

第2回 姫路市住宅計画懇話会

第1回 姫路市住宅計画懇話会における指摘・意見に対する回答

第1回 姫路市住宅計画懇話会における指摘・意見に対する回答

第1回姫路市住宅計画懇話会でいただいた意見を表の左側に整理しています。
また、意見への対応、計画への反映状況を表の右側に整理しています。

対応分類	
A	計画に反映する
B	今後の参考とする
C	対応できない等
対応済	素案に記載済（又は事業として既に実施）

No.	いただいた意見		回答内容	
	意見概要	内容	対応分類	詳細
1	空家について	老朽化や道路幅員の狭さにより建替えが困難な物件の無償譲渡を望む声がある。	対応済	（素案31ページ施策テーマ3（2）①内 3項目めに記載済） 老朽空家対策補助金等の空家の除却を進めています。また、相談が多い市街化調整区域にある建物の解体については、事前にまちづくり指導課と協議して、場合によっては新たな住宅の建設ができないことなどを所有者や相続人に伝えています。 また、民間の不動産業者では扱いづらい物件については、空き家バンクの登録を進めています。
2		はりま勝原駅周辺では、田畑であったところが賃貸の長屋住宅に変わってきている。また、新しい住宅ができると、前に建っているものは賃料が安くなり、空き家が目立ち始める。前にとっても築10年未満の住宅もあり、もったいないと感じる。	対応済	（素案33ページ施策テーマ4（2）②に記載済） 民間市場における住宅確保要配慮者の居住安定確保の支援策として、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と周知を進めています。
3	住環境について	空き家対策について、安価な物件の流通が活発化する一方、外国人や老人等の入居が増加し、地元住民の不安の声を聞く。特に、外国人については、文化の違いが大きく問題が発生しやすい。少しずつではあるものの日本のマナーに関する理解も進んできていると感じるが、移住者が大幅に増えることで問題は深刻化するのではないか。 日本人といえども、安価な住宅を求める人の中には周囲に不安を与える行動をする者がおり、周辺住民としては不安の声がある。	B	（素案29ページ施策テーマ1（2）④内 1項目め、2項目めに記載済） 防犯まちづくり活動の支援として、公道等の防犯カメラの設置補助事業や地域ぐるみでの子どもの見守り活動を進めています。 なお、外国人居住者への対応は今後の検討課題とします。
4		既存集落の居住環境改善について、公共側がインフラをきちんと整備することによって民間も動きやすくなると考える。モデル的な整備事業をおこなっても良いのではないかと。接道が難しい敷地においては、神戸市などで行われている隣地統合の手法も参考となる。いずれにしても行政だけでは無理があるため、不動産事業者を含め、三位一体に取り組むことができればと思う。	B	（素案29ページ施策テーマ1（2）①、34ページ施策テーマ5（1）①に記載済） 狭あい道路拡幅整備（姫路市安全・安心生活道路事業）や地区計画制度、特別指定区域制度により、既存集落の居住環境の改善を進めています。ご意見の内容（不動産事業者との協働）については、今後の検討課題とします。
5	地域特性について	姫路駅周辺など、より魅力的な住宅地を適正な規模や質で供給し民間の活力を引き出すことが考えられる。	A	（素案30ページ施策テーマ2（1）①に記載済、下線部は対応施策を施策テーマ2（1）の4項目めとして追記） 市街地において、土地区画整理事業による宅地利用の増進と、空家対策後の空地活用による戸建て住宅供給の誘導を進めています。また、 <u>「市営住宅の建替の際の跡地活用についての検討」</u> を新たに計画に追記します。
6		住宅計画の専門ではないため分からないが、様々な土地利用があるという視点から、計画に地域性や姫路らしさなどの特色があっても良いのではないかと感じた。	対応済	（素案34ページ施策テーマ5（1）①②、（2）①に記載済） 当市の地域特性を活かした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」の活用を実施しています。また、景観まちづくりとして、景観協定による景観保全や古民家再生促進事業（地域交流施設等への改修費用の補助）、市民まちづくり活動の支援として、まちづくり計画の作成に要する費用の助成やまちづくりアドバイザーの派遣等を進めています。
7		姫路市には、市街化調整区域や都市計画区域外に価値の低い住宅地が放置されており、閉じること検討すべきである。 北播磨地域では市街化調整区域を廃止する意見が増えているが、姫路市には一定の開発需要が存在している。姫路市の問題としては、合併の経緯もあり、都市計画区域外や調整区域、離島など、土地利用規制が中々うまくいっていないと感じる。	対応済	（素案30ページ施策テーマ2（2）①、34ページ施策テーマ5（1）①に記載済） ご指摘の通り、当市では一定の開発需要があり、無秩序な市街地形成を防止するため区域区分制度による土地利用のコントロールが必要であると考えています。市街化調整区域については、市街化を抑制する区域という性質を変えない範囲で、地区計画制度等の活用により、地域の実情に応じたまちづくりを誘導し、都市計画区域外においては、条例等による市街地環境の形成や維持を図ります。 また、若者世帯の郊外部への移住・定住の支援策として、移住支援金を交付するグリーンファミリー制度や空き家バンクの登録物件数の充実、移住定住支援等の周知を進めています。

第1回 姫路市住宅計画懇話会における指摘・意見に対する回答

第1回姫路市住宅計画懇話会でいただいた意見を表の左側に整理しています。
また、意見への対応、計画への反映状況を表の右側に整理しています。

対応分類	
A	計画に反映する
B	今後の参考とする
C	対応できない等
対応済	素案に記載済（又は事業として既に実施）

No.	いただいた意見		回答内容	
	意見概要	内容	対応分類	詳細
8	住宅の情報把握について	市街化調整区域における住宅の調査は複雑であり、不動産業者も敬遠する場合がある。もう少し情報の把握が容易にならないか。	B	当市では、用途制限や建築確認データについては、システムでの情報の取得等ができる体制は整えています。しかし、上下水道をはじめとした全ての公共インフラの整備状況や土地利用の計画との整合などの情報を包括したシステムの提供などはできておらず、また建築物やその敷地の状況などに応じた個別具体的に必要となる制限などもあり、窓口の一元化などできていないため、今後の課題とします。
9	住まいの性能向上について	住宅市場では戸建住宅の建設費が上がり、建てられる方が減っている。一方で、リフォーム需要が高まっている。このような中で、簡易耐震診断をしても耐震補強が高額となる場合に外観の改修で済ませる事例がある。耐震補強の十分な支援制度があればと思う。	対応済	（素案28ページ施策テーマ（1）①内 2項目め、3項目め、④に記載済） 住まいの耐震化促進事業や耐震診断・改修や耐震化についての相談会を実施しています。ご意見の内容を踏まえて、住まいの耐震改修促進事業による耐震シェルター等の補助について制度の拡充を行い、広報を進めています。
10		中古住宅を購入した段階、または子育てを終えた段階に計画する改修に関しては、耐震改修のほか環境性能を上げる改修等を組み合わせることで、将来的に賃貸や売却がしやすくなることをうまく伝えていく必要があると感じる。	対応済	（素案28ページ施策テーマ（1）①内 2項目め、3項目め、④、⑤に記載済） 耐震化に関する補助事業のほか、バリアフリー化改造費用の補助や、脱炭素化の促進に向けた家庭用蓄電システムや充放電設備の設置助成を行っています。 これらの事業がより活用されるよう、耐震化に関する相談会やリフォームアドバイザーの派遣、ZEHや脱炭素化の普及啓発の中で、ご意見の内容も踏まえた周知啓発を行います。
11	マンションの適正管理について	自主管理を行う分譲マンションの賃貸物件に住んでいる。どのように自主管理をされているのか関心があり、調査を行ったところ、熱意を持って運営に関わる人物が重要であると感じた。今後、自主管理をうまく継続するために、この住宅計画の中で、どのような取り組みをしているのか関心がある。 居住中のマンションにおける自主管理の課題について、入居時に風呂の排水に詰まりがあったが、どこまでが自主管理に該当するのか分からない。	対応済	（素案31ページ施策テーマ3（1）②に記載済） 分譲マンションにおける自主管理とは、管理組合自らが管理を行っている方式であり、組合中心で行える反面、役員の負担増などの課題もあるため、マンション管理計画の認定や管理組合の問題を解決するためのセミナー・管理相談等を周知しています。
12	市営住宅の運営について	孤独死による特殊清掃を実施すると、売買では資産価値に大きな影響を与える。このため、市営住宅は民間が受け入れにくい部分を対応して欲しい。	対応済	（素案33ページ施策テーマ4（1）②内 2項目めに記載済） 公営住宅は住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給するためのものであり、ご意見の内容は公営住宅の目的に含まれています。さらに高齢者世帯、心身障害者世帯等、特に住宅に困窮する世帯に対しては入居抽選時の優遇取り扱いをしております。
13		市営住宅のあり方としては、災害時に備えた空き家の確保が必要と考える。	対応済	（素案28ページ施策テーマ1（1）②内 3項目めに記載済） 災害時における住宅供給のために、市営住宅の管理戸数のうち、一定戸数を目的外使用により、確保しています。
14		コストの面を考えると市営住宅事業からの撤退の選択肢も考えられる。	C	（素案32ページ施策テーマ3（3）①、63～64ページ 4）に記載済） 住宅セーフティネットの中核として、「著しい困窮年収未満の世帯数」を補完する役割として、将来的な需要と供給や民間賃貸住宅等とのバランスを考慮した「市営住宅の供給計画」に基づき、一定の管理戸数を確保しています。今後も引き続き、市営住宅の効果的、効率的な活用を進めます。
15	官民の協力体制について	住宅相談について、背景は生活困窮のほか様々な事情がある。このため、様々な関係団体との連携が必要となり、市営住宅と社会福祉協議会の更なる連携も必要と考える。	対応済	（素案33ページ施策テーマ4（2）②、③に記載済） 当市では、居住支援協議会の活用など住宅確保要配慮者の円滑な入居支援において、福祉部局等庁内関係部署と協力して、社会福祉協議会とのさらなる連携を検討します。