

第 1 回 姫路市住宅計画懇話会

姫路市住宅計画(現行計画)について

1. 姫路市住宅計画策定の目的と位置づけ
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

姫路市住宅計画(現行計画)について

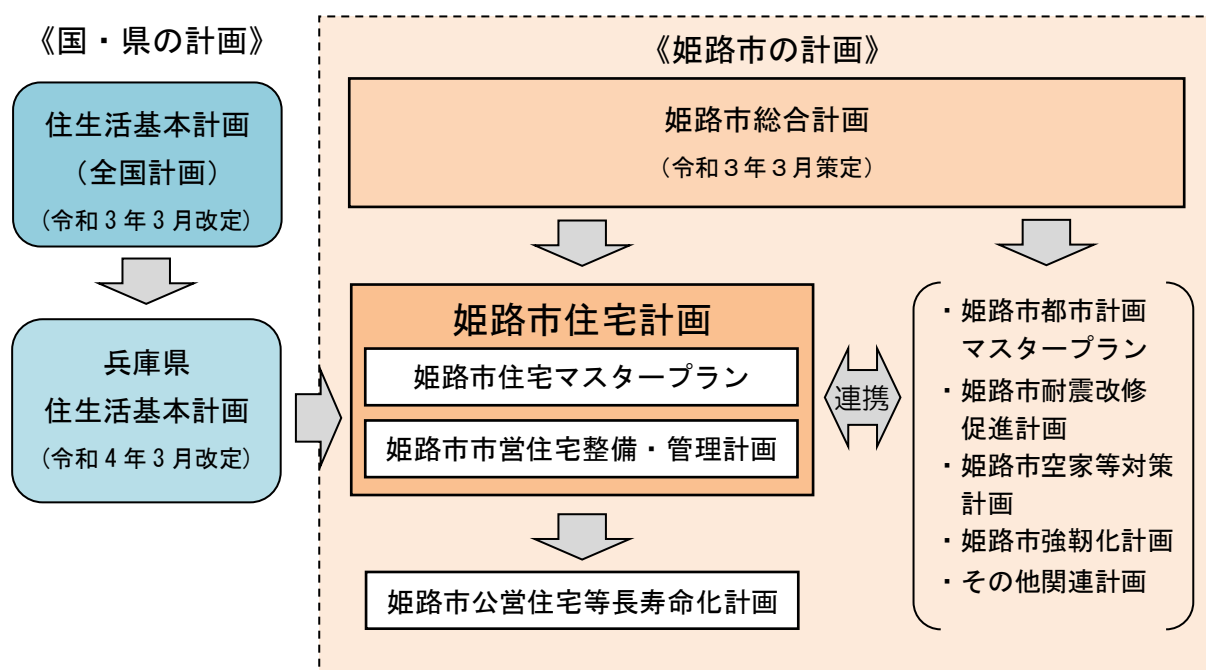
1. 姫路市住宅計画策定の目的と位置づけ

(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。



(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 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～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

●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（流出入が少ない）
- ・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）

【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。

【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／ひょうごごいん[®]カブシ実施支援事業
- (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

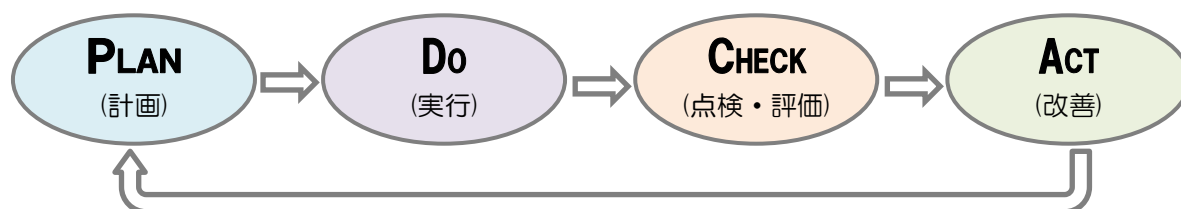
- (1) 公営住宅のセーフティネット機能の強化
- ①市営住宅の効率的な管理・運営
- ★②多様な世帯に対応する整備や管理の推進
- (2) 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化
- ①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進
 - ②民間市場における入居支援の推進：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業／ひょうごあんしん賃貸住宅等
 - ③官民の協力体制の構築：居住支援協議会の活用

- (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

(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】※	6,500 戸	住宅課調べ
	上記のうち、専用住宅の戸数※	—	14 戸 【R2】※	25 戸	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

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

- ◆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。