

# 姫路市住宅計画（案）

令和8年3月

姫路市

# 姫路市住宅計画 目次

---

<b>1. はじめに</b> .....	<b>1</b>
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付け .....	2
<b>2. 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況</b> .....	<b>4</b>
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 空き家について .....	13
2-6 住宅市場の動向について .....	14
2-7 市営住宅について .....	16
<b>3. 姫路市住宅マスタープラン</b> .....	<b>21</b>
3-1 姫路市住宅政策の課題整理 .....	21
3-2 住宅施策の理念と基本目標 .....	24
3-3 施策テーマ .....	25
3-4 具体的施策の展開 .....	29
3-5 施策体系図 .....	38
3-6 成果指標 .....	39
<b>4. 姫路市市営住宅整備・管理計画</b> .....	<b>40</b>
4-1 計画の基本目標 .....	40
4-2 市営住宅整備・管理の課題整理 .....	42
4-3 必要な管理戸数の確保 .....	44
4-4 市営住宅の整備・活用手法の精査と推進 .....	68
4-5 市営住宅のセーフティネット機能の強化 .....	70
4-6 市営住宅整備・管理の基本方針 .....	73
<b>資料1 現計画の検証結果</b> .....	<b>76</b>
<b>資料2 姫路市の住宅・住環境を取り巻く状況</b> .....	<b>83</b>
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 .....	138
2-4 空き家調査 .....	154
2-5 住宅・不動産事業者ヒアリング .....	154
2-6 市営住宅の現況 .....	170

<b>資料3</b>	<b>上位計画及び主要関連計画の概要</b> .....	<b>175</b>
<b>資料4</b>	<b>市民アンケート調査票</b> .....	<b>187</b>
<b>資料5</b>	<b>分譲マンション調査票</b> .....	<b>195</b>
<b>資料6</b>	<b>用語の解説</b> .....	<b>199</b>



# 1. はじめに

## 1-1 姫路市住宅計画策定の背景

### (1) 計画策定の背景

本市では、平成 18 年(2006 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(1996 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(2000 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」を策定した。その後、平成 28 年(2016 年) 3月に改定、令和 4 年(2022 年) 3月に見直しを実施し、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、「住生活基本計画(全国計画)」が令和 3 年(2021 年) 3月に改定され、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来や近年の自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした暮らし方や働き方の変化等を踏まえ、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た。兵庫県においても、全国計画の変更内容に則するとともに「ひょうごビジョン 2050」、「まちづくり基本方針」を踏まえ、「兵庫県住生活基本計画」の改定を令和 4 年(2022 年) 3月に行った。

改定された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た。



これまでに本市では、「姫路市住宅計画」を策定して、住宅を取り巻く課題に取り組んできたよ。

前回の策定から時間が経って、国や県の住宅施策の方向性が見直されました。それを受けて、本市でも、少子高齢化や空き家の増加などの住生活に関する地域課題に対応するために、新しい方向性を示していきます。



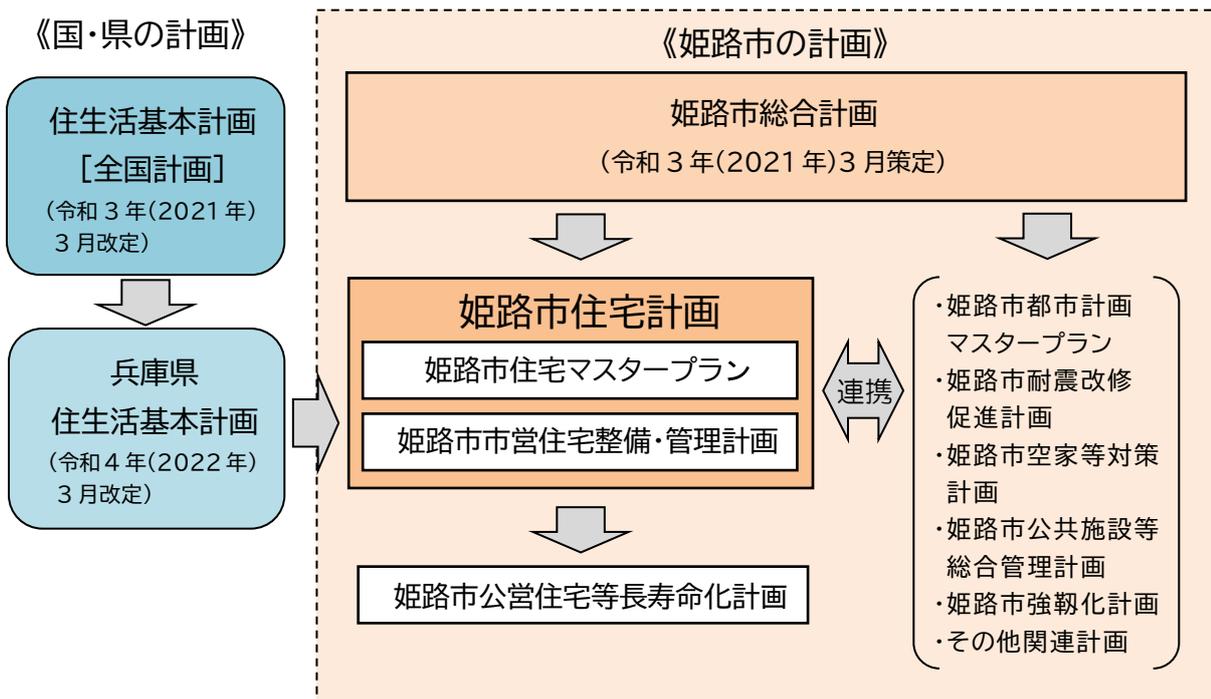
## 1-2 計画策定の目的と位置付け

### (1) 計画の目的

本計画は、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策定する。

### (2) 計画の位置付け

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 17 年度(2035 年度)を目標年度とし、令和 8 年度(2026 年度)からの 10 年間に計画期間として策定する。また、計画の中間年である令和 13 年度(2031 年度)に社会情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行うものとする。

**【計画期間】**

令和 8 年度 (2026 年度)

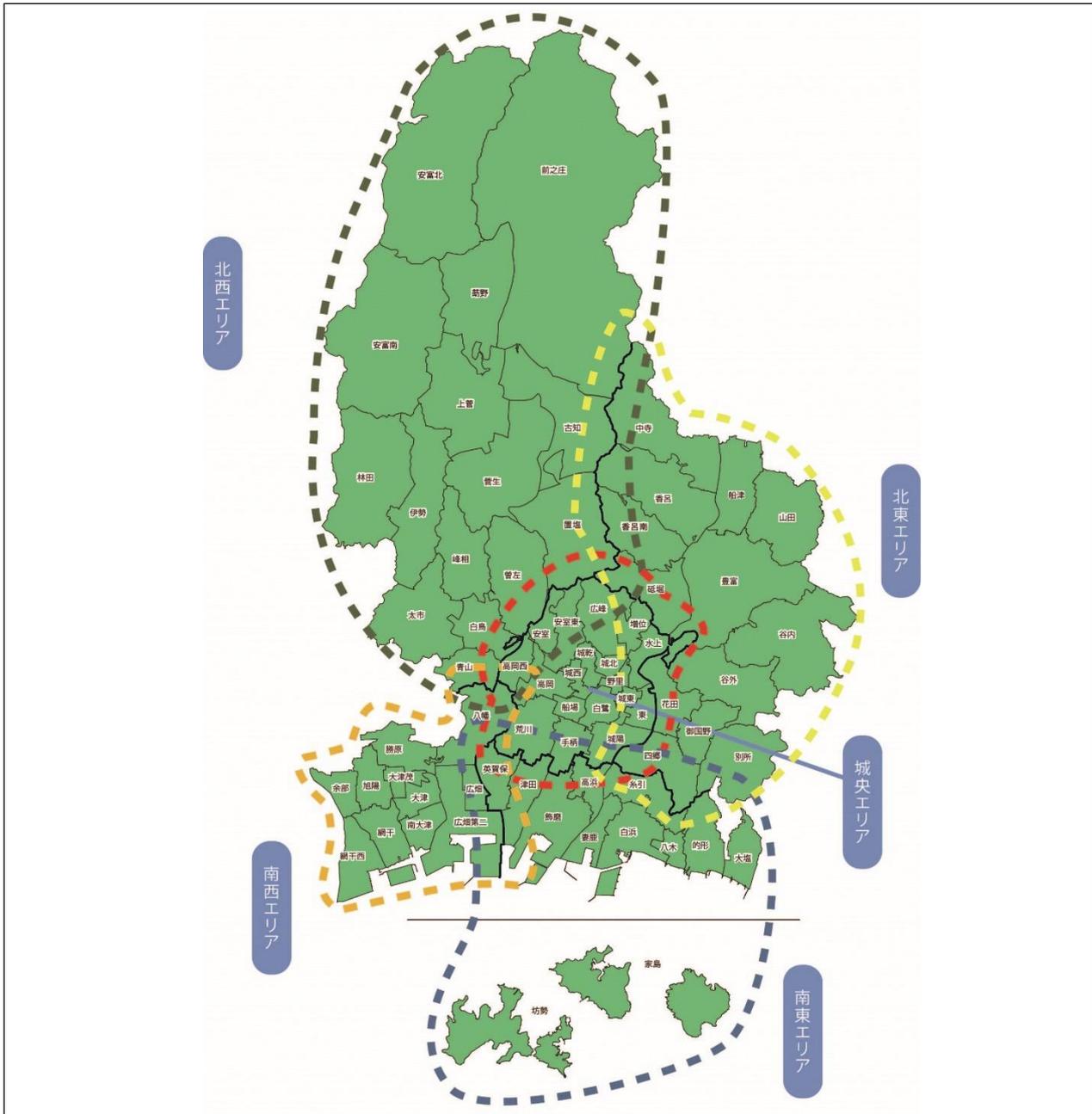
～ 令和 17 年度 (2035 年度) までの 10 年間

## 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、総面積は約 534 km<sup>2</sup> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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、漁業である。</li> </ul>
北西 エリア	曾左、白鳥、太市、林田、伊勢、峰根、青山、置塩、古知、前之庄、筋野、上菅、菅生、安富南、安富北	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年(2006 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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年(2006 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、その右岸の JR 播但線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。</li> </ul>

※ 小学校区は人口・住宅等の状況を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

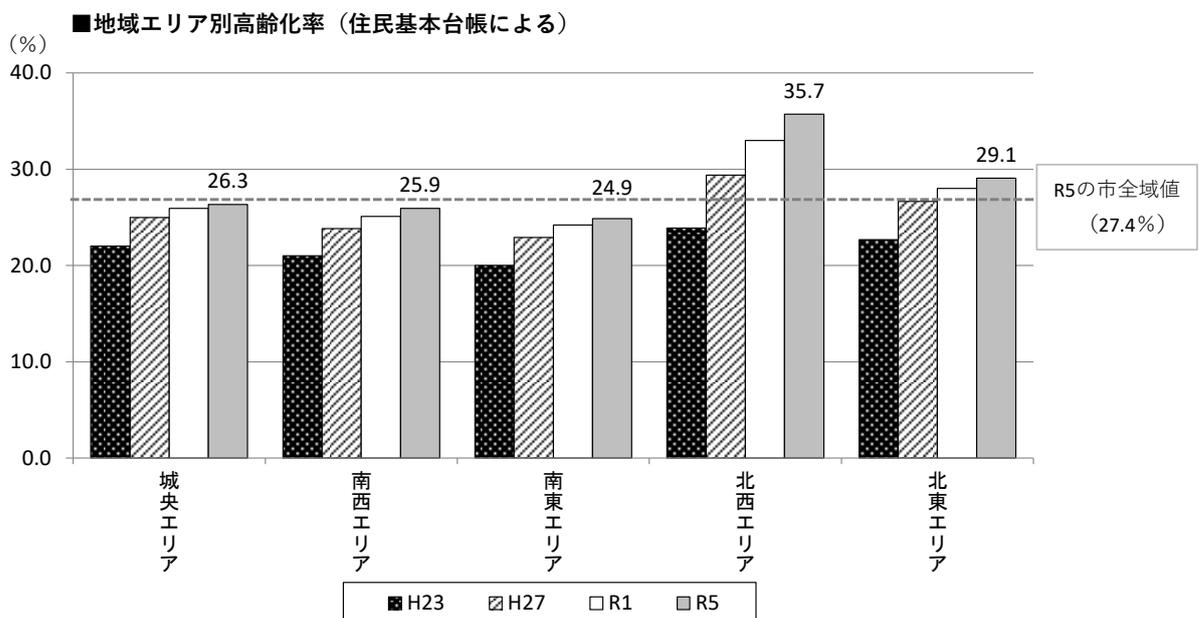
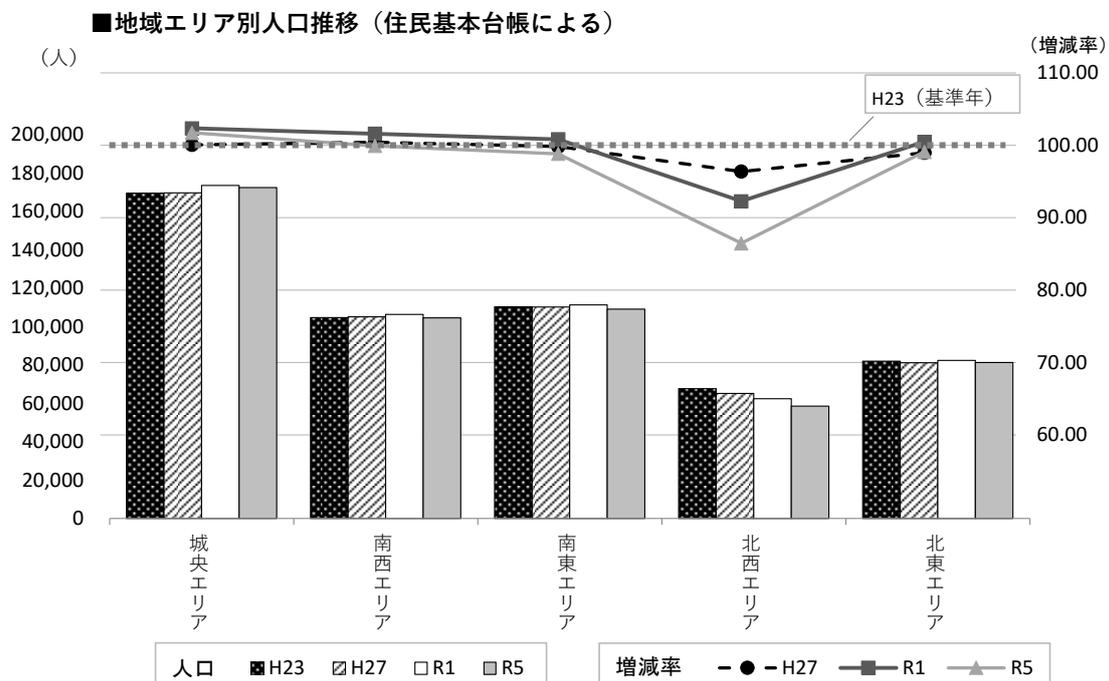
### (1) 人口・世帯の状況

---

- ① 人口及び世帯数（平成2年（1990年）～令和2年（2020年）の5年ごとの各年国勢調査による）
  - ・本市の人口は平成27年(2015年)時点で53.6万人、令和2年(2020年)時点で53.0万人と減少傾向となっている。
  - ・世帯数は平成27年(2015年)時点で21.3万世帯、令和2年(2020年)時点で22.4万世帯と増加傾向が続いている。
  - ・人口は平成22年(2010年)をピークに減少傾向であるのに対し、世帯数は増加し続けている。結果として世帯人員は減少傾向にあり、令和2年(2020年)で世帯当たり2.37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（平成2年（1990年）～令和2年（2020年）の5年ごとの各年国勢調査による）
  - ・令和2年(2020年)時点の世帯人員の状況は、1人世帯が最も多く7.5万世帯（33.7%）、次に2人世帯が6.4万世帯（28.7%）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、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」が減少する一方、「単独世帯・夫婦のみ世帯」、「ひとり親と子供世帯」が増加するなど、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（平成2年（1990年）～令和2年（2020年）の5年ごとの各年国勢調査による）
  - ・令和2年(2020年)の年齢3区分別人口は、年少者人口が6.9万人（13.3%）、生産年齢人口が31.0万人（59.4%）、高齢者人口が14.2万人（27.3%）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（29.3%）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)から令和2年(2020年)の30年間で、4.3万世帯から9.3万世帯と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（令和5年（2023年）4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、本市の人口は大きな社会増減がなければ、令和32年(2050年)には43.6万人と、令和2年(2020年)の82%に減少する推計となっている。
  
- ⑤ 地域エリア別の状況（平成23年（2011年）～令和5年（2023年）の4年ごとの各年住民基本台帳による）
  - ・都心部を含む城央エリアでは、令和5年(2023年)に人口が減少している。一方で、臨海部に位置する南西エリア、南東エリア、丘陵・田園地域である北東エリアでは、人口はわずかに増加傾向又はほぼ横ばいであったが、令和5年(2023年)には減少傾向に転じている。森林丘陵・田園

地域である北西エリアは、減少傾向の幅が大きくなっている。

- ・令和5年(2023年)に、高齢化率が30%以上と特に高いのは、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2.5ポイント下回っている。



【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、高齢者や障害者などの住宅確保要配慮者を含め、誰もが安全・安心に暮らせる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した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。
- ・森林丘陵・田園地域である北西エリアでは人口減少が続いている。また、これまで増加傾向であった城央・南西エリア等も減少傾向に転じている。
- ・市内全域で高齢化は進行しており、誰もが安全・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、いずれも平成10年（1998年）～令和5年（2023年）の5年ごとの各年）
  - ・本市の住宅数は、平成10年(1998年)には18.3万戸であったが、令和5年(2023年)には26.6万戸にまで増加している。
  - ・住宅数は25年間（平成10年(1998年)～令和5年(2023年)）で、8.3万戸（46%）増である一方、世帯数は4.9万世帯（28%）増で、住宅の供給過剰な状態となっている。
- ② 空き家の状況（平成10年（1998年）～令和5年（2023年）の5年ごとの各年住宅・土地統計調査による）
  - ・空き家率は平成15年(2003年)に15%を超え、平成20年(2008年)の15.5%をピークに減少傾向となり、令和5年(2023年)には14.1%と低くなっているものの、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」44%となっている。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。
- ③ 所有関係及び建て方別住宅ストック数（令和2年(2020年)国勢調査による）
  - ・住宅の所有関係をみると、持ち家率は65%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13.5万戸（61.1%）、共同住宅が8.2万戸（37.1%）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（令和5年(2023年)住宅・土地統計調査による）
  - ・1住宅あたりの延べ面積は、年々縮小しているが、本市は持ち家、借家ともに兵庫県・全国と比較して大きくなっている。
- ⑤ 築年（令和5年(2023年)住宅・土地統計調査による）
  - ・新耐震基準以前の住宅ストックが4.5万戸で全体の約1/5となっており、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（令和5年(2023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12.3万戸（54.5%）と半数を超えているが、兵庫県全域値（60.5%）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】

- ・住宅数が世帯数を大幅に上回っていることから、管理不全や空き家発生に繋がらないよう、中古住宅市場を活性化する施策が必要と考えられる。
- ・地域の安全や景観の阻害等が懸念される空き家・空き地対策に継続して取り組む必要がある。
- ・戸建てや広い面積の住宅が多い本市の良さを活かすとともに、適切な更新やリフォーム、バリアフリー化を推進し、住み慣れた住宅に住み続けられる施策が必要と考えられる。
- ・大規模地震の発生の切迫性が指摘されており、自然災害も頻発化・激甚化していることから、住宅の耐震性確保や災害に備える取組を継続して行う必要がある。

## 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	・配布：郵送 回収：郵送及びWEB
配布・留置期間	・令和6年8月26日～9月16日
回収数	・912件（回収率30.4%）
有効回答数	・910件（有効回答率30.3%）（内訳）郵送：738件 WEB：172件

### (2) 調査結果

#### ① 住宅の状況について

- ・本市の住宅は、「持家（戸建て）」の割合が高く、延床面積や居室数も多い傾向であり比較的面積が広く、ゆとりのある住宅が多い。
- ・住宅の性能については、満足と回答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概ね問題の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、「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」は、前回のアンケート結果と同様に満足している方が多い。
- ・一方で、「自然災害に対する安全性」の満足度は大幅に低下しており、「道路・公共施設等のバリアフリー化」の満足度も低い。

#### 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5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2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1割見られたが、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、本市市民は住まいや居住環境を住みやすいと感じており、定住志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、耐震診断等の安全・安心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強化や住宅の安全性の確保の取組が強く求められている。
- また、空き家増加への対応や空き家除却への支援など、空き家についての関心が高く、空き家の除却や活用を促進する取組が求められている。
- さらに、現在実施中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。

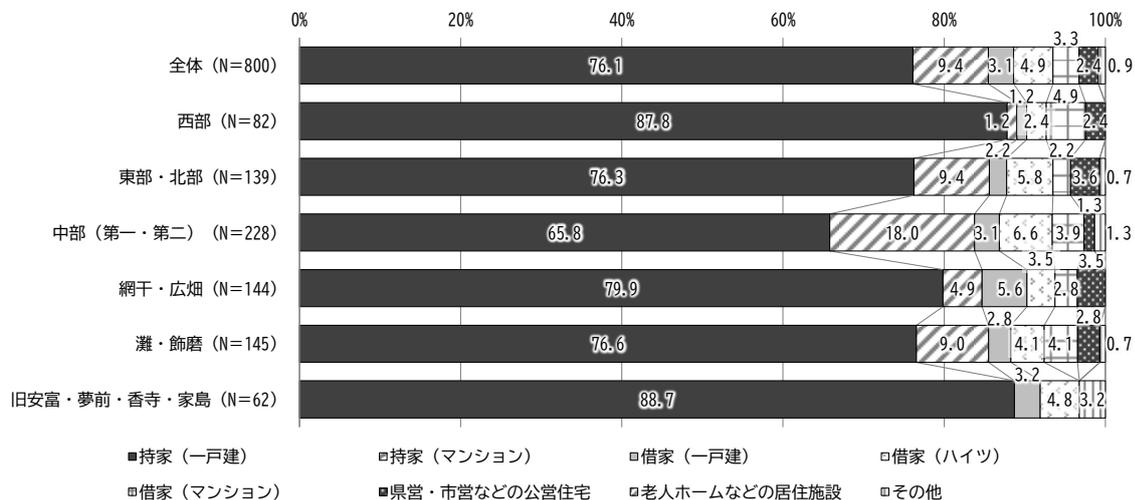
④ 市営住宅について

- 「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を支持する世帯が多い。
- 戸数規模は「減らす」の合計割合が「増やす」よりも高く、前回と比較しても「増やす」の割合は大幅に減少している。
- 「世帯の規模や入居者の実情に応じた住戸を整備する」の割合が高く、ニーズに対応した市営住宅のあり方が望まれている。

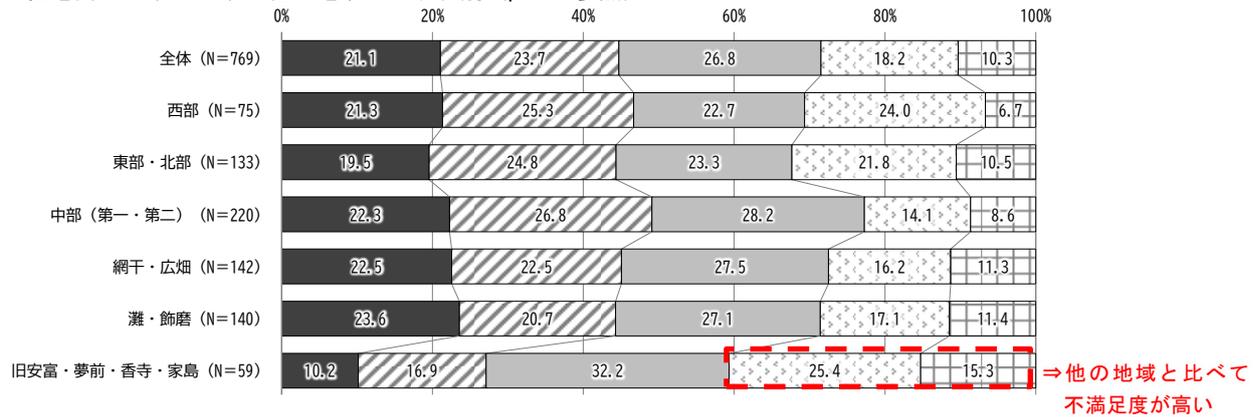
⑤ 地域ブロック別の状況

- 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。
- しかし、前回のアンケート結果と比較すると全体的にその差はなくなってきている。その中でも、依然として地域差の顕著なものを抜粋すると、「住宅内のバリアフリー化」「壁や窓などの断熱性・気密性」「遮音性」については、「旧安富・夢前・香寺・家島」では「不満」「どちらかと言えば不満」の割合が高い状況である。

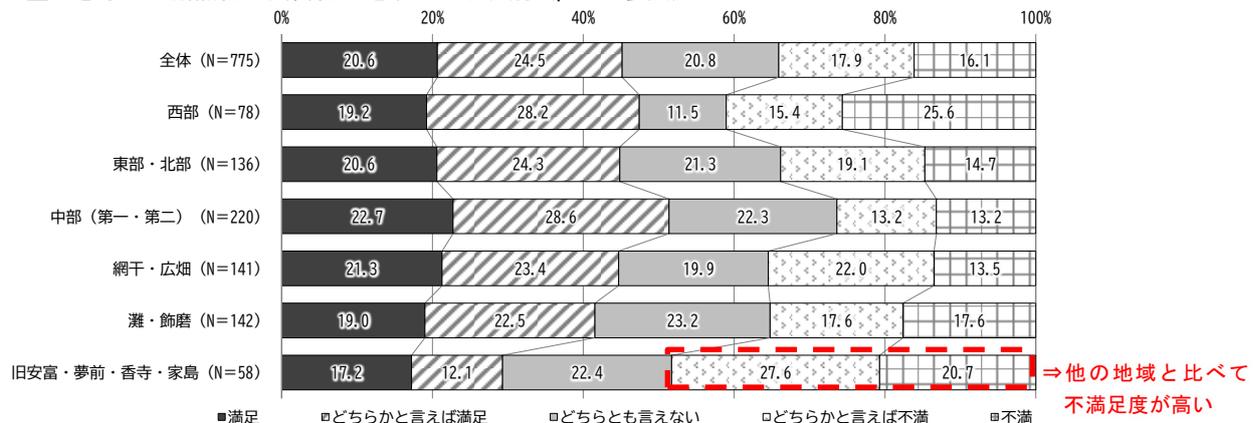
■住宅の種類：地域ブロック別（p. 112 参照）



■住宅内のバリアフリー化：地域ブロック別（p. 116 参照）



■壁や窓などの断熱性・気密性：地域ブロック別（p. 116 参照）



⑥ まとめ

- ・今後の居住意向については、前回のアンケート結果同様、市内での定住志向が強い。
- ・空き家増加への対応や空き家除却の支援等、空き家対策を望む割合が高い。
- ・地震や火災、自然災害に対する安全性に関して満足度が低い状況が見られ、災害への備えの意識の高まりが反映されていると考えられる。
- ・住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進や、「高齢者や障害者、ひとり親、子育て世帯への入居の優遇」や「世帯の規模や入居者の実情に応じた住戸の整備」といった、ニーズに対応した市営住宅のあり方を望む割合が高い。
- ・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。

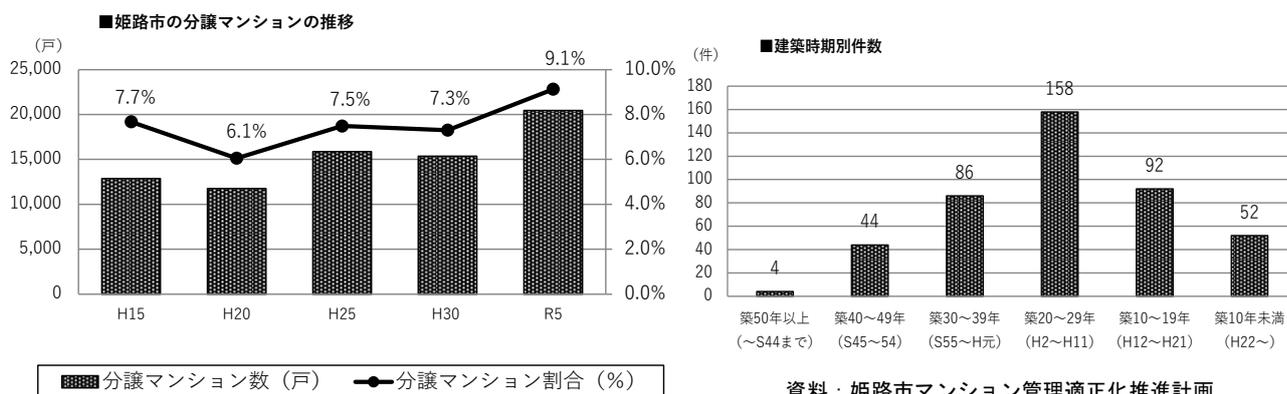
【課題】

- ・市民の定住志向の強さを後押しし、地域への定住を促進する施策が必要である。
- ・空き家の増加は災害の甚大化や地域の衰退化が懸念されることから、空き家の除却・活用を促進する支援や情報提供が求められている。
- ・地震等の災害対応や安全への意識が高まる中、災害や脱炭素、防犯等に対応した安全・安心な住まいづくり支援が求められている。
- ・市営住宅の増設は望まれてはいるものの、住宅確保要配慮者の住宅確保のための支援を望む人は多く、住宅セーフティネット機能の強化が求められている。また、世帯の規模や入居者の状況など、多様なニーズに応じた居住環境の確保を図る必要がある。
- ・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促進、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・住環境の形成が必要である。

## 2-4 分譲マンションについて

### (1) 姫路市の現状

- 本市の分譲マンションは増加しており、令和5年(2023年)には全住宅の1割弱を占め、市民の主要な居住形態として定着している。一方で、高経年化しているマンションも増加しており、令和元年度(2019年度)に行った本市の3階建て以上の分譲マンションの全数調査結果では、建築後30年以上経過しているマンションは134件(30.7%)であった。分譲マンションを適正に管理し、良好な状態に保全していくことは、本市の快適な住まい環境を形成する上で重要となっている。



資料：住宅・土地統計調査  
(分譲マンション：持ち家の共同住宅数)

### (2) マンション管理適正化推進計画

- 全国的にマンションの老朽化や管理組合の担い手不足が懸念されるなか、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」が改正(令和4年(2022年)施行)された。これを受けて本市では、「姫路市マンション管理適正化推進計画(令和5年(2023年))」を策定し、管理組合によるマンション管理の適正化の基本的な方向を示すとともに、一定の基準を満たす「分譲マンション管理計画」を認定する認定制度を設置し、管理組合による自主的な取組を促進している。

■マンション管理計画認定数 令和7年10月時点

	R5	R6	R7
マンション管理計画認定数	1件	6件	10件

#### 【課題】

- 本市ではマンションの供給が続き、新しいマンションが年々増加している。また、高経年化しているマンションも増加している。マンションにおける管理運営の適正化を推進するため、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により、マンション管理計画の策定等を促進する取組が必要である。
- 特に高経年化した自主管理マンション等、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、個別的な相談対応の機会を設けるなど、問題解決を図っていく必要がある。

## 2-5 空き家について

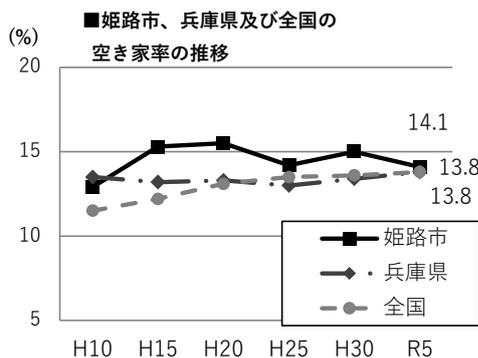
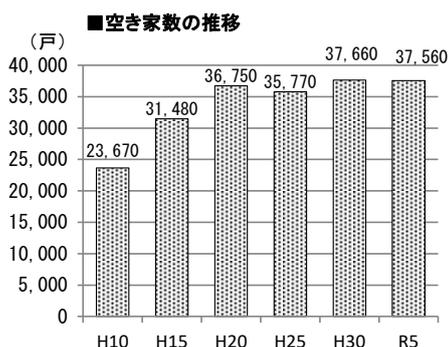
### (1) 姫路市の現状

- 近年、空き家の増加が全国的に問題となっており、本市の空き家率は14.1%（令和5年(2023年)住宅・土地統計調査）と、県全域値（13.8%）や全国値（13.8%）より高い状況となっている。

		H10	H15	H20	H25	H30	R5
姫路市*	総住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780	266,000
	空き家数	23,670	31,480	36,750	35,770	37,660	37,560
	空き家率	12.9	15.3	15.5	14.2	15.0	14.1
兵庫県	総住宅数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900	2,798,000
	空き家数	299,100	313,600	336,200	356,500	360,200	386,900
	空き家率	13.5	13.2	13.3	13.0	13.4	13.8
全国	総住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8

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。



### (2) 姫路市空家等対策計画

- 全国的に空き家の発生、増加による生活環境への悪影響が懸念されるなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行（平成27年(2015年)）された。これを受けて本市では、「姫路市空家等対策計画」を平成29年(2017年)に策定（令和4年(2022年)改定）し、空き家等の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んでいる。

計画に掲げる施策		
1 発生の抑制	2 利活用の促進	3 管理不全の解消
<ul style="list-style-type: none"> <li>○市民意識の啓発</li> <li>○情報提供の充実</li> <li>○住宅改造の促進</li> <li>○相続登記の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○相談体制の整備</li> <li>○空き家バンクの活用</li> <li>○空き家改修の支援</li> <li>○市場流通の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○データベースの充実と有効利用</li> <li>○所有者への注意喚起</li> <li>○庁内連携の推進</li> <li>○除却の支援</li> <li>○特定空家等に対する措置</li> </ul>

#### 【課題】

- ・建物所有者に対する意識啓発や情報提供により、空き家を未然に防ぐ取組が必要である。
- ・利活用が可能な空き家については、空き家バンクの登録や利用促進により、不動産市場での流通を図る必要がある。
- ・特に老朽化が著しく、倒壊等の危険性がある空き家については、除却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2社）
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 ・分譲マンション業者、賃貸マンション業者についてはヒアリングシートでの回答
調査期間	・令和6年9月24日～9月30日

### (2) 調査結果

#### ① 戸建て住宅

- ・前回（令和2年(2020年)）のヒアリング調査時から引き続き、交通の利便性が重要視される傾向がさらに強まっていると見られる。JR沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）、JR新駅周辺などの徒歩圏の人気が変わらず高い。
- ・山陽電鉄沿線の飾磨、亀山各駅の徒歩圏エリアも人気がある。
- ・JR沿線の東姫路や山陽電鉄沿線の広畑は新規の開発が多くみられ、特に若い世代に人気がある。
- ・城乾校区は、若い世代に人気ではないが、熟年層（金銭的に余裕のある方）には一定の人気がある。
- ・人気のタイプは間取り3LDK～4LDK、土地45坪前後、建物32坪前後が多い。
- ・シューズクローゼットやウォークインクローゼット、ランドリースペース等の収納や家事動線を重要視する方が増えている。
- ・住宅の広さより、気密性や断熱性、耐震性を重要視する傾向が見られ、災害に対する意識の高まりから太陽光発電や蓄電池などの設備導入を検討される方も増えている。
- ・住宅購入者は30歳前後、子育て世帯、共働きが多い。リノベーションはほぼ無く、新設や建て替え希望者が多い。親世帯との近居・同居はほとんど見られない。

- ・コロナ収束後、住宅展示場への来場者数は回復している。
- ・働き方改革の影響もあり、ニーズを的確に捉えた仕様など建売の住宅販売に力を入れる企業が増えており、建売と注文住宅の販売市場は同規模程度になってきている。
- ・建築コストは資材価格の高騰に加えて性能向上に伴う価格上昇により、年々上昇している。一方で、土地の価格は横ばいとなっている。
- ・空き家は市内全域で増えており、郊外住宅地（緑台、バースタウン等）、北部の市街地（御立、書写、夢前）、浜国道（国道 250 号）より南の地域ではより顕著な増加が見られる。
- ・空き家のリノベーションはほぼ無く、建替えや新築を選択する方がほとんどである。
- ・調整区域が多く、新規の宅地開発の余地は少ない。

## ② 分譲マンション

- ・前回のヒアリング結果と同様、JR 姫路駅以北の徒歩 10 分圏内エリアは人気がある。
- ・人気のタイプとしては、3LDK・70 m<sup>2</sup>前後が主体で、南向き、駐車場設置の物件が人気である。
- ・主な購入者は、一般的な会社員ファミリー層が大半を占める一方で、4,000 万円を超える物件は企業のオーナーや医師などとなっている。
- ・ここ 10 年来、年間 4~5 棟、200~300 戸の市場で推移している。
- ・販売価格は、建築資材等の物価高騰の影響により上昇しており、以前は 3LDK で 3,000 万円前後が主体であったが、現在は 4,000 万円前後が相場となっている。

## ③ 賃貸マンション

- ・JR 沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）駅周辺は前回のヒアリング時と変わらず人気が高く、山陽本線沿線の飾磨駅や亀山駅等の駅から徒歩圏のエリアも人気がある。
- ・コロナ禍以降の傾向として、外国人の入居希望者（学生や単身の高齢者）が増えている。
- ・東姫路駅や飾磨駅周辺では、新規の建設が多く見られる。
- ・家賃は物価高騰や住宅設備の充実化により上昇傾向である。
- ・古い物件は間取りや設備が老朽化して入居者が決まりにくく、空き家になりやすくなっている。
- ・住宅確保要配慮者に対しては、入居制限が設けられているケースが見られ、最初は設けていなかったがトラブルを経験して制限せざるを得なくなった場合もある。

### 【課題】

- ・定住・移住や交流人口の増進につながる魅力ある住まい・まちづくりを促進する必要がある。
- ・住宅の耐震化や省エネ化、収納や家事動線などの住宅の効率性や機能が重要視されているとともに、災害対策の意識が高まっているため、ニーズに対応した住宅確保支援が求められている。
- ・新築需要は好調である一方で空き家は増加しており、新たな開発余地は限られていることや建築資材の高騰などを背景に、今後の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ある。
- ・住宅確保要配慮者の住まい確保に向けて、入居後のトラブル等から、供給側の拒否感が課題となっていることもあるため、引き続き、公営住宅の確保等、行政における支援が必要である。

## 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7年(2025年)4月現在、71団地、管理戸数5,780戸(棟数263棟)となっている。この管理戸数は、5年前と比較して283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166戸(2.9%)、耐火住宅が5,614戸(97.1%)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7年4月現在)

種別	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		
公営住宅	73	18	58	149	2,601	14	2,425	5,040	5,189	89.8%
改良住宅等	0	0	0	0	346	0	20	366	366	6.3%
特公賃	17	0	0	17	13	0	65	78	95	1.6%
再開発住宅	0	0	0	0	0	17	81	98	98	1.7%
コミュニティ住宅	0	0	0	0	0	0	32	32	32	0.6%
総計(戸)	90	18	58	166	2,960	31	2,623	5,614	5,780	
構成比(%)	1.6%	0.3%	1.0%	2.9%	51.2%	0.5%	45.4%	97.1%	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56年以上となる「S44年以前」建設の住宅は、94戸(1.6%)と少ないが、築後46~55年となる「S45~S54年」の住宅は、1,252戸(21.7%)と全体の1/5を占める。

■建設年代別・構造別管理戸数(令和7年4月現在)

建設年代	非耐火住宅			耐火住宅			総数(戸)	構成比(%)
	木造	簡平	簡二	低耐*1	中耐*1	高層*1		
S44以前	36	18	40	0	0	0	94	1.6%
S45~S54	3	0	18	0	1,231	0	1,252	21.7%
S55~H1	14	0	0	4	932	358	1,308	22.6%
H2~H11	27	0	0	17	392	937	1,373	23.8%
H12~H21	10	0	0	10	405	557	982	17.0%
H22以降	0	0	0	0	0	771	771	13.3%
総計	90	18	58	31	2,960	2,623	5,780	100.0%
構成比%	1.6%	0.3%	1.0%	0.5%	51.2%	45.4%	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

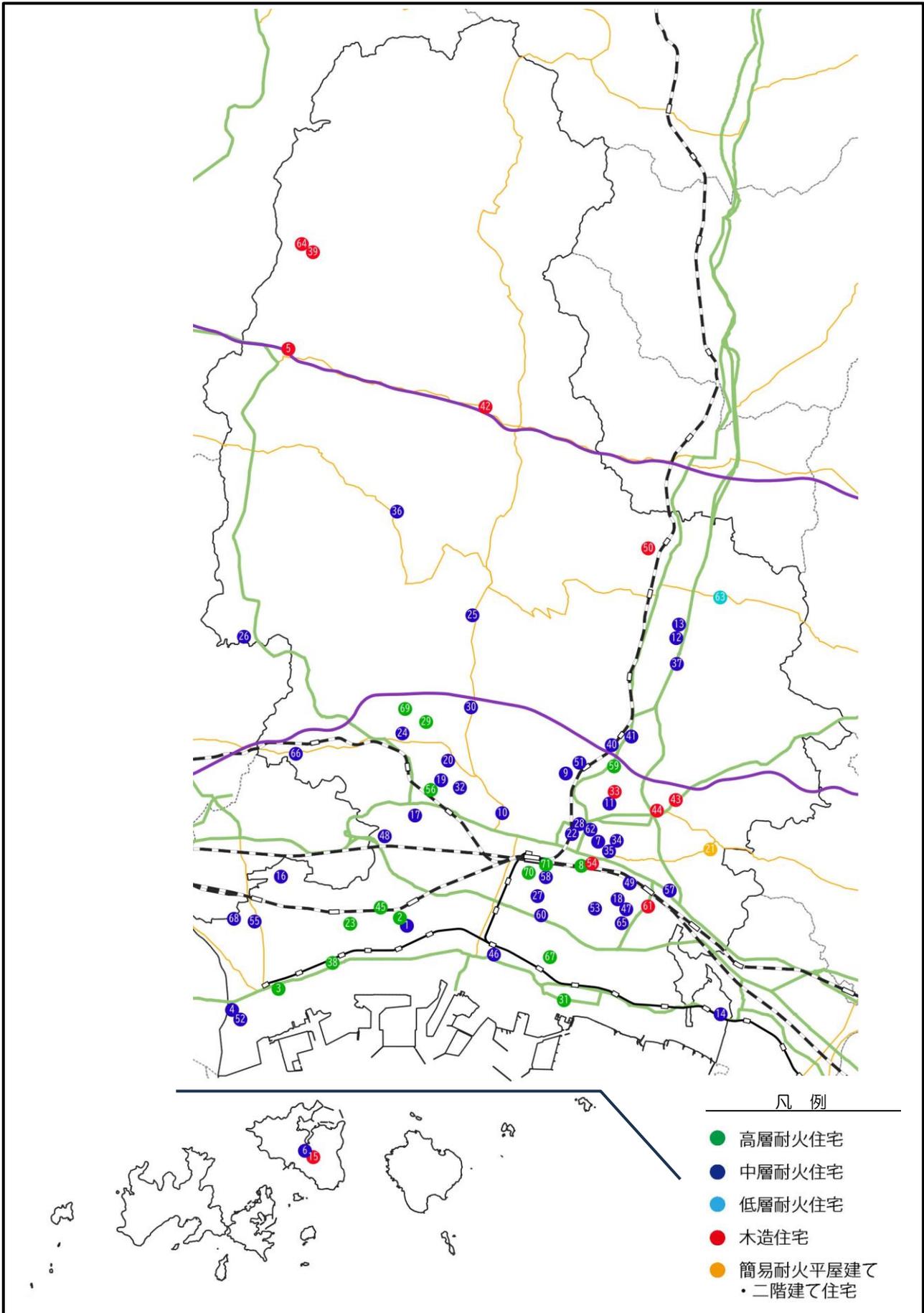
番号	住宅名	管理戸数	築年
1	英賀住宅	50	S58
2	英賀保住宅	41	H11
3	網干新在家住宅	60	H2
4	網干西住宅	59	S56～H1
5	安志才ノ元住宅	26	H1～H5
6	家島中山住宅	20	S51～S53
7	市川住宅	538	S48～R7
8	市之郷住宅	54	H14
9	伊伝居住宅	59	S46
10	岩端住宅	112	S59～H2
11	上野住宅	166	S59～R5
12	江鮎住宅	101	S50～H26
13	江鮎第二住宅	16	H19
14	大塩住宅	21	H17
15	小川住宅	4	S30
16	勝原住宅	63	H11～H16
17	蒲田住宅	118	H3～H7
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	唐端住宅	76	S38～S46
22	京口住宅	79	S47
23	小坂住宅	78	H4～H6
24	実法寺住宅	21	S49～H13
25	清水谷住宅	53	H16～H18
26	下構住宅	85	S50～H10
27	庄田住宅	163	S45～R6
28	城東町住宅	62	S48～H15
29	書写西住宅	268	H16～H25
30	書写東住宅	90	H8～H12
31	白浜南住宅	291	H7～H19
32	高岡北住宅	29	H13
33	高木住宅	10	S34
34	勅旨住宅	180	S52～S53
35	勅旨第二住宅	130	S57～S58
36	塚本住宅	12	H14
37	津熊住宅	30	H8～H15

番号	住宅名	管理戸数	築年
38	天神住宅	118	H10～H12
39	朽原住宅	17	H11～H16
40	砥堀住宅	41	S51～H8
41	砥堀東住宅	80	S50～S52
42	豊岡住宅	3	S45
43	豊国第一住宅	1	S29
44	豊国第二住宅	2	S31
45	中河原住宅	180	H25～R3
46	中島住宅	50	S53
47	中鈴住宅	49	S51～H9
48	西蒲田住宅	95	H11～H15
49	西御着住宅	49	S51～S61
50	土師住宅	9	S42
51	花北住宅	140	S55
52	浜田住宅	24	H16
53	東阿保住宅	81	H14～H17
54	日の出住宅	6	S24
55	福井住宅	15	H10
56	船越住宅	144	H6～H8
57	別所住宅	74	S56
58	北条住宅	448	S58～S63
59	保城住宅	160	H7～H12
60	堀川町住宅	15	S51
61	本郷住宅	4	S32
62	丸尾町住宅	26	S51～S61
63	瑞岡住宅	6	H18
64	皆河住宅	8	S63～H1
65	見野住宅	90	S50～H7
66	向山住宅	12	S51
67	妻鹿住宅	120	H10～H14
68	余部住宅	168	S63～H5
69	六角住宅	78	H11～H15

■再開発住宅

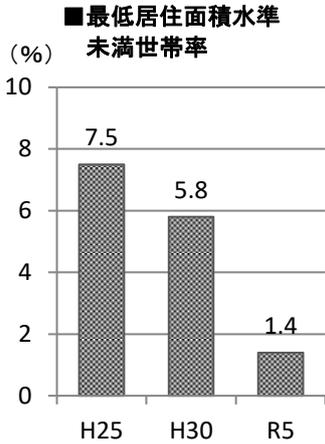
番号	住宅名	管理戸数	築年
70	豊沢住宅	30	S63
71	北条北住宅	100	H5

■市営住宅位置図

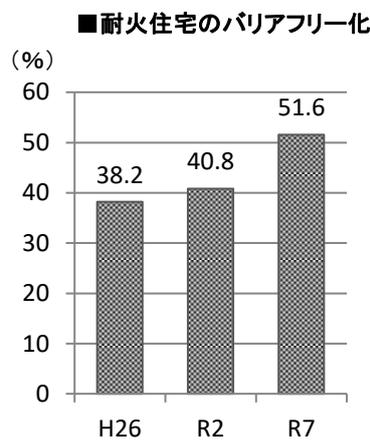


### ③ 整備水準の状況

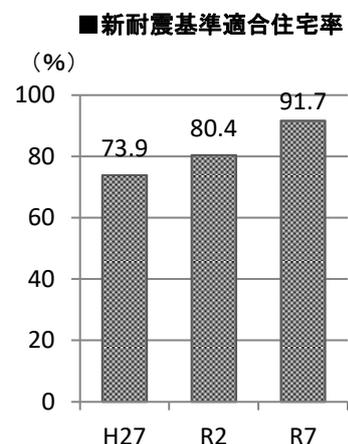
- ・公営住宅における最低居住面積水準未達世帯率は、平成30年(2018年)から令和5年(2023年)までの5年の間に4.4ポイント減っており、解消には至っていないが大きく改善されている。
- ・また、平成26年(2014年)から令和7年(2025年)までの11年間で、耐火住宅のバリアフリー化率、新耐震基準適合住宅率とも向上しているが、未だ改善の必要がある住戸が残っており、引き続きバリアフリー化、建替事業に伴って行う耐震化への取組が求められている。



資料：各年住宅・土地統計調査



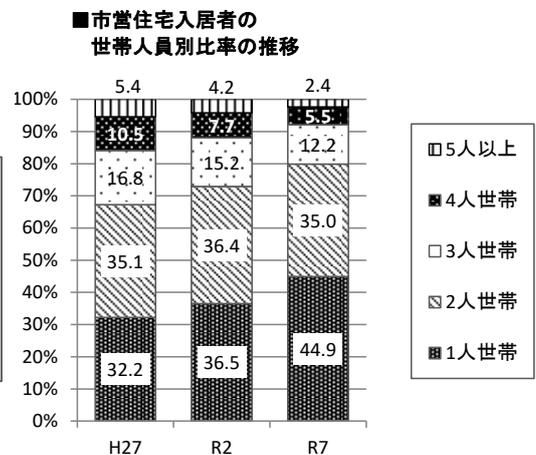
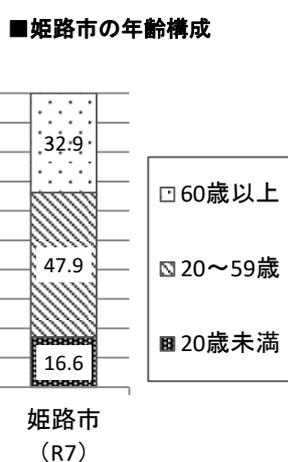
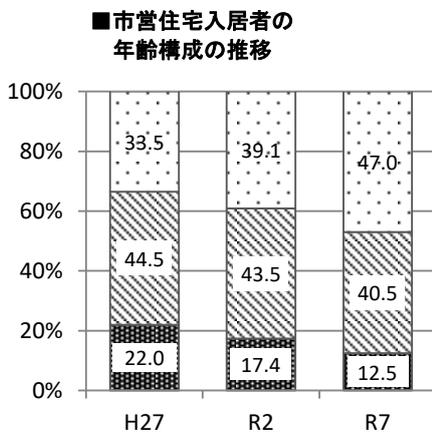
資料：各年住宅課調べ



資料：各年住宅課調べ

## (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）比率が令和2年(2020年)から令和7年(2025年)までの5年間で7.9ポイント増加して47.0%に達している。
- ・令和7年(2025年)時点の本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14.1ポイント高くなっており、高齢化が進行している。
- ・令和2年(2020年)から令和7年(2025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人世帯の比率が上昇し、44.9%となっており、世帯人員の少ない小規模世帯が全体の8割となっている。



### (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、整備状況は順調に進捗している。築後 56 年以上（昭和 44 年(1969 年)以前建設）の住宅比率は 1.6%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 46～55 年経過した住宅（昭和 45～54 年(1970～1979 年)建設）が全ストックの 1/5 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。
- ・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 7 年(2025 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組が求められている。
- ・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。
- ・民間活用導入については他都市事例の検証等により、コストの縮減を図りながら質の高い管理運営を推進できるよう、検討を行う必要がある。
- ・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) 少子高齢化に対応した住まい・住環境の形成

---

- ・本市の人口は、平成22年(2010年)をピークに減少傾向となっており、国立社会保障・人口問題研究所の推計(日本の地域別将来推計人口(令和5年(2023年)推計))では、令和12年(2030年)には50.6万人と、現状(令和2年(2020年))53.0万人より約2.4万人減少すると予測されている。
- ・一方、「姫路市総合計画(令和3年(2021年)策定)」では、令和12年(2030年)時点の定住人口51.8万人を目指すとしており、その実現に向け、出生率の上昇や、転出を減らし転入を増やす取組を住宅政策の面からも推進していく必要がある。
- ・市民アンケート調査の結果では、本市の住まいや居住環境を住みやすいと感じている人が多く、今後の居住意向についても、現在の居住地で住み続けたい人の割合が高いことや、住み替えを希望する場合でも市内での住み替え希望が多いことから、本市の定住志向が強いことがうかがわれる。
- ・このような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ために、利便性の高い都心部の居住ニーズに対応し、若年・子育て世帯を呼び込む居住地の形成を図る必要がある。
- ・また、近年高齢者や子ども等を狙った犯罪が身近に潜在しており、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。
- ・比較的面積が広くゆとりのある住宅が多く、交通や買い物などの利便性の満足度が高い人が多いことから、本市の良さを最大限に活かしてさらなる魅力向上により、定住人口を維持していくとともに、本市への移住の促進や交流人口の増進を図る必要がある。

##### (2) 単身高齢者・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

---

- ・本市の世帯構成は、「夫婦と子供世帯」が減少し、「単身世帯」、「ひとり親と子供世帯」が増加しており、加えて高齢化の進行により住宅確保に困窮する世帯の増加が予想される。全国・兵庫県と比較すると「1人世帯」が少ないものの、「ひとり親と子供」、「その他親族世帯」が多く、家族形態は多様化している。
- ・令和6年(2024年)に住宅セーフティネット法が改正され、住宅確保要配慮者等が安心できる生活の基盤となる住まい確保のための取組が強化された。要配慮者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る。
- ・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ているケースが見られ、その中には、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るケースも見られることなどから、住宅セーフティネットの中核としての公営住宅を継続して確保し、適正な維持管理を行うなど、

行政による居住支援が必要である。

- 市民アンケートにおける市営住宅の今後のあり方については、真に住宅に困窮する人への住宅供給の促進や入居の優遇、世帯の規模や入居者の実情に応じた住戸の整備など、ニーズに対応した市営住宅のあり方を望む割合が高い。
- 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全・安心な居住確保を推進する必要がある。

### (3) 住まいの自然災害への備えの強化

---

- 市民アンケートの結果によると、住宅の性能について、「地震時の耐震性」「火災時の耐火性」といった安全性に関わる項目の満足度がやや低い状況となっている。居住環境についても、「自然災害に対する安全性」の満足度は前回調査と比較して大幅に低下しており、南海トラフ巨大地震等の大地震発生の可能性が指摘されていることや、近年頻発化している豪雨等による災害への懸念の高まりが反映されていると思われる。
- 住宅・土地統計調査（令和5年(2023年)）によると、本市の既存住宅ストックの約5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ことから、切迫する巨大地震に備え、住まいの耐震化を推進する必要がある。
- 災害リスクの高いエリアでの住宅立地を抑制し、災害リスクの低いエリアへの居住誘導を図るとともに、ハザードマップの周知等により、市民の自助・共助の意識向上を図る必要がある。
- 被災時の緊急避難や救済活動を円滑にし、インフラ機能の強靱化を図るために、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が必要である。
- 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り、被害を最小化するとともに早期復旧につなげることが求められる。
- 近年、全国各地で大規模な災害をもたらしている大雨・短時間強雨の頻発化の背景には、自然変動の影響による異常気象に加え、地球温暖化の影響があると考えられている。国が目標とする2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅施策における脱炭素化を推進する必要がある。
- 住宅は、その建設に大量の資源とエネルギーを要し、廃棄時においても運搬・焼却等においてエネルギーを消費することから、長期的に良質な状態を維持する住宅の供給促進を図る必要がある。
- また、良質な住宅が、世代や所有者が変わっても使い続けていけるよう、住宅の循環システムの構築を図り、住宅のライフサイクル全体で環境への負荷の低減を図っていく必要がある。

### (4) 空き家、既存住宅の適正な管理や活用の促進

---

- 全国的に空き家の増加が問題となっており、本市の空き家について平成29年度(2017年度)～令和元年度(2019年度)に行った市内全域調査結果では、市内の空き家は4,297件あり、国や

県よりも早いペースで増加している。世帯数の増加率と比較して、住戸数の増加率が高いため、住宅供給過多の状況となっていることが原因の一つと考えられる。

- 適切に管理されず放置された空き家は損傷しやすく、台風や地震による倒壊などの危険性が高くなり、害虫の大量発生やごみの散乱、悪臭の発生など、衛生上や景観上の問題をもたらすおそれがある。さらには、不法侵入者の出入りによる周辺地域の治安の悪化など、空き家は近隣地域全体の衰退化が懸念される。
- 市民アンケートの結果では、空き家増加への対応や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から、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。
- また、住宅施策についての認知状況は低い状況であるため、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ると考えられる。
- 本市においては、新築需要が好調である一方で空き家は増加している。新たな開発余地は限られていることや建築資材の高騰などを背景に、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ある。
- 住宅取得の際には、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うことで、既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の流通を促進する。
- 近年増加しているマンションにおいても、規模が大きく老朽化等による危険性や周囲に与える影響も大きいことから、適正な管理や老朽化に対する対応により、マンション管理の適正化や長寿命化を図る。

## **(5) 「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**

- 本市は、平成 17 年度(2005 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、「姫路市総合計画」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活かした住まい・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。
- コロナ禍を契機として、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り、本市でもこれを支援するべく、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。

- ・「姫路市総合計画」で設定している目指す都市像と、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魅力ある住まい・まちづくりを実現するため、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る。

##### (1) 住まいの性能向上

- ・南海トラフ巨大地震等の大地震発生や土砂災害等の自然災害に備え、住まいの耐震化を促進するとともに、災害リスクの低いエリアへの居住誘導、市民の災害に対する意識啓発、災害時の迅速な住宅提供体制の構築などにより、住まいの防災・減災対策を強化する。
- ・高齢者や障害者等が、住み慣れた環境で住み続けることができるよう、世帯や身体状況に応じたバリアフリー化等の改修支援を行うことにより、安心できる住まいづくりを推進する。
- ・国が目指す2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上を図るとともに、市民のライフスタイルの脱炭素型への転換を促進し、脱炭素化に資する住まいづくりを推進する。
- ・「長期優良住宅認定制度」の活用等により、住宅の性能が確保された質の高い住宅が、長きにわたり大切に住み継がれる住まいづくりを推進する。

##### (2) 住環境の向上

- ・まち全体での自然災害に備えた防災・減災対策を強化するために、狭あい道路や住宅密集地を解消し火災の発生防止や災害時の避難や救助活動の円滑化を図り、災害に強いまちづくりを推進する。
- ・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。
- ・将来にわたって安心して住み続けることのできる住環境の形成に向けて、水道施設、公園、公共サービスといった都市基盤の整備及び計画的な更新を推進する。
- ・子ども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や地域ぐるみでの子どもの見守り活動を支援し、住環境の防犯対策を強化する。



省エネやバリアフリーへの対応も安全・安心な暮らしにつながるんだね。

## 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する。

### (1) 住宅の開発及び更新の適切な推進

- ・若年・子育て世代を中心に、駅近などの交通や生活利便性の高い都心部の居住ニーズが高まっており、市街地整備手法を活用した宅地創出や空き家活用、良好な住環境形成により、若年層や子育て世代の定住や流入を促進させる住まいづくりを推進する。

### (2) 住み替え支援の推進

- ・コロナ禍以降、テレワークの普及や暮らし方の多様化により、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り、本市の豊かで多様な住環境の情報発信や移住をしやすくする支援等により、若者や子育て世代の移住を促進する。
- ・高齢者や住宅確保要配慮者の増加・多様化に対応し、市営住宅における世帯規模やライフステージの変化にあった住戸を選択できる環境づくりを推進する。

色んな暮らし方が選べると、幅広い世代の人たちが暮らしやすくなるよね！



## 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する。

### (1) 分譲マンションの適正管理の支援

- ・分譲マンションは本市の住宅総数に占める割合も高く重要な居住形態であることから、居住者の高齢化への対応を図るためのバリアフリー化や、老朽化による問題を未然に防止するマンションの適正管理を促進することにより、マンションの資産価値向上を図るとともに、安心して暮らせる環境づくりを推進する。

### (2) 空き家・空き地等への対策

- ・「姫路市空き家等対策計画」に基づき、空き家が発生する前からの情報発信や所有者の意識啓発による空き家の発生を抑制し、良好な空き家についてはリフォーム等を実施して利活用を進める。また、老朽化が進んだ空き家については、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。
- ・本市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いる。中古住宅の適切な評価や情報提供を行うことで中古住宅の流通促進を進め、市民の定住や既存住宅地の活性化を図る。



古くなったマンションや空き家・空き地は、災害の時や防犯の面で危険なんだよ。きちんと対策をすることで、気持ちよく安心して暮らせるね。

### (3) 公営住宅ストックの活用・再編

- ・市営住宅については、人口減少を踏まえて供給量を縮減する必要があるものの、住宅確保要配慮者等の住宅セーフティネットの中核として、将来的な需要と供給バランスを考慮した管理戸数を確保し、効果的・効率的な市営住宅の活用・再編を推進する。

住宅ストックとは、使える住宅すべてを指します。きちんと管理することで、効率よく質の良い住宅に住むことができるんですよ。



## 施策テーマ4 住宅セーフティネットの強化

◆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) 市営住宅の効率的な管理・運営

- ・市営住宅の管理・運営については、将来にわたって安定した管理運営を行うための効果的・効率的な管理方法の検討を進める。
- ・市営住宅居住者の高齢化や多様化に対応し、市営住宅の型別供給、優先入居制度の継続導入及び福祉施策と連携した支援などにより、安全・安心な住まいづくりを推進する。
- ・孤立対策にも資する地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民が利用可能な集会所等のコミュニティスペースの整備を推進する。

### (2) 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化

- ・単身高齢者の増加に対応し、高齢者が世帯や身体の状態に応じて見守りサービスが受けられるなどの居住環境を選択できるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備を推進する。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携により、民間の空き家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を促進する。
- ・居住支援協議会をはじめとする官民の協力体制を強化し、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。



住宅に困っている人が安心して暮らせるように、市営住宅のほか民間住宅も活用して官民で支えているんだね。

## 施策テーマ5 地域に根付いた住まい・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) 地域特性を活かしたまちづくり

- ・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たまちづくりを推進する。
- ・「地区計画制度」や「特別指定区域制度」等の活用により、地域の実情に応じた住民主体のまちづくりを推進する。

### (2) 地域に根付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。

それぞれの地域に合わせたまちづくりが、快適な住環境につながるんだね。



### 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】

- ・市が簡易耐震診断技術者を派遣して、簡易耐震診断を実施し、診断結果や改善ポイントなどについて住宅所有者に報告を行う「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、耐震改修を行うための改修計画策定費や改修工事費、住宅が倒壊しても安全な空間を確保する耐震シェルター・防災ベッド設置費用を補助する「ひめじ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。
- ・住宅耐震相談会を開催し、補助制度の説明や建築士による補強方法の紹介を行うなど、建築士事務所協会等と連携して耐震化の普及啓発を行う。



耐震改修のイメージ



住宅耐震相談会

##### 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（洪水、土砂災害、高潮、内水）等を活用した情報提供により、市民の災害リスクの把握や災害への備えを促進する。
- ・大規模盛土造成地マップを活用した情報提供や、「姫路市立地適正化計画」における防災指針の作成、災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外により、住まいの災害リスク低減を推進する。
- ・災害時に住宅が居住不能となった被災者に市営住宅を提供し、また、兵庫県と連携して応急仮設住宅の迅速な提供体制を構築することにより、住宅確保、被災後の早期復興を支援する。

##### ③ 住宅のバリアフリー化の促進

- ・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（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。

##### ④ 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。

- 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**
- ・建築物を新築する際の低炭素建築物新築等計画の作成・認定を促進することにより、建設や居住生活に伴って発生する二酸化炭素の排出を抑制する都市の低炭素化を推進する。
  - ・国は脱炭素社会の実現に向け、令和 12 年(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（V2H）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。
  - ・宅配の再配達を抑制することで物流における温室効果ガスの排出削減を目的とする住宅用宅配ボックスの設置助成などを通じて、脱炭素型のライフスタイルへの転換を促進する。
- ⑥ **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<sup>※1</sup>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(1998 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、住環境の向上の観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**
- ・犯罪の予防を目的に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。

- 地区連合自治会を中心とした防犯組織などが行う防犯パトロール等の活動に対する補助を行うことにより、地域全体での子どもの見守り活動を支援する。
- 「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。



住環境が整備された住宅地

## 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

- ・「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。
- ・都心部の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き家等について、除却や空地活用を進め、子育て世代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を誘導する。
- ・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。
- ・市街地における市営住宅の建替えにより生じた跡地の活用については、民間活力の導入等を踏まえ、地域ニーズに応じた医療・福祉施設等の生活利便施設の整備について検討する。



「土地区画整理事業」の街並み

### (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【重点施策】

- ・若年・子育て世代を中心とした暮らし方の多様化に対応するため、「グリーンファミリー制度」による本市の郊外部へ移住し新たな生活を始めた若者世帯への移住支援金等の交付、空き家バンク登録物件の充実や本市の多様な魅力の情報発信等により、若者世帯の住宅確保や子育ての希望をかなえる支援を行う。
- ・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、多様性に恵まれた本市の良さを市内外に発信する。

#### 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

- ・市営住宅の入居者の高齢化に伴う入居者の実情に応じ、世帯人数の減少によって単身者となった入居者や、階段の昇降が極めて困難な身体障害者、要介護等の認定を受けた高齢者について、世帯構成や入居者の居住ニーズにあった住宅タイプへの住み替えを認め、居住の安定を図る。

## 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居住者の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、マンション管理組合の問題解決事例の紹介や、情報共有の場を提供するセミナーや管理相談会を開催する等、快適なマンション住まいと地域づくりのための支援を行う。
- 分譲マンションの管理水準の維持向上を促進し、適切な管理に向けた管理組合の自主的な取組を誘導するために、「マンション管理計画認定制度」を推進する。



マンション管理基礎セミナー

### (2) 空き家・空き地等への対策

#### ① 空家等対策計画の推進【重点施策】

- 高齢化や人口減少に伴って、今後も空き家等の増加は予測されている。「姫路市空家等対策計画」の基本方針に基づき、空き家の発生抑制、利活用の促進、管理不全の解消に向けた取組を推進する。
- 空き家の発生を抑制するためには、空き家になる前から、所有者が責任を持って住宅の将来の管理や活用を意識しておくことが重要であるため、啓発チラシの作成・配布により、空き家に対する市民意識啓発を行う。
- 空き家になってからの期間が長期になるに伴い、売却や賃貸等の利活用が困難になることから、空き家無料相談会の開催や空き家バンクの活用促進、空き家改修費の補助等により、早期の段階での所有者の空き家の利活用を支援する。
- 管理不全空き家に対し近隣からの相談や苦情があった場合には、所有者への注意喚起を行い、建物所有者や自治会を対象とした除却費の補助を行うことにより、管理不全空き家の解消を推進する。



市ホームページでの空き家バンク登録物件の紹介



老朽空家のイメージ

## ② 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、「既存住宅状況調査制度」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。
- 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

- 市営住宅の将来的な需要と供給バランスを考慮して令和 17 年度(2035 年度)に目標とする管理戸数を 5,100 戸と設定し、「姫路市市営住宅整備・管理計画」に基づき、老朽化の進んだ住棟の建替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、効果的な活用や効率的な再編を推進する。

## 施策テーマ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 市営住宅の効率的な管理・運営

- ・市営住宅の管理については、法令上、民間事業者への全業務の委託は困難であること等により直営方式としているが、将来にわたって安定した管理運営を行うため、民間事業者の様々なノウハウの導入による効率化やサービス向上について調査し、適切な管理方法の導入に向けた検討を進める。

#### ② 居住者の安心・快適性を高め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。
- ・市営住宅の居住者が安心して住まいを確保できるよう、窓口での多言語対応をはじめ、福祉施策等との連携により、ニーズに応じた高齢者用住宅や障害者用住宅への更新時における改修及びシルバーハウジングへの生活援助員の派遣を推進する。
- ・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。



市営住宅の1階バリアフリー住戸



### (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、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。

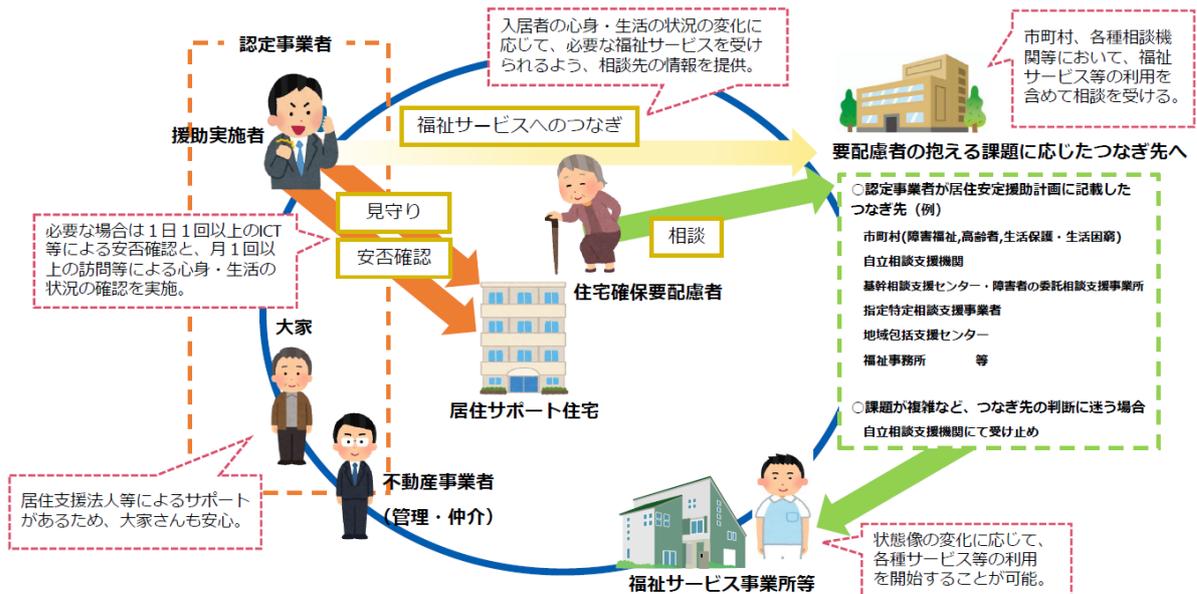
#### ② 民間市場における入居支援の推進

- ・民間市場における住宅確保要配慮者の居住安定確保に向けて、「ひょうごあんしん賃貸住宅事業（兵庫県居住支援協議会）」との連携をはじめ、住宅確保要配慮者の入居を受け入れる民間賃貸住宅である「セーフティネット住宅」の登録や、住宅確保要配慮者の入居中のサポートを行う民間賃貸住宅である「居住サポート住宅」の認定により、住宅の情報取得及び供給を促進する。ま

た、低額所得の子育て世帯の負担を軽減するため、セーフティネット住宅及び居住サポート住宅を活用した家賃の低廉化を推進し、子育て世帯が安心して居住できる賃貸市場の整備を図る。

### 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、「ひょうごあんしん賃貸住宅事業（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。



居住サポート住宅の利用イメージ  
(出典)国土交通省ウェブサイト

## 施策テーマ5 地域に根付いた住まい・まちづくりの促進

### (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活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町並みの保全を図るため、「景観協定」の活用を促進する。
- 古民家を活用した地域交流施設等への改修を行う場合の工事費の補助を行う「古民家再生促進支援事業」により、姫路城周辺や地域独自の歴史的町並み景観の維持・継承を推進する。



景観協定の活用



古民家再生促進支援事業の活用

### (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

- 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。



都市景観アドバイザー派遣制度の活用

### 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）
  - ・人口減少傾向への移行…これまで増加傾向であった地域も減少傾向へ転じている
  - ・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
  - ・持家率は阪神間の諸都市と周辺市の中間に位置する
  - ・住宅面積は持ち家・借家とも広い
  - ・空き家の増加…供給過剰が一要因と思われる
  - ・新耐震基準以前の住宅ストックが全体の1/5
  - ・高齢者のための設備の整備率は県全域よりやや低い
- 市民意識・住宅市場の動向
  - 【市民アンケート】(R6 年度調査)
    - 住宅・住環境の満足度
      - ・住宅の居住性能に関しては満足度が高い一方で、安全性に関してはやや低い
      - ・環境性能に関する満足度は、前回調査時より全体的に高まっている。旧安富・夢前・香寺・家島地域では依然として低い
    - 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
      - ⇒市内での定住志向が強い
    - 施策として望むこと
      - ・空き家の除却・活用の支援や情報提供
      - ・災害や脱炭素、防犯等に対応した安全・安心な住まいづくり
    - 市営住宅について
      - ・戸数：「減らす」>「増やす」
      - ・住宅確保要配慮者への優先入居の支持が高い
      - ・世帯の規模や入居者の実情に応じた市営住宅が望まれている
  - 【分譲マンション】
    - ・分譲マンションの増加（全住宅の1割弱）
    - ・マンション管理適正化推進計画の策定
    - ・分譲マンション管理計画の認定制度により、管理組合による自主的な取組を推進
  - 【住宅・不動産事業者ヒアリング】(R6 年度調査)
    - ・住宅の広さより効率性や機能性が重要視、災害対策の意識の高まり
    - ・新規需要は好調である一方、空き家は増加
    - ⇒中古住宅市場の活性化が必要
    - ・住宅確保要配慮者の入居後のトラブル等から供給側の拒否感が課題
  - 住宅政策の動向（国・県・市）
    - 住生活基本計画の改定（国 R3、県 R4）
      - ・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
    - 立地適正化計画の改定（R3、R6）
      - ・都市再生特別措置法の改正に伴い、居住誘導区域の変更（土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を除く）(R3)
      - ・防災指針を追加、高次都市機能増進施設に高校を追加（R6）
    - 空家等対策計画の改定（R4）
      - ・発生抑制・利活用促進・管理不全解消
    - 姫路市総合計画（R3）

#### 【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、旧市街地、新市街地、開発住宅地、農漁村・旧集落など、多様な住宅地像が見られる。

#### 【課題・視点整理】

- (1) 少子高齢化に対応した「住まい・まち像」
- (2) 単身世帯の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

#### 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

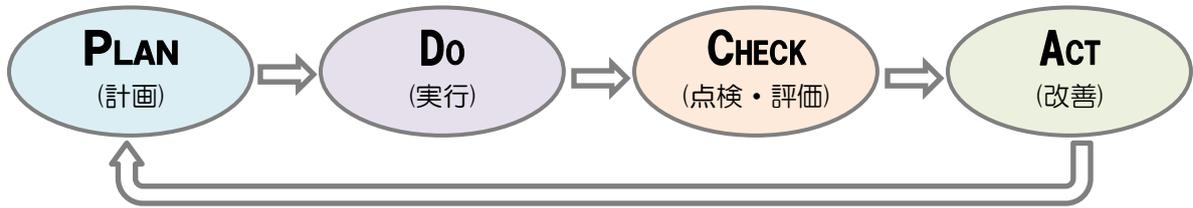
【基本目標 3】  
地域に誇りと愛着を持って暮らせる  
住まい・まちづくり

#### 施策の展開

【施策テーマ】	【具体的施策】
<b>1. 住まいと住環境の信頼性向上</b> 1-1 住まいの性能向上 1-2 住環境の向上	(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】 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】
<b>2. 多様な居住形態やライフスタイルへの対応</b> 2-1 住宅の開発及び更新の適切な推進 2-2 住み替え支援の推進	(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】
<b>3. 住宅ストックの活用・更新</b> 3-1 分譲マンションの適正管理の支援 3-2 空き家・空き地等への対策 3-3 公営住宅ストックの活用・再編	(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】
<b>4. 住宅セーフティネットの強化</b> 4-1 市営住宅の効率的な管理・運営 4-2 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化	(1) 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】
<b>5. 地域に根付いた住まい・まちづくりの促進</b> 5-1 地域特性を活かしたまちづくり 5-2 地域に根付いたまちづくり活動支援	(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】

### 3-6 成果指標

- ・政策の達成状況を評価するため、施策テーマごとに以下の成果指標を設定している。
- ・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。



基本方針	成果指標	現状値 (R5 年)	目標値 (R17 年度)	参考・基準
住まいの性能向上	住宅ストック全体での新耐震基準適合率	86.2% (H30)	おおむね解消	姫路市耐震改修促進計画
	高齢者等のための設備がある住宅の割合	54.5% (R5)	62.9%	住宅・土地統計調査
	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が全て又は一部の窓にある住宅の割合	29.2% (R5)	37.9%	住宅・土地統計調査
住環境の向上	地域幸福度 (Well-Being) 指標による主観データの実数 (公共空間)	3.4	3.4 以上 (現況値以上)	地域幸福度 (Well-Being) 指標
住み替え支援の推進	人口の社会増減 (3年平均)	▲338 人 (R2~R4)	100 人 (R14~16 年)	ひめじ創生戦略室調べ
分譲マンションの適正管理の支援	マンション管理組合向けのセミナー等の実施件数	6 件 (R6)	92 件	実績
空き家・空き地等への対策	老朽空き家の除却件数 (累計)	544 件 (R6)	1,644 件	実績
市営住宅の効率的な管理・運営	公営住宅における最低居住面積未満世帯割合	1.4% (R5)	0.4%	住宅・土地統計調査
官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化	「セーフティネット住宅登録制度」における登録戸数	8,002 戸	12,439 戸	住宅課調べ
	上記のうち、専用住宅の戸数	15 戸 (R6)	25 戸	住宅課調べ
地域に根付いたまちづくり活動支援	地域幸福度 (Well-Being) 指標による主観データ実数 (地域行政)	3.0	3.0 以上 (現況値以上)	地域幸福度 (Well-Being) 指標

## 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強化」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) 市営住宅の効率的な管理・運営

- ・市営住宅の管理・運営については、将来にわたって安定した管理運営を行うための効果的・効率的な管理方法の検討を進める。
- ・市営住宅居住者の高齢化や多様化に対応し、市営住宅の型別供給、優先入居制度の継続導入及び福祉施策と連携した支援などにより、安全・安心な住まいづくりを推進する。
- ・孤立対策にも資する地域コミュニティの活性化を図るため、地域住民が利用可能な集会所等のコミュニティスペースの整備を推進する。

#### (2) 官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化

- ・単身高齢者の増加に対応し、高齢者が世帯や身体の状態に応じて見守りサービスが受けられるなどの居住環境を選択できるよう、サービス付き高齢者向け住宅の整備を推進する。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携により、民間の空き家等を活用し、一定の質が確保された賃貸住宅の供給を促進する。
- ・居住支援協議会をはじめとする官民の協力体制を強化し、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「著しい困窮年収未達の世帯数」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。

市営住宅は、どれくらい住宅に困る世帯があるかを見通して整備するんだね。  
建物は計画的に修繕することで、効率よく維持できるよ。



## (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。



住宅に困っている人のニーズに対応した管理運営を行うよ。  
支援を継続するためには、効率的な方法を検討することも大切だね。

## 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7年(2025年)4月現在の本市市営住宅ストック数は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上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、既に耐用年数を超過しており、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56年以上（昭和44年(1969年)以前建設）の住宅比率も1.6%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<sup>\*1</sup>は、平成27年(2015年)（73.9%）から令和7年(2025年)（91.7%<sup>\*2</sup>）で約17.8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1割残っており、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46～55年経過した住宅（昭和45～54年(1970～1979年)建設）が全ストックの1/5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7年(2025年)4月1日現在。

#### (4) セーフティネット機能の強化

---

- ・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強化が求められている。
- ・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7年(2025年)4月時点の耐火住宅のバリアフリー化率は5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

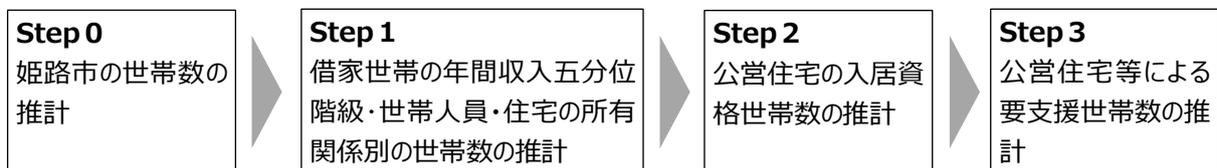
- ・近年の厳しい財政状況のもとでは、真に住宅に困窮する者に対する公営住宅の的確な供給など、ストックの効率的な運用が強く求められるようになってきている。
- ・そこで市営住宅ストックの管理・更新にあたっては、将来的な公営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべく、「著しい困窮年収未満の世帯数<sup>※1</sup>」（要支援世帯数）を推計し、建替・改善等の事業を進めながら必要な管理戸数を維持する必要がある。
- ・このため、国土交通省が提供する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」<sup>※2</sup>（令和4年(2022年)9月公表）を活用し、著しい困窮年収未満の世帯数を推計し、その結果を基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、「住生活基本計画（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(2016年)8月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」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、公営住宅長寿命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）

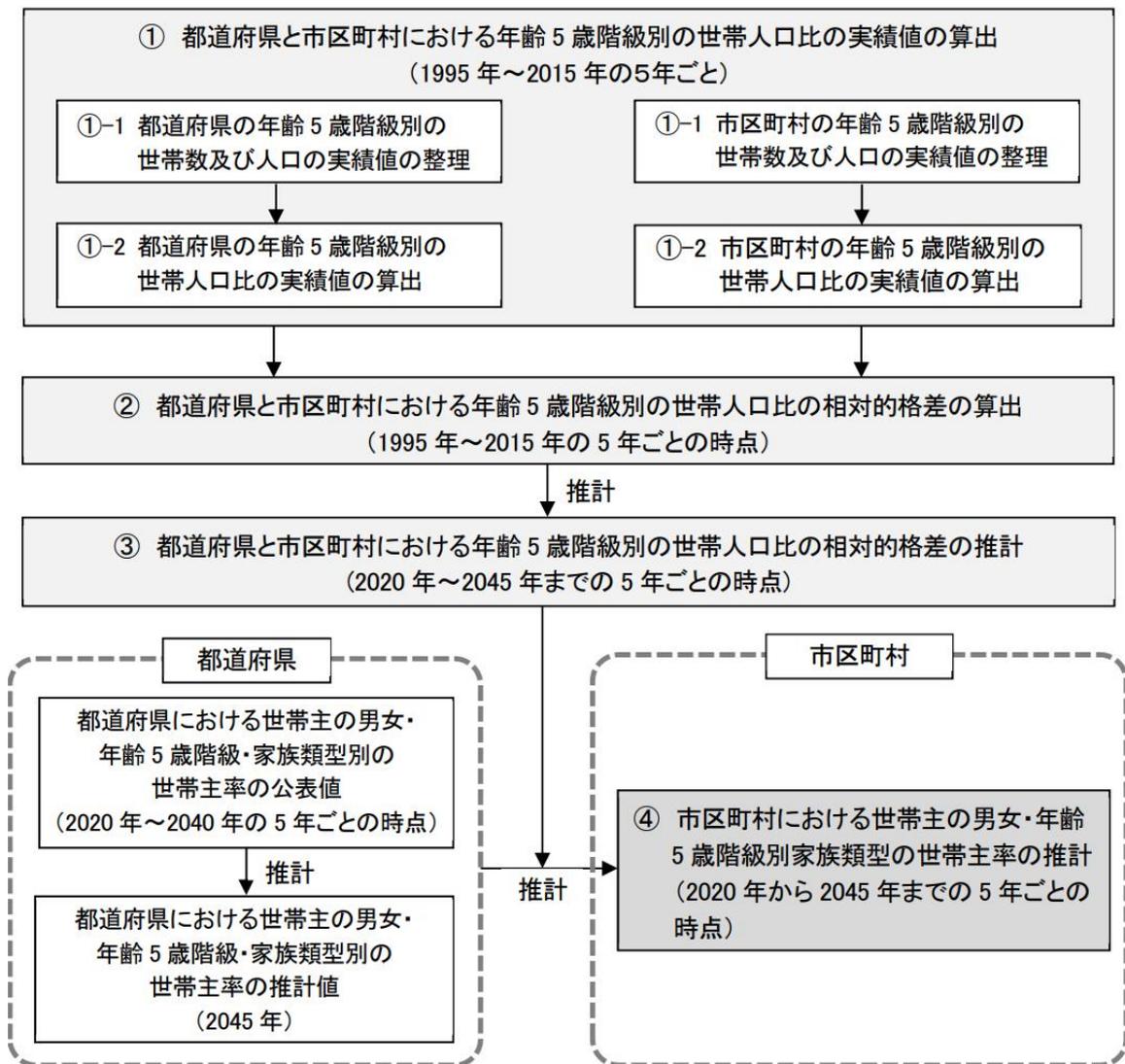
**推計期間：**2020年から2045年までの25年間の5年ごとの時点について推計。

**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。

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

(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＝兵庫県の世帯主率\*×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）

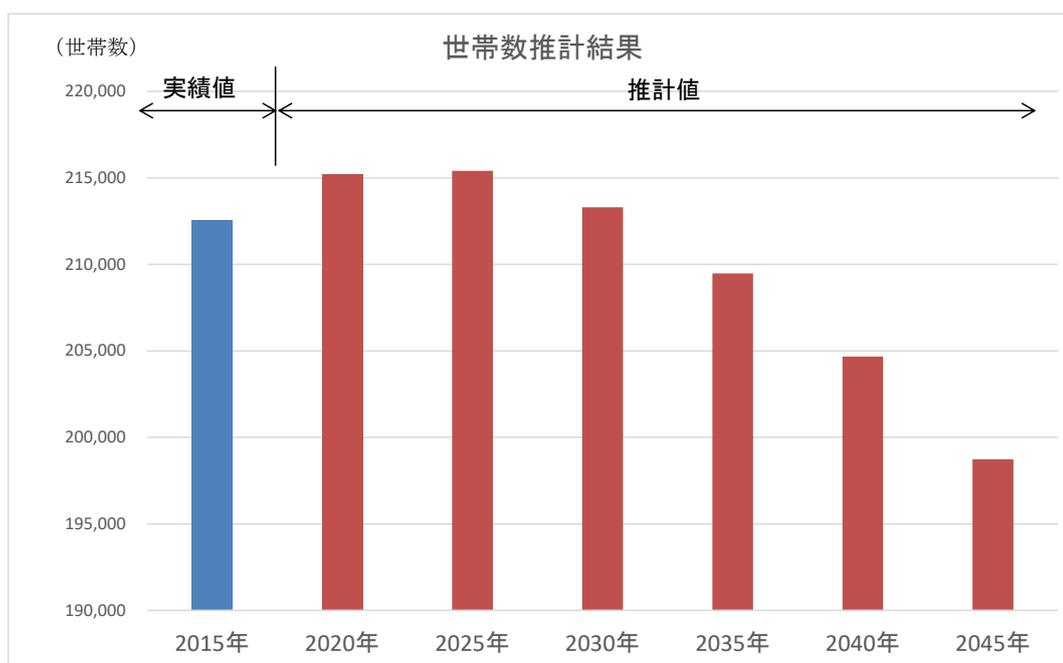
・姫路市及び兵庫県の男女・年齢5歳階級別人口の推計値

\*4：総務省『国勢調査』（平成27年）

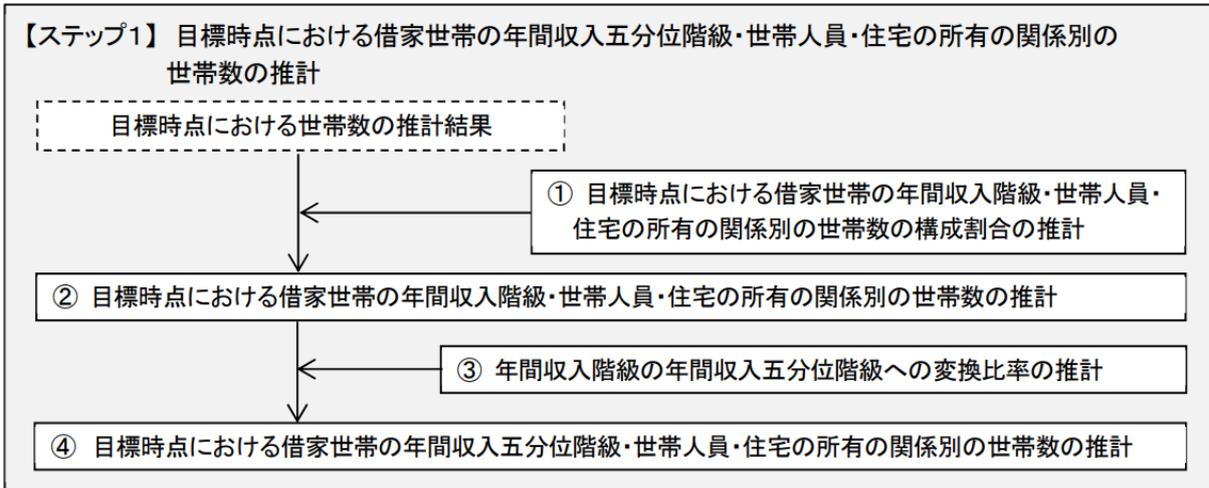
・姫路市の2015年時点の世帯の家族類型（16区分）、世帯主の年齢（5歳階級）、世帯主の男女別一般世帯数

○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	215,217	215,403	213,294	209,479	204,671	198,727
20歳未満	1,204	1,112	1,050	1,001	956	880	843
20～24歳	5,863	6,193	5,890	5,547	5,356	5,231	4,812
25～29歳	9,405	9,307	9,762	9,082	8,524	8,021	7,639
30～34歳	11,946	11,367	11,091	11,512	10,656	9,959	9,341
35～39歳	15,249	13,641	12,893	12,583	13,088	12,202	11,505
40～44歳	20,481	17,124	15,108	14,194	13,844	14,399	13,489
45～49歳	18,572	21,993	18,308	16,085	14,980	14,591	15,237
50～54歳	17,899	19,338	22,869	19,125	16,742	15,542	15,131
55～59歳	16,419	18,204	19,946	23,697	19,841	17,625	16,163
60～64歳	18,857	16,685	18,586	20,555	24,433	20,230	17,732
65～69歳	23,390	18,425	16,293	18,213	20,211	23,886	19,394
70～74歳	19,515	21,892	17,264	15,266	17,074	18,943	22,093
75～79歳	15,092	17,866	20,340	16,094	14,337	16,096	17,613
80～84歳	11,064	12,162	14,476	16,627	13,195	11,762	13,255
85歳以上	7,585	9,908	11,527	13,712	16,241	15,305	14,481



## 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



- 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	
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	1,064	
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	
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	406	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	

実績値

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

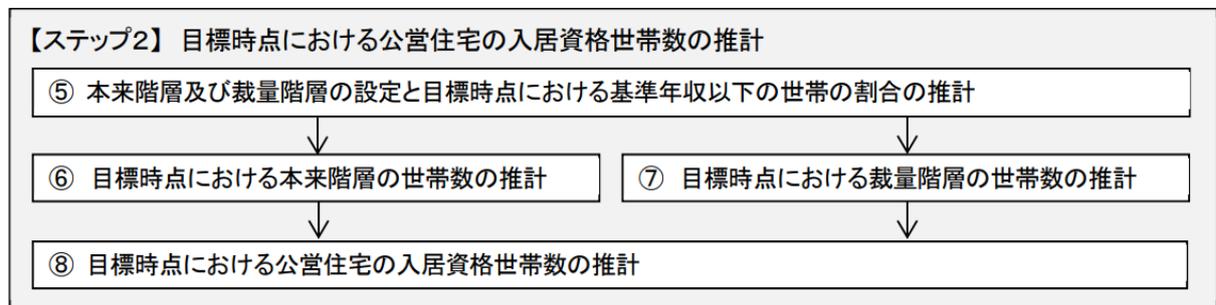
次に、これを年間収入階級 6 区分の境界値と照合させ按分計算し、年間収入五分位階級への変換比率を推計。

- 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  
 =②で推計した世帯数 × 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）

**Step2 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（右表 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 (百万円変換)				円から		円まで	A. 扶養親族数別の 扶養控除前年収		B. 給与所得 控除前年収
百万円 から	(平均)	百万円 から	円から						
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	政令月収 12.3万円	政令月収 13.9万円	政令月収 15.8万円	政令月収 18.6万円	政令月収 21.4万円	政令月収 25.9万円
		収入分位 10%	収入分位 15%	収入分位 20%	収入分位 25%	収入分位 32.5%	収入分位 40%	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	4.2.1
	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帯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。

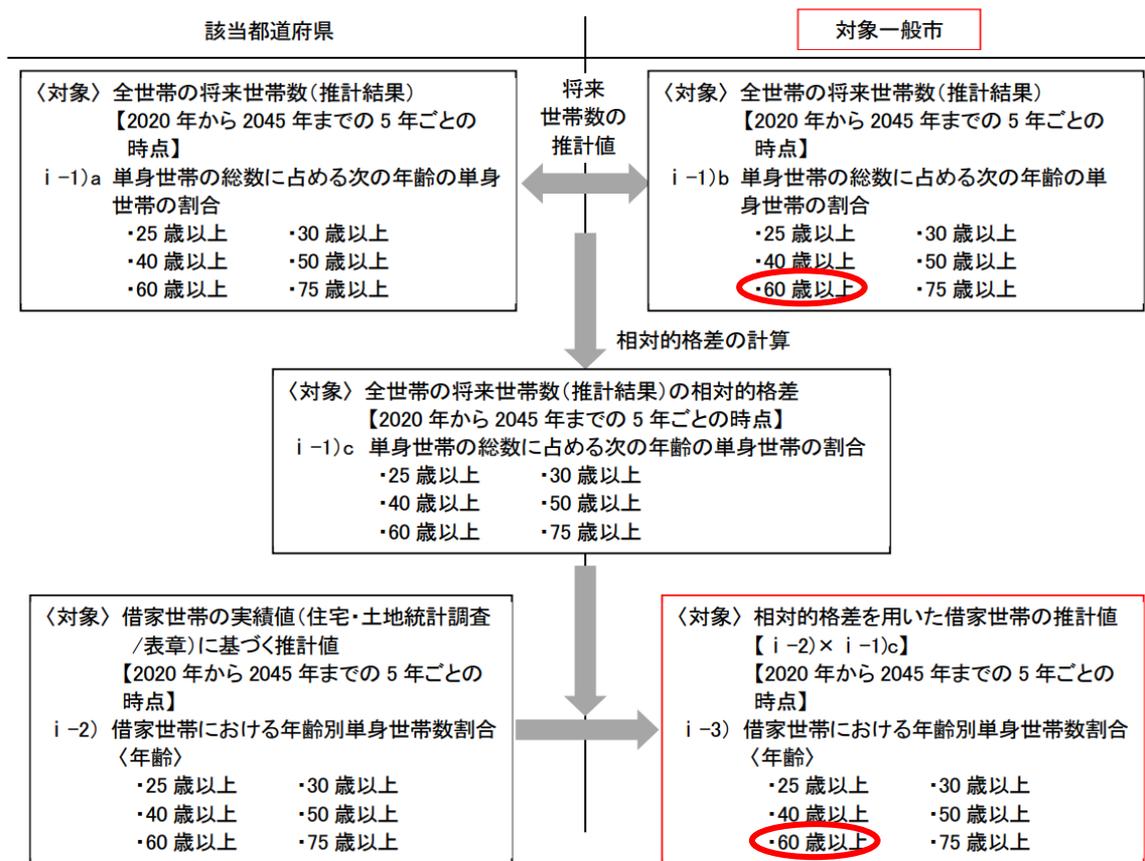
i) -2 兵庫県における借家世帯の年齢別単身世帯割合の推計

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界帯数の推計

=④で推計した世界帯数のうち単身世帯の世界帯数

×⑤で推計した本来階層の基準年収以下の世界帯の割合

× 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」の本来階層の世界帯数の推計

=④で推計した世界帯数のうち2人以上世帯の世界帯数

×⑤で推計した本来階層の基準年収以下の世界帯数の構成割合

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。

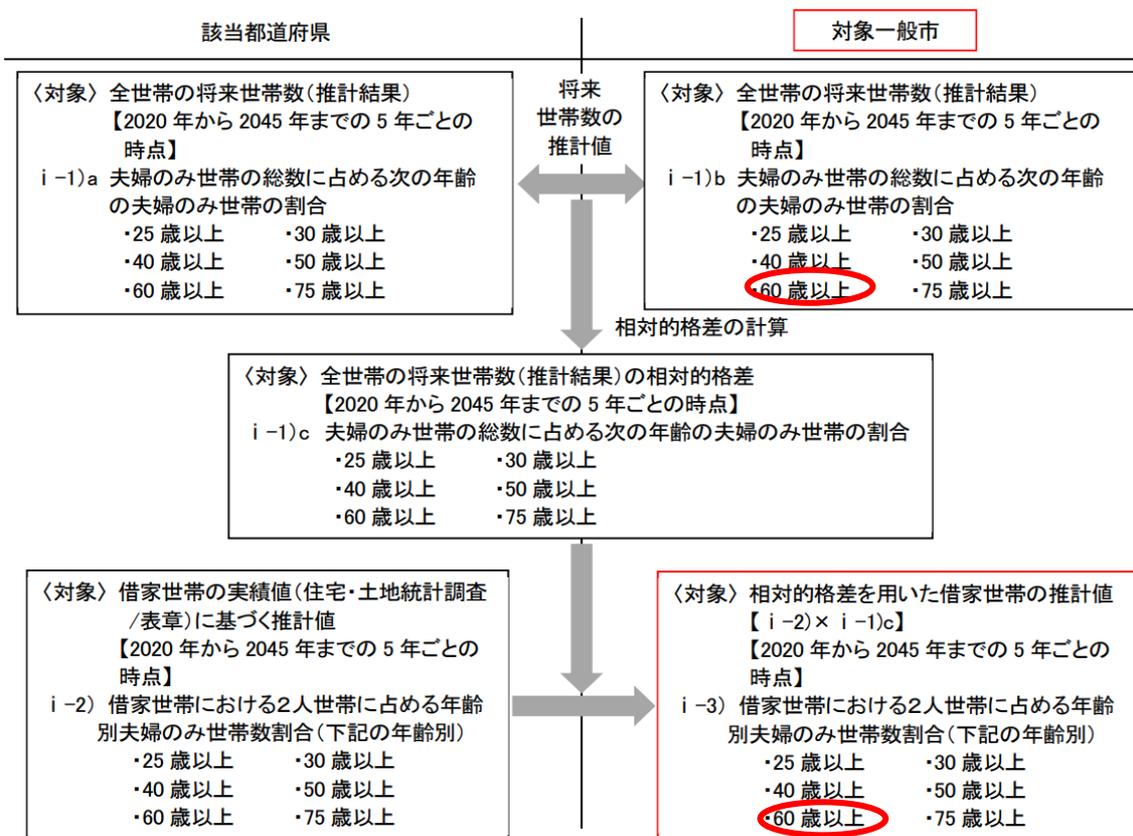
裁量階層の世帯数＝裁量階層の基準年収以下世帯数－本来階層の基準年収以下世帯数

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

$$= (\text{④の世帯数のうち夫婦のみ世帯数} \times \text{⑤の裁量階層の基準年収以下の世帯の割合} \\ \times \text{⑦-2-i)の60歳以上の夫婦のみ世帯割合}) - \text{本来階層の基準年収以下世帯数}$$

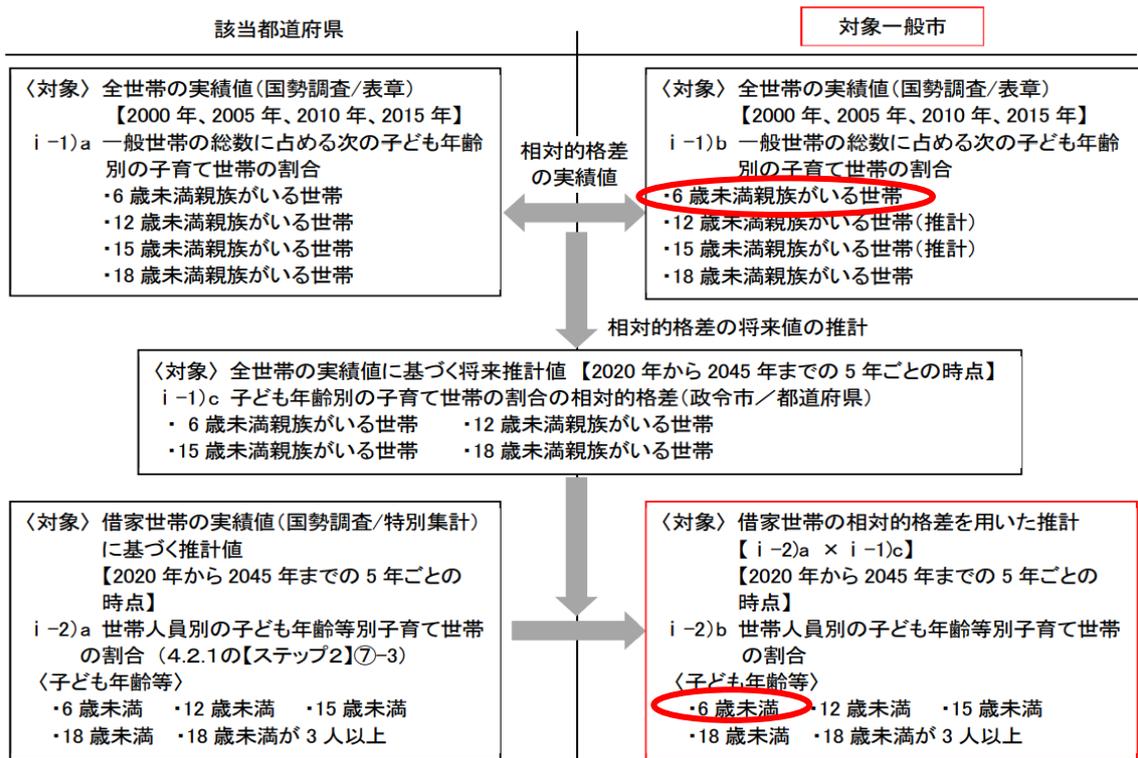
⑦-3 「子育て世帯」の裁量階層の世帯数の推計

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

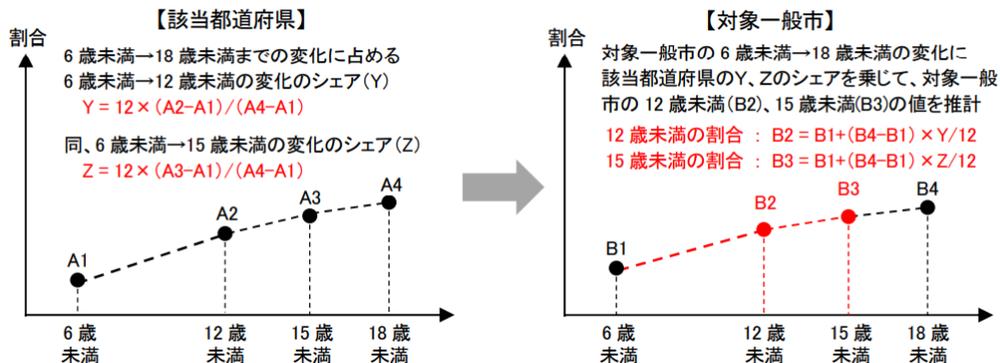
■世帯人員別の子ども年齢等別子育て世帯の割合の推計フロー



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の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)

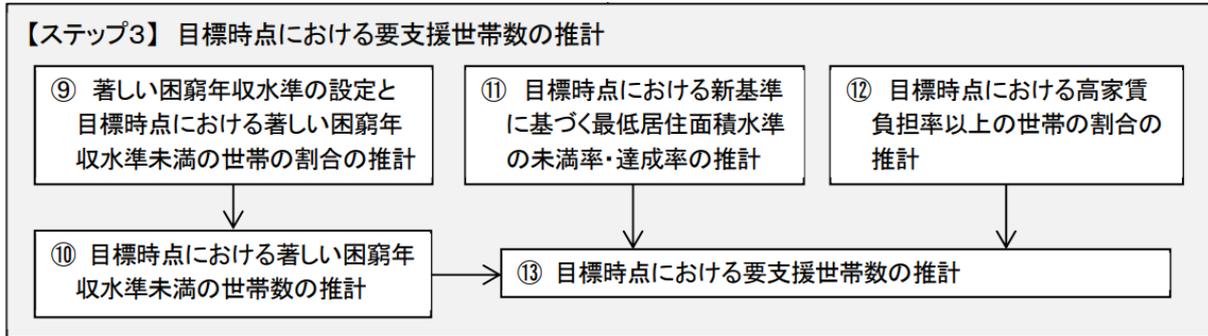
・兵庫県〈借家〉子どもの年齢・世帯人員・住宅の所有の関係別の「子育て世帯」の主世帯数

\*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



#### ⑨ 著しい困窮年収水準の設定と著しい困窮年収水準未達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。

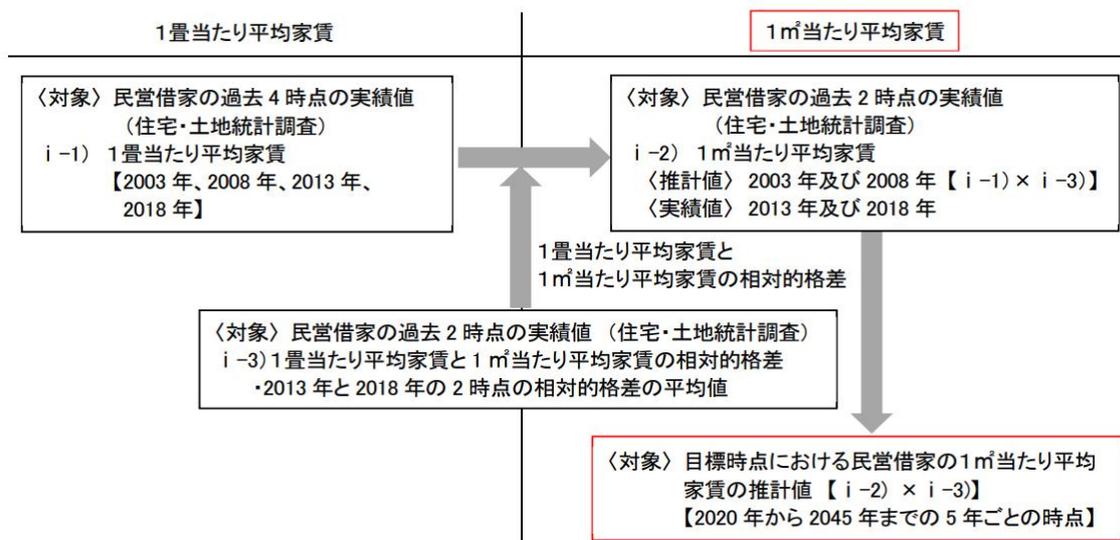
##### ⑨-2 地域毎の民間市場での家賃水準等を用いた算出

##### 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間借家の1ヶ月当たり平均家賃の推計  
 = i) の目標時点における民間借家の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間借家に、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間借家の平均家賃（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

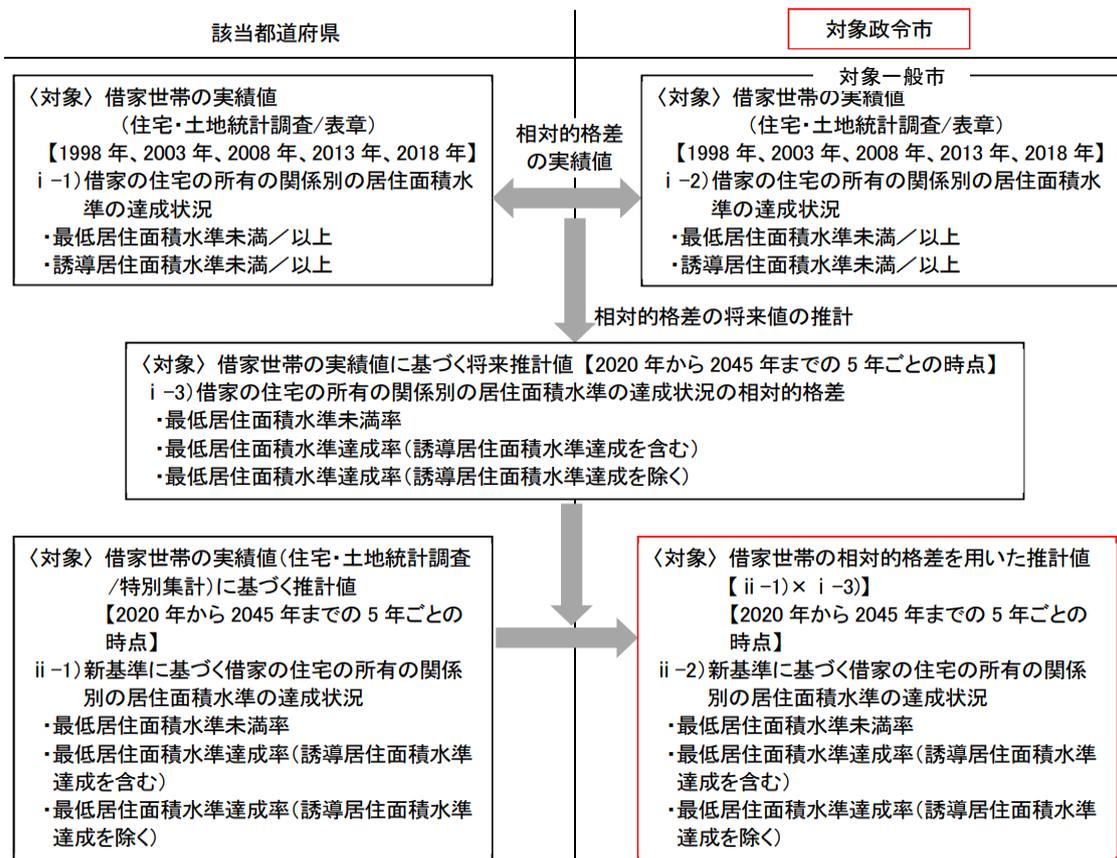
⑪ 目標時点における新基準に基づく最低居住面積水準の未達率・達成率の推計

- i) 姫路市と兵庫県の間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

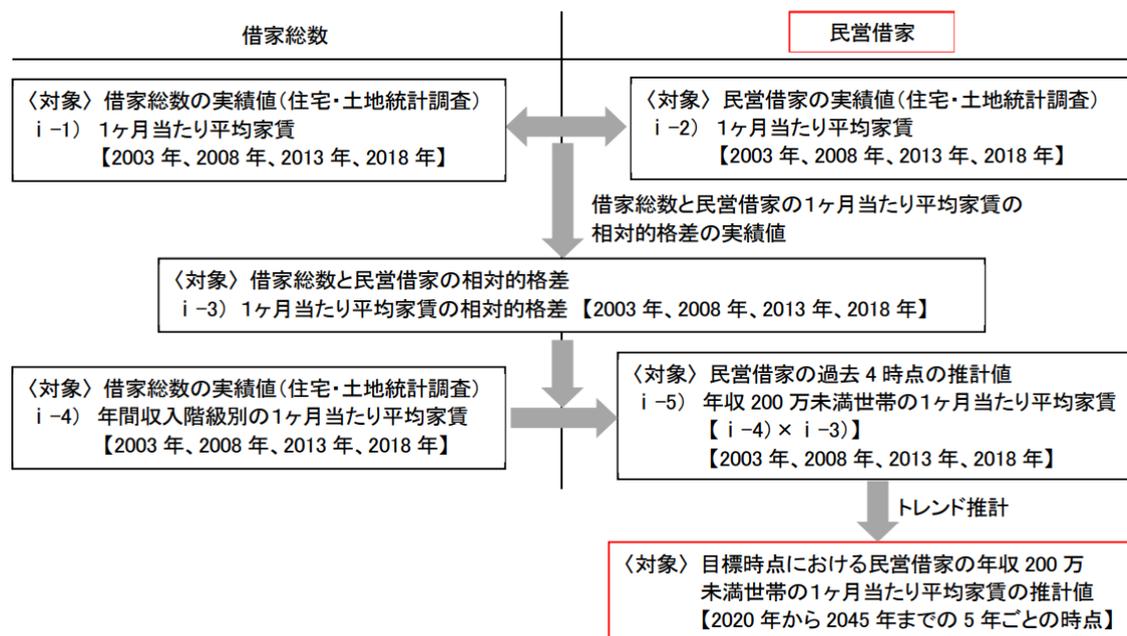
i) 民営借家に居住する年収200万円未満世帯の1ヶ月当たり平均家賃の推計

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。

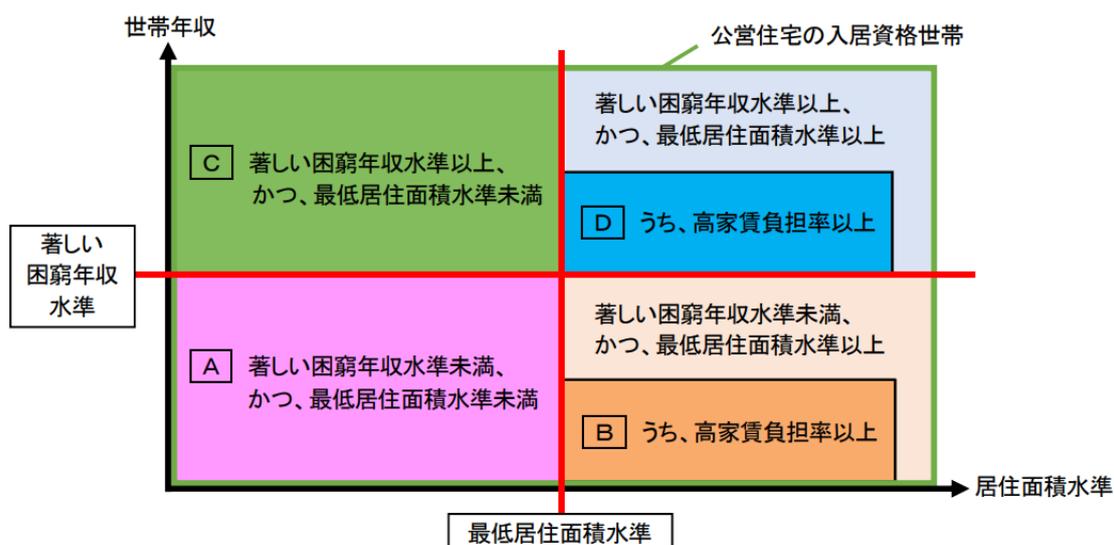
iii) 借家の所有関係別・年間収入五分位階級別の高家賃負担率以上の世帯の割合の推計

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  
 =⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数×⑪-1の世帯人員別最低居住面積水準未満率  
 (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満率は同じと仮定。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  
 =⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数×⑪-3の最低居住面積水準未満率  
 ×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  
 = (⑧の公営住宅入居資格世帯数－⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数)  
 ×⑪-1の世帯人員別の最低居住面積水準未満率
- 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  
 = (⑧の公営住宅入居資格世帯数－⑩の著しい困窮年収水準未満世帯数)  
 ×⑪-3の最低居住面積水準達成率  
 ×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]

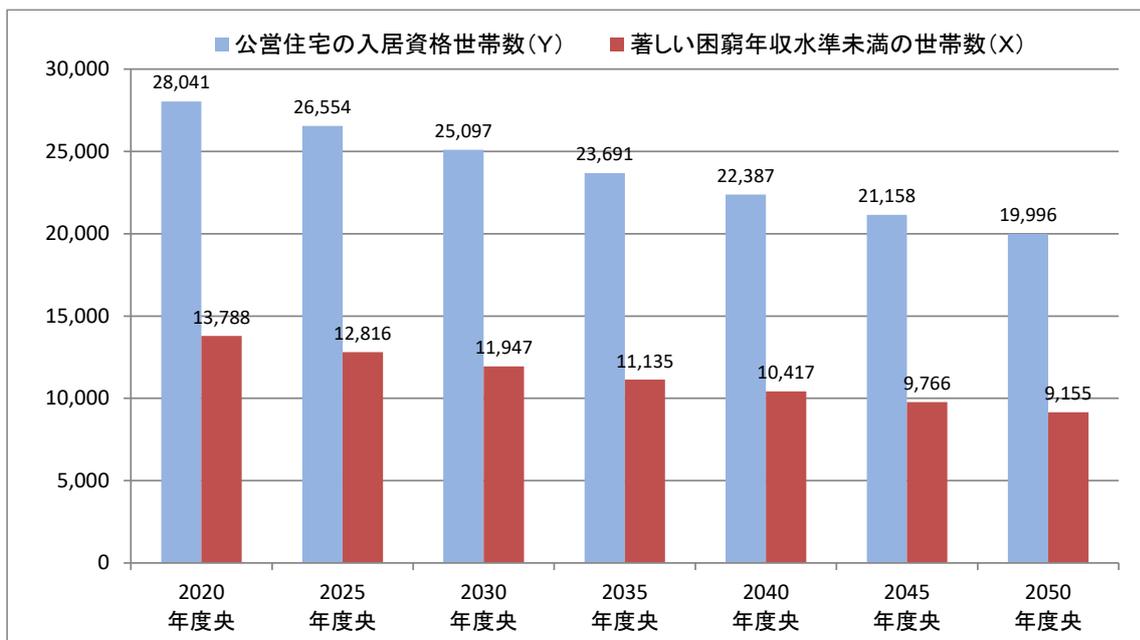
- \*1 : 住宅・土地統計調査（総務省）（平成25年、平成30年）  
 ・姫路市の借家の住宅の所有の関係別の1畳当たり家賃  
 ・姫路市の借家の住宅の所有の関係別の1㎡当たり家賃
- \*2 : 住宅・土地統計調査（総務省）特別集計結果（平成20年、平成25年、平成30年）  
 ・兵庫県〈借家〉世帯人員・世帯年収別の「新・最低居住面積水準」の達成状況  
 ・兵庫県〈借家〉世帯人員・世帯年収別の「新・誘導居住面積水準」の達成状況
- \*3 : 住宅・土地統計調査（総務省）（平成25年、平成30年）  
 ・兵庫県、姫路市〈借家〉住宅の所有関係別の「最低居住面積水準・誘導居住面積水準」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)	28,041	26,554	25,097	23,691	22,387	21,158	19,996
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	13,788	12,816	11,947	11,135	10,417	9,766	9,155



### 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	9,004	9,160	9,206	9,155	9,045	8,867
2人	9,617	9,414	9,152	8,843	8,511	8,141
3人	5,923	5,362	4,833	4,349	3,919	3,525
4人	2,424	1,840	1,368	976	648	372
5人	754	473	250	93	0	0
6人以上	318	304	288	274	263	252
合計	28,041	26,554	25,097	23,691	22,387	21,158

#### ■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	3,548	3,574	3,565	3,524	3,464	3,380
2人	5,327	5,163	4,982	4,781	4,575	4,355
3人	2,945	2,629	2,357	2,114	1,899	1,702
4人	1,294	942	669	451	276	134
5人	442	280	154	54	0	0
6人以上	232	227	220	212	204	195
合計	13,788	12,816	11,947	11,135	10,417	9,766

### (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7年(2025年)時点で12,816世帯である。
- 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17年(2035年)には11,135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7年(2025年)4月時点の市営住宅の管理戸数は5,780戸である。このうち、特定公共賃貸住宅、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5,555戸である。
- 低廉な家賃の住宅の管理戸数の目安は、令和7年時点の管理戸数5,555戸から、計画期間内に、用途廃止又は集約が検討されている募集停止住戸の1,062戸を除き、さらに建替による整備戸数374戸を加えた4,867戸であると考えられる。

#### ■市営住宅の管理状況（令和7年4月時点）及び次期計画期間における管理戸数の目安

市営住宅の種別	家賃の分類	R7	R8~17計画期間		R17
		管理戸数	募集停止戸数 ※用途廃止・集約	建替整備戸数	管理戸数の目安
		A	B	C	D =A-B+C
公営住宅	低廉	5,189	876	374	4,687
改良市営住宅	低廉	366	186	0	180
特定公共賃貸住宅	市場並	95	0	0	95
再開発住宅	市場並	98	0	0	130
コミュニティ住宅	市場並	32	0	0	130
合計	-	5,780	1,062	374	5,092
うち低廉な家賃の住宅	-	5,555	1,062	374	4,867

## ② 県営住宅

- 令和7年(2025年)4月時点の市内の県営住宅の管理戸数は5,203戸である。
- 兵庫県全体では令和12年度(2030年度)までに45,000戸に縮減するという目標を掲げており、「ひょうごインフラ整備プログラム」において、令和6年度(2024年度)～15年度(2033年度)までに「姫路青山住宅(第2)」、「姫路城東鉄筋」、「姫路青山第3鉄筋」の3団地の建替えを実施予定であり、今後も、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7年(2025年)4月時点の市内の兵庫県住宅供給公社の住宅の管理戸数は360戸である。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、安全性や需要と供給に課題のある住宅の集約や用途廃止を順次推進しており、「経営計画(令和6～10年度)」において、令和5年度末管理戸数から10%以上を削減する見込みであり、市内においても、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7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：30,900円～34,900円 共益費：1,300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㎡、4DK：57.52㎡ 家賃：38,800円～46,000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7年(2025年)時点の低廉な家賃の公的賃貸住宅の供給戸数は、11,118戸である。
- 低廉な家賃の公的賃貸住宅の令和17年度(2035年度)の供給可能な最大数は、9,915戸である。

### ■ 低廉な家賃の公的賃貸住宅の供給状況

	令和7年時点 供給戸数	令和17年度末時点 供給可戸数
市営住宅	5,555	4,867
県営住宅	5,203	4,724
兵庫県住宅供給公社住宅	360	324
合計	11,118	9,915

### 3) 低廉な家賃の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7年(2025年)3月末現在、セーフティネット住宅<sup>※1</sup>に登録されている市内の民間賃貸住宅は、8,002戸(うち専用住宅15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 低廉な家賃の民間賃貸住宅の推計

- 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、本市では、一定規模以上の低廉な家賃の民間賃貸住宅(居住住宅)が令和5年(2023年)時点で3,670戸あり(平成25年(2013年)時点で5,280戸、平成30年(2018年)時点で4,330戸)、このうち、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、令和5年(2023年)時点で約3,056戸(平成25年(2013年)時点で約3,867戸、平成30年(2018年)時点で約3,462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【R5】

	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	10,790	230	170	3,750	3,030	3,320
30~49㎡	14,530	230	20	1,500	3,250	9,240
50~69㎡	16,870	80	60	810	1,920	13,820
70~99㎡	4,780	100	160	410	640	3,370
100㎡以上	2,940	30	40	230	590	1,620
合計	49,910	670	450	6,700	9,430	31,370

一定規模以上かつ家賃4万円未満の住戸	3,670	440	280	2,950		
--------------------	-------	-----	-----	-------	--	--

新耐震割合【83.27%】 → 一定規模以上、一定水準が確保(耐震化)された低廉な家賃の民間賃貸住宅  $3,670 \text{戸} \times 83.27\% = 3,056 \text{戸}$

■H25,H30の上記の値

	H25	H30
一定規模以上かつ家賃4万円未満の住戸	5,280 戸	4,330 戸
新耐震割合	73.24%	79.96%
一定規模以上、一定水準が確保(耐震化)された低廉な家賃の民間賃貸住宅	3,867 戸	3,462 戸

- 平成 25 年(2013 年)、平成 30 年(2018 年)、令和 5 年(2023 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 17 年(2035 年)時点で 2,085 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	R5	R7	R12	R17	R22	R27	R32
供給戸数	3,867	3,462	3,056	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(2021 年)3 月 19 日策定）」では、公営住宅の供給の目標量を設定する際に、区域内の民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、また、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する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の活用を図ることとされている。
- 令和 7 年(2025 年)時点の著しい困窮年収未満の世帯数は、12,816 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、令和 7 年(2025 年)時点で 11,118 戸である。不足している約 1,700 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。
- 民間賃貸住宅の上限については、住宅確保要配慮者に対する入居制限等がある実態を鑑み、3)②で算出した「低廉な家賃の民間賃貸住宅の供給戸数」の全てを負担戸数とはできないこととするのが適当である。そのため、国土交通省による大家に対する意識調査の結果から住宅確保要配慮者への拒否意識の結果から推計した割合を考慮して、負担できる上限値を設定する。
- 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の計画期間内における供給状況について、建替え、用途廃止等の増減要因を勘案すると、令和 17 年度(2035 年度)までに、低廉な家賃の市営住宅の管理戸数は、現在の 5,555 戸から 4,867 戸まで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 7 年	令和 17 年
A 著しい困窮年収水準未満の世帯数	12,816	11,135
B 低廉な家賃の公的賃貸住宅戸数	11,118	9,915
市営住宅	5,555	4,867
県営住宅	5,203	4,724
兵庫県住宅供給公社	360	324
C 民間賃貸住宅負担戸数	1,698	1,220
民間賃貸住宅の上限（推計値）	2,895	1,251 (2,085戸の60%)

- 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、令和 17 年度(2035 年度)時点において、市営住宅 5,100 戸を管理・供給していくことを目指す。

■ 市営住宅の目標管理戸数

		実績値	目標管理戸数
		令和 7 年	令和 1 7 年
管理戸数	低廉家賃	5,555 戸	4,875 戸 (680 戸減)
	市場並家賃	225 戸	225 戸 (増減なし)
	合計	5,780 戸	5,100 戸 (680 戸減)

※ 県営住宅等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～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、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～50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強化

### (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強化が求められている。
- ・市営住宅のセーフティネット機能の強化に向けての課題は、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組が必要である。

#### 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1人の単身世帯が増加する一方、2人以上の夫婦・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ニーズへの対応が必要である。

#### 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26年(2014年)には38.2%であったが、令和7年(2025年)には51.6%と13.4ポイント向上している。
- ・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、特に高齢単身世帯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(1998 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、令和 7 年(2025 年)までに 71 住宅中 29 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 6 年(2024 年)までの 9 年間で年平均約 6 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。
- また、単身高齢者の増加を見据えた小規模世帯向け住戸や、少子化対策に伴う「子育て世帯向け住戸改修」なども検討していく。

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 71 住宅中 53 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、令和17年(2035年)の管理戸数5,100戸(うち、低廉家賃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、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、経費面等の観点から、現在は直営方式とするが、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、検討を進める。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強化について

---

- ◆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強化を図る。

# 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	76	—	—
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	138	2-4 分譲マンションについて	12
	2-4 空き家調査	154	2-5 空き家について	13
	2-5 住宅・不動産事業者ヒアリング	165	2-6 住宅市場の動向について	14
	2-6 市営住宅の現況	170	2-7 市営住宅について	16
資料 3	上位計画及び主要関連計画の概要	175	1-2 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	187	2-3 市民意向について	9
資料 5	分譲マンション調査票	195	2-4 分譲マンションについて	12
資料 6	用語の解説	199	—	—

# 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28年度(2016年度)から令和7年度(2025年度)
目標	1. 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・まちづくり 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

#### <成果指標(KPI)の実績評価>

- 政策の達成状況を評価するため、基本方針ごとに成果指標を設定している。
- 達成状況及び評価は以下にまとめたとおりである。

### ② 成果指標(KPI)の達成状況及び評価

#### 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見られる項目
- 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

基本方針	成果指標	初期値 (H27年度調査)	中間 (R2年度調査)	現状値 (R5年度実績)	目標値 (R7年度時点)	評価	参考・基準
1-(1) 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	R5~募集終了 (R4実績105件/年)	30件/年	A	H27新規事業計画
	防犯カメラ設置事業の活用件数	-	市:34件/年	121件/年			
1-(2) 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
1-(3) 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】	35.8%【R5】	30%	A	実績より
1-(4) 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】	-	※市民満足度調査終了	3.1ポイント	-	市民満足度調査
	【都市基盤関連】公共交通、道路整備、公園、上下水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
2-(1) 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
2-(2) 街なか居住に向けた取組	中心市街地において空き家・空き地等の活用検討を実施した件数	-	なし	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
3-(1) 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 (5年度実績までの計16回)	10回 【計画期間中の合計】	A	実績より
3-(2) 空き家・空き地等の活用・更新	空き家率	14.2%【H25】	15.0%【sH30】	14.1%【R5】	13.0%	C	住宅・土地統計調査
4-(1) 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
4-(2) 民間市場における住宅確保要配慮者あしん居住推進事業の活用件数	住宅確保要配慮者あ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
4-(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	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】	7,657戸【R5】	6,500戸	A	住宅課調べ
	上記のうち、専用住宅の戸数	-	14戸【R2】	15戸【R5】	25戸	B	住宅課調べ
5-(1) 地域の特性をいかしたまちづくり	「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】	-	※市民満足度調査終了	3.20ポイント	-	市民満足度調査
	「都市空間の形成(都市景観の創出など)」の満足度						
5-(2) 地域に根付いたまちづくり活動の支援	【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
5-(3) 良好な住環境形成	住みやすさの評価	3.97ポイント【H25】	-	※市民満足度調査終了	4.10ポイント	-	市民満足度調査
	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
6-(1) 住宅政策への取組体制の拡充	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	-
6-(2) 住まい情報の充実	住宅相談の実施回数	-	なし	16回/年【R5】	12回/年	A	実績より

<施策の実施状況>

- 施策の実施状況は、以下にまとめたとおりである。
- 実施状況の実績の推移から、進捗が見られないものについては原因や課題を調査し、考察する必要がある。
- また、目標達成したもの等については、さらなる取組の必要性等について検討する必要がある。

③ 施策の実施状況

施策の展開 施策テーマと具体的な施策		施策の実施状況				
		事業名	実績(R2～R5)			
			R2	R3	R4	R5
<b>【施策テーマ1】住まいと住環境の信頼性向上</b>						
(1) 住まいに対する施策	<b>①耐震診断及び耐震改修の促進【重点施策】★</b>					
	①-1.「簡易耐震診断推進事業」の活用促進	簡易耐震診断推進事業	91戸(88棟)	103戸(83棟)	78戸(68棟)	116戸(63棟)
	①-2.耐震改修や耐震シェルター、防災ベッドの設置などについての補助が受けられる「ひめじ住まいの耐震化促進事業」の活用促進	住まいの耐震改修促進事業	8戸(8棟)	6戸(6棟)	7戸(7棟)	8戸(8棟)
	<b>②住宅のバリアフリー化の促進【重点施策】★</b>					
	②住宅のバリアフリー化改造に要する経費の一部補助が受けられる「住宅改造助成事業」の活用促進	住宅改造費助成事業(一般型)	30件	28件	-	-
		住宅改造費助成事業(特別型)	119件	113件	85件	94件
			12件	11件	15件	14件
	<b>③安心・安全なリフォーム支援</b>					
	③安心・安全なリフォームを行うための「安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業」の活用促進	安全・安心リフォームアドバイザー派遣事業	建築士会、市登録業者の紹介等			
	<b>④住宅の省エネルギー性能の向上促進</b>					
④-1.ZEHの普及に向けた取組の推進	新築住宅・建築物におけるZEHの普及に向けた取組	低炭素住宅～計画の策定および当該計画に基づく認定(その他長期優良住宅の認定等)				
④-2.家庭用蓄電システムや充電設備の設置助成制度の活用促進	住宅用発電設備普及事業等 家庭用蓄電システム普及事業	元年度で終了 225件	- 224件	- 237件	- 233件	
<b>⑤質の高い新築住宅の普及促進</b>						
⑤長期優良住宅認定制度の活用促進	長期優良住宅認定制度	812件	991件	962件	809件	
(2) 居住環境に対する施策	<b>①生活道路の整備の促進</b>					
	①建築等の機会をとらえて行う狭あい道路拡幅整備の促進	姫路市安全・安心生活道路整備制度	136件	131件	139件	87件
	<b>②バリアフリーのまちづくりの推進</b>					
	②-1.建築確認等における「福祉のまちづくり条例」で定める整備基準適合の指導	福祉のまちづくり条例による指導	18件	27件	36件	27件
	②-2.「バリアフリー基本構想」に基づくバリアフリー化の促進	「姫路市バリアフリー基本構想」にもとづく都市施設のバリアフリー化の推進	「姫路市バリアフリー基本構想」の改定(R4)等により、計画的に推進			
	<b>③都市インフラの計画的整備の推進</b>					
	③水道施設をはじめとする都市インフラの計画的な更新	都市インフラの計画的整備の推進	公共施設マネジメントの推進			
	<b>④防災・防犯まちづくり活動の支援</b>					
	④-1.地域団体が行う防犯カメラの購入及び取付工事に要する経費の一部補助の活用促進	防犯カメラ設置補助事業等	113(県) 37(市)	117(県) 117(市)	105(県) 9(市)	121(市) ※R5～県募集なし
	④-2.自主防災組織による防災活動などの防災活動への支援の強化、地域防災情報の共有化の推進	住民による防災活動への支援	自主防災組織への支援			
④-3.中播都市計画防災街区整備方針において防災上課題のある密集市街地として位置付けられた地区の都市計画道路や生活道路の整備、老朽木造住宅の更新、耐震性の向上、共同建替事業等の推進	地域住民との連携による災害に強い市街地環境の創出	課題地区等の道路整備等については、地元からの要望もなく、また県・市のまちづくり関連事業の対象区域に指定されているエリアもあるため、積極的な工事は行っていないが、当該地区の防災状況等については、引き続き注視していく。				
<b>⑤民有地における緑化の推進</b>						
⑤戸建て住宅や事業用駐車場敷地、集合住宅敷地への植栽工事への補助制度の活用促進	民有地緑化助成制度(生垣奨励等)	20件	9件	4件	7件	

施策の展開 施策テーマと具体的な施策	施策の実施状況					
	事業名	実績(R2~R5)				
		R2	R3	R4	R5	
<b>【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</b>						
(1) 住宅の開発や更新に関する施策	<b>①市街地における宅地供給の推進【重点施策】★</b>					
	①-1.市街地の基盤整備と宅地利用の増進を図る土地区画整理事業の推進	土地区画整理事業	75 地区(施行済) 6 地区(施行中)	76 地区(施行済) 5 地区(施行中)	76 地区(施行済) 5 地区(施行中)	76 地区(施行済) 5 地区(施行中)
	①-2.子育て層の住宅供給のための空き家の除却や空き地活用の推進	空き家・空き地等の活用による宅地創出	空き家バンク制度(H28~)運用	空き家バンク制度運用		
	①-3.良好な住環境を維持し、住宅地としての価値を向上する「地区計画制度」手法の活用	「地区計画制度」等の手法により住宅地としての価値向上を図る	38 地区	38 地区	38 地区	38 地区
	<b>②都心部における共同住宅の整備の推進</b>					
	②-1.「優良建築物等整備事業」の活用による都心部の共同住宅供給推進の検討	マンション建替え円滑化法に基づく建替え(優良建築物等整備事業)	0 件	0 件	0 件	0 件
	②-2.「都市居住再生融資制度」を活用したマンション建替えを支援するため、市と住宅金融支援機構の協定の締結と独自指定	-	(H29 には制度廃止)			
(2) 住み替え支援に関する施策	<b>①高齢者等の住み替え支援体制の整備</b>					
	①高齢者への住情報提供や相談体制の整備	住み替え相談の実施検討	特になし			
	<b>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</b>					
	②市営住宅の世帯構成や入居者のニーズにあった住戸への住み替えの支援	市営住宅における低層階への住み替え	10 件	7 件	9 件	4 件
<b>【施策テーマ3】住宅ストックの活用・更新</b>						
(1) マンションの適正管理に関する施策	<b>①マンション共有部分のバリアフリー化促進</b>					
	①マンションのバリアフリー化改造に要する経費の一部補助が受けられる制度の活用促進	住宅改造費助成事業(共同住宅(分譲共用型))	3 件	0 件	0 件	0 件
	<b>②マンション管理組合等への支援</b>					
	②マンション管理組合を対象とした大規模修繕等に関するセミナーや相談の実施	セミナー・管理相談等の実施検討	2 回/年(セミナー) 1 回/月(管理相談)			
<b>③マンションの適正管理を促進するための活動支援</b>						
③マンション管理組合の問題解決の事例紹介や情報共有の場を提供する取組の検討		随時(アドバイザー派遣) 管理計画の策定				
(2) 空き家対策に関する施策	<b>①空家等対策計画の推進【重点施策】★</b>					
	①空家等対策計画の策定、計画に沿った除却の推進等	空家等対策計画の策定、推進	計画(H28~)の推進	計画の策定	計画の推進	
		老朽危険空き家等の解消(過年度指導分を含む)	38 件	36 件	19 件	22 件
	<b>②空き家除却の推進【重点施策】★</b>					
	②空き家対策の補助を活用した特定空家等の除却の推進	老朽危険空き家対策補助	5 件(自治会向け) 38 件(個人向け)	17 件(自治会向け) 26 件(個人向け)	14 件(自治会向け) 50 件(個人向け)	15 件(自治会向け) 57 件(個人向け)
	<b>③中古住宅の流通の促進【重点施策】★</b>					
	③-1.中古住宅の評価制度を活用するための民間事業者への制度利用の啓発や連携の強化	中古住宅適正評価等のための制度活用	普及啓発等			
	③-2.空き家バンクの利用促進に係る誘導策の検討	空き家バンク活用促進	12 件(登録) 8 件(成約)	9 件(登録) 12 件(成約)	20 件(登録) 9 件(成約)	16 件(登録) 14 件(成約)
③-4.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検討	子育て世帯家賃低廉化補助金(H30~)	0 件	0 件	0 件	0 件	
③-5.ひょうごインスペクション実施支援事業の活用と制度の周知・普及	ひょうごインスペクション実施支援事業の活用及び周知・普及	39 件	45 件	64 件	63 件	
(3) 公営住宅ストックの活用に関する施策	<b>①市営住宅の建替・個別改善等ストック活用・再編の推進</b>					
	①姫路市市営住宅整備・管理計画に基づく市営住宅の建替や耐震化、長寿命化の推進	市営住宅の建替 市営住宅の耐震化	市川(1期)(2期)、 中河原(3期) 80.5% (令和元年度工事)	市川(2期)、上野(2期)、 中河原(3期) 82.9% (令和2年度工事)	市川(2期)(3期)、 上野(2期)、庄田(1期) 84.5% (R3 年度工事)	市川(3期)、上野(2期)、 庄田(1期) 88.7% (R4 年度工事)

施策の展開 施策テーマと具体的な施策		施策の実施状況				
		事業名	実績(R2~R5)			
			R2	R3	R4	R5
<b>【施策テーマ4】住宅セーフティネットの再構築</b>						
(1) 公営住宅のセーフティネット機能強化に関する施策	<b>①公営住宅の効率的な管理・運営</b>					
	①市営住宅の効果的・効率的な管理方法の検討	市営住宅の適切な管理方法の検討	先進地視察等、検討の実施			
	<b>②多様な世帯に対応する整備や管理の推進</b>					
	②-1.型別供給や要介護度に応じた低層階への住み替え制度や、多様な世帯に対応する住宅整備と管理の推進	身障者用住戸の供給等	身障者用住戸の供給等			
	②-2.住宅確保要配慮者の優先入居制度の継続	市営住宅抽選時の要配慮者への優遇取扱	148件	147件	257件	248件
(2) 民間住宅のセーフティネット機能強化に関する施策	②-3.高齢者世帯や障害者世帯の生活支援の検討	高齢者用住宅	67戸	67戸	67戸	67戸
	②-4.団地内のコミュニティ活動の活性化に配慮した住宅管理	障害者用住宅、車いす用住宅	40戸	45戸	48戸	50戸
		集会所等の整備	長寿命化計画その他老朽化等に併せた維持管理、建替等を実施			
	<b>①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進</b>					
①サービス付き高齢者向け住宅の整備の促進	サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進	52 住宅(1,857 戸)	54 住宅(1,922 戸)	55 住宅(1,995 戸)	57 住宅(2,108 戸)	
<b>②民間市場における入居支援の推進</b>	②「ひょうごあんしん賃貸住宅事業」やセーフティネット住宅登録制度の活用による住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居支援	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事業	(旧)1,554 戸	(旧)1,554 戸	547 戸 (情報を更新した結果)	547 戸
		住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度	822 住宅 (6,030 戸)	885 住宅 (6,352 戸)	929 住宅 (7,075 戸)	998 住宅 (7,657 戸)
	<b>③官民の協力体制の構築</b>					
①県や市の居住支援協議会、民間住宅事業者の官民の協力体制の構築	居住支援協議会の活用	感染症防止の観点から中止		1 回/年開催	1 回/年開催	
<b>【施策テーマ5】地域に根付いた住まい・まちづくりの促進</b>						
(1) 地域特性や景観を活かしたまちづくり活動に関する施策	<b>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】★</b>					
	①「地区計画制度」や「特別指定区域制度」の活用による地域特性や景観をいかした住環境の整備	地区計画制度等	38 地区	38 地区	38 地区	38 地区
	<b>②景観まちづくりの推進</b>					
②-1.景観や街並みの保全を図る「景観協定」の活用促進	景観協定	1件	1件	1件	1件	
②-2.「街なみ環境整備事業」の活用による美しい景観や良好な居住環境の形成の推進	街なみ環境整備事業	- (R 元年度までに20件)	-	-	-	
(2) 地域に根付いたまちづくりに関する施策	<b>①市民まちづくり活動の支援</b>					
	①-1.「まちづくり活動助成事業」や「まちづくりアドバイザー派遣制度」の情報提供や活用促進	まちづくり活動助成事業	0	0	0	0
	①-2.「都市景観形成市民団体」「都市景観アドバイザー派遣制度」等の情報提供による市民まちづくり活動の促進	都市景観アドバイザー派遣等	0	0	0	0
<b>②自治会等への活動支援</b>						
②自治会等を通じた地域住民主体のまちづくりの推進	自治会等への活動支援	自治会活動の振興等				
<b>【施策テーマ6】住まいづくり支援の体制強化</b>						
(1) 推進体制に関する施策	<b>①住宅政策業務全般を担当する体制の創設</b>					
	①-1.住宅政策業務全般を担当する体制の創設の検討	住宅政策業務全般を担当する体制の創設	住宅政策担当の設置(H27 年度)			
	①-2.中古住宅の流通促進や住環境の相談体制、情報発信のための民間事業者との連携体制の構築					

施策の展開 施策テーマと具体的な施策	施策の実施状況				
	事業名	実績(R2~R5)			
		R2	R3	R4	R5
<b>【施策テーマ6】住まいづくり支援の体制強化</b>					
(2)住まい情報発信や啓発、相談体制に関する施策	<b>①住宅情報発信の充実・強化</b>				
	①-1.市民が住宅に関する情報をワンストップで得ることができる情報提供体制づくり	住宅情報発信の充実・強化	住宅課 HP・窓口での情報提供		
	①-2.市広報やインターネットを活用した本市の住宅政策や住まい・まちづくりについての市民の意識啓発	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	WEBサイト、「広報ひめじ」等による情報発信の実施		
	①-3.姫路市の豊かな住環境についての情報発信	市域北部や家島諸島の豊かな自然環境や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	グリーンファミリー制度の新設(2024)、WEBサイト(いいね姫路)等での発信		
	<b>②住宅・住環境に関する相談体制の整備</b>				
	②-1.市民が住宅・住環境に関する情報を得ることができる総合的な窓口の設置	相談窓口の設置検討	空き家担当の一元化		
	②-2.空き家の利活用や民間賃貸住宅の住宅セーフティネット機能強化等のための官民連携の体制整備の検討	兵庫県居住支援協議会や姫路市居住支援協議会等を通じた官民連携の体制整備	感染症防止の観点から中止	1回/年開催	1回/年開催
	<b>③住宅・住環境に関する学習機会の充実【重点施策】★</b>				
	③-1.セミナーや市民講座等の開催による市民の意識啓発の推進	相談窓口の設置検討	空き家担当の一元化、空き家無料相談会(2回/年)		
		市民講座等の開催検討	2回/年(マンション管理セミナー)		
		1回 (市政出前講座 「空き家問題」新設)	0回 (市政出前講座 「空き家問題」)	3回 (市政出前講座 「空き家問題」)	2回 (市政出前講座 「空き家問題」)
③-2.不動産や建設事業者に対する講習会の開催	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検討	市政出前講座、マンション管理基礎セミナー(2回/年)実施			

## (2) 姫路市市営住宅整備・管理計画【整備・管理計画】

### ① 姫路市市営住宅整備・管理計画

主体	姫路市
計画期間	平成 28年度(2016年度)～令和7年度(2025 年度)
整備・管理計画 基本目標	<p>1. 市営住宅の的確な整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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」の推計に基づいた的確かつ計画的な市営住宅整備を推進する。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>2. 適正かつ効率的な管理・運営の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
市営住宅の整備・管理における基本方針	
(1)市営住宅の必要管理戸数について	
<p>◆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。</p> <p>◆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。</p>	
(2)市営住宅整備・管理における民間活用について	
<p>【住宅の整備】</p> <p>◆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。</p> <p>【住宅の管理】</p> <p>◆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。</p>	
(3)市営住宅の整備・活用手法について	
<p>◆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。</p>	
(4)市営住宅のセーフティネットの再構築について	
<p>◆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。</p>	

## ② 目標の達成状況

### 【市営住宅の的確な整備の推進】

- ・計画の中間見直し(令和4年(2022年)3月)時に、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、将来必要となる公営住宅等のストック量の算定を行い、短期的、長期的な管理戸数の目標値を設定している。
- ・具体的には「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。
- ・耐震改修やバリアフリー化、修繕等についても、優先度や改善周期を踏まえながら計画的な改善を進めている。

### ■市営住宅の目標管理戸数の達成状況

		実績値			短期的な目標値	長期的な目標値
		H27	R2	R6	R7	R32
管理戸数	低廉家賃	6,080戸	5,838戸 (242戸減)	5,492戸 (588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)
	合計	6,305戸	6,063戸 (242戸減)	5,717戸 (588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】

- ・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。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、現在は直営方式とするが、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、検討を進める。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。

### ■実績(再掲)

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	10件	7件	9件	4件
高齢者用住宅	67戸	67戸	67戸	67戸
障害者用住宅、車いす用住宅	40戸	45戸	48戸	50戸

- ・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))
- ・他市視察等事例研究(令和3年度(2021年度)～令和5年度(2023年度))
- ・包括管理業務委託の検討(令和6年度(2024年度))

## 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

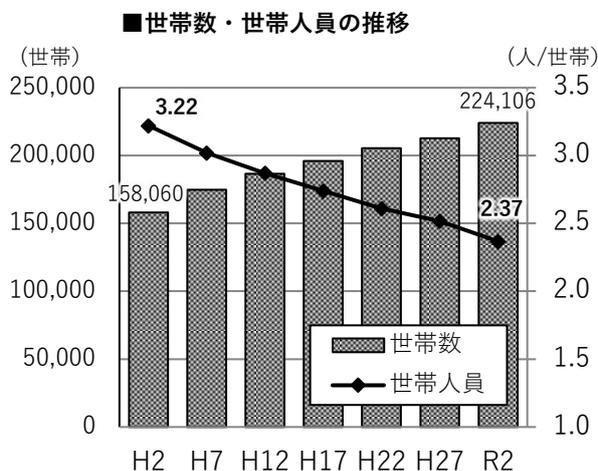
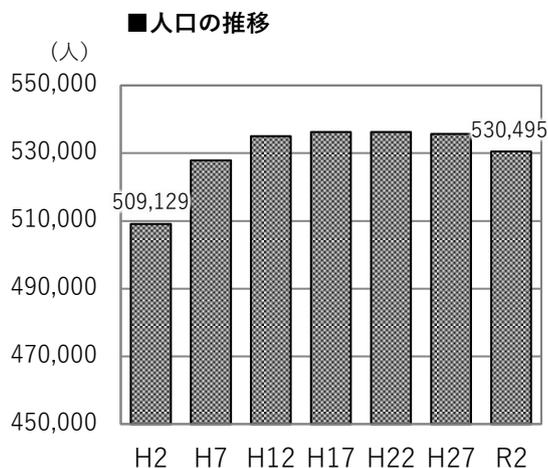
- ・本市の人口はかつては年々増加していたが、その後横ばい状態となり、平成22年(2010年)をピークに減少傾向となり、令和2年(2020年)時点では530.0万人となっている。
- ・一方、世帯数は一貫して増加傾向が続いている。
- ・結果として世帯人員は減少傾向にあり、令和2年(2020年)で世帯当たり2.37人と世帯の小規模化が進んでいる。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
総人口*1(人)	509,129	527,854	534,969	536,232	536,270	535,664	530,495
人口増減率	100.0	103.7	105.1	105.3	105.3	105.2	104.2
世帯数*1*2(世帯)	158,060	174,833	186,708	195,988	205,587	212,801	224,106
世帯増減率	100.0	110.6	118.1	124.0	130.1	134.6	141.8
世帯人員(人/世帯)	3.22	3.02	2.87	2.74	2.61	2.52	2.37

資料：各年国勢調査

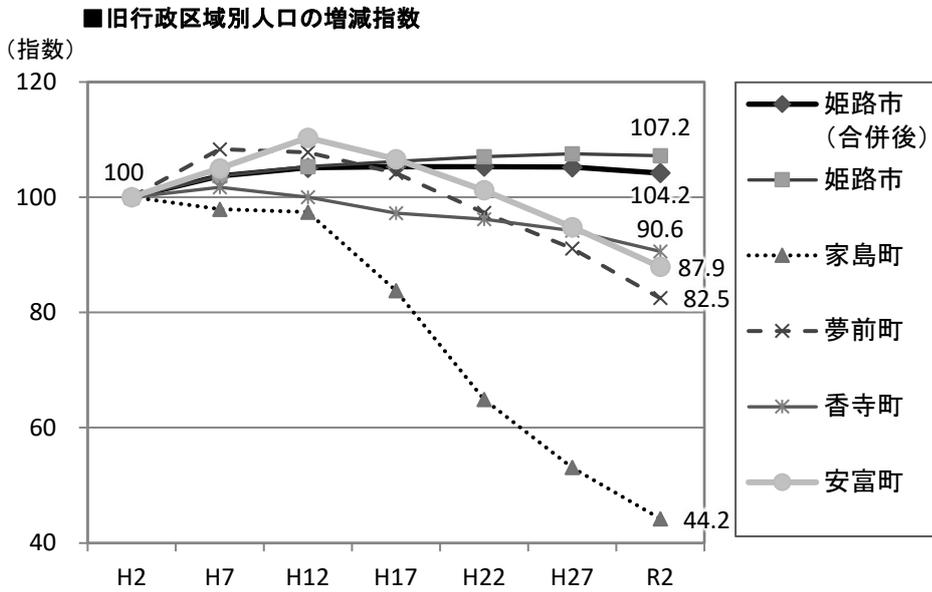
\*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

\*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30年の人口推移を指数によってみると、旧姫路市は7.2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、旧家島町が半分以下の大幅な下落となっている。
- 全体（合併後）でみると、4.2ポイント増となっている。



### ③ 世帯人員別世帯数の推移

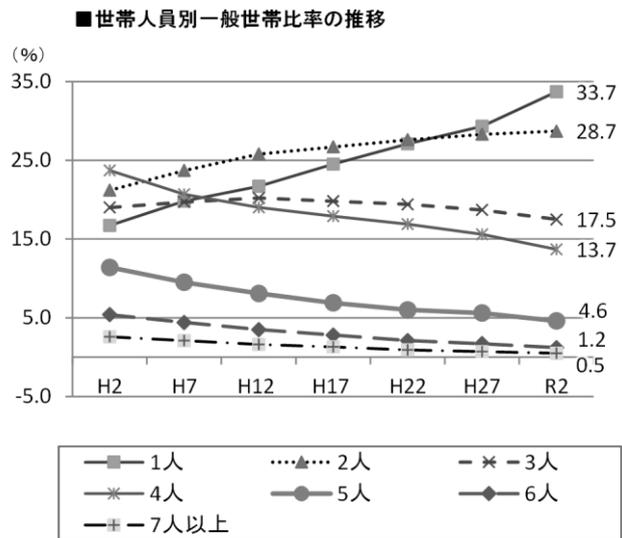
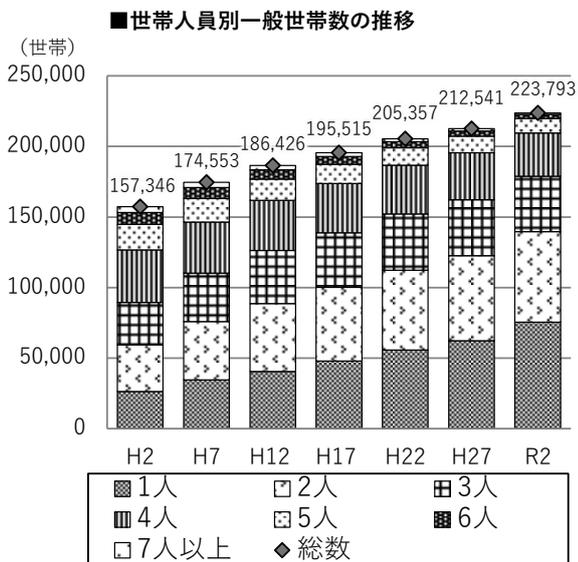
- ・平成2年(1990年)から令和2年(2020年)の推移をみると、1人世帯及び2人世帯の増加傾向が続き、令和2年(2020年)には1人世帯は33.7%、2人世帯は28.7%にも達している。
- ・3人世帯以上は減少傾向にある。
- ・4人世帯でみると、平成2年(1990年)には23.7%と最も多かったが、令和2年(2020年)には13.7%にまで減少している。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2 (兵庫県)	R2 (全国)
総数	157,346	174,553	186,426	195,515	205,357	212,541	223,793	2,399,358	55,704,949
(%)	100.0	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	75,447	862,511	21,151,042
(%)	16.7	19.8	21.7	24.5	27.1	29.3	33.7	35.9	38.0
2人	33,283	41,317	48,169	52,237	56,592	60,188	64,198	705,798	15,656,588
(%)	21.2	23.7	25.8	26.7	27.6	28.3	28.7	29.4	28.1
3人	29,907	34,373	37,694	38,624	39,771	39,728	39,190	407,179	9,229,513
(%)	19.0	19.7	20.2	19.8	19.4	18.7	17.5	17.0	16.6
4人	37,322	36,165	35,495	35,003	34,623	33,235	30,747	302,509	6,629,815
(%)	23.7	20.7	19.0	17.9	16.9	15.6	13.7	12.6	11.9
5人	17,970	16,654	15,099	13,562	12,350	11,896	10,333	90,446	2,126,291
(%)	11.4	9.5	8.1	6.9	6.0	5.6	4.6	3.8	3.8
6人	8,475	7,740	6,489	5,547	4,339	3,623	2,768	21,992	629,499
(%)	5.4	4.4	3.5	2.8	2.1	1.7	1.2	0.9	1.1
7人以上	4,137	3,735	3,034	2,568	1,930	1,527	1,110	8,923	282,201
(%)	2.6	2.1	1.6	1.3	0.9	0.7	0.5	0.4	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。



#### ④ 家族類型別世帯数の推移

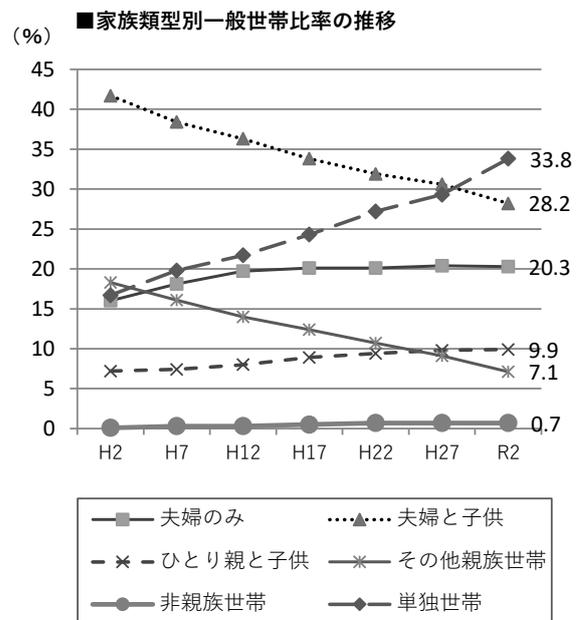
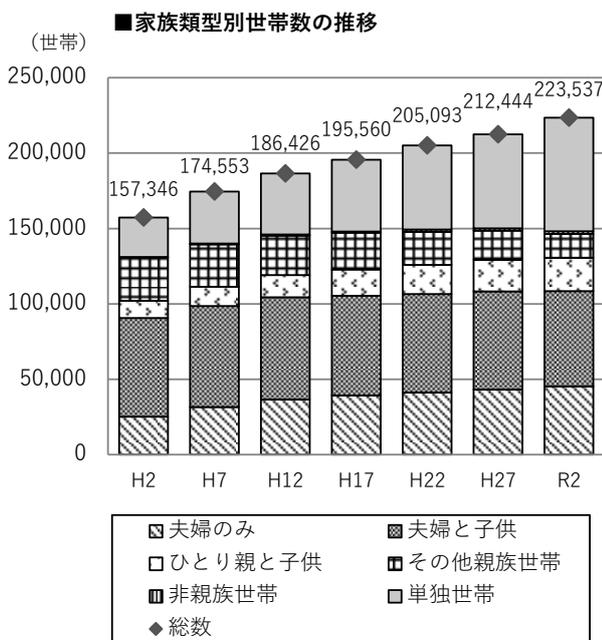
- 平成2年(1990年)には「単独世帯」は16.7%と少なかったが、令和2年(2020年)には最も多い33.8%と約2.0倍になっている。
- 一方で平成2年(1990年)には「夫婦と子供世帯」が41.7%と半数近くを占めていたが、令和2年(2020年)には28.2%と大幅に減少している。
- 平成2年(1990年)から令和2年(2020年)で他に増加している世帯は、「夫婦のみ世帯(16.0%→20.3%)」「ひとり親と子供世帯(7.2%→9.9%)」「非親族世帯(0.1%→0.7%)」である。
- 全国値、兵庫県の値と比較すると、本市の方が単独世帯の比率がやや低い。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2 (兵庫県)	R2 (全国)
総数	157,346	174,553	186,426	195,560	205,093	212,444	223,537	2,399,358	55,704,949
(%)	100.0	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	45,476	510,055	11,158,840
(%)	16.0	18.1	19.7	20.1	20.1	20.4	20.3	21.4	20.1
夫婦と子供	65,543	66,973	67,642	66,122	65,325	65,048	62,985	639,014	13,949,190
(%)	41.7	38.4	36.3	33.8	31.9	30.6	28.2	26.8	25.1
ひとり親と子供	11,317	12,832	14,881	17,403	19,231	20,842	22,137	222,773	5,002,541
(%)	7.2	7.4	8.0	8.9	9.4	9.8	9.9	9.3	9.0
その他親族世帯	28,786	28,079	26,113	24,305	21,950	19,393	15,846	132,191	3,779,018
(%)	18.3	16.1	14.0	12.4	10.7	9.1	7.1	5.5	6.8
非親族世帯	216	456	631	897	1,522	1,572	1,646	18,888	504,198
(%)	0.1	0.3	0.3	0.5	0.7	0.7	0.7	0.8	0.9
単独世帯	26,252	34,569	40,446	47,490	55,752	62,344	75,447	862,511	21,151,042
(%)	16.7	19.8	21.7	24.3	27.2	29.3	33.8	36.2	38.1

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：県内他都市、兵庫県との比較

- ・平成17年(2005年)から令和2年(2020年)の15年間の推移をみる。
- ・世帯数は相生市のみ0.35ポイント減少しているが、その他の都市は10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、明石市である。
- ・ほぼ横ばいの都市は、尼崎市、神戸市である。
- ・減少している都市は、加古川市、高砂市、たつの市、相生市、本市である。なお、兵庫県全体も減少している。
- ・人口及び世帯数については、本市は近隣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。

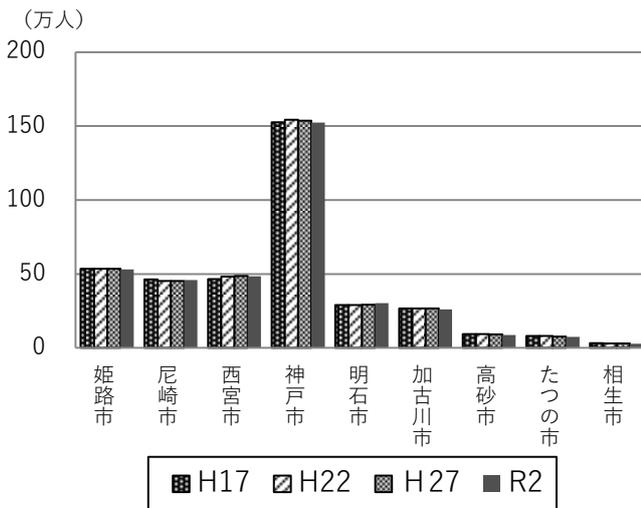
	H17	H22	H27	R2		H17	H22	H27	R2		
姫路市	人口	536,232	536,270	535,664	530,495	加古川市	人口	267,100	266,937	267,435	260,878
	増減率(指数)	100.00	100.01	99.89	98.93		増減率(指数)	100.00	99.94	100.13	97.67
	世帯数	195,988	205,587	212,801	224,106		世帯数	94,605	99,645	103,495	107,195
	増減率(指数)	100.00	104.90	108.58	114.35		増減率(指数)	100.00	105.33	109.40	113.31
尼崎市	人口	462,647	453,748	452,563	459,593	高砂市	人口	94,813	93,901	91,030	87,722
	増減率(指数)	100.00	98.08	97.82	99.34		増減率(指数)	100.00	99.04	96.01	92.52
	世帯数	198,653	209,343	210,433	221,404		世帯数	33,838	35,737	36,340	36,712
	増減率(指数)	100.00	105.38	105.93	111.45		増減率(指数)	100.00	105.61	107.39	108.49
西宮市	人口	465,337	482,640	487,850	485,587	たつの市	人口	81,561	80,518	77,419	74,316
	増減率(指数)	100.00	103.72	104.84	104.35		増減率(指数)	100.00	98.72	94.92	91.12
	世帯数	192,466	202,648	210,965	215,651		世帯数	25,559	26,803	27,297	27,757
	増減率(指数)	100.00	105.29	109.61	112.05		増減率(指数)	100.00	104.87	106.80	108.60
神戸市	人口	1,525,393	1,544,200	1,537,272	1,525,152	相生市	人口	32,475	31,158	30,129	28,355
	増減率(指数)	100.00	101.23	100.78	99.98		増減率(指数)	100.00	95.94	92.78	87.31
	世帯数	643,351	684,183	705,459	734,920		世帯数	11,847	12,141	12,153	11,806
	増減率(指数)	100.00	106.35	109.65	114.23		増減率(指数)	100.00	102.48	102.58	99.65
明石市	人口	291,027	290,959	293,409	303,601	兵庫県	人口	5,590,601	5,588,133	5,534,800	5,465,002
	増減率(指数)	100.00	99.98	100.82	104.32		増減率(指数)	100.00	99.96	99.00	97.75
	世帯数	111,585	116,948	121,890	133,647		世帯数	2,146,488	2,255,318	2,315,200	2,402,484
	増減率(指数)	100.00	104.81	109.24	119.77		増減率(指数)	100.00	105.07	107.86	111.93

資料：各年国勢調査

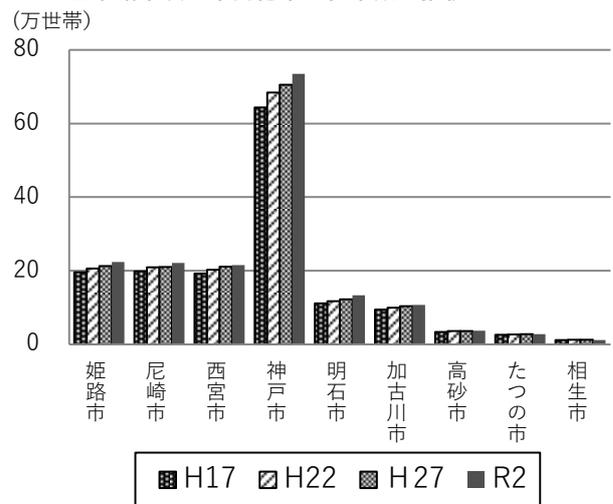
\*1：平成17年までは合併前の4町（家島町、夢前町、香寺町、安富町）を合算した数値としている。

\*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



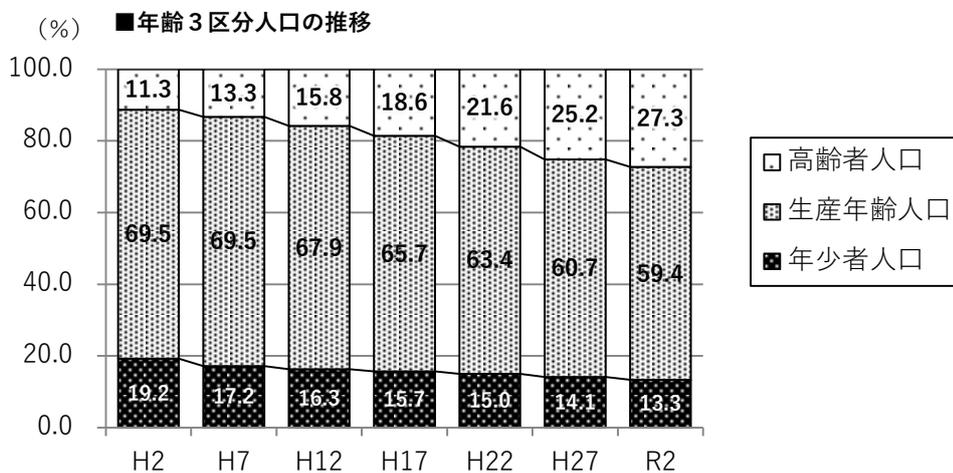
### ⑥ 年齢3区分別人口の推移

- ・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、バランスのとれた人口構成であったことがうかがえる。
- ・しかし令和2年(2020年)でみると生産年齢人口約60%、年少者人口約13%、高齢者人口約27%と少子高齢化が進んでいることがわかる。ただし、全国や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。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
年少者人口(15歳未満)	97,643	90,720	87,325	84,007	80,093	75,155	69,356
構成比(%)	19.2	17.2	16.3	15.7	15.0	14.1	13.3
生産年齢人口(15~65歳未満)	353,420	366,709	363,235	352,455	338,884	324,094	310,280
構成比(%)	69.5	69.5	67.9	65.7	63.4	60.7	59.4
高齢者人口(65歳以上)	57,460	70,384	84,387	99,606	115,703	134,671	142,411
構成比(%)	11.3	13.3	15.8	18.6	21.6	25.2	27.3

資料：各年国勢調査

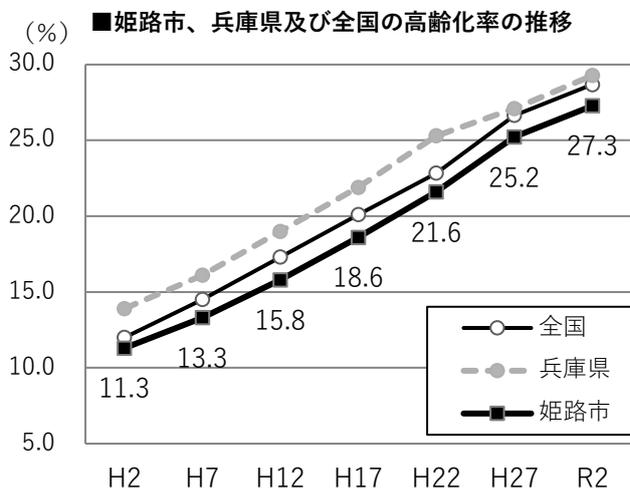
\*1：平成17年までは合併前の4町(家島町、夢前町、香寺町、安富町)を合算した数値としている。



■姫路市、兵庫県及び全国の高齢化率の推移

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
全国	12.0	14.5	17.3	20.1	22.8	26.6	28.7
兵庫県	13.9	16.1	19.0	21.9	25.3	27.1	29.3
姫路市	11.3	13.3	15.8	18.6	21.6	25.2	27.3

資料：各年国勢調査



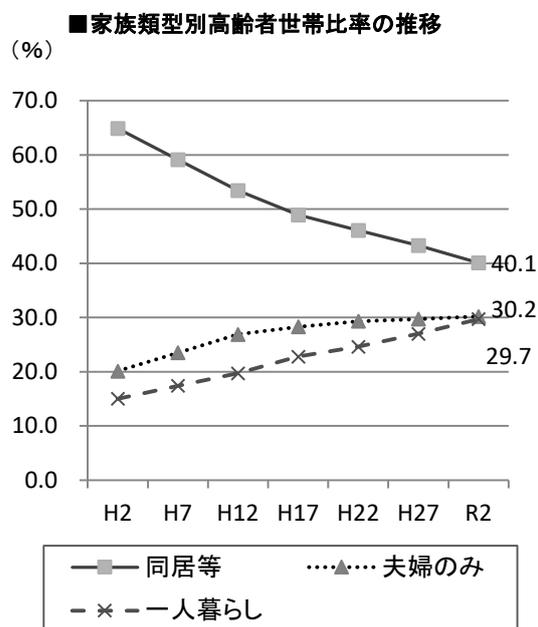
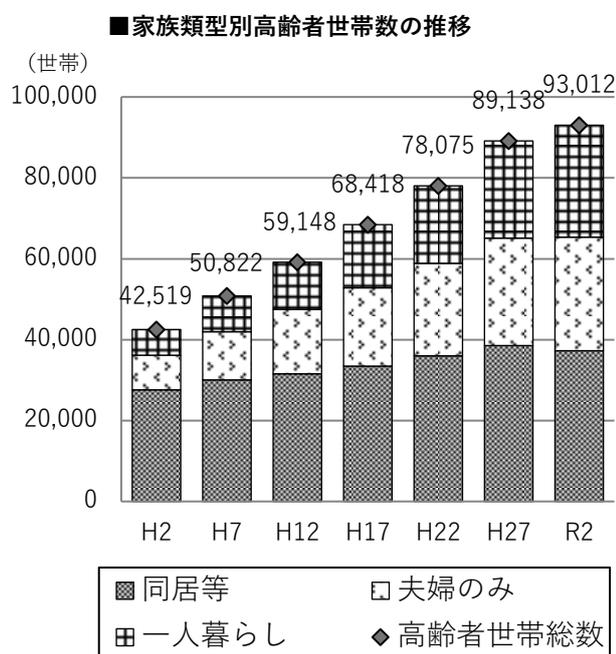
### ⑦ 家族類型別にみた高齢者世帯の推移

- 本市の高齢者世帯の状況を家族類型別にみると、全体では平成2年(1990年)から令和2年(2020年)の30年間で、約4.3万世帯から約9.3万世帯と約2.2倍にも増加している。
- その中で、最も増加率が高いのが、「一人暮らし」世帯で、約0.6万世帯から約2.8万世帯と約4.3倍に急増している。又、「夫婦のみ」世帯も同じく約3.3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%もあったものが、令和2年(2020年)には約40%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っている。

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
高齢者世帯総数	42,519	50,822	59,148	68,418	78,075	89,138	93,012
(%)	100.0	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	37,294
(%)	64.9	59.1	53.4	48.9	46.1	43.3	40.1
夫婦のみ	8,549	11,940	15,894	19,390	22,860	26,509	28,058
(%)	20.1	23.5	26.9	28.3	29.3	29.7	30.2
一人暮らし	6,390	8,829	11,648	15,585	19,210	24,046	27,660
(%)	15.0	17.4	19.7	22.8	24.6	27.0	29.7

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。

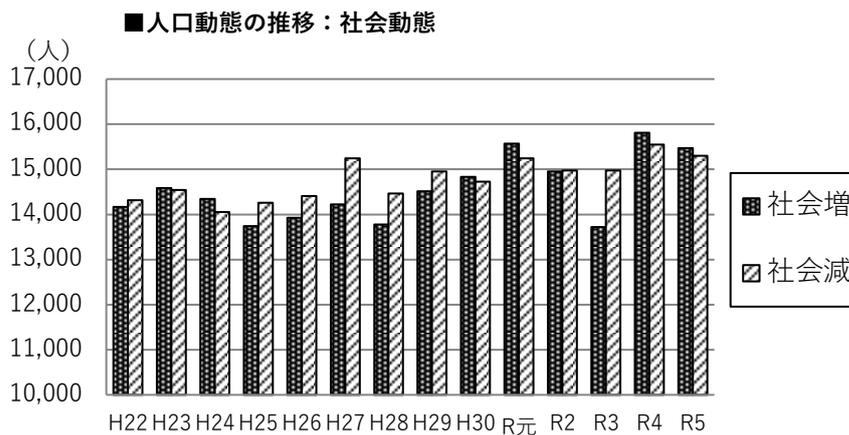
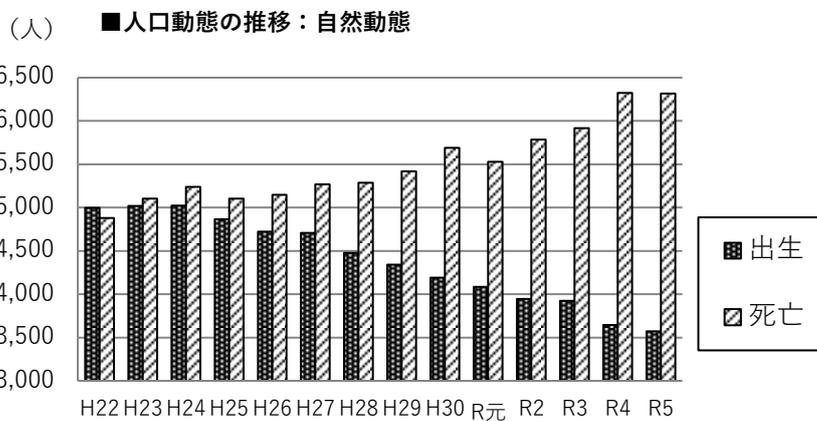


⑧ 人口動態の推移

- 本市の人口動態のうち、自然動態については、平成 23 年(2011 年)からは毎年自然減が生じており、その減少数は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。
- 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	△ 1,586
H28	4,477	5,285	△ 808	13,774	14,463	△ 689	△ 1,497
H29	4,343	5,419	△ 1,076	14,517	14,953	△ 436	△ 1,512
H30	4,192	5,688	△ 1,496	14,836	14,727	109	△ 1,387
R元	4,087	5,530	△ 1,443	15,571	15,247	324	△ 1,119
R2	3,948	5,786	△ 1,838	14,954	14,971	△ 17	△ 1,855
R3	3,924	5,918	△ 1,994	13,720	14,976	△ 1,256	△ 3,250
R4	3,645	6,322	△ 2,677	15,807	15,548	259	△ 2,418
R5	3,573	6,316	△ 2,743	15,469	15,301	168	△ 2,575

資料：市統計調査



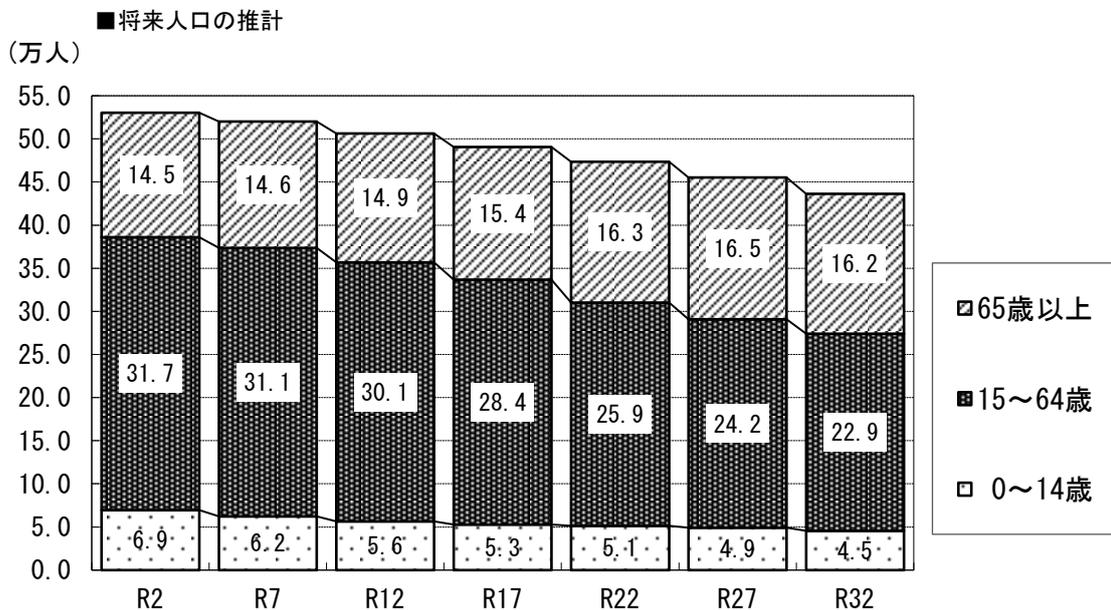
⑨ 将来人口の推計

- 少子高齢化状況を踏まえ、合計特殊出生率を加味した人口の将来推計によると、当市の人口は令和2年(2020年)より30年後の令和32年(2050年)には約43.6万人と、令和2年(2020年)比で約82%に減少する推計となっている。
- 令和32年(2050年)の高齢者率は約37%であり、年少者率は約10%となっている。生産者率は約52%と約半数になると推計される。
- 上位計画である「姫路市総合計画」においては、令和12年(2030年)の定住人口を、推計値50.6万人に対し51.8万人を目指す定住人口と定めている。

	R2 (実績値)	R7	R12	R17	R22	R27	R32
0～14歳	69,458	62,367	56,304	52,881	51,328	48,981	45,468
(%)	13.1	12.0	11.1	10.8	10.8	10.8	10.4
15～64歳	316,502	311,255	300,656	283,978	258,938	241,745	228,525
(%)	59.7	59.9	59.4	57.9	54.7	53.1	52.4
65歳以上	144,535	146,345	149,187	153,726	163,186	164,529	162,367
(%)	27.2	28.1	29.5	31.3	34.5	36.1	37.2
合計	530,495	519,967	506,147	490,585	473,452	455,255	436,360
(%)	100.0	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（令和5年4月推計）』

※R2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は、市内は3,200人増加しており、市外も699人増加している。たつの市、加古川市、福崎町、明石市、太子町、加西市、宍粟市といった、近隣の殆どの市町が増加している。一方、減少しているのは、神戸市、高砂市、相生市である。
- ・市内従業者の居住地は、増加しているのは市内及び太子町、明石市である。一方減少しているのは、たつの市、加古川市、高砂市、神戸市、福崎町、相生市、宍粟市、赤穂市である。

■ 姫路市内居住者の従業地別内訳

	H27	R2	増減数	判定
姫路市内	189,233	192,433	3,200	○
(%)	77.1	78.1	-	-
姫路市外	50,644	51,343	699	○
(%)	20.6	20.8	-	-
兵庫県内	44,408	46,597	2,189	○
(%)	18.1	18.9	-	-
神戸市	7,433	7,388	▲ 45	▲
たつの市	6,020	6,365	345	○
高砂市	5,178	5,103	▲ 75	▲
加古川市	5,161	5,404	243	○
福崎町	4,215	4,295	80	○
明石市	2,891	2,941	50	○
太子町	2,773	2,902	129	○
加西市	2,390	2,638	248	○
相生市	1,297	1,258	▲ 39	▲
宍粟市	1,103	1,113	10	○
その他	5,947	6,172	225	○
兵庫県外	5,222	4,746	▲ 476	▲
(%)	2.1	1.9	-	-
不詳 <sup>※1</sup>	1,014	0	▲ 1,014	▲
(%)	0.4	0.0	-	-
不詳 <sup>※2</sup>	5,681	2,620	▲ 3,061	▲
(%)	2.3	1.1	-	-
総数	245,558	246,396	838	○
(%)	100.0	100.0	-	-

資料：平成27年、令和2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

	H27	R2	増減数	判定
姫路市内	189,233	192,433	3,200	○
(%)	75.1	76.8	-	-
姫路市外	56,049	54,368	▲ 1,681	▲
(%)	22.2	21.7	-	-
兵庫県内	53,517	51,811	▲ 1,706	▲
(%)	21.2	20.7	-	-
たつの市	8,808	8,483	▲ 325	▲
加古川市	8,161	7,804	▲ 357	▲
高砂市	5,981	5,793	▲ 188	▲
太子町	5,866	5,875	9	○
神戸市	4,623	4,480	▲ 143	▲
明石市	3,738	3,978	240	○
福崎町	2,325	2,243	▲ 82	▲
相生市	1,918	1,804	▲ 114	▲
宍粟市	2,000	1,841	▲ 159	▲
赤穂市	1,507	1,416	▲ 91	▲
その他	8,590	8,094	▲ 496	▲
兵庫県外	2,532	2,557	25	○
(%)	1.0	1.0	-	-
不詳 <sup>※3</sup>	0	0	0	-
(%)	0.0	0.0	-	-
不詳 <sup>※4</sup>	6,695	3,638	▲ 3,057	▲
(%)	2.7	1.5	-	-
総数	251,977	250,439	▲ 1,538	▲
(%)	100.0	100.0	-	-

資料：平成27年、令和2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

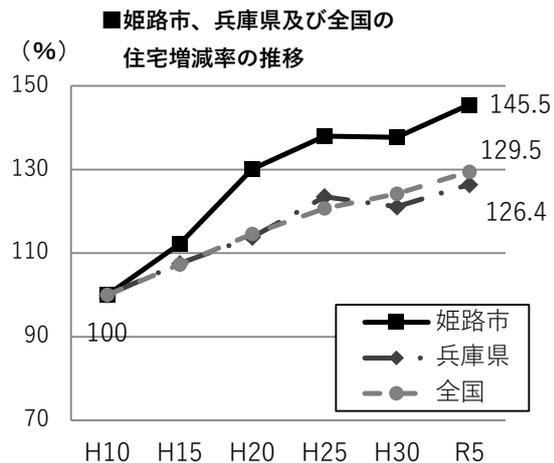
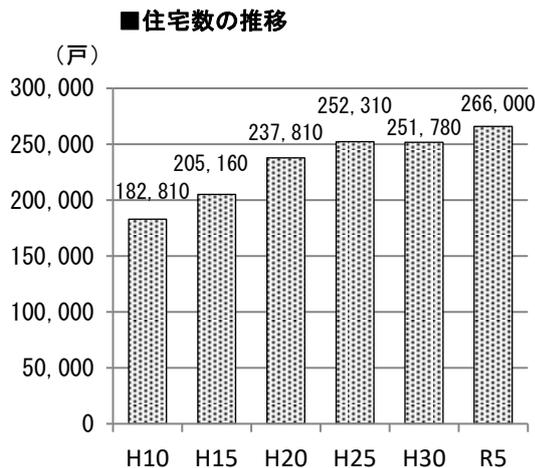
### ① 住宅数の推移

- 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、令和5年(2023年)には26万6千戸にまで増加している。
- 世帯数の推移と比較すると、世帯数は平成7年(1995年)から令和2年(2020年)の25年間で約4万9千世帯、率にして約28%の増加であるのに対し、住宅数は平成10年(1998年)から令和5年(2023年)の25年間で約8万3千戸、率にして約46%増加しており、住宅の供給過剰となっている。

		H10	H15	H20	H25	H30	R5
姫路市*	総住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780	266,000
	住宅増減率	100.0	112.2	130.1	138.0	137.7	145.5
兵庫県	総住宅数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900	2,798,000
	住宅増減率	100.0	107.5	113.8	123.5	121.1	126.4
全国	総住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	住宅増減率	100.0	107.3	114.6	120.7	124.2	129.5

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～令和2年）

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	H7～R2の増減数
世帯数	174,833	186,708	195,988	205,587	212,801	224,106	49,273
世帯増減率	100.0	106.8	112.1	117.6	121.7	128.2	-

資料：各年国勢調査

### ■住宅数の推移（平成10～令和5年）

	H10	H15	H20	H25	H30	R5	H10～R5の増減数
住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780	266,000	83,190
住宅増減率	100.0	112.2	130.1	138.0	137.7	145.5	-

資料：各年住宅・土地統計調査

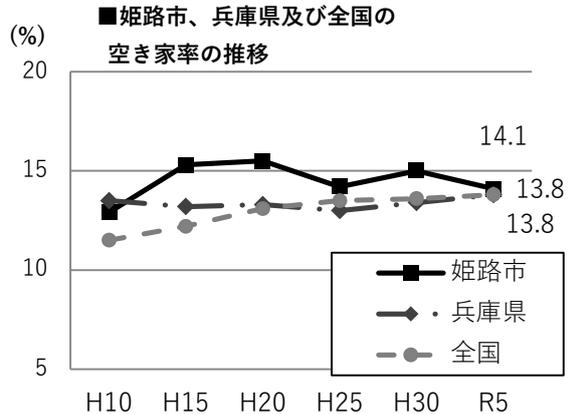
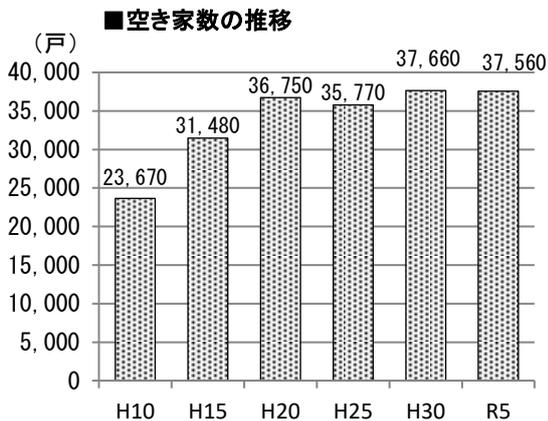
## ② 空き家数の推移

- ・空き家率は平成15年(2003年)に15%を超え、平成20年(2008年)の15.5%をピークに減少傾向となり、令和5年(2023年)には14.1%と低くなっているものの、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	R5
姫路市*	総住宅数	182,810	205,160	237,810	252,310	251,780	266,000
	空き家数	23,670	31,480	36,750	35,770	37,660	37,560
	空き家率	12.9	15.3	15.5	14.2	15.0	14.1
兵庫県	総住宅数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900	2,798,000
	空き家数	299,100	313,600	336,200	356,500	360,200	386,900
	空き家率	13.5	13.2	13.3	13.0	13.4	13.8
全国	総住宅数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8

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。

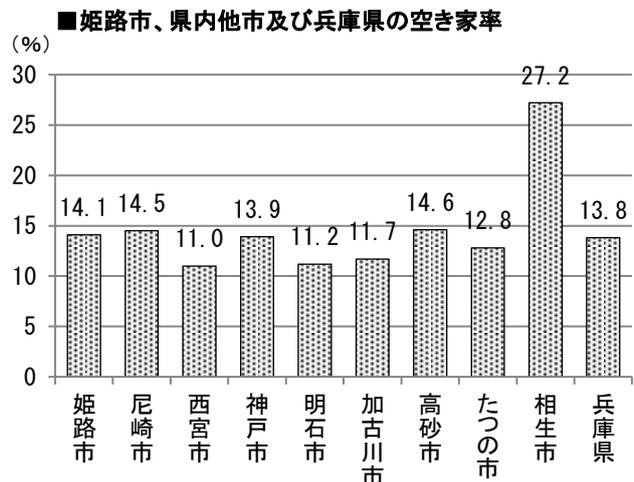


## ③ 空き家率：県内他市、兵庫県との比較

- ・本市の空き家率は兵庫県全域値よりもやや高く、相生市、高砂市、尼崎市よりは低いが、加古川市、たつの市より1~4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、本市は人口減少率が本市より高い近隣市(たつの市)と比較しても空き家率が高くなっている。

	住宅総数	空き家数	空き家率
姫路市	266,000	37,560	14.1
尼崎市	261,600	37,830	14.5
西宮市	243,460	26,740	11.0
神戸市	852,400	118,400	13.9
明石市	156,550	17,490	11.2
加古川市	121,700	14,180	11.7
高砂市	42,130	6,150	14.6
たつの市	31,860	4,070	12.8
相生市	15,770	4,290	27.2
兵庫県	2,798,000	386,900	13.8

資料：令和5年住宅・土地統計調査

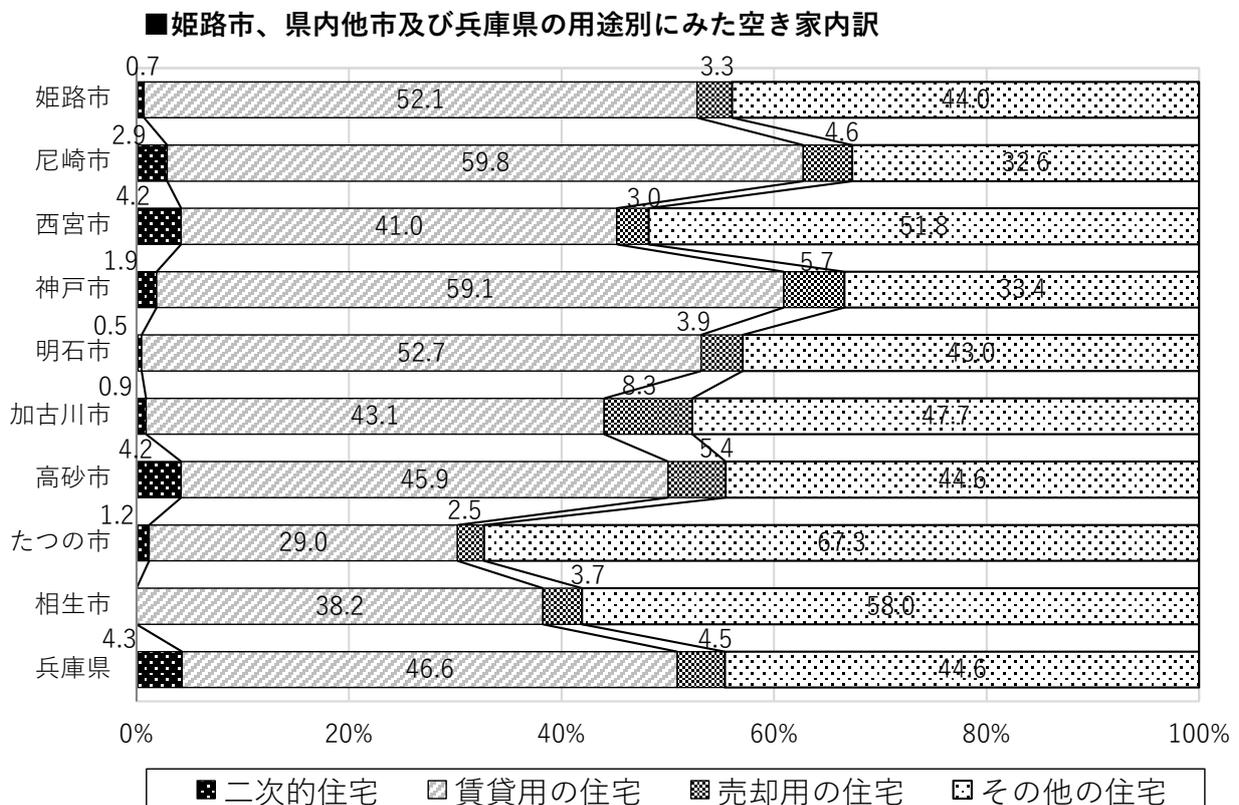


#### ④ 用途別にみた空き家

- 本市の空き家のうち、最も多いのは「賃貸用の住宅」（52.1％）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」（44.0％）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。
- 「その他の住宅」がやや多い点は尼崎市、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。

	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	270	0.7	19,550	52.1	1,240	3.3	16,510	44.0	37,560	100.0
尼崎市	1,110	2.9	22,640	59.8	1,750	4.6	12,230	32.6	37,830	100.0
西宮市	1,110	4.2	10,970	41.0	800	3.0	13,860	51.8	26,740	100.0
神戸市	2,200	1.9	70,000	59.1	6,800	5.7	39,500	33.4	118,400	100.0
明石市	80	0.5	9,210	52.7	680	3.9	7,520	43.0	17,490	100.0
加古川市	130	0.9	6,110	43.1	1,180	8.3	6,770	47.7	14,180	100.0
高砂市	260	4.2	2,820	45.9	330	5.4	2,740	44.6	6,150	100.0
たつの市	50	1.2	1,180	29.0	100	2.5	2,740	67.3	4,070	100.0
相生市	-	-	1,640	38.2	160	3.7	2,490	58.0	4,290	100.0
兵庫県	16,500	4.3	180,400	46.6	17,400	4.5	172,700	44.6	386,900	100.0

資料：令和5年住宅・土地統計調査



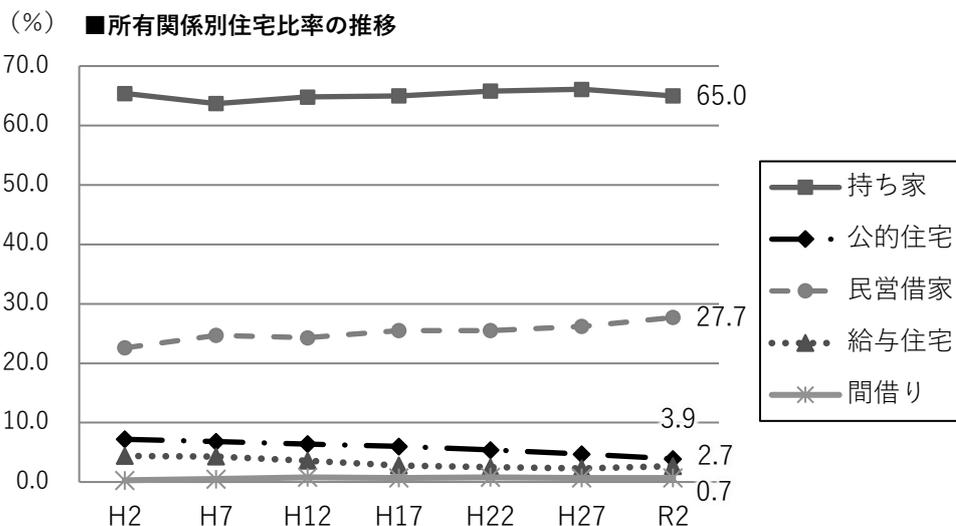
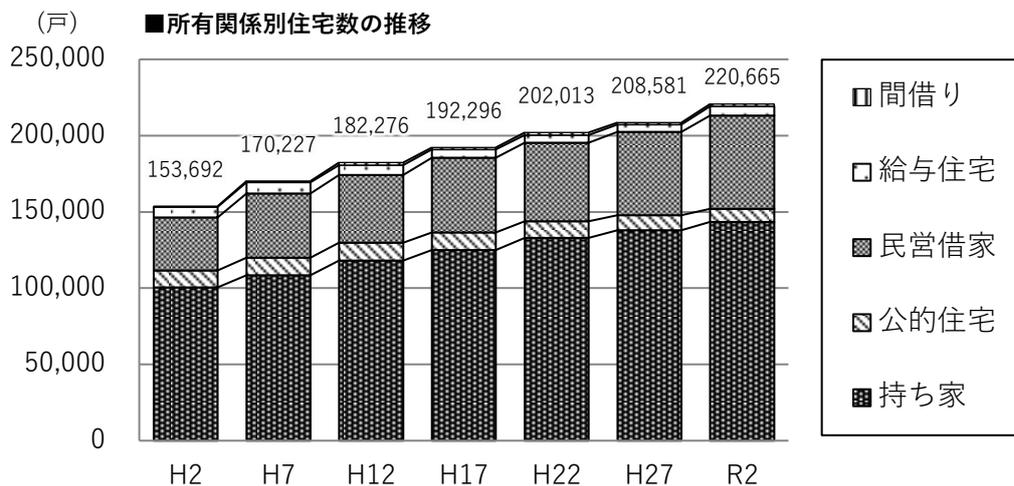
### ⑤ 所有関係別住宅数の推移

- 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民間借家及び持ち家で、平成2年(1990年)から令和2年(2020年)までの30年間に民間借家は約1.8倍、持ち家は約1.4倍に増加している。
- 他方、公的住宅及び給与住宅は減少の傾向にある。
- 比率で見ると、持ち家率は各年ほぼ65%前後で変化がみられないが、民間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		R2	
	(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	143,421	65.0
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	8,496	3.9
民間借家	34,747	22.6	41,965	24.7	44,316	24.3	49,038	25.5	51,543	25.5	54,591	26.2	61,204	27.7
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	6,049	2.7
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	219,170	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	1,495	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	220,665	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。



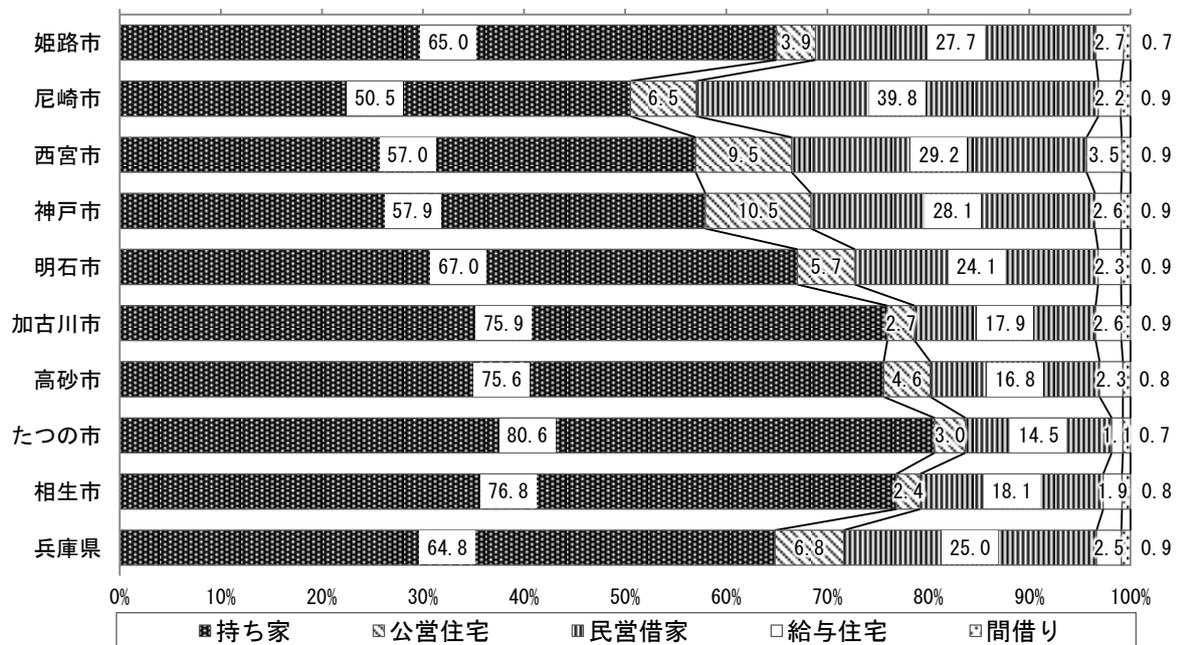
⑥ 所有関係別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較

- ・本市の持ち家率は65.0%と、兵庫県全域値（64.8%）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27.7%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3.9%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	143,421	65.0	8,496	3.9	61,204	27.7	6,049	2.7	1,495	0.7	220,665	100.0
尼崎市	110,322	50.5	14,199	6.5	86,893	39.8	4,868	2.2	2,069	0.9	218,351	100.0
西宮市	121,150	57.0	20,215	9.5	62,045	29.2	7,399	3.5	1,839	0.9	212,648	100.0
神戸市	414,132	57.9	74,717	10.5	200,861	28.1	18,346	2.6	6,689	0.9	714,745	100.0
明石市	88,522	67.0	7,526	5.7	31,795	24.1	2,986	2.3	1,227	0.9	132,056	100.0
加古川市	79,452	75.9	2,832	2.7	18,726	17.9	2,669	2.6	936	0.9	104,615	100.0
高砂市	26,929	75.6	1,644	4.6	5,970	16.8	815	2.3	271	0.8	35,629	100.0
たつの市	22,132	80.6	834	3.0	3,977	14.5	303	1.1	203	0.7	27,449	100.0
相生市	8,881	76.8	272	2.4	2,092	18.1	217	1.9	95	0.8	11,557	100.0
兵庫県	1,527,472	64.8	160,004	6.8	589,556	25.0	57,884	2.5	21,302	0.9	2,356,218	100.0

資料：令和2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 所有関係別、建築時期別の住宅規模（一住宅あたり延べ面積）

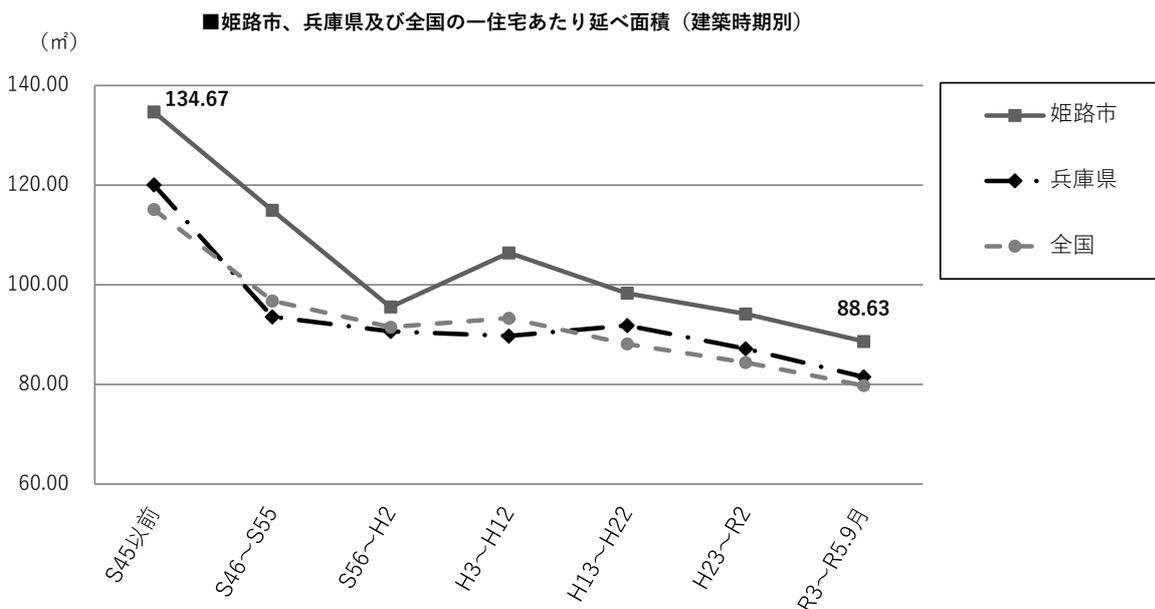
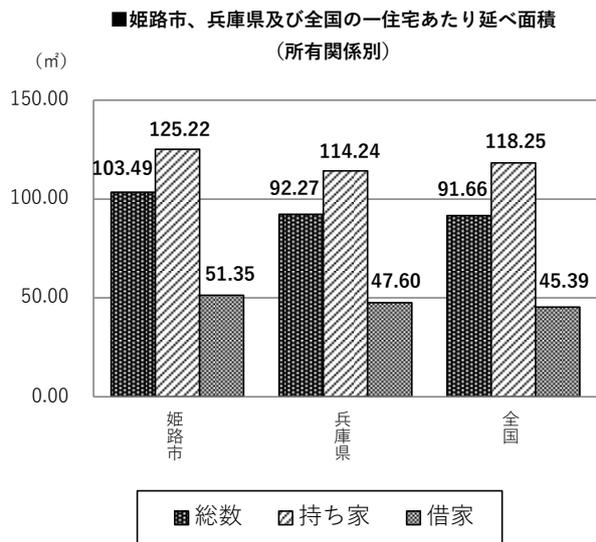
- ・一住宅あたりの延べ面積を所有関係別で見ると、本市は持ち家で 125.22 m<sup>2</sup>、借家で 51.35 m<sup>2</sup>となっており、持ち家は借家の約 2.4 倍となっている。兵庫県、全国と比較すると、持ち家、借家いずれも延べ面積は大きくなっている。
- ・建築時期別にみると、本市、全国、兵庫県いずれも一住宅あたりの延べ面積は縮小している。本市では、昭和 45 年(1970 年)以前の一住宅あたりの延べ面積は 134.67 m<sup>2</sup>であったが、令和 3 年(2021 年)～令和 5 年(2023 年)9 月には 88.63 m<sup>2</sup>と、約 3分の2となっている。

	姫路市 (m <sup>2</sup> )	兵庫県 (m <sup>2</sup> )	全国 (m <sup>2</sup> )
所有関係別			
総数	103.49	92.27	91.66
持ち家	125.22	114.24	118.25
借家	51.35	47.60	45.39

資料：令和5年住宅・土地統計調査

	姫路市 (m <sup>2</sup> )	兵庫県 (m <sup>2</sup> )	全国 (m <sup>2</sup> )
建築時期別			
S45以前	134.67	120.02	115.09
S46～S55	114.93	93.56	96.77
S56～H2	95.54	90.64	91.50
H3～H12	106.41	89.72	93.29
H13～H22	98.31	91.83	88.13
H23～R2	94.15	87.18	84.41
R3～R5.9月	88.63	81.51	79.78

資料：令和5年住宅・土地統計調査



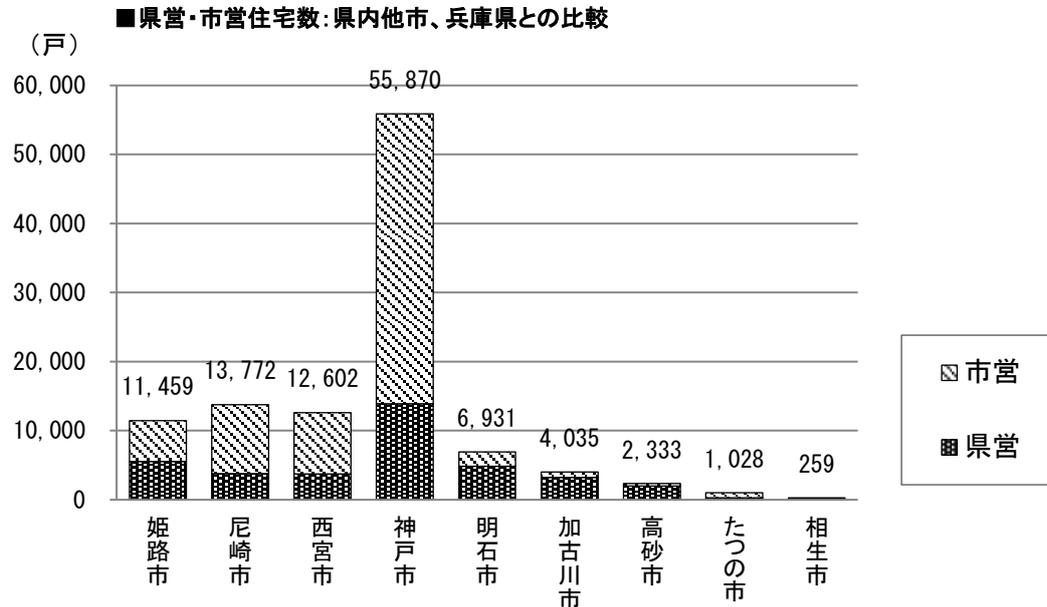
⑧ 県営・市営住宅数：県内各市、兵庫県との比較

- ・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・市営住宅計	11,459	13,772	12,602	55,870	6,931
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
県営	5,532	3,781	3,746	13,922	4,857
(%)	48.3	27.5	29.7	24.9	70.1
市営	5,927	9,991	8,856	41,948	2,074
(%)	51.7	72.5	70.3	75.1	29.9
	加古川市	高砂市	たつの市	相生市	兵庫県
県営・市営住宅計	4,035	2,333	1,028	259	137,896
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
県営	3,246	2,004	294	108	49,950
(%)	80.4	85.9	28.6	41.7	36.2
市営	789	329	734	151	87,946
(%)	19.6	14.1	71.4	58.3	63.8

資料：県営・市営住宅数：ひょうご県営住宅整備・管理計画（令和3年7月）

※：公営住宅、改良住宅及び特別賃貸住宅等の管理戸数を計上



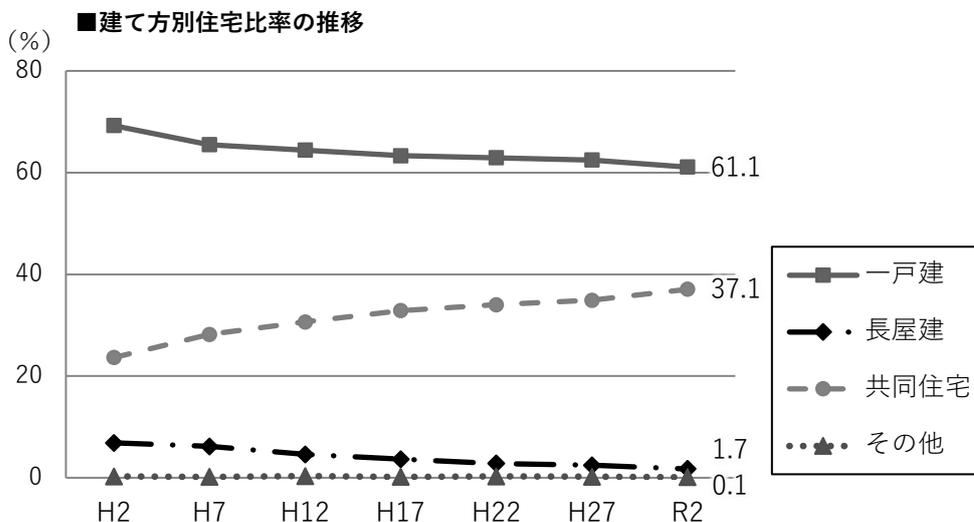
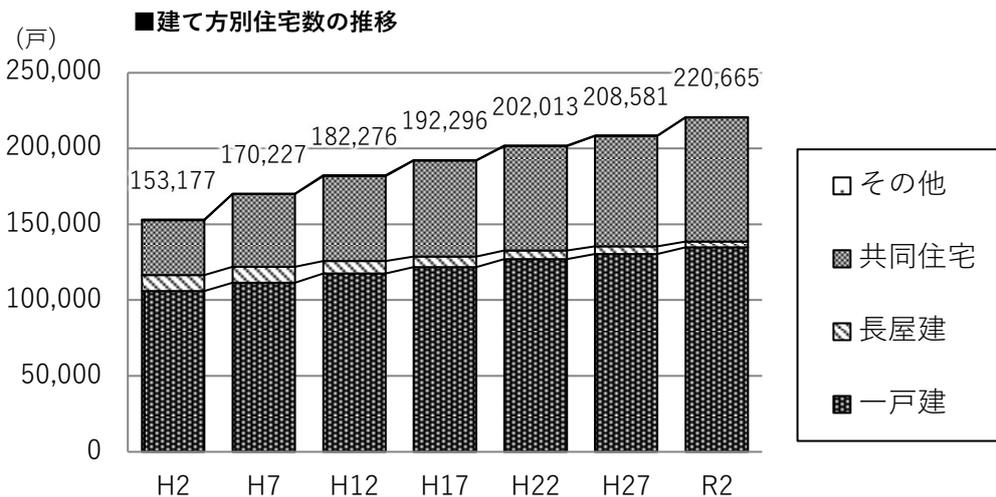
### ⑨ 建て方別住宅数の推移

- 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、令和2年(2020年)には約8万2千戸と約2.3倍になっている。比率でも、平成2年(1990年)の23.7%から令和2年(2020年)には37.1%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1.7%に減少している。
- 一戸建は住宅数で見ると、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、令和2年(2020年)には6割強まで減少している。

	H2		H7		H12		H17		H22		H27		R2	
	(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	134,835	61.1
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	3,796	1.7
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	81,814	37.1
その他	392	0.3	267	0.2	588	0.3	309	0.2	513	0.3	396	0.2	220	0.1
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	220,665	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。



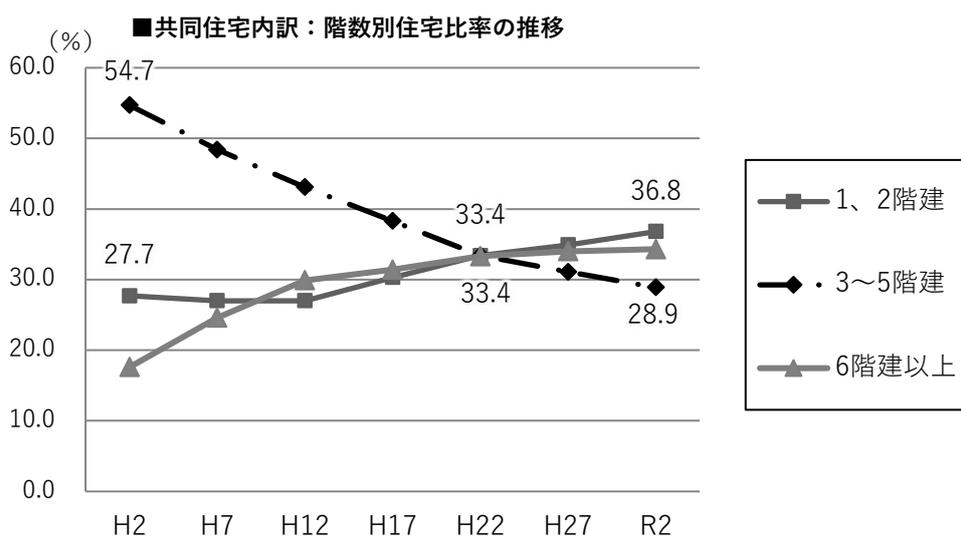
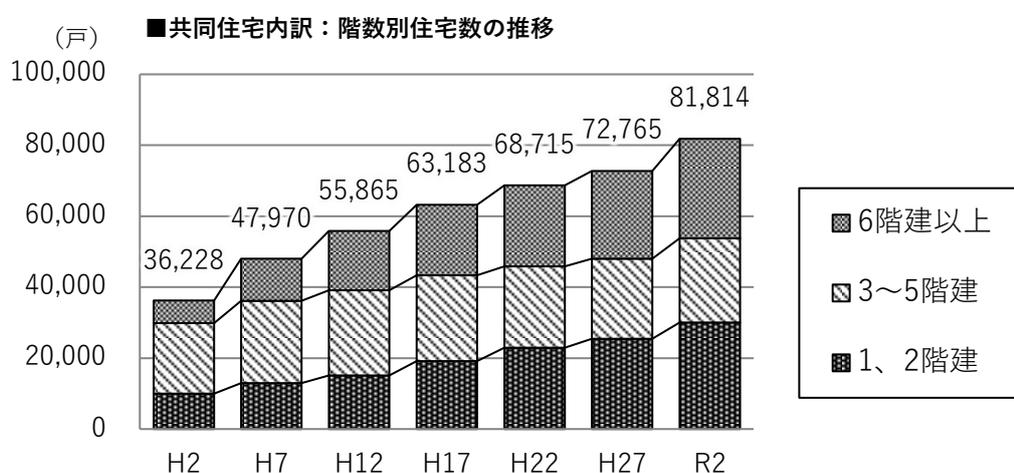
### ⑩ 共同住宅内訳：階数別住宅数の推移

- 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30年間で約4.4倍に増加し、「1、2階建」が約3.0倍に増加している。また、「3～5階建」はほぼ横ばいとなっている。
- 結果として、「6階建以上」の増加幅が大きくなってきている。

	H2*		H7*		H12*		H17*		H22		H27		R2	
	(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	30,074	36.8
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	23,674	28.9
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	28,066	34.3
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	81,814	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。

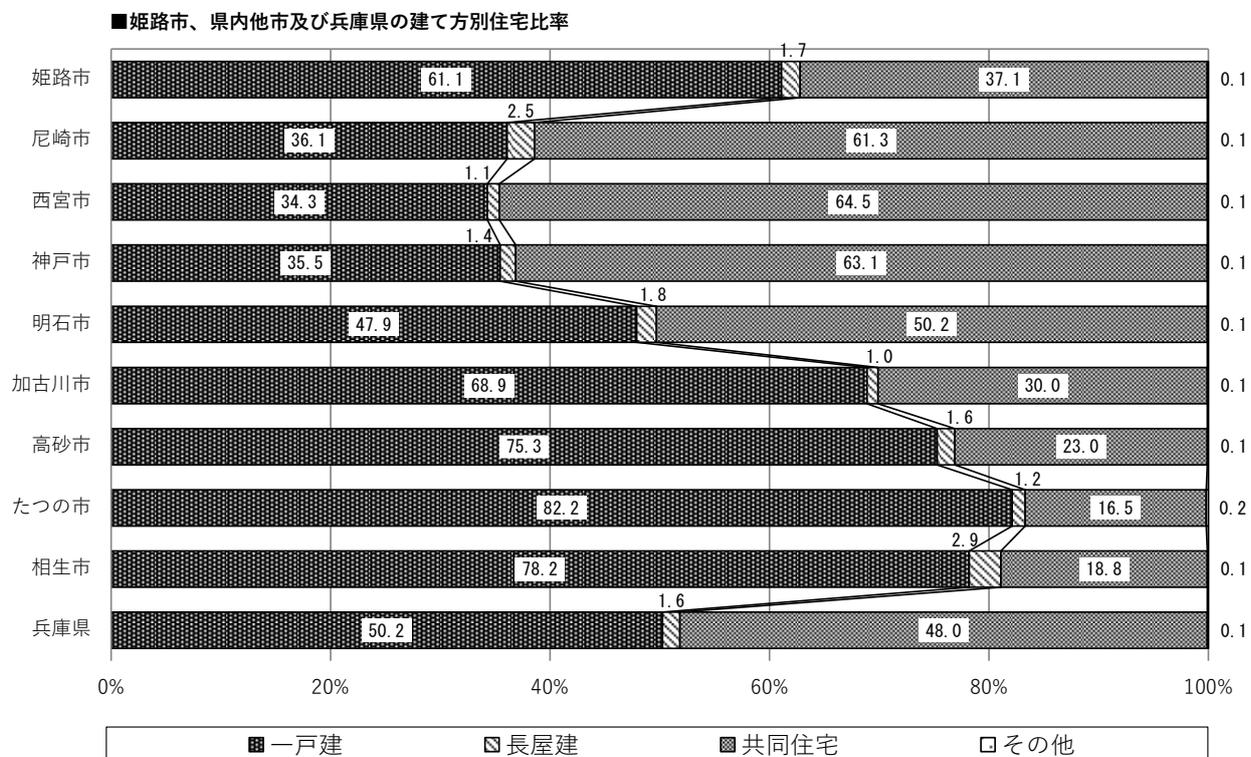


⑪ 建て方別住宅比率：県内他市、兵庫県との比較

- ・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 61.1%で、周辺市（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 37.1%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	134,835	61.1	3,796	1.7	81,814	37.1	220	0.1	220,665	100.0
尼崎市	78,728	36.1	5,446	2.5	133,886	61.3	291	0.1	218,351	100.0
西宮市	72,959	34.3	2,413	1.1	137,141	64.5	135	0.1	212,648	100.0
神戸市	253,536	35.5	9,693	1.4	450,774	63.1	742	0.1	714,745	100.0
明石市	63,252	47.9	2,363	1.8	66,341	50.2	100	0.1	132,056	100.0
加古川市	72,116	68.9	1,035	1.0	31,409	30.0	55	0.1	104,615	100.0
高砂市	26,845	75.3	553	1.6	8,211	23.0	20	0.1	35,629	100.0
たつの市	22,563	82.2	318	1.2	4,526	16.5	42	0.2	27,449	100.0
相生市	9,039	78.2	334	2.9	2,175	18.8	9	0.1	11,557	100.0
兵庫県	1,183,738	50.2	38,361	1.6	1,131,775	48.0	2,344	0.1	2,356,218	100.0

資料：令和2年国勢調査

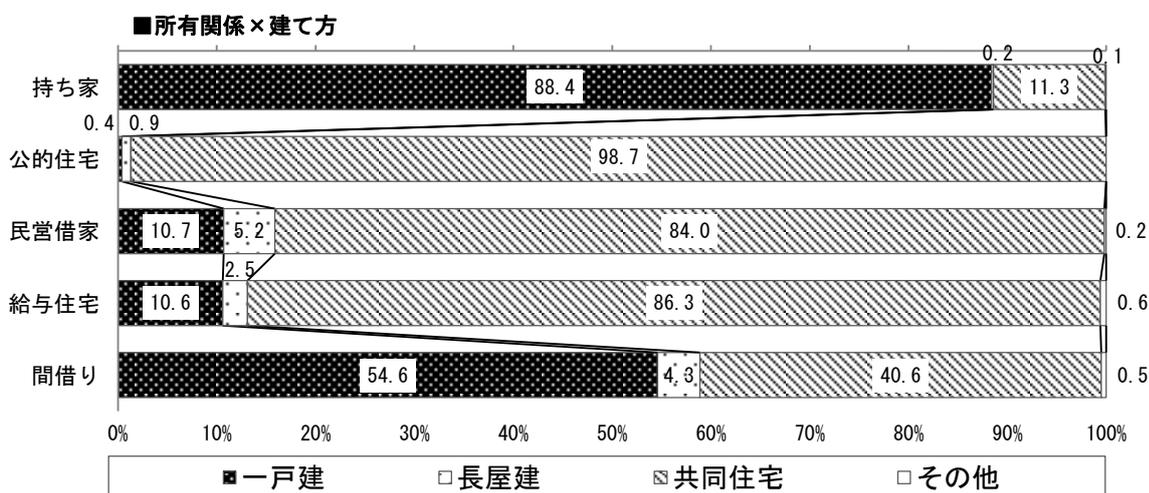


⑫ 所有関係×建て方

- 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割が一戸建て、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約99%を占めている。
- 民営借家では共同住宅が約8割で最も多く、一戸建てが10.7%、長屋建が5.2%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	126,819	88.4	348	0.2	16,180	11.3	74	0.1	143,421	100.0
公的住宅	37	0.4	75	0.9	8,384	98.7	-	-	8,496	100.0
民営借家	6,524	10.7	3,155	5.2	51,425	84.0	100	0.2	61,204	100.0
給与住宅	639	10.6	153	2.5	5,218	86.3	39	0.6	6,049	100.0
間借り	816	54.6	65	4.3	607	40.6	7	0.5	1,495	100.0
住宅に住む一般世帯	134,835	61.1	3,796	1.7	81,814	37.1	220	0.1	220,665	100.0

資料: 令和2年国勢調査

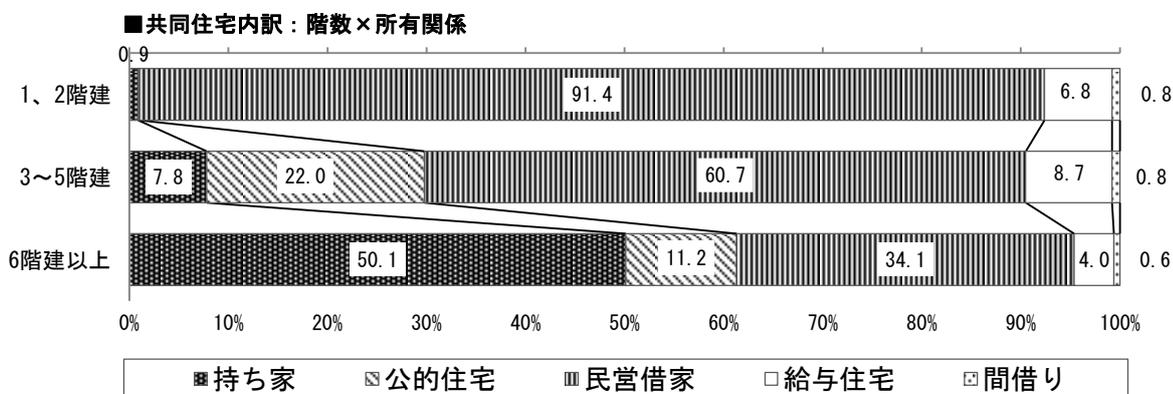


⑬ 共同住宅内訳：階数×所有関係

- ・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約6割強、次に公的住宅が約2割、持ち家が約1割弱となる。
- ・「6階建以上」では持ち家が5割で最も多く、次に民営借家約3割、公的住宅約1割と続いている。

	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	273	0.9	33	0.1	27,481	91.4	2,033	6.8	254	0.8	30,074	100.0
3～5階建	1,837	7.8	5,212	22.0	14,365	60.7	2,067	8.7	193	0.8	23,674	100.0
6階建以上	14,070	50.1	3,139	11.2	9,579	34.1	1,118	4.0	160	0.6	28,066	100.0

資料：令和2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78.0%と、全体の約8割となっており、兵庫県全域値(77.9%)とほぼ同等の値となっている。
- ・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4~14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5~11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8.4%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。住宅数で見ると17,040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。

→ 新耐震基準

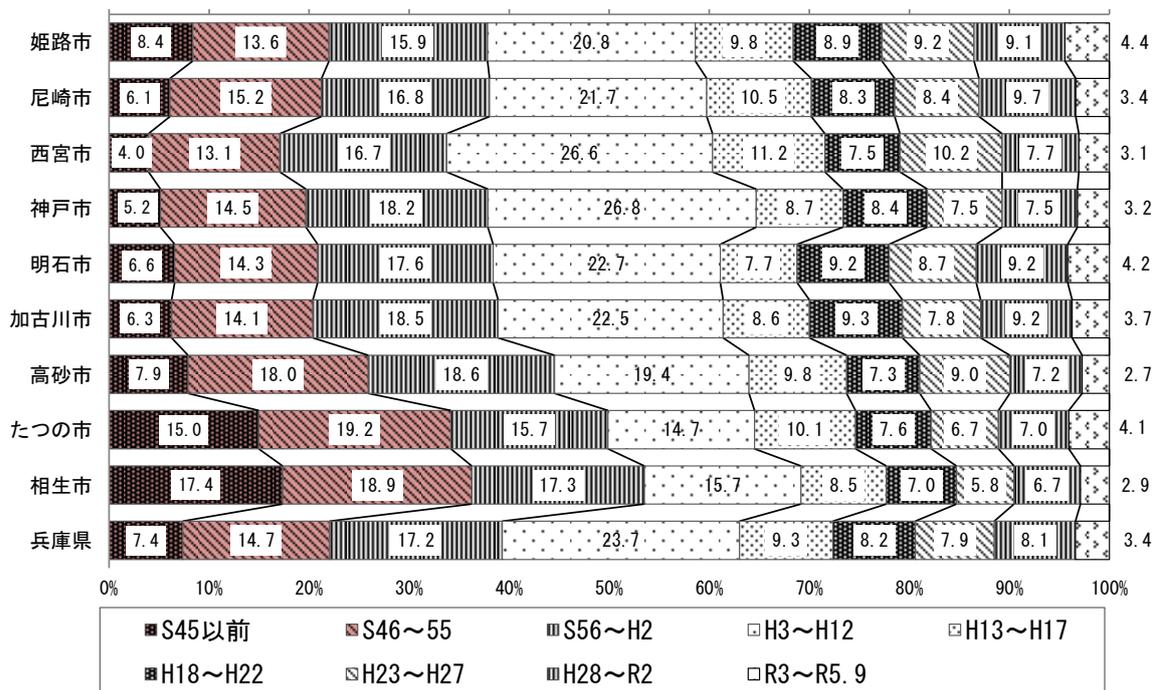
	S45以前	S46~55	S56~H2	H3~H12	H13~H17	H18~H22	H23~H27	H28~R2	R3~R5.9	住宅総数*1 (戸)	新耐震 基準以降
姫路市	17,040 (%) 8.4	27,780 13.6	32,340 15.9	42,350 20.8	19,970 9.8	18,080 8.9	18,740 9.2	18,570 9.1	9,050 4.4	203,920 100.0	159,100 78.0
尼崎市	12,420 (%) 6.1	30,990 15.2	34,270 16.8	44,370 21.7	21,390 10.5	17,010 8.3	17,250 8.4	19,740 9.7	6,890 3.4	204,330 100.0	160,920 78.7
西宮市	8,180 (%) 4.0	27,100 13.1	34,470 16.7	54,890 26.6	23,220 11.2	15,500 7.5	21,070 10.2	15,860 7.7	6,330 3.1	206,620 100.0	171,340 82.9
神戸市	35,500 (%) 5.2	100,000 14.5	125,200 18.2	184,900 26.8	59,800 8.7	58,000 8.4	51,400 7.5	51,900 7.5	22,100 3.2	688,800 100.0	553,300 80.3
明石市	8,600 (%) 6.6	18,760 14.3	23,060 17.6	29,820 22.7	10,070 7.7	12,080 9.2	11,420 8.7	12,020 9.2	5,470 4.2	131,300 100.0	103,940 79.2
加古川市	6,430 (%) 6.3	14,550 14.1	19,030 18.5	23,150 22.5	8,870 8.6	9,570 9.3	8,040 7.8	9,410 9.2	3,840 3.7	102,890 100.0	81,910 79.6
高砂市	2,750 (%) 7.9	6,270 18.0	6,490 18.6	6,760 19.4	3,400 9.8	2,540 7.3	3,140 9.0	2,510 7.2	950 2.7	34,810 100.0	25,790 74.1
たつの市	4,010 (%) 15.0	5,140 19.2	4,210 15.7	3,930 14.7	2,700 10.1	2,030 7.6	1,800 6.7	1,880 7.0	1,090 4.1	26,790 100.0	17,640 65.9
相生市	1,930 (%) 17.4	2,100 18.9	1,920 17.3	1,740 15.7	950 8.5	780 7.0	640 5.8	740 6.7	320 2.9	11,120 100.0	7,090 63.8
兵庫県	166,200 (%) 7.4	332,000 14.7	389,500 17.2	536,100 23.7	211,100 9.3	186,000 8.2	178,200 7.9	183,700 8.1	76,400 3.4	2,259,200 100.0	1,761,000 77.9

資料：令和5年住宅・土地統計調査

\*1：建築時期不詳を除く

■ 姫路市、県内他市及び兵庫県の建築時期別住宅比率

■ 新耐震基準以前

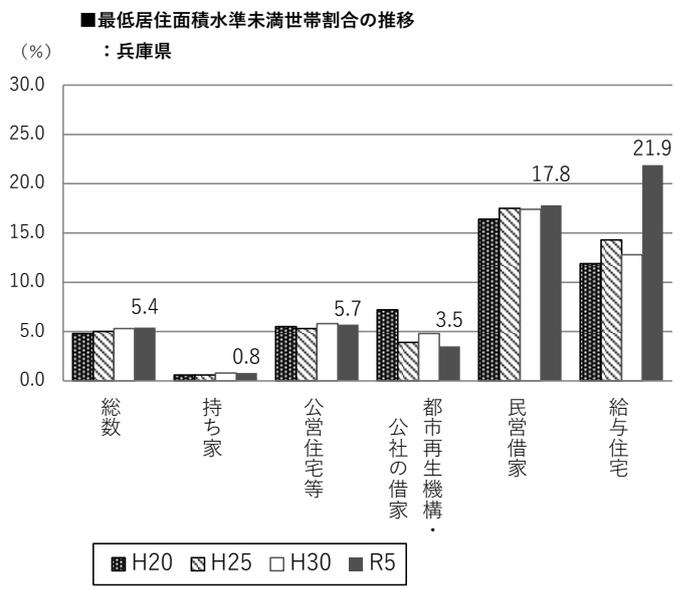
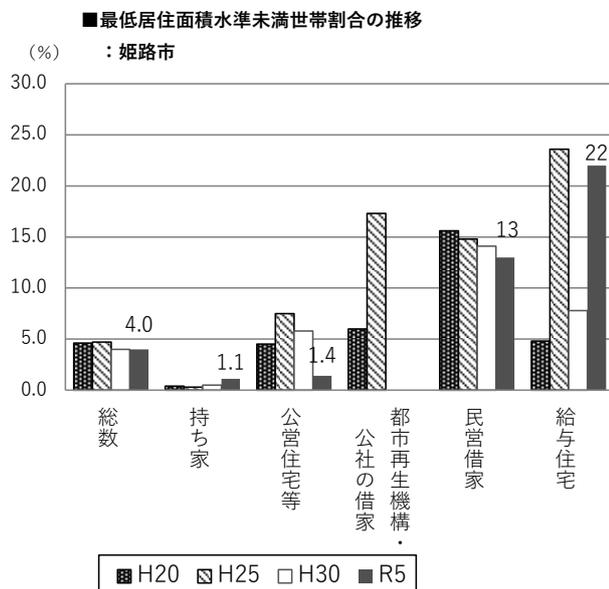


⑮ 居住水準の状況

- ・本市における最低居住面積水準未達の世帯は、増減はあるものの平成 20 年(2008 年)の 9,220 世帯 (4.6%) から令和 5 年(2023 年)の 9,170 世帯 (4.0%) と、15 年間ではやや減少傾向となっている。
- ・最低居住面積水準未達世帯数が最も多いのが民間借家 6,490 世帯で、民間借家全体の 13.0% になる。
- ・公営住宅等には 100 世帯あり、公営住宅等全体の 1.4% 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 1.1% となっている。
- ・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%
	R5	世帯数 (A)	226,530	149,230	7,340	290	50,100	4,450
		最低居住面積水準未達世帯 (B)	9,170	1,590	100	-	6,490	980
		(B) / (A)	4.0%	1.1%	1.4%	-	13.0%	22.0%
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%	4.8%	17.4%	12.8%
	R5	世帯数 (A)	2,397,400	1,545,000	104,400	46,000	559,200	50,300
		最低居住面積水準未達世帯 (B)	129,800	11,700	6,000	1,600	99,400	11,000
		(B) / (A)	5.4%	0.8%	5.7%	3.5%	17.8%	21.9%

資料：各年住宅・土地統計調査



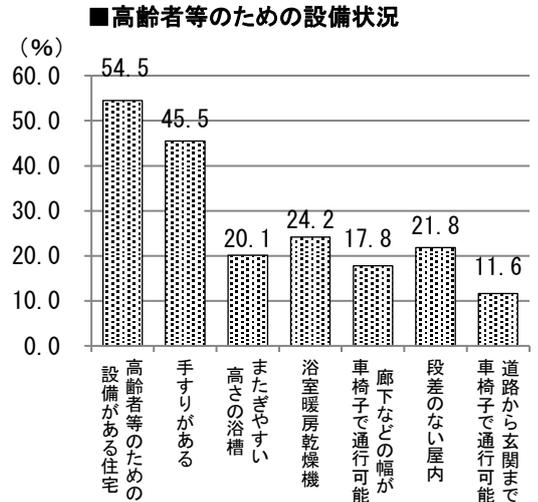
⑩ 高齢者等のための設備状況

- ・本市の住宅のうち「高齢者等のための設備がある住宅」は、54.5%と半数を超えている。
- ・内訳をみると、最も多いのは「手すりがある」(45.5%)であるが、「浴室暖房乾燥機」(24.2%)や「段差のない室内」(21.8%)、「またぎやすい高さの浴槽」(20.1%)も約2割ずつ見られる。

	住宅数 (戸)	割合 (%)
住宅総数*	226,530	100.0
高齢者等のための設備がある住宅	123,430	54.5
手すりがある	103,060	45.5
またぎやすい高さの浴槽	45,550	20.1
浴室暖房乾燥機	54,750	24.2
廊下などの幅が車椅子で通行可能	40,250	17.8
段差のない室内	49,330	21.8
道路から玄関まで車椅子で通行可能	26,390	11.6

資料: 令和5年住宅・土地統計調査

\*: 居住世帯のある住宅総数



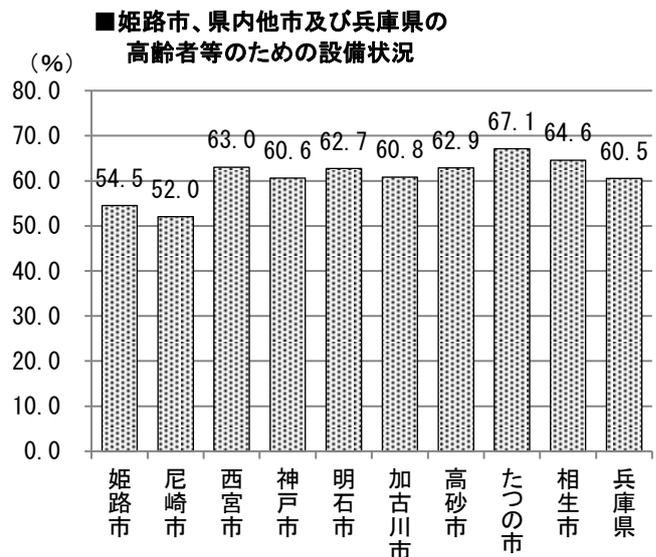
⑪ 高齢者等のための設備状況：県内他市、兵庫県との比較

- ・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	226,530	123,430	54.5
尼崎市	222,700	115,750	52.0
西宮市	215,740	136,010	63.0
神戸市	730,600	442,500	60.6
明石市	137,350	86,060	62.7
加古川市	107,350	65,220	60.8
高砂市	35,930	22,590	62.9
たつの市	27,740	18,600	67.1
相生市	11,430	7,380	64.6
兵庫県	2,397,400	1,450,200	60.5

資料: 令和5年住宅・土地統計調査

\*: 居住世帯のある住宅総数



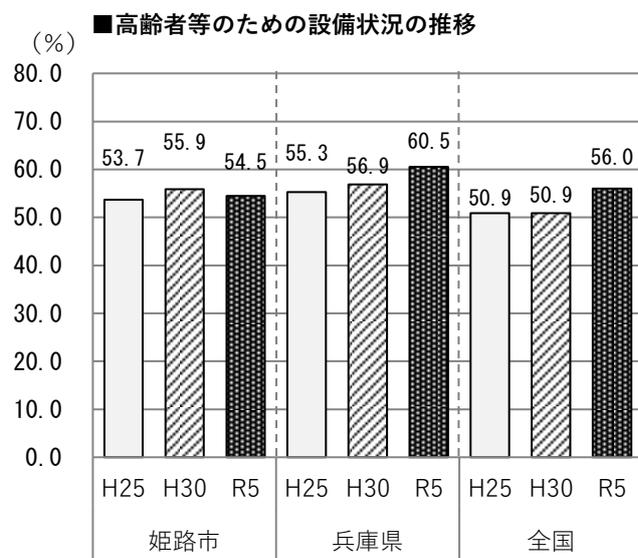
⑩ 高齢者等のための設備状況の推移

- ・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
	R5	226,530	123,430	54.5
兵庫県	H25	2,368,300	1,309,900	55.3
	H30	2,308,700	1,314,000	56.9
	R5	2,397,400	1,450,200	60.5
全国	H25	52,102,200	26,544,300	50.9
	H30	53,616,300	27,269,600	50.9
	R5	55,665,000	31,154,500	56.0

資料：各年住宅・土地統計調査

\*：居住世帯のある住宅総数

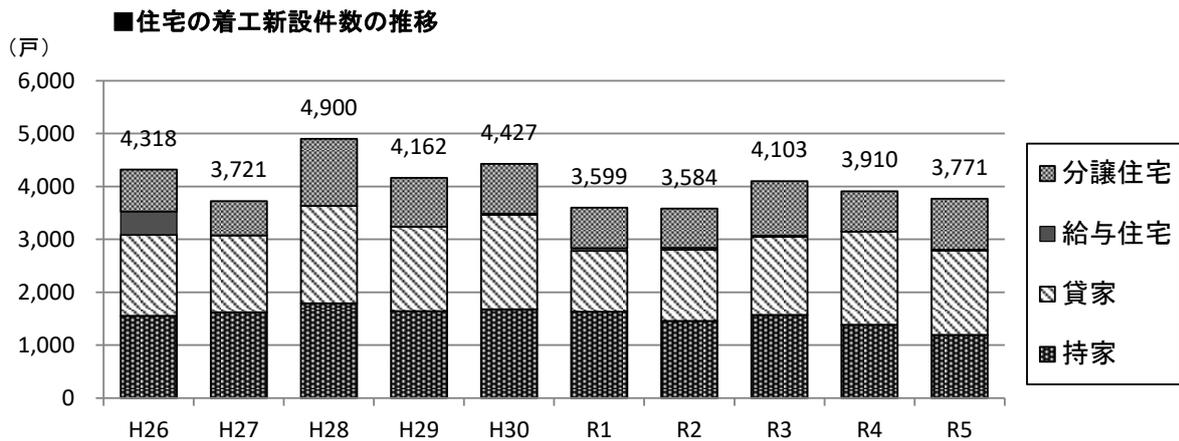


⑱ 住宅の着工状況

- 本市の住宅着工新設件数は、ここ10年でみると毎年4,000戸前後となっており、直近3年間では減少傾向である。
- 10年間の内訳をみると、持ち家の割合が減少し、貸家と分譲住宅が増加している。
- 令和5年(2023年)は、持家が約3割、貸家が約4割、分譲住宅が約3割となっている。

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	H26~R5の 平均値
総数	4,318	3,721	4,900	4,162	4,427	3,599	3,584	4,103	3,910	3,771	4,050
(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
持家	1,556	1,621	1,792	1,643	1,677	1,633	1,457	1,573	1,387	1,196	1,554
(%)	36.0	43.6	36.6	39.5	37.9	45.4	40.7	38.3	35.5	31.7	-
貸家	1,530	1,453	1,842	1,594	1,788	1,149	1,347	1,475	1,759	1,594	1,553
(%)	35.4	39.0	37.6	38.3	40.4	31.9	37.6	35.9	45.0	42.3	-
給与住宅	441	-	1	2	20	49	32	22	2	15	65
(%)	10.2	-	0.0	0.0	0.5	1.4	0.9	0.5	0.1	0.4	-
分譲住宅	791	647	1,265	923	942	768	748	1,033	762	966	885
(%)	18.3	17.4	25.8	22.2	21.3	21.3	20.9	25.2	19.5	25.6	-

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

- ・調査票の配布は郵送、回収は郵送及びWEBにより実施。
- ・調査票の配布・留置期間は、令和6年8月26日～9月16日。

③ 回収結果

- ・回収数は912件で、回収率は30.4%となった。
- ・無効回答が2件あったため有効回答数は910件、有効回答率は30.3%となった。

調査票配布件数	回収数 (回収率)	有効回答数 (有効回答率)	有効回答数 (内訳)
3,000 件	912 (30.4%)	910 (30.3%)	郵 送 : 738 WEB : 172

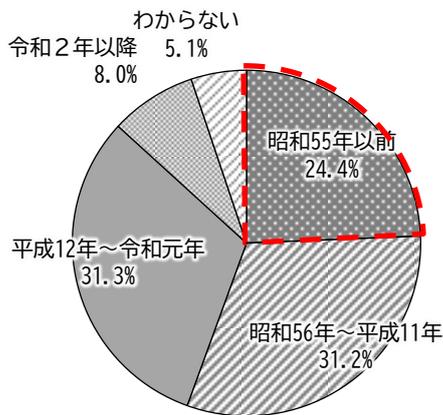
※「回収率」は、「調査票配布件数」に対する「回収数」の比率。「有効回答数」は、「回収数」から白票や回答不備の調査票を除外した件数で、「有効回答率」は、「調査票配布件数」に対する「有効回答数」の比率。

## (2) 住宅の属性

### ① 建築の時期

- 前回のアンケート調査結果では、新耐震基準以前（昭和55年(1980年)以前）に建てられた住宅の割合は31.7%であったが、現在は24.4%程に減少している（図1）。
- 地域別にみると、「西部」では新耐震基準以前に建てられた住宅の割合が35.0%と他の地域と比べて高い（図2）。
- 年齢別にみると、年齢が高くなるほど建築時期が古い住宅に住んでいる割合が高くなっており、「70歳以上」では41.2%が新耐震基準以前に建てられた住宅に住んでいる（図3）。

図1 建築の時期 (N=895)



前回のアンケート調査結果 (N=966)

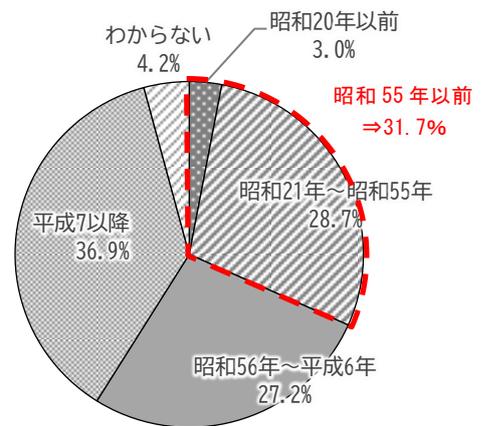


図2 地域 × 建築の時期

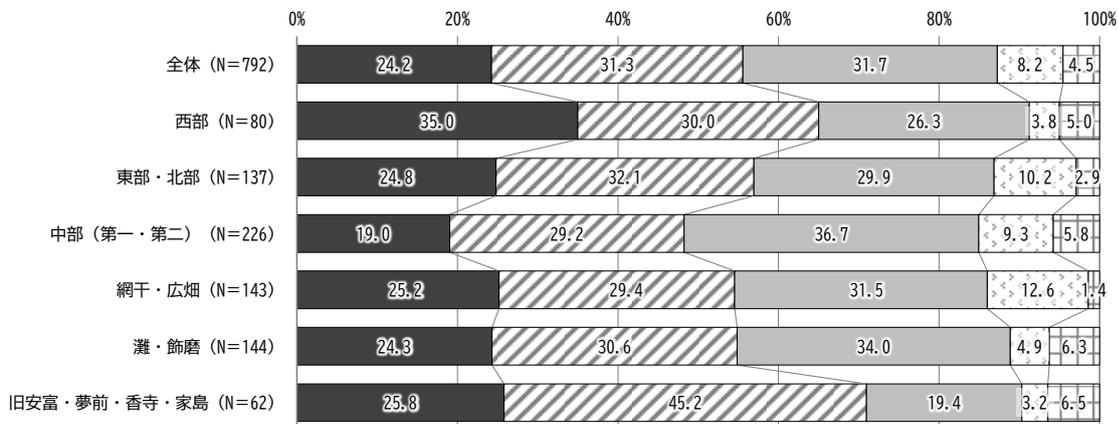
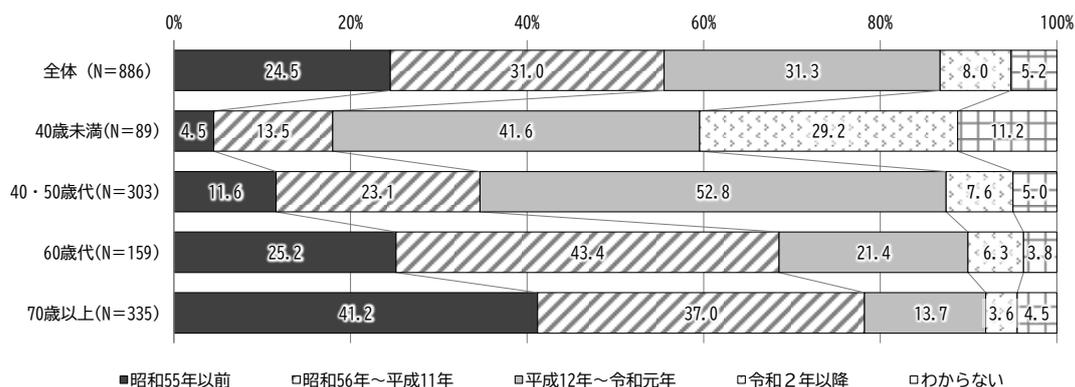


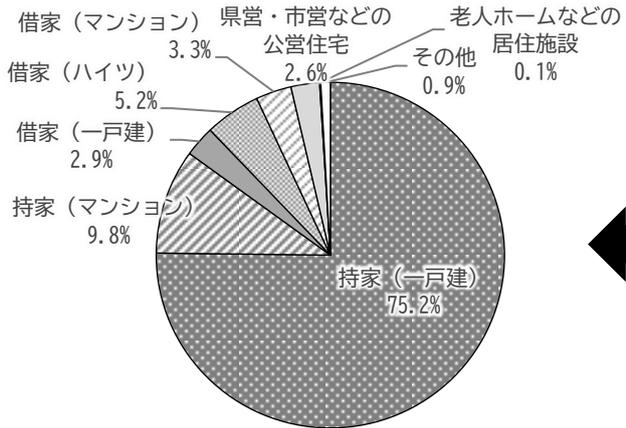
図3 年齢 × 建築の時期



## ② 住宅の種類

- 前回のアンケート調査結果と同様、「持家（一戸建）」が75.2%と圧倒的に多い。一方、借家は一戸建、ハイツ、マンション全て合わせて10%程である（図4）。
- 地域別にみると、「西部」や「旧安富・夢前・香寺・家島」では「持家（一戸建）」が90%近くを占める。一方、「中部（第一・第二）」ではマンション（持家、借家とも）の割合が高くなっている（図5）。
- 年齢別にみると、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 (N=907)



前回のアンケート調査結果 (N=976)

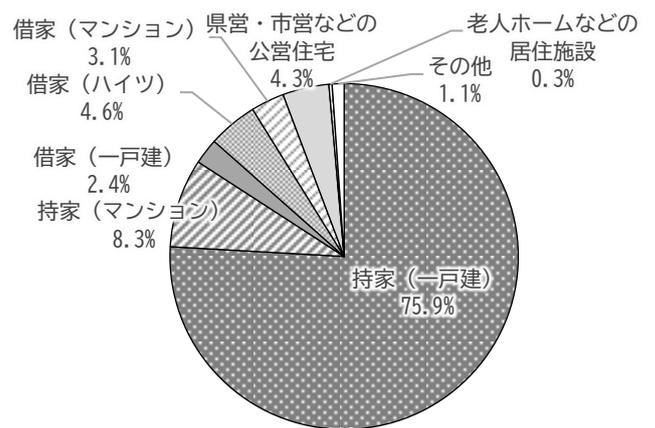


図5 地域 × 住宅の種類

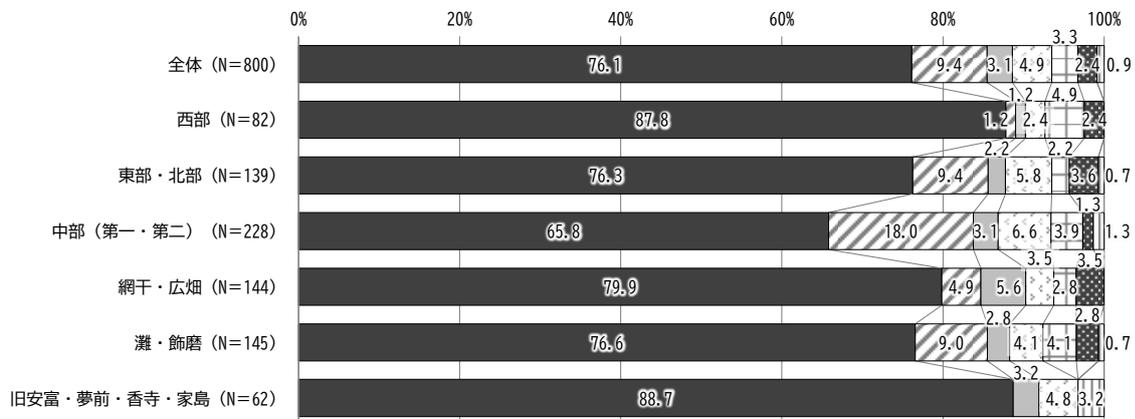
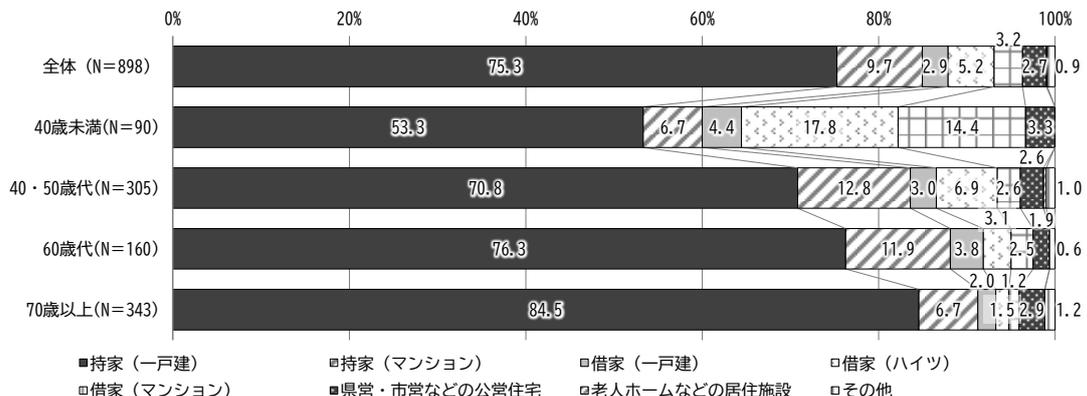


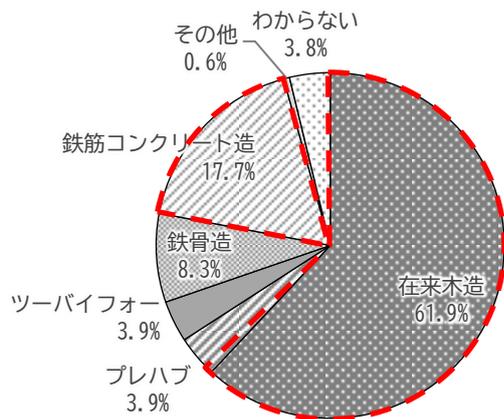
図6 年齢 × 住宅の種類



### ③ 住宅の構造と居室数

- 住宅の構造については、前回のアンケート調査結果と同様、「在来木造」が60%以上を占めている。また、「鉄筋コンクリート造」も20%近くある（図7）。
- 居室数についても前回と同様、「5室以上」が70%を占めるなど、比較的規模の大きい住宅が多く、ワンルーム等の小規模住宅は2%程と少ない（図8）。

図7 住宅の構造 (N=904)



前回のアンケート調査結果 (N=973)

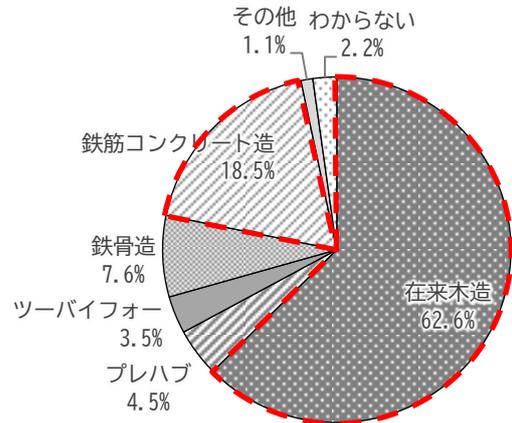
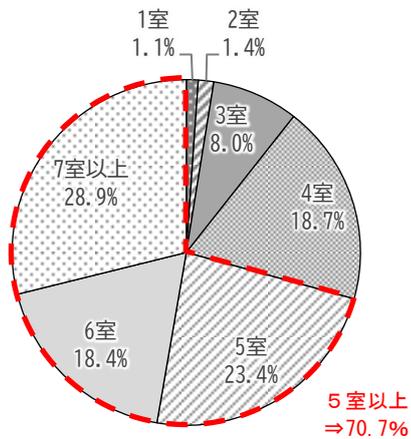
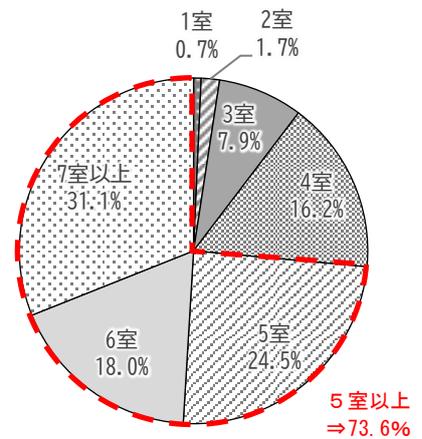


図8 居室数 (N=907)



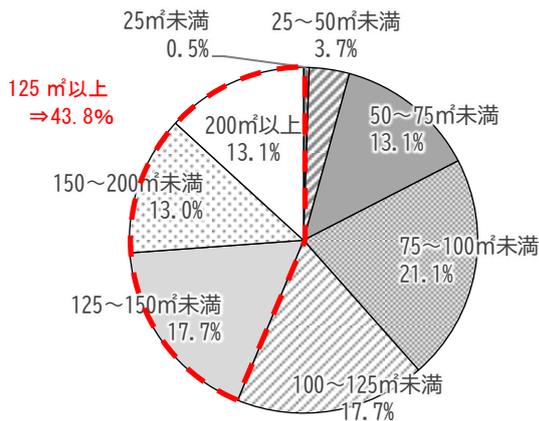
前回のアンケート調査結果 (N=968)



④ 延べ床面積

- ・前回のアンケート調査結果と同様、4人世帯の誘導居住面積水準（一般型）である「125㎡以上」の割合が40%以上を占めており、比較的面積の大きい住宅が多い状況である（図9）。
- ・一方、地域別でみると「中部（第一・第二）」や「網干・広畑」は「125㎡未満」の割合が他の地域と比べて高い（図10）。
- ・年齢別でみると、年齢が高くなるにつれて「125㎡以上」の割合が高くなる傾向が見られる。なお、「40歳未満」では「100～125㎡未満」の割合が高い傾向が見られる（図11）。

図9 延床面積 (N=753)



前回のアンケート調査結果 (N=801)

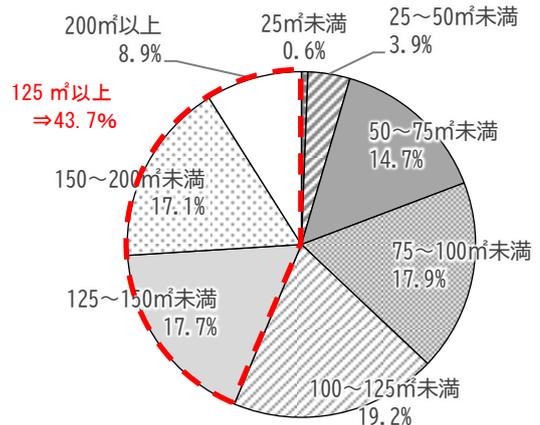


図10 地域 × 延床面積

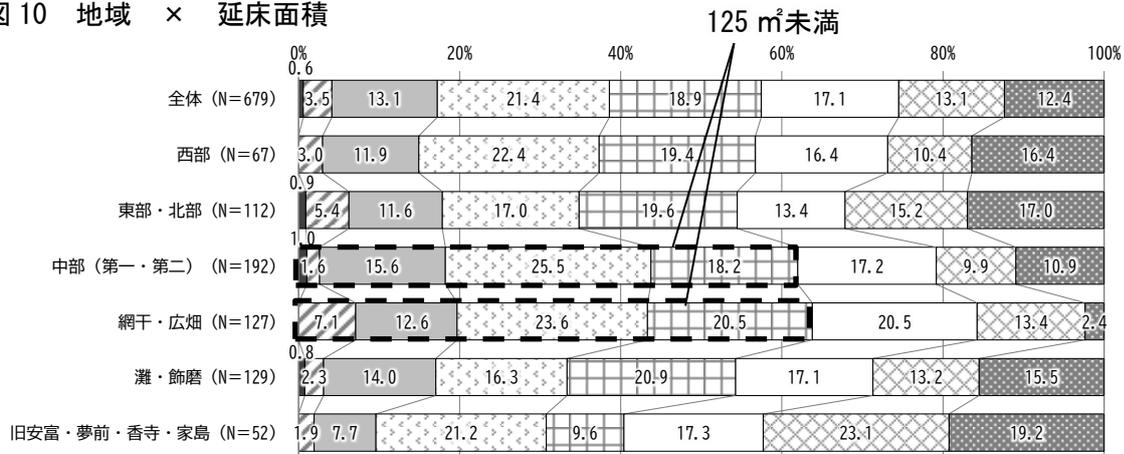
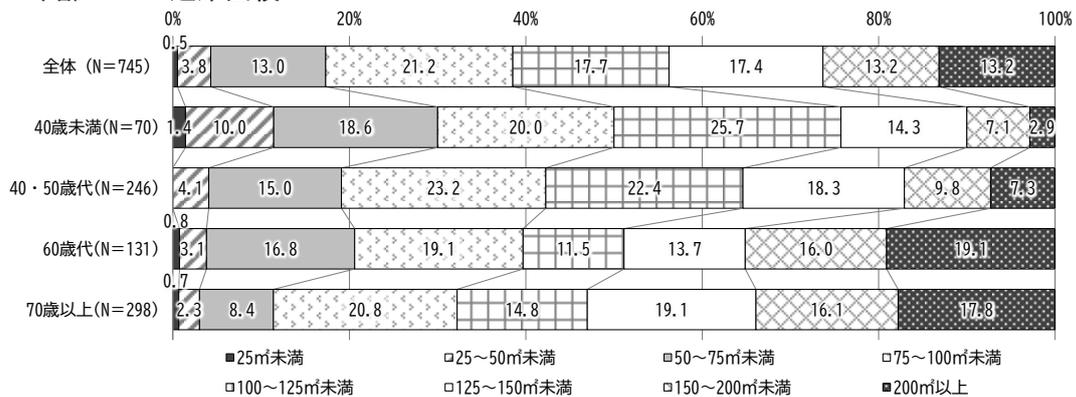


図11 年齢 × 延床面積

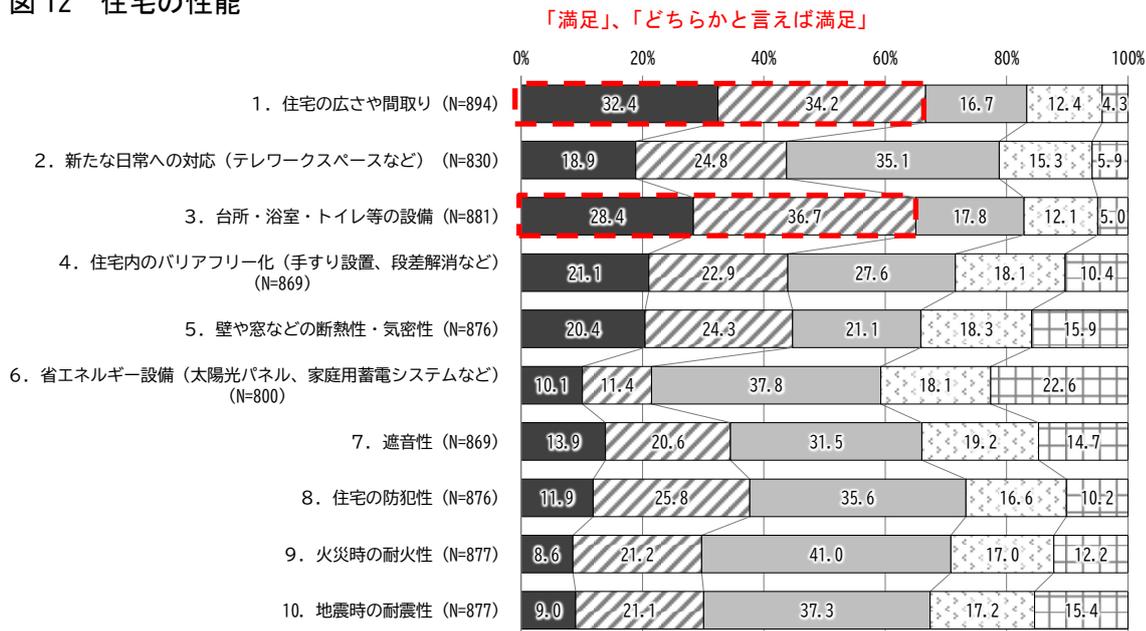


### (3) 住宅の性能

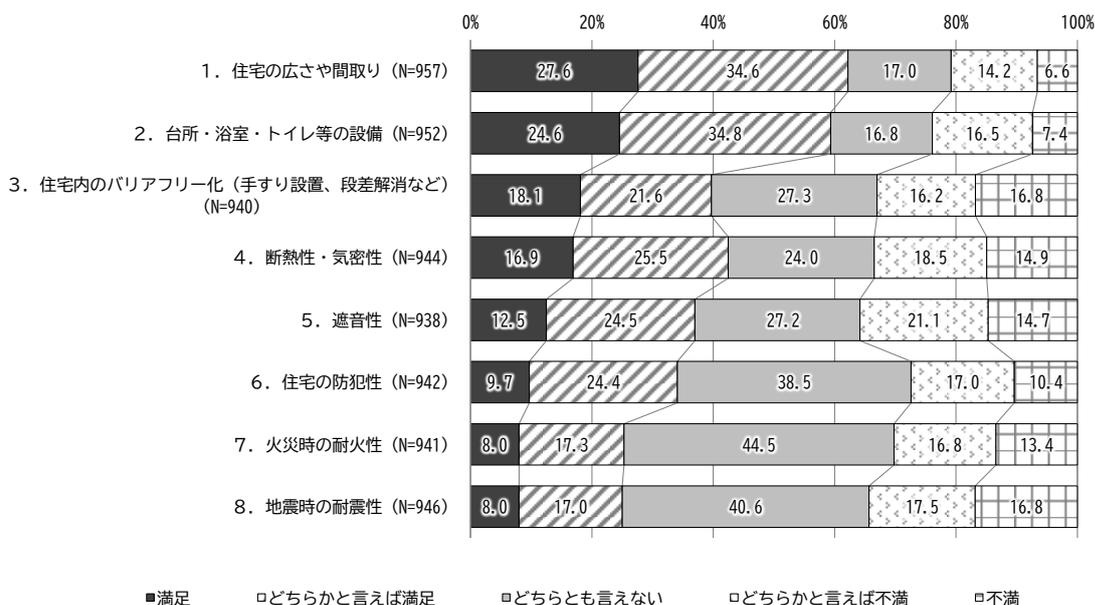
#### ① 全体の傾向

- 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」や「台所・浴室・トイレ等の設備」は、前回と同様に満足度が高い。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）。
- 今回、新たに加えた設問である「新たな日常への対応（テレワークスペースなど）」については「満足」、「どちらかと言えば満足」が40%を超えており、比較的満足度が高い。一方、「省エネルギー設備（太陽光パネル、家庭用蓄電システムなど）」についての満足度は低い結果となった。

図12 住宅の性能



#### 前回のアンケート調査結果



## ② 地域別

- ・地域別にみると、「住宅内のバリアフリー化」及び「断熱性・気密性」、「遮音性」などの環境性能に対する満足度は、前回と比べると全体的に高まってきている。
- ・一方、「旧安富・夢前・香寺・家島」の満足度は他の地域と比べて低い傾向にある（図 13、図 14、図 15）。

図 13 地域 × 住宅内のバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）

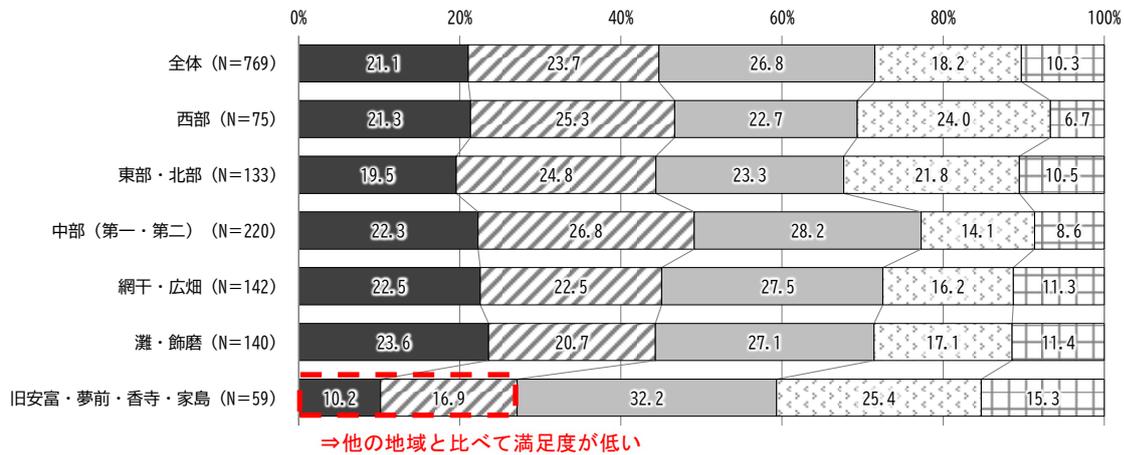


図 14 地域 × 壁や窓などの断熱性・気密性

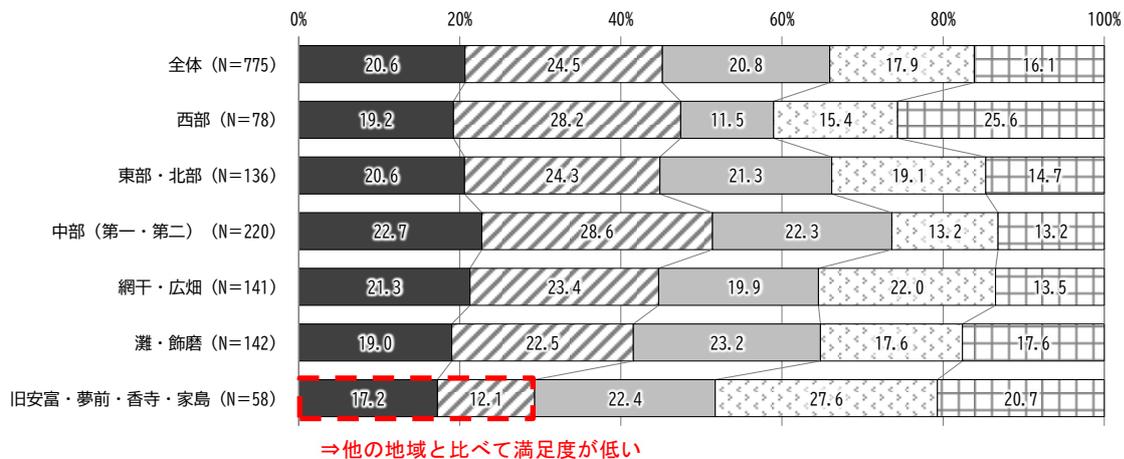
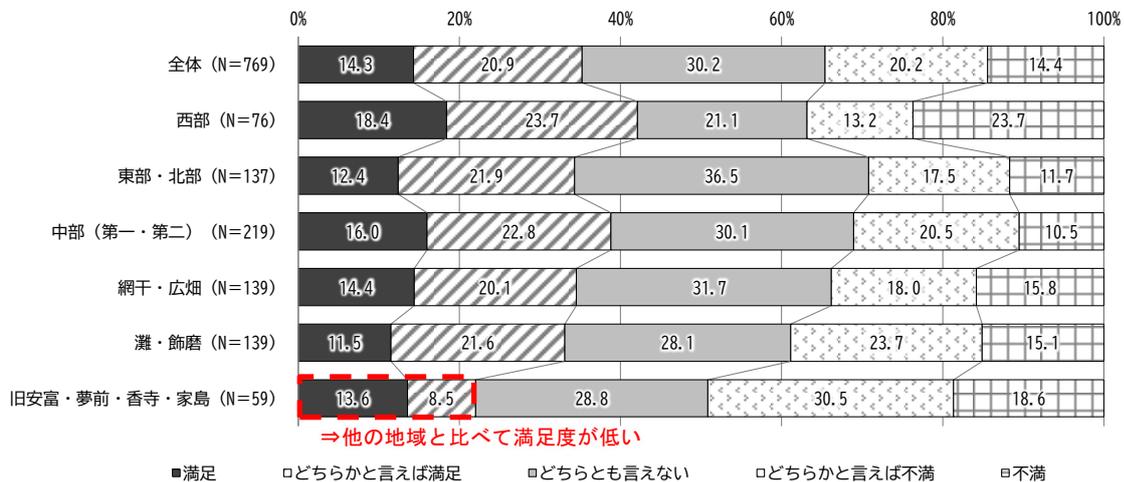


図 15 地域 × 遮音性



### ③ 年齢別

- 年齢別にみると、「壁や窓などの断熱性・気密性」に対する満足度は、全体と比べ「40歳未満」が他の年代と比べて高い（図16）。
- 「火災時の耐火性」「地震時の耐震性」などの住宅の安全性については、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」の割合が高い傾向にある（図17、図18）。

図16 年齢 × 壁や窓などの断熱性・気密性

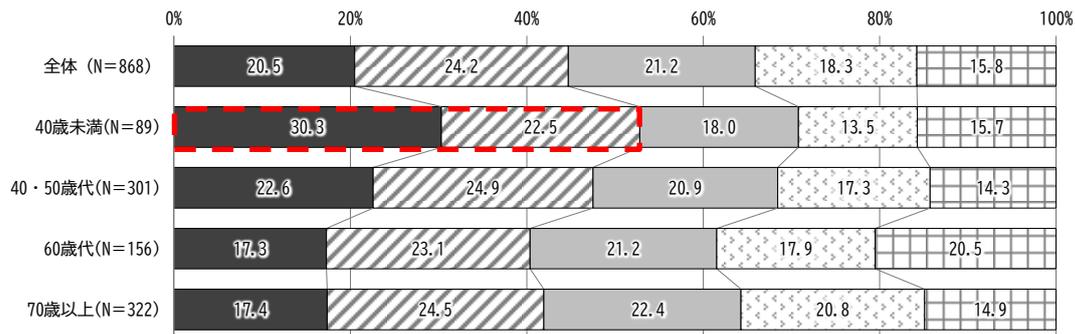


図17 年齢 × 火災時の耐火性

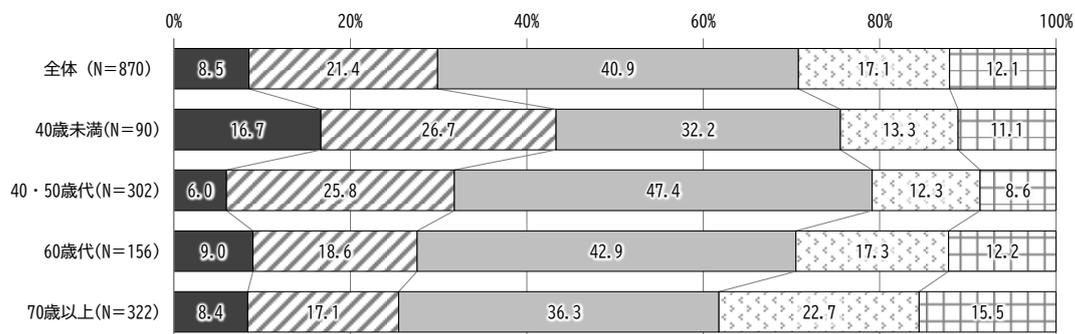
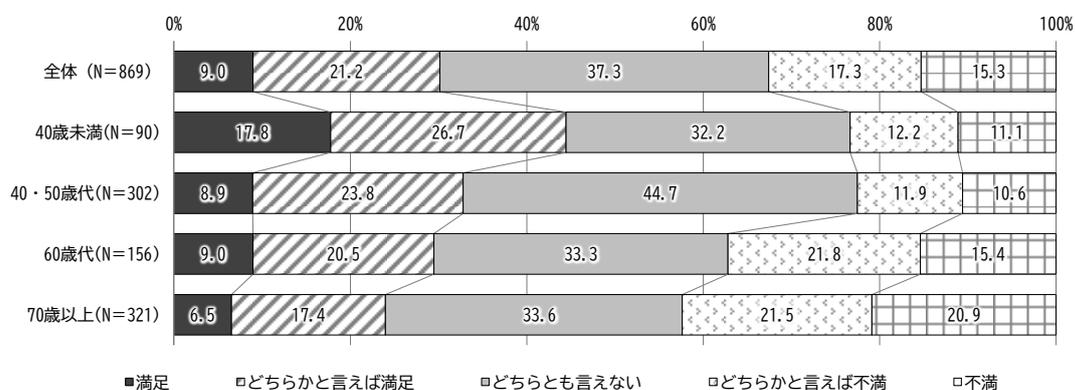


図18 年齢 × 地震時の耐震性



#### ④ 住宅の種類別

- 住宅の種類別にみると、「県営・市営などの公営住宅」における住宅の性能に対する満足度は、前回は低い項目がいくつか見られたが、今回は高い項目が多くなっている（図 19、図 20、図 21）。
- 特に「住宅内のバリアフリー化」や「壁や窓などの断熱性・気密性」などの環境性能に対する満足度は圧倒的に高い（図 19、図 20）。
- また、「持家（マンション）」における「断熱性・気密性」や「地震時の耐震性」といった安全性に対する満足度は、前回と同様に高い傾向が見られた（図 20、図 21）。

図 19 住宅の種類 × 住宅内のバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）

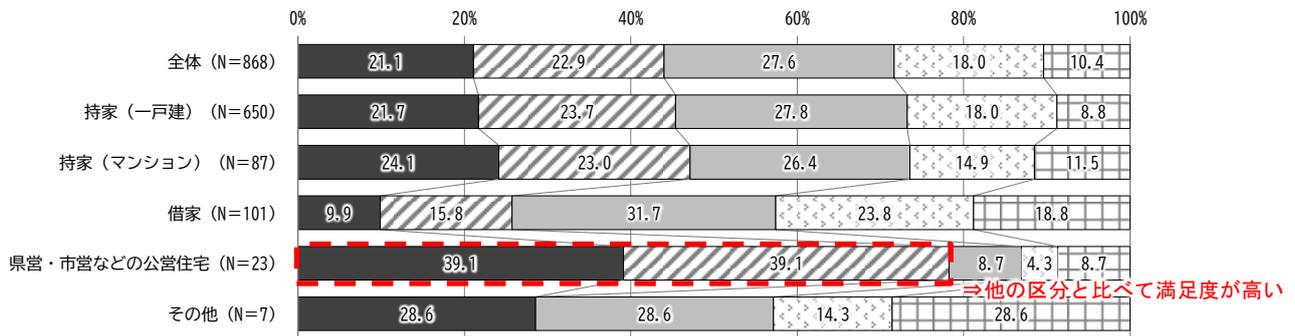


図 20 壁や窓などの断熱性・気密性

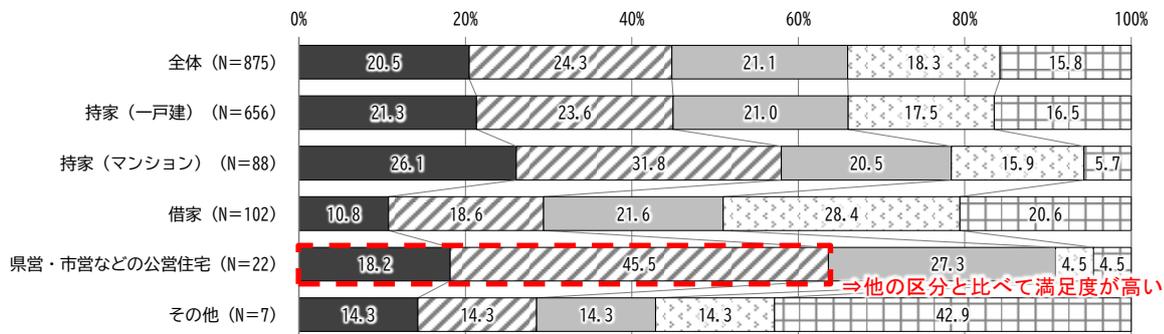
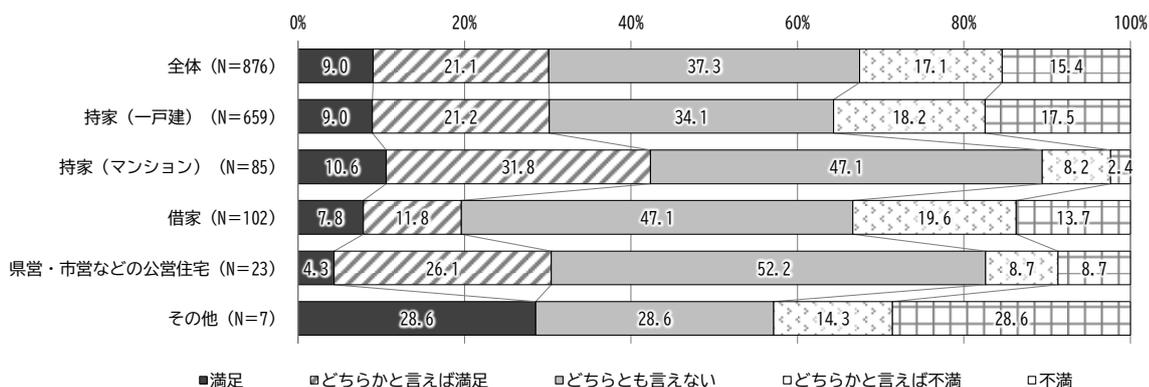


図 21 住宅の種類 × 地震時の耐震性

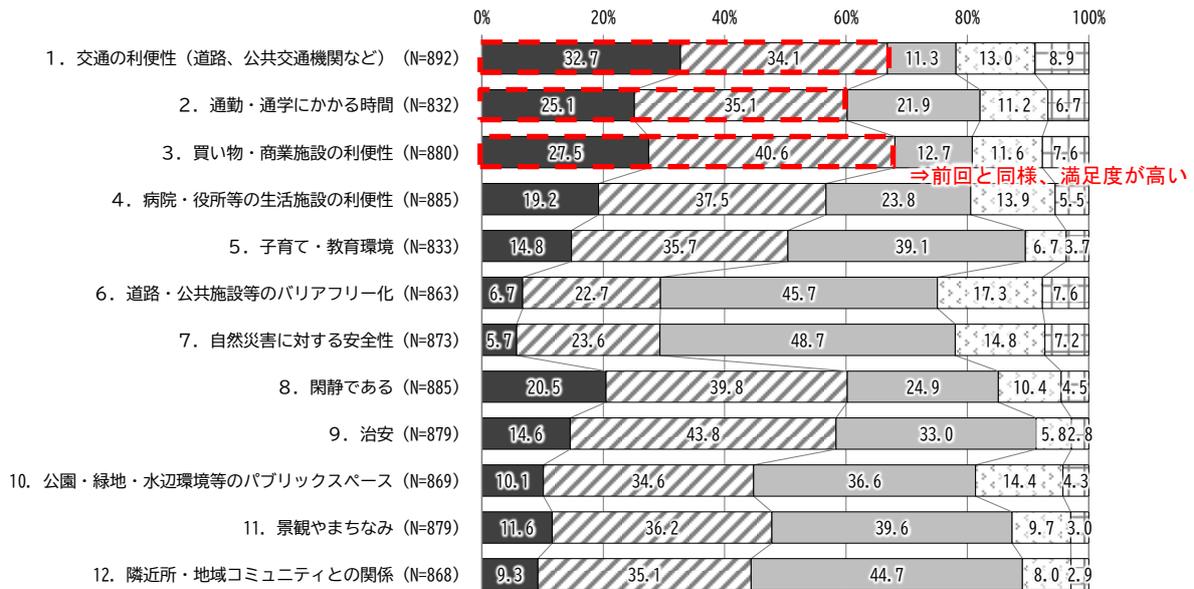


## (4) 住宅の居住環境

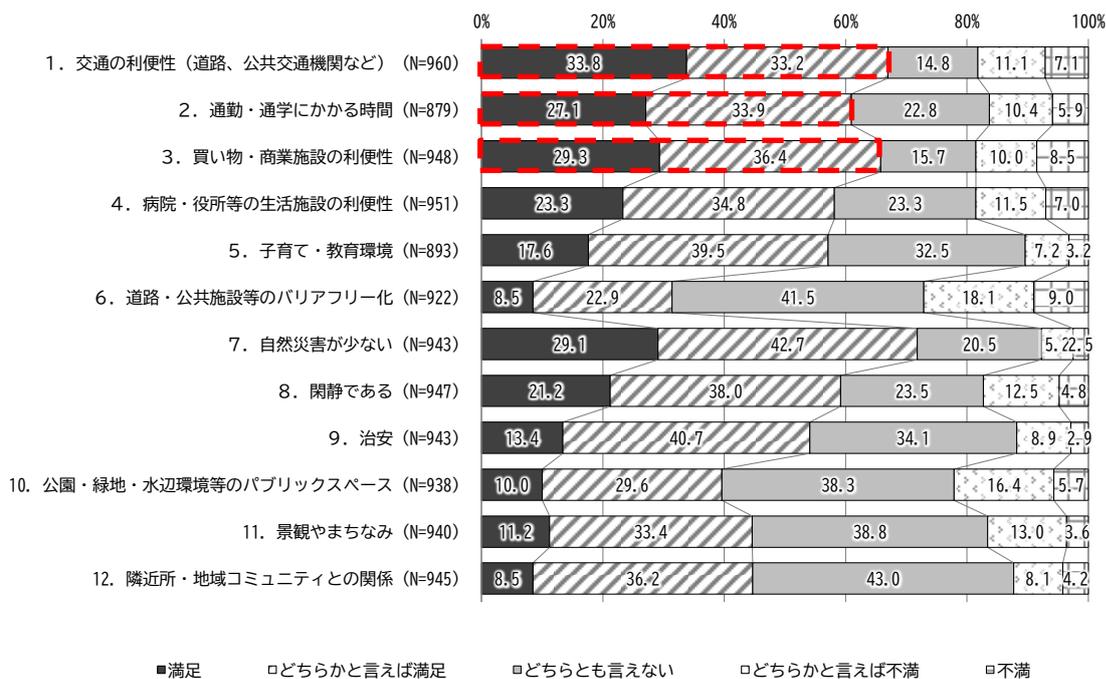
### ① 全体の傾向

- ・「交通の利便性（道路、公共交通機関など）」や「通勤・通学にかかる時間」、「買い物・商業施設の利便性」に対する満足度は、前回と同様 60%以上を占めている（図 22）。
- ・一方、「自然災害に対する安全性」に対する満足度は低く、「道路・公共施設等のバリアフリー化」とともに満足度が特に低い項目となっている（図 22）。

図 22 住宅の環境



### 前回のアンケート調査結果



② 地域別

- ・地域別にみると、「中部（第一・第二）」や「網干・広畑」、「灘・飾磨」では、交通や商業等の利便性に対する満足度が高い（前回と同様）。一方、「旧安富・夢前・香寺・家島」は満足度が低い傾向がある（図 23、24）。
- ・「子育て・教育環境」に対する満足度は全体で 50%前後であるのに対し、「旧安富・夢前・香寺・家島」では 20%程に留まっている（図 25）。

図 23 地域 × 交通の利便性（道路、公共交通機関など）

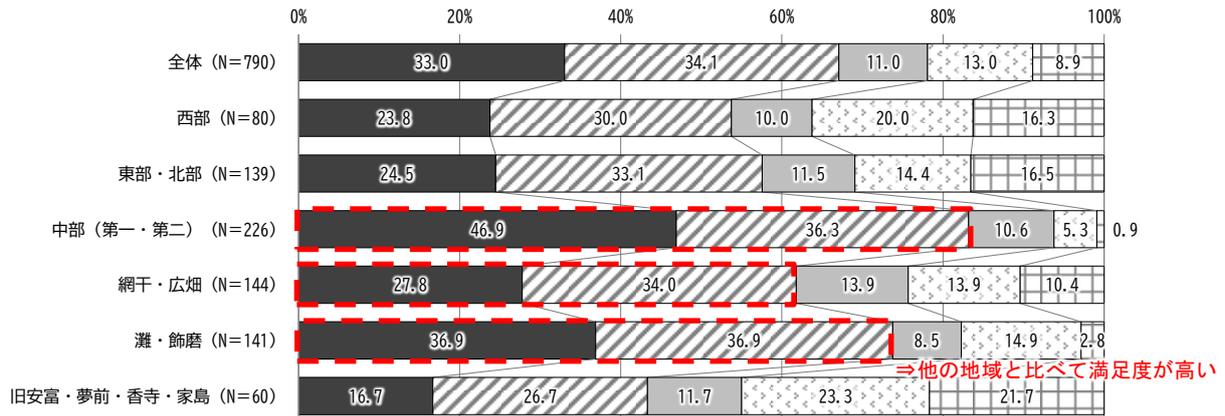


図 24 地域 × 買い物・商業施設の利便性

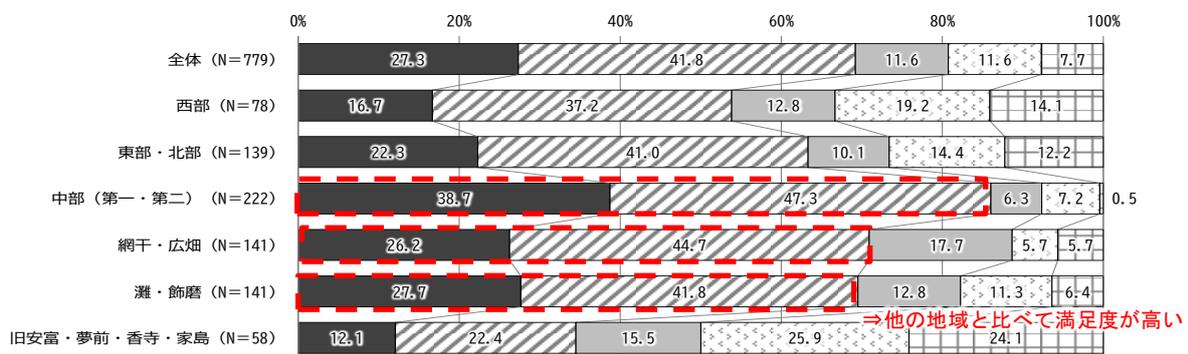
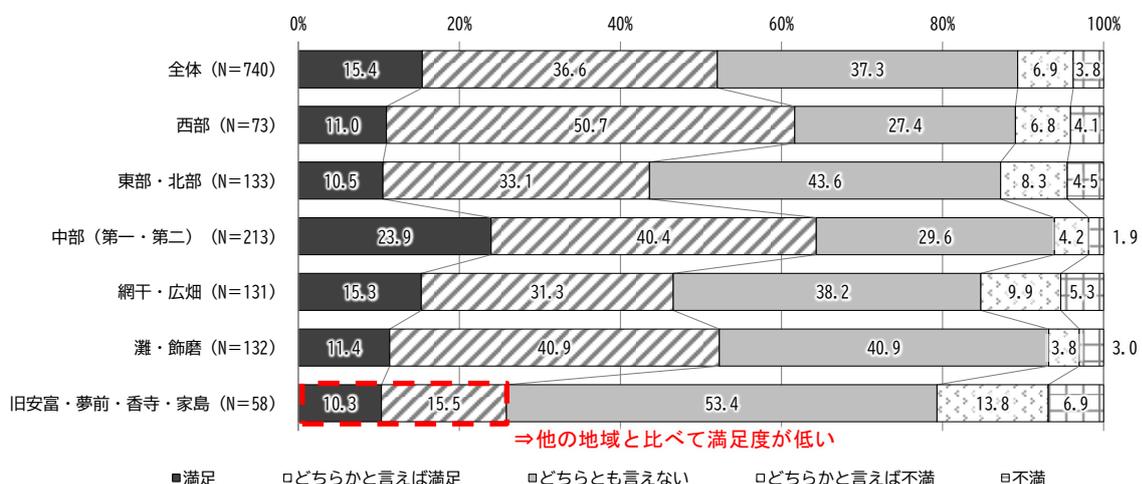


図 25 地域 × 子育て・教育環境



### ③ 年齢別

- 年齢別にみると、「40歳未満」では交通や商業等の利便性に対する満足度が他の年代と比べて高く、年齢が高くなるにしたがって低くなっている（図26、図27）。
- 「道路・公共施設等のバリアフリー化」についても、「40歳未満」では交通や商業等の利便性に対する満足度が高く、年齢が高くなるにしたがって低くなっている（図28）。

図26 年齢 × 交通の利便性（道路、公共交通機関など）

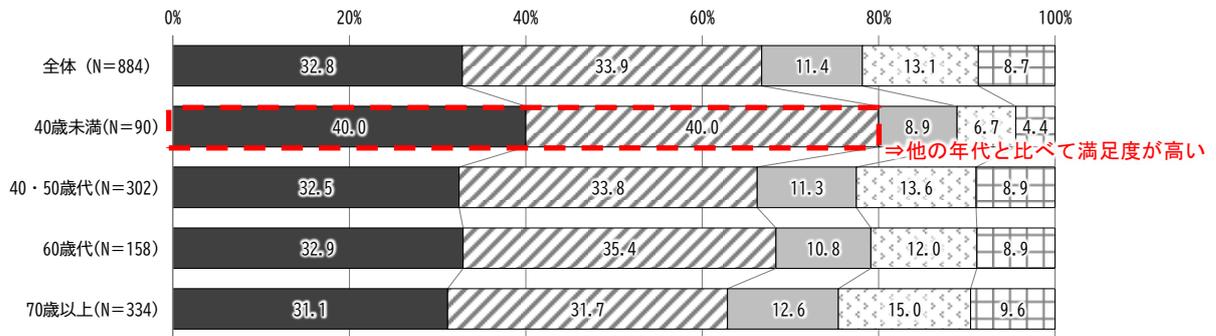


図27 年齢 × 買い物・商業施設の利便性

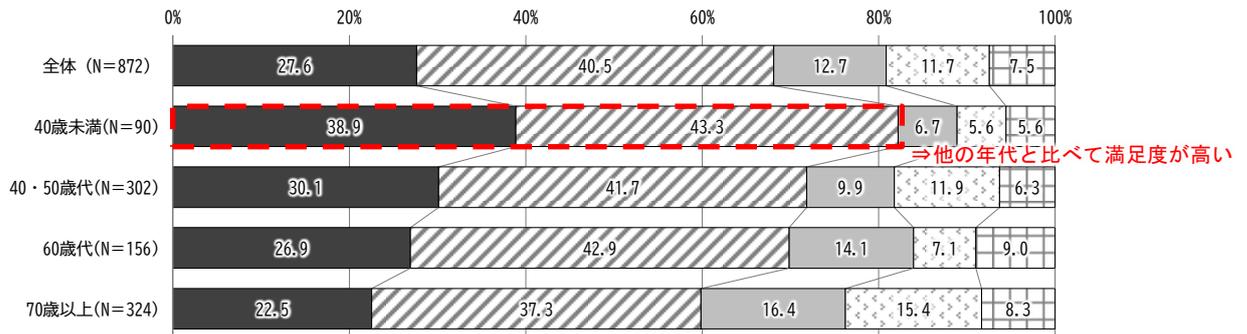
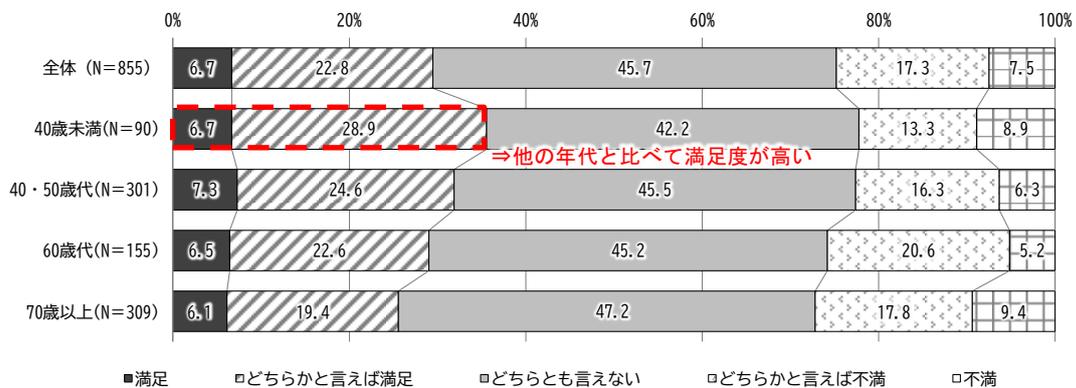


図28 年齢 × 道路・公共施設等のバリアフリー化

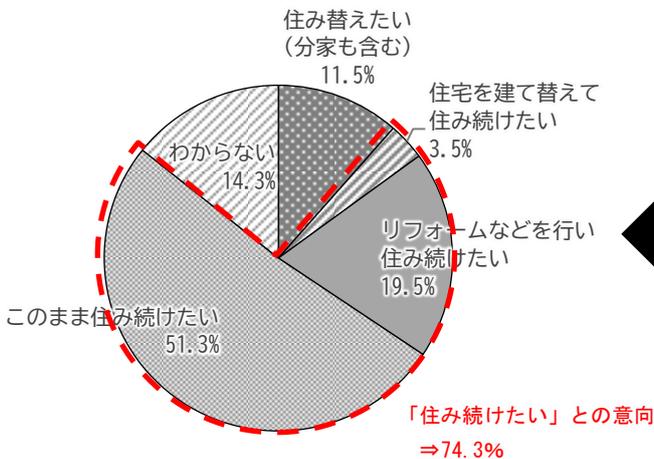


## (5) 今後の居留意向について

### ① 今後の居留意向

- 前回のアンケート調査結果と同様、何らかの形で市内に「住み続けたい」という意向が70%以上を占めており、その理由は、「今の住宅に満足しているから」、「自然災害が少ないから」が45%程と最も高く、次いで「買い物、病院などに便利だから」が39.6%という結果となった（図29、図30）。
- 一方、「住み替えたい（分家も含む）」との意向は11.5%あった（図29）。
- 地域別にみると、「網干・広畑」では、「このまま住み続けたい」との意向の割合が他の地域と比べてやや高い（図31）。
- 年齢別にみると、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30%程が住み替えの意向がある（図32）。

図29 住宅についての今後の意向 (N=863)



前回のアンケート調査結果 (N=956)

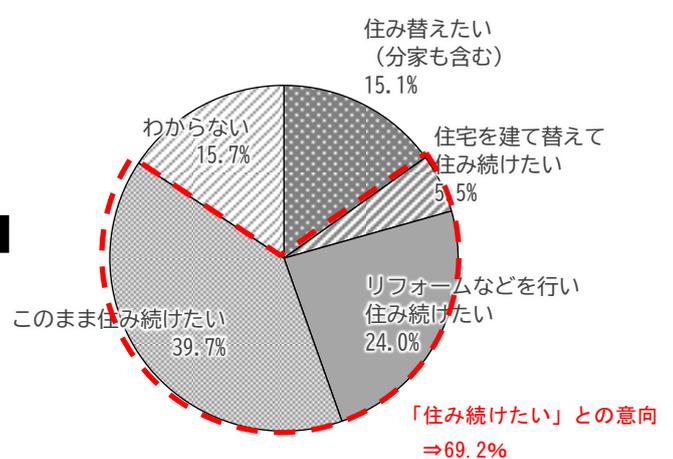


図30 姫路市内に住み続けたい理由 (複数回答、N=641)

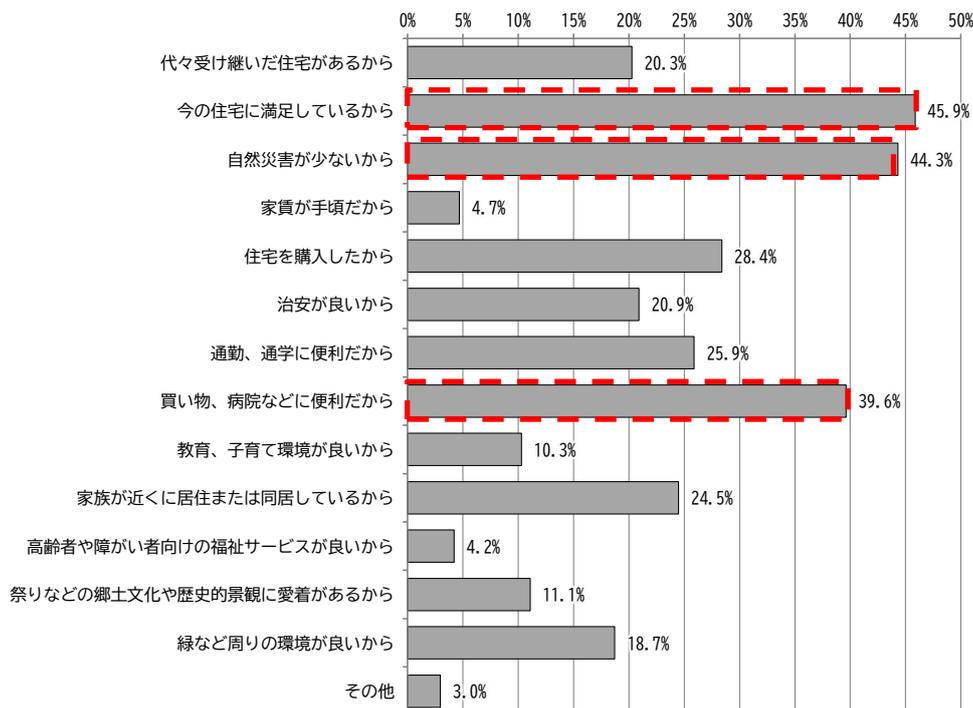


図 31 地域 × 住宅についての今後の意向

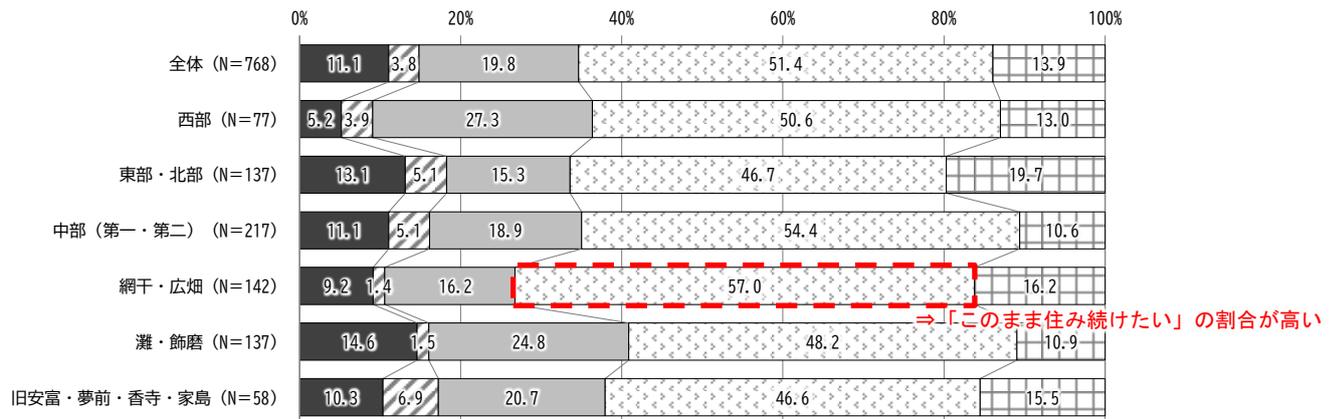
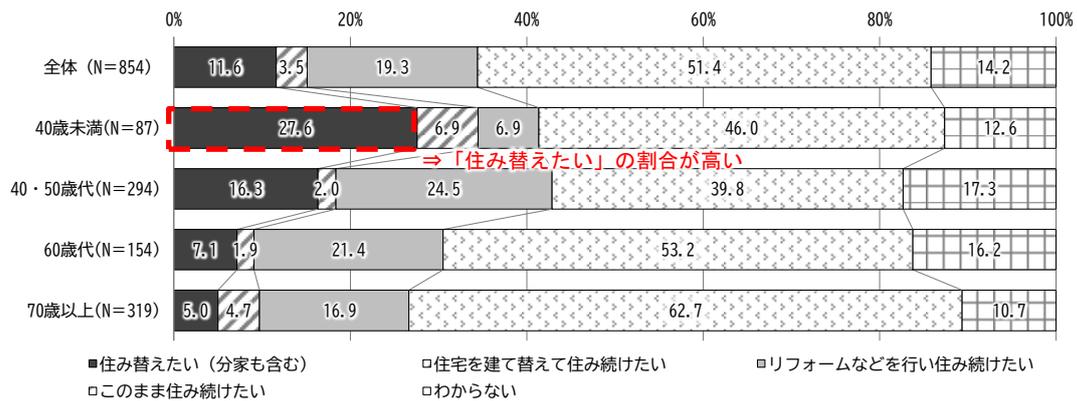


図 32 年齢 × 住宅についての今後の意向

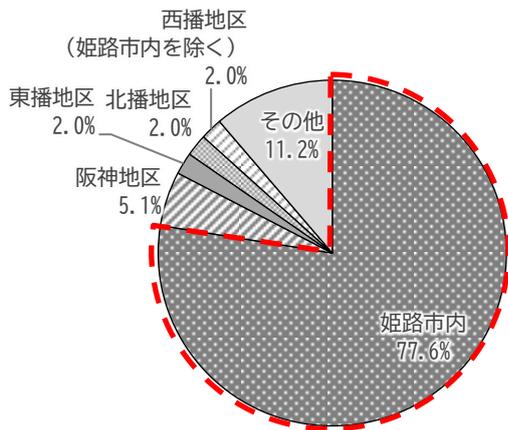


## ② 住み替えについて

### 1) 住み替え希望地について

- 住み替え希望地は、前回と同様、「姫路市内」が80%近くを占めている（図33）。
- 具体的な住み替え場所は「姫路駅周辺」や「鉄道駅徒歩圏内（姫路駅を除く）」といった駅周辺への住み替えを希望する割合が60%程を占めている（図34）。

図33 住み替え希望地（N=98）



前回のアンケート調査結果（N=139）

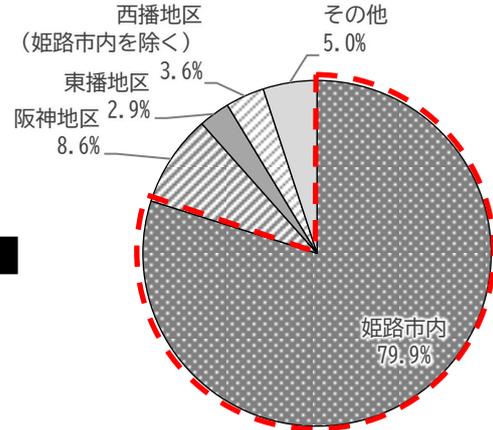
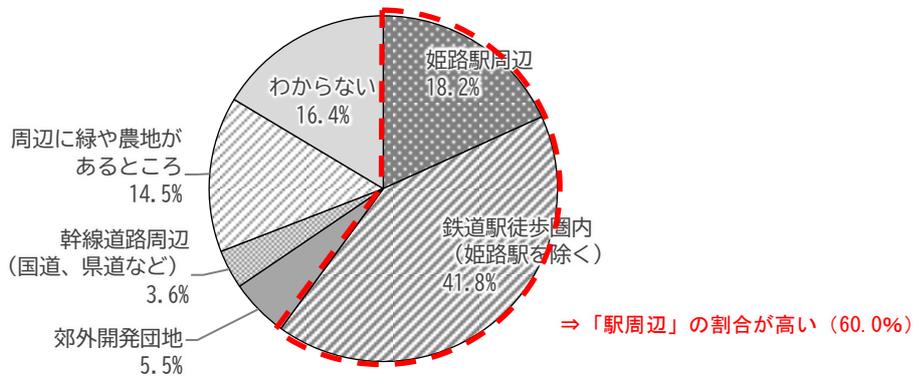


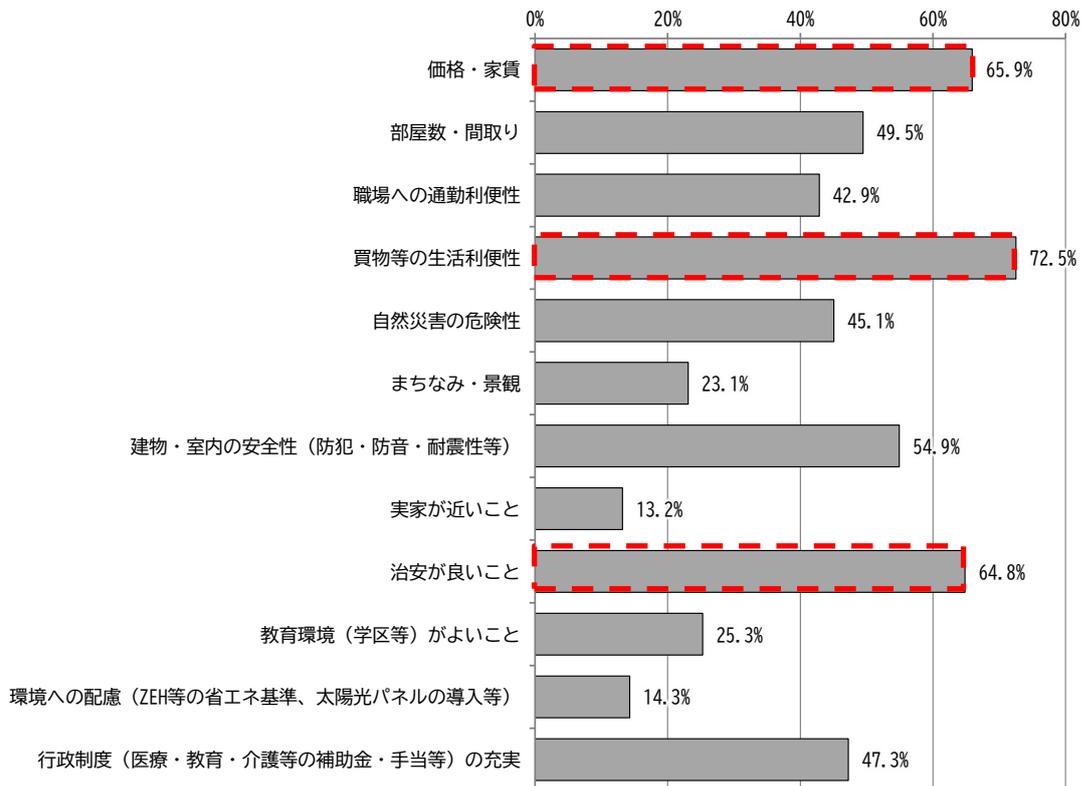
図34 具体的な住み替え場所（N=55）



## 2) 住み替える際に重視している条件について

- ・住み替える際に重視している条件については、「買物等の生活利便性」が 72.5%と最も高く、次いで「価格・家賃」が 65.9%、「治安が良いこと」が 64.8%と高い（図 35）。
- ・一方、「実家が近いこと」や「環境への配慮（ZEH 等の省エネ基準、太陽光パネルの導入等）」は 14%前後と低い（図 35）。

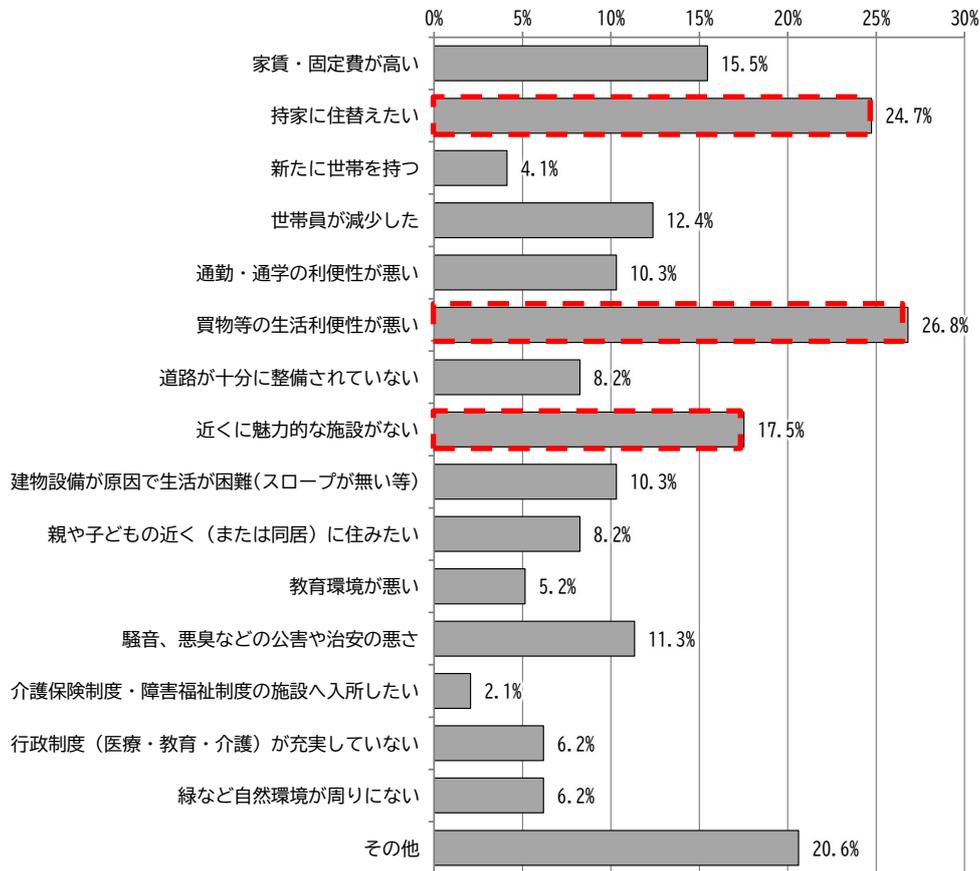
図 35 住み替える際に重視している条件（複数回答、N=91）



### 3) 住み替えたい理由について

- ・住み替えたい理由については、「買物等の生活利便性が悪い」が26.8%と最も高く、次いで「持家に住替えたい」が24.7%、「近くに魅力的な施設がない」が17.5%という結果となった(図36)。

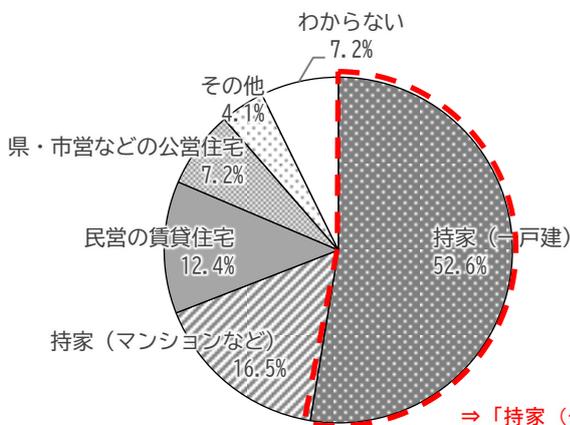
図36 住み替えたい理由(複数回答、N=97)



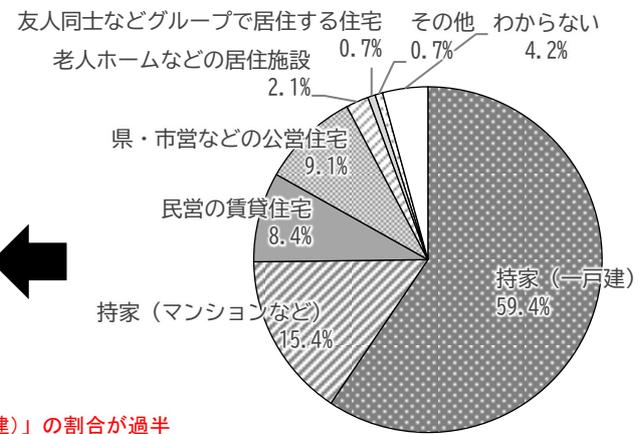
#### 4) 住み替え先の住宅の形態について

- ・住み替え先の住宅の形態については、前回のアンケート調査結果と同様、「持家（一戸建）」の割合が50%以上を占めており、一戸建て指向が強い（図37）。
- ・一戸建てやマンションなどの持家への住み替えを希望する方のうち、「主に中古住宅の購入を考えている」方は約10%存在する。また、「条件によっては中古住宅の購入を検討してもよい」との回答は約30%存在する（図38）。
- ・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」が約26%と最も高く、収入などの経済状況の及ぼす影響が大きいことがわかる（図39）。
- ・次いで「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない（持家の方）」が約18%、「住宅・宅地の物件に関する情報が得にくい」が約16%という結果となった（図39）。

図37 住み替え先の住宅の形態（N=97）



前回のアンケート調査結果（N=143）



⇒「持家（一戸建）」の割合が過半

図38 中古住宅の購入（検討）（N=67）

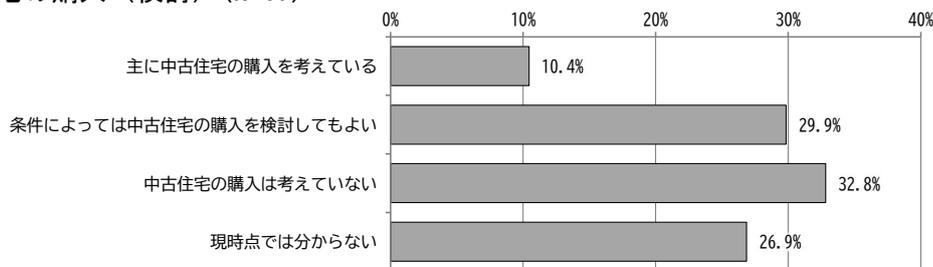
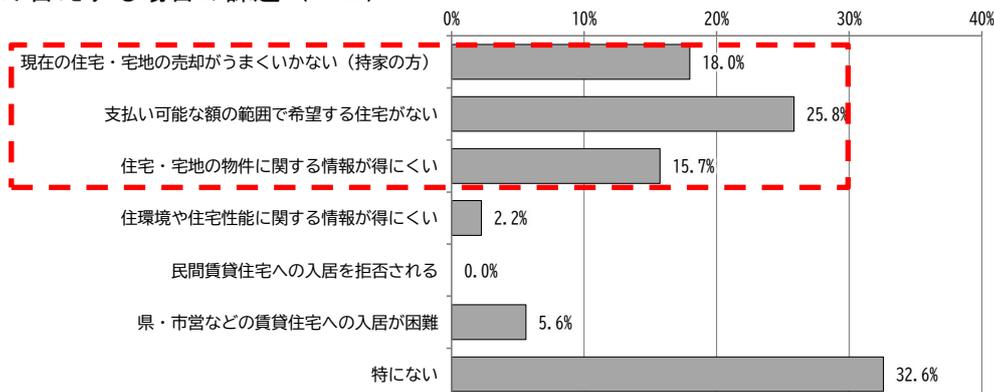


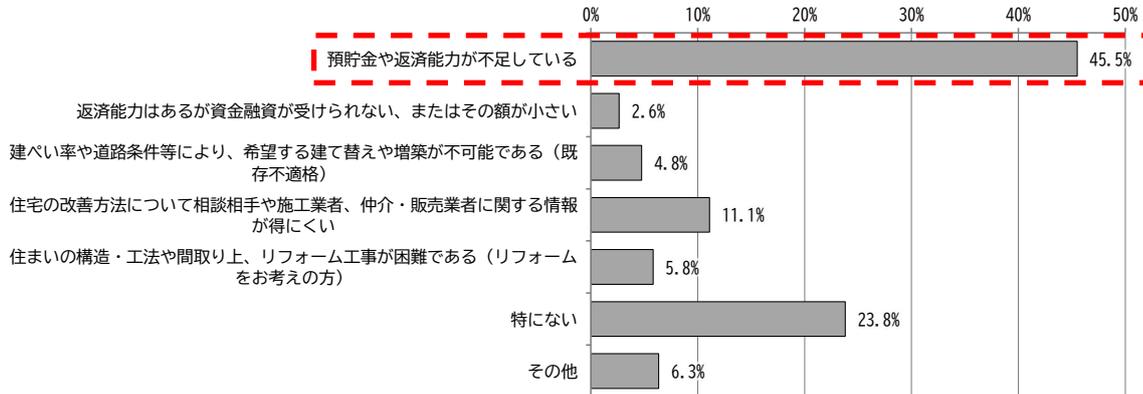
図39 住み替えする場合の課題（N=89）



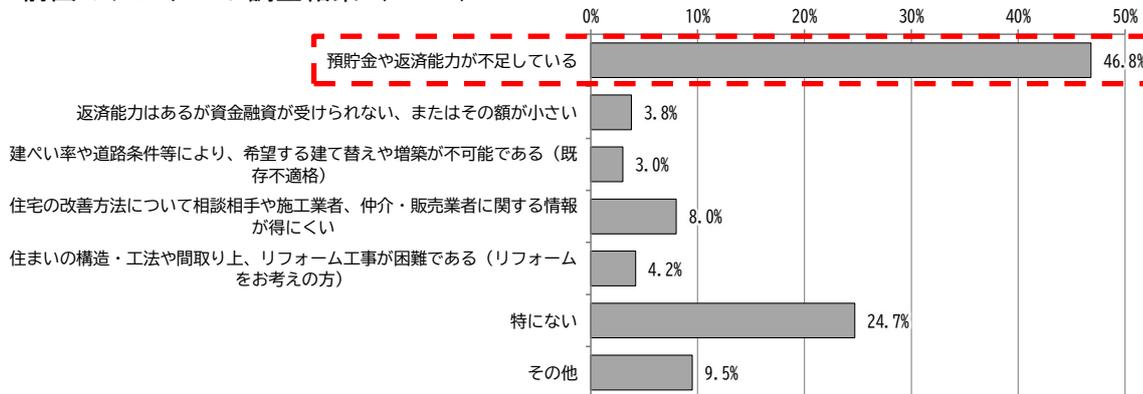
### ③ 建て替え・リフォームについて

- 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」が前回と同様、50%近くを占めている（図 40）。
- 上記以外の理由では「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」が約 11%と他の項目に比べてやや高い（図 40）。

図 40 建て替え・リフォームが困難な理由 (N=189)



前回のアンケート調査結果 (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

- 本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50%近くを占め、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41）。
- 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」が21.6%と最も高く、次いで「空き家バンク」が18.0%、「住まいの耐震改修促進事業」が16.8%という結果となった（図41）。
- 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」が30件と最も多く、次いで「住宅改造費助成事業」が16件、「家庭用蓄電システム普及促進事業」が15件、「簡易耐震診断推進事業」が14件という結果となった（図42）。

図41 住宅施策・制度で知っているもの（複数回答、N=737）

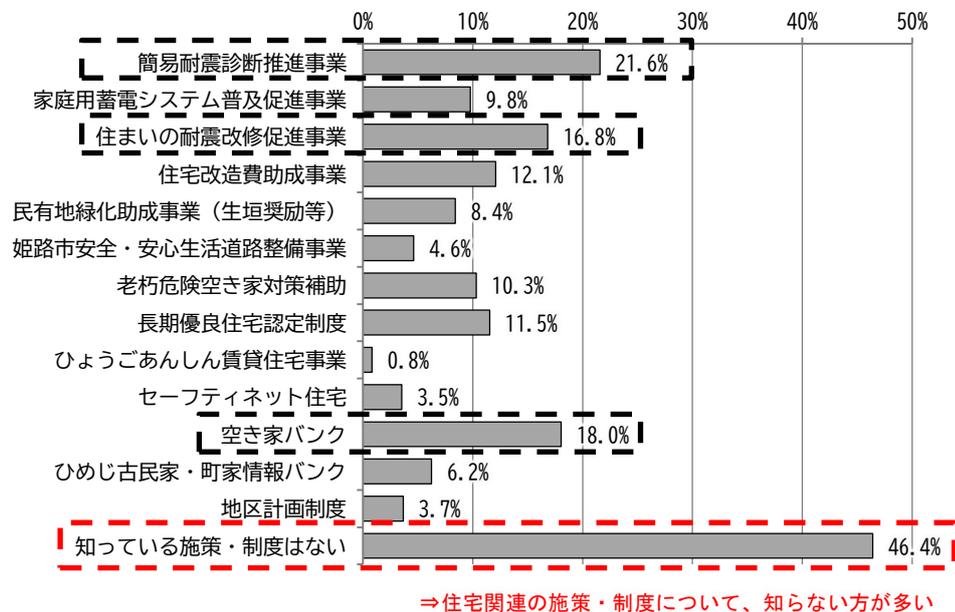
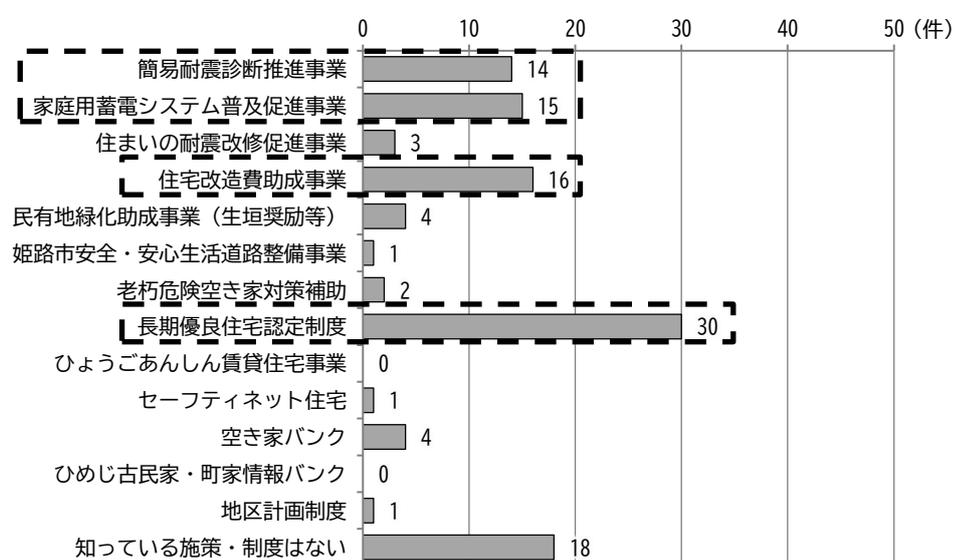


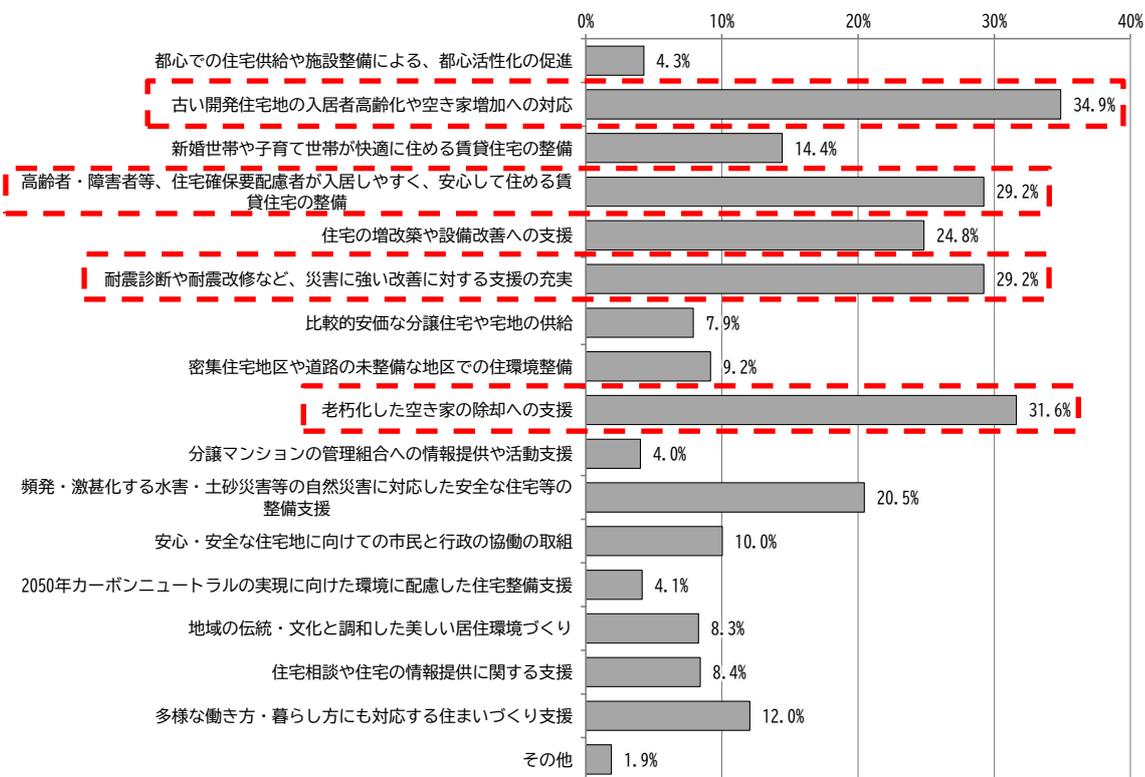
図42 住宅施策・制度で利用したことがあるもの（複数回答、N=91）



② 重要と考える取組について

- 重要と考える取組については、「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」が34.9%と最も高い（図43）。
- 次いで「老朽化した空き家の除却への支援」が31.6%、「高齢者・障害者等、住宅確保要配慮者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」と「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」が29.2%と高い結果となった（図43）。
- 一方、「分譲マンションの管理組合への情報提供や活動支援」や「都心での住宅供給や施設整備による、都心活性化の促進」、「2050年カーボンニュートラルの実現に向けた環境に配慮した住宅整備支援」は4%程度と低い結果であった（図43）。

図43 重要と考える取組（複数回答、N=797）



### 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44)。
- 「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、「東部・北部」や「網干・広畑」、「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が高く、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。
- 「高齢者・障害者等、住宅確保要配慮者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」については、「灘・飾磨」と「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が比較的高いことから、当該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」については、「東部・北部」や「網干・広畑」、「灘・飾磨」「旧安富・夢前・香寺・家島」の割合が高く、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。

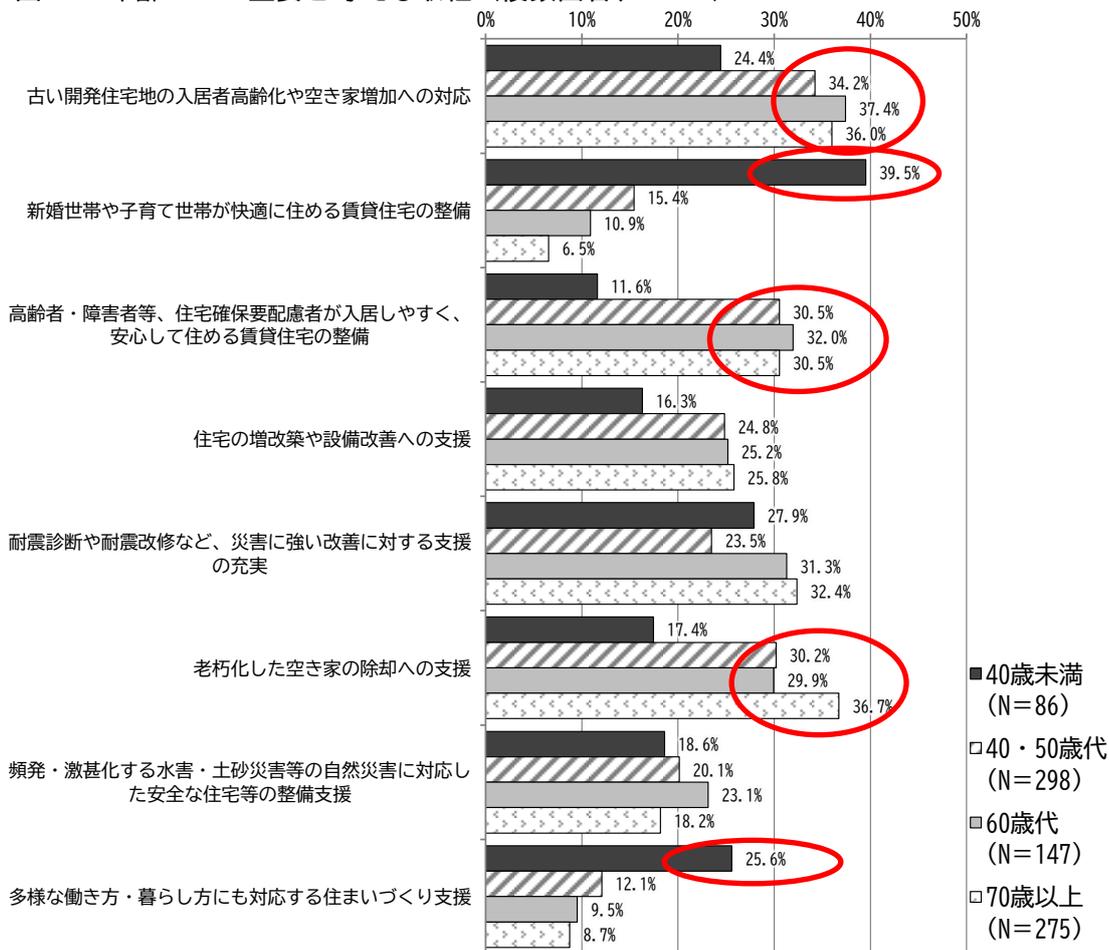
図44 地域 × 重要と考える取組 (複数回答、N=726)



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45)。
- 40歳以上のグループでは「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」や「老朽化した空き家の除却への支援」、「高齢者・障害者等、住宅確保要配慮者が入居しやすく、安心して住める賃貸住宅の整備」を重要と考える割合が高い。
- 一方、40歳未満では「多様な働き方・暮らし方にも対応する住まいづくり支援」や「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」を重要と考える割合が飛び抜けて高く、これらは、身近な課題への取組であることによるものと考えられる(図45)。

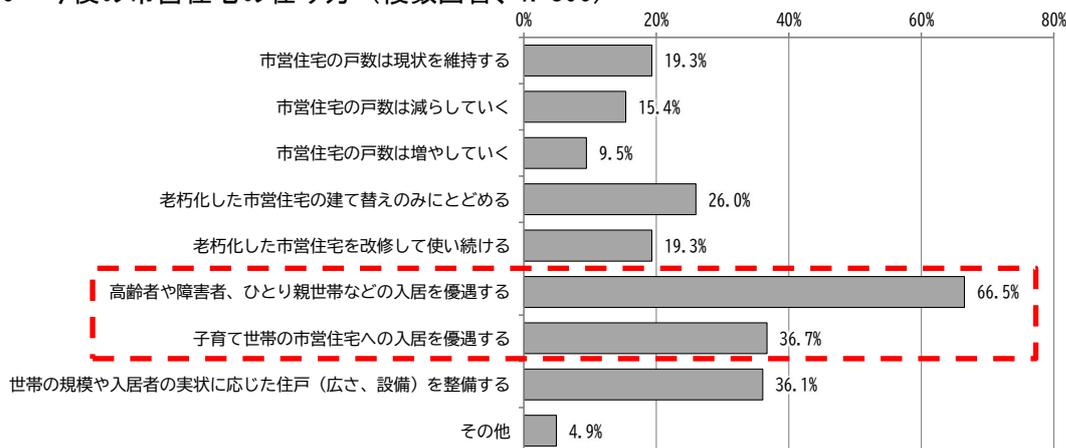
図45 年齢 × 重要と考える取組 (複数回答、N=806)



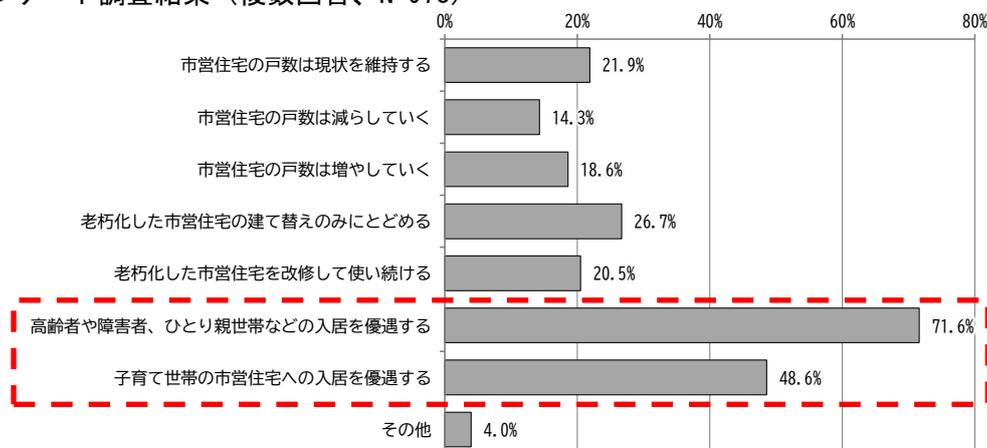
⑤ 市営住宅について

- 今後の市営住宅の在り方については、前回と同様、「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66.5%と最も高く、次いで「子育て世帯の市営住宅への入居を優遇する」が36.7%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46）。
- また、今回新たに選択肢に加えた「世帯の規模や入居者の実情に応じた住居（広さ、設備）を整備する」との回答も36.1%と高い結果となった。
- 市営住宅の今後の活用・整備について、「市営住宅の戸数は増やしていく」は10%程度であるのに対し、「市営住宅の戸数は現状を維持する」や「市営住宅の戸数は減らしていく」はそれぞれ20%弱見られる。
- さらに、「老朽化した市営住宅の建て替えのみにとどめる」や「老朽化した市営住宅を改修して使い続ける」が20%前後見られることから、概ね現状維持の方向性が支持されていると考えられる。

図46 今後の市営住宅の在り方（複数回答、N=806）



前回のアンケート調査結果（複数回答、N=978）



## (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47）。
- ・「男性」が53.4%、「女性」が46.6%と、男性の方がやや多い（図48）。
- ・年齢では60歳以上が56.2%となり、高齢者が過半を占めている（図49）。
- ・世帯人数は、「1人」「2人」の世帯が全体の過半を占めている（図50）。
- ・家族構成では「夫婦のみ」が36.8%、「夫婦と子」が33.6%と比較的高い割合を占めている。（図51）。
- ・現住所に20年近く住んでいる方が60%近くを占める（図52）。

図47 お住まいの地域 (N=802)

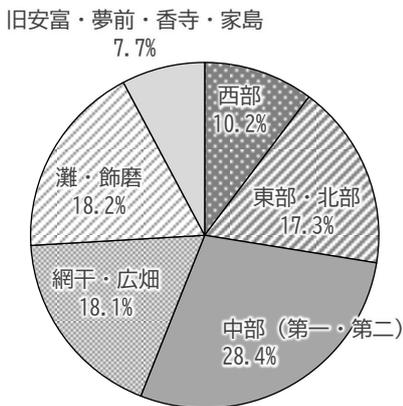


図48 性別 (N=894)

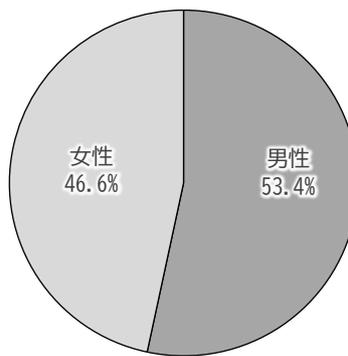


図49 年齢 (N=901)

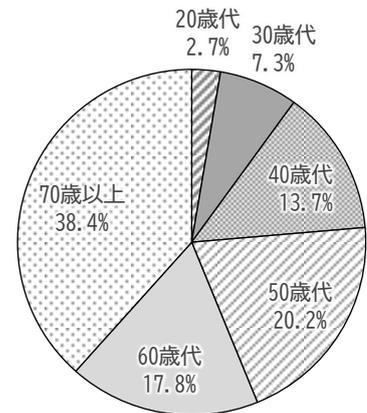


図50 世帯人数 (N=900)

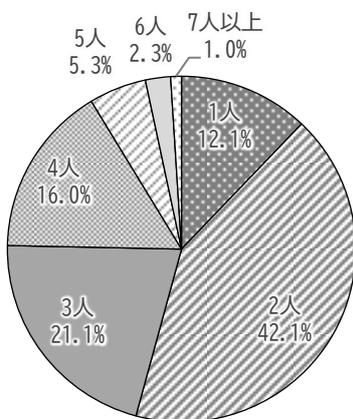


図51 家族構成 (N=889)

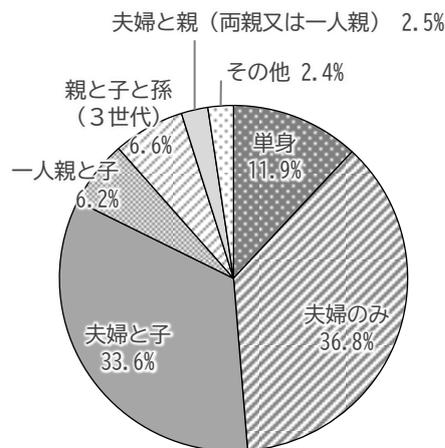
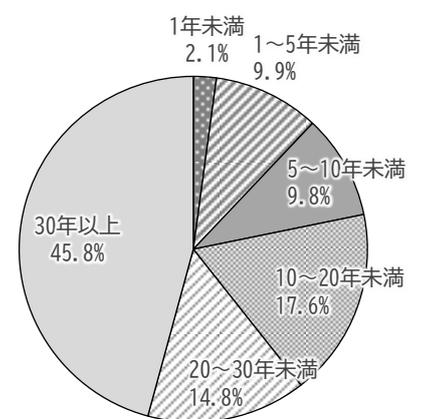


図52 世帯主の現住所での居住年数 (N=891)



## (8) まとめ

### ① 住宅の状況

- 本市の住宅は「持家（戸建て）」の割合が高く、延床面積（125㎡以上）や居室数（5室以上）が多い傾向をみると、比較的ゆとりのある住宅が多い状況と考えられる。
- 住宅の性能についても、「住宅の広さや間取り」や「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概ね問題のない住宅が多いと考えられる。
- 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、本市の住宅施策を策定するにあたっては、これらの地域差を十分に考慮する必要がある。
- 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、このままの状況の悪化が進むと、都市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スラム化が起こる恐れがある。
- また、網干、広畑では「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」、「老朽化した空き家の除却への支援」を重要と捉えている方が多く、近年、老朽空き家等が増加している可能性が懸念される。このため、特に老朽化した住宅の更新や空き家対策をより強化していく必要がある。

#### 【年齢別】

- 年齢が高くなるにしたがって、築年数が古い住宅に住んでいる割合が高く、特に「70歳以上」の高齢者は4割以上が新耐震基準以前の住宅に住んでいる状況である（前回のアンケート調査結果からは改善している）。このため、住み替えや耐震改修などの対策を、引き続き推進す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」の若い世代で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、「40歳未満」のグループの満足度が高く、年齢が高くなるにしたがって満足度が低くなる傾向が見られた。
- 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の利便性や周辺の商業等の立地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みると、前回のアンケート調査結果では「県営・市営などの公営住宅」では満足度が低い項目が多く見られたが、今回、特に「住宅内のバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）」や「壁や窓などの断熱性・気密性」などの環境性能に対する満足度が大幅に向上していた。
- 一方、「借家」については、住宅の性能に対する満足度が低く、引き続き、住宅性能や居住環境の向上に資する施策が求められる。

### ② 居留意向について

- 市内に「住み続けたい」という意向の方が多く、理由としては「自然災害が少ないから」、「買い物、病院などに便利だから」などの意見が多く、住み替えたい場合にも市内への住み替え希望が多い状況である。
- 「住み替えたい」という意向の方が重視する条件は「買い物等の生活利便性」や「価格・家賃」、「治安が良いこと」といった回答が7割前後を占めており、このような生活する上での安全性、利便性を維持、向上していくための施策の検討が必要である。
- なお、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」が最も多く、次いで「現在の住宅・宅地の売却がうまくいかない」や「住宅・宅地の物件に関する情報が得にくい」という回答が多くあった。
- 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、「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」や「老朽化した空き家の除却への支援」が強く求められており、空き家の除却や活用を促進する施策の充実の検討が必要である。
- また、住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進や、耐震診断等災害に強い改善への支援を求める声も前回のアンケートに引き続いて多くあり、住宅セーフティネットの強化、住宅の安全性の確保といった取組の充実も検討していく必要がある。

### 【地域別】

- 「網干・広畑」や「東部・北部」、「旧安富・夢前・香寺・家島」では、「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」を重要と考える人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。
- また、「網干・広畑」、「旧安富・夢前・香寺・家島」では、「老朽化した空き家の除却への支援」を重要と考える人の割合も他の地域に比べて高く、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。
- 「灘・飾磨」や「旧安富・夢前・香寺・家島」では、「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」を重要と考える人の割合が高いことから、当該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。

**【年齢別】**

- 「40歳未満」では「多様な働き方・暮らし方にも対応する住まいづくり支援」や「新婚世帯や子育て世帯が快適に住める賃貸住宅の整備」の割合が他の年代と比べて飛び抜けて高い。この項目は、全体で見るとそれほど割合が高くないが、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観点からは、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。
- 40歳以上のグループでは「古い開発住宅地の入居者高齢化や空き家増加への対応」や「老朽化した空き家の除却への支援」、「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」を重要と考える割合が高く、身近な課題への取組であることによるものと見られる。

**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、今回新たに選択肢に加えた「世帯の規模や入居者の実情に応じた住居（広さ、設備）を整備する」との回答も4割近くと上記の項目に次いで高い結果となった。
- 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。
- ・今回の調査は、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。

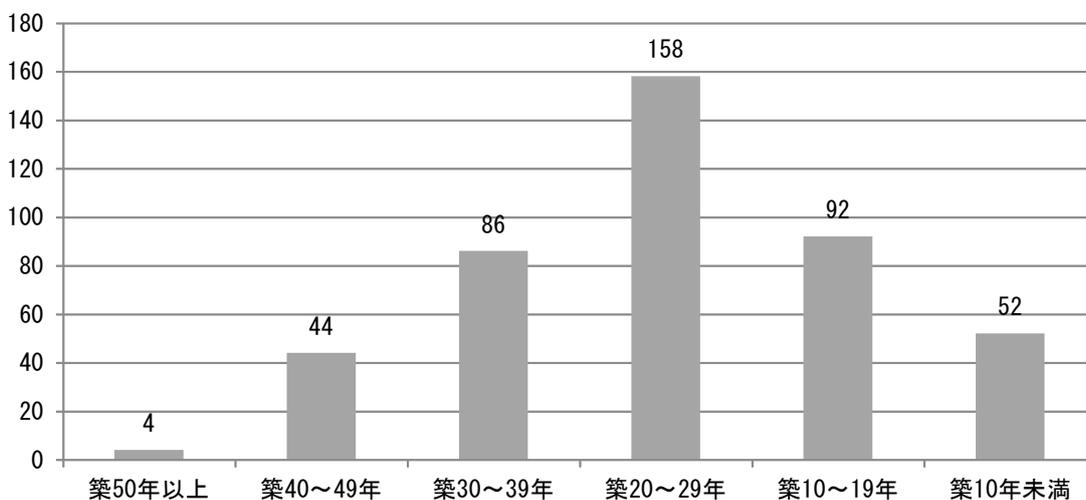
### (2) 全数調査結果のまとめ

#### 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 (H2～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

(件数)



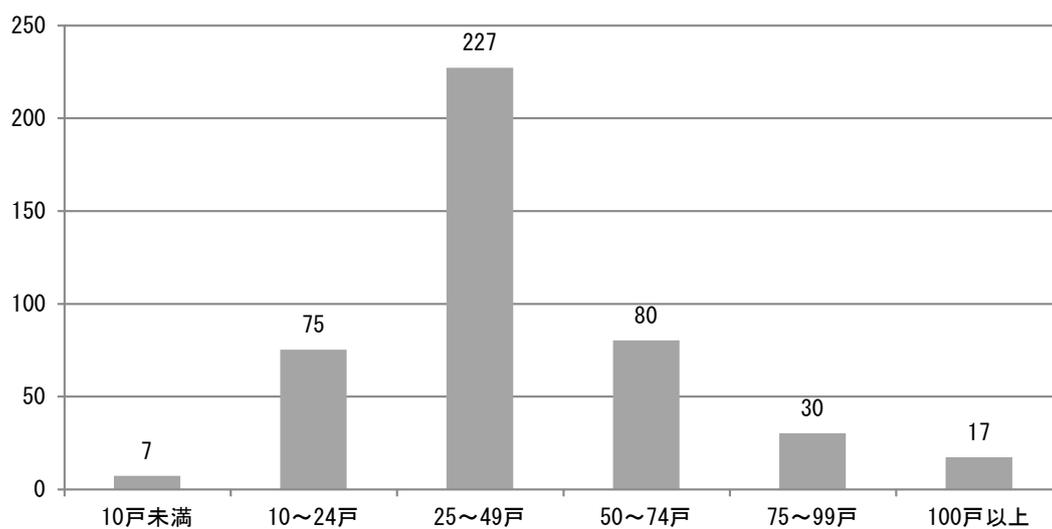
## ② 戸数規模別件数

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。

戸数規模	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

(件数)

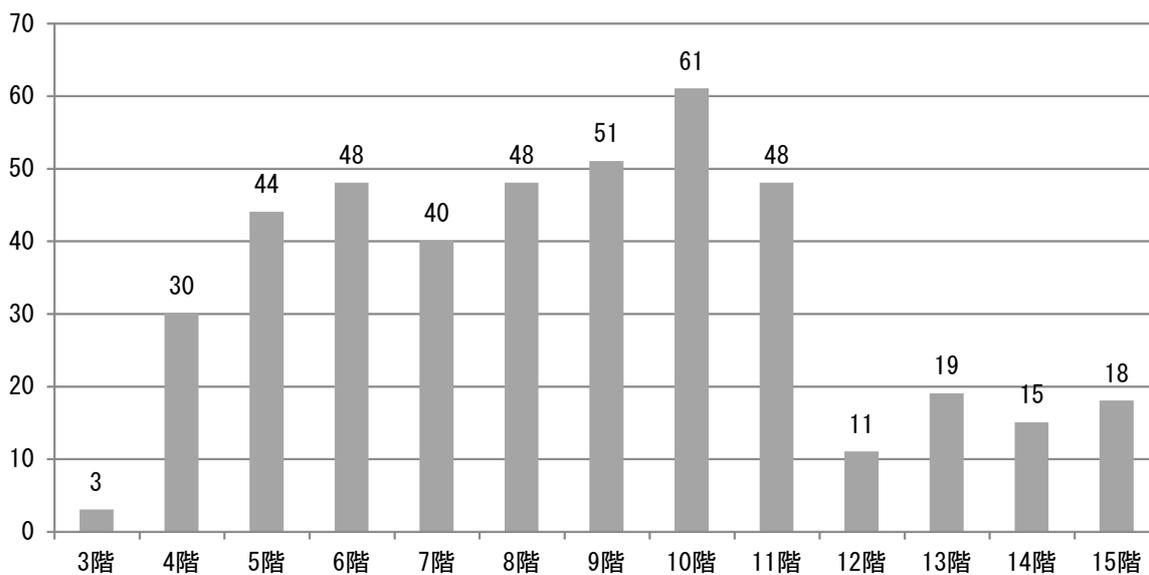


③ 階数別件数

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

(件数)



④ 建築時期別戸数規模別件数

建築時期別の件数をみると、「築 20～29 年」が 158 件（36.3%）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】

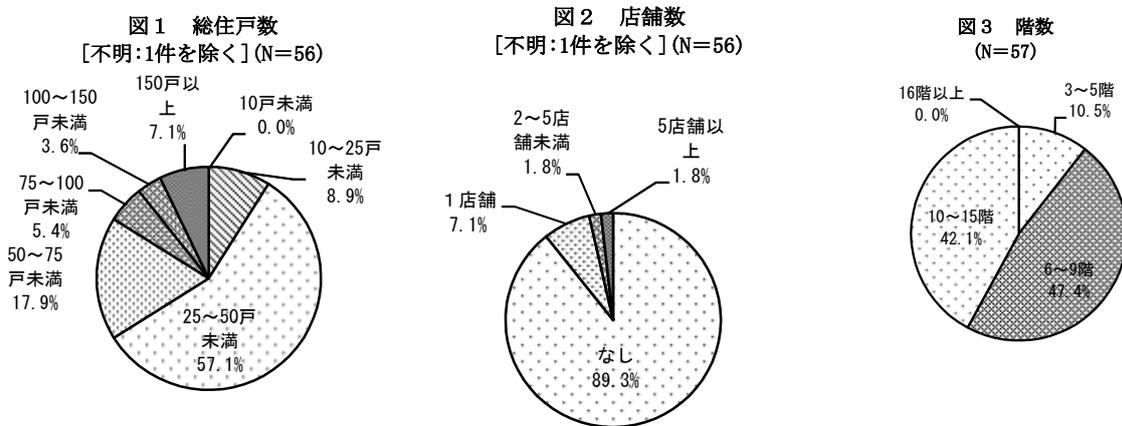


図4 完成時期  
[不明:1件を除く](N=56)

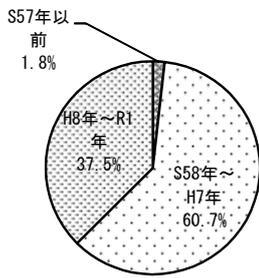


図5 築後年数  
[不明:2件を除く](N=55)

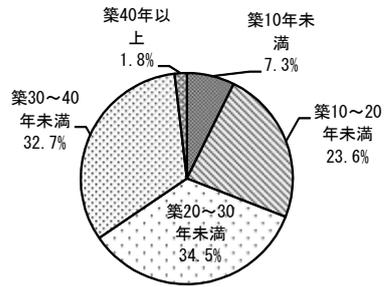


図6 タイプ  
[不明:2件を除く](N=55)

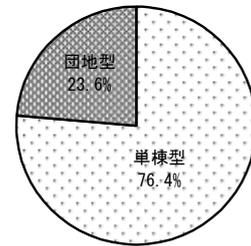


図7 エレベーター  
(N=57)

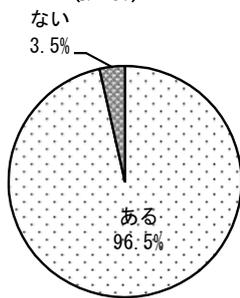
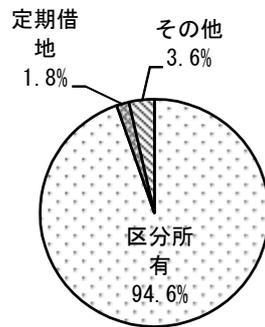


図8 土地の権利  
[不明:1件を除く](N=56)



## 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)

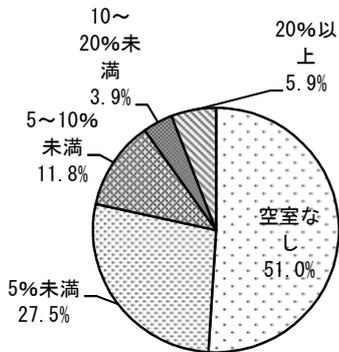


図10 所有者不明の住戸  
[不明:7件を除く](N=50)

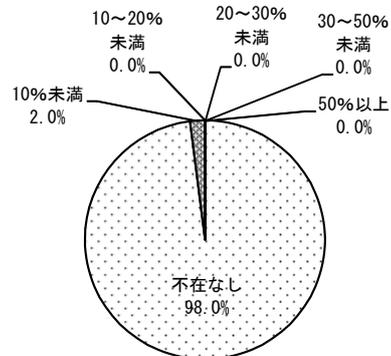


図11 賃貸住戸  
[不明:8件を除く](N=49)

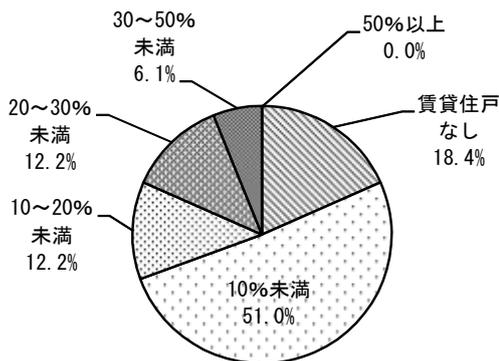
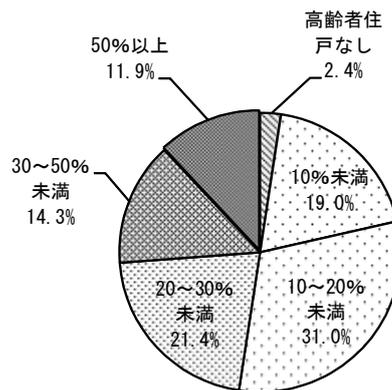


図12 高齢者住戸  
[不明:15件を除く](N=42)



### 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)

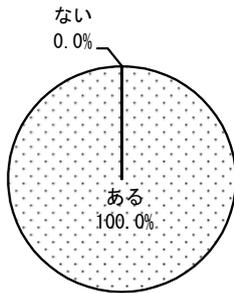


図14 役員人数  
[不明:1件を除く] (N=53)

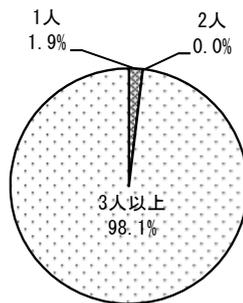


図15 役員任期  
[不明:2件を除く] (N=52)

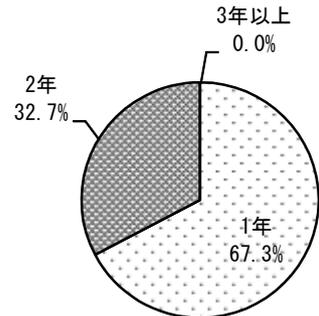


図16 役員の選出方法  
(N=54)

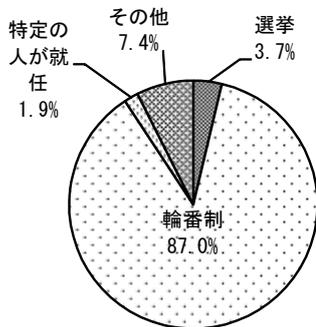


図17 理事会の開催状況  
(N=54)

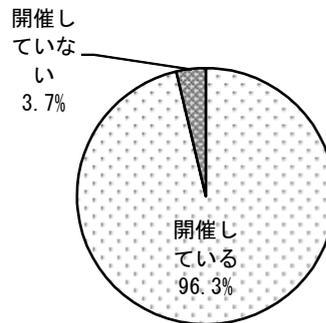


図18 総会の開催状況  
(N=54)

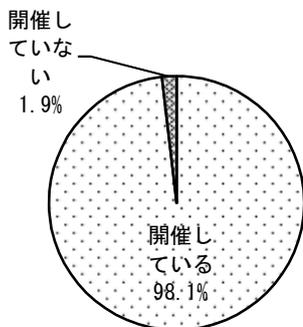
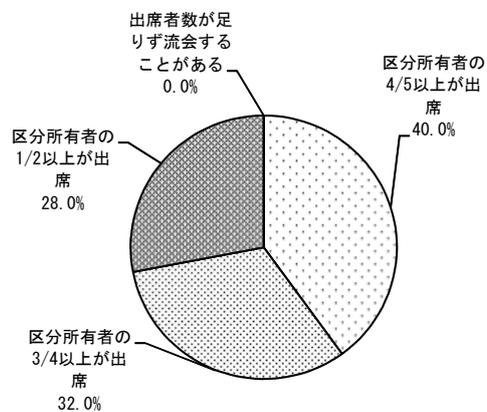


図19 総会の出席状況  
[不明:4件を除く] (N=50)



#### 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)

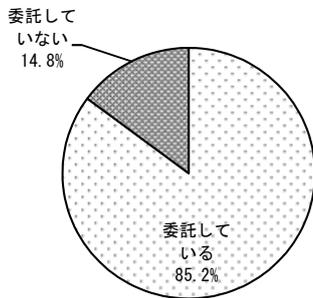


図21 入居者の把握  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

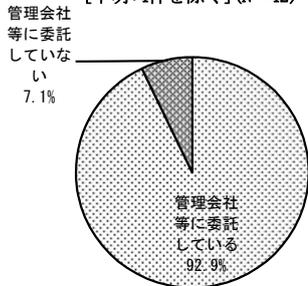


図22 会計  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

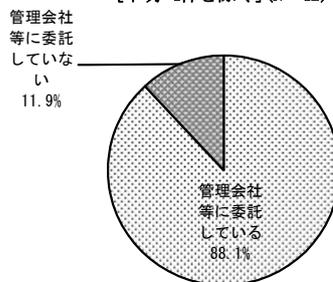


図23 理事会や総会の運営  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

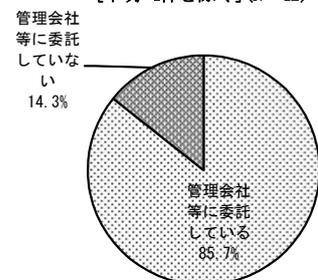


図24 廊下等や屋外の清掃  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

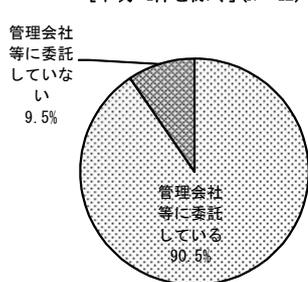


図25 植栽・花壇の維持管理  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

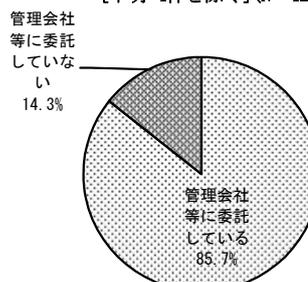


図26 建物等の定期点検・小修繕  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

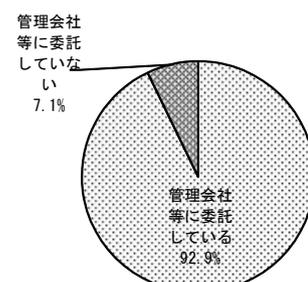


図27 相談対応や連絡事項揭示  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)

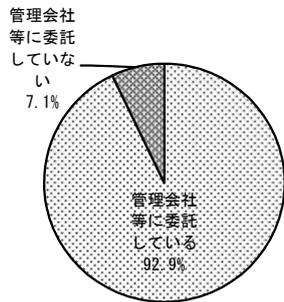
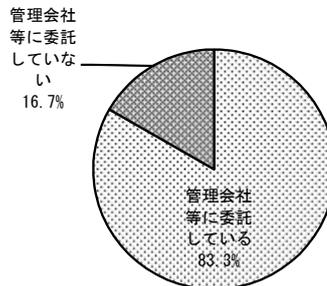


図28 大規模修繕等の企画・実施  
管理会社等への委託の有無  
[不明:4件を除く](N=42)



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ごとに見直されている（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（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)

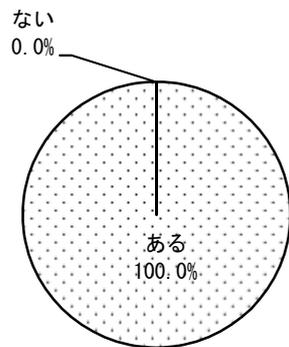


図30 最新の規約  
[不明:3件を除く](N=51)

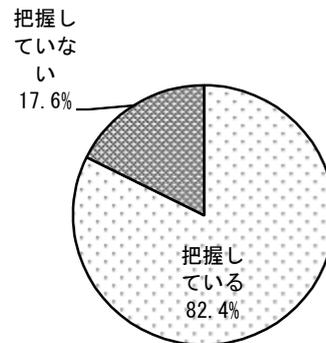


図31 直近の見直し  
[不明:28件を除く](N=26)

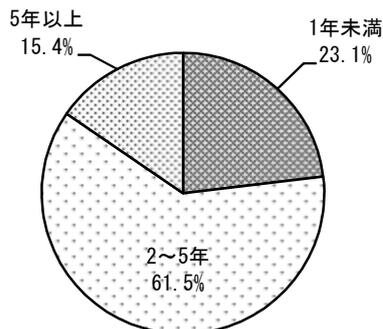


図32 見直し周期  
[不明:8件を除く](N=46)

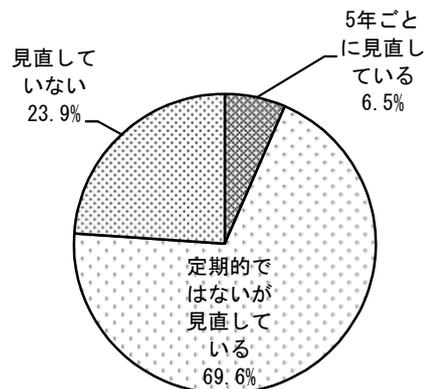


図33 管理費等を徴収の有無  
[不明:3件を除く] (N=54)

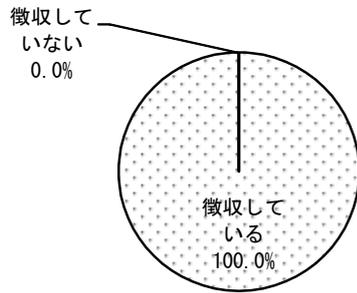


図34 管理費と修繕積立金を分けて徴収や会計をしているか  
[不明:5件を除く] (N=52)

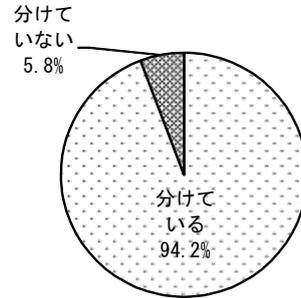


図35 管理費を滞納している住戸  
[不明:4件を除く] (N=53)

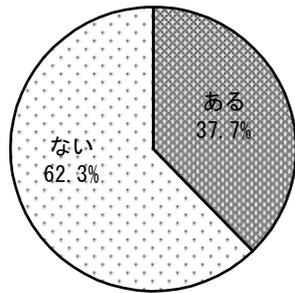
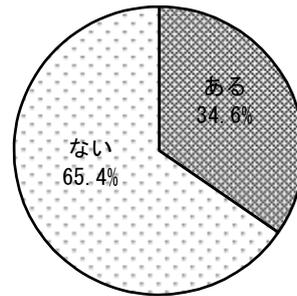


図36 修繕積立金を滞納している住戸  
[不明:5件を除く] (N=52)



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】

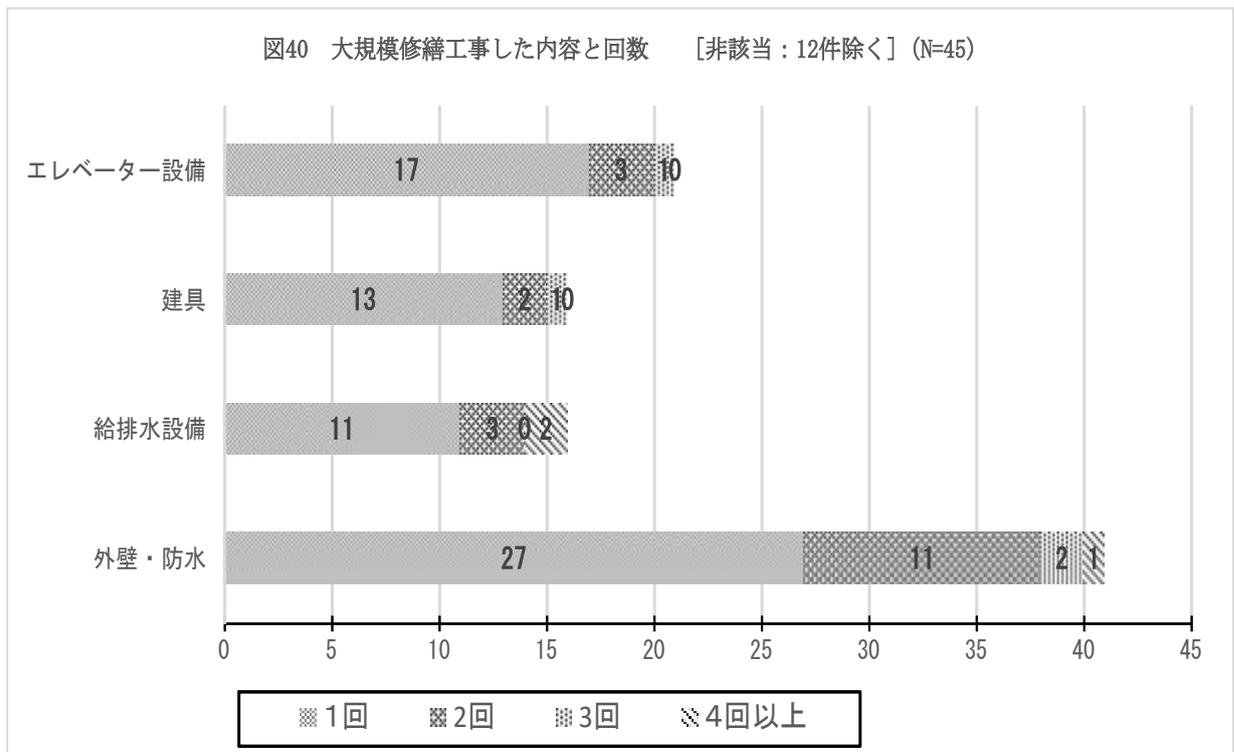
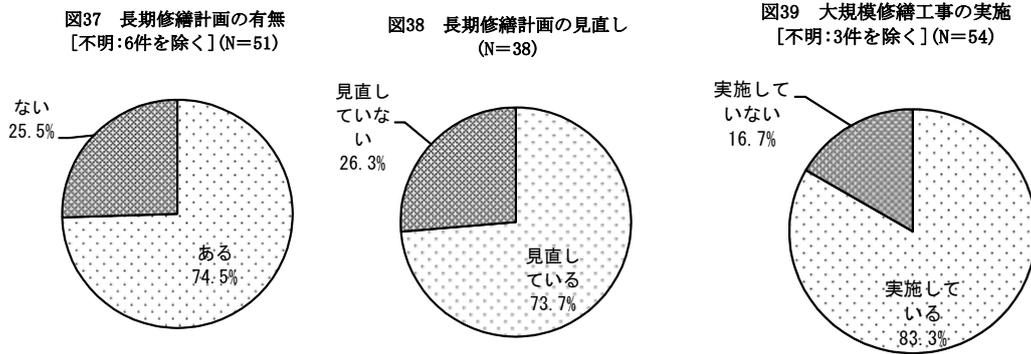


図41 大規模修繕の内容 [非該当：12件除く] (N=45)

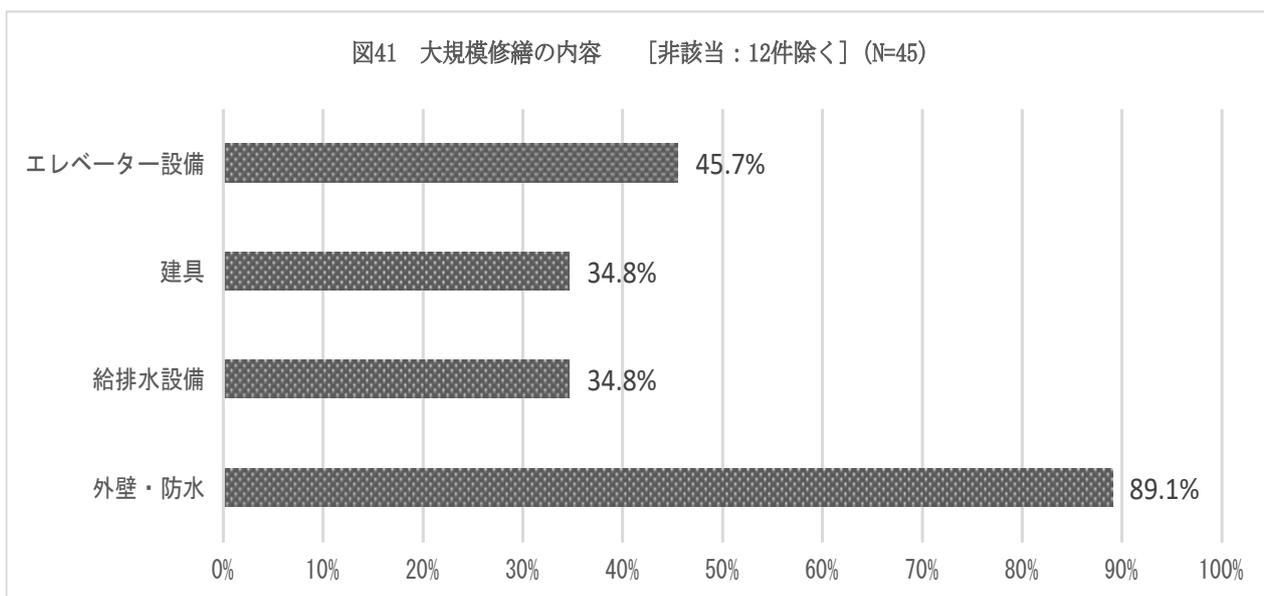
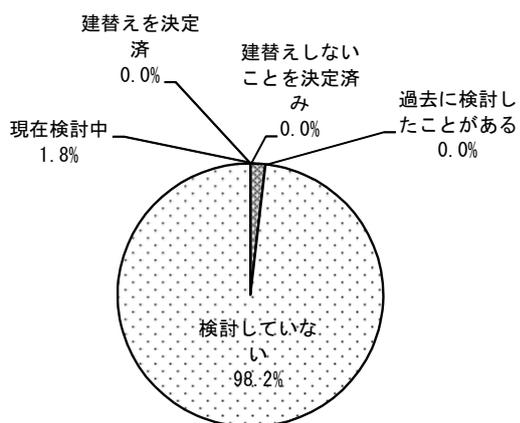


図42 建て替えについて検討されていますか  
[不明:2件を除く] (N=55)

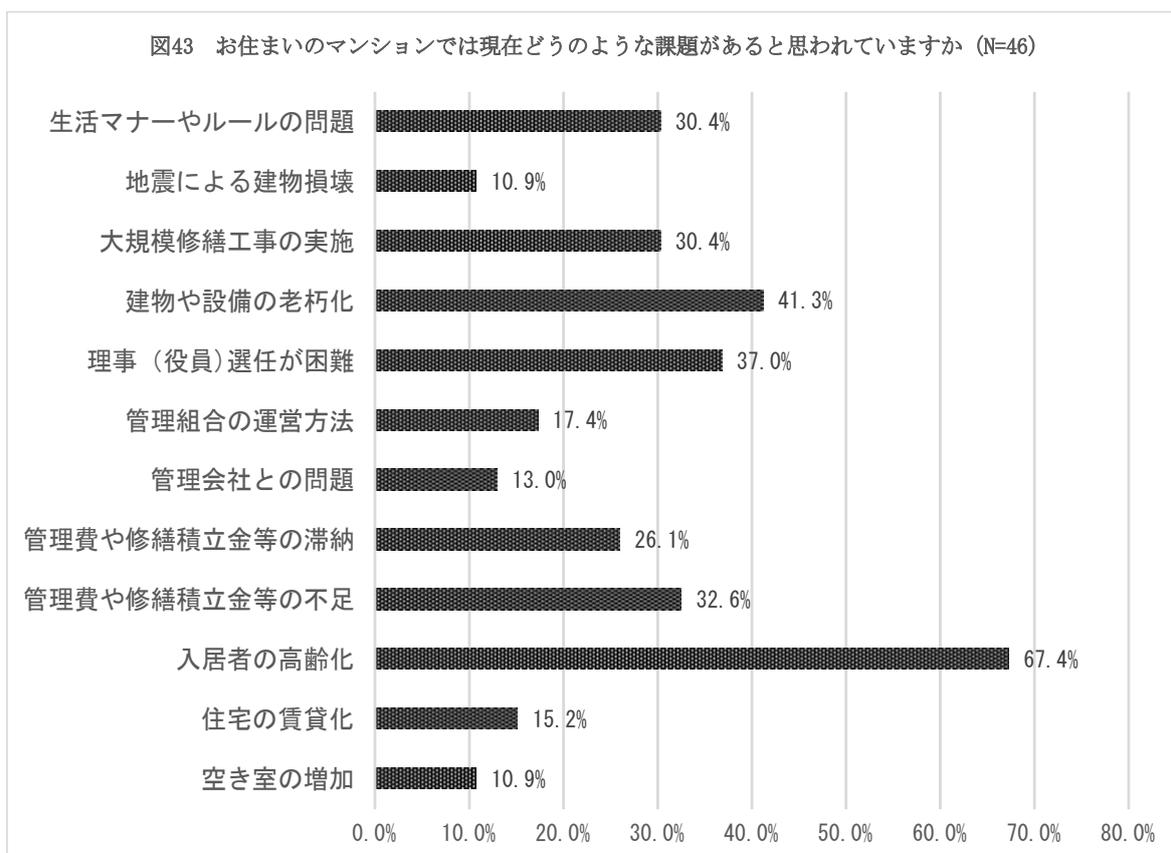


## ⑦ マンションの抱えている課題について

### 【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」(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 空き家調査

### 【1】特定空家等の状況

#### ■特定空家等の現況について（令和7年10月現在）

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	除却 年度
第1号	H27.12.25	四郷町 中鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【行政代執行】	R3
第2号	H27.12.25	琴岡町	住宅	木造 2階建	○除却済	H28
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】	R元
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】	H28
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱や壁に傾斜や剥離が見られ、著しく保安上危険な状態</li> <li>・令和6年7月に勧告書（17回目）を送付</li> </ul>	
第7号	H29.1.16	香寺町 溝口	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	H30
第8号 (第1号)	H29.12.25	林田町 下構	住宅	木造 2階建	○除却済	R2
第9号 (第2号)	H30.2.2	飾磨区 細江	住宅	木造 2階建	○除却済	H30
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】	H30
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	除却 年度
第12号 (第5号)	H30.12.13	四郷町 上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済【略式代執行】	R3
第13号 (第6号)	H31.4.26	林田町 口佐見	住宅	木造 平屋	○除却済	R2
第14号 (第7号)	R元.7.17	四郷町 上鈴	倉庫併 用住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R2
第15号 (第8号)	R2.5.25	林田町 六九谷	住宅	木造 平屋	・柱や外壁が腐朽し、倒壊 の危険性がある ・令和7年7月に勧告書 (7回目)を送付	
第16号 (第9号)	R2.6.1	四郷町 上鈴	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R3
第17号 (第10号)	R3.1.20	四郷町 見野	住宅	木造 2階建	○除却済 ※解体補助金を利用し除却	R3
第18号 (第11号)	R3.7.19	的形町 的形	住宅	木造 2階建	・令和3年10月に応急措置 を実施 ・令和7年10月、新たな相 続人に指導書(1回目)を 送付	
第19号 (第12号)	R3.9.8	生野町	住宅	木造 2階建	令和7年7月に勧告書(7回 目)を送付。	
第20号	R3.9.8	伊伝居	住宅	木造 2階建	令和7年7月に指導書(12回 目)を送付	
第21号 (第13号)	R5.7.5	城東町	住宅	木造 平屋	令和6年1月に指導書(3回 目)を送付。不動産業者が仲 介に入り、売買に向け協議中	
第22号 (第14号)	R7.3.1	野里 大和町	住宅	木造 2階建	令和7年7月に勧告書(1回 目)を送付	
第23号 (第15号)	R7.7.15	四郷町 中鈴	住宅	木造 2階建	令和7年7月に指導書(1回 目)を送付	
第24号 (第16号)	R7.7.15	花田町 高木	住宅	木造 平屋	令和7年7月に指導書(1回 目)を送付	
第25号 (第17号)	R7.8.20	四郷町 本郷他	住宅	木造 2階屋	令和7年8月に指導書(1回 目)を送付	
第26号 (第18号)	R7.9.11	木場	住宅	木造 2階屋	令和7年9月に指導書(1回 目)を送付	

## 【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（平成30年～）

【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7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27万5千枚

【その他】作成経費は、裏面の広告枠（12cm×17cm）を2枠設け、その掲載料を充当することにより無料となっている。令和6年度に相続放棄の義務化や管理不全空き家の措置について掲載した内容へ変更。

##### ② 空き家無料相談会（令和元年～）

【日 時】第1回：令和7年7月15日（土）10:00～16:00

第2回：令和8年2月28日（土）10:00～16:00

【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組（4組／1枠を4回、計16回）

【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。受付時に相談内容を聞き取り、相談内容に見合った専門家が相談員となり、より解決に導けるように配慮している。また、補助金や空き家バンク制度等について職員が説明することもある。

【相談員資格等】宅地建物取引士、司法書士、不動産鑑定士等

##### ③ 市政出前講座の実施（平成30年～）

【内 容】管理不全の空き家を発生させないことを目的に、実家や今住んでいる家の今後を考えていただくためにビデオ等を視聴し啓発している。

【実施方法】自治会等の団体からの依頼に応じて職員を派遣、時間は1時間が基本

【実績】令和5年度：2回、令和6年度：5回、令和7年度：3回

【その他】随時募集中

#### イ 情報提供の充実

##### ① 姫路市終活冊子（エンディングノート）の作成・配布（令和元年～）

【内 容】住宅の賃貸・売却、相続や管理など、長年過ごしたマイホームの“これから”と、所有者本人の“これから”を考えるきっかけとして、所有者本人にもしものことがあった時の備えとして、現在マイホームに住んでいる方を対象に配布。空き家のこれからと本人のエンディングノートを兼ねた内容となっている。空き家のページでは、法改正の最

新情報を入れる等、毎年内容を見直し、新たな情報を発信している。

【実施時期】 令和7年4月

【発行数】 6,000部

【配布場所】 令和4年度までは、主に地域包括支援センター（市内23か所）で配布していたが、令和5年度からは高齢者支援課や住民窓口センターにも配布し、より多くの市民に手に取っていただけるようにした。一部の出先機関ではケアマネージャー向けの研修等で利用するための追加要望があったりと、概ね好評をいただいている。

【その他】 作成経費は紙面の広告掲載料を充当することにより0円

【R7年度】 発行数を6,000部に増刷。住民窓口センター、高齢者支援課、地域包括支援課と連携し、高齢者や終活と向き合う方に寄り添った各課の制度、亡くなった後の手続きや窓口・相談先の一部を記載したページを追加した。現在、マイホームを持っている方だけでなく、住民窓口センターへの手続きやおくやみ窓口を利用する親族の方や、終活と向き合う高齢者、その方のご家族の方といったより多くの方を対象にした本市独自の冊子となるよう内容を見直した。

#### ■エンディングノートの発行数

配布年度	発行数	配布先
R元	2,000部	市内地域包括支援センター：2,000部
R2	2,500部	市内地域包括支援センター：2,400部、住宅課：100部
R3	2,500部	市内地域包括支援センター：2,400部、住宅課：100部
R4	2,500部	市内地域包括支援センター：2,400部、住宅課：100部
R5	2,500部	市内地域包括支援センター：2,300部、住宅課：100部 住民窓口C・高齢者支援課：計100部
R6	3,400部	市内地域包括支援センター：1,680部、住宅課：620部 住民窓口C・高齢者支援課：計520部、 支所・出張所・サービスセンター：580部
R7	6,000部	市内地域包括支援センター：1,960部 住宅課：730部 住民窓口C・高齢者支援課他：計1,860部 支所・出張所・サービスセンター：1,450部

## (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

近年通報件数は、年ごとの増減はあるものの、全体的には増加傾向にある。また、下表は新規通報物件のみの件数であり、過年度に受付済みの2回目以降の通報物件の件数はカウントしておらず、通報件数そのものはさらに多い。

#### ■ 空き家の通報件数（令和7年8月末現在）

年度	老朽	うち措置済	草木等	うち措置済※	通報合計	
H26以前	146	59	0	237	146	
H27	47	14	42		89	
H28	61	33	52		113	
H29	48	15	52		100	
H30	37	21	19		56	
R元	35	29	47		82	
R2	54	38	49		103	
R3	88	35	46		134	
R4	54	20	58		112	
R5	67	22	73		140	
R6	50	58	86		136	
R7	34	4	46		80	
合計	721	348	570		237	1,291

※草木等の伐採、解体、居住中となった空き家の合計

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。建物に老朽度が見られる物件のみ判断している。

■通報物件【老朽危険空き家】の平成27年～令和7年の累計（令和7年8月末現在）

ランク	件数
Aランク	12
Bランク	93
Cランク	258
調査中	11
解決済み	347
合計	721

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、損傷も見られるが、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7年8月末現在）

年度	物件登録件数	成約件数	登録抹消	利用者登録
H28年以前	11	2	0	10
H29	14	4	4	10
H30	9	5	4	20
R元	20	9	3	35
R2	12	8	7	47
R3	9	11	2	55
R4	20	11	6	51
R5	16	14	3	30
R6	11	8	2	28
R7	7	5	1	16
合計	129	77	32	302

## ② 登録謝礼金制度（令和6年度から開始）

市内郊外部の空き家の有効活用、定住の促進及び地域の活性化を図ることを目的とし、計画区域外、もしくは市街化調整区域にある住宅等が、空き家バンクに登録に至った際に、申請者へ2万円を謝礼金として交付する制度。

### 【交付概要】

- ・交付相手方 空き家バンク物件登録申請者（個人所有者）
- ・対象区域 市街化調整区域又は、都市計画区域外
- ・交付金額 2万円/件
- ・交付対象外 暴力団員の場合、または同一物件かつ同一申請者による2回目以降の登録の場合は対象外

### ■登録実績（令和7年8月末現在）

年度	件数	内訳				
		香寺町	安富町	夢前町	家島町	旧姫路市
R6	9	1		4	4	
R7	3			1	1	1
合計	12	1	0	5	5	1

## ③ 空き家バンク登録物件の増加に向けた取り組み

令和5年度から、登録物件の増加に向け、近隣の活用可能（現状のままでも居住可能）な空き家に関する情報提供を自治会に依頼。令和7年度までで13件の空き家情報を受けており、今後随時調査予定となっている。

## ウ 空き家改修の支援

### 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

交流施設型 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

なし

(参考) 空き家活用支援事業【県事業】

空き家の機能回復及び設備改善に係る工事に要する費用の一部を補助する。

■補助実績（令和7年8月末現在）

年度	件数	内訳			
		家島町	香寺町	安富町	夢前町
H28	3		1		2
H29	0				
H30	1			1	
R元	2			2	
R2	1				1
R3	3				3
R4	0				
R5	2	1			1
R6	2		2		
R7	1	1			
合計	15	2	3	3	7

### (3) 管理不全の解消

#### ア 除却の支援

##### ① 老朽空き家対策事業

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。また、従来の老朽危険空き家に加え、令和 5 年度より市街化調整区域内の特別指定区域内で老朽空き家を解体し建て替える区分（老朽度の判断基準も異なる）を新たに創設。

#### ■補助金額

- ・自治会型 対象経費の 2 分の 1（千円未満切捨て）、上限 100 万円
- ・個人（老朽危険）型 対象経費の 3 分の 1（千円未満切捨て）、上限 50 万円
- ・個人（建替え）型 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 7 年 10 月末現在）

（単位：千円）

年度	自治会型		個人型 （老朽危険）		個人型		合計	
	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額	件数	補助額
H26以前	5	3,250	—	—	—	—	5	3,250
H27	3	2,250	5	1,232	—	—	8	3,482
H28	2	1,414	7	1,999	—	—	9	3,413
H29	3	3,000	5	1,387	—	—	8	4,387
H30	6	5,634	14	6,419	—	—	20	12,053
R元	3	2,351	21	9,589	—	—	24	11,940
R2	5	4,607	38	17,039	—	—	43	21,646
R3	17	15,779	26	12,497	—	—	43	28,276
R4	14	11,813	50	22,196	—	—	64	34,009
R5	15	13,252	57	26,889	0	0	72	40,141
R6	14	12,717	61	29,602	0	0	75	42,319
R7	14	13,467	78	36,909	0	0	92	50,376
合計	101	89,534	362	165,758	0	0	463	255,292

イ 特定空家等に対する措置

■特定空家等に対する措置（令和7年10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	14	7	1			
R3	9	5		1	1	1
R4	8	3				
R5	12	6				
R6	4	10				
R7	9	5				
合計	83	52	3	5	2	3

ウ その他の施策

① 空家対策専門家派遣事業

【内 容】空き家で困っている自治会に対し、空き家対策の実務的見識を持つ行政書士等を派遣。地域にある特定の空き家について、行政書士とともに可能な範囲で所有者等の調査を行い、具体的な対策を検討する。

【派 遣 数】毎年2自治会まで

【実施時期】毎年11～3月に派遣。職員も打合せに同席

【そ の 他】令和元年から現在の方式で派遣し、令和6年度まで計7自治会に派遣し、相談を受けた空き家7件のうち4件が解決に至っている。

## ② 姫路市空き家現状把握

【内 容】市内の建築事務所に委託し、過去に通報があった空き家のうち、現存する特定空き家以外の老朽通報物件全件と解決済み及び指導保留を除いた草木通報物件を調査。（令和5年度までは老朽度等を考慮し抽出した物件、約90件を調査。）特定空き家や解体補助金と同じ基準で老朽度の点数表等を作成。老朽度が高い空き家を中心に、所有者等への指導文書を再送している。

【調査件数】531件（令和6年5月に委託契約済み）

【実施時期】夏及び秋～冬ごろ

【事業開始年度】平成28年度

## 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

- ・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 B社	大手 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	E社 F社	大手 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。
- ・分譲マンション業者、賃貸マンション業者についてはヒアリングシートでの回答をいただいた。

#### ④ 調査期間

- ・調査期間は、令和6年9月26日～9月30日。

## (2) 戸建て住宅について

### ① 人気エリア等

- ・ 前回のヒアリング調査結果と同様、近年は交通の利便性が重要視され、JR沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）、JR新駅周辺などの徒歩圏のエリアは変わらず人気が高い。
- ・ また、山陽電鉄沿線の飾磨駅や亀山駅などの徒歩圏のエリアも同様に人気がある。
- ・ ただし、上記エリアのほとんどは既に住宅等が建ち並び、新規の宅地開発等の余地は少ない。
- ・ そうした状況の中で、JR沿線の東姫路や山陽電鉄網干線沿線の広畑は新規の開発が多くみられ、特に若い世代に人気がある。
- ・ 地価は東姫路で40～50万円/坪、広畑で20～30万円/坪である。
- ・ かつて人気の高かった城乾校区などは若い世代には人気が無いが、熟年層（金銭的に余裕のある方）には一定の人気がある。

### ② 人気タイプ（広さ、間取り、設備、仕様等）

- ・ 人気タイプは以下の通り。なお、JR沿線、南部地域で傾向に差はない。
  - ＜土地＞…45坪（150㎡）前後
  - ＜建物＞…32坪（105㎡）前後
  - ＜間取り＞…3LDK～4LDK
- ・ 畳コーナーは減ってきており、シューズクロークやウォークインクローゼット、ランドリースペース等の収納や家事動線等を重要視する方が増えている。
- ・ また、過去と比較すると、住宅の広さよりも気密性や断熱性、耐震性などを重要視する方が増えており、住宅の規模はやや縮小している。
- ・ 防災の観点から、太陽光発電や家庭用蓄電池などの設備の導入を検討する方も増えている。

### 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）

- ・ コロナ禍以降、住宅展示場への来場者数が回復している。
- ・ 住宅購入者は30歳前後、子育て世帯、共働きが多い。なお、新設や建替えを希望する方が多い（リノベーションはほぼ無い）。
- ・ 市外からの移住者より、地元の企業に勤めていて、結婚や子どもの誕生を機に購入されるケースが多い。
- ・ 親世帯との同居、近居はほとんどない。

### ④ 供給戸数・市場動向

- ・ 1年あたりの供給戸数は各社でばらつきがある（10～70戸/年）。
- ・ 建築コストは年々上昇している一方で、土地代は横ばい。販売価格は以下の通り。
  - ＜大手ハウスメーカー＞
    - 注文住宅の場合…土地費 1,500万円 + 建築費（雑費含む）4,000万円
    - = 計 5,500万円前後はかかるとのこと。
  - ＜その他住宅メーカー＞…32坪（105㎡）前後
    - 注文住宅の場合…土地費 1,500万円 + 建築費（雑費含む）3,000万円
    - = 計 4,500万円前後はかかるとのこと。
- ・ コロナ禍以降、働き方改革などの影響もあり、ニーズを的確に捉えた仕様など建売の住宅販売に力を入れる企業が増えており、建売と注文住宅の販売市場は同規模程度になってきている。

⑤ 空き家の状況

- 空き家は市内全域で増えており、以前から空き家の増加が激しかった郊外住宅地（緑台、バースタウン等）、北部の市街地（御立、書写、夢前）と浜国道（国道 250 号線）より南の地域では、より顕著に増加してきている。
- また、昭和 50 年代～60 年代の住宅は買い手が付かず、値崩れしている物件も多く見られる。
- 空き家のリノベーションはほぼ無く、建替えや新築を選択する方がほとんどである。

⑥ 行政・施策への要望・意見等

- 宅地の開発許可に関する要件（一定規模以上の公園や貯水施設の整備など）を緩和してほしい。
- 開発許可の申請手続きに時間がかかるため、簡略化してほしい。
- 企業の誘致に力を入れて欲しい（雇用の確保）。
- 明石市（子育て支援教化により人口増加）のように他の市町村から人を呼び込むような施策を行ってほしい。
- 都市計画道路等が未整備の区間はできるだけ早く着手した方がよい。

### (3) 分譲マンションについて

---

① 人気エリア等

- ・ 前回のヒアリング調査結果と同様、JR 姫路駅以北の徒歩 10 分圏内エリアは人気があり、新規の開発も当該エリアが多い。

② 人気タイプ（広さ、間取り、設備、仕様等）

- ・ 3LDK・70 m<sup>2</sup>前後が主体となり、南向き、駐車場 100%設置の物件が人気である。

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）

- ・ 価格によって層が異なるが、主に一般的な会社員ファミリー層が大半を占める。
- ・ 4,000 万円を超える物件になると企業のオーナーや医師などが増えてくる。

④ 供給戸数・市場動向

- ・ 前回のヒアリング調査結果と同様、年間 4~5 棟、200~300 戸の市場で推移している。

⑤ 今後の開発動向

- ・ 近年、建築資材等の物価高騰の影響+性能の向上による価格上昇により、販売価格は上昇傾向にある。
- ・ 以前は 3LDK で 3,000 万円前後が主体であったが、現在は 4000 万円前後が相場となっている。

⑥ 行政・施策への要望・意見等

- ・ 特になし

## (4) 賃貸マンションについて

---

### ① 人気エリア

- ・前回のヒアリング調査結果と同様、JR 沿線の英賀保、はりま勝原、東姫路（阿保）は変わらず人気が高く、山陽本線沿線の飾磨駅や亀山駅等の駅から徒歩圏のエリアも人気がある。

### ② 入居者の特徴（年齢、世帯人数など）

- ・時期によって異なり、年明けから春にかけては大学生や新入社員などが多く、秋は転勤者が多い。
- ・また、コロナ禍以降の傾向として、外国人の入居希望者（学生や高齢の単身者）が増えてきている。

### ③ 供給戸数・市場動向

- ・東姫路駅や飾磨駅周辺では新規の建設が多く見られる。
- ・新築の物件が増えている一方で、古い物件も取り壊されてきているため、全体的な供給戸数は変わっていない印象である。

### ④ 家賃の状況

- ・新築の物件であれば、1LDK で8～9万円前後（駐車場代込み）が相場である。
- ・JR 沿線の人気エリア（徒歩圏のエリア）は 10 万円前後になる物件もある。
- ・一方、周辺に鉄道やバス路線がないエリアは相場から 5000 円程安くなる。
- ・近年、家賃の推移については、物価高騰の影響や住宅設備が充実化していることもあり、全体としては上昇傾向にあるが、入居者がなかなか決まらず、最終的には平均的な価格まで家賃が下がるといったケースも見られる。

### ⑤ 空き家の状況

- ・空き家の件数としては特段増えている印象はないが、古い物件は、間取りや設備などが老朽化しており、入居者が決まりにくく空き家になっている。

### ⑥ 低額所得者・高齢者等（住宅確保要配慮者）

- ・以前と比べると減少傾向であるが、一部の要配慮者に対して入居制限が設けられているケースが見られる。主な理由は以下の通り。
  - ＜高齢者＞…居室内の死亡事故等に対する不安
  - ＜障害者＞…他の入居者・近隣住民との協調性、住宅の使用方法に対する不安
  - ＜外国人＞…家賃の支払いに対する不安、入居者以外の者の出入りなどへの不安
- ・元々は入居制限をしていなかったが、家賃の不払い等のトラブルを経験し、制限せざるを得ない状況になったと考えられる。

### ⑦ 行政・施策への要望・意見等

- ・特になし。

## 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7年(2025年)4月現在、71団地、管理戸数5,780戸(棟数263棟)となっている。

#### ■公営住宅・特定公共賃貸住宅・改良住宅

	住宅名	建設年度	構造	棟数	管理戸数		住宅名	建設年度	構造	棟数	管理戸数
1	英賀	S58	中耐	2	50	37	津熊	H8・H15	中耐	2	30
2	英賀保	H11	高層	1	41	38	天神	H10・H12	高層	2	118
3	網干新在家	H2	高層	1	60	39	朽原	H11・H12・H16	木造	17	17
4	網干西	S56・H1	中耐	2	59	40	砥堀	S51・S57・S61・H8	中耐	4	41
5	安志才ノ元	H1・H2・H3・H4・H5	木造	13	26	41	砥堀東	S50・S52	中耐	3	80
6	家島中山	S51・S53	中耐	2	20	42	豊岡	S45	木造	2	3
7	市川	S48・S49・R2・R4・R7	高層・中耐	12	538	43	豊国第一	S29	木造	1	1
8	市之郷	H14	高層	1	54	44	豊国第二	S31	木造	2	2
9	伊伝居	S46	中耐	2	59	45	中河原	H29・H25・R3	高層	3	180
10	岩端	S59・S60・S62・S63・H2	中耐	5	112	46	中島	S53	中耐	2	50
11	上野	S59・S62・H30・R5	中耐・高層	5	166	47	中鈴	S51・S52・H9	中耐	3	49
12	江鮒	S50・H23・H26	中耐・高層	3	101	48	西蒲田	H11・H15	中耐	4	95
13	江鮒第二	H19	中耐	1	16	49	西御着	S51・S52・S61	中耐	3	49
14	大塩	H17	中耐	1	21	50	土師	S42	木造	9	9
15	小川	S30	木造	4	4	51	花北	S55	中耐	7	140
16	勝原	H11・H16	中耐	3	63	52	浜田	H16	中耐	1	24
17	蒲田	H3・H5・H7	中耐・高層	3	118	53	東阿保	H14・H17	中耐	3	81
18	上鈴	S52・S54・H8	中耐	5	102	54	日の出	S24	木造	3	6
19	上手野	S50・S61・H4	中耐	3	51	55	福井	H10	中耐	1	15
20	上手野第二	S56	中耐	1	19	56	船越	H6・H8	高層	2	144
21	唐端	S38・S40・S41・S42・S46	簡平・簡二	14	76	57	別所	S56	中耐	2	74
22	京口	S47	中耐	2	79	58	北条	S58・S59・S61・S62・S63	中耐・高層	10	448
23	小坂	H4・H6	高層	2	78	59	保城	H7・H9・H12	高層	3	160
24	実法寺	S49・H13	中耐	2	21	60	堀川町	S51	中耐	1	15
25	清水谷	H16・H18	中耐	2	53	61	本郷	S32	木造	4	4
26	下構	S50・S53・S57・H10	中耐	5	85	62	丸尾町	S51・S58・S61	低耐・中耐	3	26
27	庄田	S45・S49・S52・S55・R6	中耐・高層	5	163	63	瑞岡	H18	低耐	1	6
28	城東町	S48・S49・S50・H15	中耐・低耐	5	62	64	皆河	S63・H1	木造	4	8
29	書写西	H16・H18・H20・H21・H25	高層	5	268	65	見野	S50・S54・S61・H7	中耐	5	90
30	書写東	H8・H10・H12	中耐	5	90	66	向山	S51	中耐	1	12
31	白浜南	H7・H9・H13・H17・H19	高層	8	291	67	妻鹿	H10・H14	高層	2	120
32	高岡北	H13	中耐	1	29	68	余部	S63・H1・H2・H5	中耐	6	168
33	高木	S34	木造	5	10	69	六角	H11・H15	中耐・高層	2	78
34	勅旨	S52・S53	中耐	6	180	70	豊沢*	S63	高層	1	30
35	勅旨第二	S57・S58	中耐	4	130	71	北条北*	H5	低耐・高層	2	100
36	塚本	H14	中耐	1	12	計				263	5,780

\*: 豊沢、北条北はいずれも再開発住宅

- ・内訳は、公営住宅が 5,189 戸（89.8%）、改良住宅等が 366 戸（6.3%）、特定公共賃貸住宅（特公賃）が 95 戸（1.6%）、再開発住宅が 98 戸（1.7%）、コミュニティ住宅が 32 戸（0.6%）となっている。
- ・構造別にみると、非耐火住宅が 166 戸（2.9%）、耐火住宅が 5,614 戸（97.1%）と非耐火住宅の比率は極めて低い。
- ・平成 17 年(2005 年)から令和 7 年(2025 年)の間に耐火住宅は 171 戸減少、非耐火住宅は平成 17 年(2005 年)から令和 7 年(2025 年)の間に 286 戸減少し、集約・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7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		
公営住宅		73	18	58	149	14	2,601	2,425	5,040	5,189	89.8%
改良住宅等		0	0	0	0	0	346	20	366	366	6.3%
特公賃		17	0	0	17	0	13	65	78	95	1.6%
再開発住宅		0	0	0	0	17	0	81	98	98	1.7%
コミュニティ住宅		0	0	0	0	0	0	32	32	32	0.6%
総計(戸)		90	18	58	166	31	2,960	2,623	5,614	5,780	
構成比(%)		1.6%	0.3%	1.0%	2.9%	0.5%	51.2%	45.4%	97.1%	100%	

\* 1: 低耐…2階建て、中耐…3～5階建て、高層…6階建て以上

R2.4	総数(戸)	104	22	58	184	31	3690	2158	5,879	6,063
	構成比(%)	1.6%	0.3%	0.9%	3.0%	0.5%	58.5%	34.2%	97.0%	100.0%
H27.4	総数(戸)	122	52	70	244	31	3986	2044	6,061	6,305
	構成比(%)	1.9%	0.8%	1.1%	3.9%	0.5%	63.2%	32.4%	96.1%	100.0%
H17.4	総数(戸)	-	-	-	452	-	-	-	5,785	6,237
	構成比(%)	-	-	-	7.2%	-	-	-	92.8%	100.0%

② 建設年代別の管理戸数

- ・築後 56 年以上となる「S44 年以前」建設の住宅は、94 戸（1.6%）と少ないが、築後 46～55 年となる「S45～S54 年」の住宅は 1,252 戸（21.7%）と全体の 1/5 を占める。
- ・次いでストック数が多いのは、「H2 年～H11 年」が 1,373 戸（23.8%）、「S55 年～H1 年」が 1,308 戸（22.6%）となっている。

■建設年代別・構造別管理戸数(令和7年4月現在)

建設年代	構造	非耐火住宅			耐火住宅			総数(戸)	構成比(%)
		木造	簡平	簡二	低耐*1	中耐*1	高層*1		
S44以前		36	18	40	0	0	0	94	1.6%
S45～S54		3	0	18	0	1,231	0	1,252	21.7%
S55～H1		14	0	0	4	932	358	1,308	22.6%
H2～H11		27	0	0	17	392	937	1,373	23.8%
H12～H21		10	0	0	10	405	557	982	17.0%
H22以降		0	0	0	0	0	771	771	13.3%
総計		90	18	58	31	2,960	2,623	5,780	100.0%
構成比%		1.6%	0.3%	1.0%	0.5%	51.2%	45.4%	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7年(2025年)4月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5.1%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7年4月現在)

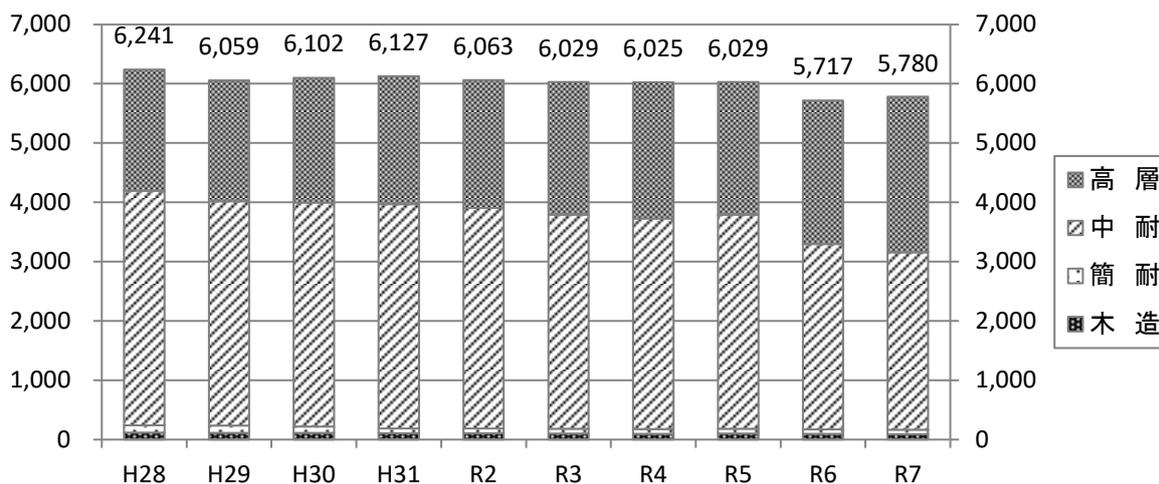
種別	地区														総数
	北部	中部第一	中部第二	東部	灘	飾磨	広畑	網干	西部	家島	夢前	香寺	安富		
公営住宅	574	584	806	1,014	311	266	556	389	554	24	68	9	34	5,189	
改良住宅等	59	239	48	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	366	
特公賃	0	0	54	0	1	10	13	0	0	0	0	0	17	95	
再開発住宅	0	0	98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98	
コミュニティ住宅	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	
総数	633	823	1,038	1,014	312	276	589	389	554	24	68	9	51	5,780	
構成比%	11.0%	14.2%	18.0%	17.5%	5.4%	4.8%	10.2%	6.7%	9.6%	0.4%	1.2%	0.2%	0.9%		

地区状況	世帯数	25,641	26,688	43,327	20,046	18,735	30,225	24,682	23,132	17,990	2,014	7,207	8,071	2,035	249,793
	高齢化率	30.8%	29.2%	23.8%	25.4%	26.4%	23.1%	25.0%	27.1%	34.7%	45.5%	40.4%	34.7%	36.7%	27.6%
公営住宅比率	2.2%	2.2%	1.9%	5.1%	1.7%	0.9%	2.3%	1.7%	3.1%	1.2%	0.9%	0.1%	1.7%	2.1%	

### ④ 構造別管理戸数の推移

- ・市営住宅はこの9年間で管理戸数が461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。

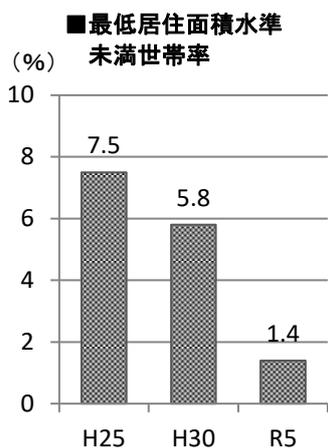
■構造別管理戸数の推移



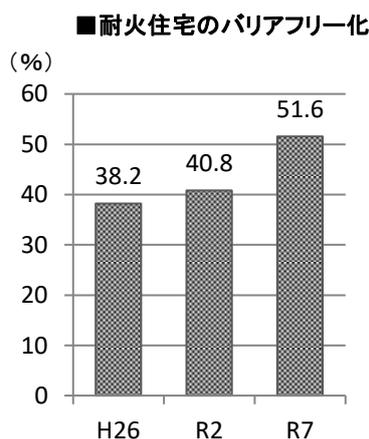
※：低耐は戸数が非常に少ないため、中耐に含めている。

### ⑤ 整備水準の状況

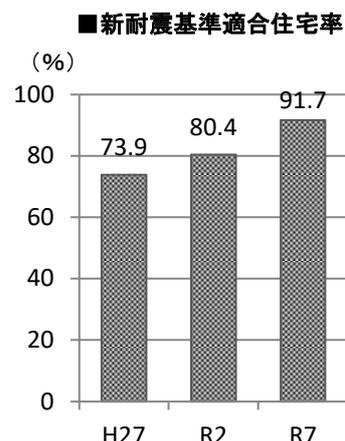
- ・公営住宅における最低居住面積水準未達世帯率は、平成30年(2018年)から令和5年(2023年)までの5年の間に約4.4ポイント減っており、解消には至っていないが改善されている。
- ・また、平成26年(2014年)から令和7年(2025年)までの11年間で、耐火住宅のバリアフリー化率、新耐震基準適合住宅率とも向上しているが、未だ改善の必要がある住戸が残っており、引き続きバリアフリー化、耐震化等改善事業への取組が求められている。



資料：各年住宅・土地統計調査



資料：各年住宅課調べ



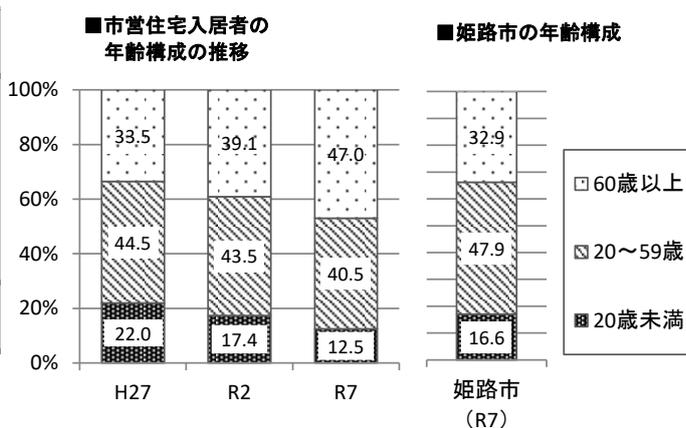
資料：各年住宅課調べ

### 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）比率が令和2年(2020年)から令和7年(2025年)までの5年間で7.9ポイント増加して47.0%に達している。
- ・令和7年(2025年)時点の本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14.1ポイント高くなっており、高齢化が進行している。

	市営住宅入居者			姫路市 (R7)
	H27	R2	R7	
20歳未満	2,502	1,588	874	88,999
%	22.0	17.4	12.5	16.6
20～59歳	5,059	3,982	2,835	255,979
%	44.5	43.5	40.5	47.9
60歳以上	3,813	3,576	3,288	176,096
%	33.5	39.1	47.0	32.9
総数	11,374	9,146	6,997	534,648
%	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：市営住宅入居者は住宅課（各年4月1日現在）  
姫路市は住民基本台帳（令和7年3月末現在）



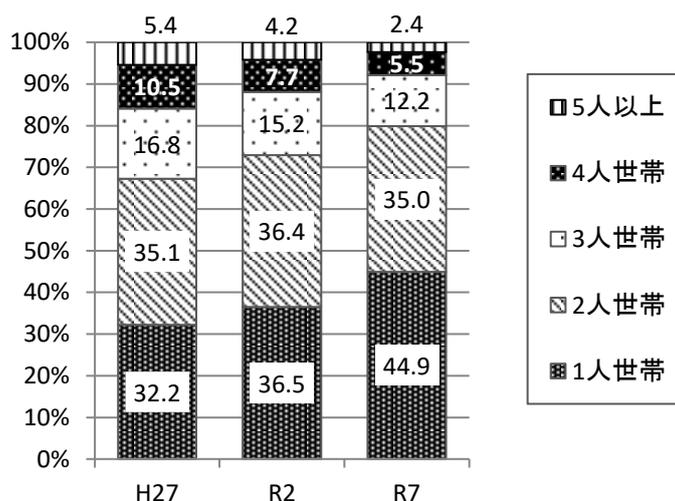
⑦ 入居者の世帯人員の状況

- 令和2年(2020年)から令和7年(2025年)までの5年間の市営住宅入居者の世帯人員の推移をみると、1人世帯の比率が上昇し、44.9%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。

	H27		R2		R7	
	世帯数	%	世帯数	%	世帯数	%
1人世帯	1,635	32.2	1,607	36.5	1,690	44.9
2人世帯	1,782	35.1	1,600	36.4	1,317	35.0
3人世帯	856	16.8	668	15.2	458	12.2
4人世帯	536	10.5	340	7.7	206	5.5
5人以上世帯	275	5.4	183	4.2	91	2.4
総数	5,084	100.0	4,398	100.0	3,762	100.0

資料：住宅課(各年4月1日現在)

■市営住宅入居者の  
世帯人員別比率の推移



## 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(2021年)3月改定（令和8年3月改定予定）

主 体	国土交通省
計画期間	令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030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	○高齢期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

<b>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</b>	
<b>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</b>	
(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
<b>③ 「住宅ストック・産業」の視点</b>	
<b>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</b>	
<b>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)</b> <b>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)</b> <b>認定長期優良住宅のストック数 113万戸 (R1) → 約250万戸 (R12) 等</b>	
(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
<b>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</b>	
<b>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)</b> <b>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</b>	
(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 ○所有者不明空き家について、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
<b>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</b>	
(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 令和4年(2022年)3月改定

主 体	兵庫県
計画期間	令和3年度(2021年度)から令和12年度(2030年度)までの10年間
目 標	1 安全で安心な住生活の実現 2 いきいきと自分らしく暮らせる住生活の実現 3 地域と地球の持続性を高める住生活の実現
<b>重点的に推進する施策の方向と主な施策(抜粋)</b>	
1. 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住まい・住環境づくり	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     指標：耐震性を有しない住宅ストックの割合 9.9% (H30) → おおむね解消 (R12)                 </div>	
①災害時における安全性を踏まえた、住宅の立地誘導、規制の強化	・立地適正化計画における防災指針の作成の推進 ・特別指定区域内における住宅の災害安全基準の策定の検討
②耐震性のない住宅の早期解消	・簡易耐震診断の支援 ・耐震改修工事費補助の拡充(共同住宅建替補助の追加)
③密集市街地の解消及び災害時の避難経路の確保	・兵庫県密集市街地整備マニュアルを活用した建替え等の促進 ・狭あい道路の拡幅整備の推進
④災害時の情報伝達の強化や円滑かつ迅速な避難体制の整備	・「ひょうご防災ネット」「兵庫県CGハザードマップ」の周知 ・避難行動要支援者のための個別避難計画の作成促進
⑤災害からの住宅復興の備え	・応急仮設住宅供与マニュアルの改定(災害発生時の民間賃貸住宅の活用拡大) ・自然災害被災住宅の再建・補修支援
2. 誰もが安心して暮らせる住まい・住環境づくり	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     指標：県営住宅団地に入居した若中年単身世帯数 なし (R2) → 500世帯 (R12)                 </div>	
①住宅確保要配慮者の居住安定確保	・県営住宅への入居における同居親族要件の廃止検討 ・居住支援活動の活性化、セーフティネット住宅の登録促進
②安心して子育てできる住まい、住環境の確保	・UR・公社による、子育て環境に適した賃貸住宅の供給 ・県営住宅において三世代が近居・隣居できる優先入居募集
③高齢者等が安心して暮らせる住まい、住環境の確保	・高齢者や障害者に対応した住宅のバリアフリー化の支援 ・低廉で良質な高齢者向け賃貸住宅の供給検討
④住宅・住宅地の防犯性の向上	・犯罪防止に配慮した住宅・住宅地に関する指針の普及 ・防犯カメラの設置支援
3. ライフステージ・ライフスタイルに合わせた住まい・住環境づくり	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     指標：高齢者の居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 13.6% (H30) → 25% (R12)                 </div>	
①子育て世帯のニーズに合わせた住まい・住環境の確保	・良好な都市型住宅の供給促進に向けた建築規制の合理化 ・子育て世帯等を対象とした空き家改修費補助率のかさ上げ
②高齢期に備えた早めの住宅改修や住替えの促進	・改修や住替えに関する情報発信やリバースモーゲージ・残価設定ローンなどの金融手法の情報周知 ・住宅内での事故防止につながる断熱改修促進に向けた検討
③ポストコロナ時代の働き方・暮らし方への対応	・空き家を活用したテレワーク拠点整備の支援 ・既存住宅を取得して転入する者への住宅改修支援
④住教育の充実	・住まいに関する県民向けセミナー等の開催 ・学校等への住まいと暮らしの出前講座の実施
4. 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     指標：居住目的のない一戸建ての空き家数 97,400戸 (H30) → 11万戸程度に抑制 (R12)                 </div>	
①空き家の多様な利活用の促進	・空き家情報の外部提供による流通・活用の検討 ・古民家を交流拠点や宿泊施設等に活用するための改修支援
②安心して既存住宅を購入できる取引環境の整備	・買取再販事業者への瑕疵保険の加入等に係る支援の検討 ・基礎的な性能や優良な性能が確保された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普及、啓発
③空き家の適切な管理の促進	・空き家予備軍の適切な管理等の強化の検討 ・空き家相談に一元的に対応する体制の構築

④管理不全空き家等に係る対策の強化	・市町と連携した空き家に対する税制優遇措置の見直し検討 ・周辺に危険が及ぶおそれのある管理不全空き家等の除却費の一部を助成する市町に対する財政的支援
⑤リフォームによる良質なストックへの更新	・事業者情報の提供による安心できるリフォーム環境の整備 ・リフォームに関する消費者向け・事業者向け講習会等の開催
⑥大規模ニュータウンの再生	・民間活力を活かした官民連携による団地再生の促進 ・団地内の商業施設等の空き区画における店舗、子育て・高齢者支援施設、世代間交流施設などの整備支援の検討
⑦マンション管理の適正化、再生の円滑化の促進	・管理組合の自立に向けた支援の検討 ・管理計画認定制度の創設
5. 良質で環境にやさしい住まい・住環境づくり	
指標：持ち家系新築住宅着工戸数に占める認定長期優良住宅の割合 22.9% (R2) → 30% (R12)	
①住宅の長寿命化の促進	・長期優良住宅の認定促進、定期的な調査・指導等による性能維持 ・住宅のライフサイクルコストを意識した住まい選びの普及啓発
②住宅の省エネルギー化等の促進	・脱炭素社会の実現に向けた既存住宅の省エネ改修の促進 ・県営住宅の環境負荷低減の推進
③地域産木材・建材の積極的な活用 の促進	・県産木材を使用した木造住宅の設計に対する支援 ・県営住宅において内装下地等に県産木材を使用
④住宅地の緑化の促進	・緑化基準による規制誘導 ・緑化活動への支援
6. 人と地域をつなぐ住まい・まちづくり	
指標：県営住宅の空き室、集会所等の地域開放件数 15件 (H31) → 32件 (R12)	
①地域コミュニティの活性化	・地域再生に取り組む地区の代表者及び担い手を対象とした実践的な研修の実施 ・県営住宅の集会所や空き住戸を活用した交流拠点等の整備
②定住人口・関係人口の創出・拡大	・二地域居住の適地紹介、サブスク型空き家活用への支援検討 ・県内外の都市住民に対する移住定住情報の発信や都市部の主要駅での移住に関する臨時相談所の開設

<b>大都市地域における住宅及び住宅地の供給について</b>	
【基本方針】 本格的な人口減少や世帯数の伸びの鈍化に伴い、新規の住宅及び住宅地需要は減少傾向にある。また近年、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対応等が求められている。このため、優良な宅地ストックの形成・継承による豊かで快適な住生活の実現を目指し、既成市街地において、低・未利用地の有効活用や高度利用、老朽化した公的賃貸住宅の建替え、密集市街地の改善等に取り組む。また、郊外においては、原則として新たな住宅市街地の開発を抑制するとともに、既に事業着手している住宅団地については、地域の需要を見極めつつ円滑な事業推進を図る。	
①【播磨地域】 住宅及び住宅地の供給の促進に関する地域別の重点整備方針	播磨臨海部は、神戸・阪神地域に比べてゆとりのある密度の市街地が連たんしている。人口はすでに減少に転じており、空き家や空き地の増加が予想されることから、郊外部での新たな住宅市街地の開発は行わず、既存ストックの質の向上により、既成市街地の更新を図り、良好な住環境を形成する
②【姫路市】 及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定	【阿保地区】【英賀保駅周辺地区】 市街化区域内農地において土地区画整理事業等を推進し、関連公共施設の整備と良好な住宅地の形成を図る。

③ 姫路市総合計画 基本構想 令和3年(2021年)3月

主 体	姫路市
計画期間	令和3年度(2021年度)から令和12年度(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 : 令和12年(2030年)の定住人口 51.8万人 交流人口づくり・関係人口づくり 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(特に関連する部分を抜粋)	
1. 市民活動分野 <目標> 多様な主体が輝くまち	政策①多様なコミュニティ活動の推進 目指す姿:多様なコミュニティ活動の主体が、創意工夫しながら自主的に地域課題の解決に取り組むつつ、行政などと協力して地域づくりを進めている。 【実現するための取組の方向性】コミュニティ活動の活性化
2. 健康福祉分野 <目標> 命・くらしの支え合い	政策①地域に根差したきめ細かな福祉の充実 目指す姿:「自助」、「共助」、「公助」の適切な役割分担の下、市民が住み慣れた地域で健やかな暮らしができています。 【実現するための取組の方向性】包括的な支援体制の構築
	政策②いきいきと暮らせる障害者福祉の充実 目指す姿:障害者が住み慣れた地域で充実した日常生活を送ることができています。 【実現するための取組の方向性】障害者を支える地域づくりの推進
	政策③健康で安心して暮らせる高齢者福祉の充実 目指す姿:高齢者が住み慣れた地域で生きがいを感じながら健やかに暮らしている。 【実現するための取組の方向性】高齢者を見守り支え合う地域づくりの推進
	政策④健やかな成長を支える子育て環境の充実 目指す姿:子どもを安心して産み育てることができる環境が整い、子どもが地域の中で健やかに成長している。 【実現するための取組の方向性】子どもの居場所づくりの推進
4. 環境分野 <目標> 環境にやさしいまち	政策①自然とひとが調和した快適な空間の保全と創出 目指す姿:豊かな自然環境と調査した良好な生活環境が保全されている。 【実現するための取組の方向性】脱炭素型のまちづくりの推進
	政策①地域の特性を活かしたまちづくりの推進 目指す姿:それぞれの地域においてコンパクトなまちづくりが進み、暮らしやすく活力ある都市となっている。 【実現するための取組の方向性】地域の実情に応じた住民主体のまちづくり
	目指す姿:姫路城周辺や歴史的な町並みなど地域の美しい景観が、都市の魅力の源となっている。 【実現するための取組の方向性】姫路らしい魅力ある景観の保全と創出
7. 都市基盤分野 <目標> 交流と魅力を支える都市基盤の構築	政策③緑と調和した快適な住環境の形成 目指す姿:市民のライフスタイルやライフステージにあった快適に暮らせる住環境が形成されている。 【実現するための取組の方向性】 ・空き家等対策の推進 ・安心して暮らせる住宅の提供 ・市営住宅の安定的な提供
8. 防災・安全安心分野 <目標> 災害等に強く安全で安心な都市	政策①災害時に強いまちづくりの推進 目指す姿:自然災害や新たな感染症の感染拡大などの重大な危機に強いまちづくりが進み、市民の生命と財産が守られている。 【実現するための取組の方向性】減災対策の推進
	政策②安全安心な暮らしの確保 目指す姿:火災や事故など日常に潜む災害による被害が軽減している。 【実現するための取組の方向性】地域防災体制の強化
	目指す姿:市民が身近な生活において安全や安心を実感している。 【目指す姿を実現するための取組の方向性】地域の防犯・安全環境づくりの推進

④ 姫路市都市計画マスタープラン 平成27年(2015年)3月改定 (令和8年3月改定予定)

主 体	姫路市
目標年次	令和12年(2030年)
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 2. 人口減少・超高齢社会への適応 3. 創造的のものづくりのまち姫路の復権	4. 地域資源を生かしたまちづくり 5. 環境にやさしいまちづくり 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	<p>【市街地系土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>(住宅地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>【保全系土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p>【市街化調整区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
3. 水と緑	<p>都市緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

4. 市街地整備	<p>既成市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>住環境</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、良好な住環境の保全を図る。</li> <li>・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、良好な住環境の維持、保全を図る。</li> <li>・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、現在の住環境の維持、保全を図る。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>良好な住宅市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
5. 生活環境	<p>再生可能エネルギー</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
6. 防災	<p>震災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>その他の減災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
7. 景観	<p>住宅地景観形成ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地の住宅地は、宅地の細分化を防ぎ、緑を保全、美しい町並みを育成。</li> <li>・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。</li> <li>・新規住宅地は町並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。</li> <li>・大規模集合住宅は、周辺への影響に配慮し、規模や色彩、意匠について景観誘導を図る。</li> </ul> <p>田園集落地景観形成ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

⑤ 姫路市耐震改修促進計画 平成 28 年(2016 年)3 月改定 (令和 8 年 3 月改定予定)

主 体	姫路市
計画期間	平成 28 年度(2016 年度)から平成 37 年度(2025 年度)までの 10 年間
計画改定の目的	<p>市では平成 20 年(2008 年)、計画期間を平成 27 年度(2015 年)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(2015 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組を行ってきた。</p> <p>一方、兵庫県は「兵庫県耐震改修促進計画」を平成 28 年(2016 年)3月に改定し、平成 37 年度(2025 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。</p> <p>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。</p>
住宅の耐震化の現状と目標	
<p>住宅の耐震化の目標</p> <p>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)</p> <p>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)</p>	
住宅の耐震化を促進するための支援策	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・簡易耐震診断推進事業(姫路市)</li> <li>・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)</li> <li>・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)</li> <li>・住宅耐震改修工事利子補給事業(兵庫県)</li> <li>・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</li> </ul>	
耐震化を促進するための普及・啓発	
<p>①相談体制の充実(耐震相談窓口、住宅耐震相談会)</p> <p>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)</p> <p>③普及・啓発の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

⑥ 姫路市空家等対策計画 令和4年(2022年)3月改定(令和9年3月改定予定)

主 体	姫路市		
計画期間	令和4年度(2022年度)から令和8年度(2026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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
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	<p>○市民意識の啓発</p> <p>○情報提供の充実</p> <p>○相続登記の促進</p>		
	○住宅改造の促進		
2. 利活用の促進	○相談体制の整備		
		<p>○空き家バンクの活用</p> <p>○空き家改修の支援</p> <p>○市場流通の促進</p>	
3. 管理不全の解消		○データベースの充実と有効活用	
		<p>○所有者等への注意喚起</p> <p>○庁内連携の推進</p>	
			<p>○除却の支援</p> <p>○特定空家等に関する措置</p>

⑦ 姫路市公共施設等総合管理計画 令和3年(2021年)3月改訂(令和8年3月次期計画策定予定)

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(2016年度)から令和7年度(2025年度)までの10年間 ※5年ごとに中間見直し	
実施方針と取組の方策		
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
	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)		
<p>3. 計画期間の取組等</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>		

⑧ 姫路市強靱化計画 令和7年(2025年)年3月改定

対象地域	姫路市全域
計画期間	令和7年度(2025年度)から概ね5年間
基本目標	<p>目指すべき将来の地域の姿である「市民の誰もが、安全で安心して暮らせる災害に強い都市づくり」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つの基本目標を設定し、計画を推進する。</p> <p>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</p>
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。
強靱化に向けた推進方針(住宅関連部分を抜粋)	
<p>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</p> <p>1 あらゆる自然災害に対し、直接死を最大限防ぐ</p> <p>1-1 大規模地震に伴う、住宅・建物・不特定多数が集まる施設等の複合的・大規模倒壊による多数の死者の発生</p> <p>a 住宅・建築物等の耐震化等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の住宅及び建物の耐震化を促進するため、住宅・建築物安全ストック形成事業を推進する。〔都市局〕</li> <li>・安全・安心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〕</li> </ul> <p>c 危険空き家の除却等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空き家対策総合支援事業等、空家等対策計画に基づく事業を推進する。〔都市局〕</li> </ul> <p>(脆弱性評価結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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等、耐震改修が必要な住棟が残っているため、「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必要がある。〔都市局〕</li> <li>・住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は全国や兵庫県を上回っており、速やかに危険空き家の除却等の対策を進めていく必要がある。〔都市局〕</li> </ul> <p>5 情報通信サービス、電力等ライフライン、燃料供給関連施設、交通ネットワーク等の被害を最小限にとどめるとともに、早期に復旧させる</p> <p>5-5 幹線道路や新幹線が分断するなど、基幹的陸上海上交通ネットワークの機能停止による物流・人流への甚大な影響</p> <p>a 住宅・建築物等の耐震化等:1-1と同様</p> <p>(脆弱性評価結果):1-1と同様</p> <p>6 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</p> <p>6-4 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</p> <p>a 応急仮設住宅の迅速な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の活用や民間住宅のあっせん、応急仮設住宅の建設について、兵庫県と連携・協力しながら住宅の確保に努める。〔都市局〕</li> </ul> <p>b 適切な市営住宅の整備・長寿命化対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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〕</li> </ul> <p>(脆弱性評価結果)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害発生後、被災者の生活空間を確保するため、迅速な応急仮設住宅の整備が必要である。〔都市局〕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年以上経過していることから、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〕</li> </ul>	

⑨ 姫路市公営住宅等長寿命化計画 平成 28 年(2016 年)3 月策定 (令和 8 年 3 月次期計画策定予定)

主体	姫路市
計画期間	平成 28 年度(2016 年度)から令和 7 年度(2025 年度)までの 10 年間
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

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

■改良住宅

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

■特定公共賃貸住宅

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

■再開発住宅等

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、平成28年3月に住宅政策の基本計画として「姫路市住宅マスタープラン」及び「姫路市公営住宅ストック総合計画」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」を策定しました。

その後、計画期間の10年が経過し、住宅を取り巻く社会的な環境も大きく変化していることから、現行の計画を見直し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。

令和6年8月 姫路市 都市局 公共建築部 住宅課

#### ●ご回答いただく前にお読みください。

- ・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。
- ・このアンケートは無記名にて行い、回答は統計的に集計して利用いたします。
- ・この調査票の右上にある5桁の数字については、郵送での回答とインターネットでの回答の重複回答を防ぐためのものであり、個人を特定するものではありません。

#### ●アンケートの回答方法

- ・封筒あて名のご本人またはご本人の意思を確認できる方が代理でご回答ください。
- ・回答が難しい質問もありますが、世帯主の方が（もしくは記入される方が世帯主の立場で）お答えいただき、郵送またはインターネットのいずれかの方法でご回答ください。

##### (1) 郵送での回答

本調査票に直接ご記入いただき、お名前を書かずに同封の返信用封筒に入れて、ご投函ください。切手は不要です。

##### (2) インターネットでの回答

スマートフォン等で右のQRコードを読み込むか、パソコン等で以下のアドレスにアクセスしてご回答ください。

【アドレス】 <https://forms.gle/DubWNZtKEaQRWdkk8>



#### ●アンケートの投函（入力）期日

投函（入力）期日 令和6年9月16日（月）

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 公共建築部 住宅課 電話：079-221-2637 FAX：079-221-2639

**I. 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55年以前     | 4. 令和2年以降 |
| 2. 昭和56年～平成11年 | 5. わからない  |
| 3. 平成12年～令和元年  |           |

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 ( ) m <sup>2</sup>
	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1～10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 と も	言 え ば 不 満	ど ち ら か と	不 満
住宅 の 住 み やす さ	1. 住宅の広さや間取り								
	2. 新たな日常への対応（テレワークスペースなど）								
	3. 台所・浴室・トイレ等の設備								
	4. 住宅内のバリアフリー化（手すり設置、段差解消など）								
	5. 壁や窓などの断熱性・気密性								
	6. 省エネルギー設備（太陽光パネル、家庭用蓄電システムなど）								
	7. 遮音性								
防犯・ 防災	8. 住宅の防犯性								
	9. 火災時の耐火性								
	10. 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 と も	言 え ば 不 満	ど ち ら か と	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. 自然災害に対する安全性								
	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) .....    | ▶ | 1. を選択された場合、 <u>問9</u> へ          |
| 2. 住宅を建て替えて住み続けたい .....   | ▶ | 2. を選択された場合は、 <u>問10 (p. 5)</u> へ |
| 3. リフォームなどを行い住み続けたい ..... | ▶ | 3. を選択された場合は、 <u>問10 (p. 5)</u> へ |
| 4. このまま住み続けたい .....       | ▶ | 4. を選択された場合は、 <u>問11 (p. 5)</u> へ |
| 5. わからない .....            | ▶ | 5. を選択された場合は、 <u>問12 (p. 5)</u> へ |

問9 問8で「1. 住み替えたい(分家も含む)」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 .....            | ▶ | 1. を選択された場合、(イ)へ |
| 2. 阪神地区 .....            | ▶ | 2. を選択された場合、(ウ)へ |
| 3. 東播地区 .....            | ▶ | 3. を選択された場合、(ウ)へ |
| 4. 北播地区 .....            | ▶ | 4. を選択された場合、(ウ)へ |
| 5. 西播地区(姫路市内を除く) .....   | ▶ | 5. を選択された場合、(ウ)へ |
| 6. その他 : 都道府県名 ( ) ..... | ▶ | 6. を選択された場合、(ウ)へ |
| 市町村名 ( )                 |   |                  |

(イ) 姫路市内の住み替え希望地についてお答えください。(問9(ア)で「1」を選択された方のみ)。

1. 具体的な場所が決まっている場合  
小学校区または町名 ( )
2. 具体的な場所が決まっていない場合 (①~⑥からあてはまるもの1つに○印をつけてください。)
  - ①姫路駅周辺
  - ②鉄道駅徒歩圏内(姫路駅を除く)
  - ③郊外開発団地
  - ④幹線道路周辺(国道、県道、インターチェンジ)
  - ⑤周辺に緑や農地があるところ
  - ⑥わからない

(ウ) 住み替える際に重視している条件について詳しくお答えください。あてはまるもの全てに○印をつけてください(複数回答可)。

- |              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| 1. 価格・家賃     | 7. 建物・室内の安全性(防犯・防音・耐震性等)          |
| 2. 部屋数・間取り   | 8. 実家が近いこと                        |
| 3. 職場への通勤利便性 | 9. 治安が良いこと                        |
| 4. 買物等の生活利便性 | 10. 教育環境(学区等)がよいこと                |
| 5. 自然災害の危険性  | 11. 環境への配慮(ZEH等の省エネ基準、太陽光パネルの導入等) |
| 6. まちなみ・景観   | 12. 行政制度(医療・教育・介護等の補助金・手当等)の充実    |

(エ) **住み替えたい理由**をお答えください。**あてはまるもの全てに○印**をつけてください(複数回答可)。

- |                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| 1. 家賃・固定費が高い      | 9. 建物設備が原因で生活が困難(スロープが無い等) |
| 2. 持家に住替えたい       | 10. 親や子どもの近く(または同居)に住みたい   |
| 3. 新たに世帯を持つ       | 11. 教育環境が悪い                |
| 4. 世帯員が減少した       | 12. 騒音、悪臭などの公害や治安の悪さ       |
| 5. 通勤・通学の利便性が悪い   | 13. 介護保険制度・障害福祉制度の施設へ入所したい |
| 6. 買物等の生活利便性が悪い   | 14. 行政制度(医療・教育・介護)が充実していない |
| 7. 道路が十分に整備されていない | 15. 緑など自然環境が周りにない          |
| 8. 近くに魅力的な施設がない   | 16. その他( )                 |

(オ) **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) .....           | ▶ | 1. を選択された場合、(カ)へ |
| 2. 持家(マンションなど) .....       | ▶ | 2. を選択された場合、(カ)へ |
| 3. 民営の賃貸住宅 .....           | ▶ | 3. を選択された場合、(キ)へ |
| 4. 県・市営などの公営住宅 .....       | ▶ | 4. を選択された場合、(キ)へ |
| 5. 老人ホームなどの居住施設 .....      | ▶ | 5. を選択された場合、(キ)へ |
| 6. 友人同士などグループで居住する住宅 ..... | ▶ | 6. を選択された場合、(キ)へ |
| 7. その他 .....               | ▶ | 7. を選択された場合、(キ)へ |
| 8. わからない .....             | ▶ | 8. を選択された場合、(キ)へ |

(カ) 上記(オ)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        | 3. 中古住宅の購入は考えていない |
| 2. 条件によっては中古住宅の購入を検討してもよい | 4. 現時点では分からない     |

(キ) **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. 特になし

**問8で「1. 住み替えたい(分家も含む)」とお答えの方で、問9(キ)までの回答がお済みの方は、問12(p.5)へ**







## 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 →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ていますか。

(※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)

### 空き家バンク

空き家を売りたい・貸したいと考える所有者が登録した空き家情報を公開し、空き家を利活用したいと考える利用希望者とのマッチングを行う仕組み。

### 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。

### 応急仮設住宅

災害によって住宅に被害を受けた被災者にとって、恒久的な住宅を確保するまでの一時的な居住の安定を図るものであり、災害救助制度の重要なメニューの一つ。

(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ことが必要である。

### 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、本市が「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。

### 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。

### 居住安定援助賃貸住宅事業（居住サポート住宅）

賃貸住宅に日常生活を営むのに援助を必要とする住宅確保要配慮者を入居させ、訪問その他の方

法によりその心身及び生活の状況を把握し、その状況に応じた利用可能な福祉サービスに関する情報の提供及び助言その他住宅確保要配慮者の生活の安定を図るために必要な援助を行う事業。

### 居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携して設立され、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

### 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㎡	40.0㎡	25.0㎡
2人	75.0㎡	55.0㎡	30.0㎡
3人	100.0㎡	75.0㎡	40.0㎡
4人	125.0㎡	95.0㎡	50.0㎡
5人	142.5㎡	109.3㎡	57.0㎡
6人	166.3㎡	128.3㎡	66.5㎡

・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

### グリーンファミリー制度

本市の均衡ある発展を目的に、豊かな自然環境と多様な文化を有する郊外部への移住・定住を促進させるための総合的な取組。

### 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。

### 子ども見守り隊事業

子どもの安全を確保するための事業に対し補助金を交付することにより、子どもたちが安全で安心して健やかにはぐくまれる地域社会の実現に寄与することを目的とする制度。

### 古民家再生促進支援事業

姫路らしい歴史的町並み景観の維持・継承に寄与する古民家を再生し、地域交流施設等として活用するものに対し、兵庫県とともに改修工事費に助成を行う制度。

(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年ごとに実施する調査。結果が公表されている直近の調査は令和5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。

### 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する者。

### 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録制度（セーフティネット住宅）

住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅（セーフティネット住宅）を賃貸する事業を行う者が、住宅について都道府県知事等の登録を受ける制度。

### 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対し、改修工事費用の一部を補助する制度。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である。

### 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、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者に対し、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。

### 充放電設備（V2H）

「Vehicle to Home」の略で、電気自動車（EV）・プラグインハイブリッド自動車（PHEV）への充電、並びにEV・PHEV・燃料電池自動車（FCEV）から住宅等への電力の供給を可能にするシステムの総称。

## シルバーハウジング

高齢者の世帯が地域社会の中で自立して、安全で快適に暮らすことができるような設備を備え、緊急通報システムがあり、いざというときに対応してくれるライフサポートアドバイザー（生活援助員）が派遣されているなど、福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された公共賃貸住宅のこと。

## 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、地震に対する建築物の安全性に関する現行の基準。

(た行)

## 大規模盛土造成地

谷を埋めた造成地又は傾斜地に盛土した造成地のうち大規模なものをいい、以下の 2 種類がある。

- ・谷埋め型大規模盛土造成地：谷を埋め立てた造成地で、盛土の面積が 3000 平方メートル以上のもの
- ・腹付け型大規模盛土造成地：傾斜地に盛土した造成地で、地山（造成前の原地盤）の勾配が 20 度以上、かつ、盛土の高さが 5m 以上のもの

## 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、地区の特性に応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対して、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

市街化調整区域の地域住民が中心となって組織するまちづくり協議会が、地域の課題を解決する土地利用計画を作成し、市がその土地利用計画に基づき区域指定を行うことにより、地域の活性化等に必要となる建築物の立地を可能とする、都市計画法に基づく制度。

## 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、地域の都市景観の形

成に有効な活動を行う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において、土地所有者から土地を少しずつ提供してもらい、道路・公園などの公共施設を整備することで土地の利用価値を高め、健全な市街地を形成する事業。

(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る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、6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際の届出・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。

### ひめじ住まいの耐震化促進事業

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。

### 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動期に必要な取組を支援する制度。

#### **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**

住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業。

#### **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。

(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8年3月

委託者：姫路市 都市局 公共建築部 住宅課