

明石市営住宅整備・管理方針

令和6年3月

明石市 都市局 住宅・建築室 住宅課

目 次

I	市営住宅整備・管理方針の目的と位置づけ	1
1.	方針策定の背景とこれまでの取組み	1
2.	方針策定の目的	1
3.	方針期間	1
4.	方針の位置づけ	2
II	市営住宅を取り巻く状況と課題	2
1.	本市における人口等の状況	2
2.	市営住宅の変遷	4
3.	市営住宅ストックの現状	5
4.	市営住宅入居者等の概要	8
5.	県営住宅の状況	11
6.	市営住宅ストック及び管理における課題	12
III	市営住宅の役割と目指す方向性	13
1.	市営住宅に求められていること	13
2.	市営住宅の役割と目指す方向性	14
IV	市営住宅の整備方針	16
1.	今後の施策について	16
2.	今後の市営住宅必要ストック数の推計	16
3.	既存の市営住宅ストックについて	19
4.	整備方針	20
V	市営住宅の管理方針	22
1.	今後の施策について	22
2.	管理方針	22

参考資料

住宅確保用配慮者の範囲	25
-------------	----

I 市営住宅整備・管理方針の目的と位置づけ

1. 方針策定の背景とこれまでの取組み

市営住宅ストックの総合的な活用の方針や方策を定めるため、平成12年度に「明石市営住宅ストック総合活用計画」を策定しました。その後、社会情勢の変化や厳しい財政状況等により計画の見直しが必要となってきたことから、平成16年度に計画の改訂を行いました。

平成24年度末には、改めて市営住宅が目指すべき新たな方向性を明確にし、効率的かつ効果的な整備・管理を推進することを目的とした「明石市営住宅整備・管理計画」を策定しました。（計画期間：平成25年度から平成34年度）

「明石市営住宅整備・管理計画」は、社会情勢、財政状況といった市営住宅を取り巻く状況の変化にも対応した、長期的視点に立った整備・管理の方向性を示し、明石らしさとして「こども・安全・地域」の3つのキーワードに重点を置いた取り組みを推進していくことを重要としています。

この間、既存ストックの有効活用を基本とし、整備方針については、平成29年度に策定した「明石市公共施設配置適正化実行計画」により施設運営の大きな方向性が示されており、「概ね昭和57年以前に建設された住宅については、中長期的に集約化を進める一方、継続利用する住宅については計画的な補修等により長寿命化を図る。」という方針となっており、その方針を踏まえた「明石市公営住宅等長寿命化計画」（計画期間：令和3年度から令和12年度）を令和3年度に策定し、長寿命化を対象とした住宅の維持管理を定めています。

管理方針については、公平な入居管理、家賃滞納への厳格な対応を進めながら、住宅セーフティネット機能として、火災被災者等の住宅確保要配慮者への対応や福祉施策の一環としての障がい者グループホームへの活用、また、地域コミュニティ活性化の一翼として、市内学生の住居として施設活用を図ってきました。

2. 方針策定の目的

市営住宅の実態や需要等を把握した上で、市営住宅の役割を示し、真に住宅に困窮する市民等に公平かつ的確に供給するため、市営住宅の将来のあるべき姿の実現に向けた目標戸数^(※)の設定と集約化・廃止等の計画的な実施による実現、長寿命化を図りつつ財政状況に即した効率的な維持のための整備方針及び入居者が安心して快適に生活のできる住環境の形成と施設ストックの総合的な活用のための管理方針を示すことを目的とします。

3. 方針期間

方針の期間は令和6年度から令和15年度末までの10年間を基本としますが、策定5年後の令和10年度末に内容の検証と見直しの検討を行います。

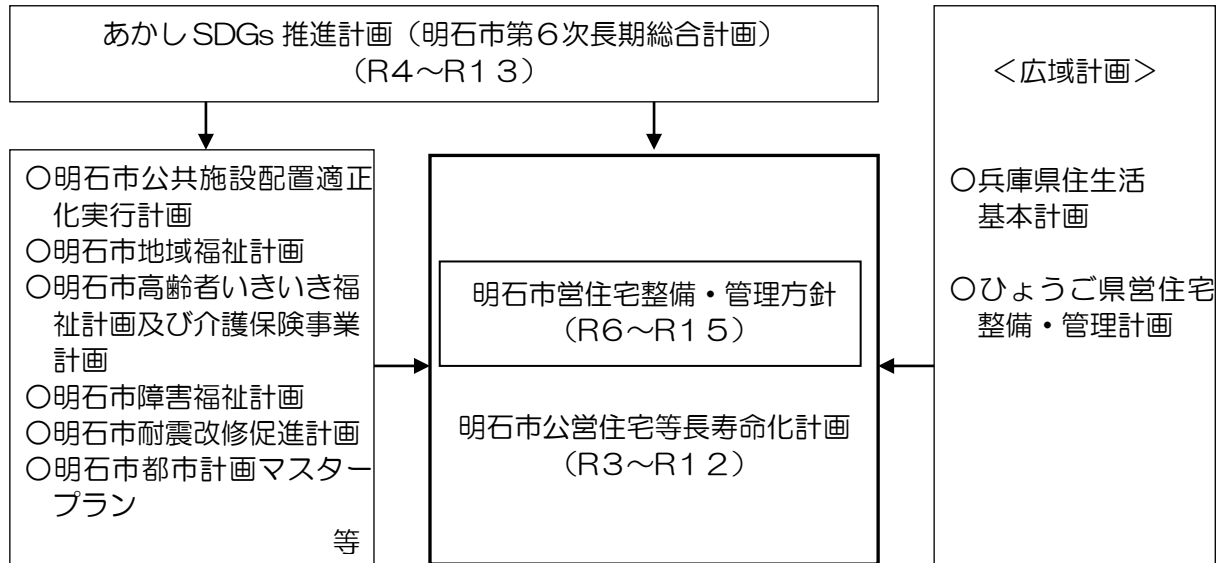
また、目標戸数の設定は長期的な視点が必要であることから、令和25年度末までを視野に入れていきます。

※目標戸数：今後の市営住宅の需要見通しに基づき、市営住宅の目標とする戸数

必要住宅ストック数/入居率（P18 IV-2-(3) 今後の市営住宅必要ストック数 参照）

4. 方針の位置づけ

■ 方針の位置付け



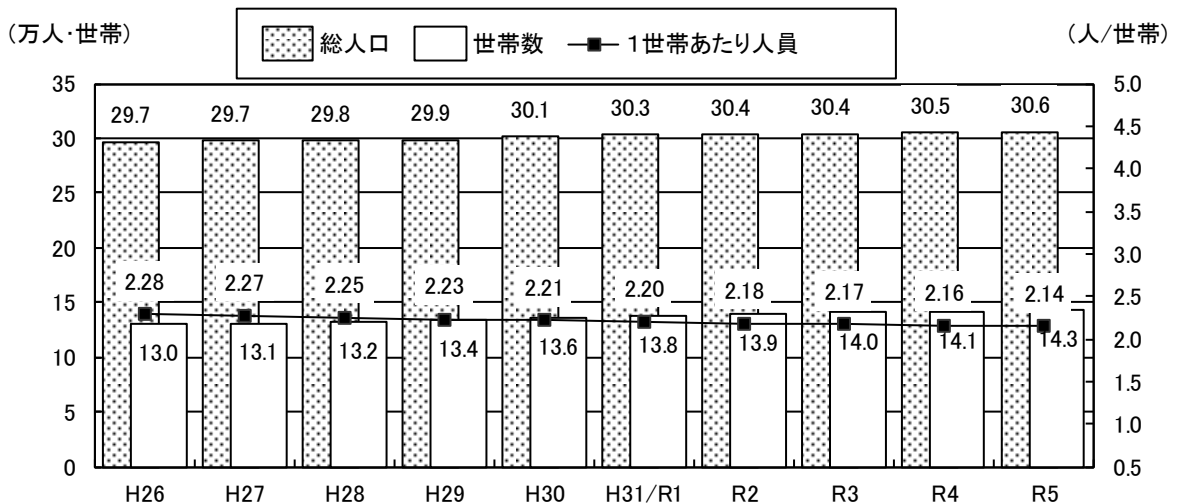
II 市営住宅を取り巻く状況と課題

1. 本市における人口等の状況

(1) 人口と世帯数の推移

令和5年4月1日現在の本市の人口は、平成26年の約29万7千人から約1万人増加し、約30万6千人となっています。また、世帯数についても、平成26年の約13万世帯から約1万3千世帯増加し、約14万3千世帯となっており、増加傾向が続いていますが、1世帯あたりの人員については緩やかな減少傾向が続いています。

■人口と世帯数の推移

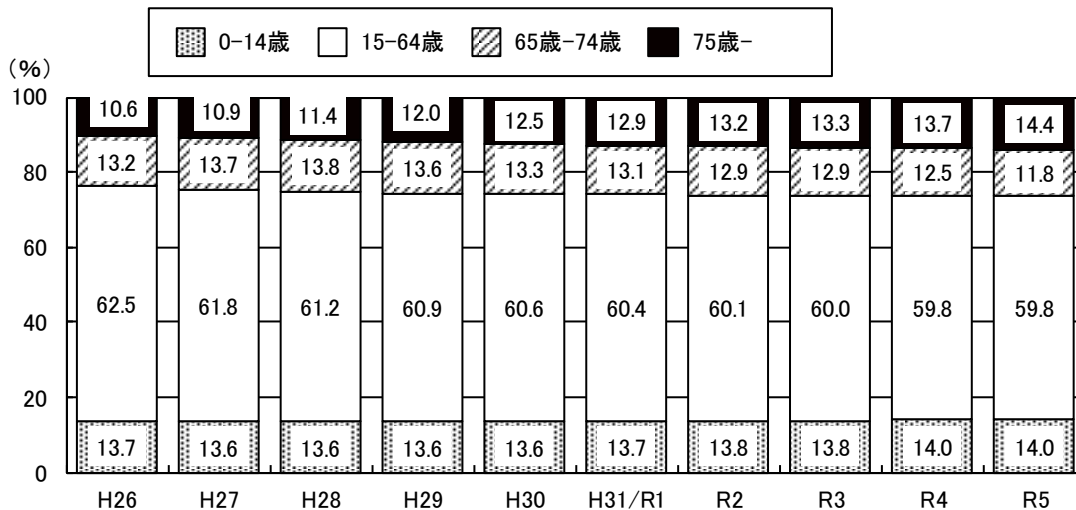


資料：住民基本台帳（各年4月1日）

(2) 年齢別人口構成

65歳以上の人口が占める割合は増加傾向が続いており、特に75歳以上の人口の割合は平成26年と比較して3.8ポイント上昇しています。一方、15～64歳の生産年齢人口の割合は微減傾向、0～14歳の年少人口の割合は横ばい傾向が続いています。

■ 年齢別人口構成

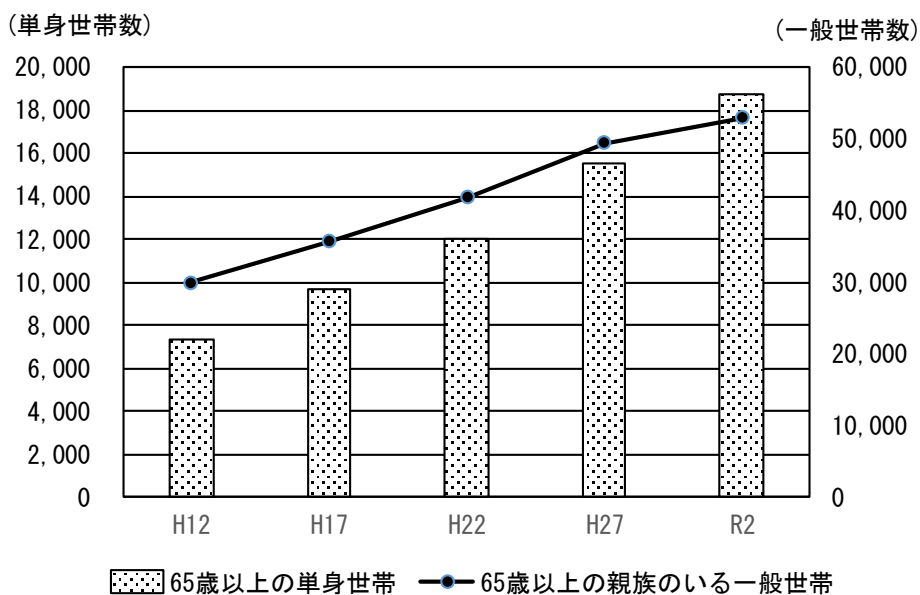


資料：住民基本台帳（各年4月1日）

(3) 高齢者世帯

国勢調査によると、65歳以上の高齢者のいる世帯は年々増加しています。65歳以上の単身世帯も年々増加しており、令和2年には18,784世帯となっています。

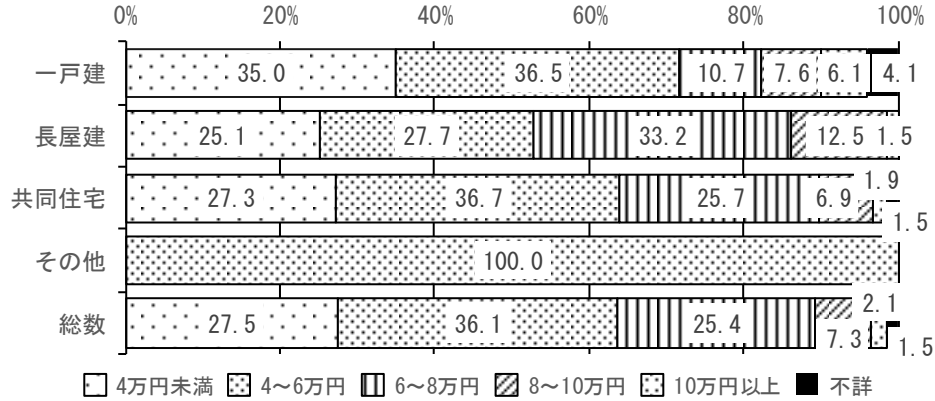
■ 市内の高齢者世帯数



(4) 家賃別借家

借家に居住する世帯のうち、4～6万円の家賃の割合が多く、6万円未満の借家は全体の半数を超えています。

■1か月当たり家賃別借家世帯数



資料:平成30年 総務省統計局住宅・土地統計調査

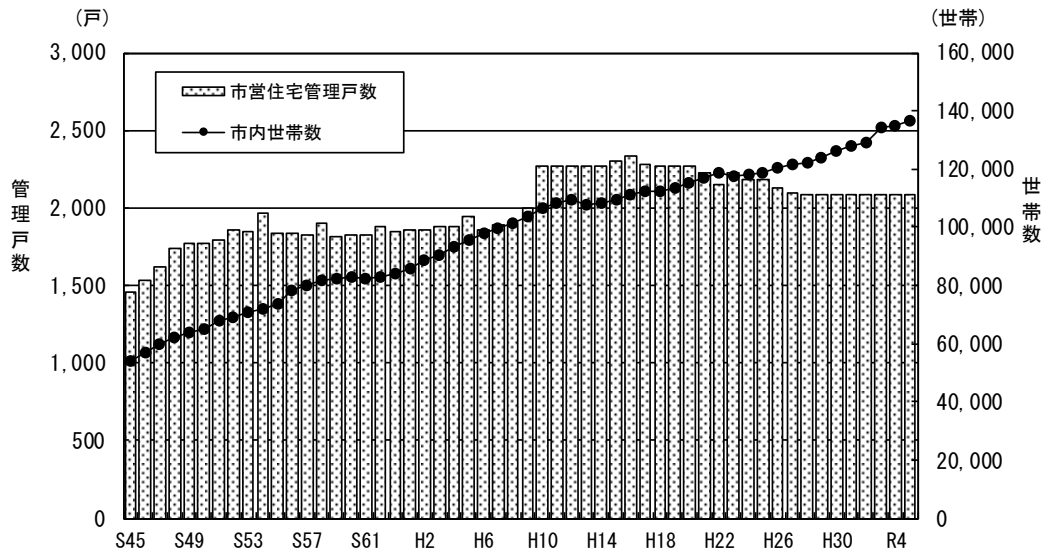
2. 市営住宅の変遷

明石市の市営住宅は、大正11年に大蔵谷清水（現在の JR 朝霧駅から西に約300mの位置）に大蔵谷清水東住宅（21戸）として初めて建設されました。昭和16年には上の丸住宅（29戸）が現在の文化博物館の位置に既存住宅を転用し設置されました。

戦後復興の観点から昭和21年から昭和25年の間に679戸が建設され、その後、高度成長期の住宅難を解消すべく人口・世帯数の増加とあわせて設置されました。その間、平成7年に発生した兵庫県南部地震をうけての震災復興住宅が魚住と二見に4住宅計297戸が建設されましたが、平成26年竣工の大窪南住宅を最後に新たな住宅は建設していません。

管理戸数は平成19年の2,152戸をピークに令和5年4月1日現在は2,087戸となっています。

■市営住宅管理戸数の推移



3. 市営住宅ストックの現状

(1) 構造別の状況

■構造別の状況（令和5年4月1日時点）

構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)
木造	1	1
準耐火構造	43	104
耐火構造	80	1,982
合計	124	2,087

(2) 種別・建設時期毎の状況

■種別ごとの管理戸数の状況（令和5年4月1日時点）

種別	住宅数 (団地数)	棟数 (棟)	戸数 (戸)
普通市営	24	78	1,842
改良市営	7	46	232
特別市営（※）	-	-	7
準公営（※）	-	-	6
合計	31	124	2,087

※住宅・棟は普通市営に含まれています

■建設時期別の状況（令和5年4月1日時点）

建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	比率 (%)
S55以前	83	838	40
S56～H6	25	532	26
H7以降	16	717	34
合計	124	2,087	100

(3) 耐震化の状況

市営住宅の耐震性については、平成10年、11年に調査を行い、現在、管理している124棟（2,087戸）の内、木造1棟（1戸）、簡易・準耐火平屋4棟（16戸）、耐火構造8棟（186戸）の計203戸について現行の耐震基準を満たしていないと判断していることから、新たな入居者の募集は行っていません。

(4) バリアフリー化等の状況

① エレベーターの設置状況

市営住宅において、エレベーターは21棟に設置しており、集約化・廃止対象の住宅を除くと、設置している住宅は、全体の約49%（21棟／43棟）となっています。

② シルバーハウジング

シルバーハウジングは、60歳以上の単身者を対象に高齢者の方が自立して安全かつ快適な生活を営むことが出来るように、緊急通報システムによる安否の確認及び生活援助員（LSA）による生活相談や緊急時の対応など一定のサービス

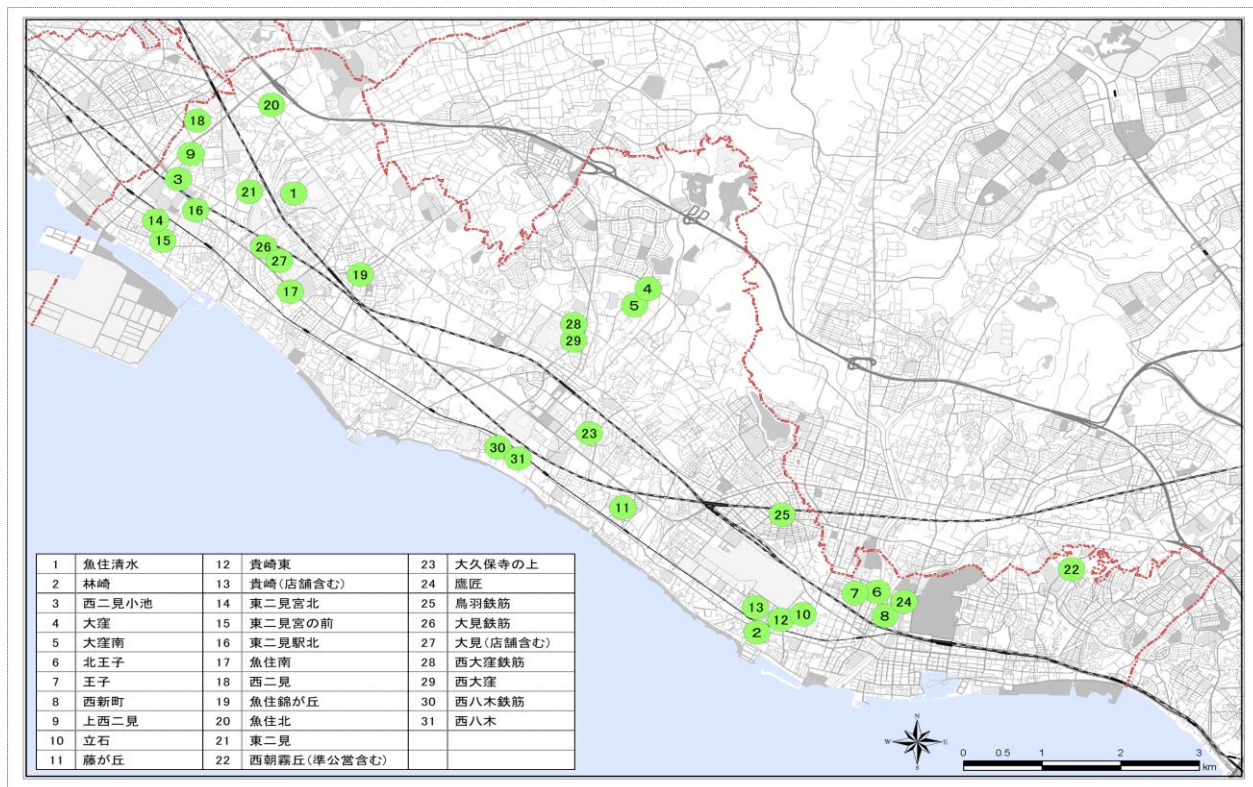
が受けられる住宅です。市営住宅では、2住宅で68戸を備えています。単身高齢者の増加やシステムの維持管理等に課題が出てきています。

(5) 明石市営住宅の一覧

■明石市営住宅一覧

住宅名	所在地	竣工年度	管理戸数	構造	耐用年数	耐用年数経過年度
王子	(1・2棟) 王子1丁目6番	S51	10	簡2	45	2021
	(3-6棟) 王子1丁目7~10番	S51・52	94	耐火	70	2047
北王子	北王子町8~11番	S50	42	耐火	70	2045
西新町	西新町1丁目9~11番、18番	S52-53	78	耐火	70	2048
立石	立石1丁目6~8番	S54	30	耐火	70	2049
貴崎東	貴崎2丁目1番	S57	80	耐火	70	2052
貴崎(店舗含む)	貴崎1丁目5・6番、貴崎2丁目9・10・13~17番	S59-63	235	耐火	70	2058
林崎	林崎3丁目580	S33-35	16	簡平	30	1990
藤が丘	(1棟) 藤が丘2丁目20番	S55	12	耐火	70	2050
	(2棟) 藤が丘2丁目21番	S55	6	簡2	45	2025
西朝霧丘(準公営含む)	西朝霧丘1・2番	H12-14	60	耐火	70	2072
鷹匠	鷹匠町4番10号	H20	32	耐火	70	2078
大窪	大久保町大窪2173番地	S42-44	210	耐火	70	2039
大窪南	大久保町大窪2099番地	S45-H26	121	耐火	70	2083
大久保寺の上	大久保町大久保町244番地の1	H15	35	耐火	70	2073
魚住清水	魚住町清水355番地の3	S26	1	木造	30	1981
魚住錦が丘	魚住町錦が丘3丁目12番地	H 9	87	耐火	70	2067
魚住南	魚住町住吉3丁目738番地の3	H 8	31	耐火	70	2066
魚住北	魚住町清水2070番地の2	H 9	92	耐火	70	2067
東二見駅北	二見町東二見820番地の1、488番地の1	H 6	92	耐火	70	2064
東二見宮の前	二見町東二見1360番地の3	H 4	65	耐火	70	2062
東二見宮北	二見町東二見1323番地の1	H 2	60	耐火	70	2060
上西二見	二見町西二見267番地	S53-54	32	耐火	70	2049
西二見小池	二見町西二見385番地、376番地の1	H22-24	160	耐火	70	2082
東二見	二見町東二見2番地	H 9	62	耐火	70	2067
西二見	二見町西二見1961番地の1、1943番地の1・7	H 8	112	耐火	70	2066
鳥羽鉄筋	野々上1丁目18番地、鳥羽133・137番	S48・54	48	耐火	70	2044
西大窪鉄筋	大久保町大窪440番地の5	S51・52	32	耐火	70	2046
西大窪	大久保町大窪341・360・370・446番地	S52・53	22	簡2	45	2023
西八木鉄筋	大久保町八木599番地の1	S51	16	耐火	70	2046
西八木	大久保町八木592-6、543・579-2	S52・53	12	簡2	45	2023
大見鉄筋	魚住町西岡1091-2、2455-1・2457-5	S51-53	64	耐火	70	2048
大見(店舗含む)	魚住町西岡1032-2・2368・2371・2385・2401・2416	S53-55	38	簡2	45	2025

■ 明石市営住宅位置図



(6) 駐車場の整備状況

■市営住宅の駐車場整備・利用状況（令和5年4月1日時点）

名称	位置	整備台数 (台)	利用数 (台)	利用率 (%)
王子	王子1丁目	29	21	72.4%
北王子	北王子町	26	4	15.4%
立石	立石1丁目	14	4	28.6%
貴崎東	貴崎2丁目	32	13	40.6%
藤が丘	藤が丘2丁目	5	3	60.0%
西朝霧丘	西朝霧丘	48	31	64.6%
鷹匠	鷹匠町	21	6	28.6%
大窪南	大久保町大窪	66	39	59.1%
大久保寺の上	大久保町大久保町	25	9	36.0%
魚住錦が丘	魚住町錦が丘3丁目	87	43	49.4%
魚住南	魚住町住吉3丁目	22	14	63.6%
魚住北	魚住町清水	74	13	17.6%
東二見駅北	二見町東二見	68	45	66.2%
東二見宮の前	二見町東二見	68	24	35.3%
東二見宮北	二見町東二見	20	9	45.0%
西二見小池	二見町西二見	132	52	39.4%
東二見	二見町東二見	50	9	18.0%
西二見	二見町西二見	84	30	35.7%
鳥羽鉄筋	野々上1丁目、鳥羽	19	14	73.7%
西大窪鉄筋	大久保町大窪	18	11	61.1%
西八木鉄筋	大久保町八木	3	3	100.0%
合計		911	397	43.6%

4. 市営住宅入居者等の概要

(1) 市営住宅の入居状況

① 世帯人員別世帯数

市営住宅の世帯人員別の世帯数をみると、1人世帯が50.6%、2人世帯が33.7%、あわせて84.3%となっています。市全体に比べ22.8ポイント高くなっています。

■世帯人員別世帯数（令和5年4月1日時点）

	市営住宅		明石市	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比
1人	683	50.6%	37,600	30.7%
2人	456	33.7%	37,720	30.8%
3人	134	9.9%	23,280	19.0%
4人	54	4.0%	17,660	14.4%
5人以上	24	1.8%	6,200	5.1%
合計	1,351	100.0%	122,460	100.0%

※市営住宅：令和5年4月1日現在

※明石市：平成30年 住宅・土地統計調査

② 年齢構成

市営住宅の入居者の年齢をみると、65歳以上が48.0%で、市平均に比べ21.8ポイント高く、入居者が高齢化しています。

■入居者の年齢構成（令和5年4月1日時点）

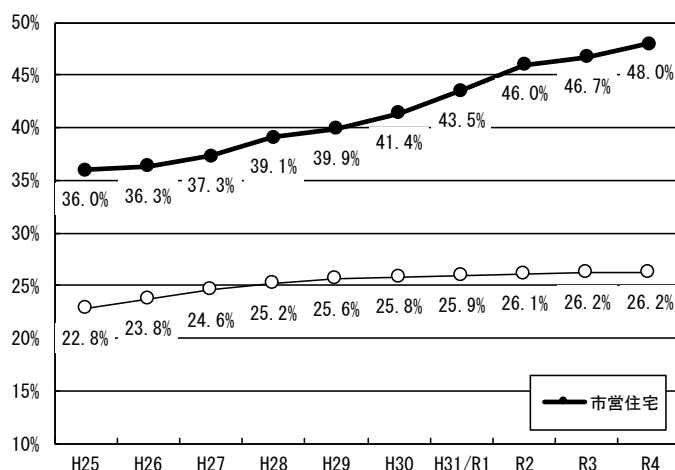
	市営住宅		明石市	
	入居者数	構成比	人口	構成比
29歳以下	441	18.8%	86,016	28.1%
30～39歳	111	4.7%	37,558	12.3%
40～49歳	237	10.1%	41,952	13.7%
50～64歳	431	18.4%	60,290	19.7%
65歳以上	1,127	48.0%	80,045	26.2%
合計	2,347	100.0%	305,861	100.0%

※市営住宅：令和5年4月1日現在

※明石市：住民基本台帳（令和5年4月1日時点）

直近の10年間の市営住宅居住者と全市人口の高齢化率の推移を比較すると、市営住宅の居住者の高齢化率は、概ね市平均の10～20ポイント高く推移しています。

■高齢化率の推移



③ 高齢者を含む世帯の状況

市営住宅に入居する世帯のうち、65歳以上の人がある世帯が3分の2以上を占めています。

■高齢者を含む世帯の状況（令和5年4月1日時点）

	市営住宅入居世帯	
	入居者数	構成比
総世帯	1,351	100.0%
65歳以上がいる世帯	915	67.7%
全員65歳以上の世帯	710	52.6%
65歳以上の単身世帯	536	39.7%

④ 居住年数

市営住宅居住者の居住年数をみると、20年以上が57.9%を占めています。

■居住年数（令和5年4月1日時点）

	市営住宅入居世帯	
	世帯数	構成比
5年未満	149	11.0%
5～9年	160	11.8%
10～19年	261	19.3%
20～29年	302	22.4%
30～39年	162	12.0%
40～49年	152	11.3%
50年以上	165	12.2%
合計	1,351	100.0%

⑤ 収入区分と家賃

入居者の収入区分をみると、収入が最も少ない階層である収入分位1（0～10%）の世帯数が82.2%を占めています。

また、令和4年度の家賃の最高額は105,500円、最低額は1,100円、平均は28,300円となっています。

■入居者の収入区分（令和5年4月1日時点）

収入分位(※)	収入区分(政令月収(※))	世帯数	構成比	
1	0～10%	0円～104,000円	1,110	82.2%
2	10～15%	104,001円～123,000円	48	3.5%
3	15～20%	123,001円～139,000円	35	2.6%
4	20～25%	139,001円～158,000円	32	2.4%
5	25～32.5%	158,001円～186,000円	38	2.8%
6	32.5～40%	186,001円～214,000円	18	1.3%
7	40～50%	214,001円～259,000円	17	1.3%
8	50%～	259,001円～	53	3.9%
合計			1,351	100.0%

※収入分位：「収入分位10%」の場合、全国の世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から10分の1（10%）の位置に該当する収入をいう。

※政令月収：「政令月収」とは、政令の規定に基づき、年間収入から、給与所得控除、扶養親族控除、障害者控除等を行ったうえで月収換算することにより算定したものの。

⑥ 家賃徴収・滞納

家賃等滞納について、長期滞納とならないよう、初期段階における督促や訪問徴収を徹底しており、現年度分収納率は概ね99%台後半で推移しています。

■住宅使用料等徴収状況（単位：円）

	住宅使用料(現年度分)			住宅使用料(滞納繰越分)			
	調定額	収納額	収納率	調定額	収納額	不納欠損額	収納率
H29	452,311,400	450,224,600	99.53%	35,389,350	3,659,800	3,374,700	10.34%
H30	447,804,900	446,596,800	99.73%	30,441,650	2,484,350	1,431,300	8.16%
H31	435,832,500	434,753,000	99.75%	27,690,100	1,734,700	5,106,000	6.26%
R2	422,363,600	421,280,000	99.74%	21,928,900	1,952,400	1,713,900	8.90%
R3	408,426,700	407,418,800	99.75%	19,346,200	1,776,900	615,800	9.18%
R4	394,924,000	393,925,300	99.75%	17,961,400	2,122,900	1,563,500	11.82%

	駐車場使用料(現年度分)			駐車場使用料(滞納繰越分)			
	調定額	収納額	収納率	調定額	収納額	不納欠損額	収納率
H29	32,788,300	32,716,000	99.77%	1,038,000	298,300	0	28.74%
H30	31,855,100	31,825,100	99.90%	812,000	103,400	0	12.73%
H31	30,579,500	30,491,500	99.71%	738,600	117,000	264,400	15.84%
R2	29,571,100	29,511,100	99.79%	445,200	184,000	261,200	41.33%
R3	29,624,100	29,557,100	99.77%	321,200	133,200	0	41.47%
R4	30,114,600	30,036,600	99.74%	255,000	73,000	0	28.63%

(2) 住戸タイプの状況

2人以上世帯向けの住戸（住戸面積53㎡以上）が6割を占めています。

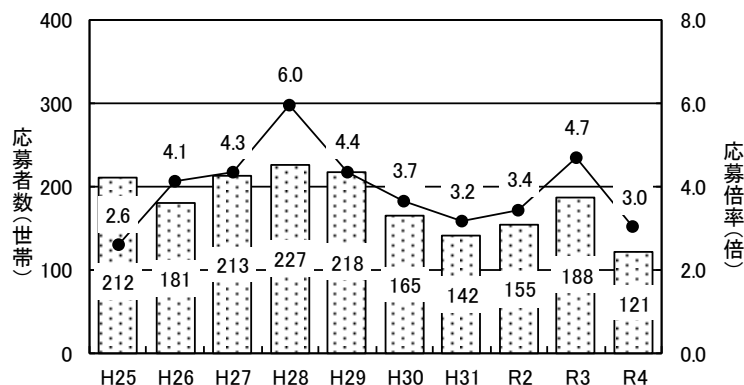
■住戸タイプ別戸数（令和5年4月1日時点）

住戸タイプ	戸数	構成比
単身者向け（シルバーハウジング）	68	3.3%
主に単身者又は2人以上世帯向け	751	36.0%
2人以上世帯向け	1,268	60.7%
合計	2,087	100.0%

(3) 募集の状況

この10年間の年間平均応募者数は182世帯、応募倍率は3.8倍となっています。また、最近では、募集物件により、応募が集中する一方、繰り返し募集を行っても応募がない住宅もあるなど、応募状況の二極化がはっきりとしています。

■過去10年間の空家募集の推移



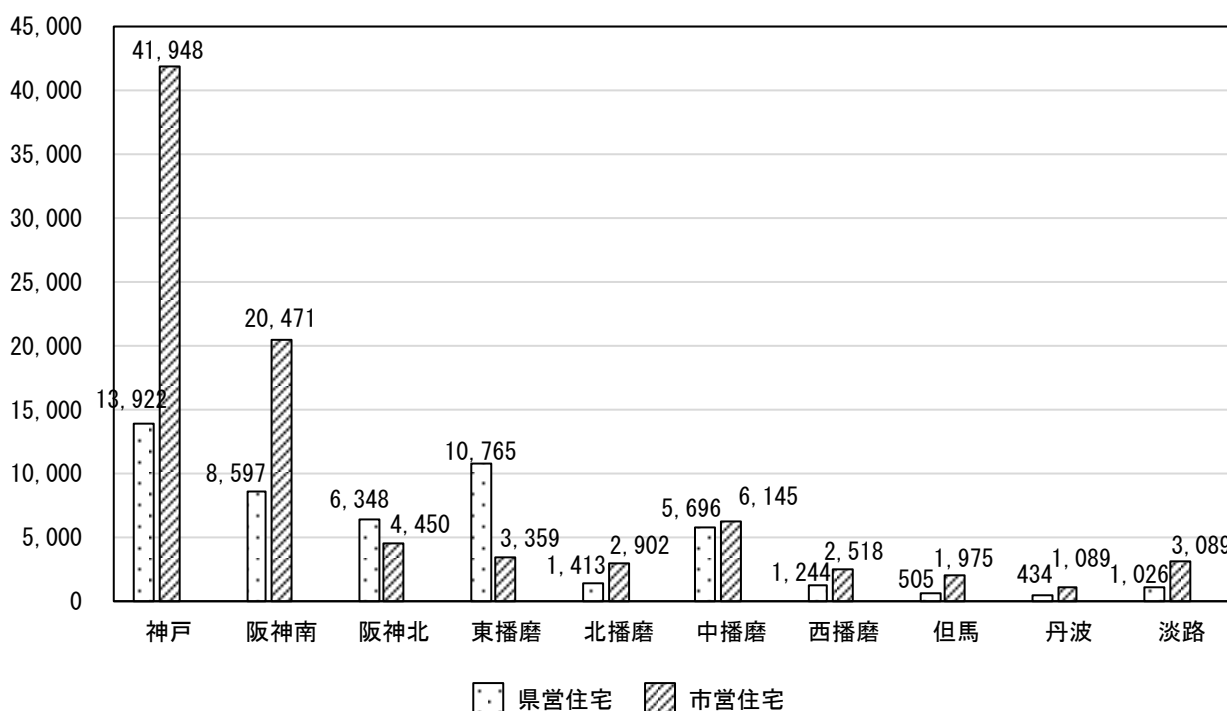
5. 県営住宅の状況

(1) 県営住宅の状況

「ひょうご県営住宅整備・管理計画」(令和3年7月改訂)によると、令和2年4月1日現在の管理戸数は49,950戸で県内の公営住宅の4割弱を占めており、神戸、東播磨、阪神南、阪神北の順に多くなっています。

市単位では、神戸市(県住13,432戸、市住45,237戸)、姫路市(県住5,480戸、市住5,669戸)、明石市(県住4,719戸、市住2,087戸)の順に多くなっています。

■ 県営・市町営住宅戸数(地域別 2020年(令和2年)4月1日現在) ひょうご県営住宅整備・管理計画(令和3年7月改訂) P14より抜粋



■ 他市の市営住宅・県営住宅管理戸数等の状況(各年4月1日現在)

	人口		世帯数		市営住宅管理戸数(戸)		市営住宅入居戸数(戸)		市営住宅入居率(%)		県営住宅(戸)	
	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)
神戸市	1,508,996	1,501,678	737,765	742,776	45,625	45,237	36,035	35,018	78.98%	77.41%	13,423	13,432
尼崎市	455,835	454,887	222,605	224,672	10,357	10,353	8,546	8,307	82.51%	80.24%	3,713	3,677
西宮市	483,537	483,559	217,387	219,613	9,159	9,157	7,176	7,014	78.35%	76.60%	3,662	3,660
芦屋市	95,149	94,921	44,976	45,357	1,616	1,616	1,518	1,500	93.94%	92.82%	1,070	1,070
伊丹市	197,003	196,356	82,922	83,600	2,007	2,037	1,584	1,570	78.92%	77.07%	2,400	2,400
宝塚市	224,475	222,933	95,056	96,514	1,348	1,348	1,234	1,207	91.54%	89.54%	1,969	1,913
川西市	155,625	154,758	70,786	71,275	1,030	1,026	761	754	73.88%	73.49%	1,058	1,058
三田市	109,072	107,744	46,915	46,936	299	299	285	281	95.32%	93.98%	837	837
三木市	75,233	74,411	34,250	34,459	434	434	360	342	82.95%	78.80%	464	464
小野市	47,561	47,354	20,383	20,616	480	394	311	293	64.79%	74.37%	247	282
加古川市	258,505	256,931	108,467	109,079	789	789	461	440	58.43%	55.77%	3,196	3,196
高砂市	88,732	87,781	40,046	40,278	295	275	192	186	65.08%	67.64%	2,004	2,004
姫路市	525,365	523,003	225,755	228,194	6,025	5,669	4,182	4,004	69.41%	70.63%	5,480	5,480
相生市	28,237	27,759	13,120	13,048	151	151	95	91	62.91%	60.26%	108	108
赤穂市	45,754	45,174	20,504	20,544	608	606	398	383	65.46%	63.20%	412	412
明石市	304,108	305,861	135,048	142,766	2,087	2,087	1,391	1,359	66.65%	65.12%	4,719	4,813

6. 市営住宅ストック及び管理における課題

本市が管理している市営住宅は、古くは昭和26年竣工の魚住清水住宅から平成26年建替工事を行った大窪南住宅が新しいものとなっており、令和5年4月1日現在31住宅2,087戸あります。

「明石市公共施設配置適正化実行計画」では、計画的な修繕を行い、長寿命化を図ることとなる住宅は、15住宅1,324戸、集約化・廃止の対象となる住宅は16住宅763戸となっています。

(1) 市営住宅ストックにおける課題

社会情勢、財政状況など市営住宅を取り巻く状況の変化を受け、単に住戸数を維持するためだけの建替えや新たな建設は行わず、現有ストック活用を主とした検討を行う必要があります。限られたストックを運営する上で、今後の少子高齢化による高齢世帯や社会状況による単身世帯の増加など、公営住宅に対する一層の需要が見込まれます。

将来的には世帯数そのものの減少やセーフティネット住宅の充実も予測されるなか、県営住宅との戸数バランスを考慮し、適切にストックマネジメントを行い、効率的な整備・管理を行う必要があります。

(2) 管理・運営における課題

現在のストックについては、老朽化の進行による維持管理コストの増加が課題となっています。「明石市公営住宅等長寿命化計画」に基づき長寿命化の対象となる住宅は予防保全的な修繕を計画的に進める一方、集約化・用途廃止の対象となっている住宅についても修繕の計画的な実施が求められるなど、施設の長期活用や維持管理コストの適正化及び平準化を図る必要があります。

特に今後の集約化・用途廃止計画の実施に伴う入居者の移転や、跡地の活用についても検討する必要があります。

入居状況・人口のデータが示すとおり、市営住宅入居者の高齢化と固定化が進んでおり、単身高齢者世帯の割合も高くなっていることから、高齢者を含め住宅確保要配慮者が安心して暮らしていけるような制度や環境づくりも必要となります。

Ⅲ 市営住宅の役割と目指す方向性

1. 市営住宅に求められていること

公営住宅は、「健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的にしています。(公営住宅法第1条)

本市の市営住宅は、戦後期の住宅ストックの量的な不足の解消を果たすために、大量供給が進められ、住宅の量的充足が図られた昭和50年代以降においては、住宅の質の向上を目指し、既存木造住宅の建替え等により、住宅規模水準の拡大や住宅設備水準の引き上げが進められてきました。

平成7年の兵庫県南部地震後の災害復興公営住宅の建設やシルバーハウジングの導入により、住宅を失った被災者や高齢者への住宅供給という面においても大きな役割を果たしてきました。

平成8年の公営住宅制度の改正以降は、入居収入基準が引き下げられるとともに、高齢者、障がい者等へ公平で的確な公営住宅の供給など、公営住宅政策の福祉化が進められ、公営住宅の住宅セーフティネット機能としての位置づけが拡大されてきました。

このように、公営住宅は、社会情勢の変化に合わせて、量の確保から質の向上へと変化し、さらに、セーフティネット機能の強化へと、その役割の重点が移り変わってきました。

また、本市では、あかしSDGs推進計画(明石市第6次長期総合計画)において、2030年のあるべき姿(目指す10年後のまちの姿)を、「SDGs未来安心都市・明石～いつまでもすべての人にやさしいまちをみんなで～」と定め、将来にわたり誰もが安心して住みたい、住み続けたいと思うまちの実現を目指しています。

このため、市営住宅については、本来の目的はもちろんのこと、住まいを確保しにくい高齢者、障がい者、子育て世帯等に対しても、福祉施策と連携したソフト・ハード両面にわたる取り組みの検討が必要です。

また、市内に31住宅が点在し、地域空間を構成する一要素となっている市営住宅には、多くの市民に支持されるものとなるよう、地域のコミュニティ形成や、安全で安心なまちづくりへの寄与という視点に立った、より幅広い役割を担っていくことも求められています。

これらを踏まえ、今後の市営住宅の役割を、次の4つの項目に整理し、それぞれの主な対応について示します。

市営住宅の役割	主な対応
①住宅セーフティネット機能の充実	住宅困窮者(低額所得者)への対応
	住まいを確保しにくい世帯(高齢者・障がい者等)への対応
	一時的住宅困窮者(被災者等)への対応
②福祉施策との連携	高齢者・障がい者への対応
	子育て世帯への対応
③地域コミュニティの活動の場の提供	地域の活性化への対応
	世代間交流への対応
④災害時の機能の充実	災害時の対応

新たな公が担うべき役割としての活用にあたっては、需要、必要性に応じて、県、関係部局、民間と連携し実施します。

2. 市営住宅の役割と目指す方向性

(1) 住宅セーフティネット機能としての役割

① 住宅困窮者（低額所得者）への対応

所得が低い等、適正規模の住宅が確保できない世帯については、従来どおり、市営住宅での住戸提供により対応します。

② 住宅確保要配慮者への対応

住まいを確保しにくい世帯（高齢者・障がい者等）について、一般の入居資格世帯に加え、単身世帯に対しても市営住宅による住戸提供を継続していきます。

③ 一時的住宅困窮者（被災者等）への対応

火災や災害などにより住宅を失った被災者等、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対する支援としては、関係部局との連携を強化し、必要に応じて市営住宅での対応を図っていきます。

(2) 福祉施策との連携

① 高齢者・障がい者への対応

少子高齢化が進行する中、令和4年の市営住宅における65歳以上の入居者の割合は48.0%と明石市全体（26.2%）と比較して非常に高いことなども踏まえ、高齢者等が安全で安心して居住できる環境づくりが求められます。そのため、高齢者や障がい者等のバリアフリー改修についての対応や、低層階への住替え、グループホームの整備など、安心して生活できる住環境を提供します。

② 子育て世帯への対応

市営住宅への入居にあたり、子育て世帯の優先入居や、親世帯との近居実現のための入居など、子育て世帯がより入居しやすくなる制度の導入を検討します。

(3) 地域コミュニティの形成の一端を担う役割

地域コミュニティ活性化のため、地域・大学と連携し、市内大学生に対して目的外使用による住戸の提供を継続して実施します。

(4) 災害時機能の充実

兵庫県南部地震によって、多くの人的被害及び住宅被害をもたらされたことにより、明石市では、行政・市民ともに、安全で安心して暮らせることの重要性を再認識することとなりました。今後30年以内には、「南海トラフ巨大地震」が高い確率で発生することが想定されています。また、近年では、毎年のように全国各地で大規模な風水害が発生し、甚大な被害が発生しています。

市営住宅の中には、地域の貴重な公的スペースとなっているものもあることから、災害発生時の身近な避難場所や活動場所としての活用など、市営住宅が担うことのできる「安全」への取り組みが必要と考えられます。

国や県から発表されている本市の被害想定を踏まえ、災害時に市営住宅に求められる役割、対応策を検討し、災害時の機能の充実を図ります。

IV 市営住宅の整備方針

1. 今後の施策について

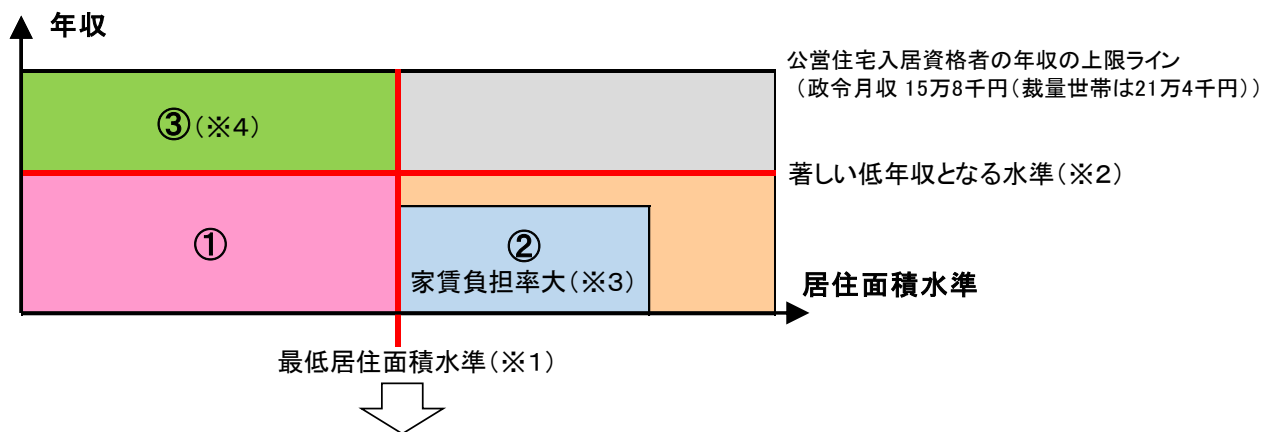
少子高齢化や世帯の小規模化、人口減少社会の到来等、社会情勢の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、公営住宅は住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に対して、的確に住宅を供給する役割を求められています。そこで、今後の市内の住宅確保要配慮世帯数を推計し、市内の県営住宅の管理戸数も考慮のうえ、市営住宅の目標戸数を設定し、「公共施設配置適正化実行計画」を踏まえ、計画的な長寿命化や集約化・用途廃止等を進めていきます。

2. 今後の市営住宅必要ストック数の推計

(1) 将来における公営住宅需要世帯数の推計

国土交通省「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」により、公営住宅入居資格世帯（現在の入居者は含まない）のうち、公営住宅を必要とする緊急度の高い世帯数を推計し、現在入居している世帯数も考慮のうえ、市営住宅必要ストック数を推計します。

明石市では、算出した世帯のうち、「公営住宅に入居可能な年収かつ最低居住面積水準以下の賃貸住宅に居住している世帯」（下図①、③）及び「最低居住面積水準以上の賃貸住宅に居住しているが、著しい低年収かつ家賃負担率が大きい世帯」（下図②）を公営住宅を必要とする緊急度の高い世帯と位置付け、当該世帯に対し市営住宅を確保していきます。



①・②・③に該当する世帯を公営住宅需要世帯と位置付けする

- ※1 最低居住面積水準とは、「住生活総合計画（全国計画）」で定める最低居住面積水準。
単身者の最低居住面積水準＝25㎡
2人以上世帯の最低居住面積水準＝10㎡×世帯人数＋10㎡ で計算する。
- ※2 著しい低年収とは、最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に居住するために必要とされる最低年収以下の年収。
- ※3 明石市の民間賃貸住宅に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均よりも家賃負担率が大きい世帯
- ※4 収入が著しい低年収となる水準を上回っているが、公営住宅入居資格を満たしており、最低居住面積水準以下の住居に居住しているため、公営住宅需要世帯と位置付けている。

また、県営住宅を含めた今後の明石市内の公営住宅管理戸数を推計すると、令和12年度（2030年度）には、明石市内の公営住宅の管理戸数のうち、市営住宅が占める割合が約25%となることが想定されます。

■ 公営住宅管理戸数推計

	R2.4	R12年度推計	備考
県営住宅全体	49,950	45,000戸程度	県営住宅整備・管理計画より
県営住宅（明石市内）	4,857	4,370	R12年度推計は、R2.4の約90%と想定
市営住宅	2,087	1,324	長寿命化対象住宅の管理戸数

R12年度の推計値より、明石市内の公営住宅管理戸数のうち、25%が市営住宅となる。明石市内の公営住宅需要世帯のうち、25%を市営住宅で対応することと想定する。

明石市内の県営住宅も含めた、新たな公営住宅需要世帯のうち、25%を市営住宅で対応すると想定し、これに令和4年以前からの入居世帯を加えた世帯数を市営住宅の必要ストック数とします。

■ 市営住宅必要ストック数の推計

	① 新たな公営住宅 需要世帯数推計 (県営+市営)	② 新たな市営住宅 需要世帯数推計 (①×25%)	今後の市営住宅必要ストック数
2028年 (R10年)	2,813	703	② + R4以前からの入居世帯 999戸 = 1,702戸
2033年 (R15年)	2,775	694	② + R4以前からの入居世帯 773戸 = 1,467戸
2038年 (R20年)	2,712	678	② + R4以前からの入居世帯 598戸 = 1,276戸
2043年 (R25年)	2,644	661	② + R4以前からの入居世帯 463戸 = 1,124戸

(2) 公営住宅需要世帯の市営住宅入居シミュレーション

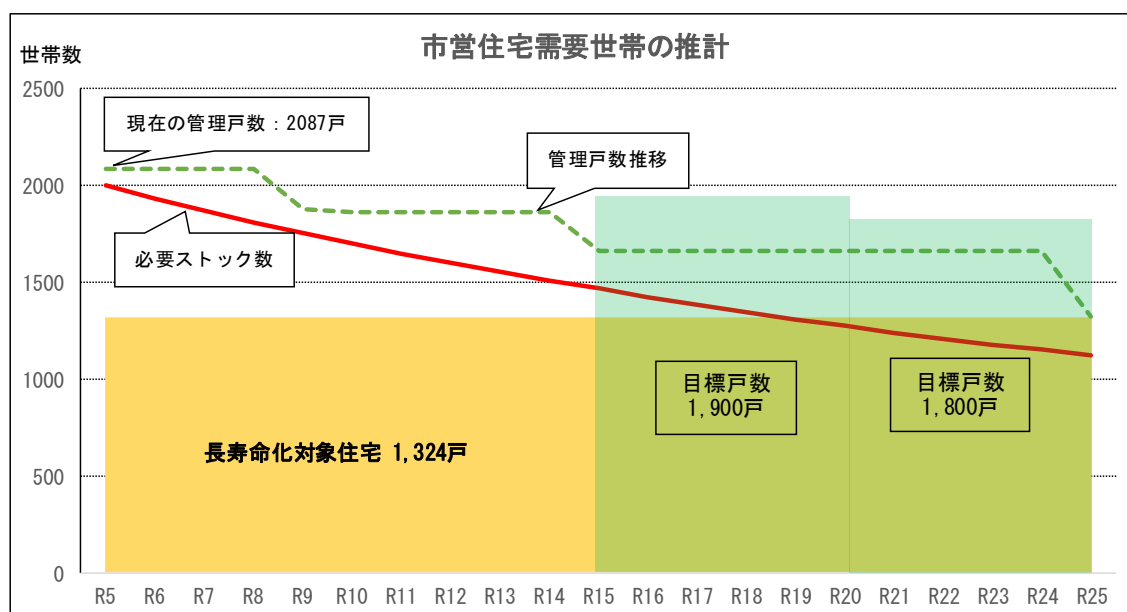
国土交通省の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」で推計された住宅確保要配慮世帯数に、現在の市営住宅入居世帯（今後の退去世帯数も考慮）を加えた推計の結果、令和15年の市営住宅需要世帯数は1,467世帯、令和25年は1,124世帯となります。

(3) 今後の市営住宅目標戸数

以上の推計結果から、今後の市営住宅の目標戸数は次のとおりとなります。

目標戸数の設定は、必要ストック数に入居率を逆算した戸数としておりますが、県営住宅の整備状況も踏まえ、県と連携し調整を図っていきます。

年度	必要ストック数(戸)	目標戸数
令和15年(2033年)度	1,467	1,900
令和20年(2038年)度	1,276	1,800
令和25年(2043年)度	1,124	1,700



※年間退去率(退去世帯数/入居世帯数)は近年の傾向から5%と設定

3. 既存の市営住宅ストックについて

(1) 基本方針

「明石市公共施設配置適正化実行計画」において、市営住宅は「人口推移や県営・民間賃貸住宅の状況、各施設の老朽化や耐震性、バリアフリーの状況等を考慮して、概ね昭和57年以前に建設された住宅は、中長期的に集約化を進める一方、継続利用する住宅については計画的な補修等により長寿命化を図る。」という方針を示しています。

① 継続利用する住宅（1,324戸）

住宅名	竣工年度	管理戸数	入居戸数 (※)
貴崎東	S57	80	57
貴崎（店舗含む）	S59-63	235	168
西朝霧丘（準公営含む）	H12-14	60	50
鷹匠	H20	32	31
大窪南	S45-H26	121	109
大久保寺の上	H15	35	31
魚住錦が丘	H 9	87	69
魚住南	H 8	31	24
魚住北	H 9	92	63
東二見駅北	H 6	92	79
東二見宮の前	H 4	65	51
東二見宮北	H 2	60	36
西二見小池	H22-24	160	132
東二見	H 9	62	52
西二見	H 8	112	81

※令和5年4月1日現在 入居率平均 78.0%

② 集約化・用途廃止とする住宅（763戸）

住宅名	竣工年度	管理戸数	入居戸数 (※)
王子	S51-52	104	65
北王子	S50	42	21
西新町	S52-53	78	39
立石	S54	30	15
林崎	S33-35	16	4
藤が丘	S55	18	11
大窪	S42-44	210	32
魚住清水	S26	1	1
上西二見	S53-54	32	21
鳥羽鉄筋	S48・54	48	30
西大窪鉄筋	S51・52	32	16
西大窪	S52・53	22	16
西八木鉄筋	S51	16	8
西八木	S52・53	12	5
大見鉄筋	S51-53	64	20
大見	S53-55	38	20

※令和5年4月1日現在 入居率平均 42.5%

4. 整備方針

(1) 長寿命化対象住宅の適正な維持管理の推進

① 計画的な維持管理

継続利用する住宅については、「明石市公営住宅等長寿命化計画」に従い、外壁改修やエレベーター更新等、計画的な修繕を行い、施設の長寿命化を図ります。集約化・用途廃止する住宅については、今後の維持管理コストを算出した上で、戸数管理と整備を図りながら、入居者の安全確保を基本とした管理修繕を実施します。

② 環境負荷の低減への取り組み

長寿命化工事や設備の更新時において、省エネルギー化、省資源化を推進し、環境負荷の低減を図ります。

③ 住環境向上への取り組み

バリアフリー対応が必要な入居者がいる住戸については、模様替の承認や低層階への移転等により、安心して生活できる居住環境づくりに寄与します。また、台所・便所・浴室等の設備の仕様を見直していくなど、居住環境の向上を図っていきます。

(2) 集約化・用途廃止に向けた方針

「明石市公共施設配置適正化実行計画」により中長期的に集約化を進めることとなった住宅は、市営住宅の必要ストック数である目標戸数を踏まえながら立地環境や耐用年数、施設の劣化状況に基づき、住宅毎に短期（5年以内）、中期（10年以内）、中長期（20年以内）に分けて計画策定し集約化・用途廃止等を進めていきます。

現在、対象となる住宅は16住宅（81棟763戸）となっており、入居募集を控えていることもあり、入居者の高齢化等による入居者及び世帯数の減少が進むことで、地域コミュニティの維持が難しくなっています。

集約化・廃止については、住宅毎の計画に基づき行うこととなり、用途廃止後の余剰地の利活用については、原則、用途廃止後の売却処分を前提として進めますが、一定規模の敷地があるものは、施設誘致等の民間ノウハウを利用した活用も視野に入れ検討することとします。

特に市域東部に配置され一定規模の住戸・敷地を備えている住宅は、市住の配置や利便性を踏まえ、規模や建設コストの削減と効率化を図った住宅の建替えや他用途施設との立地を検討していきます。

【短期（5年以内）計画】

大窪住宅（9棟210戸）は、当初、施設の劣化状況の進行を踏まえ平成31年度（2019年度）までに入居者の住み替えを進めることとなっていました。入居者の生活状況を考慮した上で、空き住戸へのマッチング等、住み替えの打診を進めており、令和5年（2023年）4月現在、32戸（入居率15.2%）の入居となっています。

当該住宅の耐用年数は70年であり令和21年度（2039年度）までの期間となっています。しかし、老朽化が進んでいる状況等もあり、入居者の安全確保の見地から、平成29年度（2017年度）に入居者への説明会を実施し、アンケートや個別ヒアリングを行いながら移転を進めています。

廃止日は令和8年度末を目途に設定し、移転の進捗を見計らいながら、用途廃止後の余剰地の利活用については、用地売却だけでなく、医療・福祉施設の設置等、民間ノウハウも利用した余剰地の有効活用や含めた利活用計画を策定していきます。

魚住清水住宅（1戸）、林崎住宅（4棟16戸）は、耐用年数を超過していることから入居者に対しアンケートや個別ヒアリングを行い、住み替え支援を進め、用途廃止後は余剰地の有効活用や売却も含めた利活用計画を策定していきます。

【中期（10年以内）計画】

王子住宅（6棟104戸）、藤が丘住宅（2棟18戸）は、一部耐用年数を経過もしくは近年に経過（王子住宅（1・2棟）2021年度、藤が丘住宅（2棟）2024年度）する住棟を含んでいることから、住宅毎に集約化・廃止計画を策定していきます。両住宅は、市域東部に位置し利便性が良く一定規模の戸数・敷地を備えていることから、単に施設売却処分だけでなく、目標戸数を踏まえながら集約建替えも視野に入れ、検討をしていきます。

西大窪住宅（11棟22戸）、西八木住宅（6棟12戸）、大見住宅（店舗含む）（19棟38戸）は、近年に耐用年数を経過（2023年度～2025年度）しますが、当該住宅は改良住宅として地区内居住者への住宅供給を目的として建設された経緯を踏まえ、計画期間内に施設売却処分や他用途活用等を含めた検討をしていきます。

【中長期（20年以内）計画】

残りの8住宅（23棟342戸）については、耐用年数が70年であり、期間満了が約20年後の令和26年度から令和31年度（2044年度～2049年度）となっています。

用途廃止後の売却処分を前提として進めますが、北王子住宅（6棟104戸）、西新町住宅（4棟78戸）については利便性を踏まえ、規模や建設コストの削減を図った住宅の建替えや他用途施設との立地を検討していきます。

また、一時期に耐用年数の満了を迎えることや老朽化、バリアフリー等の課題もあることから計画期間内に集約化・廃止計画の策定を段階的に進めていきます。

V 市営住宅の管理方針

1. 今後の施策について

既存施設の運用管理については、公平かつ適正な入居管理の推進、安心して快適に生活できる住環境の形成、老朽化住宅の用途廃止に伴う取り組みを検討していきます。

2. 管理方針

(1) 公平かつ適正な入居管理の推進

① 募集方法の改善

市営住宅の入居募集にあたり、住宅情報を詳細に分かりやすく示す等、情報発信に努めます。また、子育て世帯がより入居しやすくなる制度や、住宅に困窮する60歳未満の単身者も入居可能とする制度の導入について検討していきます。

② 滞納の発生防止のための取り組み

家賃等滞納について、長期滞納とならないよう、引き続き初期段階における督促の徹底や訪問徴収を実施していきます。必要に応じて、滞納者が置かれている状況等を十分に考慮した上で法的措置を前提とした対応を図ります。

③ 入居収入基準を超えた世帯への取り組みの強化

市営住宅における公平性を確保するため、所得基準を超えた高額所得者に対して、住宅の自主的な退去を促す取り組みを強化していきます。

④ 身体状況に応じた住替えの促進

エレベーターを設置していない住宅において、高齢者及び障がい者等の身体機能の低下に応じ、同住宅の低層階への住替えを実施します。

(2) 住宅セーフティネット機能の充実

① 住宅困窮者（低額所得者）への住戸提供

所得が低い等の理由で、家賃負担が大きい、適正規模の住宅が確保できないといった世帯については、引き続き市営住宅での住戸提供により対応します。

② 住宅確保要配慮者への住戸提供

住まいを確保しにくい世帯（高齢者・障がい者等）について、一般の入居資格世帯に加え、単身世帯に対しても市営住宅による住戸提供を継続していきます。

③ 一時的住宅困窮者（被災者等）の一時入居

火災や災害などにより住宅を失った被災者等、一時的・緊急的に住宅に困窮する世帯に対し、関係部局と連携し、必要に応じて市営住宅の住戸を一時入居として提供する取り組みを継続します。

(3) 安心して快適に生活できる住環境の形成

① 地域コミュニティの活性化

現在、地域コミュニティ活性化の一環として、地域・大学と連携し、市内の大学生に市営住宅を提供し、そこに居住する学生が校区内のコミュニティ活動

に参加することを通じ、地域コミュニティの活性化を図るという取り組みを実施しています。この取り組みを継続するとともに子育て世帯の誘導や新たな交流空間の確保など、活性化を図っていきます。

② 福祉事業の導入

福祉部局と連携を図り、空き住戸の状況により、需要や管理面で支障のない範囲で、障がい者グループホーム等の福祉施設の導入を進めます。

③ シルバーハウジング

単身高齢者が増加している中、既存の緊急通報システムの老朽化による維持管理等に課題が出てきているため、福祉部局と協議し、持続可能なシステムの構築に向けて検討していきます。

(4) 老朽化住宅の用途廃止に伴う取り組み

① 既存入居者の円滑な移転の実施

老朽化住宅の用途廃止に向け、既存の入居者に対して、個別の状況に応じた丁寧な移転支援を行い生活環境の安定を図りながら、他の市営住宅や県と連携して県営住宅への転居を促すなど、円滑な移転を促進します。

② 跡地の有効活用

用途廃止後の市営住宅跡地については、個々の整備計画に基づき、周辺地域のまちづくりに寄与する施設の整備や、民間への売却を検討するなど、有効活用を図ります。

(5) 事業収支の推計

令和4年度（2022年度）における、事業収支は、収入合計430,573千円に対し支出合計133,201千円となっています。

今後、10年の推計では、収入の主となる住宅使用料は、入居世帯の減少等により年間104,000千円程度の減収となると考えられます。

一方、支出に関しては、住宅管理費131,218千円、住宅整備費1,983千円となっており支出合計133,201千円となっています。

住宅管理費として維持管理・修繕等業務委託（緊急修繕、施設点検、敷地管理、空き家修繕等）の固定費は、121,295千円となっていますが、今後、物価や人件費の高騰による増加が見込まれます。

また、住宅整備費に関しては、長寿命化工事費が年250,000千円、入居者の移転補償など事務経費が年3,600千円程度必要となります。

今後、新たに必要となってくる事業費については、集約化・廃止の推進を図る上で、対象となる住宅の計画修繕費が年10,000千円、集約化・廃止に伴う解体整備費等が必要となると考えます。

その他、事業収支の適正化のため、住宅施設の目的外使用や集約化・廃止等による余剰地の活用について、単に売却だけではなく民間ノウハウの活用などの検討を行います。

■市営住宅事業の事業収支推計（単位：千円）

		令和4年度決算	令和9年度までの年平均	令和14年度までの年平均
収入	使用料等	430,573	373,300	324,200
	住宅使用料	398,247	342,200	294,200
	駐車場使用料	30,110	28,000	27,000
	行政財産使用料	2,216	3,100	3,000
	国庫支出金	0	125,000	125,000
	市債	0	125,000	125,000
	収入合計	430,573	623,300	574,200
支出	住宅管理費	131,218	255,500	266,000
	市営住宅維持管理・修繕等業務委託	121,295	140,000	150,000
	集約化・廃止対象住宅の計画修繕費	0	10,000	10,000
	集約化・廃止対象住宅の解体費等(※)	0	100,000	100,000
	その他経費	9,923	5,500	6,000
	住宅整備費	1,983	253,600	253,700
	市営住宅長寿命化工事費	0	250,000	250,000
廃止住宅等入居者退去移転等経費	1,983	3,600	3,700	
支出合計	133,201	509,100	519,700	
事業収支	297,372	114,200	54,500	

※集約化・廃止対象住宅の解体費等については、令和5年度～9年度までの5年間で総額 500,000千円、令和10年度～14年度の5年間で総額 500,000千円を見込む

参考資料

住宅確保要配慮者の範囲（兵庫県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画より抜粋）

- ア. 住宅セーフティネット法に規定されている者
 - ・ 低額所得者
 - ・ 被災者（発災後3年以内）
 - ・ 高齢者
 - ・ 障害者
 - ・ 子ども（高校生相当以下）を養育している者
- イ. 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施行規則に規定されている者
 - ・ 外国人
 - ・ 中国残留邦人
 - ・ 児童虐待を受けた者
 - ・ ハンセン病療養所入所者等
 - ・ DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者
 - ・ 北朝鮮拉致被害者等
 - ・ 犯罪被害者等
 - ・ 生活困窮者
 - ・ 矯正施設退所者
 - ・ 東日本大震災その他の著しく異常かつ激甚な非常災害による被災者
- ウ. 本計画で規定する者
 - ・ 海外からの引揚者
 - ・ 新婚世帯
 - ・ 原子爆弾被爆者
 - ・ 戦傷病者
 - ・ 児童養護施設等退所者
 - ・ L G B T
 - ・ 養護者等による虐待を受けた者
 - ・ 低額所得世帯の学生
 - ・ 住宅確保要配慮者に対して生活支援等を行う者