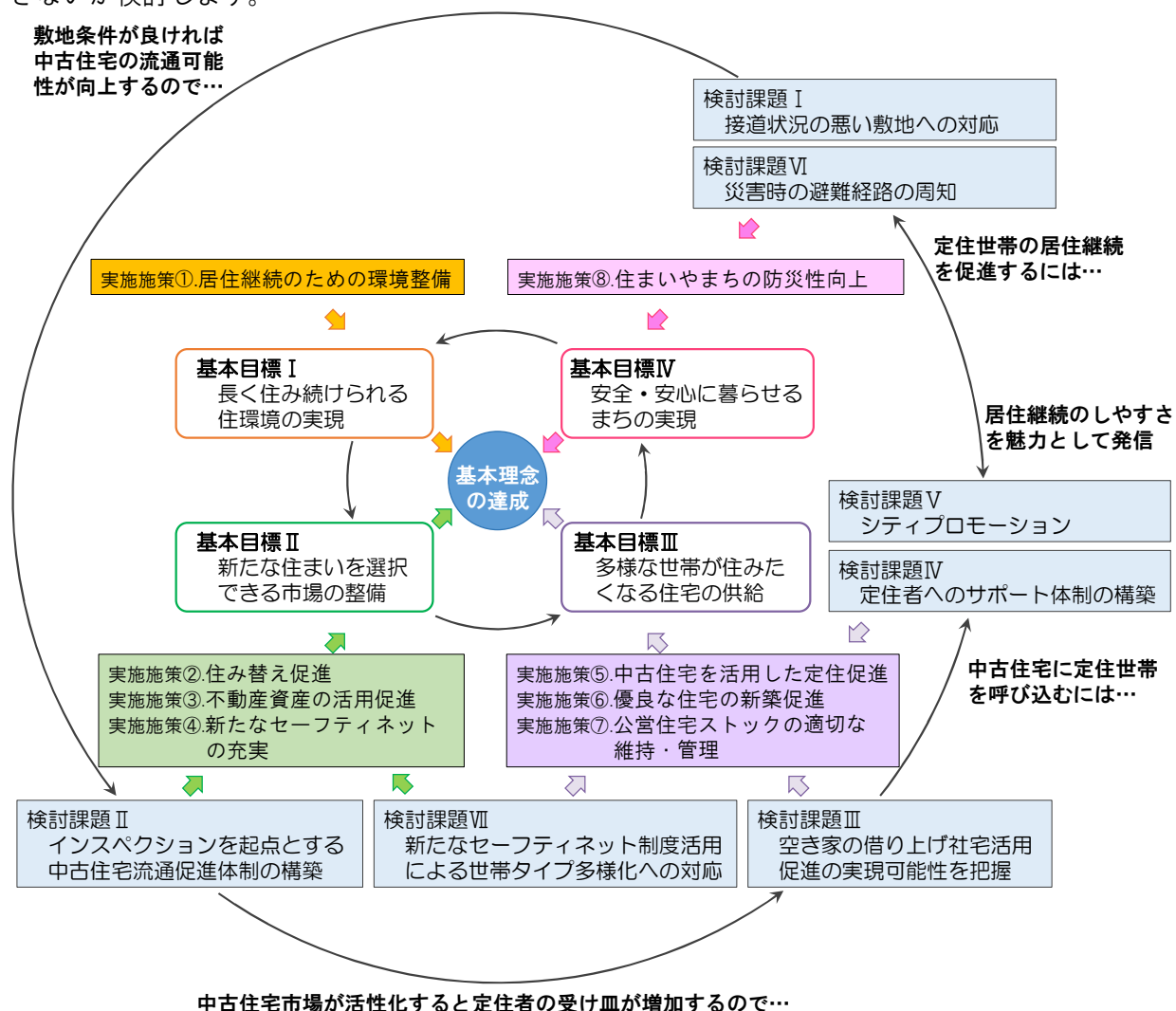


図 65 検討課題と基本理念・基本目標の関連



検討課題Ⅲについては、企業側の社宅活用意向や活用可能な中古住宅の状況を把握した上で、社宅活用促進に必要な取り組みを整理します。なお、この取り組みが実現に至った場合、その経済的メリットを周知することで、需要の拡大を図ることが可能と期待されます。そのため、空き家の借り上げ社宅化の需要がある場合は、モデルケースの創出とそのPRの実施を検討します。また、既に実施している「高砂市空き家活用支援事業」による空き家の有効活用することで課題を解決できないか検討します。

一方、検討課題Ⅵ・Ⅶについては、市が主体的に検討する課題なので、庁内での検討グループを発足する中で、その実現可能性や実施を検討していきます。

本計画に基づき（PLAN）、これらの取り組みを随時進めていき（DO）、中間見直し時点と計画期間終了時点に実施状況や妥当性、実現可能性を評価します（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）、各検討課題の解消に向けたスキームを修正します（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、各検討課題の解消を起点に基本理念の実現を目指します（図66）。

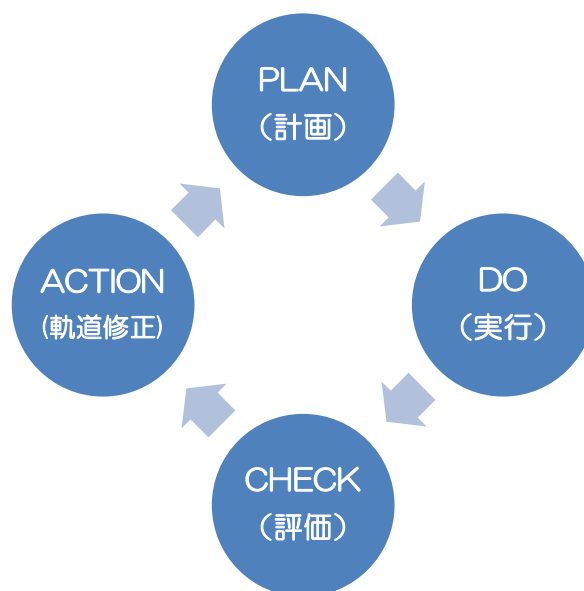


図 66 取り組みのPDCAサイクル

第 5 章 マンションの管理適正化に向けた対応



5-1 マンション管理適正化推進計画の主旨と背景

(1) 計画の主旨と背景

マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都心部を中心に全国的に普及している重要な居住形態の一つです。

一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で多くの課題があります。

今後、建築後相当の期間が経過したマンションが、急激に増加していくことが想定されますが、適切な修繕がされないまま放置されると、居住環境の低下だけでなく、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下といった深刻な問題も引き起こす可能性があります。

このような背景から、マンションの管理の適正化の推進のため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「法」という。）が令和2年6月24日に改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が図られています。

本市においても、今後、高経年マンションが増加することが想定されることから、マンションの管理の適正化を推進するため、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、「高砂市マンション管理適正化推進計画」を策定します。

(2) 計画期間

計画期間は、高砂市住生活基本計画の計画期間に合わせ、2024年度から2028年度までの5年間とします。

5-2 高砂市のマンションの現状と課題

(1) 実態調査の実施

高砂市においては、2023 年に区域内のマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しました。調査対象、主な調査項目及び調査方法は以下のとおりです。

表 高砂市分譲マンション実態調査概要

調査対象	高砂市の区域内に所在する居住用の区分所有物	
主な調査項目	マンションの建物概要	竣工時期、戸数、階数、棟数、設備、構造等
	管理組合の状況や管理	管理組合の運営状況、総会開催の有無及び年間当たりの回数、管理規約の有無等
	建物の修繕	修繕積立金の徴収状況、長期修繕計画の有無、大規模修繕工事の実施状況等
	その他	マンション管理の課題等
調査方法	当該区分所有物の管理組合あてに調査票を郵送	
調査期間	2023 年 6 月～2023 年 7 月	

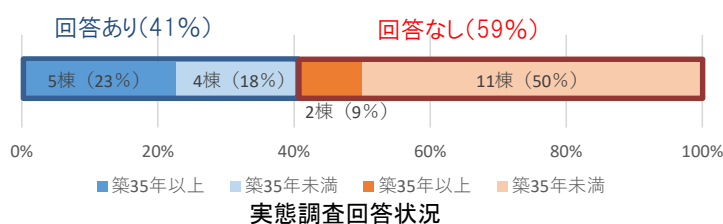
今後も計画期間内に1度程度を目安に、実態調査を行うこととします。

(2) 現状と課題

① 高砂市分譲マンション実態調査の回答状況

市内のマンションは 2023 年 6 月時点で 22 棟あります。また、市内マンションの管理組合に対する実態調査の回答数は、9 棟で、管理状況の把握ができています。マンションは全体の約 4 割となっています。

また、築年数が長いマンションほど回答率が高い傾向です。

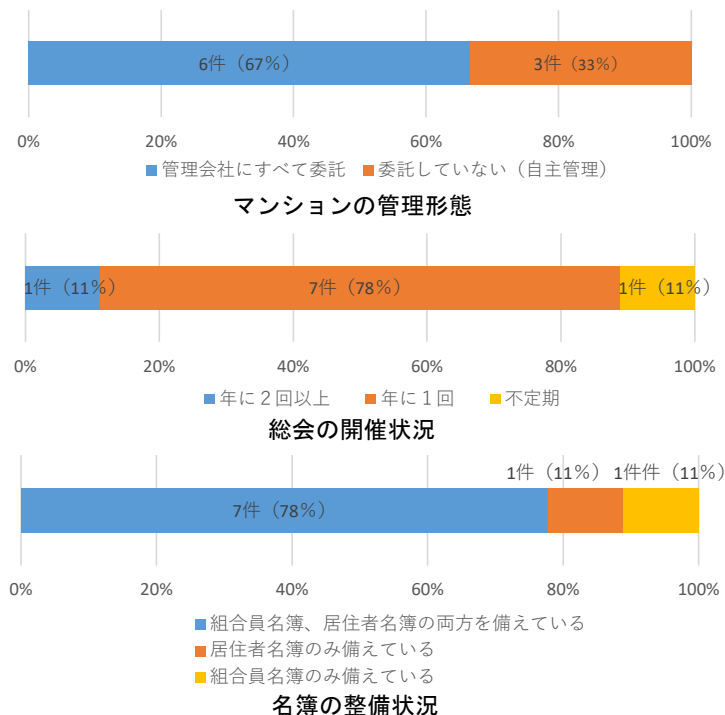


② 管理組合の運営

マンション管理の全部または一部について「管理会社にすべて委託」している組合が全体の約7割となっている一方、「委託していない（自主管理）」の組合が約3割となっています。

また、管理組合の総会は全てのマンションで実施されており、約9割の管理組合では年に1回以上実施されています。

その他、組合員名簿と居住者名簿の両方を備えている管理組合は全体の約8割となっています。



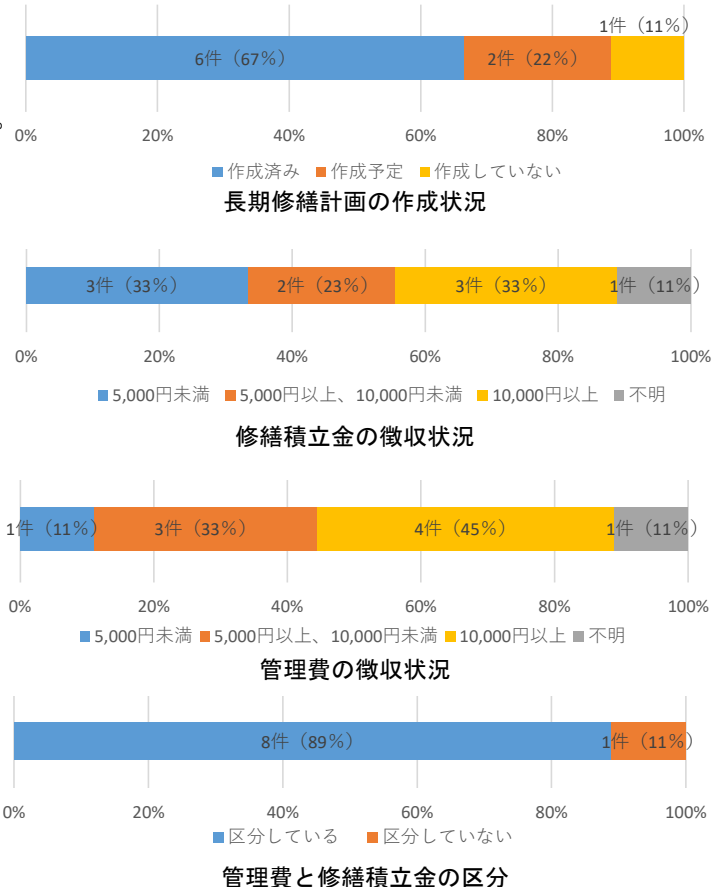
③ 長期修繕計画と修繕積立金・管理費

長期修繕計画を作成済みの管理組合は全体の約7割となっており、未作成の管理組合の約7割も作成を予定しています。

修繕積立金は全ての管理組合で徴収されており、最も多い価格帯は5,000円未満と10,000円以上で、それぞれ全体の約3割の管理組合が該当します。

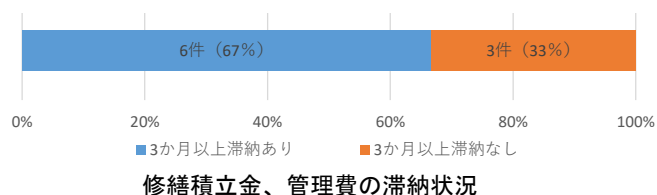
管理費は全ての管理組合で徴収されており、最も多い価格帯は10,000円以上で、全体の約5割の管理組合が該当します。

管理費と修繕積立金の区分経理をしている管理組合は、全体の約9割となっています。



④ 修繕積立金・管理費の滞納

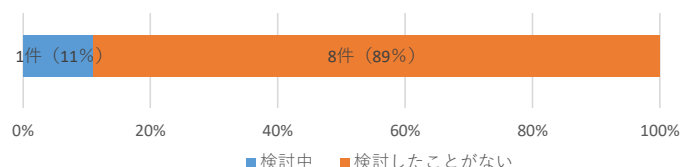
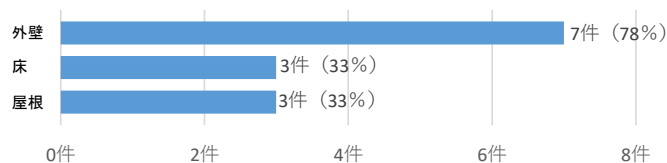
修繕積立金・管理費について、3か月以上滞納している住戸があるマンションは全体の約7割となっています。



⑤ 大規模修繕工事と建て替え

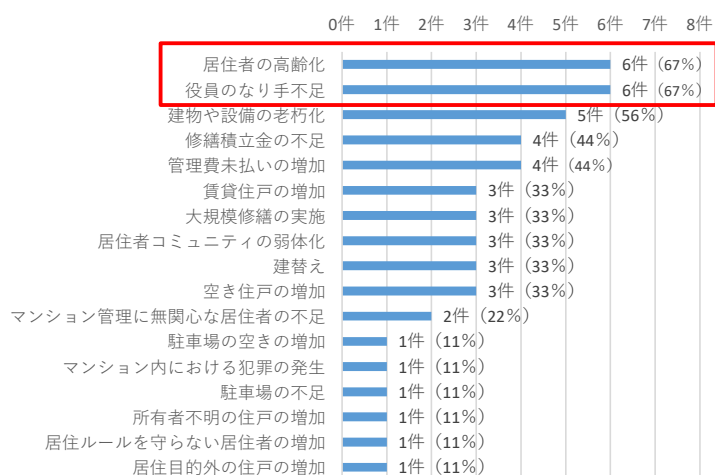
大規模修繕工事について、外壁は約8割のマンションで実施したことがあり、床および屋根は約3割のマンションで実施されています。

建て替えについては、1件のみ検討中で、他のマンションでは検討したことがないという結果でした。



⑥ マンション管理の課題

マンションを管理する上での将来の不安で最も多いのは、「居住者の高齢化」、「役員へのなり手不足」であり、全体の約7割となっています。次いで、「建物や設備の老朽化」が約6割、「修繕積立金の不足」、「管理費未払いの増加」が約4割となっています。





5-3 マンション管理適正化の推進を図るための目標及び施策

(1) マンション管理の適正化に関する目標

本市の区域内におけるマンションは 22 棟で約 1,000 戸あり、そのうち築 35 年を超える高経年マンションは、7 棟で約 160 戸と推計されます。5 年後には 13 棟で約 730 戸、10 年後には 15 棟で約 800 戸と、今後、高経年のマンションの急増が予想されますが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し、適正な管理を促進することが重要です。

本計画では、次の目標を設定し、マンションの管理適正化を推進します。

【目標】管理計画認定制度の活用による管理水準の向上

2022 年度から都道府県等は分譲マンションの管理組合が作成した管理計画に対する認定を行うことができるようになりました。

管理計画認定制度の運用により、分譲マンションの管理水準の維持向上を促進するとともに、適切な管理に向けた管理組合の自主的な取組を誘導することが期待できます。

また、管理計画の認定により、次のようなメリットがあります。

- ・マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）の活用
- ・住宅金融支援機構の「フラット 35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げ
- ・区分所有者の管理への意識向上及び管理水準の維持向上
- ・マンションの市場価値の向上
- ・マンションが立地している地域価値の維持向上

以上より、管理計画認定制度の活用による管理水準の向上を図るため、管理組合に対して情報提供等を実施し、管理計画の認定の申請を促します。

(2) マンション管理の適正化を図るための施策

マンション管理の適正化を図るための施策として、下記の施策に取り組みます。

① マンション管理計画認定制度の運用による適正管理の促進

市内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、法律に基づき、管理計画の認定事務を実施します。

また、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、管理計画の認定制度等について、市の窓口・広報誌やホームページ等を通じて普及・啓発を進めます。

② マンションの管理状況の把握

マンションが適切な管理・修繕がされていない管理不全マンションとなることを防ぐためには、マンション管理の実態を定期的に把握することが必要です。

今後も定期的に管理組合に対するアンケート調査を実施するとともに、調査への回答がない管理組合に対しては、管理会社への協力依頼や現地訪問など、より多くのマンションの管理状況を把握できるよう努めます。

③ 管理不全マンションに対する助言、指導等の実施

管理不全マンションは、居住者や近隣住民の安全性、周辺住環境の低下など、大きな問題を引き起こす可能性があり、できるだけ速やかに改善されるよう、積極的な働きかけが求められます。

管理不全のマンションや将来的な管理不全が懸念されるマンションについて、適切な修繕、管理がされるよう、法律に基づき、助言、指導等を行います。

(3) 高砂市マンション管理適正化指針

マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、マンションの適正管理の基本的な考え方及び市が法に基づき管理組合の管理者等に対して、助言・指導等を行う場合の判断基準の目安と管理計画の認定基準を示したものです。

法第3条の2第2項第4号に基づく高砂市マンション管理適正化指針は、国がマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に定めるマンション管理適正化指針と同様の内容とします。

第6章 参考資料

参考資料 1 用語等の解説

本文の初出ページ順に記載しています。

注 1 空き家

住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅のうち、二次的住宅（別荘、その他）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅を指します。本計画においてもこの定義で空き家を捉えます。

注 2 世帯数が 20% 近く減少すると仮定すると

社人研によると、人口減少に伴い、2023 年をピークに世帯数も減少すると予測されています。

注 3 オープンスペース

都市において公園や緑地、街路、敷地の空地部分などの建築物で覆われていない空間の総称を指します。

注 4 1 人当たりの財政負担額と人口密度

国土交通省によると、住民 1 人当たりの財政支出額は人口密度の低い地域ほど高い傾向にあります。このことから、空き家が増加し、人口密度が低下すると、市の財政効率が悪化すると予想されます（詳細は図 35 をご参照下さい）。

注 5 住生活基本法

国民の安全・安心な住宅を十分に供給することを目的とした我が国の住宅政策の指針となる法律です。従来の住宅建設計画法に代わり制定されました。

注 6 核家族

家族の形態の一つ。「夫婦のみ」「夫婦と子」「ひとり親と子」のいずれかを指します。

注 7 市街化区域

すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（都市計画法による定義）

注 8 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域（都市計画法による定義）

注 9 ファミリー借家世帯の推計

平成 22 年国勢調査及び平成 27 年国勢調査から高砂市・加古川市・姫路市在住の借家に居住する核家族世帯の数を把握し、その差から持ち家を購入した核家族世帯数（平成 25 年住宅・土地統計調査）を差し引くことで、2010 年から 2015 年の 5 年間で新たにファミリー借家世帯に仲間入りをした世帯の数を推計しました。

注 10 ファミリー向け借家

住生活基本計画には 3 人世帯向けの誘導居住面積水準（一般型）が 100 m²と記載されています。そのため、本計画では 100 m²以上の借家をファミリー向け借家と記載します。

注 11 家賃の予測式推定

大手賃貸住宅情報サイトから 2018 年 1 月 9 日時点のデータを把握し、そのデータを基に予測式を推定しました。予測式はヘドニック法によって推定しました。推定した予測式に、市内の全住宅の登記簿情報を代入し、各住宅が賃しに出された場合の家賃水準を算出しました。なお、



この結果は、不動産鑑定等によるものではないため、実際に取引する際の価格とは異なる可能性があります。

注 12 ボトルネック

物事が円滑に進行しない場合における遅延の原因を指します。

注 13 減損会計

資産の収益性が低下して投資の回収が見込めない場合に、帳簿価額にその価値の下落を反映させる手続きを指します。

注 14 接道義務

建築基準法に定められた条件を満たす道路に 2 メートル以上接していない敷地で、建築行為を行うことは原則的にできません。

注 15 インспекション

住宅の構造や管理状況等の診断を指します。

注 16 住教育

住宅の質の良し悪しや業者選定・契約手続きにおいて留意すべき情報、行政機関による支援施策、必要な手続きなどの情報に関する教育を指します。

注 17 シビックプライド

都市に対する市民の誇りを指します。自分自身が都市を構成する一員との自覚は、都市をより良い場所にするための取り組みに主体的に関わろうとする意識に繋がると期待されます。

注 18 ライフサイクル CO₂

建築物の建設などに伴い発生する二酸化炭素（CO₂）の排出量を指します。建築の寿命が延びると、1 年当たりの CO₂ 排出量は減少する傾向にあります。

注 19 住宅すごろく

生涯の住まいの変遷をすごろくに例えた語句です。「都会の单身アパート暮らし」に始まり、結婚して「ファミリータイプの賃貸マンション」に移り、「分譲マンションを購入」、「マンションを転売して郊外に庭付き一戸建を購入」でゴールとされています。

注 20 ライフステージ

就職や結婚、育児、退職など、家族の年齢構成や人員数の変化等による人生における段階のことを指します。

注 21 住宅確保要配慮世帯

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯など民間の市場機能の中だけでは住宅の確保が困難な人を指します（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による）。

注 22 住宅セーフティネット

住宅確保要配慮世帯が公平に適切な住宅を確保できるための社会的な仕組みを表す概念を指します。

注 23 プラットホーム

施策の実施体制を指します。

注 24 アフォードブルな住宅

経済的に無理なく取得・賃貸借可能な金額の住宅を指します。

注 25 シティプロモーション

市の知名度や地域イメージを高めるため、高砂市の魅力等を積極的に市内外に発信していく活動のことを指します。

注 26 長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するため、劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画等の措置が講じられた住宅のことを指します。

注 27 居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住生活基本計画（全国計画）に定めている住宅の広さに関する水準を指します。健康で文化的な住生活の基礎としてすべての世帯が確保すべき「最低居住面積水準」と、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる「都市型誘導居住面積水準（都市部とその周辺の共同住宅を想定）」及び「一般型誘導居住面積水準（郊外や地方の戸建住宅を想定）」があります。

		単身者	2人以上の世帯
最低居住面積水準		25 ㎡	10 ㎡×世帯人数+10 ㎡
誘導居住面積水準	都市型（共同住宅想定）	40 ㎡	20 ㎡×世帯人数+15 ㎡
	一般型（戸建住宅想定）	55 ㎡	25 ㎡×世帯人数+25 ㎡

なお、2人以上の世帯の内、世帯に10歳未満の者が含まれる場合や4人を超える場合には上記面積の一部が控除されます。

注 28 旧耐震の基準

1981年5月31日まで適用された建築基準法の基準を指します。同年6月1日から見直しが行われた耐震基準が施行されています。

注 29 ターミナルケア

終末期における医療及び看護のことを指します。高砂市民病院ではがん患者を対象にターミナルケアを実施しています。

注 30 ランドバンク

合筆などの支援を目的に空き地を取得し、転売・転貸する団体を指します。

注 31 高砂市まちづくり推進条例

計画的な土地利用及び地区の住民参画と協働によるまちづくりの推進に関し基本となる事項を定めた条例。

注 32 全国避難所ガイド

全国の自治体が定めた災害時の避難所や避難場所を収録したナビゲーションアプリ。現在地周辺の避難所を検索して、道順を案内する機能が備わっています。

注 33 デジタルデバイス

コンピュータに接続して使用するあらゆるデジタル製品の総称。



注 34 SDGs

人類がこの地球で暮らし続けていくために、2030 年までに達成すべき目標であり、持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)を指します。

注 35 新型コロナウイルス感染症

2019 年に中国武漢市で発見され、全世界に感染拡大しました。ヒトからヒトへの伝播は咳や飛沫を介して起こり、特に、密閉・密集・密接（三密）の空間での感染拡大が頻繁に確認されています。

注 36 脱炭素社会

地球温暖化・気候変動の原因となる温室効果ガスのうち、最も排出量の多い二酸化炭素(CO2)について、実質的な排出量ゼロを達成している社会を指します。

注 37 南海トラフ地震

フィリピン海プレートとユーラシアプレートの境界で、100～150 年周期で発生している地震であり、前回発生後 70 年以上が経過していることから、次の南海トラフ地震発生の可能性が高まっています。南海トラフ地震では、西日本～東日本の太平洋側で最大震度 7 の強い揺れや 10m を超える大津波が予想されており、広範囲に大きな被害が想定されています。

注 38 テレワーク

「tele＝離れたところで」と「work＝働く」を合わせた言葉で、所属オフィスから離れたところに居ながら、通信ネットワークを活用することにより、あたかも所属オフィス内で勤務しているような作業環境にある勤務形態を指します。

注 39 マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 2 条第 1 号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）を指します。

参考資料2 市民アンケート結果の概要と単純集計結果

1 調査の目的・概要

住生活基本計画の策定に関連し、本市の住宅政策を検討するための基礎資料として、住まいに関する実態や今後の住まい方の意向等に関するアンケート調査を実施しました。

調査対象	住民基本台帳からの無作為抽出による 20 歳以上の市民 2,000 名（世帯主）
調査時期	2018 年 1 月（1/10 発送、1/26 投函締切）
回収結果	調査票配布数：2,000 通（うち未着 10 通）、回収数：932 票（46.8%）
調査内容	回答者の属性、住まいの概要など／現在の住まいに居住することになったきっかけと決め手について／住まいのリフォームについて／将来の住まいについて／高齢期の住まいについて

2 調査結果（要旨）

○住宅・住環境についての不満度は 2 割弱

- ・住宅（建物）に対する不満度（やや不満と不満の計）、住環境（立地）に対する不満度はいずれも 2 割弱。
- ・現在の住まいに住み替えたきっかけとしては、「子どもの成長」、「実家からの独立」、「仕事の都合」が多いという結果でした。また、選定の決め手は「通勤・通学のしやすさ」が多いという結果でした。

○4 割がリフォーム済。未実施の方の 3 割が今後予定。

- ・4 割の世帯がリフォームを実施しており、実施していない世帯の 3 割が実施を予定（又は希望）しています。
- ・リフォーム工事の内容としては「外壁や屋根」、「台所・浴室・トイレなどの水回り」、「クロスなどの内装」が多いという結果でした。
- ・リフォームを実施しない理由としては「手持ちの資金に余裕がない」が多いという結果でした。（今の住まいに満足しているので不要、を除く）。

○将来（概ね 10 年後）も「今の場所に住み続けている」が 8 割強

- ・将来も「今の場所に住み続けている」とする世帯が 8 割を超えています。また、世帯主の年齢が高いほど割合が高く、定住意向が強い傾向にありました。
- ・住み続ける理由は「気に入っている」、「必要がない」が多いという結果でした。
- ・将来、もし住み替えが必要になったとした場合、そのきっかけとして考えられるのは「住宅の老朽化」が最も多いという結果でした。また、住み替え時に重視することとしては、「生活利便性」、「価格」、「安全性」が多いという結果でした。住み替え希望先は、住宅タイプでは持家戸建が 5 割、分譲マンションが 1 割、エリアでは積極的な市外転出希望は 1 割弱という結果でした。

○高齢期（概ね定年退職後）の住まいについては 5 割弱が「子どもなど親族の近く」を希望

- ・高齢期の住まいについては、5 割弱が「子どもなど親族の近く」を希望しており、次いで「単身または夫婦」が 4 割弱、「生活支援サービスがあるところ」が 3 割弱、「親族と同居」が 2 割弱という結果でした。

○将来的に、現在の住まいは「親族への譲渡」が 6 割。

- ・高齢期に住み替えなどをして現在の住まいが空き家となってしまった場合の活用策として、譲渡が 6 割、売却が 3 割、特に考えていない方が 2 割、賃貸が 1 割という結果でした。
- ・積極的な空き家活用に必要な支援策としては、「現状のまま買い取り」が 4 割、「相談窓口があれば活用検討」が 2 割強、「家賃保証があれば賃貸」「リフォーム支援があれば賃貸活用」が 2 割弱という結果でした。

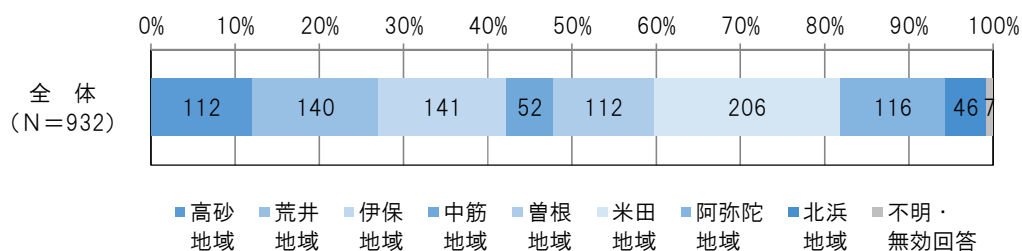
3 集計結果

(1) 回答者の属性、住まいの概要など

問1 自身と同居しているご家族について

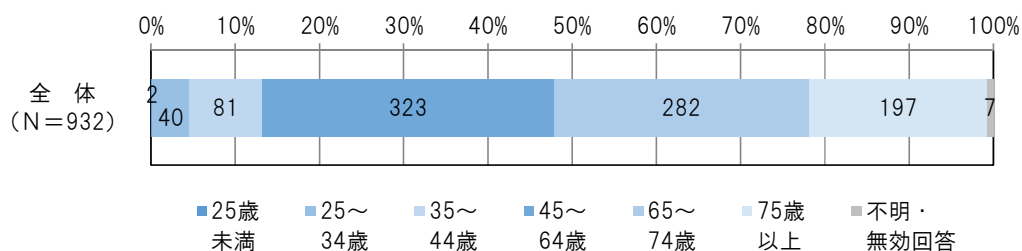
ア) 住まいの地域 (単数回答)

米田地域が約2割と最も多く、高砂地域、荒井地域、伊保地域、曾根地域、阿弥陀地域がそれぞれ1割強程度を占めています。



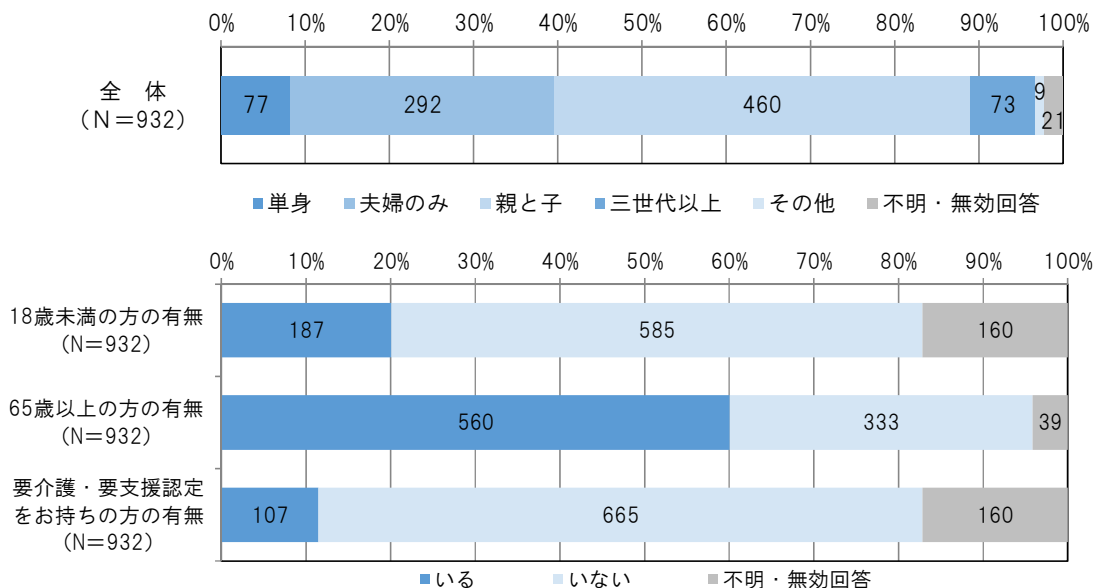
イ) 世帯主の年齢 (単数回答)

45～64歳と65～74歳がそれぞれ3割程度、75歳以上が約2割を占めています。



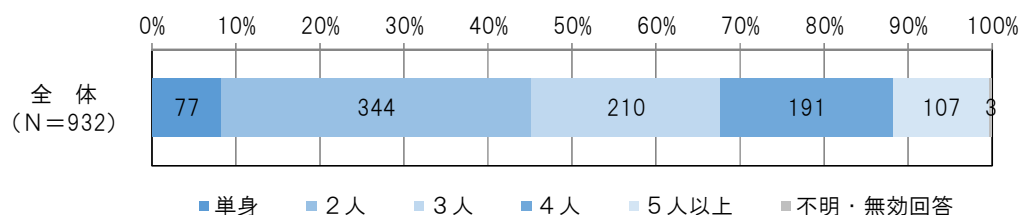
ウ) 家族構成 (単数回答)

親と子の世帯が約半数、夫婦のみ世帯が約3割を占めています。



エ) 家族人数 (単数回答)

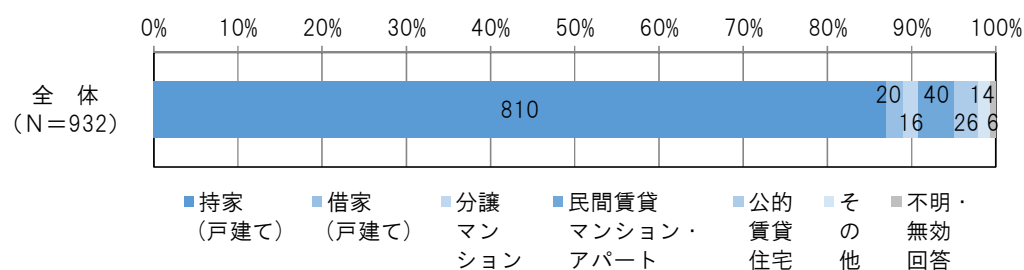
2人世帯が最も多く、次いで3人世帯と4人世帯が同程度という結果でした。



問2 現在の住まいについて

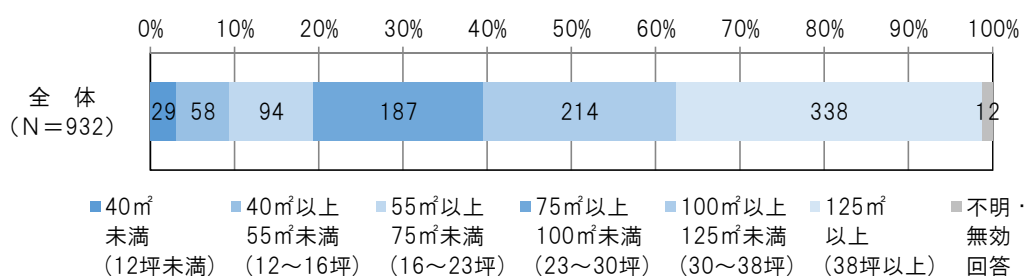
カ) 住まいの種類 (単数回答)

持家(戸建て)が9割近くを占めています。



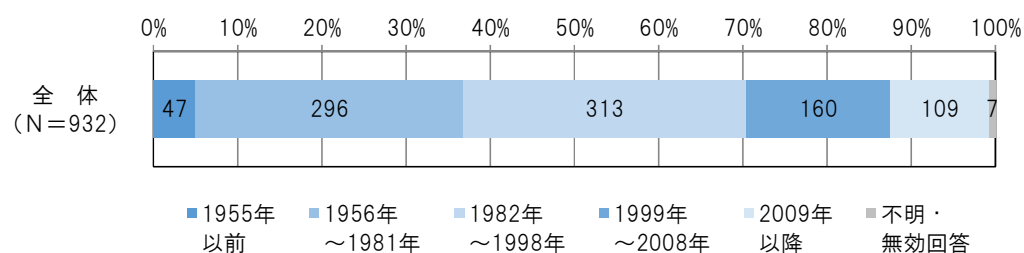
キ) 住まいの広さ (単数回答)

125㎡以上が4割近くを占め最も多く、次いで100㎡以上125㎡未満と75㎡以上100㎡未満がそれぞれ2割程度を占めています。



ク) 建築時期 (単数回答)

1956年～1981年と1982年～1998年がそれぞれ3割程度を占め、1999年～2008年が2割弱を占めています。

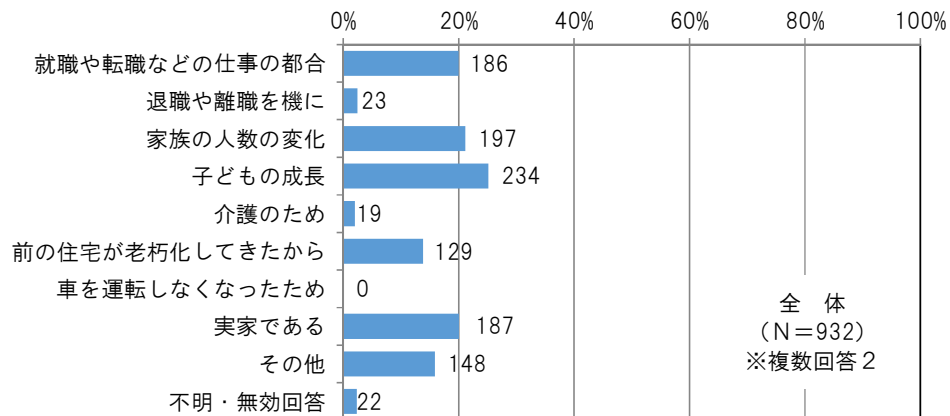




(2) 現在の住まいに居住することになったきっかけと決め手について

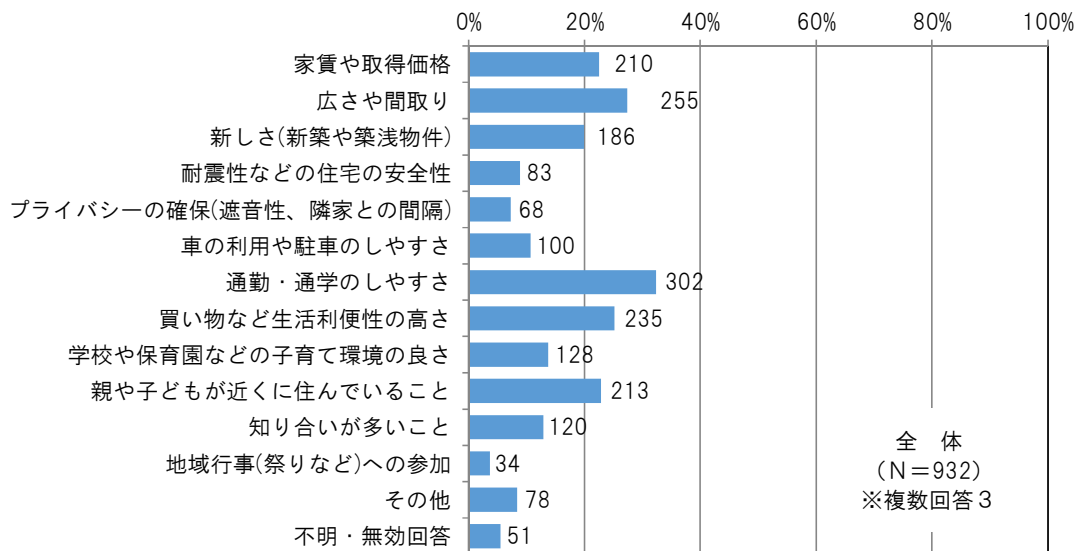
問3 現在の住まいになった大きな「きっかけ」 (複数回答：2つまで)

子どもの成長が最も多いほか、家族の人数の変化、実家である、仕事の都合、前の住宅の老朽化などが主なきっかけとして挙がっています。



問4 現在の住まいになった大きな「決め手」 (複数回答：3つまで)

通勤・通学のしやすさが最も多いほか、広さや間取り、生活利便性の高さ、親や子どもの近くであること、家賃・取得価格、新しさなどが主な決め手（重視する点）として挙がっています。

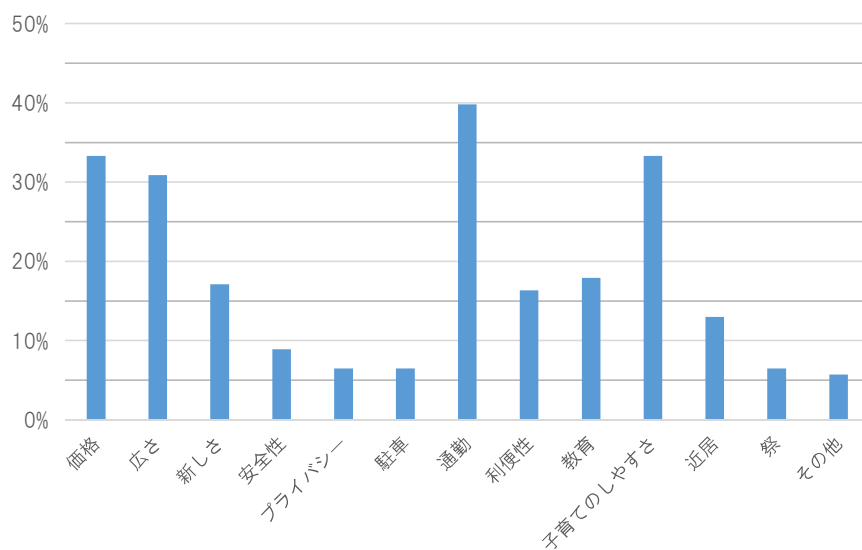


注) 実家住まいの方は、住み続けるにあたり重視している点として回答

＜45 歳未満＞

(N=123)

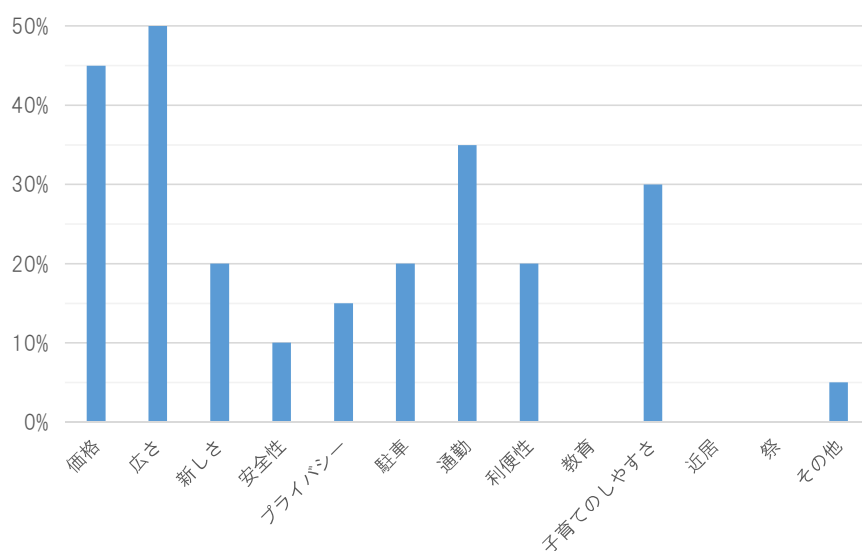
本編・図 15



＜若い単身・夫婦世帯＞

(N=21)

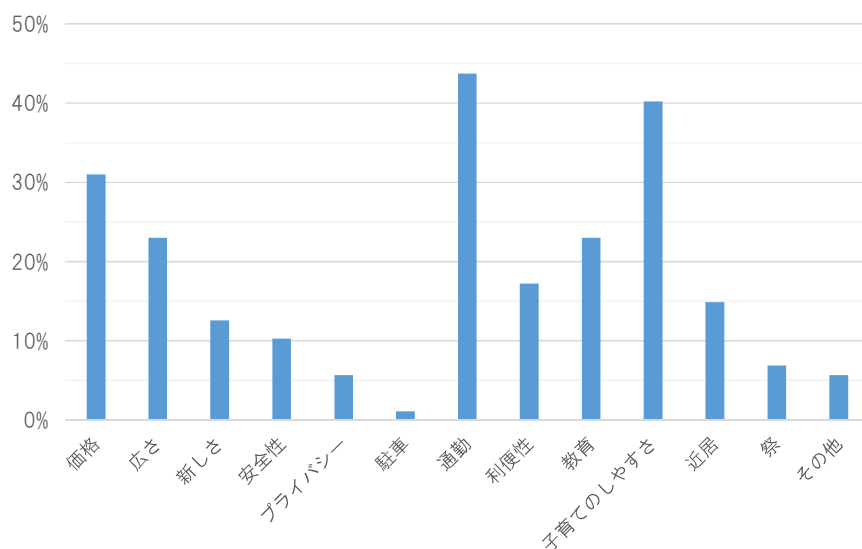
本編・図 16



＜若い核家族世帯＞

(N=82)

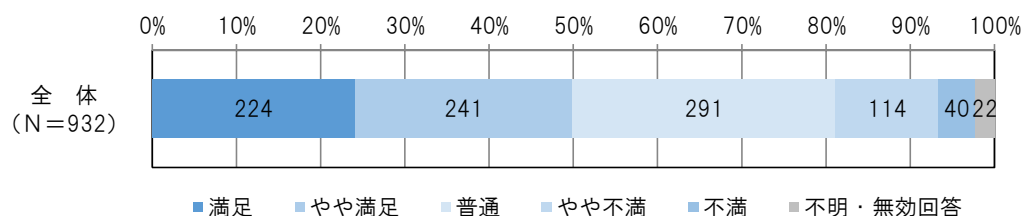
本編・図 17



問5 現在の住まいの満足度

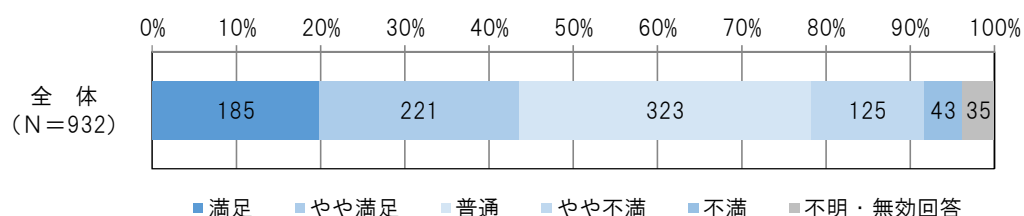
ア) 立地 (単数回答)

満足、やや満足を含わせると半数を占めています。



イ) 建物 (単数回答)

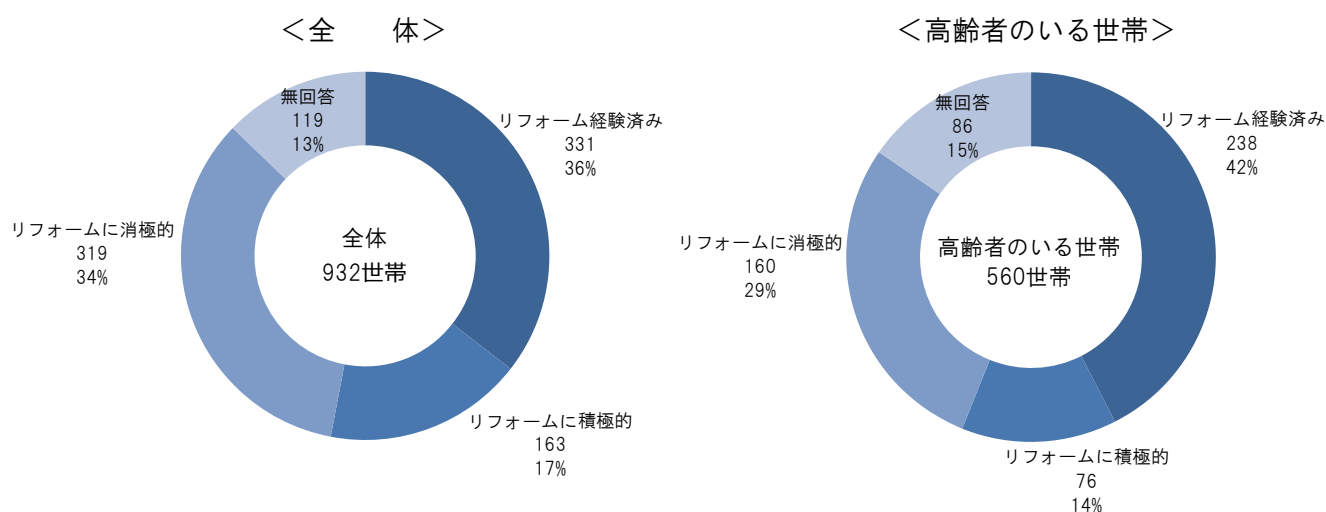
満足、やや満足を含寄せた割合は4割強という結果でした。



(3) 住まいのリフォームについて

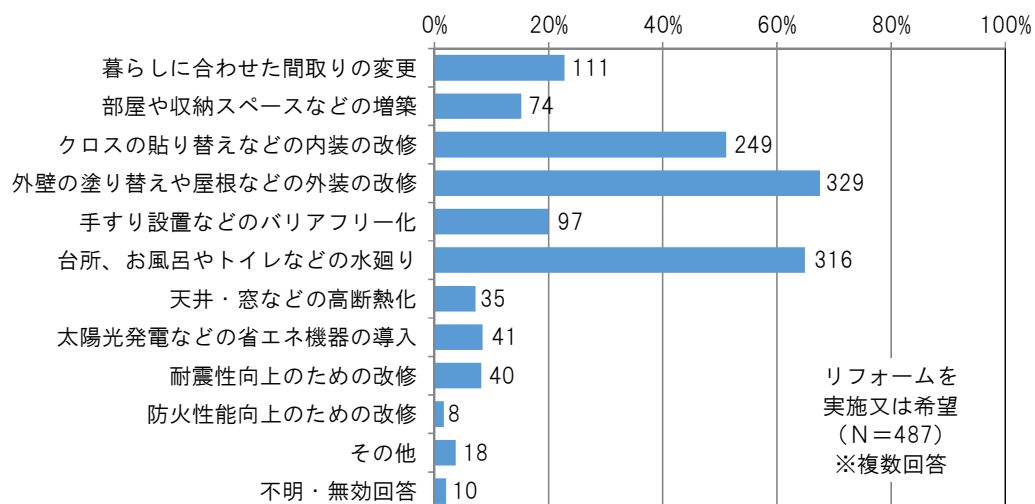
問6 現在の住まいのリフォーム、又は今後のリフォームについて (単数回答)

リフォームをしたことがあるとの回答は約35%を占めています。リフォームをしたことがない人の内訳で見ると、リフォームをしようと思わない人(リフォームに消極的)の割合が高い傾向にありました。



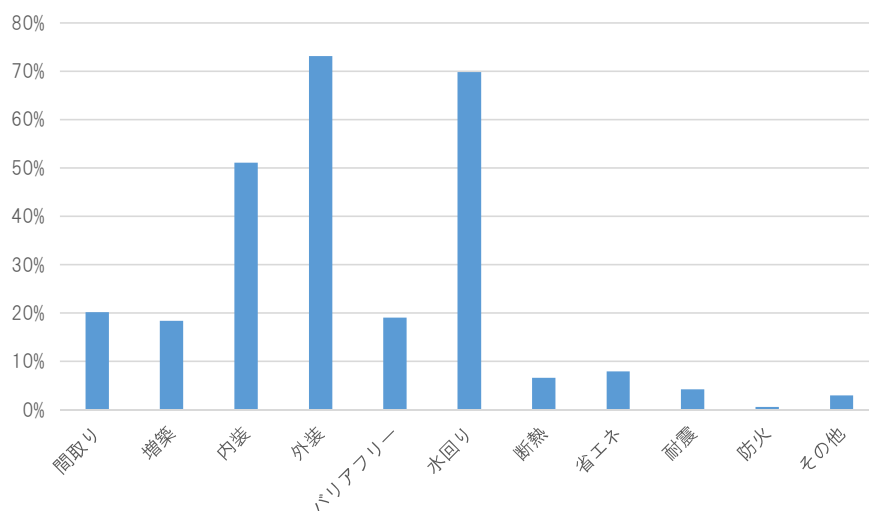
ア) リフォームの内容（リフォームをしたい方は興味のある内容）（複数回答）

外壁・屋根などの外装関連や水廻り、内装関連のものが多いという結果でした。



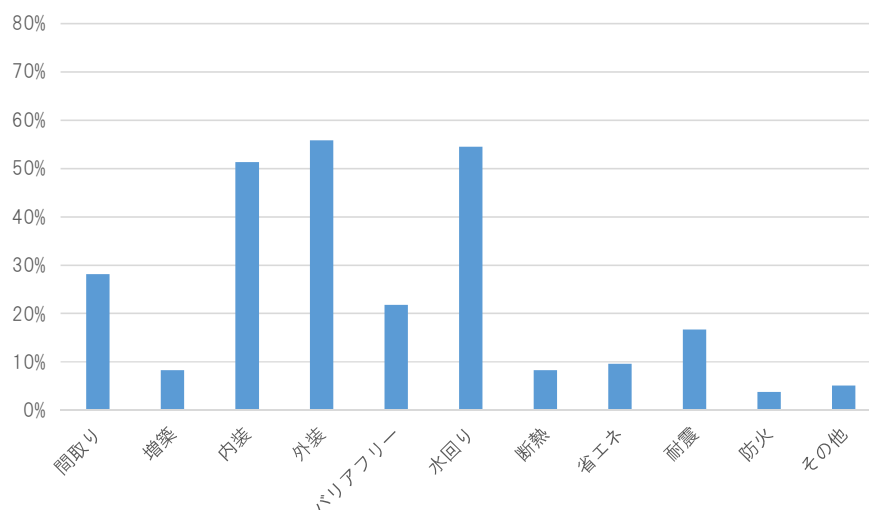
＜リフォーム経験世帯＞
(N=331)

本編・図 38



＜リフォーム未経験世帯＞
(N=156)

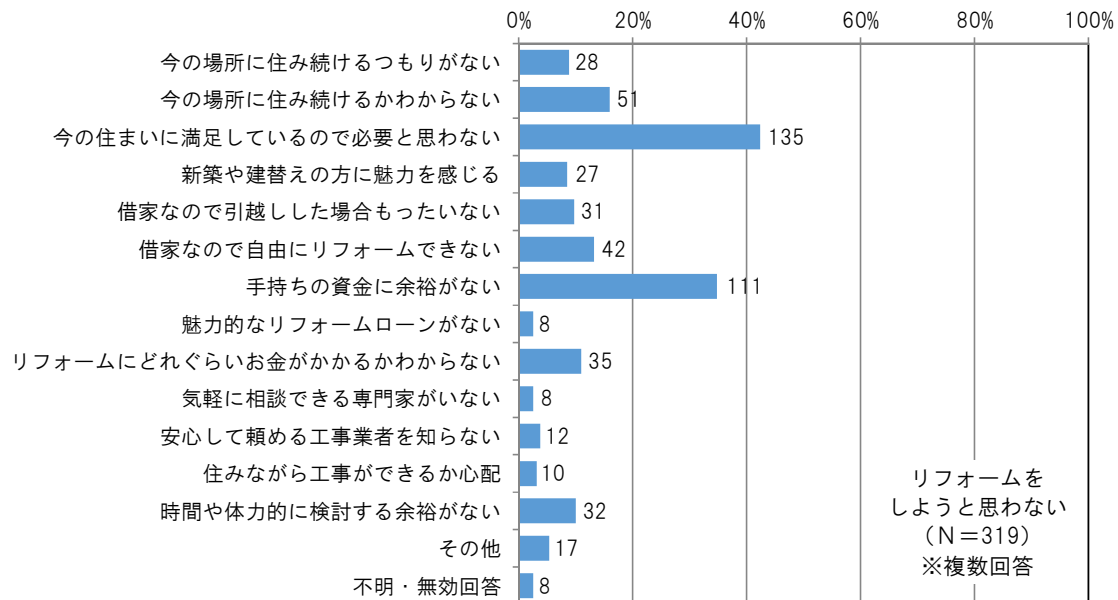
本編・図 39





イ) リフォームをしようと思わない理由 (複数回答)

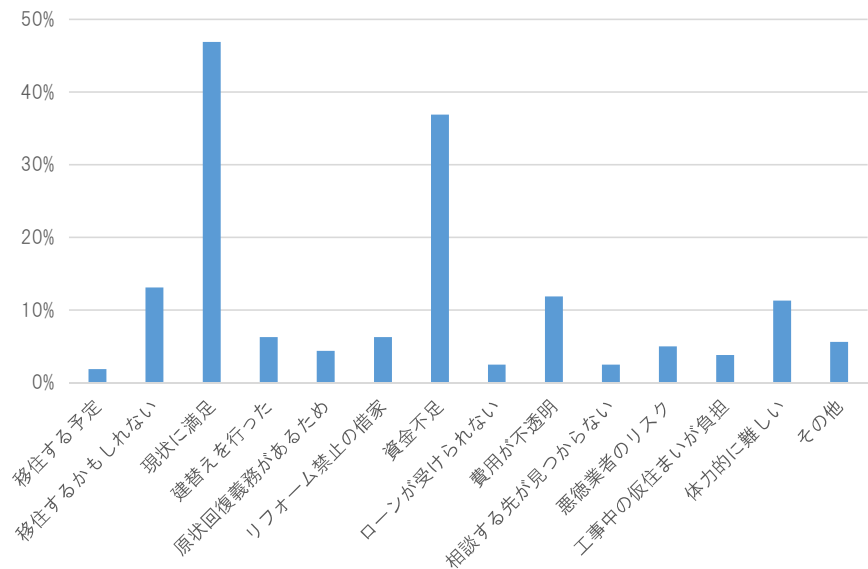
今の住まいに満足しており必要ない、手持ち資金に余裕がないとの回答が多く見られます。



<高齢者のいる世帯>

(N=577)

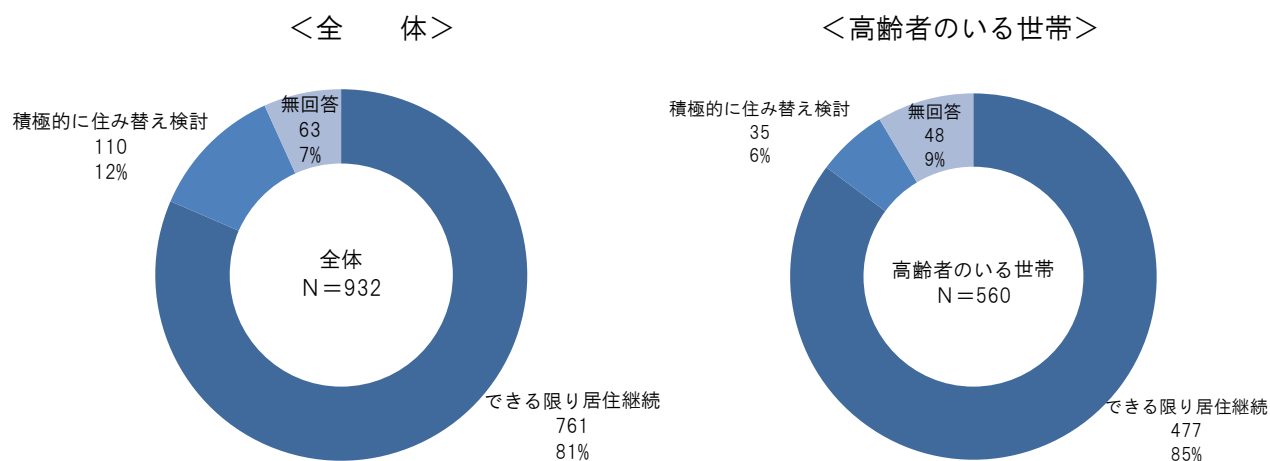
本編・図 37



(4) について

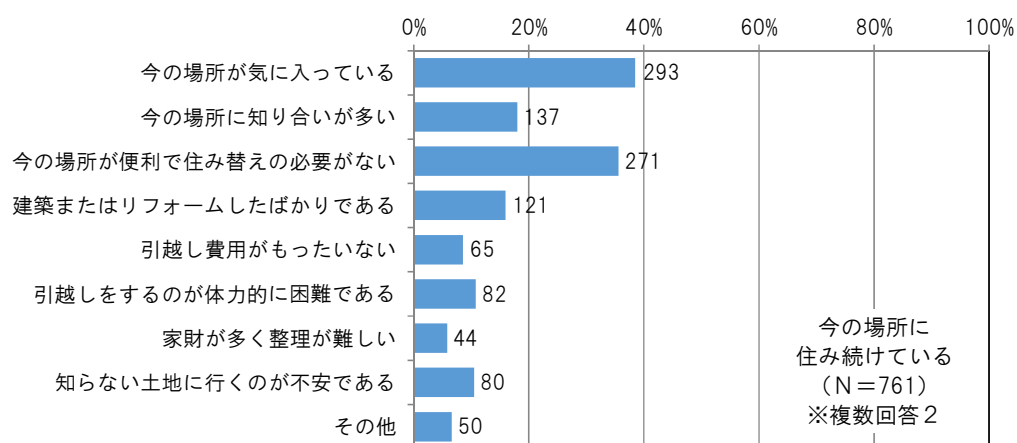
問7 将来（概ね10年後）の住み替えの可能性（単数回答）

今の場所に住み続けているとの回答が約8割を占めています。



本編・図 36

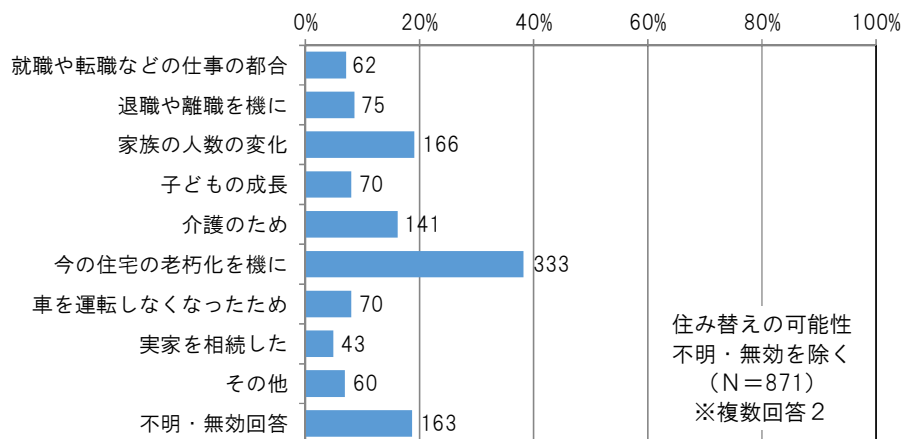
住み続ける理由（複数回答：2つまで）としては、今の場所が気に入っている、今の場所が便利であるとの回答が特に多く見られます。



問8 もし住み替えが必要になったとした場合、または住み替えた場合の内容について

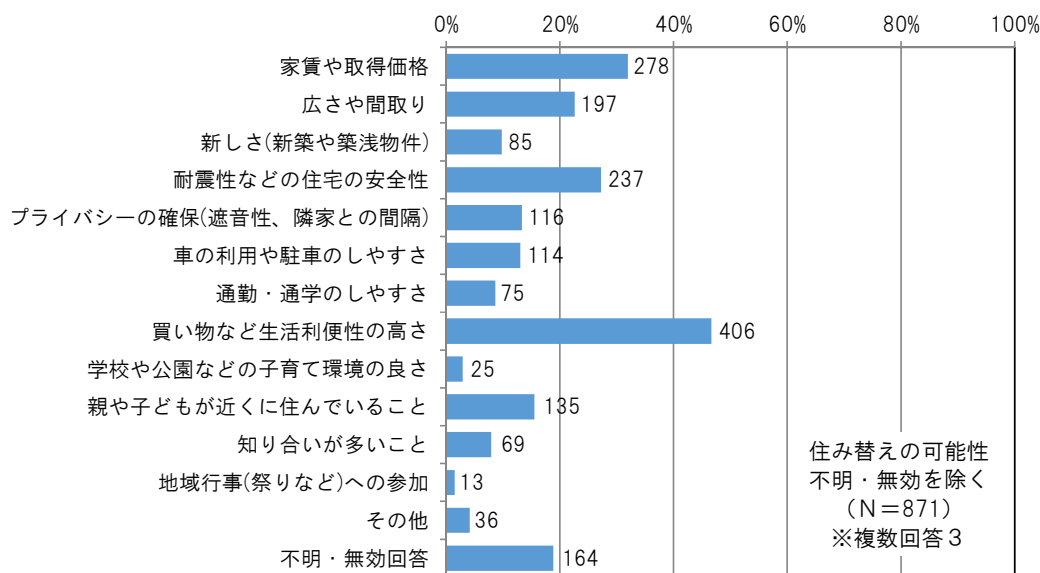
ア) 住み替える大きな「きっかけ」 (複数回答：2つまで)

今の住宅の老朽化を機にとの回答が最も多く、次いで、家族の人数の変化や介護のためといった理由が多く挙がっています。



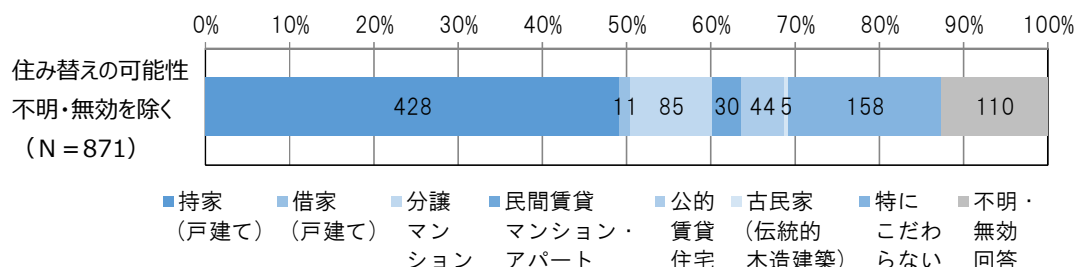
イ) 住み替える際に重視すること (複数回答：3つまで)

生活利便性の高さが最も多く、次いで家賃や取得価格、耐震性などの安全性、広さや間取りなどが多く挙がっています。



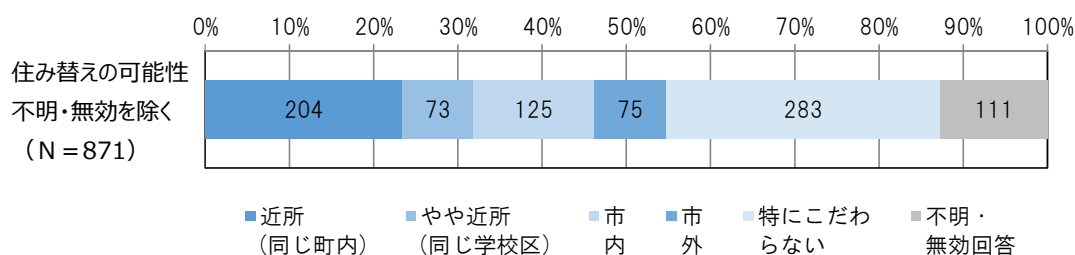
ウ) 希望する住宅の種類 (単数回答)

持家(戸建て)が半数近くを占め最も多い状況です。次いで、特にこだわらない、分譲マンションなどが選択されています。



エ) 希望する場所 (単数回答)

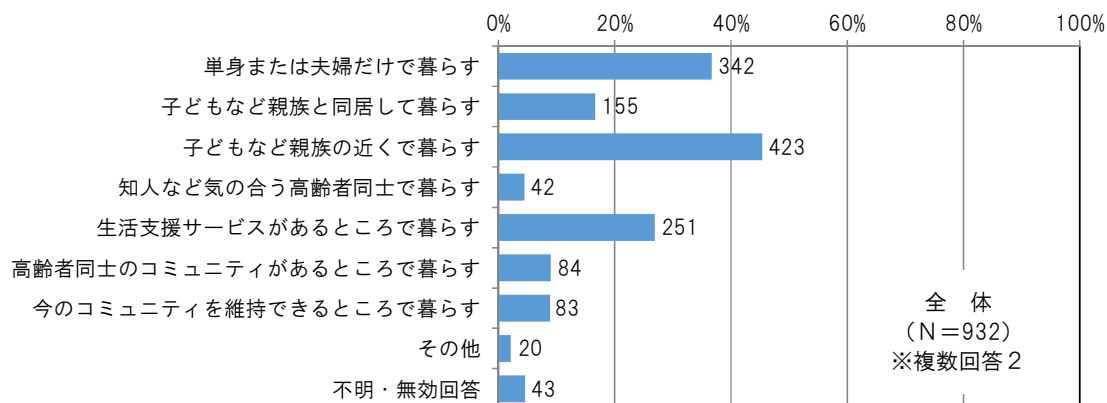
近所、やや近所を合わせると約3割を占めています。特にこだわらないとの回答も約3割見られます。



(5) 高齢期の住まいについて

問9 高齢期(概ね定年退職後)の暮らし方として最も望ましいもの(複数回答:2つまで)

子どもなど親族の近くで暮らすが多く、次いで、単身または夫婦だけで暮らす、生活支援サービスがあるところで暮らすといった回答が多い現状です。

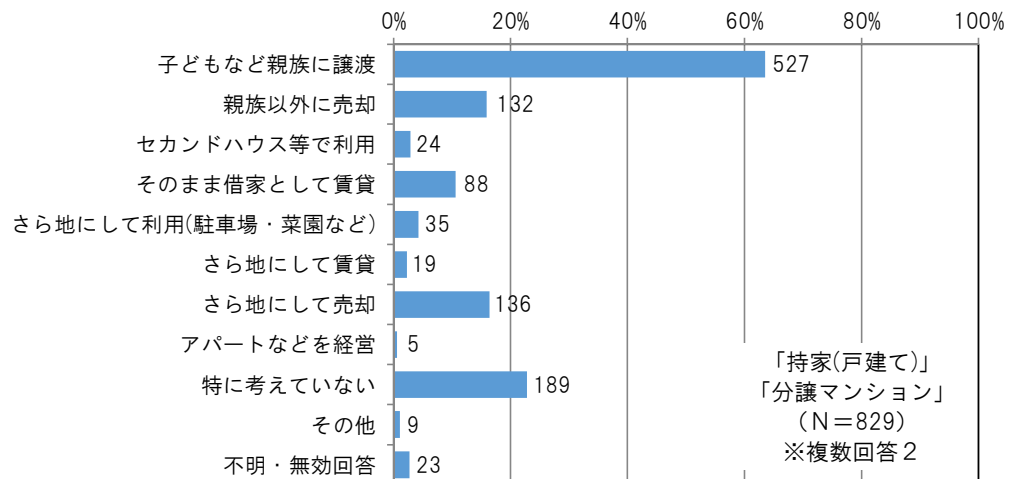




問 10 もし、高齢期に住み替え等をして、現在の住まいが空き家になってしまった場合、現在の住まいをどのように活用したいか（複数回答：2つまで）

※問2で「持家（戸建て）」「分譲マンション」と回答した方のみ

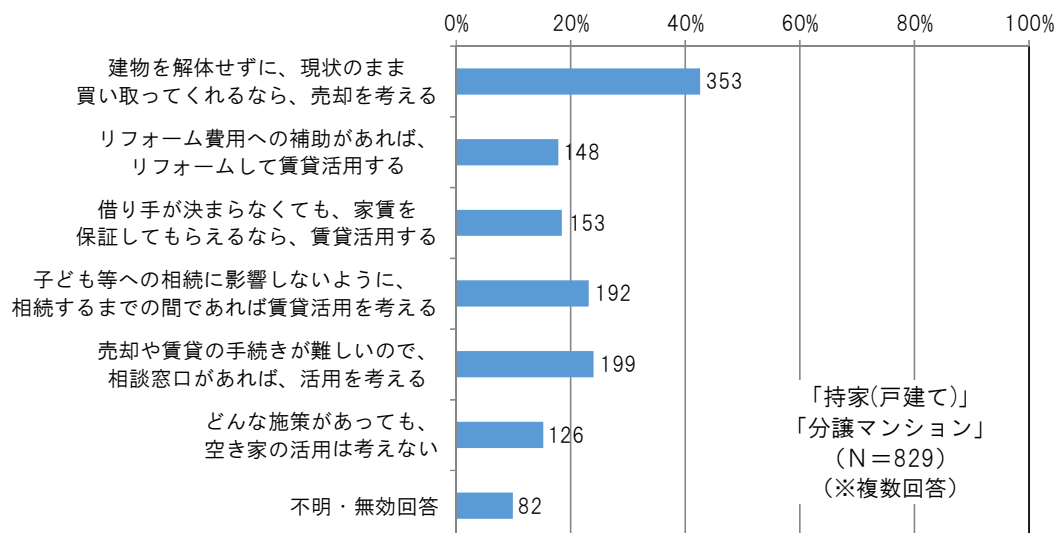
親族への譲渡が最も多く、次いで、特に考えていない、売却などの回答が多い現状です。

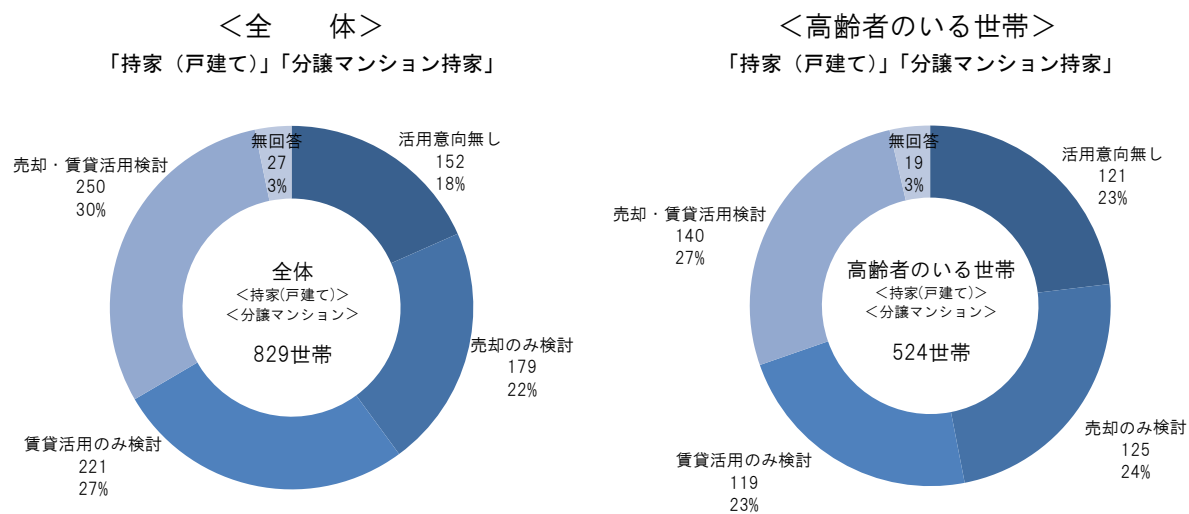


問 11 どのような支援策があれば、より積極的に活用を検討できるか（複数回答）

※問2で「持家（戸建て）」「分譲マンション」かつ問10で回答した方のみ

現状のままであり取りが最も多く選択されています。



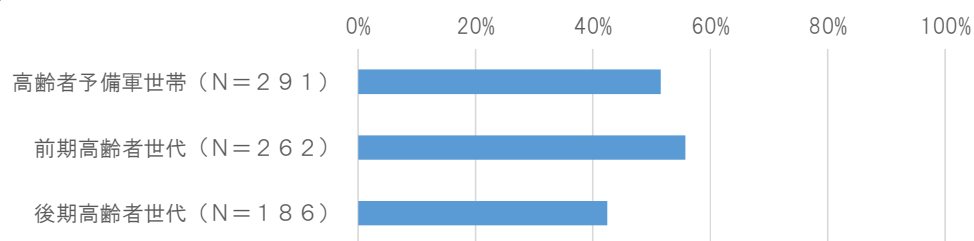


本編・図 22

＜45 歳以上の世帯＞

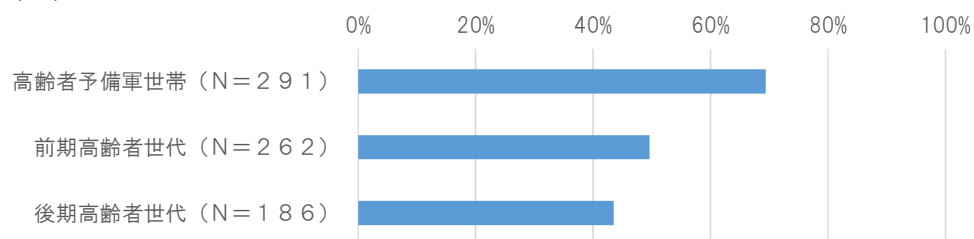
売却意向を持つ世帯

本編・図 23



賃貸活用意向を持つ世帯

本編・図 23





参考資料3 企業アンケート結果の概要と単純集計結果

1 調査の目的・概要

今後、戸建て空き家の増加が予想される中、その活用に向け、社宅利用等の可能性を検討するための基礎資料として、市内に事業所を構える企業の意向等に関するアンケート調査を実施しました。

調査対象	高砂商工会議所に加盟する事業所
調査時期	2018年10月（10/19 発送、10/31 締切）
回収結果	調査票配布数：1,510 通、回収数：113 票（7.5%）
調査内容	回答企業の規模、就労実態や売上額など／福利厚生について（通勤支援、住宅支援ほか）／社宅事業や家賃補助事業の可能性について

2 調査結果（要旨）

○社宅や家賃補助といった住宅支援は4割弱で実施

- ・福利厚生は「通勤補助」が最も多く、9割弱が実施。
- ・「社宅や家賃補助といった住宅支援」は4割弱となっており、10人以上の企業・事業所での実施割合は4割以上という結果でした。
- ・住宅支援の内訳は、家賃補助が6割、借り上げ社宅と所有社宅がともに2割弱という結果でした。

○社宅はファミリーサイズが中心で、建設から一定年数が経過している

- ・社宅の面積は最小50㎡台から最大80㎡～90㎡台のファミリーサイズが多いという結果でした。
- ・築30年以上の社宅が5割強を占めるなど、建設から一定の年数が経過しています。
- ・社宅や家賃補助の住宅支援を実施している企業・事業所のうち、約8割が廃止を検討したことがないと回答していました。

○社宅や家賃補助未実施の企業・事業所では、導入を検討したことがない・今後も検討しないとの考え方が多い一方で、状況によっては検討するとの回答も見られる

- ・住宅支援を実施していない企業・事業所において、いずれも検討したことがない企業・事業所は8割弱。また、4割弱が、どのような状況・施策が用意されても検討しないと回答していました。
- ・一方で、赤字分の補助があれば検討する、外国人労働者が増えるのであれば検討する、通勤補助の支出額が下がるのであれば検討するといった回答も一定数見られます。
- ・検討したいと思う住宅支援の内容は、家賃補助が7割強と高く、赤字分の補助等の費用支援があれば検討したいと回答していました。

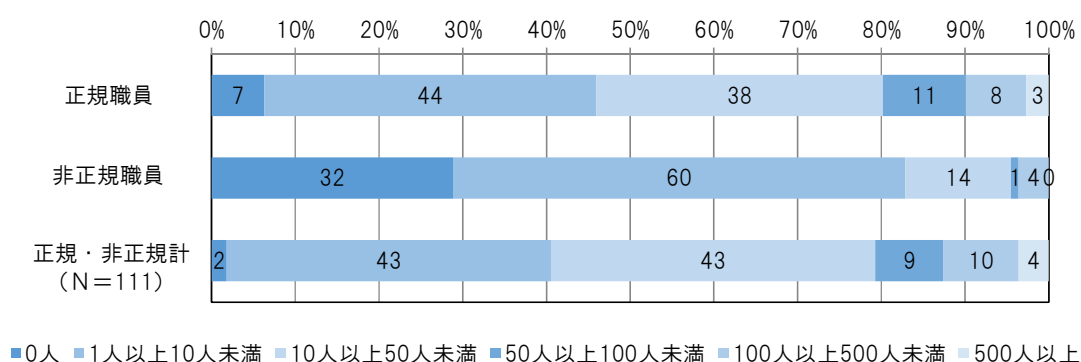
3 集計結果

(1) 回答企業・事業所の属性、事業規模など

問1 就労実態や売り上げ額について

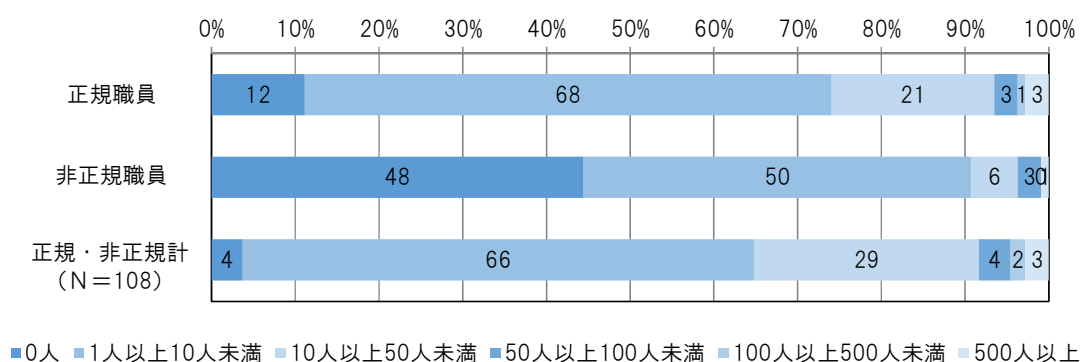
ア) 従業員の人数 (単数回答)

正規職員の従業員数は1人以上10人未満が約4割と最も多く、非正規職員も1人以上10人未満が5割超と最も多いという結果でした。両方を合わせた場合は1人以上10人未満と10人以上50人未満が最も多く、全体の8割近くを占めています。



イ) 従業員の人数 (市内在住) (単数回答)

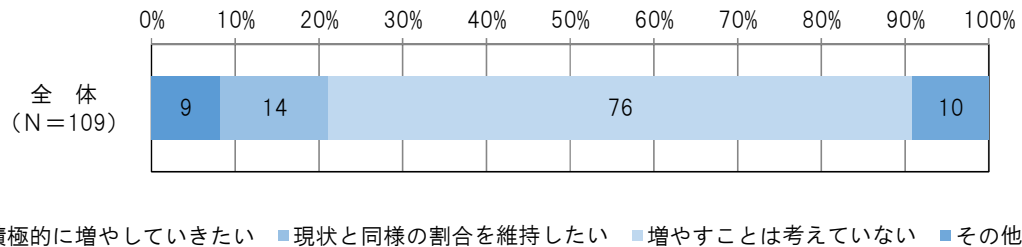
正規職員の従業員数は1人以上10人未満が約6割と最も多く、非正規職員は1人以上10人未満と0人が同程度で全体の約9割を占めています。両方を合わせた場合は1人以上10人未満が最も多く、全体の約6割を占めています。





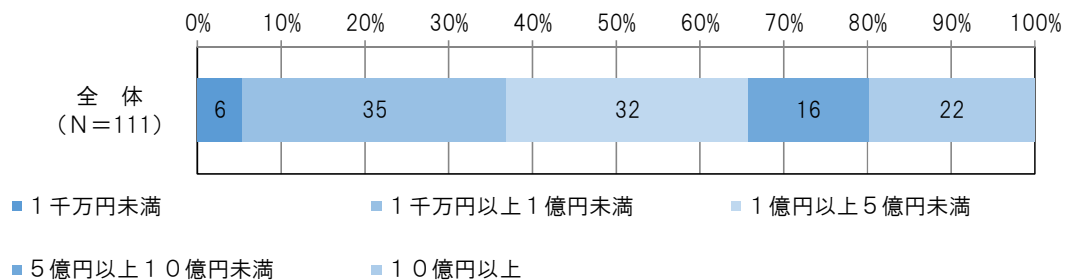
ウ) 今後、外国人労働者を積極的に増やしていきたいか（単数回答）

増やすことは考えていない企業・事業所が約7割という結果でした。



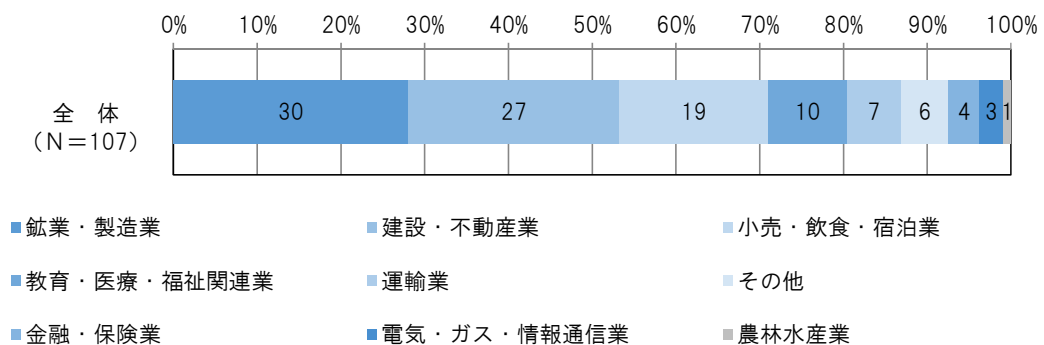
エ) 昨年度の売上高（単数回答）

1千万円以上1億円未満が最も多く、次いで1億円以上5億円未満という結果でした。



オ) 回答企業・事業所の業種（単数回答）

鉱業・製造業が最も多く、次いで建設・不動産業という結果でした。

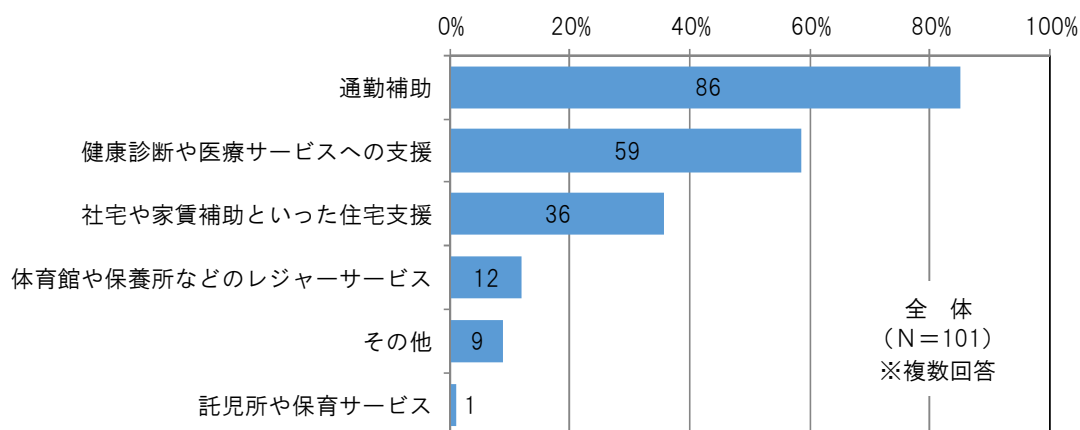


(2) 福利厚生について

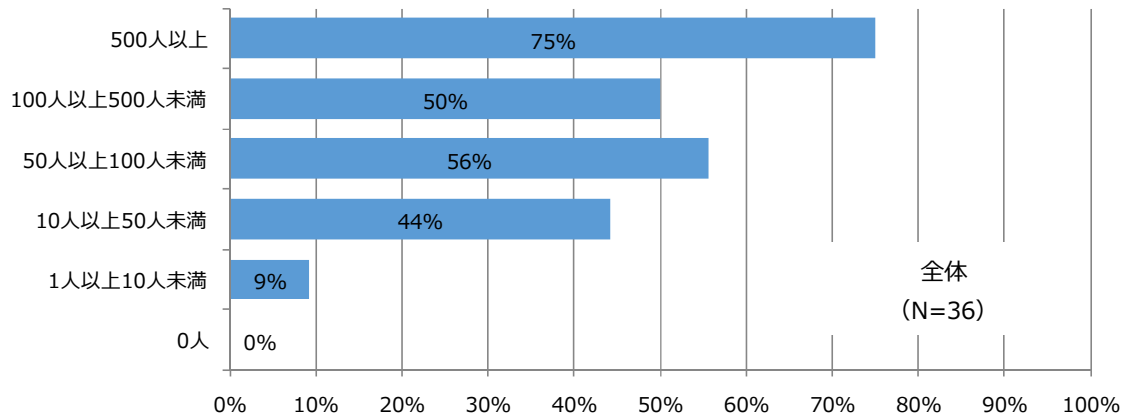
問2 福利厚生の実施状況について

ア) 現在実施している福利厚生 (複数回答)

通勤補助が最も多く9割近くが実施しており、次いで健康診断や医療サービスへの支援が約6割という結果でした。社宅や家賃補助といった住宅支援は35%です。

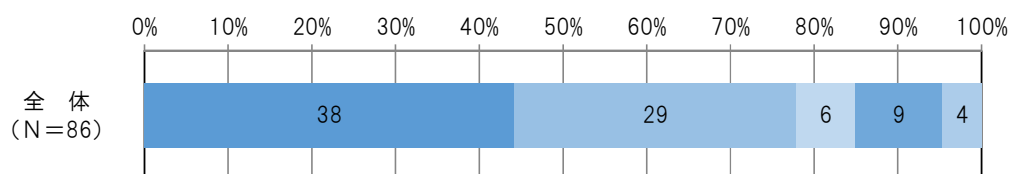


社宅や家賃補助といった住宅支援について、従業員数別の実施割合をみると、10人未満の企業・事業所では1割に満たないが、10人以上の企業・事業所では4割以上で実施しています。



イ) 通勤補助の利用者数について (単数回答)

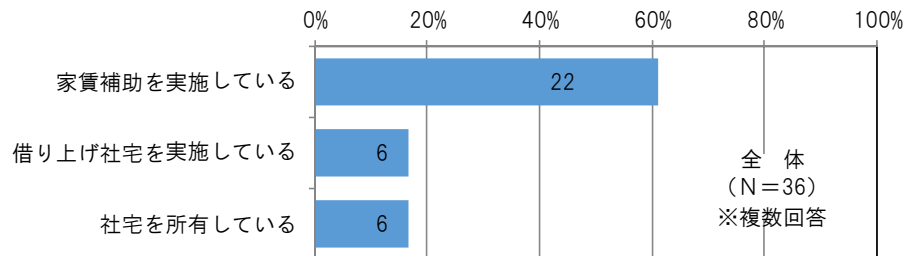
1人以上10人未満の利用が約4割を占めており、次いで10人以上50人未満が3割近くを占めています。



■ 1人以上10人未満 ■ 10人以上50人未満 ■ 50人以上100人未満 ■ 100人以上500人未満 ■ 500人以上

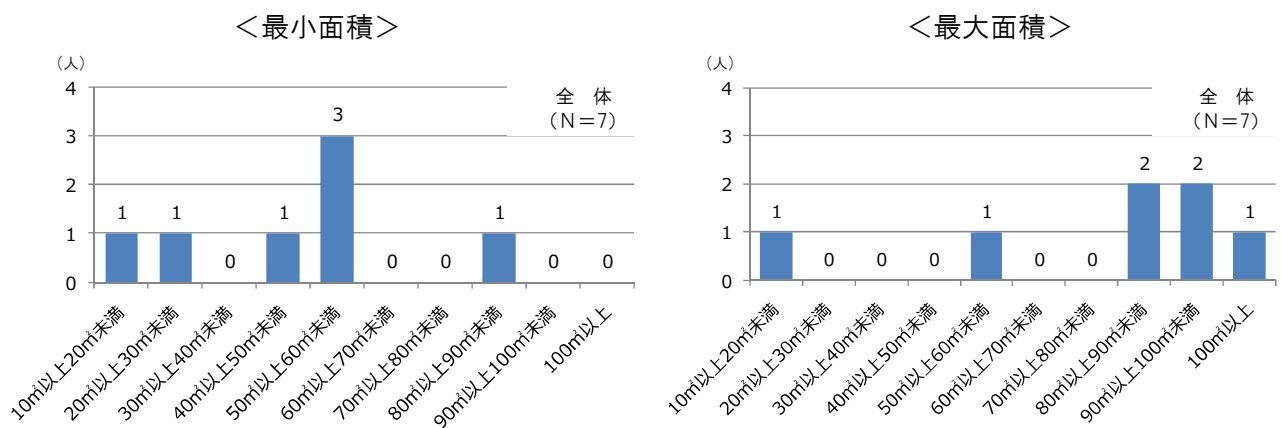
ウ) 社宅や家賃補助の実施内容について (複数回答)

社宅や家賃補助を実施している企業・事業所において、家賃補助が約6割と最も多く、借り上げ社宅と社宅の所有は2割弱です。



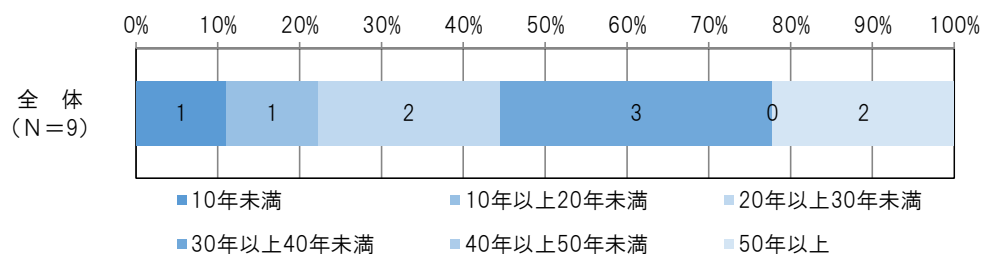
エ) 社宅の広さ (単数回答)

最小面積は、50 m²以上 60 m²未満が最も多いという結果でした。最大面積は、80 m²以上 100 m²未満が多いという結果でした。



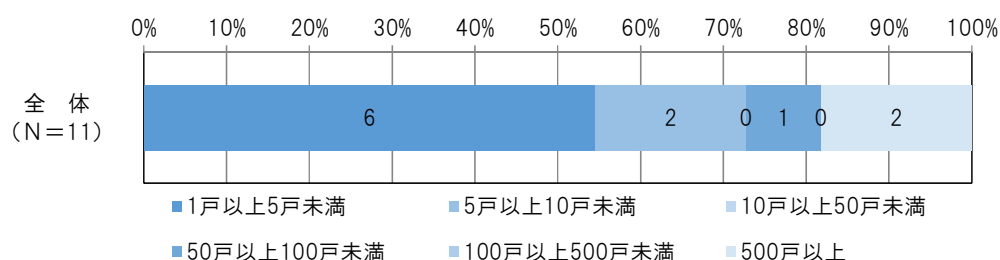
オ) 社宅の築年数 (単数回答)

築30年以上が5割強を占めており、そのうち築30年以上40年未満が約3割と最も多いという結果でした。



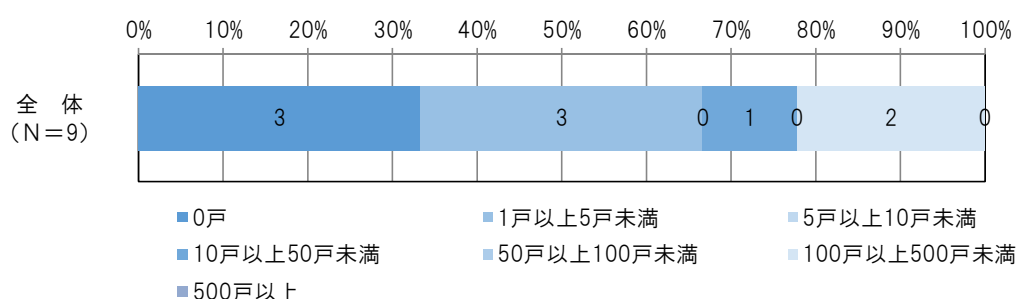
カ) 社宅の供給戸数 (単数回答)

1戸以上5戸未満が約5割と、最も多いという結果でした。

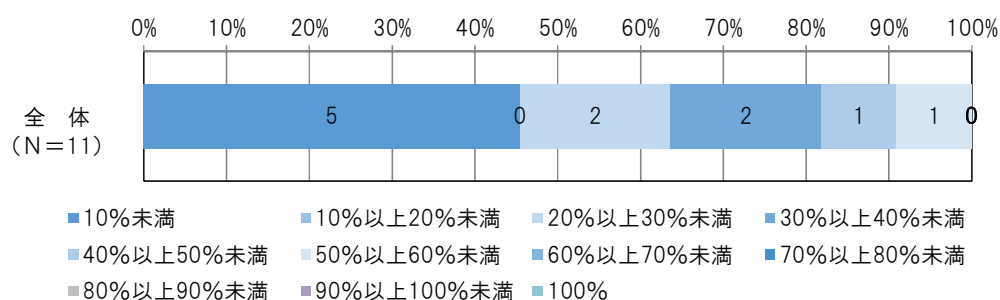


キ) 社宅の空き家戸数 (単数回答)

空き家0戸、1戸以上5戸未満がそれぞれ約3割と、最も多いという結果でした。

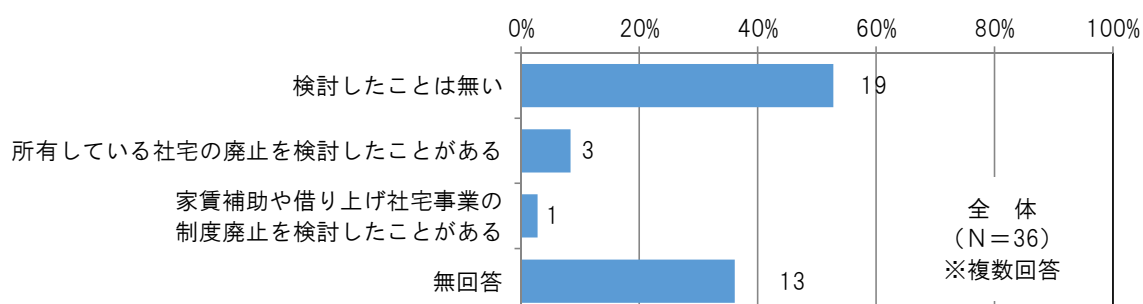


供給戸数における空き家戸数の割合では、10%未満が4割強であり、20%以上60%未満が5割強という結果でした。



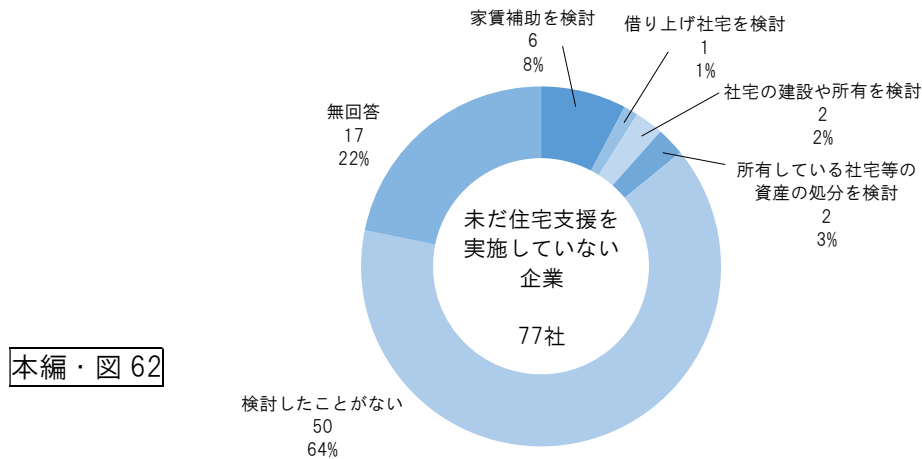
ク) 社宅や家賃補助の廃止検討の有無について (複数回答)

社宅や家賃補助の住宅支援を実施している企業・事業所のうち、約5割が廃止を検討したことがないと回答していました。



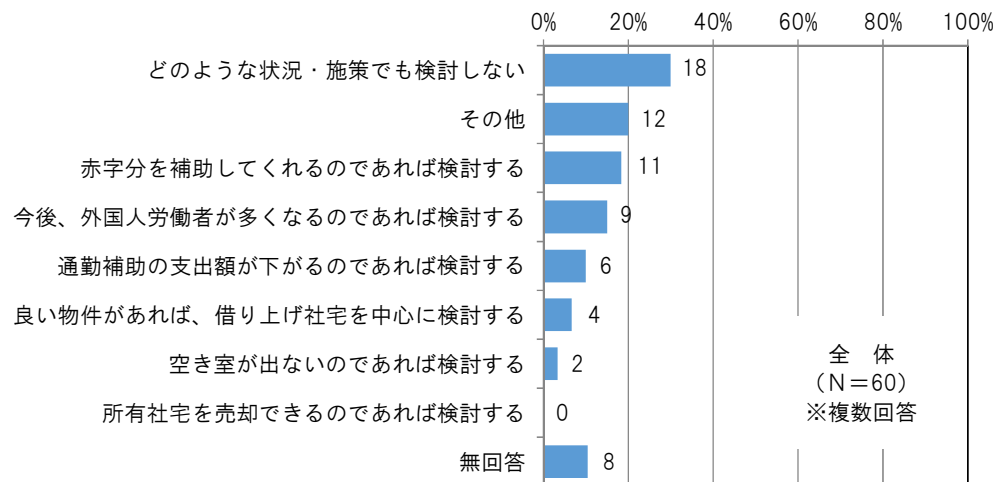
ケ) 社宅や家賃補助の導入の検討の有無について (単数回答)

現在、社宅や家賃補助等の支援を実施していない企業・事業所において、これらの支援の導入を検討したことがない企業・事業所は6割強です。次いで、家賃補助を検討したことがある企業・事業所が約1割という結果でした。



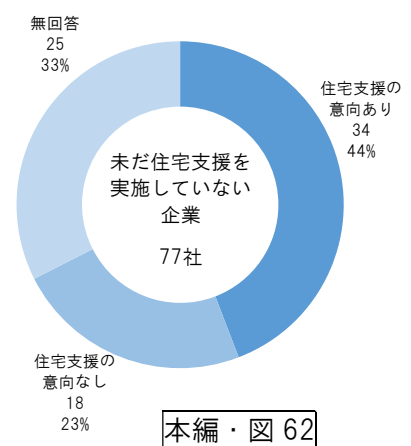
コ) 社宅や家賃補助の導入の条件について (複数回答)

住宅支援未実施の企業・事業所において、3割が、どのような状況・施策が用意されても検討しないと回答していました。一方で、赤字分の補助があれば検討する、外国人労働者が増えるのであれば検討する、通勤補助の支出額が下がるのであれば検討するとの回答も一定数見られます。



【その他意見の記入例】

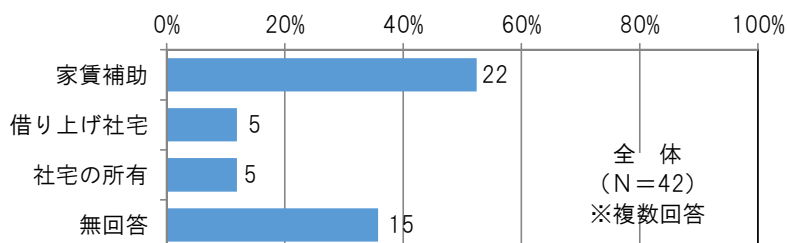
- ・ 中高年職員への補助(特に 50 歳以上)
- ・ 近隣地域に住む職員が大部分なので社宅は検討しません。家賃補助については財源が確保できるのなら検討する余地があります。
- ・ 地元採用としていたため、社宅、家賃補助の制度がない。しかし、近年採用エリアを広げたため、自宅から通勤不可能な社員が増える傾向にある。会社として社宅家賃制度を拡充する計画はないため、近隣に格安の物件があれば、利用させたい。
- ・ 税制優遇等の措置ができれば検討する。



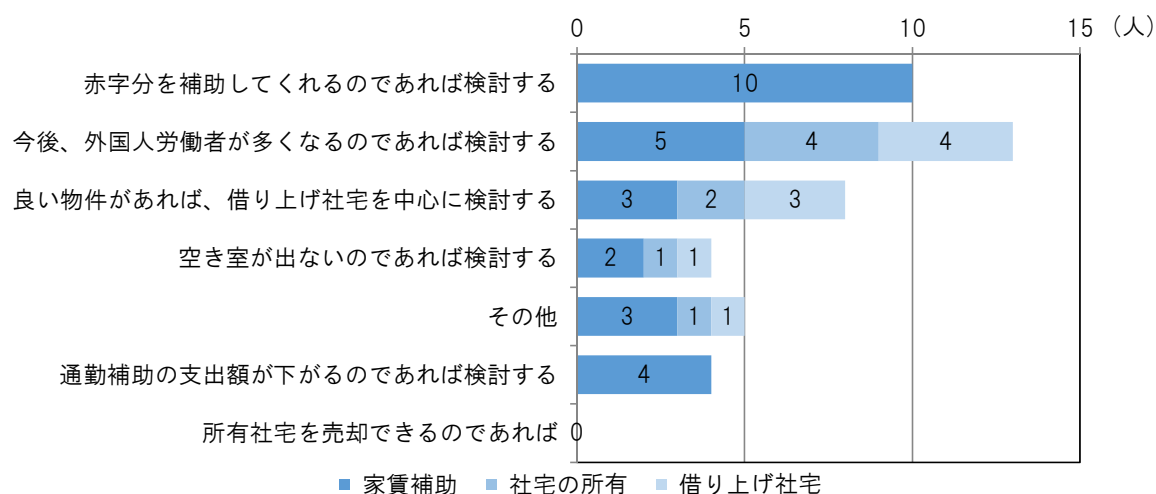
本編・図 62

サ) 検討したいと思う住宅支援 (複数回答)

家賃補助を検討したいという企業・事業所が5割強という結果でした。



検討条件別にみると、赤字分が補助されるのであれば検討したいという企業・事業所では、家賃補助への関心が高い傾向にあります。また、外国人労働者が多くなる場合に検討するとした企業・事業所では、家賃補助、社宅所有、借り上げ住宅と幅広く住宅支援策を検討したいという傾向が見られます。



参考資料4 住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。

2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。

一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）

二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅

三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅

四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅

五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

（現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等）

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

（良好な居住環境の形成）

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進）

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

（居住の安定の確保）

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

（国及び地方公共団体の責務）

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

（法制上の措置等）

第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

（住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化）

第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

（地域における居住環境の維持及び向上）

第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

（住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備）

第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。



(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
- 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- 一 計画期間
- 二 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

- 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- 五 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
- 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、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（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
- 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
- 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
- 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

- 第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。



（資料の提出等）

第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

（住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表）

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

（権限の委任）

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附 則 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（住宅建設計画法の廃止）

第二条 住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）は、廃止する。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年七月六日法律第八二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

参考資料5 マンションアンケート結果の概要と単純集計結果

1 調査の目的・概要

今後、高経年マンションの急増が予想される中、高砂市マンション管理適正化推進計画の策定にあたり、市内分譲マンションの管理状況を把握し、今後必要となる施策を検討するための基礎資料として、市内分譲マンションの管理組合に対しアンケート調査を実施しました。

調査対象	高砂市の区域内に所在する居住用の区分所有物
調査時期	2023年6月、7月（6/5 発送、7/14 締切）
回収結果	調査票配布数：22通、回収数：9通（回収率 40.9%）
調査内容	マンションの建物概要、管理組合の状況や管理、建物の修繕・建て替え、その他

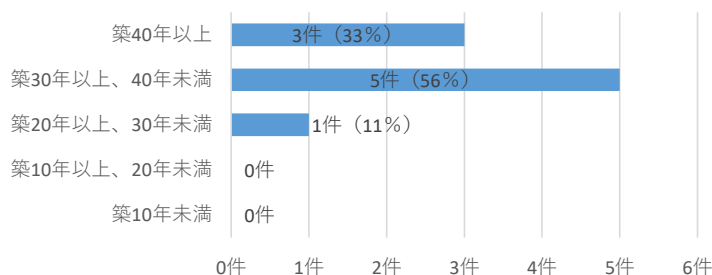
2 集計結果

（1）マンションの建物概要について

マンションの概要について

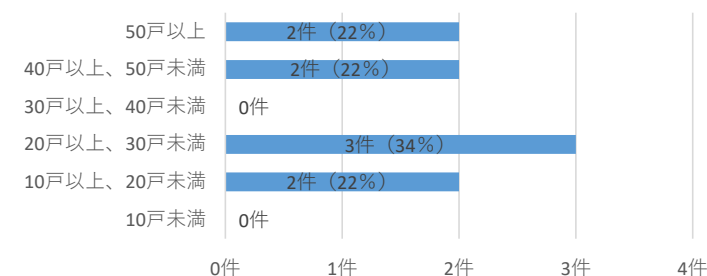
ア）築年数

マンションの築年数は、「築30年以上、40年未満」が約6割、「築40年以上」が約3割であり、築30年以上のマンションが全体の約9割を占めています。



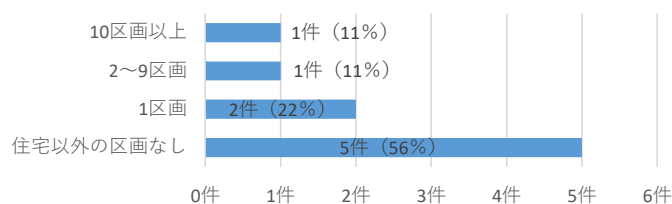
イ）住戸数

マンションの住戸数は、「20戸以上、30戸未満」が約3割、「10戸以上、20戸未満」が約2割であり、30戸未満のマンションが全体の約6割を占めています。



ウ）住宅以外（店舗・事務所）の区画数

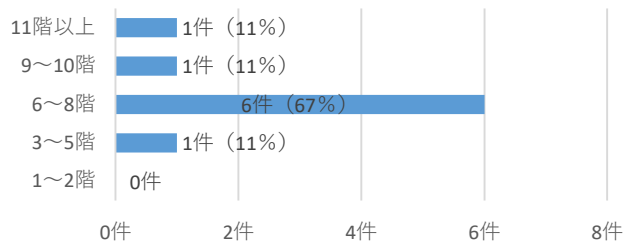
マンションの住宅以外の区画について、該当する区画がないマンションが全体の約6割であり、1区画以上あるマンションは全体の約4割でした。





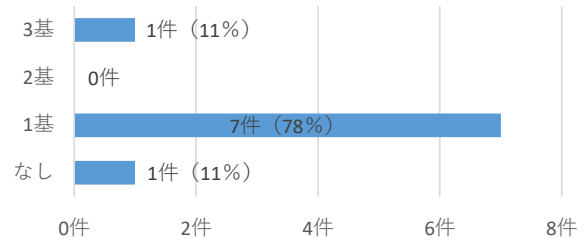
エ) 階数

マンションの階数は、「6～8階」が全体の約7割を占めています。



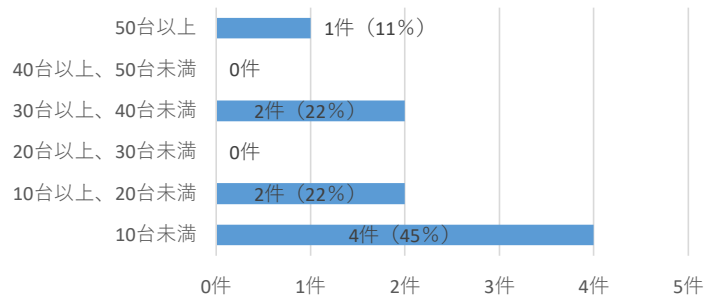
オ) エレベーター

マンションに設置されたエレベーター数は、「1基」が全体の約8割を占めています。



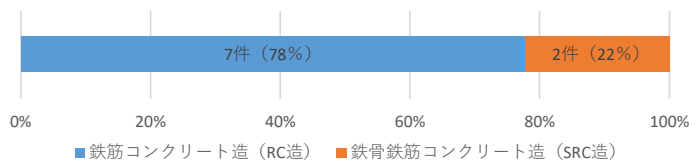
カ) 駐車場

マンションの駐車場は、「10台未満」が約5割、「10台以上、20台未満」が約2割であり、20台未満が全体の約7割を占めています。



マンションの主な構造について

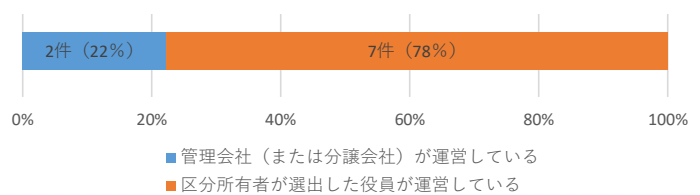
マンションの主な構造は、「鉄筋コンクリート造」が全体の約8割を占めています。



(2) 管理組合の状況や管理について

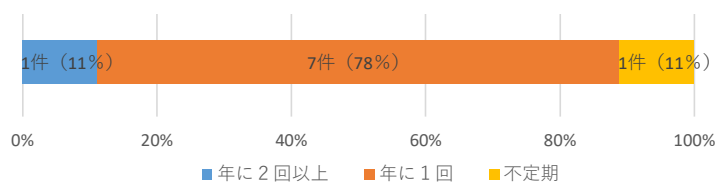
管理組合の運営について

管理組合は、区分所有者が選出した役員が運営しているマンションが全体の約8割を占めています。



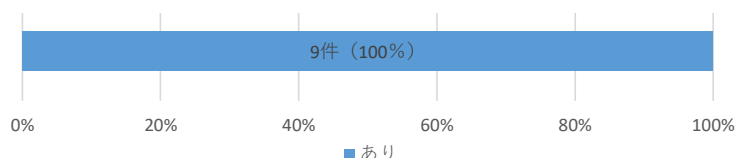
総会（集会）の頻度について

管理組合の総会は、全ての管理組合で開催されており、「年に1回」が約7割、「年に2回以上」が約1割であり、全体の約9割が年に1回以上総会を開催しています。



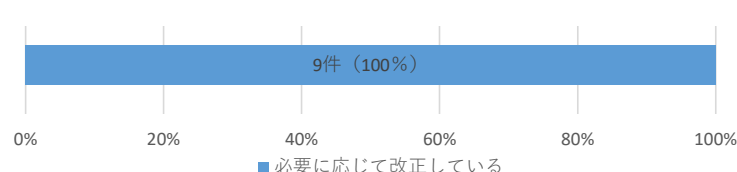
管理規約の有無について

管理規約は全ての管理組合で定められています。



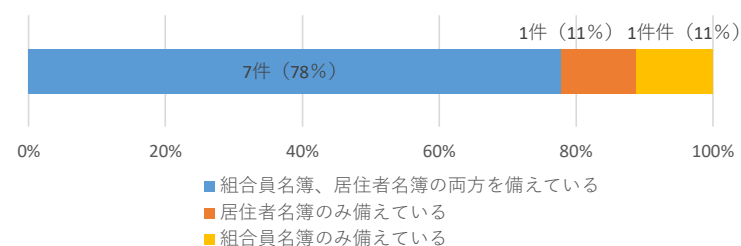
管理規約の改正状況について

管理規約は全ての管理組合で必要に応じて改正されています。



組員名簿、居住者名簿について

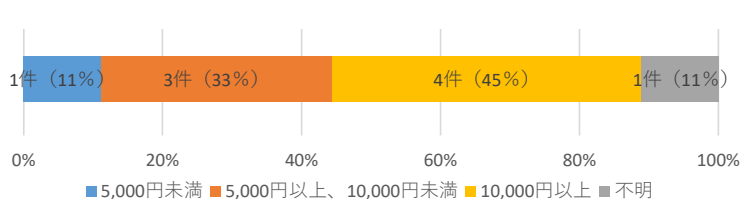
管理組合で組員名簿と居住者名簿の両方を備えているのは全体の約8割を占めています。



(3) 建物の修繕・建て替え等について

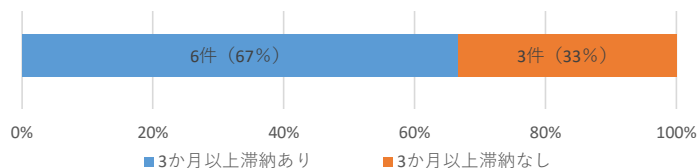
管理費の徴収について

管理費は全ての管理組合で徴収しており、「10,000 円以上」が約5割、「5,000 円以上、10,000 円未満」が約3割であり、全体の約8割が5,000 円以上の管理費を徴収しています。



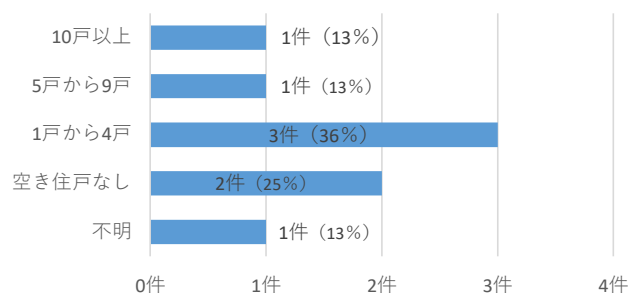
管理費の滞納について

全体の約7割のマンションで、管理費を3か月以上滞納している住戸がありました。



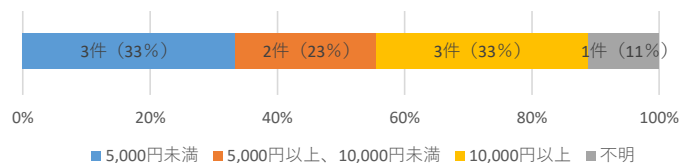
空き家の住戸について

全体の約6割のマンションで、3か月以上空き家となっている住戸がありました。空き家の住戸の戸数は、「1戸から4戸」が約4割で、5戸以上の空き住戸があるマンションは全体の約3割でした。



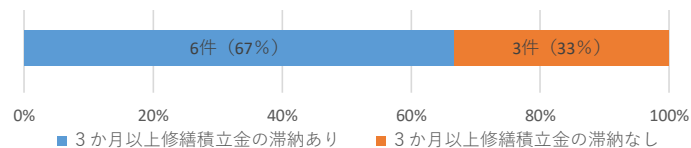
修繕積立金の徴収について

修繕積立金は全ての管理組合で徴収しており、金額は「5,000円未満」、「10,000円以上」がそれぞれ約3割、「5,000円以上、10,000円未満」が約2割でした。



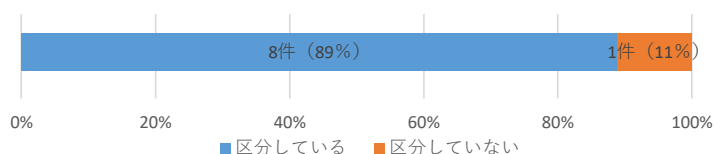
修繕積立金の滞納について

全体の約7割のマンションで修繕積立金を3か月以上滞納している住戸がありました。



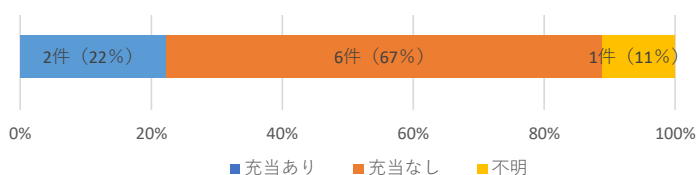
管理費と修繕積立金の会計区分について

管理費と修繕積立金の会計について、全体の約9割のマンションで区分されています。



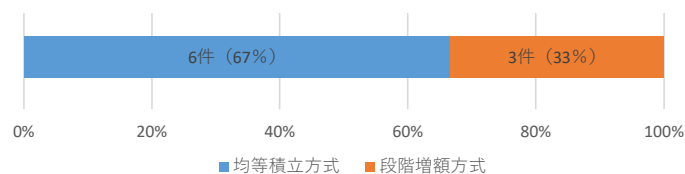
修繕積立金会計から他会計への充当（支出）について

修繕積立金会計から他会計への充当について、約7割のマンションでは充当されておらず、一方で約2割のマンションでは充当されていることが分かりました。



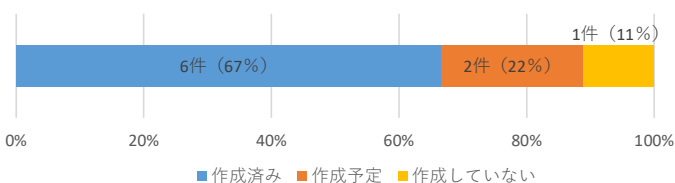
修繕積立金の積み立て方法について

修繕積立金の積み立て方法は、「均等積立方式」が約7割、「段階増額方式」が約3割のマンションで採用されています。



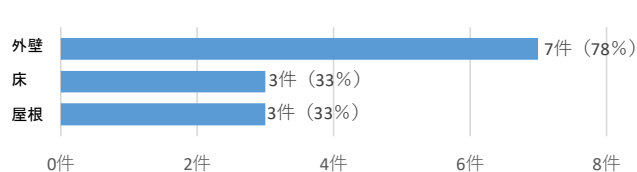
長期修繕計画の作成状況について

長期修繕計画は全体の約7割のマンションで策定されており、残りのマンションの約7割も今後策定を予定しています。



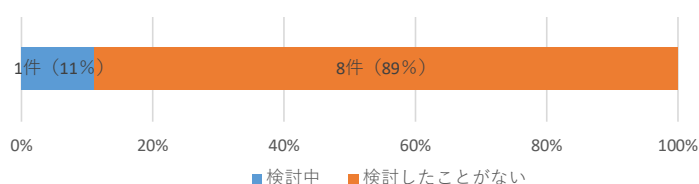
大規模修繕の実施状況について

大規模修繕工事について、外壁は約8割のマンションで実施したことがあり、床および屋根は約3割のマンションで実施されています。



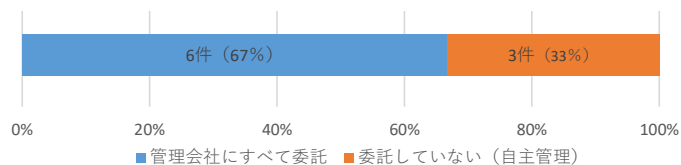
建て替えの検討状況について

建て替えについて、1件のみ検討中で、その他のマンションでは検討したことがないという結果でした。



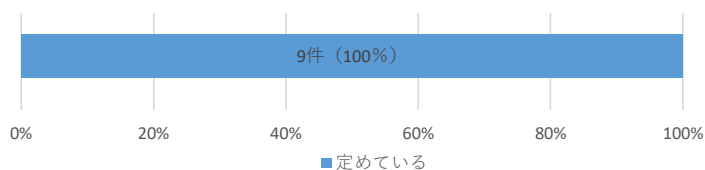
マンションの管理形態について

マンションの管理を「管理会社にすべて委託」している管理組合が全体の約7割となっている一方、「委託していない（自主管理）」管理組合が約3割となっています。



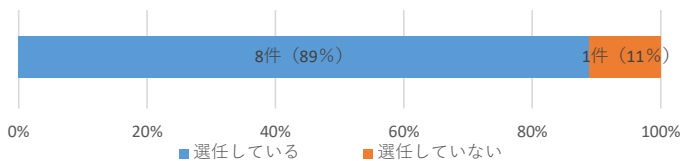
管理者等について

管理者等について、全てのマンションで定められています。



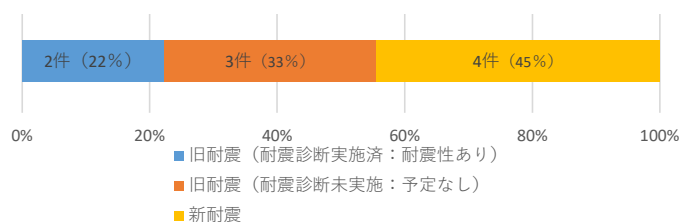
監事の選任について

監事について、全体の9割のマンションで選任しています。



耐震診断の実施状況について

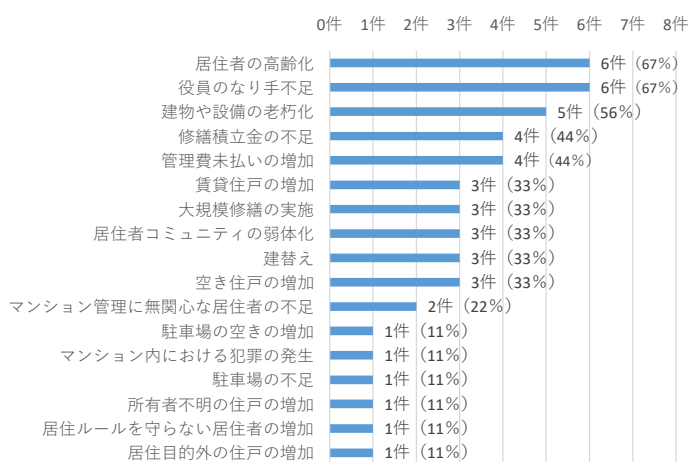
マンションの約6割が旧耐震基準でした。旧耐震基準のマンションのうちの約4割が耐震診断を既に実施しており、耐震性があるという結果でしたが、残りは耐震診断を実施しおらず、今後実施の予定もないという結果でした。



(4) マンション管理の課題について

マンション管理における将来の不安について

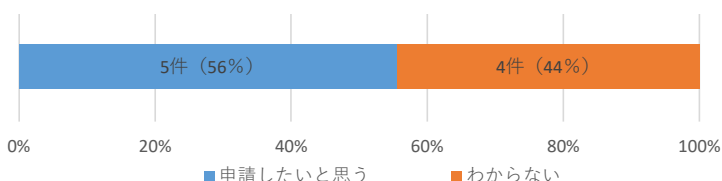
マンションを管理する上での将来の不安で最も多いのは、「建物や設備の老朽化」、「居住者の高齢化」、「役員のなり手不足」であり、全体の約6割となっています。次いで、「修繕積立金の不足」が約5割、「管理費未払いの増加」、「賃貸住戸の増加」、「大規模修繕の実施」、「居住者コミュニティの弱体化」が約4割となっています。



(5) マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度の利用意向について

マンション管理計画認定制度について、高砂市で制度化された場合に申請したいと考えている管理組合は全体の約6割でした。





参考資料6 高砂市マンション管理適正化指針

本指針は、本市におけるマンション管理組合がマンションの管理の適正化に向けて留意が求められる事項を示すもので、その基本的な考え方を1～4に示します。また、高砂市がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準を5に、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を6に示します。なお、この内容は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容です。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映する

ことにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物



診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。

なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理

運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

5 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

(1) 管理組合の運営

- ①管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること
- ②少なくとも集会を年に一回以上開催すること

(2) 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと

(3) 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

6 マンション管理計画の認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも



適合することとする。

（１） 管理組合の運営

- ①管理者が定められていること
- ②監事が選任されていること
- ③集会（総会）が定期的開催されていること

（２） 管理規約

- ①管理規約が作成されていること
- ②マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- ③マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること

（３） 管理組合の経理

- ①管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- ②修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- ③直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の３か月以上の滞納額が全体の１割以内であること

（４） 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ①長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- ②長期修繕計画の作成または見直しが７年以内に行われていること
- ③長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が３０年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること
- ④長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- ⑤長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- ⑥長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

（５） その他

- ①マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、１年に１回以上は内容の確認を行っていること
- ②高砂市マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

高砂市住生活基本計画

2019 年 3 月策定

2024 年 3 月改定

編集 高砂市 都市創造部
都市住宅室 建築住宅課
〒676-8501
高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番 1 号

