

# 姫路市住宅計画

概要版



令和4年3月

姫路市

# はじめに

## (1) 計画見直しの背景

姫路市では、平成 18 年 3 月に、住宅政策の基本計画として「姫路市住宅計画」を策定しました。

その後 10 年が経過し、社会情勢の変化に対応するとともに、改定された国及び県の「住生活基本計画」、「姫路市総合計画」などの上位計画・関連計画との整合性を図りつつ、市民の住生活の安定確保と質の向上を図るため、平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間を計画期間とする新たな「姫路市住宅計画」を策定しました。

計画策定から概ね 5 年間が経過し、姫路市総合計画や国の「住生活基本計画」の改定（令和 3 年 3 月）が行われ、これら上位計画との整合性を図る必要が生じています。

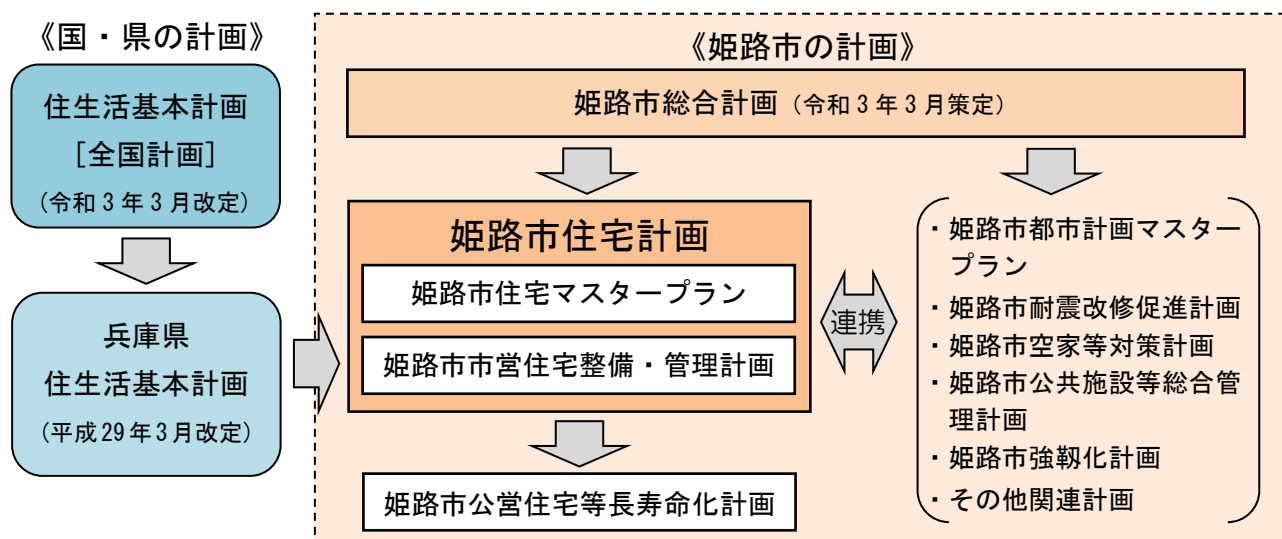
これらを踏まえ、少子高齢化や人口減少のさらなる進行、空き家の増加などの住生活に関する課題に対応しながら、本市の住生活の安定と質の向上を図るため、計画を見直しました。

## (2) 計画の目的

住生活基本法の趣旨を踏まえ、『兵庫県住生活基本計画』や『姫路市総合計画』『姫路市都市計画マスタープラン』等上位・関連計画に示される住宅に関する課題を的確に反映するとともに、市民の住まい・住環境へのニーズに対応した施策展開に向けて、総合的な住宅政策の指針を示すことを目的としています。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は本市の住宅政策に関する基本計画であり、国、兵庫県の『住生活基本計画』を踏まえつつ、上位計画である『姫路市総合計画』、また『姫路市都市計画マスタープラン』『姫路市耐震改修促進計画』等関連計画との連携を図りながら、本市の特性や将来を見据えた計画として策定します。



## (4) 計画の期間

本計画は、令和 7 年度を目標年度とする、平成 28 年度からの 10 年間を展望した計画であり、計画の中間年である令和 3 年度に社会情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行いました。

## ■姫路市住宅マスタープラン《住宅政策の課題》

### ◆ 安全・安心で持続可能な住まいと住環境の形成

住宅の耐震性の向上や住まいやまちの防犯機能の向上など、災害・犯罪に強い住まい・住環境の形成は重要な課題となっています。また、良質で長期使用に耐える住宅の供給促進により、環境への負荷が少なく、持続可能な住まい・まちづくりを推進することが求められています。

さらに、中心市街地や丘陵・田園地域や島しょ部において人口減少傾向が顕著となっており、良好な住宅ストックの形成と本市の持続的な発展に向けて、空家や空地等の活用及び更新による既成住宅地の活性化促進が求められています。このため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、平成29年に空家等対策計画を策定しており、同計画に基づく対策を推進する必要があります。

### ◆ 人口減少・少子高齢化等を背景とする居住ニーズの多様化への対応

近年、家族形態や個人の価値観の多様化、地域ごとの住まい・住環境の違いなどにより居住ニーズの多様化が進んでいます。加えて、働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきており、住宅政策の対応が求められています。

今後、高齢者がますます増加すると見られ、住まい・住環境のバリアフリー化推進や世帯状況にあった住宅への住み替え支援等、高齢者の安心居住確保を推進する必要があります。一方で、少子化抑制とバランスの良い年齢階層誘導のため、市街地整備手法を活用した宅地創出や空家の利活用等、若年・子育て世帯にとって魅力ある居住地形成が課題となっています。また、今後の時勢の変化に対応できる、官民による重層的な住宅セーフティネット整備が必要です。

### ◆ 多様な地域コミュニティを核とする参画と協働の推進

本市は、旧市街地、新市街地（スプロール、区画整理）、開発住宅地、農漁村・旧集落など多様な住宅地像が見られるため、各地域の持つ歴史や文化など多様な地域性をいかながら、市民の参画と協働による住まい・まちづくりを支援する必要があります。このため、施策等の情報や専門的な知識・能力面での支援の提供等、行政からの積極的な啓発が必要となります。

## ■姫路市住宅マスタープラン《基本理念と基本目標》

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

### 【基本理念】

**未来につながる安全・安心で魅力的な住生活の実現**

【基本目標1】 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくり

【基本目標2】 多様な居住ニーズに対応する住まい・まちづくり

【基本目標3】 地域に誇りと愛着を持って暮らせる住まい・まちづくり

# ■姫路市住宅マスタープラン《施策の展開》

## 施策テーマ1 住まいと住環境の信頼性向上

防災・防犯機能の向上、高齢化等への対応、地球環境や健康への配慮等を促進することにより、住まいと住環境の信頼性を向上させます。

### (1) 住まいの性能向上

- ★①耐震診断及び耐震改修の促進：簡易耐震診断推進事業／ひょうご住まいの耐震化促進事業
- ★②住宅のバリアフリー化の推進：住宅改造費助成事業（一般型）／（特別型）
- ③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
- ④住宅の省エネルギー性能の向上促進：家庭用蓄電システムや充電設備の設置助成等
- ⑤質の高い新築住宅の普及促進：長期優良住宅認定制度

### (2) 住環境の向上

- ①生活道路の整備の促進：姫路市安全・安心生活道路整備制度
- ②バリアフリーのまちづくりの推進
- ③都市インフラの計画的整備の推進
- ④防災・防犯まちづくり活動の支援：防犯カメラ設置補助事業等
- ⑤民有地における緑化の推進：県民まちなみ緑化事業（兵庫県）

## 施策テーマ2 多様な居住形態やライフスタイルへの対応

様々な住宅・宅地供給手法の活用やライフステージに合わせた住み替え支援等を行い、多様化する居住ニーズに対応した豊かな住みづくりを支援します。

### (1) 住宅の開発及び更新の適切な推進

- ★①市街地における宅地供給の推進：土地区画整理事業／空家等の除却・活用による宅地創出
- ②都心部における共同住宅の整備の推進：優良建築物等整備事業／都市居住再生融資制度

### (2) 住み替え支援の推進

- ①高齢者等の住み替え支援体制の整備：住情報の提供や相談体制の整備
- 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

## 施策テーマ3 住宅ストックの活用・更新

空家をはじめとする既存住宅ストックの活用・更新により、豊かな住生活を実現します。

### (1) 分譲マンションの適正管理の支援

- ①マンション共用部分のバリアフリー化促進：住宅改造費助成事業（共同住宅(分譲)共用型）
- ②マンション管理組合等への支援：セミナー・管理相談・アドバイザー派遣等の実施検討
- ③マンションの適正管理を促進するための活動支援：情報共有の場を提供する取組を検討

### ★(2) 空家・空地等への対策

- ①空家等対策計画の推進
- ②空家除却の推進：空き家対策総合支援事業【除却】／老朽危険空き家対策補助金交付制度
- ③中古住宅の流通の促進：住宅性能表示制度／空家バンク／ひょうごインスペクション実施支援事業

### (3) 公営住宅ストックの活用・再編

- ①市営住宅の建替・個別改善等ストック活用・再編の推進

今後重点的に取り組む施策については、施策に星印（★）を付けています。

## 施策テーマ4 住宅セーフティネットの再構築

公営住宅のセーフティネット機能を強化するとともに、民間市場における住宅確保要配慮者の入居促進等官民による重層的な住宅セーフティネット構築を進めます。

### （１）公営住宅のセーフティネット機能の強化

- ①市営住宅の効率的な管理・運営
- ★②多様な世帯に対応する整備や管理の推進

### （２）官民の連携による住宅確保要配慮者の入居の円滑化

- ①サービス付き高齢者向け住宅の適切な整備の推進
- ②民間市場における入居支援の推進：住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業／ひょうごあんしん賃貸住宅事業等
- ③官民の協力体制の構築：兵庫県居住支援協議会、姫路市居住支援協議会との連携

## 施策テーマ5 地域に根づいた住まい・まちづくりの促進

地域住民との協働により、地域特性を活かしたまちづくりを推進するとともに、いずれの地域においても快適に住み続けることのできる住環境の形成および利便性向上を図ります。

### （１）地域の特性をいかしたまちづくり

- ★①地域特性をいかした良好な住宅地整備の推進：地区計画制度等
- ②景観まちづくりの推進：景観協定／街なみ環境整備事業

### （２）地域に根づいたまちづくり活動支援

- ①市民まちづくり活動の支援：まちづくり活動助成事業／まちづくりアドバイザー派遣等
- ②自治会等への活動支援

## 施策テーマ6 住まいづくり支援の体制強化

多様な住宅施策の展開と推進に向けて、住まいづくり支援の体制強化を図り、行政と市民、事業者やNPO等様々な主体の連携による住まい・まちづくりを推進します。

### （１）住宅政策への取組体制の拡充

- ①住宅政策業務全般を担当する体制の創設

### （２）住まい情報の充実

- ①住宅情報発信の充実・強化：ひょうご住まいサポートセンター等との連携・分担
- ②住宅・住環境に関する相談体制の整備：相談窓口の設置の検討
- ★③住宅・住環境に関する学習機会の充実：市民講座等の開催の検討



## ■姫路市市営住宅整備・管理計画《基本目標》

### ◆ 市営住宅の的確な整備の推進

民間市場において住宅に困窮する世帯を支援するため、市営住宅の整備・管理に係る財政収支等を踏まえ、将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計に基づく的確かつ計画的な市営住宅整備を推進します。

安全・安心な市営住宅整備に向け、これまで行ってきた建替・改善事業を継続して、ストックの耐震化・バリアフリー化を進めるとともに、計画的な修繕による長寿命化を図り、効果的・効率的な市営住宅の管理・整備を推し進めます。

### ◆ 適正かつ効率的な管理・運営の推進

セーフティネットの中核として、住宅確保要配慮者の住宅困窮事情に適切に対応するために、市営住宅管理の公平化・適正化を図るとともに、入居者の多様なニーズに対応した住宅管理を進め、居住性の向上に努めます。

将来にわたって安定した管理・運営を行うため、費用対効果の検討を踏まえて、効率的な市営住宅管理を推進します。

## ■姫路市市営住宅整備・管理計画《整備・管理の課題》

### (1) 必要な管理戸数の確保

- 本市では、老朽化の進んだ住棟の建替事業や敷地の高度利用が難しいと見られる市営住宅の用途廃止等を順次進めており、令和2年4月の管理戸数 6,063 戸（うち、著しい困窮年収未満の世帯向け 5,838 戸）ですが、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ります。

### (2) 市営住宅整備・管理における民間活用の検討

- 市営住宅整備・管理の効率化や合理化を図るため、民間活用、費用負担、事務・業務上の効果や問題点等について、市直営の場合との比較検証を行い、導入についての方針を定める必要があります。

### (3) 住宅・住棟の整備・活用手法の精査と推進

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

### (4) 市営住宅のセーフティネット機能の再構築

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

# ■姫路市市営住宅整備・管理計画《基本方針》

## 方針1 市営住宅の必要管理戸数について

本計画期間中に発生が予測される要支援世帯（市営住宅を必要とする方）に対応できるよう、必要な管理戸数を維持する必要があるため、算定の結果、令和32年（2050年）に目標とする管理戸数を、約5,100戸（うち、家賃低廉住宅4,875戸）として、市営住宅ストックの整備・管理を推進します。

## 方針2 市営住宅整備・管理における民間活用について

PFIによる建替事業及び借り上げ公営住宅については、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しますが、状況に応じて民間事業者の様々なノウハウや技術の活用も検討します。

指定管理者導入については、法令上、民間事業者への全業務の委託は困難であることや、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ますが、今後も、適切な管理方法について、検討を進めることとします。

## 方針3 市営住宅の整備・活用手法について

**建替** 住棟の経過年数（老朽度）、耐震性、改修履歴、敷地の高度利用の可能性、団地需要の検討を踏まえて決定するものとし、昭和40年代に整備された中層耐火建築の住棟を一次的な建替候補とします。また、土砂災害警戒区域においては、やむを得ない場合を除き市営住宅の建替事業を行わないものとします。

**改善  
改修** 既設の市営住宅において、耐用年数を経過していない団地、住棟のうち、建物の安全性・利便性を高め、長寿命化を図るための個別改善（屋上防水、外壁改修、耐震改修等）を行えば、良好な住環境が得られると判断されるものについては改善改修とします。

**維持  
管理** 建替事業が終了した、居住、構造等の改善計画がない住棟で、既設のままで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きます。

**用途  
廃止** 耐用年限を経過している団地及び住棟（木造住宅・簡易耐火住宅）が対象となり、立地条件や敷地条件等から高度利用の必要性や可能性が低いと判断されるものを用途廃止し、他団地に集約します。

## 方針4 市営住宅のセーフティネットの再構築について

- 1) 福祉施策との連携を高め、高齢化等への対応を図る。
- 2) 母子・父子世帯等の住宅確保要配慮者の優先入居制度を継続する。
- 3) 型別供給や要介護度等に応じた低層階への住み替え制度を継続し、間取りにフレキシビリティを持たせるなど多様な世帯への対応や、ポストコロナ社会での新しい生活様式への対応など、新たな社会ニーズに沿った住宅整備及び管理を推進する。
- 4) 地域住民が利用可能な施設を整備する等、団地コミュニティ機能の維持向上を図る。

姫路市住宅計画 概要版

令和4年3月

姫路市都市局公共建築部住宅課