

第 1 回 姫路市住宅計画懇話会

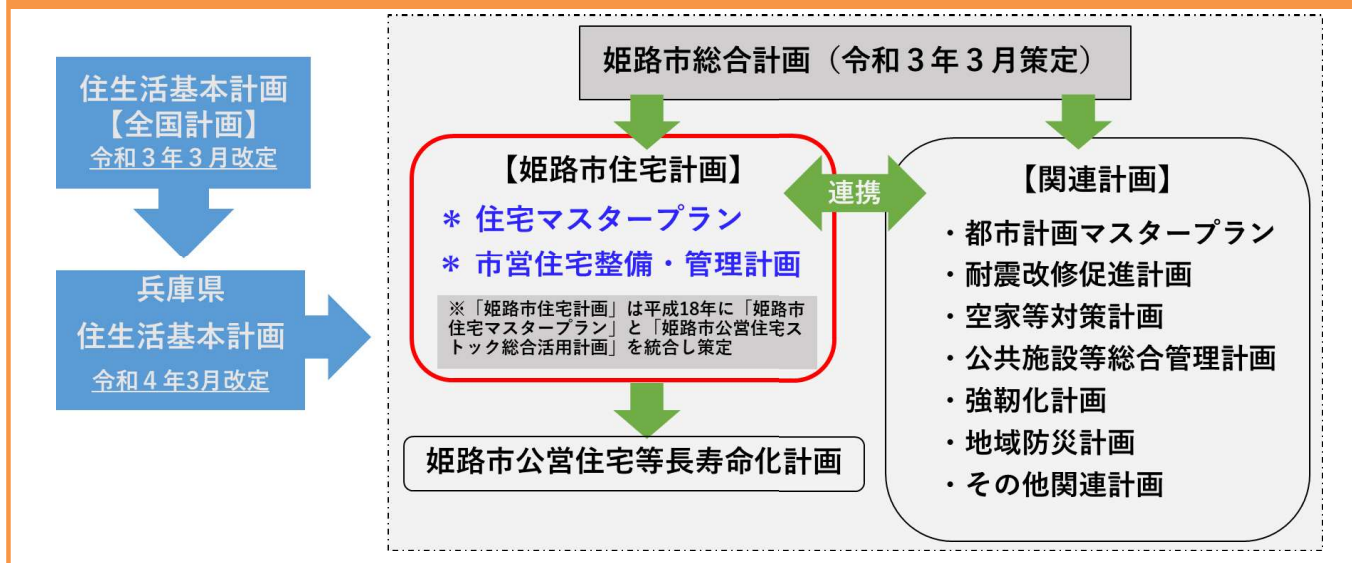
姫路市住宅計画(次期計画)骨子案について

1. 姫路市住宅計画(次期計画)骨子案
 - (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
2. 施策体系図(姫路市住宅マスタープラン)

1. 姫路市住宅計画（次期計画）骨子案

■ 計画の目的と位置づけ

● 計画の位置づけ



● 計画の期間

- 現行計画期間 平成28年度～令和7年度（10年間）
- 次期計画期間 令和8年度～令和17年度（10年間）

(1) 姫路市住宅マスタープラン

■ 社会的背景・状況の把握

● 住宅を取り巻く状況の把握(調査・分析)

○本市の住宅を取り巻く状況を把握するため、以下の調査・分析及び上位・関連計画の確認を行った

- ・ 統計データ分析 →人口・住宅等の動向
 〔住宅・土地統計調査
 国勢調査等〕
- ・ 市民アンケート →市民意識の動向
- ・ 不動産事業者ヒアリング →住宅市場の動向
- ・ 上位・関連計画の確認 →住宅政策の動向
 〔住生活基本計画(国・県)
 姫路市総合計画等〕

■課題の整理

○調査・分析の結果、次の5点を次期計画でさらに充実を図るべき視点・課題とする

- (1) 少子高齢化に対応した「住まい・まち像」
- (2) 単身高齢者や住宅確保要配慮者、多様化する世帯に対応する住まいのあり方
- (3) 自然災害に備えるために必要な施策
- (4) 空き家、既存住宅の適正な管理や活用を促進するための施策
- (5) 新たな働き方、住まい方に対応し、姫路らしさを活かした住環境のための施策

■基本理念・基本目標

【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】

⇒ 施策テーマ1・2・3・4

安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

【基本目標2】

⇒ 施策テーマ1・2・3・4・5

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】

⇒ 施策テーマ1・2・4・5

地域に誇りと愛着を持って暮らせる住まい・まちづくり

■ 施策テーマ

- 1 住まいと住環境の信頼性向上 ➡ 課題 (3)に対応
- 2 多様な居住形態やライフスタイルへの対応
➡ 課題 (2) (4) (5)に対応
- 3 住宅ストックの活用・更新 ➡ 課題 (3) (4)に対応
- 4 住宅セーフティネットの強化 ➡ 課題 (1) (2) (4)に対応
- 5 地域に根付いた住まい・まちづくりの促進
➡ 課題 (1) (4) (5)に対応

施策テーマ 1 住まいと住環境の信頼性向上

- ・防災、防犯、高齢化、地球環境等に配慮した住まい・まちづくり 等

具体的施策

★重点施策

●住まいの性能向上

- ・耐震診断及び耐震改修の促進★
- ・住宅のバリアフリー化の促進
- ・住まいやライフスタイルの脱炭素化の促進 等

●住環境の向上

- ・防災、防犯まちづくり活動の支援
- ・生活道路の整備の促進 等

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

- ・多様な世帯、居住形態への対応（住まいの供給促進や住み替え支援） 等

具体的施策

★重点施策

●住宅の開発及び更新の適切な推進

- ・市街地における宅地供給の推進 等

●住み替え支援の推進

- ・新たな生活観をかなえる居住の場の柔軟化の推進★ 等

施策テーマ 3 住宅ストックの活用・更新

- ・既存ストックの改善、活用 等

具体的施策 ★重点施策

- 分譲マンションの適正管理の支援
 - ・マンションの適正管理を促進するための活動支援 等
- 空き家・空き地等への対策
 - ・空家等対策計画の推進★
 - ・中古住宅の流通の促進 等
- 公営住宅ストックの活用・再編
 - ・市営住宅の建替、個別改善等ストック活用、再編の推進

施策テーマ 4 住宅セーフティネットの強化

- ・公営住宅のセーフティネット機能の強化 等

具体的施策 ★重点施策

- 市営住宅の効率的な管理・運営
 - ・居住者の安心、快適性を高める整備や管理の推進★ 等
- 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化
 - ・官民の協力体制の構築 等

施策テーマ 5 地域に根付いた住まい・まちづくりの促進

- ・地域の特性をいかしたまちづくり 等

具体的施策 ★重点施策

- 地域特性をいかしたまちづくり
 - ・地域特性をいかした良好な住環境整備の推進★ 等
- 地域に根付いたまちづくり活動支援
 - ・市民のまちづくり活用の支援 等

(2) 姫路市市営住宅整備・管理計画

■市営住宅の整備・管理計画について

●基本方針

- 市営住宅の的確な整備
- 市営住宅の適正かつ効率的な管理・運営

●市営住宅の整備・管理に関する課題

- ①必要な管理戸数の確保
- ②整備・管理における民間活用
- ③団地・住棟の整備・管理手法の精査と推進
- ④セーフティネット機能の強化

対応方針① 必要な管理戸数の確保

・ 必要な管理戸数

公的な支援で居住の安定を図るべき世帯数を推計し、その結果を基に、必要となる市営住宅のストック量を算定

・ 目標管理戸数

【参考】

現行計画における長期的な目標

		実績	目標管理戸数
		令和5年度末	令和17年度末
管理戸数	低廉家賃	5,492戸	4,875戸（617戸減）
	市場並家賃	225戸	225戸（増減なし）
	合計	5,717戸	5,100戸（617戸減）

令和32年度末
4,875戸
225戸
5,100戸

算定結果 ➡ 令和17年時点の目標管理戸数 5,100戸

対応方針② 整備・管理における民間活用

【住宅の整備】

原則として、市の直接供給を継続する方針とするが、PFIによる建替事業や借り上げ公営住宅など、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を検討する

【住宅の管理】

指定管理者制度や包括管理業務委託については、導入による効率化やサービス向上について調査し、導入に向けて検討を進める

対応方針③

団地・住棟の整備・管理手法の精査と推進

原則として次の手法で整備・管理を推進する

- 1 建替候補
昭和40年代以降の中層耐火構造で高度利用可能
- 2 改 善
耐用年限を経過しておらず、構造躯体を残しての改善や建物各部の個別改善により住環境改善可能
- 3 通常の維持管理
耐用年限を経過しておらず、既設のままで十分な住環境が得られると判断される団地・住棟
- 4 集約・用途廃止
高度利用の必要性や可能性が低いと判断される団地・住棟

対応方針④

セーフティネット機能の強化

- 1 福祉施策との連携を高め、高齢化等への対応
- 2 型別供給や入居時優遇制度を継続し、多様な世帯に対応
 - ・単身高齢者の増加を見据えた小規模世帯向け住戸
 - ・子育て世帯向けの住戸改修等
- 3 団地内コミュニティ機能の維持を図る

2. 施策体系図（姫路市住宅マスタープラン）

社会的背景・状況／課題

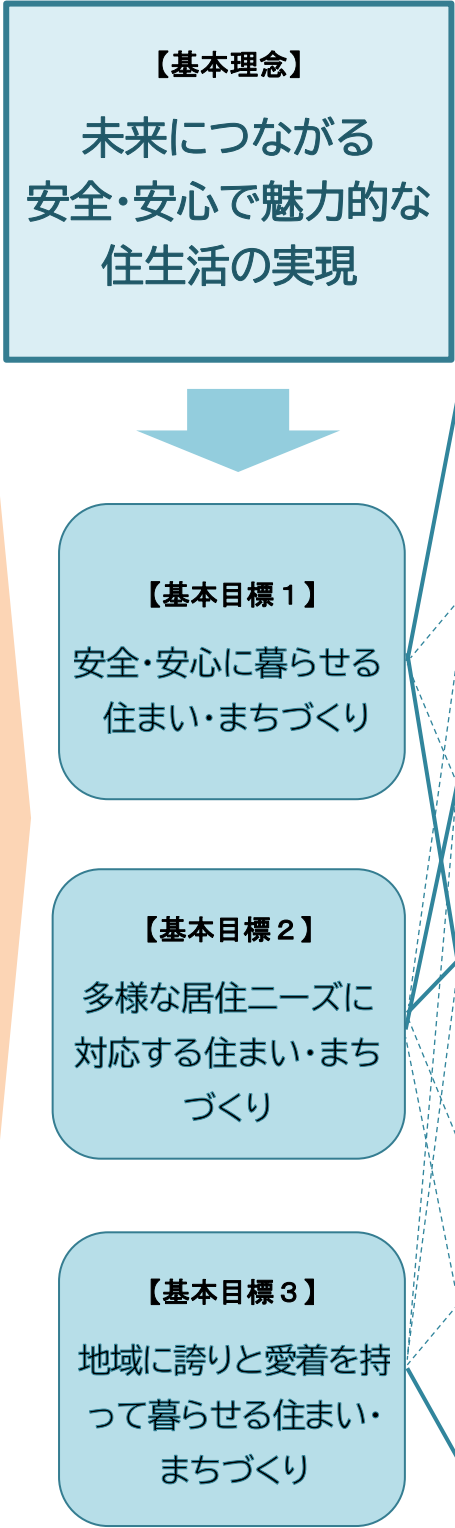
●人口・住宅等の動向（統計データ分析）

●市民意識・住宅市場の動向

●住宅政策の動向（国・県・市）

●課題・視点整理

理念・目標



施策の展開

【施策テーマ】	【具体的施策】 ★…重点施策
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【簡易耐震診断推進事業 等】 ②安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保【各種ハザードマップの活用等】 ③ 住宅のバリアフリー化の促進 【住宅改造費助成事業（特別型）】 ④安心・安全なリフォーム支援【安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業（県）】 ⑤ カーボンニュートラルの実現に向けた住まいやライフスタイルの脱炭素化の促進 【低炭素建築物新築等計画の認定の促進等】 ⑥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【福祉のまちづくり条例による指導等】 ③都市インフラの計画的整備の推進【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】
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【土地区画整理事業等】 (2) 住み替え支援の推進 ★① 新たな生活観をかなえる居住の場の柔軟化の推進 【グリーンファミリー制度による郊外部への移住費や子育て費用等の支援等】 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【市営住宅における低層階への住み替え】
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【住宅改造費助成事業（共用型）】 ②マンションの適正管理を促進するための活動支援【セミナー・管理相談等の実施等】 (2) 空き家・空き地等への対策 ★①空家等対策計画の推進【啓発チラシの作成・配布等】 ②中古住宅の流通の促進【中古住宅適正評価のための制度活用等】 (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【市営住宅の建替】
4. 住宅セーフティネットの強化	(1) 市営住宅の効率的な管理・運営 ①市営住宅の効率的・効果的な管理方法の検討 ★② 居住者の安心・快適性を高める整備や管理の推進 【身体障害者用住戸の供給等】 (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【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】 ③官民の協力体制の構築【居住支援協議会の活用】
5. 地域に根付いた住まい・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 【景観協定等】 (2) 地域に根付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等】