

公営住宅ストック総合活用計画編

1. 計画の目的と位置付け

1.計画の背景と目的

我が国の住宅政策は、公的資金による住宅の新規供給の支援を通じて住宅不足の解消を図ることを政策の中心としていましたが、平成 18 年（2006 年）6 月に「住生活基本法」が制定され、それまでの「量」の確保から「質」の向上を図る政策転換が行われました。

平成 19 年（2007 年）7 月には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）が施行され、低額所得者や高齢者、障がい者、子育て世帯等を住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）として位置付け、公営住宅の的確な供給や公営住宅を補完する公的賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が建設、管理する住宅）の供給、並びに住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できるための支援等の施策を一体的に推進することにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを形成することが必要となりました。

このような状況のなか、伊丹市では平成 20 年度（2008 年度）に「伊丹市住生活基本計画」を策定し、同計画の中で市営住宅の今後のあり方等について、「公営住宅ストック総合活用計画編（平成 20～29 年度（2008～2017 年度））」を制定し、ハード対策として市営住宅の公設公営から民設公営への転換や少子高齢社会における安心住空間の整備など、ソフト対策として適切なストックの維持、住宅困窮度に配慮した住宅の管理等を基本方針とし、公平で公正かつ効率的な市営住宅の管理運営に努めてきました。

この間、少子高齢化の更なる進行に加えて、高齢者等の単身世帯の増加や空き家の社会問題化、防災、防犯に対する意識の高まり等、住宅を取り巻く環境は大きく変化し、また、平成 29 年（2017 年）10 月には改正住宅セーフティネット法が施行され、空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化が図られました。

今後の住宅政策を展開する上で、このような状況の変化に対して長期的ビジョンを持つて的確に対応することが求められます。

本市の厳しい財政状況の中で、事業の平準化を図るなど、限られた財源をより効率的、効果的に活用しながら、市営住宅の適切な管理運営を行い、市営住宅を良好な社会的資産として有効に活用していくための指針として、今後 10 年間を見据えた新たな「公営住宅ストック総合活用計画」を策定します。

2.計画期間

本計画の実施期間は平成 30 年度（2018 年度）から 2027 年度（平成 39 年度）の 10 年とします。なお、計画内容は上位計画や関連計画との整合性を図りながら、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて 5 年をめぐりに改定します。

3.計画の範囲

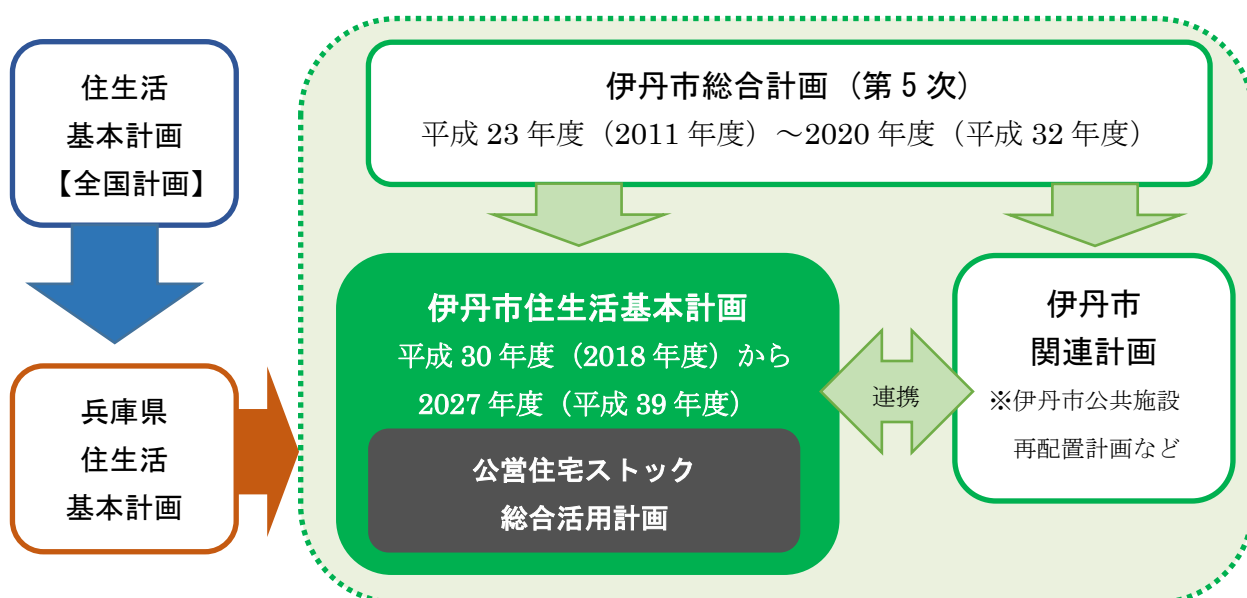
本計画は本市が管理している全ての市営住宅（県住宅供給公社より管理受託している伊丹鴻池住宅を含む）を対象とします。

4.計画の位置付け

本計画は、「伊丹市住生活基本計画」の一部を構成します。本計画の実施にあたっては、上位計画である「伊丹市総合計画（第5次）」や国、県の住生活基本計画及び市の関連計画との整合性を図ります。

【国・県の計画】

【伊丹市の計画】



2. 市営住宅の現況

1. ストックの状況

市営住宅（県住宅供給公社より管理受託している伊丹鴻池住宅を含む）は、平成29年（2017年）4月1日現在で公営住宅法に基づく普通市営住宅が1,679戸（うち、民間賃貸住宅の借上げによるものは72戸）、住宅地区改良法等に基づく改良市営住宅が275戸、その他住宅が229戸の合計2,183戸となっています。

○伊丹市営住宅一覧

NO	名称	管理 開始 年度	棟数	管理戸数				
				合計	内訳（住宅種別）			その他住宅
					普通市営 （公営住宅）		改良市営 （改良住宅）	
					市建設	民間賃貸借上		
1	玉田	S38～H1	8	184	134		50	
2	荒牧第6	S40	2	40	40			
3	荒牧第7	S41	2	60	60			
4	山道	S41～S42	3	66	66			
5	天神川	S43～S44	5	150	150			
6	荻野	S44～S47	10	280	280			
7	中曽根	S45	1	20	20			
8	天神川第2	S47～S48	4	140	140			
9	堀池	S50～S57	3	80	80			
10	鶴田	S50・H8	3	90	90			
11	北野	S51	1	24	24			
12	荻野北	S59	1	20	20			
13	シルバーハイツ桃源荘	S63	1	24	24			
14	荒牧御影	H7	1	51	50			1
15	新田中野	H8～H11	3	130	130			
16	長尾	H9～H10	3	115	115			
17	鴻池南	H9	1	40	40			
18	北野第1	H11	1	62	62			
19	北野第2	H12	1	50	50			
20	平松	H14	1	32	32			
21	行基	S44	1	(30)			(30)	
22	若松	S45	1	(20)			(20)	
23	荒牧第8	S45	1	30			30	
24	緑	S47	1	20			20	
25	新光明	S49	1	30			30	
26	桑津	H18～H19	1	95			95	
27	藤春館	H29	1	20		20		
28	行基コート	H29	1	9		9		
29	グラチアコート	H29	1	12		12		
30	オースターコート	H29	1	18		18		
31	ウエストハイツ	H25	1	6		6		
32	ウィズ昆陽ウエスト	H27	1	4		4		
33	ハイツコスモス	H28	1	3		3		
34	北池尻	S49	2	90				90
35	宮ノ下	H6	4	8				8
36	伊丹鴻池	S47～S49	4	130				130
合計			78	2,133 (50)	1,607	72	225 (50)	229

※色付き部分は民間借上住宅 ※(): 用途廃止を行う団地

資料：伊丹市住宅政策課

本市における県営住宅と市営住宅の合計戸数は 4,544 戸となっており、市営住宅が世帯数に占める割合は 2.4%、県営住宅と市営住宅の合計の管理戸数が世帯数に占める割合は 5.6%と阪神北地域の中で最も高くなっています。

○県・市町営住宅戸数

地域	県・市町	世帯数 (世帯)	市町営住宅		県営住宅		合計	
			戸数(戸)	世帯数に 占める割合	戸数(戸)	世帯数に 占める割合	戸数(戸)	世帯数に 占める割合
全体	兵庫県	2,348,824	93,633	4.0%	52,685	2.2%	146,318	6.2%
神戸	神戸市	714,540	45,655	6.4%	15,488	2.2%	61,143	8.6%
阪神南	尼崎市	213,823	10,887	5.1%	3,951	1.8%	14,838	6.9%
	西宮市	213,766	9,448	4.4%	3,831	1.8%	13,279	6.2%
	芦屋市	42,184	1,687	4.0%	1,070	2.5%	2,757	6.5%
阪神北	伊丹市	80,716	1,931	2.4%	2,613	3.2%	4,544	5.6%
	宝塚市	95,770	1,330	1.4%	2,041	2.1%	3,371	3.5%
	川西市	63,227	604	1.0%	1,058	1.7%	1,662	2.6%
	三田市	41,983	343	0.8%	941	2.2%	1,284	3.1%
	猪名川町	10,980	32	0.3%	85	0.8%	117	1.1%

※公営住宅、改良住宅及び特別賃貸住宅等の管理戸数を計上

※世帯数は兵庫県の推計人口（平成 29 年（2017 年）9 月 1 日現在）による

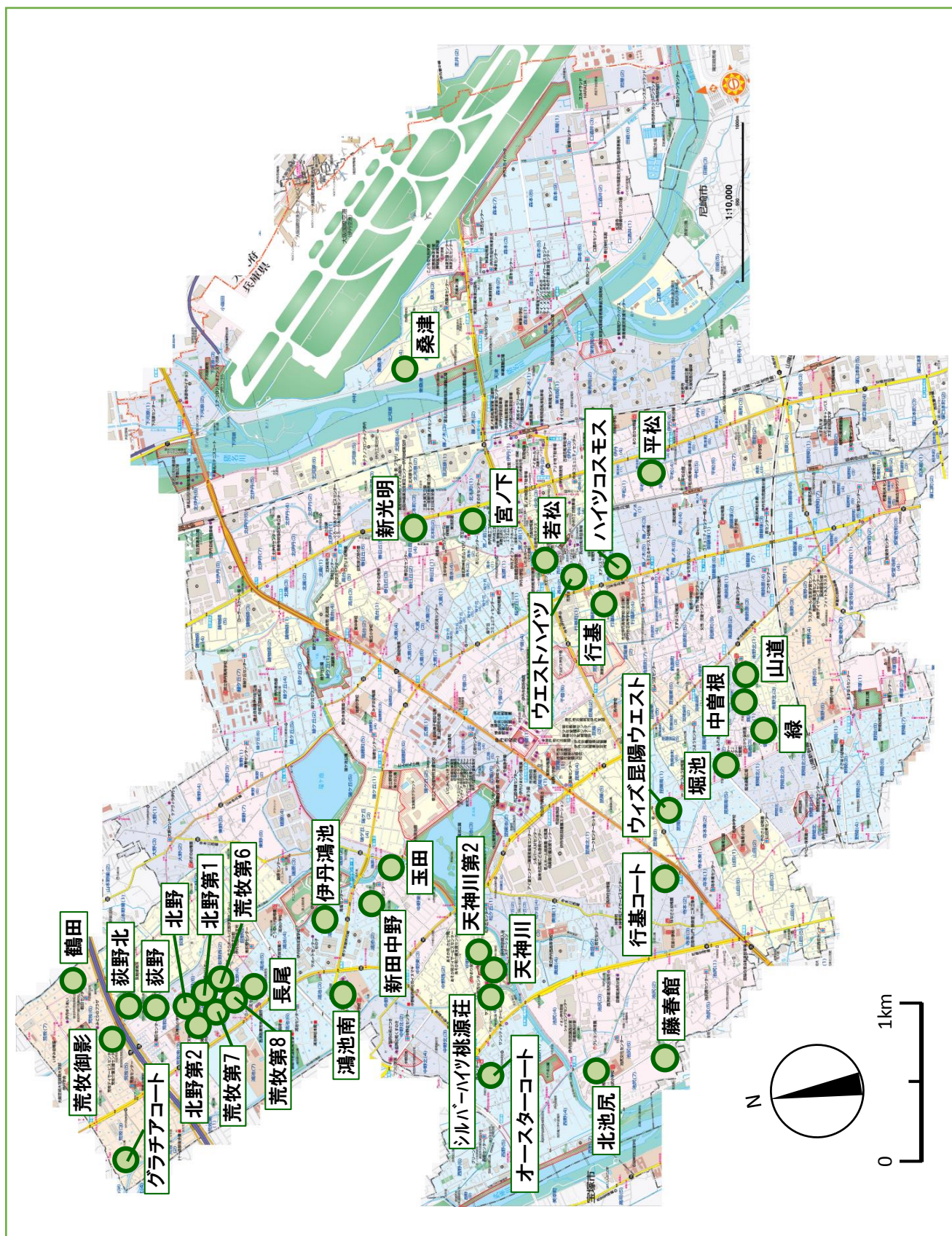
※県・市町営住宅戸数は、平成 27 年（2015 年）4 月 1 日現在

資料：ひょうご 21 世紀県営住宅整備・管理計画（平成 28 年度（2016 年度）改訂）

に基づき伊丹市住宅政策課で作成

(1) 市営住宅の分布

○伊丹市営住宅分布図



(2) 建設時期と構造

建設年代別では、昭和 40 年代に建設された住宅が最も多く、全体の 49.3%を占めています。構造別では、中層耐火構造が 97.0%、高層耐火構造が 2.6%、その他が 0.4%となっています。

○年代・構造別建設状況

構造	建設年代					合計	
	～S39	S40～49	S50～59	S60～H6	H7～	戸数	割合
中層耐火	98	976	194	110	544	1,922	97.0%
高層耐火	－	－	－	－	51	51	2.6%
その他	－	－	－	－	8	8	0.4%
戸数合計	98	976	194	110	603	1,981	
割合	4.9%	49.3%	9.8%	5.6%	30.4%		

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く

資料：伊丹市住宅政策課

(3) 建設時期と面積水準

昭和 40 年代は 30 m²から 40 m²台が中心となっていますが、年代が新しくなるにつれて住戸面積は広くなり、昭和 61 年度（1986 年度）以降は 70 m²を超える住宅ストックもあります。

○年代・規模別建設状況

住戸 規模	S40 年度 以前 (築 53 年 以上)	S41～ S45 年度 (築 48～ 52 年)	S46～ S50 年度 (築 43～ 47 年)	S51～ S55 年度 (築 38～ 42 年)	S56～ S60 年度 (築 33～ 37 年)	S61～ H2 年度 (築 28～ 32 年)	H3～ H7 年度 (築 23～ 27 年)	H8～ H22 年度 (築 8～ 22 年)	H23 年度 以降 (築 7 年 以下)	合計
30 m ² 未満	50	0	0	0	0	0	0	0	0	50
30～40 m ² 未満	88	556	290	0	0	0	0	0	0	934
40～50 m ² 未満	0	0	90	0	0	1	10	69	0	170
50～60 m ² 未満	0	0	70	24	20	15	10	155	0	294
60～70 m ² 未満	0	0	60	0	20	80	8	158	0	326
70 m ² 以上	0	0	0	0	0	14	31	162	0	207
合計	138	556	510	24	40	110	59	544	0	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く

資料：伊丹市住宅政策課

2.入居状況等

(1) 入居状況(全体)

市営住宅の入居率は 90%を超える高い水準で推移していますが、高齢化に伴い、エレベーターが設置されていない団地の高層階への入居が敬遠されたことなどにより、平成 28 年度（2016 年度）末の入居率は 90.6%と、過去 5 年間と比較すると低い数字となっています。

なお、国の資料によると、大阪圏（大阪、京都、兵庫）の空家率（管理戸数のうち、入居者の募集は行ったが空き家となっている住宅で、前入居者退去の後、1 年以上経過しているものの割合）は 1.1%となっています。

○市営住宅入居率の推移

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
入居率	96.3%	93.9%	94.0%	93.5%	92.1%	90.6%

資料：伊丹市住宅政策課

(2) 入居状況(高齢者)

平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在、市営住宅には 1,872 世帯 3,593 人が入居しています。そのうち、60 歳以上の高齢者数は 1,841 人となっています。

伊丹市内の 60 歳以上の高齢者の割合は平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在で約 3 割ですが、市営住宅では 5 割を超えており、市内全体と比較して高い水準となっています。

○市営住宅と市内全体の年齢構成の比較

年齢	市営住宅入居者		市内全体人口	
	人数	比率	人数	比率
0 歳以上 19 歳以下	500	13.9%	37,231	19.0%
20 歳以上 29 歳以下	205	5.7%	19,641	10.0%
30 歳以上 39 歳以下	300	8.3%	24,066	12.3%
40 歳以上 49 歳以下	452	12.6%	32,304	16.5%
50 歳以上 59 歳以下	295	8.2%	23,249	11.9%
60 歳以上 69 歳以下	633	17.6%	24,701	12.6%
70 歳以上 79 歳以下	816	22.7%	21,408	10.9%
80 歳以上	392	10.9%	13,357	6.8%
合計	3,593	99.9%	195,957	100.0%

※市内全体人口のうち、年齢不詳は除く

資料：伊丹市住宅政策課

※数値を四捨五入しているため、合計が 100%とならない

伊丹市人口統計推移

(3)高齢者、障がい者、母子・父子世帯等への支援

市営住宅の募集時に、民間賃貸住宅では入居を拒まれる傾向にある世帯（高齢者、障がい者世帯等）や経済的に困窮している割合の高い母子・父子世帯に対して優先枠を設定し、公募しました。

○優先枠の設定状況（平成 20 年度（2008 年度）～平成 28 年度（2016 年度））

	合計	高齢者	母子・父子	障がい者	若年	生活保護
公募戸数	305	113	52	48	48	44
全体(603戸)に占める割合	50.6%	18.7%	8.6%	8.0%	8.0%	7.3%

資料：伊丹市住宅政策課

3.維持管理状況

(1) 高齢者向け改造工事

平成4年度（1992年度）からエレベーターが設置されていない市営住宅の1階の住戸について、室内の段差解消や手すり、またぎやすい高さの浴槽の設置を行う等の改造を実施し、高齢者仕様の住宅ストックの拡大に努めています。

平成28年度（2016年度）末現在の実績は、15団地100戸で、整備率は約4割となっています。

(2) 大規模改修等の維持保全

住宅としての機能を維持する上で欠かせない外壁改修や屋上防水工事などの大規模改修を計画的に実施しています。また、指定管理者の定期的な団地巡回による建物の状況調査や市営住宅管理人からの情報提供等により、修繕が必要な建築物の適切な把握に努めています。

(3) 指定管理者による管理

平成15年（2003年）6月に地方自治法が改正され、普通地方公共団体が公の施設の管理を民間事業者等の団体に行わせることができる「指定管理者制度」が創設されました。

本市の市営住宅においては、市民サービスの向上や管理経費の縮減等を図ることを目的に、平成26年（2014年）4月に指定管理者制度を導入しました。

指定管理者の主な業務は①入退去に関する業務 ②家賃及び駐車場使用料の徴収に関する業務 ③入居者に係る連絡、相談、指導等に関する業務 ④建物、設備等の維持及び修繕に関する業務となっています。

利用者満足度調査（窓口の対応について）において、「毎回とても親切に教えてくれる」「言葉づかいも丁寧」など、高い評価を得ています。

○利用者満足度調査（指定管理者の窓口対応について）

	H28上期 (H28.8～9末調べ)	H28下期 (H29.2～3末調べ)
満足	91%	95%
やや満足	9%	5%
やや不満	0%	0%
不満	0%	0%

資料：伊丹市住宅政策課

(4) 家賃等の徴収対策

家賃や駐車場使用料の滞納対策として督促状の送付や電話・文書・訪問による催告を行うとともに、時効の中断の効力を持つ債務承認を取るなど、債権及び時効管理の適切な執行に努めています。

また、滞納が高額になっている世帯については、市営住宅等滞納家賃の納入及び住宅明渡しを求める訴えを提起するなど、厳格に対応しています。

このような取り組みを、指定管理者と緊密に連携しながら実施することで、近年、徴収率は上昇傾向にあります。

○家賃等徴収率の推移（平成 24 年度（2012 年度）～平成 28 年度（2016 年度））

	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度
家賃 (現年)	95.04%	94.87%	96.84%	98.34%	98.89%
家賃 (滞納繰越分)	6.97%	6.61%	10.64%	14.37%	13.22%
駐車場 (現年)	95.80%	95.77%	96.34%	98.48%	98.49%
駐車場 (滞納繰越分)	6.38%	7.07%	9.38%	11.23%	7.16%
合計	74.58%	73.71%	79.50%	81.97%	83.74%

※伊丹鴻池住宅を除く

資料：伊丹市住宅政策課

3. 市営住宅における課題

1.市営住宅ストックの現状からみた課題

(1)住宅の安全性

建築基準法施行令の改正により、建築物の耐震性にかかる新たな基準が設けられたことにより、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建設された住宅においては、新耐震基準に適合していない可能性があることから、耐震性の状況を調査、確認するとともに、耐震診断等の結果、新耐震基準を満たしていない可能性があると判断される住宅については、安全性の確保及び用途廃止も含めた住宅のあり方について、検討をする必要があります。

(2)老朽化した住宅ストック

本市の市営住宅における住戸規模は 30 m²から 40 m²未満が 934 戸と最も多く、約 47%を占めています。これらの住宅では面積の狭小性に加えてエレベーターが設置されていないなど、構造の面においても課題があります。

○構造種別・規模別戸数

住戸規模	軽量 鉄骨造	中層		高層		合計
			内 EV 設置		内 EV 設置	
30 m ² 未満	0	50	0	0	0	50
30～40 m ² 未満	0	934	0	0	0	934
40～50 m ² 未満	0	160	69	10	10	170
50～60 m ² 未満	0	284	155	10	10	294
60～70 m ² 未満	8	318	148	0	0	326
70 m ² 以上	0	176	144	31	31	207
合計	8	1,922	516	51	51	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く

資料：伊丹市住宅政策課

耐用年数の 1/2 (35 年) を超過している住宅が 1,248 戸あり、これらの住宅では、エレベーターが設置されていないことに加えて、設備の陳腐化やバリアフリー化ができていないなどの課題があります。

○法定耐用年限を超過するストック

	軽量 鉄骨造	中層		高層		合計
			内 EV 設置		内 EV 設置	
耐用年数 70 年を超過	0	0	0	0	0	0
耐用年数の 1/2(35 年)を超過	0	1,248	0	0	0	1,248
耐用年数の 1/2(35 年)を超過しない	8	674	516	51	51	733
合計	8	1,922	516	51	51	1,981

※借上市営及び伊丹鴻池住宅を除く

資料：伊丹市住宅政策課

(3)高齢化の進展

本市においても高齢化の更なる進展は避けられない状況であり、また併せて単身高齢世帯の増加も予測されます。

本計画の「2.市営住宅の現況 2.入居状況等の(2)入居状況（高齢者）」に掲載のとおり、本市の市営住宅の高齢者世帯の割合は 5 割を超えており、バリアフリー化に対応した住宅の整備が喫緊の課題となっています。

2.事業推進上の課題

本市の厳しい財政状況を踏まえ、限られた財源をより効率的、効果的に活用し、市営住宅を良好な社会的資産として適切に維持・管理していく必要があります。

本市では、旧計画において、市営住宅の公設公営から民設公営へ転換し、市営住宅を新たに建設、建替えるのではなく、民間賃貸住宅を市営住宅として借上げて活用していく方針のもと、民間賃貸住宅の借上げを推進してきました。

その結果、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日現在で、72 戸を民間賃貸住宅から市営住宅として借上げるなど、民間賃貸住宅の有効活用を図りながらストックの維持に努めてきました。

一方で、今後、事業を推進していく上では、2022 年度（平成 34 年度）から 2025 年度（平成 37 年度）にかけて県住宅供給公社が所有し、本市が管理受託している伊丹鴻池住宅の所有権が順次、県住宅供給公社から市に移行することや、10 数年後には、昭和 40 年代に建設された市営住宅の多くが築 60 年目を迎えることから、住宅の立地や耐震性、老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況など、様々な観点を踏まえたうえで、これら住宅のあり方について検討していく必要があります。

4. 市営住宅の役割と基本方針

1. これからの市営住宅の役割について

本市では、平成 20 年度（2008 年度）に策定した「公営住宅ストック総合活用計画」において市営住宅を公設公営から民設公営へ転換し、建替えを行わず、民間賃貸住宅を市営住宅として借上げる事業を推進してきました。

更に、平成 28 年（2016 年）2 月には市の公共施設全体の方針を定めた「伊丹市公共施設再配置基本計画」において、市営住宅の建替えは行わず、築 60 年をめどに維持保全・用途廃止の方針を定め、民間活力を活用した市営住宅の供給に取り組むこととしました。

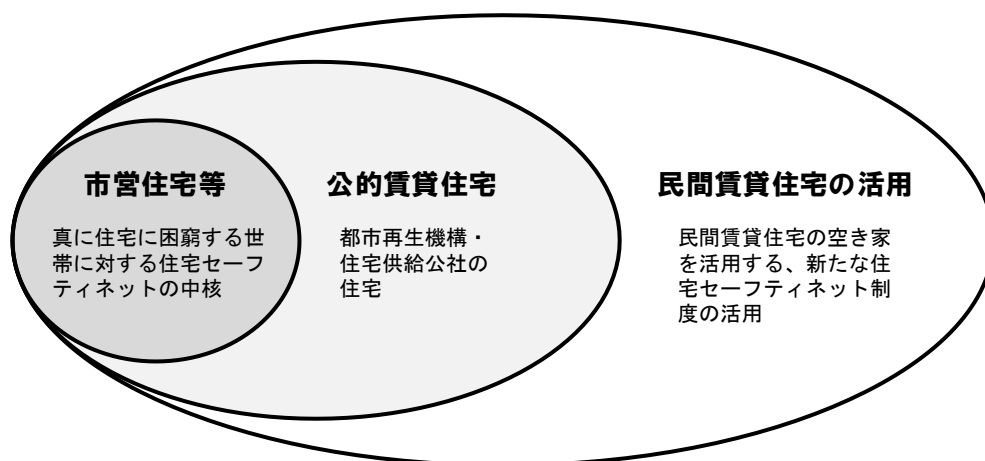
また、国において、民間賃貸住宅の空き家、空き室を活用して、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」（改正住宅セーフティネット法）が成立し、平成 29 年（2017 年）10 月 25 日に施行されました。

少子高齢化の更なる進展、世帯の小規模化などの社会経済情勢の変化により、住宅確保要配慮者は多様化しており、市営住宅の役割もこうした情勢の変化に的確に対応していく必要があります。

本市では、今後も市営住宅を真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットの中核として位置付けていきます。

また、社会情勢の変化に的確に対応するため、民間賃貸住宅の空き家を活用し、新たな住宅セーフティネット制度の活用について検討を行うなど、市営住宅等の公営住宅や公的賃貸住宅（独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社の住宅）と連携した重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

重層的で柔軟な住宅セーフティネットの構築



2.市営住宅の整備・管理に関する基本方針

基本方針 1

効率的かつ計画的な市営住宅の整備

原則として、建替えは行わず、民間賃貸住宅を活用することにより、住宅確保要配慮者の需要に適切に対応できる管理戸数を維持し、住宅セーフティネットの中核としてその役割を果たしていきます。また、老朽化した住宅については、建築年数、耐震性、住宅の立地や老朽化に伴う維持管理コスト、入居状況等を考慮し、公募の停止や用途廃止、また、必要に応じて耐震補強を検討するなど、効率的かつ計画的に市営住宅を整備していきます。

基本方針 2

既存住宅ストックの有効活用

厳しい財政状況の中、人口減少社会や少子高齢社会に的確に対応するとともに、ライフサイクルコストを勘案し、計画的、定期的に改修を加えながら既存住宅ストックを適切に維持管理し、社会的資産である市営住宅の有効活用を図っていきます。

基本方針 3

公平かつ時代に即した適切な入居管理の推進

民間事業者である指定管理者との連携のもと、家賃滞納対策の強化を継続するとともに、高額所得者の民間賃貸住宅への移転を引き続き促進するなど、不公平感の解消に努めます。また、入居者による自立的運営を基本としながらも住宅管理の新たな手法について検討するなど、少子高齢化に適した適切な管理運営を行います。

5. 市営住宅の整備・管理計画

前章の基本方針に基づき、次のとおり市営住宅の整備・管理計画を定めます。

1. 整備計画

(1) 民間賃貸住宅活用の継続

旧計画に引き続き、行基・若松団地の用途廃止を進めていきます。また、原則として、市営住宅の建替えは行わず、計画期間中に老朽化等により用途廃止する住宅については、民間賃貸住宅を活用します。

(2) 市営住宅ストックのあり方検討

新耐震基準以前に建設された市営住宅については、住宅の立地、築年数、耐震診断等を踏まえて、今後のあり方について検討していきます。

(3) 高齢化等に対応した住宅の整備

エレベーターが設置されていない市営住宅の 1 階住戸を高齢者向けに改造する事業については、引き続き実施していきます。また、障がい者が安心して入居できるバリアフリー化された住宅の整備について、検討していきます。

(4) 多様なニーズ・形態に対応した住宅の整備

現在、市営住宅において実施しているグループホームの活用については、今後も引き続き継続するとともに、新たな住宅セーフティネット制度による民間賃貸住宅の活用を検討するなど、多様化、高度化する住宅ニーズに柔軟に対応していきます。

(5) 適切な維持保全の実施

市営住宅を長期に渡り安全で良質なストックとして活用していくためには、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等を計画的に実施していく必要があります。今後の個別の住宅のあり方についての検討に併せて、修繕履歴等を整理した「住宅カルテ」を活用し、適切な維持保全を実施していきます。

2.管理計画

(1)高齢者や障がい者の見守り体制の充実

市営住宅における 65 歳以上の高齢者、障がい者で、見守りが必要な入居者に対する支援は引き続き実施するとともに、福祉部局及び社会福祉協議会や地域包括支援センターとの連携を強化し、高齢者や障がい者等、生活の支援が必要な入居者が安心して暮らすことができる体制の充実を図ります。

(2)募集方法の適時見直し

現在の公募時における優先枠（高齢者、障がい者、母子・父子、生活保護世帯等）は引き続き維持しながら、申込倍率等を勘案し、的確な住戸配分を行うとともに、申込みのない住戸については随時受付を検討する等の見直しを行います。

(3)家賃滞納者及び高額所得者等への対応

引き続き、指定管理者との連携のもと、家賃滞納者や連帯保証人への催告等を早い段階で行うとともに、家賃等の支払いが困難な世帯については、早期に自立相談課（くらし・相談サポートセンター）へ引き継ぐ措置を行うなど、迅速かつ適切な対応に努めていきます。

また、高額所得者や収入超過者に対しては、民間賃貸住宅や独立行政法人都市再生機構、県住宅供給公社等への住替えの推進を引き続き行います。

(4)高齢化等に伴う共益費の徴収方法の検討

近年、入居者の高齢化やコミュニティの希薄化等により、共用部分の電気・水道料金等に充てる共益費の徴収が困難となってきました。入居者による自立的運営を基本としながらも、指定管理者が共益費の徴収を代行するなどの検討を行います。

(5)指定管理者による管理の継続

平成 26 年（2014 年）4 月に導入した指定管理者制度による市営住宅の管理については、今後も継続し、より効率的、効果的な管理運営を行い、入居者サービスの向上に努めていきます。