資料２

　第1回　姫路市住宅計画懇話会

現計画の検証

１．姫路市住宅マスタープラン

・施策テーマ１　住まいと住環境の信頼性向上

・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

・施策テーマ３　住宅ストックの活用・更新

・施策テーマ４　住宅セーフティネットの再構築

・施策テーマ５　地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

・施策テーマ６　住まいづくり支援の体制強化

２．姫路市市営住宅整備・管理計画

# １．姫路市住宅マスタープラン

**施策テーマ１　住まいと住環境の信頼性向上**

【成果指標の達成見込みについて】

・「防犯カメラ設置事業の活用件数」及び「一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合」は、既に目標値（30件/年、30％）を達成している。

・高齢者対応の設備がある住宅の比率については、計画策定時の値（53.7％）より進捗している（55.9％）ものの、目標達成（60％）は難しい状況にある。

・「住宅ストック全体での新耐震基準適合率」は、計画策定時の値（75.2％）より進捗している（86.2％）ものの、目標達成（95％）は難しい状況にある。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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】 | 86.2％  【H30】 | 95％ | ▲ | 耐震改修  促進計画 |
| 防犯カメラ設置事業の  活用件数 | － | 県  112件/年 | 30件／年 | ● | H27新規  事業計画 |
| 市  34件/年 |
| 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】 | 55.9％  【H30】 | 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】 | 31.8%/年【H28～R1】 | 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 |

（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）」の活用促進を行うと同時に、特に「耐震改修工事費補助」については本市独自の補助を上乗せし、住宅の耐震改修を促進する。



簡易耐震診断促進事業は、毎年継続的に利用があり、年平均144件となっている。一方、わが家の耐震改修促進事業は、H28年度は30件を超える利用があったものの、それ以降は利用が減りつづけている。



②　住宅のバリアフリー化の促進【重点施策】

・高齢者等に対応した住宅のバリアフリー化改造に要する経費の一部を補助する「住宅改造費助成事業（一般型）」「住宅改造費助成事業（特別型）」の利用促進により住宅のバリアフリー化を推進する。



住宅改造費助成事業は、どの型でも毎年一定した利用があり、一般型は年平均30件、特別型（障害）は12件、特別型（介護保険）は138件となっている。その中でも介護保険認定を受けた世帯での利用が最も多くなっている。



③　安全・安心なリフォーム支援

・バリアフリー改修や耐震改修などを計画している個人やマンション管理組合等に対してアドバイザーを派遣し、住宅の状況や居住者ニーズなどに応じた適切なリフォームができるよう、現地でアドバイスを行う「安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業（ひょうご住まいサポートセンター事業）」の活用促進により、住まいに関する専門知識を持たない市民であっても安心してリフォームができるよう支援を行う。

【実績】

・安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業：特になし

④　住宅の省エネルギー性能の向上促進

・二酸化炭素排出量を削減し地球環境の保全を図るため、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー技術の導入を推進する必要があるため、「住宅用発電設備普及事業」により個人住宅への太陽光発電システム及び燃料電池コージェネレーションシステムの導入促進を図る。また、「低炭素住宅認定制度」についての情報提供、普及啓発を進める。



住宅用発電設備普及事業として、太陽光発電システムの利用は年平均400件超、燃料電池コージェネレーションシステムの利用は年平均300件超と、導入が進んでいる。



⑤　質の高い新築住宅の普及促進

・住宅ストック全体の質の向上に向けて、既存住宅への対策と同時に新築住宅の性能向上が不可欠であることから、新築住宅の耐震性能※1や耐久性、性能、高齢者対応等性能向上を図るため、長期優良住宅認定制度についての情報提供、普及啓発を進める。

※1：長期優良住宅の認定条件では、耐震等級２級以上とするなど、一般的な新築住宅より高い耐震性能が求められる。



長期優良住宅認定制度による認定は毎年900件弱と、毎年多くの住宅で利用されている。



（２）住環境の向上

①　生活道路の整備の促進

・幅員が狭く、通行や防災上の課題がある狭あい道路の拡幅整備を進め、居住環境の向上と防災性能の強化を図るため、平成10年度より運用開始した「姫路市安全・安心生活道路整備制度」を継続して実施し、生活道路等の整備を促進する。



姫路市安全・安心生活道路整備制度による生活道路の拡幅整備は、毎年170件前後行われている。



②　バリアフリーのまちづくりの推進

・市民の誰もが将来にわたって安心して住み続けられる住環境の形成に向けて、「兵庫県福祉のまちづくり条例」及び「姫路市バリアフリー基本構想」に基づき、公共施設や公園、道路等の都市施設のバリアフリー化を推進し、バリアフリーのまちづくりの実現を図る。



福祉のまちづくり条例による届出等は、毎年20件前後にのぼる。



③　都市インフラの計画的整備の推進

・全国的に橋梁、上下水道等の都市インフラの老朽化が問題となっており、住環境の向上の視点からも適切な更新が必要であるが、特に上下水道管の老朽化は住宅の更新や開発を妨げる要因となるため、本市の持続的な発展を支える基盤として、水道施設をはじめとする都市インフラの計画的更新を推進する。

【実績】

・公共施設マネジメントの推進（令和元年度）

④　防災・防犯まちづくり活動の支援

・公道等を撮影する防犯カメラ設置を推進するため、「防犯カメラ設置補助事業」を実施し、まちづくり防犯グループ等の地域団体による機器の購入及び取付工事に要する経費の一部に対する補助を行うことにより、防犯まちづくり活動を支援する。

・自主防災組織による防災活動など住民による防災活動への支援を強化するとともに、地域防災情報の共有を進め、行政との協働による安全・安心なまちづくりを促進する。

・中播都市計画防災街区整備方針に防災上課題のある密集市街地として位置づけられた「防災再開発促進地区（姫路城南地区）」「課題地区（本町白鷺町、野里街道周辺、柿山伏・龍野町・西新町周辺、飾磨区御幸周辺、飾磨区大浜周辺、広畑区本町周辺）」においては、地域住民との連携により都市計画道路・生活道路等の整備や老朽木造住宅等の更新、耐震性の向上、共同建替事業等を推進し、災害に強い市街地環境の創出を図る。



防犯カメラ設置補助事業として、県による補助で毎年平均112ヶ所、市による補助で毎年平均34ヶ所において利用され、4年間に合わせて582ヶ所設置されている。



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への生垣設置、集合住宅敷地（共有部分）の植栽工事への補助等を行う「民有地緑化助成制度（一般財団法人姫路市まちづくり振興機構）」の活用を促進し、緑豊かな住環境の形成を図る。



民有地緑化助成制度では、生垣奨励等助成として、毎年平均20件前後の利用があり、4年間で73件の利用があった。



**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**

【成果指標の達成見込みについて】

・公営住宅における最低居住面積水準未満世帯割合は、計画策定時からやや減少しているものの、目標（令和7年度0％）の達成は難しい状況となっている。

・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については、これまでの実績は無く、目標（令和7年度までに計10件）の達成は非常に厳しい状況となっている。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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】 | 5.8％  【H30】 | 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 | － | なし | 合計10件  【計画期間中の合計】 | × | 実績より |

（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【重点施策】

・「土地区画整理事業」の推進により、市街地の基盤整備を進めるとともに宅地利用の増進を図る。

・都心居住へのニーズが高まっていることから、市街地で増加している空家等について、除却や空地活用を進め、子育て層等の住宅一次取得者向けの戸建て住宅供給が可能となるような宅地の創出誘導により、街なか居住を推進する。

・市街地における宅地供給の推進にあたっては、「地区計画制度」等の手法により、これまで年月をかけて形成された良好な住環境を維持し、住宅地としての価値向上を図る。



施行済の土地区画整理事業は75地区、また施行中は6地区で、内訳は組合施行が2地区、公共団体施行が4地区となっている。

②　都心部における共同住宅の整備の推進

・一方で、本市では、住宅地として需要が高い地域において、道路が未整備であったり、小規模宅地や老朽家屋の密集地域であったりして、土地の高度利用が進んでいない状況が見られるため、一団の地区の共同化による「優良建築物等整備事業」等の活用により、都心部における優良かつ適切な共同住宅供給の推進を検討する。

・住宅金融支援機構の「都市居住再生融資制度」※１を活用したマンション建替えを支援するために、市と同機構との間で、協定を締結し、融資制度の対象区域の独自指定を行う。

※１：住宅建設を伴うまちづくり事業を行う際に、有利な条件で融資を受けられる制度。活用可能な地区は、防火地域・準防火地域等、大幅に限定されているが、市と住宅金融支援機構の間で一定の協議を行えば、融資の対象区域を独自に指定できる。



優良建築物等整備事業によるマンション建替として、民間が主体となり、平成31年に竣工され、公共公益施設として図書館が併設されている。

（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

・少子高齢化が急速に進行する中、高齢者の単身・夫婦のみ世帯が増加しており、世帯規模や収入、身体状況等の変化により小規模な住宅や高齢者向け住宅等への住み替えが必要となる世帯が増えているため、住情報の提供や相談体制の整備により高齢者の住み替えを支援し、高齢者の安全・安心居住の確保をサポートする。

【実績】

・住み替え相談の実施　：特になし

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

・市営住宅入居者の高齢化が進んでおり、特に型別供給導入以前の市営住宅ストックでは、３DK等の比較的広い住宅に入居する高齢単身・夫婦のみ世帯が見られることから、世帯人員のミスマッチの解消に向けて、世帯構成や入居者の居住ニーズあった住宅タイプに住み替えられるよう、住み替え制度の拡充を図る。



市営住宅における低層階への住み替えは、年に数件実施され、4年間で27件にのぼる。



**施策テーマ３　住宅ストックの活用・更新**

【成果指標の達成見込みについて】

・マンション管理組合向けのセミナー等の実施件数については、平成28年以降、年２回実施しており、すでに計画期間中の目標は達成されている。

・空家等対策計画を策定し、除却・跡地活用等の促進に取り組んできてものの、中間年度における空家率は現状値よりも高くなっており、目標値達成は難しい状況であると考えられる。今後は目標達成に向けて、空き家発生予防の施策推進など、さらなる取り組みの推進とが必要となっている。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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 | － | 年2回  【H28から】 | 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】 | 15.0％  【H30】 | 13.0％ | ▲ | 住宅・土地統計調査 |

（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

・分譲マンションにおいても高齢化が進行しているため、分譲マンションの出入り口・廊下等共用部でのスロープや手摺設置等、高齢者等の利用の安全又は利便性の向上に資する工事の経費の一部を補助する「住宅改造費助成事業（共同住宅（分譲）共用型）（県）」の活用促進により、高齢者等が住み続けることのできる環境を整備し、分譲マンションストックの有効活用を図る。



マンション共用部分において、住宅改造費助成事業を利用して、毎年数件の改修が行われている。

②　マンション管理組合等への支援

・分譲マンションの適正管理支援のため、築後年数が浅く、活動が未成熟なマンション管理組合を対象として、大規模修繕等に関するセミナー開催やマンション管理相談の実施を検討する。

・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、緊急かつ個別的な対応が必要であることから、実態把握及びアドバイザー派遣等による対応について検討を進める。



マンション管理を円滑に行えるよう管理基礎セミナーを年２回開催し、また管理相談も毎月1回行っている。

R３年度よりアドバイザー派遣を事業化

（２）空家・空地等への対策【重点施策】

①　空家等対策計画の策定と推進

・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。



老朽危険空き家について、毎年20件前後が解消され、4年間で100件近くにのぼる。



②　空家除却支援・跡地活用の推進

・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、空家除却と生活道路拡幅との一体的推進を図ることにより、除却後の跡地活用を推進する仕組みづくりを検討する。



老朽危険空き家の除去に係る工事費の一部を支援する制度については、自治会向け、個人向け共に毎年一定の利用がある。特に個人向けの支援については、年々利用件数が伸びている。



③　中古住宅の流通の促進

・「住宅性能表示制度」や「マンション履歴システム」等の活用促進を継続するとともに、「既存住宅現況調査」制度や「既存住宅売買瑕疵保険」等中古住宅の適正評価と安全・安心な活用を支援する制度について、市民のみならず民間の不動産・建設等の関連事業者への普及啓発を図ることにより民間事業者との連携を強化し、中古住宅市場の活性化を図る。

・空家等の活用を促進するため、民間事業者等との連携により、空家の需給のマッチングを図る空き家バンクを設置し、バンクを利用した場合の改修費補助等、利用促進に係る誘導策の検討を行う。

・空き家バンクを初めとする空き家等に関する支援策について、空き家等所有者への周知を図る。

・民間賃貸住宅の空き家活用を推進するため、子育て世帯や若年層等を対象とする民間賃貸住宅の家賃補助等の入居支援を検討する。



空き家バンク制度は、平成28年2月から登録開始されており、４年間で5１件の登録がある。また、成約件数はこれまで20件で、年々増える傾向にある。



（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

・姫路市市営住宅整備・管理計画に基づき、「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するために、令和7年度に目標とする管理戸数を5,800戸と設定して、老朽化の進んだ住棟の建替や耐震化等の改善を進めるとともに、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整備を推進する。



老朽化の進んだ住棟に関しては、建替が進められ、中河原住宅、上野住宅、市川住宅の3団地で実施されている。



また、新耐震基準に適合するよう住棟の耐震化を進め、戸数ベースで74.1％から79.0％まで上昇している。



**施策テーマ４　住宅セーフティネットの再構築**

【成果指標の達成見込みについて】

・「要介護度等による低層階への住替えの実施件数」は、目標としている現状値以上をやや下回っており、目標達成に向けて積極的に住み替えの実施を推進する必要がある。

・「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用件数」については、平成28年度で事業を終了している。現在は、民間市場における住宅確保要配慮者への多様な対応として、民間賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅登録制度）が運用されており、令和２年10月現在での登録戸数は109戸となっている。今後は、セーフティネット住宅の登録戸数のさらなる増加に向けて、周知・啓発活動が必要となっている。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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  【H22～26の平均】 | 7件/年  【H27～31の平均】 | 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】 | H28年度で終了※ | 500戸  【計画期間  中の合計】 | ▲ | 兵庫県居住支援  協議会調べ |

※ ひょうごあんしん賃貸住宅等： 559戸（令和2年10月末時点）

セーフティネット住宅　　　：5,666戸（令和3年3月末時点）

（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

・市営住宅管理については、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、大幅な経費の縮減等が見込めないと見られることから直営方式としているが、効果的・効率的な市営住宅管理を推進し、将来にわたって安定した管理運営を行うため、今後も適切な管理方法について、検討を進める。

【実績】

・サウンディング型市場調査（市営住宅管理に係る官民連携）を実施（令和元年度）

②　多様な世帯に対応する整備や管理の推進【重点施策】

・住宅確保要配慮者の多様化するニーズに対応するため、型別供給や要介護度等に応じた低層階への住み替え制度を継続し、多様な世帯に対応する住宅整備と管理を推進する。

・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住宅確保要配慮者の入居機会を確保するため、住宅確保要配慮世帯の優先入居制度を継続する。

・本市市営住宅においては入居者の高齢化傾向が顕著であるため、福祉施策との連携により、高齢者世帯及び障害者がいる世帯の生活支援等の施策を検討する。

・多様な居住者の団地自治組織の支援として、集会所等の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とともに、団地内のコミュニティ活動の活性化等に配慮した住宅管理に努める。



市営住宅では、高齢者を対象とした住宅を約100戸、障害者、車いす対応の住宅を約40戸整備している。

（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

・高齢化の急激な進行に伴い、単身高齢者等が安全な環境の下で安心して暮らせるよう、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給が推進されている中、福祉部局との連携により同住宅の登録事務を管轄し、住宅管理やサービスに関する指導監督を行うことにより、本市市内における的確かつ適切な水準のサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進し、高齢者の居住の安定を図る。



サービス付き高齢者向け住宅の登録件数は年々増加し、令和元年度時点で市内各所に51住宅、1,814戸ある。

②　民間市場における入居支援の推進

・民間空き家で、入居者を住宅確保要配慮者とし、一定のリフォームを実施した場合の工事費の一部につき補助が受けられる「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（国）」の活用を促進し、民間賃貸住宅のセーフティネット機能の強化を図る。

・民間市場における高齢者、障害者、外国人世帯、子育て世帯等の居住安定確保のため、これら住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の登録や情報提供を行う「ひょうごあんしん賃貸住宅事業（兵庫県居住支援協議会）」の活用促進により住宅確保要配慮者の住情報取得を支援し、民間賃貸住宅への円滑入居の推進を図る。

【実績】

・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 ：平成28年度で終了

・ひょうごあんしん賃貸住宅等 ：559戸（令和2年１０月末現在）

・セーフティネット住宅 ：5,666戸（令和2年度末現在）



平成29年に住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度が開始され、これまでに登録されたのは15住宅、309戸となっている。

③　官民の協力体制の構築

・民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の入居拒否等の問題解消に向けて、兵庫県居住支援協議会との連携により、民間賃貸住宅オーナーや不動産事業者への支援事業等の情報提供、意識啓発を行い、官民の協力体制の構築を進める。

【実績】

・居住支援協議会の開催 ：平成30年度、令和元年度　各１回

**施策テーマ５　地域に根づいた住まい・まちづくりの促進**

【成果指標の達成見込みについて】

・「都市空間の形成（都市景観の創出など）」の満足度及び「住みやすさの評価」いずれも市民満足度調査に基づく成果指標であり、中間年次には市民意識調査を実施していないため、中間年次における達成状況は不明である。

・重点施策として「地域特性をいかした良好な住環境整備」を推進し、地区計画制度等の実績は令和元年度で計38地区となっており、目標年次における市民の満足度は現状値より向上しているものと期待される。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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 |

（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環境整備の推進【重点施策】

・多様な住宅地像が見られる本市において、地域住民が愛着を持って住み続けられるようなまちづくりを推進するため、「地区計画制度」や「特別指定区域制度」の活用により各地域の特性や景観をいかした住環境整備を進める。

【実績】

・地区計画制度等 ：計38地区（令和元年度）

②　景観まちづくりの推進

・地域の歴史・文化の特性を反映した景観や街並みの保全を図るため、「景観協定」の活用を促進する。

・野里街道地区においては、「街なみ環境整備事業」の活用により、住宅や生活道路等の整備を行い、美しい景観の形成、良好な居住環境の形成を図る。

【実績】

・景観協定 ：1件（令和元年度）

・街なみ環境整備事業 ：計20件（令和元年度）

（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

・地域住民の主体的な取組によるまちづくりを支援するため、まちづくり計画を策定しようとする市民に対し、まちづくり計画の作成、調査、研究に要する経費等を助成する「まちづくり活動助成事業」や、まちづくりの専門家を招く費用を助成する「まちづくりアドバイザー派遣制度」についての情報提供、活用促進を行い、地域住民によるまちづくり活動を支援する。

・「都市景観形成市民団体」「都市景観アドバイザー派遣制度」等市民による景観形成活動への支援についての情報提供を行い、市民まちづくり活動を促進する。



②　自治会等への活動支援

・地域の価値を継承しながら良好な住環境の形成を図るため、自治会等とのまちづくり情報の共有を進め、地域住民のまちづくり意識を醸成し、地域住民主体のまちづくりを推進する。

【実績】

・自治会活動の振興等（令和元年度）

**施策テーマ６　住まいづくり支援の体制強化**

【成果指標の達成見込みについて】

・「体制の整備・拡充」は、住宅政策担当を設置することで、既に目標を達成している。

・「住宅相談の実施回数」については、住宅政策担当において、個別に相談に応じているものの、住宅相談は実施できていない状況にある。今後、十分な体制が整い、相談会等が実施できる状況となれば、目標を達成することも可能である。

【具体的な取り組みの進捗について】

・具体的な取り組みの進捗については、次ページ以降を参照。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本方針 | 成果指標 | 現状値 | 中間  (R2年度) | 目標値  (R7年度) | 評価 | 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 | － | 住宅政策  担当の設置 | 整備･拡充 | ● | － |
| 住まい情報の充実 | 住宅相談の実施回数 | － | なし※ | 12回／年 | × | 実績より |

※ マンション管理に関する相談等について以下のとおり実施している。

・マンション管理基礎セミナー　年2回（40人程度）

・マンション管理相談会　毎月第一月曜日（1回2組まで）

（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

・本市の住宅を取り巻く課題は複雑かつ多岐にわたり、市民の居住ニーズも多様化している。住宅・住環境をめぐる諸課題に対応し、市民の居住ニーズに応えるため、多彩な住宅施策を立案するとともに、他部局との連携によりそれらの施策を総合的に推進する体制が必要であることから、住宅政策業務全般を担当する体制の創設に向けて検討を行う。

・本市の住宅政策、特に重点施策としている中古住宅の流通促進や住宅・住環境に関する相談体制の整備、住宅・住環境に関する学習機会の充実等を実現するに当たっては、不動産・建設等の民間事業者との協力が不可欠であり、民間事業者との連携・協力関係の構築により本計画の推進を図る。

【実績】

・住宅政策担当の設置（平成27年度）

（２）住まい情報の充実

①　住宅情報発信の充実・強化

・住宅施策は多岐にわたるため、担当課も市役所庁内で分散している状況であるが、市民が求める様々な住情報をワンストップで得ることができるよう、提供すべき住情報の整理を行った上で、「ひょうご住まいサポートセンター」や「兵庫県まちづくり技術センター」との連携・分担により、市民にとって分かりやすい情報提供ができる体制づくりを行う。

・市広報、インターネット等様々な媒体を活用した住情報提供や施策PR、意識啓発等を積極的に推進し、本市住宅政策についての市民の理解を深めるとともに、住まい・まちづくりについての知識や関心を高め、市民が主体となって取り組む住宅・住環境整備を支援する。

・市域北部の丘陵・田園地域や家島諸島の海といった豊かな自然環境や、姫路城を中心とする城下町や瀬戸内海沿岸部の旧集落等独自の生活文化を保持する住宅・住環境など、多様性に恵まれた姫路市の良さを市内外に発信する。

【実績】

・住宅課ホームページ・窓口での情報提供（令和元年度）

②　住宅・住環境に関する相談体制の整備

・市民が住宅・住環境に関する情報や助言を得られる総合的な住宅相談窓口の設置を検討し、市民が主体となった住まい・まちづくりを推進する。

・空き家等の利活用や民間賃貸住宅市場の住宅セーフティネット機能強化等、民間住宅に関する施策に対応するため、兵庫県居住支援協議会等を通じて民間事業者やNPO等との協力関係を構築し、官民連携による情報提供・相談業務を行う体制整備を検討する。

【実績】

・相談窓口の設置検討 ：　空き家相談窓口の一元化（平成29年度）

③　住宅・住環境に関する学習機会の充実【重点施策】

・住まい・まちづくりやリフォームに関する市民の知識や関心の向上に資するよう、専門家や学識経験者等によるセミナーや市民講座等の開催を検討し、市民の意識啓発を推進する。

・住宅に関連する各種事業や検査制度の普及を推進するため、不動産取引や住宅建設の現場で市民への普及啓発を担うこととなる不動産・建設等の民間事業者を対象とする講習会等の開催を検討する。

【実績】

・マンション管理基礎セミナー　　：年2回、定員70人程度（平成28年度より）

・マンション管理相談会　　　　　：毎月第一月曜日、１回３組まで（平成28年度より）

・市政出前講座　　　　　　　　　：講座名「空き家問題」（令和２年度より新設）

# ２．姫路市市営住宅整備・管理計画

**市営住宅の管理戸数**

【目標】

・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。

目標：令和７年度　管理戸数5,800戸

【目標達成の見込みについて】

・計画策定時（平成27年）に6,305戸であった市営住宅の管理戸数は、策定から5年間で242戸減少し、令和2年には6,063戸となっている。

・目標年次（令和7年）の目標管理戸数は5,800戸であり、今後5年間で市営住宅の管理戸数が約240戸減少（これまでと同じペースでの減少）すれば、約5,800戸となり、目標は概ね達成される見込みである。

■ 市営住宅 管理戸数の推移

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 計画策定時点  平成27年 | 中間時点  令和２年 | 5年間  増減数 |
| 6,305戸 | 6,063戸 | 242戸減 |