

第 1 回 姫路市住宅計画懇話会

上位計画、関連計画、現行施策を踏まえた検討の概要について

1. 次期計画策定に向けた検討の概要
2. 現行計画の検証
 - (1) 姫路市住宅マスタープラン
 - (2) 姫路市市営住宅整備・管理計画

1 次期計画策定に向けた検討の概要

(1) 現計画の検証を踏まえた検討

- ・成果指標の進捗を確認し、目標達成に向けた施策展開について検討する。
- ・計画策定からこれまでの施策の取り組み状況を整理し、今後も継続すべき施策を抽出するとともに、必要に応じて施策内容について再検討する。
- ・次期計画の策定のために、姫路市の住宅事情、住環境の実態調査を把握し、課題の抽出を行う目的で、市民アンケート及び不動産事業者ヒアリング調査を実施

(2) 姫路市の上位計画・関連計画等を踏まえた検討

● 総合計画の改定[令和3年3月]等

- ・目指す都市像の見直し「ともに生き ともに輝く にぎわい交流拠点都市 姫路」 など

● その他関連計画・施策

- ・住生活基本計画に関連する施策の位置づけ
 - ▶ 関連計画：姫路市都市計画マスタープラン、姫路市強靱化計画、姫路市立地適正化計画
姫路市空家等対策計画、姫路市耐震改修促進計画など
 - ▶ 関連施策：関係各課の新たな施策（マンション管理適正化計画の策定等）
 - ▶ その他：姫路市版「地域の未来予測」（R6.2月）、「姫路市における今後の小中学校の適正規模・適正配置の基本的な考え方」（R7.3）等

(3) 国・県の動向を踏まえた検討

● 住生活基本計画(全国計画)の改定[令和3年3月]を踏まえた検討

施策推進の方針：3つの視点と8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

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

● 住生活基本計画(全国計画)の見直し(令和8年3月改定予定)との調整

- ・国土交通省「社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）」における課題の整理
 - ▶ 参考資料7：住生活基本計画（全国計画）の見直しにあたっての課題・論点

● 公営住宅等長寿命化計画策定指針[平成28年8月]の改定を踏まえた検討

[指針の改定事項]

- ・点検、データ管理、計画修繕（長期的な管理の見直し）
- ・事業手法の選定：住棟別に事業手法を選定し、30年間の長期的な管理の見直しを作成
- ・LCC算定手法：新規整備及び建替事業を行う住宅は、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。さらに、算出にあたっては、姫路市営住宅のモデルケースの現地調査を行い、実際の劣化状況等の状況把握をしたうえで行う。

2 現行計画の検証

現行計画では、政策の達成状況を評価するために、基本方針ごとに成果指標を設定している。
次期計画策定に向けて、以下の基準で評価を行った。

評価基準

- A：現状値でR7年度時点の目標値を達成できている項目
- B：初期値と比較すると一定の進捗がみられる項目
- C：初期値から現状維持の項目
- D：初期値と比較して実績が下がっている項目

(1) 姫路市住宅マスタープラン

施策テーマ1 住まいと住環境の信頼性向上

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「防犯カメラ設置事業の活用件数」及び「一戸建ての新築住宅に占める長期優良住宅の割合」は、既に目標値（30件/年、30%）を達成している。（「防犯カメラ設置事業」の県施策は令和4年度で終了し、市町村事業に統合されている）
- ・「高齢者対応の設備がある住宅の比率」については、目標達成（60%）は難しい状況にあるものの、計画策定時の値（53.7%）より進捗している（54.5%）。
- ・「住宅ストック全体での新耐震基準適合率」は、目標達成（95%）は難しい状況にあるものの、計画策定時の値（75.2%）より進捗している（86.2%）。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2年度)	現状値 (R5年度)	目標値 (R7年度)	評価	参考・基準
防災・防犯等に配慮した住まい・まちづくり	住宅ストック全体での新耐震基準適合率	75.2% 【H20】	86.2% 【H30】	86.2% 【H30】	95%	B	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	県【R4】 105件/年 市 121件/年	30件/年	A	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】	54.5% 【R5】	60%	B	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】	38.5%	30%	A	実績より

- ・「都市基盤の整備（河川、公園、上下水道の整備など）の満足度」については、「市民満足度調査」にもとづく成果指標であるが、調査が終了したことから、「まちづくりのための市民アンケート」の項目「【都市基盤関連】公共交通、道路整備、公園、上下水道の整備に関する満足度」を代替の指標とし、KPIの進捗を推測することとする。その結果、代替指標は令和2年よりも令和4年の値は下がっているため、満足度は低くなっていることが推測できる。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
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】	—	※調査終了	3.10 ポイント	—	市民満足度調査
➡ 代替指標	【都市基盤関連】公共交通、道路整備、公園、上下水道の整備に関する満足度	—	210.4 ポイント 【R2】	201.1 ポイント 【R4】	—	—	まちづくりのための市民アンケート

施策テーマ2 多様な居住形態やライフスタイルへの対応

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「公営住宅における最低居住面積水準未達世帯割合」は、目標（令和7年度0%）の達成は難しい状況となっているものの、平成30年から令和5年の間に大幅に改善されている。
- ・「中心市街地において空家・空地等の活用検討を実施した件数」については、これまでの実績は3件であり、目標（令和7年度までに計10件）の達成は非常に厳しい状況となっている。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
多様な世帯・居住形態への対応	公営住宅における最低居住面積水準未達世帯割合	7.5% 【H25】	5.8% 【H30】	1.4% 【R5】	0%	B	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3件 【計画期間中の合計】	合計10件 【計画期間中の合計】	B	実績より

施策テーマ3 住宅ストックの活用・更新

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「マンション管理組合向けのセミナー等の実施件数」については、平成 28 年以降、年 2 回実施しており、すでに計画期間中の目標は達成されている。
- ・空き家については、空き家等対策計画を策定し、除却・跡地活用等の促進に取り組んできており、中間年度における空き家率は初期値よりも高くなっていたが、令和 5 年度調査では、初期値（14.2%）より改善している（14.1%）。現行の目標値達成は難しいと考えられるが、中間値からの改善が見られることから、目標達成に向けて、引き続き、空き家発生予防等の取組みの推進が必要となっている。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
既存ストックの改善・活用	マンション管理組合向けのセミナー等の実施件数	—	年 2 回 【H28 から】	年 2 回(合計 16 回) 【計画期間中の合計】	10 回 【計画期間中の合計】	A	実績より
空家・空地等の活用・更新	空家率	14.2% 【H25】	15.0% 【H30】	14.1% 【R5】	13%	B	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

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「要介護度等による低層階への住替えの実施件数」は、目標としている現状値以上をやや下回っており、目標達成に向けて積極的に住み替えの実施を推進する必要がある。
- ・「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用件数」については、平成 28 年度で事業を終了している。現在は、民間市場における住宅確保要配慮者への多様な対応として、民間賃貸住宅の登録制度（セーフティネット住宅登録制度）が運用されており、令和 7 年 3 月末時点での登録戸数は 8,002 戸となっている。今後は、セーフティネット住宅の専用住戸登録戸数のさらなる増加に向けて、周知・啓発活動が必要となっている。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
公営住宅のセーフティネット機能の強化	要介護度等による低層階への住み替えの実施件数	8 件/年 【H22～26 の平均】	7 件/年 【H27～31 の平均】	7.5 件/年 【R2～R5 の平均】	現状値以上	C	住宅課調べ
民間市場における住宅確保要配慮世帯への多様な対応	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用件数	66 戸 【H26】	H28 年度で終了※	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	8,002 戸 【R6】	6,500 戸	A	住宅課調べ
	上記のうち、専用住宅の戸数	—	14 戸	15 戸 【R6】	25 戸	B	住宅課調べ

施策テーマ5 地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「都市空間の形成（都市景観の創出など）の満足度」及び「住みやすさの評価」については、いずれも市民満足度調査に基づく成果指標であるが、令和5年時点では同調査を実施していない。そのため、「まちづくりのための市民アンケート」の項目「【都市基盤関連】36 自然や歴史を活かした景観が保全されていると思うか。」及び同項目「住みやすさの満足度」を代替の指標とし、KPI の進捗を推測することとする。その結果「【都市基盤関連】36 自然や歴史を活かした景観が保全されていると思うか。」の値は下がっているが、「住みやすさの満足度」は大幅に向上しており、住まい・まちづくり全体では一定の進捗がみられると判断できる。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
地域の特性を活かしたまちづくり	都市空間の形成 (都市景観の創出など)の満足度	3.09 ポイント 【H25】	—	※調査終了	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							
⇒ 代替指標	【都市基盤関連】 36 自然や歴史を活かした景観が保全されていると思うか。	—	52.9 ポイント 【R2】	50.7 ポイント 【R4】	—	—	まちづくりのための市民アンケート
良好な住環境形成	住みやすさの評価	3.97 ポイント 【H25】	—	※調査終了	4.10 ポイント	—	市民満足度調査
⇒ 代替指標	住みやすさの満足度	70.8 ポイント 【H24】	—	76.1 ポイント 【R4】	—	—	まちづくりに関する市民アンケート

施策テーマ6 住まいづくり支援の体制強化

【成果指標の達成見込みについて】

- ・「体制の整備・拡充」は、住宅政策担当を設置することで、既に目標を達成している。
- ・「住宅相談の実施回数」については、住宅政策担当において、マンション管理相談会等を定例的に実施し、既に目標を達成している。

基本方針	成果指標	初期値	中間 (R2 年度)	現状値 (R5 年度)	目標値 (R7 年度)	評価	参考・基準
住宅政策への取り組み体制の拡充	体制の整備・拡充	—	住宅政策担当の設置	設置済み	整備・拡充	A	—
住まい情報の充実	住宅相談の実施回数	—	なし※	16 回/年	12 回/年	A	実績より

※ マンション管理に関する相談等について以下のとおり実施している。

- ・マンション管理基礎セミナー 年2回(40人程度)
- ・マンション管理相談会 毎月第一月曜日(1回2組まで)

(2) 姫路市市営住宅整備・管理計画

市営住宅の管理戸数

【目標達成の見込みについて】

- 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」を活用して、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」を算定し、その数値に基づき計画期間中に必要な管理戸数を算定した。その結果、令和7年度に目標とする管理戸数を5,700戸としてストックの整備・管理を推進する。

目標：令和7年度 管理戸数 5,700 戸

- 令和7年4月時点で、管理戸数は5,780戸であり、現行計画の目標値5,700戸を概ね達成できている。また、建替事業等についても計画通りに順調に進めている。
- 建替事業、用途廃止の方針は「姫路市公営住宅等長寿命化計画」により、老朽化が著しい団地を優先的に建替えるとともに集約と用途廃止を進め、管理戸数の縮減を計画的に行っている。
- 優先度や改善周期を鑑み、耐震改修やバリアフリー化、修繕等の改善を計画的に進めている。

■市営住宅の管理戸数の推移

		実績値			短期的な目標値	長期的な目標値
		H27	R2	R6年度末	R7	R32
管理戸数	低廉家賃	6,080 戸	5,838 戸 (242 戸減)	5,555 戸 (525 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)	225 戸 (増減なし)
	計 合	6,305 戸	6,063 戸 (242 戸減)	5,780 戸 (525 戸減)	5,700 戸 (605 戸減)	5,100 戸 (1,205 戸減)

【適正かつ効率的な管理・運営の推進】

- 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、個人情報取扱に係るセキュリティ面、及び大幅な経費の縮減等が見込めないとの推測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、将来にわたり安定した管理運営を行うため、今後も適切な管理方法の検討を進める。
- 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、福祉施策との連携を密に行うとともに、要介護度等に応じた低層階への住み替え制度の継続、住宅確保要配慮世帯の優先入居などを継続し、多様な世帯に対応する住宅整備と管理を推進する。
- 包括的民間委託の検討（令和6年度(2024年度)）
- サウンディング型市場調査（市営住宅管理に係る官民連携）の実施（令和2年度(2020年度)）

■実績

実施事業	R2	R3	R4	R5
市営住宅における低層階への住み替え件数	10 件	7 件	9 件	4 件
高齢者用住宅の戸数	105 戸	105 戸	100 戸	67 戸
障害者用住宅、車いす用住宅の戸数	40 戸	45 戸	48 戸	50 戸