

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。

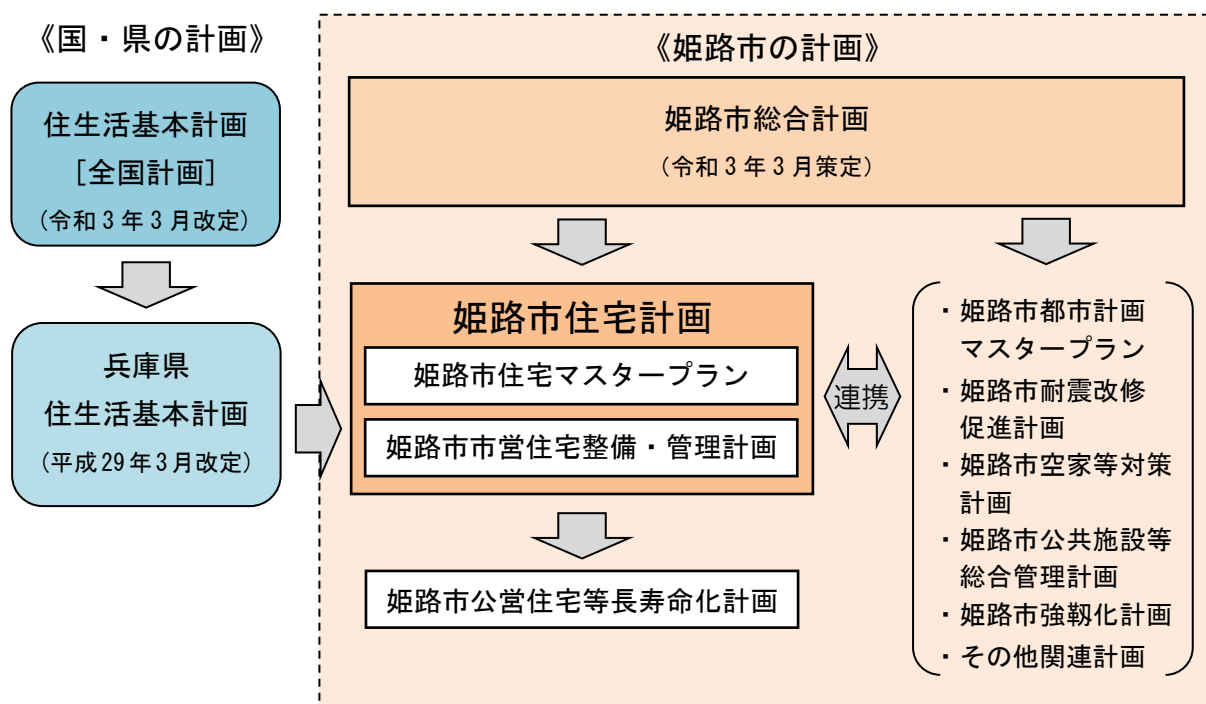
1－2 計画策定の目的と位置づけ

(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）

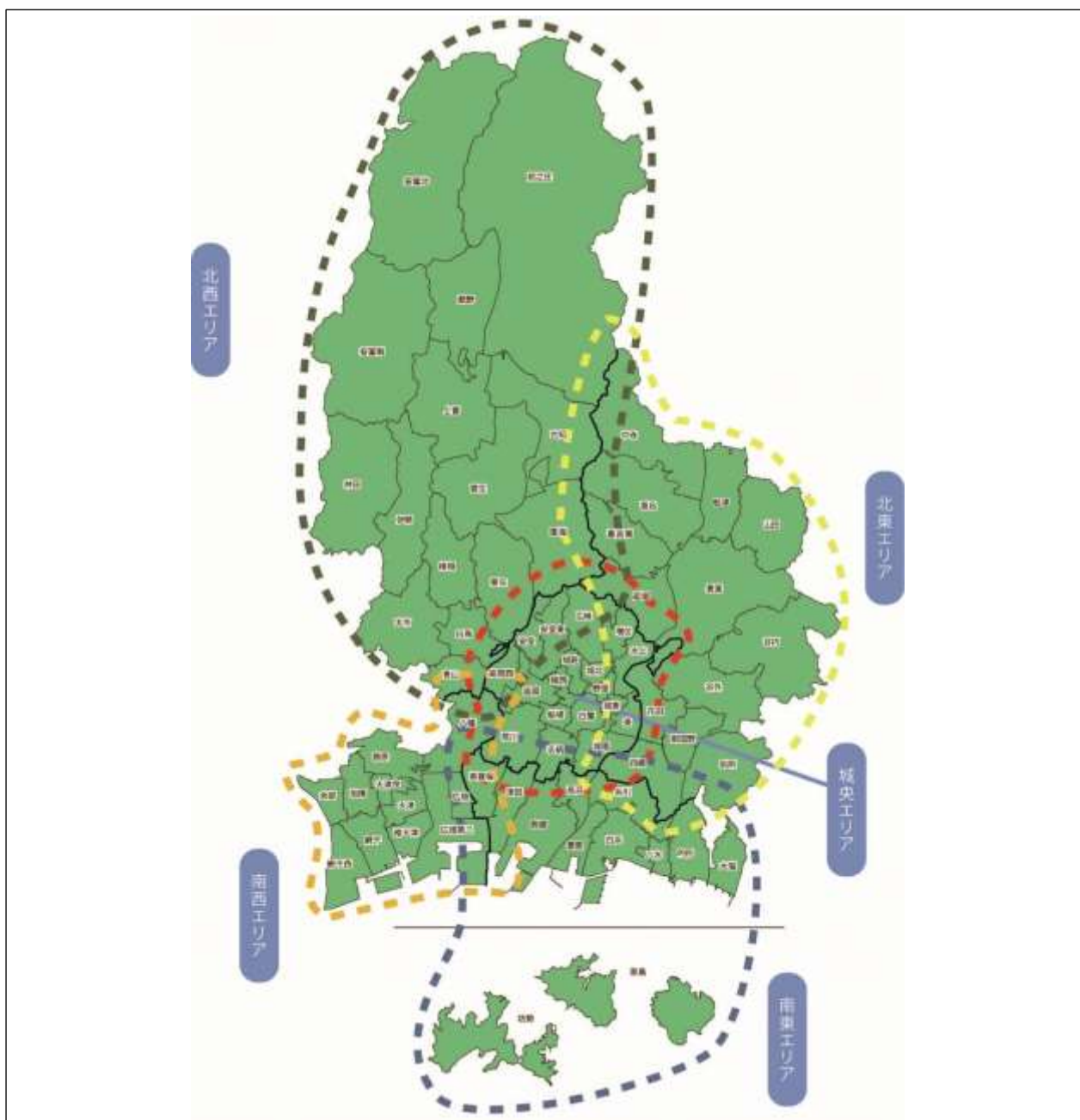
～ 令和 7 年度（2025 年度）までの 10 年間

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。

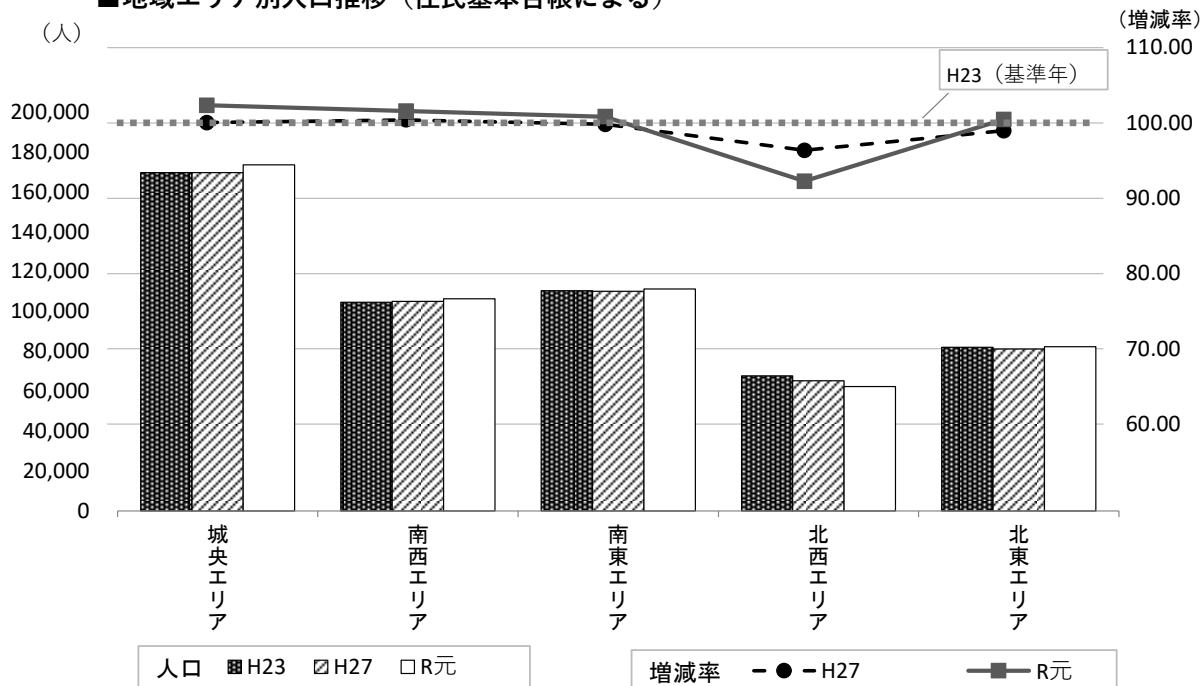
④ 将来人口推計（「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年(2018 年)3 月推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」による）

- ・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。

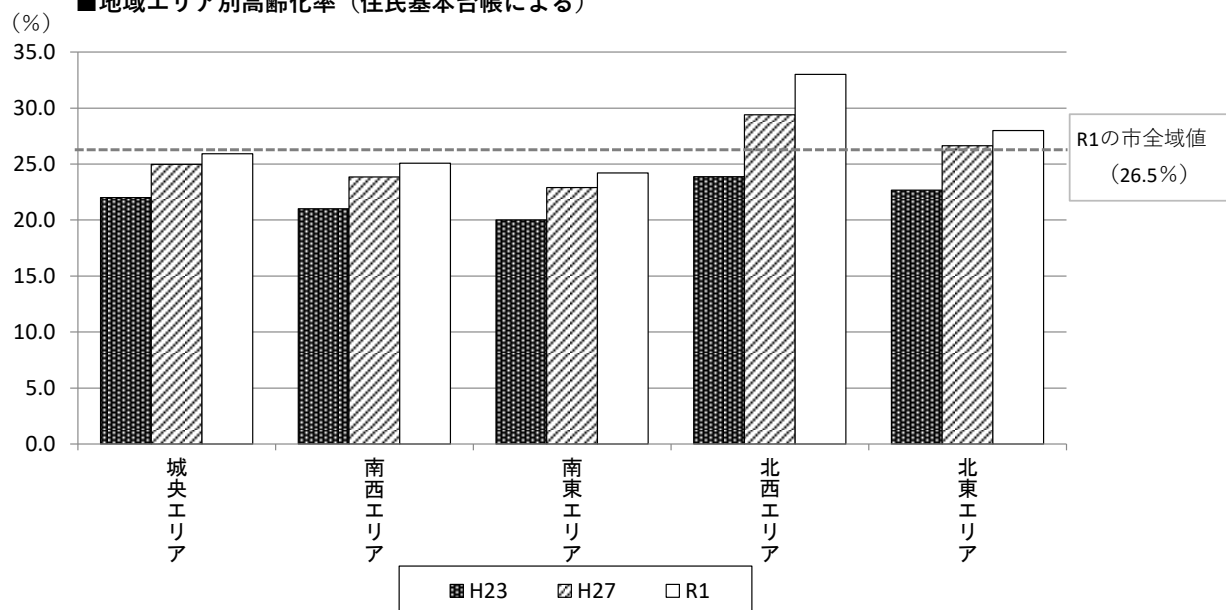
⑤ 地域エリア別の状況（住民基本台帳による）

- ・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 居留意向について

- ・今後の居留意向は、「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。

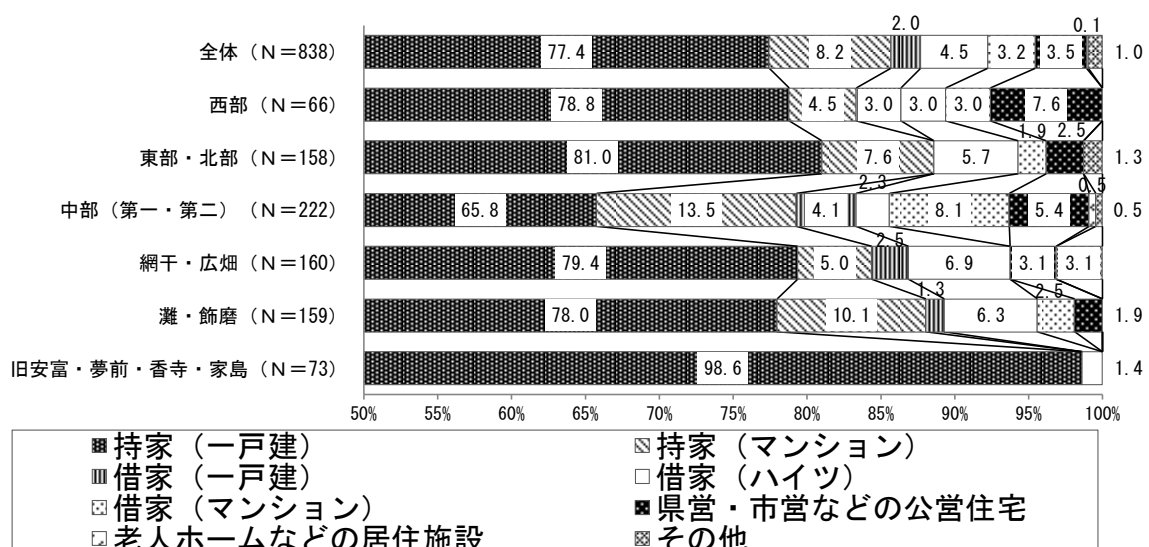
④ 市営住宅について

- ・「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。

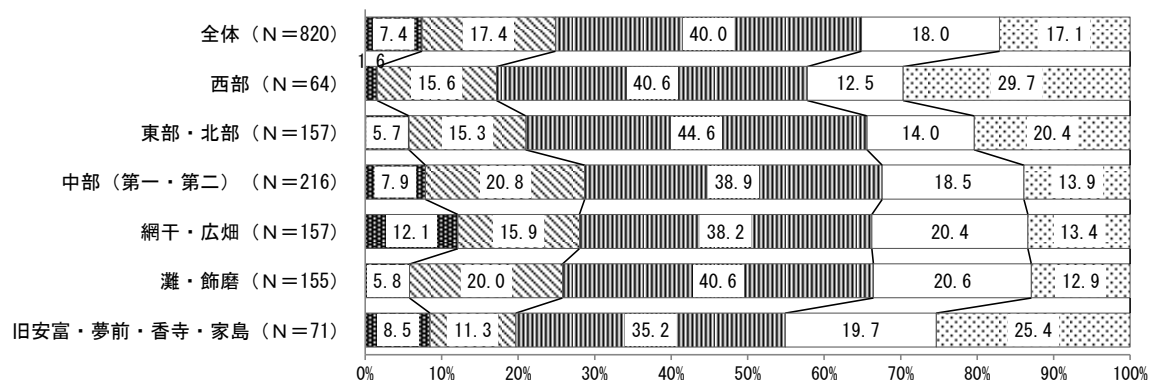
⑤ 地域ブロック別の状況

- ・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。

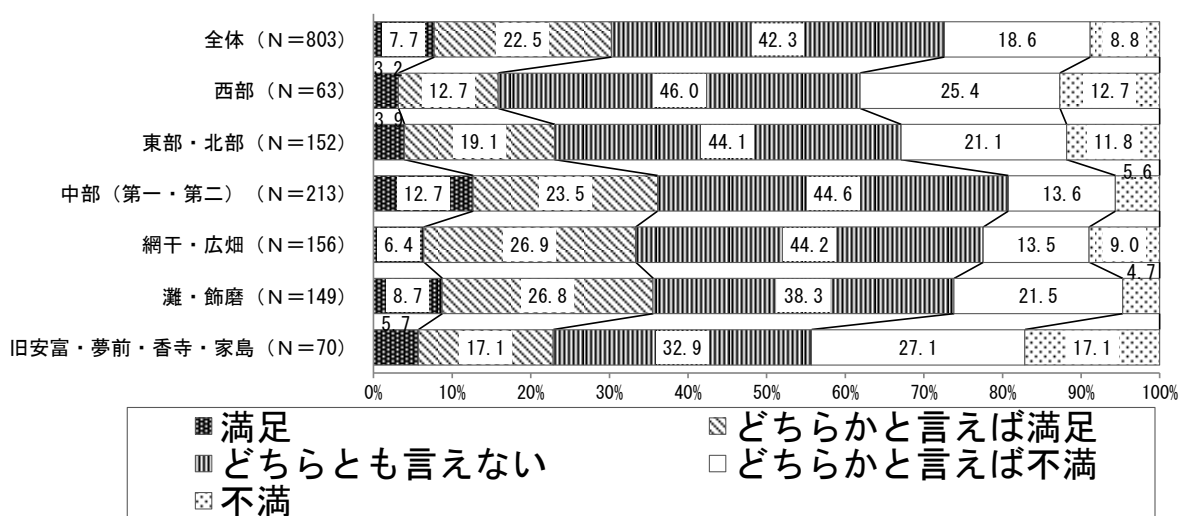
■住宅の種類：地域ブロック別（p. 96 参照）



■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

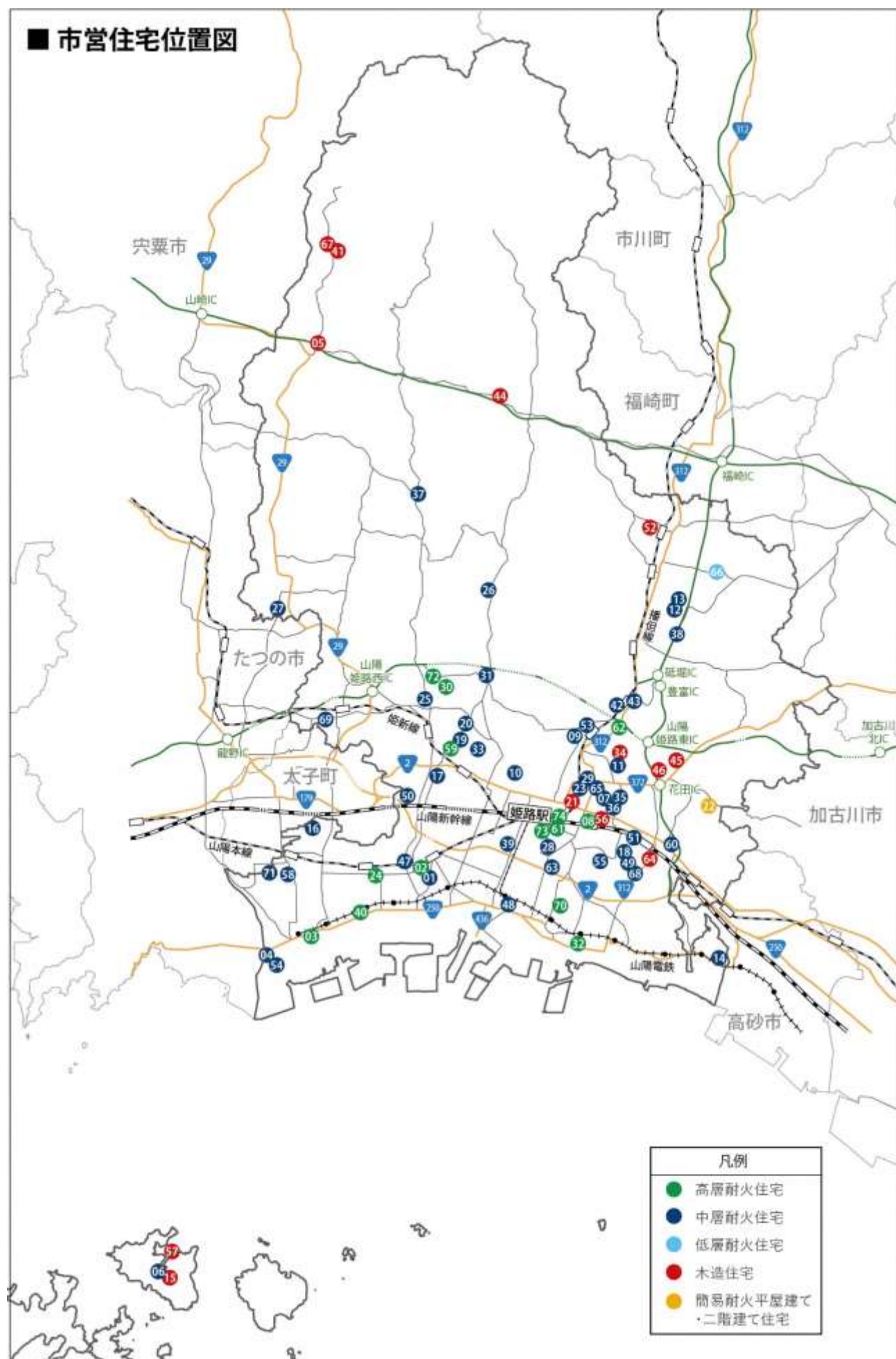
番号	住宅名	管理戸数	築年
1	英賀住宅	50	S58
2	英賀保住宅	41	H11
3	網干新在家住宅	60	H2
4	網干西住宅	59	S56～H1
5	安志才ノ元住宅	26	H1～H5
6	家島中山住宅	20	S51～S53
7	市川住宅	499	S47～S50
8	市之郷住宅	54	H14
9	伊伝居住宅	59	S46
10	岩端住宅	112	S59～H2
11	上野住宅	264	S46～H30
12	江鮒住宅	101	S50～H26
13	江鮒第二住宅	16	H19
14	大塩住宅	21	H17
15	小川住宅	4	S30
16	勝原住宅	63	H11～H16
17	蒲田住宅	118	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

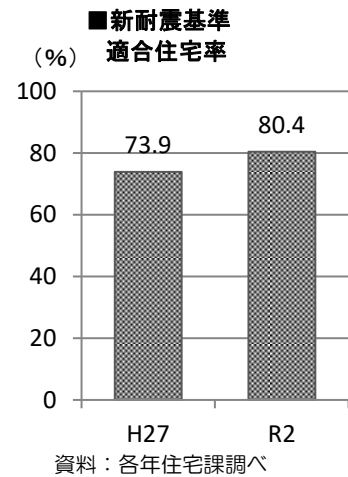
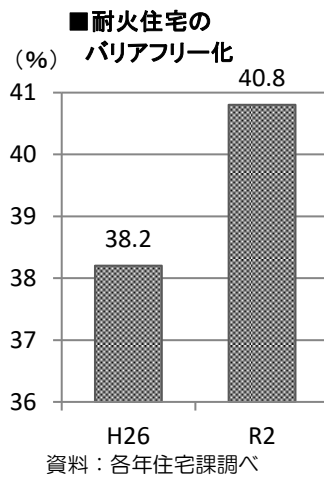
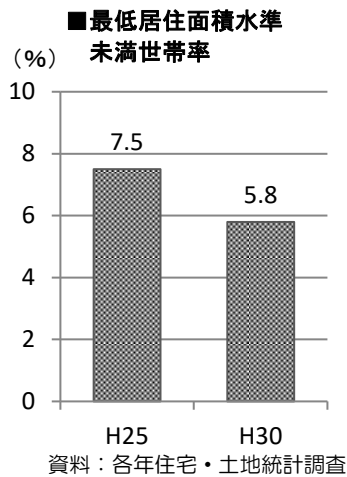
番号	住宅名	管理戸数	築年
73	豊沢住宅	30	S63
74	北条北住宅	100	H5

市営住宅位置図



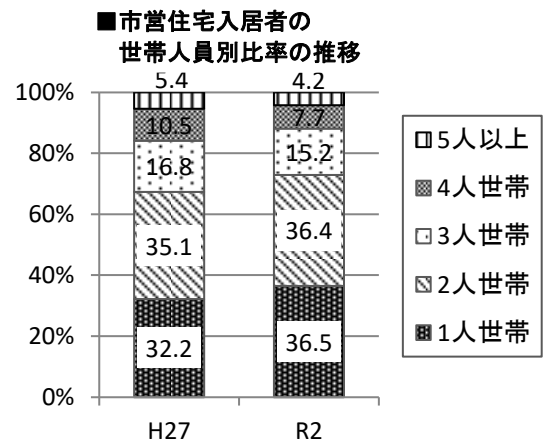
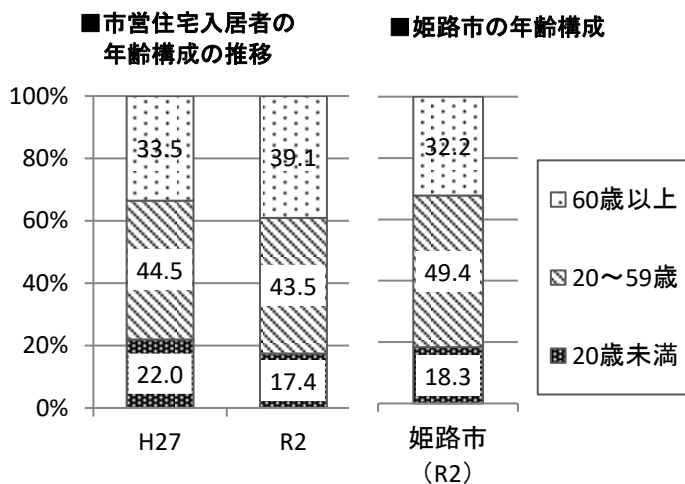
③ 整備水準の状況

- ・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り、**現在、平成 30 年度に設立した姫路市居住支援協議会において意見交換を行っている。今後その協議会の担う役割の重要度が増してくると思われる。**

（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、**マンション管理計画認定制度の適切な運用を検討し**、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（平成 30 年度設立。意見交換の場として協議会を開催）等を通じて不動産事業者や介護福祉事業者等の民間事業者や 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・安心なりフォーム支援：安全・安心なり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/タコノ実施支援事業
- (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

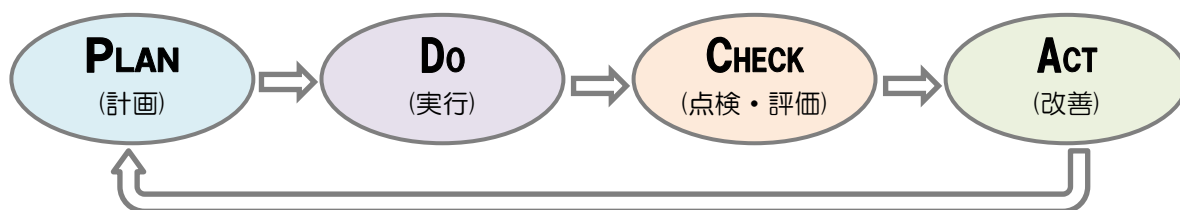
- (1) 公営住宅のセーフティネット機能の強化
- ①市営住宅の効率的な管理・運営
- ★②多様な世帯に対応する整備や管理の推進
- (2) 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化
- ①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進
 - ②民間市場における入居支援の推進：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業/ひょうごあんしん賃貸住宅等
 - ③官民の協力体制の構築：居住支援協議会の活用

- (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者あんしん居住推進事業の活用件数	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

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、効率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、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月現在の本市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

- ・本市市営住宅のうち、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割強である。
- ・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

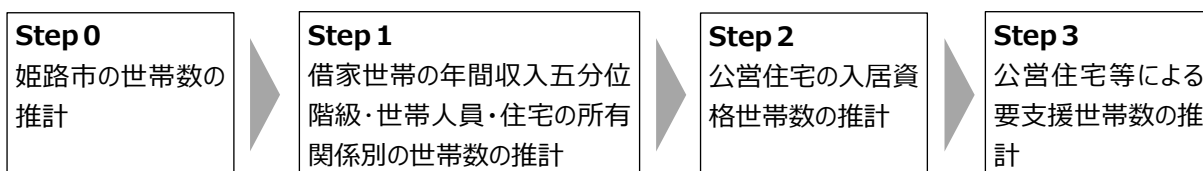
- ・近年の厳しい財政状況のもとでは、真に住宅に困窮する者に対する公営住宅の的確な供給など、ストックの効率的な運用が強く求められるようになってきている。
- ・そこで市営住宅ストックの管理・更新にあたっては、将来的な公営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき、「著しい困窮年収未満の世帯数※¹」（要支援世帯数）を推計し、建替・改善等の事業を進めながら必要な管理戸数を維持する必要がある。
- ・このため、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」※²（令和3年10月公表）を活用し、令和32年（2050年）までの5年ごとの著しい困窮年収未満の世帯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

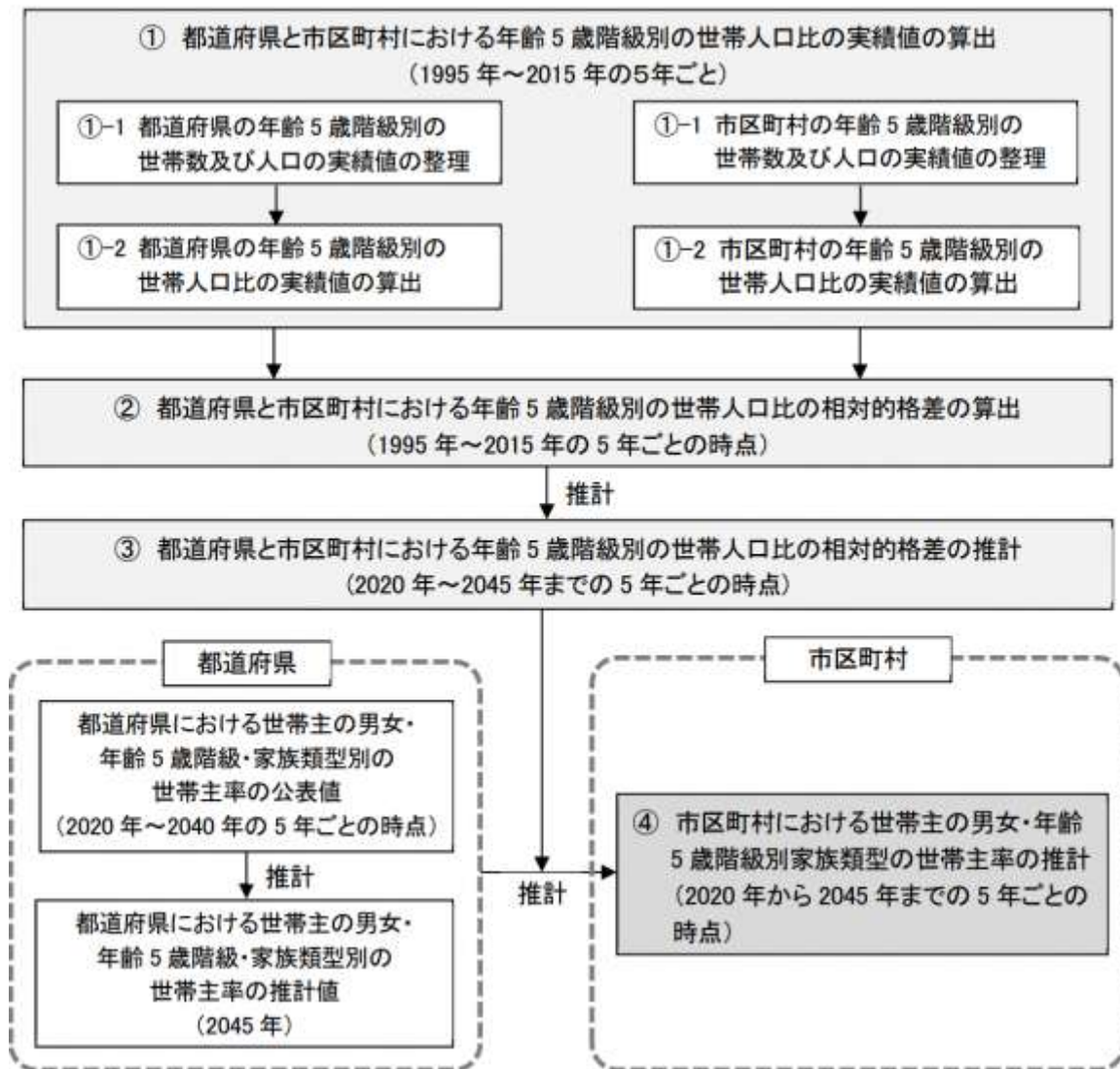
推計期間：2020年から2045年までの25年間を5年ごとの時点について推計。

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。

世帯数	=	世帯主数	=	人口	×	世帯主率 (人口に占める世帯主数の割合)
-----	---	------	---	----	---	-------------------------

(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）

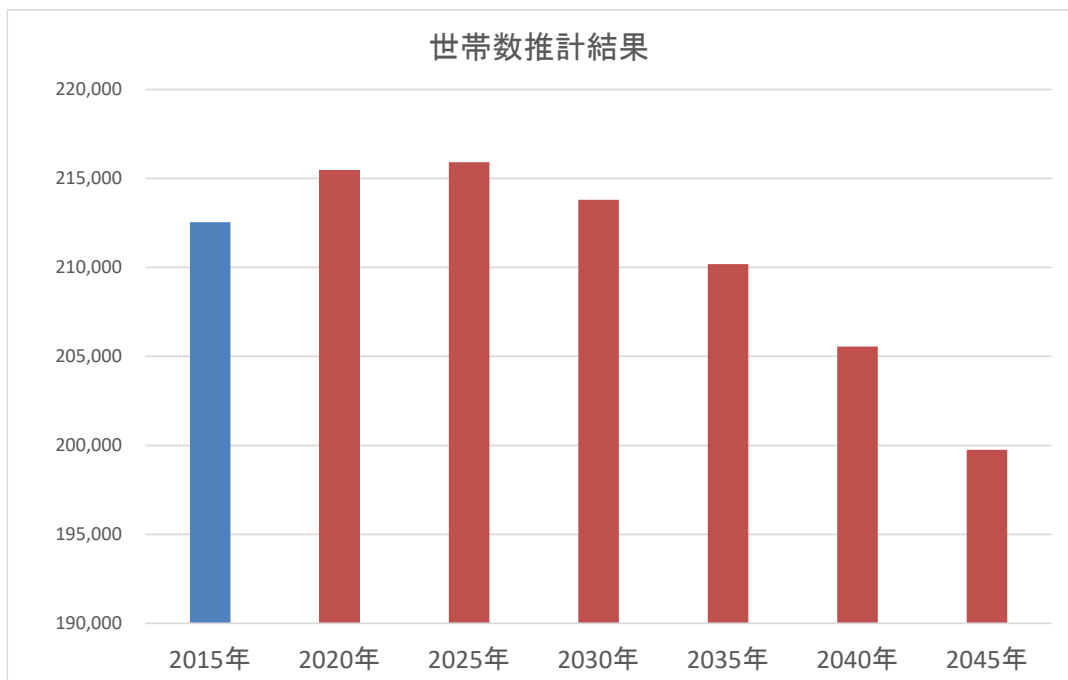
・姫路市及び兵庫県の男女・年齢 5 歳階級別人口の推計値

*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

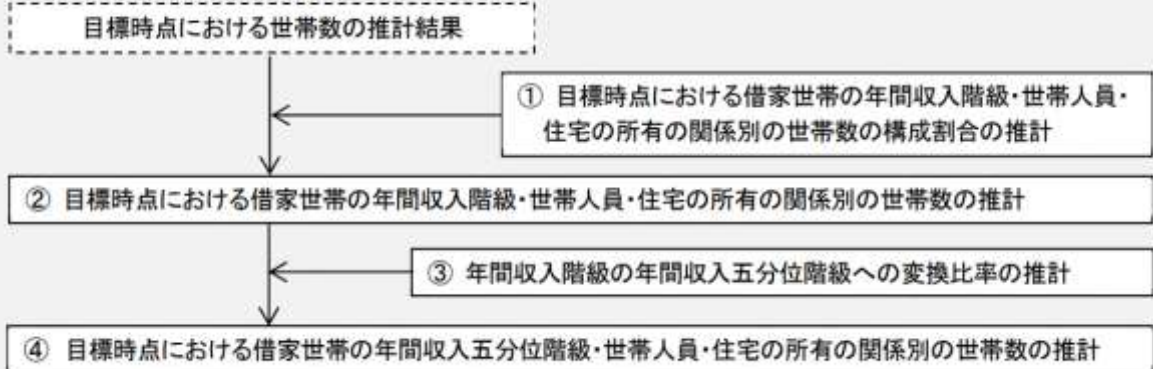
○姫路市の世帯数の推計

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	1,084	
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	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
2017年	238	354	496	727	166	295	420	601	1,067	
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	408	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。

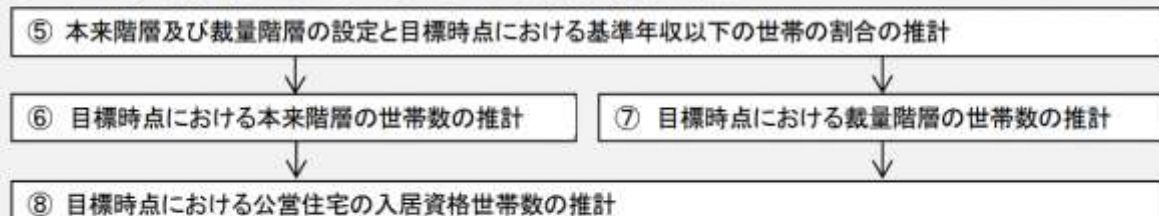
- ④ 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
 $\text{=②で推計した世帯数} \times \text{③で推計した変換比率}$

[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									
円から	円まで	(百万円変換)		百万円 から					
		百万円 から	(平均)						
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 収入分位 10%	政令月収 12.3 万円 収入分位 15%	政令月収 13.9 万円 収入分位 20%	政令月収 15.8 万円 収入分位 25%	政令月収 18.6 万円 収入分位 32.5%	政令月収 21.4 万円 収入分位 40%	政令月収 25.9 万円 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	421
	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
	5	325	348	367	390	423	457	511
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 （単純逆算値）	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
扶養親族数別の 給与所得控除前年収 （端数補正後）	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界帯総数について、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

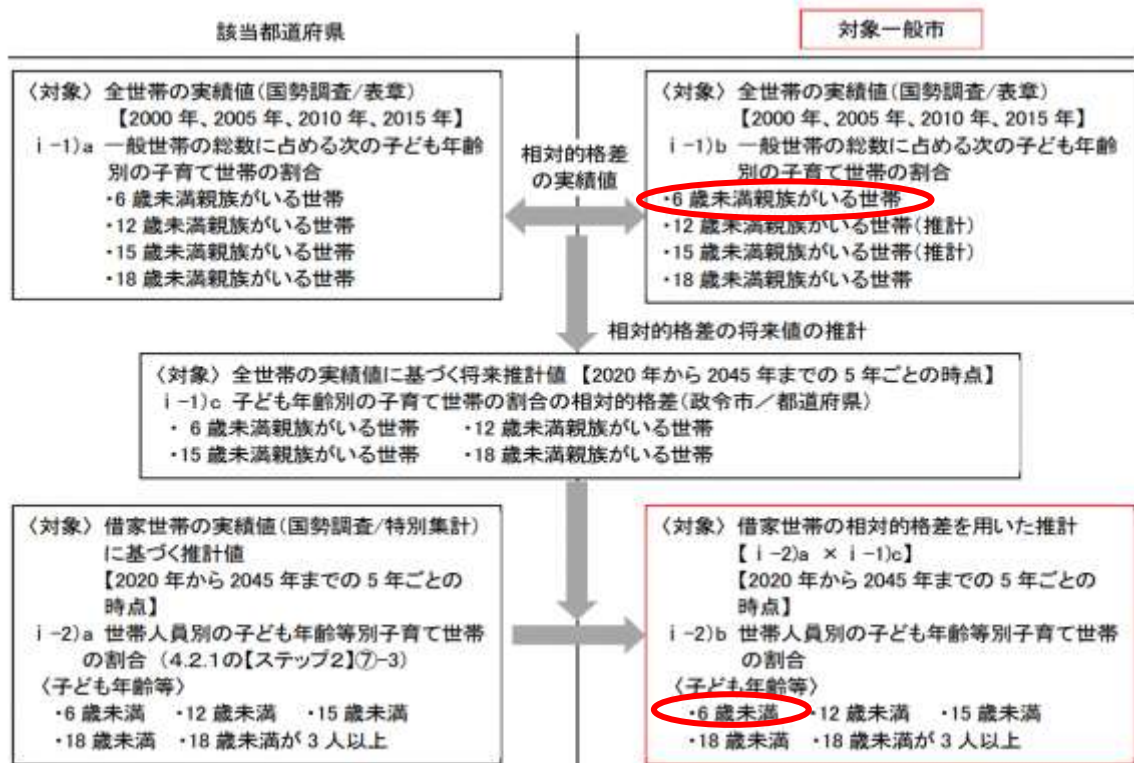
⑦-3 「子育て世帯」の裁量階層の世帯数の推計

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

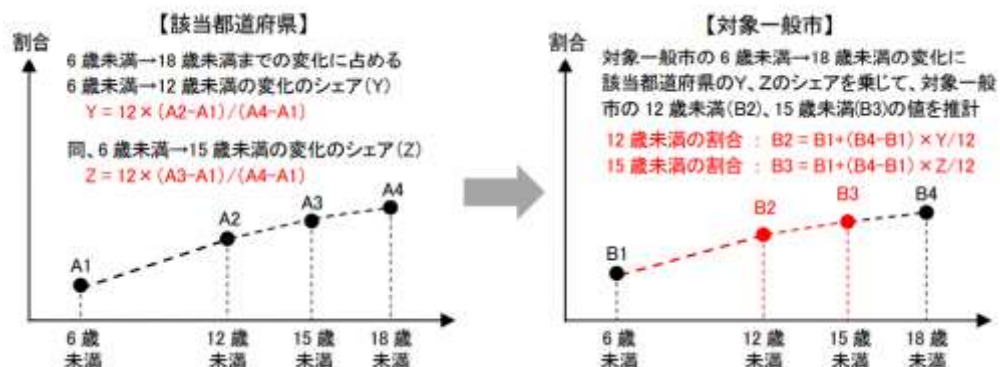
■世帯人員別の子ども年齢等別子育て世帯の割合の推計フロー



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

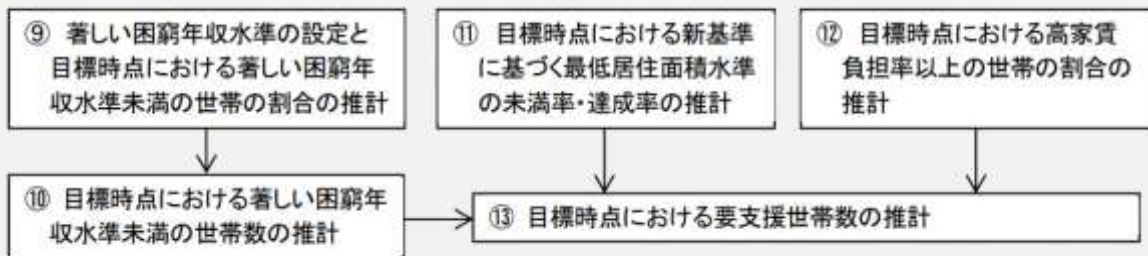
*6：国勢調査（総務省）（平成 22 年、平成 27 年）

・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

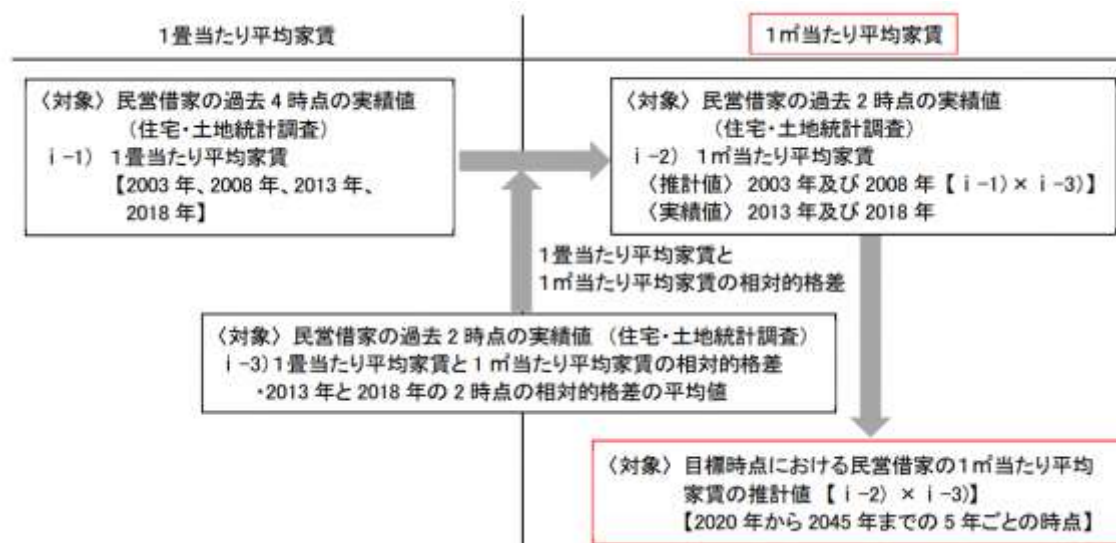
地域毎の民間市場での家賃水準等の統計データを用いて算出する方法により算定。

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

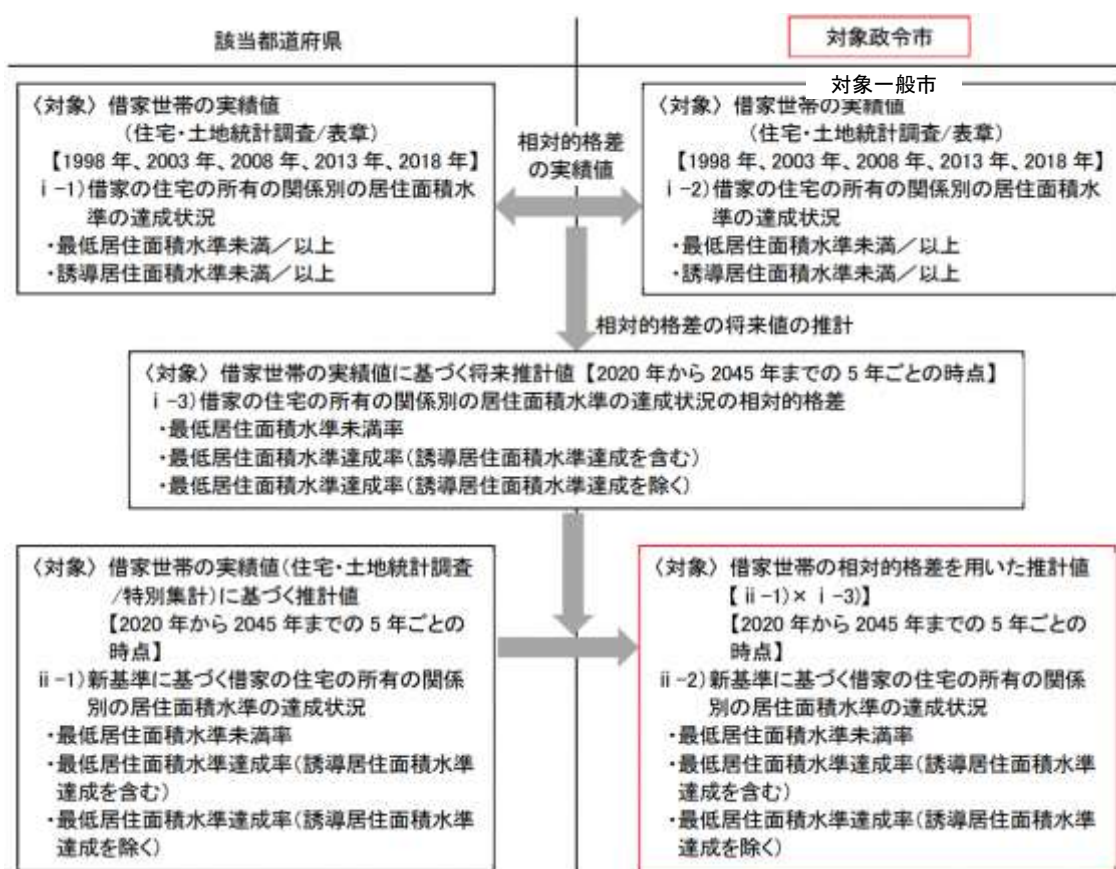
住宅・土地統計調査による、借家世帯における姫路市と兵庫県における住宅の所有の関係別の居住面積水準の達成状況（最低居住 面積水準未達世帯数・以上世帯数、誘導居住面積水準未達・以上世帯数）の実績値を用いて、姫路市と兵庫県の相対的格差を推計。

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。

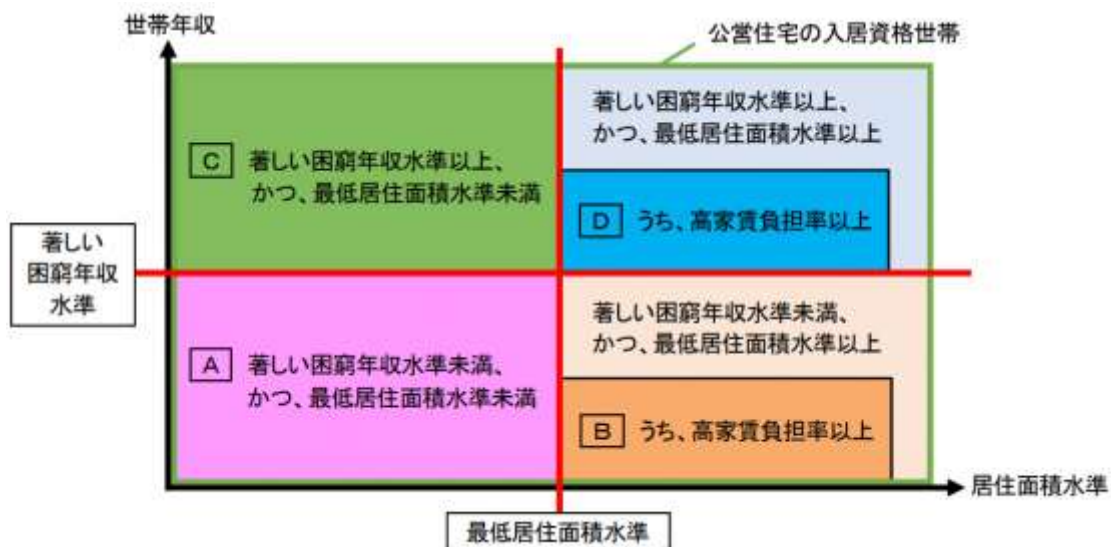
iii) 借家の所有関係別・年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

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

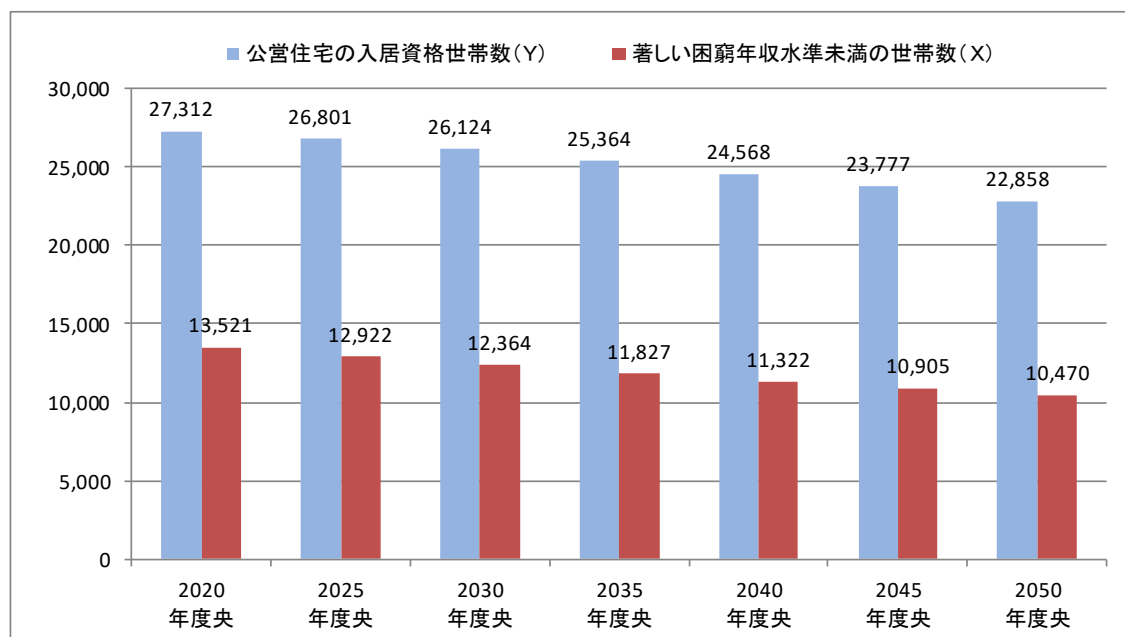
*6：国勢調査（総務省）特別集計結果（平成 22 年、平成 27 年）

- ・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）4月時点の市営住宅の管理戸数は6,063戸である。その内、特定公営賃貸住宅、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）4月時点で、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（令和2年4月時点）及び将来供給可能な最大戸数

種別	R2 管理 戸数	R2 入居 戸数	R2 空家戸数			R2 募集 停止 戸数	建替 戸数	家賃の 分類	R2 供給 戸数	R32 最大 戸数
	a	b	c = d+e	募集 対象	募集 対象外	f			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

※ この表における最大戸数とは将来供給可能な最大戸数であり、P68に記載する著しい困窮年収未満の世帯数の推計をもとに設定した目標管理戸数とは一致しない。

② 県営住宅

- ・令和2年（2020年）4月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）4月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㎡ 家賃：33,900円、共益費：1,500円
姫路市川住宅	姫路市 市川台3丁目1	180戸	[間取り・賃料 募集例] 3DK 46.68㎡ 家賃：38,800円、共益費：1,000円
合計	—	360戸	—

④ 公的賃貸住宅の供給状況のまとめ

- ・令和2年（2020年）時点の低廉な家賃の公的賃貸住宅の供給戸数は、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3年（2020年）3月末現在、セーフティネット住宅※¹に登録されている姫路市内の民間賃貸住宅は、5,666戸（うち専用住宅14戸）である。

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

② 低廉な民家賃貸住宅の推計

- 姫路市内では、多数の民間賃貸住宅が供給されており、セーフティネット住宅に登録されている住宅の他にも低廉な家賃で供給されている住宅が多数あり、重層的な住宅セーフティネットの役割の一部を担っているものと考えられる。
- 住宅・土地統計調査の結果によると、姫路市では、一定規模以上の低廉な家賃の民間賃貸住宅（居住住宅）が平成25年（2013年）時点で5,280戸、平成30年（2018年）時点で4,330戸あり、この内、昭和56年（1981年）以降に建設され新耐震基準を満たすと考えられる住戸は、平成25年（2013年）時点で約3,850戸、平成30年（2018年）時点で約3,450戸あるものと推計される。これらの住宅の中には、著しい困窮年収未満の世帯数が居住する住宅が多数含まれるものと推察される。

■ 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。
- ・新型コロナウィ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。

姫路市住宅計画 資料編

資料編の構成		ページ	計画本編の 関連部分	ページ
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 人口・住宅等の状況について	6
	2-2 市民アンケート	110	2-3 市民意向について	9
	2-3 分譲マンション調査	134	2-4 分譲マンションについて	12
	2-4 空家調査	150	2-5 空家について	14
	2-5 住宅・不動産事業者ヒアリング	156	2-6 住宅市場の動向について	16
	2-6 市営住宅の現況	163	2-7 市営住宅について	18
資料 3	上位計画及び主要関連計画の概要	168	1-2 姫路市住宅計画策定の目的と位置付け	2
資料 4	市民アンケート調査票	180	2-3 市民意向について	9
資料 5	分譲マンション調査票	187	2-4 分譲マンションについて	12
資料 6	用語の解説	191	—	—

資料1 現計画の検証結果

(1) 姫路市住宅マスタープラン

① 姫路市住宅マスタープラン(現計画)の概要

主体	姫路市		
計画期間	平成 18 年度から平成 27 年度		
目標	1. 誰もが安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり 2. 多様な居住ニーズに対応する住まいづくり 3. 公的賃貸住宅制度の再構築と住まいづくり 4. 地域に誇りと愛着を持って暮らせる住まい・まちづくり		
主要施策の展開	①②③…: 表 2「実施中の施策一覧」 中の番号と対応		→ 実現した 施策
【取組テーマ 1】今ある住まいの性能と信頼性の向上			
(1) 住まいに対する 施策	◎簡易耐震診断制度の導入 ◎バリアフリー化と耐震化改修を総合的に推進する体制の検討 ●住宅リフォームに関する事業者・アドバイザー登録制度の導入検討	① ②③④ 兵庫県	
(2) 居住環境に対する 施策	●バリアフリーのまちづくりの推進 ◎民有地緑化助成制度を活用した敷地内の緑化の促進 ◎生活道路拡幅制度等を活用した生活道路の整備の促進 ●防災・防犯に対する地域の取組への支援	⑤ ⑥ ⑦ ⑧	
【取組テーマ 2】民間住宅ストックの流通と活用の促進			
(1) 流通促進に関する 施策	◎マンション履歴システムの推進 ●住宅性能表示制度の活用促進 ●中古住宅取得に対する助成策の拡大	⑨ — ⑪ (⑩)	
(2) 活用促進に関する 施策	●民間住宅と福祉施策の連携策を検討 ◎都市居住再生融資を活用したまちづくり事業の推進 ◎分譲マンション等をはじめとする住宅の適正な維持管理の促進	— — —	
【取組テーマ 3】公的住宅のセーフティネット機能の強化			
(1) 公営住宅に関する 施策	◎市営住宅の建替 ◎市営住宅の個別改善 ●福祉施策、まちづくり施策との連携強化 ●入居者のニーズに対応した市営住宅管理の推進 ◎効率的・効果的な市営住宅管理の推進	⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯	
(2) その他の公的住宅 に関する施策	◎「ひめじ高齢者市民住宅」(高齢者向け優良賃貸住宅)の整備の促進	⑰	
【取組テーマ 4】地域に根付いた住まい・まちづくりの促進			
(1) 街なか居住に 関する施策	●優良建築物等整備事業を活用した住宅供給の促進 ●事務所床のコンバージョン等における住宅転用の可能性の検討 ●特定優良賃貸住宅制度等の活用の促進	— — ⑱	
(2) 地域に根づいた まちづくり活動に 関する施策	◎地域緑化支援制度を活用した緑化活動の推進 ●地域の景観特性等をいかしたまちづくりの推進 ●市民が主体となった住まい・まちづくり活動の支援体制の確立	— ⑲⑳ ㉑㉒㉓	
【取組テーマ 5】住まいづくり支援の体制強化			
(1) 推進体制に関する 施策	◎住宅施策に関する窓口の一本化の検討 ●住まいに関する総合的な住情報提供・相談窓口の設置の検討	— —	
(2) 住情報提供と相談 窓口に関する施策	●各種住宅情報の提供 ●意識啓発とPRの促進	— —	

◎: 短期で実施、又は着手し継続する施策(目標年次 平成22年度)

●: 中長期で実現を目指す(目標年次 平成27年度)

赤字: 平成27年4月時点で実現されていない施策

② 施策の実現及び実施状況

- ・現計画において策定された施策が実現されたかどうか、また実現された施策については実施状況をまとめた。

【施策実現の状況】

- ・施策実現の状況について表1の「実現した施策」欄をみると、特に短期で実現、又は着手・継続する施策（◎印）については、概ね実現された状況である。
- ・一方、中長期で実現を目指す施策は実現されていないものが多く、今後の取組について検討する必要がある。
- ・取組テーマ別にみると、実現していない施策が多いのは、次のテーマである。
「2 民間住宅ストックの流通と活用の促進 (2)活用促進に関する施策」
「5 住まいづくり支援の体制強化」

【施策実施の状況】

- ・現計画では実施件数の目標値等、成果指標が定められていないが、いずれの施策も毎年一定数の利用・実施実績がある。

■表2 施策の実施状況

	施策体系	実施中の施策一覧	実績	担当課
テーマ1	(1)住まいに対する施策	①簡易耐震診断推進事業	215 件	建築指導課
		②わが家の耐震改修促進事業	106 件	建築指導課
		③住宅改造費助成事業（一般型）	339 件	住宅課
		④高齢者住宅改造助成制度	1,118 件	介護保険課
	(2)居住環境に対する施策	⑤「福祉のまちづくり条例」	—	まちづくり指導課 建築指導課
		⑥民有地緑化助成事業（生垣奨励等）	155 件	公園緑地課
		⑦生活道路拡幅制度	78 件	建築指導課
		⑧消防を始めとした防災防犯指導	実施中	消防局予防課 危機管理室 住宅課
テーマ2	(1)流通促進に関する施策	⑨マンション履歴システムの推進	*	住宅課
		⑩ひめじ古民家・町家情報バンク	8 件（登録件数計）	まちづくり指導課
		⑪勤労者住宅資金融資制度	H22～新規募集停止	労働政策課
	(2)活用促進に関する施策	※施策の実施なし	—	—
テーマ3	(1)公営住宅に関する施策	⑫市営住宅の建替事業	181 戸（H21～25 計）	住宅課
		⑬市営住宅の個別改善事業	※1	住宅課
		⑭兵庫県居住支援協議会による支援	対応中	県居住支援協議会
		⑮入居時の抽選の優遇による対応	対応中	住宅課
		⑯管理方法、計画修繕等の検討	対応中	住宅課
	(2)その他の公営住宅に関する施策	⑰ひめじ高齢者市民住宅の整備促進	1 棟 15 戸（H19 完成）	住宅課
テーマ4	(1)街なか居住に関する施策	⑱姫路市民住宅の整備・活用促進	H18～整備実績なし	住宅課
	(2)地域に根づいたまちづくり活動に関する施策	⑲地区計画による良好な住宅地整備	9 件（H18～H26.2）	都市計画課
		⑳景観形成：景観計画	H26 より実施	まちづくり指導課
		㉑景観協定	1 件（「ヒ」姫路大津）	まちづくり指導課
		㉒町並み修景社会実験	実験的に実施（H20）	まちづくり指導課
		㉓「姫路市まちづくりと自治の条例」	—	企画政策推進室
テーマ5	(1)推進体制に関する施策	※施策の実施なし	—	—
	(2)住情報提供と相談窓口に関する施策	※施策の実施なし	—	—

*：マンションみらいネット（公益法人マンション管理センター）で実施済

(2) 姫路市市営住宅整備・管理計画【整備・改善計画】

① 姫路市市営住宅整備・管理計画【整備・改善計画】の概要

主体	姫路市
計画期間	平成 18 年度から平成 27 年度
整備・改善計画 目標	1. 安全・安心な既存住宅ストック形成の推進 2. 福祉施策、まちづくり施策等との連携強化 3. コミュニティの活性化に対応した住まいづくり 4. 環境に配慮し、地域のまちづくりと一体となった住まいづくり 5. 維持管理しやすい、効率的かつ効果的な市営住宅の整備
整備目標	
(1) 市営住宅ストック総量の基本方針	
- 市営住宅の将来必要戸数推計から、今後の公営住宅需要世帯数は減少方向になる。 - 今後は耐火住宅の建替が進み、管理戸数は減少傾向に転じるため、建替に伴う仮住居用の空家の確保に配慮しながら、今後 10 年間は非耐火住宅及び中層耐火住宅の建替事業を推進する。	
(2) 計画の基本目標	
①安全・安心な既存住宅ストック形成の推進	建替えと改修により、耐震性の向上と、住宅・住棟のバリアフリー化に取り組み、安全・安心な住宅ストック形成を進める。
②福祉施策、まちづくり施策等との連携強化	福祉施策等の連携の下、地域の需要状況等を踏まえ、高齢者福祉施設や子育て支援施設等の併設に向けて検討を進める。
③コミュニティの活性化に対応した住まいづくり	- 建替事業等においては団地の世帯構成のバランスに配慮した型別供給を推進する。 - また大規模な団地等の再整備では地域コミュニティの課題に対応した住宅供給を検討する。
④環境に配慮し、地域のまちづくりと一体となった住まいづくり	- できる限り既存住棟の長期活用を推進する。 - 整備においてはできる限り地球環境に配慮した整備を推進する。 - 建替え等の際には、地域まちづくりと一体となった地域に貢献する施設などの整備の検討を進める。
⑤維持管理しやすい、効率的かつ効果的な市営住宅の整備	- 建替え等においては、将来にわたって維持管理しやすい住宅の整備を進める。 - 市営住宅の再整備に関して、PFI 的手法等の活用を含めた再整備手法の検討を行う。
(3) 整備水準目標の設定	
①住戸の水準について	建替事業及び住み替え等の促進により「最低居住水準未滿」の解消に努める。
②バリアフリー化率	住戸内のバリアフリー化の推進を進め、まずは平成 22 年に耐火住宅で 40%を目指す。
③耐震化率	旧耐震設計の耐火住宅は建替を基本に耐震化を進め、新耐震基準適合率の引き上げに努める。
(4) 平成 22 年までの整備量の想定	
①建替事業	平成 22 年度までの事業量：400 戸
②高齢者対応住戸改善	平成 22 年度までの事業量：50 戸
③エレベーター設置	平成 22 年度までの事業量：5 棟
④デジ 外放送・受信設備改修	平成 22 年度までの事業量：49 棟
⑤火災警報機設置	平成 22 年度までの事業量：5,500 戸
⑥電気容量アップ工事	平成 22 年度までの事業量：400 戸

② 目標の達成状況

【①安全・安心な既存住宅ストック形成の推進について】

- ・「①安全・安心な既存住宅ストック形成の推進」について、整備水準目標をみると、耐震化率が平成 17 年（66.5%）から平成 26 年（72.6%）で約 6 ポイント向上した。
- ・また姫路市の公営住宅における最低居住面積水準未達世帯率は、平成 15 年（8.5%）から平成 20 年（4.5%）と 4 ポイント低下しているが、解消にはいたっていない（住宅・土地統計調査）。
- ・ただし、平成 22 年までの整備量の想定をみると、建替事業、高齢者対応住戸改善、エレベーター設置等は、平成 26 年時点でも平成 22 年までの想定量に達しておらず、整備がやや遅れているといえる。

【②～④について】

- ・型別供給の実施及び地域住民が利用可能なコミュニティセンター等の設備併設が進んでいることから、「③コミュニティの活性化に対応した住まいづくり」「④環境に配慮し、地域のまちづくりと一体となった住まいづくり」については一定の成果を上げているといえる。

■表 4 整備・改善計画の達成状況

項目		達成状況
■計画の基本目標		
①安全・安心な既存住宅ストック形成の推進	・整備水準目標、整備量を参照	—
②福祉施策、まちづくり施策等との連携強化	・建替事業等における福祉施設(高齢者施設・子育て施設等)の併設事例	未実施
③コミュニティの活性化に対応した住まいづくり	・建替え事業等における型別供給実施団地数	計 24/75 団地
④環境に配慮し、地域のまちづくりと一体となった住まいづくり	・個別改善事業等実施による既存住棟の活用	実施中
	・環境配慮型の設計・施工を行った事例 ・地域住民が利用可能なコミュニティセンター等の併設件数	未実施 計 56/75 団地
⑤維持管理しやすい、効率的かつ効果的な市営住宅の整備	・再整備における P F I 的手法の導入検討	導入検討中
■整備水準目標の設定		
①住戸の水準について	・公営住宅の最低居住面積水準未達住戸の割合(住調)(目標：解消)	不明 H15 : 8.5% →H25 : 7.5%
②バリアフリー化率	・バリアフリー化済住戸の全耐火住宅に占める割合(目標：H22 に 40%)	H17 : 29.2% →H26 : 38.2%
③耐震化率	・新耐震基準適合住戸の割合	H17 : 66.5% →H26 : 72.6%
■平成 22 年までの整備量の想定		
①建替事業	平成 22 年度までの事業量：400 戸	383 戸(H18～H26)
②高齢者対応住戸改善	// : 50 戸	16 戸(H18～H26)
③エレベーター設置	// : 5 棟	4 棟(H18～H26)
④デジ 外放送・受信設備改修	// : 49 棟	6,122 戸(H26 時点)
⑤火災警報機設置	// : 5,500 戸	6,108 戸(H26 時点)
⑥電気容量アップ工事	// : 400 戸	215 戸(H26 時点)

(3) 姫路市市営住宅整備・管理計画【管理・修繕計画】

① 姫路市市営住宅整備・管理計画【管理・修繕計画】の概要

主体	姫路市
計画期間	平成 18 年度から平成 27 年度
管理・修繕計画 基本視点	1. 居住の安定の確保 2. 姫路市の実情に応じた弾力的な取組 3. 福祉施策と連携した取組
基本方針	
(1) 管理計画の基本方針	
①少子・高齢化に対応した 市営住宅の管理	・入居者選定時、バランスのとれた年齢・世帯構成となるよう努める。 ・高齢者世帯等のニーズ対応のため、優先入居等の検討を進める。 ・高齢者の身体状況等に対応した住み替え促進に努める。 ・子育て支援や高齢者介護支援のため、地域の各種団体やNPO、ボランティア活動団体等の連携に努める。
②コミュニティの形成に対 応した市営住宅の管理	・団地自治組織の育成・支援と、若年世帯の優先的な入居を推進する。 ・団地の集会所や共同施設の活用、開放を通じて、地域とのコミュニティ形成を図る。 ・共同生活意識の啓発を図る。
③入居者の多様なニーズに 対応した市営住宅の管理	・入居者の多様なニーズに対応し、公平性に配慮し、住み替え制度の拡充を検討する。 ・世帯構成に応じた住宅タイプへ入居を促進し、世帯人員のミスマッチの解消等を図る。
④住宅困窮事情に適切に、 公平に対応した市営住宅 の管理	・入居募集では、特定の入居者枠の設定や募集方法を検討し、実施する。 ・住宅の困窮度を評価する選定方法や若年層の優先入居制度を検討する。 ・高額所得者や収入超過者等に対する明け渡し請求等については今後も積極的な明け渡しの取組に努める。 ・DV被害者など多様化・増加する住宅困窮者に適切に対応ができる体制等の取組を進める。
⑤効率的・効果的な市営住 宅の管理	・管理代行や指定管理者制度等の検討を進める。 ・団地の維持管理、入居者のコミュニティ支援などにNPO等の参画についで検討する。
(2) 修繕計画の基本方針	
①入居者と市の相互理解に よる適切な維持管理	・修繕負担区分についての入居者の理解向上に向け、適切な周知に努める。
②修繕周期表にもとづく総 合的な修繕計画	・修繕周期表の見直しを行う。 ・周期表に基づいた総合的な修繕計画を策定する。 ・入居者の理解を得やすい住戸内の修繕方策の導入を検討する。
③市営住宅の総合的な修繕 事業の実施	・市営住宅の総合的な修繕計画を策定する。 ・地域住宅交付金制度に基づき効果的、効率的な修繕事業の実施に努める。
■平成 22 年までの整備量の想定	
①流し台・吊棚取替	年間実施予定数量：100 戸
②浴室改修	// : 100 戸
③水道各戸メーター設置	// : 80 戸
④外壁及び屋上防水改修	// : 4 棟 (120 戸)
⑤台所電灯増設	// : 200 戸

② 基本方針の達成状況

【管理計画について】

- ・管理計画の基本方針のうち、「②コミュニティの形成に対応した市営住宅の管理」「⑤効率的・効果的な市営住宅の管理」については、取り組み実績がなく、今後の対応が望ましい。
- ・「①少子・高齢化に対応した市営住宅の管理」に関しては、高齢者、身体障害者、就学前世帯等の裁量階層について、入居資格の緩和を実施している。
- ・「③入居者の多様なニーズに対応した市営住宅の管理」に関しては、身体障害者世帯や世帯人数と住戸面積のミスマッチが起こっている場合について、住み替え制度を整備済である。
- ・「④住宅困窮事情に適切、公平に対応した市営住宅の管理」では、高齢者世帯等を優先的に入居させる選定方法を導入しているほか、高額所得者への明け渡し請求を実施している。

【修繕計画について】

- ・修繕計画については、修繕周期表に基づく計画はあるが、必ずしも計画によらず必要に応じて毎年見直している。
- ・外壁及び屋上防水改修については、年間の実施数量は当初予定していた年間 120 戸を超える約 196 戸のペースで進めている。また、流し台・吊棚取替も進めている。

■表 6 管理・修繕計画の達成状況

項目		達成状況	
■管理計画の基本方針			
①少子・高齢化に対応した市営住宅の管理	・入居資格緩和（原則階層 0～40％に拡大）	実施中	
	・入居時の抽選の優遇（若年世帯、子育て世帯等）	実施中	
②コミュニティの形成に対応した市営住宅の管理	・団地自治会の支援（防火管理組織がある自治会への助成）	実施中	
	・団地集会所や共同施設の活用・開放による地域とのコミュニティ形成	一部実施	
③入居者の多様なニーズに対応した市営住宅の管理	・高齢者、子育て世帯等を対象とする住み替え制度の拡充	実施中	
	・世帯構成に応じた住宅タイプへの入居促進（型別供給）	実施中	
④住宅困窮事情に適切、公平に対応した市営住宅の管理	・住宅困窮度や年齢（若年層優先）による選定方法検討	実施中	
	・高額所得者・収入超過者等への明け渡しへの取組	実施中	
⑤効率的・効果的な市営住宅の管理	・管理代行や指定管理者制度等の導入 実施の有無	未実施	
	・維持管理、コミュニティ支援等への NPO 等の参画	未実施	
■修繕計画の基本方針			
①入居者と市の相互理解による適切な維持管理	・修繕負担区分についての周知	実施中	
②修繕周期表にもとづく総合的な修繕計画	・修繕周期表の見直し	要改善	
	・修繕周期表に基づいた総合的な修繕計画の策定	要改善	
	・入居者の仮移転を伴わない住戸内修繕方策の導入検討	未実施	
③市営住宅の総合的な修繕事業の実施	・地域住宅交付金制度の利用実績	計画修繕は交付金利用	
■平成 22 年までの整備量の想定		実施戸数	
①流し台・吊棚取替	年間実施予定数量：100 戸	358 戸 (H19～H25)	約 51 戸/年
②浴室改修	〃：100 戸	—	実施なし
③水道各戸メーター設置	〃：80 戸	—	実施なし
④外壁及び屋上防水改修	〃：4 棟（120 戸）	1,571 戸 (H18～H25)	約 196 戸/年
⑤台所電灯増設	〃：200 戸	—	実施なし

資料2 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況

2-1 統計データによる人口・住宅等の状況把握

(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数の推移

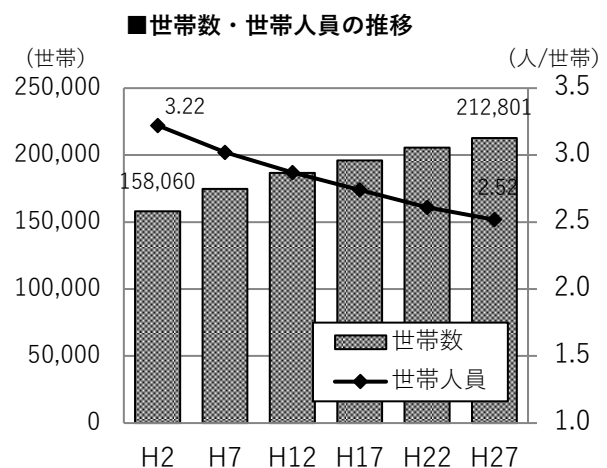
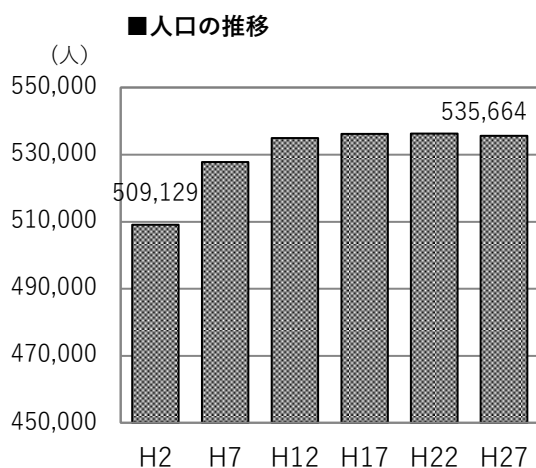
- 本市の人口は、かつては年々増加していたが、平成22年(2010年)度時点では536,270人、平成27年(2015年)では535,664人と、ほぼ横ばいの状態にある。
- 世帯数は、平成22年(2010年)度時点で205,587世帯、平成27年(2015年)には212,801世帯と増加傾向が続いている。
- 人口は平成2年(1990年)から平成27年(2015年)の25年間で約2万7千人、率にして5ポイントの増加であるのに対し、世帯数は約5.5万世帯、35ポイントもの大幅な増加を見せている。
- 結果として世帯人員は減少傾向にあり、平成27年(2015年)で世帯当たり2.52人と世帯の小規模化が進んでいる。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
総人口*1(人)	509,129	527,854	534,969	536,232	536,270	535,664
人口増減率	100.0	103.7	105.1	105.3	105.3	105.2
世帯数*1*2(世帯)	158,060	174,833	186,708	195,988	205,587	212,801
世帯増減率	100.0	110.6	118.1	124.0	130.1	134.6
世帯人員(人/世帯)	3.22	3.02	2.87	2.74	2.61	2.52

資料：各年国勢調査

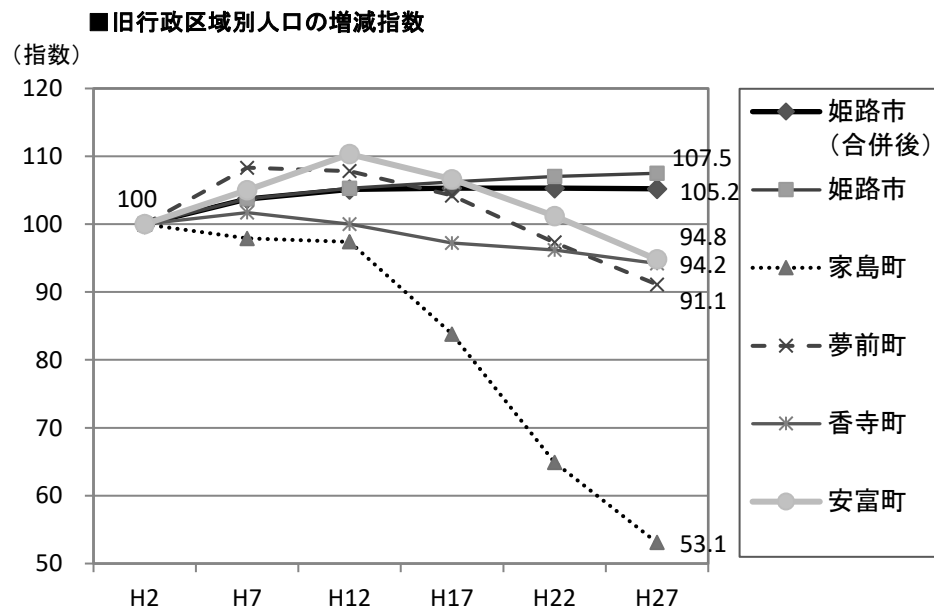
*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

*2：世帯数は、「一般世帯」と「施設等の世帯」を合わせた総世帯数。



② 旧行政区域別人口の増減

- 旧行政区域別に、ここ 25 年の人口推移を指数によってみると、旧姫路市は 7 ポイント増、旧安富町、夢前町、香寺町はやや下降気味ではあるがほぼ同数、旧家島町がほぼ 1/2 と大幅な下落となっている。
- 全体（合併後）でみると、5.2 ポイント増となっている。



③ 世帯人員別世帯数の推移

- 平成2年(1990年)から平成27年(2015年)の推移をみると1人世帯及び2人世帯の増加傾向が続き、平成27年(2015年)には1人世帯は29.3%、2人世帯は28.3%にのぼり、1人世帯が最も多くなっている。
- 3人世帯以上の世帯は、減少傾向にある。
- 4人世帯でみると、平成2年(1990年)には23.7%と最も多かったが、平成27年(2015年)には15.6%にまで減少している。

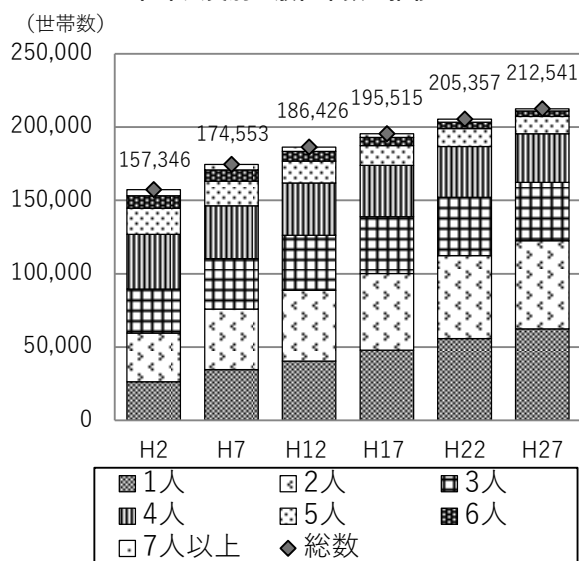
	H2	H7	H12	H17	H22	H27	平成27年 (兵庫県)	平成27年 (全国)
総数	157,346	174,553	186,426	195,515	205,357	212,541	2,312,284	53,331,797
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1人	26,252	34,569	40,446	47,974	55,752	62,344	756,223	18,417,922
(%)	16.7	19.8	21.7	24.5	27.1	29.3	34.5	32.7
2人	33,283	41,317	48,169	52,237	56,592	60,188	668,191	14,876,547
(%)	21.2	23.7	25.8	26.7	27.6	28.3	27.9	28.9
3人	29,907	34,373	37,694	38,624	39,771	39,728	415,499	9,364,781
(%)	19.0	19.7	20.2	19.8	19.4	18.7	17.6	18.0
4人	37,322	36,165	35,495	35,003	34,623	33,235	327,483	7,069,141
(%)	23.7	20.7	19.0	17.9	16.9	15.6	13.3	14.2
5人	17,970	16,654	15,099	13,562	12,350	11,896	103,448	2,403,060
(%)	11.4	9.5	8.1	6.9	6.0	5.6	4.5	4.5
6人	8,475	7,740	6,489	5,547	4,339	3,623	28,983	811,735
(%)	5.4	4.4	3.5	2.8	2.1	1.7	1.5	1.3
7人以上	4,137	3,735	3,034	2,568	1,930	1,527	12,457	388,611
(%)	2.6	2.1	1.6	1.3	0.9	0.7	0.7	0.5

資料：各年国勢調査

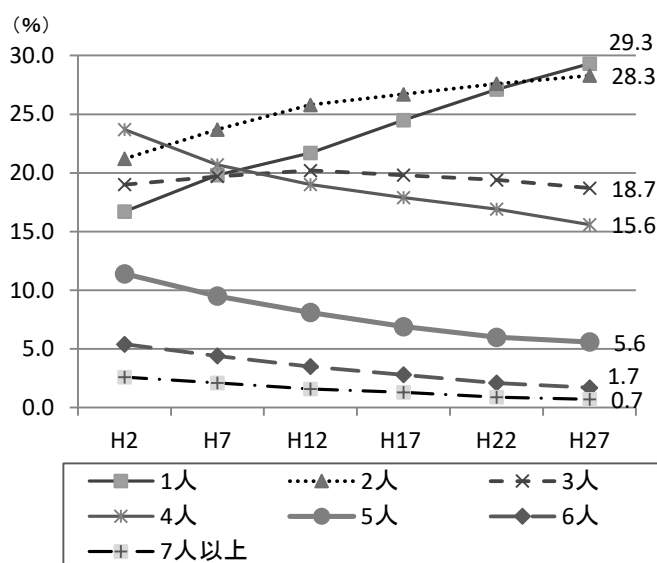
*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

*2：世帯数は、「一般世帯」と「施設等の世帯」を合わせた総世帯数

■世帯人員別一般世帯数の推移



■世帯人員別一般世帯比率の推移



④ 家族類型別世帯数の推移

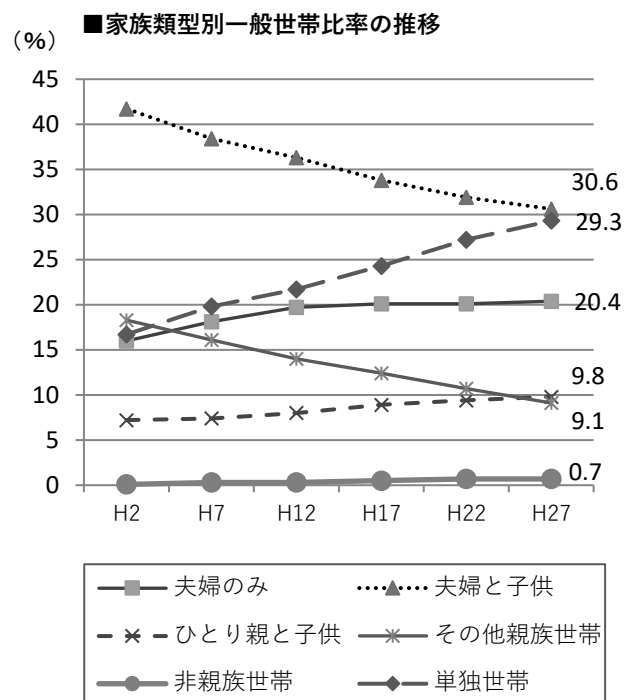
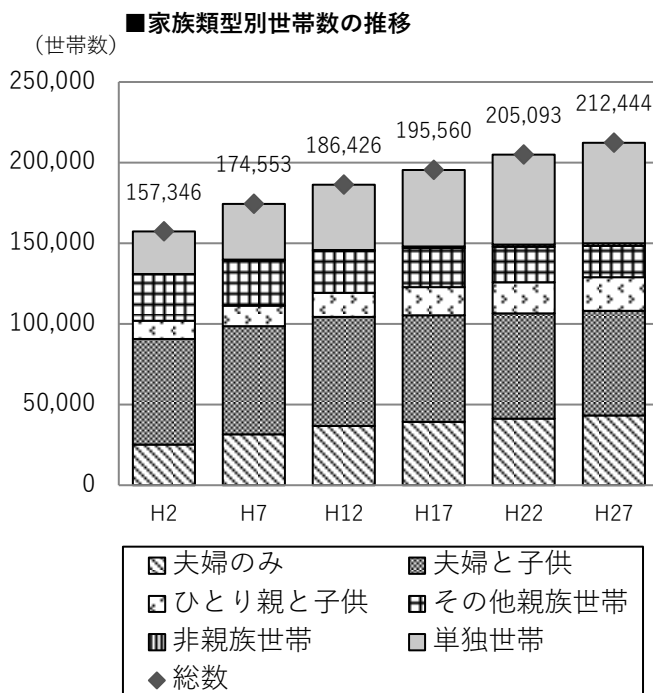
- 平成2年(1990年)には「単独世帯」は16.7%と少なかったが、平成27年(2015年)には最も多い29.3%と12ポイント以上の増加となっている。
- 一方で平成2年(1990年)には「夫婦と子供世帯」が41.7%と半数近くを占めていたが、平成27年(2015年)には30.6%と、約11ポイント減少している。
- 平成2年(1990年)から27年で他に増加している世帯は、「夫婦のみ世帯(16.0%→20.4%)」「ひとり親と子供世帯(7.2%→9.8%)」である。
- 兵庫県の値と比較すると、ほぼ同じ比率となっている。全国値と比較すると、本市の方が「夫婦と子供」の割合が高く、「単独世帯」が少なくなっている。

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年 (兵庫県)	平成27年 (全国)
総数	157,346	174,553	186,426	195,560	205,093	212,524	2,305,460	53,196,639
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
夫婦のみ	25,232	31,644	36,713	39,343	41,313	43,245	491,848	10,718,259
(%)	16.0	18.1	19.7	20.1	20.1	20.4	21.3	20.1
夫婦と子供	65,543	66,973	67,642	66,122	65,325	65,048	668,447	14,288,203
(%)	41.7	38.4	36.3	33.8	31.9	30.6	29.0	26.9
ひとり親と子供	11,317	12,832	14,881	17,403	19,231	20,842	209,941	4,747,976
(%)	7.2	7.4	8.0	8.9	9.4	9.8	9.1	8.9
その他親族世帯	28,786	28,079	26,113	24,305	21,950	19,393	164,686	4,560,560
(%)	18.3	16.1	14.0	12.4	10.7	9.1	7.1	8.6
非親族世帯	216	456	631	897	1,522	1,572	14,236	463,639
(%)	0.1	0.3	0.3	0.5	0.7	0.7	0.6	0.9
単独世帯	26,252	34,569	40,446	47,490	55,752	62,344	756,223	18,417,922
(%)	16.7	19.8	21.7	24.3	27.2	29.3	32.8	34.6

資料：各年国勢調査

*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

*2：世帯数は、「一般世帯」と「施設等の世帯」を合わせた総世帯数



⑤ 人口・世帯数の推移：県内他市、兵庫県との比較

- ・平成17年(2005年)から平成27年(2015年)の10年間の推移をみる。
- ・各市とも世帯数は5ポイント前後伸びている。
- ・人口については、増加している都市は、西宮市、神戸市である。
- ・ほぼ横ばいの都市は、明石市、加古川市と本市である。なお、兵庫県全体もほぼ横ばいとなっている。
- ・減少している都市は、相生市、尼崎市、たつの市、高砂市である。
- ・人口及び世帯数については、本市は近傍の各市とほぼ同等の動きを見せており、標準的な傾向にあるといえる。

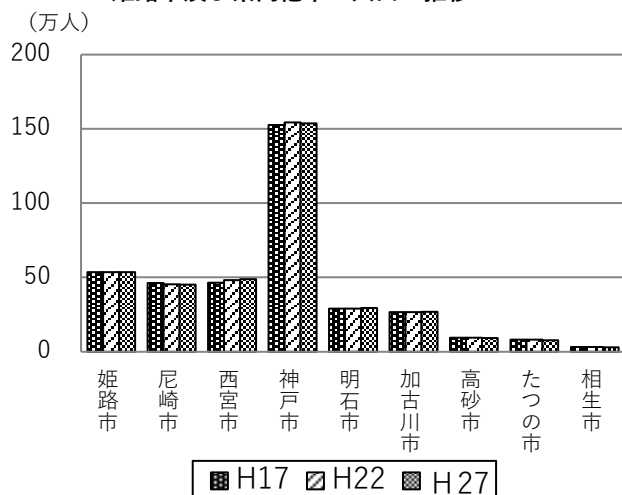
		H17	H22	H27			H17	H22	H27
姫路市	人口	536,232	536,270	535,664	加古川市	人口	267,100	266,937	267,435
	増減率(指数)	100.00	100.01	99.89		増減率(指数)	100.00	99.94	100.13
	世帯数	195,988	205,587	212,801		世帯数	94,605	99,645	103,495
	増減率(指数)	100.00	104.90	108.58		増減率(指数)	100.00	105.33	109.40
尼崎市	人口	462,647	453,748	452,563	高砂市	人口	94,813	93,901	91,030
	増減率(指数)	100.00	98.08	97.82		増減率(指数)	100.00	99.04	96.01
	世帯数	198,653	209,343	210,433		世帯数	33,838	35,737	36,340
	増減率(指数)	100.00	105.38	105.93		増減率(指数)	100.00	105.61	107.39
西宮市	人口	465,337	482,640	487,850	たつの市	人口	81,561	80,518	77,419
	増減率(指数)	100.00	103.72	104.84		増減率(指数)	100.00	98.72	94.92
	世帯数	192,466	202,648	210,965		世帯数	25,559	26,803	27,297
	増減率(指数)	100.00	105.29	109.61		増減率(指数)	100.00	104.87	106.80
神戸市	人口	1,525,393	1,544,200	1,537,272	相生市	人口	32,475	31,158	30,129
	増減率(指数)	100.00	101.23	100.78		増減率(指数)	100.00	95.94	92.78
	世帯数	643,351	684,183	705,459		世帯数	11,847	12,141	12,153
	増減率(指数)	100.00	106.35	109.65		増減率(指数)	100.00	102.48	102.58
明石市	人口	291,027	290,959	293,409	兵庫県	人口	5,590,601	5,588,133	5,534,800
	増減率(指数)	100.00	99.98	100.82		増減率(指数)	100.00	99.96	99.00
	世帯数	111,585	116,948	121,890		世帯数	2,146,488	2,255,318	2,315,200
	増減率(指数)	100.00	104.81	109.24		増減率(指数)	100.00	105.07	107.86

資料：各年国勢調査

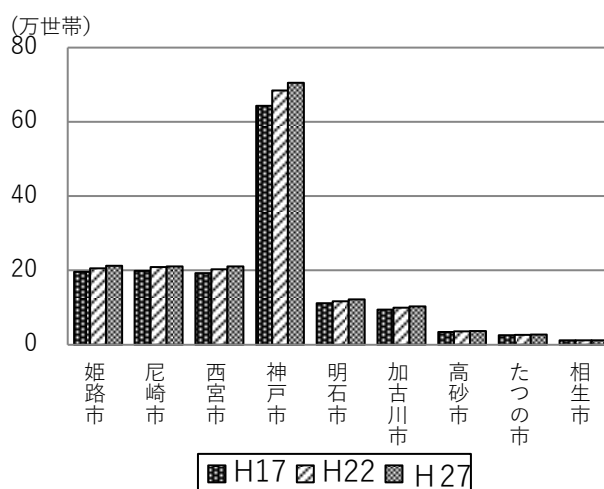
*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

*2：増減率（指数）は、各年とも平成17年を基準年としている。

■姫路市及び県内他市の人口の推移※



■姫路市及び県内他市の世帯数の推移※



⑥ 年齢3区分別人口の推移

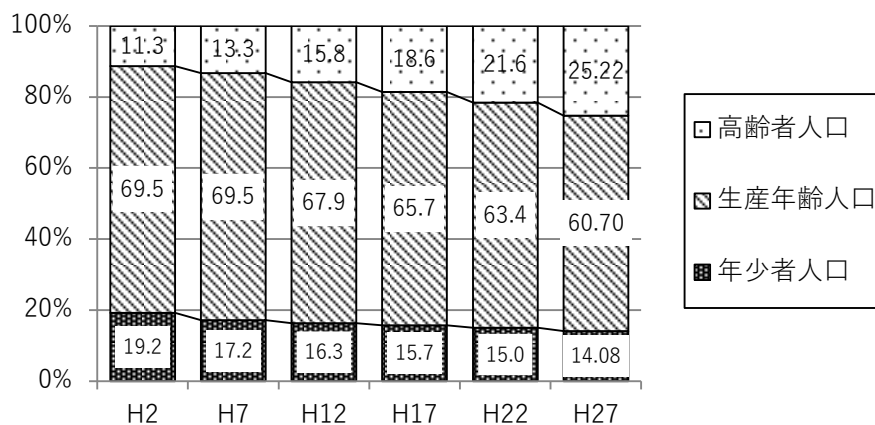
- 平成2年(1990年)には生産年齢人口は約70%、年少者人口は約20%、高齢者人口は約10%と、やや高齢化が進んでいるが、バランスのとれた人口構成である。
- しかし、平成27年(2015年)でみると生産年齢人口は約61%、年少者人口は約14%、高齢者人口は約25%と、少子高齢化が進んでいることがわかる。ただし、兵庫県と比較すると、年齢構成的にはやや若い都市であるといえる。

■年齢3区分人口の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
年少者人口(15歳未満)	97,643	90,720	87,325	84,007	80,093	75,155
構成比(%)	19.2	17.2	16.3	15.7	15.0	14.1
生産年齢人口(15~65歳未満)	353,420	366,709	363,235	352,455	338,884	324,094
構成比(%)	69.5	69.5	67.9	65.7	63.4	60.7
高齢者人口(65歳以上)	57,460	70,384	84,387	99,606	115,703	134,671
構成比(%)	11.3	13.3	15.8	18.6	21.6	25.2

資料：各年国勢調査

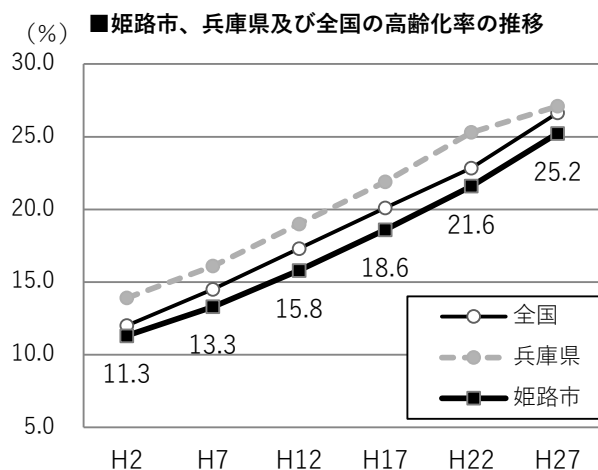
*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。



■姫路市、兵庫県及び全国の高齢化率の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
全国	12.0	14.5	17.3	20.1	22.8	26.6
兵庫県	13.9	16.1	19.0	21.9	25.3	27.1
姫路市	11.3	13.3	15.8	18.6	21.6	25.2

資料：各年国勢調査



⑦ 家族類型別にみた高齢者世帯の推移

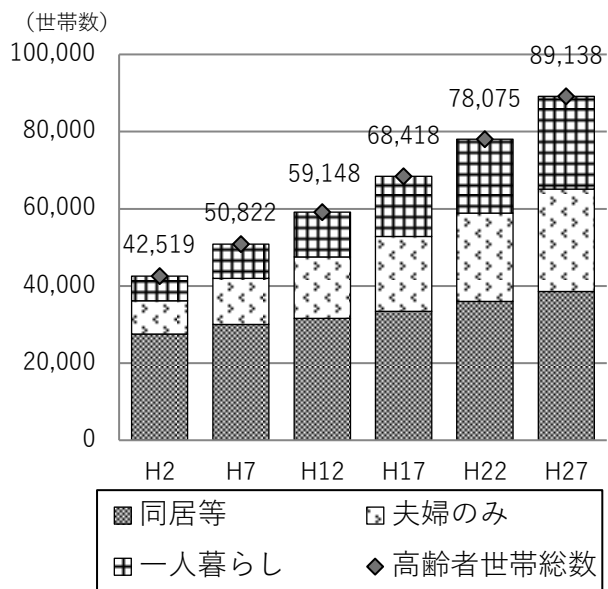
- 本市の高齢者世帯の状況をみると、全体では平成 2 年(1990 年)から平成 27 年(2015 年)の 25 年間で、約 4 万 3 千世帯から約 8 万 9 千世帯と 2 倍強も増加している。
- その中で、最も増加率が高いのが、「一人暮らし」世帯で、約 6 千世帯から約 2 万 4 千世帯と約 4 倍に、また、「夫婦のみ」世帯も約 9 千世帯から約 2 万 6 千世帯と約 3 倍に急増している。
- 家族の中に見守り者がいる「同居世帯」が最も多いとはいうものの、平成 2 年(1990 年)には全体の約 65%を占めていたが、平成 27 年(2015 年)には約 43%と半数を割っており、高齢者のみの世帯が多くなっている。この傾向は、今後ますます進むものと想定され、住宅施策の大きな課題となりつつある。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27
高齢者世帯総数	42,519	50,822	59,148	68,418	78,075	89,138
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
同居等	27,580	30,053	31,606	33,443	36,005	38,583
(%)	64.9	59.1	53.4	48.9	46.1	43.3
夫婦のみ	8,549	11,940	15,894	19,390	22,860	26,509
(%)	20.1	23.5	26.9	28.3	29.3	29.7
一人暮らし	6,390	8,829	11,648	15,585	19,210	24,046
(%)	15.0	17.4	19.7	22.8	24.6	27.0

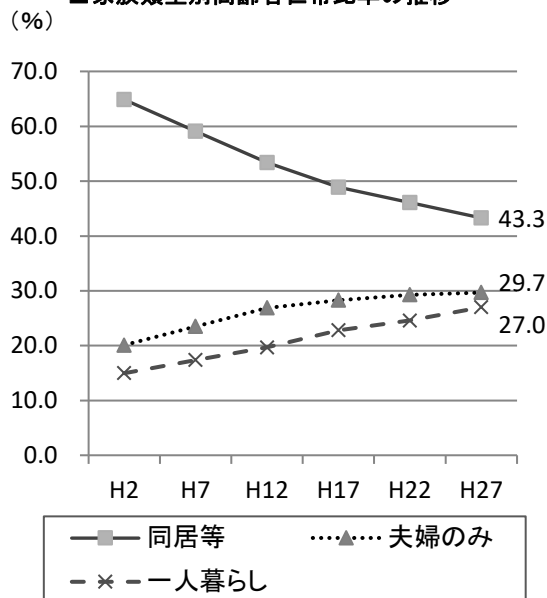
資料：各年国勢調査

*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

■家族類型別高齢者世帯数の推移



■家族類型別高齢者世帯比率の推移

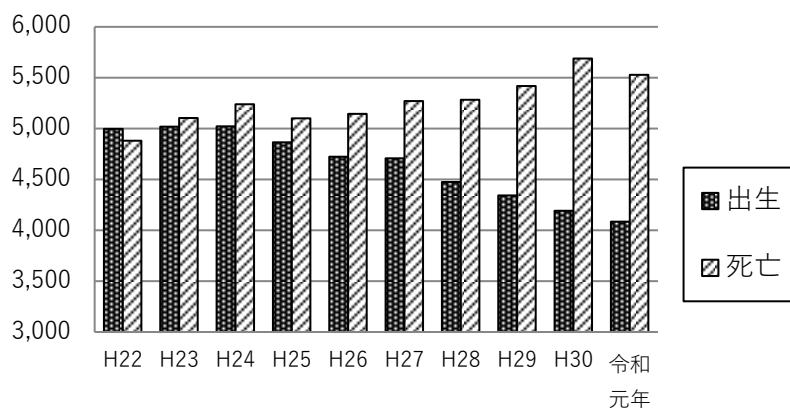


⑧ 人口動態の推移

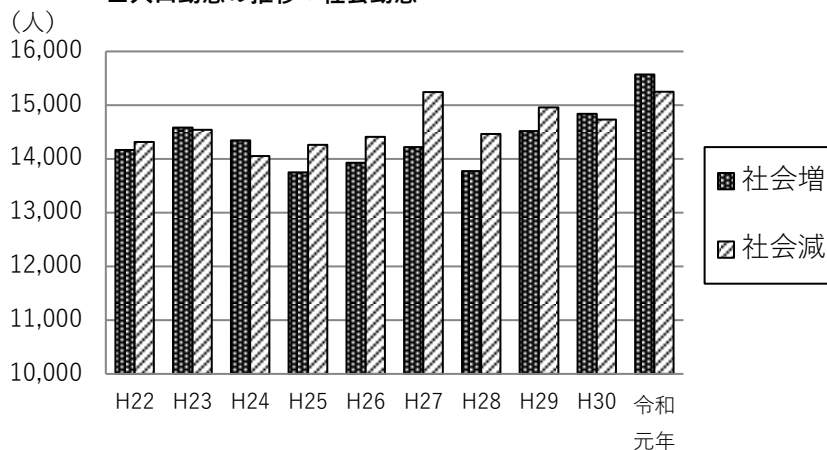
- 本市の自然動態に関して、平成 23 年(2011 年)からは毎年自然減が生じていて、その減少数が年々大きくなっている。
- 一方、社会動態は年により増減に変化が見られるが、長期的にはほぼ均衡した状態を保っている。
- これらにより、人口動態全体としては、自然減の影響を大きく受けて人口減少、少子高齢化の進行を反映したものとなっている。

	自然動態			社会動態			人口増減
	出生	死亡	増減	増加	減少	増減	
H22	4,999	4,880	119	14,167	14,315	△ 148	△ 29
H23	5,019	5,104	△ 85	14,583	14,540	43	△ 42
H24	5,023	5,240	△ 217	14,344	14,052	292	75
H25	4,865	5,103	△ 238	13,745	14,257	△ 512	△ 750
H26	4,724	5,147	△ 423	13,924	14,409	△ 485	△ 908
H27	4,708	5,270	△ 562	14,220	15,244	△ 1,024	△ 1586
H28	4,477	5,285	△ 808	13,774	14,463	△ 689	△ 1497
H29	4,343	5,419	△ 1,076	14,517	14,953	△ 436	△ 1512
H30	4,192	5,688	△ 1,496	14,836	14,727	109	△ 1387
令和元年	4,087	5,530	△ 1,443	15,571	15,247	324	△ 1119

(人) ■人口動態の推移：自然動態



■人口動態の推移：社会動態



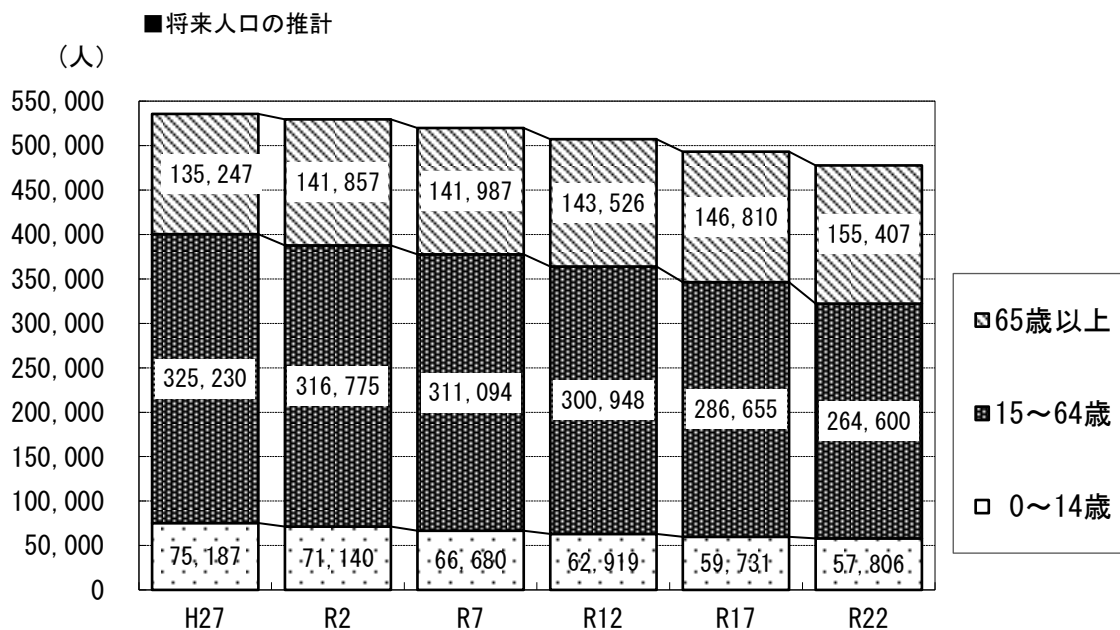
⑨ 将来人口の推計

- 少子高齢化状況をふまえ、合計特殊出生率を加味した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、現在より 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。
- その時点の高齢者率は 32.5%、年少者率は 12.1%となっている。生産年齢人口割合は 55.4%と令和 2 年(2020 年)以降は 6 割を割ると推計される。
- 上位計画である姫路市総合計画 基本構想(素案)においては、令和 12 年(2030 年)時点の推計値である 51.8 万人を目指す定住人口と定めている。また、都市計画マスタープランにおいては、目標年次である平成 42 年(2030 年)の設定人口を 50 万人としている。

	H27 (実績値)	R2	R7	R12	R17	R22
0～14歳	75,187	71,140	66,680	62,919	59,731	57,806
(%)	14.0	13.4	12.8	12.4	12.1	12.1
15～64歳	325,230	316,775	311,094	300,948	286,655	264,600
(%)	60.7	59.8	59.9	59.3	58.1	55.4
65歳以上	135,247	141,857	141,987	143,526	146,810	155,407
(%)	25.2	26.8	27.3	28.3	29.8	32.5
合計	535,664	529,772	519,761	507,393	493,196	477,813
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

※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)』

※H27は実績値(不詳を除く数値)



⑩ 通勤者（15歳以上就業者）の動向

- ・市内居住者の従業地では、市内が386人減少している一方で、市外は35人減少にとどまっている。従業地の内訳としては、太子町以外ではどの市でも増加している。
- ・市内従業者の居住地では、市外からが1,392人と大きく増加している。居住地の内訳としては、神戸市、加古川市、明石市からが増加している。

■姫路市内居住者の従業地別内訳

	H22	H27	増減数	判定
姫路市内	189,619	189,233	▲ 386	▲
(%)	78.1	77.1	-	-
姫路市外	50,679	50,644	▲ 35	▲
(%)	20.9	20.6	-	-
兵庫県内	42,272	44,408	2,136	○
(%)	17.4	18.1	-	-
神戸市	7,218	7,433	215	○
たつの市	5,824	6,020	196	○
高砂市	5,077	5,178	101	○
加古川市	4,907	5,161	254	○
福崎町	4,007	4,215	208	○
明石市	2,655	2,891	236	○
太子町	2,780	2,773	▲ 7	▲
加西市	2,135	2,390	255	○
相生市	1,149	1,297	148	○
宍粟市	1,097	1,103	6	○
その他	5,423	5,947	524	○
兵庫県外	4,097	5,222	1,125	○
(%)	1.7	2.1	-	-
不詳※1	4,310	1,014	▲ 3,296	▲
(%)	1.8	0.4	-	-
不詳※2	2,638	5,681	3,043	○
(%)	1.1	2.3	-	-
総数	242,936	245,558	2,622	○
(%)	100.0	100.0	-	-

資料：平成22年、平成27年国勢調査

※1：不詳＝姫路市外－（兵庫県内＋兵庫県外）

※2：不詳＝総数－（姫路市内＋姫路市外）

判定：○＝増加 ▲＝減少

■姫路市内従業者の居住地別内訳

	H22	H27	増減数	判定
姫路市内	189,619	189,233	▲ 386	▲
(%)	75.5	75.1	-	-
姫路市外	54,657	56,049	1,392	○
(%)	21.8	22.2	-	-
兵庫県内	52,662	53,517	855	○
(%)	21.0	21.2	-	-
たつの市	8,962	8,808	▲ 154	▲
加古川市	7,847	8,161	314	○
高砂市	5,963	5,981	18	○
太子町	5,879	5,866	▲ 13	▲
神戸市	4,167	4,623	456	○
明石市	3,588	3,738	150	○
福崎町	2,392	2,325	▲ 67	▲
相生市	1,970	1,918	▲ 52	▲
宍粟市	1,982	2,000	18	○
赤穂市	1,623	1,507	▲ 116	▲
その他	8,289	8,590	301	○
兵庫県外	1,995	2,532	537	○
(%)	0.8	1.0	-	-
不詳※3	0	0	0	-
(%)	0.0	0.0	-	-
不詳※4	6,948	6,695	▲ 253	▲
(%)	2.8	2.7	-	-
総数	251,224	251,977	753	○
(%)	100.0	100.0	-	-

資料：平成22年、平成27年国勢調査

※3：不詳＝姫路市外－（兵庫県内＋兵庫県外）

※4：不詳＝総数－（姫路市内＋姫路市外）

判定：○＝増加 ▲＝減少

(2) 住宅の状況

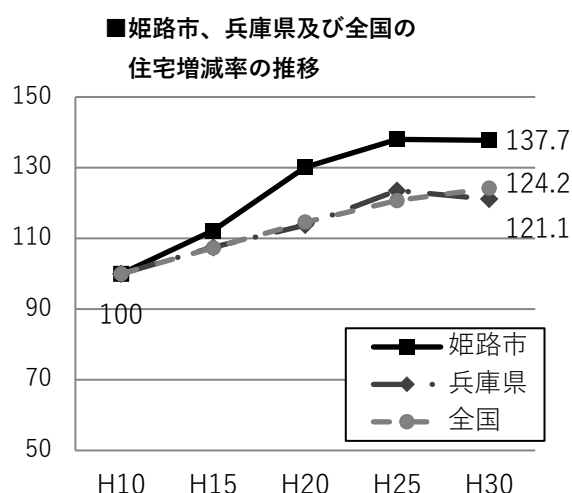
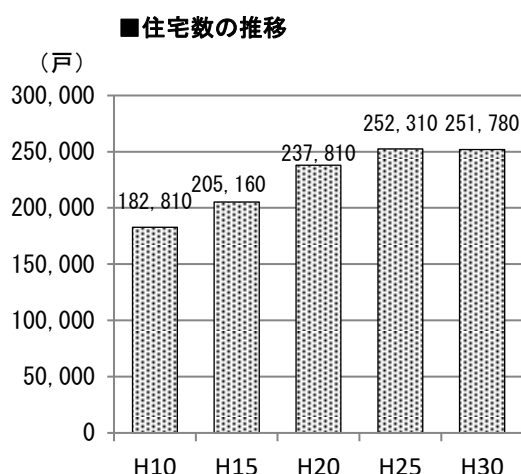
① 住宅数の推移

- 本市の住宅数は、平成10年(1998年)には約18万3千戸であったが、平成25年(2013年)には約25万2千戸にまで増加している。しかし平成25年(2013年)から平成30年(2018年)にかけては横ばいとなっている。
- 世帯数の推移と比較すると、世帯数は平成7年(1995年)から平成27年(2015年)の20年間で約3万8千世帯、率にして約22%の増加であるのに対し、住宅数は平成10年(1998年)から平成30年(2018年)の20年間で約6万9千戸、率にして約38%増加しており、住宅の供給過剰となっている。

		H10	H15	H20	H25	H30
姫路市*	総住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780
	住宅増減率	100.0	112.2	130.1	138.0	137.7
兵庫県	総住宅数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	住宅増減率	100.0	107.5	113.8	123.5	121.1
全国	総住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	住宅増減率	100.0	107.3	114.6	120.7	124.2

資料：各年住宅・土地統計調査

*：平成15年までは旧姫路市及び夢前町、香寺町の合算。平成20年以降は合併後の数値。



■世帯数の推移 (平成7～27年)

	H7	H12	H17	H22	H27	H7～H27の増減数
世帯数	174,833	186,708	195,988	205,587	212,801	37,968
世帯増減率	100.0	106.8	112.1	117.6	121.7	-

資料：各年国勢調査

■住宅数の推移 (平成10～30年)

	H10	H15	H20	H25	H30	H10～H30の増減数
住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780	68,970
住宅増減率	100.0	112.2	130.1	138.0	137.7	-

資料：各年住宅・土地統計調査

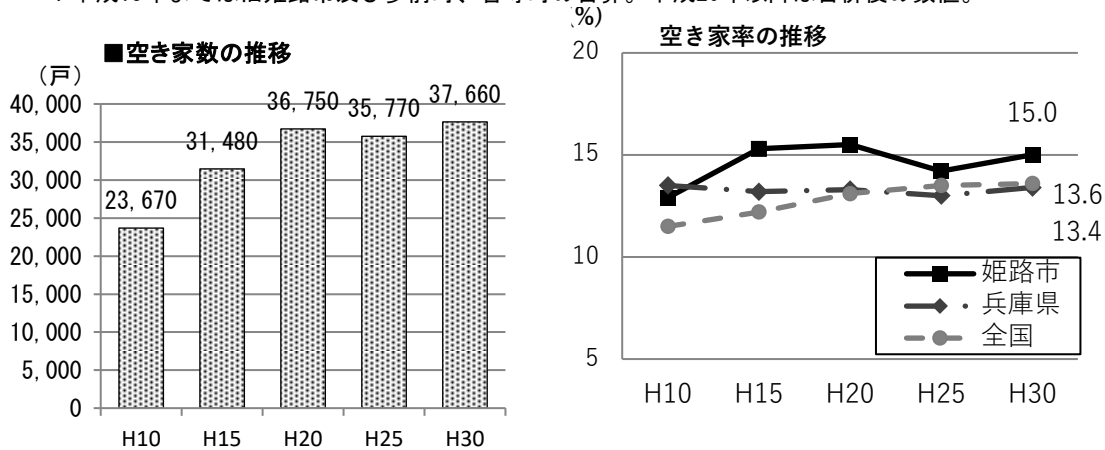
② 空き家数の推移

- ・空き家率は平成15年(2003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)には再び15%となり、県、全国より高い値となっている。
- ・これには、前述した住宅の供給過剰が一要因となっているものと考えられる。

		H10	H15	H20	H25	H30
姫路市*	総住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780
	空き家数	23,670	31,480	36,750	35,770	37,660
	空き家率	12.9	15.3	15.5	14.2	15.0
兵庫県	総住宅数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家数	299,100	313,600	336,200	356,500	360,200
	空き家率	13.5	13.2	13.3	13.0	13.4
全国	総住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6

資料：各年住宅・土地統計調査

*：平成15年までは旧姫路市及び夢前町、香寺町の合算。平成20年以降は合併後の数値。

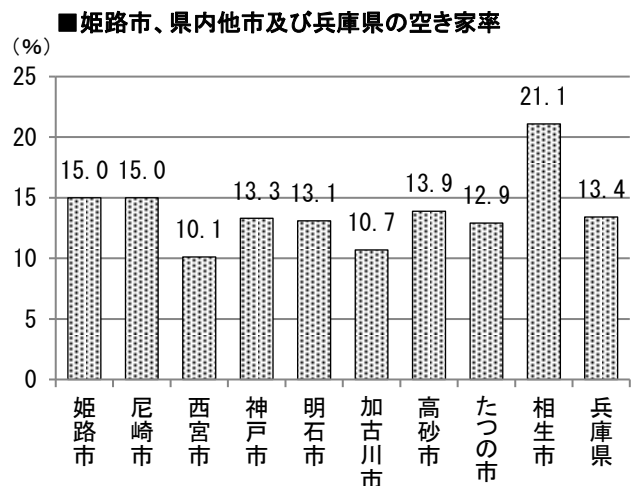


③ 空き家率：県内他市、兵庫県との比較

- ・本市の空き家率は兵庫県全域値よりもやや高く、相生市よりは低いものの、加古川市、高砂市、たつの市などの周辺市より2~4ポイント高くなっている。
- ・一般に空き家率は、人口が増加傾向にある自治体では低く、減少傾向にある自治体では高くなることが多いが、本市は人口が一定に維持されているにもかかわらず空き家率が高い傾向が見られる。

	住宅総数	空き家数	空き家率
姫路市	251,780	37,660	15.0
尼崎市	248,140	37,280	15.0
西宮市	237,240	23,880	10.1
神戸市	820,100	109,200	13.3
明石市	141,290	18,500	13.1
加古川市	113,860	12,220	10.7
高砂市	40,850	5,660	13.9
たつの市	31,640	4,070	12.9
相生市	14,220	3,000	21.1
兵庫県	2,680,900	360,200	13.4

資料：平成30年住宅・土地統計調査



④ 用途別にみた空き家

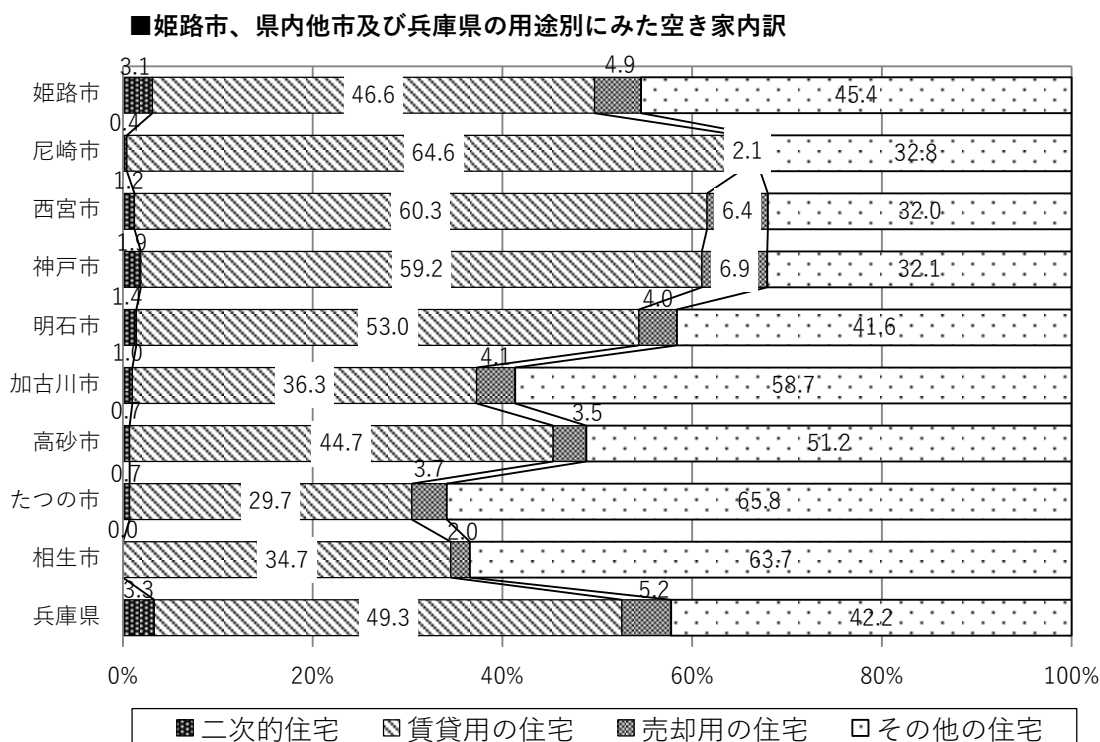
- 本市の空き家のうち、最も多いのは「賃貸用の住宅」(46.6%)、で、次に多いのは利用目的のない空き家である「その他の住宅」(45.4%)であるが、これら2つの用途はほぼ同じ割合となっている。
- 「その他の住宅」に分類される空き家は、活用の予定がないまま放置されている空き家であり、老朽化が進むと倒壊や犯罪発生(放火等)の危険が高まり、問題が大きいとされているが、過疎化が進んだ山間地域や田園地域など人口減少・高齢化が進行した地域では、「その他の住宅」の比率が高い傾向が見られる※1。
- 「その他の住宅」がやや多い点は尼崎市、西宮市、神戸市といった阪神間の諸都市とは異なっており、都市部と田園地域とが並存する本市の特徴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>

	空き家の内訳（用途）								空き家数	
	二次的 住宅		賃貸用の 住宅		売却用の 住宅		その他の 住宅			
	（戸）	（％）	（戸）	（％）	（戸）	（％）	（戸）	（％）	（戸）	（％）
姫路市	1,180	3.1	17,550	46.6	1,850	4.9	17,080	45.4	37,660	100.0
尼崎市	150	0.4	24,100	64.6	800	2.1	12,230	32.8	37,280	100.0
西宮市	290	1.2	14,400	60.3	1,540	6.4	7,650	32.0	23,880	100.0
神戸市	2,100	1.9	64,600	59.2	7,500	6.9	35,000	32.1	109,200	100.0
明石市	260	1.4	9,810	53.0	740	4.0	7,700	41.6	18,500	100.0
加古川市	120	1.0	4,440	36.3	500	4.1	7,170	58.7	12,220	100.0
高砂市	40	0.7	2,530	44.7	200	3.5	2,900	51.2	5,660	100.0
たつの市	30	0.7	1,210	29.7	150	3.7	2,680	65.8	4,070	100.0
相生市	－	－	1,040	34.7	60	2.0	1,910	63.7	3,000	100.0
兵庫県	11,900	3.3	177,700	49.3	18,600	5.2	151,900	42.2	360,200	100.0

資料：平成30年住宅・土地統計調査



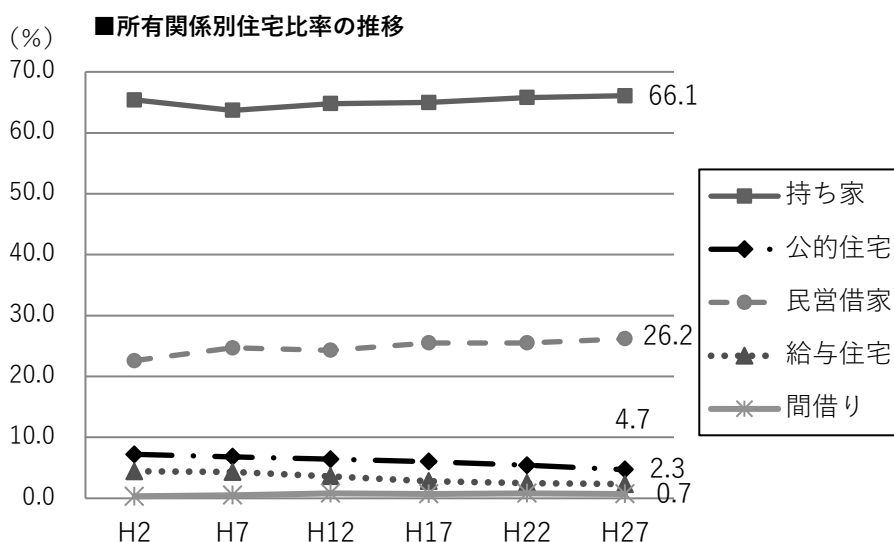
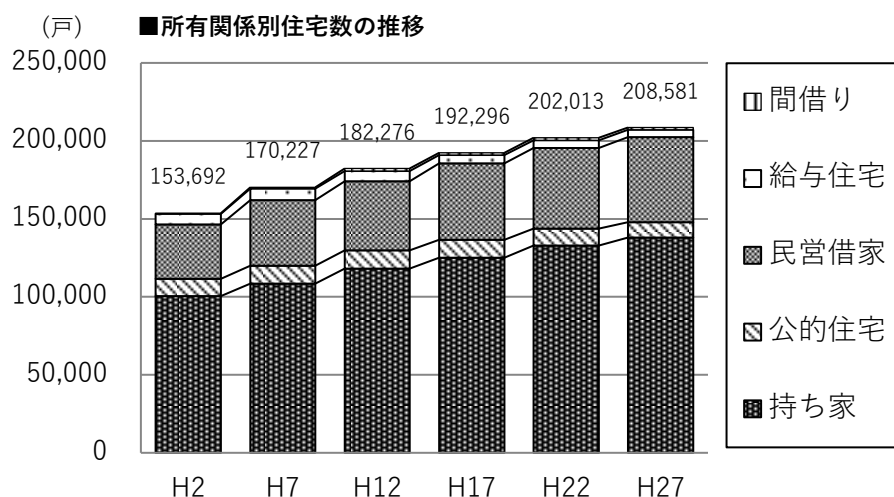
⑤ 所有関係別住宅数の推移

- 住宅数全数は各年増加しているが、そのうち特に増えているのは持ち家及び民営借家で、平成2年(1990年)から平成27年(2015年)までの間に持ち家は約1.4倍、民営借家は約1.6倍に増加している。
- 他方、公的住宅は横ばい、給与住宅は減少の傾向にある。
- 比率でみると、持ち家率は各年ほぼ65%前後で変化がみられないが、民営借家はやや増加している。また、公的住宅と給与住宅の割合はいずれも減少傾向にある。

	H2		H7		H12		H17		H22		H27	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
持ち家	100,565	65.4	108,506	63.7	118,194	64.8	125,024	65.0	132,934	65.8	137,928	66.1
公的住宅	11,080	7.2	11,546	6.8	11,632	6.4	11,531	6.0	10,899	5.4	9,898	4.7
民営借家	34,747	22.6	41,965	24.7	44,316	24.3	49,038	25.5	51,543	25.5	54,591	26.2
給与住宅	6,771	4.4	7,355	4.3	6,643	3.6	5,422	2.8	4,955	2.5	4,798	2.3
主世帯(間借り除く)	153,163	99.7	169,372	99.5	180,785	99.2	191,015	99.3	200,331	99.2	207,215	99.3
間借り	529	0.3	855	0.5	1,491	0.8	1,281	0.7	1,682	0.8	1,366	0.7
住宅に住む一般世帯	153,692	100	170,227	100	182,276	100	192,296	100	202,013	100	208,581	100

資料：各年国勢調査

*：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。



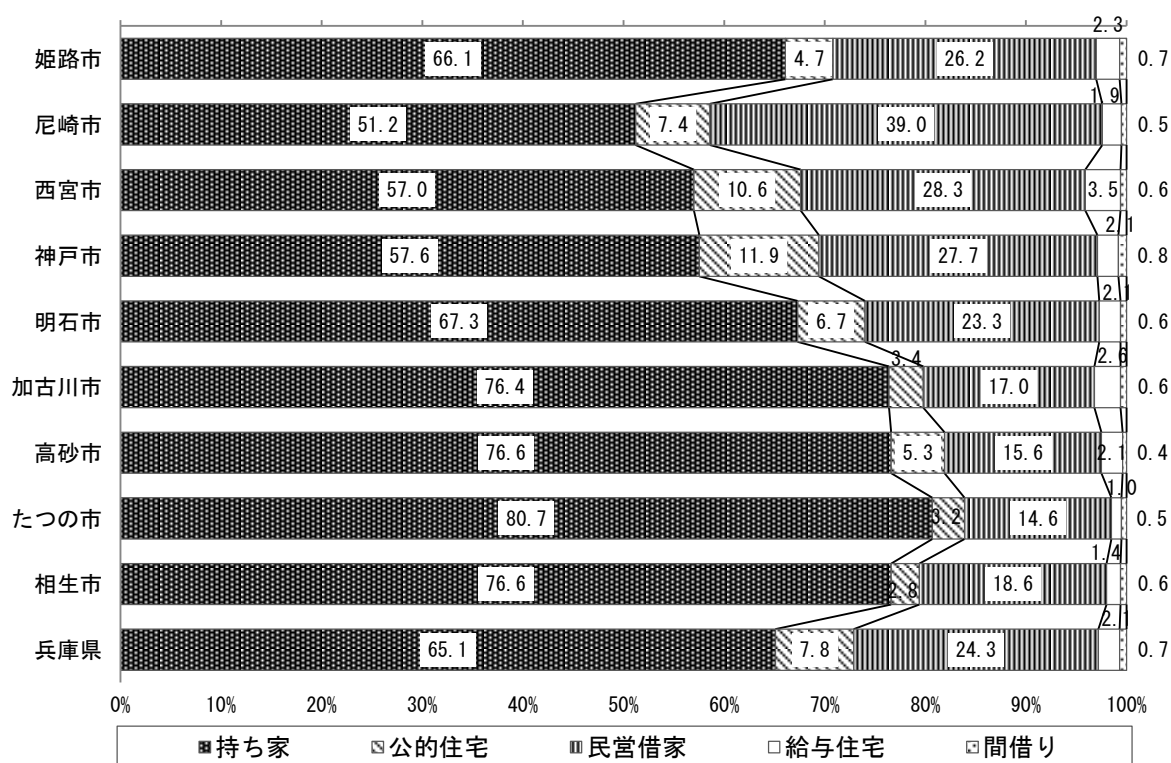
⑥ 所有関係別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較

- 本市の持ち家率は66.1%と、兵庫県全域値（65.1%）よりわずかに高いながら、周辺市（加古川市、高砂市、たつの市、相生市）と比較すると10ポイント以上低く、阪神間の諸都市（尼崎市、西宮市、神戸市）と比較すると10ポイント前後高い。
- 一方、民営借家は26.2%と西宮市や神戸市とほぼ同レベルにあり、周辺市である加古川市、高砂市、相生市より10ポイント程高い。
- 以上から、本市の持ち家率の状況は阪神間の諸都市と周辺市とのほぼ中間に位置するものといえる。
- 公的住宅は4.7%と、加古川市、たつの市、相生市の周辺市よりは概ね高いものの、阪神間の諸都市及び兵庫県全域値よりも低い値である。

	持ち家		公的住宅		民営借家		給与住宅		間借り		住宅総数	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
姫路市	137,928	66.1	9,898	4.7	54,591	26.2	4,798	2.3	1,366	0.7	208,581	100.0
尼崎市	105,756	51.2	15,391	7.4	80,577	39.0	3,956	1.9	938	0.5	206,618	100.0
西宮市	117,881	57.0	21,971	10.6	58,594	28.3	7,250	3.5	1,289	0.6	206,985	100.0
神戸市	399,926	57.6	82,390	11.9	192,661	27.7	14,340	2.1	5,324	0.8	694,641	100.0
明石市	80,875	67.3	8,019	6.7	28,013	23.3	2,564	2.1	759	0.6	120,230	100.0
加古川市	76,911	76.4	3,382	3.4	17,124	17.0	2,601	2.6	621	0.6	100,639	100.0
高砂市	26,725	76.6	1,852	5.3	5,426	15.6	744	2.1	128	0.4	34,875	100.0
たつの市	21,795	80.7	854	3.2	3,955	14.6	257	1.0	136	0.5	26,997	100.0
相生市	9,041	76.6	332	2.8	2,195	18.6	171	1.4	66	0.6	11,805	100.0
兵庫県	1,480,548	65.1	177,335	7.8	551,796	24.3	48,551	2.1	14,943	0.7	2,273,173	100.0

資料：平成27年国勢調査

■所有関係別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較



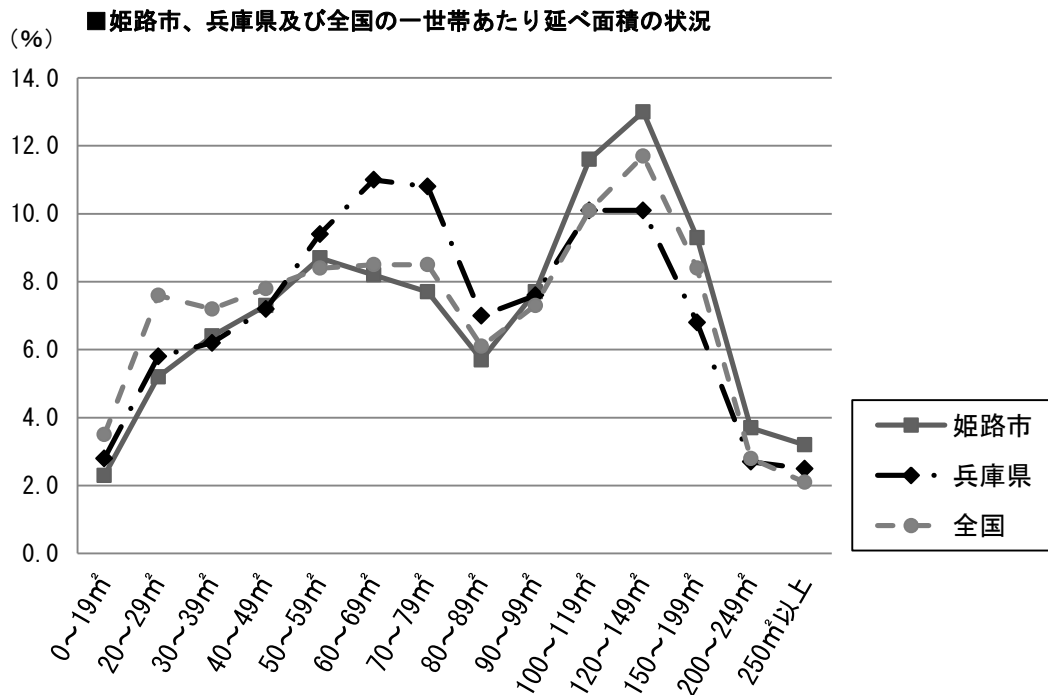
⑦ 住宅規模（一世帯あたり延べ面積）別住宅比率

- 1 世帯あたりの延べ面積別の住宅比率は、本市では「120～149㎡」がもっとも高く 13%、次に「100～119㎡」が 11.6%、「150～199㎡」が 9.3%と続いている。
- 100㎡以上の住宅比率は 40.9%で、兵庫県、全国と比較すると、延べ面積の大きい住宅が多い。

	姫路市		兵庫県		全国	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
0～19㎡	4,734	2.3	61,571	2.8	1,785,983	3.5
20～29㎡	10,582	5.2	128,408	5.8	3,860,983	7.6
30～39㎡	13,008	6.4	137,298	6.2	3,679,988	7.2
40～49㎡	14,649	7.3	160,240	7.2	3,993,907	7.8
50～59㎡	17,536	8.7	209,123	9.4	4,292,855	8.4
60～69㎡	16,527	8.2	243,903	11.0	4,355,988	8.5
70～79㎡	15,484	7.7	240,770	10.8	4,344,519	8.5
80～89㎡	11,431	5.7	156,043	7.0	3,111,569	6.1
90～99㎡	15,461	7.7	167,772	7.6	3,713,409	7.3
100～119㎡	23,534	11.6	223,697	10.1	5,160,438	10.1
120～149㎡	26,354	13.0	223,773	10.1	5,960,320	11.7
150～199㎡	18,742	9.3	151,404	6.8	4,294,241	8.4
200～249㎡	7,470	3.7	60,667	2.7	1,445,172	2.8
250㎡以上	6,494	3.2	55,762	2.5	1,051,203	2.1
総数	202,013	100.0	2,220,504	100.0	51,054,879	100.0
100㎡以上 計	82,594	40.9	715,303	32.2	17,911,374	35.1

資料：平成22年国勢調査

*：平成27年は「住宅の床面積」の項目が廃止されたためデータなし



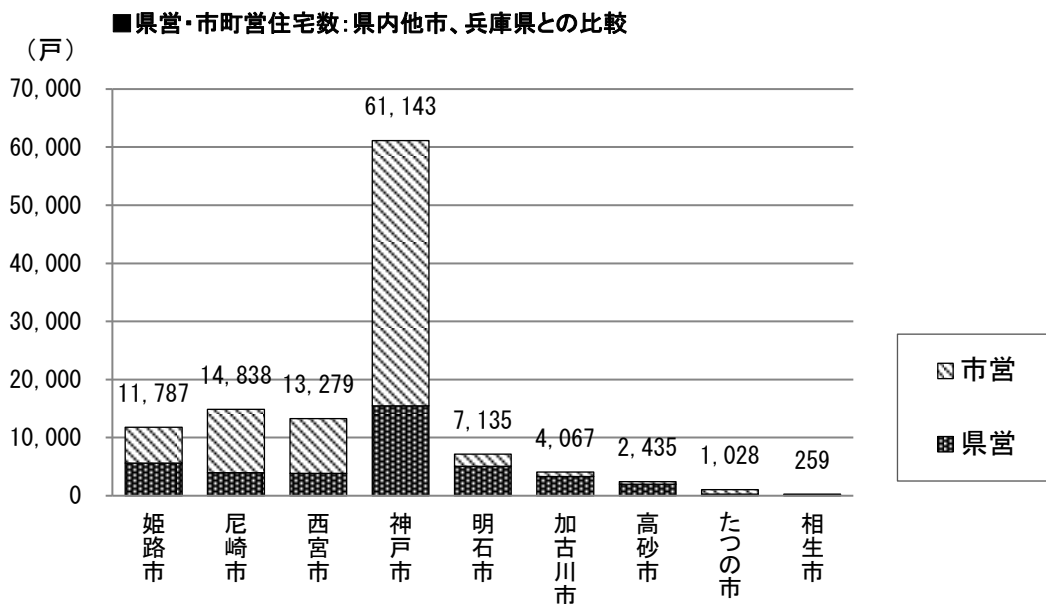
⑧ 県営・市営住宅数：県内他市、兵庫県との比較

- ・公的住宅のうち県営・市営の内訳をみると、周辺市（明石市、加古川市、高砂市）では県営が7～8割と多いのに対し、本市は県営と市営が半々の割合となっている。
- ・一方阪神間の諸都市（神戸市、西宮市、尼崎市）は、市営が7割と多くなっている。

	姫路市	尼崎市	西宮市	神戸市	明石市
県営・市町営住宅計	11,787	14,838	13,279	61,143	7,135
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
県営	5,617	3,951	3,831	15,488	5,055
(%)	47.7	26.6	28.9	25.3	70.8
市営	6,170	10,887	9,448	45,655	2,080
(%)	52.3	73.4	71.1	74.7	29.2
	加古川市	高砂市	たつの市	相生市	兵庫県
県営・市町営住宅計	4,067	2,435	1,028	259	146,318
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
県営	3,278	2,004	294	108	52,685
(%)	80.6	82.3	28.6	41.7	36.0
市営	789	431	734	151	93,633
(%)	19.4	17.7	71.4	58.3	64.0

資料：県営・市町営住宅数：ひょうご県営住宅整備・管理計画（平成28年5月）

※：県営、市町営とも改良住宅は含まれていない



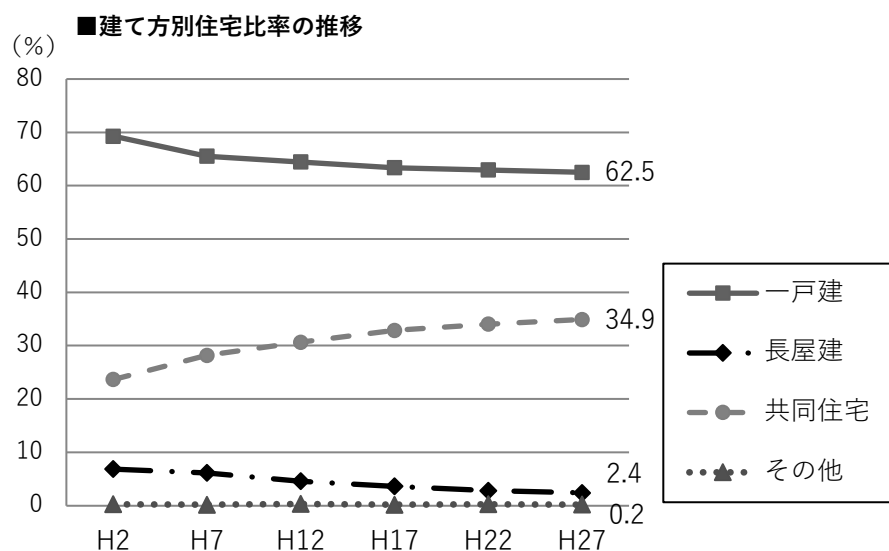
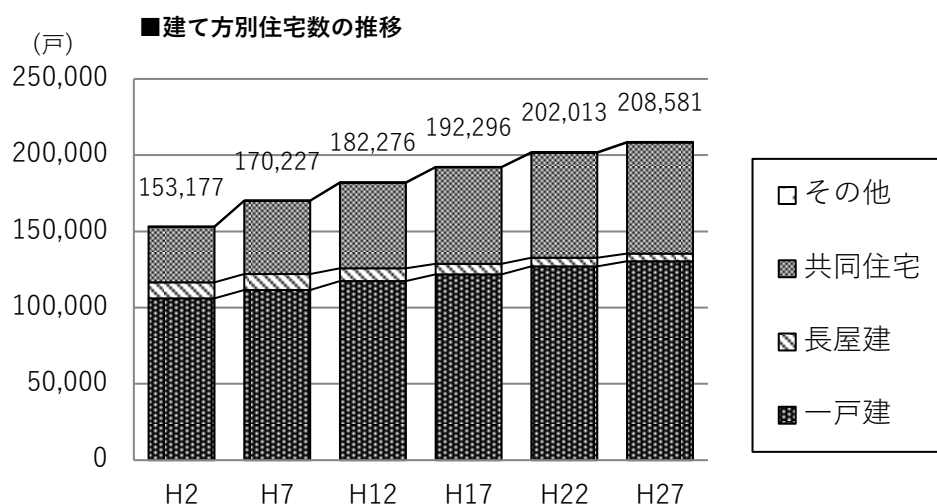
⑨ 建て方別住宅数の推移

- 建て方別にみると共同住宅の増加が大きく、平成 2 年(1990 年)には約 3 万 6 千戸だったものが、平成 27 年(2015 年)には約 7 万 3 千戸と 2 倍になっている。比率でみても、平成 2 年(1990 年)の 23.7%から平成 27 年(2015 年)には 34.9%に増加し、全住宅の 3 分の 1 が共同住宅となっている。
- 一方、長屋建は約半数に減少している。
- 一戸建は住宅数でみると、年々増加しているものの、比率的には年々減少しており、平成 2 年(1990 年)にはほぼ 7 割を占めていたが、平成 27 年(2015 年)には 6 割強まで減少している。

	H2		H7		H12		H17		H22		H27	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
一戸建	106,083	69.3	111,540	65.5	117,461	64.4	121,821	63.4	127,125	62.9	130,327	62.5
長屋建	10,474	6.8	10,450	6.1	8,362	4.6	6,983	3.6	5,654	2.8	5,093	2.4
共同住宅	36,228	23.7	47,970	28.2	55,865	30.7	63,183	32.9	68,715	34.0	72,765	34.9
その他	392	0.3	267	0.2	588	0.3	309	0.2	513	0.3	396	0.2
住宅に住む一般世帯	153,177	100.0	170,227	100.0	182,276	100.0	192,296	100.0	202,013	100.0	208,581	100.0

資料：各年国勢調査

*：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。



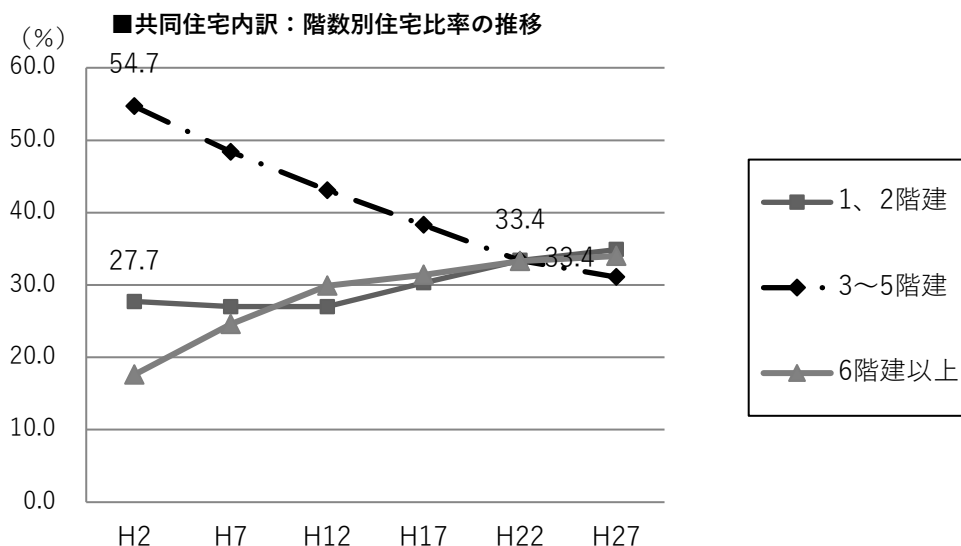
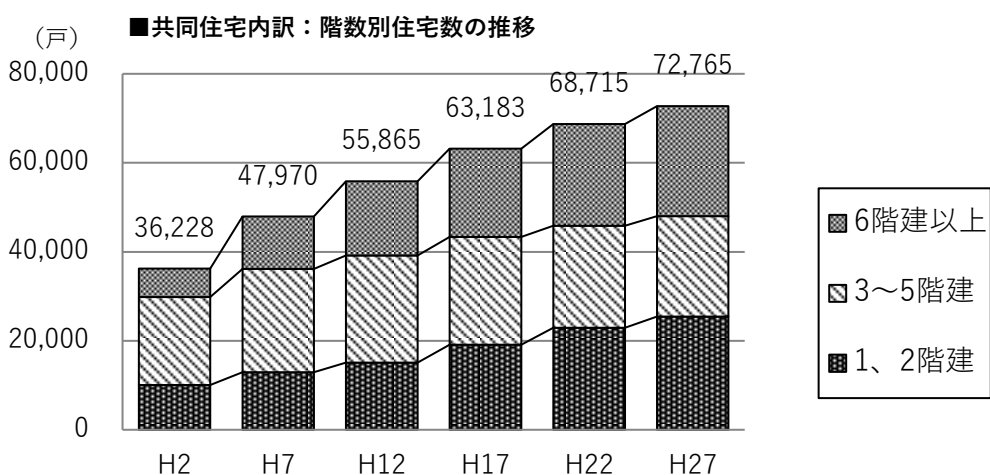
⑩ 共同住宅内訳：階数別住宅数の推移

- 共同住宅について、階数別住宅数の推移をみると、「6 階建以上」の共同住宅数が大幅に増え、ここ 25 年間で 3.9 倍に増加し、「1、2 階建」が 2.5 倍に増加している。また、「3～5 階建」は横ばいとなっている。
- 結果として、平成 22 年(2010 年)以降、「1、2 階建」「3～5 階建」「6 階建以上」がほぼ同数でそれぞれ 3 割ずつを占めている。

	H2*		H7*		H12*		H17*		H22		H27	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
1、2階建	10,036	27.7	12,954	27.0	15,097	27.0	19,129	30.3	22,947	33.4	25,428	34.9
3～5階建	19,825	54.7	23,226	48.4	24,055	43.1	24,210	38.3	22,920	33.4	22,612	31.1
6階建以上	6,367	17.6	11,790	24.6	16,713	29.9	19,844	31.4	22,848	33.3	24,725	34.0
共同住宅計	36,228	100.0	47,970	100.0	55,865	100.0	63,183	100.0	68,715	100.0	72,765	100.0

資料：各年国勢調査

*：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

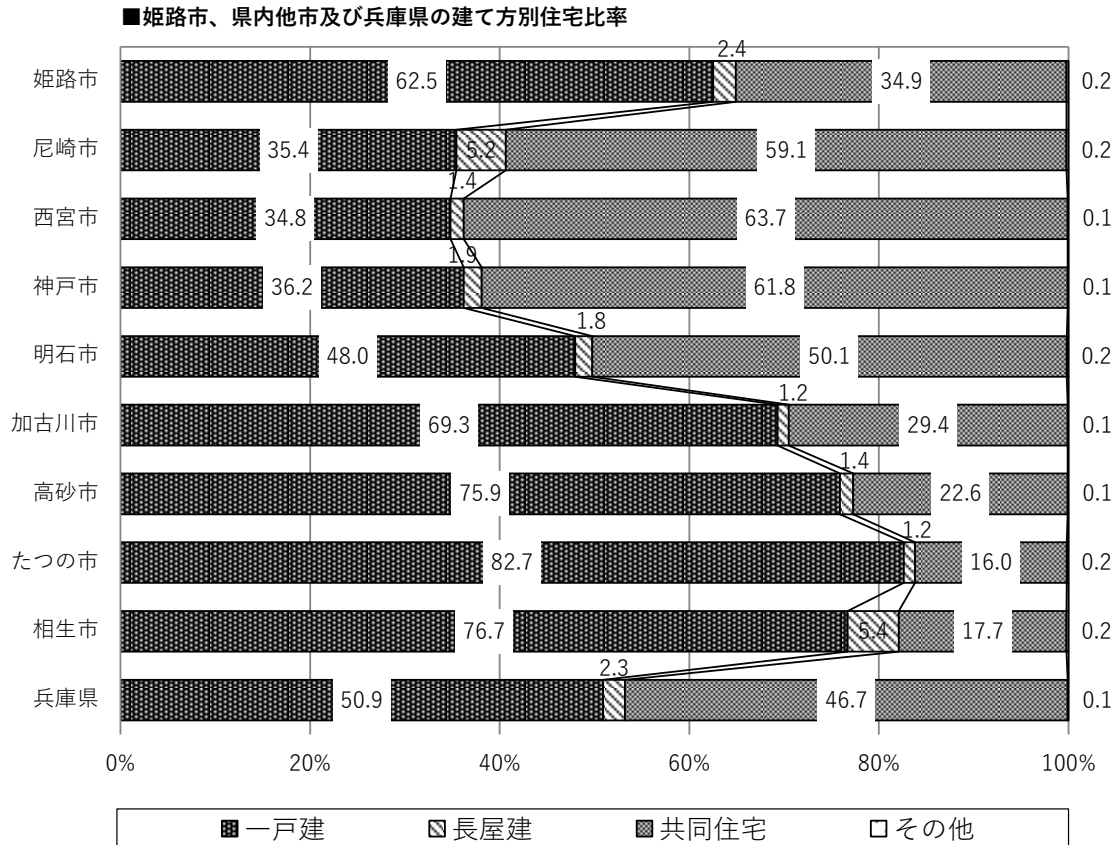


⑪ 建て方別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較

- 本市の一戸建及び共同住宅の比率を県内他市と比較すると、本市の一戸建比率は 62.5%で、周辺市（加古川市、高砂市、たつの市、相生市）より 10 ポイント程度低いが、阪神間の諸都市（尼崎市、西宮市、神戸市）より 30 ポイント近く高い。
- 一方、共同住宅比率は 34.9%で、周辺市（高砂市、たつの市、相生市）より 10 ポイント以上高いが、阪神間の諸都市（尼崎市、西宮市、神戸市）より 20 ポイント以上低い。

	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		住宅に住む一般世帯	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
姫路市	130,327	62.5	5,093	2.4	72,765	34.9	396	0.2	208,581	100.0
尼崎市	73,135	35.4	10,825	5.2	122,148	59.1	510	0.2	206,618	100.0
西宮市	71,958	34.8	2,999	1.4	131,844	63.7	184	0.1	206,985	100.0
神戸市	251,550	36.2	12,907	1.9	429,264	61.8	920	0.1	694,641	100.0
明石市	57,724	48.0	2,128	1.8	60,178	50.1	200	0.2	120,230	100.0
加古川市	69,760	69.3	1,235	1.2	29,541	29.4	103	0.1	100,639	100.0
高砂市	26,484	75.9	483	1.4	7,865	22.6	43	0.1	34,875	100.0
たつの市	22,319	82.7	312	1.2	4,319	16.0	47	0.2	26,997	100.0
相生市	9,058	76.7	636	5.4	2,086	17.7	25	0.2	11,805	100.0
兵庫県	1,156,790	50.9	51,483	2.3	1,061,544	46.7	3,356	0.1	2,273,173	100.0

資料：平成27年国勢調査

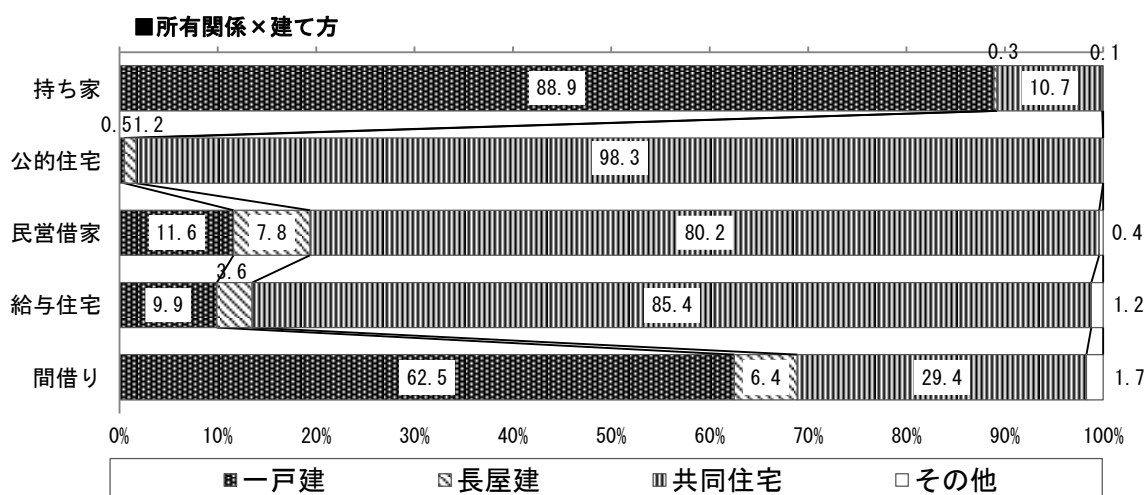


⑫ 所有関係×建て方

- 所有関係と建て方のクロス集計をみると、持ち家はほぼ9割が一戸建で、残り1割が共同住宅である。
- 借家はおしなべて共同住宅の比率が高いが、特に公的住宅は共同住宅が98%を占めている。
- 民営借家では共同住宅が8割で最も多く、一戸建が11.6%、長屋建が7.8%と続いている。

	一戸建		長屋建		共同住宅		その他		住宅総数	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
持ち家	122,633	88.9	442	0.3	14,745	10.7	108	0.1	137,928	100.0
公的住宅	45	0.5	123	1.2	9,730	98.3	—	—	9,898	100.0
民営借家	6,321	11.6	4,268	7.8	43,793	80.2	209	0.4	54,591	100.0
給与住宅	474	9.9	172	3.6	4,096	85.4	56	1.2	4,798	100.0
間借り	854	62.5	88	6.4	401	29.4	23	1.7	1,366	100.0
住宅に住む一般世帯	130,327	62.5	5,093	2.4	72,765	34.9	396	0.2	208,581	100.0

資料：平成27年国勢調査

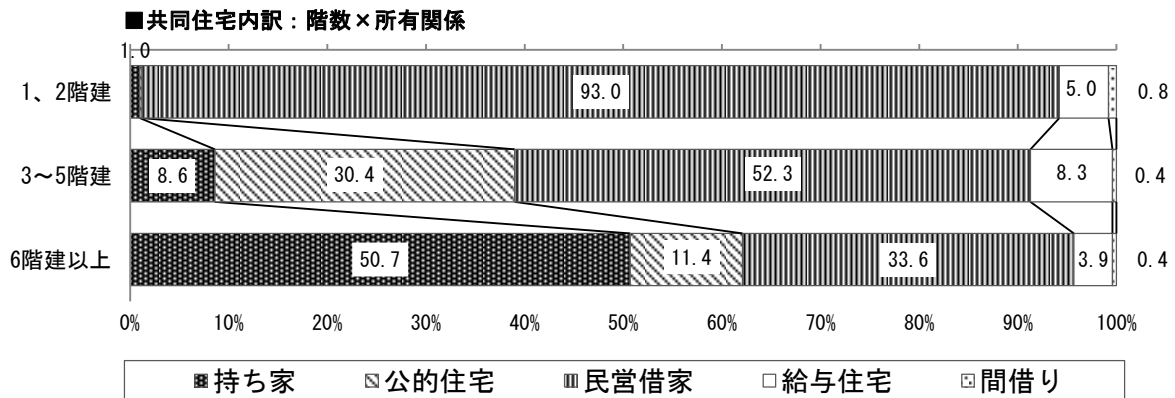


⑬ 共同住宅内訳：階数×所有関係

- 共同住宅について階数別の所有関係をみると、「1、2 階建」では民営借家が 9 割以上を占めている。
- 「3～5 階建」になると民営借家は 5 割強、次に公的住宅が 3 割、持ち家が 1 割となる。
- 「6 階以上」では持ち家が 5 割で最も多く、次に民営借家 33.6%、公的住宅 11.4%が続いている。

	持ち家		公的住宅		民営借家		給与住宅		間借り		住宅に住む一般世帯	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)
1、2階建	265	0.9	40	0.2	23,654	93.0	1,262	5.0	207	0.8	25,428	100
3～5階建	1,951	8.6	6,869	30.4	11,824	52.3	1,868	8.3	100	0.4	22,612	100
6階建以上	12,529	50.1	2,821	11.4	8,315	33.6	966	3.9	94	0.4	24,725	100

資料：平成27年国勢調査



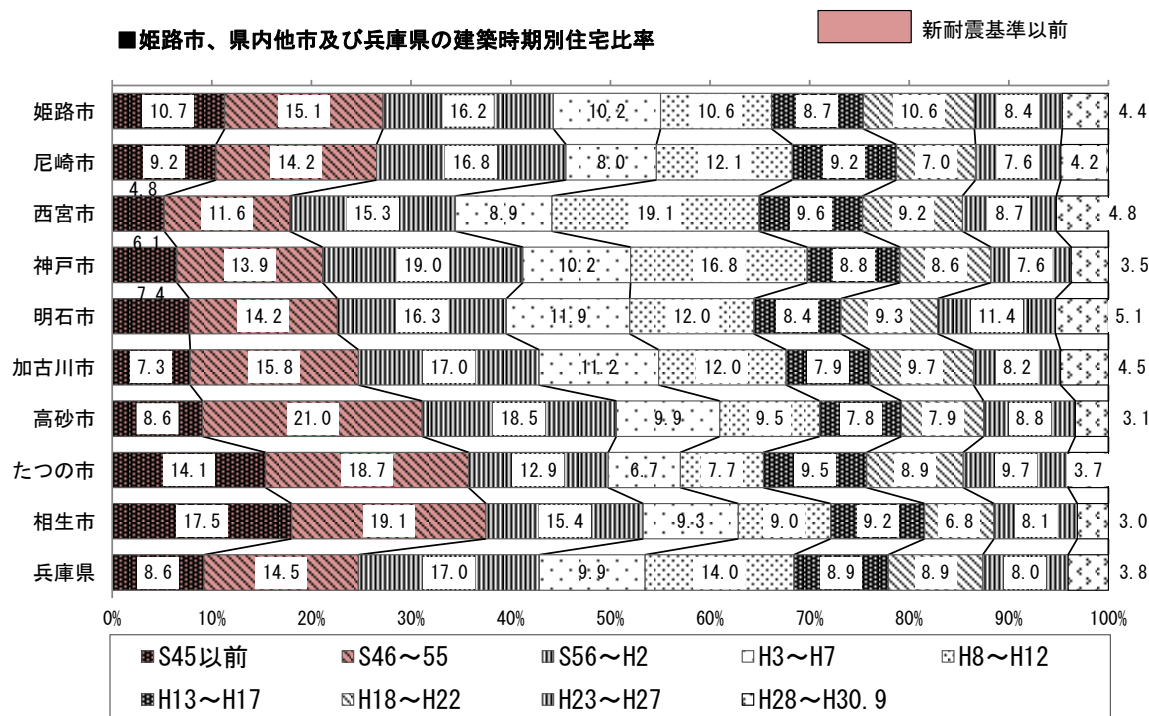
⑭ 建築時期別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較

- 本市の場合、新耐震基準となる昭和 56 年(1981 年)以降建築の住宅比率が 69.1%と、全体の 3 分の 2 となっており、兵庫県全域値（70.5%）よりは、やや低い比率となっている。
- 新耐震基準以降建築の住宅比率は、周辺市（高砂市、たつの市、相生市）より 5～10 ポイント高いが、西宮市、神戸市など阪神間の都市と比べると 5 ポイントほど低い。
- 築後 50 年以上となる昭和 45 年(1970 年)以前の老朽住宅比率は 10.7%で、たつの市及び相生市よりは低い、他の周辺市より高い状況である。住宅数でみると 22,830 戸が築後 50 年以上となり、経年による劣化の進行が懸念される住宅が一定数現存していることが分かる。

	S45以前	S46～55	S56～H2	H3～H7	H8～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	H28～H30.9	住宅総数*1	新耐震基準以降
姫路市	22,830 (%) 10.7	32,200 (%) 15.1	34,650 (%) 16.2	21,770 (%) 10.2	22,580 (%) 10.6	18,640 (%) 8.7	22,610 (%) 10.6	17,860 (%) 8.4	9,370 (%) 4.4	202,510	147,480
尼崎市	19,240 (%) 9.2	29,800 (%) 14.2	35,190 (%) 16.8	16,770 (%) 8.0	25,230 (%) 12.1	19,330 (%) 9.2	14,670 (%) 7.0	15,890 (%) 7.6	8,790 (%) 4.2	184,910	135,870
西宮市	10,160 (%) 4.8	24,440 (%) 11.6	32,390 (%) 15.3	18,860 (%) 8.9	40,430 (%) 19.1	20,260 (%) 9.6	19,430 (%) 9.2	18,360 (%) 8.7	10,160 (%) 4.8	194,490	159,890
神戸市	43,200 (%) 6.1	98,000 (%) 13.9	134,600 (%) 19.0	72,300 (%) 10.2	118,500 (%) 16.8	62,400 (%) 8.8	60,900 (%) 8.6	53,900 (%) 7.6	25,000 (%) 3.5	668,800	527,600
明石市	9,100 (%) 7.4	17,440 (%) 14.2	19,950 (%) 16.3	14,550 (%) 11.9	14,630 (%) 12.0	10,260 (%) 8.4	11,430 (%) 9.3	13,900 (%) 11.4	6,220 (%) 5.1	117,480	90,940
加古川市	7,420 (%) 7.3	16,040 (%) 15.8	17,230 (%) 17.0	11,370 (%) 11.2	12,150 (%) 12.0	8,010 (%) 7.9	9,870 (%) 9.7	8,280 (%) 8.2	4,560 (%) 4.5	94,930	71,470
高砂市	3,000 (%) 8.6	7,300 (%) 21.0	6,450 (%) 18.5	3,440 (%) 9.9	3,320 (%) 9.5	2,710 (%) 7.8	2,740 (%) 7.9	3,050 (%) 8.8	1,090 (%) 3.1	33,100	22,800
たつの市	3,890 (%) 14.1	5,150 (%) 18.7	3,540 (%) 12.9	1,830 (%) 6.7	2,110 (%) 7.7	2,620 (%) 9.5	2,450 (%) 8.9	2,660 (%) 9.7	1,020 (%) 3.7	25,270	16,230
相生市	1,960 (%) 17.5	2,130 (%) 19.1	1,720 (%) 15.4	1,040 (%) 9.3	1,010 (%) 9.0	1,030 (%) 9.2	760 (%) 6.8	910 (%) 8.1	340 (%) 3.0	10,900	6,810
兵庫県	198,800 (%) 8.6	335,400 (%) 14.5	392,700 (%) 17.0	229,000 (%) 9.9	323,200 (%) 14.0	204,500 (%) 8.9	205,000 (%) 8.9	185,100 (%) 8.0	87,500 (%) 3.8	2,161,200	1,627,000

資料：平成30年住宅・土地統計調査

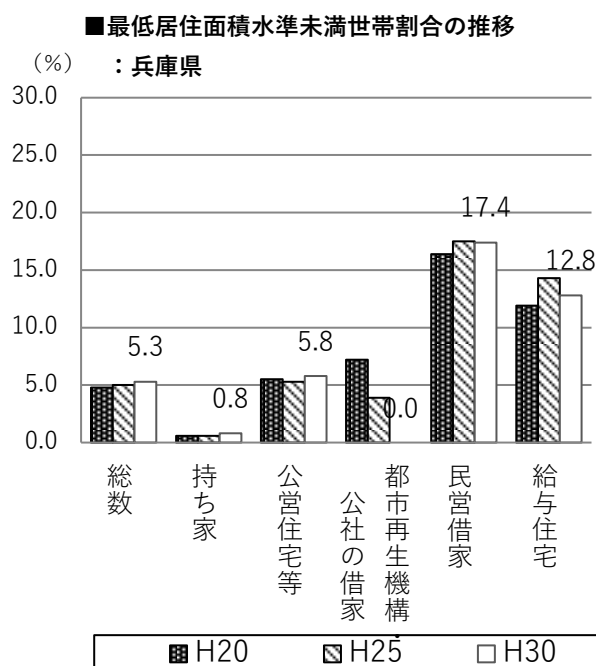
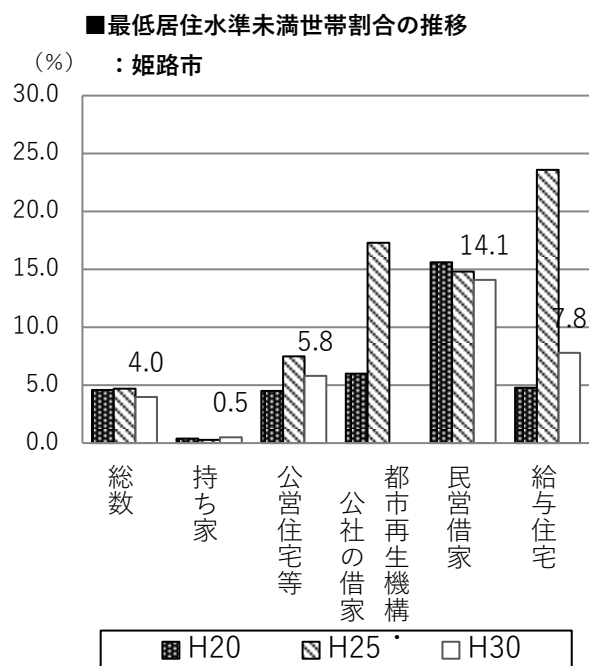
*1：建築時期不詳を除く



⑮ 居住水準の状況

- 本市においては、最低居住面積水準未達の世帯は増加傾向にあったが、平成30年(2018年)時点で約8,600世帯(4.0%)とやや減少している。
- 最低居住面積水準未達の最も多いのが民間借家6,870世帯で、民間借家全体の14.1%に上る。
- 公営住宅等には630世帯あり、公営住宅等全体の5.8%となっている。
- 持ち家の最低居住面積水準未達世帯は少なく、持ち家全体の0.5%しかない。
- このような傾向は兵庫県全域値とほぼ同じである。

			総数	持ち家	借家			
					公営住宅等	都市再生機構・公社の借家	民間借家	給与住宅
姫路市	H20	世帯数(A)	199,230	129,630	9,080	670	51,260	4,960
		最低居住面積水準未達世帯(B)	9,220	510	410	40	8,010	240
		(B)/(A)	4.6%	0.4%	4.5%	6.0%	15.6%	4.8%
	H25	世帯数(A)	215,870	142,350	9,770	520	53,310	4,020
		最低居住面積水準未達世帯(B)	10,100	450	730	90	7,880	950
		(B)/(A)	4.7%	0.3%	7.5%	17.3%	14.8%	23.6%
	H30	世帯数(A)	213,300	143,770	10,770	290	48,890	4,360
		最低居住面積水準未達世帯(B)	8,610	770	630	-	6,870	340
		(B)/(A)	4.0%	0.5%	5.8%	-	14.1%	7.8%
兵庫県	H20	世帯数(A)	2,169,400	1,379,000	134,100	55,800	484,100	49,500
		最低居住面積水準未達世帯(B)	104,600	8,100	7,400	4,000	79,200	5,900
		(B)/(A)	4.8%	0.6%	5.5%	7.2%	16.4%	11.9%
	H25	世帯数(A)	2,368,300	1,505,300	131,100	56,800	532,900	46,300
		最低居住面積水準未達世帯(B)	118,400	9,200	6,900	2,200	93,400	6,600
		(B)/(A)	5.0%	0.6%	5.3%	3.9%	17.5%	14.3%
	H30	世帯数(A)	2,308,700	1,495,900	114,700	45,700	554,600	40,700
		最低居住面積水準未達世帯(B)	123,000	12,400	6,700	2,200	96,500	5,200
		(B)/(A)	5.3%	0.8%	5.8%	-	17.4%	12.8%



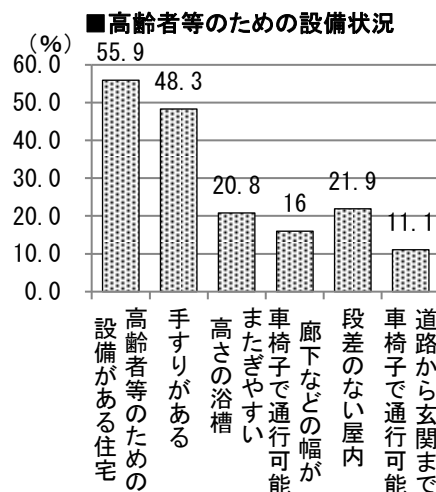
⑩ 高齢者等のための設備状況

- 本市の住宅のうち「高齢者等のための設備がある住宅」は、55.9%と半数を超えている。
- 内訳を見ると、最も多いのは「手すりがある」(48.3%)であるが、「段差のない室内」(21.9%)や「またぎやすい高さの浴槽」(20.8%)も約2割ずつ見られる。

	住宅数 (戸)	割合 (%)
住宅総数*	213,300	100.0
高齢者等のための設備がある住宅	119,320	55.9
手すりがある	102,960	48.3
またぎやすい高さの浴槽	44,320	20.8
廊下などの幅が車椅子で通行可能	34,190	16.0
段差のない屋内	46,690	21.9
道路から玄関まで車椅子で通行可能	23,740	11.1

資料:平成30年住宅・土地統計調査

*:居住世帯のある住宅総数



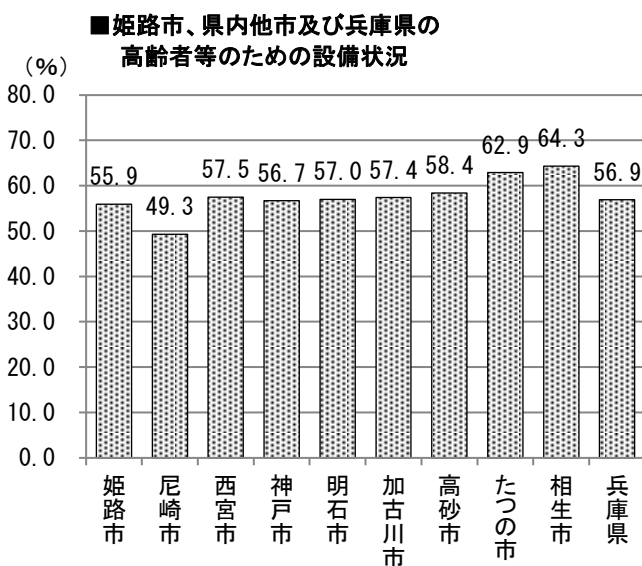
⑪ 高齢者等のための設備状況：県内他市、兵庫県との比較

- 他都市との比較ではさほどの差はみられないものの、高齢者対応という点において、兵庫県全域値よりやや低くなっている。

	住宅総数*	高齢者等のための設備がある住宅	割合
	(戸)	(戸)	(%)
姫路市	213,300	119,320	55.9
尼崎市	209,230	103,250	49.3
西宮市	211,240	121,560	57.5
神戸市	707,600	401,000	56.7
明石市	122,460	69,780	57.0
加古川市	101,520	58,310	57.4
高砂市	34,820	20,320	58.4
たつの市	27,530	17,310	62.9
相生市	11,180	7,190	64.3
兵庫県	2,308,700	1,314,000	56.9

資料:平成30年住宅・土地統計調査

*:居住世帯のある住宅総数



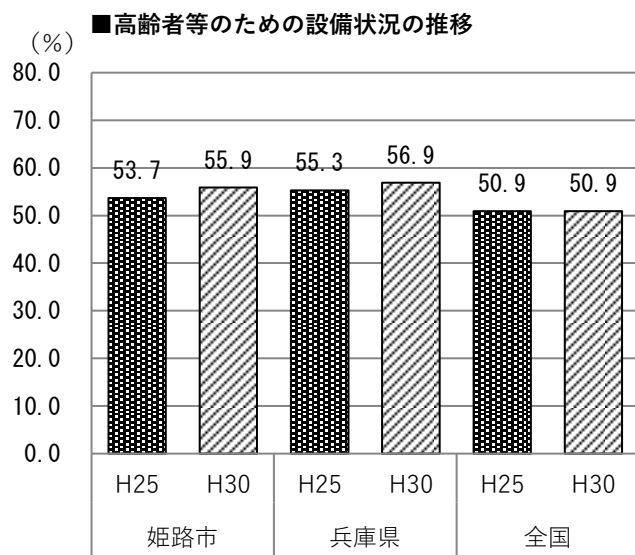
⑮ 高齢者等のための設備状況の推移

- ・経年的には「高齢者等のための設備がある住宅」数は着実に増加しており、整備レベルの向上を目指して引き続き整備促進に取り組むことが求められている。

		住宅総数 *	高齢者等のための設備がある住宅	割合
		(戸)	(戸)	(%)
姫路市	H25	215,870	115,960	53.7
	H30	213,300	119,320	55.9
兵庫県	H25	2,368,300	1,309,900	55.3
	H30	2,308,700	1,314,000	56.9
全国	H25	52,102,200	26,544,300	50.9
	H30	53,616,300	27,269,600	50.9

資料: 各年住宅・土地統計調査

*: 居住世帯のある住宅総数

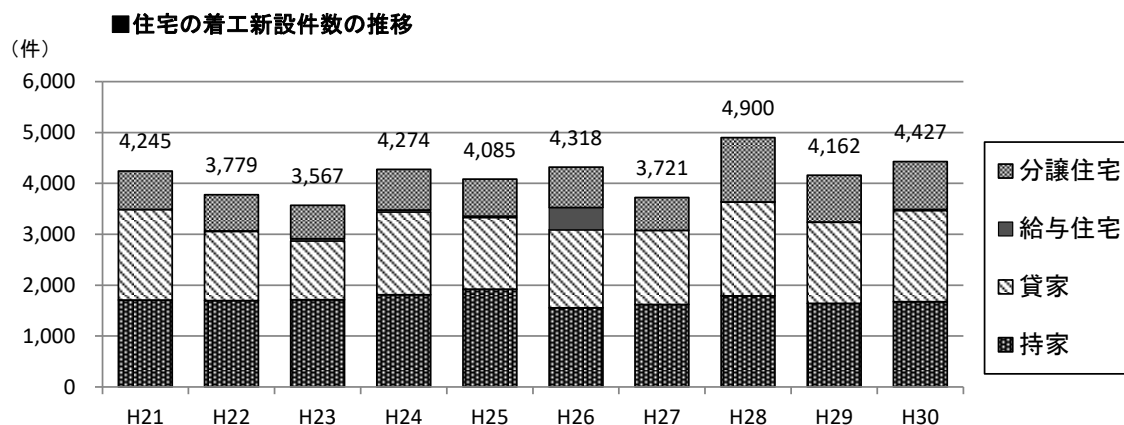


⑭ 住宅の着工状況

- 本市の住宅着工新設件数は、ここ 10 年で見ると毎年 4,000 戸前後となっている。
- 内訳をみると、毎年持家と貸家がそれぞれ 40%前後、給与住宅が 1%前後、分譲住宅が 20%前後となっている。
- 直近の 3 年間では、分譲住宅の割合が増える傾向にあり、2 割を超えてきている。

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H21～H30 の平均値
総数	4,245	3,779	3,567	4,274	4,085	4,318	3,721	4,900	4,162	4,427	4,148
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
持家	1,707	1,698	1,712	1,814	1,922	1,556	1,621	1,792	1,643	1,677	1,714
(%)	40.2	44.9	48.0	42.4	47.1	36.0	43.6	36.6	39.5	37.9	—
貸家	1,780	1,357	1,159	1,622	1,409	1,530	1,453	1,842	1,594	1,788	1,553
(%)	41.9	35.9	32.5	38.0	34.5	35.4	39.0	37.6	38.3	40.4	—
給与住宅	1	10	42	40	25	441	—	1	2	20	65
(%)	0.0	0.3	1.2	0.9	0.6	10.2	—	0.0	0.0	0.5	—
分譲住宅	757	714	654	798	729	791	647	1,265	923	942	822
(%)	17.8	18.9	18.3	18.7	17.8	18.3	17.4	25.8	22.2	21.3	—

資料：各年住宅着工統計



2-2 市民アンケート

(1) 調査の概要と実施状況

① 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。

② 調査方法

- ・調査票の配布・回収とも郵送により実施。
- ・調査票の配布・留置期間は、平成26年9月10日～9月30日。

③ 回収結果

- ・回収数は978件で、回収率は32.9%となった。
- ・無効回答が1件あったため有効回答数は977件、有効回答率は32.8%となった。

調査票配布件数	不達件数	実配布件数	回収数 (回収率)	有効回答数 (有効回答率)
3,000 件	25 件	2,975 件	978 (32.9%)	977 (32.8%)

※：「不達件数」は、対象者の宛所不明により郵送配布ができなかった件数。「回収率」は、「実配布件数」に対する「回収数」の比率。「有効回答数」は、「回収数」から白票や回答不備の調査票を除外した件数で、「有効回答率」は、「実配布件数」に対する「有効回答数」の比率。

(2) 住宅の属性

① 建築の時期

- ・新耐震基準以前建築（昭和55年以前建築）の住宅が約32%ある（図1）。
- ・地域別に見ると、「旧安富・夢前・香寺・家島」と「西部」で、新耐震基準以前建築の割合が35%前後と、やや高くなっている（図2）。
- ・また年齢別では、年齢が高くなるにつれ建築の時期が古い住宅に住んでいる割合が高くなり、「70歳以上」では、6割近くが新耐震基準以前（昭和55年以前）築の住宅に住んでいる（図3）。

図1 建築の時期 《不明：12件を除く》
(N=966)

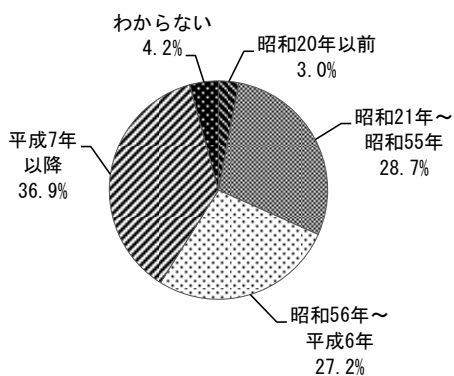


図2 地域×問1 建築の時期

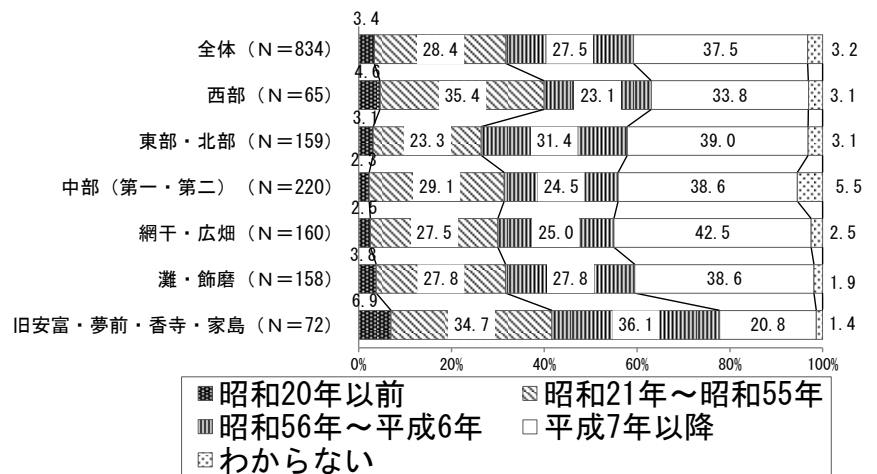
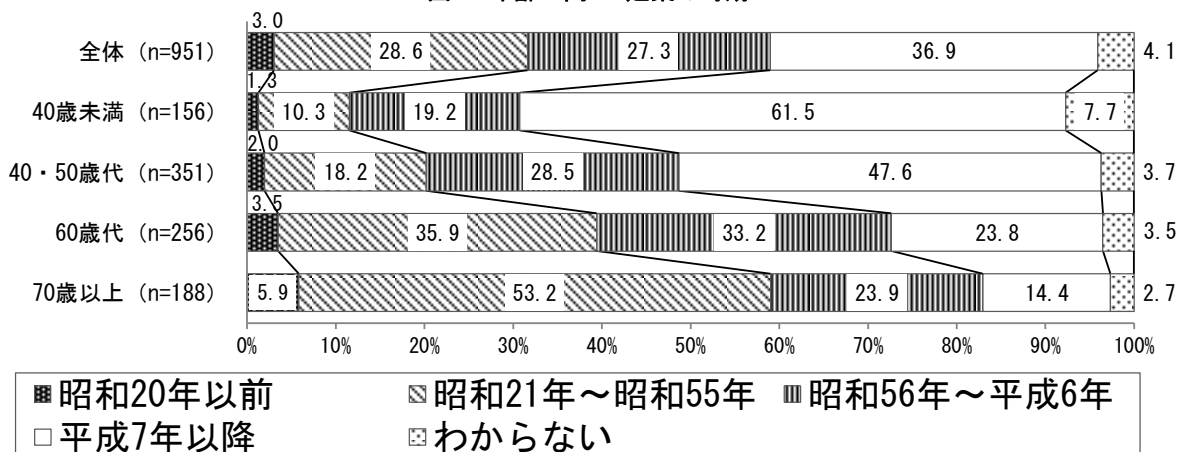


図3 年齢×問1 建築の時期



② 住宅の種類

- ・住宅の種類では、「持家（一戸建）」が約76%で圧倒的に多い。また借家は一戸建、ハイツ、マンション全て合わせて約1割である（図4）。
- ・地域別では、「中部（第一・第二）」でマンション（持家、借家とも）の割合が高い一方、「旧安富・夢前・香寺・家島」では「持家（一戸建）」が99%とほぼ全数となる（図5）。
- ・年齢別では、年齢が低いほど「持家（一戸建）」の割合が低く、「借家」の割合が高い（図6）。

図4 住宅の種類 《不明：2件 を除く》
(N=976)

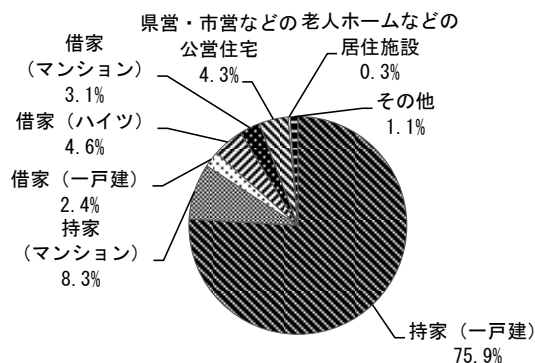


図5 地域×問2 住宅の種類

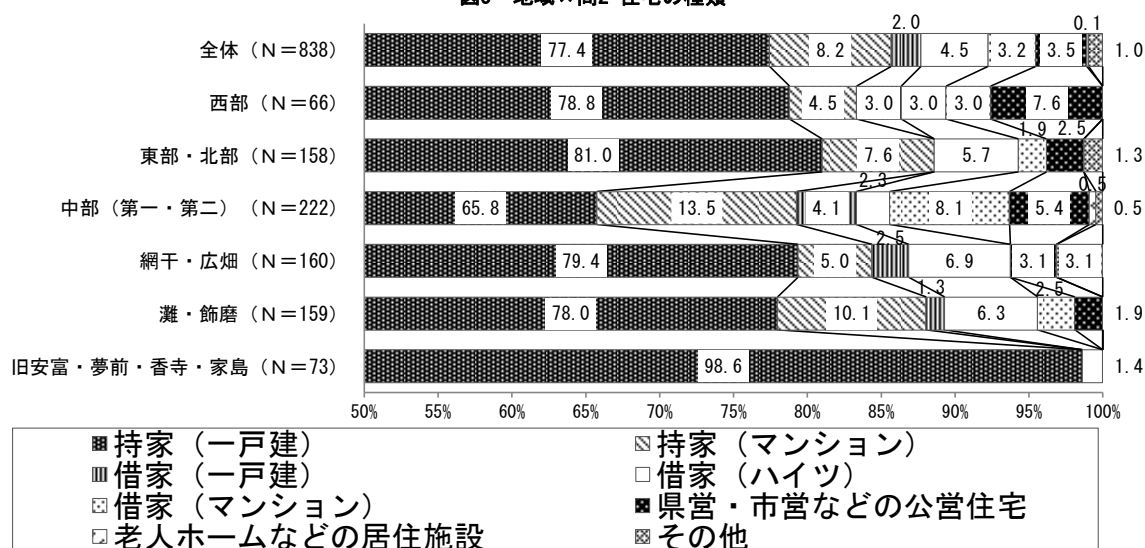
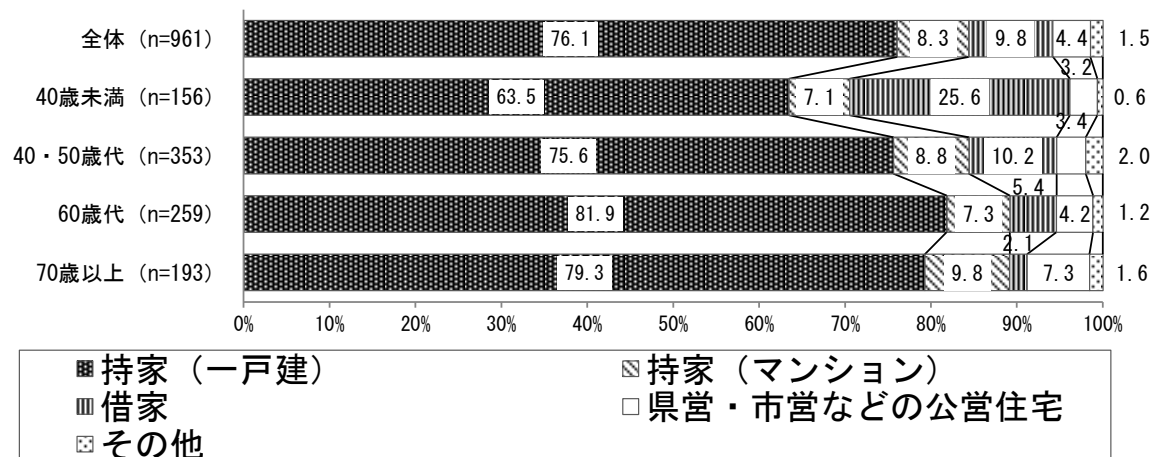


図6 年齢×住宅の種類



③ 住宅の構造と居室数

- ・構造については在来木造が6割強と多いが、鉄筋コンクリート造も2割近く見られる(図7)。
- ・居室数は6室以上という回答が全体のほぼ半数に上り、比較的規模の大きい住宅が多い。一方、ワンルーム等の小規模住宅は2%程度と少ない(図8)。

図7 住宅の構造《不明：5件 を除く》

(N=973)

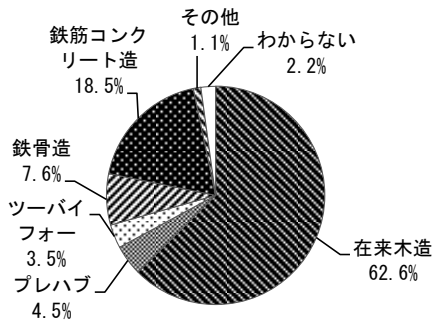
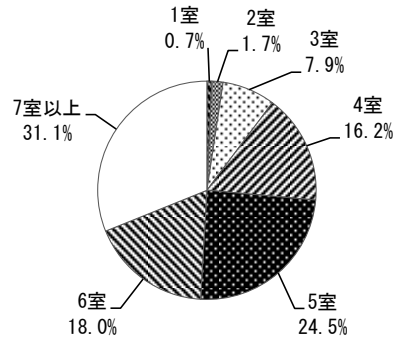


図8 居室数《不明：10件 を除く》

(N=968)



④ 延べ床面積

- ・延べ床面積については、4人世帯の誘導居住面積水準（一般型）である125㎡以上の住宅が約44%あり、面積の大きい住宅が多い状況である(図9)。
- ・ただし、「中部（第一・第二）」では他地域に比べて面積が小さい住宅の割合がやや高い(図10)。
- ・また年齢別では、年齢が高くなるにつれて延べ床面積が広くなる傾向が見られる(図11)。
- ・ただし、「70歳以上」は「60歳代」と比較してやや面積の小さい住宅が多くなっている。

図9 延べ床面積《不明：177件 を除く》

(N=801)

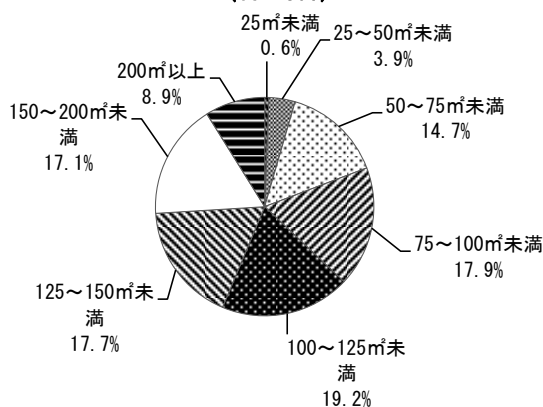


図10 地域×問5 延べ床面積

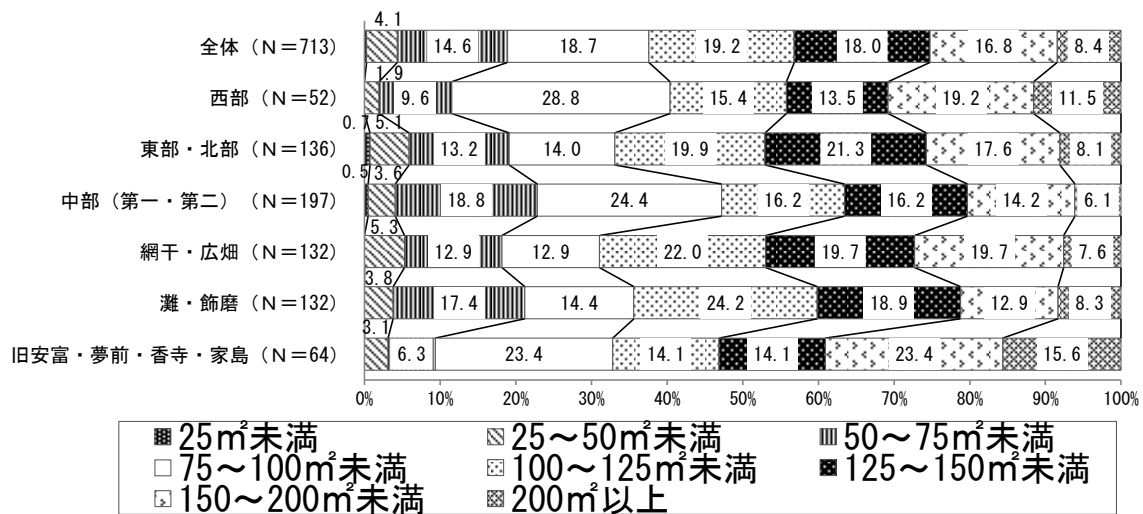
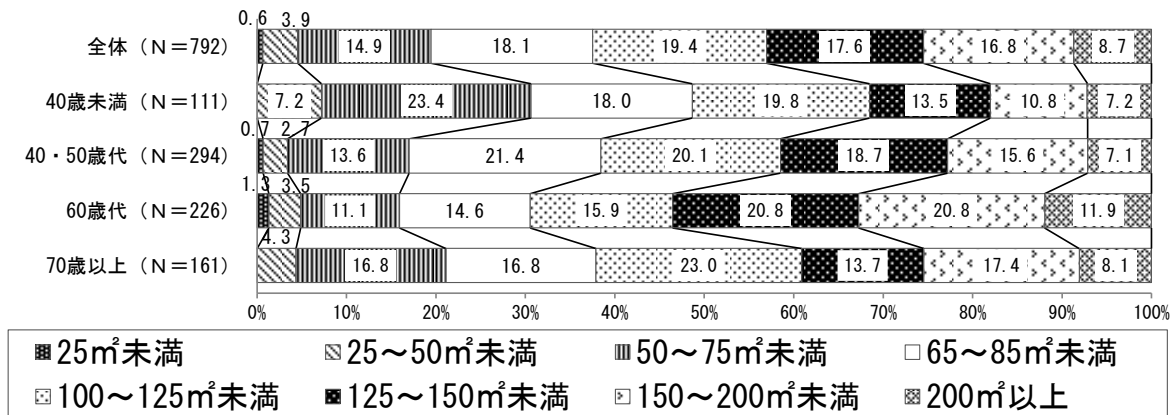


図11 年齢×問5 延べ床面積

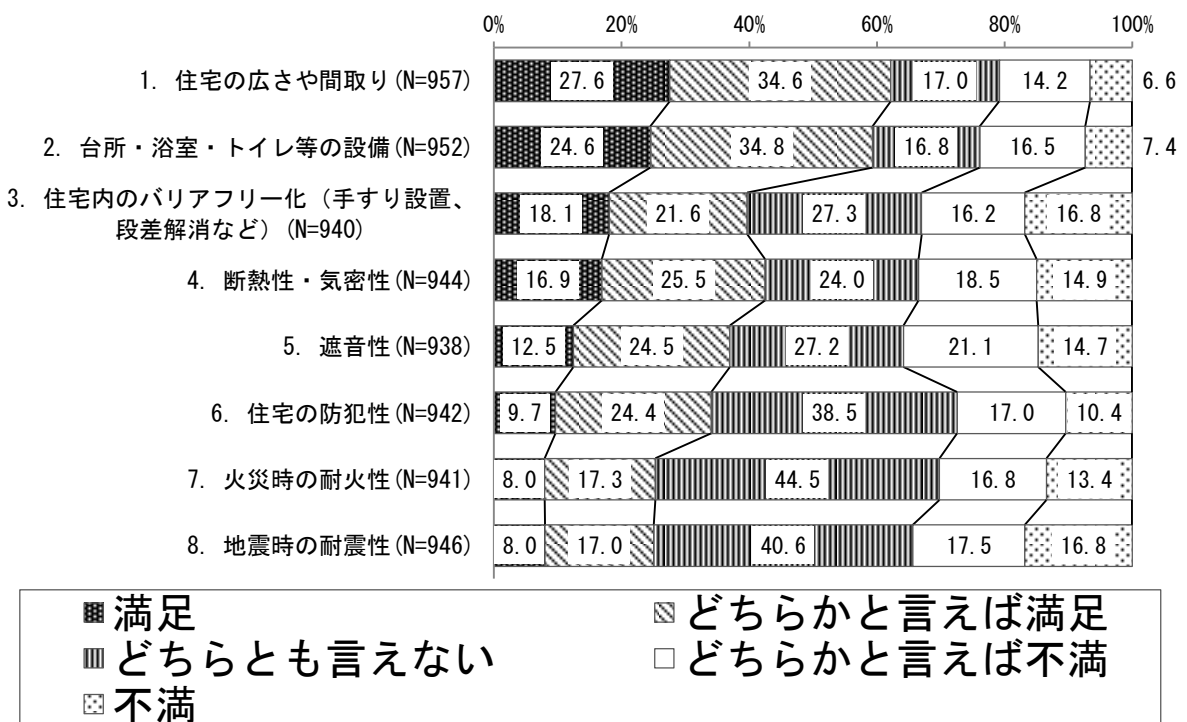


(3) 住宅の性能

① 全体の傾向

- 全般的に「満足」「どちらかと言えば満足」の合計割合が高く、性能については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」は満足度が高い（図 12）。
- 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。

図12 住宅の性能



② 地域別

- ・地域別に見ると、「住宅の広さや間取り」「台所・浴室・トイレ等の設備」については、それほど大きな差は見られない（図 13）。
- ・しかし、「住宅内のバリアフリー化」及び「断熱性・気密性」「遮音性」などの環境性能に関しては、「中部（第一・第二）」「網干・広畑」「灘・飾磨」の3地域では、他の3地域に比べて満足度が高い傾向が見られた（図 14）。
- ・また、「火災時の安全性」「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、上記3地域に「東部・北部」を加えた4地域では満足度が比較的高く、「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」の割合が高かった（図 15）。

図13 地域×問6-1 住宅の広さや間取り

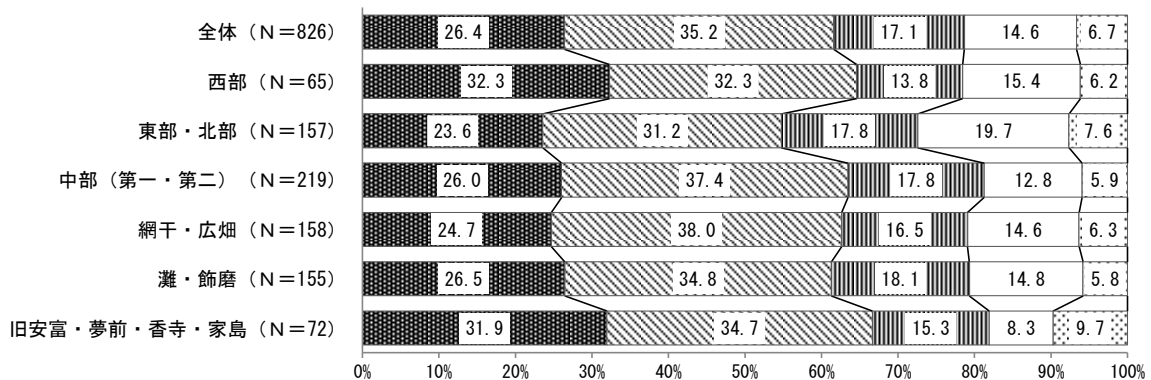


図14 地域×問6-4 断熱性・気密性

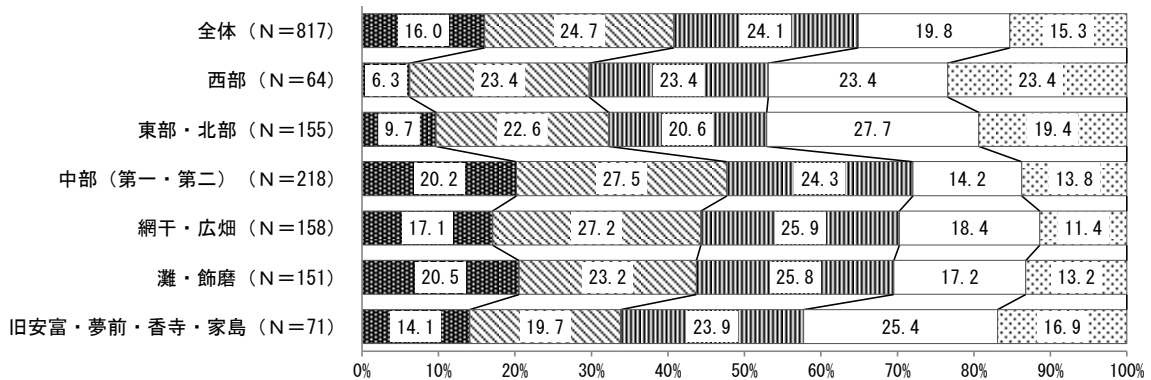
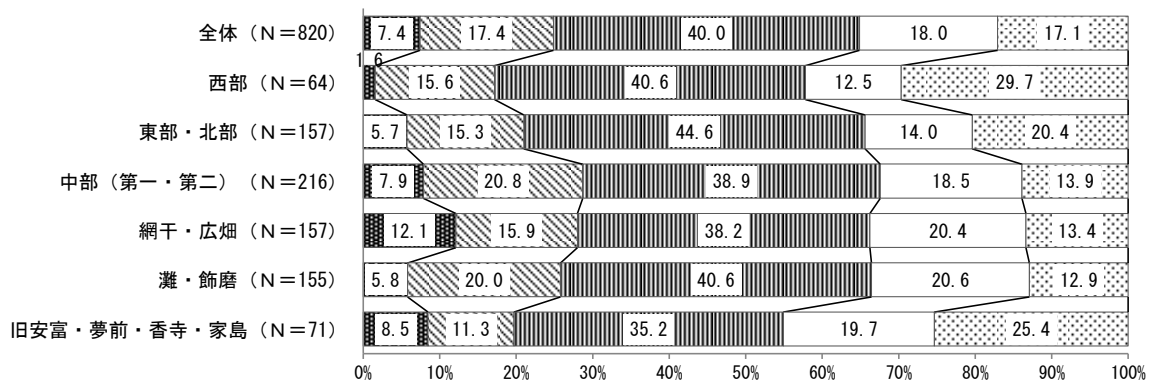


図15 地域×問6-8 地震時の耐震性



③ 年齢別

- ・年齢別では、「住宅の広さや間取り」「台所・浴室・トイレ等の設備」「住宅内のバリアフリー化」「断熱性・気密性」は、いずれの項目も「40歳未満」と「70歳以上」は「満足」の割合が全体値より高い。一方「満足」の割合が低いのは「40・50歳代」である（図16、17）。
- ・ただし、「火災時の耐火性」「地震時の耐震性」については、年齢が低いほど満足度が高く、年齢が高くなるにしたがって、「不満」「どちらかと言えば不満」の割合が高くなる（図18）。

図16 年齢×問6-1 住宅の広さや間取り

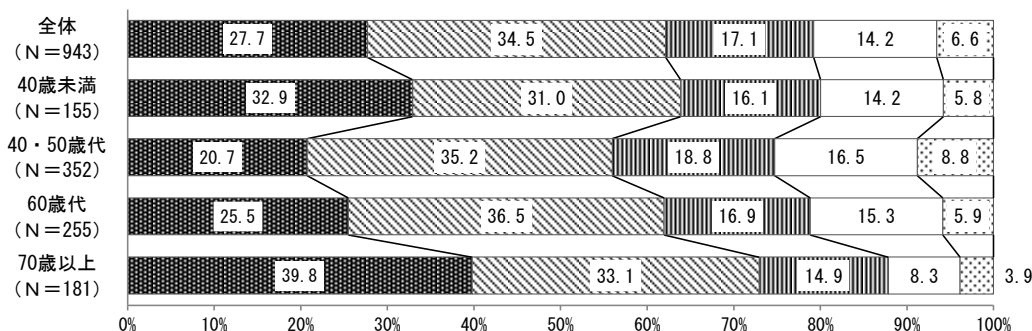


図17 年齢×問6-4 断熱性・気密性

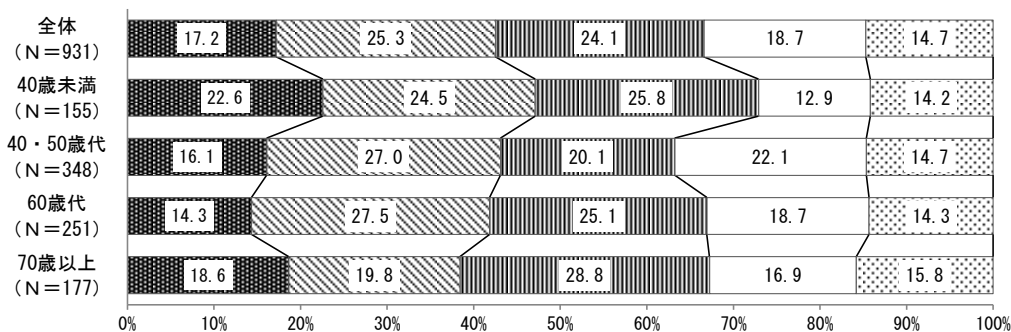
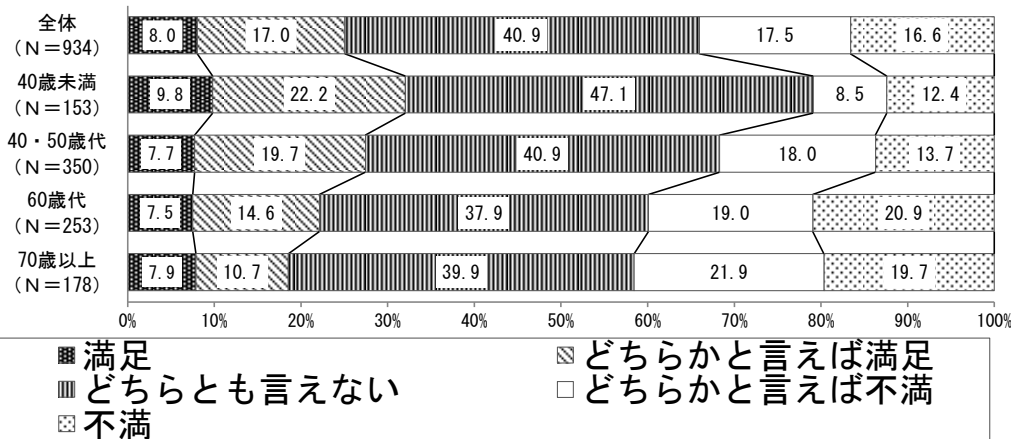


図18 年齢×問6-8 地震時の耐震性



④ 住宅の種類別

- ・住宅の種類別に見ると、全体的に「借家」及び「県営・市営などの公営住宅」では満足度が低い項目が多い（図 19、20、21）。
- ・また、「断熱性・気密性」などの環境性能及び「地震時の耐震性」といった安全性については、「持家（マンション）」の満足度が高い傾向が見られた。

図19 住宅の種類×問6-2 台所・浴室・トイレ等の設備

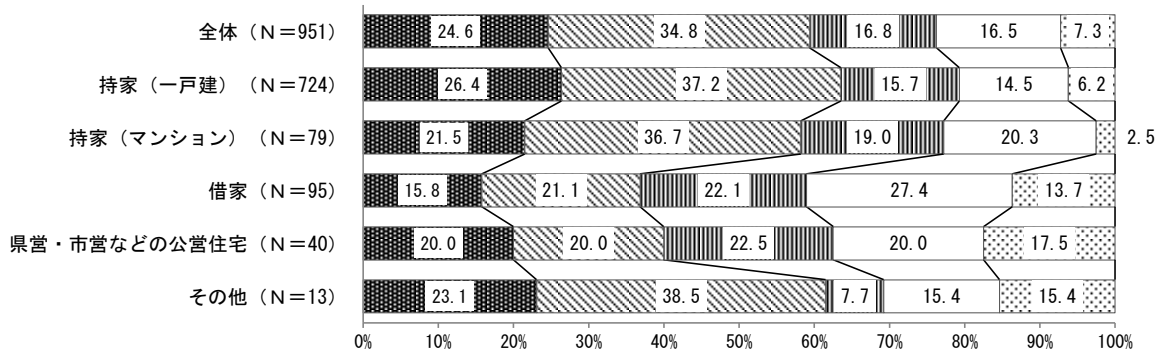


図20 住宅の種類×問6-4 断熱性・気密性

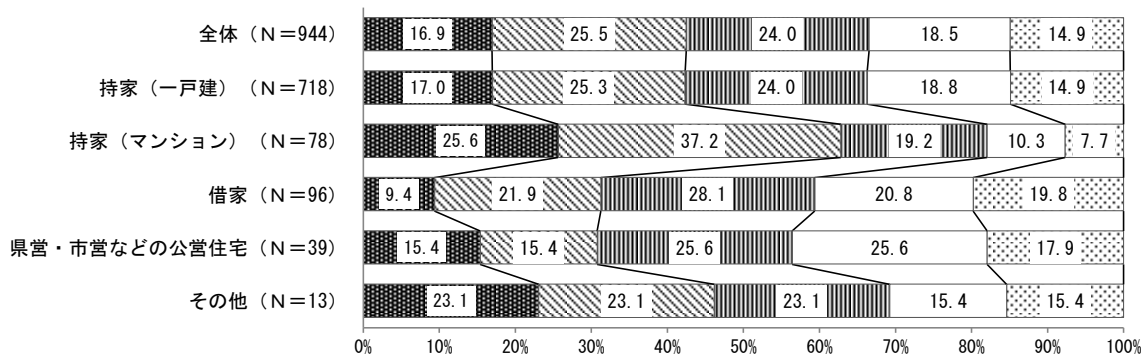
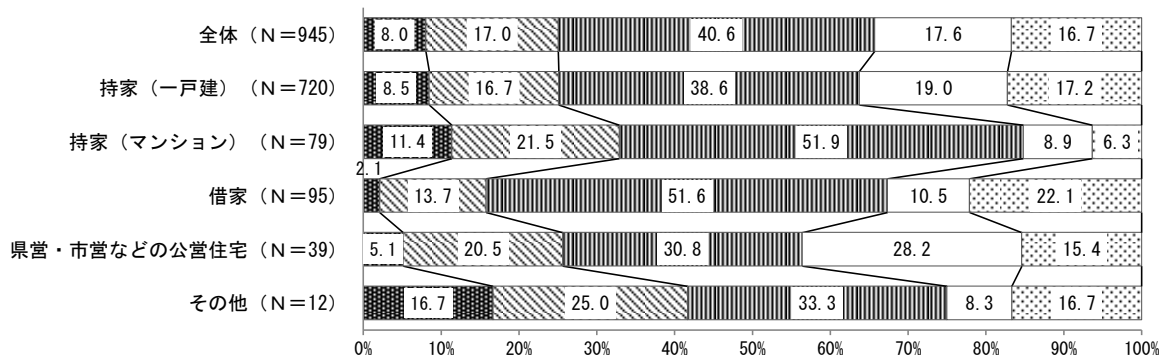


図21 住宅の種類×問6-8 地震時の耐震性

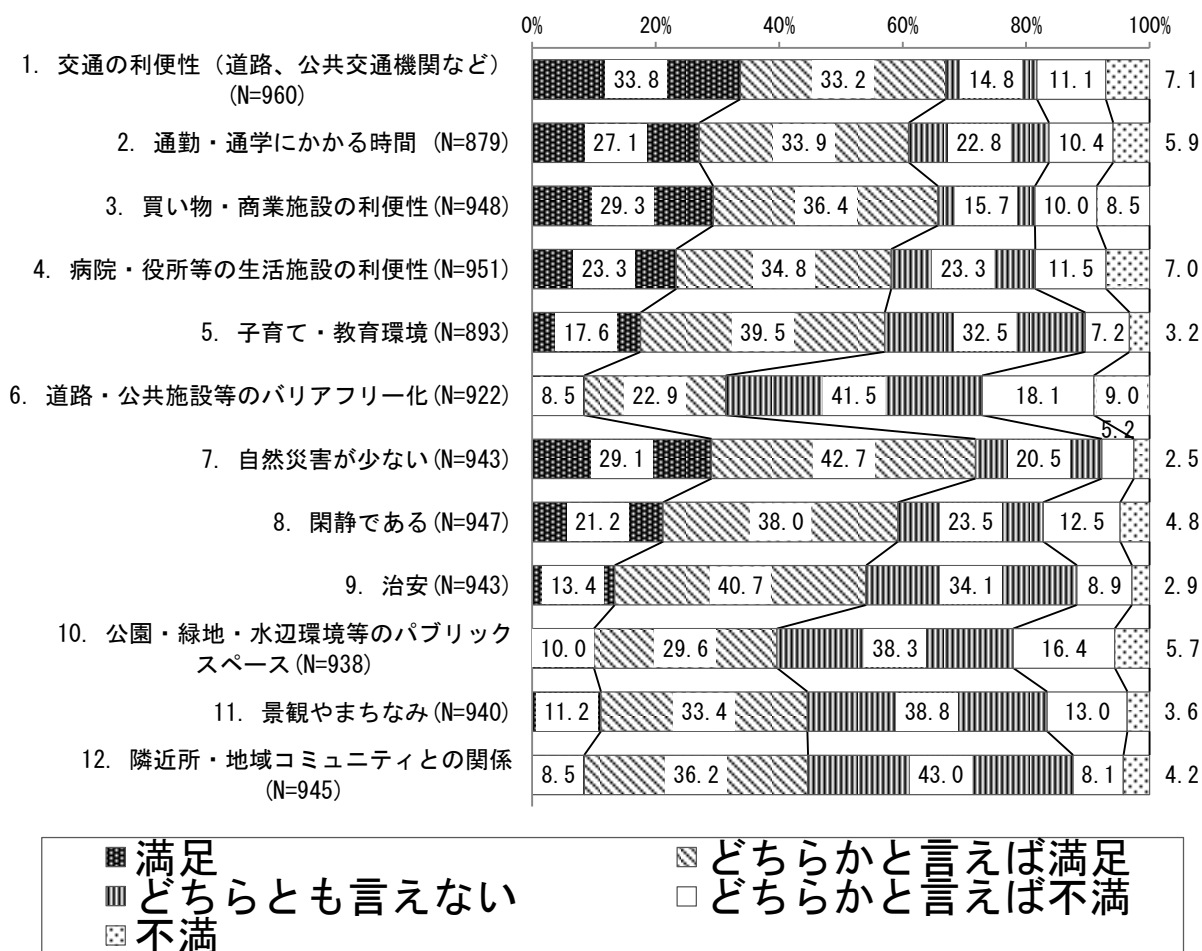


(4) 住宅の居住環境

① 全体の傾向

- ・「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、交通や商業等の利便性に関しては満足している方が多い（図22）。
- ・満足度が特に低い項目は「道路・公共施設等のバリアフリー化」である。

図22 住宅の居住環境



② 地域別

- ・地域別に見ると、交通や商業等の利便性については、「中部（第一・第二）」「網干・広畑」「灘・飾磨」では満足度が高く、これら以外の地域では傾向が逆転し、不満度が高くなる（図 23、24）。
- ・また、「道路・公共施設等のバリアフリー化」についても、同様に、「中部（第一・第二）」「網干・広畑」「灘・飾磨」では満足度が高く、これら以外の地域では傾向が逆転し、不満度が高くなる傾向が見られた（図 25）。

図23 地域×問7-1 交通の利便性

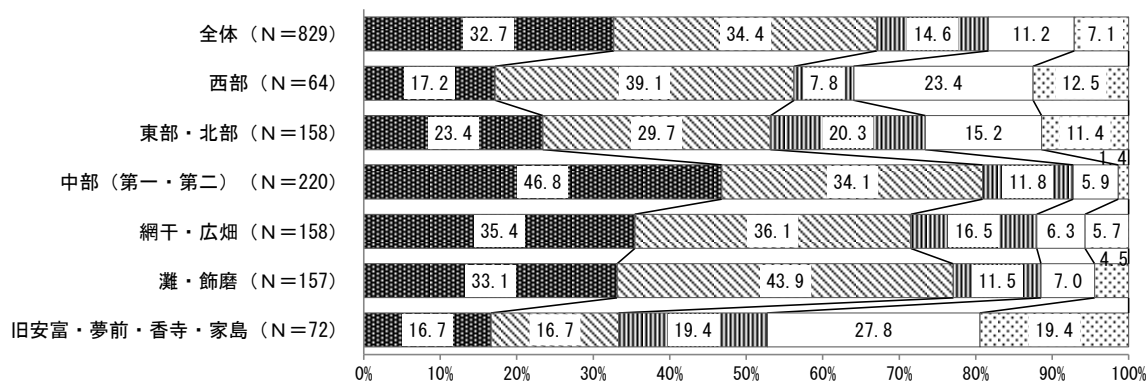


図24 地域×問7-5 子育て・教育環境

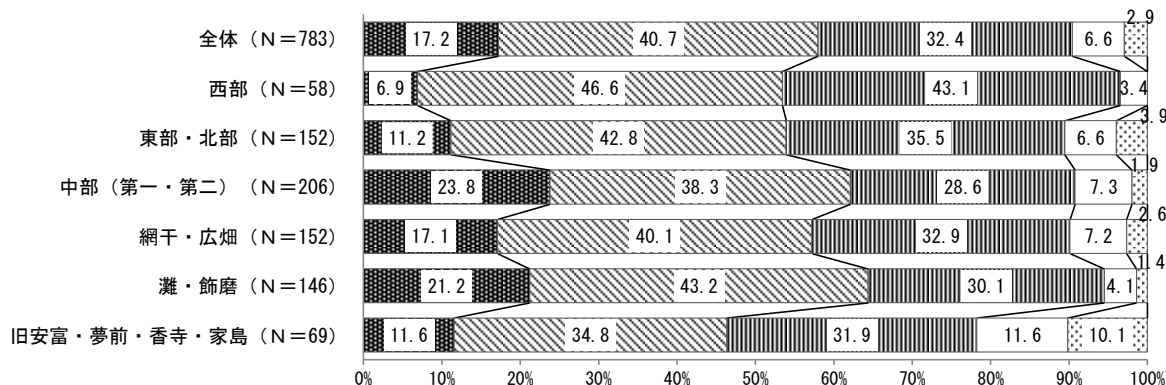
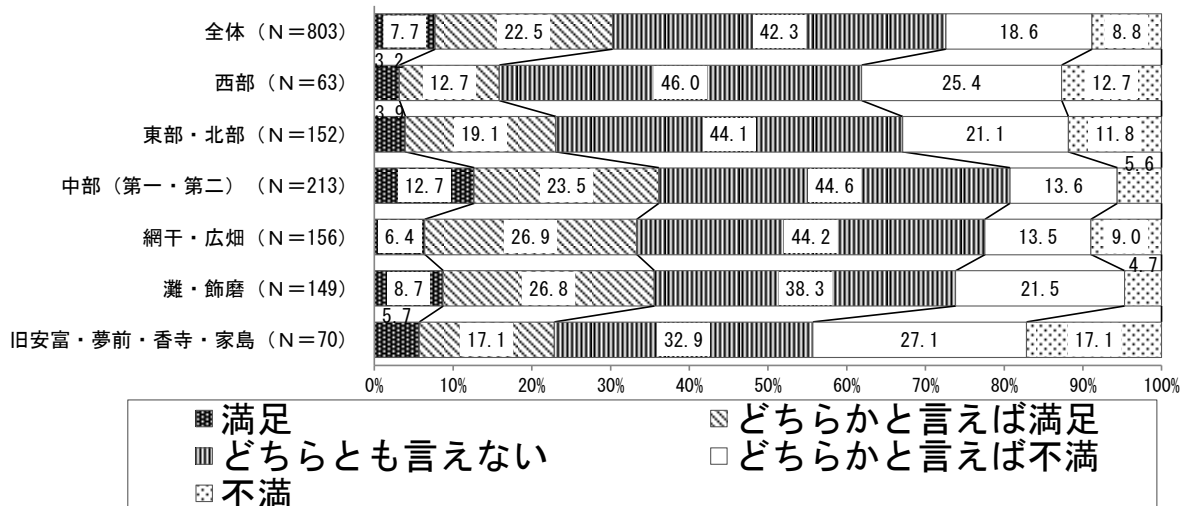


図25 地域×問7-6 道路・公共施設等のバリアフリー化



③ 年齢別

- ・年齢別に見ると、「交通の利便性」については、「40歳未満」と「70歳以上」で「満足」の割合がやや高く、「40・50歳代」「60歳代」はやや低い（図26）。
- ・「40歳未満」の世帯は借家に住んでいる割合が高いことから、持家と比較して交通利便性や商業等の利便性を優先して選ぶ傾向が高いことによるものではないかと考えられる。
- ・「子育て・教育環境」については、年齢が低いグループほど「満足」の割合が高いが、年齢グループによる顕著な差は見られない（図27）。「道路・公共施設等のバリアフリー化」についても、「子育て・教育環境」と同様に年齢グループによる差はほとんどない（図28）。

図26 年齢×問7-1 交通の利便性（道路、公共交通機関など）

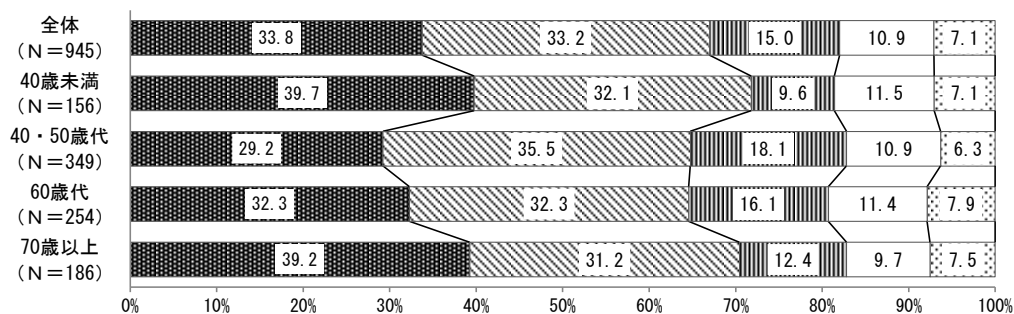


図27 年齢×問7-5 子育て・教育環境

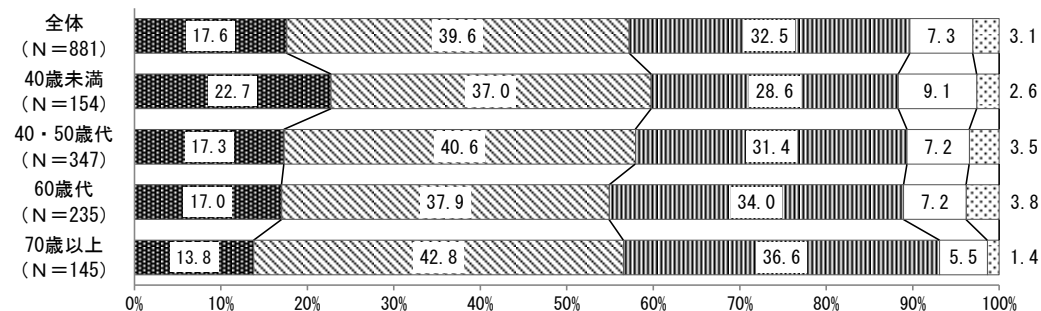
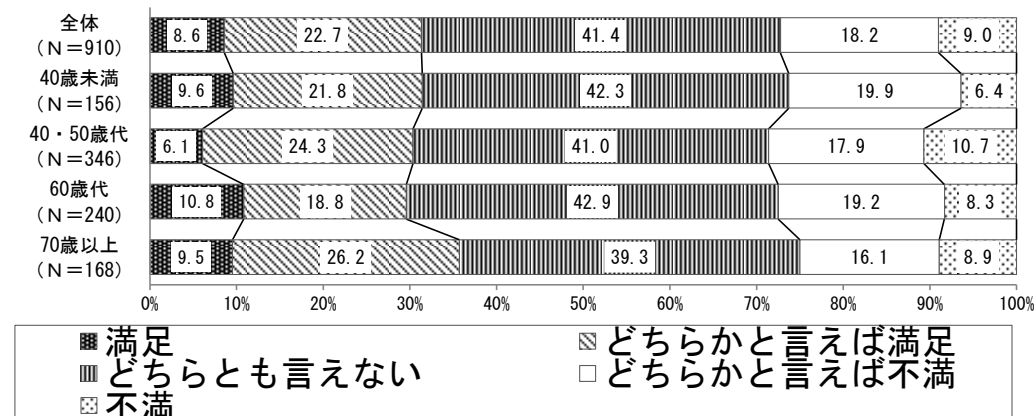


図28 年齢×問7-6 道路・公共施設等のバリアフリー化



(5) 今後の居留意向について

① 今後の居留意向

- ・「このまま住み続けたい」が4割で最も多い。これに「リフォームなどを行い住み続けたい」(24%)「住宅を建て替えて住み続けたい」(約6%)を加えると、約7割が何らかの形で住み続けたいという意向であることが分かった(図29)。
- ・一方、「住み替えたい(分家も含む)」は約15%見られた。
- ・地域別に見ると、「西部」「旧安富・夢前・香寺・家島」では、「このまま住み続けたい」の割合が他地域より高い。
- ・年齢別では、年齢が低いグループほど「住み替えたい(分家も含む)」の割合が高く、「40歳未満」では3割に上るのに対し、「70歳以上」では約6%である。

図29 住宅についての今後の意向《不明：22件を除く》
(N=956)

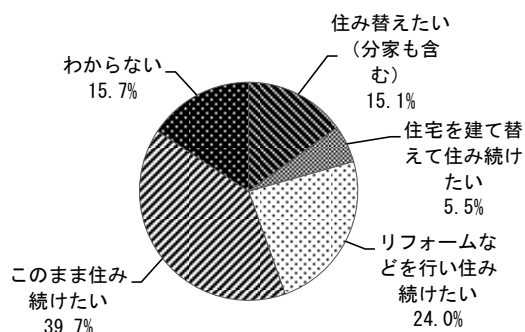


図30 地域×問8 住宅についての今後の意向

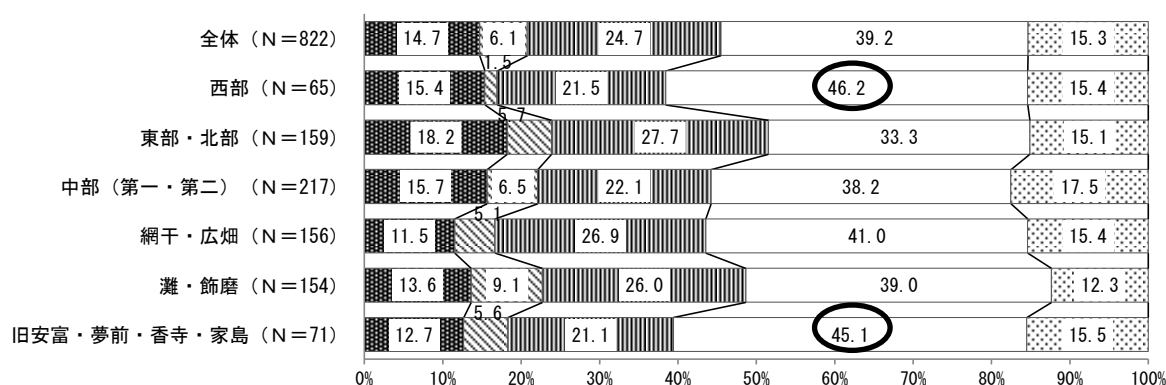
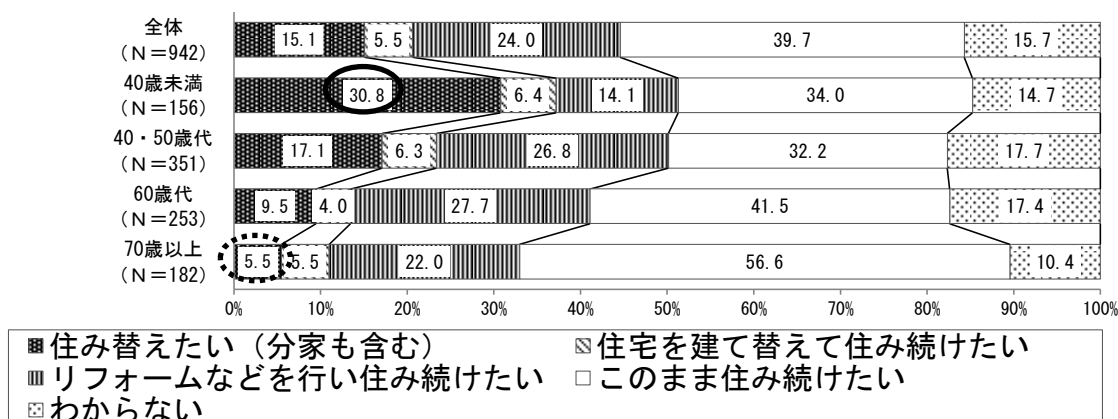


図31 年齢×問8 住宅についての今後の意向



② 住み替えについて

- ・住み替え希望地は「姫路市内」が8割に上り、圧倒的に高い割合である（図 32）。
- ・住み替え先の住宅の形態は、「持家（一戸建）」が約6割で一戸建指向がやはり強いが、「持家（マンションなど）」も約 15%見られる（図 33）。
- ・住み替えする場合の課題としては、「支払い可能な額の範囲で希望する住宅がない」（約 37%）の割合が非常に高く、収入等経済状況の及ぼす影響が大きいことが分かる（図 34）。
- ・次に高いのは「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」（約 15%）である。

図32 住み替え希望地 《不明：5件 を除く》
(N=139)

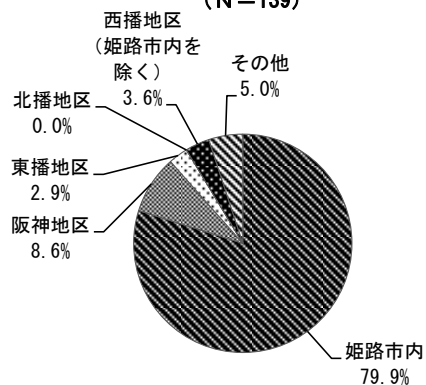


図33 住み替え先の住宅の形態
《不明：1件 を除く》(N=143)

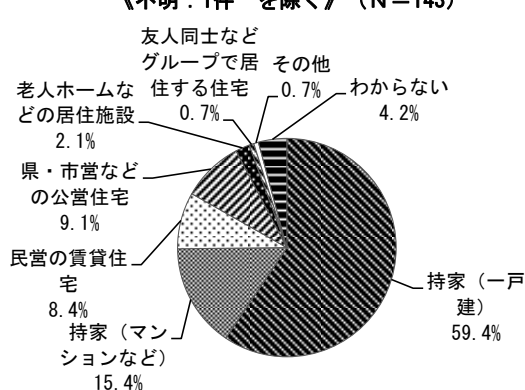
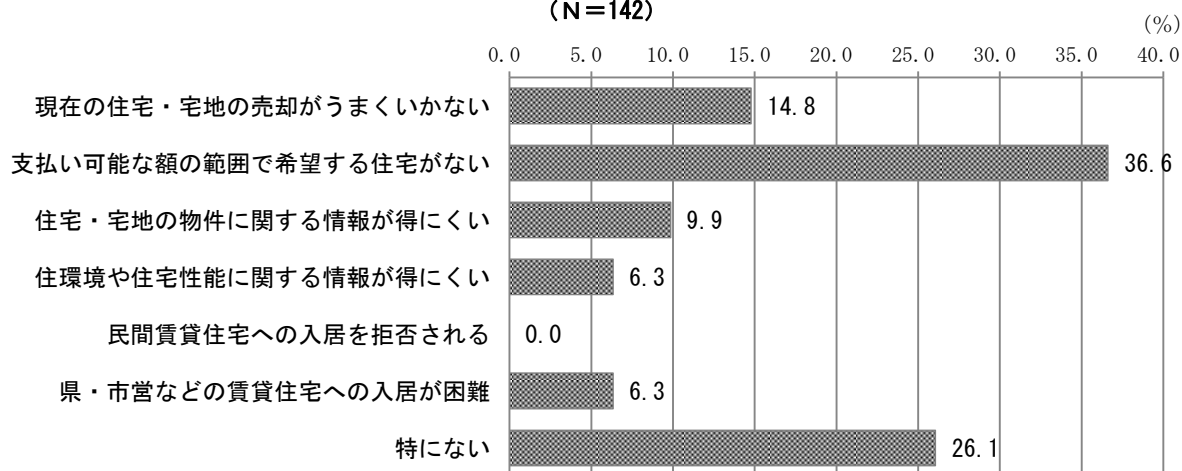


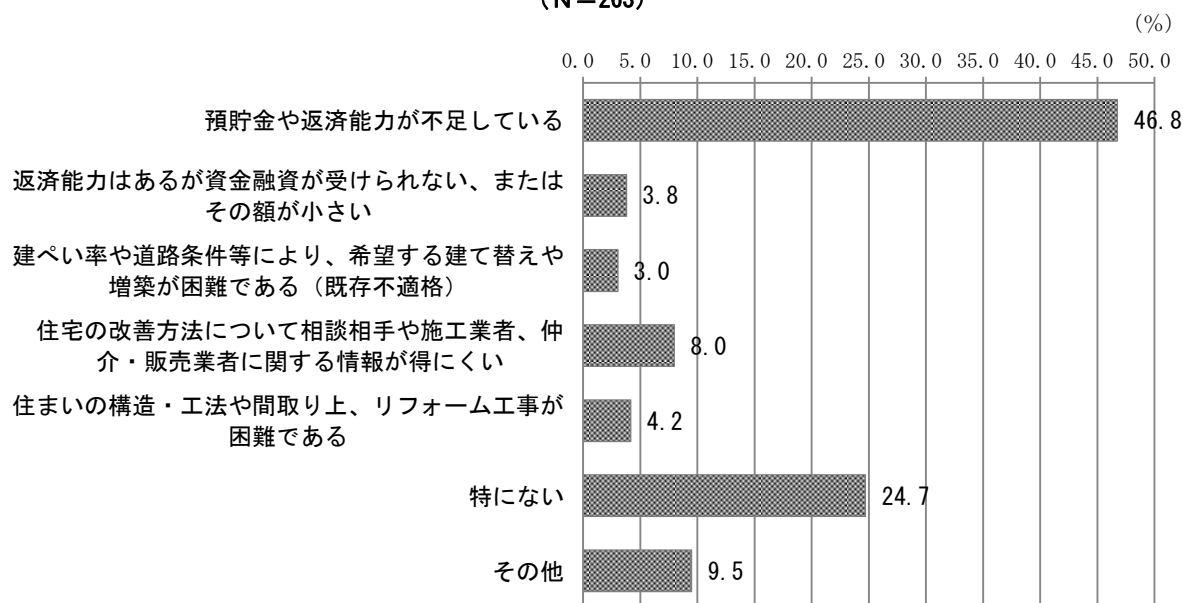
図34 住み替えする場合の課題《不明：2件 を除く》
(N=142)



③ 建て替え・リフォームについて

- ・建て替え・リフォームが困難な理由としては、「預貯金や返済能力が不足している」が5割近く見られ、飛び抜けて高い割合となっている（図 35）。
- ・他には「住宅の改善方法について相談相手や施工業者、仲介・販売業者に関する情報が得にくい」（約 8%）が他の項目に比べてやや高い。

図35 建て替え・リフォーム実現が困難な理由《不明：19件 を除く》
(N=263)



(6) 姫路市の住宅施策等について

① 住宅施策について

- ・姫路市の住宅施策について、知っている施策を全て選択してもらったが、「知っている施策・制度はない」の割合が6割近くに上り、住宅関連の施策・制度について全く知らない方が多いことが分かった（図36）。
- ・知っているという割合が高かった施策の中では「簡易耐震診断推進事業」（約19%）の割合が最も高く、次に「民有地緑化助成事業（生垣奨励等）」（約12%）、「住宅改造費助成事業」（約12%）、「わが家の耐震改修促進事業」（約9%）等が続いているが、全体として割合が低く、あまり認知されていない状況といえる。
- ・また、これまでに利用したことがある施策・制度としては「長期優良住宅認定制度」（21件）が最も多く、次に「簡易耐震診断推進事業」（11件）、「住宅改造費助成事業」（12件）、「民有地緑化助成事業（生垣奨励等）」（8件）等がある（図37）。

図36 住宅施策・制度で知っているもの（複数回答）

《不明：183件 を除く》（N=795）

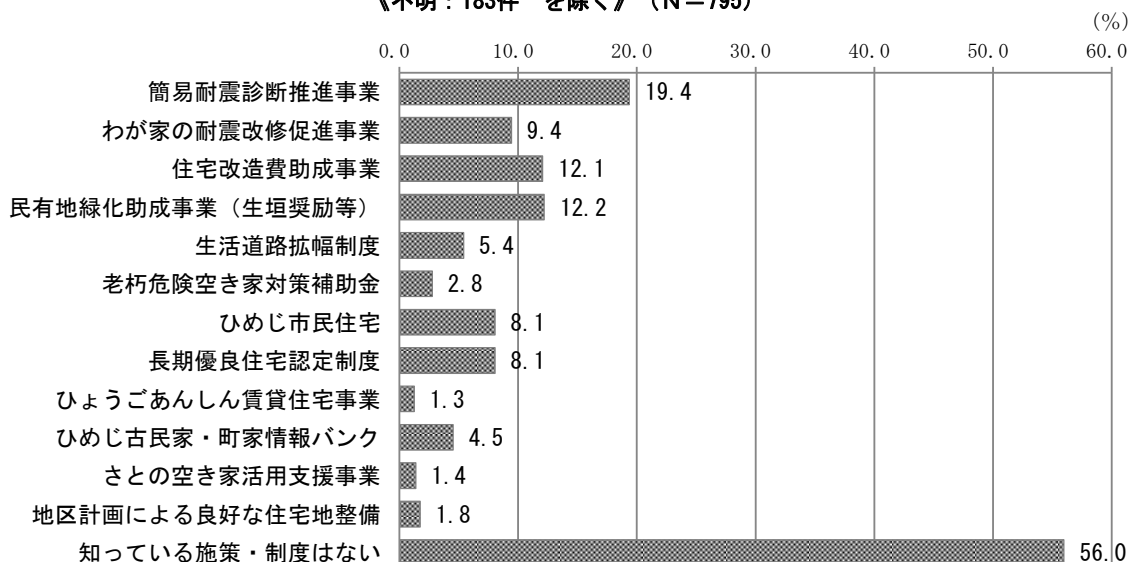
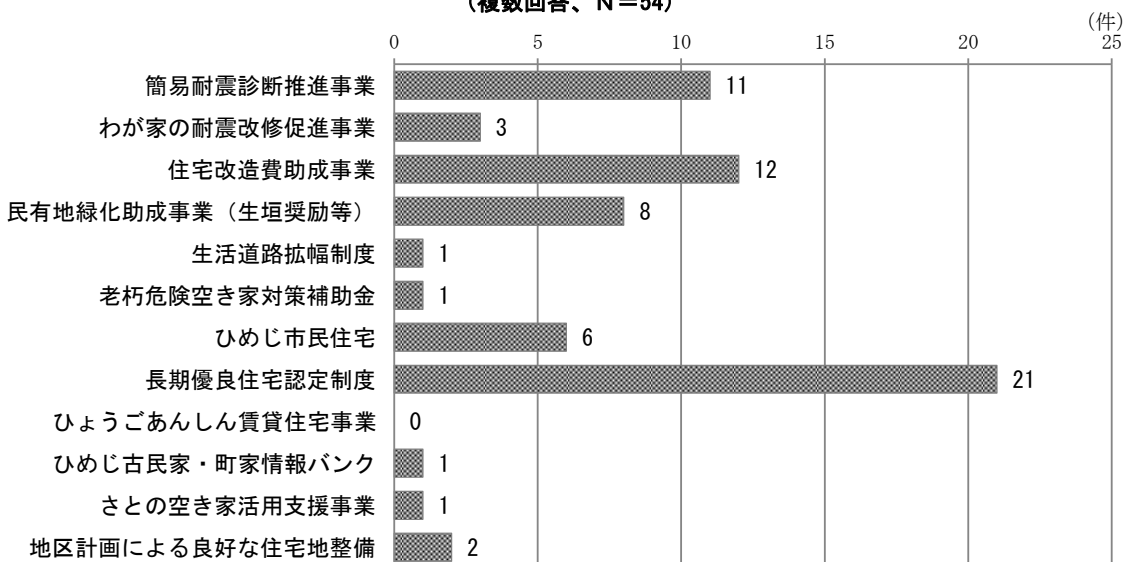


図37 住宅施策・制度で利用したことがあるもの

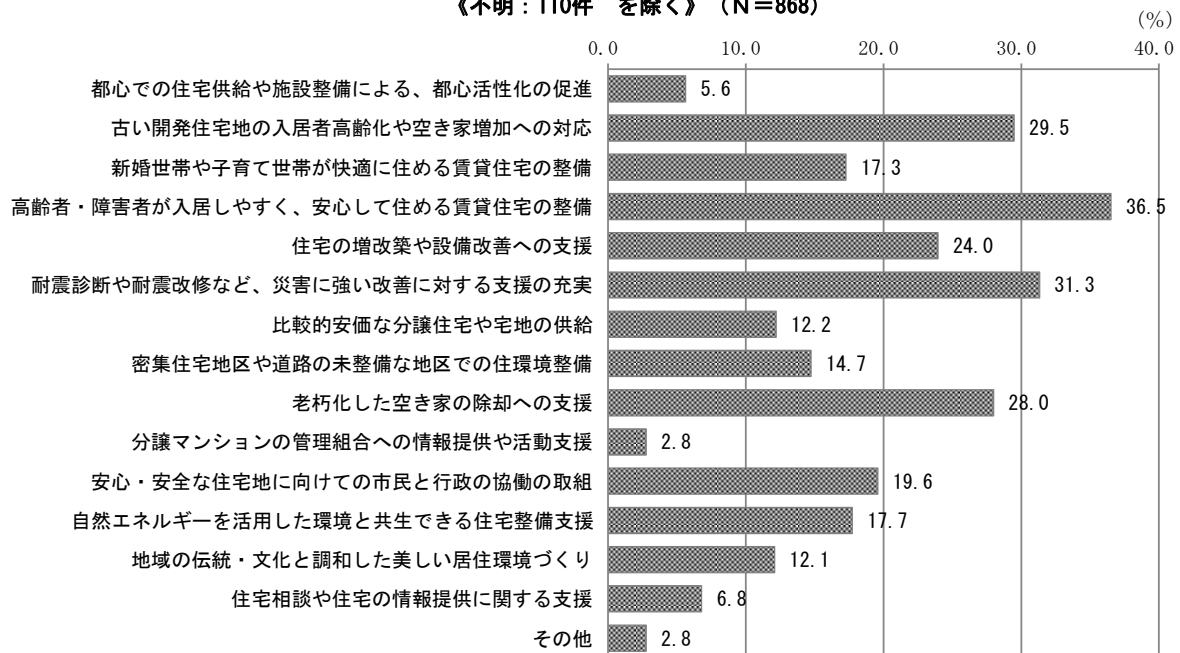
（複数回答、N=54）



② 重要と考える取組について

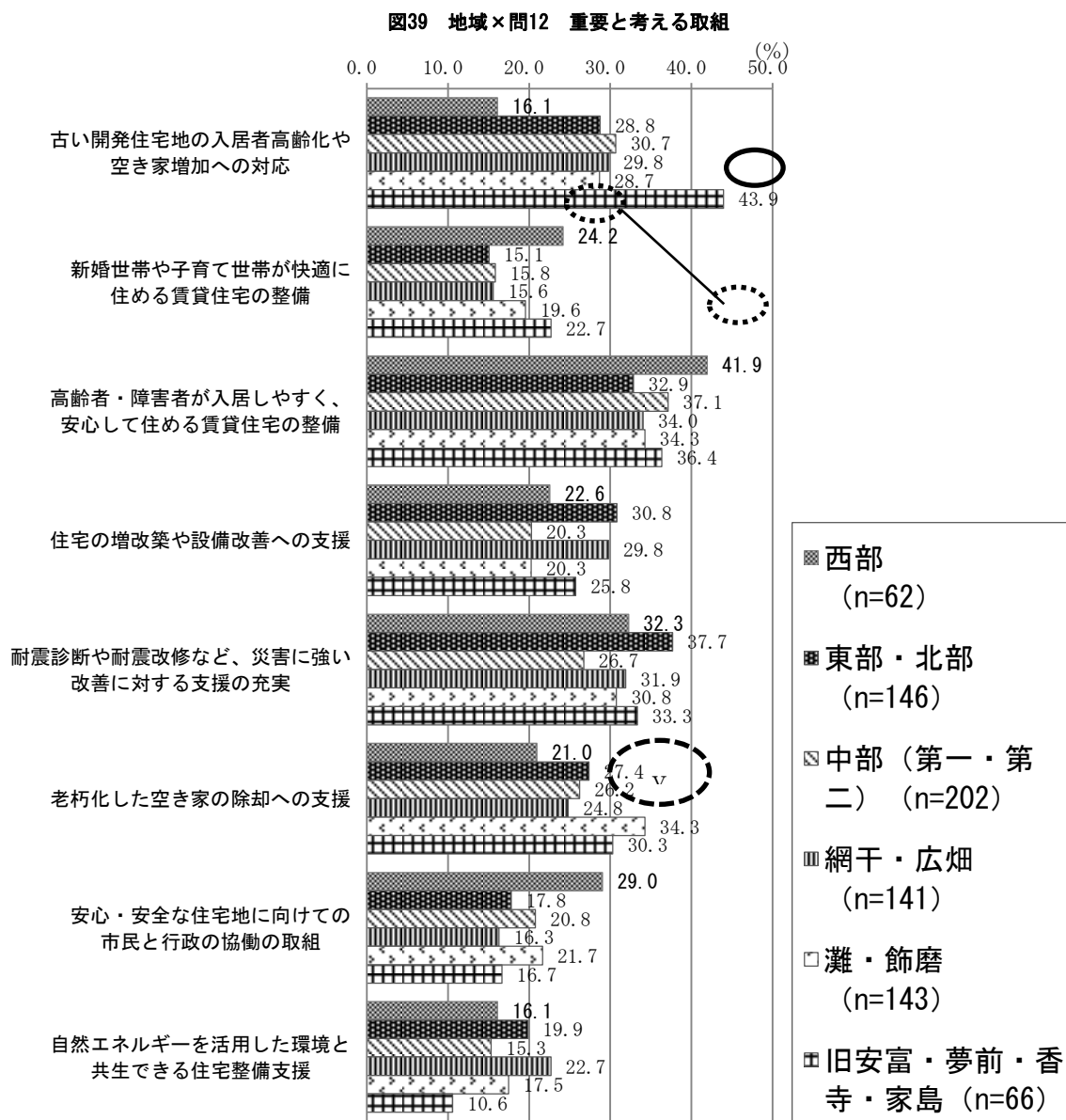
- ・「高齢者・障害者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」(約 32%)、「耐震診断や耐震改修など、災害に強い改善に対する支援の充実」(約 28%)、「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」(約 26%)、「老朽化した空き家への除却への支援」(約 25%)の割合が高かった。
- ・割合が低かったのは、「分譲マンションの管理組合への情報提供や活動支援」(約 3%)、「都心での住宅供給や施設整備による、都心活性化の促進」(約 5%)である。

図38 重要と考える取組 (複数回答)
《不明：110件 を除く》(N=868)



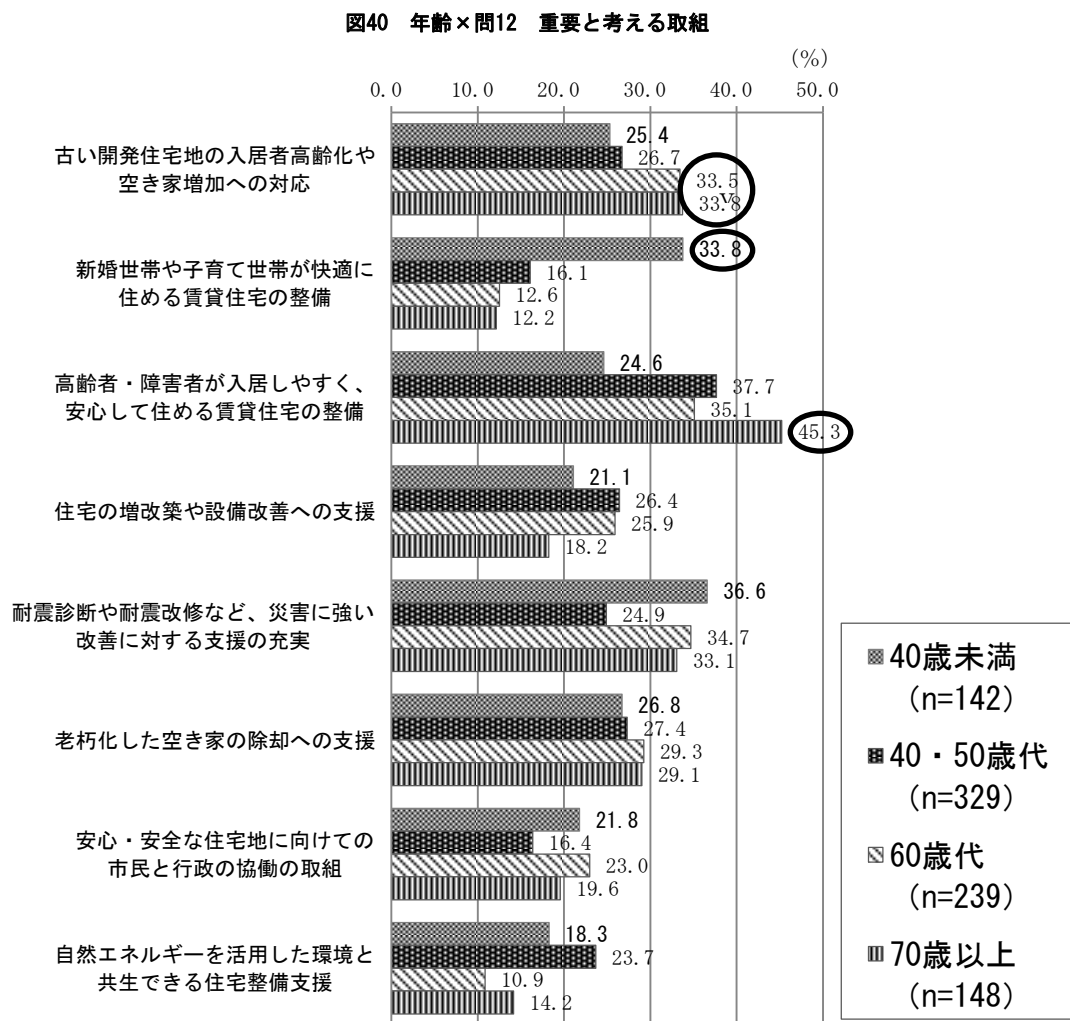
③ 地域別

- ・重要と考える取組を地域別に集計し、1地域でも20%以上が見られた取組を比較した（図39）。
- ・「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」については、「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が突出して高いが、この地域にオールドニュータウン化している開発住宅地が増加しているのではないかと推測される。
- ・賃貸住宅に関する項目である「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」及び「高齢者・障害者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」の両項目で、「西部」の割合が高いことから、西部地域において賃貸住宅の整備が遅れているのではないかと考えられる。
- ・「老朽化した空き家の除却への支援」に関して「灘・飾磨」と「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が他よりやや高く、これらの地域で老朽空き家が増加している可能性がある。



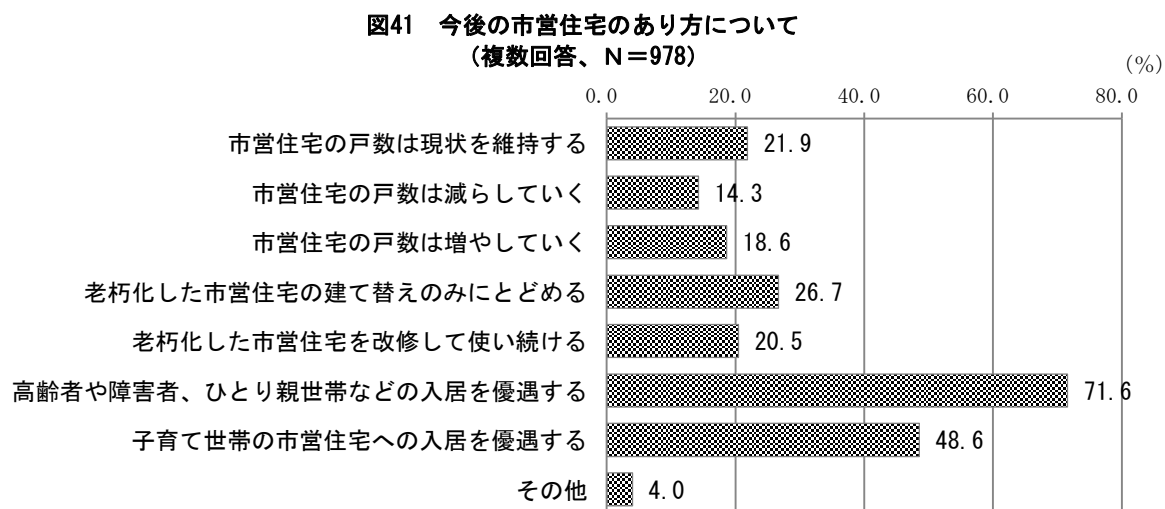
④ 年齢別

- ・重要と考える取組を年齢別に集計し、1グループでも20%以上が見られた取組を比較した(図40)。
- ・「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」は、「60歳代」「70歳以上」では重要と考える割合が年齢が低いグループに比べて高く、身近な課題への取組であることによるものと見られる。
- ・また「高齢者・障害者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」でも同様に、年齢が高くなるにつれ、割合が高くなっている。
- ・一方、同じ賃貸住宅に関する取組でも「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」は「40歳未満」の割合が約34%と飛び抜けて高い。
- ・「老朽化した空き家の除却への支援」に関しては、いずれのグループもほぼ同じ割合である。



⑤ 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」が約 72%、次に「子育て世帯の市営住宅への入居を優遇する」が 49%で、他項目と比較して非常に高い割合となっており、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（図 41）。
- ・また、市営住宅の今後の活用・整備については、「市営住宅の戸数は現状を維持する」（約 22%）、「市営住宅の戸数は減らしていく」（約 14%）を合わせると約 36%で、「市営住宅の戸数は増やしていく」（約 19%）の約 2 倍となる。
- ・さらに、「老朽化した市営住宅の建て替えのみにとどめる」が約 27%、「老朽化した市営住宅を改修して使い続ける」が約 21%見られることから、概ね現状維持の方向性が支持されていると考えられる。



(7) 回答者及び世帯の属性について

① 回答者・世帯属性及び現住所での居住年数

- ・小学校区別に、「西部」「東部・北部」「中部（第一・第二）」「網干・広畑」「灘・飾磨」「旧安富・夢前・香寺・家島」の6つの地域に分けて集計を行ったところ、各地域の人口比をほぼ反映した結果となった（図42）。
- ・「男性」が約56%、「女性」が約44%と、男性の方がやや多い（図43）。
- ・年齢では60歳以上が47%となり、高齢者が半数近くを占めている（図44）。
- ・世帯人数は、「1人」「2人」の世帯が全体の4割を占めている（図45）。
- ・家族構成では「夫婦と子」（約43%）の割合が高いが、これらは国勢調査データよりも高い。一方、「単身」（約8%）は国勢調査より低い（図46）。
- ・現住所に20年近く住んでいる方が半数以上を占める（図47）。

図42 お住まいの地域《不明：139件 を除く》
(N=839)

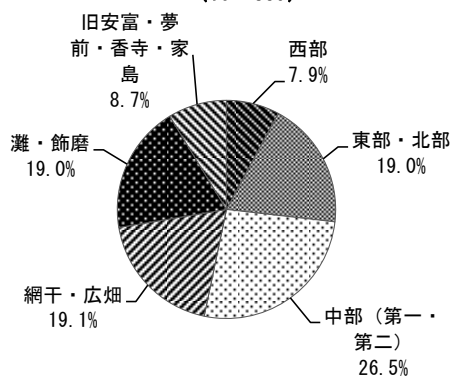


図43 性別《不明：19件 を除く》
(N=959)

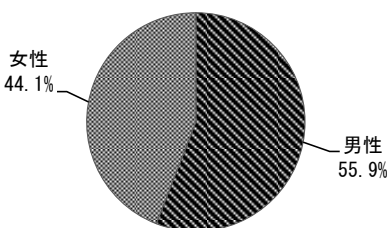


図44 年齢《不明：15件 を除く》
(N=963)

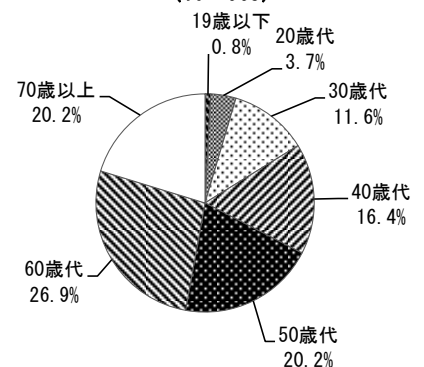


図45 世帯人数《不明：12件 を除く》
(N=966)

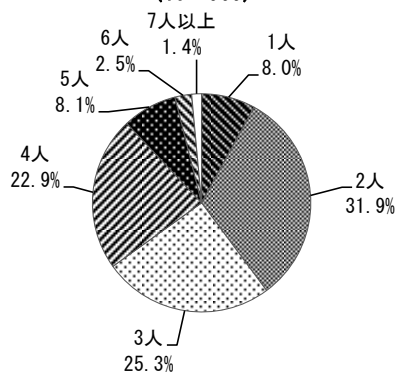


図46 家族構成《不明：13件 を除く》
(N=965)

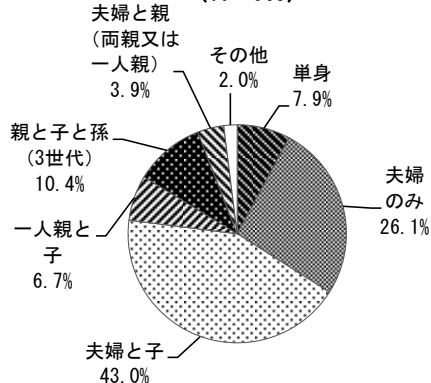
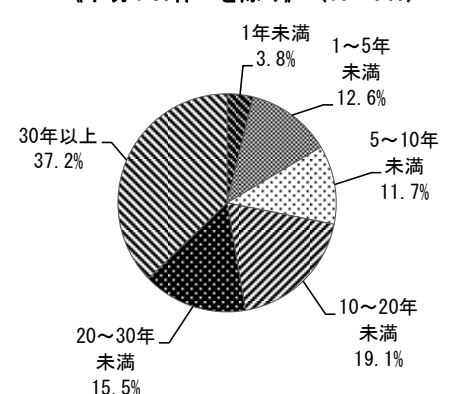


図47 世帯主の現住所での居住年数
《不明：37件 を除く》(N=941)



(8) まとめ

① 住宅の状況

- ・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も、「住宅の広さや間取り」「台所・浴室・トイレ等の設備」については満足度が高く、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のではないかと考えられる。
- ・ただし、地域別、年齢別、また住宅の種類別に集計を行うと、住宅の属性や、住宅の性能及び居住環境の満足度等に異なる傾向が見られた。

【地域別】

- ・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、どちらかと言えば郊外及び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い傾向が見られる。
- ・このため、本市の住宅施策策定においては、これらの地域差を十分に考慮する必要があると考えられる。
- ・特に、西部、東部、北部等の郊外や旧安富・夢前・香寺・家島地域では、老朽化した住宅や空き家が増加しているものと見られ、このまま放置すると都心部と郊外部での住宅の質の乖離や、郊外部の一部地域においては住宅地のスラム化が起こる恐れがある。このため、特に高経年化・老朽化した住宅の更新や空き家対策を早急に進める必要がある。

【年齢別】

- ・年齢が若いほど築年が新しい住宅に住んでいる割合が高く、年齢が高くなるにつれ築年が古い住宅の割合が高くなる。特に「70歳以上」の高齢者は、6割近くが新耐震基準以前の住宅に住んでおり、住み替えや耐震改修などの対策を進める必要があると考えられる。
- ・住宅の性能や居住環境については、「40歳未満」の若い世代と「70歳以上」の高齢者は、満足度が高い傾向が見られた。特に住宅の環境性能や安全性に関しては、年齢が低い方が満足度が高く、年齢が上がるにつれて満足度が低くなる。
- ・これは、主に「40歳未満」のグループは、築年の新しい住宅に住んでいる割合が高く、また借家割合が高いことから、住宅性能の良い鉄筋コンクリート造の共同住宅に住んでいる世帯が多いためと考えられる。
- ・居住環境に関しても、借家の場合、持家と比較して交通利便性や商業等の利便性を優先して選ぶ傾向が高いため、利便性の良い場所に住んでいる世帯が多いものと見られる。
- ・40歳以上の世帯では、住宅の性能や居住環境に関する満足度が徐々に低くなるが、年齢が高くなると住み替えがしづらくなる。このため、住宅のリフォーム・建て替え等による改善に関して、これらの年齢層を主な対象とする支援策が必要と考えられる。

【住宅の種類別】

- ・住宅の性能について住宅の種類別に見ると、「借家」「県営・市営などの公営住宅」では満足度が低い傾向が見られる。一方満足度がおしなべて高いのは「持家(マンション)」であった。
- ・このため、民営・公営とも借家の住宅性能や居住環境の向上に資する施策が求められているといえる。

② 居留意向について

- ・現在の住宅に住み続けたいという意向の方が多く、また住み替えたい場合にも姫路市内への住み替え希望が多いことから、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。このような定住指向を後押しするような施策の検討が必要である。
- ・住み替えする場合の課題としては、「支払い可能な額の範囲で希望する住宅がない」が飛び抜けて高かったが、次に「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」という回答が多く見られた。
- ・これについては、人口減や住宅の供給過剰を背景として、老朽化が進んで住宅としては価格がつかない、道路等の整備状況が悪く建築条件が悪いため売れない、あるいは立地性が低いため価格が下落しているといった、不動産市場で流通しづらい住宅が増加している可能性がある。このような状況に対応するため、住み替え支援だけでなく、住宅の適切な更新を進める施策や道路等の整備が必要である。

③ 住宅施策について

- ・現在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。
- ・重要と考える取組としては、住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進や、耐震診断等災害に強い改善への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。

【地域別】

- ・賃貸住宅に関する項目である「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」及び「高齢者・障害者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」の両項目で、「西部」の割合が高いことから、「西部」地域において賃貸住宅の整備が遅れているのではないかと考えられる。
- ・また、「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」については、「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が突出して高く、これらの地域における開発住宅地のオールドニュータウン化や農漁村集落内の空き家増加が懸念される。
- ・「老朽化した空き家の除却への支援」に関しては「灘・飾磨」と「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が他よりやや高く、特にこれらの地域で老朽空き家が増加している可能性がある。

【年齢別】

- ・「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」は、「60歳代」「70歳以上」では重要と考える割合が年齢が低いグループに比べて高く、身近な課題への取組であることによるものと見られる。
- ・また「高齢者・障害者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」でも同様に、年齢

が高くなるにつれ、割合が高くなっている。

- 一方、同じ賃貸住宅に関する取組でも「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」は「40歳未満」の割合が約34%と飛び抜けて高い。この項目は、全体で見るとそれほど割合が高くないが、やはり若い世代の世帯分離や他市町からの呼び込みを促進する意味でも、若い世代向けの賃貸住宅整備も重要な取組であるといえる。

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。
- また、市営住宅の今後の活用・整備については、戸数については現状維持もしくは減らすという回答者が、増やしていくという回答者より多いことが分かった。

2-3 分譲マンション調査

〔1〕 調査の概要

（1）調査目的

- ・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、分譲マンションに関する施策を検討するための基礎的資料となる分譲マンションの全数調査を行った。併せて、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。
- ・今回調査は、国のマンション管理適正化・再生事業を活用して実施した。兵庫県も同事業を活用して調査を実施したため、アンケート調査については、兵庫県と分担して実施した。兵庫県は、高経年分譲マンション（築35年以上（完成年が昭和59年まで））を調査対象とし、本市は、それ以外の分譲マンションを調査対象とした。

（2）調査方法

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

調査期間：令和元年12月1日（日）～令和2年1月31日（金）

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

[2] 全数調査の結果

(1) 調査件数

住宅課 把握数 (a)	賃貸物件等 件数 (b)	追加 件数 (c)	把握数 (a) - (b) + (c)
437 件	23 件	22 件	436 件

※「住宅課把握数」は、全数調査前に住宅課で把握していた件数。

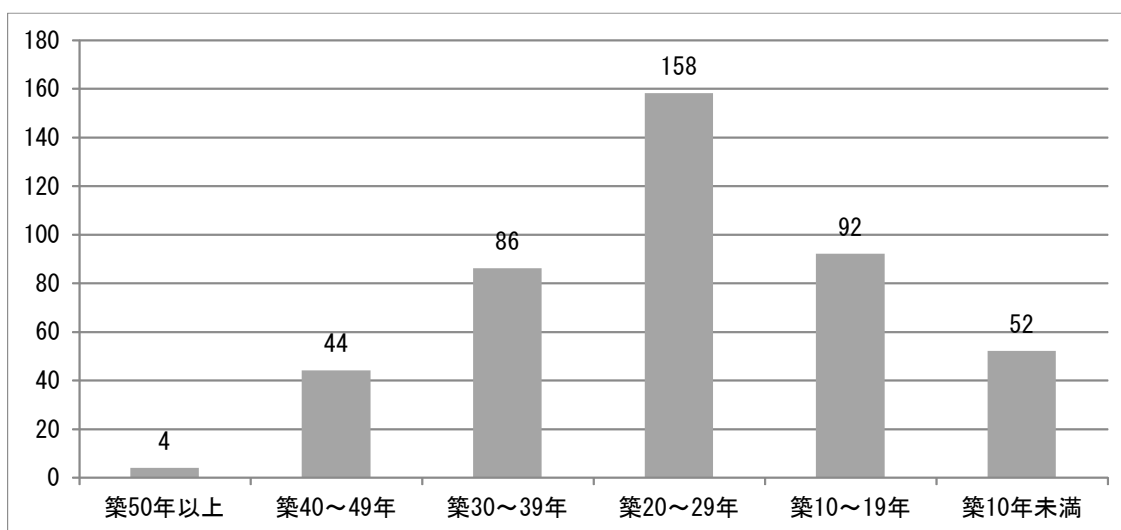
「賃貸物件等件数」は、賃貸物件の件数、重複していた件数及び投資物件の件数を合計した件数。

(2) 全数調査結果のまとめ

① 建築時期別件数

建築時期別の件数をみると、建築後 30 年以上経過しているマンションは 134 件（30.7%）となっている。

建築時期	件数	割合 (%)
築 50 年以上（～S44 まで）	4	0.9
築 40～49 年（S45～S54）	44	10.1
築 30～39 年（S55～H 元）	86	19.7
築 20～29 年（H 2 ～H11）	158	36.2
築 10～19 年（H12～H21）	92	21.1
築 10 年未満（H22～）	52	11.9
合計	436	100

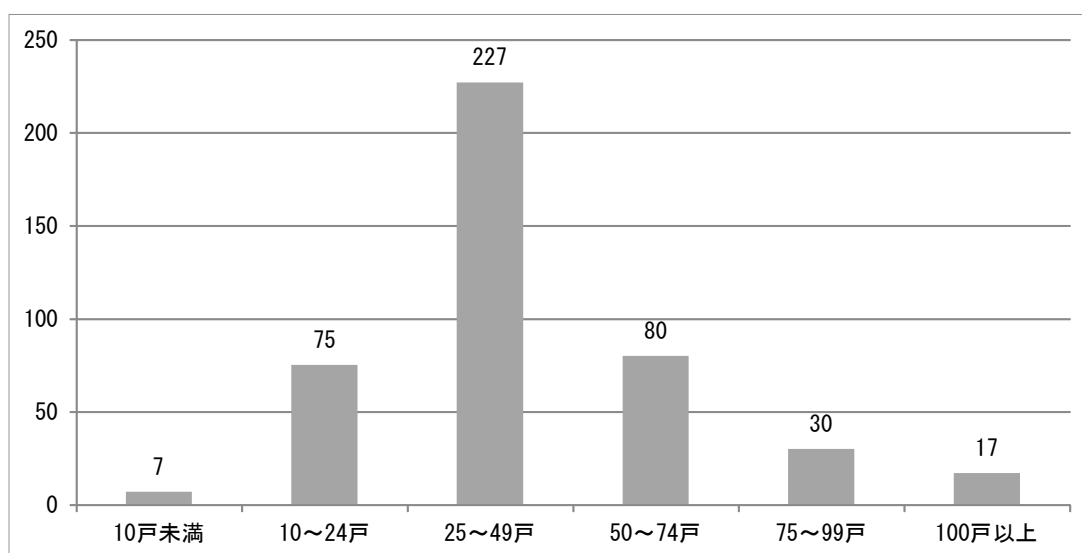


② 戸数規模別件数

戸数規模別の件数をみると、「25～49戸」が227件（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82件（18.8%）となっている。

最も戸数が多かったマンションは235戸で、平均戸数は44.7戸となっている。

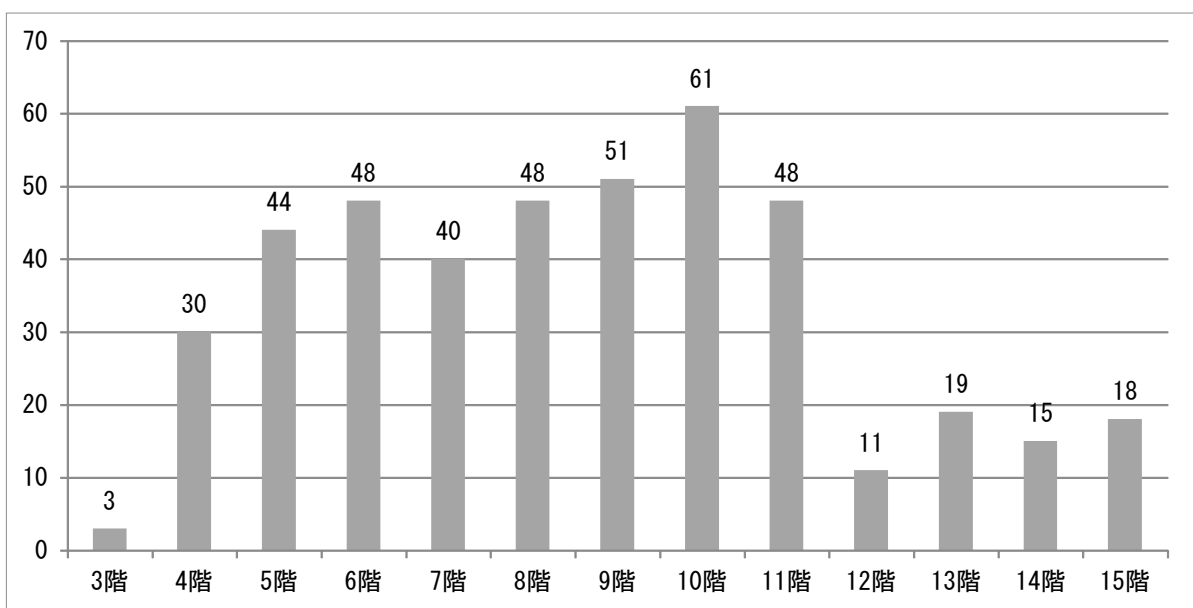
建築時期	件数	割合（%）
10戸未満（0～9戸）	7	1.6
10戸～24戸	75	17.2
25戸～49戸	227	52.1
50戸～74戸	80	18.3
75戸～99戸	30	6.9
100戸以上	17	3.9
合計	436	100



③ 階数別件数

階数別の件数をみると、「10階建」が61件（14.0%）で最も多くなっている。

階数		件数	割合 (%)	件数	割合 (%)
3階		3	0.7	77	17.7
4階		30	6.9		
5階		44	10.1		
6階		48	11.0	187	42.9
7階		40	9.2		
8階		48	11.0		
9階		51	11.7		
10階		61	14.0	172	39.4
11階		48	11.0		
12階		11	2.5		
13階		19	4.4		
14階		15	3.4		
15階		18	4.1		
合計		436	100	436	100



④ 建築時期別戸数規模別件数

階数別の件数をみると、「１０階建」が６１件（１４.０％）で最も多くなっている。

		25 戸 未満	25～49 戸	50～74 戸	75 戸 以上	合 計	
						件数	割合 (%)
築 50 年以上		2	2	0	0	4	0.9
築 40～49 年		25	12	3	4	44	10.1
築 30～39 年		20	38	17	11	86	19.7
築 20～29 年		22	81	34	21	158	36.3
築 10～19 年		13	67	10	2	92	21.1
築 10 年未満		0	27	16	9	52	11.9
合 計	件数	82	227	80	47	436	100
	割合 (%)	18.8	52.1	18.3	10.8	100	

[3] アンケート調査の結果

(1) 回収結果

- 回収数は 57 件で、回収率は 15.7%となった。
- 無効回答はなかったため、有効回答数は回収数と同様の 57 件、有効回答率は 15.7%となった。

調査票配布 件数	不達件数	実配布件数	回収数 (回収率)	有効回答数 (有効回答率)
363 件	0 件	363 件	57 件 (15.7%)	57 件 (15.7%)

※「不達件数」は、対象者の宛所不明により郵送配布ができなかった件数。
「回収率」は、「実配布件数」に対する「回収数」の比率。
「有効回答数」は、「回収数」から白票や回答不備の調査票を除外した件数。
「有効回答率」は、「実配布件数」に対する「有効回答数」の比率。

(2) 集計結果のまとめ

① 建物・設備の状況について

【概要】

- ・ 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(図1)。
- ・ 店舗が併設されているマンションが10.7%で、残りの89.3%は住戸のみである(図2)。
- ・ 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(図3)。
- ・ 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(図4、図5)。なお、今回の調査では、S59年以前(築36年以上)のマンションは県が調査を行うため、市の調査には含まれない。
- ・ 形態として単棟型が76.4%、団地型が23.6%となっている。(図6)
- ・ エレベーターがない住宅が3.5%(2件)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(図7)。
- ・ 土地の権利は、区分所有が94.6%となっている(図8)。

【図】

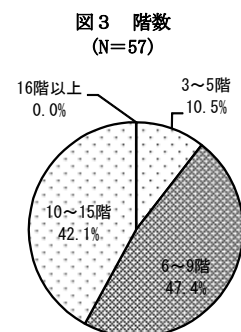
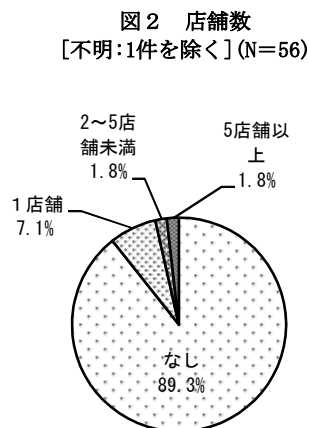
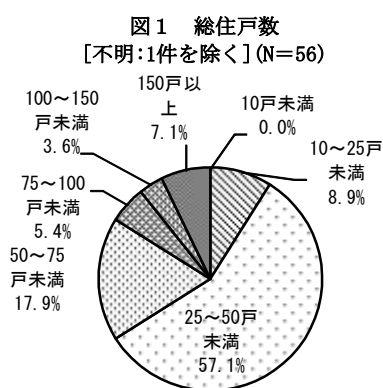


図4 完成時期
[不明:1件を除く] (N=56)

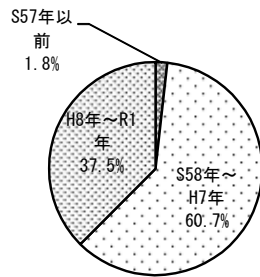


図5 築後年数
[不明:2件を除く] (N=55)

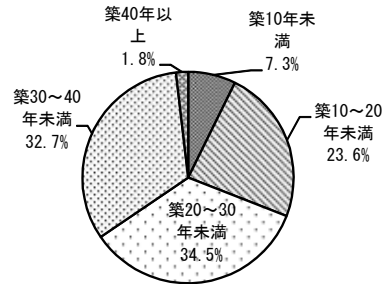


図6 タイプ
[不明:2件を除く] (N=55)

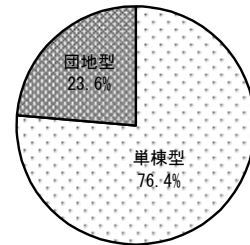


図7 エレベーター
(N=57)

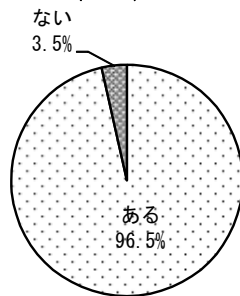
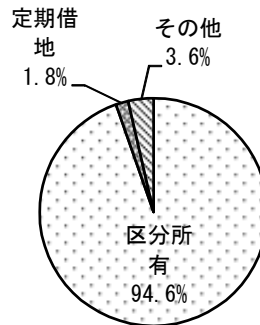


図8 土地の権利
[不明:1件を除く] (N=56)



② 入居者等の状況について

【概要】

- ・ 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（図9）。
- ・ 所有者不明の住戸は1棟の1戸のみで、他の49棟は所有者不在の住戸は無かった（図10）。
- ・ 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。（図11）。
- ・ 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（図12）。

【図】

図9 住宅の空き室
[不明:6件を除く](N=51)

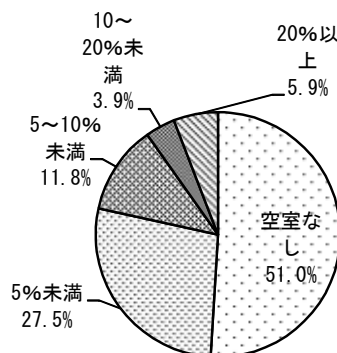


図10 所有者不明の住戸
[不明:7件を除く](N=50)

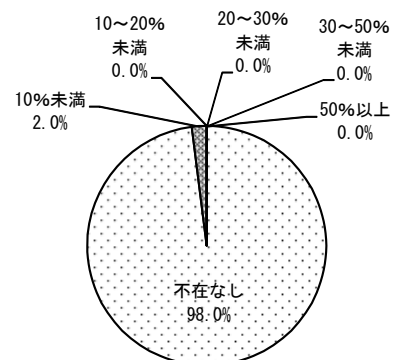


図11 賃貸住戸
[不明:8件を除く](N=49)

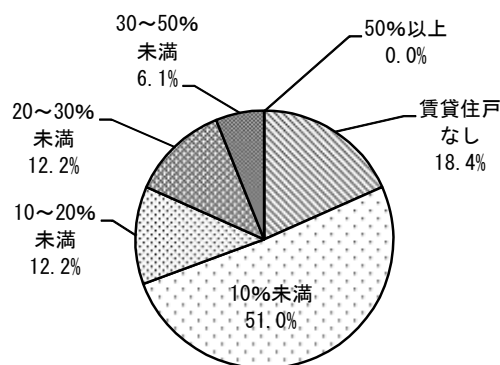
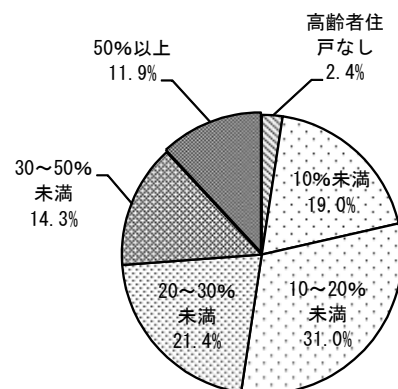


図12 高齢者住戸
[不明:15件を除く](N=42)



③ 管理組合について

【概要】

- 管理組合の運営・活動は、全てのマンションでされており（図 13、図 14、図 15、図 16）、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（図 17、図 18、図 19）。

【図】

図13 管理組合はありますか
[不明:3件を除く] (N=54)

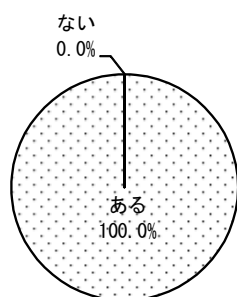


図14 役員人数
[不明:1件を除く] (N=53)

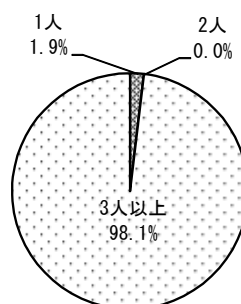


図15 役員任期
[不明:2件を除く] (N=52)

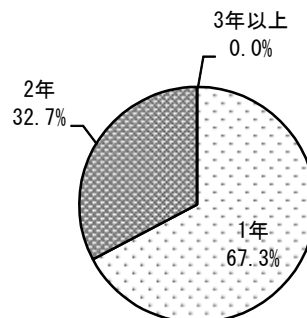


図16 役員の選出方法
(N=54)

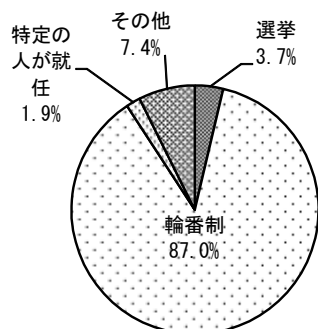


図17 理事会の開催状況
(N=54)

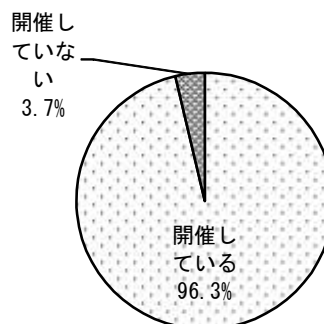


図18 総会の開催状況
(N=54)

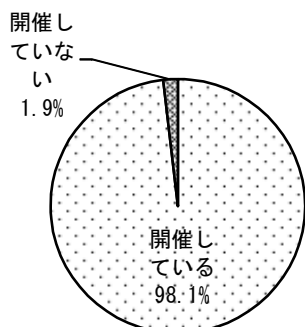
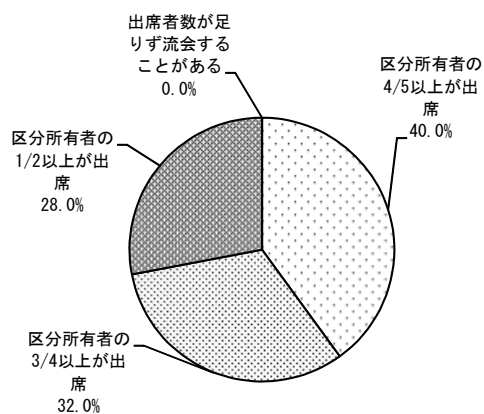


図19 総会の出席状況
[不明:4件を除く] (N=50)



④ 管理方式について

【概要】

- ・ 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（図 20）。
- ・ 入居者の把握・会計・理事会や総会の運営・廊下等の清掃・植栽や花壇の維持管理・建物・設備の定期点検や小修繕・居住者の相談対応や通知事項掲示・大規模修繕の企画や実施については 80%以上が管理会社等に委託されている（図 21、図 22、図 23、図 24、図 25、図 26、図 27、図 28）。

【図】

図20 マンション管理をマンション
管理業者へ委託されていますか
[不明:3件を除く] (N=54)

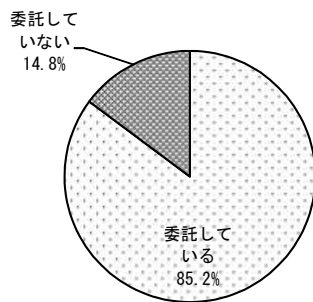


図21 入居者の把握
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

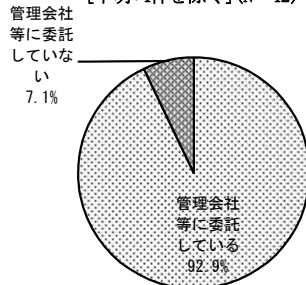


図22 会計
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

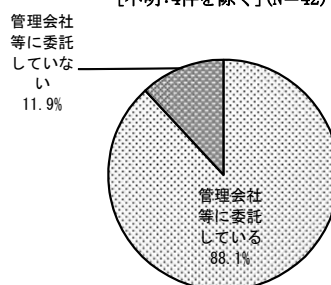


図23 理事会や総会の運営
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

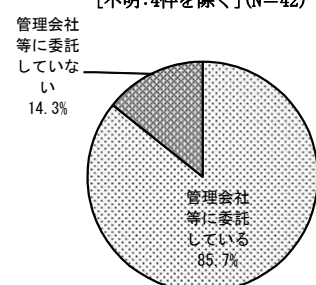


図24 廊下等や屋外の清掃
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

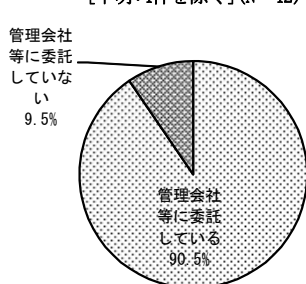


図25 植栽・花壇の維持管理
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

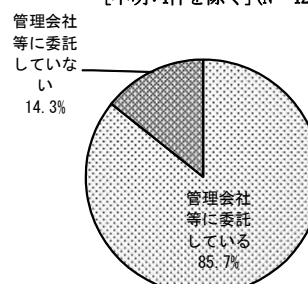


図26 建物等の定期点検・小修繕
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

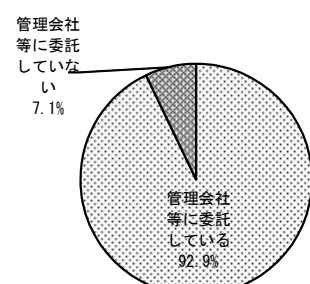


図27 相談対応や連絡事項揭示
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)

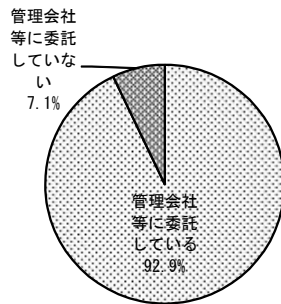
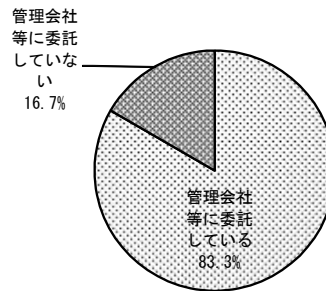


図28 大規模修繕等の企画・実施
管理会社等への委託の有無
[不明:4件を除く] (N=42)



⑤ 管理規約／管理費・修繕積立金について

【概要】

- 管理規約は全マンションにあり（図 29）、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（図 30、図 31、図 32）。
- 管理費・修繕積立金は全マンションで徴収されていますが、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（図 33、図 34、図 35、図 36）。

【図】

図29 管理規約の有無
[不明:3件を除く] (N=54)

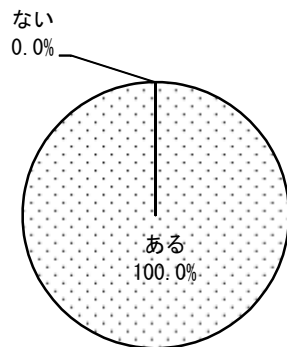


図30 最新の規約
[不明:3件を除く] (N=51)

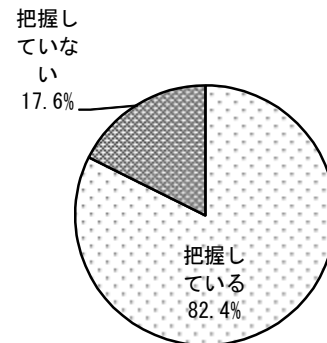


図31 直近の見直し
[不明:28件を除く] (N=26)

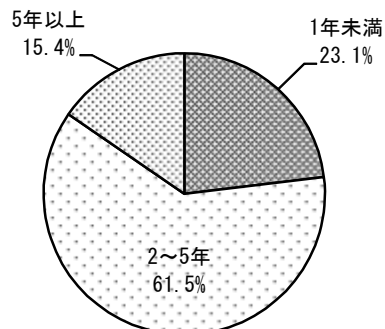


図32 見直し周期
[不明:8件を除く] (N=46)

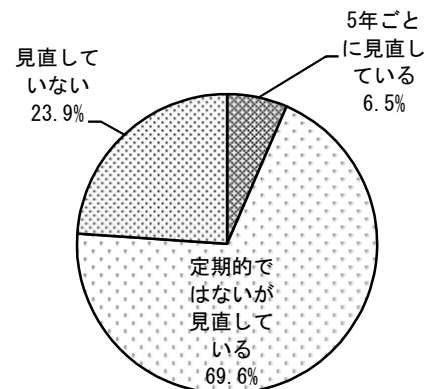


図33 管理費等を徴収の有無
[不明:3件を除く] (N=54)

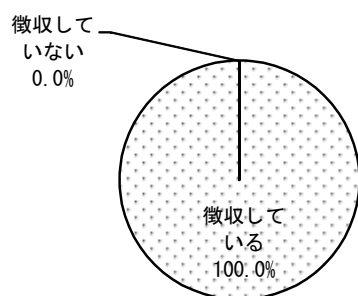


図34 管理費と修繕積立金を分けて徴収や会計をしているか
[不明:5件を除く] (N=52)

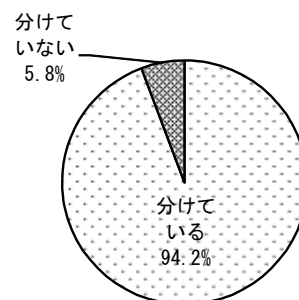


図35 管理費を滞納している住戸
[不明:4件を除く] (N=53)

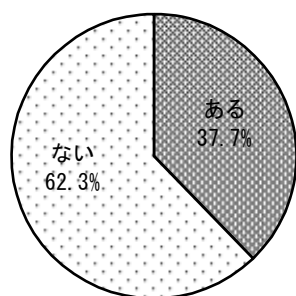
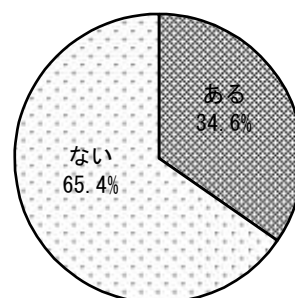


図36 修繕積立金を滞納している住戸
[不明:5件を除く] (N=52)



⑥ 長期修繕計画／大規模修繕工事の実施状況／建替えの検討について

【概要】

- ・ 長期修繕計画がないマンションが25.5%あった（図37、図38）。
- ・ 大規模修繕工事の実施については、築20年以上のマンションでは84%実施したことがあるが、実施していないマンションも16%あった（図39）。
- ・ 大規模修繕工事の内容としては、「外壁・防水」「給排水設備」「建具」「エレベーター設備」を1回実施したが多かった（図40、図41）。
- ・ 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（図42）。

【図】

図37 長期修繕計画の有無
[不明:6件を除く] (N=51)

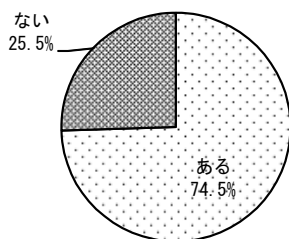


図38 長期修繕計画の見直し
(N=38)

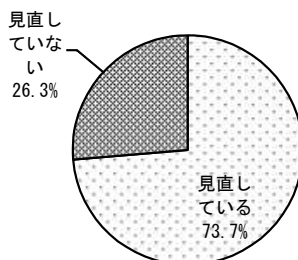


図39 大規模修繕工事の実施
[不明:3件を除く] (N=54)

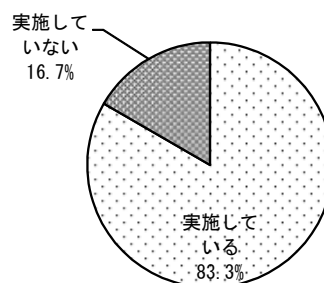


図40 大規模修繕工事した内容と回数 [非該当:12件除く] (N=45)

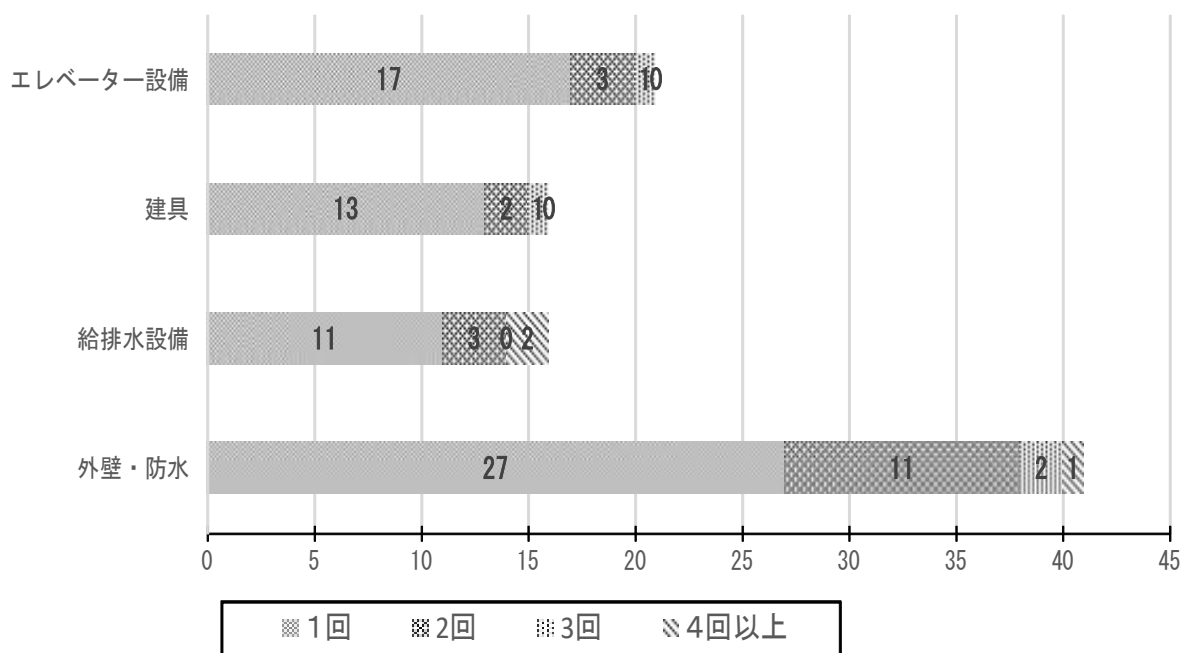


図41 大規模修繕の内容 [非該当：12件除く] (N=45)

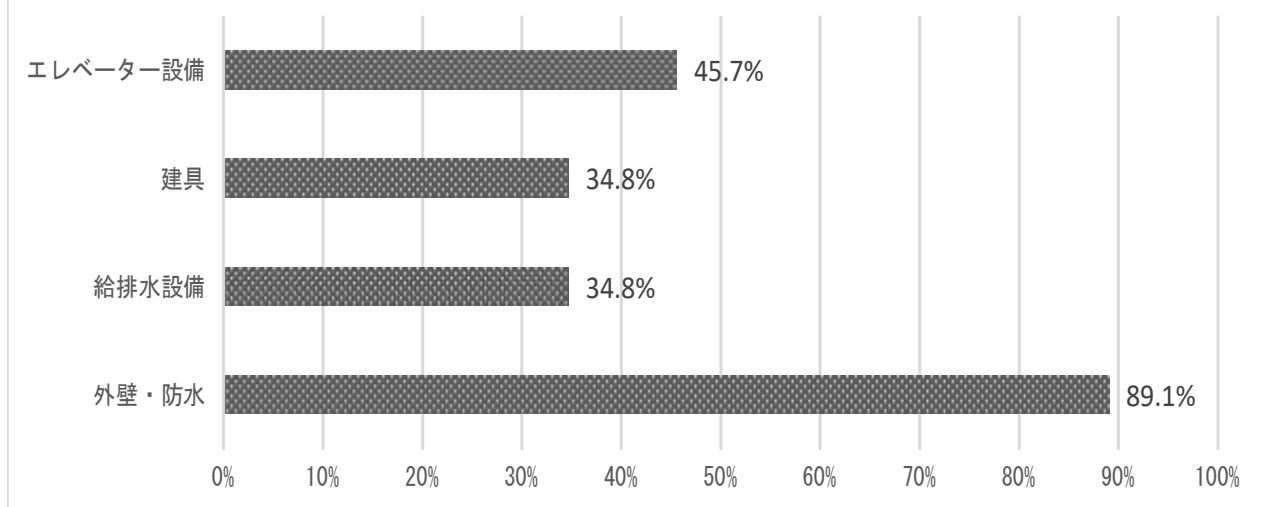
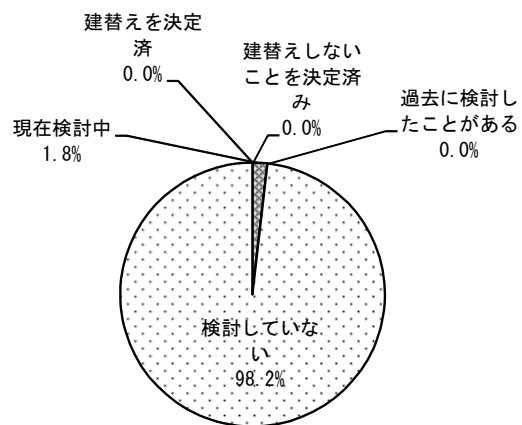


図42 建て替えについて検討されていますか
[不明：2件を除く] (N=55)

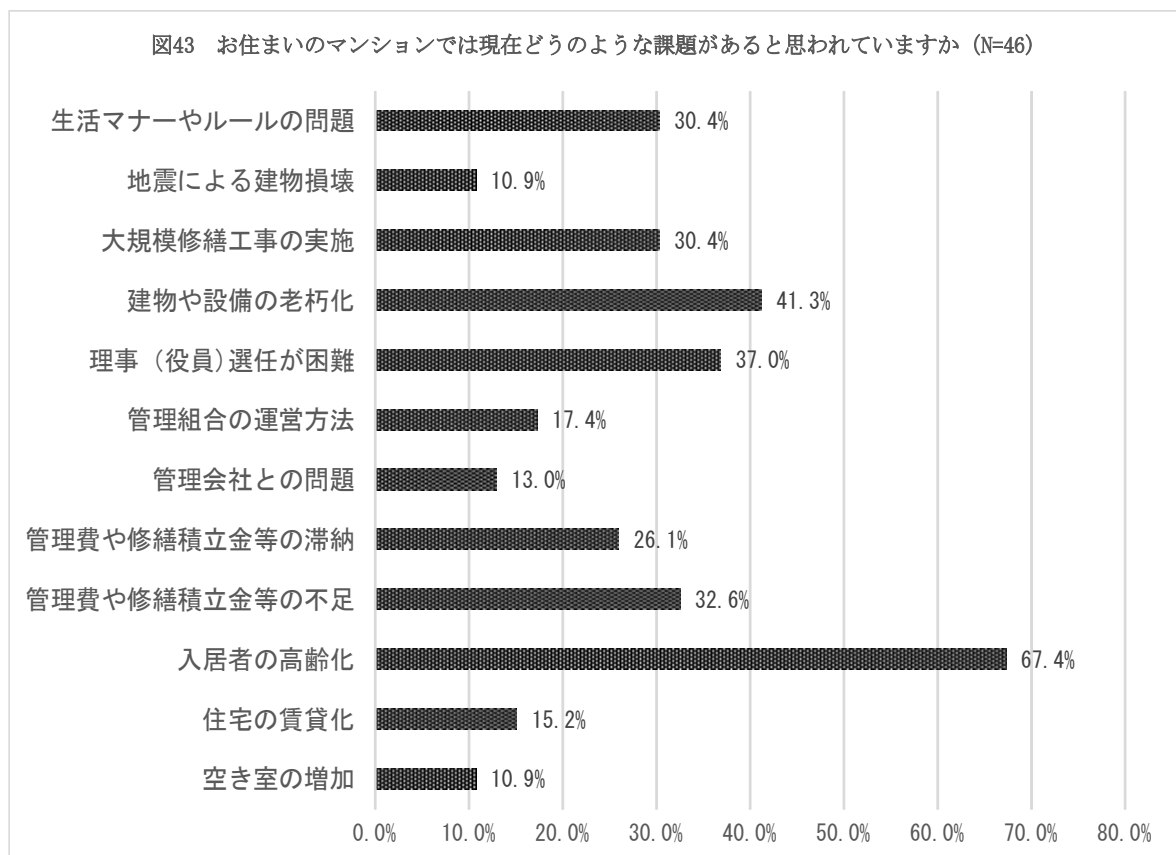


⑦ マンションの抱えている課題について

【概要】

- ・ 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」（約 67.4%）である。
- ・ 次に、回答が多かったのは、順番に「建物や設備の老朽化」（41.3%）、「理事（役員）のなり手がなく、選任が困難」（37.0%）、「管理費や修繕積立金の不足」（32.6%）、「生活マナーやルールの問題」（30.4%）、「大規模修繕工事の実施」（30.4%）、「管理費や修繕積立金の滞納」（26.1%）であった。（図 43）。

【図】



2-4 空家調査

【1】特定空家等の状況

- ・既存の特定空家等については、所有者等が自主的に除却を行ったものがある一方、約半数が、再三の指導にもかかわらず、対応がなされない状況となっており、引き続き所有者等による自主的な対応を促していくとともに、最終的には行政代執行も視野に適切に対応を行っていく必要がある。
- ・また、令和元年度第1回空家等対策協議会で報告した物件（第11～14号）以降、2件の空家等について特定空家等の認定基準に該当すると認められるため、空家特措法第2条第2項の規定による「特定空家等」に認定した。

■既存物件（令和2年7月末現在）

認定番号 (特定老朽危険空家等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状
第1号	H27.12.25	四郷町 中鈴	住宅	木造 2階建	・上屋は解体済、残材を放置 ・令和2年2月に行政代執行法にもとづく戒告書を送付
第2号	H27.12.25	琴岡町	住宅	木造 2階建	○除却済
第3号	H28.1.12	山畑 新田	住宅	木造 2階建	○除却済（行政代執行）
第4号	H28.1.12	四郷町 上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済（略式代執行）
第5号	H28.1.12	野里 大和町	住宅	木造 2階建	○除却済
第6号	H29.1.16	余部区 下余部	住宅	木造 2階建	・柱や壁に傾斜や剥離が見られ、著しく保安上危険な状態 ・令和2年6月に勧告書を送付
第7号	H29.1.16	香寺町 溝口	住宅	木造 2階建	○除却済
第8号 (第1号)	H29.12.25	林田町 下構	住宅	木造 2階建	○解体済 ※残材は随時搬出中
第9号 (第2号)	H30.2.2	飾磨区 細江	住宅	木造 2階建	○除却済
第10号 (第3号)	H30.3.14	飾磨区 妻鹿	住宅	木造 2階建	○除却済（略式代執行）
第11号 (第4号)	H30.9.11	的形町 的形	住宅	木造 平屋	・応急措置に係る費用を法定相続人へ請求中

認定番号 (特定老朽危険空家 等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	現状
第12号 (第5号)	H30.12.13	四郷町 上鈴	住宅	木造 2 階建	- 壁の倒壊、屋根の崩落、大屋根の傾きが生じており、周辺に被害を及ぼすおそれがある危険な状態 - 令和2年6月に指導書(2回目)を送付
第13号 (第6号)	H31.4.26	林田町 口佐見	住宅	木造 平屋	- 屋根が崩落、残材が隣地に越境し保安上危険な状態 - 令和2年6月に指導書を送付
第14号 (第7号)	R1.7.17	四郷町 上鈴	倉庫 併用 住宅	木造 2 階建	○除却済

■新規認定物件（令和2年7月末現在）

認定番号 (特定老朽危険空家 等認定番号)	認定日	所在地	用途	構造 階数	認定基準による 評点 (100点以上で該当)		現状
					空家等 の状態	周辺へ の影響	
第15号 (第8号)	R2.5.25	林田町 六九谷	住宅	木造 平屋	150	100	柱や外壁が腐朽し、倒壊の危険性が高い。
第16号 (第9号)	R2.6.1	四郷町 上鈴	住宅	木造 平屋	125	100	- 屋根が著しく変形し、倒壊の危険性が高い。 - 法定相続人が多数。

【2】主な施策の実施状況

（1）発生の抑制

ア 市民意識の啓発

① 空家等対策啓発チラシの作成・配布

【内 容】空き家の所有者（相続人）に対し、空き家の適正管理や相談窓口を紹介したチラシを作成

【実施時期】令和2年4月

【実施方法】固定資産税納税通知書に同封し啓発

【発 行 数】約25万枚

【そ の 他】作成経費は裏面の広告掲載料を充当したことにより0円

② 空き家無料相談会

【日 時】第1回：令和2年8月22日（土）10:00～16:00

第2回：令和3年2月頃（予定）

【場 所】姫路市国際交流センター4階 セミナー室

【参 加 費】無料

【募集人数】16人

【主催者等】（主催）姫路市

（運営）ひょうご空き家対策フォーラム

【内 容】空き家の管理や利活用及び除却等でお困りの所有者を対象とした個別相談会を開催。（4組／1枠を4回、計16組）

【相談員資格等】宅地建物取引士、司法書士、不動産鑑定士等

（2）利活用の促進

ア 相談体制の整備

① 市民からの通報対応

■ 空き家の苦情・相談件数（令和2年7月末現在）

年度	老朽危険空家	老朽以外管理不全空家（草木等）	合 計
H27	43	68	111
H28	62	63	125
H29	48	71	119
H30	37	28	65
R元	36	55	91
R2※	25	25	50
合計	251	310	561

② 問題（危険度等）のレベル分けについて

○危険度の分類

職員が現地調査を行う際、建物の不具合や周辺への影響を目視で判断。危険度は3段階に分類。老朽危険以外の管理不全空き家（草木等）については、分類を行っていない。

■通報物件【老朽危険空き家】の平成27年～令和2年の累計（令和2年7月末現在）

ランク	件数
Aランク	8
Bランク	54
Cランク	103
調査中	5
解決済み	81
合計	251

A ランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件
（※特定空き家等または同予備軍）

B ランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件

C ランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

イ 空き家バンクの活用

① 空き家バンクの活用状況

空き家の利活用を促進するため、平成28年2月から登録を開始。

■登録実績（令和2年7月末現在）

年度	物件登録	成約件数	登録抹消	利用者登録
H27	3	0	0	4
H28	8	2	0	6
H29	14	4	3	10
H30	9	5	5	20
R元	20	9	3	35
R2※	3	2	2	10
合計	57	22	13	85

イ 空き家回収の支援

① 空き家改修支援事業

要綱に基づき、「空き家バンク」に登録された空き家を活用するために必要となる改修費用の一部を補助する。（平成28年10月から実施）

■補助金額

対象経費の3分の2（千円未満切捨て）、上限200万円

■補助実績（令和2年7月末現在）

年度	住宅型		交流施設型	
	件数	助成額	件数	助成額
H28	2	1,610千円	0	0千円
H29	2	1,210千円	0	0千円
H30	0	0千円	0	0千円
R元		廃止	0	0千円
R2※		廃止	0	0千円
合計	4	2,820千円	0	0千円

（3）管理不全の解消

ア データベースの整備

① 空き家データベースの整備

空き家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条に定義される「空家等」及び「特定空家等」の実態を継続的に把握し、情報を管理するデータベースシステムの整備を行った。
（整備件数：6,480件）

【期間】平成28年度～令和元年度

【計画】平成28年度 システム端末購入・基礎調査（住宅地図への転記）
平成29年度
～ 現地調査・位置情報等入力作業・税情報連携作業
令和元年度

【状況】全件調査・税情報連携作業の完了

【効果】・写真・位置・所有者情報、対応経緯等の一元管理
・ダイレクトメール発送による相談窓口やバンク登録への誘導
・所有者等への注意喚起に係る事務処理の効率化

イ 除却の支援

① 老朽危険空家対策事業

要綱に基づき、老朽危険空き家の解体撤去工事費の一部を補助する。自治会向けは平成23年度から、個人向けは平成27年度から実施。

■補助金額

- ・自治会向け 対象経費の2分の1（千円未満切捨て）、上限100万円
- ・個人向け 対象経費の3分の1（千円未満切捨て）、上限50万円

■補助実績（令和2年7月末現在）

年度	自治会向け		個人向け	
	件数	助成額	件数	助成額
H27	3	2,250千円	5	1,232千円
H28	2	1,414千円	7	1,999千円
H29	3	3,000千円	5	1,387千円
H30	6	5,634千円	14	6,419千円
R元	3	2,351千円	25	9,589千円
R2※	3	3,000千円	14	6,100千円
合計	20	17,649千円	70	26,726千円

ウ 特定空家等に対する措置

■特定空家等に対する措置（令和2年7月末現在）

年度	助言・指導	勧告	命令	応急措置	行政代執行	略式代執行
H27	6	2				
H28	2	4				1
H29	11	5	1	1		
H30	5	5	1	3		1
R元	3				1	
R2※	5	2				
合計	32	18	2	4	1	2

2-5 住宅・不動産事業者ヒアリング

(1) 調査概要

① 調査対象

- ・姫路市内に事務所・営業拠点を持つデベロッパー、住宅メーカー、不動産事業者等、6社を対象に実施した。

分類	対象事業者	事業規模・特徴
戸建て住宅業者（注文住宅） （建売住宅）	A社	大手
	B社	地元
分譲マンション業者	C社	大手
賃貸マンション業者	D社	大手
不動産仲介業者	B社	地元
	E社	地元
	F社	地元

② 調査内容

【分譲住宅市場の動向（戸建て、マンション）】

- ・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）。
- ・分譲住宅の価格情報、中古市場の動向、空き家の多いエリアなど。

【賃貸住宅市場の動向】

- ・供給動向、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）。
- ・住宅確保要配慮者の受け入れなど。

③ 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。

④ 調査期間

- ・調査期間は、令和2年12月15日～12月23日。

(2) 戸建て住宅について

① 人気エリア等

- ・ 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、的形地区は地元の人しか買わないので市場性がない。
- ・ かつて人気の高かった城乾校区は、今も人气が高いが物件が少なく、それ以北は御立、北平野までかつては人气があったが、現在は人气がない。
- ・ 人気エリアが、かつては旧城下町を中心に縦に伸びていたが、今は交通条件が重視され、JR沿いに横に広がっているようだ。
- ・ 地価も、城乾校区はかつて40万円/坪以上であったが、今は30万円強/坪に下がっており、JR新駅周辺と同じレベルになっている。

② 人気タイプ（広さ、間取り、設備、仕様等）

＜JR沿線・城乾＞…土地45坪（150㎡）、建物35坪前後（115㎡）、

間取り3LDK + 畳コーナー（但し畳コーナーは最近減っている。）

＜南部地域＞…土地40坪（130㎡）、建物32～33坪前後（105～110㎡）

- ・ 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）も高い物を希望する例が多い。

③ 住宅購入者の特徴（年齢、世帯人数、親世帯との同居・近居等）

- ・ 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・同居はほとんどない。

④ 供給戸数・市場動向

- ・ 大手住宅メーカー9社（セキスイ、ダイワ、住友林業、セキスイハイム、ヘーベルハウス、パナホーム、三井ホーム、ミサワホーム、ヤマダS×L）で例年500戸程度。
- ・ 今年は、コロナの影響で1割程度Downか。（コロナの影響はさほどではない）
- ・ 不動産市場はスパンの長い業種なので、すぐには反応せず、2年後あたりにコロナの影響が出てくるかもしれない。
- ・ 建築コストが年々高くなっている（単価のUP、仕様の高級化）ので、ハウスメーカーの注文住宅は、土地費1,500万円 + 建築費（雑費含む）3,000万円 = 計4,500万円はかかり、今後も上昇すると思われる。
- ・ 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、総額が3,000万円程度で市場は好調である。

⑤ 空き家の状況

- ・空き家は、市内全般に増えている。
- ・特に、増加が激しいのは旧集落と昭和 50 年代の郊外住宅団地（緑台、バースタウン等）、北の方（御立、書写、夢前）と浜国道より南の地域。これらの地域では、建替受注もなく、そのまま空き家となっている。
- ・市街地の中心部でも、かつてのミニ開発の小規模の住宅（土地 80 ㎡程度）も空き家になれば、買い手はつかない。

⑥ 行政・施策への要望・意見等

- ・以前は行政による開発団地を要望していたが、現在は自ら 10 数戸単位で開発するので問題はない。
- ・調整区域が多く、開発できるエリアが限られる。

(3) 分譲マンションについて

① 人気エリア等

- ・ JR より北の市街地（白鷺学区、城乾地区）…この両学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、不人気で現在はほとんどない。
- ・ やや郊外の東辻井や英賀保などでも建設が見られるが、学区の影響が大きい。

② 人気タイプ（広さ、間取り、設備、仕様等）

- ・ 3LDK・70㎡前後が主体、1タイプは2LDK・60㎡程度が必要。
- ・ 土地、建物共価格が上昇しているので、ここ数年住戸面積は小さくなっている。

③ 住宅購入者の特徴（年齢、世帯人数、親世帯との同居・近居等）

- ・ 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。
- ・ 姫路の人、又は姫路に地縁のある人（近居など）に限定され、周辺市の人は買わない。

④ 供給戸数・市場動向

- ・ ここ10年来、年間4～5棟、200～300戸の市場で推移している。
- ・ デベロッパーもほぼ一定しており（穴吹興産、あかしハウス、和田興産、関電不動産など）、大手デベロッパーの進出はない。
- ・ 一時期の増加はあるかもしれないが、今後共、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 今後の開発動向

- ・ 5～6年前から建設費、土地費共急激に上昇しており、今後共高止まりで下がることはないと思われる。
- ・ 10年前の平均分譲単価は、125～130万円/坪だったが、現在は160～170万円/坪で、最高は205万円/坪もある。そのため、価格を抑えるよう住戸面積がやや小さくなっている。
- ・ 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。

⑥ 行政・施策への要望・意見等

- ・ 姫路は開発条件の規制がさほど厳しくなく、開発しやすい市だと思う。しかし、道路が狭く、一方通行も多いのが開発し難い点である。
- ・ 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。

(4) 賃貸マンションについて

① 人気エリア

- ・ JR 沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）…戸建て住宅と同じエリア。
- ・ 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、近年ほとんど建設されていない。（古い物件は多くある）

② 入居者の特徴（年齢、世帯人数など）

- ・ 賃貸マンション市場は 2 極化しつつあり、今後も益々進むと思われる。
- ・ 一つは、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。
- ・ もう一つは、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。

③ 供給戸数・市場動向

- ・ 2 年前のスルガ銀行の不正融資問題以来、銀行（特に地銀や信金）の資金貸付の審査が極端に厳しくなったので、銀行の融資が必要なハイツの建設は以前の 1/2 以下に激減した。
- ・ 現在は、業界（賃貸のハイツ）全体で 100～150 棟程度か。
- ・ 特に姫路エリアで最も実績の多かった大東建託の落ち込みが激しい。
（マーケットシェア 50%→20%まで Down）
- ・ 但し、富裕層対象のハウスメーカーのハイツの建設はほぼ横ばい。

④ 家賃の状況

- ・ 前述の 2 極化が進んでいる。
- ・ 高級仕様のハウスメーカー（セキスイ、ダイワ、パナホーム）は、2LDK・11 万円/月程度（駐車場、共益費込み）
- ・ 安価な在来木造のもの（大東建託、東建コーポレーション、地元工務店）は同じタイプで 8 万円/月まで。
- ・ 安価なグループは家賃が下落しているが、高級なグループは下落していない。（仕様の違い、又建築コストも高いため、下落できない）
- ・ 安価なグループの建物も建築コストが UP しているが、家賃は上昇していないので、経営は悪化している。

⑤ 空き家の状況

- ・ 古く安価な物件は、市域全体で空き家が増加している。
- ・ 賃貸需要と関係なく相続税対策などで建てた郊外のやや古い物件（築 20～30 年）は、空き家が増加しており、一括借り上げをキャンセルされる物件もあると聞く。
- ・ 結局、入居率の確保は、戸建て住宅と同様に立地による。立地が悪ければ空き家も増え、家賃も下落する。

- ・古い戸建て数棟の物件は、全戸空き家にならないとハイツに建て替えられないので、あえて入居停止しているものも多い。（一戸でも入居していれば、借入金もなく、実収入になるのでさほど焦っていない）

⑥ 低額所得者・高齢者等（住宅確保要配慮者）

- ・安い物件はストックとしては数多くある。（古い戸建て賃貸では4万円/月以下）
- ・郊外のやや古いハイツ（大東建託が多い）も空き家の増加で値崩れが起きている。
- ・ハウスメーカーの賃貸住宅は高家賃のため、そういう入居者への対応はしていない。
- ・一括借り上げシステムは利益が上がることで成立しているシステムのため、リスクは極力避けるしかない。

⑦ 行政・施策への要望・意見等

- ・姫路は市街化区域が大きく、そのため郊外では実勢価格は安いのに路線価が高いため、相続税が発生するケースが多くある。相続税対策のため、賃貸需要と関係なくハイツを建設し、入居率の低下で多くの地主が、後で後悔することになる。何らかの対策をとれないか。

(5) その他の意見

① 空き家に関連して

- ・立地の良い市街地でも、かつてのミニ開発で建設された古い小さな住宅が多数空き家になっており、買い手も借り手もつかない状況となっている。
- ・需要の少ない郊外で、やや古いハイツや戸建て賃貸住宅の空き家が増加し、賃料も下落している。

② 開発に関連して

- ・開発行為に当たる土地面積 500 ㎡という基準は厳しい。1,000 ㎡にならないか。
- ・土地区画整理事業区域内でも、土地の切り盛りをすれば開発行為になるのは行き過ぎではないか（時間と手間がかかる。）
- ・姫路の市街地は道路が狭く、一方通行が多く開発し難い。行政がインフラ整備を行えば、街はもっと良くなるのでは。

③ 住宅確保要配慮者に対して

- ・住宅弱者には、市営住宅を作るよりも、民間賃貸住宅への家賃補助をすれば、空き家対策にもなる。そのような施策が出来ないか。

2-6 市営住宅の現況

(1) 市営住宅の概要

① 市営住宅の管理戸数

- ・本市市営住宅は、令和2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。

	団地名	建設年度	構造	棟数	管理戸数		団地名	建設年度	構造	棟数	管理戸数
1	英賀	S57	中耐	2	50	38	津熊	H7・H14	中耐	2	30
2	英賀保	H10	高層	1	41	39	手柄	S44・S45・S46	中耐	3	71
3	網干新在家	H1	高層	1	60	40	天神	H9・H11	高層	2	118
4	網干西	S55・S63	中耐	2	59	41	栃原	H10・H11・H16	木造	17	17
5	安志才ノ元	H1・H2・H3・H4・H5	木造	13	26	42	砥堀	S51・S56・S61・H7	中耐	4	41
6	家島中山	S51・S53	中耐	2	20	43	砥堀東	S50・S51	中耐	3	80
7	市川	S47・S48・S49・S50	中耐	14	420	44	豊岡	S43・S45	木造	7	7
8	市之郷	H13	高層	1	54	45	豊国第一	S29	木造	4	1
9	伊伝居	S45	中耐	2	59	46	豊国第二	S31	木造	4	2
10	岩端	S58・S59・S61・S62・H1	中耐	5	112	47	中河原	S44・S46・S48・S51・S53・H24	中耐・高層	9	350
11	上野	S46・S47・S49・S58・S61・H28	中耐	10	294	48	中島	S52	中耐	2	50
12	江鮎	S50・H22・H25	中耐・高層	3	101	49	中鈴	S50・S52・H8	中耐	3	49
13	江鮎第二	H18	中耐	1	16	50	西蒲田	H10・H14	中耐	4	95
14	大塩	H16	中耐	1	21	51	西御着	S50・S52・S61	中耐	3	49
15	小川	S29	木造	4	4	52	土師	S42	木造	12	9
16	勝原	H10・H15	中耐	3	63	53	花北	S54	中耐	7	140
17	蒲田	H2・H4・H6	中耐・高層	3	118	54	浜田	H15	中耐	1	24
18	上鈴	S51・S52・S54・H7	中耐	5	102	55	東阿保	H13・H16	中耐	3	81
19	上手野	S49・S61・H4	中耐	3	51	56	日の出	S24	木造	3	6
20	上手野第二	S55	中耐	1	19	57	日和山	S29	木造	3	3
21	神屋寮	S24	木造	1	6	58	福井	H9	中耐	1	15
22	唐端	S40・S41・S42・S46	簡平・簡2	15	80	59	船越	H5・H7	高層	2	144
23	京口	S46	中耐	2	79	60	別所	S55	中耐	2	74
24	小坂	H3・H5	高層	2	78	61	北条	S57・S58・S59・S60・S61	中耐・高層	10	448
25	実法寺	S49・H12	中耐	2	21	62	保城	H6・H8・H11	高層	3	160
26	清水谷	H15・H17	中耐	2	53	63	堀川町	S50	中耐	1	15
27	下構	S50・S53・S56・H9	中耐	5	85	64	本郷	S32	木造	4	4
28	庄田	S45・S47・S48・S51・S53	中耐	6	162	65	丸尾町	S50・S58・S61	低耐・中耐	3	26
29	城東町	S47・S48・S49・H14	中耐・低耐	5	62	66	瑞岡	H17	低耐	1	6
30	書写西	H15・H17・H19・H20・H24	高層	5	268	67	皆河	S63・H1	木造	4	8
31	書写東	H7・H9・H11	中耐	5	90	68	見野	S32・S49・S50・S54・S61・H6	木造・中耐	6	91
32	白浜南	H5・H8・H12・H16・H18	高層	8	291	69	向山	S51	中耐	1	12
33	高岡北	H12	中耐	1	29	70	妻鹿	H9・H13	高層	2	120
34	高木	S34	木造	5	10	71	余部	S62・S63・H1・H4	中耐	6	168
35	勅旨	S52・S53	中耐	6	180	72	六角	H10・H14・H21	中耐・高層	3	93
36	勅旨第二	S56・S57	中耐	4	130	73	豊沢＊	S62	高層	1	30
37	塚本	H13	中耐	1	12	74	北条北＊	H5	低耐・高層	2	100
＊：豊沢、北条北はいずれも再開発住宅						計					300 6,063

- ・内訳は、公営住宅が 5,379 戸（88.7%）、市単独事業による市営住宅（市単）が 6 戸（0.1%）、改良住宅が 453 戸（7.5%）、特定公共賃貸住宅（特公賃）が 95 戸（1.6%）、再開発住宅が 98 戸（1.6%）、コミュニティ住宅が 32 戸（0.5%）となっている。
- ・構造別にみると、非耐火住宅が 244 戸（3.9%）、耐火住宅が 6,061 戸（96.1%）と非耐火住宅の比率は極めて低い。
- ・平成 17 年から 27 年の間に耐火住宅が約 3 ポイント増加、更に平成 27 年から令和 2 年の間に 1 ポイント増加、非耐火住宅の割合は、平成 17 年の 7.2%から令和 2 年の 3.0%と半分以下に減少し、建替事業が進捗した結果と考えられる。

■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				合計	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	6	0	0	6	0	0	0	0	6	0.1%
	改良住宅	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%
	合計	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

H27.4	総数	122	52	70	244	31	3986	2,044	6,061	6,305
	構成比%	1.9%	0.8%	1.1%	3.9%	0.5%	63.2%	32.4%	96.1%	100%
H17.4	総数	-	-	-	452	-	-	-	5,785	6,237
	構成比%	-	-	-	7.2%	-	-	-	92.8%	100%

② 建設年代別の管理戸数

- ・築後 50 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。
- ・ストック数が最も多いのは、「S51 年～S60 年」の住宅で、1,566 戸（25.8%）と全体の 1/4 を占める。次いで「H8 年～H17 年」が 1,409 戸（23.2%）、「S41 年～S50 年」が 1,394 戸（23.0%）と多い。

■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			総数	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		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

③ 種別・地区別管理戸数

- ・令和2年時点の地区別管理戸数は、以下の通りである。
- ・地区別の世帯数に対する公営住宅比率をみると、概ね1～3%台の比率であり、平均した立地となっているが、東部のみ6.2%と他地区より突出して高く、また香寺が0.1%と他地区より低い。

■種別・地区別管理戸数(令和2年4月現在)

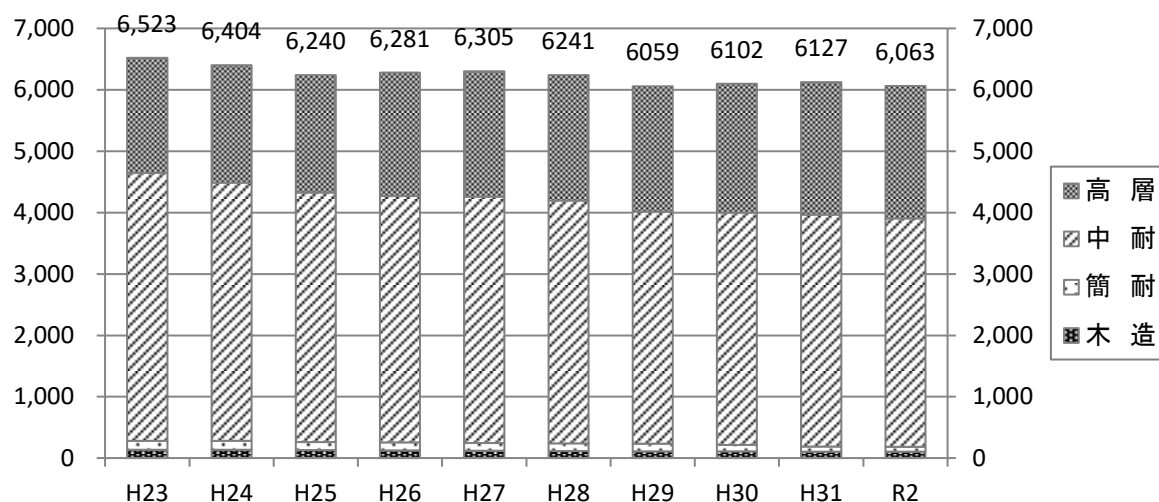
種別		地区													
		北部	中部第一	中部第二	東部	灘	飾磨	広畑	網干	西部	家島	夢前	香寺	安富	総数
普通市営	公営住宅	574	466	789	1,147	311	266	726	389	569	27	72	9	34	5,379
	市単	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
改良住宅		59	239	135	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	453
特公賃		0	0	54	0	1	10	13	0	0	0	0	0	17	95
再開発住宅		0	0	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
コミュニティ住宅		0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
総数		633	711	1,108	1,147	312	276	759	389	569	27	72	9	51	6,063
構成比%		10.4%	11.7%	18.3%	18.9%	5.1%	4.6%	12.5%	6.4%	9.4%	0.4%	1.2%	0.1%	0.8%	

地区状況	世帯数	25,355	25,226	40,783	18,561	18,015	28,751	23,652	22,370	17,817	2,149	7,456	7,801	2,054	239,990
	高齢化率	28.1%	29.6%	23.2%	25.2%	25.3%	22.3%	24.5%	25.7%	32.2%	39.5%	35.0%	32.8%	31.8%	26.5%
公営住宅比率		2.3%	1.8%	1.9%	6.2%	1.7%	0.9%	3.1%	1.7%	3.2%	1.3%	1.0%	0.1%	1.7%	2.2%

④ 構造別管理戸数の推移

- ・市営住宅はこの10年間で管理戸数が460戸減少しているが、これは集約建替を実施するにあたり、一部団地の用途廃止を行った結果である。
- ・内訳をみると、木造、簡易耐火造（簡耐）及び中層耐火造（中耐）の戸数が減少し、高層住宅（高層）の戸数が増加している。

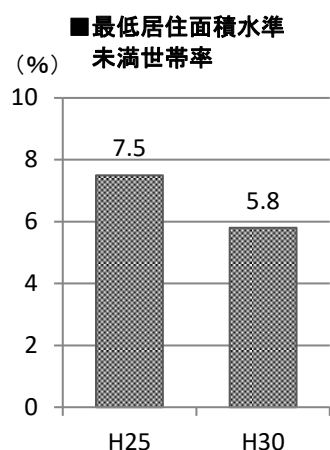
■構造別管理戸数の推移



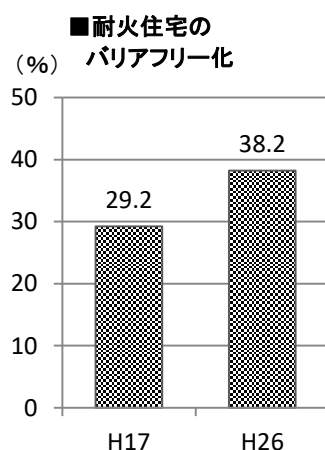
※：低耐は戸数が非常に少ないため、中耐に含めている。

⑤ 整備水準の状況

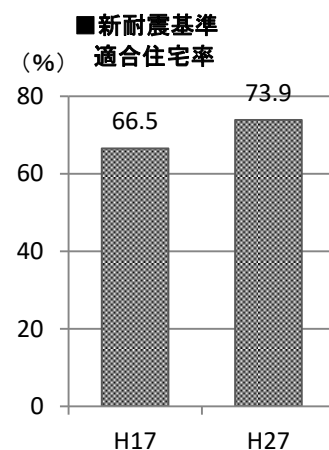
- ・現姫路市市営住宅整備・管理計画（平成 18 年策定）において定めた整備水準目標を検証した結果、公営住宅における最低居住面積水準未達世帯率は、平成 25 年から 5 年の間に約 1.7 ポイント減っており、解消には至っていないが改善されている。
- ・また、平成 17 年以降これまでの 10 年間で、耐火住宅のバリアフリー化率、新耐震基準適合住宅率とも向上しているが、未だ改善の必要がある住戸が残っており、引き続きバリアフリー化、耐震化等改善事業への取り組みが求められている。



資料：各年住宅・土地統計調査



資料：各年住宅課調べ



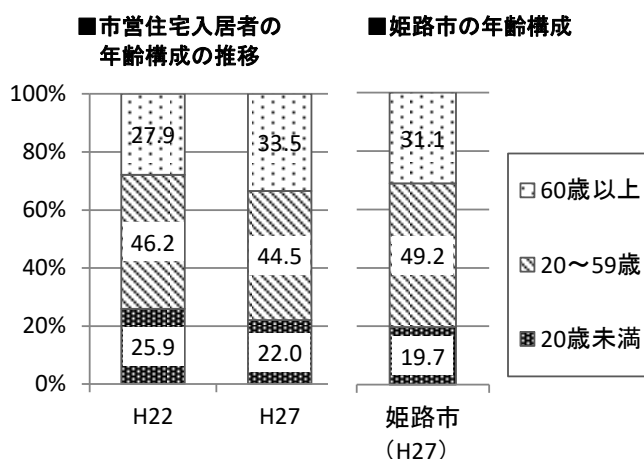
資料：各年住宅課調べ

⑥ 入居者の年齢構成

- ・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 22 年から平成 27 年の 5 年間で 5.6 ポイント増加して 33.5%に達している。
- ・平成 27 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 2.4 ポイント高くなっており、高齢化が進行している。
- ・また、20 歳未満の比率についても、姫路市全体より市営住宅入居者の方が 2.3 ポイント高いことから、子育て世帯が多い、もしくは多子世帯が多いものと見られる。

	市営住宅入居者		姫路市 (H27)
	H22	H27	
20歳未満	3,316	2,502	104,556
%	25.9	22.0	19.7
20～59歳	5,907	5,059	261,645
%	46.2	44.5	49.2
60歳以上	3,564	3,813	165,061
%	27.9	33.5	31.1
総数	12,787	11,374	531,262
%	100.0	100.0	100.0

資料：市営住宅入居者は住宅課(H22:平成22年6月、H27:平成27年4月1日)、姫路市は情報政策課による住民基本台帳ベースのデータ(平成27年3月末日)

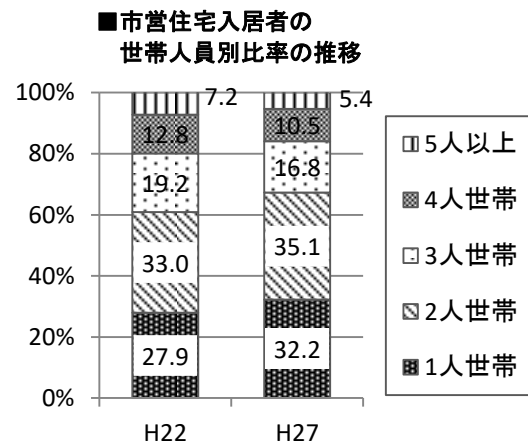


⑦ 入居者の世帯人員の状況

- ・平成22年から平成27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32.2%、35.1%となっており、世帯人員の少ない小規模世帯の増加傾向が見られる。

	H22		H27	
	世帯数	%	世帯数	%
1人世帯	1,502	27.9	1,635	32.2
2人世帯	1,778	33.0	1,782	35.1
3人世帯	1,032	19.2	856	16.8
4人世帯	689	12.8	536	10.5
5人以上世帯	388	7.2	275	5.4
総数	5,389	100.0	5,084	100.0

資料：住宅課（H22：平成22年6月、H27：平成27年4月1日）



⑧ 政策空き家の状況

- ・令和2年4月時点の政策空き家は、888戸となっている。

※姫路市公共賃貸住宅の状況

■姫路市公共賃貸住宅ストックの状況（管理戸数ベース）

令和2年4月1日現在

分類	公営住宅等					小計	合計
	公営	改良	特定公共賃貸住宅	再開発住宅	コミュニティ住宅		
市営住宅	5,385 戸	453 戸	95 戸	98 戸	32 戸	6,063 戸	11,550 戸
県営住宅	5,487 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	5,487 戸	

県営住宅：兵庫県県土整備部住宅建築局住宅管理課

資料3 上位計画及び主要関連計画の概要

① 住生活基本計画（全国計画） 令和3年3月改定

主 体	国土交通省
計画期間	令和3年度から令和12年度
3つの視点と8つの目標(抜粋)	
① 「社会環境の変化」の視点	
目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現	
指標：DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0% (R2) → 100% (R7) 等	
(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進	○職住一体・近接、在宅学習の環境整備。非接触型の環境整備 ○空き家等の既存住宅活用。地方、郊外、複数地域での居住を推進 ○住宅性能の確保など既存住宅市場の整備。子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備 等
(2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセス及び住宅の生産・管理プロセスのDXの推進	○契約・取引プロセスのDXの推進 ○住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進 等
目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保	
指標：ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合 — (R2) → 5割 ((R7) 耐震性を有しない住宅ストック比率 13% (H30) → おおむね解消 (R12) 等	
(1)安全な住宅・住宅地の形成	○ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消 ○豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制 ○住宅の耐風性等の向上、住宅・市街地の耐震性の向上 等
(2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保	○既存住宅ストックの活用を重視した応急的な住まいを速やかに確保 ○十分な既存住宅ストックがない場合、建設型応急住宅の迅速な設置 等
② 「居住者・コミュニティ」の視点	
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	
指標：一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた民間賃貸住宅の割合 約1割 (H30) → 2割 ((R12) 等	
(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保	○若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進 ○共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえた住宅取得の推進。柔軟な住替えの推進 ○良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストック形成と賃貸住宅市場の整備 等
(2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり	○住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備 ○良好な住環境や街なみ景観の形成 等
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	
指標：バリアフリー性能及び断熱性能を有する高齢者の居住する住宅の割合 17% (H30) → 25% (R12) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 2.5% (H30) → 4% (R12) 等	
(1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保	○高齢者に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進 ○バリアフリー性能やヒートショック対策等を踏まえた住宅整備、リフォーム促進 ○高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのサービスの普及 ○地方公共団体の適切な関与によるサービス付き高齢者向け住宅等の整備 等
(2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり	○医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備 ○三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成 等

目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備	
指標：居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 25% (R2) → 50% (R12) 等	
(1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保	○公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化・長寿命化等のストック改善。 ○セーフティネット登録住宅の活用、家賃低廉化の推進。 ○UR 賃貸住宅による、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供。ストック再生の推進。
(2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援	○住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による生活相談・支援体制の確保 ○居住支援協議会等と連携し、孤独・孤立対策も踏まえた、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施 等
③ 「住宅ストック・産業」の視点	
目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成	
指標：既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12 兆円 (H30) → 14 兆円 (R12) 住宅性能情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15% (R1) → 50% (R12) 認定長期優良住宅のストック数 113 万戸 (R1) → 約 250 万戸 (R12) 等	
(1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化	○既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅) ○既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充 等
(2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化	○住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存の推進 ○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる、良質な住宅ストックへの更新 ○マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 等
(3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成	○2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH ストックを拡充 LCCM 住宅の評価と普及の推進。住宅の省エネルギー基準の義務づけ、省エネルギー性能表示に関する規制強化 ○住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図る V2H の普及推進 ○炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進 等
目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進	
指標：取組により除却等がなされた管理不全空き家数 9 万件 (H27. 5 ～R2. 3) → 20 万件 (R3 ～R12) 居住目的のない空き家数 349 万戸 (H30) → 400 万戸程度におさえる (R12) 等	
(1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却	○適切な管理の促進。管理不全空家の除却等や特定空家等に係る対策の強化 ○空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進 ○所有者不明空家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大 等
(2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進	○空き家・空き地バンクの活用。古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進 ○地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となった、除却と合わせた敷地整序ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的活用・売却等 ○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援 等
目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展	
(1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成	○大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携し推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進 ○省力化施工、DX 等を通じた生産性向上の推進 等
(2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長	○AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進 ○センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上 ○官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備 等

② 兵庫県住生活基本計画 平成 29 年 3 月改定

主 体	兵庫県
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間
目 標	目標 1. 安全で安心な住生活の実現(安全・安心) 目標 2. 環境にやさしい住生活の実現(環境との共生) 目標 3. いきいきと暮らせる住生活の実現(魅力と活力) 目標 4. 人と人、地域と地域がつながる住生活の実現(自立と連携)
重点的に推進する施策の方向と主な施策(抜粋)	
1. 災害などに備えた安全な住まいづくり(安全・安心)	
指標：住宅の耐震化率 85.4% (H25) → 97% (R7) 耐震性のない住宅への草の根意識啓発の実施戸数－(H27)→全 34.6 万戸 (R7) 等	
①住宅の耐震化の促進	・住宅耐震化への支援、草の根意識啓発の実施 (「兵庫県耐震改修促進計画」による)
②住宅密集地の不燃化及び避難経路の確保	・「兵庫県密集市街地整備マニュアル」の活用
③土砂災害・風水害・津波災害への対策	・CG ハザードマップ等の配信、災害時要援護者対策の促進
④災害からの住宅復興への備え	・兵庫県住宅再建共済制度(フェニックス共済)への加入促進
⑤住宅・住宅地の防犯性の向上	・防犯に配慮した住宅・住宅地の設計指針の普及
2. 誰もが安心して暮らせる住まいづくり (安全・安心)	
指標：最低居住面積水準未滿世帯率 2.7% (H25) → 早期に解消 あんしん賃貸住宅の登録戸数 2,331 戸 (H27) → 5,000 戸 (R7) 等	
①公営賃貸住宅の適正な整備・管理	・公営住宅等の整備・管理計画の推進 ・ひょうごあんしん賃貸住宅の普及
②民間賃貸住宅の積極的な活用	・既存住宅を活用した住宅確保要配慮者への住宅供給の推進
③公民連携体制の強化	・居住支援協議会による住宅確保要配慮者の入居支援
④住宅のバリアフリー化の促進	・住宅のバリアフリー化への支援、アドバイザーの派遣
3. 良質で環境にやさしい住まいづくり (環境との共生)	
指標：省エネルギー対策をした住宅ストックの割合 18.9% (H25) → 50% (R7) 新築住宅における長期優良住宅の供給割合 14.8% (H27) → 20% (R7) 等	
①住宅の省エネ化、長寿命化の促進	・省I値 [※] -基準等による規制誘導
②住宅地の緑化の促進	・緑化基準による規制誘導、緑化への支援
③良好な住宅地景観の保全と形成	・景観形成地区等の指定による規制誘導
④地域産木材・建材の積極的な活用の推進	・県産木材住宅の供給への支援
4. ライフステージ・ライフスタイルに対応した住まいづくり (魅力と活力)	
指標：サ高住の登録戸数 10,224 戸 (H27) → 22,000 戸 (R7) 子育て世帯の化誘導居住面積水準 [※] の達成率 42.7% (H25) → 50% (R7) 等	
①高齢者が自分らしく生活できる住宅の供給	・良質なサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)供給への支援
②若年・子育て世帯が暮らしやすい住環境の整備	・既存住宅を活用した若年・子育て世帯向け住宅供給への支援

③ライフスタイルに合わせた住み替えの支援	・高齢者と若年・子育て世帯の住み替えへの支援 ・シェアハウス等の新たな住まい方の普及
5. 既存住宅ストックを活用した住まいづくり（魅力と活力）	
指標：住宅流通量に占める既存住宅の割合 22%（H25）→30%（R7） 既存住宅の売買において瑕疵保険に加入した住宅の割合 4.4%（H26）→20%（R7） 等	
①空き家の利活用の促進	・空き家の改修等への支援 ・UJIターンのための活用の促進
②既存住宅の流通の促進	・建物状況調査（インスペクション）と瑕疵保険の普及 ・安心して購入できる既存住宅の認定等
③住宅の適正な維持管理の促進	・安心してリフォーム業者を選べる登録制度の整備 ・マンションの適正な維持管理や建替えを支援するアドバイザー派遣
6. 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり（魅力と活力）	
指標：オールドニュータウンの再生に向けた地域住民による活動が行われている団地の割合 9%（H27）→40%（R7）	
①地域コミュニティの活性化	・地域の担い手の育成、地域交流拠点整備への支援
②オールドニュータウン再生の取組の推進	・「兵庫県ニュータウン再生ガイドライン」の活用 ・明舞団地再生の推進
③多自然居住の推進	・カムバックひょうごセンターの運営 ・ひょうご田舎暮らし・多自然居住支援協議会の運営
④住教育の充実	・学校等への出前講座や県民向けセミナーの開催

③ 姫路市総合計画 基本構想 令和3年3月

主 体	姫路市
計画期間	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間
都市ビジョン	目 指 す 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」 人 口 ビ ジ ョ ン : 2030 年の定住人口 51.8 万人 都 市 構 造 : 多核連携型都市構造
行動指針	・多様な個性が輝く「人」づくり ・つながり、信頼し合う「地域」づくり ・世界に飛躍する「活力」づくり ・命とくらしを支える「土台」づくり
分野目標・政策	
1. 市民活動 ～多様な主体が輝くまち～	①多様なコミュニティ活動の推進 ②人権尊重社会の形成 ③市民文化活動の推進 ④国際交流・多文化共生の推進
2. 健康福祉 ～命・くらしの支え合い～	①地域に根ざしたきめ細かな福祉の充実 ②いきいきと暮らせる障害者福祉の充実 ③健康で安心して暮らせる高齢者福祉の充実 ④健やかな成長を支える子育て環境の充実 ⑤健康で安心な市民生活の充実
3. 教育 ～生き抜く力の育成と歴史文化の継承～	①魅力ある教育の推進 ②いきいきとした生涯学習社会の実現 ③歴史文化資源の保存・継承と活用
4. 環境 ～環境にやさしいまち～	①自然とひとが調和した快適な空間の保全と創出 ②持続可能な循環型社会の形成
5. 産業 ～世界に誇れる価値を生む地域産業の確立～	①地域の特性を活かした農林水産業の振興 ②活力ある商工業の振興
6. 観光・スポーツ ～にぎわいと感動の創出～	①おもてなし観光交流都市の推進 ②スポーツを通じた活気あふれる社会の実現
7. 都市基盤 ～交流と魅力を支える都市基盤の構築～	①地域の特性を活かしたまちづくりの推進 ②交流連携を支える交通環境の充実 ③緑と調和した快適な住環境の形成 ④持続可能な上下水道サービスの提供
8. 防災・安全安心 ～災害等に強く安全で安心な都市～	①災害等に強いまちづくりの推進 ②安全で安心な暮らしの確保
9. 行財政運営 ～市民ニーズに応じた行政サービスの提供～	①信頼ある行財政運営の推進 ②スマート自治体の推進

④ 姫路市都市計画マスタープラン 平成 27 年 3 月改定

主 体	姫路市	
目標年次	平成 42(2030)年	
目指すべき都市像	●目指すべき都市像 「生きがいと魅力ある 住みよい都市 姫路」 ●実現のための基本目標 ①ふれあいと賑わいある 協働・交流都市 ②風格と活力ある 歴史文化・産業都市 ③やさしさと信頼に満ちた 教育・福祉都市 ④自然豊かで快適な 環境・利便都市 ●目標年次における設定人口 50 万人(推計人口 49 万人を上回る人口の確保)	
目標とする都市構造 - 多核連携型都市構造 -		
(1)土地利用ゾーン【人と自然と産業が調和した環境との共生】 (2)地域核等と地域生活圏【住みよい生活圏域の構築と高次都市機能が集積した都心部の充実】 (3)都市軸と交流連携軸【多様な文化と個性を享受できる交流ネットワークの構築】		
都市づくりの視点		
1. 姫路らしいコンパクトな市街地の形成	4. 地域資源を生かしたまちづくり	
2. 人口減少・超高齢社会への適応	5. 環境にやさしいまちづくり	
3. 創造的ものづくりのまち姫路の復権	6. 減災の視点を取り入れた安全・安心の確保	
分野別の基本方針(住生活関連抜粋)		
1. 土地利用	【市街地系土地利用】 ・都心部における高次都市機能の集積を図り、地域核等における日常生活に必要な施設、サービス等の充実を図るため、その担い手となる民間活動の誘導を図る。また、活力ある産業を創造、育成し、これらと調和した良好な居住環境創出を目指す。 ・そのために住宅の専用化など土地利用の純化を基本としながらも、地域によっては混在や融合といった複合的な土地利用を許容、機能的な都市活動の確保を図る。 ・市街化区域内の農地は宅地化が進んでおり、今後も計画的な市街化を促進する。(住宅地) ・複合住宅地:概ね中環状線に囲まれる区域で、商業地に隣接する住商併存地、地場産業や軽工業と住宅が共存する職住近接型住宅地、運動施設等が集積する区域。 ・一般住宅地:住宅地としての土地利用を基本としながら、商業系用途等との混在も許容。 ・専用住宅地:住宅地として専用度の高い区域で、戸建住宅中心の低層住宅地や戸建住宅と共同住宅が調和する中低層住宅地。既存の住宅団地及び比較的規模の大きな集落を含んで農業的土地利用がされている市街化調整区域も含む。 ・今後は、地区計画制度の活用を図り、計画的な都市施設配置や面的整備事業による基盤整備の実施について、関係機関と調整を了した地区において、住宅市街地の形成を図る。 【保全系土地利用】 ・農地・集落地:既存集落におけるコミュニティの維持を基本としつつ、農業の振興を図る区域。農業基盤整備の推進により農用地としての土地利用を促進し、あわせて集落における生活環境の改善を図る。 【市街化調整区域】 ・人口減少や少子高齢化による地域コミュニティの弱体化等により、地域の活力の維持が必要な区域も認められることから、「市街化を抑制する区域」という本来の性格を変えない範囲で、農地や自然環境という地域の資源や既存の都市施設を生かした土地利用を図り、地域の実情に応じたまちづくりを実現するため、地区計画制度等の活用により秩序ある土地利用を誘導。	

3. 水と緑	都市緑化 ・兵庫県「環境の保全と創造に関する条例」に基づき、民有地においても壁面緑化や屋上緑化等の建築物緑化、樹木の植栽や駐車場緑化等の敷地内緑化を促進する。 ・緑のカーテンコンテストやひめじ花と緑のコンクール等の推進、地区計画や緑地協定等の普及啓発を図るなど、多様な手法による市街地における緑の創出を図る。
4. 市街地整備	既成市街地 ・都心部等においては、街なか居住による居住者の増加を図るため、居住環境や利便性の向上等を図るとともに、優良建築物等整備事業等により、老朽化した建築物等の円滑な建替え、改修の促進を検討し、良好な住宅等の供給を図る。 ・密集市街地は、地域住民等の参画と協働によるまちづくりを推進、安全な市街地環境への改善を図る。また、密集した町家等の町並み自体が地域の魅力となっている密集市街地は、避難路や防災広場の優先的な確保を図りつつ、可能な限り歴史的景観の保全等に配慮しながら、安全な市街地環境への改善を図る。 住環境 ・街なか居住促進に当たっては、住宅と商業施設等との適切な共存を誘導し、世界文化遺産姫路城の周辺地区等では、歴史的景観との調和を図る。 ・低層・中低層住宅地は、高層マンション等の立地による住環境阻害要因への適切な対策を講じ、良好な居住環境の保全を図る。 ・土地区画整理事業等の面的整備が実施された住宅地など、敷地規模を有し、敷地内の緑が豊富で建築物の高さもそろっている住宅地は、地区計画制度、建築協定制、緑地協定制等を活用し、良好な居住環境の維持、保全を図る。 ・郊外に計画的に開発された住宅団地についても地区計画制度を活用し、現在の居住環境の維持、保全を図る。 ・新たな住宅開発においては、「姫路市開発事業における手続及び基準等に関する条例」に基づき、良好な住環境の形成と快適で安全なまちづくりを促進する。 ・生活道路が未整備な住宅地においては生活道路の拡幅を支援するなど、地域住民との協働による住環境の改善を図る。 ・人口減少や高齢化の進展により更なる管理不全な空き家の増加が予想されるため、地域住民との連携による効果的な空き家対策の検討を行う。 ・市営住宅については、計画的な建替えや耐震改修、長寿命化等より、安全で安心な住環境の形成を図り、人口減少社会の到来を踏まえた適正な戸数管理を行う。 良好な住宅市街地の整備 ・姫路駅周辺では、駅前の商業・業務機能との調和を図りつつ、周辺環境を考慮した適正密度で職住の近接した良好な住宅市街地形成を図る。 ・臨海部では、住民の参画と協働によるまちづくりを推進し、中・低密度な住宅市街地形成を図る。 ・内陸部では、地域需要を見極めつつ、主として低密度で良好な市街地形成を図る。
5. 生活環境	再生可能エネルギー ・低炭素社会の実現やエネルギー問題・電力不足への対応、地域経済の活性化等を目指し、日照に恵まれた本市の特性を生かした太陽光発電の普及促進を図る。
6. 防災	震災対策 ・「姫路市耐震改修促進計画」に基づき、民間既存建築物の耐震化を促進する。 ・都市機能が集積する都心部等では、火災による被害の拡大を防ぐため、防火地域・準防火地域制度の活用により建築物の不燃化や防火性能の向上を促進する。 その他の減災対策 ・管理が放棄された老朽危険空き家の増加に対応するため、地域住民との連携による効果的な空き家対策を検討する。
7. 景観	住宅地景観形成ゾーン ・既成市街地の住宅地は、宅地の細分化を防ぎ、緑を保全、美しい街並みを育成。 ・周辺部の市街化途上にある住宅地は、周辺の田園や山並みなどとの調和に配慮しつつ、基盤の整ったゆとりとうるおいのある住宅地を形成。 ・新規住宅地はまちなみに配慮した住環境整備を進め、魅力的な美しい景観を形成。 田園集落地景観形成ゾーン ・農地や里山の保全、農業の振興、集落環境の整備などを図り、田園が持つ多面的な機能を維持、発揮する。 ・田園環境を活かしたまちづくりや都市と農村の交流などを進め、農地、集落、里山等が調和した元気で美しい田園集落地景観の形成を図る。

⑤ 姫路市耐震改修促進計画 平成 28 年 3 月改定

主 体	姫路市
計画期間	平成 28 年度から平成 37 年までの 10 年間
計画改訂の目的	市では平成 20 年、計画期間を平成 27 年度までとする「姫路市耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震化率を平成 27 年までに 90%とすることを目標として、様々な耐震化促進のための取り組みを行ってきた。 一方兵庫県は「兵庫県耐震改修促進計画」を平成 28 年3月に改定し、平成 37 年度における住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を 97%とする新たな目標を掲げた。 このような大規模地震の発生予測や耐震改修促進法、国の方針、県の計画の改正等を踏まえ、地震による被害を軽減し、都市の防災性を高め、市民の生命と財産を保護することを目的に、本市や市民・事業者が住宅・建築物の耐震化をより一層促進するための指針となる本計画を改定。
住宅の耐震化の現状と目標	
住宅の耐震化の目標 姫 路 市：耐震化率 79.5%, 耐震性のない住戸 4.4 万戸(H25)→耐震化率 95%(H37) 兵庫県平均：耐震化率 85.4%, 耐震性のない住戸 34.6 万戸(H25)→耐震化率 97%(H37)	
住宅の耐震化を促進するための支援策	
・簡易耐震診断推進事業(姫路市) ・わが家の耐震改修促進事業(耐震診断・改修計画・工事費等補助)(兵庫県、姫路市) ・住まいの耐震化促進事業(建替補助、防災ベッド等の設置助成)(姫路市) ・住宅耐震改修工事利子補給事業(兵庫県) ・アドバイザーの派遣((公財)ひょうご住まいサポートセンター)等	
耐震化を促進するための普及・啓発	
①相談体制の充実(耐震相談窓口、住宅耐震相談会) ②情報提供の充実(市の「ホームページ」や「広報ひめじ」の活用による、改修工事施工時業者情報も含めた情報提供) ③普及・啓発の充実 ・地域と連携した「市政出前講座」、「耐震化啓発ポスター展」、回覧板、啓発ポスター配布など。 ・民間事業者と連携した「住宅耐震相談会」、「簡易耐震診断」を実施する際の簡易耐震診断員の派遣など。	

⑥ 姫路市空家等対策計画 平成 29 年 3 月策定

主 体	姫路市			
計画期間	平成 29 年度から平成 33 年度までの 5 年間			
基本理念	空家等に関わる一人ひとりが協働し、適正管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、住環境の向上と市民の安全・安心 の確保を目指します			
基本方針	① 空家等の適切な管理は、所有者等の責任で行われるべきものであることから、所有者等に対し、適切な管理に向けた情報提供や啓発を行います。 ② 空家等の期間が長期化すると建物の腐朽・破損が進み、売却や賃貸等が困難 になることから、早期の段階での利活用の促進を図ります。 ③ 既に周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、姫路市が当該空家等の状態や周辺への悪影響の程度を総合的に判断し、状況に応じて、所有者等に対して指導、勧告、命令などの措置を講じます。			
施策展開				
	居住中の住宅	空家等		
		適切に管理された空家等	適切に管理されていない空家等	
			倒壊等の危険性なし	倒壊等の危険性あり
1. 発生の抑制	○市民意識の啓発 ○情報提供の充実 ○相続登記の促進			
	○住宅改造の促進			
2. 利活用の促進	○相談体制の整備			
		○空き家バンクの活用 ○空き家改修の支援 ○市場流通の促進		
3. 管理不全の解消	○データベースの整備			
		○所有者等への注意喚起 ○庁内連携の推進		
			○除却の支援 ○特定空家等に関する措置	

⑦ 姫路市公共施設等総合管理計画 令和3年3月改訂

対象地域	姫路市全域	
策定の趣旨	次世代に負担を先送りすることなく、将来にわたって公共サービスが提供できるように、公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進と保有量の最適化、財政負担の軽減・平準化に取り組むこととする。	
計画期間	平成 28年度→令和 7 年度（10年間）※5 年ごとに中間見直し	
実施方針と取組みの方策		
公共建築物	方針 1:ストック量の最適化 H27 年度の計画策定時から40年間で施設の床面積総量の20%削減を目指し、公共施設の複合化や集約化、用途廃止などに取り組む	○全庁的な公共施設マネジメントの推進 ○公共施設情報の見える化 ○個別実施計画の策定 ○事前チェックによる最適化
	方針2:ライフサイクルコストの縮減 耐用年数プラス15年の長寿命化と予防保全、防災やユニバーサルデザインに配慮し た施設整備に努める	○公共建築物の長寿命化 ○事後対応型の施設保全から予防型の施設 ○保全への転換
	方針3:管理運営の最適化 民間活力の活用やICTの活用など公共施設サービスの質の向上と維持管理経費の縮減に取り組む	○民間活力の活用（PPP手法の導入・民間譲渡） ○施設の活性化と利便性の向上 ○管理運営の適正化
社会基盤施設	方針1:継続整備の推進 安全かつ快適な市民生活を支えるため、計画的に追加又は新規整備を実施するとともに、災害に備えインフラの強靱化を推進	○事業費の平準化 ○耐震化の実施 ○整備財源の確保
	方針2:ライフサイクルコストの縮減 施設の長寿命化に継続して取り組むほか、将来の需要の変化を見据えてダウンサイジングに取り組む	○更なる長寿命化の推進 ○ダウンサイジングへの取組み
	方針 3:管理運営の最適化 運転管理等への民間活力の有効活用に取り組むとともに、維持管理経費の縮減に努める。また、使用料等の受益者負担の適正化を図る。	○民間活力の活用 ○適切な維持管理の推進 ○受益者負担の適正化
各論－市営住宅(抜粋)		
3. 計画期間の取組み等		
○今後の人口減少の傾向等を踏まえると、新たに住宅を建設して供給量を増やす必要性は低いと見込んでおり、「姫路市住宅計画」で目標とする最適な管理戸数（6,305 戸から 5,800 戸〔R7〕）に向け縮減に取り組めます。		
○管理運営にあたっては、他都市の先進事例等を研究しつつ、民間事業者との対話による意見や提案を踏まえながら、指定管理者制度を含むPPP手法の導入など、最適な管理運営形態の構築に向けた検討を進めます。		

⑧ 姫路市強靱化計画 令和2年(2020年)年6月

対象地域	姫路市全域
計画期間	令和2年度→令和6年度（5年間）
基本目標	安全で安心な地域の実現に向けて、生活及び経済に大きな影響を及ぼすおそれがある自然災害等に対して、4つの基本目標を掲げ、計画を推進する。 ① 人命の保護を最大限図ること ② 市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害を最小化すること ④ 迅速に復旧復興すること
想定する自然災害等	本市に大きな被害を与える自然災害として、山崎断層地震や南海トラフ地震などの地震に加え、豪雨による風水害、土砂災害及び高潮災害を想定する。 またその他の災害として、住宅密集地や工業地域などにおける火災等についても想定する。
強靱化に向けた推進方針(住宅関連部分を抜粋)	
(1) リスクシナリオ(起きてはならない最悪の事態)別推進方針 ①直接死を最大限防ぐ ①－①. 住宅・建物・交通施設等の複合的・大規模倒壊や不特定多数が集まる施設の倒壊による多数の死傷者の発生 a 住宅・建築物等の耐震化等 ・ 安心・安全に暮らせる持続可能な住生活の実現を図るため、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅整備関連事業、エレベーター機能アップ事業(公営)、エレベーター機能アップ事業(改良)、住宅政策に関する調査・住宅相談・住情報提供等の地域住宅計画に基づく事業を推進する。〔都市局〕 (脆弱性評価結果) 現在、市営住宅の耐震化率は90%を上回っているが、建替が予定されている住棟が14棟、耐震改修が予定されている住棟が8棟残っており、姫路市公営住宅等長寿命化計画に基づき建替・改修工事を進めていくことが必要である。〔都市局〕 ⑦制御不能な複合災害・二次災害を発生させない ⑦－③. 沿線・沿道の建物倒壊に伴う閉塞、地下構造物の倒壊等に伴う陥没による交通麻痺 a 住宅・建築物等の耐震化等 ・ 安心・安全に暮らせる持続可能な住生活の実現を図るため、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅整備関連事業、エレベーター機能アップ事業(公営)、エレベーター機能アップ事業(改良)、住宅政策に関する調査・住宅相談・住情報提供等の地域住宅計画に基づく事業を推進する。〔都市局〕 (脆弱性評価結果) 現在、市営住宅の耐震化率は90%を上回っているが、建替が予定されている住棟が14棟、耐震改修が予定されている住棟が8棟残っており、姫路市公営住宅等長寿命化計画に基づき建替・改修工事を進めていくことが必要である。〔都市局〕 ⑧社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する ⑧－⑥. 事業用地の確保、仮設住宅等の整備が進まず復興が大幅に遅れる事態 b 適切な市営住宅の整備・長寿命化対策 ・ 市営住宅の適切な整備と長寿命化のため、公営住宅等ストック総合改善事業、改良住宅整備関連事業等の地域住宅計画に基づく事業を推進する。〔都市局〕 (脆弱性評価結果) 市営住宅には、姫路市地域防災計画に基づき、災害時に被災者に住居を提供する役割があるが、市営住宅の50%以上が築35年以上経過しており、セーフティネットの実効性を担保するため、適切な整備と長寿命化対策の推進が必要である。〔都市局〕	

⑤ 姫路市公営住宅等長寿命化計画 平成 23 年 3 月策定

主体	姫路市
計画期間	平成 22 年度から平成 31 年度
目的	住民ニーズに対応し、安全で快適な住まいを長期間できるだけローコストで経営していくために、ストックの有効活用や予防保全的な観点から修繕や改善の計画を定めるとともに、公的住宅（公営・改良住宅等）の長寿命化を図ることを目的とした計画を定めることにより、安定した公的住宅の供給と経営コストの削減を目指す。

長寿命化に関する基本方針
（１）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針
・管理する公的住宅の整備・管理・修繕等履歴データを住棟単位で整理・把握に努める。 ・3 年に一度の定期点検はもとより、管理人からの通報や日常管理で住宅の中で、住棟の主要箇所（項目）の目視等による確認を行うこととする。これらにより、不具合の発生が予測される場合を早期発見するとともに、予防保全的な維持管理や修繕計画の立案につなげていく。
（２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針
・対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施する。 ・また、従前の仕様より効率的かつ効果的な仕様で修繕等を行い、安全性・快適性を向上させるとともに、仕様のグレードアップ等により耐久性の向上も図る。 ・これらにより修理周期の延長を図るなどによってライフサイクルコストを下げるとともに、経営コストの縮減を図る。

長寿命化を図るべき公営住宅等																																																								
■ 公営住宅 <table><tr><td>対象</td><td>合計</td></tr><tr><td>公営住宅等管理戸数</td><td>5,733 戸</td></tr><tr><td>・維持管理予定戸数</td><td>4,529 戸</td></tr><tr><td> うち修繕対応戸数</td><td>1,973 戸</td></tr><tr><td> うち改善対応戸数</td><td>2,556 戸</td></tr><tr><td>・建替予定戸数</td><td>908 戸</td></tr><tr><td>・用途廃止予定戸数</td><td>296 戸</td></tr></table> ■ 改良住宅 <table><tr><td>対象</td><td>合計</td></tr><tr><td>公営住宅等管理戸数</td><td>553 戸</td></tr><tr><td>・維持管理予定戸数</td><td>160 戸</td></tr><tr><td> うち修繕対応戸数</td><td>0 戸</td></tr><tr><td> うち改善対応戸数</td><td>160 戸</td></tr><tr><td>・建替予定戸数</td><td>393 戸</td></tr><tr><td>・用途廃止予定戸数</td><td>0 戸</td></tr></table> ■ 特定公共賃貸住宅 <table><tr><td>対象</td><td>合計</td></tr><tr><td>公営住宅等管理戸数</td><td>95 戸</td></tr><tr><td>・維持管理予定戸数</td><td>95 戸</td></tr><tr><td> うち修繕対応戸数</td><td>95 戸</td></tr><tr><td> うち改善対応戸数</td><td>0 戸</td></tr><tr><td>・建替予定戸数</td><td>0 戸</td></tr><tr><td>・用途廃止予定戸数</td><td>0 戸</td></tr></table> ■ 再開発住宅等 <table><tr><td>対象</td><td>合計</td></tr><tr><td>公営住宅等管理戸数</td><td>130 戸</td></tr><tr><td>・維持管理予定戸数</td><td>130 戸</td></tr><tr><td> うち修繕対応戸数</td><td>130 戸</td></tr><tr><td> うち改善対応戸数</td><td>0 戸</td></tr><tr><td>・建替予定戸数</td><td>0 戸</td></tr><tr><td>・用途廃止予定戸数</td><td>0 戸</td></tr></table>	対象	合計	公営住宅等管理戸数	5,733 戸	・維持管理予定戸数	4,529 戸	うち修繕対応戸数	1,973 戸	うち改善対応戸数	2,556 戸	・建替予定戸数	908 戸	・用途廃止予定戸数	296 戸	対象	合計	公営住宅等管理戸数	553 戸	・維持管理予定戸数	160 戸	うち修繕対応戸数	0 戸	うち改善対応戸数	160 戸	・建替予定戸数	393 戸	・用途廃止予定戸数	0 戸	対象	合計	公営住宅等管理戸数	95 戸	・維持管理予定戸数	95 戸	うち修繕対応戸数	95 戸	うち改善対応戸数	0 戸	・建替予定戸数	0 戸	・用途廃止予定戸数	0 戸	対象	合計	公営住宅等管理戸数	130 戸	・維持管理予定戸数	130 戸	うち修繕対応戸数	130 戸	うち改善対応戸数	0 戸	・建替予定戸数	0 戸	・用途廃止予定戸数	0 戸
対象	合計																																																							
公営住宅等管理戸数	5,733 戸																																																							
・維持管理予定戸数	4,529 戸																																																							
うち修繕対応戸数	1,973 戸																																																							
うち改善対応戸数	2,556 戸																																																							
・建替予定戸数	908 戸																																																							
・用途廃止予定戸数	296 戸																																																							
対象	合計																																																							
公営住宅等管理戸数	553 戸																																																							
・維持管理予定戸数	160 戸																																																							
うち修繕対応戸数	0 戸																																																							
うち改善対応戸数	160 戸																																																							
・建替予定戸数	393 戸																																																							
・用途廃止予定戸数	0 戸																																																							
対象	合計																																																							
公営住宅等管理戸数	95 戸																																																							
・維持管理予定戸数	95 戸																																																							
うち修繕対応戸数	95 戸																																																							
うち改善対応戸数	0 戸																																																							
・建替予定戸数	0 戸																																																							
・用途廃止予定戸数	0 戸																																																							
対象	合計																																																							
公営住宅等管理戸数	130 戸																																																							
・維持管理予定戸数	130 戸																																																							
うち修繕対応戸数	130 戸																																																							
うち改善対応戸数	0 戸																																																							
・建替予定戸数	0 戸																																																							
・用途廃止予定戸数	0 戸																																																							

資料4 市民アンケート調査票

アンケート調査 ご協力をお願い ～住宅計画策定に向けたアンケート～

日頃は、市政に格別のご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

本市では、住宅政策の指針として平成18年に「姫路市住宅計画」を策定しておりますが、策定後の社会情勢の変化や関係法令の改正などを踏まえて、現行の計画を見直して新たな計画を策定することとなりました。

そこで、新たな計画を策定するにあたり、市民の皆さまにお住まいについての状況や今後の意向をおうかがいして、新計画策定のための基礎的資料とするために、標記のアンケートを実施することといたしました。

ご回答は無記名でお願いするとともに、ご回答いただいた内容は統計的に処理いたしますので、あなた個人のお名前やご意見が特定されることはありません。また、ご回答いただいた内容は、調査の目的以外には使用いたしません。

お忙しいところ、お手数をおかけいたしますが、調査の趣旨をご理解いただき、皆さまのご意見をおうかがいしたいと思いますので、ぜひご協力くださいますようお願い申し上げます。

平成26年9月

姫路市都市局まちづくり推進部住宅課

●ご回答いただく前にお読みください。

- (1) このアンケートは、姫路市の全世帯の中から無作為に抽出した世帯を対象にお願いしています。記入は世帯主の方が（もしくは記入される方が世帯主の立場で）お答えください。
- (2) **このアンケートは無記名**です。あなたのお名前を記入していただく必要はありません。
- (3) 数字をつけた答えがならんでいる欄では、**あてはまる答えの数字を○印で囲んで**ください。
- (4) 答えを書き込む欄がある場合は、その枠内に**名称・数字を記入**してください。

●ご記入後は、調査票を同封の返信用封筒に入れて、

10月3日(金) までに郵便ポストに入れてください。

●本調査についてご不明な点などがございましたら、下記へお問い合わせください。

姫路市都市局まちづくり推進部住宅課 アンケート調査担当

電話:079-221-2637

FAX:079-221-2639

1. あなたがお住まいの住宅についておたずねします。

問1 現在あなたがお住まいの住宅の建築の時期（完成の時期）はいつですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

※建て増しや改修をした場合は、その部分が現住宅の床面積の合計の半分以上であれば、その時期を建築の時期とします

- | | |
|----------------|-----------|
| 1. 昭和20年以前 | 4. 平成7年以降 |
| 2. 昭和21年～昭和55年 | 5. わからない |
| 3. 昭和56年～平成6年 | |

問2 お住まいの住宅の種類について、あてはまるもの1つに○印をつけてください。

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 持家（一戸建） | 5. 借家（マンション） |
| 2. 持家（マンション） | 6. 県営・市営などの公営住宅 |
| 3. 借家（一戸建） | 7. 老人ホームなどの居住施設 |
| 4. 借家（ハイツ） | 8. その他（ ） |

問3 お住まいの住宅の構造はどのようなものですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

- | | |
|--------------|--------------|
| 1. 在来木造 | 5. 鉄筋コンクリート造 |
| 2. プレハブ※1 | 6. その他（ ） |
| 3. ツーバイフォー※2 | 7. わからない |
| 4. 鉄骨造 | |

※1：工場で柱・梁・屋根・床・壁などの部材を生産し、それを建築現場で組み立てて建築される住宅。主要部材として木材パネルを用いる木質系や、鉄骨を用いる鉄鋼系等の種類がある

※2：正式には枠組み壁工法と言い、ツーバイフォー材（2×4インチ材）を基本として作られた枠組と面材で、壁、天井、床と6つの面で構造体を構成する工法

問4 お住まいの住宅の居室数について、記入してください。

※食事室兼台所（ダイニングキッチン）は部屋数に含みますが、流しなどの部分を除いた広さが3畳に満たない場合は含めません。

居室数の合計	（ ）室
--------	------

問5 お住まいの住宅の延べ床面積について、記入してください。

※居室だけでなく、住宅全体の床面積について記入してください。

※外部から出入りできる納屋、倉庫や店舗部分は含みません。

住宅の延べ床面積	約（ ）㎡ または 約（ ）坪
----------	-----------------------

問6 現在お住まいの住宅の性能に関して、次の1～8の項目について、どのように思っていますか。
あてはまるもの1つに○印をつけてください。

		満 足	言 え ば 満 足	ど ち ら か と 言 え な い	ど ち ら か と 言 え ば 不 満	不 満
住宅の住みやすさ	1. 住宅の広さや間取り					
	2. 台所・浴室・トイレ等の設備					
	3. 住宅内のバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）					
	4. 断熱性・気密性					
	5. 遮音性					
防犯・防災	6. 住宅の防犯性					
	7. 火災時の耐火性					
	8. 地震時の耐震性					

II. あなたがお住まいの居住環境についておたずねします。

問7 現在お住まいの居住環境に関して、次の1～12の項目について、どのように思っていますか。
あてはまるもの1つに○印をつけてください。

		満 足	言 え ば 満 足	ど ち ら か と 言 え な い	ど ち ら か と 言 え ば 不 満	不 満
日常生活の利便性	1. 交通の利便性（道路、公共交通機関など）					
	2. 通勤・通学にかかる時間					
	3. 買い物・商業施設の利便性					
	4. 病院・役所等の生活施設の利便性					
	5. 子育て・教育環境					
周辺環境・コミュニティ	6. 道路・公共施設等のバリアフリー化					
	7. 自然災害が少ない					
	8. 閑静である					
	9. 治安					
	10. 公園・緑地・水辺環境等のパブリックスペース					
	11. 景観やまちなみ					
	12. 隣近所・地域コミュニティとの関係					

Ⅲ. 住み替え・住宅のリフォーム等の意向についておたずねします。

問8 現在お住まいの住宅について今後どのようにお考えですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

- 
1. 住み替えたい（分家も含む）
 2. 住宅を建て替えて住み続けたい
 3. リフォームなどを行い住み続けたい
 4. このまま住み続けたい
 5. わからない

問9 問8で「1. 住み替えたい」とお答えの方におたずねします。

（ア）住み替え希望地についてお答えください。

- | | |
|---------|--------------------|
| 1. 姫路市内 | 4. 北播地区 |
| 2. 阪神地区 | 5. 西播地区（姫路市内を除く） |
| 3. 東播地区 | 6. その他（ ）県・府（ ）市・町 |

（イ）どのような形態の住宅への住み替えを希望しますか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

- | | | |
|----------------|----------------------|----------|
| 1. 持家（一戸建） | 4. 県・市営などの公営住宅 | 7. その他 |
| 2. 持家（マンションなど） | 5. 老人ホームなどの居住施設 | 8. わからない |
| 3. 民営の賃貸住宅 | 6. 友人同士などグループで居住する住宅 | |

（ウ）住み替える場合に課題となることは何ですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

1. 現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない（持家の方）
2. 支払い可能な額の範囲で希望する住宅がない
3. 住宅・宅地の物件に関する情報が得にくい
4. 住環境や住宅性能に関する情報が得にくい
5. 民間賃貸住宅への入居を拒否される
6. 県・市営などの賃貸住宅への入居が困難
7. 特にない

（エ）上記（イ）で「1. 持家（一戸建）」「2. 持家（マンションなど）」とお答えの方におたずねします。住宅の購入を考える際に、中古住宅についてどのようにお考えですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

1. 主に中古住宅の購入を考えている
2. 条件によっては中古住宅の購入を検討してもよい
3. 中古住宅の購入は考えていない
4. 現時点では分からない

建て替え・リフォームなどの実現について、お困りの点や実現困難な理由は何ですか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

1. 預貯金や返済能力が不足している
2. 返済能力はあるが資金融資が受けられない、またはその額が小さい
3. 建ぺい率や道路条件等により、希望する建て替えや増築が不可能である（既存不適格）
4. 住宅の改善方法について相談相手や施工業者、仲介・販売業者に関する情報が得にくい
5. 住まいの構造・工法や間取り上、リフォーム工事が困難である（リフォームをお考えの方）
6. 特になし
7. その他（ ）

問 11 下記の住宅施策・制度のうち、ご存じのものはどれですか。あてはまるもの全てに○印をつけてください。また、これまでに利用したことがある施策・制度があれば、下の枠内に番号を記入してください。

1. 簡易耐震診断推進事業
2. わが家の耐震改修促進事業
3. 住宅改造費助成事業
4. 民有地緑化助成事業（生垣奨励等）
5. 生活道路拡幅制度
6. 老朽危険空き家対策補助金
7. ひめじ市民住宅
8. 長期優良住宅認定制度
9. ひょうごあんしん賃貸住宅事業
10. ひめじ古民家・町家情報バンク
11. さとの空き家活用支援事業
12. 地区計画による良好な住宅地整備
13. 知っている施策・制度はない

--	--	--	--	--	--

V. あなた自身のことについておうかがいします

問 14 世帯主（回答者）やご家族について、下記の項目にお答えください。

性別	1. 男性 2. 女性	お住まいの 小学校区	() 小学校区
年齢	1. 19 歳以下 2. 20 歳代 3. 30 歳代 4. 40 歳代 5. 50 歳代 6. 60 歳代 7. 70 歳以上		
世帯人数	1. 1 人 2. 2 人 3. 3 人 4. 4 人 5. 5 人 6. 6 人 7. 7 人以上		
家族構成	1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子 4. 一人親と子 5. 親と子と孫（3 世代） 6. 夫婦と親（両親又は一人親） 7. その他（ ）		
世帯主の現住所での 居住年数	1. 1 年未満 2. 1～5 年未満 3. 5～10 年未満 4. 10～20 年未満 5. 20～30 年未満 6. 30 年以上		

問 15 ご家族の中に、下記に該当する方がいらっしゃいますか。あてはまるもの全てに○印をつけてください。

1. 18歳未満 2. 65歳以上 3. 障害者

問 16 お住まいの近くに、日常的に行き来がある、もしくは緊急時などにすぐに来てくれるご親族がいますか。いる場合、そのご親族の家からあなたのお住まいまで、日常の交通手段でどのくらいの時間がかかりますか。あてはまるもの1つに○印をつけてください。

1. 10分以内 4. 2時間以内
2. 30分以内 5. その他（ ）
3. 1時間以内 6. 近くに親族はいない

■以上で設問は終わりです。調査にご協力いただきまして誠にありがとうございました。

なお、姫路市の住宅施策等について、ご意見やご提言等がございましたら、以下の自由意見欄にご記入ください。

自由意見欄

資料5 分譲マンション調査票

姫路市「住宅計画策定に向けたマンション管理組合調査」2014年10月

調査主体／姫路市都市局まちづくり推進部住宅課

■マンション管理組合の皆様へ

分譲マンションでは、管理組合が建物の維持管理や入居者の生活管理等を行いますが、管理組合運営には多大な労力と多様な知識・技術が必要であることから、役員の負担が大きく、適切な管理実施が困難となっているマンションも見られます。また、建設年が古いマンションでは、入居者の高齢化や建物の経年劣化とともに、管理組合の抱える課題が多様化してきています。そこで、このたび姫路市では、姫路市住宅計画策定（平成27年度末）を契機として、分譲マンションを対象にアンケート調査を行うこととなりました。

調査結果は、姫路市住宅計画策定に係る資料として後日公表させていただくとともに、マンション管理支援に役立てるために活用させていただきます。なお、ご回答いただいた内容は、マンション名や回答者を特定せずに、集計・とりまとめいたします。

回答にご協力いただきますようお願い申し上げます。

姫路市都市局まちづくり推進部住宅課

■ご記入後は、調査票を同封の返信用封筒に入れて、

10月24日（金）までに

郵便ポストに入れて下さい。

【この調査についての連絡先】

姫路市都市局まちづくり推進部住宅課
マンション管理組合調査担当
電話：079-221-2637
FAX：079-221-2639

※分かる範囲で結構ですので、以下の設問にご回答お願いいたします。

（選択式の項目には、あてはまる番号に○を付けて下さい）

I. お住まいのマンションについておうかがいします

問1 建物・設備の状況について

住宅の戸数	()戸	店舗の数	()店
階 数	()階建て	エレベーター	1. ある 2. ない

問2 空室、賃貸されている住戸、入居者の状況（高齢者）について

住宅の空室（空家）	約（ ）戸
賃貸されている住戸	約（ ）戸
高齢者住戸（65才以上の 単身又は夫婦のみ世帯）	約（ ）戸

Ⅱ. 管理組合の運営についておうかがいします

問3 お住まいのマンションでは、管理組合（または管理を行う組織）の運営・活動をしていますか。

1. している 2. していない

「1. している」と回答された方は、問4へ 「2. していない」と回答された方は、Ⅲへ

問4 理事会（役員会）と総会の開催について（※あてはまる番号1つに○）

理 事	人数（ ）人	任期 （ ）年
理 事 の 選出方法	1. 選挙 2. 輪番制 3. 特定の人 4. その他（ ）	
理事会の 開催状況	1. 定期的に開催（毎月、２ヶ月に１回） 2. 必要に応じて開催 一年に（ ）回程度 3. 開催していない	
総 会 の 開催状況	1. 年１回、開催している 2. 開催していない	

Ⅲ. 維持管理の費用についておうかがいします

問5 管理費と修繕積立金の額について

管理費と修繕積立金の額（合計）	平均的な住戸の月額 約（ ）円／月
-----------------	--

問6 管理費と修繕積立金を分けて、徴収や会計をしていますか。

1. している 2. していない 3. 分からない

問7 長期修繕計画（建物の維持・修繕に係る費用に関する長期的な予算計画）はありますか。

1. ある 2. ない 3. 分からない

問8 現在、管理費・修繕積立金を滞納している住戸はありますか。

1. ある (戸) 2. ない 3. 分からない

IV. 管理の方法についておたずねします

問9 マンションの管理方式について

管理方式	1. 管理会社に委託 ⇒ (管理会社名) 2. 自主管理
管 理 人	1. いる 2. いない

問10 業務ごとの管理の実施について (※各業務ごとに、ア、イ、ウのいずれか1つに○印)

	ア. 管理組合で実施	イ. 管理会社等に委託	ウ. 実施していない
① 入居者の把握 (入居・退去の手続き等)	ア.	イ.	ウ.
② 会計 (管理費徴収、支払い、帳簿)	ア.	イ.	ウ.
③ 理事会や総会の運営	ア.	イ.	ウ.
④ 廊下・階段の共用部分や屋外の清掃	ア.	イ.	ウ.
⑤ 植栽・花壇の維持管理	ア.	イ.	ウ.
⑥ 建物・設備の定期点検や小修繕	ア.	イ.	ウ.

V. 大規模修繕についておたずねします

問11 これまでに大規模修繕を実施しましたか。

1. 実施した 2. していない 3. 分からない

「1. 実施した」と回答された方は、問12にお答え下さい。



問12 大規模修繕した内容について (※実施した内容の番号に全てに○印)

1. 外壁改修	5. 給排水設備の改修
2. 屋上防水	6. 外灯・廊下灯・非常灯など照明器具の取替え
3. 鉄部塗装	7. 消防設備の改修
4. 窓サッシや玄関扉の改修	8. その他 ()

VI. 何かお困りのことはございますか

問 13 お住まいのマンションでは、現在、どのような課題があると思われますか。

(※回答者ご自身があてはまると思われる番号に、全て○をしてください。)

1. 理事（役員）のなり手がなく、管理組合の運営が困難
2. 空室の増加
3. 管理費や修繕積立金の不足
4. 管理費等の滞納
5. 自主管理から、管理会社へ管理委託
6. 建物や設備の老朽化
7. 大規模修繕の進め方
8. 設計事務所や工事業者などの選び方
9. 騒音、ゴミ出し、ペットなど、生活マナーやルールの問題
10. その他（※よろしければ、下記空欄にお書きください。）

■差し支えなければ、お住まいのマンションと回答者ご自身についてご記入下さい。

マンション名	
回答者氏名	
回答者の立場	1. 管理組合の理事（役員） 2. その他居住者 3. 管理会社

■以上で設問は終わりです。調査にご協力いただきまして誠にありがとうございました。

なお、お住まいのマンションに関することや姫路市の住宅施策等について、ご意見やご提言等がございましたら、以下の自由意見欄にご記入ください。

自由意見欄

資料6 用語の解説

(あ行)

空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物を除却して、防災性や防犯性を向上させるため、空き家住宅等の除却を行う際に、除却等に要する費用の一部や所有者特定に要する費用等を補助する制度。

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）

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。

(か行)

借り上げ公営住宅

民間事業者が建てた建物（住棟）の住宅部分を、行政が公営住宅として借上げるもの。借上げ期間は20年が基本である。建物の建設には補助が受けられる（共用部分および共同施設整備費、高齢者対応設備費が対象それぞれの2/3以内）。また、建物は公営住宅整備基準を遵守した整備とする必要がある。

簡易耐震診断推進事業

耐震診断を希望する住宅所有者の求めに応じて、姫路市が「簡易耐震診断員」を派遣し、簡易な方法で調査・診断を行い、耐震性の評価や改善のポイントなどを住宅所有者に報告する。住宅所有者は診断費用の1割を負担する。

既存住宅現況調査

中古住宅売買時に建物品質の劣化状況に対する購入者の不安を解消するため、住宅の基礎、土台、柱、梁といった構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分等の現況について、建築士等の第三者が行う調査（インスペクション）。中古住宅の流通促進に向けて、国土交通省が「既存住宅インスペクションガイドライン」を策定するなど、普及を図っている。

既存住宅売買瑕疵保険

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度。既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格することが必要となるため、中古住宅の購入者は一定の性能が保証された中古住宅を購入することができる。後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合は、補修費用等の保険金が保証者である登録検査機関に支払われる。

居住水準・居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が、住宅建設五箇年計画において、家族構成に応じた住戸の規模・性能・設備に関して設定した目標水準。平成 18 年に住生活基本法が制定され、従来の居住水準から居住面積水準という新たな水準が定められている（右表水準）。

最低居住面積水準は、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であり、誘導居住面積水準は、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である（誘導居住面積水準には、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型」と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型」がある）。

世帯 人数	誘導居住面積水準		最低居住 面積水準
	一般型	都市 居住型	
1 人	55.0 m ²	40.0 m ²	25.0 m ²
2 人	75.0 m ²	55.0 m ²	30.0 m ²
3 人	100.0 m ²	75.0 m ²	40.0 m ²
4 人	125.0 m ²	95.0 m ²	50.0 m ²
5 人	142.5 m ²	109.3 m ²	57.0 m ²
6 人	166.3 m ²	128.3 m ²	66.5 m ²

・3 歳未満の者は 0.25 人、3 歳以上の 6 歳未満の者は 0.5 人、6 歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が 2 人に満たない場合は 2 人とする。

・次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

（出典）国土交通省の住生活基本計画

景観協定

景観法の規定に基づき、景観計画区域内の一団の土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結される協定。建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準など幅広く定めることができる。

（さ行）

住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、総務省が 5 年毎に実施する調査。結果が公表されている直近の調査は平成 25 年。平成 5 年までは「住宅統計調査」という名称で実施されてきた。

住宅改造費助成事業（一般型）

住み慣れた家で自立した生活を送れるよう、60 歳以上の方を含む世帯を対象として、予防措置として高齢者等に配慮した既存住宅の改造を行う際に、工事費の一部を助成する制度。

住宅改造費助成事業（共同住宅（分譲）共用型）

21 戸以上の分譲の共同住宅の管理組合を対象として、既存共同住宅の共用部分の改造に際して、工事費の一部を助成する制度。

住宅改造費助成事業（特別型）

住み慣れた家で自立した生活を送れるよう、介護保険制度で要支援以上の認定を受けた方や 65 歳未満で身体障害者手帳又は療育手帳の交付を受けている方を含む世帯を対象として、身体状況に合わせて行う既存住宅の改造に際して、工事費の一部を助成する制度。

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（国）

一定の要件を満たす民間賃貸住宅の空き家のバリアフリー改修や耐震改修等のリフォーム工事に對し、改修工事費用の一部を補助する。入居対象者は、収入分位 25%以下の高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮している（狭小な住宅に居住等）ことについて居住支援協議会が確認をした世帯とする。

住宅ストック

ストックとは、ある一時点における貯蔵量のことで、フローの反対の概念。住宅ストックとは、現存する住宅（数）のこと。

住宅性能表示制度

平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において設けられた制度で、構造耐力、省エネルギー性など、住宅の性能を数値で示す客観的な評価を行うことにより、住宅に関する専門知識のない消費者でも購入・入居しようとする住宅やマンションの性能を理解することができるようにする制度。

住宅セーフティネット

セーフティネットとは「安全網」の意。行政などが手だてする最低限の生活を保障する安全策。住宅セーフティネットとは、市場機能のみでは住宅を確保できない人びとに對し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度をいう。

住宅用発電設備普及事業（住宅用太陽光発電普及促進事業、住宅用燃料電池普及促進事業）

地球温暖化防止及び節電対策に寄与することを目的として、住宅に太陽光発電システムや燃料電池コージェネレーションシステムを設置し、またはそれら設備が設置された住宅を購入する個人に對して、その資金の一部を補助するもの。

新耐震基準

昭和 56 年 6 月の建築基準法改正で規定された、地震に對する建築物の安全性に関する現行の基準。

（た行）

耐震改修工事費補助

ひょうご住まいの耐震化促進事業における耐震改修工事費補助に、姫路市独自に耐震改修工事費の一部補助を上乗せする制度。

地区計画

都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に應じてきめ細かなルールを定めるまちづくりの計画。

長期優良住宅認定制度

住まいを長期にわたって良好な状態で使用するため、長期優良住宅普及促進法（平成 21 年 6 月施行）に規定する認定基準により、所管行政庁に構造や設備、維持管理等に関する計画の認定を受ける制度。耐震性や耐久性能など住宅の長期使用に係る一定の基準を満たす認定住宅に對して、住宅ローン控除等の優遇を行う。

低炭素住宅認定制度

「都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月施行）」に基づく制度で、住宅のライフサイクルコストを低減し住宅ストックの長寿命化を図るために、一定の省エネルギー性に関する基準や節水対策等の要件を満たす住宅に対して、住宅ローン控除等の優遇を行う。

特別指定区域制度

市街化調整区域の土地利用に関する課題に対応するため、市町又は地域のまちづくりを行っている団体（以下「まちづくり団体」という。）が、市街化調整区域の土地利用計画を策定し、この土地利用計画に基づき市町から申出がなされる区域を県が条例に基づき指定し、地域に必要な建築物を建築できるようにする制度。「地域活力再生等区域」「遠藤施設集約誘導等区域」等 9 種類の区分がある。

都市居住再生融資制度（住宅金融支援機構）

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。

都市景観アドバイザー派遣制度

都市景観形成市民団体など都市景観の形成に努めようとする団体や個人に対する技術的援助として、都市景観に関する知識と経験を有する専門家（都市景観アドバイザー）を派遣する制度。

都市景観形成市民団体

一定の地域における都市景観の形成を図ることを目的とした市民団体等で、その活動が妥当だと認められるものを都市景観形成市民団体として認定し、活動費の一部を助成する制度。

土地区画整理事業

整備が必要な市街地の一定の区域内で、土地所有者から所有する土地の面積や位置などに応じて少しずつ土地の提供（減歩）を受け、これを道路・公園などの公共施設用地等に当て整備し、整理後の宅地の利用価値を高め、健全な市街地とする事業。

（は行）

バリアフリー

障害者や高齢者などが生活するうえで障壁（バリア）となる部分を取り除くこと。建築設計においては、段差や仕切りをなくすなど高齢者や障害者に配慮をすること。

姫路市安全・安心生活道路整備制度

建築基準法第 42 条第 2 項の道路のうち市道認定されている道路の拡幅整備を行うもの。建築時の中心（一方）後退部分について、土地の寄付を前提に市が整備を行う。

姫路市バリアフリー基本構想

『だれもが安全で安心して快適に移動できる 共生のまちづくり』を基本理念として、高齢者・障害者等が日常よく利用する生活関連施設及びその相互間の経路のバリアフリー化推進に向け、4 つの重点整備地区を設定し、整備メニュー等を定めたもの。

ひょうごあんしん賃貸住宅事業（兵庫県居住支援協議会）

高齢者等の住宅困窮者の住宅への円滑入居と安定した住生活の確保のため、高齢者世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯の入居を受け入れる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）等の登

録や情報提供等を行う。高齢者等の住宅困窮者は登録情報の閲覧により、高齢者等の入居を断らない「あんしん賃貸住宅」を探すことができる。

兵庫県福祉のまちづくり条例

高齢者や障害者を含むすべての県民がいきいきと生活できる福祉のまちづくりを推進するため、平成４年１０月に制定された。公共施設、共同住宅等の施設などの特定施設や小規模購買施設等の施設、公共車両及び住宅が、高齢者等にとって安全かつ快適に利用できるものとなるよう整備基準を定め、一定の施設に対し建築等の再の届出・通知を義務づけている。また、バリアフリー情報の公表制度や「福祉のまちづくりアドバイザー」のあっせんなどにより、県民の参画と協働による福祉のまちづくりの推進に取り組むことを定めている。

ひょうご住まいサポートセンター（公益財団法人 兵庫県住宅建築総合センター）

今後予想される老朽分譲マンションの急激な増加や高齢化の進展などの社会状況の変化に対応するため、住まいに関する様々な相談事業を行うほか、マンションアドバイザーや安全・安心リフォームアドバイザーの派遣等住まいづくりの支援・住まいの情報提供を行っている。

ひょうご住まいの耐震化促進事業（県事業）

住まいの耐震改修工事を意図する所有者を対象として、安全性を確保するための耐震改修計画の策定（補強設計及び工事見積の作成）とそれに伴う耐震診断に要する費用、また耐震改修工事費の一部を補助する制度。

兵庫県まちづくり技術センター（公益財団法人 兵庫県まちづくり技術センター）

高度な技術力を有する公益財団法人として防災対策・災害復旧、社会基盤の整備や修繕・更新への支援に取り組むとともに市町支援を行っており、住民と市町の協働で行うまちづくりの支援として住民主体のまちづくりへの専門家派遣、活動助成等を行っている。

防災再開発促進地区、課題地区（中播都市計画防災街区整備方針）

「防災再開発促進地区」とは、防災街区整備方針において、防災街区としての整備を図るため、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として定めるもの。「課題地区」とは、防災再開発促進地区に次いで、優先的に地域住民に対して防災知識の普及や防災意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域。

防犯カメラ設置補助事業

自治会などの地域団体が、当該地域の防犯活動の一環として、防犯カメラを設置する際の経費の一部を助成する制度。

（ま行）

まちづくりアドバイザー派遣制度

住民主体の自主的なまちづくりを支援するために、まちづくりの支援が必要な地区に対しまちづくりアドバイザーを派遣し、住民有志による勉強会や地区住民への呼びかけ等まちづくりの初期に必要な取り組みを支援する制度。

まちづくり活動助成事業

まちづくり計画を策定しようとする住民団体に対して、計画の作成、調査、研究に要する経費等を助成する制度。

街なみ環境整備事業

生活道路等の地区施設が未整備であったり、住宅等が良好な美観を有していないなど、住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る事業。街づくり協定を結んだ住民と市町村とが協力して行う住宅、地区施設等の整備改善を支援する。

マンション履歴システム（公益財団法人 マンション管理センター）

個々のマンション管理組合の修繕履歴や運営状況等を公益財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、インターネットを通して登録情報を随時閲覧できるようにするシステム。マンションの修繕履歴や管理組合の運営情報等のデータを保管・蓄積することにより、計画的な修繕・維持管理の実施や管理組合運営の円滑化・効率化に役立てることを目的としている。

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）

戸建て住宅所有者が自らの住宅敷地内に生垣を設置する、またはマンション管理組合等がマンション敷地（共有部分）の植栽等を行うなどの民有地緑化に対して、植栽樹木費や植栽工事費の一部を助成する制度。

（や行）

優良建築物等整備事業

市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保のため、一定の条件の共同住宅の整備に対して、国や地方公共団体が助成を行う制度。補助の対象は、調査設計計画費、既存建物の除却などの土地整備費、エレベーターや廊下などの共同施設整備費など。

（ら行）

老朽危険空き家対策補助金交付制度

老朽危険空き家の解消を促進し市民の安全と安心を確保するために、建物所有者又は自治会を対象として、老朽危険空き家の解体撤去費用の一部を補助する制度。

姫路市住宅計画

令和4年3月

委託者：姫路市 都市局 公共建築部 住宅課

受託者：（株）都市・計画・設計研究所