資料３

　第1回　姫路市住宅計画懇話会

姫路市住宅計画（改定案）の概要

Ⅰ　見直しを行った項目 　･･････ p1

Ⅱ　はじめに【改定内容】 　･･････ p2

Ⅲ　姫路市の住宅･住環境を取り巻く現況【改定内容】 ････ p3

Ⅳ　姫路市住宅マスタープラン【改定内容】 　･･････ p17

Ⅴ　姫路市市営住宅整備・管理計画【改定内容】 　･･････ p19

# **Ⅰ　見直しを行った項目**

**（１） はじめに**

・姫路市住宅計画策定の背景 ･･････ 見直しの背景を記載

・計画策定の目的と位置づけ ･･････ 上位・関連計画の改定・策定に伴う位置づけの時点修正

**（2） 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況**

・地域の概況について

・人口・住宅等の状況について

・分譲マンションについて

･･････ 現況データの時点更新

現況分析の地域区分の変更

（総合計画との整合）

・空家について

・住宅市場の動向について

・市営住宅について

**（３） 姫路市住宅マスタープラン**

・住宅施策の理念と基本目標 ･･････ 理念の見直し（総合計画との整合）

・具体的施策の展開　　　　 ･･････ 取り組み状況に応じた施策の見直し

**（4） 姫路市市営住宅整備・管理計画**

・必要な管理戸数の確保　　　　 ･･････ 国の指針改定に基づく見直し

・市営住宅整備・管理の基本方針 ･･････ 上記見直しに基づく方針の見直し

# **Ⅱ　はじめに 【改定内容】**

**（１）計画見直しの背景**

姫路市では、平成18年３月に、それまでの「姫路市住宅マスタープラン（平成８年３月策定）」及び「姫路市公営住宅ストック総合活用計画（平成12年３月策定）」の見直しを図るとともに、市営住宅の管理・修繕計画を加えた新たな住宅政策の基本計画として「姫路市住宅計画」を策定し、以後、同計画に基づき、本市の住宅を取り巻く様々な課題に取り組んできた。

国では、平成18年６月に国民の住生活の安定の確保及び向上を促進する「住生活基本法」が成立し、全国計画として「住生活基本計画（平成18年９月19日策定）」、兵庫県では、「住生活基本計画（ひょうご住まい元気UPプログラム）（平成19年３月策定）」が策定された。

「姫路市住宅計画」策定から10年が経過したことから、社会情勢の変化に対応するとともに、改定された上位計画・関連計画との整合性を図りつつ、市民の住生活の安定確保と質の向上を図るため、平成28年度から令和７年度の10年間を計画期間とする新たな「姫路市住宅計画」を策定した。

新たな「姫路市住宅計画」策定から概ね５年間が経過し、姫路市総合計画や国の「住生活基本計画」の改定（令和３年３月[予定]）が行われており、これら上位計画との整合性を図る必要が生じている。

改定された上位計画の内容を踏まえるとともに、少子高齢化や人口減少のさらならなる進行、空き家の増加などの住生活に関する課題に対応しながら、本市の住生活の安定と質の向上を図るため、計画見直しを行った。

**（２）計画の位置づけ**

本計画は本市の住宅政策に関する基本計画であり、住生活基本法で策定が定められている国、兵庫県の『住生活基本計画』を踏まえつつ、上位計画である『姫路市総合計画』、また『姫路市都市計画マスタープラン』『姫路市耐震改修促進計画』等関連計画との連携を図りながら、本市の特性や将来を見据えた計画として策定する。

姫路市総合計画

（令和3年3月策定）

《姫路市の計画》

《国・県の計画》

住生活基本計画

[全国計画]

(令和3年3月改定)

姫路市市営住宅整備・管理計画

姫路市公営住宅等長寿命化計画

姫路市住宅マスタープラン

姫路市住宅計画

連携

・姫路市都市計画

マスタープラン

・姫路市耐震改修

促進計画

・姫路市空家等対策計画

・姫路市公共施設等総合管理計画

・姫路市強靱化計画

・その他関連計画

兵庫県

住生活基本計画

(平成29年3月改定)

# **Ⅲ　姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況【改定内容】**

**１　地域の概況について**

・本市の市域は東西約36㎞、南北約56㎞で、総面積は534㎞2に及ぶ。

・平成18年(2006年)に、家島町、夢前町、香寺町、安富町の４町が編入合併され、姫路市総合計画では、5つの地域エリアが設定されている。

・本市は、市域北部は、豊かな森林や田園が広がるとともに、標高700～900ｍ級の山並みが連なっている。市域の中南部は、世界文化遺産姫路城や姫路駅を中心に市街地が広がっており、山並みから切り離された丘陵が市街地内に点在している。また、市川、夢前川、揖保川等の河川が南北に流れ、瀬戸内海には大小40余りの島が点在し、群島を形成している。

■地域エリアの状況

マップ

自動的に生成された説明

■地域エリア別の概況

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| エリア名 | 小 学 校 区 | 概況 |
| 城央  エリア | 白鷺、野里、城東、東、船場、城西、城乾、城陽、手柄、荒川、高岡、安室、安室東、高岡西、城北、広峰、水上、増位、 | ・本市の中心に位置し、姫路城の旧城下町を中心とする市街地地域で、古くから商業地として発展してきた。JR姫路駅周辺地区では、都心部まちづくり構想に基づく事業が進められている。  ・エリアの東西をJR山陽本線が通り、JR線南側区域では、土地区画整理事業により機能的な市街地として整備が進み、南北市街地の分断が解消されつつある。 |
| 南西  エリア | 大津茂、網干、旭陽、勝原、余部、網干西  広畑、広畑第二、八幡、大津、南大津 | ・瀬戸内海沿岸部の西端に位置し、西はたつの市、北は太子町に接する。揖保川下流域の水運拠点として発展し、海側の臨海産業地域と内陸側の市街地地域に大きく区分される。  ・昭和初期の製鉄所建設以降、内陸部では土地区画整理事業による市街地整備が進んだ。近年は、社会経済情勢の変化により土地利用転換が行われている。 |
| 南東  エリア | 飾磨、津田、英賀保、高浜、妻鹿、白浜、八木、糸引、的形、大塩、家島、坊勢 | ・瀬戸内海沿岸部の東側に位置し、東は高砂市と接する。海側は鉄鋼業中心の臨海産業地域となっており、土地区画整理事業による工業団地が造成されている地区もある。  ・内陸側には旧集落が点在し、その周辺では土地区画整理事業が実施され、新しい住宅地が形成されている。  ・家島･坊勢校区は、広畑から赤穂市にかけての瀬戸内海沿岸の沖合約15～18㎞の瀬戸内海に位置し、大小40余りの島々からなる。基幹産業は、石材業や海運業、漁業。 |
| 北西  エリア | 曽左、白鳥、太市、林田、伊勢、峰相、青山、置塩、古知、前之庄、莇野、上菅、菅生、  安富南、安富北 | ・平成18年に編入された安富、夢前を含み、地域の南に太子町、西にたつの市、宍粟市、東に神河町、市川町、福崎町と接する。中国山地の山々が連なる森林丘陵・田園地域で、夢前川、菅生川、林田川が流れ、豊かな自然環境に恵まれている。 |
| 北東  エリア | 中寺、香呂、香呂南、  砥堀、豊富、山田、船津、花田、四郷、御国野、別所、谷外、谷内 | ・平成18年に編入された香寺町を含み、東に加古川市、加西市、福崎町と接する。地域の南北を市川が貫流し、その左岸のJR播但線がに沿って市街地が形成され、それを囲むように丘陵・田園地域が広がっている。 |

※ 小学校区は人口・住宅等の状況を分析するために便宜上割り振ったもの

**２　人口・住宅等の状況について**

**（１）人口・世帯の状況**

①　人口及び世帯数（国勢調査による）

・本市の人口は平成22年(2010年)時点で536,270人、平成27年(2015年)時点で535,664人とほぼ横ばい状態であるが、今後は人口減少傾向への移行が予想される。

・世帯数は平成22年(2010年)時点で205,587世帯、平成27年(2015年)時点で212,801世帯と増加傾向が続いている。

・人口は平成2年(1990年)から平成27年(2015年)の25年間で5ポイントの増加であるのに対し、世帯数は35ポイントもの大幅な増加を見せている。結果として世帯人員は減少傾向にあり、平成27年(2015年)で世帯当たり2.52人と世帯の小規模化が進んでいる。

②　世帯人員及び世帯構成（国勢調査による）

・平成27年(2015年)時点の世帯人員の状況は、1人世帯が最も多く62,344世帯（29.3％）、次に2人世帯60,188世帯（28.3％）と、世帯人員２人以下の小規模世帯の増加傾向が顕著である。

・世帯構成においても、単独世帯・夫婦のみ世帯が増加する一方、高度経済成長期からバブル期にかけて我が国の典型的な家族構成とされていた夫婦と子供世帯が減少するなど、家族形態が時代とともに変化している。

③　年齢構成・高齢者世帯の状況（国勢調査による）

・平成27年(2015年)の年齢３区分別人口は、年少者人口が75,155人（14.1％）、生産年齢人口が324,094人（60.7％）、高齢者人口が134,671人（25.2％）と、年少者人口が減少する一方、高齢者人口が急増しており、少子化高齢化が進んでいる。ただし、高齢者人口割合は兵庫県全域値（27.1％）より低く、年齢構成的にはやや若い都市であるといえる。

・高齢者世帯は平成2年(1990年)から平成27年(2015年)の25年間で、約4万3千世帯から約8万9千世帯と2倍強となり、特に「一人暮らし」「夫婦のみ」世帯が急増している。

④　将来人口推計（「日本の地域別将来推計人口（平成30年(2018年)3月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」による）

・人口の将来推計によると、当市の人口は大きな社会増減がなければ、現在から20年後の令和22年(2040年)には約48万人と、現在の約89％に減少する推計となっている。

⑤　地域エリア別の状況（住民基本台帳による）

・都心部を含む城央エリア及び臨海部に位置する南西エリア、南東エリアでは、令和元年（2019年）に、わずかに人口が増加している。一方で、丘陵・田園地域である北東エリアはほぼ横ばい、森林丘陵・田園地域である北西エリアでは人口減少となっている。

・令和元年（2019年）に、高齢化率が30％以上と特に高いのは、人口減少が見られる北西エリア、次に北東エリアと続く。一方、南東エリアは、高齢化率が最も低く、市全域値よりも2ポイント下回っている。





【課題】

・人口減少、少子化の進行に対処するため、若年・子育て世帯にとって魅力のある住まい・まちづくりが必要である一方、バリアフリー化を進めるなど高齢者にとっても安心・安全な住まいづくりを進めなければならない。

・世帯の多様化に対応するため、多様な居住ニーズに対応する住まいづくりが求められている。

・市北部の森林丘陵・田園地域である北西エリアでは、人口減少及び高齢化が進行している。

・市内全域で安全・安心で快適に生活できるよう、空き家等への対応、住宅・住環境のバリアフリー化、地域コミュニティへの支援等により、住宅・住環境整備を推進する必要がある。

**（２）住宅の状況**

①　住宅ストック総数（住宅数は住宅・土地統計調査、世帯数は国勢調査による）

・本市の住宅数は、増加傾向にあったが、平成25年(2013年)時点で252,310戸、平成30年(2018年)時点で251,780戸と横ばいとなっている。

・住宅数は5年間（平成25(2013)～30(2018)年）で、530戸減である一方、世帯数は7,214世帯増となっている。

②　空き家の状況（住宅・土地統計調査による）

・空き家率は平成20年(2008年)に15％を超え、平成25年(2013年)には14.2％とやや低くなったが、平成30年(2018年)に再び15％と上昇し、依然、県、全国より高い値となっている。

・空き家の内訳（用途）をみると、利用目的のない空き家である「その他の住宅」がほぼ半数を占めている。過疎化が進んだ山間地域や田園地域など人口減少・高齢化が進行した地域では、「その他の住宅」の比率が高い傾向が見られる※１が、都市部と田園地域とが並存する本市の状況が現れているといえる。

※１：国土交通省中国地方整備局建政部資料「人口減少・高齢化と空き家率の関係」

http://www.cgr.mlit.go.jp/chiki/kensei/akiyahp/pdf/genjoukadai.pdf

③　所有関係及び建て方別住宅ストック数（平成27年(2015年)国勢調査による）

・住宅の所有関係をみると、持ち家率は約66％で、阪神間の諸都市（尼崎市、西宮市、神戸市）と周辺市（加古川市、高砂市、たつの市、相生市）とのほぼ中間に位置する数値である。

・住宅の建て方別では、一戸建が130,327戸（62.5％）、共同住宅が72,765戸（34.9％）で、近年共同住宅が増加しているものの、現在でも一戸建が６割強を占めている。

④　住宅規模（平成22年(2010年)国勢調査による）

・100㎡以上の住宅が82,594戸と４割を占めており、延べ床面積が広い住宅が多い。

⑤　築年（平成30年(2018年)住宅・土地統計調査による）

・兵庫県全域値に比べて築年の古い住宅が多く、新耐震基準以前の住宅ストックが約5.5万戸で全体の１/4を占めており、住宅の耐震性の確保が急がれる。

⑥　高齢者等のための設備状況（平成30年(2018年)住宅・土地統計調査による）

・高齢者等のための設備が整備されている住宅は119,320戸（55.9％）と半数を超えているが、兵庫県全域値（56.9％）よりやや低く、住宅内のバリアフリー化の推進が必要である。

【課題】

・戸建住宅が姫路市の住宅ストックの約３分の２を占めており、戸建住宅ストックの質の向上が住宅ストック全体の質の底上げにつながることから、戸建住宅のリフォームや、適切な更新（除却、建て替えなど）を進める施策が必要と考えられる。

・住宅の耐震性確保等、安全・安心な住まいづくりの推進に継続して取り組む必要がある。

・住宅ストックの向上を図るために、老朽化した住宅の更新を推進するとともに、空家・空地対策に継続して取り組む必要がある。

**３　分譲マンションについて**

**（１）調査の概要と実施状況**

・本市では近年マンション建設が進むとともに、高経年マンションも増加しており、建替えや大規模修繕等の対応に苦慮する物件も見受けられ、今後も増加していくことが予測される。そこで、基礎的資料となる分譲マンションの全数調査、及び市内の分譲マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施した。

1. 全数調査について

|  |  |
| --- | --- |
| 調査対象 | ・３階建以上の分譲マンション |
| 調査方法 | ・現地調査 |
| 調査内容 | ・件数把握、外観調査（基本情報（マンション名、所在地、築年、階数、戸数）の確認）、外観写真撮影、マンション位置の地図表示 |
| 調査期間 | ・令和元年９月２日（月）～令和２年１月５日（日） |

1. アンケート調査について

|  |  |
| --- | --- |
| 調査対象 | ・363管理組合  ※全数調査で把握した分譲マンションのうち、兵庫県が調査を実施する高経年の分譲マンション（築35年以上（完成年が昭和59年まで））を除いた管理組合 |
| 調査方法 | ・管理組合への郵送配布・郵送回収  ※調査期間中にセミナー案内と同時に再送付を実施 |
| 調査内容 | ・建物・設備の状況、入居者等の状況、管理組合（理事会・総会）の状況、管理方法や管理委託の状況、管理規約や管理費等の状況、長期修繕計画や大規模修繕工事や建替え検討の状況、現在抱えている課題 |
| 調査期間 | ・令和元年12月１日（日）～令和２年１月31日（金） |

**（２）調査結果**

①　全数調査について

・建築時期別では、建築後30年以上経過しているマンションは30.7％となっている。

・戸数規模別では、「25～49戸」が52.1％と最も多くなっている。「25戸未満」の小規模なマンションは18.8％となっている。

②　アンケート調査について

【建物･設備の状況】

・住宅の戸数は、10戸未満の極端に小規模なマンションは少ないが、10～25戸未満のやや小規模なマンションが約９％見られ、空室や賃貸住戸等不在所有者あるいは高齢者が増加すると、居住所有者の管理負担が高くなる可能性がある。

・階数は、３～５階の中層が10.5％で、89.5％は６階以上の高層であるが、超高層は見られないことから、管理は比較的行いやすいと考えられる

・築後30年以上経つマンションが34.5％見られ、高経年マンションが増加しつつある。

・エレベーターがない住宅が3.5％あり、高齢者等にとって住みづらい住環境となっていることが予想される。

【入居者等の状況】

・全戸数に対する空室の比率は、0～10％未満が全体の90.2％となっており、それほど空室が高くないマンションが多い。

・賃貸住戸の比率は、賃貸住戸なしは18.4％となっており、10％未満では51.0％、10～50％では30.6％となっており、賃貸住戸の比率が増えている。

・高齢者住戸の比率は、住戸無しは2.4％しかなく30％未満では71.4％、50％以上も11.9％あり、高齢化が進んでいる傾向にある。

【管理組合の状況】

・管理組合の運営・活動は、全てのマンションでされており理事会（役員会）や総会の開催状況についても、多くの管理組合が標準的な運営・開催状況であった。

【管理方式の状況】

・管理方式では、「管理業者に委託」が全体の85.2％、残りの14.8％は「自主管理」である。

【管理規約／管理費・修繕積立金】

・管理規約は全マンションにあり、最新の規約について把握しているが82.4％で、規約の見直しも定期的ではないが数年毎に見直されている。

・管理費・修繕積立金は全マンションで徴収されているが、滞納が30～40％あり、高齢化が進み、空室率も上がってくると将来的な修繕積立金の不足が憂慮される。

【長期修繕計画／大規模修繕工事の実施状況／建替えの検討】

・長期修繕計画がないマンションが25.5％あった。

・大規模修繕工事の実施ついて、築20年以上のマンションで未実施の割合が16％あった。

・建替えについて、検討中は１棟のみで、98％が検討していない。

【マンションの抱えている課題】

・マンションの課題として、回答が最も多かったのは「入居者の高齢化」である。

・次いで、回答が多かったのは、順番に「建物や設備の老朽化」、「理事（役員）のなり手がなく、選任が困難」、「管理費や修繕積立金の不足」、「生活マナーやルールの問題」、「大規模修繕工事の実施」、「管理費や修繕積立金の滞納」であった。

【課題】

・本市ではマンションの供給が続いており、新しいマンションが年々増加している。新しい住まい方であるマンションにおける管理運営の適正化を推進するため、比較的新しいマンションの入居者や管理組合役員を対象とする情報発信や意識啓発等、管理不全等の問題発生の予防に向けた取り組みが必要である。

・一方、高経年化した自主管理マンション等、所有者による管理運営が立ちゆかなくなるなどして既に管理不全に陥っている可能性のあるマンションについては、より緊急的かつ個別的な対応を図る必要がある。

**４　空家について**

**（１）調査の概要と実施状況**

・近年、空家の増加が全国的に問題となっている中、本市の空家率は14.2％（平成25年住宅・土地統計調査）と県全域値（13.0％）より高い状況となっており、早期の対策が望まれることから、現況把握のための調査を実施した。

参考 平成30年住宅・土地統計調査の結果

姫路市の空き家率：15.0％

兵庫県の空き家率：13.4％

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 調査名称 | ・空家調査 | |
| 調査目的 | ・本市の空家の現況を把握するため、地区面積を概ね10haの範囲で性格の異なる特徴的な地区として３地区を対象地区として抽出し、地区内の空家数や分布の状況、老朽化の状況等を把握する  ・対象地区の抽出にあたっては、中播都市計画防災街区整備方針による課題地域の指定状況及び市街地特性を考慮する | |
| 調査対象 | A地区 | ・姫路市南部の旧農村集落  ・周辺の区画整理地区と比べ道路状況が良くない  ・中播都市計画防災街区整備方針により課題地域に指定 |
| B地区 | ・姫路城の旧城下町の周縁部  ・道路状況があまり良好でない密集市街地  ・中播都市計画防災街区整備方針により課題地域に指定 |
| C地区 | ・昭和40年代に開発された郊外住宅地  ・オールドニュータウン化が進行しつつある |
| 調査方法 | ①地区状況及び空家候補住宅の把握  ②現地調査 | |
| 調査期間 | ①平成26年10月21日～11月26日  ②平成26年12月4日～12月10日 | |

**（２）調査結果**

・調査対象地区のうち、市南部の旧集落（Ａ地区）及び城下町周縁部の地区（Ｂ地区）では空家率は15％前後で統計による市全域値とほぼ一致したが、郊外部のニュータウン（Ｃ地区）では2％と非常に低かった。

・Ａ地区とＢ地区では、市街地特性は異なっているが、特に長屋建て住宅に老朽化が進んだものが多く見られることや、非道路または法でいう道路に面していない等劣悪な道路条件の場所では空家の集中が見られるといった共通点がある。

・上記２地区には、著しく老朽化が進んでおり、早急な除却がのぞまれる空家が4件見られる。

・また、空家率が低いＣ地区も、新築住宅が少なく更新が進んでおらず、また不動産価格が極端に低くなっているなど、不動産市場での流通が難しい状況となっており、郊外オールドニュータウンの課題を抱えている。

【課題】

・特に老朽化が著しく、倒壊等の危険性がある空家については、除却を進める必要がある。

・利活用が可能な空家については、空家バンク等により、不動産市場での流通を図る必要がある。

・道路状況が悪い等更新が難しい空家については、道路やまちづくりと一体となった整備を進める必要がある。

**５　住宅市場の動向について**

**（１）調査概要**

・市民アンケートでは把握が難しい市内の住宅市場動向を把握するため、住宅・不動産事業者を対象とするヒアリング調査を実施した。

|  |  |
| --- | --- |
| 調査名称 | ・住宅・不動産事業者ヒアリング |
| 調査目的 | ・本市における住宅の供給・開発動向、消費者ニーズのトレンド、中古市場の動向、空き家の状況等の把握 |
| 調査対象 | ・姫路市内に事務所・営業拠点を持つ６事業者（戸建て住宅業者２社、分譲マンション業者１社、賃貸マンション業者１社、不動産仲介業者３社）  ※戸建て住宅業者1社と不動産仲介業者1社は同一事業者 |
| 調査内容 | ・開発動向、消費者ニーズのトレンド（地域ごとの市場動向、人気のある住宅（間取り）等）  ・分譲価格情報、中古市場の動向、空き家の多いエリアなど（戸建て、マンション）  ・住宅確保要配慮者の受け入れなど（賃貸住宅） |
| 調査方法 | ・各事業者にアポイントを取り、事業所を訪問して実施した。  ・不動産仲介業者については兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部へ依頼し、3社を紹介いただいた。 |
| 調査期間 | ・令和２年１２月１５日～1２月2３日 |

**（２）調査結果**

①　戸建て住宅

ＪＲ沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）などの徒歩圏の人気が高く、特にＪＲ新駅周辺の人気がここ数年高まっている。

・南部では、飾磨、白浜、岡田（手柄）などは、まずまずの人気だが、大塩、的形地区はほぼ地元の購入者のみで、それ以外の市場性は見込めない。

・城乾校区は、物件が少ない。かつては、人気エリアが旧城下町を中心に縦に伸びていたが、近年は交通条件が重視され、JR沿いに横に拡がっているようである。

・南部地域に比べ、ＪＲ沿線・城乾校区の方が土地・建物共一回り大きく、設備や仕様（太陽光発電・エネファームなど）も高価な物を希望する例が多い。

・住宅購入者は30歳前後、3人世帯、共働きが多い。新しい住宅地での建設が多い（注文、建売共）ので、親世帯との近居・同居はほとんど見られない。

・今年は、コロナの影響で1割程度減少の見込みで、影響はさほど見られないが、2年後あたりにコロナの影響が出てくるかもしれない。

・かつては、土地に2,000万円かけていたが、建築費が上昇した分、土地費が下がっている。

・建売住宅は、コストを押さえるため、在来工法が多く、建築費の総額が3,000万円程度で市場は好調である。

空き家は、市内全般に増えている。

・調整区域が多く、開発できるエリアが限られていることが課題だと感じている。

1. 分譲マンション

JRより北の市街地（白鷺校区、城乾校区）でしか開発しない業者もある。かつては、JRより南の徒歩圏で建設が多かったが、現在は不人気でほとんどない。

人気タイプとしては、3LDK･70㎡前後が主体で、地価、建設費共に価格が上昇しているため、ここ数年住戸面積が狭くなる傾向がある。

主な購入者の年齢は2極化しており、30～40歳代前後のファミリー層（世帯人数3～4人）と、60歳以上の高齢夫婦に概ね分けられる。

・姫路の居住者、又は姫路に地縁のある人（近居など）に限定され、周辺市の居住者が購入するケースはほとんど見られない。

ここ10年来、年間4～5棟、200～300戸の市場で推移している。

・一時的な供給の増加はあるかもしれないが、今後も、安定した市場が続くと思われ、現在もコロナの影響はほとんど感じられない。

5～6年前から建設費、地価共大幅に高騰しており、今後も高止まりすると思われる。

・価格は、2LDKで2,200万円、3LDKで3,000万円前後が主体だが、人気エリアのまちなかは2割程高くなる傾向にある。

姫路は開発条件の規制がさほど厳しくなく、開発の許可が得易い市である。一方で、道路が狭く、一方通行も多いなど、開発に当たっての課題を抱えている。

・また埋蔵文化財調査の期間、費用が課題で、ある程度の補助が欲しい。

1. 賃貸マンション

人気エリアは、JR沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）で、郊外にはやや古い（築25～35年）戸建て賃貸住宅が多くあるが、人気があるとは言えず、空き家も多い。

・南部には、近年ほとんど新規建設されていない。（古い物件は多くある）

・入居者の特徴は、比較的豊かな階層（共働きが多い）で、一生賃貸マンションで良いという層、一方で、経済的に持ち家を持てない層で、若者も多いが、長期入居している高齢者もいる。

家賃も、質の高い仕様のハウスメーカーと在来木造のもので2極化が進んでいる。

古く安価な物件は、市域全体で空き家が増加している。立地が悪い所では、家賃も下落する。

【課題】

・定住、交流人口の増進につながる、魅力ある住まい・まちづくりを一層促進する必要がある。

・住宅市場の流動性を高め、住宅需給のミスマッチを調整して適切な供給を誘導するために、空家・空地対策に早急に取り組むべきである。

**６　市営住宅について**

**（１）市営住宅ストックの状況**

①　市営住宅の管理戸数

本市市営住宅は、令和2年(2020年)4月現在、74団地、管理戸数6,063戸（棟数300棟）となっている。この管理戸数は、５年前と比較して250戸減少しているが、これは集約建替等の実施に伴うものである。

・構造別にみると、非耐火住宅が184戸（3.0％）、耐火住宅が5,879戸（97％）と非耐火住宅の比率は極めて低い。



②　建設年代別の管理戸数

・築後55年以上となる「昭和40年以前」建設の住宅は、59戸（1.0％）と極めて少ないが、築45～54年となる「S41年～S50年」の住宅が、1,394戸（23.0％）と2割強を占める。



③　整備水準の状況

・姫路市市営住宅整備・管理計画（平成18年策定）において定めた整備水準目標を検証した結果、公営住宅における最低居住面積水準未満世帯率は、平成25年(2013年)から5年の間に約1.7ポイント減っており、解消には至っていないが改善されている。

・耐火住宅のバリアフリー化率、新耐震基準適合住宅率とも向上しているが、未だ改善の必要がある住戸が残っており、引き続きバリアフリー化、耐震化等改善事業への取り組みが求められている。



　　　　　資料：各年住宅・土地統計調査　　　　資料：各年住宅課調べ　　　　　　　　資料：各年住宅課調べ

**（２）市営住宅入居者の状況**

・市営住宅入居者の年齢構成の推移をみると、高齢者（60歳以上）比率が平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の5年間で5.6ポイント増加して39.1％に達している。

・令和２年(2020年)時点の姫路市全体の年齢構成と比較すると、市営住宅入居者の高齢者比率の方が6.9ポイント高くなっており、高齢化が進行している。

・平成27年(2015年)から令和2年(2020年)の5年間の市営住宅入居者の世帯人員の推移をみると、1人世帯及び2人世帯の比率が上昇し、それぞれ36.5％、36.4％となっており、世帯人数の少ない小規模世帯が全体の7割を超える。



**（３）まとめ**

・本市では老朽化の進んだ住棟の建替事業や耐震化工事等の改善事業を順次進めており、現計画の検証結果では、整備状況は概ね進捗していることが分かった。築後55年以上（昭和40年以前建設）の住宅比率も1.0％と非常に低く、建替事業推進の成果が現れているといえる。

・しかし、耐震化やバリアフリー化未対応の住宅が残っている他、築後45～54年経過した住宅（昭和41～50年建設）が全ストックの2割強を占めており、老朽化による安全性、居住性の低下が懸念されることから、建替や改善等の事業を継続して推進していく必要がある。

・市営住宅の整備・管理に係る財政収支等を踏まえ、市営住宅ストックの管理・更新にあたっては、将来的な要支援世帯数の予測に基づく計画的な事業推進が求められている。

・効率的かつ効果的な管理・運営を推進するため、市営住宅整備・管理における民間活用について、費用負担、事務・業務上の効果や問題点等について、市直営の場合との比較検証を行い、導入による効果が大きいと認められる場合は導入についての方針を定めなければならない。

・本市市営住宅においては入居者の高齢化が進行しており、また令和2年(2020年)時点の高齢化率が市全体の高齢化率を上回っていることから、コミュニティ活動の活性化を促すとともに、高齢者等の安全・安心な居住確保を支援する取り組みが求められている。

・また、世帯人員が少ない小規模世帯が増加しており、入居者の世帯構成に合った住まいづくりや適切な規模の住戸への住み替え支援等の施策が必要である。

・「住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で住宅を提供する」という公営住宅の目的を達成し、市営住宅のセーフティネット機能を強化するため、多様な住宅確保要配慮者に対応できるよう、適正な管理・運営を進める必要がある。

【課題】

・市営住宅ストックにおける安全性、居住性の向上を図るため、建替や改善等の事業を継続して推進する必要があるが、財政収支等を踏まえ、将来的な要支援世帯数の予測に基づく計画的な事業推進が求められている。

・効率的かつ効果的な市営住宅管理・運営を推進するため、民間活用導入について検討し、今後の管理・運営の方針を定める必要がある。

・市営住宅入居者の年齢や身体状況、世帯規模等に応じた住まいづくりやバリアフリー化改善といったハード面の整備とともに、住み替え支援やコミュニティ活動の活性化等ソフト面の支援施策が必要である。

# **Ⅳ　姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況【改定内容】**

**１　住宅施策の理念と基本目標**

**（１）住宅マスタープランの基本理念**

・「姫路市総合計画」では、本市の目指すべき都市像について次のように設定している。

姫路市総合計画の目指すべき都市像

「ともに生き　ともに輝く　にぎわい交流拠点都市 姫路」

世界文化遺産・姫路城をはじめ、豊かな歴史文化や産業、自然環境に恵まれたふるさと姫路を舞台に、多様な人が、互いの命・くらしをたいせつに想い、支え合って、力強く輝く。

そして、播磨の交流拠点都市としての特長を活かし、まちとまちの連携、ヒト、モノ、情報の活発な交流を通じて、世界に誇れるまちの魅力やにぎわいを創出する、持続可能で生涯安心して暮らすことのできる都市を目指す。

・そこで、この目指すべき都市像と、本市の住宅・住環境を取り巻く課題を踏まえ、本マスタープランの基本理念を以下の通りに設定する。

【基本理念】

未来につながる安全・安心で魅力的な住生活の実現

**２　具体的施策の展開**

**内容を変更した取り組み**

**施策テーマ１　住まいと住環境の信頼性向上**

（１）住まいの性能向上

①　耐震診断及び耐震改修の促進【重点施策】

・住宅所有者が費用の１割を負担することにより簡易耐震診断が受けられる「簡易耐震診断推進事業」の活用促進により、住宅の耐震診断を促進する。

・また、「ひょうご住まいの耐震化促進事業（県）」の活用促進により、住宅の耐震改修を促進する。

④　住宅の省エネルギー性能の向上促進

・国は2050年までの脱炭素社会の実現に向け、2030年における新築の住宅・建築物については平均でＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現を目指すこととしており、本市においてもＺＥＨの普及に向けた取組を推進する。また、平時は住宅の脱炭素化に寄与するとともに、災害時等の非常用電源としても活用可能な家庭用蓄電システムや充放電設備の設置助成により、強靭性（レジリエンス）の向上にも資する設備の導入を促進する。

（２）住環境の向上

⑤　民有地における緑化の推進

・市街地での緑化には都市景観の形成のみならず、ヒートアイランド現象緩和や二酸化炭素の吸収といった都市環境改善や、火災時の延焼防止等防災上の効果があるため、戸建て住宅や事業用駐車場敷地、集合住宅敷地（共有部分等）の植栽工事への補助を行う「県民まちなみ緑化事業（兵庫県）」の活用を促進し、緑豊かな住環境の形成を図る。

**施策テーマ３　住宅ストックの活用・更新**

（２）空家・空地等への対策【重点施策】

①　空家等対策計画の推進

・空家等対策の推進に関する特別措置法に規定された空家等対策計画を平成29年に策定し、これに基づく空家等の除却、活用等の対策を推進する。

②　空家除却の推進

・空家等対策計画に基づく特定空家等の除却推進とともに、「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）（国）」や「老朽危険空き家対策補助金交付制度」等を活用し、空家等対策計画に基づく特定空家等の除去を推進する。

# **Ⅴ　姫路市市営住宅整備・管理計画**

**１　必要な管理戸数の確保**

・市営住宅ストックの管理・更新にあたっては、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数※１」に対応できるよう、建替・改善等の事業を進めながら必要な管理戸数を維持する必要がある。

・このため、国土交通省が提供するストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し、令和32年（2050年）までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を基に概ね30年後（令和32年（2050年））に必要となる公営住宅等のストック量の算定を行った。

※1：著しい困窮年収未満の世帯とは、公営住宅の施策対象（本来階層・裁量階層）となる収入分位、入居要件（同居親族要件、単身入居が可能な世帯）の世帯のうち、適正家賃負担限度率の範囲で、住生活総合計画（全国計画）で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価（１㎡あたり家賃の住宅）に居住するために必要な年収に達していない世帯をいう。

**（１）著しい困窮年収未満の世帯数推計の手順**

・著しい困窮年収未満の世帯数の推計は、次に示すStep０～３の手順に従って行った。

**Step０**

姫路市の

世帯数の推計

**Step１**

借家世帯の世帯人員・

収入分位別世帯数の推計

**Step２**

「公営住宅の施策

対象世帯数」の推計

**Step３**

「著しい困窮年収未満

の世帯数」の推計

**Step０　姫路市の世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）**

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

世帯数

世帯主数

人口

世帯主率

（人口に占める世帯主数の割合）

＝

＝

×

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成30年（2018年）3月推計）において、市町村単位で、令和22年（2040年）まで５年ごとの、男女･年齢(5歳)階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成26年（2018年）4月推計）において、都道府県単位では令和17年（2035年）までの世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。

[使用データ]

\*1：総務省『国勢調査』（平成7年、12年、17年、22年、27年）

・対象市町村及び都道府県の年齢５歳階級別の人口・世帯数

\*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』

・世帯主の男女別 年齢5歳階級別 家族類型別世帯数（平成26年4月推計）

・世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率

\*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）

・男女･年齢(5歳)階級別の推計結果





**Step１　借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計**

１）住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

２）借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。

ダイアグラム

中程度の精度で自動的に生成された説明

[使用データ]

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）（平成15年、平成20年、平成25年）

・家計調査年報（総務省統計局）（平成14年から平成26年まで）

**Step２　公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計**

１）基準年収以下の世帯の割合の推計

・本来階層：収入分位25％以下の世帯

・裁量階層：収入分位40％（50％）以下の世帯

２）本来階層の世帯数の推計

３）裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

グラフィカル ユーザー インターフェイス, テキスト, アプリケーション

自動的に生成された説明

**Step３　公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計**

１）最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計

２）適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計

３）必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

グラフィカル ユーザー インターフェイス, テキスト, アプリケーション, テーブル, メール

自動的に生成された説明

[使用データ]

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（平成10年、平成15年、平成20年、平成25年）

**（２）著しい困窮年収未満の世帯数推計の推計結果**



**（３）市営住宅の必要な戸数の検討**

１）将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」

・国土交通省が提供するストック推計プログラムによる算定の結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、平成27年（2015年）時点で15,867世帯、令和２年（2020年）時点で14,895世帯であった。

・著しい困窮年収未満の世帯数は、今後減少傾向が続き、令和32年（2050年）には11,540世帯まで減少する見通しとなっている。

２）公的賃貸住宅の供給状況

① 市営住宅

・令和２年（2020年）時点の市営住宅の管理戸数は6,063戸である。その内、特定公共賃貸住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅などの低廉な家賃の住宅を除く管理戸数は5,838戸である。令和２年（2020年）時点で、低廉な家賃として供給している住宅は、5,063戸（募集停止住戸に居住している世帯数を含む）である。

・低廉な家賃の住宅の内、老朽化した住宅で用途廃止に向けてすでに募集を停止しているなどの住戸は1,443戸（用途廃止対象：342戸、建替え対象：1,052戸、その他事故物件等：49戸）となっており、730戸は建替えることとなっている。中・長期的に見た場合、将来供給可能な住宅の最大戸数は、5,125戸（低廉な家賃の住宅の管理戸数5,838戸から募集停止戸数1.443戸を除いて、建替戸数730戸を加えた戸数）であると考えられる。



② 県営住宅

・令和２年（2020年）時点の県営住宅の管理戸数は5,487戸である。

・兵庫県は、老朽化した県営住宅の用途廃止や建替え等を順次推進しているが、姫路市内に立地する県営住宅の再編は、現在のところ予定されておらず、中長期的に現在管理している5,487戸が維持される見込みとなっている。

③ その他の公的賃貸住宅

・令和２年（2020年）時点の兵庫県住宅供給公社の住宅の管理戸数は360戸である。姫路市内で供給されている兵庫県住宅供給公社の住宅は、賃料が概ね4万円以下であり、低廉な家賃の住宅として供給されている。

・兵庫県住宅供給公社は、老朽化した住宅の用途廃止や建替え等を順次推進しているが、姫路市内に立地する住宅の再編は、現在のところ計画されておらず、中長期的に現在管理している360戸が維持される見込みとなっている。

■ 兵庫県住宅供給公社の供給状況（令和２年４月時点）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 住宅名 | 住所 | 戸数 | 備考 |
| 姫路青山住宅 | 姫路市  青山南３丁目２番 | 180戸 | [間取り・賃料 募集例]  3DK 43.47㎡  家賃：33,900円、共益費：1,500円 |
| 姫路市川住宅 | 姫路市  市川台３丁目１ | 180戸 | [間取り・賃料 募集例]  3DK 46.68㎡  家賃：38,800円、共益費：1,000円 |
| 合計 | － | 360戸 | － |

④ 公的賃貸住宅の供給状況のまとめ

・令和２年（2020年）時点の低廉な家賃の公的賃貸住宅の管理戸数は、11,685戸（供給戸数は、10,910戸）である。

・低廉な家賃の公的賃貸住宅の将来供給可能な最大数は、10,972戸である。

■ 低廉な家賃の公的賃貸住宅の供給状況



３）低廉な民間賃貸住宅の供給状況

① セーフティネット住宅の登録状況

・令和２年末（2021年3月末）現在、セーフティネット住宅※１に登録されている姫路市内の民間賃貸住宅は、5,666戸である。

※１：新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者※の入居を拒まない住宅として登録された住宅

② 低廉な民家賃貸住宅の推計

・姫路市内では、多数の民間賃貸住宅が供給されており、セーフティネット住宅に登録されている住宅の他にも低廉な家賃で供給されている住宅が多数あり、重層的な住宅セーフティネットの役割の一部を担っているものと考えられる。

・住宅・土地統計調査の結果によると、姫路市では、一定規模以上の低廉な家賃の民間賃貸住宅（居住住宅）が平成25年（2013年）時点で5,280戸、平成30年（2018年）時点で4,330戸あり、この内、昭和56年（1981年）以降に建設され新耐震基準を満たすと考えられる住戸は、平成25年（2013年）時点で約3,850戸、平成30年（2018年）時点で約3,450戸あるものと推計される。これらの住宅の中には、著しい困窮年収未満の世帯数が居住する住宅が多数含まれるものと推察される。



・平成25年（2013年）及び平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査の結果に基づく、低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給戸数の推計結果は、令和２年（2020年）時点で、3,300戸、令和32年（2050年）時点で870戸である。



４）市営住宅の供給計画

・令和２年（2020）年時点の著しい困窮年収未満の世帯数は、14,895世帯であり、これに対して、供給されている低廉な家賃の公的賃貸住宅は、10,910戸である。不足している3,985戸については、現状、民間賃貸住宅が担っているものと考えられる。

・令和32年（2050年）時点の著しい困窮年収未満の世帯数は、11,540世帯であり、これに対して、供給可能な低廉な家賃の公的賃貸住宅は、10,972戸である。この時点における低廉な家賃の民間賃貸住宅は、約870戸あるものと推計されており、民間賃貸住宅が住宅セーフティネットの役割を一部担うことで、将来の著しい困窮年収未満世帯へ住宅を供給することが可能となる。

・したがって、既に用途廃止を考えている市営住宅については、計画的に廃止を進め、低廉な家賃の市営住宅の管理戸数を5,838戸から5,125戸まで減らす計画とする。また、今後の民間賃貸住宅の供給状況、市営住宅以外の公的賃貸住宅の再編状況、市営住宅の老朽化の状況を考慮して、さらに市営住宅の管理戸数を減らしていくことを検討していくことも考えられる。

■ 著しい困窮年収未満世帯への住宅の供給計画



・本市では低廉な家賃の市営住宅以外に、特定公共賃貸住宅95戸、再開発住宅98戸、コミュニティ住宅32戸の計225戸を管理しており、低廉な家賃の市営住宅と合わせて、将来的（30年後まで）に市営住宅約5,400戸（内51戸は募集停止住戸）を管理・供給していくことを目標とする。また、引き続き建替事業等を推進し、短期的には令和７年度末時点の市営住宅管理戸数5,700戸（605戸減）を目指す。また、長期的にはバリアフリー化が困難で老朽化した階段室型住棟の集約建替等も検討し、令和32年度末時点の市営住宅管理戸数5,400戸（905戸減）を目指す。

■ 市営住宅の供給目標（管理戸数）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 実績値 | | 短期的な目標値 | 長期的な目標値 |
| 平成２７年 | 令和２年 | 令和７年 | 令和32年 |
| 管理戸数 | 6,305戸 | 6,063戸  （242戸減） | 5,700戸  （605戸減） | 5,400戸  （905戸減） |

**２　市営住宅の整備・活用手法の精査と推進**

・次の方針に基づいて、整備・活用手法を採用する。具体的な整備・活用手法については、別途「姫路市公営住宅等長寿命化計画」に定めることとする。

① 建替

住棟の経過年数（老朽度）、耐震性、改修履歴、敷地の高度利用の可能性、住宅需要の検討を踏まえて決定するものとし、昭和40年代に整備された中層耐火建築の住棟を一次的な建替候補とする。また、住宅の安全性を確保するため、土砂災害警戒区域においては、市営住宅の建替事業を行わないものとする。

16棟中15棟が昭和40年代に整備された市川住宅の建替を実施しており、その中で広大な敷地を活用した他住宅の集約建替事業を引き続き推進していく。また、昭和40年代～50年代の住棟を多数抱える中河原住宅、上野住宅、庄田住宅についても、建替事業を実施しており、引き続き推進していく。

② 改善改修

既設の市営住宅において、耐用年数を経過していない住宅、住棟のうち、建物の安全性・利便性を高め、長寿命化を図るための個別改善（屋上防水、外壁改修、耐震改修等）を行えば、良好な住環境が得られると判断されるものについては改善改修とする。

③ 維持管理

建替事業が終了した、居住、構造等の改善計画がない住棟で、既設のままで充分な住環境が得られると判断されるものについては、住宅を良好に維持するための保守点検、一般修繕（小規模な修繕・設備更新等）を行い、適正な維持管理を行っていく。

④ 用途廃止

耐用年限を経過している住宅及び住棟（木造住宅・簡易耐火住宅）が対象となり、立地条件や敷地条件等から高度利用の必要性や可能性が低いと判断されるものを用途廃止し、他住宅に集約する。

また、昭和40年代の中層耐火住宅のうち、敷地の状況や法的規制から現地建替が困難な住宅（手柄住宅等）については、他住宅との集約建替を実施する。

**３　市営住宅整備・管理の基本方針**

**（１）市営住宅の必要管理戸数について**

◆将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応できるよう、必要な管理戸数を維持する必要があるため、算定の結果、令和32年（2050年）の管理戸数“約5,400戸”を目標として、市営住宅ストックの整備・管理を推進する。