

# 明石市営住宅整備・管理計画 （一部抜粋）





## II-5. 明石市の住宅を取り巻く状況

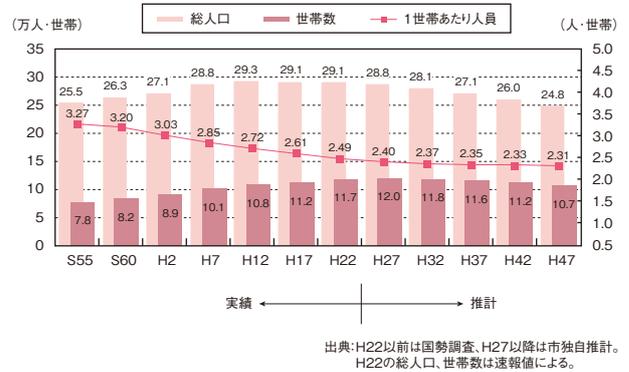
### (1) 人口・世帯の将来推計

平成24年現在の本市の人口は約29万人で、ここ10年程度はほぼ横ばいとなっていますが、今後は減少局面に移行し、平成32年には28万1千人程度になるものと推計されます。

また、世帯数についてもこれまでは増加傾向にありましたが、平成27年をピークに緩やかに減少していくと見込まれます。

1世帯あたり人員についても、緩やかな減少が継続すると見込まれます。

図表2-3 総人口と世帯数の推移(実績と推計)



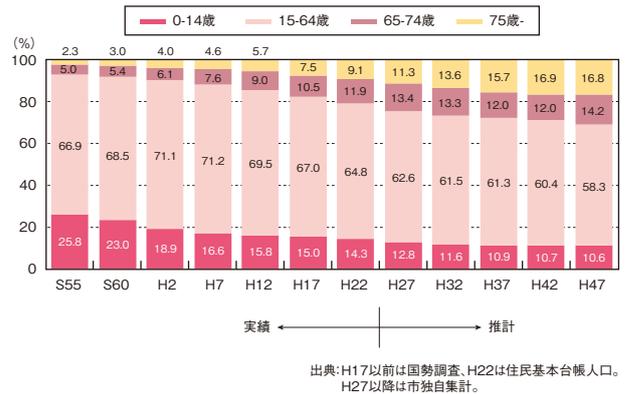
### (2) 年齢別の将来推計人口:

65歳以上の老年人口は増加傾向にあり、今後も増加傾向が続くと見込まれ、平成32年には高齢化率26.9% (約5ポイント上昇) になると予想されます。

中でも、75歳以上の人口の構成比は大きく増加すると見込まれます。

一方、0~14歳の年少人口や15~64歳の生産年齢人口は減少傾向が続いており、今後もさらに減少が見込まれ、ますます少子化・高齢化が進行すると予想されます。

図表2-4 年齢別の将来推計人口(実績と推計)



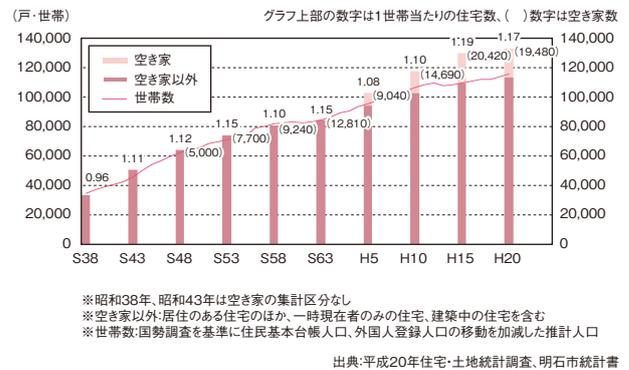
### (3) 住宅戸数・空き家戸数

本市の住宅数は増加し続けており、平成20年には132,770戸と過去最大になっています。

約50年前の昭和38年には、1世帯あたりの住宅数は0.96で、住宅不足であったことが伺えますが、その後住宅数は着実に増加し、平成20年には1.17と、世帯数に比べ住宅が多くなっています。

また、空き家数は増加する傾向にあり、平成20年の空き家率は14.7% (空き家数19,480戸) となっています。

図表2-5 住宅数(空き家と空き家以外)と世帯数の推移



※昭和38年、昭和43年は空き家の集計区分なし  
 ※空き家以外:居住のある住宅のほか、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅を含む  
 ※世帯数:国勢調査を基準に住民基本台帳人口、外国人登録人口の移動を加減した推計人口  
 出典:平成20年住宅・土地統計調査、明石市統計書

## II-6. 市営住宅に関する状況と課題(平成24年4月1日現在)

### (1) 市営住宅等のストックの状況

#### ① 公営住宅等の管理戸数

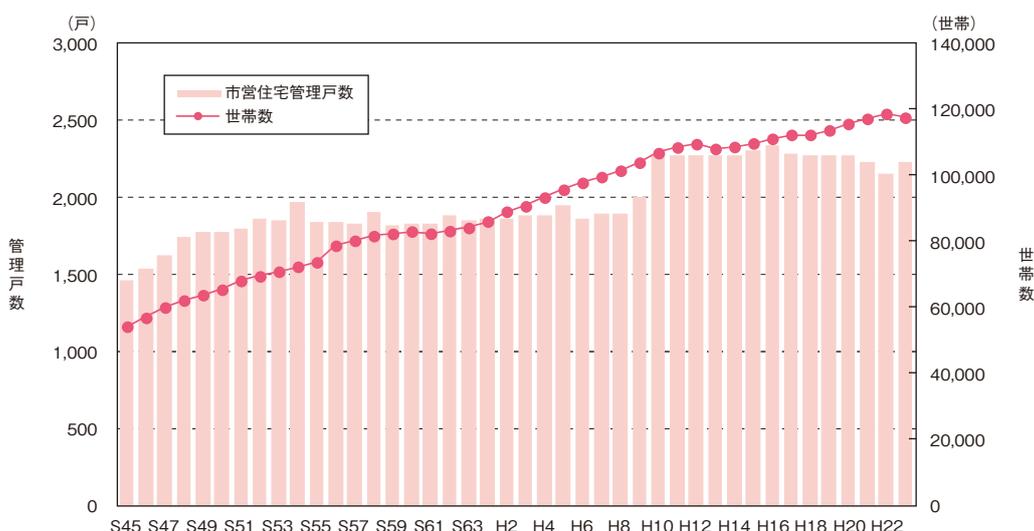
現在の市営住宅の管理戸数は2,185戸となっています。市内には、県営住宅も5,142戸立地しており、公営住宅等の管理戸数は、合計で7,327戸となっています。

1世帯数あたりの戸数で比較すると、近隣では神戸市、高砂市に次いで多い状況となっています。

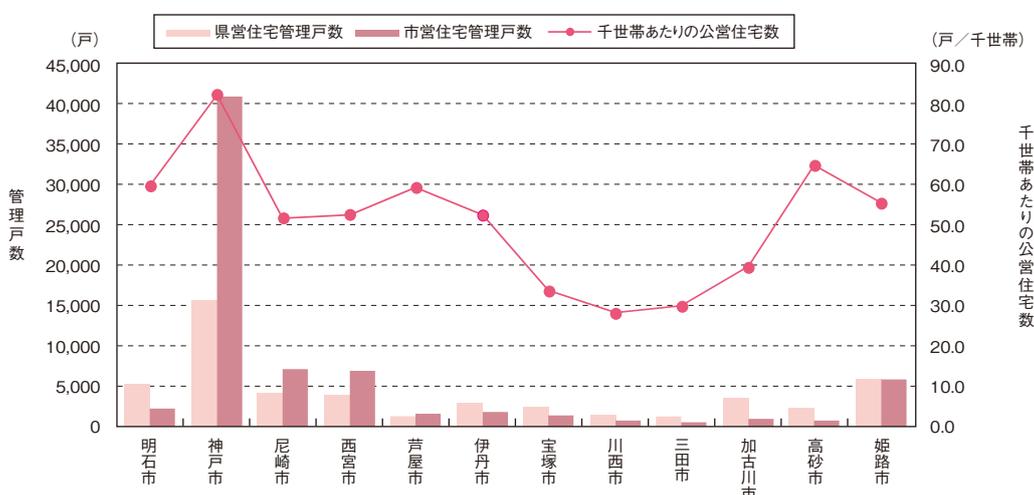
図表2-6 市営住宅管理戸数

種別	団地数(団地)	棟数(棟)	戸数(戸)
普通市営	27	93	1,920
改良市営	8	46	232
特別市営	2	5	27
特定公共賃貸	1		6
合計	38	144	2,185

図表2-7 市営住宅管理戸数の推移

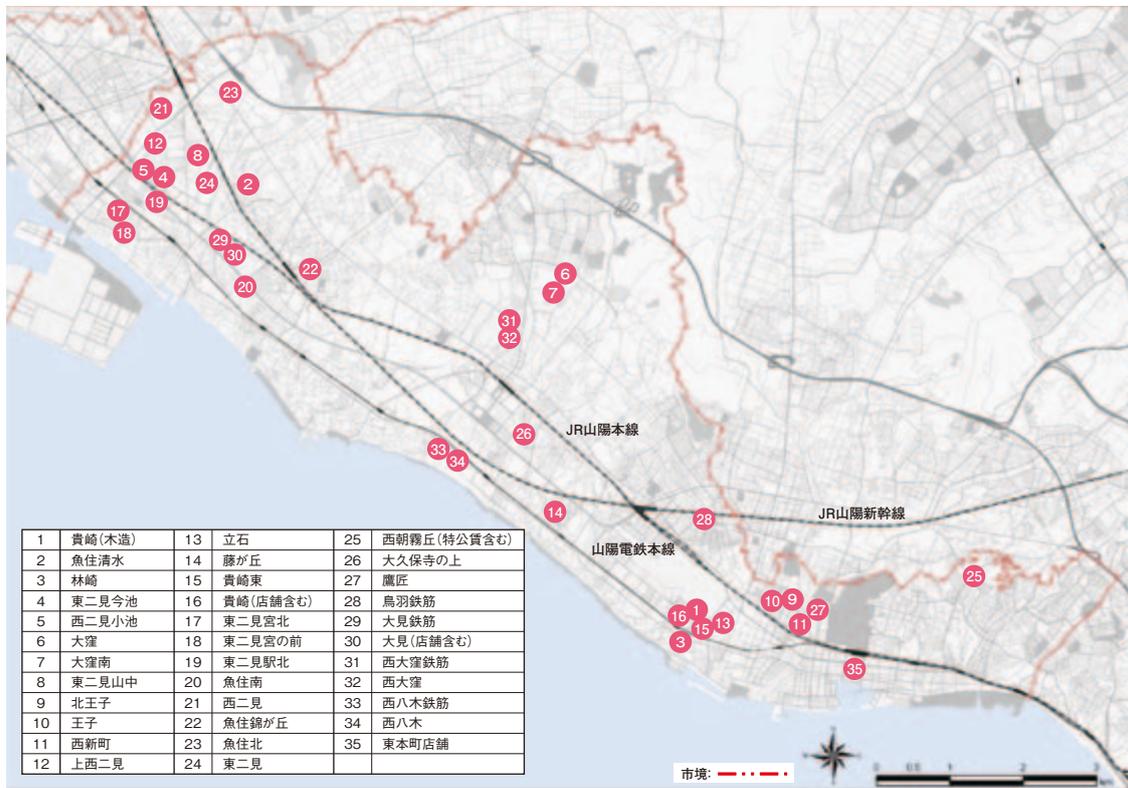


図表2-8 近隣都市の公営住宅管理戸数の比較

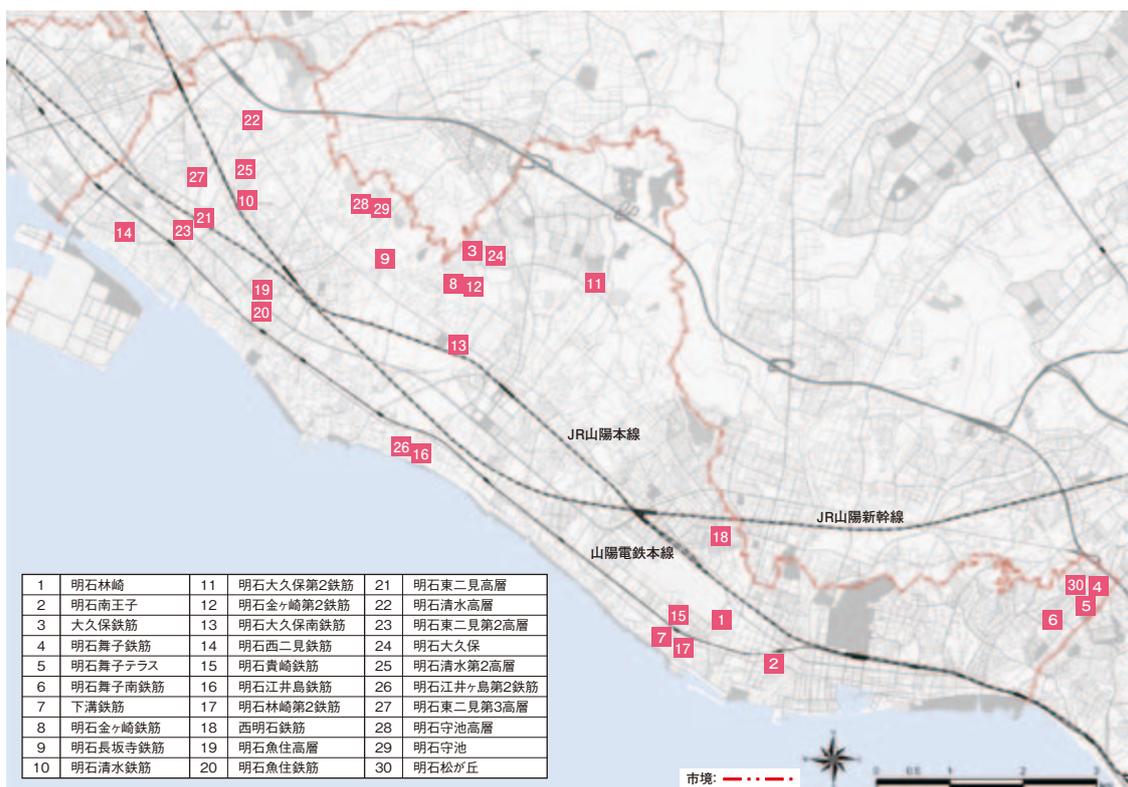


出典: 世帯数(各市HPより)/平成23年4月1日現在の住民基本台帳人口  
 県営住宅・市営住宅数(ひょうご21世紀県営住宅整備・管理計画/平成23年3月31日現在)

図表2-9 市営住宅の立地状況



図表2-10 県営住宅の立地状況



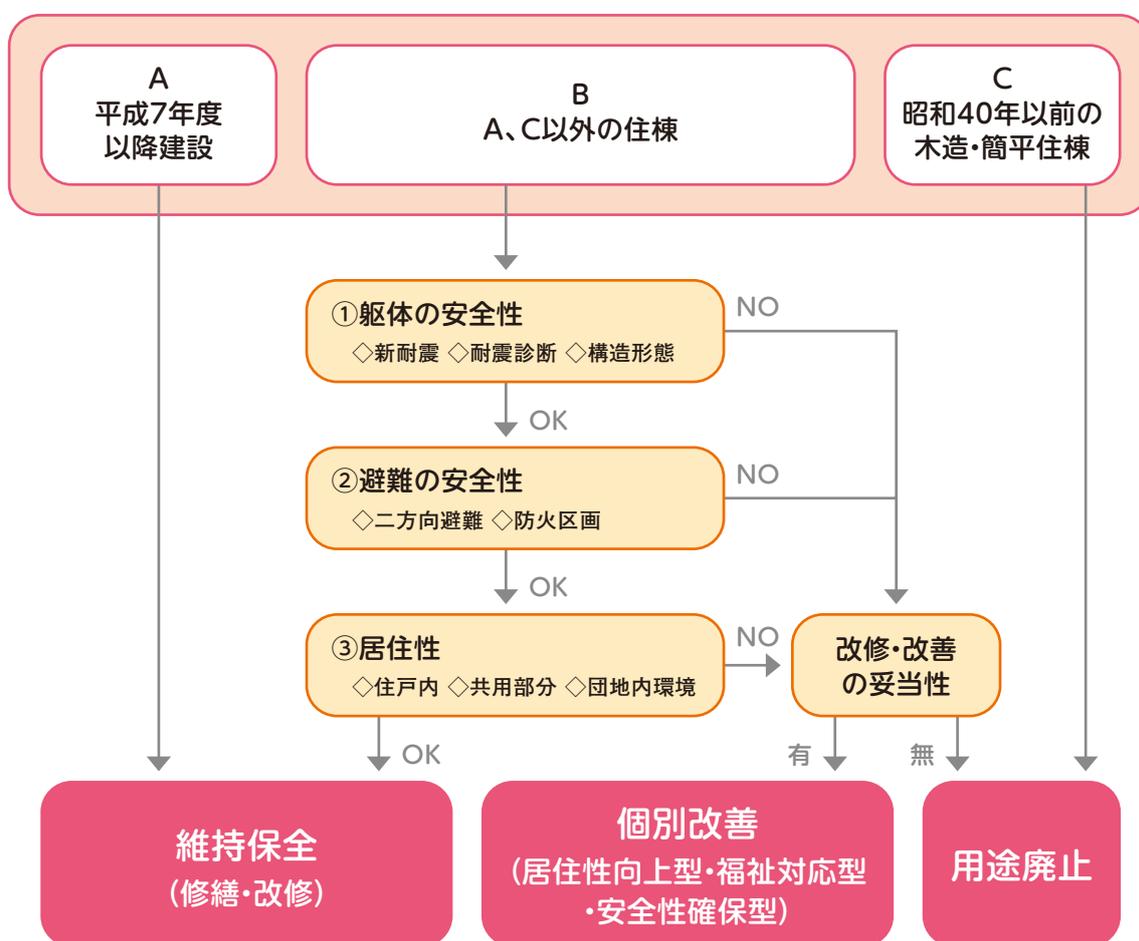
### Ⅲ. 市営住宅ストック活用の方向性

#### 基本方針

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、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、今後は現在のストックの適正な維持保全と、必要に応じた改善により長寿命化を図り、施設の長期活用の推進に重点を置きます。

個別の施設活用手法の選定にあたっては、下記フロー図を基本として、居住の安定に配慮し、住棟ごとの状況を勘案した検討を行います。

#### 市営住宅ストックの施設活用手法検討の流れ



注)○維持保全(修繕・改修):標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕・改修を行い、居住性・安全性等の維持・向上を図り、施設を長期的に活用する。

○個別改善:市営住宅の質の向上のために、住戸・住棟の設備の向上、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化、耐震化や避難設備・経路の整備など、必要な改善を行う。

○用途廃止:市営住宅としての用途を廃止する。