

新姫路市住宅計画（案）

令和 4 年 3 月

姫 路 市

市長あいさつ

令和4年（2022年）3月

姫路市長 清元 秀泰

姫路市住宅計画 目次

1. はじめに	1
1-1 姫路市住宅計画策定の背景	1
1-2 計画策定の目的と位置づけ	2
2. 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況	4
2-1 地域の概況について	4
2-2 人口・住宅等の状況について	6
2-3 市民意向について	9
2-4 分譲マンションについて	12
2-5 空家について	14
2-6 住宅市場の動向について	16
2-7 市営住宅について	18
3. 姫路市住宅マスタープラン	23
3-1 姫路市住宅政策の課題整理	23
3-2 住宅施策の理念と基本目標	25
3-3 施策テーマ	26
3-4 具体的施策の展開	30
3-5 施策体系図	39
3-6 成果指標	40
4. 姫路市市営住宅整備・管理計画	42
4-1 計画の基本目標	42
4-2 市営住宅整備・管理の課題整理	43
4-3 必要な管理戸数の確保	45
4-4 市営住宅の整備・活用手法の精査と推進	69
4-5 市営住宅のセーフティネット機能の再構築	71
4-6 市営住宅整備・管理の基本方針	74

資料 1	現計画の検証結果	77
資料 2	姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況	83
2-1	統計データによる人口・住宅等の状況把握	83
2-2	市民アンケート	110
2-3	分譲マンション調査	134
2-4	空家調査	150
2-5	住宅・不動産事業者ヒアリング	156
2-6	市営住宅の現況	163
資料 3	上位計画及び主要関連計画の概要	168
資料 4	市民アンケート調査票	180
資料 5	分譲マンション調査票	187
資料 6	用語の解説	191

1. はじめに

1－1 姫路市住宅計画策定の背景

(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）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。

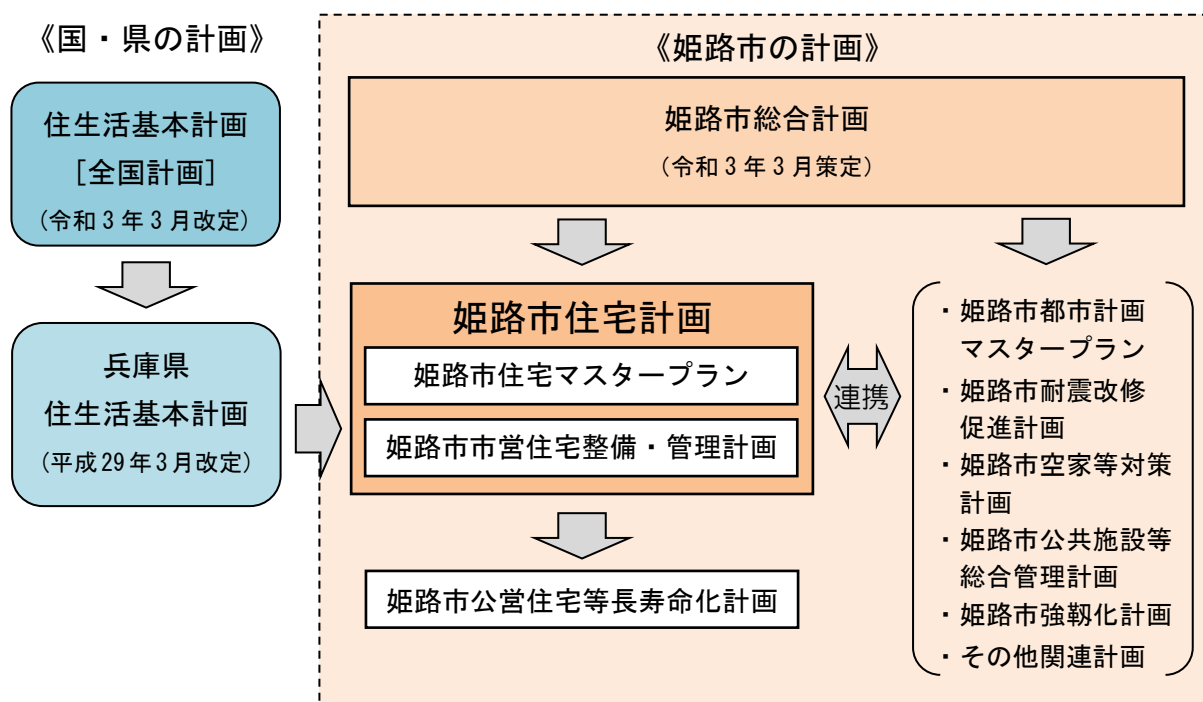
1－2 計画策定の目的と位置づけ

(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』『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』、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。



(3) 計画の構成

本計画は、『姫路市総合計画』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（2025 年度）を目標年度とし、平成 28 年度（2016 年度）からの 10 年間を計画期間として策定した。また、計画の中間年である令和 3 年度（2021 年度）に社会情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行った。

【計画期間】

平成 28 年度（2016 年度）

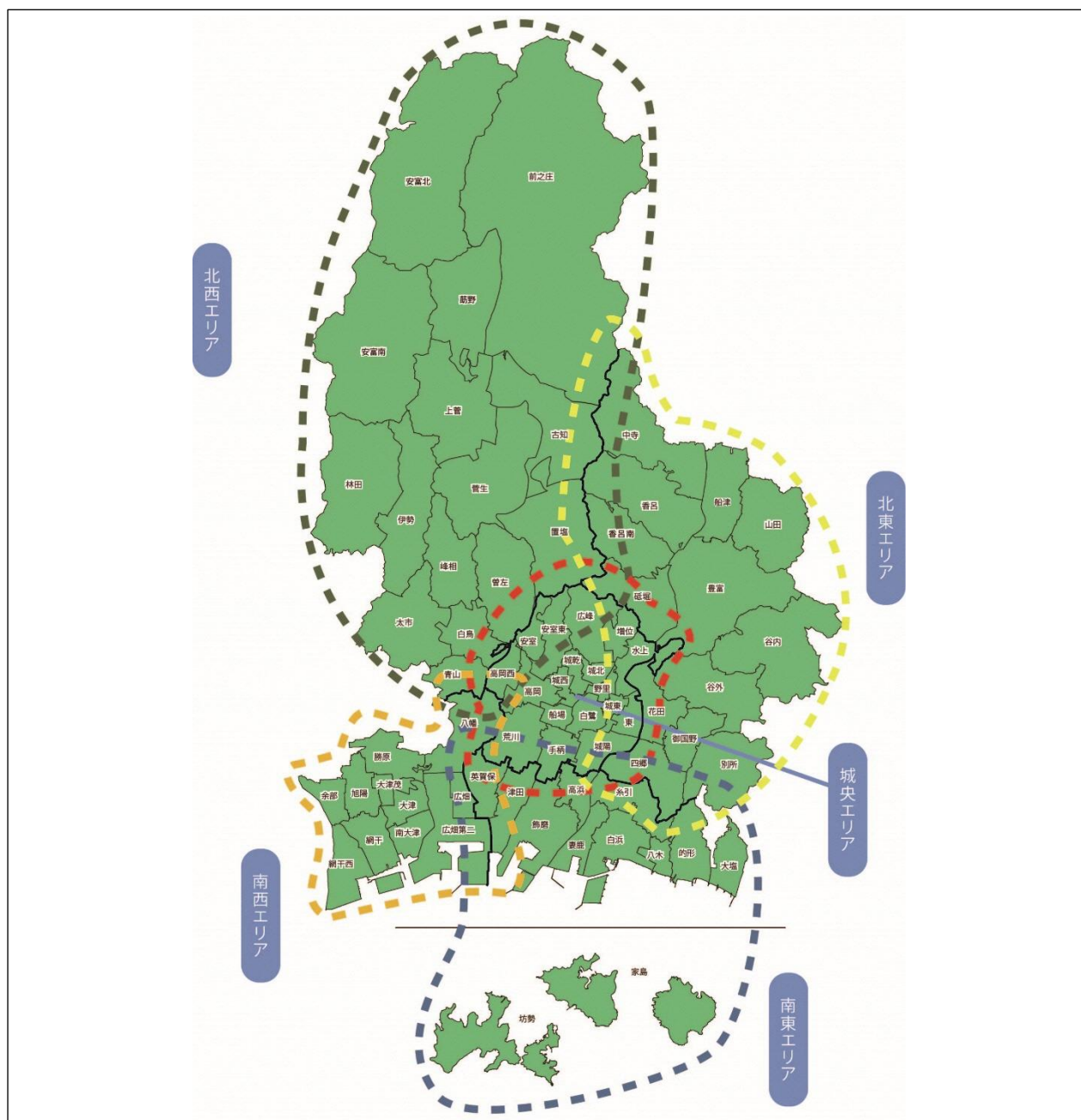
～ 令和 7 年度（2025 年度）までの 10 年間

2. 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況

2-1 地域の概況について

- 本市の市域は東西約 36 km、南北約 56 km で、総面積は 534 km² 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



■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 km 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	曾左、白鳥、太市、林田、伊勢、峰相、青山、置塩、古知、前之庄、筋野、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・住宅等の状況进行分析するために便宜上割り振ったもの

2-2 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。

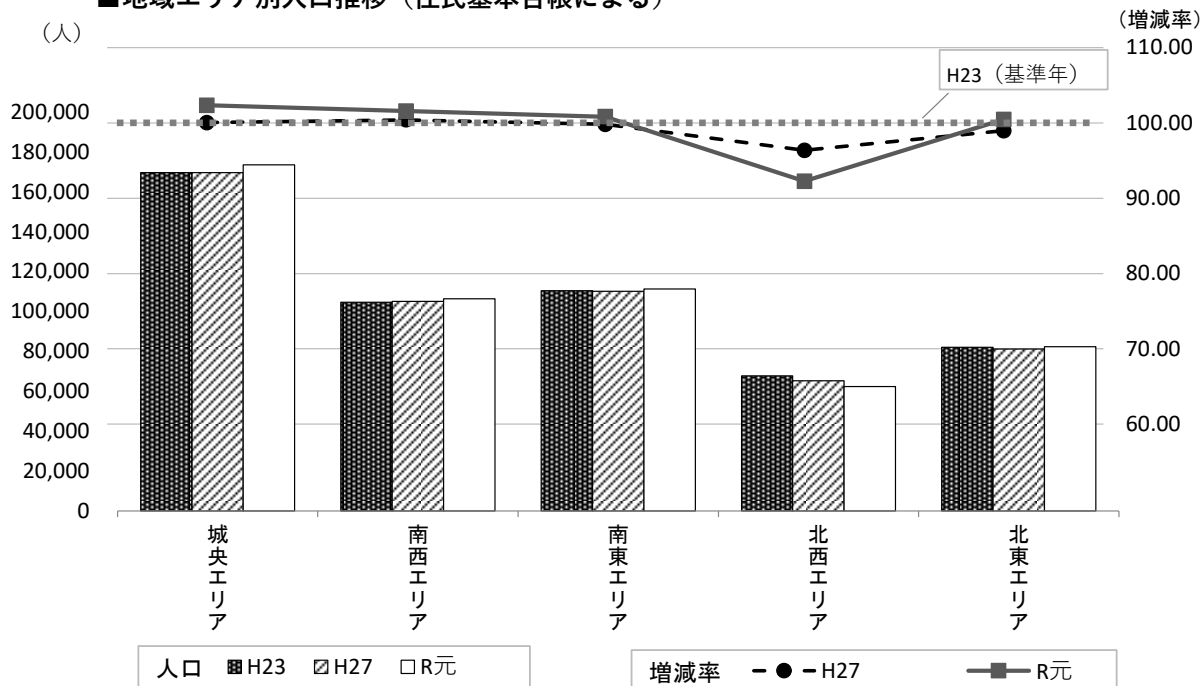
④ 将来人口推計（「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年(2018 年)3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」による）

- ・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。

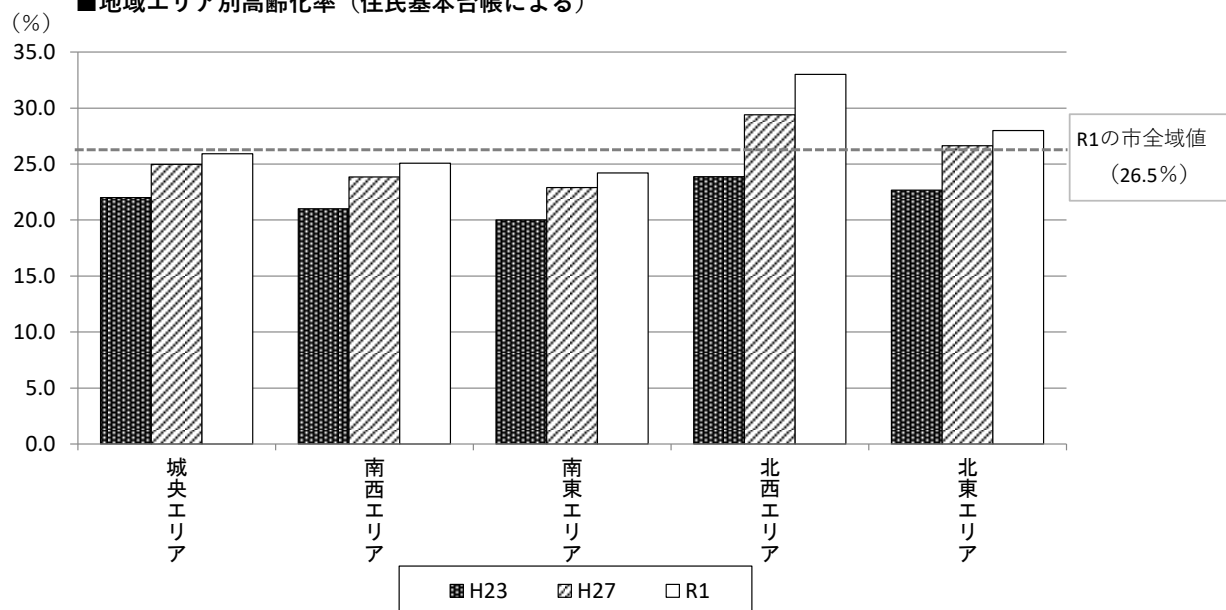
⑤ 地域エリア別の状況（住民基本台帳による）

- ・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。

■地域エリア別人口推移（住民基本台帳による）



■地域エリア別高齢化率（住民基本台帳による）



【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。

2-3 市民意向について

(1) 調査の概要と実施状況

- ・住まい・住環境に関する市民のニーズや将来意向等を把握するため、市民を対象とするアンケートを実施した。

調査名称	・市民アンケート
調査目的	・姫路市民の住まい・住環境に関するニーズ、現況への満足度、将来意向等の把握
調査対象	・地域別の人口比率を考慮し、住民基本台帳により無作為抽出した市民 3,000 名。
配布・回収方法	・郵送による
配布・留置期間	・平成 26 年 9 月 10 日～9 月 30 日
回収数	・978 件（回収率 32.9%）
有効回答数	・977 件（有効回答率 32.8%）

(2) 調査結果

① 住宅の状況について

- ・本市の住宅は、国勢調査等のデータからも予測できたことであるが、「持家（戸建て）」の割合が高いという特徴があり、それも比較的面積が広く、ゆとりのある住宅が多いことが分かった。
- ・住宅の性能については、全般的に「満足」「どちらかと言えば満足」の合計割合が高く、満足している世帯が多い。特に住宅の居住性に関わる性能である「住宅の広さや間取り」「台所・浴室・トイレ等の設備」は満足度が高く、基本的な居住性能については問題がそれほどない住宅が多いものと見られる。一方、「火災時の耐火性」「地震時の耐震性」といった安全性に関わる項目は、満足度がやや低い。
- ・住宅の居住環境については、「自然災害が少ない」「交通の利便性（道路、公共交通機関など）」「買い物・商業施設の利便性」「通勤・通学にかかる時間」は、「満足」「どちらかと言えば満足」の合計がいずれも 6 割を超えており、居住環境に関しては満足している方が多い。

② 居住意向について

- ・今後の居住意向は、「このまま住み続けたい」が約 4 割と最も多い。また、「リフォームなどを行い住み続けたい」と「住宅を建て替えて住み続けたい」が合わせて 3 割を占めており、現住宅・宅地での居住継続意向が高い。
- ・一方、「住み替えたい（分家も含む）」は約 15%見られたが、住み替え希望先としては市内での住み替え希望が約 8 割と、圧倒的に高い割合である。
- ・これらの結果から、本市市民は現在の住まいや地元への深い愛着があり、定住指向が強いことがうかがわれる。

③ 住宅施策について

- ・住宅施策に関しては、高齢者・障害者や子育て世帯といった住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進や耐震診断等安心・安全な住まいづくり支援を希望する割合が高く、住宅セーフティネットの再構築、住宅の安全性の確保といった取組が強く求められている。
- ・また、空き家増加への対応、空き家除却への支援など、空き家についての関心が高いことも明らかとなった。
- ・さらに、現在実施中の種々の住宅施策の認知状況が低いことから、住宅施策についての情報発信をより積極的に行う必要があると考えられる。

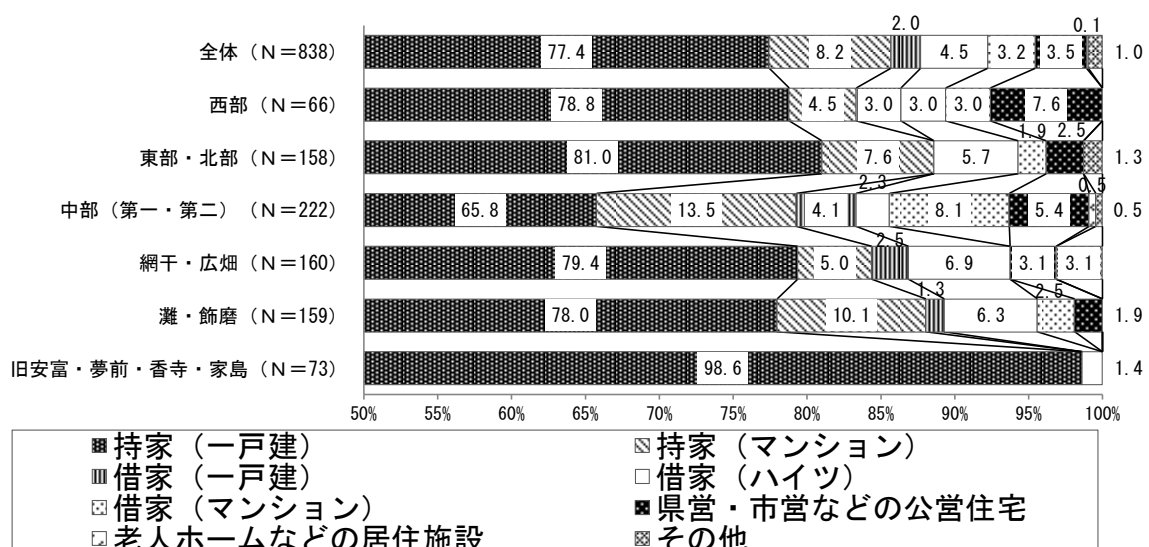
④ 市営住宅について

- ・「高齢者や障害者、ひとり親世帯などへの入居を優遇する」「子育て世帯の市営住宅への入居を優遇する」等、住宅確保要配慮者への優先入居等推進を支持する世帯が多いことが分かった。
- ・戸数規模は「現状維持」「減らす」の合計割合が「増やす」よりも高く、また、「老朽化した市営住宅の建て替えのみにとどめる」の割合が高いなど、現状維持が望ましいとの回答が多い。

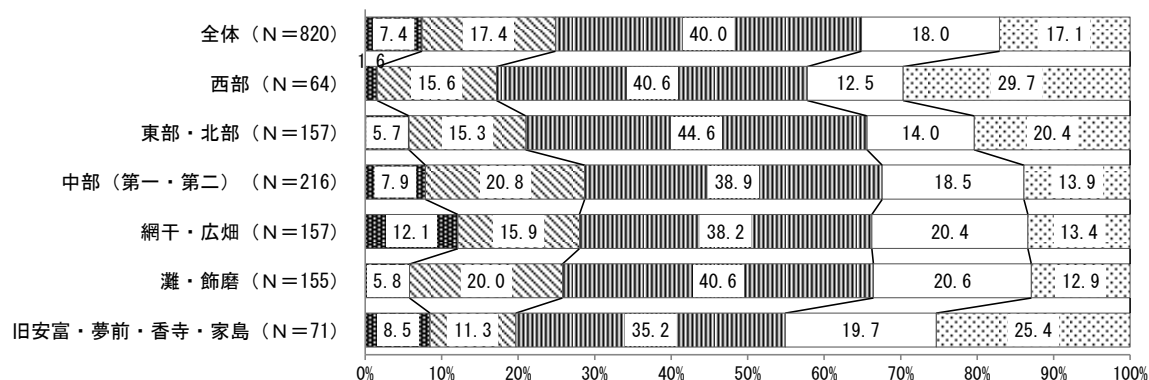
⑤ 地域ブロック別の状況

- ・大きく分けると、「中部（第一・第二）」「網干・広畑」「灘・飾磨」は、都市化が進行したエリアであり、マンションなどの共同住宅が多く、比較的新しい住宅が多い。一方「西部」「東部・北部」「旧安富・夢前・香寺・家島」は丘陵・田園地域及び島しょ部であり農漁村の特徴を残しているため、木造の戸建て住宅が多く、経年も古い住宅が多い。
- ・住宅の性能及び居住環境の満足度も、このような住宅属性の傾向を反映しており、都市化が進んだエリアでは全般的に満足度が高く、丘陵・田園地域や島しょ部ではやや低かった。
- ・例えば、「地震時の耐震性」といった住宅の安全性に関する性能では、「西部」及び「旧安富・夢前・香寺・家島」では「不満」「どちらかと言えば不満」の割合が高い。
- ・また、「道路・公共施設等のバリアフリー化」といった居住環境についても、「西部」「東部・北部」「旧安富・夢前・香寺・家島」では、不満度が高い傾向が見られる。

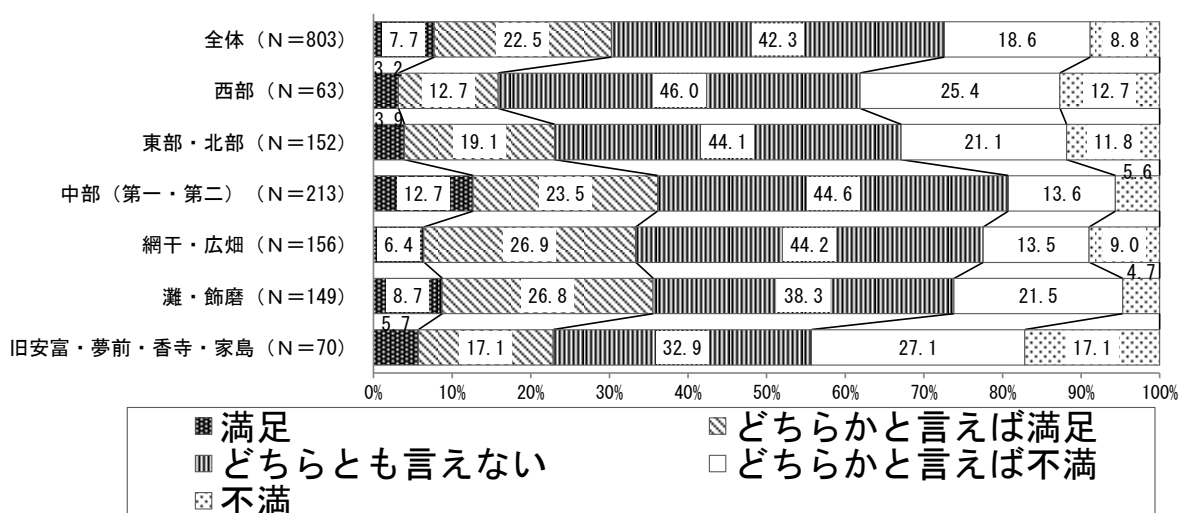
■住宅の種類：地域ブロック別（p. 96 参照）



■地震時の耐震性：地域ブロック別（p. 100 参照）



■道路・公共施設等のバリアフリー化：地域ブロック別（p. 104 参照）



⑥ まとめ

- ・今後の居住意向については、市内での定住指向が強いことが分かった。
- ・住宅施策に関しては、住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進や耐震診断等安心・安全な住まいづくり支援、また、空家増加への対応や空家除却の支援等空家対策を望む割合が高い。
- ・市営住宅の戸数規模や今後の活用方針のいずれも、現状維持が望ましいとの回答が多い。
- ・住宅・住環境の満足度については、郊外・田園丘陵地帯である東部、北部、西部や旧4町は満足度がやや低く、市街地地域では満足度が高い傾向が見られた。

【課題】

- ・現在の定住指向の強さをさらに後押しし、地域への定住を促進する施策が必要である。
- ・安全・安心な住まいづくり支援や空家対策が求められている。
- ・住宅セーフティネット機能の強化が求められる一方、市営住宅については現状維持が望ましいと考えられており、民間市場の活用等による住宅セーフティネットの再構築を進める必要がある。
- ・丘陵・田園地域である東部、北部、西部や旧4町に多い経年化した戸建て住宅の改修や更新を支援するとともに、バリアフリーのまちづくりや道路・公共サービス等の整備の推進により、市内全域において良好な住宅・住環境の形成を図らなければならない。

2-4 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）

② 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。

2-5 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。

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。

2-6 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）などの徒歩圏の人气が高く、特にJR新駅周辺の人气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、ますますの人气だが、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沿いに横に広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。

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、開発の許可が得やすい市である。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。

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ってない層で、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。

2-7 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。

■種別・構造別管理戸数(令和2年4月現在)

種別	構造	非耐火住宅				耐火住宅				総計 (戸)	構成比 (%)
		木造	簡平	簡二	小計	低耐*1	中耐*1	高層*1	小計		
普通市営	公営住宅	81	22	58	161	14	3,244	1,960	5,218	5,379	88.7%
	市単住宅	6	0	0	6	0	0	0	0	6	0.1%
	改良住宅等	0	0	0	0	0	433	20	453	453	7.5%
	特公賃	17	0	0	17	0	13	65	78	95	1.6%
	再開発住宅	0	0	0	0	11	0	87	98	98	1.6%
	コミュニティ住宅	0	0	0	0	6	0	26	32	32	0.5%
総計(戸)		104	22	58	184	31	3,690	2,158	5,879	6,063	
構成比(%)		1.7%	0.4%	1.0%	3.0%	0.5%	60.9%	35.6%	97.0%	100%	

*1: 低耐…2階建て、中耐…3～5階建て、高層…6階建て以上

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。

■建設年代別・構造別管理戸数(令和2年4月現在)

建設年代	構造	非耐火住宅			耐火住宅			総計 (戸)	構成比 (%)
		木造	簡平	簡二	低耐*1	中耐*1	高層*1		
S40年以前		37	16	6	0	0	0	59	1.0%
S41～S50年		16	6	52	0	1,320	0	1,394	23.0%
S51～S60年		0	0	0	4	1,314	248	1,566	25.8%
S61～H7年		34	0	0	13	477	665	1,189	19.6%
H8～H17年		17	0	0	10	548	834	1,409	23.2%
H18年以降		0	0	0		31	415	446	7.4%
総計(戸)		104	22	58	27	3,690	2,162	6,063	100.0%
構成比(%)		1.7%	0.4%	1.0%	0.4%	60.9%	35.7%	100.0%	

*1: 低耐…2階建て、中耐…3～5階建て、高層…6階建て以上

■公営住宅・特定公共賃貸住宅・改良住宅・単独住宅

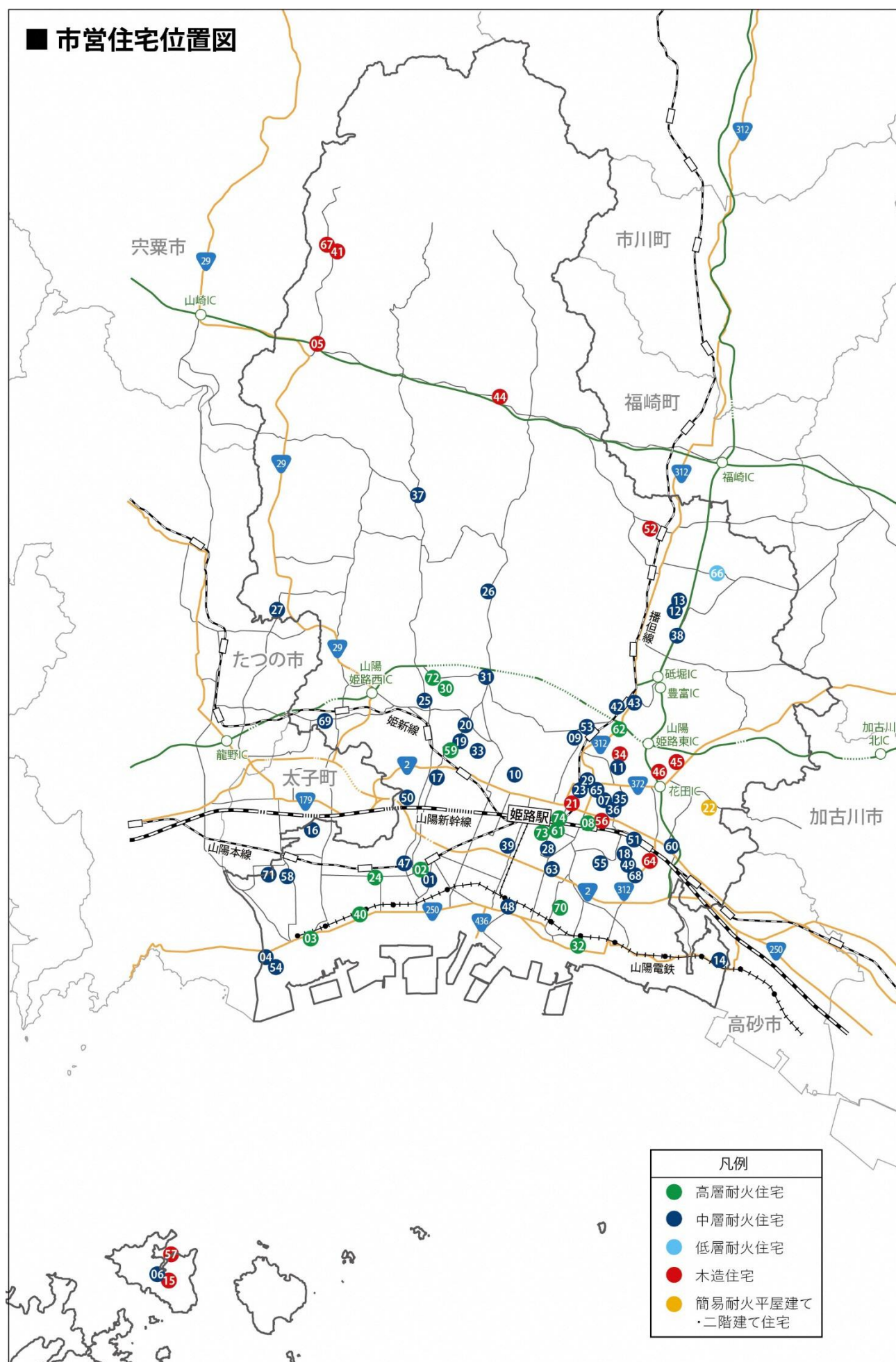
番号	住宅名	管理戸数	築年
1	英賀住宅	50	S58
2	英賀保住宅	41	H11
3	網干新在家住宅	60	H2
4	網干西住宅	59	S56～H1
5	安志才ノ元住宅	26	H1～H5
6	家島中山住宅	20	S51～S53
7	市川住宅	499	S47～S50
8	市之郷住宅	54	H14
9	伊伝居住宅	59	S46
10	岩端住宅	112	S59～H2
11	上野住宅	264	S46～H30
12	江鮒住宅	101	S50～H26
13	江鮒第二住宅	16	H19
14	大塩住宅	21	H17
15	小川住宅	4	S30
16	勝原住宅	63	H11～H16
17	蒲田住宅	118	H3～H7
18	上鈴住宅	102	S52～H8
19	上手野住宅	51	S50～H4
20	上手野第二住宅	19	S56
21	神屋寮住宅	6	S24
22	唐端住宅	80	S40～
23	京口住宅	79	S47
24	小坂住宅	78	H4～H6
25	実法寺住宅	21	S49～H13
26	清水谷住宅	53	H16～H18
27	下構住宅	85	S50～H10
28	庄田住宅	162	S45～S55
29	城東町住宅	62	S48～H15
30	書写西住宅	268	H16～H25
31	書写東住宅	90	H8～H12
32	白浜南住宅	291	H7～H19
33	高岡北住宅	29	H13
34	高木住宅	10	S34
35	勅旨住宅	180	S52～S53
36	勅旨第二住宅	130	S57～S58
37	塚本住宅	12	H14
38	津熊住宅	30	H8～H15

番号	住宅名	管理戸数	築年
39	手柄住宅	71	S44～S47
40	天神住宅	118	H10～H12
41	栃原住宅	17	H11～H16
42	砥堀住宅	41	S51～H8
43	砥堀東住宅	80	S50～S52
44	豊岡住宅	7	S43～S45
45	豊国第一住宅	1	S29
46	豊国第二住宅	2	S31
47	中河原住宅	270	S46～H29
48	中島住宅	50	S53
49	中鈴住宅	49	S51～H9
50	西蒲田住宅	95	H11～H15
51	西御着住宅	49	S51～S61
52	土師住宅	9	S42
53	花北住宅	140	S55
54	浜田住宅	24	H16
55	東阿保住宅	81	H14～H17
56	日の出住宅	6	S24
57	日和山住宅	0	S30
58	福井住宅	15	H10
59	船越住宅	144	H6～H8
60	別所住宅	74	S56
61	北条住宅	448	S58～S63
62	保城住宅	160	H7～H12
63	堀川町住宅	15	S51
64	本郷住宅	4	S32
65	丸尾町住宅	26	S51～S61
66	瑞岡住宅	6	H18
67	皆河住宅	8	S63～H1
68	見野住宅	91	S32～H7
69	向山住宅	12	S51
70	妻鹿住宅	120	H10～H14
71	余部住宅	168	S63～H5
72	六角住宅	93	H11～H22

■再開発住宅

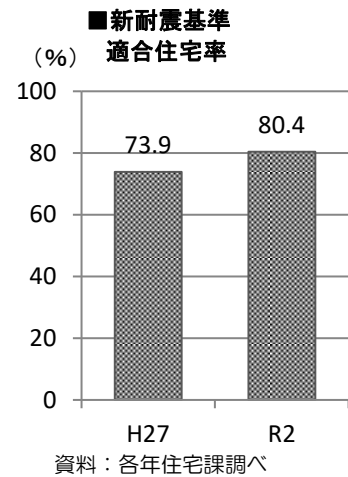
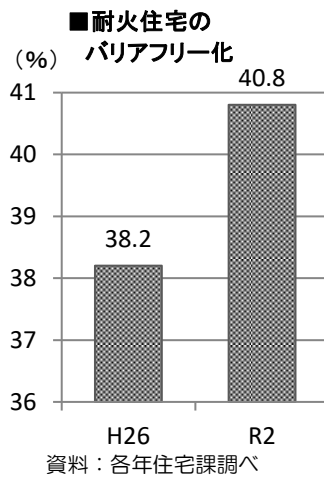
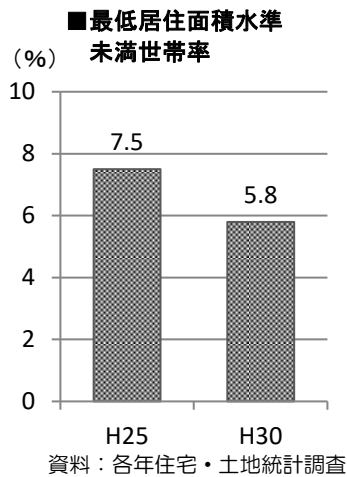
番号	住宅名	管理戸数	築年
73	豊沢住宅	30	S63
74	北条北住宅	100	H5

市営住宅位置図



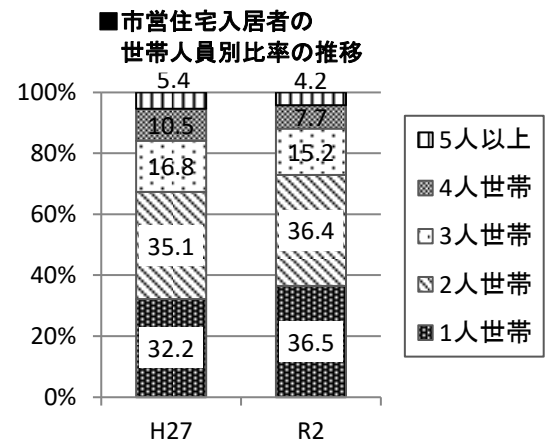
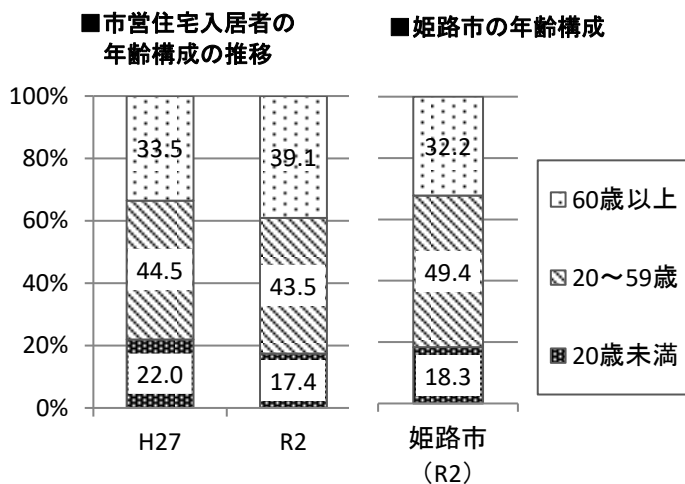
③ 整備水準の状況

- ・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達世帯率は、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。



(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。

3. 姫路市住宅マスタープラン

3-1 姫路市住宅政策の課題整理

(1) 安全・安心で持続可能な住まいと住環境の形成

- ・住まいは人間の生命を守り、健やかで豊かな生活を送る基盤であることから、住まいそのものの安全性を確保することは本市住宅施策における基本的かつ重要な課題である。また、住環境も同様に、市民の安全・安心な生活を支える上で大きな役割を担っている。
- ・現在本市の既存住宅ストックの約4分の1は新耐震基準以前に建築された住宅であり、耐震性能上不安がある。市民アンケートでは、施策として望むこととして「耐震診断等安心・安全な住まいづくり支援」の回答率が高く、安全で安心な住まいに対する市民要望が高いことから、災害に強い住まい・住環境の確保は重要な課題の一つといえる。
- ・さらに、近年高齢者や子ども等を狙った犯罪が身近に顕在しており、住まいやまちの防犯機能についても向上を図る必要がある。
- ・また、住宅は、その建設に大量の資源とエネルギーを要し、建設後も照明や冷暖房等多量のエネルギーを消費することから、良質で長期使用に耐える住宅の供給促進を図り、環境への負荷が少なく、持続可能な住まい・まちづくりを推進することが求められている。
- ・中心市街地や農村・旧集落での空家の増加が全国的な問題となっているが、本市においても北西エリアである丘陵・田園地域において人口減少傾向が顕著となっており、市街地空洞化の進行や限界集落の発生が懸念される。良好な住宅ストックの形成と本市の持続的な発展を図るためには、空家や空地等、既存住宅・宅地の活用及び更新を図り、既成住宅地の活性化を促進することが求められている。
- ・特に空家等の利活用や除却については、平成26年に制定・施行された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成29年に空家等対策計画を策定し、同計画に基づく対策を継続して取り組む必要がある。

(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

- ・少子高齢化の進展や小規模世帯の増加に見られるように、近年、家族形態が多様化している。また、価値観の多様化や非正規雇用の増加、世帯収入の格差の広がりなどを背景に、ライフステージの進行やライフスタイルも一様ではなく、市民の居住ニーズも多様化が進んでいる。加えて、働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・人口減少が進行すると都市の縮小が進むと見られ、利便性を求めて都心居住ニーズが高まる一方、農村部やオールドニュータウン等では生活利便施設やサービスの縮小、住民減少による地域コミュニティの崩壊といった問題への対応を求める市民の増加が予想され、今後本市の住宅政策においても、このような多様化する居住ニーズへの対応が求められている。

- ・また、今後ますます増加する高齢者の居住ニーズに応えるため、住宅や住環境のバリアフリー化の推進や地域の需要に応じた高齢者向け住宅の整備促進、世帯規模や世帯状況にあった住宅への住み替え支援等を図り、住み慣れた環境における高齢者の安心居住確保を推進する必要がある。
- ・一方では、少子化を抑制し、バランスの良い年齢階層を誘導するため、市街地整備手法を活用した宅地創出や空家の利活用等により、若年・子育て世帯が住みたくなるような魅力ある居住地の形成を図ることが課題となっている。
- ・さらに、住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、今後の社会経済情勢の変化にも対応できるよう、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が必要である。

(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

- ・本市は、平成 17 年度の市町村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を内包している。また、地域ごとに独自の歴史・文化が育まれており、総合計画が掲げる都市像である「多核連携型都市構造」を実現するためにも、それら多様な地域性をいかした住まい・まちづくりを推進し、活力ある住宅地形成に向けた市民の参画と協働による住まい・まちづくりを支援する。
- ・市民の参画と協働による住まい・まちづくりを推進するにあたっては、施策等の情報や専門的な知識・能力面での支援の提供とともに、イベント等による関心の喚起等の活動のきっかけづくり等、行政からの積極的な啓発が必要である。

3-2 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) 住宅マスタープランの基本目標

- ・上記基本理念を受けて、本計画の基本目標として以下の3つの目標を設定する。

【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2】多様な居住ニーズに対応する住まい・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

3-3 施策テーマ

- ・基本目標を達成するために、施策テーマと基本方針を設定する。

施策テーマ1 住まいと住環境の信頼性向上

◆誰もが安全に安心して暮らせる住まい・まちづくりを実現するため、防災・防犯機能の向上、高齢化等への対応、地球環境や健康への配慮等を促進することにより、住まいと住環境の信頼性を向上させる。

(1) 防災・防犯等に配慮した住まい・まちづくり

- ・近年頻発している地震・土砂災害等の自然災害による住宅被害を軽減するため、住宅の耐震性能や防火性能の向上を図る等、災害に強い住まいづくりを推進するとともに、住宅地周辺における生活道路の拡幅や防災拠点の整備を進め、住民との協働により地域の防災機能の向上と安全な住環境の形成を図る。
- ・高齢者や子ども等を狙った悪質な犯罪の対策として、公道等における防犯カメラの設置等防犯まちづくりに取り組み、住まいと住環境の防犯対策の向上を図る。
- ・地域住民が主体となった防災・防犯活動への支援を強化し、行政と地域住民との協働による安全・安心のまちづくりを推進する。

(2) 高齢化等に対応した住まい・まちづくり

- ・高齢化が進む中、高齢者や障害者が住み慣れた環境で健やかな日常生活を送ることができるよう、室内リフォームや共同住宅の共用部分の改善工事等によるバリアフリー化を推進し、良質な住宅ストックの形成を図る。
- ・また、住まいだけでなく、道路や交通機関、公共施設等のバリアフリー化を図り、福祉のまちづくりを推進する。

(3) 地球環境や健康に配慮した住まい・まちづくり

- ・地球温暖化や資源の浪費等の環境問題に対する国民的な取組が進む中、住まいづくりにおいても、住宅の長寿命化や再生可能エネルギーの活用推進等により地球環境の保全を推進する。
- ・また、住宅地における緑化の推進等、周辺環境との調和を図りつつ環境負荷の低減に資するまちづくりを推進する。
- ・また、住宅建材に含まれる化学物質や、結露により発生するカビ・ダニ等、住まいを原因とする健康被害を防止するため、シックハウス対策や断熱性能の改善等により健康に配慮した住まいづくりを推進する。

(4) 都市基盤整備の推進

- ・将来にわたって安心して住み続けることのできる住まいや住環境の形成に向けて、公園、公共サービスといった都市基盤の整備・更新を推進する。

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

◆様々な住宅・宅地供給手法の活用やライフステージに合わせた住み替え支援、良好な住環境形成等を行い、多様化する居住ニーズに対応した豊かな住まいづくりを支援する。

(1) 多様な世帯・居住形態への対応

- ・高齢者世帯のみの世帯や単身世帯の増加、共働きする子育て世帯の増加等、様々な世帯属性に合わせた住まいの整備が必要とされており、市街地整備手法を活用した宅地創出や空家の利活用等により、**コロナ禍を契機とする多様な働き方・暮らし方にも**対応する住まいづくりを推進する。
- ・世帯が多様化する中、世帯規模やライフステージの変化にあった住まいを見つけることができるよう、住情報の提供や相談体制の整備により住み替えを支援し、住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消を図る。

(2) 街なか居住に向けた取組

- ・本市では中心市街地活性化の取組が進められており、マンション等の建設により都心回帰の傾向が見られる。特に近年は、都心の利便性を求める高齢者世帯や充実した教育環境を望む子育て世帯が増加し、都心部における居住ニーズが高まっていることから、空家・空地等の利活用や宅地供給事業の推進、快適な居住環境の形成等により街なか居住を推進する。

施策テーマ3 住宅ストックの活用・更新

◆空家をはじめとする既存住宅ストックの活用・更新により、豊かな住生活を実現する。

(1) 既存ストックの改善・活用

- ・全国的に既存住宅ストックの活用が大きな課題となっているが、本市は市民の定住意向が強いことから、市民が住み慣れた環境で快適に住み続けることができるよう加齢や世帯の変化に対応するための増改築・リフォームへの支援を強化する。
- ・市営住宅については、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) 中古市場の流通促進

- ・上述のとおり、本市では市民の定住意向が強く、住み慣れた地域内での住み替え需要が高いが、現状では中古住宅の流通はあまり活発とは言えず、新規供給が中心となってきた。このため、住宅の性能評価や修繕等の履歴を整備するシステムの推進等不動産市場における中古住宅の流通促進を進め、市民の定住および既存住宅地の活性化を図る。

(3) 空家・空地等の活用・更新

- ・空家等対策計画の策定により、空家等の利活用や除却、跡地活用等の対策を検討、実施する。
- ・良好な空家についてはリフォーム等を実施して利活用を進める一方で、老朽化が進んだ空家については、除却・建替えの推進によりストックの更新を進め、良質な住宅ストックの形成を図る。

施策テーマ4 住宅セーフティネットの再構築

◆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。

施策テーマ5 地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

◆市域が広く多様な住宅地像が見られる本市において、地域住民との協働により、それぞれの地域特性を活かしたまちづくりを推進するとともに、いずれの地域においても快適に住み続けることのできる住環境の形成および利便性向上を図る。

(1) 地域の特性をいかしたまちづくり

- ・本市では市町合併による市域拡大により、姫路城周辺の旧市街地、郊外住宅地、農漁村、旧集落など多様な住宅地像が見られることから、各地域の特性や景観を活かし、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。

(2) 地域に根づいたまちづくり活動の支援

- ・地域の価値を継承しながら、住環境の維持・向上を図るためには、地域住民の主体的な取組が不可欠であることから、専門家の派遣等を行うなど地域住民によるまちづくり活動を支援する。

(3) 良好な住環境形成

- ・市域が広い本市においては、住環境や交通・商業等の利便性にも地域差が見られるため、いずれの地域においても快適で豊かな生活が送れるよう、交通ネットワークの充実や地域特性に応じた住環境整備を推進し、良好な住環境形成を図る。
- ・宅地開発等においては、関係法や条例等の適正な運用及び協定や地区計画等の活用により、安全で魅力ある住宅地の形成を推進する。

施策テーマ6 住まいづくり支援の体制強化

◆住まいや住環境に関する多様な施策展開とその総合的な推進に向けて、住まいづくり支援の体制強化を図るとともに、市民への住情報の発信や学習機会の提供、施策 PR 等を通じて、行政と市民、事業者や NPO 等様々な主体の連携による住まい・まちづくりを推進する。

(1) 住宅政策への取り組み体制の拡充

- ・人口・世帯や社会情勢、都市を取り巻く環境の変化等を受け、住宅政策が対応すべき課題はますます多岐、多分野にわたっており、多様な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の拡充を図る。

(2) 住まい情報の充実

- ・居住ニーズの多様化やまちづくり活動への関心の高まりを背景として、様々な住まい情報が必要とされていることから、市広報、インターネット等様々な媒体を活用した住情報の提供や施策 PR、意識啓発等を積極的に推進する。
- ・住まいづくりやまちづくりは住み手である市民が主体となって進めるべきであるが、一方で専門的な知識・能力が必要となる場合が多いため、住まい・住環境に関する市民相談窓口の設置やセミナー開催等の学習機会の提供を推進する。

3-4 具体的施策の展開

- ・各施策テーマに対応する具体的な施策を体系的に示す。
- ・今後重点的に取り組む施策については、施策に【重点施策】と付記している。

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」の活用促進により、住宅の耐震改修を促進する。

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。

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。

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、強靱性（レジリエンス）の向上にも資する設備の導入を促進する。

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、省エネルギー性能、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。

（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。

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。

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。

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。

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2 多様な居住形態やライフスタイルへの対応

（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。

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。

（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。

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。

施策テーマ3 住宅ストックの活用・更新

（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。

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。

③ マンションの適正管理を促進するための活動支援

- ・所有者の自主的な管理意識の高揚や円滑な管理組合の運営を目指し、快適なマンション住まいと地域づくりのためにマンション管理組合の問題解決事例の紹介や、情報共有の場を提供する取組を検討する。

（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、「**空き家対策総合支援事業【除却】（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。

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。
- ・空家バンクを初めとする空家等に関する支援策について、空家等所有者への周知を図る。
- ・民間賃貸住宅の空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。
- ・既存住宅の売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質等に関する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を目指し、ひょうごインスペクション実施支援事業を活用するとともに、これらの制度の周知・普及を図る。

（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 5,700 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。

施策テーマ4 住宅セーフティネットの再構築

（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。

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。

（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。

② 民間市場における入居支援の推進

- ・民間空家で、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。

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や姫路市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。

施策テーマ5 地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

（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。

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。

（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。

施策テーマ6 住まいづくり支援の体制強化

（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。

（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。

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や姫路市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。

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。

3-5 施策体系図

■社会的背景・状況／課題

●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…北西エリアで進行
- ・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
- ・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1/4
- ・高齢者のための設備の整備がやや遅れている

【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。

●市民意識・住宅市場の動向

【市民アンケート】（H26年度調査）

- 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】

- ・高経年化したマンションが増加
- ・所有者の高齢化に伴う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（流入が少ない）
- ・市内全体で空家が増加（古い借家）
- ・JR沿線への住宅需要の集中
- ・都市基盤や調整区域などが住宅開発の課題

●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（令和3年）

【課題整理】

- (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

■理念・目標

【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



【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2】

多様な居住ニーズに
対応する住まい・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

■施策の展開

【施策テーマ】

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

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

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

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

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

【具体的施策】

★…重点施策

- (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／住まいの耐震化促進事業
 - ★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：県民まちなみ緑化事業（兵庫県）

- (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) 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
 - ③マンションの適正管理を促進するための活動支援
- ★(2) 空家・空地等への対策
 - ①空家等対策計画の推進
 - ②空家除却の推進
 - ③中古住宅の流通の促進：空家バンク／ひょうご市／ひょうご市実施支援事業
- (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

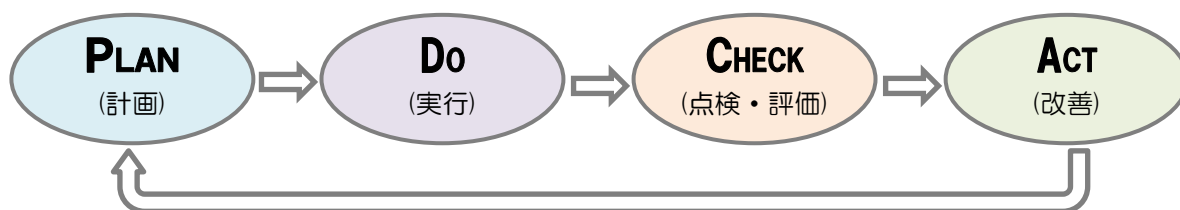
- (1) 公営住宅のセーフティネット機能の強化
 - ①市営住宅の効率的な管理・運営
- ★②多様な世帯に対応する整備や管理の推進
- (2) 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化
 - ①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進
 - ②民間市場における入居支援の推進：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業／ひょうごあんしん賃貸住宅等
 - ③官民の協力体制の構築：居住支援協議会の活用

- (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

- (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

3-6 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ている。
- ・計画策定から目安となる5年を経過することから、検証を行った。
- ・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	中間 (R2 年度)	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】	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 市 34 件/年	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】	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 ポイント 【H25】	—	3.10 ポイント	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	中間 (R2 年度)	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】	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

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	中間 (R2 年度)	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	—	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

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	中間 (R2 年度)	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 【H22～26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
	セーフティネット住宅登録制度における登録戸数※	—	5,666 戸 【R2】※	中間値以上	住宅課調べ

※当初成果指標としていた「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用件数」は平成 28 年度で該当事業終了したため、代替成果指標として「セーフティネット住宅登録制度」における登録戸数を設定した。

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	中間 (R2 年度)	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 ポイント 【H25】	—	3.20 ポイント	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 ポイント 【H25】	—	4.10 ポイント	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	中間 (R2 年度)	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	—	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	—	住宅課ホームページ窓口での情報提供	12 回／年	実績より

4. 姫路市市営住宅整備・管理計画

4-1 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、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計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、効果的な市営住宅管理を推進する。

4-2 市営住宅整備・管理の課題整理

- ・本市の市営住宅整備・管理に関する課題を整理し、各課題について次節以降具体的な検証を行い、対応の方向性について検討する。

(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」に対応できるように、県営住宅を含めて必要な管理戸数を維持しなければならない。
- ・令和2年4月現在の本都市営住宅ストック数は6,063戸（うち、著しい困窮年収未満の世帯向け5,838戸）であるが、老朽化の進んだ住棟の建替事業や敷地の高度利用が難しいと見られる住宅の用途廃止等を順次進めており、中長期的に必要な市営住宅の戸数を算出した上で、その必要戸数を維持するよう、適切な市営住宅整備を推進する必要がある。

(2) 市営住宅整備・管理における民間活用の検討

- ・既存ストックの建替事業や耐震改修、バリアフリー化改修等の改善事業を実施しつつ、計画期間中の市営住宅需要への対応に必要な管理戸数を確保するにあたっては、本市の財政状況等を鑑み、事業の効率化や合理化を図るため、民間活用による事業費縮減の可能性について検討する必要がある。
- ・また、市営住宅の管理においても、民間のノウハウの活用によってコミュニティ形成や高齢者の見守り等の付加的サービスの導入や、人件費削減といった効果が期待できる。
- ・そこで、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る必要がある。

(3) 住宅・住棟の整備・活用手法の精査と推進

- ・本都市営住宅のうち、一部の木造及び簡易耐火造の住宅については、既に耐用年数を超えており、安全・安心な居住の確保、居住性の向上の観点から、建替事業等の推進を図る必要がある。
- ・これまでも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進めており、整備状況は着実に進捗している。築後50年以上（昭和45年（1970年）以前建設）の住宅比率も3.9%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。
- ・また、市営住宅の新耐震基準適合住宅率^{*1}は、平成17年（2009年）（66.5%）から令和2年（2020年）（80.4%^{*2}）で約14ポイント向上しており、耐震改修や建替事業の成果が現れているが、耐震性が確保されていない住宅が約5分の1残っており、これらの住棟に対しては計画的な耐震改修等の対策を進める必要がある。
- ・さらに、築後40～49年経過した住宅（昭和46～55年（1971～1980年）建設）が全ストックの約3.5割を占めており、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、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計に基づく計画的な事業推進が求められており、既存ストックの有効活用を進めつつ、長期的視野に立って、適切な整備・活用手法を定める必要がある。

※1：全市営住宅の戸数に対する新耐震基準に適合した住宅戸数の割合。

※2：令和2年（2020年）4月1日現在。

（４）市営住宅のセーフティネット機能の再構築

- ・公営住宅法に定められた「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、市営住宅のセーフティネット機能の再構築が求められている。
- ・市営住宅においては高齢化の進行が著しく、市営住宅入居者の高齢化率は市全域値を上回っており、住宅内のコミュニティ活動や自治会活動が活発さを失いつつある。
- ・高齢者や障害者等の世帯の安全な居住を確保するため、住戸内外のバリアフリー化推進が必要であるが、令和2年（2020年）4月時点の耐火住宅のバリアフリー化率は4割強に留まっている。
- ・また、世帯人員が少ない小規模世帯の増加傾向がみられ、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。
- ・社会経済状況や人口・世帯等の状況の変化を背景として、住宅確保要配慮世帯も多様化しており、真に住宅に困窮する世帯の入居機会の確保に向けて、多様な住まいづくりや市営住宅管理の公平化・適正化を推進する必要がある。

4-3 必要な管理戸数の確保

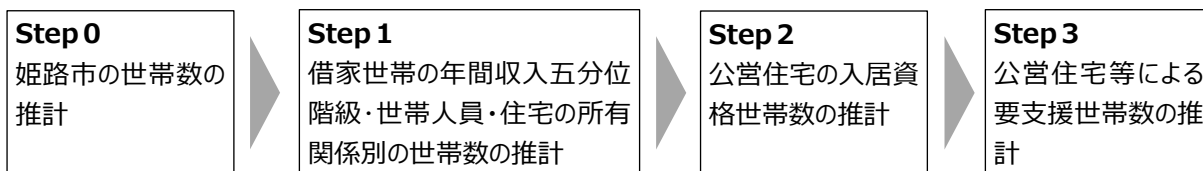
- ・近年の厳しい財政状況のもとでは、真に住宅に困窮する者に対する公営住宅の的確な供給など、ストックの効率的な運用が強く求められるようになってきている。
- ・そこで市営住宅ストックの管理・更新にあたっては、将来的な公営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき、「著しい困窮年収未満の世帯数※¹」（要支援世帯数）を推計し、建替・改善等の事業を進めながら必要な管理戸数を維持する必要がある。
- ・このため、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」※²（令和3年10月公表）を活用し、令和32年（2050年）までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、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。

※2：「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」は平成28年8月に公営住宅長寿化計画策定指針の改定に合わせて、国土交通省国土技術政策総合研究所により開発された「ストック推計プログラム」を、住宅セーフティネット機能の強化・拡充等を踏まえて改良したものであり、公営住宅長寿化計画の策定に係るストックの管理目標戸数を見定めるために活用されている。ここで言うところの「ストック」は、低廉な家賃で供給可能な公営住宅の戸数を意味する。

（1）著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯数）推計の手順

- ・著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯数）の推計は、次に示す Step 0～3の手順で行った。



Step 0 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）

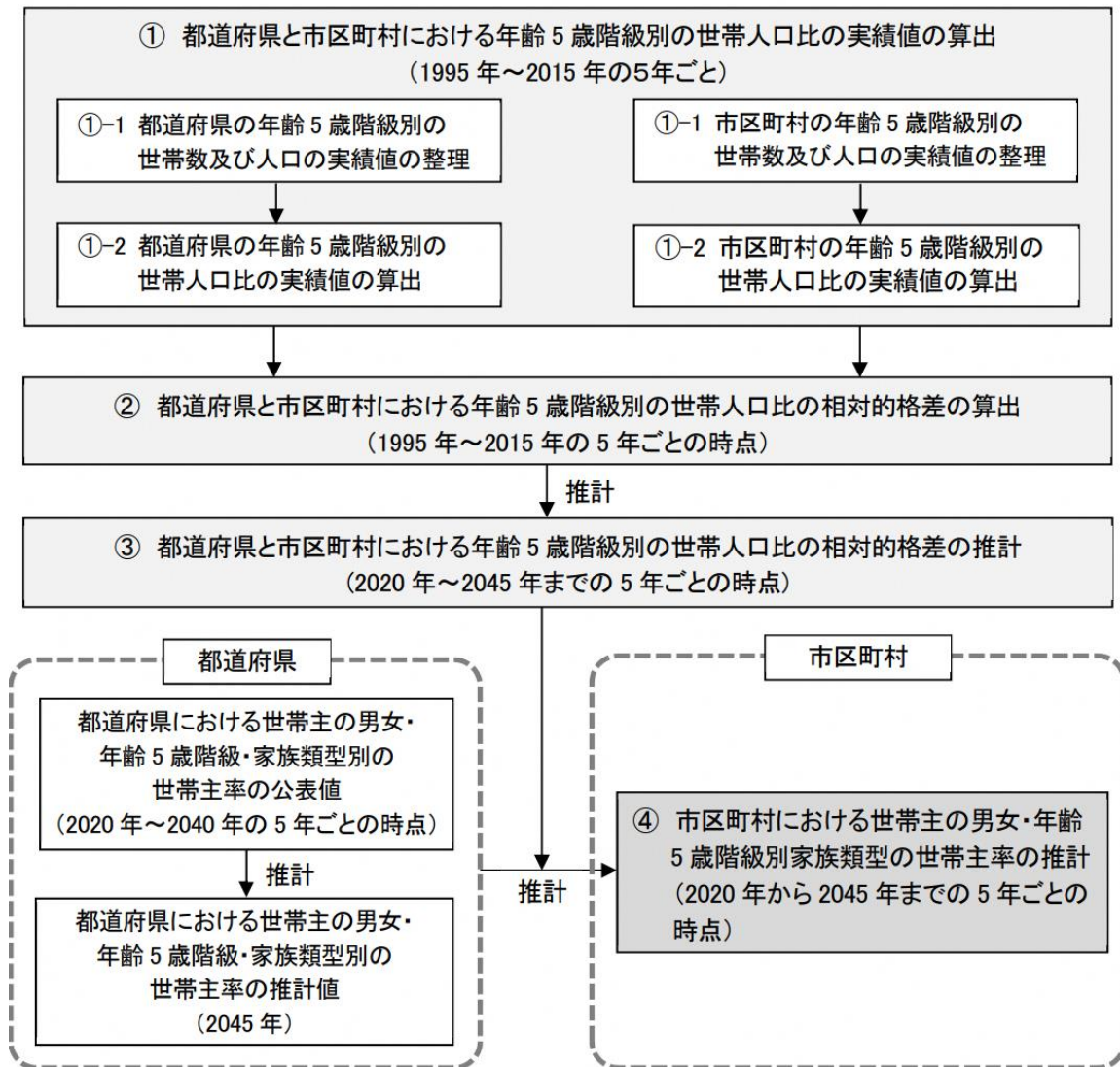
推計期間：2020年から2045年までの25年間を5年ごとの時点について推計。

推計の基本的考え方：国勢調査による都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）が推計・公表している、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計する。

推計の具体的方法：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。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

(1) 世帯率の推計



① 都道府県と市区町村における年齢 5 歳階級別の世帯人口比の実績値の算出

①-1 年齢 5 歳階級別の人口及び世帯数の実績値の整理

2006 年 3 月合併した家島町、夢前町、香寺町、安富町の足し合わせに留意

①-2 年齢 5 歳階級別の世帯人口比の実績値の算出

年齢 5 歳階級別世帯人口比＝年齢 5 歳階級別世帯数(世帯主数)／年齢 5 歳階級別人口

② 都道府県と市区町村における年齢 5 歳階級別の世帯人口比の相対的格差の算出

年齢 5 歳階級別の相対的格差

＝(姫路市の年齢 5 歳階級別世帯人口比／兵庫県の年齢 5 歳階級別世帯人口比)－1

③ 都道府県と市区町村における年齢 5 歳階級別の世帯人口比の相対的格差の推計

1995 年～2015 年の 5 年ごとの時点での年齢 5 歳階級別の世帯人口比の相対的格差の実績値に近似(回帰)式をあてはめ、将来値を推計

④ 市区町村における男女・年齢 5 歳階級別家族類型の世帯主率の推計

④-1 世帯人口比の相対的格差をもとにした世帯主率の推計

姫路市の世帯主率＝兵庫県在世帯主率※×③で推計した相対格差

※兵庫県の世帯主率：2020 年～2040 年までは社人研による推計の公表値、2045 年は「世帯数推計支援プログラム（改良版）【都道府県版】」による推計値）

④-2 実績値（2015 年）をもとにした世帯主率の補正

ア）2015 年の姫路市における世帯主率（以下「推計世帯主率」）の推計

＝2015 年の兵庫県での世帯主率の推計値（社人研公表値）

×2015 年の県と市における年齢 5 歳階級別世帯人口比の相対的格差

イ）2015 年の姫路市における世帯主率（以下「実績世帯主率」）の算出

＝2015 年の姫路市での家族類型・世帯主の年齢 5 歳階級・男女別一般世帯数
／年齢 5 歳階級・男女別の人口（国勢調査）

ウ）ア）の推計世帯主率とイ）の実績世帯主率との相対的格差（2015 年）の算出

エ）世帯主率の補正

④-1 で推計した世帯主率×（ウ＝ア／イ）

※ウ）の 2015 年時点での相対的格差は、2020 年以降も一定であると仮定

（2）世帯数の推計

姫路市における世帯主の男女・年齢 5 歳階級・家族類型別の世帯数

＝ ④-2 で求めた世帯主率 × 将来推計人口（社人研公表値）

〔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）

・姫路市（旧家島町、旧夢前町、旧香寺町、旧安富町）及び兵庫県の年齢 5 歳階級別人口・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）』（2019 年推計）

・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値

*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）

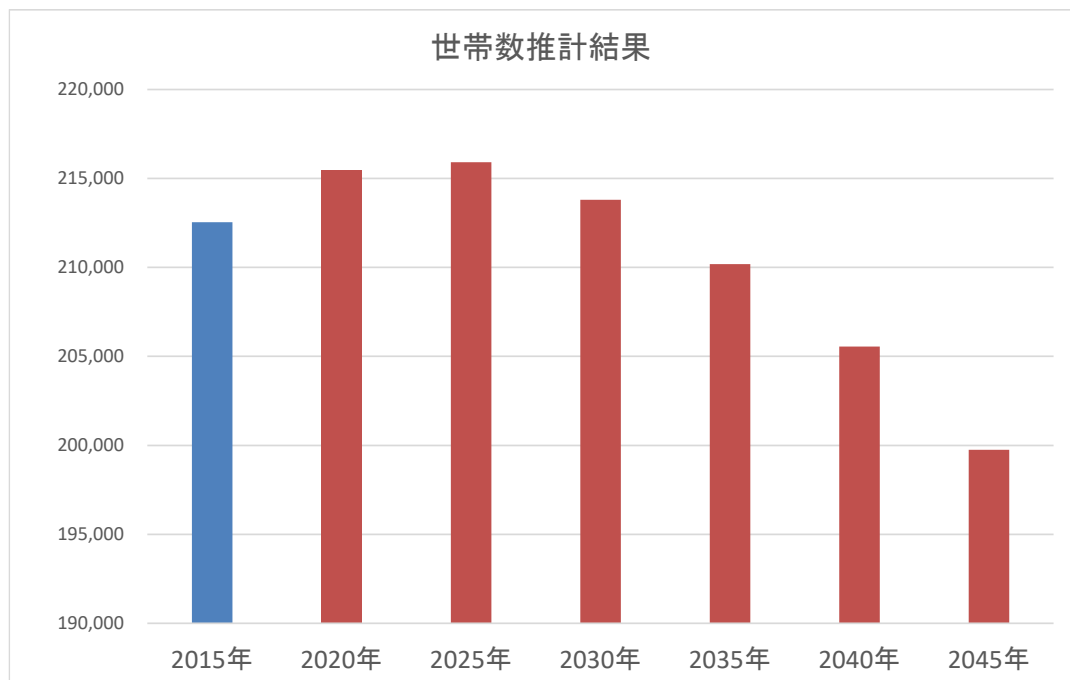
・姫路市及び兵庫県の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値

*4：総務省『国勢調査』（平成 27 年）

・姫路市の 2015 年時点の世帯の家族類型（16 区分）、世帯主の年齢（5 歳階級）、世帯主の男女別一般世帯数

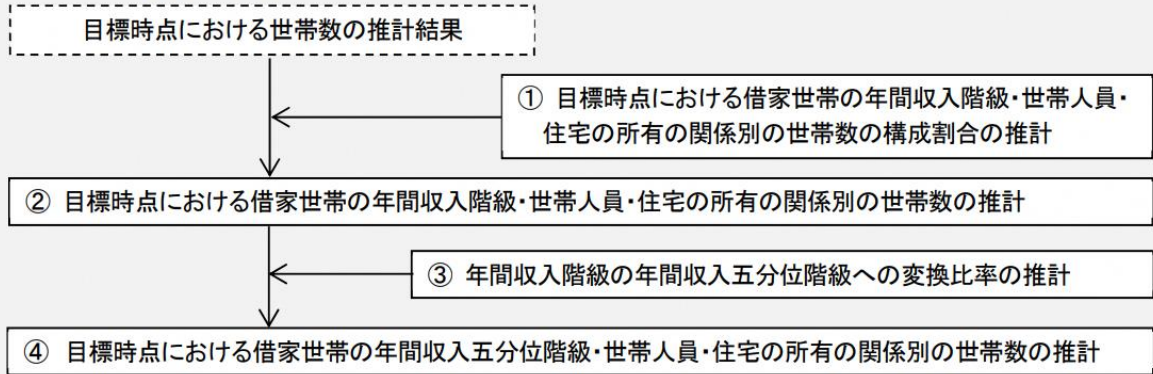
○姫路市の世帯数の推計

世帯主 の年齢	実績値	推計値					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総数	212,541	215,495	215,918	213,811	210,189	205,560	199,754
20歳未満	1,204	1,115	1,054	1,005	962	886	850
20～24歳	5,863	6,214	5,930	5,584	5,410	5,299	4,890
25～29歳	9,405	9,326	9,800	9,117	8,571	8,076	7,701
30～34歳	11,946	11,416	11,185	11,610	10,790	10,124	9,533
35～39歳	15,249	13,658	12,922	12,611	13,127	12,247	11,554
40～44歳	20,481	17,179	15,203	14,284	13,973	14,575	13,691
45～49歳	18,572	21,997	18,311	16,087	14,978	14,584	15,221
50～54歳	17,899	19,332	22,848	19,108	16,714	15,500	15,074
55～59歳	16,419	18,226	19,992	23,752	19,905	17,698	16,242
60～64歳	18,857	16,700	18,616	20,588	24,487	20,286	17,791
65～69歳	23,390	18,439	16,316	18,238	20,250	23,944	19,450
70～74歳	19,515	21,911	17,291	15,290	17,112	18,996	22,166
75～79歳	15,092	17,893	20,400	16,142	14,400	16,191	17,742
80～84歳	11,064	12,177	14,511	16,667	13,243	11,819	13,335
85歳以上	7,585	9,914	11,540	13,728	16,267	15,336	14,516



Step 1 借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計



① 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の構成割合の推計

住宅・土地統計調査データから、借家世帯の年間収入階級・世帯人員別世帯数の構成割合を算出。この実績値に対数近似式をあてはめ、将来値を推計。

② 目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の推計

＝ステップ0で推計した姫路市の将来世帯数 × ①の構成割合の推計値

③ 年間収入階級の年間収入五分位階級への変換比率の推計

住宅・土地統計調査での年間収入階級 6 区分を年間収入五分位階級に変換するための、変換比率を推計。

まず「家計調査」公表の、年間収入五分位階級の境界値及び中央値に対数近似式をあてはめ、将来値を推計。

■年間収入五分位階級の各分位の境界値及び中央値の推計結果（全国共通）

	年間収入五分位階級の各分位境界値				年間収入五分位階級の各分位中央値					(単位:万円)
	第Ⅰ・第Ⅱ分位	第Ⅱ・第Ⅲ分位	第Ⅲ・第Ⅳ分位	第Ⅳ・第Ⅴ分位	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	
2002年	280	415	583	839	189	348	494	700	1,202	実績値
2003年	278	412	576	809	187	347	489	683	1,142	
2004年	279	405	566	808	187	341	481	677	1,129	
2005年	273	401	556	793	186	336	474	661	1,111	
2006年	265	392	545	783	181	329	463	654	1,130	
2007年	268	396	540	778	179	332	463	648	1,144	
2008年	269	393	546	774	183	331	464	648	1,110	
2009年	257	378	525	759	176	318	449	631	1,100	
2010年	251	375	517	742	171	315	440	617	1,064	
2011年	252	371	508	731	172	314	434	607	1,074	
2012年	248	364	503	722	170	308	430	600	1,065	
2013年	251	367	505	735	176	311	431	607	1,077	
2014年	244	360	504	737	166	304	427	607	1,068	
2015年	244	359	500	731	170	304	424	608	1,071	
2016年	242	353	499	729	170	298	420	602	1,072	
2017年	238	354	496	727	166	295	420	601	1,067	各収入分位の境界値及び中央値の実績値に「対数近似式」をあてはめて、目標時点における将来値をトレンド推計
2018年	238	355	500	738	168	296	423	606	1,072	
2020年	240	354	494	722	167	299	419	594	1,056	
2025年	236	348	485	712	165	294	411	584	1,045	
2030年	233	344	479	704	164	290	406	577	1,037	
2035年	230	340	473	697	162	286	401	571	1,029	
2040年	228	336	468	692	161	284	397	565	1,023	
2045年	226	333	464	687	160	281	393	560	1,018	

次に、これを年間収入階級 6 区分の境界値と照合させ按分計算し、年間収入五分位階級への変換比率を推計。

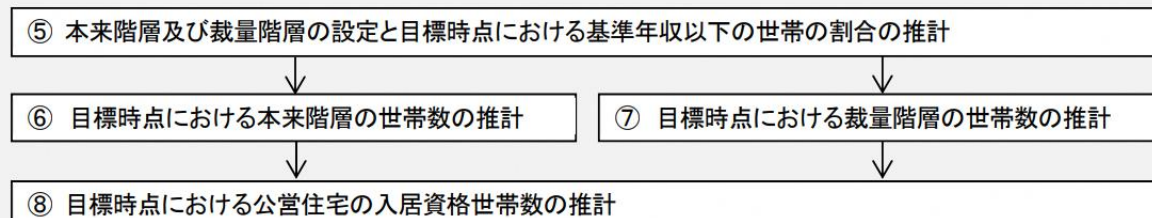
- ④ 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
 $\text{=②で推計した世帯数} \times \text{③で推計した変換比率}$

[使用データ]

- *1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 25 年、平成 30 年）
 ・姫路市の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数
 *2：家計調査年報（総務省）（平成 14 年から平成 30 年まで）

Step 2 公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計



⑤ 本来階層及び裁量階層の設定と目標時点における基準年収以下の世帯の割合の推計

公営住宅の入居資格の収入基準について、本来階層及び裁量階層について以下の通り設定、扶養親族数別の年間税込総収入金額（以下「基準年収」）を算出したうえで、目標時点における基準年収以下となる世帯の割合を年間収入五分位階級・世帯人員別に推計。

i) 公営住宅の入居資格の収入基準の設定

- ア) 本来階層：政令月収 15 万 8 千円（収入分位 25%）以下
 イ) 裁量階層：政令月収 21 万 4 千円（収入分位 40%）以下

ii) 本来階層及び裁量階層の基準年収の算出

- ア) 政令月収を年収に変換、これに所得控除額を加えて、扶養親族数別の年間総所得金額を計算。（※所得控除額は便宜上、平成 30 年度税制改正による「給与所得者等の 10 万円控除（控除額：10 万円/給与所得者 1 人）」と、「同一生計配偶者及び扶養親族の扶養控除（控除額：38 万円/人）」養親族等控除）のみを扱う。）
 イ) アで求めた年間総所得金額をもとに、給与所得控除後の給与等の金額の計算式の逆算式（下表 B.「給与所得控除前年収」列の計算式参照）を用い、扶養親族数別の給与所得控除前年収を算出。

■年末調整のしかたに基づく給与所得控除前年収の逆算式（令和2年分）

年末調整のしかた(R2 年分)					給与所得控除後の 給与等の金額の計算式 ※	給与所得控除前年収の逆算式		係数	
年調給与額 A の区分				A. 扶養親族数別の 扶養控除前年収		B. 給与所得 控除前年収			
円から	円まで	(百万円変換)							
		百万円 から	(平均)	百万円 から					
1	550,999	0		55	0円				
551,000	1,618,999	55		162	A—550,000 円	～ 106.90	(A+55)		55
1,619,000	1,619,999	162	161.95	162	A×60%+97,600 円	106.9 ～ 106.96	(A-9.76)/0.6	0.6	9.76
1,620,000	1,621,999	162	162.10	162	A×60%+98,000 円	107.0 ～ 107.12	(A-9.8)/0.6	0.6	9.8
1,622,000	1,623,999	162	162.30	162	A×60%+98,800 円	107.2 ～ 107.32	(A-9.88)/0.6	0.6	9.88
1,624,000	1,627,999	162	162.60	163	A×60%+99,600 円	107.4 ～ 107.64	(A-9.96)/0.6	0.6	9.96
1,628,000	1,799,999	163	171.40	180	A×60%+100,000 円	107.7 ～ 118.00	(A-10)/0.6	0.6	10
1,800,000	3,599,999	180	270.00	360	A×70%—80,000 円	118.0 ～ 244.00	(A+8)/0.7	0.7	8
3,600,000	6,599,999	360	510.00	660	A×80%—440,000 円	244.0 ～ 484.00	(A+44)/0.8	0.8	44
6,600,000	8,499,999	660	755.0	850	A×90%—1,100,000 円	484.0 ～ 655.00	(A+110)/0.9	0.9	110
8,500,000	20,000,000	850		2,000	A—1,950,000 円	655 1,805	(A-195)		195

※ 年調給与額が 660 万円以上のものについて、表中に示す計算式により計算した金額に 1 円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額を給与所得控除後の給与等の金額とする。

給与所得控除後の給与等の
金額の計算式の逆算式。
これを用いて、給与所得控
除前年収を算出する。

■政令月収（収入分位）に対応した扶養人数別の給与所得控除前年収（全国共通）（単位:万円）

	扶養人数	政令月収 10.4 万円	政令月収 12.3 万円	政令月収 13.9 万円	政令月収 15.8 万円	政令月収 18.6 万円	政令月収 21.4 万円	政令月収 25.9 万円
		収入分位 10%	収入分位 15%	収入分位 20%	収入分位 25%	収入分位 32.5%	収入分位 40%	収入分位 50%
扶養親族数別の 扶養控除前年収	0	135	158	177	200	233	267	42.1
	1	173	196	215	238	271	305	359
	2	211	234	253	276	309	343	397
	3	249	272	291	314	347	381	435
	4	287	310	329	352	385	419	473
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 〈単純逆算値〉	5	325	348	367	390	423	457	511
	0	204	237	264	297	345	389	456
	1	258	291	318	351	394	436	504
	2	313	345	371	400	442	484	551
	3	366	395	419	447	489	531	599
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 〈端数補正後〉	4	414	442	466	495	537	579	646
	5	461	490	514	542	584	626	690
	0	204	237	264	297	345	389	456
	1	258	291	318	351	394	436	504
	2	313	345	371	400	442	484	551
	3	366	395	419	447	489	531	599
	4	414	442	466	495	537	579	646
	5	461	490	514	542	584	626	690

政令月収(収入分位)に対応した扶養人数別の基準年収(給与所得控除前年収)

iii) 基準年収以下の世帯の割合の推計

ステップ1の③で推計した年間収入五分位階級の各分位の境界値と、ii)で算出した扶養人数別の基準年収を照合し、本来階層及び裁量階層ごとに、目標時点における年間収入五分位階級・扶養人数別の基準年収以下となる世帯の割合を按分計算して推計。

⑥ 目標時点における本来階層の世帯数の推計

⑥-1 「単身世帯」の本来階層の世帯数の推計

入居資格を有する単身者の年齢を 60 歳以上と設定。

i) 単身世帯総数に占める年齢別単身世帯の割合の推計

i) -1 姫路市と兵庫県の世界数推計結果からみた相対的格差の計算

姫路市及び兵庫県の世帯総数について、年齢別の単身世帯数が単身世帯の総数に占める割合を算出、姫路市と兵庫県との相対的格差を計算。

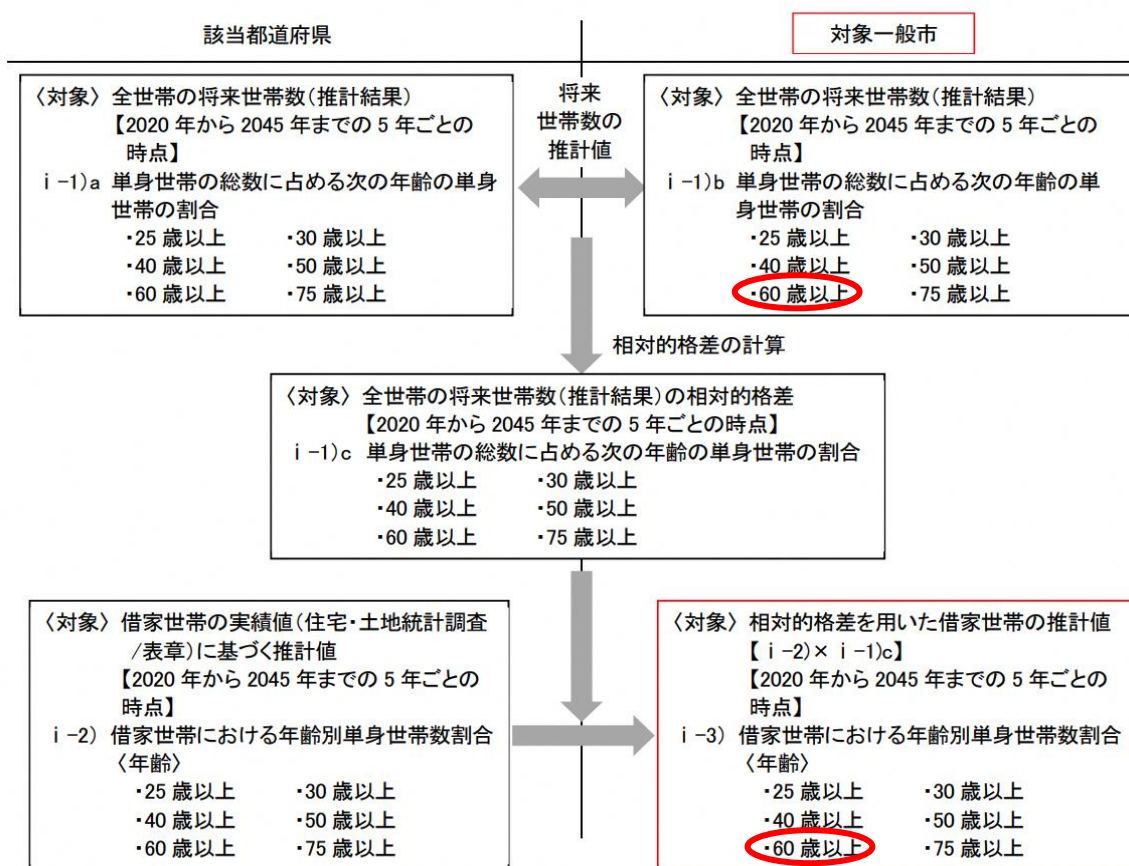
i) -2 兵庫県における借家世帯の年齢別単身世帯割合の推計

住宅・土地統計調査の「借家の住宅所有関係・世帯主年齢・世帯人員別世帯数」を用い兵庫県の借家世帯（総数）における年齢別単身世帯割合の実績値を算出、これに対数近似式をあてはめ、将来値を推計。

i) -3 姫路市における借家世帯の 60 歳以上単身世帯割合の推計

= i) -2 の兵庫県の借家世帯における年齢別単身世帯割合 × i) -1 の相対的格差

■借家世帯における年齢別単身世帯数割合の推計フロー



ii) 単身世帯の本来階層の世帯数の推計

=④で推計した世帯数のうち単身世帯の世帯数

×⑤で推計した本来階層の基準年収以下の世帯の割合

× i) で推計した年齢別単身世帯割合

(※推計にあたって、i) で求めた割合は年間収入との関係においては一定であると仮定。(後述の⑦-1、⑦-2、⑦-3 も同様)

⑥-2 「2人以上世帯」の本来階層の世帯数の推計

=④で推計した世帯数のうち2人以上世帯の世帯数

×⑤で推計した本来階層の基準年収以下の世帯数の構成割合

⑦ 目標時点における裁量階層の世帯数の推計

⑤で推計した「裁量階層」の基準年収以下の世帯の割合を用い、裁量階層に該当する世帯数を推計。裁量階層は「単身世帯」並びに2人以上世帯のうちの「夫婦のみ世帯」及び「子育て世帯」を対象とし、各世帯の世帯数の推計結果を合算して求める。

⑦-1 「単身世帯」の裁量階層の世帯数の推計

裁量階層の推計手法は、⑥-1の本来階層の場合と同様。

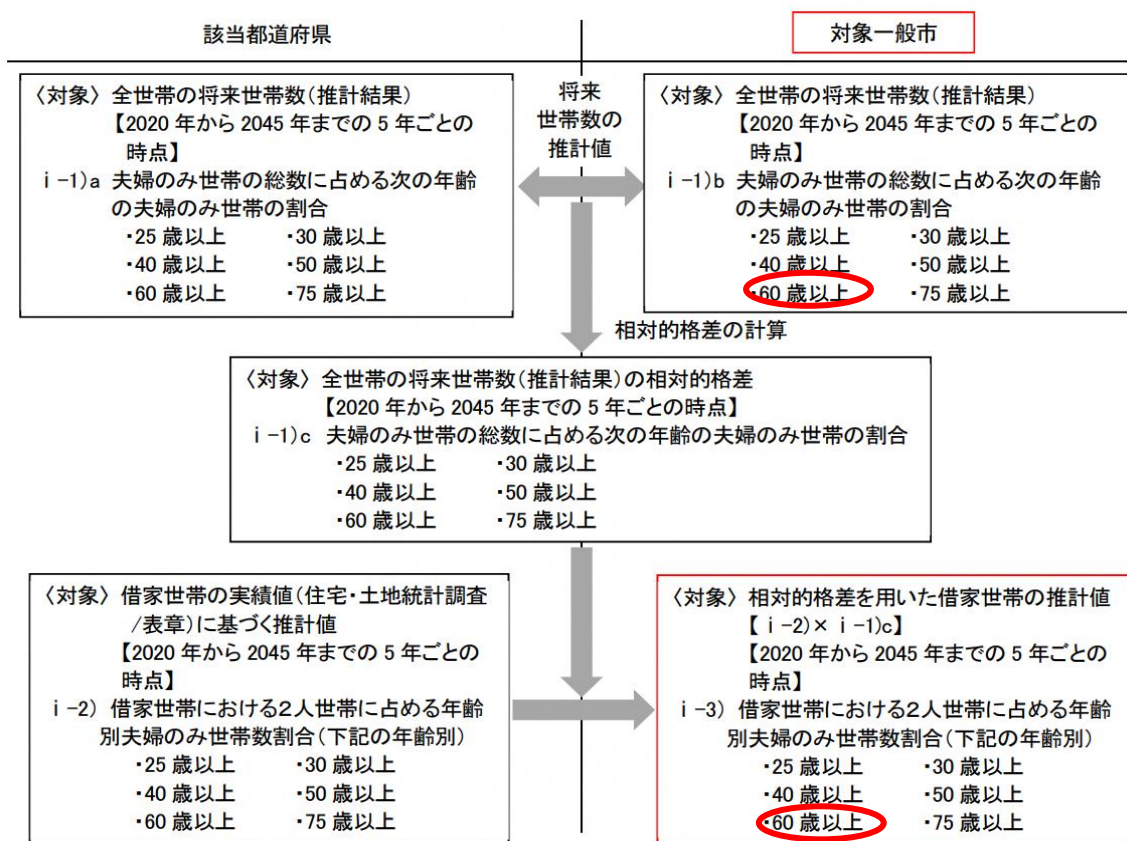
裁量階層の世帯数＝裁量階層の基準年収以下世帯数－本来階層の基準年収以下世帯数

⑦-2 「夫婦のみ世帯」の裁量階層の世帯数の推計

入居資格を有する夫婦のみ世帯の世帯主年齢を60歳以上と設定。

i) 借家世帯における2人世帯の総数に占める年齢別夫婦のみ世帯の割合の推計

■借家世帯における年齢別夫婦のみ世帯数割合の推計フロー



i) -1 姫路市と兵庫県の世界帯数推計結果からみた相対的格差の計算

⑥-1-i)-1と同様、姫路市及び兵庫県の世帯総数について、年齢別の夫婦のみ世帯数が夫婦のみ世帯の総数に占める割合を算出、市と県との相対的格差を計算。

i) -2 兵庫県における借家世帯の2人世帯に占める年齢別夫婦のみ世帯割合の推計

⑥-1-i)-2と同様、兵庫県の借家世帯における年齢別夫婦のみ世帯割合の実績値を算出、これに対数近似式をあてはめ、将来値を推計

i) -3 姫路市における借家世帯の年齢別夫婦のみ世帯割合の推計

= i)-2の兵庫県借家世帯における年齢別夫婦のみ世帯割合 × i)-1の相対的格差

ii) 夫婦のみ世帯の裁量階層の世帯数の推計

= (④の世帯数のうち夫婦のみ世帯数×⑤の裁量階層の基準年収以下の世帯の割合
×⑦-2-i)の60歳以上の夫婦のみ世帯割合) - 本来階層の基準年収以下世帯数

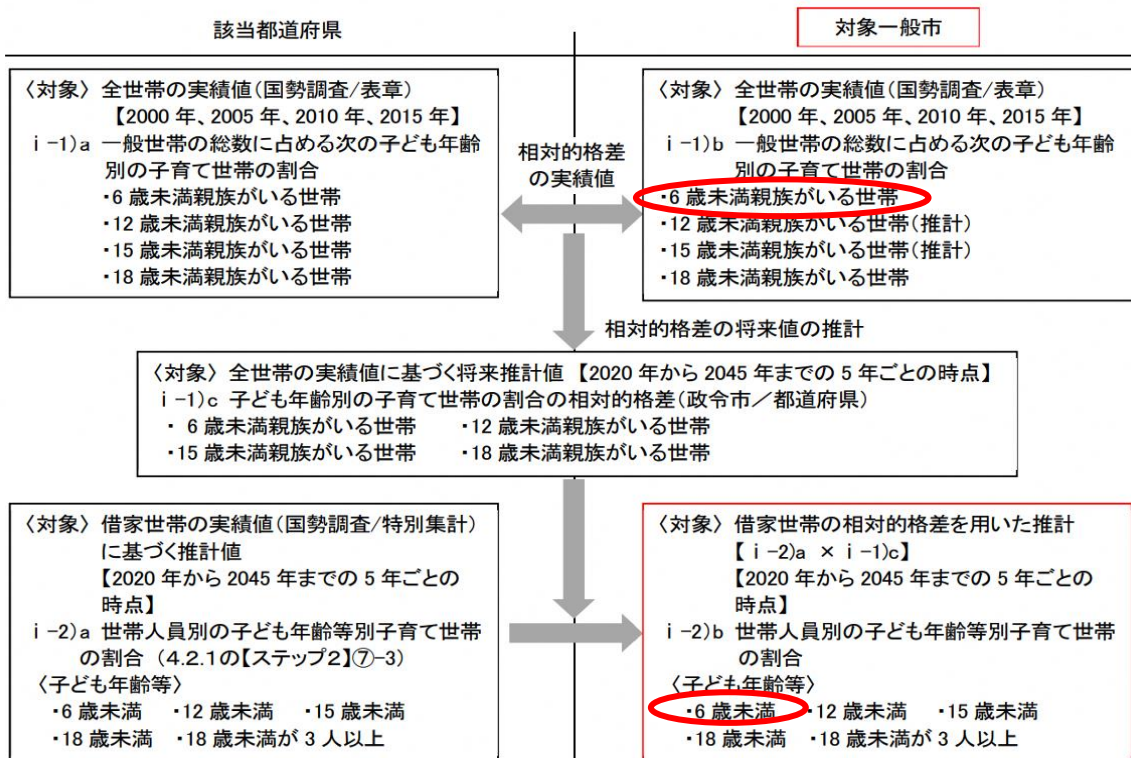
⑦-3 「子育て世帯」の裁量階層の世帯数の推計

入居資格を有する子育て世帯の子どもの年齢を6歳未満に設定。

i) 借家世帯における子どもの年齢別・世帯人員別の子育て世帯の割合の推計

i)-1 姫路市と兵庫県の子育て世帯の割合の相対的格差の推計

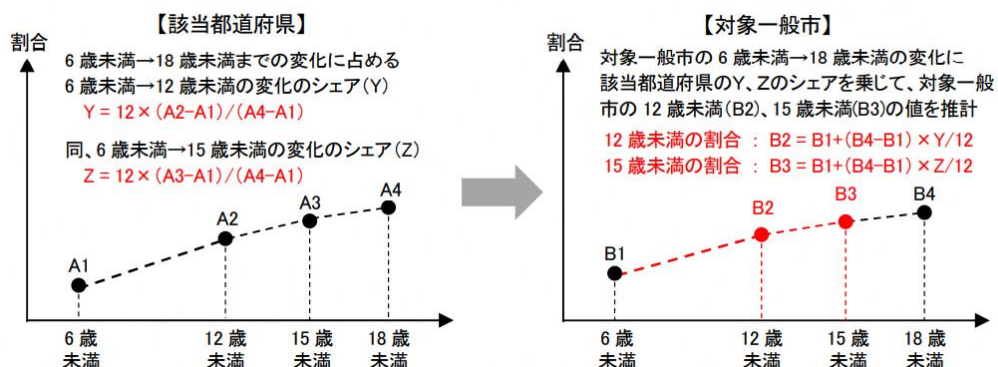
■世帯人員別の子ども年齢等別子育て世帯の割合の推計フロー



ア) 姫路市における 2000 年及び 2005 年の 12 歳未満親族、15 歳未満親族がいる各世帯の割合について世帯人員別に推計。

まず、姫路市での 6 歳未満及び 18 歳未満親族がいる世帯の割合の変化率を算出。
この変化率と兵庫県での子どもの年齢別の世帯の割合の変化率を照合して推計。

■世帯人員別の子ども年齢等別子育て世帯の割合の推計フロー



イ) アの推計結果をもとに、2000 年、2005 年、2010 年及び 2015 年の 4 時点での姫路市と兵庫県における子ども年齢等別子育て世帯割合を算出。この結果から一般世帯総数における年齢別子育て世帯割合の姫路市と兵庫県との相対的格差の実績値を計算。

ウ) イの実績値に対数近似式をあてはめ、目標時点における市と県との相対的格差を推計。

i) -2 姫路市の借家世帯における子育て世帯の割合の推計

＝国勢調査特別集計結果による借家世帯における兵庫県の子ども年齢等別子育て世帯割合の推計値 × i) -1 の一般世帯の総数における姫路市と兵庫県の相対的格差

ii) 目標時点における子育て世帯の裁量階層の世帯数の推計

＝④の借家世帯の年間収入五分位階級別の世帯人員 2 人以上の世帯数

×⑤の裁量階層の基準年収以下の世帯の割合

× i) -2 の借家世帯における子どもの年齢 6 歳未満の子育て世帯の割合

⑧ 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計 (⑥+⑦)

公営住宅の入居資格世帯数＝⑥の本来階層の世帯数＋⑦の裁量階層の世帯数

[使用データ]

*1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 10 年、平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年）

・兵庫県の世帯の世帯主年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数

・〈借家〉 世帯主年齢・住宅の所有の関係別の「夫婦のみ世帯」の主世帯数

*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）』（2019 年推計）

・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯主率の推計値

・兵庫県の世帯主の男女・年齢 5 歳階級別・家族類型別世帯数の推計値

*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）

・兵庫県の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値

*4：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 30 年）

・兵庫県の世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の主世帯数

*5：国勢調査（総務省）特別集計結果（平成 7 年、平成 12 年、平成 27 年）

・兵庫県〈借家〉子どもの年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の「子育て世帯」の主世帯数

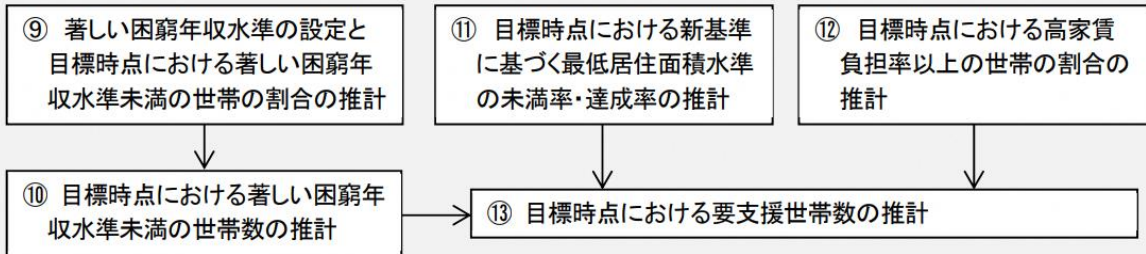
*6：国勢調査（総務省）（平成 22 年、平成 27 年）

・兵庫県、姫路市の子どもの年齢別の「子育て世帯」の一般世帯数

・兵庫県、姫路市の子どもの年齢別の「ひとり親の子育て世帯」の世帯数

Step 3 公営住宅等による要支援世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計



⑨著しい困窮年収水準の設定と著しい困窮年収水準未満の世帯の割合の推計

⑨-1 著しい困窮年収水準の設定

地域毎の民間市場での家賃水準等の統計データを用いて算出する方法により算定。

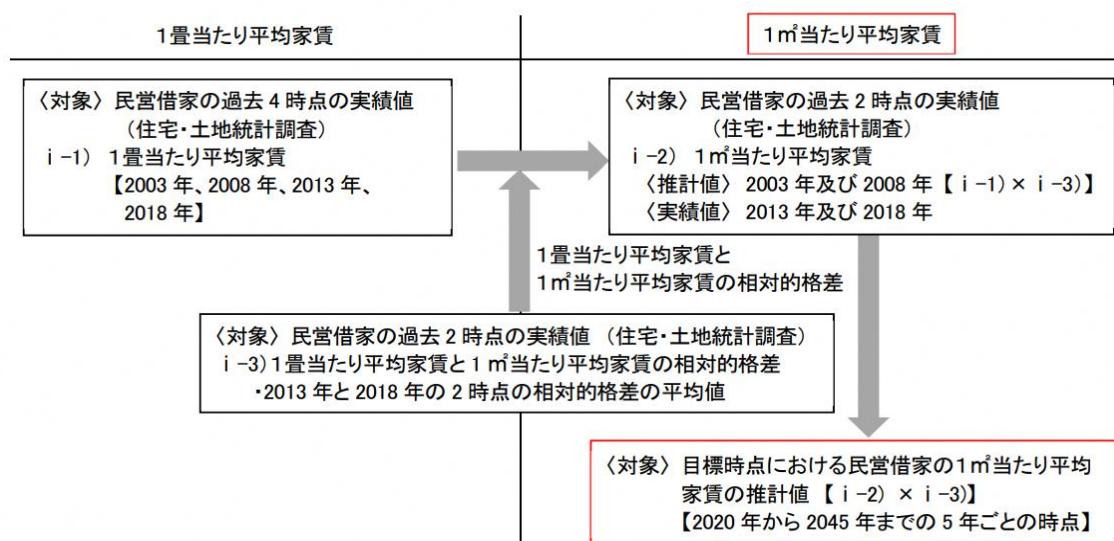
⑨-2 地域毎の民間市場での家賃水準等を用いた算出

i) 民営借家の1㎡当たり平均家賃の推計

一般市においては、民営借家の1㎡当たり平均家賃は、2013年及び2018年の住宅・土地統計調査でしか把握できないが、1畳当たり平均家賃(平均額。以下同様とする。)は、2003年、2008年、2013年及び2018年の各住宅・土地統計調査で把握することができる。そこで、2013年及び2018年の2時点における民営借家の1㎡当たり平均家賃と1畳当たり平均家賃の格差の平均値を算出し、これを2003年及び2008年の1畳当たり平均家賃に乗じて、2003年及び2008年の民営借家の1㎡当たり平均家賃を算出。

こうして把握した4時点の値に対数近似式をあてはめ、目標時点における1㎡当たり平均家賃を推計。

■民営借家の1㎡当たり平均家賃の推計フロー



ii) 最低居住面積水準を満たす民営借家の1ヶ月当たり平均家賃の推計

= i) の目標時点における民営借家の1㎡当たり平均家賃

×「住生活基本計画(全国計画)」による世帯人員別の最低居住面積水準

iii) 著しい困窮年収水準の推計

ii) で推計した地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす民営借家に、地域毎の標準的な家賃負担限度率で居住するために必要な年間収入を推計。

家賃負担限度率については、「第七期住宅建設5箇年計画検討資料(平成7年4月21日住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)」において示されている、年間収入五分位階級・世帯人員別の家賃負担限度率(全国共通値)を用いて算定。

この全国共通値の標準限度率に、公営住宅の家賃算定に用いられている姫路市の市町村立地係数(0.90)を乗じて算出。

■家賃負担限度率(全国共通値)と地域別家賃負担限度率の算出結果(例)

【家賃負担限度率(全国共通値)】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	19.0%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
2人世帯	18.5%	20.5%	21.0%	21.0%	21.0%
3人世帯	16.5%	19.5%	21.5%	22.0%	22.0%
4人世帯	15.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
5人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%
6人世帯	14.0%	18.0%	20.5%	21.0%	21.0%

※ 第七期住宅建設五ヵ年計画に係る検討資料(H7.4.21:住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料)による

当該都道府県内の1位・2位の大きさの市町村立地係数の平均値が「0.925」の場合
→ 全国共通値を各0.925倍

【地域別家賃負担限度率の算出結果(例)】

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	17.6%	19.0%	19.4%	19.4%	19.4%
2人世帯	17.1%	19.0%	19.4%	19.4%	19.4%
3人世帯	15.3%	18.0%	19.9%	20.4%	20.4%
4人世帯	13.9%	16.7%	19.0%	19.4%	19.4%
5人世帯	13.0%	16.7%	19.0%	19.4%	19.4%
6人世帯	13.0%	16.7%	19.0%	19.4%	19.4%

iv) 著しい困窮年収水準未達の世帯の割合の推計

= ii) の世帯人員別の最低居住面積水準を満たす民営借家の平均家賃(年間家賃換算)

／iii) の年間収入五分位階級・世帯人員別の地域別家賃負担限度率

⑩ 目標時点における著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計

= ⑧の目標時点における公営住宅の入居資格世帯数

× ⑨の目標時点における著しい困窮年収水準未達の世帯の割合

⑪ 目標時点における新基準に基づく最低居住面積水準の未達率・達成率の推計

i) 姫路市と兵庫県の借世帯における居住面積水準の達成状況の相対的格差の推計

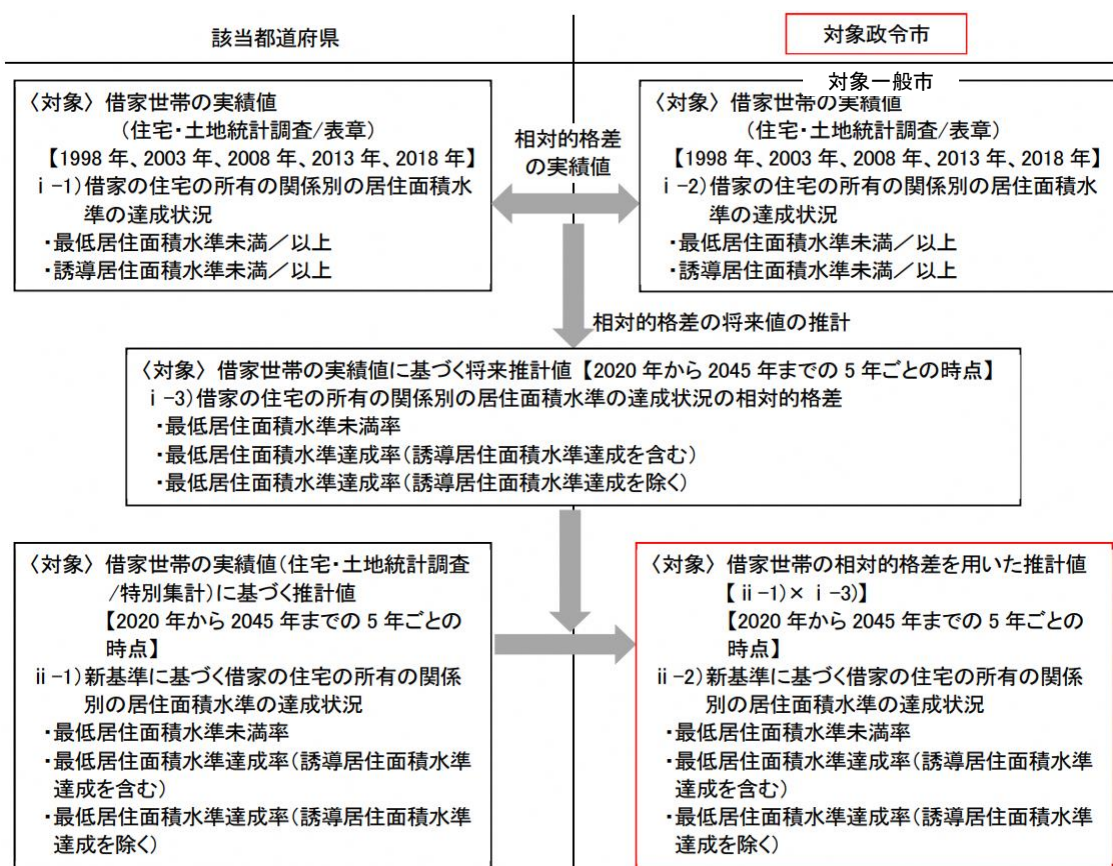
住宅・土地統計調査による、借家世帯における姫路市と兵庫県における住宅の所有の関係別の居住面積水準の達成状況(最低居住 面積水準未達世帯数・以上世帯数、誘導居住面積水準未達・以上世帯数)の実績値を用いて、姫路市と兵庫県の相対的格差を推計。

次に、この相対的格差の実績値に対数近似式をあてはめ、将来値を推計。

ii) 姫路市の借家世帯における世帯人員別の最低居住面積水準未達率及び達成率の推計

都道府県においては、住宅・土地統計調査の特別集計の結果を用いて、新基準（10歳未満の子どもがいる場合の子どもの年齢別の世帯人員の変換、世帯人員4人超の場合の5%の面積控除、単身の学生・単身赴任者等の比較的短期居住者の場合の面積の緩和等）に基づく、借家世帯の世帯人員・住宅の所有の関係別の最低居住面積水準未達率及び最低居住面積水準達成率を推計している。

姫路市の借家世帯の新基準に基づく最低居住面積水準未達率・最低居住面積水準達成率
 =兵庫県の最低居住面積水準未達率・達成率の推計値 × i) の市と県の相対的格差



⑫ 目標時点における高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

⑫-1 借家の年間収入階級・1ヶ月当たり家賃区分別の世帯数の構成割合の推計

住宅・土地統計調査による借家世帯の年間収入階級・1ヶ月当たり家賃区分別の世帯数の実績値をもとに、年間収入階級を8区分（200万円未満、200万円～300万円未満、300万円～400万円未満、400万円～500万円未満、500万円～700万円未満、700万円～1,000万円未満、1,000万円～1,500万円未満、1,500万円以上）、家賃区分を7区分（1万円未満、1万円～2万円未満、2万円～4万円未満、4万円～6万円未満、6万円～8万円未満、8万円～10万円未満、10万円以上）に整理したうえで構成割合を算出し、時点毎の各構成割合の実績値に対数近似式をあてはめ、将来値の推計を行う。

⑫-2 借家の年間収入階級・1ヶ月当たり家賃区分別の世帯数の推計

【ステップ1】①において目標時点における借家世帯の年間収入階級・世帯人員別の世帯数の構成割合を推計している。これにより把握できる借家世帯の年間収入階級別の世帯数の構成割合と、⑫-1の世帯数の構成割合とを比較し、両者の構成割合が同じとなるように⑫-1の推計結果の補正を行う。

目標時点における借家の年間収入階級・1ヶ月当たり家賃区分別の世帯数

= 【ステップ1】①の目標時点における借家世帯の世帯数 × 補正後の世帯数の構成割合

⑫-3 高家賃負担率の推計

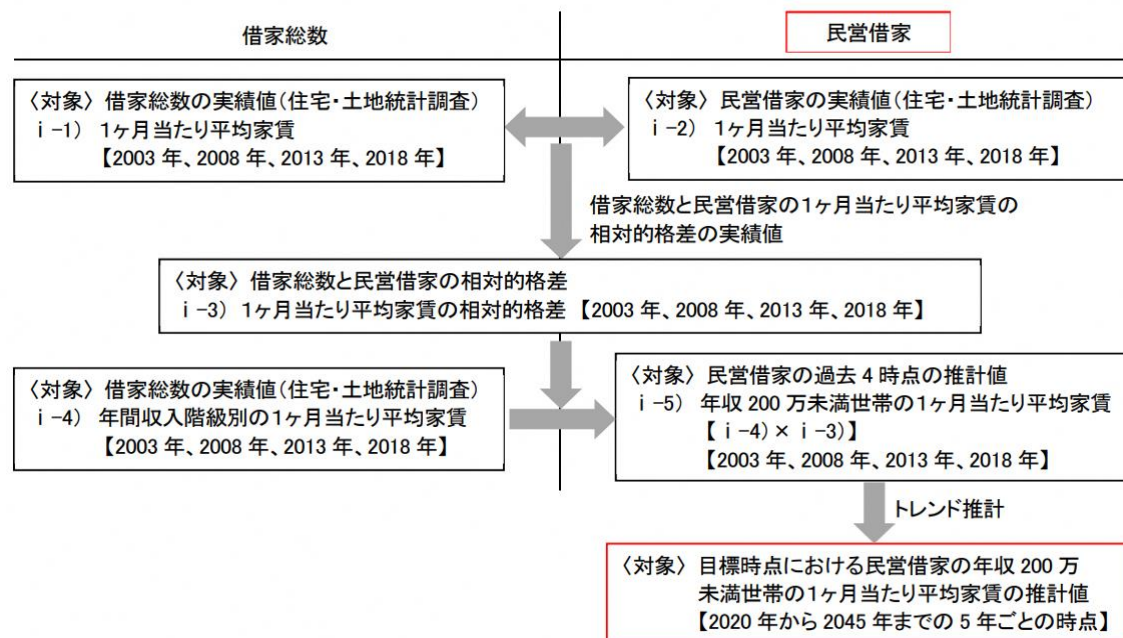
i) 民営借家に居住する年収200万円未満世帯の1ヶ月当たり平均家賃の推計

ア) 住宅・土地統計調査による借家の住宅の所有関係別の1ヶ月当たり平均家賃をもとに、各時点での借家総数と民営借家との1ヶ月当たり平均家賃の相対的格差を算出。

イ) 借家総数の年間収入階級別の1ヶ月当たり平均家賃に、ア)で算出した相対的格差を乗じ、過去4時点における民営借家に居住する世帯における年間収入階級別の1ヶ月当たり平均家賃を推計。

ウ) イ)の民営借家世帯における年間収入階級別の1ヶ月当たり平均家賃から、年収200万円未満の世帯の1ヶ月当たり平均家賃を抜き出し、過去4時点の推計値に対数近似式をあてはめ、将来値を推計。

■民営借家の年収200万円未満世帯の1ヶ月当たり平均家賃の推計フロー



ii) 高家賃負担率の推計

年収200万円未満世帯の平均年収を150万円と仮定し、i)で推計した目標時点における1ヶ月当たり平均家賃の対世帯年収の割合である家賃負担率を推計。

⑫-4 借家における年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

i) 年間収入階級別の高家賃負担率となる1ヶ月当たり家賃額の算出

目標時点における年間収入階級8区分の収入区分別に、⑫-3で推計した高家賃負担率となる1ヶ月当たり家賃額を算出。

なお、各年間収入階級区分の平均的な年間収入は、便宜上、200万円未満では150万円、200万円～300万円未満では250万円、300万円～400万円未満では350万円、400万円～500万円未満では450万円、500万円～700万円未満では600万円、700万円～1,000万円未満では850万円、1,000万円～1,500万円未満では1,250万円、1,500万円以上では1,750万円と仮定して求める。

ii) 借家の所有関係別・年間収入階級別の高家賃負担率以上の世帯数の推計

⑫-2で推計した借家世帯の年間収入階級・1ヶ月当たり家賃区分別の世帯数をもとに、

i) で算出した年間収入階級別の高家賃負担率となる1ヶ月当たり家賃額を組み合わせ、借家世帯の年間収入階級別に高家賃負担率となる1ヶ月当たり家賃額以上の家賃を負担している世帯数を推計。

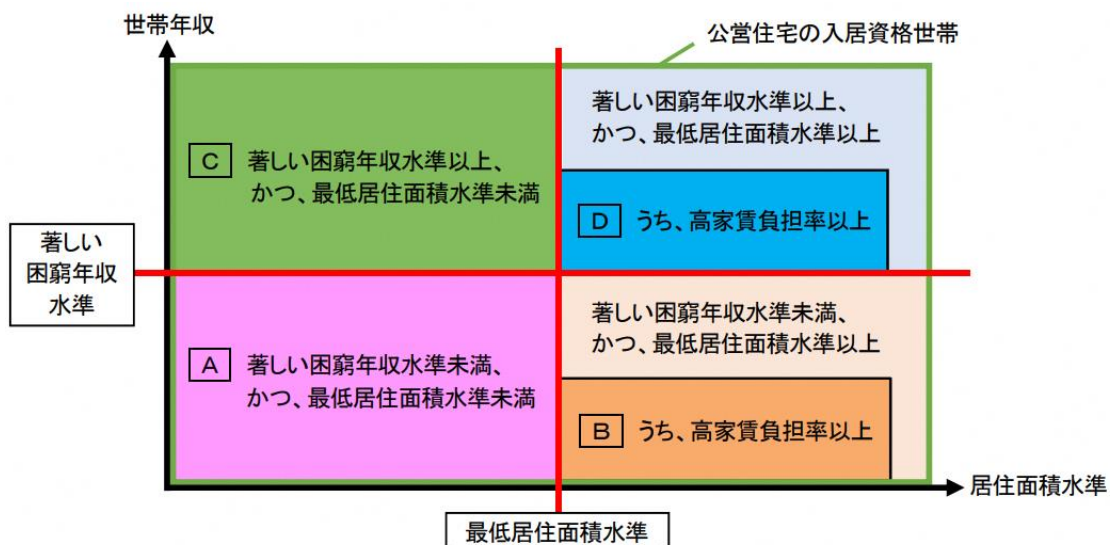
iii) 借家の所有関係別・年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

ii) で推計した借家世帯の年間収入階級別の高家賃負担率以上の世帯数について、【ステップ1】③で推計した目標時点における年間収入五分位階級の境界値を用いて、年間収入8区分を年間収入五分位階級に変換。

変換後の推計結果をもとに、年間収入五分位階級別の借家世帯の総数に占める高家賃負担率以上の世帯の割合について集計。

⑬ 目標時点における要支援世帯数の推計

前述の一連の推計結果を踏まえ、目標時点における要支援世帯数について、次の[A]～[D]の4つの類型ごとに推計。



- ⑬-1 **A**：著しい困窮年収水準未満であり、かつ最低居住面積水準未満である世帯
 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、
 最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須

$$= \text{⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数} \times \text{⑪-1の世帯人員別最低居住面積水準未達率}$$
 （世帯人員が同じ場合、年間収入五分位階級にかかわらず最低居住面積水準未達率は同じと仮定。以下同様とする。）
- ⑬-2 **B**：著しい困窮年収水準未満であり、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、
 高家賃負担率以上である世帯
 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、
 高家賃負担率以上となっているため優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想

$$= \text{⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数} \times \text{⑪-3の最低居住面積水準未達率}$$

$$\times \text{⑫-4の年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合}$$
 （年間収入五分位階級が同じ場合、世帯人員にかかわらず高家賃負担率以上の世帯の割合は同じと仮定。以下同様とする。）
- ⑬-3 **C**：著しい困窮年収水準以上であり、かつ最低居住面積水準未満である世帯
 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、
 優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想

$$= (\text{⑧の公営住宅入居資格世帯数} - \text{⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数})$$

$$\times \text{⑪-1の世帯人員別の最低居住面積水準未達率}$$
- ⑬-4 **D**：著しい困窮年収水準以上であり、かつ最低居住面積水準以上である世帯のうち、
 高家賃負担率以上である世帯
 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、
 高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入

$$= (\text{⑧の公営住宅入居資格世帯数} - \text{⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数})$$

$$\times \text{⑪-3の最低居住面積水準達成率}$$

$$\times \text{⑫-4の年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合}$$

[使用データ]

- *1：住宅・土地統計調査（総務省）（平成25年、平成30年）
 ・姫路市の借家の住宅の所有の関係別の1畳当たり家賃
 ・姫路市の借家の住宅の所有の関係別の1㎡当たり家賃
- *2：住宅・土地統計調査（総務省）特別集計結果（平成20年、平成25年、平成30年）
 ・兵庫県〈借家〉世帯人員・世帯年収別の「新・最低居住面積水準」の達成状況
 ・兵庫県〈借家〉世帯人員・世帯年収別の「新・誘導居住面積水準」の達成状況
- *3：住宅・土地統計調査（総務省）（平成25年、平成30年）
 ・兵庫県、姫路市〈借家〉住宅の所有関係別の「最低居住面積水準・誘導居住面積水準」の達成状況

*4：住宅・土地統計調査（総務省）（平成 25 年、平成 30 年）

- ・姫路市の借家世帯の年間収入階級別の 1 ヶ月当たり家賃
- ・姫路市の住宅の所有の関係別の 1 ヶ月当たり平均家賃

*5：国勢調査（総務省）特別集計結果（平成 7 年、平成 12 年、平成 17 年、平成 22 年、平成 27 年）

- ・兵庫県の〈借家〉住宅の所有の関係・世帯人員別の「外国人世帯」の主世帯数

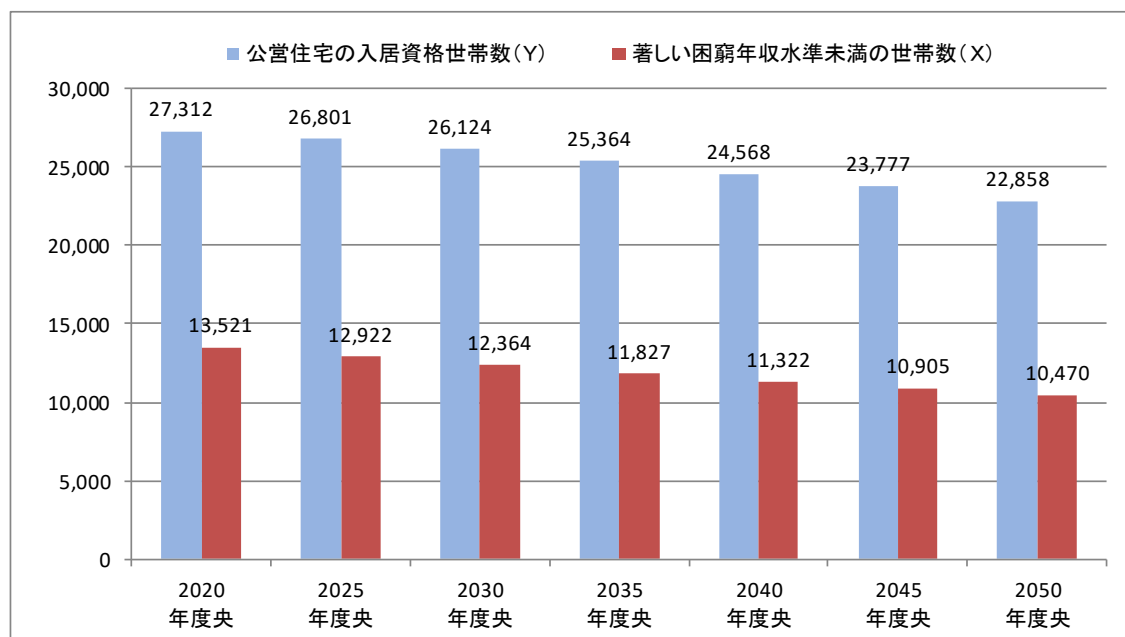
*6：国勢調査（総務省）特別集計結果（平成 22 年、平成 27 年）

- ・兵庫県、姫路市の総人口及び外国人数

(2) 著しい困窮年収未満の世帯数推計の推計結果

1) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央	2050 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	27,312	26,801	26,124	25,364	24,568	23,777	22,858
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	13,521	12,922	12,364	11,827	11,322	10,905	10,470



2) 世帯人員別の推計結果

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	7,794	6,919	6,204	5,596	5,065	4,583
2人	10,517	11,049	11,317	11,426	11,420	11,300
3人	6,338	6,781	7,016	7,131	7,160	7,112
4人	1,971	1,358	893	526	243	113
5人	614	605	587	566	553	538
6人以上	78	89	106	118	126	131
合計	27,312	26,801	26,124	25,364	24,568	23,777

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	2,903	2,425	2,062	1,769	1,525	1,314
2人	5,714	5,872	5,921	5,903	5,839	5,729
3人	3,514	3,673	3,743	3,758	3,736	3,680
4人	1,148	734	434	206	43	16
5人	210	198	186	175	165	154
6人以上	32	20	18	16	14	13
合計	13,521	12,922	12,364	11,827	11,322	10,905

(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、令和2年（2020年）時点で13,521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10,470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市場並家賃を除く低廉な家賃の住宅管理戸数は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。

■ 市営住宅の供給状況

種別	管理戸数	入居戸数	現在 空家戸数			募集停止戸数	建替戸数	家賃の分類	R2供給戸数	R32供給戸数
			募集対象	募集対象外						
	a	b	c = d+e	d	e	f	g	h = a-e	i = a-f+g	
公営	5,379	3,925	1,454	798	656	1,226	730	低廉	4,723	4,883
市単	6	1	5	0	5	6	0	低廉	1	0
改良	453	324	129	15	114	211	0	低廉	339	242
特公賃	95	68	27	27	0	0	0	市場並	95	95
再開発	98	80	50	48	2	2	0	市場並	128	128
コミ住	32							市場並		
合計	6,063	4,398	1,665	888	777	1,445	730	-	5,286	5,348
内 家賃低廉	5,838	4,250	1,588	813	775	1,443	730	-	5,063	5,125

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、**具体的に示されていないものの、今後は著しい困窮年収未満の世帯数の減少に伴って、管理戸数も減少していくものと考えられる。**

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いないものの、今後は著しい困窮年収未満の世帯数の減少に伴って、管理戸数も減少していくものと考えられる。**

■ 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 m ² 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 m ² 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

	令和2年時点 供給戸数	将来供給可能 最大戸数
市営住宅	5,063	5,125
県営住宅	5,487	5,487
兵庫県住宅供給公社住宅	360	360
合計	10,910	10,972

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（2020年）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（2021年3月末時点 登録戸数）**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。

■ 延べ面積別住宅の1か月当たり家賃別民間借家(専用住宅)数【H25】

	総数	0～1万円	1～2万円	2～4万円	4～5万円	5万円以上
29㎡以下	11,230	0	440	5,110	3,950	1,730
30～49㎡	15,980	60	330	2,160	4,800	8,630
50～69㎡	16,640	110	220	1,020	1,590	13,360
70～99㎡	4,700	0	80	660	900	2,810
100㎡以上	2,910	20	80	540	260	1,880
合計	51,460	190	1,140	9,500	11,500	28,420
一定規模以上かつ 家賃4万円未満の住戸	5,280	190	710	4,380		

→ 低廉な家賃の民間借家 = 約3,850戸（ $\div 3,867 \text{戸} = 5,280 \text{戸} \times 73.2\%$ [新耐震割合]）

■ 延べ面積別住宅の1か月当たり家賃別民間借家(専用住宅)数【H30】

	総数	0～1万円	1～2万円	2～4万円	4～5万円	5万円以上
29㎡以下	8,690	0	300	3,050	1,980	3,360
30～49㎡	13,960	260	30	1,910	3,960	7,760
50～69㎡	14,710	260	40	910	2,080	11,240
70～99㎡	5,870	80	100	320	500	4,810
100㎡以上	2,760	40	0	380	500	1,580
合計	45,960	630	470	6,570	9,020	28,730
一定規模以上かつ 家賃4万円未満の住戸	4,330	640	170	3,520		

→ 低廉な家賃の民間借家 = 約3,450戸（ $\div 3,462 \text{戸} = 4,330 \text{戸} \times 80.0\%$ [新耐震割合]）

- 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。

■ 低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給戸数の推計

	H25	H30	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
供給戸数	3,867	3,462	3,300	2,895	2,490	2,085	1,680	1,275	870

4) 市営住宅の供給計画

- 住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日策定）により、公営住宅は住宅セーフティネットの根幹であり、公営住宅以外の公的賃貸住宅や民間のセーフティネット登録住宅は、公営住宅の供給の補完である。
 - 令和 2 年（2020）年時点の著しい困窮年収未満の世帯数は、**13,521 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 2,611 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、**10,470 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。
 - 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るとともに、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、今後も市営住宅を供給していく。
 - 市営住宅、県営住宅、兵庫県住宅供給公社住宅が、現在の割合を維持しながら低廉な家賃の公的賃貸住宅を供給していくと想定した場合、低廉な家賃の市営住宅の管理戸数を 5,838 戸から 4,859 戸まで減らすことが可能となる。
- （※P64 に記載の 5,125 戸は将来供給可能な住宅の最大戸数であり、著しい困窮年収未満の世帯数から必要管理戸数を算出すると、その戸数より減らすことが可能となる）

■ 著しい困窮年収未満世帯への住宅の供給計画

	令和 2 年	令和 7 年	令和 32 年
A 著しい困窮年収未満の世帯数	13,521	12,922	10,470
B 低廉な家賃の公的賃貸住宅戸数	11,685 (10,910)	11,419	10,470
市営住宅	5,838 (5,063)	5,572	4,859
県営住宅	5,487 (5,487)	5,487	5,266
兵庫県住宅供給公社	360 (360)	360	345
民間賃貸住宅負担分 (=A-B)	2,611	1,503	0

※ () 内の数字は、政策空き家等を除く供給可能戸数。

- 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 **5,100 戸（内 2 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 **5,100 戸（1,205 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	低廉家賃	6,080 戸	5,838 戸 (242 戸減)	5,475 戸 (605 戸減)	4,875 戸 (1,205 戸減)
	市場並家賃	225 戸	225 戸 (増減なし)	225 戸 (増減なし)	225 戸 (増減なし)
	合計	6,305 戸	6,063 戸 (242 戸減)	5,700 戸 (605 戸減)	5,100 戸 (1,205 戸減)

※ 県営住宅の将来の管理戸数の動向により、増減する可能性がある

4－4 市営住宅の整備・活用手法の精査と推進

（１）基本的な考え方

- ・新たな住宅を整備するのではなく、既存ストックのなかで整備活用を行う。
- ・住宅の更新は、施設の再配置・再編、４－３で検討した必要な管理戸数などを総合的に検討のうえ、集約建替等最適な方式で事業実施する。
- ・多様な公営住宅ニーズに対応した改善、改修を実施し、既存ストックの活用と市営住宅のセーフティネット機能の充実を図る。
- ・予防保全的な視点で施設の保守点検、修理修繕を行い、施設の長寿命化を図る。
- ・建替困難な耐用年限を迎えた住宅は、早急に用途廃止する。

（２）整備・活用の手法

- ・整備・活用の手法は、おおむね住宅ごとに次の４つに区分する。

手 法	定 義
建 替	既存の市営住宅を解体除却して、新しい市営住宅を建設する
改善改修	大規模な工事を実施して、安全性、耐久性、利便性の向上を図る
維持管理	保守点検と小規模な修繕・設備更新を行い、住宅を良好に維持する
用途廃止	既存の市営住宅を用途廃止して跡地の利用を検討する

(3) まとめ

- ・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。ただし、やむを得ない場合に限り対策工事を実施したうえで建替事業を行う。

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、既設のままで十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。

4-5 市営住宅のセーフティネット機能の再構築

(1) 入居者の状況からみた課題

- ・公営住宅法に定められた「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、市営住宅のセーフティネット機能の再構築が求められている。
- ・市営住宅のセーフティネット機能の再構築に向けての課題は、入居者の状況という観点から以下のように整理することができる。

① 増加する高齢者世帯への対応

- ・本市市営住宅では高齢化の進行が顕著であり、高齢者世帯の安全・安心な居住確保を支援する取り組みが必要である。

② 真に住宅に困窮する世帯の入居機会の確保

- ・住宅セーフティネットの中核として、真に困窮する世帯の入居機会の確保を図らなければならない。

③ 多様な世帯に対応できる住まいづくり

- ・世帯人員が2人以下の小規模世帯が増加する一方、3人以上のファミリー世帯が少なくなっており、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宅への入居の誘導といった施策が求められている。
- ・中高層の住宅のうち特に階段室型の住棟において、高齢者や障害者等、階段の昇降が負担となる世帯について低層階への住み替えを促進するなど、入居者ニーズへの対応が必要である。
- ・**新型コロナウイルス感染拡大による新たな社会ニーズに対応するため、ポストコロナ社会での新しい生活様式への支援が必要である。**

④ コミュニティ機能の維持・回復

- ・高齢化の進行により住宅内のコミュニティ活動や自治会活動が低下しており、入居者による自立した管理を促進するためにも、コミュニティ活動の活性化につながる支援が必要である。

(2) 現在の取組状況と今後の方向性

- ・(1) であげた4つの課題について、現在の取組状況を整理し、今後の方向性を検討する。

① 増加する高齢者世帯への対応

- ・本市市営住宅においては、老朽化の進んだ住棟の建替事業や住戸内及び共用部分のバリアフリー化改修等の改善事業を進めてきた。この結果、耐火住宅のバリアフリー化率は平成17年には29%であったが、令和2年には40%と10ポイント以上向上している。
- ・このように、ハード面での対応は順次進めており、一定の成果を上げている。しかし、今後ますます高齢者世帯、特に高齢単身や高齢夫婦のみ世帯が増加するとみられ、ハード面での対応だけでなく、見守りや生活支援といったソフト面での対応が必要となる。

- ・高齢者世帯が安心して暮らせるよう、引き続き建替事業やバリアフリー化改修等の改善事業に取り組むとともに、高齢者世帯の支援体制の確保に向けて、福祉施策や地域コミュニティとの連携を強化する必要がある。

② 真に住宅に困窮する世帯の入居機会の確保

- ・平成 10 年より、母子・父子世帯や障害者世帯等を対象として、市営住宅の当選確率を一般世帯より高くする優遇措置の制度を設けている。
- ・この制度は一定の成果をあげており、今後も継続することにより住宅確保要配慮者の入居機会確保を推進する。

③ 多様な世帯に対応できる住まいづくり

- ・市営住宅の建替事業を推進する中で、平成 26 年までに 75 住宅中 24 住宅で、単身用住宅、2～3人用、3～4人用等世帯人数に見合った面積・間取りタイプとなる住宅を供給する型別供給を行っており、入居者の世帯状況への対応が進んでいることから、建替事業推進にあたっては今後も必要に応じて型別供給を継続する。
- ・階段室型の住棟における階段の昇降が負担となる世帯への対応としては、本人からの要望を受け要介護度等に応じた低層階への住み替えを実施しており、平成 28 年（2016 年）から令和元年（2019 年）までの4年間で年平均 7 件の実績があった。
- ・建替事業の推進により階段室型の住棟が徐々に減少しているため、要介護度等による低層階への住み替え要望は今後さほど増加しないと見込まれるが、入居者からの要望により対応可能なケースには対応する方針とする。
- ・間取りにフレキシビリティを持たせるなど、単身世帯や夫婦のみ世帯、ファミリー世帯など、幅広く対応できるように検討する。
- ・ポストコロナ社会での新しい生活様式に対応していくため、新たな社会ニーズに沿った住宅整備についても検討する。

④ コミュニティ機能の維持・回復

- ・住宅内でのコミュニティ活動の活性化を促すため、上記の型別供給の推進により住宅の世帯構成のバランスに配慮するとともに、地域コミュニティとのつながりを醸成するような施設を併設するなどの取組が必要である。
- ・これまでの建替事業において、地域住民が利用可能なコミュニティセンター等を併設した住宅は 75 住宅中 56 住宅あり、地域コミュニティとの交流に役立っている。

(3) まとめ

- (1) で整理した4つの課題に対して、下記の方針に基づく施策の検討、推進により、市営住宅セーフティネット機能の再構築を図る。
 - 1) 福祉施策との連携を高め、高齢化等への対応を図る。
 - 2) 母子・父子世帯等の住宅確保要配慮者の優先入居制度を継続する。
 - 3) 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及び管理を推進する。
 - 4) 地域住民が利用可能な施設を整備する等、住宅コミュニティ機能の維持向上を図る。

4－6 市営住宅整備・管理の基本方針

- ・4－3から4－5までで検討してきた課題への対応の方向性を踏まえ、市営住宅整備・管理の基本方針を次のように定める。

（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、計画策定時（平成27年）6,305戸（うち、家賃低廉住宅6,080戸）であった管理戸数を、令和32年（2050年）の管理戸数“約5,100戸（うち、家賃低廉4,875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。
- ◆今後の人口減少や募集倍率等の動向を見据えながら、昭和50年代に整備された住棟や階段室型の住棟については集約や用途廃止を検討するなど、さらなる適正戸数の精査を行い、適宜必要な管理戸数の見直しを行う。

（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、原則として市の直接供給を継続する方針とするが、状況に応じて民間事業者の様々なノウハウや技術の活用も検討する。

【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、現在は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や新しい生活様式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。