資料１

　第1回　姫路市住宅計画懇話会

計画見直しの方向性

Ⅰ．姫路市住宅計画の概要

１．姫路市住宅計画の目的と位置づけ

２．姫路市住宅マスタープラン

３．姫路市市営住宅整備・管理計画

Ⅱ．中間見直しの趣旨・方向性

１．見直しの趣旨

２．見直しの方向性

# **Ⅰ　姫路市住宅計画の概要**

# １．姫路市住宅計画策定の目的と位置づけ

**（１）計画の目的**

本計画は、住生活基本法の趣旨を踏まえ、『兵庫県住生活基本計画』や『姫路市総合計画　ふるさと・ひめじプラン2020』『姫路市都市計画マスタープラン』等上位・関連計画に示される住宅に関する課題を的確に反映するとともに、市民の住まい・住環境へのニーズに対応した施策展開に向けて、総合的な住宅政策の指針を示すことを目的として策定する。

**（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　ふるさと・ひめじプラン2020』、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。

《姫路市の計画》

《国・県の計画》

姫路市総合計画「ふるさと・ひめじプラン2020」

（平成21年3月策定）

住生活基本計画

（全国計画）

兵庫県

住生活基本計画

(平成24年1月策定)

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

・その他関連計画＊

＊：その他関連計画として、以下のような計画がある。

|  |  |
| --- | --- |
| ・姫路市都市景観形成基本計画  ・姫路市景観計画  ・姫路市都心部まちづくり構想  ・姫路市中心市街地活性化基本計画  ・姫路市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画  ・姫路市障害者福祉計画 | ・姫路市地域福祉計画  ・姫路市地域防災計画  ・姫路市環境基本計画  ・姫路市緑の基本計画  ・姫路市市民活動・協働推進指針 |

**（３）計画の構成**

本計画は、『姫路市総合計画　ふるさと・ひめじプラン2020』を上位計画とする部門計画であり、『姫路市住宅マスタープラン』と『姫路市市営住宅整備・管理計画』により構成される。

『姫路市住宅マスタープラン』は、本市の住宅政策の総合的な方向性を示す基本計画である。

『姫路市市営住宅整備・管理計画』は、本市市営住宅の的確な整備を進め、適正かつ効率的な管理・運営を行うための基本方針を定めるものであり、個別の団地・住棟の事業実施及び修繕計画については、別途『姫路市公営住宅等長寿命化計画』により実施計画を定める。

**（４）計画の期間**

本計画は、令和7年度を目標年度とし、平成28年度からの10年間を計画期間として策定し、また、計画の中間年である令和2年度に社会情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行うものとする。

【計画期間】平成28年度～令和7年度までの10年間

# ２．姫路市住宅マスタープラン

**（１）施策体系**

**■施策の展開**

**■理念・目標**

**■社会的背景・状況／課題**

**【施策テーマ】**

**【具体的施策】**★･･･重点施策

★

★

（１）地域の特性をいかしたまちづくり

①地域特性をいかした良好な住宅地整備の推進：地区計画制度等

②景観まちづくりの推進：景観協定／街なみ環境整備事業

（２）地域に根づいたまちづくり活動支援

①市民まちづくり活動の支援：まちづくり活動助成事業／まちづくりアドバイザー派遣等

②自治会等への活動支援

６．住まいづくり支援の

体制強化

・住宅政策への取組体制の拡充

・住まい情報の充実

５．地域に根づいた住まい・

まちづくりの促進

・地域の特性をいかしたまちづくり

・地域に根づいたまちづくり活動の支援

・良好な住環境形成

（１）住宅の開発及び更新の適切な推進

①市街地における宅地供給の推進：土地区画整理事業／空家・空地等の活用による宅地創出

②都心部における共同住宅の整備の推進：都市居住再生融資の活用促進

（２）住み替え支援の推進

①高齢者等の住み替え支援体制の整備：住み替え相談の実施検討

②世帯状況や入居者の実情に応じた公営住宅の住み替え支援

(1)

安全・安心で持続可能な住まいと住環境の形成

(2)

人口減少・少子高齢化等を背景とする居住ニーズの多様化への対応

(3)

多様な地域コミュニティを核とする参画と協働の推進

（１）住まいの性能向上

①住宅の耐震化の促進：簡易耐震診断推進事業／わが家の耐震改修促進事業

②住宅のバリアフリー化の推進：住宅改造費助成事業（一般型）／住宅改造費助成事業（特別型）

③安全・安心なリフォーム支援：安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業

④住宅の省エネルギー性能の向上促進：住宅用発電設備普及事業等

⑤質の高い新築住宅の普及促進：長期優良住宅認定制度

（２）住環境の向上

①生活道路の整備の促進：姫路市安全・安心生活道路整備制度

②バリアフリーのまちづくりの推進

③都市インフラの計画的整備の推進

④防災・防犯まちづくり活動の支援：防犯カメラ設置補助事業等

⑤民有地における緑化の推進：民有地緑化助成制度（生垣奨励等）

１．住まいと住環境の

信頼性向上

・防災・防犯等に配慮した住まい・まちづくり

・高齢化等に対応した住まい・まちづくり

・地球環境や健康に配慮した住まい・まちづくり

・都市基盤整備の推進

★

●市民意識・住宅市場の動向

【多様な住宅地像】

平成17年度の市町合併により、市域が拡大し、旧市街地、新市街地（スプロール、区画整理）、開発住宅地、農漁村・旧集落など、多様な住宅地像が見られる。

●人口・住宅等の動向（データ分析・空家調査）

・人口減少傾向への移行…旧４町はすでに進行

・世帯の多様化の進展…小規模化・単身世帯の増加

・少子化、高齢化の進展

・持家率が高く、住宅面積が広い

・住宅の増加と空家の増加…供給過剰が疑われる

・中心市街地や農村・旧集落で空家が増加している

・新耐震基準以前の住宅ストックが全体の１/３

・高齢者のための設備の整備がやや遅れている

【市民アンケート】

◯住宅・住環境の満足度

・郊外や旧４町、借家は満足度が低い

・中心市街地、分譲ﾏﾝｼｮﾝは満足度が高い

◯今後の居住意向

・現住宅での居住継続意向が高い

・住み替えは、市内での住み替え希望が多い

⇒市内での定住指向が強い

◯施策として望むこと

・住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進

・耐震診断等安心・安全な住まいづくり支援

・空家増加への対応/空家除却の支援

◯市営住宅について

・戸数：「現状維持」「減らす」＞「増やす」

・老朽化した市営住宅の建て替え

【分譲マンション調査】

・一部かなり高経年化したマンションがある

・所有者不在住戸率が高いマンションがある

⇒今後、管理不全の進行が懸念される

【住宅・不動産事業者ヒアリング】

・閉鎖的な住宅市場（流出入が少ない）

・供給過剰による空家の増加（特に借家）

・人口減少による住宅市場の縮小

・古くからの住宅地における基盤整備の遅れ

●住宅政策の動向（国・県・市）

◯住生活基本法の制定

・住生活基本計画…住宅から住生活へ

・住まいの性能向上（安全・安心、環境重視）

・住宅セーフティネットの再構築

・中古・リフォーム市場の活性化

◯都市再生特別措置法の改正

・立地適正化計画

…コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

◯空家等対策の推進に関する特別措置法の制定

・空家等対策計画…空家活用・再生・除却の推進

◯姫路市総合計画（H21）

**【基本目標１】**

安全・安心に暮らせる

住まい・まちづくり

**【基本目標３】**

地域に誇りと愛着を持って

暮らせる住まい・まちづくり

**【基本目標２】**

多様な居住ニーズに

対応する住まい・まちづくり

**【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

★

（１）分譲マンションの適正管理の支援

①マンション共用部分のバリアフリー化促進：住宅改造費助成事業（共同住宅（分譲）共用型）

②マンション管理組合等への支援：セミナー・管理相談等の実施検討

（２）空家・空地等への対策

①空家等対策計画の策定と推進

②空家除却支援・跡地活用の推進

③中古住宅の流通の促進：住宅性能表示制度／空家バンク

（３）公営住宅ストックの活用・再編

①市営住宅の建替・個別改善等ストック活用・再編の推進

４．住宅セーフティネットの

再構築

・公営住宅のセーフティネット機能の強化

・民間市場における住宅確保要配慮世帯への多様な対応

（１）公営住宅のセーフティネット機能の強化

①市営住宅の効率的な管理・運営

②多様な世帯に対応する整備や管理の推進

（２）官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化

①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進

②民間市場における入居支援の推進：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業／ひょうごあんしん賃貸住宅等

③官民の協力体制の構築：居住支援協議会の活用

**【課題整理】**

２．多様な居住形態や

ライフスタイルへの対応

・多様な世帯・居住形態への対応

・街なか居住に向けた取組

★

３．住宅ストックの

活用・更新

・既存ストックの改善・活用

・中古市場の流通促進

・空家・空地等の活用・更新

★

（１）住宅政策への取組体制の拡充

①住宅政策業務全般を担当する体制の創設

（２）住まい情報の充実

①住宅情報発信の充実・強化

②住宅・住環境に関する相談体制の整備：相談窓口の設置検討

③住宅・住環境に関する学習機会の充実：市民講座等の開催検討

★

**（２）成果指標**

・政策の達成状況を評価するため、基本方針ごとに以下の成果指標を設定し、施策に反映することとする。

・なお、施策の適切な推進のためには定期的な検証による過去の結果との比較が必要であることから、5年を目安に検証するとともに、必要に応じ指標そのものの見直しを行う。

・ＰＤＣＡサイクルの適用により、効果的かつ時代に対応した施策展開を行う。

施策テーマ１　住まいと住環境の信頼性向上

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 防災・防犯等に配慮した住まい・まちづくり | 住宅ストック全体での  新耐震基準適合率 | 75.2％  【H20】 | 90％ | 耐震改修促進計画 |
| 防犯カメラ設置事業の  活用件数 | － | 30件／年 | H27新規事業計画 |
| 高齢化等に対応した住まい・まちづくり | 高齢者対応の設備がある  住宅の比率 | 53.7％  【H25】 | 60％ | 住宅・土地統計調査 |
| 地球環境や健康に配慮した住まい･まちづくり | 一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合 | 21.1％  【H26】 | 30％ | 実績より |
| 都市基盤整備の推進 | 「都市基盤の整備（河川、公園、上下水道の整備など）」の満足度 | 3.01ﾎﾟｲﾝﾄ  【H25】 | 3.10ﾎﾟｲﾝﾄ | 市民満足度調査 |

施策テーマ２　多様な居住形態やライフスタイルへの対応

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 多様な世帯・居住形態への対応 | 公営住宅における最低居住面積水準未満世帯割合 | 7.5％  【H25】 | 0％ | 住宅・土地統計調査 |
| 街なか居住に向けた  取組 | 中心市街地において空家・空地等の活用検討を実施した件数 | － | 合計10件  【計画期間  中の合計】 | 実績より |

施策テーマ３　住宅ストックの活用と更新

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 既存ストックの改善・活用 | マンション管理組合向けのセミナー等の実施件数 | － | 10回  【計画期間  中の合計】 | 実績より |
| 空家・空地等の活用・更新 | 空家率 | 14.2％  【H25】 | 13.0％ | 住宅・土地統計調査 |

施策テーマ４　住宅セーフティネットの再構築

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 公営住宅のセーフティネット機能の強化 | 要介護度等による低層階への住み替えの実施件数 | 8件／年  【H22～H26  の平均値】 | 現状値  以上 | 住宅課調べ |
| 民間市場における住宅確保要配慮世帯への多様な対応 | 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用件数 | 66戸  【H26】 | 500戸  【計画期間  中の合計】 | 兵庫県居住支援  協議会調べ |

施策テーマ５　地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 地域の特性を活かしたまちづくり | 「都市空間の形成（都市景観の創出など）」の  満足度 | 3.09ﾎﾟｲﾝﾄ  【H25】 | 3.20ﾎﾟｲﾝﾄ | 市民満足度調査 |
| 地域に根づいたまちづくり活動の支援 |
| 良好な住環境形成 | 住みやすさの評価 | 3.97ﾎﾟｲﾝﾄ  【H25】 | 4.10ﾎﾟｲﾝﾄ | 市民満足度調査 |

施策テーマ６　住まいづくり支援の体制強化

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 目標値  （R7年度） | 参考・基準 |
| 住宅政策への取り組み体制の拡充 | 体制の整備・拡充 | － | 整備・拡充 | － |
| 住まい情報の充実 | 住宅相談の実施回数 | － | 12回／年 | 実績より |

# ３．姫路市市営住宅整備・管理計画

**３－１　計画の基本目標**

・「姫路市住宅マスタープラン」においては、「住宅セーフティネットの再構築」を施策テーマと設定し、次のような方針を掲げている。

◆少子高齢化等の影響で多様化する住宅確保要配慮者に対応するため、住宅困窮事情に適切に対応した市営住宅整備や管理システム、また地域コミュニティの活性化に資する施設整備の推進、適切な管理方法の検討等により公営住宅のセーフティネット機能を強化するとともに、民間市場における住宅確保要配慮者の入居促進等官民による重層的な住宅セーフティネット構築を進める。

（１）公営住宅のセーフティネット機能の強化

・市営住宅の型別供給や優先入居制度を継続し、多様な世帯に対応する住まいづくりを推進する。

・高齢化の進行、安心・安全な住まいづくりに向け、福祉施策等との連携による支援を行う。

・建替に際して集会所等地域住民が利用可能な施設を整備し、地域コミュニティの活性化を図る。

・将来にわたって安定した管理運営を行うため、効果的・効率的な管理方法の検討を進める。

（２）民間市場における住宅確保要配慮世帯への多様な対応

・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会をはじめとする官民による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット整備を推進する。

・この方針を踏まえ、姫路市市営住宅整備・管理計画の基本目標として以下を定める。

**（１）市営住宅の的確な整備の推進**

・民間市場において住宅に困窮する世帯を支援するため、市営住宅の整備・管理に係る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的確かつ計画的な市営住宅整備を推進する。

・安全・安心な市営住宅整備に向け、これまで行ってきた建替・改善事業を継続して、ストックの耐震化・バリアフリー化を進めるとともに、計画的な修繕による長寿命化を図り、効果的・効率的な市営住宅の管理・整備を推進する。

**（２）適正かつ効率的な管理・運営の推進**

・住宅セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者の住宅困窮事情に適切に対応するために、市営住宅管理の公平化・適正化を図るとともに、入居者の多様なニーズに対応した住宅管理を進め、居住性の向上に努める。

・将来にわたって安定した管理・運営を行うため、費用対効果の検討を踏まえて、効率的な市営住宅管理を推進する。

**３－２　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**

◆本計画期間中に発生が予測される要支援世帯に対応できるよう、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7年度に目標とする管理戸数を5,800戸として、市営住宅ストックの整備・管理を推進する。

**（２）市営住宅整備・管理における民間活用について**

【住宅の整備】

◆ＰＦＩによる建替事業及び借り上げ公営住宅については、財政面や管理面でのメリットが少ないことから、市の直接供給を継続する方針とする。

【住宅の管理】

◆指定管理者導入については、法令上、民間事業者への全業務の委託は困難であることや、導入済の他市の状況を調査した結果、大幅な経費の縮減等が見込めなかったために、直営方式としているが、今後も、適切な管理方法について、検討を進めることとする。

**（３）市営住宅の整備・活用手法について**

◆市営住宅を必要とする住宅確保要配慮者に適切に供給するため、既存ストックの有効活用を進めつつ、長期的な視野の下に適切な整備・活用手法を選定し、計画的な市営住宅整備を推進する。

**（４）市営住宅のセーフティネットの再構築について**

◆セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者の住宅困窮事情に応じた入居機会の確保に努め、適正な市営住宅管理を推進するとともに、入居者の多様なニーズに対応した市営住宅整備・管理や、生活支援、コミュニティ活動への支援等を通じて、住宅のセーフティネットの再構築を図る。

# **Ⅱ　中間見直しの趣旨・方向性**

**１．見直しの趣旨**

平成27年度に策定した「姫路市住宅計画」は、令和7年度を目標とする10年間を展望した計画であり、計画の中間年度を迎えたことから現計画を検証し、目標達成に向け社会情勢の変化等を踏まえた見直しを行う。

**令和７年度の目標達成に向け**

**計画の進捗・社会情勢等を踏まえた中間見直し**

**２．見直しの方向性**

**（１） 現計画の検証を踏まえた見直し**

・成果指標の進捗を確認し、目標達成に向けた施策展開について検討する。

・計画策定からこれまでの施策の取り組み状況を整理し、今後も継続すべき施策を抽出するとともに、必要に応じて施策内容について再検討する。

**（２） 姫路市の上位・関連計画・施策を踏まえた見直し**

**● 総合計画の改定［令和３年３月］**

・地域区分の考え方の変更

・目指す将来像の見直し「ともにいき ともに輝く にぎわい交流拠点都市 姫路」 など

**● その他関連計画・施策**

・住生活基本計画に関連する施策の位置付け

▶ 関連計画：姫路市立地適正化計画、姫路市中心市街地活性化基本計画 など

▶ 関連施策：関係各課の新たな施策

**（３） 国・県の動向を踏まえた見直し**

**● 住生活基本計画（全国計画）［令和３年３月］の改定を踏まえた見直し**

施策推進の方針：３つの視点と８つの目標を設定し、施策を総合的に推進

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **視点** | **社会環境の変化** | **居住者・コミュニティ** | **住宅ストック・産業** |
| **目標** | ・新たな日常、DXの推進  ・安全な住宅・住宅地の形成 | ・子どもを産み育てやすい住まい  ・高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ  ・セーフティネット機能の整備 | ・住宅循環システムの構築  ・空き家の管理・除却・利活用  ・住生活産業の発展 |

**● 兵庫県住生活基本計画（改定中）を踏まえた見直し**

重点的に推進する施策の方向の見直し

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **目標** | **【改定案】重点的に推進する施策の方向** | **【現計画】重点的に推進する施策の方向** |
| **安全・安心** | 安全で安心な  住生活の実現 | 1 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり  2 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり | 1 災害などに備えた安全な住まいづくり  2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり |
| **環境**  **共生** | 環境にやさしい  住生活の実現 | 3 良質で環境にやさしい住まいづくり | 3 良質で地球環境にやさしい住まいづくり |
| **魅力と活力** | いきいきと暮らせる  住生活の実現 | 4 ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり  5 空き家、既存住宅ストックを活用した住まいづくり  6 ポストコロナにおける多様な働き方棟に対応した住まい・住環境づくり | 4 ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり  5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり |
| **自立と連携** | 人と地域をつなぐ  まちづくりの実現 | 7 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり | 6 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり |

**● 公営住宅等長寿命化計画策定指針［平成28年8月］の改定を踏まえた見直し**

［指針の改定事項］

・点検、データ管理、計画修繕

……中長期（概ね30年程度）に必要となる将来のストック量を推計し、供給目標量を設定

・事業手法の選定

・LCC算定手法