

姫路市住宅計画（案）

概要版



令和8年3月

姫路市

■はじめに

（1）計画策定の背景

本市では、平成18年3月に、住宅政策の基本計画として「姫路市住宅計画」を策定し、平成28年3月に改定、令和4年3月に見直しを行いました。

国では「住生活基本計画（全国計画）」が改定され、住まいや地域の一層の安全・安心確保、既存住宅中心の施策体系への転換、住宅と福祉の一体的政策によるセーフティネット機能の強化などの新たな住宅施策の方向性が示されました。県においても、「住生活基本計画（全国計画）」の変更内容や関連計画を踏まえ、「兵庫県住生活基本計画」が改定されています。

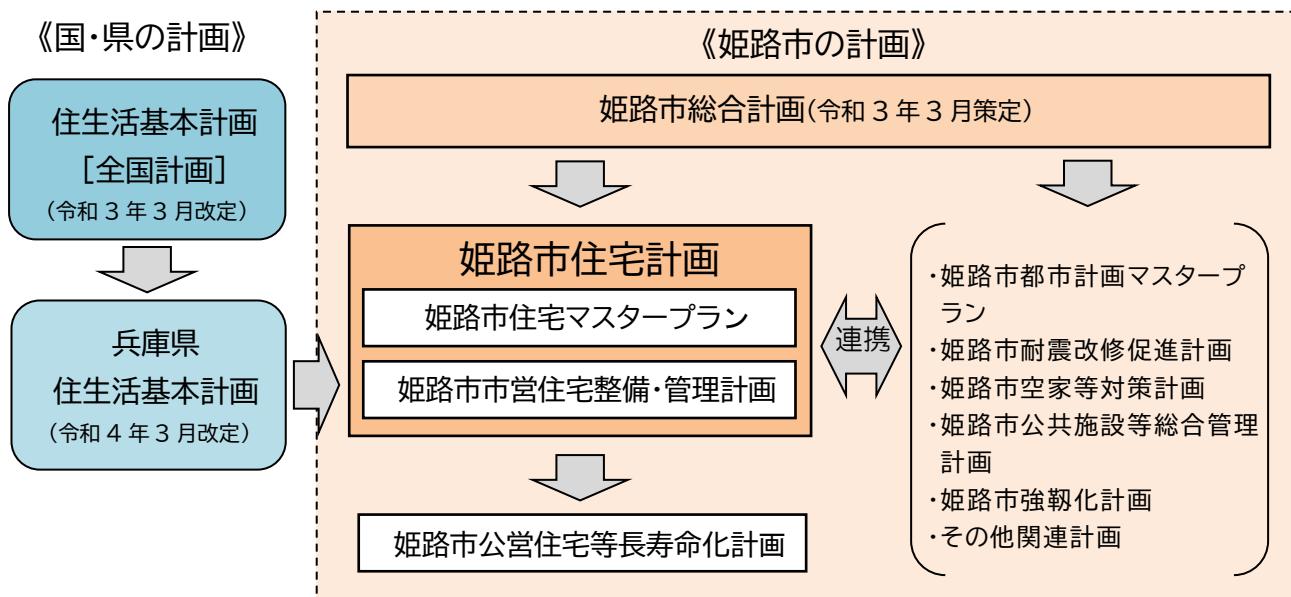
改定されたこれら上位計画の内容を踏まえ、少子高齢化や人口減少、空き家の増加、これらに伴う地域の魅力や活力低下への懸念といった住生活に関する地域課題に対応し、本市の住生活の安定と質の向上を図るため、このたび新たな方向性を示す計画として策定しました。

（2）計画の目的

住生活基本法の趣旨を踏まえ、国及び兵庫県の「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います。

（3）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、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します。



（4）計画の期間

本計画は、令和17年度を目標年度とする、令和8年度からの10年間を展望した計画であり、計画の中間年である令和13年度に社会情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行います。

■姫路市住宅マスタープラン《住宅政策の課題》

◆ 少子高齢化に対応した住まい・住環境の形成

本市は人口減少が予測される一方で、定住人口の増加を目指していることから、定住人口の維持や移住促進、交流人口の増進を図る必要があります。このため、利便性の高い都市部への居住地の形成を図ることで、定住志向の強さを後押しし、若年層や子育て世代の定住や流入を促進するほか、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ります。また、面積が広くゆとりのある住宅が多く、交通等の利便性の満足度が高いことから、本市の良さを最大限に活かす必要があります。

◆ 单身高齢者・住宅確保要配慮者など多様化する世帯に対応する住まいづくり

住宅セーフティネット法の改正を踏まえて、住宅確保要配慮者等が賃貸住宅に円滑に入居できるよう、不動産オーナー等と入居希望者に対する情報提供等により、制度の活用を促進していく必要があります。また、要配慮者の賃貸住宅への入居の際には、入居制限が設けられるケースや入居後のトラブル等による供給側の拒否感が課題となっています。このため、住宅セーフティネットの中核として公営住宅を継続して確保することや、行政による居住支援が必要です。

さらに、今後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、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ります。

◆ 住まいの自然災害への備えの強化

耐震性に不安がある住宅については、住まいの耐震化を推進する必要があります。また、大雨・短時間強雨の頻発化には地球温暖化の影響もあると考えられており、住宅の建設や廃棄においては、大量の資源とエネルギーを消費します。このため、住宅施策における脱炭素化を推進するほか、長期的に良質な状態を維持する住宅の供給を促進する必要があります。さらに、良質な住宅については、所有者等が変わっても使い続けていけるよう、住宅のライフサイクル全体で環境への負荷の低減を図る必要があります。

住環境における自然災害への備えとしては、災害リスクの低いエリアへの居住誘導や、ハザードマップの周知等による自助・共助の意識向上を図る必要があります。また、防災上課題のある狭あい道路や密集市街地の解消、老朽化した都市インフラ機能の計画的な更新など、被災時の緊急避難や救済活動を円滑にし、インフラ機能を強靭化することが必要です。

なお、被災時には、応急的な住まいを速やかに提供する体制確保による、被害の最小化と早期復旧が求められています。

◆ 空き家、既存住宅の適正な管理や活用の促進

本市では、空き家が国や県よりも早いペースで増加しており、適切に管理されず放置された空き家は、災害による倒壊の危険性が高く、近隣地域全体の衰退化が懸念されています。市民からは、空き家の活用や除却を推進する支援や情報提供が求められているほか、住宅施策の認知状況が低いことから、支援や活用方法等の情報発信をより積極的に行う必要があります。

また、新築需要は好調であることから、今後の住宅需要への適切な対応と空き家・空き地対策に繋がる中古住宅市場の活性化が必要です。新築だけでなく中古住宅が購入者の選択肢となるよう、中古住宅の適正な評価や情報提供を行い、安全・安心な既存住宅の流通を促進します。

老朽化等の危険性や周囲に与える影響が大きいマンションの増加に対しては、マンション管理の

適正化や長寿命化を図ります。

◆ 「新たな住まい方」の実現に対応する姫路市らしさを活かした住環境の形成

本市の多様な地域性を活かした、活力ある住宅地形成に向けて、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、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す。

また、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつあることから、本市の豊かな自然環境や多種多様な居住環境の中で、柔軟に居住地を選択できる環境づくりが必要です。

■姫路市住宅マスタープラン《基本理念と基本目標》

「姫路市総合計画」の目指す都市像と、住宅・住環境を取り巻く課題等を踏まえ、本マスタープランの基本理念及び基本目標を以下の通りに設定します。

【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

■姫路市住宅マスタープラン《施策の展開》

今後重点的に取り組む施策については、施策に星印（★）を付けています。

施策テーマ1 住まいと住環境の信頼性向上

防災や減災、防犯機能の向上、高齢者や障害者等への対応、地球温暖化対策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ます。

（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安全・安心なリフォーム支援：安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業（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 等
- 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

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、新たな生活観に対応した住宅確保支援及び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します。

（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

施策テーマ3 住宅ストックの活用・更新

分譲マンションの適正管理や、空き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します。

（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

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ます。

(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 等
- ③官民の協力体制の構築：居住支援協議会の活用

施策テーマ5 地域に根付いた住まい・まちづくりの促進

地域住民との協働により、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ります。

(1) 地域特性を活かしたまちづくり

- ★①地域特性を活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

■姫路市市営住宅整備・管理計画《基本目標》

◆ 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します。

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・整備を推し進めます。

◆ 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ます。

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します。

■姫路市市営住宅整備・管理計画《整備・管理の課題》

(1) 必要な管理戸数の確保

本市では、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市営住宅の用途廃止等を順次進めており、令和7年4月の管理戸数は5,780戸（うち、著しい困窮年収未満の世帯向け5,555戸）ですが、中長期的に必要となる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ります。

(2) 市営住宅整備・管理における民間活用の検討

市営住宅整備・管理の効率化や合理化を図るため、民間活用、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、導入についての方針を定める必要があります。

(3) 住宅・住棟の整備・活用手法の精査と推進

市営住宅を必要とする著しい困窮年収未満の世帯に的確に供給するため、既存ストックの有効活用を進めつつ、長期的視野に立って適切な整備・活用手法を定める必要があります。

(4) セーフティネット機能の強化

真に住宅に困窮する世帯の入居機会を確保するため、多様な住まいづくりや市営住宅管理の公平化・適正化を推進するとともに、市営住宅における高齢化の進行に対応するため、コミュニティ活動の活性化を推進する取り組みや、安心・安全な居住確保に向けた建物や設備等のハード面及び生活支援等のソフト面の両面から対応を進めることができます。

■姫路市市営住宅整備・管理計画《基本方針》

方針1 市営住宅の必要管理戸数について

本計画期間中に発生が予測される要支援世帯（市営住宅を必要とする方）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、令和17年に目標とする管理戸数を、約5,100戸（うち、家賃低廉住宅4,875戸）として、市営住宅ストックの整備・管理を推進します。

方針2 市営住宅整備・管理における民間活用について

PFIによる建替事業及び借り上げ公営住宅については、原則として市の直接供給を継続する方針としますが、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します。

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、経費面等の観点から、現在は直営方式としますが、今後は、他都市において指定管理者制度等の民間委託の導入が進んでいる状況も踏まえ、適切な管理方法について、検討を進めます。

なお、徴収業務については、出来る限り早期の導入を図り、包括的民間委託についても、導入による効率化やサービス向上について調査し、早期の導入に向けて検討を進めます。

方針3 市営住宅の整備・活用手法について

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、団地需要の検討を踏まえて決定するものとし、昭和40～50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します。また、土砂災害警戒区域においては、やむを得ない場合を除き市営住宅の建替事業を行わないものとします。

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団地、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します。

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、既設のままで充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きます。

用途廃止

耐用年限を経過している団地及び住棟（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、他団地に集約します。

方針4 市営住宅のセーフティネット機能の強化について

- 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、間取りにフレキシビリティを持たせるほか、住戸改修を行うなど多様な世帯への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、団地コミュニティ機能の維持向上を図る。

姫路市住宅計画 概要版

令和8年3月

姫路市 都市局 公共建築部 住宅課