

高砂市住生活基本計画(改定版)概要版

計画策定の目的と背景

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を検討します。

計画策定から5年経過し、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、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「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など、住宅を取り巻く様々な課題に対応するため、計画を見直しました。

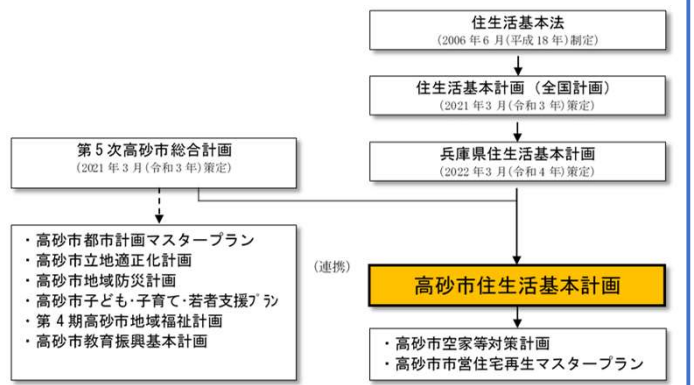
中間見直しのポイント

- ①全国計画の改定（令和3年3月）
- ②兵庫県住生活基本計画の改定（令和4年3月）
- ③社会情勢の変化や住生活の課題を踏まえた住宅政策の展開
- ④マンション管理適正化推進計画の追加

計画期間

2019年度から2028年度までの10年間

計画の位置づけ



計画策定以降の状況の変化と主な課題

状況の変化

①人口減少、世帯の小規模化

- ・安心して快適な生活環境を実現できる地域づくり
- ・地域コミュニティの維持・向上

②少子高齢化

- ・可能な限り住み慣れた地域で生活できる住宅
- ・子育て世帯向けのリフォームの促進や住み替えの支援

③空き家の増加

- ・空き家の適切な管理や除却、利活用の促進
- ・相続後の空き家の発生の予防

④高経年マンションの増加

- ・管理組合による適切な管理・運営の実施に向けた支援
- ・早い段階から将来像を意識した取り組みの実施

⑤意識、価値観の変化

- ・多様なライフスタイルのニーズへの対応
- ・リフォームの支援や住み替えの促進

⑥地球温暖化

- ・既存住宅の省エネルギー化
- ・限られた資源の有効活用

⑦自然災害の頻発・激甚化

- ・住宅の耐震化率の向上
- ・防災に関する住民意識の向上

主な課題

基本理念

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

課題

基本目標

実施施策

課題Ⅰ

居住継続を支える住宅・都市サービスの供給促進

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・運営の支援等の実施
- ・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す

課題Ⅱ

空き家をはじめとする中古住宅の再流通促進

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等の実施

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等を実施

実施施策④ 住宅セーフティネットの充実

- ・「新たな住宅セーフティネットの構築」を検討し、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のマッチングを促進

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

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、住宅カルテの普及等の実施により、人口密度低下とそれに伴う財政効率低下の抑制を図る

実施施策⑥ 優良な住宅の新築促進

- ・中古住宅市場の良質な住宅ストックの増加のため、長期優良住宅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等を実施

実施施策⑦ 公営住宅ストックの適切な維持・管理

- ・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等、ソフト施策を中心に実施し、多様な世帯の居住水準確保を目指す

課題Ⅳ

住宅個々の防災性の向上

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の向上

- ・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る
- ・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る

取り組み施策における主な課題

①都市的サービスに関する事業

・居住継続のしやすさを可視化・発信

②中古住宅再流通に関する事業

・インスペクションや価格査定等の促進
・社宅化など空き家の再流通促進策の検討

③定住促進に関する事業

・お試し居住や引っ越し支援等の促進

④防災に関する事業

・狭あい道路や未接道敷地の解消
・避難情報の周知

⑤住宅セーフティネットに関する事業

・世帯の多様化や木造市営住宅居住者への対応

今後の検討課題

検討課題Ⅰ：接道状況の悪い敷地への対応

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

高砂市狭あい道路整備事業や位置指定道路の寄附採納により接道状況の悪い敷地の活用促進を図る

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（中古住宅の住宅診断）を促進し、その結果による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の査定結果等を住宅カルテに記録する仕組みの構築を検討

兵庫県の補助事業や関連団体等のセミナーなど、インスペクションに関する情報提供を行い、インスペクションの普及向上を図る

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

地元企業が再活用可能な空き家を社宅として借り上げることの促進を検討

高砂市空き家活用支援事業を活用し空き家ストックの有効活用の促進を図る

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の実施の促進を検討

県営住宅のお試し居住や民間事業者のサービスなど既存事業を活用するとともに、高砂市結婚新生活支援補助金による住宅の購入費等の一部補助により、若年世帯の定住促進を図る

検討課題Ⅴ：シティプロモーション

市の多様な取り組みの発信内容を整理し、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の整備を検討

引き続き、効果的・効率的な情報の発信に取り組む

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の整備のため、各地区の避難経路を定め、その内容の周知を検討

引き続き、防災アプリの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る

検討課題Ⅶ：新たな住宅の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

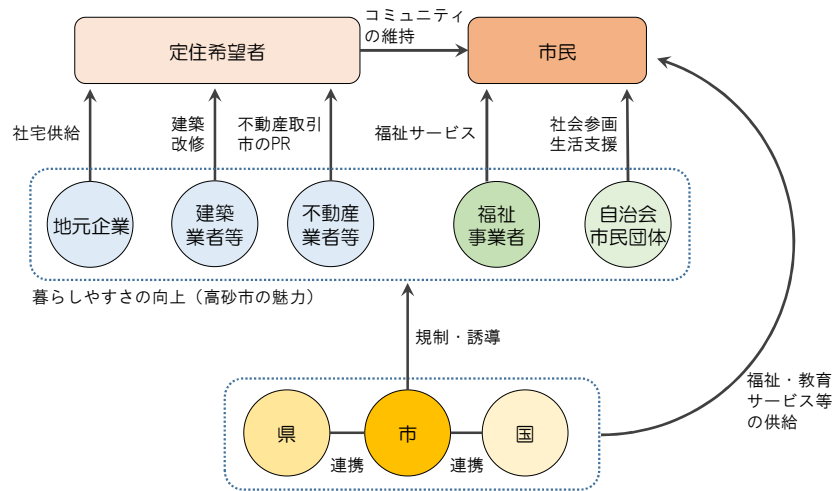
空き家を活用して公営住宅のような低家賃の賃貸住宅を供給する（家賃補助を行う）取り組みの検討

高砂市空き家活用支援事業や国・兵庫県における改修工事費の一部補助により、空き家を活用した住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進を図る

本計画の実施体制

本計画は、市・県・国が、市民団体、福祉事業者、民間事業者と協力体制を構築しながら、「住みやすさの向上」と「定住世帯の確保」を目指します。

具体的には、右図のような実施体制を整えて、計画期間内に検討課題を解消できるかを検討します。



マンションの管理の適正化に向けた対応

高砂市マンション管理適正化推進計画の主旨と背景

マンション管理の適正化を推進するため、国の「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。

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。

分譲マンションアンケートにより把握したマンション管理の課題

- ・建物や設備の老朽化
- ・管理費未払いの増加
- ・居住者の高齢化
- ・賃貸住戸の増加
- ・役員のなり手不足
- ・大規模修繕の実施
- ・修繕積立金の不足
- ・居住者コミュニティの弱体化 など

マンション管理の適正化に関する目標

管理計画認定制度の活用による管理水準の向上

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。

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。

マンション管理の適正化を図るための施策

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

- ・管理計画の認定事務の実施
- ・管理計画の認定制度等の普及・啓発

②マンションの管理状況の把握

- ・定期に管理組合に対するアンケート調査の実施
- ・管理会社への協力依頼や現地訪問などによる管理状況の把握

③管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施

- ・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対する助言、指導、勧告の実施

高砂市住生活基本計画 (概要版)

高砂市 都市創造部 都市住宅室 建築住宅課
〒676-8501 兵庫県高砂市荒井町千鳥1丁目1番1号
TEL : 079-443-9035 FAX : 079-442-2229
E-mail : tact3825@city.takasago.lg.jp