

## 会議録

全部記録

要点記録

<b>1 会議名</b>	第3回 姫路市住宅計画懇話会
<b>2 開催日時</b>	令和7年11月14日（金曜日） 14時～15時
<b>3 開催場所</b>	姫路市防災センター5階 災害対策本部会議室
<b>4 出席者又は欠席者名</b>	
・ 委員 安枝座長、太田委員、森原委員、高井委員、森澤委員、福間委員 田中委員、高杉委員 欠席：前田委員	
・ 事務局 公共建築部長ほか4名	
<b>5 傍聴の可否及び傍聴人数</b>	
傍聴可、傍聴人0名	
<b>6 議題又は案件及び結論等</b>	
(1) 第2回姫路市住宅計画懇話会における指摘・提案事項等への対応について (2) パブリック・コメント手続について	
<b>7 会議の全部内容又は進行記録</b>	
詳細については別紙参照	

事務局	<p><b>1 開会（14:00）</b></p>
事務局	<p><b>2 議事</b></p> <p>(1) 第2回姫路市住宅計画懇話会における指摘・提案事項等への対応について</p> <p style="text-align: right;">〔 資料に基づき説明。 〕</p>
座長	質問・意見を聴したい。
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・No. 6 の回答に関して、計画にはこれまでのセミナーの実績やテーマ一覧等を記載してはどうか。オリジナリティが向上し、分かりやすいと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅計画に記載はない。</li> <li>・令和5年策定のマンション管理適正化推進計画と住宅計画の、どちらの計画に記載するのが良いかと思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理適正化推進計画というものがあることは、計画に記載されているか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画内の施策としては P. 33 (1) ②に、認定制度について記載している。</li> <li>・認定制度だけでなく、マンション管理適正化推進計画の存在を示すと良いと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関連計画として P. 2 に記載した方が良いと思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・P. 2 の図と P. 33 に記載いただいた方が良いと思う。姫路市において、今後10年間で築年数が40年程度になるマンションが増えると予想されるため、きちんと記載いただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・姫路市の現状の取り組みとして P. 12 に記載している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の目標管理戸数について、根拠が知りたい。戸数を大幅に減らせば、市の負担も減らないか。業界では民業圧迫との声も聞く。</li> <li>・市営住宅の管理について、又貸しや孤独死の問題がある。また、特定の外国人が多く住む団地もある。柔軟な管理方法や民間の管理会社への委託も検討すべきではないか。</li> <li>・市営住宅の大規模修繕計画について、将来的な予算の目途が計画に記載されていないが、問題ないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目標管理戸数は、国が著しい困窮年収未満の世帯数の推計値を出しており、その世帯数分を確保できるよう県営住宅等の状況を踏まえて設定した。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活保護受給世帯は民間でも入れる。目標管理戸数は適正か。</li> <li>・姫路市では聞いていないが、老朽化した公営住宅の売却には、過剰な報酬</li> </ul>

	<p>を出し、行政同士で客の取り合いになっている。老朽化した物件の売却も含めて戸数を減らすべきだと思う。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸数は減らす計画であり、建替えや集約を除き新規住宅の建設の予定はない。</li> <li>著しい困窮年収未満世帯は 1 万 1135 世帯まで減少する推計のため、姫路市で 5100 戸は必要と考えている。また、令和 17 年度以降も減らすことを想定している。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理を民間に委託した方が良いのではないか。貸主として入居者のバランスを取らないと、特定の国の人気が集まることになる。本市でも緊迫感がないか危惧している。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政として、地域ごとに人数制限や外国人比率の基準を設けるのは難しい。</li> <li>過去に本市で難民を受け入れた経緯があるため、特定の国の方が特定の地域で市営住宅に入居していると考える。</li> <li>何らかの対策が必要であることは分かるが、一定の基準に合えば平等に扱わなければならない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者が適正な資格を有しているかを確認すべきだと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>又貸し等が発覚した場合は、適正に対応している。</li> <li>入居時には必ず審査をしているため、入居時点では不正入居ではない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模修繕計画について、 20 年～ 30 年で試算しているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅計画の下位である長寿命化計画として、団地ごとの長期修繕計画がある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>予算は問題ないか。エレベーターの交換や上下水道の縦管は大変である。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>予算に合うよう計画をしている。エレベーターは毎年 1～ 2 件を更新している。縦管改修は民間会社のノウハウ等を調査して計画する必要があると思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>予算的に問題なければ良い。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>集約と建替えを行い、余剰地を創出する方法が、採算が取れて良いと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐用年限まで使用する住宅と集約する住宅等で色分けをし、戸数を減らしている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>建替え時に、エレベーターが必要ない平屋や 2 階建にすれば、経費がかからず良いのではないか。高齢者にとっては平屋やマンションの 1 階が良いという人が多い。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地には限りがある。</li> <li>・高層住棟ではエレベーターを更新時にも使えるよう、予備のシャフトを設け、ランニングコストを考えながら建替事業を進めている。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅では共益費はあるか。どの階でも同額か。エレベーターを更新する時は、低層階から反対意見が出る。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共益費はあり、どの階でも同額である。</li> <li>・建替えは4~5階建ての団地を集約するため、5階建てや10階建てになる。新築であれば平屋や2階建ての可能性もある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と戸数確保の観点から、集約せずに低層建替えへ移行する方が、人気が出るのではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・棟数を増やすより大きい住棟を建てる方が、ランニングコスト等がかかるないと考える。市所有の財産をダウンサイジングし、経費節減に努めなければならない。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和17年の姫路市の人口は何人ぐらいの予測か。</li> <li>・目標管理戸数が5100戸と算出される理由が、よく分からぬ。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和17年の姫路市の人口は50万人を少し超える程度である。</li> <li>・5100戸の根拠としては、国交省のソフトで著しい困窮未満世帯を推計し、市営住宅の持ち分として算出された。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・No.1~7について意見はないか。マンション管理適正化推進計画の内容について、反映をお願いする。</li> <li>・これまでに、改正住宅セーフティネット法に関連したサポート住宅や相談窓口の議論があった。委員を指名し、住宅福祉の連携や居住福祉等について、捉えるべき課題について意見をいただきたい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家が無いという相談がある現場からは、方策の選択肢を広げたいと意見がある。</li> <li>・居住支援法人の活動を行う団体が市内に少なく、公営住宅は即時対応が難しいため、何とかならないか。</li> <li>・色々な分野を抱合した住まいの相談窓口があると良い。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅と福祉の連携だけでなく、雇用との関わりも考えて、3つの部署の連携が求められているという指摘をいただいている。</li> <li>・これまでに、委員より中古住宅の流通やインスペクションの普及の意見をいただいた。今回の計画の考え方はいかがか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の建替えや利活用について記載していただいていると思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築士会の委員は、コメントはあるか。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間住宅と公営住宅の偏りは、家にいる方や働きに行く場所で違うため仕方がないと思う。</li> <li>繋がりを求めるることは難しいかもしれないが、一人暮らしの方だけが住むのではなく、隣同士が分かる等、孤独がなくなれば良いと思う。</li> <li>戸建てやマンションで暮らす方は、それぞれの生活スタイルが違うことを計画にまとめられていると思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション管理を行うことで、コミュニティの醸成に繋がる。</li> <li>相談窓口のあり方として、待ち受け型だけでなく、相談対応の工夫について、ご意見等はあるか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>県下では、神戸市のすまいるネットが1つの目標だと思う。本市でもできるのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>体制が異なり、同等規模の運営は難しい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>神戸市の北部は、行政が扱う空き家の件数が多い。役所のOBがNPOを作るうえで問題がある話を聞いている。</li> <li>総合窓口は神戸市の再編が参考になると思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模なマンションでは、修繕積立金の不足や人材確保が難しく、どう支援するかが一番重要である。神戸市では、小規模マンション同士の情報交換が100回程行われていたが、高齢化で解散した。</li> <li>住み替えに関する相談窓口も今後大事になる。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究室の活動で、住み替えを考えていない方も含めて意見交換を行った。相談に行きにくい人でも、ワークショップで話しやすくなると思う。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>セミナーは同じテーマでの実施が大変である。管理組合にはマンションの将来を話してもらい、個人には将来の住み替えを考えてもらう等、これから問題が起こりそうな人に対して、団体や事業者と連携しながら行う、仕掛け型相談の場があると望ましい。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化や孤独対策、特定の国の人人が集まるなど、問題が重なり合っているため、解決が難しい。</li> <li>孤独対策について、高齢者住宅等ではご飯を食べながら相談できるが、そうでない方は不自由な体で相談場所等に行くことが難しい。また、こちらも仕事を抱えすぎて、心配することが難しいと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>外国人の居住について、公営住宅の民間管理や、お互いに歩み寄って作るマーケットなど、スマートプロジェクト的にやってみる以外に方法はないと思う。</li> <li>目標管理戸数の5100戸についても、国の基準があっても、本市にとって適正かは別問題である。</li> <li>一番の問題は、業界も市もシミュリンクして、本来豊かに住める人たちが住めないことである。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅は困窮者住宅というイメージがあり、日本人が敬遠し、外国人の入居者が増えてしてしまうのではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>困窮者住宅という位置づけの住宅である。民間に入れず、市営住宅に入りたい方もいるため、共助の関係で良いかと思う。戸数削減は入居者がいるので、機械的には難しい。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅は、同世代も多く、子育ての環境や友達作りには住みやすいと聞く。収入超過した場合に、目的外使用も視野に入れると良いと思う。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>国でも柔軟に対応する動きがあるため、ニーズを見て検討していかなければならないと思う。</li> <li>戸数減少は、移転で入居者に負担をかけるため、丁寧な説明とスケジュール感が必要であり、一気に進められない難しさがある。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的外使用がモデル的な問題解決の突破口になると思う。</li> <li>建替えや集約の時ではなく、目的外使用について策定するのが良いと思う。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅では高齢化しており、単身者が増えている。高齢化したコミュニティは閉塞感がある。明舞団地では、空き住戸を学生のシェアハウスとし、団地の活動に取組む人を入居させることで、活性化する事例がある。やつてみたらどうか。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>家賃が安い代わりに地域活動に参加をルールとしている。ただし、ほとんど修繕を行っていないため、若者のニーズに合う物件がなく苦心している。家賃が安いだけでなく、住みやすさが必要である。</li> <li>エンディングノートは、死後に財産が放置されないように準備するためのものである。住み替え支援ノートのような、次の住まいの選び方や生き方を考え、悩みを表現して窓口に相談できるものが作れないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>エンディングノートの配布は、増刷を行う程度に進んでいる。住まいの選び方や生き方などを考えてもらうページについて、業者へ確認する。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち帰った後はどうしているのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用しているかは分からない。</li> </ul>
座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>それは次の課題である。</li> <li>意見が特になければ、次の議題の説明をお願いする。</li> </ul>
事務局	<p>(2) パブック・コメント手続について</p> <p>[ 資料に基づき説明。 ]</p> <p>質問・意見を聴したい。</p>

委員	・国勢調査の最新のデータは反映されるのか。春に速報値が出ると聞いた。
事務局	・集計結果や速報値が出るのは来年度以降である。
委員	・市のホームページには、現時点での人口が出ている。
事務局	・確定した数字を持って報告するため、5年後の中間見直しの際に更新する。
委員	・国勢調査と市が集計する人口では、計算方法が異なる。事務局にご検討いただくこととする。
委員	・P. 62 各年度の後ろに「央」という字が入っているが、間違いではないか。
座長	・書き方としては正しいとのことである。
事務局	・マンション管理の推進について、P. 12 (2) に認定数とともに記載しており、住宅計画ではこの内容で良いと考えている。
座長	・分かりやすい。 ・進行を事務局に戻す。
3 次回（第4回）姫路市住宅計画懇話会について 〔 資料に基づき、開催日等を報告 ]	
4 その他 〔 なし ]	
～終了～	
5 閉会（15:00)	